

GRUNDSTÜCKS MARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2012



SACHSEN-ANHALT

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

Herausgeber: **Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Land Sachsen-Anhalt © 2012**

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Regionalbereich Altmark
des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt © 2012**

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Regionalbereich Harz-Börde
des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt © 2012**

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Regionalbereich Anhalt
des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt © 2012**

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Regionalbereich Saale-Unstrut
des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt © 2012**

*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	5
2	Vorbemerkungen	14
2.1	Konzeption des Grundstücksmarktberichtes	14
2.2	Beschlussfassungen zum Grundstücksmarktbericht	14
3	Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	15
3.1	Rechtsgrundlagen	15
3.2	Oberer Gutachterausschuss	15
3.3	Regionale Gutachterausschüsse	15
3.4	Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	16
3.5	Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse	16
4	Strukturdaten des Landes Sachsen-Anhalt	18
4.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmendaten	18
4.2	Bodennutzung	21
4.3	Bevölkerung	22
4.4	Bautätigkeit	24
4.5	Erwerbstätigkeit	24
4.6	Raumordnung	25
4.7	Regionstypen	27
5	Der Grundstücksmarkt im Überblick	29
5.1	Umsätze und Übersicht in Regionen	29
5.1.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	29
5.1.2	Flächenumsatz	34
5.1.3	Geldumsatz	39
5.2	Teilmarktbezogene Umsatzzahlen	44
5.2.1	Unbebaute Baugrundstücke	44
5.2.2	Bebaute Grundstücke	49
5.2.3	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	54
5.3	Entwicklung der Umsatzzahlen	60
5.3.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	60
5.3.2	Flächenumsatz	62
5.3.3	Geldumsatz	64
5.4	Gesamtbetrachtung	66

6	Preisniveau und Preisentwicklung	68
6.1	Unbebaute Baugrundstücke	68
6.1.1	Vorbemerkung	68
6.1.2	Individueller Wohnungsbau	70
6.1.3	Geschosswohnungsbau	79
6.1.4	Gewerbliche Bauflächen	86
6.1.5	Gemischte Bauflächen	94
6.1.6	Gesamtbetrachtung	101
6.2	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	102
6.2.1	Vorbemerkung	102
6.2.2	Ackerland	103
6.2.3	Grünland	109
6.2.4	Waldflächen	115
6.2.5	Gesamtbetrachtung	117
6.3	Bebaute Grundstücke	119
6.3.1	Vorbemerkung	119
6.3.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	119
6.3.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	126
6.3.4	Mehrfamilienhäuser	133
6.3.5	Wohnungseigentum	137
6.3.6	Gesamtbetrachtung	150
7	Erforderliche Daten	152
7.1	Bodenpreisindexreihen	152
7.1.1	Bodenpreisindexreihen für Baugrundstücke	152
7.1.2	Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	165
7.2	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	173
7.2.1	Gebädefaktoren	173
7.2.2	Ertragsfaktoren (Rohertragsfaktoren)	198
7.3	Sachwertfaktoren	203
7.4	Liegenschaftszinssätze	218
7.5	Einfluss der Grundstücksgröße bei Bauland	226
7.6	Einflüsse bei landwirtschaftlichen Flächen	232
7.6.1	Vorbemerkung	232
7.6.2	Einfluss der Flächengröße	232
7.6.3	Einfluss der Bodengüte	235
7.7	Gartenland	240
7.8	Arrondierungsflächen	244
7.9	Wochenend- und Ferienhausgrundstücke	246
7.10	Hinterland	247
7.11	Abbauland	249

7.12 Unland / Geringstland	249
7.13 Weinbauflächen	249
8 Mieten, Pachten, Nutzungsentgelte	250
8.1 Mieten	250
8.2 Pachten	260
8.2.1 Pachten für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	260
8.2.2 Ortsüblicher Pachtzins für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau	267
8.3 Nutzungsentgelte	268
8.4 Erbbauzinsen	271
Anlagen: Regionale Daten	
7 Anzahl der Erwerbsvorgänge	274
in den Landkreisen und kreisfreien Städten	
in den Teilmärkten	
bei unbebauten Baugrundstücken	
bei bebauten Grundstücken	
bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken	
8 Flächenumsatz	277
in den Landkreisen und kreisfreien Städten	
in den Teilmärkten	
bei unbebauten Baugrundstücken	
bei bebauten Grundstücken	
bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken	
9 Geldumsatz	280
in den Landkreisen und kreisfreien Städten	
in den Teilmärkten	
bei unbebauten Baugrundstücken	
bei bebauten Grundstücken	
bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken	
10 Gesamtkaufpreise von bebauten Grundstücken	283
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
Mehrfamilienhäuser	
Eigentumswohnungen	

Anhänge

I	Dienstleistungen	286
II	Gebühren	287
III	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Sachsen-Anhalt	288
IV	Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse in anderen Bundesländern	289
V	Glossar	291
VI	Nutzungsbedingungen	295

1 Überblick über Marktentwicklungen

Entwicklung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr 2011

Umsatz 2011	Anzahl	Fläche	Geld
Unbebaute Baugrundstücke	↘ -11 %	↘ -11 %	↘ -1 %
Bebaute Grundstücke	→ 0 %	↘ -12 %	↗ + 5 %
Wohnungs- und Teileigentum	↘ -7 %		↗ + 1 %
Land- und Forstwirtschaft	↘ -2 %	↘ -17 %	↘ -2 %
Gemeinbedarfs-/sonstige Flächen	↘ -1 %	↗ + 38 %	↗ + 135 %
Umsatz insgesamt	↘ -3 %	↘ -15 %	↗ + 4 %

Veränderungen zum Vorjahr

Teilmarkt		Anzahl der Erwerbsvorgänge	durchschnittl. Grundstücks-/Wohnfläche	durchschnittl. Preisniveau	€/m² Grundstücks-/Wohnfläche
Individueller Wohnungsbau	eb-pflichtig	↘	↗	↗	16,-
	erschließungsbeitragsfrei	↗	↗	↘	48,-
Mehrfamilienhausgrundstücke	eb-pflichtig	↘	↗	↘	6,-
	erschließungsbeitragsfrei	↘	↘	↘	57,-
Gewerbliche Baugrundstücke	eb-pflichtig	↘	↘	↘	5,-
	erschließungsbeitragsfrei	↗	↗	↗	19,-
Ein- und Zweifamilienhäuser	Baujahr ≤1948	↗	↘	↘	524,-
	Baujahr 1949-1990	↗	↗	↘	756,-
	Baujahr ≥1991	↘	↗	↘	1167,-
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Baujahr ≤1948	↗	↗	↘	611,-
	Baujahr 1949-1990	↘	↘	↘	683,-
	Baujahr ≥1991	↗	↗	↘	1063,-
Mehrfamilienhäuser	Baujahr ≤1948	↗	↘	↗	342,-
	Baujahr 1949-1990	↘	↘	↗	298,-
	Baujahr ≥1991	↗	↗	↗	895,-
Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)	Baujahr ≤1948	↘	↘	↗	1427,-
	Baujahr 1949-1990	↘	↗	↗	521,-
	Baujahr ≥1991	↘	↗	↗	1565,-
Ackerland		↘	↗	↗	0,93
Grünland		↗	↗	↘	0,42
Waldflächen	ohne Bestand	↗	↗	↗	0,18
	mit Bestand	↗	↗	↗	0,33

Legende: Veränderungen zum Vorjahr:

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

20 Jahre Grundstücksmarktberichte in Sachsen-Anhalt

Im Frühjahr 1992, also vor genau 20 Jahren, ist der erste Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Landes Sachsen-Anhalt veröffentlicht worden. Dargestellt wurden die Erfahrungen der örtlichen Gutachterausschüsse des ersten vollen Jahres nach der politischen Wende. Die amtliche Grundstückswertermittlung in Sachsen-Anhalt sorgt somit inzwischen seit 20 Jahren für verlässliche und vertrauenswürdige Informationen über den Grundstücks- und Immobilienmarkt auf der Grundlage der bei ihnen geführten Kaufpreissammlungen. Basis der Kaufpreissammlung sind originäre Daten aus den notariell beurkundeten Kaufverträgen, die den Gutachterausschüssen von den Notaren zu übersenden sind. Durch dieses Alleinstellungsmerkmal der Amtlichen Wertermittlung sind die Gutachterausschüsse in der Lage, das tatsächliche Marktgeschehen mit belastbaren Daten transparent zu machen. Dabei hat sich die Organisation der Geschäftsstellen als Teil der Geoinformationsverwaltung mit fachlicher Bindung zum Gutachterausschuss bewährt. Das Miteinander von ehrenamtlichen Mitgliedern aus unterschiedlichen Bereichen der Immobilienwirtschaft und der in der öffentlichen Landesverwaltung angesiedelten Geschäftsstelle bietet für die Aufgabenwahrnehmung der amtlichen Wertermittlung große Vorteile. In dieser Konstellation können Grundlageninformationen für die Arbeit der Verwaltung, der Politik sowie weiterer auf dem Gebiet der Immobilienwirtschaft tätiger Personenkreise kompetent, effizient, umfassend und interessenneutral bereitgestellt werden.

Dabei ist der Kreis der Interessierten in den vergangenen zwei Jahrzehnten stetig gewachsen, was nicht nur durch die Zugriffszahlen auf die digitalen Bodenrichtwerte im Internet oder die Registrierungen zum Download des Grundstücksmarktberichts zu belegen ist. Gleichzeitig erwarten die Nutzer der Daten der amtlichen Wertermittlung zu Recht heute und in Zukunft weiterhin sachkompetente Auswertungen und Veröffentlichungen zum Grundstücks- und Immobilienmarkt. Der Informationsbedarf beschränkt sich nicht nur auf die örtliche Ebene, sondern besteht längst auf überregionaler Ebene. Insofern bestand und besteht immer auch das Erfordernis, Nutzeransprüche zu berücksichtigen und die eigenen Leistungen weiterzuentwickeln. Mit der Veröffentlichung eines gemeinsamen Grundstücksmarktberichtes haben die Gutachterausschüsse in Sachsen-Anhalt schon vor Jahren auf die überregional ausgerichtete Immobilienwirtschaft reagiert. Die Herausforderung bestand insbesondere darin, Daten in landeseinheitlicher Form zu veröffentlichen, den lokalen Markt dabei jedoch nicht aus den Augen zu verlieren. Ebenso erfordert die transparente Darstellung des Immobilienmarktes, sowohl für das Fachpublikum als auch für eine breite interessierte Öffentlichkeit, unterschiedliche fachliche Betrachtungsweisen und zielgerichtetes Erfassen von Daten in der Kaufpreissammlung. Nur so lassen sich landesweit vergleichbare, von allen Nutzern anerkannte und nachgefragte Leistungen mit gleichbleibender Qualität erreichen. Aufgrund der volkswirtschaftlichen Bedeutung des Grundstücks- und Immobilienmarktes liegt die kundenorientierte und professionelle Aufgabenerfüllung der amtlichen Wertermittlung auch im öffentlichen Interesse.

Hier haben die Gutachterausschüsse mit den Bodenrichtwerten und Grundstücksmarktberichten seit inzwischen 20 Jahren ihren Beitrag geleistet und jährlich wiederkehrende, umfassende und vergleichbare Informationen zum Grundstücksmarktgeschehen in Sachsen-Anhalt bereitgestellt. Allen ehemaligen und aktuellen Mitgliedern der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sowie den engagierten Mitarbeitern in den Geschäftsstellen gebührt hierfür Dank und Anerkennung.

Objektive Transparenz

Insgesamt sind in den letzten 20 Jahren auf dem Immobilienmarkt von Sachsen-Anhalt knapp 53 Milliarden Euro und über 8 Milliarden Quadratmeter Fläche umgesetzt worden. Der Flächenumsatz entspricht ungefähr 40 % der Landesfläche mit einer Ausdehnung von rd. 20.450 Quadratkilometer. Bei aller Kontinuität in ihrer Aufgabenwahrnehmung unterlag die Arbeit der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen in dieser Zeit auch ständigen Veränderungen. Neben Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, etwa durch die Novellierung des Baugesetzbuchs und der Neufassung der Immobilienwertermittlungsverordnung, waren und sind auch immer wieder Anpassungen an veränderte Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt mit entsprechend neuen Anforderungen vorzunehmen. Gerade in den Nachwendejahren waren unter den damals gegebenen Rahmenbedingungen bis dahin auch unbekannte Entwicklungen auf dem

Immobilienmarkt zu beobachten. Die Verhältnisse und die Intensität der Veränderungen erforderten in vielfacher Weise andere und schwierigere Fragen als in den alten Bundesländern, die von den Gutachterausschüssen zu beantworten waren. Hierzu zählten u.a. so sensible Fragen wie nach den Entschädigungszahlungen zur Regelung offener Vermögensfragen oder dem ortsüblichen Nutzungsentgelt für Datschengrundstücke. Eine bis heute zu beobachtende Besonderheit und ein die Gutachterausschüsse beschäftigendes Thema sind auch die Verkäufe von ehemals volkseigenen landwirtschaftlichen Flächen. Ebenfalls als Dauerthema haben die zahlreichen städtebaulichen Sanierungsgebiete die Arbeit der Gutachterausschüsse bestimmt. Waren sie hier gleich in den frühen 90er Jahren mit der förmlichen Festlegung aufgerufen, in großem Umfang sogenannte Anfangswerte zu ermitteln, steht jetzt, 15 bis 20 Jahre später, die Erhebung von Ausgleichsbeträgen durch die Gemeinden an. Hierzu sind die Gutachterausschüsse aufgefordert, mit der Ermittlung von Bodenwerten, die sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergeben, eine verlässliche Basis zu schaffen.

Dabei haben die Gutachterausschüsse bei ihrer Arbeit, sowohl bei der Erzeugung allgemeiner Markttransparenz als auch bei einer individuellen Beurteilung für eine konkrete Immobilie, den Markt immer interessenneutral zu erfassen. Auf dem Immobilienmarkt stehen sich immer Angebot und Nachfrage, d.h. Verkäufer und Käufer gegenüber. Es liegt in der Natur der Sache, dass beide Seiten ein unterschiedliches Interesse verfolgen. Jeder, der einen Kauf beabsichtigt, möchte möglichst einen geringen Preis zahlen. Ebenso wollen Anleger, die in eine Immobilie investiert haben, egal ob Wohnung, Gewerbeimmobilie, Grundstück oder Haus, möglichst gewinnbringend verkaufen. Der Anspruch beider Seiten nach einem subjektiv möglichst guten Geschäft ist legitim. Insofern haben die Entwicklungen für Käufer oder Verkäufer unterschiedliche Bedeutungen. Darüber hinaus stellt sich die Situation in den einzelnen Teilmärkten oft unterschiedlich dar. Je nach dem, ob es sich um Wohn- oder Gewerbeflächen handelt, ob unbebaute oder bebaute Grundstücke betrachtet werden, zeigen sich häufig Teilmärkte mit eigenen, zum Teil ausgeprägt differenzierten Entwicklungen. Die Auswertung von rd. 27.500 Erwerbsvorgängen für diesen gemeinsamen Grundstücksmarktbericht der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Sachsen-Anhalt zeigt eindrucksvoll, dass der Immobilienmarkt entsprechend differenziert zu betrachten ist. In einem Flächenland wie Sachsen-Anhalt zeigen sich zwischen ländlichen und städtischen Bereichen teilweise erhebliche Strukturunterschiede mit entsprechenden Auswirkungen auf die Umsätze und Preise auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt. Und selbst innerhalb der Städte sind deutliche Unterschiede zu registrieren.

Für alle diese regionalen Teilmärkte will der GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2012 Transparenz schaffen und damit allen Akteuren auf dem Immobilienmarkt helfen, sich einen objektiven Überblick zu den Fakten und Trends des Grundstücks- und Immobilienmarktes im Land zu verschaffen. Dafür werden aus den insgesamt im Jahr 2011 im Land Sachsen-Anhalt registrierten Erwerbsvorgängen zusammenfassende Grundstücks- und Immobilienmarktinformationen sowohl im landesweiten Überblick als auch im Detail für einzelne Regionen des Landes analysiert und bereitgestellt.

Überblick über den Grundstücksmarkt

Der GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2012 gibt *einen Überblick über den Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt* mit seinen regionalen 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. Durch die von den Gutachterausschüssen abgeleiteten zur Wertermittlung erforderli-

chen Daten, wie Liegenschaftszinssätze, Sachwert-, Gebäude- und Rohertragsfaktoren sowie Umrechnungskoeffizienten oder Indexreihen, werden die jeweiligen preisbeeinflussenden Faktoren zu einer messbaren Größe.

Neben dem Grundstücksmarktbericht bieten die von den regionalen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte zum Stichtag 31.12.2011 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.

Die Marktentwicklung auf den Teilmärkten

Insgesamt ist die Anzahl der im Berichtsjahr realisierten Erwerbsvorgänge mit einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr um knapp 3 % weitgehend stabil. Beim Geldumsatz lässt sich sogar wieder eine Belebung registrieren. Hier ist eine Steigerung von fast 4,5 % festzustellen. Zur Beurteilung der aktuellen Umsatzentwicklung ist auch die Entwicklung der Vorjahre zu berücksichtigen. So hat in den Jahren 2006 und 2007 der Handel mit großen Immobilienpaketen, teilweise unter Beteiligung ausländischer Investoren, zu einer merklichen Steigerung des Umsatzvolumens geführt. Große Portfolioverkäufe sowie Investments in hochwertige Gewerbe- und Geschäftsimmobilien haben innerhalb von zwei Jahren zu einer Erhöhung des Transaktionsvolumens in Sachsen-Anhalt von über 1 Milliarde Euro geführt. Von 2008 bis 2010 hat sich der Geldumsatz kontinuierlich nach unten korrigiert. Im Jahr 2008 deutlich mit über 25 %, im Jahr 2009 zu 18 % und im Jahr 2010 noch zu 3 %. Mit einer Steigerung des Transaktionsvolumens von fast 4,5 % ist der „Turnaround“ erreicht und es deutet alles darauf hin, dass sich der Immobilienmarkt wieder auf ein nachhaltiges Umsatzniveau einpendelt.

Bei aller Bedeutung dieser Gesamtstatistik für die landesweite überregionale Entwicklung im Land, dürfen die regionalen Unterschiede nicht außer Acht gelassen werden. Es gibt nicht den einen Immobilienmarkt im Land. Vielmehr existieren zahlreiche lokale und sektorale Teilmärkte, die teilweise spürbare unterschiedliche Entwicklungen aufweisen. So ist insbesondere im Wohnungsmarkt eine verstärkte Nachfrage bei moderaten Preisveränderungen zu erkennen, während im gewerblichen und geschäftlichen Immobilienmarkt weiter Umsatzrückgänge zu erkennen sind. Auch hier tun sich im Land Unterschiede auf, sowohl Umsätze als auch Preise bewegen sich teilweise auseinander. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Unterschiedliche Voraussetzungen in den einzelnen Regionen und Gemeinden, etwa durch wirtschaftliche und demographische Entwicklungen, Stadtumbau oder städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, können Nachfrage und Preisniveau auf dem Immobilienmarkt unmittelbar beeinflussen. Der Rückgang der Bevölkerung in einigen Regionen kann zu einer geringeren Nachfrage nach Immobilien und zu sinkenden Preisen führen. Lagen die Schwerpunkte der Wohnungspolitik in den frühen 90er Jahren in der quantitativen Versorgung und in der Modernisierung von Altbauten, müssen vor allem viele Geschosswohnungsbauten hinsichtlich ihrer sozialen Nachhaltigkeit hinterfragt werden. In vielen Fällen wird die Anpassung wirtschaftlich nicht möglich und unter Umständen auch nicht mehr erforderlich sein. Hier bietet der Stadtumbau Lösungen an. All diese Besonderheiten führen zu regionalen Teilmärkten, die sich in ihrer Umsatz- und Preisentwicklung unterscheiden.

Bei aller Kontinuität in ihrer Aufgabenwahrnehmung ergeben sich durch die permanente und intensive Marktbeobachtung immer auch wieder Anpassungserfordernisse für eine transparente Darstellung der Verhältnisse. So werden im vorliegenden Grundstücksmarktbericht geänderte Regionstypen und eine neue Beschreibung des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustandes dargestellt. Regionstypen werden von den Gutachterausschüssen zur differenzierten Darstellung der regionalen Grundstücksmarktverhältnisse definiert. Im GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2012 erfolgt eine konsequente

Anlehnung an den Raumordnungsplan des Landes Sachsen-Anhalt. Hierzu werden die Grundzentren und Kleinstädte des Landes zu einem Regionstyp zusammengefasst. Weggefallen ist der Regionstyp „Randlage Mittelzentren“, da sich die herausgehobene Betrachtung zur Darstellung der Marktverhältnisse in den vergangenen Jahren als nicht bedeutsam erwiesen hat.

Hinsichtlich des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustandes von Baugrundstücken lässt sich zwanzig Jahre nach der Wende die bisher vorgenommene Unterscheidung nach sogenannten historischen und zu DDR-Zeiten „alterschlossenen“ Baugrundstücken und Baugrundstücken, die in neuen Baugebieten nach der Wende „neuerschlossen“ worden sind, fachlich und sachlich nicht mehr rechtfertigen. Durch die in den vergangenen zwei Jahrzehnten vorgenommenen Ausbauten, Modernisierungen und Erneuerungen der historischen Erschließungsanlagen haben sich die Verhältnisse angeglichen. Preisunterschiede lassen sich heute nicht mehr primär durch Umfang und Qualität der Erschließungsanlagen, sondern vielmehr durch Lageunterschiede begründen. Weitere Ausführungen hierzu sind in den Vorbemerkungen zum Kapitel 6.1 des Grundstücksmarktberichtes zu finden.

Im Teilmarkt der **unbebauten Baugrundstücke** ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge um 11 % zurückgegangen. Von dieser zurückgehenden Nachfrage sind auch die Wohnbaugrundstücke betroffen, die aber trotz eines Rückgangs von fast 5 % gegenüber dem Vorjahr, mit über 75 % aber nach wie vor den größten Anteil in diesem Teilmarkt haben. Stärkere Umsatzrückgänge sind insbesondere bei den gewerblichen Baugrundstücken und den Sonstigen Baugrundstücken zu registrieren. Zu den Sonstigen Baugrundstücken zählen insbesondere die sogenannten Freizeitgrundstücke, etwa für ein Wochenend- oder Ferienhaus oder auch Bauflächen für Garagen und Stellplatznutzungen. Ebenso dazugerechnet werden auch Sondergebiete entsprechend der Baunutzungsverordnung, wie großflächige Einkaufszentren auf der „grünen Wiese“ und für soziale Einrichtungen in privater Trägerschaft, wie Krankenhäuser, Altenwohnheime und Schulen. Im Berichtsjahr hat sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge bei diesen sonstigen Baugrundstücken um fast 35 % gegenüber dem Vorjahr reduziert. Dennoch haben sie den zweitgrößten Anteil am Gesamtmarkt der unbebauten Baugrundstücke, gefolgt von den gewerblich genutzten Baugrundstücken. Die Nachfrage nach Baugrundstücken für die gewerbliche Nutzung ist um rd. 10 % rückläufig. Waren im Jahr 2008 in diesen beiden Teilmärkten noch deutliche Zuwächse zu registrieren, gehen seit dem die Umsätze zurück. Geschäftlich genutzte Baugrundstücke sind dagegen um 10 % mehr 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 rd. 1 % nur einen geringen Anteil am Gesamtumsatz der Baugrundstücke.

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 beiden Jahren wieder zugenommen. Nachdem die Anzahl der Erwerbsvorgänge bereits im Vorjahr um über 10 % zugenommen hat, sind im Berichtsjahr erneut knapp 5 % mehr erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke gehandelt worden. Es fällt auf, dass insbesondere in den Mittelzentren sowie Grundzentren und Kleinstädten die Anzahl zugenommen hat. Hier liegen die Zuwächse zwischen 28 % und 33 %. Eine rückläufige Nachfrage ist allerdings in den Großstädten zu registrieren. Hier sind rd. 16 % weniger Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr veräußert worden.

Im Landesdurchschnitt hat das durchschnittliche Preisniveau um knapp 4 % nachgegeben. In der langfristigen Beobachtung zeigt sich aber eine werthaltige Entwicklung. So liegen die Veränderungen der Preise von erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau in den letzten 10 Jahren im Landesdurchschnitt zwischen 47 und 51 Euro/m². Regional betrachtet zeigt sich ein deutliches und nachvollziehbares Gefälle zwischen den Großstädten, Mittelzentren, Grundzentren und Kleinstädten sowie den Dörfern. Mit knapp über 90 Euro/m² liegt das Preisniveau in den Großstädten im Durchschnitt 80 % höher als in den Mittelzentren. Gegenüber den Grundzentren und Kleinstädten mit einem Durchschnittswert von 36 Euro/m² beträgt das Großstadtniveau ca. das 2,5-fache. Naturgemäß sind die Kaufprei-

se für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in den Dörfern am günstigsten. Mit 25 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. Dabei zeigt sich die größte Nachfrage nach Baugrundstücken für das private Eigenheim in der Landeshauptstadt Magdeburg. Gegenüber der Stadt Halle werden hier fast 80 % mehr Baulätze verkauft. Vom durchschnittlichen Preisniveau her unterscheiden sich diese beiden Großstädte kaum. Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 91 Euro/m² in Magdeburg liegt das Preisniveau hier sogar noch etwas unter dem Niveau in der Stadt Halle, wo durchschnittlich 94 Euro/m² gezahlt werden. Die Stadt Dessau-Roßlau liegt mit 77 Euro/m² ca. 15 % unter dem Preisniveau der anderen beiden Großstädte. Die Nachfrage hingegen ist hier deutlich geringer und beträgt nur etwa 10 % der in Magdeburg gehandelten Baugrundstücke. Das Preisniveau im Land ist unterschiedlich. 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.

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 fast 38 %, während die Reihenhäuser und Doppelhaushälften einen Anteil von 25 % an den insgesamt veräußerten bebauten Grundstücken haben.

In beiden Marktsegmenten besteht eine Nachfrage insbesondere nach Bestandsimmobilien in den unteren und mittleren Preisklassen. Während die Nachfrage angezogen hat, ist das Preisniveau bei beiden Objektarten weitgehend stabil. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern knapp 3 % mehr und bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften sogar 6,5 % mehr gehandelt worden. Im Landesdurchschnitt kostete im Jahr 2011 ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus rd. 77.000 € und damit genauso viel wie im Vorjahr. Reihenhäuser und Doppelhaushälften lagen mit durchschnittlich 66.000 € knapp 3 % unter dem Vorjahreswert. Die Einstiegspreise, sowohl für die freistehenden Objekte als auch die Reihenhäuser und Doppelhaushälften, sind regional unterschiedlich und beginnen insbesondere in ländlichen und kleinstädtischen Bereichen deutlich darunter. So sind etwa in den Gemeinden Elbe-Parey und Elsteraue oder der westlichen Börde freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittlich für ca. 40.000 € verkauft worden. In der Lutherstadt Wittenberg, Gommern und Salzwedel müssen für das freistehende Eigenheim bereits 75.000 € bis 80.000 € gezahlt werden. Spitzenreiter sind auch hier die Großstädte Halle und Magdeburg. Führend ist dabei die Stadt Halle, die sich mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 177.000 € von Magdeburg (rd. 147.000 €) absetzt. Ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte ist im Durchschnitt ca. 20 % bis 30 % günstiger zu bekommen.

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 rd. 6 % nachgegeben und liegt bei rd. 520 €/m² Wohnfläche. Bei den Objekten mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990 liegt der durchschnittliche Kaufpreis rd. 4 % unter dem Vorjahreswert und damit bei rd. 755 €/m² Wohnfläche. Die geringste Veränderung ist bei den neu gebauten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zu registrieren. Sie liegen mit ihrem mittleren Preisniveau mit rd. 1.170 €/m² bei nahezu der gleichen Größenordnung wie im Vorjahr. Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften hat das Preisniveau in allen Baujahresklassen nachgegeben. Die Neubauten liegen im Preisniveau gegenüber dem Vorjahr um knapp 5 % niedriger und somit bei 1.100 €/m². Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr vor 1949 hat das durchschnittliche Preisniveau um knapp 8 % nachgegeben und liegt im Berichtsjahr bei rd. 610 €/m² Wohnfläche. Die größten Veränderungen zeigen sich bei den Bestandsobjekten der mittleren Bauepoche mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990. Mit einer Reduzierung gegenüber dem Vorjahr um rd. 16 % wurde hier ein Preisniveau von rd. 680 €/m² erzielt.

Im Teilmarkt des **Wohnungseigentums** ist, nachdem im Vorjahr die Anzahl der Vertragsabschlüsse über Eigentumswohnungen um über 7 % zugenommen hatte, im Berichtsjahr die Nachfrage um den gleichen Prozentsatz wieder zurückgegangen. Dabei hat es in den einzelnen Preissegmenten unterschiedliche Entwicklungen gegeben. Auffallend ist, dass gerade im Preissegment über 100.000 Euro kaum Veränderungen zu beobachten sind und eine stabile Nachfrage besteht. Im mittleren und unteren Preissegment hat sich die Nachfrage dagegen reduziert, obwohl noch im Vorjahr gerade die Verkäufe von Eigentumswohnungen mit Kaufpreisen unter 50.000 € deutlich zugenommen hatten. Nach wie vor werden aber fast 55 % der Eigentumswohnungen im Niedrigpreissegment gehandelt. In den höheren Preiskategorien sind die jeweiligen Marktanteile entsprechend geringer. Eigentumswohnungen mit Kaufpreisen zwischen 50.000 Euro und 100.000 Euro werden nur halb so viel wie im unteren Preissegment gehandelt. Kaufpreise über 100.000 Euro werden nur bei rd. 16 % der gehandelten Eigentumswohnungen gezahlt. Der im Landesdurchschnitt gezahlte Kaufpreis für eine Eigentumswohnung ist um unter 1 % gestiegen und liegt damit bei einem gegenüber dem Vorjahr stabilen Niveau von rd. 62.000 €. Aber auch der Markt von Eigentumswohnungen unterscheidet sich regional stark. Je nach Gemeinde und Wohnlage werden sehr unterschiedliche Preise gezahlt. Spitzenreiter ist auch hier die Stadt Halle mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von über 90.000 €, während in Magdeburg im Durchschnitt 75.000 € gezahlt worden sind. In beiden Großstädten sind diese Durchschnittswerte gegenüber dem Vorjahr unverändert. Bereits deutlich günstiger, mit durchschnittlichen Kaufpreisen zwischen 40.000 € und 50.000 €, ist eine Eigentumswohnung in den Gemeinden Salzwedel, Bernburg, Merseburg oder Naumburg 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 wird auf dem Immobilienmarkt unterschieden, ob es sich um einen Erstverkauf oder einen Weiterverkauf der Eigentumswohnung handelt. Die meisten Eigentumswohnungen kommen 20 Jahre nach der politischen Wende bereits ein zweites Mal auf den Markt und werden daher als Weiterverkäufe registriert.

Nach wie vor werden die meisten Eigentumswohnungen in einem Altbau mit einem Baujahr vor 1949 verkauft. Dabei ist zu berücksichtigen, ob es sich um Erst- oder Weiterverkäufe handelt. Hier gibt es deutliche Unterschiede. Der durchschnittliche Kaufpreis einer klassischen Altbau-Eigentumswohnung mit einem Baujahr vor 1949 beträgt beim Erstverkauf rd. 1.400 Euro/m² Wohnfläche und damit knapp 7 % mehr als im Vorjahr. Teurer sind nur die Eigentumswohnungen in einem neu gebauten Objekt im Erstbezug. Hier liegt der Kaufpreis im Landesdurchschnitt bei knapp 1.750 Euro/m² Wohnfläche und damit in ähnlicher Größenordnung wie im Vorjahr. Weiterverkäufe sind allgemein deutlich unter diesen Durchschnittswerten zu bekommen. Um ein besonderes Angebotssegment handelt es sich bei den Eigentumswohnungen mit einem Baujahr von 1949 bis 1990. Hier kommen überwiegend Eigentumswohnungen aus dem in Plattenbauweise errichteten Wohnungsbestand auf den Markt, die im Durchschnitt zu attraktiven Preisen gehandelt werden. Im Erstverkauf werden für diese Wohnungen rd. 520 Euro/m², im Weiterverkauf sogar nur rd. 400 Euro/m² erzielt.

Die Preisentwicklung der letzten Jahre lässt erkennen, dass sich für die qualitativ hochwertig sanierte Altbauwohnung und die Eigentumswohnung in einem Neubau nicht nur das höchste Preisniveau, sondern auch konsequente Preissteigerungen erzielen lassen. Für diese beiden Wohnungssegmente, vorausgesetzt der Lagefaktor stimmt, dürften auch künftig gute 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 obendrein Lagenachteile bestehen, wird es nur mit entsprechenden Preisnachlässen zu veräußern sein.

Auf dem Markt für **Mehrfamilienhäuser** hat sich die in den letzten Jahren zu beobachtende zurückgehende Nachfrage im Berichtsjahr nicht fortgesetzt. Insgesamt sind fast 8 % mehr Erwerbsvorgänge über Mehrfamilienhäuser registriert worden als im Jahr 2010. Davon sind alle Preissegmente betroffen. Die größten Zuwächse hat es in der Preiskategorie zwischen 100.000 € und 200.000 Euro gegeben. Hier sind fast 1/3 mehr Objekte gehandelt worden als noch im Vorjahr. Selbst im Preissegment über 300.000 € ist ein Umsatzplus von 6 % zu erkennen. Nach wie vor lassen sich aber die meisten Erwerbsvorgänge im unteren Preissegment bis 100.000 € registrieren. Hier liegt der Marktanteil im Berichtsjahr bei 60 %, während Objekte mit Kaufpreisen über 300.000 € nur zu knapp 13 % am Markt gehandelt werden. Durch die weitgehend stabilen Verhältnisse im unteren und den größeren Veränderungen in den oberen Preissegmenten ist der Kaufpreis bezogen auf den Landesdurchschnitt um fast 15 % auf knapp 176.400 € angestiegen. Eine Ursache hierfür liegt auch in dem Umstand, dass gegenüber dem Vorjahr allgemein größere Objekte am Markt gehandelt worden sind.

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 zwei 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.

Das durchschnittliche Preisniveau war nach jahrelanger stabiler Entwicklung mit der kurzzeitig erhöhten Nachfrage im Jahr 2009 deutlich angestiegen. Im Berichtsjahr ist hier wieder ein deutliches Absinken zu beobachten. Im Landesdurchschnitt ist der Kaufpreis von über 70 auf unter 60 Euro/m² und damit um über 20 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Dabei ist das Preisgefälle zwischen den Großstädten, Mittelzentren und Kleinstädten deutlich. Während der durchschnittliche Kaufpreis in den Großstädten mit knapp 90 Euro/m² am höchsten ist, beträgt er in den Mittelzentren nur noch 55 % davon. Mit 48 Euro/m² liegt der Durchschnittswert in den Mittelzentren aber noch doppelt so hoch, wie in den Dörfern, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 24 Euro/m². Das Preisniveau in den Grundzentren und Kleinstädten unterscheiden sich von den Dörfern nur wenig. Im Landesdurchschnitt liegt es mit 27 Euro/m² nur geringfügig darüber.

Bei den **gewerblichen Baugrundstücken** hat die Nachfrage im Berichtsjahr wieder angezogen. Hier war in den letzten zwei Jahren ein deutlicher Rückgang zu registrieren. Insgesamt ist die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge um fast 25 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Dabei haben sich die Umsätze in allen Regionen erhöht. Am meisten haben die Großstädte und Mittelzentren von der anziehenden Nachfrage profitiert. Hier sind die größten Zuwächse zu erkennen.

Das Preisniveau von Baugrundstücken für die gewerbliche Nutzung hat zwar im Landesdurchschnitt um knapp 5 % nachgegeben, mit einer Veränderung des durchschnittlichen Kaufpreises von 20 Euro/m² auf 19 Euro/m² zeigen sich aber insgesamt stabile Verhältnisse. Dabei zeigt sich in den Regionen ein durchaus differenziertes Bild. Während in den Großstädten und ihren Randlagen im Durchschnitt sinkende Kaufpreise zu registrieren sind, haben sie in den übrigen Regionen überwiegend angezogen. Trotz deutlichen Rückgangs in den Großstädten, werden hier die höchsten Kaufpreise gezahlt. In den Mittelzentren werden im Durchschnitt nur 2/3, in den Grundzentren und Kleinstädten nur rd. die Hälfte des durchschnittlichen Großstadtniveaus gezahlt. In den unterschiedlichen Regionen zeigt sich eine differenzierte Abstufung mit dem höchsten Preisniveau von 34 €/m² in den Großstädten, sowie 23 €/m² in den Mittelzentren und 16 €/m² in den Grundzentren und Kleinstädten. Außerhalb der Großstädte und Mittelzentren 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 den Regionen Möckern-Loburg-Fläming, Seegebiet Mansfelder Land oder Elbe-Havel-Land Gewerbebauland zwischen 7 € und 9 € für den Quadratmeter angeboten. Noch günstigere Kaufpreise zwischen 5 €/m² und 6 €/m² für Baulandflächen der gewerblichen Nutzung sind in den Einheitsgemeinden Bördeland, Elbe-Parey und Osternienburger Land zu bekommen.

Im Teilmarkt der **landwirtschaftlich genutzten Flächen** hat sich, nachdem im Jahr 2010 die Anzahl der registrierten Ackerlandkauffälle um über 14 % zurückgegangen war, der Umsatz im Berichtsjahr wieder weitgehend stabilisiert. Mit einem erneuten aber deutlich geringerem Rückgang der Erwerbsvorgänge um rd. 2 % ist nur eine kleine Veränderung zum Vorjahr zu erkennen. Die durchschnittlichen Kaufpreise sind dabei weiter gestiegen. 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 4 ha ein durchschnittlicher Kaufpreis für Ackerland von 0,93 €/m². Das sind fast 12 % 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 überwiegend Kaufpreise bis zu 25.000 €/ha, in Einzelfällen auch darüber gezahlt. Entlang der Bundesautobahn A2 liegen die Kaufpreise für hochwertige Ackerböden mit Ackerzahlen von 90 Bodenknoten und 4 Hektar Fläche im Durchschnitt bei 1,60 €/m² nördlich von Magdeburg und 1,90 €/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 4 Hektar Ackerland bei ca. 1,05 €/m² östlich von Merseburg bis 1,20 €/m² bei Zeitz. Im Norden und Osten entlang der Grenze zu Brandenburg werden die geringsten Kaufpreise erzielt. Hier beträgt das durchschnittliche Preisniveau zwischen 0,35 €/m² östlich der Elbe im Elbe-Havel-Land und ca. 0,40 €/m² im Bereich Jessen, östlich der Lutherstadt Wittenberg.

Entgegen der Entwicklung bei den Ackerflächen ist die Anzahl von Erwerbsvorgängen bei Grünland im Berichtsjahr um rd. 30 % deutlich gestiegen, nachdem in diesem Teilmarkt im Jahr 2010 noch 20 % weniger Kauffälle registriert worden waren als ein Jahr zuvor. Auch beim Preisniveau zeigt sich eine andere Entwicklung als bei den Ackerflächen. Der durchschnittliche Kaufpreis für Grünland ist gegenüber dem Vorjahr gesunken, hier wird im Durchschnitt ein um rd. 3 % geringerer Kaufpreis erzielt. Er beträgt bei einer durchschnittlichen Fläche von rd. 2,1 ha und einer mittleren Grünlandzahl von 43 im Landesdurchschnitt 0,42 €/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. Bei den Waldflächen mit einem wertbeeinflussenden Bestand sind rd. 15 % mehr Kauffälle registriert worden, nachdem hier im Vorjahr die Anzahl deutlich gesunken war. Auch beim Preisniveau ist eine deutliche Steigerung zu erkennen. Der durchschnittliche Kaufpreis von Waldflächen mit Bestand liegt im Berichtsjahr bei einer durchschnittlichen Fläche von ca. 4 ha bei 0,33 €/m² und damit rd. 12 % höher als noch im Vorjahr.

Die walddreichsten Gebiete ziehen sich vom Drömling im Nordwesten und der Colbitz-Letzlinger Heide im Norden über den Fläming bis zur Dübener Heide im Osten. Hierbei handelt es sich überwiegend um Kiefernbestände. Das größte zusammenhängende Waldgebiet im Westen ist der Harz. Hier befinden sich vornehmlich Fichtenbestände, aber auch große Laubwaldflächen mit überwiegend Buchenbestand. Insgesamt kann diese Situation eine Erklärung dafür sein, warum in den Zuständigkeitsbereichen Altmark und Anhalt die größte Anzahl von Erwerbsvorgängen über Waldflächen registriert worden ist. Beim durchschnittlichen Preisniveau zeigen sich in diesen Bereichen ebenso gleiche Verhältnisse. Mit einem Durchschnittswert von 0,30 €/m² ist das Preisniveau bei Erwerbsvorgängen von Waldflächen mit wertbeeinflussendem Bestand in den Zuständigkeitsbereichen Altmark und Anhalt einheitlich. Ebenfalls nahezu vergleichbar ist es allerdings auch in den Zuständigkeitsbereichen Harz-Börde und Saale-Unstrut, allerdings auf deutlich höherem Niveau. Hier liegt der durchschnittliche Kaufpreis bei 0,40 bzw. 0,39 €/m². Dabei fällt auf, dass die in Saale-Unstrut durchschnittliche am Markt gehandelte Fläche mit fast 14,5 ha deutlich größer ist als in den übrigen Bereichen. Hier liegt die durchschnittliche Fläche zwischen 2,3 ha in Harz-Börde und 3,3 ha in Anhalt.

2 Vorbemerkungen

2.1 Konzeption des Grundstücksmarktberichtes

In Übereinstimmung mit den Vorgaben des Baugesetzbuches sind interessierten Nutzern Grundstücksmarktinformationen flächendeckend und landeseinheitlich zur Verfügung zu stellen. Insbesondere soll Marktteilnehmern und Interessenten eine den Anforderungen der Wertermittlung 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 Sachsen-Anhalt 2012“ 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 die vier regionalen Gutachterausschüsse sowie der Obere Gutachterausschuss des Landes Sachsen-Anhalt.

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.

2.2 Beschlussfassungen zum Grundstücksmarktbericht

Die jeweiligen regionalen Marktdaten und -informationen, wie sie im GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2012 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	15.02.2012
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde	07.02.2012
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt	09.02.2012
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut	15.02.2012
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Sachsen-Anhalt	23.02.2012

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 Verordnung vom 19.11.2004 (GVBl. LSA S.806), konkretisiert die Bestimmungen des BauGB.

Auf der Grundlage dieser Rechtsvorschriften bestehen im Land Sachsen-Anhalt

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

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.

Diese 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.

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.

3.5 Zuständigkeitsbereiche der 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 Regionalbereich des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt zuständig.

Mit Wirkung vom 01. Oktober 2008 ist eine Organisationsanpassung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation in Kraft getreten. Die neuen Zuständigkeitsgebiete des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt heißen ab 01.10.2008 Geoleistungsbereiche. Diese Geoleistungsbereiche sind an die zum 01. Juli 2007 durch die

Kreisgebietsreform neu gebildeten Landkreise angepasst worden 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 örtlichen Gutachterausschüsse weiterhin die bis zum 30.09.2008 definierten Regionalbereiche.

Um eine raumbezogene Transparenz zu gewährleisten, werden im GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2012 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 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	20.450	Anzahl der	
Bevölkerung insgesamt	2.317.416	Landkreise	11
davon männlich	1.135.852	Kreisfreien Städte	3
davon weiblich	1.181.564	Gemeinden	220
Einwohner je km²	113	Verbandsgemeinden	18
Anzahl Arbeitslose	135.181	Verwaltungsgemeinschaften	1
Arbeitslosenquote in %	11,3	Einheitsgemeinden	103
Benachbarte Bundesländer		Geschützte Flächen des Landes	
Länge der Landesgrenze in km		Anzahl	ha
Insgesamt	1.243	Naturschutzgebiete	196 64.196
Brandenburg	379	Nationalparks	1 8.927
Sachsen	206	Landschaftsschutzgebiete	82 680.508
Thüringen	315	Biosphärenreservate	3 155.859
Niedersachsen	343	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. m³	Größte Seen des Landes	Fläche in ha Tiefe in m
Muldestausee (Dübener Heide)	118	Geiseltalsee (Saalekreis)	1.842 28,0
Rappbodetalsperre (Harz)	109	Goitzsche See (Anhalt-Bitterfeld)	1.315 16,3
Talsperre Kelbra (Harzvorland)	36	Muldestausee (Anhalt-Bitterfeld)	600 12,8
Flächenverteilung der Boden-		Straßen- und Verkehrsnetz	
Nutzungen	km² %		Länge in km
Siedlung	1.436 7,0	Bundesautobahnen	591
Verkehr	784 3,8	Bundesstraßen	2.318
Landwirtschaft	12.739 62,3	Landesstraßen	4.063
Wald	5.010 24,5	Kreisstraßen	4.304
andere Nutzung	29 0,1	Schiffbare Wasserstraßen	602
Gewässer	453 2,2	Schienennetz DB Netz AG	1.988
Landessumme	20.450 100	Nicht bundeseigene Netze	944
		Schmalspur	116
Grundstücksmarktdaten			
Anzahl Kaufverträge je 100 Einw.	1,2	Geldumsatz je Kaufvertrag (Tsd. €)	62,7
Flächenumsatz je Kaufvertrag (Tsd.m²)	10,7	Geldumsatz pro Einwohner (in €)	742,0

Quelle für Bevölkerung: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Stand 30.09.2011

Quelle für Bodennutzungen: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt – Stand 31.12.2011

Quelle für Arbeitslosenquote: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Stand Dezember 2011

Quelle für Landkreise/kreisfreie Städte, Gemeinden: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Stand Dezember 2011

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. 20.450 km² das achtgrößte Bundesland und steht mit rund 2,32 Millionen Einwohnern an 11. Stelle der Länder in der Bundesrepublik Deutschland. Die Bevölkerungsentwicklung ist insgesamt rückläufig. Die Bevölkerungsdichte liegt im Landesdurchschnitt bei 113 Einwohnern/km².

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

Zuständigkeitsbereich	Bevölkerung Anzahl	Fläche km²	Einwohner je km²
Altmark	305.023	6.293	48
Harz-Börde*	846.764	6.098	139
Anhalt**	396.748	3.628	109
Saale-Unstrut	768.881	4.431	174
Landessumme/Durchschnitt	2.317.416	20.450	113

Quelle für Bevölkerung: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Stand 30.09.2011

Quelle für Fläche: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt – Stand 31.12.2011

* 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,

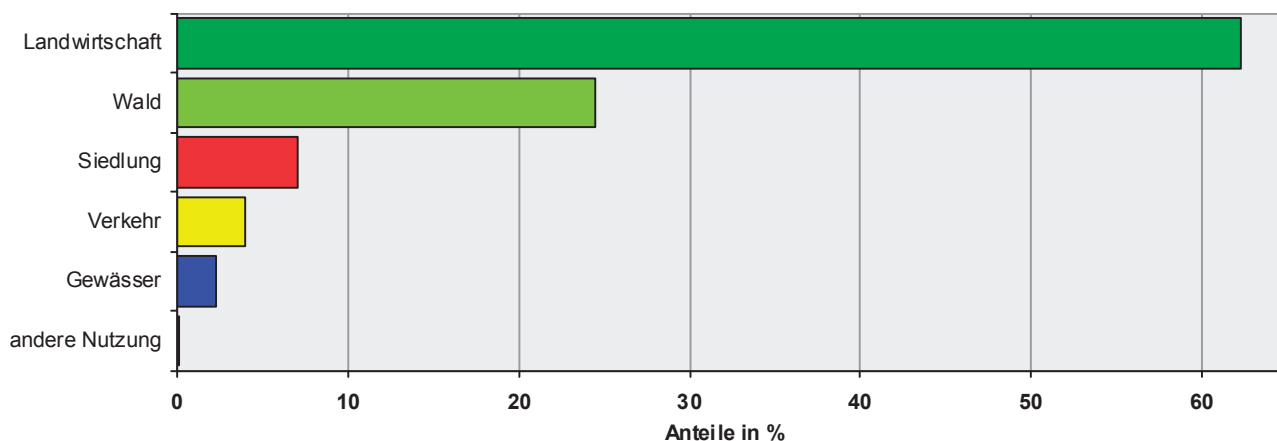
andere Nutzung: Flächen ohne nennenswerten Bewuchs, Unland, Friedhof,

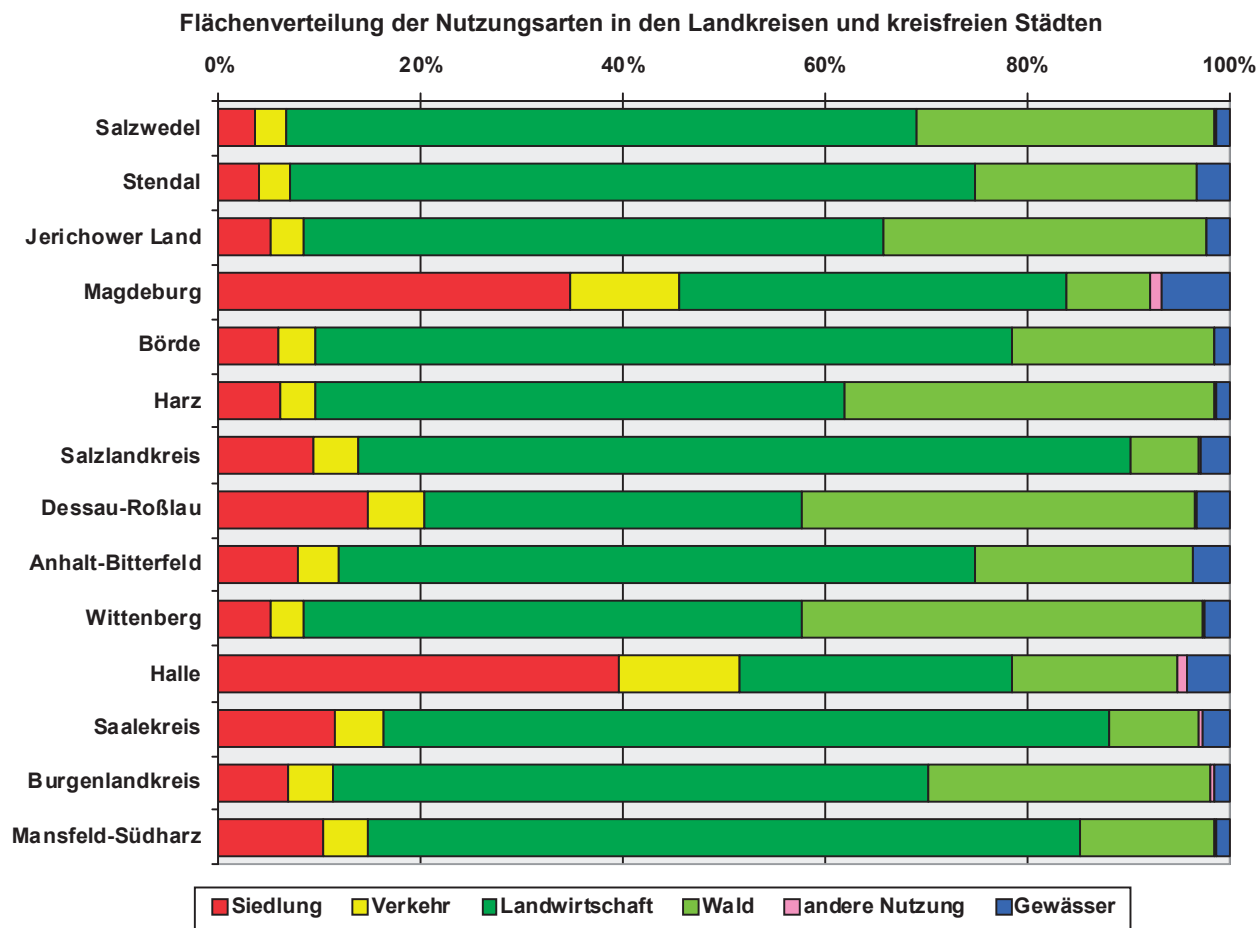
Gewässer: Wasserlauf, stehendes Gewässer, Hafenbecken, Sumpf.

Flächenverteilung der Bodennutzungen

anteilige Flächen	Siedlung	Verkehr	Landwirtschaft	Wald	andere Nutzung	Gewässer	Summe
Landkreis/kreisfreie Stadt	%	%	%	%	%	%	km ²
Altmarkkreis Salzwedel	3,5	3,1	62,5	29,5	0,1	1,3	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	57,3	32,1	0,1	2,2	1.577
Stadt Magdeburg	34,7	10,9	38,1	8,5	1,0	6,8	201
Landkreis Börde	5,9	3,6	68,8	20,0	0,1	1,6	2.367
Landkreis Harz	6,0	3,5	52,4	36,7	0,2	1,2	2.104
Salzlandkreis	9,3	4,5	76,5	6,8	0,2	2,7	1.426
Stadt Dessau-Roßlau	14,7	5,6	37,3	38,9	0,3	3,2	245
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	7,8	4,0	62,8	21,7	0,1	3,6	1.453
Landkreis Wittenberg	5,2	3,1	49,5	39,6	0,1	2,5	1.930
Stadt Halle (Saale)	39,7	12,0	26,8	16,4	0,9	4,2	135
Landkreis Saalekreis	11,4	4,7	71,9	9,1	0,2	2,7	1.433
Landkreis Mansfeld-Südharz	6,9	4,3	58,9	28,1	0,2	1,6	1.449
Burgenlandkreis	10,4	4,5	70,3	13,4	0,2	1,2	1.414
Sachsen-Anhalt insgesamt	7,0	3,9	62,3	24,5	0,1	2,2	20.450

Quelle für Bodennutzungen: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt – Stand 31.12.2011





4.3 Bevölkerung

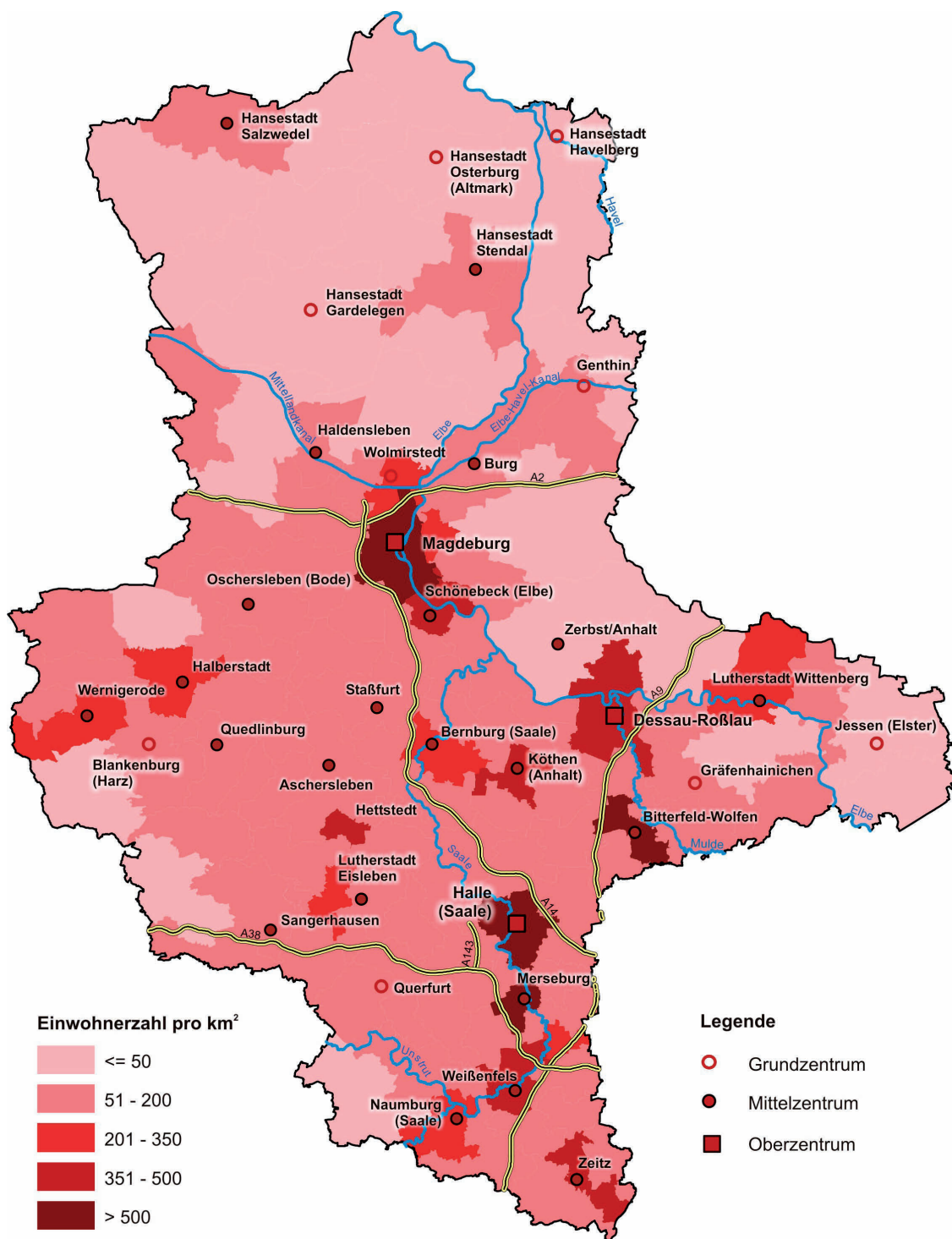
Landkreis/ Kreisfreie Stadt	Bevölkerung	Fläche in km²	Einwohner je km²
Altmarkkreis. Salzwedel	88.700	2.293	39
Landkreis Stendal	120.718	2.423	50
Landkreis Jerichower Land	95.605	1.577	61
Stadt Magdeburg	231.681	201	1.153
Landkreis Börde	177.662	2.367	75
Landkreis Harz	229.990	2.104	109
Salzlandkreis	207.431	1.426	145
Stadt Dessau-Roßlau	85.976	245	351
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	174.828	1.453	120
Landkreis Wittenberg	135.944	1.930	70
Stadt Halle (Saale)	232.138	135	1.719
Landkreis Saalekreis	195.717	1.433	137
Landkreis Mansfeld-Südharz	148.676	1.449	103
Burgenlandkreis	192.350	1.414	136
Sachsen-Anhalt insgesamt	2.317.416	20.450	113

Quelle für Bevölkerung: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Stand 30.09.2011

Quelle für Fläche: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt – Stand 31.12.2011

Die Bevölkerungsdichte liegt im Durchschnitt bei 113 Einwohner/km². Von den drei kreisfreien Städten hat Halle die größte Einwohnerdichte mit 1.719 Einwohner pro Quadratkilometer. In der Landeshauptstadt Magdeburg beträgt sie 1.153 Einwohner/km² und in Dessau-Roßlau durch den Zusammenschluss beider Städte im Jahr 2008 insgesamt 351 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 50 Einwohner/km² und im Altmarkkreis Salzwedel bei 39 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	216	158	100	50
Landkreis Stendal	204	46	87	37
Landkreis Jerichower Land	221	133	119	33
Stadt Magdeburg	446	545	253	29
Landkreis Börde	414	262	191	67
Landkreis Harz	453	357	199	72
Salzlandkreis	268	88	92	54
Stadt Dessau-Roßlau	132	97	42	12
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	340	125	127	50
Landkreis Wittenberg	331	141	102	73
Stadt Halle (Saale)	272	398	142	18
Landkreis Saalekreis	357	204	163	87
Landkreis Mansfeld-Südharz	241	190	59	47
Burgenlandkreis	278	151	97	47
Sachsen-Anhalt insgesamt	4.173	2.895	1.773	676

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Statistik der Baugenehmigungen im Jahr 2011

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	4.546	9,5	2.467	2.079
Landkreis Stendal	9.145	14,5	4.834	4.311
Landkreis Jerichower Land	4.988	9,9	2.640	2.348
Stadt Magdeburg	13.758	11,8	7.648	6.110
Landkreis Börde	7.714	7,7	4.233	3.481
Landkreis Harz	11.628	9,8	6.172	5.456
Salzlandkreis	12.972	12,4	6.736	6.236
Stadt Dessau-Roßlau	4.870	11,3	2.635	2.235
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	10.446	11,4	5.339	5.107
Landkreis Wittenberg	7.323	10,5	3.787	3.536
Stadt Halle (Saale)	13.163	11,8	7.271	5.892
Landkreis Saalekreis	10.652	10,0	5.593	5.059
Landkreis Mansfeld-Südharz	10.876	14,7	5.507	5.369
Burgenlandkreis	13.100	13,6	6.770	6.330
Sachsen-Anhalt insgesamt	135.181	11,3	71.632	63.549

Quelle : Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Stand Dezember 2011

4.6 Raumordnung

Das Landesplanungsgesetz (LPIG-LSA) und das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) 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 und künftig erfolgenden Gemeindegebietsänderungen.

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

- Oberzentren,
- Mittelzentren, Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums,
- 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 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 den Raumordnungsplan 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, Bad Lauchstädt, Freyburg (Unstrut), Kelbra (Kyffhäuser), Seeburg-Rollsdorf, Stolberg (Harz), Wippra

5 Der Grundstücksmarkt im Überblick

5.1 Umsätze und Übersicht in Regionen

5.1.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

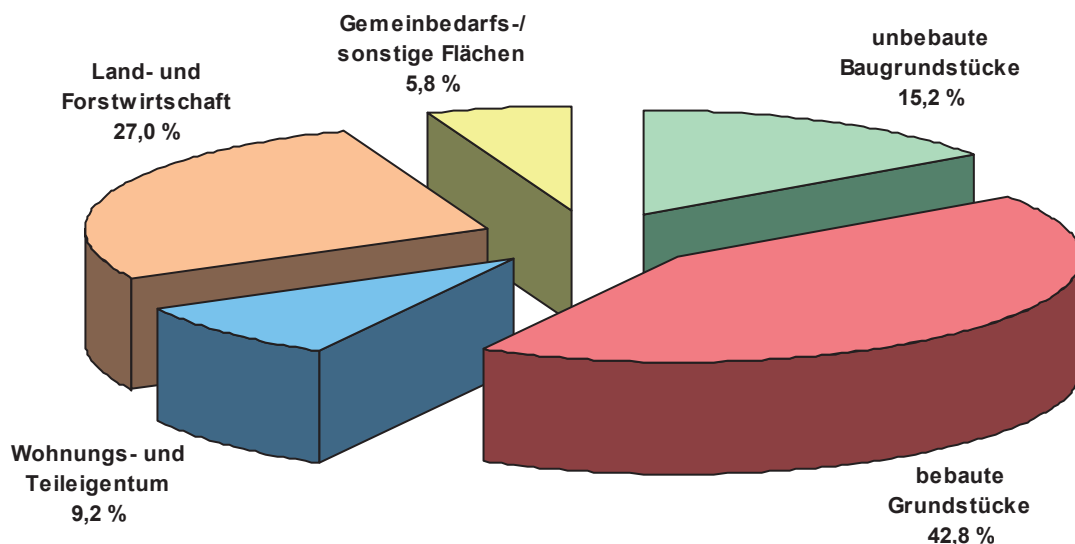
Im Berichtsjahr 2011 wurden durch die Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse insgesamt **27.411 Kaufverträge** in die Kaufpreissammlungen aufgenommen.

Anzahl der Erwerbsvorgänge je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Anzahl Berichtsjahr	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Anzahl Vorjahr
Unbebaute Baugrundstücke	4.179	15,2	-10,5	4.671
Bebaute Grundstücke	11.734	42,8	+0,4	11.693
Wohnungs- und Teileigentum	2.513	9,2	-6,8	2.695
Land- und Forstwirtschaft	7.394	27,0	-1,8	7.527
Gemeinbedarfs-/sonstige Flächen	1.591	5,8	-0,9	1.605
Summe	27.411	100,0	-2,8	28.191

Insgesamt hat sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr um knapp 3 % reduziert. Der stärkste Rückgang zeigt sich bei den unbebauten Baugrundstücken mit über 10 %. Auch beim Wohnungs- und Teileigentum ist die Anzahl mit fast 7 % wieder zurückgegangen. Damit setzt sich der in den vergangenen zwei Jahren erkennbare Trend im Berichtsjahr nicht fort. Im Jahr 2009 hatte die Anzahl der Erwerbsvorgänge in diesem Teilmarkt um knapp 5 %, in 2010 um über 8 % zugenommen. Geringe Veränderungen zeigen sich bei den land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken. Nach dem die Anzahl der Erwerbsvorgänge im Jahr 2010 aufgrund eines 3 monatlichen Verkaufsstopps für Ausschreibungen landwirtschaftlicher Flächen durch die BVVG um über 23 % gegenüber 2009 deutlich abgenommen hatte, ist der Rückgang im Berichtsjahr mit unter 2 % wenig auffällig. Die geringsten Veränderungen zum Vorjahr zeigen sich bei den bebauten Grundstücken. Hier ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge um 0,4 % sogar leicht gestiegen. Bei der Verteilung der einzelnen Teilmärkte zeigen sich kaum Veränderungen. Den größten Anteil haben die bebauten Grundstücke mit fast 43 %. Den zweitgrößten Markt bilden die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke mit 27 %. Während der Marktanteil der veräußerten unbebauten Baugrundstücke bei rd. 15 % liegt, wird nur jeder 11. Vertrag im Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums abgeschlossen.

Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte



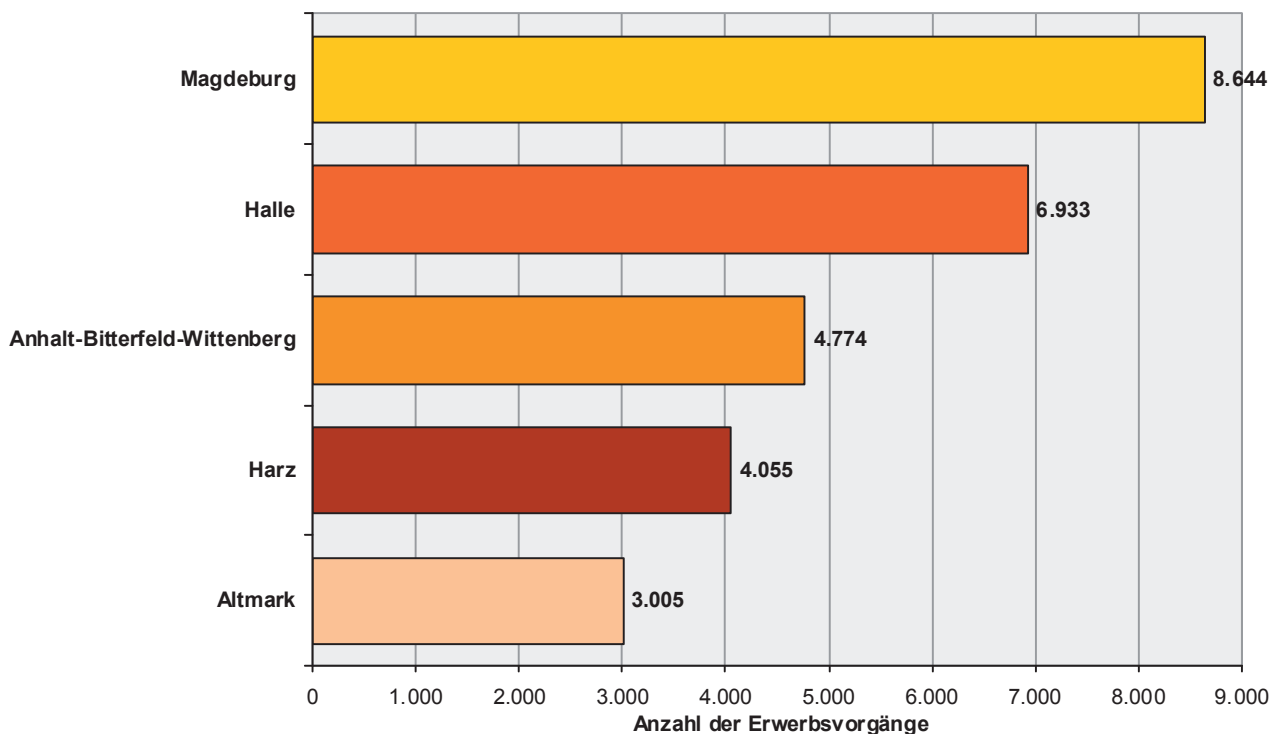
In den nach § 17 Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) gebildeten Planungsregionen stellen sich die Verhältnisse wie folgt dar:

Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Planungsregionen

Planungsregion	Anzahl Berichtsjahr	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Anzahl Vorjahr
Altmark	3.005	11,0	-13,0	3.456
Magdeburg	8.644	31,5	-2,8	8.892
Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg	4.774	17,4	+2,0	4.679
Halle	6.933	25,3	-3,9	7.216
Harz	4.055	14,8	+2,7	3.948
Summe	27.411	100,0	-2,8	28.191

Waren im Jahr 2010 noch in allen Planungsregionen Rückgänge zu verzeichnen, zeigt sich im Berichtsjahr eine unterschiedliche Entwicklung. Auffällig sind die Entwicklungen in den Planungsregionen Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg und Harz. Hier waren im Vorjahr die größten Rückgänge im zweistelligen Prozentbereich zu verzeichnen. Im Berichtsjahr sind dagegen in diesen Regionen die einzigen Zuwächse bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge zu erkennen. Mit Ausnahme der Planungsregion Altmark sind die Veränderungen aber insgesamt mit -4% bis +3% relativ gering. In der Planungsregion Altmark ist nach einer Reduzierung von über 8 % im Jahr 2010, die Anzahl im Berichtsjahr weiter um 13 % zurückgegangen. In der Altmark zeigen sich auch insgesamt die geringsten Umsätze. Ihr Anteil an registrierten Erwerbsvorgängen im Land liegt nur bei 11 %. Obwohl die Altmark nach der Planungsregion Magdeburg die zweitgrößte Flächenausdehnung besitzt, findet dort nur 1/3 des Umsatzes im Vergleich zur Planungsregion Magdeburg statt.

Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Planungsregionen

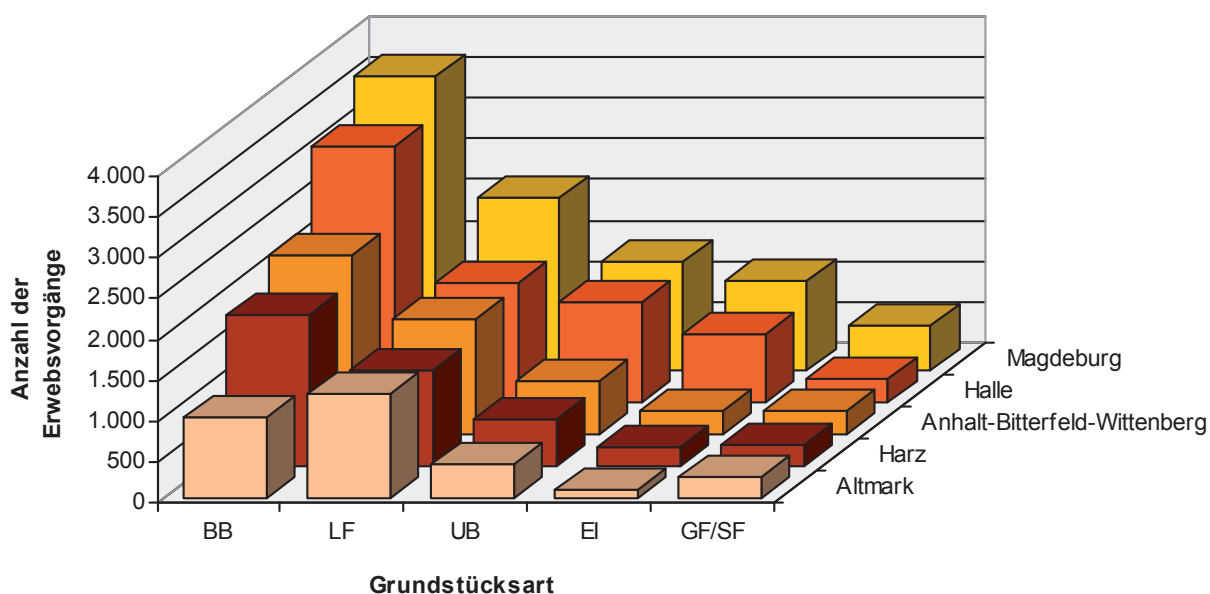


Anzahl der Erwerbsvorgänge der Teilmärkte in den Planungsregionen

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	404	-16,7	996	-19,1	87	-46,0	1.270	+2,9	248	-28,1
Magdeburg	1.326	-16,1	3.594	+0,4	1.085	-0,5	2.105	+0,8	534	-3,8
Anh.-Bitterf.-Wittenb.	648	-11,2	2.179	+11,3	279	-6,7	1.395	-2,9	273	+6,6
Halle	1.221	-7,0	3.122	-2,3	841	-5,4	1.464	-8,1	284	+22,9
Harz	580	+3,0	1.843	+6,5	221	-13,7	1.160	-1,4	252	+15,6
Summe	4.179	-10,5	11.734	+0,4	2.513	-6,8	7.394	-1,8	1.591	-0,9

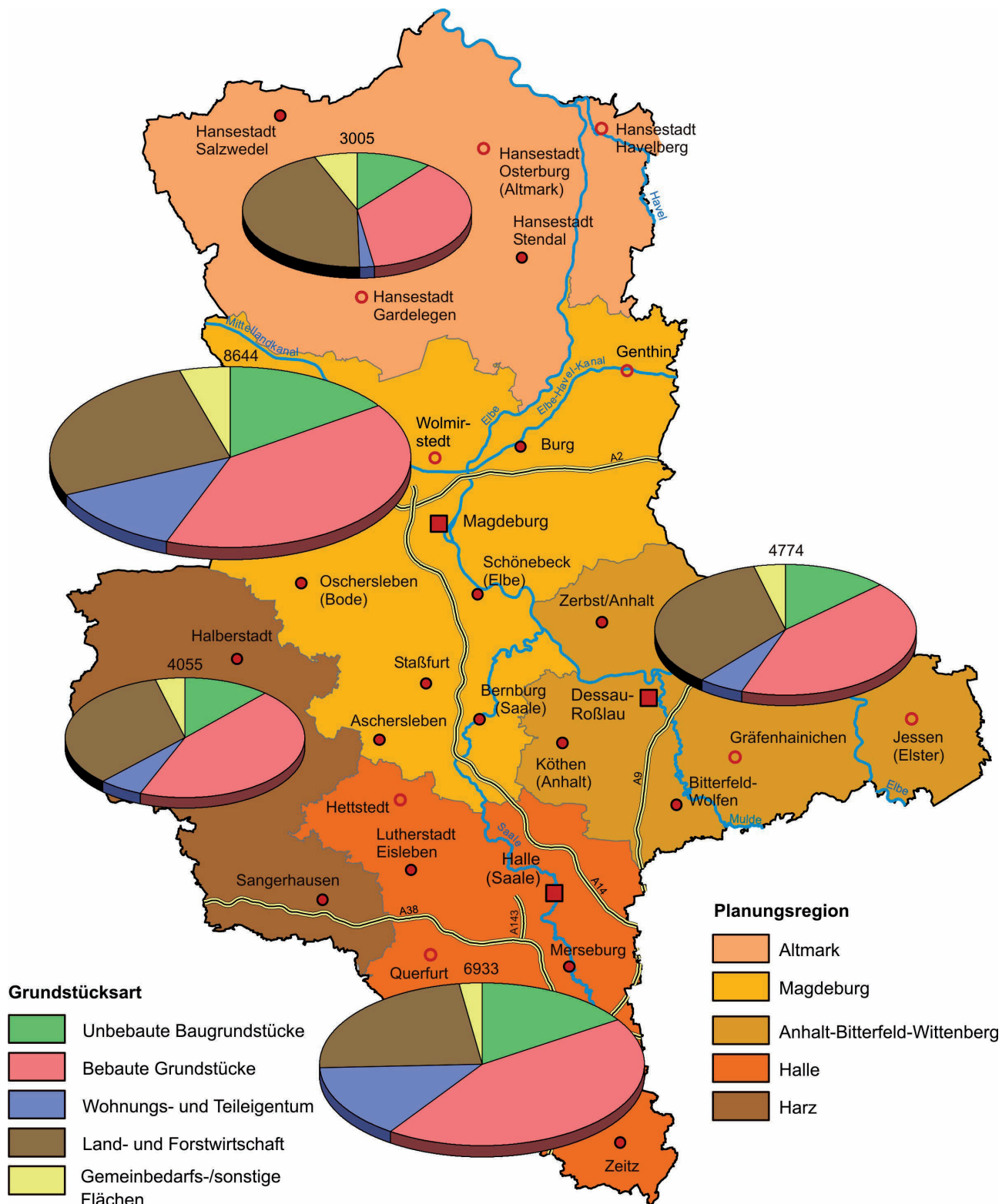
In der Planungsregion Magdeburg wird in allen Teilmärkten die größte Anzahl von Erwerbsvorgängen registriert. Der zweitgrößte Umsatz ist in Halle zu erkennen. Hierfür ist vorrangig die jeweils in der Planungsregion gelegene Großstadt ausschlaggebend. Die Entwicklung ist regional in den einzelnen Teilmärkten sehr unterschiedlich. Die größten Veränderungen zum Vorjahr zeigen sich bei den unbebauten Baugrundstücken. In den Planungsregionen Altmark und Magdeburg liegt der Rückgang jeweils bei über 16 %. Nur im Harz ist eine leicht gestiegene Nachfrage zu erkennen. Auch bei den bebauten Grundstücken sind differenzierte Verhältnisse zu erkennen, wenngleich die landesweite Veränderung mit einem leichten Plus von 0,4 % eher gemäßigt ausfällt. Dieser Landesdurchschnitt beinhaltet aber sehr unterschiedliche regionale Entwicklungen. So ist in der Altmark die Anzahl der Erwerbsvorgänge von bebauten Grundstücken um rd. 19 % gesunken, während sie im Bereich Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg um über 11 % gestiegen ist. Auch im Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums zeigen sich sehr unterschiedliche Verhältnisse. Während es in der Planungsregion Magdeburg kaum Veränderungen zum Vorjahr gegeben hat, hat sich in der Altmark der Umsatz fast halbiert. Die gleichmäßigste Entwicklung zeigt sich im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke. Auffällig ist hier die Planungsregion Halle mit einem Umsatzrückgang von über 8 %. Die Veränderungen in den übrigen Regionen sind relativ gering und liegen zwischen +/- 3 %.

Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die regionalen und sektoralen Teilmärkte



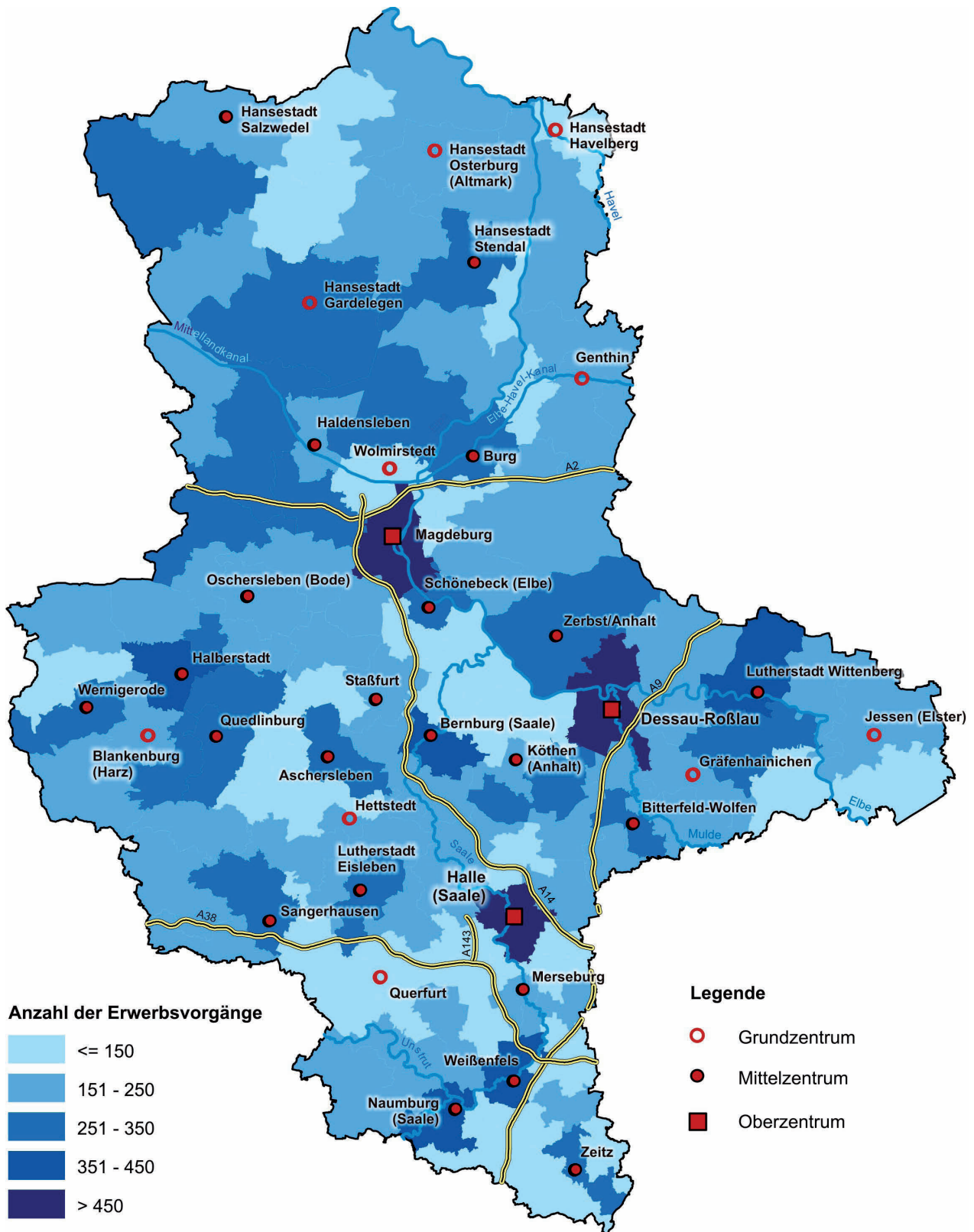
Teilmärkte in den Planungsregionen

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, Einheitsgemeinden und Verwaltungsgemeinschaften angegeben.



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

5.1.2 Flächenumsatz

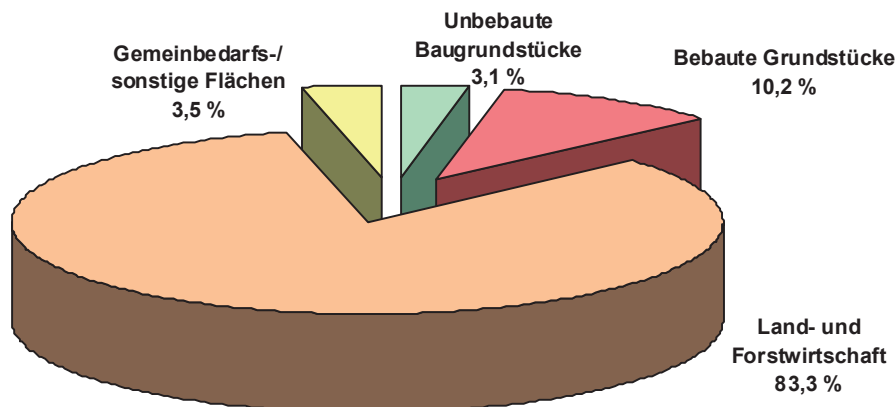
Im Berichtsjahr 2011 sind im Land Sachsen-Anhalt insgesamt **rd. 294 km² Grundstücksfläche** umgesetzt worden.

Flächenumsatz je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Fläche Berichtsjahr (Tsd. m ²)	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Fläche Vorjahr (Tsd. m ²)
Unbebaute Baugrundstücke	9.000	3,1	-10,9	10.100
Bebaute Grundstücke	29.938	10,2	-11,7	33.901
Land- und Forstwirtschaft	245.196	83,3	-17,2	296.239
Gemeinbedarfs-/sonst. Flächen	10.276	3,5	+38,2	7.438
Summe	294.410	100,0	-15,3	347.678

Einer um 3 % zurückgegangenen Anzahl von Erwerbsvorgängen steht ein Rückgang des Flächenumsatzes von rd. 15 % gegenüber. Der Flächenumsatz wird maßgeblich vom Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke bestimmt. Hier wird pro Erwerbsvorgang naturgemäß ein großer Flächenumsatz erzielt und der Anteil dieses Teilmarktes am gesamten Flächenumsatz liegt bei über 80 %. Gleichzeitig ist aber hier auch der größte Rückgang zu erkennen. Einer um knapp 2 % geringeren Anzahl der Erwerbsvorgänge steht eine Reduzierung des Flächenumsatzes von rd. 17 % gegenüber. Das sind immerhin über 5.000 Hektar weniger als im Vorjahr. Im Verhältnis dazu fallen die übrigen Veränderungen insgesamt moderat aus. Der Rückgang des Flächenumsatzes im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke von rd. 11 % korreliert mit dem Rückgang der Anzahl der Erwerbsvorgänge in gleicher Größenordnung. Auffällig ist auch die erhebliche Zunahme bei den Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen von rd. 38 %. Dieser erheblichen Steigerung des Flächenumsatzes steht eine reduzierte Anzahl der Erwerbsvorgänge von unter 1 % gegenüber. Dieser mit 3,5 % relativ gering am Flächenumsatz beteiligte Teilmarkt wird allgemein von wenigen flächenintensiven Einzelobjekten, wie Kies- oder Sandabbau land beeinflusst. Auch große Freizeit- und Erholungsflächen sowie Dauerkleingärten haben im Berichtsjahr den Flächenumsatz nachhaltig mitbestimmt. Zunehmend werden bei den sonstigen Flächen auch Grundstücke für Energieanlagen, wie Photovoltaik-, Windkraft- und Biogasanlagen registriert. Insbesondere flächenintensive Verkäufe von Flächen für die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Biogasanlagen haben im Berichtsjahr den Umsatz in diesem Teilmarkt geprägt. Hierzu zählen beispielsweise der 7,32 MW-Solarpark in Riethnordhausen an der Grenze zu Thüringen oder die Biogasanlage Breitenbach. Mit dieser Anlage soll nach den Planungen der Stadt Sangerhausen der Ortsteil Breitenbach als Bioenergiedorf entwickelt werden.

Verteilung des Flächenumsatzes auf die Teilmärkte



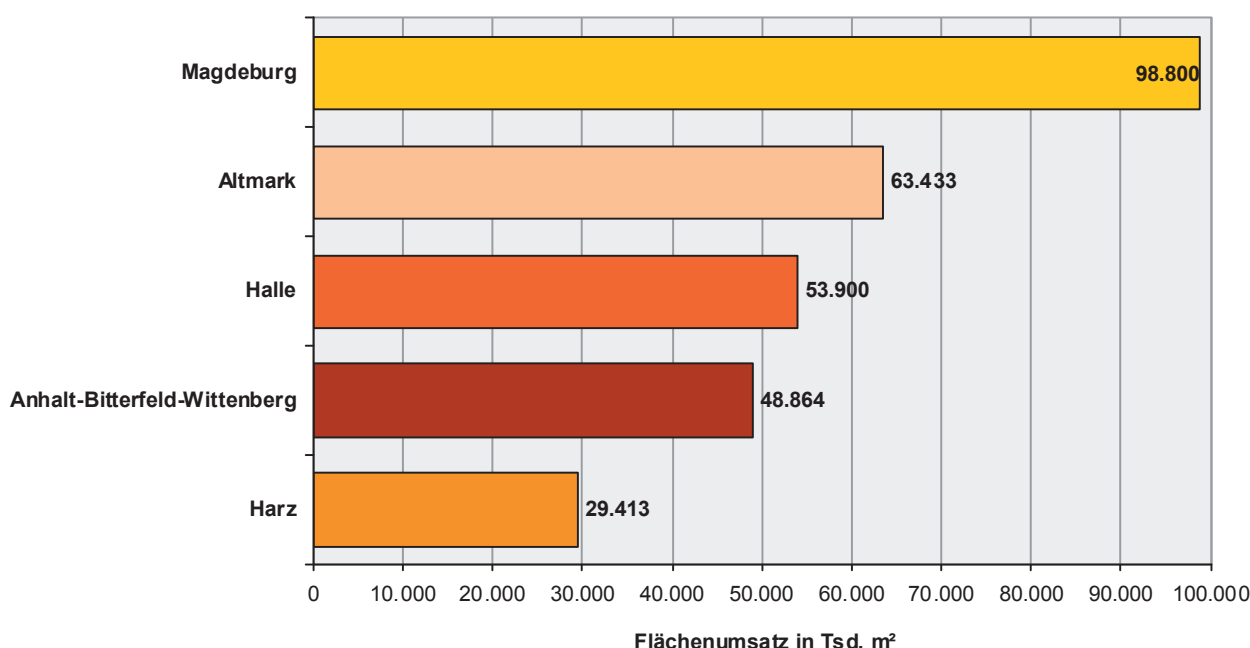
In den nach § 17 Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) gebildeten Planungsregionen stellen sich die Verhältnisse wie folgt dar:

Flächenumsatz in den Planungsregionen

Planungsregion	Fläche Berichtsjahr (Tsd. m ²)	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Fläche Vorjahr (Tsd. m ²)
Altmark	63.433	21,5	-18,2	77.510
Magdeburg	98.800	33,6	-11,4	111.494
Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg	48.864	16,6	+5,9	46.159
Halle	53.900	18,3	-16,7	64.712
Harz	29.413	10,0	-38,5	47.836
Summe	294.410	100,0	-15,3	347.711

Mit Ausnahme der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ist in den übrigen Planungsregionen der Flächenumsatz zurückgegangen. Neben einzelnen großflächigen Grundstücksverkäufen ist in dieser Planungsregion auch der Umstand zu berücksichtigen, dass im Jahr 2010 der Flächenumsatz erst um über 35 % zurückgegangen war. Überdurchschnittlich ist im Berichtsjahr der Rückgang in der Planungsregion Harz. Dabei lässt sich keine unmittelbare Korrelation zu der Anzahl der Erwerbsvorgänge feststellen. So steht dem Rückgang beim Flächenumsatz von über 38 % eine um rd. 3 % gestiegene Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber. Wie in den vergangenen Jahren wird in der Planungsregion Magdeburg der größte Flächenumsatz erzielt. Gründe hierfür liegen auch in der Flächengröße dieser Planungsregion und der hier registrierten größten Anzahl von Erwerbsvorgängen. So wird in Magdeburg mit fast 1/3 der registrierten Erwerbsvorgänge ebenfalls 1/3 des Flächenumsatzes erzielt. Ein ebenfalls gleiches Verhältnis zwischen Anzahl der Erwerbsvorgänge und Flächenumsatz mit jeweils rd. 17 % ist in der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg zu beobachten. Deutliche Unterschiede zeigen sich in der Planungsregion Altmark. Hier steht einem Anteil von rd. 11 % an den insgesamt am Markt gehandelten Objekten ein Flächenumsatz von 22 % gegenüber. Ein ähnliches Verhältnis war bereits in vorangegangenen Jahren zu erkennen. Die maßgebliche Ursache hierfür liegt darin, dass in der Altmark überdurchschnittlich große land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke gehandelt werden.

Verteilung des Flächenumsatzes auf die Planungsregionen

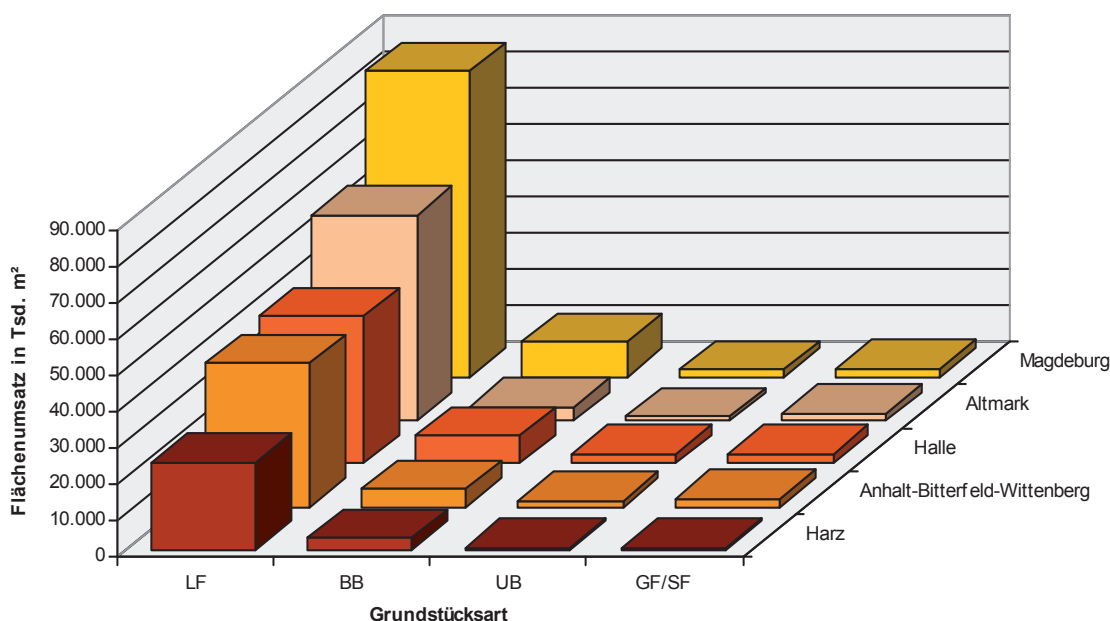


Flächenumsatz der Teilmärkte in den Planungsregionen

Planungsregion	Unbebaute Baugrundstücke (UB)		Bebaute Grundstücke (BB)		Land- und Forstwirtschaft (LF)		Gemeinbedarfs-/sonst. Flächen (GF/SF)	
	Fläche (Tsd. m ²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m ²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m ²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m ²)	Veränderung Vorjahr (%)
Altmark	1.166	+5,2	3.929	-12,9	56.453	-20,2	1.885	+64,5
Magdeburg	2.263	-33,0	9.753	-3,8	84.306	-11,4	2.478	-12,9
Anh.-Bitterf.-Wittenb.	1.789	+18,3	5.067	+6,3	39.632	+2,0	2.376	+137,4
Halle	2.913	+5,5	7.735	+2,9	40.554	-23,0	2.698	+28,8
Harz	869	-35,5	3.454	-50,4	24.251	-37,6	839	+139,0
Summe	9.000	-10,9	29.938	-11,7	245.196	-17,2	10.276	+38,2

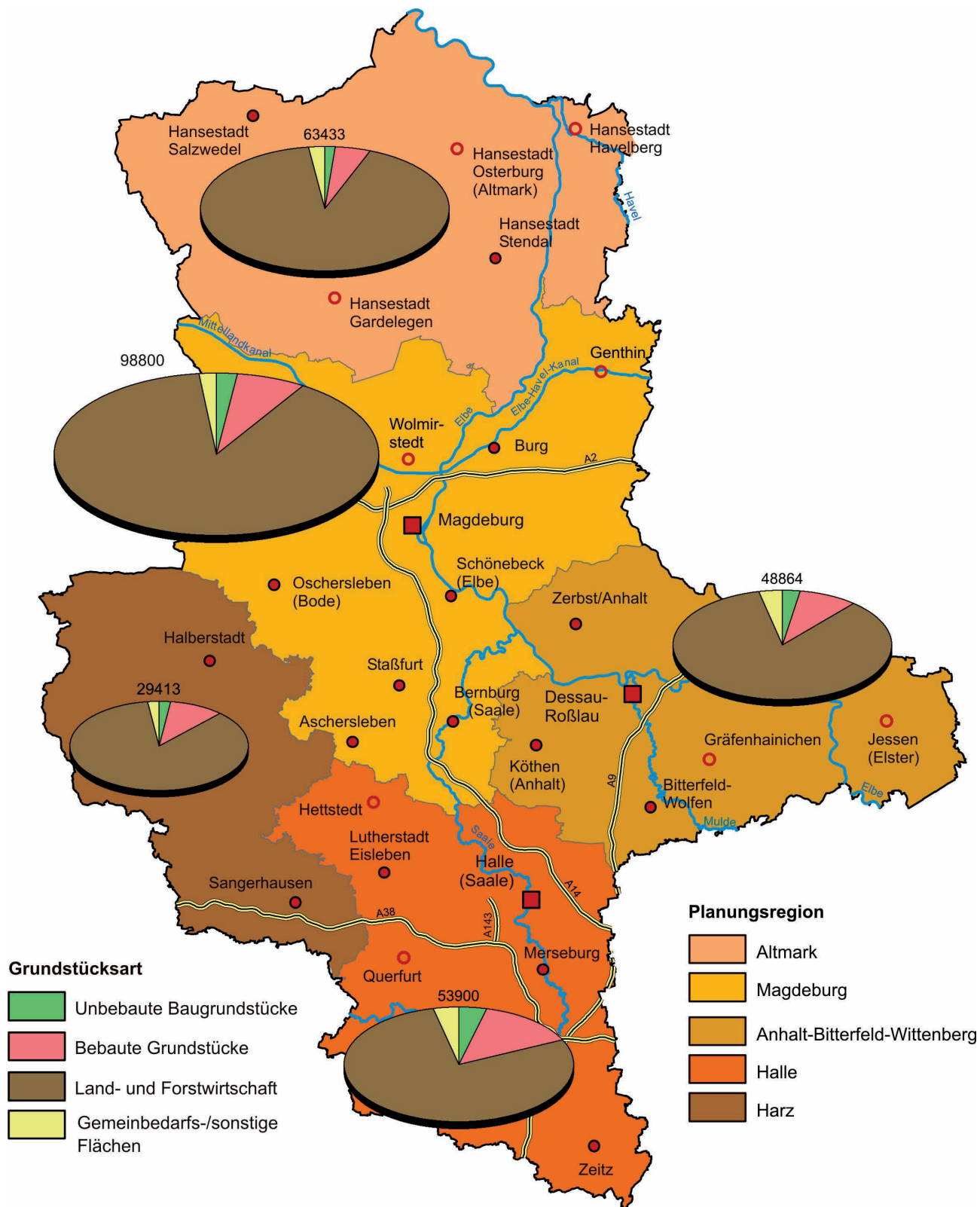
Bei der Betrachtung der einzelnen Teilmamentwicklungen in den Planungsregionen lassen sich einige Auffälligkeiten feststellen. Bei den unbebauten Baugrundstücken zeigt sich eine überdurchschnittliche Reduzierung des Flächenumsatzes in den Planungsregionen Harz und Magdeburg. In beiden Regionen ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 1/3 des Vorjahres zurückgegangen. Während sich diese Entwicklung in Magdeburg zumindest zum Teil mit der gleichfalls um 16 % gesunkenen Anzahl der Erwerbsvorgänge erklären lässt, ist allerdings im Harz die Anzahl sogar um 3 % gestiegen. Auch bei den bebauten Grundstücken zeigt sich die auffälligste Entwicklung in der Planungsregion Harz, in der der Flächenumsatz um 50 % gegenüber dem Vorjahr gesunken ist. Dabei ist bei dieser Entwicklung eher von einer Normalisierung der Verhältnisse als von einem außergewöhnlichen Rückgang des Flächenumsatzes auszugehen. So hatte sich der Flächenumsatz 2010 gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt, obwohl die Anzahl der Erwerbsvorgänge nahezu unverändert geblieben ist. Die maßgeblichen Gründe lagen seinerzeit im Verkauf von großflächigen bebauten Kasernen- und Industrieanlagen. Bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sind die in fast allen Regionen zu erkennenden, erheblichen Rückgänge der Flächenumsätze nicht mit der gleichfalls gesunkenen Anzahl der Erwerbsvorgänge zu erklären. Der Vergleich von Anzahl und Flächenumsatz lässt nur den Schluss zu, dass im Berichtsjahr deutlich kleinere Grundstücke am Markt gehandelt worden sind.

Verteilung des Flächenumsatzes auf die regionalen und sektoralen Teilmärkte



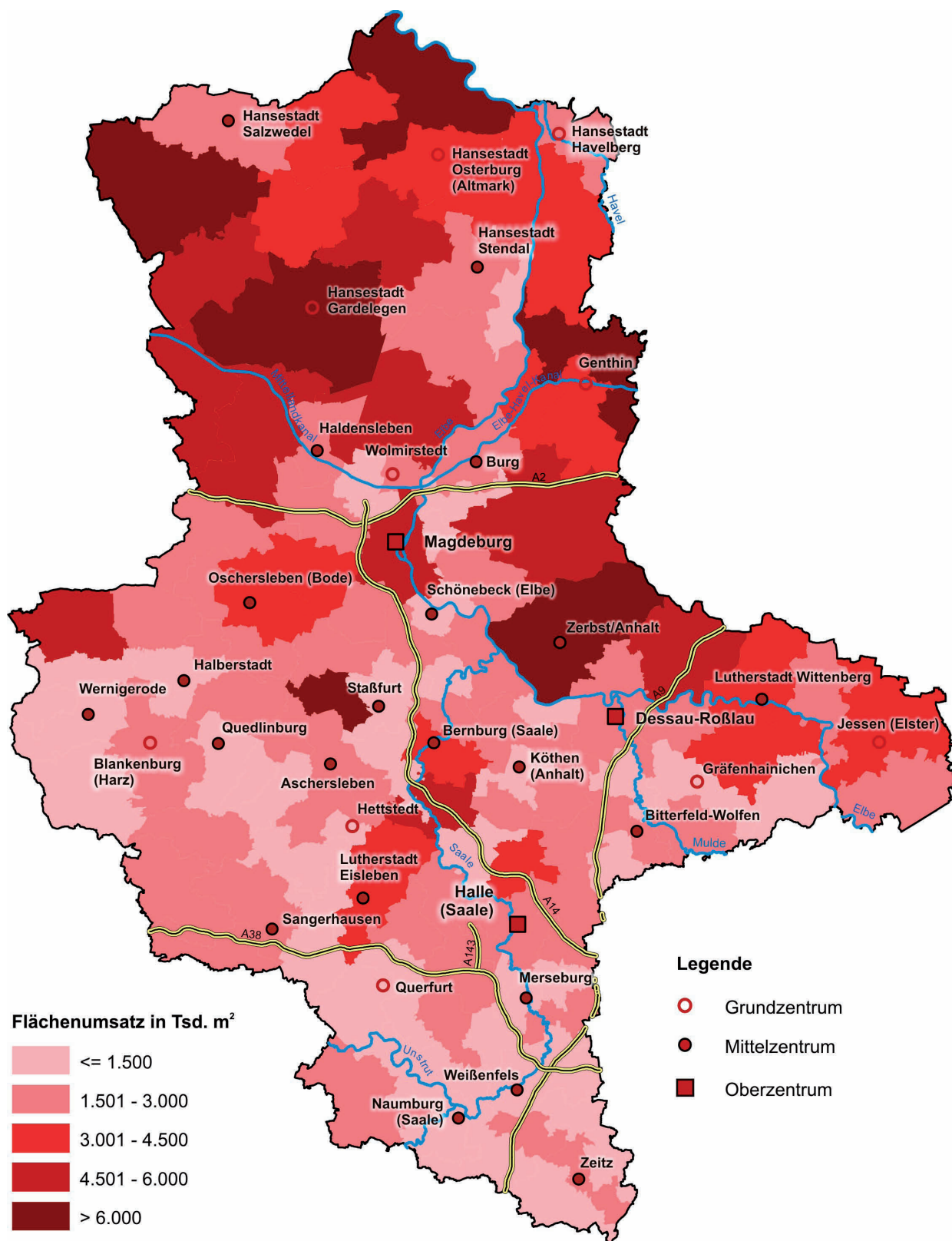
Verteilung des Flächenumsatzes in den Planungsregionen

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



Räumliche Verteilung des Flächenumsatzes

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



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

5.1.3 Geldumsatz

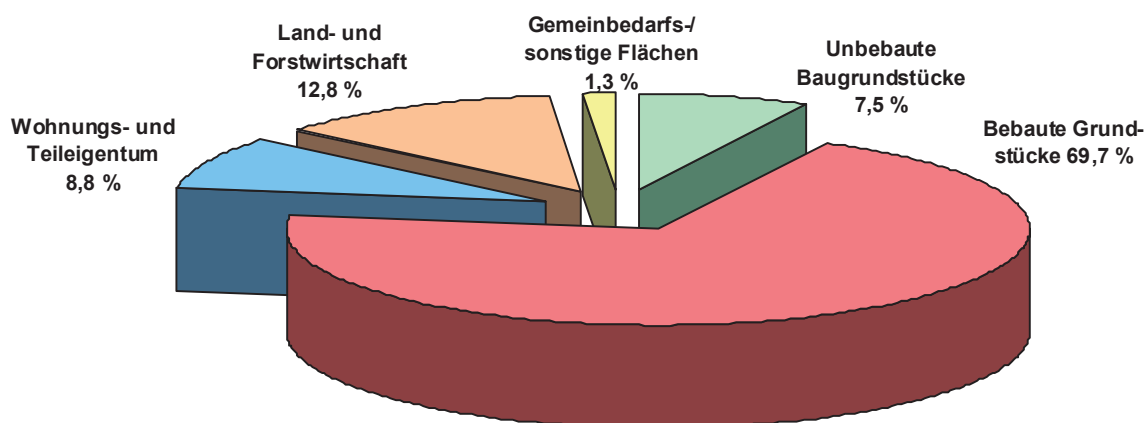
Im Berichtsjahr 2011 sind auf dem Grundstücksmarkt in Sachsen-Anhalt rd. 1,72 Milliarden Euro umgesetzt worden.

Geldumsatz je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Umsatz Berichtsjahr (Mio. €)	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Umsatz Vorjahr (Mio. €)
Unbebaute Baugrundstücke	129,0	7,5	-0,5	131,4
Bebaute Grundstücke	1.197,9	69,7	+4,9	1.142,4
Wohnungs- und Teileigentum	151,5	8,8	+1,4	149,4
Land- und Forstwirtschaft	219,2	12,8	+1,9	215,2
Gemeinbedarfs-/sonst. Flächen	21,9	1,3	+135,5	9,3
Summe	1.719,5	100,0	+4,4	1.647,7

Nachdem in den letzten drei Jahren das Transaktionsvolumen um insgesamt über 1 Milliarde Euro gesunken ist, ist im Berichtsjahr wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Damit hat sich der Geldumsatz wieder auf ein nachhaltiges Umsatzniveau eingependelt, nachdem in den Jahren 2006 und 2007 der Handel mit großen Immobilienpaketen zu einer ungewöhnlichen Steigerung des Umsatzvolumens geführt hat. Mit rd. 1,7 Milliarden Euro entspricht der Geldumsatz wieder dem Niveau vor diesen Jahren. Maßgeblichen Anteil am Gesamtumsatz haben die bebauten Grundstücke. Hier werden knapp 70 % des Umsatzvolumens erzielt. Die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr sind in diesem Teilmarkt mit rd. 5 % deutlich und sind durch Objekte des großflächigen Einzelhandels und große Wohnanlagen beeinflusst. Im Vergleich mit der Anzahl der Erwerbsvorgänge und dem Flächenumsatz sind insbesondere die Teilmärkte des Wohnungs- und Teileigentums sowie der Land- und Forstwirtschaft auffallend. So hat sich beim Wohnungs- und Teileigentum trotz einer um fast 7 % zurückgegangenen Anzahl der Erwerbsvorgänge, der Geldumsatz um 1,4 % erhöht. Bei den land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken steht der Erhöhung des Geldumsatzes um knapp 2 %, eine Reduzierung der Anzahl der Erwerbsvorgänge um knapp 2 % gegenüber. Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang der deutliche Rückgang des Flächenumsatzes von über 17 %. Pauschal betrachtet, deutet diese Konstellation auf allgemein gestiegene Preise in diesem Marktsegment hin. Auffällig ist der erhebliche Anstieg des Geldumsatzes bei den Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen. Maßgebliche Ursache hierfür sind großflächige Erwerbsvorgänge zur Errichtung von Energieanlagen durch Photovoltaik oder Biogas. Diese von wenigen Einzelfällen verursachte Umsatzsteigerung verdoppelt den Anteil am Gesamtumsatz zwar auf 1,3 %, spielt aber gemessen an den übrigen Teilmärkten eine untergeordnete Rolle.

Verteilung des Geldumsatzes auf die Teilmärkte



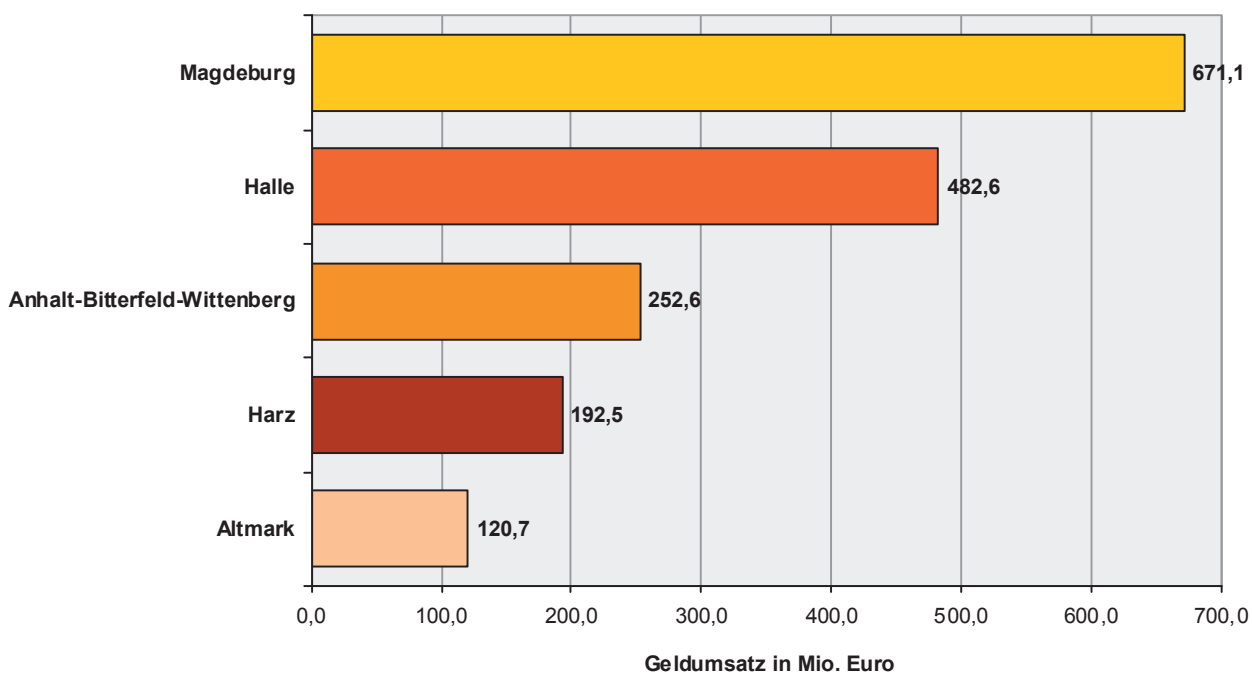
In den nach § 17 Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) gebildeten Planungsregionen stellen sich die Verhältnisse wie folgt dar:

Geldumsatz in den Planungsregionen

Planungsregionen	Umsatz Berichtsjahr (Mio. €)	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Umsatz Vorjahr (Mio. €)
Altmark	120,7	7,0	-6,4	128,9
Magdeburg	671,1	39,0	+15,2	582,4
Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg	252,6	14,7	-2,7	259,5
Halle	482,6	28,1	-2,1	493,1
Harz	192,5	11,2	+4,8	183,7
Summe	1.719,5	100,0	+4,4	1.647,7

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 39 %. Auffällig ist auch der deutliche Anstieg des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr. Mit über 15 % hebt sich diese Entwicklung deutlich von den anderen Planungsregionen ab. Nur in der Planungsregion Harz lässt sich noch ein gestiegener Geldumsatz registrieren, wenngleich die Steigerung mit rd. 5 % gegenüber dem Vorjahr erheblich kleiner ausfällt. Insgesamt werden in den beiden Planungsregionen Halle und Magdeburg über 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 deutlich höheren Flächenumsatz werden allerdings in der Planungsregion Magdeburg fast 40 % 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 unter 20 % des Umsatzes in der Planungsregion Magdeburg.

