

GRUNDSTÜCKS MARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2013



SACHSEN-ANHALT

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

Herausgeber: **Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Land Sachsen-Anhalt © 2013**

**Die vier regionalen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
für die Bereiche Altmark, Harz-Börde, Anhalt und Saale-Unstrut
des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt © 2013**

*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 2012	7
1.2	Veränderungen zum Vorjahr	7
1.3	Immobilienmarktgeschehen in Sachsen-Anhalt mit neuen Höchstwerten	8
1.4	Die Entwicklung in den Teilmärkten	9
2	Vorbemerkungen	14
2.1	Aktuelle und interessenneutrale Markttransparenz	14
2.2	Konzeption des Grundstücksmarktberichtes	15
2.3	Beschlussfassungen zum Grundstücksmarktbericht	16
3	Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	17
3.1	Rechtsgrundlagen	17
3.2	Oberer Gutachterausschuss	17
3.3	Regionale Gutachterausschüsse	17
3.4	Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	18
3.5	Zuständigkeitsbereiche der regionalen Gutachterausschüsse	18
4	Strukturdaten des Landes Sachsen-Anhalt	20
4.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmendaten	20
4.2	Bodennutzung	23
4.3	Bevölkerung	24
4.4	Bautätigkeit	26
4.5	Erwerbstätigkeit	26
4.6	Raumordnung	27
4.7	Regionstypen	29
5	Der Grundstücksmarkt in Sachsen-Anhalt	31
5.1	Umsätze und Übersicht in Regionen	31
5.1.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	31
5.1.2	Flächenumsatz	36
5.1.3	Geldumsatz	41
5.2	Teilmarktbezogene Umsatzzahlen	46
5.2.1	Unbebaute Baugrundstücke	46
5.2.2	Bebaute Grundstücke	50
5.2.3	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	54
5.3	Entwicklung der Umsatzzahlen	59
5.3.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	59

5.3.2	Flächenumsatz	61
5.3.3	Geldumsatz	63
5.4	Gesamtbetrachtung	65
6	Preisniveau und Preisentwicklung	67
6.1	Unbebaute Baugrundstücke	67
6.1.1	Vorbemerkung	67
6.1.2	Individueller Wohnungsbau	69
6.1.3	Geschosswohnungsbau	78
6.1.4	Gewerbliche Bauflächen	85
6.1.5	Gemischte Bauflächen	93
6.1.6	Gesamtbetrachtung	100
6.2	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	101
6.2.1	Vorbemerkung	101
6.2.2	Ackerland	102
6.2.3	Grünland	108
6.2.4	Waldflächen	114
6.2.5	Gesamtbetrachtung	116
6.3	Bebaute Grundstücke	118
6.3.1	Vorbemerkung	118
6.3.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	118
6.3.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	125
6.3.4	Mehrfamilienhäuser	132
6.3.5	Wohnungseigentum	136
6.3.6	Gesamtbetrachtung	149
7	Erforderliche Daten	151
7.1	Bodenpreisindexreihen	151
7.1.1	Bodenpreisindexreihen für Baugrundstücke	151
7.1.2	Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	163
7.2	Gebädefaktoren für bebaute Grundstücke	174
7.3	Sachwertfaktoren	196
7.4	Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren (Rohertragsfaktoren)	219
7.5	Einfluss der Grundstücksgröße bei Bauland	226
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	244
7.8	Arrondierungsflächen	249

7.9	Wochenend- und Ferienhausgrundstücke	251
7.10	Hinterland	252
7.11	Abbauland	254
7.12	Unland / Geringstland	254
7.13	Weinbauflächen	254
8	Mieten, Pachten, Nutzungsentgelte	255
8.1	Mieten	255
8.2	Pachten	265
8.2.1	Pachten für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	265
8.2.2	Ortsüblicher Pachtzins für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau	272
8.3	Nutzungsentgelte	273
8.4	Erbbauzinsen	277
Anlagen: Regionale Daten		
1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	280
	in den Landkreisen und kreisfreien Städten	
	in den Teilmärkten	
	bei unbebauten Baugrundstücken	
	bei bebauten Grundstücken	
	bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken	
2	Flächenumsatz	283
	in den Landkreisen und kreisfreien Städten	
	in den Teilmärkten	
	bei unbebauten Baugrundstücken	
	bei bebauten Grundstücken	
	bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken	
3	Geldumsatz	286
	in den Landkreisen und kreisfreien Städten	
	in den Teilmärkten	
	bei unbebauten Baugrundstücken	
	bei bebauten Grundstücken	
	bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken	
4	Gesamtaufpreise von bebauten Grundstücken	289
	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
	Mehrfamilienhäuser	
	Eigentumswohnungen	

Anhänge

I	Dienstleistungen	292
II	Gebühren	293
III	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Sachsen-Anhalt	294
IV	Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse in anderen Bundesländern	295
V	Glossar	297
VI	Nutzungsbedingungen	301

1 Überblick über Marktentwicklungen

1.1 Entwicklung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr 2012

Umsatz 2012	Anzahl		Fläche		Geld	
Unbebaute Baugrundstücke	↗	+ 6 %	↘	-11 %	↗	+ 2 %
Bebaute Grundstücke	↗	+ 8 %	↗	+ 3 %	↗	+ 18 %
Wohnungs- und Teileigentum	↗	+ 26 %			↗	+ 34 %
Land- und Forstwirtschaft	↗	+ 5 %	↗	+ 43 %	↗	+ 16 %
Gemeinbedarfs-/sonstige Flächen	↗	+ 27 %	↗	+ 30 %	↗	+ 13 %
Umsatz insgesamt	↗	+ 10 %	↗	+ 37 %	↗	+ 18 %

1.2 Veränderungen zum Vorjahr

Teilmarkt		Anzahl der Erwerbsvorgänge	durchschnittl. Grundstücks-/ Wohnfläche	durchschnittl. Preisniveau	€/m² Grundstücks-/ Wohnfläche
Individueller Wohnungsbau	eb-pflichtig	↗	↗	↘	9,-
	erschließungsbeitragsfrei	↗	↗	↘	47,-
Mehrfamilienhausgrundstücke	eb-pflichtig	↗	↘	↗	12,-
	erschließungsbeitragsfrei	↘	↗	↗	63,-
Gewerbliche Baugrundstücke	eb-pflichtig	↗	↗	↘	5,-
	erschließungsbeitragsfrei	↘	↘	↘	18,-
Ein- und Zweifamilienhäuser	Baujahr ≤1948	↘	↗	↗	539,-
	Baujahr 1949-1990	↘	↘	↘	734,-
	Baujahr ≥1991	↗	→	↗	1213,-
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Baujahr ≤1948	↘	↗	↗	635,-
	Baujahr 1949-1990	↘	↗	↘	667,-
	Baujahr ≥1991	↘	↗	↘	1050,-
Mehrfamilienhäuser	Baujahr ≤1948	↗	↗	↗	356,-
	Baujahr 1949-1990	↗	↘	↗	376,-
	Baujahr ≥1991	↗	↗	↘	836,-
Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)	Baujahr ≤1948	↗	↗	↗	1643,-
	Baujahr 1949-1990	↗	↘	↗	553,-
	Baujahr ≥1991	↗	↘	↘	1456,-
Ackerland		↗	↘	↗	1,05
Grünland		↘	↗	↗	0,46
Waldflächen	ohne Bestand	↘	↘	↗	0,19
	mit Bestand	↘	↘	↗	0,36

Legende: Veränderungen zum Vorjahr:

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

1.3 Immobilienmarktgeschehen in Sachsen-Anhalt mit neuen Höchstwerten

Nach der Wirtschafts- und Finanzmarktkrise und in Zeiten von Schuldenschnitt und Bankenpleiten sprechen Immobilienexperten schon seit geraumer Zeit vom sogenannten Betongold und sehen einen Trend hin zu Investitionen in eine Immobilie. Die aktuelle, umfassende und interessenneutrale Auswertung sämtlicher in Sachsen-Anhalt von den Notaren beurkundeten Grundstückskaufverträge durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte lässt jetzt deutlich erkennen, dass dieser Trend auch unser Land erreicht hat. Neben einem Wiederanstieg von Großverkäufen haben auch private Investitionen in das selbst genutzte Eigentum zugelegt. Welche Gründe für den Einzelnen bei einer Immobilieninvestition auch immer eine Rolle gespielt haben, Fakt ist, dass sich in Sachsen-Anhalt nach einer gewissen Zurückhaltung in den Jahren 2008 bis 2011 wieder eine deutliche Belebung des Immobilienmarktgeschehens erkennen lässt, die die Umsatzvolumina zu soliden Aufschwüngen verholfen hat. Die damit verbundene Entwicklung der Preise und die Frage, ob günstig oder teuer, lässt sich so beantworten: *Sachsen-Anhalt kann beides*. Während an sehr guten Standorten für Objekte mit guten Wohn- und Ausstattungsmerkmalen Topwerte aufgerufen werden, lassen sich vielerorts auch durchaus preiswerte Objekte erwerben. Die regionale Lage ist in erster Linie entscheidend. Die strukturellen Voraussetzungen einer Region, eines Wohn- oder Gewerbestandortes haben zunehmend Einfluss auf die Preise von Grundstücken und Immobilien und erfordern eine differenzierte Betrachtung.

Im aktuellen GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2013 werden aus über 30.000 registrierten Erwerbsvorgängen im Jahr 2012 umfassende Grundstücks- und Immobilienmarktinformationen sowohl im landesweiten Überblick als auch für einzelne Regionen des Landes und für unterschiedliche Teilmärkte analysiert und bereitgestellt. Damit wollen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Transparenz erzeugen und allen Akteuren auf dem Immobilienmarkt helfen, sich einen objektiven Überblick zu den Fakten und Trends des Grundstücks- und Immobilienmarktes im Land zu verschaffen.

Insgesamt hat sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr um fast 10 % erhöht. Betroffen sind alle betrachteten Marktsegmente, in denen sich insgesamt positive Vorzeichen erkennen lassen. Besonders auffällig sind die Teilmärkte des Wohnungs- und Teileigentums sowie der Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen. Hier sind jeweils Zuwächse von über ¼ des Vorjahresumsatzes zu verzeichnen. Insbesondere die Eigentumswohnungen erleben nach einer zurückgehenden Nachfrage im Jahr 2011 im Berichtsjahr eine Wiederbelebung. In kaum einem anderen Segment ist die Nachfrage so stark gestiegen, wenngleich diese Feststellung nicht für alle Regionen im Land gilt und sich die Umsätze insbesondere auf die Stadtlagen konzentrieren. Auch bei den Flächen für die regenerativen Energieanlagen zeigt sich eine anhaltende Nachfrage. Große Investitionen in flächenintensive Liegenschaften für Photovoltaikanlagen haben auch einen nachhaltigen Einfluss auf den Flächenumsatz. So bewirkt die um knapp 10 % gestiegene Anzahl von Erwerbsvorgängen in diesem Marktsegment eine Steigerung des Flächenumsatzes um fast 37 %. Maßgeblich wird der Flächenumsatz aber vom Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke bestimmt. Obwohl sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge in diesem Teilmarkt lediglich um 5 % erhöht hat, ist der Flächenumsatz um über 40 % gestiegen. Das entspricht immerhin einer zusätzlichen Fläche von über 10.000 Hektar. Das Transaktionsvolumen des gesamten Immobilienmarktes ist im Berichtsjahr mit einer Steigerungsrate von fast 18 % nach vier Jahren wieder auf über 2 Milliarden Euro gestiegen. Hauptsächlich Anteil am Gesamtumsatz haben die bebauten Grundstücke. Hier werden knapp 70 % des Umsatzvolumens erzielt. Ausbauen konnte insbesondere der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums seinen Anteil am gesamten Geldumsatz. Insgesamt hat sich das Investitionsvolumen in diesem Marktsegment um 1/3 des Vorjahreswertes erhöht. Aber auch die Veränderungen bei den übrigen bebauten Grundstücken sind gegenüber dem Vorjahr deutlich. Großen Anteil daran hat die gestiegene Aktivität am Investmentmarkt für Wohnimmobilien-Portfolios und im Dienstleistungs- und Logistikbereich. Hier lässt sich gegenüber den vergangenen 3 Jahren eine durchaus höhere Dynamik erkennen.

1.4 Die Entwicklung in den Teilmärkten

Für den privaten Bauherrn sind **Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau** und Eigenheime aus dem Bestand nach wie vor bedeutende Marktsegmente. Insgesamt hat die Nachfrage nach Baugrundstücken für das private Eigenheim in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen. Auch im Berichtsjahr ist hier die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge weiter gestiegen. Die Anzahl der erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist gegenüber dem Vorjahr um fast 18 % gestiegen. Dabei fällt auf, dass in allen Regionstypen die Nachfrage angezogen hat, wenn auch mit unterschiedlicher Intensität. So ist der prozentuale Zuwachs in den Großstadtrandlagen mit über 60 % am Höchsten. Aber auch in den Dörfern hat sich die Anzahl der veräußerten Bauplätze um über ¼ des Vorjahresumsatzes erhöht. In den übrigen Regionen liegen die Zuwächse zwischen 6 % und 9 %.

Beim durchschnittlichen Preisniveau zeigen sich relativ stabile Verhältnisse. Insgesamt hat es im Landesdurchschnitt um rd. 3 % nachgegeben. In den einzelnen Regionen zeigen sich aber unterschiedliche Veränderungen. Während der durchschnittliche Kaufpreis in den Dörfern und Kleinstädten um 7 % bzw. 6 % gesunken ist, ist er in den Großstädten um rd. 6 % gestiegen. Insgesamt betrachtet zeigt sich ein deutliches und nachvollziehbares Gefälle zwischen den Großstädten, Mittelzentren, Grundzentren und Kleinstädten sowie den Dörfern. Mit knapp 100 Euro/m² liegt das Preisniveau in den Großstädten im Durchschnitt fast doppelt so hoch wie in den Mittelzentren, wo im Durchschnitt knapp 50 Euro/m² gezahlt werden. Gegenüber den Grundzentren und Kleinstädten mit einem Durchschnittswert von 34 Euro/m² beträgt das Großstadtniveau fast das 3-fache. Naturgemäß sind die Kaufpreise für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in den Dörfern am günstigsten. Mit 23 Euro/m² im Landesdurchschnitt ist das Preisniveau nur halb so hoch wie in den Mittelzentren und beträgt fast nur ¼ des durchschnittlichen Kaufpreises in den Großstädten.

Bei den bebauten Grundstücken dominieren nach wie vor die **privaten Einfamilienhäuser**. Der Anteil an den insgesamt gehandelten bebauten Grundstücken liegt bei über 60 % und ist seit Jahren stabil. Die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser liegen in der Käufergunst noch vor den Reihenhäusern und Doppelhaushälften. So liegt der Marktanteil bei den freistehenden Objekten bei rd. 39 %, während die Reihenhäuser und Doppelhaushälften einen Anteil von 23 % an den insgesamt veräußerten bebauten Grundstücken haben.

In beiden Marktsegmenten besteht eine Nachfrage insbesondere nach Bestandsimmobilien in den unteren und mittleren Preisklassen. Die Anzahl der verkauften **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser** hat sich um über 9 % erhöht. Die meisten Kauffälle werden nach wie vor im unteren Preissegment bis 50.000 Euro registriert. Hier werden rd. 40 % aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser im Land Sachsen-Anhalt gehandelt. Mit zunehmendem Kaufpreis werden die Marktanteile kleiner. Dennoch zeigt die Veränderung zum Vorjahr, dass im Berichtsjahr offensichtlich Top-Objekte in guten Lagen stärker gefragt sind. Die Veränderungen in den einzelnen Preiskategorien zeigen, dass mit zunehmendem Kaufpreis die Nachfrage steigt. Während bei den Objekten mit einem Kaufpreis bis 50.000 Euro die Anzahl der Erwerbsvorgänge um rd. 5 % gestiegen ist, hat sie im oberen Preissegment ab 150.000 Euro immerhin um fast 28 % zugenommen. Somit ist das durchschnittliche Preisniveau gegenüber dem Vorjahr um rd. 5 % angestiegen und der Kaufpreis für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus beträgt im Landesdurchschnitt rd. 80.600 Euro. Die Preise schwanken je nach Lage und Ausstattung jedoch erheblich. Die Spanne reicht von unter 40.000 Euro etwa in der westlichen Börde oder im Elbe-Havel-Land bis zu fast 180.000 Euro in der Stadt Halle. Dies zeigt, wie vielschichtig der Markt aufgestellt ist.

Die Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche zeigen je nach Lage und Baujahr der Objekte ein differenziertes Bild mit unterschiedlichen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr. So hat das durchschnittliche Preisniveau der freistehenden Eigenheime mit einem Baujahr vor 1949 um 3 % angezogen und liegt bei rd. 540 €/m² Wohnfläche. Bei den Objekten mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990 liegt der durchschnittliche Kaufpreis fast 3 % unter dem Vorjahreswert und damit bei rd. 735 €/m² Wohnfläche. Die größte Veränderung ist bei den nach 1990 neu gebauten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zu registrieren. Neben einer gestiegenen Nachfrage hat sich auch das mittlere Preisniveau um 4 % gegenüber dem Vorjahr erhöht und liegt im Berichtsjahr bei rd. 1.215 €/m².

Bei den **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr im Gegensatz zu den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern um knapp 2 % gesunken. Der Rückgang lässt sich auf die Objekte im unteren Preissegment zurückführen. Bei Kaufpreisen bis 50.000 Euro sind 7,5 % weniger Reihenhäuser und Doppelhaushälften gehandelt worden als im Vorjahr. Leicht zugenommen hat dagegen die Nachfrage in den mittleren Preissegmenten, während die Nachfrage bei Objekten über 150.000 Euro gegenüber dem Vorjahr unverändert und stabil ist. Durch die Verluste in den unteren und leichten Zuwachs im mittleren Preissegment ist das durchschnittliche Preisniveau gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Im landesweiten Durchschnitt ist im Berichtsjahr für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ein Kaufpreis von rd. 69.300 € und damit 5 % mehr als im Vorjahr gezahlt worden. Die Einstiegspreise sind regional aber unterschiedlich und beginnen insbesondere in ländlichen und kleinstädtischen Bereichen deutlich darunter. So sind etwa in den Gemeinden Wethautal und Beetendorf-Diesdorf oder dem Osternienburger Land Reihenhäuser oder Doppelhaushälften durchschnittlich für unter 40.000 € verkauft worden. In der Lutherstadt Wittenberg oder den Städten Thale und Weißenfels müssen für das Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte bereits 60.000 € bis 70.000 € gezahlt werden. Spitzenreiter sind auch hier die Großstädte Halle und Magdeburg, mit durchschnittlichen Kaufpreisen von 137.000 € bzw. von rd. 130.000 €.

Die Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche zeigen im Durchschnitt geringe Veränderungen zum Vorjahr. So hat das durchschnittliche Preisniveau der Objekte mit einem Baujahr vor 1949 um 4 % angezogen und liegt bei rd. 635 €/m² Wohnfläche. Bei den Objekten mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990 liegt der durchschnittliche Kaufpreis rd. 2 % unter dem Vorjahreswert und damit bei rd. 670 €/m² Wohnfläche. Die geringste Veränderung ist bei den nach 1990 neu gebauten Reihenhäusern und Doppelhaushälften zu registrieren. Mit einem im Landesdurchschnitt um rd. 1 % reduzierten Quadratmeterpreis liegt das mittlere Preisniveau mit 1.050 Euro/m² annähernd in der Größenordnung des Vorjahres.

Im Teilmarkt des **Wohnungseigentums** hat im Berichtsjahr die Anzahl der Vertragsabschlüsse um über 35 % zugenommen. Dabei sind sowohl Anleger als auch Eigennutzer in diesem Immobiliensegment gleichermaßen vertreten. Auffallend ist, dass gerade im Hochpreissegment über 100.000 Euro die größten Veränderungen zum Vorjahr zu registrieren sind. Hier sind über 50 % mehr Eigentumswohnungen gehandelt worden als noch im Jahr zuvor. Aber auch im mittleren und unteren Preissegment hat die Nachfrage angezogen. In beiden Preissegmenten ist die Anzahl um fast 1/3 gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Nach wie vor die meisten Eigentumswohnungen werden aber im Niedrigpreissegment gehandelt. Über die Hälfte der insgesamt registrierten Eigentumswohnungen werden unter 50.000 Euro gekauft. Insgesamt haben die deutlichen Zuwächse der Verkäufe im oberen Preissegment aber dazu geführt, dass der im Landesdurchschnitt gezahlte Kaufpreis für eine Eigentumswohnung um rd. 3 % gestiegen ist und im Berichtsjahr bei rd. 64.300 € liegt. Dieses durchschnittliche Preisniveau im Land wird nachhaltig von den Bereichen Harz-Börde und Saale-Unstrut sowie primär von den jeweiligen Verkäufen in den dort gelegenen Großstädten Magdeburg und Halle bestimmt. Hier werden nicht nur die meisten Erwerbsvorgänge, sondern auch die höchsten Kaufpreise aufgerufen. Während in Harz-Börde das durchschnittliche Preisniveau bei knapp unter 65.000 € liegt (rd. 66.000 € in Saale-Unstrut), kostet eine Eigentumswohnung im Bereich Altmark im Durchschnitt ca. 10.000 € weniger. Je nach Gemeinde und Wohnlage werden sehr unterschiedliche Preise gezahlt. Spitzenplätze nehmen auch hier die Oberzentren ein. So wird in der Stadt Halle für eine Eigentumswohnung im Durchschnitt ein Kaufpreis von 80.000 € gezahlt. Bereits deutlich günstiger, mit durchschnittlichen Kaufpreisen zwischen 40.000 € und 50.000 €, ist eine Eigentumswohnung in den Städten Hettstedt, Naumburg oder Halberstadt zu bekommen. Aber auch darunter sind durchaus Kaufpreise zu registrieren. Gerade in den typischen DDR-Plattenbauten mit einfachem Ausstattungsstandard und in weniger begehrten Wohnlagen werden Eigentumswohnungen zu Kaufpreisen zwischen 20.000 € und 30.000 €, in Einzelfällen sogar darunter, am Markt gehandelt.

Deutlicher als die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise spiegeln die Wohnflächenpreise das Preisniveau wider. Große Preisunterschiede erfordern eine differenzierte Betrachtung dieses Teilmarktes. So ist zu unterscheiden, 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. Zwanzig Jahre

nach der politischen Wende kommen die meisten Eigentumswohnungen bereits ein zweites Mal auf den Markt und werden daher als Weiterverkäufe registriert. Hier beträgt der Marktanteil inzwischen über 70 %. Zu 22 % 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. Sie haben einen Anteil von ca. 6 %.

Die höchsten Kaufpreise lassen sich für die Eigentumswohnung in einem Neubau und die qualitativ hochwertig sanierte Altbauwohnung registrieren. Insgesamt dürften für diese beiden Wohnungssegmente, vorausgesetzt der Lagefaktor stimmt, auch die besten Entwicklungschancen bestehen. Zumindest in den Großstädten lässt sich in diesen Wohnungssegmenten ein deutlicher Trend nach oben erkennen. Für eine Neubau-Eigentumswohnung werden in den Oberzentren im Durchschnitt 1.900 €/m² Wohnfläche gezahlt. In der Landeshauptstadt können das in Top-Lagen an der Elbe auch schon mal bis zu 3.000 Euro/m² sein. In den Mittelzentren liegen die Neubauten mit rd. 1.100 €/m² Wohnfläche deutlich unter diesem Niveau. Aber auch Bestandsobjekte mit gutem Wohnwert haben Entwicklungspotenzial und sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich im Preisniveau gestiegen. Insbesondere die klassischen Altbauten mit einem Baujahr vor 1949 fallen hier durch ein relativ hohes Preisniveau auf. Für einen sanierten und renovierten Altbau bewegen sich die Kaufpreise bei gutem Wohnwert zwischen durchschnittlich fast 1.700 Euro/m² in den Oberzentren und knapp 1.400 Euro/m² Wohnfläche in den Mittelzentren. Häufig sind hierfür auch Lagevorteile gegenüber den in jüngerer Zeit gebauten Gebäuden ausschlaggebend.

Auf dem Markt für **Mehrfamilienhäuser** hat sich die im letzten Jahr bereits zu beobachtende gestiegene Nachfrage im Berichtsjahr weiter fortgesetzt. Insgesamt sind 8,5 % mehr Erwerbsvorgänge über Mehrfamilienhäuser registriert worden als im Jahr zuvor. Mit Ausnahme der unteren Preiskategorie bis 100.000 Euro sind von der gestiegenen Nachfrage alle Preissegmente betroffen. Dabei ist der größte Zuwachs in der höchsten Preiskategorie über 300.000 Euro zu registrieren. Hier sind über 37 % mehr Objekte gehandelt worden als noch im Vorjahr. In diesem Preissegment sind auch wieder deutlich mehr großvolumige Objekte mit bis zu 10.000 m² Wohnfläche und bis zu 250 Wohneinheiten gehandelt worden. Eine deutliche Zunahme der Anzahl der Erwerbsvorgänge lässt sich auch in dem Preissegment zwischen 100.000 Euro und 200.000 Euro erkennen. Hier hat es ein Umsatzplus von über 28 % gegeben. Obwohl die Anzahl der Erwerbsvorgänge im unteren Preissegment um rd. 4 % abgenommen hat, werden hier nach wie vor die meisten Mehrfamilienobjekte gehandelt. Über die Hälfte der insgesamt am Markt registrierten Objekte werden mit einem Kaufpreis bis 100.000 Euro angeboten. Im Vergleich dazu liegt der Anteil der Objekte mit Kaufpreisen über 300.000 € nur bei knapp 16 %. Durch die erhöhte Nachfrage in den oberen Preissegmenten, ist der Kaufpreis bezogen auf den Landesdurchschnitt um 15 % auf rd. 202.800 € angestiegen. Dabei sind die Kaufpreisspannen aufgrund von regionsbedingten Unterschieden sowie ungleichen Ausstattungsmerkmalen entsprechend groß. Selbst innerhalb einer Kommune gestalten sich die Preise je nach Wohnlage und Wohnwert sehr unterschiedlich. Im Durchschnitt erreicht der Ertragsfaktor in den Oberzentren mit Ausnahme der Stadt Dessau-Roßlau das 11-fache der Jahresnettokaltmiete. Die Stadt Dessau-Roßlau lässt sich eher mit den Mittelzentren vergleichen. Hier sowie in den Grundzentren und Kleinstädten liegen die Ertragsfaktoren im Durchschnitt noch unter dem 10-fachen der Jahresnettokaltmiete.

Die Nachfrage nach **Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau** ist seit Jahren kontinuierlich zurückgegangen. Nach einer im Jahr 2009 temporär gestiegenen Anzahl, geht der Umsatz in den letzten drei Jahren wieder zurück, hat aber noch nicht den Tiefstand aus dem Jahr 2008 erreicht. Insgesamt werden die Umsätze hauptsächlich in den Stadtlagen erzielt. 95 % 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 Randlagen der Großstädte oder gar in den Dörfern existiert praktisch kaum.

Im Landesdurchschnitt ist der Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr um knapp 10 % auf 63 Euro/m² gestiegen. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Dominanz der Großstädte hinsichtlich Anzahl und Kaufpreishöhe zurückzuführen. Wäh-

rend hier der durchschnittliche Kaufpreis um rd. 40 % kräftig angezogen hat, ist er sowohl in den Mittelzentren als auch in den Grundzentren und Kleinstädten mit jeweils über 17 % deutlich zurückgegangen. Das Preisgefälle von den Großstädten zu den Mittelzentren und Kleinstädten ist deutlich. Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 122 Euro/m² beträgt in den Großstädten das Preisniveau ca. das 3-fache wie in den Mittelzentren und sogar das 5,5-fache wie in den Grundzentren und Kleinstädten. Mit 39 Euro/m² beträgt der Durchschnittswert in den Mittelzentren aber noch rd. das 1,8-fache wie in den Grundzentren und Kleinstädten mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 22 Euro/m².

Bei den **Baugrundstücken für eine gewerbliche Nutzung** ist die Nachfrage im Berichtsjahr wieder auf das Niveau von 2010 gesunken. Insgesamt ist die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge um rd. 15 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Dabei haben sich die Umsätze nicht in allen Regionen reduziert. In den Großstädten und ihren Randlagen ist weiterhin eine stabile bis steigende Nachfrage zu erkennen. Im ländlichen Bereich aber auch in den Mittelzentren, Grundzentren und Kleinstädten sind insgesamt deutliche Rückgänge der Erwerbsvorgänge von Baugrundstücken für die gewerbliche Nutzung zu registrieren. In der Folge hat das Preisniveau von Baugrundstücken für die gewerbliche Nutzung im Landesdurchschnitt um rd. 7 % nachgegeben. Mit einer realen Reduzierung des durchschnittlichen Kaufpreises von 19 Euro/m² auf 18 Euro/m² zeigen sich aber insgesamt stabile Verhältnisse. Auch innerhalb der Regionstypen sind die Veränderungen im Preisniveau marginal. Die größte Veränderung zeigt sich in den Mittelzentren. Hier ist das durchschnittliche Preisniveau um rd. 24 % von 23 Euro/m² im Vorjahr auf 17 Euro/m² im Berichtsjahr zurückgegangen. Eine entgegengesetzte Entwicklung zeigt sich in den Grundzentren und Kleinstädten. Als einziger Regionstyp zeigt sich hier eine Steigerung des durchschnittlichen Preisniveaus. Das Vorjahresniveau von durchschnittlich 16 Euro/m² hat sich um knapp 8 % auf durchschnittlich 18 Euro/m² leicht erhöht.

Die Umstände, die die durchschnittlichen Kaufpreise von Baugrundstücken für eine gewerbliche Nutzung beeinflussen, sind vielfältig und die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse können nur durch eine differenzierte Analyse der Kauffälle erklärt werden. Grundsätzlich werden aber die vorstehend dargestellten Durchschnittswerte neben der jeweiligen Lage auch durch die Art der gewerblichen Nutzung beeinflusst. Allgemein bestehen bei den gewerblichen Baugrundstücken für das produzierende und das kundenorientierte Gewerbe (Dienstleistung, Handel) Unterschiede im Preisniveau. Hinsichtlich der Lage kommt häufig den revitalisierten Gewerbeflächen in innerstädtischen Bereichen eine besondere Bedeutung zu. Diese Gewerbebrachen genießen eine hohe Attraktivität und Akzeptanz aufgrund der guten infrastrukturellen Versorgung und Anbindung an die Stadt. Damit orientiert sich wiederum gleichzeitig das kundenorientierte Dienstleistungs- und Handelsgewerbe auf diese 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 in 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.

Darüber hinaus werden gerade die Baugrundstücke für das produzierende Gewerbe neben der Größe einer Kommune 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. 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 und 20 €/m², teilweise darunter, angeboten. So wird beispielsweise in der Börde in den Gemeinden Bördeland, Westliche Börde und Niedere Börde, aber auch in anderen Landesteilen wie Elbe-Havel-Land, Zerbst/Anhalt, Vorharz oder im Seegebiet Mansfelder Land Gewerbebauland zwischen 5 € und 10 € für den Quadratmeter angeboten.

Im Teilmarkt der **landwirtschaftlich genutzten Flächen** hat sich, nachdem in den Jahren 2010 und 2011 die Anzahl der registrierten Ackerlandflächen zurückgegangen war, der Umsatz im Berichtsjahr wieder stabilisiert. Mit einem leichten Anstieg der Erwerbsvorgänge um knapp 1 % ist nur eine geringe Veränderung zum Vorjahr zu erkennen.

Die durchschnittlichen Kaufpreise sind im Berichtsjahr weiter gestiegen und es werden überwiegend qualitativ hochwertige Ackerböden gehandelt. Bezogen auf das gesamte Land ergibt sich bei einer mittleren Ackerzahl von 64 und einer durchschnittlichen Fläche von rd. 4 ha ein durchschnittlicher Kaufpreis für Ackerland von 1,06 €/m². Das sind über 13 % mehr als noch im Vorjahr. Entsprechend seiner naturräumlichen Gliederung besitzt Sachsen-Anhalt ein breites Spektrum an landwirtschaftlichen Qualitäten und entsprechenden Bodenpreisen. Die höchsten Kaufpreise werden in der Magdeburger Börde mit seinen hervorragenden Ackerböden erzielt. Hier werden durchaus Kaufpreise bis zu 3,00 €/m² und in Einzelfällen auch darüber gezahlt. Entlang der Bundesautobahn A2 liegen die Kaufpreise für hochwertige pachtfreie Ackerböden mit Ackerzahlen von 90 Bodenpunkten und 4 Hektar Fläche im Durchschnitt bei 2,20 €/m² nördlich von Magdeburg und bei 2,10 €/m² westlich davon in Richtung Landesgrenze. Nach Süden hin fällt das Niveau von Qualität und Bodenpreis ab. In der Leipziger Tieflandsbucht an der Grenze zu Sachsen liegt das durchschnittliche Preisniveau für Ackerland bei ca. 1,20 €/m² östlich von Merseburg bis ca. 1,40 €/m² bei Zeitz. Im Norden und Osten entlang der Grenze zu Brandenburg werden die geringsten Kaufpreise erzielt. Hier beträgt das durchschnittliche Preisniveau zwischen 0,40 €/m² östlich der Elbe im Elbe-Havel-Land und ca. 0,45 €/m² im Bereich Jessen, östlich der Lutherstadt Wittenberg.

Entgegen der Entwicklung bei den Ackerflächen haben die Erwerbsvorgänge von Grünland abgenommen. Insgesamt sind rd. 5 % weniger Kauffälle als im Vorjahr registriert worden. Umso bemerkenswerter ist diese Entwicklung, da noch im Jahr 2011 eine um 30 % gestiegene Anzahl zu registrieren war. Beim Preisniveau lässt sich dagegen eine steigende Tendenz erkennen. War im Jahr 2011 in diesem Teilmarkt noch ein leicht gesunkenes Preisniveau zu registrieren, zeigt sich im Berichtsjahr im Landesdurchschnitt ein um rd. 10 % gestiegenes Niveau. Dieses beträgt bei einer durchschnittlichen Fläche von rd. 2,2 ha und einer mittleren Grünlandzahl von 43 im Landesdurchschnitt 0,46 €/m².

Der Kaufpreis von **forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken** wird maßgeblich vom aufstehenden Bestand beeinflusst. Der Wert des Bestandes ist wiederum von unterschiedlichen und komplexen wertbeeinflussenden Merkmalen abhängig. So ist nicht nur die Art und der Umfang des Bestandes von Bedeutung, sondern auch das forstwirtschaftliche Heranreifen des Holzes von der Aussaat bzw. Anpflanzung bis zur Hiebreife zu berücksichtigen. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge ist, nach einem deutlichen Anstieg der Waldverkäufe im Jahr 2011, im Berichtsjahr wieder gesunken. Insgesamt sind rd. 9 % weniger Erwerbsvorgänge, bei den Waldflächen mit einem wertbeeinflussenden Bestand rd. 7 % weniger Kauffälle registriert worden als im Vorjahr. Im Preisniveau ist hingegen ein erneut gestiegener Durchschnittswert zu erkennen. Nach dem im Jahr 2011 bereits ein Preisanstieg um 10 % zu registrieren war, hat sich das Preisniveau im Berichtsjahr erneut um rd. 10 % erhöht.

Die walddreichsten Gebiete in Sachsen-Anhalt ziehen sich vom Drömling im Nordwesten und der Colbitz-Letzlinger Heide im Norden über den Fläming bis zur Dübener Heide im Osten. So sind die meisten und größten Waldflächen in den Bereichen Altmark und Anhalt zu finden. Hierbei handelt es sich überwiegend um Kiefernbestände. Waldbestände in den Bereichen Harz-Börde und Saale-Unstrut sind insgesamt geringer. Hier ist das größte zusammenhängende Waldgebiet der Harz mit überwiegenden Fichtenbeständen und großen Laubwaldflächen mit überwiegendem Buchenbestand. Diese naturräumlichen Gegebenheiten können eine Erklärung dafür sein, warum im nördlichen Landesteil die größte Anzahl von Erwerbsvorgängen über Waldflächen registriert wird. Insgesamt werden hier zwei- bis zweieinhalbmals soviel Waldflächen umgesetzt wie in den übrigen Regionen. Beim durchschnittlichen Preisniveau zeigen sich ebenfalls unterschiedliche Verhältnisse. Mit einem Durchschnittswert von 0,30 €/m² ist das Preisniveau bei Erwerbsvorgängen von Waldflächen mit wertbeeinflussendem Bestand im östlichen Landesteil am geringsten. Nahezu vergleichbar ist der durchschnittliche Kaufpreis in den Zuständigkeitsbereichen Harz-Börde und Saale-Unstrut, allerdings auf deutlich höherem Niveau. Hier liegt der durchschnittliche Kaufpreis bei 0,43 bzw. 0,42 €/m² und damit über 40 % höher als in Anhalt.

2 Vorbemerkungen

2.1 Aktuelle und interessenneutrale Markttransparenz

Der GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2013 gibt einen Überblick über den Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt mit seinen regionalen und sachlichen Teilmärkten. Er ist das Ergebnis der Auswertung sämtlicher Grundstückskaufverträge durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Er konzentriert sich darauf, zusammenfassende Grundstücks- und Immobilienmarktinformationen auf einzelne Regionen des Landes zu fokussieren und eine überregionale Transparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes in Sachsen-Anhalt zu erzielen. Die fundierte Datengrundlage für alle Segmente des Grundstücks- und Immobilienmarktes macht den Bericht zu einer objektiven und verlässlichen Informationsquelle für alle, die in Sachsen-Anhalt in Grundstücksangelegenheiten aktiv sind oder werden wollen. Mit übersichtlichen Tabellen und Graphiken zu den wesentlichen regionalen und sektoralen Teilmärkten ermöglicht der Grundstücksmarktbericht den Akteuren in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft, der Politik, den Verbänden sowie interessierten Bürgern einen umfassenden Überblick und eine schnelle Orientierung über die Verhältnisse auf dem Bauland- und Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt.

Ohne die sogenannten „für die Wertermittlung erforderlichen Daten“, zu denen auch die Bodenrichtwerte zählen, 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 Grundstückspreise vergleichbar machen und die einschlägigen Wertermittlungsmodelle sach- und marktgerecht anwenden. Seit Jahren leiten die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte regionale und/oder landesweite erforderliche Daten aus den tatsächlich am Markt registrierten Kaufpreisen ab und veröffentlichen sie im Grundstücksmarktbericht. Die Aktualisierung sowohl an die jeweils zeitgemäßen Verhältnisse am Immobilienmarkt wie auch an die sich verändernden rechtlichen Rahmenbedingungen ist dabei eine ständige Herausforderung.

So ist es erstmalig möglich gewesen, den Einfluss der Pachtsituation auf den Kaufpreis von Ackerland zu quantifizieren. Die Preise von landwirtschaftlichen Grundstücken sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Gleichzeitig ist eine breite Streuung der Kaufpreise auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt zu beobachten. Naturgemäß sind zum einen die verschiedenen subjektiven Interessen der Vertragspartner für das breite Spektrum der Kaufpreise verantwortlich. Andererseits sind objektive grundstücksbezogene Faktoren kaufpreisbestimmend. Obwohl die Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse bereits zahlreiche dieser Grundstücksmerkmale enthält, bestand bei wichtigen preisbestimmenden Faktoren Optimierungsbedarf. Diese Optimierung und Erweiterung des Kenntnisstandes, beispielsweise zur Pachtsituation, erfordert einen hohen Aufwand, weil die hierfür notwendigen Informationen nicht den notariell beurkundeten Kaufverträgen zu entnehmen sind. Nacherhebungen bei den Vertragsparteien oder bei anderen Personen und Institutionen sind durchzuführen. Hierzu wurde ein detaillierter Fragebogen entwickelt, der konsequent an beide Vertragsparteien verschickt wird. Die Ergebnisse dieser Verkäufer- und Käuferbefragung werden nach einem vorgegebenen einheitlichen System von allen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in die Kaufpreissammlung übernommen. Nach einer zweijährigen Auswertung dieser Fragebögen sind die Erkenntnisse aus dieser Befragung soweit ausreichend, dass sich auch die Auswirkungen der Pachtsituation auf den Kaufpreis von Ackerflächen hinreichend genau ableiten und quantifizieren lassen. Neben der Abhängigkeit des Kaufpreises von Ackerland von der natürlichen Ertragsfähigkeit des Bodens (Bonität) und dem nachgewiesenen Einfluss der Flächengröße auf den vereinbarten Kaufpreis wird mit dem Einfluss des Pachtverhältnisses die Transparenz auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt weiter optimiert und den Marktteilnehmern ein weiterer, belastbarer Parameter zur Beurteilung des Marktgeschehens zur Verfügung gestellt.

Eine weitere Aktualisierung ist bezüglich der Sachwertfaktoren aufgrund der veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen vorgenommen worden. Bei der Verkehrswertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften wird in der Regel das Sachwertverfahren angewendet. Für die Ermittlung des Sachwertes nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)

die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012 bekannt gemacht. Neben allgemeinen Verfahrensgrundsätzen werden hier auch die Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) durch die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) abgelöst. Da das Sachwertverfahren im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale beruht, 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 von den Gutachterausschüssen „Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren)“, insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser zu ermitteln. Der Sachwertfaktor wird in der Praxis auch als Marktanpassungsfaktor bezeichnet.

Entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität kann die Sachwertrichtlinie und damit die bundeseinheitlichen Hinweise zur Verfahrensmethodik sowie die aktuellen Normalherstellungskosten von den Sachverständigen im privaten wie öffentlichen Bereich, nur angewendet werden, wenn die Gutachterausschüsse nach den Grundsätzen der Sachwertrichtlinie abgeleitete aktuelle Sachwertfaktoren zur Verfügung stellen. Damit erhält die Sachwertrichtlinie für die Sachverständigenlandschaft ihre eigentliche materielle Bedeutung erst mit der „neuen Generation“ der Sachwertfaktoren.

Dieser besonderen Aufgabe und Verantwortung bewusst, haben sich die Gutachterausschüsse dieser Herausforderung angenommen. Ein halbes Jahr nach Bekanntmachung der Sachwertrichtlinie sind aktuelle Sachwertfaktoren nach den dort formulierten einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen ermittelt und im GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2013 veröffentlicht. Damit können künftig alle Sachverständigen nach gleichen Verfahrensgrundsätzen gemäß dieser Bundesrichtlinie arbeiten.

Darüber hinaus sind von den Gutachterausschüssen zeitgemäße Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für verschiedene regionale und sachliche Teilmärkte aus dem aktuellen Immobilienmarkt abgeleitet und im GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2013 veröffentlicht.

Neben den sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten und weiteren im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Marktinformationen bieten die von den regionalen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte zum Stichtag 31.12.2012 ermittelten Bodenrichtwerte sowohl für professionelle Anwender als auch für den Bürger eine ausgezeichnete Informationsquelle. Die Bodenrichtwerte werden für Baulandflächen und für die landwirtschaftliche Nutzung flächendeckend für das Land Sachsen-Anhalt im Online-Verfahren bereitgestellt. Im Internet können sich die Nutzer vom Schreibtisch aus rund um die Uhr über die aktuellen Bodenrichtwerte informieren und sich zuverlässig und schnell einen Überblick über die Wertverhältnisse des Grund und Bodens in Sachsen-Anhalt verschaffen.

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

2.2 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 und der Nutzer genügende Darstellung des Grundstücksmarktes in einer anschaulichen, übersichtlichen und nachvollziehbaren Art gewährt werden. Besonderes Augenmerk liegt auf der Herausgabe und Veröffentlichung einheitlich konzipierter und inhaltlich aufeinander abgestimmter Grundstücksmarktinformationen im Grundstücksmarktbericht.

Die Beschlussfassungen über Grundstücksmarktinformationen der regionalen Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses werden zur Verbesserung der Markttransparenz im Zusammenhang als „GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2013“ veröffentlicht.

MARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2013“ veröffentlicht. Mit dieser Konzeption der Herausgabe des Grundstücksmarktberichtes erhält der interessierte Nutzer in einem Gesamtwerk aufeinander abgestimmte Marktdaten sowohl im Überblick als auch im Detail.

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

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

2.3 Beschlussfassungen zum Grundstücksmarktbericht

Die jeweiligen regionalen Marktdaten und -informationen, wie sie im GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2013 veröffentlicht werden, wurden von den Mitgliedern der zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte eingehend beraten und in individuellen nicht öffentlichen Sitzungen beschlossen:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Altmark	14.02.2013
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde	06.02.2013
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt	12.02.2013
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut	15.02.2013
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Sachsen-Anhalt	21.02.2013

3 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

3.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Grundstückswertermittlung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509). Der erste Teil des dritten Kapitels des BauGB enthält die grundlegenden Vorschriften für die amtliche Grundstückswertermittlung und für die Bildung der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses. Der Bundesgesetzgeber hat die Länder ermächtigt, auf dem Verordnungswege die erforderlichen Regelungen zur Organisation und zum Verfahren der Gutachterausschüsse zu treffen.

Die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Sachsen-Anhalt (VOGut) vom 14.6.1991 (GVBl. LSA S.131), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 02. Februar 2011 (GVBl. LSA S.58), konkretisiert die Bestimmungen des BauGB.

Auf der Grundlage dieser Rechtsvorschriften bestehen im Land Sachsen-Anhalt

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

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

3.2 Oberer Gutachterausschuss

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

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

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

3.3 Regionale Gutachterausschüsse

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

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

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

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

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

3.4 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse

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

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

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

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

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

3.5 Zuständigkeitsbereiche der regionalen Gutachterausschüsse

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

Mit Wirkung vom 01. Oktober 2008 und vom 01. September 2012 sind Organisationsanpassungen des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation in Kraft getreten. Die neuen Zuständigkeitsgebiete des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt orientieren sich an die durch die Kreisgebietsreform neu gebildeten Landkreise und

bilden die örtlich tätigen Standorte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt. Diese Veränderung wird in der VOGut in Kürze nachvollzogen, eine Änderungsverordnung wird zurzeit erarbeitet. Damit bilden die Zuständigkeitsbereiche der regionalen Gutachterausschüsse weiterhin die bis zum 30.09.2008 definierten Bereiche.

Um eine raumbezogene Transparenz zu gewährleisten, werden im GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2013 die Strukturdaten, die Umsatzzahlen sowie Angaben über das Preisniveau und die Preisentwicklung auf die aktuellen Landkreisstrukturen bezogen. Darüber hinaus wird der Grundstücksmarkt im Überblick in Kapitel 5 zusammengefasst zu den Planungsregionen. Der in der nachstehenden Übersichtskarte schraffiert dargestellte Bereich gehört zum Salzlandkreis und ist daher in den Kapiteln 4 bis 6 des Grundstücksmarktberichtes unter den Darstellungen für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Harz-Börde enthalten. Rechtlich gehört der schraffierte Bereich aber zum Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Anhalt. Aggregierte Daten, wie Bodenrichtwerte und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, werden von dem jeweils zuständigen Gutachterausschuss für seinen gemäß der VOGut rechtlich definierten Zuständigkeitsbereich bereitgestellt.

Zuständigkeitsbereiche der regionalen Gutachterausschüsse



Die Anschriften der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind im Anhang aufgeführt.

4 Strukturdaten des Landes Sachsen-Anhalt

4.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmendaten

Gesamtfläche in km²	20.451	Anzahl der	
Bevölkerung insgesamt	2.298.591	Landkreise	11
davon männlich	1.127.049	Kreisfreien Städte	3
davon weiblich	1.171.542	Verbandsgemeinden	18
Einwohner je km ²	112	Gemeinden	219
Anzahl Arbeitslose	132.359	- darunter Einheitsgemeinden *	104
Arbeitslosenquote in %	11,2	* Kreisfreie Städte enthalten	
Benachbarte Bundesländer		Geschützte Flächen des Landes	
Länge der Landesgrenze in km		Anzahl	ha
Insgesamt	1.242	Naturschutzgebiete	196 65.731
Brandenburg	379	Nationalparks	1 8.927
Sachsen	206	Landschaftsschutzgebiete	82 680.442
Thüringen	315	Biosphärenreservate	3 155.858
Niedersachsen	342	Naturparks	6 460.808
Größte Bodenerhebungen	Höhe in m	Größte Flüsse	Landesanteil in km
Brocken (Harz)	1.141	Elbe	302
Heinrichshöhe (Harz)	1.040	Saale	179
Renneckenberg (Harz)	930	Bode	166
Größte Talsperren des Landes	Stauraum in Mill. m ³	Größte Seen des Landes	Fläche in ha mittl. Tiefe in m
Muldestausee (Dübener Heide)	118	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	591
Verkehr	782 3,8	Bundesstraßen	2.331
Landwirtschaft	12.725 62,2	Landesstraßen	4.067
Wald	5.028 24,6	Kreisstraßen	4.295
andere Nutzung	27 0,1	Schiffbare Wasserstraßen	562
Gewässer	468 2,3	Schienennetz DB Netz AG	1.914
Landessumme	20.451 100	Nichtbundeseigene Eisenbahnen (öffentl. Regelspurnetz)	292
		Schmalspurbahn (Harz)	116
Grundstücksmarktdaten			
Anzahl Kaufverträge je 100 Einw.	1,3	Geldumsatz je Kaufvertrag (Tsd. €)	67,3
Flächenumsatz je Kaufvertrag (Tsd.m ²)	13,4	Geldumsatz pro Einwohner (in €)	880,1

Quelle für Bevölkerung/Arbeitslose: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Stand 30.09.2012 / Dezember 2012

Quelle für Grenzen/Bodenerh./Talsperren/Schutzgebiete/Flüsse/Seen: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Stand Dez. 2012

Quelle für Fläche/ Bodennutzungen/Wasserstr.: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt – Stand 31.12.2012

Quelle für Landkreise/kreisfreie Städte, Gemeinden: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Stand Juli 2012

Quelle für Straßen-/Verkehrsnetz: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Stand Dezember 2012 und Landesportal Sachsen-Anhalt

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. 20.451 km² das achtgrößte Bundesland und steht mit rund 2,3 Millionen Einwohnern an 11. Stelle der Länder in der Bundesrepublik Deutschland. Die Bevölkerungsentwicklung ist insgesamt rückläufig. Die Bevölkerungsdichte liegt im Landesdurchschnitt bei 112 Einwohnern/km².

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

Zuständigkeitsbereich	Bevölkerung Anzahl	Fläche km²	Einwohner je km²
Altmark	301.405	6.293	48
Harz-Börde*	841.546	6.098	138
Anhalt**	391.927	3.629	108
Saale-Unstrut	763.713	4.431	172
Landessumme/Durchschnitt	2.298.591	20.451	112

Quelle für Bevölkerung: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Stand 30.09.2012

Quelle für Fläche: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt – Stand 31.12.2012

* einschließlich des ehemaligen Landkreises Bernburg

** ohne den ehemaligen Landkreis Bernburg

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

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

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

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

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

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

Die wichtigsten Verkehrsstränge sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



4.2 Bodennutzung

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

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

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

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

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

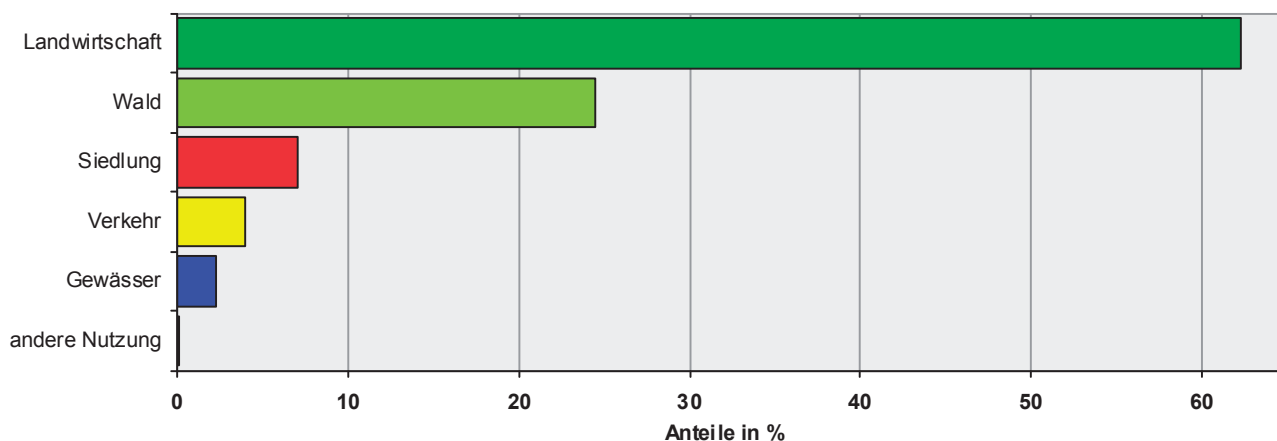
andere Nutzung: Flächen ohne nennenswerten Bewuchs, Unland, Friedhof,

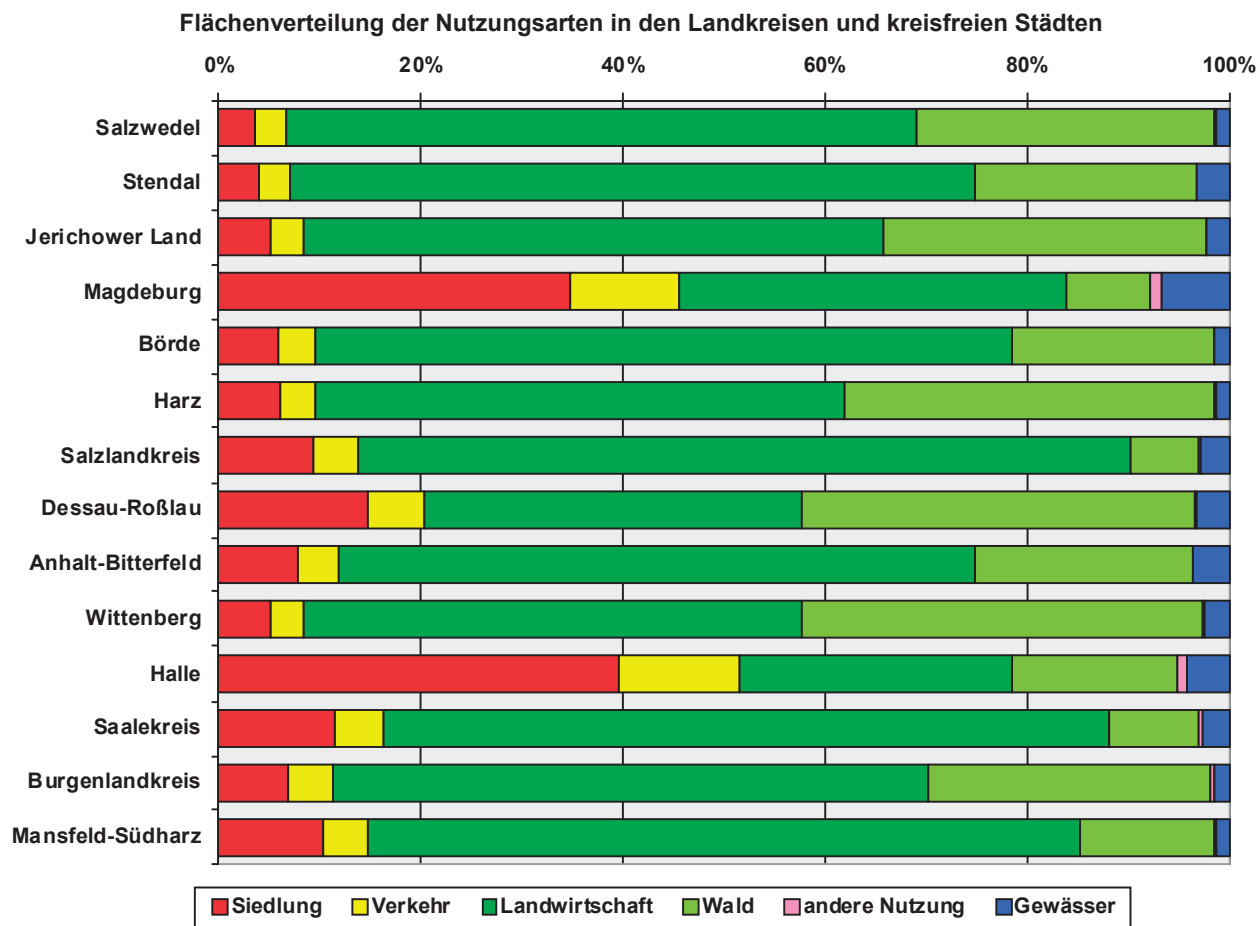
Gewässer: Wasserlauf, stehendes Gewässer, Hafenbecken, Sumpf.

Flächenverteilung der Bodennutzungen

anteilige Flächen	Siedlung	Verkehr	Landwirtschaft	Wald	andere Nutzung	Gewässer	Summe
Landkreis/kreisfreie Stadt	%	%	%	%	%	%	km ²
Altmarkkreis Salzwedel	3,4	3,1	62,3	29,7	0,1	1,4	2.293
Landkreis Stendal	3,9	3,1	67,2	22,4	0,1	3,3	2.423
Landkreis Jerichower Land	5,0	3,3	57,2	32,2	0,1	2,2	1.577
Stadt Magdeburg	34,6	10,9	38,0	8,5	0,9	7,0	201
Landkreis Börde	6,0	3,6	68,8	20,0	0,1	1,6	2.367
Landkreis Harz	6,0	3,5	52,3	36,8	0,2	1,2	2.104
Salzlandkreis	9,3	4,5	76,4	6,8	0,2	2,8	1.426
Stadt Dessau-Roßlau	14,7	5,6	37,3	38,8	0,3	3,3	245
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	8,0	3,8	62,7	21,8	0,1	3,6	1.453
Landkreis Wittenberg	5,1	3,1	49,4	39,8	0,1	2,6	1.930
Stadt Halle (Saale)	39,4	12,1	26,8	16,7	0,8	4,2	135
Landkreis Saalekreis	10,5	4,7	71,9	9,3	0,2	3,4	1.433
Landkreis Mansfeld-Südharz	7,0	4,3	58,8	28,2	0,2	1,6	1.449
Burgenlandkreis	10,2	4,6	70,4	13,5	0,2	1,2	1.414
Sachsen-Anhalt insgesamt	6,9	3,8	62,2	24,6	0,1	2,3	20.451

Quelle für Bodennutzungen: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt – Stand 31.12.2012





4.3 Bevölkerung

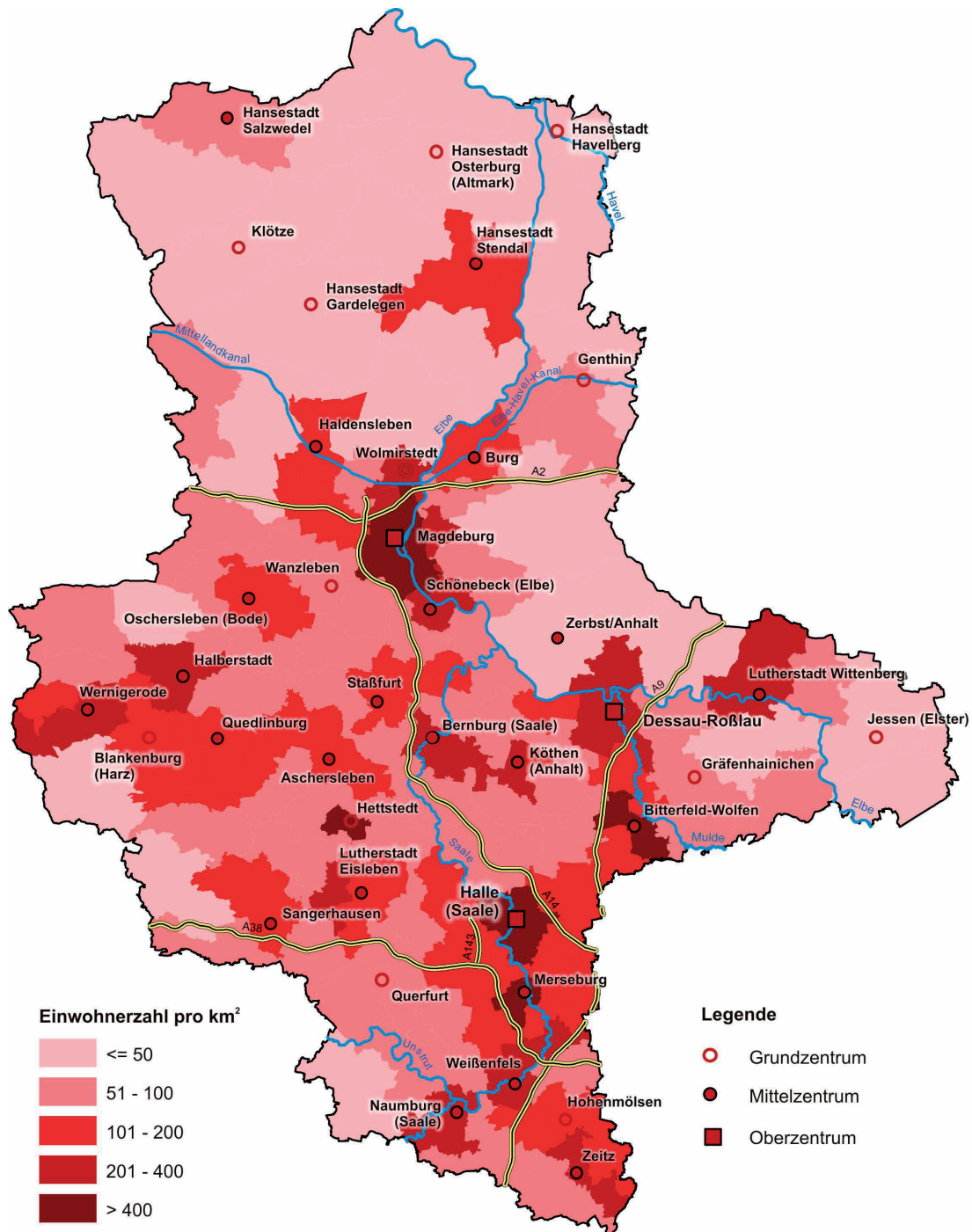
Landkreis/ Kreisfreie Stadt	Bevölkerung	Fläche in km²	Einwohner je km²
Altmarkkreis. Salzwedel	87.881	2.293	38
Landkreis Stendal	118.996	2.423	49
Landkreis Jerichower Land	94.528	1.577	60
Stadt Magdeburg	232.277	201	1.156
Landkreis Börde	176.528	2.367	75
Landkreis Harz	227.782	2.104	108
Salzlandkreis	204.959	1.426	144
Stadt Dessau-Roßlau	85.023	245	347
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	172.576	1.453	119
Landkreis Wittenberg	134.328	1.930	70
Stadt Halle (Saale)	233.128	135	1.727
Landkreis Saalekreis	193.981	1.433	135
Landkreis Mansfeld-Südharz	146.595	1.449	101
Burgenlandkreis	190.009	1.414	134
Sachsen-Anhalt insgesamt	2.298.591	20.451	112

Quelle für Bevölkerung: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Stand 30.09.2012

Quelle für Fläche: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt – Stand 31.12.2012

Die Bevölkerungsdichte liegt im Durchschnitt bei 112 Einwohner/km². Von den drei kreisfreien Städten hat Halle die größte Einwohnerdichte mit 1.727 Einwohner pro Quadratkilometer. In der Landeshauptstadt Magdeburg beträgt sie 1.156 Einwohner/km² und in Dessau-Roßlau durch den Zusammenschluss beider Städte im Jahr 2008 insgesamt 347 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 49 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	234	117	104	55
Landkreis Stendal	209	104	74	46
Landkreis Jerichower Land	208	145	111	29
Stadt Magdeburg	366	265	214	26
Landkreis Börde	398	338	212	78
Landkreis Harz	468	368	198	80
Salzlandkreis	257	201	102	42
Stadt Dessau-Roßlau	193	-36	37	20
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	313	227	135	39
Landkreis Wittenberg	386	250	150	82
Stadt Halle (Saale)	263	338	157	20
Landkreis Saalekreis	322	221	170	57
Landkreis Mansfeld-Südharz	211	134	56	40
Burgenlandkreis	246	113	89	53
Sachsen-Anhalt insgesamt	4074	2785	1809	667

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Statistik der Baugenehmigungen im Jahr 2012

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	4.536	9,6	2.497	2.039
Landkreis Stendal	8.782	14,2	4.692	4.090
Landkreis Jerichower Land	4.943	10,0	2.665	2.278
Stadt Magdeburg	13.088	11,1	7.221	5.867
Landkreis Börde	8.542	8,7	4.798	3.744
Landkreis Harz	11.122	9,4	6.008	5.114
Salzlandkreis	12.588	12,0	6.530	6.058
Stadt Dessau-Roßlau	4.996	11,7	2.690	2.306
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	10.848	11,9	5.655	5.193
Landkreis Wittenberg	7.303	10,7	3.865	3.438
Stadt Halle (Saale)	12.980	11,7	7.384	5.596
Landkreis Saalekreis	10.343	9,9	5.474	4.869
Landkreis Mansfeld-Südharz	10.046	13,8	5.218	4.828
Burgenlandkreis	12.242	12,8	6.397	5.845
Sachsen-Anhalt insgesamt	132.359	11,2	71.094	61.265

Quelle : Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Stand Dezember 2012

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 2009 entspricht, unter Berücksichtigung der nach diesem Zeitpunkt erfolgten und künftig erfolgenden Gemeindegebietsänderungen,

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

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

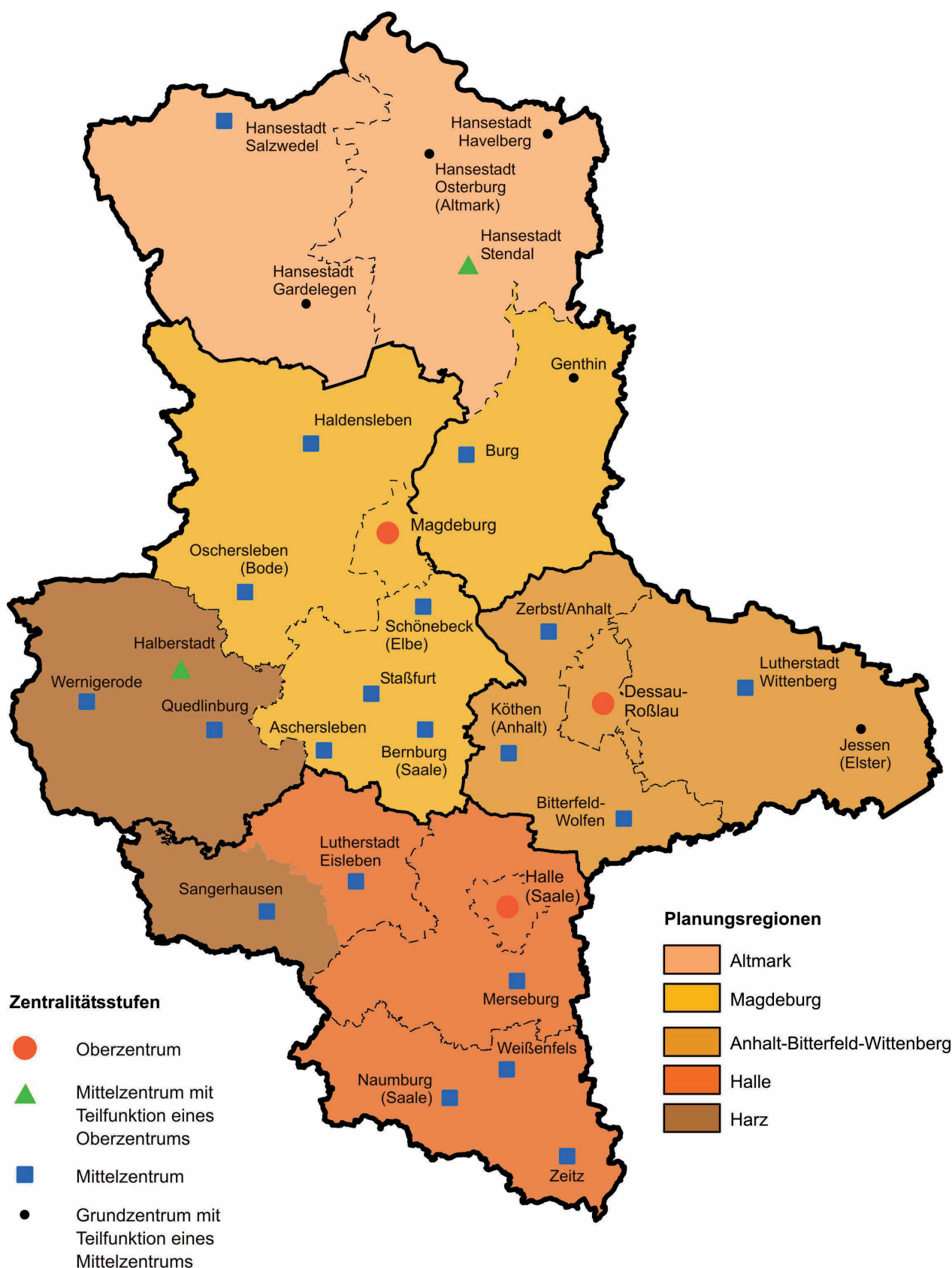
- Oberzentren,
- Mittelzentren, Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums,
- Grundzentren, Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums.

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

Die folgende Abbildung zeigt die nach dem Landesplanungsgesetz 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 von den Gutachterausschüssen 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 die Gutachterausschüsse vorgenommen haben und welche Städte, Gemeinden und Ortsteile zu einem Regionstyp zusammengefasst worden sind, zeigen die nachstehenden Zusammenstellungen.

Regionstyp	Definition
Großstädte	Stadtgebiet eines Oberzentrums mit den dazugehörigen Ortsteilen
Großstadt-randlagen	Gebiet, das durch die Großstadt geprägt ist, aber gewisse Eigenheiten aufweist
Mittelzentren	Stadtgebiet eines Mittelzentrums mit Bedeutung für das weitere Umland
Grundzentren/ Kleinstädte	Grundzentren gemäß der regionalen Raumordnungsprogramme und weitere Kleinstädte
Dörfer	ländliches Umland
Fremden-verkehrsorte	Städte, Gemeinden und Ortsteile mit besonderer Bedeutung für den Fremdenverkehr

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

Großstadt-randlagen	Biederitz, Gerwisch, Gübs, Hohenwarthe, Königsborn, Lostau, Möser, Wahlitz,
Mittelzentren	Burg, Salzwedel, Stendal
Grundzentren/ Kleinstädte	Beetzendorf, Gardelegen, Kalbe, Klötze, Mieste, Arneburg, Bismark, Osterburg, Schönhausen, Seehausen, Tangerhütte, Tangermünde, Genthin, Gommern, Jerichow, Möckern, Parey, Loburg, Havelberg, Diesdorf
Dörfer	Alle übrigen Gemeinden und Ortsteile im Zuständigkeitsbereich
Fremden-verkehrsorte	Arendsee, Zießau

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

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

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

Großstädte	Dessau-Roßlau - innerstädtisches Gebiet mit den Stadtteilen Alten, Dessau, Roßlau, Törten, Ziebigk
Großstadt-randlagen	-
Mittelzentren	Bernburg, Bitterfeld, Wolfen, Köthen, Lutherstadt Wittenberg, Zerbst
Grundzentren/ Kleinstädte	Aken, Alsleben, Annaburg, Bad Schmiedeberg, Brehna, Coswig, Gräfenhainichen, Gröbzig, Güsten, Jessen, Kemberg, Könnern, Oranienbaum, Raguhn, Zahna, Zörbig
Dörfer	Alle übrigen Gemeinden und Ortsteile im Zuständigkeitsbereich
Fremden-verkehrsorte	-

Im **Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Saale-Unstrut** 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, Müheln (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

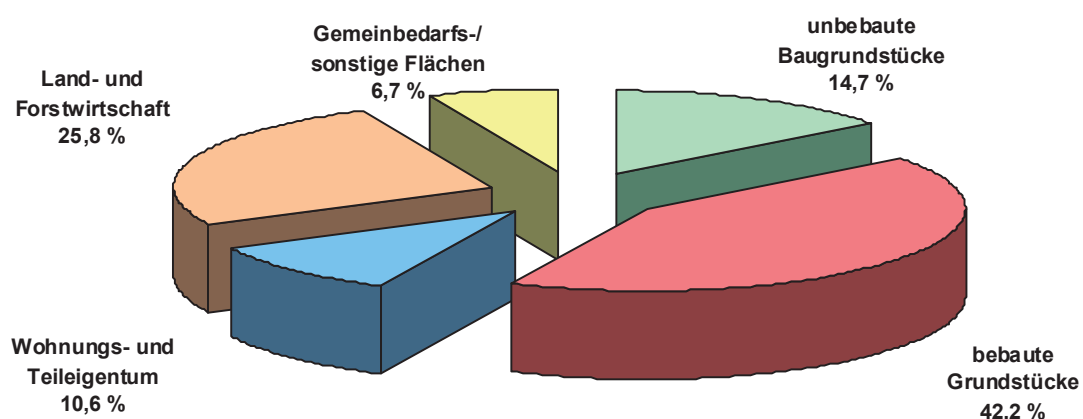
Im Berichtsjahr 2012 wurden durch die Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse insgesamt **30.060 Kaufverträge** in die Kaufpreissammlungen aufgenommen.

Anzahl der Erwerbsvorgänge je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Anzahl Berichtsjahr	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Anzahl Vorjahr
Unbebaute Baugrundstücke	4.418	14,7	+5,7	4.179
Bebaute Grundstücke	12.677	42,2	+8,0	11.734
Wohnungs- und Teileigentum	3.174	10,6	+26,3	2.513
Land- und Forstwirtschaft	7.764	25,8	+5,0	7.394
Gemeinbedarfs-/sonstige Flächen	2.027	6,7	+27,4	1.591
Summe	30.060	100,0	+9,7	27.411

Nachdem sich die Verkäufer und Käufer in den Jahren 2008 bis 2011 zurückgehalten haben, lässt sich im Berichtsjahr eine deutliche Belebung des Transaktionsgeschehens erkennen. Insgesamt hat sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr um fast 10 % erhöht. Betroffen sind alle betrachteten Marktsegmente, in denen sich insgesamt positive Vorzeichen erkennen lassen. Auffällig sind dabei die Teilmärkte des Wohnungs- und Teileigentums sowie der Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen. Hier sind jeweils Zuwächse von über ¼ des Vorjahresumsatzes zu verzeichnen. Insbesondere die Eigentumswohnungen erleben nach einer zurückgehenden Nachfrage im Jahr 2011 im Berichtsjahr eine Wiederbelebung. In kaum einem anderen Segment ist die Nachfrage so stark gestiegen, obwohl diese Feststellung nicht für alle Regionen im Land gilt und sich die Umsätze insbesondere auf die Ballungszentren konzentrieren. Zu den Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen gehören unter anderen ehemals militärisch genutzte Flächen, Flächen für den Naturschutz, Wasserflächen, Abbauf Flächen und Grundstücke für Energieanlagen, etwa für Photovoltaik- und Solaranlagen. Hierbei zeigt sich insbesondere bei den Flächen für die regenerativen Energieanlagen eine anhaltende Nachfrage. Die größte Anzahl der Erwerbsvorgänge ist bei den bebauten Grundstücken zu registrieren. Hier beträgt der Umsatz immerhin über 40 %, ein Anteil der im Vergleich der letzten Jahre aber relativ stabil ist. Interessant auch der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke. Hier werden noch ca. ¼ der insgesamt registrierten Erwerbsvorgänge umgesetzt.

Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte



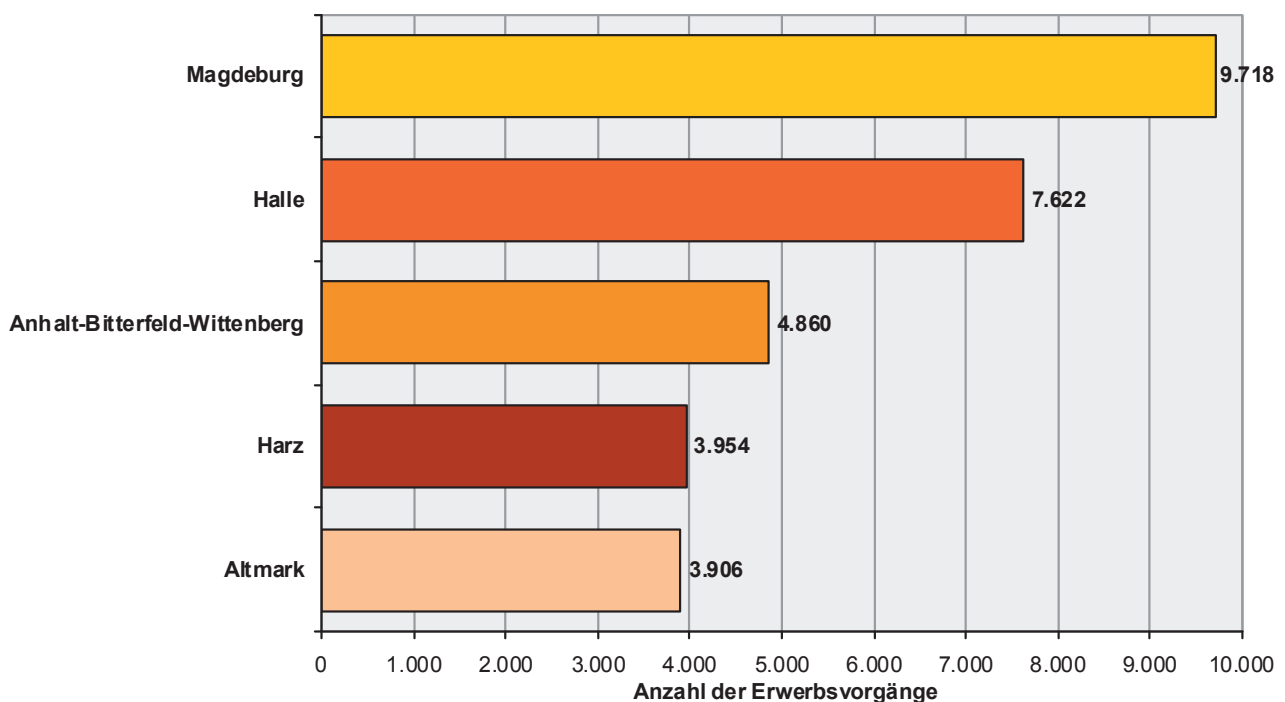
In den nach § 17 Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) gebildeten Planungsregionen stellen sich die Verhältnisse wie folgt dar:

Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Planungsregionen

Planungsregion	Anzahl Berichtsjahr	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Anzahl Vorjahr
Altmark	3.906	13,0	+30,0	3.005
Magdeburg	9.718	32,3	+12,4	8.644
Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg	4.860	16,2	+1,8	4.774
Halle	7.622	25,4	+9,9	6.933
Harz	3.954	13,2	-2,5	4.055
Summe	30.060	100,0	+9,7	27.411

Mit Ausnahme der Planungsregion Harz, ist in allen übrigen Planungsregionen die Anzahl der Erwerbsvorgänge gestiegen. Auffällig ist die Entwicklung in der Planungsregion Altmark. Nachdem im Jahr 2011 die Anzahl gegenüber dem Vorjahr noch um 13 % zurückgegangen war, hat sie sich im Berichtsjahr mit 30 % deutlich erhöht. Dennoch werden hier weiterhin die geringsten Umsätze registriert. Durch den leichten Rückgang in der Planungsregion Harz hat sich der Abstand zwischen diesen beiden Planungsregionen allerdings deutlich verringert und ihr Anteil liegt aktuell bei jeweils 13 %. Nach wie vor die umsatzkräftigste Planungsregion ist Magdeburg. Aufgrund ihrer größten Flächenausdehnung, verschiedenen Standortbegünstigungen sowie der Landeshauptstadt Magdeburg werden hier fast 1/3 der insgesamt getätigten Verkäufe im Land registriert. Dabei ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahr um über 12 % angestiegen. Erheblich kleiner ist die Anzahl bereits in der Planungsregion Halle. Insgesamt wird in der Planungsregion Halle nur ¼ des Gesamtumsatzes von Erwerbsvorgängen im Land erzielt. Dennoch sind aufgrund des Oberzentrums Halle sowie Standortvorteile durch die Lage an den Autobahnen A14 und A9 sowie dem Flughafen Halle/Leipzig im Berichtsjahr fast 10 % mehr Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr erzielt worden.

Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Planungsregionen

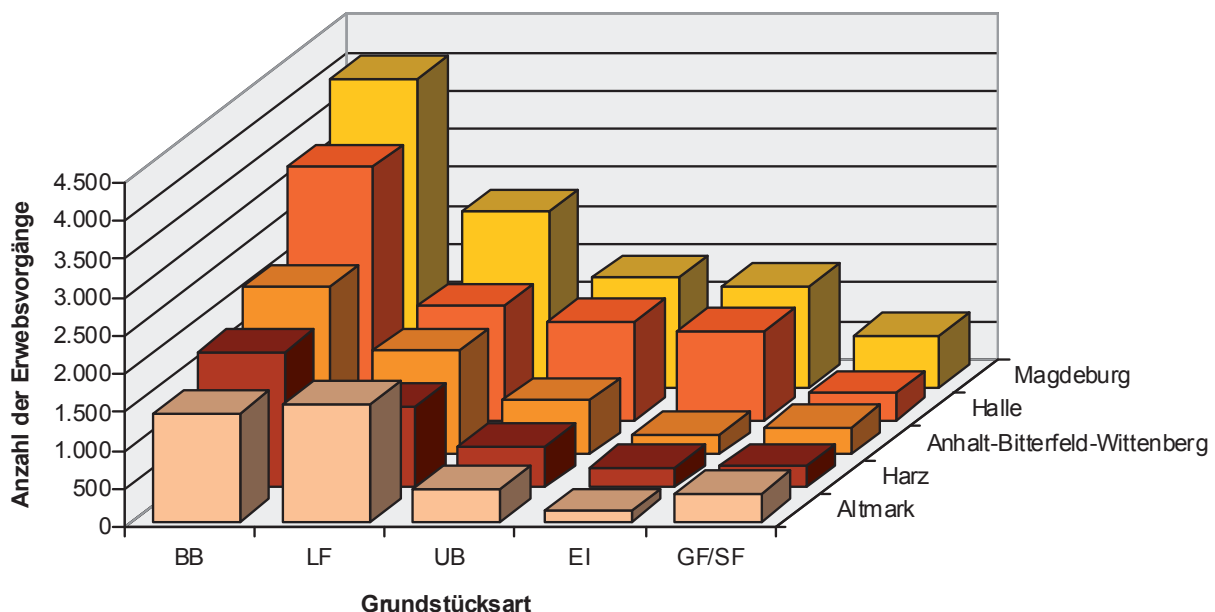


Anzahl der Erwerbsvorgänge der Teilmärkte in den Planungsregionen

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	436	+7,9	1.408	+41,4	140	+60,9	1.547	+21,8	375	+51,2
Magdeburg	1.422	+7,2	4.016	+11,7	1.323	+21,9	2.292	+8,9	665	+24,5
Anh.-Bitterf.-Wittenb.	710	+9,6	2.180	+0,0	269	-3,6	1.354	-2,9	347	+27,1
Halle	1.303	+6,7	3.303	+5,8	1.170	+39,1	1.494	+2,0	352	+23,9
Harz	547	-5,7	1.770	-3,9	272	+23,1	1.077	-7,2	288	+14,3
Summe	4.418	+5,7	12.677	+8,0	3.174	+26,3	7.764	+5,0	2.027	+27,4

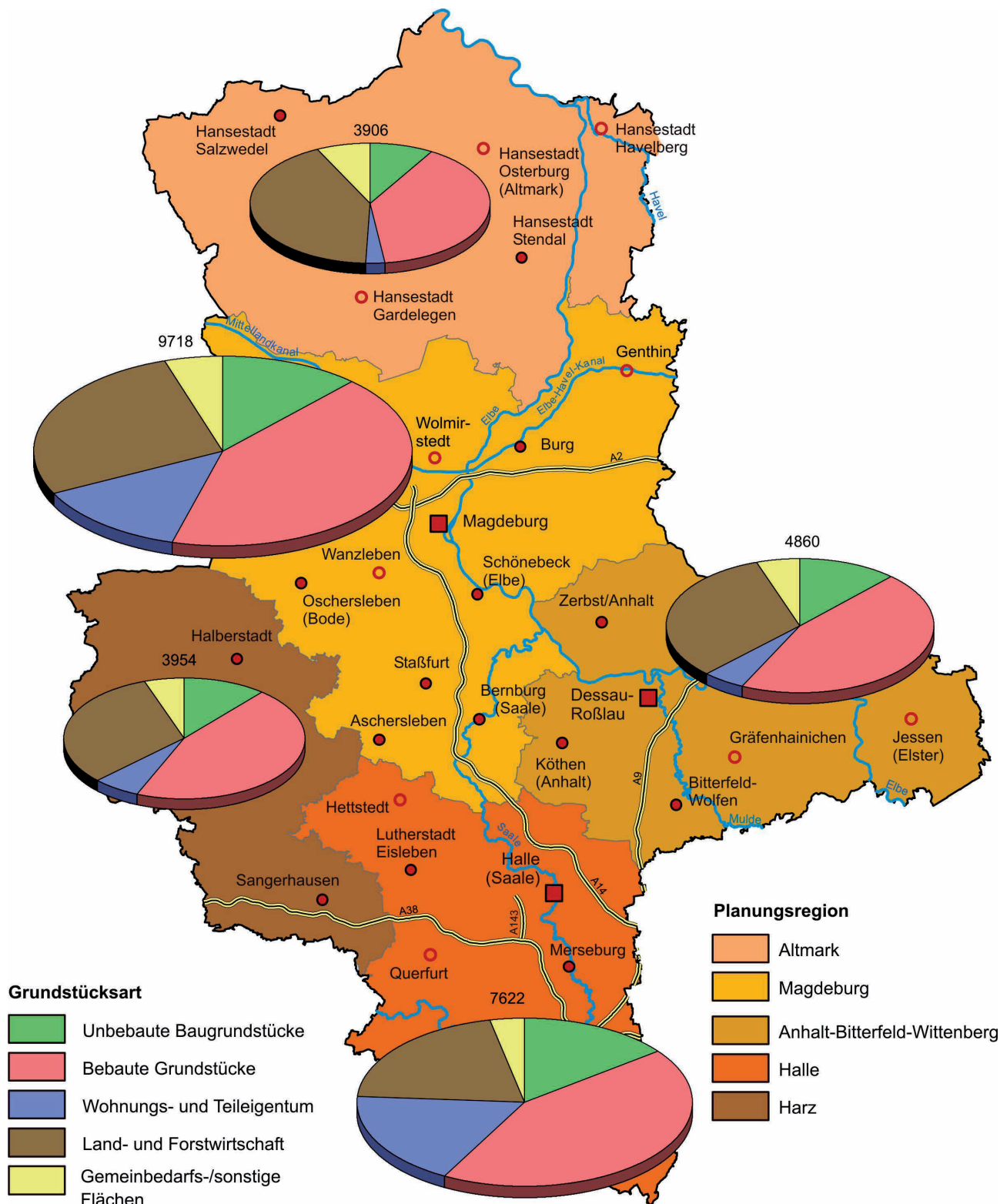
In allen untersuchten Teilmärkten zeigt sich in der Landessumme eine gestiegene Anzahl von Erwerbsvorgängen. Regional gibt es unterschiedliche Entwicklungen, wenngleich die Veränderungen zum Vorjahr überwiegend mit positiven Vorzeichen versehen sind. Auffällig zeigt sich hier insbesondere der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums. Waren hier im Jahr 2011 die Umsätze noch deutlich zurückgegangen, hat sich gegenüber dem Vorjahr die Anzahl um über 26 % erhöht. Mit Ausnahme der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, in der die Nachfrage leicht zurückgegangen ist, zeigt sich dieses Umsatzplus in allen sonstigen Regionen. Auffällig ist auch hier die Planungsregion Altmark. Während sich im Jahr 2011 die Nachfrage noch fast halbiert hat, ist sie im Berichtsjahr mit über 60 % deutlich gestiegen. Im Vergleich zu den übrigen Planungsregionen zeigen sich in der Altmark auch in den anderen Teilmärkten überdurchschnittliche Zuwächse. So sind die Veränderungen zum Vorjahr in keiner anderen Planungsregion so ausgeprägt wie hier. Neben der gestiegenen Nachfrage beim Wohnungs- und Teileigentum lässt sich auch bei den bebauten Grundstücken eine um über 40 % gestiegene Anzahl der Erwerbsvorgänge erkennen. Bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ist die Anzahl um über 20 %, im Teilmarkt der Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen um über 50 % gestiegen. Insgesamt heben sich diese Umsatzsteigerungen von denen in den anderen Planungsregionen ab.

Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die regionalen und sektoralen Teilmärkte



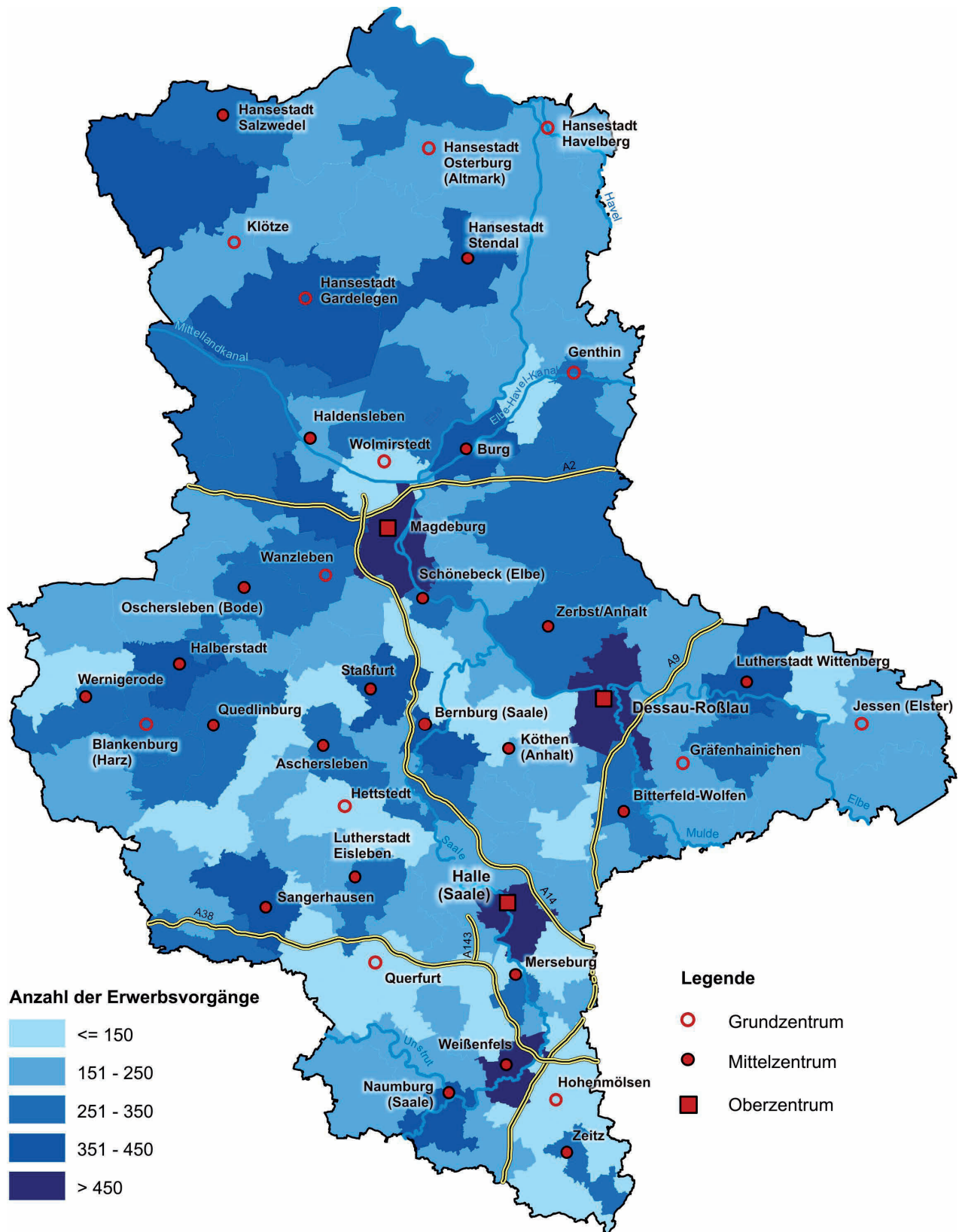
Teilmärkte in den Planungsregionen

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



Räumliche Verteilung der Anzahl der Erwerbsvorgänge

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



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

5.1.2 Flächenumsatz

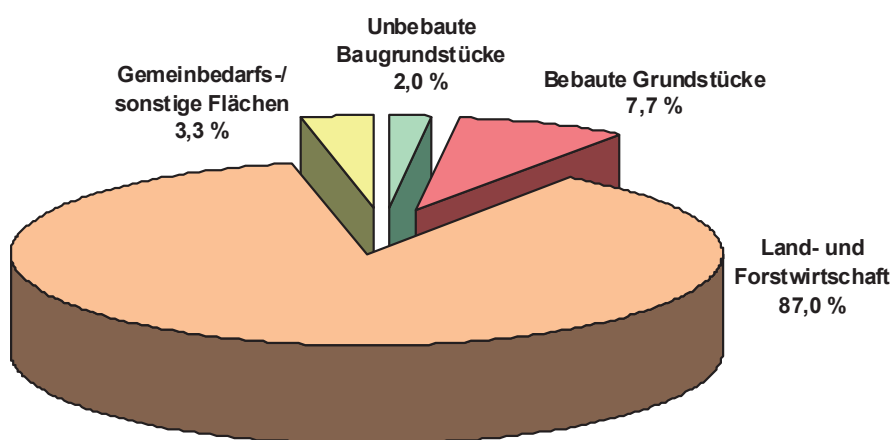
Im Berichtsjahr 2012 sind im Land Sachsen-Anhalt insgesamt **rd. 403 km² Grundstücksfläche** umgesetzt worden.

Flächenumsatz je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Fläche Berichtsjahr (Tsd. m ²)	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Fläche Vorjahr (Tsd. m ²)
Unbebaute Baugrundstücke	8.023	2,0	-10,8	8.998
Bebaute Grundstücke	30.769	7,7	+2,8	29.941
Land- und Forstwirtschaft	350.473	87,0	+42,9	245.196
Gemeinbedarfs-/sonst. Flächen	13.408	3,3	+30,5	10.276
Summe	402.673	100,0	+36,8	294.411

Einer um knapp 10 % gestiegenen Anzahl von Erwerbsvorgängen steht eine Steigerung des Flächenumsatzes von fast 37 % gegenüber. Dabei wird der Flächenumsatz maßgeblich vom Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke bestimmt. Hier wechseln pro Erwerbsvorgang naturgemäß große Flächen den Eigentümer. Obwohl sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge in diesem Teilmarkt lediglich um 5 % erhöht hat, ist der Flächenumsatz um über 40 % gesiegen. Das entspricht immerhin einer zusätzlichen Fläche von über 10.000 Hektar. Damit ist der Anteil dieses Teilmarktes am gesamten Flächenumsatz im Berichtsjahr weiter gestiegen und liegt aktuell bei 87 %. Die ebenfalls gestiegenen Flächenumsätze im Teilmarkt der bebauten Grundstücke und bei den Gemeinbedarfs- und sonstigen Grundstücken lassen sich weitgehend auf die gleichfalls gestiegene Anzahl der Erwerbsvorgänge in diesen Teilmärkten zurückführen. So basiert bei den Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen das Plus von 30 % beim Flächenumsatz vornehmlich auf dem Plus von 27 % bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge. Dennoch lässt sich in diesem Teilmarkt ein gewisser Trend erkennen. Bereits im Jahr 2011 war der Flächenumsatz bei den Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen mit 38 % sprunghaft angestiegen. Auch wenn dieser Teilmarkt mit rd. 3 % relativ gering am Gesamtflächenumsatz beteiligt ist, werden hier flächenintensive Einzelobjekte, zunehmend für Energieanlagen, wie Photovoltaik-, Windkraft- und Biogasanlagen registriert. Auffällig ist die Entwicklung bei den unbebauten Baugrundstücken. Obwohl die Anzahl der Erwerbsvorgänge hier um fast 6 % zugenommen hat, ist der Flächenumsatz um über 10 % zurückgegangen.

Verteilung des Flächenumsatzes auf die Teilmärkte



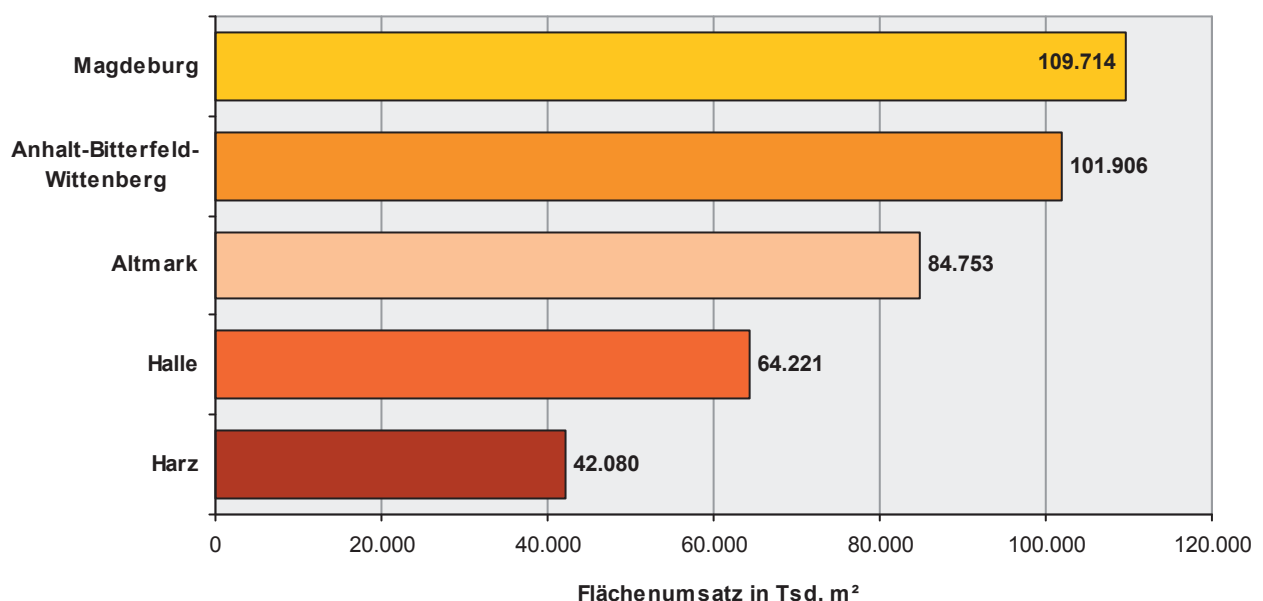
In den nach § 17 Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) gebildeten Planungsregionen stellen sich die Verhältnisse wie folgt dar:

Flächenumsatz in den Planungsregionen

Planungsregion	Fläche Berichtsjahr (Tsd. m ²)	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Fläche Vorjahr (Tsd. m ²)
Altmark	84.753	21,0	+33,6	63.434
Magdeburg	109.714	27,2	+11,0	98.799
Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg	101.906	25,3	+108,5	48.865
Halle	64.221	15,9	+19,2	53.899
Harz	42.080	10,5	+43,1	29.414
Summe	402.673	100,0	+36,8	294.411

Insgesamt sind in allen Planungsregionen deutliche Zuwächse beim Flächenumsatz zu registrieren. Dabei lassen sich diese nicht grundsätzlich auf eine gleichfalls gestiegene Anzahl der Erwerbsvorgänge zurückführen. So steht der auffälligsten Steigerung des Flächenumsatzes von über 100 % in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg eine um lediglich 2 % gestiegene Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber. Maßgeblich für diesen erheblichen Zuwachs beim Flächenumsatz ist die Übertragung von flächenintensiven Liegenschaften ehemals militärischer Nutzung für Zwecke des Naturschutzes. Anders verhält es sich in der Region Altmark. Der Flächenumsatz ist um 1/3 des Vorjahreswertes angestiegen und korreliert deutlich mit der um 30 % gestiegenen Anzahl der Erwerbsvorgänge. Ähnlich verhält es sich in der Planungsregion Magdeburg. Hier steht dem um 11 % gestiegenen Flächenumsatz eine um 12 % erhöhte Anzahl gegenüber. Auffällig ist auch die Planungsregion Harz. Obwohl die Anzahl der Erwerbsvorgänge sich hier leicht reduziert hat, ist der Flächenumsatz um über 40 % gestiegen. Die Ursache hierfür liegt hauptsächlich im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke, in dem überdurchschnittlich große Liegenschaften gehandelt worden sind. Durch diese unterschiedlichen Veränderungen haben sich die jeweiligen Anteile am Landesumsatz gegenüber dem Vorjahr deutlich verändert. So beträgt der Anteil in Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg im Berichtsjahr rd. 1/4, in der Planungsregion Altmark immerhin rd. 1/5 am Gesamtflächenumsatz. Wie in den vergangenen Jahren wird in der Planungsregion Magdeburg aber der größte Flächenumsatz erzielt. Gründe hierfür liegen auch in der Flächengröße dieser Planungsregion und der hier registrierten größten Anzahl von Erwerbsvorgängen. So werden in Magdeburg mit fast 1/3 der registrierten Erwerbsvorgänge rd. 27 % des Flächenumsatzes erzielt.

Verteilung des Flächenumsatzes auf die Planungsregionen

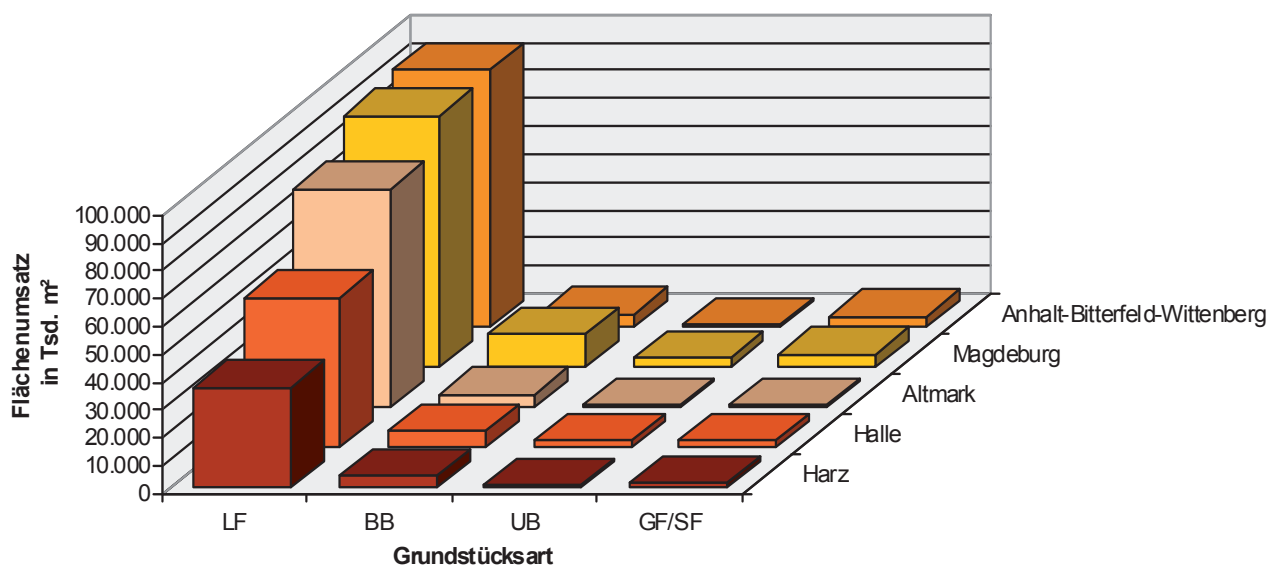


Flächenumsatz der Teilmärkte in den Planungsregionen

Planungsregion	Unbebaute Baugrundstücke (UB)		Bebaute Grundstücke (BB)		Land- und Forstwirtschaft (LF)		Gemeinbedarfs-/sonst. Flächen (GF/SF)	
	Fläche (Tsd. m²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m²)	Veränderung Vorjahr (%)
Altmark	888	-23,8	4.633	+17,9	78.275	+38,7	957	-49,2
Magdeburg	3.202	+41,7	11.742	+20,4	90.087	+6,9	4.683	+89,0
Anh.-Bitterf.-Wittenb.	887	-50,4	4.627	-8,7	92.461	+133,3	3.931	+65,4
Halle	2.187	-25,0	5.958	-23,0	53.760	+32,6	2.316	-14,2
Harz	859	-1,1	3.809	+10,2	35.890	+48,0	1.521	+81,3
Summe	8.023	-10,8	30.769	+2,8	350.473	+42,9	13.408	+30,5

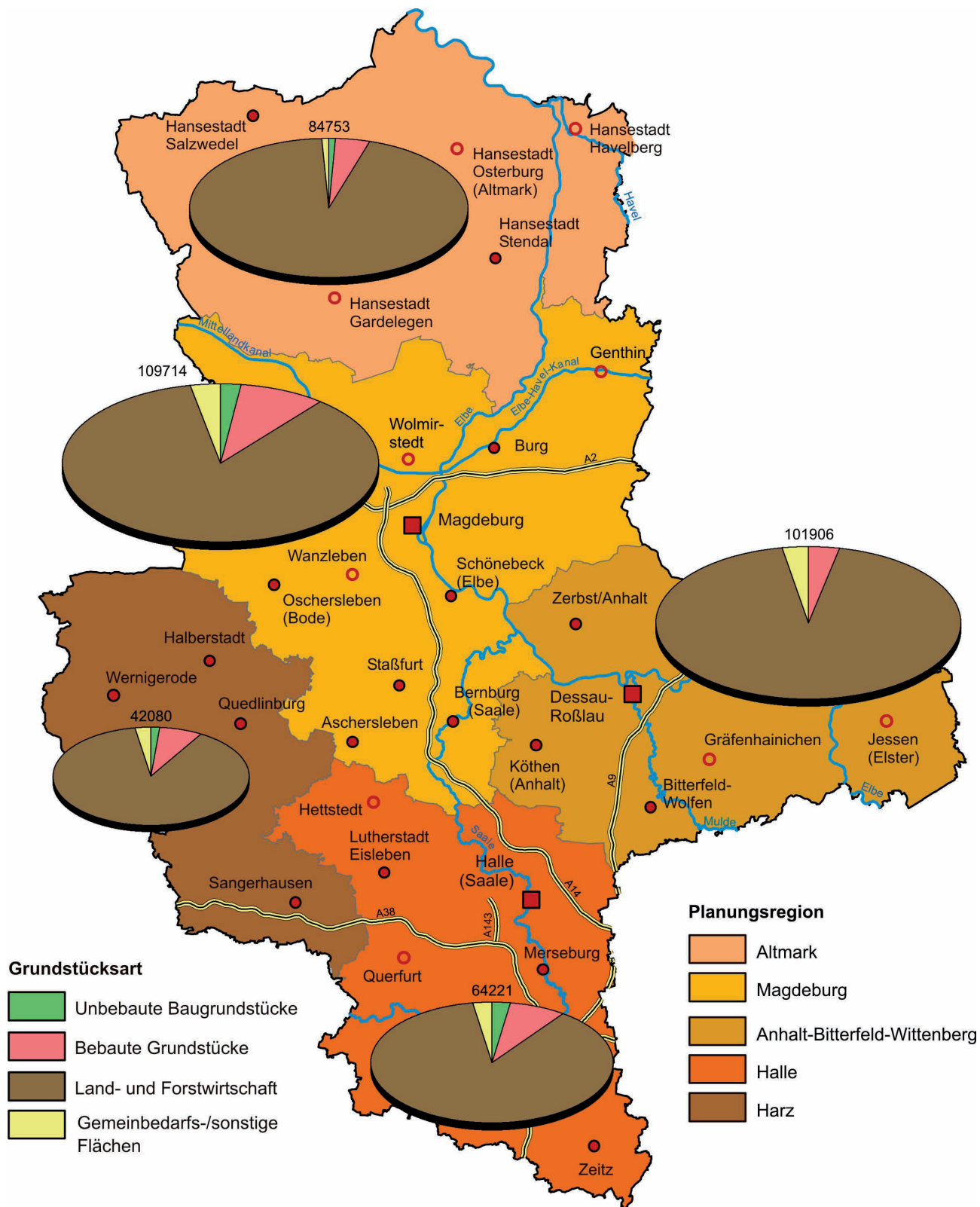
Bei der Betrachtung der einzelnen Teilmärktentwicklungen in den Planungsregionen lassen sich einige Auffälligkeiten feststellen. Eine Reduzierung gegenüber dem Vorjahr lässt sich in der Landessumme nur bei den unbebauten Baugrundstücken erkennen. Hier ist der Flächenumsatz um knapp 11 % zurückgegangen. Auffällig dabei ist die Entwicklung in Magdeburg, wo entgegen dem allgemeinen Trend der Flächenumsatz um über 40 % gestiegen ist. Ursache hierfür sind großflächige Liegenschaften für die industrielle und gewerbliche Nutzung. Deutliche Steigerungen lassen sich im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke sowie der Gemeinbedarfs- und sonstigen Grundstücke erkennen. Beträchtlich ist insbesondere der erhebliche Flächenzuwachs in Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Bei den Grundstücken der Land- und Forstwirtschaft beträgt der Flächenumsatz rd. das 2,3 fache des Vorjahreswertes. Maßgebliche Ursache hierfür sind große Elbauenflächen und ehemals militärisch genutzte Flächen zum Zwecke des Naturschutzes. Bei den Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen zeigt sich eine überdurchschnittliche Zunahme des Flächenumsatzes in den Planungsregionen Harz und Magdeburg. In beiden Regionen ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um über 80 %, in Magdeburg sogar um fast 90 % des Vorjahres gestiegen. Mit der gleichfalls gestiegenen Anzahl der Erwerbsvorgänge lässt sich dieser enorme Flächenzuwachs nicht erklären, der in beiden Fällen deutlich geringer ausfällt. Die Ursachen hierfür liegen in großen Liegenschaften für Photovoltaik-, Solar- und sonstigen Energieanlagen. Auch die Übertragung von großen Konversionsflächen für eine öffentliche Nutzung und für den Naturschutz ist dafür maßgeblich.

Verteilung des Flächenumsatzes auf die regionalen und sektoralen Teilmärkte



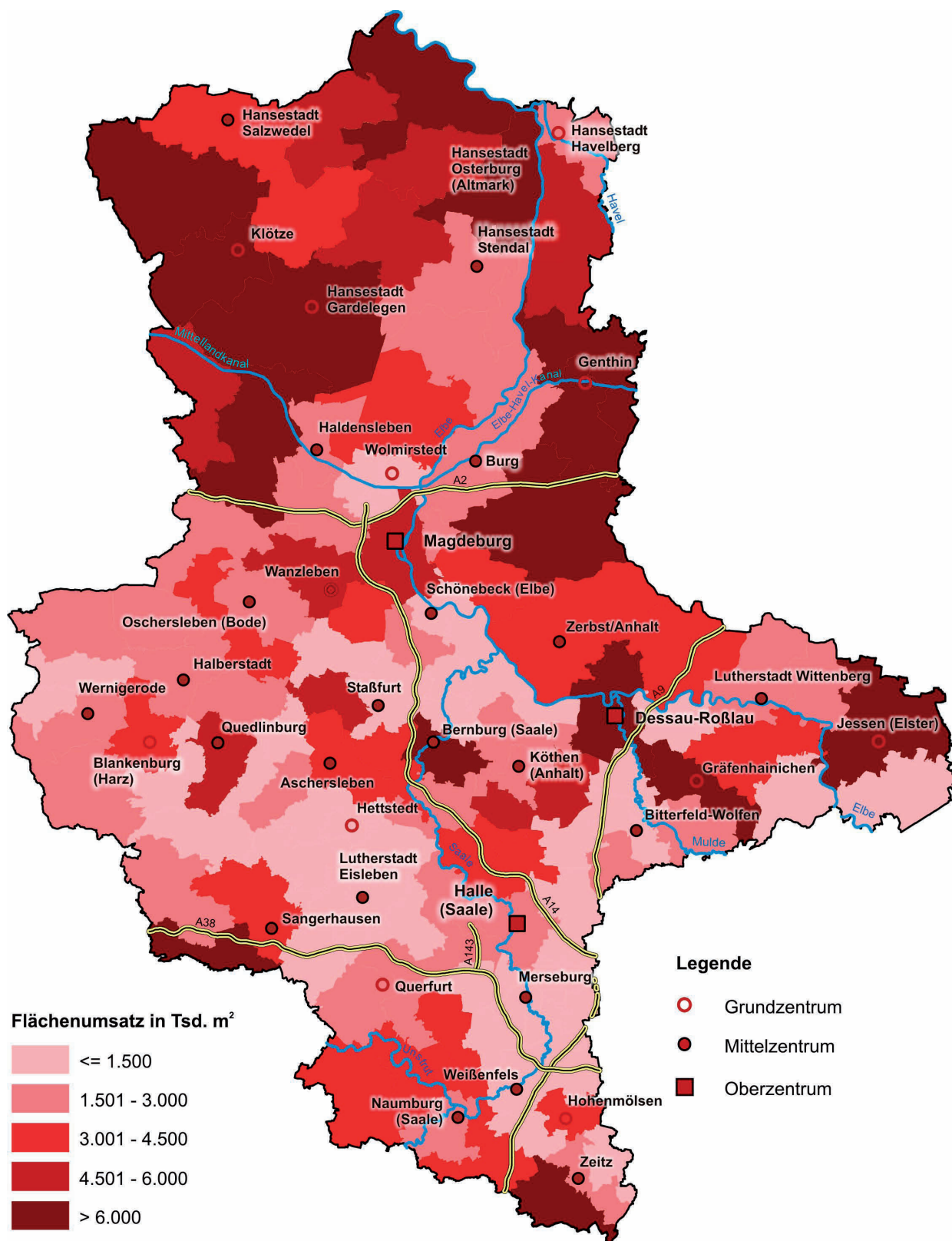
Verteilung des Flächenumsatzes in den Planungsregionen

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



Räumliche Verteilung des Flächenumsatzes

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



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

5.1.3 Geldumsatz

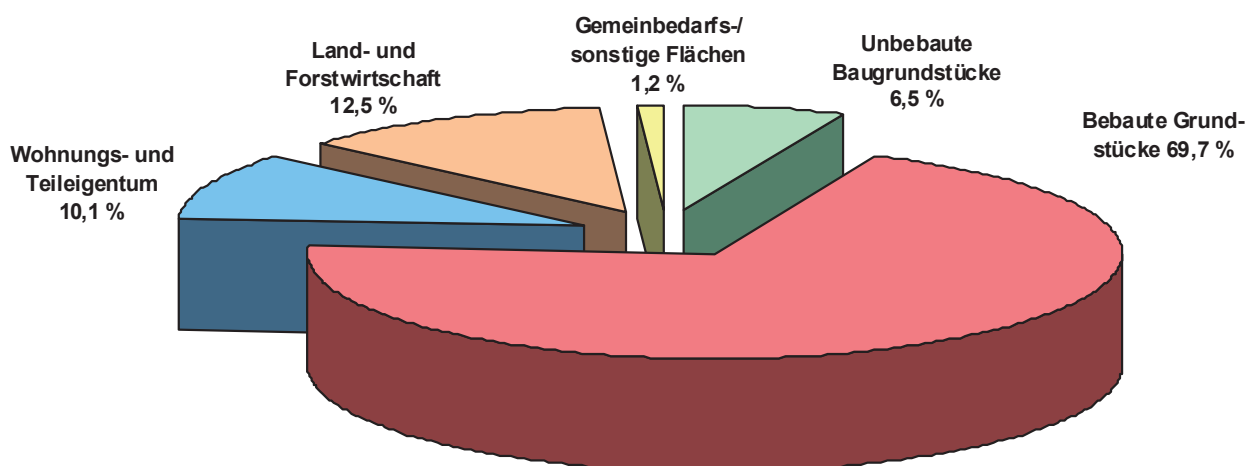
Im Berichtsjahr 2012 sind auf dem Grundstücksmarkt in Sachsen-Anhalt rd. 2 Milliarden Euro umgesetzt worden.

Geldumsatz je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Umsatz Berichtsjahr (Mio. €)	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Umsatz Vorjahr (Mio. €)
Unbebaute Baugrundstücke	131,1	6,5	+1,7	128,8
Bebaute Grundstücke	1.410,0	69,7	+17,8	1.197,2
Wohnungs- und Teileigentum	203,3	10,1	+34,2	151,5
Land- und Forstwirtschaft	253,5	12,5	+15,7	219,2
Gemeinbedarfs-/sonst. Flächen	24,9	1,2	+13,4	22,0
Summe	2.022,8	100,0	+17,7	1.718,7

Mit einer Steigerungsrate von fast 18 % ist das Transaktionsvolumen nach vier Jahren wieder auf über 2 Milliarden Euro gestiegen. Maßgeblichen Anteil am Gesamtumsatz haben die bebauten Grundstücke. Hier werden knapp 70 % des Umsatzvolumens erzielt. Die Anteile am Gesamtumsatz sind dabei gegenüber dem Vorjahr relativ stabil. Ausbauen konnte seinen Anteil der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums. Hier ist auch die höchste prozentuale Veränderung zum Vorjahr zu erkennen. Insgesamt hat sich der Geldumsatz in diesem Marktsegment um 1/3 des Vorjahreswertes erhöht. Auch die Veränderungen bei den bebauten Grundstücken sind gegenüber dem Vorjahr deutlich. Hier hat sich der Geldumsatz um rd. 18 % erhöht. Maßgeblichen Anteil daran hat die gestiegene Aktivität am Investmentmarkt für Wohnimmobilien-Portfolios und im Dienstleistungs- und Logistikbereich. Hier lässt sich gegenüber den vergangenen 3 Jahren durchaus eine höhere Dynamik erkennen. Bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen erhöhte sich der Geldumsatz um rd. 16 %. Im Vergleich mit der gestiegenen Anzahl der Erwerbsvorgänge um 5 % und einem deutlich gestiegenen Flächenumsatz um immerhin über 40 %, fällt der Anstieg des Transaktionsvolumens aber relativ moderat aus. Der Geldumsatz bei den Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen spielt gemessen an den übrigen Teilmärkten eine untergeordnete Rolle. Trotz einer permanenten Steigerung in den letzten Jahren, insbesondere verursacht durch Erwerbsvorgänge zur Errichtung von Energieanlagen durch Photovoltaik oder Biogas liegt der Anteil lediglich bei 1,2 %.

