

GRUNDSTÜCKS- MARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2019



SACHSEN-ANHALT

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Sachsen-Anhalt

Herausgeber: **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Sachsen-Anhalt © 2019**

*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	6
1.1	Entwicklung des Grundstücksmarktes in den Berichtsjahren 2017 und 2018	6
1.2	Veränderungen zwischen den Berichtsjahren 2017 und 2018	6
1.3	Solide Konjunktur mit steigendem Investitionsvolumen	7
2	Gutachterausschuss und seine Aufgaben	8
2.1	Rechtsgrundlagen	8
2.2	Aufgaben	8
2.3	Geschäftsstelle	9
3	Allgemeines zum Grundstücksmarktbericht	10
3.1	Konzeption des Grundstücksmarktberichtes	10
3.2	Aktuelle und interessenneutrale Markttransparenz	10
3.3	Beschlussfassungen und Veröffentlichungen des Gutachterausschusses	11
4	Strukturdaten des Landes Sachsen-Anhalt	12
4.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmendaten	12
4.2	Bodennutzung	15
4.3	Bevölkerung	16
4.4	Bautätigkeit	18
4.5	Erwerbstätigkeit	18
4.6	Zentralörtliche Gliederung	19
4.7	Regionstypen	20
5	Der Grundstücksmarkt in Sachsen-Anhalt	24
5.1	Umsätze	24
5.1.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	24
5.1.2	Flächenumsatz	30
5.1.3	Geldumsatz	36
5.2	Teilmarktbezogene Umsatzzahlen	42
5.2.1	Unbebaute Baugrundstücke	42
5.2.2	Bebaute Grundstücke	45
5.2.3	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	49
5.3	Entwicklung der Umsatzzahlen	53
5.3.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	53
5.3.2	Flächenumsatz	54
5.3.3	Geldumsatz	55
5.4	Gesamtbetrachtung	56

6	Preisniveau und Preisentwicklung	57
6.1	Unbebaute Baugrundstücke	57
6.1.1	Vorbemerkung	57
6.1.2	Individueller Wohnungsbau	59
6.1.3	Geschosswohnungsbau	70
6.1.4	Gewerbliche Bauflächen	76
6.1.5	Gemischte Bauflächen	83
6.1.6	Gesamtbetrachtung	90
6.2	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	91
6.2.1	Vorbemerkung	91
6.2.2	Ackerland	92
6.2.3	Grünland	97
6.2.4	Waldflächen	102
6.2.5	Gesamtbetrachtung	106
6.3	Gartenland	107
6.4	Bebaute Grundstücke	109
6.4.1	Vorbemerkung	109
6.4.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	109
6.4.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	123
6.4.4	Mehrfamilienhäuser	137
6.4.5	Wohnungseigentum	146
6.4.6	Gemischt genutzte Immobilien (Wohnen, Büro, Geschäft)	162
6.4.7	Handelsimmobilien	166
6.4.8	Gesamtbetrachtung	168
7	Erforderliche Daten	169
7.1	Bodenpreisindexreihen	169
7.1.1	Bodenpreisindexreihen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus	170
7.1.2	Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	182
7.2	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	185
7.2.1	Vorbemerkungen	185
7.2.2	Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	187
7.2.3	Gebädefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	206
7.3	Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen	223
7.4	Sachwertfaktoren	228
7.4.1	Vorbemerkungen	228
7.4.2	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	231
7.4.3	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	255
7.5	Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren (Rohertragsfaktoren)	278
7.6	Einfluss der Grundstücksgröße bei Bauland	290
7.7	Einfluss der wertrelevanten Geschossflächenzahl auf den Bodenwert	298

7.8	Einflüsse bei landwirtschaftlichen Flächen	299
7.8.1	Vorbemerkung	299
7.8.2	Einfluss der Bodengüte auf den Bodenwert von landwirtschaftlichen Flächen	299
7.8.3	Einfluss der Flächengröße je Verkaufsfall auf den Bodenwert von Ackerland	302
7.8.4	Einfluss der Pachtverhältnisse auf den Bodenwert von Ackerland	305
7.8.5	Einfluss der Lage in NATURA 2000-Gebieten auf den Bodenwert von landwirtschaftlichen Flächen	307
7.9	Arrondierungsflächen	308
7.10	Einfluss der Lage unbebauter Baugrundstücke in Überschwemmungsgebieten	310
8	Mieten, Pachten, Nutzungsentgelte	312
8.1	Mieten	312
8.2	Pachten	318
8.2.1	Pachten für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	318
8.2.2	Ortsüblicher Pachtzins für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau	320
8.3	Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke	321
Anlage		
	Verteilung der Umsätze 2017	322
Anhänge		
I	Dienstleistungen	334
II	Gebühren	335
III	Anschrift des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt	336
IV	Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse in anderen Bundesländern	337
V	Glossar	340
VI	Nutzungsbedingungen	345

1 Überblick über Marktentwicklungen

1.1 Entwicklung des Grundstücksmarktes in den Berichtsjahren 2017 und 2018

Umsatzentwicklung	Anzahl		Fläche		Geld	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Unbebaute Baugrundstücke	↘ -3%	↗ +10%	↗ +1%	↗ +24%	↗ +4%	↗ +21%
Bebaute Grundstücke	→ 0%	↗ +2%	↗ +3%	↘ -4%	↗ +4%	↗ +7%
Wohnungs- und Teileigentum	↗ +13%	↗ +7%			↗ +29%	↗ +17%
Land- und Forstwirtschaft	↘ -5%	↘ -6%	→ 0%	↘ -16%	↗ +4%	↘ -15%
Gemeinbedarfs-/sonstige Flächen	↗ +1%	↘ -1%	↗ +60%	↘ -14%	↗ +43%	↘ -3%
Umsatz insgesamt	→ 0%	↗ +2%	↗ +3%	↘ -14%	↗ +7%	↗ +6%

1.2 Veränderungen zwischen den Berichtsjahren 2017 und 2018

Teilmarkt		Anzahl der Erwerbsvorgänge	durchschnittl. Grundstücks-/Wohnfläche	durchschnittl. Preisniveau	€/m ² Grundstücks-/Wohnfläche	
					2017	2018
Entwicklung 2018 im Vergleich zu 2017						
Individueller Wohnungsbau	erschließungsbeitragspflichtig	↗	↘	↗	18,-	18,-
	erschließungsbeitragsfrei	↗	↗	↗	56,-	58,-
Mehrfamilienhausgrundstücke	erschließungsbeitragsfrei	↗	↘	↘	117,-	87,-
Gewerbliche Baugrundstücke	erschließungsbeitragspflichtig	↗	↗	↗	11,-	15,-
	erschließungsbeitragsfrei	↗	↗	↗	20,-	24,-
Ein- und Zweifamilienhäuser	Baujahr <=1948	↘	↗	↗	576,-	639,-
	Baujahr 1949-1990	→	↘	↗	814,-	963,-
	Baujahr >=1991	↘	↗	↗	1473,-	1639,-
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Baujahr <=1948	↘	↘	↗	655,-	735,-
	Baujahr 1949-1990	↘	↗	↗	818,-	937,-
	Baujahr >=1991	↗	↗	↗	1369,-	1503,-
Mehrfamilienhäuser	Baujahr <=1948	↘	↘	↗	613,-	670,-
	Baujahr 1949-1990	↘	↘	↗	446,-	524,-
	Baujahr >=1991	↘	↘	↗	966,-	1055,-
Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)	Baujahr <=1948	↘	↘	↗	987,-	1077,-
	Baujahr 1949-1990	↗	↗	↘	562,-	537,-
	Baujahr 1991-2014/2015	↗	↘	↗	996,-	1217,-
Neubau	Baujahr >2014/2015	↘	↗	↗	2461,-	3047,-
Ackerland		↘	↗	↗	1,80	1,90
Grünland		↘	↗	↗	0,69	0,70
Waldflächen	mit Bestand	↘	↗	↗	0,56	0,61

Legende: Veränderungen zum Vorjahr:

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

1.3 Solide Konjunktur mit steigendem Investitionsvolumen

Im aktuellen GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2019 werden aus jeweils fast 29.000 registrierten Erwerbsvorgängen der Jahre 2017 und 2018, d.h. aus insgesamt rund 57.500 Erwerbsvorgängen, umfassende Grundstücks- und Immobilienmarktinformationen sowohl im landesweiten Überblick als auch für einzelne Regionen des Landes und für unterschiedliche Teilmärkte analysiert und bereitgestellt.

Das Transaktionsvolumen auf dem Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt legte in den vergangenen zwei Jahren erneut zu. Nachdem bereits in den letzten Jahren kontinuierliche Umsatzzuwächse zu registrieren waren, haben die Investitionen auf dem Immobilienmarkt in den Jahren 2017 und 2018 weiter zugenommen. Allein im Jahr 2018 ist das Investitionsvolumen um rd. 7 % auf fast 3,4 Milliarden Euro gestiegen. Bei einer stabilen Nachfrage entfällt auch auf die privaten Investitionen ein maßgeblicher Anteil am Geldumsatz. Begünstigt durch die niedrigen Bauzinsen und die stabile wirtschaftliche Lage haben die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum in vielen Regionen angezogen. Die günstigen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen bieten aber auch Investoren Potenzial für Investments in gewerbliche und geschäftliche Objekte.

Die Nachfrage nach **Baugrundstücken** ist in den beiden Berichtsjahren nahezu identisch und hat in 2018 gegenüber 2017 um knapp 1 % zugenommen. Dabei ist das durchschnittliche Preisniveau für ein Baugrundstück für den individuellen Wohnungsbau im Landesdurchschnitt um rd. 5 % angestiegen und liegt im Landesdurchschnitt bei 58 Euro/m².

Bei den Eigenheimen liegen die **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser** in der Käufergunst noch vor den Reihenhäusern und Doppelhaushälften. Dabei ist in beiden Immobiliensegmenten eine angestiegene Nachfrage zu registrieren. Insbesondere lassen sich eine Zunahme an Erwerbsvorgängen im oberen Preissegment und vielerorts steigende Preise erkennen. Im Durchschnitt ist der Kaufpreis eines freistehenden Ein- und Zweifamilienhauses gegenüber dem Vorjahr 2017 um rd. 11 % gestiegen und beträgt im Landesdurchschnitt rd. 110.000 Euro. Im Vergleich dazu, hat der Kaufpreis für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** im Jahr 2018 im Landesdurchschnitt um rd. 8 % angezogen und liegt bei rd. 94.000 Euro.

Die Dynamik im Markt für **Eigentumswohnungen** hält weiterhin an. Die starke Nachfrage führte zu einer erneut gestiegenen Anzahl von Erwerbsvorgängen. Allein im Jahr 2018 sind rd. 15 % mehr Eigentumswohnungen gehandelt worden als noch im Jahr zuvor. Obwohl fast 40 % der rd. 3000 registrierten Verkäufe von Eigentumswohnungen zu einem Preis bis 50.000 Euro gehandelt werden, ist auch in diesem Marktsegment eine Tendenz zu höherwertigen Objekten in guten Lagen festzustellen. Dadurch hat sich der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis für eine Eigentumswohnung um 21 % gegenüber dem Vorjahr erhöht. Geprägt von den Großstädten, in denen die Nachfrage nach Eigentumswohnungen am größten ist, liegt das Preisniveau im Landesdurchschnitt bei rd. 100.000 Euro. Deutlich geringer sind die Kaufpreise außerhalb der Großstädte. So werden beispielsweise im Saalekreis unter 60.000 Euro oder im Landkreis Harz knapp 80.000 Euro im Durchschnitt gezahlt.

Insgesamt zeigen die aktuellen Marktbeobachtungen, dass Standort- und Objektqualität für eine Immobilieninvestition die entscheidenden Kriterien sind und die Nachfrage und den Kaufpreis bestimmen. Daher wird im aktuellen Grundstücksmarktbericht neben einer regionalen Darstellung auch der Sanierungszustand bei bebauten Wohnimmobilien betrachtet. Zusätzlich erfolgt für die Großstädte eine dezidierte Gliederung in einfache, mittlere und gute Lagen. Es zeigt sich, dass die Entwicklung von Nachfrage und Preisniveau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen sehr unterschiedlich ist. Insbesondere in peripheren Lagen müssen für Mängel in Struktur und Ausstattung Preisnachlässe hingenommen werden. Bei guter Lage und Ausstattung besteht die Bereitschaft, höhere Preise zu akzeptieren. Erstmals werden im Grundstücksmarktbericht sogenannte Wirtschaftsimmobilen mit in die Marktbeobachtung einbezogen. Hierzu wird der Markt für gemischt genutzte Immobilien und für Handelsimmobilien betrachtet. Die ertragsorientierten Wirtschaftsimmobilen sind ein elementarer Bestandteil des Immobilienmarktes und der Gesamtwirtschaft von Sachsen-Anhalt, in der hohe Investitionsvolumen generiert werden.

Der GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2019 und seine vertieften Analysen bieten eine objektive und verlässliche Informationsquelle. Die regionale und sektorale Differenzierung des Immobilienmarktes erzeugt eine umfassende Transparenz und ermöglicht es allen Akteuren auf dem Immobilienmarkt, sich einen objektiven Überblick zu den Fakten und Trends des Grundstücksmarktes im Land zu verschaffen.

2 Gutachterausschuss und seine Aufgaben

2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Grundstückswertermittlung ist das Baugesetzbuch (BauGB). Der erste Teil des dritten Kapitels des BauGB enthält die grundlegenden Vorschriften für die amtliche Grundstückswertermittlung und für die Bildung der Gutachterausschüsse. Der Bundesgesetzgeber hat die Länder ermächtigt, auf dem Verordnungswege die erforderlichen Regelungen zur Organisation und zum Verfahren des Gutachterausschusses zu treffen.

Die Organisation des Gutachterausschusses basiert auf der Verordnung über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GutVO), die am 1. März 2014 in Kraft getreten ist. Danach besteht im Land Sachsen-Anhalt ein Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Sinne des § 192 Abs. 1 des Baugesetzbuchs.

2.2 Aufgaben

Der Gutachterausschuss verfügt zur Erfüllung seiner Aufgaben über eine Kaufpreissammlung, die von seiner Geschäftsstelle (siehe 2.3) geführt wird und auf der Grundlage aller von den Notaren beurkundeten Kaufverträge die gesamte Datenvielfalt tatsächlich vorgenommener Erwerbsvorgänge enthält. Hierdurch wird dem Gutachterausschuss ein umfassender Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt ermöglicht.