Verteilung des Geldumsatzes auf die Planungsregionen

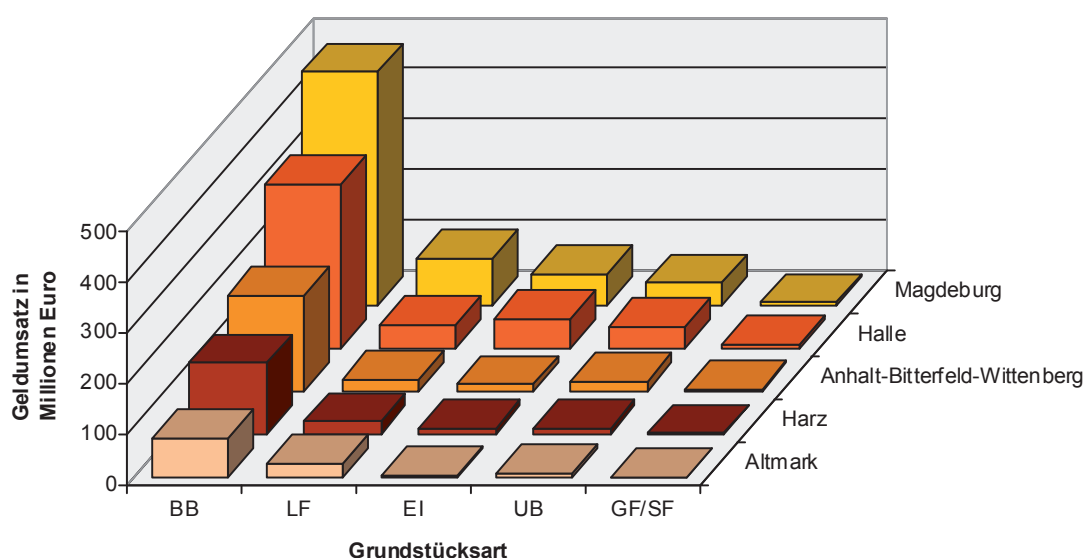


Geldumsatz der Teilmärkte in den Planungsregionen

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	9,4	+16,9	77,3	-7,8	4,8	-23,8	27,9	-6,6	1,3	+44,4
Magdeburg	44,5	-14,9	463,2	+20,8	62,0	+2,6	94,4	+14,9	7,0	+79,5
Anh.-Bitterf.-Wittenb.	20,6	+22,2	190,1	-7,9	14,3	-2,1	23,8	+16,3	3,8	+245,5
Halle	42,9	+1,9	325,7	-4,5	59,0	+10,7	47,4	-13,4	7,6	+171,4
Harz	11,6	+12,1	141,6	+11,1	11,4	-23,0	25,7	-7,9	2,2	+266,7
Summe	129,0	-0,5	1.197,9	+4,9	151,5	+1,4	219,2	+1,9	21,9	+135,5

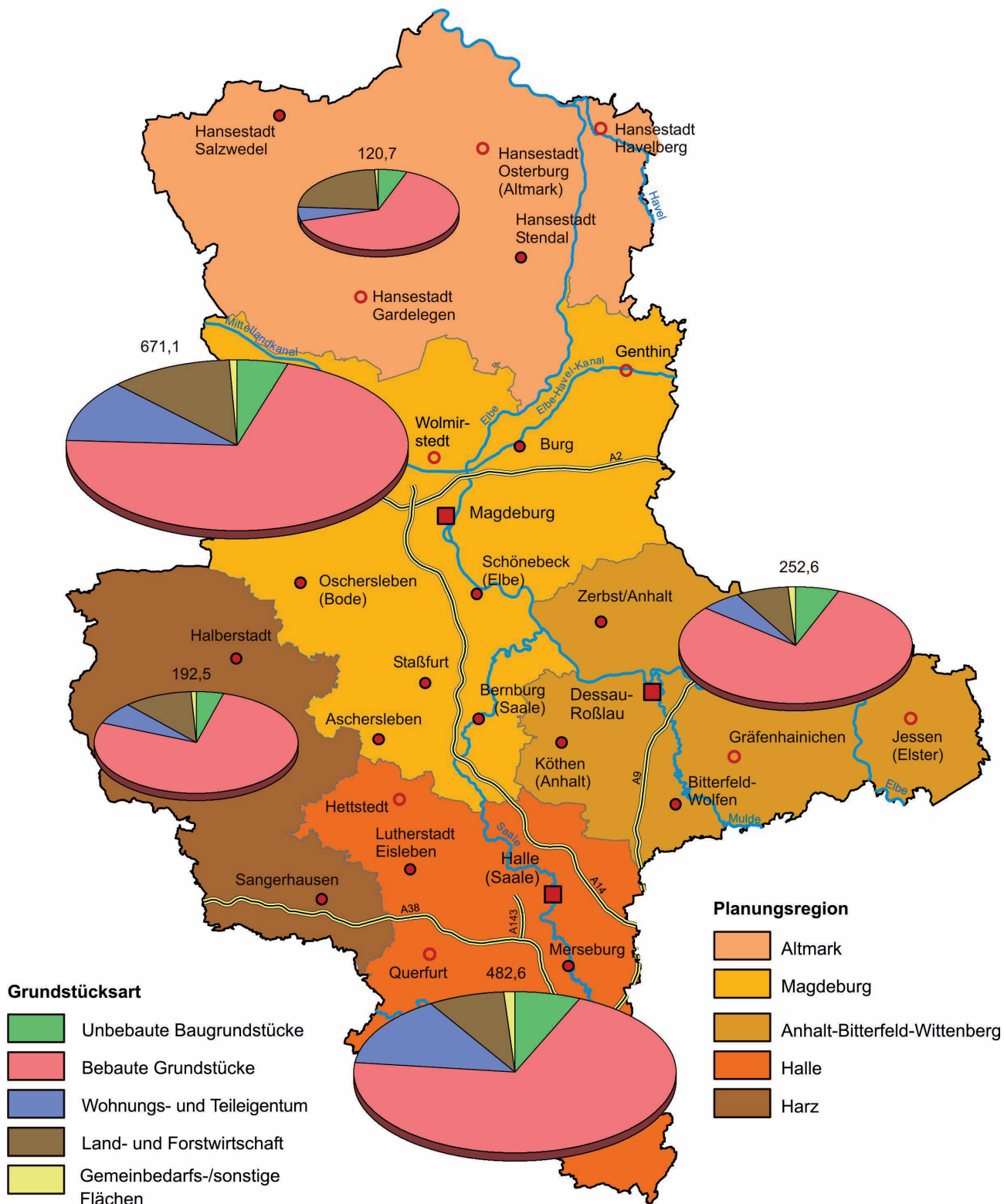
Vorstehende Tabelle zeigt sehr unterschiedliche Entwicklungen in den einzelnen regionalen und sektoralen Teilmärkten. Auffällig ist die Entwicklung der Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen, auch wenn ihr Anteil am Gesamtumsatz mit 1,3 % nur eine untergeordnete Rolle spielt. Auffällig auch deshalb, weil in allen Planungsregionen in diesem Teilmarkt deutliche Umsatzsteigerungen zu erkennen sind. Ansonsten lassen die Entwicklungen kaum einheitliche Tendenzen erkennen. Bei den unbebauten Baugrundstücken beispielsweise ist der Geldumsatz in der Planungsregion Magdeburg um fast 15 % gesunken, während er in den übrigen Planungsregionen gestiegen ist. In Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg zeigen sich die größten Veränderungen mit einem Umsatzplus von über 20 % bei den unbebauten Baugrundstücken. Eine hiervon abweichende Entwicklung zeigt sich bei den bebauten Grundstücken. Hier sind gestiegene Umsätze jeweils in Magdeburg und im Harz zu erkennen, während in den übrigen Regionen der Umsatz zurückgegangen ist. Dabei fällt die Erhöhung in Magdeburg aufgrund hochpreisiger Verkäufe im großflächigen Einzelhandel und von großzügigen Wohnanlagen mit über 20 % deutlich aus. Besonderheiten sind auch beim Wohnungs- und Teileigentum zu erkennen. So hat etwa in der Planungsregion Altmark beim Wohnungs- und Teileigentum die um 46 % zurückgegangene Anzahl der Erwerbsvorgänge zu einem rd. 24 % geringeren Geldumsatz geführt. Bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen steht die um 1,8 % geringere Anzahl der Erwerbsvorgänge, einem erhöhten Geldumsatz gegenüber. Auf diesem Teilmarkt wird der Geldumsatz maßgeblich von der umgesetzten Fläche beeinflusst. Insofern ist bemerkenswert, dass trotz eines um 17 % gesunkenen Flächenumsatzes, sich der Geldumsatz um 1,9 % erhöht hat.

Verteilung des Geldumsatzes auf die regionalen und sektoralen Teilmärkte



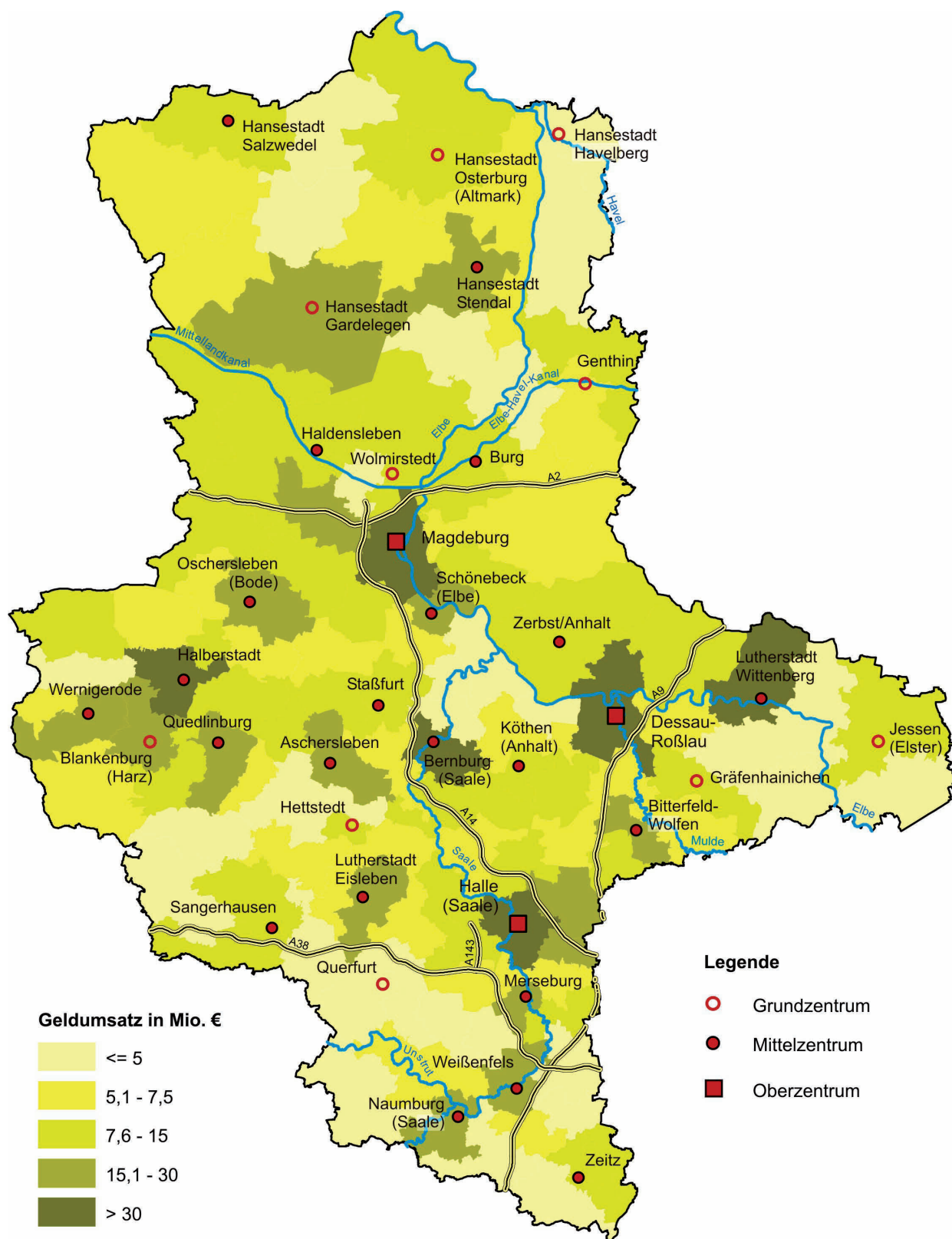
Verteilung des Geldumsatzes in den Planungsregionen

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, Einheitsgemeinden und Verwaltungsgemeinschaften angegeben.



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

5.2 Teilmarktbezogene Umsatzzahlen

5.2.1 Unbebaute Baugrundstücke

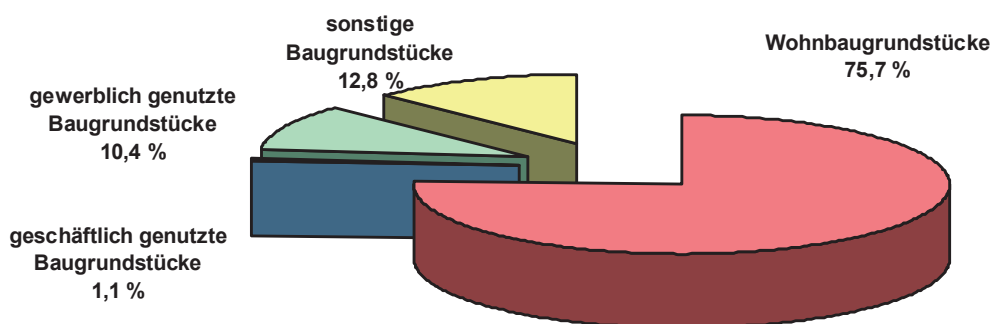
Nachstehende Übersicht zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke. Die insgesamt 4.179 registrierten Erwerbsvorgänge entfallen auf folgende unterschiedliche Grundstücksarten:

Anzahl der Erwerbsvorgänge je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Anzahl Berichtsjahr	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Anzahl Vorjahr
Wohnbaugrundstücke	3.165	75,7	-4,9	3.327
Geschäftlich genutzte Baugrundstücke	44	1,1	+10,0	40
Gewerblich genutzte Baugrundstücke	433	10,4	-10,5	484
Sonstige Baugrundstücke	537	12,8	-34,5	820
Summe	4.179	100,0	-10,5	4.671

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 hat sich der Marktanteil gegenüber dem Vorjahr um 5 Prozentpunkte erneut erhöht, obwohl die Anzahl insgesamt um knapp 5 % zurückgegangen ist. Dieses sind unmittelbare Auswirkungen der Veränderungen in den anderen Grundstücksarten. Der größte Rückgang lässt sich bei den sonstigen Baugrundstücken erkennen. 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. Im Berichtsjahr hat sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge bei diesen sonstigen Baugrundstücken um fast 35 % gegenüber dem Vorjahr reduziert. Trotzdem haben sie den zweitgrößten Anteil am Gesamtmarkt der unbebauten Baugrundstücke, gefolgt von den gewerblich genutzten Baugrundstücken. Die Nachfrage nach Baugrundstücken für die gewerbliche Nutzung ist ebenfalls rückläufig. Waren im Jahr 2008 in diesen beiden Teilmärkten noch deutliche Zuwächse zu registrieren, gehen seit dem die Umsätze zurück. Im Berichtsjahr hat sich die Anzahl gegenüber dem Vorjahr um rd. 10 % weiter reduziert. Geschäftlich genutzte Baugrundstücke sind dagegen 10 % mehr 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 rd. 1 % nur einen sehr geringen Anteil am Gesamtumsatz der Baugrundstücke.

Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte



Verteilung der unbebauten Baugrundstücke in den Planungsregionen

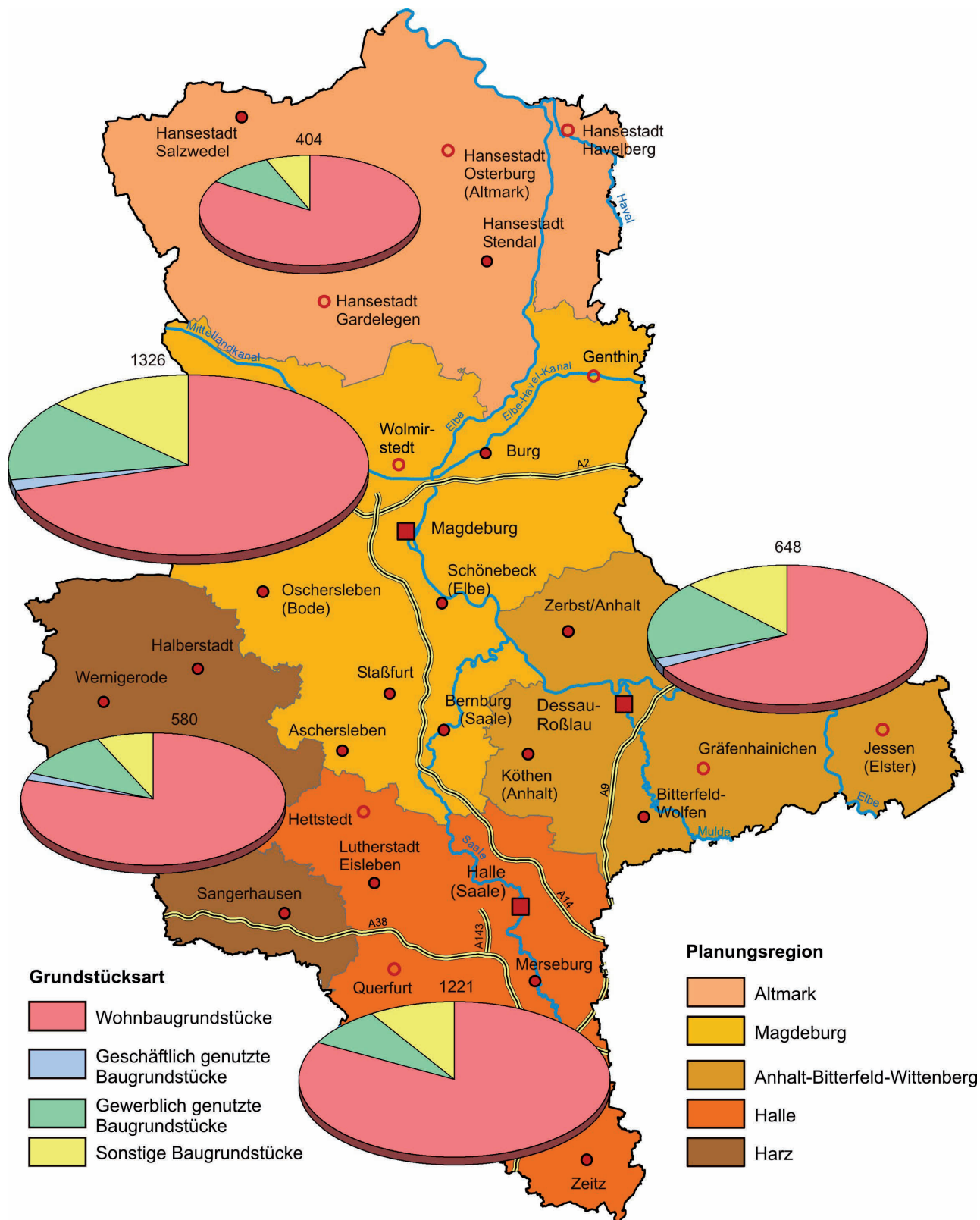
Planungsregion	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m²)		Geldumsatz (Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2011	2010	2011	2010	2011	2010			
Summe aller unbebauten Baugrundstücke									
Altmark	404	485	1.166	1.108	9.363	8.007	-16,7	+5,2	+16,9
Magdeburg	1.326	1.580	2.260	3.371	44.477	52.261	-16,1	-33,0	-14,9
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	648	730	1.789	1.513	20.600	16.857	-11,2	+18,3	+22,2
Halle	1.221	1.313	2.914	2.761	42.792	42.014	-7,0	+5,5	+1,9
Harz	580	563	869	1.347	11.615	10.359	+3,0	-35,5	+12,1
Summe / Durchschnitt	4.179	4.671	8.998	10.100	128.846	129.498	-10,5	-10,9	-0,5

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
	2011	2010	2011	2010	2011	2010			
Erwerbsvorgänge für									
Wohnbaugrundstücke									
Altmark	329	375	461	328	5.520	4.258	-12,3	+40,5	+29,6
Magdeburg	951	1.052	802	804	30.993	29.477	-9,6	-0,2	+5,1
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	449	409	436	365	9.733	8.650	+9,8	+19,5	+12,5
Halle	982	1.089	843	959	23.053	29.785	-9,8	-12,1	-22,6
Harz	454	402	271	198	7.980	4.953	+12,9	+36,9	+61,1
Summe / Durchschnitt	3.165	3.327	2.813	2.654	77.279	77.123	-4,9	+6,0	+0,2
Geschäftlich genutzte Baugrundstücke									
Altmark	0	1	0	0	0	16	-100,0	-	-100,0
Magdeburg	19	14	17	9	325	313	+35,7	+88,9	+3,8
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	11	17	30	29	581	262	-35,3	+4,8	+122
Halle	6	4	18	4	358	1.150	+50,0	+350	-68,9
Harz	8	4	3	4	116	90	+100	-25,0	+29,1
Summe / Durchschnitt	44	40	68	46	1.380	1.831	+10,0	+48,7	-24,6
Gewerblich genutzte Baugrundstücke									
Altmark	40	38	540	285	3.203	1.743	+5,3	+89,5	+83,8
Magdeburg	147	189	1.123	2.194	9.524	18.626	-22,2	-48,8	-48,9
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	90	93	1.029	871	8.405	6.826	-3,2	+18,1	+23,1
Halle	92	83	1.915	1.606	18.592	10.820	+10,8	+19,2	+71,8
Harz	64	81	475	992	3.018	3.584	-21,0	-52,1	-15,8
Summe / Durchschnitt	433	484	5.082	5.948	42.743	41.599	-10,5	-14,6	+2,7
Sonstige Baugrundstücke									
Altmark	35	71	165	495	640	1.990	-50,7	-66,7	-67,8
Magdeburg	209	325	318	364	3.634	3.845	-35,7	-12,6	-5,5
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	98	211	294	248	1.880	1.119	-53,6	+18,5	+68,0
Halle	141	137	138	192	789	259	+2,9	-28,1	+205
Harz	54	76	120	153	500	1.732	-28,9	-21,6	-71,1
Summe / Durchschnitt	537	820	1.035	1.452	7.444	8.944	-34,5	-28,7	-16,8

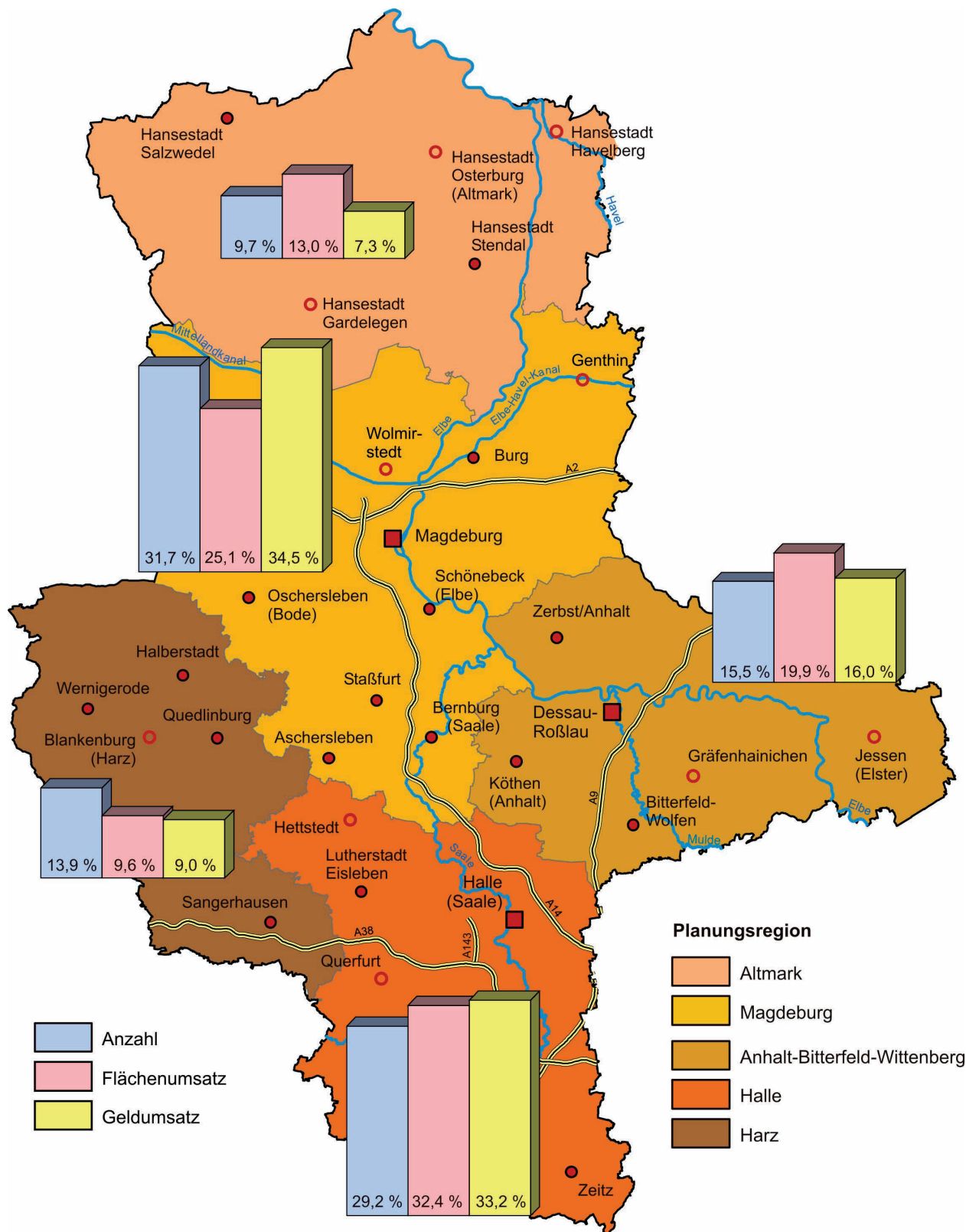
Verteilung der unbebauten Baugrundstücke in den Planungsregionen

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.



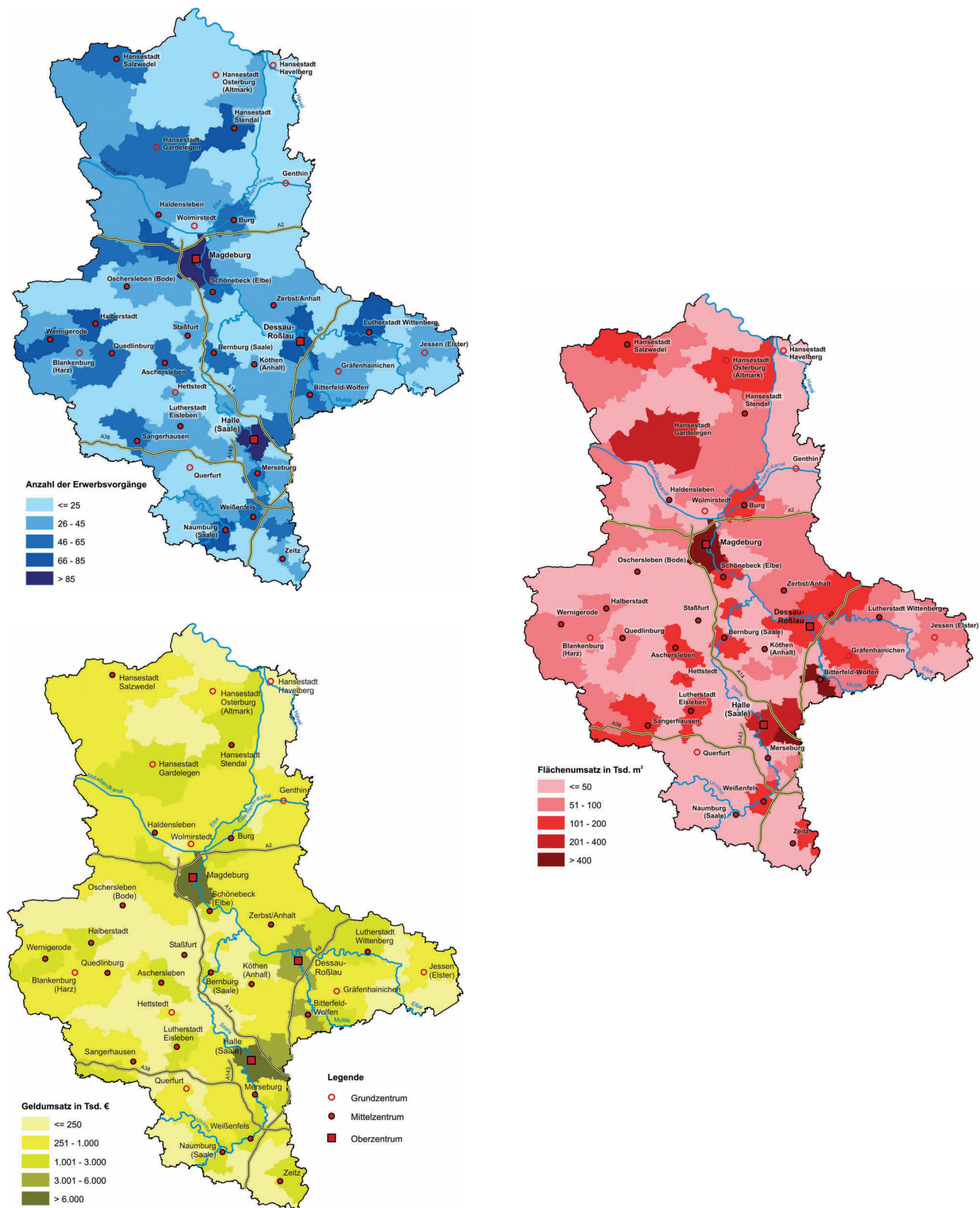
Umsätze der unbebauten Baugrundstücke in den Planungsregionen

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.



Räumliche Verteilung der Umsätze von unbebauten Baugrundstücken

Die folgenden Übersichten zeigen die Anzahl der Erwerbsvorgänge sowie die Flächen- und Geldumsätze von unbebauten Baugrundstücken auf der Basis der Verbandsgemeinden, Einheitsgemeinden und Verwaltungsgemeinschaften angegeben.



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 11.734 registrierten Erwerbsvorgänge entfallen auf folgende unterschiedliche Grundstücksarten:

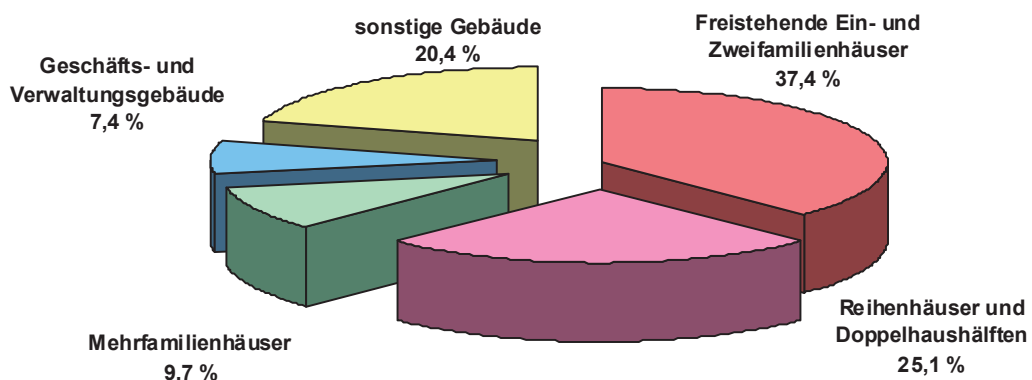
Anzahl der Erwerbsvorgänge je Grundstücksart

Gebäudearten (Teilmärkte)	Anzahl Berichtsjahr	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Anzahl Vorjahr
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	4.389	37,4	-4,3	4.585
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	2.942	25,1	+2,7	2.865
Mehrfamilienhäuser	1.133	9,7	+3,6	1.094
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	873	7,4	-9,2	961
Sonstige Gebäude	2.397	20,4	+9,6	2.188
Summe	11.734	100,0	+0,4	11.693

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. 37 %, während die Reihenhäuser und Doppelhaushälften einen Anteil von 25 % 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 rd. 4 % gesunken, während sich die Anzahl bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften um knapp 3 % erhöht hat.

Im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser sowie der Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sind die Marktanteile deutlich geringer als beim privaten Eigenheim. Während die Anzahl der gehandelten Mehrfamilienhäuser um fast 4 % gestiegen ist, ist bei den Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden ein Rückgang von über 9 % zu erkennen. Ihr Anteil an den insgesamt gehandelten bebauten Grundstücken hat sich damit auf 7 % weiter reduziert. Auffällig ist die Entwicklung bei den sonstigen Gebäuden. Hier ist die Anzahl um fast 10 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Eine Beurteilung und Einschätzung dieses Marktes ist aus dieser Entwicklung schwierig, da die hierunter zusammengefassten Gebäudearten sehr vielfältig und unterschiedlich sind und daher eine differenzierte Betrachtung erfordern. Zu den sonstigen Gebäuden zählen etwa Lager-, Produktions- und Freizeitgebäude ebenso wie Gebäude für Beherbergungen, wie Hotels, Gaststätten, Ferienheime oder für kulturelle und soziale Einrichtung, wie etwa Theater, Schulen, Krankenhäuser und Altenpflegeheime.

Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte



Verteilung der bebauten Grundstücke in den Planungsregionen

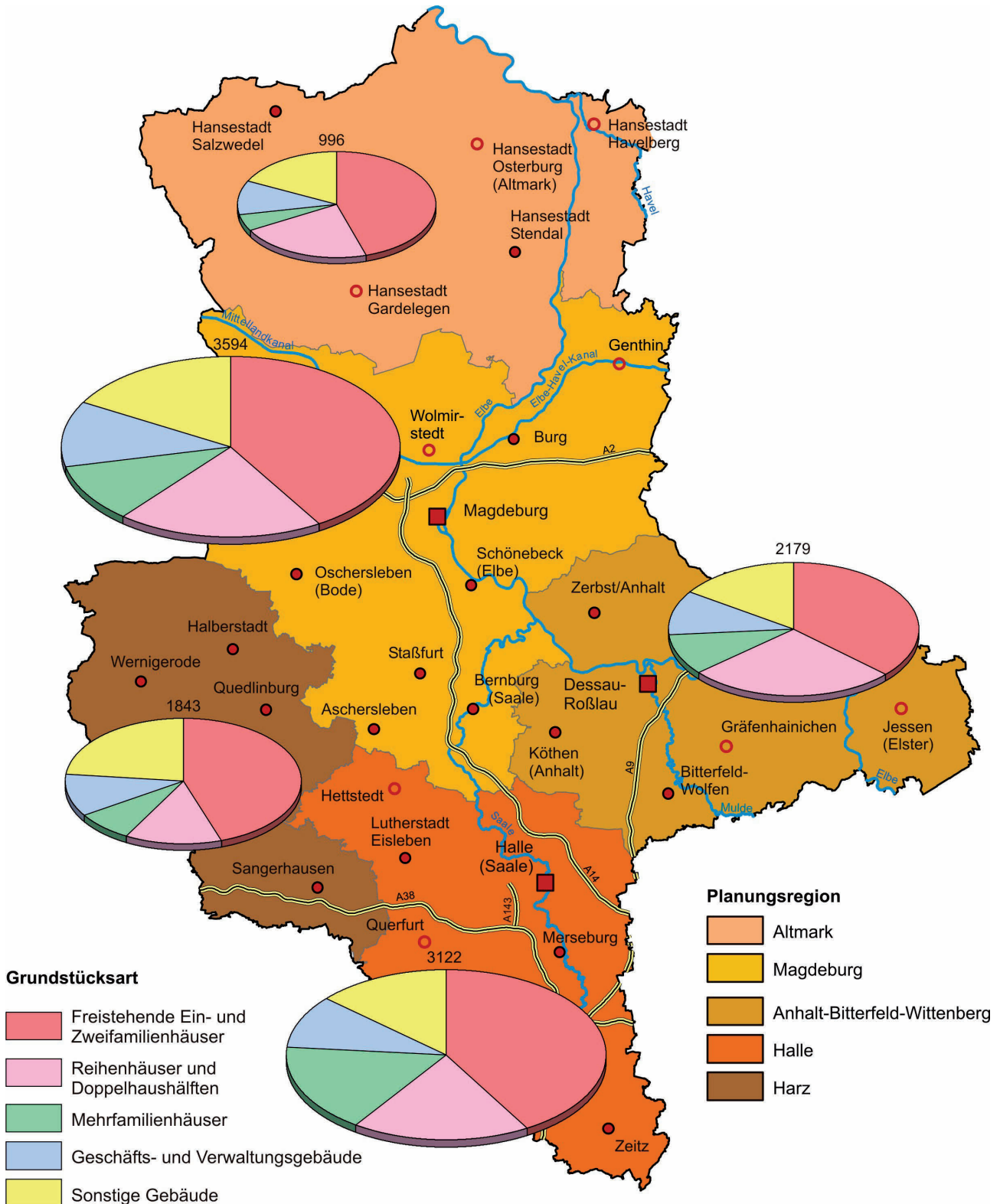
Planungsregion	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m²)		Geldumsatz (100 Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2011	2010	2011	2010	2011	2010			
Summe alle bebauten Grundstücke									
Altmark	996	1.231	3.930	4.511	773	838	-19,1	-12,9	-7,8
Magdeburg	3.594	3.581	9.755	10.138	4.625	3.835	+0,4	-3,8	+20,6
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	2.179	1.957	5.068	4.767	1.900	2.061	+11,3	+6,3	-7,8
Halle	3.122	3.194	7.732	7.514	3.258	3.412	-2,3	-2,9	-4,5
Harz	1.843	1.730	3.456	6.971	1.416	1.274	+6,5	-50,4	+11,1
Summe / Durchschnitt	11.734	11.693	29.941	33.901	11.972	11.420	+0,4	-11,7	+4,8

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
	2011	2010	2011	2010	2011	2010			
Erwerbsvorgänge für									
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser									
Altmark	444	536	1.127	2.068	259	319	-17,2	-45,5	-18,8
Magdeburg	1.265	1.387	1.892	2.098	955	1.034	-8,8	-9,8	-7,6
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	806	672	1.176	1.013	537	433	+19,9	+16,1	+24,0
Halle	1.137	1.263	2.238	2.075	805	830	-10,0	+7,9	-3,0
Harz	737	727	942	902	456	467	+1,4	+4,4	-2,4
Summe / Durchschnitt	4.389	4.585	7.375	8.156	3.012	3.083	-4,3	-9,6	-2,3
Reihenhäuser und Doppelhaushälften									
Altmark	194	312	209	398	90	147	-37,8	-47,5	-38,8
Magdeburg	945	890	718	601	583	568	+6,2	+19,5	+2,6
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	695	623	496	406	367	359	+11,6	+22,2	+2,2
Halle	753	735	417	445	504	481	+2,4	-6,3	+4,8
Harz	355	305	237	137	194	161	+16,4	+73,0	+20,5
Summe / Durchschnitt	2.942	2.865	2.077	1.987	1.738	1.716	+2,7	+4,5	+1,3
Mehrfamilienhäuser									
Altmark	61	48	128	110	86	77	+27,1	+16,4	+11,7
Magdeburg	363	316	1.094	436	794	567	+14,9	+151	+40,0
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	150	154	223	345	301	172	-2,6	-35,4	+75,0
Halle	400	443	489	617	824	1.051	-9,7	-20,7	-21,6
Harz	159	133	208	168	172	149	+19,5	+23,8	+15,4
Summe / Durchschnitt	1.133	1.094	2.142	1.676	2.177	2.016	+3,6	+27,8	+8,0
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude									
Altmark	60	94	135	354	133	158	-36,2	-61,9	-15,8
Magdeburg	305	313	878	1.318	1.127	1.003	-2,6	-33,4	+12,4
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	131	159	355	721	155	407	-17,6	-50,8	-61,9
Halle	240	253	964	1.016	661	506	-5,1	-5,1	+30,6
Harz	137	142	395	512	228	231	-3,5	-22,9	-1,3
Summe / Durchschnitt	873	961	2.727	3.921	2.304	2.305	-9,2	-30,5	-0,0
Sonstige Gebäude									
Altmark	237	241	2.331	1.581	205	137	-1,7	+47,4	+49,6
Magdeburg	716	675	5.173	5.685	1.166	663	+6,1	-9,0	+75,9
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	397	349	2.818	2.282	540	690	+13,8	+23,5	-21,7
Halle	592	510	3.624	3.636	464	544	+16,1	-0,3	-14,7
Harz	455	413	1.674	4.977	366	266	+10,2	-66,4	+37,6
Summe / Durchschnitt	2.397	2.188	15.620	18.161	2.741	2.300	+9,6	-14,0	+19,2

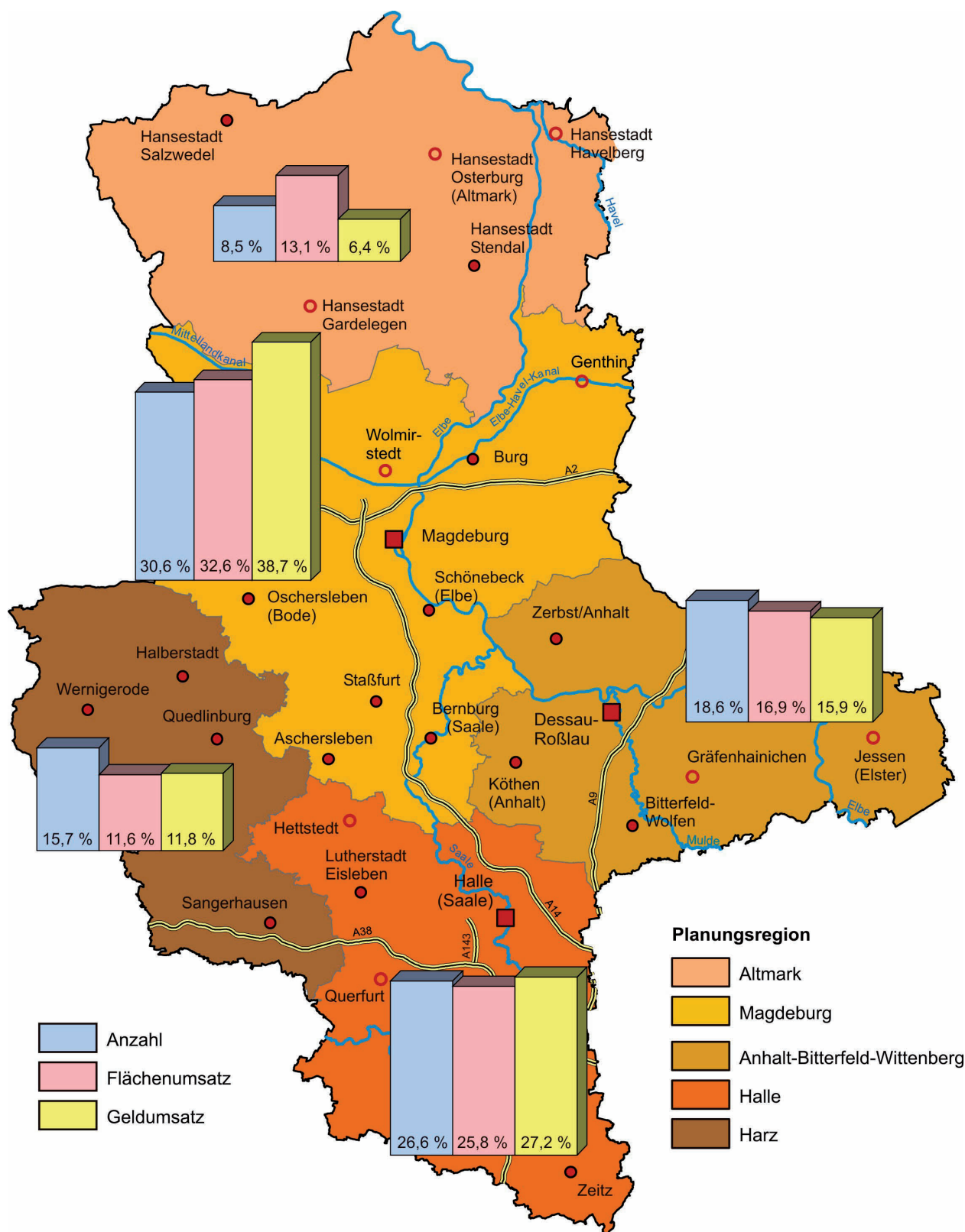
Verteilung der bebauten Grundstücke in den Planungsregionen

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.



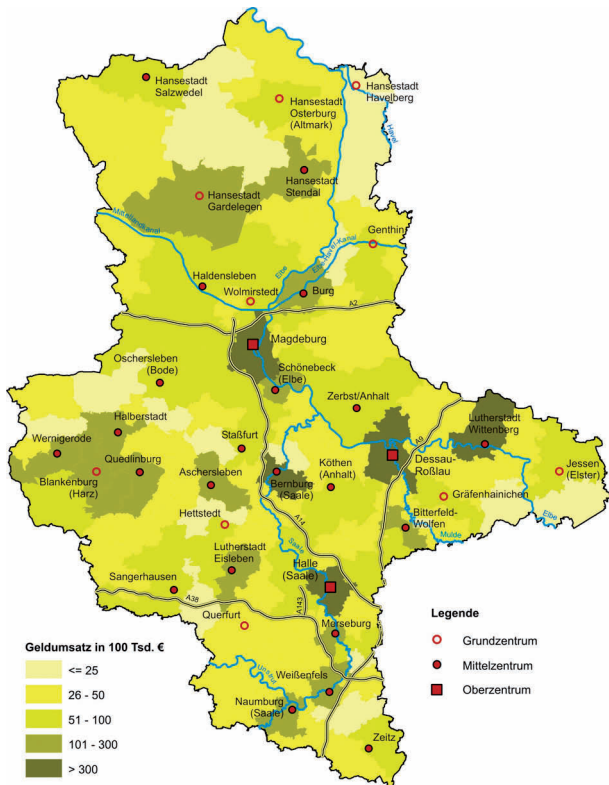
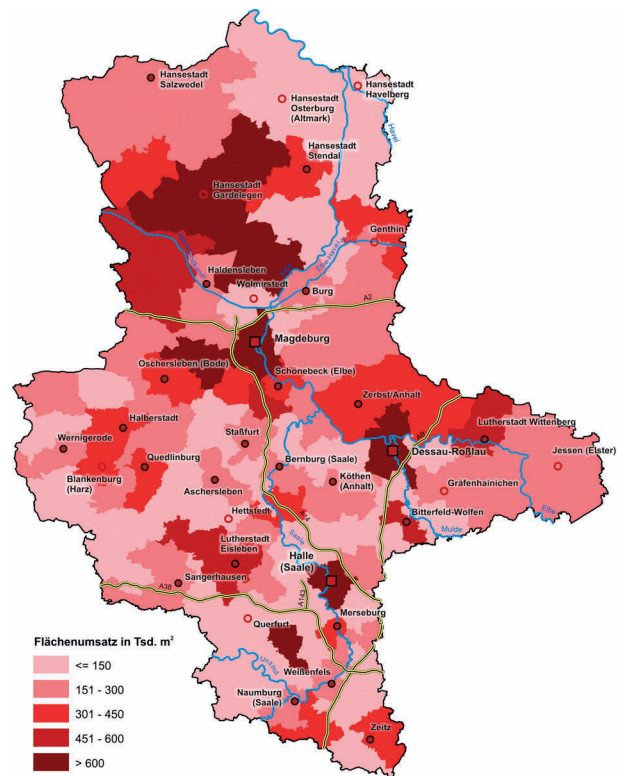
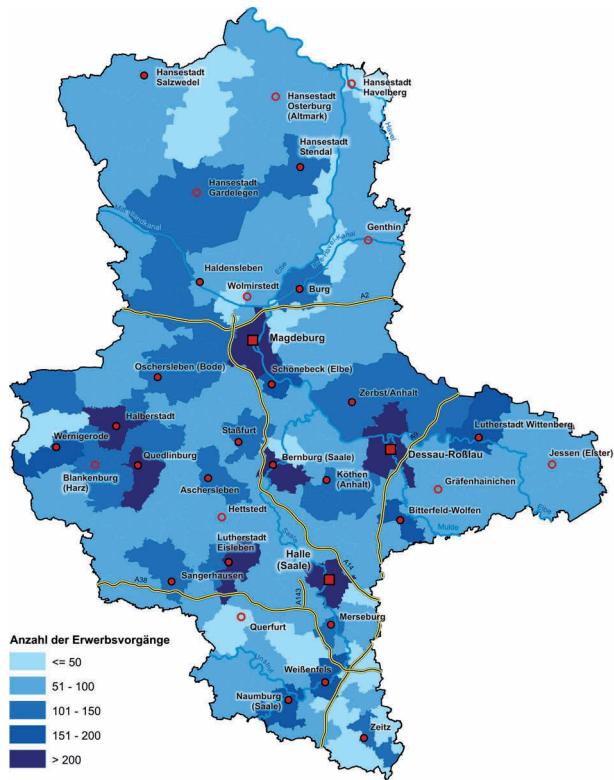
Umsätze der bebauten Grundstücke in den Planungsregionen

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.



Räumliche Verteilung der Umsätze von bebauten Grundstücken

Die folgenden Übersichten zeigen die Anzahl der Erwerbsvorgänge sowie die Flächen- und Geldumsätze von bebauten Grundstücken auf der Basis der Verbandsgemeinden, Einheitsgemeinden und Verwaltungsgemeinschaften angegeben.



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

5.2.3 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

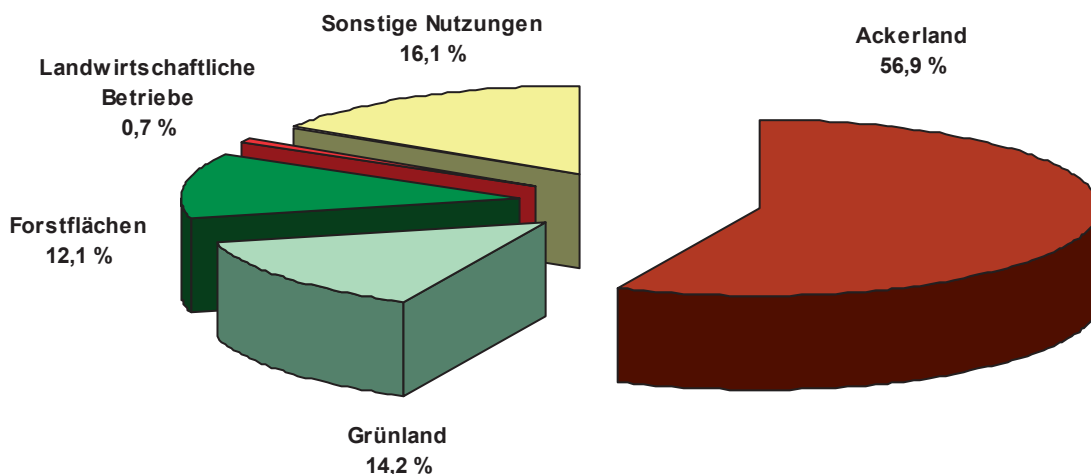
Nachstehende Übersicht zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke. Die insgesamt 7.394 registrierten Erwerbsvorgänge entfallen auf folgende unterschiedliche Grundstücksarten:

Anzahl der Erwerbsvorgänge je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Anzahl Berichtsjahr	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Anzahl Vorjahr
Ackerland	4.210	56,9	-2,7	4.328
Grünland	1.048	14,2	+9,7	955
Forstflächen	896	12,1	+7,6	833
Landwirtschaftliche Betriebe	50	0,7	-26,9	67
Sonstige Nutzungen	1.190	16,1	-11,5	1.344
Summe	7.394	100,0	-1,8	7.527

Nachdem im Vorjahr die Umsätze bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken mit über 20 % zurückgegangen waren, haben sie sich im Berichtsjahr wieder weitgehend stabilisiert. Bei einem Minus von knapp 2 % haben sich die Verhältnisse nur wenig verändert. Ackerflächen haben in diesem Teilmarkt den größten Marktanteil. Insgesamt sind von den rd. 7.400 im Berichtsjahr veräußerten land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken fast 60 % Ackerland. Deutlich weniger Erwerbsvorgänge werden bei der Grundstücksart Grünland registriert, obwohl die Umsätze gegenüber dem Vorjahr um fast 10 % zugenommen haben. Hier war im Jahr 2010 noch ein Rückgang von 35 % zu registrieren. Der Marktanteil gehandelter Grünlandflächen hat sich somit wieder leicht erhöht und liegt im Berichtsjahr bei über 14 %. Eine ähnliche Entwicklung zeigt sich bei den Forstflächen. Auch hier sind mehr Erwerbsvorgänge als im Vorjahr zu registrieren, obwohl ein Jahr zuvor die Anzahl noch um 18 % zurückgegangen war. Bei den Forstflächen sind ca. 8 % mehr Flächen gehandelt worden als noch im Jahr 2010 und ihr Anteil an den insgesamt veräußerten land- und forstwirtschaftlichen Flächen liegt bei 12 %. Einen beachtlichen Anteil an den insgesamt gehandelten land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken haben auch die Grundstücke mit sonstigen Nutzungen. Hierunter sind insbesondere das Wechselland, Flächen für Dauer- oder Sonderkulturen sowie Geringstland und Unlandflächen zu verstehen. In diesem Teilmarkt hat sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge zwar um über 11 % gegenüber dem Vorjahr reduziert, der Marktanteil liegt aber bei fast 16 %. Der größte Rückgang der Erwerbsvorgänge ist bei den landwirtschaftlichen Betrieben erkennbar. 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



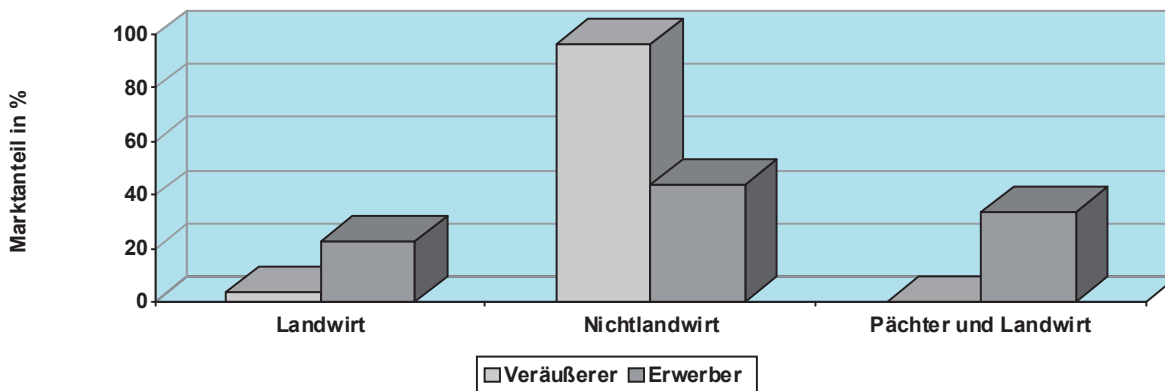
Im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke ist auch die Verteilung der Marktteilnehmer interessant. Nachstehende tabellarische Übersicht zeigt die Verteilung in den einzelnen Planungsregionen.

Anteil der Marktteilnehmer in den Planungsregionen

Anteil der Marktteilnehmer (%) in den Planungsregionen	Landwirt		Nichtlandwirt		Pächter und Landwirt	
	Verkauf	Ankauf	Verkauf	Ankauf	Verkauf	Ankauf
Altmark	4,6	31,5	95,4	42,5	0,0	26,0
Magdeburg	5,5	21,8	94,5	42,2	0,0	36,0
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	3,8	29,2	96,2	35,8	0,0	35,0
Halle	2,0	21,0	98,0	53,4	0,0	25,5
Harz	1,8	13,7	98,2	43,0	0,0	43,2
Anteil insgesamt	3,6	22,5	96,4	44,0	0,0	33,6

Bei der in diesem Kapitel dargestellten Umsätze und Verteilung der Marktteilnehmer bei den Erwerbsvorgängen von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ist zu berücksichtigen, dass hier die Umsatzzahlen sämtlicher am Markt getätigter An- und Verkäufe 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 über 96 % von den Nichtlandwirten verkörpert. Hierbei kann es sich sowohl um private Nichtlandwirte, die etwa durch Erbschaft oder Übertragung von Bodenreformland zu Eigentümern landwirtschaftlicher Flächen geworden sind oder auch die institutionellen Nichtlandwirte, wie die BVVG oder die Landgesellschaft handeln. Bei den Käufern fällt der verhältnismäßig hohe Anteil der Nichtlandwirte von immerhin 44 % 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 56 % den größten Anteil. Während die Landwirte ohne vorherigen Pachtvertrag rd. 23 % der Käufer darstellen, lag bei fast 34 % der Landwirte bei Ankauf der Fläche bereits ein Pachtvertrag vor.



Verteilung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke in den Planungsregionen

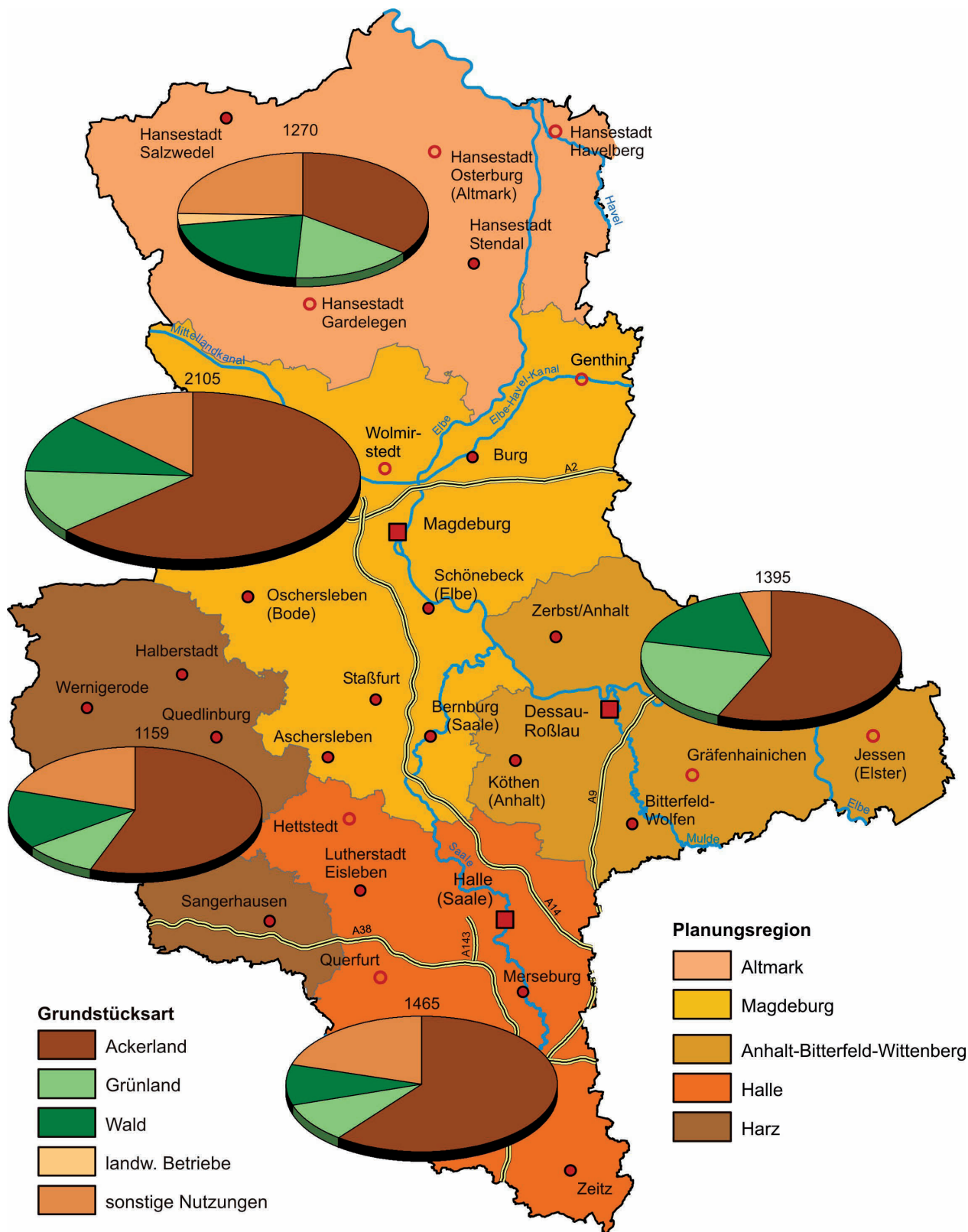
Planungsregion	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd m²)		Geldumsatz (Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2011	2010	2011	2010	2011	2010			
Summe alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke									
Altmark	1.270	1.234	56.453	70.747	27.926	29.913	+2,9	-20,2	-6,6
Magdeburg	2.105	2.087	84.306	95.141	94.447	82.199	+0,9	-11,7	+14,9
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	1.395	1.437	39.632	38.836	23.766	20.429	-2,9	+2,0	+16,3
Halle	1.465	1.593	40.605	52.660	47.357	54.995	-8,0	-22,9	-13,9
Harz	1.159	1.176	24.200	38.855	25.709	27.909	-1,4	-37,7	-7,9
Summe / Durchschnitt	7.394	7.527	245.196	296.239	219.205	215.445	-1,8	-17,2	+1,9

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
	2011	2010	2011	2010	2011	2010			
Erwerbsvorgänge für									
Ackerland									
Altmark	415	476	14.505	20.987	10.486	10.922	-12,8	-30,9	-4,0
Magdeburg	1.354	1.372	46.096	46.993	65.490	50.766	-1,3	-1,9	+29,0
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	818	755	25.637	24.045	18.265	15.176	+8,3	+6,6	+20,4
Halle	922	1.039	31.581	38.850	42.411	44.751	-11,3	-18,7	-5,2
Harz	701	686	15.109	14.808	21.046	15.512	+2,2	+2,0	+35,7
Summe / Durchschnitt	4.210	4.328	132.928	145.683	157.698	137.127	-2,7	-8,8	+15,0
Grünland									
Altmark	237	229	4.291	5.952	1.686	1.907	+3,5	-27,9	-11,6
Magdeburg	220	195	5.220	2.784	2.560	1.227	+12,8	+87,5	+109
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	298	279	3.341	3.232	1.394	1.540	+6,8	+3,4	-9,5
Halle	158	138	960	1.289	451	701	+14,5	-25,5	-35,7
Harz	135	114	1.607	970	646	413	+18,4	+65,7	+56,4
Summe / Durchschnitt	1.048	955	15.419	14.227	6.737	5.788	+9,7	+8,4	+16,4
Forstflächen									
Altmark	278	229	7.645	7.711	2.308	2.466	+21,4	-0,9	-6,4
Magdeburg	208	178	4.090	17.398	1.254	10.863	+16,9	-76,5	-88,5
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	191	204	5.985	6.366	1.506	1.257	-6,4	-6,0	+19,8
Halle	108	96	1.196	1.028	341	278	+12,5	+16,3	+22,7
Harz	111	126	2.028	2.686	775	1.273	-11,9	-24,5	-39,1
Summe / Durchschnitt	896	833	20.944	35.189	6.184	16.137	+7,6	-40,5	-61,7
Landwirtschaftliche Betriebe									
Altmark	27	30	5.852	7.869	3.183	3.537	-10,0	-25,6	-10,0
Magdeburg	7	16	6.348	5.100	8.324	3.641	-56,3	+24,5	+129
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	7	10	815	1.861	726	1.049	-30,0	-56,2	-30,8
Halle	8	8	649	333	698	368	+0,0	+94,9	+89,7
Harz	1	3	7	90	2	631	-66,7	-92,2	-99,7
Summe / Durchschnitt	50	67	13.671	15.253	12.933	9.226	-25,4	-10,4	+40,2
Sonstige Nutzungen									
Altmark	313	270	24.160	28.228	10.263	11.081	+15,9	-14,4	-7,4
Magdeburg	316	326	22.552	22.866	16.819	15.702	-3,1	-1,4	+7,1
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	81	189	3.854	3.332	1.875	1.407	-57,1	+15,7	+33,3
Halle	269	312	6.219	11.160	3.456	8.897	-13,8	-44,3	-61,2
Harz	211	247	5.449	20.301	3.240	10.080	-14,6	-73,2	-67,9
Summe / Durchschnitt	1.190	1.344	62.234	85.887	35.653	47.167	-11,5	-27,5	-24,4

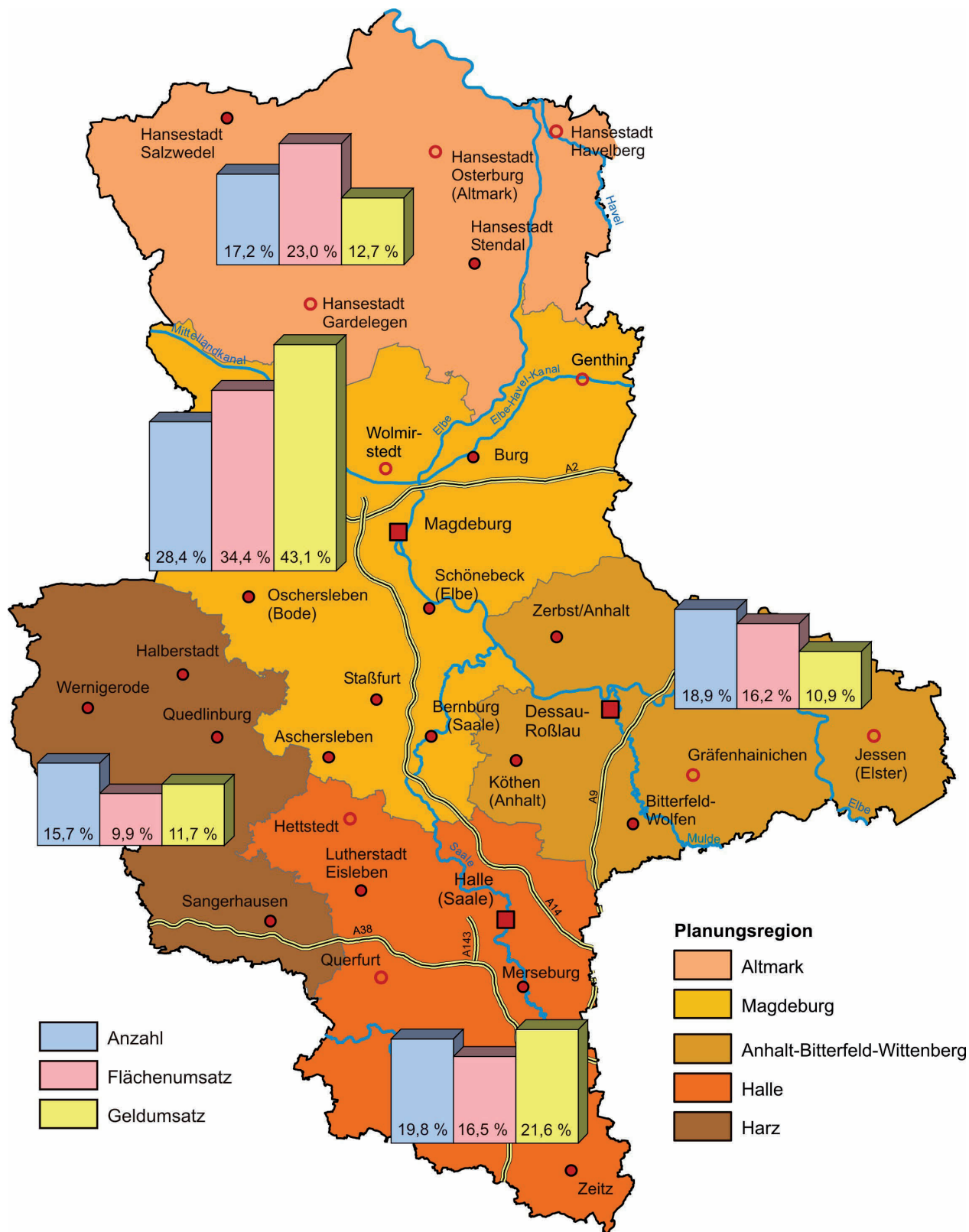
Verteilung der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke in den Planungsregionen

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.



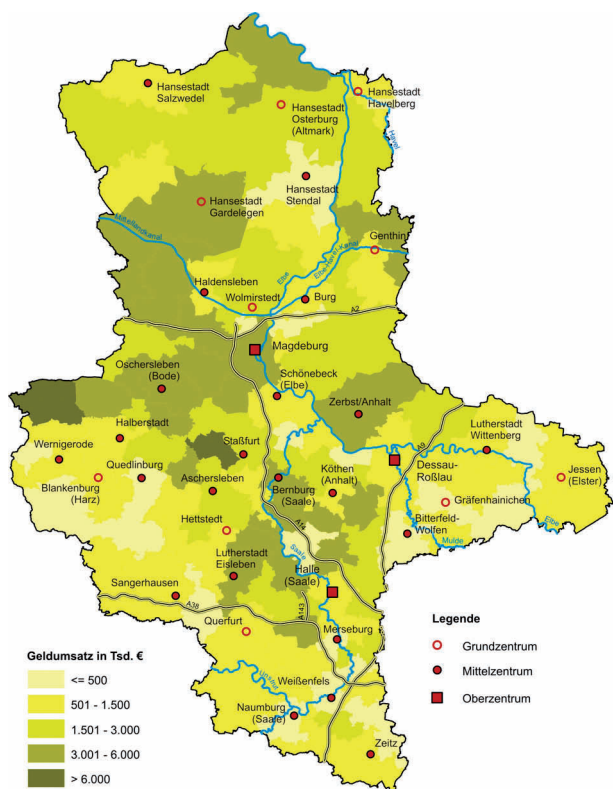
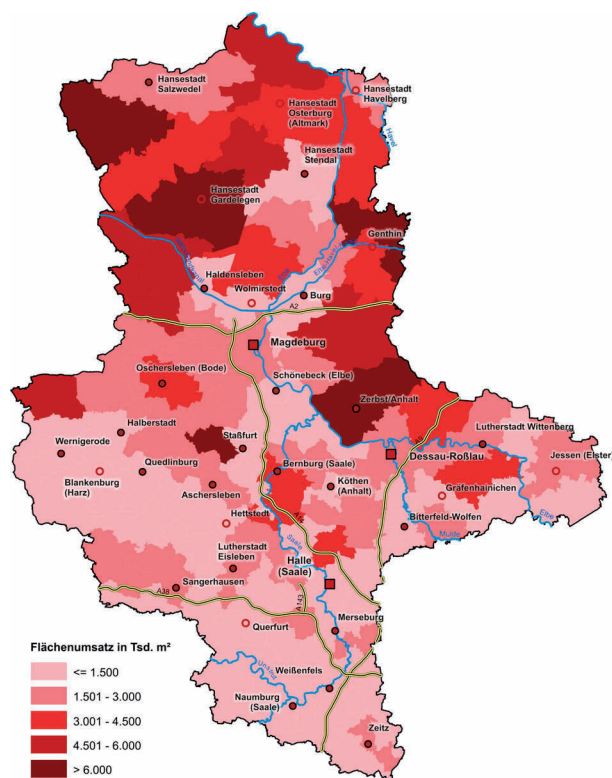
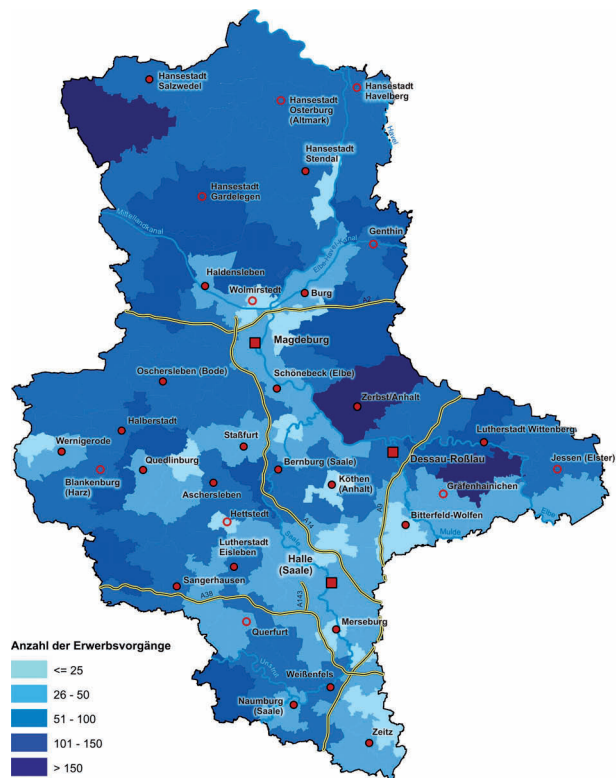
Umsätze der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke in den Planungsregionen

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.



Räumliche Verteilung der Umsätze von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken

Die folgenden Übersichten zeigen die Anzahl der Erwerbsvorgänge sowie die Flächen- und Geldumsätze von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken auf der Basis der Verbandsgemeinden, Einheitsgemeinden und Verwaltungsgemeinschaften angegeben.

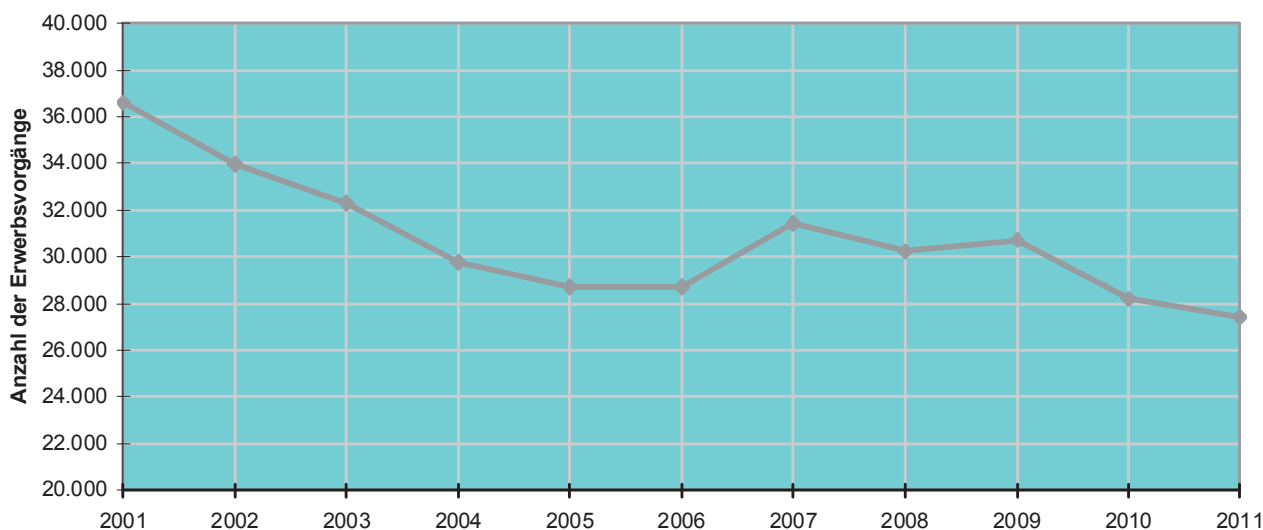


Die Verteilung der Umsätze im Einzelnen geht aus den Anlagen 1 bis 3 hervor.

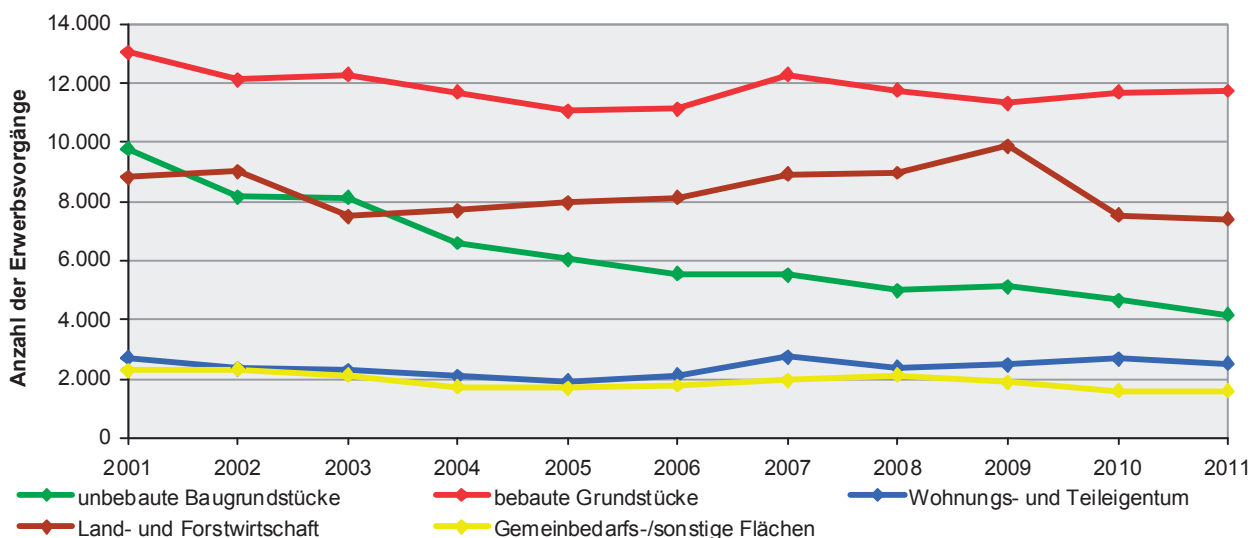
5.3 Entwicklung der Umsatzzahlen

5.3.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

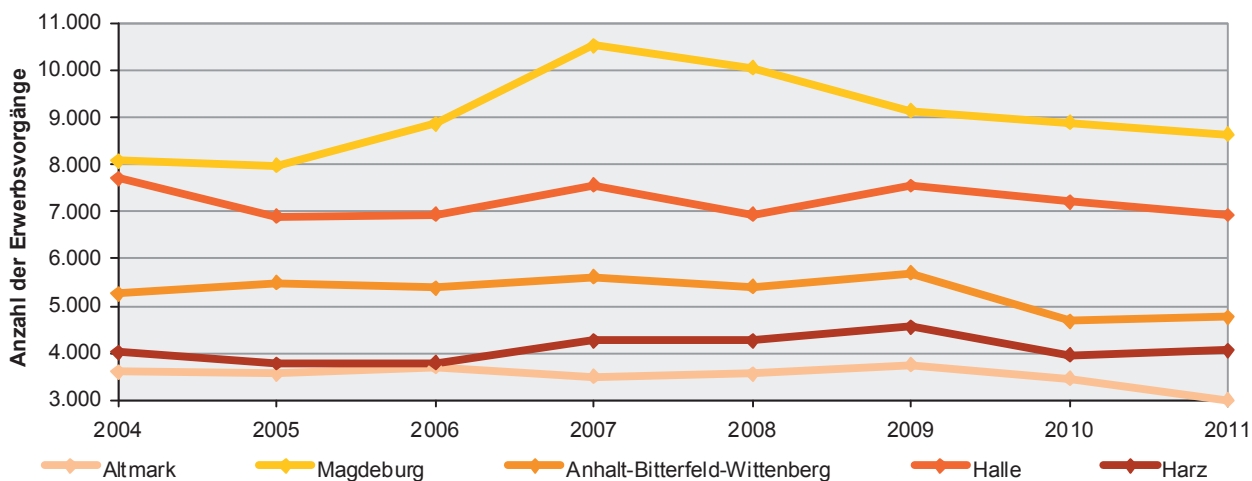
Entwicklung insgesamt



Entwicklung in den Teilmärkten

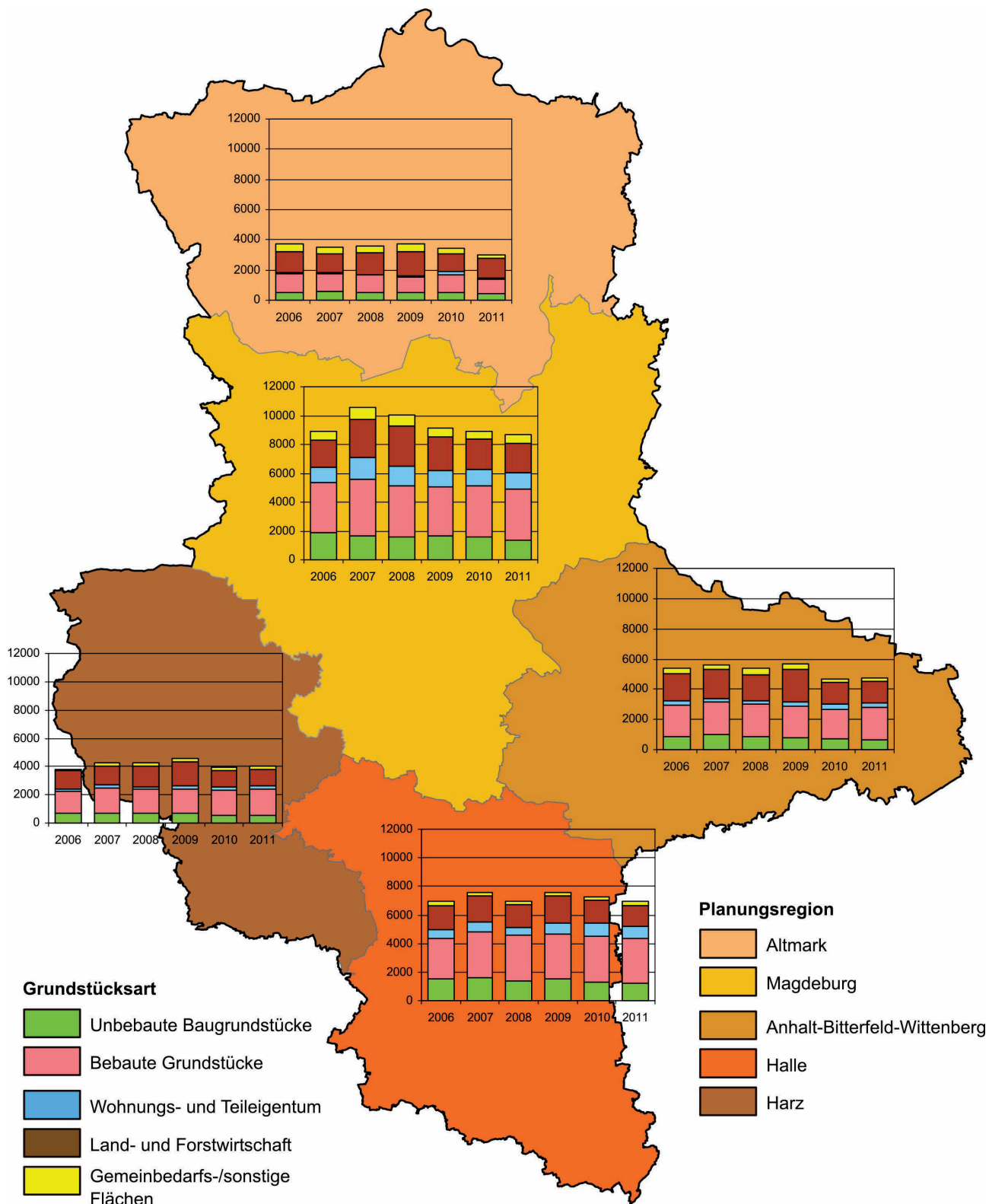


Entwicklung in den Planungsregionen



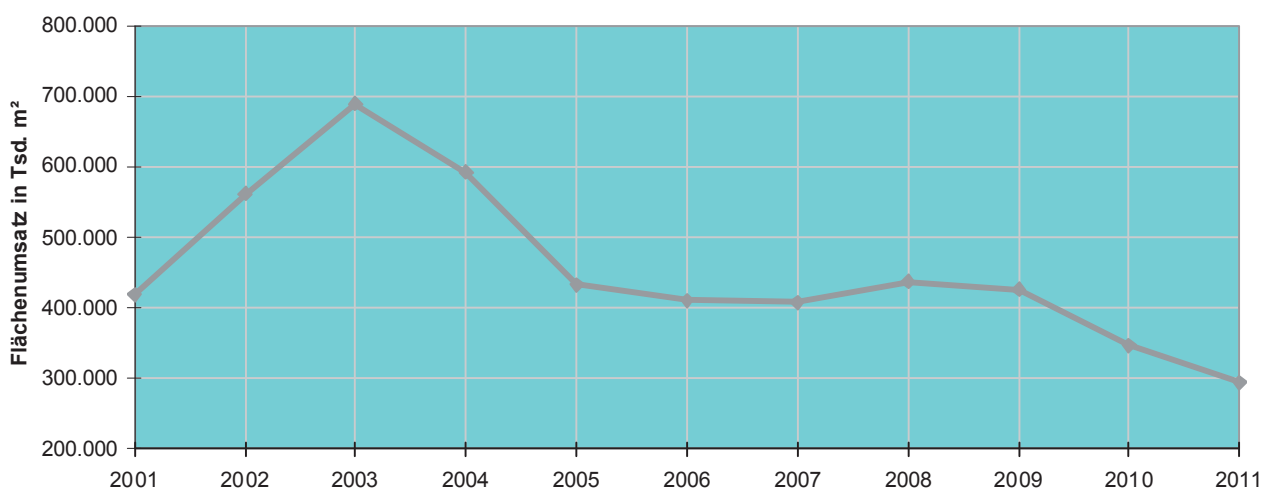
Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Planungsregionen

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.

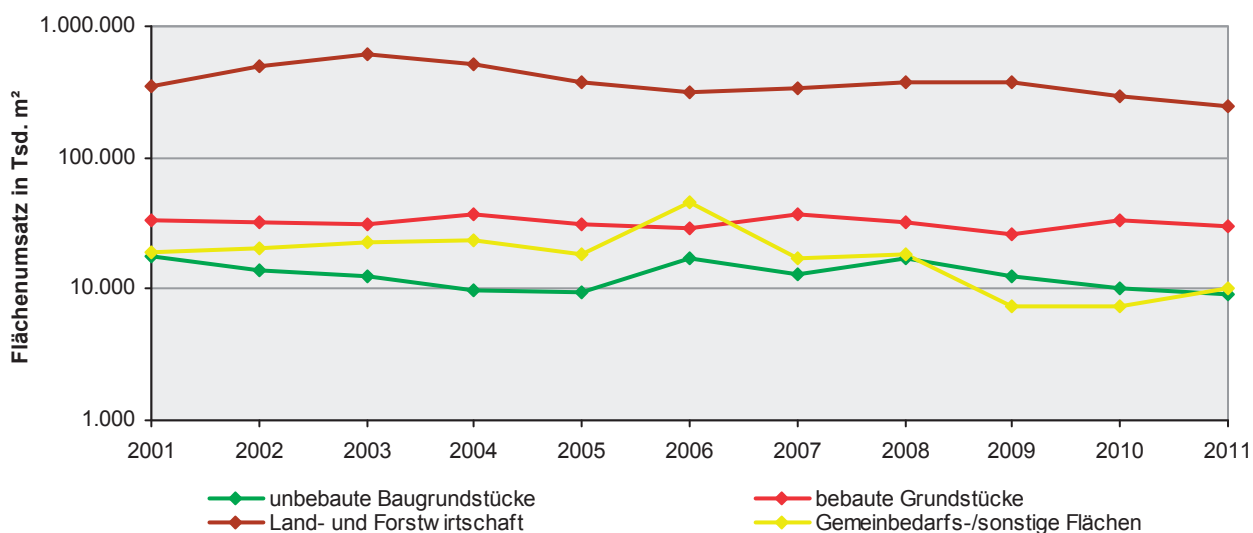


5.3.2 Flächenumsatz

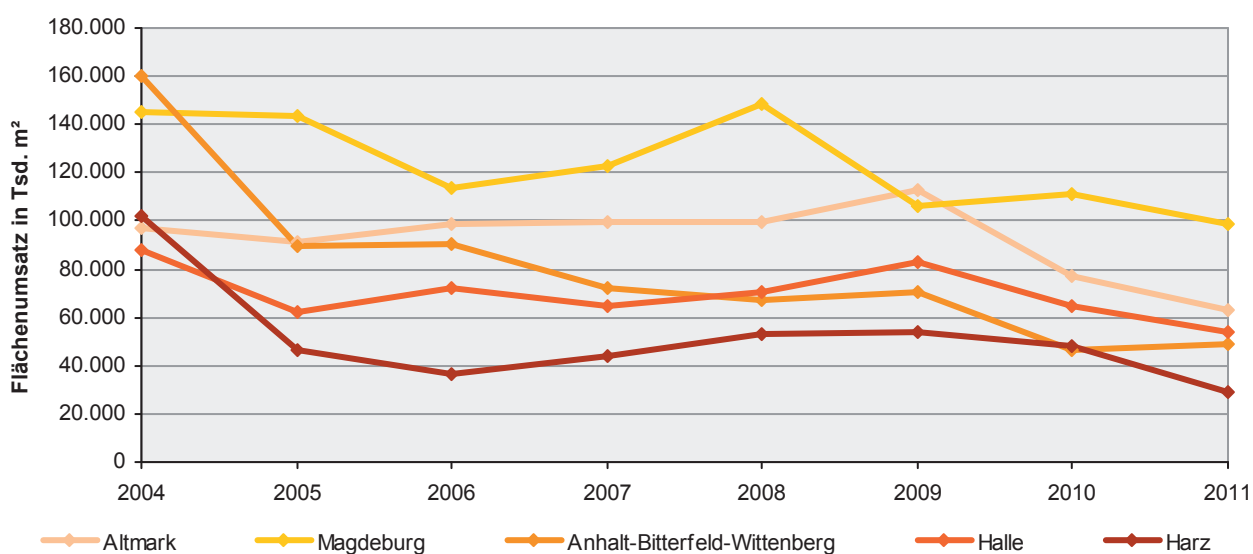
Entwicklung insgesamt



Entwicklung in den Teilmärkten

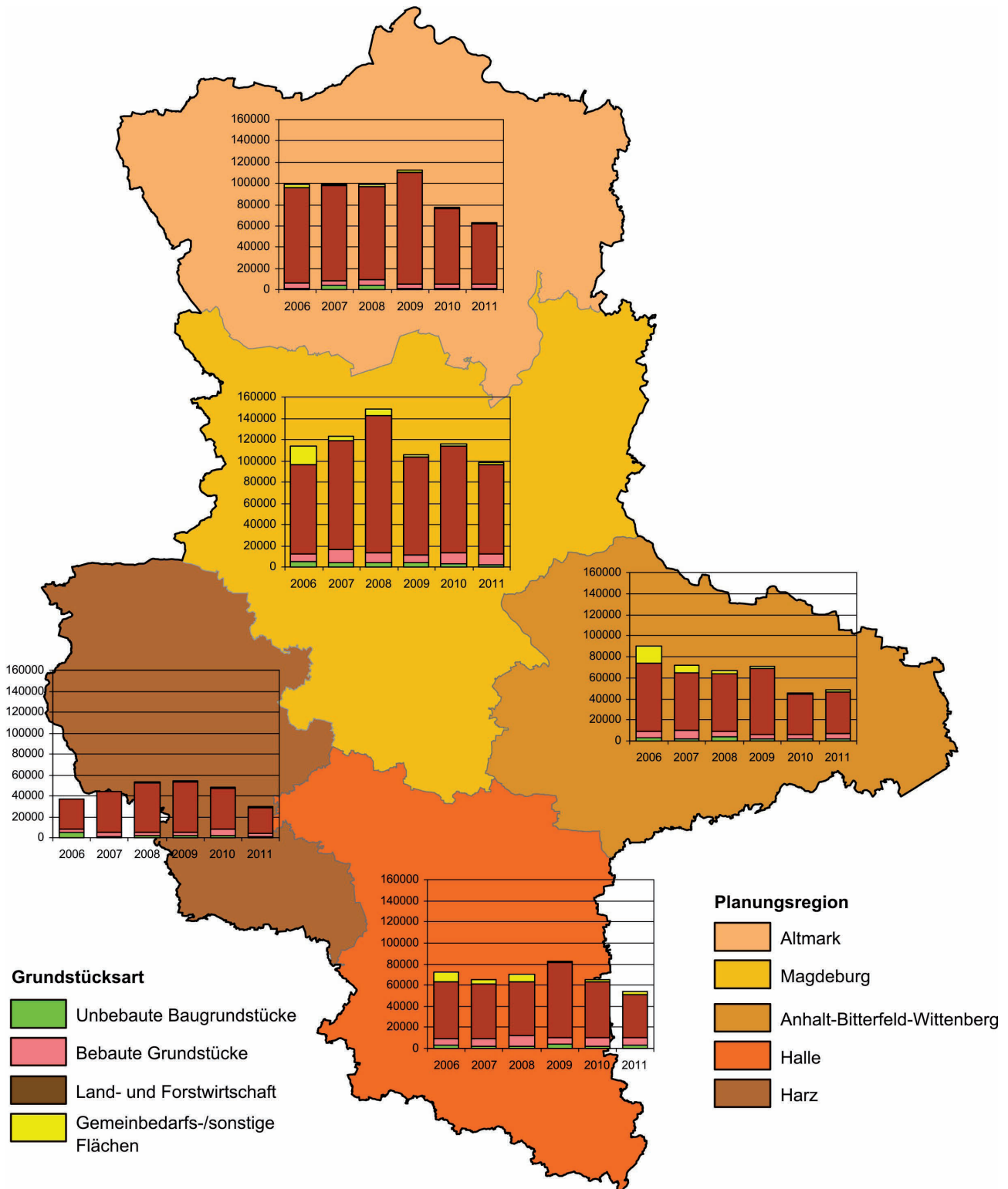


Entwicklung in den Planungsregionen



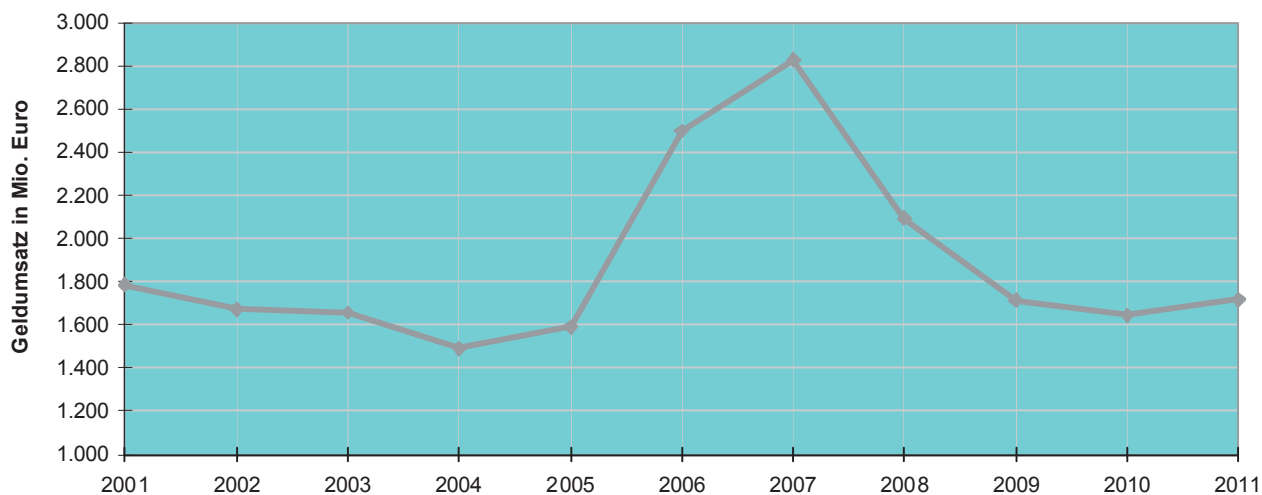
Entwicklung des Flächenumsatzes in den Planungsregionen

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

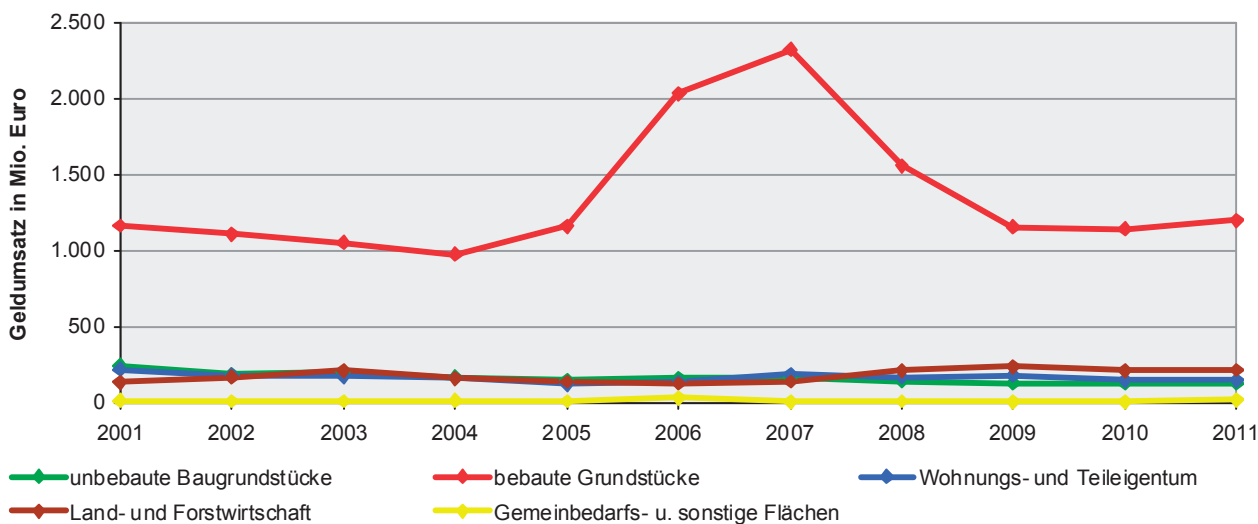


5.3.3 Geldumsatz

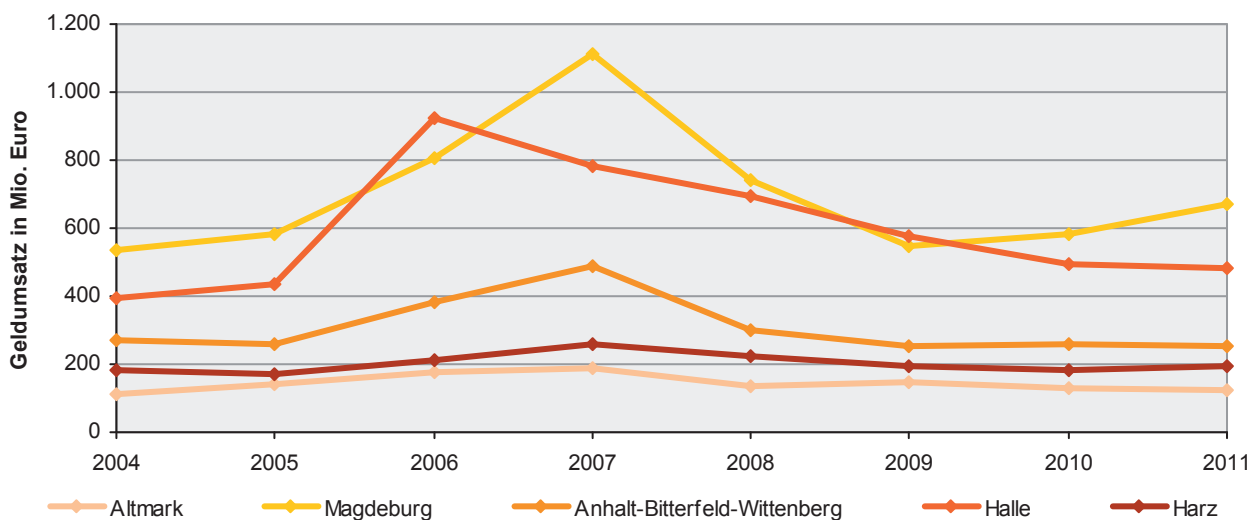
Entwicklung insgesamt



Entwicklung in den Teilmärkten

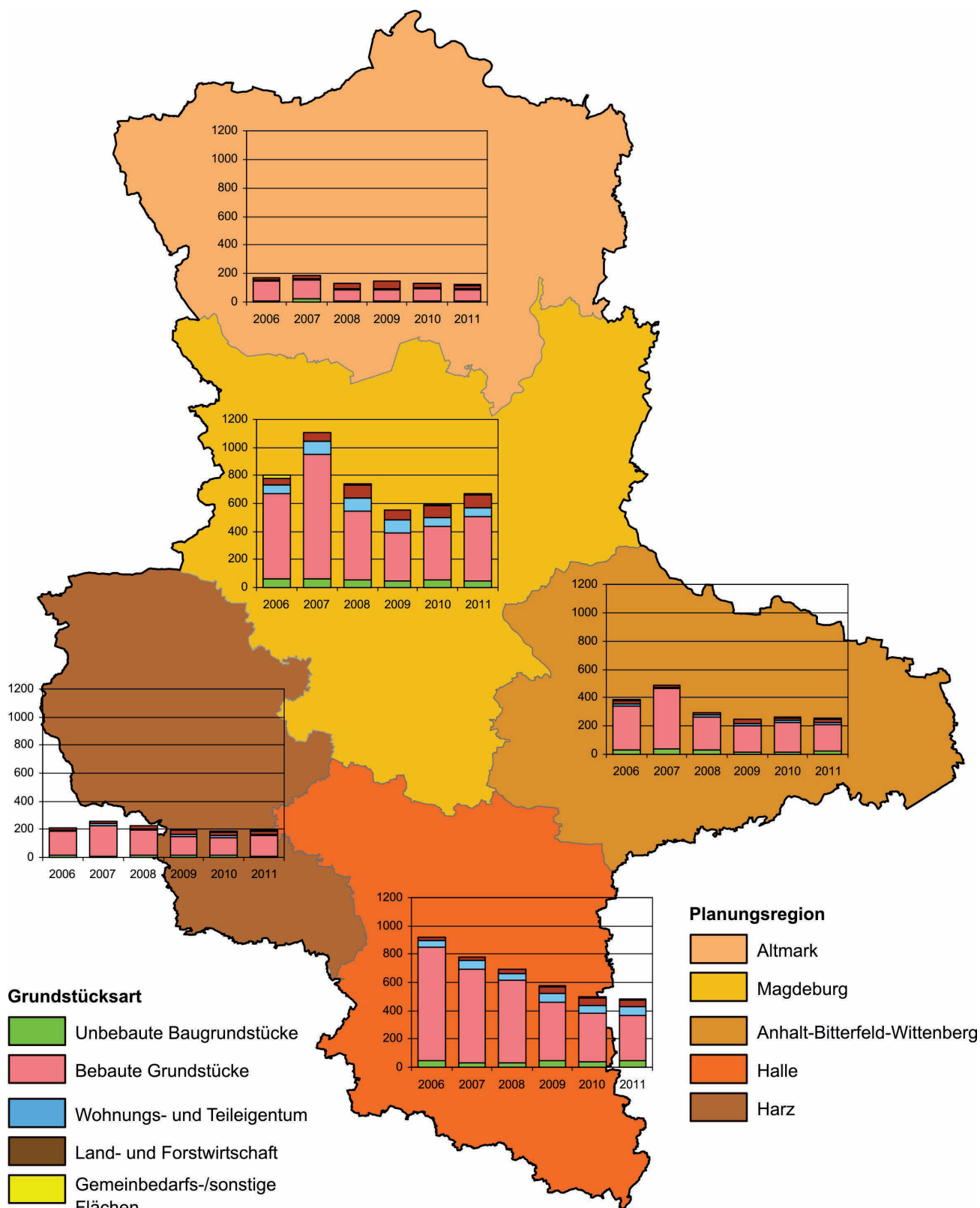


Entwicklung in den Planungsregionen



Entwicklung des Geldumsatzes in den Planungsregionen

Folgende Übersicht zeigt die Entwicklung des Geldumsatzes, 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

745.500 Erwerbsvorgänge mit einem

Flächenumsatz von **8,0 Milliarden m²** und einem

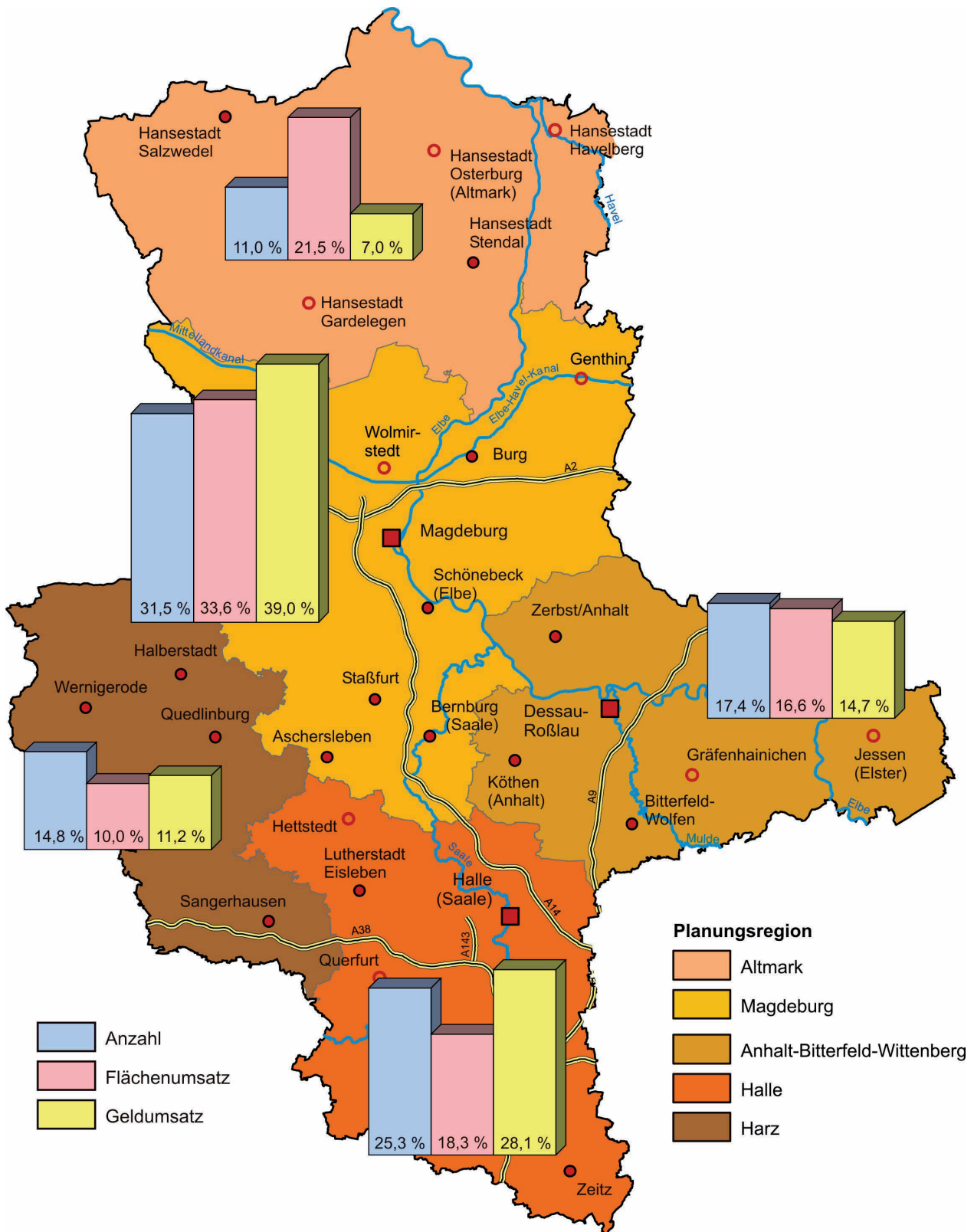
Geldumsatz von **52,9 Milliarden Euro** registriert.

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
2010	30.708	+ 2	425.891	- 3	1.713	- 18
2010	28.191	- 8	347.711	- 18	1.648	- 4
2011	27.411	- 3	294.410	- 15	1.719	+ 4
Summe	745.532		8.025.615		52.885	

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 und ist in den letzten drei Jahren weitgehend stabil geblieben. Insgesamt wurden im Jahr 2011 rd. 1,7 Milliarden Euro auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt umgesetzt. Damit ist das Investitionsvolumen im Berichtsjahr um 4 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Im Vergleich zu der Entwicklung bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge und beim Flächenumsatz ist diese Veränderung insofern bemerkenswert, da sowohl Anzahl als auch Flächenumsatz weiter abgenommen haben.

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 Vollständigkeit halber aufgeführt, in der Regel lassen sich reale Marktverhältnisse daraus jedoch nicht ableiten.

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

Da vor der politischen Wende im Jahr 1990 das bundesdeutsche Erschließungsbeitragsrecht keine Bedeutung haben konnte und bei der Erschließung von Baugrundstücken zu DDR-Zeiten andere Maßstäbe angelegt wurden, waren die Gutachterausschüsse dazu übergegangen, die erschließungsbeitragsfreien Verkäufe in sogenannte alterschlossene und neuerschlossene Grundstücke zu gliedern. Damit sollte den Erkenntnissen am Grundstücksmarkt Rechnung getragen werden, dass die historischen und zu DDR-Zeiten alterschlossenen Baugrundstücke häufig von Umfang und Qualität hinter den Erschließungsanlagen der nach der Wende entstandenen Neubaugebiete zurückgeblieben waren. In einzelnen Bereichen waren die Erschließungsanlagen in den historischen Siedlungsgebieten mit einer unbefestigten Zuwegung und mangelhaften Versorgungsleitungen auf ein Minimum beschränkt. Als Folge zeigten sich unmittelbare Auswirkungen auf das jeweilige Preisniveau.

Heute, 20 Jahre nach der Wende lässt sich dieser Unterschied zwischen alt- und neuerschlossenen Baugrundstücken nicht mehr erkennen. In den vergangenen Jahren vorgenommene Ausbauten, Modernisierungen und Erneuerungen der Erschließungsanlagen in den historischen und zu DDR-Zeiten entstandenen Baugebieten haben dazu geführt, dass die Wertunterschiede zwischen alt- und neuerschlossenen Baugrundstücke marginal geworden sind. Die heute zu verzeichnenden Kaufpreisunterschiede hängen nicht mehr primär vom Umfang und der Qualität der Erschließungsanlagen ab, sondern sind vielmehr durch Lageunterschiede begründet. In vielen Fällen sind heute die Erschließungsanlagen eines historischen Siedlungsgebietes aufgrund jüngster grundlegender Erneuerungen in einem besseren Zustand als in einem nach der Wende Anfang der 90er Jahre entstandenen Neubaugebiet. Diese Erkenntnisse haben die Gutachterausschüsse zum Anlass genommen, bei der Registrierung der Kaufpreise nunmehr die beitrags- und abgabenrechtliche Situation in der klassischen Bedeutung des Erschließungsbeitragsrechts zu berücksichtigen. Die sich in den Jahren veränderte örtliche Erschließungssituation macht diese Umstellung erforderlich, auch wenn sich dadurch zeitliche Entwicklungen aufgrund der unterschiedlichen Bedeutung nur eingeschränkt und grob pauschaliert aufzeigen lassen.

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 31.12.2011 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 Raumordnungsprogrammen festgelegt worden ist, unterstützend herangezogen worden. Für die Charakterisierung werden u.a. die folgenden Abkürzungen für die in den Raumordnungsprogrammen 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, Einheitsgemeinden und Verwaltungsgemeinschaften 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 Verwaltungsgemeinschaft 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 Anzahl der registrierten Kauffälle von erschließungsbeitragspflichtigen Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau erlaubt keine weitere Differenzierung.

Erschließungsbeitragspflichtige Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

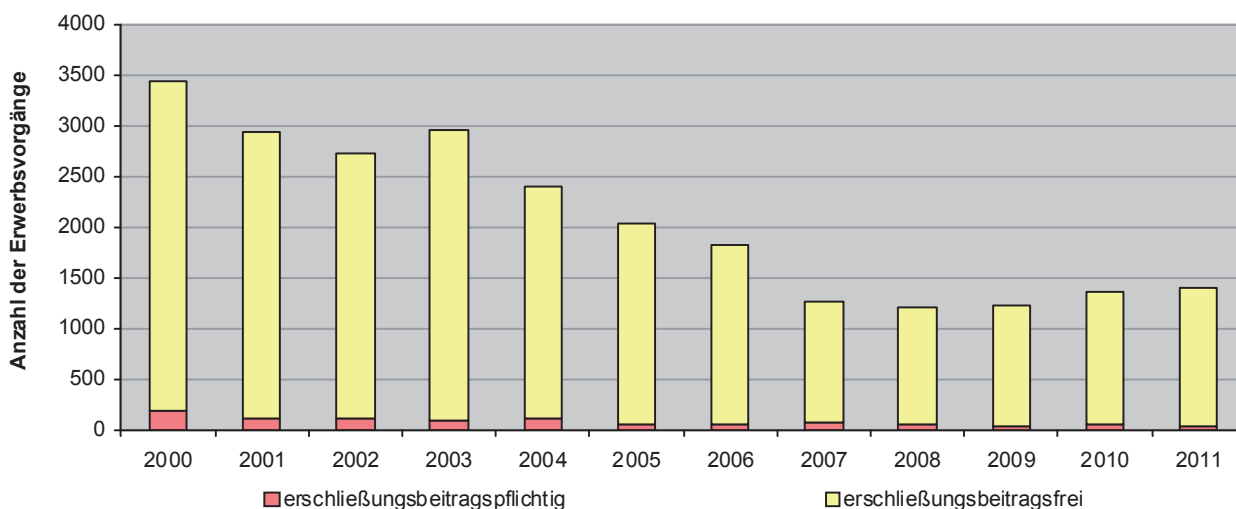
Erschließungs- beitragspflichtig	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
Regionstyp	2011	2010	2011	2010	2011	2010			
Summe / Durchschnitt	28	49	1.071	896	16	12	-42,9	+19,4	+37,2
Anteil (%)	2,0	3,6							

Baureife erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Erschließungs- beitragsfrei nach BauGB und KAG-LSA	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
Regionstyp	2011	2010	2011	2010	2011	2010			
Großstädte	301	360	682	657	91	91	-16,4	+3,7	-0,2
Großstadtrand	114	121	774	769	40	42	-5,8	+0,7	-5,6
Mittelzentren	294	221	758	751	50	49	+33,0	+0,9	+3,0
Grundzentren/Kleinstädte	208	162	973	847	36	35	+28,4	+14,9	+1,8
Dörfer	432	431	951	965	25	24	+0,2	-1,4	+2,9
Fremdenverkehr	17	10	902	706	36	32	+70,0	+27,8	+15,0
Summe / Durchschnitt	1.366	1.305	838	809	48	50	+4,7	+3,6	-3,9
Anteil (%)	98,0	96,4							

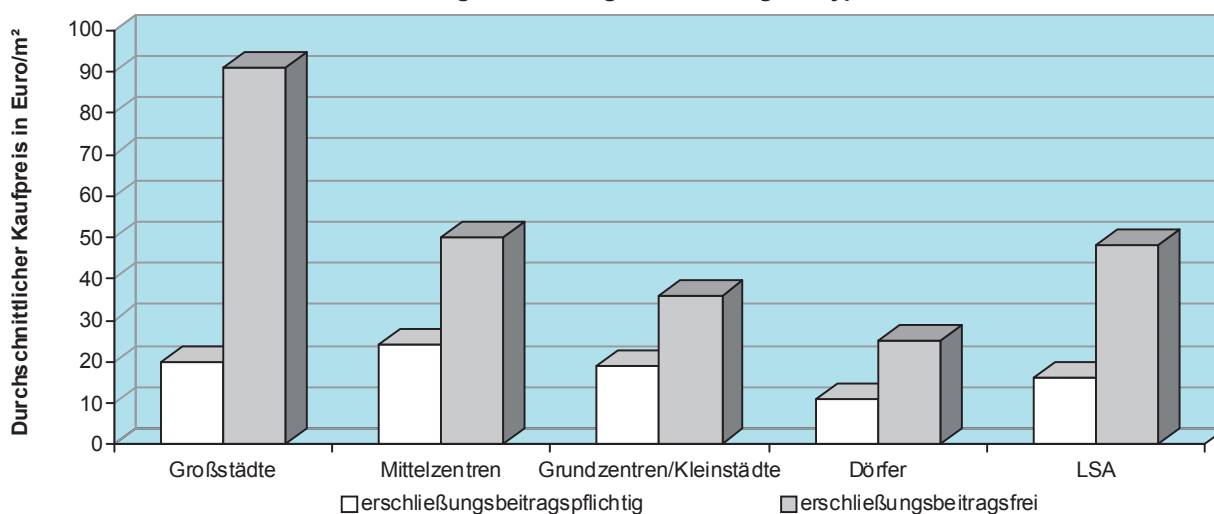
Insgesamt hat die Nachfrage nach Baugrundstücken für das private Eigenheim in den letzten beiden Jahren wieder zugenommen. Nach dem die Anzahl der Erwerbsvorgänge bereits im Vorjahr um über 10 % zugenommen hat, sind im Berichtsjahr erneut knapp 5 % mehr Erwerbsvorgänge zu registrieren. Überwiegend werden die Baugrundstücke erschließungsbeitragsfrei registriert. Lediglich 2 % aller veräußerten Baugrundstücke sind im erschließungsbeitragspflichtigen Zustand veräußert worden. Es fällt auf, dass insbesondere in den Mittelzentren sowie Grundzentren und Kleinstädten die Anzahl zugenommen hat. Hier liegen die Zuwächse zwischen 28 % und 33 %. Eine rückläufige Nachfrage ist in den Großstädten zu registrieren. Hier sind rd. 16 % weniger Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr veräußert worden.