Verteilung des Geldumsatzes auf die Teilmärkte



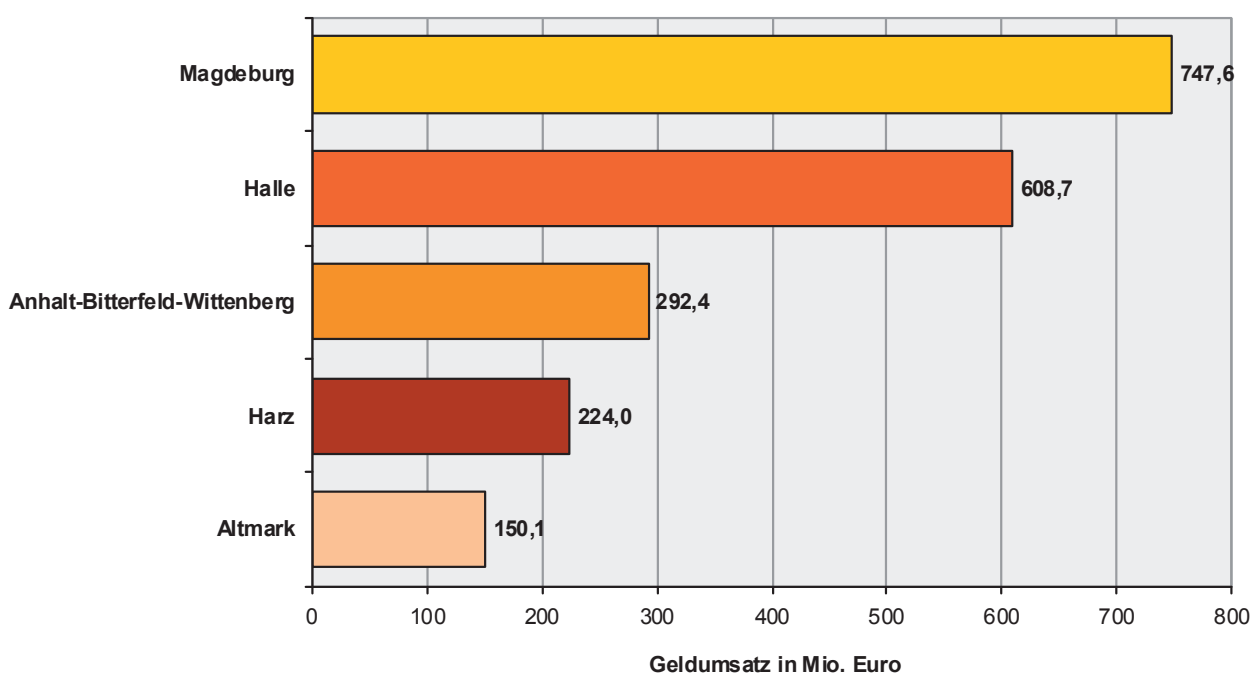
In den nach § 17 Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) gebildeten Planungsregionen stellen sich die Verhältnisse wie folgt dar:

Geldumsatz in den Planungsregionen

Planungsregionen	Umsatz Berichtsjahr (Mio. €)	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Umsatz Vorjahr (Mio. €)
Altmark	150,1	7,4	+24,4	120,7
Magdeburg	747,6	37,0	+11,5	670,4
Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg	292,4	14,5	+15,8	252,5
Halle	608,7	30,1	+26,1	482,6
Harz	224,0	11,1	+16,4	192,5
Summe	2.022,8	100,0	+17,7	1.718,7

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 37 %. Der geringste Anteil am Gesamtumsatz mit rd. 7 % lässt sich in der Planungsregion Altmark erkennen. Dabei fällt auf, dass die Veränderung gegenüber dem Vorjahr in dieser umsatzschwächsten Region aber erheblich ist. In der Planungsregion Altmark hat der Geldumsatz im Berichtsjahr um fast 25 % zugelegt. Deutlich zulegen konnte auch die Planungsregion Halle. Mit einer Steigerung um rd. 26 % gegenüber dem Vorjahr liegt der Anteil am Gesamtumsatz jetzt bei 30 %. Damit werden in den beiden Planungsregionen Halle und Magdeburg fast 67 % des Landesumsatzes erzielt. Beeinflusst werden diese hohen Umsätze maßgeblich durch die umsatzträchtigen Großstädte in diesen Planungsregionen. Bedingt durch die größere Anzahl der Erwerbsvorgänge und den höheren Flächenumsatz wird allerdings in der Planungsregion Magdeburg fast 23 % mehr Geldumsatz erzielt als in Halle. Erheblich geringer fallen die Umsätze in den übrigen Planungsregionen aus. In der von der Stadt Dessau-Roßlau geprägten Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg liegt das Umsatzvolumen bei unter 40 %, in Altmark bei ca. 20 % des Umsatzes in der Planungsregion Magdeburg.

Verteilung des Geldumsatzes auf die Planungsregionen

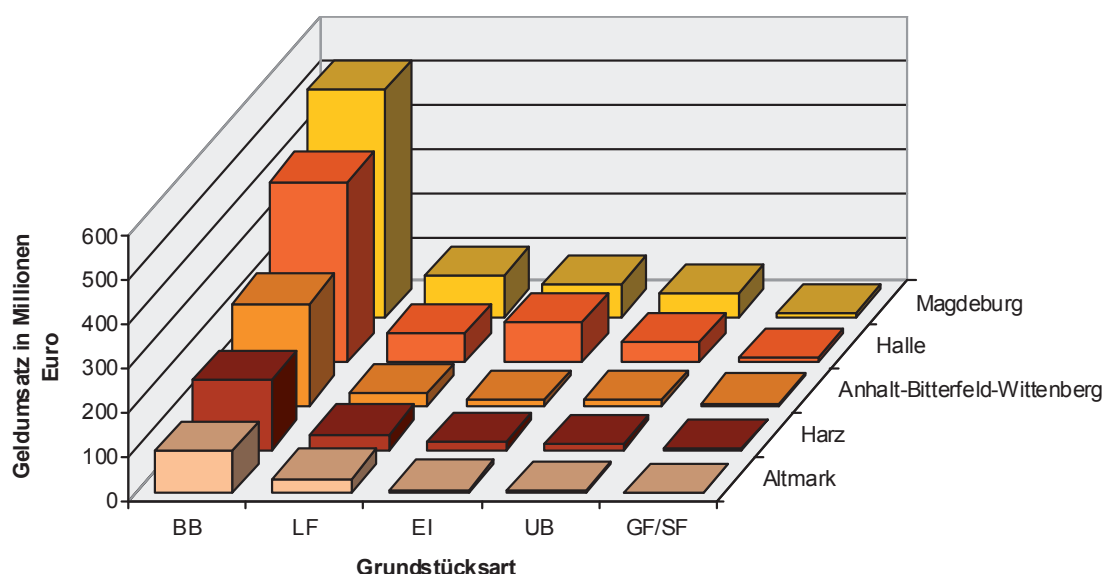


Geldumsatz der Teilmärkte in den Planungsregionen

Planungsregion	Unbebaute Baugrundstücke (UB)		Bebaute Grundstücke (BB)		Wohnungs- und Teileigentum (EI)		Land- und Forstwirtschaft (LF)		Gemeinbedarfs-/sonst Flächen GF/SF)	
	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)
Altmark	7,0	-25,5	98,3	+27,2	9,3	+94,8	34,9	+24,8	0,7	-46,2
Magdeburg	55,2	+24,1	516,7	+11,7	72,9	+17,5	95,0	+0,6	7,8	+11,6
Anh.-Bitterf.-Wittenb.	14,6	-29,3	231,3	+21,7	14,5	+1,5	26,5	+11,4	5,6	+45,7
Halle	42,0	-2,0	431,2	+32,4	88,7	+50,3	62,8	+32,7	7,9	+3,5
Harz	12,3	+5,9	132,5	-6,4	17,9	+57,5	34,4	+33,8	2,9	+32,1
Summe	131,1	+1,7	1.410,0	+17,8	203,3	+34,2	253,5	+15,7	24,9	+13,4

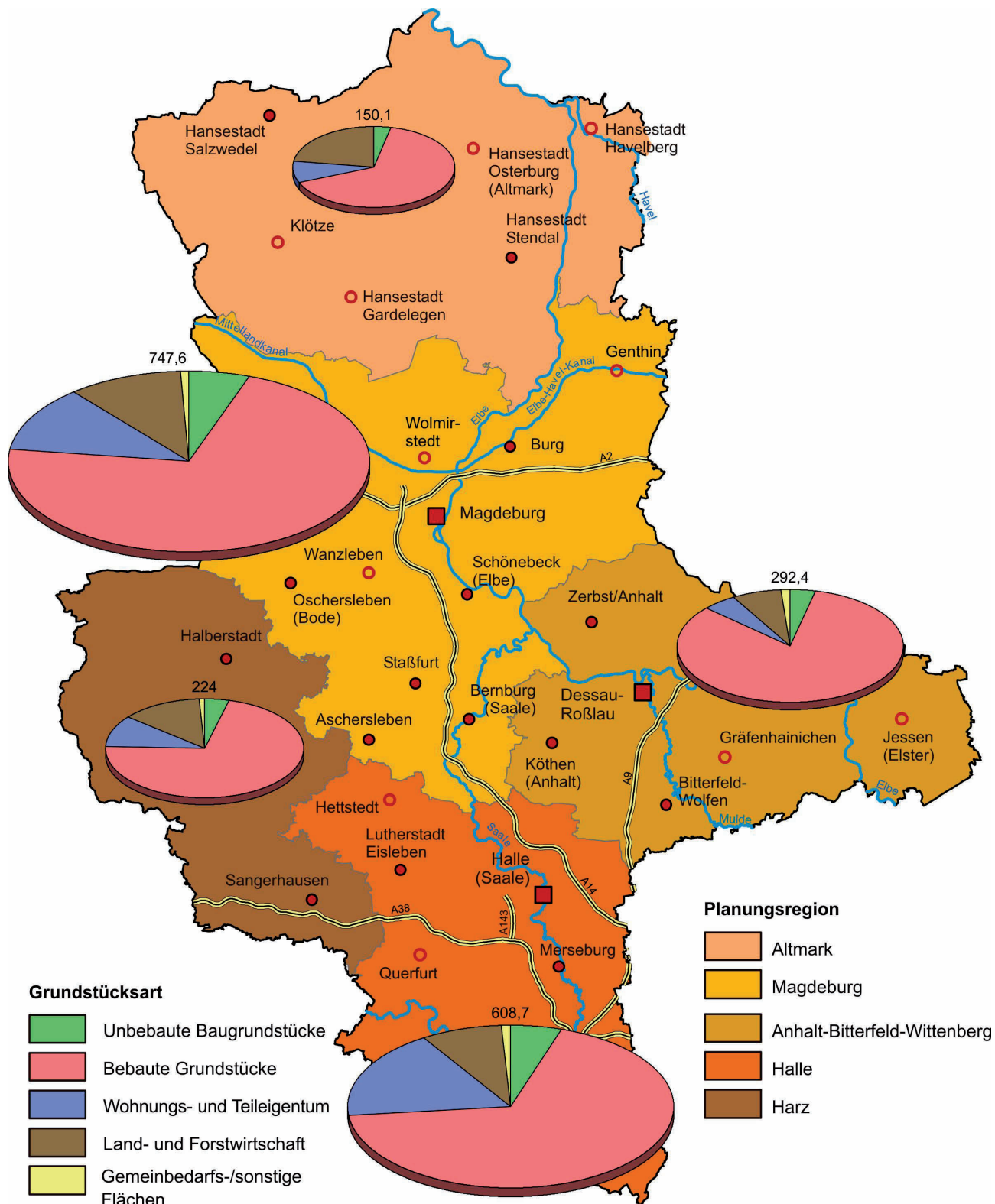
Vorstehende Tabelle zeigt die Entwicklungen in den einzelnen regionalen und sektoralen Teilmärkten. Konsequent zeigen sich in allen Regionen gestiegene Umsätze in den Teilmärkten der bebauten Grundstücke, des Wohnungs- und Teileigentums sowie der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke. Die Höhe der Veränderungen ist allerdings sehr unterschiedlich und lässt sich auf verschiedene Ursachen zurückführen. So werden die Geldumsätze beim Wohnungs- und Teileigentum maßgeblich von der Anzahl der am Markt gehandelten Objekte geprägt. So hat etwa in der Planungsregion Altmark eine um über 60 % gestiegene Anzahl zu einer Umsatzsteigerung von 95 % und damit fast zu einer Verdoppelung gegenüber dem Vorjahr geführt. Auch in den übrigen Regionen ist die Entwicklung des Geldumsatzes im Marktsegment des Wohnungs- und Teileigentums maßgeblich auf die angezogene Nachfrage zurückzuführen. Eine Ausnahme bildet hier die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Hier ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge beim Wohnungs- und Teileigentum leicht zurückgegangen und hat daher nur eine leichte Umsatzsteigerung zur Folge. Weniger von der Anzahl der Erwerbsvorgänge als vielmehr vom Flächenumsatz wird der Geldumsatz im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke beeinflusst. Im Berichtsjahr sind teilweise riesige landwirtschaftliche Liegenschaften als Paket am Markt gehandelt worden. Die entsprechenden hohen Kaufpreise haben nahezu in allen Planungsregionen zu deutlichen Umsatzsteigerungen geführt. Eine Ausnahme bildet die Planungsregion Magdeburg. Ein im Vergleich zu den anderen Regionen moderat gestiegener Flächenumsatz von knapp 7 %, hat lediglich zu einer Steigerung des Geldumsatzes von unter 1 % geführt.

Verteilung des Geldumsatzes auf die regionalen und sektoralen Teilmärkte



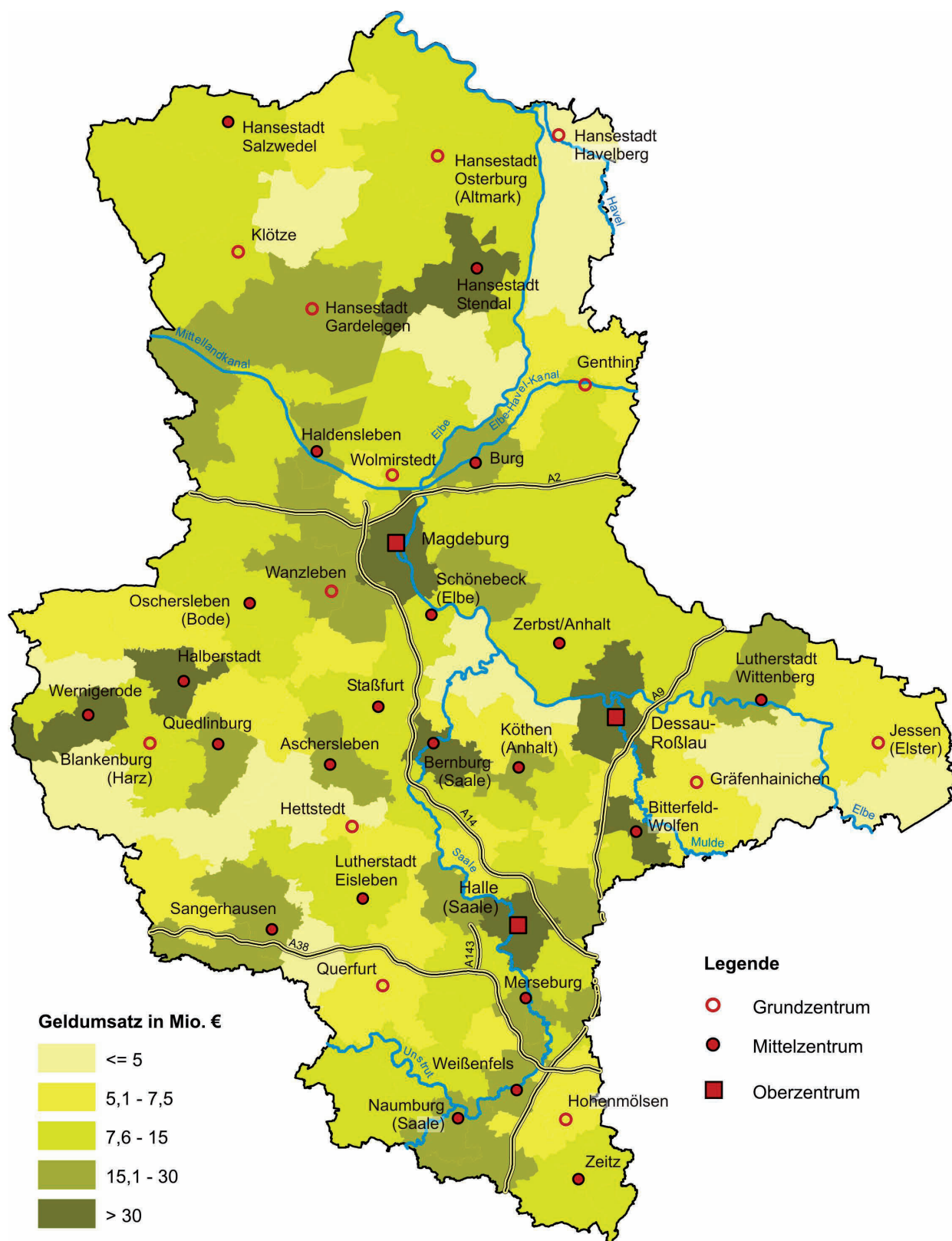
Verteilung des Geldumsatzes in den Planungsregionen

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



Räumliche Verteilung des Geldumsatzes

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



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

5.2 Teilmarktbezogene Umsatzzahlen

5.2.1 Unbebaute Baugrundstücke

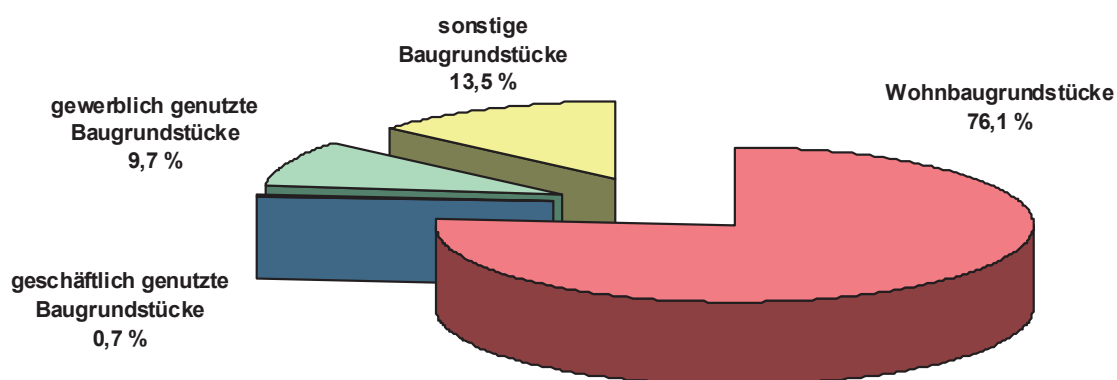
Nachstehende Übersicht zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke. Die insgesamt 4.418 registrierten Erwerbsvorgänge entfallen auf folgende unterschiedliche Grundstücksarten:

Anzahl der Erwerbsvorgänge je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Anzahl Berichtsjahr	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Anzahl Vorjahr
Wohnbaugrundstücke	3.362	76,1	+6,2	3.165
Geschäftlich genutzte Baugrundstücke	31	0,7	-29,5	44
Gewerblich genutzte Baugrundstücke	430	9,7	-0,7	433
Sonstige Baugrundstücke	595	13,5	+10,8	537
Summe	4.418	100,0	+5,7	4.179

Nach wie vor den größten Anteil an den gehandelten unbebauten Baugrundstücken haben die Wohnbaugrundstücke. Insgesamt werden über 75 % der Baugrundstücke für die Nutzung „Wohnen“ gekauft. Dabei ist der Marktanteil gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert, obwohl die Anzahl der Erwerbsvorgänge insgesamt um rd. 6 % gestiegen ist. Ein noch größerer Zuwachs lässt sich bei den sonstigen Baugrundstücken registrieren. Hier hat sich die Anzahl um fast 11 % erhöht. Bemerkenswert ist diese Veränderung auch deshalb, weil noch im Jahr 2011 die Anzahl der Erwerbsvorgänge bei diesen sonstigen Baugrundstücken um fast 35 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen war. 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. Insgesamt hat dieser Teilmarkt einen Anteil von 13,5 % am Gesamtmarkt der unbebauten Baugrundstücke. An dritter Stelle folgen die gewerblich genutzten Baugrundstücke mit einem Anteil von knapp 10 %. Dabei ist die Nachfrage nach Baugrundstücken für die gewerbliche Nutzung mit einer Veränderung von unter 1 % gegenüber dem Vorjahr relativ stabil. Die geschäftlich genutzten Baugrundstücke sind um fast 30 % weniger gehandelt worden, wenngleich diese Steigerung aufgrund der insgesamt geringen Anzahl wenig aussagekräftig ist. Die geschäftlichen Baugrundstücke, hierzu zählen Bauflächen für Gebäude mit geschäftlicher Nutzung oder für Büro- und Verwaltungsgebäude, haben mit unter 1 % nur einen sehr geringen Anteil am Gesamtumsatz der Baugrundstücke.

Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte



Verteilung der unbebauten Baugrundstücke in den Planungsregionen

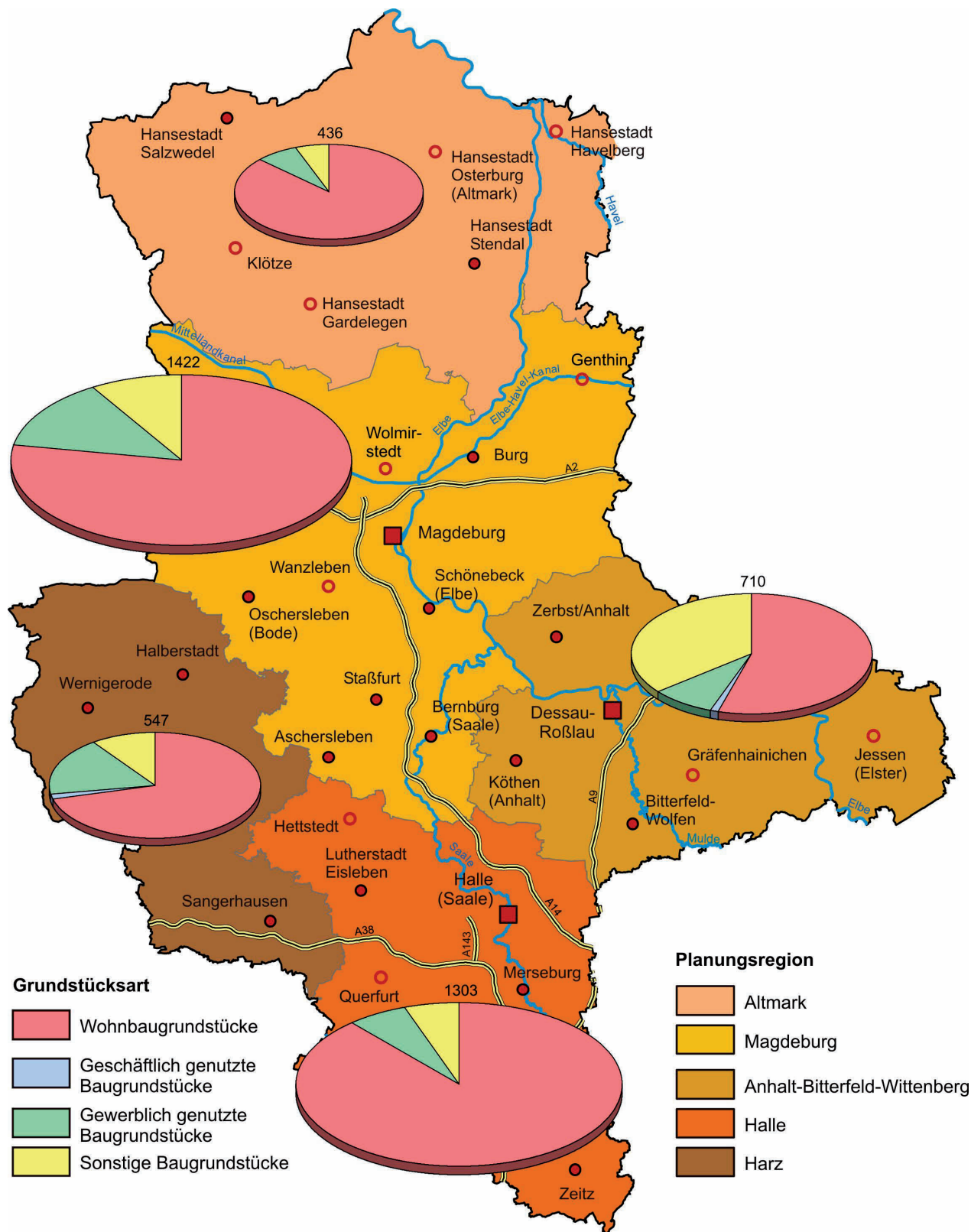
Planungsregion	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m²)		Geldumsatz (Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2012	2011	2012	2011	2012	2011			
Summe aller unbebauten Baugrundstücke									
Altmark	436	404	888	1.166	6.971	9.363	+7,9	-23,8	-25,5
Magdeburg	1.422	1.326	3.202	2.260	55.183	44.477	+7,2	+41,7	+24,1
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	710	648	887	1.789	14.574	20.600	+9,6	-50,4	-29,3
Halle	1.303	1.221	2.187	2.914	42.067	42.791	+6,7	-25,0	-1,7
Harz	547	580	859	869	12.295	11.615	-5,7	-1,1	+5,9
Summe / Durchschnitt	4.418	4.179	8.023	8.998	131.090	128.846	+5,7	-10,8	+1,7

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

Teilmarkt Planungsregion	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m²)		Geldumsatz (Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2012	2011	2012	2011	2012	2011			
Erwerbsvorgänge für									
Wohnbaugrundstücke									
Altmark	365	329	394	461	5.194	5.520	+10,9	-14,5	-5,9
Magdeburg	1.088	951	1.177	802	34.312	30.993	+14,4	+46,8	+10,7
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	399	449	321	436	8.576	9.733	-11,1	-26,4	-11,9
Halle	1.116	982	961	843	28.251	23.052	+13,6	+14,0	+22,6
Harz	394	454	282	271	7.889	7.980	-13,2	+4,1	-1,1
Summe / Durchschnitt	3.362	3.165	3.135	2.813	84.222	77.278	+6,2	+11,4	+9,0
Geschäftlich genutzte Baugrundstücke									
Altmark	3	0	6	0	154	0	-	-	-
Magdeburg	9	19	23	17	174	325	-52,6	+32,4	-46,6
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	10	11	9	30	159	581	-9,1	-70,0	-72,6
Halle	3	6	1	18	41	358	-50,0	-93,9	-88,5
Harz	6	8	1	3	36	116	-25,0	-61,0	-69,3
Summe / Durchschnitt	31	44	40	68	563	1.380	-29,5	-41,5	-59,2
Gewerblich genutzte Baugrundstücke									
Altmark	34	40	392	540	1.451	3.203	-15,0	-27,4	-54,7
Magdeburg	165	147	1.547	1.123	16.141	9.524	+12,2	+37,8	+69,5
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	65	90	408	1.029	4.416	8.405	-27,8	-60,3	-47,5
Halle	88	92	1.148	1.915	11.661	18.592	-4,3	-40,1	-37,3
Harz	78	64	488	475	3.650	3.018	+21,9	+2,7	+20,9
Summe / Durchschnitt	430	433	3.983	5.082	37.319	42.743	-0,7	-21,6	-12,7
Sonstige Baugrundstücke									
Altmark	34	35	96	165	172	640	-2,9	-41,8	-73,1
Magdeburg	160	209	455	318	4.558	3.634	-23,4	+43,1	+25,4
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	236	98	149	294	1.423	1.881	+141	-49,3	-24,3
Halle	96	141	76	138	2.114	789	-31,9	-44,9	+168
Harz	69	54	89	120	720	500	+27,8	-25,8	+43,9
Summe / Durchschnitt	595	537	865	1.035	8.986	7.444	+10,8	-16,4	+20,7

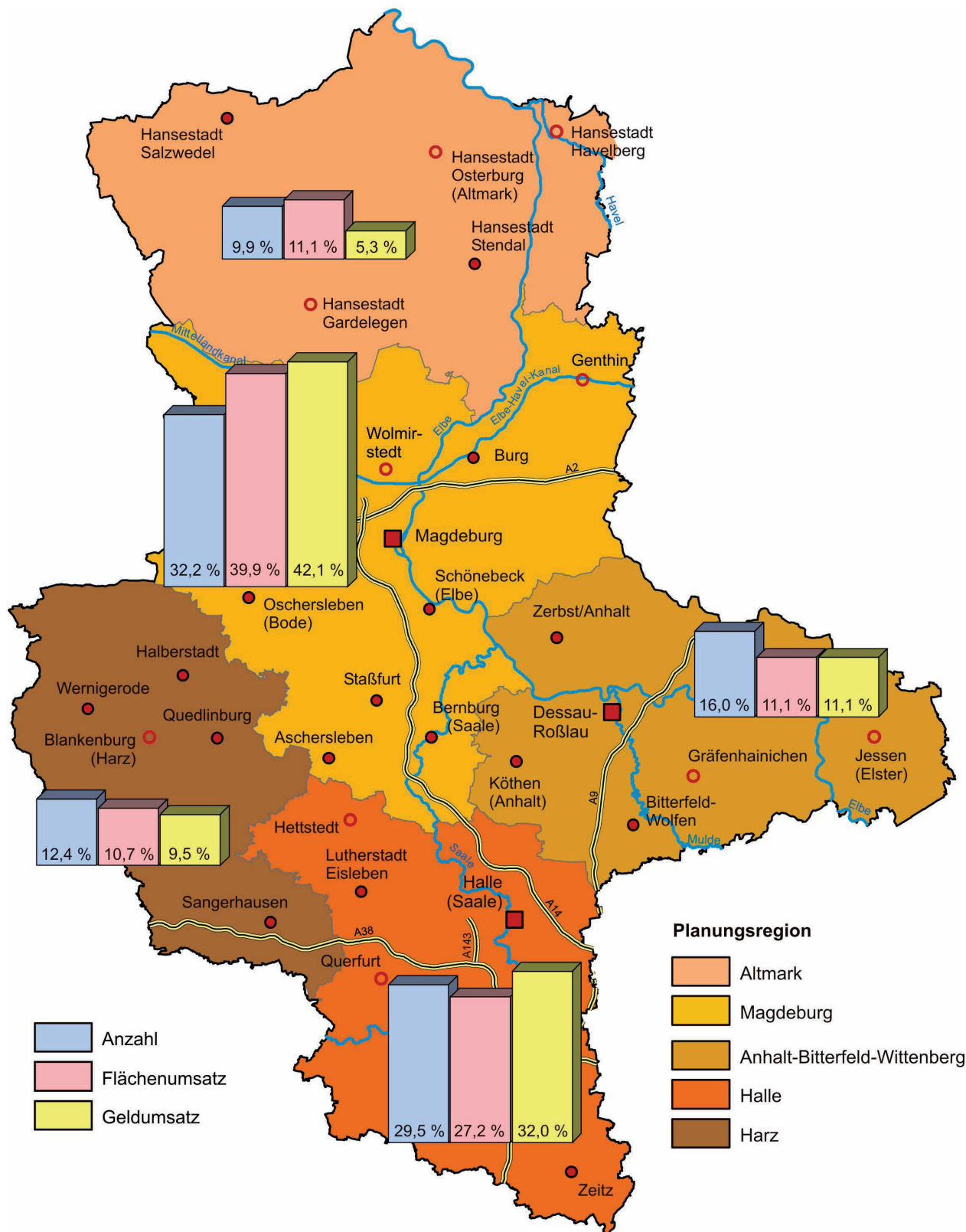
Verteilung der unbebauten Baugrundstücke in den Planungsregionen

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



Umsätze der unbebauten Baugrundstücke in den Planungsregionen

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



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 12.677 registrierten Erwerbsvorgänge entfallen auf folgende unterschiedliche Grundstücksarten:

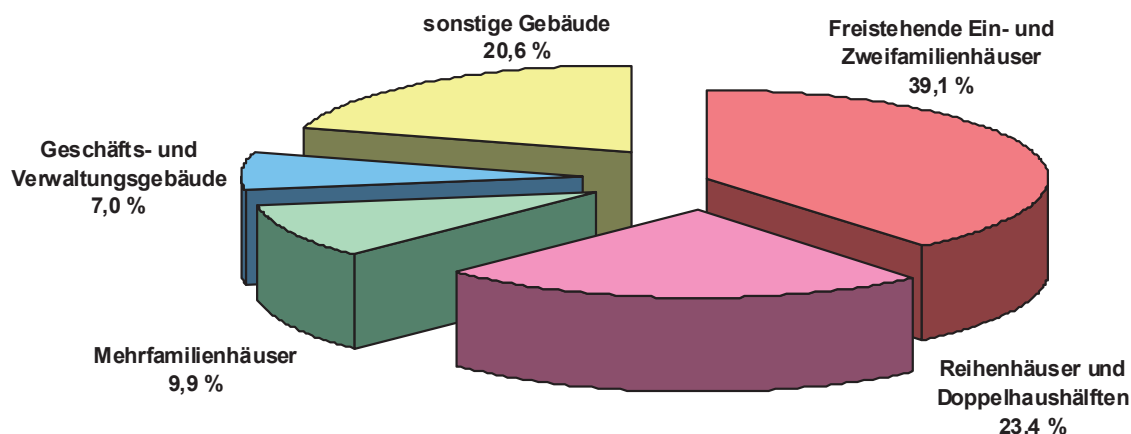
Anzahl der Erwerbsvorgänge je Grundstücksart

Gebäudearten (Teilmärkte)	Anzahl Berichtsjahr	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Anzahl Vorjahr
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	4.958	39,1	+13,0	4.389
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	2.963	23,4	+0,7	2.942
Mehrfamilienhäuser	1.255	9,9	+10,8	1.133
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	889	7,0	+1,8	873
Sonstige Gebäude	2.612	20,6	+9,0	2.397
Summe	12.677	100,0	+8,0	11.734

Bei den bebauten Grundstücken dominieren nach wie vor die privaten Einfamilienhäuser. Der Anteil an den insgesamt gehandelten bebauten Grundstücken liegt bei über 60 % und ist seit Jahren stabil. Die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser liegen in der Käufergunst noch vor den Reihenhäusern und Doppelhaushälften. So liegt der Marktanteil bei den freistehenden Objekten bei rd. 39 %, während die Reihenhäuser und Doppelhaushälften einen Anteil von 23 % an den insgesamt veräußerten bebauten Grundstücken haben. Die Veränderungen zum Vorjahr zeigen bei den privaten Eigenheimen eine unterschiedliche Entwicklung. So sind die Erwerbsvorgänge des Marktfavoriten der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr um 13 % gestiegen, während die Anzahl bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einer Steigerung um unter 1 % gegenüber dem Vorjahr relativ stabil ist.

Im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser sowie der Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sind die Marktanteile deutlich geringer als beim privaten Eigenheim. Die Anzahl der gehandelten Mehrfamilienhäuser ist allerdings um fast 11 % gestiegen und ihr Marktanteil liegt bei rd. 10 %. Auch bei den Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden ist ein leichter Anstieg der Verkaufszahlen von knapp 2 % zu erkennen. Bemerkenswert ist diese leichte Erholung der Nachfrage auch deshalb, da noch im Jahr 2011 bei den Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden ein Rückgang der Erwerbsvorgänge von fast 10 % zu registrieren war. Ihr Anteil an den insgesamt gehandelten bebauten Grundstücken liegt aber unverändert bei 7 %. Eine kontinuierliche Aufwärtsentwicklung vollziehen die sonstigen Gebäude. Hier ist die Anzahl bereits im zweiten Jahr in Folge um fast 10 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. 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

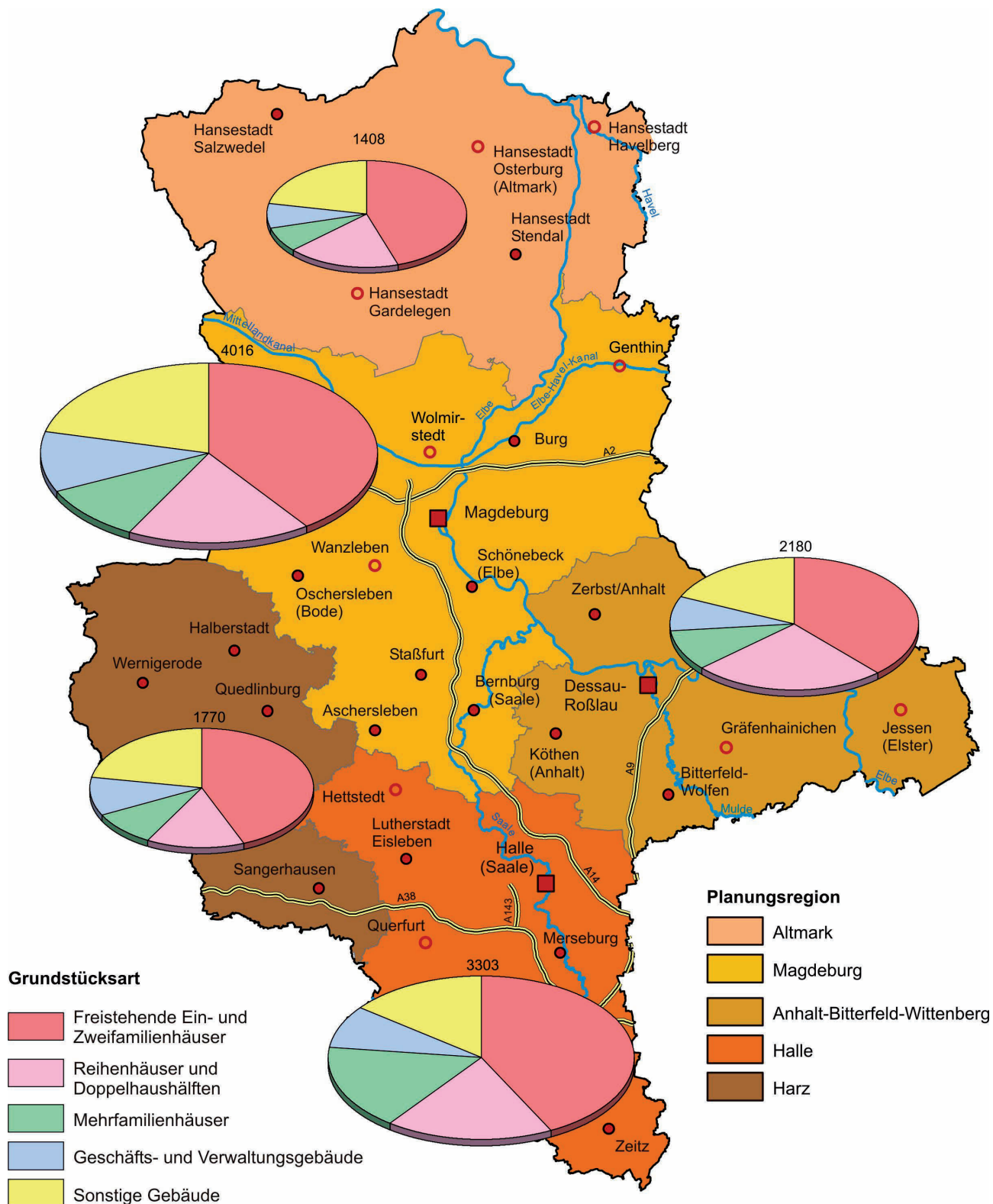
Planungsregion	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m²)		Geldumsatz (100 Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2012	2011	2012	2011	2012	2011			
Summe alle bebauten Grundstücke									
Altmark	1.408	996	4.633	3.930	983	773	+41,4	+17,9	+27,2
Magdeburg	4.016	3.594	11.742	9.755	5.167	4.625	+11,7	+20,4	+11,7
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	2.180	2.179	4.627	5.068	2.313	1.900	+0,0	-8,7	+21,7
Halle	3.303	3.123	5.958	7.732	4.312	3.258	+5,8	-23,0	+32,4
Harz	1.770	1.842	3.809	3.456	1.325	1.416	-3,9	+10,2	-6,4
Summe / Durchschnitt	12.677	11.734	30.769	29.941	14.100	11.972	+8,0	+2,8	+17,8

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

Teilmarkt Planungsregion	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m²)		Geldumsatz (100 Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2012	2011	2012	2011	2012	2011			
Erwerbsvorgänge für									
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser									
Altmark	607	444	1.498	1.127	352	259	+36,7	+32,9	+35,8
Magdeburg	1.509	1.265	2.128	1.892	1.158	955	+19,3	+12,5	+21,3
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	777	806	973	1.176	559	537	-3,6	-17,3	+4,1
Halle	1.325	1.137	1.637	2.238	995	805	+16,5	-26,9	+23,6
Harz	740	737	725	942	403	456	+0,4	-23,0	-11,6
Summe / Durchschnitt	4.958	4.389	6.961	7.375	3.467	3.012	+13,0	-5,6	+15,1
Reihenhäuser und Doppelhaushälften									
Altmark	318	194	394	209	146	90	+63,9	+88,5	+62,2
Magdeburg	909	945	593	718	545	583	-3,8	-17,4	-6,5
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	659	695	481	496	381	367	-5,2	-3,0	+3,8
Halle	748	753	455	417	460	504	-0,7	+9,1	-8,7
Harz	329	355	173	237	175	194	-7,3	-27,0	-9,8
Summe / Durchschnitt	2.963	2.942	2.096	2.077	1.707	1.738	+0,7	+0,9	-1,8
Mehrfamilienhäuser									
Altmark	87	61	263	128	183	86	+42,6	+105	+113
Magdeburg	384	363	893	1.094	1.163	794	+5,8	-18,4	+46,5
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	173	150	291	223	352	301	+15,3	+30,5	+16,9
Halle	452	400	639	489	1.207	824	+13,0	+30,7	+46,5
Harz	159	159	221	208	162	172	+0,0	+6,3	-5,8
Summe / Durchschnitt	1.255	1.133	2.307	2.142	3.067	2.177	+10,8	+7,7	+40,9
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude									
Altmark	76	60	260	135	126	133	+26,7	+92,6	-5,3
Magdeburg	322	305	1.181	878	1.443	1.127	+5,6	+34,5	+28,0
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	135	131	319	355	221	155	+3,1	-10,1	+42,6
Halle	220	240	767	964	703	661	-8,3	-20,4	+6,4
Harz	136	137	408	395	286	228	-0,7	+3,3	+25,4
Summe / Durchschnitt	889	873	2.935	2.727	2.779	2.304	+1,8	+7,6	+20,6
Sonstige Gebäude									
Altmark	320	237	2.218	2.331	176	205	+35,0	-4,8	-14,1
Magdeburg	892	716	6.947	5.173	858	1.166	+24,6	+34,3	-26,4
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	436	397	2.563	2.818	800	540	+9,8	-9,0	+48,1
Halle	558	592	2.887	3.624	947	464	-5,7	-20,3	+104
Harz	406	455	1.855	1.674	299	366	-10,8	+10,8	-18,3
Summe / Durchschnitt	2.612	2.397	16.470	15.620	3.080	2.741	+9,0	+5,4	+12,4

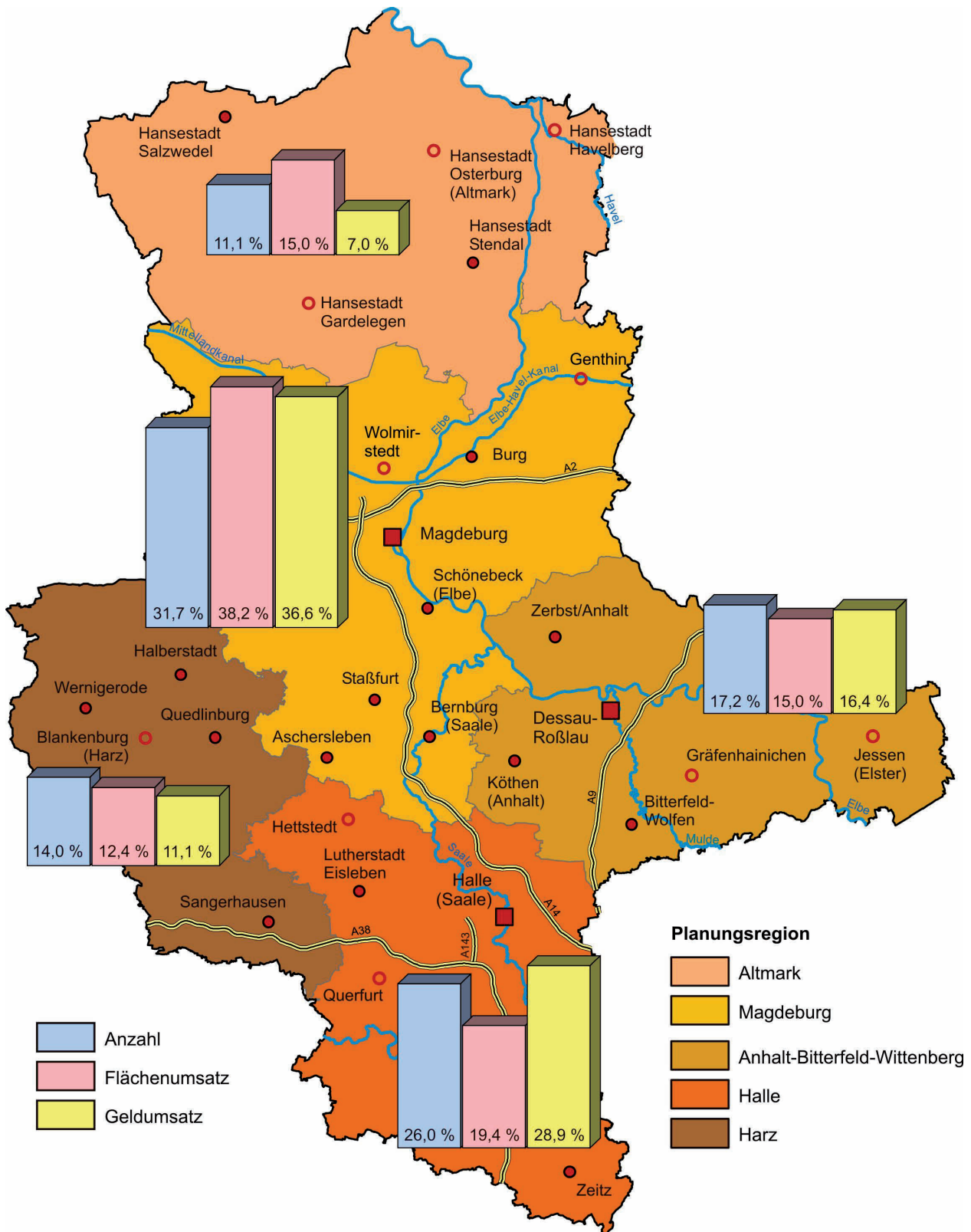
Verteilung der bebauten Grundstücke in den Planungsregionen

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



Umsätze der bebauten Grundstücke in den Planungsregionen

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



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

5.2.3 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

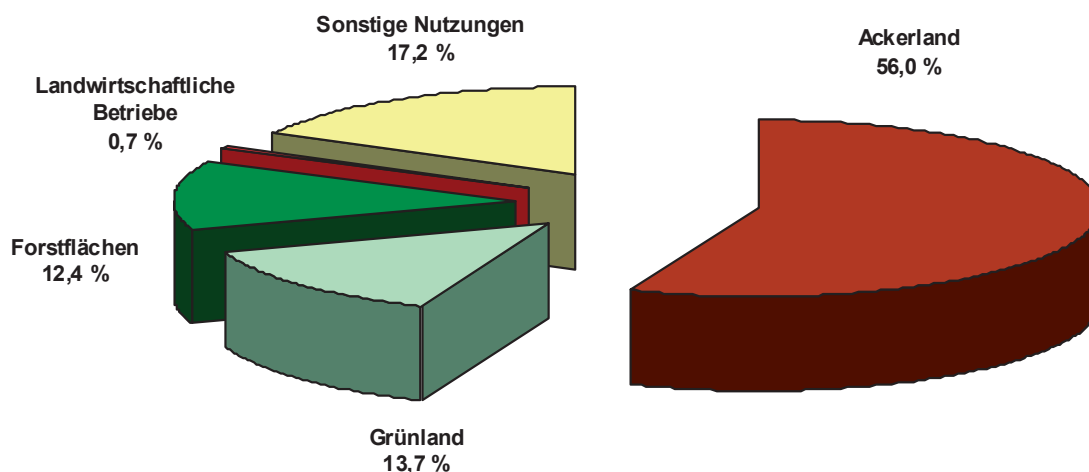
Nachstehende Übersicht zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke. Die insgesamt 7.764 registrierten Erwerbsvorgänge entfallen auf folgende unterschiedliche Grundstücksarten:

Anzahl der Erwerbsvorgänge je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Anzahl Berichtsjahr	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Anzahl Vorjahr
Ackerland	4.347	56,0	+3,3	4.210
Grünland	1.065	13,7	+1,6	1.048
Forstflächen	959	12,4	+7,0	896
Landwirtschaftliche Betriebe	57	0,7	+14,0	50
Sonstige Nutzungen	1.336	17,2	+12,3	1.190
Summe	7.764	100,0	+5,0	7.394

Nachdem in den beiden Vorjahren 2010 und 2011 die Umsätze bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken zurückgegangen waren, hat sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge im Berichtsjahr um 5 % wieder leicht erhöht. 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 7.800 im Berichtsjahr veräußerten land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken 56 % Ackerland. Deutlich weniger Erwerbsvorgänge werden bei der Grundstücksart Grünland registriert. Der Marktanteil gehandelter Grünlandflächen liegt im Berichtsjahr bei knapp 14 %. Dabei zeigt die Anzahl mit einer Steigerung von 1,6 % nur wenig Veränderung zum Vorjahr. Deutlich größere Veränderungen ergeben sich bei den Forstflächen. Hier sind 7 % mehr Erwerbsvorgänge als im Vorjahr zu registrieren und ihr Anteil an den insgesamt veräußerten land- und forstwirtschaftlichen Flächen liegt inzwischen bei über 12 % und ist fast vergleichbar mit den Grünlandflächen. Einen beachtlichen Anteil an den insgesamt gehandelten land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken haben auch die Grundstücke mit sonstigen Nutzungen. Hierunter sind insbesondere das Wechselland, Flächen für Dauer- oder Sonderkulturen sowie Geringstland und Unlandflächen zu verstehen. In diesem Teilmarkt hat sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge um über 12 % gegenüber dem Vorjahr erhöht und der Marktanteil liegt bei über 17 %. Auch bei den landwirtschaftlichen Betrieben hat die Anzahl der Erwerbsvorgänge mit 14 % deutlich zugelegt, wenngleich der Marktanteil mit unter 1 % kaum ins Gewicht fällt. Hier werden die Verkäufe von ganzen Höfen registriert. In der Praxis kommen diese landwirtschaftlichen Betriebe entweder mit oder ohne die dazugehörigen Wohn- und Betriebsgebäude auf den Markt. In der vorstehenden Angabe sind beide Varianten zusammengefasst.

Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte



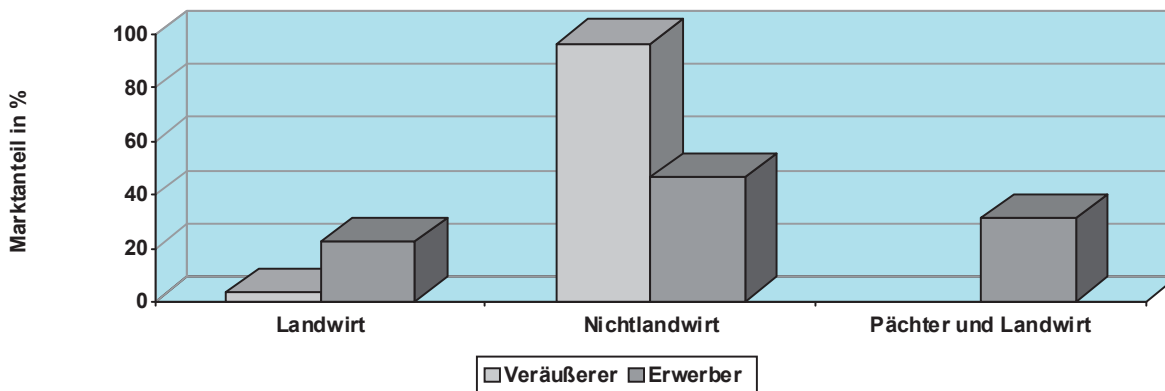
Im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke ist auch die Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Marktteilnehmer interessant. Nachstehende tabellarische Übersicht zeigt die Verteilung in den einzelnen Planungsregionen.

Anteil der Marktteilnehmer in den Planungsregionen

Anteil der Marktteilnehmer (%)	Landwirt		Nichtlandwirt		Pächter und Landwirt	
	Verkauf	Ankauf	Verkauf	Ankauf	Verkauf	Ankauf
in den Planungsregionen						
Altmark	5,1	29,3	94,9	37,9	0,0	32,8
Magdeburg	3,6	24,3	96,4	45,6	0,0	30,1
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	2,9	21,1	97,1	45,5	0,0	33,5
Halle	1,8	18,9	98,2	51,7	0,0	29,3
Harz	4,5	18,7	95,5	49,8	0,0	31,5
Anteil insgesamt	3,4	22,4	96,6	46,5	0,0	31,1

Bei den in diesem Kapitel dargestellten Umsätze und 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 46,5 % auf. Dies ist darauf zurückzuführen, dass in der vorstehenden Gesamtzahl der Erwerbsvorgänge auch die land- und forstwirtschaftlichen Flächen enthalten sind, die von der öffentlichen Hand für eine künftige öffentliche Zweckbestimmung erworben werden. Bund, Land, Landkreise und Gemeinden sind bei den „Nichtlandwirten“ als Marktteilnehmer subsumiert. Dennoch haben die Landwirte auf der Käuferseite mit 53,5 % den größten Anteil. Während die Landwirte ohne vorherigen Pachtvertrag rd. 22 % der Käufer darstellen, lag bei 31 % der Landwirte bei Ankauf der Fläche bereits ein Pachtvertrag vor.



Verteilung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke in den Planungsregionen

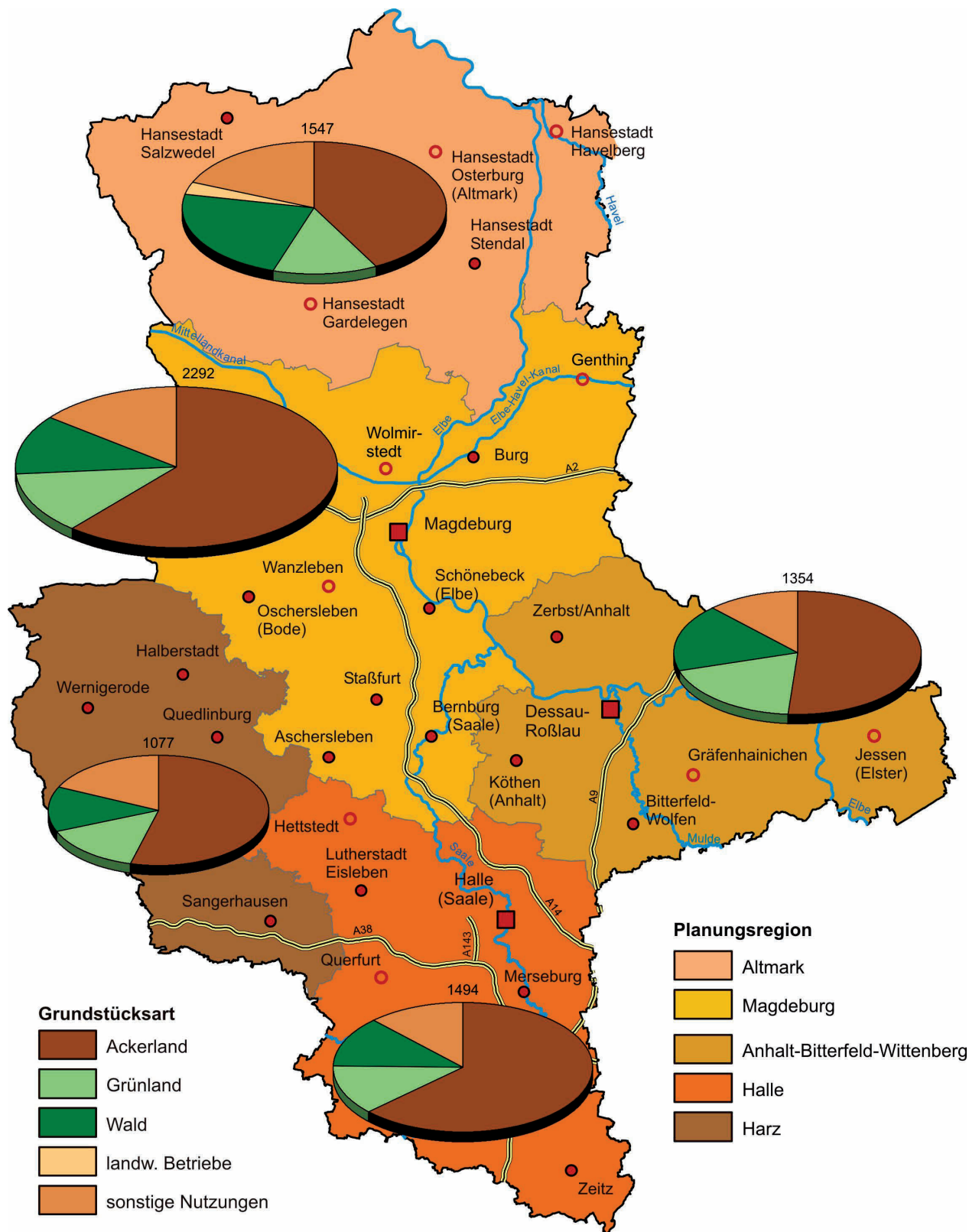
Planungsregion	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd m²)		Geldumsatz (Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2012	2011	2012	2011	2012	2011			
Summe alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke									
Altmark	1.547	1.270	78.275	56.453	34.861	27.926	+21,8	+38,7	+24,8
Magdeburg	2.292	2.105	90.087	84.306	94.978	94.447	+8,9	+6,9	+0,6
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	1.354	1.395	92.461	39.632	26.464	23.766	-2,9	+133,3	+11,4
Halle	1.494	1.464	53.760	40.554	62.822	47.333	+2,0	+32,6	+32,7
Harz	1.077	1.160	35.890	24.251	34.418	25.733	-7,2	+48,0	+33,8
Summe / Durchschnitt	7.764	7.394	350.473	245.196	253.543	219.205	+5,0	+42,9	+15,7

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

Teilmarkt Planungsregion	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd m²)		Geldumsatz (Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2012	2011	2012	2011	2012	2011			
Erwerbsvorgänge für									
Ackerland									
Altmark	615	415	24.939	14.505	14.419	10.486	+48,2	+71,9	+37,5
Magdeburg	1.459	1.354	54.126	46.096	77.108	65.490	+7,8	+17,4	+17,7
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	700	818	27.125	25.637	23.666	18.265	-14,4	+5,8	+29,6
Halle	974	922	32.458	31.581	45.384	42.411	+5,6	+2,8	+7,0
Harz	599	701	17.934	15.109	23.373	21.046	-14,6	+18,7	+11,1
Summe / Durchschnitt	4.347	4.210	156.582	132.928	183.950	157.698	+3,3	+17,8	+16,6
Grünland									
Altmark	265	237	5.829	4.291	2.702	1.686	+11,8	+35,8	+60,3
Magdeburg	230	220	4.083	5.220	2.324	2.560	+4,5	-21,8	-9,2
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	268	298	3.025	3.341	979	1.394	-10,1	-9,5	-29,8
Halle	143	158	1.377	960	792	451	-9,5	+43,4	+75,6
Harz	159	135	1.717	1.607	892	646	+17,8	+6,8	+38,1
Summe / Durchschnitt	1.065	1.048	16.031	15.419	7.689	6.737	+1,6	+4,0	+14,1
Forstflächen									
Altmark	317	278	15.287	7.645	3.868	2.308	+14,0	+100,0	+67,6
Magdeburg	207	208	7.234	4.090	2.263	1.254	-0,5	+76,9	+80,5
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	183	191	61.211	5.985	1.194	1.506	-4,2	+923	-20,7
Halle	148	108	3.616	1.196	1.317	341	+37,0	+202	+286
Harz	104	111	2.498	2.028	1.091	775	-6,3	+23,2	+40,8
Summe / Durchschnitt	959	896	89.846	20.944	9.733	6.184	+7,0	+329	+57,4
Landwirtschaftliche Betriebe									
Altmark	35	27	3.349	5.852	2.931	3.183	+29,6	-42,8	-7,9
Magdeburg	10	7	185	6.348	206	8.324	+42,9	-97,1	-97,5
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	2	7	275	815	215	726	-71,4	-66,3	-70,4
Halle	9	8	5.055	649	7.773	698	+12,5	+679	+1014
Harz	1	1	0	7	0	2	+0,0	-98,0	-87,5
Summe / Durchschnitt	57	50	8.864	13.671	11.125	12.933	+14,0	-35,2	-14,0
Sonstige Nutzungen									
Altmark	315	313	28.871	24.160	10.941	10.263	+0,6	+19,5	+6,6
Magdeburg	386	316	24.459	22.552	13.077	16.819	+22,2	+8,5	-22,2
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	201	81	825	3.854	410	1.875	+148	-78,6	-78,1
Halle	220	268	11.254	6.168	7.556	3.432	-17,9	+82,5	+120
Harz	214	212	13.741	5.500	9.062	3.264	+0,9	+150	+178
Summe / Durchschnitt	1.336	1.190	79.150	62.234	41.046	35.653	+12,3	+27,2	+15,1

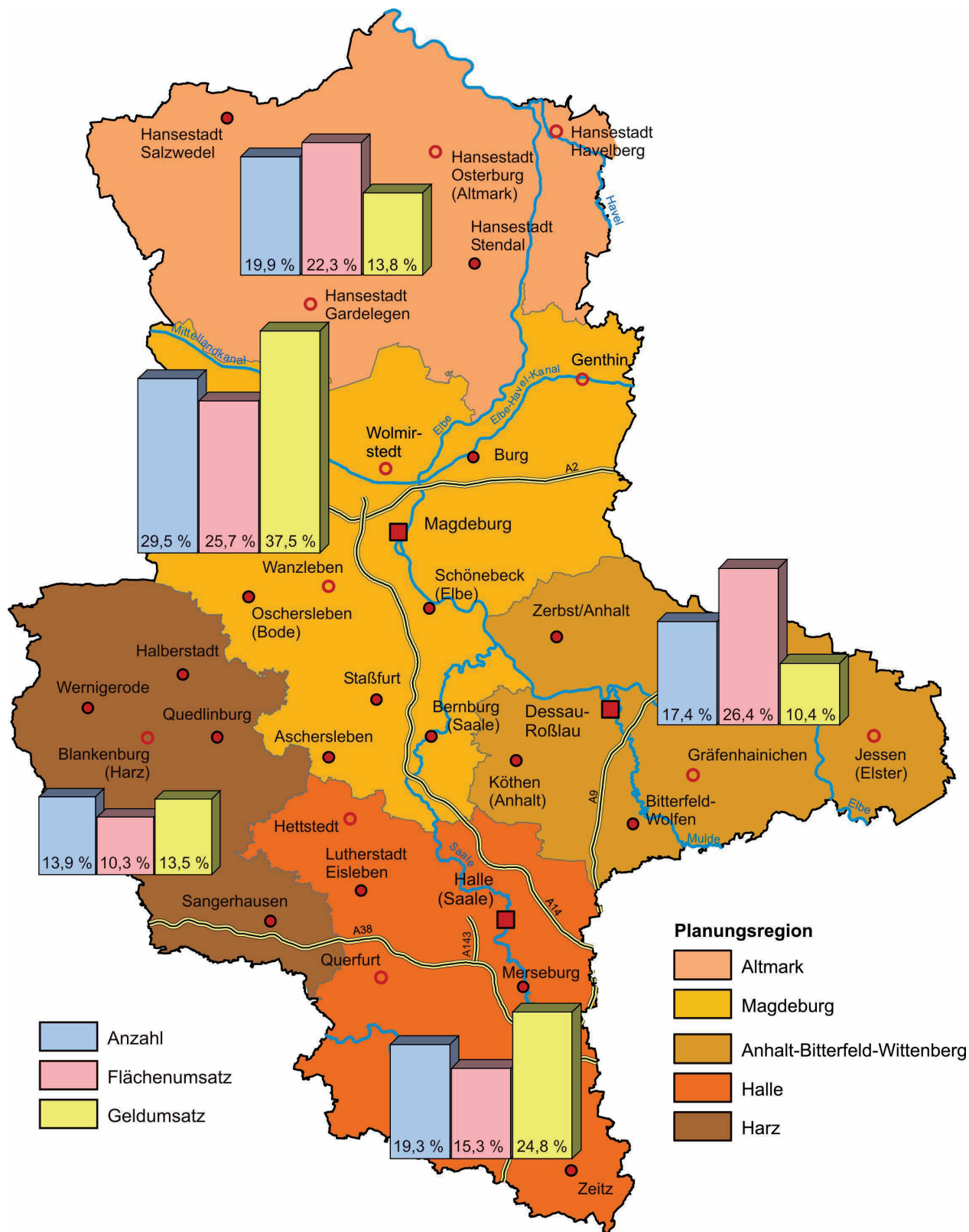
Verteilung der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke in den Planungsregionen

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



Umsätze der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke in den Planungsregionen

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

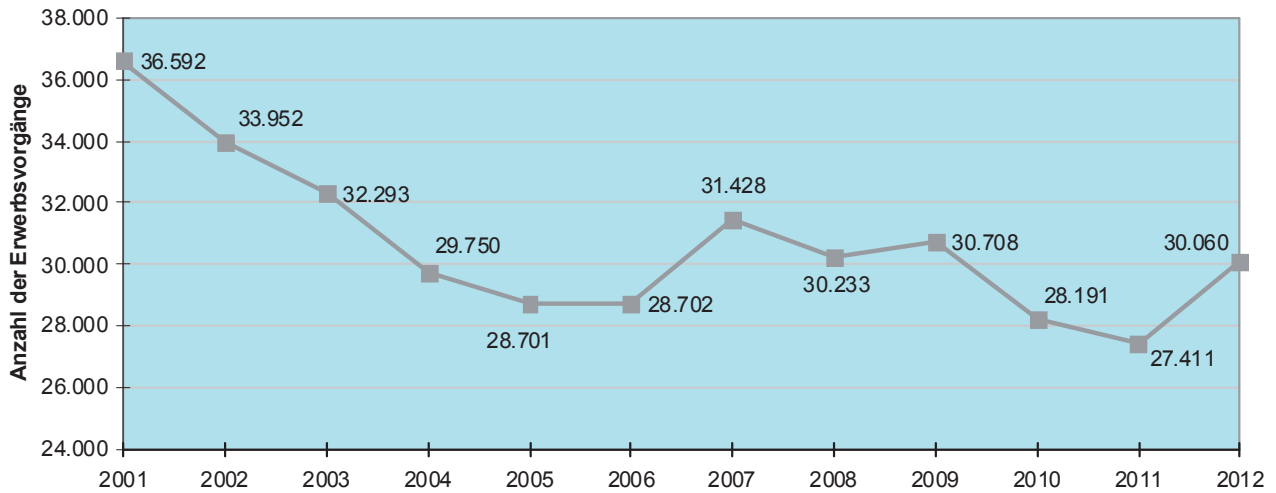


Die Verteilung der Umsätze im Einzelnen geht aus den Anlagen 1 bis 3 hervor.

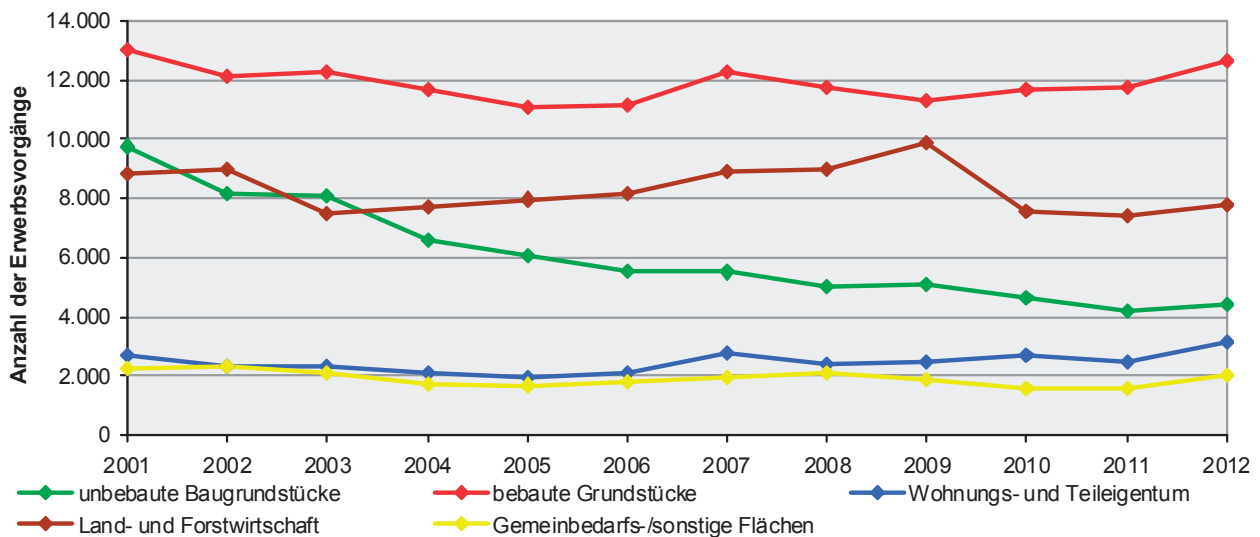
5.3 Entwicklung der Umsatzzahlen

5.3.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

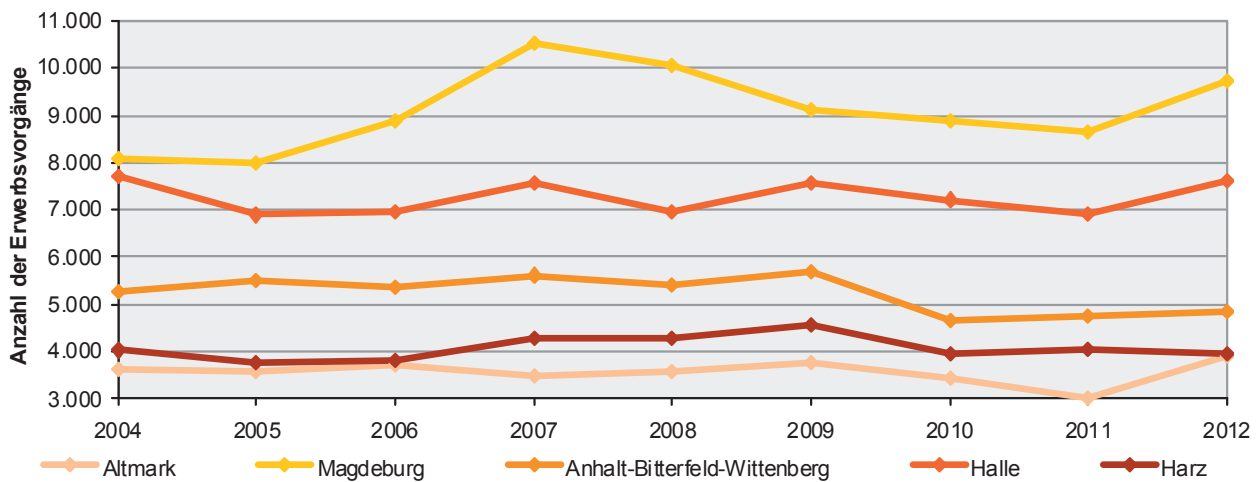
Entwicklung insgesamt



Entwicklung in den Teilmärkten

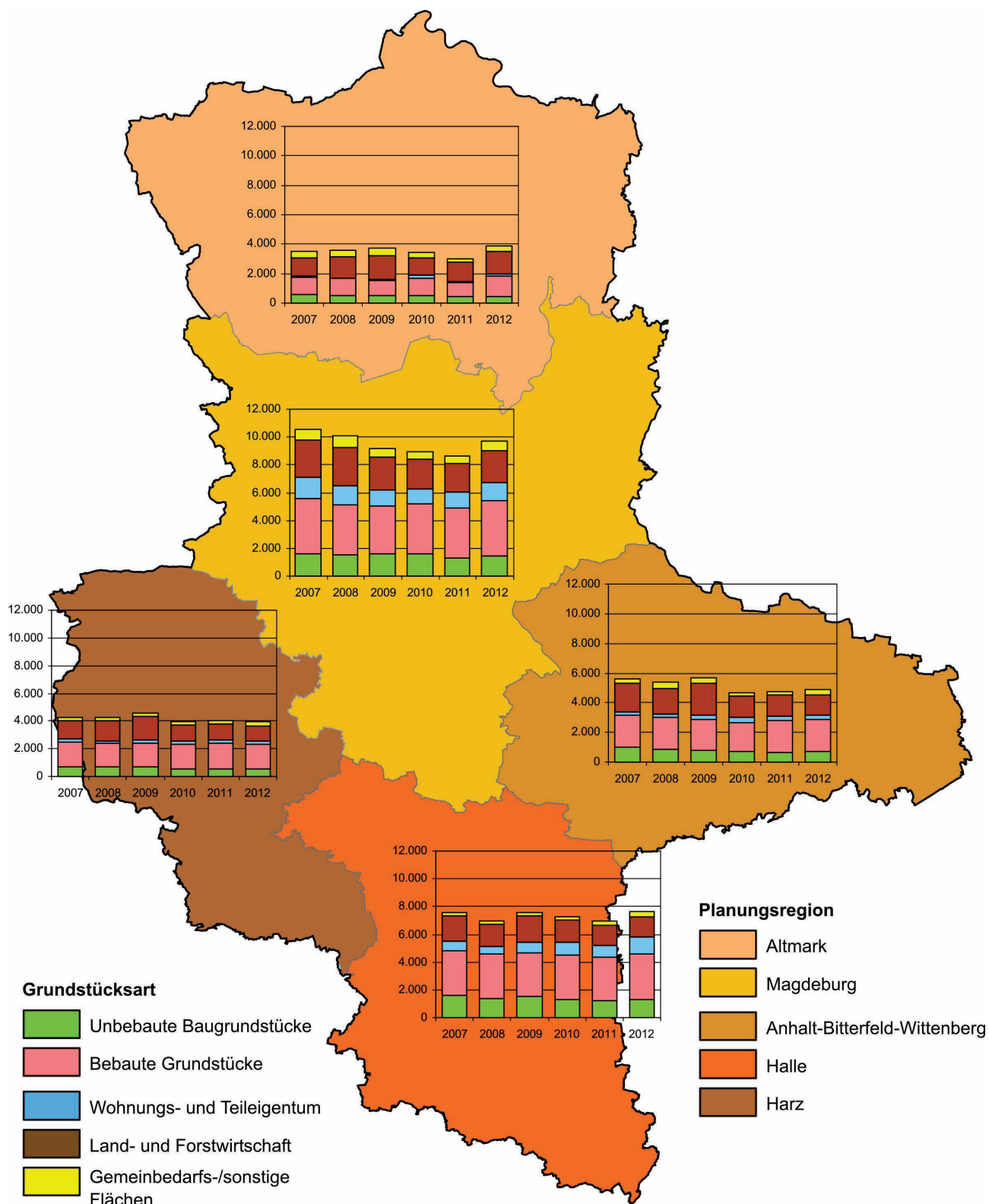


Entwicklung in den Planungsregionen



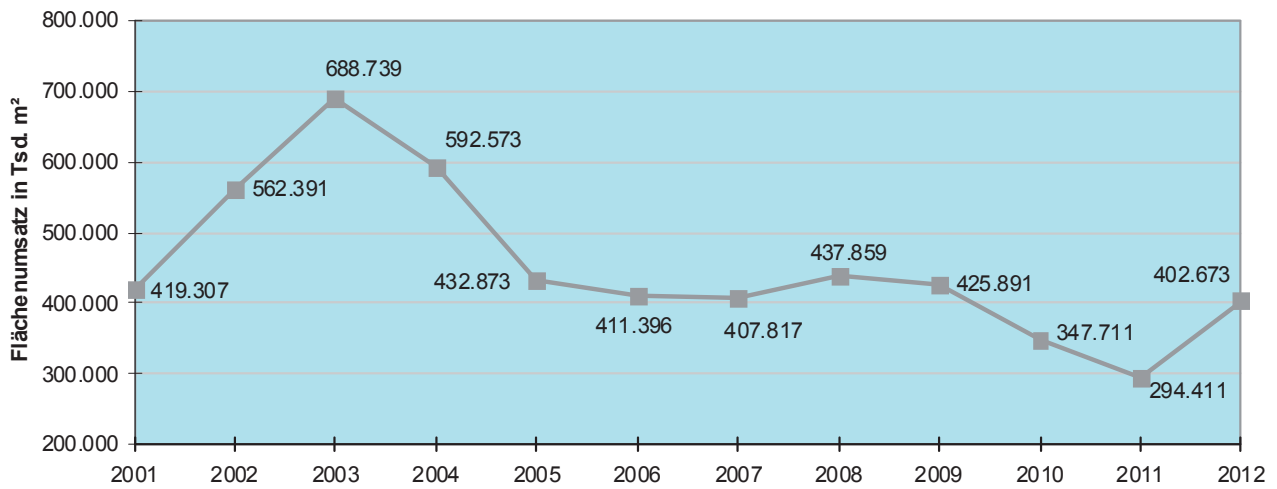
Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Planungsregionen

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

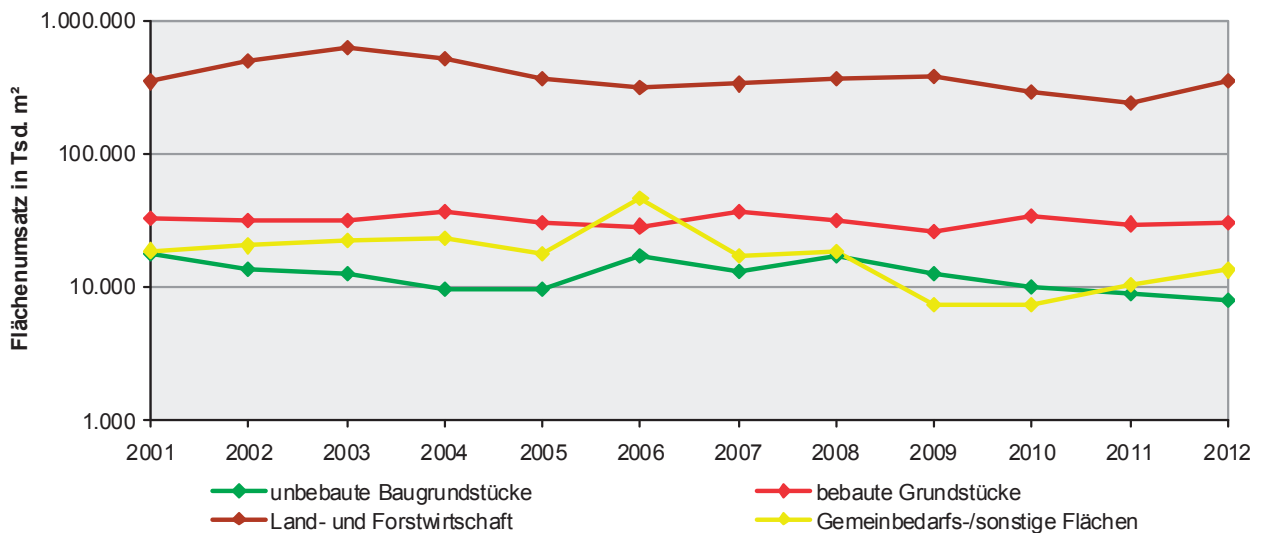


5.3.2 Flächenumsatz

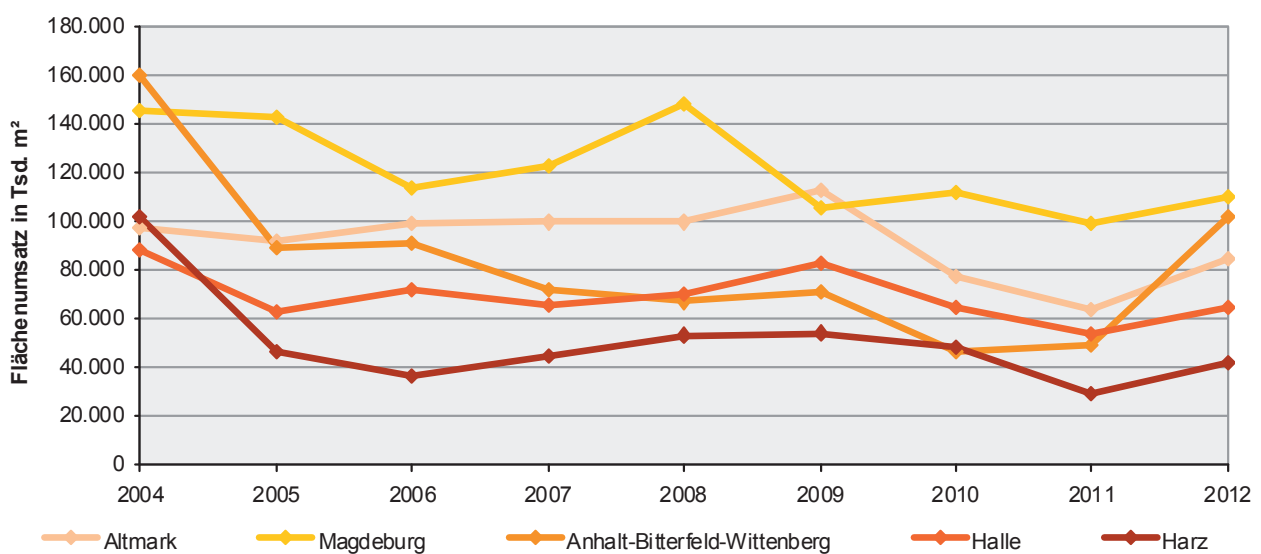
Entwicklung insgesamt



Entwicklung in den Teilmärkten

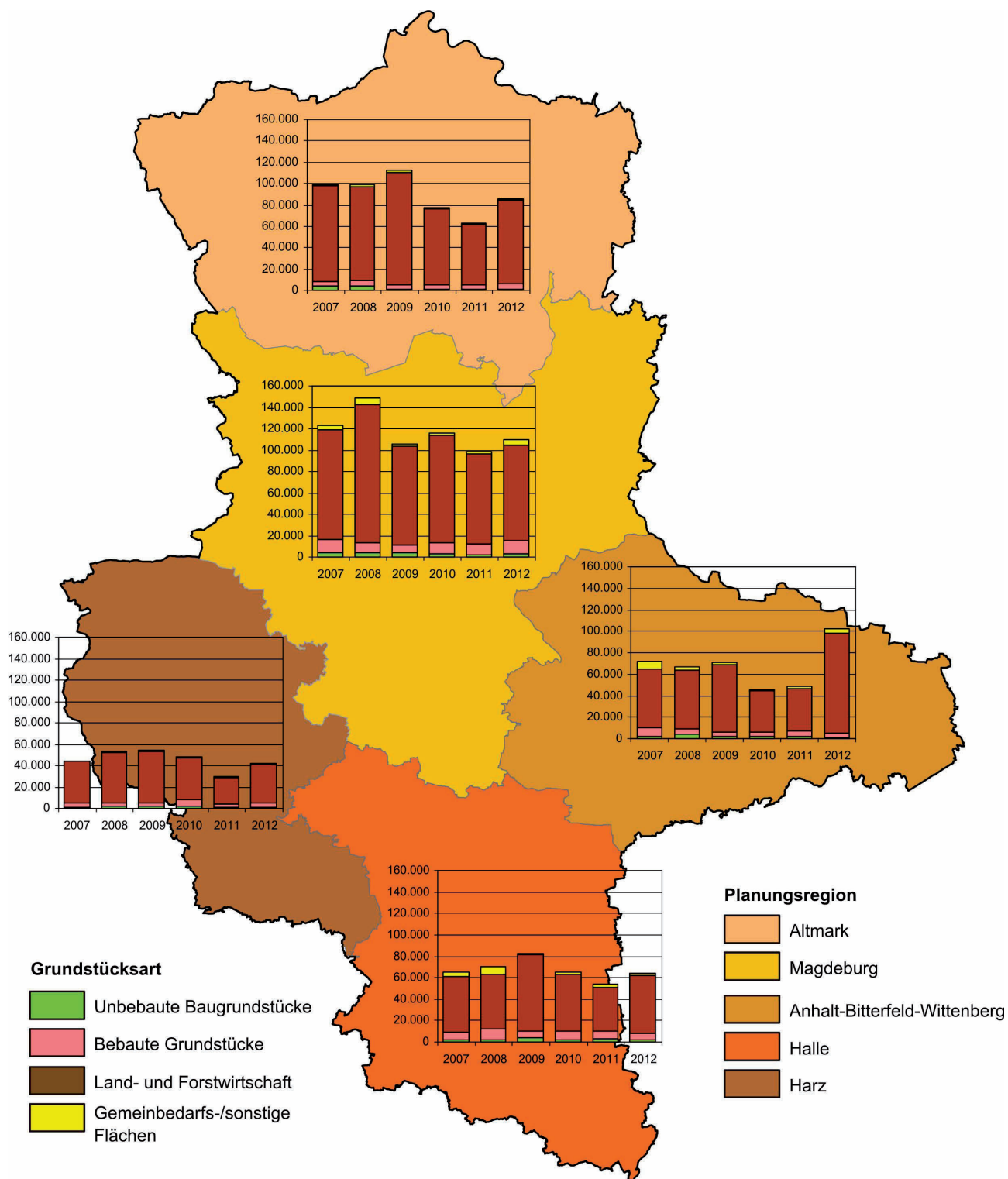


Entwicklung in den Planungsregionen



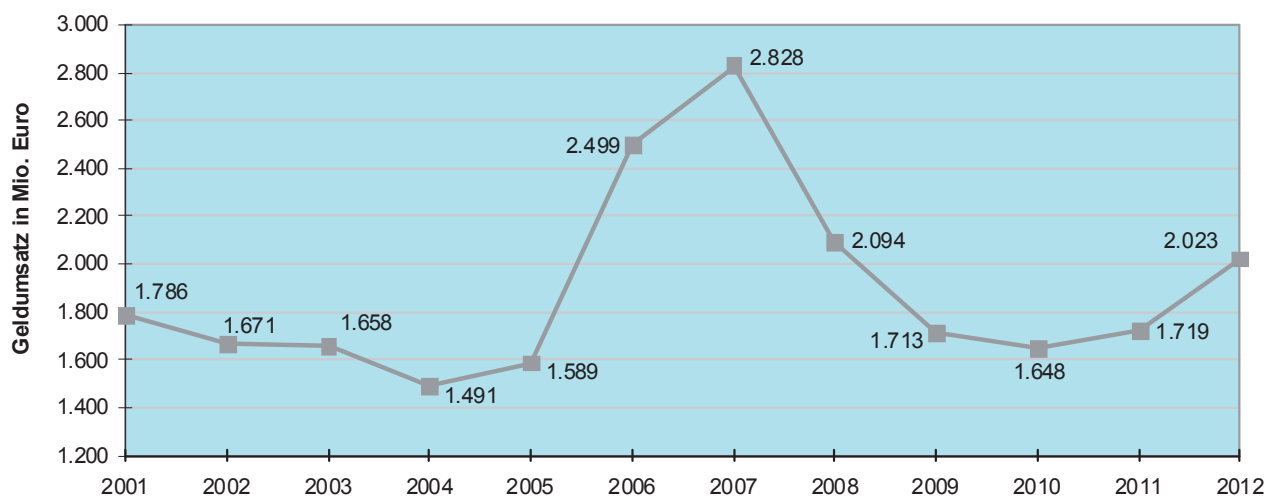
Entwicklung des Flächenumsatzes in den Planungsregionen

Folgende Übersicht zeigt die Entwicklung des Flächenumsatzes 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.

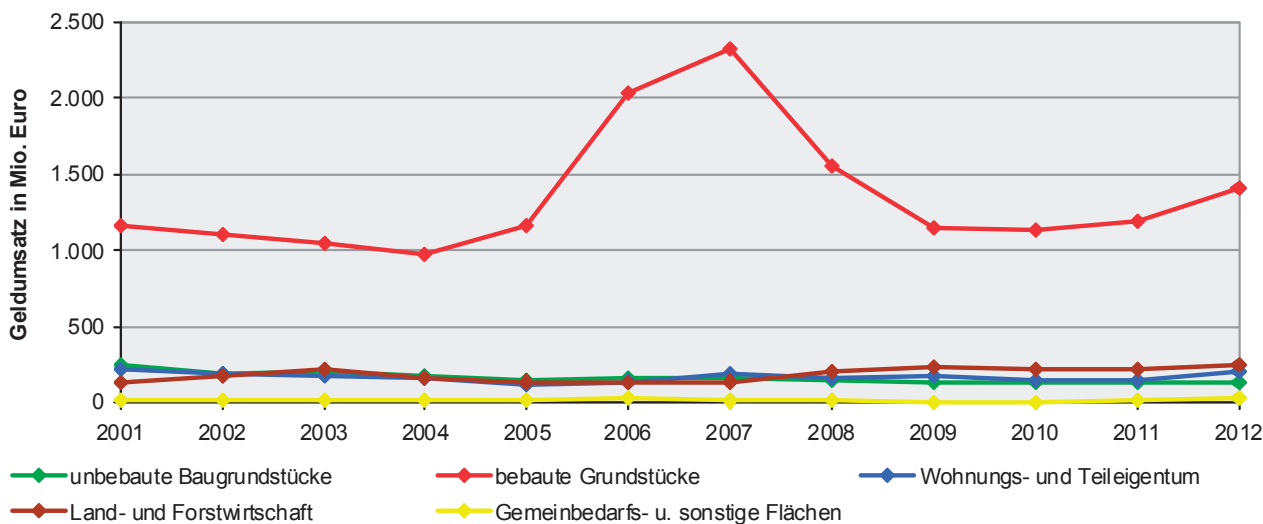


5.3.3 Geldumsatz

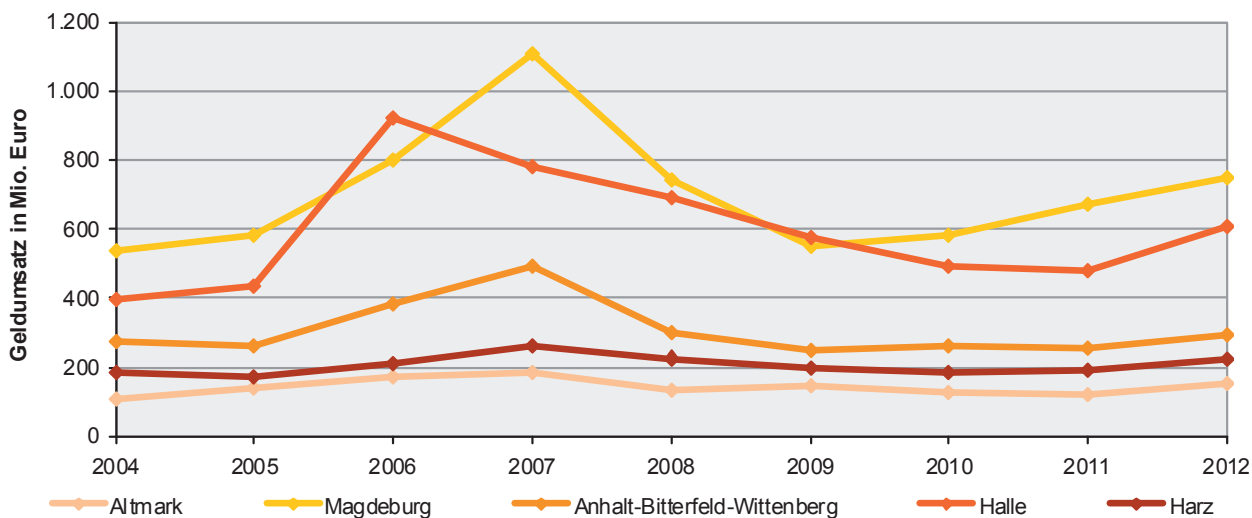
Entwicklung insgesamt



Entwicklung in den Teilmärkten

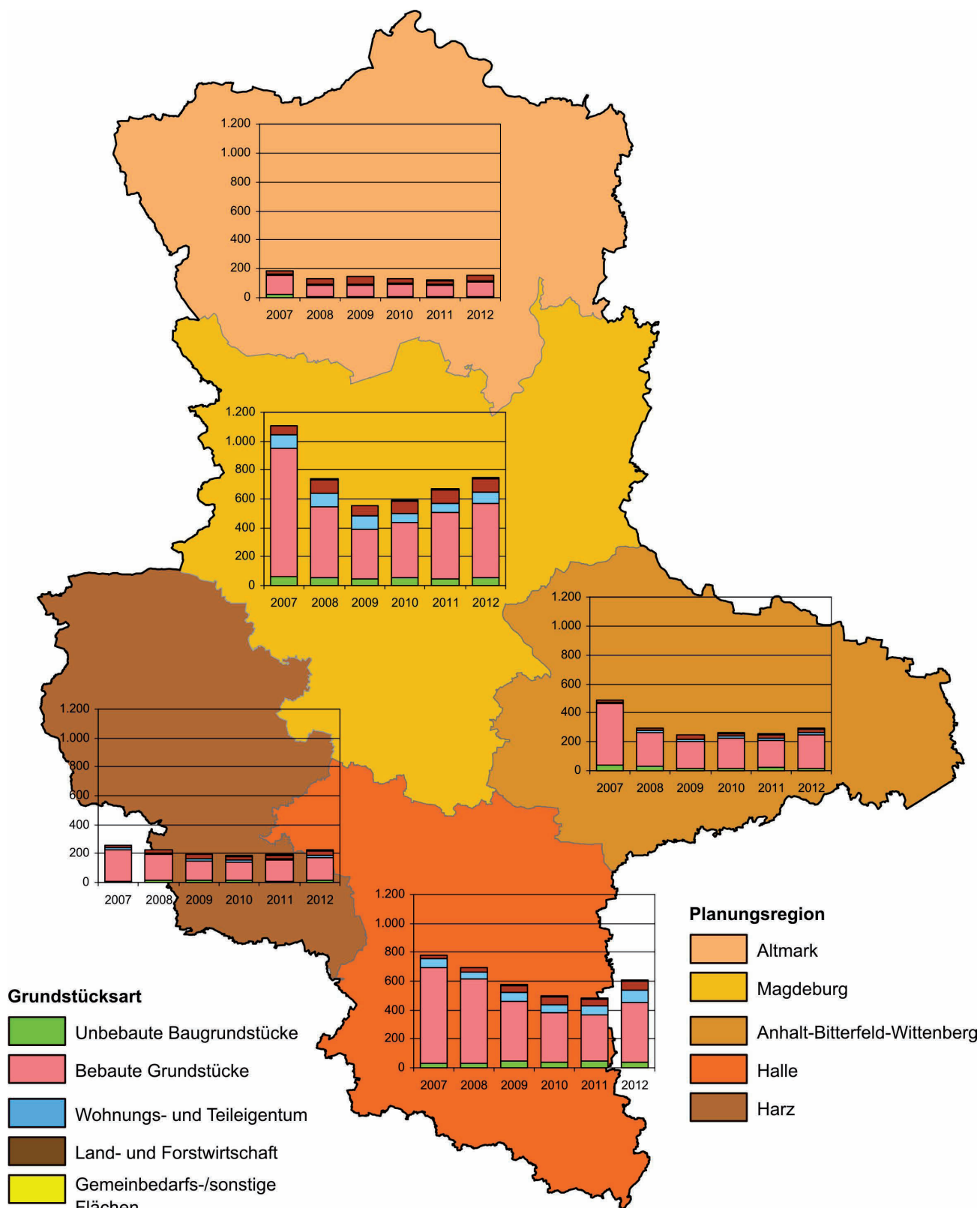


Entwicklung in den Planungsregionen



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

775.600 Erwerbsvorgänge mit einem

Flächenumsatz von **8,4 Milliarden m²** und einem

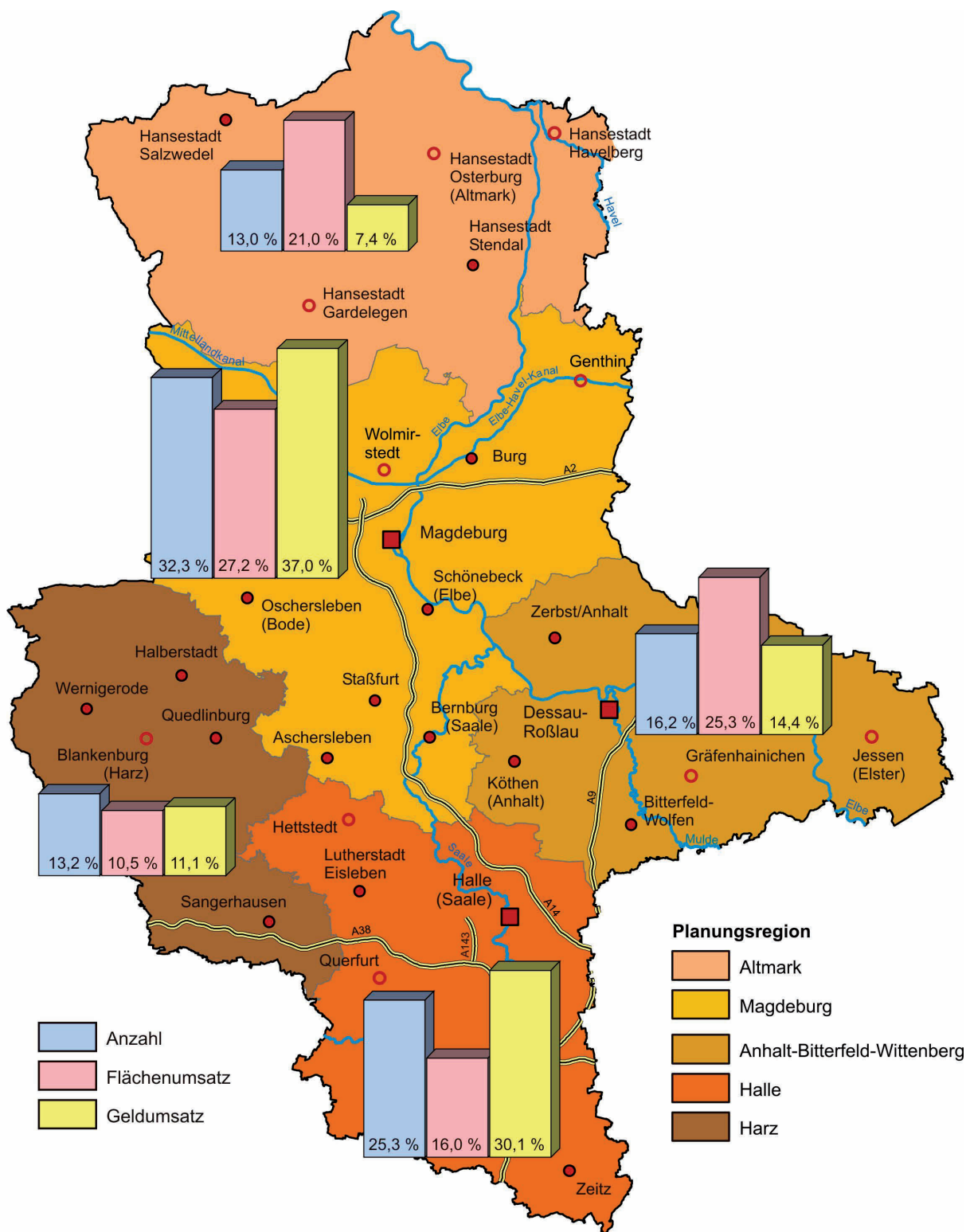
Geldumsatz von **54,9 Milliarden Euro** registriert.

Berichtsjahr	Erwerbs- vorgänge (Anzahl)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Flächen- umsatz (Tsd. m ²)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Geld- umsatz (Mio. €)	Veränderung zum Vorjahr (%)
1991	15.479		103.481		699	
1992	30.117	+ 95	197.436	+ 91	1.851	+ 165
1993	42.360	+ 41	239.789	+ 21	3.233	+ 75
1994	42.549	0	233.610	- 3	3.963	+ 23
1995	45.855	+ 8	282.246	+ 21	4.268	+ 8
1996	49.605	+ 8	306.180	+ 8	4.341	+ 2
1997	50.592	+ 2	409.005	+ 34	5.169	+ 19
1998	46.512	- 8	506.192	+ 24	3.401	- 34
1999	43.821	- 6	363.899	- 28	3.233	- 5
2000	40.619	- 7	366.894	+ 1	2.042	- 37
2001	36.592	-10	419.307	+ 14	1.786	- 13
2002	33.952	- 7	562.391	+ 34	1.671	- 6
2003	32.293	- 5	688.739	+ 22	1.658	- 1
2004	29.750	- 8	592.573	- 14	1.491	- 10
2005	28.701	-4	432.873	-27	1.589	+ 7
2006	28.702	0	411.396	- 5	2.499	+ 57
2007	31.490	+ 10	403.717	- 2	2.827	+ 13
2008	30.233	- 4	437.875	+ 8	2.084	- 26
2009	30.708	+ 2	425.891	- 3	1.713	- 18
2010	28.191	- 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
Summe	775.592		8.428.289		54.908	

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 hat sich das Transaktionsvolumen wieder erheblich reduziert. In den letzten drei Jahren hat sich der Markt konsolidiert. Im Berichtsjahr sind nun wieder Umsatzzuwächse zu registrieren. Sowohl die Anzahl der Erwerbsvorgänge als auch Flächen- und Geldumsatz zeigen deutliche Veränderungen nach oben. Insgesamt wurden im Jahr 2012 über 2 Milliarden Euro auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt umgesetzt. Damit ist das Investitionsvolumen im Berichtsjahr um 18 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Übersicht über die Umsätze auf dem Grundstücksmarkt in den Planungsregionen

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



6 Preisniveau und Preisentwicklung

6.1 Unbebaute Baugrundstücke

6.1.1 Vorbemerkung

Im Folgenden werden Preisniveau und -entwicklung für ausgewählte Teilmärkte aufgezeigt. Dabei werden nur Erwerbsvorgänge von selbständig nutzbaren, baureifen Grundstücken, für die Kaufpreise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt worden sind, herangezogen. Es wird die Situation am Grundstücksmarkt verallgemeinert, das Preisniveau sowie die Preisentwicklung werden generalisiert 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 der Gutachterausschüsse 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. Damit erfolgt die Kostenheranziehung 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 von den Gutachterausschüssen 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 haben die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte darüber hinaus **Übersichten über die Bodenrichtwerte typischer Orte** zum Stichtag 31.12.2012 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 graphischen 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. Bei der Auswahl ist die zentralörtliche Gliederung, wie sie in den Raumordnungsplänen festgelegt worden ist, unterstützend 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 von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerten sogenannte **generalisierte Bodenrichtwerte** abgeleitet. Die Generalisierung erfolgt durch die Zusammenfassung mehrerer Bodenrichtwertzonen mit der gleichen Art der baulichen Nutzung innerhalb einer Verbandsgemeinde oder Einheitsgemeinde. Dabei wird für die Gesamtheit dieser Zonen ein generalisierter Bodenrichtwert ermittelt, der die tatsächlichen Bodenwertverhältnisse in einem wesentlich gröberen Raster als die zonalen Bodenrichtwerte wiedergibt.

6.1.2 Individueller Wohnungsbau

Folgende Tabellen dokumentieren die Erwerbsvorgänge von baureifen, selbständig nutzbaren Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau, d.h. für den Bau eines Ein- oder Zweifamilienhauses, unter Berücksichtigung des Erschließungszustandes. Dabei ist eine differenzierte Aussage in den einzelnen Regionen nur für die erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücke überzeugend. Die geringe Anzahl der registrierten Kauffälle von erschließungsbeitragspflichtigen Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau erlaubt keine weitere Differenzierung.

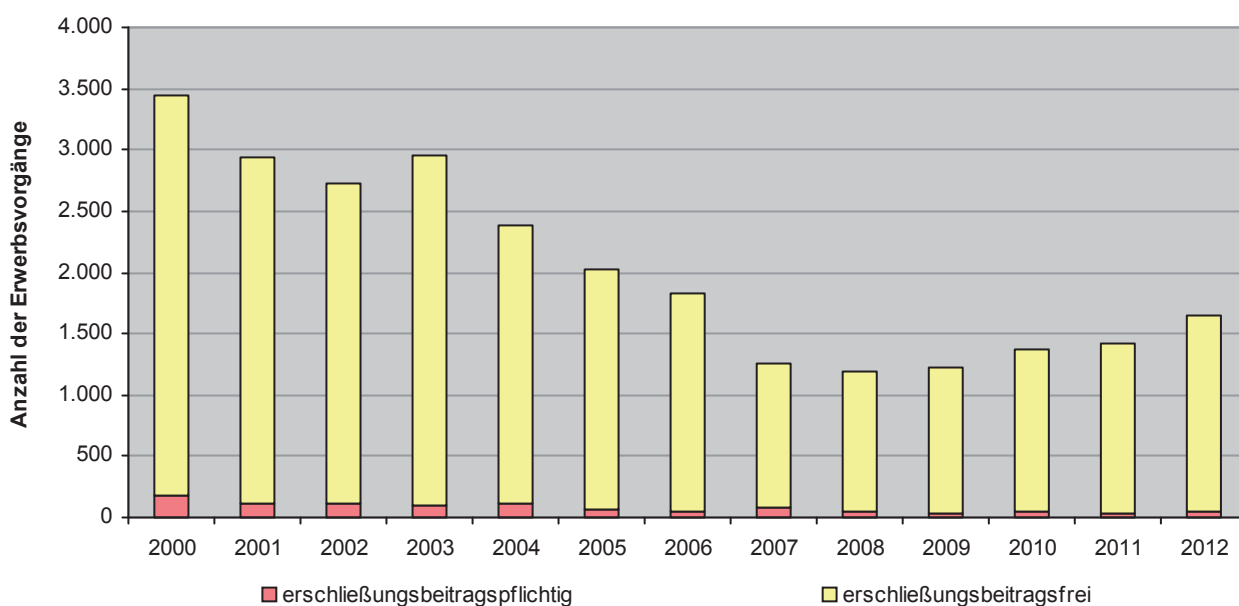
Erschließungsbeitragspflichtige Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Erschließungs- beitragspflichtig	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
Regionstyp	2012	2011	2012	2011	2012	2011			
Summe / Durchschnitt	44	28	1.258	1.071	9	16	+57,1	+17,5	-43,9
Anteil (%)	2,7	2,0							

Baureife erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

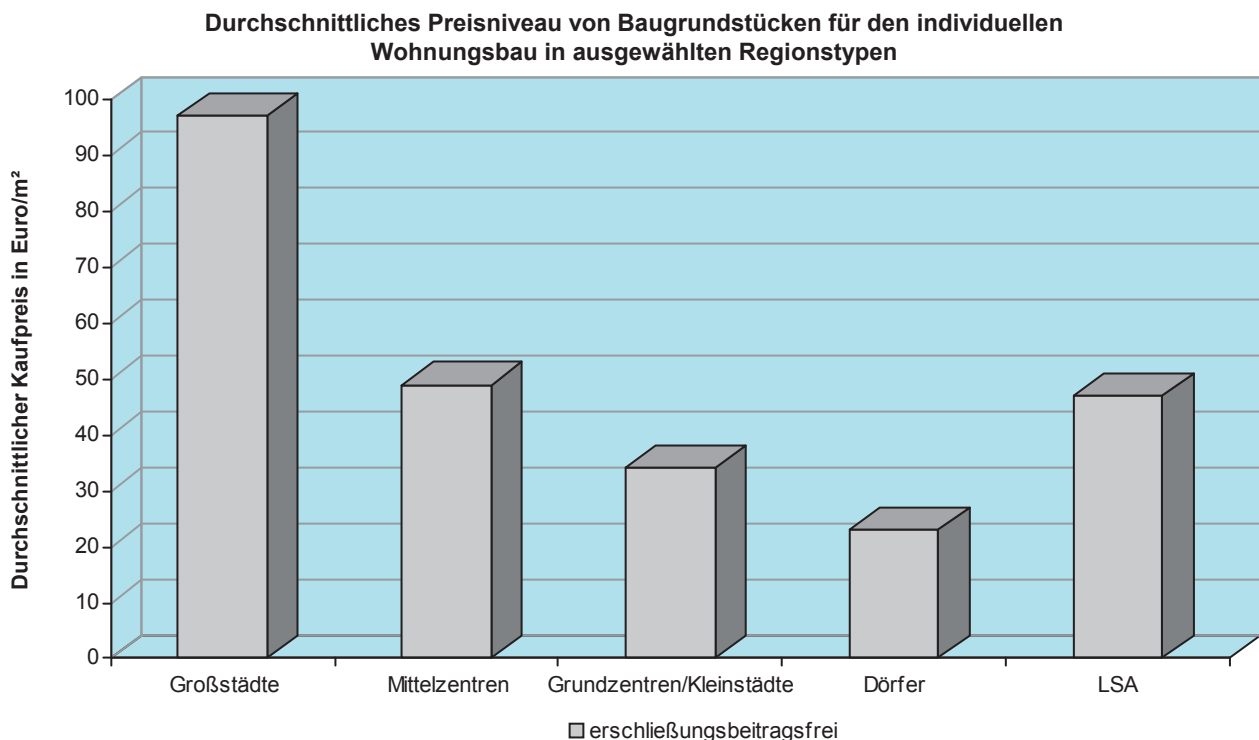
Erschließungs- beitragsfrei nach BauGB und KAG-LSA	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
Regionstyp	2012	2011	2012	2011	2012	2011			
Großstädte	328	301	672	682	97	91	+9,0	-1,4	+5,9
Großstadtrand	183	114	911	774	39	40	+60,5	+17,6	-2,5
Mittelzentren	313	294	765	758	49	50	+6,5	+0,9	-2,9
Grundzentren/Kleinstädte	224	208	833	973	34	36	+7,7	-14,4	-5,9
Dörfer	545	432	1.059	951	23	25	+26,2	+11,4	-6,9
Fremdenverkehr	18	17	828	902	37	36	+5,9	-8,2	+0,8
Summe / Durchschnitt	1.611	1.366	872	838	47	48	+17,9	+4,1	-3,2
Anteil (%)	97,3	98,0							

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Baugrundstücken
für den individuellen Wohnungsbau



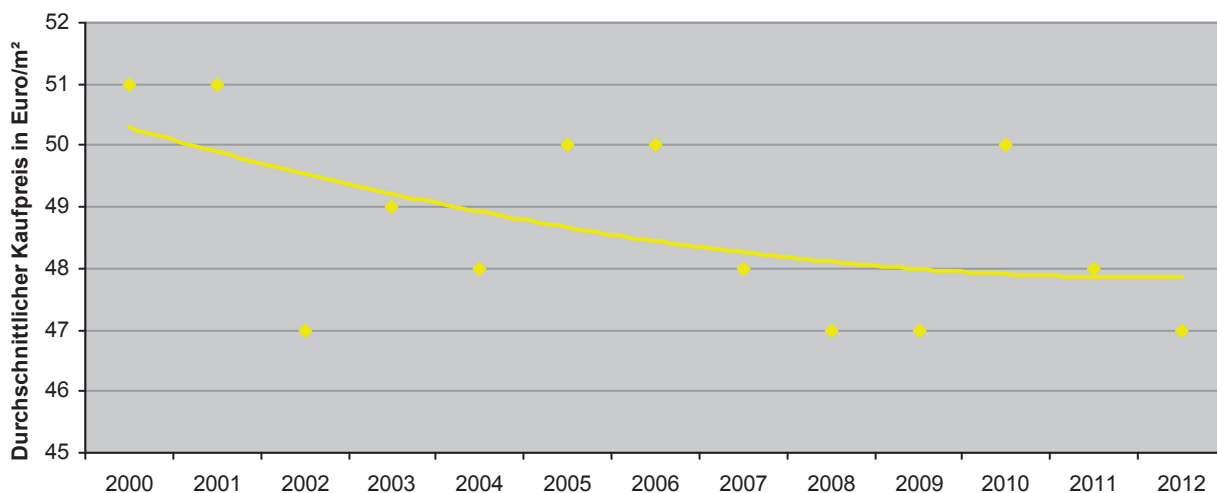
Insgesamt hat die Nachfrage nach Baugrundstücken für das private Eigenheim in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen. Auch im Berichtsjahr ist die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge weiter gestiegen. Dabei werden überwiegend Baugrundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand registriert. Lediglich knapp 3 % aller veräußerten Baugrundstücke sind im erschließungsbeitragspflichtigen Zustand veräußert worden. Die Anzahl der erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist gegenüber dem Vorjahr um fast 18 % gestiegen. Dabei fällt auf, dass in allen Regionstypen die Nachfrage angezogen hat, wenn auch mit unterschiedlicher Intensität. So ist der prozentuale Zuwachs in den Großstadtrandlagen mit über 60 % am höchsten. Aber auch in den Dörfern hat sich die Anzahl der veräußerten Bauplätze um über ¼ des Vorjahresumsatzes erhöht. In den übrigen Regionen liegen die Zuwächse zwischen 6 % und 9 %.

Beim durchschnittlichen Preisniveau zeigen sich relativ stabile Verhältnisse. Insgesamt hat es im Landesdurchschnitt um rd. 3 % nachgegeben. In den einzelnen Regionen zeigen sich unterschiedliche Veränderungen. Während der durchschnittliche Kaufpreis in den Dörfern und Kleinstädten um 7 % bzw. 6 % gesunken ist, ist er in den Großstädten um rd. 6 % gestiegen. Insgesamt betrachtet, zeigt sich ein deutliches und nachvollziehbares Gefälle zwischen den Großstädten, Mittelzentren, Grundzentren und Kleinstädten sowie den Dörfern. Mit 97 Euro/m² liegt das Preisniveau in den Großstädten im Durchschnitt fast doppelt so hoch wie in den Mittelzentren, wo im Durchschnitt 49 Euro/m² gezahlt werden. Gegenüber den Grundzentren und Kleinstädten mit einem Durchschnittswert von 34 Euro/m² beträgt das Großstadtniveau fast das 3-fache. Naturgemäß sind die Kaufpreise für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in den Dörfern am günstigsten. Mit 23 Euro/m² im Landesdurchschnitt ist das Preisniveau nur halb so hoch wie in den Mittelzentren und beträgt fast nur ¼ des durchschnittlichen Kaufpreises in den Großstädten.



Die Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus von erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist in den letzten 12 Jahren verhältnismäßig stabil. Im Landesdurchschnitt ergeben sich Veränderungen zwischen 47 und 51 Euro/m².

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 jeweiligen Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse.

Baureife erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

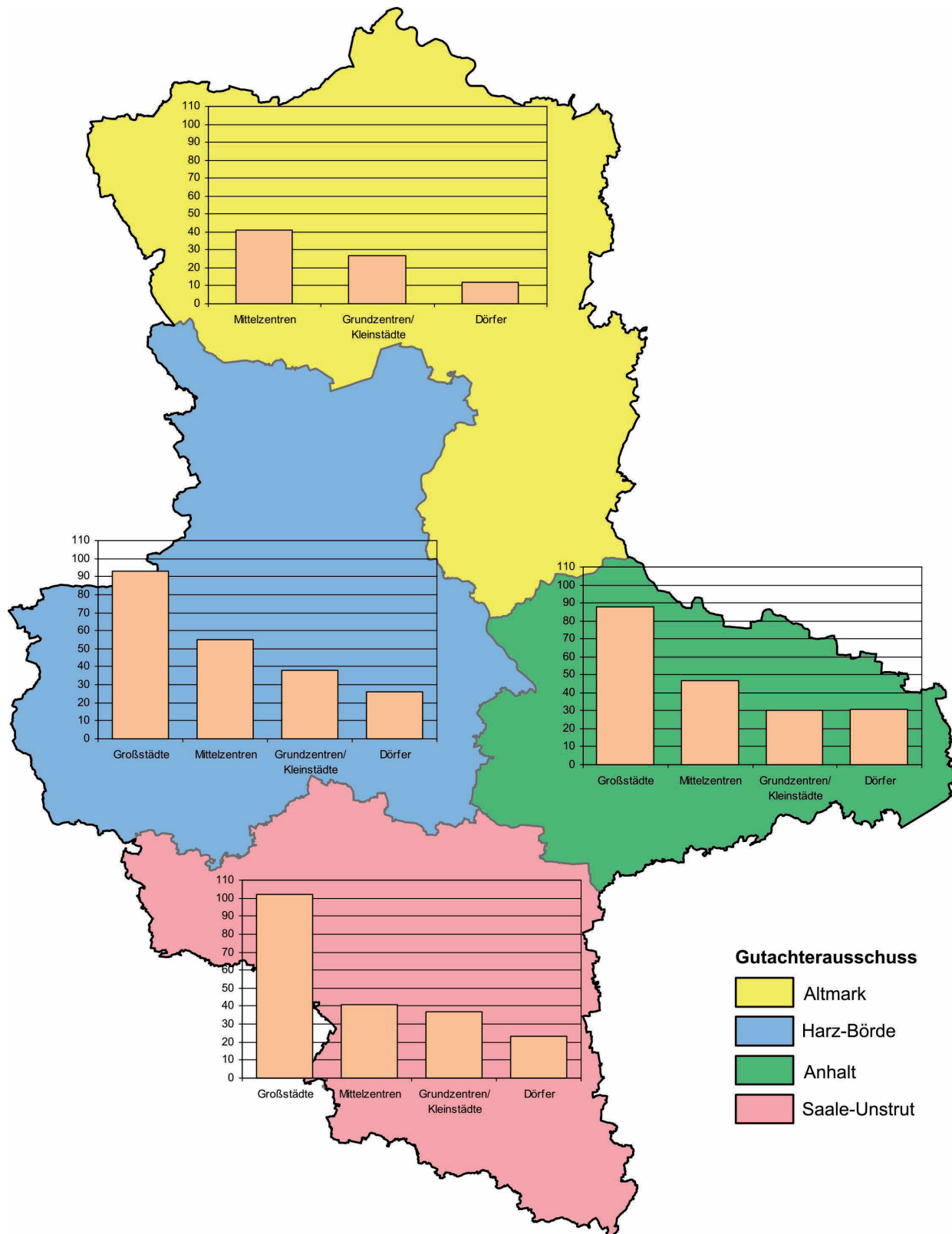
Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m²	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m²	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m²	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m²	Kaufpreis €/m²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	163	686	93	22	677	88	143	656	102
Großstadtrand	58	874	44	92	955	35	0	-	-	33	851	43
Mittelzentren	39	835	41	152	692	55	65	863	47	57	800	41
Grundzentren/Kleinst.	54	859	27	65	793	38	35	866	30	70	835	37
Dörfer	98	1.282	12	170	904	26	107	963	31	170	1.146	23
Fremdenverkehr	4	749	21	4	1.309	16	0	-	-	10	667	51
Summe / Durchschnitt	253	1.021	27	646	798	52	229	892	41	483	885	52

Bedingt durch die flächenmäßige Ausdehnung und der Bevölkerungsdichte, insbesondere durch die beiden Oberzentren Halle und Magdeburg, werden in den Zuständigkeitsbereichen des Gutachterausschusses Saale-Unstrut und Harz-Börde die meisten Baugrundstücke für das private Eigenheim gehandelt. Eine große Nachfrage zeigt sich in den beiden Großstädten Halle und Magdeburg. Der Anteil der insgesamt im jeweiligen Zuständigkeitsbereich gehandelten Baugrundstücke liegt bei rd. 25 % in Magdeburg und sogar rd. 30 % in Halle. Trotz vergleichbarer Einwohnerzahl werden allerdings in Magdeburg rd. 15 % mehr Erwerbsvorgänge registriert. Beim durchschnittlichen Preisniveau liegt allerdings die Stadt Halle vorn. Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 102 Euro/m² liegt das Preisniveau hier rd. 10 % höher als in der Landeshauptstadt. Im Gegensatz dazu ist das durchschnittliche Preisniveau in der Stadt Dessau-Roßlau mit 88 Euro/m² rd. 5 % geringer als in Magdeburg und sogar fast 15 % kleiner als in Halle. Die Nachfrage hingegen ist hier deutlich geringer und beträgt nur etwa 13 % bzw. 15 % der in den beiden anderen Großstädten gehandelten Baugrundstücke.

Das Preisniveau im Land ist ebenfalls sehr differenziert. Neben den Großstädten werden auch in deren Umfeld allgemein die höchsten Kaufpreise gezahlt. Allerdings lässt sich auch in anderen Regionen, etwa im Harz und hier insbesondere in Wernigerode oder Quedlinburg, aber auch im Bereich Naumburg entlang der Saale ein höheres Preisniveau erkennen. Im nördlichen Landesteil in der Altmark und im Osten entlang des Fläming ist allgemein das geringste Preisniveau von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau zu registrieren. Einen Überblick verschaffen die nachfolgenden Landesübersichten.

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

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 Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse.



Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale			Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau		
	Einwohner in 1000	Zentralität	andere	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Stendal						
Stendal	32,7	M/O	Kreisstadt	54	45	23
Tangermünde	9,0	G	Stadt	49	25	18
Osterburg	6,0	G/M	Stadt	40	23	15
Schönhausen	1,8	G	Dorf		33	
Salzwedel						
Salzwedel	17,0	M	Kreisstadt	42	33	15
Gardelegen	10,2	G/M	Stadt	49	30	23
Kalbe/Milde	2,3	G	Kleinstadt	28	18	15
Arendsee	2,5	G	Fremden- verkehrsort	28	23	20
Kusey	0,9		Dorf		13	
Jerichower Land						
Burg	18,8	M	Kreisstadt	55	35	25
Genthin	11,3	G/M	Stadt	35	30	23
Gommern	5,2	G	Kleinstadt	60	30	20
Biederitz	3,8		Großstadtrand	70	60	50
Möser	2,7		Großstadtrand	50	48	30
Jerichow	1,6	G	Kleinstadt	20	18	15
Pietzpuhl	0,3		Dorf		42	
Magdeburg						
Magdeburg	232,2	O	Großstadt	192	105	75
Börde						
Haldensleben	18,7	M	Kreisstadt	62	45	20
Oschersleben	20,3	M	Stadt	55	29	24
Wolmirstedt	11,8	G/M	Stadt	56		
Barleben	9,1		Großstadtrand	82	65	
Oebisfelde	7,7	G	Stadt	54		
Wanzleben	5,2	G/M	Stadt	47	20	15
Niederndodeleben	4,2		Großstadtrand	49	33	
Irxleben	2,5	G	Großstadtrand	40		
Rogätz	2,2		Dorf		31	31
Hadmersleben	1,7		Stadt		31	
Hohendodeleben	1,7		Großstadtrand	40		
Lindhorst	0,9		Ortsteil		50	
Bregenstein	0,5		Dorf		28	
Salzlandkreis						
Schönebeck	33,2	M/O	Stadt	60	33	28
Bernburg	30,2	M	Kreisstadt	70	35	23
Staßfurt	28,0	M	Stadt	46	25	15
Aschersleben	28,7	M	Stadt	89	25	21
Calbe	9,7	G	Stadt	39	23	17

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale			Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau		
	Einwohner in 1000	Zentralität	andere	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
noch Salzlandkreis						
Könnern	7,8	G	Stadt		25	10
Egeln	3,6	G	Stadt	37		
Biere	2,3		Dorf		33	
Peißen	1,2		Dorf	45		
Plötzky	1,0		Erholung	54		
Harz						
Halberstadt	41,5	M/O	Kreisstadt	87	40	27
Wernigerode	34,2	M	Stadt	101	70	33
Quedlinburg	28,0	M	Stadt	65	54	31
Blankenburg	21,6	G/M	Stadt	52	35	17
Osterwieck	11,8	G	Stadt	45	27	13
Langenstein	1,9		Dorf	41		
Meisdorf	1,1		Fremdenverkehr	46		
Dessau-Roßlau						
Dessau-Roßlau	87,8	O		115	80	45
Anhalt-Bitterfeld						
Köthen	28,6	M	Kreisstadt	65	40	30
Bitterfeld - Wolfen	45,9	M	Industriestadt	55	50	20
Zerbst	14,6	M	Stadt	45	35	
Aken	8,4	G	Kleinstadt	40	30	
Brehna	2,9	G	Kleinstadt		25	
Muldenstein	2,1		Dorf	40		
Quellendorf	1,0		Dorf	43		
L. Wittenberg						
L. Wittenberg	47,2	M	Kreisstadt	75	45	28
Jessen	15,1	G/M	Stadt	33	20	
Gräfenhainichen	7,6	G	Stadt	40	30	
Kemberg	5,3		Stadt		24	15
Bad Schmiedeberg	9,2		Fremdenverkehr	55		
Wörlitz	1,5		Fremdenverkehr		30	
Cobbelsdorf	0,6		Dorf	30		
Halle						
Halle (Saale)	233,1	O		150	120	50
Saalekreis						
Merseburg	34,9	M	Kreisstadt	50	45	25
Querfurt	11,7	G	Stadt	45	25	15
Braunsbedra	11,9	G	Stadt	50	20	15
Bad Dürrenberg	12,2	G	Stadt	50	30	18
Teutschenthal	13,8	G	Kleinstadt	50	40	20
Bad Lauchstädt	9,1		Stadt	70	30	
Landsberg	15,4	G	Stadt	50	35	

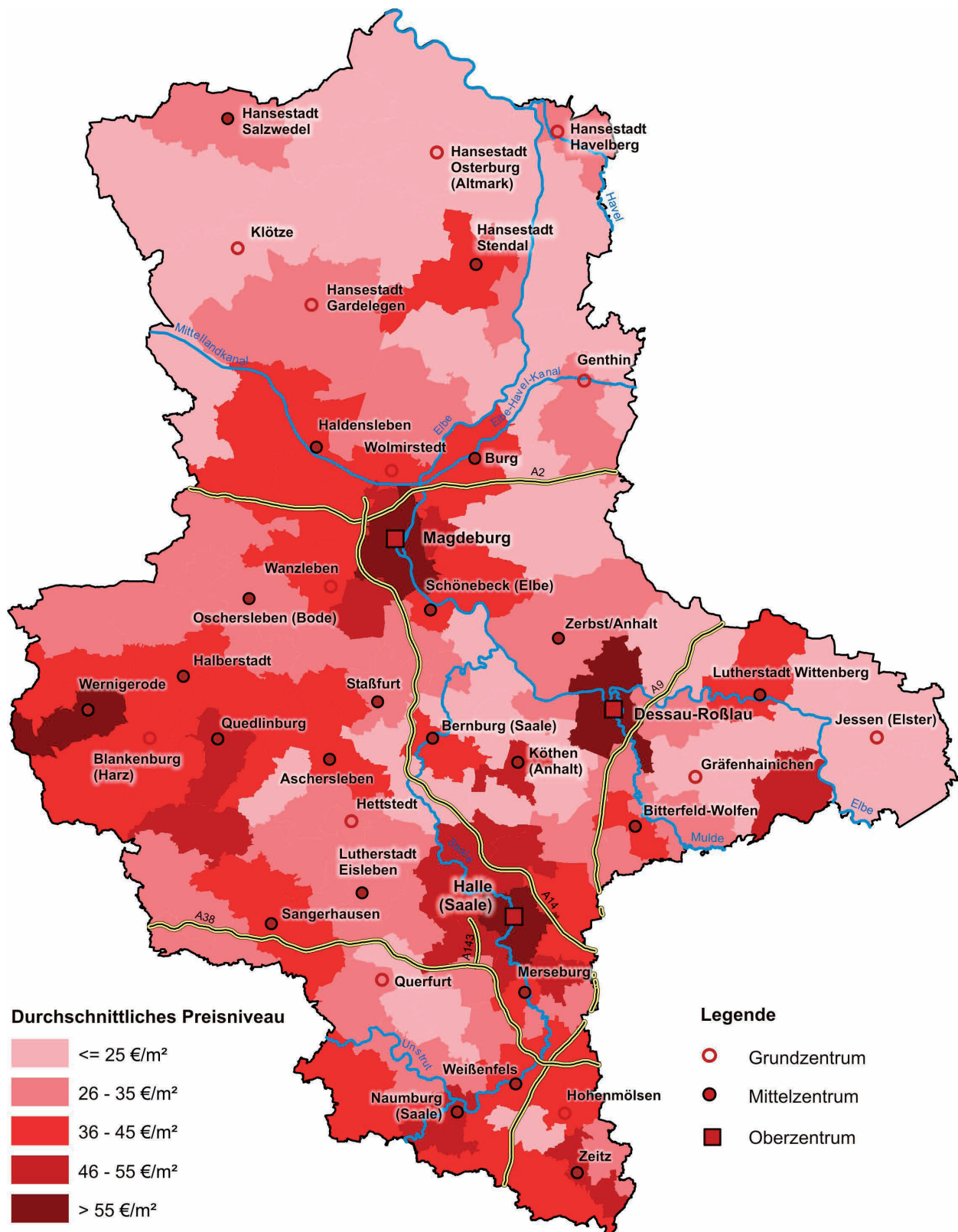
Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale			Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau		
	Einwohner in 1000	Zentralität	andere	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Mansfeld-Südharz						
Sangerhausen	29,0	M	Kreisstadt	55	40	20
Eisleben	25,2	M	Stadt	45	25	
Hettstedt	14,9	G	Stadt	50	35	
Kelbra	3,6		Kleinstadt	50	15	
Blankenheim	1,3		Gemeinde	25		
Edersleben	1,0		Landgemeinde		30	
Burgenlandkreis						
Weißenfels	40,8	M	Stadt	60	30	
Naumburg	33,9	M	Kreisstadt	75	55	
Zeitz	30,7	M	Stadt	65	35	
Hohenmölsen	10,5	G	Stadt	45	40	
Bad Kösen	5,2	G	Stadt	65	40	
Freyburg	4,8	G	Stadt	50	40	
Lützen	9,0	G	Stadt	50	35	
Teuchern	8,6	G	Stadt	40	20	
Bad Bibra	2,9	G	Stadt	40	30	
Droyßig	2,0	G	Dorflage	35		
Schönburg	1,0		Dorflage	55	45	
Zorbau	0,8		Dorflage	35		

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

In der folgenden Übersicht sind die Orte, die in den Übersichten über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2012 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.

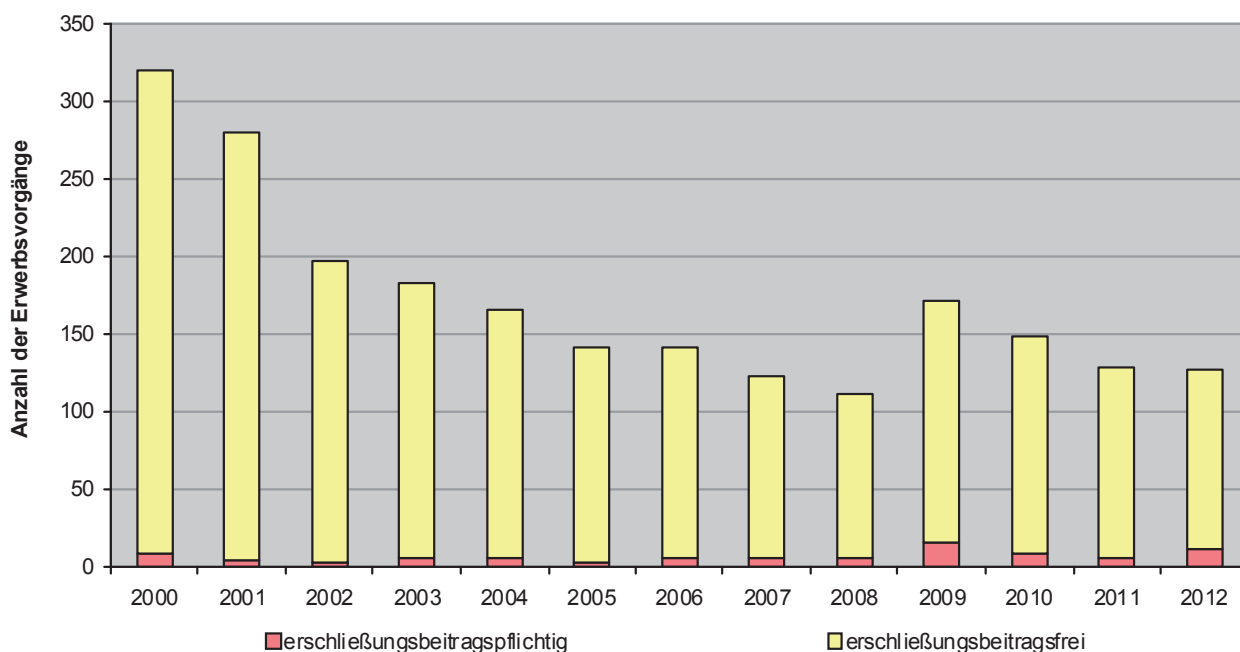
Baureife erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke für den Geschosswohnungsbau

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
Regionstyp	2012	2011	2012	2011	2012	2011			
Summe / Durchschnitt	11	6	1.688	2.584	12	6	+83,3	-34,7	+110
Anteil (%)	8,7	4,7							

Baureife erschließungsbeitragsfreie Grundstücke für den Geschosswohnungsbau

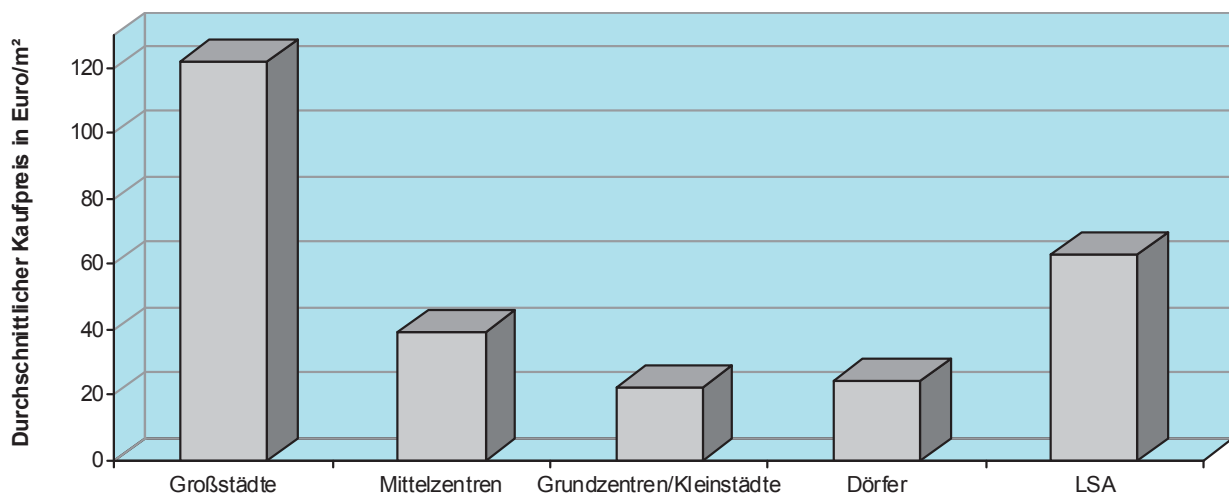
Erschließungs- beitragsfrei nach BauGB und KAG-LSA	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
Regionstyp	2012	2011	2012	2011	2012	2011			
Großstädte	40	50	1.192	1.366	122	87	-20,0	-12,8	+40,7
Großstadtrand	0	0	-	-	-	-	-	-	-
Mittelzentren	40	35	1.627	920	39	48	+14,3	+76,8	-17,2
Grundzentren/Kleinstädte	30	32	989	1.067	22	27	-6,3	-7,2	-17,5
Dörfer	4	4	1.380	2.176	24	24	-	-36,6	-1,8
Fremdenverkehr	2	2	1.154	852	13	27	-	+35,4	-51,7
Summe / Durchschnitt	116	123	1.295	1.179	63	57	-5,7	+9,9	+9,5
Anteil (%)	91,3	95,3							

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Grundstücken für den Geschosswohnungsbau



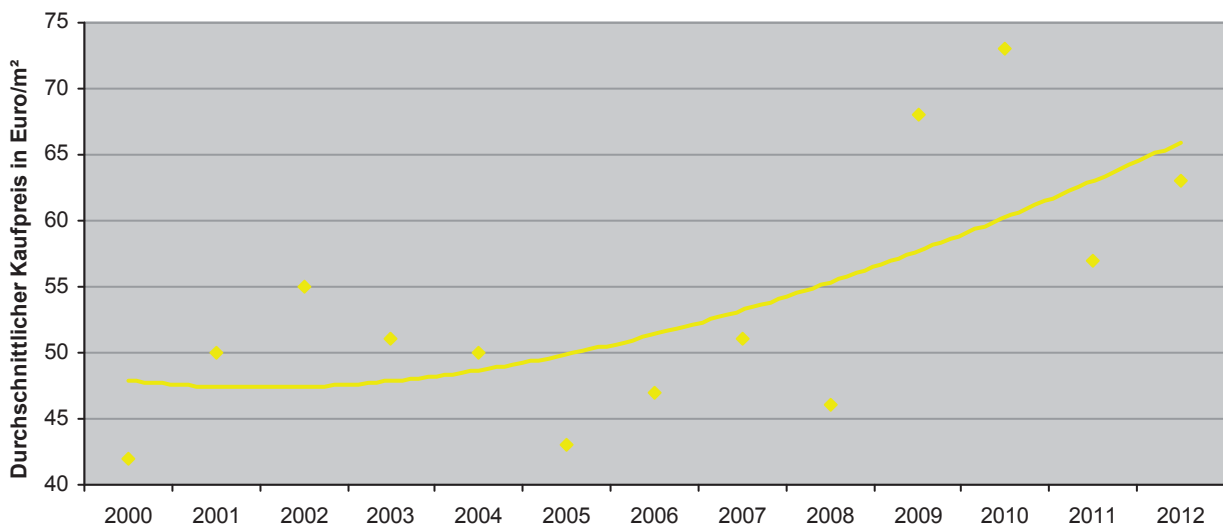
Die Nachfrage nach Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau ist in dem dargestellten Zeitraum seit dem Jahr 2000 kontinuierlich zurückgegangen. Nach einer deutlich gestiegenen Anzahl im Jahr 2009, geht der Umsatz in den letzten drei Jahren wieder zurück, hat aber noch nicht den Tiefstand aus dem Jahr 2008 erreicht. Insgesamt werden die Umsätze hauptsächlich in den Ballungszentren erzielt. 95 % 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 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 122 Euro/m² beträgt in den Großstädten das Preisniveau ca. das 3-fache wie in den Mittelzentren und sogar das 5,5-fache wie in den Grundzentren und Kleinstädten. Mit 39 Euro/m² beträgt der Durchschnittswert in den Mittelzentren aber noch rd. das 1,8-fache wie in den Grundzentren und Kleinstädten. Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 22 Euro/m² unterscheidet sich das Preisniveau in den Grundzentren und Kleinstädten auch nur wenig von den Dörfern. Im Landesdurchschnitt liegt es hier mit 24 Euro/m² sogar noch geringfügig über dem durchschnittlichen Preisniveau der Grundzentren und Kleinstädte.

Entwicklung des Preisniveaus von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken für den Geschosswohnungsbau



Nach jahrelanger stabiler Entwicklung ist mit der kurzzeitig erhöhten Nachfrage im Jahr 2009 auch das durchschnittliche Preisniveau deutlich angestiegen. Nach einem deutlichen Absinken im Jahr 2011 ist im Berichtsjahr wieder ein klarer Anstieg zu erkennen. Im Landesdurchschnitt ist der Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr um knapp 10 % auf 63 Euro/m² gestiegen. Wie die vorstehende Landesübersicht erkennen lässt, ist das aber maßgeblich auf die Dominanz der Großstädte hinsichtlich Anzahl und Kaufpreishöhe zurückzuführen. Während hier der durchschnittliche Kaufpreis um rd. 40 % kräftig angezogen hat, ist er sowohl in den Mittelzentren als auch in den Grundzentren und Kleinstädten mit jeweils über 17 % deutlich zurückgegangen. Eine Betrachtung der Regionstypen in den einzelnen Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse ergibt allerdings weitere differenzierte Erkenntnisse.

Baureife erschließungsbeitragsfreie Grundstücke für den Geschosswohnungsbau

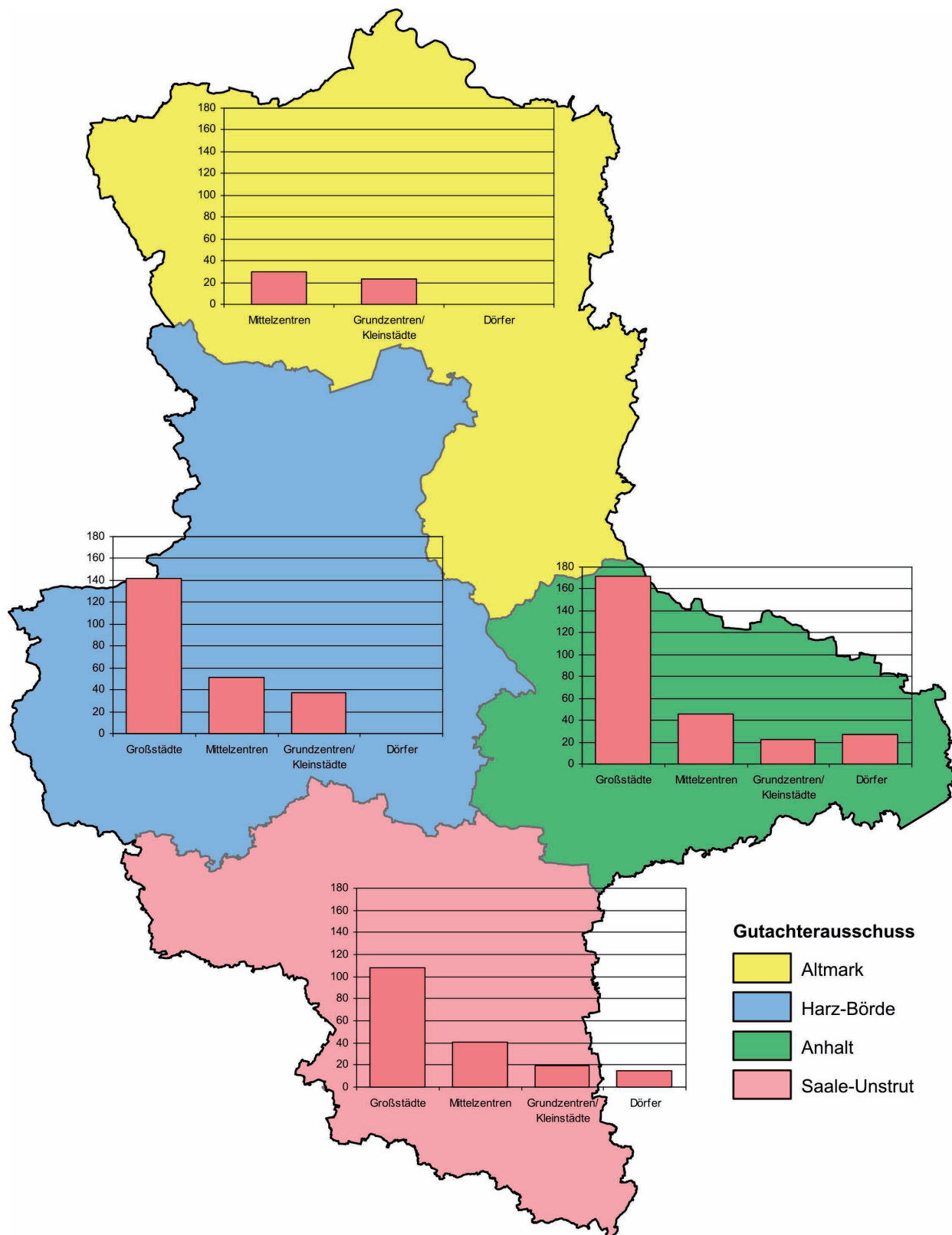
Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	13	1.023	142	2	661	172	25	1.322	108
Großstadtrand	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	11	673	30	4	713	51	4	899	46	21	2.440	41
Grundzentren/Kleinst.	10	870	23	3	1.498	37	3	1.431	22	14	871	19
Dörfer	0	-	-	0	-	-	3	1.343	27	1	1.490	15
Fremdenverkehr	1	2.012	10	0	-	-	0	-	-	1	295	16
Summe / Durchschnitt	22	823	26	20	1.033	108	12	1.103	56	62	1.585	62

In den einzelnen Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse sind die Anteile der gehandelten Mehrfamilienhausgrundstücke sowie das durchschnittliche Preisniveau sehr unterschiedlich. Auffällig ist der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Saale-Unstrut, der sich in diesem Teilmarkt deutlich von den anderen abhebt. Hier werden mit Abstand die meisten Erwerbsvorgänge registriert. Insgesamt werden über 50 % der insgesamt registrierten Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau in diesem Zuständigkeitsbereich gehandelt. Davon wiederum die meisten in der Großstadt Halle, mit einem Anteil von 40 % an den insgesamt im Zuständigkeitsbereich Saale-Unstrut registrierten Kauffällen. Der Vergleich der durchschnittlichen Kaufpreise, insbesondere zwischen der Stadt Magdeburg und Halle, zeigt ein deutlich höheres durchschnittliches Preisniveau in der Landeshauptstadt. Mit 142 Euro/m² liegt es über 30 % höher als in Halle. Auffällig ist hier die Stadt Dessau-Roßlau. Hier ist das durchschnittliche Preisniveau mit Abstand am Höchsten und liegt noch 20 % über dem von Magdeburg. Zu berücksichtigen ist hierbei aber die äußerst geringe Anzahl von Erwerbsvorgängen, die keine zuverlässige Aussage ermöglicht.

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

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

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 Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse.



**Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte
Bauflächen für den Geschosswohnungsbau**

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale			Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau		
	Einwohner in 1000	Zentralität	andere	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Stendal						
Stendal	32,7	M/O	Kreisstadt	40	32	25
Tangermünde	9,0	G	Stadt		25	
Osterburg	6,0	G/M	Stadt		25	
Salzwedel						
Salzwedel	17,0	M	Kreisstadt	30	28	26
Gardelegen	10,2	G/M	Stadt		26	
Kalbe/Milde	2,3	G	Kleinstadt		13	
Arendsee	2,5	G	Fremden- verkehrsort		15	
Jerichower Land						
Burg	18,8	M	Kreisstadt	60	45	
Genthin	11,3	G/M	Stadt		35	
Gommern	5,2	G	Kleinstadt		25	
Magdeburg						
Magdeburg	232,2	O	Großstadt	150	92	54
Börde						
Haldensleben	18,7	M	Kreisstadt		29	
Oschersleben	20,3	M	Stadt		29	
Oebisfelde	7,7	G	Stadt		18	
Salzlandkreis						
Schönebeck	33,2	M/O	Stadt	52		22
Bernburg	30,2	M	Kreisstadt	30	25	
Staßfurt	28,0	M	Stadt	34	20	18
Aschersleben	28,7	M	Stadt	31		21
Calbe	9,7	G	Stadt			17
Harz						
Halberstadt	41,5	M/O	Kreisstadt	69	44	31
Wernigerode	34,2	M	Stadt		32	
Quedlinburg	28,0	M	Stadt	55	25	20
Blankenburg	21,6	G/M	Stadt		24	
Osterwieck	11,8	G	Stadt		15	
Dessau-Roßlau						
Dessau-Roßlau	87,8	O		120	80	60
Anhalt-Bitterfeld						
Köthen	28,6	M	Kreisstadt	65	35	32
Bitterfeld - Wolfen	45,9	M	Industriestadt	60	30	35
Zerbst	14,6	M	Stadt	50	42	
Aken	8,4	G	Kleinstadt	20	15	
Muldenstein	2,1		Dorf		25	

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale			Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau		
	Einwohner in 1000	Zentralität	andere	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
L. Wittenberg						
L. Wittenberg	47,2	M	Kreisstadt	80	55	35
Gräfenhainichen	7,6	G	Stadt	25	23	
Wörlitz	1,5		Fremdenverkehr		25	
Halle						
Halle (Saale)	233,1	O		170	120	80
Saalekreis						
Merseburg	34,9	M	Kreisstadt	50	35	
Querfurt	11,7	G	Stadt		18	15
Braunsbedra	11,9	G	Stadt		18	
Bad Dürrenberg	12,2	G	Stadt	30		
Mansfeld-Südharz						
Sangerhausen	29,0	M	Kreisstadt	25	20	18
Eisleben	25,2	M	Stadt		23	
Hettstedt	14,9	G	Stadt		23	
Burgenlandkreis						
Weißenfels	40,8	M	Stadt		40	
Naumburg	33,9	M	Kreisstadt		30	
Zeitz	30,7	M	Stadt		35	
Hohenmölsen	10,5	G	Stadt		30	
Bad Kösen	5,2	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 31.12.2012 enthalten sind, durch einen blauen Punkt gekennzeichnet. Die Größe des Punktes kennzeichnet die Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertes.



6.1.4 Gewerbliche Bauflächen

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

Baureife erschließungsbeitragspflichtige Gewerbegrundstücke

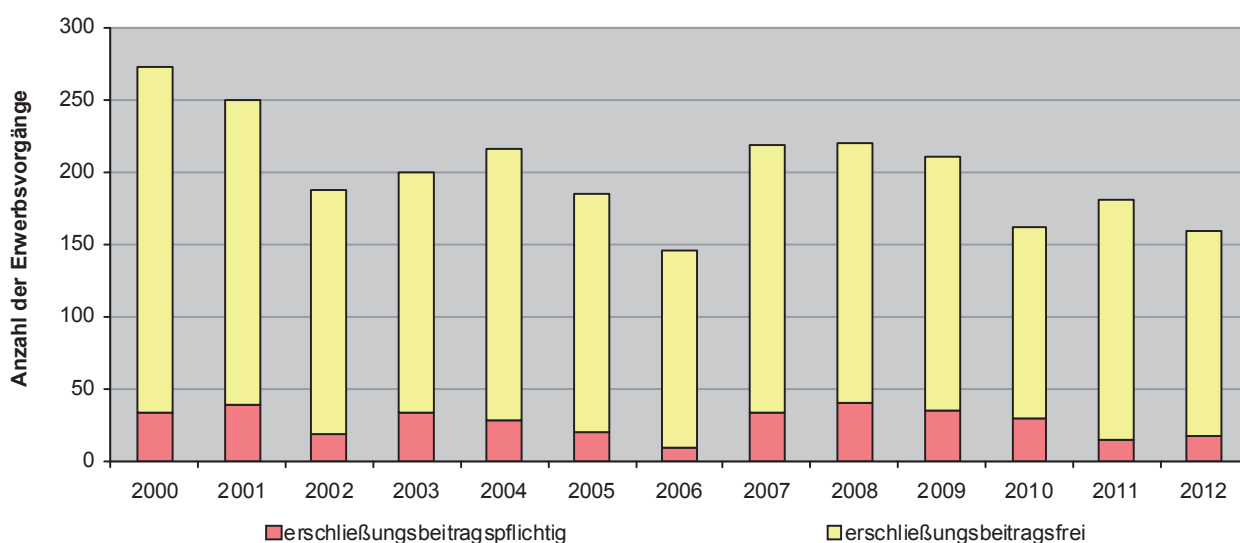
Erschließungs- beitragspflichtig	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
Regionstyp	2012	2011	2012	2011	2012	2011			
Summe / Durchschnitt	18	15	30.037	14.150	5	5	+20,0	+112	-6,7
Anteil (%)	11,3	8,3							

Baureife erschließungsbeitragsfreie Gewerbegrundstücke

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
Regionstyp	2012	2011	2012	2011	2012	2011			
Großstädte	24	22	7.021	5.659	30	34	+9,1	+24,1	-10,3
Großstadtrand	14	11	7.500	4.646	15	16	+27,3	+61,4	-6,0
Mittelzentren	39	46	6.391	11.227	17	23	-15,2	-43,1	-23,5
Grundzentren/Kleinstädte	27	41	6.302	11.147	18	16	-34,1	-43,5	+7,9
Dörfer	35	43	14.541	12.424	11	12	-18,6	+17,0	-3,6
Fremdenverkehr	2	3	3.923	1.811	25	25	-33,3	+117	-
Summe / Durchschnitt	141	166	8.579	10.173	18	19	-15,1	-15,7	-7,1
Anteil (%)	88,7	91,7							

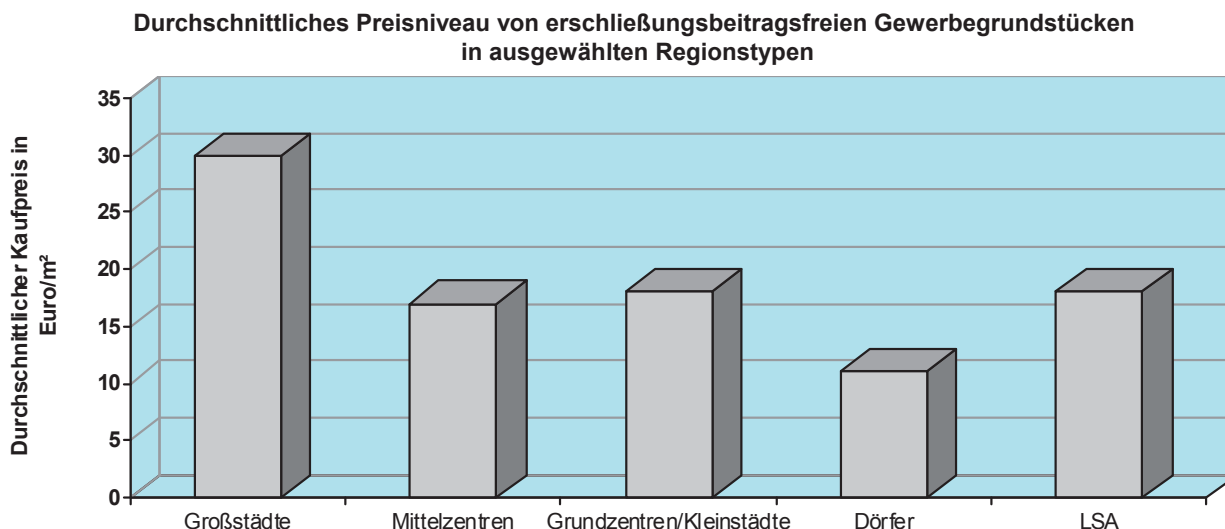
Die Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Baugrundstücken für die gewerbliche Nutzung zeigt nachstehende Graphik:

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Gewerbegrundstücken



Nachdem die Nachfrage nach Baugrundstücken für eine gewerbliche Nutzung im Jahr 2011 zugenommen hat, ist sie im Berichtsjahr wieder auf das Niveau von 2010 gesunken. Insgesamt ist die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge um rd. 15 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Dabei haben sich die Umsätze nicht in allen Regionen reduziert. In

den Großstädten und ihren Randlagen ist weiterhin eine stabile bis steigende Nachfrage zu erkennen. Im ländlichen Bereich aber auch in den Mittelzentren, Grundzentren und Kleinstädten sind insgesamt deutliche Rückgänge der Erwerbsvorgänge von Baugrundstücken für die gewerbliche Nutzung zu erkennen.

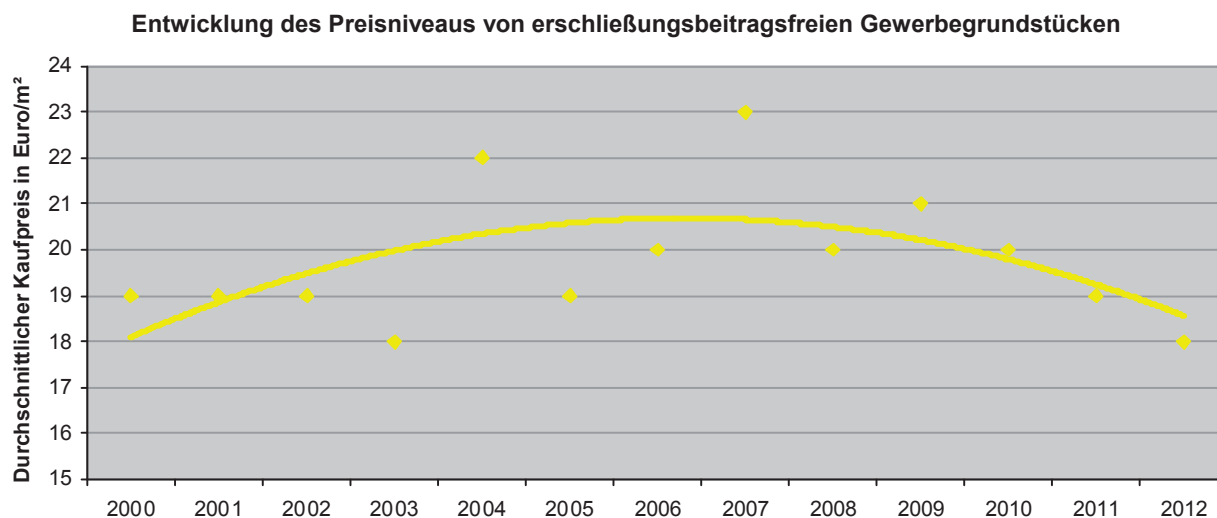


Das Preisniveau von Baugrundstücken für die gewerbliche Nutzung hat im Landesdurchschnitt um rd. 7 % nachgegeben. Mit einer Veränderung des durchschnittlichen Kaufpreises von 19 Euro/m² auf 18 Euro/m² zeigen sich aber insgesamt stabile Verhältnisse. Auch innerhalb der Regionstypen sind die Veränderungen im Preisniveau marginal. Die größte Veränderung zeigt sich in den Mittelzentren. Hier ist das durchschnittliche Preisniveau um rd. 24 % von 23 Euro/m² im Vorjahr auf 17 Euro/m² im Berichtsjahr zurückgegangen. Eine entgegengesetzte Entwicklung zeigt sich in den Grundzentren und Kleinstädten. Als einziger Regionstyp zeigt sich hier eine Steigerung des durchschnittlichen Preisniveaus. Das Vorjahresniveau von durchschnittlich 16 Euro/m² hat sich um knapp 8 % auf durchschnittlich 18 Euro/m² leicht erhöht. Die Unterschiede im durchschnittlichen Kaufpreisniveau in den dargestellten Regionen sind insgesamt plausibel. Trotz deutlichem Rückgang in den Großstädten werden hier die höchsten Kaufpreise gezahlt. In den Mittelzentren sowie Grundzentren und Kleinstädten werden im Durchschnitt 60 % des durchschnittlichen Großstadtniveaus gezahlt.

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 aber die vorstehend dargestellten Durchschnittswerte neben der jeweiligen Lage auch durch die Art der gewerblichen Nutzung beeinflusst. Allgemein bestehen bei den gewerblichen Baugrundstücken für das produzierende und das kundenorientierte Gewerbe (Dienstleistung, Handel) Unterschiede im Preisniveau. Hinsichtlich der Lage kommt häufig den revitalisierten Gewerbeflächen in innerstädtischen Bereichen eine besondere Bedeutung zu. Diese Gewerbebrachen genießen eine hohe Attraktivität und Akzeptanz aufgrund der guten infrastrukturellen Versorgung und Anbindung an die Stadt. Damit orientiert sich wiederum gleichzeitig das kundenorientierte Dienstleistungs- und Handelsgewerbe auf diese 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 in 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 Graphik:



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

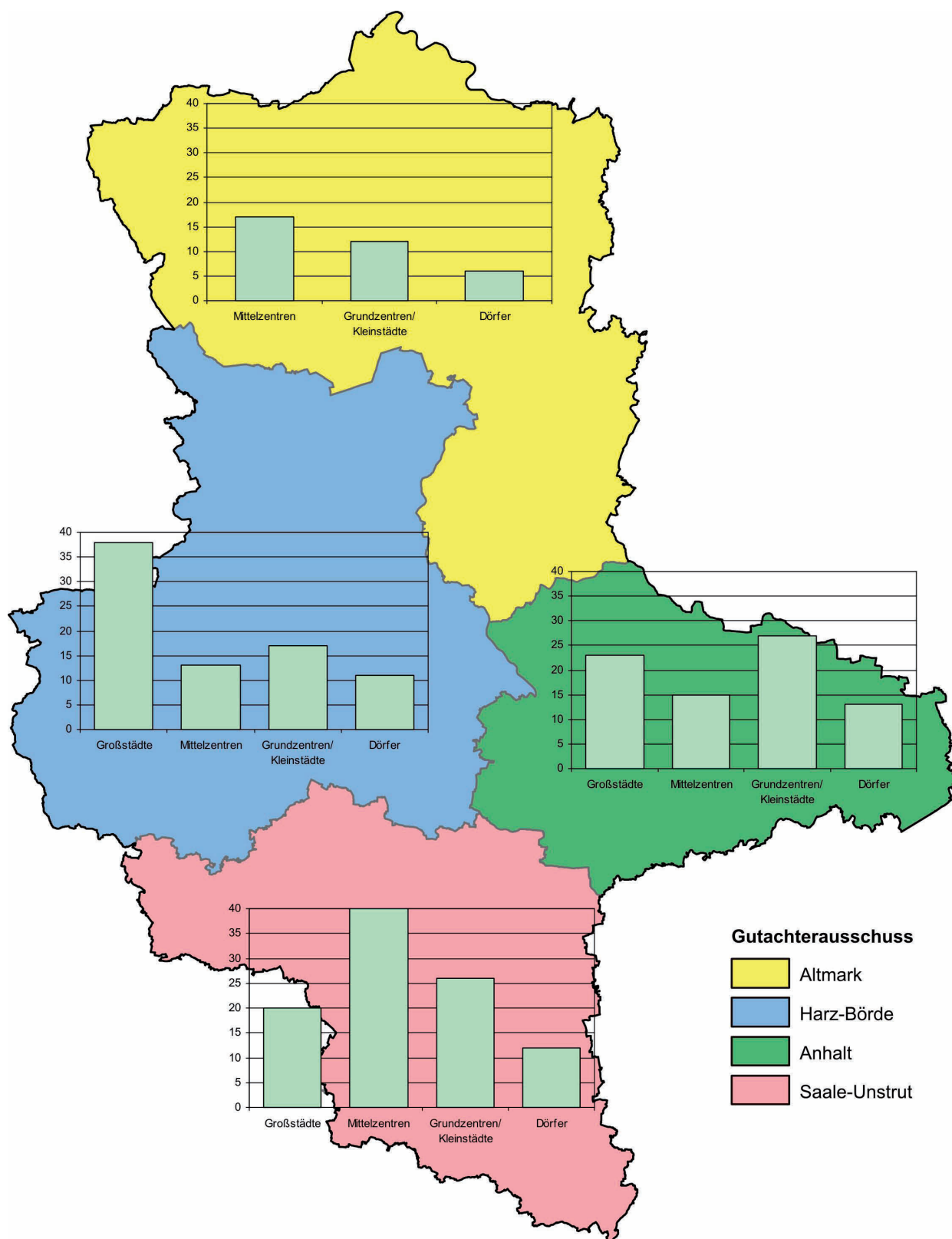
Baureife erschließungsbeitragsfreie Gewerbegrundstücke

Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	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	-	-	13	8.209	38	5	4.954	23	6	6.168	20
Großstadtrand	1	572	35	7	9.295	13	0	-	-	6	6.560	14
Mittelzentren	5	7.070	17	20	6.394	13	9	5.482	15	5	7.333	40
Grundzentren/Kleinst.	11	4.144	12	8	8.748	17	4	4.720	27	4	8.925	26
Dörfer	4	23.426	6	10	5.117	11	10	14.620	13	11	19.805	12
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	0	-	-	2	3.923	25
Summe / Durchschnitt	21	8.343	13	58	7.255	19	28	8.542	17	34	11.013	20

In den unterschiedlichen Regionen zeigt sich ein differenziertes Bild und es lässt sich auch in den einzelnen Regionstypen kein vergleichbares Preisniveau feststellen. 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 Flughafen 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 Bereichen mit besonderen strukturellen Entwicklungen werden in allen Regionen im Land erschlossene Baugrundstücke für die gewerbliche Nutzung für Kaufpreise zwischen 10 und 20 €/m², teilweise darunter, angeboten. So wird beispielsweise in der Börde in den Gemeinden Bördeland, Westliche Börde und Niedere Börde, aber auch in anderen Landesteilen wie Elbe-Havel-Land, Zerbst/Anhalt, Vorharz oder im Seegebiet Mansfelder Land Gewerbebauland zwischen 5 € und 10 € für den Quadratmeter angeboten.

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

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 Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse.



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

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteile	Merkmale			Gewerbliche Bauflächen	
	Einwohner in 1000	Zentralität	andere	Gewerbegebiete €/m ²	Industriegebiete €/m ²
Stendal					
Stendal	32,7	M/O	Kreisstadt	13	8
Tangermünde	9,0	G	Stadt	5	5
Osterburg	6,0	G/M	Stadt	13	10
Schönhausen	1,8	G	Dorf	10	
Eichstedt	0,3		Dorf	6	
Salzwedel					
Salzwedel	17,0	M	Kreisstadt	9	15
Gardelegen	10,2	G/M	Stadt	8	
Kalbe/Milde	2,3	G	Kleinstadt	8	
Arendsee	2,5	G	Fremden- verkehrsort	11	
Kusey	0,9		Dorf	3,50	
Jerichower Land					
Burg	18,8	M	Kreisstadt	13	15
Genthin	11,3	G/M	Stadt	20	20
Gommern	5,2	G	Kleinstadt	5	10
Möser	2,7		Großstadtrand	20	
Magdeburg					
Magdeburg	232,2	O	Großstadt	25	17
Börde					
Haldensleben	18,7	M	Kreisstadt	12	
Oschersleben	20,3	M	Stadt	8	
Barleben	9,1		Großstadtrand	15	
Oebisfelde	7,7	G	Stadt	16	
Wanzleben	5,2	G/M	Stadt	9	
Niederndodeleben	4,2		Großstadtrand	13	
Colbitz	3,3		Dorf	7	
Irxleben	2,5	G	Großstadtrand	15	
Calvörde	3,6	G	Dorf, Flecken	6	
Hohendodeleben	1,7		Großstadtrand	12	
Salzlandkreis					
Schönebeck	33,2	M/O	Stadt	8	10
Bernburg	30,2	M	Kreisstadt	25	12
Staßfurt	28,0	M	Stadt	20	
Aschersleben	28,7	M	Stadt	13	10
Calbe	9,7	G	Stadt	10	7
Könnern	7,8	G	Stadt	13	10
Egeln	3,6	G	Stadt	6	
Peißen	1,2		Dorf	15	
Harz					
Halberstadt	41,5	M/O	Kreisstadt	13	7
Wernigerode	34,2	M	Stadt	17	10
Quedlinburg	28,0	M	Stadt	10	
Blankenburg	21,6	G	Stadt	10	

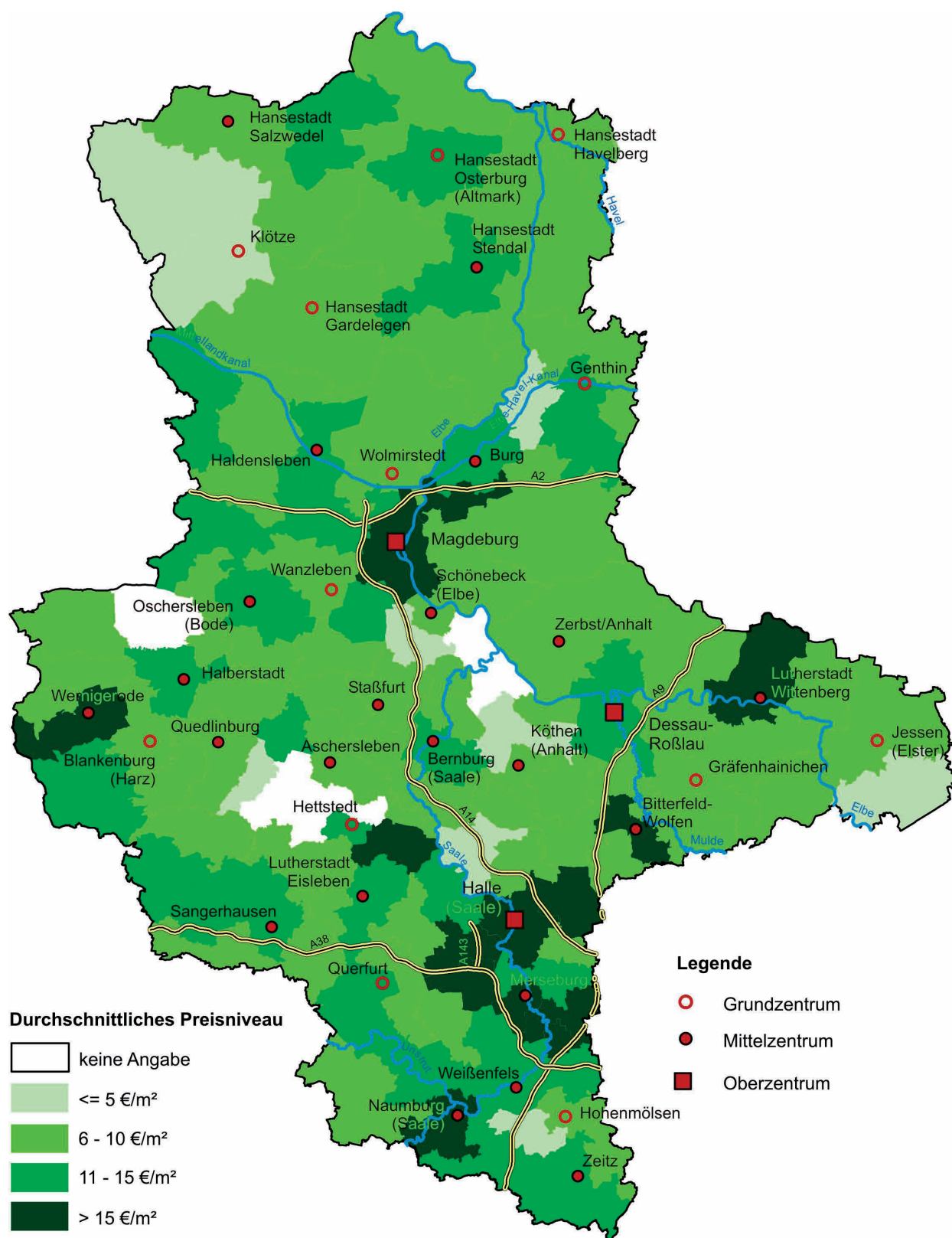
Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteile	Merkmale			Gewerbliche Bauflächen	
	Einwohner in 1000	Zentralität	andere	Gewerbegebiete €/m ²	Industriegebiete €/m ²
noch Harz					
Osterwieck	11,8	G	Stadt	11	8
Langenstein	1,9		Dorf	9	
Rieder	1,9		Dorf	6	
Dessau-Roßlau					
Dessau-Roßlau	87,8	O		30	13
Anhalt-Bitterfeld					
Köthen	28,6	M	Kreisstadt	10	10
Bitterfeld - Wolfen	45,9	M	Industriestadt	25	13
Zerbst	14,6	M	Stadt	9	8
Aken	8,4	G	Kleinstadt	12	7
Brehna	2,9	G	Kleinstadt	15	
Muldenstein	2,1		Dorf	10	
Quellendorf	1,0		Dorf	8	
L. Wittenberg					
L. Wittenberg	47,2	M	Kreisstadt	30	15
Jessen	15,1	G/M	Stadt	12	
Gräfenhainichen	7,6	G	Stadt	15	7
Kemberg	5,3		Stadt	13	
Bad Schmiedeberg	9,2		Fremdenverkehr		6
Elster	2,5		Dorf	10	
Cobbelsdorf	0,6		Dorf	10	
Halle					
Halle (Saale)	233,1	O		25	
Saalekreis					
Merseburg	34,9	M	Kreisstadt	30	
Querfurt	11,7	G	Stadt	17	13
Braunsbedra	11,9	G	Stadt	20	
Bad Dürrenberg	12,2	G	Stadt	13	
Teutschenthal	13,8	G	Kleinstadt	30	
Bad Lauchstädt	9,1		Stadt	30	
Landsberg	15,4	G	Stadt	15	
Mansfeld-Südharz					
Sangerhausen	29,0	M	Kreisstadt	15	
Eisleben	25,2	M	Stadt	17	8
Hettstedt	14,9	G	Stadt	15	8
Edersleben	1,0		Landgemeinde	11	
Burgenlandkreis					
Weißenfels	40,8	M	Stadt	20	
Naumburg	33,9	M	Kreisstadt	15	
Zeitz	30,7	M	Stadt	15	
Hohenmölsen	10,5	G	Stadt	10	
Freyburg	4,8	G	Stadt	15	
Lützen	9,0	G	Stadt	15	
Bad Bibra	2,9	G	Stadt	8	
Zorbau	0,8		Dorflage	12	

Übersichtskarte über die Bodenrichtwerte typischer Orte für Bauflächen in Gewerbegebieten

In der folgenden Übersicht sind die Orte, die in den Übersichten über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2012 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	Einwohner in 1000	Merkmale		Gemischte Bauflächen		
		Zentralität	andere	Dorfgebiete €/m²	Mischgebiete €/m²	Kerngebiete €/m²
Stendal						
Stendal	32,7	M/O	Kreisstadt	25	55	155
Tangermünde	9,0	G	Stadt		30	100
Osterburg	6,0	G/M	Stadt		29	38
Schönhausen	1,8	G	Dorf	15		
Eichstedt	0,3		Dorf	11		
Demker	0,3		Dorf	7		
Salzwedel						
Salzwedel	17,0	M	Kreisstadt	18	46	85
Gardelegen	10,2	G/M	Stadt	15	31	61
Kalbe/Milde	2,3	G	Kleinstadt		21	
Arendsee	2,5	G	Fremdenverkehr		31	
Kusey	0,9		Dorf	15		
Zethlingen	0,2		Dorf	5,50		
Jerichower Land						
Burg	18,8	M	Kreisstadt		35	90
Genthin	11,3	G/M	Stadt		15	65
Gommern	5,2	G	Kleinstadt		32	50
Biederitz	3,8		Großstadtrand	50	40	
Möser	2,7		Großstadtrand		35	
Jerichow	1,6	G	Kleinstadt		25	
Rosian	0,4		Dorf	12		
Pietzpuhl	0,3		Dorf	13		
Magdeburg						
Magdeburg	232,2	O	Großstadt	46	137	645
Börde						
Haldensleben	18,7	M	Kreisstadt		40	
Oschersleben	20,3	M	Stadt		29	
Wolmirstedt	11,8	G/M	Stadt		64	
Oebisfelde	7,7	G	Stadt		30	
Wanzleben	5,2	G	Stadt		24	
Niederndodeleben	4,2		Großstadtrand		31	
Colbitz	3,3		Dorf		30	
Irxleben	2,5	G	Großstadtrand		20	
Rogätz	2,2		Dorf		25	
Calvörde	3,6	G	Dorf, Flecken		15	
Hadmersleben	1,7		Stadt		19	
Hohendodeleben	1,7		Großstadtrand		20	
Lindhorst	0,9		Ortsteil		30	
Wulferstedt	0,8		Dorf		9	
Bregenstein	0,5		Dorf	6		

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Einwohner in 1000	Merkmale		Gemischte Bauflächen		
		Zentralität	andere	Dorfgebiete €/m ²	Mischgebiete €/m ²	Kerngebiete €/m ²
Salzlandkreis						
Bernburg	30,2	M	Kreisstadt		150	
Staßfurt	28,0	M	Stadt		43	
Aschersleben	28,7	M	Stadt		35	
Calbe	9,7	G	Stadt	10	17	
Könnern	7,8	G	Stadt		27	
Egeln	3,6	G	Stadt		12	
Biere	2,3		Dorf		24	
Plötzkau	1,4		Dorf	14		
Peißen	1,2		Dorf	18		
Plötzky	1,0		Erholung		28	
Tornitz	0,6		Dorf		11	
Harz						
Halberstadt	41,5	M/O	Kreisstadt	10	70	238
Wernigerode	34,2	M	Stadt	20		
Quedlinburg	28,0	M	Stadt	6	46	
Blankenburg	21,6	G	Stadt	9	32	
Osterwieck	11,8	G	Stadt		30	
Langenstein	1,9		Dorf		28	
Rieder	1,9		Dorf		18	
Meisdorf	1,1		Fremdenverkehr	16		
Schierke	0,6		Fremdenverkehr		45	
Radisleben	0,5		Dorf	8		
Dessau-Roßlau						
Dessau-Roßlau	87,8	O			370	
Anhalt-Bitterfeld						
Köthen	28,6	M	Kreisstadt	13	150	
Bitterfeld - Wolfen	45,9	M	Industriestadt		60	
Zerbst	14,6	M	Stadt		55	
Aken	8,4	G	Kleinstadt	10	56	
Muldenstein	2,1		Dorf	23		
Quellendorf	1,0		Dorf	20		
Kleinpaschleben	0,9		Dorf	16		
L. Wittenberg						
L. Wittenberg	47,2	M	Kreisstadt	25	250	
Jessen	15,1	G/M	Stadt		40	
Gräfenhainichen	7,6	G	Stadt		65	
Kemberg	5,3		Stadt		25	
B. Schmiedeberg	9,2		Fremdenverkehr	20	45	
Elster	2,5		Dorf		24	
Wörlitz	1,5		Fremdenverkehr		30	
Dabrun	0,6		Dorf	15		
Cobbelsdorf	0,6		Dorf	20		

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Einwohner in 1000	Merkmale		Gemischte Bauflächen		
		Zentralität	andere	Dorfgebiete €/m²	Mischgebiete €/m²	Kerngebiete €/m²
Halle						
Halle (Saale)	233,1	O			250	960
Saalekreis						
Merseburg	34,9	M	Kreisstadt	25	150	
Querfurt	11,7	G	Stadt		30	
Braunsbedra	11,9	G	Stadt	13	35	
Bad Dürrenberg	12,2	G	Stadt	15	35	
Teutschenthal	13,8	G	Kleinstadt	20	30	
Bad Lauchstädt	9,1	G	Stadt	18	35	
Landsberg	15,4	G	Stadt	20	45	
Mansfeld-Südharz						
Sangerhausen	29,0	M	Kreisstadt		105	
Eisleben	25,2	M	Stadt		80	
Hettstedt	14,9	G	Stadt		70	
Kelbra	3,6		Kleinstadt		20	
Blankenheim	1,3		Gemeinde	11		
Stolberg	1,3	G (tlw.)	Europastadt	10	22	
Edersleben	1,0		Landgemeinde	13		
Seeburg	0,6		Erholungsgeb.	13		
Friedeburg	0,5		Landgemeinde	11		
Burgenlandkreis						
Weißenfels	40,8	M	Stadt	30	150	
Naumburg	33,9	M	Kreisstadt		150	
Zeitz	30,7	M	Stadt	18	150	
Hohenmölsen	10,5	G	Stadt	15	40	
Bad Kösen	5,2	G	Stadt		35	
Freyburg	4,8	G	Stadt		30	
Lützen	9,0	G	Stadt	10	40	
Teuchern	8,6	G	Stadt	10	35	
Bad Bibra	2,9	G	Stadt		20	
Droyßig	2,0	G	Dorflage	15		
Schönburg	1,0		Dorflage	25		
Zorbau	0,8		Dorflage	30		

Übersichtskarte über die Bodenrichtwerte typischer Orte Gemischte Bauflächen in Dorfgebieten

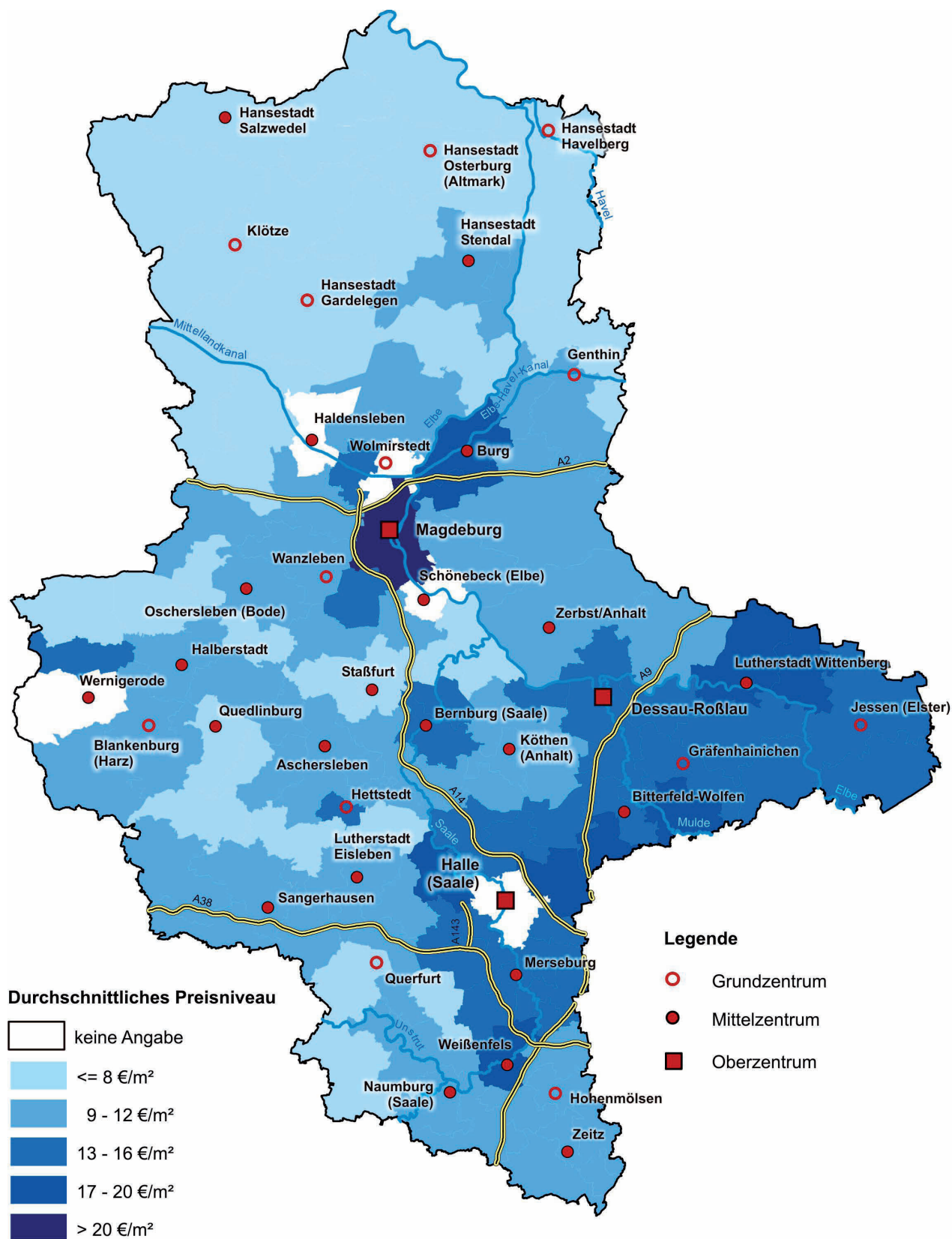
In der folgenden Übersicht sind die Orte, die in den Übersichten über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2012 enthalten sind, durch einen blauen Punkt gekennzeichnet. Die Größe des Punktes kennzeichnet die Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertes.



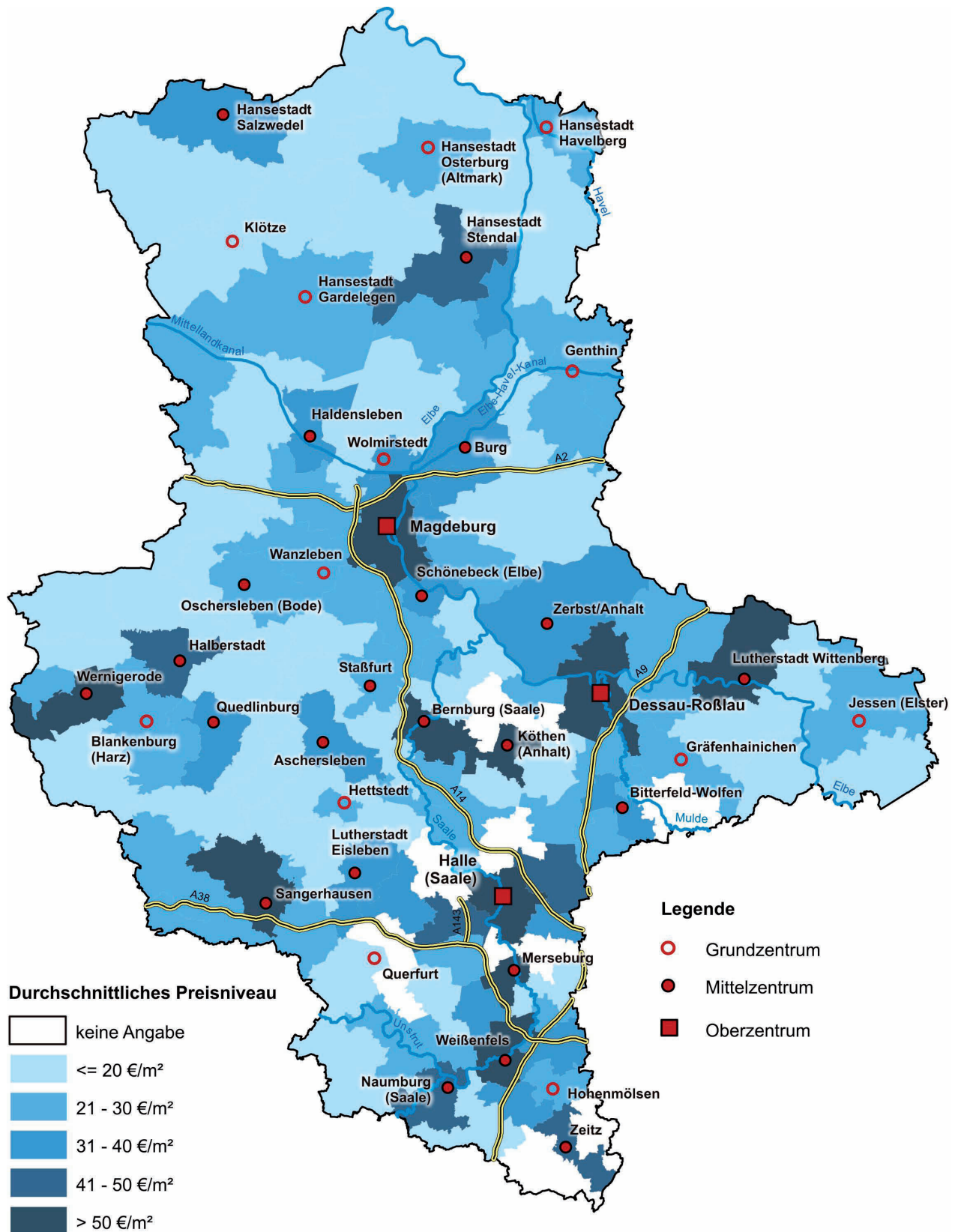
In der folgenden Übersicht sind die Orte, die in den Übersichten über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2012 enthalten sind, durch einen blauen Punkt gekennzeichnet. Die Größe des Punktes kennzeichnet die Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertes.



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



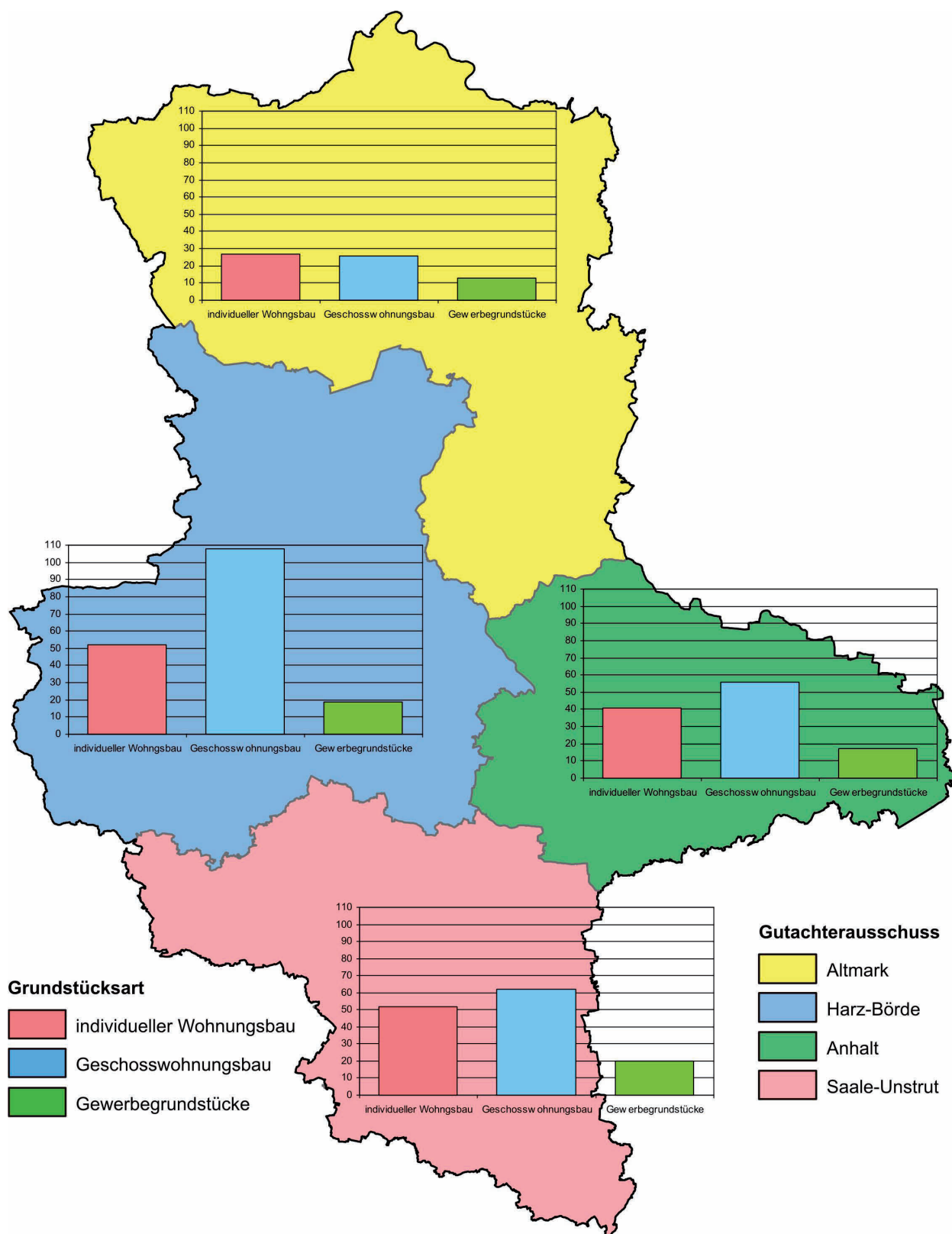
Durchschnittliches Preisniveau von gemischten Bauflächen in Mischgebieten auf Basis von generalisierten Bodenrichtwerten in den Verbandsgemeinden und Einheitsgemeinden



6.1.6 Gesamtbetrachtung

Durchschnittliche Kaufpreise von erschließungsbeitragsfreien unbebauten Baugrundstücken in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

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



6.2 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.2.1 Vorbemerkung

Für nachfolgende Darstellungen werden nur Kauffälle über selbständig nutzbare Grundstücke 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 Qualität können die Preise auch von weiteren individuellen Merkmalen beeinflusst werden. Aus den Untersuchungen des landwirtschaftlichen Grundstücksmarktes konnten insbesondere auch die jeweils veräußerte Flächengröße und die jeweils im Kaufzeitpunkt bestehende Pachtsituation als signifikant wertbeeinflussend nachgewiesen werden. Bei den nachfolgend ausgewiesenen Preissteigerungen können daher auch Entwicklungen beinhaltet sein, die sowohl 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 unter 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 bei allen Gutachterausschüssen im Land 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. Mit den veröffentlichten Umsatzzahlen in Kapitel 5.2.3 und in den Anlagen 1 bis 3 ab Seite 290 des Grundstücksmarktberichtes lassen sich von interessierten Nutzern aus Geldumsatz und Flächenumsatz die flächengewichteten durchschnittlichen Kaufpreise ermitteln. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass dort nicht die vorstehend beschriebenen Einschränkungen hinsichtlich des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs vorgenommen worden sind, sondern die Umsätze des gesamten Grundstücksverkehrs dargestellt sind.

Hinsichtlich der Ableitung und Veröffentlichung von arithmetischen Mittelwerten zur Darstellung des durchschnittlichen Preisniveaus wird auch 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 der Gutachterausschüsse auch in einem gemeinsamen Landesmarktbericht oder einen Immobilienmarktbericht Deutschland, wie er vom Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse auf Bundesebene herausgegeben wird, abbilden.

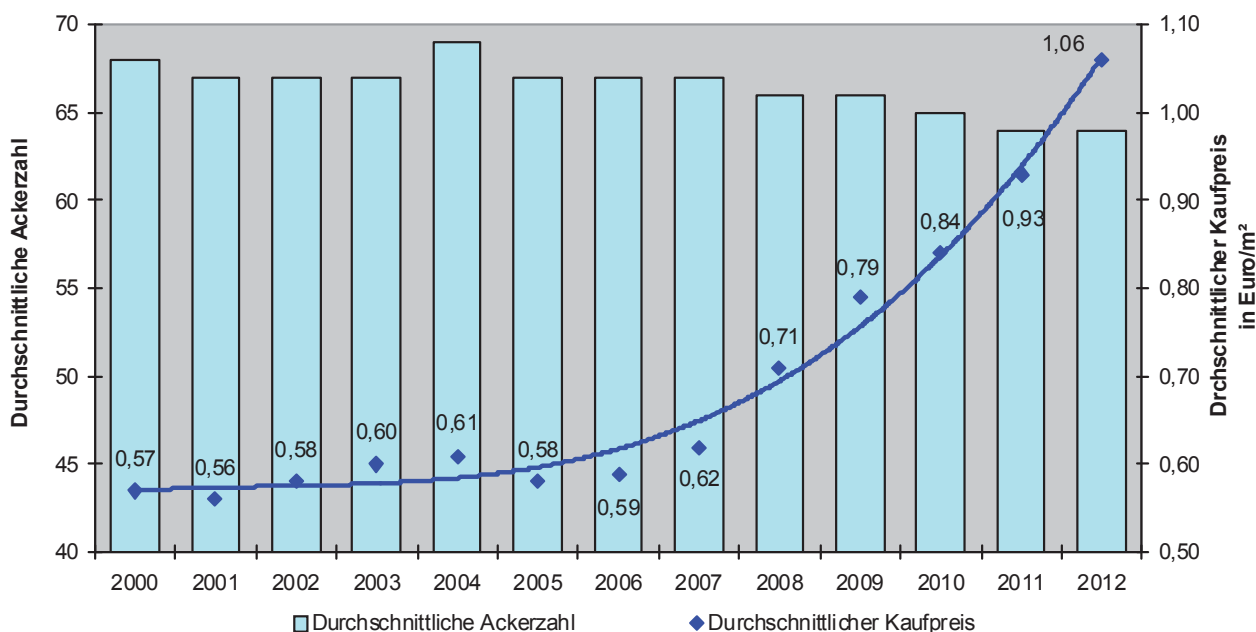
6.2.2 Ackerland

Erwerbsvorgänge für Ackerland

Ackerland	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (ha)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)			Anteil (%)	Ø Ackerzahl
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis		
	2012	2011	2012	2011	2012	2011				Berichtsj. 2012	Berichtsj. 2012
Altmark	534	374	4,13	4,50	0,61	0,54	+42,8	-8,2	+13,6	20,7	41
Harz-Börde	981	1045	2,97	3,68	1,37	1,18	-6,1	-19,4	+16,0	38,0	76
Anhalt	336	500	4,85	3,36	0,70	0,67	-32,8	+44,3	+4,1	13,0	47
Saale-Unstrut	727	639	4,52	4,82	1,12	0,96	+13,8	-6,4	+16,6	28,2	71
Summe/ Durchschnitt	2.578	2.558	3,89	4,02	1,06	0,93	+0,8	-3,3	+13,2	100,0	64

Nachdem die Anzahl der registrierten Ackerlandflächen in den Jahren 2010 und 2011 zurückgegangen war, hat sich der Umsatz im Berichtsjahr wieder stabilisiert. Mit einem leichten Anstieg der Erwerbsvorgänge um knapp 1 % ist nur eine geringe Veränderung zum Vorjahr zu erkennen. Dabei gibt es in den einzelnen Zuständigkeitsbereichen unterschiedliche Entwicklungen. Auffällig ist die deutliche Zunahme der Erwerbsvorgänge in der Altmark. Hier sind gegenüber dem Vorjahr rd. 43 % mehr Kauffälle registriert worden. Der Gegensatz dazu zeigt sich in Anhalt, wo die Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr um 1/3 abgenommen hat. Insgesamt betrachtet wird in Anhalt auch die geringste Anzahl an Erwerbsvorgängen registriert. Die größten Umsätze werden nach wie vor, auch aufgrund der territorialen Ausdehnung, im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Harz-Börde getätigt. Auch lassen sich im Zuständigkeitsbereich Harz-Börde, bedingt durch die im Zuständigkeitsbereich liegende Magdeburger Börde, die höchsten Bodenwerte registrieren. Das durchschnittliche Preisniveau liegt hier bei 1,37 Euro/m². Im Vergleich dazu liegt es in der Altmark bei deutlich unter der Hälfte. Landesweit betrachtet hat das Preisniveau von Ackerland aber wie bereits in den Vorjahren erneut angezogen. Im Landesdurchschnitt ist der Kaufpreis von Ackerland um knapp 13 % angestiegen. In den einzelnen Zuständigkeitsbereichen lässt sich ebenfalls dieser Landestrend erkennen. Dabei fällt der Zuständigkeitsbereich Anhalt auf. Während in den übrigen Bereichen die durchschnittliche Steigerung des durchschnittlichen Preisniveaus zwischen rd. 14 % und rd. 17 % liegt, fällt sie hier mit rd. 4 % vergleichsweise gering aus.

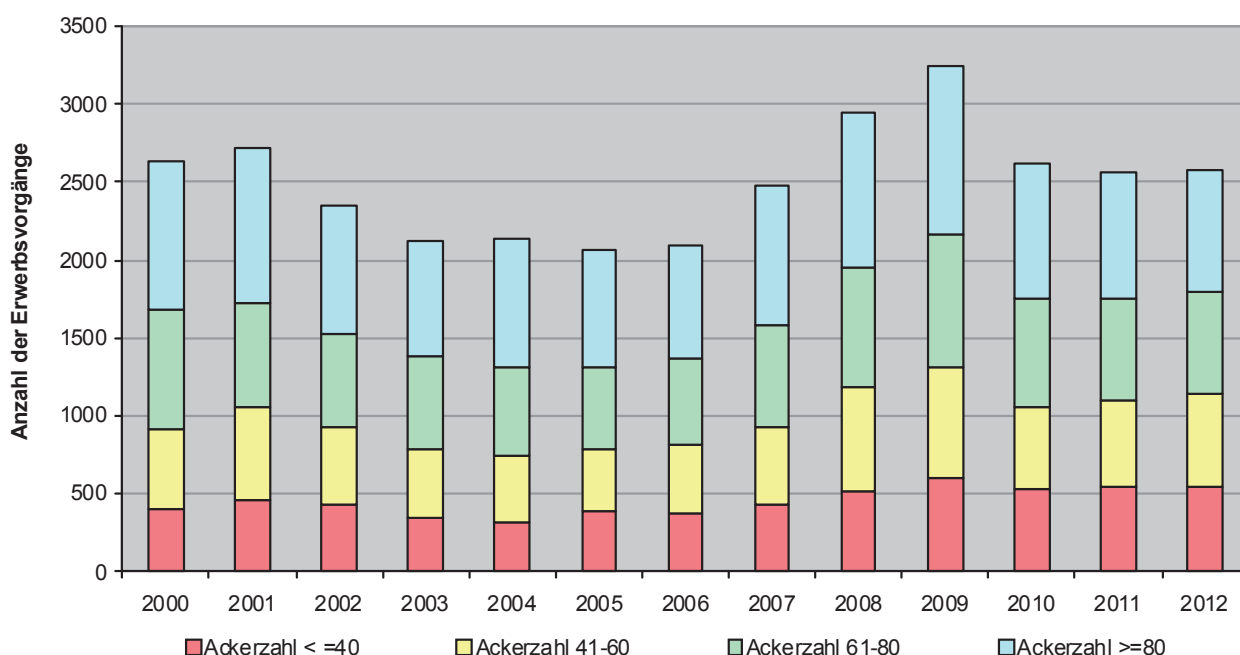
Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus von Ackerland



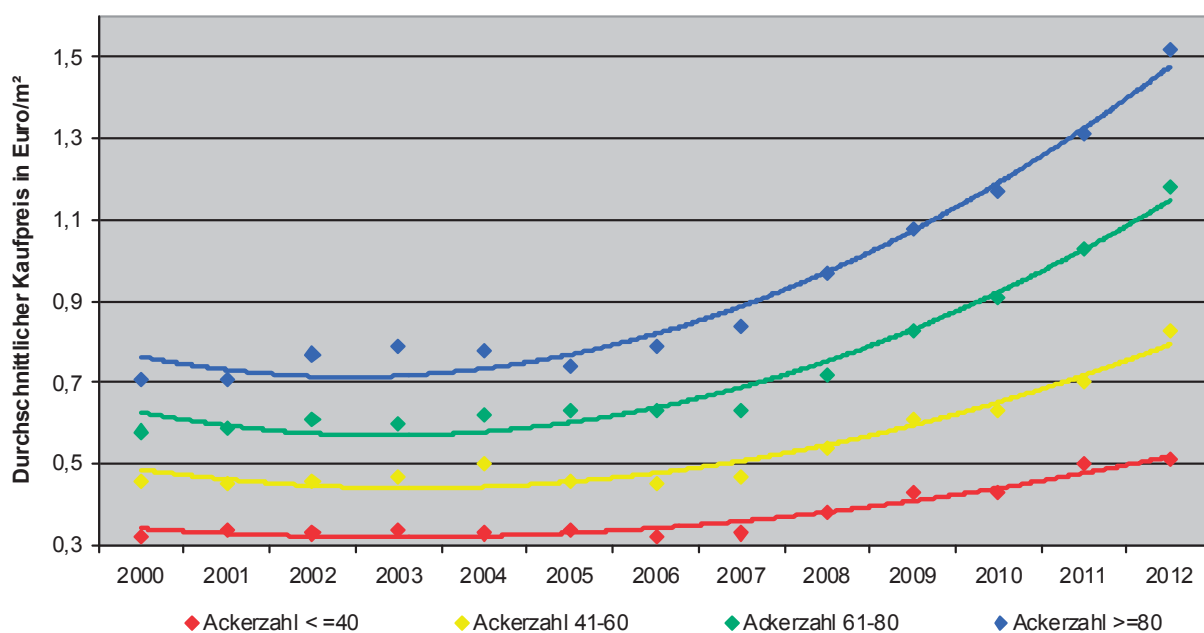
Erwerbsvorgänge von Ackerflächen nach Ackerzahlen

Ackerzahlen	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (ha)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)			Anteil (%)	
	Berichtsjahr 2012	Vorjahr 2011	Berichtsjahr 2012	Vorjahr 2011	Berichtsjahr 2012	Vorjahr 2011	Anzahl	Fläche	Kaufpreis	Berichtsjahr 2012	Vorjahr 2011
<=40	549	544	3,27	3,55	0,51	0,50	+0,9	-8,0	+1,4	21,3	21,3
41-60	596	553	4,13	3,23	0,83	0,70	+7,8	+28,0	+18,8	23,1	21,6
61-80	656	655	3,83	4,35	1,18	1,03	+0,2	-11,9	+14,5	25,4	25,6
>=81	777	806	4,20	4,62	1,52	1,31	-3,6	-9,2	+16,1	30,1	31,5
Summe/ Durchschnitt	2.578	2.558	3,89	4,02	1,06	0,93	+0,8	-3,3	+13,2	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. Nur 20 % der gehandelten Ackerflächen haben eine Qualität von weniger als 40 Bodenpunkten. Dennoch ist gerade bei den höherwertigen Ackerböden die Anzahl der Erwerbsvorgänge zurückgegangen. Während bei den Flächen bis zu einer Ackerzahl von 80 Bodenpunkten die Anzahl stabil oder gestiegen ist, sind die Umsätze bei Ackerflächen mit Ackerzahlen größer 80 Bodenpunkte rückläufig. Beim durchschnittlichen Preisniveau sind bei nahezu allen Qualitäten Steigerungen zu erkennen. Lediglich die Böden in der unteren Qualitätskategorie bis 40 Bodenpunkten lassen bei einer Steigerung von 1,4 % ein annähernd mit dem Vorjahr vergleichbares Preisniveau erkennen. In den übrigen Kategorien ist der durchschnittliche Kaufpreis zwischen 15 % und 19 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Ackerflächen

Entwicklung des Preisniveaus von Ackerflächen



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

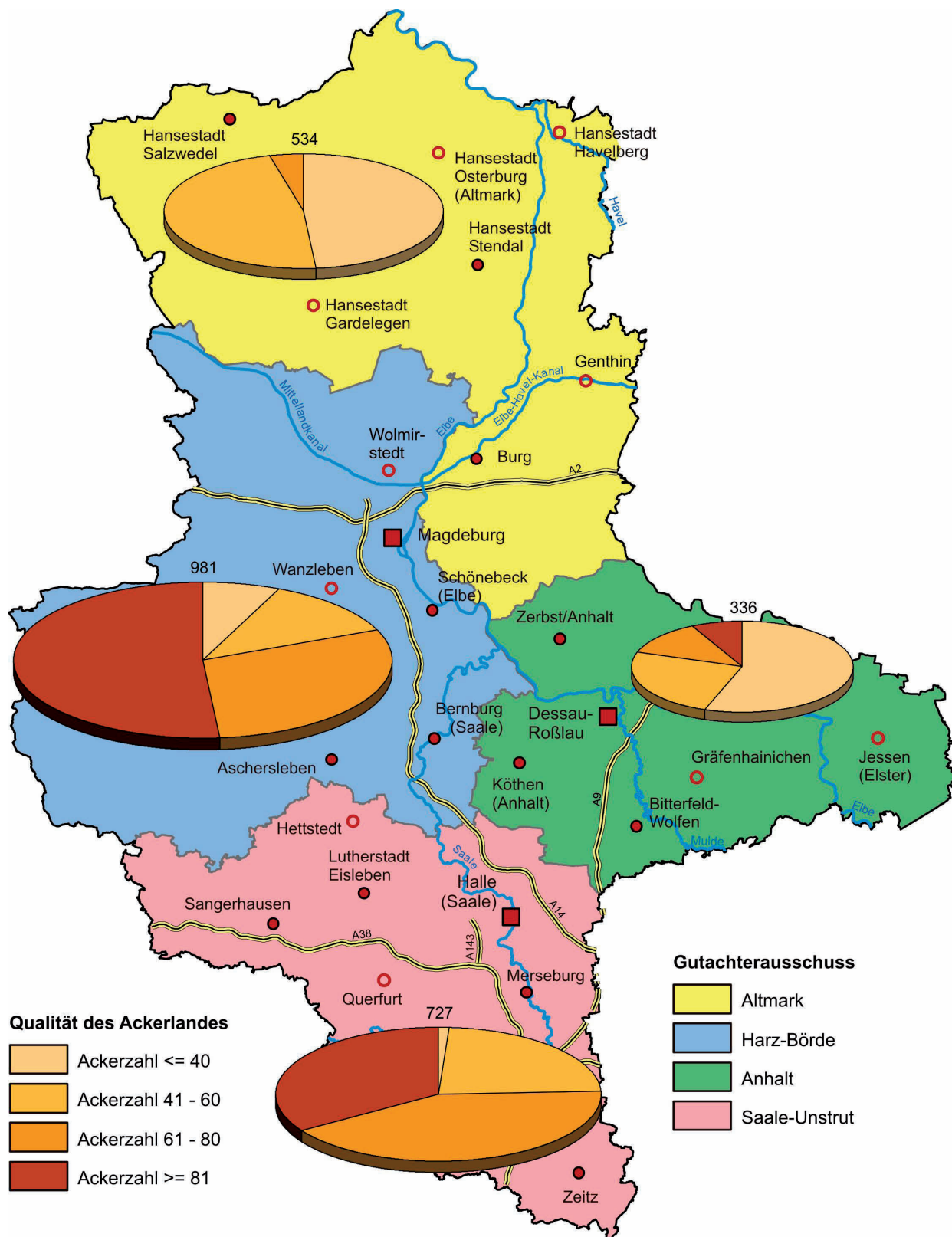
In Abhängigkeit der jeweiligen naturräumlichen Lage werden in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse unterschiedliche Qualitäten umgesetzt. So werden in Harz-Börde mit der Magdeburger Börde überwiegend hochwertige Ackerflächen mit Ackerzahlen über 80 Bodenpunkte gehandelt. Ihr Anteil an den insgesamt in dem Zuständigkeitsbereich registrierten Erwerbsvorgängen liegt bei über 50 %. Genau umgekehrte Verhältnisse sind in Altmark zu erkennen. Hier werden knapp 50 % der Ackerflächen mit Ackerzahlen unter 40 Bodenpunkte gehandelt. Entsprechend unterschiedlich sind die jeweils registrierten durchschnittlichen Kaufpreise. Während in Altmark das Preisniveau im Durchschnitt bei 0,61 Euro/m² liegt, ist es in Harz-Börde mit 1,37 Euro/m² mehr als doppelt so hoch. Die beiden anderen Zuständigkeitsbereiche liegen entsprechend ihrer landwirtschaftlichen Qualitäten mit ihren durchschnittlichen Kaufpreisen zwischen diesen beiden Werten.

Erwerbsvorgänge von Ackerland in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²
Ackerzahlen												
<=40	255	3,62	0,48	89	2,53	0,63	194	3,23	0,48	11	1,84	0,68
41-60	247	4,67	0,70	112	1,77	1,00	70	6,44	0,77	167	3,95	0,93
61-80	30	3,95	0,95	269	2,45	1,32	38	2,24	0,93	319	5,18	1,11
>=81	2	5,64	0,82	511	3,58	1,61	34	13,73	1,55	230	4,14	1,31
Summe / Durchschnitt	534	4,13	0,61	981	2,97	1,37	336	4,85	0,70	727	4,52	1,12

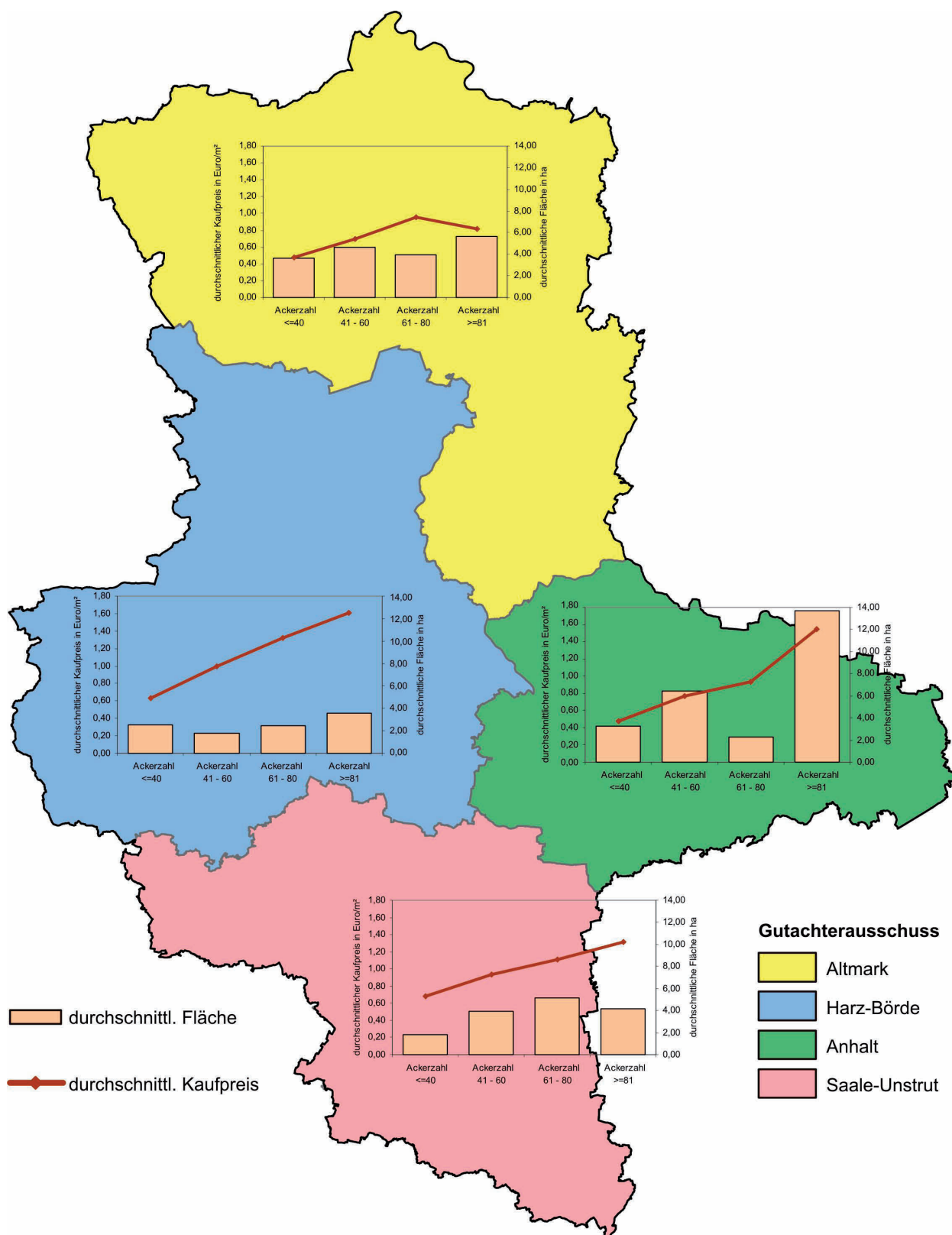
Die folgende Übersicht zeigt die Gesamtanzahl der veräußerten Ackerflächen in den Zuständigkeitsbereichen, aufgeteilt nach ihrer Qualität. Die Zahl gibt die jeweilige Gesamtzahl der Ackerlandverkäufe in den Zuständigkeitsbereichen an und wird durch die unterschiedliche Größe der Kreisdiagramme dargestellt.

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



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

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



Durchschnittliches Preisniveau von Ackerland auf der Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2012



6.2.3 Grünland

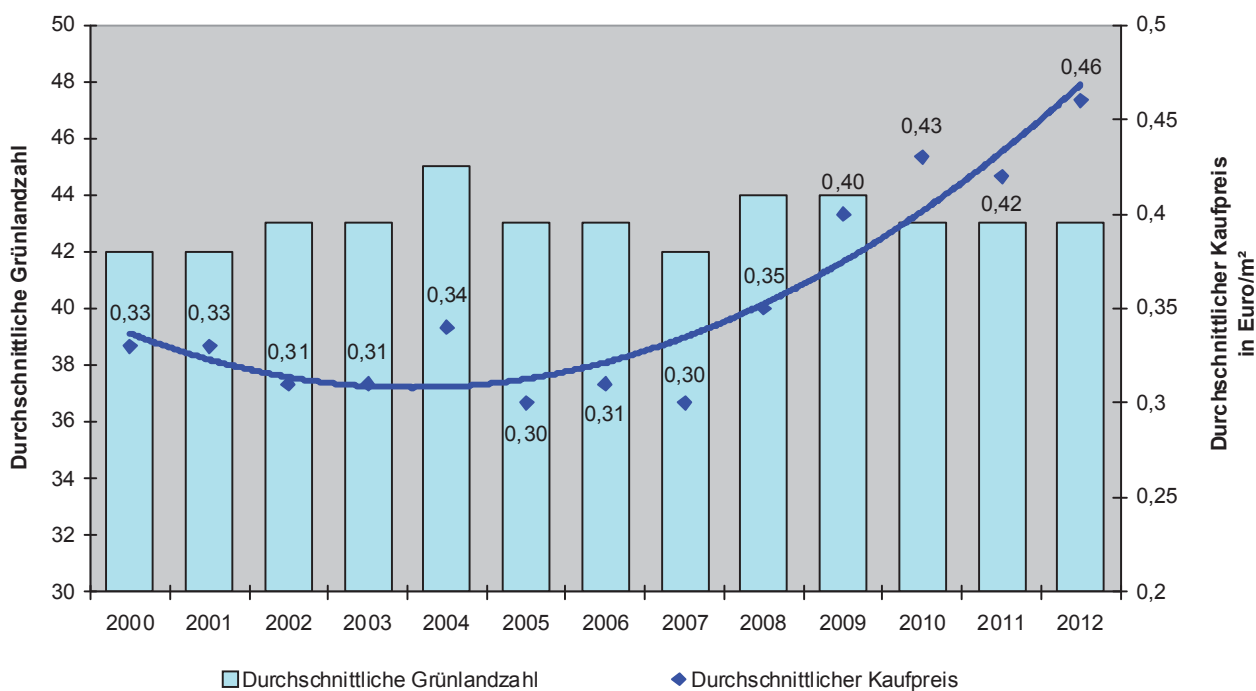
Erwerbsvorgänge für Grünland

Grünland	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (ha)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)			Anteil (%)	Ø Grünl.-zahl
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis	Berichtsj.	Berichtsj.
	2012	2011	2012	2011	2012	2011				2012	2012
Altmark	234	208	2,52	3,08	0,44	0,37	+12,5	-18,0	+17,5	42,5	42
Harz-Börde	124	143	2,09	1,58	0,51	0,53	+32,7	-0,4	-4,7	22,8	42
Anhalt	101	160	1,57	1,67	0,39	0,36	-36,9	-6,1	+5,8	18,6	43
Saale-Unstrut	87	63	2,05	1,55	0,54	0,44	+38,1	+32,2	+23,8	16,0	49
Summe/ Durchschnitt	546	574	2,17	2,14	0,46	0,42	-4,9	+1,5	+10,4	100,0	43

Entgegen der Entwicklung bei den Ackerflächen haben die Erwerbsvorgänge über Grünland abgenommen. Insgesamt sind rd. 5 % weniger Kauffälle als im Vorjahr registriert worden. Umso bemerkenswerter ist diese Entwicklung, da noch im Jahr 2011 eine um 30 % gestiegene Anzahl zu registrieren war. Auffallend ist insbesondere der Zuständigkeitsbereich Anhalt. Nach dem sich die Anzahl im Jahr 2011 fast verdoppelt hat, haben sich die Vertragsabschlüsse im Berichtsjahr um fast 37 % reduziert. Dagegen sind in Saale-Unstrut rd. 38 % mehr Erwerbsvorgänge registriert worden als noch im Vorjahr. Trotz dieser Umsatzsteigerung werden hier aber die wenigsten Grünlandflächen gehandelt. Lediglich 16 % der insgesamt gehandelten Grünlandflächen werden im Zuständigkeitsbereich Saale-Unstrut registriert. Im Gegensatz dazu werden in der Altmark mit einem Anteil von fast 43 % die meisten Grünlandflächen gehandelt.

Beim Preisniveau lässt sich eine steigende Tendenz erkennen. War im Jahr 2011 in diesem Teilmarkt noch ein leicht gesunkenes Preisniveau zu registrieren, zeigt sich im Berichtsjahr im Landesdurchschnitt ein um rd. 10 % gestiegenes Niveau. Mit Ausnahme des Zuständigkeitsbereiches Harz-Börde lässt sich dieser steigende Trend in allen Bereichen, zum Teil sogar deutlich ausgeprägter, erkennen. Während in Saale-Unstrut das durchschnittliche Preisniveau um rd. 24 % und in der Altmark um fast 18 % angezogen hat, hat der durchschnittliche Kaufpreis in Harz-Börde um fast 5 % nachgegeben.

Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus von Grünland

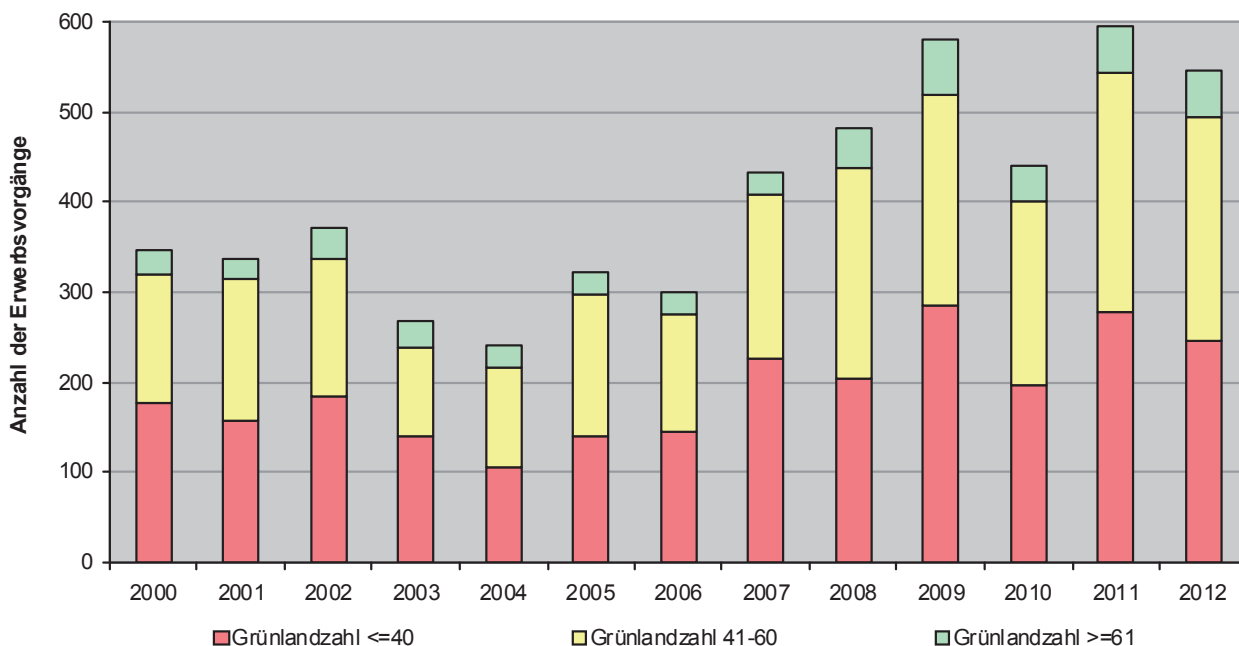


Erwerbsvorgänge von Grünlandflächen nach Grünlandzahlen

Grünland- zahlen	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (ha)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)			Anteil (%)	
	Berichtsjahr 2012	Vorjahr 2011	Berichtsjahr 2012	Vorjahr 2011	Berichtsjahr 2012	Vorjahr 2011	Anzahl	Fläche	Kaufpreis	Berichtsjahr 2012	Vorjahr 2011
<=40	247	268	2,00	1,72	0,41	0,38	-7,8	+16,0	+8,0	45,1	46,7
41-60	248	260	2,42	2,70	0,48	0,43	-4,6	-10,3	+13,6	45,5	45,3
61-80	51	46	1,81	1,40	0,59	0,58	+10,9	+29,9	+1,6	9,4	8,0
Summe/ Durchschnitt	546	574	2,17	2,14	0,46	0,42	-4,9	+1,5	+10,4	100,0	100,0

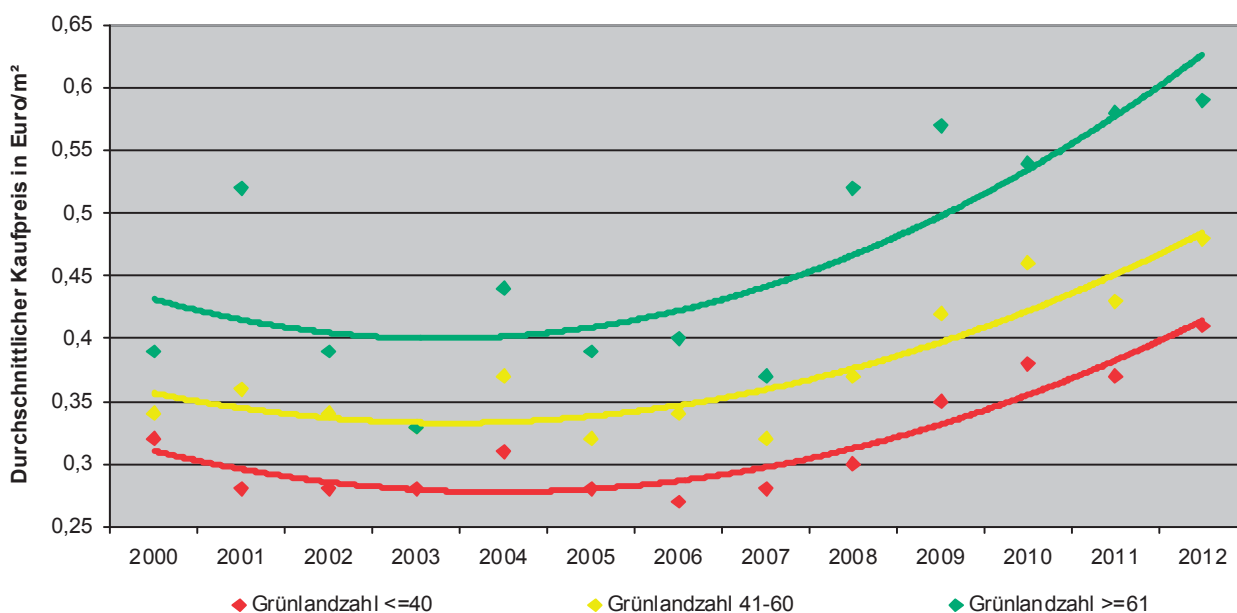
Jeweils 45 % der insgesamt registrierten Erwerbsvorgänge sind Grünlandflächen mit einer Grünlandzahl unter 40 oder zwischen 41 und 60 Bodenpunkten. Erwerbsvorgänge von Grünlandflächen mit über 60 Bodenpunkten werden lediglich zu 10 % registriert. Dabei ist die Anzahl in dieser oberen Qualitätskategorie gegenüber dem Vorjahr weitgehend stabil, während sie in den übrigen gesunken ist. Eine vergleichbare Tendenz zeigt sich auch beim durchschnittlichen Preisniveau. Während die Flächen mit einer Grünlandzahl zwischen 61 und 80 mit einer Steigerung von unter 2 % nur eine geringe Veränderung zu Vorjahr erkennen lassen, ist die Bewegung in den anderen beiden Kategorien deutlich ausgeprägter und liegt zwischen 8 % und 14 %. Die Preisabstufung zwischen den untersuchten Preiskategorien ist eindeutig und insgesamt plausibel. So liegen die Grünlandflächen mit einer Grünlandzahl unter 40 Bodenpunkten mit 0,41 Euro/m² im Preisniveau 30 % unter dem Durchschnittswert der Flächen mit Grünlandzahlen über 61, wo durchschnittlich bereits 0,59 Euro/m² gezahlt werden.

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Grünland



Vorstehendes Diagramm lässt die auffällige zeitliche Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Grünland erkennen. Nach einer kontinuierlichen Zunahme der Vertragsabschlüsse seit dem Jahr 2007 gab es in 2010 einen deutlichen Rückgang. Nach dem die Nachfrage im Jahr 2011 deutlich angezogen hat und noch über dem Niveau aus dem Jahr 2009 liegt, ist im Berichtsjahr die Nachfrage wieder gesunken. Das Diagramm verdeutlicht auch das Verhältnis der unterschiedlichen Qualitätskategorien untereinander. Auch wenn die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge in den zurückliegenden Jahren sehr unterschiedlich ist, ist die Verteilung in den einzelnen Kategorien relativ einheitlich.

Entwicklung des Preisniveaus von Grünland



Ähnlich wie bei den Ackerflächen, lassen sich auch beim Grünland in den letzten Jahren kontinuierliche Preissteigerungen erkennen. Auch wenn im Jahr 2010 bei den Grünlandflächen bis 60 Bodenpunkte leichte Preisnachteile zu registrieren waren, ist im Berichtsjahr die konjunkturelle Steigerung in allen Kategorien wieder eindeutig zu erkennen.

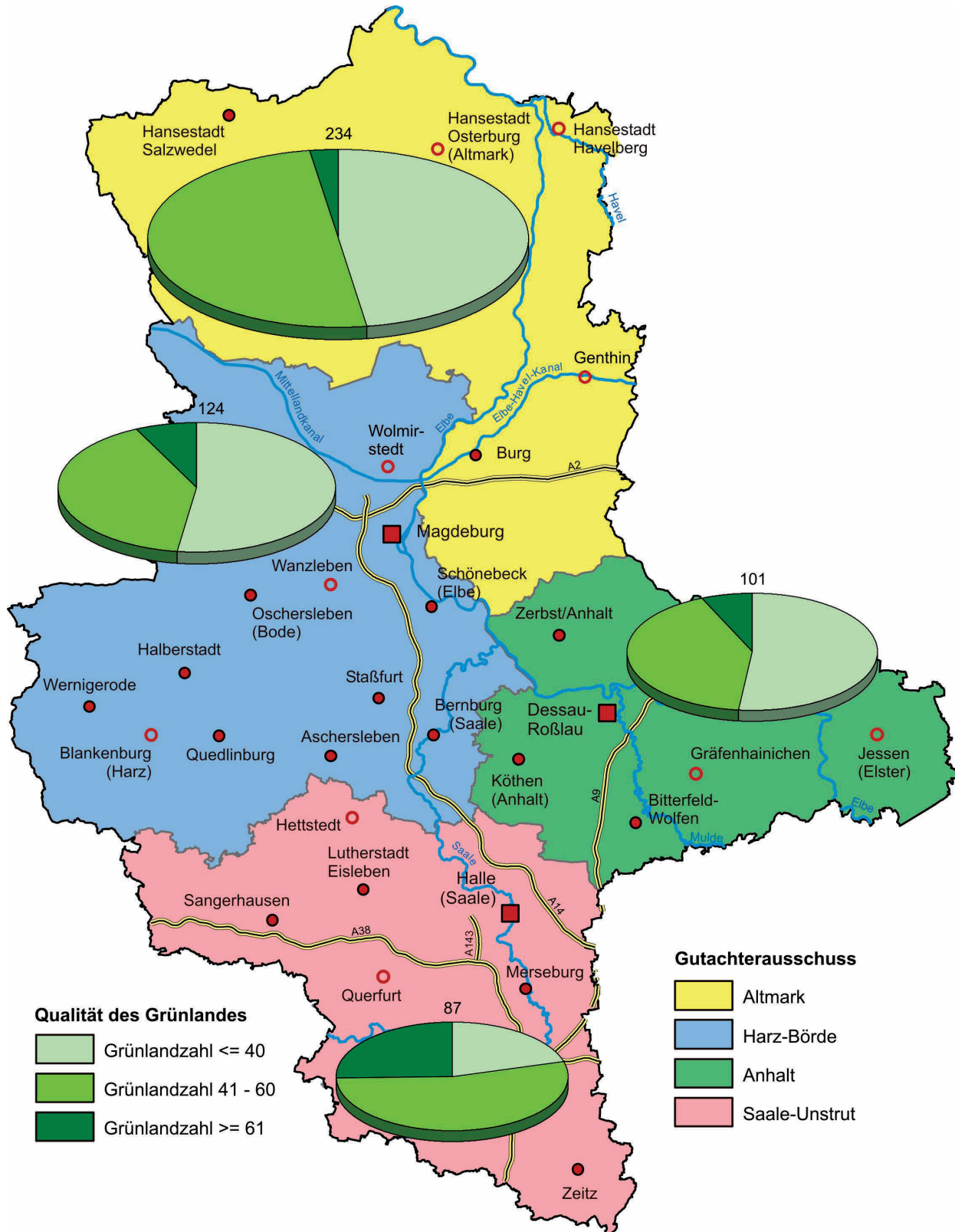
Erwerbsvorgänge von Grünland in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²
Grünlandzahlen												
≤40	109	2,14	0,40	66	1,83	0,41	53	1,62	0,39	19	2,82	0,51
41-60	117	2,79	0,46	46	2,83	0,58	39	1,48	0,38	46	1,88	0,54
61-80	8	3,79	0,57	12	0,71	0,77	9	1,66	0,40	22	1,76	0,58
Summe / Durchschnitt	234	2,52	0,44	124	2,09	0,51	101	1,57	0,39	87	2,05	0,54

In den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse lassen sich ganz unterschiedliche Verhältnisse erkennen. Die größte Anzahl an Erwerbsvorgängen wird in Altmark registriert. Hier werden über 40 % der insgesamt im Land gethandelten Erwerbsvorgänge von Grünland erfasst. Die geringste Anzahl von Erwerbsvorgängen lassen sich in Saale-Unstrut erkennen. Hier werden über 60 % weniger Grünlandflächen gehandelt als in Altmark. Gemessen am Gesamtumsatz im Land beträgt der Anteil hier lediglich 16 %. Auch in Anhalt liegt dieser Anteil bei knapp 20 % und damit unwesentlich höher. Ein Vergleich zur Altmark lässt erkennen, dass hier 2,3-mal so viele Erwerbsvorgänge gegenüber Anhalt registriert werden. Auch beim durchschnittlichen Preisniveau lassen sich große Unterschiede erkennen. Der höchste durchschnittliche Kaufpreis wird in Saale-Unstrut erzielt. Mit einem Durchschnittswert von 0,54 Euro/m² ist das Preisniveau hier über 38 % höher als im Zuständigkeitsbereich Anhalt mit 0,39 Euro/m². Auffällige Umstände zeigen sich in Anhalt auch hinsichtlich der Preisverhältnisse in den einzelnen Qualitätskategorien. Während in den übrigen Bereichen mit ansteigender Grünlandzahl, d.h. mit zunehmender Qualität, auch das durchschnittliche Preisniveau ansteigt, sind in Anhalt die Verhältnisse recht ausgeglichen. So beträgt der Unterschied zwischen den Flächen mit einer Grünlandzahl bis 40 und über 60 hier lediglich 1 Cent/m². Im Gegensatz dazu liegt die Differenz in Harz-Börde zwischen diesen beiden Qualitätskategorien bei immerhin 36 Cent/m².

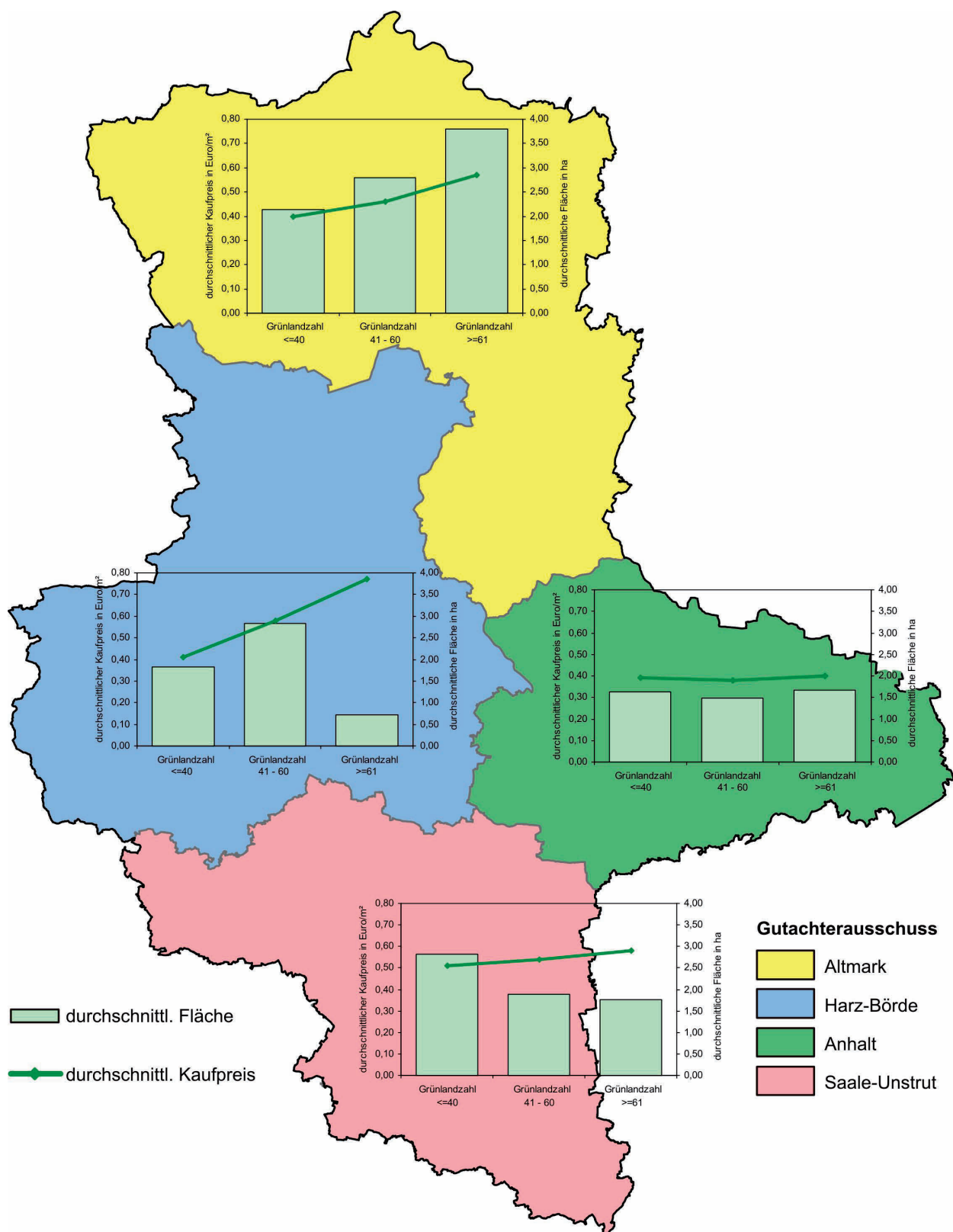
Verteilung der Erwerbsvorgänge von Grünland nach der Qualität in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

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

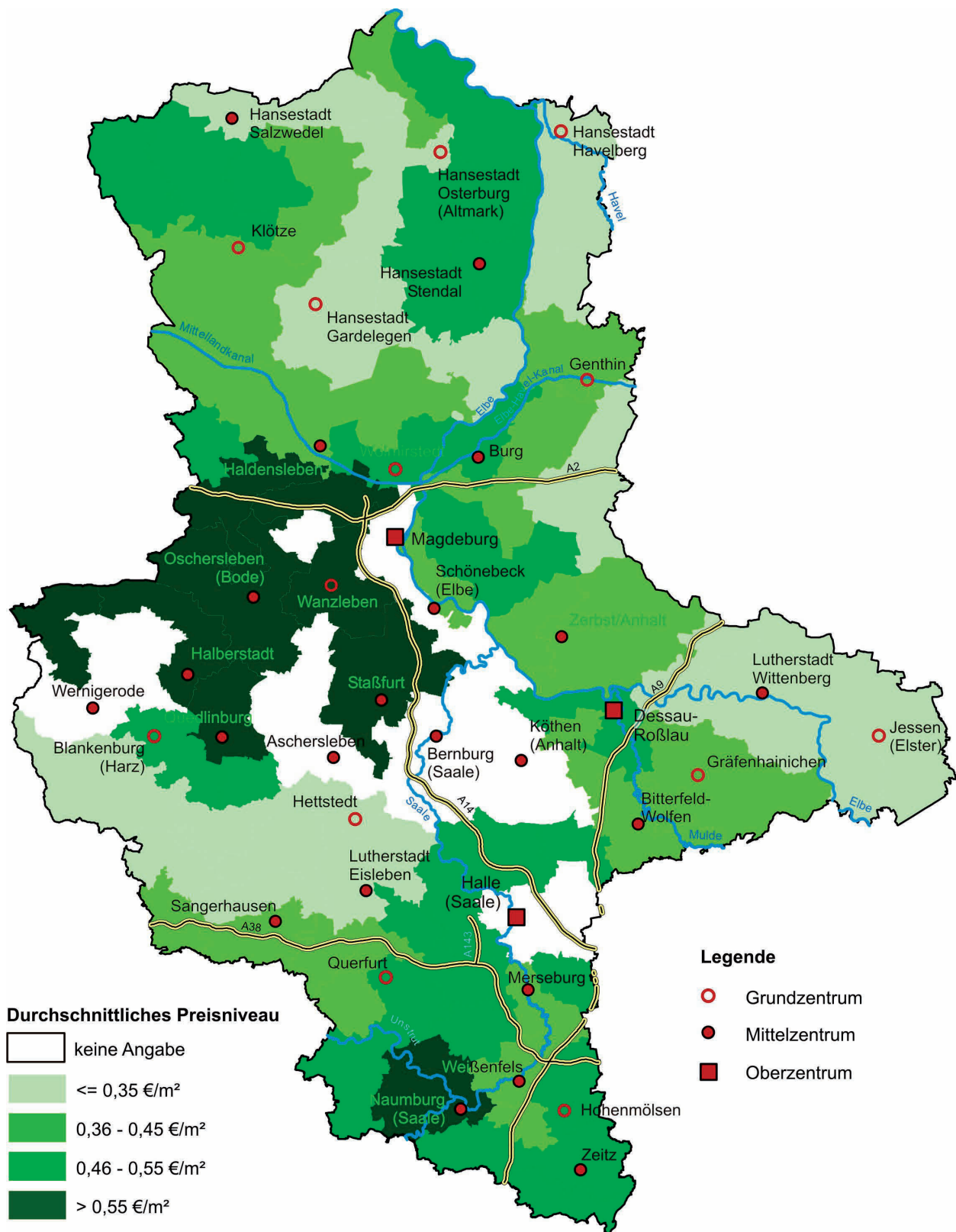


Durchschnittlich erzielte Kaufpreise und Flächengrößen bei Grünland in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

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



Durchschnittliches Preisniveau von Grünland auf der Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2012



6.2.4 Waldflächen

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

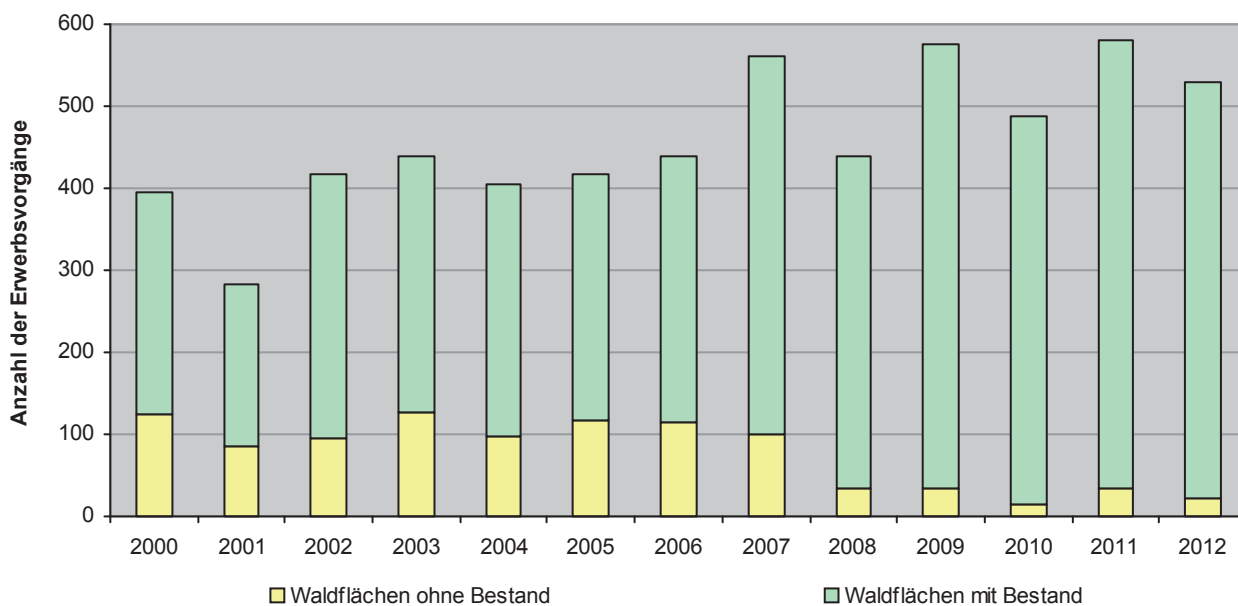
In den nachstehenden Tabellen werden die Verkäufe von selbständig nutzbaren Waldflächen dargestellt. Erwerbsvorgänge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind in den Angaben nicht enthalten. Es wird unterschieden zwischen Grundstücken, die keinen Bestand aufweisen oder dessen Bestand offensichtlich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

Erwerbsvorgänge für Waldflächen

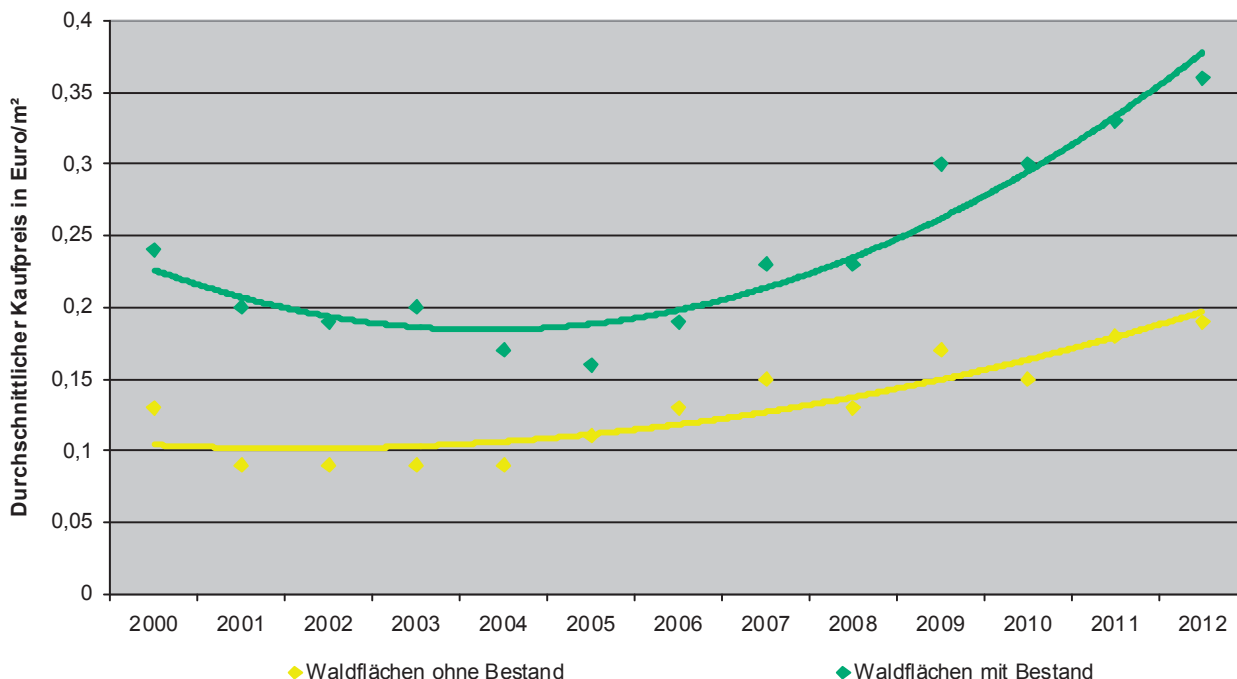
Waldflächen	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (ha)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichts- 2012	Vorjahr 2011	Berichts- 2012	Vorjahr 2011	Berichts- 2012	Vorjahr 2011	Anzahl	Fläche	Kauf- preis
ohne wertbeeinflussenden Bestand	23	35	1,13	6,85	0,19	0,18	-34,3	-83,5	+6,0
mit wertbeeinflussenden Bestand	507	546	2,75	4,05	0,36	0,33	-7,1	-32,1	+9,2
Summe/Durchschnitt	530	581	2,68	4,22	0,35	0,32	-8,8	-36,5	+10,0

Nach einem deutlichen Anstieg der Waldverkäufe im Jahr 2011, ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge im Berichtsjahr wieder gesunken. Insgesamt sind rd. 9 % weniger Erwerbsvorgänge, bei den Waldflächen mit einem wertbeeinflussenden Bestand rd. 7 % weniger Kauffälle registriert worden als im Vorjahr. Im Preisniveau ist hingegen ein erneut gestiegener Durchschnittswert zu erkennen. Nach dem im Jahr 2011 bereits ein Preisanstieg um 10 % zu registrieren war, hat sich das Preisniveau im Berichtsjahr erneut um rd. 10 % weiter erhöht.