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss ist bei seinen Wertermittlungsbeschlüssen unabhängig und hierbei an fachliche Weisungen nicht gebunden. Die im Gutachterausschuss tätigen ehrenamtlichen Gutachter aus Bereichen der Bauwirtschaft, des Immobilienhandels, des Bankwesens, der Land- und Forstwirtschaft, des Vermessungs- und Liegenschaftswesens und anderer Fachbereiche verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

2.3 Geschäftsstelle

Die Funktionen und die Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gemäß Baugesetzbuch sind in der GutVO dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt zugewiesen.

Die Geschäftsstelle gewährleistet und unterstützt die Vorbereitung und Umsetzung der Aufgaben des Gutachterausschusses. Hierzu hat sie insbesondere folgende Aufgaben zu erfüllen:

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

Für eine raumbezogene überregionale Transparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes in Sachsen-Anhalt werden auch spezifische Besonderheiten der regionalen und sektoralen Teilmärkte in den Landkreisstrukturen berücksichtigt. Im GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2019 werden so die Strukturdaten, die Umsatzzahlen sowie Angaben über das Preisniveau und die Preisentwicklung auf die Landkreisstrukturen sowie auf Regionstypen in Anlehnung an die Raumordnungspläne des Landes Sachsen-Anhalt bezogen.

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

3 Allgemeines zum Grundstücksmarktbericht

3.1 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 genügende Darstellung des Grundstückmarktes in einer anschaulichen, übersichtlichen und nachvollziehbaren Art gewährt werden. Besonderes Augenmerk liegt auf der Herausgabe und Veröffentlichung einheitlich konzipierter und inhaltlich aufeinander abgestimmter Grundstücksmarktinformationen. Die Beschlussfassungen über Grundstücksmarktinformationen des Gutachterausschusses werden zur Verbesserung der Markttransparenz im Zusammenhang als „GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2019“ 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.

Gemäß Verordnung über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GutVO) ist der Grundstücksmarktbericht mit der Darstellung der Verhältnisse in und zwischen den Berichtsjahren in jedem zweiten Kalenderjahr zu veröffentlichen.

3.2 Aktuelle und interessenneutrale Markttransparenz

Mit der Einrichtung eines Gutachterausschusses mit einer Geschäftsstelle für das Land sowie mit der Herausgabe eines Grundstücksmarktberichtes für zwei Berichtsjahre hat Sachsen-Anhalt auf die Anforderungen an eine moderne Verwaltung und auch eine zunehmend überregional agierende Immobilienwirtschaft reagiert. Insgesamt wird mit dieser zukunftsorientierten Organisation und Bereitstellungsform des Grundstücksmarktberichtes in Sachsen-Anhalt eine effektive Markttransparenz gewährleistet, die gleichzeitig eine effiziente Aufgabenbewältigung und Produktbereitstellung ermöglicht.

Der GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2019 gibt einen Überblick über den Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt in den Jahren 2017 und 2018 mit seinen regionalen und sachlichen Teilmärkten. Er ist das Ergebnis der Auswertung sämtlicher Grundstückskaufverträge durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Zusammenfassende Grundstücks- und Immobilienmarktinformationen sind auf einzelne Regionen des Landes fokussiert und gleichzeitig wird eine überregionale Transparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes in Sachsen-Anhalt erzeugt. Die fundierte Datengrundlage für alle Segmente des Grundstücks- und Immobilienmarktes macht den Bericht zu einer objektiven und verlässlichen Informationsquelle für alle, die in Sachsen-Anhalt in Grundstücksangelegenheiten aktiv sind oder werden wollen. Mit übersichtlichen Tabellen und Grafiken zu den wesentlichen regionalen und sektoralen Teilmärkten ermöglicht der Grundstücksmarktbericht den Akteuren in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft, der Politik, den Verbänden sowie interessierten Bürgerinnen und Bürgern einen umfassenden Überblick und eine schnelle Orientierung über die Verhältnisse auf dem Bauland- und Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt.

Nur mit den Bodenrichtwerten und den sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten ist eine Grundstückswertermittlung möglich. Mit Vergleichs-, Sachwert- und Rohertragsfaktoren sowie Liegenschaftszinssätzen oder Indexreihen werden die jeweiligen preisbeeinflussenden Faktoren zu einer messbaren Größe. Erst dadurch lassen sich Vergleichsgrundstücke vergleichbar machen und die einschlägigen Wertermittlungsmodelle sach- und marktgerecht anwenden. Seit Jahren leitet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte regionale und/oder landesweite erforderliche Daten aus den tatsächlich am Markt registrierten Kaufpreisen ab und veröffentlicht sie im Grundstücksmarktbericht. Die Anpassung der Daten sowohl an die jeweils zeitgemäßen Verhältnisse am Immobilienmarkt wie auch an die sich verändernden rechtlichen Rahmenbedingungen ist dabei eine ständige Herausforderung.

Neben den sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten und weiteren im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Marktinformationen bieten die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum Stichtag 31.12.2018 ermittelten Bodenrichtwerte sowohl für professionelle Anwender als auch für die Bürgerinnen und Bürger eine ausgezeichnete Informationsquelle. Die Bodenrichtwerte werden für Baulandflächen und für Flächen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung

flächendeckend für das Land Sachsen-Anhalt im Online-Verfahren bereitgestellt. Im Internet können sich die Nutzer vom Schreibtisch aus rund um die Uhr über die aktuellen Bodenrichtwerte informieren und sich zuverlässig und schnell einen Überblick über die Wertverhältnisse des Grund und Bodens in Sachsen-Anhalt verschaffen.

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

3.3 Beschlussfassungen und Veröffentlichungen des Gutachterausschusses

Herausgeber des vorliegenden Grundstücksmarktberichtes ist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt. Die Marktdaten und -informationen, wie sie im GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2019 veröffentlicht werden, wurden von den Mitgliedern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte eingehend beraten und beschlossen.

4 Strukturdaten des Landes Sachsen-Anhalt

4.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmendaten

Gesamtfläche in km²	20.454	Anzahl der			
Bevölkerung insgesamt	2.210.640	Landkreise	11		
davon männlich	1.088.077	Kreisfreien Städte	3		
davon weiblich	1.122.563	Verbandsgemeinden	18		
Einwohner je km ²	108	Gemeinden	218		
Anzahl Arbeitslose	82.987	- darunter Einheitsgemeinden (inkl. kreisfreie Städte)	104		
Arbeitslosenquote in %	7,3				
Benachbarte Bundesländer		Geschützte Flächen des Landes			
Länge der Landesgrenze in km		Anzahl		ha	
Insgesamt	1.242	Naturschutzgebiete	198	67.058	
Brandenburg	379	Nationalparks	1	8.927	
Sachsen	206	Landschaftsschutzgebiete	82	682.891	
Thüringen	315	Biosphärenreservate	3	155.858	
Niedersachsen	342	Naturparks	7	486.446	
Größte Bodenerhebungen	Höhe in m	Größte Flüsse		Landesanteil in km	
Brocken (Harz)	1.141	Elbe	302		
Heinrichshöhe (Harz)	1.040	Saale	179		
Renneckenberg (Harz)	930	Bode	166		
Größte Talsperren des Landes		Größte Seen des Landes		Fläche	mittl. Tiefe
Stauraum in Mill. m³				in ha	in m
Muldestausee (Dübener Heide)	136	Geiseltalsee (Saalekreis)	1.853	23,2	
Rappbodetalsperre (Harz)	113	Goitzsche See (Anhalt-Bitterfeld)	1.315	16,3	
Talsperre Kelbra (Harzvorland)	36	Muldestausee (Anhalt-Bitterfeld)	600	12,8	
Flächenverteilung der Bodennutzungen			Straßen- und Verkehrsnetz		
	km²	%	Länge in km		
Siedlung	1.564	7,6	Bundesautobahnen	706	
Verkehr	791	3,9	Bundesstraßen	2.281	
Landwirtschaft	12.350	60,4	Landesstraßen	4.078	
Wald	4.570	22,3	Kreisstraßen	4.353	
andere Nutzung	730	3,6	Schiffbare Wasserstraßen	578	
Gewässer	448	2,2	Schienennetz DB Netz AG	1914	
Landessumme	20.454	100	Nichtbundeseigene Eisenbahnen (öffentl. Regelspurnetz)	292	
			Schmalspurbahn (Harz)	116	
Grundstücksmarktdaten		2017	2018	2017	2018
Anzahl Kaufverträge je 100 Einw.	1,29	1,30	Geldumsatz je Kaufvertrag (Tsd. €)	110,3	117,7
Flächenumsatz je Kaufvertrag (Tsd.m ²)	8,9	9,1	Geldumsatz pro Einwohner (in €)	1423	1.531

Quelle für Bevölkerung: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (StaLa LSA) – Stand: 30.09.2018

Quelle für Arbeitslose: Bundesagentur für Arbeit – Stand: Dezember 2018

Quelle für Grenzen/Bodenerh./Talsperren/Schutzgebiete/Flüsse/Seen: Statistisches Jahrbuch Sachsen-Anhalt 2018

Quelle für Fläche/Bodennutzungen: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) – Stand: 31.12.2018

Quelle für Landkreise/kreisfreie Städte, Gemeinden: StaLa LSA – Gebietsstand: 01.01.2014, Aktualisierung 18.08.2017

Quelle für Straßen-/Verkehrsnetz: Statistisches Jahrbuch 2018, LVermGeo – Stand: Febr. 2019, Landesportal LSA (Zugriff: Febr. 2019)

Der Grundstücksmarkt wird von verschiedenen Faktoren wie geographische Gegebenheiten, Verkehrslage, Nutzungen des Grund und Bodens, Infrastrukturen und Bevölkerungsdichte beeinflusst. 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. 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 der Naturpark Fläming und südlich davon die Dübener Heide. Der Süden des Landes hat Anteil am Thüringer Becken, an der Goldenen Aue und an der Leipziger Tieflandsbucht. Die Region um Saale und Unstrut ist das nördlichste Weinanbaugebiet Deutschlands.

Sachsen-Anhalt ist mit einer Fläche von ca. 20.454 km² das achtgrößte Bundesland und steht mit rund 2,2 Millionen Einwohnern an 11. Stelle der Länder in der Bundesrepublik Deutschland. Die Bevölkerungsdichte liegt im Landesdurchschnitt bei 108 Einwohnern/km².

Die Wirtschaftsstruktur des Landes ist differenziert. Hierbei gibt es deutliche Schwerpunkte bei der Landwirtschaft im Norden und der Mitte sowie der Industrie im Südosten des Landes. Die Lößböden der Magdeburger Börde und des Harzvorlandes gehören zu den fruchtbarsten Ackerflächen Deutschlands und es besteht eine wettbewerbsfähige Land- und Ernährungswirtschaft. Zu den bedeutenden Wirtschaftszweigen des Landes zählen darüber hinaus die chemische Industrie sowie Unternehmen der Messtechnik, des Maschinenbaus sowie der Solar- und Glasindustrie. In der Harzregion hat der Tourismus eine besondere wirtschaftliche Bedeutung.

Insgesamt wird das Land von bedeutenden innerdeutschen und europäischen Verkehrsverbindungen durchquert. Neben den Autobahnen A 2 (Ost-West-Richtung) sowie A 9 und A 14 (Nord-Süd-Richtung) verläuft die neue A 38 südlich des Harzes. Die ehemalige B 6 wurde von der A 14 bis zur Grenze zu Niedersachsen als A 36 aufgestuft. Sachsen-Anhalt besitzt darüber hinaus ca. 2.300 km Bundesstraßen und knapp 4.100 km Landesstraßen.

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

Der Magdeburger Hafen (zweitgrößter Binnenhafen Deutschlands) besitzt wichtige Wasserstraßenverbindungen nach Berlin (Elbe-Havel-Kanal), ins Ruhrgebiet (Mittellandkanal) und zum Überseehafen Hamburg (Elbe). Mit der Verkehrsfreigabe des Wasserstraßenkreuzes Magdeburg im Jahre 2003 ist ein wichtiger Schritt zu einer ganzjährigen, wasserstandsunabhängigen, vollschiffbaren Anbindung realisiert worden. Bestandteile des Wasserstraßenkreuzes sind eine rd. 1.000 m lange Kanalbrücke, eine Doppelsparschleuse in Hohenwarthe zum Anschluss des Mittellandkanals an den Elbe-Havel-Kanal sowie eine neue Schleuse neben dem bestehenden Schiffshebewerk Rothensee. Als weiteres wichtiges Verkehrsprojekt ist im Dezember 2013 eine Niedrigwasserschleuse freigegeben worden. Diese Niedrigwasserschleuse komplettiert das Wasserstraßenkreuz Magdeburg und ermöglicht eine von den Elbewasserständen unabhängige Nutzung der Magdeburger Häfen. Zudem sind diese jetzt auch bei Niedrigwasser in der Elbe für voll beladene, große Motorgüterschiffe vom Mittellandkanal aus zu erreichen.

Mit dem direkt jenseits der Landesgrenze am Autobahnkreuz A 9/A 14 gelegenen Flughafen Leipzig/Halle in Schkeuditz hat das Land Sachsen-Anhalt, zusammen mit Sachsen, erstklassigen Anschluss an den internationalen Luftverkehr. Der Flughafen ist insbesondere im internationalen Frachtflugverkehr von herausgehobener Bedeutung, seitdem DHL 2008 sein europäisches Drehkreuz nach Leipzig/Halle verlegt hat. Er ist zweitgrößter Frachtflughafen in Deutschland und fünftgrößter in Europa. Damit ist er für den Kernbereich der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland ein bedeutender Wirtschafts- und Standortfaktor, der zahlreiche Unternehmensansiedlungen in der Region nach sich zieht. Der Flughafen Leipzig/Halle ist das leistungsfähige Tor für Sachsen-Anhalt zu weltweiten Wirtschaftsmärkten.