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau



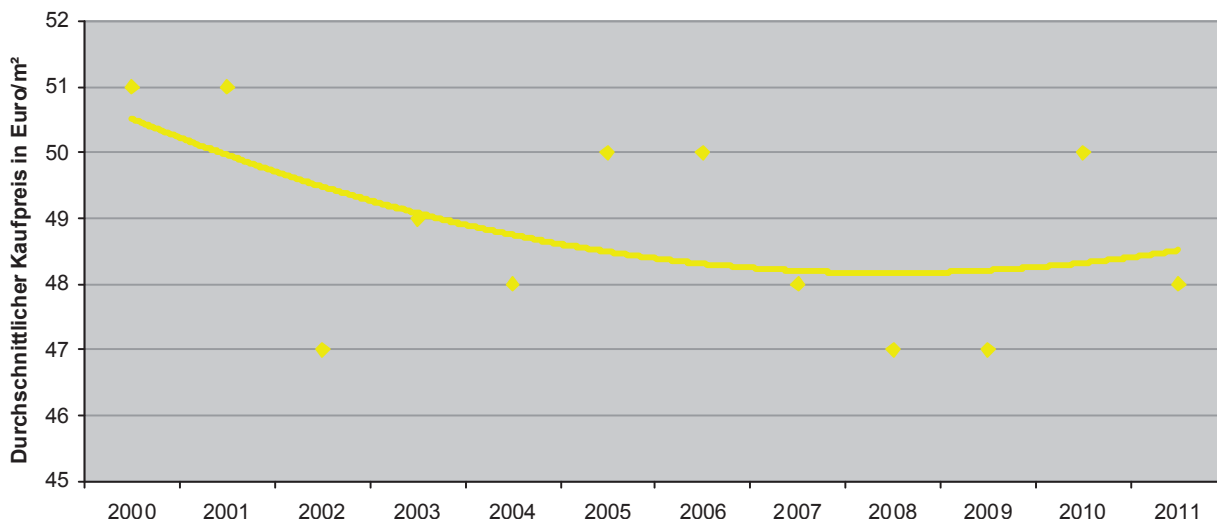
Beim durchschnittlichen Preisniveau zeigt sich ein deutliches und nachvollziehbares Gefälle zwischen den Großstädten, Mittelzentren, Grundzentren und Kleinstädten sowie den Dörfern. Mit knapp über 90 Euro/m² liegt das Preisniveau in den Großstädten im Durchschnitt 80 % höher als in den Mittelzentren. Gegenüber den Grundzentren und Kleinstädten mit einem Durchschnittswert von 36 Euro/m² beträgt das Großstadtniveau circa das 2,5-fache. Naturgemäß sind die Kaufpreise für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in den Dörfern am günstigsten. Mit 25 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.

Durchschnittliches Preisniveau von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau in ausgewählten Regionstypen



Die Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus von erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist in den letzten 10 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.

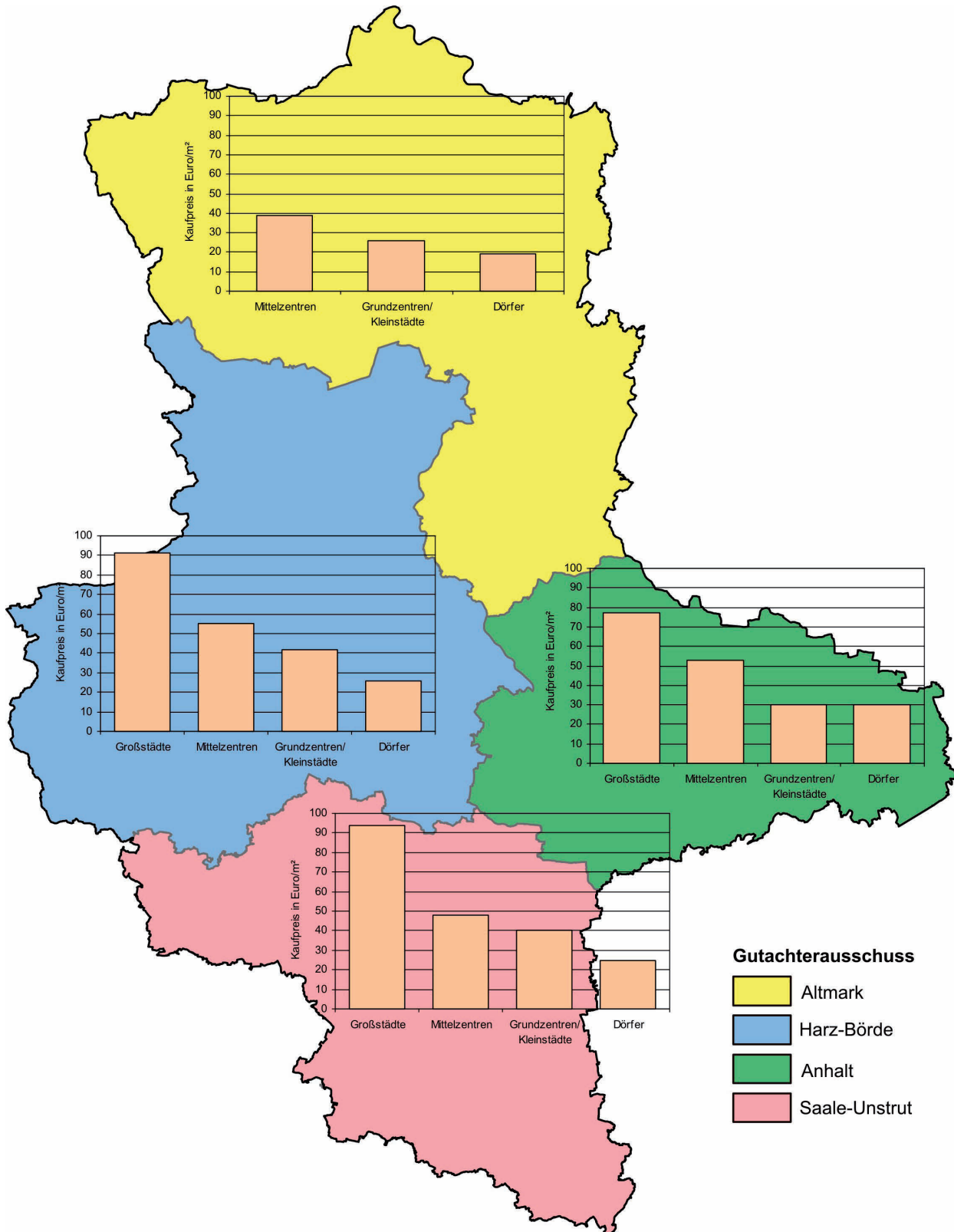
Baureife erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

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	-	-	181	685	91	18	729	77	102	668	94
Großstadtrand	32	864	46	49	737	31	0	-	-	33	742	47
Mittelzentren	52	881	39	122	717	55	59	815	53	61	680	48
Grundzentren/Kleinst.	53	1.520	26	76	733	42	32	842	30	47	834	40
Dörfer	92	1.120	19	134	836	26	93	986	30	113	921	25
Fremdenverkehr	4	705	20	4	1.253	26	0	-	-	9	833	48
Summe / Durchschnitt	233	1.115	29	566	743	56	202	890	41	365	780	53

Die größte Nachfrage nach Baugrundstücken für das private Eigenheim zeigt sich in der Landeshauptstadt Magdeburg. Gegenüber der Stadt Halle werden hier fast 80 % mehr Bauplätze verkauft. Vom durchschnittlichen Preisniveau unterscheiden sich diese beiden Großstädte kaum. Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 91 Euro/m² in Magdeburg liegt das Preisniveau hier sogar noch etwas unter dem Niveau in der Stadt Halle, wo durchschnittlich 94 Euro/m² gezahlt werden. Die Stadt Dessau-Roßlau liegt mit 77 Euro/m² gute 15 % unter den anderen beiden Großstädten. Die Nachfrage hingegen ist hier deutlich geringer und beträgt nur etwa 10 % der in Magdeburg gehandelten Baugrundstücke. Bedingt durch die Größe des Zuständigkeitsbereiches werden in Harz-Börde auch insgesamt die meisten Baugrundstücke gehandelt. Das Preisniveau im Land ist sehr unterschiedlich. 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 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	35,9	M/O	Kreisstadt	54	45	23
Tangermünde	9,4	G	Stadt	49	25	18
Osterburg	6,6	G/M	Stadt	45	23	12
Schönhausen	1,9	G	Dorf		33	
Salzwedel						
Salzwedel	19,4	M	Kreisstadt	42	33	15
Gardelegen	11,5	G/M	Stadt	45	30	25
Kalbe/Milde	2,6	G	Kleinstadt	28	18	15
Arendsee	3,0	G	Fremden- verkehrsort	35	23	20
Kusey	1,0		Dorf		15	
Jerichower Land						
Burg	19,9	M	Kreisstadt	50	45	25
Genthin	11,8	G/M	Stadt	35	33	23
Gommern	5,0	G	Kleinstadt	60	30	20
Biederitz	4,5		Großstadtrand	70	60	50
Möser	2,7		Großstadtrand	50	48	30
Jerichow	2,2	G	Kleinstadt	20	18	15
Pietzpuhl	0,2		Dorf		42	
Magdeburg						
Magdeburg	231,5	O	Großstadt	192	98	75
Börde						
Haldensleben	18,8	M	Kreisstadt	62	45	20
Oschersleben	20,6	M	Stadt	55	29	24
Wolmirstedt	12,0	G/M	Stadt	56		
Barleben	9,1		Großstadtrand	82	61	
Oebisfelde	7,1	G	Stadt	51		
Wanzleben	5,2	G/M	Stadt	47	20	15
Niederndodeleben	4,2		Großstadtrand	49	35	
Irxleben	2,3	G	Großstadtrand	43		
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	33,7	M/O	Stadt	59	33	28
Bernburg	30,2	M	Kreisstadt	70	35	23
Staßfurt	28,4	M	Stadt	46	25	15
Aschersleben	28,9	M	Stadt	89	25	21
Calbe	9,8	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	3,7	G	Stadt	37		
Biere	2,4		Dorf		33	
Peißen	1,2		Dorf	45		
Plötzky	0,5		Erholung	54		
Harz						
Halberstadt	42,0	M/O	Kreisstadt	87	40	27
Wernigerode	34,3	M	Stadt	101	70	33
Quedlinburg	28,3	M	Stadt	65	54	31
Blankenburg	21,8	G/M	Stadt	52	35	17
Osterwieck	11,9	G	Stadt	45	27	13
Langenstein	1,9		Dorf	41		
Meisdorf	1,1		Fremdenverkehr	46		
Dessau-Roßlau						
Dessau-Roßlau	88,7	O		115	80	45
Anhalt-Bitterfeld						
Köthen	28,6	M	Kreisstadt	65	40	30
Bitterfeld - Wolfen	45,9	M/O	Industriestadt	55	50	20
Zerbst	14,6	M	Stadt	45	35	
Aken	8,4	G	Kleinstadt	40	28	
Brehna	2,9	G	Kleinstadt		35	
Muldenstein	2,1		Dorf	40		
Quellendorf	1,0		Dorf	43		
L. Wittenberg						
L. Wittenberg	47,2	M/O	Kreisstadt	75	50	28
Jessen	15,1	G/M	Stadt	33	20	
Gräfenhainichen	7,6	G/M	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)	232,4	O		125	100	50
Saalekreis						
Merseburg	35,2	M/O	Kreisstadt	50	50	25
Querfurt	11,8	G/M	Stadt	50	25	15
Braunsbedra	12,1	G	Stadt	50	20	15
Bad Dürrenberg	12,3	G	Stadt	50	25	18
Teutschenthal	14,0	G	Kleinstadt	40	30	
Bad Lauchstädt	9,2	G	Stadt	70	30	
Landsberg	15,4	G	Stadt	50	35	

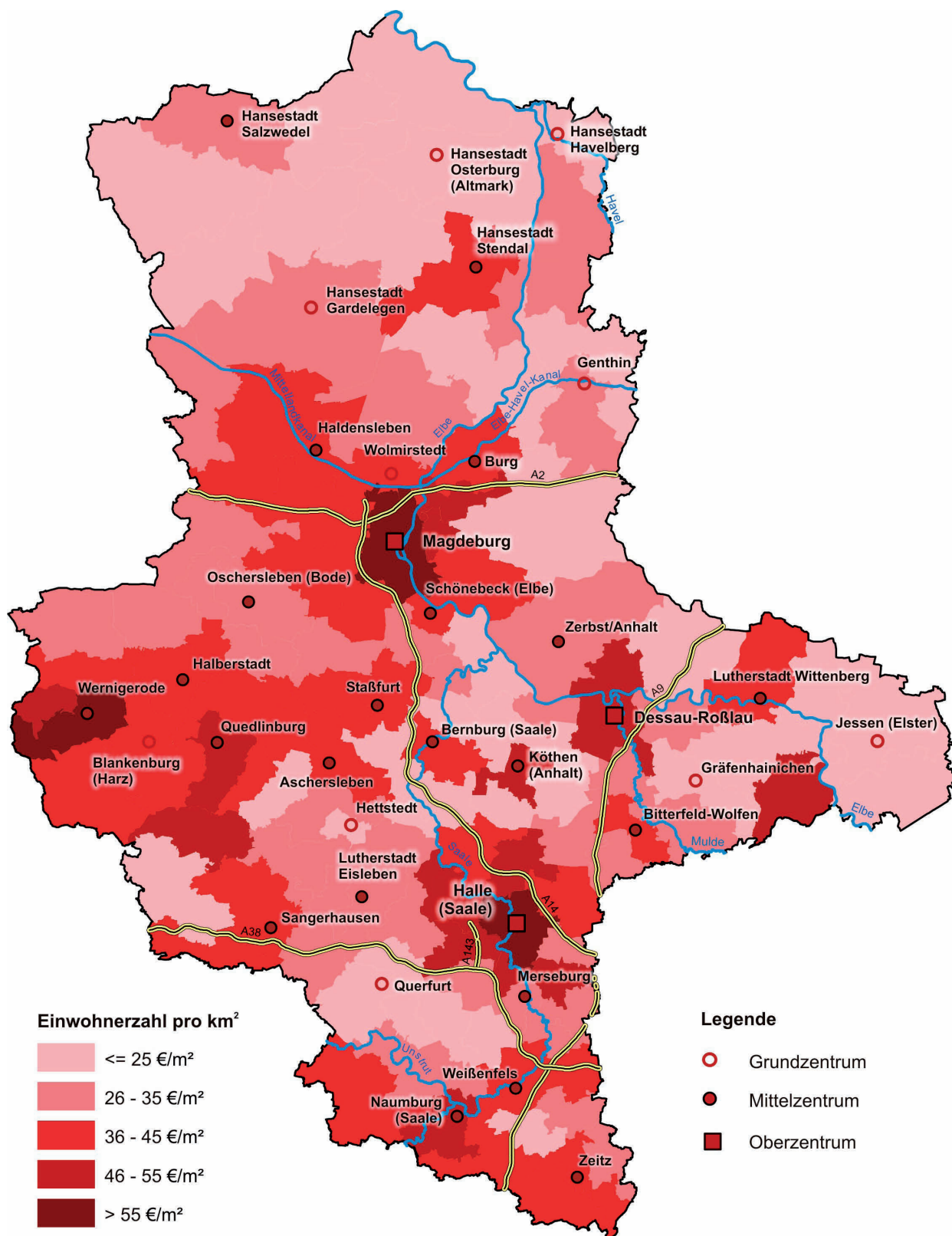
Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale			Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau		
	Einwohner in 1000	Zentralität	andere	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Mansfeld-Südharz						
Sangerhausen	29,5	M	Kreisstadt	55	40	20
Eisleben	25,4	M	Stadt	30	20	
Hettstedt	15,2	G/M	Stadt	55	35	
Kelbra	3,6		Kleinstadt	50	20	
Blankenheim	1,4		Gemeinde	30	11	
Stolberg	1,3	G (tlw.)	Europastadt		22	
Edersleben	1,0		Landgemeinde		37	
Seeburg	0,6		Erholungsgeb.		13	
Friedeburg	0,5		Landgemeinde		11	
Bräunrode	0,4		ländlicher Ort		12	
Burgenlandkreis						
Weißenfels	41,2	M	Stadt	60	30	
Naumburg	34,2	M/O	Kreisstadt	75	60	
Zeitz	31,3	M	Stadt	65	35	
Hohenmölsen	10,5	G/M	Stadt	45	40	
Bad Kösen	3,8	G	Stadt	65		
Freyburg	4,9	G	Stadt	50	40	
Lützen	9,2	G	Stadt	50		
Teuchern	8,8	G	Stadt	40	20	
Bad Bibra	2,9		Stadt	40	33	
Droyßig	2,0		Dorflage	35		
Schönburg	1,1		Dorflage	55	50	
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 31.12.2011 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, Einheitsgemeinden und Verwaltungsgemeinschaften



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.

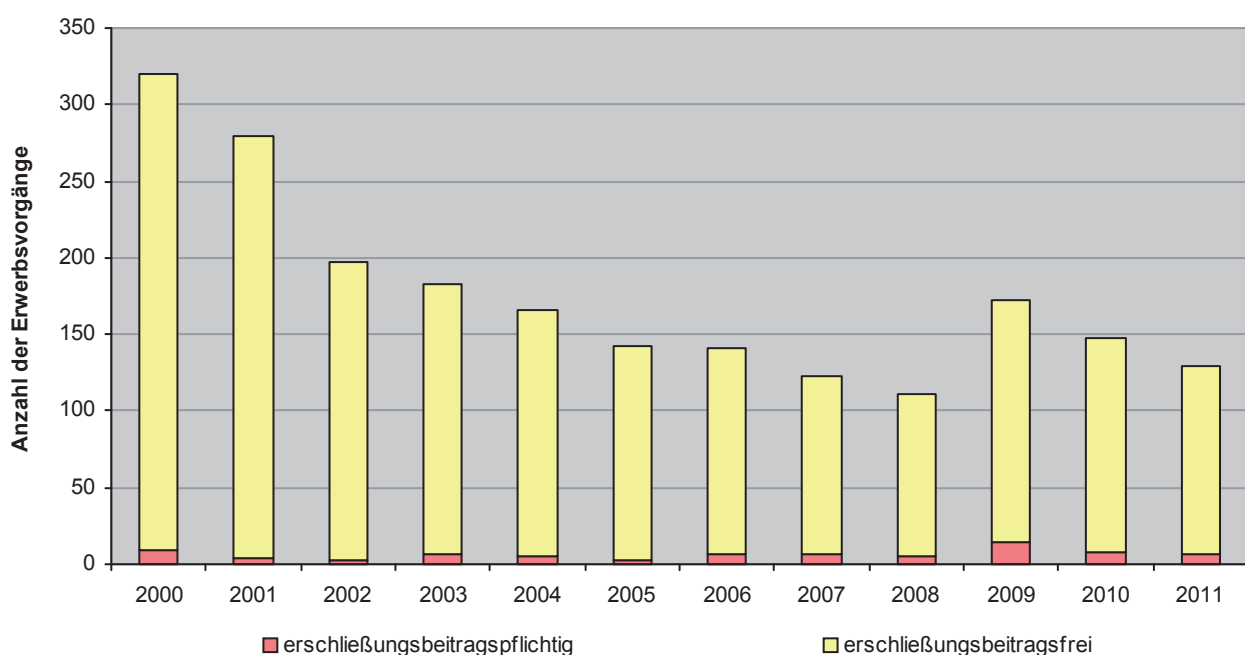
Baureife erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke für den Geschosswohnungsbau

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	2011	2010	2011	2010	2011	2010			
Summe / Durchschnitt	6	7	2.584	1.626	6	8	-14,3	+58,9	-32,7
Anteil (%)	4,7	4,8							

Baureife erschließungsbeitragsfreie Grundstücke für den Geschosswohnungsbau

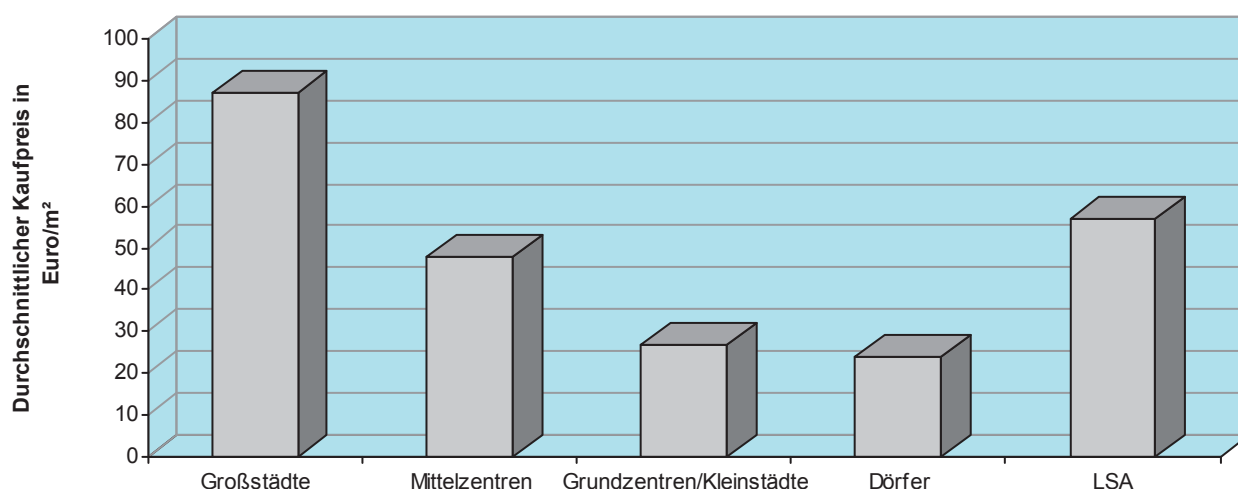
Erschließungs- beitragsfrei nach BauGB und KAG-LSA	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
Regionstyp	2011	2010	2011	2010	2011	2010			
Großstädte	50	69	1.366	1.578	87	114	-27,5	-13,4	-23,5
Großstadtrand	0	0	-	-	-	-	-	-	-
Mittelzentren	35	35	920	1.559	48	43	-	-41,0	+9,9
Grundzentren/Kleinstädte	32	33	1.067	1.481	27	22	-3,0	-28,0	+23,8
Dörfer	4	1	2.176	417	24	26	+300	+422	-4,7
Fremdenverkehr	2	2	852	550	27	24	-	+54,9	+11,1
Summe / Durchschnitt	123	140	1.179	1.528	57	73	-12,1	-22,8	-21,1
Anteil (%)	95,3	95,2							

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Grundstücken für den Geschosswohnungsbau



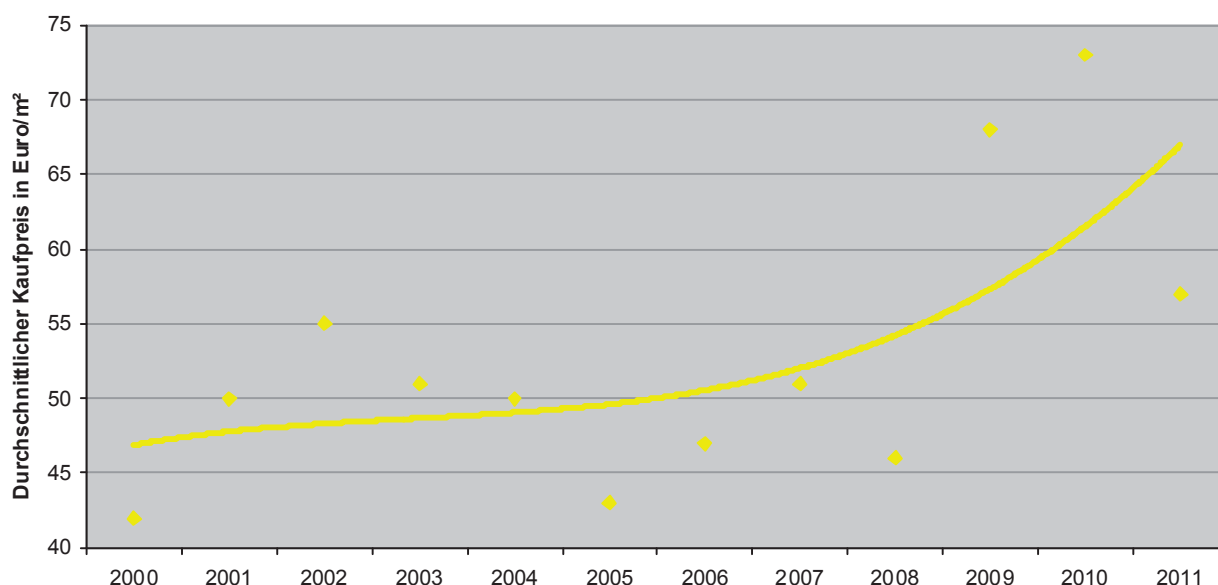
Die Nachfrage nach Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau ist in dem dargestellten Zeitraum seit dem Jahr 2000 kontinuierlich zurückgegangen. Nach einer deutlich gestiegenen Anzahl im Jahr 2009, geht der Umsatz in den letzten zwei Jahren wieder zurück, hat aber noch nicht den Tiefstand aus dem Jahr 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 zwischen den Großstädten, Mittelzentren und Kleinstädten ist deutlich. Während der durchschnittliche Kaufpreis in den Großstädten mit knapp 90 Euro/m² am höchsten ist, beträgt er in den Mittelzentren nur noch 55 % davon. Mit 48 Euro/m² liegt der Durchschnittswert in den Mittelzentren aber noch doppelt so hoch, wie in den Dörfern, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 24 Euro/m². Das Preisniveau in den Grundzentren und Kleinstädten unterscheidet sich von den Dörfern nur wenig. Im Landesdurchschnitt liegt es mit 27 Euro/m² nur geringfügig darüber.

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. Im Berichtsjahr ist hier wieder ein deutliches Absinken zu beobachten. Im Landesdurchschnitt ist der Kaufpreis von über 70 auf unter 60 Euro/m² und damit um über 20 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. 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 über 23 % gesunken ist, hat er sowohl in den Mittelzentren als auch in den Grundzentren und Kleinstädten angezogen. Eine Betrachtung der Regionstypen in den einzelnen Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse ergibt allerdings weitere differenzierte Erkenntnisse.

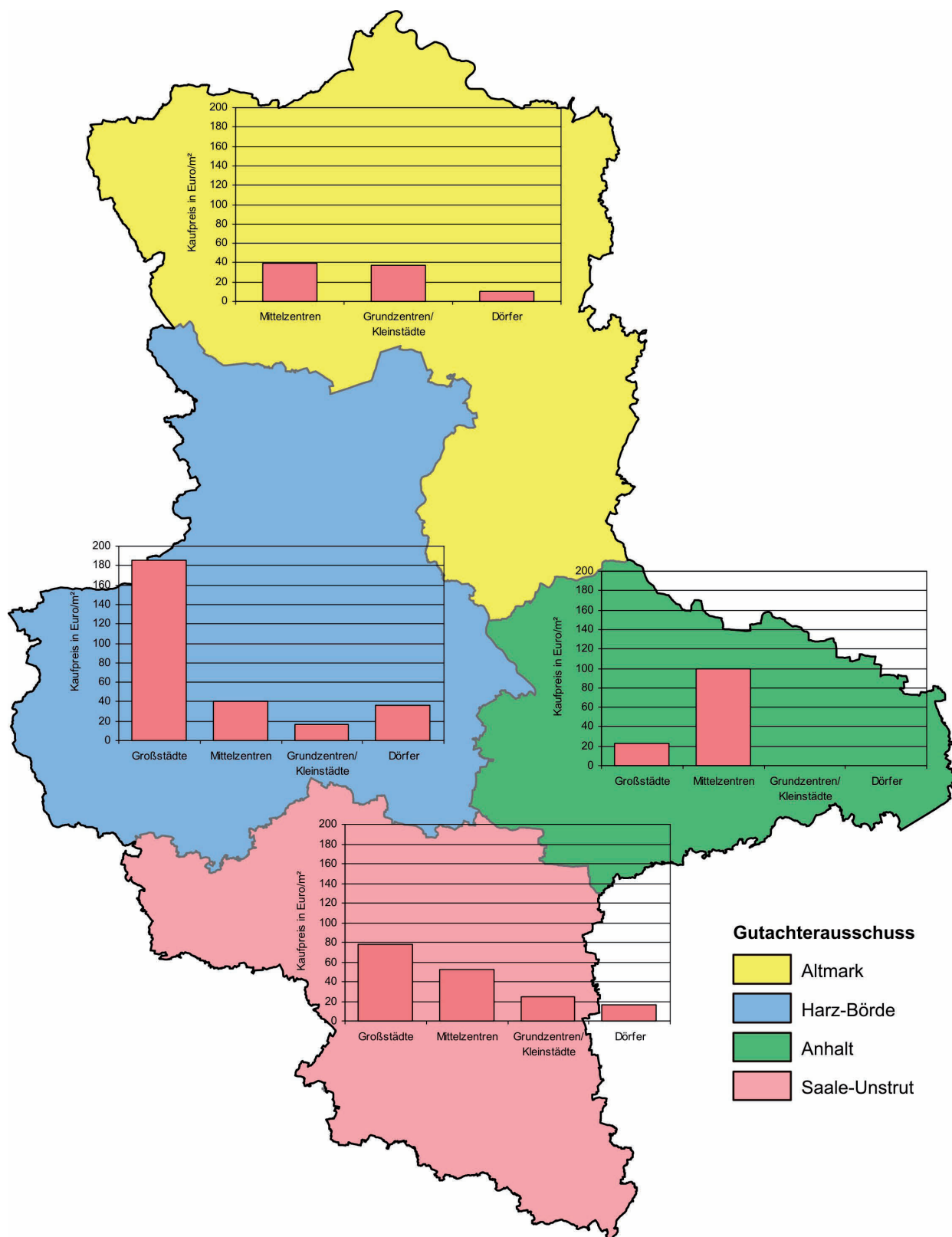
Baureife erschließungsbeitragsfreie Grundstücke für den Geschosswohnungsbau

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	-	-	5	2.693	186	2	4.115	23	43	1.084	78
Großstadtrand	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	15	994	39	4	2.196	40	2	318	99	14	563	52
Grundzentren/Kleinst.	7	1.312	37	1	922	17	0	-	-	24	1.001	25
Dörfer	1	900	10	2	2.472	36	0	-	-	1	2.860	16
Fremdenverkehr	1	704	29	0	-	-	0	-	-	1	1.000	25
Summe / Durchschnitt	24	1.071	37	12	2.343	98	4	2.216	61	83	993	57

In den einzelnen Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse sind die Anteile der gehandelten Mehrfamilienhausgrundstücke sowie das durchschnittliche Preisniveau sehr unterschiedlich. Allgemein ist in den Großstädten das Preisniveau am höchsten und beeinflusst maßgeblich die Durchschnittswerte im Zuständigkeitsbereich. Auch wird in den Großstädten die größte Anzahl an Grundstücken für den Geschosswohnungsbau umgesetzt. Auffällig ist insbesondere der deutliche Unterschied zwischen der Stadt Magdeburg und der Stadt Halle. So sind in Halle fast 9x soviel Erwerbsvorgänge von Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau zu verzeichnen wie in Magdeburg. Ähnliche Verhältnisse zeigen sich auch in den Mittelzentren und Kleinstädten. Während in Saale-Unstrut auch in diesen Regionen durchaus eine entsprechende Nachfrage besteht, ist die Anzahl im Bereich Harz-Börde deutlich geringer. Insgesamt hebt sich der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Saale-Unstrut in diesem Teilmarkt deutlich von den anderen ab. Hier werden mit Abstand die meisten Erwerbsvorgänge registriert. Ein Vergleich der durchschnittlichen Kaufpreise, insbesondere zwischen der Stadt Magdeburg und Halle, ist nicht zuverlässig möglich, da die Anzahl der Erwerbsvorgänge gerade in der Landeshauptstadt nicht repräsentativ ist.

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**



**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	35,9	M/O	Kreisstadt	40	32	25
Tangermünde	9,4	G	Stadt		25	
Osterburg	6,6	G/M	Stadt		25	
Salzwedel						
Salzwedel	19,4	M	Kreisstadt	30	28	26
Gardelegen	11,5	G/M	Stadt		26	
Kalbe/Milde	2,6	G	Kleinstadt		13	
Arendsee	3,0	G	Fremden- verkehrsort		15	
Jerichower Land						
Burg	19,9	M	Kreisstadt		45	
Genthin	11,8	G/M	Stadt		35	
Gommern	5,0	G	Kleinstadt		25	
Magdeburg						
Magdeburg	231,5	O	Großstadt	150	92	54
Börde						
Haldensleben	18,8	M	Kreisstadt		29	
Oschersleben	20,6	M	Stadt		29	
Oebisfelde	7,1	G	Stadt		18	
Salzlandkreis						
Schönebeck	33,7	M/O	Stadt	52		22
Bernburg	30,2	M	Kreisstadt	30	25	
Staßfurt	28,4	M	Stadt	34	20	18
Aschersleben	28,9	M	Stadt	31		21
Calbe	9,8	G	Stadt			17
Harz						
Halberstadt	42,0	M/O	Kreisstadt	69	44	31
Wernigerode	34,3	M	Stadt		32	
Quedlinburg	28,3	M	Stadt	55	25	20
Blankenburg	21,8	G/M	Stadt		24	
Osterwieck	11,9	G	Stadt		15	
Dessau-Roßlau						
Dessau-Roßlau	88,7	O		120	80	60
Anhalt-Bitterfeld						
Köthen	28,6	M	Kreisstadt	65	35	32
Bitterfeld - Wolfen	45,9	M/O	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/O	Kreisstadt	80	55	35
Gräfenhainichen	7,6	G/M	Stadt	25	23	
Wörlitz	1,6		Fremdenverkehr		25	
Halle						
Halle (Saale)	232,4	O		170	120	80
Saalekreis						
Merseburg	35,2	M/O	Kreisstadt	50	35	
Querfurt	11,8	G/M	Stadt		18	15
Braunsbedra	12,1	G	Stadt		18	
Bad Dürrenberg	12,3	G	Stadt	30	23	
Mansfeld-Südharz						
Sangerhausen	29,5	M	Kreisstadt	25	20	18
Eisleben	25,4	M	Stadt		23	
Hettstedt	15,2	G/M	Stadt		23	
Burgenlandkreis						
Weißenfels	41,2	M	Stadt		35	
Naumburg	34,2	M/O	Kreisstadt		40	
Zeitz	31,3	M	Stadt		40	
Hohenmölsen	10,5	G/M	Stadt		30	

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 31.12.2011 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

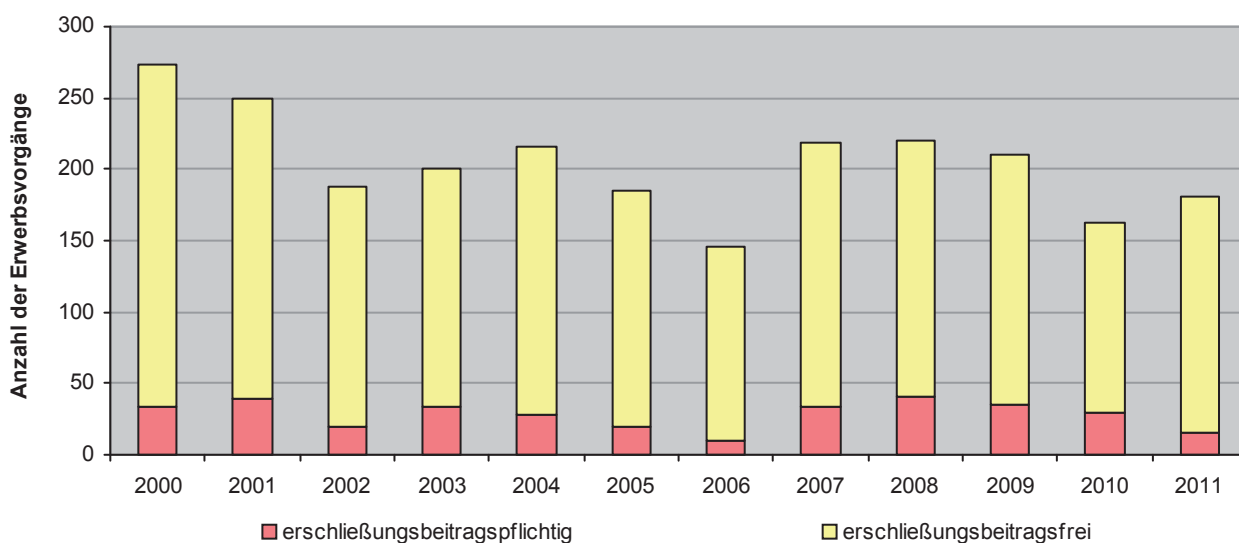
Erschließungs- beitragspflichtig	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
Regionstyp	2011	2010	2011	2010	2011	2010			
Summe / Durchschnitt	15	29	14.150	17.576	5	7	-48,3	-19,5	-23,5
Anteil (%)	8,3	17,9							

Baureife erschließungsbeitragsfreie Gewerbegrundstücke

Erschließungs- beitragsfrei nach BauGB und KAG-LSA	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
Regionstyp	2011	2010	2011	2010	2011	2010			
Großstädte	22	15	5.659	9.020	34	54	+46,7	-37,3	-36,9
Großstadtrand	11	10	4.646	5.748	16	25	+10,0	-19,2	-36,8
Mittelzentren	46	33	11.227	10.692	23	19	+39,4	+5,0	+18,9
Grundzentren/Kleinstädte	41	35	11.147	6.056	16	13	+17,1	+84,1	+22,8
Dörfer	43	37	12.424	6.587	12	10	+16,2	+88,6	+12,5
Fremdenverkehr	3	3	1.811	3.799	25	56	-	-52,3	-55,4
Summe / Durchschnitt	166	133	10.173	7.614	19	20	+24,8	+33,6	-4,8
Anteil (%)	91,7	82,1							

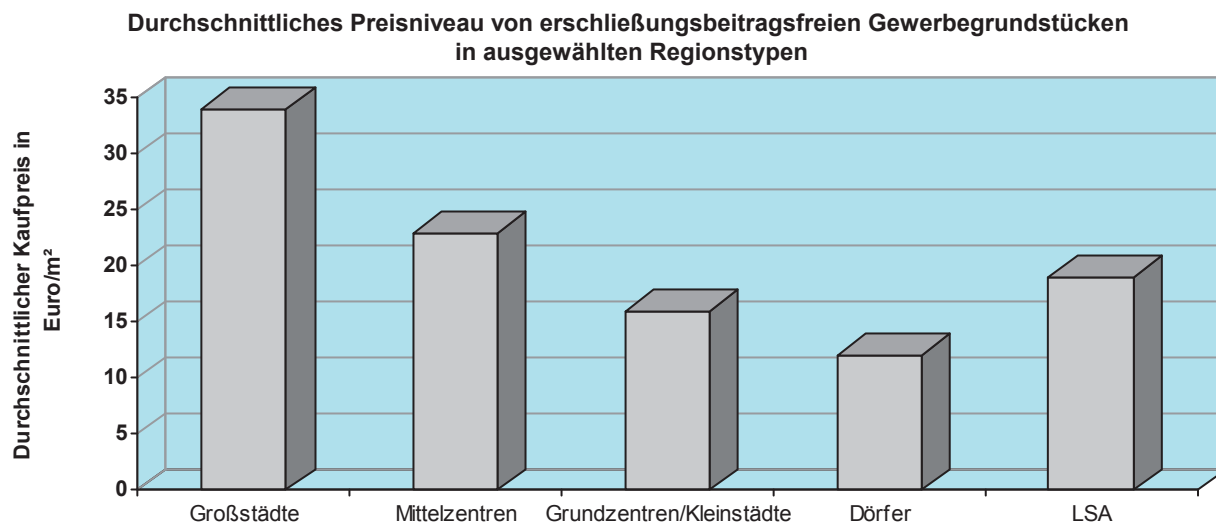
Die Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Baugrundstücken für die gewerbliche Nutzung zeigt nachstehende Graphik:

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Gewerbegrundstücken



Nachdem die Nachfrage nach Baugrundstücken für eine gewerbliche Nutzung in den letzten zwei Jahren zurückgegangen war, hat sie im Berichtsjahr wieder angezogen. Insgesamt ist die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge um fast 25 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Dabei haben sich die Umsätze in allen Regionen erhöht. Am meisten haben

die Großstädte und Mittelzentren von der anziehenden Nachfrage profitieren. Hier sind die größten Zuwächse zu erkennen.



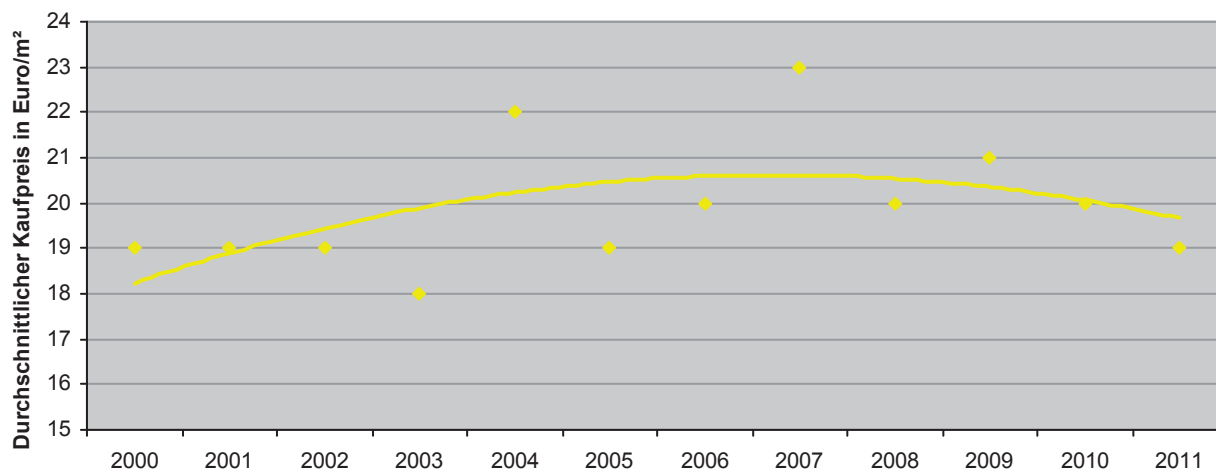
Das Preisniveau von Baugrundstücken für die gewerbliche Nutzung hat im Landesdurchschnitt um knapp 5 % nachgegeben. Mit einer Veränderung des durchschnittlichen Kaufpreises von 20 Euro/m² auf 19 Euro/m² zeigen sich aber insgesamt stabile Verhältnisse. Dabei zeigt sich in den Regionen ein durchaus differenziertes Bild. Während in den Großstädten und ihren Randlagen im Durchschnitt sinkende Kaufpreise zu registrieren sind, haben sie in den übrigen Regionstypen überwiegend angezogen. 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 werden im Durchschnitt nur 2/3, in den Grundzentren und Kleinstädten nur rd. die Hälfte 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:

Entwicklung des Preisniveaus von erschließungsbeitragsfreien Gewerbegrundstücken



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

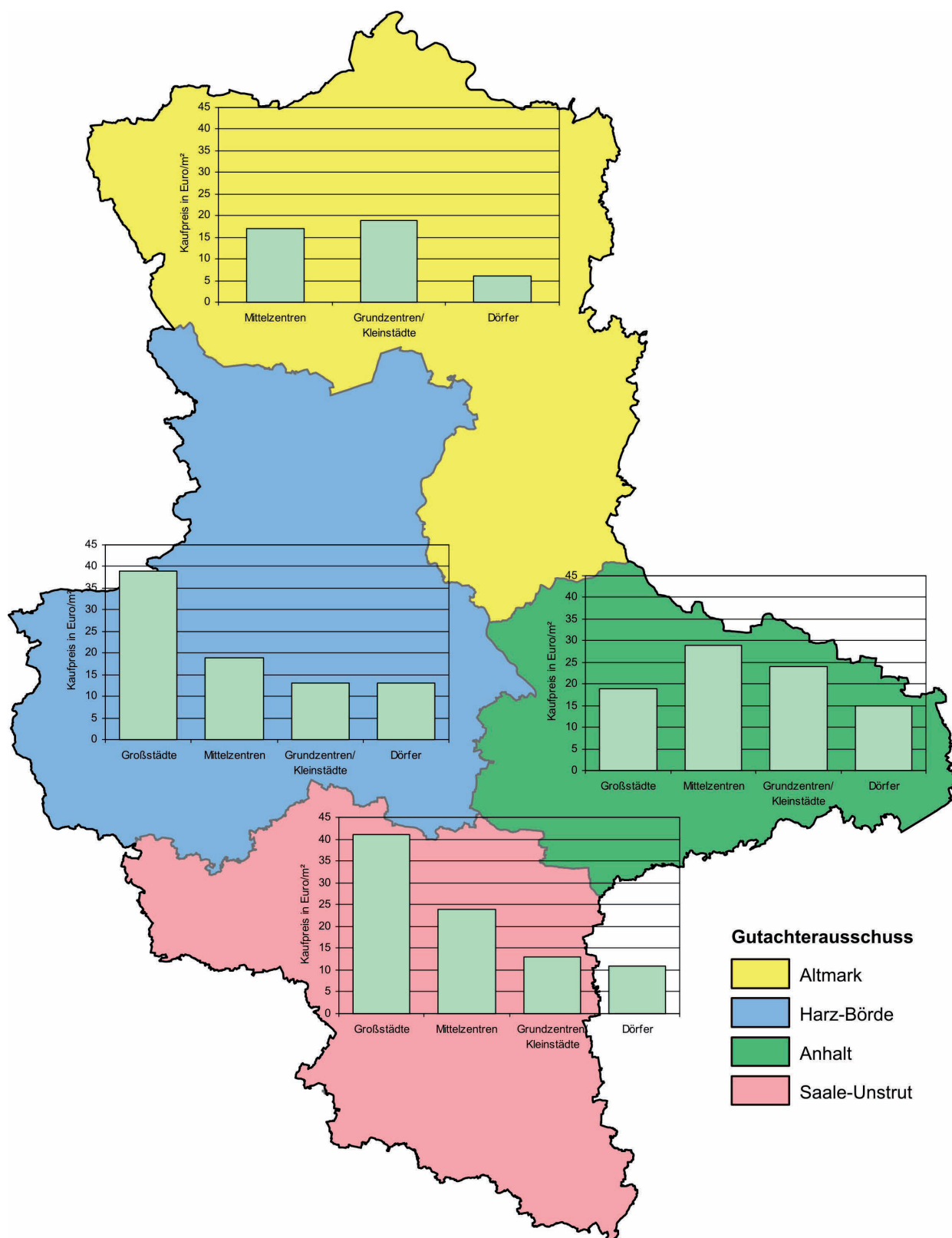
Baureife erschließungsbeitragsfreie Gewerbegrundstücke

Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
		Fläche m²	Kaufpreis €/m²		Fläche m²	Kaufpreis €/m²		Fläche m²	Kaufpreis €/m²		Fläche m²	Kaufpreis €/m²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	13	6.685	39	6	5.895	19	3	739	41
Großstadtrand	2	1.591	29	5	3.084	14	0	-	-	4	8.127	12
Mittelzentren	5	20.946	17	19	4.835	19	15	19.281	29	7	4.378	24
Grundzentren/Kleinst.	13	7.838	19	13	15.763	13	5	19.882	24	10	5.080	13
Dörfer	6	25.196	6	11	3.646	13	11	9.209	15	15	16.110	11
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	0	-	-	3	1.811	25
Summe / Durchschnitt	26	13.884	17	61	7.200	21	37	14.197	22	42	8.649	17

In den unterschiedlichen Regionen zeigt sich ein differenziertes Bild und es lässt sich auch in den einzelnen Regionstypen kein vergleichbares Preisniveau feststellen. Lediglich in den Großstädten Magdeburg und Halle liegen die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise mit 39 und 41 Euro/m² in einer vergleichbaren Größenordnung. Neben der Größe einer Gemeinde wird gerade das Gewerbebauland maßgeblich von der Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz, aber auch branchenbedingt an das Schienennetz oder von der Lage an Wasserstraßen beeinflusst. Wenn diese Rahmenbedingungen passen, ist auch im ländlichen Bereich eine entsprechende Nachfrage zu vergleichsweise höheren Kaufpreisen zu registrieren. Nachfolgende Landesübersichten lassen diese Schwerpunkte erkennen. Neben den Großstädten und Mittelzentren lässt sich auch in den Gemeinden entlang der Autobahnen oder des Mittellandkanals ein gehobenes Preisniveau erkennen. Eine besondere Funktion kommt in diesem Zusammenhang auch dem südlichen Landesteil als Einzugsgebiet des Flughafens Leipzig/Halle zu. Durch den Flughafen besteht eine optimale Verknüpfung der Verkehrswege Luft, Schiene und Straße, was zur Entwicklung und Nachfrage nach attraktiven Ansiedlungsflächen im südlichen Landesteil geführt hat. Außerhalb der Großstädte, Mittelzentren und 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 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	35,9	M/O	Kreisstadt	13	8
Tangermünde	9,4	G	Stadt	5	5
Osterburg	6,6	G/M	Stadt	13	10
Schönhausen	1,9	G	Dorf	10	
Eichstedt	0,5		Dorf	6	
Salzwedel					
Salzwedel	19,4	M	Kreisstadt	9	15
Gardelegen	11,5	G/M	Stadt	8	
Kalbe/Milde	2,6	G	Kleinstadt	8	
Arendsee	3,0	G	Fremden- verkehrsort	11	
Kusey	1,0		Dorf	3,50	
Jerichower Land					
Burg	19,9	M	Kreisstadt	13	15
Genthin	11,8	G/M	Stadt	20	20
Gommern	5,0	G	Kleinstadt	10	
Möser	2,7		Großstadtrand	20	
Magdeburg					
Magdeburg	231,5	O	Großstadt	25	17
Börde					
Haldensleben	18,8	M	Kreisstadt	12	
Oschersleben	20,6	M	Stadt	8	
Barleben	9,1		Großstadtrand	15	
Oebisfelde	7,1	G	Stadt	16	
Wanzleben	5,2	G/M	Stadt	10	
Niederndodeleben	4,2		Großstadtrand	13	
Colbitz	3,3		Dorf	7	
Irxleben	2,3	G	Großstadtrand	11	
Calvörde	3,7	G	Dorf, Flecken	6	
Hohendodeleben	1,7		Großstadtrand	12	
Salzlandkreis					
Schönebeck	33,7	M/O	Stadt	8	10
Bernburg	30,2	M	Kreisstadt	25	12
Staßfurt	28,4	M	Stadt	20	
Aschersleben	28,9	M	Stadt	13	9
Calbe	9,8	G	Stadt	10	7
Könnern	7,8	G	Stadt	13	10
Egeln	3,7	G	Stadt	6	
Peißen	1,2		Dorf	15	
Harz					
Halberstadt	42,0	M/O	Kreisstadt	13	6
Wernigerode	34,3	M	Stadt	17	10
Quedlinburg	28,3	M	Stadt	10	
Blankenburg	21,8	G/M	Stadt	10	

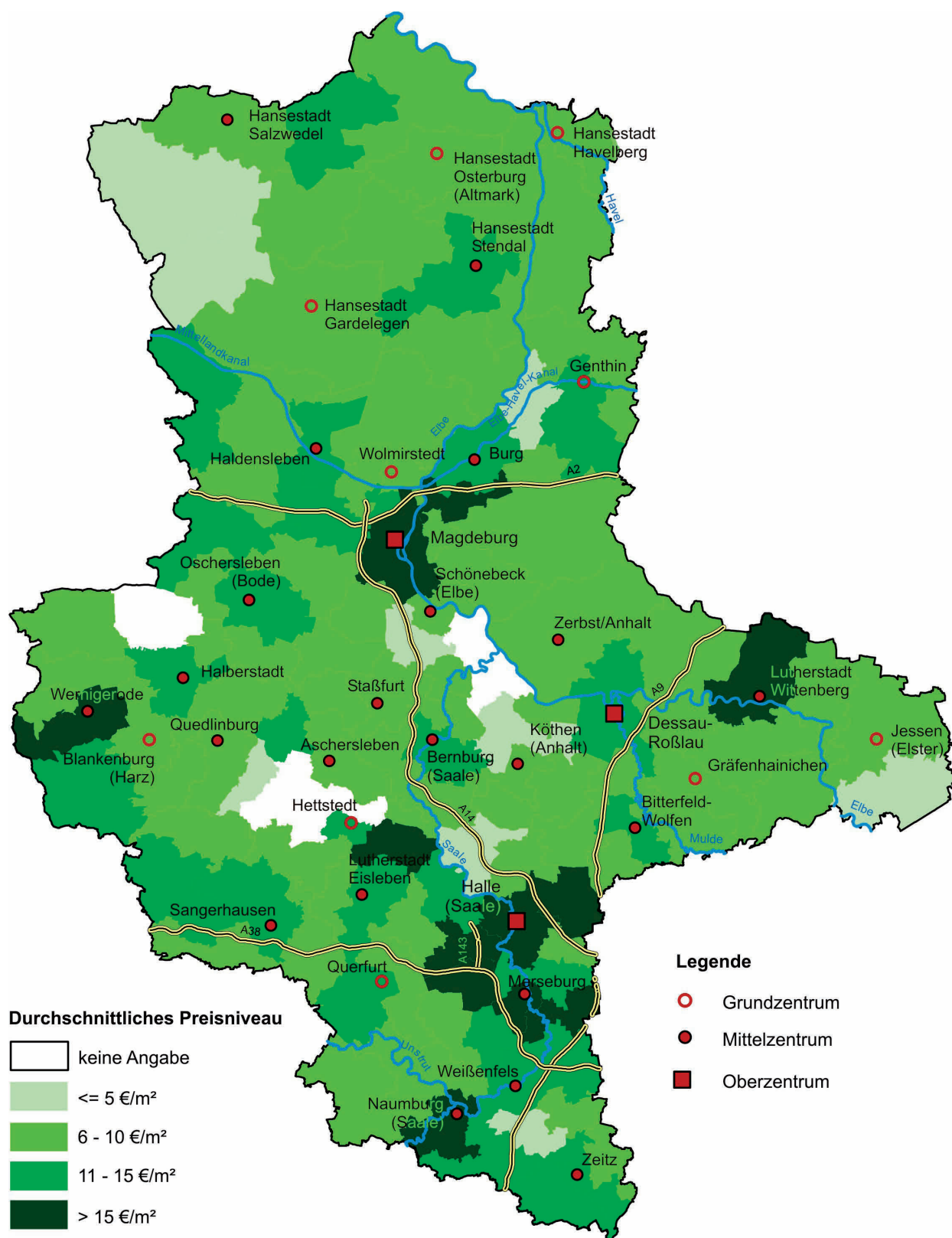
Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteile	Merkmale			Gewerbliche Bauflächen	
	Einwohner in 1000	Zentralität	andere	Gewerbegebiete €/m²	Industriegebiete €/m²
noch Harz					
Osterwieck	11,9	G	Stadt	11	8
Langenstein	1,9		Dorf	9	
Rieder	1,9		Dorf	6	
Dessau-Roßlau					
Dessau-Roßlau	87,8	O		30	13
Anhalt-Bitterfeld					
Köthen	28,6	M	Kreisstadt	10	
Bitterfeld - Wolfen	45,9	M/O	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/O	Kreisstadt	30	15
Jessen	15,1	G/M	Stadt	12	
Gräfenhainichen	7,6	G/M	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)	232,4	O		25	
Saalekreis					
Merseburg	35,2	M/O	Kreisstadt	30	
Querfurt	11,8	G/M	Stadt	13	13
Braunsbedra	12,1	G	Stadt	20	10
Bad Dürrenberg	12,3	G	Stadt	13	
Teutschenthal	14,0	G	Kleinstadt	30	
Bad Lauchstädt	9,2	G	Stadt	30	
Landsberg	15,4	G	Stadt	15	
Mansfeld-Südharz					
Sangerhausen	29,5	M	Kreisstadt	15	
Eisleben	25,4	M	Stadt	17	8
Hettstedt	15,2	G/M	Stadt	15	8
Edersleben	1,0		Landgemeinde	11	
Burgenlandkreis					
Weißenfels	41,2	M	Stadt	20	
Naumburg	34,2	M/O	Kreisstadt	15	
Zeitz	31,3	M	Stadt	15	
Hohenmölsen	10,5	G/M	Stadt	10	
Freyburg	4,9	G	Stadt	12	
Lützen	9,2	G	Stadt	15	
Bad Bibra	2,9		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 31.12.2011 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, Einheitsgemeinden und Verwaltungsgemeinschaften



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	35,9	M/O	Kreisstadt	32	55	155
Tangermünde	9,4	G	Stadt		30	100
Osterburg	6,6	G/M	Stadt		29	38
Schönhausen	1,9	G	Dorf	15		
Eichstedt	0,5		Dorf	11		
Demker	0,4		Dorf	7		
Salzwedel						
Salzwedel	19,4	M	Kreisstadt	6	46	85
Gardelegen	11,5	G/M	Stadt	15	31	61
Kalbe/Milde	2,6	G	Kleinstadt		21	
Arendsee	3,0	G	Fremdenverkehr		31	
Kusey	1,0		Dorf	15		
Zethlingen	0,3		Dorf	5,50		
Jerichower Land						
Burg	19,9	M	Kreisstadt	15	40	90
Genthin	11,8	G/M	Stadt		15	65
Gommern	5,0	G	Kleinstadt		32	50
Biederitz	4,5		Großstadtrand	50	40	
Möser	2,7		Großstadtrand		35	
Jerichow	2,2	G	Kleinstadt		25	
Rosian	0,6		Dorf	12		
Pietzpuhl	0,2		Dorf	13		
Magdeburg						
Magdeburg	231,5	O	Großstadt	46	137	645
Börde						
Haldensleben	18,8	M	Kreisstadt		40	
Oschersleben	20,6	M	Stadt		29	
Wolmirstedt	12,0	G/M	Stadt		64	
Oebisfelde	7,1	G	Stadt		26	
Wanzleben	5,2	G/M	Stadt		24	
Niederndodeleben	4,2		Großstadtrand		31	
Colbitz	3,3		Dorf		29	
Irxleben	2,3	G	Großstadtrand		20	
Rogätz	2,2		Dorf		25	
Calvörde	3,7	G	Dorf, Flecken		17	
Hadmersleben	1,7		Stadt		19	
Hohendodeleben	1,7		Großstadtrand		20	
Lindhorst	0,9		Ortsteil		29	
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 €/m²	Mischgebiete €/m²	Kerngebiete €/m²
Salzlandkreis						
Bernburg	30,2	M	Kreisstadt		150	
Staßfurt	28,4	M	Stadt		43	
Aschersleben	28,9	M	Stadt		35	
Calbe	9,8	G	Stadt	12	17	
Könnern	7,8	G	Stadt		27	
Egeln	3,7	G	Stadt		12	
Biere	2,4		Dorf		24	
Plötzkau	1,4		Dorf	14		
Peißen	1,2		Dorf	18		
Plötzky	0,5		Erholung		28	
Tornitz	0,6		Dorf		11	
Harz						
Halberstadt	42,0	M/O	Kreisstadt	10	70	238
Wernigerode	34,3	M	Stadt	20		
Quedlinburg	28,3	M	Stadt	6	46	
Blankenburg	21,8	G/M	Stadt	9	32	
Osterwieck	11,9	G	Stadt		30	
Langenstein	1,9		Dorf		28	
Rieder	1,9		Dorf		16	
Meisdorf	1,1		Fremdenverkehr	16		
Schierke	0,7		Fremdenverkehr		40	
Radisleben	0,4		Dorf	8		
Dessau-Roßlau						
Dessau-Roßlau	87,8	O			370	
Anhalt-Bitterfeld						
Köthen	28,6	M	Kreisstadt	13	150	
Bitterfeld - Wolfen	45,9	M/O	Industriestadt		60	
Zerbst	14,6	M	Stadt		55	
Aken	8,4	G	Kleinstadt	10	60	
Muldenstein	2,1		Dorf	23		
Quellendorf	1,0		Dorf	18		
Kleinpaschleben	0,9		Dorf	16		
L. Wittenberg						
L. Wittenberg	47,2	M/O	Kreisstadt	25	250	
Jessen	15,1	G/M	Stadt		40	
Gräfenhainichen	7,6	G/M	Stadt		65	
Kemberg	5,3		Stadt		25	
B. Schmiedeberg	9,2		Fremdenverkehr	20	45	
Elster	2,5		Dorf		24	
Wörlitz	1,5		Fremdenverkehr		35	
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)	232,4	O		20	250	960
Saalekreis						
Merseburg	35,2	M/O	Kreisstadt	25	150	
Querfurt	11,8	G/M	Stadt		30	
Braunsbedra	12,1	G	Stadt	13	35	
Bad Dürrenberg	12,3	G	Stadt	15	35	
Teutschenthal	14,0	G	Kleinstadt	20		
Bad Lauchstädt	9,2	G	Stadt	18	35	
Landsberg	15,4	G	Stadt	15	45	
Mansfeld-Südharz						
Sangerhausen	29,5	M	Kreisstadt		105	
Eisleben	25,4	M	Stadt		80	
Hettstedt	15,2	G/M	Stadt		70	
Kelbra	3,6		Kleinstadt		20	
Blankenheim	1,3		Gemeinde	11		
Stolberg	1,3	G (tlw.)	Europastadt		22	
Edersleben	1,0		Landgemeinde	13		
Seeburg	0,6		Erholungsgeb.	13		
Friedeburg	0,5		Landgemeinde	11		
Bräunrode	0,4		ländlicher Ort	12		
Burgenlandkreis						
Weißenfels	41,2	M	Stadt	30	150	
Naumburg	34,2	M/O	Kreisstadt		150	
Zeitz	31,3	M	Stadt	18	150	
Hohenmölsen	10,5	G/M	Stadt	15	40	
Bad Kösen	3,8	G	Stadt		40	
Freyburg	4,9	G	Stadt		30	
Lützen	9,2	G	Stadt	8	40	
Teuchern	8,8	G	Stadt		35	
Bad Bibra	2,9		Stadt		20	
Droyßig	2,0		Dorflage	15		
Schönburg	1,1		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 31.12.2011 enthalten sind, durch einen blauen Punkt gekennzeichnet. Die Größe des Punktes kennzeichnet die Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertes.

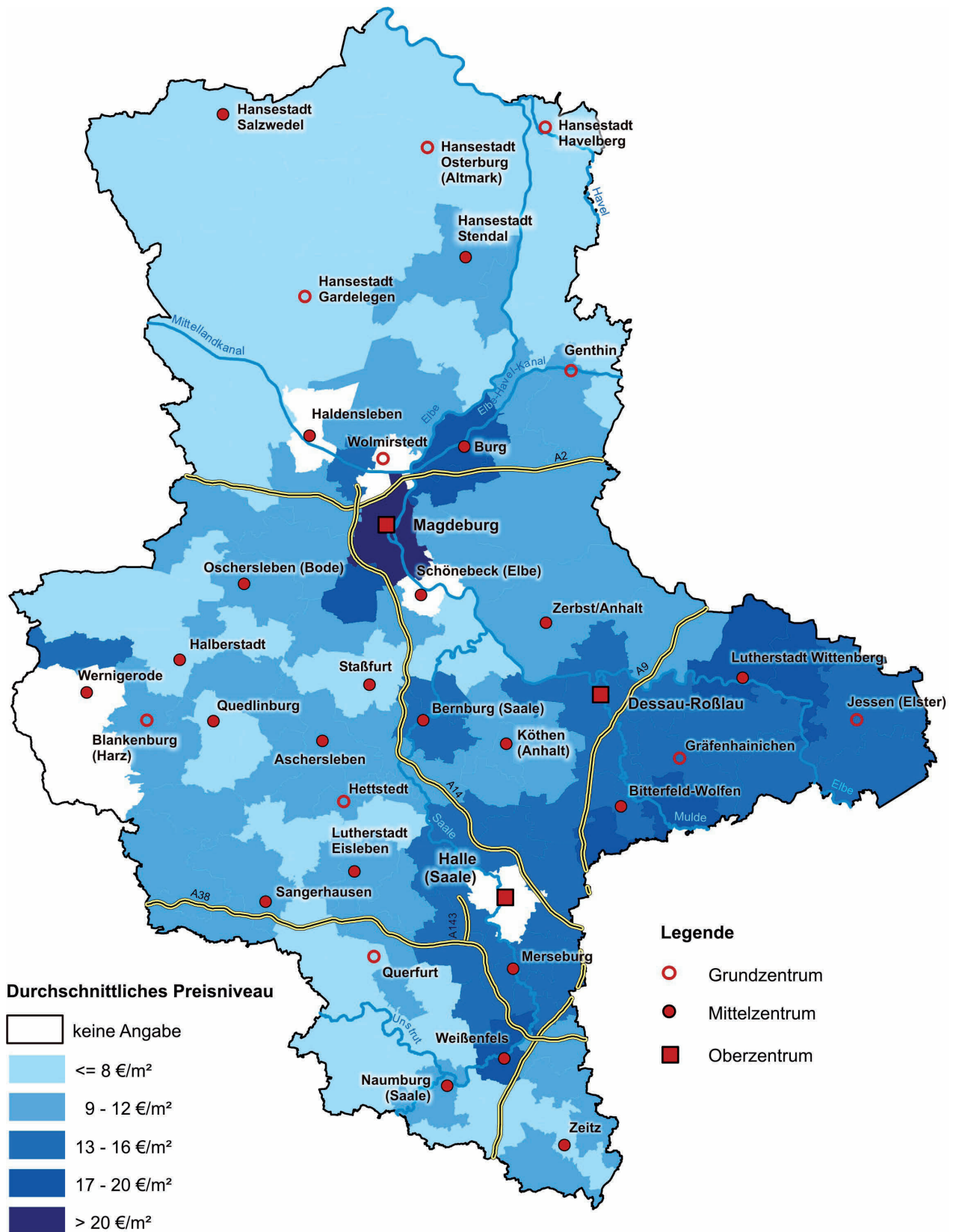


Übersichtskarte über die Bodenrichtwerte typischer Orte Gemischte Bauflächen in Mischgebieten

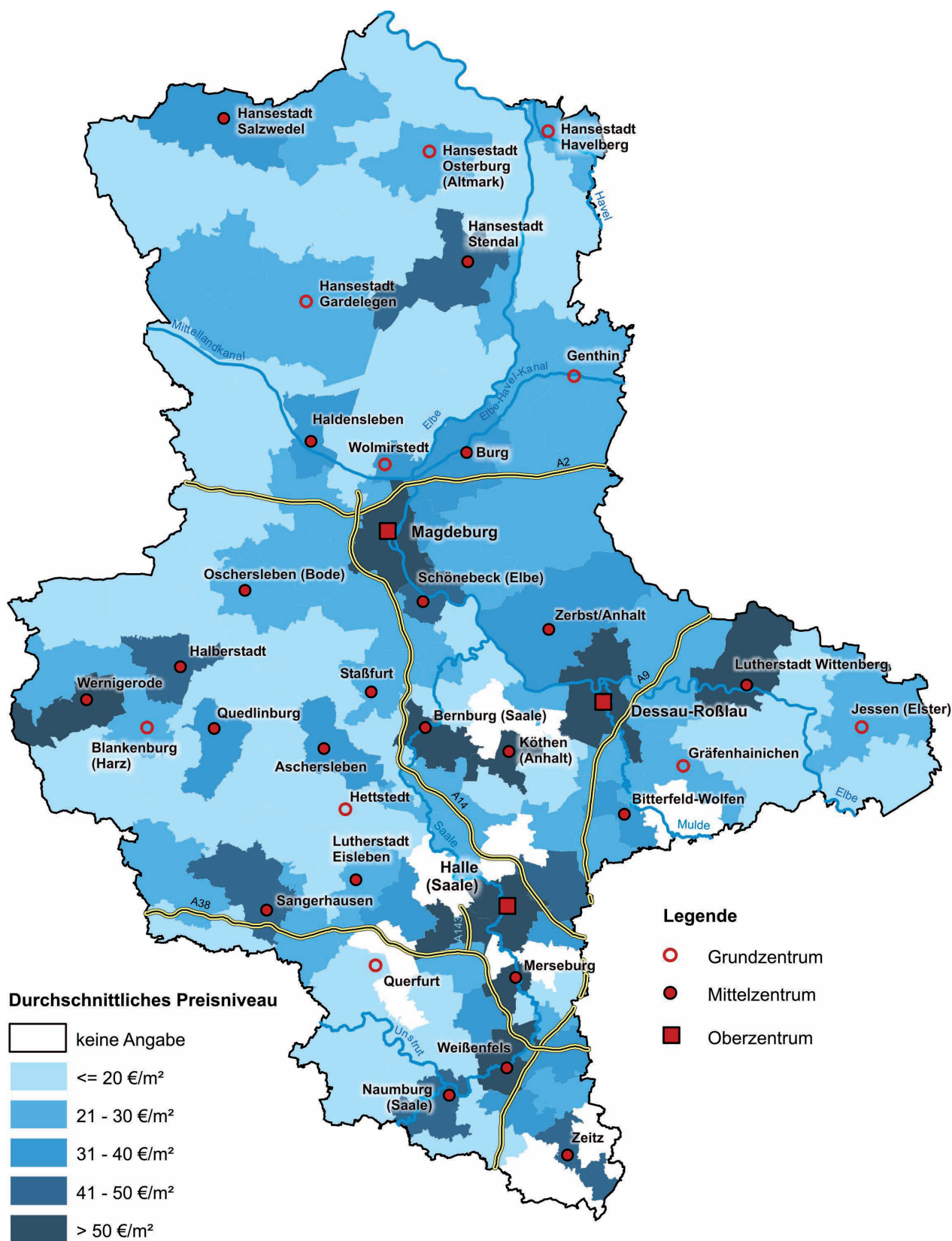
In der folgenden Übersicht sind die Orte, die in den Übersichten über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2011 enthalten sind, durch einen blauen Punkt gekennzeichnet. Die Größe des Punktes kennzeichnet die Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertes.



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



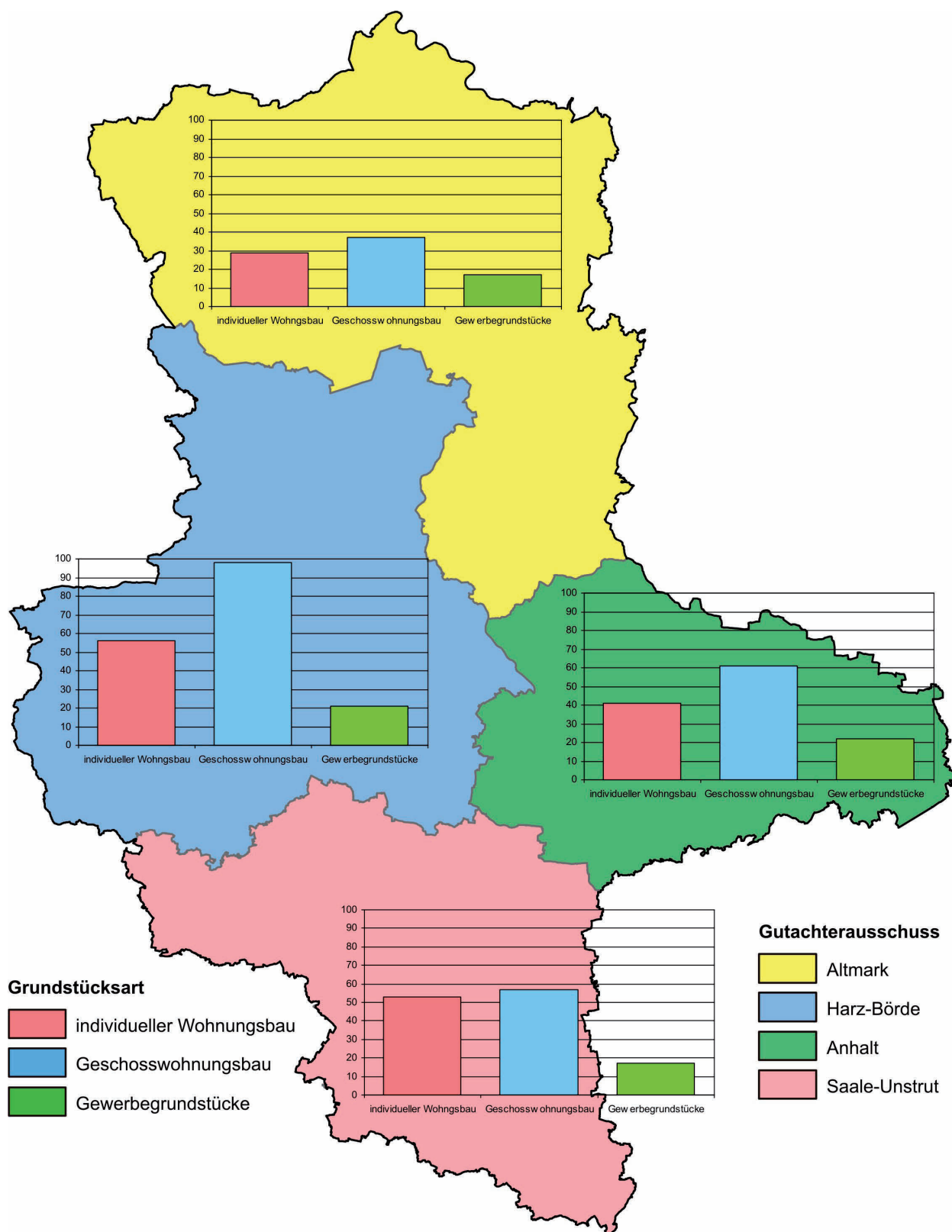
Durchschnittliches Preisniveau von gemischten Bauflächen in Mischgebieten auf Basis von generalisierten Bodenrichtwerten in den Verbandsgemeinden, Einheitsgemeinden und Verwaltungsgemeinschaften



6.1.6 Gesamtbetrachtung

Durchschnittliche Kaufpreise von erschließungsbeitragsfreien unbebauten Baugrundstücken in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Folgende Übersicht zeigt das durchschnittliche Preisniveau 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 der Flächengröße beeinflusst werden. Bei den nachfolgend ausgewiesenen Preissteigerungen können daher auch Entwicklungen beinhaltet sein, die sowohl durch unterschiedliche Qualitäten als auch Flächengrößen zusätzlich beeinflusst worden sind. Eine Quantifizierung der Einflüsse von Qualität und Flächengröße 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 273 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.

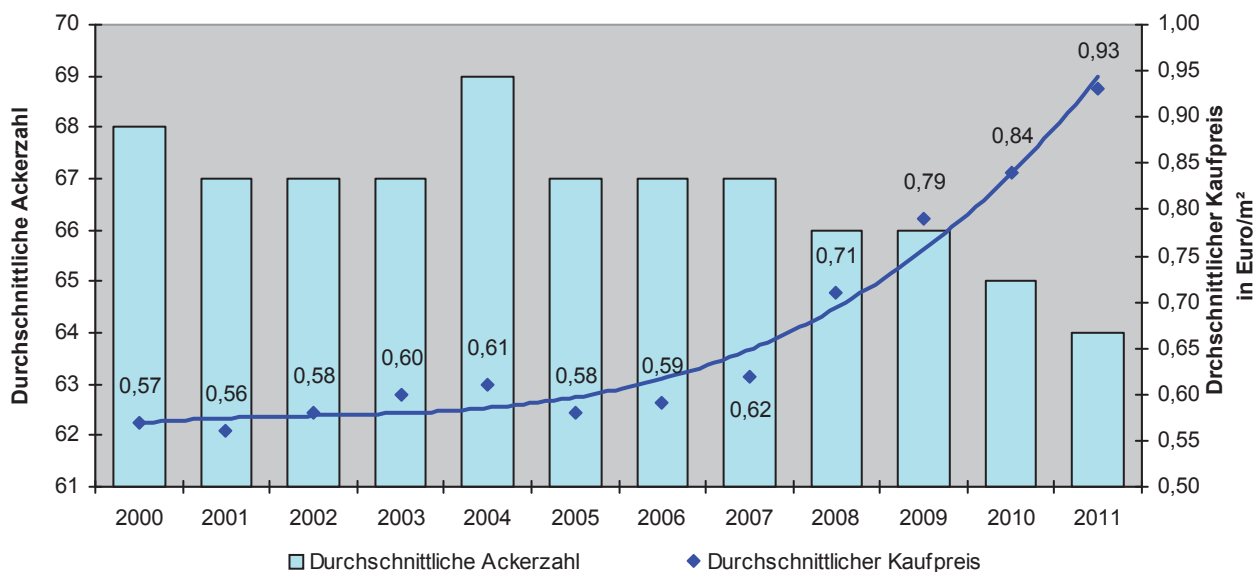
6.2.2 Ackerland

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		
	2011	2010	2011	2010	2011	2010				Berichtsj. 2011	Berichtsj. 2011
Altmark	374	452	4,50	4,84	0,54	0,44	-17,3	-7,0	+20,4	14,6	41
Harz-Börde	1045	1039	3,68	3,62	1,18	1,06	+0,6	+1,8	+11,1	40,9	76
Anhalt	500	358	3,36	3,34	0,67	0,63	+39,7	+0,5	+6,0	19,5	46
Saale-Unstrut	639	767	4,82	3,69	0,96	0,85	-16,7	+30,8	+12,6	25,0	72
Summe/ Durchschnitt	2.558	2.616	4,03	3,81	0,93	0,84	-2,2	+5,6	+11,5	100,0	64

Nachdem im Jahr 2010 die Anzahl der registrierten Ackerlandflächen um über 14 % zurückgegangen war, hat sich der Umsatz im Berichtsjahr wieder weitgehend stabilisiert. Mit einem Rückgang der Erwerbsvorgänge um rd. 2 % ist nur eine geringe Veränderung zum Vorjahr zu erkennen. Dabei gibt es in den einzelnen Zuständigkeitsbereichen unterschiedliche Entwicklungen. Während in Altmark und Saale-Unstrut die Anzahl der gehandelten Ackerflächen um jeweils rd. 17 % zurückgegangen ist, ist in Anhalt eine deutliche Steigerung von fast 40 % zu erkennen. Ein weitgehend unveränderter Umsatz lässt sich lediglich in Harz-Börde registrieren. Gleichzeitig werden hier aufgrund der territorialen Ausdehnung nach wie vor die größten Umsätze getätigt. Auch lassen sich im Zuständigkeitsbereich Harz-Börde, bedingt durch die im Zuständigkeitsbereich liegende Magdeburger Börde, die höchsten Bodenwerte registrieren. Das durchschnittliche Preisniveau hat wie bereits in den Vorjahren erneut angezogen. Im Landesdurchschnitt ist der Kaufpreis von Ackerland um knapp 12 % angestiegen. In den einzelnen Zuständigkeitsbereichen lässt sich ebenfalls dieser Landestrend erkennen, wenngleich die Höhe der durchschnittlichen Preissteigerungen unterschiedlich ausfällt. Die größte Steigerung lässt sich in Altmark, dem Zuständigkeitsbereich mit den geringsten Kaufpreisen, erkennen. Hier hat das durchschnittliche Preisniveau um über 20 % angezogen. Die geringsten Veränderungen zeigen sich in Anhalt mit einer Steigerung des durchschnittlichen Kaufpreises von 6 %. In den übrigen Bereichen Harz-Börde und Saale-Unstrut gibt es gegenüber dem Vorjahr eine relativ einheitliche durchschnittliche Preissteigerung. Sie liegt bei rd. 11 % in Harz-Börde und rd. 13 % in Saale-Unstrut.

Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus von Ackerland

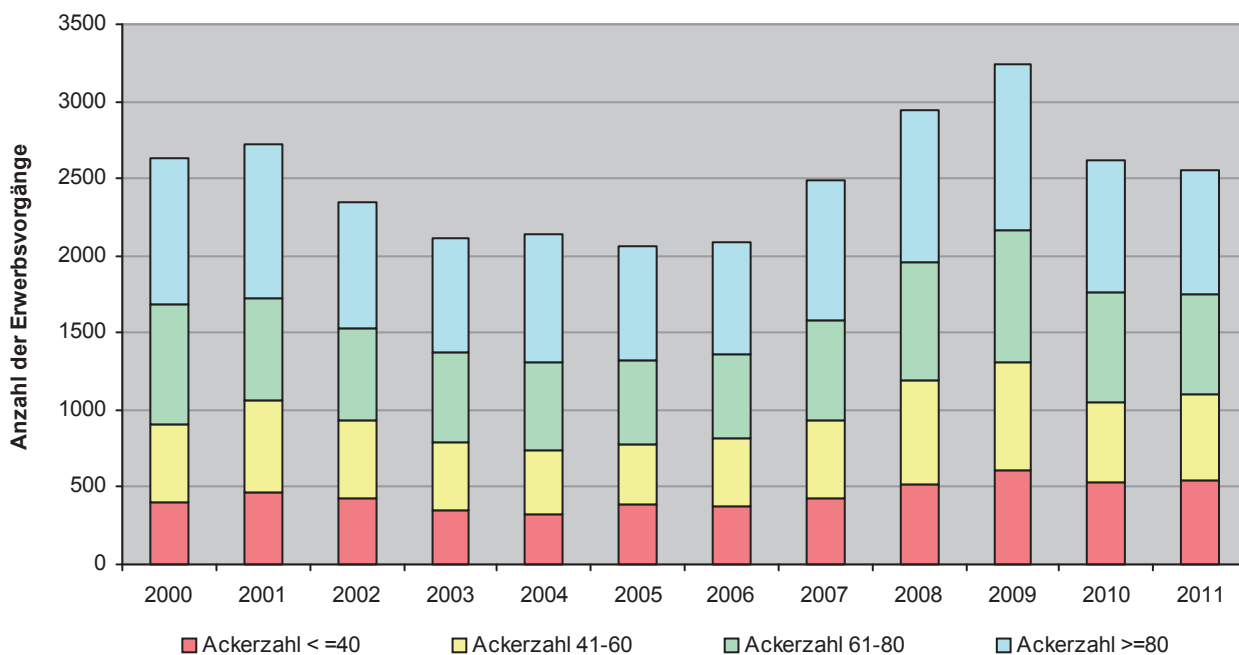


Erwerbsvorgänge von Ackerflächen nach Ackerzahlen

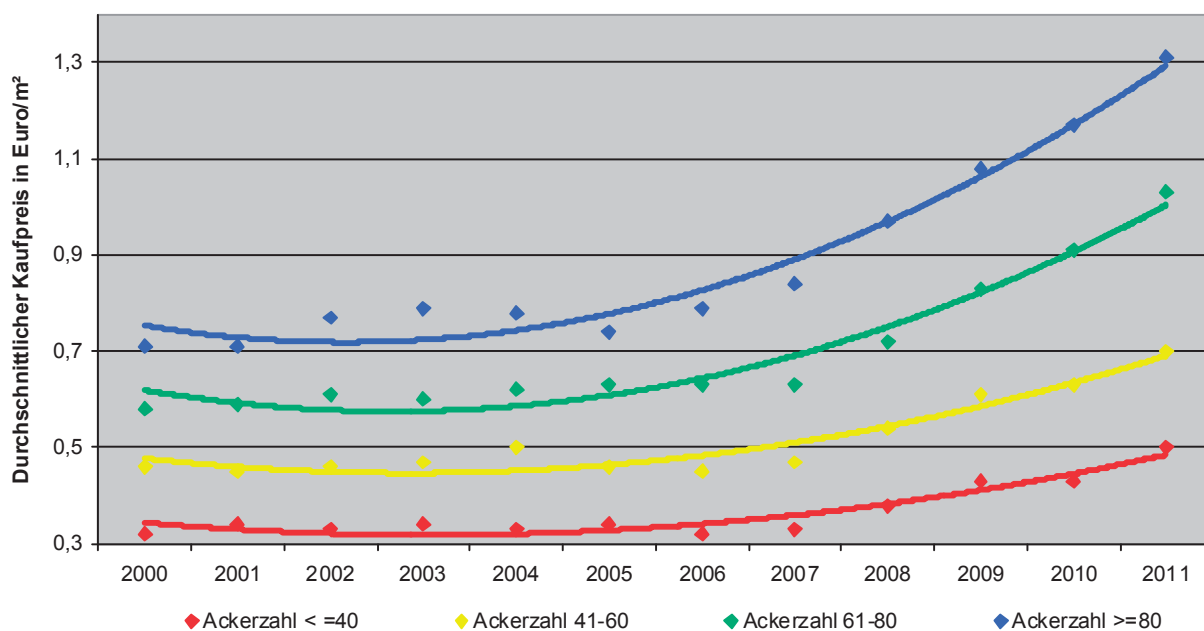
Ackerzahlen	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (ha)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)			Anteil (%)	
	Berichtsjahr 2011	Vorjahr 2010	Berichtsjahr 2011	Vorjahr 2010	Berichtsjahr 2011	Vorjahr 2010	Anzahl	Fläche	Kaufpreis	Berichtsjahr 2011	Vorjahr 2010
<=40	544	528	3,55	3,51	0,50	0,44	+3,0	+1,3	+15,2	21,3	20,2
41-60	553	525	3,23	3,65	0,70	0,63	+5,3	-11,6	+10,5	21,6	20,1
61-80	655	706	4,35	3,31	1,03	0,91	-7,2	+31,6	+13,2	25,6	27,0
>=81	806	857	4,62	4,51	1,31	1,15	-6,0	+2,4	+14,0	31,5	32,8
Summe/ Durchschnitt	2.558	2.616	4,03	3,81	0,93	0,84	-2,2	+5,6	+11,6	100,0	100,0

Entsprechend seiner naturräumlichen Gliederung besitzt Sachsen-Anhalt ein breites Spektrum an landwirtschaftlichen Qualitäten und entsprechenden Bodenpreisen. Die Magdeburger Börde mit ihren hervorragenden Ackerböden erstreckt sich westlich von Magdeburg bis zur Grenze nach Niedersachsen. Hier liegen die hochwertigsten Ackerböden und es werden allgemein die höchsten Kaufpreise gezahlt. Nach Süden fällt das Niveau von Qualität und Preis ab. In 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 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 60 Bodenpunkten die Anzahl gestiegen ist, sind die Umsätze bei Ackerflächen mit Ackerzahlen größer 60 Bodenpunkte rückläufig. Beim durchschnittlichen Preisniveau sind bei allen Qualitäten Steigerungen zu erkennen. In den einzelnen Kategorien ist der durchschnittliche Kaufpreis zwischen 10 % und 15 % 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 50 % gestiegen.

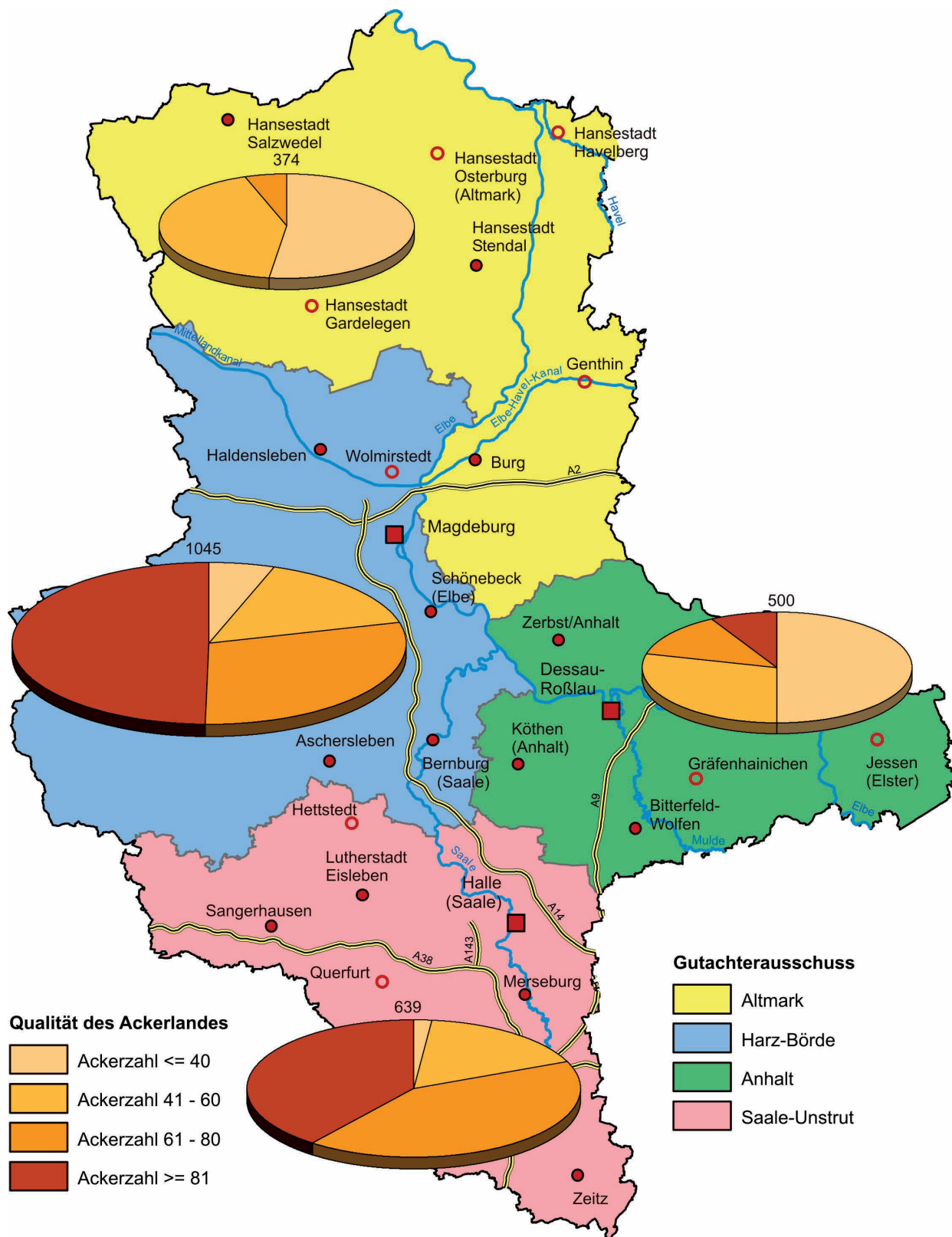
In Abhängigkeit der jeweiligen naturräumlichen Lage werden in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse unterschiedliche Qualitäten umgesetzt. So werden in Harz-Börde mit der Magdeburger Börde überwiegend hochwertige Ackerflächen mit Ackerzahlen über 80 Bodenpunkte gehandelt. Ihr Anteil an den insgesamt in dem Zuständigkeitsbereich registrierten Erwerbsvorgängen liegt bei rd. 50 %. Genau umgekehrte Verhältnisse sind in Altmark zu erkennen. Hier werden über 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 0,54 Euro/m² liegt, ist es in Harz-Börde mit 1,18 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	199	4,32	0,48	79	2,49	0,52	250	3,39	0,51	16	1,86	0,53
41-60	147	5,06	0,59	152	1,84	0,79	139	3,14	0,61	115	2,83	0,82
61-80	28	2,90	0,68	296	4,32	1,18	57	2,83	0,85	274	4,85	0,94
>=81	0	-	-	518	4,04	1,40	54	4,37	1,34	234	5,97	1,09
Summe / Durchschnitt	374	4,50	0,54	1.045	3,68	1,18	500	3,36	0,67	639	4,82	0,96

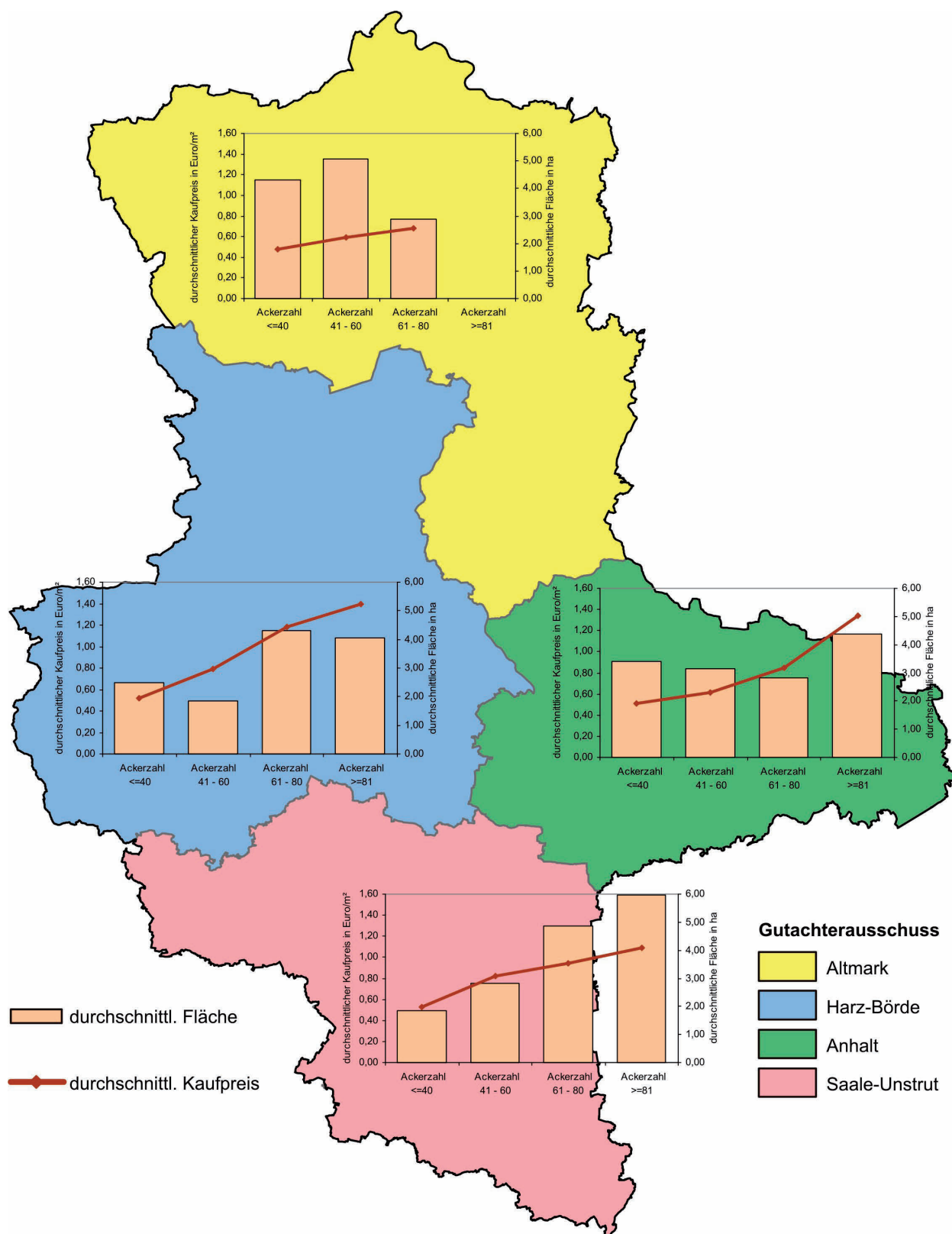
Die folgende Übersicht zeigt die Gesamtanzahl der veräußerten Ackerflächen in den Zuständigkeitsbereichen, aufgeteilt nach ihrer Qualität. Die Zahl gibt die jeweilige Gesamtzahl der Ackerlandverkäufe in den Zuständigkeitsbereichen an und wird durch die unterschiedliche Größe der Kreisdiagramme dargestellt.

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

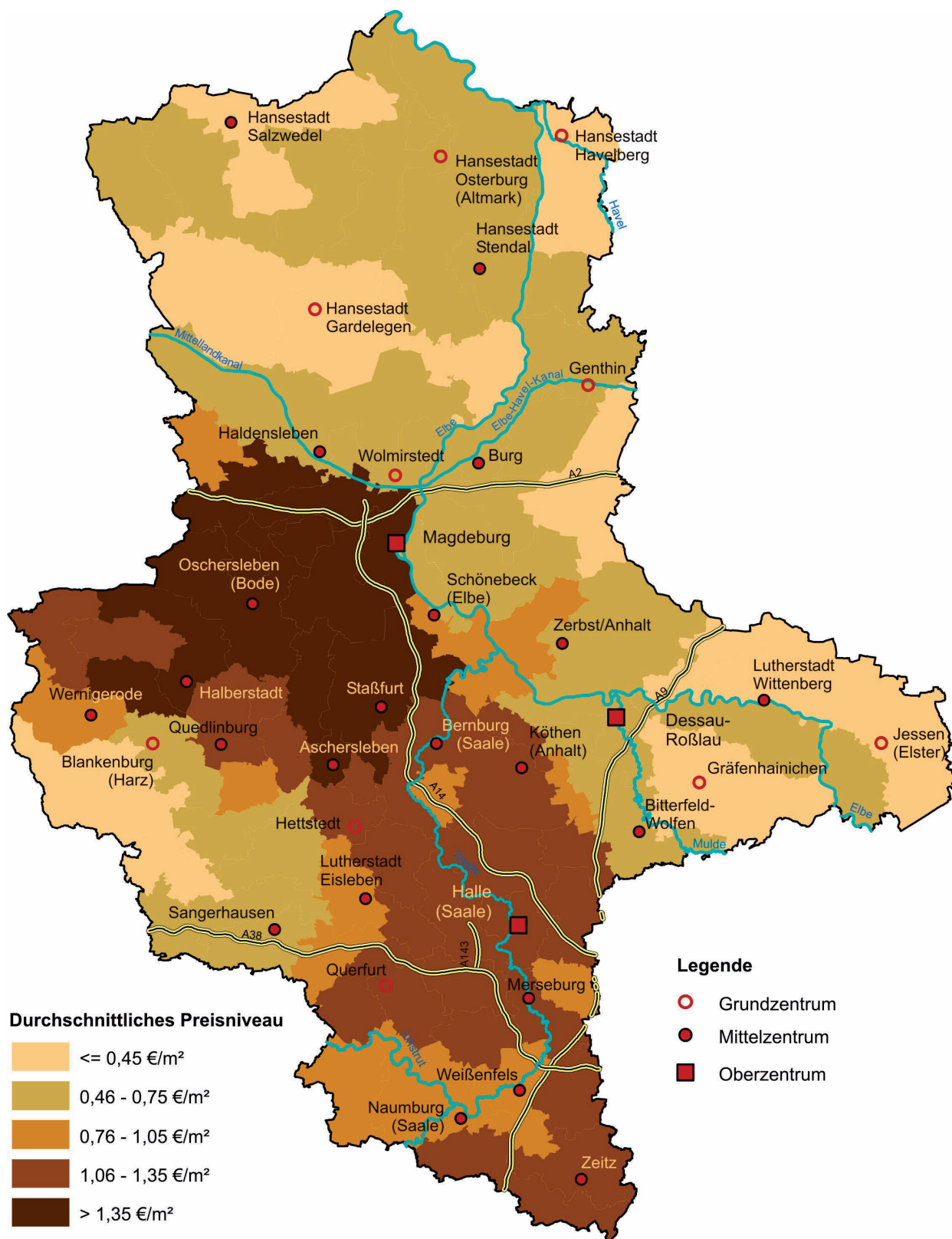


Durchschnittlich erzielte Kaufpreise und Flächengrößen bei Ackerland in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

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 31.12.2011



6.2.3 Grünland

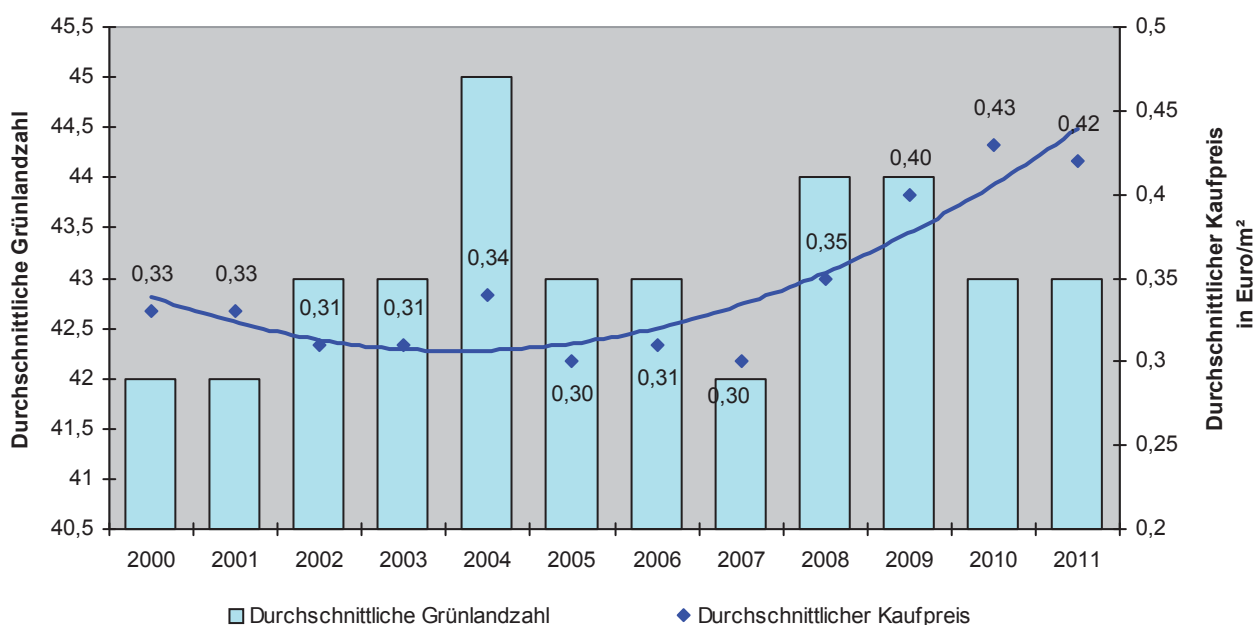
Erwerbsvorgänge für Grünland

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.
	2011	2010	2011	2010	2011	2010				2011	2011
Altmark	208	182	3,08	2,39	0,37	0,36	+14,3	+28,5	+3,8	36,2	40
Harz-Börde	143	107	1,57	1,17	0,53	0,57	+33,6	+34,1	-6,6	24,9	44
Anhalt	160	81	1,67	1,67	0,36	0,40	+97,5	-0,3	-8,3	27,9	42
Saale-Unstrut	63	69	1,55	1,50	0,44	0,45	-8,7	+3,8	-2,3	11,0	51
Summe/ Durchschnitt	574	439	2,14	1,82	0,42	0,43	+30,8	+17,6	-3,3	100,0	43

Entgegen der Entwicklung bei den Ackerflächen haben die Erwerbsvorgänge über Grünland deutlich zugenommen. Insgesamt sind über 30 % mehr Kauffälle als im Vorjahr registriert worden. Umso bemerkenswerter ist diese Entwicklung, da noch im Jahr 2010 eine um 20 % gesunkene Anzahl zu registrieren war. Auffallend ist insbesondere der Zuständigkeitsbereich Anhalt. Nach den deutlichen Umsatzverlusten in 2010 haben sich die Vertragsabschlüsse im Berichtsjahr fast verdoppelt. Auch in Harz-Börde sind rd. 1/3 mehr Erwerbsvorgänge registriert worden als noch im Vorjahr. Eine Ausnahme bildet der Zuständigkeitsbereich Saale-Unstrut. Entgegen der Entwicklung in den anderen Zuständigkeitsbereichen sind hier die Erwerbsvorgänge zurückgegangen. Insgesamt werden in Saale-Unstrut auch die wenigsten Grünlandflächen gehandelt. Lediglich 11 % der insgesamt gehandelten Grünlandflächen werden im Zuständigkeitsbereich Saale-Unstrut gehandelt.

Ebenfalls entgegen der Entwicklung bei den Ackerflächen und trotz der insgesamt gestiegenen Anzahl ist das Preisniveau von Grünland im Landesdurchschnitt gesunken. Insgesamt ist der Kaufpreis im Landesdurchschnitt um rd. 3 % zurückgegangen, was bei einer Betrachtung der absoluten Preise kaum Auswirkungen zeigt. Mit Ausnahme des Zuständigkeitsbereiches Altmark lässt sich dieser rückläufige Trend in allen Bereichen erkennen. Nur in Altmark hat der durchschnittliche Kaufpreis um fast 4 % angezogen.

Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus von Grünland

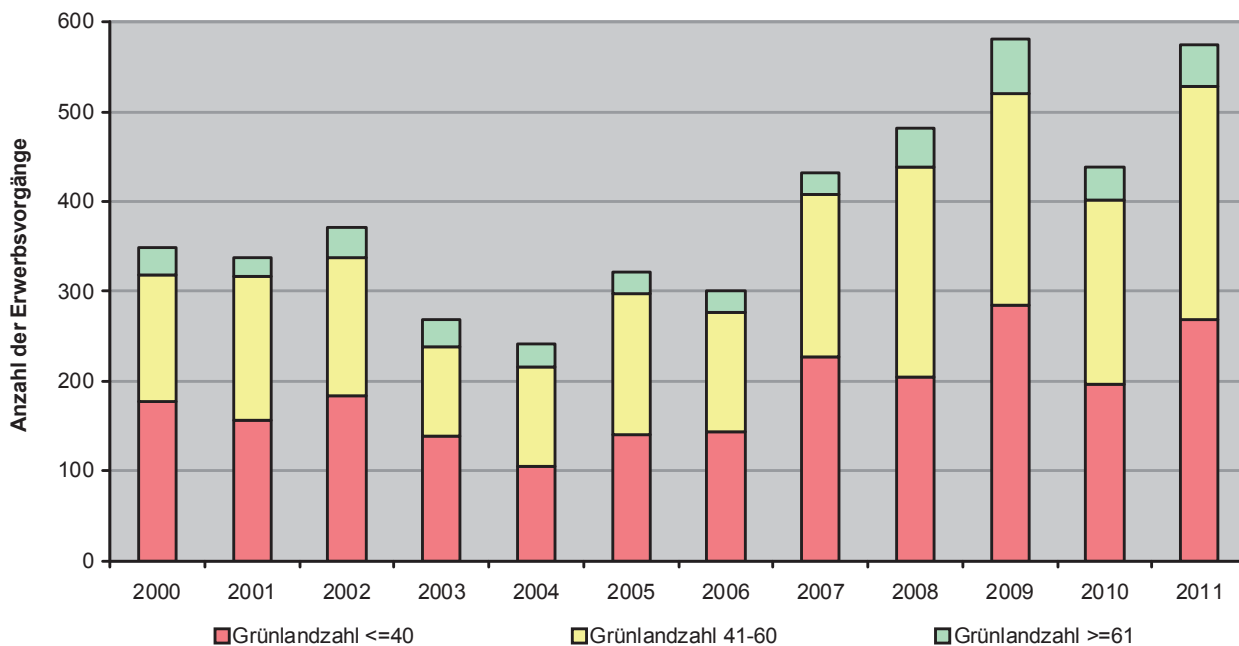


Erwerbsvorgänge von Grünlandflächen nach Grünlandzahlen

Grünland- zahlen	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (ha)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)			Anteil (%)	
	Berichtsjahr 2011	Vorjahr 2010	Berichtsjahr 2011	Vorjahr 2010	Berichtsjahr 2011	Vorjahr 2010	Anzahl	Fläche	Kaufpreis	Berichtsjahr 2011	Vorjahr 2010
<=40	268	197	1,72	1,85	0,38	0,38	+36,0	-6,8	+0,9	46,7	44,9
41-60	260	204	2,70	1,93	0,43	0,46	+27,5	+40,2	-8,1	45,3	46,5
61-80	46	38	1,40	1,17	0,58	0,54	+21,1	+19,5	+7,2	8,0	8,7
Summe/ Durchschnitt	574	439	2,14	1,83	0,42	0,43	+30,8	+17,2	-3,3	100,0	100,0

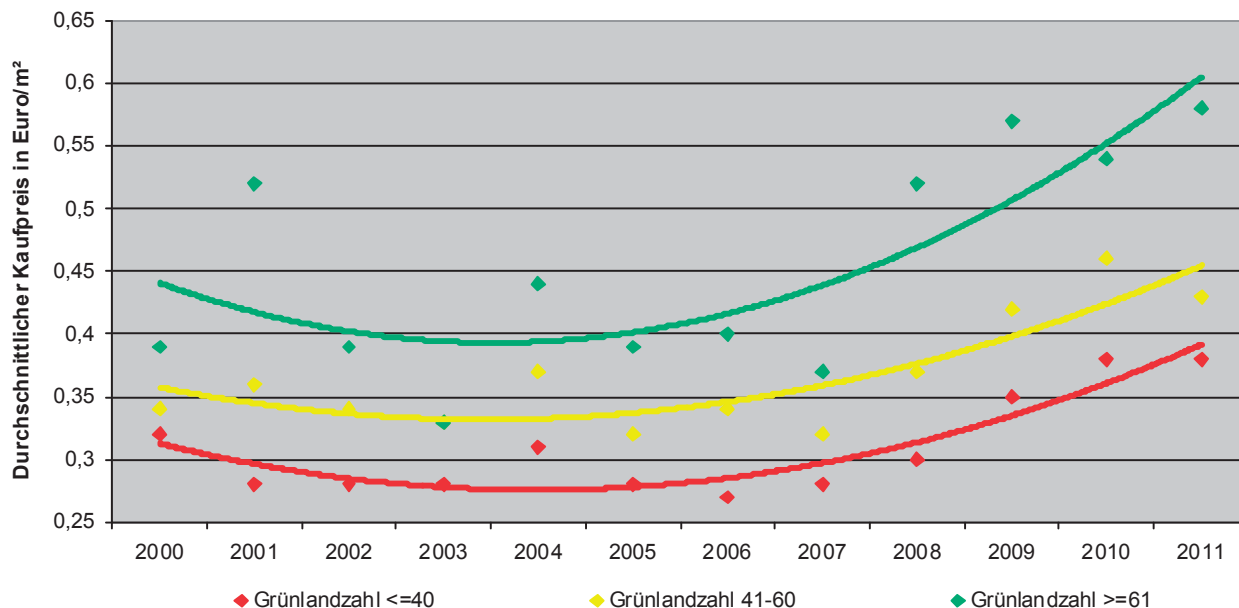
Fast die Hälfte der insgesamt registrierten Erwerbsvorgänge sind Grünlandflächen mit einer Grünlandzahl unter 40 Bodenpunkten. Gleichzeitig sind hier auch die größten Veränderungen bei der registrierten Anzahl der Erwerbsvorgänge zu erkennen. Die Anzahl ist hier um 36 % zum Vorjahr gestiegen. Mit zunehmender Grünlandzahl wird die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge in den Qualitätsklassen geringer. Beim durchschnittlichen Preisniveau stellt sich die Situation ganz unterschiedlich dar. Hier lässt sich die größte Steigerung bei den Grünlandflächen mit einer Grünlandzahl zwischen 61 und 80 Bodenpunkten erkennen. Der durchschnittliche Kaufpreis ist hier um über 7 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen, kann aber aufgrund der geringen Anzahl in dieser Kategorie das insgesamt zurückgehende Preisniveau nicht nachhaltig beeinflussen. Während die Grünlandflächen mit einer Grünlandzahl unter 40 Bodenpunkten im Preisniveau stabil sind, hat sich in der mittleren Kategorie mit Grünlandzahlen zwischen 41 und 60 der durchschnittliche Kaufpreis um über 8 % reduziert.

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Grünland



Vorstehendes Diagramm lässt die auffallende 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. Im Berichtsjahr hat die Nachfrage wiederum deutlich angezogen und erreicht annähernd das Niveau aus dem Jahr 2009.

Entwicklung des Preisniveaus von Grünland



Ähnlich wie bei den Ackerflächen, lassen sich auch beim Grünland in den letzten Jahren kontinuierliche Preissteigerungen erkennen. Im Berichtsjahr setzt sich diese Tendenz erstmalig seit dem Jahr 2006 nicht fort. Ausschließlich bei den hochwertigen Grünlandflächen mit einer Grünlandzahl von über 60 Bodenpunkten ist eine erneute Preissteigerung zu registrieren. Während in der mittleren Qualitätskategorie eine deutliche Reduzierung des durchschnittlichen Kaufpreises zu erkennen ist, ist der Landesdurchschnitt bei den Grünlandflächen mit einer Grünlandzahl unter 40 Bodenpunkten weitgehend stabil. Eine Prognose für die zukünftige Entwicklung ist schwierig.

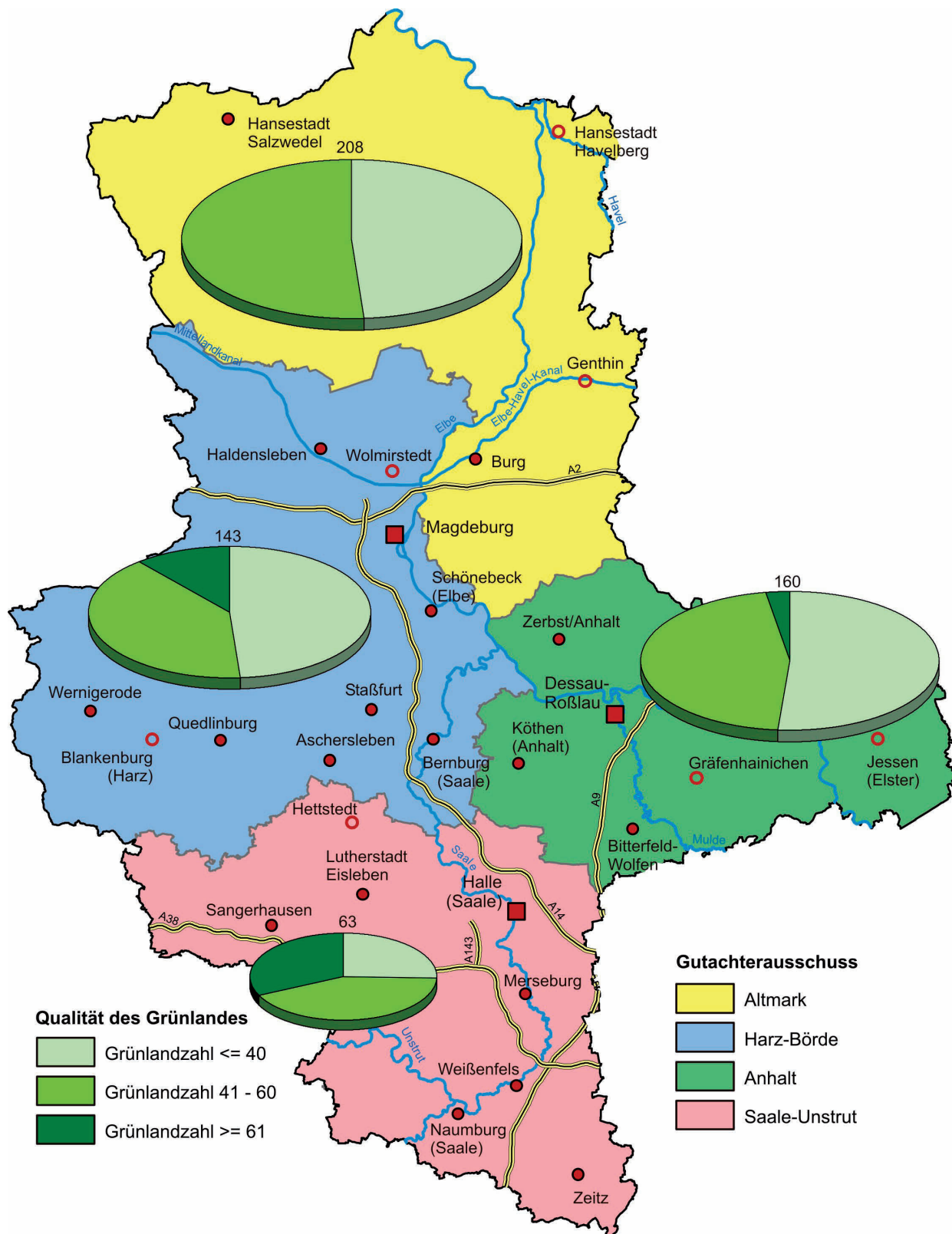
Erwerbsvorgänge von Grünland in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

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	100	2,05	0,33	69	1,64	0,45	83	1,42	0,37	16	1,59	0,42
41-60	107	4,02	0,41	54	1,70	0,56	71	1,96	0,36	28	1,47	0,40
61-80	1	3,09	0,37	20	1,01	0,74	6	1,65	0,30	19	1,63	0,52
Summe / Durchschnitt	208	3,07	0,37	143	1,57	0,53	160	1,67	0,36	63	1,55	0,44

In den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse lassen sich ganz unterschiedliche Verhältnisse erkennen. Die größte Anzahl an Erwerbsvorgängen von Grünland wird in Altmark registriert. Hier werden über 1/3 der insgesamt im Land gehandelten Erwerbsvorgänge erfasst. Die geringste Anzahl von Erwerbsvorgängen lassen sich in Saale-Unstrut erkennen. Hier werden 70 % weniger Grünlandflächen gehandelt als in Altmark. Gemessen am Gesamtumsatz im Land beträgt der Anteil hier lediglich rd. 10 %. Auch das durchschnittliche Preisniveau verhält sich unterschiedlich. Während es in Altmark und Anhalt mit 0,37 und 0,36 Euro/m² nahezu identisch ist, liegt es in Saale-Unstrut rd. 20 % höher. Der höchste durchschnittliche Kaufpreis wird in Harz-Börde erzielt. Mit einem Durchschnittswert von 0,53 Euro/m² ist das Preisniveau hier über 45 % höher als im Zuständigkeitsbereich Anhalt mit 0,36 Euro/m². Auffällige Umstände zeigen sich in Anhalt auch hinsichtlich der Preisverhältnisse in den einzelnen Qualitätskategorien. Mit zunehmender Grünlandzahl ist hier ein abnehmendes durchschnittliches Preisniveau zu erkennen, wenngleich die geringe Anzahl der Erwerbsvorgänge hier keine gesicherten Erkenntnisse ermöglicht.