Entwicklung der Anzahl von Waldflächen



Entwicklung des Preisniveaus von Waldflächen



Erwerbsvorgänge von Waldflächen in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²
wertbeeinflussender Bestand												
ohne wertbeeinflussenden Bestand	2	0,46	0,12	3	0,47	0,10	0	-	-	18	1,31	0,21
mit wertbeeinflussenden Bestand	224	3,20	0,34	84	2,69	0,43	105	2,67	0,30	94	1,82	0,42
Summe/Durchschnitt	226	3,18	0,34	87	2,61	0,42	105	2,67	0,30	112	1,74	0,39

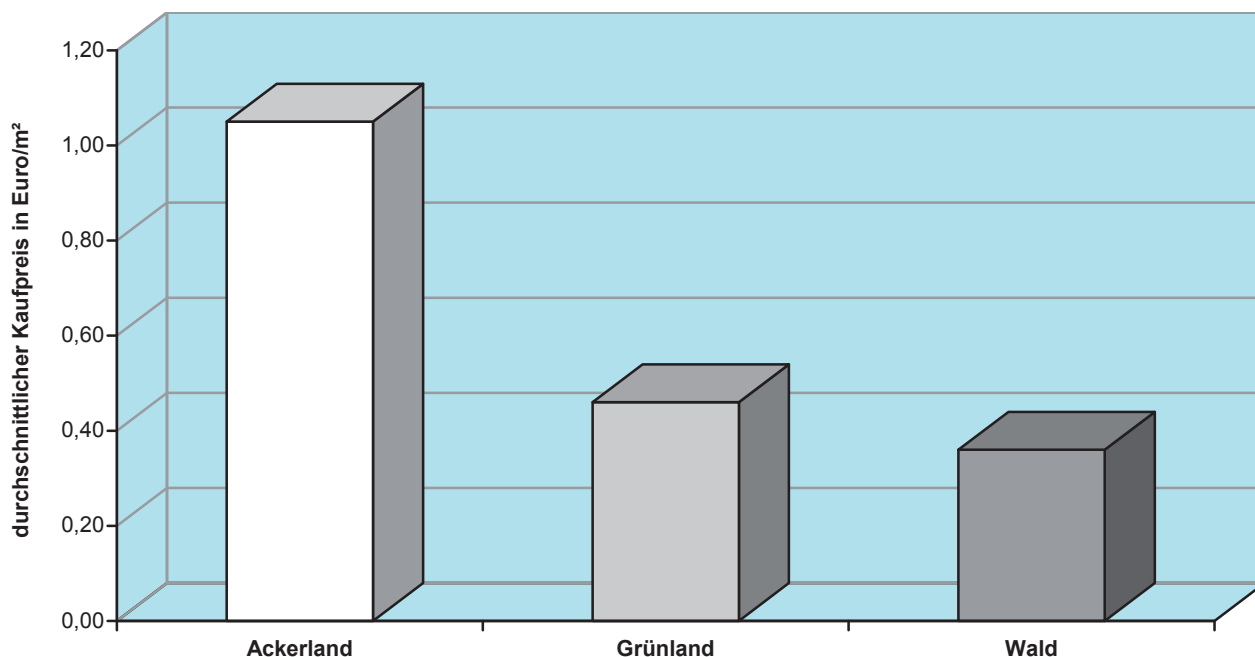
Die walddreichsten Gebiete in Sachsen-Anhalt ziehen sich vom Drömling im Nordwesten und der Colbitz-Letzlinger Heide im Norden über den Fläming bis zur Dübener Heide im Osten. So sind die meisten und größten Waldflächen in den Zuständigkeitsbereichen Altmark und Anhalt zu finden. Hierbei handelt es sich überwiegend um Kiefernbestände. Waldflächen in den Zuständigkeitsbereichen Harz-Börde und Saale-Unstrut sind insgesamt geringer. Hier ist das größte zusammenhängende Waldgebiet der Harz mit überwiegenden Fichtenbeständen und großen Laubwaldflächen mit überwiegendem Buchenbestand.

Diese naturräumlichen Gegebenheiten können eine Erklärung dafür sein, warum im Zuständigkeitsbereich Altmark die größte Anzahl von Erwerbsvorgängen über Waldflächen registriert worden ist. Insgesamt wird hier das Zweifache bis Zweieinhalbfache von Waldflächen umgesetzt wie in den übrigen Zuständigkeitsbereichen. Beim durchschnittlichen Preisniveau zeigen sich ebenso unterschiedliche Verhältnisse. Mit einem Durchschnittswert von 0,30 €/m² ist das Preisniveau bei Erwerbsvorgängen von Waldflächen mit wertbeeinflussendem Bestand im Zuständigkeitsbereich Anhalt am geringsten. Nahezu vergleichbar ist der durchschnittliche Kaufpreis in den Zuständigkeitsbereichen Harz-Börde und Saale-Unstrut, allerdings auf deutlich höherem Niveau. Hier liegt der durchschnittliche Kaufpreis bei 0,43 bzw. 0,42 €/m² und damit über 40 % höher als in Anhalt.

6.2.5 Gesamtbetrachtung

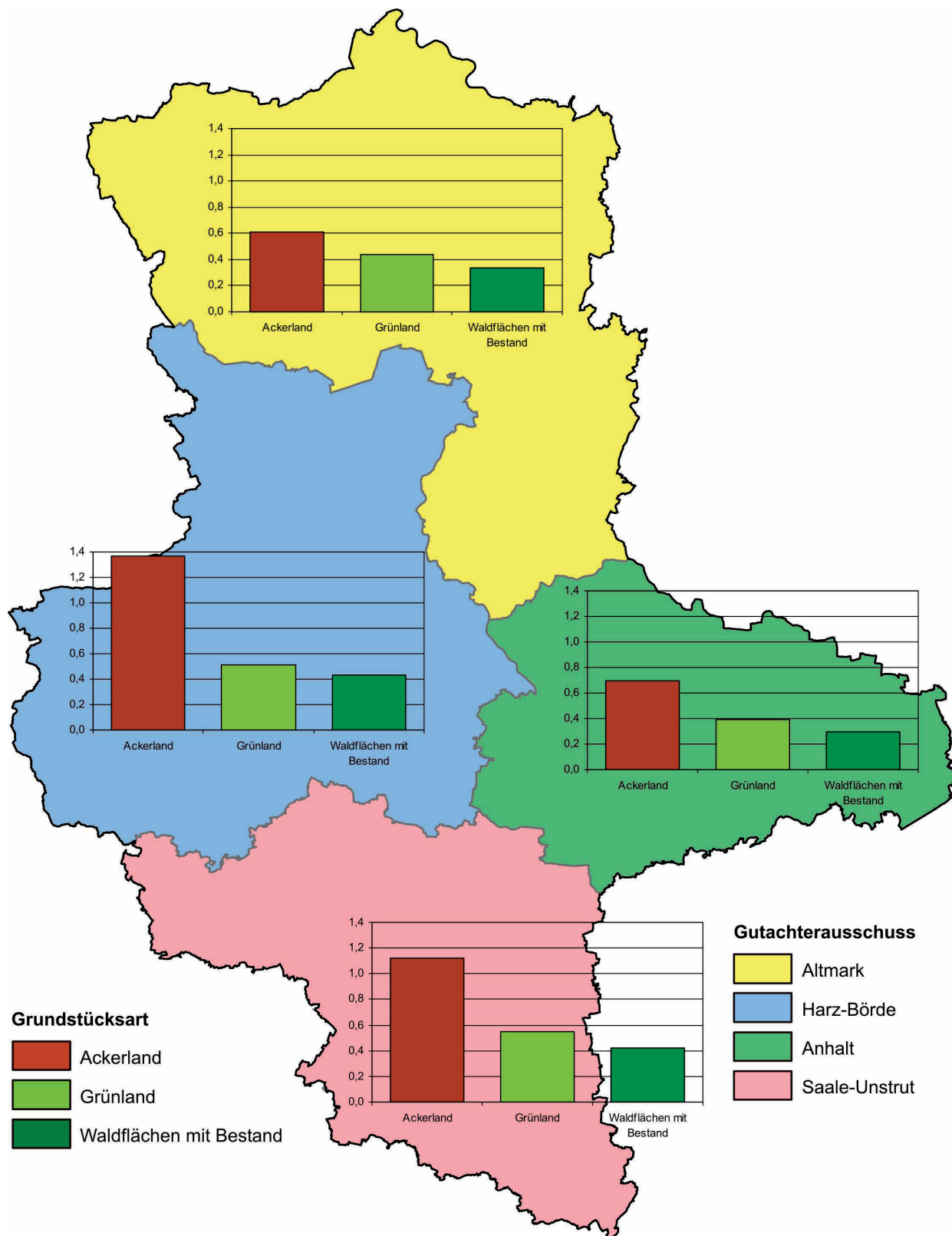
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	Anzahl	Veränderung zum Vorjahr (%)	durchschn. Fläche (ha)	Veränderung zum Vorjahr (%)	durchschn. Kaufpreis (€/m ²)	Veränderung zum Vorjahr (%)
Ackerland	2.578	+0,8	3,89	-3,3	1,06	+13,2
Grünland	546	-4,9	2,17	+1,5	0,46	+10,4
Waldflächen mit wertbeeinflussenden Bestand	507	-7,1	2,75	-32,1	0,36	+9,2

Zusammenfassend ergibt sich im land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt ein differenziertes Bild. Während der Umsatz bei den Ackerflächen annähernd stabil ist, hat er bei den Grünland- und Waldflächen nachgegeben. Beim durchschnittlichen Preisniveau ist dagegen in allen Teilmärkten eine Steigerung zu erkennen. Bei Ackerflächen hat es mit über 13 % die größte Steigerung gegenüber dem Vorjahr gegeben. Bei den Grünlandflächen hat das Preisniveau um rd. 10 %, bei den Waldflächen mit einem wertbeeinflussenden Bestand um rd. 9 % 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 Nutzungsartenarten.

Durchschnittliche Kaufpreise in €/m²

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

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



6.3 Bebaute Grundstücke

6.3.1 Vorbemerkung

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

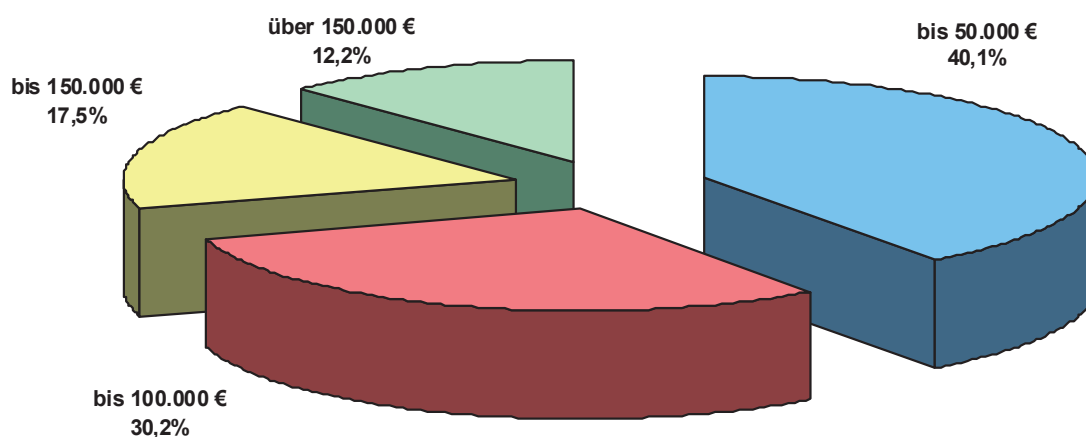
Zu beachten ist, dass die dargestellten Wohnflächenpreise den Wert der baulichen Anlage und den jeweiligen Wert des Grund und Bodens beinhalten. Auch bei den Eigentumswohnungen ist im durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche der Anteil für den Bodenwert des Grundstückes enthalten.

6.3.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Gesamtkaufpreis in €	bis 50.000	bis 100.000	bis 150.000	über 150.000	Anzahl Insgesamt	durchschn. Größe (m²)	durchschn. Kaufpreis (€)
Gutachterausschuss	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl			
Altmark	303	188	119	52	662	1.699	70.057
Harz-Börde	373	303	220	157	1.053	898	88.574
Anhalt	138	178	80	41	437	1.000	83.028
Saale-Unstrut	458	291	137	137	1.023	943	78.260
Summe/Durchschnitt Berichtsjahr	1.272	960	556	387	3.175	1.094	80.627
Anteil Berichtsjahr (%)	40,1	30,2	17,5	12,2	100		
Veränderung zum Vorjahr (%)	+4,7	+9,3	+9,9	+27,7	+9,4	+4,2	+5,1
Summe/Durchschnitt Vorjahr	1.215	878	506	303	2.902	1.050	76.727
Anteil Vorjahr (%)	41,9	30,3	17,4	10,4	100		

Verteilung in den Preissegmenten



Vorstehende Graphik zeigt die registrierten Marktanteile in den einzelnen Preiskategorien.

Insgesamt zeigen sich interessante Veränderungen zum Vorjahr. Die Anzahl hat sich um rd. 9 % erhöht. Die meisten Kauffälle werden nach wie vor im unteren Preissegment bis 50.000 Euro registriert. Hier werden rd. 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. 30 %, so sind es bei dem Preissegment über 150.000 nur noch 12 % Anteil. Entgegengesetzt zu dieser Entwicklung verhalten sich allerdings die Veränderungen bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge in den einzelnen Preiskategorien. Hier ist es tatsächlich so, dass mit zunehmendem Kaufpreis die Nachfrage umso mehr gestiegen ist. Während bei den Objekten mit einem Kaufpreis bis 50.000 Euro die Anzahl der Erwerbsvorgänge um rd. 5 % gestiegen ist, hat sie im oberen Preissegment ab 150.000 Euro immerhin um fast 28 % zugenommen. Somit ist das durchschnittliche Preisniveau gegenüber dem Vorjahr um rd. 5 % angestiegen und der Kaufpreis für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus beträgt im Landesdurchschnitt rd. 80.600 Euro.

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

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

Wohnflächenpreise Baujahr <=1948	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
Regionstyp	2012	2011	2012	2011	2012	2011			
Großstädte	48	50	140	139	1.131	1.067	-4,0	+0,7	+5,9
Großstadtrand	19	22	132	120	756	599	-13,6	+10,7	+26,2
Mittelzentren	73	79	135	141	789	642	-7,6	-4,5	+22,8
Grundzentren/Kleinstädte	105	115	129	123	517	508	-8,7	+4,2	+1,7
Dörfer	406	424	121	120	426	435	-4,2	+1,1	-2,0
Fremdenverkehr	13	15	119	109	358	612	-13,3	+9,5	-41,5
Summe/Durchschnitt	664	705	125	124	539	524	-5,8	+1,2	+3,0
Mittleres Baujahr	1914	1917							
Anteil (%)	51,4	52,5							

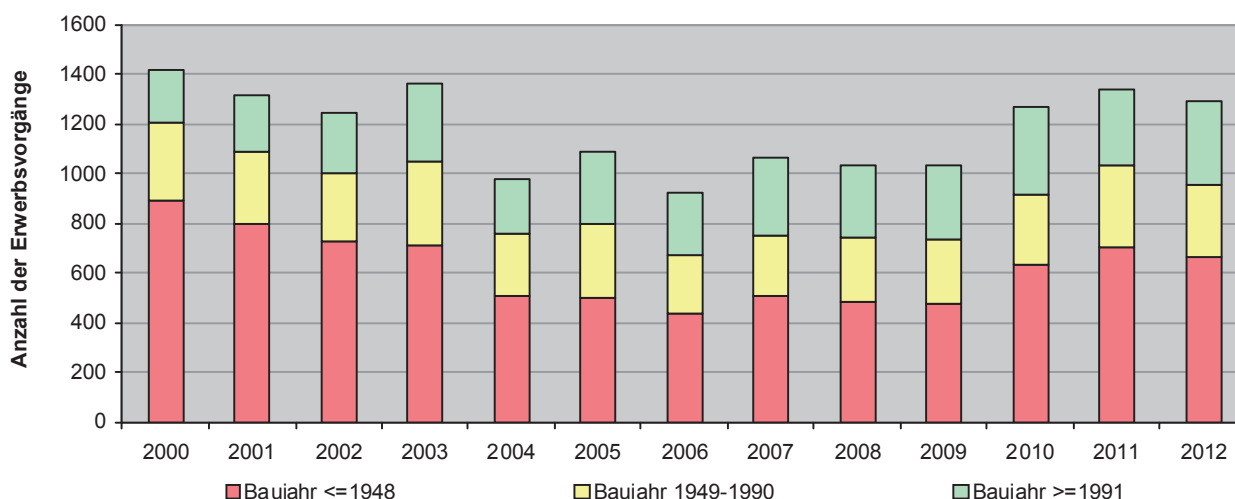
Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990

Wohnflächenpreise Baujahr 1949-1990	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
Regionstyp	2012	2011	2012	2011	2012	2011			
Großstädte	15	30	122	126	1.355	1.296	-50,0	-2,7	+4,6
Großstadtrand	13	11	111	122	915	918	+18,2	-8,6	-0,4
Mittelzentren	35	45	131	122	794	879	-22,2	+6,6	-9,6
Grundzentren/Kleinstädte	66	58	123	122	719	676	+13,8	+0,2	+6,3
Dörfer	155	170	117	119	661	651	-8,8	-1,4	+1,5
Fremdenverkehr	11	12	104	115	610	663	-8,3	-9,2	-8,1
Summe/Durchschnitt	295	326	120	121	734	756	-9,5	-0,8	-2,9
Mittleres Baujahr	1968	1968							
Anteil (%)	22,9	24,3							

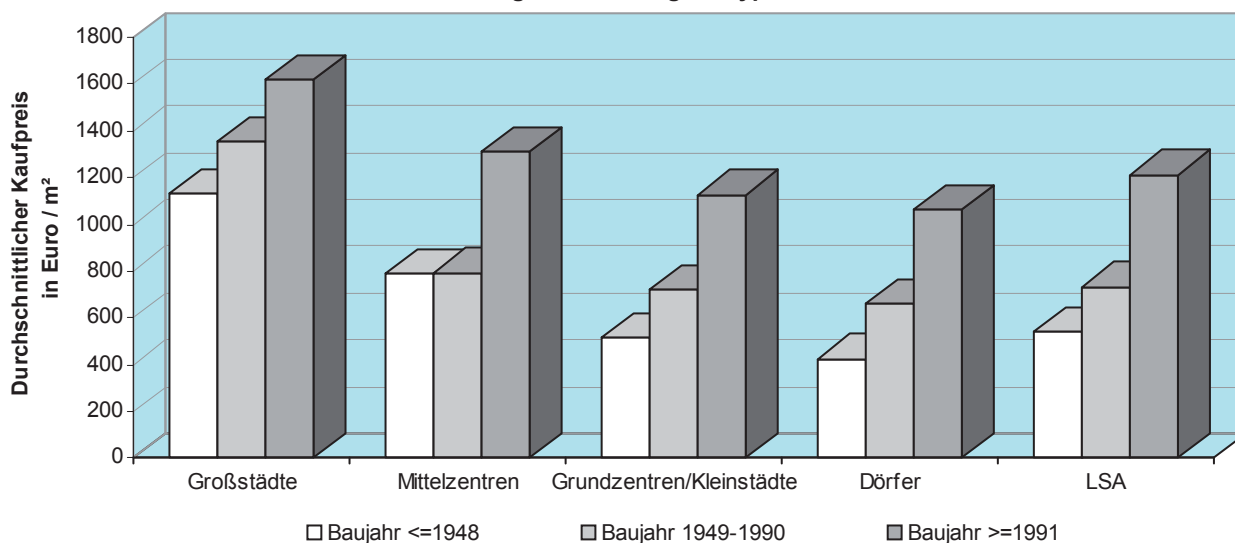
Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr >= 1991

Wohnflächenpreise Baujahr >=1991	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
Regionstyp	2012	2011	2012	2011	2012	2011			
Großstädte	46	32	145	135	1.618	1.506	+43,8	+7,5	+7,4
Großstadtrand	41	43	129	137	1.277	1.260	-4,7	-6,1	+1,4
Mittelzentren	42	51	122	139	1.309	1.186	-17,6	-11,7	+10,3
Grundzentren/Kleinstädte	38	35	135	129	1.125	1.088	+8,6	+5,0	+3,4
Dörfer	157	143	131	127	1.064	1.076	+9,8	+2,9	-1,1
Fremdenverkehr	8	7	121	143	1.381	1.141	+14,3	-16,0	+21,0
Summe/Durchschnitt	332	311	132	132	1.213	1.167	+6,8	-0,0	+4,0
Mittleres Baujahr	2000	1999							
Anteil (%)	25,7	23,2							

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

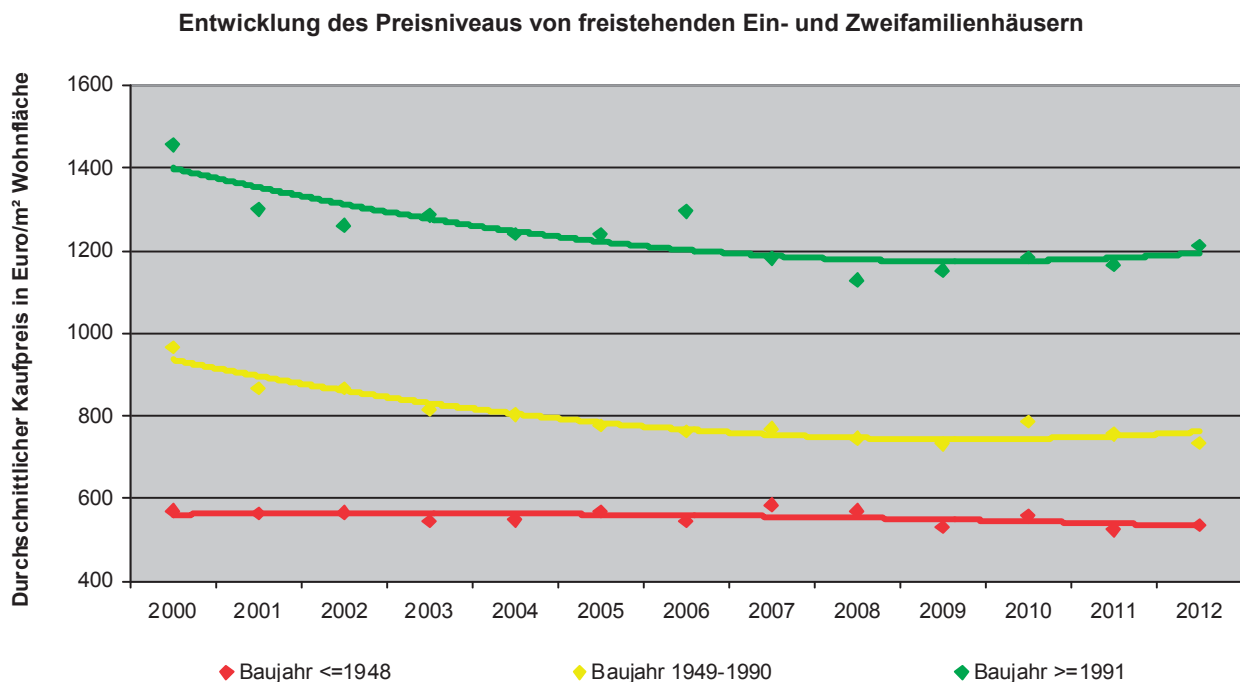


Durchschnittliches Preisniveau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in ausgewählten Regionstypen



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 Baupochen. Der Kaufpreis steigt erwartungsgemäß mit abnehmendem Alter des Gebäudes. In den einzelnen Regionen 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. 1.600 Euro/m² Wohnfläche. Für einen Altbau mit einem Baujahr vor 1949 liegt das Preisniveau mit rd. 1.100 Euro/m² bei rd. 70 % und für eine Bestandsimmobilie mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990 mit rd. 1.350 Euro/m² bei knapp 84 % 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 rd. 430 Euro/m² bei 40 % des durchschnittlichen Kaufpreises eines nach 1990 neu gebauten Ein- und Zweifamilienhauses von rd. 1.050 Euro/m² liegt. Für eine Bestandsimmobilie mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990 werden mit rd. 660 Euro/m² ca. 62 % gezahlt. Auffällig ist das Verhältnis von Altbauten zu den Objekten der mittleren Baupoeche in den Mittelzentren. Diese liegen im durchschnittlichen Preisniveau nahezu in gleicher Höhe und durchschnittlich ca. 40 % unter dem Kaufpreis eines nach 1990 errichteten Neubaus.

Die Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus zeigt folgende Graphik:



Die durchschnittlichen Kaufpreise in den vergangenen Jahren zeigen in den verschiedenen Baupochen unterschiedliche Entwicklungen. Während bei den klassischen Altbauten mit einem Baujahr vor 1949 allgemein wenig Veränderungen und ein stabiles Preisniveau zu erkennen sind, lassen sich in den anderen Baujahrsklassen eindeutige Preistrükgänge registrieren. Dabei ist ein Absinken des durchschnittlichen Kaufpreises hauptsächlich in der ersten Hälfte des Beobachtungszeitraumes zu erkennen. Inzwischen hat sich der durchschnittliche Kaufpreis insgesamt stabilisiert und es kann von einem nachhaltigen Preisniveau ausgegangen werden.

In den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse 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

Gutachterausschuss Baujahr <= 1948	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	20	139	1.159	9	133	1.026	19	145	1.150
Großstadtrand	9	129	864	4	168	725	0	-	-	6	114	616
Mittelzentren	6	109	936	29	150	876	20	116	734	18	141	659
Grundzentren/Kleinst.	19	126	591	40	143	531	15	113	638	31	119	394
Dörfer	36	117	495	123	124	407	71	123	507	176	119	393
Fremdenverkehr	1	150	233	3	116	393	0	-	-	9	117	360
Summe / Durchschnitt	71	121	601	219	133	566	115	121	604	259	122	471

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

Gutachterausschuss Baujahr 1949 - 1990	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	3	115	1.227	5	111	1.129	7	133	1.572
Großstadtrand	4	132	938	6	102	796	0	-	-	3	102	1.122
Mittelzentren	3	116	773	14	148	779	8	141	747	10	102	860
Grundzentren/Kleinst.	10	116	576	25	122	736	7	123	849	24	126	723
Dörfer	27	121	614	45	121	716	28	117	739	55	113	599
Fremdenverkehr	1	140	893	1	105	548	0	-	-	9	100	585
Summe / Durchschnitt	45	121	651	94	124	750	48	121	797	108	115	727

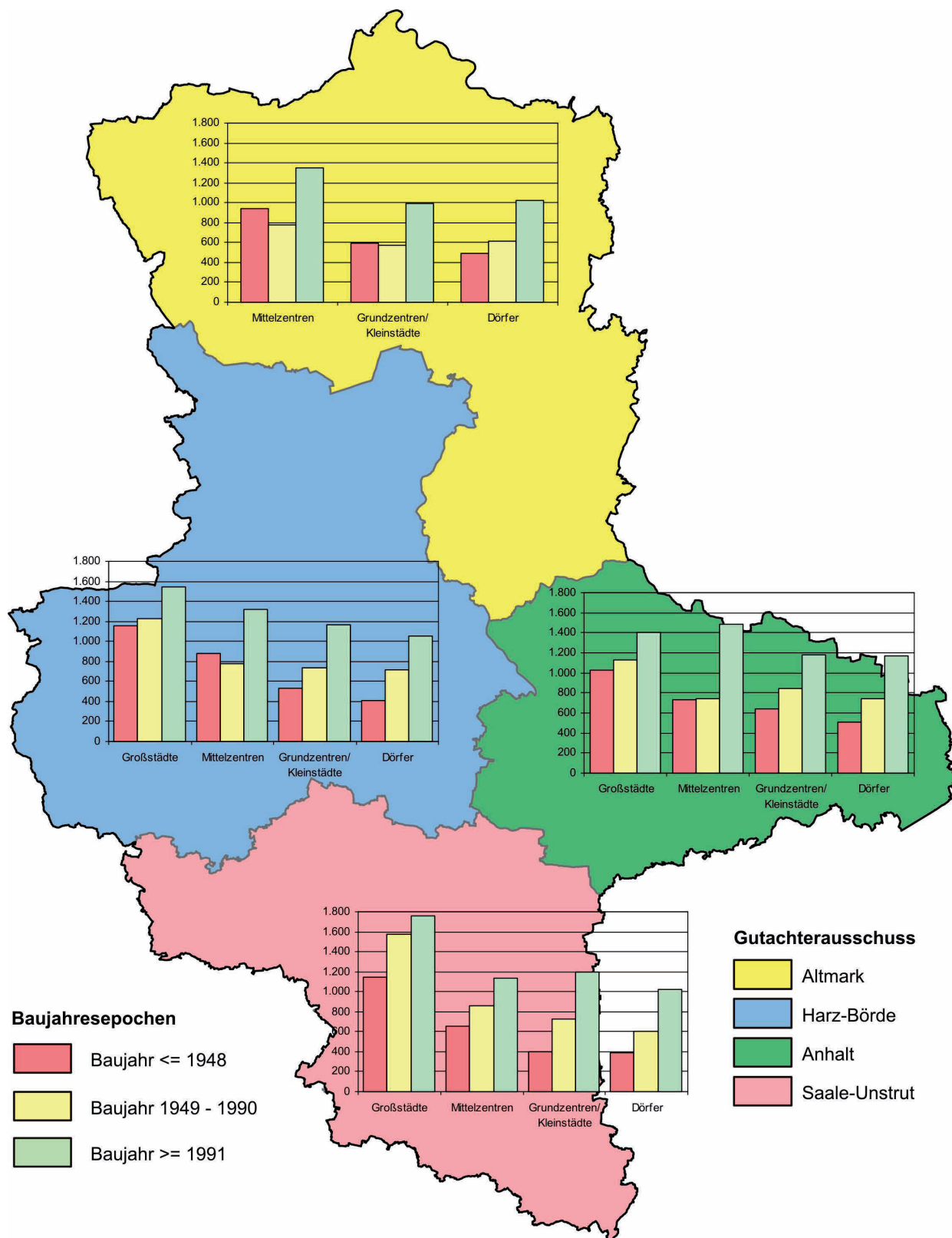
**Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern
mit einem Baujahr >= 1991**

Gutachterausschuss Baujahr >= 1991	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	22	154	1.547	5	133	1.399	19	138	1.757
Großstadtrand	12	141	1.335	23	123	1.181	0	-	-	6	126	1.531
Mittelzentren	3	119	1.350	25	124	1.315	6	101	1.489	8	134	1.138
Grundzentren/Kleinst.	11	139	992	12	128	1.171	7	113	1.177	8	160	1.192
Dörfer	30	130	1.022	54	128	1.056	31	132	1.170	42	134	1.027
Fremdenverkehr	0	-	-	3	118	1.222	0	-	-	5	122	1.477
Summe / Durchschnitt	56	134	1.101	139	130	1.214	49	126	1.233	88	136	1.270

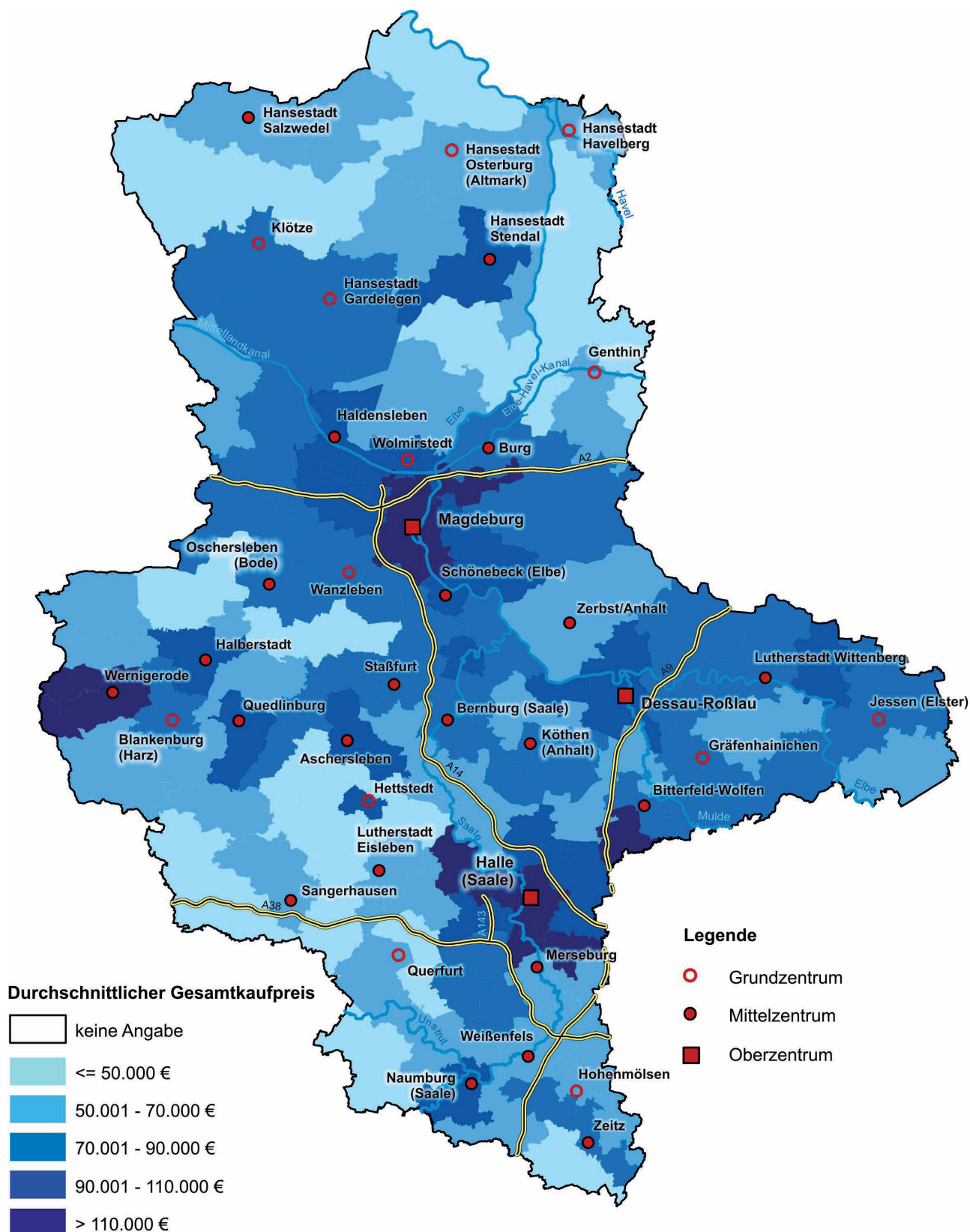
Folgende Graphiken zeigen das durchschnittliche Preisniveau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den Regionen im Land.

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

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



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



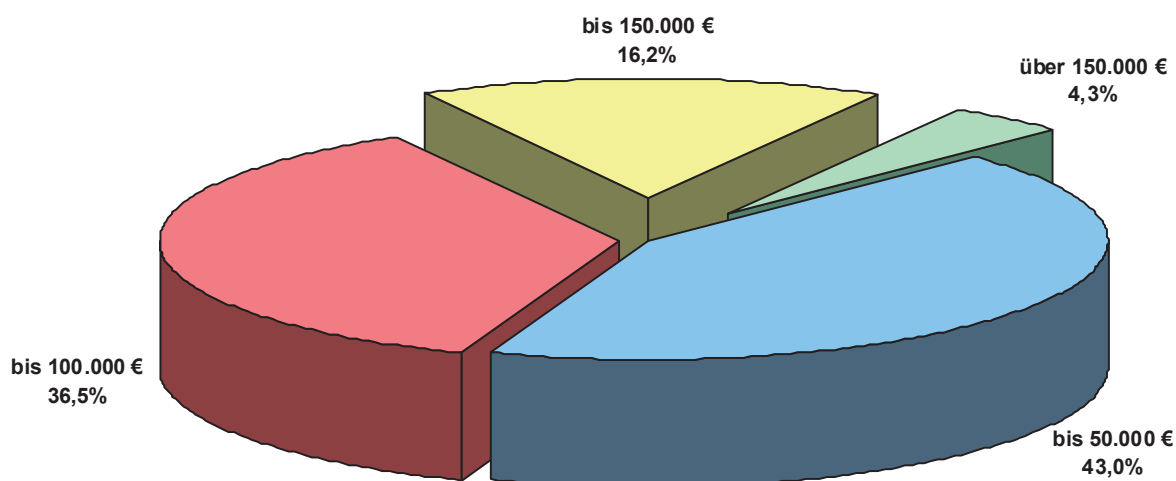
Die Gesamtkaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Einzelnen gehen aus der Anlage 4 hervor.

6.3.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Gesamtkaufpreis in €	bis 50.000 Anzahl	bis 100.000 Anzahl	bis 150.000 Anzahl	über 150.000 Anzahl	Anzahl Insgesamt	durchschn. Größe (m²)	durchschn. Kaufpreis (€)
Gutachterausschuss							
Altmark	199	109	43	5	356	719	61.073
Harz-Börde	292	238	126	46	702	565	71.788
Anhalt	149	211	62	9	431	626	70.866
Saale-Unstrut	251	199	104	30	584	535	70.115
Summe/Durchschnitt Berichtsjahr	891	757	335	90	2.073	596	69.285
Anteil Berichtsjahr (%)	43,0	36,5	16,2	4,3	100		
Veränderung zum Vorjahr (%)	-7,5	+3,3	+2,8	+0,0	-1,8	+2,9	+5,0
Summe/Durchschnitt Vorjahr	963	733	326	90	2.112	579	65.995
Anteil Vorjahr (%)	45,6	34,7	15,4	4,3	100		

Verteilung in den Preissegmenten



Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr im Gegensatz zu den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern um knapp 2 % gesunken. Der Rückgang lässt sich auf die Objekte im unteren Preissegment zurückführen. Bei Kaufpreisen bis 50.000 Euro sind 7,5 % weniger Reihenhäuser und Doppelhaushälften gehandelt worden als im Vorjahr. Leicht zugenommen hat dagegen die Nachfrage in den mittleren Preissegmenten, während die Nachfrage bei den Objekten über 150.000 Euro gegenüber dem Vorjahr unverändert und stabil ist. Hier ist aber auch zu berücksichtigen, dass der Anteil in diesem oberen Segment nur rd. 4 % aller registrierten Erwerbsvorgänge beträgt. Etwa 80 % der Reihenhäuser und Doppelhaushälften haben einen Kaufpreis unter 100.000 Euro, 43 % werden sogar mit einem Kaufpreis unter 50.000 € gehandelt. Durch die Verluste in den unteren, leichten Zuwachs im mittleren und stabilen Verhältnisse im oberen Preissegment ist das durchschnittliche Preisniveau gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Im landesweiten Durchschnitt ist im Berichtsjahr für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ein Kaufpreis von rd. 69.300 € und damit 5 % mehr als im Vorjahr gezahlt worden.

Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr <= 1948

Wohnflächenpreise Baujahr <=1948	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
Regionstyp	2012	2011	2012	2011	2012	2011			
Großstädte	82	124	111	115	1.086	969	-33,9	-3,0	+12,1
Großstadtrand	14	17	107	131	608	588	-17,6	-18,4	+3,4
Mittelzentren	150	212	115	114	591	626	-29,2	+1,1	-5,7
Grundzentren/Kleinstädte	193	172	111	117	551	498	+12,2	-5,5	+10,6
Dörfer	215	245	113	106	573	509	-12,2	+7,6	+12,5
Fremdenverkehr	8	17	112	115	640	439	-52,9	-2,4	+45,8
Summe/Durchschnitt	662	787	113	112	635	611	-15,9	+0,1	+4,0
Mittleres Baujahr	1917	1917							
Anteil (%)	70,1	69,9							

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

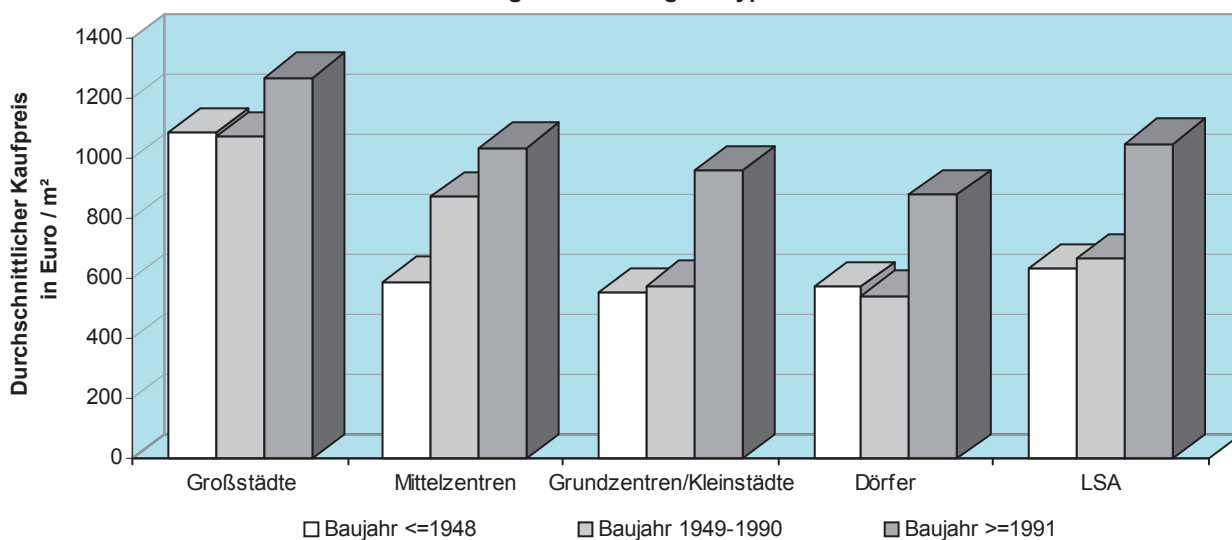
Wohnflächenpreise Baujahr 1949-1990	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
Regionstyp	2012	2011	2012	2011	2012	2011			
Großstädte	14	23	118	109	1.073	771	-39,1	+7,5	+39,3
Großstadtrand	5	1	100	124	729	899	+400	-19,7	-18,9
Mittelzentren	20	31	111	110	872	817	-35,5	+0,9	+6,7
Grundzentren/Kleinstädte	28	27	109	105	577	635	+3,7	+4,4	-9,2
Dörfer	55	59	109	104	542	600	-6,8	+5,2	-9,6
Fremdenverkehr	2	2	77	71	298	573	+0,0	+8,5	-48,0
Summe/Durchschnitt	124	143	110	106	667	683	-13,3	+3,4	-2,3
Mittleres Baujahr	1963	1963							
Anteil (%)	13,1	12,7							

Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr >= 1991

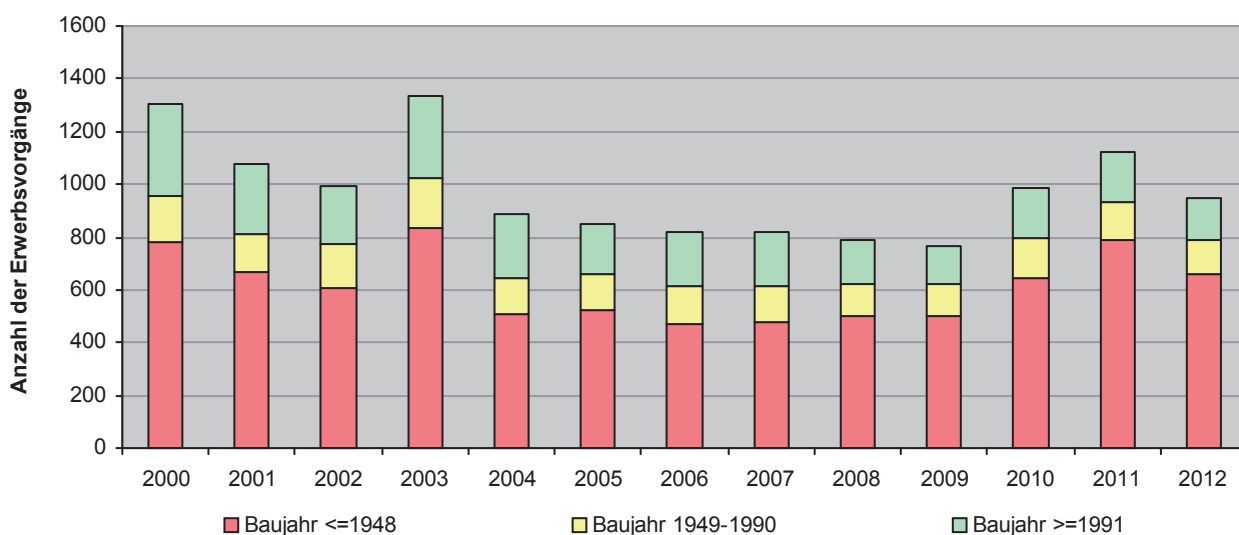
Wohnflächenpreise Baujahr >=1991	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
Regionstyp	2012	2011	2012	2011	2012	2011			
Großstädte	45	53	127	120	1.272	1.295	-15,1	+6,3	-1,8
Großstadtrand	16	28	108	113	1.041	927	-42,9	-4,1	+12,2
Mittelzentren	25	30	121	119	1.038	1.114	-16,7	+1,9	-6,8
Grundzentren/Kleinstädte	31	29	111	109	962	995	+6,9	+1,8	-3,3
Dörfer	41	54	113	113	882	910	-24,1	-0,1	-3,0
Fremdenverkehr	1	2	110	132	1.155	1.174	-50,0	-16,7	-1,6
Summe/Durchschnitt	159	196	118	115	1.050	1.063	-18,9	+1,8	-1,2
Mittleres Baujahr	1998	1999							
Anteil (%)	16,8	17,4							

Die vorstehenden Wohnflächenpreise machen das unterschiedliche Preisniveau in den verschiedenen Baujahrsklassen und Regionstypen deutlich. In der nachstehenden Graphik wird der durchschnittliche Kaufpreis für typische Regionen im Land und für die unterschiedlichen Baujahrsgruppen dargestellt. Eine eindeutige Tendenz wie bei den freistehenden Eigenheimen, wonach das durchschnittliche Preisniveau mit zunehmendem Alter der Immobilie abnimmt, lässt sich bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften nicht feststellen. Lediglich in den Mittelzentren zeigt sich eine klare Abstufung. In den übrigen Regionen sind die Preisunterschiede zwischen den Altbauten mit einem Baujahr vor 1949 und den Objekten aus der mittleren Bauepoche gering. Teilweise liegt das Preisniveau der Altbauobjekte mit einem Baujahr vor 1949 sogar über dem der Objekte aus der mittleren Bauepoche. Auch sind die Differenzierungen zwischen den Regionstypen nicht so ausgeprägt wie bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Lediglich bei den Objekten mit einem Baujahr nach 1990 gibt es eine deutliche Abstufung zwischen den Regionen. Die Altbauten, insbesondere mit einem Baujahr vor 1949 liegen in den Mittelzentren, Grundzentren und Kleinstädten sowie Dörfern mit Kaufpreisen zwischen 550 Euro/m² und 590 Euro/m² in einer vergleichbaren Größenordnung. Im Vergleich liegt diese am meisten nachgefragte Baujahrsgruppe damit fast bei der Hälfte des Kaufpreises, der für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte mit vergleichbarem Baujahr in den Großstädten im Durchschnitt gezahlt wird.

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



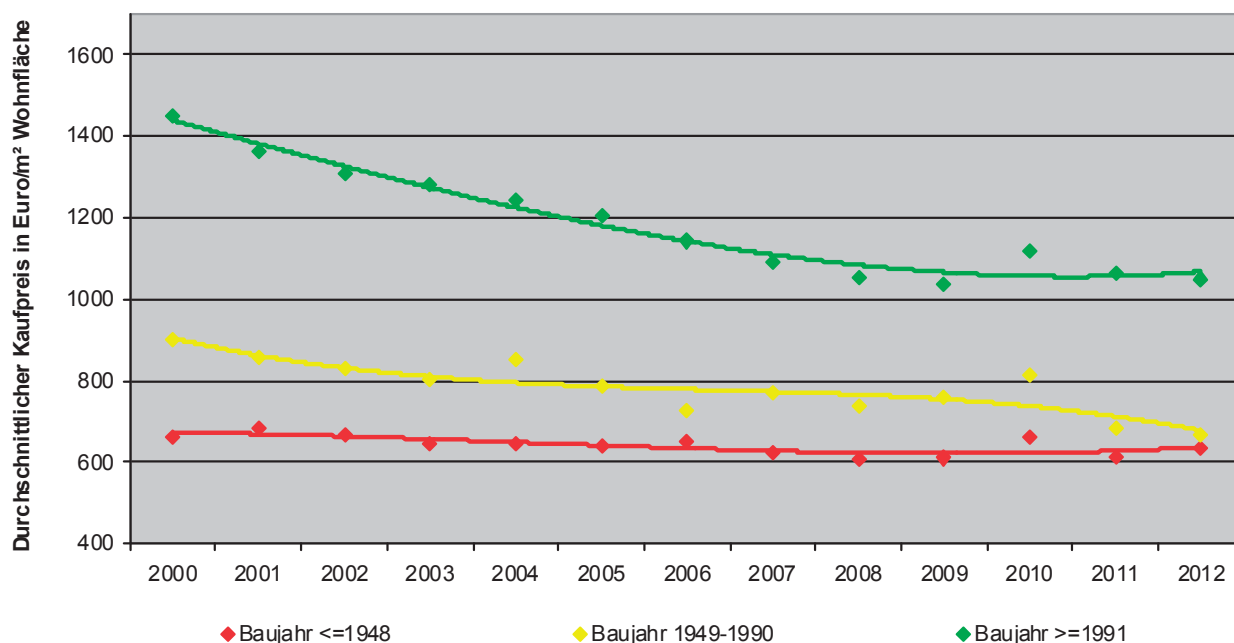
**Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge
von Reihenhäusern und Doppelhaushälften**



Die Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften lässt deutlich den hohen Anteil der Objekte mit einem Baujahr vor 1949 erkennen. Dieser Anteil liegt im Berichtsjahr bei rd. 70 % und ist über die Jahre relativ konstant. Danach folgen die Objekte mit einem Baujahr nach 1990, während die mittlere Bauepoche den geringsten Anteil an den insgesamt gehandelten Reihenhäusern und Doppelhaushälften hat.

Beim durchschnittlichen Kaufpreis zeigt sich auch bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften, ähnlich wie bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, eine kontinuierliche Reduzierung seit dem Jahr 2000. Insbesondere bei den Neubauten nach 1990 hat sich das durchschnittliche Preisniveau seit dem erheblich reduziert, wobei auch hier in den letzten vier Jahren eine Stabilisierung zu erkennen ist. Interessant ist die Entwicklung in der mittleren Baujahrsepoche mit Baujahren zwischen 1949 und 1990. Hier ist eine Konsolidierung noch nicht erkennbar und die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise nähern sich deutlich dem Preisniveau der Altbauten mit einem Baujahr vor 1949 an.

Entwicklung des Preisniveaus von Reihenhäusern und Doppelhaushälften



In den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse 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

Gutachterausschuss Baujahr <= 1948	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Regionstyp		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²
Großstädte	0	-	-	17	107	1210	32	106	900	33	119	1203
Großstadtrand	1	80	550	11	104	625	0	-	-	2	135	543
Mittelzentren	15	117	650	53	120	583	38	103	648	44	118	530
Grundzentren/Kleinst.	36	115	674	49	109	554	48	112	532	60	109	489
Dörfer	7	124	492	78	116	469	78	109	745	52	115	480
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	0	-	-	8	112	640
Summe / Durchschnitt	59	116	644	208	114	587	196	108	699	199	115	621

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

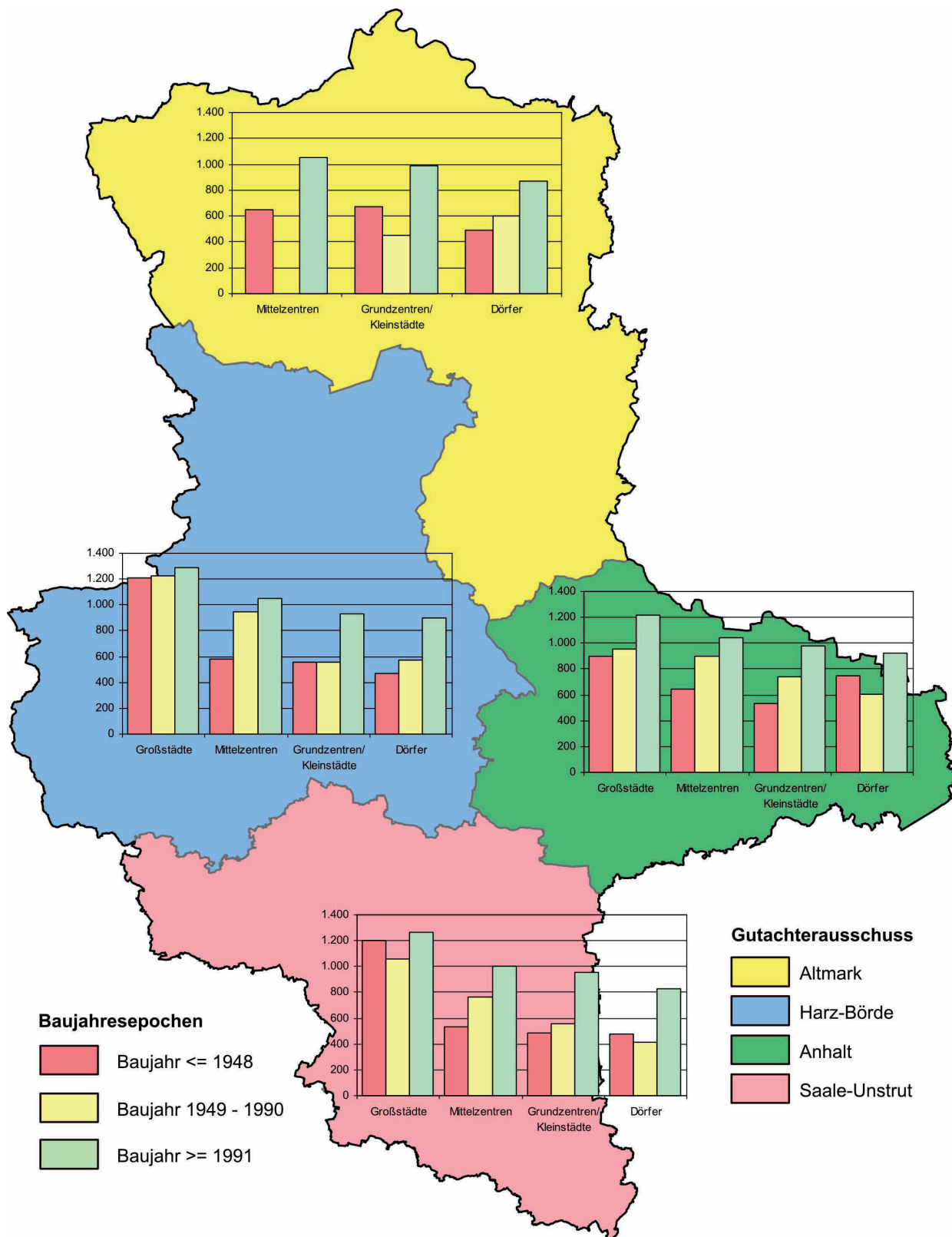
Gutachterausschuss Baujahr 1949 - 1990	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Regionstyp		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²
Großstädte	0	-	-	3	110	1225	3	116	955	8	121	1061
Großstadtrand	1	96	781	1	102	716	0	-	-	3	100	716
Mittelzentren	0	-	-	10	111	943	3	109	896	7	113	760
Grundzentren/Kleinst.	3	115	447	7	120	559	5	123	738	13	97	555
Dörfer	8	105	600	17	110	575	15	107	605	15	112	412
Fremdenverkehr	0	-	-	2	77	298	0	-	-	0	-	-
Summe / Durchschnitt	12	107	577	40	110	703	26	111	705	46	109	638

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

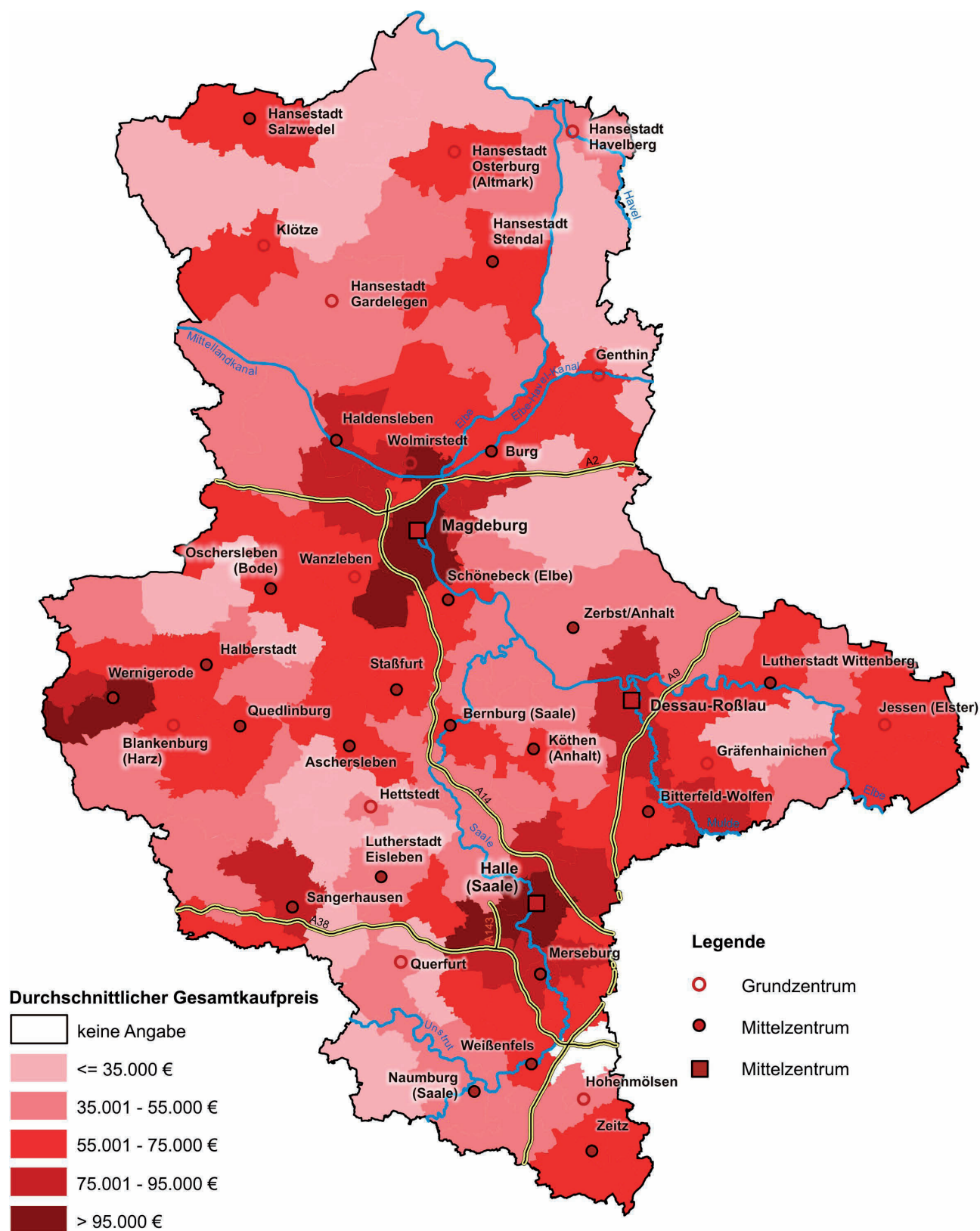
Gutachterausschuss Baujahr >= 1991	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Regionstyp		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²
Großstädte	0	-	-	24	131	1288	4	123	1214	17	123	1263
Großstadtrand	2	101	1124	10	104	1073	0	-	-	4	123	918
Mittelzentren	6	111	1049	9	128	1051	5	122	1040	5	121	1000
Grundzentren/Kleinst.	7	109	992	10	122	932	8	97	976	6	113	957
Dörfer	4	99	870	12	109	901	13	111	923	12	125	824
Fremdenverkehr	0	-	-	1	110	1155	0	-	-	0	-	-
Summe / Durchschnitt	19	107	998	66	121	1097	30	111	995	44	122	1040

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

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



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



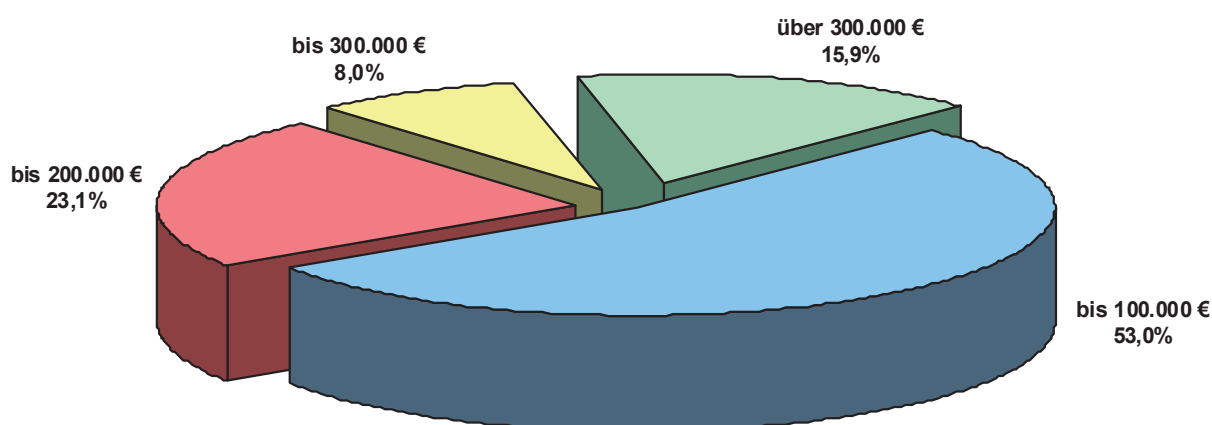
Die Gesamtkaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Einzelnen gehen aus der Anlage 4 hervor.

6.3.4 Mehrfamilienhäuser

Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von Mehrfamilienhäusern

Gesamtkaufpreis in €	bis 100.000	bis 200.000	bis 300.000	über 300.000	Anzahl Insgesamt	durchschn. Größe (m²)	durchschn. Kaufpreis (€)
Gutachterausschuss	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl			
Altmark	58	18	6	1	83	1.453	88.843
Harz-Börde	153	75	16	55	299	1.161	235.953
Anhalt	36	21	3	8	68	1.960	140.964
Saale-Unstrut	158	63	36	58	315	949	214.817
Summe/Durchschnitt Berichtsjahr	405	177	61	122	765	1.176	202.846
Anteil Berichtsjahr (%)	53,0	23,1	8,0	15,9	100		
Veränderung zum Vorjahr (%)	-4,3	+28,3	+10,9	+37,1	+8,5	+4,2	+15,0
Summe/Durchschnitt Vorjahr	423	138	55	89	705	1.129	176.392
Anteil Vorjahr (%)	60,0	19,6	7,8	12,6	100		

Verteilung in den Preissegmenten



Nachdem bereits im Jahr 2011 eine gestiegene Nachfrage in diesem Teilmarkt zu beobachten war, hat sich dieser Trend im Berichtsjahr weiter fortgesetzt. Insgesamt sind 8,5 % mehr Erwerbsvorgänge über Mehrfamilienhäuser registriert worden als im Jahr zuvor. Mit Ausnahme der unteren Preiskategorie bis 100.000 Euro sind von der gestiegenen Nachfrage alle Preissegmente betroffen. Dabei ist der größte Zuwachs in der höchsten Preiskategorie über 300.000 Euro zu registrieren. Hier sind über 37 % mehr Objekte gehandelt worden als noch im Vorjahr. Eine deutliche Zunahme der Anzahl der Erwerbsvorgänge lässt sich auch in dem Preissegment zwischen 100.000 Euro und 200.000 Euro erkennen. Hier hat es ein Umsatzplus von über 28 % gegeben. Obwohl die Anzahl der Erwerbsvorgänge im unteren Preissegment um rd. 4 % abgenommen hat, werden hier aber nach wie vor die meisten Mehrfamilienobjekte gehandelt. Über die Hälfte der insgesamt am Markt registrierten Objekte werden mit einem Kaufpreis bis 100.000 Euro gehandelt. Im Vergleich dazu liegt der Anteil der Objekte mit Kaufpreisen über 300.000 € nur bei knapp 16 %. Die Marktanteile in den einzelnen Preissegmenten haben eine unmittelbare Auswirkung auf das durchschnittliche Preisniveau. Insbesondere durch die erhöhte Nachfrage in den oberen Preissegmenten, ist der Kaufpreis bezogen auf den Landesdurchschnitt um 15 % auf rd. 202.800 € angestiegen.

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.

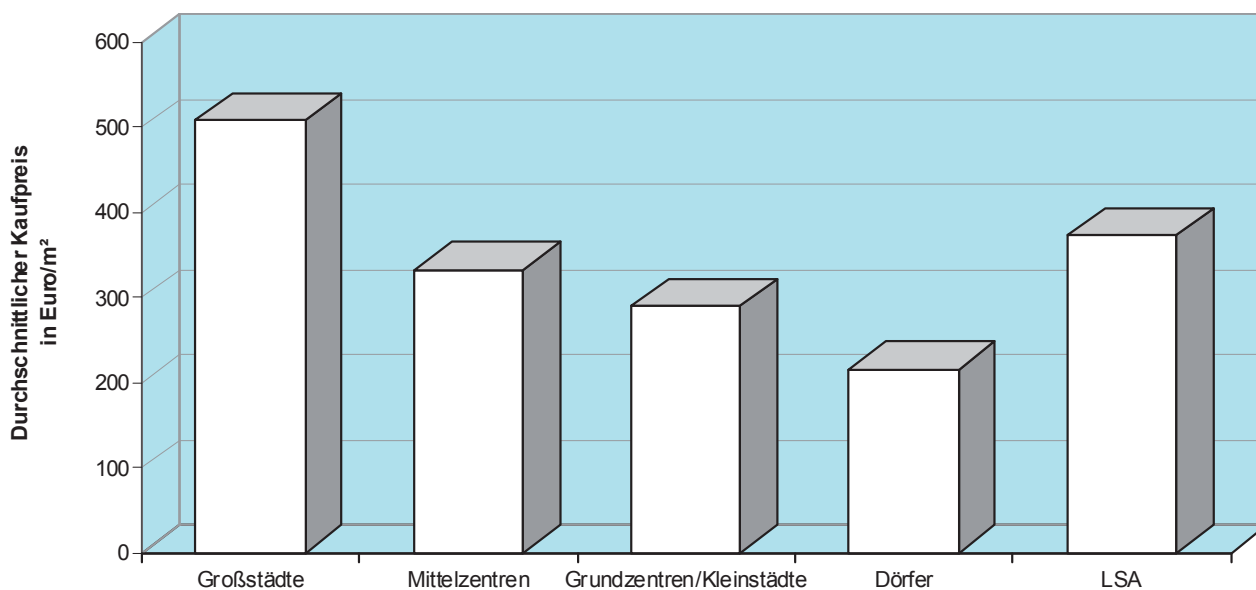
Wohnflächenpreise von Mehrfamilienhäusern in den Bauepochen

Wohnflächenpreise (sämtliche Regionstypen)	Baujahr					
	<=1948		1949-1990		>=1991	
	Berichtsjahr 2012	Vorjahr 2011	Berichtsjahr 2012	Vorjahr 2011	Berichtsjahr 2012	Vorjahr 2011
Anzahl	307	289	39	25	10	7
durchschnittliche Wohnfläche (m ²)	494	450	1.319	1.776	1.604	681
durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)	356	342	376	298	836	895
Veränderung des Kaufpreises zum Vorjahr (%)	+4,0		+26,1		-6,6	
Anteil (%)	86,3	90,0	10,9	7,8	2,8	2,2
Mittleres Baujahr	1906	1905	1968	1967	1999	2000

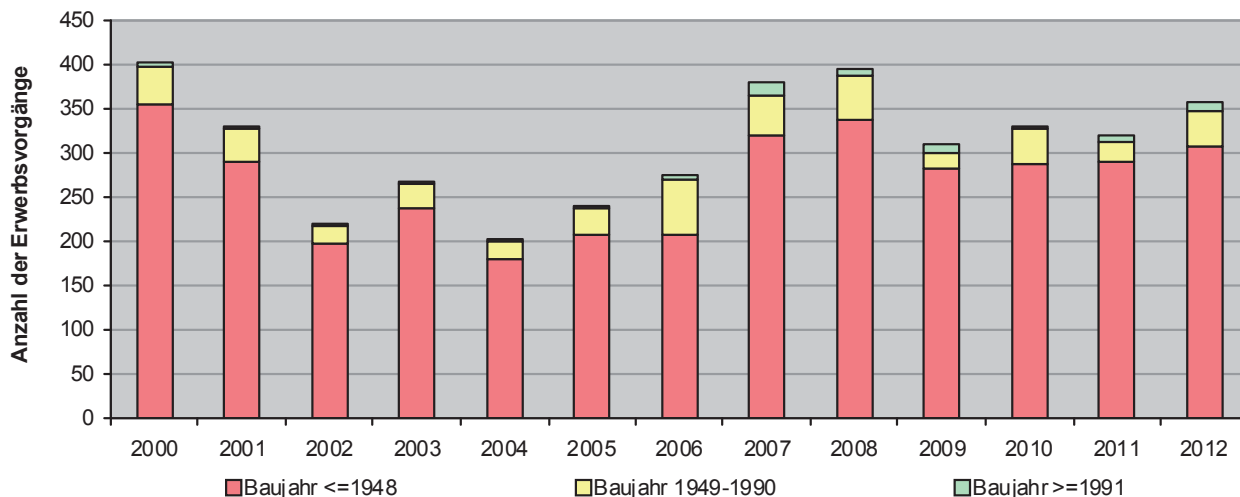
Wohnflächenpreise von Mehrfamilienhäusern in den Regionstypen

Wohnflächenpreise (alle Baujahre)	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
	2012	2011	2012	2011	2012	2011			
Regionstyp									
Großstädte	120	96	1.232	925	508	481	+25,0	+33,2	+5,6
Großstadtrand	7	3	1.760	198	483	547	+133	+789	-11,6
Mittelzentren	136	126	400	382	333	341	+7,9	+4,6	-2,5
Grundzentren/Kleinstädte	40	39	338	455	290	237	+2,6	-25,7	+22,5
Dörfer	52	45	401	412	215	233	+15,6	-2,7	-7,5
Fremdenverkehr	1	12	420	452	583	182	-91,7	-7,0	+220
Summe/Durchschnitt	356	321	700	558	373	351	+10,9	+25,4	+6,4
Mittleres Baujahr	1921	1912							

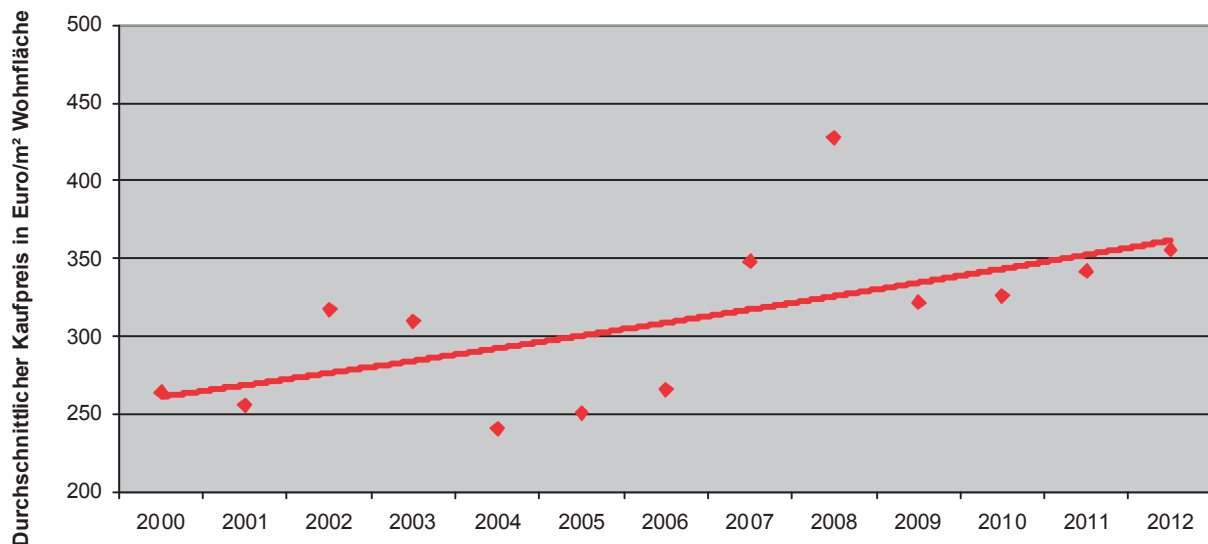
Durchschnittliches Preisniveau von Mehrfamilienhäusern in ausgewählten Regionstypen



Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Mehrfamilienhäusern



Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus von Mehrfamilienhäusern mit Baujahren vor 1949

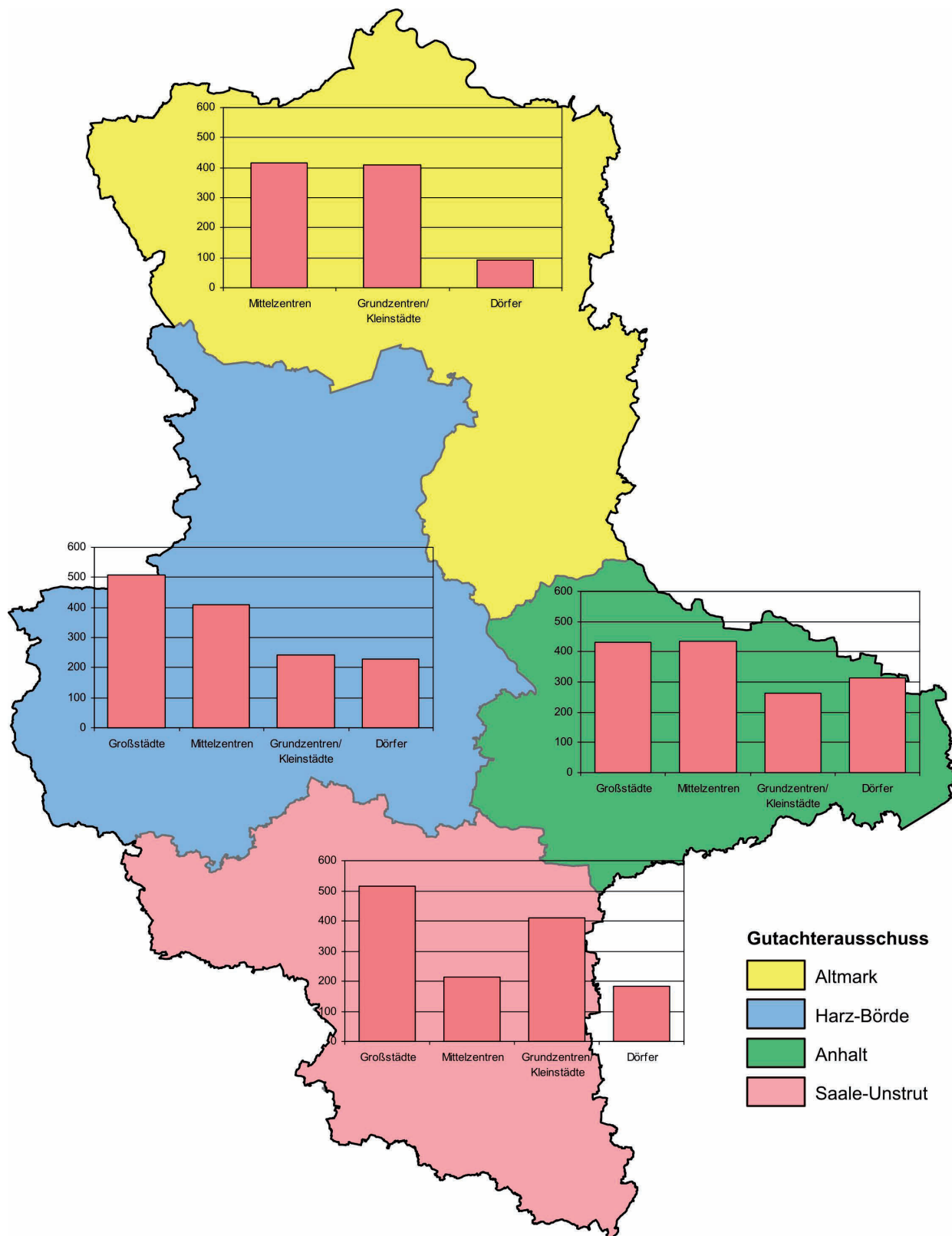


Wohnflächenpreise von Mehrfamilienhäusern in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Wohnflächenpreise	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²
alle Baujahre												
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	49	1.504	507	6	535	432	65	1.091	516
Großstadtrand	1	320	188	4	269	448	0	-	-	2	5.461	702
Mittelzentren	15	294	416	47	329	408	18	359	435	56	500	214
Grundzentren/Kleinst.	2	308	410	26	337	242	3	303	263	9	360	410
Dörfer	3	471	91	24	380	227	7	456	315	18	395	182
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	0	-	-	1	420	583
Summe / Durchschnitt	21	322	358	150	721	384	34	405	395	151	799	361

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

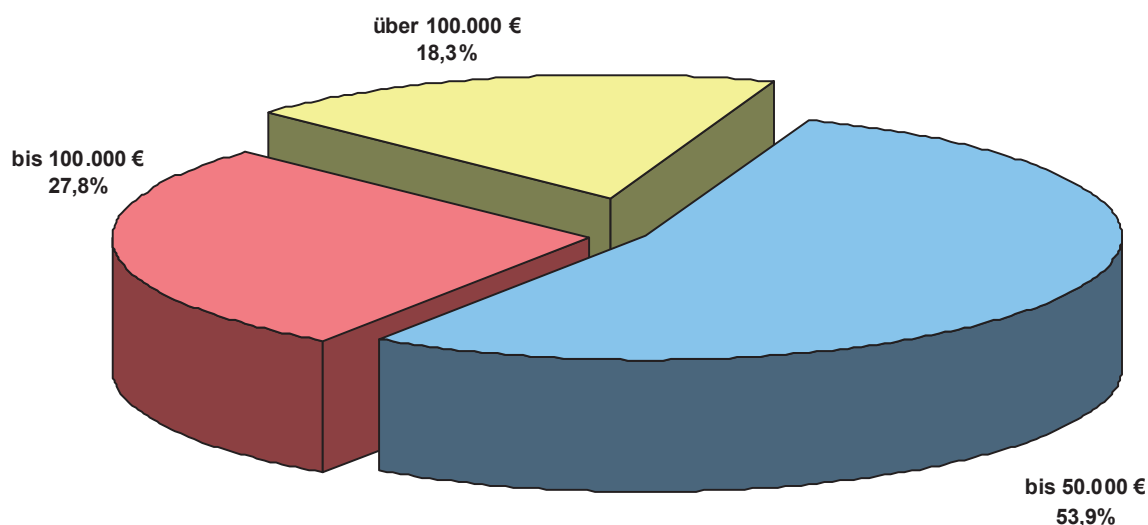
Folgende Übersicht zeigt das durchschnittliche Preisniveau von Mehrfamilienhäusern in Euro pro m² Wohnfläche. Die gleiche Skalierung der Preisachse ermöglicht einen Vergleich zwischen den einzelnen Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse.



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

6.3.5 Wohnungseigentum**Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von Eigentumswohnungen**

Gesamtkaufpreis in €	bis 50.000	bis 100.000	über 100.000	Anzahl	durchschnittl. Kaufpreis
Gutachterausschuss	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Insgesamt	(€)
Altmark	86	69	14	169	54.712
Harz-Börde	457	265	170	892	64.850
Anhalt	62	52	11	125	59.488
Saale-Unstrut	554	211	198	963	66.046
Summe/Durchschnitt Berichtsjahr	1.159	597	393	2.149	64.277
Anteil Berichtsjahr (%)	53,9	27,8	18,3	100	
Veränderung zum Vorjahr (%)	+32,9	+31,2	+50,6	+35,3	+3,3
Summe/Durchschnitt Vorjahr	872	455	261	1.588	62.251
Anteil Vorjahr (%)	54,9	28,7	16,4	100	

Verteilung in den Preissegmenten

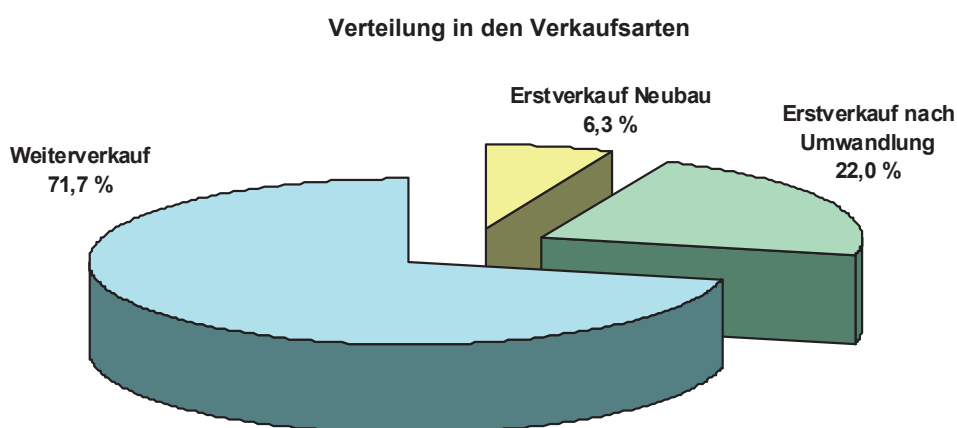
Insgesamt hat im Berichtsjahr die Anzahl der Vertragsabschlüsse über Eigentumswohnungen um über 35 % zugenommen. Auffallend ist, dass gerade im Hochpreissegment über 100.000 Euro die größten Veränderungen zum Vorjahr zu registrieren sind. Hier sind über 50 % mehr Eigentumswohnungen gehandelt worden als noch im Jahr zuvor. Aber auch im mittleren und unteren Preissegment hat die Nachfrage angezogen. In beiden Preissegmenten ist die Anzahl um fast 1/3 gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Nach wie vor werden aber die meisten Eigentumswohnungen im Niedrigpreissegment gehandelt. Über die Hälfte der insgesamt registrierten Eigentumswohnungen werden unter 50.000 Euro gehandelt. Mit zunehmendem Kaufpreis wird die Nachfrage geringer und die jeweiligen Marktanteile entsprechend geringer. Eigentumswohnungen mit Kaufpreisen zwischen 50.000 Euro und 100.000 Euro werden nur etwa halb so viel wie im unteren Preissegment gehandelt. Kaufpreise über 100.000 Euro werden nur bei rd. 18 % der gehandelten Eigentumswohnungen gezahlt. Insgesamt haben die deutlichen Zuwächse der Verkäufe im oberen Preissegment aber dazu geführt, dass der im Landesdurchschnitt gezahlte Kaufpreis für eine Eigentumswohnung um rd. 3 % gestiegen ist und im Berichtsjahr bei rd. 64.3000 € liegt.

Dieses durchschnittliche Preisniveau im Land wird nachhaltig von den Bereichen Harz-Börde und Saale-Unstrut sowie primär von den jeweiligen Verkäufen in den dort gelegenen Großstädten Magdeburg und Halle bestimmt. Hier werden nicht nur die meisten Erwerbsvorgänge, sondern auch die höchsten Kaufpreise registriert. Während in Harz-Börde das durchschnittliche Preisniveau bei knapp unter 65.000 € liegt (rd. 66.000 € in Saale-Unstrut), kostet eine Eigentumswohnung im Bereich Altmark im Durchschnitt ca. 10.000 € 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 20 Jahre nach der politischen Wende bereits ein zweites Mal auf den Markt und werden daher als Weiterverkäufe registriert. Hier beträgt der Marktanteil inzwischen über 70 %. Zu 22 % 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. Sie haben einen Anteil von ca. 6 %.

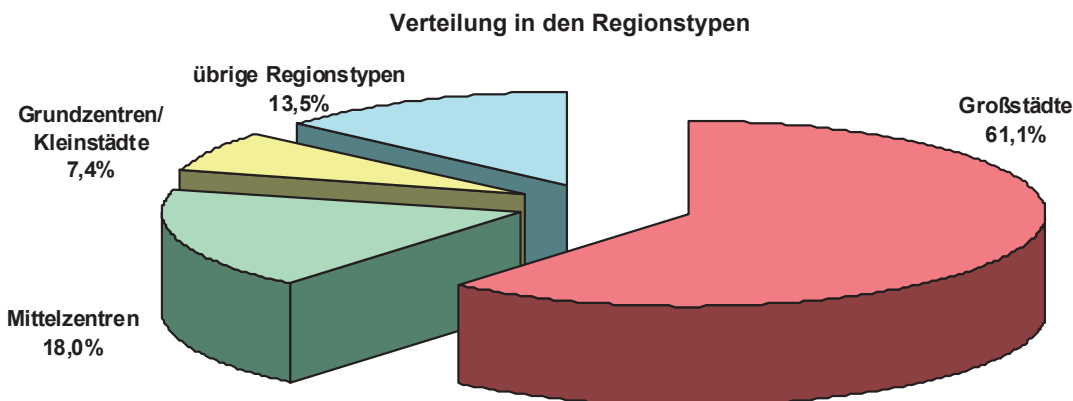
Die folgende Graphik zeigt die entsprechenden Anteile.



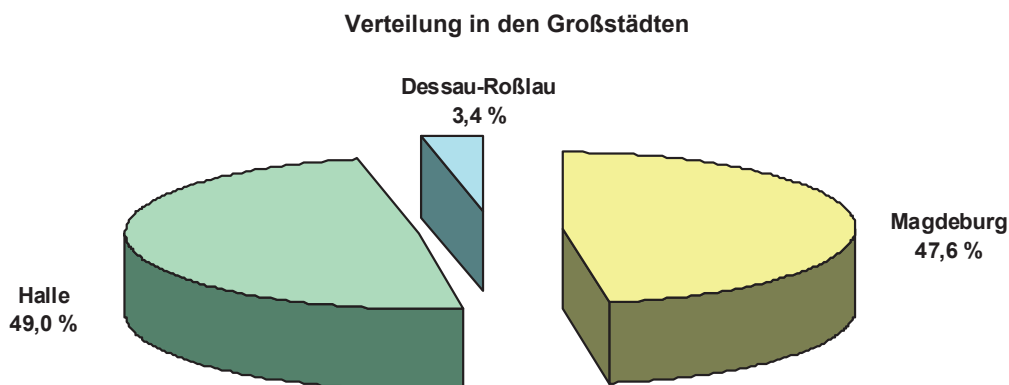
Nachstehende Tabelle bildet die Verteilung der unterschiedlichen Verkäufe mit den jeweiligen durchschnittlichen Kaufpreisen ab.

Wohnflächenpreise	Erstverkauf Neubau			Erstverkauf nach Umwandlung			Weiterverkauf		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp									
Großstädte	63	104	1.911	275	82	1.511	706	66	644
Großstadtrand	1	108	1.019	4	63	833	98	65	729
Mittelzentren	6	80	1.055	70	63	1.053	231	69	680
Grundzentren/Kleinstädte	26	64	1.753	6	65	1.087	95	67	463
Dörfer	0	-	-	2	134	511	90	68	419
Fremdenverkehr	11	39	1.760	19	81	1.114	6	75	939
Summe / Durchschnitt	107	86	1.801	376	79	1.387	1226	67	628

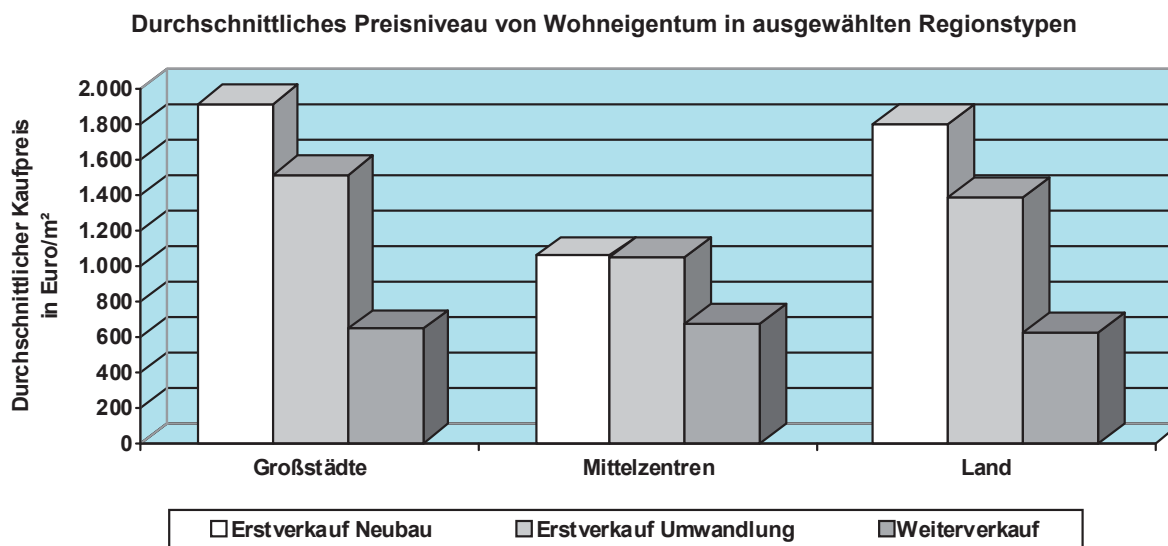
Vorstehende tabellarische Übersicht und nachfolgende Graphik lassen erkennen, dass die meisten Eigentumswohnungen in den Großstädten gehandelt werden. Hier werden über 60 % aller Erwerbsvorgänge getätigt. Während die Mittelzentren noch einen Marktanteil von 18 % haben, werden in den übrigen Regionstypen deutlich weniger Erwerbsvorgänge über Eigentumswohnungen registriert.



Die „Großstädte“ mit einem Marktanteil von rd. 61 % setzten 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 rd. 3 % der registrierten Großstadt-Eigentumswohnungen in Dessau-Roßlau gehandelt worden. Interessant ist das Verhältnis zwischen Magdeburg und Halle. Hier war in den vergangenen Jahren immer ein großes Gefälle zu beobachten, bei dem in Magdeburg zwei- bis dreimal soviel Eigentumswohnungen gehandelt worden sind als in Halle. Im Berichtsjahr hat sich dieses Verhältnis ausgeglichen und es sind in beiden Großstädten nahezu die gleiche Anzahl von Eigentumswohnungen zu registrieren.



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



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

Erst- und Weiterverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr ≤ 1948

Wohnflächenpreise	Erstverkauf nach Umwandlung			Weiterverkauf		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Baujahr ≤ 1948						
Regionstyp						
Großstädte	201	85	1.688	294	73	746
Großstadtrand	1	68	1.397	0	-	-
Mittelzentren	30	59	1.394	70	70	618
Grundzentren/Kleinstädte	4	61	1.294	9	77	420
Dörfer	0	-	-	11	70	364
Fremdenverkehr	0	-	-	2	101	619
Summe / Durchschnitt	236	81	1.643	386	72	703
Mittleres Baujahr	1919			1913		
Anteil in %	62,8			31,5		

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

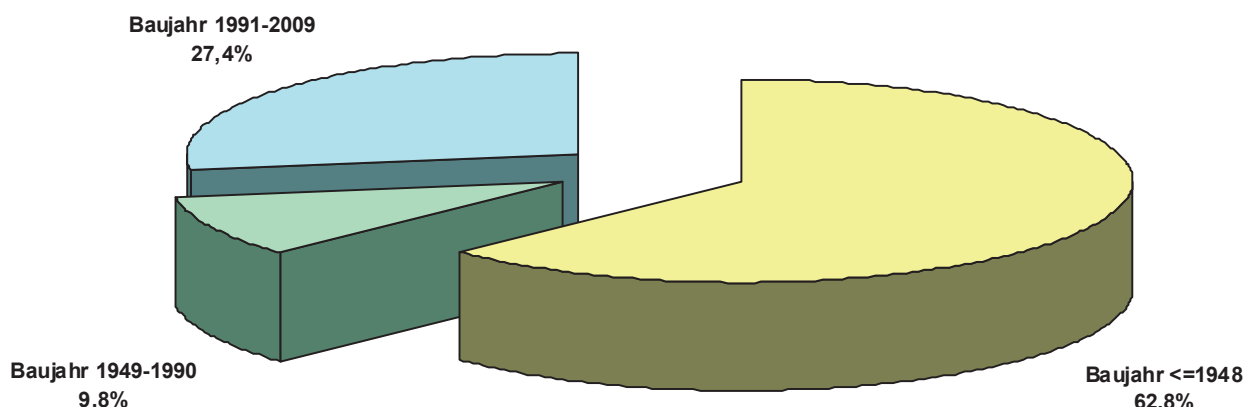
Wohnflächenpreise	Erstverkauf nach Umwandlung			Weiterverkauf		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Baujahr 1949-1990						
Regionstyp						
Großstädte	27	57	597	271	58	406
Großstadtrand	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	6	55	327	60	61	502
Grundzentren/Kleinstädte	2	74	674	51	61	295
Dörfer	2	134	511	35	68	348
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-
Summe / Durchschnitt	37	62	553	417	59	401
Mittleres Baujahr	1965			1969		
Anteil in %	9,8			34,0		

Erst- und Weiterverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr von 1991 bis 2009

Wohnflächenpreise	Erstverkauf nach Umwandlung			Weiterverkauf		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Baujahr 1991-2009						
Regionstyp						
Großstädte	47	87	1.279	141	69	887
Großstadtrand	3	62	645	98	65	729
Mittelzentren	34	68	880	101	72	829
Grundzentren/Kleinstädte	0	-	-	35	74	719
Dörfer	0	-	-	44	68	489
Fremdenverkehr	19	81	1.114	4	62	1.099
Summe / Durchschnitt	103	79	1.098	423	69	783
Mittleres Baujahr	1997			1995		
Anteil in %	27,4			34,5		

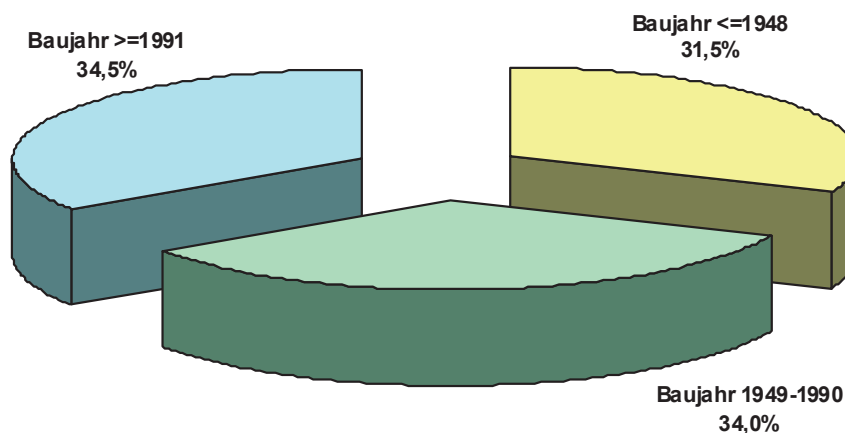
Die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen wird insbesondere in Altbauten mit einem Baujahr vor 1949 favorisiert. Hier ist der Anteil in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen und es wurden und werden die meisten Eigentumswohnungen verkauft. Aber auch in Objekten mit einem Baujahr zwischen 1991 und 2009 wird zunehmend Wohnungseigentum aus ehemaligen Mietwohnungen entwickelt. Der Anteil an Eigentumswohnungen, die aus ehemaligen, nach der Wende entstandenen Mietwohnungen hervorgegangen sind, liegt im Berichtsjahr bei über 27 %. Dagegen liegt der Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr zwischen 1949 bis 1990 nur bei unter 10 %. Maßgebliche Gründe für den überdurchschnittlichen Anteil der Altbauten mit einem Baujahr vor 1949 dürften auch lagebedingte Vorteile dieser Objekte gegenüber den anderen Baujahreperioden sein. So sind diese klassischen Altbau-Eigentumswohnungen häufig im Zentrum oder zumindest in zentrumsnahen Lagen zu finden und werden daher verstärkt nachgefragt.

Erstverkauf nach Umwandlung

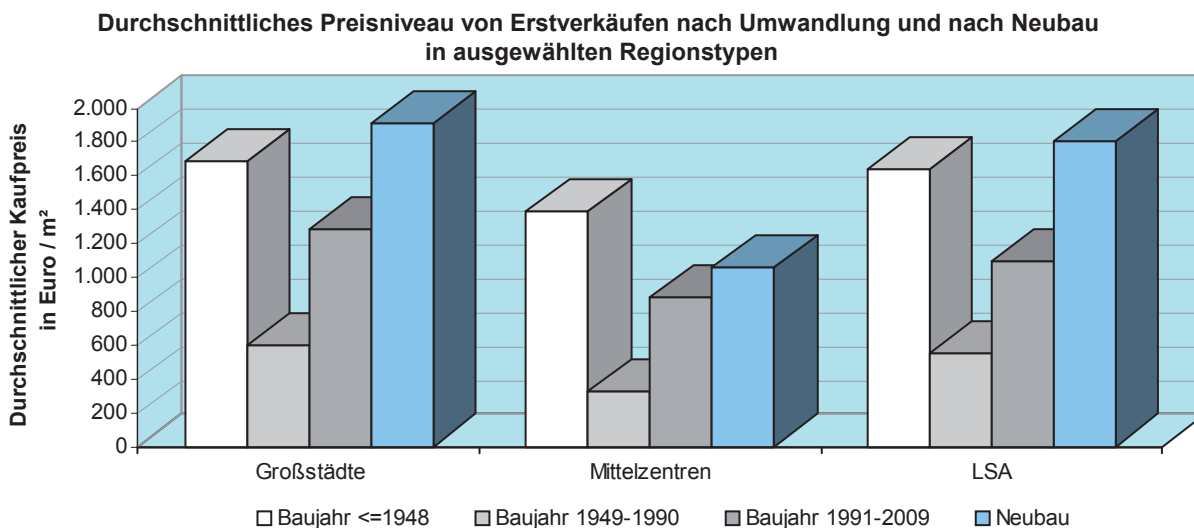


Beim Weiterverkauf von Eigentumswohnungen, d.h. Wohnungseigentum, welches vom Eigentümer weiterverkauft wird, stellt sich die Situation anders dar. War die größte Nachfrage in den vergangenen Jahren ebenfalls bei den klassischen Altbauten zu beobachten, wird inzwischen aus allen Bauepochen ein vergleichbarer Anteil von Eigentumswohnungen gehandelt. Die Marktanteile bei den Eigentumswohnungen die durch Weiterverkauf bereits ein zweites Mal auf den Markt kommen, sind im Gegensatz zu den Erstverkäufen, nahezu einheitlich und verteilen sich zu rd. je 1/3 auf die einzelnen Baujahrsklassen.

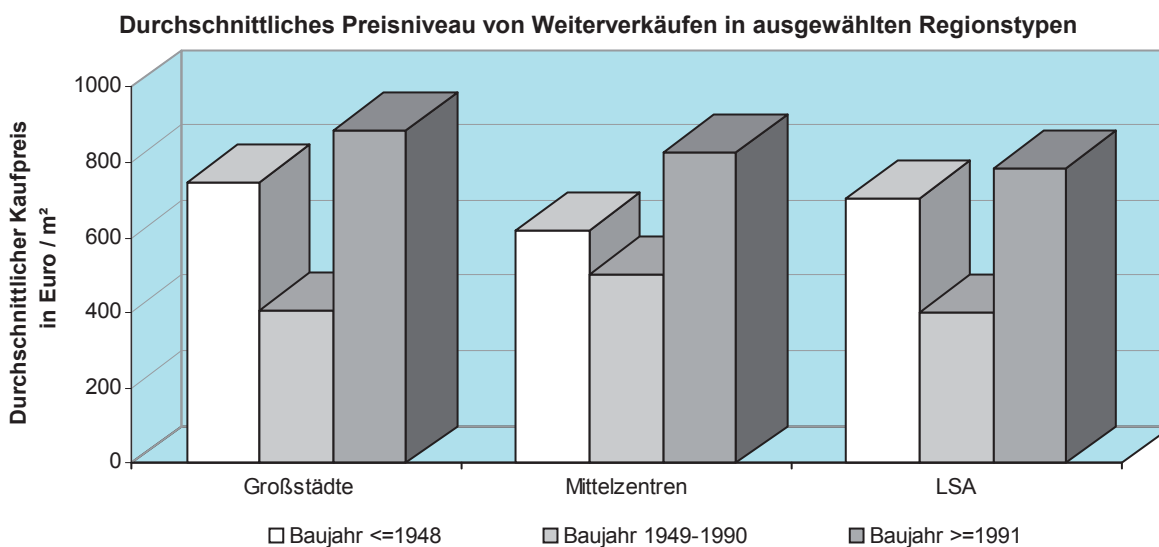
Weiterverkauf



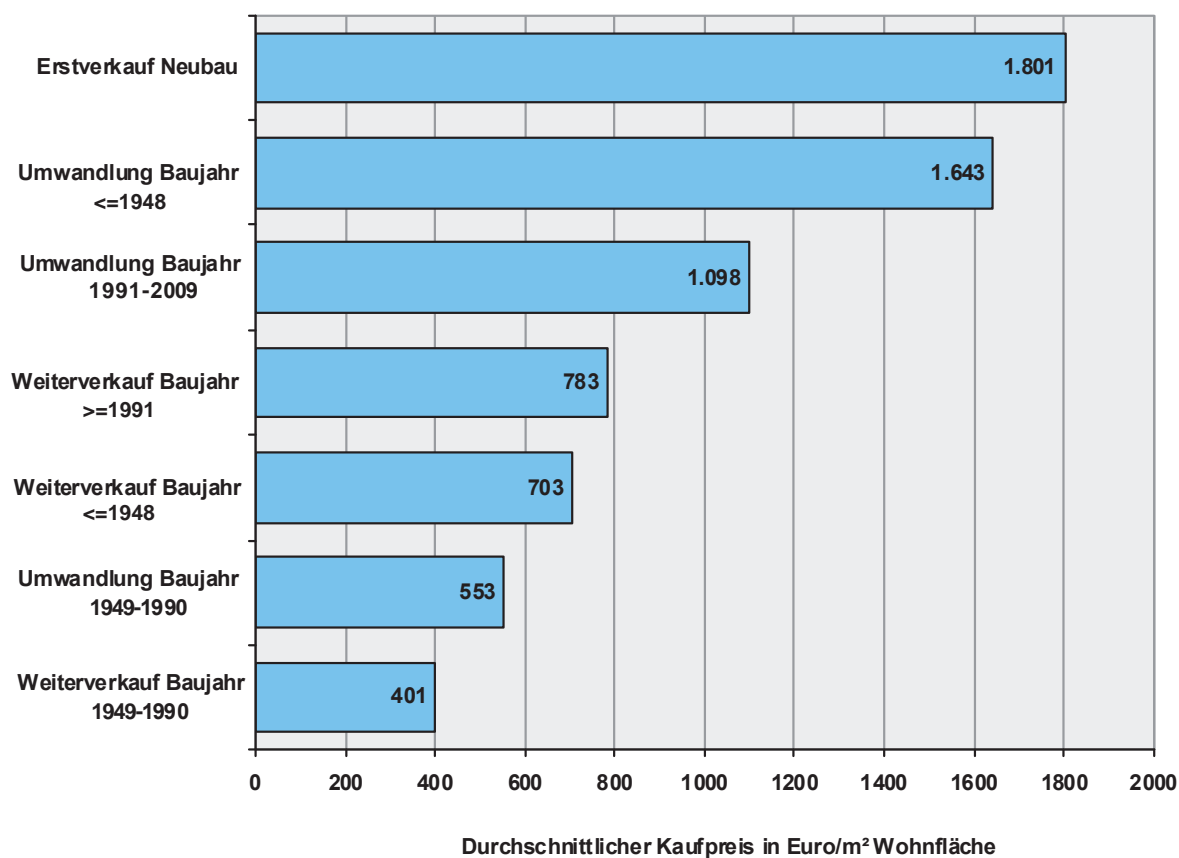
Ein Vergleich der durchschnittlichen Kaufpreise pro m² Wohnfläche in den einzelnen Bauepochen ist objektiv nur für die Großstädte und Mittelzentren möglich. In den übrigen Regionen ist der Markt zu klein, um verlässliche Aussagen zu treffen.



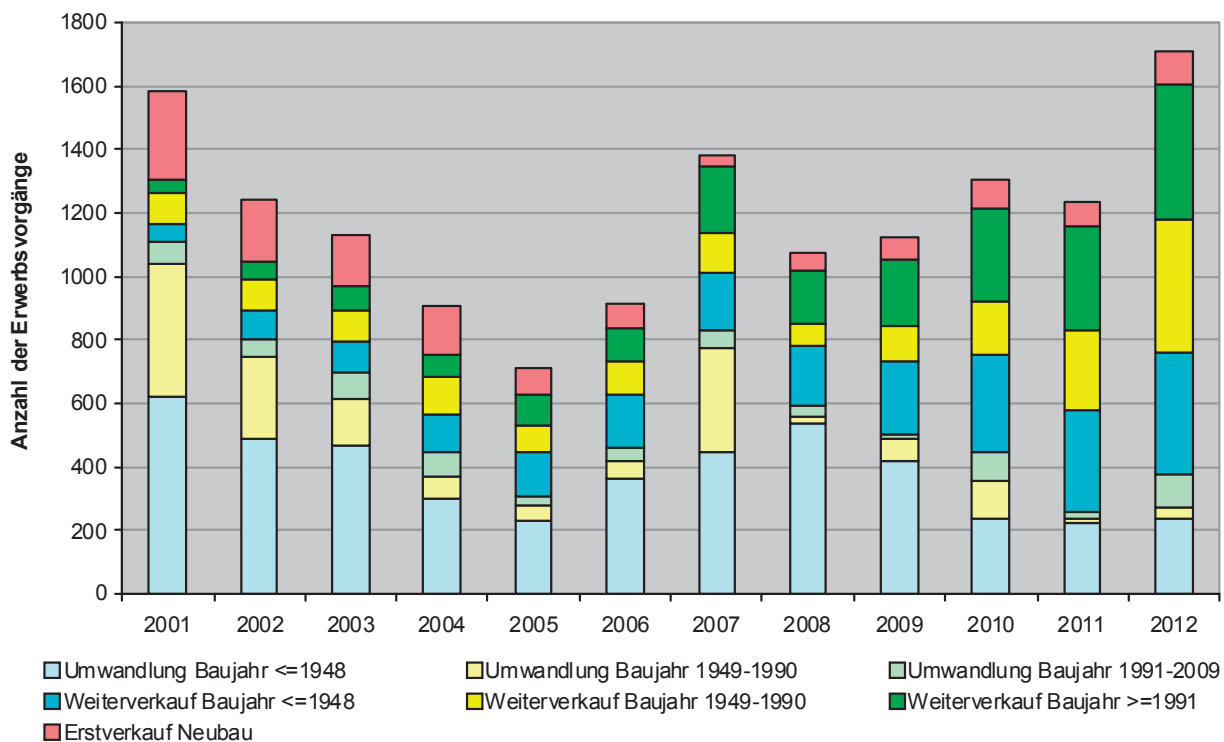
In den Großstädten und Mittelzentren sowie zwischen Erst- und Weiterverkauf zeigen sich im Großen und Ganzen vergleichbare Tendenzen. Auffällig ist zunächst das relativ geringe Preisniveau der Eigentumswohnungen mit einem Baujahr von 1949 bis 1990 in beiden Regionstypen. Hierbei handelt es sich überwiegend um ein spezielles Angebotssegment des in Plattenbauweise errichteten Wohnungsbestandes, das auch in den Vorjahren deutlich unter dem Niveau der anderen Baujahrsgruppen gelegen hat. Erstaunlich ist zudem das Verhältnis der Kaufpreise in dieser Bauepoche in den Mittelzentren. Während der Trend allgemein für die Erstverkäufe ein höheres Preisniveau gegenüber den Weiterverkäufen aufzeigt, ist es hier genau umgekehrt. So liegen die Erstverkäufe mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von rd. 330 Euro/m² nur bei ca. 65 % des Preisniveaus der Weiterverkäufe mit im Durchschnitt rd. 500 Euro/m² Wohnfläche. Eine Ursache hierfür kann darin liegen, dass im Erstverkauf die Wohnungen von den jeweiligen Mietern mit entsprechenden Sonderkonditionen gekauft werden. Bemerkenswert ist in den Großstädten das relativ hohe durchschnittliche Preisniveau der Neubauten. Mit über 1.900 €/m² Wohnfläche handelt es sich hierbei um Objekte in exponierten Lagen und mit guter Ausstattung. In den Mittelzentren liegen diese Objekte mit rd. 1.100 €/m² Wohnfläche deutlich unter diesem Niveau. Interessant ist auch das relativ hohe Preisniveau der klassischen Altbauten mit einem Baujahr vor 1949 sowohl in den Großstädten als auch Mittelzentren. Hierfür dürften neben der besonderen Bauweise, hauptsächlich bei sanierten und renovierten Altbauten, insbesondere auch Lagevorteile gegenüber den in jüngerer Zeit gebauten Gebäuden ausschlaggebend sein. Ungewöhnlich ist allerdings, dass die Erstverkäufe der Altbau-Eigentumswohnung in den Mittelzentren noch das durchschnittliche Preisniveau der Neubau-Eigentumswohnung übertreffen. Auch hierfür dürften in erster Linie Lagevorteile die Ursache sein. Bei den Weiterverkäufen lässt sich gegenüber den Erstverkäufen insgesamt ein deutlich geringeres Preisniveau feststellen.

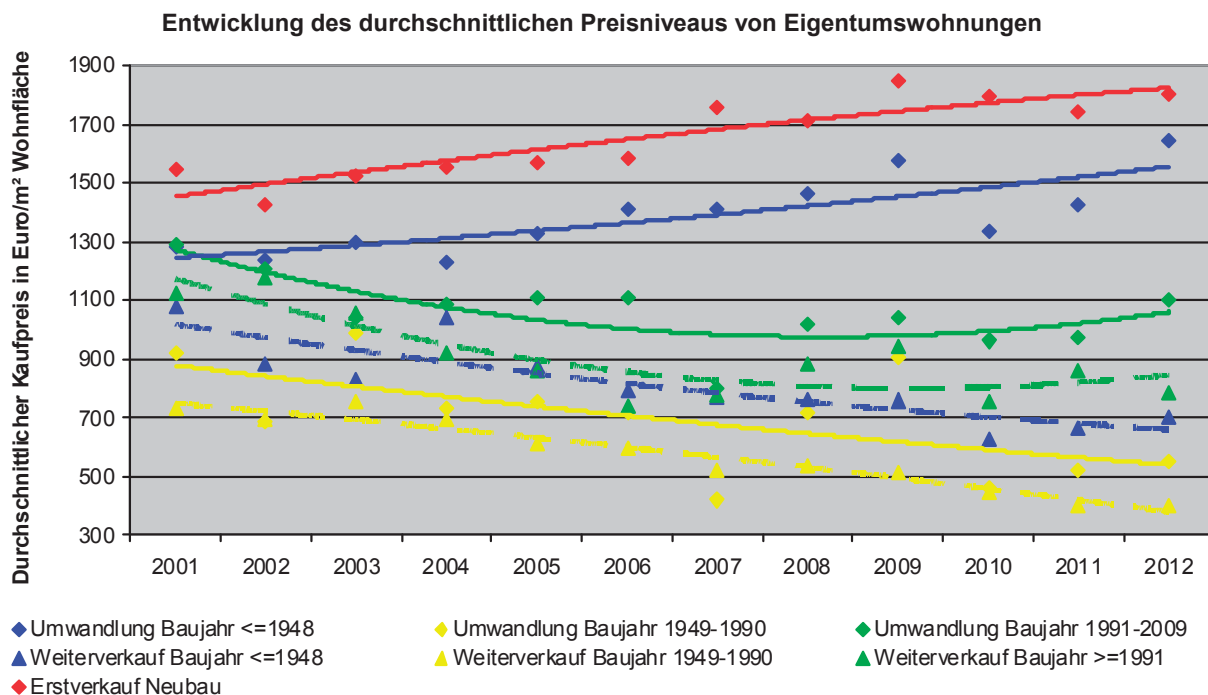


Zusammenfassend ergeben sich für Eigentumswohnungen im Landesdurchschnitt folgende Kaufpreise/m² Wohnfläche:



Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Eigentumswohnungen





Aus der vorstehenden Graphik lassen sich für die Eigentumswohnung in einem Neubau und die qualitativ hochwertig sanierte Altbauwohnung nicht nur das höchste Preisniveau, sondern auch konsequente Preissteigerungen im dargestellten Beobachtungszeitraum erkennen. Diese Preisentwicklung hat sich auch im Berichtsjahr weiter fortgesetzt. Insgesamt dürften für diese beiden Wohnungssegmente, vorausgesetzt der Lagefaktor stimmt, 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 Entwicklungschancen zu bestehen. Grundsätzlich sind aber immer die Lage und der Ausstattungsstandard entscheidend. Für Wohnungen mit Mängeln in Struktur und Ausstattung lautet die zentrale Frage, ob sie sich mit vertretbarem Aufwand den heutigen Anforderungen anpassen lassen. Wenn für das Objekt darüber hinaus noch Lagenachteile bestehen, wird es nur mit entsprechenden Preisnachlässen zu veräußern sein.

Nachstehende tabellarische und graphische Übersichten zeigen die Verhältnisse in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse.

Erstverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr <= 1948

Wohnflächenpreise			Erstverkauf (Umwandlung)								
Gutachterausschuss	Altmark		Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche Kaufpreis m² €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche Kaufpreis m² €/m²		Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche Kaufpreis m² €/m²		Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche Kaufpreis m² €/m²	
Baujahr <= 1948											
Regionstyp											
Großstädte	0	-	95	73	1.963	11	98	815	95	95	1.515
Großstadtrand	0	-	0	-	-	0	-	-	1	68	1.397
Mittelzentren	0	-	0	-	-	0	-	-	30	59	1.394
Grundzentren/Kleinst.	0	-	4	61	1.294	0	-	-	0	-	-
Dörfer	0	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Fremdenverkehr	0	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Summe/Durchschnitt	0	-	99	73	1.936	11	98	815	126	86	1.485
Mittleres Baujahr	-		1916			1925			1921		

Erstverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990

Wohnflächenpreise				Erstverkauf (Umwandlung)								
Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²
Baujahr 1949 - 1990												
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	4	57	499	1	82	488	22	56	620
Großstadtrand	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	1	56	214	2	55	298	0	-	-	3	54	383
Grundzentren/Kleinst.	0	-	-	2	74	674	0	-	-	0	-	-
Dörfer	0	-	-	0	-	-	0	-	-	2	134	511
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Summe Durchschnitt	1	56	214	8	61	493	1	82	488	27	62	586
Mittleres Baujahr	1964			1967			1952			1965		

Erstverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr von 1991 bis 2009

Wohnflächenpreise				Erstverkauf (Umwandlung)								
Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Baujahr 1991 - 2009		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	47	87	1.279	0	-	-	0	-	-
Großstadtrand	2	52	628	1	81	679	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	4	64	1.082	9	85	1.192	0	-	-	21	61	707
Grundzentren/Kleinst.	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Dörfer	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	0	-	-	19	81	1.114
Summe/Durchschnitt	6	60	931	57	87	1.255	0	-	-	40	71	900
Mittleres Baujahr	1998			1997			-			1998		

Erstverkauf von Eigentumswohnungen nach Neubau

Wohnflächenpreise				Erstverkauf (Neubau)								
Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²
Baujahr >= 2010												
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	13	115	2.162	0	-	-	50	101	1.846
Großstadtrand	0	-	-	0	-	-	0	-	-	1	108	1.019
Mittelzentren	0	-	-	2	143	930	0	-	-	4	48	1.118
Grundzentren/Kleinst.	22	61	1.727	4	78	1.897	0	-	-	0	-	-
Dörfer	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Fremdenverkehr	0	-	-	11	39	1.760	0	-	-	0	-	-
Summe/Durchschnitt	22	61	1.727	30	84	1.897	0	-	-	55	97	1.778
Mittleres Baujahr	2011			2011			-			2012		

Weiterverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr <= 1948

Wohnflächenpreise				Weiterverkauf								
Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Baujahr <= 1948		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	176	69	660	10	90	835	108	77	877
Großstadtrand	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	17	69	764	27	66	623	9	74	597	17	77	475
Grundzentren/Kleinst.	1	111	94	6	79	479	0	-	-	2	52	408
Dörfer	0	-	-	2	64	200	0	-	-	9	71	400
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	0	-	-	2	101	619
Summe/Durchschnitt	18	71	727	211	69	646	19	82	722	138	77	786
Mittleres Baujahr	1908			1904			1918			1928		

Weiterverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990

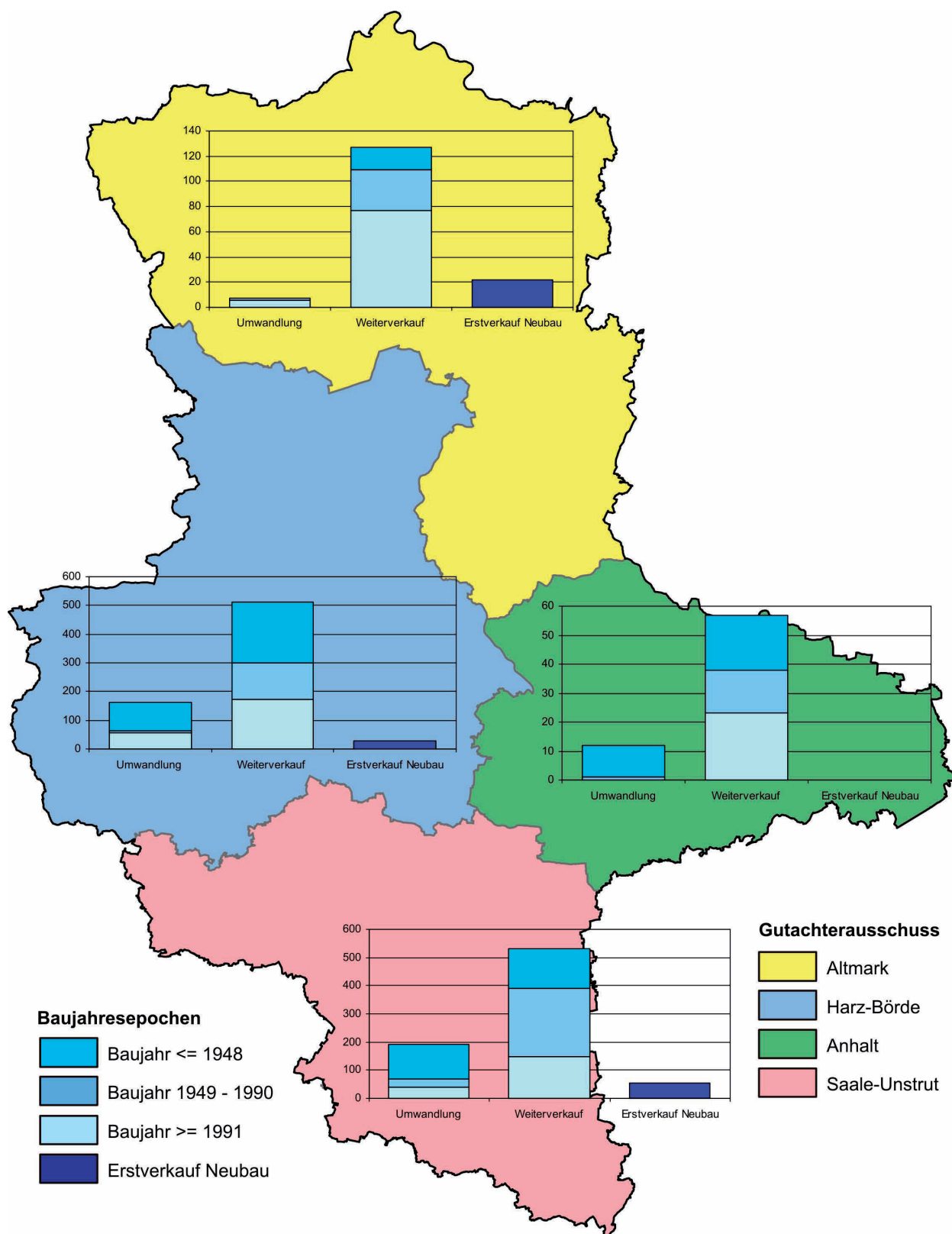
Wohnflächenpreise				Weiterverkauf								
Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²
Baujahr 1949 - 1990												
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	95	59	295	2	54	450	174	57	466
Großstadtrand	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	5	54	496	16	58	578	9	72	672	30	61	412
Grundzentren/Kleinst.	20	60	276	10	66	409	2	66	515	19	59	233
Dörfer	7	58	310	6	60	349	2	68	425	20	74	353
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Summe/Durchschnitt	32	59	318	127	59	342	15	68	589	243	59	432
Mittleres Baujahr	1972			1969			1974			1968		

Weiterverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr >= 1991

Wohnflächenpreise				Weiterverkauf								
Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Baujahr >= 1991		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	67	66	848	11	86	889	63	69	929
Großstadtrand	31	68	811	41	66	725	0	-	-	26	58	639
Mittelzentren	25	70	698	43	72	891	7	74	973	26	72	812
Grundzentren/Kleinst.	15	75	695	12	71	750	2	89	855	6	75	670
Dörfer	6	87	760	8	83	678	3	82	675	27	57	352
Fremdenverkehr	0	-	-	3	64	1.266	0	-	-	1	57	596
Summe/Durchschnitt	77	71	748	174	69	822	23	82	884	149	66	741
Mittleres Baujahr	1996			1995			1996			1994		

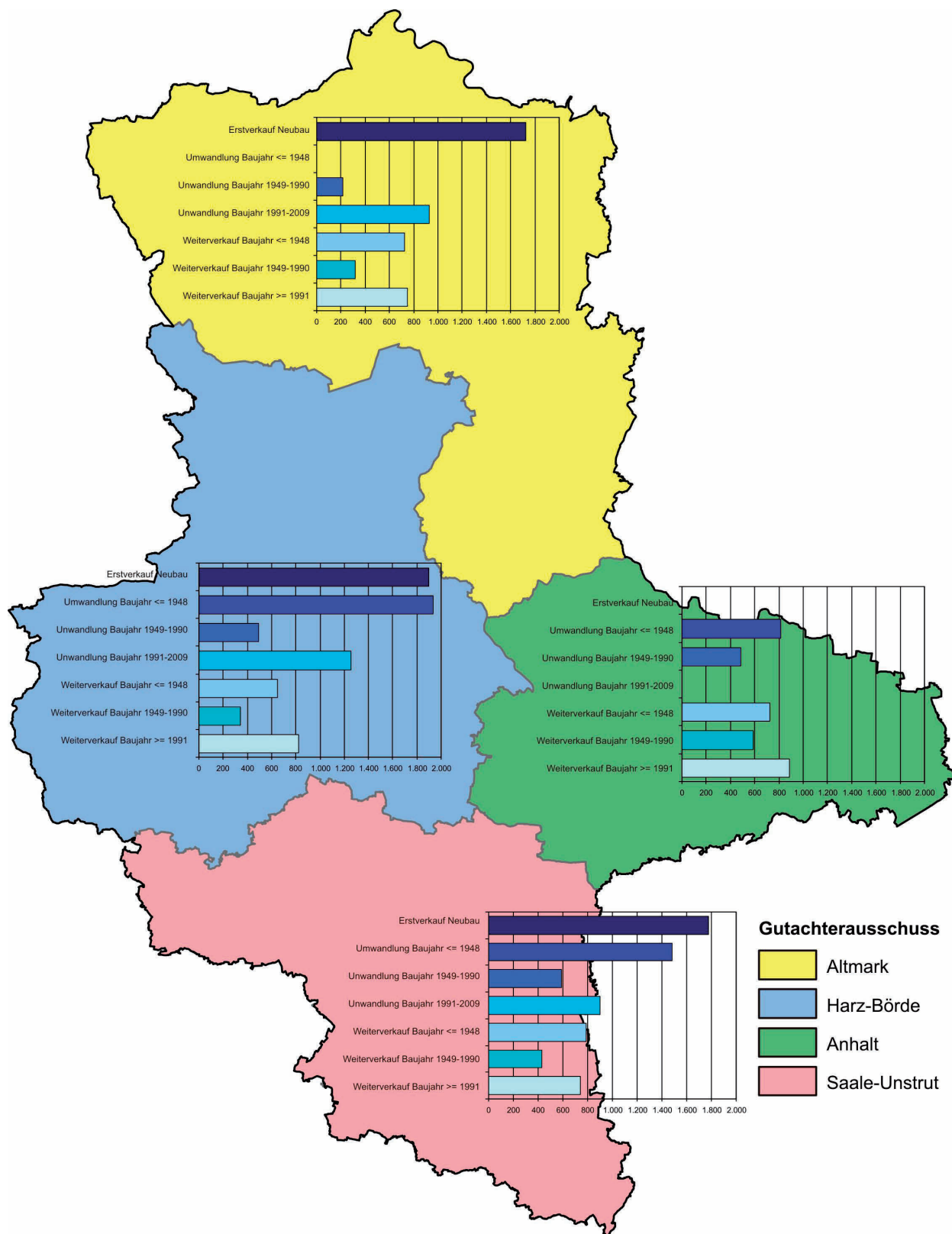
Verteilung der Erwerbsvorgänge von Eigentumswohnungen in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

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

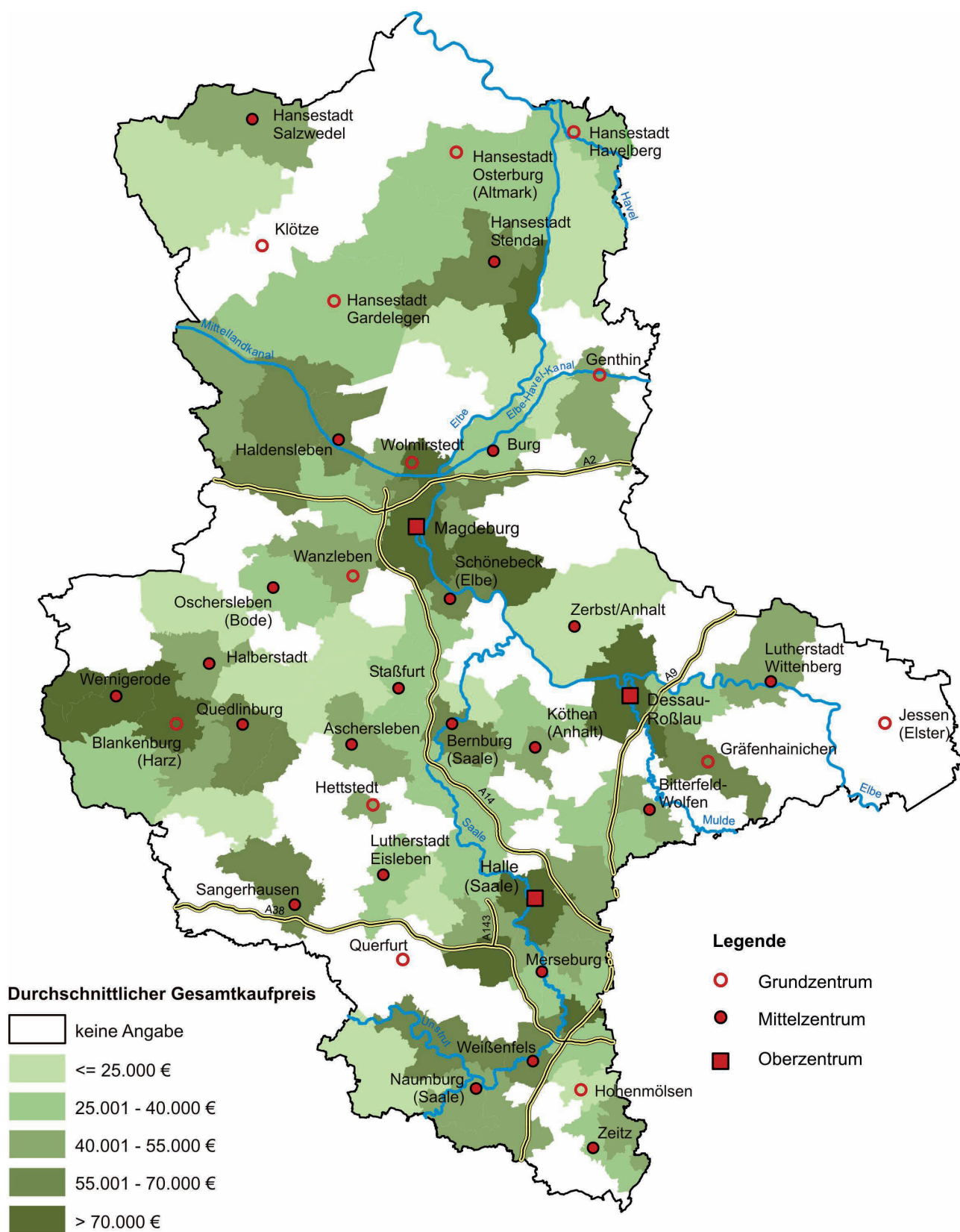


Durchschnittliches Preisniveau von Eigentumswohnungen in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

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



Durchschnittliche Gesamtkaufpreise von Eigentumswohnungen auf der Basis der Verbandsgemeinden und Einheitsgemeinden



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

6.3.6 Gesamtbetrachtung

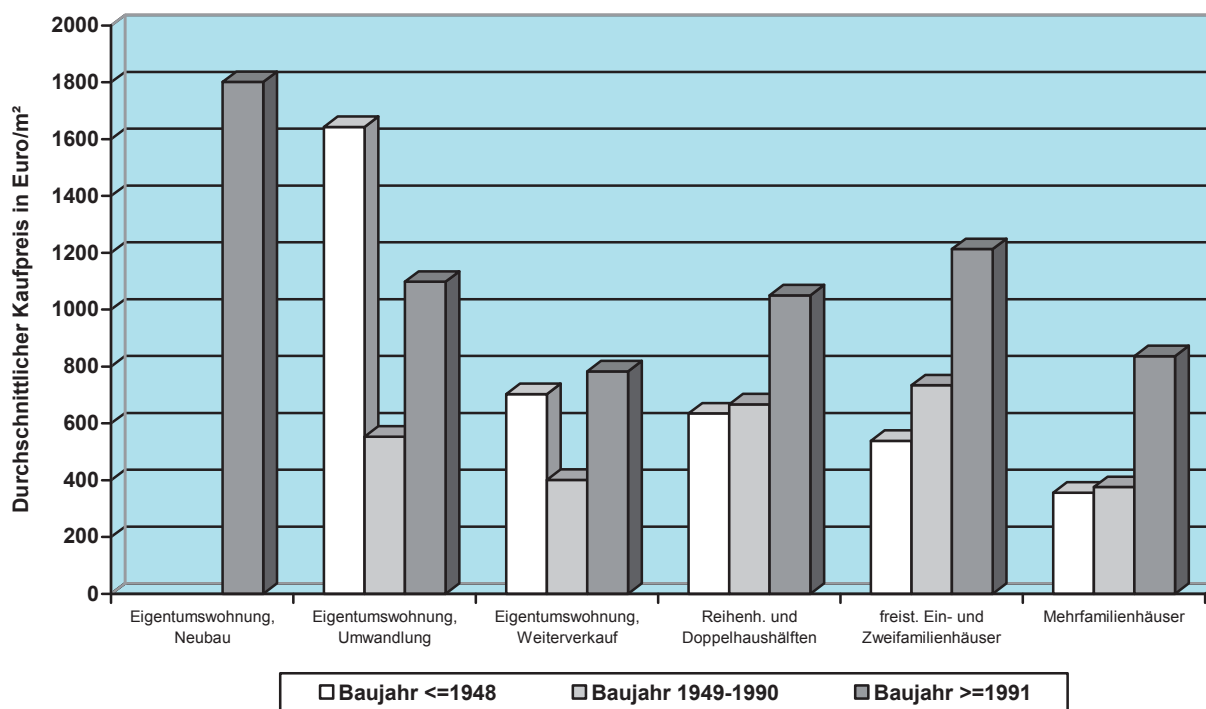
Durchschnittliche Wohnflächen und Wohnflächenpreise für bebaute Grundstücke

Gebäudeart	durchschnittliche Wohnfläche (m ²)	durchschnittlicher Wohnflächenpreis (€/m ²)	Veränderung des $\bar{\varnothing}$ Wohnflächenpreises zum Vorjahr in %
Mehrfamilienhäuser	615	372	+5,9
Ein- und Zweifamilienhäuser	126	757	+3,8
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	113	709	+1,5
Eigentumswohnungen Weiterverkauf	67	628	-5,1
Eigentumswohnungen Erstverkauf/Umwandlung	79	1.387	+3,0
Eigentumswohnungen Erstverkauf/Neubau	86	1.801	+3,4

Durchschnittliche Wohnflächenpreise nach Baujahren

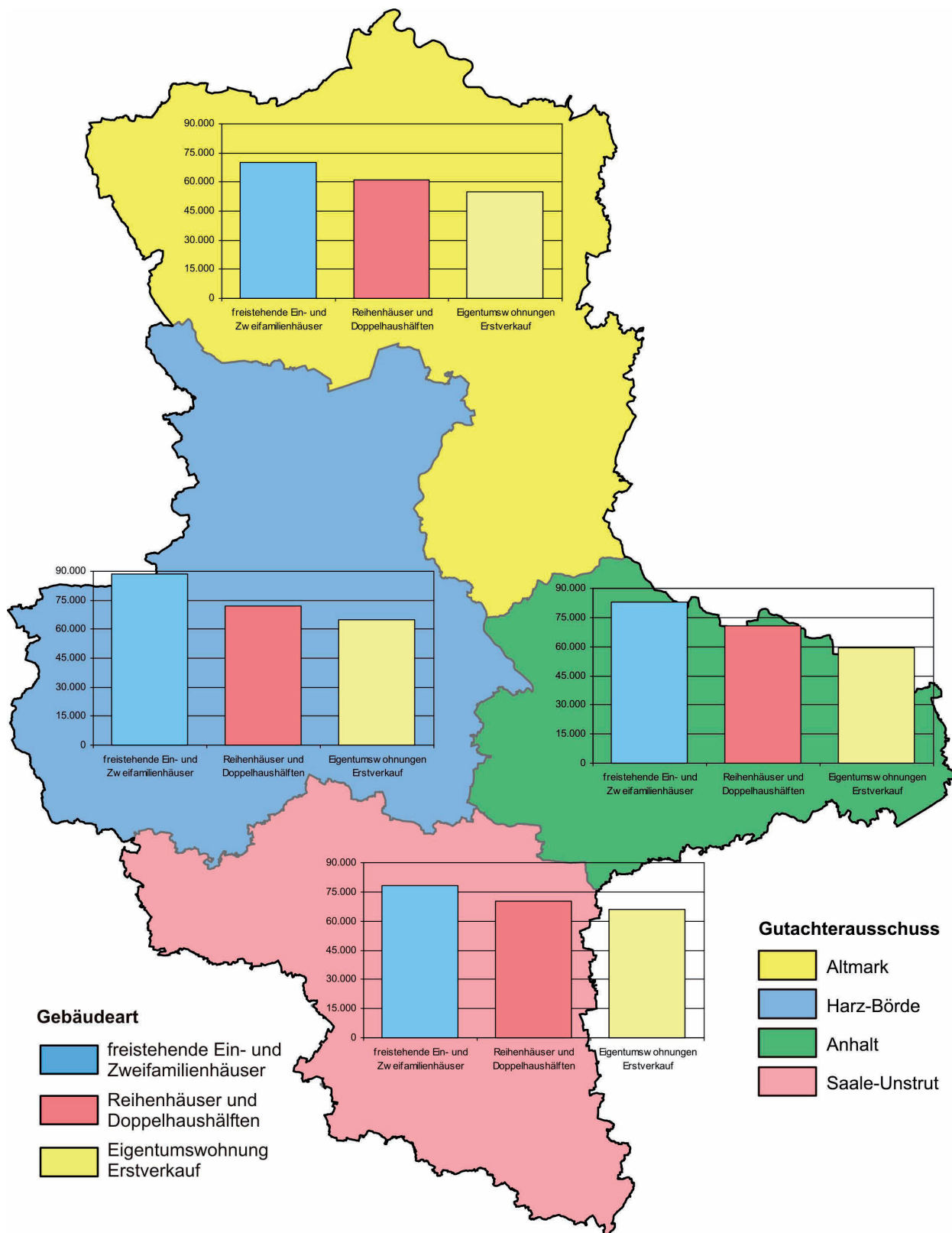
Gebäudeart	Baujahr <=1948		Baujahr 1949-1990		Baujahr >=1991	
	durchschnittl. Wohnfl.-preis (€/m ²)	Veränderung zum Vorjahr (%)	durchschnittl. Wohnfl.-preis (€/m ²)	Veränderung zum Vorjahr (%)	durchschnittl. Wohnfl.-preis (€/m ²)	Veränderung zum Vorjahr (%)
Mehrfamilienhäuser	356	+4,0	376	+26,1	836	-6,6
Ein- und Zweifamilienhäuser	539	+3,0	734	-2,9	1.213	+4,0
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	635	+4,0	667	-2,3	1.050	-1,2
Eigentumswohnungen Weiterverkauf	703	+6,1	401	-0,5	783	-9,1
Eigentumswohnungen Erstverkauf/Umwandlung	1643	+15,1	553	+6,0	1098	+13,0
Eigentumswohnungen Erstverkauf/Neubau					1.801	+3,4

Durchschnittliche Wohnflächenpreise nach Baujahren



Durchschnittliche Kaufpreise von bebauten Grundstücken in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

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



7 Erforderliche Daten

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

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

7.1 Bodenpreisindexreihen

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

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

In Folge der Komplexität des Bodenmarktes wegen verschiedenartiger Nutzungen und regionaler Strukturen werden von den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen unterschiedliche Bodenpreisindexreihen für typische Nutzungen und räumlich begrenzte Teilmärkte abgeleitet.

7.1.1 Bodenpreisindexreihen für Baugrundstücke

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Altmark

Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau

Im Berichtsjahr werden für den Bereich Altmark erneut Indexreihen für Bodenpreise unbebauter, erschließungsbeitragsfreier (nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz) baureifer Grundstücke veröffentlicht.

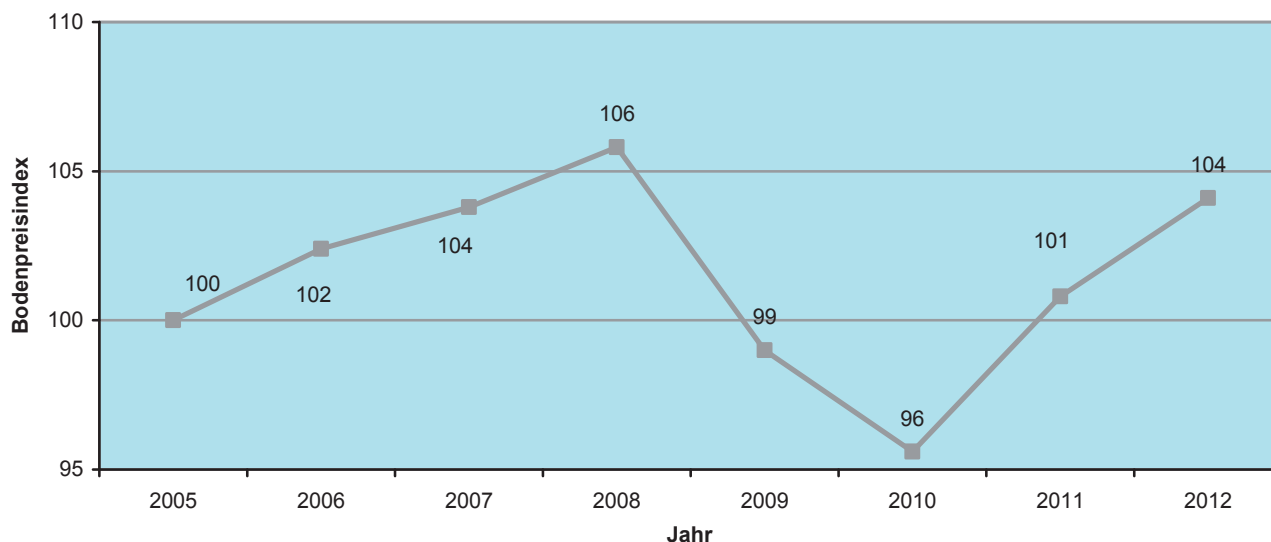
Der Untersuchungszeitraum für die Entwicklung der Bodenpreise für Baugrundstücke startet mit dem Jahr 2005. Für das aktuelle Jahr wurden unter Beibehaltung der Werte aus den Vorjahren die entsprechenden Werte angefügt.

Den Indexreihen liegen recht geringe Kauffallzahlen zugrunde. In der Konsequenz ergäben sich bisweilen nicht nachvollziehbare 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. Dadurch kann sich der Wert des Vorjahres noch leicht verändern.

Die Erfassung der Erschließungssituation der Kauffälle erfolgt konform nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz. Die Indexreihen sind wie im Vorjahr nach Landkreisen differenziert.

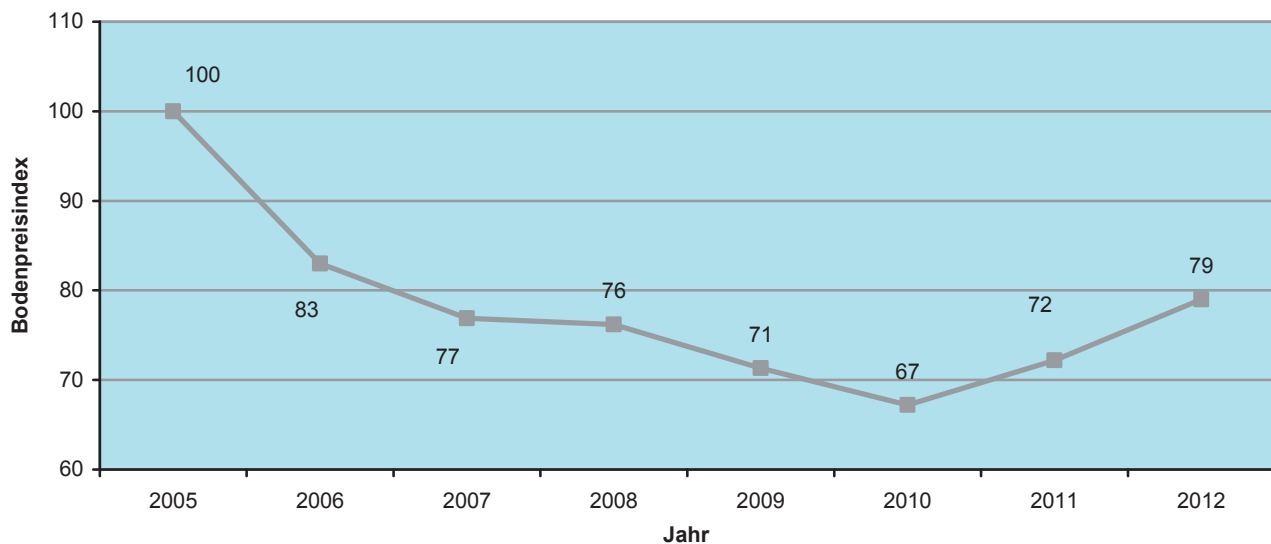
Bodenpreisindexreihe für individuelle Wohnbaugrundstücke im Altmarkkreis Salzwedel

Merkmale	Spanne		Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			274
Kaufpreise	3.000 €	73.117 €	19.086 €
Grundstücksflächen:	272 m ²	1.500 m ²	823 m ²
Vergleichspreise:	3,71 €/m ²	59 €/m ²	24 €/m ²
Bodenrichtwerte:	5 €/m ²	61 €/m ²	24 €/m ²



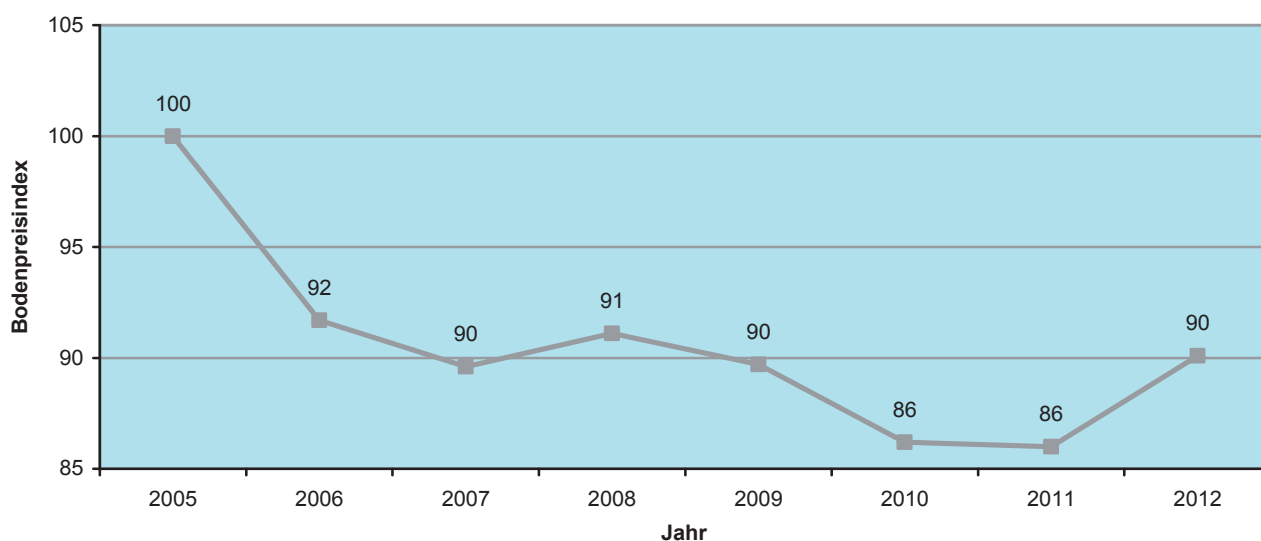
Bodenpreisindexreihe für individuelle Wohnbaugrundstücke im Landkreis Stendal

Merkmale	Spanne		Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			347
Kaufpreise	2.256 €	88.825 €	24.102 €
Grundstücksflächen:	260 m ²	1.500 m ²	745 m ²
Vergleichspreise:	5 €/m ²	85 €/m ²	35 €/m ²
Bodenrichtwerte:	4,50 €/m ²	85 €/m ²	36 €/m ²



Bodenpreisindexreihe für individuelle Wohnbaugrundstücke im Landkreis Jerichower Land

Merkmale	Spanne		Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			365
Kaufpreise	2.000 €	189.952 €	31.169 €
Grundstücksflächen:	260 m ²	1.500 m ²	796 m ²
Vergleichspreise:	3,10 €/m ²	128 €/m ²	40 €/m ²
Bodenrichtwerte:	5 €/m ²	128 €/m ²	43 €/m ²



Die Entwicklung der Indexwerte für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus verläuft in den Landkreisen recht unterschiedlich. War in den Landkreisen Stendal und Jerichower Land zwischen 2005 und 2008 ein Rückgang von etwa 25 % bzw. 10 % zu verzeichnen, so stieg im gleichen Zeitraum der Indexwert im Altmarkkreis um 6 %. Danach setzte sich bis zum Jahr 2010 auch hier der Trend fallender Baulandpreise durch. Ab dem Jahr 2010 änderte sich die Entwicklung grundlegend. Während im Jerichower Land der Indexwert ein Jahr lang stagnierte und dann wieder um 4 Punkte anzog, stieg seither in den beiden anderen Landkreisen der Index um annähernd 8 % (Salzwedel) bzw. um 18 % (Stendal), wobei er im Altmarkkreis sogar wieder über dem Startniveau des Jahres 2005 liegt. Dies trifft für das Jerichower Land ebenso wenig zu (10 Punkte unterhalb) wie für den Landkreis Stendal, wo die Differenz zum Basisjahr immer noch über 20 Punkte beträgt.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Harz-Börde

Die Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau gelten für:

- erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke (nach BauGB und KAG-LSA)
- Verkäufe, denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse zugrunde liegen
- Kauffälle ohne wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- selbständig nutzbare Grundstücke

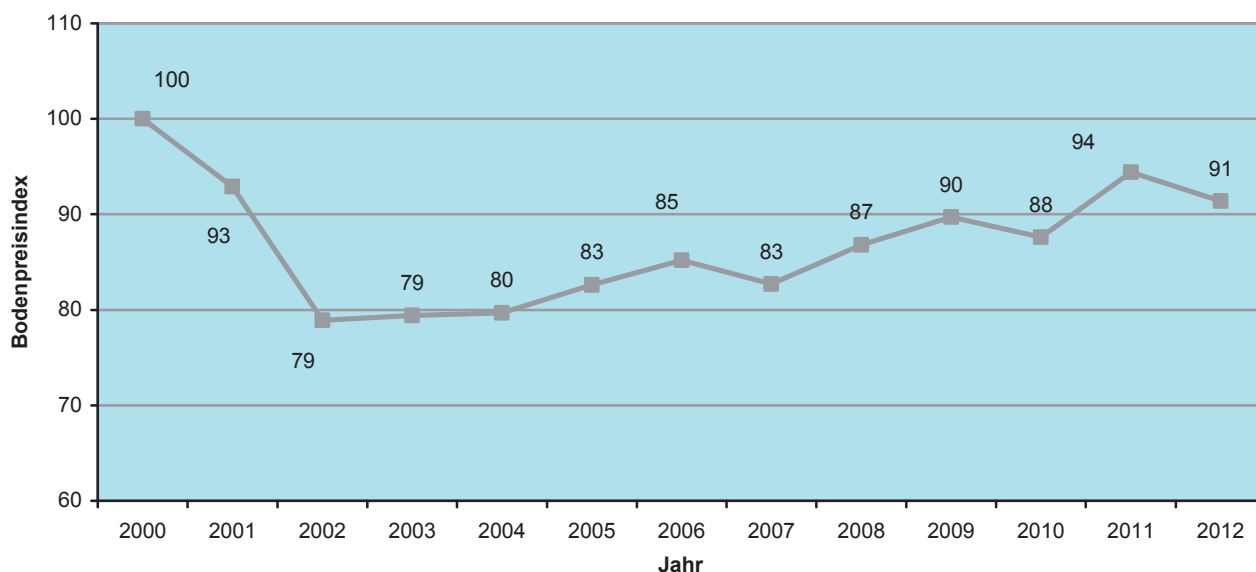
Die Angabe der Bodenpreisindices aus dem aktuellen Jahr ist nur vorläufig, da im Laufe des Jahres 2013 noch Kaufverträge mit Vertragsdatum bis 31.12.2012 in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingehen. Der endgültige Indexwert für 2012 ergibt sich daher erst nach dem Jahresabschluss für 2012.

Bodenpreisindexreihen für unbebaute erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke (nach BauGB und KAG-LSA)

Nach Analyse der Kauffalldaten wurden drei Indexreihen für unterschiedliche Regionstypen ermittelt, da die Baulandpreise innerhalb der Regionstypen unterschiedliche Entwicklungen aufwiesen. Die Untersuchungen wurden getrennt für die Großstadt Magdeburg, die Dörfer und die übrigen Regionstypen (Großstadtrandlagen, Mittelzentren, Grundzentren/Kleinstädte und Fremdenverkehrsorte) im Bereich Harz-Börde durchgeführt. Der Untersuchungszeitraum umfasst die Jahre 2000 bis 2012. Der Baulandpreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2000. Die Stichproben zur Ableitung der Indexreihen basieren auf den folgend aufgeführten Kennzahlen. Die Indizes sind in der jeweiligen Graphik abgebildet.

Merkmale für die Großstadt	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			1968
Kauffälle/ Jahr	78	257	
Kaufpreise:	15.000 €	138.049 €	49.503 €
Grundstücksflächen:	250 m ²	1.408 m ²	597 m ²
Vergleichspreise (erschließungsbeitragsfrei):	40 €/m ²	136 €/m ²	84 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	36 €/m ²	220 €/m ²	85 €/m ²

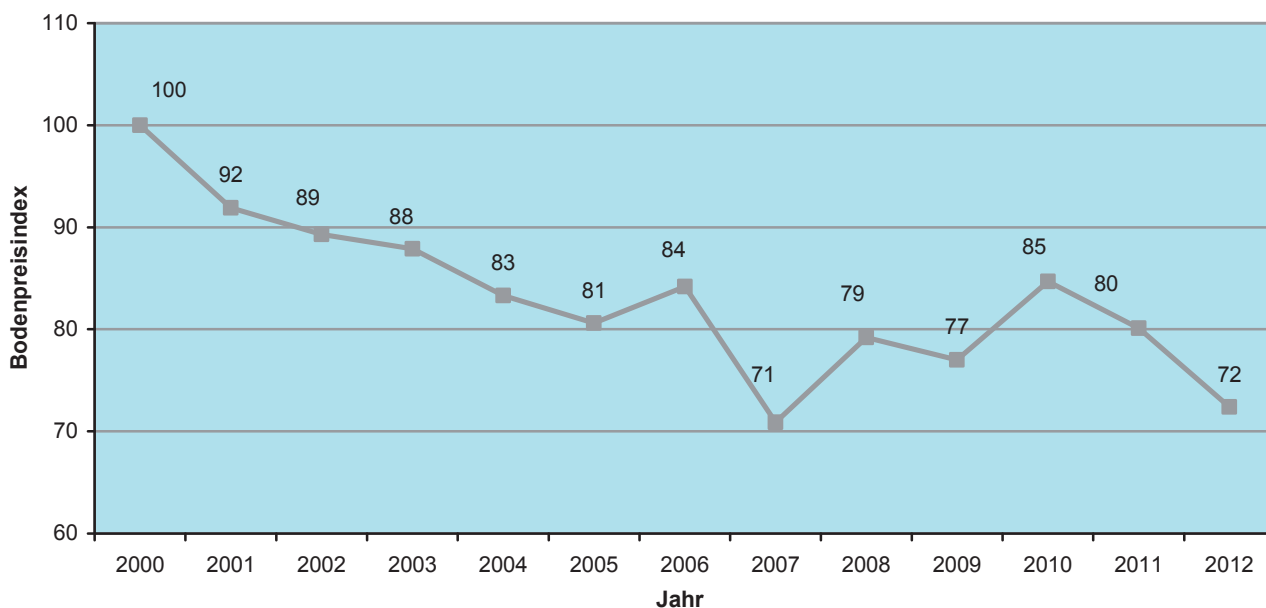
**Bodenpreisindexreihe für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke
in der Großstadt Magdeburg**



Der Bodenpreisindexreihe der **Großstadt** liegen jährlich schwankende Kauffallzahlen zugrunde. Bis zum Jahr 2003 gab es ein großes Angebot an Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus. In diesen Jahren fiel der Baulandpreisindex bis auf die Indexzahl 79 ab und stagnierte zwei Jahre. Nach 2004 ist ein Anstieg des Kaufpreisniveaus zu verzeichnen, welches mit 94 Punkten erstmals wieder seit 2000 den Bodenpreisindex des Jahres 2001 überschreitet. Im Jahr 2012 wird die Indexzahl aus einer wesentlich geringeren Anzahl von Wohnbaugrundstücken als in den letzten fünf Jahren ermittelt.

Merkmale für Großstadtrandlagen, Mittel-, Grundzentren und Fremdenverkehrsorte	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			3145
Kauffälle/ Jahr	102	447	
Kaufpreise:	5.236 €	109.163 €	32.114 €
Grundstücksflächen:	253 m ²	1.500 m ²	662 m ²
Vergleichspreise (erschließungsbeitragsfrei):	15 €/m ²	97 €/m ²	50 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	144 €/m ²	49 €/m ²

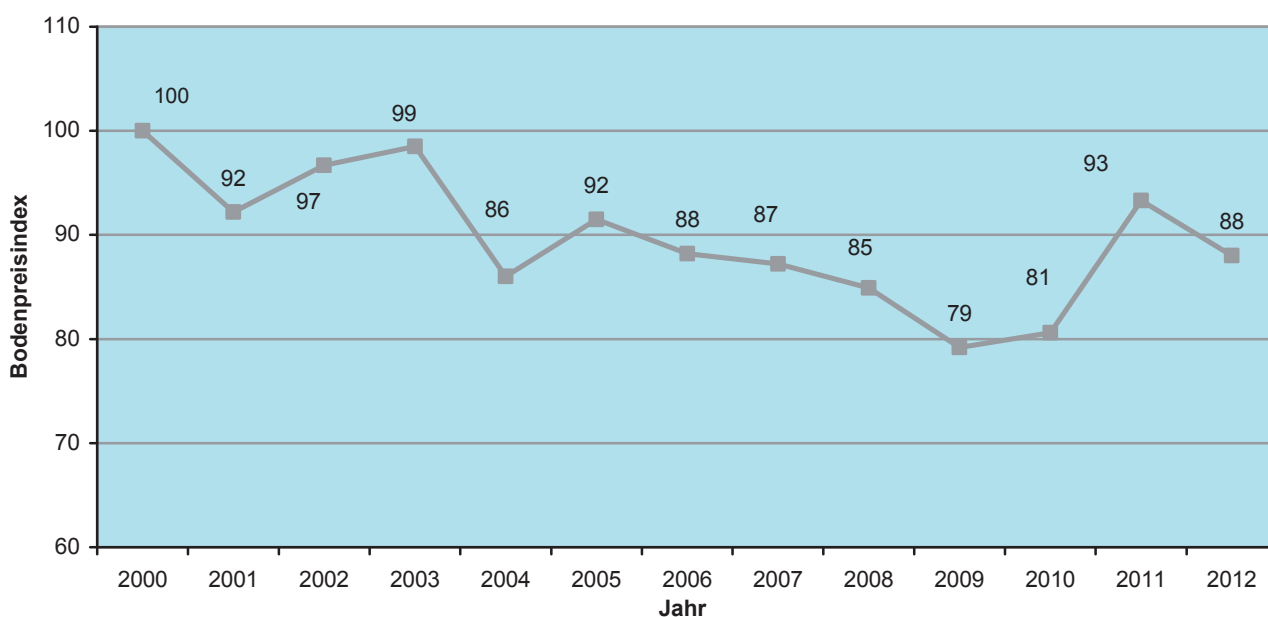
Bodenpreisindexreihe für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke in den Großstadtrandlagen, Mittelzentren, Grundzentren und Fremdenverkehrsorten



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 in das Jahr 2005 kontinuierlich gesunken. Das Minimum war 2007 mit rd. 71 Punkten erreicht. Hier ist die geringste Anzahl von Kauffällen in die Ableitung eingegangen. Danach ist bis 2010 ein Anstieg des Kaufpreisniveaus zu verzeichnen. Dieser Trend hat sich nicht fortgesetzt, sondern ist 2012 vorläufig auf 72 Indexpunkte gefallen.

Merkmale für Dörfer	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			1512
Kauffälle/ Jahr	48	238	
Kaufpreise:	3.988 €	76.071 €	23.922 €
Grundstücksflächen:	260 m ²	1.500 m ²	699 m ²
Vergleichspreise (erschließungsbeitragsfrei):	15 €/m ²	69 €/m ²	37 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	4 €/m ²	82 €/m ²	33 €/m ²

Bodenpreisindexreihe für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke in den Dörfern



Der Bodenpreisindexreihe der **Dörfer** liegen überwiegend jährlich geringer werdende Kauffallzahlen zugrunde. In den Jahren 2000 bis 2005 war die Anzahl wesentlich höher als in den Folgejahren. Das Kaufpreisniveau sank von 2005 bis 2009 kontinuierlich. Nach 2004 stieg der Bodenpreisindex im Jahr 2011 leicht an und fällt im Jahr 2012 vorläufig auf den Stand von 2006.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Anhalt**Bodenpreisindexreihen für Wohnbau land 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:

1. Festlegung des Teilmarktes (Selektionsansatz)

Der Selektion liegen alle, dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnenden Kauffälle von selbständigen unbebauten Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaues in der Zeit vom 1. Januar 1995 bis 31. Oktober 2012 zugrunde. Der Entwicklungszustand ist auf baunutzungsreife, erschließungsbeitragsfreie Flächen beschränkt.

2. Abweichung des Kauffallgrundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück durch Normierung der Größe berücksichtigen.

Für die Kauffälle der Selektion wird die Vergleichsgröße Kaufpreis [€/m²] entsprechend der Abhängigkeit von Über- bzw. Mindergröße auf das Bodenrichtwertgrundstück umgerechnet. Die dazugehörige Umrechnung ist im Kapitel 7.5 näher beschrieben.

3. Lagevergleichbarkeit unter Bezug auf das Basisjahr herstellen (Quotientenmethode)

Die Kaufpreis-Indexzahl wird als Quotient aus dem, gemäß Punkt 2 ermittelten Vergleichswert und dem Bodenrichtwert eines Basisjahres gebildet. Als fiktives Basisjahr dient das Jahr 2010. Zur allgemeinen Vergleichbarkeit erfolgt eine lineare Transformation der Indexreihe auf das **Basisjahr 2000**.

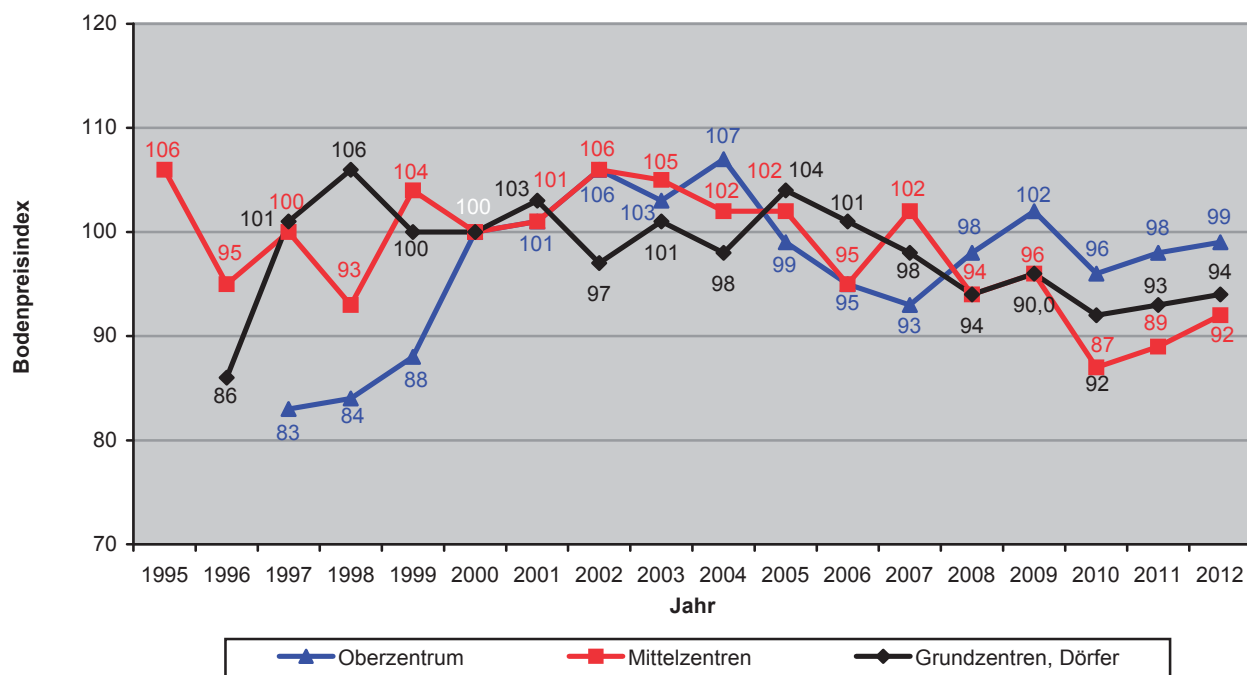
Signifikante Unterschiede lassen sich in 3 Lagegruppen zusammenfassen:

- | | |
|-------------------------|--|
| 1. Oberzentrum | Gemarkungen: Dessau, Alten, Törten und Ziebigk |
| 2. Mittelzentren | Gemarkungen: Bernburg, Bitterfeld, Köthen, Wittenberg, Wolfen, Zerbst |
| 3. Sonstige | alle weiteren Gemarkungen im Regionalbereich |

Der Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten liegen folgende Daten zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle insgesamt			4998
Untersuchungszeitraum	01.01.1995	31.10.2012	
Oberzentrum (443 Kauffälle)			
Kaufpreis:	9.485 €	185.000 €	42.642 €
Vergleichswert:	21 €/m ²	148 €/m ²	76 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	10 €/m ²	125 €/m ²	69 €/m ²
Grundstücksgröße:	180 m ²	1.517 m ²	573 m ²
Mittelzentren (1022 Kauffälle)			
Kaufpreis:	3.580 €	153.390 €	31.009 €
Vergleichswert:	10 €/m ²	238 €/m ²	50 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	8 €/m ²	128 €/m ²	47 €/m ²
Grundstücksgröße:	107 m ²	3.000 m ²	645 m ²
Grundzentren, Dörfer (3533 Kauffälle)			
Kaufpreis:	509 €	136.710 €	21.729 €
Vergleichswert:	4 €/m ²	128 €/m ²	31 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	3 €/m ²	82 €/m ²	27 €/m ²
Grundstücksgröße:	90 m ²	3.492 m ²	779 m ²

Indexreihe für Wohnbauland des individuellen Wohnungsbaus



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Saale-Unstrut

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.

Für die Ableitung der Baulandindexreihen werden Wohnbaugrundstücke in historisch gewachsenen Siedlungsgebieten und Baulücken für die individuelle Bebauung, sowie Baugrundstücke, die nach 1991 auf der Grundlage von Bebauungsplänen entstanden sind, berücksichtigt. In der Vergangenheit wurden diese Baugrundstücke getrennt untersucht. Somit ist der unmittelbare Vergleich zu den in den Vorjahren ermittelten Indexreihen nicht mehr möglich.

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 2013 noch Kaufverträge mit Vertragsdatum bis 31.12.2012 in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingehen. Der endgültige Indexwert für 2012 ergibt sich daher erst nach dem Jahresabschluss für 2012.

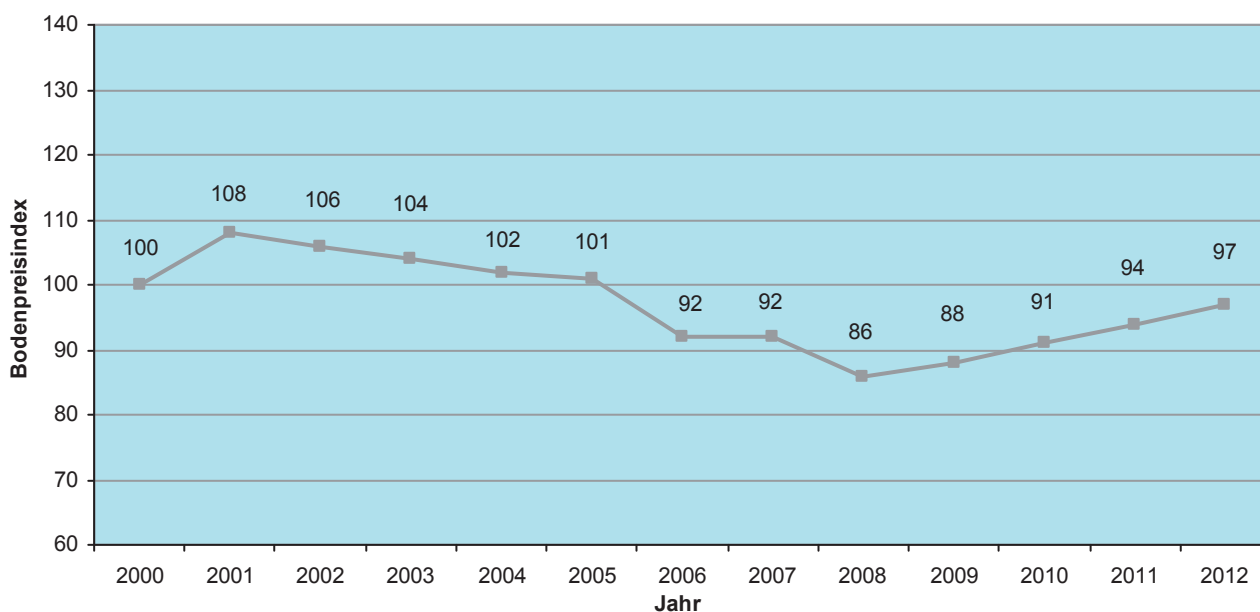
Die Indexzahlen zeigen die Preisentwicklung für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke.

Regionstyp – Großstädte

Die Kauffälle der Stichprobe weisen folgende Merkmale auf:

Merkmale für Großstädte	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			rd. 1.050
Kaufpreise:	12.800 €	171.080 €	53.440 €
Grundstücksflächen:	206 m ²	1.443 m ²	536 m ²
Vergleichspreise (erschließungsbeitragsfrei):	54 €/m ²	150 €/m ²	101 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	28 €/m ²	160 €/m ²	96 €/m ²

Im aktuellen Berichtsjahr sind 51 Kauffälle eingegangen, die bei der Ermittlung der Bodenpreisindexzahl berücksichtigt wurden. Nach dem stetigen Rückgang der Indexzahlen seit dem Jahr 2001 bis 2008 um insgesamt 20 %, ist nun ein kontinuierlicher Anstieg von rd. 10 % ab dem Jahr 2008 festzustellen. Der vorläufige Bodenpreisindex liegt im Jahr 2012 bei 97 und ist nahezu dem Basisjahr gleich.

Bodenpreisindexreihe für Baugrundstücke – Stadt Halle (Saale) –**Regionstypen – Mittelzentren, Grundzentren/Kleinstädte und Fremdenverkehrsorte**

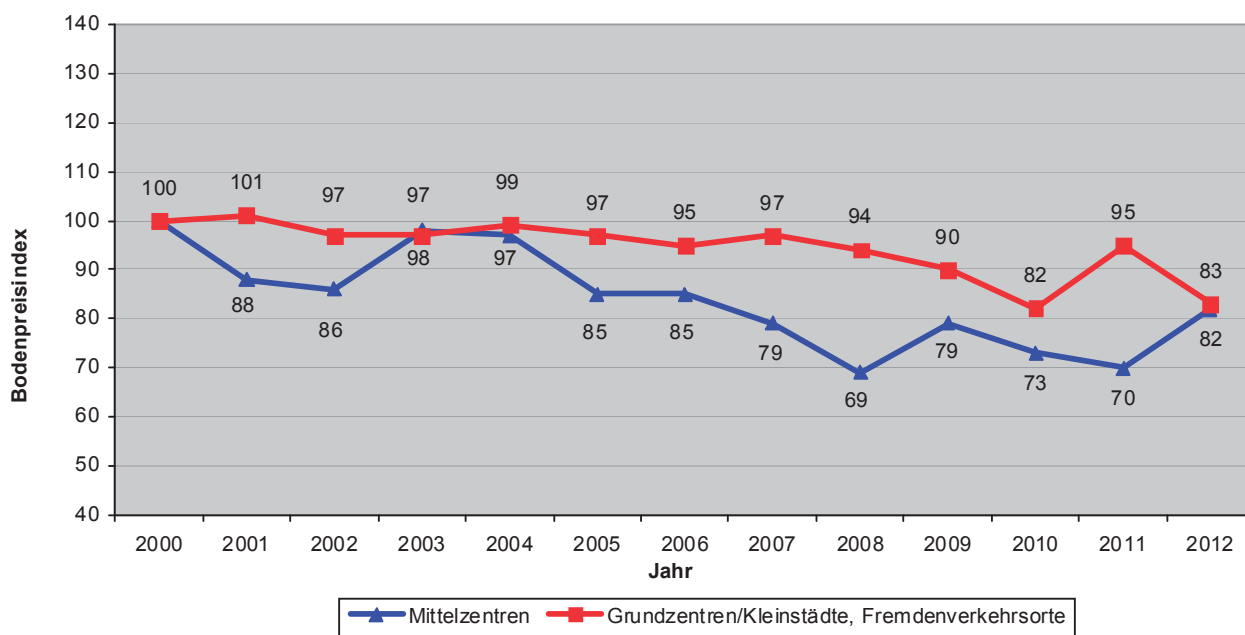
Eine Untersuchung der Kauffalldaten innerhalb dieser oben genannten Regionstypen ergab, dass sich die Baulandpreise im Regionstyp Mittelzentrum etwas anders entwickelten als die Baulandpreise in den Grundzentren/Kleinstädten und Fremdenverkehrsorten. Daher erfolgt eine getrennte Darstellung dieser Regionstypen.

Die Kauffälle der Stichproben weisen folgende Merkmale auf:

Merkmale für Mittelzentren	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			rd. 600
Kaufpreise:	4.000 €	138.000 €	31.590 €
Grundstücksflächen:	110 m ²	1.480 m ²	580 m ²
Vergleichspreise (erschließungsbeitragsfrei):	8 €/m ²	154 €/m ²	57 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	10 €/m ²	150 €/m ²	57 €/m ²

Merkmale für Grundzentren/Kleinstädte und Fremdenverkehrsorte	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			rd. 1.000
Kaufpreise:	1.000 €	106.000 €	25.970 €
Grundstücksflächen:	105 m ²	1.500 m ²	645 m ²
Vergleichspreise (erschließungsbeitragsfrei):	6 €/m ²	100 €/m ²	42 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	6 €/m ²	95 €/m ²	43 €/m ²

Bodenpreisindexreihe für Baugrundstücke
– Mittelzentren und Grundzentren/Kleinstädte und Fremdenverkehrsorte –



Die Indexreihe in den Mittelzentren zeigt einen stetigen Rückgang des Bodenpreisindex ab dem Jahr 2003. Durch einen geringen Aufwärtstrend im Jahr 2009 und im aktuellen Berichtsjahr nähert sich der Wert dem des Basisjahres 2000 allmählich wieder an. Die Anzahl der eingeflossenen Kauffälle im Berichtsjahr beträgt 32.

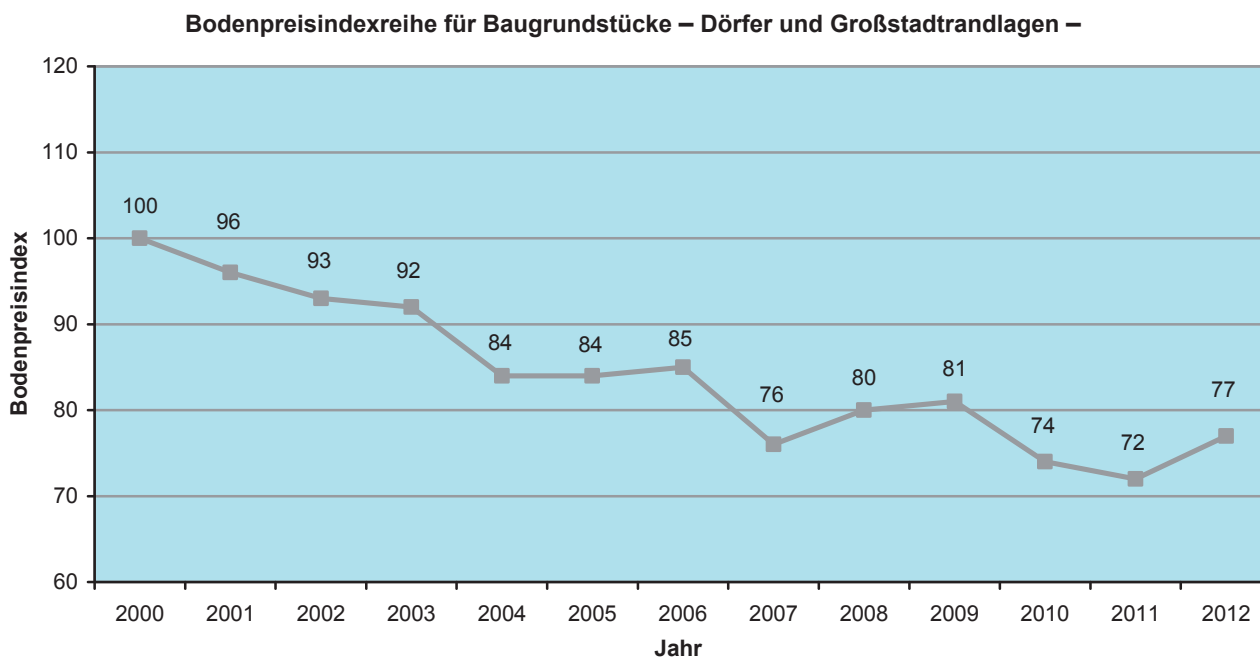
Die Indexreihe in den Grundzentren/Kleinstädten und Fremdenverkehrsorten verläuft bis zum Jahr 2007 nahezu konstant. In den Jahren 2009 und 2010 ist ein leicht ausgeprägter Rückgang sichtbar. Der einzige Anstieg in Höhe von rd. 15 % ist im Jahr 2011 zu verzeichnen. Dieser Anstieg basiert auf 59 Kauffällen (das sind 18 Kauffälle mehr als im Jahr 2010), die in den Regionstypen gut verteilt sind. Im aktuellen Berichtsjahr sind 45 Kauffälle eingegangen, die wiederum einen Rückgang der Bodenpreisindexzahl verdeutlichen.

Regionstyp – Dörfer, einschließlich Großstadtrandlage

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

Die Kauffälle der Stichprobe weisen folgende Merkmale auf:

Merkmale für Dörfer	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			rd. 2650
Kaufpreise:	1.023 €	176.580 €	25.145 €
Grundstücksflächen:	100 m ²	2.000 m ²	728 m ²
Vergleichspreise (erschließungsbeitragsfrei):	6 €/m ²	153 €/m ²	38 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	115 €/m ²	37 €/m ²



Seit dem Jahr 2000 bis 2007 ist ein kontinuierlicher Rückgang mit 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. Im Berichtsjahr ist ein geringer Anstieg von 7 % festzustellen. Dieser Anstieg basiert auf 127 Kauffällen, die im Jahr 2012 eingegangen sind und 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: historisch gewachsenes Dorf
 Kaufpreis: 30,00 €/m²
 Kaufpreisdatum: Juli 2003
 Bodenpreisindexzahl 2003: 92
 Wertermittlungstichtag: Juli 2008
 Bodenpreisindexzahl 2008: 80

gesucht: Vergleichswert Juli 2008

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

7.1.2 Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

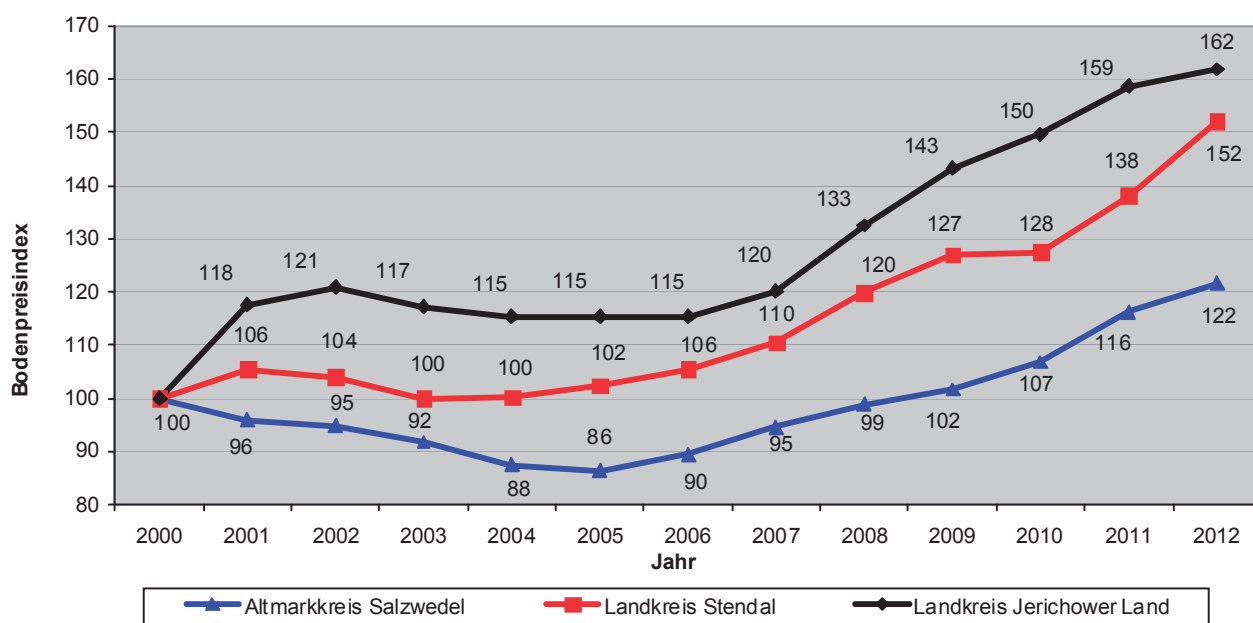
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Altmark

Untersucht wurden alle landwirtschaftlichen Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Die zugrunde liegenden Merkmale dieser Untersuchung sind den Tabellen vor den Diagrammen zu entnehmen. Die jährlichen Bodenpreisindexzahlen wurden aus durchschnittlichen Bodenwerten ermittelt und zum Basisjahr 2000 mit dem Indexwert 100 ins Verhältnis gesetzt.

Bodenpreisindexreihen für Ackerland

Merkmale Altmarkkreis Salzwedel	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			1.278
Kaufpreis:	0,10 €/m ²	0,85 €/m ²	0,38 €/m ² *
Ackerzahl:	18	71	38 *
Flächengröße:	0,25 ha	75,0 ha	3,9 ha
Merkmale Landkreis Stendal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			1.251
Kaufpreis:	0,02 €/m ²	1,22 €/m ²	0,41 €/m ² *
Ackerzahl:	15	83	42 *
Flächengröße:	0,25 ha	110,0 ha	4,0 ha
Merkmale Landkreis Jerichower Land	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			1.099
Kaufpreis:	0,05 €/m ²	1,05 €/m ²	0,41 €/m ² *
Ackerzahl:	11	87	44 *
Flächengröße:	0,25 ha	388,25 ha	4,5 ha

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle

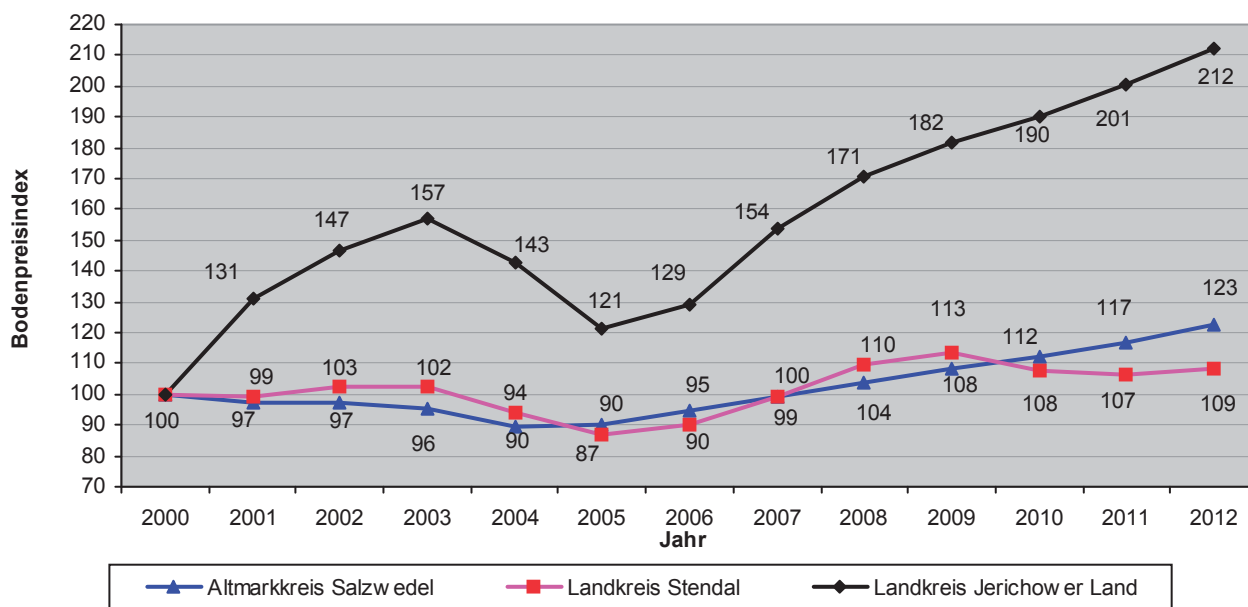


Bei den Ackerflächen ist seit 2005 / 2006 in allen drei Landkreisen des Zuständigkeitsbereiches eine deutlich steigende Tendenz der Preisentwicklung erkennbar. Diese Tendenz setzte sich im zurückliegenden Jahr in den Landkreisen Stendal und Altmarkkreis Salzwedel unvermindert fort, während sie im Landkreis Jerichower Land etwas weniger ausgeprägt verlief.

Bodenpreisindexreihen für Grünland

Merkmale Altmarkkreis Salzwedel	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			533
Kaufpreis:	0,08 €/m ²	0,64 €/m ²	0,33 €/m ² *
Grünlandzahl:	20	65	42 *
Flächengröße:	0,25 ha	27,25 ha	2,1 ha
Merkmale Landkreis Stendal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			648
Kaufpreis:	0,05 €/m ²	0,70 €/m ²	0,31 €/m ² *
Grünlandzahl:	16	68	42 *
Flächengröße:	0,25 ha	147,0 ha	3,0 ha
Merkmale Landkreis Jerichower Land	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			345
Kaufpreis:	0,07 €/m ²	0,74 €/m ²	0,31 €/m ² *
Grünlandzahl:	14	78	41 *
Flächengröße:	0,25 ha	108,25 ha	2,8 ha

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle



Im Gegensatz zu Ackerflächen verlief die Bodenpreisentwicklung bei Grünlandflächen nicht so einheitlich. Der Anstieg entwickelte sich im Altmarkkreis Salzwedel seit 2005 nahezu linear und liegt aktuell bei 5 %. Im Landkreis Stendal ist seit 2010 eine leichte Stagnation zu beobachten, wobei die Preisentwicklung hier insgesamt eher als verhalten zu bezeichnen ist. Die Gesamtsteigerung macht gegenüber dem Basisjahr knapp 10 % aus. Deutlich anders gestaltete sich der Aufwärtstrend im Landkreis Jerichower Land. Seit 2005 ist eine kontinuierliche Steigerung zu verzeichnen. Auf das Basisjahr bezogen haben sich hier die Grünlandpreise mehr als verdoppelt, was allerdings auch auf ein vergleichbar niedriges Startniveau zurückgeführt werden kann.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Harz-Börde**Bodenpreisindexreihe für Ackerland**

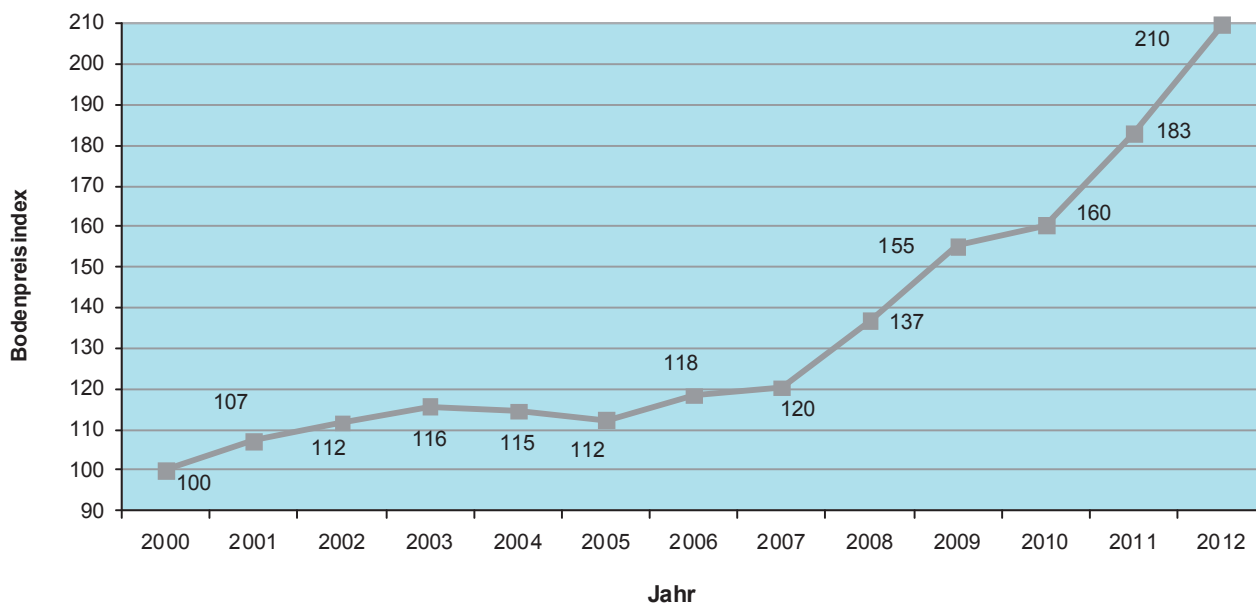
Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Harz-Börde konnte regional ein unterschiedlicher Verlauf der Entwicklung der Kaufpreise von Ackerland in Abhängigkeit von der Bodengüte nachgewiesen werden.

Daher wurde der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Harz-Börde nach unterschiedlichen Bodengüteklassen untergliedert (Ackerzahl unter 40, 40 bis 55, 56 bis 75 und über 75). Die der Untersuchung zugrundeliegenden Kauffälle wurden je nach Bonität den vier Ackerlandklassen zugeordnet. In die Berechnung der Indexreihe für Ackerlandflächen wurden alle Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit einer Flächengröße ab 2.500 m² und einem Verkaufsdatum vom 01.01.2000 bis 31.12.2012 einbezogen. Die nachfolgenden Graphiken zeigen die Kaufpreisentwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise in den vier Ackerlandklassen. Als Basisjahr wurde jeweils das Jahr 2000 festgeschrieben.

Bodenpreisindexreihe für Ackerland mit einer Ackerzahl über 75

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle in dieser Bonitätsklasse			6.563
Kaufpreis:	0,10 €/m ²	4,52 €/m ²	1,04 €/m ² *
Ackerzahl:	76	105	90 *
Flächengröße:	0,25 ha	288,4 ha	3,3 ha

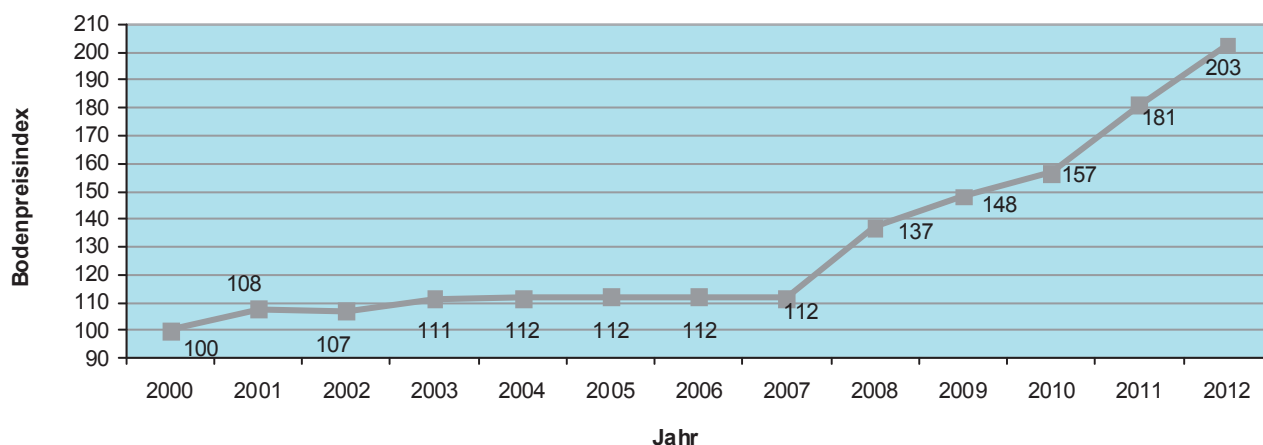
* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle



Bodenpreisindexreihe für Ackerland mit einer Ackerzahl zwischen 56 und 75

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle in dieser Bonitätsklasse			2.372
Kaufpreis:	0,09 €/m ²	2,69 €/m ²	0,78 €/m ² *
Ackerzahl:	56	75	67 *
Flächengröße:	0,25 ha	387,4 ha	3,0 ha

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle

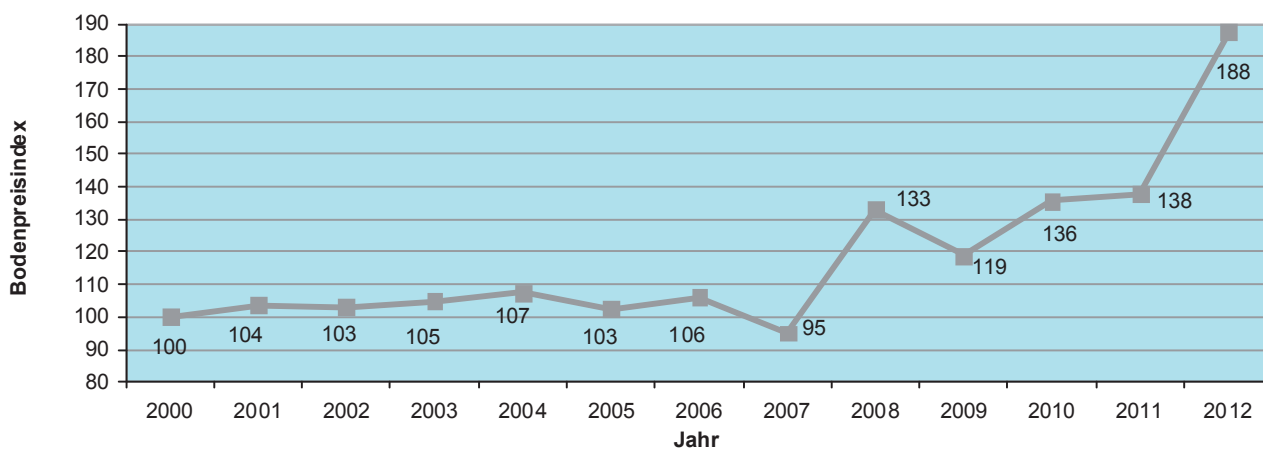


Die beiden Indexreihen der Ackerlandklassen 56 bis 75 und über 75 weisen eine ähnliche zeitliche Entwicklung auf. Ab dem Jahr 2007 steigen die Kaufpreise stark an.

Bodenpreisindexreihe für Ackerland mit einer Ackerzahl zwischen 40 und 55

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle in dieser Bonitätsklasse			977
Kaufpreis:	0,10 €/m ²	2,80 €/m ²	0,59 €/m ² *
Ackerzahl:	40	55	48 *
Flächengröße:	0,25 ha	62,1 ha	2,4 ha

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle

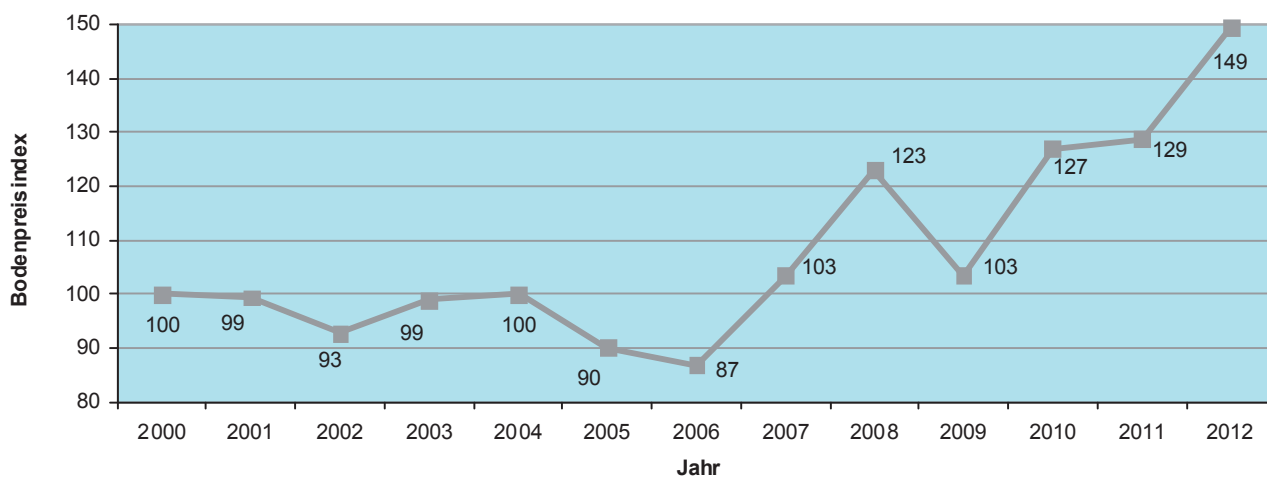


Bei der Indexreihe der Ackerlandklasse 40 bis 55 stagnierten die Kaufpreise in den Jahren 2000 bis 2007 ebenfalls auf einem nahezu konstanten Niveau. In den Folgejahren ist wie bei den zuvor dargestellten Bodenpreisindexreihen ein deutlicher Anstieg der Kaufpreise zu erkennen, der aber bis ins Jahr 2011 schwächer ausfiel. Ab dem Jahr 2011 verzeichnet dieser Index allerdings einen überproportionalen Anstieg.

Bodenpreisindexreihe für Ackerland mit einer Ackerzahl unter 40

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle in dieser Bonitätsklasse			718
Kaufpreis:	0,07 €/m ²	3,00 €/m ²	0,47 €/m ² *
Ackerzahl:	11	39	31 *
Flächengröße:	0,25 ha	40,6 ha	2,5 ha

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle



Die Indexreihe der Ackerlandklasse unter 40 zeigt nach dem Abwärtstrend im Jahr 2008 in den darauf folgenden Jahren eine stetig steigende Preisentwicklung.

Bodenpreisindexreihe für Grünland

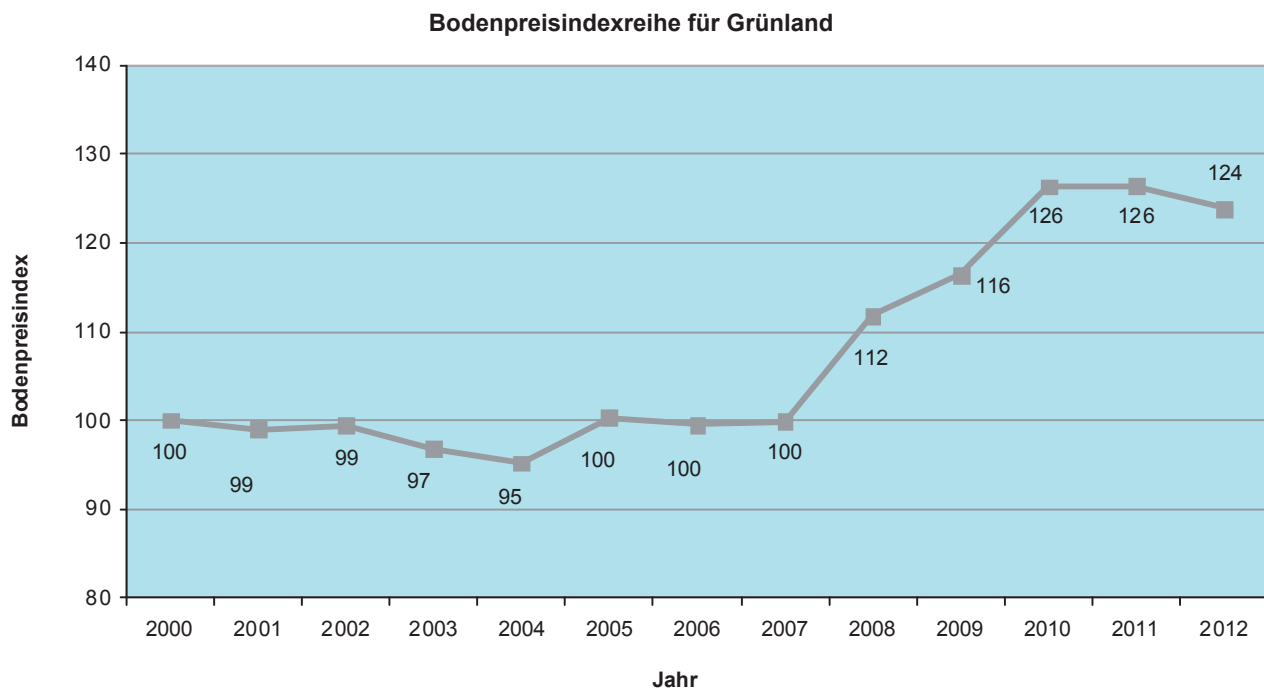
Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle in dieser Bonitätsklasse			899
Kaufpreis:	0,10 €/m ²	2,52 €/m ²	0,46 €/m ² *
Grünlandzahl:	12	97	46 *
Flächengröße:	0,15 ha	30,5 ha	1,6 ha

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Harz-Börde konnte bei Grünland kein unterschiedlicher Verlauf der Entwicklung der Kaufpreise in Abhängigkeit von der Bodengüte nachgewiesen werden. Daher wurde keine Untergliederung in einzelne Grünlandklassen vorgenommen.

Dennoch soll zur Entwicklung des Kaufpreises für Grünland auf die Darstellung der zeitlichen Entwicklung der Kaufpreise nicht verzichtet werden, zumal jährlich nicht in allen Regionen mit Grünlandanteil Kaufpreise für diese Art der landwirtschaftlichen Nutzung angefallen bzw. Bodenrichtwerte ermittelt worden sind.

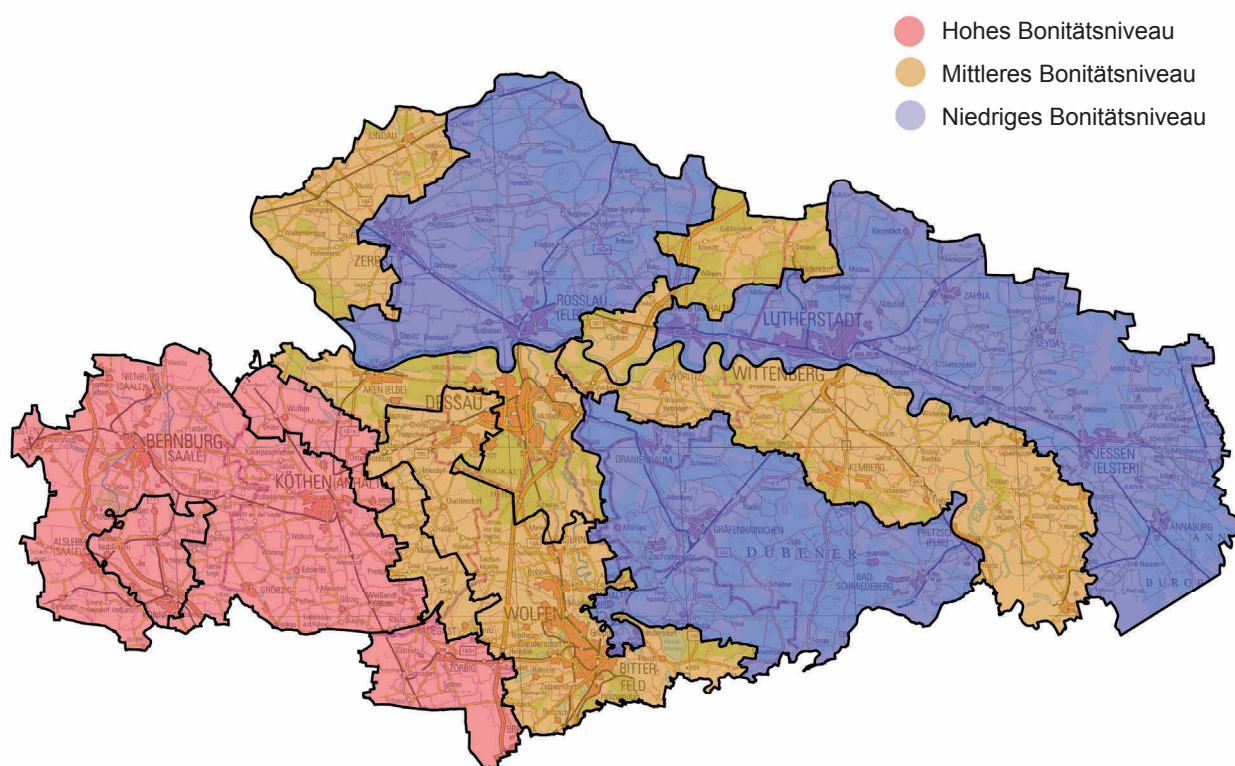
Die nachfolgende Graphik zeigt die Kaufpreisentwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Grünlandflächen.



In den Jahren 2000 bis 2007 änderten sich die durchschnittlichen Kaufpreise nur geringfügig. In den Jahren darauf zeigte sich ein leichter Anstieg der Kaufpreise. Ab dem Jahr 2010 stagnieren die Kaufpreise für Grünland wieder und zeigen einen leichten Abwärtstrend.

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

Entscheidendes Kriterium der Bodenpreisentwicklung der veräußerten Ackerlandflächen ist die Ackerzahl als Spiegelbild für die Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen. Unter diesem Aspekt lässt sich das bewirtschaftete Ackerland der Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg sowie der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau entsprechend der vorherrschenden Bonitäten in drei Zonen unterteilen. Den überwiegenden Flächenanteil nehmen dabei Böden mit niedrigem Bonitätsniveau bzw. mit einem mittleren Bonitätsniveau ein. Hochwertige Böden sind nur im westlichen Teil des Auswertgebietes zu finden. Die folgende Karte verdeutlicht diese Zonierung.

Gültigkeitsbereich der Indexreihen für Ackerland

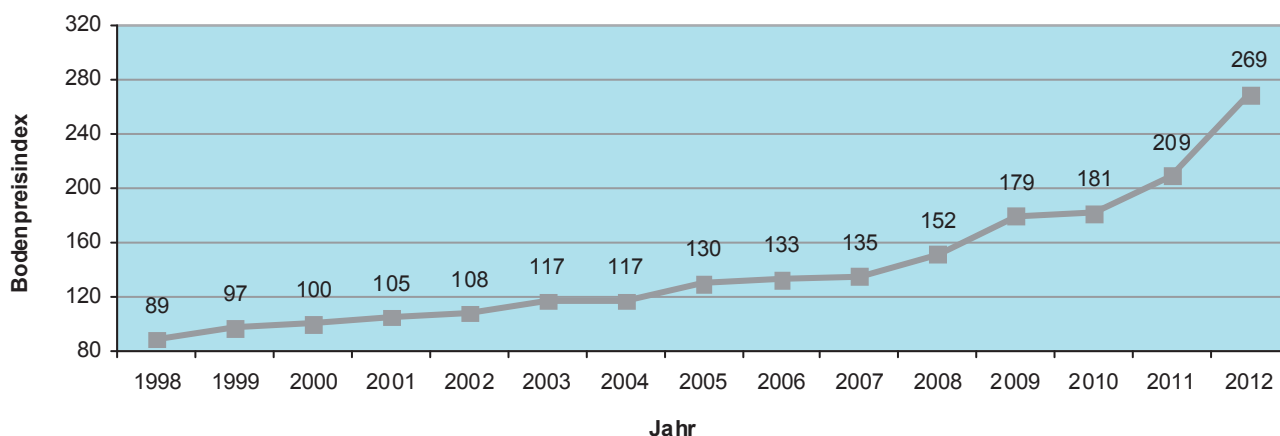
Für die Berechnung der Indexreihen wurden alle Erwerbsvorgänge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs von selbständig nutzbaren Ackerlandflächen mit einer Grundstücksgröße von mehr als 2.500 m² aus dem Zeitraum von 1998 bis 2012 einbezogen. Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen fanden bei der Berechnung keine Berücksichtigung. Die jährlichen Bodenpreisindexzahlen wurden aus diesen durchschnittlichen Bodenpreisen ermittelt und zum Basisjahr 2000 mit dem Index 100 ins Verhältnis gesetzt.

Die Kaufpreisentwicklung bei den höherwertigeren Böden (rote Zonen) zeigt in ihrem Verlauf bis zum Jahr 2007 eine insgesamt gleichmäßig steigende und nur in einigen Jahren leicht stagnierende Entwicklung auf. In der weiteren Entwicklung konnte ab 2008 in mehreren aufeinander folgenden Jahren eine signifikante Preissteigerung registriert werden. Den bisher höchsten Zuwachs im Preisniveau erbrachte jedoch das Berichtsjahr. Der Bodenpreisindex erreichte hier im Vergleich zum Basisjahr 2000 den Wert von 269.

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle in der Bonitätsklasse 65 bis 90			2.979
Kaufpreis:	0,30 €/m ²	2,61 €/m ²	0,78 €/m ² *
Ackerzahl:	20	102	81 *
Flächengröße:	0,25 ha	469,5 ha	4,51 ha

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle

Bodenpreisindexreihe für Ackerlandzonen im Bereich mit hohem Bonitätsniveau

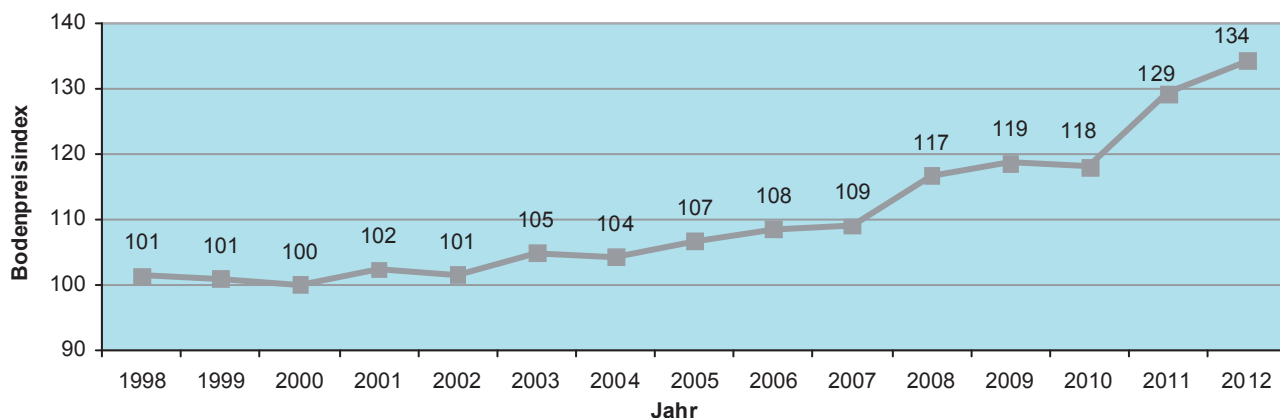


Bei Ackerlandzonen mit mittlerem Bodenwertniveau (gelbe Zone) fielen die jährlichen Kaufpreissteigerungen über lange Zeit eher moderat aus. Der Bodenpreisindex zeigte in dieser Zeit eine weitestgehend kontinuierlich steigende Entwicklung auf. In den Jahren zwischen 1998 und 2007 stieg dieser von anfänglich 101 auf 109. Im Jahr 2008 kam es zu einem deutlichen Preisanstieg, der sich in der Folgezeit jedoch nicht fortsetzte. Erst seit dem Jahr 2011 zeigte sich der Markt wieder dynamisch. Der Index stieg von 118 auf 129. Diese Entwicklung wurde, leicht abgeschwächt, im Berichtsjahr fortgesetzt und mit 134 ein neuer Höchstwert erreicht.

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle in der Bonitätsklasse 40 bis 60			2.030
Kaufpreis:	0,16 €/m ²	1,74 €/m ²	0,48 €/m ² *
Ackerzahl:	12	95	49 *
Flächengröße:	0,25 ha	116,8 ha	3,86 ha

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle

Bodenpreisindexreihe für Ackerlandzonen im Bereich mit mittlerem Bonitätsniveau

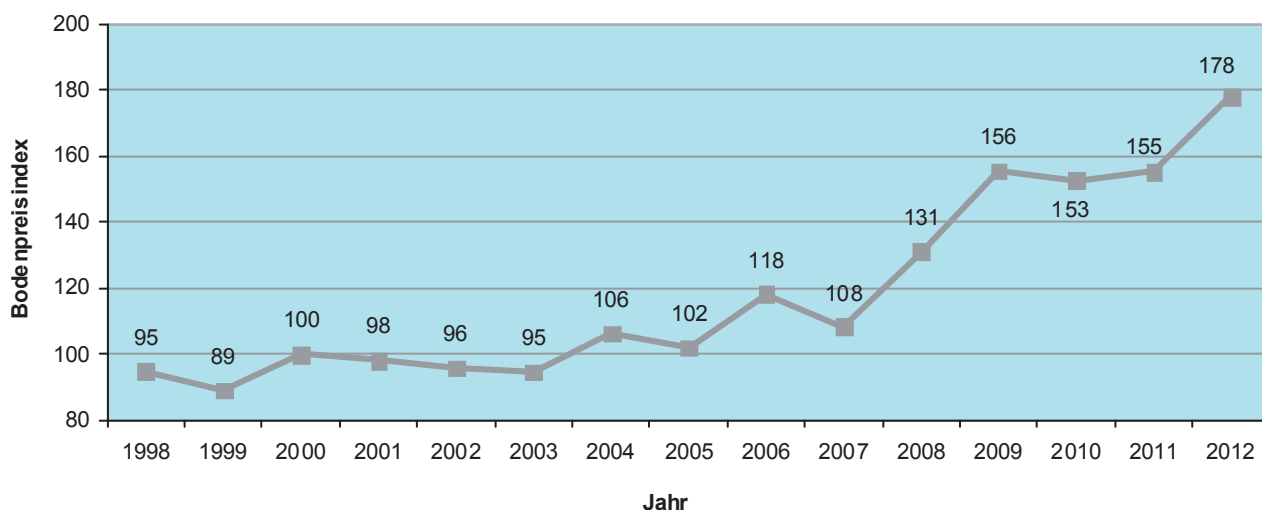


In der preislichen Entwicklung für Ackerlandflächen mit niedrigem Preisniveau (blaue Zonen) zeigte sich erst in den letzten Jahren eine steigende Tendenz. Bis zum Jahr 2007 blieb das Preisniveau relativ konstant. Erst in den Jahren 2008 und 2009 kam auch hier Bewegung in den Grundstücksmarkt und der Preisindex erfuhr einen deutlichen Anstieg. In der Folge beruhigte sich die Preisentwicklung vorübergehend, bevor es im Berichtsjahr 2012 zu einem erneuten Preisanstieg kam und der Index auf einen Wert von 178 kletterte.

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle in der Bonitätsklasse 25 bis 30			1.716
Kaufpreis:	0,15 €/m ²	1,78 €/m ²	0,31 €/m ² *
Ackerzahl:	14	78	29 *
Flächengröße:	0,25 ha	258,0 ha	3,31 ha

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle

Bodenpreisindexreihe für Ackerlandzonen im Bereich mit niedrigem Bonitätsniveau



Beispiel für die Ableitung eines Vergleichswertes im Bereich Köthen/Bernburg

Gegeben:

- Kaufpreis: 0,75 €/m²
- Bereich Köthen/ Bernburg: Zone mit hohem Bonitätsniveau
- Kaufpreisdatum: Juli 2002
- Bodenpreisindexzahl 2002: 108
- Wertermittlungstichtag: Juli 2012
- Bodenpreisindexzahl 2012: 269

Vergleichswert Juli 2012: $0,75 \text{ €/m}^2 \times 269 / 108 = \underline{1,87 \text{ €/m}^2}$

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Saale-Unstrut**Bodenpreisindexreihen für Ackerland**

Die nachfolgend aufgeführte Indexreihe spiegelt die Entwicklung der Preise für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke wieder. In die Berechnung sind alle Erwerbsvorgänge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs von selbstständig nutzbaren Ackerflächen einbezogen worden. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen finden keine Berücksichtigung. Die jährlichen Bodenpreisindexzahlen wurden aus durchschnittlichen Bodenwerten ermittelt und zum Basisjahr 2000 mit dem Index 100 ins Verhältnis gesetzt.

Die Bodenpreisindexreihen der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke wurden entsprechend der Entwicklung getrennt nach den Landkreisen Mansfeld Südharz (2.750 Kauffälle), Burgenlandkreis (2.880 Kauffälle) und dem Saalekreis gemeinsam mit der Stadt Halle (Saale) (2.380 Kauffälle) abgeleitet.

Mansfeld-Südharz

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			2750
Kaufpreis:	0,15 €/m ²	3,00 €/m ²	0,58 €/m ² *
Ackerzahl:	23	102	68 *
Flächengröße:	0,25 ha	144,41 ha	2,94 ha

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle

Burgenlandkreis

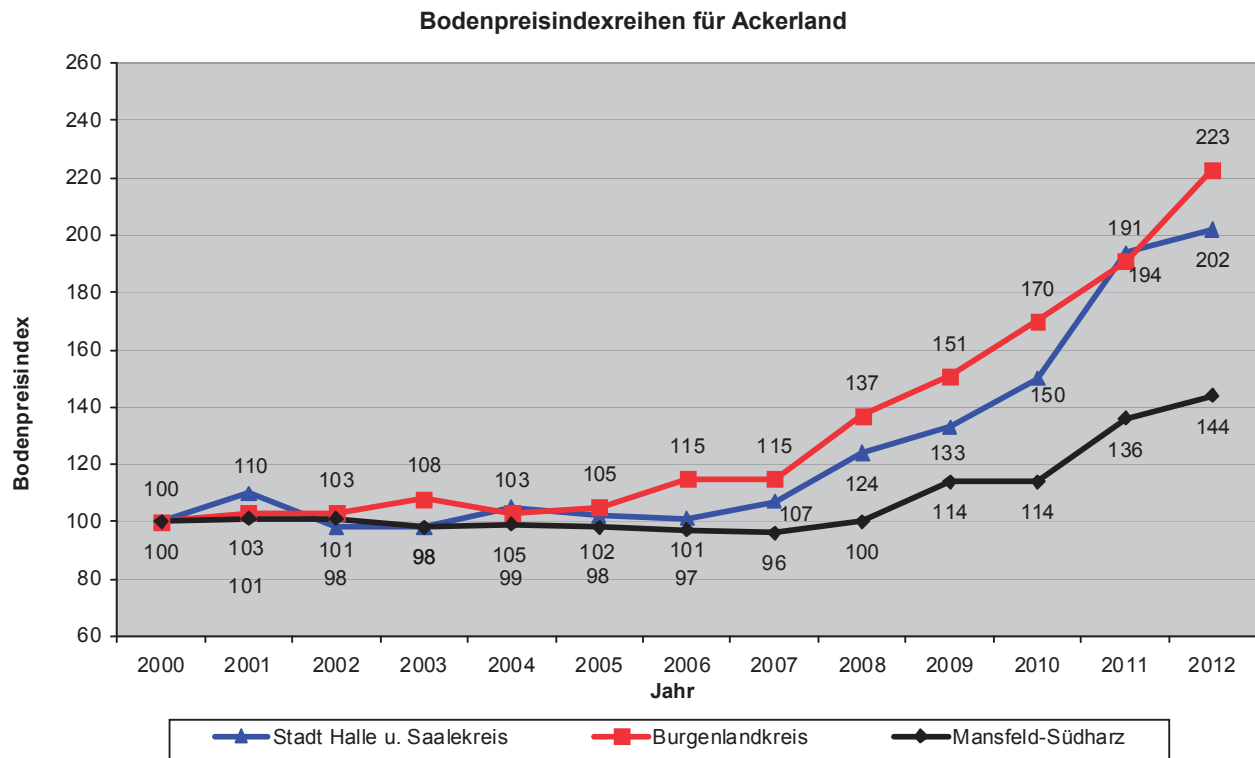
Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			2880
Kaufpreis:	0,15 €/m ²	3,25 €/m ²	0,73 €/m ² *
Ackerzahl:	13	104	71 *
Flächengröße:	0,25 ha	222,97 ha	3,76 ha

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle

Saalekreis und Stadt Halle (Saale)

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			2380
Kaufpreis:	0,17 €/m ²	4,50 €/m ²	0,83 €/m ² *
Ackerzahl:	21	102	78 *
Flächengröße:	0,25 ha	149,57 ha	4,30 ha

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle



Seit 2008 ist insgesamt eine stark steigende Tendenz der Kaufpreise zu verzeichnen, wobei die Bodenwerte im Burgenlandkreis und dem Saalekreis gemeinsam mit der Stadt Halle (Saale) eine ähnliche und deutlich steigende Entwicklung nehmen. Das Niveau der Kaufpreise im Landkreis Mansfeld-Südharz steigt im Vergleich flacher an und liegt mit seinem Absolutbetrag im aktuellen Berichtsjahr deutlich unterhalb der anderen Regionen. Hier ist ein deutlicher Anstieg ab dem Jahr 2010 ersichtlich.

7.2 Gebäundefaktoren für bebaute Grundstücke

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

Die Gebäundefaktoren 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 Gebäundefaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.

Die Untersuchungen der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse haben ergeben, dass die Gebäundefaktoren 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 erlaubt. 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 Gebäundefaktoren beziehen sich daher auf Ein- und Zweifamilienhäuser mit unterschiedlichen Eigenschaften. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des jeweiligen Vergleichsobjektes führen zu Abweichungen in den Gebäundefaktoren. Soweit die jeweiligen Auswirkungen auf den Gebäundefaktor ermittelt und quantifiziert werden konnten, sind sie in den Analysen der örtlichen Gutachterausschüsse aufgeführt. Die in den Darstellungen angegebenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zugrunde liegenden Modells an. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Gebäundefaktoren nicht zu verwenden.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Altmark

Gebäundefaktoren für Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat zunächst Kauffälle für Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften untersucht. Die Untersuchungen beinhalten Kaufpreise vom 01.11.2010 bis 31.10.2012 mit folgenden Eigenschaften:

- Reihenhäuser (10) bzw. Doppelhaushälften (38)
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer von mindestens 10 Jahren
- Kaufpreis mindestens 20.000 €
- Bodenrichtwert bis 65 €.

Es konnten aufgrund der sehr geringen Datenmengen keine signifikanten Abhängigkeiten der Wohnflächenpreise festgestellt werden. Daher wird auf eine eigenständige Abbildung dieser beiden Teilmärkte verzichtet.

Gebäufaktoren für den individuellen Wohnungsbau (freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften)

Im Anschluss wurden Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften auf selbstständig nutzbaren Grundstücken als eine Teilmenge des individuellen Wohnungsbaus zusammen untersucht. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konnte im Rahmen der Untersuchung für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften signifikante Abhängigkeiten der Wohnflächenpreise von der Wohnfläche, dem Bodenrichtwert, der Restnutzungsdauer und der Grundstücksgröße feststellen.

Weiterführende Hinweise zum Untersuchungsmodell:

- Der Gebäudestandard wird entsprechend der Unterscheidung in den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) beschrieben. Hierbei dienen die Standardmerkmale und Standardstufen der Anlage 2 der SW-RL als Orientierung.
- Gesamtnutzungsdauer (GND): Übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 3 der SW-RL.
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND): GND abzüglich Alter gemäß SW-RL.
Bei Modernisierungen erfolgt die Ermittlung der wirtschaftlichen RND gemäß Anlage 4 SW-RL.

Gebäufaktoren für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften

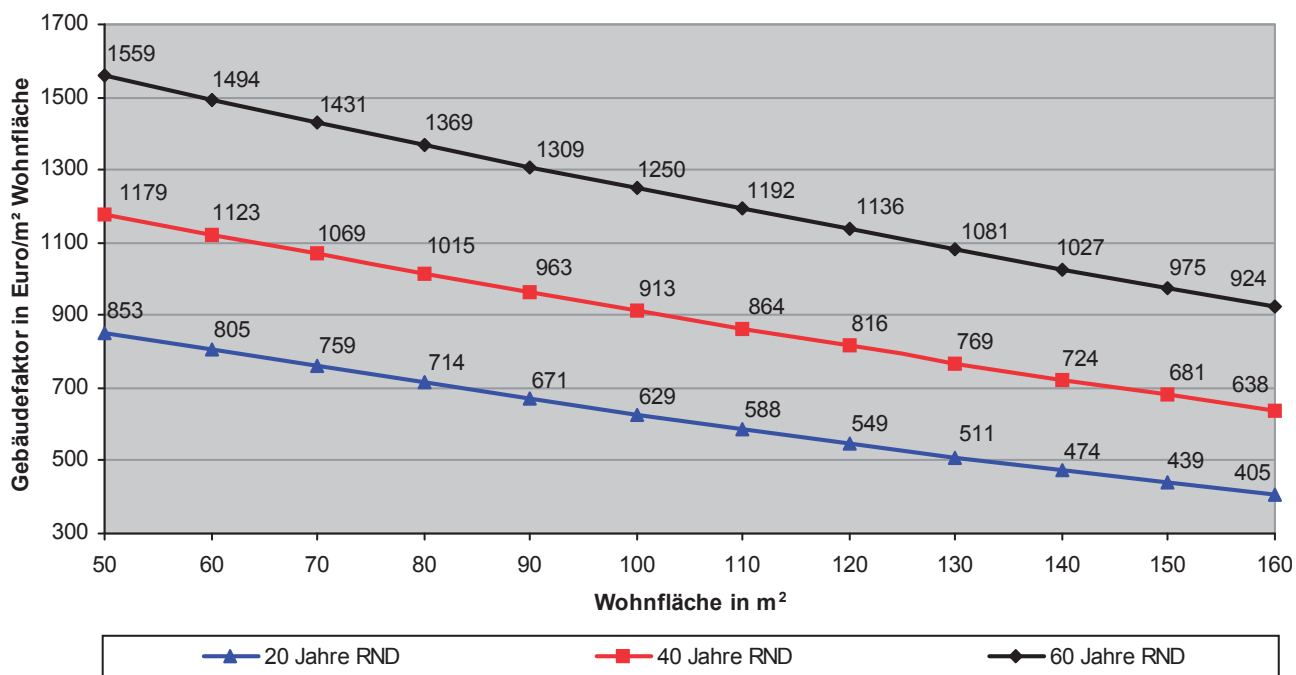
Die Datengrundlage der folgenden Untersuchung der wertbeeinflussenden Merkmale für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften bilden insgesamt 114 Kauffällen (76 Einfamilienhäuser und 38 Doppelhaushälften) im Zeitraum vom 01.11.2010 bis 31.10.2012.

Der Ermittlung der Gebäufaktoren liegen folgende Daten zugrunde:

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			114
Untersuchungszeitraum:	01.11.2010	31.10.2012	
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	6 €/m ²	60 €/m ²	25 €/m ²
Grundstücksgröße:	240 m ²	1.840 m ²	780 m ²
Wohnfläche:	52 m ²	159 m ²	107 m ²
Gebäudestandard:	3	4	4
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	10 Jahre	69 Jahre	35 Jahre
Kaufpreis:	20.000 €	230.000 €	85.000 €

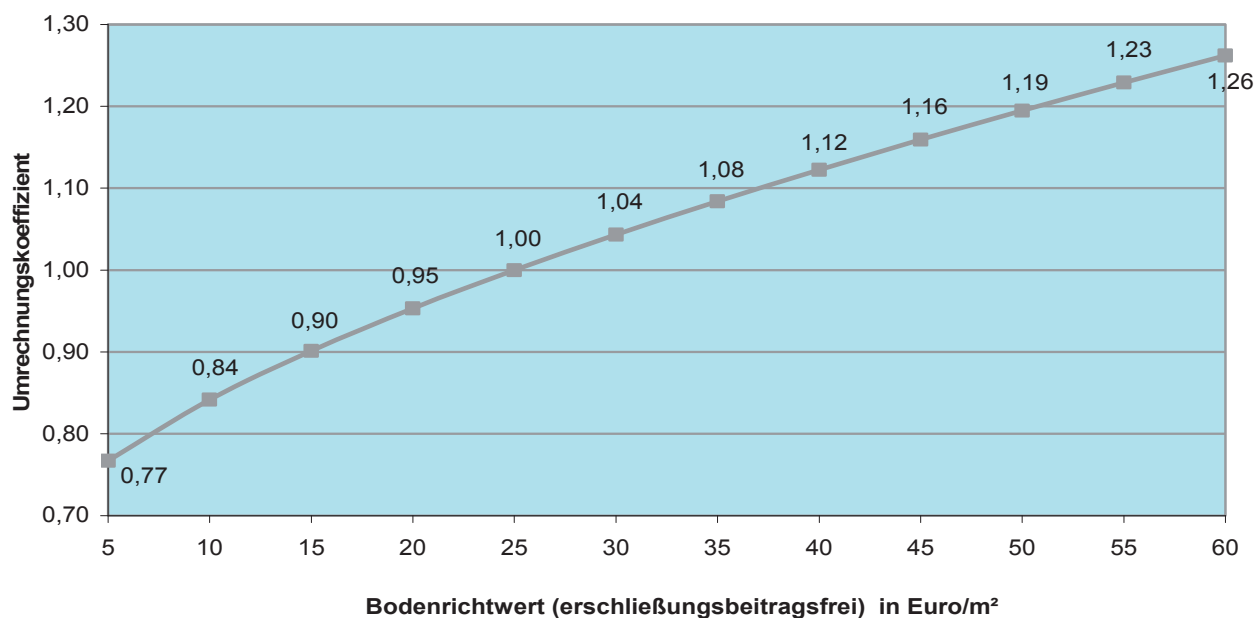
In der folgenden Darstellung wird für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften auf selbstständig nutzbaren Grundstücken die Abhängigkeit des Wohnflächenpreises von der Wohnfläche und der Restnutzungsdauer bei einem Bodenrichtwert von 25 €/m² und einer Grundstücksfläche von 780 m² abgebildet.

**Gebädefaktoren für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften
bei einem Bodenrichtwert von 25 €/m² und einer Grundstücksfläche von 780 m²**



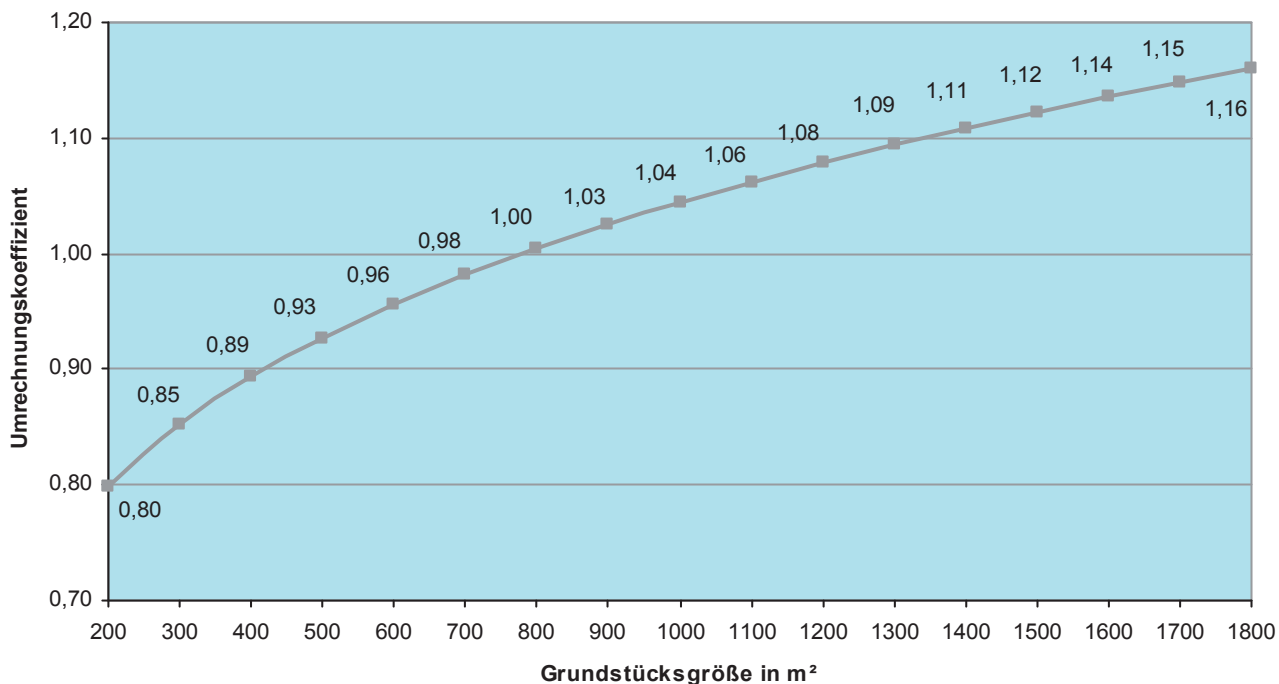
Die Umrechnung bei einem abweichenden Bodenrichtwert kann anhand nachstehender Koeffizienten erfolgen.

Umrechnungskoeffizienten bei abweichendem Bodenrichtwert



Die Umrechnung bei abweichender Grundstücksfläche kann anhand nachstehender Koeffizienten erfolgen.

Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Grundstücksfläche



Beispiel zur Anwendung der Gebäudedefaktoren:

- Wohnfläche 120 m²
- Bodenrichtwert 30 €/m²
- Restnutzungsdauer 40 Jahre
- Grundstücksgröße 600 m²
- Abgelesener Wert 816 €/m² Wohnfläche bei 25 €/m² BRW, 780 m² Grundstücksfläche
- Umrechnung für abweichenden BRW: Korrekturfaktor 1,04
- Umrechnung für abweichende Grundstücksgröße: Korrekturfaktor 0,96

Der Vergleichswert lässt sich dann folgendermaßen ermitteln:

$$816 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 120 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 1,04 \times 0,96 \sim \mathbf{97.800 \text{ €}}$$

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Harz-Börde**Gebäundefaktoren und Umrechnungskoeffizienten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

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

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

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

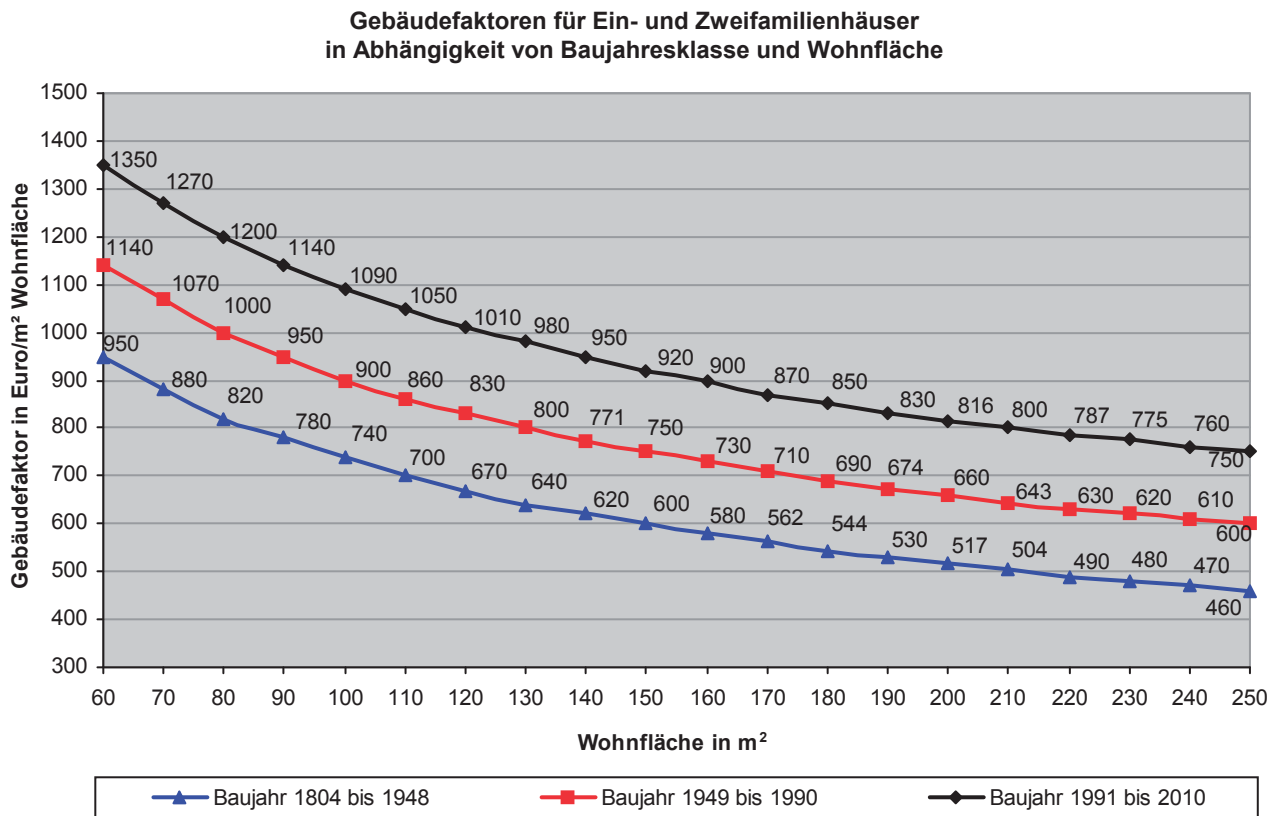
Untersuchung für den Bereich Harz-Börde

Der Ermittlung der Gebäundefaktoren liegen folgende Daten zugrunde:

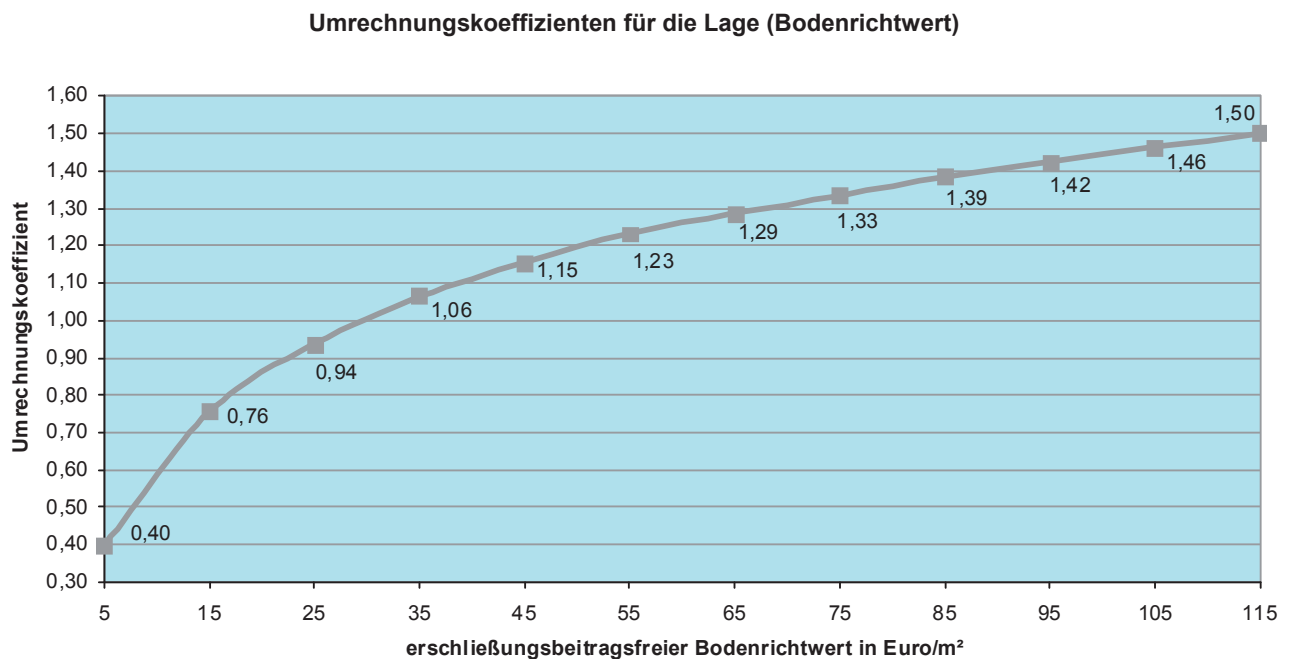
Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			340
Untersuchungszeitraum:	01.11.2011	31.10.2012	
Baujahr:	1804	2010	1952
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	120 €/m ²	rd. 31 €/m ²
Grundstücksgröße:	130 m ²	1.972 m ²	763 m ²
Wohnfläche:	60 m ²	250 m ²	128 m ²
Gebäudestandard:	1,1	4,1	2,8
Kaufpreis:	10.000 €	380.000 €	rd. 101.000 €

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

Die folgende Graphik zeigt die Abhängigkeit des Kaufpreises (€/m² Wohnfläche) von den beiden Merkmalen **Baujahresklasse und Wohnfläche**. Für ein freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit einem Gebäudestandard von 3,0 in einer Bodenrichtwertzone mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 30 €/m² und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 750 m² ergibt sich folgendes, nach Baujahresklasse und Wohnfläche, variierendes Preisniveau:

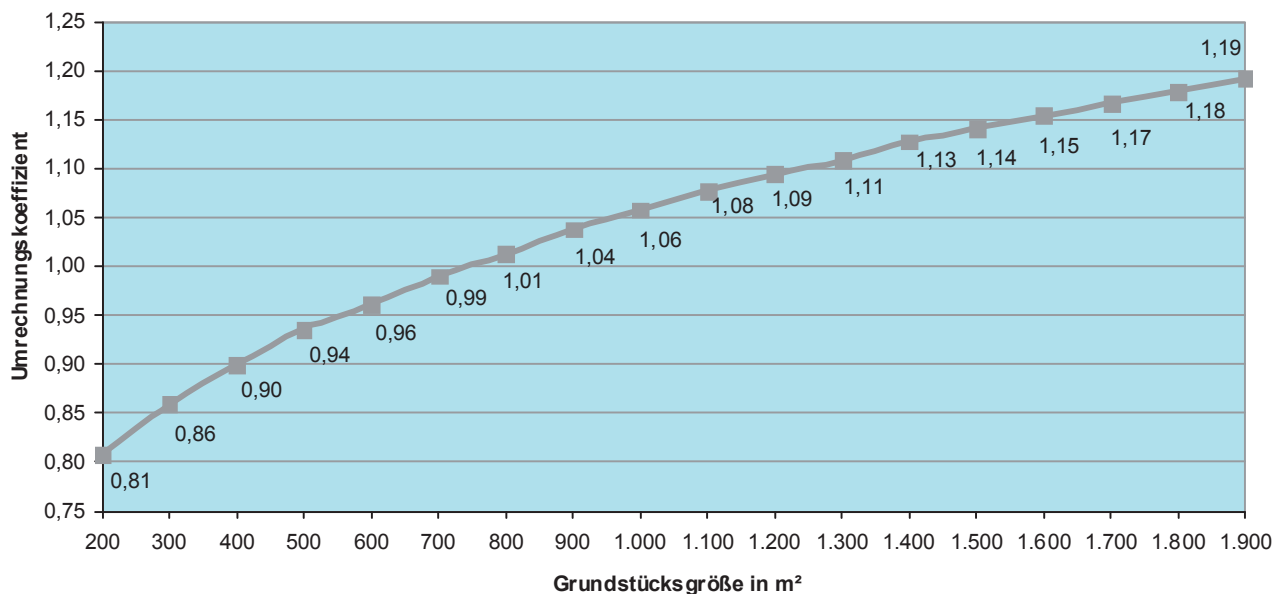


In der folgenden Graphik ist der Umrechnungskoeffizient für Objekte, bei denen der **Bodenrichtwert von 30 €/m²** abweicht, dargestellt.



Der Umrechnungskoeffizient für Grundstücke, die eine von **750 m² Grundstücksgröße** abweichende Fläche haben, ist der nachfolgenden Graphik zu entnehmen. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücksgrößen lediglich in der Spanne von 200 m² bis 1.900 m² dargestellt werden und daher von der Gesamtselektion abweichen. Es befinden sich insgesamt acht Kauffälle außerhalb des dargestellten Bereiches (7 Kauffälle kleiner als 200 m², 1 Kauffall größer als 1.900 m²). Die vorgenannten Kauffälle gehören aber zum normalverteilten Stichprobenumfang und sind Bestandteil der ermittelten Regressionsfunktion. Da jedoch in dem Randbereich der Stichprobe die statistische Aussagefähigkeit des Modells zunehmend schwächer wird, soll auf eine vollständige Darstellung verzichtet werden. Die Verwendbarkeit des Modells beschränkt sich daher auf den dargestellten Bereich.

Umrechnungskoeffizienten für von 750 m² abweichende Grundstücksgrößen



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

- Gebäudestandard 1,0: 0,46
- Gebäudestandard 1,5: 0,55
- Gebäudestandard 2,0: 0,67
- Gebäudestandard 2,5: 0,82
- Gebäudestandard 3,0: 1,00
- Gebäudestandard 3,5: 1,22
- Gebäudestandard 4,0: 1,49.

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

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

- Unterkellerung 0 % bis 19 %: 1,00
- Unterkellerung 20 % bis 80 %: 1,06
- Unterkellerung 81 % bis 100 %: 1,12.

Garagen als Nebengebäude sind durch folgende Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen:

- ohne Garage: 1,00
- eine Garage vorhanden: 1,06
- zwei oder drei Garagen vorhanden: 1,12.

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 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 Graphik der Untersuchung erhält man, bezogen auf die Baujahresklasse 1804 bis 1948 und bei einer Wohnfläche von 110 m² einen Gebädefaktor von ca. 700 €/m² Wohnfläche. Auf Basis der zweiten Graphik wird der Umrechnungskoeffizient für die Lage (Bodenrichtwert) ermittelt. Für einen Bodenrichtwert von 40 €/m² ist ein Umrechnungskoeffizient von ca. 1,11 abzulesen. Für die abweichende Grundstücksgröße ist aus der entsprechenden Graphik für eine Grundstücksfläche von 1.200 m² ein Umrechnungskoeffizient von ca. 1,09 zu berücksichtigen. Für den vorliegenden Gebäudestandard von 2,0 ist der Umrechnungskoeffizient von 0,67 anzubringen. Die 50%-ige Unterkellerung des Wohngebäudes wird mit dem Umrechnungskoeffizienten von 1,06 und die vorhandene Garage durch den Umrechnungskoeffizienten von 1,06 berücksichtigt. Die Umrechnungskoeffizienten sind nun mit dem Gebädefaktor von 700 €/m² Wohnfläche zu multiplizieren.

$$700 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 1,11 \times 1,09 \times 0,67 \times 1,06 \times 1,06 = \text{rd. } 638 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

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

$$\text{rd. } 638 \text{ €/m}^2 \times 110 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} = \text{rd. } 70.200 \text{ €}.$$

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

Gebädefaktoren und Umrechnungskoeffizienten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

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

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

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

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konnte im Rahmen der Untersuchung für Reihenhäuser und Doppelhaushälften signifikante Abhängigkeiten der Wohnflächenpreise von dem Gebäudestandard, der Wohnfläche, der Baujahresklasse der Gebäude, dem Vorhandensein einer bzw. mehrerer Garagen, dem Grad der Unterkellerung des Wohngebäudes, der Gebäudestellung, der Lage und der Größe des Grundstücks für den Bereich Harz-Börde feststellen. In den nachfolgenden Graphiken werden die Untersuchungsergebnisse dargestellt.

Untersuchung für den Bereich Harz-Börde

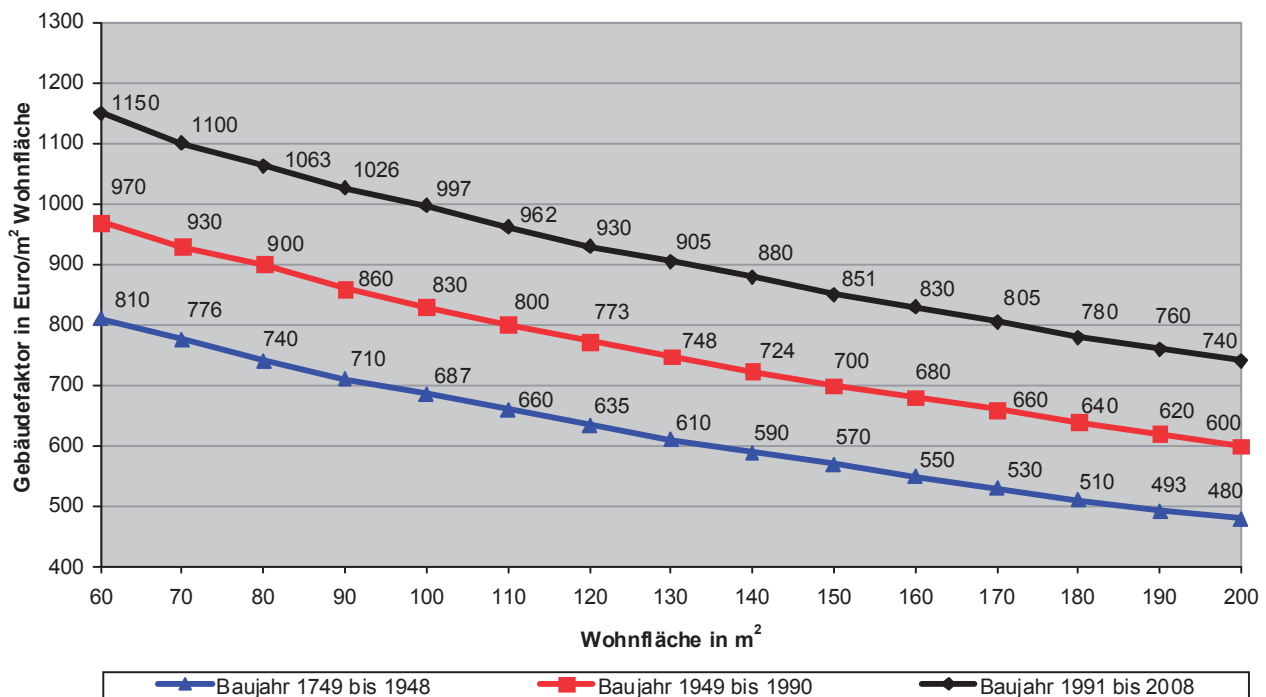
Der Ermittlung der Gebäudedefaktoren liegen folgende Daten zugrunde:

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			228
Untersuchungszeitraum:	01.11.2011	31.10.2012	
Baujahr:	1749	2008	1939
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	119 €/m ²	rd. 34 €/m ²
Grundstücksgröße:	109 m ²	1.734 m ²	505 m ²
Wohnfläche:	60 m ²	200 m ²	110 m ²
Gebäudestandard:	1,0	3,8	2,7
Kaufpreis:	5.000 €	193.000 €	rd. 76.000 €

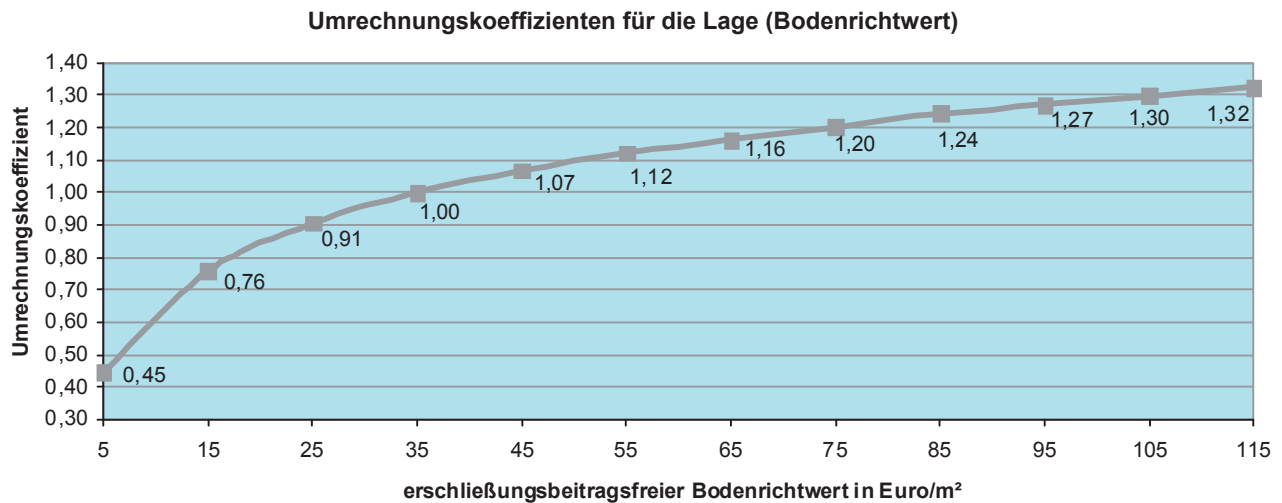
Kauffälle, bei denen weitere Gebäude vorhanden sind und die einen Einfluss auf den Kaufpreis haben, wurden bei der Untersuchung ausgeschlossen.

Die folgende Graphik zeigt die Abhängigkeit des Kaufpreises (€/m² Wohnfläche) von den beiden Merkmalen **Baujahresklasse und Wohnfläche**. Für ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte mit einem Gebäudestandard von 3,0 in einer Bodenrichtwertzone mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 35 €/m² und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 500 m² ergibt sich folgendes, nach Baujahresklasse und Wohnfläche, variierendes Preisniveau:

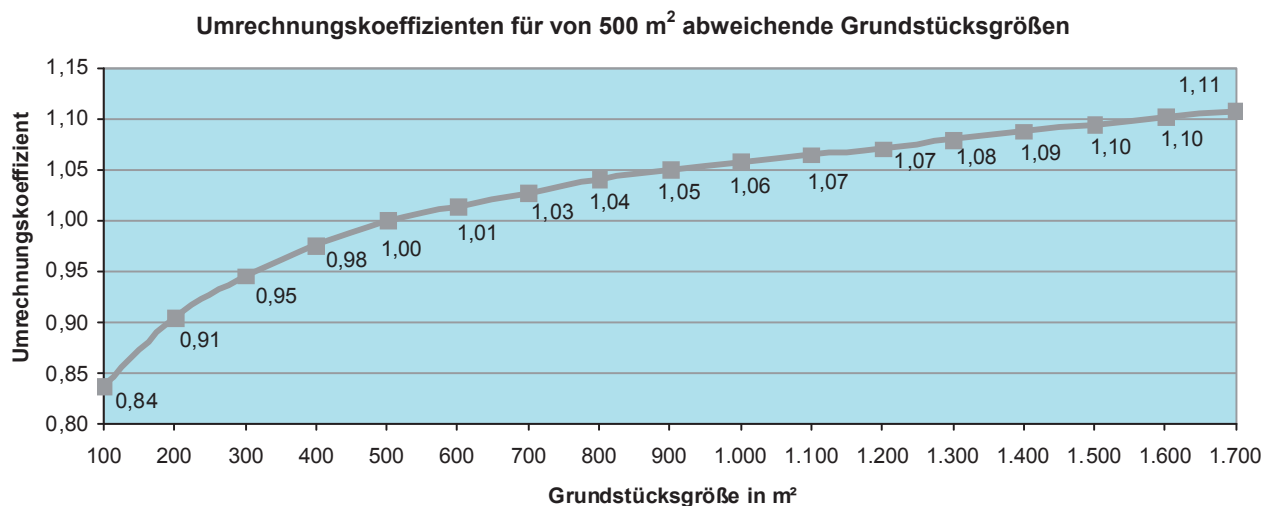
**Gebäudedefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften
in Abhängigkeit von Baujahresklasse und Wohnfläche**



Für Objekte, bei denen der **Bodenrichtwert von 35 €/m²** abweicht, kann aus der nachfolgenden Graphik der Umrechnungskoeffizient entnommen werden.



Der Umrechnungskoeffizient für Grundstücke, die eine von **500 m² Grundstücksgröße** abweichende Fläche haben, kann der folgenden Graphik entnommen werden.



Die zuvor dargestellten Graphiken beziehen sich auf einen Gebäudestandard von 3,0. Für Objekte mit einem davon abweichenden Standard wurden Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass die Gebäudestandards lediglich in der Spanne 1,0 bis 3,5 dargestellt werden und daher von der Selektion abweichen. Es befinden sich vier Kauffälle außerhalb des dargestellten Bereiches. Die vorgenannten Kauffälle gehören aber dennoch zum normalverteilten Stichprobenumfang und sind Bestandteil der ermittelten Regressionsfunktion.

Für Objekte mit einem von dem **Gebäudestandard** von 3,0 abweichenden Standard sind zusätzlich folgende Umrechnungskoeffizienten anzubringen:

- Gebäudestandard 1,0: 0,37
- Gebäudestandard 1,5: 0,46
- Gebäudestandard 2,0: 0,59
- Gebäudestandard 2,5 : 0,77
- Gebäudestandard 3,0: 1,00
- Gebäudestandard 3,5: 1,27.

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

Die zuvor dargestellten Graphiken und Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf eine Doppelhaushälfte. Für **Reihenendhäuser und Reihemittelhäuser** sind zusätzlich folgende Umrechnungskoeffizienten anzubringen:

- Doppelhaushälfte: 1,00
- Reihenendhaus: 0,93
- Reihemittelhaus: 0,86.

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

- Unterkellerung 0 % bis 33 %: 1,00
- Unterkellerung 34 % bis 66 %: 1,07
- Unterkellerung 67 % bis 100 %: 1,14.

Garagen als Nebengebäude sind durch folgende Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen:

- ohne Garage: 1,00
- eine oder zwei Garagen vorhanden: 1,14.

Beispiel für die Ableitung eines Vergleichswertes

Es soll ein überschlägiger Wert für ein Reihenendhaus im Zuständigkeitsbereich ermittelt werden. Das Wohnhaus wurde ca. 1980 gebaut und weist eine Wohnfläche von 110 m² auf. Der Gebäudestandard des Wohnhauses beträgt 2,5. Das Grundstück ist 600 m² groß und liegt in einem Gebiet, für das die Bodenrichtwertkarte einen Bodenrichtwert von 50 €/m² im erschließungsbeitragsfreien Zustand ausweist. Das Wohngebäude ist zu 50 % unterkellert. Eine Garage ist vorhanden.

Vorgehensweise:

Aus der ersten Graphik der Untersuchung erhält man, bezogen auf die Baujahresklasse 1949 bis 1990 und bei einer Wohnfläche von 110 m² einen Gebäufaktor von ca. 800 €/m² Wohnfläche. Auf Basis der zweiten Graphik wird der Umrechnungskoeffizient für die Lage (Bodenrichtwert) ermittelt. Für einen Bodenrichtwert von 50 €/m² ist ein Umrechnungskoeffizient von ca. 1,10 abzulesen. Für die abweichende Grundstücksgröße ist aus der entsprechenden Graphik für eine Grundstücksfläche von 600 m² ein Umrechnungskoeffizient von ca. 1,01 zu berücksichtigen. Für den vorliegenden Gebäudestandard von 2,5 ist der Umrechnungskoeffizient von 0,77 anzubringen. Die Gebäudestellung wird mit dem Umrechnungskoeffizienten von 0,93, die 50%-ige Unterkellerung des Wohngebäudes mit dem Umrechnungskoeffizienten von 1,07 und die vorhandene Garage durch den Umrechnungskoeffizienten von 1,14 berücksichtigt.

Die Umrechnungskoeffizienten sind nun mit dem vorläufigen Gebäufaktor von 800 €/m² Wohnfläche zu multiplizieren.

$$800 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 1,10 \times 1,01 \times 0,77 \times 0,93 \times 1,07 \times 1,14 = \text{rd. } 776 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

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

$$776 \text{ €} \times 110 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} = \text{rd. } 85.400 \text{ €}.$$

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Anhalt

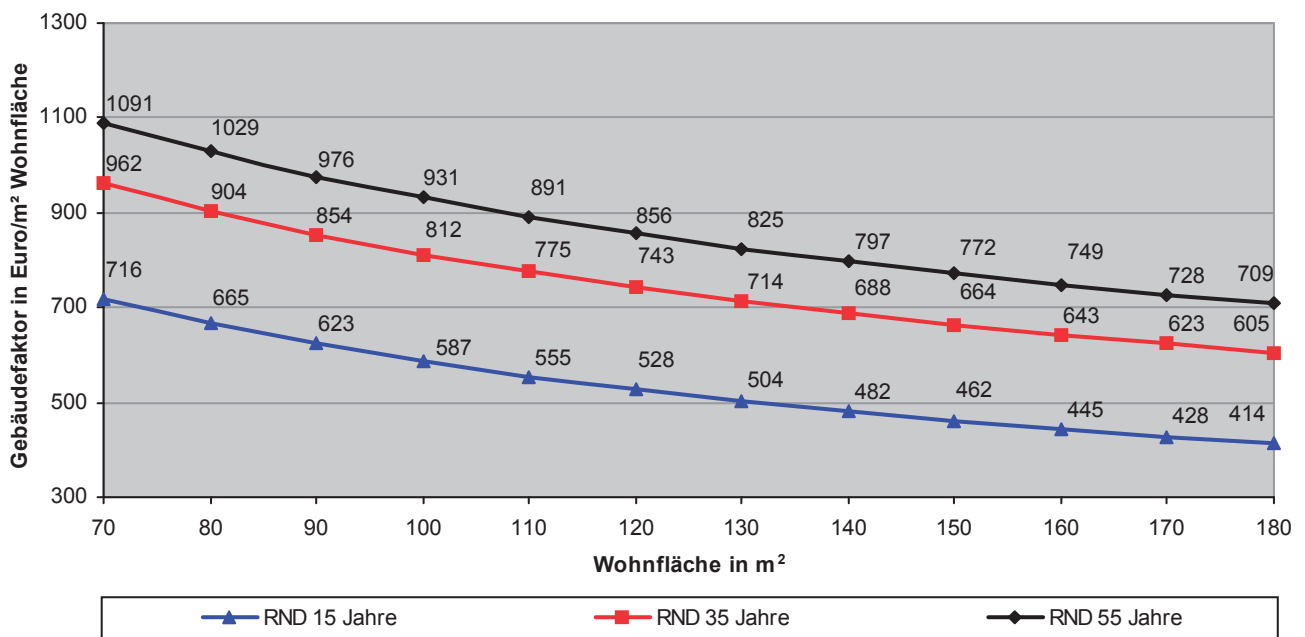
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich Anhalt hat die Kaufpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Reihenhäusern und Doppelhaushälften entsprechend der Einflussfaktoren untersucht. Hierbei wurde festgestellt, dass eine Wertbeeinflussung aufgrund der Stellung des Gebäudes (freistehend oder angebaut) nicht nachweisbar war. Die vorstehend genannten Objekte sind daher gemeinsam untersucht worden.

Den Kauffällen lagen folgende Eigenschaften zugrunde:

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			555
Untersuchungszeitraum:	01.11.2010	31.10.2012	
Restnutzungsdauer (RND):	10 Jahre	75 Jahre	55 Jahre
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	10 €/m ²	85 €/m ²	35 €/m ²
Grundstücksgröße:	85 m ²	1.460 m ²	700 m ²
Wohnfläche:	50 m ²	195 m ²	110 m ²
Gebäudestandard:	1	4	2
Kaufpreis:	15.000 €	328.000 €	75.000 €

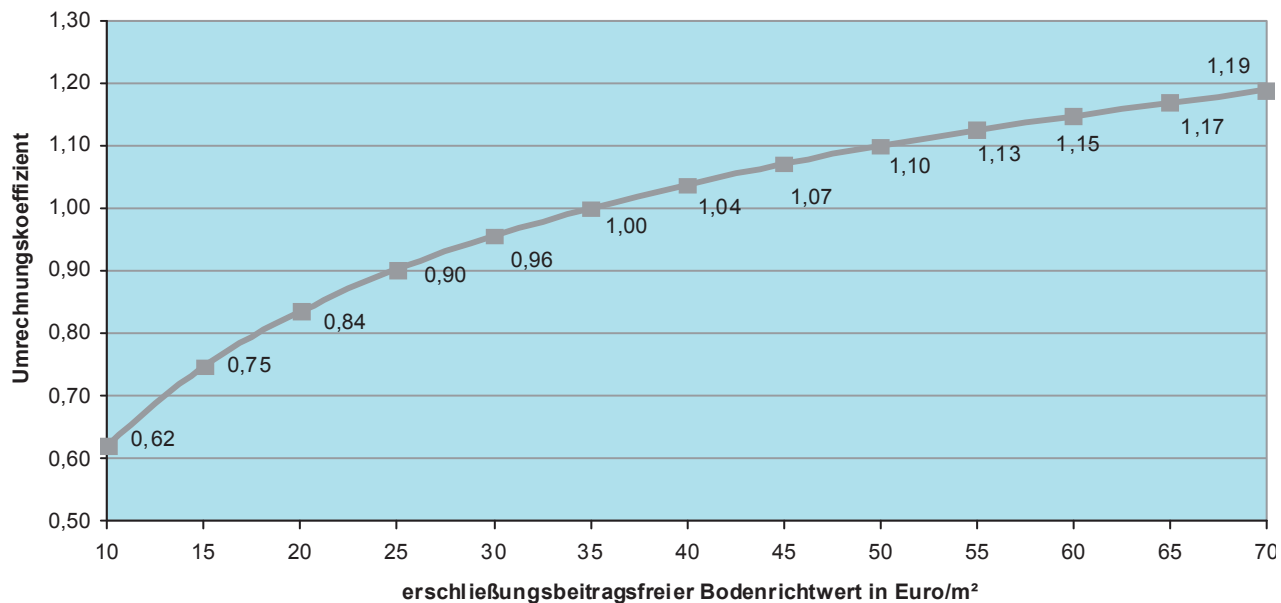
Die folgende Graphik zeigt die Abhängigkeit des Kaufpreises (€/m² Wohnfläche) von den beiden Merkmalen **Restnutzungsdauer und Wohnfläche**. Für ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit einem Gebäudestandard von 2,0 in einer Bodenrichtwertzone mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 35 €/m² und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 700 m² ergibt sich folgendes, nach Restnutzungsdauer und Wohnfläche, variierendes Preisniveau:

Gebädefaktoren in Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer und Wohnfläche

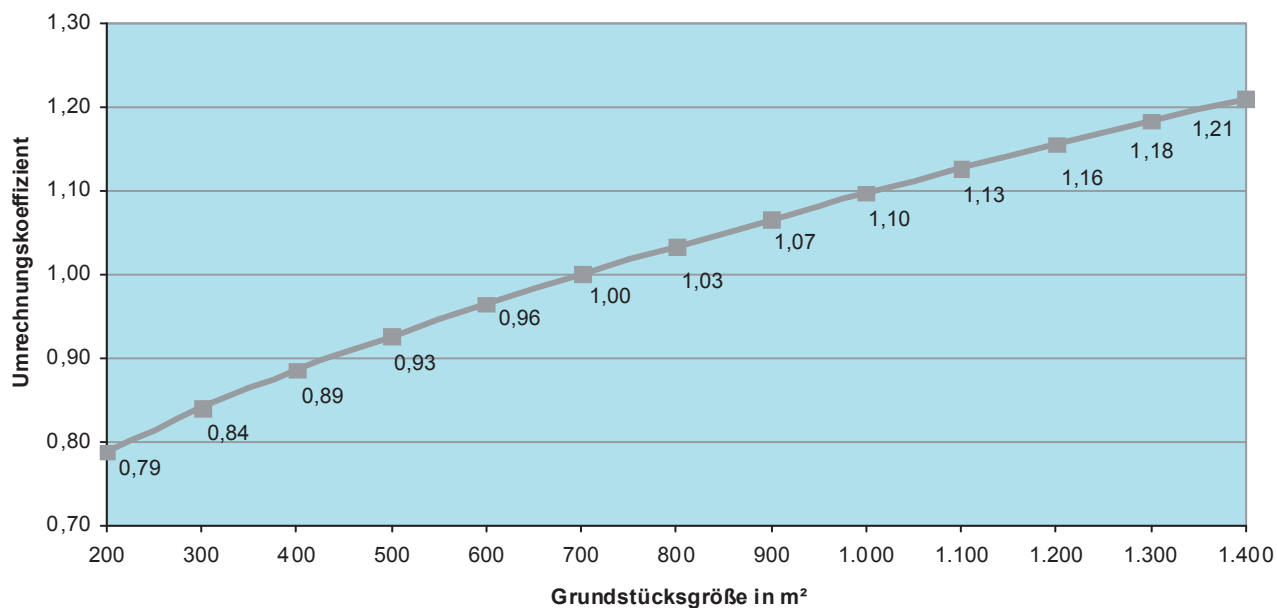


Zusätzlich zur Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer der Gebäude ergeben sich weitere Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit vom jeweiligen Bodenrichtwert, zur Grundstücksgröße und zum durchschnittlichen Gebäudestandard. Nachfolgend sind diese Umrechnungskoeffizienten grafisch bzw. tabellarisch dargestellt.

Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert



Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße



Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit zum Gebäudestandard

Gebäudestandard (Gebäudequalität)	1	2	3	4
Faktor	0,87	1,00	1,14	1,29

Beispiel für die Ableitung des Vergleichswertes eines Ein- und Zweifamilienhauses

Gegeben: Einfamilienhaus mit folgenden Merkmalen:

- Wohnfläche 120 m²
- Restnutzungsdauer 35 Jahre
- Bodenrichtwert 50 €/m²
- Grundstücksgröße 500 m²
- Gebäudestandard: 1

Gesucht: Vergleichswert

aus Grafik abgegriffen bei 120 m² Wohnfläche und RND 35 Jahre: Gebädefaktor von 743 €/m² Wohnfläche

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

Umrechnungskoeffizient von 1,10 bei Bodenrichtwert von 50 €/m²

Umrechnungskoeffizient von 0,93 bei einer Grundstücksgröße von 500 m²

Umrechnungskoeffizient von 0,87 beim Gebäudestandard von 1

Angepasster Vergleichswert bezüglich Lage, Grundstücksgröße und Gebäudestandard:

Vergleichswert = 120 m² x 743 €/m² x 1,10 x 0,93 x 0,87 = 79.353 €

rd. = 79.500 €

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Saale-Unstrut

Aufgrund der unterschiedlichen Marktsituation in den Landkreisen des Zuständigkeitsbereiches zu der der Stadt Halle (Saale) werden hierfür in diesem Berichtsjahr getrennte Untersuchungen vorgenommen.

Die für die Ermittlung der Gebäundefaktoren 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.

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

Als Auswahlmerkmale wurden der Untersuchung folgende Daten zugrunde gelegt:

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			46
Untersuchungszeitraum:	11/2010	10/2012	10/2011
Baujahr:	1889	2008	1953
Jahr der baulichen Veränderung:	1990	2011	1998
Restnutzungsdauer (RND):	15	66	34
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	50 €/m ²	150 €/m ²	104 €/m ²
Grundstücksfläche:	225 m ²	1.626 m ²	783 m ²
Wohnfläche:	80 m ²	270 m ²	144 m ²
Gebäudestandard:	1,6	3,7	2,5
Kaufpreis:	85.000 €	499.000 €	rd. 206.000 €
Kellergeschoss-Unterkellerung:	0 %	100 %	79 %

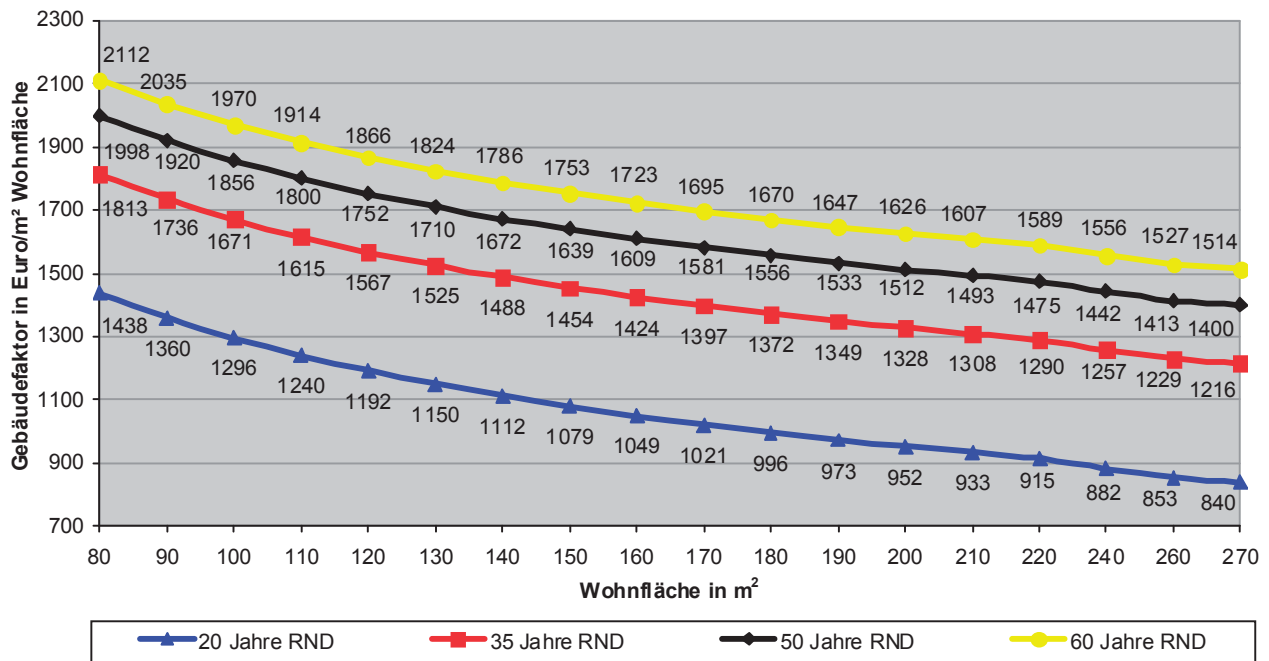
Als Vergleichsmaßstab wird der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche gewählt. Der Bodenwertanteil ist im Vergleichsmaßstab enthalten.

In der Stadt Halle (Saale) sind die Restnutzungsdauer, die Wohnfläche und die Lage Einflussgrößen. Die Grundstücksfläche und der Gebäudestandard sind hierbei ohne Einfluss. Weiterhin wurde der Einfluss einer Unterkellerung mit dem Ergebnis untersucht, dass dieser ohne Auswirkung ist.

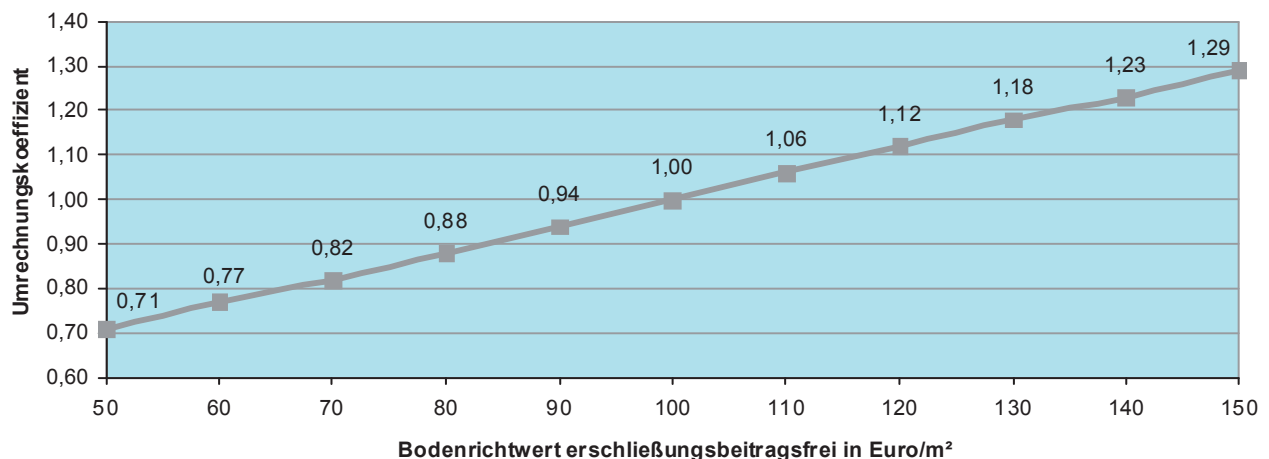
Die folgende Grafik zeigt die Abhängigkeit des Kaufpreises von den Merkmalen Restnutzungsdauer und Wohnfläche.

Bei Objekten, die von dem Bodenrichtwert 100 €/m² abweichen, ergeben sich Umrechnungskoeffizienten, die der folgenden Grafik entnommen werden können.

Gebäundefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Stadt Halle (Saale) –



Umrechnungskoeffizienten für die vom Bodenrichtwert abweichenden Objekte – Stadt Halle (Saale) –



Die Werte, die mittels der vorstehenden Grafiken zum Gebädefaktor und den zugehörigen Umrechnungskoeffizienten ermittelt werden können, ersetzen nicht das Verkehrswertgutachten. Sie sind lediglich als Orientierungshilfe zu nutzen, da bei diesem Verfahren u.a. auf individuelle wertbestimmende Merkmale einer Immobilie nicht eingegangen wird.

Anwendung:

gegeben: freistehendes Einfamilienhaus

Bodenrichtwert 120 €/m²

Wohnfläche 120 m²

Restnutzungsdauer 35 Jahre

Berechnungsschritte: aus der Grafik wird abgegriffen 1.567 €/m² Wohnfläche

x 1,12 (Korrektur für abweichende Lage)

= rd. 1.755 €/m²

Vergleichswert: rd. 1.755 €/m² Wohnfläche x 120 m² Wohnfläche = 210.600 €

Für ein freistehendes Einfamilienhaus in der Stadt Halle (Saale) ergibt sich anhand des oben angeführten Beispiels ein überschlägiger Vergleichswert (Gebäude- und Bodenwert) von **rd. 211.000 €**.

Gebäundefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für die Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz

Als Auswahlmerkmale wurden der Untersuchung folgende Daten zugrunde gelegt:

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			92
Untersuchungszeitraum:	11/2011	10/2012	06/2012
Baujahresspanne:	1880	2007	1953
Jahr der baulichen Veränderung:	1985	2010	1999
Restnutzungsdauer (RND):	10	65	36
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	7 €/m ²	70 €/m ²	24 €/m ²
Grundstücksfläche:	153 m ²	1.405 m ²	685 m ²
Wohnfläche:	70 m ²	200 m ²	118 m ²
Gebäudestandard:	1,2	3,4	2,3
Kaufpreis:	20.000 €	215.000 €	rd. 89.000 €
Kellergeschoss-Unterkellerung:	0 %	100 %	63 %

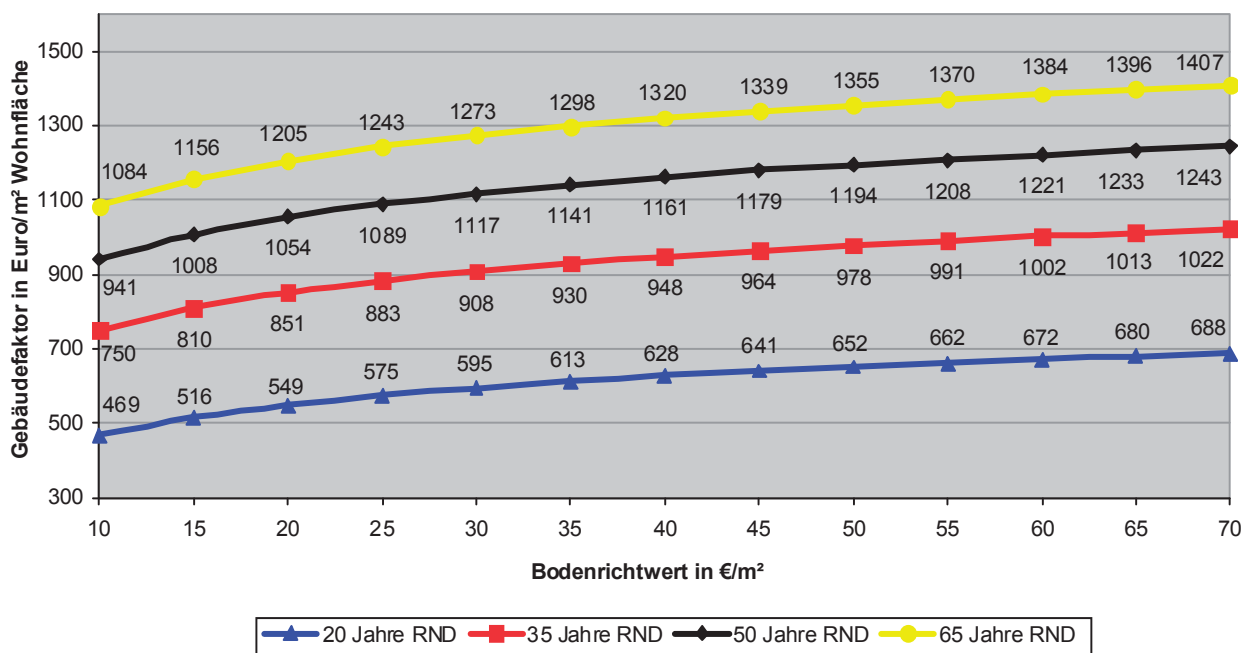
Als Vergleichsmaßstab wird der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche gewählt. Der Bodenwertanteil ist im Vergleichsmaßstab enthalten.

In den Landkreisen sind die Restnutzungsdauer, die Lage und die Unterkellerung Einflussgrößen. Die Grundstücksfläche, die Wohnfläche und der Gebäudestandard sind hierbei ohne Einfluss.

Die folgende Grafik zeigt die Abhängigkeit des Kaufpreises von den Merkmalen Restnutzungsdauer und Bodenrichtwert (Lage).

Bei Objekten, welche eine Unterkellerung aufweisen, ergeben sich Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit vom Maß der Unterkellerung bezogen auf die Gebäudegrundfläche, die den folgenden Tabellenwerten entnommen werden können.

**Gebäundefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
– Landkreis Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz –**



Umrechnungskoeffizienten für die Unterkellerung

Unterkellerung	keine	teilweise bis 50%	über 50% bis vollständig
Koeffizient	0,92	1,00	1,08

Die Werte, die mittels der vorstehenden Grafik zum Gebädefaktor und den zugehörigen Umrechnungskoeffizienten ermittelt werden können, ersetzen nicht das Verkehrswertgutachten. Sie sind lediglich als Orientierungshilfe zu nutzen, da bei diesem Verfahren u.a. auf die individuellen wertbestimmenden Merkmale einer Immobilie nicht eingegangen wird.

Anwendung:

gegeben:	freistehendes Einfamilienhaus
	Bodenrichtwert 35 €/m ²
	Wohnfläche 110 m ²
	Restnutzungsdauer 35 Jahre
	vollständig unterkellert
gesucht:	Vergleichswert des Objektes
Berechnungsschritte:	aus der Grafik wird abgegriffen ca. 930 €/m ² Wohnfläche
	x 1,08 (Korrektur für Unterkellerung)
	= rd. 1004 €/m ²
Vergleichswert:	rd. 1004 €/m ² Wohnfläche x 110 m ² Wohnfläche = 110.440 €.

Für ein freistehendes Einfamilienhaus im Bereich der Landkreise ergibt sich anhand des oben angeführten Beispiels ein überschlägiger Wert (Gebäude- und Bodenwert) von **rd. 110.000 €**.

Gebäundefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften für die Stadt Halle (Saale)

Als Auswahlmerkmale wurden der Untersuchung folgende Daten zugrunde gelegt:

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			91
Untersuchungszeitraum:	11/2010	09/2012	09/2011
Baujahr:	1888	2007	1957
Jahr der baulichen Veränderung:	1990	2012	1998
Restnutzungsdauer (RND):	15	65	37
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	50 €/m ²	150 €/m ²	99 €/m ²
Grundstücksfläche:	158 m ²	875 m ²	357 m ²
Wohnfläche:	68 m ²	180 m ²	112 m ²
Gebäudestandard:	1,8	3,4	2,6
Kaufpreis:	35.000 €	256.700 €	rd. 136.500 €
Kellergeschoss-Unterkellerung:	0 %	100 %	77 %

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

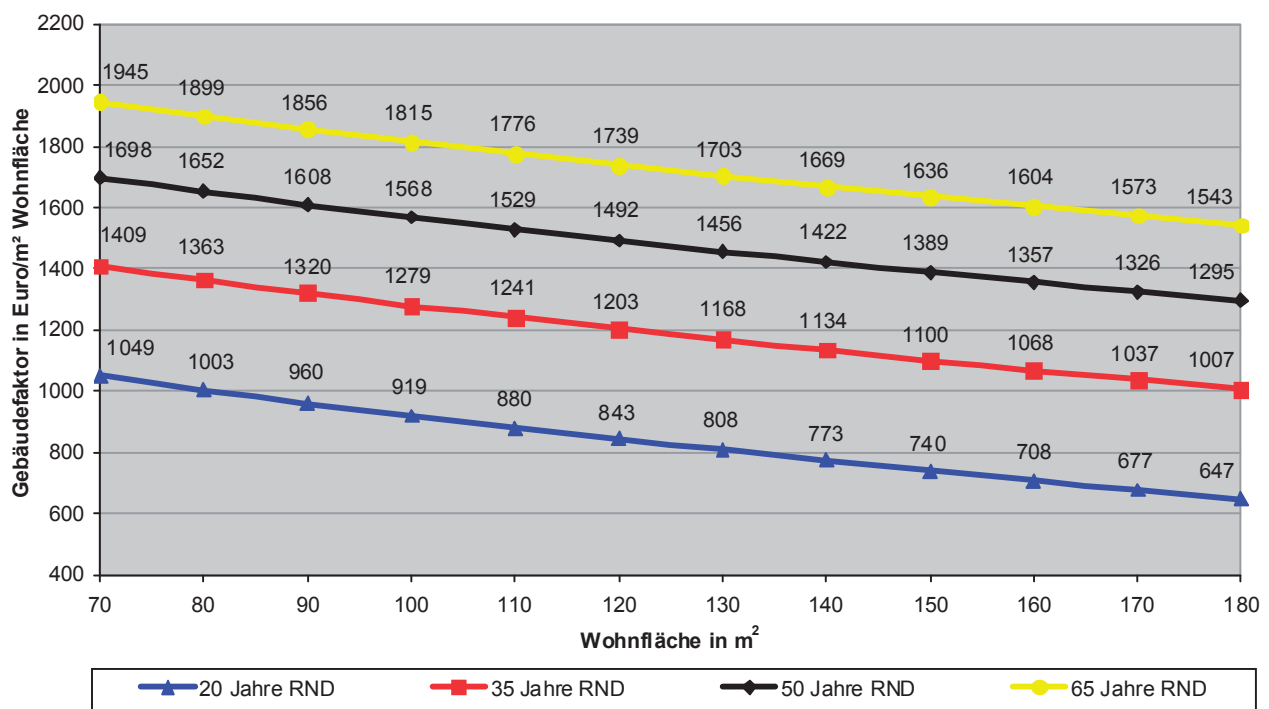
Der Kaufpreis von Reihenhäusern und Doppelhaushälften wird von der Restnutzungsdauer, der Wohnfläche, der Lage, der Grundstücksfläche, dem Baujahr und dem Vorhandensein einer Unterkellerung beeinflusst. Der Gebäudestandard ist hierbei ohne Einfluss.

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

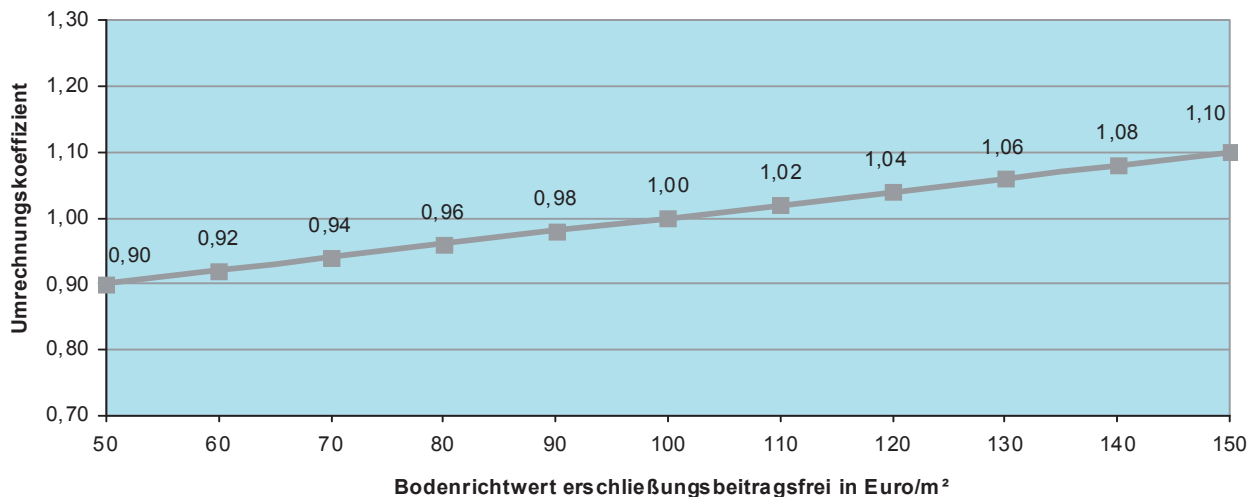
Bei Objekten, die von dem Bodenrichtwert 100 €/m² und der Grundstücksfläche mit 350 m² abweichen, ergeben sich Umrechnungskoeffizienten, die den dann folgenden Grafiken entnommen werden. Für die Berücksichtigung des Baujahres sind die Umrechnungskoeffizienten in der Tabelle gegeben.

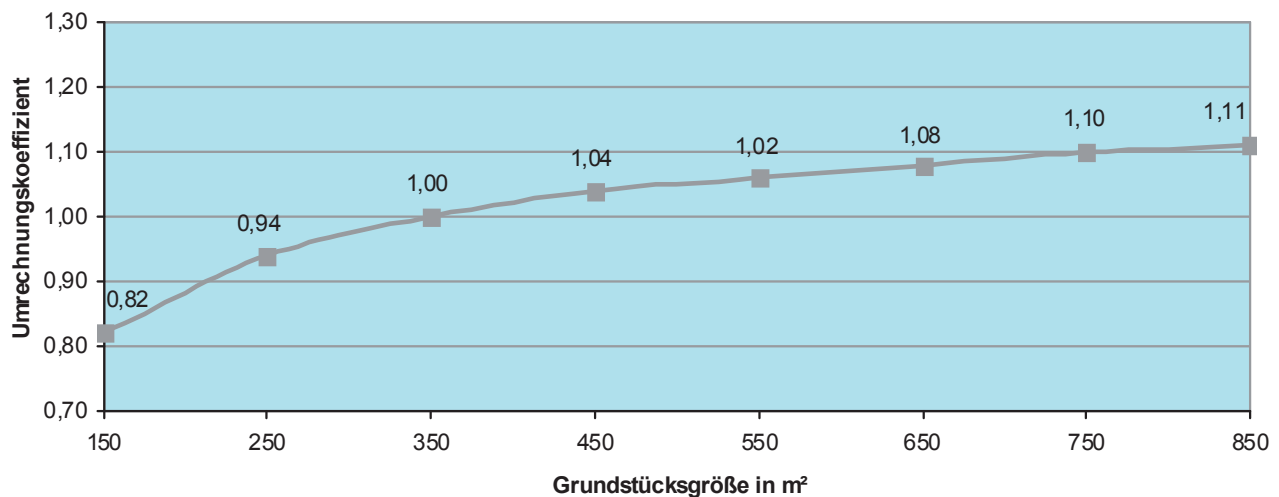
Bei Objekten, welche eine Unterkellerung aufweisen, ergeben sich Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit vom Maß der Unterkellerung bezogen auf die Gebäudegrundfläche, die den dann folgenden diesbezüglichen Tabellenwerten entnommen werden können.

Gebäudedefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften – Stadt Halle (Saale) –



Umrechnungskoeffizienten für die vom Bodenrichtwert abweichenden Objekte – Stadt Halle (Saale) –



Umrechnungskoeffizienten für die von der Grundstücksfläche abweichenden Objekte – Stadt Halle (Saale) –**Umrechnungskoeffizienten für das Baujahr**

Baujahr	1860 bis 1948	1949 bis 1990	1991 bis 2011
Koeffizient	1,11 *)	1,00	0,89

*) Dieser Faktor gilt besonders in den gefragten Wohnlagen und ausdrücklich für das Wohngebiet in der Siedlung „Schollehäuser am Pestalozzipark“

Umrechnungskoeffizienten für die Unterkellerung

Unterkellerung	keine	über 50% bis vollständig
Koeffizient	0,87	1,00

Die Werte, die mittels der vorstehenden Grafik zum Gebäundefaktor und den zugehörigen Umrechnungskoeffizienten ermittelt werden können, ersetzen nicht das Verkehrswertgutachten. Sie sind lediglich als Orientierungshilfe zu nutzen, da bei diesem Verfahren u.a. auf zusätzliche individuelle wertbestimmende Merkmale einer Immobilie nicht eingegangen wird.

Anwendung:

gegeben: Reihenhaus
 Bodenrichtwert 90 €/m²
 Wohnfläche 80 m²
 Grundstücksfläche 450 m²
 Restnutzungsdauer 20 Jahre
 besonders gefragte Wohnlage/ Scholle-Siedlung
 vollständig unterkellert

gesucht: Wert des Objektes

Berechnungsschritte: aus der Grafik wird abgegriffen ca. 1003 €/m² Wohnfläche
 x 0,98 (Korrektur für abweichende Lage)
 x 1,04 (Korrektur für abweichende Grundstücksfläche)
 x 1,11 (Korrektur Baujahr bzw. Anpassung an Wohnlage)
 x 1,00 (Korrektur Unterkellerung)
 = rd. 1135 €/m²

Wert: rd. 1135 €/m² Wohnfläche x 80 m² Wohnfläche = 90.800 €.

Für ein Reihenhauses oder eine Doppelhaushälfte in der Stadt Halle (Saale) ergibt sich anhand des oben angeführten Beispiels ein überschlägiger Wert (Gebäude- und Bodenwert) von **rd. 91.000 €**.

Gebäundefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften für die Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz

Als Auswahlmerkmale wurden der Untersuchung folgende Daten zugrunde gelegt:

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			55
Untersuchungszeitraum:	10/2011	10/2012	06/2012
Baujahresspanne:	1880	2002	1942
Jahr der baulichen Veränderung:	1990	2012	1998
Restnutzungsdauer (RND):	15	60	30
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	8 €/m ²	55 €/m ²	28 €/m ²
Grundstücksfläche:	134 m ²	1.478 m ²	509 m ²
Wohnfläche:	64 m ²	200 m ²	110m ²
Gebäudestandard:	1,5	3,4	2,3
Kaufpreis:	25.000 €	149.000 €	rd. 80.400 €
Kellergeschoss-Unterkellerung:	0 %	100 %	74 %

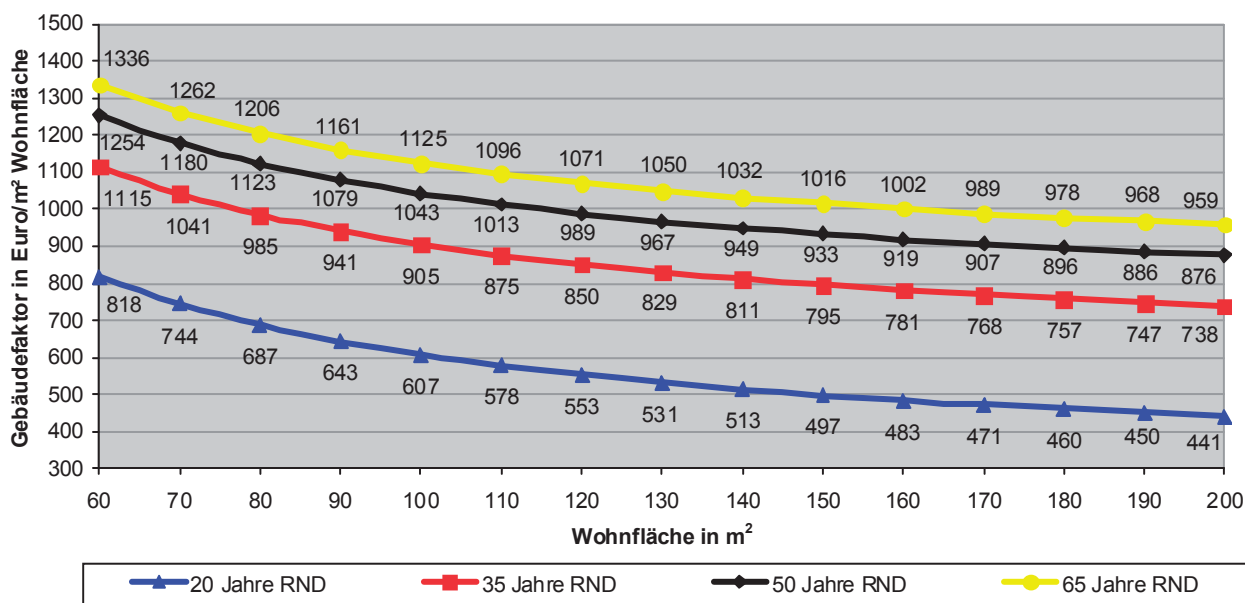
Als Vergleichsmaßstab wird der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche gewählt. Der Bodenwertanteil ist im Vergleichsmaßstab enthalten.

In den Landkreisen sind die Restnutzungsdauer, die Wohnfläche, und die Grundstücksfläche von Einfluss. Die Lage, der Gebäudestandard sowie eine Unterkellerung haben keinen Einfluss.

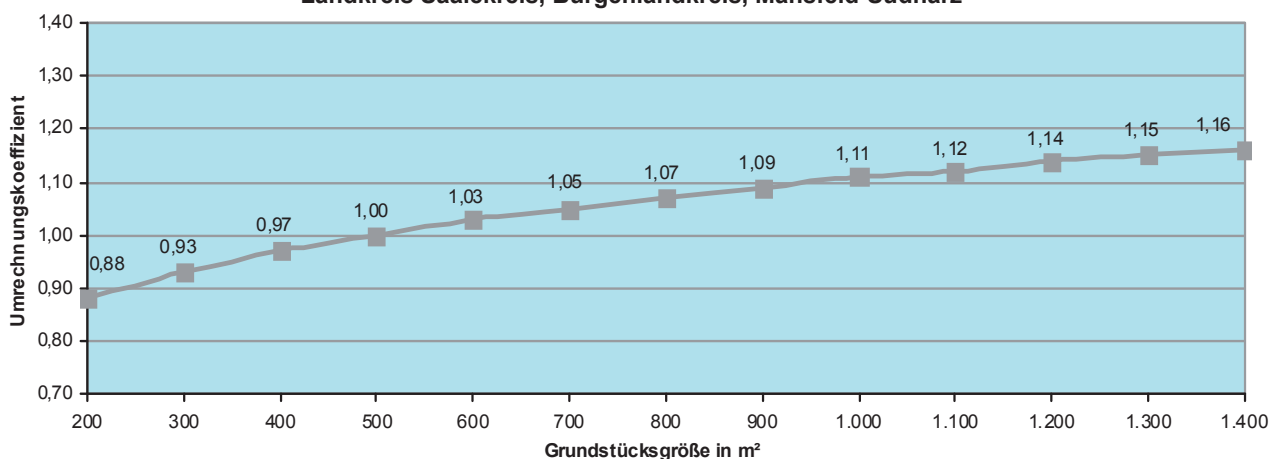
Die folgende Grafik zeigt die Abhängigkeit des Kaufpreises von den Merkmalen Restnutzungsdauer und Wohnfläche.

Bei Objekten, die von der Grundstücksfläche mit 500 m² abweichen, ergeben sich Umrechnungskoeffizienten, die der dann folgenden Grafik entnommen werden können.

Gebädefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften – Landkreis Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz –



Umrechnungskoeffizienten für die von der Grundstücksfläche abweichenden Objekte – Landkreis Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz –



Die Werte, die mittels der vorstehenden Grafik zum Gebädefaktor und den zugehörigen Umrechnungskoeffizienten ermittelt werden können, ersetzen nicht das Verkehrswertgutachten. Sie sind lediglich als Orientierungshilfe zu nutzen, da bei diesem Verfahren u.a. auf die individuellen wertbestimmenden Merkmale einer Immobilie nicht eingegangen wird.

Anwendung:

gegeben:

Reihenhaus
Wohnfläche 100 m²
Restnutzungsdauer 35 Jahre
Grundstücksfläche 1.100 m²

gesucht:

Wert des Objektes

Berechnungsschritte:

aus der Grafik wird abgegriffen ca. 905 €/m² Wohnfläche
x 1,12 (Korrektur für abweichende Grundstücksfläche)
= rd. 1014 €/m²

Wert:

rd. 1014 €/m² Wohnfläche x 100 m² Wohnfläche = 101.400 €.

Für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte im Bereich der Landkreise ergibt sich anhand des oben angeführten Beispiels ein überschlägiger Wert (Gebäude- und Bodenwert) von **rd. 101.000 €**.

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 von den Gutachterausschüssen „*Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren)*“, insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser zu ermitteln. Der Sachwertfaktor wird in der Praxis auch als Marktanpassungsfaktor bezeichnet.

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

Die Anwendung der hiernach ermittelten Sachwertfaktoren im Sachwertverfahren ist nur dann sachgerecht, wenn die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten beachtet werden. Nur dann ist die Modellkonformität gewährleistet. Insofern ist zu beachten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Objekte 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 durch die regionalen Gutachterausschüsse vorangestellt.

Modellbeschreibung

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

Objektart

- Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
(freistehende Objekte sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften)
- 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 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 Begehrbarkeit, 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	$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis } \pm \text{ boG}}{\text{vorläufiger Sachwert}}$

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Altmark**Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften**

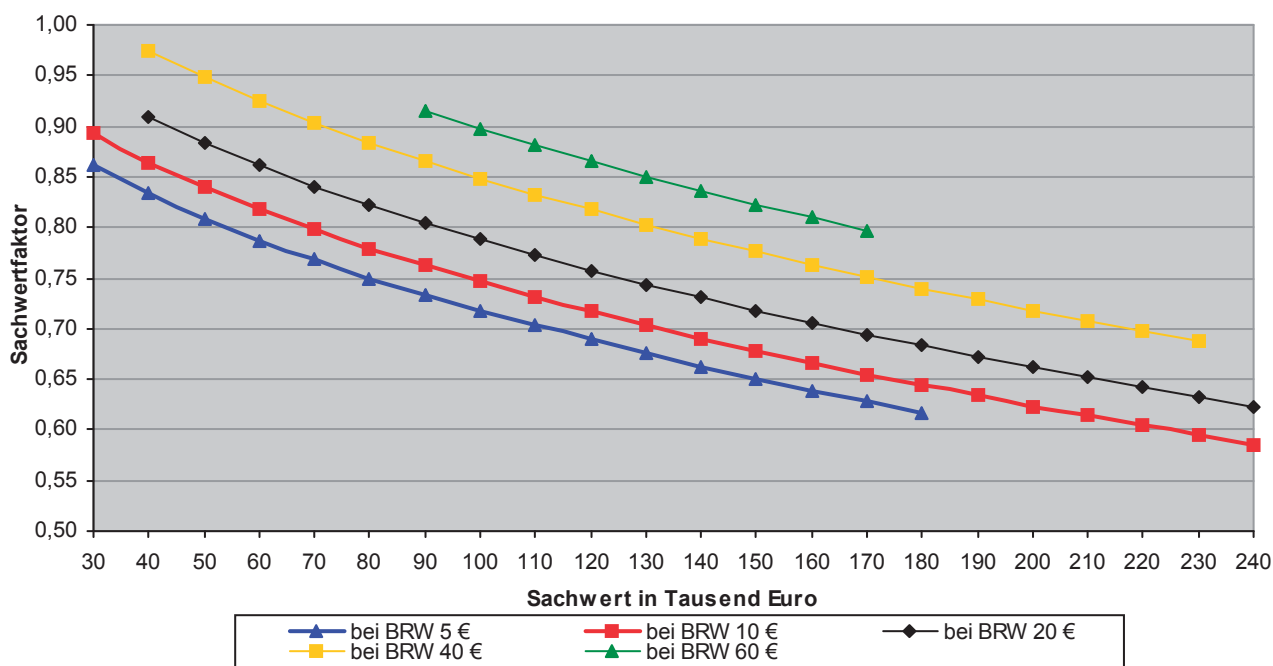
Die Ermittlung von Sachwertfaktoren – bisher auch als Marktanpassungsfaktoren bekannt – gemäß Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert von Gebäudeobjekten wurde im Bereich Altmark erstmals im Sachwertmodell der NHK 2010 mittels einer Stichprobe von 154 vorliegenden Kauffällen mit einem Vertragsdatum vom 01.11.2010 bis 31.10.2012 durchgeführt. Hierzu wurde der Sachwert dieser Kaufobjekte unter der Fiktion der Schadensfreiheit ermittelt.

Dieser Erhebung liegt eine Stichprobe mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			154
Untersuchungszeitraum:	08.12.2010	24.07.2012	
Kaufpreis:	20.000 €	230.000 €	rd. 88.000 €
Sachwert:	22.000 €	249.000 €	rd. 114.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	6 €/m ²	60 €/m ²	24,80 €/m ²
Bodenwertanteil:	2.162 €	47.516 €	rd.15.000 €
Grundstücksgröße:	47 m ²	2.480 m ²	803 m ²
Wohnfläche:	52 m ²	237 m ²	111 m ²
Gebäudestandard:	2	4	3
Baujahr:	1805	2007	1947
Restnutzungsdauer:	10 Jahre	69 Jahre	36 Jahre
Bruttogrundfläche:	98 m ²	546 m ²	224 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	492 €/m ²	1.340 €/m ²	846 €/m ²
Unterkellerung:	0 %	100 %	42 %
Garage:	ohne Garage	zwei	eine

Als Ergebnis der Untersuchung bleiben die Höhe des Sachwertes und die Lage des Objektes, ausgedrückt durch den betreffenden Bodenrichtwert, als signifikante Einflussfaktoren übrig. Das folgende Diagramm zeigt die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Sachwerthöhe und vom Bodenrichtwert.

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften



Beispiel zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

- Für ein freistehendes Einfamilienhaus wurde mittels der NHK 2010 ein Sachwert von 100.000 € ermittelt.
- Das Objekt liegt in einer Bodenrichtwertzone von 40 €/m² für baureifes Land
- Aus dem Diagramm ist bei einem Sachwert von 100.000 € ein Sachwertfaktor von 0,85 zu entnehmen.

Der marktangepasste Sachwert ergibt sich dann zu:

$$100.000 \text{ €} \times 0,85 = \mathbf{85.000 \text{ €}}$$

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Harz-Börde**Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

Der Ermittlung der Sachwertfaktoren liegen folgende Daten zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/ Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			113
Untersuchungszeitraum:	01.11.2011	31.10.2012	
Kaufpreis:	15.000 €	330.000 €	rd. 121.000 €
Sachwert:	41.000 €	436.000 €	rd. 165.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	120 €/m ²	rd. 35 €/m ²
Bodenwertanteil:	1.980 €	77.880 €	rd. 23.000 €
Grundstücksgröße:	180 m ²	1.972 m ²	738 m ²
Wohnfläche:	65 m ²	230 m ²	128 m ²
Gebäudestandard:	1,1	4,4	2,7
Baujahr:	1868	2010	1972
Restnutzungsdauer:	20 Jahre	77 Jahre	46 Jahre
Bruttogrundfläche:	96 m ²	528 m ²	252 m ²
Normalherstellungskosten:	589 €/m ²	1.285 €/m ²	845 €/m ²
Unterkellerung:	0 %	100 %	48 %
Garage:	ohne Garage	drei Garagen	eine Garage

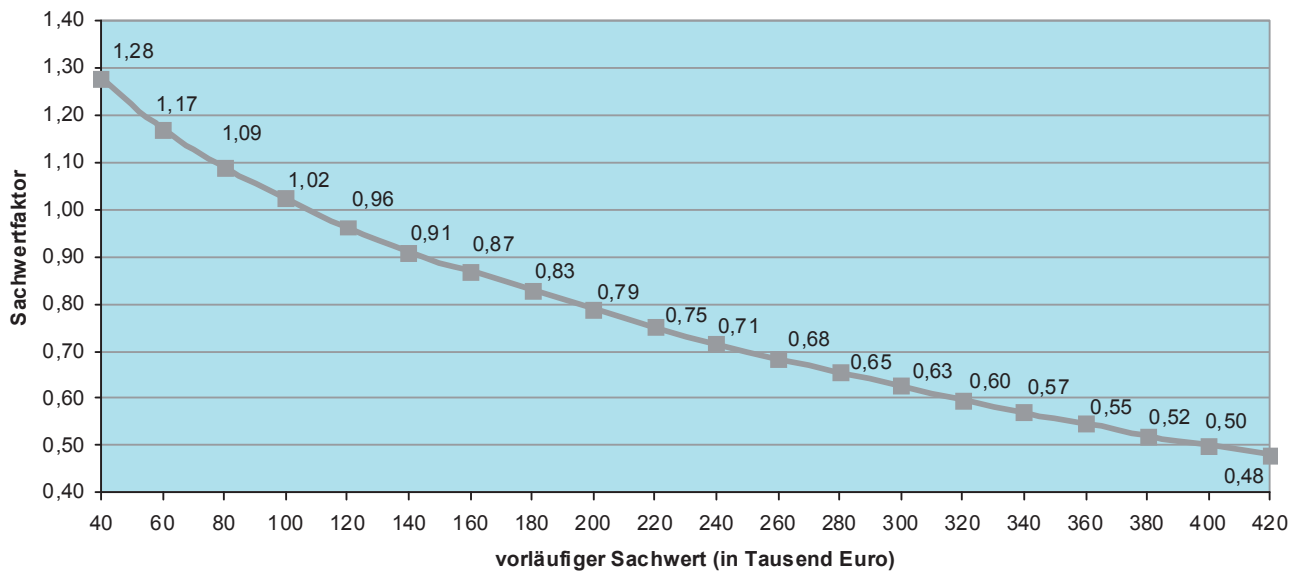
Kauffälle, bei denen weitere Gebäude vorhanden sind und die einen Einfluss auf den Kaufpreis haben, wurden bei der Untersuchung ausgeschlossen. Die Grundstücksfläche wurde bei der Ermittlung der Sachwerte auf das jeweilige Bodenrichtwertgrundstück normiert. Von der Flächengröße des Bodenrichtwertgrundstücks 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 Wert erhöhungen im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vom Kaufpreis abgezogen.

Die in den graphischen Darstellungen angegebenen Wertebereiche geben den weiteren 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 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, die auf dem freien Markt veräußert wurden, eine Abhängigkeit vom Sachwert, von der Lage des Wohnhauses (Bodenrichtwert) und vom Gebäudestandard auf.

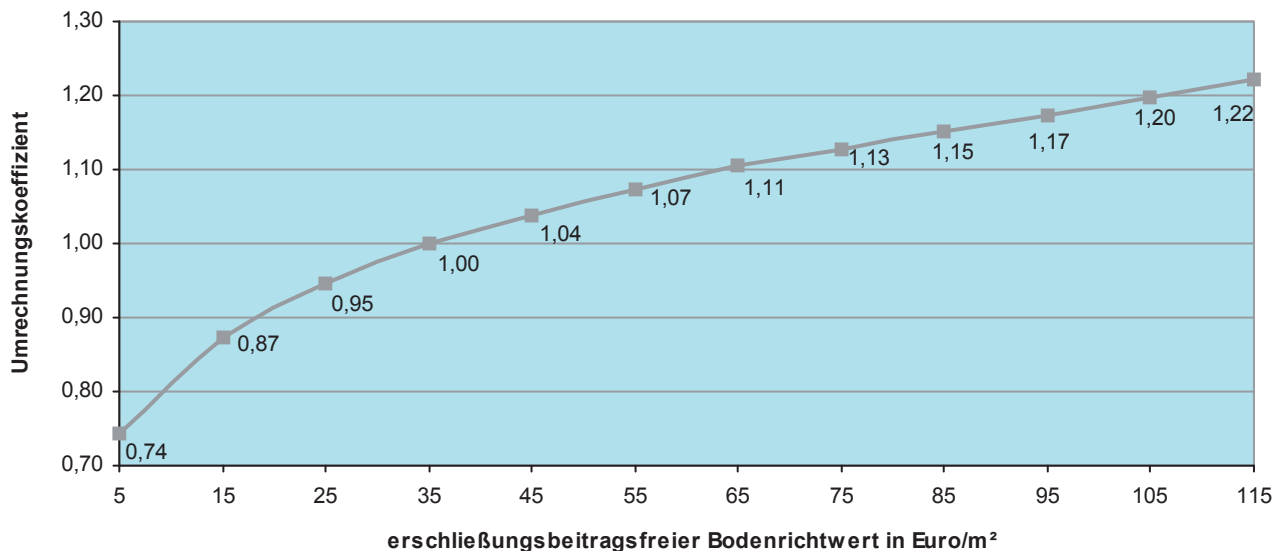
Die nachfolgende Graphik stellt den Sachwertfaktor für den auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 ermittelten vorläufigen Sachwert dar.

**Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert für einen Bodenrichtwert von 35 Euro/m²**



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

**Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhäuser
für von 35 Euro/m² Bodenrichtwert abweichende Objekte**



Die zuvor dargestellten Graphiken beziehen sich auf einen Gebäudestandard von 3,0. Für Objekte mit einem davon abweichenden Standard wurden Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass die Gebäudestandards lediglich in der Spanne von 1,5 bis 4,0 dargestellt werden und daher von der Selektion abweichen. Es befinden sich sechs Kauffälle außerhalb des dargestellten Bereiches. Die vorgenannten Kauffälle gehören aber dennoch zum normalverteilten Stichprobenumfang und sind Bestandteil der ermittelten Regressionsfunktion.

Für Objekte mit einem von dem **Gebäudestandard** 3,0 abweichenden Standard sind folgende Umrechnungskoeffizienten zu verwenden:

- Gebäudestandard 1,5: 0,76
- Gebäudestandard 2,0: 0,84
- Gebäudestandard 2,5: 0,92
- Gebäudestandard 3,0: 1,00
- Gebäudestandard 3,5: 1,08
- Gebäudestandard 4,0: 1,15.

Beispiel zur Anwendung der Sachwertfaktoren Kaufpreis/Sachwert

Für ein zu bewertendes freistehendes Einfamilienhaus, ist mit den NHK 2010 ein vorläufiger Sachwert von 120.000 € errechnet worden. Das Grundstück 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 Graphik ist der Sachwertfaktor für den ermittelten vorläufigen Sachwert von 120.000 € abzulesen. Er beträgt ca. 0,96. Aus der zweiten Graphik ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von 1,09 für einen Bodenrichtwert von 60 €/m². Für den vorliegenden Gebäudestandard von 2,5 ist ein Umrechnungskoeffizient von 0,92 anzubringen.

Der marktangepasste Sachwert beträgt damit:

$$120.000 \text{ €} \times 0,96 \times 1,09 \times 0,92 = \text{rd. } 115.500 \text{ €}.$$

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

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Der Ermittlung der Sachwertfaktoren liegen folgende Daten zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/ Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			126
Untersuchungszeitraum:	01.11.2011	31.10.2012	
Kaufpreis:	6.000 €	160.000 €	rd. 82.000 €
Sachwert:	30.000 €	233.000 €	rd. 105.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	98 €/m ²	rd. 35 €/m ²
Bodenwertanteil:	599 €	62.225 €	rd. 15.000 €
Grundstücksgröße:	43 m ²	2.032 m ²	531 m ²
Wohnfläche:	58 m ²	210 m ²	112 m ²
Gebäudestandard:	1,00	3,2	2,4
Baujahr:	1850	2008	1945
Restnutzungsdauer:	20 Jahre	69 Jahre	36 Jahre
Bruttogrundfläche:	116 m ²	469 m ²	219 m ²
Normalherstellungskosten:	524 €/m ²	1.100 €/m ²	746 €/m ²
Unterkellerung:	0 %	100 %	58 %
Garage:	ohne Garage	zwei Garagen	eine Garage

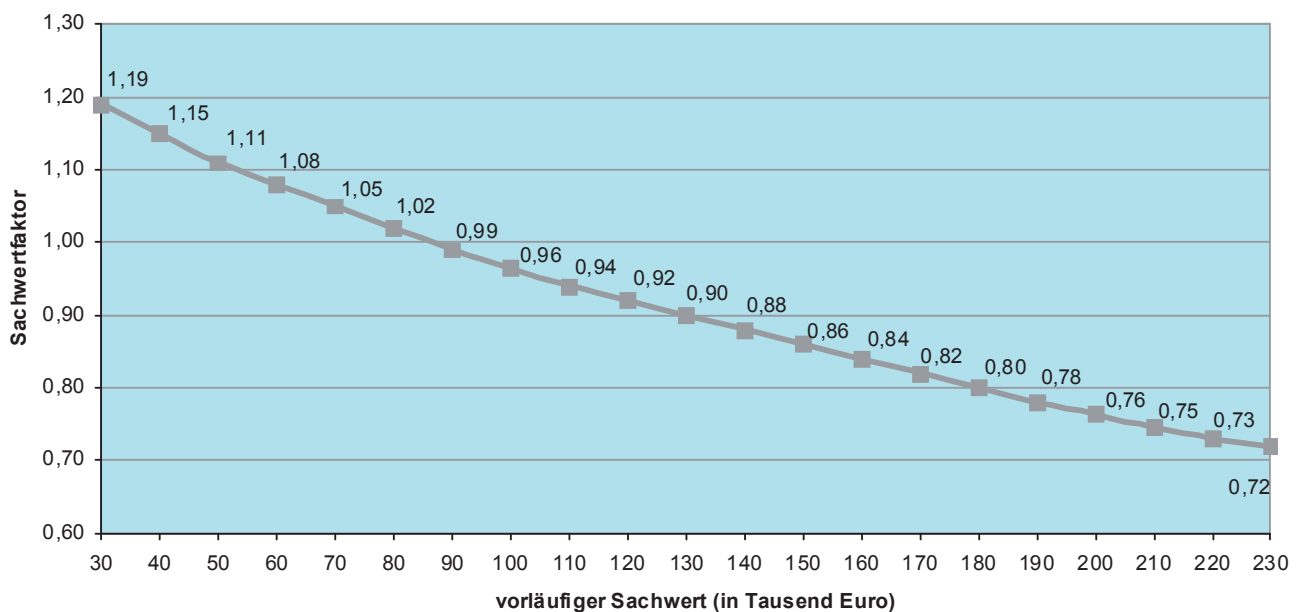
Kauffälle, bei denen weitere Gebäude vorhanden sind und die einen Einfluss auf den Kaufpreis haben, wurden bei der Untersuchung ausgeschlossen. Die Grundstücksfläche wurde bei der Ermittlung der Sachwerte auf das jeweilige Bodenrichtwertgrundstück normiert. Von der Flächengröße des Bodenrichtwertgrundstücks abweichende Flächengrößen wurden bis 1.300 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 Wert erhöhungen im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vom Kaufpreis abgezogen.

Die in den graphischen 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), vom Gebäudestandard und von der Gebäudestellung auf.

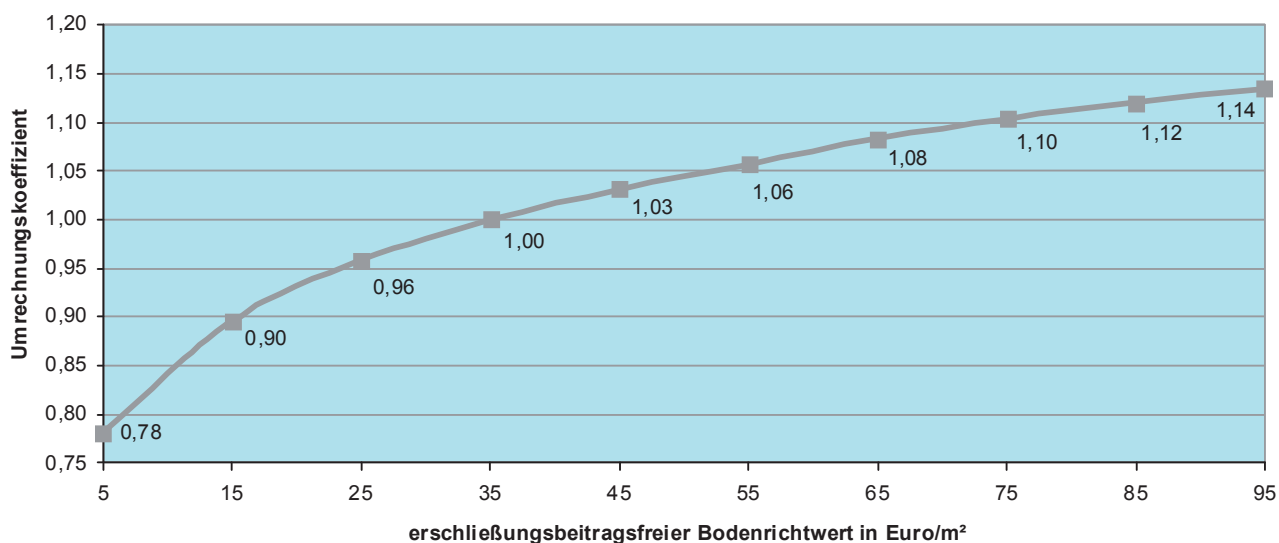
Die nachfolgende Graphik stellt den Sachwertfaktor für den auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 ermittelten vorläufigen Sachwert dar.

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



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

Umrechnungskoeffizienten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften für von 35 Euro/m² Bodenrichtwert abweichende Objekte



Die zuvor dargestellten Graphiken beziehen sich auf einen Gebäudestandard von 3,0. Für Objekte, die davon abweichen, wurden Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Für Objekte mit einem von dem **Gebäudestandard** von 3,0 abweichenden Standard sind folgende Umrechnungskoeffizienten anzubringen:

- Gebäudestandard 1,0: 0,82
- Gebäudestandard 1,5: 0,86
- Gebäudestandard 2,0: 0,90
- Gebäudestandard 2,5: 0,95
- Gebäudestandard 3,0: 1,00.

Die zuvor dargestellten Graphiken und Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf eine Doppelhaushälfte. Für **Reihenendhäuser und Reihenumittelhäuser** sind zusätzlich folgende Umrechnungskoeffizienten anzubringen:

- Doppelhaushälfte: 1,00
- Reihenendhaus: 0,96
- Reihenumittelhaus: 0,92.

Beispiel zur Anwendung der Sachwertfaktoren Kaufpreis/Sachwert

Für ein Reihenendhaus wurde mittels der NHK 2010 ein vorläufiger Sachwert von 170.000 € ermittelt. Das Grundstück liegt in einem Gebiet, für das ein Bodenrichtwert von 80 €/m² im erschließungsbeitragsfreien Zustand angegeben ist. Der Gebäudestandard des Wohnhauses beträgt 2,5.

Aus der ersten Graphik ist der Sachwertfaktor für den ermittelten Sachwert abzulesen. Er beträgt für einen vorläufig gerechneten Sachwert von 170.000 € ca. 0,82. Aus der zweiten Graphik ist der Korrekturfaktor für die Lage (Bodenrichtwert), hier 80 €/m², von 1,11 abzulesen. Für den vorliegenden Gebäudestandard von 2,5 ist der Umrechnungskoeffizient von 0,95 anzubringen. Die Gebäudestellung wird mit dem Umrechnungskoeffizienten von 0,96 berücksichtigt.

Der marktangepasste Sachwert beträgt damit:

$$170.000 \text{ €} \times 0,82 \times 1,11 \times 0,95 \times 0,96 = \text{rd. } 141.100 \text{ €}.$$

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Anhalt**Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften**

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde das Verhältnis Kaufpreis zum Sachwert für die in der Kaufpreissammlung erfassten 458 Sachwertobjekte im Geschäftsjahr 2011 und 2012 untersucht. Die notwendigen Berechnungen erfolgten mit Hilfe der mathematischen Statistik. Die Untersuchungen wurden für die Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg, dem Altkreis Bernburg sowie für die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau vorgenommen.

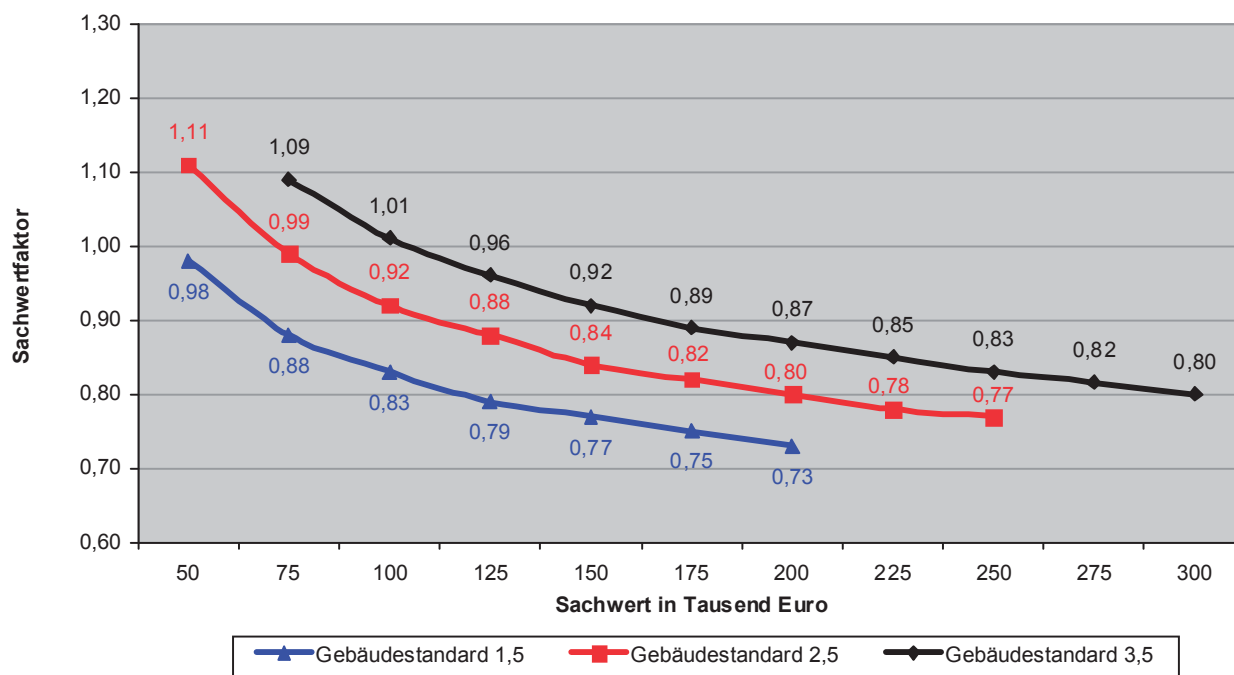
Im Rahmen der Auswertung wurde festgestellt, dass sich die Sachwertfaktoren für den Kernbereich des Oberzentrums Dessau-Roßlau, die Bereiche der Mittelzentren und dem restlichen Gebiet des Amtsbezirkes des Gutachterausschusses signifikant unterscheiden.

Untersucht wurden in allen drei Bereichen die Merkmale: Stellung des Gebäudes (einzelnstehendes Haus, Doppelhaushälfte, Reihenzwischenhaus oder Reiheneckhaus), die Abhängigkeit vom Bodenrichtwert (somit die Lageabhängigkeit), dem Gebäudestandard und die Größe der Wohnfläche. Hierbei sind als signifikante Einflussgrößen in der multiplen Regression der Gebäudestandard und der Bodenrichtwert erkannt worden.

In den nachfolgenden Graphiken sind die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten detailliert dargestellt. Für eine Extrapolation sind die Graphen nicht geeignet.

Oberzentrum Gemarkungen: Dessau, Alten, Törten und Ziebigk**Wertetabelle für die Ermittlung von Sachwertfaktoren im Oberzentrum**

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			88
Untersuchungszeitraum:	01.11.2010	31.12.2012	
Kaufpreis:	35.000 €	328.000 €	rd. 107.970 €
Sachwert:	48.000 €	318.000 €	rd. 123.600 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	20 €/m ²	120 €/m ²	65 €/m ²
Grundstücksgröße:	156 m ²	1.249 m ²	587 m ²
Wohnfläche:	60 m ²	244 m ²	117 m ²
Gebäudestandard:	1,5	3,2	2,3
Baujahr:	1880	2009	1945
Restnutzungsdauer:	10 Jahre	77 Jahre	31 Jahre
Bruttogrundfläche:	90 m ²	480 m ²	250 m ²
Normalherstellungskosten:	565 €/m ²	1.047 €/m ²	744 €/m ²
Garage:	ohne Garage	zwei Garagen	eine Garage

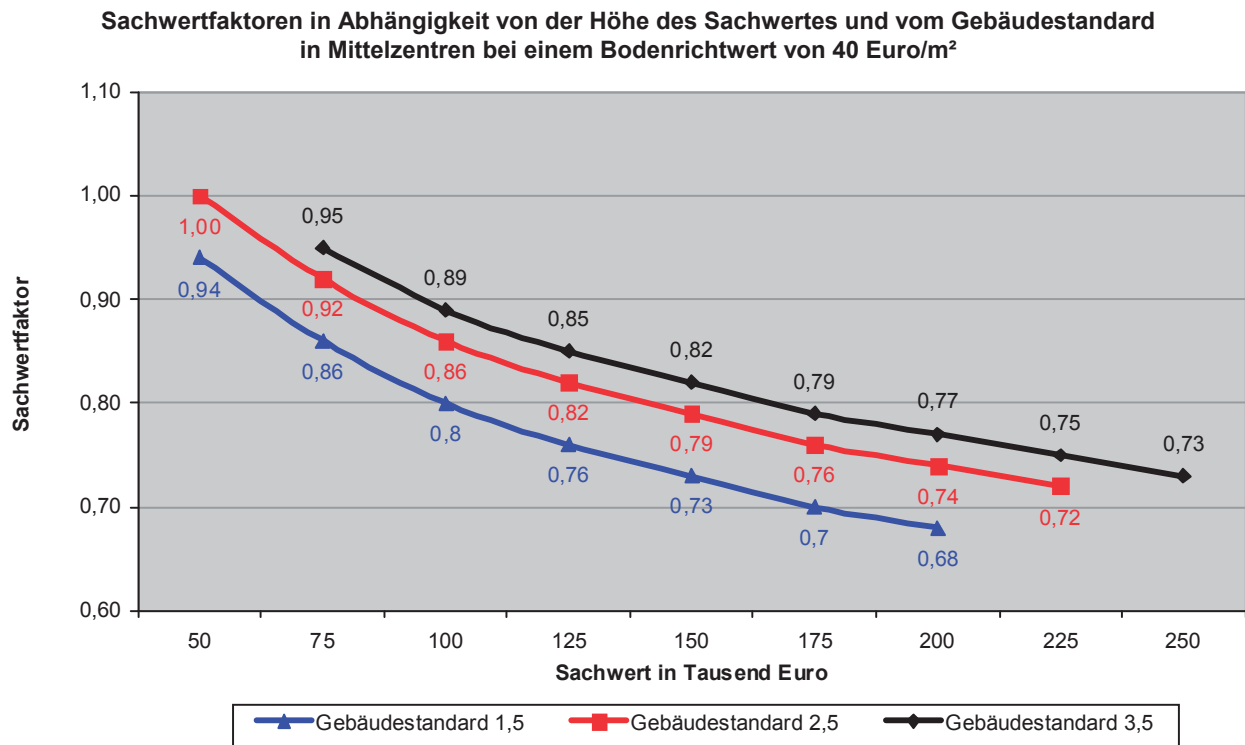
Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes und vom Gebäudestandard im Oberzentrum

Für das Oberzentrum Dessau-Roßlau ist statistisch keine signifikante Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom Bodenrichtwert ermittelbar.

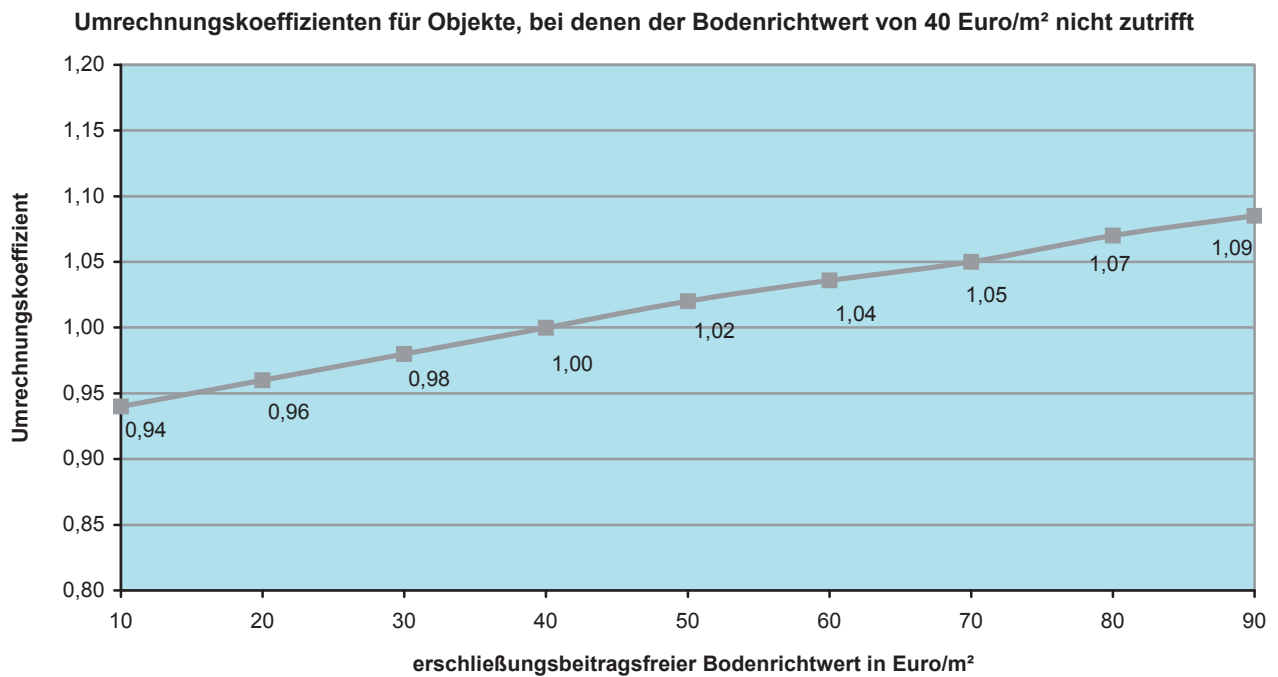
Mittelzentren Gemarkungen: Bernburg, Bitterfeld, Köthen, Wittenberg, Wolfen, Zerbst

Wertetabelle für die Ermittlung von Sachwertfaktoren in den Mittelzentren

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			87
Untersuchungszeitraum	01.11.2010	31.12.2012	
Kaufpreis:	40.000 €	190.000 €	rd. 82.400 €
Sachwert:	49.000 €	237.000 €	rd. 108.500 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	15 €/m ²	75 €/m ²	40 €/m ²
Grundstücksgröße:	85 m ²	1.204 m ²	593 m ²
Wohnfläche:	65 m ²	210 m ²	115 m ²
Gebäudestandard:	1,6	3,3	2,2
Baujahresspanne:	1890	2005	1939
Restnutzungsdauer:	15 Jahre	75 Jahre	31 Jahre
Bruttogrundfläche:	163 m ²	508 m ²	247 m ²
Normalherstellungskosten:	597 €/m ²	940 €/m ²	737 €/m ²
Garage:	ohne Garage	zwei Garagen	eine Garage



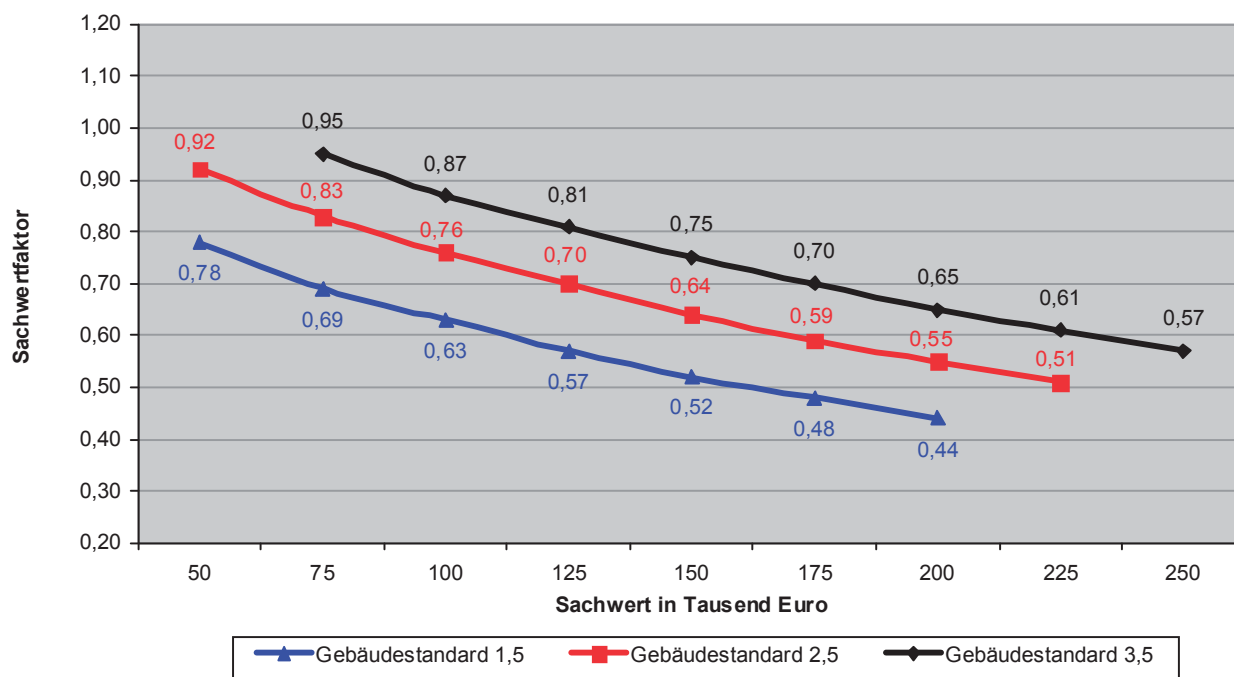
Die folgende Grafik zeigt die Abhängigkeit des Verhältnisses Kaufpreis/Sachwert vom Bodenrichtwert. Der Bodenwertanteil ist im Sachwert jeweils enthalten. Der Graph ist für eine Extrapolation nicht geeignet.

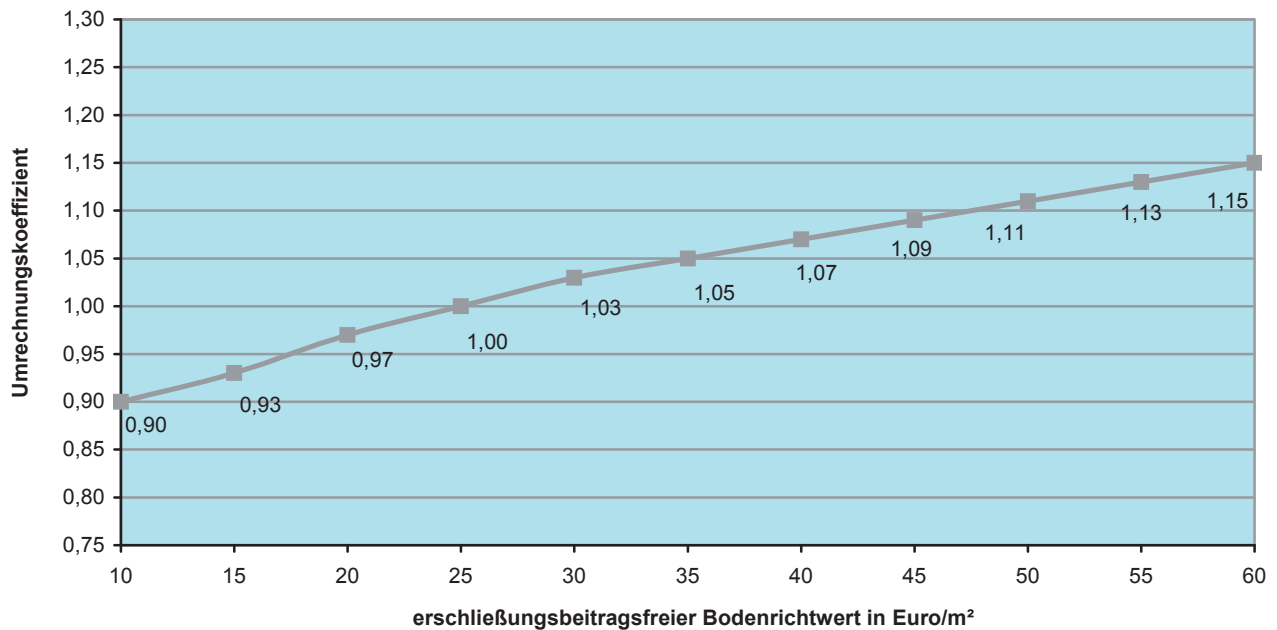


Wertetabelle für die Ermittlung von Sachwertfaktoren für alle anderen Orte im Zuständigkeitsbereich

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			283
Untersuchungszeitraum	01.11.2010	31.12.2012	
Kaufpreis:	35.000 €	180.000 €	rd. 75.600 €
Sachwert:	43.000 €	197.000 €	rd. 106.300 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	7 €/m ²	55 €/m ²	25 €/m ²
Grundstücksgröße:	152 m ²	1.462 m ²	752 m ²
Wohnfläche:	63 m ²	219 m ²	111 m ²
Gebäudestandard:	1,5	3,5	2,3
Baujahr:	1884	2009	1946
Restnutzungsdauer:	15 Jahre	68 Jahre	32 Jahre
Bruttogrundfläche:	120 m ²	520 m ²	240 m ²
Normalherstellungskosten:	618 €/m ²	1.165 €/m ²	774 €/m ²
Garage:	ohne Garage	zwei Garagen	eine Garage

Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes und vom Gebäudestandard für alle anderen Orte im Zuständigkeitsbereich mit einem Bodenrichtwert von 25 Euro/m²



Umrechnungskoeffizienten für Objekte, bei denen der Bodenrichtwert von 25 Euro/m² nicht zutrifft

Beispiel zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

Gegeben: Einfamilienhaus mit folgenden Merkmalen:

- Lage: alle übrigen Orte im Zuständigkeitsbereich
- Bodenrichtwert 30 €/m² (lt. Bodenrichtwertkarte)
- Gebäudestandard von 2,5
- ermittelter, vorläufiger Sachwert von 150.000 €

Gesucht: Marktangepasster Sachwert

Aus den Grafiken abgegriffen:

- Sachwertfaktor „alle anderen Orte im Zuständigkeitsbereich“
Vorläufiger Sachwertfaktor: 0,64 bei einem Sachwert von 150.000 €, einem Gebäudestandard von 2,5 und einem Bodenrichtwert von 25 Euro/m²
Umrechnungskoeffizient von 1,03 für Bodenrichtwert 30 €/m²

Sachwertfaktor: $1,03 \times 0,64 = 0,66$.

Marktangepasster Sachwert: $150.000 \text{ €} \times 0,66 = 98.880 \text{ €} \rightarrow \text{rd. } 99.000 \text{ €}$

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Saale-Unstrut

In die Auswertung sind im gesamten Zuständigkeitsbereich rd. 200 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 im übrigen Zuständigkeitsbereich. Daher wurden getrennte Untersuchungen durchgeführt. Diese Voruntersuchungen ergaben weiterhin, dass in der Stadt Halle (Saale) das Wohngebiet „Alte Scholle“ (Schollehaus-Siedlung) ein eigenständiges Marktsegment darstellt. Hierfür 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.

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, Reihenhäuser und Doppelhaushälften für die Stadt Halle (Saale)

Von dieser Untersuchung sind die Reihenhäuser und Doppelhaushälften des Wohngebietes „Schollehäuser am Pestalozzipark“ ausgeschlossen. Entsprechende Erhebungen hierzu sind im darauffolgenden Abschnitt enthalten.

Die nachstehenden Ergebnisse der Untersuchung umfassen ausschließlich Gebäude, die vor 1990 errichtet wurden.

Die Kauffälle zu den Neubauten (Baujahr ≥ 1991) wurden getrennt untersucht. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser lagen nur 7 Kauffälle vor. Aufgrund dieser geringen Anzahl kann keine Aussage getroffen werden. Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften sah es etwas anders aus. Hier lagen der Geschäftsstelle 30 Kauffälle vor. Die Untersuchung der Einflussfaktoren zeigte jedoch, dass hier keine signifikanten Abhängigkeiten gegeben sind. Die Sachwertfaktoren der ausgewerteten Kauffälle lagen zwischen 0,67 und 1,16, wobei der Mittelwert 0,98 beträgt.

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

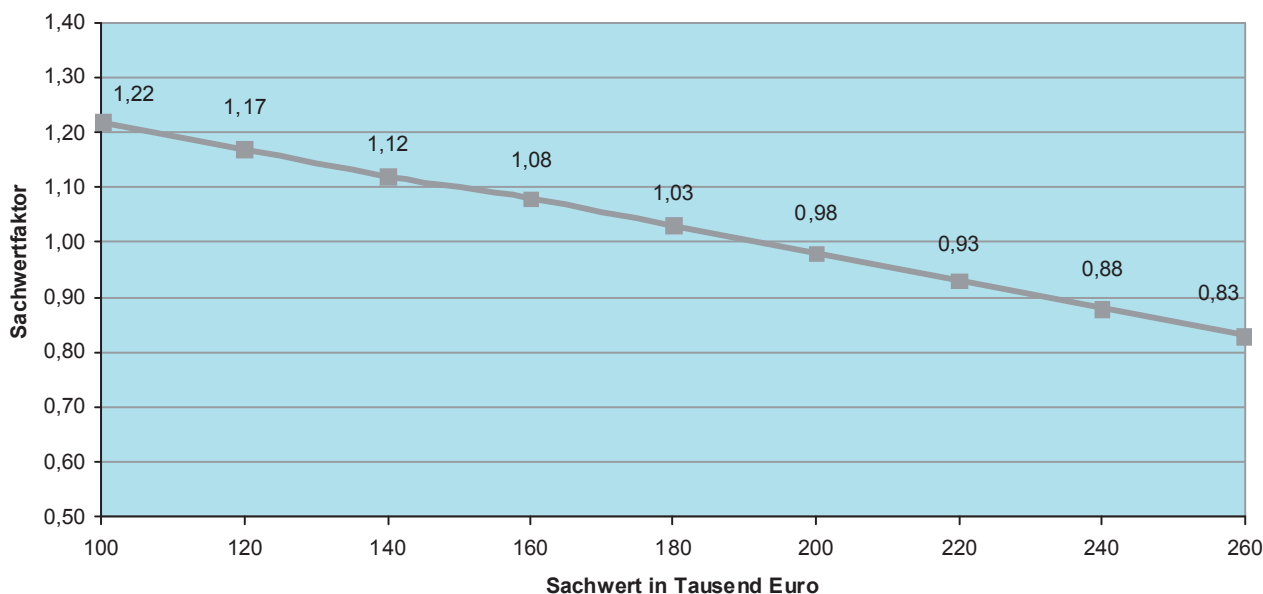
Folgende weitere Auswahlmerkmale wurden dieser Untersuchung zugrunde gelegt:

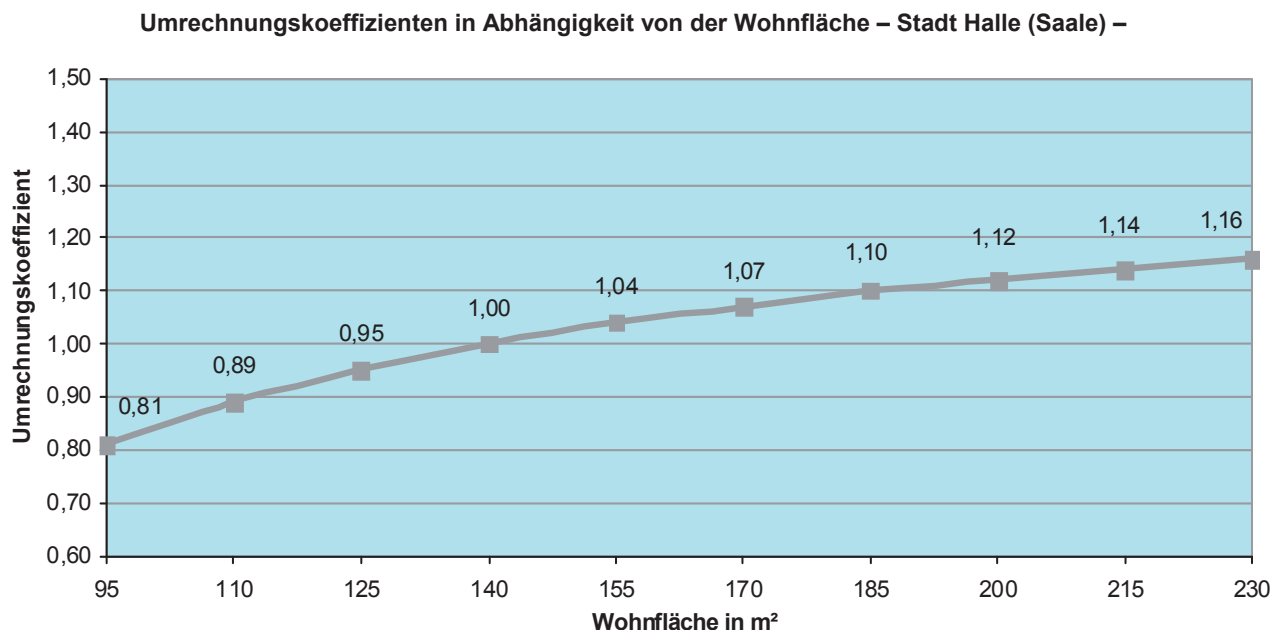
Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	Von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			42
Untersuchungszeitraum:	11/2011	06/2012	08/2011
Kaufpreis:	90.000 €	285.000 €	176.852 €
Sachwert:	100.000 €	261.000 €	176.167 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	60 €/m ²	130 €/m ²	103 €/m ²
Bodenwertanteil:	20.580 €	162.500 €	72.092 €
Grundstücksgröße:	191 m ²	1.475 m ²	717 m ²
Wohnfläche:	95 m ²	230 m ²	140 m ²
Gebäudestandard:	1,6	3,4	2,5
Baujahr:	1888	1980	1943
Jahr der baulichen Veränderung	1990	2012	1999
Restnutzungsdauer:	15 Jahre	49 Jahre	29 Jahre
Bruttogrundfläche:	192 m ²	560 m ²	305 m ²
Kostenkennwerte:	583 €/m ²	1183 €/m ²	767 €/m ²
Unterkellerung:	0 %	100 %	90 %
Garage:	0	2	

In der Stadt Halle (Saale) ist im Rahmen dieser Untersuchung neben der Abhängigkeit des Sachwertfaktors von der Höhe des Sachwertes lediglich ein Einfluss der Wohnfläche festgestellt worden. Weiterer Merkmale haben keinen Einfluss.

Die folgende Grafik stellt die Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom Sachwert dar. Für Objekte, deren Wohnfläche von 140 m² abweicht, ergeben sich Umrechnungskoeffizienten, die der dann folgenden Grafik entnommen werden können.

Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Sachwert – Stadt Halle (Saale) –



**Anwendung:**

gegeben: Einfamilienhaus
 vorläufiger Sachwert rd. 220.000 €
 Wohnfläche 155 m²

gesucht: marktangepasster Sachwert

Berechnungsschritte: aus der Grafik wird abgegriffen der Sachwertfaktor 0,93
 x 1,04 (Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche)

marktangepasster Sachwert: 220.000 € x 0,93 x 1,04 = 212.784,- €

Für ein freistehendes Einfamilienhaus in der Stadt Halle (Saale) ergibt sich anhand des oben angeführten Beispiels ein marktangepasster Sachwert von **rd. 213.000 €**.

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften für das Wohngebiet „Schollehäuser am Pestalozzipark“ in der Stadt Halle (Saale)

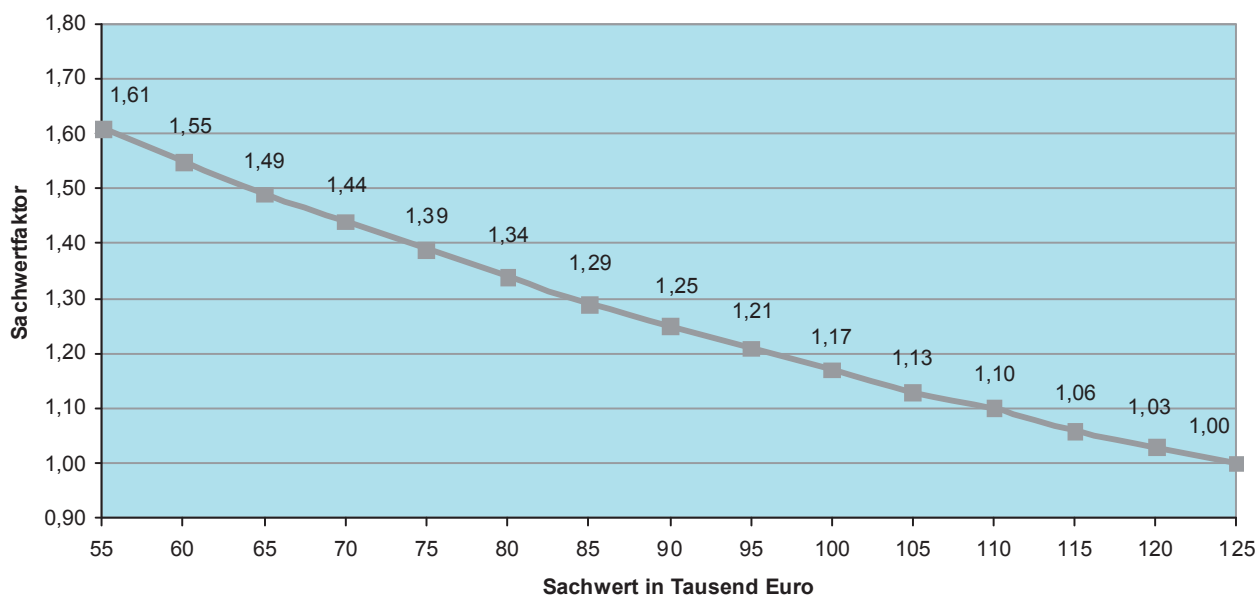
Da die Schollehaus-Siedlung beidseitig des Pestalozziparks eine begehrte Wohnlage in der Stadt Halle (Saale) darstellt und sich die Marktsituation hier vom restlichen Kaufgeschehen in der Stadt Halle (Saale) deutlich unterscheidet, umfasst diese Untersuchung ausschließlich Kauffälle in der betreffenden Siedlung. Folgende weitere Auswahlmerkmale wurden dieser Untersuchung zugrunde gelegt:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	Von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			32
Untersuchungszeitraum:	11/2010	07/2012	08/2011
Kaufpreis:	65.000 €	180.000 €	111.844 €
Sachwert:	51.000 €	126.000 €	85.375 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	90 €/m ²	110 €/m ²	96 €/m ²
Bodenwertanteil:	17.280 €	40.860 €	28.189 €
Grundstücksgröße:	192 m ²	525 m ²	324 m ²
Wohnfläche:	68 m ²	130 m ²	93 m ²
Gebäudestandard:	1,8	3,4	2,5
Baujahr:	1923	1938	1930
Jahr der baulichen Veränderung	1994	2011	1999
Restnutzungsdauer:	15 Jahre	40 Jahre	26 Jahre
Bruttogrundfläche:	160 m ²	340 m ²	201 m ²
Kostenkennwerte:	546 €/m ²	791 €/m ²	662 €/m ²
Unterkellerung:	100 %	100 %	100 %
Garage:	0	1	

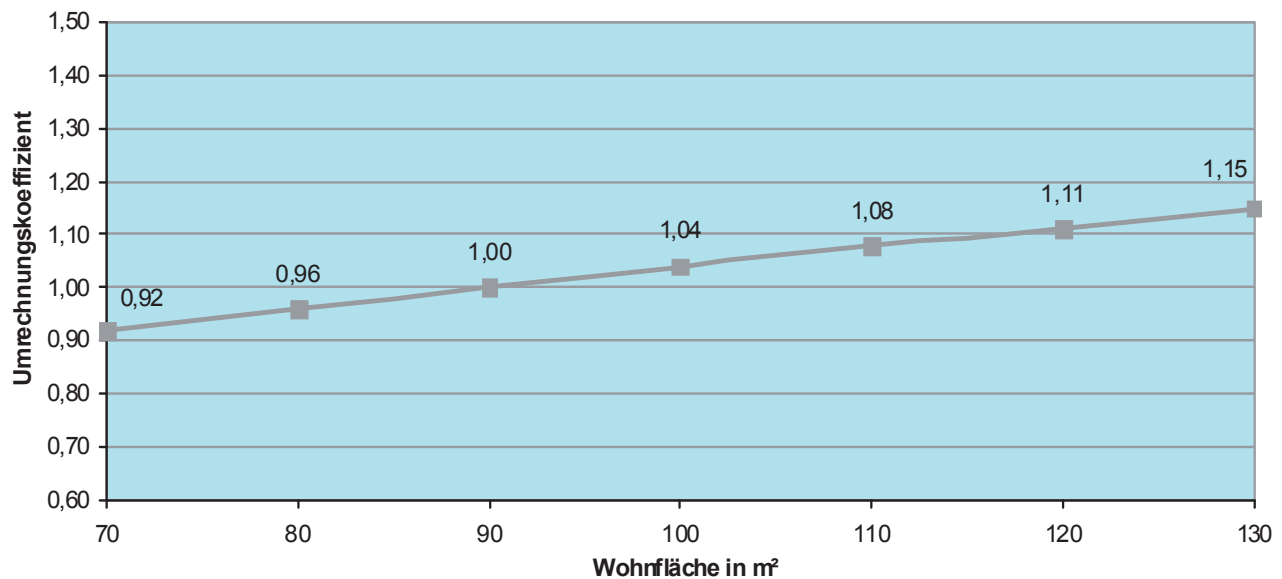
In dem Siedlungsgebiet „Schollehäuser am Pestalozzipark“ ist neben der Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom Sachwert auch ein Einfluss der Wohnfläche gegeben. Weitere Merkmale haben keine Einflüsse.