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, Halde, Bergbaubetrieb, Tagebau, Grube, Steinbruch, Fläche gemischter Nutzung, Fläche besonderer funktionaler Prägung, Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche, Friedhof,

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,

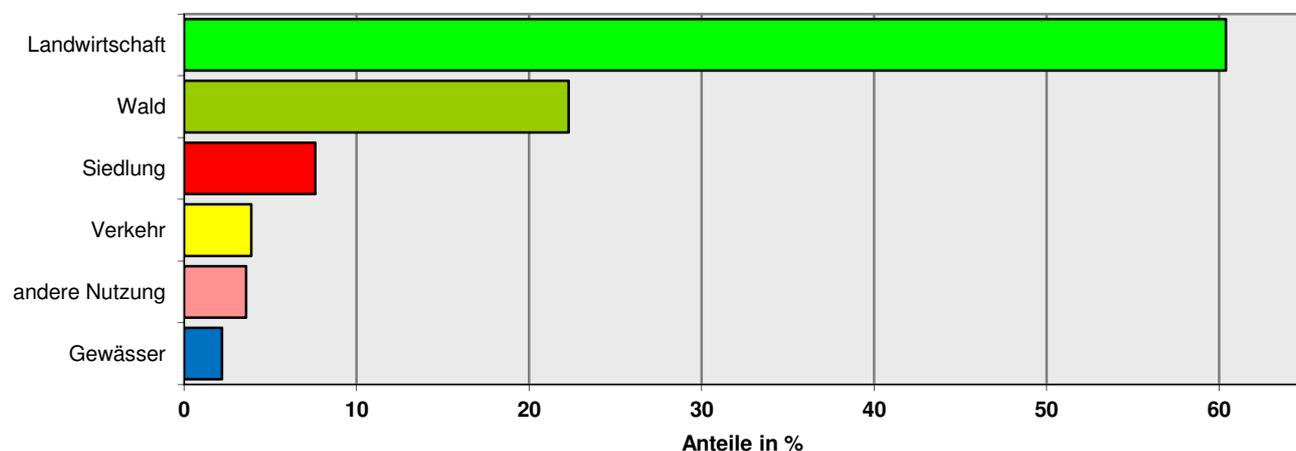
andere Nutzung: Gehölz, Heide, Moor, Sumpf, Unland, vegetationslose Fläche,

Gewässer: Fließgewässer, Hafenbecken, stehendes Gewässer.

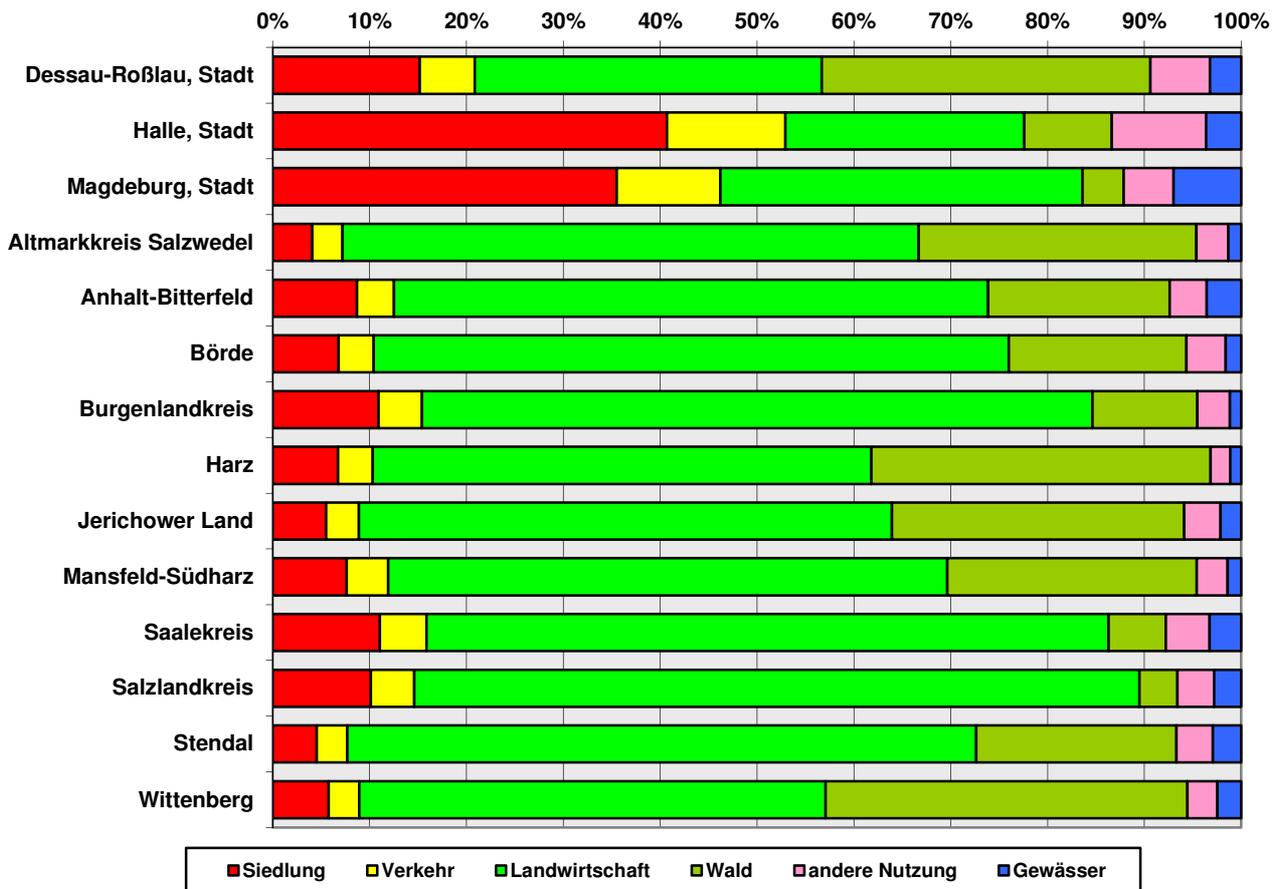
Flächenverteilung der Bodennutzungen

anteilige Flächen	Siedlung	Verkehr	Landwirtschaft	Wald	andere Nutzung	Gewässer	Summe
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	%	%	%	%	%	%	km ²
Dessau-Roßlau, Stadt	15,2	5,7	35,8	33,9	6,2	3,2	245
Halle (Saale), Stadt	40,7	12,2	24,6	9,1	9,7	3,6	135
Magdeburg, Stadt	35,5	10,7	37,4	4,3	5,2	7,0	201
Altmarkkreis Salzwedel	4,1	3,1	59,5	28,7	3,3	1,3	2.293
Anhalt-Bitterfeld	8,7	3,8	61,3	18,7	3,8	3,6	1.454
Börde	6,8	3,6	65,5	18,4	4,1	1,6	2.367
Burgenlandkreis	10,9	4,5	69,2	10,8	3,3	1,2	1.414
Harz	6,7	3,6	51,5	35,0	2,0	1,1	2.105
Jerichower Land	5,5	3,4	55,0	30,2	3,8	2,1	1.577
Mansfeld-Südharz	7,7	4,3	57,7	25,7	3,2	1,4	1.449
Saalekreis	11,1	4,8	70,4	5,9	4,5	3,3	1.434
Salzlandkreis	10,1	4,5	74,9	3,9	3,8	2,8	1.427
Stendal	4,5	3,2	64,9	20,7	3,7	3,0	2.423
Wittenberg	5,8	3,1	48,2	37,4	3,1	2,5	1.930
Sachsen-Anhalt	7,6	3,9	60,4	22,3	3,6	2,2	20.454

Quelle für Bodennutzungen: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt – Stand: 31.12.2018



Flächenverteilung der Nutzungsarten in den Landkreisen und kreisfreien Städten



4.3 Bevölkerung

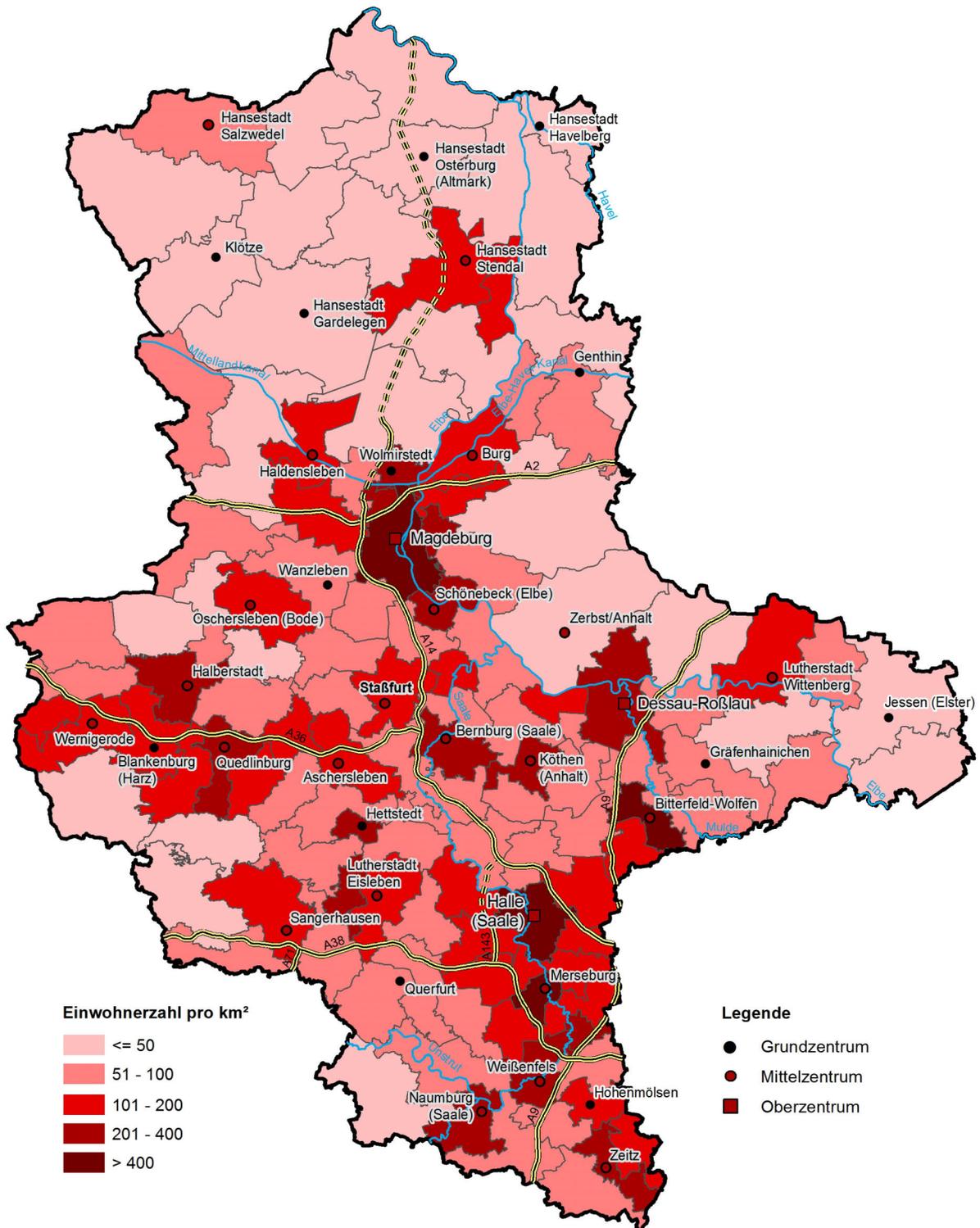
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Bevölkerung	Fläche in km ²	Einwohner je km ²
Dessau-Roßlau, Stadt	81.471	245	333
Halle (Saale), Stadt	238.358	135	1.766
Magdeburg, Stadt	237.972	201	1.184
Altmarkkreis Salzwedel	84.047	2.293	37
Anhalt-Bitterfeld	160.413	1.454	110
Börde	172.070	2.367	73
Burgenlandkreis	180.550	1.414	128
Harz	214.724	2.105	102
Jerichower Land	90.081	1.577	57
Mansfeld-Südharz	136.721	1.449	94
Saalekreis	184.828	1.434	129
Salzlandkreis	191.099	1.427	134
Stendal	112.240	2.423	46
Wittenberg	126.066	1.930	65
Sachsen-Anhalt	2.210.640	20.454	108

Quelle für Bevölkerung: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Stand: 30.09.2018

Quelle für Fläche: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt – Stand: 31.12.2018

Die Bevölkerungsdichte liegt im Durchschnitt bei 108 Einwohner/km². Von den drei kreisfreien Städten hat Halle (Saale) die größte Einwohnerdichte mit 1.766 Einwohner/km². In der Landeshauptstadt Magdeburg beträgt sie 1.184 Einwohner/km² und in Dessau-Roßlau durch den Zusammenschluss beider Städte im Jahr 2008 insgesamt 333 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 46 Einwohner/km² und im Altmarkkreis Salzwedel bei 37 Einwohner/km².

Bevölkerungsdichte in Einwohner je km²



4.4 Bautätigkeit

Die Bautätigkeitsstatistik liefert Ergebnisse über die Struktur, den Umfang und die Entwicklung der Bautätigkeit und ist somit ein wichtiger Indikator für die Beurteilung der Wirtschaftsentwicklung im Bausektor. Ein Kernstück der Bautätigkeitsstatistik stellt die Statistik der Baufertigstellungen dar. Unmittelbarer Erhebungsgegenstand ist das Gebäude, das entweder als Wohngebäude oder als Nichtwohngebäude gekennzeichnet wird.

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	alle Baumaßnahmen		Neue Wohngebäude	neue Nicht- wohngebäude
	insgesamt	Wohnungen		
Dessau-Roßlau, Stadt	134	69	54	16
Halle (Saale), Stadt	254	574	155	19
Magdeburg, Stadt	358	562	236	30
Altmarkkreis Salzwedel	367	118	83	221
Anhalt-Bitterfeld	301	325	136	46
Börde	436	465	321	39
Burgenlandkreis	252	170	125	41
Harz	436	410	232	41
Jerichower Land	190	194	128	20
Mansfeld-Südharz	179	147	67	29
Saalekreis	382	302	228	65
Salzlandkreis	328	242	164	44
Stendal	205	271	107	20
Wittenberg	290	138	116	31
Sachsen-Anhalt	4.112	3.987	2.152	662

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Statistik der Baufertigstellungen 2017

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.

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Arbeitslose	Quote in %	Männer	Frauen
Dessau-Roßlau, Stadt	3.100	7,7	1.793	1.307
Halle (Saale), Stadt	9.370	8,0	5.560	3.810
Magdeburg, Stadt	10.158	8,2	5.822	4.336
Altmarkkreis Salzwedel	3.092	6,8	1.742	1.350
Anhalt-Bitterfeld	5.919	7,2	3.163	2.756
Börde	4.926	5,3	2.856	2.070
Burgenlandkreis	6.255	6,7	3.415	2.840
Harz	5.990	5,5	3.327	2.663
Jerichower Land	3.263	7,0	7.787	1.476
Mansfeld-Südharz	6.779	10,0	3.692	3.087
Saalekreis	6.487	6,6	3.568	2.919
Salzlandkreis	8.316	8,7	4.586	3.730
Stendal	5.254	9,3	2.900	2.354
Wittenberg	4.078	6,2	2.212	1.866
Sachsen-Anhalt	82.987	7,3	46.423	36.564

Quelle: Bundesagentur für Arbeit – Stand: Dezember 2018

4.6 Zentralörtliche Gliederung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt werden einzelne Städte des Landes entsprechend ihrer jeweils zugewiesenen Funktionen oder Teilfunktionen als Zentrale Orte mit einer dreistufigen zentralörtlichen Gliederung festgelegt:

Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die zentralörtliche Gliederung. Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden die Grundzentren ohne Teilfunktionen eines Mittelzentrums nicht dargestellt. Zentrale Orte bilden auch die Grundlage für die Untersuchungsbereiche in den folgenden Abschnitten dieses Berichtes.