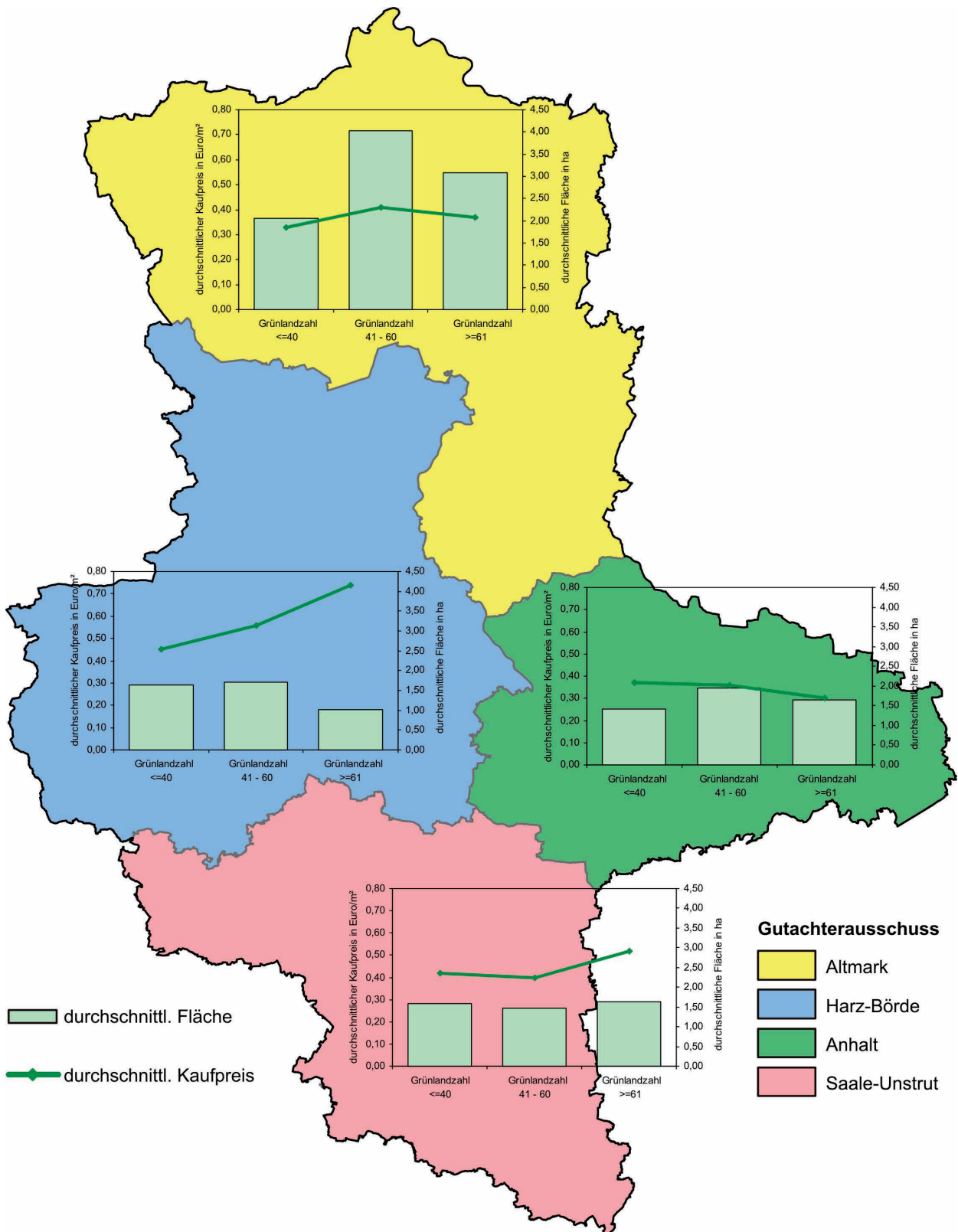
Verteilung der Erwerbsvorgänge von Grünland nach der Qualität in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

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.

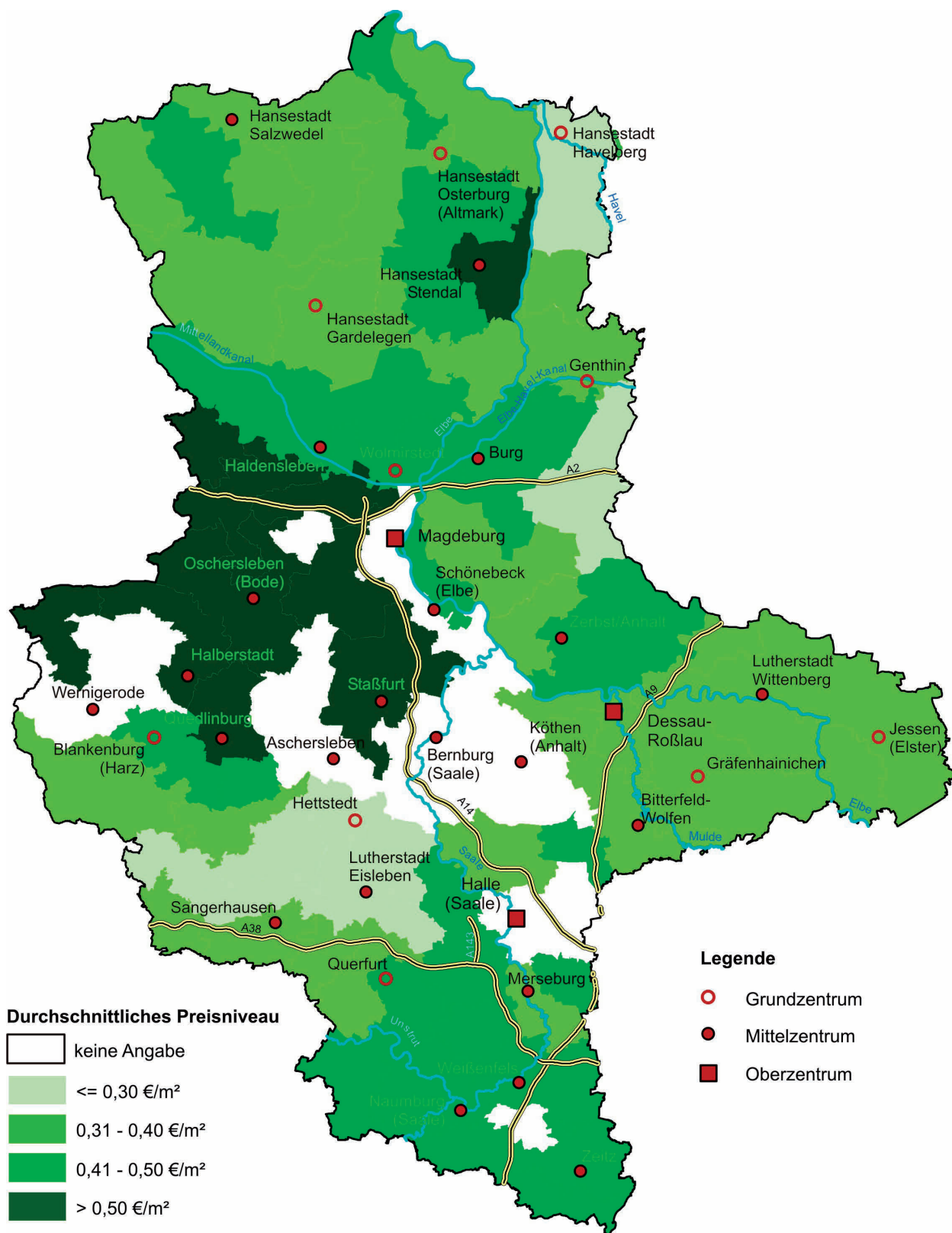


Durchschnittlich erzielte Kaufpreise und Flächengrößen bei Grünland in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

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 31.12.2011



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.

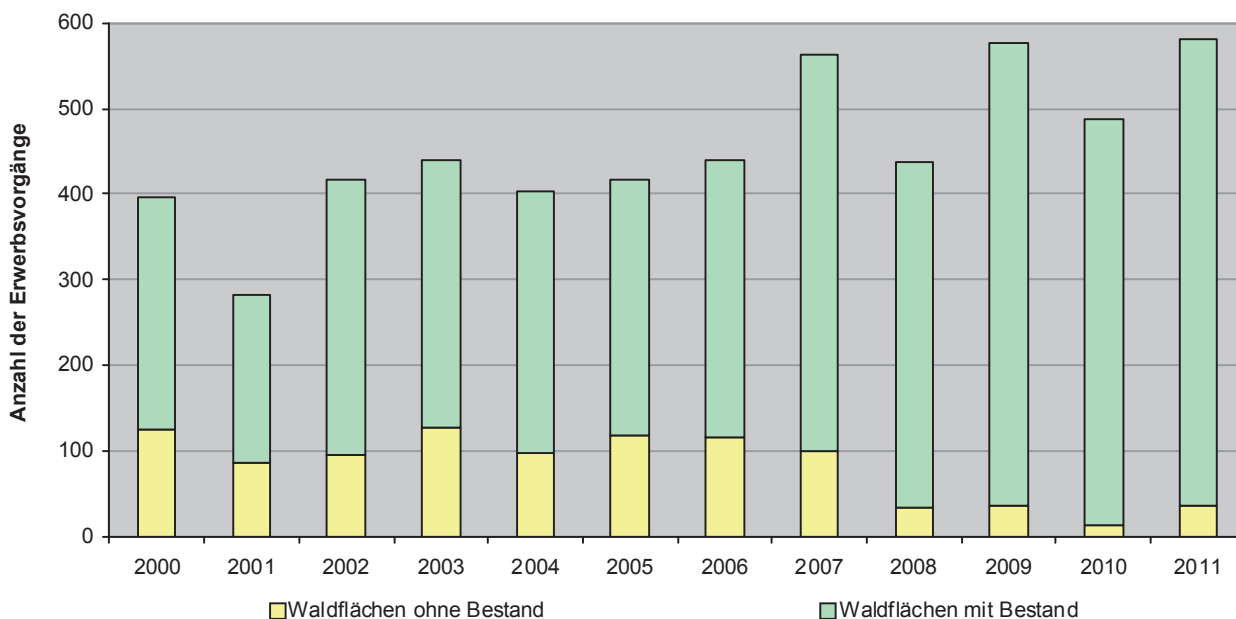
In den nachstehenden Tabellen werden die Verkäufe von selbständig nutzbaren Waldflächen dargestellt. Erwerbsvorgänge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind in den Angaben nicht enthalten. Es wird unterschieden zwischen Grundstücken, die keinen Bestand aufweisen oder dessen Bestand offensichtlich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

Erwerbsvorgänge für Waldflächen

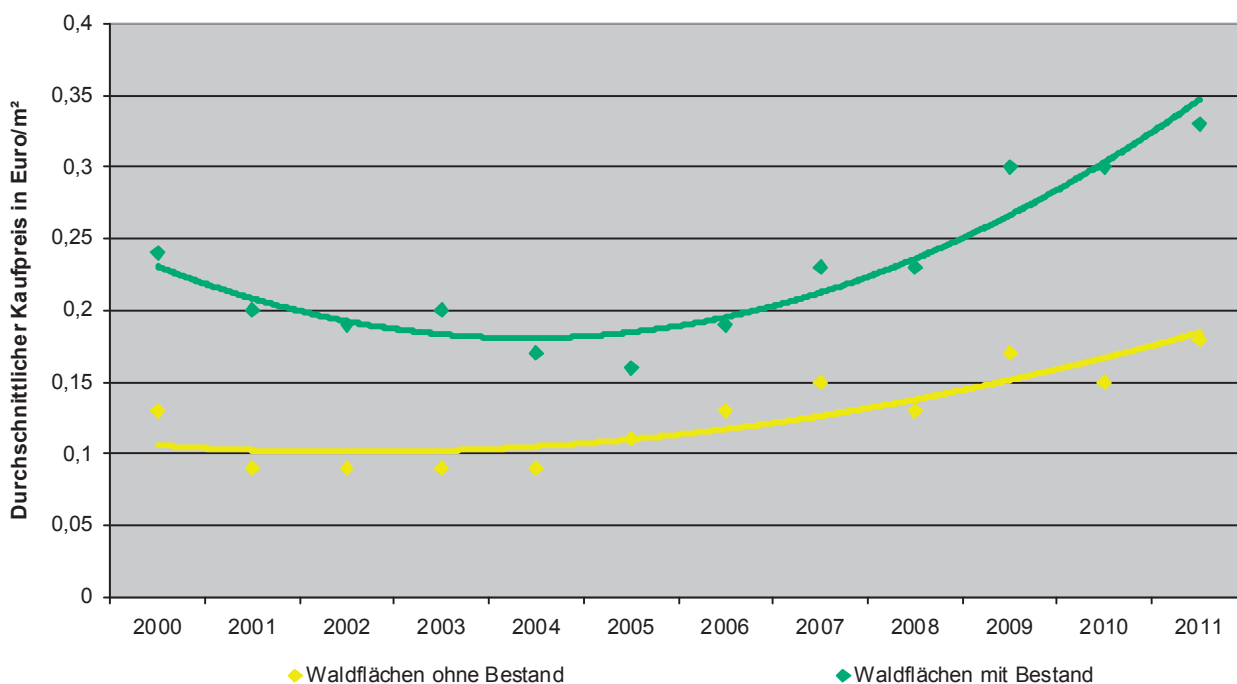
Waldflächen	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (ha)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichts- j. 2011	Vorjahr 2010	Berichts- j. 2011	Vorjahr 2010	Berichts- j. 2011	Vorjahr 2010	Anzahl	Fläche	Kauf- preis
ohne wertbeeinflussenden Bestand	35	14	6,85	1,97	0,18	0,15	+150	+247	+20,4
mit wertbeeinflussenden Bestand	546	474	4,05	3,78	0,33	0,30	+15,2	+7,2	+11,7
Summe/Durchschnitt	581	488	4,22	3,72	0,32	0,29	+19,1	+13,3	+10,1

Nach einem deutlichen Rückgang der Waldverkäufe im Jahr 2010, ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge im Berichtsjahr wieder gestiegen. Bei den Waldflächen mit einem wertbeeinflussenden Bestand sind rd. 15 % mehr Kauffälle registriert worden als im Jahr 2010. Auch beim Preisniveau ist ein gestiegener Durchschnittswert zu erkennen. Nach dem im Vorjahr noch eine eher stabile Preisentwicklung bei den Waldflächen mit einem wertbeeinflussenden Bestand zu registrieren war, hat sich das Niveau im Berichtsjahr um fast 12 % 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	7	2,21	0,10	6	1,76	0,22	0	-	-	22	9,71	0,19
mit wertbeeinflussenden Bestand	224	2,50	0,30	113	2,34	0,40	147	3,33	0,30	62	14,47	0,39
Summe/Durchschnitt	231	2,49	0,29	119	2,31	0,39	147	3,33	0,30	84	13,22	0,34

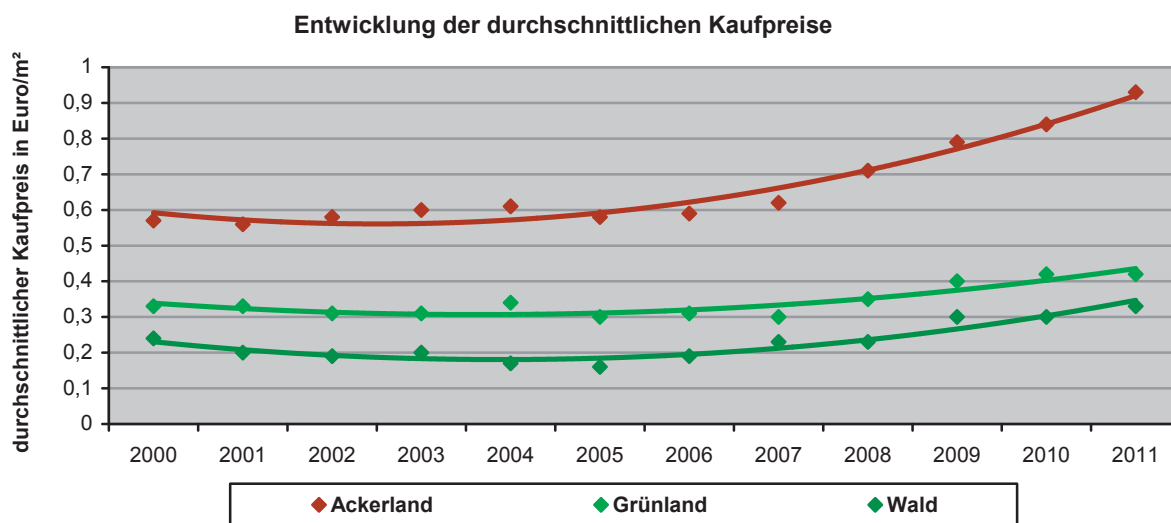
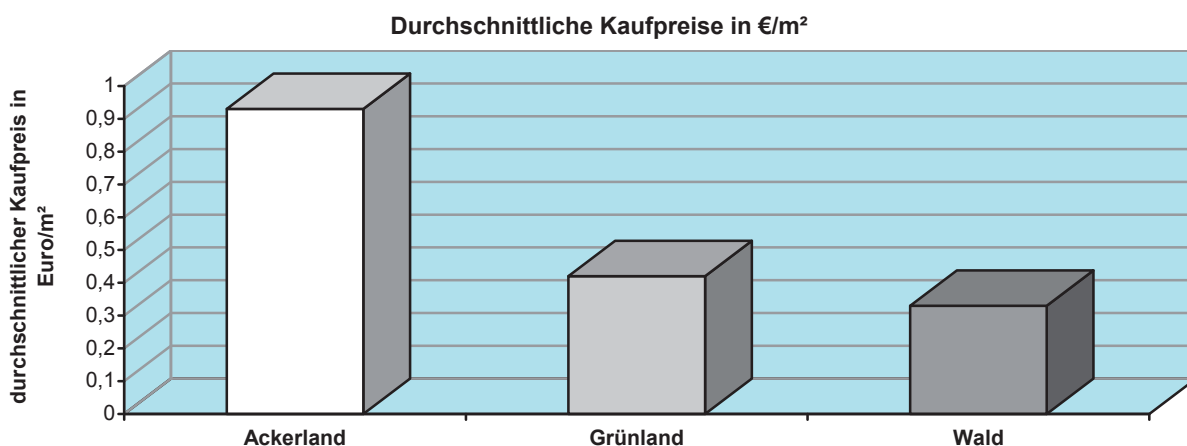
Die waldreichsten Gebiete in Sachsen-Anhalt ziehen sich vom Drömling im Nordwesten und der Colbitz-Letzlinger Heide im Norden über den Fläming bis zur Dübener Heide im Osten. So sind die meisten und größten Waldflächen in den Regionalbereichen Altmark und Anhalt zu finden. Hierbei handelt es sich überwiegend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

Insgesamt kann diese Situation eine Erklärung dafür sein, warum in den Zuständigkeitsbereichen Altmark und Anhalt die größte Anzahl von Erwerbsvorgängen über Waldflächen registriert worden ist. Beim durchschnittlichen Preisniveau zeigen sich in diesen Bereichen ebenso gleiche Verhältnisse. Mit einem Durchschnittswert von 0,30 €/m² ist das Preisniveau bei Erwerbsvorgängen von Waldflächen mit wertbeeinflussendem Bestand in den Zuständigkeitsbereichen Altmark und Anhalt einheitlich. Ebenfalls nahezu vergleichbar ist es allerdings auch in den Zuständigkeitsbereichen Harz-Börde und Saale-Unstrut, allerdings auf deutlich höherem Niveau. Hier liegt der durchschnittliche Kaufpreis bei 0,40 bzw. 0,39 €/m². Dabei fällt auf, dass die in Saale-Unstrut durchschnittliche am Markt gehandelte Fläche mit fast 14,5 ha, deutlich größer ist, als in den übrigen Bereichen. Hier liegt die durchschnittliche Fläche zwischen 2,3 ha in Harz-Börde und 3,3 ha in Anhalt.

6.2.5 Gesamtbetrachtung

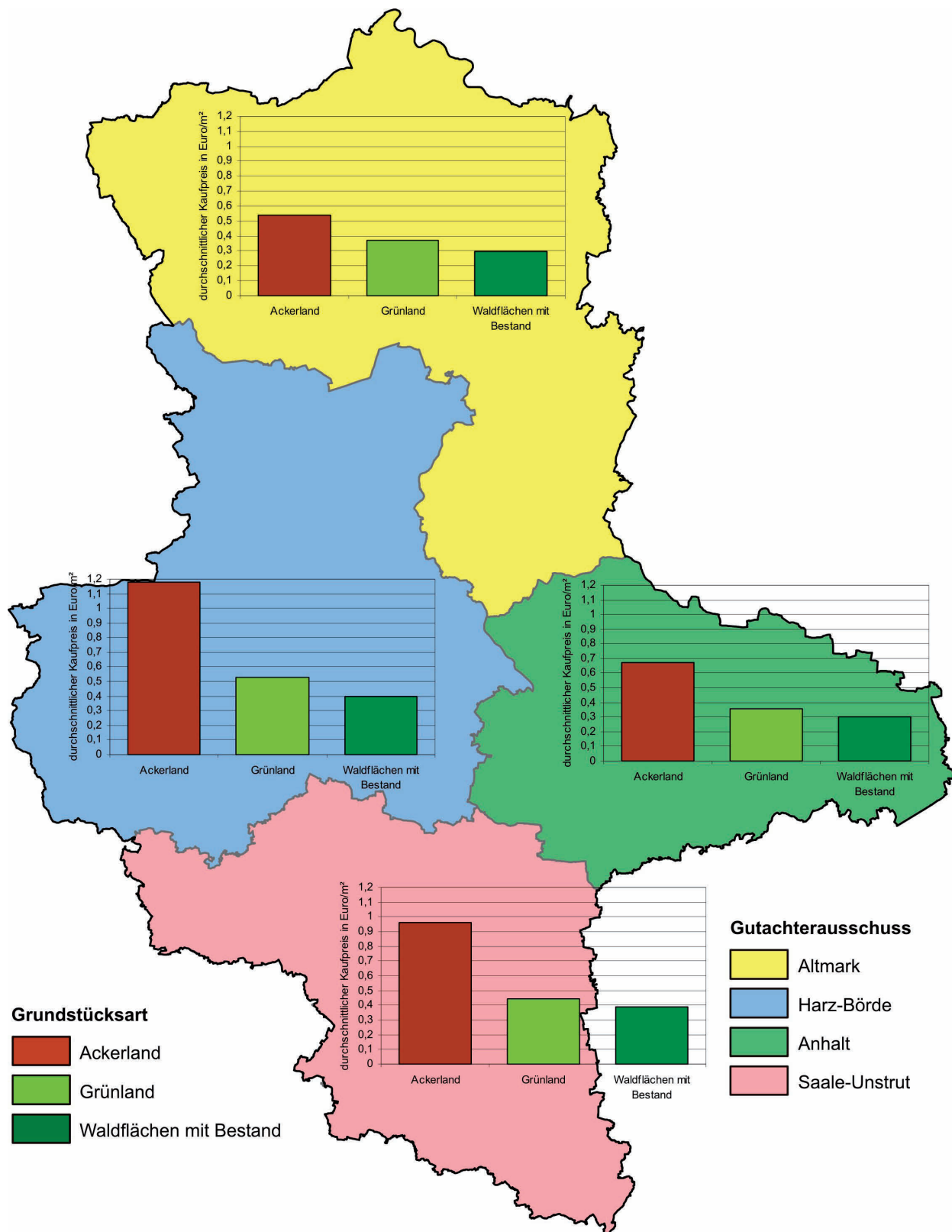
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	Anzahl	Veränderung zum Vorjahr (%)	durchschn. Fläche (ha)	Veränderung zum Vorjahr (%)	durchschn. Kaufpreis (€/m²)	Veränderung zum Vorjahr (%)
Ackerland	2.558	-2,2	4,03	+5,6	0,93	+11,5
Grünland	574	+30,8	2,14	+17,6	0,42	-3,3
Waldflächen mit wertbeeinflussenden Bestand	546	+15,2	4,05	+7,2	0,33	+11,7

Zusammenfassend ergibt sich im land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt ein unterschiedliches Bild. Während der Umsatz bei den Ackerflächen leicht rückläufig ist, hat er bei den Grünland- und Waldflächen zugenommen. Insbesondere beim Grünland sind fast 1/3 mehr Erwerbsvorgänge registriert worden als im Vorjahr. Beim durchschnittlichen Preisniveau ist dagegen bei Acker- und Grünlandflächen eine umgekehrte Entwicklung zu erkennen. Hier hat es bei den Ackerflächen mit über 11 % eine deutliche Steigerung gegeben, während das Preisniveau der Grünlandflächen mit rd. 3 % leicht nachgegeben hat. Auch der durchschnittliche Kaufpreis von Waldflächen mit einem wertbeeinflussenden Bestand hat sich um fast 12 % erhöht. Entsprechend den naturräumlichen Bedingungen 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 von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Folgende Übersicht zeigt das durchschnittliche Preisniveau 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.

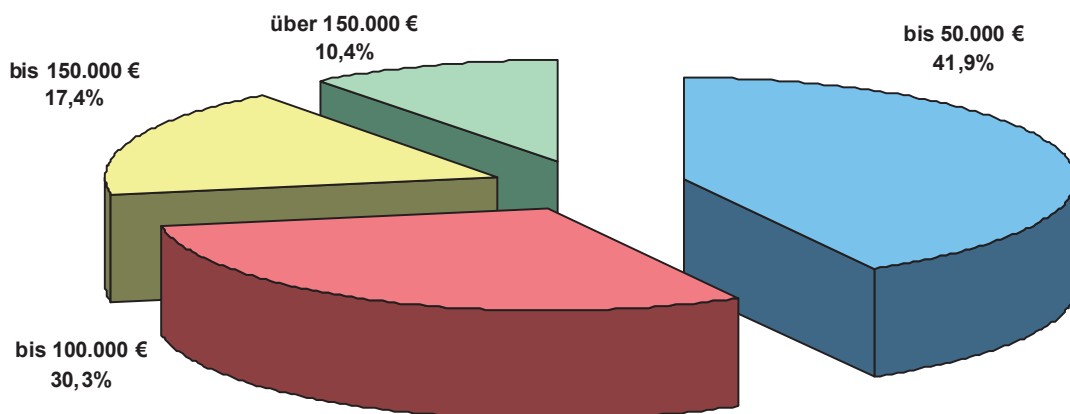
Zu beachten ist, dass die dargestellten Wohnflächenpreise den Wert der baulichen Anlage und den jeweiligen Wert des Grund und Bodens beinhalten. Auch bei den Eigentumswohnungen ist im durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche der Anteil für den Bodenwert des Grundstückes enthalten.

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	232	147	73	33	485	1.525	66.932
Harz-Börde	368	291	211	131	1.001	894	84.115
Anhalt	176	196	92	30	494	1.092	76.325
Saale-Unstrut	439	244	130	109	922	947	74.074
Summe/Durchschnitt Berichtsjahr	1.215	878	506	303	2.902	1.050	76.727
Anteil Berichtsjahr (%)	41,9	30,3	17,4	10,4	100		
Veränderung zum Vorjahr (%)	+4,1	+4,8	-2,5	+1,7	+2,8	+6,9	-0,2
Summe/Durchschnitt Vorjahr	1.167	838	519	298	2.822	983	76.916
Anteil Vorjahr (%)	41,4	29,7	18,4	10,6	100		

Verteilung in den Preissegmenten



Vorstehende Graphik zeigt die registrierten Marktanteile in den einzelnen Preiskategorien.

Insgesamt zeigen sich nur wenige Veränderungen zum Vorjahr. Die Anzahl hat sich um knapp 3 % leicht erhöht und das durchschnittliche Preisniveau ist gegenüber dem Vorjahr stabil. Nach einer geringen Reduzierung beträgt der Kaufpreis für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus im Landesdurchschnitt rd. 76.700 Euro. Die meisten Kauffälle werden nach wie vor im unteren Preissegment bis 50.000 Euro registriert. Hier werden fast 42 % aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser im Land Sachsen-Anhalt gehandelt. Den zweitgrößten Marktanteil von rd. 30 % haben die Objekte mit einem Kaufpreis zwischen 50.000 Euro und 100.000 Euro. Damit werden über 70 % mit einem Kaufpreis bis 100.000 Euro, d.h. vorwiegend ältere Bestandsobjekte, gehandelt. Die Anteile in den Preiskategorien sind seit Jahren stabil und zeigen wenig Veränderung. So auch der Marktanteil der höherwertigen Objekte mit Kaufpreisen über 150.000 Euro. Er ist mit rd. 10 % am Kleinsten, obwohl gegenüber dem Vorjahr in diesem Preissegment eine leicht gestiegene Nachfrage zu registrieren ist.

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	2011	2010	2011	2010	2011	2010			
Großstädte	50	40	139	149	1.067	1.000	+25,0	-6,5	+6,7
Großstadtrand	22	34	120	136	599	664	-35,3	-12,0	-9,7
Mittelzentren	79	67	141	134	642	729	+17,9	+5,8	-11,9
Grundzentren/Kleinstädte	115	92	123	132	508	547	+25,0	-6,8	-7,1
Dörfer	424	389	120	123	435	479	+9,0	-2,6	-9,2
Fremdenverkehr	15	13	109	116	612	519	+15,4	-6,3	+18,1
Summe/Durchschnitt	705	635	124	128	524	559	+11,0	-2,9	-6,3
Mittleres Baujahr	1917	1915							
Anteil (%)	52,5	50,1							

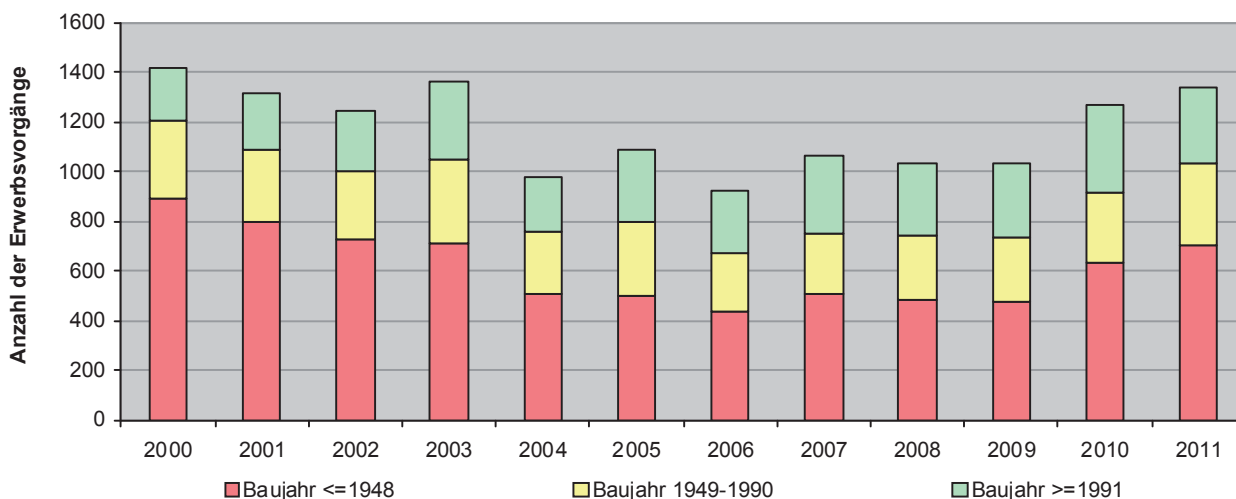
Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990

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	2011	2010	2011	2010	2011	2010			
Großstädte	30	26	126	120	1.296	1.279	+15,4	+4,6	+1,3
Großstadtrand	11	15	122	122	918	888	-26,7	-0,6	+3,4
Mittelzentren	45	28	122	119	879	926	+60,7	+3,3	-5,1
Grundzentren/Kleinstädte	58	58	122	114	676	775	+0,0	+7,8	-12,7
Dörfer	170	145	119	116	651	668	+17,2	+2,4	-2,4
Fremdenverkehr	12	8	115	119	663	739	+50,0	-3,2	-10,2
Summe/Durchschnitt	326	280	121	117	756	786	+16,4	+3,4	-3,9
Mittleres Baujahr	1968	1969							
Anteil (%)	24,3	22,1							

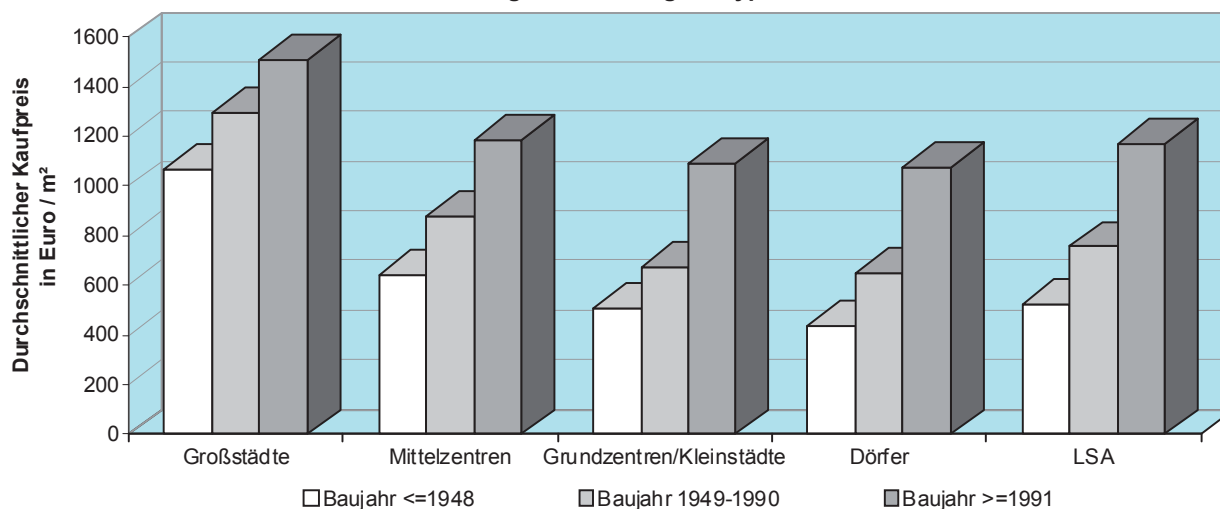
Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr >= 1991

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	2011	2010	2011	2010	2011	2010			
Großstädte	32	57	135	134	1.506	1.482	-43,9	+0,6	+1,6
Großstadtrand	43	44	137	133	1.260	1.214	-2,3	+2,7	+3,8
Mittelzentren	51	47	139	133	1.186	1.191	+8,5	+4,0	-0,3
Grundzentren/Kleinstädte	35	54	129	123	1.088	1.131	-35,2	+4,3	-3,8
Dörfer	143	145	127	130	1.076	1.075	-1,4	-2,3	+0,1
Fremdenverkehr	7	5	143	138	1.141	1.202	+40,0	+4,2	-5,0
Summe/Durchschnitt	311	352	132	131	1.167	1.184	-11,6	+0,8	-1,5
Mittleres Baujahr	1999	1999							
Anteil (%)	23,2	27,8							

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

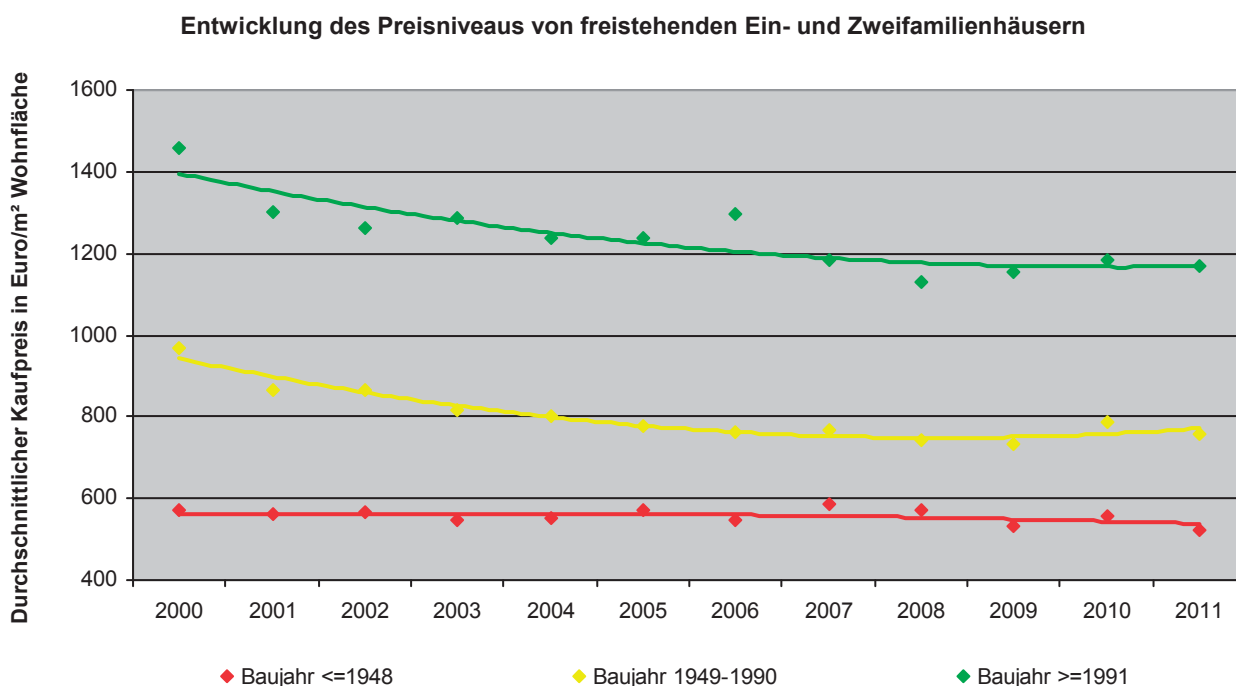


Durchschnittliches Preisniveau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in ausgewählten Regionstypen



Die Verhältnisse zwischen den einzelnen Regionstypen sind insgesamt plausibel. Maßgeblich von dem jeweiligen Bodenpreisniveau beeinflusst, zeigt sich in den Dorflagen der geringste und in den Großstädten der höchste durchschnittliche Kaufpreis pro m² Wohnfläche für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus. Innerhalb der einzelnen Regionstypen zeigt sich ebenfalls ein allgemein nachvollziehbares Verhältnis der durchschnittlichen Kaufpreise in den unterschiedlichen Bauepochen. Der Kaufpreis steigt erwartungsgemäß mit abnehmendem Alter des Gebäudes. In den einzelnen Regionen sind die Verhältnisse aber sehr unterschiedlich. In den Großstädten sind die Abstände der durchschnittlichen Kaufpreise zwischen den einzelnen Baujahresepochen am geringsten. Hier liegt das Preisniveau für einen Altbau mit einem Baujahr vor 1949 bei rd. 70 % und für eine Bestandsimmobilie mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990 bei knapp 86 % des durchschnittlichen Kaufpreises eines nach 1990 neu gebauten Ein- und Zweifamilienhauses. Am deutlichsten sind die Differenzen in den Dörfern. Im Landesdurchschnitt liegt das Preisniveau für einen Altbau mit einem Baujahr vor 1949 bei rd. 45 %, für eine Bestandsimmobilie mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990 bei knapp 65 % des durchschnittlichen Kaufpreises eines nach 1990 neu gebauten Ein- und Zweifamilienhauses. Gründe für diese ungleichen Verhältnisse ergeben sich aus den unterschiedlich hohen Bodenwerten. Insbesondere das allgemein höhere Bodenpreisniveau in den stadtnahen Lagen der Großstädte, in denen vorwiegend die Bestandsobjekte mit einem Baujahr vor 1949 zu finden sind, haben hier maßgeblichen Einfluss.

Die Entwicklung der letzten zehn Jahre zeigt folgende Graphik:



Die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise in den vergangenen zehn Jahren zeigt ein differenziertes Bild. Je jünger die Objekte sind, umso größer sind die durchschnittlichen Veränderungen. 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 Preisrückgänge 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	-	-	22	131	1.033	11	116	1.069	17	165	1.111
Großstadtrand	3	120	558	10	121	612	0	-	-	9	118	599
Mittelzentren	2	156	456	38	151	684	17	121	598	22	139	621
Grundzentren/Kleinst.	9	119	444	49	131	488	26	110	596	31	124	485
Dörfer	26	116	427	166	122	410	113	116	536	119	121	375
Fremdenverkehr	0	-	-	6	94	665	0	-	-	9	119	577
Summe / Durchschnitt	40	119	442	291	127	518	167	116	587	207	127	497

**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	-	-	9	114	1.442	6	139	886	15	127	1.372
Großstadtrand	3	136	826	3	102	899	0	-	-	5	125	985
Mittelzentren	2	105	856	28	118	937	6	159	679	9	116	836
Grundzentren/Kleinst.	4	92	709	27	118	754	16	130	597	11	133	588
Dörfer	15	116	768	55	118	651	41	113	676	59	125	605
Fremdenverkehr	1	102	740	4	126	644	0	-	-	7	110	663
Summe / Durchschnitt	25	113	771	126	118	799	69	123	676	106	124	753

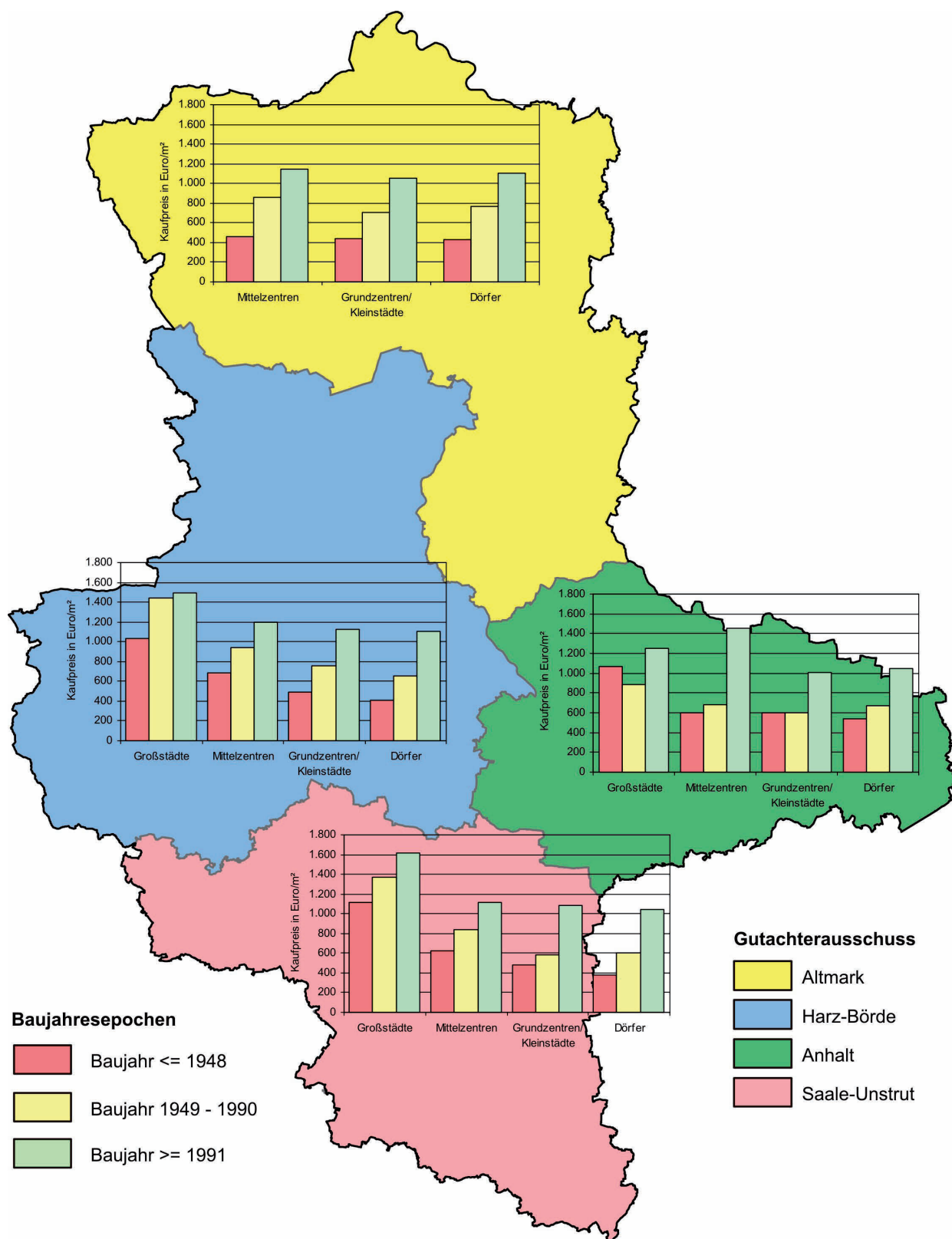
**Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern
mit einem Baujahr >= 1991**

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	-	-	19	139	1.491	3	99	1.255	10	138	1.611
Großstadtrand	3	150	1.183	31	135	1.215	0	-	-	9	140	1.441
Mittelzentren	8	122	1.150	32	146	1.200	2	101	1.454	9	135	1.111
Grundzentren/Kleinst.	4	114	1.050	15	121	1.127	4	121	1.005	12	146	1.080
Dörfer	11	137	1.107	63	124	1.102	36	127	1.050	33	130	1.043
Fremdenverkehr	2	146	958	2	134	1.147	0	-	-	3	148	1.260
Summe / Durchschnitt	28	131	1.109	162	132	1.191	45	123	1.078	76	136	1.187

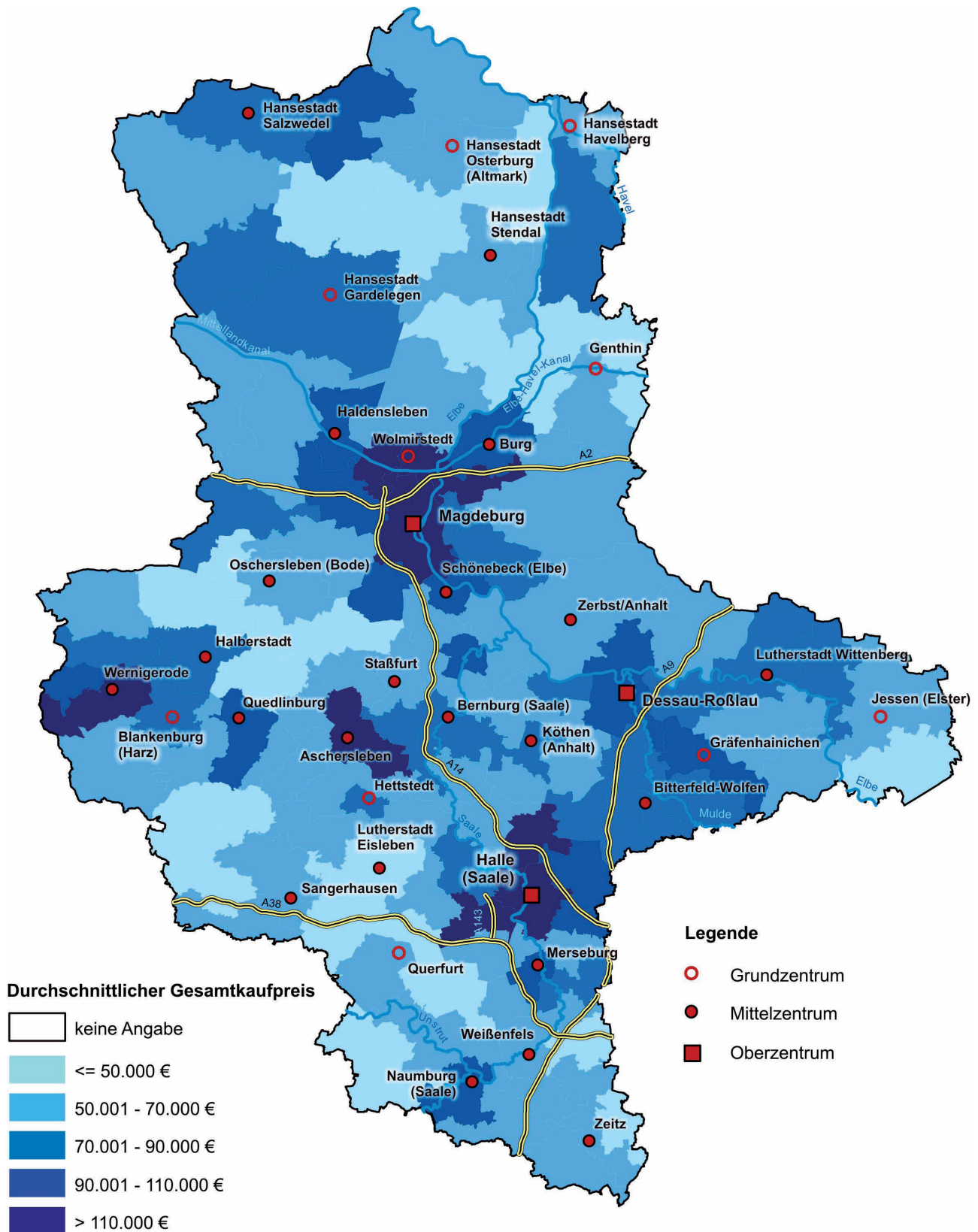
Folgende Graphiken zeigen das durchschnittliche Preisniveau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den Regionen im Land.

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, Einheitsgemeinden und Verwaltungsgemeinschaften**



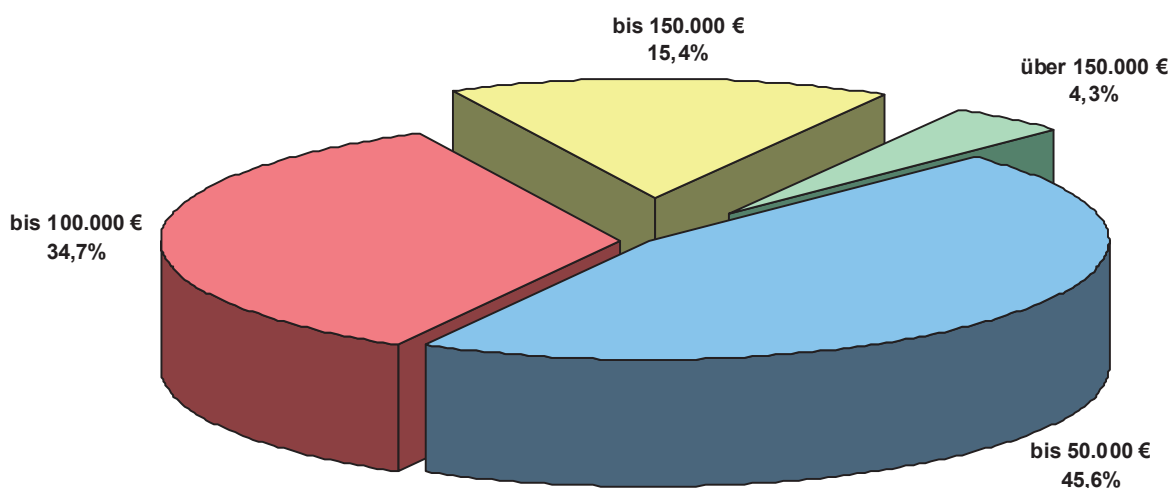
Die Gesamtkaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Einzelnen gehen aus der Anlage 4 hervor.

6.3.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Gesamtkaufpreis in €	bis 50.000	bis 100.000	bis 150.000	über 150.000	Anzahl Insgesamt	durchschn. Größe (m²)	durchschn. Kaufpreis (€)
Gutachterausschuss	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl			
Altmark	138	67	20	2	227	739	51.549
Harz-Börde	362	282	139	41	824	575	67.859
Anhalt	196	197	64	5	462	626	64.799
Saale-Unstrut	267	187	103	42	599	488	69.828
Summe/Durchschnitt Berichtsjahr	963	733	326	90	2.112	579	65.995
Anteil Berichtsjahr (%)	45,6	34,7	15,4	4,3	100		
Veränderung zum Vorjahr (%)	+14,0	+1,2	+2,2	-6,3	+6,5	+4,8	-2,7
Summe/Durchschnitt Vorjahr	845	724	319	96	1.984	553	67.814
Anteil Vorjahr (%)	42,6	36,5	16,1	4,8	100		

Verteilung in den Preissegmenten



Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr mit 6,5 % etwas stärker angestiegen als bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit knapp 3 %. Die größten Zuwächse lassen sich bei den Objekten im unteren Preissegment erkennen. Bei Kaufpreisen bis 50.000 Euro sind 14 % mehr Reihenhäuser und Doppelhaushälften gehandelt worden als im Vorjahr. Abgenommen hat dagegen die Nachfrage im oberen Preissegment. Hier sind rd. 6 % weniger Objekte gehandelt worden. Es ist aber auch zu berücksichtigen, dass es in diesem Preissegment im Vorjahr einen deutlichen Zuwachs von fast 50 % gegeben hat. Insgesamt umfasst der Anteil in diesem oberen Segment nur rd. 4 % aller Erwerbsvorgänge. Etwa 80 % der Reihenhäuser und Doppelhaushälften haben einen Kaufpreis unter 100.000 Euro, über 45 % werden sogar mit einem Kaufpreis unter 50.000 € gehandelt. Das durchschnittliche Preisniveau ist gegenüber dem Vorjahr leicht gefallen. Im landesweiten Durchschnitt ist im Berichtsjahr für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ein Kaufpreis von rd. 66.000 € und damit knapp 3 % weniger 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. 2011	Vorjahr 2010	Berichtsj. 2011	Vorjahr 2010	Berichtsj. 2011	Vorjahr 2010	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
Regionstyp									
Großstädte	124	123	115	111	969	988	+0,8	+3,9	-2,0
Großstadtrand	17	15	131	125	588	727	+13,3	+4,6	-19,2
Mittelzentren	212	160	114	110	626	693	+32,5	+3,5	-9,6
Grundzentren/Kleinstädte	172	141	117	107	498	534	+22,0	+9,4	-6,7
Dörfer	245	193	106	109	509	524	+26,9	-3,6	-2,9
Fremdenverkehr	17	12	115	102	439	616	+41,7	+12,8	-28,7
Summe/Durchschnitt	787	644	112	109	611	663	+22,2	+2,7	-7,9
Mittleres Baujahr	1917	1921							
Anteil (%)	69,9	65,1							

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

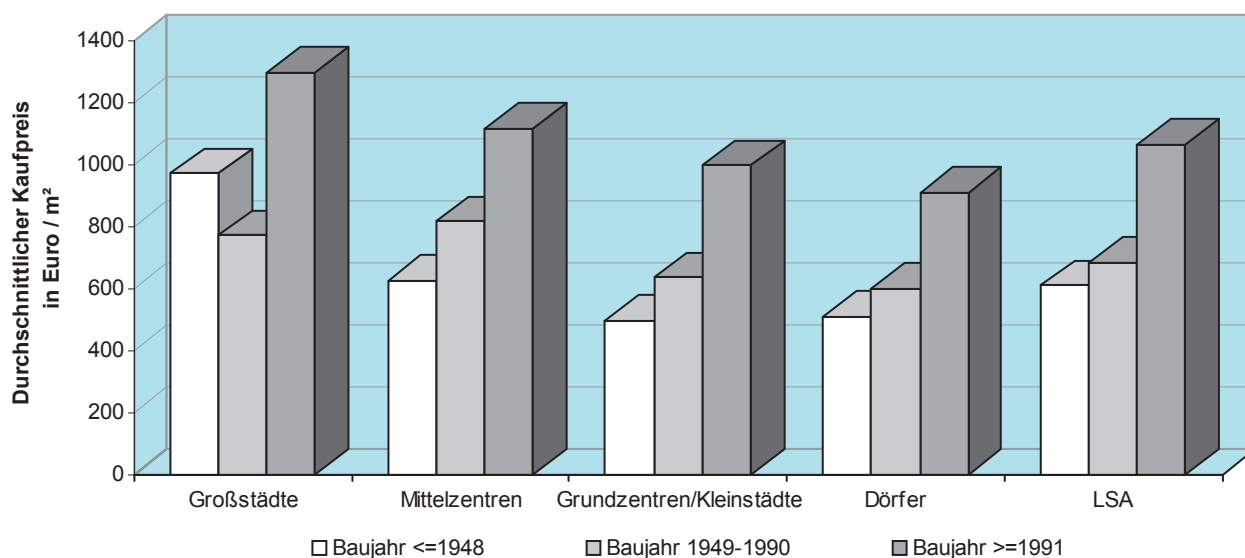
Wohnflächenpreise Baujahr 1949-1990	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj. 2011	Vorjahr 2010	Berichtsj. 2011	Vorjahr 2010	Berichtsj. 2011	Vorjahr 2010	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
Regionstyp									
Großstädte	23	37	109	123	771	1.040	-37,8	-11,4	-25,9
Großstadtrand	1	1	124	100	899	860	+0,0	+24,0	+4,5
Mittelzentren	31	30	110	105	817	858	+3,3	+5,3	-4,7
Grundzentren/Kleinstädte	27	31	105	101	635	768	-12,9	+3,8	-17,3
Dörfer	59	53	104	107	600	657	+11,3	-2,7	-8,7
Fremdenverkehr	2	1	71	160	573	931	+100	-55,6	-38,5
Summe/Durchschnitt	143	153	106	109	683	815	-6,5	-3,2	-16,2
Mittleres Baujahr	1963	1963							
Anteil (%)	12,7	15,5							

Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr >= 1991

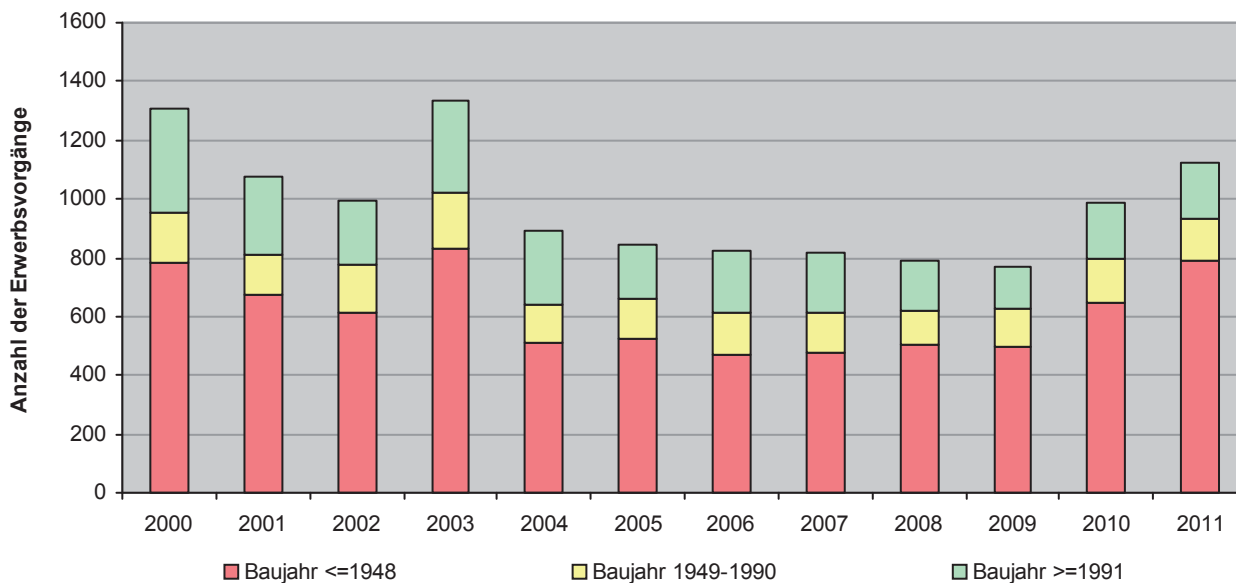
Wohnflächenpreise Baujahr >=1991	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj. 2011	Vorjahr 2010	Berichtsj. 2011	Vorjahr 2010	Berichtsj. 2011	Vorjahr 2010	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
Regionstyp									
Großstädte	53	50	120	130	1.295	1.375	+6,0	-8,1	-5,8
Großstadtrand	28	24	113	111	927	1.048	+16,7	+2,0	-11,5
Mittelzentren	30	35	119	112	1.114	1.125	-14,3	+6,2	-1,0
Grundzentren/Kleinstädte	29	31	109	108	995	1.038	-6,5	+1,1	-4,1
Dörfer	54	52	113	107	910	945	+3,8	+5,9	-3,7
Fremdenverkehr	2	0	132	0	1.174	0	-	-	-
Summe/Durchschnitt	196	192	115	115	1.063	1.118	+2,1	+0,7	-4,9
Mittleres Baujahr	1999	1999							
Anteil (%)	17,4	19,4							

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. Tendenziell fällt das durchschnittliche Preisniveau mit zunehmendem Alter der Immobilie. Eine Ausnahme zeigt sich in den Großstädten. Hier liegt das Preisniveau der Altbauobjekte mit einem Baujahr vor 1949 sogar über dem der Objekte aus der mittleren Bauepoche. Wie bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sind die Differenzierungen innerhalb der Regionstypen sehr unterschiedlich. So liegt in den Großstädten das durchschnittliche Preisniveau eines Altbaus bei rd. 75 % eines Objektes, das nach 1990 neu gebaut worden ist. In den Dörfern liegt die Bestandsimmobilie mit einem Baujahr vor 1949 gut bei der Hälfte des durchschnittlichen Kaufpreises der Neubauten mit einem Baujahr nach 1990. Ansonsten zeigen sich auch bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften die höchsten Durchschnittswerte in den Großstädten und die geringsten in den Dörfern.

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

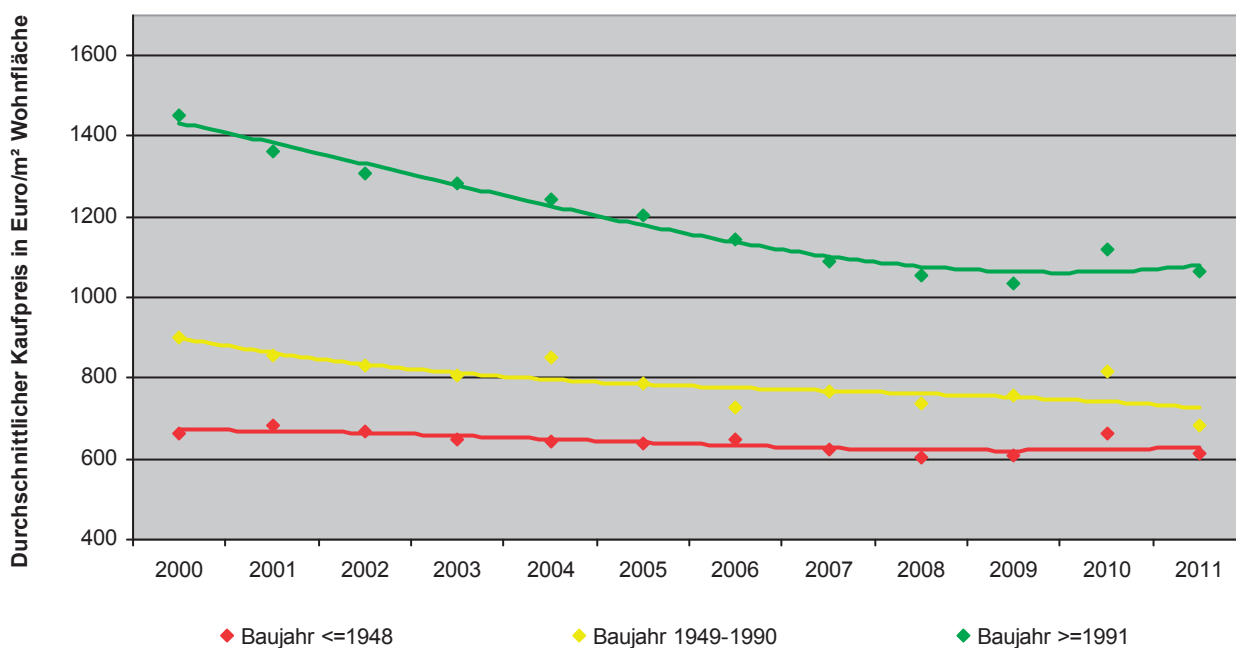


**Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge
von Reihenhäusern und Doppelhaushälften**



Die Entwicklung der Umsätze sowie der durchschnittlichen Kaufpreise zeigen bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften einen ähnlichen Verlauf wie bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. So zeigt sich seit dem Jahr 2000 eine kontinuierliche Reduzierung des durchschnittlichen Kaufpreises, der sich allerdings in den letzten zwei Jahren zu stabilisieren scheint. Lediglich in der mittleren Baujahrsepoche mit Baujahren zwischen 1949 und 1990 ist eine Konsolidierung noch nicht erkennbar. Allerdings ist in den letzten zwei Jahren eine spürbare Belebung der Nachfrage nach Reihenhäusern und Doppelhaushälften zu erkennen.

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 m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Großstädte	0	-	-	38	108	1045	46	116	749	40	120	1150
Großstadtrand	1	152	395	14	123	576	0	-	-	2	175	768
Mittelzentren	12	104	700	100	112	673	55	113	624	45	120	506
Grundzentren/Kleinst.	12	123	719	67	125	506	47	106	535	46	116	391
Dörfer	5	80	387	110	107	470	94	103	574	36	111	474
Fremdenverkehr	0	-	-	4	91	569	0	-	-	13	122	399
Summe / Durchschnitt	30	109	645	333	113	609	242	108	611	182	118	607

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

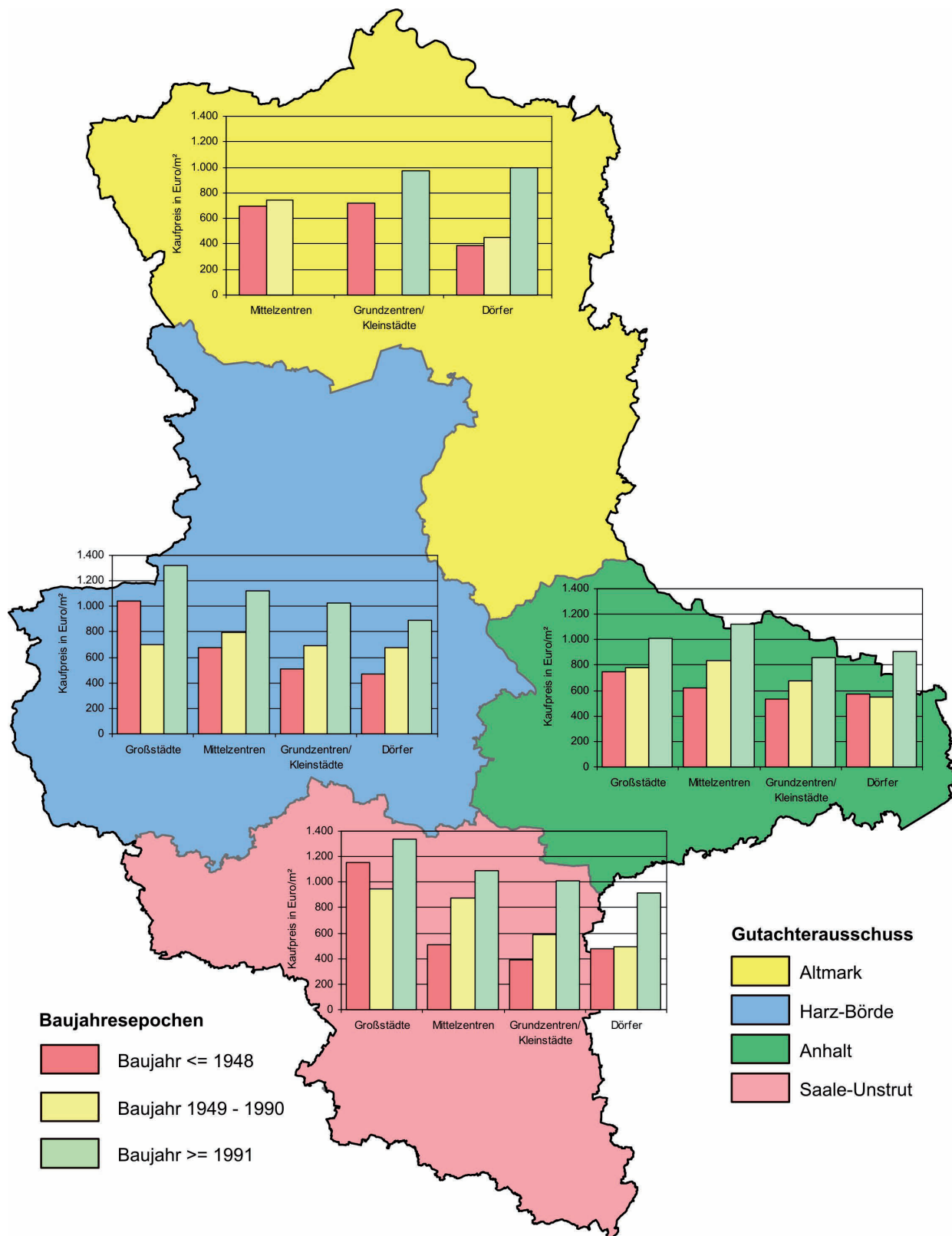
Gutachterausschuss Baujahr 1949 - 1990	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Regionstyp		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Großstädte	0	-	-	15	96	700	2	130	783	6	136	943
Großstadtrand	0	-	-	0	-	-	0	-	-	1	124	899
Mittelzentren	1	84	744	21	112	799	2	95	835	7	114	877
Grundzentren/Kleinst.	0	-	-	11	106	690	2	96	673	14	105	587
Dörfer	2	109	453	29	96	677	18	114	551	10	106	493
Fremdenverkehr	0	-	-	2	71	573	0	-	-	0	-	-
Summe / Durchschnitt	3	101	550	78	101	713	24	112	604	38	112	680

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

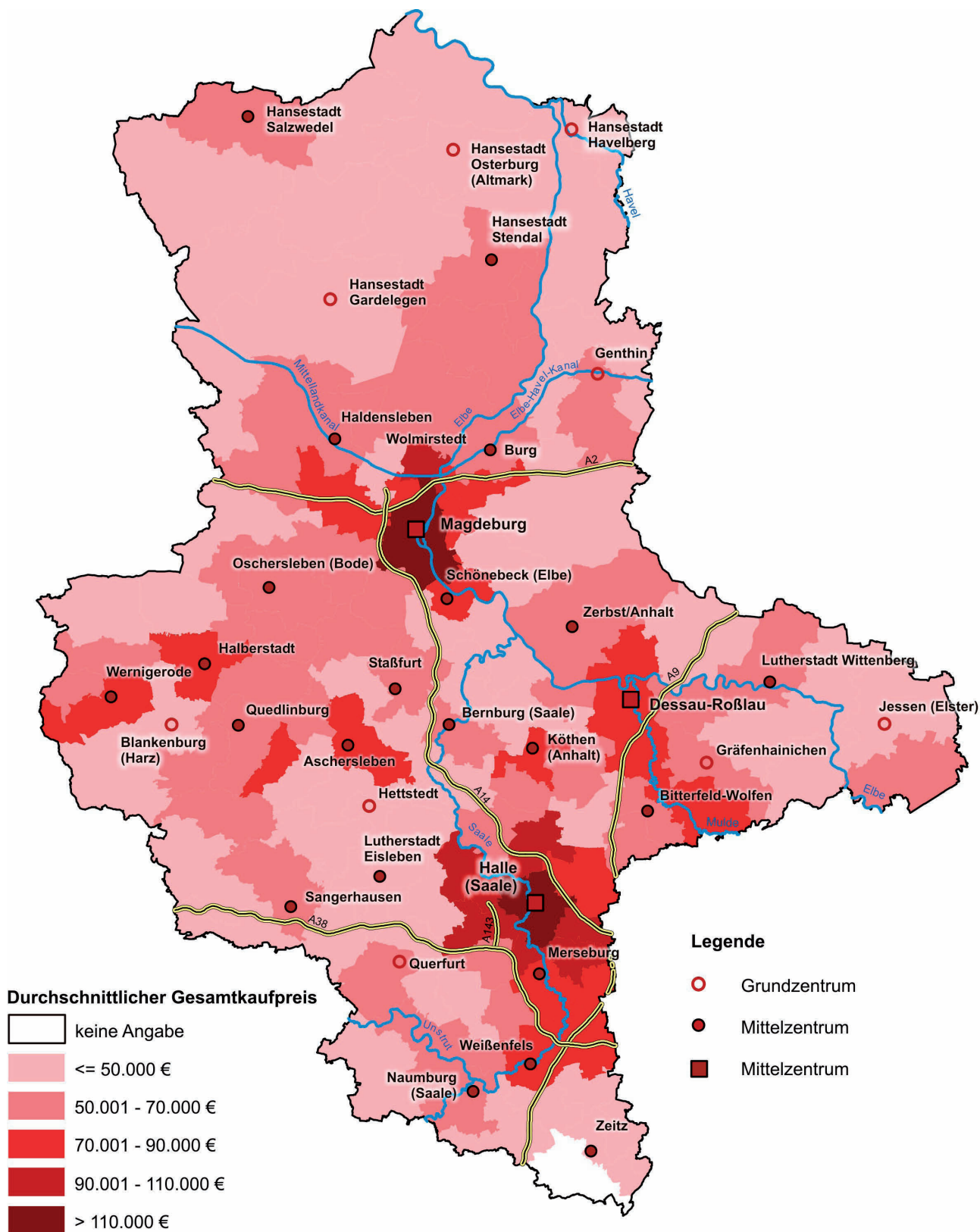
Gutachterausschuss Baujahr >= 1991	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Regionstyp		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Großstädte	0	-	-	32	114	1318	5	133	1010	16	127	1338
Großstadtrand	2	114	1044	15	107	904	0	-	-	11	121	938
Mittelzentren	0	-	-	16	119	1119	8	113	1123	6	127	1090
Grundzentren/Kleinst.	3	95	969	14	115	1030	4	84	856	8	116	1013
Dörfer	1	90	1000	13	108	893	19	110	909	21	121	917
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	0	-	-	2	132	1174
Summe / Durchschnitt	6	100	999	90	113	1107	36	111	965	64	123	1062

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, Einheitsgemeinden und Verwaltungsgemeinschaften**



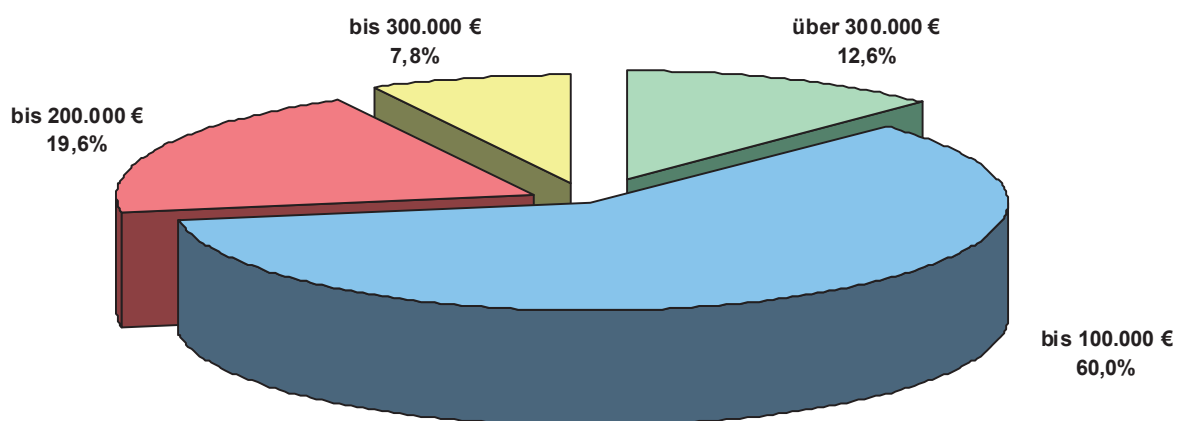
Die Gesamtkaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Einzelnen gehen aus der Anlage 4 hervor.

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	37	19	3	4	63	1.795	142.044
Harz-Börde	182	51	20	43	296	1.351	230.930
Anhalt	32	20	13	5	70	926	168.768
Saale-Unstrut	172	48	19	37	276	790	127.676
Summe/Durchschnitt Berichtsjahr	423	138	55	89	705	1.129	176.392
Anteil Berichtsjahr (%)	60,0	19,6	7,8	12,6	100		
Veränderung zum Vorjahr (%)	+1,7	+32,7	+7,8	+6,0	+7,6	+16,9	+14,6
Summe/Durchschnitt Vorjahr	416	104	51	84	655	965	153.963
Anteil Vorjahr (%)	63,5	15,9	7,8	12,8	100		

Verteilung in den Preissegmenten



Nachdem in den letzten Jahren eine zurückgehende Nachfrage in diesem Teilmarkt zu beobachten war, hat sich dieser Trend im Berichtsjahr nicht fortgesetzt. Insgesamt sind fast 8 % mehr Erwerbsvorgänge über Mehrfamilienhäuser registriert worden als im Jahr 2010. Davon sind alle Preissegmente betroffen. Die größten Zuwächse hat es in der Preiskategorie zwischen 100.000 € und 200.000 Euro gegeben. Hier sind fast 1/3 mehr Objekte gehandelt worden als noch im Vorjahr. Selbst im Preissegment über 300.000 € ist ein Umsatzplus von 6 % zu erkennen. Nach wie vor lassen sich aber die meisten Erwerbsvorgänge im unteren Preissegment bis 100.000 € registrieren. Hier liegt der Marktanteil im Berichtsjahr bei 60 %, während Objekte mit Kaufpreisen über 300.000 € nur zu knapp 13 % am Markt gehandelt werden. Die Marktanteile in den einzelnen Preissegmenten haben eine unmittelbare Auswirkung auf das durchschnittliche Preisniveau. Durch die weitgehend stabilen Verhältnisse im unteren und den größeren Veränderungen in den oberen Preissegmenten, ist der Kaufpreis bezogen auf den Landesdurchschnitt um fast 15 % auf rd. 176.400 € angestiegen. Eine Ursache hierfür liegt auch in dem Umstand, dass gegenüber dem Vorjahr allgemein größere Objekte am Markt gehandelt worden sind. So sind insbesondere in Magdeburg einige Erwerbsvorgänge von flächenintensiven Wohnanlagen mit entsprechend großen Grundstücken und zahlreichen Wohnungen registriert worden.

Nachfolgende Tabelle enthält die durchschnittlichen Kaufpreise pro m² Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Baujahre. Von den ausgewerteten Erwerbsvorgängen haben 90 % 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.

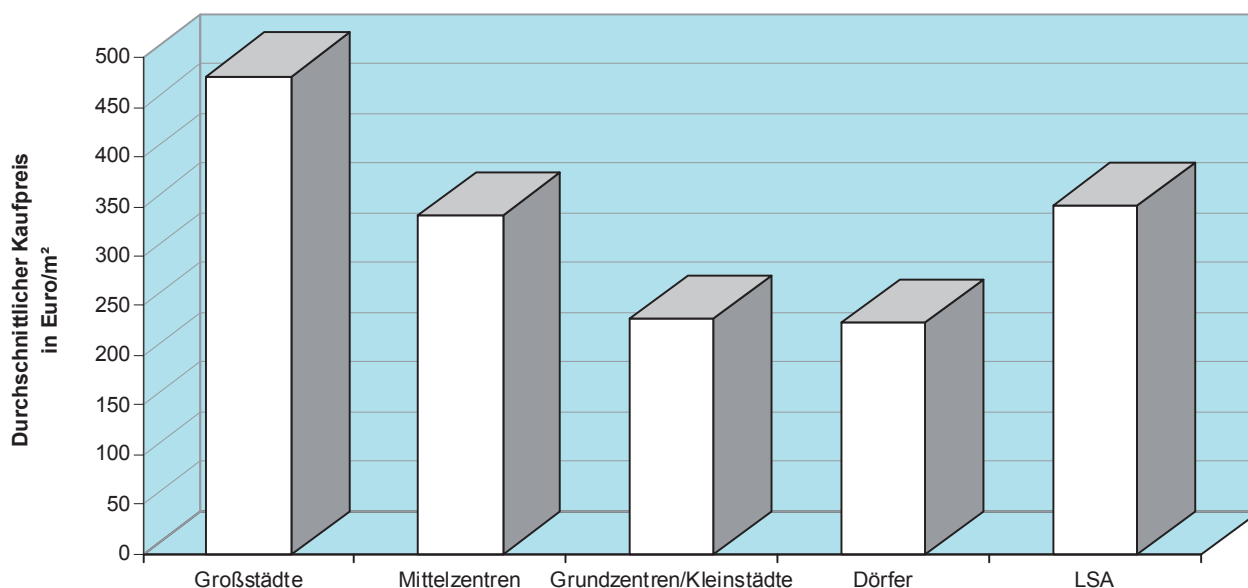
Wohnflächenpreise von Mehrfamilienhäusern in den Bauepochen

Wohnflächenpreise (sämtliche Regionstypen)	Baujahr					
	<=1948		1949-1990		>=1991	
	Berichtsjahr 2011	Vorjahr 2010	Berichtsjahr 2011	Vorjahr 2010	Berichtsjahr 2011	Vorjahr 2010
Anzahl	289	288	25	40	7	1
durchschnittliche Wohnfläche (m ²)	450	465	1.776	1.959	681	657
durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)	342	326	298	263	895	411
Veränderung des Kaufpreises zum Vorjahr (%)	+4,9		+13,4		+117,7	
Anteil (%)	90,0	87,5	7,8	12,2	2,2	0,3
Mittleres Baujahr	1905	1905	1967	1968	2000	1995

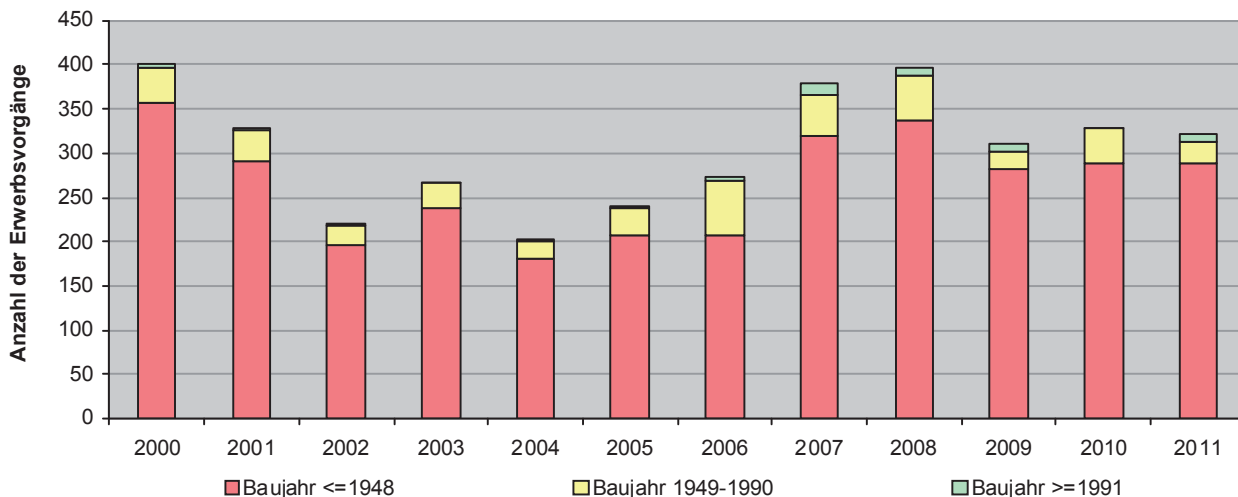
Wohnflächenpreise von Mehrfamilienhäusern in den Regionstypen

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
	2011	2010	2011	2010	2011	2010			
Regionstyp									
Großstädte	96	139	925	1.030	481	383	-30,9	-10,3	+25,7
Großstadtrand	3	4	198	280	547	273	-25,0	-29,3	+100
Mittelzentren	126	108	382	352	341	300	+16,7	+8,4	+13,5
Grundzentren/Kleinstädte	39	25	455	444	237	312	+56,0	+2,4	-24,1
Dörfer	45	49	412	374	233	195	-8,2	+10,1	+19,2
Fremdenverkehr	12	4	452	297	182	219	+200	+52,0	-16,8
Summe/Durchschnitt	321	329	558	647	351	319	-2,4	-13,8	+10,0
Mittleres Baujahr	1912	1914							

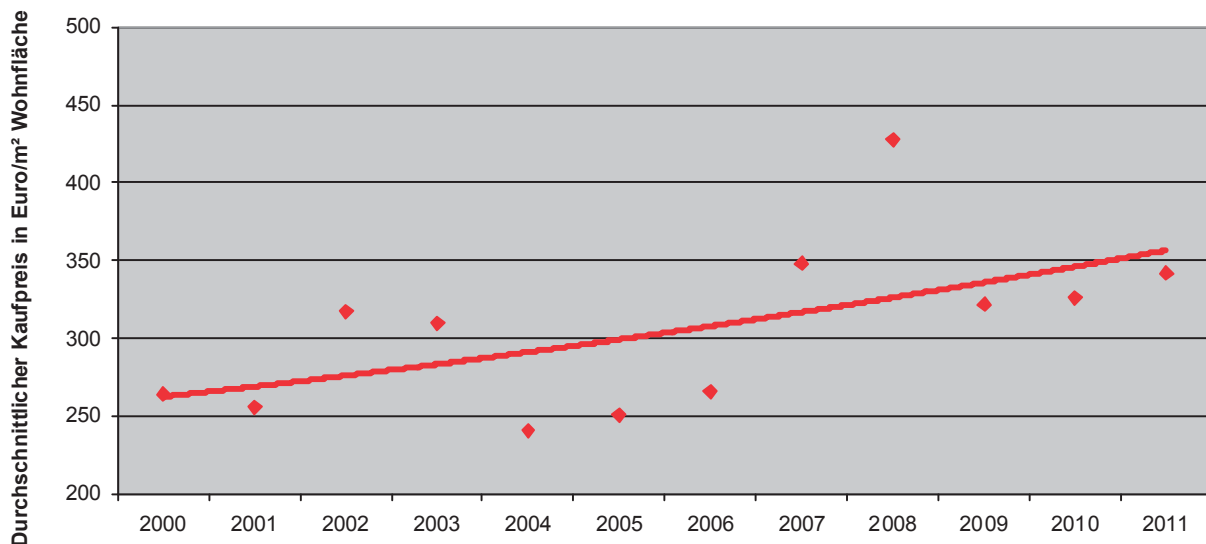
Durchschnittliches Preisniveau von Mehrfamilienhäusern in ausgewählten Regionstypen



Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Mehrfamilienhäusern



Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus von Mehrfamilienhäusern mit Baujahren vor 1949

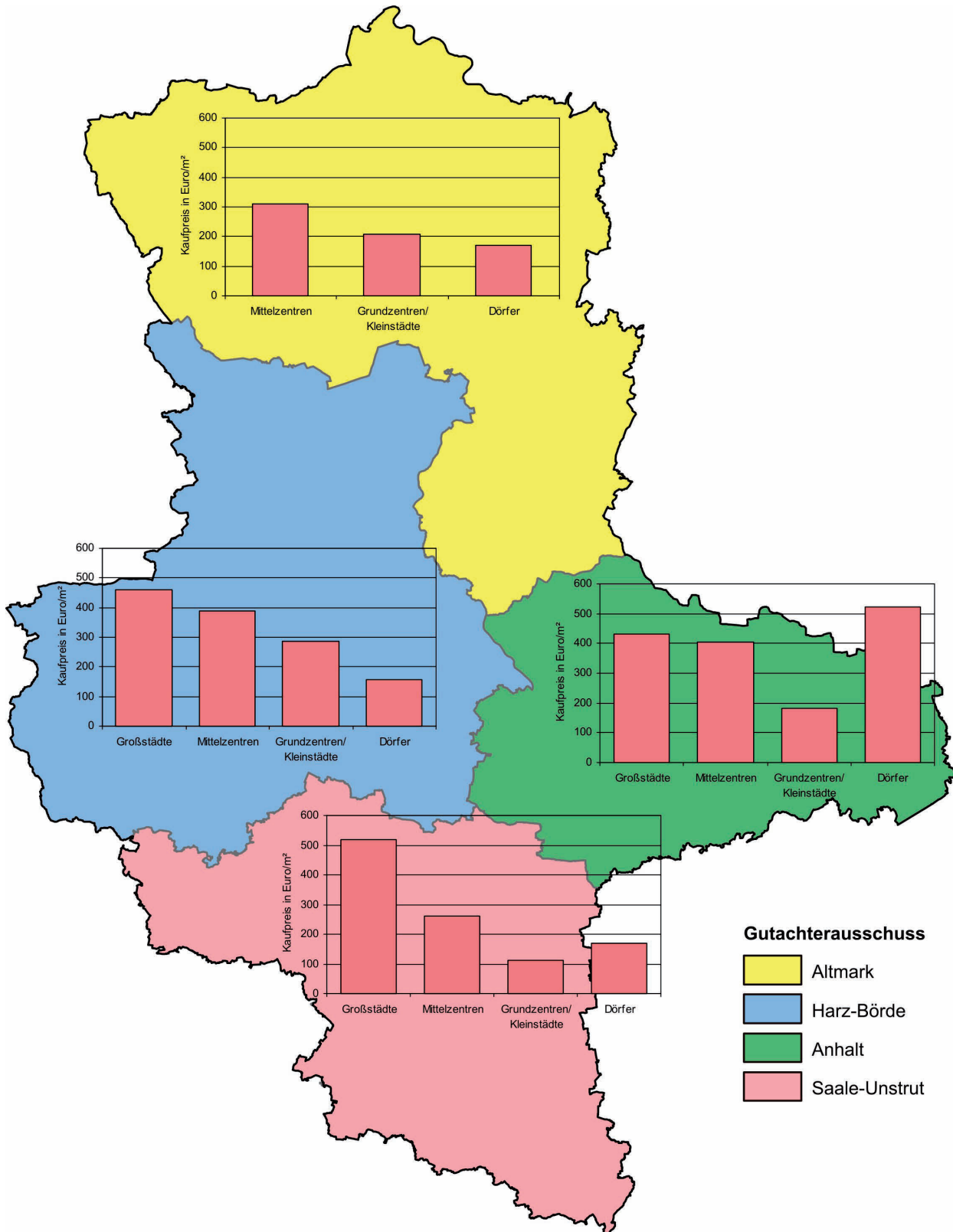


Wohnflächenpreise von Mehrfamilienhäusern in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

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	-	-	43	1.280	461	12	512	432	41	673	517
Großstadtrand	0	-	-	3	198	547	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	5	344	311	62	350	389	13	388	406	46	427	261
Grundzentren/Kleinst.	7	1.114	207	23	331	285	3	274	183	6	253	112
Dörfer	4	456	170	24	461	156	9	312	524	8	354	168
Fremdenverkehr	1	547	73	6	359	167	0	-	-	5	544	222
Summe / Durchschnitt	17	699	221	161	610	353	37	400	425	106	512	343

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.



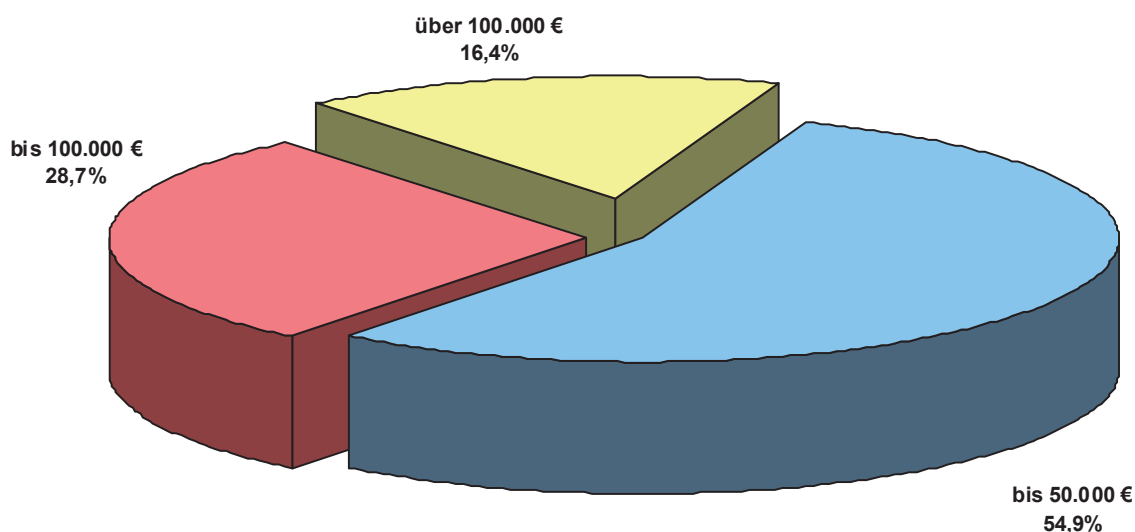
Die Gesamtkaufpreise für Mehrfamilienhäuser im Einzelnen gehen aus der Anlage 4 hervor.

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	37	21	6	64	57.037
Harz-Börde	430	226	144	800	65.325
Anhalt	104	42	19	165	55.249
Saale-Unstrut	301	166	92	559	60.515
Summe/Durchschnitt Berichtsjahr	872	455	261	1.588	62.251
Anteil Berichtsjahr (%)	54,9	28,7	16,4	100	
Veränderung zum Vorjahr (%)	-6,0	-11,5	-0,4	-6,8	+0,6
Summe/Durchschnitt Vorjahr	928	514	262	1.704	61.861
Anteil Vorjahr (%)	54,5	30,2	15,4	100	

Verteilung in den Preissegmenten



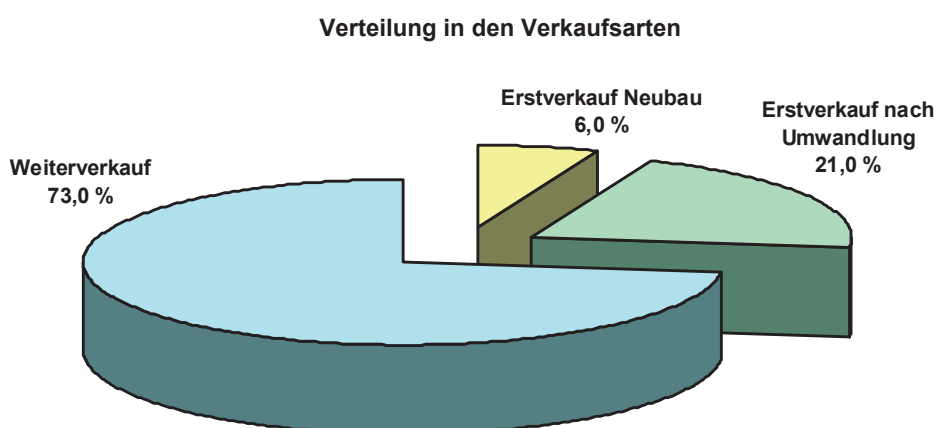
Nachdem im Vorjahr die Anzahl der Vertragsabschlüsse über Eigentumswohnungen um über 7 % zugenommen hatte, ist im Berichtsjahr die Nachfrage um den gleichen Prozentsatz wieder zurückgegangen. Dabei hat es in den einzelnen Preissegmenten unterschiedliche Entwicklungen gegeben. Auffallend ist, dass gerade im Hochpreissegment über 100.000 Euro kaum Veränderungen sind und eine stabile Nachfrage besteht. Im mittleren und unteren Preissegment hat sich die Nachfrage dagegen reduziert, obwohl noch im Vorjahr gerade die Verkäufe von Eigentumswohnungen mit Kaufpreisen unter 50.000 € deutlich zugenommen hatten. Nach wie vor werden aber fast 55 % der Eigentumswohnungen im Niedrigpreissegment gehandelt. In den höheren Preiskategorien sind die jeweiligen Marktanteile entsprechend geringer. Eigentumswohnungen mit Kaufpreisen zwischen 50.000 Euro und 100.000 Euro werden nur halb so viel wie im unteren Preissegment gehandelt. Kaufpreise über 100.000 Euro werden nur bei rd. 16 % der gehandelten Eigentumswohnungen gezahlt. Insgesamt haben die Rückgänge der Verkäufe in den unteren Preissegmenten zu keinem nachhaltigen Einfluss auf den durchschnittlichen Kaufpreis geführt. Der im Landesdurchschnitt gezahlte Kaufpreis für eine Eigentumswohnung ist um unter 1 % gestiegen und liegt damit bei einem gegenüber dem Vorjahr stabilen Niveau von rd. 62.000 €.

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 rd. 65.300 € liegt (60.500 € in Saale-Unstrut), kostet eine Eigentumswohnung im Regionalbereich Anhalt 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 21 % 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.



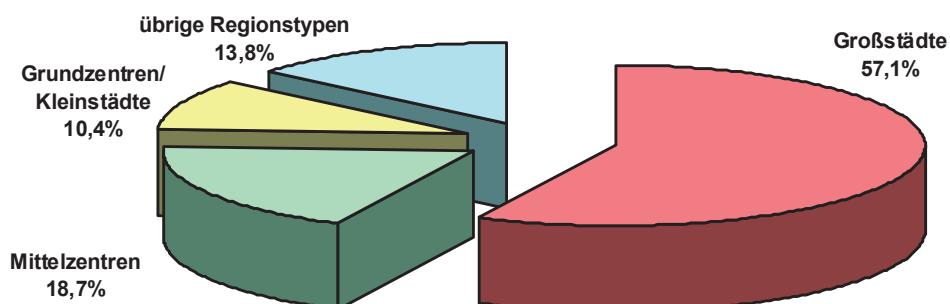
Nachstehende Tabelle bildet die Verteilung der unterschiedlichen Verkäufe mit den jeweiligen durchschnittlichen Kaufpreisen ab.

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	44	110	1.838	195	77	1.523	465	70	706
Großstadtrand	0	-	-	2	85	583	74	67	771
Mittelzentren	5	101	1.206	30	67	690	195	66	670
Grundzentren/Kleinstädte	25	59	1.680	17	58	987	86	67	438
Dörfer	0	-	-	11	64	953	72	75	510
Fremdenverkehr	0	-	-	4	75	653	7	64	679
Summe / Durchschnitt	74	92	1.742	259	74	1.347	899	69	662

Vorstehende tabellarische Übersicht und nachfolgende Graphik lassen erkennen, dass die meisten Eigentumswohnungen in den Großstädten gehandelt werden. Hier werden über 57 % aller Erwerbsvorgänge getätigt. Während die Mittel-

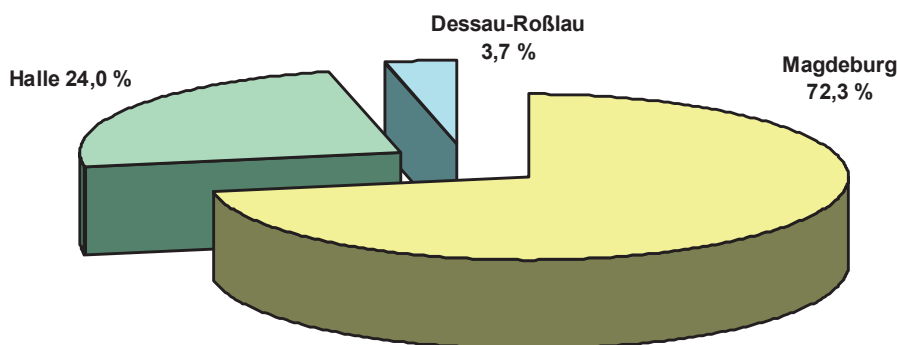
zentren noch einen Marktanteil von knapp 19 % haben, werden in den übrigen Regionstypen deutlich weniger Erwerbsvorgänge über Eigentumswohnungen registriert.

Verteilung in den Regionstypen



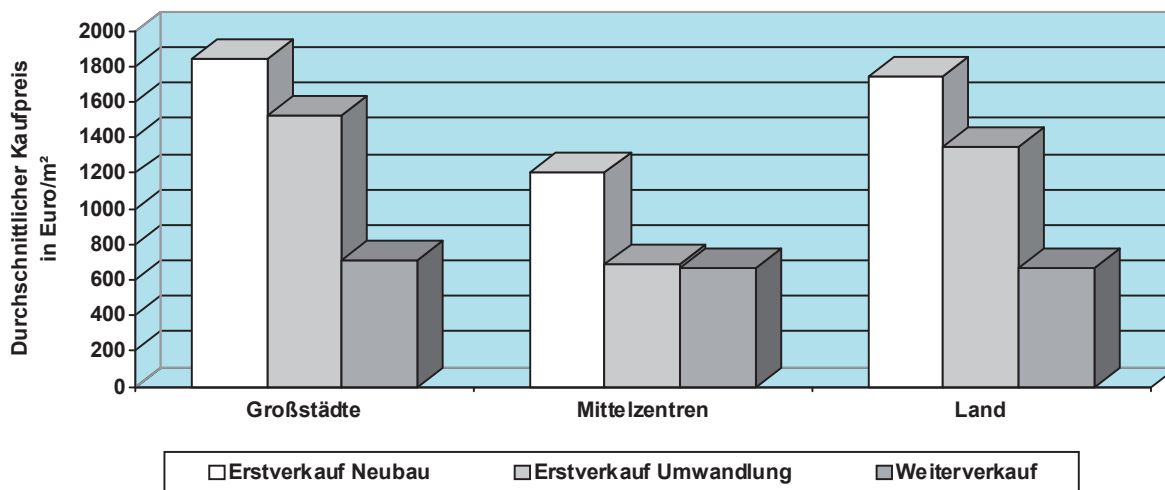
Die „Großstädte“ mit einem Marktanteil von 57 % setzten sich aus den drei Städten Magdeburg, Dessau-Roßlau und Halle zusammen. Die nähere Untersuchung zeigt, dass die Verteilung der Erwerbsvorgänge innerhalb dieser Regionstypen aber sehr unterschiedlich ist. So sind lediglich 4 % der registrierten Großstadt-Eigentumswohnungen in Dessau-Roßlau gehandelt worden. Auch das Verhältnis zwischen Magdeburg und Halle hat ein großes Gefälle. So werden in der Großstadt an der Saale nur 1/3 der Eigentumswohnungen gehandelt wie in der Landeshauptstadt Magdeburg.

Verteilung in den Großstädten



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

Durchschnittliches Preisniveau von Wohneigentum in ausgewählten Regionstypen



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

Erst- und Weiterverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr ≤ 1948

Wohnflächenpreise	Erstverkauf nach Umwandlung			Weiterverkauf		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Baujahr ≤ 1948		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp						
Großstädte	190	77	1.546	231	76	688
Großstadtrand	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	24	68	670	60	69	647
Grundzentren/Kleinstädte	10	53	1.107	14	81	508
Dörfer	1	51	294	17	72	522
Fremdenverkehr	0	-	-	1	22	370
Summe / Durchschnitt	225	75	1.427	323	75	663
Mittleres Baujahr	1919			1910		
Anteil in %	86,9			36,0		

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

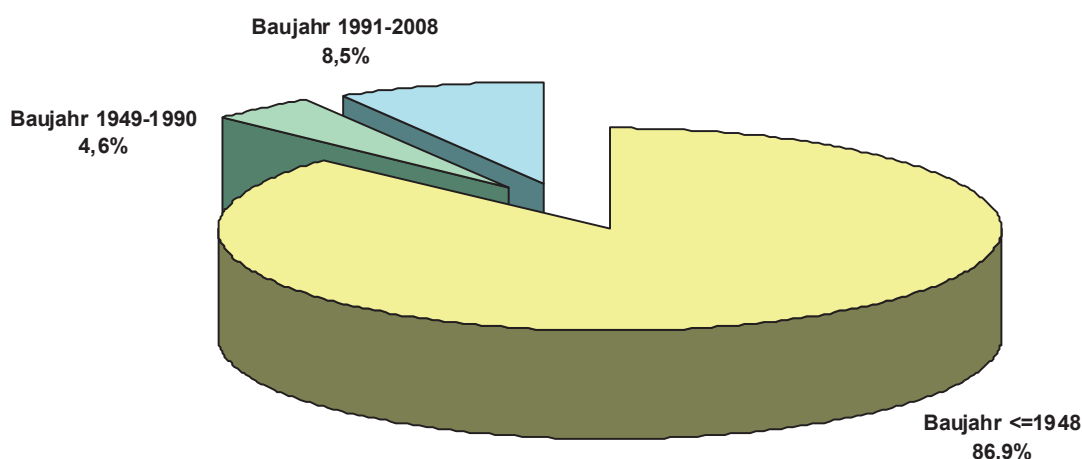
Wohnflächenpreise	Erstverkauf nach Umwandlung			Weiterverkauf		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Baujahr 1949-1990		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp						
Großstädte	5	68	668	122	62	443
Großstadtrand	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	3	60	527	66	61	450
Grundzentren/Kleinstädte	2	55	355	43	59	291
Dörfer	2	128	313	19	52	228
Fremdenverkehr	0	-	-	2	54	531
Summe / Durchschnitt	12	74	521	252	61	403
Mittleres Baujahr	1963			1971		
Anteil in %	4,6			28,0		

Erst- und Weiterverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr von 1991 bis 2008

Wohnflächenpreise	Erstverkauf nach Umwandlung			Weiterverkauf		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Baujahr 1991-2007		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp						
Großstädte	0	-	-	112	68	1.028
Großstadtrand	2	85	583	74	67	771
Mittelzentren	3	66	1.016	69	69	899
Grundzentren/Kleinstädte	5	70	999	29	71	624
Dörfer	8	49	1.195	36	88	653
Fremdenverkehr	4	75	653	4	79	830
Summe / Durchschnitt	22	64	972	324	71	861
Mittleres Baujahr	1997			1996		
Anteil in %	8,5			36,0		

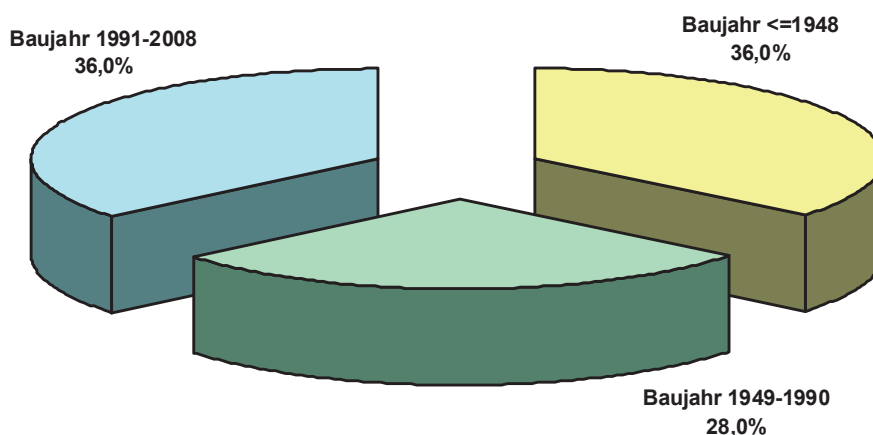
Die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen wird insbesondere in Altbauten mit einem Baujahr vor 1949 favorisiert. Hier ist der Anteil in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen und es wurden und werden die meisten Eigentumswohnungen verkauft. Wohnungseigentum, das aus ehemaligen Mietwohnungen entwickelt wurde, wird inzwischen zu fast 87 % in den klassischen Altbauten mit einem Baujahr vor 1949 verkauft. Während die Wohnungen mit einem Baujahr zwischen 1949 bis 1990 hier mit unter 5 % den geringsten Marktanteil haben, werden nach 1990 entstandene Mietwohnungen zu 8,5 % zu Wohnungseigentum umgewandelt und veräußert. 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

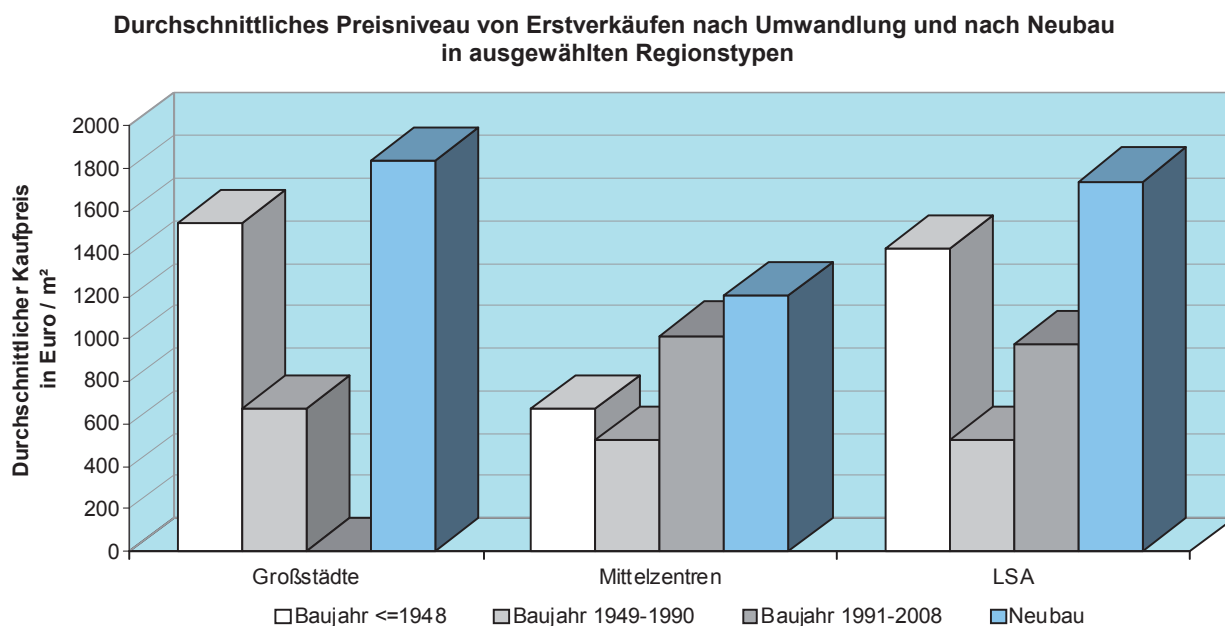


Bei Weiterverkauf von Eigentumswohnungen, d.h. Wohnungseigentum, welches vom Eigentümer weiterverkauft wird, stellt sich die Situation anders dar. War die größte Nachfrage in den vergangenen Jahren ebenfalls bei den klassischen Altbauten zu beobachten, werden inzwischen ebenso viele Eigentumswohnungen in Gebäuden mit einem Baujahr zwischen 1991 und 2008 gehandelt. Die Marktanteile bei den Eigentumswohnungen die durch Weiterverkauf bereits ein zweites Mal auf den Markt kommen, sind wesentlich einheitlicher als bei den Erstverkäufen. Der Anteil der Eigentumswohnungen in den klassischen Eigentumswohnungen mit einem Baujahr vor 1949 sowie aus der Baujahrsklasse von 1991 bis 2008 liegt bei jeweils 36 %. Die Weiterverkäufe aus der mittleren Bauepoche mit Baujahren zwischen 1949 und 1990 haben einen Anteil von 28 %.

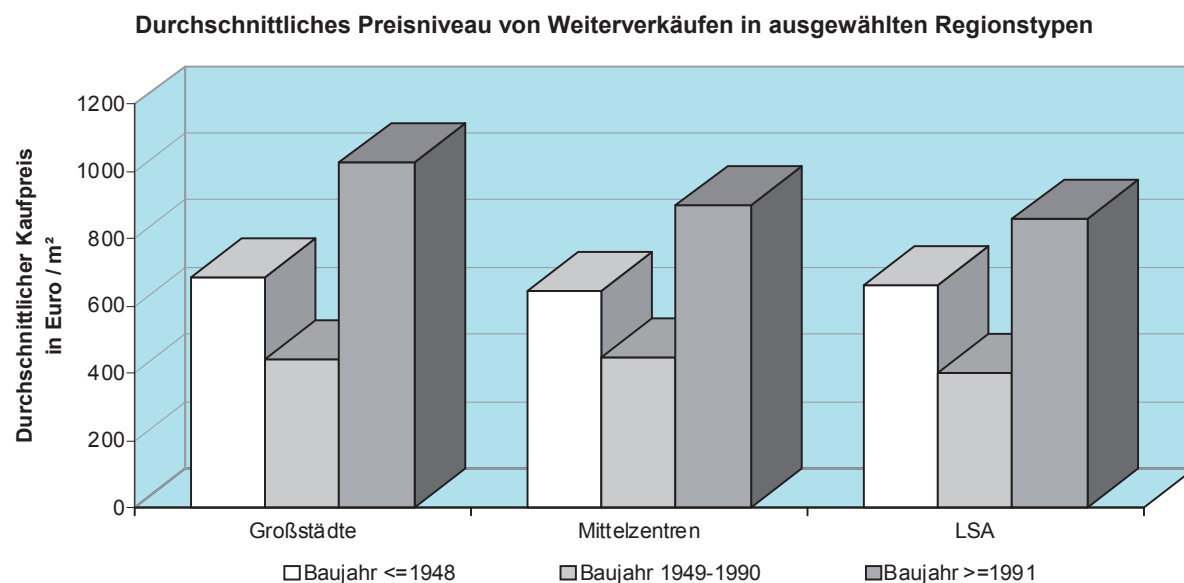
Weiterverkauf



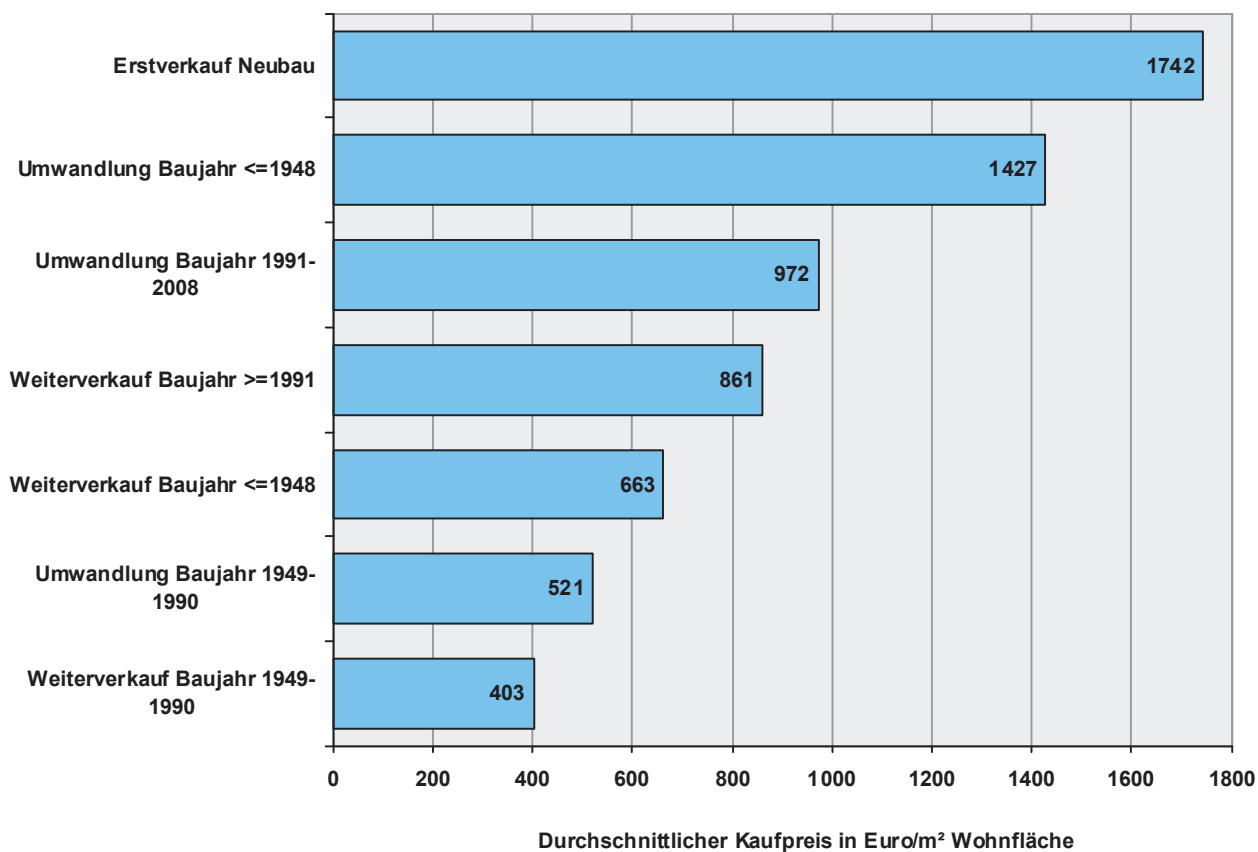
Ein Vergleich der durchschnittlichen Kaufpreise pro m² Wohnfläche in den einzelnen Bauepochen ist objektiv nur für die Großstädte und Mittelzentren möglich. In den übrigen Regionen ist der Markt zu klein, um verlässliche Aussagen zu treffen.