Die folgende Grafik stellt die Abhängigkeit vom Sachwert dar. Für Objekte, deren Wohnfläche von 90 m² abweicht, ergeben sich Umrechnungskoeffizienten, die der folgenden Grafik entnommen werden können.

**Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Sachwert
– Wohngebiet „Schollehäuser am Pestalozzipark“ Stadt Halle (Saale) –**



**Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Wohnfläche
– Wohngebiet „Schollehäuser am Pestalozzipark“ Stadt Halle (Saale) –**



Anwendung:

gegeben: Reihenhaus
vorläufiger Sachwert rd. 80.000 €
Wohnfläche 80 m²

gesucht: marktangepasster Sachwert

Berechnungsschritte: aus der Grafik wird abgegriffen der Sachwertfaktor 1,34
x 0,96 (Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche)

marktangepasster Sachwert: $80.000 \text{ €} \times 1,34 \times 0,96 = 102.912,- \text{ €}$

Für ein Reihenhaus in der Stadt Halle (Saale) im Wohngebiet „Schollehäuser am Pestalozzipark“ ergibt sich anhand des oben angeführten Beispiels ein marktangepasster Sachwert von **rd. 103.000 €**.

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für die Landkreise Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz und Saalekreis

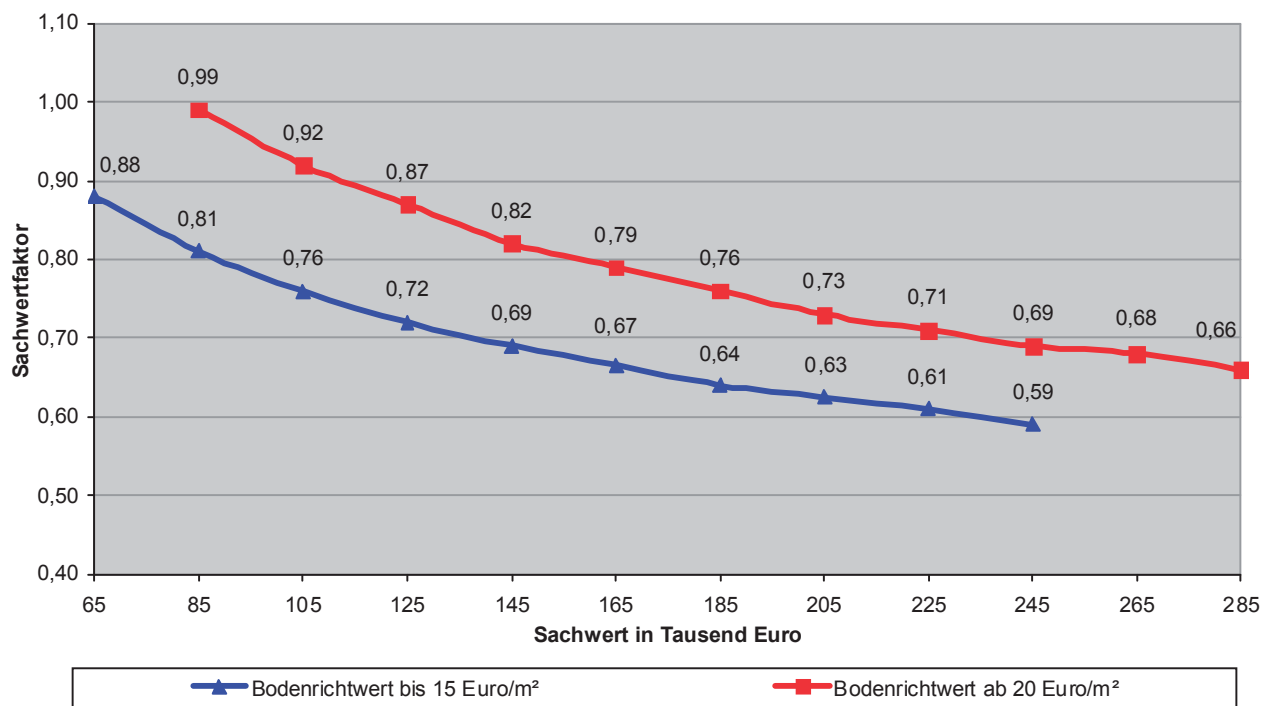
Bei dieser Untersuchung wurde die Einflussnahme der Lage durch Bildung von zwei Gruppen mit dem Bodenrichtwertniveau unter 20 Euro/m² sowie ab 20 Euro/m² analysiert. Der Untersuchung lagen folgende weitere Auswahlmerkmale zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			63
Untersuchungszeitraum:	11/2011	10/2012	06/2012
Kaufpreis:	60.000 €	215.000 €	114.800 €
Sachwert:	62.000 €	286.000 €	146.050 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	7 €/m ²	70 €/m ²	27 €/m ²
Bodenwertanteil:	3.600 €	51.880 €	18.920 €
Grundstücksgröße:	277 m ²	1.405 m ²	763 m ²
Wohnfläche:	80 m ²	228 m ²	129 m ²
Gebäudestandard:	1,6	3,4	2,5
Baujahr:	1900	2007	1967
Jahr der baulichen Veränderung	1991	2010	2000
Restnutzungsdauer:	20 Jahre	65 Jahre	39 Jahre
Bruttogrundfläche:	125 m ²	500 m ²	269 m ²
Kostenkennwerte:	628 €/m ²	1176 €/m ²	843 €/m ²
Kellergeschoss-Unterkellerung:	0 %	100 %	50 %
Garage:	0	2	

In den Landkreisen ist neben der Abhängigkeit des Sachwertfaktors von der Höhe des Sachwertes auch ein Einfluss der Lage gegeben. Weitere Merkmale haben keinen Einfluss.

Die folgende Grafik stellt die Abhängigkeit von den Merkmalen Sachwert und Bodenrichtwertniveau dar.

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



Anwendung:

gegeben: Einfamilienhaus
 vorläufiger Sachwert rd. 185.000 €
 Bodenrichtwert über 20 Euro/m²

gesucht: marktangepasster Sachwert

Berechnungsschritte: aus der Grafik wird abgegriffen der Sachwertfaktor 0,76

marktangepasster Sachwert: $180.000 \text{ €} \times 0,76 = 140.600,- \text{ €}$

Für ein freistehendes Einfamilienhaus in den Landkreisen ergibt sich anhand des oben angeführten Beispiels ein marktangepasster Sachwert von **rd. 141.000 €**.

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften für die Landkreise Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz und Saalekreis

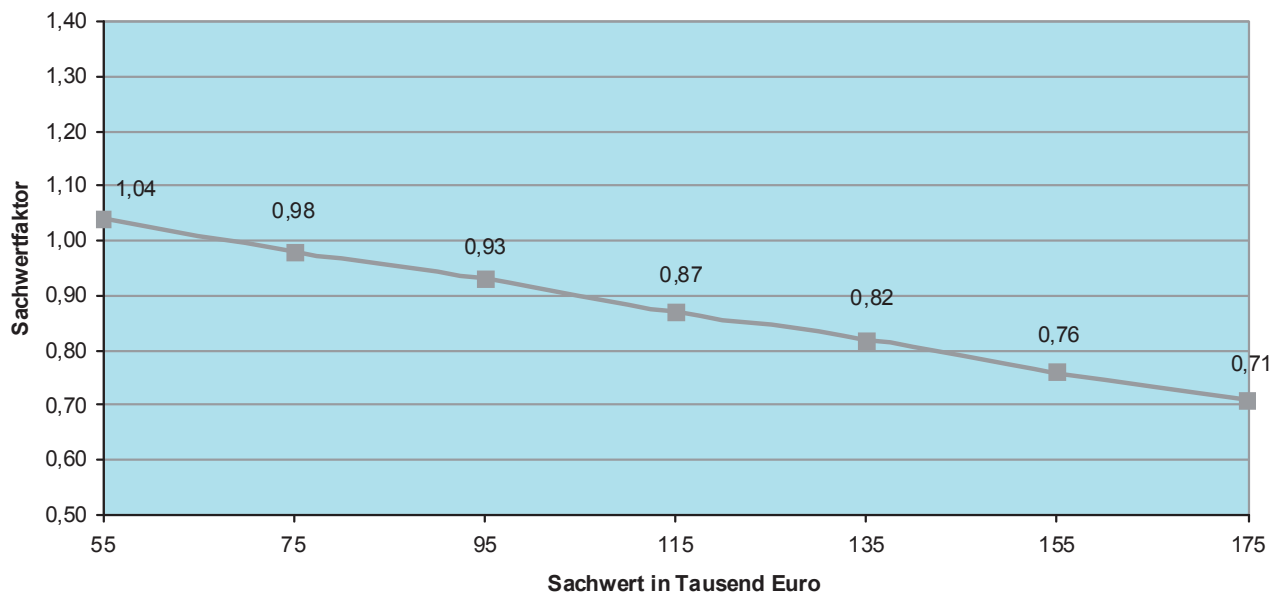
Diese Untersuchung umfasst ausschließlich Kauffälle mit einer Restnutzungsdauer größer 20 Jahre. Folgende weitere Auswahlmerkmale wurden dieser Untersuchung zugrunde gelegt:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			34
Untersuchungszeitraum:	03/2012	10/2012	07/2012
Kaufpreis:	38.000 €	149.000 €	90.035 €
Sachwert:	31.000 €	180.000 €	103.147 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	10 €/m ²	55 €/m ²	31 €/m ²
Bodenwertanteil:	2.520 €	24.350 €	3.598 €
Grundstücksgröße:	153 m ²	785 m ²	376 m ²
Wohnfläche:	64 m ²	165 m ²	108 m ²
Gebäudestandard:	1,7	3,4	2,6
Baujahr:	1880	2002	1951
Jahr der baulichen Veränderung	1992	2012	2000
Restnutzungsdauer:	22 Jahre	60 Jahre	37 Jahre
Bruttogrundfläche:	105 m ²	438 m ²	222 m ²
Kostenkennwerte:	585 €/m ²	985 €/m ²	746 €/m ²
Kellergeschoss-Unterkellerung:	0 %	100 %	69 %
Garage:	0	1	

Auch bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften in den Landkreisen ist der Sachwertfaktor von der Höhe des Sachwertes abhängig. Weitere Merkmale haben keinen Einfluss.

Die folgende Grafik stellt die Abhängigkeit des Sachwertfaktors von der Höhe des Sachwertes dar.

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Abhängigkeit vom Sachwert
 – Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz –



Anwendung:

gegeben: Reihenhaus
 vorläufiger Sachwert: rd. 115.000 €

gesucht: marktangepasster Sachwert

Berechnungsschritte: aus der Grafik wird abgegriffen der Sachwertfaktor 0,87

marktangepasster Sachwert: $115.000 \text{ €} \times 0,87 = 100.050,- \text{ €}$

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Landkreisen ergibt sich anhand des oben angeführten Beispiels ein marktangepasster Sachwert von **rd. 100.000 €**.

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 erforderliche 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, beispielsweise 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 haben sich die Gutachterausschüsse entschlossen, die Präsentation der Ergebnisse dieser beiden erforderlichen Daten in einem Kapitel zusammenzufassen.

Im einfachsten Fall ergibt sich der Liegenschaftszinssatz aus dem Quotienten von Jahresreinertrag und Kaufpreis. Der Ertragsfaktor hingegen ist der Quotient aus Kaufpreis und Jahresnettokaltmiete. Von Bedeutung ist hier der Unterschied zwischen der Jahresnettokaltmiete und dem Jahresreinertrag. Dieser Unterschied ergibt sich aus den Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis. Diese vereinfachte Möglichkeit der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes aus der Relation des Jahresreinertrages zum Kaufpreis ist allerdings nur bei einer langen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen möglich, da der Bodenwert dann eine vernachlässigbare Größe im Ertragswertverfahren darstellt. Im Gegensatz zum vereinfachten Ertragswertverfahren kann bei Objekten mit einer kurzen Restnutzungsdauer der Bodenwert nicht unberücksichtigt bleiben. Hier ist auch bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes der Bodenwert- und der Gebäudewertanteil des Objektes zu berücksichtigen. Dieses ist durch Umkehrung des Rechengangs des Ertragswertverfahrens möglich. Da die vereinfachte Formel zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (Reinertrag/Kaufpreis) zunächst einen Näherungswert ergibt, muss dieser mittels Iteration präzisiert werden. Die Besonderheit bei der Formel zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes besteht also in einem iterativ zu ermittelnden Anpassungsbetrag. Aufgrund der mathematischen Begebenheiten der Formel, wird der Korrekturfaktor bei zunehmender Restnutzungsdauer kleiner und bei abnehmender Restnutzungsdauer größer. Daraus folgt, dass das Iterationsverfahren umso schneller beendet werden kann, je größer die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ist. Deshalb haben fehlerhafte Bestimmungen der Restnutzungsdauer bei einer langen Restnutzungsdauer einen geringeren und bei kurzer Restnutzungsdauer einen 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 $KF = ((1 + p) - 1) / ((1 + p)^n - 1)$

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

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>Mehrfamilienwohnhäuser / Wohn- und Geschäftshäuser</p> <ul style="list-style-type: none"> Mehrfamilienwohnhäuser: 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)	Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 3 der ImmoWertV.
Restnutzungsdauer (RND)	<p>GND – Alter</p> <ul style="list-style-type: none"> Bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen. Das Modell steht im Internet unter folgender Adresse zur Verfügung: http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html Nur Gebäude mit einer RND ≥ 20 Jahre
Rohertrag (RoE)	<ul style="list-style-type: none"> tatsächliche auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten angenommene marktübliche Mieten
Bewirtschaftungskosten (BWK)	Durchschnittliche pauschalisierte Bewirtschaftungskosten in v.H. der Nettokaltmiete nach Sprengnetter Arbeitsmaterialien, Band II Abschnitt 3.05
Reinertrag (RE)	RoE - BWK
Bodenwert	Bodenrichtwert (beitrags- und abgabenfrei) für objekttypische Nutzung und Größe, separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespaltet

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

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

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt

Nachfolgende Ergebnisse basieren auf einer Untersuchung der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses mit Kauffällen **aus den Jahren 2010 bis 2012**. Die dargestellten Verhältnisse beziehen sich daher auf die in diesem Zeitraum vorherrschende Marktsituation in den aufgeführten regionalen und sektoralen Teilmärkten.

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

Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietanteil < 20 %							
Merkmale	Durchschnitt	Spanne		Liegenschafts- zinssatz (Rohertragsfaktor)	Standard- abweichung	Spanne	
		von	bis			von	bis
Mittelzentren und die Großstadt Dessau-Roßlau (104 Kauffälle)							
Restnutzungsdauer	26	20	54	6,6 (9,3)	1,4 1,6	3,0 (13,1)	10,1 (6,1)
Wohnfläche in m²	364	173	1.150				
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m²	4,40	3,13	5,58				
Bodenwert in €/m²	48	13	120				
Grundzentren, Kleinstädte und Dörfer (47 Kauffälle)							
Restnutzungsdauer	27	20	65	7,1 (8,7)	1,5 1,6	4,9 (12,7)	10,4 (6,1)
Wohnfläche	355	176	800				
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m²	3,91	2,50	5,00				
Bodenwert in €/m²	27	6	52				

Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Mietanteil >= 20 %							
Merkmale	Durchschnitt	Spanne		Liegenschafts- zinssatz (Rohertragsfaktor)	Standard- abweichung	Spanne	
		von	bis			von	bis
Großstädte ohne Dessau-Roßlau (50 Kauffälle)							
Restnutzungsdauer	30	20	58	6,1 (10,6)	1,3 1,9	3,2 (15,2)	9,2 (7,4)
Wohnfläche in m²	570	54	1.360				
Gewerbliche Nutzfläche in m²	340	90	1.480				
Gewerblicher Mietanteil in %	40	20	90				
Bodenwert in €/m²	258	32	645				

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Harz-Börde**Rohertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern in der Landeshauptstadt Magdeburg**

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

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

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat Kauffälle von Mehrfamilienhäusern mit 3 und mehr Wohneinheiten in der Landeshauptstadt Magdeburg analysiert, die im Zeitraum vom 01.11.2010 bis 31.10.2012 getätigt wurden und die einen Gebäudestandard 3 aufweisen.

Die Stichprobe umfasst

- selbständig nutzbare Mehrfamilienhäuser, die teilweise mit typischen Nebengebäuden bebaut sind und keinen Leerstand aufweisen, und
- enthält 10 Kauffälle, die einen gewerblichen Mietanteil von unter 20 % an der Jahresnettokaltmiete haben.

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			37
Baujahr:	1880	1997	1916
Restnutzungsdauer:	20 Jahre	66 Jahre	31 Jahre
Wohnfläche/Nutzfläche:	154 m ²	5.980 m ²	1.124 m ²
Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten:	3	88	17
Nettokaltmiete €/ m ² Wohnfläche:	3,00	6,52	5,05
Rohertragsfaktor:	6,5	14	10,8

Die Standardabweichung des Rohertragsfaktors liegt bei +/- 1,6.

Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser

Wie im Jahr zuvor hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich Harz-Börde des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Zu diesen Kauffällen sind der Geschäftsstelle sowohl der Gebäudestandard als auch die Mieten bekannt. Die Gesamtnutzungsdauer wurde für die individuell genutzten Wohnhäuser mit 70 bis 80 Jahren angenommen. Die Ein- und Zweifamilienhäuser sind teil- oder umfassend saniert bzw. nach 1990 errichtet worden. Der Anteil der nach 1990 errichteten Gebäude liegt bei der Stichprobe bei 40 %. Bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sind nur Bodenwertanteile von Grundstücksgrößen bis 1.300 m² berücksichtigt worden.

Der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes liegen folgende Daten zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			62
Untersuchungszeitraum:	2002	2012	
Baujahr:	1600	2008	1946
Zeitraum von Modernisierungsmaßnahmen	1990	2006	1998
Restnutzungsdauer:	20 Jahre	77 Jahre	42 Jahre
Wohnfläche:	68 m ²	267 m ²	143 m ²
Bodenrichtwert:	5 €/m ²	109 €/m ²	38 €/m ²
Grundstücksgröße:	79 m ²	1.300 m ²	536 m ²
Kaufpreis:	46.000 €	300.000 €	118.000 €
Miete pro m ² Wohnfläche:	2,50 €	6,57 €	4,47 €
Bewirtschaftungskosten:	14 %	30 %	24 %

Der mittlere **Liegenschaftszinssatz** beträgt **3,5 %** mit einer **Standardabweichung von +/- 1,0 %**.

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser in der Landeshauptstadt Magdeburg

Im Berichtsjahr 2012 ist die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen für teil- und umfassend sanierte Mehrfamilienhäuser fortgeführt worden. Aus einer Stichprobe ist ein Liegenschaftszinssatz für nachfolgend beschriebene Mehrfamilienhäuser, die einen mittleren Gebäudestandard aufweisen, abgeleitet worden.

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			47
Untersuchungszeitraum:	2010	2012	
Baujahr:	1880	1982	1915
Zeitraum von Modernisierungsmaßnahmen	1992	2012	2000
Gesamtwohnfläche je Haus:	154 m ²	2.564 m ²	1.010 m ²
Wohnungsgröße:	44 m ²	150 m ²	68 m ²
Zahl der vorhandenen Wohneinheiten (WE):	3 WE	52 WE	16 WE
Nettokaltmiete/m ² Wohnfläche:	3,00 €	6,50 €	5,00 €
Restnutzungsdauer:	20 Jahre	45 Jahre	30 Jahre
Leerstandsquote:	ohne	ohne	ohne
Bewirtschaftungskosten:	20 %	30 %	27 %

Der **Liegenschaftszinssatz** beträgt **im Mittel 5,5 %** mit einer **Standardabweichung von +/- 0,9 %**.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Saale-Unstrut

Eine Analyse von Ertragswertobjekten für den gesamten Zuständigkeitsbereich konnte nicht erfolgen, da in den Landkreisen 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 aus der Gründerzeit.

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.

Als Auswahlmerkmale wurden der Untersuchung folgende Daten zugrunde gelegt

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			43
Untersuchungszeitraum	02/2010	05/2012	07/2011
Baujahr:	1876	1937	1905
Jahr der baulichen Veränderung:	1990	2010	1998
Restnutzungsdauer:	20 Jahre	30 Jahre	26 Jahre
Wohnfläche/Nutzfläche*:	234 m ²	926 m ²	557 m ²
Anzahl der Wohnungen:	3	25	8
Bodenrichtwert:	90 €/m ²	170 €/m ²	120 €/m ²
Grundstücksgröße:	121 m ²	1.077 m ²	465 m ²
Kaufpreis:	150.000 €	751.800 €	357.400 €
Nettokaltmiete pro m ² Wohnfläche:	3,00 €	6,40 €	4,90 €
Bewirtschaftungskosten:	20 %	26 %	23 %

* in 4 Objekten ist jeweils eine Gewerbeeinheit mit einer durchschnittlichen Nutzfläche von 68 m² enthalten und einem Mietanteil von unter 20 % der Gesamtmiete

Aus der Kaufpreisanalyse ergeben sich folgender Liegenschaftszinssatz und folgender Ertragsfaktor:

Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz und durchschnittlicher Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser in der Stadt Halle (Saale)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz	3,0 – 8,0	5,6	1,2
Ertragsfaktor	7,5 – 16,0	11,0	2,1

7.5 Einfluss der Grundstücksgröße bei Bauland

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Altmark

Auf dem Grundstücksmarkt werden - bezogen auf den Quadratmeterpreis - kleine Baugrundstücke zu einem höheren Preis gehandelt als größere baureife Flächen. Im Rahmen einer Analyse wurde die Abhängigkeit der Höhe des Bodenwertes von der Grundstücksfläche im Zuständigkeitsbereich untersucht und entsprechende Umrechnungskoeffizienten konnten ermittelt werden.

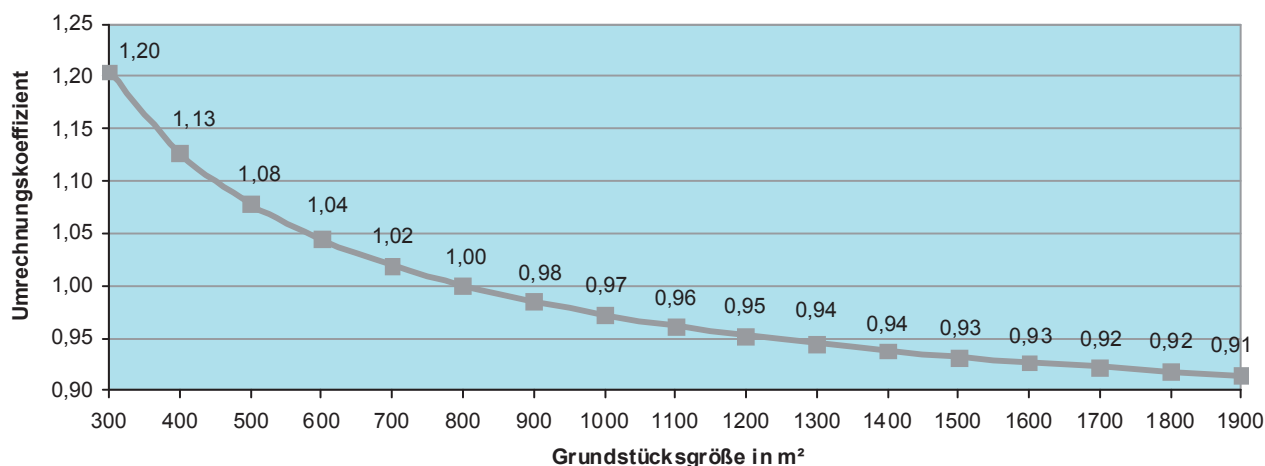
In die Untersuchung wurden Kauffälle von Baugrundstücken nach 1990 entstandener, planungsrechtlich festgelegter Baugebiete und Baulücken in Gebieten nach § 34 BauGB einbezogen. Vor der Ermittlung des Flächenumrechnungskoeffizienten erfolgte eine Normierung auf den mittleren Lagewert der Kaufpreise.

Der Untersuchung liegen folgende Begrenzungen der Stichprobe zugrunde:

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

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			188
Untersuchungszeitraum:	08.01.2009	10.12.2012	22.01.2011
Kaufpreis:	4.984 €	78.500 €	rd. 28.000 €
Vergleichswert:	4,57 €/m ²	70 €/m ²	36,80 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	75 €/m ²	ca. 39 €/m ²
Grundstücksgröße:	302 m ²	1.920 m ²	815 m ²

**Umrechnungskoeffizienten für Abweichungen der Grundstücksgröße
für individuelle Wohnbaugrundstücke**



Anwendungsbeispiel:

gegeben: Vergleichspreis von 45,- €/m² für ein Wohnbaugrundstück mit einer Grundstücksgröße von 500 m²

gesucht: Vergleichspreis für ein Wohnbaugrundstück mit einer Grundstücksgröße von 750 m²

Lösung: Umrechnungskoeffizient für 500 m² = 1,08

Umrechnungskoeffizient für 750 m² = 1,01

Vergleichspreis: 45,- €/m² x 1,01 / 1,08 = **rd. 42,- €/m²**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Harz-Börde

Nach Analyse der Kauffalldaten wurden drei Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Regionstypen ermittelt, da sich der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis innerhalb der Regionstypen unterschiedlich darstellte. Die Untersuchungen wurden daher getrennt für die Großstadt Magdeburg, die Regionstypen Großstadtrandlagen, Mittelzentren und Grundzentren sowie dem Regionstyp Dörfer und Fremdenverkehrsorte im Zuständigkeitsbereich Harz-Börde 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. Berücksichtigt wurden lediglich 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. Hinterland- und Eckgrundstücke wurden bei der Untersuchung ausgeschlossen.

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

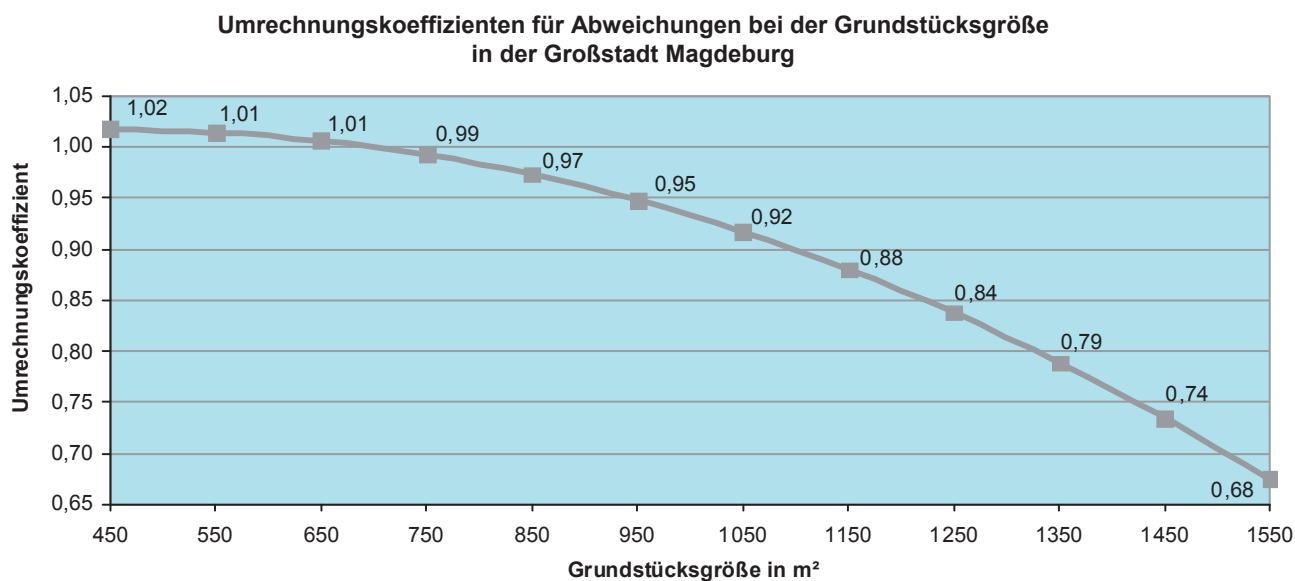
Die in den graphischen Darstellungen angegebenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des jeweils zugrunde liegenden Modells an.

Großstadt Magdeburg

Der Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten liegen folgende Daten zugrunde:

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			264
Untersuchungszeitraum:	01.11.2009	31.10.2012	
Kaufpreis:	24.000 €	200.000 €	rd. 59.000 €
Vergleichswert:	38,70 €/m ²	162,19 €/m ²	rd. 85 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	45 €/m ²	215 €/m ²	rd. 85 €/m ²
Grundstücksgröße:	450 m ²	1.583 m ²	699 m ²
Grundstücksbreite:	10 m	40 m	21 m

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

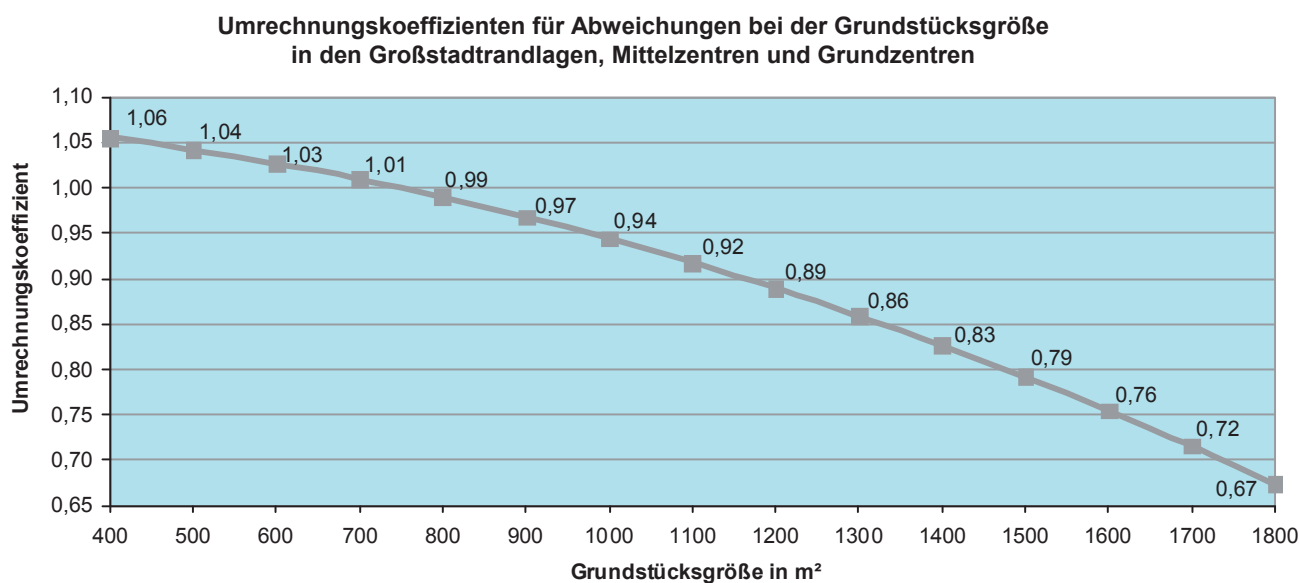


Großstadtrandlagen, Mittelzentren und Grundzentren

Der Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten liegen folgende Daten zugrunde:

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			343
Untersuchungszeitraum:	01.11.2009	31.10.2012	
Kaufpreis:	7.430 €	125.079 €	rd. 34.000 €
Vergleichswert:	10,00 €/m²	118,46 €/m²	rd. 47 €/m²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	13 €/m²	117 €/m²	rd. 49 €/m²
Grundstücksgröße:	400 m²	1.817 m²	750 m²
Grundstücksbreite:	10 m	40 m	rd. 21 m

Die nachfolgende Graphik stellt die Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße für die entsprechende regionale Zuordnung dar.

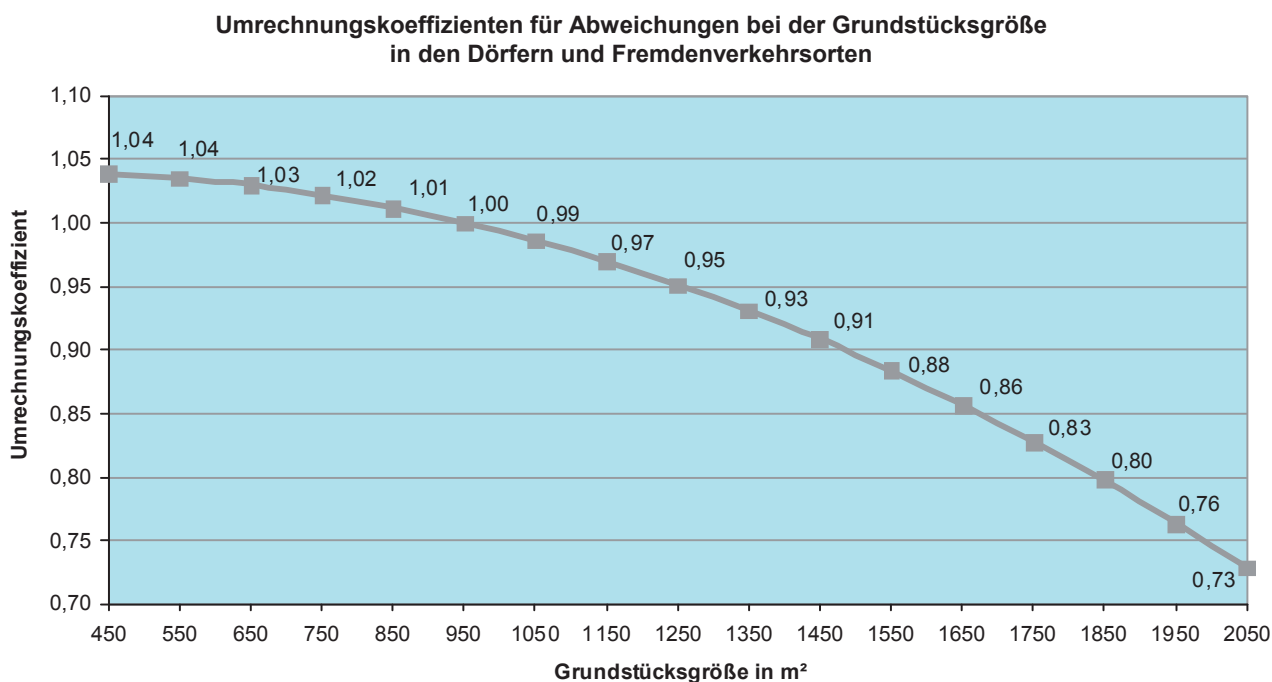


Dörfer und Fremdenverkehrsorte

Der Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten liegen folgende Daten zugrunde:

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			99
Untersuchungszeitraum:	01.11.2009	31.10.2012	
Kaufpreis:	1.500 €	41.943 €	rd. 18.000 €
Vergleichswert:	3,00 €/m ²	48,92 €/m ²	rd. 20 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	38 €/m ²	rd. 20 €/m ²
Grundstücksgröße:	462 m ²	2.050 m ²	941 m ²
Grundstücksbreite:	11 m	40 m	rd. 24 m

Die nachfolgende Graphik zeigt, wie bei den vorherigen Diagrammen, den Umrechnungsfaktor, der die Abhängigkeit eines Bodenwertes von der Grundstücksgröße darstellt. Das bedeutet, je größer ein Grundstück ist, umso geringer ist sein Bodenwert.

**Beispiel für die Ableitung**

gegeben: Vergleichspreis von 50,- €/m² für ein Wohnbaugrundstück in der Großstadt Magdeburg mit einer Grundstücksgröße von 550 m²

gesucht: Vergleichspreis für ein Wohnbaugrundstück in der Großstadt Magdeburg mit einer Grundstücksgröße von 1.050 m²

Lösung: Umrechnungskoeffizient aus der Graphik der Großstadt Magdeburg für 550 m² = 1,01
Umrechnungskoeffizient aus der Graphik der Großstadt Magdeburg für 1.050 m² = 0,92

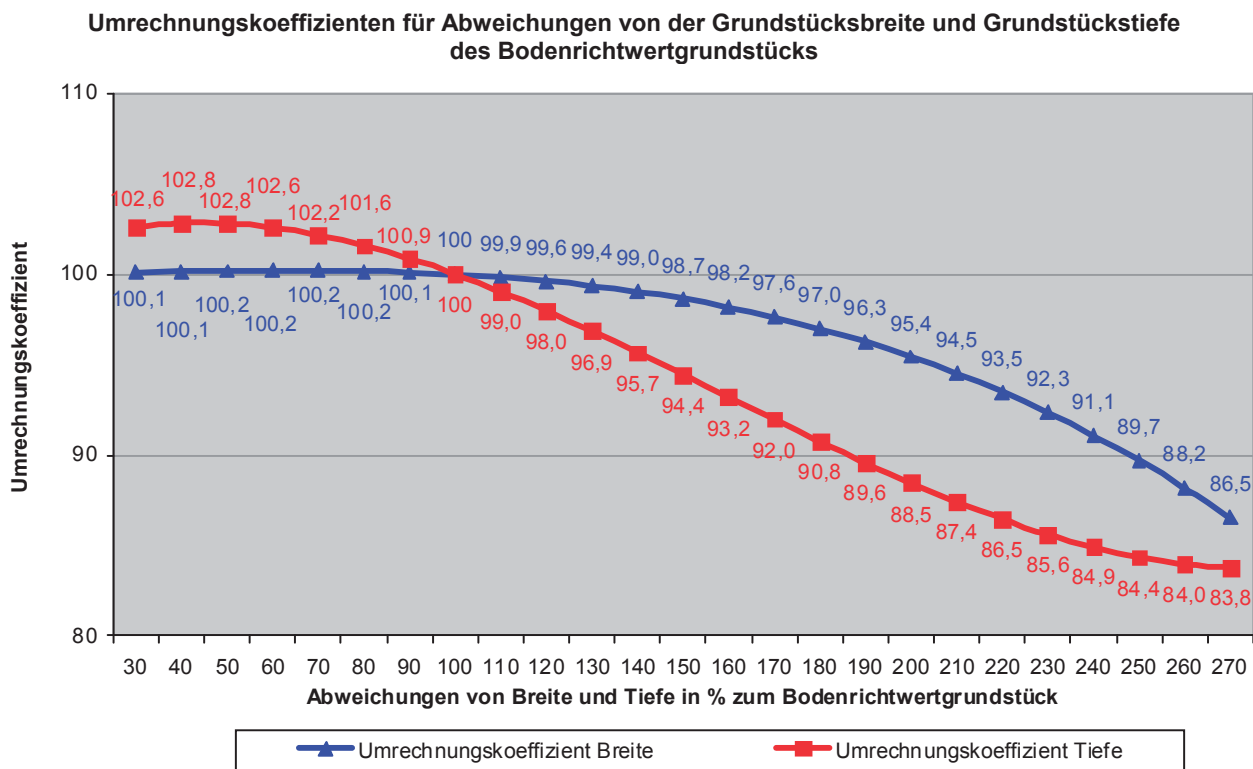
Vergleichspreis: 50,- €/m² x 0,92 / 1,01 = **rd. 45,50 €/m²**

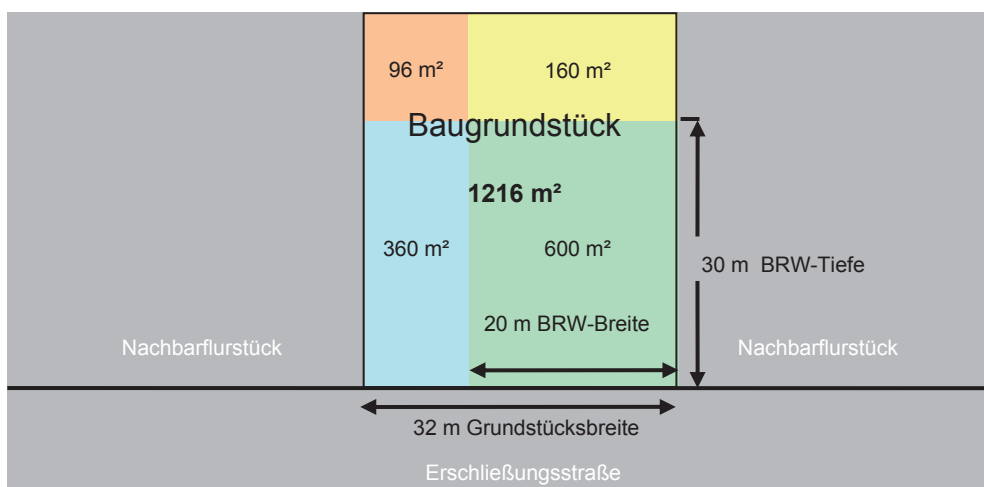
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Anhalt

Ziel der Auswertung ist es, den Bodenwert eines Baugrundstücks für den individuellen Wohnbau aus dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung von Abweichungen in der Grundstücksbreite und Grundstückstiefe abzuleiten. Für die Analyse wird unterstellt, dass das Baugrundstück in seiner Art ein einheitliches Maß der baulichen Nutzung aufweist. Grundstücke, welche sich aus, z.B. Vorder- und Hinterland zusammensetzen, wurden von der Analyse ausgeschlossen.

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			5.039
Untersuchungszeitraum	01.01.1995	31.10.2011	
Für 100 % Tiefe und 100 % Breite ist die Stichprobe von folgender Realisierung gekennzeichnet:			
Gesamtkaufpreis:	3.530 €	106.680 €	30.540 €
Vergleichswert:	6,14 €/m ²	120,00 €/m ²	40,27 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	9 €/m ²	110 €/m ²	40 €/m ²
Grundstücksgröße:	462 m ²	1300 m ²	765 m ²
Grundstücksbreite:	16 m	37 m	24 m

Es ergibt sich folgender Zusammenhang: **Bodenwert = Bodenrichtwert x UK_B x UK_T**



Beispiel für die Ermittlung des Bodenwertes eines übergroßen Wohnbaugrundstücks:

Gegeben: Bodenrichtwertdefinition: (55) / BWA o I 30-600

Gesucht: Bodenwert für ein Baugrundstück mit einer Grundstücksfläche von 1.216 m² und einer -breite von 32 m.

Bodenrichtwertgrundstück:	Baugrundstück:	Abweichung in %:	Umrechnungskoeffizient aus Grafik
Fläche: 600 m²	Fläche: 1.216 m²		
Tiefe: 30 m	Tiefe: 38 m	127 %	97,2
Breite: 20 m	Breite: 32 m	160 %	98,2

Bodenwert Baugrundstück = Bodenrichtwert x UK_B x UK_T = 55 €/m² x 0,97 x 0,98 = rd. 52 Euro/m²

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Saale-Unstrut**Einfluss der Grundstücksgröße bei Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus**

Die nachstehenden Ergebnisse entstammen den Untersuchungen des Vorjahres zum Grundstücksmarktbericht 2012 und wurden hier unverändert übernommen.

Auf dem Grundstücksmarkt ist bei gleichartigen Baugrundstücken eine Abhängigkeit 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 den Zuständigkeitsbereich Saale-Unstrut Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Bei der Analyse wurden nur Baugrundstücke für Einfamilienhäuser untersucht.

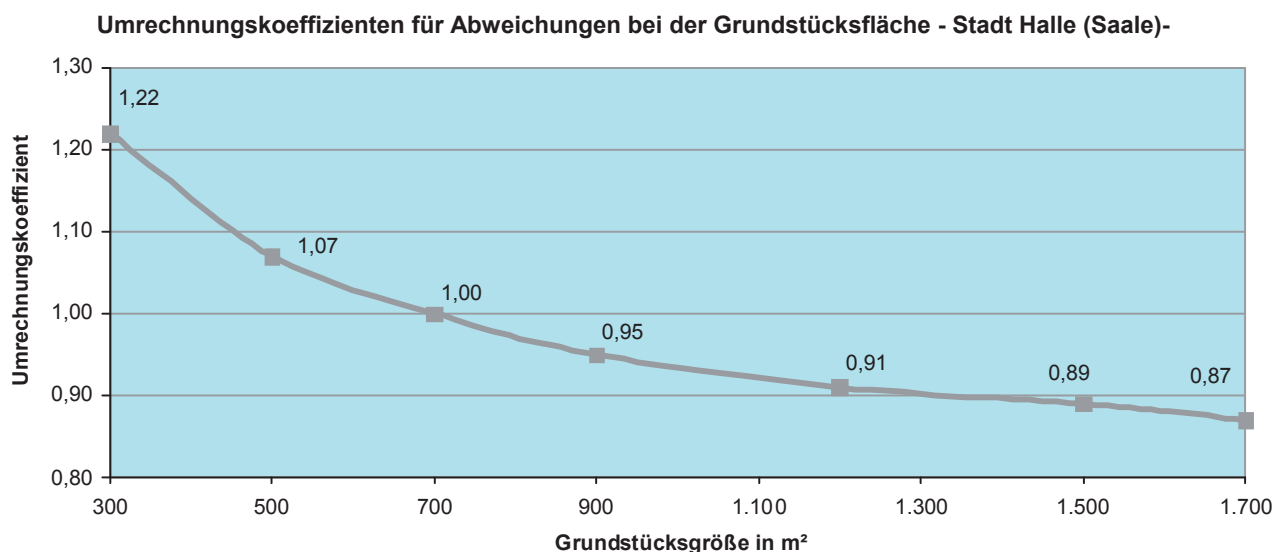
Eine Auswertung aus der Kaufpreissammlung über diese Abhängigkeiten der Kaufpreise von der Grundstücksgröße und von der Lage hat ergeben, dass die Großstadt Halle (Saale) eine andere Größenabhängigkeit aufweist als der übrige Zuständigkeitsbereich. Deshalb wurden zwei Auswertungen vorgenommen. In beiden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

Stadt Halle (Saale)

Als Auswahlmerkmale wurden der Untersuchung folgende Daten zugrunde gelegt:

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 Umrechnungskoeffizienten der folgenden Grafik entnommen.



Anwendung:

gegeben: Baugrundstück mit einer Fläche von 1.200 m²
 Bodenrichtwert mit 120 €/m² definiert auf eine Fläche von 500 m²

gesucht: Bodenwert für das Baugrundstück

Berechnungsschritte: aus der Grafik werden die Umrechnungskoeffizienten abgegriffen

Umrechnungskoeffizient: für Grundstücksgröße des Baugrundstücks: 0,91
 für Grundstücksgröße des Bodenrichtwert-Grundstücks: 1,07

Bodenwert: $120 \text{ €/m}^2 \cdot 0,91 / 1,07 = 102,06 \text{ €/m}^2$ **rd. 102 €/m²**

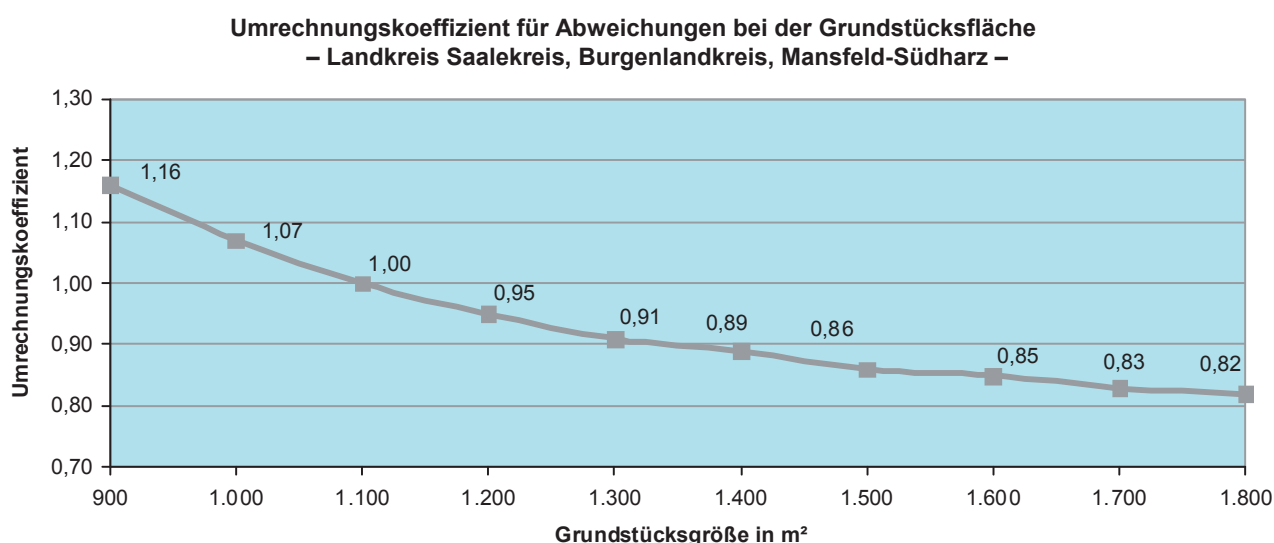
Landkreise Mansfeld-Südharz, Saalekreis und Burgenlandkreis

Die Untersuchung für den übrigen Zuständigkeitsbereich zeigt, dass Baugrundstücke zwischen 200 m² und 900 m² keine Flächenabhängigkeit aufweisen. Bei Baugrundstücken mit einer Grundstücksfläche über 900 m² sind jedoch derart Abhängigkeiten vorhanden, so dass bei großen Grundstücken Abschläge vom Bodenrichtwert bis 40 % gegeben sind.

Als Auswahlmerkmale wurden der Untersuchung folgende Daten zugrunde gelegt:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			144
Untersuchungszeitraum:	11/2006	10/2011	07/2010
Kaufpreis:	7.200 €	90.000 €	38.300 €
Vergleichswert:	7,50 €/m ²	96 €/m ²	36 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	10 €/m ²	100 €/m ²	44 €/m ²
Grundstücksgröße:	900 m ²	1.720 m ²	1.135 m ²

Nach der Normierung der Kauffälle auf das mittlere Bodenrichtwertniveau von 40 €/m² ergibt sich auch hier als relevante Abhängigkeit nur die Flächengröße. Für Grundstücke, die von der durchschnittlichen Flächengröße von 1.100 m² abweichen, werden Umrechnungskoeffizienten der folgenden Grafik entnommen.



Anwendung: wie Beispiel oben

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 der Gutachterausschüsse bereits zahlreiche dieser Grundstücksmerkmale enthält, bestand weiterer Klärungsbedarf. Hierzu wurde ein detaillierter Fragebogen entwickelt, der seit zwei Jahren zu jedem Vertrag konsequent an beide Vertragsparteien verschickt wird. Die Ergebnisse dieser Verkäufer- und Käuferbefragung werden nach einem vorgegebenen einheitlichen System von allen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in die Kaufpreissammlung übernommen. Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind dabei auf die freiwillige Auskunftserteilung der Vertragsparteien angewiesen.

Unabhängig davon werden Grundstücksmerkmale, die den notariellen Urkunden oder anderen, den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse 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 von den Gutachterausschüssen langjährig Untersuchungen veröffentlicht werden, werden an dieser Stelle der Einfluss der Flächengröße und erstmals 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.

7.6.2 Einfluss der Flächengröße auf das Preisniveau von Ackerland

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im 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, die von der Flächengröße, konnte im Grundstücksmarktbericht des Vorjahres erstmals quantifiziert werden.

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses im Land Sachsen-Anhalt (OGAA LSA) hat hierzu eine landesweite Untersuchung durchgeführt. 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 OGAA LSA alle Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs selektiert, die für den Zeitraum 01.01.2005 bis 31.12.2011 in den vier regionalen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse 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

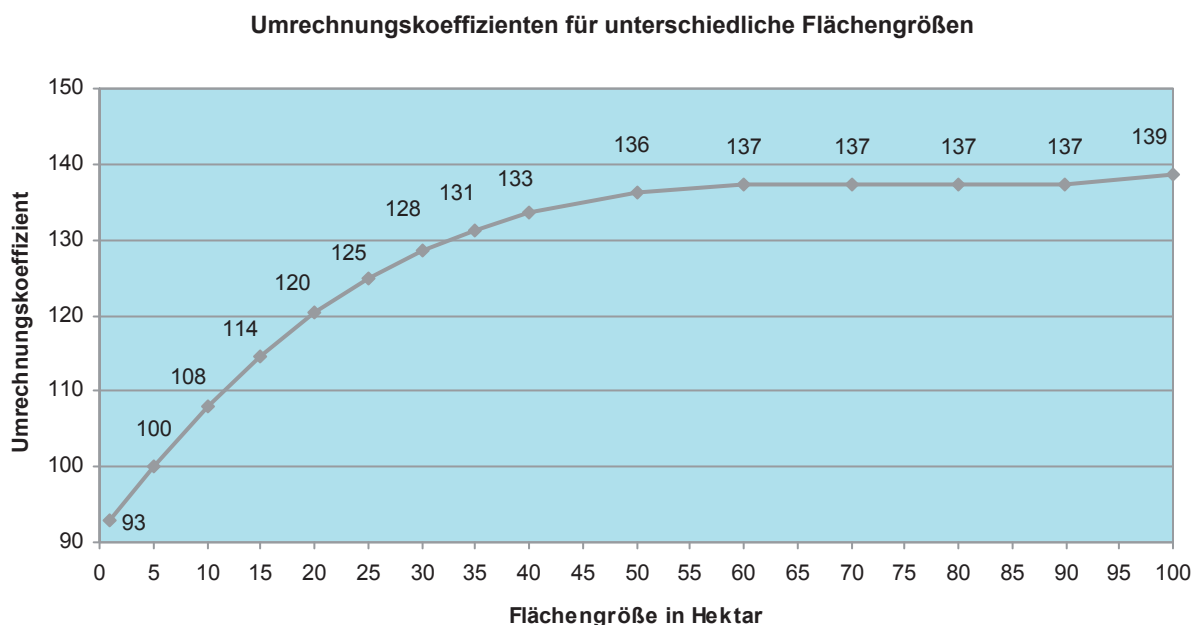
Eine vorangestellte nacheinander durchgeführte Quantifizierung der Abhängigkeiten von den genannten Einflussgrößen dient der Umrechnung aller selektierten Kaufpreise auf die mittlere Ackerzahl 67, den mittleren Kaufzeitpunkt (30.08.2008) und auf einen mittleren Lagewert 100 der gesamten Stichprobe. Im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

Zur Ableitung einer Regressionsfunktion sind 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.

Flächen-klasse (ha)	Anzahl Kauffälle	mittl. Kaufzeitpunkt	mittl. Ackerzahl	mittl. Fläche (ha)	mittl. normierter Kaufpreis (€/m²)	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.



7.6.3 Einfluss der Pachtverhältnisse auf das Preisniveau von Ackerland

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt

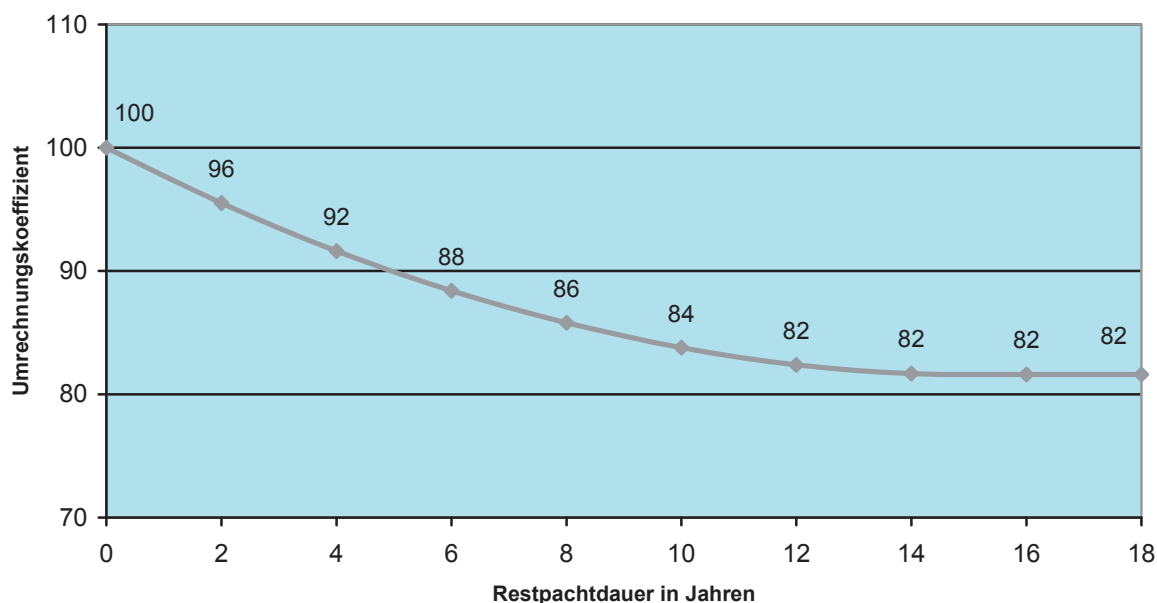
Nach Auswertung der an jeden Verkäufer und Käufer verschickten Fragebögen sind die Erkenntnisse soweit ausreichend, dass sich auch die Auswirkungen der Pachtsituation auf den Kaufpreis von Ackerflächen hinreichend genau ableiten und quantifizieren lassen.

Im Erhebungszeitraum vom 01.11.2010 bis zum 31.12.2012 sind von den Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs in etwas weniger als 750 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 bereits pachtfrei veräußert oder der Pachtvertrag läuft mit dem Kaufvertragsdatum aus, d.h. die Restpachtdauer ist gleich 0 Jahre
- Das Grundstück ist verpachtet und der Pächter ist der Erwerber.
- Das Grundstück wird mit bestehendem Pachtvertrag mit einer bekannten Restpachtdauer veräußert, d.h. die Restpachtdauer ist gleich x Jahre

Die Kauffälle, bei denen der Pächter der Käufer ist, sind nicht in die Auswertung einbezogen worden. Die Untersuchung hat gezeigt, dass diese Pächterkäufe in hoher Anzahl registriert werden und sich diese Kauffälle im mittleren Preisniveau signifikant von denen unterscheiden, die bereits pachtfrei veräußert werden, da vorher kein Pachtvertrag bestand oder dieser ausgelaufen ist. Das liegt insbesondere daran, dass der Pächter häufig auch vor der Beendigung seines Pachtvertrages die Fläche vom Verpächter kauft. Es ist anzunehmen, dass die Preisvereinbarung maßgeblich davon bestimmt wird, wie lange der Pachtvertrag noch laufen würde. Dies zu untersuchen, soll Gegenstand einer Fortführung der Analyse werden. Zudem können beim Pächterkauf auch besondere Verhältnisse vorliegen, die zu einem vom üblichen Marktgeschehen abweichenden Preisniveau führen.

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 Basis 100 bildet dabei das pachtfrei veräußerte Grundstück. Die durchschnittliche Restpachtdauer aller landesweit ausgewerteten Erwerbsvorgänge beträgt ca. 3,5 Jahre.

Umrechnungskoeffizient in Abhängigkeit von der Restpachtdauer**Beispiel:**

Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2012 in der Börde von: 2,10 Euro/m².

Nach den Erläuterungen in der Bodenrichtwertkarte bezieht sich dieser Bodenrichtwert auf eine pachtfreie Ackerfläche in der Qualität mit einer Ackerzahl 90 und einer Flächengröße von 4 Hektar.

Gesucht:

Vorläufiger Vergleichswert in dem betreffenden Gebiet für eine verpachtete Ackerfläche in der Qualität mit einer Ackerzahl 70, einer Flächengröße von 1 Hektar und einer Restpachtdauer von 8 Jahren.

Vorgehensweise:

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

Dazu sind folgende Umrechnungskoeffizienten ermittelt worden:

Ackerzahl (Kapitel 7.6.4 Gutachterausschuss Harz-Börde)

Ackerzahl 90: UK 117,3

Ackerzahl 70: UK 93,5

Flächengröße (Kapitel 7.6.2 Oberer Gutachterausschuss)

Flächengröße 4 ha: UK 98

Flächengröße 1 ha: UK 93

Pachtsituation/Restpachtdauer (Kapitel 7.6.3 Oberer Gutachterausschuss)

Pachtfrei: UK 100

Restpachtdauer 8 Jahre: UK 86

Vorläufiger Vergleichswert:

$$(93,5/117,3)_{\text{Ackerzahl}} \times (93/98)_{\text{Flächengröße}} \times (86/100)_{\text{Pachtsituation}} \times 2,10 \text{ Euro/m}^2 = 1,37 \text{ Euro/m}^2$$

Der vorläufige Vergleichswert bezieht sich auf eine verpachtete Ackerfläche in der betreffenden Bodenrichtwertzone zum 31.12.2012 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 Stichtag herzustellen, ist zusätzlich die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse auf diesem Teilmarkt (konjunkturelle Entwicklung) zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind weitere wertbeeinflussende individuelle Merkmale des Grundstücks zu berücksichtigen.

7.6.4 Einfluss der Bodengüte auf das Preisniveau von landwirtschaftlichen Flächen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Altmark

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 sie sehr von spezifischen Eigenheiten geprägt bzw. nicht durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfassbar sind.

Mit der durchgeführten Auswertung wurde insbesondere der wertrelevante Einfluss der Bonität untersucht, um bei der Kaufpreisfindung eine Hilfestellung zu geben.

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

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

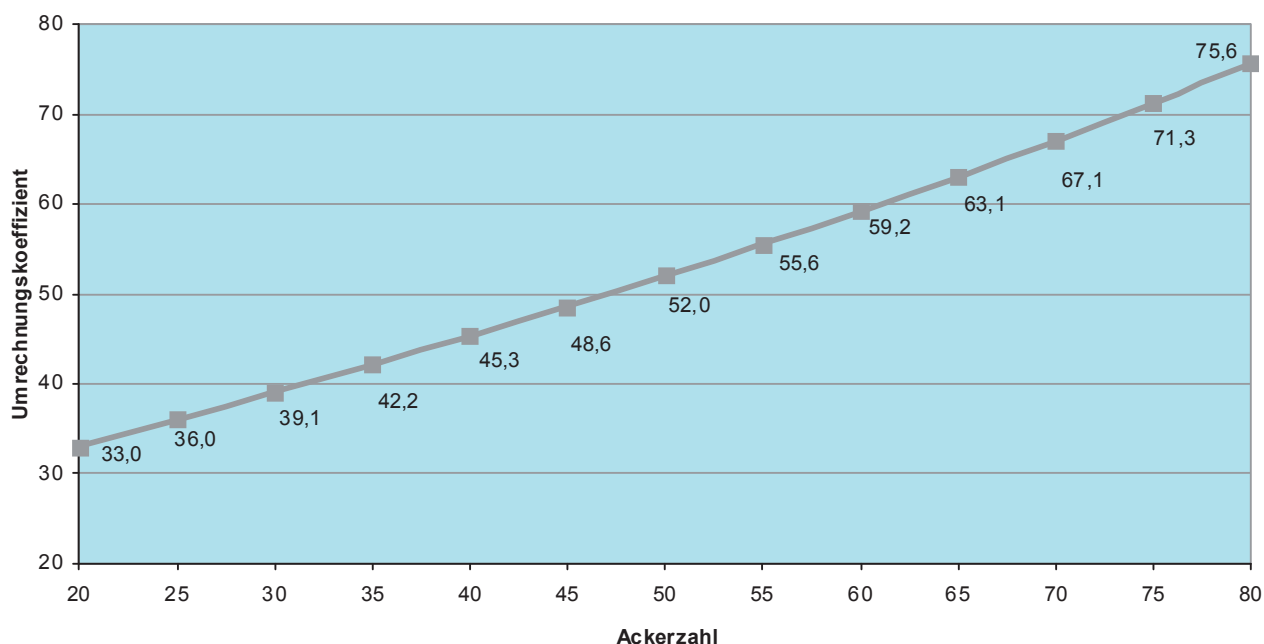
Die folgenden Diagramme zeigen jeweils für Ackerland und Grünland die Umrechnungskoeffizienten, welche zur Ermittlung des Bodenwertes mit einer anderen Bonität als die des Bodenrichtwertes zu verwenden sind.

Ackerland:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			327
Untersuchungszeitraum:	01.11.2011	31.10.2012	
Kaufpreis:	0,20 €/m ²	1,08 €/m ²	0,50 €/m ² *
Ackerzahl:	16	83	40 *
Flächengröße:	0,25 ha	4,9 ha	1,6 ha

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle

Umrechnungskoeffizienten für Ackerlandpreise bei unterschiedlicher Bodengüte



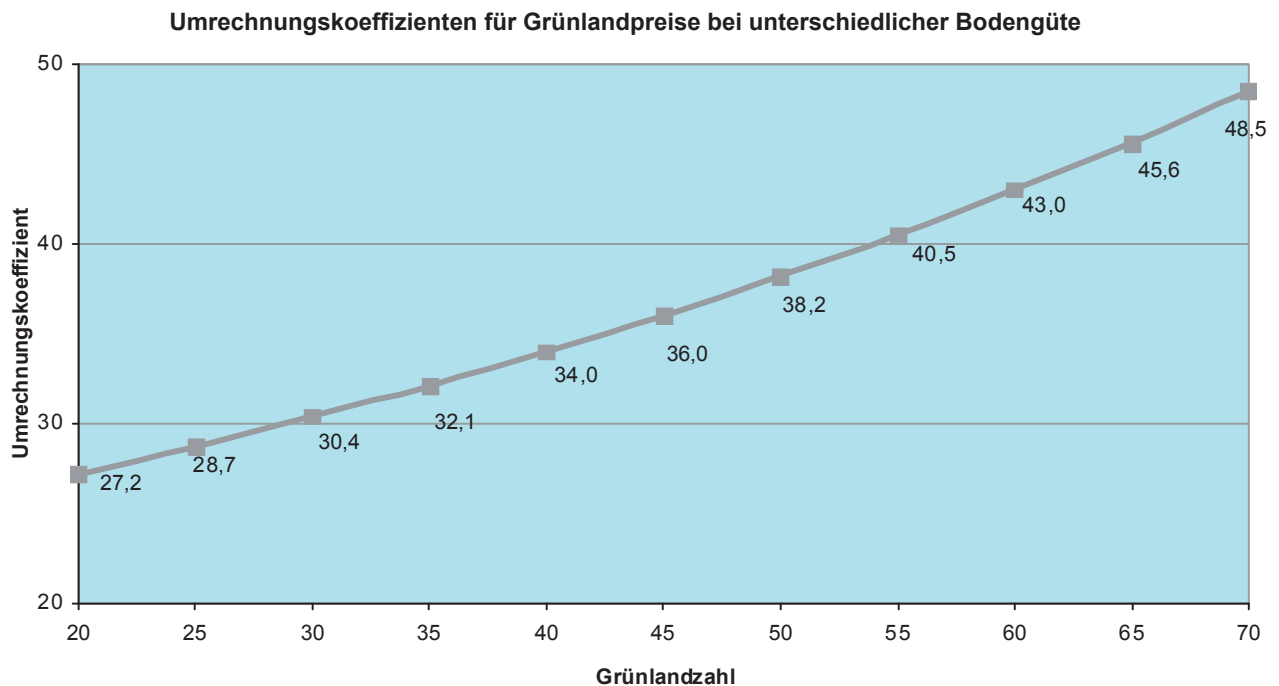
Beispiel für die Ableitung eines Vergleichswertes:

gesucht:	Wert der Ackerfläche mit einer Ackerzahl von 40
gegeben:	Bodenrichtwert in dem betreffenden Bereich von 0,80 €/m ² bei Ackerzahl 50
Umrechnungskoeffizienten:	für Ackerzahl 40 = 45,3 für Ackerzahl 50 = 52,0
Vergleichswert:	$45,3/52,0 \times 0,80 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 0,70 \text{ €/m}^2$.

Grünland:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			373
Untersuchungszeitraum:	01.11.2010	31.10.2012	
Kaufpreis:	0,15 €/m ²	0,84 €/m ²	0,38 €/m ² *
Grünlandzahl:	14	73	41 *
Flächengröße:	0,25 ha	9,6 ha	1,6 ha

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle



Die Anwendung des Umrechnungskoeffizienten für Grünland ist analog zum Ackerland (siehe dortiges Rechenbeispiel) vorzunehmen.

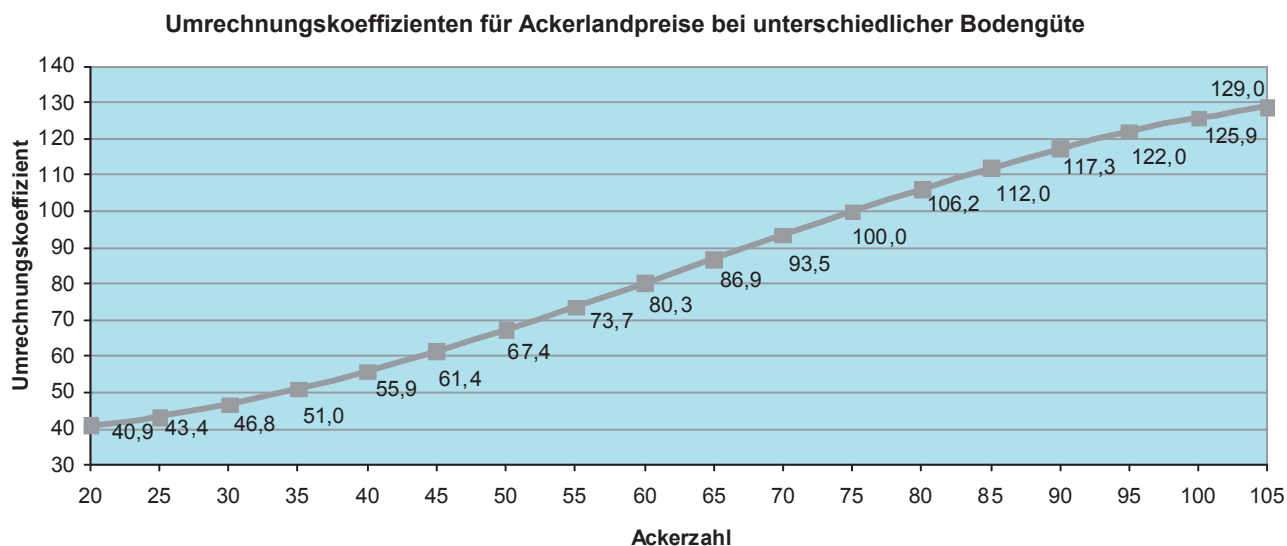
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Harz-Börde**Einfluss der Bonität auf das Preisniveau von Ackerland**

Die Merkmale der Untersuchung sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			3.557
Untersuchungszeitraum:	01.11.2008	31.10.2012	
Kaufpreis:	0,12 €/m ²	3,81 €/m ²	1,14 €/m ² *
Ackerzahl:	11	105	76 *
Flächengröße:	0,25 ha	265,2 ha	3,0 ha

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle

Die folgende Graphik zeigt den Umrechnungskoeffizienten des Bereiches Harz-Börde für Ackerland mit Ackerzahlen zwischen 20 und 105 Bodenpunkten. Bezugsgröße für die Ackerzahl 75 ist der Umrechnungskoeffizient 100.



Hierbei wird darauf hingewiesen, dass die Ackerzahlen lediglich in der Spanne von 20 bis 105 dargestellt werden und daher von der Gesamtselektion abweichen. Es befinden sich insgesamt 11 Kauffälle außerhalb des dargestellten Bereiches (kleiner als Ackerzahl 20). Die vorgenannten Kauffälle gehören jedoch zum normalverteilten Stichprobenumfang und sind Bestandteil der ermittelten Regressionsfunktion. Da jedoch in dem Randbereich der Stichprobe die statistische Aussagefähigkeit des Modells zunehmend schwächer wird, wird auf eine vollständige Darstellung verzichtet. Die Verwendbarkeit des Modells beschränkt sich daher auf den dargestellten Bereich.

Beispiel für die Ableitung eines Vergleichswertes für Ackerland

Mit Hilfe der oben dargestellten Graphik 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 1,25 €/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 1,25 €/m² bei einer Ackerzahl von 70 Punkten (aus Bodenrichtwertkarte entnommen)

Aus der Graphik ergibt sich für die Ackerzahl 70 eines Grundstücks ein Umrechnungskoeffizient von 93,5. Für die Ackerzahl 80 der Landwirtschaftsfläche, für die der Vergleichspreis gesucht wird, ergibt sich ein Koeffizient von 106,2. Der Wert für die gesuchte Fläche ergibt sich aus:

$$1,25 \text{ €/m}^2 : 93,5 \times 106,2 = 1,42 \text{ €/m}^2$$

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

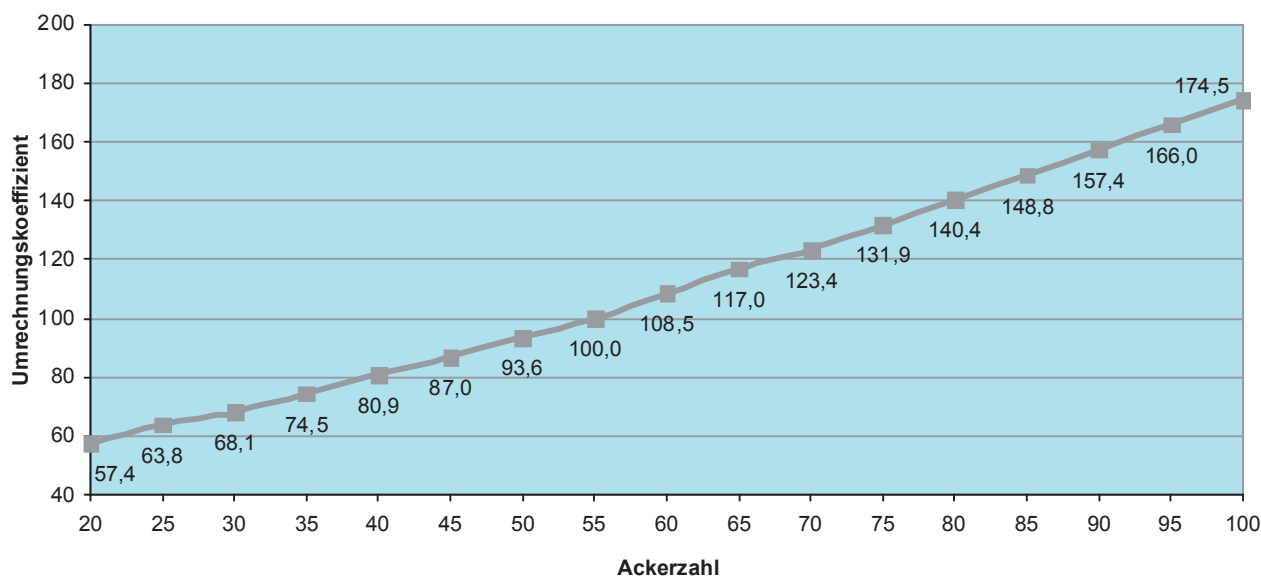
Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte werden regelmäßige Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen ermittelt und in Bodenrichtwertkarten veröffentlicht. Die ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf pachtfreie Flächen mit der Bodenrichtwertgröße von 4 ha und einer durchschnittlichen 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. In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde für den gesamten Zuständigkeitsbereich diese vermutete Abhängigkeit von der Ackerzahl untersucht. Die lineare Abhängigkeit hat sich dabei annähernd bestätigt. Die folgende Darstellung zeigt die Umrechnungskoeffizienten für die Ermittlung des Bodenwertes bei Ackerflächen mit unterschiedlichen Qualitäten für die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg, des Alt-Landkreises Bernburg sowie für die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau.

Die Merkmale der Untersuchung sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			1.487
Untersuchungszeitraum:	01.01.2004	31.12.2008	
Kaufpreis:	0,10 €/m ²	1,52 €/m ²	0,50 €/m ² *
Ackerzahl:	14	102	56 *
Flächengröße:	0,25 ha	9,9 ha	2,2 ha

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle

Umrechnungskoeffizienten für Ackerlandpreise bei unterschiedlicher Bodengüte

**Beispiel für die Ableitung eines Vergleichswertes**

Gegeben: Ackerfläche mit Bodenrichtwert: 0,55 €/m² für Ackerzahl 40 (lt. Bodenrichtwertkarte)

Gesucht: Vergleichswert bei einer durchschnittlichen Ackerzahl von 50

Aus der Grafik abgegriffen: Umrechnungskoeffizient für Ackerzahl 50 = 93,6
 Umrechnungskoeffizient für Ackerzahl 40 = 80,9

Vergleichswert: $93,6 / 80,9 \times 0,55 \text{ €/m}^2 = \underline{\text{rd. } 0,64 \text{ €/m}^2}$

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Saale-Unstrut**Einfluss der Bonität auf das Preisniveau von Ackerflächen**

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 31.12.2012 bereinigt.

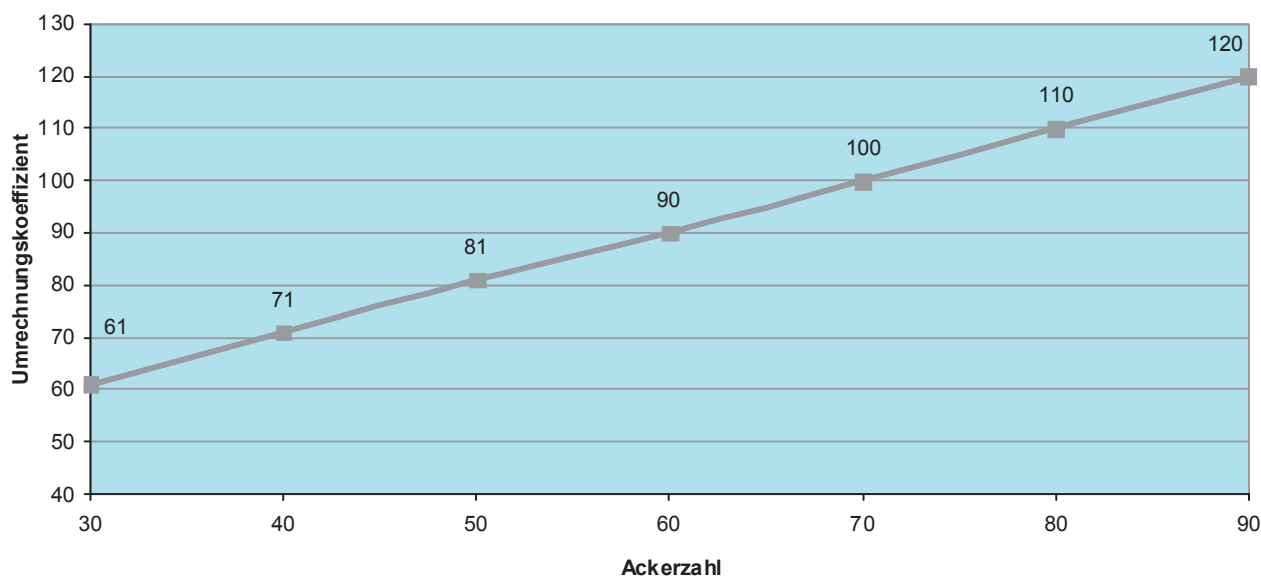
Die nachfolgende Graphik enthält Umrechnungskoeffizienten für die Ermittlung des Bodenwertes bei Ackerflächen mit unterschiedlichen Qualitäten. Für Ackerzahlen über 90 ist keine weitere Steigerung nachgewiesen.

Die Merkmale der Untersuchung sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			1.400
Untersuchungszeitraum:	2011	2012	
Kaufpreis:	0,20 €/m ²	2,85 €/m ²	1,05 €/m ² *
Ackerzahl:	23	101	70 *
Flächengröße:	0,25 ha	100,00 ha	4,48 ha

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle

Umrechnungskoeffizienten für Ackerlandpreise bei unterschiedlicher Bodengüte

**Beispiel für die Ableitung eines Vergleichswertes**

gesucht: Wert der Ackerfläche mit einer Ackerzahl von 40

gegeben: Bodenrichtwert in dem betreffenden Bereich von 0,60 €/m² für Ackerzahl 60

Umrechnungskoeffizienten: für Ackerzahl 40 = 71
für Ackerzahl 60 = 90

Vergleichswert: $71/90 \times 0,60 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{\text{rd. } 0,47 \text{ €/m}^2}}$

Einfluss der Bonität auf das Preisniveau von Grünlandflächen

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

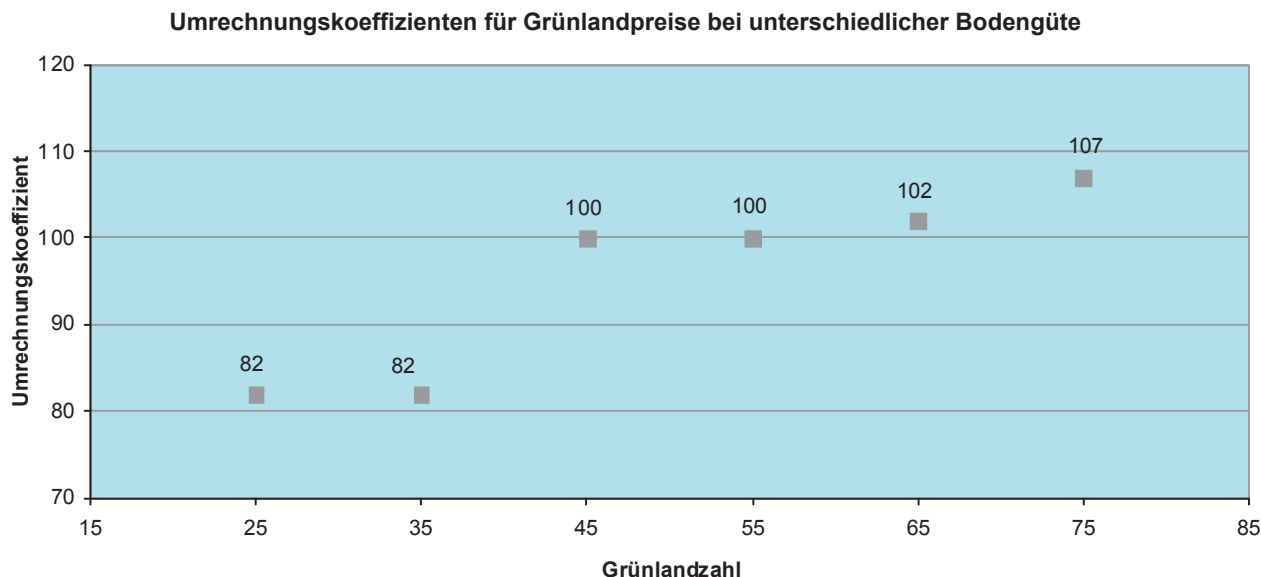
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat deshalb die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grünlandzahl untersucht. Eine Normierung nach Fläche und Zeit erfolgte nicht, da keine signifikante Abhängigkeit der Kaufpreise von diesen Einflussfaktoren nachgewiesen werden konnte.

Die nachfolgende Graphik enthält Umrechnungskoeffizienten für die Ermittlung des Bodenwertes bei Grünlandflächen mit unterschiedlichen Qualitäten. In die Berechnung der Umrechnungskoeffizienten sind Grünlandzahlen bis 88 eingeflossen. Höhere Grünlandzahlen kommen in der Praxis selten vor, da es sich in solchen Fällen meist nicht mehr um Flächen zur Grünlandnutzung handelt. Flächen mit einer Grünlandzahl unter 10 wurden ebenfalls nicht betrachtet, da solche Flächen dem Unland zuzurechnen sind. Die Anwendung des Umrechnungskoeffizienten für Grünland ist analog dem für Acker und dem dortigen Rechenbeispiel zu entnehmen.

Die Merkmale der Untersuchung sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			320
Untersuchungszeitraum:	2008	2012	
Kaufpreis:	0,11 €/m ²	0,97 €/m ²	0,43 €/m ² *
Grünlandzahl:	12	88	50 *
Flächengröße:	0,25 ha	30,00 ha	1,7 ha

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle



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 kaum eine Steigerung, die Werte liegen auf einem relativ einheitlichen Niveau. Für Grünlandzahlen unter 20 und über 80 sind keine Aussagen möglich, da in diesem Bereich kaum Kauffälle vorlagen.

7.7 Gartenland

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Altmark

Verhältnis des Bodenwertes von Gartenlandflächen zum benachbarten Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen

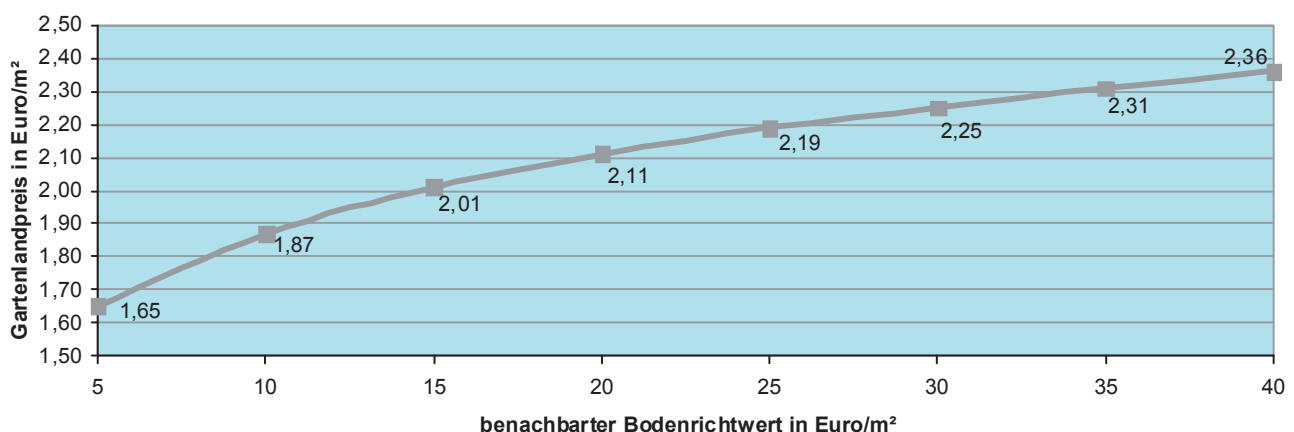
Ziel dieser Auswertung ist es, einen Überblick über die im Zuständigkeitsbereich Altmark gezahlten Preise für Gartenlandflächen zu ermöglichen. Bei den Kauffällen handelt es sich um selbstständig nutzbare Flächen, die frei von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen veräußert wurden. Die Größe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

Folgende Kauffalldaten wurden in die Untersuchung einbezogen:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			93
Untersuchungszeitraum:	01.11.2009	31.10.2012	
Kaufpreis:	1,00 €/m ²	5,36 €/m ²	2,23 €/m ²
Nächstgelegener erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert:	4 €/m ²	65 €/m ²	14,90 €/m ²
Grundstücksgröße:	100 m ²	1.993 m ²	818 m ²

Das im folgenden Diagramm dokumentierte Ergebnis der Auswertung zeigt den durchschnittlichen Vergleichswert für Gartenland in Abhängigkeit vom benachbarten Bodenrichtwert für Bauland. Eine Aussage zu Gartenflächen in Bodenrichtwertzonen über 40,- €/m² hält der Gutachterausschuss wegen der geringen Anzahl von Kauffällen in diesem Bereich für nicht zuverlässig.

Kaufpreise für Gartenland in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert des benachbarten erschließungsbeitragsfreien Baulandes



Beispiel für die Ermittlung eines Bodenwertes für Gartenland:

- Bewertungsobjekt ist als Gartenland einzustufen
 - Lage in einer Bodenrichtwertzone mit 20 €/m² für erschließungsbeitragsfreies baureifes Land
 - aus dem Diagramm werden für einen Bodenrichtwert von 20,- €/m² abgegriffen: 2,11
- gesuchter Gartenlandpreis: **2,11 €/m²**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Harz-Börde

Für das Berichtsjahr 2012 wurden die Kaufpreise von Gartenland untersucht. Es wurden lediglich Kaufpreise berücksichtigt, die von Privatpersonen gezahlt wurden. Zwischen Verkäufer und Käufer lagen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse vor.

Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen sowie die minimalen und maximalen Kaufpreise für Gartenland des Berichtsjahres 2012 je Regionstyp. Insgesamt sind 94 Kauffälle des Bereiches Harz-Börde dargestellt, deren Preisspanne von 0,41 bis 33,18 €/m² liegt und deren Grundstücke bis zu 2.877 m² groß sind.

Kaufpreise von Gartenland 2012						
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	4	8,50	33,18	19,45	448	84,-
Großstadtrandlage	4	1,98	7,41	4,88	583	33,-
Mittelzentren	14	1,10	20,00	5,45	904	34,-
Grundzentren	19	0,64	6,21	2,90	704	20,-
Dörfer	53	0,41	7,60	2,98	941	15,-

Untersuchung der Kaufpreise von Gartenlandflächen

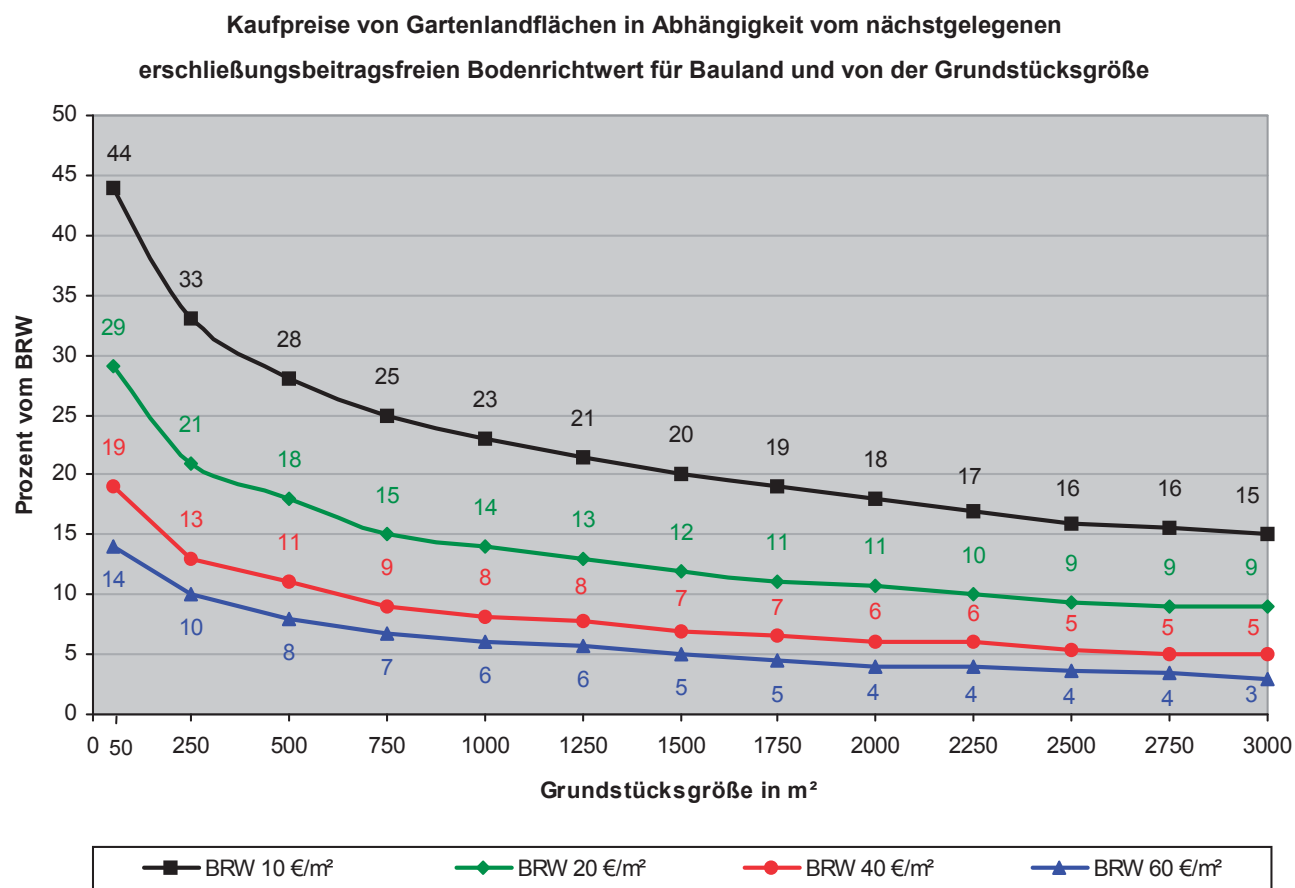
Wie im Vorjahr, aber diesmal mit einer größeren und aktuelleren Stichprobe, wurden die Kaufpreise von Gartenlandflächen in Abhängigkeit vom nächstgelegenen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert für Bauland sowie von der Flächengröße untersucht. Die Analyse ergab eine Abhängigkeit vom nächstgelegenen Bodenrichtwert sowie eine Abhängigkeit von der Flächengröße.

Es wurden Kaufpreise analysiert, die von Privatpersonen gezahlt wurden. Diesen Kauffällen lagen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse zugrunde.

Folgende Kauffälle wurden in die Untersuchung einbezogen:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			172
Untersuchungszeitraum:	01.11.2010	31.10.2012	
Kaufpreis:	0,67 €/m ²	10,47 €/m ²	3,52 €/m ²
nächstgelegener erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert für Bauland:	5 €/m ²	60 €/m ²	20 €/m ²
Grundstücksgröße:	44 m ²	2.877 m ²	811 m ²

Die Abhängigkeit der Kaufpreise für Gartenlandflächen von der Höhe des nächstgelegenen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes für Bauland sowie von der Grundstücksgröße ist in der nachfolgenden Graphik dargestellt.



Beispiel für die Ermittlung des Gartenlandpreises:

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

Gesucht: Bodenwert des Gartenlandes

aus der Graphik abgegriffen: Umrechnungskoeffizient von 0,15

Bodenwert: $20 \text{ €/m}^2 \times 0,15 = 3,00 \text{ €/m}^2$
 $800 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ €/m}^2 = \underline{2.400 \text{ €}}$

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Anhalt

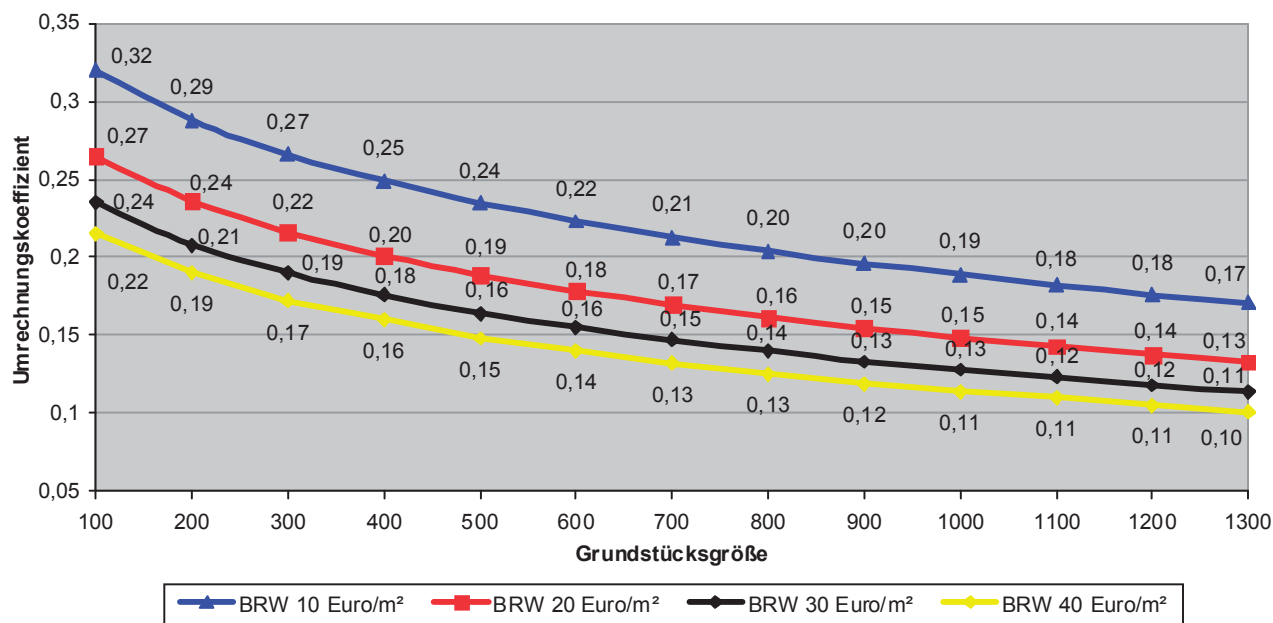
Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird wiederholt um Bodenrichtwertauskünfte für Gartenland nachgefragt. Für diesen Teilmarkt existieren aber keine Bodenrichtwerte.

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

Zur Untersuchung des Teilmarktes Gartenland wurden Kauffälle herangezogen, die folgende Merkmale aufwiesen:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			175
Untersuchungszeitraum:	01.11.2000	31.10.2009	30.06.2004
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 Bodenrichtwert für Bauland und der Grundstücksgröße



Beispiel für die Ermittlung des Gartenlandpreises:

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

Gesucht: Bodenwert des Gartenlandes

aus der Grafik abgegriffen: Umrechnungskoeffizient von 0,16

$$\begin{aligned} \text{Bodenwert:} \quad & 20 \text{ €/m}^2 \times 0,16 = 3,20 \text{ €/m}^2 \\ & 800 \text{ m}^2 \times 3,20 \text{ €/m}^2 = \underline{2.560 \text{ €}} \end{aligned}$$

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Saale-Unstrut

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

Als Auswahlmerkmale wurden der Untersuchung folgende Daten zugrunde gelegt:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			ca. 150
Untersuchungszeitraum:	11/2009	10/2011	11/2010
Nächstgelegener erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert:	5 €/m ²	50 €/m ²	18 €/m ²
Grundstücksfläche:	350 m ²	2.000 m ²	660 m ²

Die Untersuchungen ergeben, dass zum räumlich nächstgelegenen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertniveau keine signifikante Abhängigkeit besteht. Die Kaufpreise erstrecken sich für diese Gartenlandgrundstücke in einer Wertspanne von **1,50 €/m²** bis **3,60 €/m²** wobei mit zunehmender Flächengröße ein Minderung des Kaufpreises zu verzeichnen ist.

7.8 Arrondierungsflächen

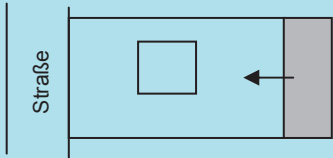
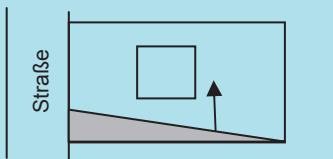
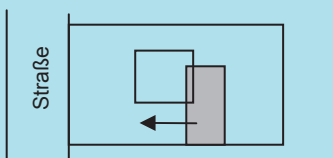
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Anhalt

Im Folgenden wurde untersucht, welches Preisniveau Arrondierungsflächen besitzen und welche Einflussfaktoren bei der Preisbildung wirken. Hierbei muss unterschieden werden zwischen reinen Zukaufsflächen und solchen, die aufgrund ihrer Größe selbstständig bebaubar sind und somit keine typischen Arrondierungsflächen darstellen.

Unter Arrondierungsflächen werden nicht selbstständig bebaubare Teilflächen verstanden, die zusammen mit dem angrenzenden Grundstück einen ungünstigen Grenzverlauf bereinigen und damit die Nutzungsmöglichkeit verbessern oder aus rein individuellen Gründen erworben werden. Die Auswertung macht deutlich, dass der Kaufpreis einer Zukaufsfläche von der Bedeutung des Erwerbs abhängt. Arrondierungsflächen können zum einen Baulandteilflächen und zum anderen nicht erforderliche Freiflächen sein. So ist der Erwerb von Splitterflächen besonders bedeutungsvoll, wenn nur durch den Zukauf dieser Teilfläche das ursprüngliche Grundstück bebaubar wird und damit Baulandqualität erreicht. Dagegen ist beim Erwerb seitlich gelegener Flächen davon auszugehen, dass es zum Beispiel der Einhaltung von Abstandsflächen dient oder ein Kauf bei bereits erfolgter Überbauung erfolgt. Im Falle von Hinterland oder vorgezogenem Hinterland ist davon auszugehen, dass diese Flächen nicht unmittelbar zur Verbesserung der Baulandqualität beitragen. Sie werden oftmals sehr preisgünstig angeboten, weshalb der Käufer diese Flächen erwirbt, obwohl kein bedeutendes Interesse besteht.

Bei der Ermittlung von Preisrelationen zum jeweiligen Bodenrichtwert ist ableitbar, dass der Kaufpreis umso höher ist, je wichtiger der Erwerb für den Eigentümer des benachbarten Grundstücks ist. Nicht statistisch belegbar war dagegen die Frage, dass die Größe der Fläche oder ein anderer Einflussfaktor auf den Kaufpreis wirken. Im Allgemeinen ist davon auszugehen, je größer die Fläche, desto geringer ist der Quadratmeterpreis. Hierbei ist jedoch eine Unterscheidung zwischen Zukaufsflächen und selbstständig nutzbarem Bauland zu berücksichtigen.

In der folgenden Tabelle, deren Auswertung insgesamt 127 Kauffälle zugrunde lagen, ist die Einteilung der Arrondierungsflächenarten aufgezeigt und das ermittelte prozentuale Preisniveau zum Bodenrichtwert benannt.

Art der unselbstständigen Teilfläche	Preisspanne in % vom Baulandpreis	Beispiel
Hinterland (bzw. vorgezogenes Hinterland)	40 % bis 80 %	
seitlich gelegene Fläche	60 % bis 100 %	
Splitterfläche	80 % bis 120 %	

Stand Juni 2006

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Saale-Unstrut**Arrondierung zu bebauten Grundstücken**

Die nachstehenden Ergebnisse entstammen den Untersuchungen des Vorjahres zum Grundstücksmarktbericht 2012 und wurden hier unverändert übernommen.

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.

Für die Untersuchung der Preisrelation zum Bodenrichtwert wurden Kauffälle aus den Jahren 2010 und 2011 im Zuständigkeitsbereich Saale-Unstrut herangezogen. Die große Streuung der Kaufpreise in Relation zum Bodenrichtwert bedeutet, dass die Werte der folgenden Tabelle nur nach fachlicher Abwägung zur groben Einordnung geeignet sind.

Arrondierungsart	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittswert vom Bodenrichtwert (%)	einfache Standardabweichung (%)	Bodenrichtwert - Spanne (€/ m²)	Flächengröße (m²)
Baurecht (Rechtlich notwendig od. zur baulichen Erweiterung erforderlich)	29	80	26	6 - 60	bis 400
Zufahrt (ermöglicht oder verbessert die Zufahrt)	24	70	37	10 - 80	bis 150
Vorgarten	22	50	31	10 - 80	bis 180
seitlich gelegene Flächen	86	60	31	5 - 130	bis 300
Splitterflächen	15	60	28	5 - 20	bis 100

Dieser Auswertung liegen sowohl ganze Flurstücke als auch Teilflächen von Flurstücken zugrunde. Hierbei ist festzustellen, dass die evtl. entstehenden Vermessungskosten für die Herauslösung der Teilflächen keinen Einfluss auf den Bodenwert haben.

Allgemein gilt mit steigendem Bodenrichtwert und mit steigender Flächengröße fällt die Verhältniszahl.

Beispiel:

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

Gegeben: Bodenrichtwert von 40 €/m²

Durchschnittswert vom Bodenrichtwert 50 % (aus Tabelle)

Einfache Standardabweichung (aus Tabelle)

Lösung: 50 % ± 31 % entspricht 19 % bis 81 % des umliegenden Bodenrichtwertes für Bauland
 $40 \text{ €/m}^2 \times 19 \% = 7,6 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 8 \text{ €/m}^2$
 $40 \text{ €/m}^2 \times 81 \% = 32,4 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 32 \text{ €/m}^2$

Der Wert einer Arrondierungsfläche entspricht bei einem Bodenrichtwert von 40 €/m² einem Bodenwert von 20 €/m². Die Wertspanne, die sich durch die einfache Standardabweichung ergibt, liegt zwischen 8 €/m² und 32 €/m².

7.9 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Harz-Börde

Im Berichtsjahr 2012 wurden insgesamt nur 9 Kauffälle von Wochenendhausgrundstücken mit für die Nutzung typischen Grundstücksgrößen, mit einem erschließungsbeitragsfreien Zustand, in den Regionstypen Großstadt, Großstadtrandlage und Dörfer registriert. Angebot und Nachfrage sind danach rückläufig. Von den Verkäufen waren 78 % in den Dörfern der drei Landkreise zu verzeichnen.

Auf Grund der geringen Anzahl der Vergleichspreise wird von einer Analyse, bei der das Verhältnis der Kaufpreise von Wochenend- und Ferienhausgrundstücken zum nächstgelegenen Bodenrichtwert für baureifes Land untersucht wird, in diesem Jahr abgesehen.

Der durchschnittliche Kaufpreis in den Dörfern für ein durchschnittlich 506 m² großes Erholungsgrundstück lag bei rund 16 €/m².

7.10 Hinterland

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Saale-Unstrut

Die nachstehenden Ergebnisse entstammen den Untersuchungen des Vorjahres zum Grundstücksmarktbericht 2012 und wurden hier übernommen.

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 nächstgelegenen Bodenrichtwertzone untersucht. Es wird angenommen, dass der Wert des bebauten Grundstücks (Vorderland) dem Bodenrichtwert entspricht, Anpassungen an den Bodenrichtwert werden nicht vorgenommen.

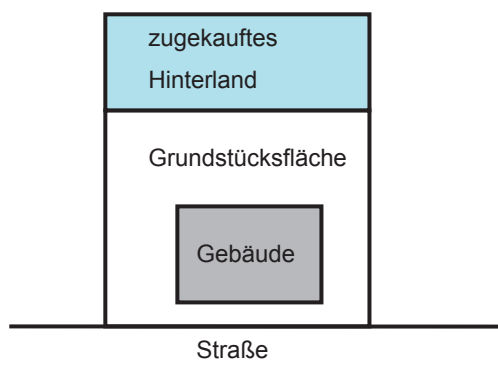
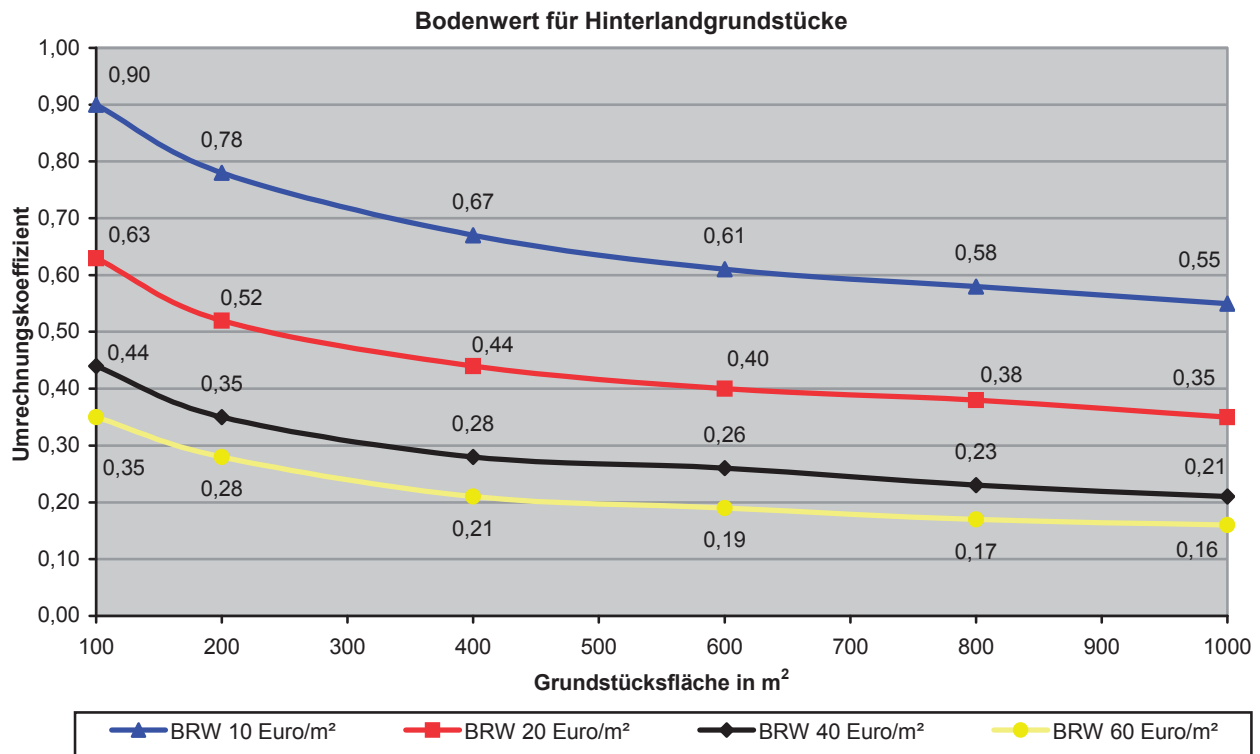


Bild 1 Erläuterung des Begriffes Hinterland

Als Auswahlmerkmale wurden der Untersuchung folgende Daten zugrunde gelegt:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			rd. 100
Untersuchungszeitraum:	11/2008	07/2010	07/2009
Kaufpreis:	0,36 €/m ²	10,00 €/m ²	3,12 €/m ²
Nächstgelegener erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert:	5 €/m ²	60 €/m ²	24 €/m ²
Grundstücksfläche:	100 m ²	990 m ²	350 m ²

In der folgenden Grafik wird der Umrechnungskoeffizient 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 sowie mit steigender Grundstücksfläche der Umrechnungskoeffizient fällt.

Beispiel für die Ableitung

gesucht: Wert des Hinterlandes

gegeben: Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland = Wert des Vorderlandes 20 €/m²
Fläche des Hinterlandes 400 m²

Umrechnungskoeffizient: aus der Grafik wird ein Wert von 0,44 abgegriffen

Vergleichswert: $20 \text{ €/m}^2 \times 0,44 = 8,80 \text{ €/m}^2$ **rd. 9,00 €/m².**

7.11 Abbauland

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Saale-Unstrut

BGH – Urteil zu Abbauland

Für eine eventuelle Verkehrswertberechnung ist das BGH-Urteil vom 19.12.2002 (Az. III ZR 41/02) zu beachten. Im Leitsatz heißt es: „Ein spezieller Teilmarkt für Grundstücke über bergfreien Kiesvorkommen ist bei der Ermittlung des Verkehrswerts eines im Wege der Grundabtretung übertragenen land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstückes nicht anzuerkennen.“

Kies- und Sandabbauf Flächen

In den vergangenen Jahren nahmen im Zuständigkeitsbereich Saale-Unstrut verschiedene bergfreie Abbaulandflächen am Grundstücksmarkt teil. Bergfrei bedeutet, dass der Bodenschatz nicht dem Flächeneigentümer gehört und der Abbau nur nach Konzessionserteilung des Bergamtes möglich ist. In den Jahren 2011 und 2012 liegen die Kaufpreise für Kiesgruben und Sandabbauf Flächen zwischen 0,40 €/m² und 1,45 €/m². Im Mittel wurde ein Bodenwert von 0,86 €/m² vereinbart. Dieser Auswertung liegen 11 Kauffälle mit Flächengrößen von 0,4 bis 13 Hektar, im Mittel 3,5 Hektar zugrunde.

Kohleabbau

Im Vorjahr und im Berichtsjahr 2012 wurden sieben Verkäufe von Flächen, die dem Abbau von Rohbraunkohle dienen, registriert, im Mittel sind sie mit 1,09 €/m² erfasst und haben eine durchschnittliche Flächengröße von 3,6 Hektar.

7.12 Unland / Geringstland

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Saale-Unstrut

Im Vorjahr und im Berichtsjahr 2012 sind rund 80 auswertbare Kauffälle von Unland und Geringstland registriert worden. Häufig werden solche Flächen zusammen mit landwirtschaftlich nutzbaren Flächen gehandelt. Die Kaufpreise liegen zwischen 0,08 und 0,50 €/m². Die Flächen sind zwischen 1.000 und 72.000 m² groß. Die mittlere Flächengröße liegt bei ungefähr 16.500 m².

Im Durchschnitt werden 0,24 €/m² für derartige Grundstücke gezahlt.

7.13 Weinbauflächen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Saale-Unstrut

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

Von den in den Jahren 2009 bis 2012 erfassten 52 Kauffällen wurden 39 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 9,72 €/m² ermittelt. Der Durchschnittswert der analysierten Weinbaukaufpreise liegt bei 2,79 €/m². Die mittlere Größe der gehandelten Weinbaufläche beträgt etwa 4.800 m².

8 Mieten, Pachten, Nutzungsentgelte

Neben der Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auch weitere wesentliche Daten, wie Mieten und Pachten, erfragt und veröffentlicht. Im Gegensatz zu Kaufverträgen, bei denen die gesetzliche Verpflichtung besteht, diese der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Kenntnis zu geben, gibt es eine derartige Regelung für Miet- und Pachtverträge nicht. Somit werden auf Grund des Datenschutzes Mieten und Pachten nur eingeschränkt offen gelegt und deshalb bei den Gutachterausschüssen nicht alle tatsächlich erhobenen Mieten und Pachten erfasst. Die Veröffentlichung kann daher nur unter Abwägung und Wertung der vorliegenden Daten erfolgen.

Die in den folgenden Übersichten dargestellten Orientierungswerte sind den regionalen Gutachterausschüssen durch Informationen aus Kaufverträgen und Befragungen sowie aus der Marktkennntnis der Gutachter bekannt geworden. Wie in den Vorjahren werden die auf dieser Grundlage registrierten Daten nachfolgend zusammengefasst, aktualisiert und für wesentliche Regionen im Land Sachsen-Anhalt dargestellt. Die 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 (MHG) in § 2 Abs. 1 Nr. 2 genannten Merkmale. Hierzu gehört neben der Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung auch die individuelle Lage innerhalb des Regionstyps. Aus diesen mietpreisbildenden Faktoren ergibt sich bei individueller Wertung und Überprüfung an einem konkreten Objekt in der jeweiligen Bauepoche und dem entsprechenden Regionstyp der durchschnittliche Wohnwert.

Auch bei Büromieten bestehen Abhängigkeiten von der Lage und dem Nutzwert der jeweiligen Fläche. Hierbei wird der Nutzwert einer Bürofläche neben der üblichen Art und Ausstattung auch durch Faktoren wie Imagefähigkeit von Lage und Adresse, Nutzungsflexibilität, Teilbarkeit der Büroeinheiten, Flächenreserven und Expansionsmöglichkeiten sowie Identifikationsmöglichkeit mit dem Büroobjekt maßgeblich beeinflusst. Das Baujahr des Gebäudes hat dabei eine weitgehend untergeordnete Bedeutung.

In den nachstehenden Mietübersichten für Geschäftsräume ist neben der allgemeinen Lage (Regionstyp) auch nach der jeweils individuellen Lage im Zentrum oder Nebenzentrum sowie der Größe der Ladenfläche differenziert worden. Darüber hinaus wird im Kernbereich zwischen Top- und Nebenlage (Ia und Ib-Lage) unterschieden. Die auf €/m² Verkaufsfläche definierten Angaben beziehen sich auf Geschäftsräume im Erdgeschoss.

Zur Klassifizierung wurden die Mietobjekte in verschiedene Kategorien eingeordnet und nach ihrem Lage- bzw. Nutz- oder Wohnwert unterschieden.

Objekt	Qualitätsmerkmal	Kriterien
<u>Ladenmieten</u>	Ia – Lage	z.B. beste Lage in der Hauptgeschäftsstraße, Fußgängerzone, zentral, Erdgeschosslage, gute Erreichbarkeit durch Parkmöglichkeiten oder öffentliche Verkehrsmittel
	Ib – Lage	z.B. in unmittelbarer Nähe des eigentlichen Zentrums, Lage in einer Seitenstraße, vom Zentrumskern von einer Durchgangsstraße getrennt, geringere Passantenfrequenz
	Nebenzentrum	z.B. Peripherielage oder zentral in Kleinstädten gelegen; Anfahrwege müssen ggf. in Kauf genommen werden, Grundstücksfläche muss z.T. für Parkplätze genutzt werden
<u>Büromieten</u>	guter Nutzwert	z.B. nach modernen Erkenntnissen geschnittener Büroneubau, Lage im Kerngebiet oder repräsentativer Lage, technische Einrichtungen wie Fahrstuhl, Klimaanlage, Parkplätze
	mittlerer Nutzwert	z.B. normal ausgestalteter Büroneubau, verkehrsmäßig normal zu erreichen
	einfacher Nutzwert	z.B. geschäftliche Randlage, Vorkriegsbau oder in den ersten Nachkriegsjahren errichtet, gemischt-wirtschaftlich genutzte Geschäftslage ohne Repräsentationsansprüche
<u>Wohnungsmieten</u>	guter Wohnwert	z.B. gute Wohnlage und Verkehrsanbindung, Isolierverglasung, Balkon, modernes Bad und WC, Zentralheizung, ggf. Fahrstuhl
	mittlerer Wohnwert	z.B. gemischt bebaute Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, Verbundglasfenster, Bad und WC, Zentralheizung
	einfacher Wohnwert	z.B. wenig bevorzugte Lage z.B. in der Nähe von Industriestandorten, Fenster in Einfachverglasung, einfaches Bad und WC, keine zentrale Heizungsanlage

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Altmark

Auch im Berichtsjahr veröffentlicht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Altmark Mietwertübersichten für seinen Zuständigkeitsbereich. Dies betrifft Wohnungen und Gewerbeobjekte in den Landkreisen Altmarkkreis Salzwedel, Stendal und Jerichower Land. Eine Untergliederung erfolgt generell nach Regionstypen.

Datengrundlage der Übersicht für die Wohnungsmieten (Nettokaltmieten) sind Befragungen von privaten Vermietern (ca. 320 Mietangaben) und Wohnungsbaugesellschaften (ca. 13.040 Mietangaben) auf freiwilliger Basis ausschließlich aus den Jahren 2010 und 2011. Für das Jahr 2012 liegen keine neuen Erkenntnisse vor.

Auf die einzelnen Regionstypen bezogen stellt sich die Datengrundlage wie folgt dar:

Großstadtrandlagen 17 Mieten, Mittelzentren 6.608 Mieten, Fremdenverkehrsorte 44 Mieten, Grundzentren 5.650 Mieten und Dörfer 722 Mieten, unterschiedlich verteilt auf Baujahrsbereiche und Wohnwerte.

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/m² Wohnfläche für Wohnungen mit					
	einfachem Wohnwert		mittlerem Wohnwert		gutem Wohnwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstadtrandlagen	-	-	-	-	-	-
Mittelzentren	2,10	3,50	3,00	5,50	3,20	6,50
Fremdenverkehrsorte			3,50		4,70	
Grundzentrum	2,00	4,00	3,00	5,10	3,20	6,50
Dörfer	2,50	4,60	3,30	4,60	4,00	5,00
von 1949 bis 1990						
Großstadtrandlagen	-	-	-	-	-	-
Mittelzentren	2,80	3,30	3,00	5,00	3,10	5,70
Fremdenverkehrsorte	-	-	-	-	-	-
Grundzentrum	2,20	4,20	2,50	5,00	3,20	5,50
Dörfer	2,00	4,00	3,00	4,50	3,50	5,00
ab 1991						
Großstadtrandlagen	-	-	-	-	5,00	6,00
Mittelzentren	-	-	4,00	-	5,00	6,10
Fremdenverkehrsorte	-	-	-	-	4,00	5,00
Grundzentrum	-	-	3,00	4,50	4,00	5,00
Dörfer	-	-	3,60	4,50	4,00	4,60

Auf Grund der sehr geringen Datenbasis für Büro- und Ladenmieten werden zur Auswertung alle verfügbaren Mietangaben aus den Jahren 2007 bis 2011 herangezogen. Die Informationen resultieren ebenfalls aus Befragungen von privaten Vermietern und Wohnungsgenossenschaften auf freiwilliger Basis. Im Geschäftsjahr 2012 wurden keine weiteren neuen Mieten für Büro- und Ladenflächen registriert.

Auf die Regionstypen verteilt untergliedert sich die Datengrundlage nach ihrer Anzahl wie folgt:

Ladenmieten: Großstadtrandlagen 3, Mittelzentren 91, Fremdenverkehrsorte 1, Grundzentren 81 und Dörfer 12, unterschiedlich verteilt auf Lage und Größe der Verkaufsfläche.

Büromieten: Großstadtrandlagen 1, Mittelzentren 77, Fremdenverkehrsorte 3, Grundzentren 45 und Dörfer 6, unterschiedlich verteilt auf den Nutzwert.