4.7 Regionstypen

Neben der Zuweisung in ihrer Charakterbildung nach Zentralitätsstufen werden vom Gutachterausschuss Regionstypen in Anlehnung an die Raumordnungspläne des Landes Sachsen-Anhalt gebildet. Hierzu werden alle Städte, Ortsteile oder Gemarkungen einem Regionstyp zugeordnet. Dabei ist der Regionstyp nicht unmittelbar gleichzusetzen mit dem administrativen Stadt- oder Gemeindegebiet. Durch die Landesplanung ist für die Oberzentren und durch die Regionalplanung für die Mittel- und Grundzentren jeweils im Einvernehmen mit der jeweiligen Stadt oder Gemeinde auf der Grundlage des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt der Zentrale Ort festgelegt worden. Der Zentrale Ort einer Stadt oder Gemeinde ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil, der das zentrale Siedlungsgebiet bildet. So gehören allgemein die jeweils eingemeindeten Ortsteile nicht zum zentralen Ort einer Stadt oder Gemeinde. Der Gutachterausschuss hat sich bei der Definition der Regionstypen an den Verhältnissen am Immobilienmarkt orientiert. So zeigen gerade die eingemeindeten Ortsteile der kreisfreien Städte häufig andere Grundstücksmarktverhältnisse als die eigentlichen Kernstädte. Insofern sind unter dem Begriff Großstädte beispielsweise nur die zentralen Orte i.S. des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt zu verstehen. Die außerhalb der im Zusammenhang bebauten Kernstädte gelegenen Ortsteile, die zwar zum administrativen Stadtgebiet gehören, aber ein abweichendes Marktverhalten zeigen und nicht der Charakteristik der zentralen Orte entsprechen, werden anderen Regionstypen zugeordnet. Welche Definitionen von Regionstypen der Gutachterausschuss vorgenommen hat und welche Städte, Gemeinden und Ortsteile zu einem Regionstyp zusammengefasst worden sind, zeigen die nachstehenden Zuordnungen der Gemarkungen.

Bei der Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Kapiteln 7 ist für die **Großstadtrandlagen der Großstadt Magdeburg** die Zuordnung der Städte, Ortsteile oder Gemarkungen zu beachten. Die Großstadtrandlagen von Magdeburg liegen sowohl in der Landeshauptstadt Magdeburg selbst (Beyendorf-Sohlen, Pechau, Randau-Calenberge), als auch im Landkreis Börde und im Landkreis Jerichower Land.

Regionstyp	Definition
Großstädte	Zentraler Ort eines Oberzentrums im Sinne des Landesentwicklungsgesetzes
Großstadtrandlagen	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
Fremdenverkehrsorte	Städte, Gemeinden und Ortsteile mit besonderer Bedeutung für den Fremdenverkehr

Landkreis/ kreisfreie Stadt	Großstädte	Großstadt- randlage	Mittelzentren	Grundzentren/ Kleinstädte	Fremden- verkehrsorte
Dessau-Roßlau, Stadt	Alten Dessau Großkühnau Kleinkühnau Mildensee Törten Ziebigk			Roßlau	
Halle (Saale), Stadt	Halle (Saale)				
Magdeburg, Stadt	Magdeburg	Beyendorf-Sohlen Pechau Randau- Calenberge			
Altmarkkreis Salzwedel			Salzwedel	Arendsee Beetzendorf Gardelegen Kalbe Klötze Mieste Diesdorf-Dähre	
Anhalt-Bitterfeld			Bitterfeld Köthen Wolfen Zerbst	Aken Brehna Gröbzig Raguhn Zörbig	
Börde		Altenweddingen Barleben Dahlenwarsleben Dodendorf Ebendorf Glindenberg Hermsdorf Hohendodeleben Hohenwarsleben Meitzendorf Niederndodeleben Osterweddingen Irxleben Langenweddingen Wolmirstedt	Haldensleben Oschersleben	Angern Calvörde Eilsleben Erxleben Flechtingen Gröningen Oebisfelde Völpke Wanzleben Weferlingen	

Landkreis/ kreisfreie Stadt	Großstädte	Großstadt- randlage	Mittelzentren	Grundzentren/ Kleinstädte	Fremden- verkehrsorte
Burgenlandkreis			Naumburg Weißenfels Zeitz	Bad Bibra Droyßig Eckartsberga Hohenmölsen Kayna Laucha Lützen Nebra Osterfeld Teuchern	Bad Kösen Freyburg
Harz			Halberstadt Quedlinburg Wernigerode	Ballenstedt Benneckenstein Blankenburg Dardesheim Elbingerode Ermsleben Gernrode Harzgerode Hasselfelde Ilseburg Osterwieck Schwanebeck Thale Wegeleben	Bad Suderode Friedrichsbrunn Meisdorf Neudorf Rübeland Schierke
Jerichower Land		Biederitz Gerwisch Gübs Hohenwarte Königsborn Lostau Möser Wahlitz	Burg	Genthin Gommern Jerichow Möckern Parey Loburg	
Mansfeld- Südharz			Lutherst. Eisleben Sangerhausen	Allstedt Gerbstedt Helbra Hettstedt Mansfeld Rottleberode Roßla Röblingen am See Sandersleben	Aseleben Kelbra Seeburg Stolberg Wippra

Landkreis/ kreisfreie Stadt	Großstädte	Großstadt- randlage	Mittelzentren	Grundzentren/ Kleinstädte	Fremden- verkehrsorte
Saalekreis		Angersdorf Brachwitz Braschwitz Dieskau Dölbau Döllnitz Gutenberg Hohenweiden Holleben Lieskau Lochau Peißen Queis Salzmünde Sennewitz Teicha Zscherben	Merseburg	Braunsbedra Gröbers Günthersdorf Kötzschau Landsberg Leuna Löbejün Mücheln Querfurt Schafstädt Schraplau Teutschenthal Wettin	Bad Dürrenberg Bad Lauchstädt
Salzlandkreis			Aschersleben Bernburg Schönebeck Staßfurt	Alsleben Barby Calbe Egeln Güsten Hoym Könnern Nienburg	
Stendal			Stendal	Arneburg Bismark Goldbeck Osterburg Schönhausen Seehausen Tangerhütte Tangermünde Havelberg	
Wittenberg			Wittenberg	Annaburg Coswig Elster Gräfenhainichen Jessen Kemberg Oranienbaum Schmiedeberg Zahna	

Alle nicht genannten Gemarkungen wurden dem Regionstyp **Dörfer** zugeordnet.

5 Der Grundstücksmarkt in Sachsen-Anhalt

5.1 Umsätze

5.1.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

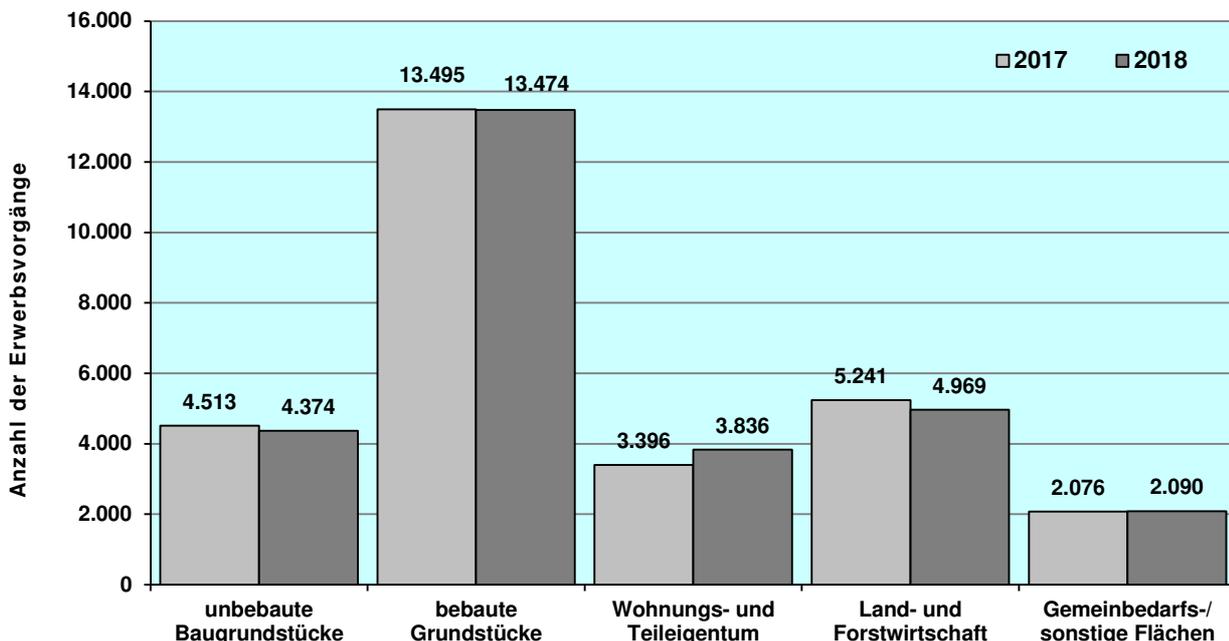
In den Jahren 2017 und 2018 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt von den Notaren insgesamt **28.721** bzw. **28.743 Kaufverträge** zur Führung der Kaufpreissammlung gemäß § 195 BauGB übersandt.

Anzahl der Erwerbsvorgänge je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Anzahl 2018	Anteil 2018 (%)	Veränderung zu 2017 (%)	Anzahl 2017
Unbebaute Baugrundstücke	4.374	15,2	-3,1	4.513
Bebaute Grundstücke	13.474	46,9	-0,2	13.495
Wohnungs- und Teileigentum	3.836	13,3	+13,0	3.396
Land- und Forstwirtschaft	4.969	17,3	-5,2	5.241
Gemeinbedarfs-/sonstige Flächen	2.090	7,3	+0,7	2.076
Summe	28.743	100,0	+0,1	28.721

Damit ist die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr mit einer Veränderung von 0,1 % nahezu unverändert. Innerhalb der dargestellten Teilmärkte zeigen sich allerdings sehr unterschiedliche Verhältnisse. Trotz eines relativ geringen Anteils am Gesamtmarkt mit rd. 13 % sind die Veränderungen zum Vorjahr im Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums am größten. Hier ist die Nachfrage um 13 % gegenüber dem Jahr 2017 angestiegen und konnte damit die positive Entwicklung der vergangenen Jahre fortsetzen. Bereits im Jahr 2016 war die Anzahl der Transaktionen beim Wohnungs- und Teileigentum um fast 19 % und im Jahr 2017 um rd. 7 % gestiegen. Die übrigen bebauten Grundstücken bilden mit einem Umsatzanteil von knapp 47 % den größten Teilmarkt. Hier zeigen sich allerdings stabile Verhältnisse gegenüber dem Vorjahr. Mit einer Veränderung von minus 0,2 % lassen sich hier nur wenig Veränderungen erkennen und bestätigen die zu beobachtenden Entwicklungen der letzten Jahre. Ein leichter Rückgang der Nachfrage zeigt sich im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücken. Hier sind rd. 3 % weniger Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr registriert worden.

Verteilung und Entwicklung der Erwerbsvorgänge in den Teilmärkten



Die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke bilden den zweitgrößten Teilmarkt mit einem Anteil von immerhin rd. 17 % an der insgesamt registrierten Anzahl der Erwerbsvorgänge. Allerdings lassen sich hier die stärksten Rückgänge verzeichnen. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge ist um über 5 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen und es setzt sich damit der bereits in den Vorjahren zu beobachtende Trend fort. Die Entwicklung bei den Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen zeigt sich relativ ausgeglichen. Hier ist die Anzahl im Berichtsjahr 2018 mit einer Veränderung von unter 1 % gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Zu diesem Teilmarkt gehören unter anderem ehemals militärisch genutzte Flächen, Flächen für den Naturschutz, Wasserflächen, Abbauflächen und Grundstücke für Energieanlagen, etwa für Photovoltaik- und Solaranlagen.