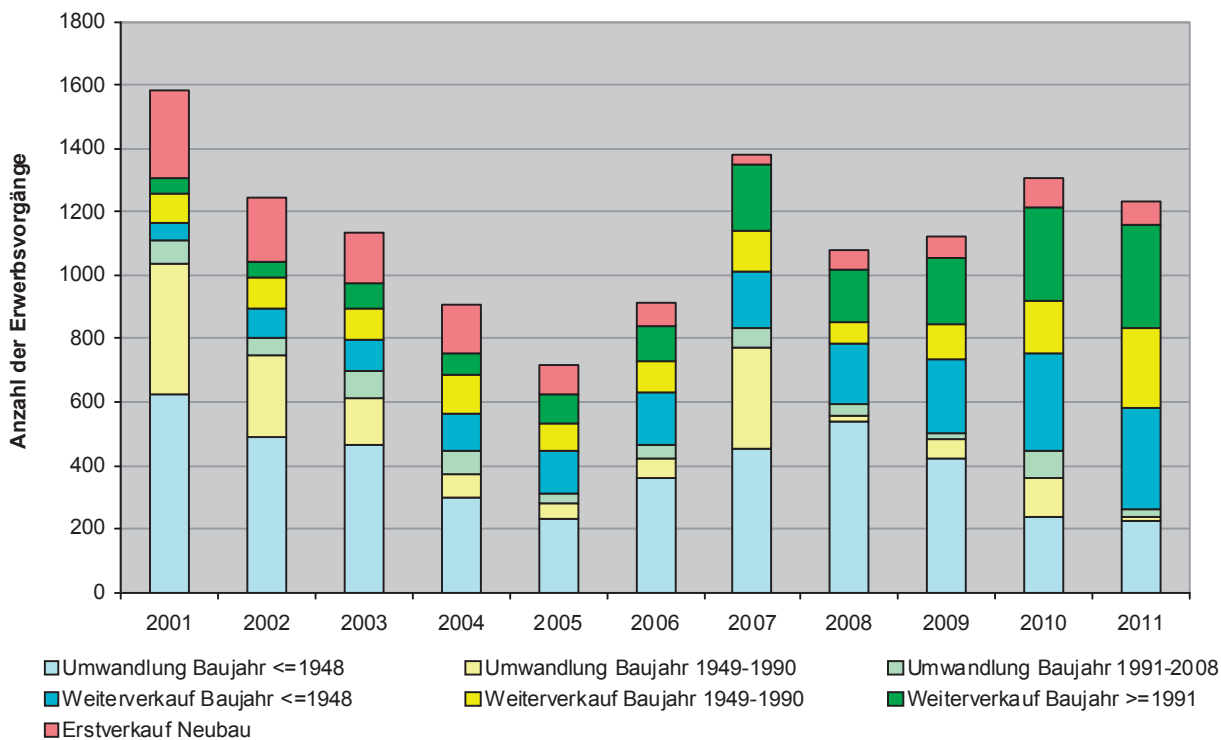
In den Großstädten und Mittelzentren sowie zwischen Erst- und Weiterverkauf zeigen sich sehr unterschiedliche Tendenzen. Auffällig ist das relativ geringe Preisniveau der Eigentumswohnungen mit einem Baujahr von 1949 bis 1990 in beiden Regionstypen. Hierbei handelt es sich überwiegend um ein spezielles Angebotssegment des in Plattenbauweise errichteten Wohnungsbestandes, das auch in den Vorjahren deutlich unter dem Niveau der anderen Baujahrsgruppen gelegen hat. Bemerkenswert ist in den Großstädten das relativ hohe durchschnittliche Preisniveau der Neubauten. Mit über 1.800 €/m² Wohnfläche handelt es sich hierbei um Objekte in exponierten Lagen und mit guter Ausstattung. In den Mittelzentren liegen diese Objekte mit rd. 1.200 €/m² Wohnfläche deutlich unter diesem Niveau. Interessant ist auch das relativ hohe Preisniveau der klassischen Altbauten mit einem Baujahr vor 1949 in den Großstädten. Hierfür dürften neben der besonderen Bauweise, hauptsächlich bei sanierten und renovierten Gründerzeithäusern, insbesondere auch Lagevorteile gegenüber den in jüngerer Zeit gebauten Gebäuden ausschlaggebend sein. Bei den Weiterverkäufen lässt sich dieses hohe Niveau der Altbauten nicht feststellen.



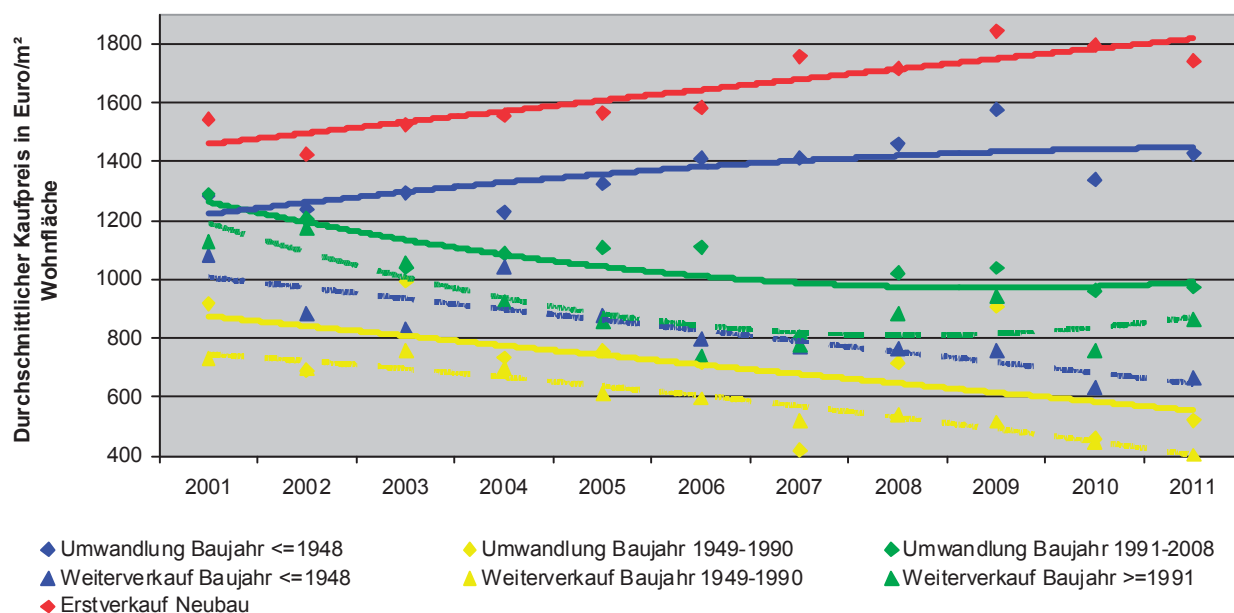
Zusammenfassend ergeben sich für Eigentumswohnungen im Landesdurchschnitt folgende Kaufpreise/m² Wohnfläche:



Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Eigentumswohnungen



Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus von Eigentumswohnungen



Aus der vorstehenden Graphik lassen sich für die Eigentumswohnung in einem Neubau und die qualitativ hochwertig sanierte Altbauwohnung nicht nur das höchste Preisniveau, sondern seit 2001 auch konsequente Preissteigerungen im dargestellten Beobachtungszeitraum erkennen. Allerdings hat sich diese Preisentwicklung bereits im Vorjahr nicht mehr fortgesetzt und in beiden Segmenten ist nach den teilweise deutlichen Preissteigerungen der Vorjahre, im Jahr 2010 wieder eine Beruhigung eingetreten. Im Berichtsjahr hat sich das Preisniveau weitgehend konsolidiert. Insgesamt dürften aber 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 zeigen

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	-	138	69	1.581	0	-	52	98	1.453
Großstadtrand	0	-	0	-	-	0	-	0	-	-
Mittelzentren	0	-	7	69	338	0	-	17	68	807
Grundzentren/Kleinst.	0	-	10	53	1.107	0	-	0	-	-
Dörfer	0	-	0	-	-	0	-	1	51	294
Fremdenverkehr	0	-	0	-	-	0	-	0	-	-
Summe/Durchschnitt	0	-	155	68	1.494	0	-	70	90	1.280
Mittleres Baujahr	-		1924			-		1908		

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	-	-	0	-	-	0	-	-	5	68	668
Großstadtrand	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	0	-	-	0	-	-	2	61	557	1	58	466
Grundzentren/Kleinst.	1	59	475	1	51	235	0	-	-	0	-	-
Dörfer	0	-	-	2	128	313	0	-	-	0	-	-
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Summe Durchschnitt	1	59	475	3	102	287	2	61	557	6	66	634
Mittleres Baujahr	1967			1962			1961			1963		

Erstverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr von 1991 bis 2008

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 1991 - 2007												
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Großstadtrand	2	85	583	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	0	-	-	3	66	1.016	0	-	-	0	-	-
Grundzentren/Kleinst.	4	75	1.167	0	-	-	0	-	-	1	49	327
Dörfer	0	-	-	1	58	500	0	-	-	7	48	1.294
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	0	-	-	4	75	653
Summe/Durchschnitt	6	78	972	4	64	887	0	-	-	12	57	1.000
Mittleres Baujahr	1999			1998			-			1995		

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 >= 2008												
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	25	123	1.979	0	-	-	19	92	1.652
Großstadtrand	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	0	-	-	4	105	1.224	1	87	1.132	0	-	-
Grundzentren/Kleinst.	20	45	1.765	2	67	1.786	0	-	-	3	144	1.042
Dörfer	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Summe/Durchschnitt	20	45	1.765	31	117	1.869	1	87	1.132	22	99	1.569
Mittleres Baujahr	2009			2010			2010			2010		

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)	
		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²
Baujahr <= 1948												
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	162	75	622	16	88	805	53	75	855
Großstadtrand	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	4	73	759	23	62	543	10	88	721	23	68	700
Grundzentren/Kleinst.	1	120	725	10	78	483	2	83	564	1	65	431
Dörfer	1	69	522	3	86	337	2	93	757	11	65	530
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	0	-	-	1	22	370
Summe/Durchschnitt	6	80	714	198	74	601	30	88	758	89	71	765
Mittleres Baujahr	1892			1907			1918			1914		

Weiterverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990

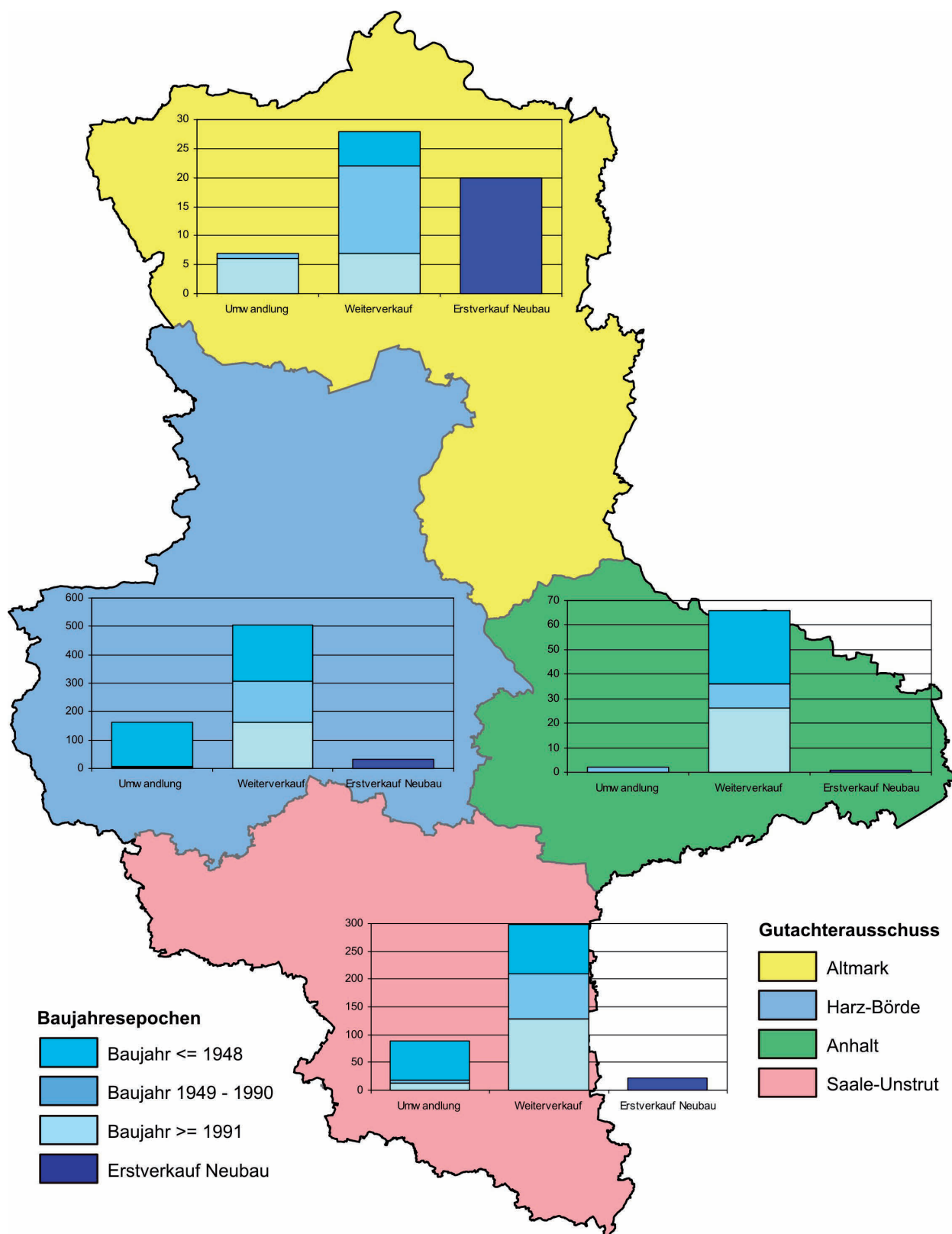
Wohnflächenpreise				Weiterverkauf								
Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Baujahr 1949 - 1990		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²		Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	106	62	420	1	75	920	15	64	575
Großstadtrand	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	1	63	603	22	59	473	7	60	551	36	62	412
Grundzentren/Kleinst.	14	58	174	9	65	460	1	47	521	19	58	285
Dörfer	0	-	-	9	45	209	1	57	307	9	59	238
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	0	-	-	2	54	531
Summe/Durchschnitt	15	58	203	146	61	417	10	60	561	81	61	396
Mittleres Baujahr	1975			1975			1961			1965		

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	-	-	78	67	993	9	78	976	25	67	1.154
Großstadtrand	0	-	-	39	64	663	0	-	-	35	71	891
Mittelzentren	4	58	546	23	71	769	10	73	810	32	68	1.065
Grundzentren/Kleinst.	2	78	714	14	68	648	4	69	415	9	75	658
Dörfer	1	120	667	6	73	768	3	47	746	26	95	615
Fremdenverkehr	0	-	-	2	76	1.160	0	-	-	2	82	500
Summe/Durchschnitt	7	73	611	162	67	846	26	71	799	129	75	907
Mittleres Baujahr	1996			1996			1996			1996		

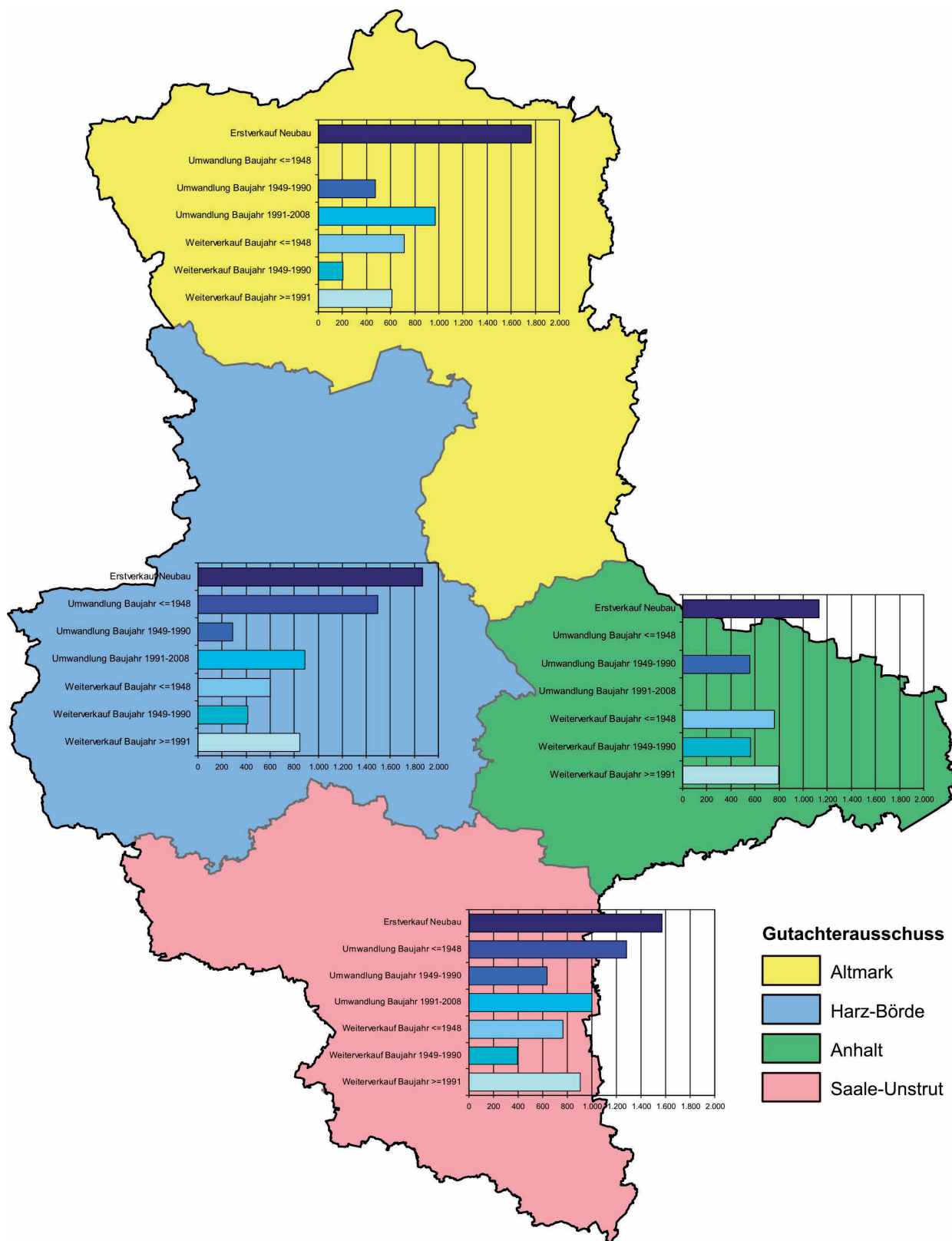
Verteilung der Erwerbsvorgänge von Eigentumswohnungen in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

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.

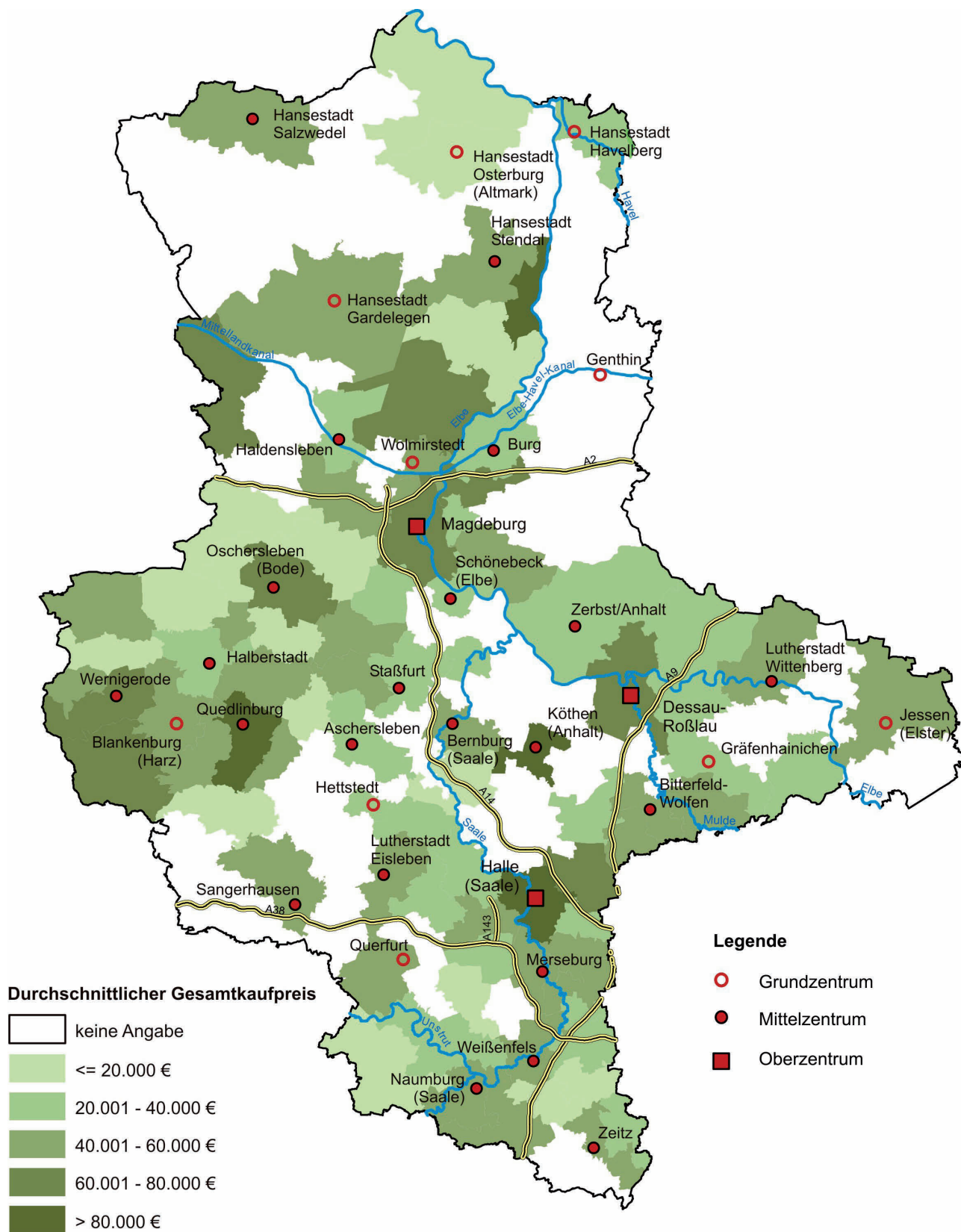


Durchschnittliches Preisniveau von Eigentumswohnungen in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

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, Einheitsgemeinden und Verwaltungsgemeinschaften**



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

6.3.6 Gesamtbetrachtung

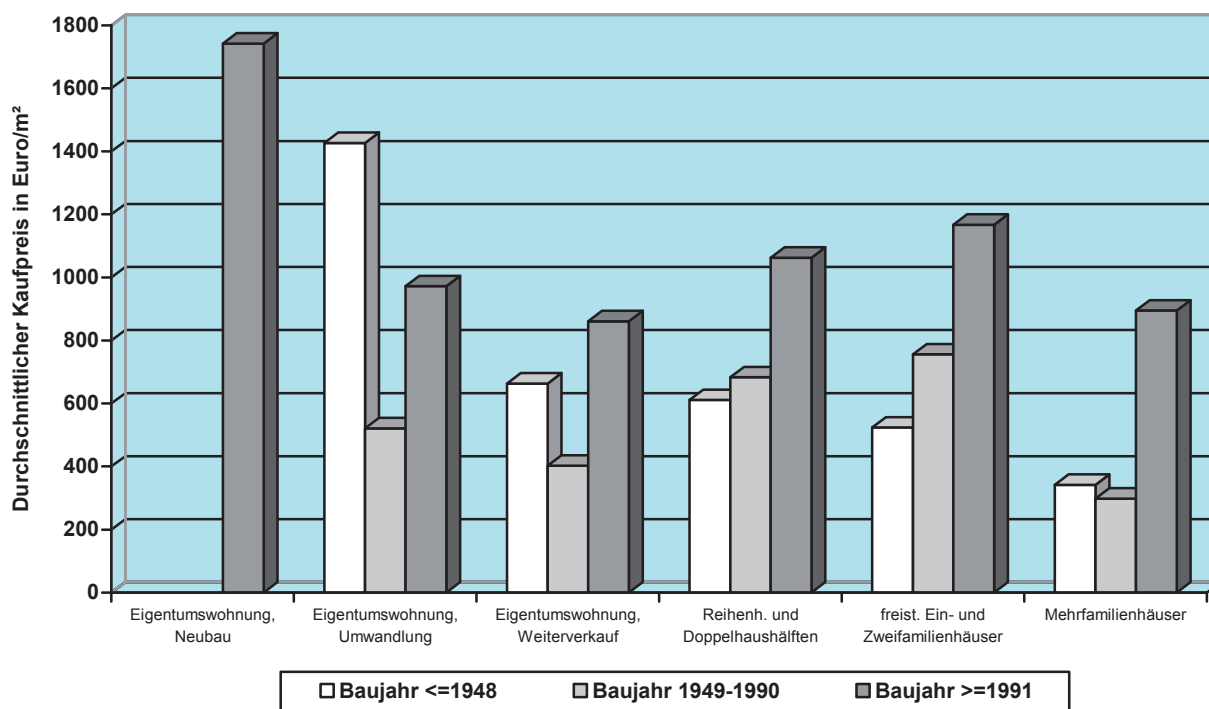
Durchschnittliche Wohnflächen und Wohnflächenpreise für bebaute Grundstücke

Gebäudeart	durchschnittliche Wohnfläche (m ²)	durchschnittlicher Wohnflächenpreis (€/m ²)	Veränderung des $\bar{\varnothing}$ Wohnflächenpreises zum Vorjahr in %
Mehrfamilienhäuser	558	351	+7,4
Ein- und Zweifamilienhäuser	125	729	-6,9
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	112	699	-9,8
Eigentumswohnungen Weiterverkauf	69	662	+3,6
Eigentumswohnungen Erstverkauf/Umwandlung	74	1.347	+32,1
Eigentumswohnungen Erstverkauf/Neubau	92	1.742	-3,1

Durchschnittliche Wohnflächenpreise nach Baujahren

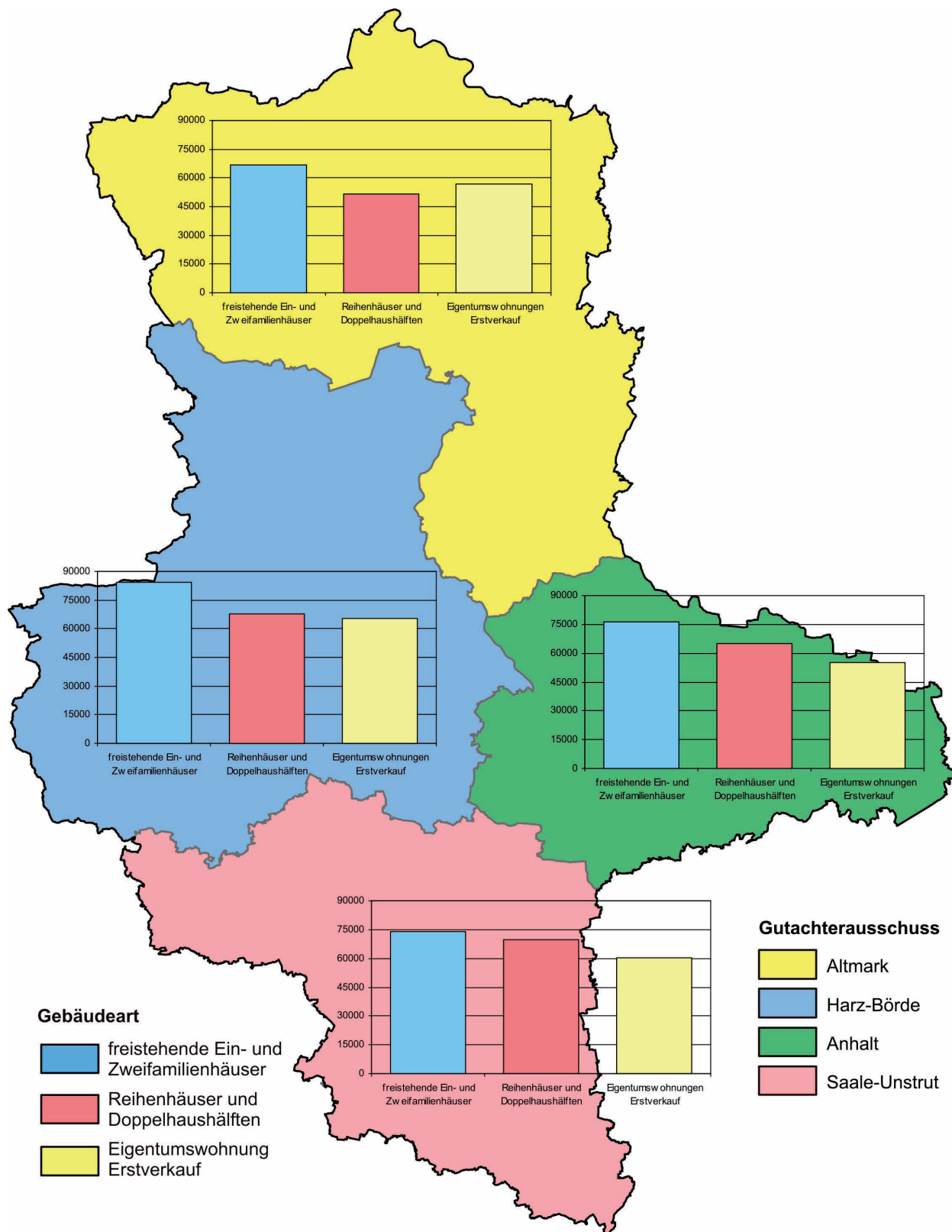
Gebäudeart	Baujahr <=1948		Baujahr 1949-1990		Baujahr >=1991	
	durchschnittl. Wohnfl.-preis (€/m ²)	Veränderung zum Vorjahr (%)	durchschnittl. Wohnfl.-preis (€/m ²)	Veränderung zum Vorjahr (%)	durchschnittl. Wohnfl.-preis (€/m ²)	Veränderung zum Vorjahr (%)
Mehrfamilienhäuser	342	+4,9	298	+13,4	895	+117,7
Ein- und Zweifamilienhäuser	524	-6,3	756	-3,9	1.167	-1,5
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	611	-7,9	683	-16,2	1.063	-4,9
Eigentumswohnungen Weiterverkauf	663	+5,0	403	-8,9	861	+14,2
Eigentumswohnungen Erstverkauf/Umwandlung	1427	+7,2	521	+13,1	972	+1,0
Eigentumswohnungen Erstverkauf/Neubau					1.742	-3,1

Durchschnittliche Wohnflächenpreise nach Baujahren



Durchschnittliche Kaufpreise von bebauten Grundstücken in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Folgende Übersicht zeigt das durchschnittliche Preisniveau 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 durch verschiedenartige Nutzungen und unterschiedliche regionale Strukturen werden von den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen eine Reihe von Bodenpreisindexreihen für typische Nutzungen und räumlich begrenzte Teilmärkte abgeleitet.

7.1.1 Bodenpreisindexreihen für Baugrundstücke

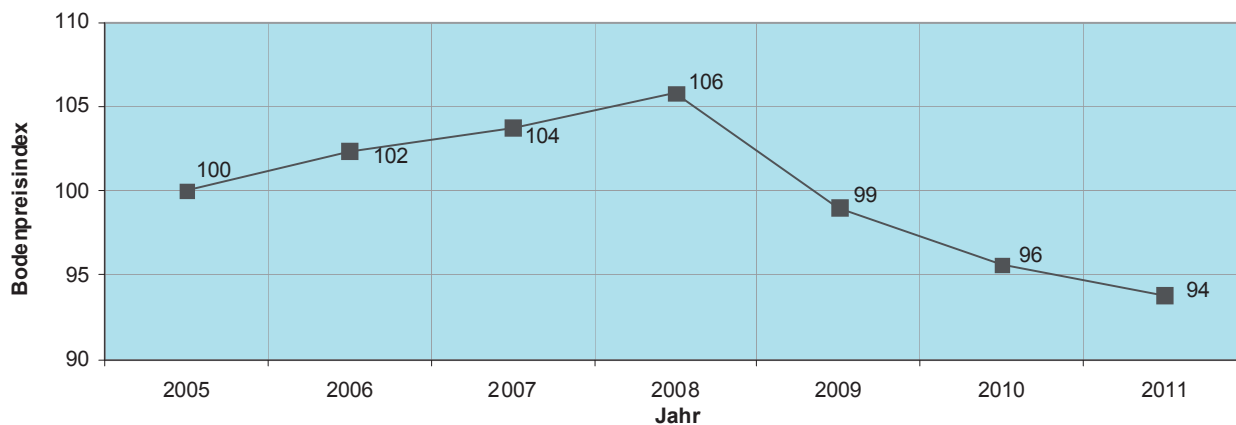
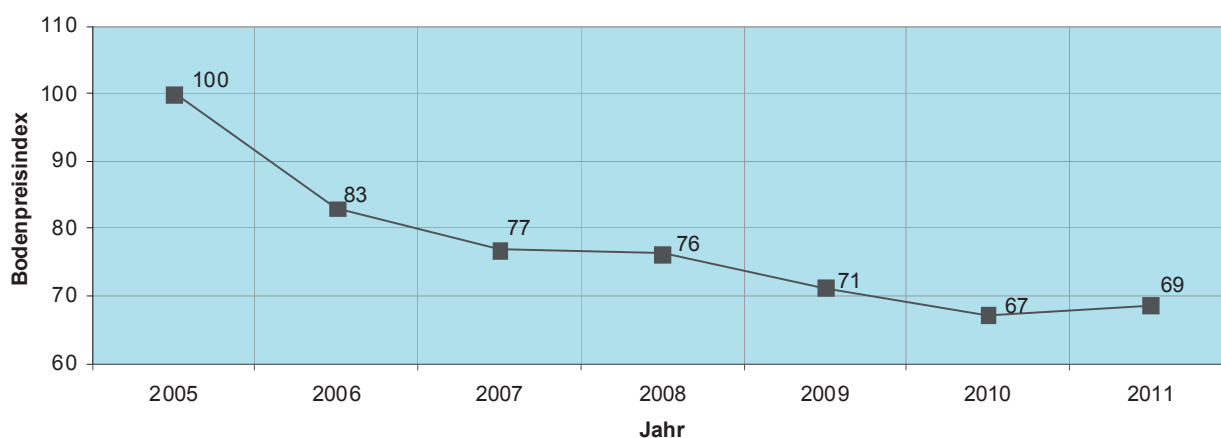
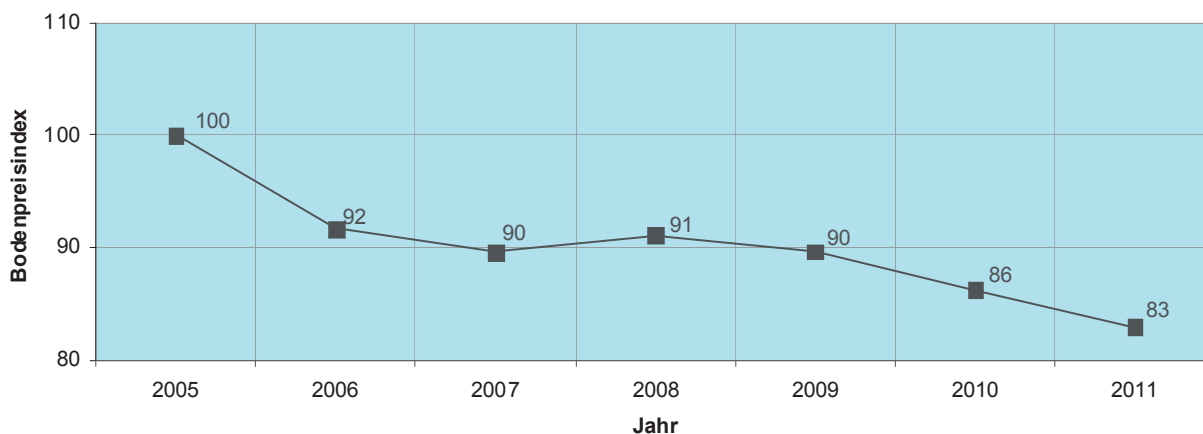
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Altmark

Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau

Im Berichtsjahr werden für den Regionalbereich Altmark wiederum Indexreihen für Bodenpreise unbebauter Grundstücke veröffentlicht. Durch die veränderte Erfassung der Erschließungssituation für Baulandflächen (nach Baugesetzbuch und/oder Kommunalabgabengesetz des Landes) und die Veränderung des Startpunktes der Indexreihe ist ein unmittelbarer Vergleich mit Indexreihen aus den Vorjahren nicht mehr möglich. Der Untersuchungszeitraum für die Entwicklung der Bodenpreise für Baugrundstücke beginnt nun mit dem Jahr 2005.

Den Indexreihen liegen recht geringe Kauffallzahlen zugrunde. Dies hat zur Folge, dass bisweilen nicht nachvollziehbare, übertrieben hohe „Ausschläge“ in den Indexreihen ausgewiesen werden müssten, weil einzelne Kauffälle (mit deutlich abweichendem Preisniveau) bei geringen Fallzahlen große Auswirkungen haben. 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.

Die Erfassung der Erschließungssituation der Kauffälle erfolgt konform nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz. Die bisherige zusätzliche Unterteilung nach alt- und neuerschlossenen Baulandflächen entfällt. Dies ermöglicht nunmehr wieder eine landkreisweise Differenzierung der Indexreihen. Die lagebedingten Preisunterschiede der Kauffälle, welche jeder Indexreihe zugrunde liegen, wurden durch eine Zuordnung zu den verschiedenen Regionstypen (Großstadt-randlage, Mittelzentren, Grundzentren/Kleinstädte, Dörfer, Fremdenverkehrsorte) berücksichtigt.

Bodenpreisindexreihe für Baugrundstücke im Altmarkkreis Salzwedel**Bodenpreisindexreihe für Baugrundstücke im Landkreis Stendal****Bodenpreisindexreihe für Baugrundstücke im Landkreis Jerichower Land**

Die Entwicklung der Indexwerte für Baugrundstücke verläuft in den Landkreisen recht unterschiedlich. War zwischen 2005 und 2008 in den Landkreisen Stendal und Jerichower Land ein Rückgang von etwa 25 % bzw. 10 % zu verzeichnen, so stieg im gleichen Zeitraum der Indexwert im Altmarkkreis um 6 %. Danach setzte sich auch hier der Trend fallender Baulandpreise durch. Im Vergleich zum Basisjahr 2005 ist der Index im Altmarkkreis Salzwedel aktuell um 6 % gesunken. Den stärksten Rückgang galt es im Landkreis Stendal mit rund 30 % gegenüber 2005 zu registrieren. Allerdings flachte sich hier die rückläufige Entwicklung - wie auch im Jerichower Land - deutlich ab, die Werte sind sogar zwischen 2010 und 2011 wieder leicht angestiegen. Der Landkreis Jerichower Land liegt momentan 17 Prozentpunkte unter dem Bodenpreisniveau des Jahres 2005.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich 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 Umstände
- selbständig nutzbare Grundstücke
- Grundstücksgrößen von 250 m² bis 1.500 m².

Die Angabe der Bodenpreisindices aus dem aktuellen Jahr ist nur vorläufig, da im Laufe des Jahres 2012 noch Kaufverträge mit Vertragsdatum bis 31.12.2011 in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingehen. Der endgültige Indexwert für 2011 ergibt sich daher erst nach dem Jahresabschluss für 2011.

Durch die Kommunale Gebietsreform hat sich zu Beginn des Jahres 2011 die Zuordnung von einigen Gemarkungen zu den Gemeinden geändert. Gleichzeitig sind mit der Einführung des Regionstyps "Grundzentren/Kleinstädte" die Regionstypen "Randlagen zu Mittelzentren" bzw. "Kleinstädte" weggefallen. Daher wurde die Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen aktualisiert (siehe Erläuterungen im Abschnitt 4.7).

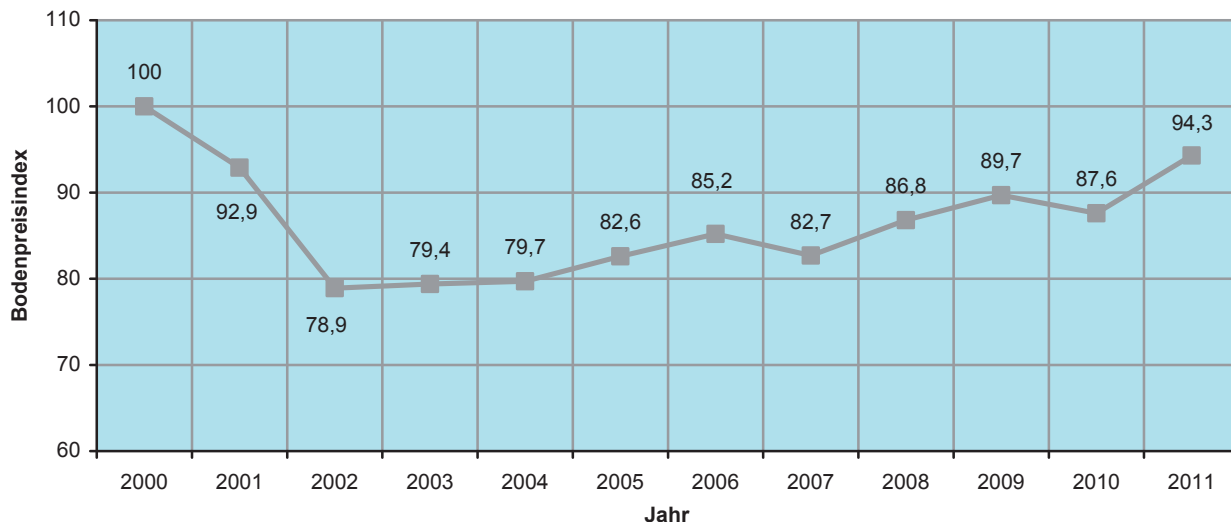
Bodenpreisindexreihen für unbebaute erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke (nach BauGB und KAG-LSA)

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 Regionalbereich Harz-Börde durchgeführt. Der Untersuchungszeitraum umfasst die Jahre 2000 bis 2011. Der Regionstyp Fremdenverkehrsort wurde erstmals in die Untersuchung mit einbezogen. Der Baulandpreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2000. Die Stichproben zur Ableitung der Indexreihen basieren auf folgenden Kauffallzahlen:

- | | |
|--|-----------------|
| - Großstadt Magdeburg | 1.871 Kauffälle |
| - Großstadtrandlage, Mittelzentren, Grundzentren/Kleinstädte und Fremdenverkehrsorte | 2.940 Kauffälle |
| - Dörfer | 1.417 Kauffälle |

Die folgenden Graphiken geben die zeitliche Entwicklung des Kaufpreisniveaus in den Regionstypen im Regionalbereich Harz-Börde wieder.

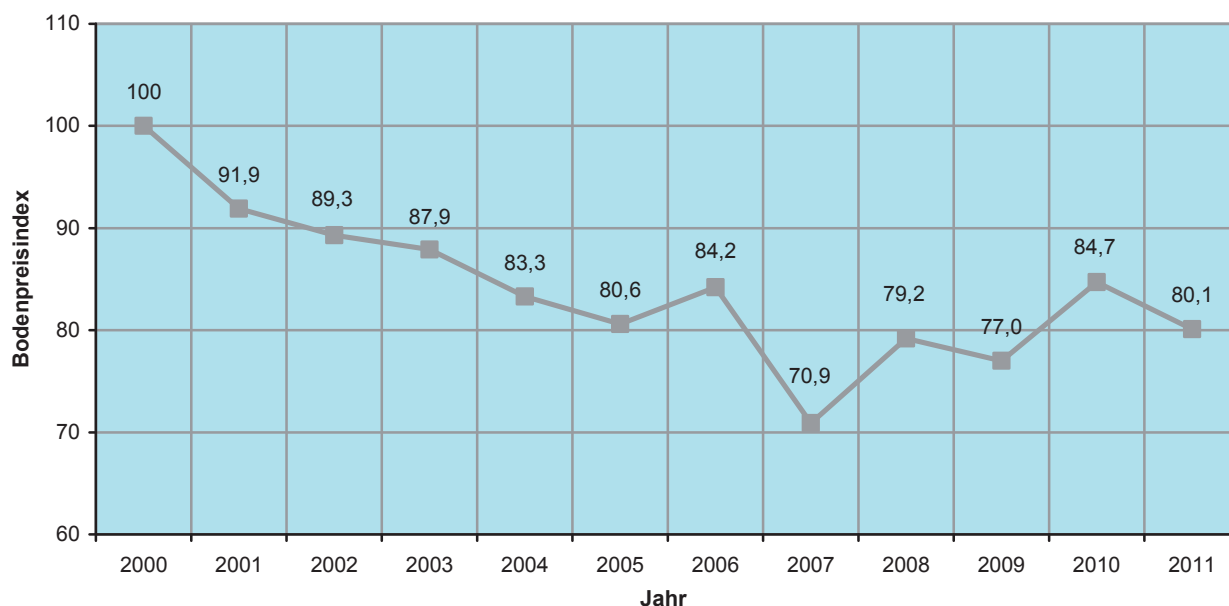
**Bodenpreisindexreihe für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke
in der Großstadt Magdeburg**



Merkmale für die Großstadt	Spanne	Durchschnitt
Kaufpreise:	8.000 € bis 206.994 €	50.605 €
Grundstücksflächen:	250 m² bis 1.483 m²	595 m²
Vergleichspreise (erschließungsbeitragsfrei):	15 €/m² bis 240 €/m²	86 €/m²
Bodenrichtwerte (erschließungsbeitragsfrei):	36 €/m² bis 220 €/m²	87 €/m²

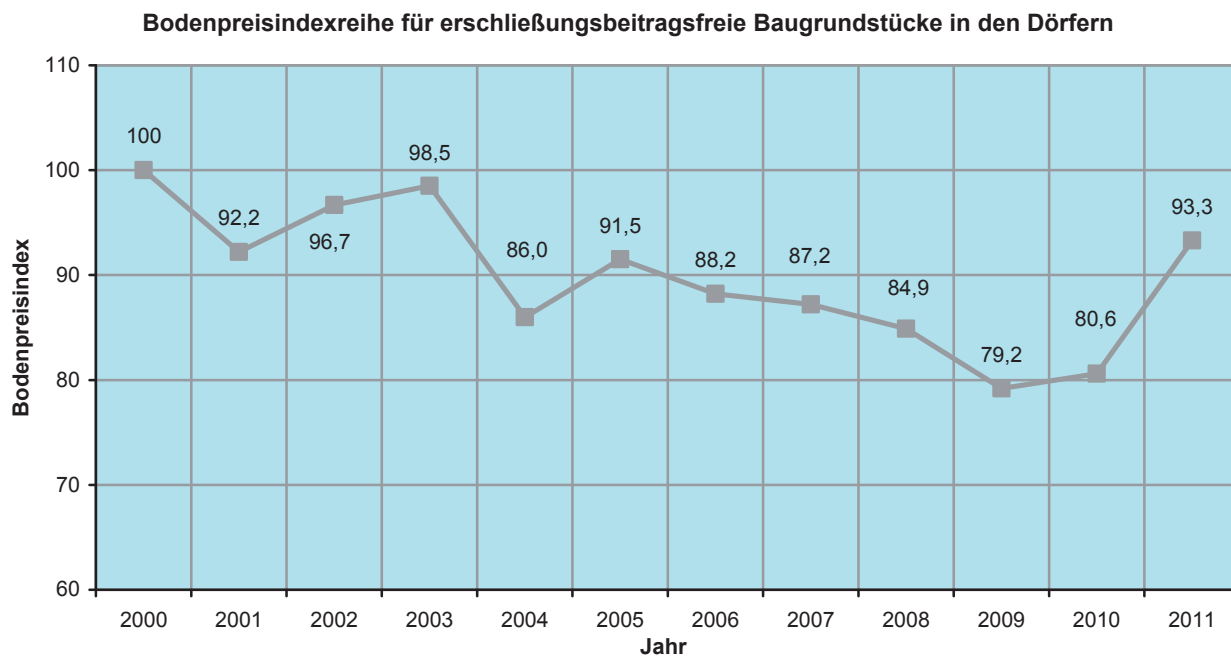
Der Bodenpreisindexreihe der **Großstadt Magdeburg** liegen 77 bis 258 Kauffälle pro Jahr zugrunde. In Magdeburg gab es bis zum Jahr 2002 ein großes Angebot an Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus. In diesen Jahren fiel der Baulandpreisindex bis auf die Indexzahl 79 ab und stagnierte zwei Jahre. Seit 2004 ist ein Anstieg des Kaufpreisniveaus zu verzeichnen, welches mit 94,3 Punkten erstmals wieder seit 2000 den Bodenpreisindex des Jahres 2001 überschreitet.

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



Merkmale für Großstadtrandlagen, Mittel-, Grundzentren und Fremdenverkehrsorte	Spanne	Durchschnitt
Kaufpreise:	5.236 € bis 148.577 €	33.641 €
Grundstücksflächen:	250 m² bis 1.500 m²	655 m²
Vergleichspreise (erschließungsbeitragsfrei):	15 €/m² bis 153 €/m²	52 €/m²
Bodenrichtwerte (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m² bis 155 €/m²	50 €/m²

Die Bodenpreisindexzahlen der **Großstadtrandlagen, Mittelzentren, Grundzentren und Kleinstädte sowie Fremdenverkehrsorte** basieren auf 98 bis 447 Kauffällen pro Jahr. Seit dem Basisjahr 2000 ist der Bodenpreisindex bis in das Jahr 2005 kontinuierlich gesunken. Das Minimum war 2007 mit rd. 71 Punkten erreicht. Seitdem ist wieder ein Anstieg des Kaufpreisniveaus zu verzeichnen. Im Jahr 2011 lag der vorläufige Bodenpreisindex bei 80,1.



Merkmale für Dörfer	Spanne	Durchschnitt
Kaufpreise:	3.988 € bis 88.535 €	24.251 €
Grundstücksflächen:	260 m² bis 1.500 m²	690 m²
Vergleichspreise (erschließungsbeitragsfrei):	15 €/m² bis 99 €/m²	37 €/m²
Bodenrichtwerte (erschließungsbeitragsfrei):	4 €/m² bis 82 €/m²	33 €/m²

Der Bodenpreisindexreihe der **Dörfer** liegen bis zum Jahr 2005 minimal 111 Kauffälle zugrunde. In den darauffolgenden Jahren schwanken die Kauffallzahlen zwischen 44 im Jahr 2007 und 68 im Jahr 2010. Das Kaufpreisniveau sank von 2005 bis 2009 kontinuierlich. Erstmalig seit 2004 stieg der Bodenpreisindex im Jahr 2011 wieder signifikant an.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt

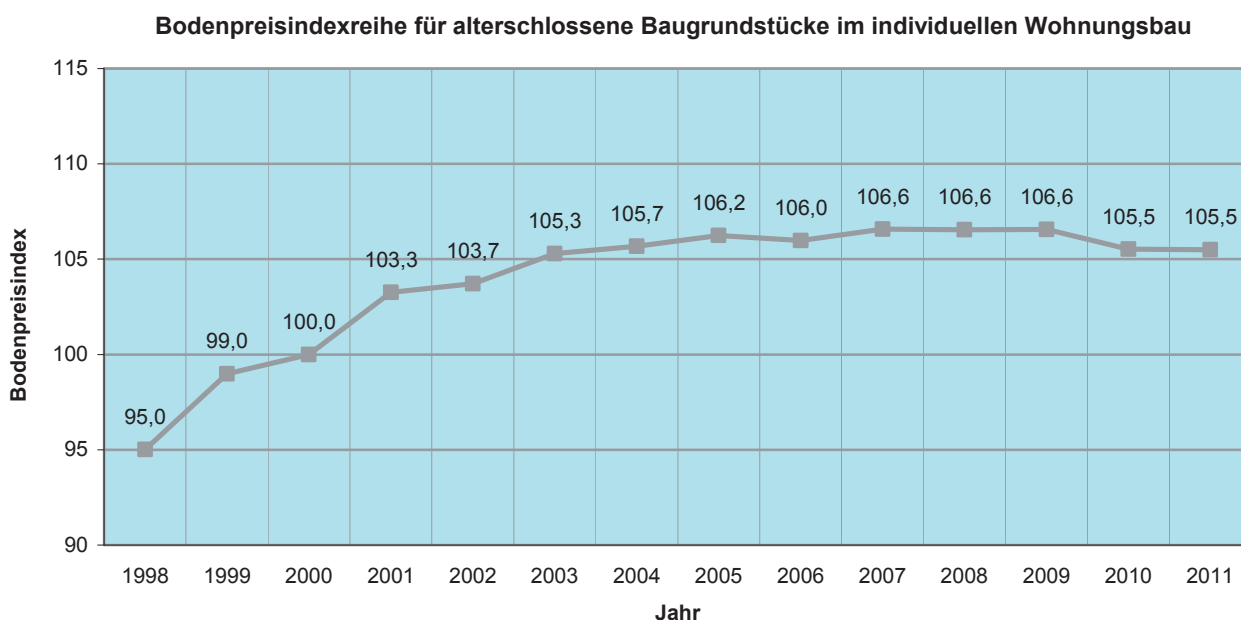
Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland des individuellen Wohnungsbaus

Maßgebliche Einflussfaktoren auf das Preisniveau unbebauter Baugrundstücke sind die Lage und der Erschließungszustand. Bezüglich des Erschließungszustandes wird der Grundstücksverkehr getrennt nach erschließungsbeitragspflichtigen und erschließungsbeitragsfreien Verkäufen angegeben. Die erschließungsbeitragsfreien Grundstücke werden dabei unterteilt in alterschlossene Baugrundstücke (in historisch gewachsenen Ortslagen), in deren Kaufpreisen lediglich die vorhandenen, ortsüblichen Erschließungsanlagen enthalten sind und in neuerschlossene Baugrundstücke, deren Kaufpreise die Kosten einer Neuerschließung beinhalten (neuerschlossene Bauplätze).

Die Entwicklung der Kaufpreise für unbebaute Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurde in diesem Jahr insgesamt für die Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg sowie für die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau im Zeitraum von 1998 bis 2011 untersucht. Die Darstellung von Indexreihen für die beiden Erschließungszustände alterschlossenes und neuerschlossenes Bauland erfolgt in diesem Jahr letztmalig, da dieses Unterscheidungskriterium in der Kaufpreissammlung künftig nicht mehr erfasst wird. Deshalb werden in diesem Jahr des Überganges neue Indexreihen nach Lageabhängigkeit veröffentlicht. Diese basieren auf dem dort beschriebenen Bodenrichtwert-Quotientenmodell.

Berücksichtigung fanden somit in der diesjährigen Untersuchung für alterschlossene Baugrundstücke Kaufpreise in Grundstückslagen mit Bodenwerten zwischen 5 €/m² bis 120 €/m². Zugrunde gelegt wurden dabei weiterhin Verkäufe von Bauplätzen mit einer Größe von 250 m² bis 1.500 m².

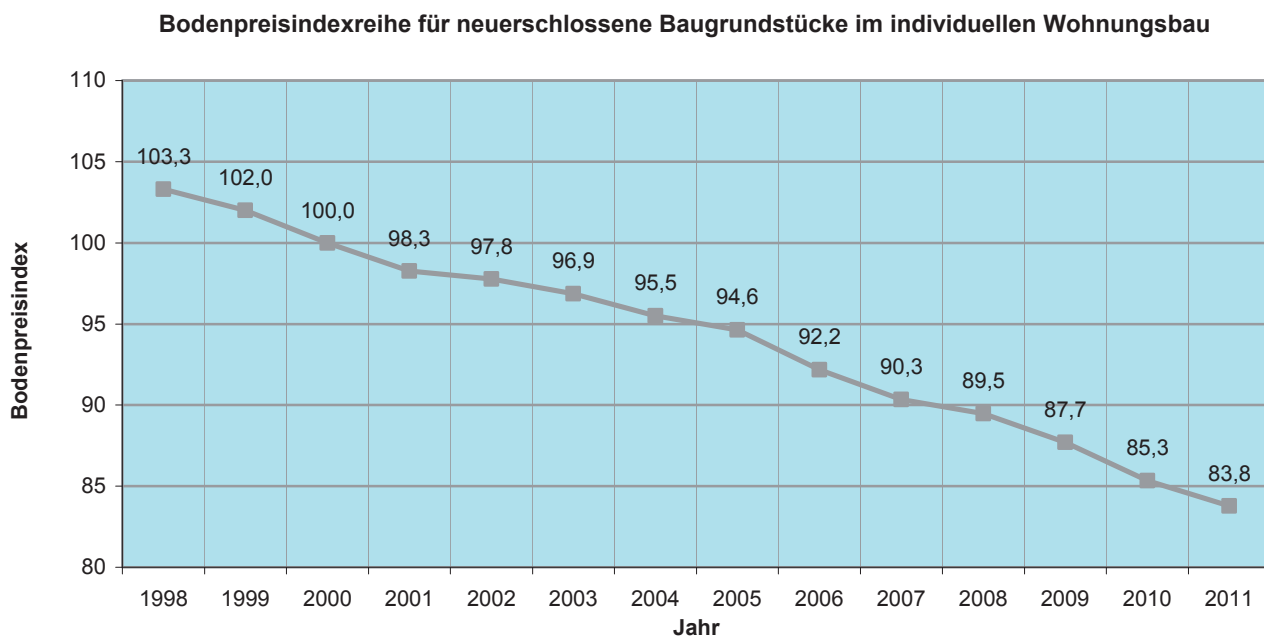
Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen fanden bei der Berechnung keine Berücksichtigung. Die jährlichen Bodenpreisindexzahlen wurden aus durchschnittlichen Bodenwerten ermittelt und zum Basisjahr 2000 mit dem Index 100 ins Verhältnis gesetzt.



Die langfristige Entwicklung der Bodenpreise für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus, im speziellen für Bauplätze mit Alterschließung, zeigte bis zum Jahr 2009 eine tendenziell steigende Entwicklung auf. So konnte insbesondere in den Jahren von 1998 bis 2004 innerhalb dieser Entwicklung ein erheblicher Wertzuwachs in den ermittelten Indexwerten verzeichnet werden. Ab dem Jahr 2004 bis 2009 stagnierte diese Entwicklung und die Grundstückspreise

blieben auf einem konstanten Niveau. Entgegen dieser langfristigen Entwicklung fiel der Bodenpreisindex im Vorjahr erstmals und behielt diesen Wert im Berichtsjahr 2011 bei.

Auch für neuerschlossene Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurde ein Bodenpreisindex ermittelt. Der Untersuchung waren Kaufpreise in Grundstückslagen zwischen 25 €/m² und 88 €/m² zugrunde gelegt. Einbezogen werden dabei Verkäufe von Bauplätzen mit einer Größe zwischen 270 m² und 1.450 m².



Der Bodenpreisindex für neuerschlossene Bauplätze zeigt entgegen der langjährigen Entwicklung der Bodenpreise der altersschlossenen Baugrundstücke eine stetig fallende Tendenz auf. Erreichte der Bodenwert im Jahre 1998 mit 103,3 seinen Höchstwert gegenüber dem Basisjahr 2000, so fielen die Bodenpreise in den Folgejahren stetig und erreichten im Berichtsjahr 2011 mit 83,8 einen erneuten Tiefpunkt.

Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland des individuellen Wohnungsbaus nach Lageabhängigkeit

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

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 30. Oktober 2011 zugrunde. Der Entwicklungszustand ist auf baunutzungsreife, erschließungsbeitragsfreie Flächen beschränkt. Die Selektion ergab einen Stichprobenumfang von 6763 Objekten.

2. Abweichungen des Kauffallgrundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück durch Zuschläge bzw. Abschläge ausgleichen (abgestellter Kaufpreis)

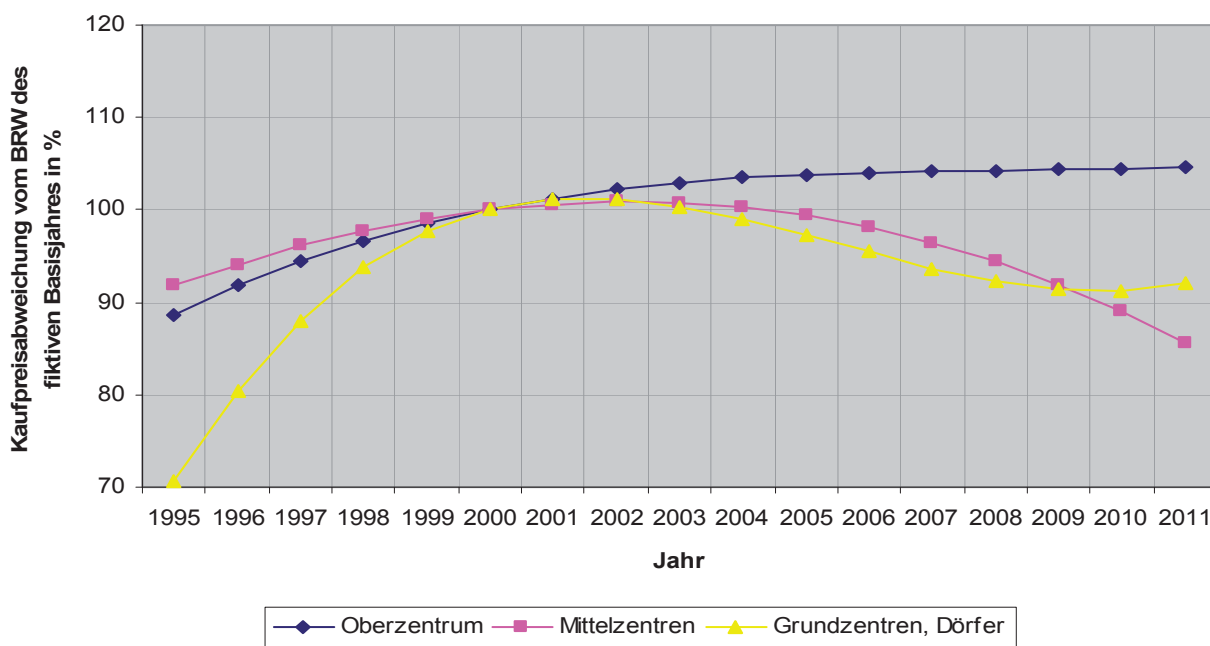
3. Lagevergleichbarkeit unter Bezug auf das Basisjahr herstellen (Quotientenmethode)

Die Kaufpreis-Indexzahl wird als Quotient aus dem abgestellten Kaufpreis 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**. Damit ist die Normierung von 3966 Kauffällen realisiert.

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**

Indexreihe für Wohnbauland des individuellen Wohnungsbaus



Beispiel für die Ableitung eines Vergleichswertes für neuerschlossene Grundstücke

Gegeben:

- Kaufpreis: 65 €/m²
- Kaufpreisdatum: Juli 1999
- Bodenpreisindexzahl 1999: 102,0
- Wertermittlungstichtag: Juli 2011
- Bodenpreisindexzahl 2011: 83,8

Gesucht: Vergleichswert Juli 2011:

Vergleichswert: $65 \text{ €/m}^2 \times 83,8 / 102,0 = \underline{53,40 \text{ €/m}^2}$

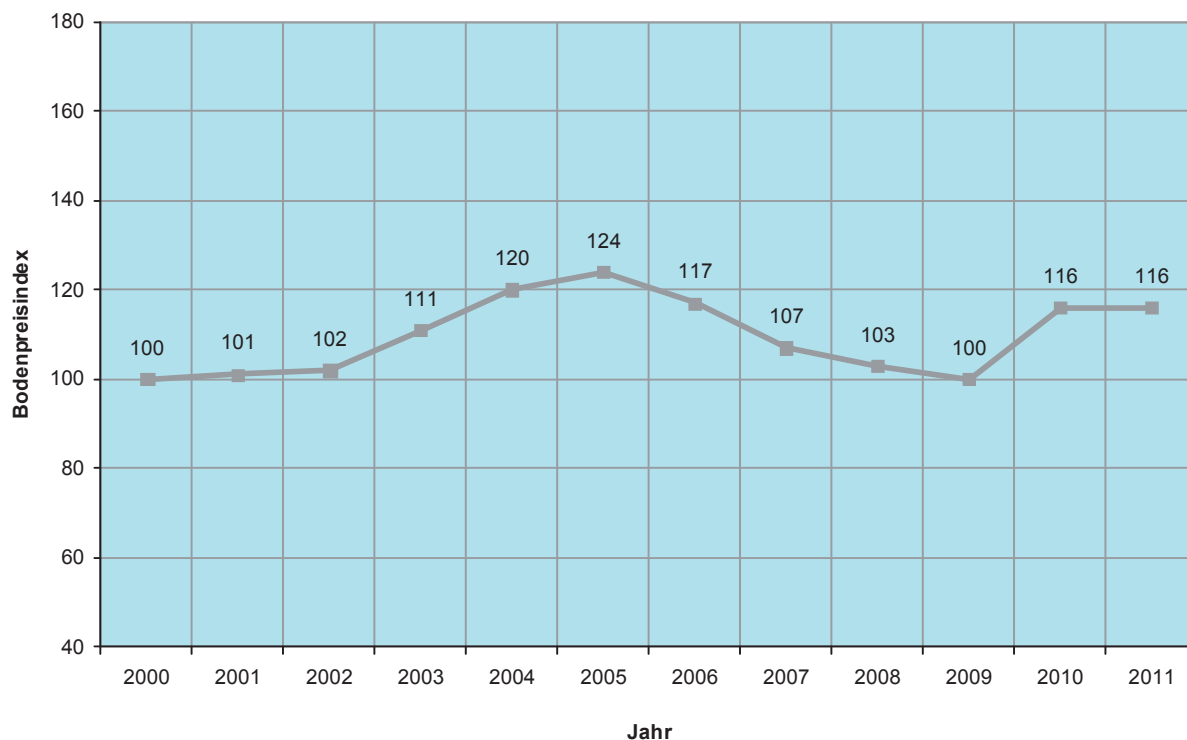
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut**Bodenpreisindexreihen für Grundstücke in historisch gewachsenen Siedlungsgebieten und Baulücken für den individuellen Wohnungsbau**

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 berücksichtigt. 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 2012 noch Kaufverträge mit Vertragsdatum bis 31.12.2011 in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingehen. Der endgültige Indexwert für 2011 ergibt sich daher erst nach dem Jahresabschluss für 2011.

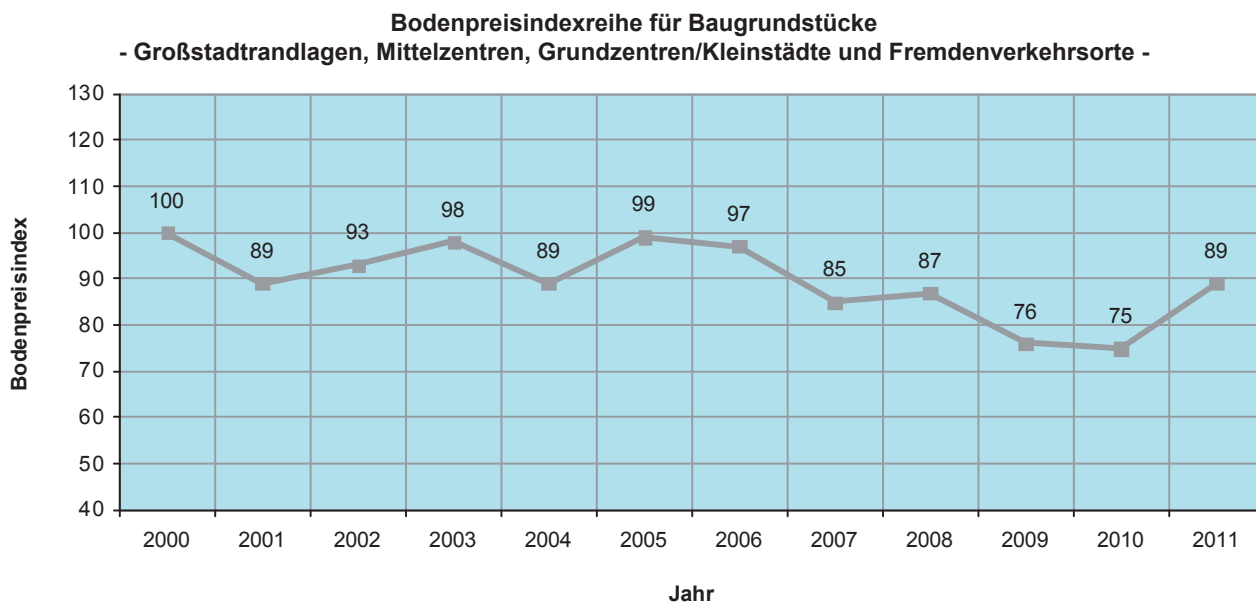
Die Indexzahlen zeigen die Preisentwicklung für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke mit einer Grundstücksgröße zwischen 150 m² und 1.500 m².

Regionstyp – Großstädte**Bodenpreisindexreihe für Baugrundstücke - Stadt Halle (Saale) -**

Dieser Auswertung der Stadt Halle (Saale) standen rd. 500 Kauffällen zur Verfügung. Im aktuellen Berichtsjahr sind 40 Kauffälle eingegangen, wobei der Index zum Vorjahr konstant geblieben ist.

Regionstypen – Großstadtrandlagen, Mittelzentren, Grundzentren/Kleinstädte und Fremdenverkehrsorte

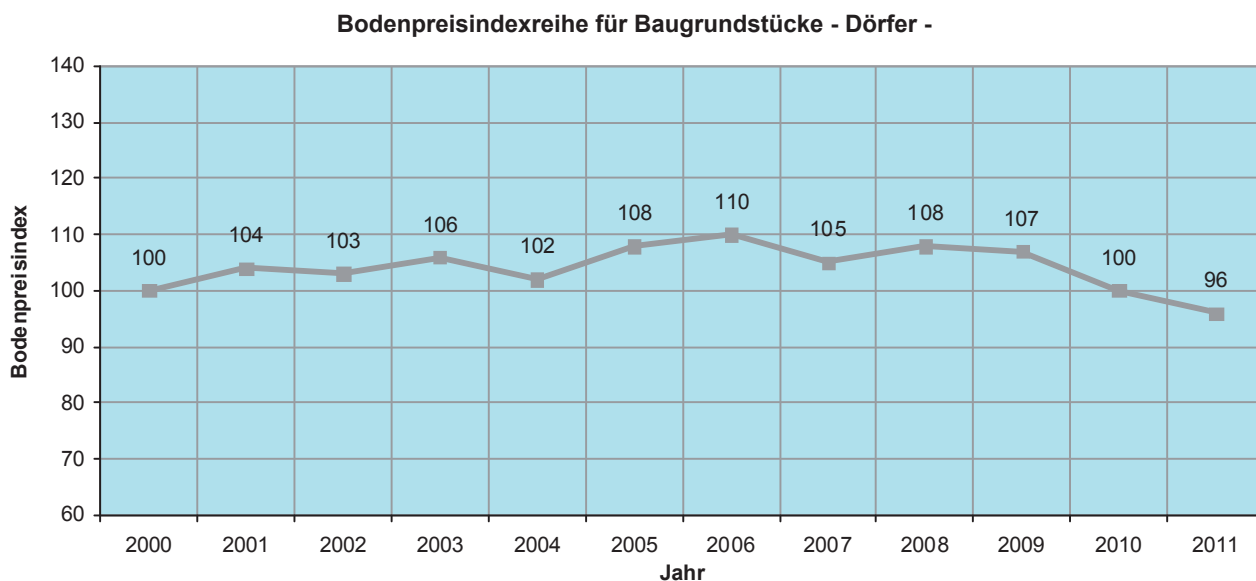
Eine Untersuchung der Kauffalldaten innerhalb der weiteren Regionstypen ergibt, dass sich die Baulandpreise in diesen Regionstypen ähnlich entwickelt haben. Auf Grund der Verteilungsuntersuchung wurde ein Bodenwertniveau der Kaufpreise zwischen 10 und 90 €/m² zugrunde gelegt.



Dieser Auswertung standen rd. 880 Kauffälle zur Verfügung. Die Indexreihe zeigt einen stetigen Rückgang des Bodenpreisindex ab dem Jahr 2005. Durch einen deutlichen Aufwärtstrend im aktuellen Berichtsjahr nähert sich der Wert dem Basisjahres 2000 wieder an. Auch die Anzahl der eingeflossenen Kauffälle im Berichtsjahr von 67 ist wesentlich höher als die im Vorjahr mit insgesamt 37.

Regionstyp – Dörfer

Das Bodenwertniveau in den Dörfern nimmt einen von den übrigen Regionstypen abweichenden Verlauf. Hier wurden auf Grund der Verteilungsuntersuchung Kaufpreise zwischen 5 und 50 €/m² zugrunde gelegt.



In diese Auswertung sind rd. 1.050 Kauffälle eingeflossen. Seit dem Basisjahr 2000 gibt es einen geringfügigen Anstieg in der Bodenpreisentwicklung bis zum Jahr 2006. Die darauffolgende Verringerung setzt sich im aktuellen Berichtsjahr weiterhin fort. Die Anzahl der Kauffälle ist seit dem Jahr 2006 stark zurückgegangen. Im aktuellen Berichtsjahr sind nur 30 Kauffälle in die Berechnung eingegangen, d.h. dass die Aussagefähigkeit nur sehr eingeschränkt möglich ist.

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 2002
Bodenpreisindexzahl 2003: 103
Wertermittlungstichtag: Juli 2008
Bodenpreisindexzahl 2008: 108

gesucht: Vergleichswert Juli 2008

Vergleichswert: $30,00 \text{ €/m}^2 \times 108/103 = 31,45 \text{ €/m}^2$ **rd. 31,50 €/m².**

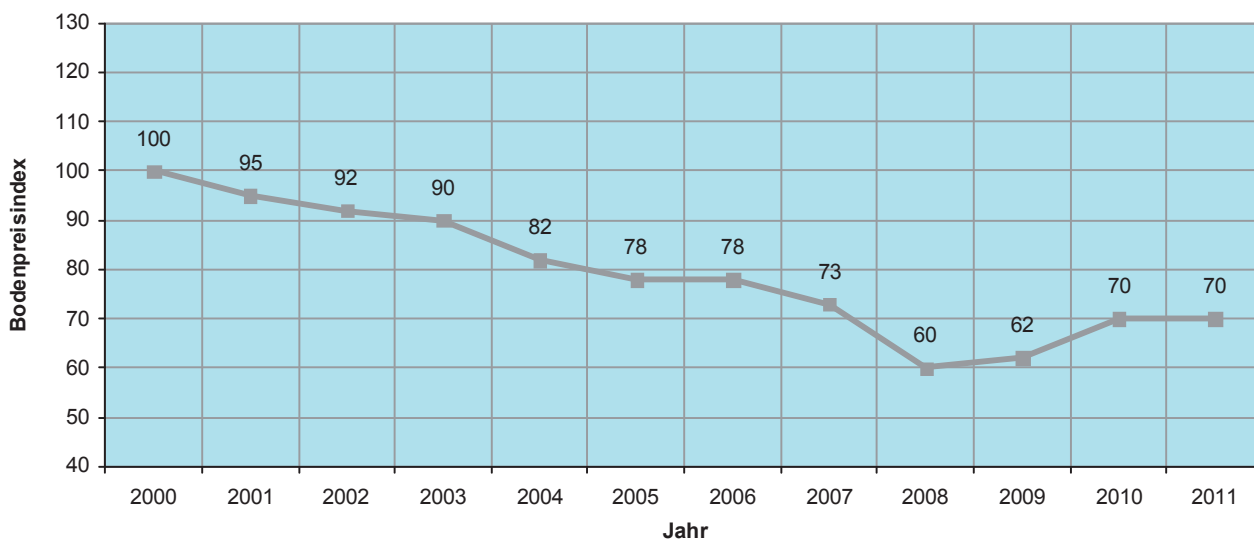
Bodenpreisindexreihen für Baugrundstücke, die nach 1991 auf der Grundlage von Bebauungsplänen entstanden sind

Aufgrund unterschiedlicher Bodenpreisentwicklungen werden auch für die o.g. Baugrundstücke im Folgenden die Indexreihen getrennt nach den räumlichen Gegebenheiten dargestellt.

Untersucht werden die einzelnen Regionstypen. Die nachstehenden Bodenpreisindexreihen zeigen, dass die Kaufpreise in den Regionstypen Großstadt, Mittelzentrum und Dorf sich ähnlich entwickeln. Aufgrund der unterschiedlichen Bodenwertniveaus der Regionstypen werden jedoch getrennte Untersuchungen für die Regionstypen Großstadt, Mittelzentrum und Dorf durchgeführt.

Für die Ableitung der Baulandindexreihen werden nur Wohnbaugrundstücke (Eigenheimgebiete, Kleinsiedlungsgebiete) berücksichtigt. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen fanden bei der Untersuchung keine Berücksichtigung. Die jährlichen Bodenpreisindexzahlen wurden aus durchschnittlichen Bodenwerten ermittelt und zum Basisjahr 2000 mit dem Index 100 ins Verhältnis gesetzt.

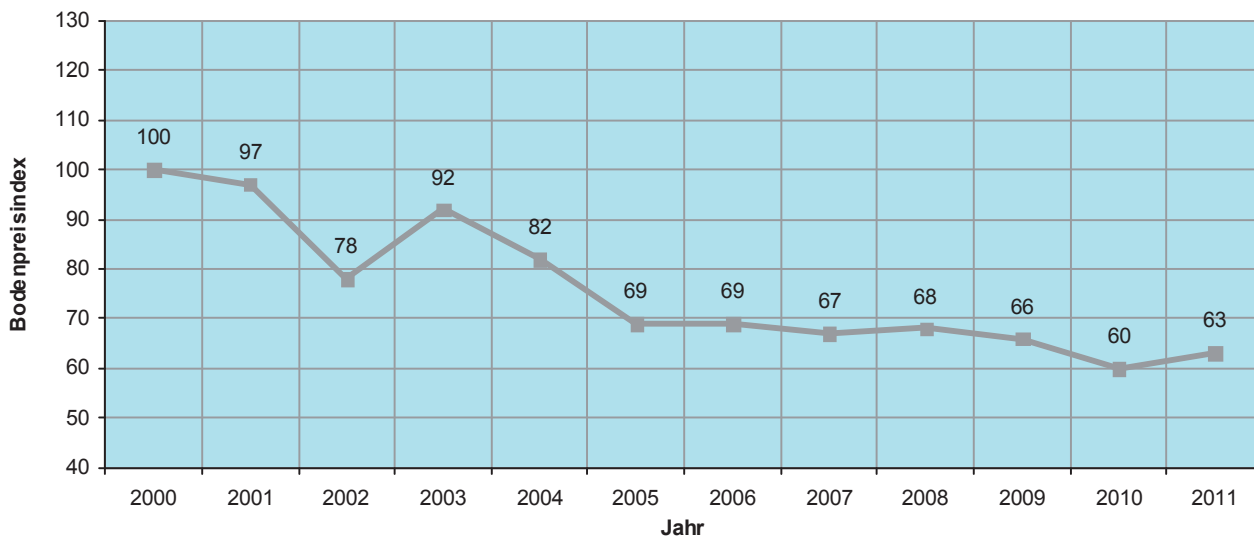
Die Indexzahlen zeigen die Preisentwicklung für baureife, neuerschlossene Baugrundstücke mit einer Grundstücksgröße zwischen 150 m² und 1.500 m².

Regionstyp – Großstädte**Bodenpreisindexreihe für Baugrundstücke - Stadt Halle (Saale) -**

Dieser Auswertung standen rd. 720 Kauffälle zur Verfügung. In den Jahren 2000 bis 2008 war die Bodenpreisentwicklung stark rückläufig. Seit dem Jahr 2008 erfährt das Bodenwertniveau einen leichten Anstieg. Die Preisentwicklung im aktuellen Berichtsjahr stabilisiert das Bodenpreisniveau des Vorjahres. Im Berichtsjahr standen 36 Kauffälle zur Verfügung.

Regionstypen – Mittelzentren

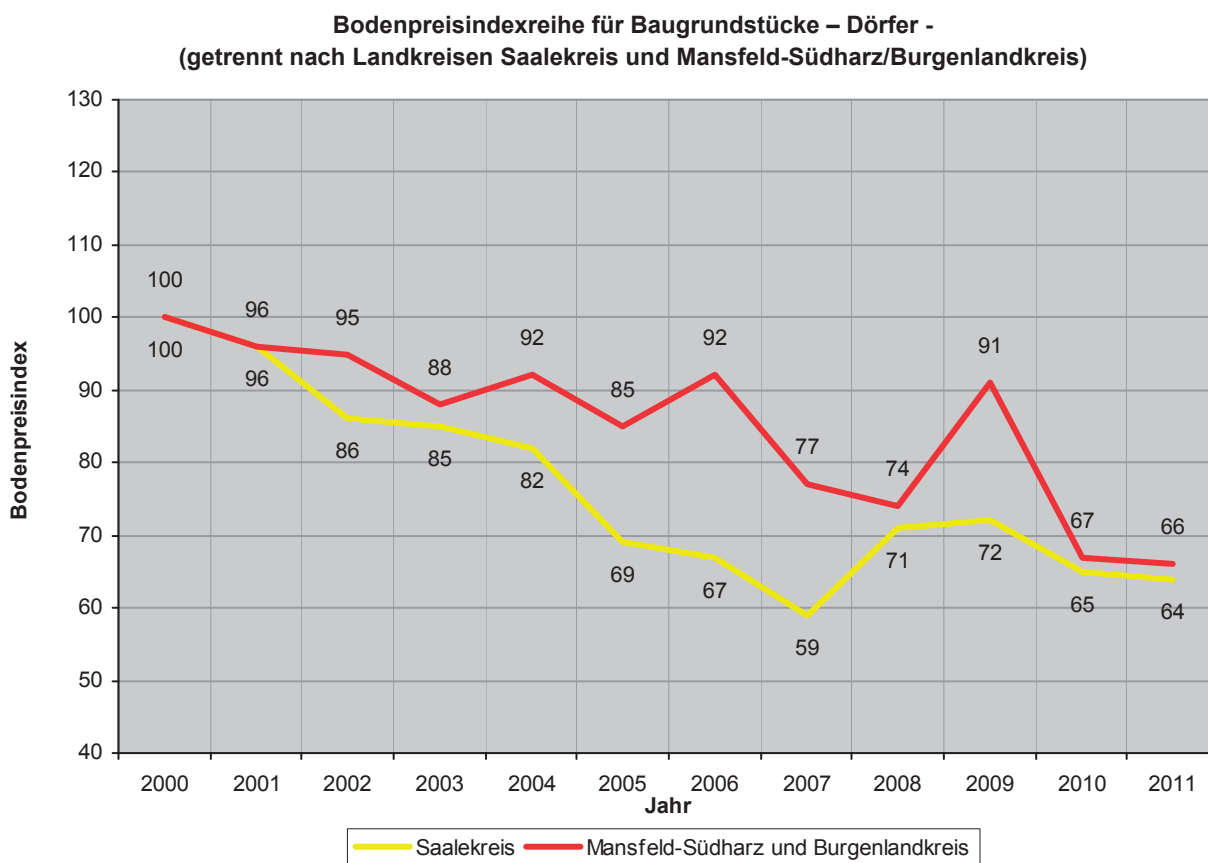
Weiterhin konnte eine Bodenpreisindexreihe für die Mittelzentren abgeleitet werden.

Bodenpreisindexreihe für Baugrundstücke - Mittelzentren -

Für diese Auswertung standen rd. 460 Kauffälle zur Verfügung, wobei ein hoher Anteil mit 95 Kauffällen aus dem Jahr 2000 stammt. In den folgenden Jahren bewegte sich die Anzahl der Kauffälle zwischen 20 und 50 Kauffällen pro Jahr. Aufgrund der geringen Anzahl dieser Kauffälle besteht hier nur eine eingeschränkte Aussagefähigkeit. Die 25 Kauffälle des aktuellen Berichtszeitraums bestätigen mit einem leichten Anstieg das Wertniveau des letzten Jahres.

Regionstyp – Dörfer

Die Untersuchung der Kauffalldaten zu diesem Regionstyp ergibt, dass sich die Baulandpreise in den Landkreisen Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz annähernd gleich entwickelt haben. Die Entwicklung im Saalekreis nimmt einen teilweise davon abweichenden Verlauf. Daher erfolgt eine getrennte Darstellung der landkreisbezogenen Entwicklung. Auf Grund der Verteilungsuntersuchung wurde ein Bodenwertniveau der Kaufpreise von über 10 €/m² zugrunde gelegt.



Der Auswertung im Saalekreis standen rd. 780 Kauffälle zur Verfügung. Die Anzahl der Kauffälle ist seit dem Jahr 2007 rapide zurückgegangen, so dass auch hier nur bedingt eine Aussage getroffen werden kann. Dem Berichtsjahr lagen lediglich 16 Kauffälle zur Verfügung.

Der Auswertung in den Landkreisen Mansfeld Südharz und Burgenlandkreis standen rd. 500 Kauffälle zur Verfügung. Auch hier ist die Anzahl der Kauffälle im Verlauf der Jahre stark zurückgegangen, in den Jahren 2005 bis zum Berichtsjahr bewegte sich die Anzahl der Kauffälle zwischen 10 und 29, so dass auch hier nur eine eingeschränkte Aussagefähigkeit getroffen werden kann. Dem Berichtsjahr lagen lediglich 15 Kauffälle zur Verfügung.

Nach dem abweichenden Verlauf der Landkreise in den Jahren 2001 bis 2009 lässt sich in den letzten beiden Jahren eine Homogenisierung des Wertniveaus in allen Landkreisen feststellen, welches sich zudem über die letzten beiden Jahre auf einem konstanten Wert hält.

7.1.2 Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Altmark

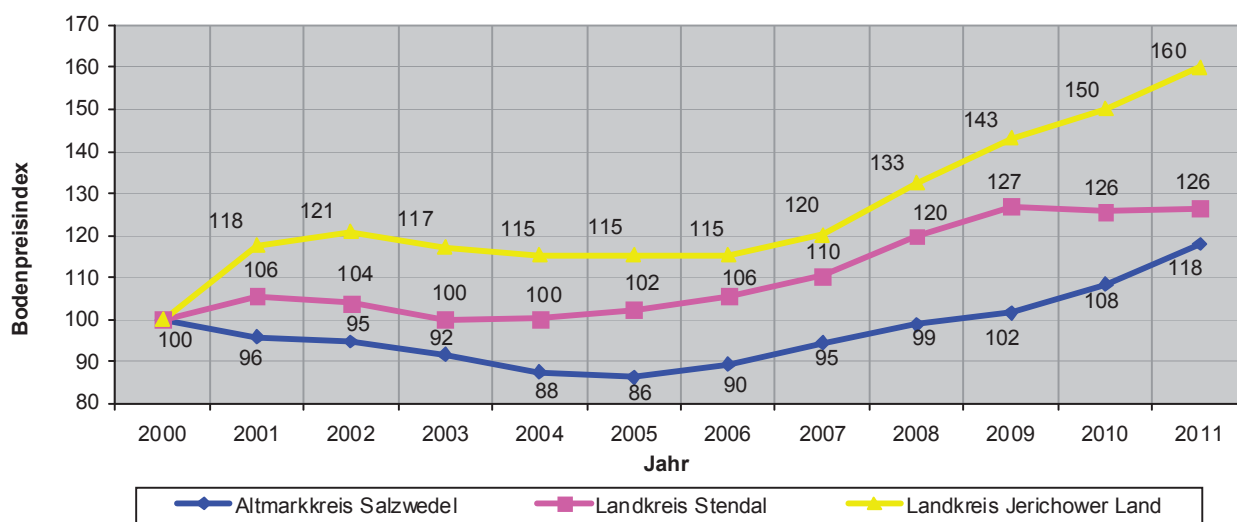
Indexreihen für landwirtschaftliche Bodenpreise ermöglichen die Abbildung einer zeitlichen Entwicklung der Wertverhältnisse auf diesem Teilmarkt. Diese werden im Regionalbereich Altmark jeweils landkreisweise ermittelt und in den folgenden Grafiken getrennt nach Acker- und Grünland dargestellt.

Untersucht wurden alle landwirtschaftlichen Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit einer Flächengröße ab 2.500 m². In einem Zeitraum von 2000 bis 2011 standen für Ackerlandflächen etwa 3.200 und für Grünlandflächen rund 1.300 Kauffälle zur Verfügung. Die Ackerzahlen lagen im Rahmen von 11 bis 87 und die Grünlandzahlen von 16 bis 77 Bodenpunkten. Die Spannweite der registrierten Kaufpreise belief sich auf 0,11 bis 1,30 €/m² für Ackerflächen und 0,10 bis 0,82 €/m² beim Grünland. Die sich daraus ergebenden jährlichen Bodenpreisindexzahlen wurden aus durchschnittlichen Bodenwerten ermittelt und zum Basisjahr 2000 mit dem Indexwert 100 ins Verhältnis gesetzt.

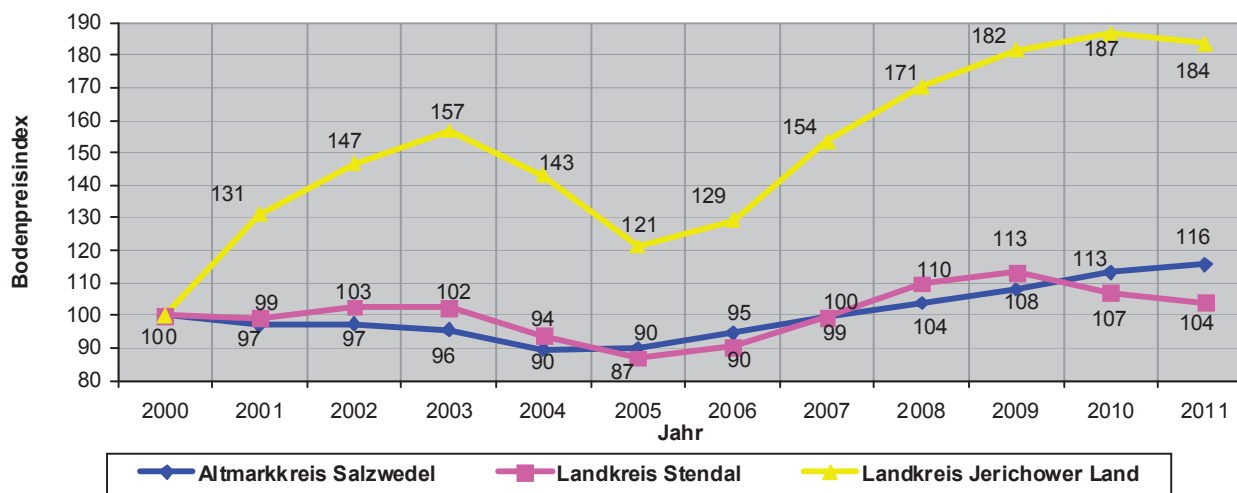
Bei den Ackerflächen ist weiterhin eine deutlich steigende Tendenz des Preisniveaus im Altmarkkreis Salzwedel und im Landkreis Jerichower Land erkennbar, während im Landkreis Stendal seit 2009 eine Stagnation beobachtet wird.

Hingegen ist ein Aufwärtstrend beim Indexwert für Grünlandflächen nur im Altmarkkreis Salzwedel zu erkennen. Im Landkreis Stendal ist seit 2009 und im Jerichower Land seit 2010 ein leichter Rückgang zu verzeichnen.

Bodenpreisindexreihen für Ackerland



Bodenpreisindexreihen für Grünland



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde

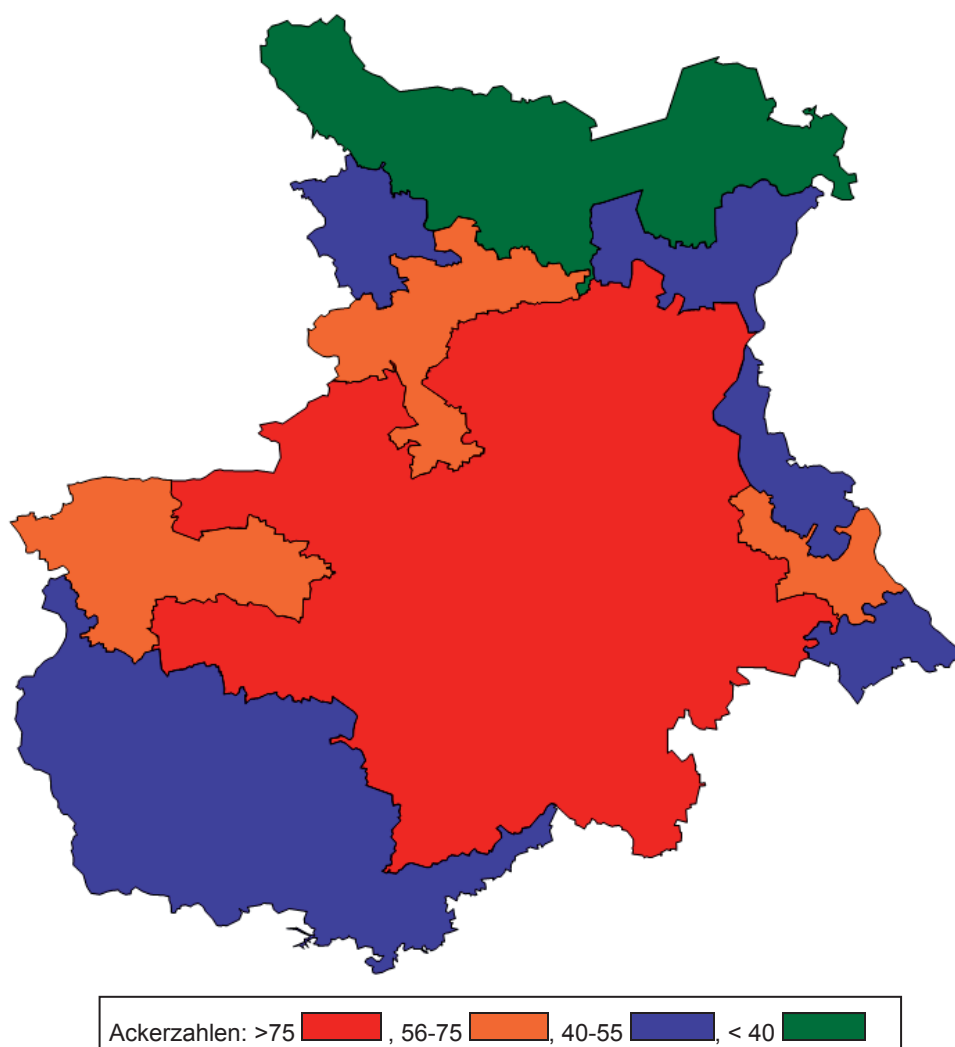
Zeitliche Entwicklungen der Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt können durch Indexreihen erfasst werden. Die Indexreihen werden im Wesentlichen dazu benötigt, die zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlten Kaufpreise, aufgrund konjunkturbedingter Bodenpreisänderungen auf dem Grundstücksmarkt auf einen Stichtag umzurechnen.

Bodenpreisindexreihe für Ackerland

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Regionalbereich 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 in Gebiete unterschiedlicher Bodengüteklassen untergliedert (Ackerzahl unter 40, 40 bis 55, 56 bis 75 und über 75). Die folgende Karte verdeutlicht die regionale Verteilung der vier Ackerlandklassen.

Ackerland entsprechend der vorherrschenden Ackerzahl



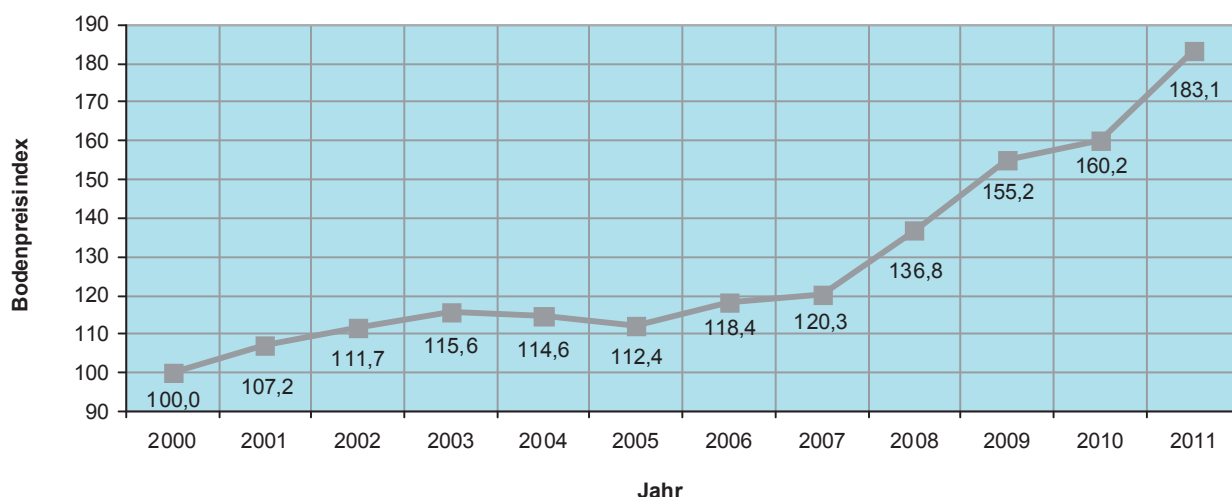
Die der Untersuchung zugrundeliegenden Kauffälle wurden je nach Bonität den vier Ackerlandklassen zugeordnet. In die Berechnung der Indexreihe für Ackerlandflächen wurden alle Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit einer Flächengröße ab 2.500 m² und einem Verkaufsdatum vom 01.01.2000 bis 31.12.2011 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

Merkmal	Spanne	Anzahl/Durchschnitt
Anzahl der Kauffälle in dieser Bonitätsklasse:		6.120
Kaufpreis:	0,10 €/m ² bis 4,52 €/m ²	1,00 €/m ² *
Ackerzahl:	76 bis 105	90*
Flächengröße:	0,25 ha bis 288,4 ha	3,3 ha*

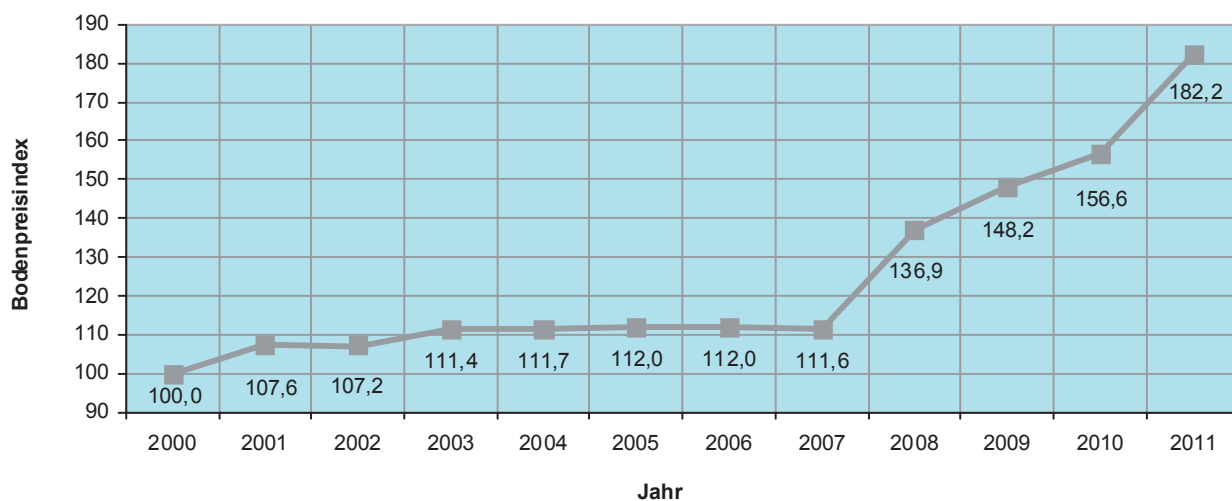
* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle



Bodenpreisindexreihe für Ackerland mit einer Ackerzahl zwischen 56 und 75

Merkmal	Spanne	Anzahl/Durchschnitt
Anzahl der Kauffälle in dieser Bonitätsklasse:		2.209
Kaufpreis:	0,09 €/m ² bis 2,69 €/m ²	0,78 €/m ² *
Ackerzahl:	56 bis 75	67*
Flächengröße:	0,25 ha bis 387,4 ha	3,1 ha*

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle

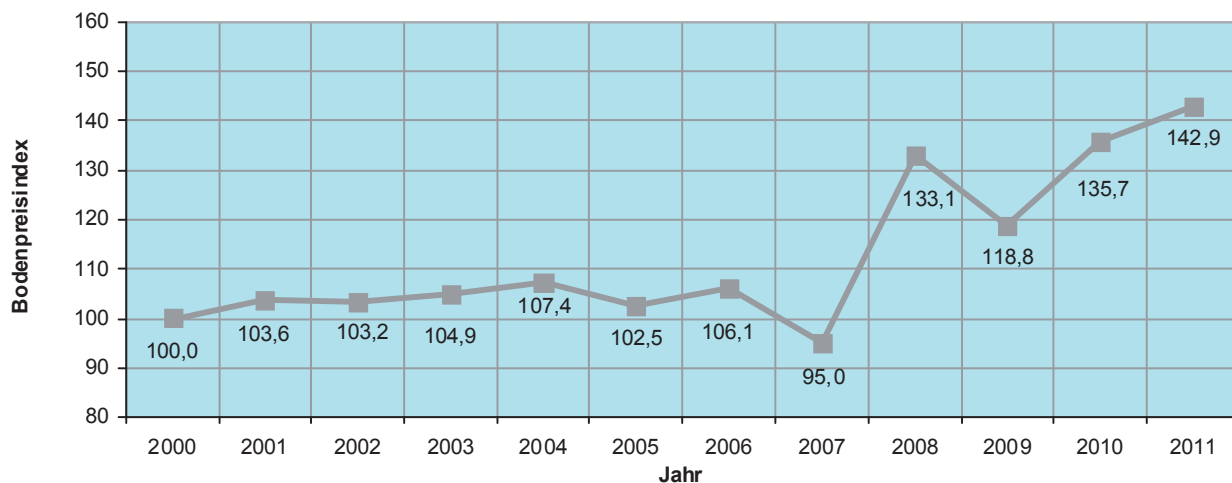


Die beiden Indexreihen der Ackerlandklassen 56 bis 75 und über 75 weisen eine ähnliche Entwicklung auf. Vom Jahr 2000 bis 2007 blieben die Kaufpreise auf einem nahezu konstanten Niveau und stiegen seitdem stark an.

Bodenpreisindexreihe für Ackerland mit einer Ackerzahl zwischen 40 und 55

Merkmal	Spanne	Anzahl/Durchschnitt
Anzahl der Kauffälle in dieser Bonitätsklasse:		928
Kaufpreis:	0,10 €/m ² bis 2,50 €/m ²	0,58 €/m ² *
Ackerzahl:	40 bis 55	48*
Flächengröße:	0,25 ha bis 62,1 ha	2,5 ha*

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle

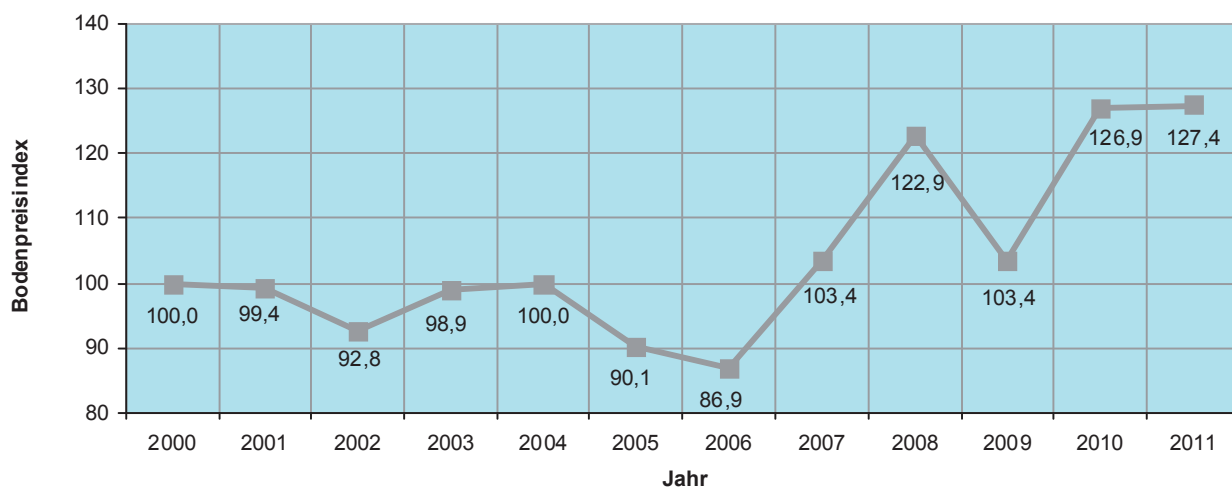


Bei der Indexreihe der Ackerlandklasse 40 bis 55 stagnierten die Kaufpreise in den Jahren 2000 bis 2007 ebenfalls auf einem nahezu konstanten Niveau. In den Folgejahren ist wie bei den zuvor dargestellten Bodenpreisindexreihen ein deutlicher Anstieg der Kaufpreise zu erkennen, der aber insgesamt schwächer ausfiel.

Bodenpreisindexreihe für Ackerland mit einer Ackerzahl unter 40

Merkmal	Spanne	Anzahl/Durchschnitt
Anzahl der Kauffälle in dieser Bonitätsklasse:		648
Kaufpreis:	0,07 €/m ² bis 3,00 €/m ²	0,45 €/m ² *
Ackerzahl:	11 bis 39	32*
Flächengröße:	0,25 ha bis 40,6 ha	2,5 ha*

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle



Der Indexreihe der Ackerlandklasse unter 40 lagen durchschnittlich 54 Kauffälle pro Jahr zugrunde, lediglich in den Jahren 2003 und 2007 waren es nur 25 bzw. 37 Kauffälle. Bis zum Jahr 2004 stagnierte die Kaufpreisentwicklung. In den Folgejahren ist eine relativ uneinheitliche Preisentwicklung zu erkennen.

Bodenpreisindexreihe für Grünland

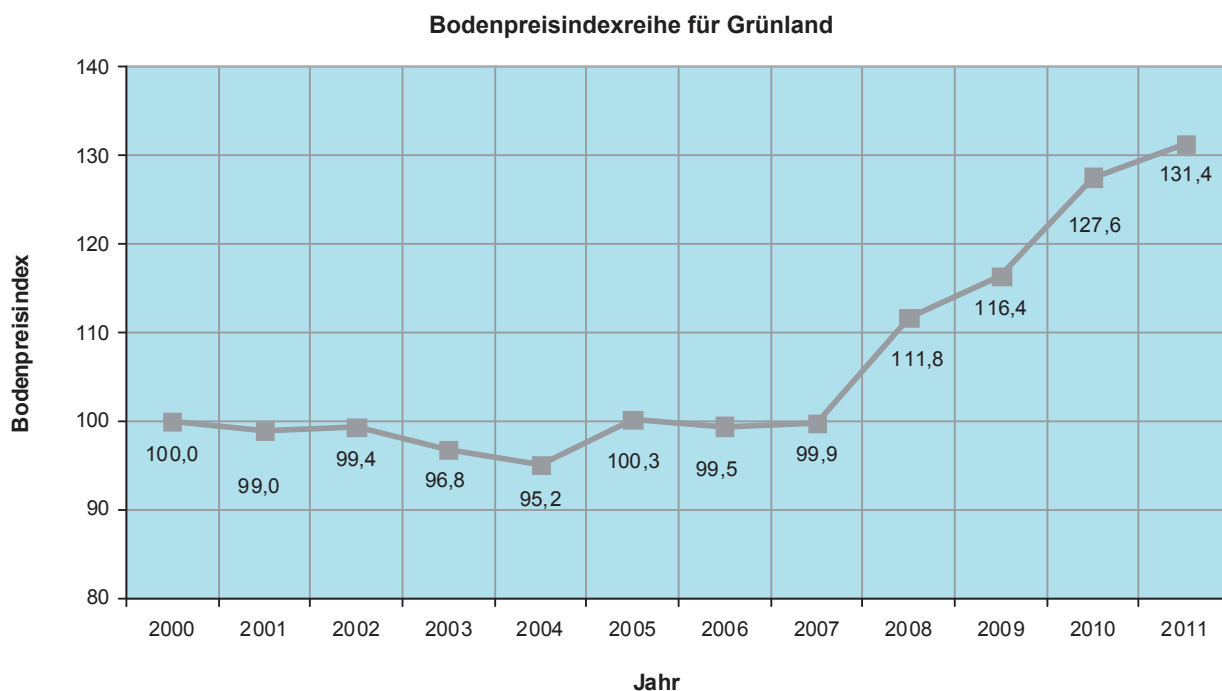
Merkmal	Spanne	Anzahl/Durchschnitt
Anzahl der Kauffälle in dieser Bonitätsklasse:		838
Kaufpreis:	0,10 €/m ² bis 2,52 €/m ²	0,47 €/m ² *
Grünlandzahl:	12 bis 97	46*
Flächengröße:	0,15 ha bis 23,2 ha	1,4 ha*

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Harz-Börde konnte bei Grünland regional 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.



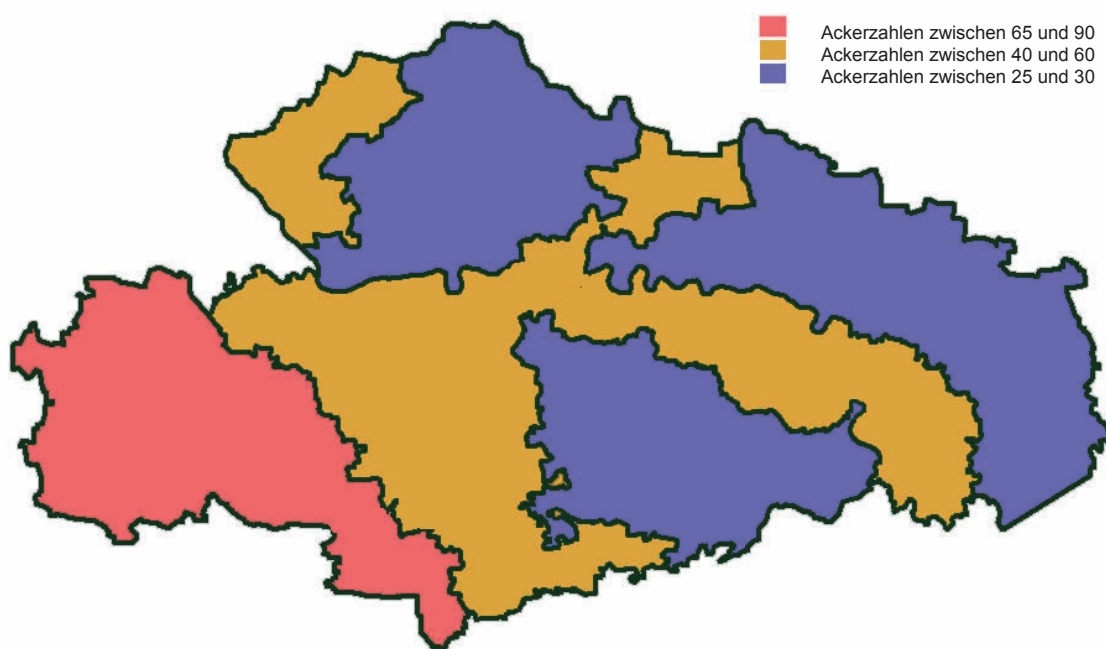
In den Jahren 2000 bis 2007 änderten sich die durchschnittlichen Kaufpreise nur geringfügig. In den Jahren darauf zeigte sich ein starker Anstieg der Kaufpreise.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt

Bodenpreisindexreihen für Ackerland

Entscheidendes Kriterium der Bodenpreisentwicklung der veräußerten Ackerlandflächen ist die Bodenwertzahl. Insofern wurden die Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg sowie die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau entsprechend der vorherrschenden Bodenwertzahlen in drei Zonen, dass heißt in Ackerlandzonen mit Bodenwertzahlen zwischen 65 und 90, 40 und 60 sowie 25 und 30 unterteilt. Die folgende Karte verdeutlicht diese Zonierung. Innerhalb dieser Ackerlandzonen zeigt die Bodenpreisentwicklung unterschiedliche Entwicklungen auf.

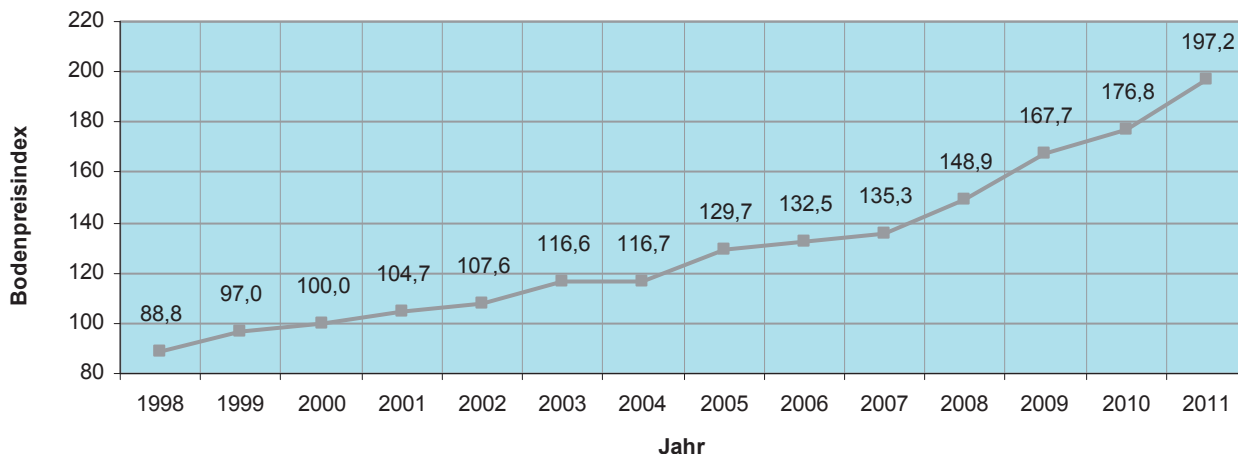
Ackerlandzonen entsprechend der vorherrschenden Bodenwertzahl



In die Berechnung wurden alle Erwerbsvorgänge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs von selbständig nutzbaren Ackerflächen mit einer Größe von größer 2.500 m² aus dem Zeitraum von 1998 bis 2011 einbezogen.

Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen fanden bei der Berechnung keine Berücksichtigung. Die jährlichen Bodenpreisindexzahlen wurden aus durchschnittlichen Bodenpreisen ermittelt und zum Basisjahr 2000 mit dem Index 100 ins Verhältnis gesetzt.

Das Kaufpreisniveau bei den höherwertigeren Böden mit Bodenwertzahlen von über 65 (rote Zone), deren preisliche Entwicklung der Verlauf der nachfolgenden Indexreihe beschreibt, zeigt während des gesamten Auswertzeitraumes eine steigende Tendenz auf. Bis zum Jahr 2007 traten hier alle zwei Jahre leichte Stagnationen auf. Ab dem Jahr 2008 konnten jeweils zu den Vorjahren überdurchschnittliche Preisanstiege verzeichnet werden. So auch im Berichtsjahr, welches mit einem Wert von 197,2 einen neuen Höchstwert aufweist.

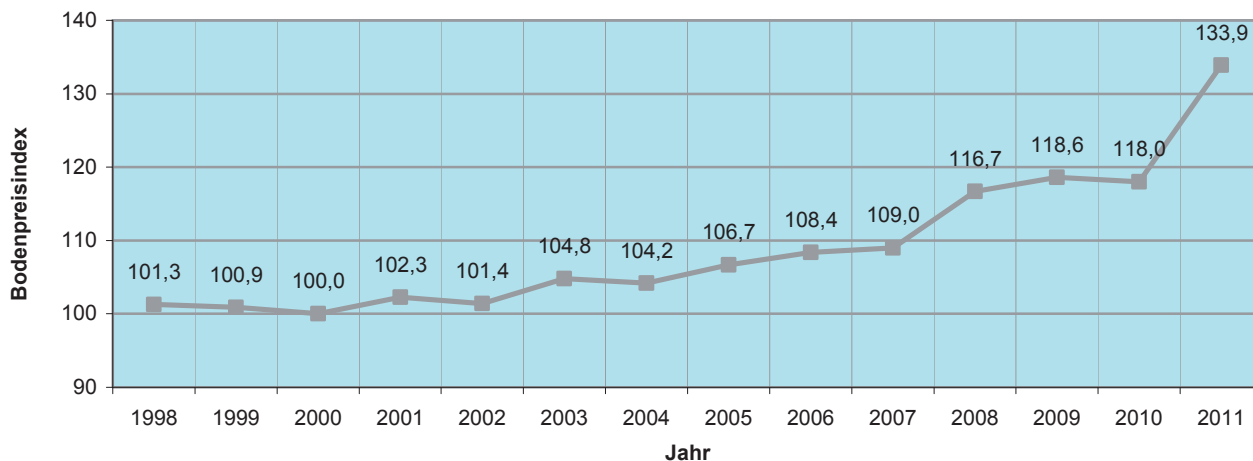
Bodenpreisindexreihe für Ackerlandzonen mit einer Bodenwertzahl von 65 bis 90**Beispiel für die Ableitung eines Vergleichswertes**

Gegeben:

- Kaufpreis: 0,75 €/m²
- Ackerzahl: 85
- Kaufpreisdatum: Juli 2002
- Bodenpreisindexzahl 2002: 107,6
- Wertermittlungstichtag: Juli 2011
- Bodenpreisindexzahl 2011: 197,2

Vergleichswert Juli 2011: $0,75 \text{ €/m}^2 \times 197,2 / 107,6 = 1,37 \text{ €/m}^2$

Bei Ackerlandzonen mit Bodenwertzahlen zwischen 40 und 60 ist bis zum Jahr 2010 eine kontinuierliche Steigerung des Bodenpreisindex zu verzeichnen. Fielen die jährlichen Steigerungen in den Jahren 1998 bis 2007 noch relativ gering aus, so konnte in den Jahren 2008 und 2009 schon ein deutlicher Preisanstieg verzeichnet werden, welcher jedoch 2010 nicht weitergeführt wurde. Dagegen konnte für das Berichtsjahr 2011 ein überdurchschnittlicher Zuwachs bei den Kaufpreisen für Ackerland in dieser Lage verzeichnet werden, so dass der Bodenpreisindex mit 133,9 einen neuen Höchststand erreicht.

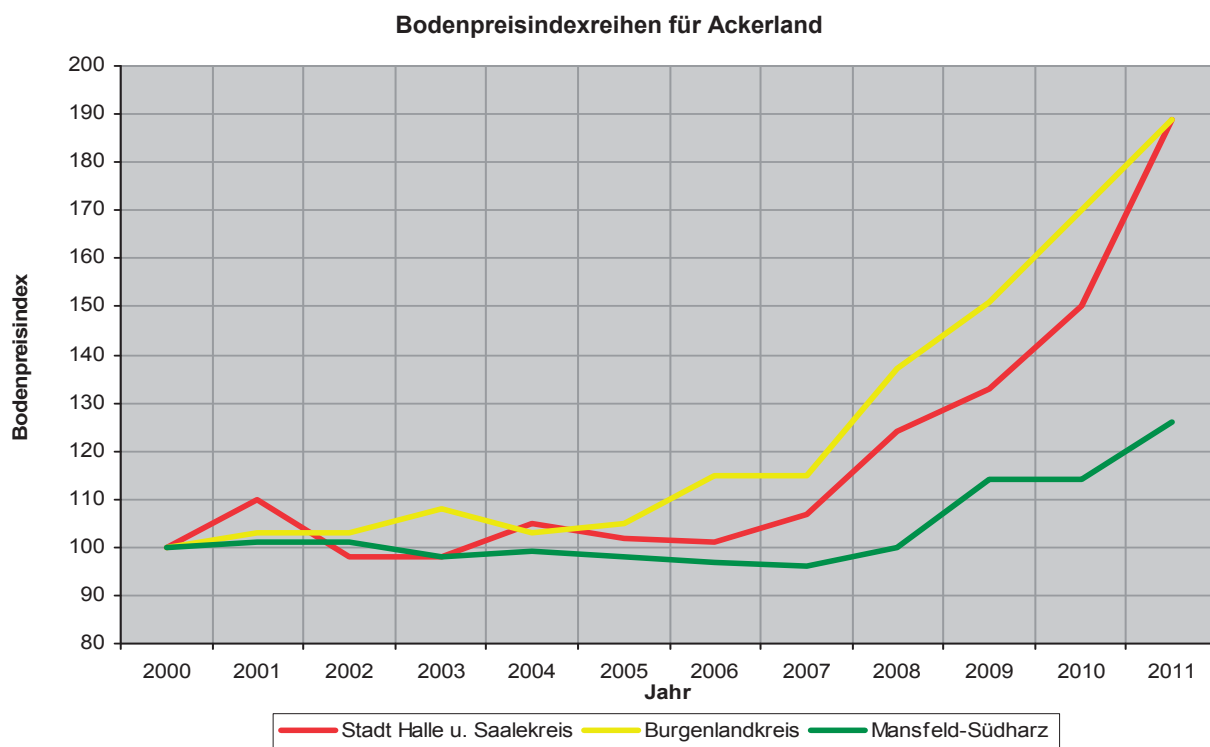
Bodenpreisindexreihe für Ackerlandzonen mit einer Bodenwertzahl zwischen 40 und 60

Lediglich für Ackerlandzonen mit Bodenwertzahlen zwischen 25 und 30 zeigte sich keine nennenswerte preisliche Entwicklung in den Jahren 1998 bis 2011. Die Preise blieben relativ konstant.

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

Die nachfolgend aufgeführte Indexreihe spiegelt die Entwicklung der Preise für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke wider. 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. Für die Auswertungen standen insgesamt rd. 7.100 Kauffälle zur Verfügung.

Die Bodenpreisindexreihen der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke wurden entsprechend der Entwicklung getrennt nach den Landkreisen Mansfeld Südharz (2.400 Kauffälle), Burgenlandkreis (2.600 Kauffälle) und dem Saalekreis gemeinsam mit der Stadt Halle (Saale) (2.100 Kauffälle) abgeleitet.



Landkreise	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Stadt Halle (Saale) Saalekreis	100	110	98	98	105	102	101	107	124	133	150	189
Burgenlandkreis	100	103	103	108	103	105	115	115	137	151	170	189
Landkreis Mansfeld-Südharz	100	101	101	98	99	98	97	96	100	114	114	126

Seit 2008 ist insgesamt eine 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.

7.2 Vergleichsfaktoren 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.

7.2.1 Gebäundefaktoren

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

Die Untersuchungen der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse haben ergeben, dass die Vergleichsfaktoren von verschiedenen Einflüssen abhängig sein können. Hierzu zählen insbesondere Lage, Größe, Ausstattung, Bauweise, Baujahr und weitere Merkmale. 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 Vergleichsfaktoren. Soweit die jeweiligen Auswirkungen auf den Vergleichsfaktor 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 Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Altmark

Gebäundefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat zunächst Kauffälle für Reihenhäuser und Doppelhaushälften untersucht. Die Untersuchung beinhaltete Kaufpreise vom 01.07.2009 bis 31.10.2011 mit folgenden Eigenschaften:

- Reihenhäuser (11) und Doppelhaushälften (26)
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer von mindestens 10 Jahren
- Kaufpreis mindestens 40.000 €
- Bodenrichtwert bis 65 €.

Es konnten aufgrund der sehr geringen Datenmenge keine signifikanten Abhängigkeiten der Wohnflächenpreise vom Bodenrichtwert, der Wohnfläche, der Restnutzungsdauer bzw. des Ausstattungsgrades festgestellt werden. Daher wird auf eine weitergehende Abbildung dieses Teilmarktes verzichtet.

Gebäundefaktoren für den individuellen Wohnungsbau (freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften)

Im Anschluss wurden freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften als Teilmenge des individuellen Wohnungsbaus untersucht. Hier stellte sich heraus, dass die Kauffälle aufgrund ihrer Verteilung nach der Restnutzungsdauer in zwei Kategorien unterteilt werden müssen. Deshalb wurden folgende Gruppen gebildet:

1. Objekte mit einer Restnutzungsdauer bis 50 Jahren (44 Kauffälle)
2. Objekte mit einer Restnutzungsdauer größer 50 Jahren (48 Kauffälle)

Im Ergebnis der Auswertung ist für die erste Kategorie ein signifikanter Einfluss der definierten Zielgröße (Kaufpreis/m² Wohnfläche) von den Merkmalen Bodenrichtwert, Restnutzungsdauer sowie der Wohnfläche vorhanden.

In der zweiten Kategorie kommen als Einflussgrößen der Bodenrichtwert, die Wohnfläche und der Ausstattungsstandard der Objekte zum Tragen. Die Restnutzungsdauer spielt hier keine entscheidende Rolle.

Weiterführende Hinweise zum Untersuchungsmodell:

- Ausstattungsstandard: mittel, mittel bis gehoben, gehoben, gehoben bis stark gehoben

Der Ausstattungsstandard ist anhand folgender (beispielhafter) Ausstattungsmerkmalen definiert:

Einfach: Mauerwerk verputzt ohne Wärmedämmung, Holzfenster mit Einfachverglasung, 1 Bad mit WC, Dach ohne Wärmedämmung, Einzelöfen oder elektrische Speicherheizung

Mittel: Fassade mit Wärmedämmputz, Kunststofffenster tlw. mit Isolierverglasung, Dach mit einfacher Wärmedämmung, ein Bad mit Dusche und Wanne, Gäste- WC, Speicherheizung / Zentralheizung

Gehoben: Fassade mit Wärmedämmputz oder Verblendmauerwerk, isolierverglaste Fenster, auch Wärmeschutzverglasung, Dach mit hohem Wärmedämmstandard, 1 bis 2 Bäder und Gäste-WC, Zentralheizung / Pumpenzentralheizung, tlw. Fußbodenheizung

- Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer der Gebäude wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt. Bei unterbliebener sachgerechter Modernisierung wurde die Restnutzungsdauer entsprechend angepasst.
- Modernisierungen können zur Verlängerung der Restnutzungsdauer führen. Zur Abschätzung der verlängerten Restnutzungsdauer kam ein bei Kleiber, Simon: Verkehrsermittlung von Grundstücken, 2007, 5. Aufl., S. 1592 ff. publiziertes Verfahren zur Anwendung.

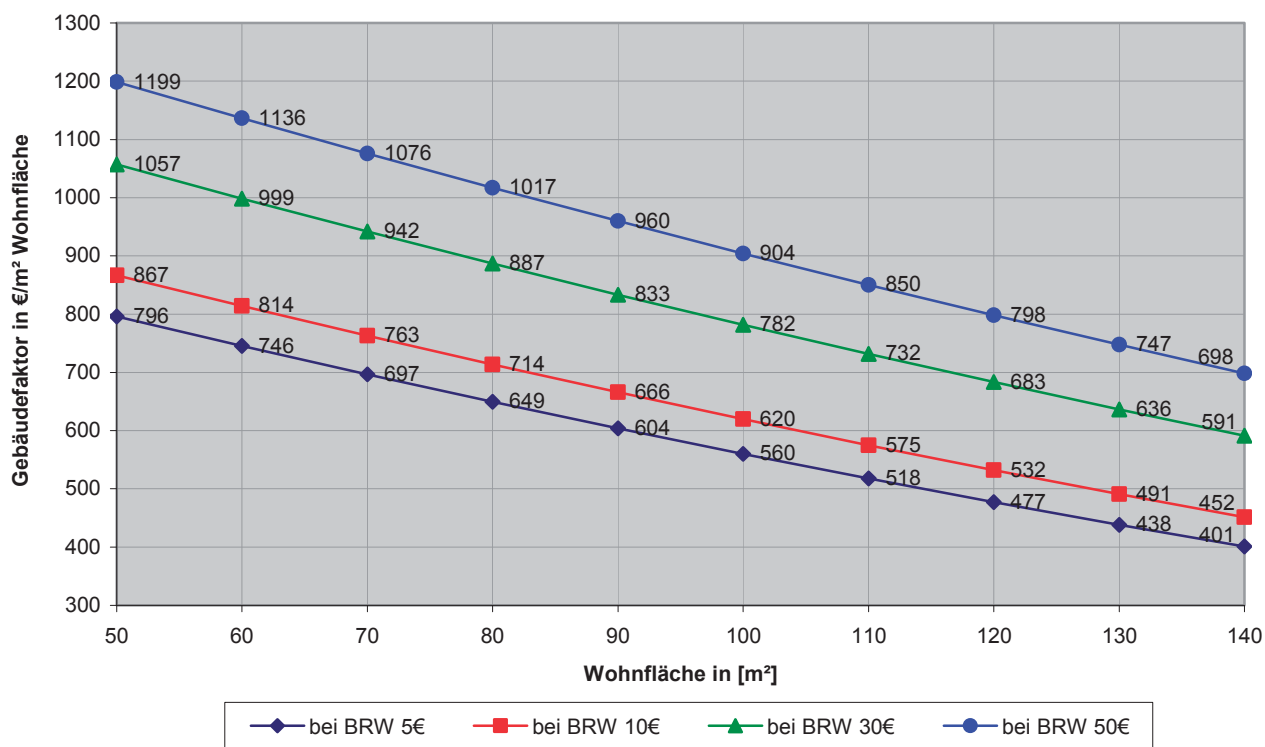
Gebäundefaktoren für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften bis 40 Jahre Restnutzungsdauer

Die nachfolgend veröffentlichte Untersuchung berücksichtigt 44 Kauffälle in einem Zeitraum von 01.07.2009 bis 31.10.2011 mit folgenden Eigenschaften:

- Freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften auf selbständig nutzbaren Grundstücken mit 180 bis 1800 m² Grundstücksgröße (durchschnittliche Grundstücksgröße 705 m²)
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 bis einschließlich 50 Jahren (durchschnittliche Restnutzungsdauer 30 Jahre)
- Wohnflächen von 50 bis 140 m² (durchschnittliche Wohnfläche 102 m²)
- Kaufpreise von 29.000 bis 150.000 € (durchschnittlicher Kaufpreis 75.000 €)
- Bodenrichtwerte von 5 bis 55 €/m² (durchschnittlicher Bodenrichtwert 24 €/m²)
- Ausstattungsstandard: mittel, mittel bis gehoben und gehoben

In der folgenden Darstellung wird die Abhängigkeit des Wohnflächenpreises von der Wohnfläche und vom Bodenrichtwert für eine mittlere Restnutzungsdauer von 30 Jahren abgebildet.

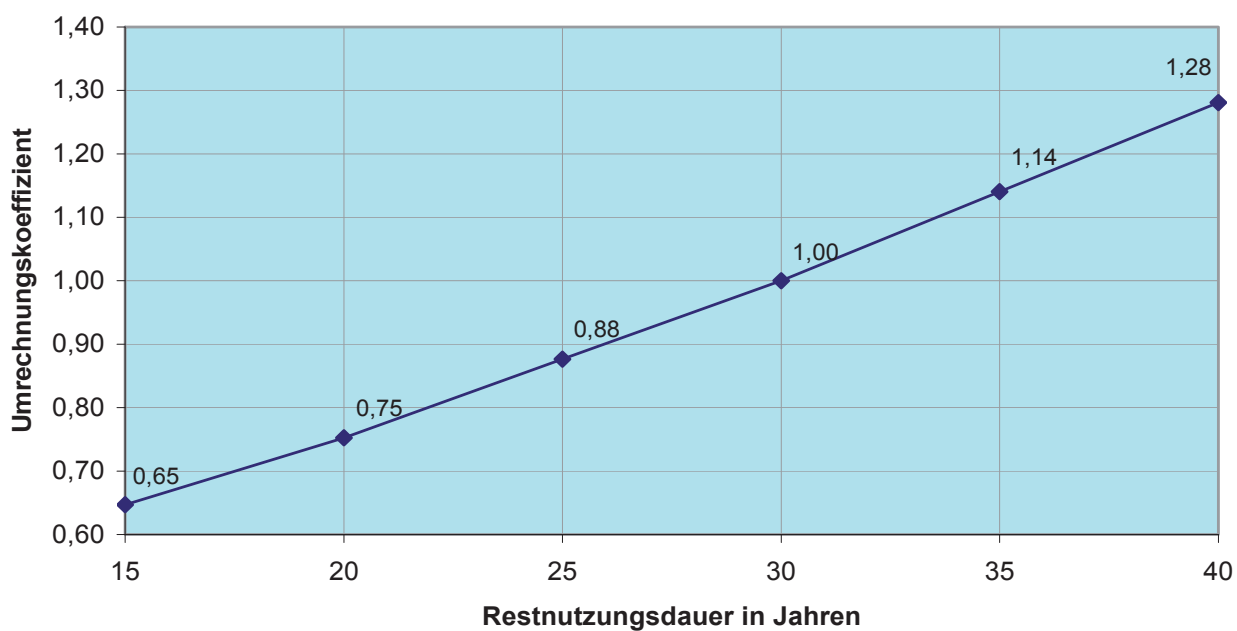
Gebädefaktoren für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften bei einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren



Die Umrechnung bei abweichender Restnutzungsdauer kann anhand nachstehender Koeffizienten erfolgen.

Zu beachten ist, dass in dieser Kategorie nur eine Umrechnung bis 40 Jahren Restnutzungsdauer als statistisch gesichert angesehen wird, da im Grenzbereich bis 50 Jahren Restnutzungsdauer nur sehr wenige Kauffälle vorlagen.

Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Restnutzungsdauer



Beispiel zur Anwendung der Gebäudedefaktoren bei einer Restnutzungsdauer (RND) ≤ 40 :

- | | |
|-----------------------------------|--|
| - Wohnfläche | 90 m ² |
| - Bodenrichtwert | 10 €/m ² |
| - Restnutzungsdauer | 20 Jahre |
| ➤ Abgelesener Wert | 666 €/m ² Wohnfläche bei 30 Jahre RND |
| ➤ Umrechnung für abweichende RND: | Korrekturfaktor 0,75 |

Der Vergleichswert lässt sich dann folgendermaßen ermitteln:

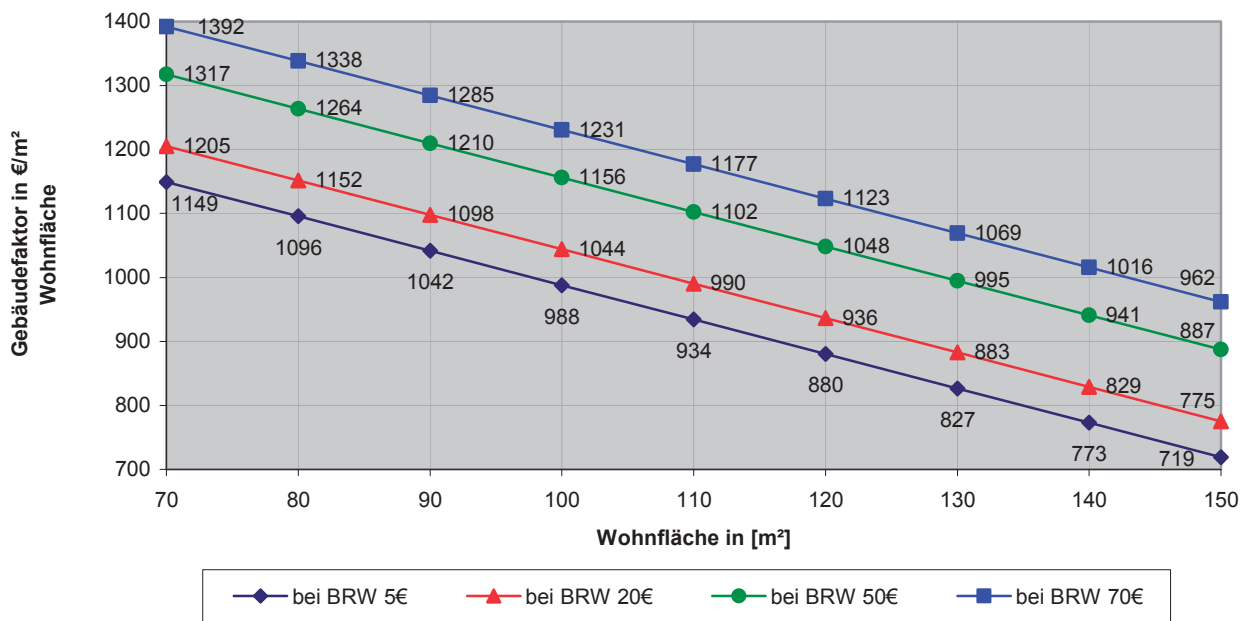
$$666 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 90 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 0,75 \quad \sim \quad \mathbf{45.000 \text{ €}}$$

Gebäudedefaktoren für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften mit einer Restnutzungsdauer größer 50 Jahre

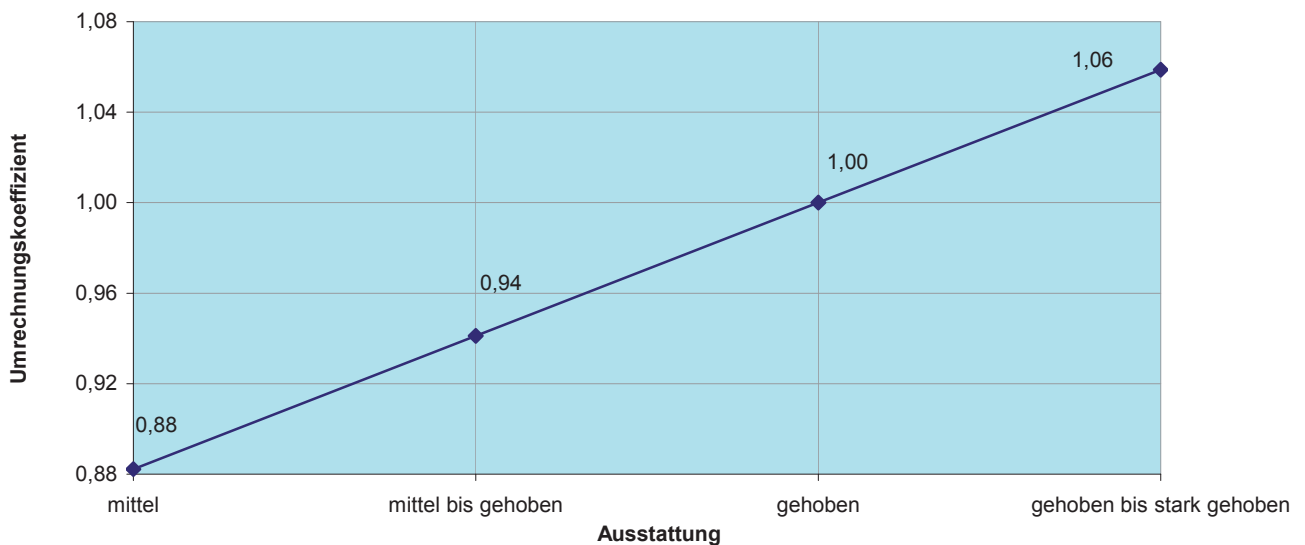
Die nachfolgend veröffentlichte Untersuchung berücksichtigt 48 Kauffälle (vom 01.07.2009 bis 31.10.2011) mit folgenden Eigenschaften:

- Freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften auf selbständig nutzbaren Grundstücken mit 220 bis 1.500 m² Grundstücksgröße (durchschnittliche Grundstücksgröße 621 m²)
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 51 bis 80 Jahren (durchschnittliche Restnutzungsdauer 67 Jahre)
- Wohnflächen von 70 bis 150 m² (durchschnittliche Wohnfläche 113 m²)
- Kaufpreise von 59.000 bis 167.000 € (durchschnittlicher Kaufpreis 110.000 €)
- Bodenrichtwerte von 5 bis 65 €/m² (durchschnittlicher Bodenrichtwert 34 €/m²)
- Ausstattungsstandard: mittel, mittel bis gehoben, gehoben, gehoben bis stark gehoben

In der folgenden Darstellung wird die Abhängigkeit des Wohnflächenpreises von der Wohnfläche und des Bodenrichtwertes bei einem gehobenen Ausstattungsstandard dargestellt.

Gebädefaktoren für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften mit gehobener Ausstattung


Die Umrechnung bei abweichendem Ausstattungsstandard kann anhand nachstehender Koeffizienten erfolgen.

Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Ausstattung


Beispiel zur Anwendung der Gebädefaktoren bei einer Restnutzungsdauer > 50:

- Wohnfläche 120 m²
- Bodenrichtwert 20 €/m²
- Ausstattungsstandard mittel
- Abgelesener Wert 936 €/m² Wohnfläche bei gehobener Ausstattung
- Umrechnung für abweichende Ausstattung Korrekturfaktor 0,88

Der Vergleichswert lässt sich dann folgendermaßen ermitteln:

$$936 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 120 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 0,88 \sim 99.000 \text{ €}$$

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde

Gebäufaktoren und Umrechnungskoeffizienten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Regionalbereich 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 **Ausstattungsstandards** der Wohngebäude (Gebäudequalität) wurde entsprechend der Angaben in den Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) in die Analysen einbezogen. Die wesentlichen Merkmale hierzu enthält die nachstehende Übersicht:

einfache Ausstattung:	einfach geputztes Mauerwerk, Dacheindeckung mit Bitumenbahnen ohne Wärmedämmung, Einzelöfen oder elektrische Speicherheizung, Holzfenster - Einfachverglasung, 1 Bad mit WC
mittlere Ausstattung:	Wärmedämmverbundsystem, Betondachpfannen mit Wärmedämmung, Zentralheizung mit Radiatoren, isolierverglaste Kunststofffenster, 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste - WC
gehobene Ausstattung:	Verblendmauerwerk mit Wärmedämmung, Ton- bzw. Schiefereindeckung mit hohem Wärmedämmstandard, Zentral- bzw. Pumpenheizung tlw. Fußbodenheizung, Aluminium- bzw. Sprossenfenster mit Wärmeschutzverglasung und Rollläden, 1 - 2 Bäder, Gäste-WC

Untersuchung für den Regionalbereich Harz-Börde

In die Untersuchung der wertbeeinflussenden Merkmale für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurden insgesamt 324 Kauffälle aus dem Regionalbereich Harz-Börde einbezogen. Der Untersuchungszeitraum umfasst die Zeitspanne vom 01.11.2010 bis zum 31.10.2011.

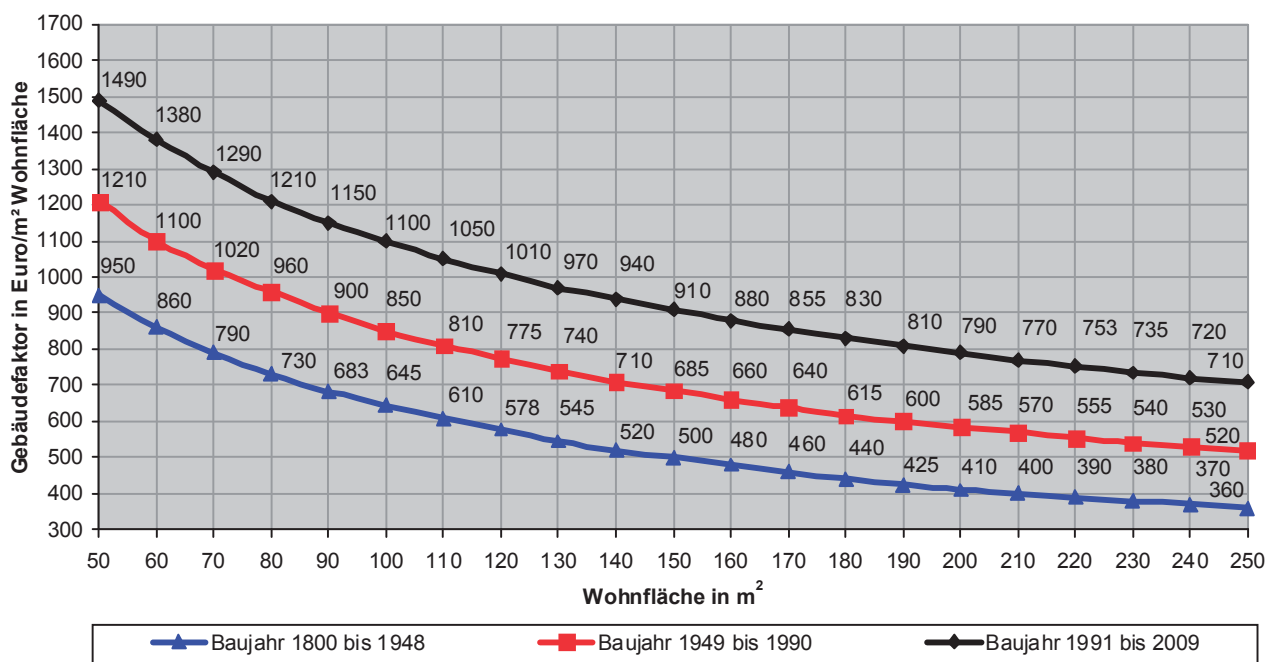
Der Ermittlung der Gebäufaktoren liegen folgende Daten zugrunde:

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Baujahresspanne:	1800 bis 2009	1955
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ² bis 105 €/m ²	32 €/m ²
Grundstücksgröße:	150 m ² bis 1.867 m ²	755 m ²
Wohnfläche:	53 m ² bis 250 m ²	125 m ²
Ausstattung:	einfach bis gehoben	mittel
Kaufpreis:	10.000 € bis 346.000 €	rd. 95.000 €

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

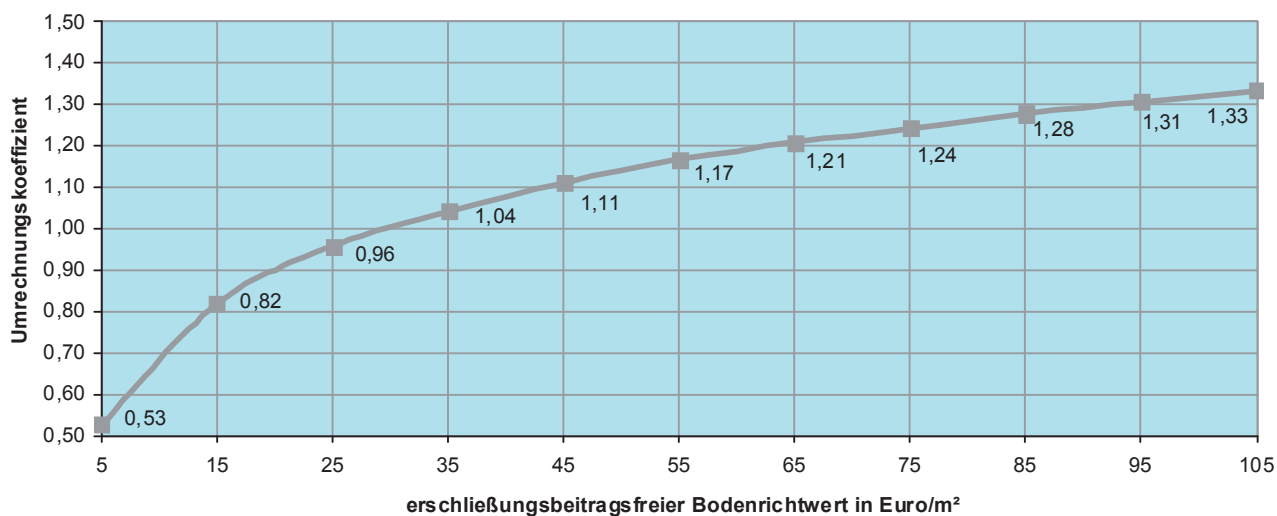
Die folgende Graphik zeigt die Abhängigkeit des Kaufpreises (€/m² Wohnfläche) von den beiden Merkmalen **Baujahresklasse und Wohnfläche**. Für ein freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus von mittlerer Gebäudequalität in einer Bodenrichtwertzone mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von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

Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von Baujahresklasse und Wohnfläche

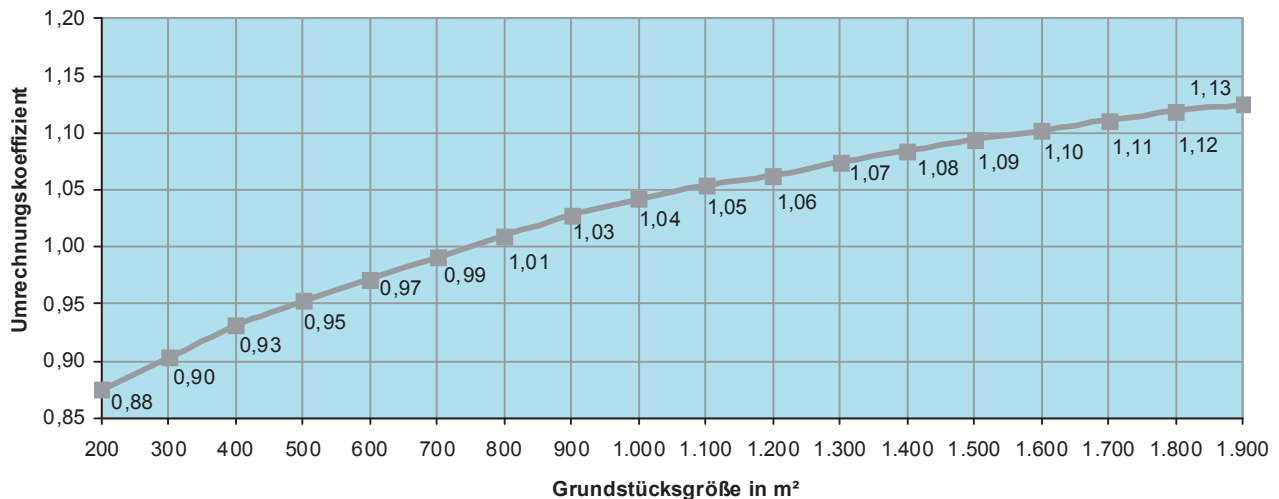


In der folgenden Graphik ist der Umrechnungskoeffizient für Objekte, bei denen der **Bodenrichtwert von 30 €/m²** abweicht, dargestellt.

Umrechnungskoeffizienten für die Lage (Bodenrichtwert)



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 sechs Kauffälle außerhalb des dargestellten Bereiches (6 Kauffälle kleiner als 200 m²). Die vorgenannten Kauffälle gehören 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 eine mittlere Ausstattung (Gebäudequalität). Für Objekte mit einer von der mittleren Gebäudequalität abweichenden Ausstattung sind zusätzlich folgende Umrechnungskoeffizienten anzubringen:

- einfache Ausstattung: 0,65
- einfache bis mittlere Ausstattung: 0,82
- mittlere Ausstattung: 1,00
- mittlere bis gehobene Ausstattung: 1,19
- gehobene Ausstattung: 1,42.

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 33 %: 1,00
- Unterkellerung 34 % bis 66 %: 1,04
- Unterkellerung 67 % bis 100 %: 1,08.

Garagen als Nebengebäude sind durch folgende Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen:

- ohne Garage: 1,00
- eine Garage vorhanden: 1,10
- zwei oder drei Garagen vorhanden: 1,19.

Beispiel für die Ableitung eines Vergleichswertes

Es soll ein überschlägiger Wert für ein freistehendes Einfamilienhaus einfacher Ausstattung 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 1800 bis 1948 und bei einer Wohnfläche von 110 m² einen Vergleichswert von ca. 610,- €/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. 1,08 abzulesen. Für die abweichende Grundstücksgröße ist aus der entspre-

chenden Graphik für eine Grundstücksfläche von 1.200 m² ein Umrechnungskoeffizient von ca. 1,06 zu berücksichtigen. Für die vorliegende einfache Gebäudequalität ist der Umrechnungskoeffizient von 0,65 anzubringen. Die 50%-ige Unterkellerung des Wohngebäudes wird mit dem Umrechnungskoeffizienten von 1,04 und die vorhandene Garage durch den Umrechnungskoeffizienten von 1,10 berücksichtigt. Die Umrechnungskoeffizienten sind nun mit dem vorläufigen Vergleichswert von 610,- €/m² Wohnfläche zu multiplizieren.

$$610,- \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 1,08 \times 1,06 \times 0,65 \times 1,04 \times 1,10 = \text{ca. } 519,- \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

Für die Immobilie ergibt sich damit ein überschlägiger Wert (Gebäude- und Bodenwert) von **rd. 57.100,- €**.

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 Regionalbereich 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 Ausstattungsstandards der Wohngebäude (Gebäudequalität) wurde entsprechend der Angaben in den Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) in die Analysen einbezogen. Die wesentlichen Merkmale hierzu entsprechen denen von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und können dem Kapitel Gebädefaktoren und Umrechnungskoeffizienten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser entnommen werden.

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

Untersuchung für den Regionalbereich Harz-Börde

Den Rahmen für die Untersuchung der wertbeeinflussenden Merkmale für Reihenhäuser und Doppelhaushälften bilden insgesamt 218 Kauffälle aus dem Regionalbereich Harz-Börde. Der Untersuchungszeitraum umfasst die Zeitspanne vom 01.11.2010 bis zum 31.10.2011.

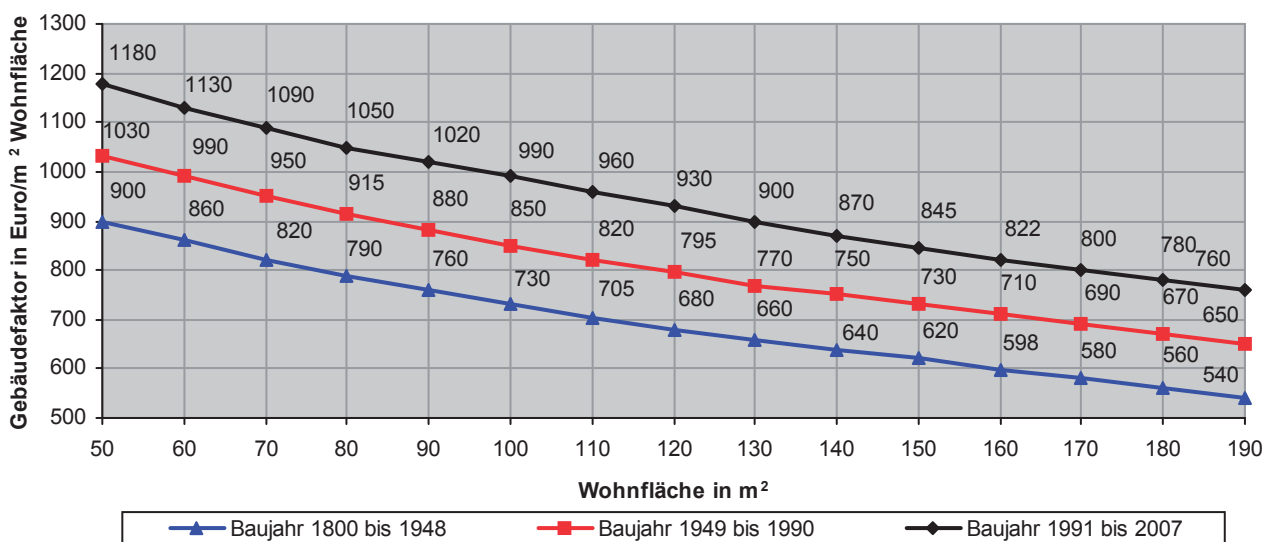
Der Ermittlung der Gebädefaktoren liegen folgende Daten zugrunde:

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Baujahresspanne:	1800 bis 2007	1941
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ² bis 119 €/m ²	35 €/m ²
Grundstücksgröße:	103 m ² bis 1.294 m ²	505 m ²
Wohnfläche:	50 m ² bis 190 m ²	108 m ²
Ausstattung:	einfach, einfach bis mittel, mittel	einfach bis mittel
Kaufpreis:	11.700 € bis 170.000 €	rd. 73.000 €

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 von mittlerer Gebäudequalität 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:

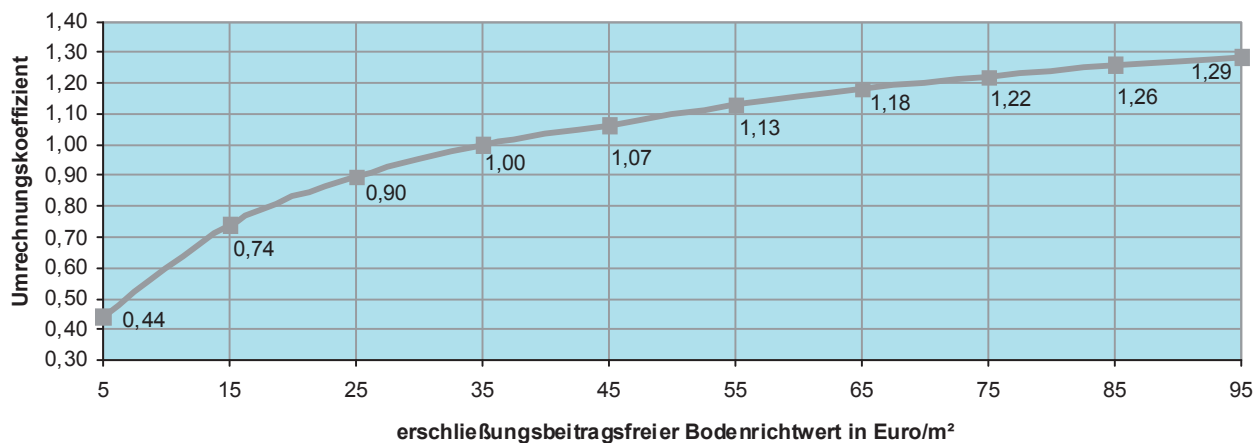
**Gebäudedefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften
in Abhängigkeit von Baujahresklasse und Wohnfläche**



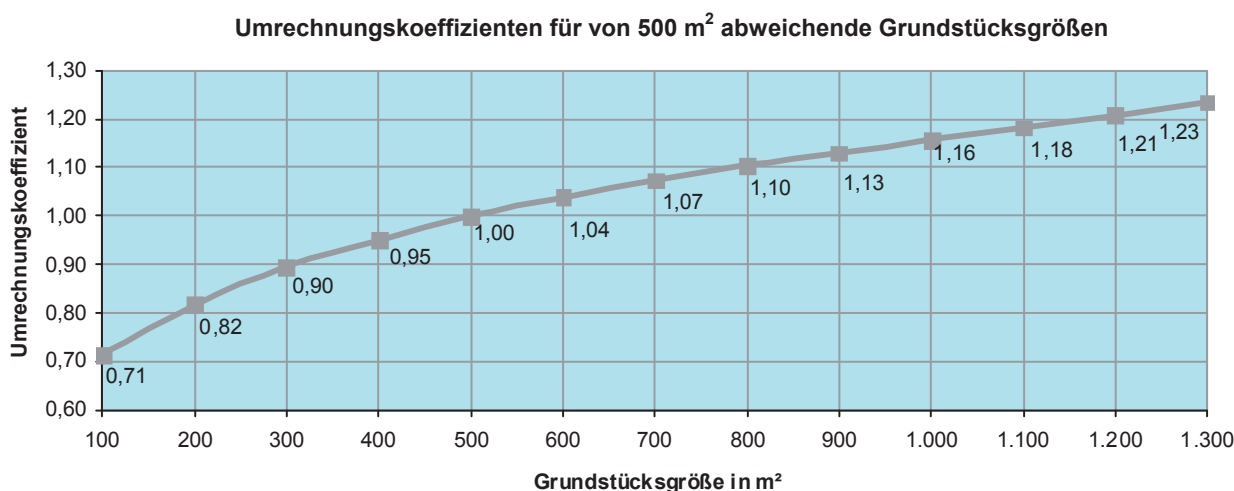
Der Umrechnungskoeffizient bezogen auf den Bodenrichtwert ist aus der nachfolgenden Graphik abzulesen. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass die Bodenrichtwerte lediglich in der Spanne von 5 €/m² bis zu 95 €/m² dargestellt werden und daher von der Selektion abweichen. Es befinden sich insgesamt drei Kauffälle außerhalb des dargestellten Bereiches (3 Kauffälle größer als 95 €/m²). Die vorgenannten Kauffälle gehören 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.

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

Umrechnungskoeffizienten für die Lage (Bodenrichtwert)



Der Umrechnungskoeffizient für Grundstücke, die eine von **500 m² Grundstücksgröße** abweichende Fläche haben, ist der folgenden Graphik zu entnehmen.



Die zuvor dargestellten Graphiken beziehen sich auf eine mittlere Ausstattung (Gebäudequalität). Für Objekte mit einer einfachen Ausstattung ist zusätzlich ein Umrechnungskoeffizient von 0,69 sowie für Objekte mit einer einfachen bis mittleren Ausstattung ein Umrechnungskoeffizient von 0,83 anzubringen.

Des Weiteren konnte eine signifikante Abhängigkeit der Wohnflächenpreise von dem Merkmal Unterkellerung des Wohngebäudes festgestellt werden. In Abhängigkeit vom Grad der Unterkellerung des Wohngebäudes sind die folgenden Umrechnungskoeffizienten anzubringen:

- Unterkellerung 0 % bis 33 %: 1,00
- Unterkellerung 34 % bis 66 %: 1,04
- Unterkellerung 67 % bis 100 %: 1,09.

Beispiel für die Ableitung eines Vergleichswertes

Es soll ein überschlägiger Wert für ein Reihenhaus im Zuständigkeitsbereich ermittelt werden. Das Wohnhaus wurde ca. 1980 gebaut und weist eine Wohnfläche von 110 m² auf. Die Gebäudequalität des Wohnhauses ist als einfach bis mittel zu bezeichnen. 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.

Vorgehensweise: Aus der ersten Graphik der Untersuchung erhält man, bezogen auf die Baujahresklasse 1949 bis 1990 und bei einer Wohnfläche von 110 m² einen Vergleichswert von ca. 820,- €/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. 1,04 zu berücksichtigen. Für die vorliegende einfache bis mittlere Gebäudequalität ist der Umrechnungskoeffizient von 0,83 anzubringen. Die 50%-ige Unterkellerung des Wohngebäudes wird mit dem Umrechnungskoeffizienten von 1,04 berücksichtigt.

Die Umrechnungskoeffizienten sind nun mit dem vorläufigen Vergleichswert von 820,- €/m² Wohnfläche zu multiplizieren.

$$820,- \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 1,10 \times 1,04 \times 0,83 \times 1,04 = \text{ca. } 810,- \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

Für die Immobilie ergibt sich damit ein überschlägiger Wert (Gebäude- und Bodenwert) von **rd. 89.100,- €**.

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 Regionalbereich Anhalt

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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) nachweisbar war. Die im Ergebnis dieser Auswertung ermittelten Vergleichsfaktoren wurden anschließend für die einzelnen Gebäudekategorien grafisch dargestellt. Bei den dargestellten Restnutzungsdauern handelt es sich um modifizierte Restnutzungsdauern, dass heißt, bauliche Veränderungen sind in der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

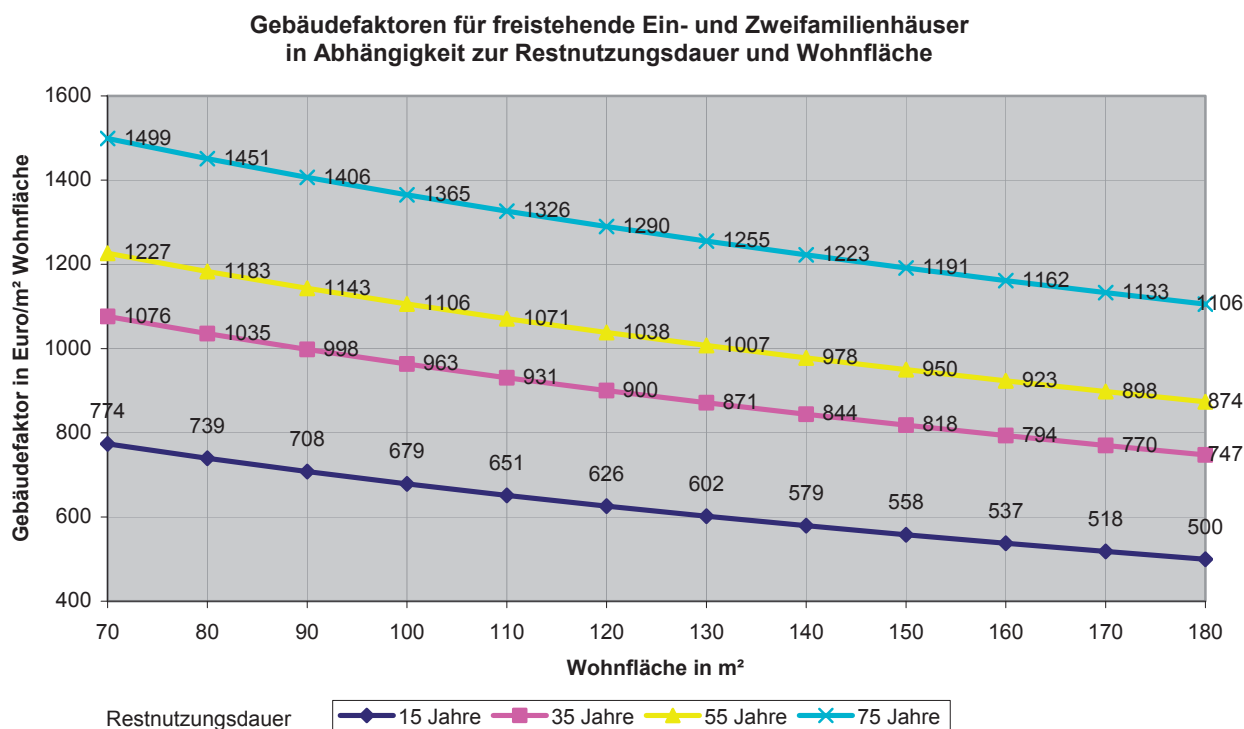
Die folgende Auswertung basiert auf der Grundlage von 970 Erwerbsvorgängen ab dem 01.07.2007, wobei die Schätzwerte auf die Mitte des Jahres 2010 abgestellt sind. Dabei bilden die Gebäude einschließlich des Grund und Bodens eine wertmäßige Einheit. Eingeschlossen in diese Auswertung sind Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Außerdem kann eine Garage zum Grundstück gehören, wobei weitere Gebäude, die Einfluss auf den Kaufpreis haben, ausgeschlossen werden. Kaufpreise mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnisse bzw. Erbbaurechte werden nicht berücksichtigt.

Den Kauffällen lagen folgende Eigenschaften zugrunde:

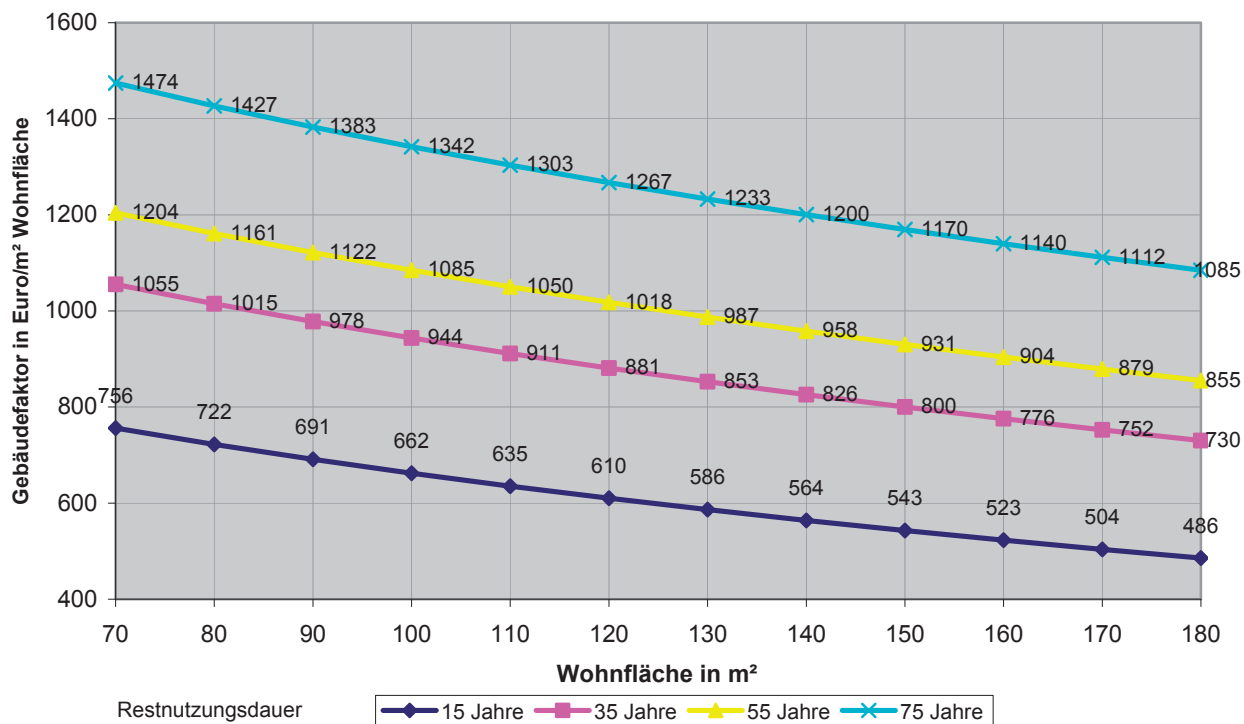
- Restnutzungsdauer: 10 bis 75 Jahre
- Bodenrichtwerte: 8 €/m² bis 85 €/m²
- Wohnflächen: 50 m² bis 200 m²
- Grundstücksgrößen: von 200 m² bis 1.500 m²
- Ausstattung: einfach, mittel, gehoben

Die Gebäundefaktoren beziehen sich dabei auf ein durchschnittliches Objekt mit einem Bodenrichtwert von ca. 30 €/m², einer Wohnfläche von ca. 110 m², einer Grundstücksgröße von 700 m² und einem Wohnhaus mit mittlerer Ausstattung.

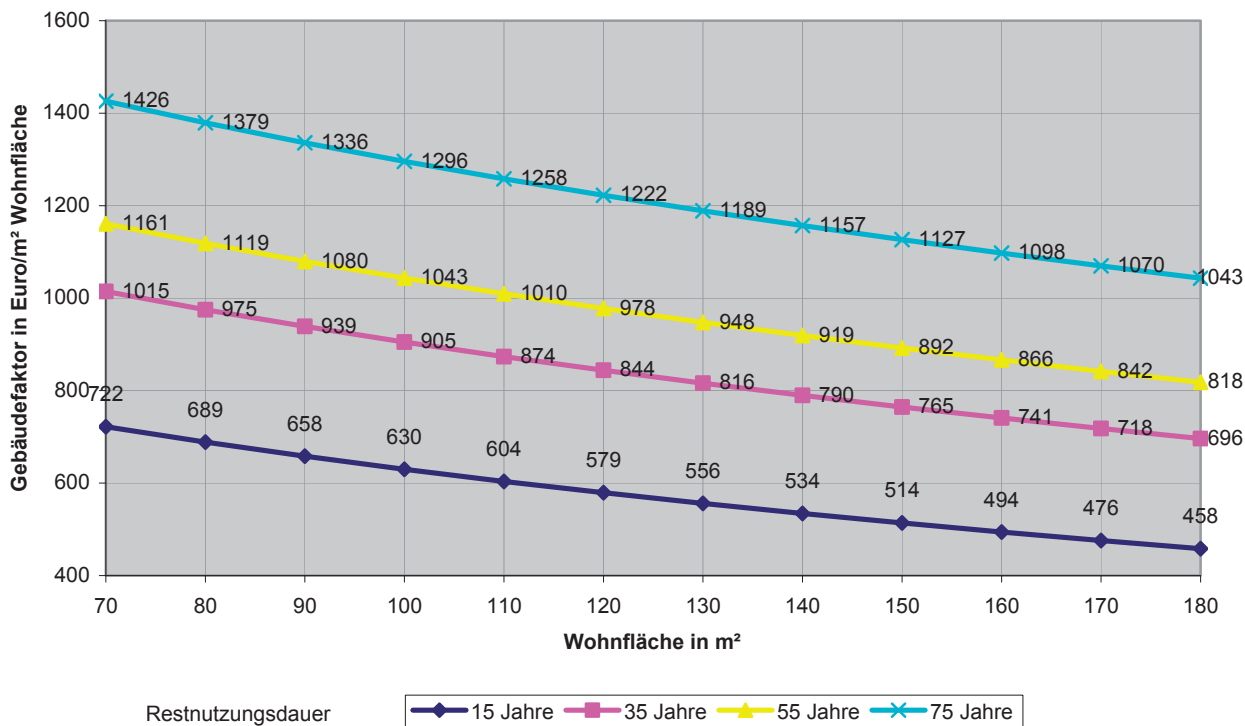
Die Auswertung ergab, dass für die einzelnen Gebäudetypen unterschiedliche Vergleichsfaktoren ermittelt werden konnten. Diese werden in den nachfolgenden Grafiken dargestellt.



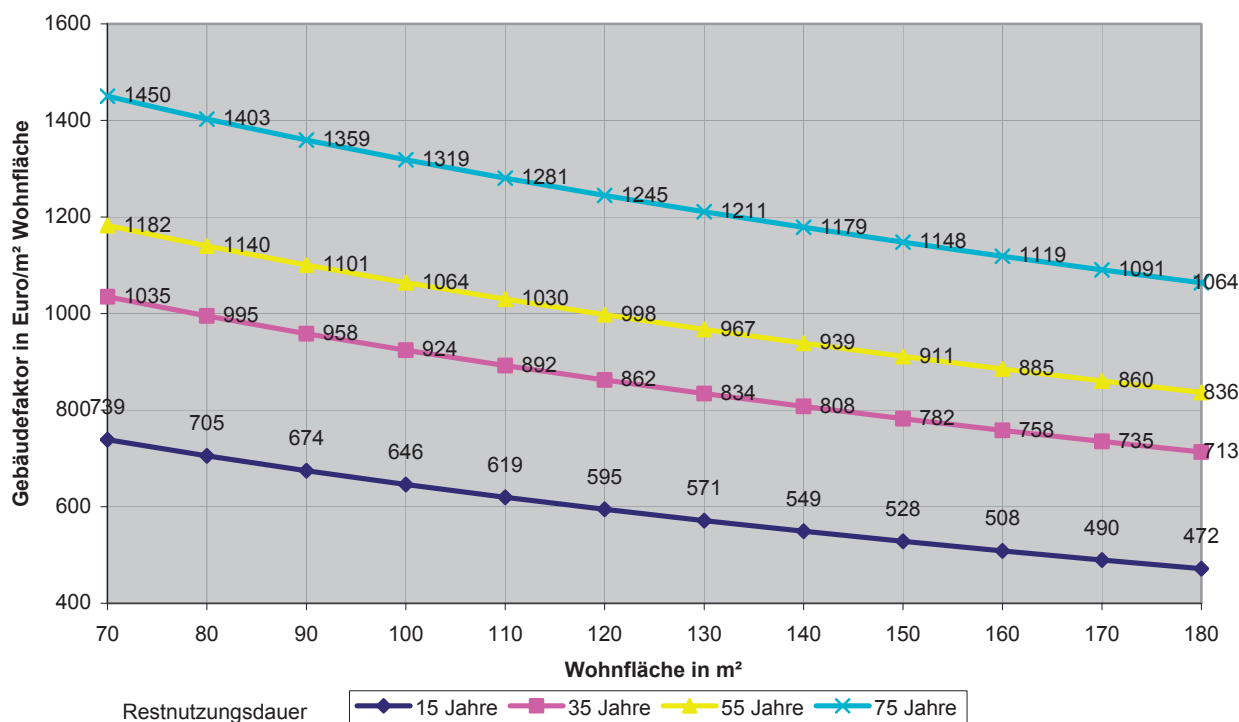
Gebädefaktoren für Doppelhaushälften in Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer und Wohnfläche



Gebädefaktoren für Reihenendhäuser in Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer und Wohnfläche

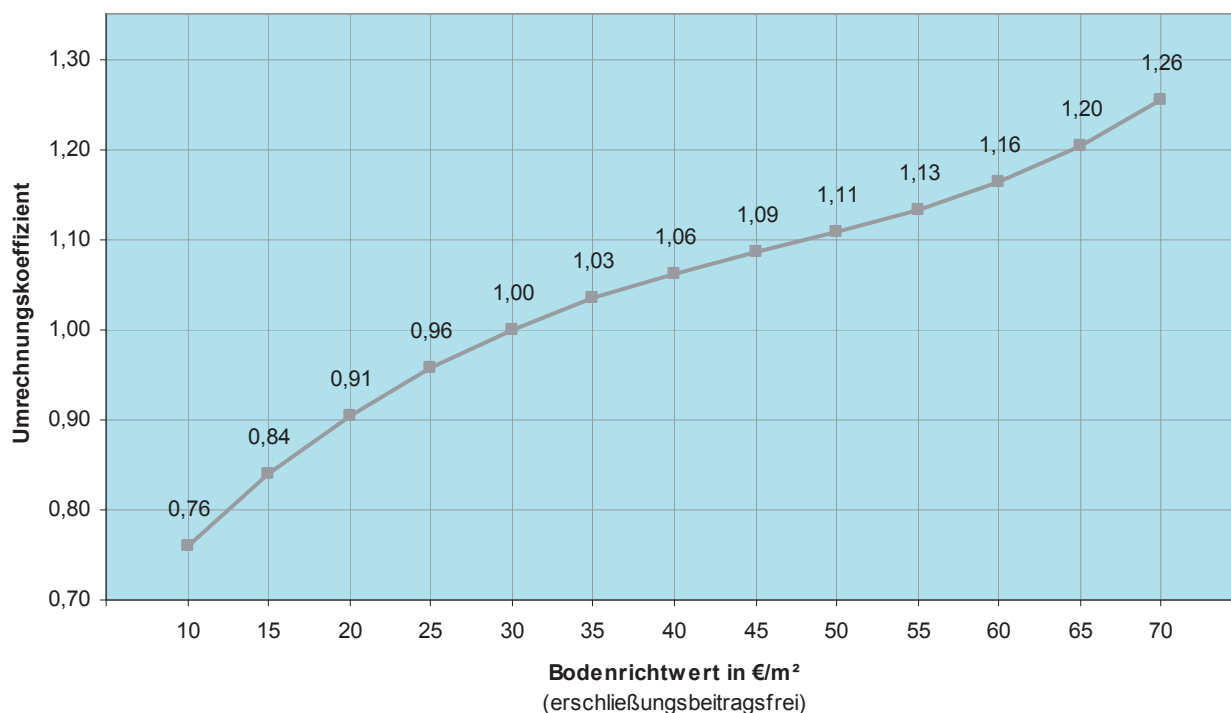


Gebäundefaktoren für Reihenmittelhäuser in Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer und Wohnfläche

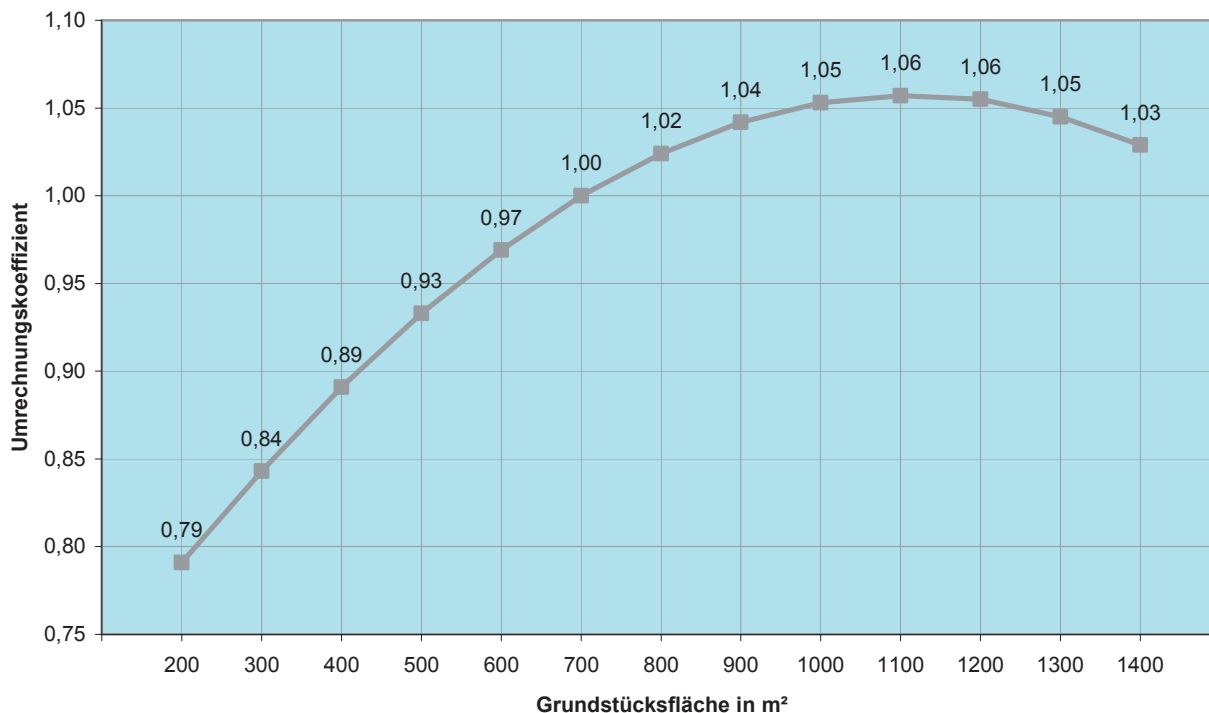


Zusätzlich zur Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer der Gebäude ergeben sich weitere Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit vom jeweiligen Bodenrichtwert, in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße und zum durchschnittlichen Ausstattungsstandard. Nachfolgend sind diese Umrechnungskoeffizienten grafisch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

Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert



Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße



Umrechnungskoeffizient in Abhängigkeit zum Ausstattungsstandard

Ausstattungsstandard (Gebäudequalität)	einfach	mittel	gehoben
Faktor	0,82	1,00	1,20

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
- Ausstattungsstandard: einfach

Gesucht: Vergleichswert

aus Grafik abgegriffen bei 120 m² Wohnfläche und RND 35 Jahre: Wohnflächenpreis = 900 €/m²

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

Umrechnungskoeffizient von 1,11 bei Bodenrichtwert von 50 €/m²

Umrechnungskoeffizient von 0,93 bei einer Grundstücksgröße von 500 m²

Umrechnungskoeffizient von 0,82 bei einfacher Ausstattung

Lage- und grundstücksangepasster Vergleichswert:

Vergleichswert = 120 m² x 900 €/m² x 1,11 x 0,93 x 0,82 = 91.420 €

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut

Aufgrund der unterschiedlichen Marktsituation in den Landkreisen des Regionalbereichs zu der der Stadt Halle (Saale) werden hierfür in diesem Berichtsjahr getrennte Untersuchungen vorgenommen, wobei die Entwicklung in der Stadt Halle (Saale) und die der Landkreise separat betrachtet werden.

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

Als Auswahlmerkmale wurden der Untersuchung folgende Daten zugrunde gelegt:

<u>Merkmal</u>	<u>Spanne</u>	<u>Durchschnitt</u>
Datum des Vertrages	11/2008 bis 09/2011	06/2010
Baujahr	1880 bis 2011	1960
Jahr der baulichen Veränderung	1990 bis 2011	1998
Restnutzungsdauer	15 bis 80 Jahre	47 Jahre
Wohnfläche	86 m ² bis 200 m ²	138 m ²
Bodenrichtwert	35 €/m ² bis 180 €/m ²	97 €/m ²
Grundstücksfläche	180 m ² bis 1.520 m ²	790 m ²
Kaufpreis	60.500 € bis 499.000 €	193.200 €

- 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.

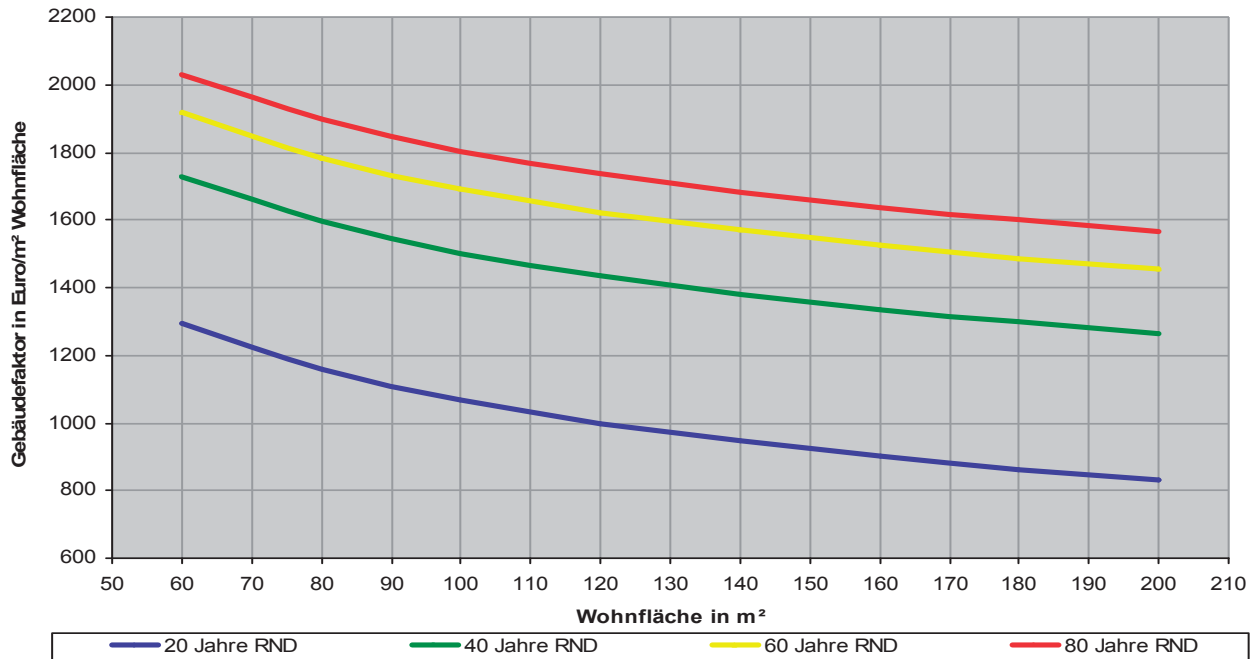
Als Vergleichsmaßstab wird der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche gewählt. Der Bodenwertanteil ist im Vergleichsmaßstab enthalten.

In die Auswertung gehen rd. 60 Kauffälle ein. In der Stadt Halle (Saale) sind die Restnutzungsdauer, die Wohnfläche, die Lage und die Grundstücksfläche Einflussgrößen. Der Ausstattungsstandard ist hierbei ohne Einfluss.

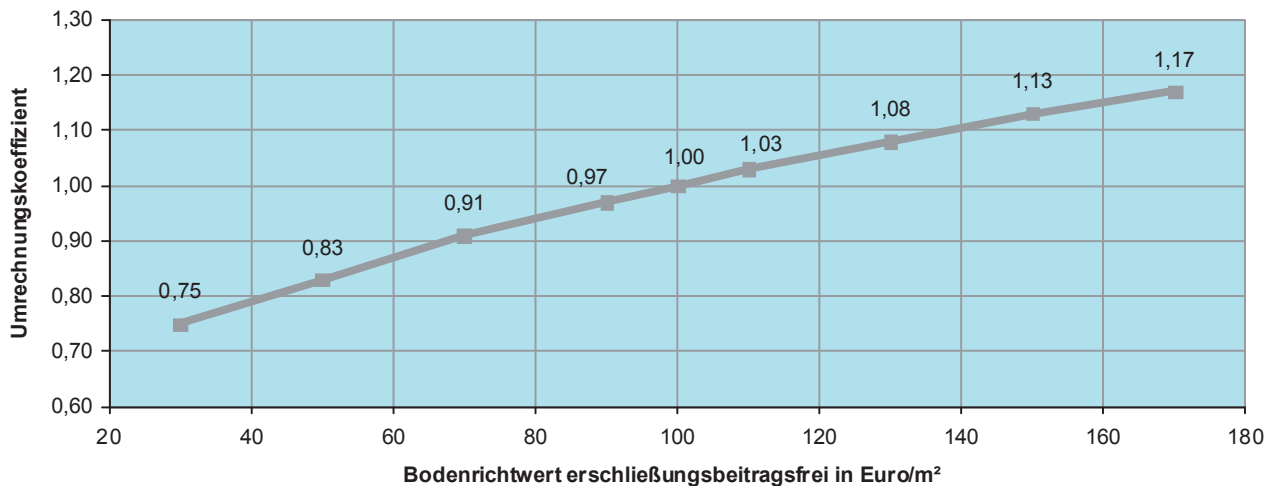
Die folgende Grafik zeigt die Abhängigkeit des Kaufpreises von den Merkmalen Restnutzungsdauer und Wohnfläche.

Bei Objekten, die von dem Bodenrichtwert 100 €/m² und der Grundstücksfläche mit 800 m² abweichen, ergeben sich Umrechnungskoeffizienten, die den dann folgenden Grafiken entnommen werden können.

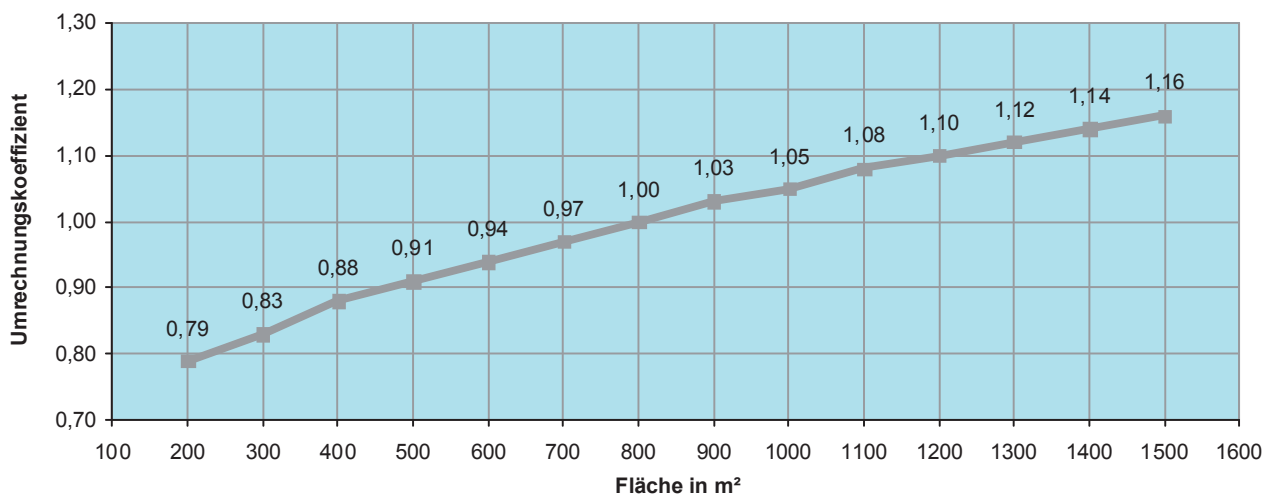
Gebäufaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser - Stadt Halle (Saale) -



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



Umrechnungskoeffizienten für die von der Grundstücksfläche abweichenden Objekte - Stadt Halle (Saale)-



Die Werte, die mittels der vorstehenden Grafiken 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 die individuellen wertbestimmenden Merkmale einer Immobilie nicht eingegangen wird.

Anwendung:

gegeben: freistehendes Einfamilienhaus
 Bodenrichtwert 110 €/m²
 Wohnfläche 120 m²
 Grundstücksfläche 1.000 m²
 Restnutzungsdauer 40 Jahre

Berechnungsschritte: aus der Grafik wird abgegriffen ca. 1.430 €/m² Wohnfläche
 x 1,03 (Korrektur für abweichende Lage)
 x 1,05 (Korrektur für abweichende Grundstücksfläche)
 = rd. 1.547 €/m²

Vergleichswert: rd. 1.547 €/m² Wohnfläche x 120 m² Wohnfläche = 185.640 €

Für ein freistehendes Einfamilienhaus in der Stadt Halle (Saale) ergibt sich anhand des oben angeführten Beispiels ein überschlägiger Vergleichswert (Gebäude- und Bodenwert) von **rd. 186.000 €**.

Gebäundefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für die Landkreise

Als Auswahlmerkmale wurden der Untersuchung folgende Daten zugrunde gelegt:

<u>Merkmal</u>	<u>Spanne</u>	<u>Durchschnitt</u>
Datum des Vertrages	11/2009 bis 10/2011	10/2010
Baujahr	1880 bis 2010	1955
Jahr der baulichen Veränderung	1984 bis 2011	1998
Restnutzungsdauer	15 bis 80 Jahre	41 Jahre
Wohnfläche	70 m ² bis 200 m ²	121 m ²
Bodenrichtwert	8 €/m ² bis 80 €/m ²	27 €/m ²
Grundstücksfläche	115 m ² bis 1.500 m ²	720 m ²
Kaufpreis	19.000 € bis 275.000 €	93.000 €

- Ausstattungsstandard: einfach, einfach bis mittel, mittel und mittel bis gehoben
- 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.

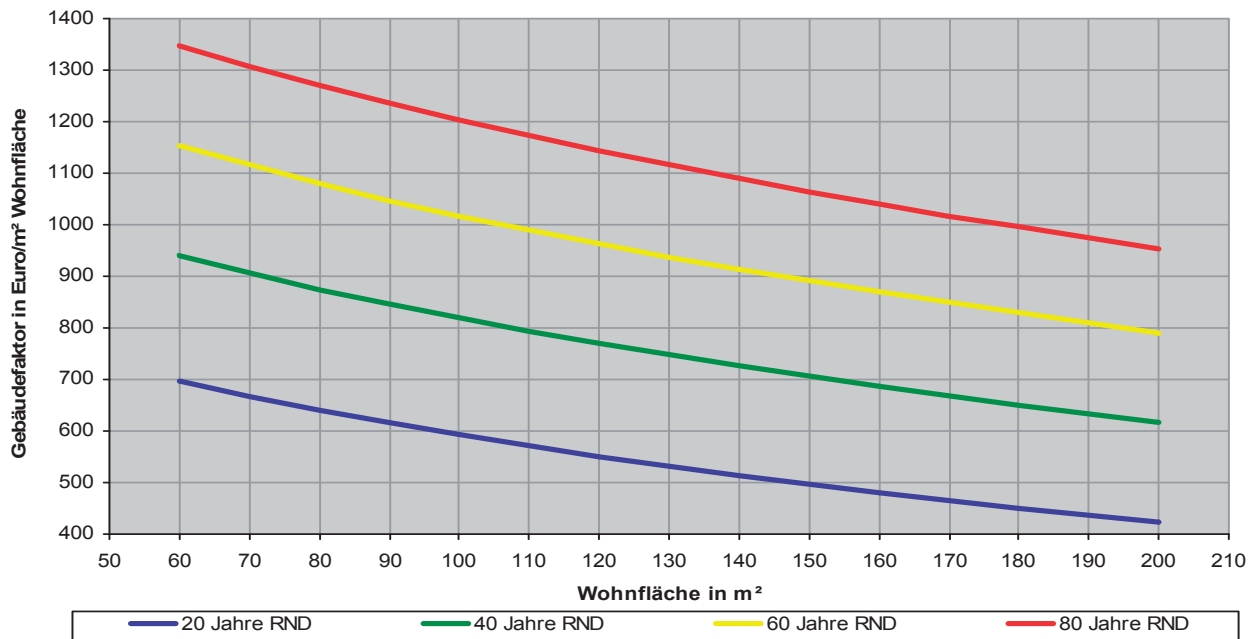
Als Vergleichsmaßstab wird der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche gewählt. Der Bodenwertanteil ist im Vergleichsmaßstab enthalten.

In die Auswertung gehen 175 Kauffälle ein. In den Landkreisen sind die Restnutzungsdauer, die Wohnfläche, die Lage, die Grundstücksfläche und der Ausstattungsstandard Einflussgrößen.

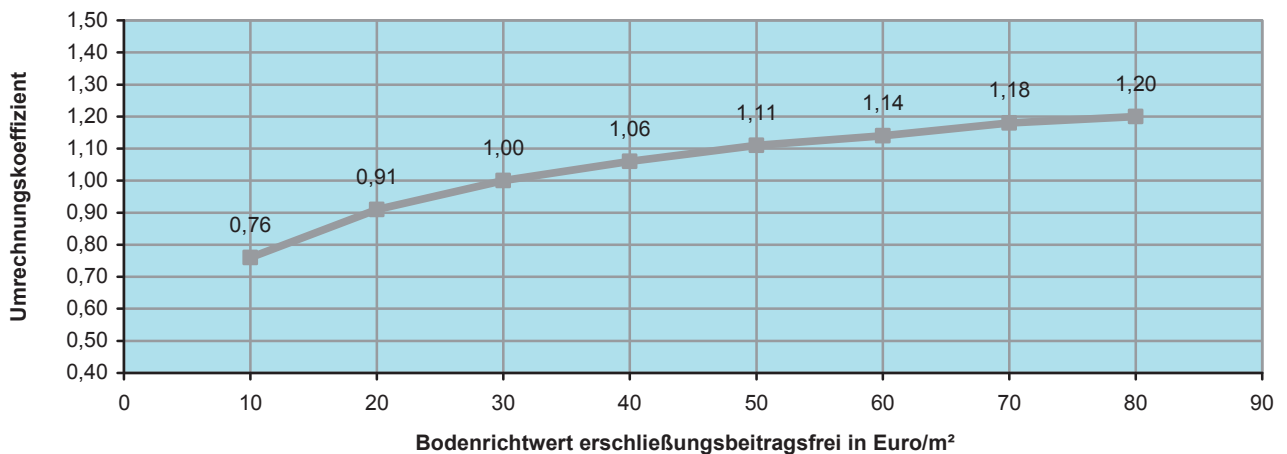
Die folgende Grafik zeigt die Abhängigkeit des Kaufpreises von den Merkmalen Restnutzungsdauer und Wohnfläche.

Bei Objekten, die von dem Bodenrichtwert 30 €/m² und der Grundstücksfläche mit 700 m² abweichen, ergeben sich Umrechnungskoeffizienten, die den dann folgenden Graphiken entnommen werden können. Eine vom mittleren Standard abweichende Ausstattung wird anhand der diesbezüglichen Tabellenwerte berücksichtigt.

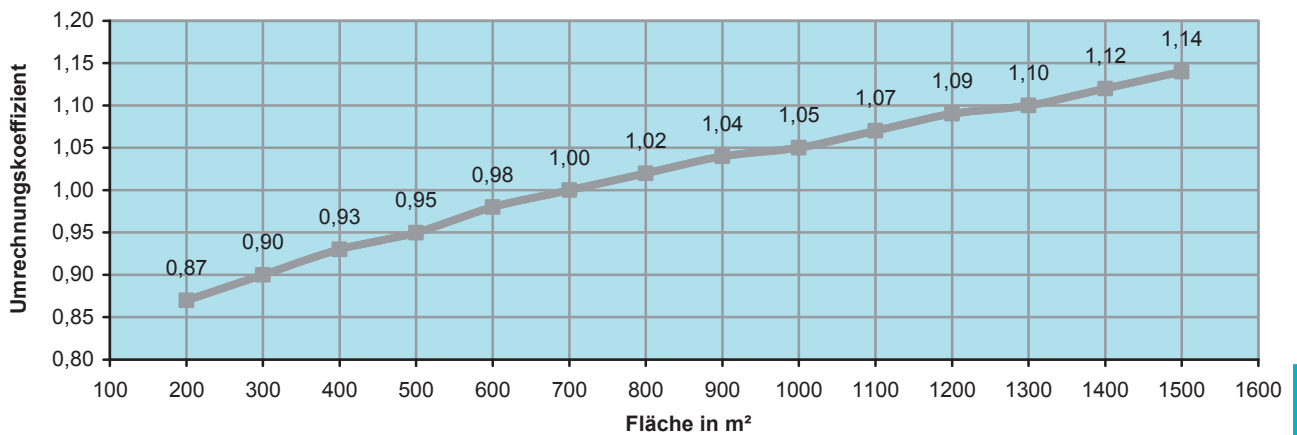
Gebäundefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Landkreis Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz -



Umrechnungskoeffizienten für die vom Bodenrichtwert abweichenden Objekte
- Landkreis Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz -



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



Umrechnungskoeffizienten für den Ausstattungsstandard

Ausstattungsstandard	einfach	einfach bis mittel	mittel	mittel bis gehoben
Koeffizient	0,80	0,90	1,00	1,11

Die Werte, die mittels der vorstehenden Grafik zum Gebäudefaktor 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 20 €/m²
 Wohnfläche 100 m²
 Grundstücksfläche 1.200 m²
 Restnutzungsdauer 20 Jahre
 einfache bis mittlere Ausstattung

gesucht: Vergleichswert des Objektes

Berechnungsschritte: aus der Grafik wird abgegriffen ca. 590 €/m² Wohnfläche
 x 0,91 (Korrektur für abweichende Lage)
 x 1,09 (Korrektur für abweichende Grundstücksfläche)
 x 0,90 (Korrektur für Ausstattungsstandard)
 = rd. 527 €/m²

Vergleichswert: rd. 527 €/m² Wohnfläche x 100 m² Wohnfläche = 52.700 €.

Für ein freistehendes Einfamilienhaus im Bereich der Landkreise ergibt sich anhand des oben angeführten Beispiels ein überschlägiger Wert (Gebäude- und Bodenwert) von **rd. 53.000 €**.

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

Als Auswahlmerkmale wurden der Untersuchung folgende Daten zugrunde gelegt:

<u>Merkmal</u>	<u>Spanne</u>	<u>Durchschnitt</u>
Datum des Vertrages	11/2008 bis 08/2011	05/2010
Baujahr	1878 bis 2010	1958
Jahr der baulichen Veränderung	1990 bis 2011	1998
Restnutzungsdauer	20 bis 80 Jahre	46 Jahre
Wohnfläche	60 m ² bis 191 m ²	111 m ²
Bodenrichtwert	35 €/m ² bis 150 €/m ²	98 €/m ²
Grundstücksfläche	135 m ² bis 875 m ²	380 m ²
Kaufpreis	50.000 € bis 344.000 €	138.000 €

- 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.

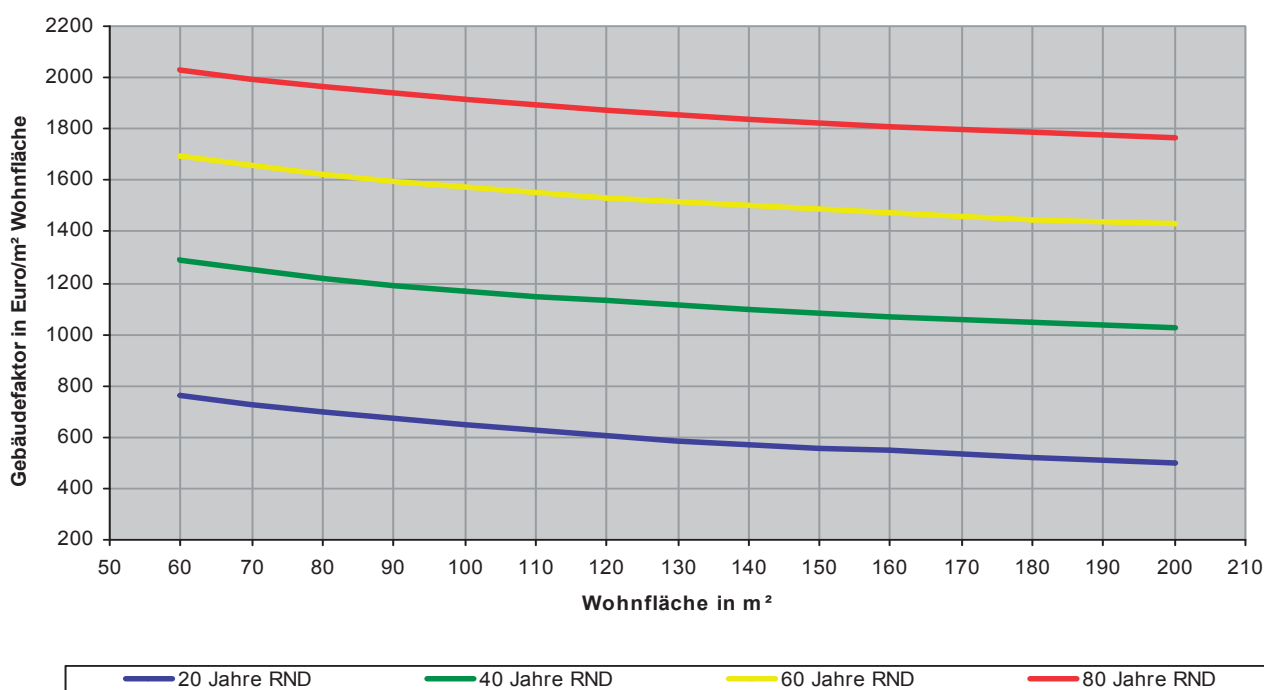
Als Vergleichsmaßstab wird der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche gewählt. Der Bodenwertanteil ist im Vergleichsmaßstab enthalten.

Für die Auswertung stehen 104 Kauffälle zur Verfügung. Der Kaufpreis von Reihenhäusern und Doppelhaushälften wird von der Restnutzungsdauer, der Wohnfläche, der Lage, der Grundstücksfläche und dem Baujahr beeinflusst. Der Ausstattungsstandard ist hierbei ohne Einfluss.

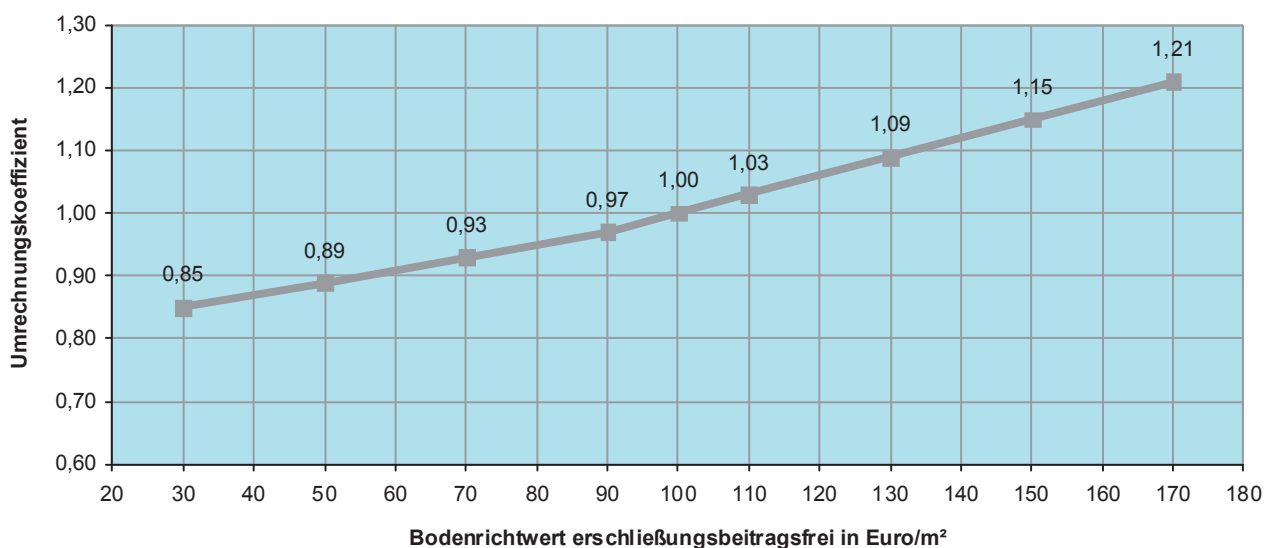
Die folgende Grafik zeigt die Abhängigkeit des Kaufpreises von den Merkmalen Restnutzungsdauer und Wohnfläche.

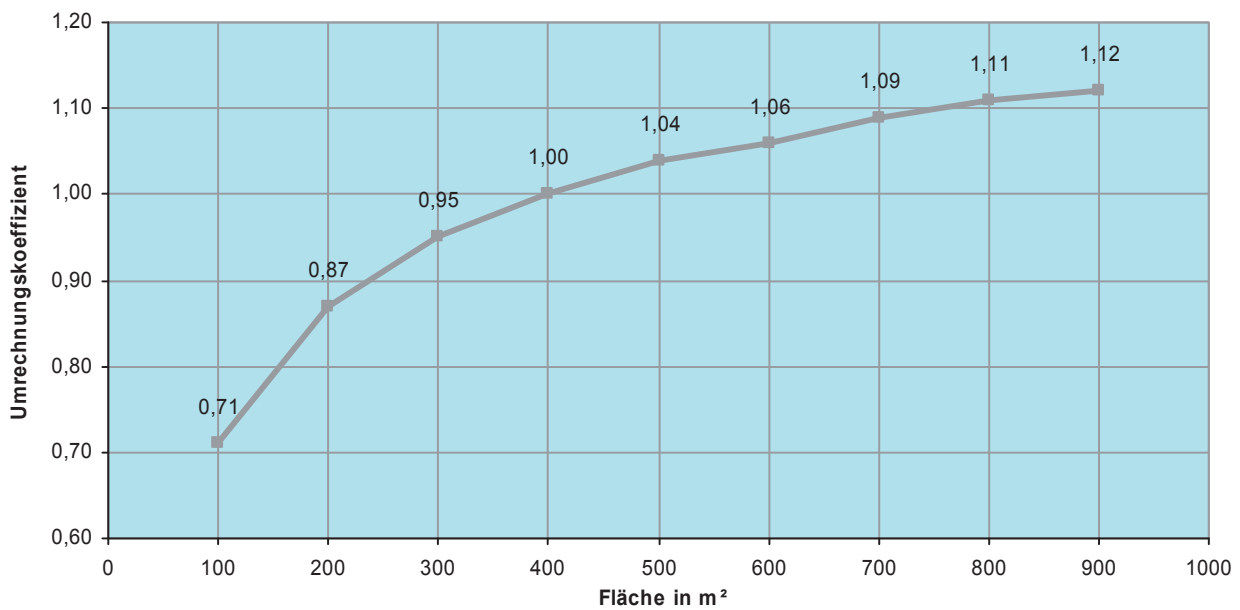
Bei Objekten, die von dem Bodenrichtwert 100 €/m² und der Grundstücksfläche mit 400 m² abweichen, ergeben sich Umrechnungskoeffizienten, die den dann folgenden Grafiken entnommen werden. Für die Berücksichtigung des Baujahres sind die Umrechnungskoeffizienten in der Tabelle gegeben.

**Gebädefaktoren 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	1990 bis 2011
Koeffizient	1,19 *)	1,0	0,81

*) Dieser Faktor gilt besonders in den gefragten Wohnlagen und ausdrücklich in den Siedlungen „Eigene Scholle“ und „Kompott-Siedlung“.

Die Werte, die mittels der vorstehenden Grafik zum Gebäufaktor 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
 Bodenrichtwert 90 €/m²
 Wohnfläche 80 m²
 Grundstücksfläche 500 m²
 Restnutzungsdauer 20 Jahre
 besonders gefragte Wohnlage/ Scholle-Siedlung

gesucht: Wert des Objektes

Berechnungsschritte: aus der Grafik wird abgegriffen ca. 700 €/m² Wohnfläche
 x 0,97 (Korrektur für abweichende Lage)
 x 1,04 (Korrektur für abweichende Grundstücksfläche)
 x 1,19 (Korrektur Baujahr bzw. Anpassung an Wohnlage)
 = rd. 840 €/m²

Wert: rd. 840 €/m² Wohnfläche x 80 m² Wohnfläche = 67.200 €.

Für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte in der Stadt Halle (Saale) ergibt sich anhand des oben angeführten Beispiels ein überschlägiger Wert (Gebäude- und Bodenwert) von **rd. 67.000 €**.

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

Als Auswahlmerkmale wurden der Untersuchung folgende Daten zugrunde gelegt:

<u>Merkmal</u>	<u>Spanne</u>	<u>Durchschnitt</u>
Datum des Vertrages	11/2009 bis 08/2011	10/2010
Baujahr	1880 bis 1996	1936
Jahr der baulichen Veränderung	1990 bis 2011	1998
Restnutzungsdauer	15 bis 65 Jahre	29 Jahre
Wohnfläche	60 m ² bis 191 m ²	111 m ²
Bodenrichtwert	8 €/m ² bis 75 €/m ²	26 €/m ²
Grundstücksfläche	110 m ² bis 1.269 m ²	588 m ²
Kaufpreis	23.000 € bis 167.000 €	67.500 €

- 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.

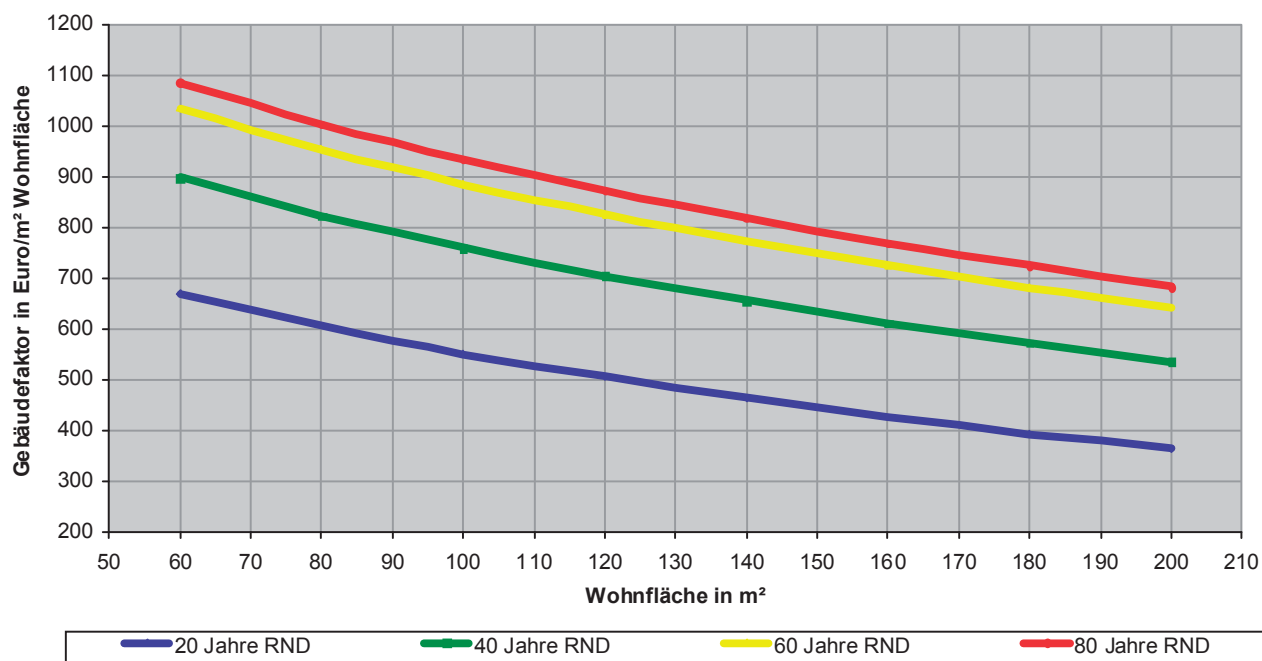
Als Vergleichsmaßstab wird der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche gewählt. Der Bodenwertanteil ist im Vergleichsmaßstab enthalten.

Für die Auswertung stehen 95 Kauffälle zur Verfügung. In den Landkreisen sind die Restnutzungsdauer, die Wohnfläche, die Lage und der Ausstattungsstandard Einflussgrößen.

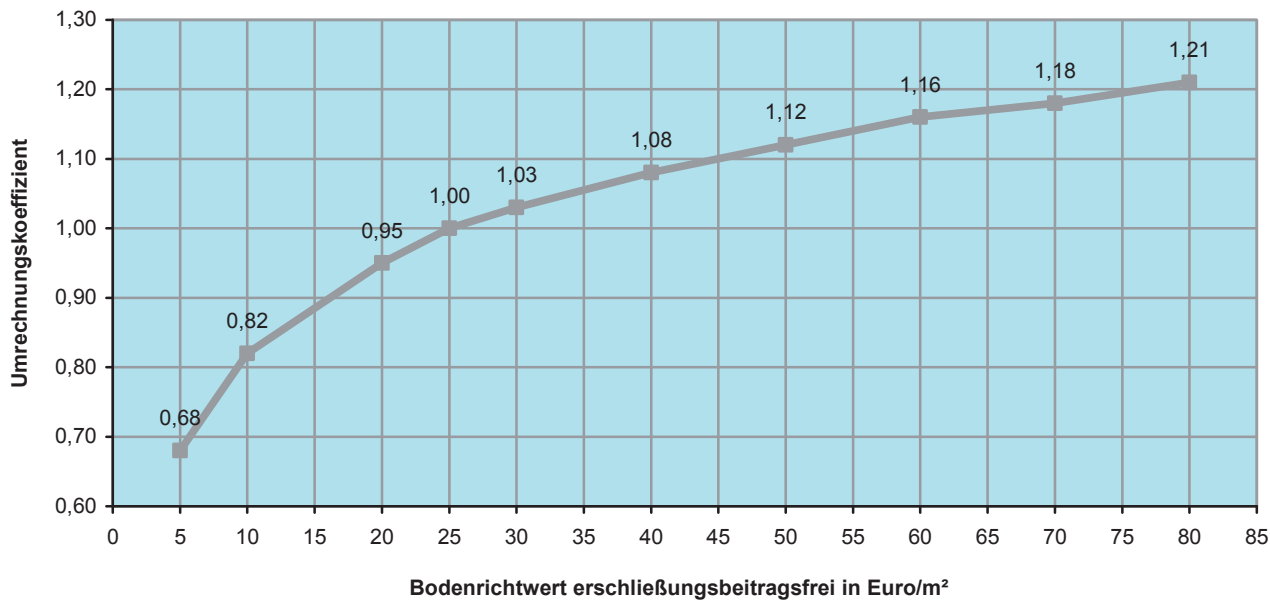
Die folgende Grafik zeigt die Abhängigkeit des Kaufpreises von den Merkmalen Restnutzungsdauer und Wohnfläche.

Bei Objekten, die von dem Bodenrichtwert 25 €/m² und der Grundstücksfläche mit 600 m² abweichen, ergeben sich Umrechnungskoeffizienten, die den dann folgenden Grafiken entnommen werden können. Eine vom mittleren Standard abweichende Ausstattung wird anhand der diesbezüglichen Tabellenwerte berücksichtigt.

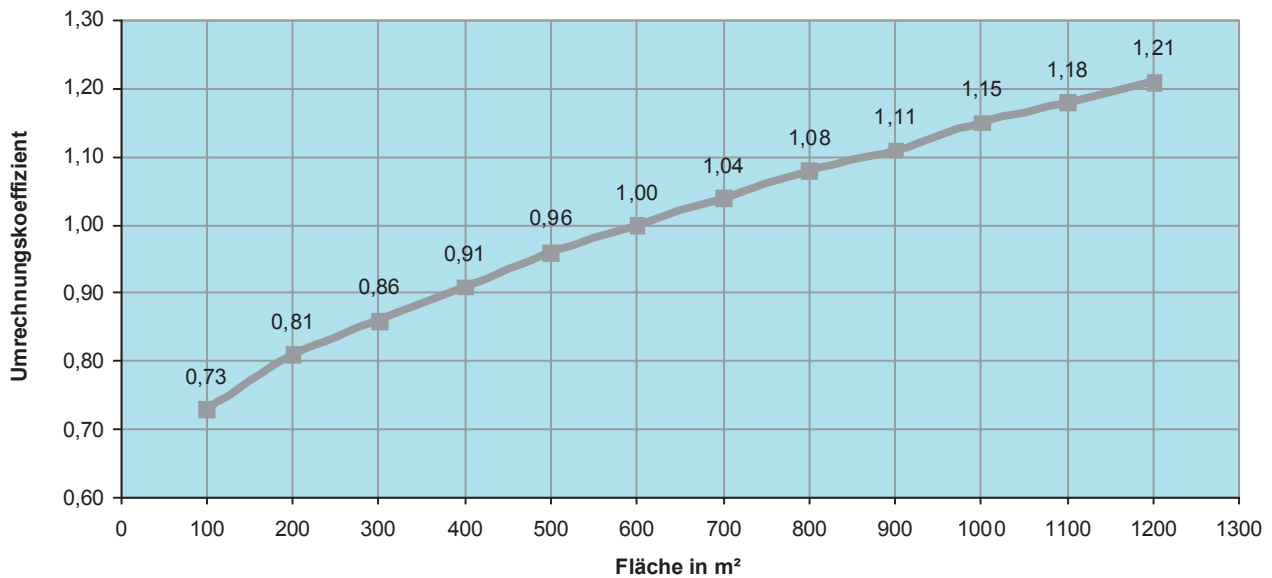
Gebäundefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- Landkreis Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz -



Umrechnungskoeffizienten für die vom Bodenrichtwert abweichenden Objekte
- Landkreis Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz -



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



Umrechnungskoeffizienten für den Ausstattungsstandard

Ausstattungsstandard	einfach	einfach bis mittel	mittel	mittel bis gehoben
Koeffizient	0,65	0,84	1,00	1,15

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 20 €/m²
 Wohnfläche 100 m²
 Grundstücksfläche 1.100 m²
 Restnutzungsdauer 40 Jahre
 mittlere Ausstattung

gesucht: Wert des Objektes

Berechnungsschritte: aus der Grafik wird abgegriffen ca. 760 €/m² Wohnfläche
 x 0,96 (Korrektur für abweichende Lage)
 x 1,18 (Korrektur für abweichende Grundstücksfläche)
 x 1,0 (Korrektur für Ausstattungsstandard)
 = rd. 860 €/m²

Wert: rd. 860 €/m² Wohnfläche x 100 m² Wohnfläche = 86.000 €.

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. 86.000 €**.

7.2.2 Ertragsfaktoren (Rohertragsfaktoren)

Der Rohertragsfaktor oder -vervielfältiger ist, ebenso wie der Liegenschaftszins, bei Grundstücken, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, von Interesse. Der Rohertragsfaktor, häufig auch mit dem Begriff „Maklerformel“ bezeichnet, ist der Quotient aus dem Kaufpreis und der Jahresnettokaltmiete (Rohertrag). Er ist eine Bezugseinheit auf dem Grundstücksmarkt für Ertragsgrundstücke und kann bei Miet- und Pachtobjekten zur überschlägigen Wertermittlung herangezogen werden. Der ungefähre Wert für ein Renditeobjekt ermittelt sich aus dem Vielfachen der Jahresnettokaltmiete. Der Rohertrag ist die marktüblich erzielbare jährliche Nettokaltmiete. Die umlagefähigen Nebenkosten zur Deckung von Betriebskosten oder evtl. enthaltene Kaufpreisanteile für Inventar sind nicht enthalten.

Modellbeschreibung	
Objektart	Mehrfamilienwohnhäuser / Wohn- und Geschäftshäuser
Objektbeschreibung kann von den jeweiligen Modellen der regionalen Gutachterausschüsse abweichen	<ul style="list-style-type: none"> • Mehrfamilienwohnhäuser: gewerbliche Nutzung $\leq 20\%$, • Wohn- und Geschäftshäuser: gewerbliche Nutzung $> 20\%$, • kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, • nachhaltig vermietbare Objekte, • kein struktureller Leerstand, • keine besonderen wertbeeinflussenden Merkmale,
Rohertrag (RoE)	<ul style="list-style-type: none"> • tatsächliche auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten und • angenommene nachhaltige Mieten.

Die nachfolgend veröffentlichten Rohertragsfaktoren beziehen sich auf standardisierte Objekte in den jeweils genannten Regionen, die mit den im Einzelfall zu bewertenden Objekten nicht zwangsläufig übereinstimmen. Der durchschnittliche Rohertragsfaktor 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 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 teilweise auch statistische Genauigkeitsangaben durch die Angabe der Standardabweichung gemacht.

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt

Nachfolgende Ergebnisse über die Höhe der Rohertragsfaktoren basieren auf einer Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses mit Kauffällen **aus den Jahren 2008 und 2009**. Die dargestellten Verhältnisse beziehen sich daher auf die zu diesem Zeitpunkt vorherrschende Marktsituation im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser.

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 Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser						
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Rohertrags- faktor (REF)	Standard- abweichung	Abweichung vom Durch- schnittswert	
Großstädte (170 Kauffälle)						
Restnutzungsdauer	20 - 80	34	12,2	2,9	höher niedriger	= REF steigt = REF fällt
Wohnfläche	175 - 5674	998			größer kleiner	= REF fällt = REF steigt
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m²	2,50 – 7,00	5,10			höher niedriger	= REF steigt = REF fällt
Mittelzentren (44 Kauffälle)						
Restnutzungsdauer	20 - 50	32	11,8	2,9	höher niedriger	= REF steigt = REF fällt
Wohnfläche	135 - 2736	785			größer kleiner	= REF steigt = REF fällt
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m²	3,50 – 5,00	4,40			höher niedriger	= REF steigt = REF fällt
Kleinstädte und Dörfer (23 Kauffälle)						
Restnutzungsdauer	20 - 48	29	11,2	2,5	höher niedriger	
Wohnfläche	147 - 511	307			größer kleiner	= REF fällt = REF steigt
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m²	2,0 – 5,2	4,0			höher niedriger	= REF steigt = REF fällt

Durchschnittlicher Rohertragsfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser						
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Rohertrags- faktor (REF)	Standard- abweichung	Abweichung vom Durch- schnittswert	
Gesamte Land, gewerbliche Nutzfläche < 30 % (40 Kauffälle)						
Restnutzungsdauer	20 - 65	29	10,3	1,9	höher niedriger	= REF steigt = REF fällt
Wohnfläche + Nutzfläche	136 - 2539	794			größer kleiner	= REF fällt = REF steigt
Gesamte Land, gewerbliche Nutzfläche > 30 % (30 Kauffälle)						
Restnutzungsdauer	20 - 68	31	9,8	2,1	höher niedriger	= REF steigt = REF fällt
Wohnfläche + Nutzfläche	186 - 2891	693			größer kleiner	= REF fällt = REF steigt
Großstädte insgesamt (42 Kauffälle)						
Restnutzungsdauer	20 - 50	29	10,2	1,6	höher niedriger	= REF steigt = REF fällt
Wohnfläche + Nutzfläche	190 - 2891	987			größer kleiner	= REF fällt = REF steigt
Objekte außerhalb der Großstädte (28 Kauffälle)						
Restnutzungsdauer	20 - 68	31	10,0	2,6	höher niedriger	= REF steigt = REF fällt
Wohnfläche + Nutzfläche	136 - 1918	387			größer kleiner	= REF fällt = REF steigt

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde

Wie bei allen bebauten Grundstücken wird der Verkehrswert auch bei Mehrfamilienhäusern überwiegend von der Lage, vom Baujahr 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 148 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern analysiert, die innerhalb des Regionalbereiches Harz-Börde im Zeitraum vom 01.11.2009 bis 31.10.2011 getätigt wurden.

Diese Kauffälle

- sind frei von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen,
- betreffen selbstständig nutzbare Mehrfamilienhäuser mit teilweise typischen Nebengebäuden und
- beschreiben überwiegend marktüblich vermietbare Objekte.

Nachfolgende Rohertragsfaktoren sind nach der Region und dem Wohnwert gegliedert.

Merkmal:	alle Regionen	außer Magdeburg alle Regionen	nur Magdeburg
Wohnwert:	einfach bis mittel	mittel bis gut	mittel bis gut
Baujahr:	1800 - 1982 (im Mittel 1911)	1800 - 1996 (im Mittel 1913)	1880 - 1998 (im Mittel 1922)
Anzahl der Kauffälle:	34	63	51
Wohnfläche gesamt (m²):	150 – 2.234 (im Mittel 391)	150 - 2.464 (im Mittel 387)	183 - 5.980 (im Mittel 1.088)
Restnutzungsdauer:	5 - 24 Jahre (im Mittel 14 Jahre)	10 - 65 Jahre (im Mittel 30 Jahre)	20 - 66 Jahre (im Mittel 37 Jahre)
Nettokaltmiete (€/m²):	0,39 – 3,49 (im Mittel 1,87)	3,00 – 5,50 (im Mittel 4,17)	3,00 – 6,14 (im Mittel 4,93)
Anzahl der Wohnungen:	3 – 36 (im Mittel 6)	3 – 40 (im Mittel 6)	3 – 88 (im Mittel 17)
Leerstand:	0 – 86 % (im Mittel 31%)	0 – 67 % (im Mittel 5%)	0 – 75 % (im Mittel 5%)
Rohertragsfaktor im Mittel: (Spannbreite)	5 (von 1 bis 10)	9 (von 4 bis 13)	11 (von 6 bis 15)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut

Eine Analyse für den gesamten Regionalbereich konnte nicht erfolgen, da in den Landkreisen für eine Auswertung nicht genügend Kauffälle vorlagen. In der Stadt Halle (Saale) konnten 37 Objekte zur Ableitung der Ertragsfaktoren ausgewertet werden. Die Auswertung umfasst nur teil- und vollständig sanierte Mehrfamilienhäuser, wobei es sich überwiegend um Altbauten aus der Gründerzeit handelt.