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/m² Nutzfläche mit					
	einfachem Nutzwert		mittlerem Nutzwert		gutem Nutzwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstadtrandlagen	-	-	-	-	-	-
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

Regionstyp	Nettokaltmiete in Euro/m² Verkaufsfläche			
	Verkaufsfläche bis 100 m²		Verkaufsfläche ab 100 m²	
	von	bis	von	bis
in Ia-Lagen				
Großstadtrandlagen	-	-	-	-
Mittelzentren	8,00	30,00	8,00	20,00
Fremdenverkehrsorte	-	-	-	-
Grundzentren	5,00	23,00	4,00	9,00
Dörfer	-	-	-	-
in Ib-Lagen				
Großstadtrandlagen	-	-	-	-
Mittelzentren	4,00	12,00	3,00	10,00
Grundzentren	3,50	12,00	3,50	8,50
Dörfer	-	-	-	-
in Nebenzentren				
Großstadtrandlagen	5,00	17,00	4,60	
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 vorstehenden Mietwertübersichten sind - auch im Hinblick auf ihre Erhebungsbreite und Erfassungstiefe - nicht einem örtlichen Mietspiegel gleichzusetzen!

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Harz-Börde

Im Folgenden werden für die Landeshauptstadt Magdeburg, den Landkreis Harz, den Landkreis Börde und den Salzlandkreis abgefragte Mieten für Wohnungen und Gewerbeobjekte veröffentlicht. Die Gliederung wird nach Regionstypen vorgenommen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat die Mietpreissammlung, die seit dem Berichtsjahr 1999 geführt wird, mit Daten aus dem Jahr 2012 fortgeführt. Hierzu wurden die Daten u.a. durch Umfragen bei den bekannten, regional tätigen Vermietern erhoben. Dazu wurden freie und kommunal tätige Wohnungsunternehmen ebenso wie Immobilienmakler befragt.

Die Datenmengen sind im Ergebnis der Befragung in den einzelnen Kategorien bzw. Regionstypen recht gering. Deshalb spiegeln die Unter- und Obergrenzen der einzelnen Kategorien die Marktbeobachtung der letzten Jahre wider, wobei auch Mietpreise ober- oder unterhalb dieser Grenzen erzielt werden können.

Zur Klassifizierung wurden die Mietobjekte in verschiedene Kategorien eingeordnet und nach ihrem Lage- bzw. Nutz- oder Wohnwert unterschieden (siehe Tabelle Kapitel 8.1).

Die folgenden Tabellen stellen Mietzinsübersichten für Wohnungs-, Büro- und Geschäftsmieten sowie für Stellplatz-, Garagen- und Tiefgaragenmieten in den jeweiligen Regionstypen dar. Bei den Wohnungsmieten wird zusätzlich nach Baujahresklassen unterschieden.

Die Mietzinsübersichten dürfen allgemein aufgrund ihrer Erhebungsbreite und -tiefe nicht als örtlicher Mietspiegel interpretiert werden!

Mietobjekte in sehr guten Lagen oder mit besonderer Ausstattung können preislich über die angegebenen Obergrenzen hinausgehen, bei einfachen Objekten können die Untergrenzen auch unterschritten werden.

Mietübersicht für Wohnungen						
in Gebäuden	Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche für Wohnungen mit					
	einfachem Wohnwert		mittlerem Wohnwert		gutem Wohnwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
mit einem Baujahr bis 1948						
Großstädte	-	-	4,00	7,00	4,50	9,00
Großstadtrandlagen	-	-	3,00	5,00	3,00	6,00
Mittelzentren	2,00	4,50	3,00	6,00	4,50	7,00
Fremdenverkehrsorte	-	-	4,00	5,00	4,00	6,00
Grundzentren	2,00	4,50	2,50	5,00	4,50	6,00
Dörfer	2,00	4,00	3,00	5,00	3,50	5,50
von 1949 bis 1990						
Großstädte	3,00	5,00	4,00	6,00	4,00	6,50
Großstadtrandlagen	2,00	4,50	4,00	5,00	4,00	6,00
Mittelzentren	3,00	4,00	3,00	5,50	4,50	6,50
Fremdenverkehrsorte	3,00	4,00	3,00	4,00	4,00	5,00
Grundzentren	3,00	4,00	3,00	6,00	4,50	6,00
Dörfer	3,00	4,00	3,50	5,50	4,50	6,00

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	-	-	4,00	6,50	5,00	8,50
Großstadtrandlagen	-	-	4,00	5,50	5,00	7,50
Mittelzentren	-	-	4,00	6,00	4,50	7,00
Fremdenverkehrsorte	-	-	3,00	5,00	4,00	7,00
Grundzentren	-	-	4,00	5,00	4,50	6,00
Dörfer	-	-	4,00	5,00	4,00	5,50

Mietübersicht für Büroflächen

	Nettokaltmiete in €/m² Nutzfläche mit					
	einfachem Nutzwert		mittlerem Nutzwert		gutem Nutzwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstädte	3,00	5,00	3,50	7,50	5,50	10,50
Mittelzentren	2,50	5,00	3,00	5,50	4,00	8,00
Grundzentren	3,00	4,00	3,00	5,00	4,00	7,50

Stellplatzmieten / Garagenmieten / Tiefgaragenmieten in € pro Monat

	Stellplatz		Garage		Tiefgarage	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstadt	15,00	40,00	25,00	45,00	25,00	75,00
Großstadtrandlage	15,00	30,00	-	-	20,00	35,00
Mittelzentren	10,00	23,00	20,00	50,00	35,00	50,00
Fremdenverkehrsorte	14,00	20,00	-	-	-	-
Grundzentren	13,00	20,00	24,50	38,50	-	-
Dörfer	15,00	17,50	20,00	30,00	-	-

Mietübersicht für Ladenflächen

	Nettokaltmiete in €/m² Verkaufsfläche			
	Verkaufsfläche bis 100 m²		Verkaufsfläche ab 100 m²	
	von	bis	von	bis
in Ia-Lagen				
Großstädte	15,00	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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Anhalt

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht die Miet- und Pachtübersichten für die Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg sowie für die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau.

Bei den Mietübersichten werden ortsübliche Wohnungs-, Büro- und Geschäftsraumieten unterschieden nach der Lage (Regionstypen), den Wohn- und Nutzwerten sowie nach den Baujahren der Gebäude. Die aufgezeigten Wohnungsmieten beziehen sich dabei ausschließlich auf den Geschosswohnungsbau, nicht auf Mieten von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern.

Die nachfolgenden Übersichten geben einen Überblick über ortsübliche Wohnungs-, Büro- und Geschäftsraumieten unterschieden nach Regionstypen und Baujahren der Gebäude. Die Angaben zu den Mieten beruhen im Wesentlichen auf dem Sachverstand der ehrenamtlichen Gutachter und auf Befragungen der Wohnungsbaugenossenschaften sowie von privaten und sonstigen Vermietern. Des Weiteren wurden die vorliegenden Mietspiegel von Städten und Gemeinden zur Analyse hinzugezogen. Mieten können jedoch in den einzelnen Kategorien nur insoweit angegeben werden, wie entsprechende Vergleichsmieten vorhanden sind.

Bei Wohnungs- und Büromieten wird unterschieden nach einfachem, mittlerem und gutem Wohn- bzw. Nutzwert. Die jeweilige Eingruppierung richtet sich nach der Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Sanierungsgrad und Lage der Wohnung. Die Wohnungsmieten beziehen sich auf Dreiraumwohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 70 m².

Zum einfachen Wohn- oder Nutzwert zählt der unsanierte Wohn- oder Büroraum mit einfacher Ausstattung. Beim mittleren Wohn- und Nutzwert wird z.B. eine Grundsanierung des Wohn- oder Büroraumes und der Gemeinschaftseinrichtungen unterstellt (z.B. Wärmedämmung, sanierte Fenster, Türen, Treppen, Heizung). Ein guter Wohn- und Nutzwert liegt u.a. dann vor, wenn es sich um neu errichteten oder voll sanierten Wohn- oder Büroraum mit zweckmäßiger Raumaufteilung, Modernisierung und guter Ausstattung handelt. Bei Ladenmieten wird eine Unterscheidung hinsichtlich der Lage im städtebaulichen Umfeld und der Größe der Ladenfläche vorgenommen.

Mietübersicht für Wohnungen in Gebäuden mit einem Baujahr	Nettokaltmiete in Euro/m ² Wohnfläche für Wohnungen mit					
	einfachem Wohnwert		mittlerem Wohnwert		gutem Wohnwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
bis 1948						
Großstadt	4,00	4,50	4,50	5,50	5,50	6,50
Mittelzentren	3,00	4,00	4,00	5,00	5,00	6,00
Grundzentren/Kleinstädte	-	3,00	3,00	4,00	4,00	5,00
Dörfer	-	3,00	3,00	4,00	4,00	4,50
von 1949 bis 1990						
Großstadt	-	-	4,00	5,50	5,50	6,00
Mittelzentren	3,50	4,00	4,00	4,50	4,50	5,50
Grundzentren/Kleinstädte	-	3,00	3,00	4,00	4,00	4,50
Dörfer	2,50	3,00	3,00	4,00	4,00	4,50
ab 1991						
Großstadt	-	-	4,50	5,50	5,50	6,50
Mittelzentren	-	-	4,50	5,50	5,50	6,50
Grundzentren/Kleinstädte	-	-	3,50	4,50	4,50	5,00
Dörfer	-	-	3,50	4,00	4,00	4,50

Auch bei den nachstehenden Büromieten bestehen Abhängigkeiten von der Lage und dem Nutzwert der jeweiligen Flächen. Hierbei wird der Nutzwert einer Bürofläche neben der Art und Ausstattung auch durch Lagefaktoren und Nutzungsmöglichkeiten beeinflusst. Das Baujahr des Gebäudes hat dabei eine weitgehend untergeordnete Bedeutung.

Mietübersicht für Büroflächen

	Nettokaltmiete in Euro/m ² Nutzfläche mit					
	einfachem Nutzwert		mittlerem Nutzwert		gutem Nutzwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstadt	2,50	4,00	4,00	5,00	5,00	7,00
Mittelzentren	3,50	4,00	4,00	5,00	5,00	7,00
Grundzentren/Kleinstädte	-	-	3,00	4,00	4,00	5,00
Dörfer	-	-	3,00	4,00	-	-

Die nachstehenden Mietübersichten für Geschäftsräume sind neben der allgemeinen Lage (Regionstyp) auch nach der jeweils individuellen Lage im Zentrum oder Nebenzentrum sowie der Größe der Verkaufsfläche differenziert worden. Darüber hinaus wird im Kernbereich zwischen Top- (Ia) und Neben- (Ib) Lage unterschieden. Die Mietangaben beziehen sich auf Geschäftsräume im Erdgeschoss.

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	4,00	8,00	-	-
in Ib-Lagen				
Großstadt	5,00	20,00	5,00	10,00
Mittelzentren	5,00	8,00	4,00	7,00
Grundzentren/Kleinstädte	3,00	5,00	-	-
in Nebenzentren				
Großstadt	5,00	10,00	4,00	6,00
Mittelzentren	3,50	12,00	3,50	9,00
Grundzentren/Kleinstädte	-	-	-	-

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Saale-Unstrut**Mietübersichten für Wohnungen, Büros und Läden**

Die Angaben zu den Miethöhen sind aus Befragungen von Immobilienmaklern, Wohnungsunternehmen und anderen regional tätigen Vermietern und von Angaben in Kaufverträgen abgeleitet. Die Einteilung in die verschiedenen Qualitätsmerkmale in den Tabellen richtet sich nach der Übersicht zu Beginn des Kapitels.

Diese Übersichten haben nicht die Qualität eines Mietspiegels.

Mietübersicht für Wohnungen 2012						
in Gebäuden mit einem Baujahr bis 1948	Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche für Wohnungen mit					
	einfachem Wohnwert		mittlerem Wohnwert		gutem Wohnwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstädte	3,00	4,00	3,50	5,50	5,00	8,00
Großstadtrandlagen	2,50	4,00	3,50	4,50	4,50	7,00
Mittelzentren	3,00	4,00	3,50	5,00	4,50	6,50
Grundzentren	2,00	3,50	3,00	4,50	4,00	5,50
Dörfer	2,00	4,00	3,00	4,50	3,50	5,00
Fremdenverkehrsorte	2,50	4,00	3,00	5,00	4,00	5,50
von 1949 bis 1990						
Großstädte	2,00	3,50	4,00	5,50	5,00	7,50
Großstadtrandlagen	2,50	4,00	3,50	4,50	4,50	7,00
Mittelzentren	2,00	4,00	3,50	5,00	4,50	6,00
Grundzentren	2,50	3,50	3,00	4,50	4,00	5,50
Dörfer	2,00	3,50	3,00	4,50	3,50	5,00
Fremdenverkehrsorte	2,50	4,00	3,00	5,00	4,00	5,50
ab 1991						
Großstädte			4,50	6,50	5,50	8,50
Großstadtrandlagen			4,00	5,00	5,00	7,00
Mittelzentren			4,00	5,00	4,50	6,50
Grundzentren			4,00	5,00	4,50	6,00
Dörfer			3,50	5,00	4,00	5,00
Fremdenverkehrsorte			3,50	5,00	4,00	5,50

Mietübersicht für Büroflächen 2012						
	Nettokaltmiete in €/m² Nutzfläche mit					
	einfachem Nutzwert		mittlerem Nutzwert		gutem Nutzwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstädte	2,50	4,50	3,50	6,00	5,00	8,00
Großstadtrandlagen	2,50	4,00	3,00	5,50	4,00	7,50
Mittelzentren	2,50	4,50	3,00	6,50	4,00	7,00
Grundzentren	2,50	4,00	3,00	5,00	4,00	6,00
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 2012

in la-Lagen	Nettokaltmiete in €/m² Verkaufsfläche			
	Verkaufsfläche bis 100 m²		Verkaufsfläche ab 100 m²	
	von	bis	von	bis
Großstädte	20,00	80,00	15,00	40,00
Großstadtrandlagen	8,50	20,00	7,00	13,00
Mittelzentren	8,50	15,50	6,00	12,50
Grundzentren	4,00	8,00	4,00	7,00
Dörfer	2,50	5,00	2,50	6,00
Fremdenverkehrsorte	3,50	9,00	3,50	8,00
in Ib-Lagen				
Großstädte	8,50	20,00	7,00	15,00
Großstadtrandlagen	6,50	14,00	5,00	12,00
Mittelzentren	4,50	8,00	4,50	9,00
Grundzentren	3,50	6,00	3,00	5,00
Dörfer	3,00	5,00	2,50	5,00
Fremdenverkehrsorte	3,50	5,00	3,00	5,00
in Nebenzentren				
Großstädte	6,00	11,00	5,00	10,50
Großstadtrandlagen	4,00	8,50	3,50	8,00
Mittelzentren	4,00	7,50	3,50	6,00
Grundzentren	3,50	5,50	3,00	5,00
Dörfer	3,00	5,00	2,50	5,00
Fremdenverkehrsorte	2,00	4,50	2,00	4,00

8.2 Pachten

8.2.1 Pachten für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Pachtpreise basieren auf Informationen aus Kaufverträgen und Befragungen der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse. Vornehmlich handelt es sich um Neuabschlüsse, Neufassungen bisheriger Verträge und Vertragsänderungen, die bei den zuständigen Behörden im Berichtsjahr angezeigt worden sind. Dabei lassen sich große Streuungen beobachten, die durch vielfältige Bestimmungsfaktoren, wie regionale Standortbedingungen und unterschiedliche Betriebsstrukturen begründet sind.

Die Pachtpreise können als Orientierungshilfe dienen. Auf Grund der großen Streuung sind detaillierte Kenntnisse über die individuellen Verhältnisse (Größe der Parzellen, Lage, Erreichbarkeit, Bodenqualität, Bewirtschaftbarkeit) erforderlich, um angemessene Pachten ableiten zu können.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Altmark

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses war es im laufenden Geschäftsjahr möglich, anhand zugesandter Kaufverträge sowie durch eigene Befragungen vereinzelt Kenntnis über Pachtverträge zu erlangen. Auf eine tief gehende Auswertung dieser Daten wird jedoch wegen des sehr geringen Umfangs (66 Pachtverträge) verzichtet, da sie nur stichpunktartig das Marktgeschehen des Zuständigkeitsbereiches repräsentieren.

Für eine umfassende Darstellung durchschnittlicher Pachtpreise im gesamten Zuständigkeitsbereich bieten sich die für Pachtverträge zuständigen Stellen der Landkreise an. Dankenswerterweise kann der Gutachterausschuss hier auf umfangreiche Informationen aus dem

- ◆ Altmarkkreis Salzwedel, Rechtsamt, SG Ländliche Entwicklung
- ◆ Landkreis Stendal, Rechts- und Kommunalaufsichtsamt
- ◆ Landkreis Jerichower Land, Fachbereich Umwelt, Landwirtschaft und Forsten

bauen. Dieses Informationsmaterial für das Berichtsjahr bezieht sich zum einen auf neu abgeschlossene und zum anderen auf verlängerte, also aktualisierte Landpachtverträge.

Insgesamt stellen sich die natürlichen Ertragsverhältnisse der verpachteten Flächen für die Bemessung der Pachtpreise als bedeutsamster Faktor dar. Daneben spielen auch weitere Merkmale wie Form, Größe, Zustand, Lage u. a. eine Rolle.

Bei der Sichtung des Datenmaterials fällt auf, dass einige Verträge offensichtlich durch ungewöhnliche, persönliche Verhältnisse beeinflusst sein müssen. Diese Sonderfälle wurden nicht hinsichtlich besonderer Bedingungen bzw. regionaler Gegebenheiten geprüft. Jedoch ist deren Einfluss auf die Ermittlung der Durchschnittswerte und die daraus resultierende zeitliche Entwicklung durchschnittlicher Pachtpreise aufgrund der breiten Datenbasis vernachlässigbar. Immerhin wurden im Jahr 2012 über 5.800 Pachtverträge für Grünland und über 12.500 für Ackerland von den Landkreisen registriert.

Ackerland	Pachtpreise für Ackerland			Ackerzahl		
	Pachtzins im Jahr in Euro/ha					
	von	bis	Ø	von	bis	Ø
Altmarkkreis Salzwedel	29	708	172	18	73	38
Landkreis Stendal	29	820	227	19	73	44
Landkreis Jerichower Land	23	678	198	19	91	41
Zuständigkeitsbereich insgesamt	23	820	197	18	91	41

Im Berichtsjahr verschieben sich die Relationen zwischen den Landkreisen, bezogen auf den durchschnittlichen Pachtzins, im Maximum auf den Landkreis Stendal gefolgt vom Landkreis Jerichower Land und dem Altmarkkreis Salzwedel. Das Niveau liegt im Landkreis Stendal am höchsten, jedoch konnte der Landkreis Jerichower Land gegenüber dem Altmarkkreis Salzwedel mit ca. 15 Prozentpunkten Pachtpreisanstieg an zweiter Position aufsteigen. Die durchschnittliche Steigerungsrate im Regionalbereich im Jahr 2012 ist insgesamt gleichbleibend zum Vorjahr.

Die Minimalwerte bei den Preispannen wurden für Ackerflächen mit weniger als 35 Bodenpunkten erzielt, während die Maximalwerte bei mehr als 50 Bodenpunkten anzufinden waren. Hierbei erscheint der Pachtzins je Bodenpunkt und Hektar für beide Extremwerte als plausibel.

Grünland	Pachtpreise für Grünland			Grünlandzahl		
	Pachtzins im Jahr in Euro/ha					
	von	bis	Ø	von	bis	Ø
Altmarkkreis Salzwedel	30	514	123	19	64	41
Landkreis Stendal	35	413	142	19	72	45
Landkreis Jerichower Land	29	520	120	18	84	46
Zuständigkeitsbereich insgesamt	29	520	128	18	84	44

Im Berichtsjahr ist im Landkreis Stendal eine Senkung bei Grünlandpachten gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen und trotzdem werden noch durchschnittliche Maximalwerte erreicht. Weiterhin bemerkenswert erscheint die Steigerung des Zinsniveaus im Jerichower Land und im Altmarkkreis Salzwedel um etwa 7 bzw. 6 Prozentpunkte.

Gleichfalls nimmt die Bodengüte Einfluss auf die Zinshöhe. Auch hier erzielten Flächen mit niedrigerer Grünlandzahl weitaus geringere Pachtpreise gegenüber höherwertigeren Böden.

In den nachfolgenden Übersichten wird die zeitliche Entwicklung der Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Aufbauend auf den vorliegenden Informationen wird für alle drei Landkreise im Zuständigkeitsbereich jeweils die Entwicklung der vergangenen 5 Jahre abgebildet.

Altmarkkreis Salzwedel	Ackerland		Grünland	
	Durchschnittlicher Pachtzins in € pro Bodenpunkt und Hektar		Durchschnittlicher Pachtzins in € pro Bodenpunkt und Hektar	
Jahr der Registrierung				
2008	3,69	141,35	2,31	94,05
2009	3,76	139,86	2,23	91,02
2010	3,95	153,43	2,36	98,41
2011	4,41	170,42	2,84	113,93
2012	4,51	172,22	2,94	122,65

Im Altmarkkreis wurde der bisherige Spitzenwert für Pachtzinsen je Bodenpunkt und Hektar aus dem Vorjahr für Acker abermals übertroffen. So auch bei Grünlandflächen, wo der Pachtzins ebenfalls eine neue Höchstmarke erreichte. Beide Entwicklungen spiegeln den allgemeinen Trend bei landwirtschaftlichen Pachtverträgen im Altmarkkreis Salzwedel wider.

Landkreis Stendal	Ackerland		Grünland	
	Durchschnittlicher Pachtzins in € pro Bodenpunkt und Hektar		Durchschnittlicher Pachtzins in € pro Bodenpunkt und Hektar	
Jahr der Registrierung		je Hektar		je Hektar
2008	4,31	191,56	2,82	121,53
2009	4,39	189,73	2,98	127,07
2010	4,71	200,54	3,23	130,42
2011	5,08	219,07	3,16	136,54
2012	5,40	226,75	3,45	142,39

Für den Landkreis Stendal ergibt sich ein zweigeteiltes Bild. Die Ackerlandpachten ziehen weiterhin kontinuierlich an. Beim Grünland hingegen scheint die Zinsentwicklung je Bodenpunkt und Hektar wieder zu steigen.

Landkreis Jerichower Land	Ackerland		Grünland	
	Durchschnittlicher Pachtzins in € pro Bodenpunkt und Hektar		Durchschnittlicher Pachtzins in € pro Bodenpunkt und Hektar	
Jahr der Registrierung		je Hektar		je Hektar
2008	3,94	164,89	2,69	106,80
2009	3,95	175,04	2,66	105,76
2010	ohne Angabe		ohne Angabe	
2011	3,91	171,09	2,76	112,93
2012	4,74	198,36	3,18	120,40

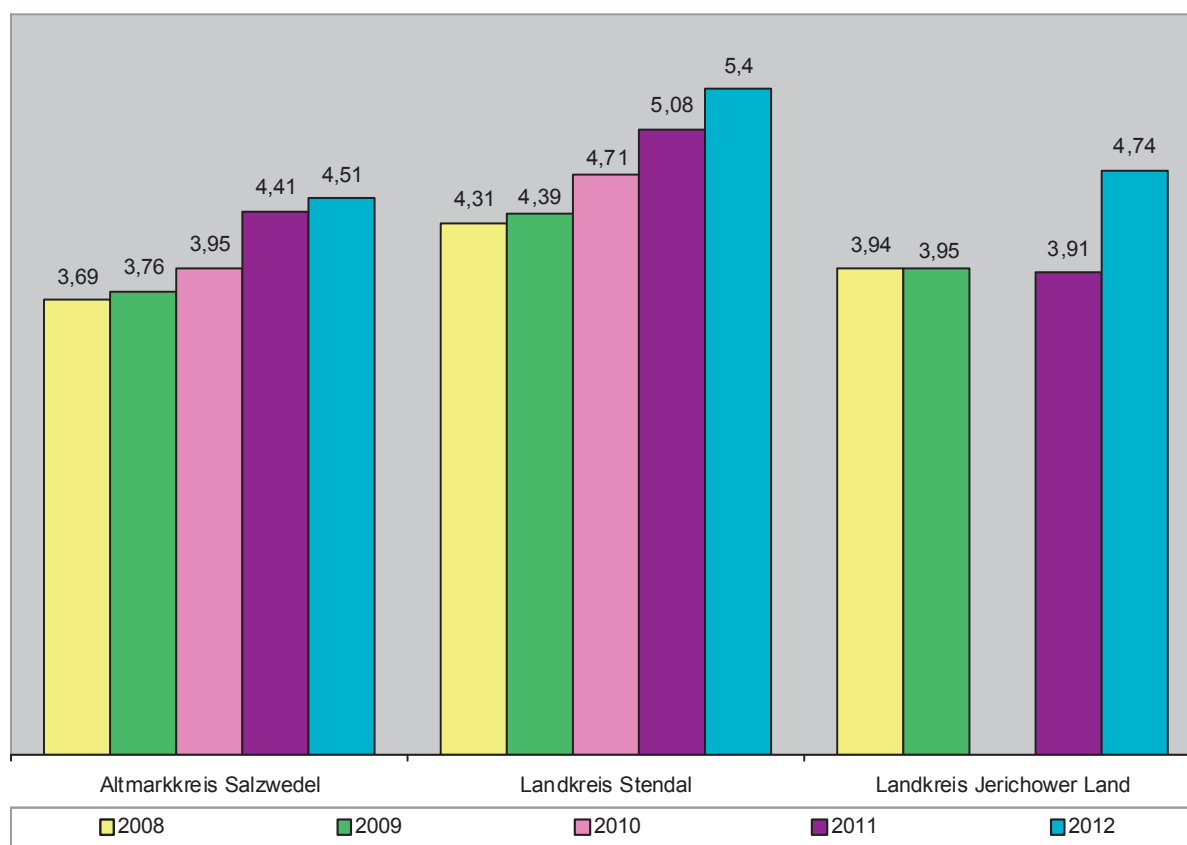
Im Jerichower Land sind die Pachtzinsen je Bodenpunkt für Ackerland massiv angestiegen, ebenfalls ist ein stetiger Anstieg der Pachten für Grünlandflächen zu verzeichnen.

In den folgenden Diagrammen ist die Entwicklung der vergangenen 5 Jahre in etwas anderer Form dargestellt. Es wird deutlich, dass die Pachtzinsen für Ackerflächen im Altmarkkreis Salzwedel und im Landkreis Stendal insgesamt kontinuierlich angestiegen sind und in 2012 nochmals einen Schub nach oben erhielten, wobei im Landkreis Stendal sogar weiterhin die 5-Euro-Marke überschritten wurde. Trotz eines Verzichts der Darstellung für das Jahr 2010 ist bei Ackerlandpachten im Jerichower Land ein erheblicher Trend fast an die 5-Euro-Marke zu verzeichnen.

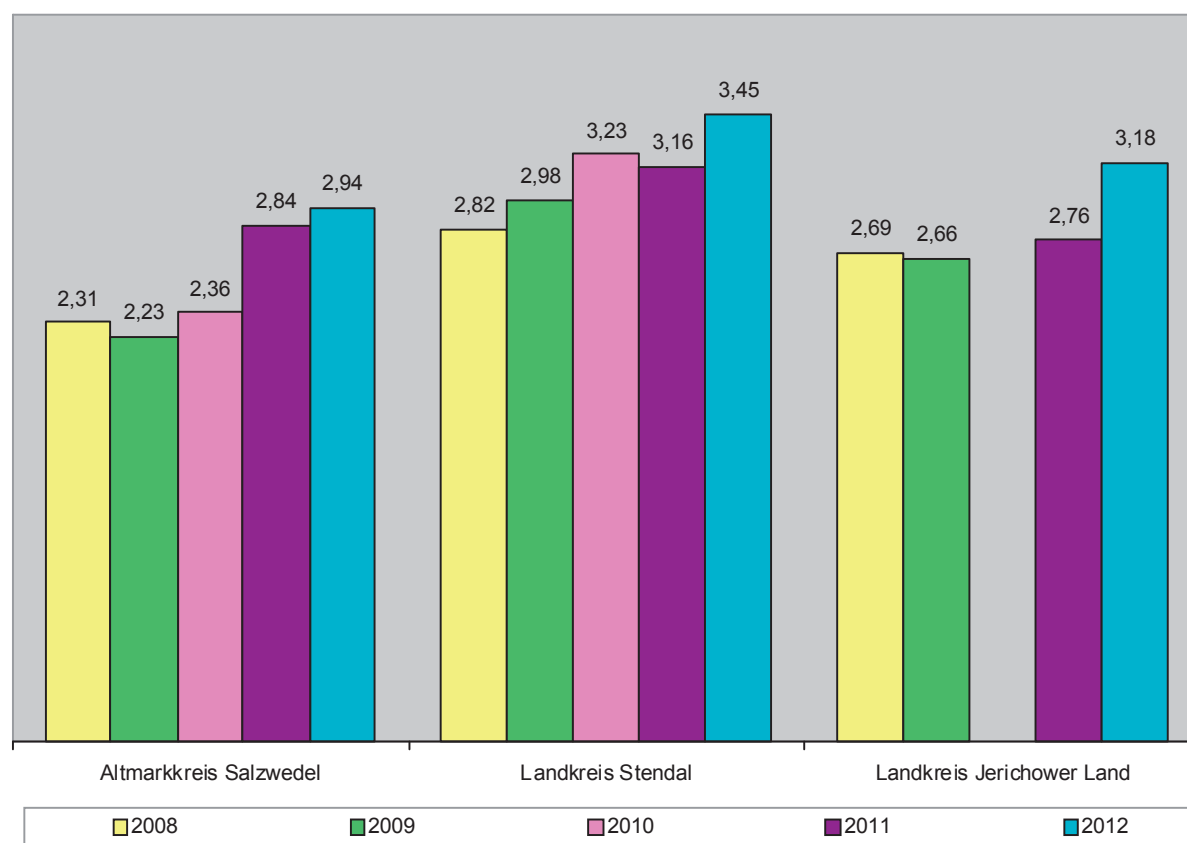
Für Grünlandpachten bleibt festzuhalten, dass für den Landkreis Stendal wieder ein Aufwärtstrend zu verzeichnen ist. Einen regelrechten Zinssprung erlebte erstmals das Jerichower Land, während die Pachten im Altmarkkreis Salzwedel verhalten ansteigen.

Im Landkreisvergleich werden im Stendaler Kreisgebiet nach wie vor die höchsten Pachten erzielt, erstmalig gefolgt vom Jerichower Land und minimal darunter der Altmarkkreis Salzwedel.

Durchschnittlicher Pachtzins für Ackerland in Euro pro Bodenpunkt und Hektar nach Jahren



Durchschnittlicher Pachtzins für Grünland in Euro pro Bodenpunkt und Hektar nach Jahren



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Harz-Börde

Die bei der Landeshauptstadt und den Landkreisen für die Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen zuständigen Stellen übergeben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses jährlich die Angaben zu Pachtpreisen und durchschnittlichen Bonitäten der zur Anzeige gebrachten Pachtverträge. Bei den insgesamt 22 346 Verträgen für das Jahr 2012 handelt es sich sowohl um Neuabschlüsse als auch um Änderungsverträge.

In der nachfolgenden Zusammenstellung sind diese anonymisierten Daten enthalten. Die Daten werden getrennt für die Landeshauptstadt Magdeburg und die Landkreise aufgeführt.

Pachten für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

	Fläche in ha	durchschnittlicher Pachtzins in €/ha und Bodenpunkt im Jahr		durchschnittliche Ackerzahl /Grünlandzahl	
		Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Ackerland					
Stadt Magdeburg	538	6,32	6,21	68	73
LK Börde	13.292	5,14	4,91	70	70
LK Harz	4.988	5,56	4,46	71	74
LK Salzland	8.019	5,17	4,51	78	83
Grünland					
Stadt Magdeburg	119	3,56	3,02	45	51
LK Börde	2.401	2,88	2,67	42	41
LK Harz	705	4,36	3,17	41	38
LK Salzland	311	3,37	2,97	45	44

Pachten für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

	Pachtzins im Jahr in €/ha			Ackerzahl/ Grünlandzahl		
	von	bis	Ø	von	bis	Ø
Ackerland						
Stadt Magdeburg	170	615	426	39	96	68
LK Börde	82	479	356	19	96	70
LK Harz	80	471	393	16	94	71
LK Salzland	163	495	402	26	96	78
Grünland						
Stadt Magdeburg	142	410	161	30	90	45
LK Börde	36	412	125	17	96	41
LK Harz	85	453	175	18	96	41
LK Salzland	97	212	151	27	77	45

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Anhalt

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Anhalt des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt führt selbst keine eigene Pachtpreissammlung über Verpachtungen von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten durchschnittlichen Pachtzinsen beruhen auf Angaben, die dem Gutachterausschuss von der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau, dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld und dem Landkreis Wittenberg für das Jahr 2012 zur Verfügung gestellt wurden.

Übersicht über Jahrespachtentgelte für landwirtschaftlich genutzte Flächen

2012	Ackerland durchschnittlicher Pachtzins in €					
	je Bodenpunkt und Hektar			je Hektar		
	von	bis	Durchschnitt	von	bis	Durchschnitt
kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau	2,80	6,24	3,60	132	228	160
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	4,25	6,00	5,05	73	436	330
Landkreis Wittenberg	3,13	3,81	3,30	60	300	105

2012	Grünland durchschnittlicher Pachtzins in €					
	je Bodenpunkt und Hektar			je Hektar		
	von	bis	Durchschnitt	von	bis	Durchschnitt
kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau	3,10	3,80	3,40	135	167	130
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	2,83	3,96	2,90	100	214	115
Landkreis Wittenberg	1,46	3,00	2,15	54	151	100

Die Ertragsfähigkeit für landwirtschaftliche Grundstücke wird durch Wertzahlen (Bodenpunkte) zum Ausdruck gebracht. Die Wertzahlen sind Verhältniszahlen, die Unterschiede des nachhaltig erzielbaren Reinertrages in Bezug auf die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens zum Ausdruck bringen. Sie sind für die jeweils festgestellte Bodenklasse der jeweiligen Spanne im Schätzungsrahmen zu entnehmen. Als Bodenzahl für Ackerland (7...100) und Grünlandgrundzahl (7...88) können diese Wertzahlen durch Zu- und Abschläge für Besonderheiten (Geländegestaltung, Klima ...) berichtigt werden. Die Endwerte werden als Ackerzahl (1...120) bzw. Grünlandzahl (1...100) bezeichnet.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Saale-Unstrut

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat Daten zu den neuabgeschlossenen oder verlängerten Pachtverträgen im Zeitraum vom November 2011 bis zum Oktober 2012 abgefragt. Die Angaben zu den Pachthöhen landwirtschaftlich genutzter Flächen wurden aus Aussagen der Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis, dem Landkreis Mansfeld-Südharz, der Stadt Halle (Saale) und von großen Verpächtern zusammengestellt.

Minimale und maximale Pachthöhen enthalten nur einen eingeschränkten Informationsgehalt und sind daher für Bewertungen in der Regel keine ausreichende Grundlage. Die landwirtschaftlichen Sachverständigen des Gutachterausschusses Saale-Unstrut haben die nachfolgenden Angaben zu den überwiegend zutreffenden Durchschnittsspannen in den Bereichen der Landkreise beschlossen.

Region / Landkreis	Durchschnittliche Ackerzahl des LK	Vorwiegend übliche mittlere Preisspanne €/ ha / Jahr
Saalekreis und Halle (Saale)	70	260 – 500
Burgenlandkreis	65	250 – 500
Landkreis Mansfeld-Südharz	60	220 – 450

Grünlandflächen sind im südlichen Sachsen-Anhalt deutlich weniger anzutreffen als Ackerflächen. Insbesondere liegen im Stadtgebiet von Halle (Saale) nur ganz vereinzelt Werte von Pachthöhen vor.

Region / Landkreis	Durchschnittliche Grünlandzahl des LK	Vorwiegend übliche mittlere Preisspanne €/ ha / Jahr
Saalekreis und Halle (Saale)	50	120 - 300
Burgenlandkreis	50	100 - 300
Landkreis Mansfeld-Südharz	35	100 - 200

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 Bundeskleingartengesetzes hat der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf Antrag einer Vertragspartei ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau als Grundlage für die Festlegung von Pachtzinsen von Kleingärten zu erstatten. Unter dem ortsüblichen Pachtzins ist ein repräsentativer Querschnitt der Pachtzinsen zu verstehen, die in einer Gemeinde für Flächen mit vergleichbaren wertbestimmenden Merkmalen unter gewöhnlichen Umständen tatsächlich und üblicherweise gezahlt werden.

Mit dem Bundeskleingartengesetz werden dem Kleingärtner besondere Auflagen und Beschränkungen auferlegt. Im Gegenzug verleiht das Gesetz Kleingärtnern eine besondere rechtliche Stellung und limitiert, aus sozialen Gesichtspunkten heraus, den jährlichen Pachtzins.

Ein Kleingarten ist nach dem Bundeskleingartengesetz ein Garten, der dem Kleingärtner zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung). Dieser Kleingarten liegt in einer Anlage, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen z.B. Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).

Auf dem Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 Quadratmetern Grundfläche einschließlich überdachten Freisitzes zulässig. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Zulässig 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 Bundeskleingartengesetzes als Kleingarten anzusehen sind. Die Qualität und Wertigkeit derartiger Grundstücke bestimmt sich jedoch nicht nur nach der rechtlich zulässigen Nutzung, sondern kann auch aufgrund der tatsächlich ausgeübten Nutzung (z.B. als Wochenendhausgrundstück) beeinflusst werden.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Kleingärten sind Pachtzinsbeschränkungen zu beachten, die mit § 5 BKleingG vorgegeben sind. Danach darf als Pachtzins höchstens der vierfache Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden. Nach der Vorschrift wird von einem einheitlichen ortsüblichen Pachtzins für die jeweilige Gemeinde ausgegangen. Eine Differenzierung des ortsüblichen Pachtzinses innerhalb der Gemeinde nach räumlicher Lage soll nicht in Betracht kommen.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Harz-Börde

Im Berichtsjahr 2012 wurden in den Landkreisen 5 Neuverträge (in 2011: 8) über Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zur Anzeige gebracht. Diese Verträge (z.B. Obstplantagen, Gärtnereien, Baumschulen) stammen wie in den vergangenen Berichtsjahren aus den Landkreisen Harz und Börde. Die Pachtpreise lagen im Bereich von 0,01 €/m² und Jahr bis 0,09 €/m² und Jahr, im Durchschnitt bei 0,05 €/m² und Jahr. Im Vorjahr lag der Durchschnitt bei 0,03 €/m².

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Anhalt

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in den Vorjahren in seinem Zuständigkeitsbereich Angaben über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ausgewertet. Bei den Untersuchungen wurde festgestellt, dass sich der Pachtzins für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau an dem von landwirtschaftlich genutzten Flächen orientiert. Sie liegen je nach Gemeinde zwischen 3,00 und 4,40 € je Bodenpunkt pro ha und Jahr.

8.3 Nutzungsentgelte

Nach § 7 der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) in der jeweils gültigen Fassung, hat der regional zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte Gutachten über ortsübliche Nutzungsentgelte zu erstatten und in anonymisierter Form Auskunft über vereinbarte Entgelte mit Angabe der Gemarkung zu erteilen. Diese Entgelte betreffen die Nutzung von bebauten und unbebauten Freizeit- und Erholungsgrundstücken sowie Garagenflächen nach § 312 Zivilgesetzbuch der DDR.

Nach der NutzEV soll das Nutzungsentgelt stufenweise an das ortsübliche Niveau, d.h. an das nach dem 03.10.1990 frei vereinbarte Entgelt, herangeführt werden. Als ortsüblich sind Nutzungsentgelte anzusehen, die nach marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten, d.h. im beiderseitigen Einvernehmen (Neuverträge), vereinbart wurden.

Die Nutzungsentgelte für unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Garagenflächen orientieren sich weiterhin an den gesetzlichen Mindestgrenzen oder liegen auch unterhalb der Mindestgrenze. Eigenschaften, wie Lage und Größe des Grundstücks sowie die Art der Erreichbarkeit des Grundstücks können die Höhe des Nutzungsentgeltes beeinflussen.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Altmark

Nutzungsentgelte für Freizeit-, Erholungs- und Garagengrundstücke

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat letztmalig im Jahr 2011 eine Abfrage zu ortsüblichen Nutzungsentgelten im Zuständigkeitsbereich Altmark getätigt. Auf Grundlage der NutzEV haben die Gemeinden zur Unterstützung des Gutachterausschusses Auskunft über die vereinbarten Nutzungsentgelte zu erteilen. Da private Grundstückseigentümer nicht der Auskunftspflicht unterliegen, stellen die in nachfolgender Tabelle veröffentlichten Nutzungsentgelte für unbebaute und bebaute Erholungsgrundstücke sowie Garagengrundstücke das aktuelle Preisniveau aus Verträgen der Kommunen im Zuständigkeitsbereich dar.

Nutzungsentgelte für unbebaute Erholungsgrundstücke				
Regionstyp	Anzahl	Entgeltspanne in €/m² Jahr		
		von	bis	Mittel
Grundzentren	35	0,06	0,75	0,24
Dörfer	70	0,10	0,20	0,12

Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke				
Regionstyp	Anzahl	Entgeltspanne in €/m² Jahr		
		von	bis	Mittel
Grundzentren	8	1,20	1,50	1,31

Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke				
Regionstyp	Anzahl	Entgeltspanne in €/Jahr		
		von	bis	Mittel
Grundzentren	115	20	300	74
Dörfer	199	29	276	86

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Harz-Börde**Nutzungsentgelte für Freizeit-, Erholungs- und Garagengrundstücke**

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat auch im Jahr 2012 die Daten zu ortsüblichen Nutzungsentgelten im Zuständigkeitsbereich Harz-Börde erhoben. Zur Unterstützung des Gutachterausschusses haben die Gemeinden auf der Grundlage der Nutzungsentgeltverordnung Auskünfte über die vereinbarten Nutzungsentgelte zu erteilen. Da private Grundstückseigentümer nicht der Auskunftspflicht gegenüber dem Gutachterausschuss unterliegen, betreffen die veröffentlichten Nutzungsentgelte überwiegend Grundstücke, die im Eigentum der Kommunen stehen.

Die ortsüblichen Nutzungsentgelte wurden für die Grundstücksarten unbebaute und bebaute Erholungsgrundstücke (89 bzw. 306 Verträge) sowie für Garagenflächen (163 Verträge) erfasst und die jeweiligen Preisspannen ermittelt. In die Auswertung sind Nutzungsverträge für unbebaute und bebaute Erholungsgrundstücke mit einer Grundstücksfläche ab 200 m² eingeflossen. Die Ergebnisse der Erhebungen sind in den nachfolgenden Tabellen für den Zeitraum von 2009 bis 2012 dargestellt.

Nutzungsentgelte für unbebaute Erholungsgrundstücke		Entgeltspanne in €/m² und Jahr 2009 bis 2012	
Regionstyp	von	bis	
Großstadt	0,14	0,87	
Großstadtrandlage	0,31	0,72	
Mittelzentren	0,14	0,50	
Grundzentren	0,02	0,50	
Dörfer	0,01	0,35	

Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke		Entgeltspanne in €/m² und Jahr 2009 bis 2012	
Regionstyp	von	bis	
Großstadt	0,24	2,20	
Mittelzentren	0,50	1,56	
Grundzentren	0,25	0,92	
Dörfer	0,86	1,00	

Nutzungsentgelte für Garagenflächen		Entgeltspanne in €/Jahr 2009 bis 2012	
Regionstyp	von	bis	
Großstadt	18	360	
Großstadtrandlage	15	360	
Mittelzentren	46	396	
Grundzentren	12	180	
Dörfer	15	180	

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Anhalt**Nutzungsentgelte für Freizeit- und Erholungsgrundstücke, Kleingärten und Garagengrundstücke**

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte führt regelmäßig Befragungen zur Ermittlung ortsüblicher Nutzungsentgelte durch. In der Nutzungsentgeltverordnung ist geregelt, dass die Gemeinden zur Unterstützung der Gutachterausschüsse Auskunft über die von ihnen vereinbarten Entgelte zu erteilen haben. Eine entsprechende Auskunftspflicht für private Eigentümer wurde nicht begründet, so dass die vorliegenden Ergebnisse überwiegend das Preisniveau aus Vereinbarungen der Kommunen darstellen.

Erhöhungen von Nutzungsentgelten für unbebaute und bebaute Freizeit- und Erholungsgrundstücke nach § 3 NutzEV dürfen schrittweise bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte (Vereinbarungen auf Grundlage des BGB) vorgenommen werden.

Nutzungsentgelte für Kleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG) liegen dem Gutachterausschuss nur in geringem Umfang vor. Eine statistisch fundierte Aussage ist somit nicht gegeben. Die dem Gutachterausschuss vorliegenden Nutzungsentgelte über unbebaute und bebaute Freizeit- und Erholungsgrundstücke sowie über Garagengrundstücke sind in der folgenden Tabelle aufgelistet. Die Anzahl der zugrunde liegenden Verträge sind dabei in Klammern angegeben.

**Nutzungsentgelte für unbebaute und bebaute Freizeit- und Erholungsgrundstücke in €/m² und Jahr
sowie Garagengrundstücke in €/Jahr, Stand 2010**

Gemeinde	Freizeit- und Erholungsgrundstücke		Garagengrundstücke
	unbebaute	bebaute	
Bitterfeld-Wolfen	0,21 (24)	0,75 (20)	73 (47)
Coswig (Anhalt)	-	0,13 (1)	61 (4)
Köthen	-	0,02 (2)	-
Muldestausee	0,21 (21)	0,41 (19)	46 (22)
Zörbig	-	-	32 (4)
Sandersdorf-Brehna	0,26 (13)	0,14 (11)	36 (16)
Bad Schmiedeberg	-	0,74 (5)	51 (2)
Elbaue-Fläming	0,03 (6)	-	81 (9)
Wörlitzer Winkel	0,46 (5)	0,92 (1)	36 (14)
Annaburg-Prettin	0,06 (2)	0,08 (2)	-
Tor zur Dübener Heide	-	0,09 (2)	-

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Saale-Unstrut

Nutzungsentgelte für Freizeit- und Erholungsgrundstücke und Garagengrundstücke

Im Berichtsjahr wurde eine aktuelle Abfrage bei den Kommunen im Zuständigkeitsbereich Saale-Unstrut zur Höhe der Nutzungsentgelte bei neu abgeschlossenen Verträgen durchgeführt. Die meisten Kommunen haben keine Vertragsänderungen im Berichtsjahr vorgenommen.

Ungefähr ein Drittel der Kommunen haben Angaben zu neu abgeschlossenen Verträgen gemacht.

Das Nutzungsentgelt für unbebaute Freizeit- und Erholungsflächen liegt nach den aus den vergangenen zwei 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 Berichtsjahr 2012 neu vereinbarte Nutzungsentgelt vereinzelt bei 46,- Euro im Jahr, doch überwiegend werden in den vergangenen zwei 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 (Erbbaurechtsgesetz) vom 15. Januar 1919 in der jeweils gültigen Fassung. Mit Wirkung vom 30. November 2007 wurde die Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO) umbenannt in Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG). Inhaltliche Änderungen waren mit dieser Umbenennung nicht verbunden.

Der Erbbauzins ist die wiederkehrende Leistung eines Entgeltes für die Bestellung eines Erbbaurechts, umgangssprachlich auch Erbpacht genannt. Es berechtigt den Erbbauberechtigten auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu besitzen. Das Erbbaurecht wird selbst wie ein Grundstück behandelt (so genanntes „grundstücksgleiches Recht“). Eigentümer des Bauwerks ist der Erbbauberechtigte und nicht der Grundstückseigentümer. Erlischt das Erbbaurecht, so wird das Bauwerk zum wesentlichen Bestandteil des Grundstücks, also Eigentum des Grundstückbesitzers. Der Erbbauberechtigte muss das errichtete Gebäude dann nicht vom Grundstück entfernen, erhält aber eine Vergütung für den Gebäudewert.

Erbbaurechte können wie ein Grundstück veräußert, vererbt und belastet werden, beispielsweise mit Grundpfandrechten (Grundschild und Hypothek).

Der Erbbaurechtsvertrag enthält die vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Beteiligten. In ihm muss der Erbbauzins für die ganze Erbbauzeit im Voraus bestimmt sein. Ein gleitender Erbbauzins kann nur durch Vormerkung gesichert werden.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Altmark

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichte für seinen Zuständigkeitsbereich erstmalig im Grundstücksmarktbericht 2012 Angaben über Erbbaurechtsverträge für individuelle Wohnbaugrundstücke. Darunter werden unbebaute Grundstücke zur ständigen Wohnnutzung verstanden.

Für das Berichtsjahr liegen keine weiteren verwertbaren Verträge vor, so dass folgende Ausführungen weiterhin Bestand haben sollen.

Aufgrund des sehr geringen Datenumfanges wurde ein Erfassungszeitraum von 2002 bis 2012 gewählt. Für diesen Zeitraum liegen insgesamt 8 Verträge vor.

Die Erbbaurechtsgrundstücke befinden sich in den Grundzentren Gardelegen (2) und Tangerhütte (3) sowie in den Dörfern Insel (1) und Kuhfelde (1). Für den Regionstyp Großstadtrandlage liegt lediglich ein Erbbaurechtsvertrag vor, der in der nachstehenden Tabelle nicht explizit ausgewiesen wird.

Die Erbbauzinssätze für unbebaute Wohnbaugrundstücke sind in folgender Übersicht zusammengestellt:

Erbbauzinssatz für unbebaute individuelle Wohnbaugrundstücke (2002-2012)					
Regionstyp	Erbbaurechtsverträge	Ø Laufzeit	Ø Fläche	Erbbauzins in %	
	Anzahl	in Jahren	in m²	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 für den gesamten Zuständigkeitsbereich lediglich 5 Erbbaurechtsverträge für Gewerbegrundstücke (3 im Landkreis Jerichower Land und 2 im Landkreis Stendal) erfasst, die nicht weiter veröffentlicht werden.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Harz-Börde

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind im Berichtsjahr 2012 7 auswertbare Erbbaurechtsverträge für unbebaute Grundstücke eingegangen. Die Erbbaurechtsgrundstücke befinden sich in der Landeshauptstadt Magdeburg (2) und in drei Mittelzentren (5). Danach ergeben sich für den Zuständigkeitsbereich Harz-Börde folgende Erbbaurechtszinssätze:

Erbbaurechtsverträge für Flächen				
des individuellen Wohnungsbaus			der gewerblichen Nutzung	
Jahr	Anzahl der Erbbaurechtsverträge	Erbbauszins in %	Anzahl der Erbbaurechtsverträge	Erbbauszins in %
2002	83	2,0 – 9,0	3	3,5 – 6,5
2003	16	2,0 – 6,5	5	2,0 – 6,0
2004	47	2,0 – 6,0	8	2,0 – 8,0
2005	60	2,0 – 6,0	10	2,0 – 7,0
2006	29	2,0 – 4,0	4	3,0 – 6,0
2007	22	1,0 – 6,0	-	-
2008	11	3,0 – 5,0	2	3,3 – 5,0
2009	6	1,5 – 5,5	3	3,6 – 5,0
2010	8	2,0 – 5,0	2	1,8 – 6,0
2011	6	1,7 – 5,5	4	2,2 – 5,4
2012	3	1,2 – 4,0	4	2,4 – 5,0

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Anhalt

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seinem Zuständigkeitsbereich Angaben über den Erbbauzinssatz ausgewertet. Aufgrund des geringen Stichprobenumfanges konnten nur einige Regionstypen im Bereich von Wohnobjekten ausgewertet werden. Der Stichprobenumfang für Gewerbe, Industrie, Sonderflächen und Garagen lässt keine Auswertung mit statistischer Relevanz zu. Es wurden lediglich 6 Verträge für Gewerbegrundstücke und 2 für Garagrundstücke erfasst.

Erbauzinssatz für Wohngrundstücke

Regionstyp	Anzahl	von	Mittel	bis
Großstadt (G)	3			
Großstadtrandlage (GR)				
Mittelzentrum (M)	19	2,40 %	3,85 %	6,45 %
Fremdenverkehrsort (F)	12	2,06 %	4,01 %	6,67 %
Kleinstadt (K)	2			
Dorf (D)	12	2,13 %	4,45 %	6,40 %

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
Gutachterausschuss Altmark				
Altmarkkreis Salzwedel	1.756	30,1	+31,3	1.337
Landkreis Stendal	2.150	36,8	+28,9	1.668
Landkreis Jerichower Land	1.934	33,1	+45,3	1.331
Summe	5.840	100	+34,7	4.336
Gutachterausschuss Harz-Börde				
Stadt Magdeburg	2.093	19,3	+2,1	2.049
Landkreis Börde	3.003	27,8	+8,6	2.764
Landkreis Harz	3.033	28,0	-4,6	3.178
Salzlandkreis	2.688	24,8	+7,5	2.500
Summe	10.817	100	+3,1	10.491
Gutachterausschuss Anhalt				
Stadt Dessau-Roßlau	722	14,9	+7,4	672
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	2.082	42,8	-1,0	2.104
Landkreis Wittenberg	2.056	42,3	+2,9	1.998
Summe	4.860	100	+1,8	4.774
Gutachterausschuss Saale-Unstrut				
Stadt Halle (Saale)	1.530	17,9	+35,3	1.131
Saalekreis	2.549	29,8	+13,0	2.255
Landkreis Mansfeld-Südharz	2.135	25,0	-2,6	2.193
Burgenlandkreis	2.329	27,3	+4,4	2.231
Summe	8.543	100	+9,4	7.810
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	30.060	100	+9,7	27.411

Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Teilmärkten

Landkreis oder kreisfreie Stadt	Unbebaute Baugrundstücke		Bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum		Land- und Forstwirtschaft		Gemeinbedarfs-/ sonstige Flächen	
	Anzahl	Anteil (%)	Anzahl	Anteil (%)	Anzahl	Anteil (%)	Anzahl	Anteil (%)	Anzahl	Anteil (%)
Gutachterausschuss Altmark										
Salzwedel	205	28,9	640	29,1	46	18,7	768	36,7	97	16,5
Stendal	231	32,5	768	34,9	94	38,2	779	37,2	278	47,2
Jerichower Land	274	38,6	795	36,1	106	43,1	545	26,1	214	36,3
Summe	710	100	2.203	100	246	100	2.092	100	589	100
Gutachterausschuss Harz-Börde										
Magdeburg	370	22,9	649	14,0	960	65,8	46	1,9	68	10,5
Börde	509	31,6	1.137	24,6	140	9,6	1.004	40,6	213	32,8
Harz	465	28,8	1.402	30,3	242	16,6	726	29,4	198	30,5
Salzlandkreis	269	16,7	1.435	31,0	117	8,0	697	28,2	170	26,2
Summe	1.613	100	4.623	100	1.459	100	2.473	100	649	100
Gutachterausschuss Anhalt										
Dessau-Roßlau	80	11,3	412	18,9	122	45,4	74	5,5	34	9,8
Anhalt-Bitterfeld	383	53,9	1.034	47,4	77	28,6	439	32,4	149	42,9
Wittenberg	247	34,8	734	33,7	70	26,0	841	62,1	164	47,3
Summe	710	100	2.180	100	269	100	1.354	100	347	100
Gutachterausschuss Saale-Unstrut										
Halle (Saale)	321	23,2	502	13,7	670	55,8	16	0,9	21	4,8
Saalekreis	488	35,2	1.073	29,2	245	20,4	570	30,9	173	39,1
Mansfeld-Südharz	238	17,2	1.075	29,3	52	4,3	637	34,5	133	30,1
Burgenlandkreis	338	24,4	1.021	27,8	233	19,4	622	33,7	115	26,0
Summe	1.385	100	3.671	100	1.200	100	1.845	100	442	100
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	4.418		12.677		3.174		7.764		2.027	

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 (%)
Gutachterausschuss Altmark										
Salzwedel	175	+19,9	3	-	16	-27,3	11	-21,4	205	+12,6
Stendal	190	+3,8	0	-	18	+0,0	23	+9,5	231	+4,1
Jerichower Land	234	+23,8	0	-	23	+43,8	17	-5,6	274	+21,8
Summe	599	+15,6	3	+50,0	57	+1,8	51	-3,8	710	+12,9
Gutachterausschuss Harz-Börde										
Magdeburg	279	+1,8	1	-80,0	45	+18,4	45	-23,7	370	-1,6
Börde	381	+28,7	5	-28,6	61	+45,2	62	-31,9	509	+16,7
Harz	338	-8,2	5	-37,5	65	+32,7	57	+21,3	465	-1,5
Salzlandkreis	194	+1,0	3	-40,0	36	-29,4	36	-12,2	269	-6,9
Summe	1.192	+5,5	14	-44,0	207	+15,0	200	-16,0	1.613	+2,5
Gutachterausschuss Anhalt										
Dessau-Roßlau	65	-9,7	3	-	7	-36,4	5	+150	80	-5,9
Anhalt-Bitterfeld	177	-16,9	4	-60,0	33	-26,7	169	+213	383	+18,9
Wittenberg	157	-4,3	3	+200	25	-26,5	62	+47,6	247	+2,5
Summe	399	-11,1	10	-9,1	65	-27,8	236	+141	710	+9,6
Gutachterausschuss Saale-Unstrut										
Halle (Saale)	291	+20,2	2	+100	16	+77,8	12	+0,0	321	+21,6
Saalekreis	429	+21,9	0	-	39	+2,6	20	-13,0	488	+17,6
Mansfeld-Südharz	164	-16,3	1	-50,0	18	-43,8	55	+14,6	238	-14,4
Burgenlandkreis	288	+3,6	1	+0,0	28	+0,0	21	-67,7	338	-9,1
Summe	1.172	+9,7	4	-33,3	101	-5,6	108	-27,0	1.385	+4,2
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	3.362	+6,2	31	-29,5	430	-0,7	595	+10,8	4.418	+5,7

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 (%)
Gutachterausschuss Altmark												
Salzwedel	272	+47,8	147	+83,8	37	+131	28	+12,0	156	+39,3	640	+53,5
Stendal	335	+28,8	171	+50,0	50	+11,1	48	+37,1	164	+31,2	768	+32,6
Jerichower Land	394	+39,7	149	+26,3	48	+45,5	51	+30,8	153	+77,9	795	+42,5
Summe	1.001	+37,9	467	+49,7	135	+43,6	127	+28,3	473	+46,4	2.203	+41,8
Gutachterausschuss Harz-Börde												
Magdeburg	152	+5,6	143	-13,3	141	+19,5	91	-27,8	122	-22,3	649	-8,6
Börde	496	+10,5	221	-16,9	73	-9,9	72	+28,6	275	+14,1	1.137	+4,0
Harz	547	-3,9	288	-10,6	147	+0,7	107	-9,3	313	-9,5	1.402	-6,6
Salzlandkreis	467	+19,7	396	+0,0	122	-6,9	108	+28,6	342	+47,4	1.435	+16,4
Summe	1.662	+7,1	1.048	-8,8	483	+1,5	378	-1,6	1.052	+7,8	4.623	+1,9
Gutachterausschuss Anhalt												
Dessau-Roßlau	101	-10,6	186	-4,1	55	+34,1	22	+29,4	48	+11,6	412	+1,0
Anhalt-Bitterfeld	351	-4,9	301	-0,3	95	+26,7	70	+11,1	217	+10,2	1.034	+2,8
Wittenberg	325	+0,3	172	-13,6	23	-32,4	43	-15,7	171	+8,9	734	-4,1
Summe	777	-3,6	659	-5,2	173	+15,3	135	+3,1	436	+9,8	2.180	+0,0
Gutachterausschuss Saale-Unstrut												
Halle (Saale)	115	+17,3	112	-8,9	159	-2,5	64	-14,7	52	+15,6	502	-0,4
Saalekreis	539	+22,5	255	+19,2	86	+50,9	46	+2,2	147	-12,0	1.073	+16,3
Mansfeld-Südharz	486	+11,2	252	-3,4	55	-8,3	58	-3,3	224	-17,6	1.075	-1,4
Burgenlandkreis	378	+14,5	170	-9,6	164	+23,3	81	+2,5	228	+5,1	1.021	+7,8
Summe	1.518	+16,3	789	+0,4	464	+12,3	249	-3,9	651	-7,1	3.671	+6,0
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	4.958	+13,0	2.963	+0,7	1.255	+10,8	889	+1,8	2.612	+9,0	12.677	+8,0

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		Landwirtschaft- liche Betriebe		Weitere Nutzungen		Summe Land- und Forstwirt- schaft	
	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)
Gutachterausschuss Altmark												
Salzwedel	330	+51,4	132	+33,3	160	+2,6	19	+35,7	127	+5,0	768	+26,3
Stendal	285	+44,7	133	-3,6	157	+28,7	16	+23,1	188	-2,1	779	+17,7
Jerichower Land	218	+21,1	71	-5,3	122	+32,6	9	+80,0	125	+5,9	545	+16,0
Summe	833	+40,0	336	+7,7	439	+18,6	44	+37,5	440	+2,1	2.092	+20,2
Gutachterausschuss Harz-Börde												
Magdeburg	38	+65,2	2	-33,3	4	+100	0	-	2	-60,0	46	+39,4
Börde	657	+22,1	109	+11,2	61	-32,2	0	-	177	+22,9	1004	+15,4
Harz	410	-20,1	110	+3,8	62	-27,9	0	-	144	-3,4	726	-15,0
Salzlandkreis	546	-10,9	48	+9,1	20	-16,7	1	-50,0	82	+67,3	697	-4,8
Summe	1651	-2,1	269	+7,2	147	-27,2	1	-50,0	405	+16,7	2.473	-0,6
Gutachterausschuss Anhalt												
Dessau-Roßlau	35	-7,9	26	+44,4	7	+16,7	1	-	5	-28,6	74	+7,2
Anhalt-Bitterfeld	269	-25,1	65	-27,0	40	+25,0	1	-66,7	64	+33,3	439	-17,3
Wittenberg	396	-5,9	177	-7,3	136	-11,1	0	-	132	+408	841	+5,8
Summe	700	-14,4	268	-10,1	183	-4,2	2	-71,4	201	+148	1.354	-2,9
Gutachterausschuss Saale-Unstrut												
Halle (Saale)	7	-41,7	2	-33,3	2	+0,0	0	-	5	-37,5	16	-38,5
Saalekreis	412	+0,2	36	-35,7	38	+100	3	+0,0	81	-9,0	570	-1,4
Mansfeld-Südharz	352	-5,4	77	+42,6	73	+23,7	3	+0,0	132	-6,4	637	+1,3
Burgenlandkreis	392	+24,4	77	+4,1	77	+45,3	4	+100	72	-22,6	622	+15,8
Summe	1163	+4,8	192	+2,7	190	+42,9	10	+11,1	290	-12,4	1.845	+4,2
Summe Sachsen- Anhalt insgesamt	4347	+3,3	1065	+1,6	959	+7,0	57	+14,0	1336	+12,3	7.764	+5,0

Anlage 2: Flächenumsatz

Flächenumsatz in den Landkreisen und kreisfreien Städten

Summe aller Grundstücksarten	Fläche Berichtsjahr (Tsd. m²)	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Fläche Vorjahr (Tsd. m²)
Gutachterausschuss Altmark				
Altmarkkreis Salzwedel	43.924	36,7	+37,7	31.899
Landkreis Stendal	40.829	34,1	+29,5	31.535
Landkreis Jerichower Land	34.813	29,1	+45,2	23.980
Summe	119.566	100	+36,8	87.414
Gutachterausschuss Harz-Börde				
Stadt Magdeburg	5.094	4,9	+7,8	4.724
Landkreis Börde	39.679	38,4	+3,2	38.434
Landkreis Harz	28.491	27,6	+29,5	21.995
Salzlandkreis	30.128	29,1	-4,8	31.661
Summe	103.392	100	+6,8	96.814
Gutachterausschuss Anhalt				
Stadt Dessau-Roßlau	12.483	12,2	+327,6	2.919
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	20.785	20,4	-5,2	21.926
Landkreis Wittenberg	68.638	67,4	+185,8	24.020
Summe	101.906	100	+108,5	48.865
Gutachterausschuss Saale-Unstrut				
Stadt Halle (Saale)	1.620	2,1	-9,6	1.792
Saalekreis	24.936	32,0	+2,0	24.451
Landkreis Mansfeld-Südharz	22.043	28,3	+3,5	21.291
Burgenlandkreis	29.210	37,5	+111,9	13.784
Summe	77.809	100	+26,9	61.318
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	402.673	100	+36,8	294.411

Flächenumsatz in den Teilmärkten

Landkreis oder kreisfreie Stadt	Unbebaute Baugrundstücke		Bebaute Grundstücke		Land- und Forstwirtschaft		Gemeinbedarfs-/ sonstige Flächen	
	Fläche (Tsd. m²)	Anteil (%)	Fläche (Tsd. m²)	Anteil (%)	Fläche (Tsd. m²)	Anteil (%)	Fläche (Tsd. m²)	Anteil (%)
Gutachterausschuss Altmark								
Salzwedel	488	31,9	2.203	32,5	40.969	37,6	264	12,2
Stendal	400	26,2	2.430	35,8	37.306	34,2	693	31,9
Jerichower Land	640	41,9	2.146	31,7	30.813	28,2	1.214	55,9
Summe	1.528	100	6.779	100	109.088	100	2.171	100
Gutachterausschuss Harz-Börde								
Magdeburg	696	21,3	1.314	10,4	1.615	1,9	1469	31,7
Börde	1.260	38,5	4.524	35,7	32.632	39,4	1.263	27,3
Harz	710	21,7	3.067	24,2	23.549	28,4	1165	25,1
Salzlandkreis	606	18,5	3.758	29,7	25.027	30,2	737	15,9
Summe	3.272	100	12.663	100	82.823	100	4.634	100
Gutachterausschuss Anhalt								
Dessau-Roßlau	87	9,8	731	15,8	11.330	12,3	335	8,5
Anhalt-Bitterfeld	524	59,1	2.423	52,4	15.591	16,9	2.247	57,2
Wittenberg	276	31,1	1.473	31,8	65.540	70,9	1.349	34,3
Summe	887	100	4.627	100	92.461	100	3.931	100
Gutachterausschuss Saale-Unstrut								
Halle (Saale)	412	17,7	793	11,8	369	0,6	46	1,7
Saalekreis	927	39,7	1.767	26,4	21.177	32,0	1065	39,9
Mansfeld-Südharz	404	17,3	2.062	30,8	18.796	28,4	781	29,2
Burgenlandkreis	593	25,4	2.078	31,0	25.759	39,0	780	29,2
Summe	2.336	100	6.700	100	66.101	100	2.672	100
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	8.023		30.769		350.473		13.408	

Flächenumsatz bei unbebauten Baugrundstücken

Landkreis oder Kreisfreie Stadt	Wohnbaugrund- stücke		Geschäftlich genutzte Baugrundstücke		Gewerblich genutzte Baugrundstücke		Sonstige Baugrundstücke		Summe unbebaute Baugrundstücke	
	Fläche (Tsd. m²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m²)	Veränderung Vorjahr (%)
Gutachterausschuss Altmark										
Salzwedel	199	+7,6	6	-	192	-31,4	91	-43,1	488	-21,9
Stendal	195	-29,3	0	-	200	-23,1	5	+0,0	400	-26,1
Jerichower Land	301	+37,4	0	-	294	+147	45	-46,4	640	+49,2
Summe	695	+2,2	6	-14,3	686	+4,1	141	-43,4	1.528	-4,2
Gutachterausschuss Harz-Börde										
Magdeburg	316	+29,0	19	+850	276	+17,9	85	+97,7	696	+32,8
Börde	342	+63,6	3	-25,0	688	+410	227	+52,3	1.260	+154
Harz	234	+13,0	0	-87,7	419	+69,6	57	-50,0	710	+24,4
Salzlandkreis	218	+69,0	1	-87,5	289	-54,5	98	+133	606	-25,2
Summe	1.110	+40,5	23	+75,9	1.672	+33,7	467	+34,2	3.272	+36,2
Gutachterausschuss Anhalt										
Dessau-Roßlau	36	-52,0	4	-	33	-40,0	14	+600	87	-34,1
Anhalt-Bitterfeld	172	-9,0	3	-90,0	263	-58,1	86	-50,0	524	-48,5
Wittenberg	113	-34,3	2	-	112	-67,7	49	-59,2	276	-56,8
Summe	321	-26,4	9	-70,0	408	-60,3	149	-49,3	887	-50,4
Gutachterausschuss Saale-Unstrut										
Halle (Saale)	245	+6,1	0	-53,0	151	+319	16	+300	412	+51,6
Saalekreis	325	+21,7	0	-	583	-55,0	19	-72,1	927	-43,2
Mansfeld-Südharz	170	-5,6	1	-94,5	181	-60,2	52	-10,3	404	-43,0
Burgenlandkreis	269	+17,5	1	-	302	-15,2	21	+50,0	593	-1,1
Summe	1.009	+11,2	2	-89,4	1.217	-43,2	108	-25,0	2.336	-27,3
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	3.135	+11,4	40	-41,5	3.983	-21,6	865	-16,4	8.023	-10,8

Flächenumsatz bei bebauten Grundstücken

Landkreis oder Kreisfreie Stadt	Freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaus- hälften		Mehrfamilien- häuser		Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		Sonstige Gebäude		Summe Bebaute Grund- stücke	
	Fläche (Tsd. m²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m²)	Veränderung Vorjahr (%)
Gutachterausschuss Altmark												
Salzwedel	676	+49,6	264	+97,0	99	+70,7	91	+75,0	1.073	-10,6	2.203	+16,2
Stendal	822	+21,8	130	+73,3	164	+134	169	+104	1.145	+1,2	2.430	+19,5
Jerichower Land	754	+21,4	150	+14,5	99	+70,7	312	+169	831	+43,8	2.146	+42,7
Summe	2.252	+28,8	544	+60,0	362	+94,6	572	+128	3.049	+4,8	6.779	+24,8
Gutachterausschuss Harz-Börde												
Magdeburg	128	-1,5	87	-2,2	201	-3,4	220	-33,9	678	+39,5	1.314	+5,5
Börde	635	-10,4	147	-45,6	312	+98,7	431	+78,8	2.999	+3,4	4.524	+5,8
Harz	549	-12,7	156	-31,3	201	+12,3	355	-3,8	1.806	+36,9	3.067	+12,6
Salzlandkreis	611	+41,4	209	-8,3	281	-58,1	218	+16,0	2.439	+102	3.758	+37,8
Summe	1.923	+1,2	599	-26,4	995	-18,1	1.224	+8,2	7.922	+34,0	12.663	+15,4
Gutachterausschuss Anhalt												
Dessau-Roßlau	105	-7,1	111	-3,5	85	+41,7	58	+75,8	372	-16,0	731	-4,3
Anhalt-Bitterfeld	441	-0,5	231	-0,9	169	+36,3	167	+72,2	1.415	+43,1	2.423	+28,5
Wittenberg	427	-31,1	139	-6,1	37	-5,1	94	-58,2	776	-44,0	1.473	-39,1
Summe	973	-17,3	481	-3,0	291	+30,5	319	-10,1	2.563	-9,0	4.627	-8,7
Gutachterausschuss Saale-Unstrut												
Halle (Saale)	102	+12,1	50	-18,0	175	+15,9	182	+21,3	284	-25,1	793	-4,7
Saalekreis	607	+43,2	127	+13,4	198	+111	112	-76,0	723	-54,9	1.767	-34,5
Mansfeld-Südharz	683	-50,0	177	+11,3	109	-0,9	188	+75,7	905	-24,6	2.062	-29,9
Burgenlandkreis	421	-37,2	118	+24,2	177	+8,6	338	+27,1	1.024	+28,5	2.078	+4,4
Summe	1.813	-28,9	472	+10,5	659	+27,2	820	-17,2	2.936	-26,2	6.700	-20,9
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	6.961	-5,6	2.096	+0,9	2.307	+7,7	2.935	+7,6	16.470	+5,4	30.769	+2,8

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. m²)	Veränderung Vorjahr(%)	Fläche (Tsd. m²)	Veränderung Vorjahr(%)	Fläche (Tsd. m²)	Veränderung Vorjahr(%)	Fläche (Tsd. m²)	Veränderung Vorjahr(%)	Fläche (Tsd. m²)	Veränderung Vorjahr(%)	Fläche (Tsd. m²)	Veränderung Vorjahr(%)
Gutachterausschuss Altmark												
Salzwedel	13.935	+133	2.094	+9,1	11.439	+121	1.937	-33,4	11.564	-7,2	40.969	+44,0
Stendal	11.004	+29,1	3.735	+57,5	3.848	+55,7	1.412	-52,0	17.307	+48,0	37.306	+33,2
Jerichower Land	11.456	+73,9	1.715	-42,0	5.475	+202	126	-85,3	12.041	+24,2	30.813	+40,6
Summe	36.395	+72,6	7.544	+4,1	20.762	+119	3.475	-48,2	40.912	+20,8	109.088	+39,2
Gutachterausschuss Harz-Börde												
Magdeburg	1.448	-39,7	2	-80,0	55	-37,5	0	-	110	-55,5	1.615	-41,2
Börde	18.535	-2,4	2.133	+67,8	1.217	-23,6	0	-	10.747	+1,9	32.632	+0,7
Harz	10.285	-12,7	970	-23,3	1.116	-32,6	0	-	11.178	+211	23.549	+28,7
Salzlandkreis	22.687	+25,3	233	-76,3	487	-18,0	59	-98,9	1.561	-24,3	25.027	-8,1
Summe	52.955	+3,2	3.338	-5,4	2.875	-26,8	59	-98,9	23.596	+43,5	82.823	+2,6
Gutachterausschuss Anhalt												
Dessau-Roßlau	1.030	-18,8	524	+64,8	9.587	+6291	187	-	2	-98,8	11.330	+495
Anhalt-Bitterfeld	13.172	+0,7	655	-53,0	1.148	+39,8	88	-68,1	528	-80,1	15.591	-14,4
Wittenberg	12.923	+14,4	1.846	+13,3	50.476	+907	0	-	295	-71,5	65.540	+236
Summe	27.125	+5,8	3.025	-9,5	61.211	+923	275	-66,3	825	-78,6	92.461	+133
Gutachterausschuss Saale-Unstrut												
Halle (Saale)	98	-70,0	15	+400	95	-41,0	0	-	161	-9,0	369	-45,7
Saalekreis	14.977	-10,0	273	-13,1	313	+68,3	442	+750	5.172	+348	21.177	+15,4
Mansfeld-Südharz	11.121	-1,6	1.011	+71,1	2.056	+175	15	-94,8	4.593	+9,9	18.796	+9,9
Burgenlandkreis	13.911	+110	825	+109	2.534	+435	4.598	+1412	3.891	+51,7	25.759	+148
Summe	40.107	+14,9	2.124	+63,0	4.998	+219	5.055	+671	13.817	+71,1	66.101	+42,1
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	156.582	+17,8	16.031	+4,0	89.846	+329	8.864	-35,2	79.150	+27,2	350.473	+42,9

Anlage 3: Geldumsatz**Geldumsatz in den Landkreisen und kreisfreien Städten**

Summe aller Grundstücksarten	Umsatz Berichtsjahr (Mio. €)	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Umsatz Vorjahr (Mio. €)
Gutachterausschuss Altmark				
Altmarkkreis Salzwedel	61,2	24,2	+25,9	48,6
Landkreis Stendal	89,0	35,3	+23,4	72,1
Landkreis Jerichower Land	102,2	40,5	+68,9	60,5
Summe	252,4	100	+39,3	181,2
Gutachterausschuss Harz-Börde				
Stadt Magdeburg	321,4	39,5	+14,0	281,9
Landkreis Börde	181,0	22,2	+30,5	138,8
Landkreis Harz	168,9	20,7	+2,5	164,7
Salzlandkreis	142,9	17,6	-24,5	189,2
Summe	814,2	100	+5,1	774,6
Gutachterausschuss Anhalt				
Stadt Dessau-Roßlau	57,1	19,5	-18,1	69,7
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	162,1	55,4	+65,4	98,1
Landkreis Wittenberg	73,2	25,0	-13,6	84,7
Summe	292,4	100	+15,8	252,5
Gutachterausschuss Saale-Unstrut				
Stadt Halle (Saale)	237,5	35,8	+22,7	193,6
Saalekreis	169,6	25,5	+23,9	136,9
Landkreis Mansfeld-Südharz	108,2	16,3	+30,2	83,1
Burgenlandkreis	148,5	22,4	+53,4	96,8
Summe	663,9	100	+30,1	510,4
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	2.022,8	100	+17,7	1.718,7

Geldumsatz in den Teilmärkten

Landkreis oder kreisfreie Stadt	Unbebaute Baugrundstücke		Bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum		Land- und Forstwirtschaft		Gemeinbedarfs-/ sonstige Flächen	
	Umsatz (Mio €)	Anteil (%)	Umsatz (Mio €)	Anteil (%)	Umsatz (Mio €)	Anteil (%)	Umsatz (Mio €)	Anteil (%)	Umsatz (Mio €)	Anteil (%)
Gutachterausschuss Altmark										
Salzwedel	3,9	25,0	37,9	22,1	2,4	16,6	16,8	34,5	0,2	10,5
Stendal	3,1	19,9	60,4	35,2	6,9	47,6	18,1	37,1	0,5	26,3
Jerichower Land	8,5	55,1	73,4	42,7	5,2	35,9	13,9	28,5	1,2	63,2
Summe	15,5	100	171,7	100	14,5	100	48,7	100	1,9	100
Gutachterausschuss Harz-Börde										
Magdeburg	26,6	45,9	233,5	41,6	57,9	69,1	2,5	2,4	0,9	10,7
Börde	13,7	23,5	119,4	21,3	5,6	6,7	38,2	37,2	4,2	50,0
Harz	11,4	19,6	118,1	21,0	16,1	19,2	21,5	20,9	1,8	21,4
Salzlandkreis	6,4	11,0	90,4	16,1	4,2	5,0	40,4	39,4	1,5	17,9
Summe	58,0	100	561,4	100	83,8	100	102,6	100	8,4	100
Gutachterausschuss Anhalt										
Dessau-Roßlau	3,0	20,8	46,5	20,1	6,9	47,6	0,6	2,3	0,1	1,8
Anhalt-Bitterfeld	8,1	55,6	129,1	55,8	3,9	26,9	17,8	67,4	3,2	57,1
Wittenberg	3,4	23,6	55,7	24,1	3,7	25,5	8,0	30,3	2,3	41,1
Summe	14,6	100	231,3	100	14,5	100	26,5	100	5,6	100
Gutachterausschuss Saale-Unstrut										
Halle (Saale)	17,6	40,9	154,9	34,8	63,9	70,6	0,3	0,3	0,9	10,0
Saalekreis	12,6	29,2	114,5	25,7	14,1	15,6	25,2	33,3	3,2	35,6
Mansfeld-Südharz	2,7	6,4	81,1	18,2	2,5	2,8	18,9	25,0	3,0	33,3
Burgenlandkreis	10,1	23,5	95,1	21,3	10,0	11,0	31,4	41,4	1,9	21,1
Summe	43,0	100	445,6	100	90,5	100	75,8	100	9,0	100
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	131,1		1.410,0		203,3		253,5		24,9	

Geldumsatz bei unbebauten Baugrundstücken

Landkreis oder Kreisfreie Stadt	Wohnbaugrund- stücke		Geschäftlich genutzte Baugrundstücke		Gewerblich genutzte Baugrundstücke		Sonstige Baugrundstücke		Summe unbebaute Baugrundstücke	
	Umsatz (Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Umsatz (Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Umsatz (Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Umsatz (Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Umsatz (Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)
Gutachterausschuss Altmark										
Salzwedel	2.509	-2,2	154	-	1.082	-4,1	135	-75,8	3.880	-8,7
Stendal	2.685	-9,1	0	-	369	-82,2	37	-54,3	3.091	-39,5
Jerichower Land	4.455	-4,8	0	-	3.820	+44,3	263	-57,8	8.538	+40,4
Summe	9.649	-5,4	154	+108	5.271	+34,9	435	-65,6	15.509	+0,4
Gutachterausschuss Harz-Börde										
Magdeburg	18.550	-1,4	26	-50,6	5.601	+78,1	2.437	+27,6	26.614	+11,3
Börde	7.845	+59,4	136	+27,4	4.240	+217	1.440	+111	13.661	+93,8
Harz	7.278	+2,5	9	-92,6	3.422	+98,8	660	+52,4	11.369	+21,3
Salzlandkreis	3.461	+34,2	12	-87,4	2.479	-42,8	418	+0,2	6.370	-14,2
Summe	37.134	+11,1	182	-50,4	15.743	+49,3	4.954	+43,8	58.014	+21,5
Gutachterausschuss Anhalt										
Dessau-Roßlau	2.064	-34,3	87	-	398	-57,3	480	+991	3.029	-26,4
Anhalt-Bitterfeld	4.109	+24,0	27	-95,4	3.274	-31,2	694	-49,0	8.104	-19,1
Wittenberg	2.403	-26,7	45	-	744	-72,6	249	-47,6	3.441	-46,8
Summe	8.576	-11,9	159	-72,6	4.416	-47,5	1.423	-24,3	14.574	-29,3
Gutachterausschuss Saale-Unstrut										
Halle (Saale)	15.248	+31,1	32	-68,0	1.633	+708	673	+174	17.586	+44,4
Saalekreis	6.538	+15,1	0	-	5.965	-58,5	70	-77,4	12.573	-38,4
Mansfeld-Südharz	1.288	-29,3	27	-87,0	1.152	-53,3	266	+35,7	2.733	-41,8
Burgenlandkreis	5.788	+20,7	9	+80,0	3.139	+10,1	1.165	+1020	10.101	+30,2
Summe	28.862	+20,6	68	-81,0	11.889	-40,2	2.174	+154	42.993	-4,5
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	84.221	+9,0	563	-59,2	37.319	-12,7	8.986	+20,7	131.090	+1,7

Geldumsatz bei bebauten Grundstücken

Landkreis oder Kreisfreie Stadt	Freistehende Ein- und Zweifamilien- häuser		Reihenhäuser und Doppelhaus- hälften		Mehrfamilien- häuser		Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		Sonstige Gebäude		Summe Bebaute Grund- stücke	
	Umsatz (100 Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Umsatz (100 Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Umsatz (100 Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Umsatz (100 Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Umsatz (100 Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Umsatz (100 Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)
Gutachterausschuss Altmark												
Salzwedel	162	+36,1	65	+58,5	42	+320	32	+77,8	78	-35,5	379	+22,7
Stendal	190	+35,7	81	+65,3	141	+85,5	94	-18,3	98	+16,7	604	+30,2
Jerichower Land	289	+46,0	82	+24,2	38	-9,5	223	+238	102	+155	734	+78,2
Summe	641	+40,3	228	+46,2	221	+72,7	349	+75,4	278	+13,5	1.717	+44,9
Gutachterausschuss Harz-Börde												
Magdeburg	211	+11,6	168	-1,2	851	+49,6	776	-9,9	329	+50,9	2.335	+16,3
Börde	371	+14,5	128	-15,8	177	+254	274	+145	244	+32,6	1.194	+45,3
Harz	380	+1,6	151	-15,2	145	-5,2	227	+10,2	278	-9,2	1.181	-3,0
Salzlandkreis	287	+17,6	167	-14,4	97	-27,1	170	+93,2	183	-74,7	904	-34,7
Summe	1.249	+10,4	614	-11,7	1.270	+40,3	1.447	+14,2	1.034	-27,8	5.614	+3,4
Gutachterausschuss Anhalt												
Dessau-Roßlau	125	+19,0	133	+1,5	102	-44,6	56	+69,7	49	-59,5	465	-19,0
Anhalt-Bitterfeld	226	-1,3	168	+10,5	205	+138	87	+27,9	605	+351	1.291	+93,0
Wittenberg	208	+2,5	80	-4,8	45	+45,2	78	+44,4	146	-48,8	557	-15,2
Summe	559	+4,1	381	+3,8	352	+16,9	221	+42,6	800	+48,1	2.313	+21,7
Gutachterausschuss Saale-Unstrut												
Halle (Saale)	205	+9,6	144	-4,0	723	+34,6	333	-22,9	144	+8,3	1.549	+7,6
Saalekreis	369	+21,0	165	-5,2	315	+181	83	+1,2	213	+90,2	1.145	+45,9
Mansfeld-Südharz	195	+1,0	93	-8,8	60	-6,3	102	+45,7	361	+144	811	+40,6
Burgenlandkreis	249	+23,3	82	-12,8	126	-3,1	244	+146	250	+90,8	951	+45,0
Summe	1.018	+14,8	484	-6,9	1.224	+45,2	762	+11,6	968	+84,7	4.456	+28,9
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	3.467	+15,1	1.707	-1,8	3.067	+40,9	2.779	+20,6	3.080	+12,4	14.100	+17,8

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		Landwirtschaftli- che Betriebe		Weitere Nutzungen		Summe Land- und Forstwirtschaft	
	Umsatz (Tsd. €)	Veränderung Vorjahr(%)	Umsatz (Tsd. €)	Veränderung Vorjahr(%)	Umsatz (Tsd. €)	Veränderung Vorjahr(%)	Umsatz (Tsd. €)	Veränderung Vorjahr(%)	Umsatz (Tsd. €)	Veränderung Vorjahr(%)	Umsatz (Tsd. €)	Veränderung Vorjahr(%)
Gutachterausschuss Altmark												
Salzwedel	6.860	+125	854	+9,5	2.574	+61,7	1.573	+6,7	4.933	+4,0	16.794	+44,2
Stendal	7.559	+1,7	1.848	+104	1.294	+80,7	1.358	-20,5	6.008	+8,9	18.067	+11,0
Jerichower Land	6.640	+39,3	942	-39,8	1.660	+238	126	-69,3	4.519	+7,7	13.887	+21,5
Summe	21.059	+38,1	3.644	+12,1	5.528	+97,5	3.057	-14,9	15.460	+6,9	48.748	+23,9
Gutachterausschuss Harz-Börde												
Magdeburg	2.375	-48,3	3	-50,0	33	+10,0	0	-	65	-77,9	2.476	-49,7
Börde	30.196	-1,1	1.226	+66,8	378	-31,0	0	-	6.376	-32,4	38.176	-7,4
Harz	13.564	-27,7	480	-2,4	579	-9,1	0	-	6.859	+152	21.482	-5,0
Salzlandkreis	37.897	+48,0	153	-40,0	192	+3,8	80	-99,0	2.117	-27,0	40.439	+9,7
Summe	84.032	+5,7	1.862	+25,1	1.182	-15,6	80	-99,0	15.417	+0,5	102.573	-2,9
Gutachterausschuss Anhalt												
Dessau-Roßlau	218	-74,8	244	+50,6	46	-4,2	95	-	0	-99,2	603	-45,5
Anhalt-Bitterfeld	16.865	+37,4	252	-61,5	260	+66,7	120	-64,1	347	-77,7	17.844	+19,2
Wittenberg	6.583	+28,4	483	-16,4	888	-31,8	0	-	63	-78,4	8.017	+4,3
Summe	23.666	+29,6	979	-29,8	1.194	-20,7	215	-70,4	410	-78,1	26.464	+11,4
Gutachterausschuss Saale-Unstrut												
Halle (Saale)	122	-77,1	7	+133	36	+56,5	0	-	85	-42,6	250	-65,6
Saalekreis	20.253	-11,9	138	-21,6	89	+43,5	587	+672	4.142	+827	25.209	+6,1
Mansfeld-Südharz	14.319	+8,3	536	+132	710	+224	50	-84,7	3.298	+77,5	18.913	+19,3
Burgenlandkreis	20.499	+158	523	+168	994	+468	7.136	+2467	2.234	+46,7	31.386	+211
Summe	55.193	+23,5	1.204	+99,0	1.829	+282	7.773	+1010	9.759	+145	75.758	+50,2
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	183.950	+16,6	7.689	+14,1	9.733	+57,4	11.125	-14,0	41.046	+15,1	253.543	+15,7

Anlage 4: Gesamtkaufpreise von bebauten Grundstücken**Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern**

Gesamtkaufpreis in €	bis 50.000	bis 100.000	bis 150.000	über 150.000	Anzahl	durchschn. Grundstücks- größe (m²)	durchschn. Kaufpreis
Landkreis/kreisfreie Stadt	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	insgesamt	(m²)	(€)
Gutachterausschuss Altmark							
Altmarkkreis Salzwedel	74	67	29	8	178	2.444	64.490
Landkreis Stendal	136	52	30	10	228	1.787	55.639
Landkreis Jerichower Land	93	69	60	34	256	1.102	86.770
Summe/Durchschnitt	303	188	119	52	662	1.699	70.057
Gutachterausschuss Harz-Börde							
Landeshauptstadt Magdeburg	11	20	24	51	106	770	156.193
Landkreis Börde	133	103	77	46	359	989	80.715
Landkreis Harz	137	95	64	40	336	851	80.777
Salzlandkreis	92	85	55	20	252	884	81.723
Summe/Durchschnitt	373	303	220	157	1.053	898	88.574
Gutachterausschuss Anhalt							
Stadt Dessau-Roßlau	11	21	12	17	61	934	108.116
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	73	87	33	11	204	1.015	76.904
Landkreis Wittenberg	54	70	35	13	172	1.006	81.395
Summe/Durchschnitt	138	178	80	41	437	1.000	83.028
Gutachterausschuss Saale-Unstrut							
Stadt Halle (Saale)	6	14	8	52	80	745	184.153
Saalekreis	127	116	61	52	356	929	85.520
Landkreis Mansfeld-Südharz	192	64	22	9	287	951	47.878
Burgenlandkreis	133	97	46	24	300	1.006	70.471
Summe/Durchschnitt	458	291	137	137	1.023	943	78.260
Summe/Durchschnitt	1.272	960	556	387	3.175	1.094	80.627
Sachsen-Anhalt insgesamt							

Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Gesamtkaufpreis in €	bis 50.000	bis 100.000	bis 150.000	über 150.000	Anzahl	durchschn. Grundstücks- größe (m²)	durchschn. Kaufpreis
Landkreis/kreisfreie Stadt	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	insgesamt	(m²)	(€)
Gutachterausschuss Altmark							
Altmarkkreis Salzwedel	57	34	9	1	101	706	49.698
Landkreis Stendal	85	37	20	1	143	653	72.992
Landkreis Jerichower Land	57	38	14	3	112	816	56.112
Summe/Durchschnitt	199	109	43	5	356	719	61.073
Gutachterausschuss Harz-Börde							
Landeshauptstadt Magdeburg	8	29	39	36	112	619	130.973
Landkreis Börde	79	58	37	2	176	631	65.205
Landkreis Harz	104	67	29	7	207	449	60.310
Salzlandkreis	101	84	21	1	207	595	56.839
Summe/Durchschnitt	292	238	126	46	702	565	71.788
Gutachterausschuss Anhalt							
Stadt Dessau-Roßlau	22	66	27	8	123	560	90.869
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	81	89	30	1	201	636	64.769
Landkreis Wittenberg	46	56	5	0	107	683	59.326
Summe/Durchschnitt	149	211	62	9	431	626	70.866
Gutachterausschuss Saale-Unstrut							
Stadt Halle (Saale)	6	25	38	25	94	430	137.281
Saalekreis	66	75	44	2	187	493	71.114
Landkreis Mansfeld-Südharz	100	53	5	3	161	559	45.495
Burgenlandkreis	79	46	17	0	142	633	52.251
Summe/Durchschnitt	251	199	104	30	584	535	70.115
Summe/Durchschnitt	891	757	335	90	2.073	596	69.285
Sachsen-Anhalt insgesamt							

Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von Mehrfamilienhäusern

Gesamtkaufpreis in €	bis 100.000	bis 200.000	bis 300.000	über 300.000	Anzahl	durchschn. Grundstücks- größe (m²)	durchschn. Kaufpreis
Landkreis/kreisfreie Stadt	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	insgesamt		(€)
Gutachterausschuss Altmark							
Altmarkkreis Salzwedel	18	3	3	0	24	1.326	96.846
Landkreis Stendal	20	10	3	1	34	1.793	102.882
Landkreis Jerichower Land	20	5	0	0	25	1.114	62.068
Summe/Durchschnitt	58	18	6	1	83	1.453	88.843
Gutachterausschuss Harz-Börde							
Landeshauptstadt Magdeburg	20	19	6	48	93	1.349	546.338
Landkreis Börde	43	9	1	1	54	1.595	62.460
Landkreis Harz	54	30	8	3	95	828	112.107
Salzlandkreis	36	17	1	3	57	996	100.309
Summe/Durchschnitt	153	75	16	55	299	1.161	235.953
Gutachterausschuss Anhalt							
Stadt Dessau-Roßlau	4	8	2	6	20	2.199	251.381
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	25	11	1	1	38	2.026	90.525
Landkreis Wittenberg	7	2	0	1	10	1.231	111.797
Summe/Durchschnitt	36	21	3	8	68	1.960	140.964
Gutachterausschuss Saale-Unstrut							
Stadt Halle (Saale)	36	30	23	48	137	828	291.317
Saalekreis	23	10	4	6	43	1.508	398.950
Landkreis Mansfeld-Südharz	16	2	0	1	19	1.091	76.721
Burgenlandkreis	83	21	9	3	116	862	78.830
Summe/Durchschnitt	158	63	36	58	315	949	214.817
Summe/Durchschnitt Sachsen-Anhalt insgesamt	405	177	61	122	765	1.176	202.846

Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von Eigentumswohnungen

Gesamtkaufpreis in €	bis 50.000	bis 100.000	über 100.000	Anzahl	durchschn. Kaufpreis
Landkreis/kreisfreie Stadt	Anzahl	Anzahl	Anzahl	insgesamt	(€)
Gutachterausschuss Altmark					
Altmarkkreis Salzwedel	21	9	0	30	38.200
Landkreis Stendal	31	31	13	75	68.054
Landkreis Jerichower Land	34	29	1	64	46.817
Summe/Durchschnitt	86	69	14	169	54.712
Gutachterausschuss Harz-Börde					
Landeshauptstadt Magdeburg	281	190	137	608	70.514
Landkreis Börde	59	24	5	88	45.201
Landkreis Harz	88	45	24	157	58.644
Salzlandkreis	29	6	4	39	45.864
Summe/Durchschnitt	457	265	170	892	64.850
Gutachterausschuss Anhalt					
Stadt Dessau-Roßlau	17	35	9	61	71.161
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	24	3	1	28	42.071
Landkreis Wittenberg	21	14	1	36	53.254
Summe/Durchschnitt	62	52	11	125	59.488
Gutachterausschuss Saale-Unstrut					
Stadt Halle (Saale)	304	108	165	577	80.071
Saalekreis	112	37	18	167	45.122
Landkreis Mansfeld-Südharz	24	10	4	38	50.029
Burgenlandkreis	114	56	11	181	44.003
Summe/Durchschnitt	554	211	198	963	66.046
Summe/Durchschnitt Sachsen-Anhalt insgesamt	1.159	597	393	2.149	64.277

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

Der Gutachterausschuss kann als weitere Aufgaben

- Gutachten erstatten über Miet- oder Pachtwerte
- Gutachten erstatten über Teilwerte von Grundstücken
- Gutachten erstatten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile (Enteignungsverfahren)
- Mietübersichten erstellen
- Zustandsfeststellungen für ein Grundstück oder einen Grundstücksteil einschließlich seiner Bestandteile durchführen (Enteignungsverfahren)

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

- erteilt Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
- gewährt Einsicht in Bodenrichtwertkarten und Grundstücksmarktberichte
- erteilt mündliche und schriftliche Auskünfte aus den Bodenrichtwertkarten und den Grundstücksmarktberichten

Anhang II: Gebühren

Die Gebühren für die Amtshandlungen und Leistungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und ihrer Geschäftsstellen sind in der lfd. Nr. 151 der Allgemeinen Gebührenordnung des Landes Sachsen-Anhalt (AIGO 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. 1.350 € zuzüglich Auslagen und Umsatzsteuer
- Gutachten über ein unbebautes Grundstück bei einem Verkehrswert von 25.001 bis 50.000 €
Gebühr: ca. 450 € 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 einen Zuständigkeitsbereich eines Gutachterausschusses:	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	18,25 €
• zzgl., soweit eine Viertelstunde überschritten wird, je weiterer angefangener Viertelstunde	9,75 €

Grundstücksmarktbericht (Tarifstelle 5.1)

• Online-Download als PDF- Datei	30 €
----------------------------------	------

Anhang III: Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Sachsen-Anhalt**Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt**

zuständig für Land, Landkreis, Kreisfreie Stadt	Adresse	Telefon Telefax E-Mail
--	----------------	--

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt

Land Sachsen-Anhalt	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Otto-von-Guericke-Straße 15 39104 Magdeburg	0391 567-8585 0391 567-8599 OGAA@LVermGeo.Sachsen-Anhalt.de
---------------------	---	---

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Altmark
des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt**

Stendal Altmarkkreis Salzwedel Jerichower Land	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	03931 252-106 03931 252-499 GAA.Altmark@ LVermGeo.Sachsen-Anhalt.de
--	--	--

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Harz-Börde
des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt**

Magdeburg Börde Harz Salzlandkreis	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Otto-von-Guericke-Straße 15 39104 Magdeburg	0391 567-7864 0391 567-7821 GAA.Harz-Boerde@ LVermGeo.Sachsen-Anhalt.de
---	---	--

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Anhalt
des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt**

Dessau-Roßlau Anhalt-Bitterfeld Wittenberg	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Elisabethstraße 15 06847 Dessau-Roßlau	0340 6503-1258 0340 6503-1001 GAA.Anhalt@ LVermGeo.Sachsen-Anhalt.de
--	--	---

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Saale-Unstrut
des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt**

Halle Saalekreis Mansfeld-Südharz Burgenlandkreis	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Neustädter Passage 15 06122 Halle (Saale)	0345 6912-481 0345 6912-133 GAA.Saale-Unstrut@ LVermGeo.Sachsen-Anhalt.de
--	---	--

Informationen im Geodatenportal unter: www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de

Anhang IV: Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse in anderen Bundesländern

Gutachterausschuss für Grundstückswerte	zuständig für Landkreis/ kreisfreie Stadt	Adresse	Telefon
Land Brandenburg			
Elbe-Elster	Elbe-Elster	Kataster- und Vermessungsamt Nordpromenade 4a 04916 Herzberg/Elster	03535 462-706
Havelland	Havelland	Kataster- und Vermessungsamt Waldemardamm 3 14641 Nauen	03321 4036-181
Ostprignitz-Ruppin	Ostprignitz-Ruppin	Kataster- und Vermessungsamt Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	033971 62-492
Potsdam-Mittelmark	Potsdam-Mittelmark	Kataster- und Vermessungsamt Potsdamer Straße 18a 14513 Teltow	03328 318-311
Prignitz	Prignitz	Kataster- und Vermessungsamt 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	Braunschweig (Stadt) Salzgitter (Stadt) Goslar Peine Wolfenbüttel	LGLN, Regionaldirektion Braunschweig Wilhelmstraße 3 38100 Braunschweig	0531 484-2170
Lüneburg	Harburg Lüneburg Lüchow-Dannenberg Uelzen	LGLN, Regionaldirektion Lüneburg Adolph-Kolping-Straße 12 21337 Lüneburg	04131 8545-165
Wolfsburg	Wolfsburg (Stadt) Celle Gifhorn Helmstedt	LGLN, Regionaldirektion Wolfsburg Siegfried-Ehlers-Straße 2 38440 Wolfsburg	05361 2663-33

Freistaat Sachsen

Leipzig	Leipzig (Stadt)	Amt für Geoinformation und Bodenordnung Burgplatz 1 04109 Leipzig	0341 123-5072
Leipzig	Leipzig	Landratsamt Leipzig Leipziger Straße 67 04552 Borna	03433 777-1480
Nordsachsen	Nordsachsen	Landratsamt Nordsachsen Vermessungsamt Husarenpark 19 04860 Torgau	03421 779-400

Freistaat Thüringen

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 einen Immobilienmarktbericht Deutschland 2011 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 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
Baugrundstück:	Grundstück oder Grundstücksteilfläche, auf dem die Errichtung einer baulichen Anlage zugelassen, oder das/die bereits bebaut ist.
BauNVO:	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
Baupreisindex:	Baupreisindizes spiegeln die Entwicklung der Preise für den Neubau und die Instandhaltung von Bauwerken wider und werden regelmäßig vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht. Als Indexzahlen geben sie die relativen Preisveränderungen bezogen auf ein Basisjahr an, dessen Preisverhältnisse mit 100% gesetzt sind.
Baureifes Land:	Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Hierzu müssen die rechtlichen Voraussetzungen, vor allem aus dem Baugesetzbuch, dem Bauordnungs- und Umweltrecht gegeben sein.
Bodenpreisindex:	Gibt die Änderungen des Bodenwertes bezogen auf ein Basisjahr (Index = 100) an.
Bodenrichtwert:	Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er wird einmal jährlich durch den Gutachterausschuss aus den Daten der Kaufpreissammlung ermittelt.
Brutto-Grundfläche:	Eine nach der DIN 277 (1973, 87) errechnete Fläche, die aus der Summe der Grundflächen aller nutzbaren Grundrissebenen eines Bauwerks besteht.
Endwert:	Ist neben dem Anfangswert eine Bezeichnung für den Bodenwert von Grundstücken in Gebieten, in denen eine städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme durchgeführt wird. Der Endwert ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die

rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiet ergibt.

Erbbaurecht:

Ist ein grundstücksgleiches Recht, das dazu berechtigt, auf oder unter der Erdoberfläche eines fremden Grundstücks ein Bauwerk zu errichten und zu nutzen. Als grundstücksgleiches Recht ist es vererbbar, veräußerbar und belastbar und wird in einem besonderen Erbbaugrundbuch sowie auf dem Grundbuchblatt des Grundeigentümers in Abt. II gesichert. Näheres regelt die Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO).

Erbbauzins:

Das im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte Entgelt, das ein Erbbauberechtigter dem Grundstückseigentümer in wiederkehrenden Leistungen zu zahlen hat. Die Zinshöhe und die Laufzeit des Erbbaurechts werden vertraglich geregelt.

Erschließung:

Unter Erschließung ist eine ordnungsgemäß benutzbare verkehrsmäßige Anbindung eines Baugrundstücks durch Straßen, Wege oder Plätze sowie durch ordnungsgemäß benutzbare Ver- und Entsorgungsleitungen für Elektrizität, Wasser und Abwasser zu verstehen.

Erschließungsbeitragsfrei:

Der beitragsrechtliche Zustand eines Grundstücks, bei denen keine Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen mehr erhoben werden oder bei denen die Beiträge für die Erschließung bereits gezahlt worden sind.

Erschließungsbeitragspflichtig:

Der beitragsrechtliche Zustand eines Grundstücks, für die Erschließungsbeiträge noch zu erheben sind.

Erschließungskosten:

Kosten für die Erstellung von Erschließungsanlagen. Dieses sind i. d. R. Kosten für den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen sowie Kosten für den Straßenausbau und für die bautechnische Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen.

Ertragswert:

Der Ertragswert eines bebauten Grundstücks ist die Summe der Barwerte aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus dem Grundstück nachhaltig erzielbaren Reinerträge einschließlich des Barwerts des verbleibenden Bodenwerts. Er beschreibt den wirtschaftlichen Wert eines Grundstücks. Um den Ertragswert bestimmen zu können, müssen die Miethöhen, die Bewirtschaftungskosten, die Restnutzungsdauer des Gebäudes und der Liegenschaftszinssatz bekannt sein.

Ertragswertverfahren:

Ein normiertes Wertermittlungsverfahren, das zur Bewertung von bebauten Grundstücken, bei denen die Verzinsung des investierten Kapitals für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlaggebend ist, angewendet wird (z. B. Miet- und Geschäftsgrundstücke; gemischt, genutzte Grundstücke; Gewerbe-, Industrie- und Garagengrundstücke).

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) – vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

Indexreihe:

Gibt die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt an.

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich das im Verkehrswert gebundene Kapital verzinst, wobei sich der Zinssatz nach dem aus der Liegenschaft marktüblich erzielbaren Reinertrag im Verhältnis zum Verkehrswert bemisst (WertR 2006).

Marktanpassung:

Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt durch das Anbringen von Zu- oder Abschlägen an die Ergebnisse von Wertermittlungsverfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes.

Mietspiegel:	Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten, die für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Miete aufgrund steigender Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. Diese Übersicht muss von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden sein.
Miteigentumsanteil:	Der Miteigentumsanteil gibt an, in welchem Verhältnis der Wohnungseigentümer am Gemeinschaftseigentum beteiligt ist. Er ist ein Wertmaßstab, wobei die Höhe des Miteigentumsanteils in 100stel, 1.000stel oder 10.000stel gemessen wird.
Nettokaltmiete:	Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um die Miete, die keine Betriebskosten, also auch keine Heiz- und Warmwasserkosten enthält. Sie wird auch „Nettomiete“ genannt.
Normalherstellungskosten:	Für die Errichtung eines Gebäudes aufzubringende gewöhnliche Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit. Die Normalherstellungskosten sind nach Erfahrungssätzen anzusetzen. Sie sind erforderlichenfalls mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umzurechnen.
NutzEV:	Verordnung über die angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562).
Pacht:	Der Pachtvertrag ist ein gegenseitiger Vertrag, durch den der Eigentümer einem Pächter gegen Zahlung eines Pachtzinses den Gebrauch und die Nutzung der verpachteten Sache (Grundstück) sowie den aus der Sache erwirtschafteten Gewinn gewährt.
Qualitätstichtag:	Zeitpunkt, auf den sich der Zustand des Grundstücks bezieht.
Rohbauland:	Flächen, die für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
Sachwert:	Der Sachwert ergibt sich aus der Summe des Wertes für den Boden sowie den Werten der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen (Gartenanlagen, Anpflanzungen).
Sachwertfaktor:	Der Sachwertfaktor ist für die sachgerechte Ermittlung des Verkehrswertes aus 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.
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 (Wertermittlungsstichtag), 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).
VOGut:	Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte – vom 14. Juni 1991 (GVBl. LSA S. 131), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 2. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 58).
Wertermittlungsstichtag:	Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.
Wertermittlungsverfahren:	Methode zur Bestimmung des Wertes von unbebauten und bebauten Grundtücken. Je nach Objekt und Zweck der Wertermittlung werden verschiedene Verfahren angewandt. Die gesetzlich normierten Verfahren der Verkehrswertermittlung sind das Ertragswert-, das Sachwert- und das Vergleichswertverfahren.
WertR 2006:	Wertermittlungsrichtlinien 2006 – vom 1. März 2006, Bundesanzeiger Nr.108 vom 10. Juni 2006, S. 4325
Wohnfläche:	Die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören. Die Wohnfläche wird im Allgemeinen nach der Wohnflächenverordnung ermittelt.
Wohnungseigentum:	Ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Einzelheiten regelt das Wohnungseigentumsgesetz

Anhang VI: Nutzungsbedingungen

Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)

Stand: 01.01.2011

1. Geltungsbereich

- 1.1 Daten der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (nachfolgend: „Daten“) sind Daten im Sinne des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA). Sie werden durch Veröffentlichungen (Topographische Landeskartenwerke, Luftbilder), Auszüge aus den Nachweisen der Landesvermessung (Grundlagenvermessung, Geotopographische Landesaufnahme), Auszüge aus der Landesluftbildsammlung, Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte, Liegenschaftsbuch, Vermessungszahlenwerk), Auszüge aus dem Geobasisinformationssystem, Auskünfte und sonstige Dienste - beispielsweise SAPOS® - herausgegeben. Auch Daten der Grundstückswertermittlung entsprechend Kapitel 3, Teil 1 des Baugesetzbuches und der Verordnung über Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Sachsen-Anhalt sind „Daten“ im Sinne der folgenden Bestimmungen.
- 1.2 SAPOS® ist der Satellitenpositionierungsdienst der deutschen Landesvermessung zur Positionsbestimmung auf Grundlage der Satellitensysteme NAVSTAR-GPS und GLONASS. SAPOS® wird nach von der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV) festgelegten Standards betrieben und umfasst insbesondere den Echtzeit Positionierungs-Service (EPS), den Hochpräzisen Echtzeit Positionierungs-Service (HEPS) sowie den Geodätischen Postprocessing Positionierungs-Service (GPPS). Durch SAPOS® werden Korrekturdaten und Systeminformationen für die Positionierung, Ortung und Navigation zur Verfügung gestellt.

2. Rechtliche Hinweise

- 2.1 Das LVermGeo besitzt alle Rechte an den Daten der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters, insbesondere die Urheberrechte an den kartographischen Werken, die Rechte an den Luftbildern und die Rechte als Datenbankhersteller nach dem Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (UrhG). Außerdem unterliegen die Daten der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters als Auszüge aus den Nachweisen der Landesvermessung und als Auszüge aus dem Liegenschaftskataster den gesetzlichen Bestimmungen des VermGeoG LSA. Auch für die Daten der Grundstückswertermittlung besitzt das LVermGeo die Nutzungsrechte nach dem UrhG.
- 2.2 Jede Nutzung der Daten durch gegenständliche und ungenständliche Vervielfältigung (interne Nutzung) sowie durch Verbreitung und öffentliche Wiedergabe - insbesondere die Internetnutzung und die Eröffnung von Downloadmöglichkeiten - (externe Nutzung) sowie auf sonstige Weise, die über diese Nutzungsbedingungen hinausgeht und nicht gesetzlich erlaubt oder schriftlich vom LVermGeo lizenziert ist, ist nur nach schriftlicher Lizenzierung des LVermGeo zulässig. Lizenzierte Nutzungsrechte dürfen weder vollständig noch in Teilen vom Lizenznehmer auf Dritte übertragen werden mit Ausnahme der Mehrplatznutzung (Nr. 5.4) an Auftragnehmer (Nr. 7.1). Die Bildung digitaler Datenauszüge aus Dateien im Portable Document Format (PDF) ist untersagt.
- 2.3 Für die Nutzung personenbezogener Daten gelten die Bestimmungen der Gesetze zum Schutz personenbezogener Daten der Bürger der Bundesrepublik Deutschland und des Landes Sachsen-Anhalt.

3. Abgabe der Daten

- 3.1 Der Versand analoger Daten erfolgt auf Kosten und Gefahr der Antragsteller. Sind die Antragsteller Verbraucher im Sinne des § 13 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) (nachfolgend: Verbraucher), geht die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung mit der Übergabe der analogen Daten auf die Antragsteller über.
- 3.2 Das Eigentum der Daten verbleibt bis zur vollständigen Bezahlung beim Land Sachsen-Anhalt.
- 3.3 Das LVermGeo ist zu Datenteillieferungen berechtigt.
- 3.4 Die Antragsteller sind verpflichtet, Sendungen unmittelbar nach Erhalt auf Vollständigkeit zu prüfen. Unrichtige oder unvollständige Sendungen oder sonstige offensichtliche Mängel sind innerhalb von zwei Wochen nach Erhalt zu reklamieren. Daten sind innerhalb von drei Monaten nach Erhalt zu prüfen. Versteckte Mängel sind umgehend nach ihrer Feststellung innerhalb eines Jahres nach Empfang der Lieferung zu reklamieren. Beanstandungen werden nur innerhalb dieser Fristen berücksichtigt.
- 3.5 Verbraucher haben etwaige Mängel innerhalb von zwei Jahren nach Erhalt der Daten zu reklamieren. Im Falle einer rechtzeitigen und begründeten Mängelanzeige stehen ihnen die gesetzlichen Rechte zu. Schadensersatz können sie jedoch nur verlangen, wenn sie den Mangel innerhalb eines Jahres nach Erhalt der Daten angezeigt haben.
- 3.6 Verbrauchern steht bei Fernabsatzverträgen nach § 312d BGB ein Widerrufsrecht zu. Sie können ihre Anträge innerhalb von zwei Wochen ohne Angabe von Gründen in Textform oder durch Rücksendung der Daten widerrufen. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung. Der Widerruf ist zu richten an das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg. Das Widerrufsrecht besteht nicht für Daten, die nach Kundenspezifikation angefertigt werden und nicht für die Lieferung von Audio- oder Videoaufzeichnungen oder von Software, sofern die gelieferten Datenträger vom Verbraucher entsiegelt worden sind. Bei der Erbringung von Dienstleistungen erlischt das Widerrufsrecht, wenn das LVermGeo mit ausdrücklicher Zustimmung der Verbraucher vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Dienstleistung begonnen hat oder die Verbraucher diese selbst veranlasst haben.
- 3.7 Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die Verbraucher zur Rücksendung verpflichtet. Die Kosten der Rücksendung tragen bei einem Bestellwert bis 40 Euro die Verbraucher.

4. Lizenzierung der Daten

- 4.1 Die Lizenzierung der Daten erfolgt durch das LVermGeo (nachfolgend auch: „Lizenzgeber“) unter der Voraussetzung, dass die Antragsteller (nachfolgend auch: „Lizenznehmer“) diese Nutzungsbedingungen in ihrer zum Zeitpunkt der Lizenzierung gültigen Fassung annehmen; sie erfolgt ausschließlich schriftlich und kommt durch den Eingang einer schriftlichen Erklärung der Lizenznehmer über die Annahme einer Lizenzierung einschließlich der Anerkennung dieser Nutzungsbedingungen mit den Lizenzgebern zustande.
- 4.2 Abweichende Regelungen der Lizenznehmer haben nur dann Geltung, soweit sie schriftlich vom Lizenzgeber anerkannt worden sind. Allgemeine Geschäftsbedingungen der Lizenznehmer werden durch die Lizenzgeber nicht anerkannt.

5. Interne Nutzung

- 5.1 Es gilt Nr. 2.2 mit den Ausnahmen nach den Nrn. 5.2 bis 5.4.
- 5.2 Die Daten dürfen für eigene, nichtgewerbliche Zwecke in beliebiger Zahl gegenständlich vervielfältigt werden.
- 5.3 Die Daten dürfen für Zwecke der öffentlichen Sicherheit und Rechtspflege im Sinne von § 45 Abs. 1 und 2 UrhG genutzt werden.
- 5.4 Mit der Abgabe der Daten des Liegenschaftskatasters in digitaler Form ist eine Lizenzierung zur Nutzung an fünf Bildschirmarbeitsplätzen, mit der Abgabe der Daten der Landesvermessung und der Grundstückswertermittlung an einem Arbeitsplatz verbunden. Vor einer darüber hinausgehenden Nutzung an weiteren Bildschirmarbeitsplätzen (Mehrplatznutzung) ist eine entsprechende Lizenzierung nach Nr. 4 erforderlich. Als Bildschirmarbeitsplatz gilt jede technische Einheit, an denen die Daten (auch in umgearbeiteter Form) von den Lizenznehmern potenziell genutzt werden können.
- 5.5 Die Lizenznehmer haben durch geeignete Maßnahmen dafür zu sorgen, dass Dritte keinen Zugriff auf die Daten nehmen können und dass Beschäftigte der Lizenznehmer diese weder zu ihrem persönlichen Zweck nutzen noch Dritten zugänglich machen können. Die Lizenznehmer haben dem Lizenzgeber auf Verlangen Auskunft über die getroffenen Maßnahmen zu geben.

6. Externe Nutzung

- 6.1 Es gilt Nr. 2.2 mit den Ausnahmen der Nutzung nach den Nrn. 6.2 bis 6.5.
- 6.2 Vom Lizenzgeber abgegebene Exemplare der Daten - inklusive der Auszüge aus der Grundlagenvermessung und dem Vermessungszahlenwerk - dürfen im Original unter Beachtung von Nr. 2.3 weiterverbreitet (z.B. weitergegeben) werden.
- 6.3 Die Daten dürfen für Zwecke der öffentlichen Sicherheit und Rechtspflege im Sinne von § 45 Abs. 3 UrhG genutzt werden.
- 6.4 Die Daten dürfen von Plangenehmigungsbehörden in öffentlichrechtlichen Genehmigungsverfahren insoweit frei genutzt werden, wie dem Träger des Vorhabens für das Verfahren die Nutzungsrechte eingeräumt wurden.
- 6.5 Die Lizenznehmer dürfen Bilder der Daten auf Internetseiten öffentlich zugänglich machen, wenn diese Daten von den Lizenznehmern mit thematischen Informationen verknüpft werden und einen Umfang von 1024 x 768 Pixel je Website nicht überschreiten, der Zugang zur Website unentgeltlich möglich ist und die Präsentation mit einem Link auf die Webseite des Lizenzgebers versehen wird.
- 6.6 Die Lizenznehmer sind verpflichtet, bei jeder externen Nutzung der Daten einen deutlich sichtbaren Quellenvermerk anzubringen, der wie folgt auszugestaltet ist: „© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, [Jahr der letzten Abgabe, Aktenzeichen]“

7. Beauftragung eines Auftragnehmers

- 7.1 Die Weitergabe von Daten an Auftragnehmer der Antragsteller bzw. Lizenznehmer ist zulässig, soweit und solange dies zur internen Nutzung der Antragsteller bzw. Lizenznehmer erforderlich ist. Bildschirmarbeitsplätze dieser Auftragnehmer werden als Bildschirmarbeitsplätze der Antragsteller bzw. Lizenznehmer gewertet; Antragsteller bzw. Lizenznehmer haben sich die dazu notwendige Mehrplatznutzung zu lassen und ihren Auftragnehmern zu übertragen.
- 7.2 Im Fall der Weitergabe von Daten an Auftragnehmer haben die Antragsteller bzw. Lizenznehmer ihre Auftragnehmer schriftlich zu verpflichten, diese Nutzungsbedingungen einzuhalten, die übernommenen Daten ausschließlich für die Bearbeitung des Auftrags und nur an lizenzierten Bildschirmarbeitsplätzen zu verwenden, sie in keinem Fall Dritten zugänglich zu machen sowie nach Erfüllung des Auftrags alle bei ihnen verbliebenen Daten, auch Zwischenprodukte, Arbeitskopie - zu löschen.
- 7.3 Für Auftragnehmer gilt Nr. 2.2. Zugangsdaten zu Diensten des Lizenzgebers dürfen Dritten auch zu Auftragsarbeiten nicht

zugänglich gemacht werden. Die Antragsteller bzw. Lizenznehmer haften für die unbefugte Nutzung ihrer Auftragnehmer.

8. Entgelte/Gebühren

- 8.1 Die Abgabe und die Lizenzierung von Daten sind grundsätzlich kostenpflichtig. Die Höhe der Kosten bemisst sich für die Daten der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters nach der Kostenverordnung für das amtliche Vermessungs- und Geoinformationswesen des Landes Sachsen-Anhalt sowie für die Daten der Grundstückswertermittlung nach der Allgemeinen Gebührenordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der jeweils zum Zeitpunkt der Abgabe der Daten, der Einrichtung der Dienste bzw. der Lizenzierung der Daten geltenden Fassung.
- 8.2 Der Betrag wird mit Zugang der Zahlungsaufforderung fällig. Soweit dort keine andere Frist festgelegt ist, ist diese innerhalb von 14 Tagen nach Zugang ohne Abzug zu begleichen.

9. Gewährleistung, Haftung

- 9.1 Das 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 zudem vor, die technischen Parameter und Formate der Daten und Dienste zu einem künftigen Zeitpunkt zu ändern. Für Sach- und Vermögensschäden, die durch die Nutzung der Daten oder den Ausfall von Diensten entstehen, haftet das Land Sachsen-Anhalt nur bei einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verursachung oder einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Landes Sachsen-Anhalt. Nach den §§ 7 ff. des Telemediengesetzes sind die Lizenzgeber nicht für die durchgeleiteten Informationen Dritter verantwortlich.
- 9.2 Trotz größter Sorgfalt können bei der Abgabe von SAPOS®-Daten Störungen auftreten, insbesondere neben Ausbreitungs-, Empfangs- und Übertragungsfehlern auch etwaige Beeinträchtigungen des NAVSTAR-GPS und GLONASS durch den Systembetreiber, die außerhalb des Einflussbereichs des 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 Die Antragsteller bzw. Lizenznehmer haften dem LVermGeo bei Verstößen gegen diese Nutzungsbedingungen, insbesondere bei lizenzwidriger Nutzung oder Weitergabe von Daten oder Zugangskennungen für Dienste durch sich selbst oder ihre Beschäftigten für den dadurch entstandenen Schaden nach den gesetzlichen Vorschriften.

10. Speicherung von Kundendaten

Die Kundendaten, insbesondere die Kontaktinformationen der Antragsteller bzw. Lizenznehmer sowie bei SAPOS®-Daten die Informationen zur Kostenerhebung über die Einwahlen (NMEA-Strings) bzw. die RINEX-Downloads, dürfen vom LVermGeo elektronisch gespeichert und in Übereinstimmung mit dem Datenschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt verarbeitet werden. Bei Telediensten gilt das Telemediengesetz.

11. Schlussbestimmungen
- 11.1 Sollte eine Bestimmung dieser Nutzungsbedingungen unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Gültigkeit dieser Nutzungsbedingungen im Übrigen nicht berührt.
- 11.2 Gerichtsstand für zivilrechtliche Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der Abgabe, Lizenzierung und Nutzung der Daten ist Magdeburg.