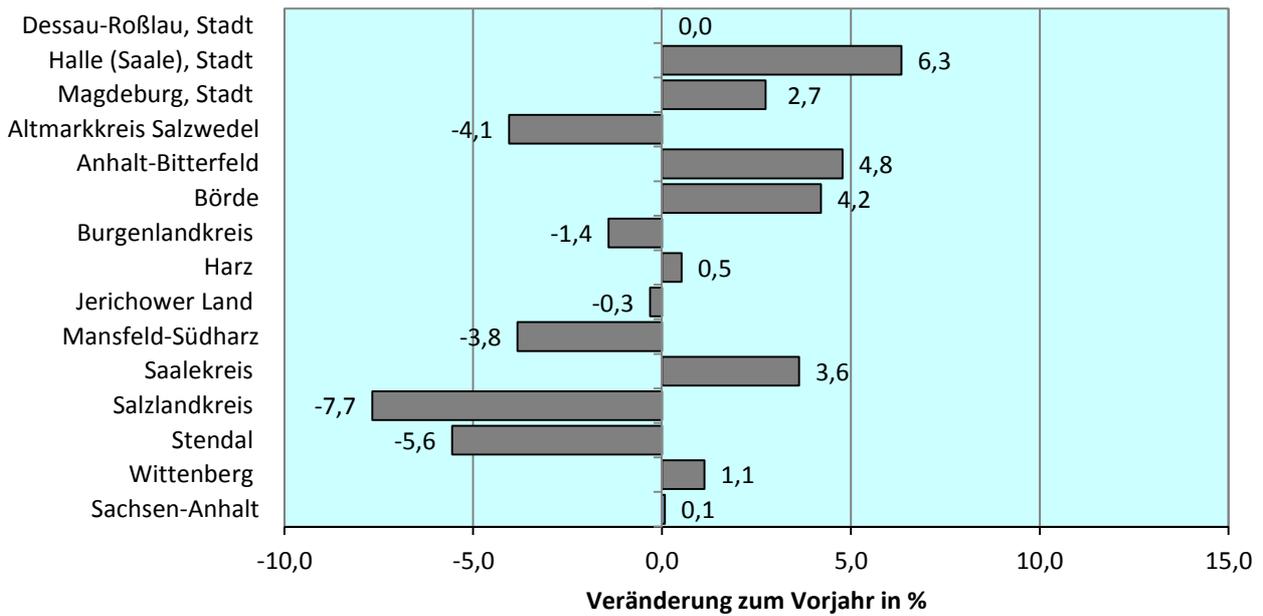
In den Landkreisen und kreisfreien Städten des Landes Sachsen-Anhalt stellen sich die Verhältnisse wie folgt dar:

Anzahl der Erwerbsvorgänge in den kreisfreien Städten und Landkreisen

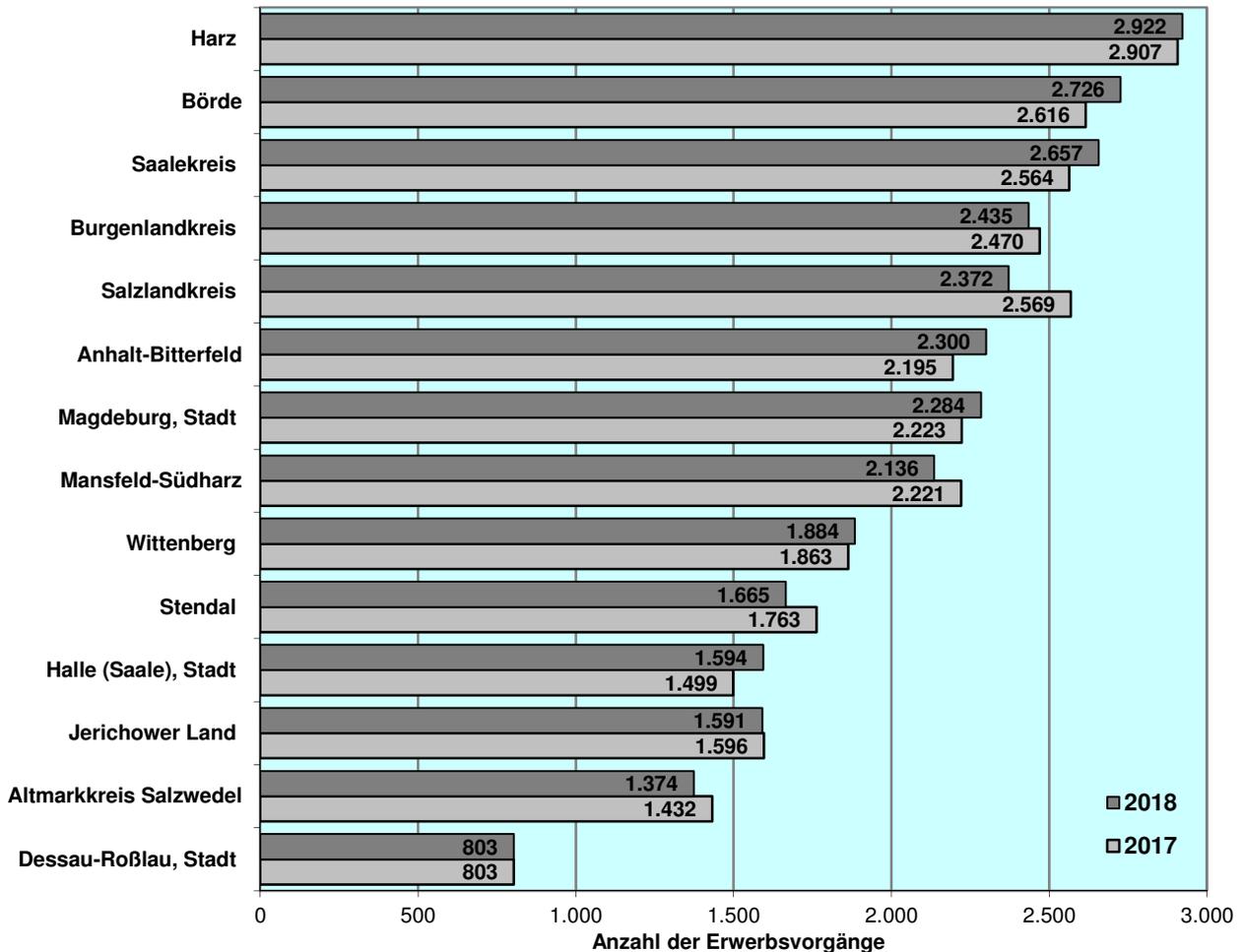
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Anzahl 2018	Anteil 2018 (%)	Veränderung zu 2017 (%)	Anzahl 2017
Dessau-Roßlau, Stadt	803	2,8	+0,0	803
Halle (Saale), Stadt	1.594	5,5	+6,3	1.499
Magdeburg, Stadt	2.284	7,9	+2,7	2.223
Altmarkkreis Salzwedel	1.374	4,8	-4,1	1.432
Anhalt-Bitterfeld	2.300	8,0	+4,8	2.195
Börde	2.726	9,5	+4,2	2.616
Burgenlandkreis	2.435	8,5	-1,4	2.470
Harz	2.922	10,2	+0,5	2.907
Jerichower Land	1.591	5,5	-0,3	1.596
Mansfeld-Südharz	2.136	7,4	-3,8	2.221
Saalekreis	2.657	9,2	+3,6	2.564
Salzlandkreis	2.372	8,3	-7,7	2.569
Stendal	1.665	5,8	-5,6	1.763
Wittenberg	1.884	6,6	+1,1	1.863
Sachsen-Anhalt	28.743	100	+0,1	28.721

In den Landkreisen und kreisfreien Städte gibt es bei den Umsatzanteilen und den Veränderungen zum Vorjahr zwar Unterschiede, allerdings ohne besondere Auffälligkeiten. In dem bevölkerungsreichen Landkreis Harz lässt sich auch die größte Anzahl von Erwerbsvorgängen erkennen. Hier werden immerhin über 10 % der insgesamt im Land abgeschlossenen Verträge registriert. Mit über 2.900 Erwerbsvorgängen werden hier mehr als doppelt so viel Verträge registriert wie im Altmarkkreis Salzwedel. Dabei ist die Nachfrage gegenüber dem Vorjahr mit einem Umsatzplus von 0,5 % relativ stabil. Ebenfalls große Marktanteile haben die Landkreise Börde und Saalekreis mit über 9 %. Hier ist die Nachfrage allerdings deutlicher angestiegen. Während im Saalekreis 3,6 % mehr Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr registriert worden sind, liegt das Umsatzplus im Landkreis Börde bei 4,2 %. Übertroffen wird diese Entwicklung nur noch vom Landkreis Anhalt-Bitterfeld und der Stadt Halle (Saale). Während im Landkreis Anhalt-Bitterfeld die Anzahl der Erwerbsvorgänge um 4,8 % gegenüber dem Vorjahr angezogen hat, ist sie in der Stadt Halle (Saale) sogar um 6,3 % gestiegen. Interessant ist hier der Vergleich gegenüber der Stadt Magdeburg. Während in der Landeshauptstadt die Nachfrage gegenüber dem Vorjahr um 2,7 %, also deutlich geringer als in der Saalestadt, gestiegen ist, werden hier fast 40 % mehr Transaktionen registriert als in Halle (Saale). Eine ganz andere Situation lässt sich in der Stadt Dessau-Roßlau erkennen. Mit unter 3 % lässt sich hier der geringste Anteil an den insgesamt getätigten Transaktionen im Land registrieren. Dabei sind die Verhältnisse gegenüber dem Vorjahr unverändert und es ist die gleiche Anzahl an Erwerbsvorgängen registriert worden. Transaktionsrückgänge zeigen sich insbesondere im nördlichen Landesteil und im Salzlandkreis. Der größte Rückgang ist im Salzlandkreis zu verzeichnen. Gegenüber dem Jahr 2017 sind hier 7,7 % weniger Kaufverträge abgeschlossen worden.

Veränderung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von 2017 zu 2018



Verteilung und Entwicklung der Erwerbsvorgänge in den kreisfreien Städten und Landkreisen



Die Verteilung der Erwerbsvorgänge in den Teilmärkten der kreisfreien Städte und Landkreise zeigt die Differenziertheit des Immobilienmarktes mit sehr unterschiedlichen Ausprägungen und Entwicklungen. Auffällig ist etwa die um fast 45 % erhöhte Anzahl im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke in der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau. Auch im Landkreis

Börde ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahr um 30 % gestiegen und widerspricht damit dem allgemein eher rückläufigen Trend in diesem Marktsegment. Die größten Rückgänge bei den unbebauten Baugrundstücken lassen sich in der Stadt Halle (Saale) mit über 25 % und im Landkreis Jerichower Land mit rd. 21 % erkennen. Deutlich geringer sind die Veränderungen zum Vorjahr im Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Hier sind die Verhältnisse weitgehend stabil. Die größten Zuwächse lassen sich in den Landkreisen Anhalt-Bitterfeld, Börde und im Saalekreis mit jeweils um die 5 % erkennen. Die deutlichsten Verluste gab es hingegen im Landkreis Stendal. Hier hat sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr um fast 13 % reduziert. Bemerkenswerte Entwicklungen zeigen sich im Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums. Hier sind überwiegend und zum Teil große Zuwächse gegenüber dem Vorjahr zu erkennen. Augenfällig ist die Veränderung zum Vorjahr im Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Hier beträgt die Anzahl des gehandelten Wohnungs- und Teileigentums rd. das 2,5-fache des Jahres 2017. Ansonsten ist die größte Nachfrage in den Großstädten Halle (Saale) und Magdeburg zu registrieren. Dabei ist der Zuwachs gegenüber dem Vorjahr in Halle (Saale) am größten. Hier sind fast 20 % mehr Erwerbsvorgänge als im Jahr 2017 registriert worden. Trotzdem werden hier rd. 30 % weniger Wohnungs- und Teileigentum gehandelt als in der Stadt Magdeburg. Mit über 1.100 Erwerbsvorgängen werden die meisten Erwerbsvorgänge in diesem Teilmarkt in der Landeshauptstadt registriert. Die Anzahl in den ländlich geprägten Landkreisen liegt zwar deutlich darunter, bis auf wenige Ausnahmen lässt sich aber eine erhöhte Nachfrage gegenüber dem Vorjahr erkennen. Lediglich in der Stadt Dessau-Roßlau, im Altmarkkreis Salzwedel, im Burgenlandkreis, im Jerichower Land und im Landkreis Wittenberg ist die Nachfrage zurückgegangen. Auch im Teilmarkt der Land- und Forstwirtschaft lassen sich ganz unterschiedliche Entwicklungen beobachten. Dabei ist die deutliche Zunahme der Erwerbsvorgänge um über 57 % in der Stadt Halle (Saale) aufgrund der insgesamt sehr geringen Anzahl sicher nicht typisch. Ebenso der deutliche Rückgang von rd. 37 % in der Stadt Dessau-Roßlau. Gerade die kreisfreien Städte sind hier nicht charakteristisch für den Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Dagegen sind die Rückgänge in den hauptsächlich landwirtschaftlich geprägten Landkreisen Börde und Salzlandkreis durchaus bemerkenswert. Allein im Salzlandkreis ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge um fast 29 % zurückgegangen. Auffällig ist auch der Landkreis Harz, bei dem es sich um den umsatzstärksten Landkreis für Erwerbsvorgänge der Land- und Forstwirtschaft handelt. Die Nachfrage stieg gegenüber dem Vorjahr mit über 9 % deutlich auf 571 Transaktionen.

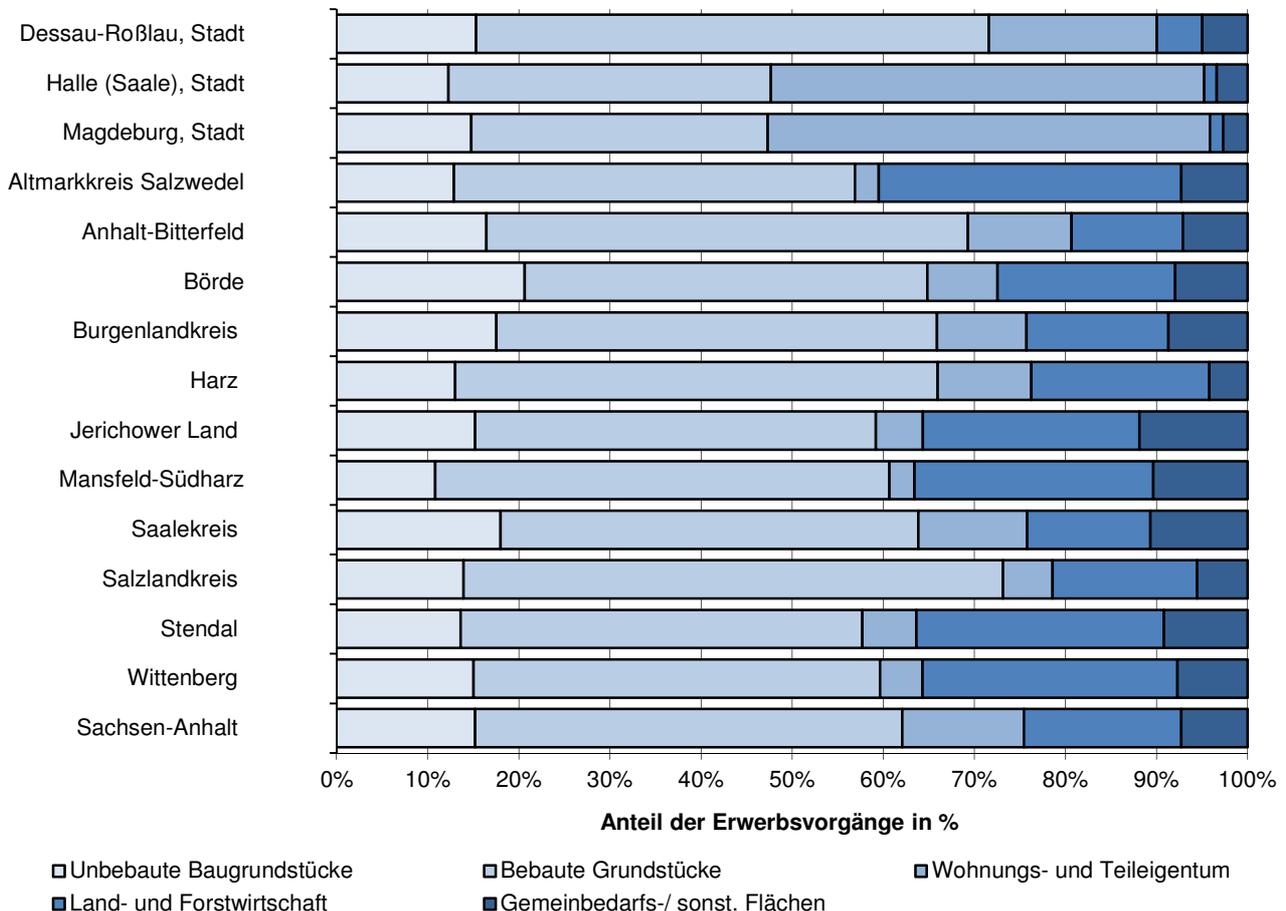
Verteilung der Erwerbsvorgänge 2018 in den Teilmärkten der kreisfreien Städte und Landkreise