Als Auswahlmerkmale wurden der Untersuchung folgende Daten zugrunde gelegt

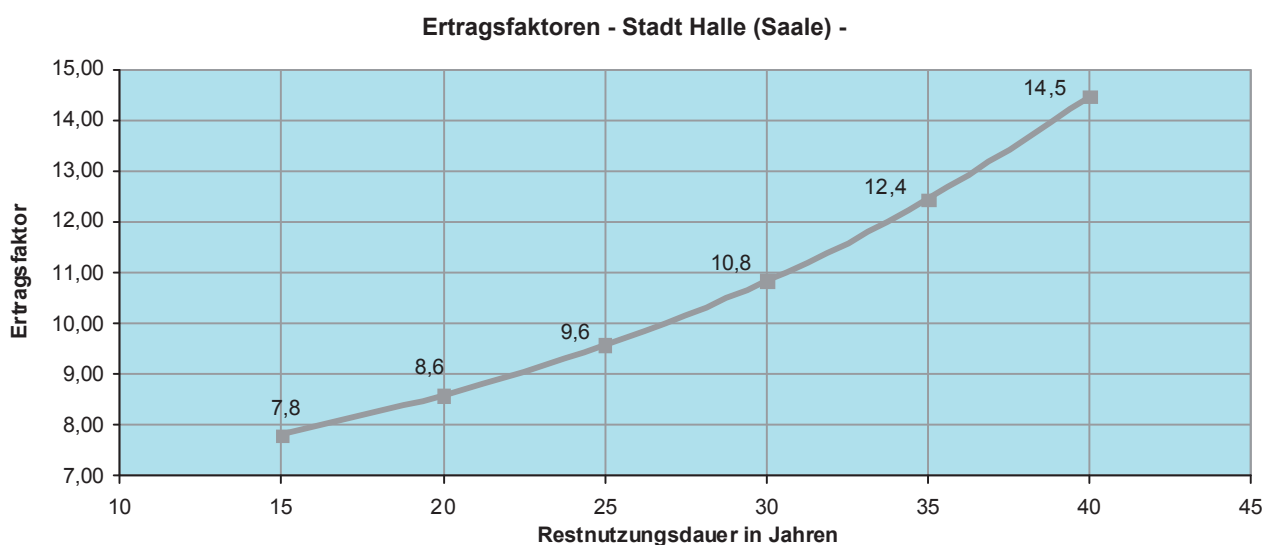
<u>Merkmal</u>	<u>Spanne</u>	<u>Durchschnitt</u>
Datum des Vertrages	12/2009 bis 08/2011	08/2010
Baujahr	1880 bis 1950	1905
Jahr der baulichen Veränderung	1990 bis 2004	1996
Restnutzungsdauer	10 bis 45 Jahre	27 Jahre
Wohnfläche	190 m ² bis 1560 m ²	580 m ²
Bodenrichtwert	50 €/m ² bis 280 €/m ²	128 €/m ²
Grundstücksfläche	195 m ² bis 970 m ²	460 m ²
Kaufpreis	100.000 € bis 650.000 €	323.000 €
Nettokaltmiete pro m ² Wohnfläche	3,00 €/m ² bis 5,90 €/m ²	4,50 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	20 % bis 30 %	24 %

- Gewerbliche Flächen: ≤ 80 m²
- Gebäudekonstruktion: traditionelle Bauweise

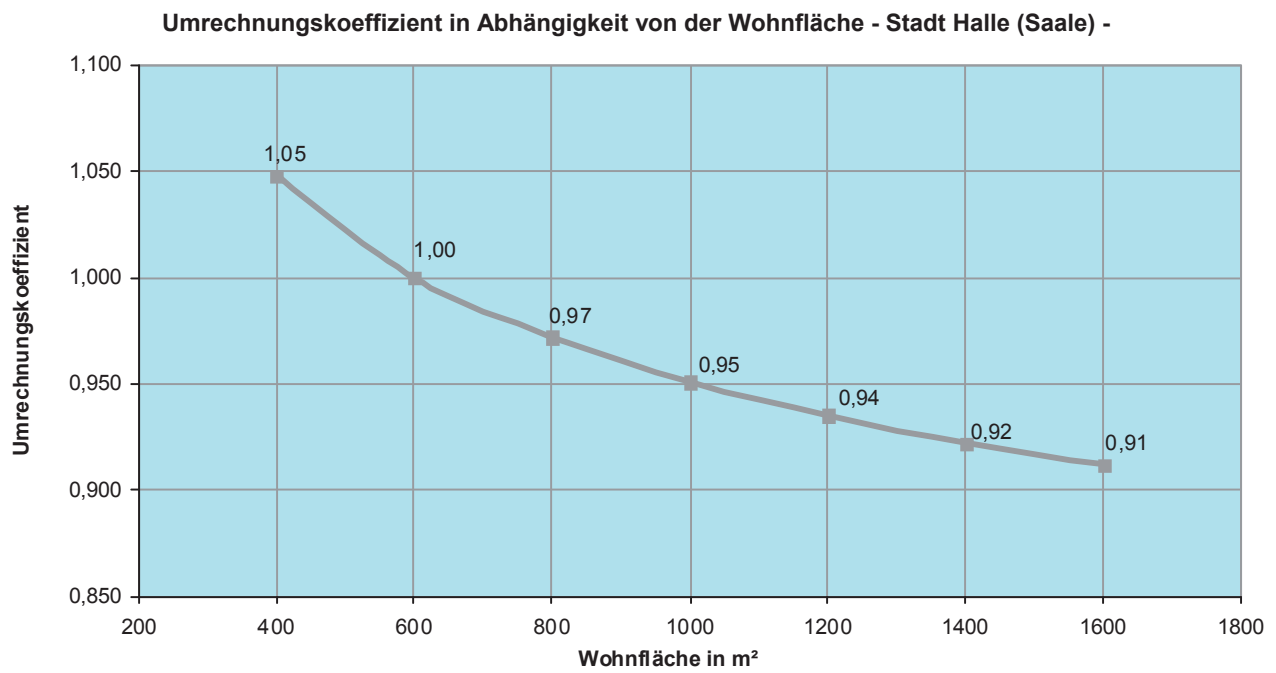
Die Angaben zur Höhe der monatlichen Nettokaltmiete, zur Wohnflächengröße, zum Leerstand sowie dem Ausstattungsstandard wurden einheitlichen Fragebögen entnommen, die von den Erwerbern der Objekte ausgefüllt an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zurück gesendet wurden. Die Angaben wurden auf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

Ertragsfaktoren

Bei der Kaufpreisanalyse zur Ermittlung der Ertragsfaktoren wurde ein Einfluss der Restnutzungsdauer und der Wohnfläche festgestellt.



Sofern die Wohnfläche von durchschnittlich rd. 600 m² abweicht, ist eine zusätzliche Anpassung erforderlich, deren Umrechnungskoeffizient der nachstehenden Grafik zu entnehmen ist.



7.3 Sachwertfaktoren

Gemäß § 193 Absatz 5, Satz 2 BauGB sind 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.

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. Der Sachwert setzt sich u.a. aus den Komponenten Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen zusammen und bildet gemeinsam mit dem Kaufpreis die Basis für die Ermittlung der Sachwertfaktoren. Die Sachwerte werden im Rahmen von Kaufvertragsauswertungen und auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) sowie in Abhängigkeit der Brutto-Grundfläche, des Baupreisindex, der Baunebenkosten, der Alterswertminderung und dem Bodenrichtwert ermittelt.

Die Anwendung der hiernach ermittelten Sachwertfaktoren im Sachwertverfahren ist nur dann sachgerecht, wenn das Bewertungsmodell des einzelnen Bewertungsfalles dem Modell der Ableitung des Sachwertfaktors entspricht. Um den Grundsatz der Modellkonformität einzuhalten, muss daher für Ableitung und Anwendung der Daten die gleiche Methodik verwendet werden. Die Anwendung der Grundlagendaten, die bei der Sachwertberechnung zur Ableitung des Sachwertfaktors verwendet worden sind, sind daher von entscheidender Bedeutung. Um diesen Grundsatz erfüllen zu können, wird nachfolgend das Bewertungsmodell, wonach der Sachwert ermittelt und die Sachwertfaktoren abgeleitet worden sind, angegeben:

Modellbeschreibung	
Objektart	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (freistehende Objekte sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften) <ul style="list-style-type: none"> kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, keine besonderen wertbeeinflussenden Merkmale, Eigennutzung (unvermietet) kein Neubau/Erstverkauf normale Nutzungsmöglichkeit
NHK-Modell	Normalherstellungskosten 2000 gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass der Bundesministeriums für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001 (s. WertR2006, Anlage 7)
Bezugsgröße	Brutto-Grundfläche nach DIN 277/2005 (s. WertR2006, Anlage 6)
Baupreisindex	Der für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Baupreisindex für die Bauwirtschaft (Deutschland insgesamt) des Statistischen Bundesamtes
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 4 der WertR 2006. Innerhalb der angegebenen Wertspanne ist nach der jeweiligen Qualität zu differenzieren
Restnutzungsdauer (RND)	GND – Alter <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 \geq 20 Jahre
Alterswertminderung	Gleichmäßige Wertminderung wegen Alters gemäß ImmoWertV
Baunebenkosten	Durchschnittliche Baunebenkosten entsprechend den Angaben auf den einzelnen Gebäudetypenblättern der NHK 2000

Bodenwert	Individuell angemessener Bodenwertanteil <ul style="list-style-type: none"> • Grundlage: Bodenrichtwert (beitragsfrei) für objekttypische Nutzung, • ohne Bebauungsabschlag
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden nicht bei der Berechnung des Sachwerts berücksichtigt, sondern zum Kaufpreis addiert. Der Sachwert repräsentiert somit den Wert eines fiktiv schadensfreien Objektes. Für Werterhöhungen gilt gleiches mit umgekehrtem Vorzeichen
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Pauschalierte Ansätze in v.H. der sonstigen baulichen Anlagen nach Sprengnetter Lehrbuch, Teil 7, Kapitel 2, Abschnitt 9 oder • nach Erfahrungssätzen
Rechenvorschrift	$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis} \pm \text{boG}}{\text{vorläufiger Sachwert}}$

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Altmark

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften

Die Ermittlung von Sachwertfaktoren – hinlänglich auch als Marktanpassungsfaktoren bekannt - zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert von Gebäudeobjekten wurde im Regionalbereich Altmark mittels einer Stichprobe von 115 vorliegenden Kauffällen mit einem Vertragsdatum vom 01.11.2009 bis 31.10.2012 durchgeführt. Hierzu wurde der Sachwert dieser Kaufobjekte unter der Fiktion der Schadensfreiheit ermittelt.

Dieser Erhebung liegen folgende Begrenzungen der Stichprobe und Berechnungsmethoden zugrunde:

- Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, d. h. Ausschluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse
- Freistehende Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften
- Selbständig nutzbare, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke
- Grundstücksfläche bis zu 2.500 m²
- Wohnfläche bis 250 m²
- Kaufpreise bis 250.000 €
- Lineare Alterswertminderung
- Regionalfaktor Bundesland Sachsen-Anhalt: entfällt
- Regionalfaktor für die Ortsgröße: entfällt
- Anwendung der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
- Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 (1987)
- Berücksichtigung der Modernisierung des Einfamilienhauses bei der Berechnung der Restnutzungsdauer nach dem bei Kleiber, Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2007, 5. Auflage, S. 1592 ff. publizierten Verfahren.

Als Ergebnis der Untersuchung bleiben zwei signifikante Einflussfaktoren übrig, nämlich die Höhe des Sachwertes und die Lage des Objektes. Einflüsse von Ausstattung, Restnutzungsdauer und anderen untersuchten Faktoren sind im Untersuchungszeitraum statistisch nicht nachweisbar. Das Ergebnis der Untersuchung umfasst alle bebauten Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Das Analyseergebnis weist eine Ungleichverteilung hinsichtlich des Bodenrichtwertes der Kauffälle als Lagefaktor auf. Daher werden die Kauffälle ihrer Lage nach in folgende zwei Gruppen aufgeteilt:

- einfache Lagen, vor allem in Dörfern sowie Grundzentren und Kleinstädte, repräsentiert durch einen Bodenrichtwert bis 30,- €/m²,
- bessere Lagen in Dörfern mit Großstadtrandlage und in Mittelzentren, mit Bodenrichtwerten über 30 €/m².

Das Ergebnis der Auswertung spiegelt diese Unterteilung in einfache und bessere Lagen wider. Bei Anwendung der Sachwertfaktoren ist das zu betrachtende Sachwertobjekt sachverständig einer der beiden Lagegruppen zuzuordnen.

Die Untersuchungen ergaben folgenden Stichprobenumfang für

Einfache Lagen

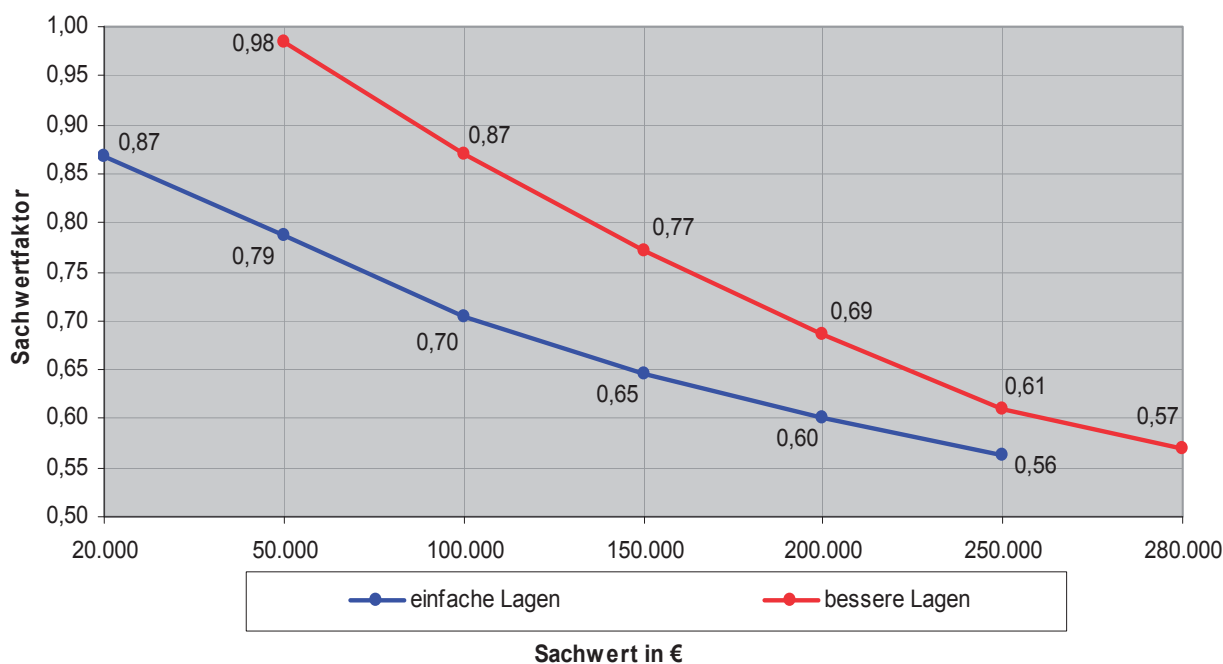
Bodenrichtwerte	von	5	bis	30	bei durchschnittlich	15,- €/m²
Wohnflächen	von	50	bis	215	bei durchschnittlich	111 m²
Sachwert	von	20.000	bis	250.000	bei durchschnittlich	103.894 €

und bessere Lagen

Bodenrichtwerte	von	33	bis	65	bei durchschnittlich	46,- €/m²
Wohnflächen	von	70	bis	150	bei durchschnittlich	112 m²
Sachwert	von	50.000	bis	280.000	bei durchschnittlich	160.999 €

Die folgende Graphik zeigt die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Sachwerthöhe und der Lage (Bodenrichtwert).

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften



Beispiel zur Anwendung der Sachwertfaktoren:

- Für ein freistehendes Einfamilienhaus wurde mittels der NHK 2000 ein Sachwert von 150.000 € ermittelt.
- Das Objekt liegt in einer besseren Lage, z.B. in einer Bodenrichtwertzone von 45 €/m² für baureifes Land in einem Mittelzentrum.
- Aus der Grafik kann bei einem Sachwert von 150.000 € ein Sachwertfaktor von 0,77 entnommen werden.

Der marktangepasste Sachwert ergibt sich dann zu:

$$150.000 \text{ €} \times 0,77 = \mathbf{115.500 \text{ €}}$$

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

In die Untersuchung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurden insgesamt 106 Kauffälle einbezogen. Der Untersuchungszeitraum umfasst die Zeitspanne vom 01.11.2010 bis zum 31.10.2011.

Der Ermittlung der Sachwertfaktoren liegen folgende Daten zugrunde:

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Kaufpreis:	27.000 € bis 220.000 €	rd. 113.000 €
Sachwert:	51.000 € bis 359.000 €	rd. 152.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ² bis 94 €/m ²	39 €/m ²
Bodenwertanteil:	4.115 € bis 60.564 €	rd. 24.000 €
Grundstücksgröße:	245 m ² bis 1.570 m ²	727 m ²
Wohnfläche:	75 m ² bis 245 m ²	126 m ²
Ausstattung:	einfach bis gehoben	mittel
Baujahresspanne:	1780 bis 2008	1970
Restnutzungsdauer:	20 Jahre bis 77 Jahre	50 Jahre
Bruttogrundfläche:	101 m ² bis 582 m ²	240 m ²
Normalherstellungskosten:	390 €/m ² bis 915 €/m ²	601 €/m ²
Unterkellerung:	0 % bis 100 %	49 %
Garage:	ohne Garage bis zwei Garagen	eine

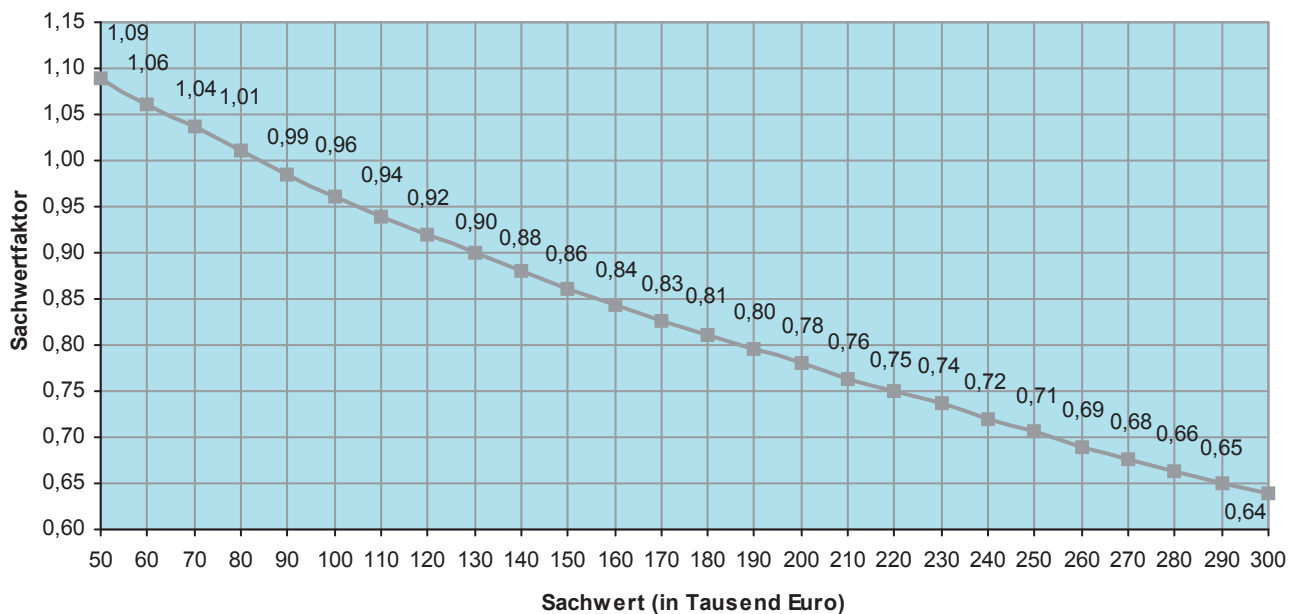
Kauffälle, bei denen weitere Gebäude vorhanden sind und die einen Einfluss auf den Kaufpreis haben, wurden bei der Untersuchung ausgeschlossen.

Das Analyseergebnis weist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, die auf dem freien Markt veräußert wurden, eine Abhängigkeit vom Sachwert und von der Lage des Wohnhauses (Bodenrichtwert) auf.

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.

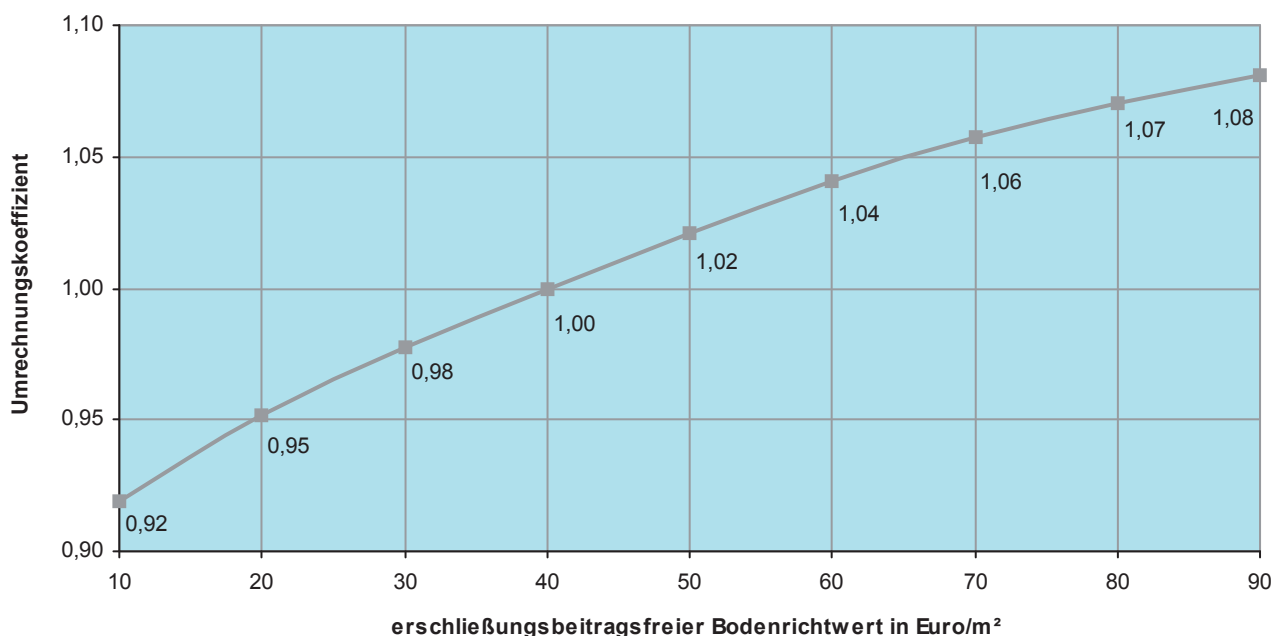
Die nachfolgende Graphik stellt den Sachwertfaktor für den auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2000 ermittelten Sachwert dar. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass die Sachwertfaktoren lediglich in der Spanne von 51.000 € bis 300.000 € dargestellt werden und daher von der Gesamtselektion abweichen. Es befinden sich zwei Kauffälle außerhalb des dargestellten Bereiches (größer als 300.000 €). Die vorgenannten Kauffälle gehören zum normalverteilten Stichprobenumfang und sind Bestandteil der ermittelten Regressionsfunktion. Da jedoch in den Randbereichen 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 die dargestellten Bereiche.

**Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
in Abhängigkeit vom Sachwert für einen Bodenrichtwert von 40 Euro/m²**



Der Umrechnungskoeffizient bezogen auf den Bodenrichtwert ist aus der nachfolgenden Graphik abzulesen. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass die Bodenrichtwerte lediglich in der Spanne von 10 €/m² bis zu 90 €/m² dargestellt werden und daher von der Selektion abweichen. Es befinden sich insgesamt vier Kauffälle außerhalb des dargestellten Bereiches (2 Kauffälle kleiner als 10 €/m², 2 Kauffälle größer als 90 €/m²). Die vorgenannten Kauffälle gehören 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 Ein- und Zweifamilienhäuser
für von 40 Euro/m² Bodenrichtwert abweichende Objekte**



Beispiel zur Anwendung der Sachwertfaktoren Kaufpreis/Sachwert

Ausgangslage ist ein freistehendes Einfamilienhaus, für das mit den NHK 2000 ein vorläufiger Sachwert von 120.000 € errechnet wurde. Das Grundstück liegt in einem Gebiet, für das ein Bodenrichtwert von 60 €/m² im erschließungsbeitragsfreien Zustand angegeben ist.

Aus der ersten Graphik ist der Sachwertfaktor für den ermittelten Sachwert abzulesen. Er beträgt für einen gerechneten Sachwert von 120.000 € ca. 0,92.

Aus der zweiten Graphik ist der Korrekturfaktor für die Lage (Bodenrichtwert) abzulesen. Dieser Faktor beträgt bei einem Bodenrichtwert von 60 €/m² ca. 1,04.

Der marktangepasste Sachwert beträgt damit:

$$120.000,- € \times 0,92 \times 1,04 = \text{rd. } 114.800,- €.$$

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

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Der Untersuchung liegt ein Kaufzeitraum vom 01.11.2010 bis zum 31.10.2011 mit 83 Kauffällen zugrunde. Der Ermittlung der Sachwertfaktoren bzw. Umrechnungskoeffizienten liegen folgende Daten zugrunde:

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Kaufpreis:	15.000 € bis 167.000 €	rd. 82.000 €
Sachwert:	35.000 € bis 236.000 €	rd. 107.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	10 €/m ² bis 119 €/m ²	42 €/m ²
Bodenwertanteil:	3.519 € bis 82.000 €	rd. 20.000 €
Grundstücksgröße:	182 m ² bis 1.246 m ²	536 m ²
Wohnfläche:	60 m ² bis 220 m ²	111 m ²
Ausstattung:	einfach, einfach / mittel, mittel	einfach / mittel bis mittel
Baujahresspanne:	1870 bis 2001	1946
Restnutzungsdauer:	20 Jahre bis 70 Jahre	37 Jahre
Bruttogrundfläche:	116 m ² bis 480 m ²	218 m ²
Normalherstellungskosten:	425 €/m ² bis 780 €/m ²	559 €/m ²
Unterkellerung:	0 % bis 100 %	69 %
Garage:	ohne Garage bis drei Garagen	eine

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

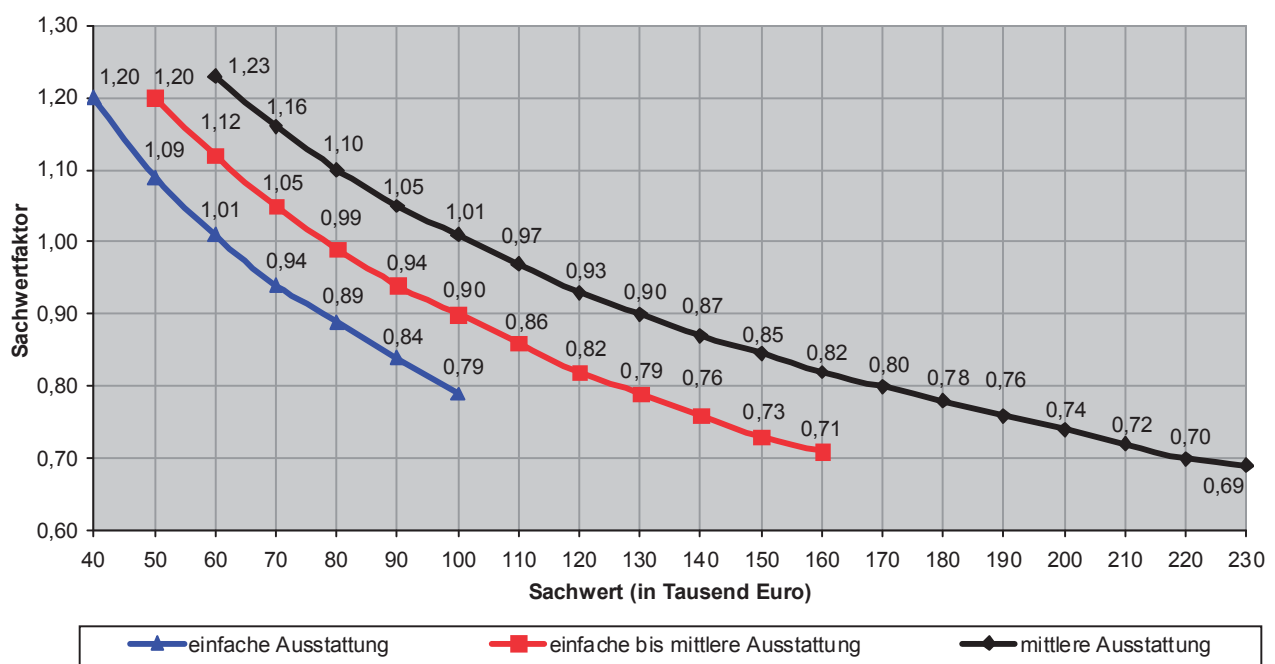
Das Analyseergebnis weist für Reihenhäuser und Doppelhaushälften, die auf dem freien Markt veräußert wurden, eine Abhängigkeit vom Sachwert sowie von der Ausstattung und von der Lage des Wohnhauses (Bodenrichtwert) auf.

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.

Die nachfolgende Graphik stellt den Sachwertfaktor in Abhängigkeit des auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2000 errechneten Sachwerts sowie des Ausstattungsstandards des Gebäudes dar. Es wird darauf hingewiesen, dass die Sachwertfaktoren lediglich in der Spanne von 40.000 € bis 100.000 € bei der einfachen Ausstattung, 50.000 € bis

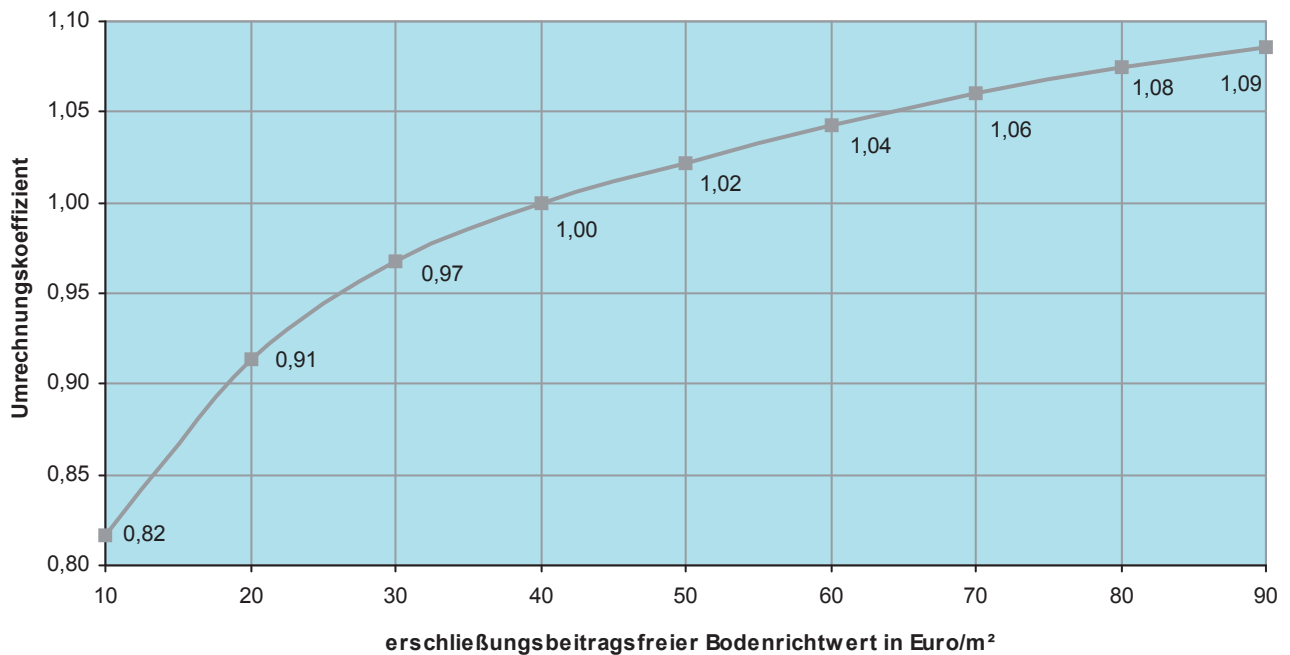
160.000 € bei der einfachen bis mittleren Ausstattung und 60.000 € bis 230.000 € bei der mittleren Ausstattung dargestellt werden und daher von der Gesamtselektion abweichen. Bei der einfachen Ausstattung befinden sich insgesamt vier Kauffälle außerhalb des dargestellten Bereiches (1 Kauffall kleiner als 40.000 €, 3 Kauffälle größer als 100.000 €). Bei der einfachen bis mittleren Ausstattung befindet sich ein Kauffall außerhalb des dargestellten Bereiches (1 Kauffall kleiner als 50.000 €). Bei der mittleren Ausstattung befinden sich insgesamt drei Kauffälle außerhalb des dargestellten Bereiches (2 Kauffälle kleiner als 60.000 €, 1 Kauffall größer als 230.000 €). Die vorgenannten Kauffälle gehören zum normalverteilten Stichprobenumfang und sind Bestandteil der ermittelten Regressionsfunktion. Da jedoch in den Randbereichen 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 die dargestellten Bereiche.

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Abhängigkeit vom Sachwert und vom Ausstattungsstandard für einen Bodenrichtwert von 40 Euro/m²



Der Umrechnungskoeffizient bezogen auf den Bodenrichtwert ist aus der nachfolgenden Graphik abzulesen. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass die Bodenrichtwerte lediglich in der Spanne von 10 €/m² bis zu 90 €/m² dargestellt werden und daher von der Selektion abweichen. Es befinden sich insgesamt acht Kauffälle außerhalb des dargestellten Bereiches (größer als 90 €/m²). Die vorgenannten Kauffälle gehören 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 Reihenhäuser und Doppelhaushälften für von 40 Euro/m² Bodenrichtwert abweichende Objekte



Beispiel zur Anwendung der Sachwertfaktoren Kaufpreis/Sachwert

Für ein Reihenhäuser wurde mittels der NHK 2000 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 Ausstattungsstandard ist durchschnittlich.

Aus der ersten Graphik ist der Sachwertfaktor für den ermittelten Sachwert abzulesen. Er beträgt für einen gerechneten Sachwert von 170.000 € ca. 0,80.

Aus der zweiten Graphik ist der Korrekturfaktor für die Lage (Bodenrichtwert) abzulesen. Dieser Faktor beträgt bei einem Bodenrichtwert von 80 €/m² ca. 1,08.

Der marktangepasste Sachwert beträgt damit:

$$170.000,-\text{€} \times 0,80 \times 1,08 = \text{rd. } 146.900,-\text{€}.$$

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich 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 Sachwertobjekte im Jahr 2010 untersucht. Die notwendigen Berechnungen erfolgten mit Hilfe der mathematischen Statistik. Die Untersuchungen wurden für die Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg sowie für die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau insgesamt vorgenommen. In Erwartung der neuen Sachwertrichtlinie sind in diesem Jahr die Marktanpassungsfaktoren nicht fortgeschrieben worden.

Insgesamt lagen der Auswertung 968 Erwerbsvorgänge von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern für den Auswertzeitraum vom 01.07.2007 bis 01.07.2010 mit Kaufpreisen von über 20.000 € zugrunde. Dabei handelt es sich um selbständig nutzbare Grundstücke ohne Rechte und Belastungen bzw. ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse mit einer Grundstücksgröße bis 1.500 m². Diese Grundstücke lagen in Bodenrichtwertzonen von 7 €/m² bis 90 €/m². Für das Alter der Wohnhäuser wurde ein Baujahr ab 1880 gewählt und die Restnutzungsdauer auf 15 bis 75 Jahre beschränkt. Weiterhin umfasst die Selektion ausschließlich Gebäude mit Wohnflächen zwischen 50 m² bis 200 m². Als wertrelevante Nebengebäude werden maximal 2 Garagen (Ga) mit je 5.000 € oder ein Carport mit 2.500 € erfasst. Die Obergrenze des ermittelten Sachwertes lag bei 250.000 €.

Für die Berechnung des Sachwertes lag ein weitgehend standardisiertes Modell in Anlehnung an die Ergebnisse der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen AGVGA-NRW zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäusern zu Grunde. Diese beinhaltet die Anwendung der Normalherstellungskosten NHK 2000 (BMVBW) bezogen auf das fiktive Baujahr. Dabei stimmt jedoch der Tabellenwert für Einfamilien-Reihenhäuser der NHK 2000 nicht mit den praktischen Erfahrungen überein. Zugrunde gelegt werden daher die NHK für ein freistehendes Einfamilienhaus, welche bei einem Reihenkopfhaus um 2 % und einem Reihemittelhaus um 4 % gemindert werden. Bei einem Zweifamilienhaus erhöht sich die zugrunde gelegte NHK um 5 %.

Als Berechnungsgröße werden die Bruttogrundfläche (BGF) des Gebäudes (ermittelt nach DIN 277), die Baunebenkosten (BNK) gemäß NHK 2000 sowie Außenanlagen pauschal mit 4 % des Wertes der baulichen Anlagen berücksichtigt. Anhand von Fragebögen, welche den Erwerbern zugesandt wurden, konnte jeweils entsprechend einer festgelegten Gesamtpunktzahl der Modernisierungsgrad der Immobilie und somit der Ausstattungsstandard nach Anlage II AGVGA-NRW ermittelt werden. Als Gesamtnutzungsdauer wurden für Mauerwerksbauten 80 Jahre und für Häuser in Leichtbauweise 60 Jahre zugrunde gelegt. Die Wertminderung wegen Alters (AWM) erfolgte linear und die zeitliche Indizierung nach Bundesbaupreisindex (BPI) für Wohngebäude.

Durch die Ableitung eines fiktiven Baujahres konnte die Restnutzungsdauer (RND) entsprechend dem Gebäudealter und den Modernisierungspunkten (Anlage III AGVGA-NRW) ermittelt werden. Der Bodenwert (BW) wurde auf der Grundlage des erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes für eine objektspezifische Nutzung ohne Bebauungsabschlag zugrunde gelegt. Ortgrößenfaktoren oder Konjunkturfaktoren wurden zur Ermittlung der Sachwerte nicht herangezogen. Die Marktanpassungsfaktoren beziehen sich dabei auf schadenfreie Objekte.

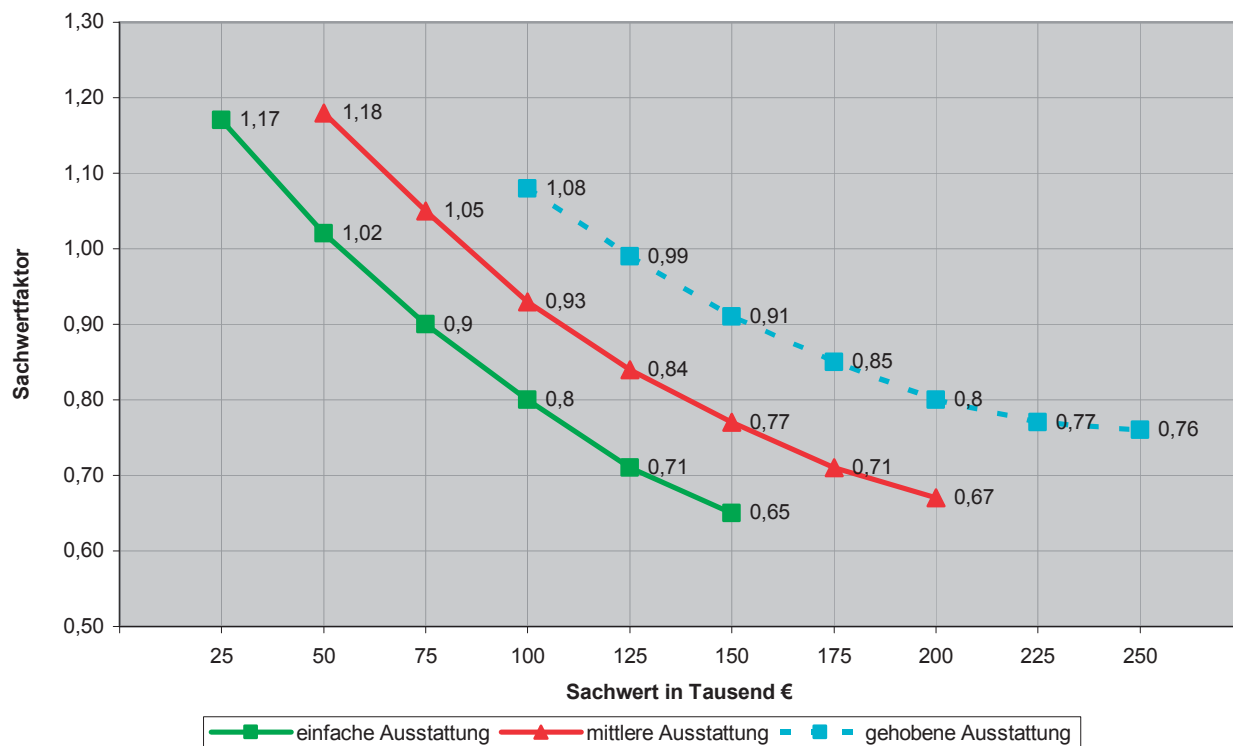
Vereinfachte Formel für die Berechnung des vorläufigen Sachwertes:

$$\text{BGF} \times \text{NHK} \times \text{BPI} \times \text{BNK} \times \text{AWM} + \text{Außenanlagen} + \text{BW} + \text{Ga} = \text{vorläufiger Sachwert}$$

Untersucht wurden die Eingangsgrößen Sachwert, Bodenrichtwert, Gebäudequalität, Baujahr, Restnutzungsdauer, Stellung des Gebäudes, Grundstücksgröße und Wohnfläche. Als signifikante Einflussgrößen erwiesen sich dabei die Gebäudequalität (d.h. Ausstattungsstandard – einfach / mittel / gehoben), die Höhe des ermittelten Sachwertes und die Lage des Grundstücks, welche mit dem Bodenrichtwert zum Ausdruck gebracht wird. Bei der Auswertung ergab die Stellung des Gebäudes (ob freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihen-Kopf/Mittelhaus) keine signifikante Einflussgröße und wurde aus der Stichprobe entfernt.

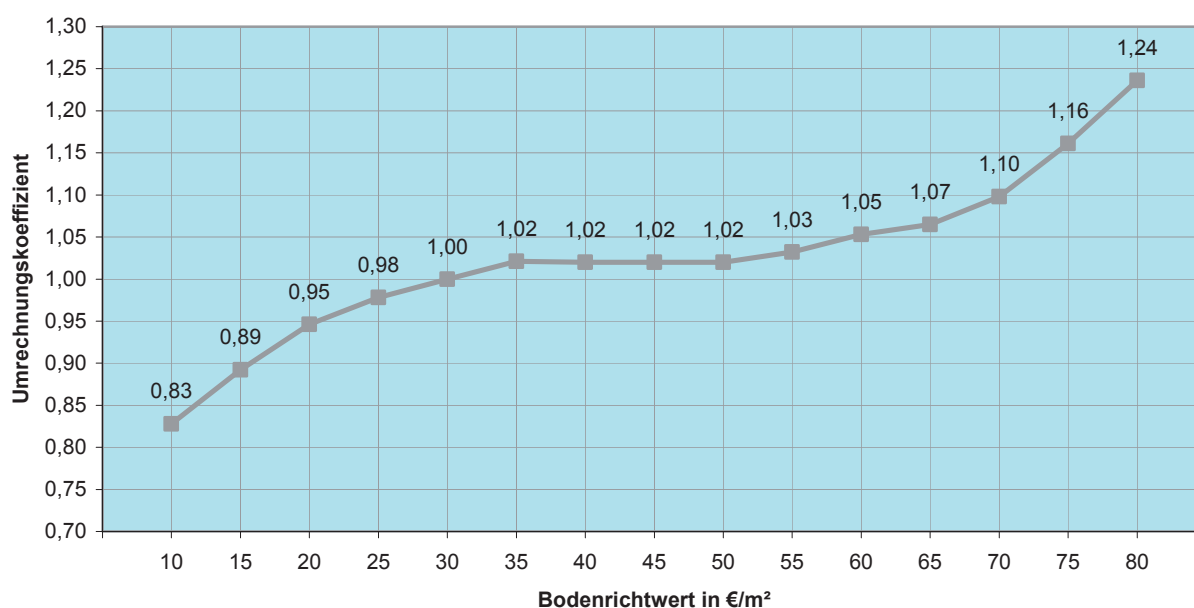
Die nachfolgenden Grafiken geben die ermittelten Koeffizienten in ihren gültigen Grenzen wieder. Der Sachwertfaktor bezieht sich dabei auf ein Objekt mit einem Bodenrichtwert von ca. 30 €/m², einer Wohnfläche von ca. 110 m², einer Grundstücksgröße von 700 m² und einem Wohnhaus mit mittlerer Ausstattung.

Sachwertfaktor in Abhängigkeit vom Sachwert und Ausstattungsstandard

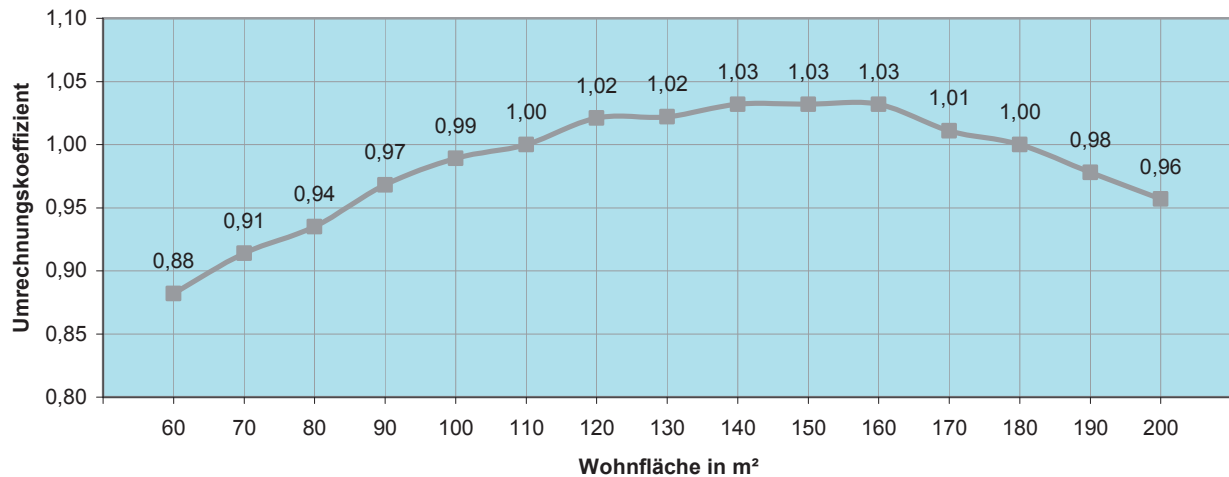


Die folgende Grafik zeigt die Abhängigkeit des Verhältnisses Kaufpreis/Sachwert vom Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei). Der Bodenwertanteil ist in den Wertangaben jeweils enthalten. Der Graph ist für eine Extrapolation nicht geeignet.

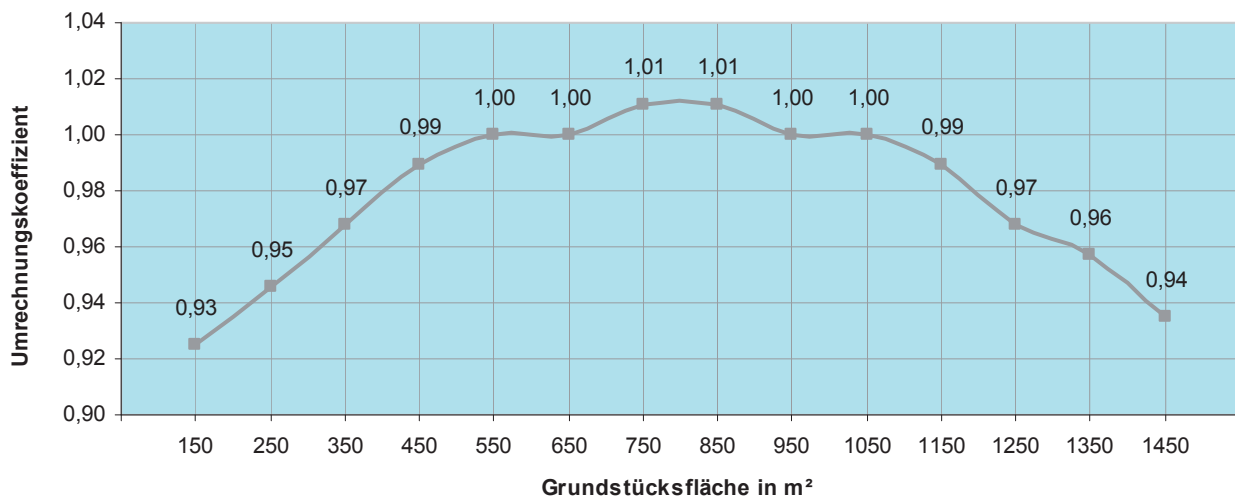
Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert



Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Wohnfläche



Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche



Beispiel für die Ableitung eines Verkehrswertes

Gegeben: Einfamilienhaus mit folgenden Merkmalen:

- Bodenrichtwert 40 €/m², erschließungsbeitragsfrei (lt. Bodenrichtwertkarte)
- Kaufzeitpunkt 2010
- mittlerer Ausstattungsstandard
- Wohnfläche 130 m²
- Grundstücksfläche 800 m²
- ermittelter, vorläufiger Sachwert 150.000 €

gesucht: Verkehrswert

aus den Grafiken abgegriffen: Umrechnungskoeffizient von 0,77 für mittlere Ausstattung
 Umrechnungskoeffizient von 1,02 für Bodenrichtwert 40 €/m²
 Umrechnungskoeffizient von 1,02 für Wohnfläche 130 m²
 Umrechnungskoeffizient von 1,01 für Grundstücksfläche 800 m²

Aus diesen Umrechnungskoeffizienten wird ein Sachwertfaktor von insgesamt 0,81 ermittelt.

Verkehrswert: $150.000 \text{ €} \times 0,81 = 121.368 \text{ €} \rightarrow \text{rd. } 121.000 \text{ €}$

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut**Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften**

Die Sachwertermittlung erfolgt anhand der Normalherstellungskosten 2000. Gemäß der ImmoWertV 2010 wird die Alterswertminderung linear vorgenommen.

In die Auswertung sind im gesamten Regionalbereich rd. 350 Erwerbsvorgänge über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie über Reihenhäuser und Doppelhaushälften eingegangen. Eine Voruntersuchung hat ergeben, dass bei Kauffällen in der Stadt Halle (Saale) andere Einflussfaktoren die Auswertung beeinflussen als im übrigen Regionalbereich. Daher wurden getrennte Untersuchungen durchgeführt.

Sachwertfaktoren für die Stadt Halle (Saale)

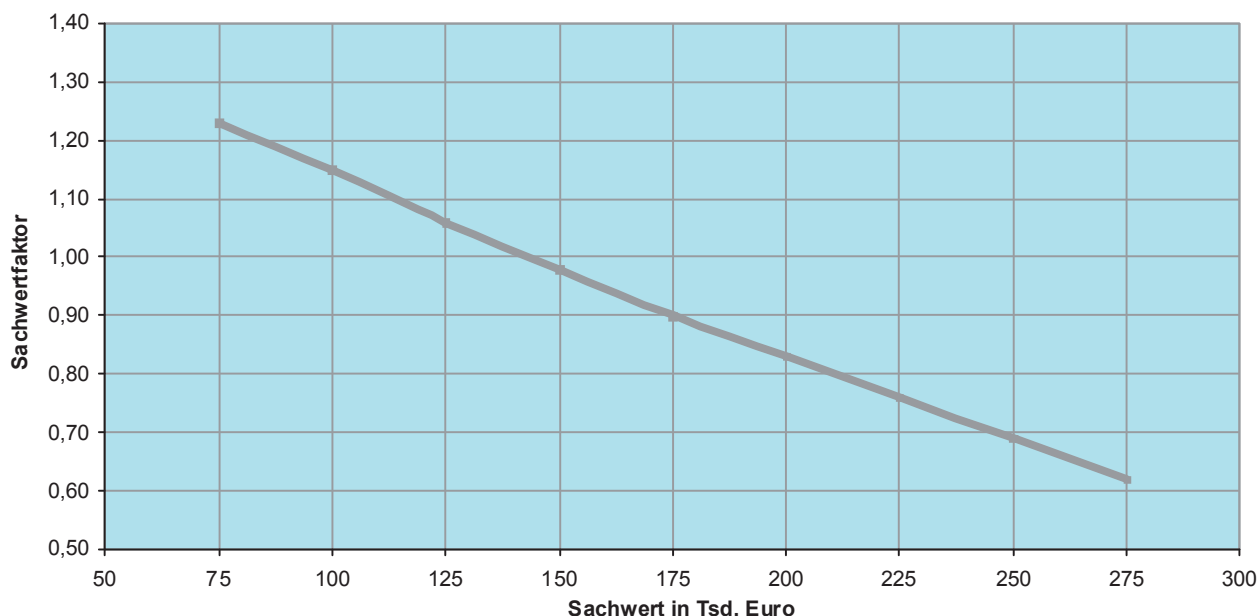
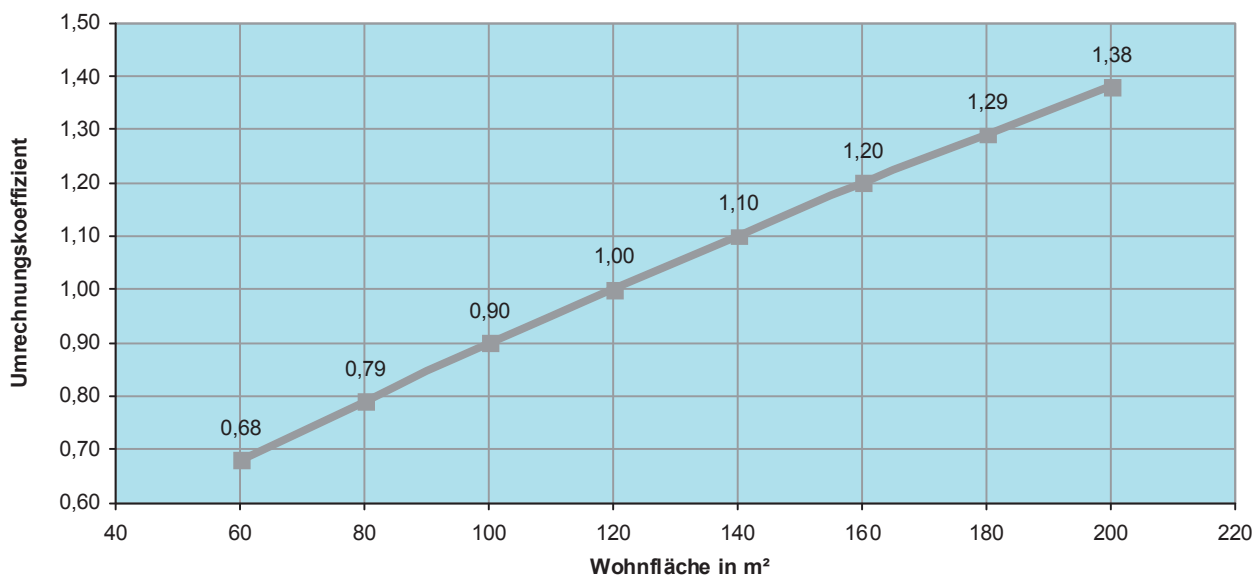
Als Auswahlmerkmale wurden der Untersuchung folgende Daten zugrunde gelegt:

<u>Merkmal</u>	<u>Spanne</u>	<u>Durchschnitt</u>
Datum des Vertrages	11/2009 bis 09/2011	10/2010
Baujahr	1880 bis 2010	1957
Jahr der baulichen Veränderung	1990 bis 2010	1998
Restnutzungsdauer	20 bis 75 Jahre	45 Jahre
Wohnfläche	60 m ² bis 200 m ²	118 m ²
Bodenrichtwert	30 €/m ² bis 150 €/m ²	98 €/m ²
Grundstücksfläche	158 m ² bis 1.441 m ²	468 m ²
Kaufpreis	50.000 € bis 281.000 €	152.200 €
Sachwert	75.800 € bis 288.000 €	168.400 €

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

Die Auswertung basiert auf 84 Kauffällen. In der Stadt Halle (Saale) ist neben der Abhängigkeit des Sachwertes eine Einflussnahme durch die Wohnfläche gegeben. Bei der Untersuchung wurden ausschließlich Objekte mit einem mittleren Ausstattungsstandard betrachtet, da für Kauffälle mit davon abweichenden Ausstattungsstandards keine ausreichenden Anzahlen vorliegen.

Die folgende Grafik stellt die Abhängigkeit vom Sachwert dar. Für Objekte, deren Wohnfläche von 120 m² abweicht, ergeben sich Umrechnungskoeffizienten, die der dann folgenden Grafik entnommen werden können.

Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Sachwert - Stadt Halle (Saale) -**Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Wohnfläche - Stadt Halle (Saale) -****Anwendung:**

gegeben: Einfamilienhaus
 vorläufiger Sachwert: rd. 200.000 €
 Wohnfläche: 140 m²

gesucht: marktangepasster Sachwert

Berechnungsschritte: aus der Grafik wird abgegriffen der Sachwertfaktor 0,83
 x 1,10 (Korrekturfaktor für abweichende Wohnfläche)

marktangepasster Sachwert: $200.000 \text{ €} \times 0,83 \times 1,10 = 182.600,- \text{ €}$

Für ein freistehendes Einfamilienhaus in der Stadt Halle (Saale) ergibt sich anhand des oben angeführten Beispiels ein marktangepasster Sachwert von **rd. 183.000 €**.

Sachwertfaktoren für die Landkreise Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz und Saalekreis

Als Auswahlmerkmale wurden der Untersuchung folgende Daten zugrunde gelegt:

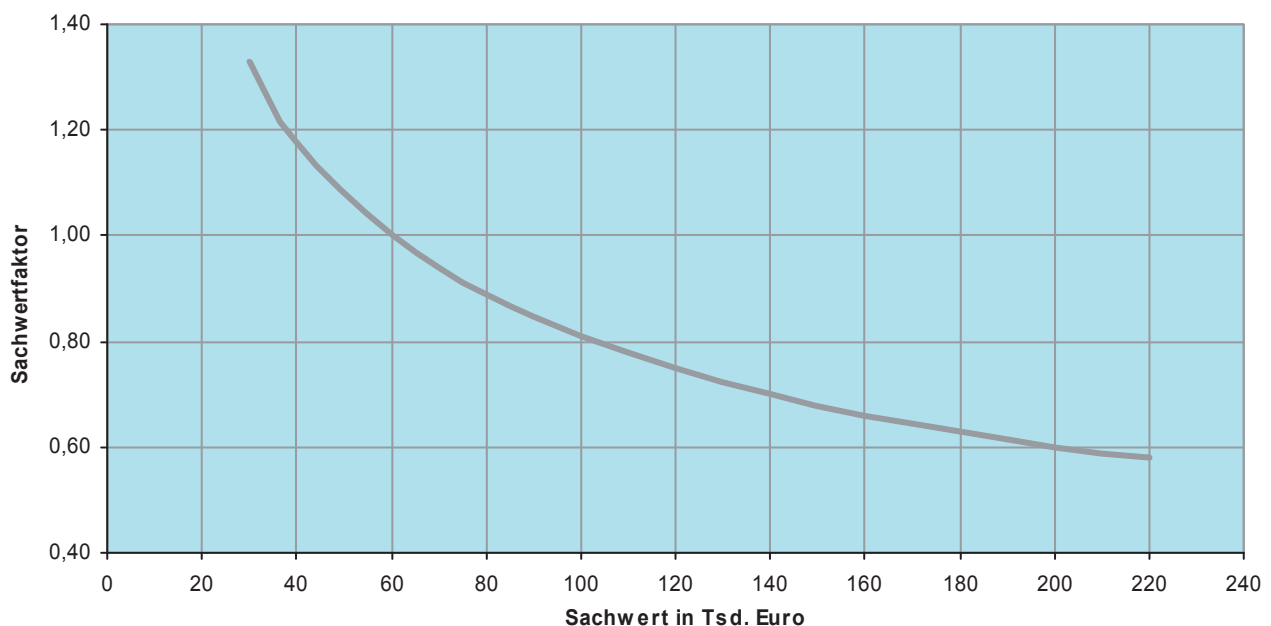
<u>Merkmal</u>	<u>Spanne</u>	<u>Durchschnitt</u>
Datum des Vertrages	11/2009 bis 09/2011	10/2010
Baujahr	1842 bis 2008	1955
Jahr der baulichen Veränderung	1984 bis 2011	1998
Restnutzungsdauer	20 bis 75 Jahre	41 Jahre
Wohnfläche	65 m ² bis 200 m ²	118 m ²
Bodenrichtwert	10 €/m ² bis 80 €/m ²	30 €/m ²
Grundstücksfläche	110 m ² bis 1.160 m ²	660 m ²
Kaufpreis	25.000 € bis 200.000 €	89.200 €
Sachwert	33.400 € bis 289.500 €	123.400 €

- Ausstattungsstandard: einfach, einfach bis mittel, mittel, mittel bis gehoben
- Gebäude einschließlich Grund und Boden bilden eine Einheit
- auf den Grundstücken ruhen keine Rechte und Belastungen
- weitere Gebäude, die Einfluss auf den Kaufpreis haben, sind nicht vorhanden
- Erbbaurecht wird ausgeschlossen
- eine Garage kann zum Grundstück gehören.

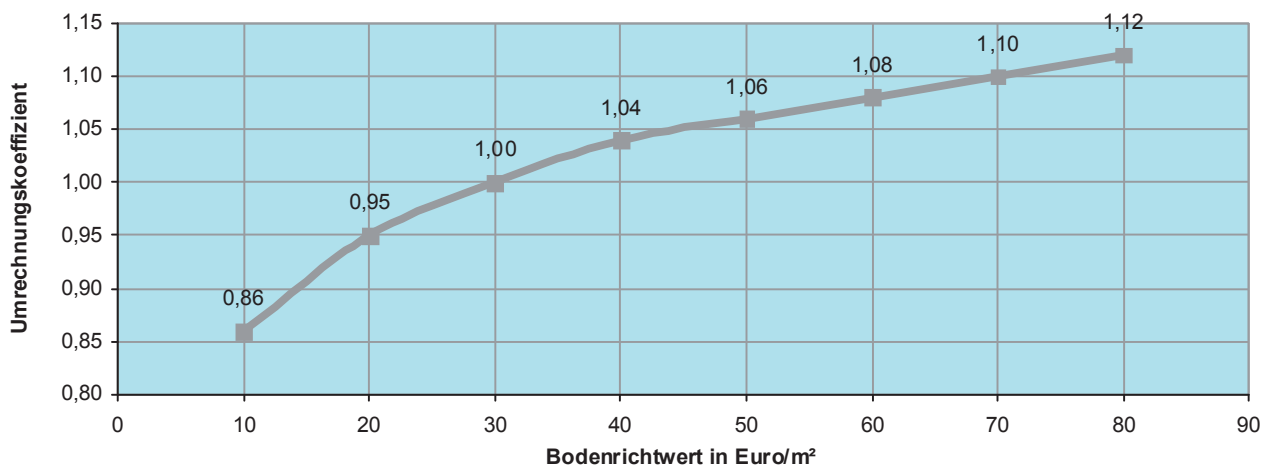
Der Auswertung liegen 270 Kauffälle zugrunde. In den Landkreisen sind neben der Abhängigkeit des Sachwertes die Lage, die Grundstücksfläche und der Ausstattungsstandard von Einfluss. Die Wohnfläche ist hierbei ohne Einfluss.

Die folgende Grafik stellt die Abhängigkeit vom Sachwert dar. Bei Objekten, die von dem Bodenrichtwert 30 €/m² und der Grundstücksfläche mit 700 m² abweichen, ergeben sich Umrechnungskoeffizienten, die den folgenden Grafiken entnommen werden können. Eine vom mittleren Standard abweichende Ausstattung wird anhand der diesbezüglichen Tabellenwerte berücksichtigt.

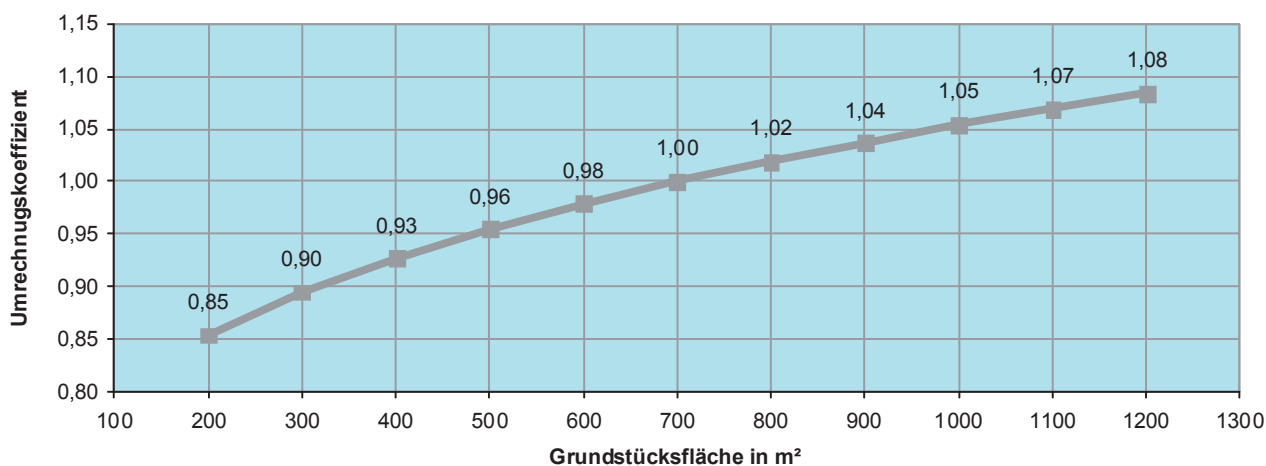
Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Sachwert
- Landkreis Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz -



Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert
- Landkreis Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz -



Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche
- Landkreis Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz -



Umrechnungskoeffizienten für den Ausstattungsstandard

Ausstattungsstandard	einfach	einfach bis mittel	mittel	mittel bis gehoben
Koeffizient	0,76	0,88	1,00	1,13

Anwendung: Einfamilienhaus vorläufiger Sachwert: rd. 180.000 €

Bodenrichtwert: 60 €/m²

Grundstücksfläche: 1.000 m²

Ausstattungsstandard: mittel

gesucht: marktangepasster Sachwert

Berechnungsschritte: aus der Grafik wird abgegriffen der Sachwertfaktor 0,63
 x 1,08 (Korrekturfaktor für abweichende Lage)
 x 1,05 (Korrekturfaktor für abweichende Grundstücksfläche)
 x 1,00 (Korrekturfaktor für Ausstattungsstandard)

marktangepasster Sachwert: 180.000 € x 0,63 x 1,08 x 1,05 x 1,00 = 128.600,- €

Für ein freistehendes Einfamilienhaus in den Landkreisen ergibt sich anhand des oben angeführten Beispiels ein marktangepasster Sachwert von **rd. 130.000 €**.

7.4 Liegenschaftszinssätze

Bei der Immobilienwertermittlung steht neben anderen Verfahren auch das Ertragswertverfahren zur Auswahl. Dieses Verfahren kommt immer in Betracht, wenn die erzielbare Rendite des Objektes, beispielsweise eines Mehrfamilienwohnhauses oder eines Büro- und Geschäftsgebäudes, für den Käufer bzw. Verkäufer entscheidend ist.

Grundvoraussetzung für eine korrekte Verkehrswertermittlung mit den zur Verfügung stehenden Wertermittlungsverfahren ist das Arbeiten mit den richtigen Eingangswerten. Beim Ertragswertverfahren ist einer dieser Eingangswerte der Liegenschaftszinssatz. Er dient als Bindeglied zwischen Ertragswert und Marktwert. Der Ertragswert kann also nur marktkonform sein, wenn es möglich ist, den für seine Berechnung verwendeten Liegenschaftszinssatz aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abzuleiten.

Aufgrund vielfältiger Abhängigkeiten des Liegenschaftszinssatzes hat der Gesetzgeber den Gutachterausschüssen die Aufgabe der Ermittlung übertragen. Auf der Grundlage ausgewerteter Kaufpreise sind somit für die Wertermittlung erforderliche Daten, unter anderem auch Liegenschaftszinssätze, abzuleiten.

Die Vorgaben aus § 14 Absatz 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind dahingehend auszulegen, dass der Liegenschaftszinssatz durch die Umkehrung des Ertragswertverfahrens abgeleitet wird. Es soll hier nicht auf das Modell und die verschiedenen Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens eingegangen werden. Für die Methodik der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes ist allerdings die Verwendung des Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren von Bedeutung. Der Liegenschaftszinssatz kommt an zwei Stellen zum Einsatz. Einerseits dient er der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages (diskontierter Bodenwert) und zum anderen der Berechnung des Vervielfältigers. Beide Größen, Vervielfältiger wie auch Bodenwertverzinsungsbetrag, werden maßgeblich von der Höhe des Liegenschaftszinssatzes beeinflusst.

Im einfachsten Fall ergibt sich der Liegenschaftszinssatz aus der Relation des Jahresreinertrages zum Kaufpreis. Diese vereinfachte Möglichkeit der Ableitung 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.

Durch Umkehrung des Rechengangs des Ertragswertverfahrens lässt sich der Liegenschaftszinssatz ableiten. Da die vereinfachte Formel zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes ($\text{Reinertrag} / \text{Kaufpreis}$) 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 deshalb 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 können für eine sachgerechte Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes nur unter Vorbehalt herangezogen werden. Um 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:

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

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

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 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, wonach die Liegenschaftszinssätze abgeleitet worden sind, angegeben.

Modellbeschreibung	
Objektart	Mehrfamilienwohnhäuser / Wohn- und Geschäftshäuser
Objektbeschreibung kann von den jeweiligen Modellen der regionalen Gutachterausschüsse abweichen	<ul style="list-style-type: none"> • Mehrfamilienwohnhäuser: gewerbliche Nutzung $\leq 20\%$, • Wohn- und Geschäftshäuser: gewerbliche Nutzung $> 20\%$, • 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 4 der WertR 2006. Innerhalb der angegebenen Wertspanne ist nach der jeweiligen Qualität zu differenzieren.
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 pauschalierte 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 abgespaltert

Die nachfolgend veröffentlichten Liegenschaftszinssätze 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 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 teilweise 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 über die Höhe des Liegenschaftszinssatzes basieren auf einer Untersuchung der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses mit Kauffällen **aus den Jahren 2008 und 2009**. Die dargestellten Verhältnisse beziehen sich daher auf die zu diesem Zeitpunkt vorherrschende Marktsituation im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser.

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 für Mehrfamilienhäuser						
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Liegenschafts- zinssatz	Standard- abweichung	Abweichung vom Durch- schnittswert	
Großstädte (170 Kauffälle)						
Restnutzungsdauer	20 - 80	34	5,4	1,1	höher niedriger	= LIZI fällt = LIZI steigt
Wohnfläche	175 - 5674	998			größer kleiner	= LIZI steigt = LIZI fällt
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m²	2,50 – 7,00	5,10			höher niedriger	= LIZI fällt = LIZI steigt
Mittelzentren (44 Kauffälle)						
Restnutzungsdauer	20 - 50	32	5,2	1,6	höher niedriger	= LIZI fällt = LIZI steigt
Wohnfläche	135 - 2736	785			größer kleiner	
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m²	3,50 – 5,00	4,40			höher niedriger	= LIZI fällt = LIZI steigt
Kleinstädte und Dörfer (23 Kauffälle)						
Restnutzungsdauer	20 - 48	29	5,1	1,6	höher niedriger	= LIZI steigt = LIZI fällt
Wohnfläche	147 - 511	307			größer kleiner	= LIZI steigt = LIZI fällt
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m²	2,0 – 5,2	4,0			höher niedriger	= LIZI fällt = LIZI steigt

Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser						
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Liegenschafts- zinssatz	Standard- abweichung	Abweichung vom Durchschnittswert	
Gesamte Land, gewerbliche Nutzfläche < 30 % (40 Kauffälle)						
Restnutzungsdauer	20 - 65	29	6,2	1,2	höher niedriger	= LIZI fällt = LIZI steigt
Wohnfläche + Nutzfläche	136 - 2539	794			größer kleiner	= LIZI steigt = LIZI fällt
Gesamte Land, gewerbliche Nutzfläche > 30 % (30 Kauffälle)						
Restnutzungsdauer	20 - 68	31	6,6	1,3	höher niedriger	= LIZI fällt = LIZI steigt
Wohnfläche + Nutzfläche	186 - 2891	693			größer kleiner	= LIZI steigt = LIZI fällt
Großstädte insgesamt (42 Kauffälle)						
Restnutzungsdauer	20 - 50	29	6,2	1,1	höher niedriger	= LIZI fällt = LIZI steigt
Wohnfläche + Nutzfläche	190 - 2891	987			größer kleiner	= LIZI steigt = LIZI fällt
Objekte außerhalb der Großstädte (28 Kauffälle)						
Restnutzungsdauer	20 - 68	31	6,6	1,5	höher niedriger	= LIZI fällt = LIZI steigt
Wohnfläche + Nutzfläche	136 - 1918	387			größer kleiner	= LIZI steigt = LIZI fällt

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde

Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser

Wie im Jahr zuvor hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Regionalbereich Harz-Börde des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Der Untersuchung liegen insgesamt 61 Kauffälle aus den Jahren 2002 bis 2011 zu Grunde. Zu diesen Kauffällen sind der Geschäftsstelle sowohl der Ausstattungsstandard als auch die Mieten bekannt. Die in die Untersuchung einbezogenen Objekte sind marktüblich vermietet und es liegen nach dem Kaufvertrag keine den Kaufpreis wertbeeinflussenden ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse vor. Die Immobilien werden marktkonform genutzt und die Gesamtnutzungsdauer wurde für den überwiegenden Teil der Objekte mit 80 Jahren angenommen. Die Ein- und Zweifamilienhäuser sind teil- oder umfassend saniert bzw. es handelt sich um neuerrichtete Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem durchschnittlichen Ausstattungsstandard.

Der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes liegen folgende Daten zugrunde:

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Baujahr:	1874 bis 2008	1945
Zeitraum von Modernisierungsmaßnahmen (ohne Neubau):	1980 bis 2011	1997
Restnutzungsdauer:	20 Jahre bis 79 Jahre	44 Jahre
Wohnfläche:	68 m ² bis 267 m ²	139 m ²
Bodenrichtwert:	5 €/m ² bis 114 €/m ²	38 €/m ²
Grundstücksgröße:	108 m ² bis 1.513 m ²	581 m ²
Kaufpreis:	28.000 € bis 300.000 €	106.348 €
Miete pro m ² Wohnfläche:	2,31 € bis 6,57 €	4,42 €
Bewirtschaftungskosten:	14 % bis 30 %	23 %

Der mittlere **Liegenschaftszinssatz** beträgt **3,9 %** mit einer **Standardabweichung von 1,3 %**.

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser in der Landeshauptstadt Magdeburg

Im Berichtsjahr 2011 ist die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen für teil- und umfassend sanierte Mehrfamilienhäuser fortgeführt worden. Aus einer Stichprobe von 29 Kauffällen, die aus den Jahren 2010 bis 2011 vorliegen, ist ein Liegenschaftszinssatz für nachfolgend beschriebene Mehrfamilienhäuser, die einen mittleren Wohnwert aufweisen, abgeleitet worden.

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Baujahr:	1889 bis 1998	1917
Zeitraum von Modernisierungsmaßnahmen:	1992 bis 2009	1999
Gesamtwohnfläche je Haus:	260 m ² bis 1.666 m ²	806 m ²
Wohnungsgröße:	49 m ² bis 109 m ²	71 m ²
Zahl der vorhandenen Wohneinheiten (WE):	5 WE bis 26 WE	12 WE
Nettokaltmiete/m ² Wohnfläche:	2,99 € bis 6,14 €	4,87 €
Restnutzungsdauer:	20 Jahre bis 50 Jahre	35 Jahre
Leerstandsquote:	überwiegend ohne und in Einzelfällen bis zu 22 %, d. h. eine oder zwei Wohnungen	
Bewirtschaftungskosten:	24 % bis 30 %	27 %

Der **Liegenschaftszinssatz** beträgt im **Mittel 5,6 %** mit einer **Standardabweichung von 0,6 %**.

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (ohne die Landeshauptstadt Magdeburg)

Im Berichtsjahr 2011 wurde erstmals aus einer Stichprobe von 22 Kauffällen, die aus den Jahren 2010 bis 2011 vorliegen, ein Liegenschaftszinssatz für nachfolgend beschriebene Mehrfamilienhäuser, die einen mittleren Wohnwert aufweisen, abgeleitet.

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Baujahr:	1810 bis 1996	1910
Zeitraum von Modernisierungsmaßnahmen:	1993 bis 2010	1999
Gesamtwohnfläche je Haus:	197 m ² bis 774 m ²	424 m ²
Wohnungsgröße:	43 m ² bis 114 m ²	74 m ²
Zahl der vorhandenen Wohneinheiten (WE):	4 WE bis 12 WE	6 WE
Nettokaltmiete/m ² Wohnfläche:	3,00 € bis 5,50 €	4,21 €
Restnutzungsdauer:	20 Jahre bis 55 Jahre	31 Jahre
Leerstandsquote:	ohne	
Bewirtschaftungskosten:	25 % bis 30 %	28 %

Der **Liegenschaftszinssatz** beträgt im **Mittel 6,4 %** mit einer **Standardabweichung von 0,8 %**.

Die Untersuchung basierte auf Kauffällen aus den Mittelzentren Aschersleben, Halberstadt, Oschersleben, Quedlinburg, Schönebeck, Staßfurt und Wernigerode sowie auf Kauffällen aus fünf Grundzentren, einem Fremdenverkehrsort und einem Dorf.

Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser

Im Berichtsjahr 2011 wurde die Untersuchung zu Liegenschaftszinssätzen für Gebäude, die der Wohn- und geschäftlichen bzw. gewerblichen Nutzung dienen, fortgeführt. Dazu wurden 66 Kauffälle aus den Berichtsjahren 2009 bis 2011 ausgewertet. Die Kauffälle beschreiben den Verkauf von Gebäuden mit Wohn- und Geschäfts- bzw. Gewerbeeinheiten, die einen überwiegend mittleren Wohn- bzw. Nutzwert aufweisen. Bei der Liegenschaftszinssatzermittlung erfolgte wie im Vorjahr eine Unterteilung der Kauffälle in Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Mietflächenanteil kleiner als 20 % bzw. mit einem gewerblichen Mietflächenanteil ab 20 %.

Für 25 gemischt genutzte Grundstücke mit einem **gewerblichen Mietflächenanteil von unter 20 %** und den beschreibenden Merkmalen

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Baujahr:	1886 bis 2000	1916
Zeitraum von Modernisierungsmaßnahmen:	1993 bis 2010	2000
Wohn- und Nutzfläche insgesamt:	169 m ² bis 2.329 m ²	856 m ²
dar. Wohnfläche:	142 m ² bis 1.872 m ²	735 m ²
dar. Nutzfläche:	20 m ² bis 457 m ²	121 m ²
Anteil der Geschäfts- bzw. Gewerbefläche:	7 % bis 19 %	14 %
Nettokaltmiete/m ² Wohn- und Nutzfläche:	3,02 € bis 6,65 €	4,59 €
Restnutzungsdauer:	20 Jahre bis 65 Jahre	34 Jahre
Leerstandsquote:	ohne und von 4 % bis 67 %	13 %
Bewirtschaftungskosten:	25 % bis 33 %	28 %

stellt sich der **Liegenschaftszinssatz mit durchschnittlich 6,0 %** mit einer **Standardabweichung von 1,0 %** dar.

Diese Untersuchung umfasste wie auch im vergangenen Jahr vorrangig Kauffälle aus der Landeshauptstadt Magdeburg, den Mittelzentren Halberstadt, Wernigerode und Aschersleben und aus zwei Grundzentren.

Für 41 gemischt genutzte Grundstücke mit einem **gewerblichen Mietflächenanteil ab 20 %** und der folgenden Charakteristik ergibt sich ein **durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 6,3 %** mit einer **Standardabweichung von 1,0 %**.

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Baujahr:	1550 bis 2000	1897
Zeitraum von Modernisierungsmaßnahmen:	1990 bis 2010	2000
Wohn- und Nutzfläche insgesamt:	180 m ² bis 2.329 m ²	696 m ²
dar. Wohnfläche:	40 m ² bis 1.872 m ²	405 m ²
dar. Nutzfläche:	45 m ² bis 1.391 m ²	290 m ²
Anteil der Geschäfts- bzw. Gewerbefläche:	20 % bis 91 %	41 %
Nettokaltmiete/m ² Wohn- und Nutzfläche:	1,77 € bis 8,00 €	4,34 €
Restnutzungsdauer:	20 Jahre bis 60 Jahre	29 Jahre
Leerstandsquote:	ohne und von 8 % bis 88 %	11 %
Bewirtschaftungskosten:	23 % bis 35 %	28 %

Diese Untersuchung umfasste Kauffälle aus der Landeshauptstadt Magdeburg, den Mittelzentren Halberstadt, Wernigerode, Quedlinburg, Staßfurt, Aschersleben, Oschersleben und Schönebeck, fünf Grundzentren und zwei Dörfern.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut

Eine Analyse für den gesamten Regionalbereich konnte nicht erfolgen, da in den Landkreisen für eine Auswertung nicht genügend Kauffälle vorlagen. Im Bereich der Stadt Halle (Saale) wurden 48 Objekte zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze ausgewertet. Die Auswertung umfasst nur teil- und vollständig sanierte Mehrfamilienhäuser, wobei es sich überwiegend um Altbauten aus der Gründerzeit handelt. Nur bei ganz wenigen Objekten liegt die Restnutzungsdauer über 40 Jahren. Diese Situation auf dem Grundstücksmarkt könnte noch aus der speziellen Marktentwicklung in der Stadt Halle (Saale) resultieren.

Als Auswahlmerkmale wurden der Untersuchung folgende Daten zugrunde gelegt

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Datum des Vertrages	01/2009 bis 08/2011	04/2010
Baujahr	1880 bis 1992	1908
Jahr der baulichen Veränderung	1990 bis 2005	1996
Restnutzungsdauer	15 bis 50 Jahre *	28 Jahre
Wohnfläche	200 m ² bis 1.000 m ²	570 m ²
Bodenrichtwert	35 €/m ² bis 280 €/m ²	123 €/m ²
Grundstücksfläche	195 m ² bis 2.100 m ²	512 m ²
Kaufpreis	86.500 € bis 685.000 €	329.000 €
Nettokaltmiete pro m ² Wohnfläche	3,00 €/m ² bis 5,90 €/m ²	4,60 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	20 % bis 30 %	25 %

* es ist nur ein Objekt mit einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren in diese Auswertung eingegangen

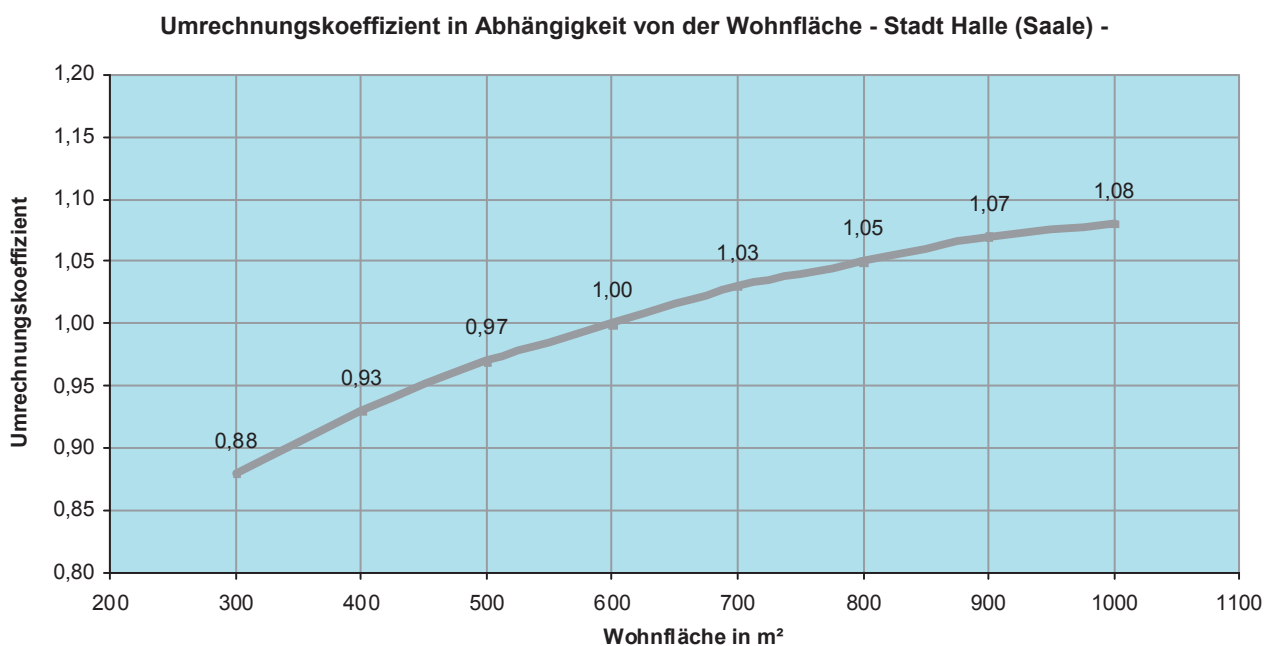
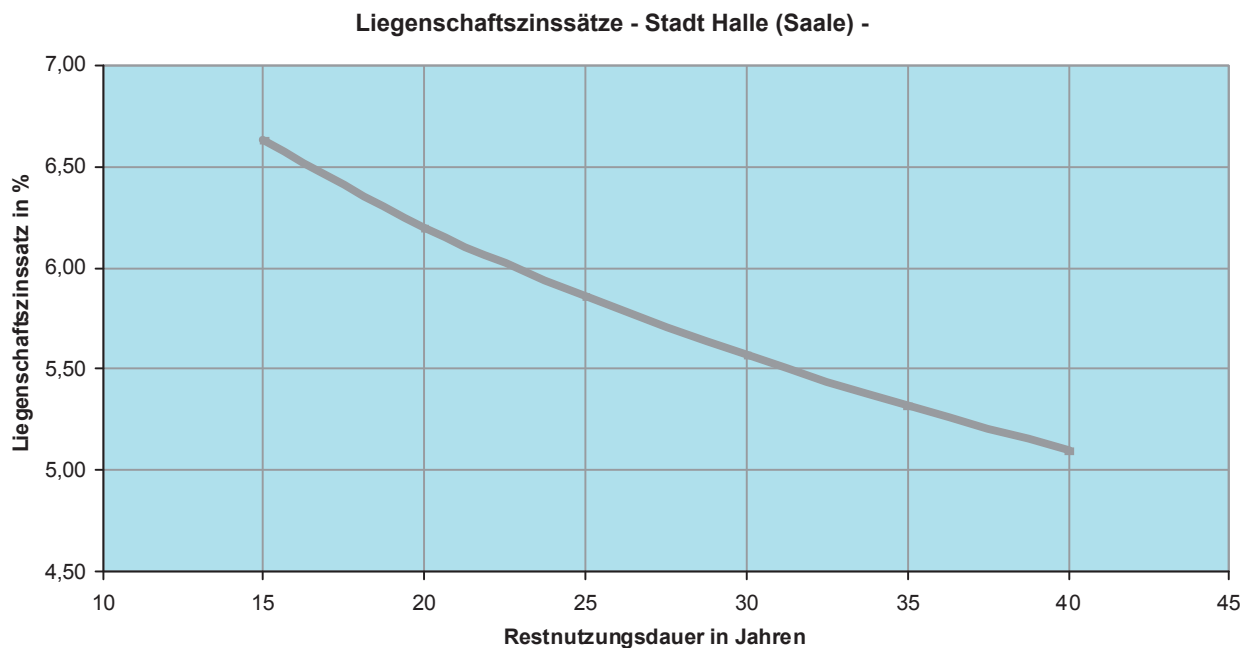
- Gewerbliche Flächen: ≤ 80 m²
- Gebäudekonstruktion: traditionelle Bauweise

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.

Liegenschaftszinssätze

Bei der Kaufpreisanalyse zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurde ein Einfluss der Restnutzungsdauer und der Wohnfläche festgestellt.

Sofern die Wohnfläche von durchschnittlich rd. 600 m² abweicht, ist eine zusätzliche Anpassung erforderlich, deren Umrechnungskoeffizient der nachstehenden Grafik zu entnehmen ist.



7.5 Einfluss der Grundstücksgröße bei Bauland

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich 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.

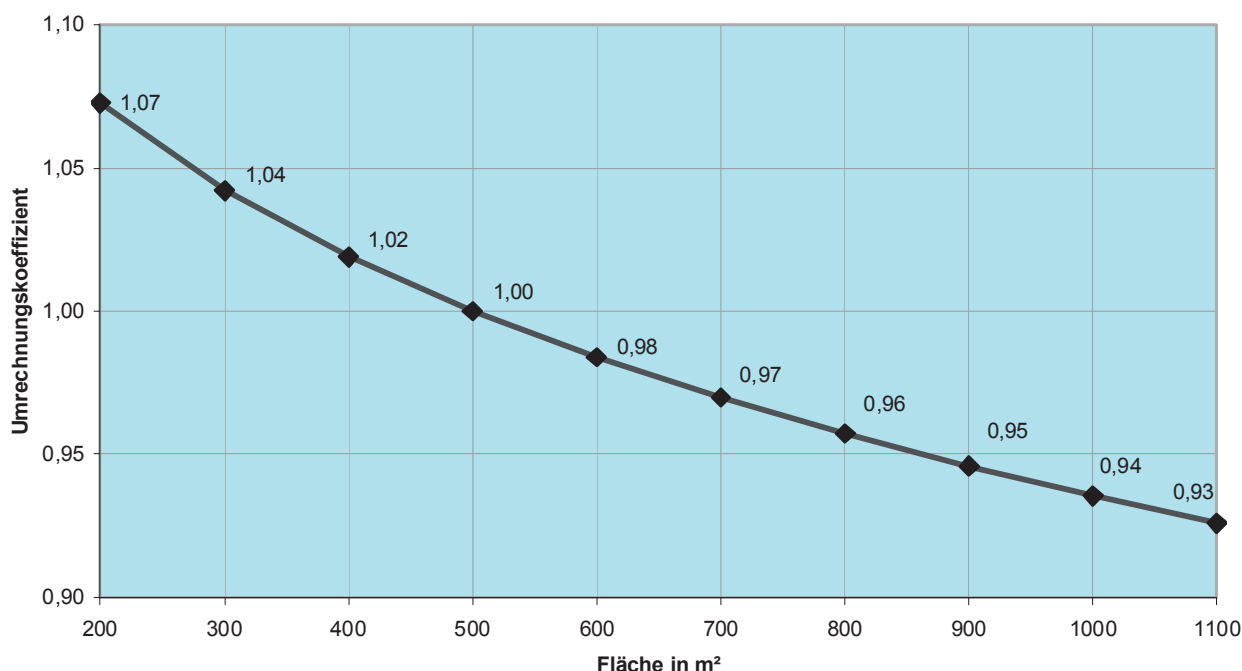
In die Untersuchung wurden nur Kauffälle von Baugrundstücken in nach 1990 entstandenen, planungsrechtlich festgelegten Baugebieten einbezogen. Bei Mehrfachverkäufen eines Anbieters zum gleichen Preis im gleichen Gebiet wurde die Anzahl fachgerecht dezimiert. Vor der Ermittlung des Flächenumrechnungskoeffizienten erfolgte sowohl eine Lagebereinigung als auch eine regionale Umrechnung der Kaufpreise. Weiterhin wurden zur Berücksichtigung einer zeitlichen Abhängigkeit die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Indexreihen für unbebaute Grundstücke angewandt.

Der Untersuchung liegen folgende Begrenzungen der Stichprobe zugrunde:

- Kauffälle vom 01.01.2000 bis zum 30.06.2010
- Flächengrößen von 150 m² bis 1.500 m²
- Eigenheimgebiete mit Bebauungsplan
- keine kommunalen Veräußerer
- selbständig nutzbare Grundstücke.

Das in der folgenden Grafik dargestellte Untersuchungsergebnis ist auf eine mittlere Flächengröße von 500 m² bezogen.

**Umrechnungskoeffizienten für Abweichungen der Grundstücksgröße
für Baugrundstücke in planungsrechtlich ausgewiesenen Eigenheimgebieten**



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde

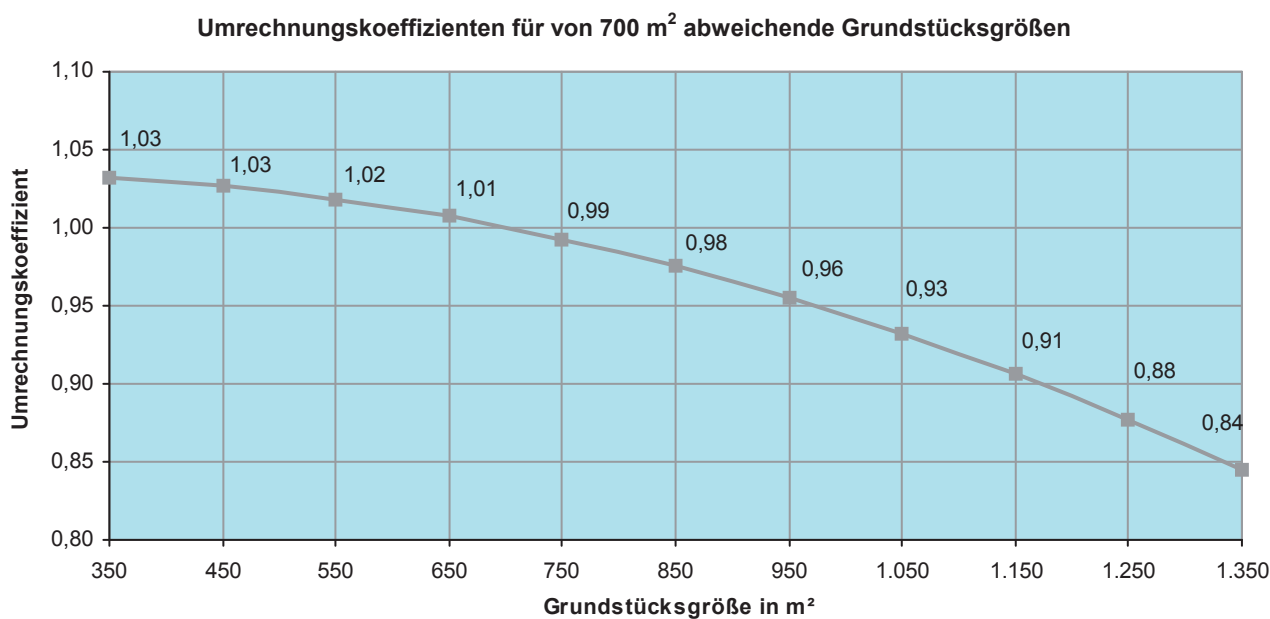
In die Untersuchung für den Regionalbereich Harz-Börde wurden insgesamt 349 Kauffälle einbezogen. Der Untersuchungszeitraum umfasst die Zeitspanne vom 01.11.2009 bis zum 31.10.2011. Der Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten liegen folgende Daten zugrunde:

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Kaufpreis:	2.870 € bis 120.000 €	rd. 42.000 €
Vergleichswert:	6 €/m ² bis 132 €/m ²	62 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	6 €/m ² bis 124 €/m ²	63 €/m ²
Grundstücksgröße:	353 m ² bis 1.372 m ²	690 m ²
Grundstücksbreite:	10 m bis 40 m	21 m

Erwerbsvorgänge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie mit besonderen objektspezifischen bzw. wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (u.a. Rechte und Belastungen) sind in der Untersuchung 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 selbstständig 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 dazugehörigem Bodenrichtwert auf das mittlere Bodenrichtwertniveau der Stichprobe linear umgerechnet wurde. Das Ergebnis der Analyse zeigt, dass die Flächengröße des Baugrundstückes Einfluss auf den Kaufpreis hat. Mit steigender Grundstücksgröße werden die gezahlten Kaufpreise pro Quadratmeter geringer.

Die nachfolgende Graphik stellt die Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße dar. Sie bezieht sich auf die von 700 m² Grundstücksgröße abweichenden Flächen. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücksgrößen lediglich in der Spanne von 350 m² bis 1.350 m² dargestellt werden und daher von der Gesamtselektion abweichen. Es befindet sich ein Kauffall außerhalb des dargestellten Bereiches (1 Kauffall größer 1.350 m²). Der vorgenannte Kauffall gehört zum normalverteilten Stichprobenumfang und ist Bestandteil der ermittelten Funktion. 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.



Beispiel für die Ableitung

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

gesucht: Vergleichspreis für ein Wohnbaugrundstück mit einer Grundstücksgröße von 1.050 m²

Lösung: Umrechnungskoeffizient für 550 m² = 1,02

Umrechnungskoeffizient für 1.050 m² = 0,93

Vergleichspreis: $50,- \text{ €/m}^2 \times 0,93 / 1,02 = \text{rd. } 45,60 \text{ €/m}^2$

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt

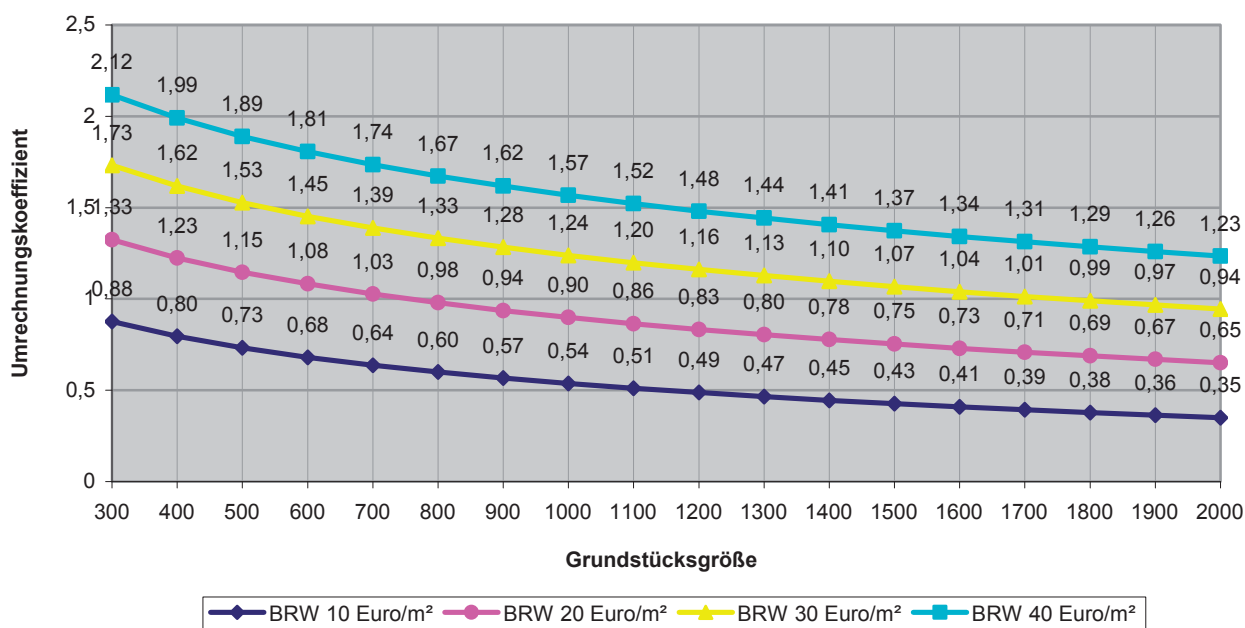
Im Rahmen einer Analyse wurde untersucht, inwieweit zwischen der Grundstücksgröße und der Höhe des Bodenpreises für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus eine Abhängigkeit besteht. Dabei sollte festgestellt werden, ob die in der Wertermittlungstheorie bestehende These, dass für kleinere Grundstücke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

Für die Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg sowie für die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau wurden die Kaufpreise von altersschlossenen unbebauten Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus (siehe Kapitel 7.1.1) ab 300 m² Grundstücksgröße untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass die Flächengröße des Objektes Einfluss auf den gezahlten Kaufpreis hat. Die durchgeführte Regressionsanalyse zeigt, dass mit steigender Flächengröße die gezahlten Kaufpreise pro Quadratmeter geringer werden. Hier wirkt sich der nicht für die unmittelbare Bebauung benötigte Anteil des Hinter- und Gartenlands kostensenkend aus, der bei größer werdenden Grundstücken in Bezug auf die Gesamtgröße immer weiter zunimmt.

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

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

Umrechnungskoeffizienten für Abweichungen bei der Grundstücksgröße



Stand 2005

Beispiel für die Ermittlung eines Bodenwertes bei übergroßen Grundstücken:

Gegeben: Bodenrichtwert: 30 €/m² erschließungsbeitragsfrei und 1.000 m² Größe

Gesucht: Bodenwert für ein Baugrundstück mit einer Größe von 1.900 m²

aus der Grafik abgegriffen: Umrechnungskoeffizient von 0,97 für 1.900 m² Größe

Umrechnungskoeffizient von 1,24 für 1.000 m² Größe

Bodenwert:

$$30 \text{ €/m}^2 \times 0,97/1,24 = 23,47 \text{ €/m}^2$$

$$1.900 \text{ m}^2 \times 23,47 \text{ €/m}^2 = \underline{44.593 \text{ €}}$$

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

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

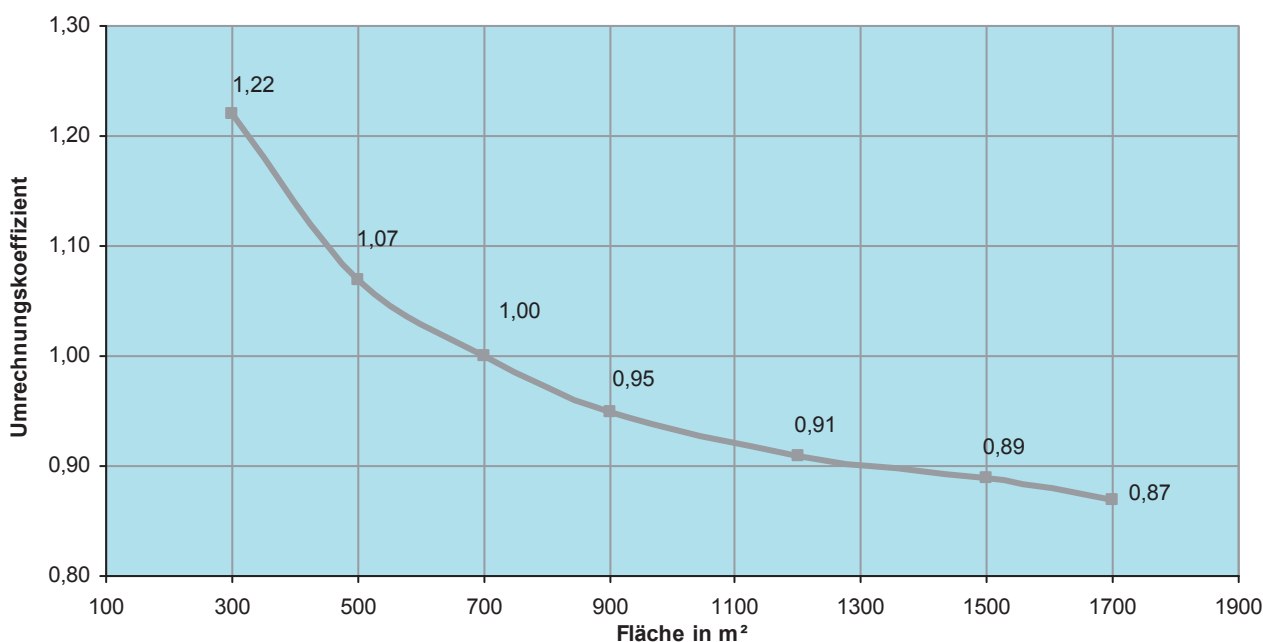
Stadt Halle (Saale)

Dieser Untersuchung liegen 38 Kauffälle zugrunde. Als Auswahlmerkmale wurden der Untersuchung folgende Daten zugrunde gelegt:

<u>Merkmal</u>	<u>Spanne</u>	<u>Durchschnitt</u>
Datum des Vertrages	11/2009 bis 09/2011	09/2010
Bodenrichtwert	60 €/m ² bis 145 €/m ²	95 €/m ²
Grundstücksfläche	363 m ² bis 1.770 m ²	685 m ²
Kaufpreis	32.670 € bis 130.000 €	60.460 €

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.

**. Umrechnungskoeffizienten für Abweichungen bei der Grundstücksfläche
-Stadt Halle (Saale)-**



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**

Für ein erschließungsbeitragsfreies Baugrundstück ergibt sich anhand des oben angeführten Beispiels ein für die Stadt Halle (Saale) flächenangepasster Bodenwert von **rd. 102 €/m²**.

Landkreise Mansfeld-Südharz, Saalekreis und Burgenlandkreis

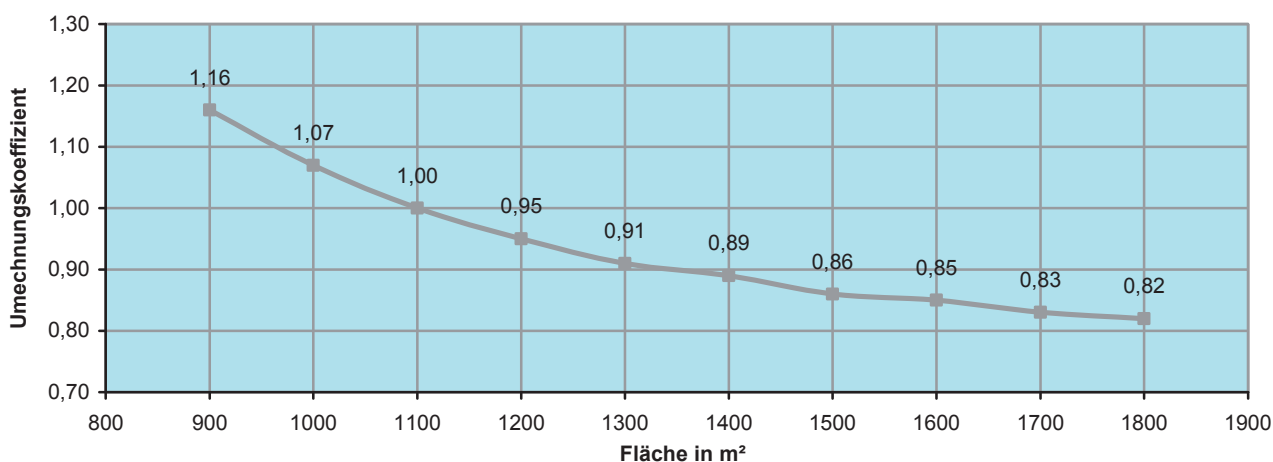
Die Untersuchung für den übrigen Regionalbereich zeigt, dass Baugrundstücke zwischen 200 m² und 900 m² keine Flächenabhängigkeit aufweisen. Bei Baugrundstücken mit einer Grundstücksfläche über 900 m² sind jedoch derart Abhängigkeiten vorhanden, so dass bei großen Grundstücken Abschläge vom Bodenrichtwert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

Dieser Untersuchung liegen 144 Kauffälle zugrunde. Als Auswahlmerkmale wurden der Untersuchung folgende Daten zugrunde gelegt:

<u>Merkmal</u>	<u>Spanne</u>	<u>Durchschnitt</u>
Datum des Vertrages	11/2006 bis 10/2011	07/2009
Bodenrichtwert	10 €/m ² bis 100 €/m ²	44 €/m ²
Grundstücksfläche	900 m ² bis 1.720 m ²	1.135 m ²
Kaufpreis	7.200 € bis 90.000 €	38.300 €

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.

Umrechnungskoeffizient für Abweichungen bei der Grundstücksfläche
- Landkreis Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz -



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. 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 gegebenenfalls bei anderen Personen und Institutionen sind durchzuführen. Hierzu wurde ein detaillierter Fragebogen entwickelt, der erstmals in diesem Berichtsjahr 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.

Aufgrund der unzureichenden Rücklaufquote sind die Erkenntnisse aus dieser Befragung in diesem Berichtsjahr noch nicht zufriedenstellend. Belastbare Daten zu grundstücksbezogenen preisbestimmenden Merkmalen, die nicht ausschließlich den notariellen Urkunden zu entnehmen sind, lassen sich daraus nicht hinreichend genau ableiten und quantifizieren.

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, wird in an dieser Stelle erstmalig der Einfluss der Flächengröße auf den vereinbarten Kaufpreis untersucht und quantifiziert. Damit wird die Transparenz auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt weiter 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, lässt sich beobachten, konnte bisher aber nicht 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.

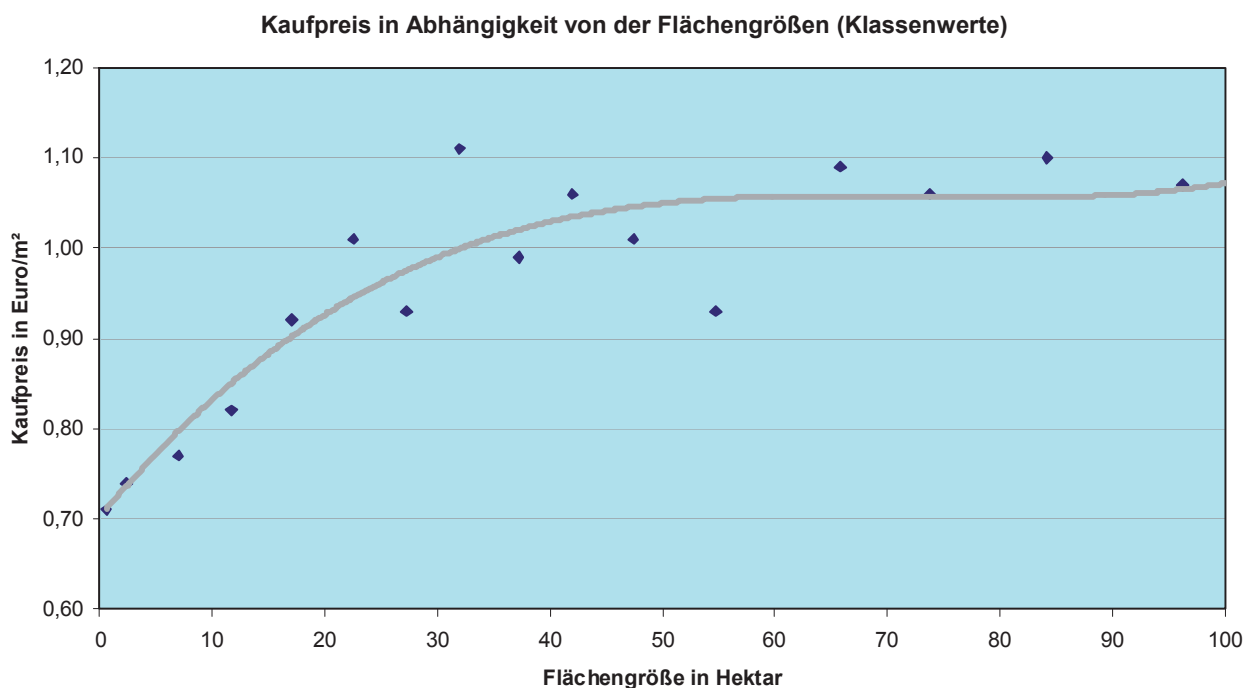
▪ Normierung und Regressionsanalyse

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.

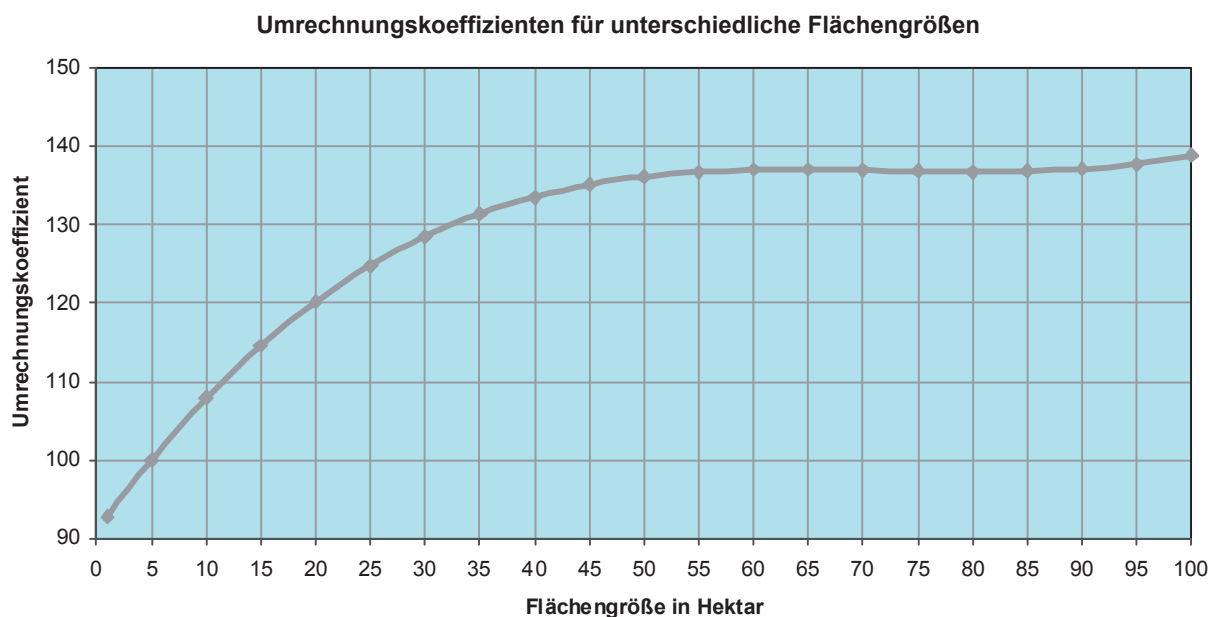
Flächen-klasse (ha)	Anzahl Kauffälle	mittl. Kaufzeitpunkt	mittl. Ackerzahl	mittl. Fläche (ha)	mittl. normierter Kaufpreis (€/m²)	Umrechnungskoeffizient
0,25-1	6559	16.08.2008	68	0,5	0,71	93
1-5	5992	27.08.2008	64	2,4	0,74	100
5-10	2024	11.09.2008	67	6,9	0,77	108
10-15	385	01.12.2008	67	11,7	0,82	114
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	

In der folgenden Abbildung sind die mittleren normierten Kaufpreise klassenweise in Abhängigkeit von der Flächengröße dargestellt. Um einen funktionalen Zusammenhang beider Größen festzustellen, ist eine Regressionsanalyse durchgeführt worden.