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Unbebaute Baugrundstücke		Bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum		Land- und Forst- wirtschaft		Gemeinbedarfs-/ sonst. Flächen	
	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)
Dessau-Roßlau, Stadt	123	+44,7	452	+0,4	148	-10,8	40	-37,5	40	+5,3
Halle (Saale), Stadt	196	-25,5	564	+2,0	758	+19,7	22	+57,1	54	+50,0
Magdeburg, Stadt	338	-14,4	743	-2,5	1.109	+14,6	33	-8,3	61	-1,6
Altmarkkr. Salzwedel	177	-13,7	605	-6,2	36	-7,7	456	+0,2	100	+13,6
Anhalt-Bitterfeld	378	-7,8	1.216	+5,6	262	+15,7	281	-13,5	163	-21,3
Börde	563	+30,0	1.205	+4,9	210	+3,4	532	-9,4	216	-11,5
Burgenlandkreis	427	+5,4	1.178	-0,8	239	-11,5	380	-12,4	211	+21,3
Harz	380	-6,4	1.548	+0,8	300	+7,1	571	+9,4	123	-24,5
Jerichower Land	242	-21,2	700	+0,9	82	-4,7	378	-5,0	189	+70,3
Mansfeld-Südharz	231	+0,4	1.065	-1,0	59	+11,3	560	-9,2	221	-9,8
Saalekreis	478	+0,4	1.219	+5,2	317	+7,8	360	-1,4	283	+4,8
Salzlandkreis	331	-1,2	1.404	-4,1	129	+4,9	377	-28,5	131	+9,2
Stendal	227	-16,8	734	-12,7	99	+11,2	452	+6,4	153	+13,3
Wittenberg	283	-2,4	841	+1,6	88	-2,2	527	+11,7	145	-20,8
Sachsen-Anhalt	4.374	-3,1	13.474	-0,2	3.836	+13,0	4.969	-5,2	2.090	+0,7

Daten von 2017 in der Anlage

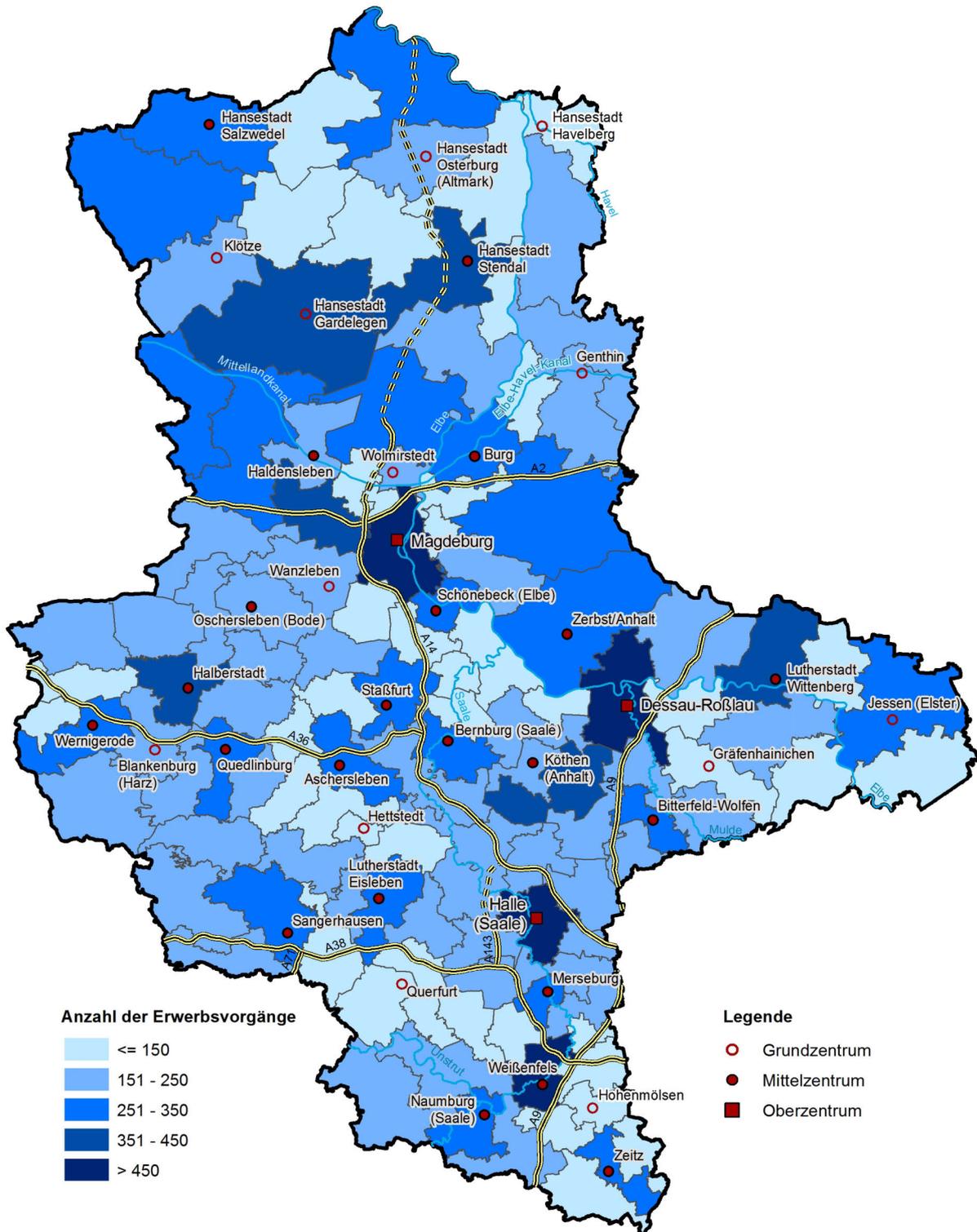
Bei einer Betrachtung der Anteile der unterschiedlichen Teilmärkte in den kreisfreien Städten und Landkreisen fällt insbesondere das Verhältnis des Wohnungs- und Teileigentums zu den übrigen Grundstücksarten und insbesondere zu den bebauten Grundstücken auf. Erwartungsgemäß ist der Anteil an Erwerbsvorgängen des Wohnungs- und Teileigentums in den kreisfreien Städten Magdeburg und Halle (Saale) am höchsten. Hier liegt der Anteil des Wohnungs- und Teileigentums bei fast 50 % und damit über dem der bebauten Grundstücke. In den übrigen Landkreisen und auch in der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau hat der Teilmarkt der bebauten Grundstücke allgemein den größten Anteil. Das Wohnungs- und Teileigentum hat lediglich in Dessau-Roßlau, im Saalekreis sowie in den Landkreisen Harz und Anhalt-Bitterfeld mit Anteilen im 2-stelligen Prozentbereich eine gewisse Bedeutung. In den übrigen Landkreisen liegt der Marktanteil des Wohnungs- und Teileigentums teilweise deutlich unter 10 %. So sind etwa im Altmarkkreis Salzwedel nur 2,6 % aller registrierten Erwerbsvorgänge im Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums festzustellen. Während in den Großstädten Halle (Saale) und Magdeburg die bebauten Grundstücke einschließlich des Wohnungs- und Teileigentums mit über 80 % den größten Marktanteil haben, sind in diesen kreisfreien Städten die Erwerbsvorgänge im Teilmarkt der Land- und Forstwirtschaft erwartungsgemäß gering. Mit einem Anteil von unter 2 % spielen sie hier nur eine untergeordnete Rolle. Ganz anders sieht das im ländlichen Bereich aus. Das größte Gewicht haben die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke im Altmarkkreis Salzwedel. Hier werden 1/3 der insgesamt im Landkreis registrierten Kauffälle in diesem Teilmarkt registriert. Während in den Landkreisen Mansfeld-Südharz, Stendal und Wittenberg dieser Anteil zwischen 25 % und 30 % und damit ebenfalls über dem Durchschnitt liegt, macht die Anzahl der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt der Land- und Forstwirtschaft in den übrigen Landkreisen einen Anteil zwischen 10 % und 20 % aus. Die Anteile der unbebauten Baugrundstücke liegen etwa zwischen 10 % und 20 %. Auffällig ist hier der Landkreis Börde. Rund 1/5 der dort insgesamt registrierten Erwerbsvorgänge waren unbebaute Baugrundstücke. Im Vergleich mit den anderen Landkreisen ist das durchaus überdurchschnittlich.

Anteil der Erwerbsvorgänge 2018 in den Teilmärkten der kreisfreien Städte und Landkreise



Räumliche Verteilung der Anzahl der Erwerbsvorgänge im Jahr 2018

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



5.1.2 Flächenumsatz

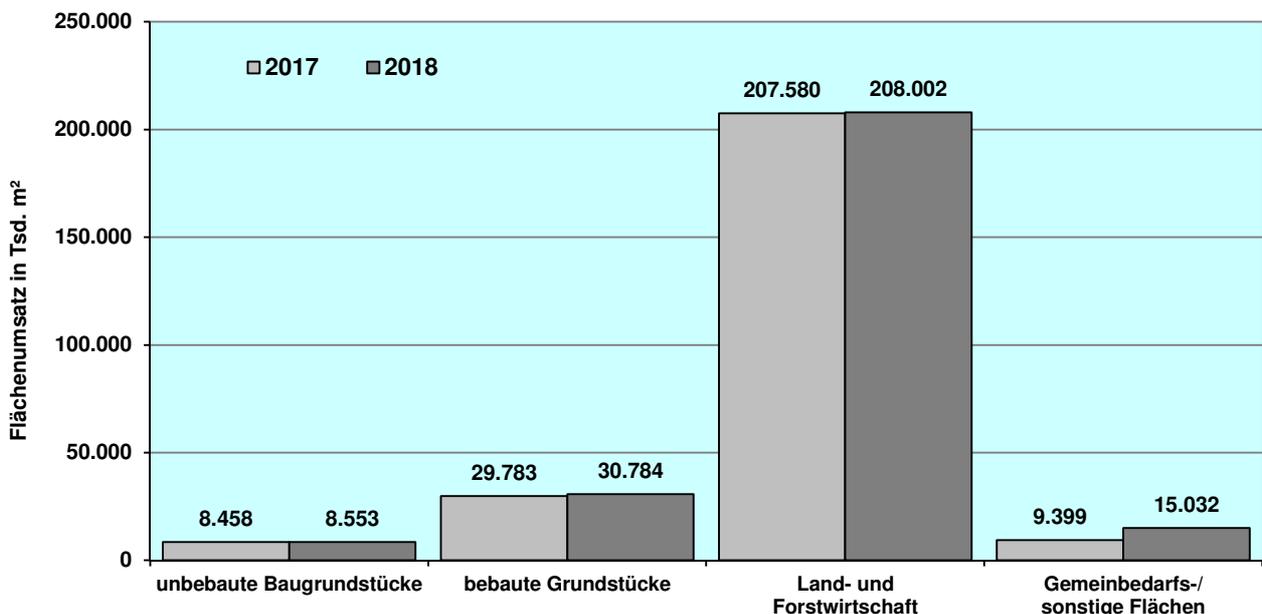
In den Jahren 2017 und 2018 sind im Land Sachsen-Anhalt insgesamt **rd. 255 km²** bzw. **rd. 262 km²** Grundstücksfläche umgesetzt worden.

Flächenumsatz je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Fläche 2018 (Tsd. m ²)	Anteil 2018 (%)	Veränderung zu 2017 (%)	Fläche 2017 (Tsd. m ²)
Unbebaute Baugrundstücke	8.553	3,3	+1,1	8.458
Bebaute Grundstücke	30.784	11,7	+3,4	29.783
Land- und Forstwirtschaft	208.002	79,3	+0,2	207.580
Gemeinbedarfs-/sonst. Flächen	15.032	5,7	+59,9	9.399
Summe	262.371	100	+2,8	255.220

Der gegenüber dem Vorjahr annähernd unveränderten Anzahl von Erwerbsvorgängen steht eine Erhöhung des Flächenumsatzes von rd. 3 % gegenüber. Dabei wird der Flächenumsatz und deren Entwicklung zum Vorjahr maßgeblich vom Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke bestimmt. Naturgemäß wechseln hier pro Erwerbsvorgang große Flächen den Eigentümer. Aus diesem Grund wird hier mit einem Anteil von rd. 17 % an der Anzahl der Erwerbsvorgänge im Land ein Anteil von fast 80 % am gesamten Flächenumsatz erzielt. Insgesamt ist der Flächenumsatz im Teilmarkt der Land- und Forstwirtschaft gegenüber dem Vorjahr aber stabil, obwohl sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge in diesem Teilmarkt um über 5 % reduziert hat. In den Teilmärkten der unbebauten Baugrundstücke und bebauten Grundstücke sind die Flächenumsätze leicht gestiegen. Dabei lässt sich keine unmittelbare Verbindung zu der Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge herleiten. Während bei den unbebauten Baugrundstücken die Anzahl der Transaktionen um rd. 3 % gesunken ist, hat sich der Flächenumsatz um rd. 1 % erhöht. Mit rd. 3 % haben die unbebauten Baugrundstücke aber insgesamt nur einen geringen Anteil am gesamten Flächenumsatz. Dieser geringe Anteil am gesamten Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr weitgehend unverändert und bestätigt sich auch im langjährigen Vergleich. Bei den bebauten Grundstücken steht einer nahezu unveränderten Anzahl der Erwerbsvorgänge ein um 3,4 % gestiegener Flächenumsatz gegenüber. Auffällig sind die Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen. Während die Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr weitgehend unverändert ist, hat sich die umgesetzte Fläche um fast 60 % erhöht.

Verteilung und Entwicklung des Flächenumsatzes in den Teilmärkten



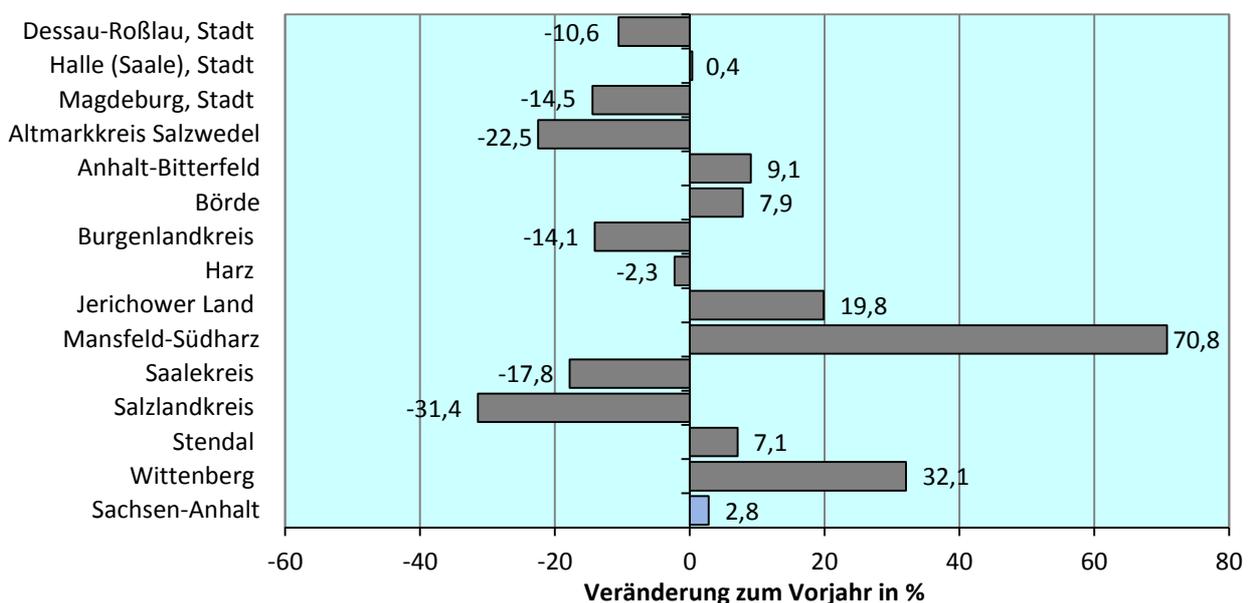
In den kreisfreien Städten und Landkreisen des Landes Sachsen-Anhalt stellen sich die Verhältnisse wie folgt dar:

Flächenumsatz in den kreisfreien Städten und Landkreisen

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Fläche 2018 (Tsd. m ²)	Anteil 2018 (%)	Veränderung zu 2017 (%)	Fläche 2017 (Tsd. m ²)
Dessau-Roßlau, Stadt	2.995	1,1	-10,6	3.349
Halle (Saale), Stadt	1.892	0,7	+0,4	1.885
Magdeburg, Stadt	2.954	1,1	-14,5	3.453
Altmarkkreis Salzwedel	29.305	11,2	-22,5	37.809
Anhalt-Bitterfeld	22.316	8,5	+9,1	20.458
Börde	28.610	10,9	+7,9	26.527
Burgenlandkreis	18.967	7,2	-14,1	22.076
Harz	16.584	6,3	-2,3	16.969
Jerichower Land	20.338	7,8	+19,8	16.970
Mansfeld-Südharz	35.918	13,7	+70,8	21.030
Saalekreis	15.273	5,8	-17,8	18.587
Salzlandkreis	13.735	5,2	-31,4	20.032
Stendal	31.566	12,0	+7,1	29.479
Wittenberg	21.918	8,4	+32,1	16.596
Sachsen-Anhalt	262.371	100	+2,8	255.220

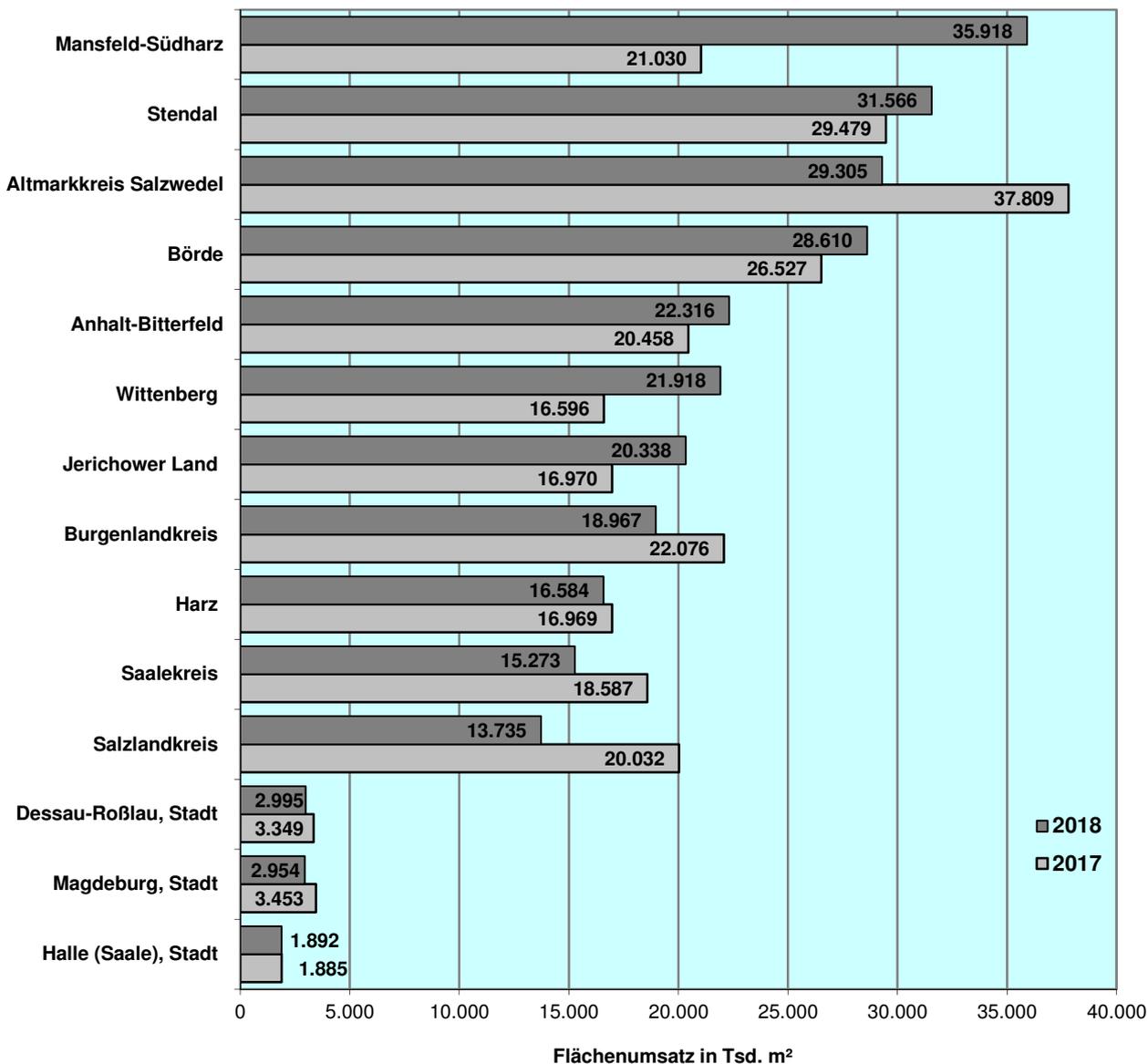
Die differenzierte Betrachtung der Flächenumsätze in den kreisfreien Städten und Landkreisen zeigt sehr unterschiedliche Verhältnisse und Entwicklungen. Der größte Flächenumsatz zeigt sich im Landkreis Mansfeld-Südharz. Mit einem Anteil am Gesamtumsatz von fast 14 % haben hier immerhin knapp 36 km² den Eigentümer gewechselt. Auffällig ist hier die deutliche Zunahme gegenüber dem Vorjahr. Mit einem fast 15 km² größeren Flächenumsatz gegenüber dem Jahr 2017 ist hier ein Umsatzplus von über 70 % erzielt worden. Auch in den Landkreisen Börde, Stendal und dem Altmarkkreis Salzwedel betragen die Flächenumsätze zwischen 28 km² und 31 km² und die Anteile an der insgesamt im Land veräußerten Fläche sind mit rd. 11 % und 12 % überdurchschnittlich. Die geringsten Flächenumsätze zeigen sich erwartungsgemäß in den kreisfreien Städten Dessau-Roßlau, Halle (Saale) und Magdeburg. Aufgrund der Größe der jeweiligen Kreisgebiete sowie der geringen Anteile an land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen liegen hier die Anteile lediglich zwischen 0,7% und 1 % an der Landessumme.

Veränderung des Flächenumsatzes von 2017 zu 2018



Nachstehendes Diagramm macht die großen Veränderungen zum Vorjahr besonders anschaulich. So fällt hier insbesondere der Landkreis Mansfeld-Südharz ins Auge. Hier steht einem Rückgang der Erwerbsvorgänge von knapp 4 % ein Zuwachs von über 70 % beim Flächenumsatz gegenüber. Das ist ein deutlicher Hinweis auf außergewöhnliche Erwerbsvorgänge in dieser Region. Im konkreten Fall steht dieser überdurchschnittliche Flächenumsatz im Zusammenhang mit einer Konversionsfläche in der Gemeinde Allstedt. Ebenfalls auffällig ist die Entwicklung im Altmarkkreis Salzwedel, allerdings mit umgekehrten Vorzeichen. Hier sind 850 Hektar weniger und damit ein rd. 22 % geringerer Flächenumsatz als im Vorjahr zu registrieren. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge ist im Vergleich dazu nur um rd. 4 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Große Veränderungen zum Vorjahr mit jeweils über 30 % zeigen sich auch in den Landkreisen Salzlandkreis und Wittenberg aber mit unterschiedlichen Vorzeichen. Während im Salzlandkreis die um 7,7 % gesunkene Anzahl von Erwerbsvorgängen einem um rd. 31 % gesunkenen Flächenumsatz entspricht, sind im Landkreis Wittenberg sowohl bei Anzahl als auch bei der Fläche Umsatzzuwächse zu erkennen. Allerdings stehen einer mit rd. 1 % nur leicht erhöhten Anzahl ein um über 32 % gestiegener Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr gegenüber. Die Gründe für die einzelnen Entwicklungen in den jeweiligen Landkreisen sind unterschiedlich und nur die Betrachtung der einzelnen Teilmärkte lässt hier weitere Rückschlüsse zu.

Verteilung und Entwicklung des Flächenumsatzes in den kreisfreien Städten und Landkreisen



Verteilung des Flächenumsatzes 2018 in den Teilmärkten der kreisfreien Städte und Landkreise

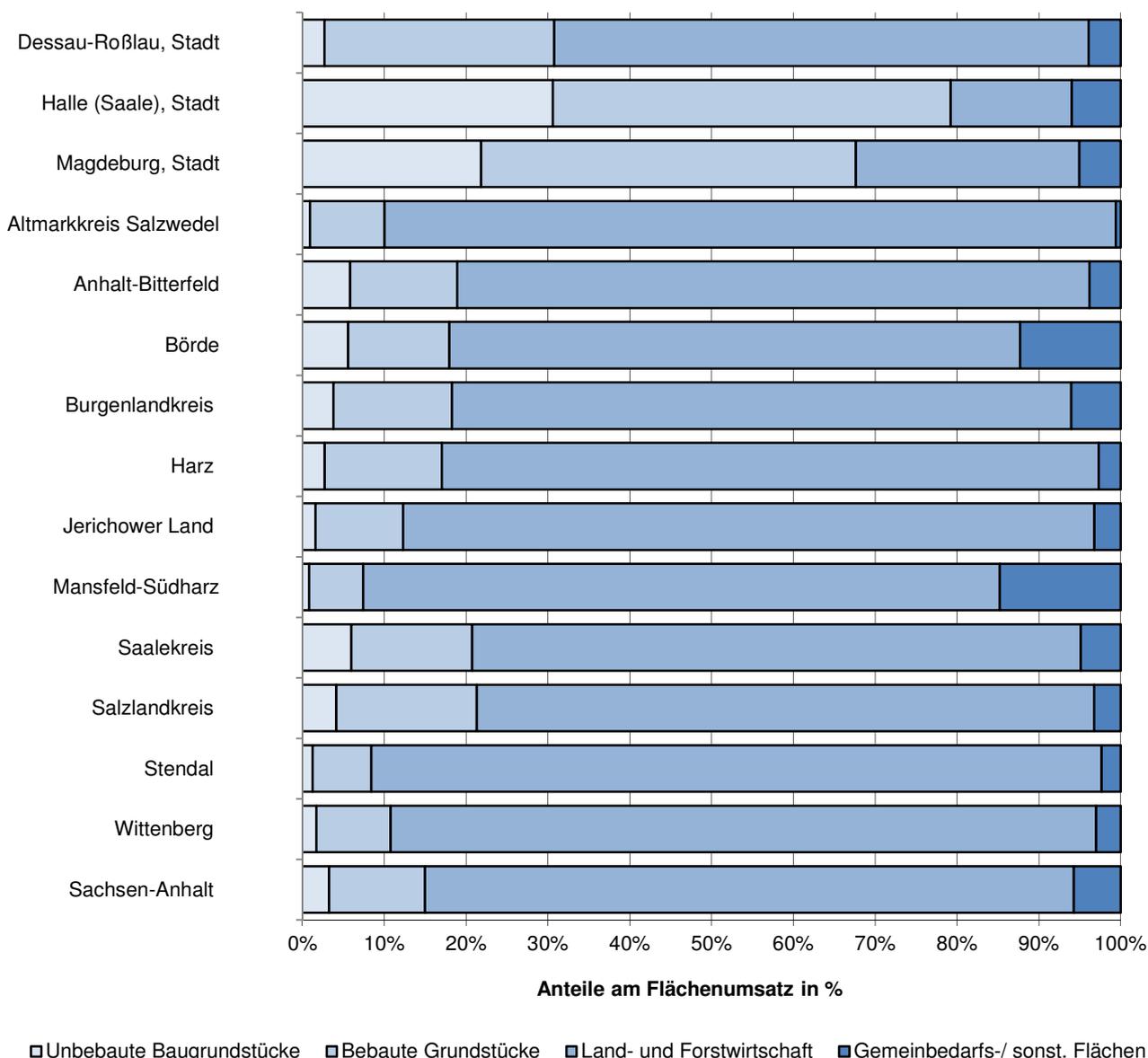
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Unbebaute Baugrundstücke		Bebaute Grundstücke		Land- und Forstwirtschaft		Gemeinbedarfs-/ sonst. Flächen	
	Fläche (Tsd. m ²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m ²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m ²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m ²)	Veränderung Vorjahr (%)
Dessau-Roßlau, Stadt	81	-22,1	841	-2,4	1.956	-9,7	117	-46,3
Halle (Saale), Stadt	579	+22,2	920	-3,3	280	-23,9	113	+22,8
Magdeburg, Stadt	646	-4,0	1.352	-12,7	807	-14,1	149	-49,0
Altmarkkreis Salzwedel	279	-12,5	2.670	-1,7	26.185	-24,2	171	-26,3
Anhalt-Bitterfeld	1.305	-8,3	2.921	+25,1	17.241	+12,0	849	-35,0
Börde	1.607	+94,6	3.534	+25,4	19.950	-10,0	3.519	+398
Burgenlandkreis	719	+31,7	2.751	+16,4	14.352	-23,1	1.145	+130
Harz	454	-7,2	2.376	-15,3	13.311	+2,6	443	-36,4
Jerichower Land	326	-43,0	2.180	+49,2	17.182	+26,0	650	-50,2
Mansfeld-Südharz	304	-1,0	2.362	+13,1	27.947	+55,0	5.305	+783
Saalekreis	914	-23,3	2.257	-4,8	11.357	-20,8	745	+9,1
Salzlandkreis	571	+13,1	2.360	-21,5	10.360	-34,1	444	-43,8
Stendal	394	-17,4	2.267	-9,8	28.176	+12,2	729	-47,2
Wittenberg	374	-32,2	1.993	+2,5	18.898	+40,0	653	+9,2
Sachsen-Anhalt	8.553	+1,1	30.784	+3,4	208.002	+0,2	15.032	+59,9