Eine gute Annäherung an das Verhältnis zwischen Flächengröße und Kaufpreis zeigt eine Regressionsfunktion 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 Bodengüte auf das Preisniveau

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich 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 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfassbar sind.

Mit der durchgeführten Auswertung wurde besonders der wertrelevante Einfluss der Bonität untersucht, um bei der Kaufpreisfindung eine Hilfestellung zu geben. Im Hinblick auf eine Flächenabhängigkeit landwirtschaftlicher Kaufpreise wird auf die landesweite Untersuchung verwiesen.

Abhängigkeit des Preises für Ackerland von der Bonität (Ackerzahl)

Die Auswertung wurde einheitlich für den gesamten Zuständigkeitsbereich durchgeführt. Dabei konnte bei Ackerland eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bonität in Höhe von durchschnittlich etwa 0,005 € (entspricht 0,5 Cent) pro m² und Bodenpunkt mit hinreichend statistischer Sicherheit nachgewiesen werden.

Anwendungsbeispiel:

- Bodenrichtwert für das Gebiet des Vergleichsobjektes: 0,30 €/m² bei 40 Bodenpunkten
- Bonität des Vergleichsobjektes (Ackerland): 34 Bodenpunkte
- $(34 - 40 \text{ Bodenpunkte}) \times 0,005 \text{ € pro m}^2 \text{ und Bodenpunkt} = - 0,03 \text{ €/m}^2$
 Bodenwert des Vergleichsobjektes: $0,30 \text{ €/m}^2 - 0,03 \text{ €/m}^2 = \mathbf{0,27 \text{ €/m}^2}$

Abhängigkeit des Preises für Grünland von der Bonität (Grünlandzahl)

Auch diese Auswertung wurde gemeinsam für die drei Landkreise Jerichower Land, Salzwedel und Stendal durchgeführt. Dabei konnte bei Grünland eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bonität in Höhe von durchschnittlich etwa 0,0025 € (entspricht 0,25 Cent) pro m² und Bodenpunkt nachgewiesen werden.

Diese Auswertung weist zwar nur eine geringe statistische Zuverlässigkeit auf, stimmt aber im Ergebnis mit den Untersuchungen der Vorjahre überein, so dass sie doch als gesichert betrachtet werden kann.

Anwendungsbeispiel:

- Bodenrichtwert für das Gebiet des Vergleichsobjektes: 0,30 €/m² bei 30 Bodenpunkten
- Bonität des Vergleichsobjektes (Grünland): 42 Bodenpunkte
- $(42 - 30 \text{ Bodenpunkte}) \times 0,0025 \text{ € pro m}^2 \text{ und Bodenpunkt} = + 0,03 \text{ €/m}^2$
 Bodenwert des Vergleichsobjektes: $0,30 \text{ €/m}^2 + 0,03 \text{ €/m}^2 = \mathbf{0,33 \text{ €/m}^2}$

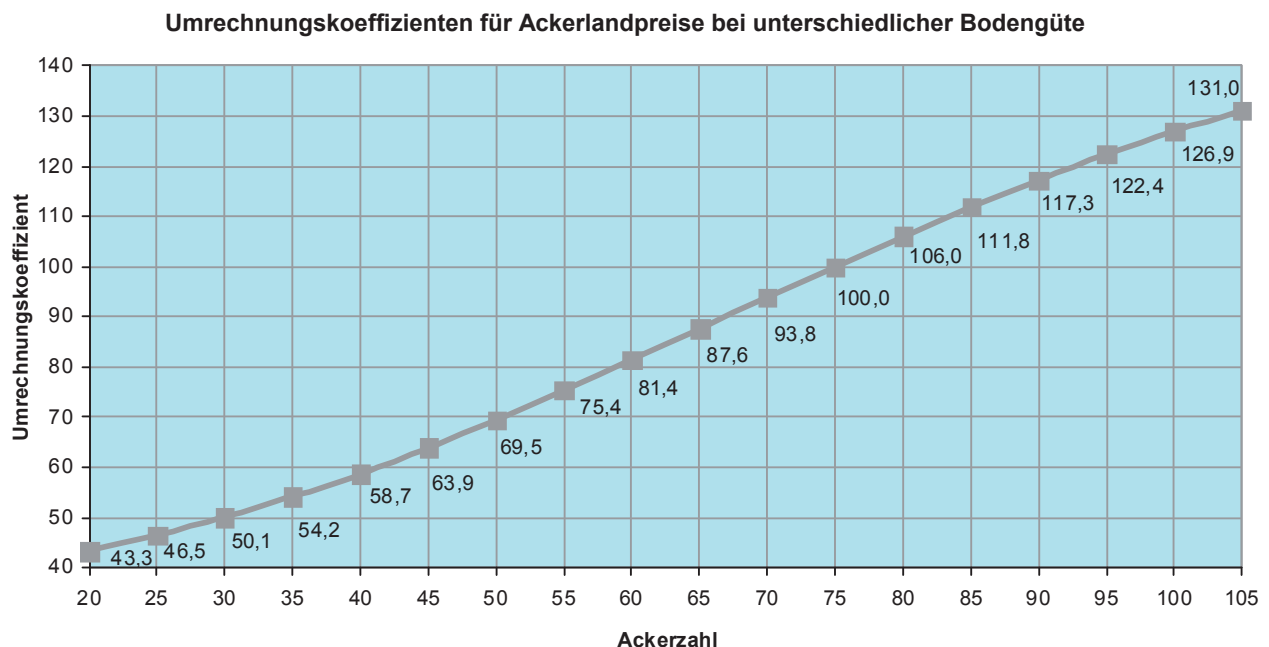
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde**Einfluss der Bonität auf das Preisniveau von Ackerland**

Der Untersuchung liegt ein Kaufzeitraum vom 01.11.2007 bis zum 31.10.2011 mit 3.963 Kauffällen zugrunde. Die weiteren Merkmale der Untersuchung sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Kaufpreis:	0,12 €/m ² bis 3,73 €/m ²	1,04 €/m ² *
Ackerzahl:	11 bis 105	76*
Flächengröße:	0,25 ha bis 102,3 ha	2,9 ha*

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle

Die folgende Graphik zeigt den Umrechnungskoeffizienten des Regionalbereiches 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 19 Kauffälle außerhalb des dargestellten Bereiches (kleiner als Ackerzahl 20). Die vorgenannten Kauffälle gehören 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.

Beispiel für die Ableitung eines Bodenwertes 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 0,90 €/m², bezogen auf eine Bodengüte von 70 Bodenpunkten, angegeben ist.

gesucht: Bodenwert für eine Ackerfläche mit einer durchschnittlichen Ackerzahl von 80 Punkten

gegeben: Bodenrichtwert von 0,90 €/m² bei einer Ackerzahl von 70 Punkten (aus Bodenrichtwertkarte entnommen)

Aus der Graphik ergibt sich für die Ackerzahl 70 eines Grundstücks ein Koeffizient von 93,8. Für die Ackerzahl 80 der Landwirtschaftsfläche, für die der Vergleichspreis gesucht wird, ergibt sich ein Koeffizient von 106,0. Der Wert für die gesuchte Fläche ergibt sich aus:

$$0,90 \text{ €/m}^2 : 93,8 \times 106,0 = 1,02 \text{ €/m}^2$$

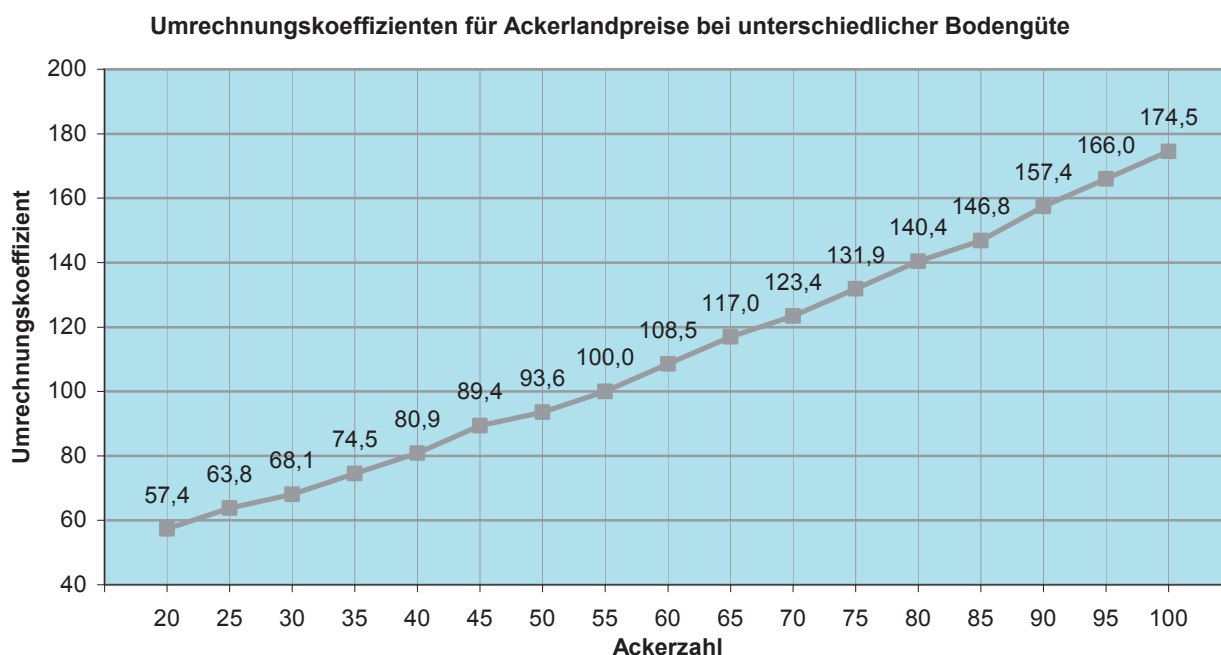
Grünland

Umrechnungskoeffizienten für Grünland bei unterschiedlicher Bodengüte sind für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses nicht ableitbar, da derzeit keine signifikanten Einflüsse der wertbestimmenden Merkmale „Grünlandzahl“ und „Fläche“ auf die Kaufpreisbildung nachzuweisen sind.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt

Einfluss der Ackerzahl auf das Preisniveau von landwirtschaftlichen Flächen

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte werden regelmäßig Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen ermittelt und in Bodenrichtwertkarten veröffentlicht. Die ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine durchschnittliche 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 Regionalbereich 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 sowie für die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau.



Beispiel für die Ableitung eines Vergleichswertes

Gegeben: Ackerfläche mit Bodenrichtwert: 0,55 €/m² für Ackerzahl 45 (lt. Bodenrichtwertkarte)

Gesucht: Vergleichswert bei einer durchschnittlichen Ackerzahl von 50

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

Umrechnungskoeffizient für Ackerzahl 45 = 89,4

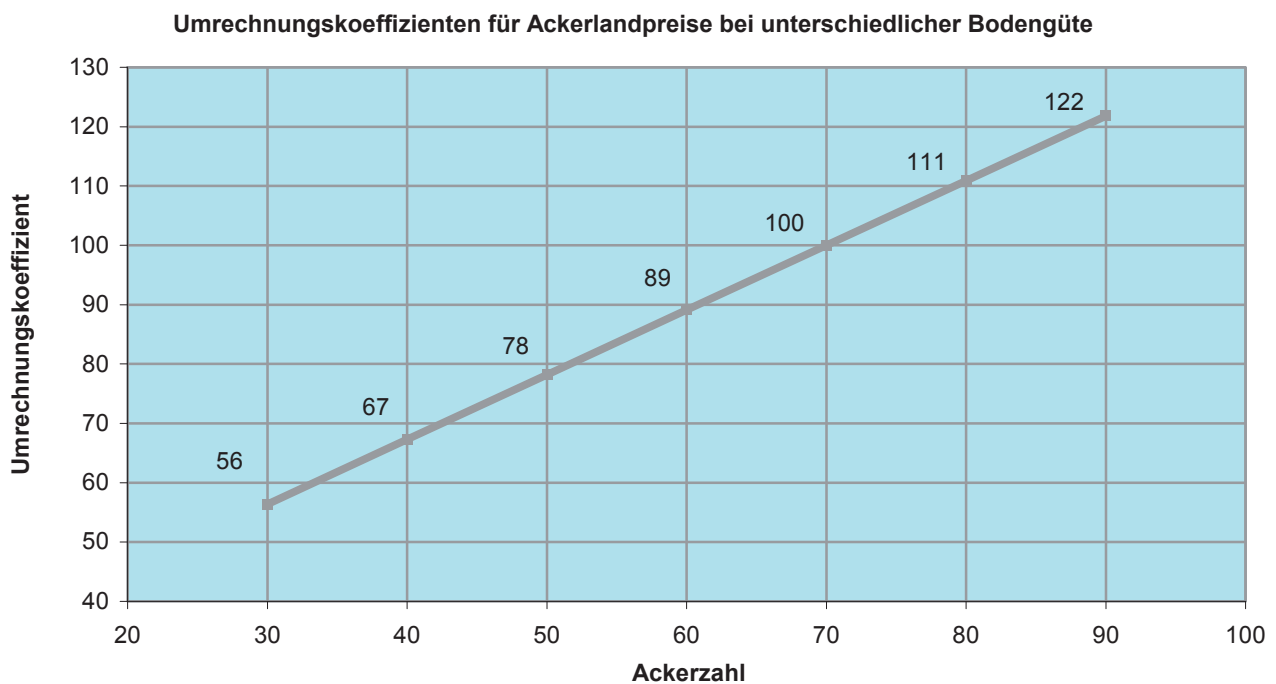
Vergleichswert: $93,6 / 89,4 \times 0,55 \text{ €/m}^2 = \underline{\text{rd. } 0,58 \text{ €/m}^2}$

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich 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. Der Auswertung standen rd. 1.400 Kauffälle zur Verfügung. Untersucht wurden Kauffälle aus den Jahren 2010 und 2011 mit Grundstücksflächen über 2.500 m². Die mittlere Ackerzahl der Stichprobe liegt bei 70. Vor der Untersuchung der Bonitätsabhängigkeit wurden die Ackerflächen auf 4 Hektar Flächengröße normiert. Die Zeitabhängigkeit der Kaufpreise wurde zum Stichtag der Bodenrichtwerte 31.12.2011 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.

**Beispiel für die Ableitung eines Vergleichswertes**

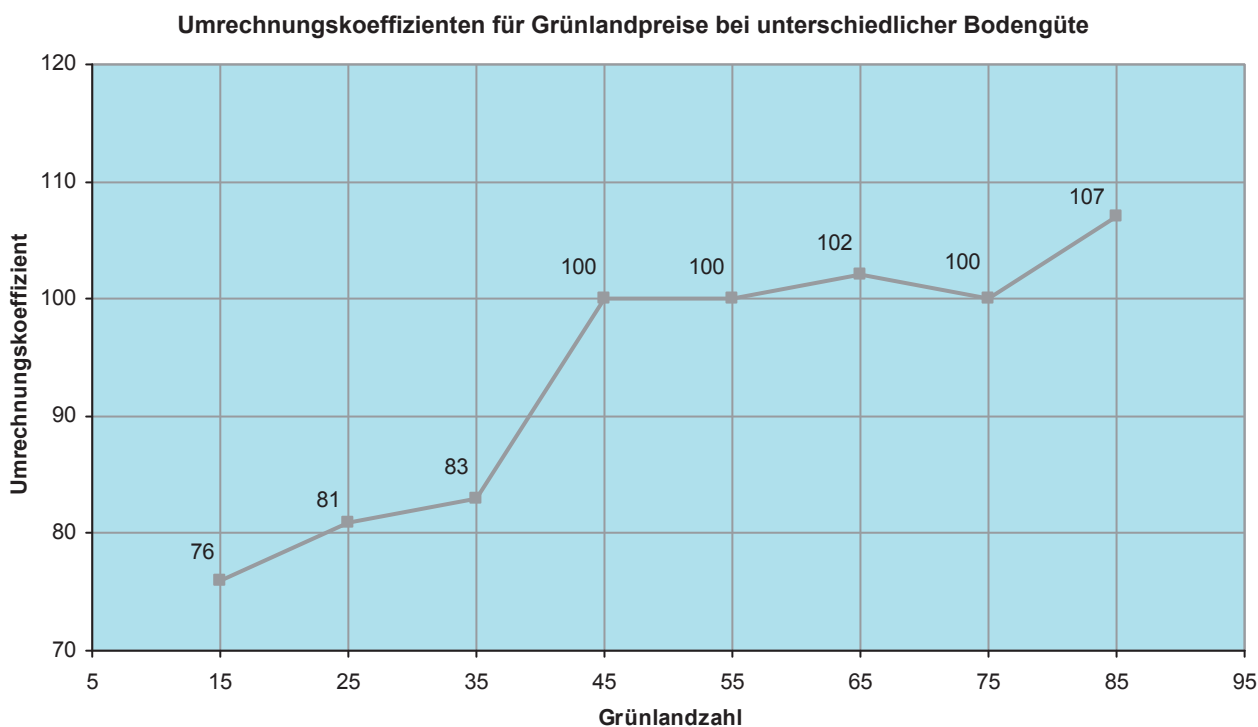
gesucht:	Wert der Ackerfläche mit einer Ackerzahl von 40
gegeben:	Bodenrichtwert in dem betreffenden Bereich von 0,60 €/m ² für Ackerzahl 60
Umrechnungskoeffizienten:	für Ackerzahl 40 = 67 für Ackerzahl 60 = 89
Vergleichswert:	$67/89 \times 0,60 \text{ €/m}^2 = \underline{\text{rd. } 0,45 \text{ €/m}^2}$

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. Der Auswertung standen rd. 270 Kauffälle zur Verfügung. Untersucht wurden Kauffälle aus den Jahren 2006 bis 2011 mit Grundstücksflächen ab 2.500 m². Die mittlere Grünlandzahl der Stichprobe liegt bei 50. 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 nicht vor, da es sich in solchen Fällen 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.



Um die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grünlandzahl zu ermitteln, sind 8 Klassen von Grünlandzahlen gebildet worden. Beginnend bei 15 setzt sich die Reihe über 25 und 35 bis 85 fort. Die Klasse 15 bildet die Grünlandzahlen von 10 bis 20 ab. Entsprechend wurden die anderen Klassen ermittelt. In die letzte Klasse 85 sind die Grünlandzahlen von 80 bis 88 eingeflossen. 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.

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.

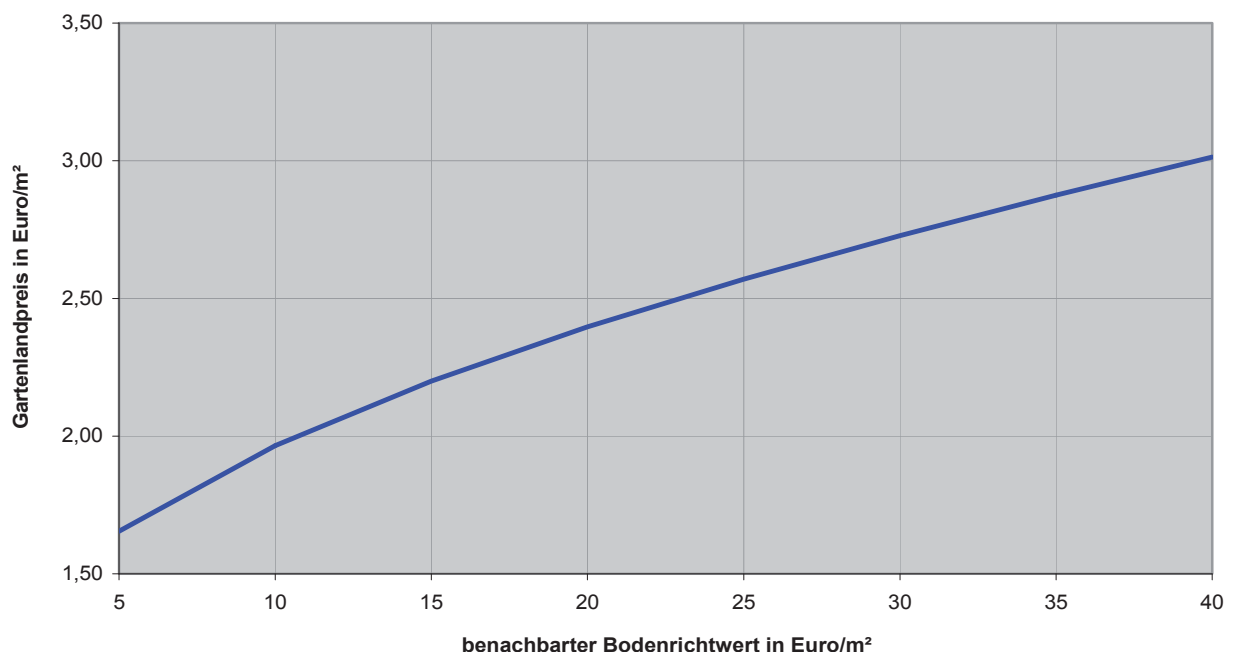
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Altmark

Verhältnis des Bodenwertes von Gartenlandflächen zum benachbarten Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen

Ziel dieser Auswertung ist es, einen Überblick über die im Regionalbereich Altmark gezahlten Preise für Gartenlandflächen zu ermöglichen. Dazu wurden als Gartenland ausgewertete Kauffälle mit einem Vertragsdatum vom 01.11.2008 bis 30.10.2011 verwendet. Bei den Kauffällen mit einem Preis von 1,00 bis 6,00 €/m² 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 sowie die Höhe des Bodenrichtwertes für benachbarte Baulandflächen auf bis zu 40 €/m² begrenzt.

Das im folgenden Diagramm dokumentierte Ergebnis der Auswertung zeigt den durchschnittlichen Vergleichswert für Gartenland in Abhängigkeit vom benachbarten Bodenrichtwert für Bauland. Eine Abhängigkeit von der Flächengröße ist im Untersuchungszeitraum nicht gegeben.

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 der Grafik werden für einen Bodenrichtwert von 20,- €/m² abgegriffen: 2,40

→ gesuchter Gartenlandpreis: **2,40 €/m²**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde

Für das Berichtsjahr 2011 wurden die Kaufpreise von Gartenland untersucht. Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kaufpreise für Gartenland des Berichtsjahres 2011 je Regionstyp. Insgesamt sind 73 Kauffälle des Regionalbereiches Harz-Börde dargestellt, deren Preisspanne zwischen 0,26 bis 29,13 €/m² liegt und deren Grundstücke bis zu 2.108 m² groß sind. Es wurden lediglich Kaufverträge berücksichtigt, die zwischen Privatpersonen geschlossen wurden.

Kaufpreise von Gartenland 2011						
Regionstyp	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis von (€/m ²)	Kaufpreis bis (€/m ²)	durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)	durchschnittliche Fläche (m ²)	nächstgelegener durchschnittlicher Bauland-Bodenrichtwert (€/m ²)
Großstadt	11	2,45	29,13	14,89	776	70,-
Mittelzentren	8	2,57	5,66	3,85	924	41,-
Grundzentren	14	0,71	10,42	3,13	858	18,-
Dörfer	40	0,26	10,00	2,97	711	17,-

Untersuchung der Kaufpreise von Gartenlandflächen

Wie im Vorjahr wurden die Kaufpreise von Gartenlandflächen in Abhängigkeit vom nächstgelegenen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert für Bauland sowie von der Flächengröße untersucht. Die Analyse von insgesamt 152 Kauffällen aus dem Zeitraum vom 01.11.2008 bis zum 31.10.2011 ergab eine Abhängigkeit vom nächstgelegenen Bodenrichtwert sowie eine Abhängigkeit von der Flächengröße.

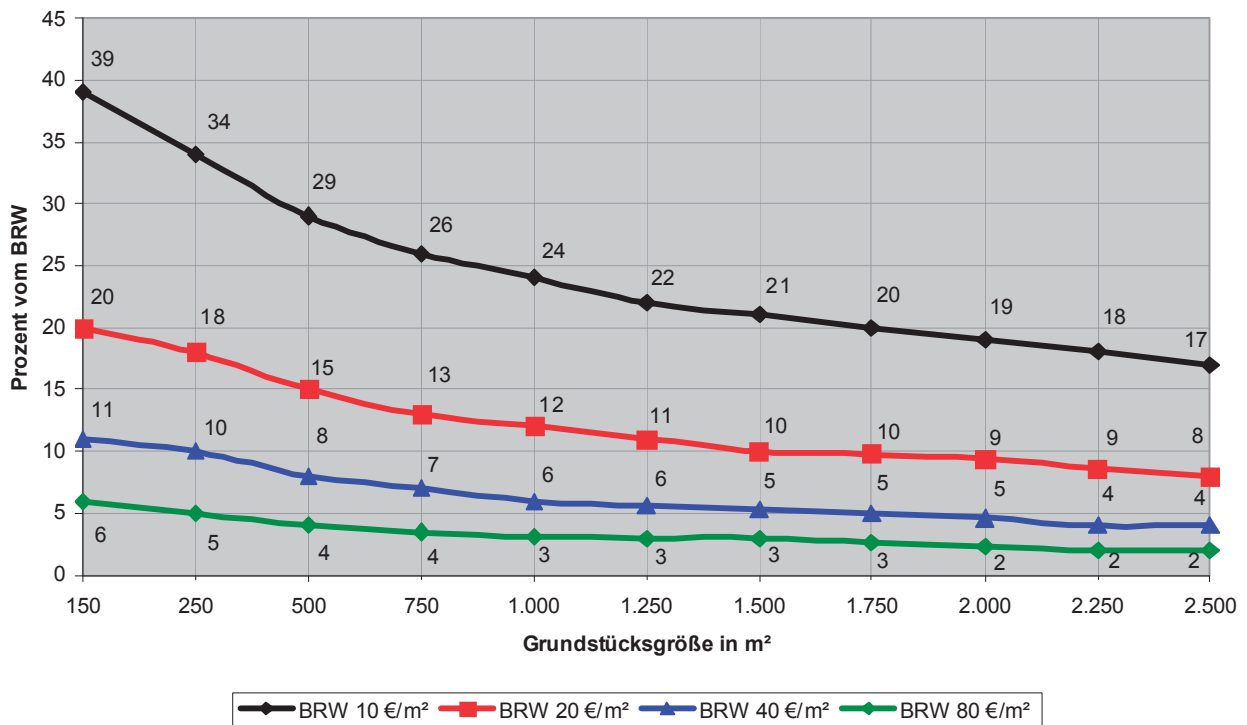
Es wurden nur Kauffälle zwischen Privatpersonen mit selbstständig nutzbaren Flächen analysiert. Diesen Kauffällen lagen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse zugrunde.

Folgende Kauffalldaten wurden in die Untersuchung einbezogen:

Merkmal	Spanne	Durchschnitt
Kaufpreis:	0,36 €/m ² bis 10,00 €/m ²	3,12 €/m ²
Nächstgelegener erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert:	4 €/m ² bis 78 €/m ²	21 €/m ²
Grundstücksgröße:	158 m ² bis 2.972 m ²	905 m ²

Die Abhängigkeit der Kaufpreise für Gartenlandflächen von der Höhe des nächstgelegenen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes für baureifes Land sowie von der Grundstücksgröße ist in der nachfolgenden Graphik dargestellt.

Kaufpreise von Gartenlandflächen in Abhängigkeit vom nächstgelegenen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert für Bauland und von der Grundstücksgröße



Es befinden sich 5 Kauffälle außerhalb des dargestellten Bereiches (größer als 2.500 m²). Diese Kauffälle gehören zum normalverteilten Stichprobenumfang und sind Bestandteil der ermittelten Funktion. 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.

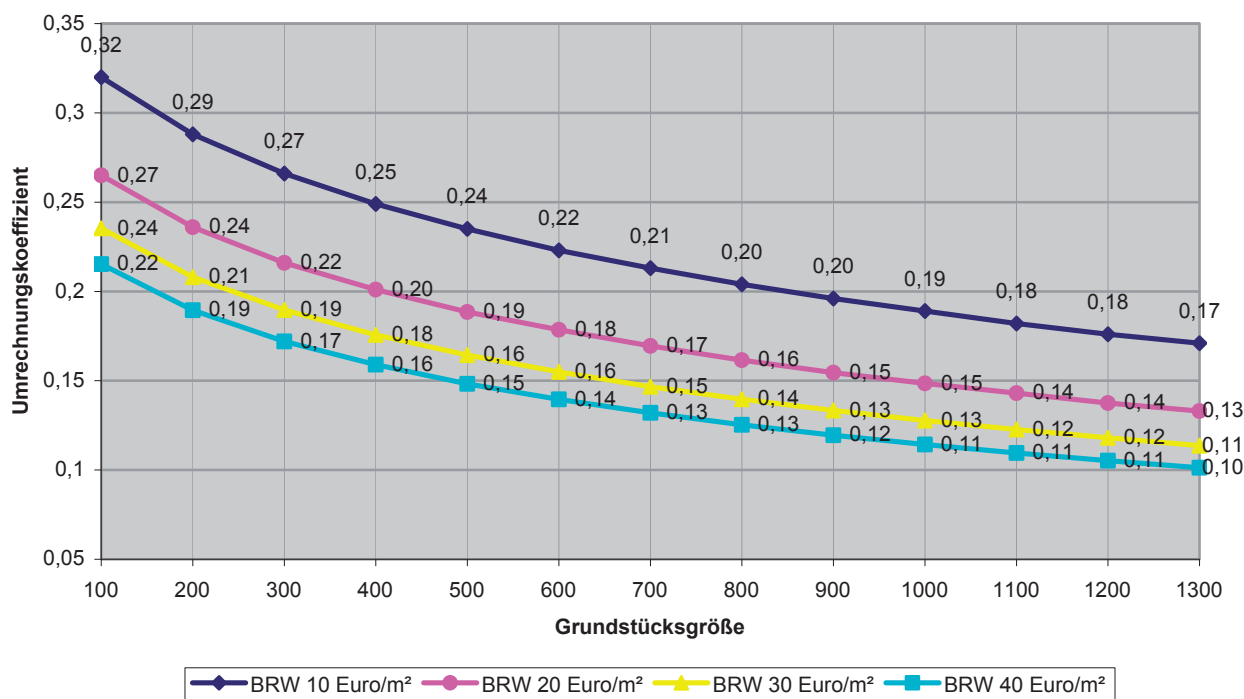
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt

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 eine Grundstücksgröße in der Spanne zwischen 125 m² und 1.250 m² aufwiesen und in Gebieten mit einem Bodenwertniveau für Bauland von bis zu 40 €/m² lagen.

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 Regionalbereich 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.

Dieser Untersuchung liegen rd. 150 Kauffälle zugrunde. Als Auswahlmerkmale wurden der Untersuchung folgende Daten zugrunde gelegt:

<u>Merkmal</u>	<u>Spanne</u>	<u>Durchschnitt</u>
Datum des Vertrages	11/2009 bis 10/2011	11/2010
Bodenrichtwert	5 €/m² bis 50 €/m²	18 €/m²
Grundstücksfläche	350 m² bis 2000 m²	660 m²

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

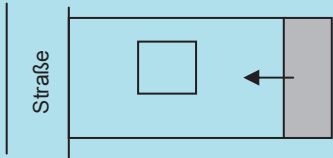
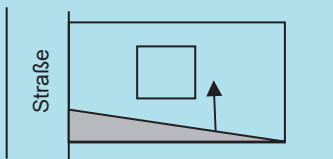
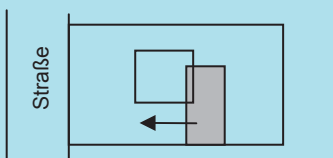
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt

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 selbständig bebaubar sind und somit keine typischen Arrondierungsflächen darstellen.

Unter Arrondierungsflächen werden nicht selbständig 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 selbständig 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 unselbständigen 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 Regionalbereich Saale-Unstrut**Arrondierung zu bebauten Grundstücken**

Unter Arrondierungsflächen werden selbstständig nicht bebaubare Teilflächen verstanden. Ihr Wert ist i.d.R. durch unterschiedliche örtliche Besonderheiten, individuelle Merkmale und einen sehr geringen potentiellen Käuferkreis bestimmt.

Für die Untersuchung der Preisrelation zum Bodenrichtwert wurden Kauffälle aus den Jahren 2010 und 2011 im Regionalbereich 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 €/m² x 19 % = 7,6 €/m² = rd. 8 €/m²

40 €/m² x 81 % = 32,4 €/m² = rd. 32 €/m²

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 Regionalbereich Harz-Börde

Im Berichtsjahr 2011 wurden insgesamt 22 Kauffälle von Wochenendhausgrundstücken mit für die Nutzung typischen Grundstücksgrößen, mit einem erschließungsbeitragsfreien Zustand, in den Regionstypen Großstadt, Großstadtrandlage, Grundzentren/Kleinstädte, Fremdenverkehrsorte und Dörfer registriert. Die überwiegende Anzahl der Verkäufe ist dabei in der Großstadt (ca. 36 %) und in den Dörfern (ca. 27 %) zu verzeichnen. Die im Vergleich zum Vorjahr verdoppelte durchschnittliche Grundstücksgröße beim Regionstyp "Dörfer" wird durch 2 Kauffälle desselben Wochenend- und Ferienhausgebietes verursacht.

Auf Grund der geringen Anzahl der Vergleichspreise in den einzelnen Regionstypen wird von einer Analyse, bei der das Verhältnis der Kaufpreise von Wochenend- und Ferienhausgrundstücken zum nächstgelegenen Bodenrichtwert für baureifes Land untersucht wird, abgesehen.

Die durchschnittlichen Kaufpreise je Regionstyp sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Kaufpreise in €/m ² 2011					
Regionstyp	Anzahl Kauffälle	von	bis	Durchschnitt	durchschnittliche Grundstücksgröße (m ²)
Großstadt	8	11	42	30	443
Großstadtrandlage	1	-	-	17	350
Mittelzentren	-	-	-	-	-
Grundzentren/Kleinstädte	4	15	15	15	812
Fremdenverkehrsorte	3	6	8	7	565
Dörfer	6	6	27	14	902

7.10 Hinterland

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut

Im Zuständigkeitsbereich wurden im Jahr 2010 wie auch schon in den Vorjahren Erwerbsvorgänge registriert, in denen hinter bereits bebauten Grundstücken (in der Regel Wohngrundstücken) liegende Flächen von den Eigentümern der bebauten Grundstücke angekauft werden konnten (siehe Bild 1). Diese Flächen sind nicht selbstständig baulich nutzbar und nur über das bereits bebaute Grundstück zu erreichen. Durch Ankauf dieser als „Hinterland“ bezeichneten Flächen, wird der Wert des bereits bebauten Grundstücks in der Regel beträchtlich erhöht. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat die Einflüsse auf das Verhältnis Kaufpreis des Hinterlandes, zum erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert für Bauland, in der entsprechenden Bodenrichtwertzone untersucht. Es wird angenommen, dass der Wert des bebauten Grundstücks (Vorderland) dem Bodenrichtwert entspricht, Anpassungen an den Bodenrichtwert werden nicht vorgenommen.

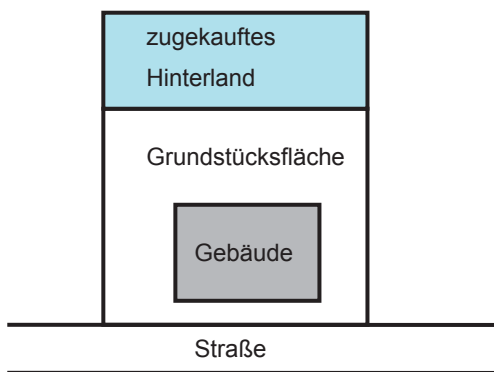
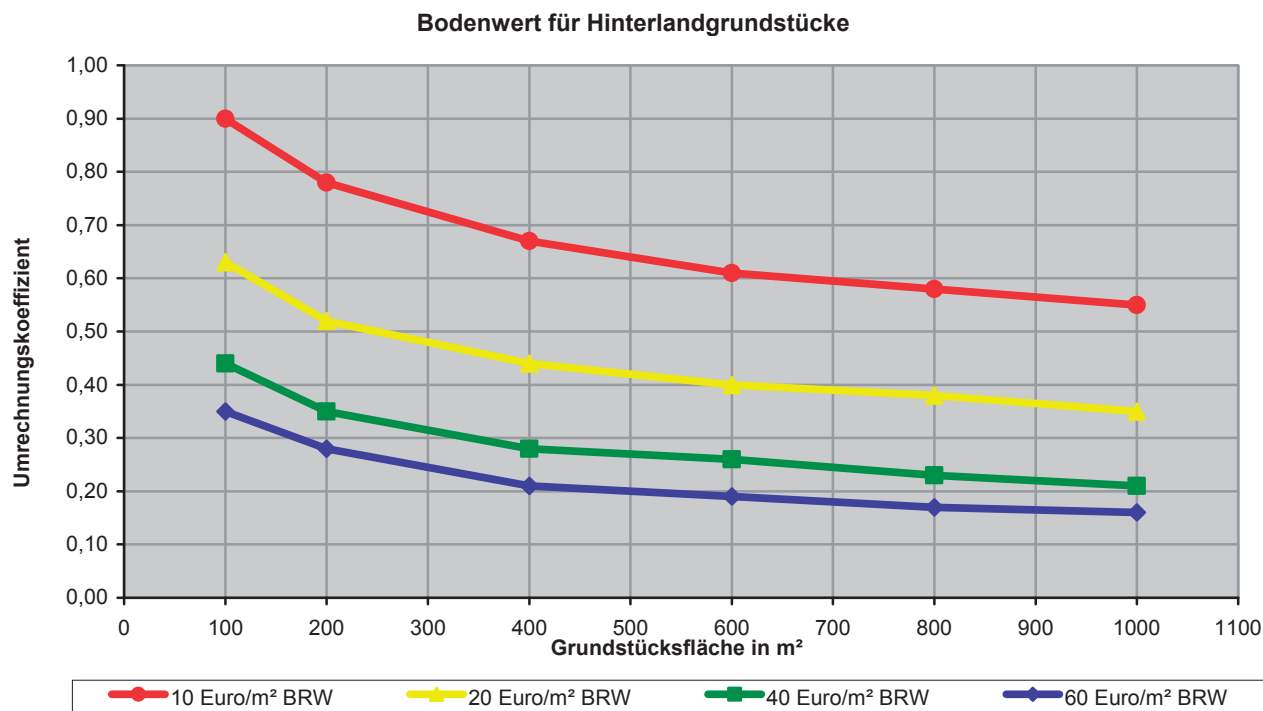


Bild 1 Erläuterung des Begriffes Hinterland

Dieser Untersuchung liegen rd. 100 Kauffälle zugrunde. Als Auswahlmerkmale wurden der Untersuchung folgende Daten zugrunde gelegt:

<u>Merkmal</u>	<u>Spanne</u>	<u>Durchschnitt</u>
Datum des Vertrages	11/2008 bis 07/2010	07/2009
Bodenrichtwert	5 €/m ² bis 60 €/m ²	24 €/m ²
Grundstücksfläche	100 m ² bis 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 Regionalbereich 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.“

Kiesabbau

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. Im Berichtsjahr 2011 liegen die Kaufpreise für Kiesgruben zwischen 0,80 €/m² und 2,00 €/m². Im Mittel wurde ein Bodenwert von 1,13 €/m² vereinbart. Dieser Auswertung liegen 8 Kauffälle zugrunde.

Kohleabbau

Im Vorjahr und im Berichtsjahr 2011 wurden 8 Verkäufe von Flächen, die dem Abbau von Rohbraunkohle dienen, registriert, im Mittel sind sie mit 1,10 €/m² erfasst.

7.12 Unland / Geringstland

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut

Im Berichtsjahr 2011 sind rund 60 auswertbare Kauffälle von Unland und Geringstland registriert worden. Die Kaufpreise liegen zwischen 0,08 und 0,50 €/m². Die Flächen sind zwischen 1.000 und 63.000 m² groß. Die mittlere Flächengröße liegt bei ungefähr 13.700 m².

Im Durchschnitt werden 0,20 €/m² für derartige Grundstücke gezahlt.

7.13 Weinbauflächen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich 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 2008 bis 2011 erfassten 44 Kauffällen wurden 32 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 0,56 €/m² bis 9,72 €/m² ermittelt. Der Durchschnittswert der analysierten Weinbaukaufpreise liegt bei 2,74 €/m². Die mittlere Größe der gehandelten Weinbaufläche beträgt etwa 4.400 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 gehören 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 Regionalbereich Altmark

Auch im Berichtsjahr werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Altmark Mietwertübersichten in seinem Zuständigkeitsbereich veröffentlicht. Dies betrifft Wohnungen und Gewerbeobjekte in den Landkreisen Jerichower Land und Stendal sowie im Altmarkkreis Salzwedel. Eine Untergliederung erfolgt nach Regionstypen.

Die Datengrundlage der Übersicht für die Wohnungsmieten sind Befragungen von privaten Vermietern (ca. 320 Mietangaben) und Wohnungsbaugesellschaften (ca. 13.040 Mietangaben) auf freiwilliger Basis ausschließlich aus den Jahren 2010 und 2011.

Auf die einzelnen Regionstypen bezogen stellt sich die Datengrundlage wie folgt dar:

Großstadtrandlagen 17 Mieten, Mittelzentren 6.608 Mieten, Fremdenverkehrsorte 44 Mieten, Grundzentren/Kleinstädte 5.650 Mieten und Dörfer 722 Mieten, unterschiedlich verteilt auf Baujahrsbereiche und Wohnwerte.

Die Verteilung der Mietpreise in den einzelnen Kategorien ist ungleichmäßig, so dass die Bildung eines Mittelwertes mathematisch nicht korrekt wäre und durchaus Mietpreise ober- bzw. unterhalb dieser Grenzen erzielt werden können. Die Wohnungsmieten wurden zur Klassifizierung in verschiedene Kategorien eingeordnet und nach ihrem Wohnwert (einfach, mittel, gut) und in Abhängigkeit von Baujahrsklassen 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	
Grundzentren/Kleinstädte	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	-	-	-	-	-	-
Grundzentren/Kleinstädte	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
Grundzentren/Kleinstädte	-	-	3,00	4,50	4,00	5,00
Dörfer	-	-	3,60	4,50	4,00	4,60

Auf Grund der sehr geringen Datensammlung für Büro- und Ladenmieten werden zur Auswertung alle verfügbaren Mieten aus den Jahren 2007 bis 2011 verwendet. Die Mieten resultieren ebenfalls auf freiwilliger Basis aus Befragungen von privaten Vermietern und Wohnungsgenossenschaften. Im Geschäftsjahr 2011 wurde die Datensammlung um 20 Büromieten und 30 Ladenmieten erweitert.

Auf die Regionstypen verteilt spiegelt sich die Datengrundlage wie folgt dar:

Ladenmieten: Großstadtrandlagen 3 Mieten, Mittelzentren 91 Mieten, Fremdenverkehrsorte 1 Miete, Grundzentren/Kleinstädte 81 Mieten und Dörfer 12 Mieten, unterschiedlich verteilt auf Lage und Größe der Verkaufsfläche.

Büromieten: Großstadtrandlagen 1 Miete, Mittelzentren 77 Mieten, Fremdenverkehrsorte 3 Mieten, Grundzentren/Kleinstädte 45 Mieten und Dörfer 6 Mieten, unterschiedlich verteilt auf den Nutzwert.

Weiterhin ist die Datengrundlage im Ergebnis der Befragung in den einzelnen Kategorien bzw. Regionstypen immer noch sehr gering, so dass bisweilen nur wenige Mietangaben für die folgenden Angaben verantwortlich sind. Darüber hinaus sind Nennungen nicht in allen Kategorien bzw. Regionstypen möglich. Ebenfalls besteht die Möglichkeit, dass Mietpreise auch durchaus ober- bzw. unterhalb dieser Mietzinsangaben erzielt werden können. Zur Klassifizierung wurden die Mietobjekte in verschiedene Kategorien eingeordnet und nach ihrem Lage- bzw. Nutzwert unterschieden. Mietobjekte in sehr guten Lagen bzw. mit sehr gutem Nutzwert können preislich auch über die angegebenen Obergrenzen hinausgehen.

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/Kleinstädte	-	-	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	
in Ia-Lagen	von	bis	von	bis
Großstadtrandlagen	-	-	-	-
Mittelzentren	8,00	30,00	8,00	20,00
Fremdenverkehrsorte	-	-	-	-
Grundzentren/Kleinstädte	5,00	23,00	4,00	9,00
Dörfer	-	-	-	-
in Ib-Lagen				
Großstadtrandlagen	-	-	-	-
Mittelzentren	4,00	12,00	3,00	10,00
Grundzentren/Kleinstädte	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/Kleinstädte	4,00	15,00	2,50	8,00
Dörfer	2,00	3,00	1,00	2,00

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich 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 2011 fortgeführt. Diese Daten wurden 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 Seite 251)

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.

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					
mit einem Baujahr bis 1948	einfachem Wohnwert		mittlerem Wohnwert		gutem Wohnwert		
	von	bis	von	bis	von	bis	
Großstädte	-	-	3	7	5	8	
Großstadtrandlagen	-	-	3	5	3	6	
Mittelzentren	2	4	3	6	4	7	
Fremdenverkehrsorte	-	-	4	5	4	6	
Grundzentren/Kleinstädte	2	4	3	5	4	6	
Dörfer	2	3	-	-	3	4	
von 1949 bis 1990							
Großstädte	-	-	4	6	4	7	
Großstadtrandlagen	2	4	4	5	4	6	
Mittelzentren	3	4	4	5	4	6	
Fremdenverkehrsorte	3	4	3	4	4	5	
Grundzentren/Kleinstädte	3	4	3	5	4	5	
Dörfer	2	3	-	-	3	4	

Mietübersicht für Wohnungen in Gebäuden		Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche für Wohnungen mit					
mit einem Baujahr ab 1991		einfachem Wohnwert		mittlerem Wohnwert		gutem Wohnwert	
		von	bis	von	bis	von	bis
Großstädte		-	-	4	7	5	9
Großstadtrandlagen		-	-	4	7	4	7
Mittelzentren		-	-	4	6	4	6
Fremdenverkehrsorte		-	-	3	5	4	7
Grundzentren/Kleinstädte		-	-	4	5	4	6
Dörfer		-	-	3	4	4	5

Mietübersicht für Büroflächen		Nettokaltmiete in €/m² Nutzfläche mit					
		einfachem Nutzwert		mittlerem Nutzwert		gutem Nutzwert	
		von	bis	von	bis	von	bis
Großstädte		3	5	4	8	6	11
Mittelzentren		3	4	3	6	5	7
Grundzentren/Kleinstädte		3	4	3	5	4	6

Mietübersicht für Ladenflächen		Nettokaltmiete in €/m² Verkaufsfläche			
		Verkaufsfläche bis 100 m²		Verkaufsfläche ab 100 m²	
in Ia-Lagen		von	bis	von	bis
Großstädte		15	55	8	20
Mittelzentren		7	30	7	20
Grundzentren/Kleinstädte		6	11	6	9
in Ib-Lagen					
Großstädte		5	20	4	11
Mittelzentren		5	14	3	8
Grundzentren/Kleinstädte		5	9	4	9
in Nebenzentren					
Großstädte		4	12	4	9
Mittelzentren		3	6	3	5
Grundzentren/Kleinstädte		3	4	3	4

Stellplatzmieten / Garagenmieten / Tiefgaragenmieten in € pro Monat						
	Stellplatz		Garage		Tiefgarage	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstädte	15	35	26	45	30	75
Großstadtrandlagen	15	30	-	-	20	35
Mittelzentren	10	25	20	46	35	50
Fremdenverkehrsorte	14	20	-	-	-	-
Grundzentren/Kleinstädte	13	20	24	33	-	-
Dörfer	15	20	10	20	-	-

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich 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 Geschäftsraummieten 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 Geschäftsraummieten 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.

Wohnungsmieten

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	3,50	4,00	4,00	5,00	4,50	6,50
Mittelzentren	3,00	3,50	3,50	5,00	4,50	6,00
Fremdenverkehrsorte	-	3,00	3,00	4,00	4,00	5,00
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	5,00	5,00	6,00
Mittelzentren	3,50	4,00	4,00	4,50	4,50	5,50
Fremdenverkehrsorte	-	3,00	3,00	4,00	4,00	4,50
Grundzentren/Kleinstädte	-	3,00	3,00	4,00	4,00	4,50
Dörfer	-	2,50	2,50	3,50	3,50	4,00
ab 1991						
Großstadt	-	-	4,50	5,50	5,00	6,50
Mittelzentren	-	-	4,00	5,00	5,00	6,50
Fremdenverkehrsorte	-	-	3,50	4,50	4,50	5,00
Grundzentren/Kleinstädte	-	-	3,50	4,50	4,50	5,00
Dörfer	-	-	3,00	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.

Büromieten

	Nettokaltmiete in Euro/m ² Nutzfläche mit					
	einfachem Nutzwert		mittlerem Nutzwert		gutem Nutzwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstadt	2,50	3,00	3,00	5,00	5,00	7,00
Mittelzentren	2,50	3,50	3,50	4,50	4,50	7,00
Fremdenverkehrsorte	-	-	3,00	4,00	4,00	5,00
Grundzentren/Kleinstädte	-	-	3,00	4,00	4,00	5,00
Dörfer	-	-	-	-	-	-

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.

Geschäftsraumieten

	Nettokaltmiete in Euro/m ² Verkaufsfläche			
	Verkaufsfläche bis 100 m ²		Verkaufsfläche ab 100 m ²	
	von	bis	von	bis
in Ia-Lagen				
Großstadt	10,00	30,00	7,00	15,00
Mittelzentren	8,00	20,00	8,00	15,00
Fremdenverkehrsorte	4,00	8,00	3,00	5,00
Grundzentren/Kleinstädte	4,00	8,00	-	-
Dörfer	-	-	-	-
in Ib-Lagen				
Großstadt	5,00	20,00	5,00	10,00
Mittelzentren	5,00	9,00	4,00	7,00
Fremdenverkehrsorte	-	-	-	-
Grundzentren/Kleinstädte	3,00	5,00	-	-
Dörfer	-	-	-	-
in Nebenzentren				
Großstadt	5,00	10,00	4,00	6,00
Mittelzentren	4,00	8,00	3,00	7,00
Fremdenverkehrsorte	-	-	-	-
Grundzentren/Kleinstädte	-	-	-	-
Dörfer	-	-	-	-

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich 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.

Mietübersicht für Wohnungen 2011						
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	5,00	5,00	7,50
Großstadtrandlagen	2,50	3,50	3,50	4,50	4,50	6,50
Mittelzentren	3,00	4,00	3,50	5,00	4,50	6,50
Grundzentren/Kleinstädte	2,00	3,50	3,00	4,50	4,00	5,50
Dörfer	2,00	3,00	2,50	4,00	3,50	5,00
Fremdenverkehrsorte	2,00	4,00	3,00	5,00	4,00	5,50
von 1949 bis 1990						
Großstädte	3,00	4,00	3,50	5,00	5,00	7,00
Großstadtrandlagen	2,50	3,50	3,50	4,50	4,50	6,00
Mittelzentren	2,50	4,00	3,50	5,00	4,00	6,00
Grundzentren/Kleinstädte	2,00	3,00	3,00	4,00	4,00	5,50
Dörfer	2,00	3,50	3,00	4,00	3,50	5,00
Fremdenverkehrsorte	2,50	4,00	3,00	4,00	4,00	5,50
ab 1991						
Großstädte			4,50	6,00	5,50	8,00
Großstadtrandlagen			4,00	5,00	5,00	6,50
Mittelzentren			4,00	5,00	4,50	6,50
Grundzentren/Kleinstädte			4,00	4,50	4,50	5,50
Dörfer			3,50	5,00	4,50	5,50
Fremdenverkehrsorte			3,50	5,00	4,00	5,00

Mietübersicht für Büroflächen 2011						
	Nettokaltmiete in €/m² Nutzfläche mit					
	einfachem Nutzwert		mittlerem Nutzwert		gutem Nutzwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstädte	2,00	4,50	3,50	6,00	4,00	8,00
Großstadtrandlagen	2,00	4,00	2,50	5,00	4,00	7,00
Mittelzentren	2,50	4,00	3,00	8,00	4,00	8,50
Grundzentren/Kleinstädte	2,50	4,00	3,00	4,50	4,00	6,00
Dörfer	2,00	3,00	2,50	3,50	3,00	4,50
Fremdenverkehrsorte	2,50	4,00	3,00	4,50	3,00	5,00

Mietübersicht für Ladenflächen 2011

in la-Lagen	Nettokaltmiete in €/m² Verkaufsfläche			
	Verkaufsfläche bis 100 m²		Verkaufsfläche ab 100 m²	
	von	bis	von	bis
Großstädte	20,00	60,00	18,00	40,00
Großstadtrandlagen	9,00	20,00	7,50	13,00
Mittelzentren	9,00	15,50	6,00	12,50
Grundzentren/Kleinstädte	4,00	8,00	4,00	7,50
Dörfer	2,50	5,00	2,50	6,00
Fremdenverkehrsorte	3,50	10,00	3,50	8,00
in Ib-Lagen				
Großstädte	8,50	20,00	7,50	15,00
Großstadtrandlagen	7,00	14,00	5,00	13,00
Mittelzentren	5,00	9,00	4,50	9,00
Grundzentren/Kleinstädte	3,50	6,00	3,00	5,00
Dörfer	3,00	5,50	2,50	5,50
Fremdenverkehrsorte	3,50	5,00	3,00	5,00
in Nebenzentren				
Großstädte	6,00	11,00	5,00	10,00
Großstadtrandlagen	4,00	8,00	3,50	7,00
Mittelzentren	4,00	7,00	3,50	6,00
Grundzentren/Kleinstädte	3,50	5,50	3,00	5,00
Dörfer	2,00	4,00	2,00	3,50
Fremdenverkehrsorte	3,50	6,00	3,00	5,00

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 Regionalbereich 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 tiefgehende Auswertung dieser Daten wird jedoch wegen des sehr geringen Umfanges (25 Pachtverträge) verzichtet, da sie weder statistisch gesichert noch repräsentativ wäre.

Für eine umfassende Darstellung durchschnittlicher Pachtpreise im 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. Der Landkreis Jerichower Land konnte im Vorjahr aus internen Gründen keine umfassenden Daten liefern, so dass hier ein chronologischer Vergleich für das Jahr 2010 entfallen muss.

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. Unter Beachtung der Marktkenntnisse wird angestrebt, diese Verträge bei den nachfolgenden Angaben der Preisspannen weitgehend auszuschließen. 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 2011 über 5.700 Pachtverträge für Grünland und fast 11.700 für Ackerland von den Landkreisen registriert.

Pachtpreise für Ackerland						
Ackerland	Pachtzins im Jahr in Euro/ha			Ackerzahl		
	von	bis	Ø	von	bis	Ø
Altmarkkreis Salzwedel	38	661	170	17	69	39
Landkreis Stendal	32	613	219	18	71	44
Landkreis Jerichower Land	20	601	171	18	88	44
Regionalbereich insgesamt	20	661	193	17	88	42

Auch im Berichtsjahr verbleiben die Relationen zwischen den Landkreisen, bezogen auf den durchschnittlichen Pachtzins, in etwa gleich. Das Niveau liegt im Landkreis Stendal am höchsten, jedoch konnte der Altmarkkreis Salzwedel gegenüber dem Landkreis Jerichower Land aufschließen. Die Steigerungsrate im Jahr 2011 liegt insgesamt bei etwa 10 Prozentpunkten.

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.

Pachtpreise für Grünland						
Grünland	Pachtzins im Jahr in Euro/ha			Grünlandzahl		
	von	bis	Ø	von	bis	Ø
Altmarkkreis Salzwedel	38	451	114	18	65	40
Landkreis Stendal	26	495	136	11	72	44
Landkreis Jerichower Land	31	450	113	15	76	41
Regionalbereich insgesamt	26	495	125	11	76	43

Trotzdem im Landkreis Stendal nur eine leichte Steigerungsrate bei Grünlandpachten gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen ist, liegt dort das Pachtzinsniveau noch deutlich über dem der beiden anderen Landkreise. Bemerkenswert erscheint die Annäherung des Zinsniveaus im Jerichower Land an das im Altmarkkreis Salzwedel.

Adäquat zu den Ackerpachten beträgt die Steigerungsrate auch beim Grünlandpachtzins insgesamt etwa 10 %. 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 sieben Jahre abgebildet.

Altmarkkreis Salzwedel	Ackerland		Grünland	
	Durchschnittlicher Pachtzins in €		Durchschnittlicher Pachtzins in €	
Jahr der Registrierung	pro Bodenpunkt und Hektar	je Hektar	pro Bodenpunkt und Hektar	je Hektar
2005	2,98	113,61	2,05	83,62
2006	3,35	129,32	1,90	78,33
2007	3,54	133,84	2,09	84,95
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

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	
	Jahr der Registrierung		Jahr der Registrierung	
	Durchschnittlicher Pachtzins in € pro Bodenpunkt und Hektar	je Hektar	Durchschnittlicher Pachtzins in € pro Bodenpunkt und Hektar	je Hektar
2005	2,83	125,19	2,10	90,51
2006	2,89	127,29	2,16	92,80
2007	3,69	159,23	2,50	103,57
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

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 eine Verschnaufpause eingelegt zu haben.

Landkreis Jerichower Land	Ackerland		Grünland	
	Jahr der Registrierung		Jahr der Registrierung	
	Durchschnittlicher Pachtzins in € pro Bodenpunkt und Hektar	je Hektar	Durchschnittlicher Pachtzins in € pro Bodenpunkt und Hektar	je Hektar
2005	3,00	130,73	2,00	78,09
2006	3,12	127,66	1,99	71,61
2007	3,58	156,80	2,37	93,78
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

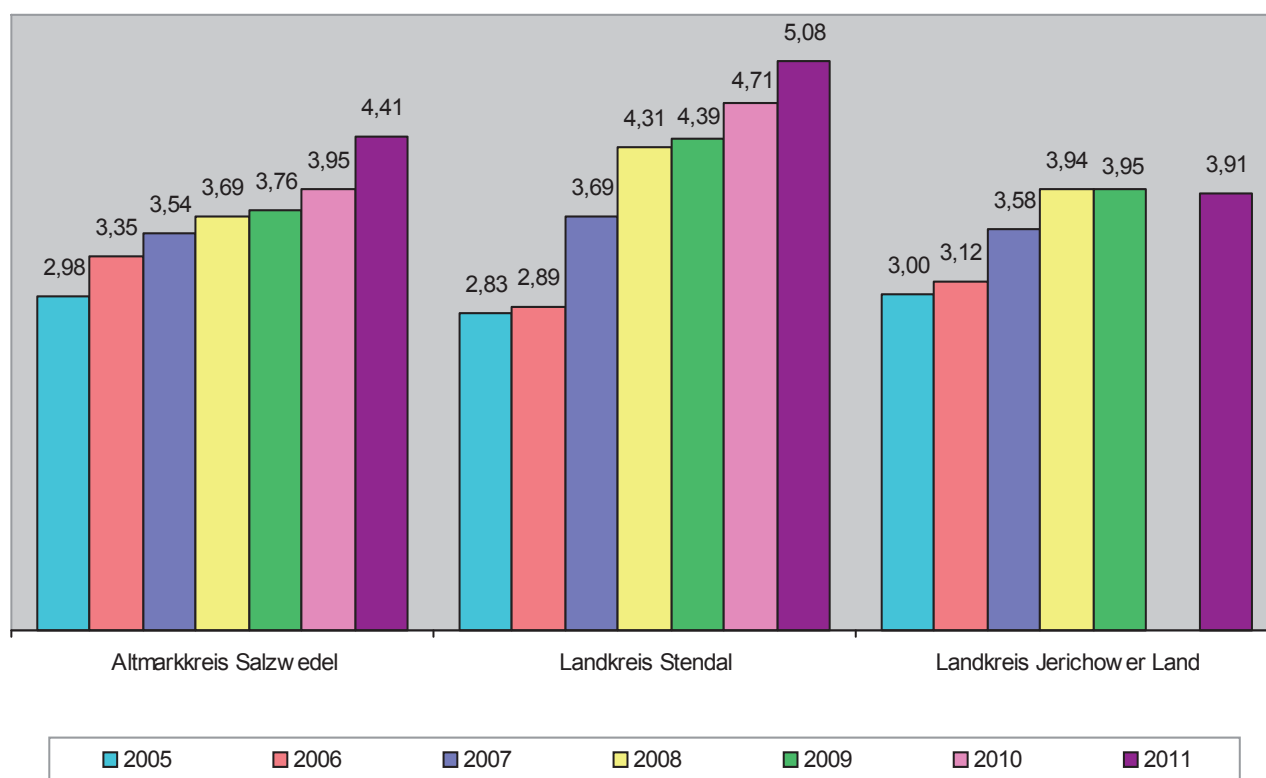
Im Jerichower Land sind die Pachtzinsen für Ackerland unter das Niveau des Jahres 2009 gesunken, während die Pachten für Grünlandflächen gegenüber der Stagnation in 2008/2009 wieder angezogen sind.

In den folgenden Diagrammen ist die Entwicklung der vergangenen sieben 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 2011 nochmals einen deutlichen Schub nach oben erhielten, wobei im Landkreis Stendal sogar die 5-Euro-Marke überschritten wurde. Trotz eines Verzichts der Darstellung für das Jahr 2010 kann bei Ackerlandpachten im Jerichower Land ein solcher Trend nicht abgeleitet werden. Im Gegenteil, hier ist der aktuelle durchschnittliche Pachtpreis sogar leicht gesunken.

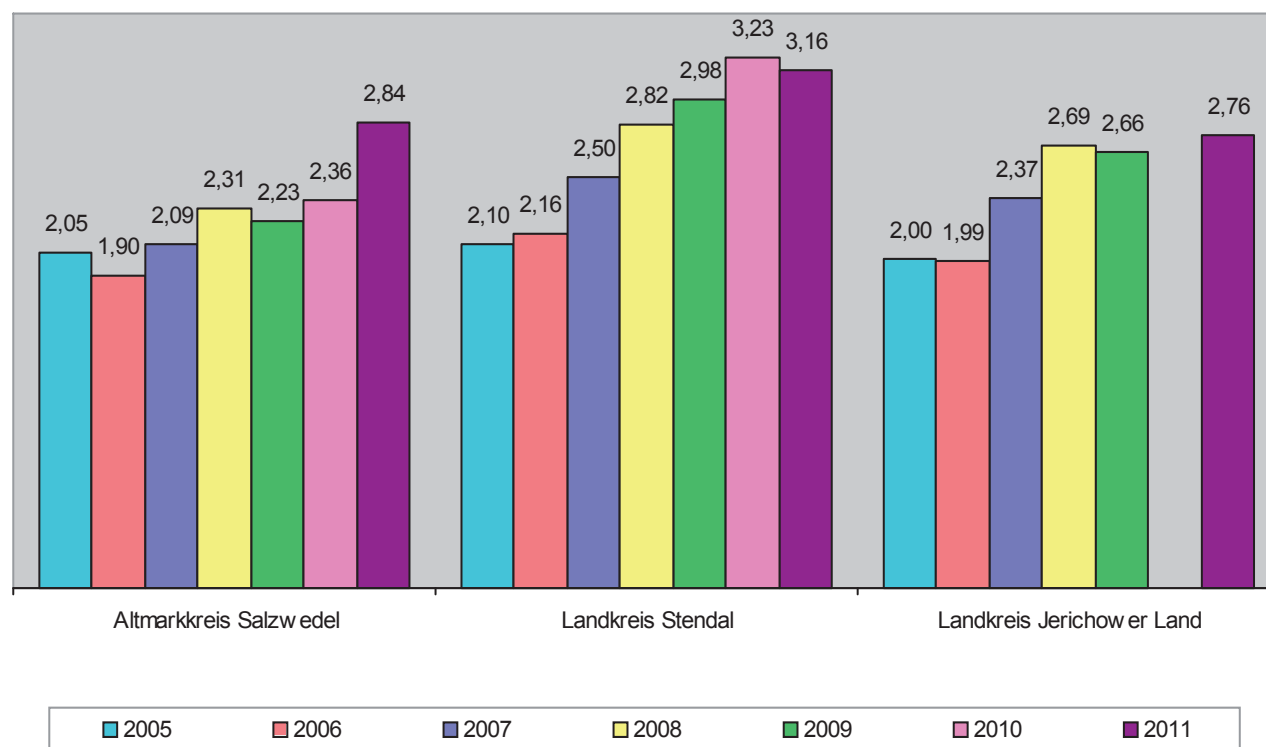
Für Grünlandpachten bleibt festzuhalten, dass für den Landkreis Stendal erstmalig ein Abwärtstrend zu verzeichnen ist. Einen regelrechten Zinssprung erlebte der Altmarkkreis, während die Pachten im Jerichower Land eher verhalten angestiegen sind.

Im Landkreisvergleich werden im Stendaler Kreisgebiet nach wie vor die höchsten Pachten erzielt, gefolgt vom Altmarkkreis mit deutlichem Abstand. Für landwirtschaftliche Flächen im Jerichower Land wird momentan am wenigsten Pachtzins verlangt.

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 Regionalbereich 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 im jeweiligen Jahr zur Anzeige gebrachten Pachtverträge. Bei den Verträgen handelt es sich sowohl um Neuabschlüsse als auch um Änderungsverträge.

In der nachfolgenden Zusammenstellung sind ausschließlich die anonymisierten Daten des Jahres 2011 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	803	6,21	4,54	73	90
LK Börde	10.006	4,91	4,45	70	72
LK Harz	5.299	4,46	4,96	74	74
LK Salzland	9.626	4,51	3,90	83	84
Grünland					
Stadt Magdeburg	154	3,02	2,04	51	44
LK Börde	1.967	2,67	2,91	41	43
LK Harz	642	3,17	3,62	38	50
LK Salzland	422	2,97	2,60	44	47

Pachten für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke						
	Pachtzins im Jahr in €/ha			Ackerzahl/Grünlandzahl		
	von	bis	Ø	von	bis	Ø
Ackerland						
Stadt Magdeburg	378	527	439	48	98	73
LK Börde	98	507	344	19	95	70
LK Harz	99	419	329	19	95	74
LK Salzland	224	426	372	29	95	83
Grünland						
Stadt Magdeburg	108	746	158	45	98	51
LK Börde	74	394	112	18	96	41
LK Harz	85	438	126	29	97	38
LK Salzland	87	230	131	24	68	44

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten durchschnittlichen Pachtzinsen beruhen auf Angaben, die dem Gutachterausschuss von der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau und den Landkreisen Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg für das Jahr 2011 zur Verfügung gestellt wurden.

Übersicht über Jahrespachtentgelte für landwirtschaftlich genutzte Flächen

2011	Ackerland Durchschnittlicher Pachtzins in €		Grünland Durchschnittlicher Pachtzins in €	
	<i>je Bodenpunkt und Hektar</i>	<i>je Hektar</i>	<i>je Bodenpunkt und Hektar</i>	<i>je Hektar</i>
kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau	3,80	150	2,60	120
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	5,10	300	3,40	140
Landkreis Wittenberg	3,60	150	2,40	100

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut

Pachtpreise für Ackerland						
Ackerland	Pachtzins im Jahr in €/ha			Min	Ackerzahl	
	Min	Max	Durchschnitt		Max	Durchschnitt
Stadt Halle (Saale)	80	536	237	26	98	68
Burgenlandkreis	30	801	340	30	95	69
Landkreis Mansfeld-Südharz	35	337	168	39	88	65
Saalekreis *)	25	378	332	8	102	76

Pachtpreise für Grünland						
Grünland	Pachtzins im Jahr in €/ha			Min	Grünlandzahl	
	Min	Max	Durchschnitt		Max	Durchschnitt
Stadt Halle (Saale)	132	196	193	53	85	84
Burgenlandkreis	61	343	182	23	93	55
Landkreis Mansfeld-Südharz	15	270	75	11	89	48
Saalekreis *)	42	208	133	10	92	47

*) Die Angaben aus dem Saalekreis enthalten nur Werte bis zum 18.4.2011.

Die Angaben in den Tabellen resultieren aus Anfragen bei den zuständigen Landkreisen und der Stadt Halle (Saale) zu den dort registrierten neuabgeschlossenen oder verlängerten Pachtverträgen im Zeitraum vom November 2010 bis zum Oktober 2011. Die Beträge für die Pachthöhen des Burgenlandkreises und des Landkreises Mansfeld-Südharz wurden auf Grund eines Gutachtens des Gutachterausschusses der Geschäftsstelle von den Landkreisen zugearbeitet. Diese Daten haben nicht den gleichen Informationsgehalt der bisher für die Grundstücksmarktberichte zugearbeiteten Werte. Für den Landkreis Mansfeld-Südharz konnten die Durchschnittswerte nur aus bereits für die Gemarkungen gemittelten Werten abgeleitet werden. Vom Saalekreis konnten nur Werte bis zum 18.4.2011 mitgeteilt werden.

Die Daten zu den minimalen und maximalen Pachthöhen enthalten nur einen eingeschränkten Informationsgehalt. Sie sind daher für Bewertungen in der Regel keine ausreichende Grundlage. Zudem liegen den landwirtschaftlichen Sachverständigen des Gutachterausschusses Saale-Unstrut auch Informationen zu deutlich höheren Pachtbeträgen vor. Die Durchschnittswerte sind mit der Einschränkung, das auch im Landkreis Mansfeld-Südharz erfahrungsgemäß die Pachthöhen dieses Jahr mindestens auf dem Niveau des Vorjahres (GMB 2011: Ackerland: 342 €/ha/Jahr; Grünland: 136 €/ha/Jahr) liegen, geeignet.

Um die Angaben zur Pachthöhe bei landwirtschaftlichen Flächen zu ergänzen, werden ausgehend von einer durchschnittlichen Acker- bzw. Grünlandzahl der Landkreise hier mittlere Preisspannen von überwiegend abgeschlossenen Pachthöhen veröffentlicht.

Region	Durchschnittliche Ackerzahl	Mittlere Preisspanne €/ ha / Jahr	Durchschnittliche Grünlandzahl	Mittlere Preisspanne €/ ha / Jahr
Saalekreis und Halle (Saale)	70	240 - 420	50	120 - 250
Burgenlandkreis	65	230 - 390	50	120 - 250
Landkreis Mansfeld-Südharz	60	210 - 360	35	80 - 180

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 ist 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 Regionalbereich Harz-Börde

Im Berichtsjahr 2011 wurden in den Landkreisen 8 Neuverträge 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 0,06 €/m² und Jahr, im Durchschnitt bei 0,03 €/m² und Jahr.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat im Vorjahr 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.

Bereits im Jahr 2007 wurden für Böden mit sehr hoher Bonität ein jährliches Entgelt von 0,057 €/m² gezahlt, was einem Pachtzins von 6,82 € pro Bodenpunkt je Hektar und Jahr entspricht.

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 Regionalbereich Altmark

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat auch 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/Kleinstädte	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/Kleinstädte	8	1,20	1,50	1,31

Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke

Regionstyp	Anzahl	Entgeltspanne in €/Jahr		
		von	bis	Mittel
Grundzentren/Kleinstädte	115	20	300	74
Dörfer	199	29	276	86

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat auch im Jahr 2011 die Daten zu ortsüblichen Nutzungsentgelten im Regionalbereich 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 sowie für Garagenflächen 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 2008 bis 2011 dargestellt.

Nutzungsentgelte für unbebaute Erholungsgrundstücke		Entgeltspanne in €/m² und Jahr 2008 bis 2011	
Regionstyp	von	bis	
Großstadt	0,14	0,35	
Mittelzentren	0,15	0,50	
Grundzentren/Kleinstädte	0,03	0,30	
Dörfer	0,01	0,40	

Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke		Entgeltspanne in €/m² und Jahr 2008 bis 2011	
Regionstyp	von	bis	
Großstadt	0,24	2,20	
Mittelzentren	0,50	1,56	
Grundzentren/Kleinstädte	0,15	0,50	
Dörfer	0,04	1,00	

Nutzungsentgelte für Garagenflächen		Entgeltspanne in €/Jahr 2008 bis 2011	
Regionstyp	von	bis	
Großstadt	18	360	
Großstadtrandlagen	18	360	
Mittelzentren	46	396	
Grundzentren/Kleinstädte	12	180	
Dörfer	15	180	

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt**Nutzungsentgelte für Freizeit- und Erholungsgrundstücke 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 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)	-

Die Anzahl der zugrunde liegenden Verträge ist jeweils in Klammern angegeben.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut**Nutzungsentgelte nach Nutzungsentgeltverordnung**

Im Berichtsjahr wurde eine aktuelle Abfrage bei den Kommunen im Regionalbereich Saale-Unstrut und bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zur Höhe der Nutzungsentgelte bei neu abgeschlossenen Verträgen durchgeführt. Die meisten Kommunen haben keine Vertragsänderungen im Berichtsjahr vorgenommen. Ungefähr ein Viertel der Kommunen haben Angaben zu neu abgeschlossenen Verträgen gemacht.

Das Nutzungsentgelt für unbebaute Freizeit- und Erholungsflächen liegt zwischen 0,10 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 Nutzungsentgelt durch Bestandsverträge noch vereinzelt bei 30,- Euro im Jahr, doch überwiegend werden 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 Regionalbereich Altmark

Erbbauzinsen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht für seinen Zuständigkeitsbereich erstmalig Angaben über Erbbaurechtsverträge für individuelle Wohnbaugrundstücke. Darunter werden unbebaute Grundstücke zur ständigen Wohnnutzung verstanden.

Aufgrund des sehr geringen Datenumfanges wurde ein Erfassungszeitraum von 2002 bis 2011 gewählt. Für diesen Zeitraum liegen insgesamt 8 Verträge vor. Für den Regionstyp Großstadtrandlage liegt nur ein Erbbaurechtsvertrag vor, der nicht explizit ausgewiesen wird.

Die Erbbauzinssätze für unbebaute Wohnbaugrundstücke sind in folgender Übersicht zusammengestellt:

Erbbauzinssatz für unbebaute individuelle Wohnbaugrundstücke (2002-2011)					
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 2011 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 Regionalbereich Harz-Börde

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind im Berichtsjahr 2011 10 auswertbare Erbbaurechtsverträge für unbebaute Grundstücke eingegangen. Die Erbbaurechtsgrundstücke befinden sich in der Landeshauptstadt Magdeburg (5), in einem Mittelzentrum (1), in einem Grundzentrum (1) sowie in Dörfern (3). Danach ergeben sich für den Regionalbereich Harz-Börde folgende Erbbaurechtszinssätze:

Erbbaurechtsverträge für Flächen				
des individuellen Wohnungsbaus			der gewerblichen Nutzung	
Jahr	Anzahl der Erbbaurechtsverträge	Erbbauzins in %	Anzahl der Erbbaurechtsverträge	Erbbauzins 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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seinem Zuständigkeitsbereich Angaben über den Erbbauzins ausgewertet. Aufgrund des geringen Stichprobenumfangs 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 Garagengrundstücke erfasst.

Erbbauzinssatz 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	1.337	30,8	-8,0	1.453
Landkreis Stendal	1.668	38,5	-16,7	2.003
Landkreis Jerichower Land	1.331	30,7	-17,9	1.621
Summe	4.336	100	-14,6	5.077
Gutachterausschuss Harz-Börde				
Stadt Magdeburg	2.049	19,5	+1,8	2.012
Landkreis Börde	2.764	26,3	-0,3	2.771
Landkreis Harz	3.178	30,3	+8,6	2.927
Salzlandkreis	2.500	23,8	+0,5	2.488
Summe	10.491	100	+2,9	10.198
Gutachterausschuss Anhalt				
Stadt Dessau-Roßlau	672	14,1	-3,7	698
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	2.104	44,1	-1,9	2.144
Landkreis Wittenberg	1.998	41,9	+8,8	1.837
Summe	4.774	100	+2,0	4.679
Gutachterausschuss Saale-Unstrut				
Stadt Halle (Saale)	1.131	14,5	-15,4	1.337
Saalekreis	2.255	28,9	-5,6	2.390
Landkreis Mansfeld-Südharz	2.193	28,1	-2,0	2.237
Burgenlandkreis	2.231	28,6	-1,8	2.273
Summe	7.810	100	-5,2	8.237
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	27.411	100	-2,8	28.191

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	182	28,9	417	26,8	14	12,3	608	34,9	116	38,8
Stendal	222	35,3	579	37,3	73	64,0	662	38,0	132	44,1
Jerichower Land	225	35,8	558	35,9	27	23,7	470	27,0	51	17,1
Summe	629	100	1.554	100	114	100	1.740	100	299	100
Gutachterausschuss Harz-Börde										
Magdeburg	376	23,9	710	15,6	842	66,9	33	1,3	88	13,9
Börde	436	27,7	1.093	24,1	123	9,8	870	35,0	242	38,2
Harz	472	30,0	1.501	33,1	200	15,9	854	34,3	151	23,8
Salzlandkreis	289	18,4	1.233	27,2	93	7,4	732	29,4	153	24,1
Summe	1.573	100	4.537	100	1.258	100	2.489	100	634	100
Gutachterausschuss Anhalt										
Dessau-Roßlau	85	13,1	408	18,7	86	30,8	69	4,9	24	8,8
Anhalt-Bitterfeld	322	49,7	1.006	46,2	92	33,0	531	38,1	153	56,0
Wittenberg	241	37,2	765	35,1	101	36,2	795	57,0	96	35,2
Summe	648	100	2.179	100	279	100	1.395	100	273	100
Gutachterausschuss Saale-Unstrut										
Halle (Saale)	264	19,9	504	14,5	323	37,5	26	1,5	14	3,6
Saalekreis	415	31,2	923	26,6	211	24,5	578	32,7	128	33,2
Mansfeld-Südharz	278	20,9	1.090	31,5	59	6,8	629	35,5	137	35,6
Burgenlandkreis	372	28,0	947	27,3	269	31,2	537	30,3	106	27,5
Summe	1.329	100	3.464	100	862	100	1.770	100	385	100
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	4.179		11.734		2.513		7.394		1.591	

Anzahl der Erwerbsvorgänge bei unbebauten Baugrundstücken

Landkreis oder Kreisfreie Stadt	Wohnbaugrund- stücke		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	146	-8,2	0	-	22	+0,0	14	-12,5	182	-7,6
Stendal	183	-15,3	0	-	18	+12,5	21	-61,8	222	-22,9
Jerichower Land	189	+5,0	2	-	16	+0,0	18	-58,1	225	-5,9
Summe	518	-6,7	2	+100	56	+3,7	53	-53,5	629	-13,1
Gutachterausschuss Harz-Börde										
Magdeburg	274	-20,1	5	+0,0	38	-40,6	59	-26,3	376	-23,6
Börde	296	-11,4	7	+133	42	-42,5	91	-28,3	436	-18,8
Harz	368	+19,5	8	+100	49	+16,7	47	+2,2	472	+18,0
Salzlandkreis	192	-1,5	5	-16,7	51	+41,7	41	-45,3	289	-7,4
Summe	1.130	-4,2	25	+38,9	180	-16,3	238	-27,4	1.573	-9,6
Gutachterausschuss Anhalt										
Dessau-Roßlau	72	+2,9	0	-	11	-31,3	2	-87,5	85	-20,6
Anhalt-Bitterfeld	213	+5,4	10	+0,0	45	-16,7	54	-46,5	322	-12,3
Wittenberg	164	+19,7	1	-50,0	34	+47,8	42	-55,3	241	-5,9
Summe	449	+9,8	11	-35,3	90	-3,2	98	-53,6	648	-11,2
Gutachterausschuss Saale-Unstrut										
Halle (Saale)	242	-15,1	1	-75,0	9	-25,0	12	-25,0	264	-16,7
Saalekreis	352	-5,4	2	-	38	+31,0	23	-52,1	415	-7,6
Mansfeld-Südharz	196	-15,5	2	-	32	-42,9	48	-14,3	278	-19,2
Burgenlandkreis	278	-5,4	1	-	28	+12,0	65	+38,3	372	+1,6
Summe	1.068	-9,7	6	+50,0	107	-12,3	148	-11,4	1.329	-10,0
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	3.165	-4,9	44	+10,0	433	-10,5	537	-34,5	4.179	-10,5

Anzahl der Erwerbsvorgänge bei bebauten Grundstücken

Landkreis oder Kreisfreie Stadt	Freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaus- hälften		Mehrfamilien- häuser		Geschäfts- und Verwaltungsge- bäude		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	184	-23,7	80	-26,6	16	+45,5	25	-30,6	112	-3,4	417	-18,7
Stendal	260	-11,9	114	-43,8	45	+21,6	35	-39,7	125	+0,0	579	-19,4
Jerichower Land	282	-17,5	118	-11,3	33	+0,0	39	-29,1	86	-5,5	558	-14,7
Summe	726	-17,3	312	-29,9	94	+16,0	99	-33,6	323	-2,7	1.554	-17,6
Gutachterausschuss Harz-Börde												
Magdeburg	144	-1,4	165	+8,6	118	+4,4	126	+29,9	157	+5,4	710	+8,1
Börde	449	-7,8	266	+26,1	81	+8,0	56	-28,2	241	+11,1	1.093	+2,3
Harz	569	-3,2	322	+29,8	146	+14,1	118	-6,3	346	+12,0	1.501	+7,3
Salzlandkreis	390	-5,3	396	+0,5	131	+37,9	84	+1,2	232	+6,4	1.233	+2,6
Summe	1.552	-5,0	1.149	+14,3	476	+15,8	384	+0,0	976	+9,3	4.537	+4,9
Gutachterausschuss Anhalt												
Dessau-Roßlau	113	+7,6	194	+15,5	41	-6,8	17	-19,0	43	-29,5	408	+2,3
Anhalt-Bitterfeld	369	+15,7	302	+1,7	75	+0,0	63	-4,5	197	+9,4	1.006	+7,4
Wittenberg	324	+30,6	199	+25,9	34	-2,9	51	-29,2	157	+45,4	765	+23,2
Summe	806	+19,9	695	+11,6	150	-2,6	131	-17,6	397	+13,8	2.179	+11,3
Gutachterausschuss Saale-Unstrut												
Halle (Saale)	98	-1,0	123	-10,2	163	-11,4	75	-10,7	45	-19,6	504	-10,0
Saalekreis	440	-7,8	214	-15,1	57	+3,6	45	+4,7	167	+9,9	923	-5,7
Mansfeld-Südharz	437	+2,6	261	+2,8	60	+25,0	60	+30,4	272	+17,2	1.090	+8,3
Burgenlandkreis	330	-17,5	188	+26,2	133	-17,4	79	-17,7	217	+24,7	947	-3,4
Summe	1.305	-6,9	786	-0,8	413	-7,8	259	-3,7	701	+14,2	3.464	-1,7
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	4.389	-4,3	2.942	+2,7	1.133	+3,6	873	-9,2	2.397	+9,6	11.734	+0,4

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	218	-17,1	99	-1,0	156	+27,9	14	-30,0	121	+4,3	608	-2,1
Stendal	197	-7,5	138	+7,0	122	+14,0	13	+30,0	192	+24,7	662	+8,0
Jerichower Land	180	-3,2	75	+11,9	92	+13,6	5	-37,5	118	+11,3	470	+4,9
Summe	595	-10,1	312	+5,4	370	+19,4	32	-15,8	431	+14,6	1.740	+3,4
Gutachterausschuss Harz-Börde												
Magdeburg	23	-8,0	3	+0,0	2	-	0	-	5	+25,0	33	+3,1
Börde	538	+4,7	98	-3,9	90	+18,4	0	-	144	-1,4	870	+3,2
Harz	513	+13,5	106	+55,9	86	-15,7	0	-	149	-2,0	854	+10,2
Salzlandkreis	613	-5,3	44	+91,3	24	+14,3	2	-33,3	49	-30,0	732	-4,2
Summe	1.687	+3,0	251	+28,1	202	+1,5	2	-77,8	347	-6,7	2.489	+3,1
Gutachterausschuss Anhalt												
Dessau-Roßlau	38	+2,7	18	+5,9	6	-14,3	0	-	7	-12,5	69	+0,0
Anhalt-Bitterfeld	359	-10,5	89	+29,0	32	-34,7	3	+0,0	48	-39,2	531	-11,6
Wittenberg	421	+32,8	191	-1,0	153	+3,4	4	-42,9	26	-74,5	795	+3,7
Summe	818	+8,3	298	+6,8	191	-6,4	7	-30,0	81	-57,1	1.395	-2,9
Gutachterausschuss Saale-Unstrut												
Halle (Saale)	12	-25,0	3	+200	2	+0,0	1	-	8	+0,0	26	-3,7
Saalekreis	411	-12,7	56	+3,7	19	-20,8	3	-57,1	89	-12,7	578	-12,2
Mansfeld-Südharz	372	-4,1	54	-18,2	59	+43,9	3	+0,0	141	-29,1	629	-9,8
Burgenlandkreis	315	-20,9	74	+17,5	53	+0,0	2	-	93	-5,1	537	-12,3
Summe	1.110	-12,8	187	+1,6	133	+10,8	9	-10,0	331	-18,7	1.770	-11,2
Summe Sachsen- Anhalt insgesamt	4.210	-2,7	1.048	+9,7	896	+7,6	50	-25,4	1.190	-11,5	7.394	-1,8

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	31.898	36,5	-10,8	35.741
Landkreis Stendal	31.535	36,1	-24,5	41.769
Landkreis Jerichower Land	23.980	27,4	-43,7	42.556
Summe	87.413	100	-27,2	120.066
Gutachterausschuss Harz-Börde				
Stadt Magdeburg	4.725	4,9	+74,4	2.710
Landkreis Börde	38.434	39,7	+16,1	33.107
Landkreis Harz	21.994	22,7	-37,1	34.952
Salzlandkreis	31.661	32,7	-4,4	33.121
Summe	96.814	100	-6,8	103.890
Gutachterausschuss Anhalt				
Stadt Dessau-Roßlau	2.918	6,0	+54,8	1.885
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	21.926	44,9	-3,5	22.723
Landkreis Wittenberg	24.020	49,2	+11,5	21.551
Summe	48.864	100	+5,9	46.159
Gutachterausschuss Saale-Unstrut				
Stadt Halle (Saale)	1.792	2,9	-26,1	2.424
Saalekreis	24.451	39,9	+1,2	24.170
Landkreis Mansfeld-Südharz	21.292	34,7	-32,7	31.639
Burgenlandkreis	13.784	22,5	-28,8	19.363
Summe	61.319	100	-21,0	77.596
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	294.410	100	-15,3	347.711

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	625	39,2	1.895	34,9	28.451	36,3	927	45,9
Stendal	541	33,9	2.034	37,4	28.002	35,7	958	47,4
Jerichower Land	430	26,9	1.503	27,7	21.912	28,0	135	6,7
Summe	1.596	100	5.432	100	78.365	100	2.020	100
Gutachterausschuss Harz-Börde								
Magdeburg	525	21,8	1.246	11,4	2.745	3,4	209	7,6
Börde	497	20,7	4.277	39,0	32.409	40,2	1.251	45,5
Harz	571	23,8	2.722	24,8	18.295	22,7	406	14,8
Salzlandkreis	811	33,7	2.727	24,9	27.240	33,8	883	32,1
Summe	2.404	100	10.972	100	80.689	100	2.749	100
Gutachterausschuss Anhalt								
Dessau-Roßlau	132	7,4	763	15,1	1.903	4,8	120	5,1
Anhalt-Bitterfeld	1.018	56,9	1.886	37,2	18.221	46,0	801	33,7
Wittenberg	639	35,7	2.418	47,7	19.508	49,2	1.455	61,2
Summe	1.789	100	5.067	100	39.632	100	2.376	100
Gutachterausschuss Saale-Unstrut								
Halle (Saale)	272	8,5	832	9,8	679	1,5	9	0,3
Saalekreis	1.632	50,8	2.700	31,9	18.356	39,5	1.763	56,3
Mansfeld-Südharz	708	22,0	2.944	34,8	17.108	36,8	532	17,0
Burgenlandkreis	599	18,7	1.991	23,5	10.367	22,3	827	26,4
Summe	3.211	100	8.467	100	46.510	100	3.131	100
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	9.000		29.938		245.196		10.276	

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	185	+7,6	0	-	280	+23,9	160	+79,8	625	+28,3
Stendal	276	+76,9	0	-	260	+341	5	-98,8	541	-12,9
Jerichower Land	219	+53,1	7	-	119	-30,0	84	-5,6	429	+6,7
Summe	680	+44,4	7	-	659	+44,8	249	-57,4	1.595	+5,6
Gutachterausschuss Harz-Börde										
Magdeburg	245	+2,5	2	+0,0	234	-29,3	43	-51,7	524	-20,7
Börde	209	-22,6	4	-	135	-89,8	149	+113	497	-70,0
Harz	207	+42,8	3	-25,0	247	-13,3	114	+72,7	571	+14,2
Salzlandkreis	129	-15,1	4	-42,9	635	+69,8	42	-63,8	810	+24,8
Summe	790	-2,0	13	+0,0	1.251	-45,8	348	+2,1	2.402	-30,8
Gutachterausschuss Anhalt										
Dessau-Roßlau	75	+7,1	0	-	55	+12,2	2	-97,7	132	-36,5
Anhalt-Bitterfeld	189	+4,4	30	+30,4	627	+28,0	172	+70,3	1.018	+28,1
Wittenberg	172	+50,9	0	-90,0	347	+4,5	120	+100	639	+25,4
Summe	436	+19,5	30	+4,8	1.029	+18,1	294	+18,5	1.789	+18,3
Gutachterausschuss Saale-Unstrut										
Halle (Saale)	231	-26,9	1	-75,0	36	-90,7	4	-60,0	272	-62,0
Saalekreis	267	-12,2	2	-	1.296	+156	68	+38,8	1.633	+89,9
Mansfeld-Südharz	180	+21,6	15	-	455	-58,3	58	-51,3	708	-47,9
Burgenlandkreis	229	-6,1	0	-	356	+8,2	14	-86,1	599	-11,1
Summe	907	-10,4	18	+350	2.143	-7,3	144	-48,4	3.212	-11,0
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	2.813	+6,0	68	+48,7	5.082	-14,6	1.035	-28,7	8.998	-10,9

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 Grundstücke	
	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	452	-51,1	134	-34,0	58	+152	52	-47,5	1.200	+51,3	1.896	-7,2
Stendal	675	-40,9	75	-61,5	70	-19,5	83	-67,5	1.131	+43,5	2.034	-17,6
Jerichower Land	621	-3,3	131	+40,9	58	+45,0	116	-83,4	578	+4,9	1.504	-25,7
Summe	1.748	-35,5	340	-30,8	186	+24,0	251	-76,2	2.909	+36,4	5.434	-16,9
Gutachterausschuss Harz-Börde												
Magdeburg	130	+16,1	89	+8,5	208	+35,1	333	+80,0	486	-24,8	1.246	+5,7
Börde	709	+9,8	270	+33,0	157	+26,6	241	+0,8	2.900	+126	4.277	+71,6
Harz	629	-9,5	227	+116	179	+12,6	369	-22,5	1.319	-70,0	2.723	-53,3
Salzlandkreis	432	-38,1	228	+2,2	671	+469	188	-3,6	1.209	-62,3	2.728	-38,6
Summe	1.900	-11,7	814	+32,8	1.215	+119	1.131	+3,3	5.914	-37,9	10.974	-21,3
Gutachterausschuss Anhalt												
Dessau-Roßlau	113	+7,6	115	+16,2	60	+25,0	33	-54,2	443	+117	764	+44,7
Anhalt-Bitterfeld	443	+9,1	233	+22,6	124	-33,0	97	-68,8	989	-29,4	1.886	-24,3
Wittenberg	620	+23,5	148	+26,5	39	-65,2	225	-33,4	1.386	+104	2.418	+38,4
Summe	1.176	+16,1	496	+22,2	223	-35,4	355	-50,8	2.818	+23,5	5.068	+6,3
Gutachterausschuss Saale-Unstrut												
Halle (Saale)	91	-20,9	61	+0,0	151	-34,6	150	-39,5	379	-5,5	832	-21,2
Saalekreis	424	-27,3	112	-8,2	94	+17,5	467	+16,2	1.602	-4,5	2.699	-5,8
Mansfeld-Südharz	1.366	+25,4	159	-20,9	110	+83,3	107	-15,7	1.201	-7,1	2.943	+6,2
Burgenlandkreis	670	+35,4	95	+2,2	163	-36,1	266	-3,3	797	-6,3	1.991	+1,1
Summe	2.551	+11,8	427	-10,5	518	-17,3	990	-5,9	3.979	-5,8	8.465	-2,2
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	7.375	-9,6	2.077	+4,5	2.142	+27,8	2.727	-30,5	15.620	-14,0	29.941	-11,7

Flächenumsatz bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken

Nachfolgende Darstellung der Umsätze der Teilmärkte beinhaltet auch Flächen, für die künftig eine Nutzung für öffentliche Zwecke vorgesehen ist.

Landkreis oder Kreisfreie Stadt	Ackerland		Grünland		Forstwirtschaft		Landwirtschaft- liche Betriebe		Weitere Nutzungen		Summe Land- und Forstwirtschaft	
	Fläche Tsd. 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	5.984	-40,9	1.919	+17,7	5.173	+21,3	2.909	-29,0	12.466	-2,2	28.451	-13,4
Stendal	8.521	-21,5	2.372	-45,1	2.472	-28,3	2.943	-22,0	11.694	-24,5	28.002	-26,1
Jerichower Land	6.587	-36,0	2.956	+69,6	1.815	-87,1	856	-79,5	9.698	+9,9	21.912	-44,0
Summe	21.092	-32,6	7.247	-5,8	9.460	-56,5	6.708	-44,3	33.858	-8,6	78.365	-28,7
Gutachterausschuss Harz-Börde												
Magdeburg	2.400	+327	10	-79,2	88	-	0	-	247	+30,0	2.745	+243
Börde	19.000	+43,1	1.271	+44,8	1.593	-48,7	0	-	10.545	+2,7	32.409	+14,0
Harz	11.785	+12,2	1.264	+115	1.655	-30,0	0	-	3.591	-75,9	18.295	-35,6
Salzlandkreis	18.109	-20,7	983	+755	594	+140	5.492	+24864	2.062	-42,4	27.240	+1,6
Summe	51.294	+8,7	3.528	+117	3.930	-31,2	5.492	+449	16.445	-43,1	80.689	-4,5
Gutachterausschuss Anhalt												
Dessau-Roßlau	1.269	+150	318	+82,8	150	-8,5	0	-	166	-41,5	1.903	+68,4
Anhalt-Bitterfeld	13.076	-5,4	1.394	-3,5	821	+4,5	276	-57,4	2.654	+26,0	18.221	-3,1
Wittenberg	11.292	+16,2	1.629	+1,0	5.014	-7,4	539	-55,6	1.034	+9,8	19.508	+3,2
Summe	25.637	+6,6	3.341	+3,4	5.985	-6,0	815	-56,2	3.854	+15,7	39.632	+2,0
Gutachterausschuss Saale-Unstrut												
Halle (Saale)	327	+27,2	3	-72,7	161	+1050	11	-	177	-14,5	679	+38,9
Saalekreis	16.650	-1,4	314	-38,3	186	-2,1	52	-84,1	1.154	-41,0	18.356	-7,6
Mansfeld-Südharz	11.299	-25,1	591	+5,7	748	+15,3	289	+2790	4.181	-61,9	17.108	-37,3
Burgenlandkreis	6.629	-39,2	395	-33,4	474	-4,8	304	-	2.565	-25,9	10.367	-32,9
Summe	34.905	-19,1	1.303	-22,1	1.569	+16,1	656	+94,1	8.077	-51,3	46.510	-26,3
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	132.928	-8,8	15.419	+8,4	20.944	-40,5	13.671	-10,4	62.234	-27,5	245.196	-17,2

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	48,6	26,7	-1,7	49,5
Landkreis Stendal	72,1	39,6	-9,3	79,4
Landkreis Jerichower Land	61,1	33,6	-29,2	86,4
Summe	181,9	100	-15,5	215,3
Gutachterausschuss Harz-Börde				
Stadt Magdeburg	282,0	36,4	+20,0	235,0
Landkreis Börde	138,8	17,9	+2,0	136,1
Landkreis Harz	164,7	21,3	+6,2	155,1
Salzlandkreis	189,2	24,4	+51,4	124,9
Summe	774,7	100	+19,0	651,2
Gutachterausschuss Anhalt				
Stadt Dessau-Roßlau	69,7	27,6	-8,4	76,1
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	98,1	38,8	-8,1	106,7
Landkreis Wittenberg	84,8	33,6	+10,5	76,8
Summe	252,6	100	-2,7	259,5
Gutachterausschuss Saale-Unstrut				
Stadt Halle (Saale)	193,6	37,9	-3,8	201,2
Saalekreis	136,9	26,8	+17,0	117,0
Landkreis Mansfeld-Südharz	83,1	16,3	-2,3	85,0
Burgenlandkreis	96,8	19,0	-18,3	118,4
Summe	510,3	100	-2,2	521,6
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	1.719,5	100	+4,4	1.647,6

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	4,3	27,7	30,9	25,9	0,7	11,3	11,6	29,6	1,1	64,7
Stendal	5,1	32,9	46,4	39,0	4,1	66,1	16,3	41,4	0,2	11,8
Jerichower Land	6,1	39,4	41,8	35,1	1,4	22,6	11,4	29,0	0,4	23,5
Summe	15,5	100	119,1	100	6,2	100	39,4	100	1,7	100
Gutachterausschuss Harz-Börde										
Magdeburg	23,9	50,0	200,8	37,0	51,1	72,1	4,9	4,7	1,3	17,8
Börde	7,1	14,9	82,2	15,1	5,2	7,3	41,2	39,0	3,1	42,5
Harz	9,4	19,7	121,7	22,4	10,3	14,5	22,6	21,4	0,7	9,6
Salzlandkreis	7,4	15,5	138,4	25,5	4,3	6,1	36,9	34,9	2,2	30,1
Summe	47,8	100	543,1	100	70,9	100	105,6	100	7,3	100
Gutachterausschuss Anhalt										
Dessau-Roßlau	4,1	19,9	57,4	30,2	6,0	42,0	1,1	4,7	1,1	28,9
Anhalt-Bitterfeld	10,0	48,5	66,9	35,2	4,8	33,6	15,0	63,0	1,4	36,8
Wittenberg	6,5	31,6	65,8	34,6	3,5	24,5	7,7	32,4	1,3	34,2
Summe	20,6	100	190,1	100	14,3	100	23,8	100	3,8	100
Gutachterausschuss Saale-Unstrut										
Halle (Saale)	12,2	27,1	143,9	41,6	36,6	60,9	0,7	1,4	0,2	2,2
Saalekreis	20,4	45,2	78,5	22,7	9,9	16,5	23,8	47,1	4,3	47,3
Mansfeld-Südharz	4,7	10,4	57,6	16,7	2,8	4,7	15,9	31,4	2,1	23,1
Burgenlandkreis	7,8	17,3	65,6	19,0	10,8	18,0	10,1	20,0	2,5	27,5
Summe	45,1	100	345,6	100	60,1	100	50,4	100	9,1	100
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	129,0		1.197,9		151,5		219,2		21,9	

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	2.565	+42,5	0	-	1.128	+4,6	559	+162	4.252	+37,6
Stendal	2.955	+20,2	0	-	2.075	+212	81	-95,4	5.111	+4,0
Jerichower Land	4.682	+39,4	74	-	704	-37,9	623	+48,0	6.083	+23,8
Summe	10.202	+33,9	74	+362	3.907	+35,8	1.263	-47,6	15.446	+19,5
Gutachterausschuss Harz-Börde										
Magdeburg	18.809	+6,8	52	-52,3	3.146	-58,0	1.911	+9,2	23.918	-11,3
Börde	4.922	-12,2	107	+10591	1.338	-83,8	684	+65,0	7.051	-50,6
Harz	7.103	+60,9	116	+29,1	1.721	-19,2	433	-68,0	9.374	+17,4
Salzlandkreis	2.580	-10,9	92	-54,6	4.337	+148	417	-66,9	7.425	+21,5
Summe	33.414	+9,4	367	-8,9	10.542	-46,3	3.444	-27,9	47.768	-13,7
Gutachterausschuss Anhalt										
Dessau-Roßlau	3.142	+10,9	0	-	932	-9,7	44	-88,7	4.117	-4,0
Anhalt-Bitterfeld	3.314	-14,8	581	+254	4.757	-2,1	1.362	+253	10.014	+7,7
Wittenberg	3.277	+70,0	0	-99,7	2.717	+191	475	+37,5	6.469	+97,8
Summe	9.733	+12,5	581	+122	8.405	+23,1	1.880	+68,0	20.600	+22,2
Gutachterausschuss Saale-Unstrut										
Halle (Saale)	11.630	-35,0	100	-91,3	202	-81,8	246	+1950	12.178	-39,6
Saalekreis	5.681	-14,4	45	-	14.370	+222	310	+370	20.406	+82,7
Mansfeld-Südharz	1.823	+43,9	208	-	2.465	-42,3	196	-60,2	4.692	-22,2
Burgenlandkreis	4.795	+5,9	5	-	2.852	+17,3	104	+52,9	7.756	+10,4
Summe	23.929	-21,1	358	-68,9	19.889	+62,1	856	+34,2	45.032	+1,5
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	77.278	+0,2	1.380	-24,6	42.743	+2,7	7.444	-16,8	128.845	-0,5

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 Grundstücke	
	Umsatz (100 Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Umsatz (100 Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Umsatz (100 Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Umsatz (100 Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Umsatz (100 Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Umsatz (100 Tsd. €)	Veränderung Vorjahr (%)
Gutachterausschuss Altmark												
Salzwedel	119	-21,2	41	-16,3	10	+25,0	18	-61,7	121	+68,1	309	-5,5
Stendal	140	-16,7	49	-50,0	76	+10,1	115	+3,6	84	+29,2	464	-9,2
Jerichower Land	198	-23,0	66	+0,0	42	+61,5	66	-50,4	40	-56,5	412	-28,2
Summe	457	-20,7	156	-26,8	128	+24,3	199	-31,6	245	+7,0	1.185	-16,1
Gutachterausschuss Harz-Börde												
Magdeburg	189	-7,4	170	-1,2	569	+47,4	861	+53,8	218	-18,4	2.007	+26,3
Börde	324	-6,4	152	+27,7	50	-13,8	112	-32,1	184	+1,1	822	-5,5
Harz	374	-3,6	178	+28,1	153	+14,2	206	-5,1	306	+28,0	1.217	+9,0
Salzlandkreis	244	+7,5	195	-7,6	133	+37,1	88	-39,3	724	+493	1.384	+72,6
Summe	1.131	-2,9	695	+8,4	905	+34,1	1.267	+16,6	1.432	+76,8	5.430	+24,0
Gutachterausschuss Anhalt												
Dessau-Roßlau	105	+18,0	131	+7,4	184	+188	33	-32,7	121	-63,7	574	-12,6
Anhalt-Bitterfeld	229	+16,8	152	-6,2	86	+22,9	68	-62,8	134	-21,2	669	-14,3
Wittenberg	203	+37,2	84	+12,0	31	-18,4	54	-69,1	285	+52,4	657	+5,5
Summe	537	+24,0	367	+2,2	301	+75,0	155	-61,9	540	-21,7	1.900	-7,8
Gutachterausschuss Saale-Unstrut												
Halle (Saale)	187	+24,7	150	-11,8	537	-24,4	432	+49,5	133	+16,7	1.439	+0,4
Saalekreis	305	-6,7	174	+6,7	112	+49,3	82	+15,5	112	-21,7	785	+0,8
Mansfeld-Südharz	193	+1,0	102	+5,2	64	-29,7	70	+52,2	148	+118	577	+17,0
Burgenlandkreis	202	-16,2	94	+28,8	130	-31,6	99	-13,2	131	-46,7	656	-24,1
Summe	887	-2,4	520	+3,4	843	-20,9	683	+31,3	524	-8,2	3.457	-3,1
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	3.012	-2,3	1.738	+1,3	2.177	+8,0	2.304	-0,0	2.741	+19,2	11.972	+4,8

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	3.055	-36,2	780	+21,9	1.592	+33,7	1.474	-39,8	4.745	+28,0	11.646	-8,8
Stendal	7.431	+21,2	906	-28,5	716	-43,8	1.709	+56,9	5.518	-25,2	16.280	-5,0
Jerichower Land	4.767	-7,3	1.564	+147	491	-94,4	411	-74,2	4.197	+32,1	11.430	-41,0
Summe	15.253	-5,0	3.250	+28,0	2.799	-75,2	3.594	-29,9	14.460	+1,4	39.356	-20,2
Gutachterausschuss Harz-Börde												
Magdeburg	4.595	+552	6	+0,0	30	-	0	-	294	+345	4.925	+534
Börde	30.526	+83,3	735	+36,9	548	-71,2	0	-	9.429	+38,1	41.238	+47,7
Harz	18.773	+46,0	492	+57,2	637	-47,1	0	-	2.720	-62,9	22.622	+1,3
Salzlandkreis	25.602	-9,4	255	+390	185	+46,8	7.913	+18302	2.899	-48,5	36.854	+8,0
Summe	79.496	+35,9	1.488	+63,9	1.400	-56,7	7.913	+196	15.342	-22,7	105.639	+24,1
Gutachterausschuss Anhalt												
Dessau-Roßlau	866	+165	162	+184	48	+54,8	0	-	31	-61,7	1.107	+123
Anhalt-Bitterfeld	12.273	+6,1	654	-36,9	156	-41,1	334	-23,6	1.553	+59,4	14.970	+4,8
Wittenberg	5.126	+56,1	578	+29,6	1.302	+35,5	392	-35,9	291	-17,3	7.689	+36,0
Summe	18.265	+20,4	1.394	-9,5	1.506	+19,8	726	-30,8	1.875	+33,3	23.766	+16,3
Gutachterausschuss Saale-Unstrut												
Halle (Saale)	533	+85,7	3	-25,0	23	+360	20	-	148	+26,5	727	+76,0
Saalekreis	22.997	+33,8	176	-51,9	62	+14,8	76	-79,3	447	-78,6	23.758	+18,4
Mansfeld-Südharz	13.217	-30,8	231	+43,5	219	+46,0	326	+2864	1.858	-72,5	15.851	-39,5
Burgenlandkreis	7.937	-26,6	195	-27,8	175	+27,7	278	-	1.523	-37,1	10.108	-25,9
Summe	44.684	-5,7	605	-24,5	479	+38,4	700	+84,7	3.976	-65,1	50.444	-16,4
Summe Sachsen- Anhalt insgesamt	157.698	+15,0	6.737	+16,4	6.184	-61,7	12.933	+40,2	35.653	-24,0	219.205	+1,9

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	52	44	18	7	121	1.610	69.151
Landkreis Stendal	103	44	26	4	177	1.672	54.610
Landkreis Jerichower Land	77	59	29	22	187	1.331	77.158
Summe/Durchschnitt	232	147	73	33	485	1.525	66.932
Gutachterausschuss Harz-Börde							
Landeshauptstadt Magdeburg	10	24	25	45	104	799	145.845
Landkreis Börde	113	94	80	35	322	1.035	82.011
Altmarkkreis Harz	155	101	66	35	357	824	73.971
Salzlandkreis	90	72	40	16	218	847	74.386
Summe/Durchschnitt	368	291	211	131	1.001	894	84.115
Gutachterausschuss Anhalt							
Stadt Dessau-Roßlau	10	27	23	12	72	990	107.586
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	93	82	39	14	228	972	73.469
Landkreis Wittenberg	73	87	30	4	194	1.270	68.080
Summe/Durchschnitt	176	196	92	30	494	1.092	76.325
Gutachterausschuss Saale-Unstrut							
Stadt Halle (Saale)	5	10	15	46	76	844	180.674
Saalekreis	139	92	57	39	327	952	77.756
Landkreis Mansfeld-Südharz	150	70	25	9	254	873	52.137
Burgenlandkreis	145	72	33	15	265	1.041	59.984
Summe/Durchschnitt	439	244	130	109	922	947	74.074
Summe/Durchschnitt	1.215	878	506	303	2.902	1.050	76.727
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	33	18	5	0	56	895	47.655
Landkreis Stendal	62	28	6	0	96	632	45.299
Landkreis Jerichower Land	43	21	9	2	75	758	62.456
Summe/Durchschnitt	138	67	20	2	227	739	51.549
Gutachterausschuss Harz-Börde							
Landeshauptstadt Magdeburg	12	45	46	29	132	537	113.403
Landkreis Börde	106	74	35	2	217	798	60.558
Altmarkkreis Harz	120	73	29	7	229	443	57.998
Salzlandkreis	124	90	29	3	246	523	59.040
Summe/Durchschnitt	362	282	139	41	824	575	67.859
Gutachterausschuss Anhalt							
Stadt Dessau-Roßlau	30	68	32	4	134	586	81.819
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	97	81	23	1	202	587	60.575
Landkreis Wittenberg	69	48	9	0	126	732	53.472
Summe/Durchschnitt	196	197	64	5	462	626	64.799
Gutachterausschuss Saale-Unstrut							
Stadt Halle (Saale)	11	28	33	33	105	490	127.421
Saalekreis	57	83	36	4	180	493	72.644
Landkreis Mansfeld-Südharz	109	37	6	2	154	437	42.920
Burgenlandkreis	90	39	28	3	160	529	54.764
Summe/Durchschnitt	267	187	103	42	599	488	69.828
Summe/Durchschnitt	963	733	326	90	2.112	579	65.995
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	4	4	0	0	8	1.428	83.125
Landkreis Stendal	15	8	3	3	29	1.873	218.222
Landkreis Jerichower Land	18	7	0	1	26	1.822	75.206
Summe/Durchschnitt	37	19	3	4	63	1.795	142.044
Gutachterausschuss Harz-Börde							
Landeshauptstadt Magdeburg	37	3	8	35	83	1.671	561.441
Landkreis Börde	42	10	2	1	55	1.804	62.529
Altmarkkreis Harz	68	26	6	5	105	1.096	102.671
Salzlandkreis	35	12	4	2	53	883	142.189
Summe/Durchschnitt	182	51	20	43	296	1.351	230.930
Gutachterausschuss Anhalt							
Stadt Dessau-Roßlau	9	5	7	2	23	780	197.528
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	15	7	4	3	29	1.130	180.745
Landkreis Wittenberg	8	8	2	0	18	783	112.722
Summe/Durchschnitt	32	20	13	5	70	926	168.768
Gutachterausschuss Saale-Unstrut							
Stadt Halle (Saale)	50	23	9	27	109	627	185.591
Saalekreis	24	8	2	3	37	1.155	97.483
Landkreis Mansfeld-Südharz	25	2	1	1	29	996	65.256
Burgenlandkreis	73	15	7	6	101	773	94.158
Summe/Durchschnitt	172	48	19	37	276	790	127.676
Summe/Durchschnitt	423	138	55	89	705	1.129	176.392
Sachsen-Anhalt insgesamt							

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	3	2	0	5	55.800
Landkreis Stendal	27	14	6	47	59.812
Landkreis Jerichower Land	7	5	0	12	46.685
Summe/Durchschnitt	37	21	6	64	57.037
Gutachterausschuss Harz-Börde					
Landeshauptstadt Magdeburg	265	173	127	565	74.074
Landkreis Börde	57	19	4	80	43.007
Altmarkkreis Harz	67	27	13	107	50.636
Salzlandkreis	41	7	0	48	32.291
Summe/Durchschnitt	430	226	144	800	65.325
Gutachterausschuss Anhalt					
Stadt Dessau-Roßlau	20	24	9	53	70.300
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	37	10	6	53	57.458
Landkreis Wittenberg	47	8	4	59	39.743
Summe/Durchschnitt	104	42	19	165	55.249
Gutachterausschuss Saale-Unstrut					
Stadt Halle (Saale)	68	58	78	204	93.139
Saalekreis	77	56	4	137	44.960
Landkreis Mansfeld-Südharz	19	6	1	26	38.972
Burgenlandkreis	137	46	9	192	39.867
Summe/Durchschnitt	301	166	92	559	60.515
Summe/Durchschnitt	872	455	261	1.588	62.251
Sachsen-Anhalt insgesamt					

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 Allgemeinen Gebührenordnung des Landes Sachsen-Anhalt (AllGO LSA) in der derzeit gültigen Fassung festgelegt. Einen Überblick geben die folgenden Beispiele:

Gutachten über den Verkehrswert

Die Gebühren für die Erstattung von Verkehrswertgutachten sind abhängig von der Höhe des jeweils ermittelten Verkehrswertes:

- Gutachten über ein bebautes Grundstück bei einem Verkehrswert von 100.001 bis 150.000 €
Gebühr: ca. 1.100 € zuzüglich Auslagen und Umsatzsteuer
- Gutachten über ein unbebautes Grundstück bei einem Verkehrswert von 25.001 bis 50.000 €
Gebühr: ca. 360 € zuzüglich Auslagen und Umsatzsteuer

Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung

- Gebühr bei bis zu 20 Vergleichsfällen
 - für Bauland: 100 €
 - für Einfamilienhäuser: 135 €

Bereitstellung der Bodenrichtwerte im Internet

- Gebühr als Jahrespauschale
 - für das Land Sachsen-Anhalt: 150 €
 - für einen Regionalbereich: 80 €
 - für einen Landkreis/kreisfreie Stadt: 40 €
 - Einsicht ohne besondere Funktionen: kostenfrei

Bodenrichtwertkarten

- Gebühr für Plotausgabe, Auszug auf Papier im Format bis
 - DIN A4: 7 €
 - DIN A2: 30 €
 - DIN A0: 60 €

Schriftliche Auskunft aus Bodenrichtwertkarten

- Gebühr nach Zeitaufwand, je angefangene Halbstunde 18 €

Grundstücksmarktbericht

- Online-Download als PDF- Datei 30 €
- CD-ROM als PDF- Datei (nur auf besondere Anforderung) 40 €
- Druck (nur auf besondere Anforderung) 80 €

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 Regionalbereich 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 Regionalbereich 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 Regionalbereich 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 Regionalbereich 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 Grundstücke eines Gebietes, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, welches für das Gebiet typisch ist. 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.

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.
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 Wertermittlungsstichtag umzurechnen.
NutzEV:	Verordnung über die angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562).
Pacht:	Der Pachtvertrag ist ein gegenseitiger Vertrag, durch den der Eigentümer einem Pächter gegen Zahlung eines Pachtzinses den Gebrauch und die Nutzung der verpachteten Sache (Grundstück) sowie den aus der Sache erwirtschafteten Gewinn gewährt.
Qualitätsstichtag:	Zeitpunkt, auf den sich der Zustand des Grundstücks bezieht.
Rohbauland:	Flächen, die für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
Sachwert:	Der Sachwert ergibt sich aus der Summe des Wertes für den Boden sowie den Werten der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen (Gartenanlagen, Anpflanzungen).
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 (Wertermittlungstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§194 WertV).
VOGut:	Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte – vom 14. Juni 1991 (GVBl. LSA S. 131), zuletzt geändert durch Verordnung vom 11. Februar 2004 (GVBl. LSA S. 74).
Wertermittlungstichtag:	Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.
Wertermittlungsverfahren:	Methode zur Bestimmung des Wertes von unbebauten und bebauten Grundstücken. 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 un-entgeltlich 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/ L VermGeo 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, Arbeitskopien u. dgl. - mit Ausnahme einer Archivkopie - 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 L VermGeo stellt die Daten und Dienste mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt bereit. Das L VermGeo übernimmt jedoch keine Gewähr für die Fehlerfreiheit, die Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten sowie die dauerhafte Verfügbarkeit von Diensten. Das L VermGeo 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 L VermGeo liegen. Das L VermGeo 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 L VermGeo 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 L VermGeo 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.