Daten von 2017 in der Anlage

Durch die Betrachtung der einzelnen Teilmamentwicklungen in den kreisfreien Städten und Landkreisen lassen sich einige Auffälligkeiten weiter differenzieren. So lässt sich erkennen, dass sich im Landkreis Mansfeld-Südharz die große prozentuale Veränderung gegenüber dem Vorjahr hauptsächlich aus dem Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke und den Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen erklären lässt. Dabei führt ein Plus von zusätzlichen 470 Hektar bei den sonstigen Flächen zu einer fast 9-fachen Erhöhung des Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr. Hintergrund ist allerdings ein einziger Kauffall. Der Verkauf des Flugplatzes Allstedt mit einer Gesamtfläche von über 470 Hektar hat hier zu einem einmaligen und sicher nicht nachhaltigen Flächenumsatz geführt. Auch die deutliche Zunahme des Flächenumsatzes bei den sonstigen Flächen im Bördekreis lässt sich auf wenige Flächen zurückführen. Hier haben maßgeblich flächenintensive Erwerbsvorgänge für den Produktionsbetrieb der K+S Kali GmbH zu dem gestiegenen Flächenumsatz geführt. Ähnlich verhält es sich bei den land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Auch hier haben wenige großflächige Erwerbsvorgänge, etwa der Verkauf der landeseigenen Domäne im Landkreis Mansfeld-Südharz, den Umsatz geprägt. Aber auch im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke oder bebauten Grundstücke lassen sich immer wieder herausragende Flächenumsätze, beispielsweise für große Industrieansiedlungen, registrieren. Selbst bei den bebauten Grundstücken haben häufig wenige Objekte zu einem spürbar und ungewöhnlich angestiegenen Flächenumsatz geführt. Hierbei kann es sich um großflächige Industrie- und Produktionsanlagen oder Einkaufszentren, Anlagen zur Energieerzeugung und für Ver- und Entsorgungseinrichtungen handeln. Häufig sind es gerade flächenintensive Einzelfälle, die den Flächenumsatz im Berichtsjahr maßgeblich beeinflussen. So etwa das im Landkreis Anhalt-Bitterfeld gelegene ehemalige Landesgestüt in Prussendorf, das mit über 50 Hektar landwirtschaftlicher Fläche privatisiert worden ist und so den Flächenumsatz bei den bebauten Grundstücken nach oben steigen lässt. Auffällig ist auch die beinahe Verdoppelung des Flächenumsatzes im Landkreis Börde im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke. Auch hier ist lediglich eine Gewerbefläche von über 40 Hektar in der Gemeinde Sülzetal für ein großes Logistikzentrum verantwortlich. So sind es überwiegend außergewöhnliche Erwerbsvorgänge, die den Flächenumsatz eines Jahres einmalig beeinflusst haben und es ist daher davon auszugehen, dass sich diese teilweise extremen Ausschläge in der langfristigen Betrachtung wieder auf ein nachhaltiges Niveau regulieren werden.

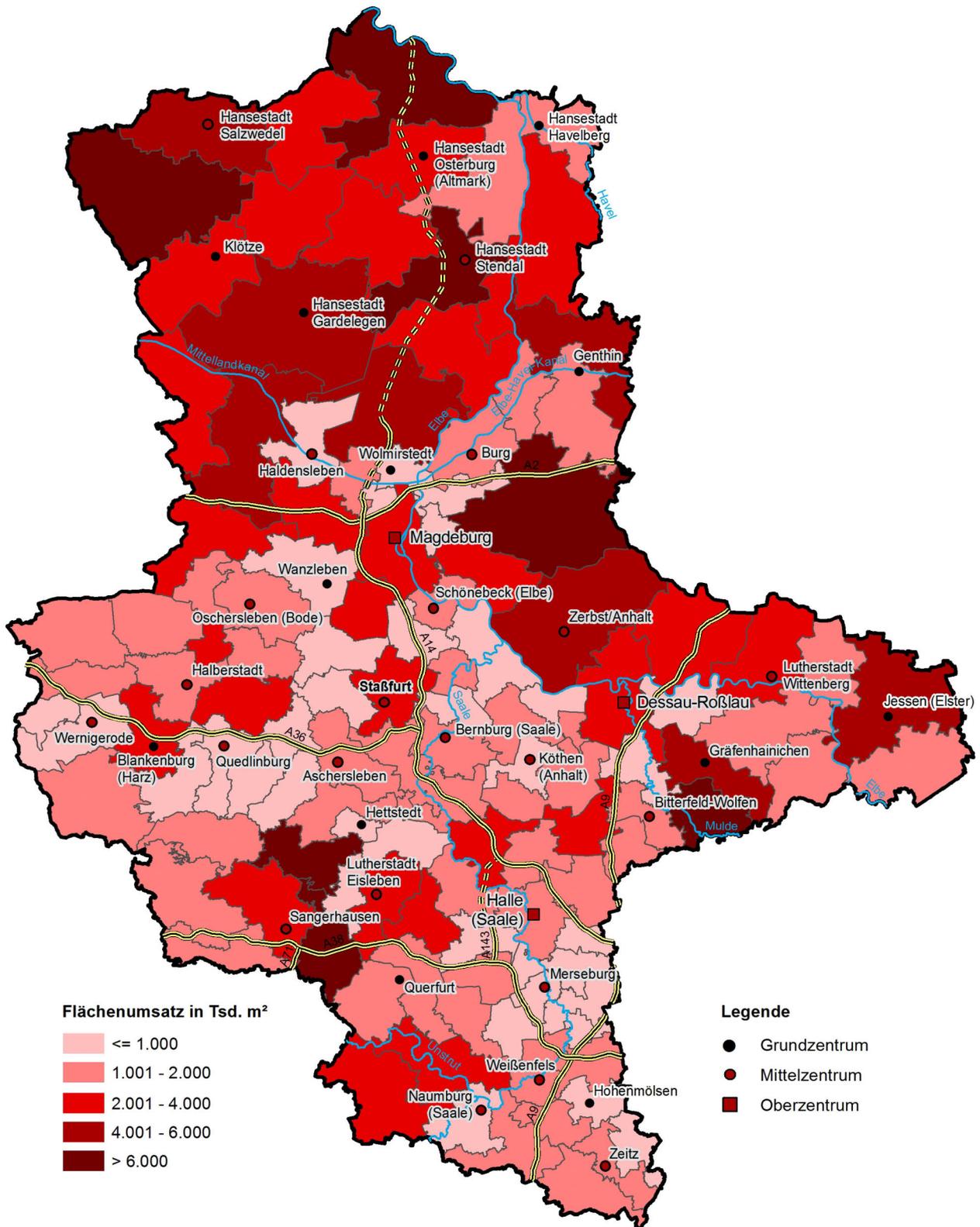
Der Blick auf die Verteilung des Flächenumsatzes in den kreisfreien Städten und Landkreisen macht deutlich, dass naturgemäß hier der Flächenanteil der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke dominiert. Der Anteil in den Landkreisen liegt zwischen 70% und 90 % am jeweils gesamten Flächenumsatz. Anders stellen sich die Verhältnisse in den kreisfreien Städten, insbesondere in Magdeburg und Halle (Saale) dar. Während die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke in Dessau-Roßlau mit rd. 65 % ebenfalls noch den größten Flächenumsatz haben, stellen sich die Anteile der einzelnen Teilmärkte in Magdeburg und Halle (Saale) im Vergleich zu den anderen Regionen deutlich anders dar. Bedingt durch die geringe Anzahl der Erwerbsvorgänge in der Land- und Forstwirtschaft mit einem Anteil von deutlich unter 2 % an der insgesamt registrierten Anzahl an Erwerbsvorgängen, ist der Anteil des Flächenumsatzes im Teilmarkt der Land- und Forstwirtschaft hier deutlich geringer als in den übrigen Regionen. Auffällig ist aber dennoch der Unterschied zwischen Halle (Saale) und Magdeburg. So ist in Magdeburg der Anteil der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke am Gesamtflächenumsatz rd. 85 % höher als in Halle (Saale). Dies lässt sich aber zumindest zum Teil auch mit der in der Landeshauptstadt um 50 % größeren Anzahl der Erwerbsvorgänge begründen. Ansonsten dominieren in den Großstädten Magdeburg und Halle (Saale) eindeutig die bebauten Grundstücke mit Anteilen von jeweils über 45 %.

Anteil des Flächenumsatzes 2018 in den Teilmärkten der kreisfreien Städte und Landkreise



Räumliche Verteilung des Flächenumsatzes im Jahr 2018

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



5.1.3 Geldumsatz

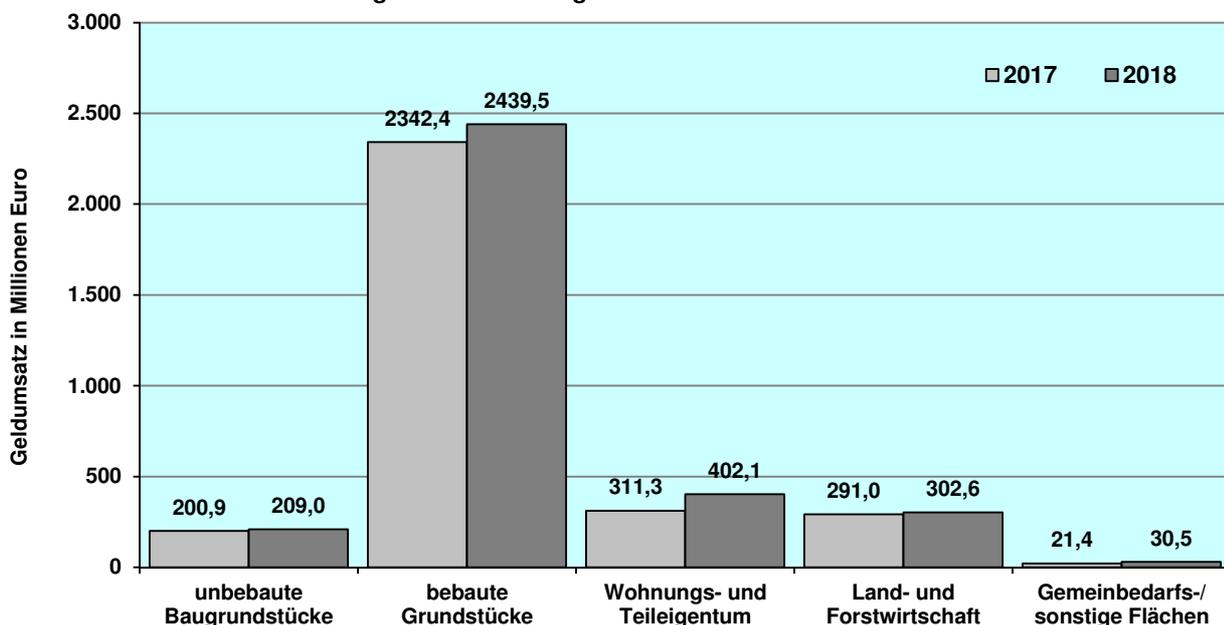
In den Jahren 2017 und 2018 sind auf dem Grundstücksmarkt in Sachsen-Anhalt **rd. 3,2 bzw. fast 3,4 Milliarden Euro** umgesetzt worden. Damit ist das Transaktionsvolumen in den beiden letzten Jahren um über 400 Millionen Euro angestiegen.

Geldumsatz je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Umsatz 2018 (Mio. €)	Anteil 2018 (%)	Veränderung zu 2017 (%)	Umsatz 2017 (Mio. €)
Unbebaute Baugrundstücke	209,0	6,2	+4,0	200,9
Bebaute Grundstücke	2.439,5	72,1	+4,1	2.342,4
Wohnungs- und Teileigentum	402,1	11,9	+29,2	311,3
Land- und Forstwirtschaft	302,6	8,9	+4,0	291,0
Gemeinbedarfs-/sonst. Flächen	30,5	0,9	+42,5	21,4
Summe	3.383,6	100	+6,8	3.167,0

Allein zum Vorjahr beträgt die Steigerung rd. 7 %. Diese Entwicklung ist auch deshalb beachtlich, da die Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Jahr 2017 nahezu unverändert und auch der Flächenumsatz mit unter 3 % eher verhalten gestiegen ist. Bemerkenswert ist diese Entwicklung aber auch deshalb, da dieser Trend bereits seit 8 Jahren in Folge erkennbar ist. Im Jahr 2018 liegt das Transaktionsvolumen damit wieder bei einem Niveau von vor 20 Jahren im Jahr 1998. Maßgeblichen Anteil am Geldumsatz haben die bebauten Grundstücke. Hier werden über 70 % des Umsatzvolumens erzielt, die übrigen Anteile am Gesamtumsatz sind entsprechend gering. Insgesamt ist aber der Geldumsatz in allen Teilmärkten gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Korrelationen zu Anzahl und Flächenumsatz lassen sich nur teilweise feststellen. Zumindest von der Tendenz vergleichbar zeigen sich die Umsatzzahlen im Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums. Hier hat eine um rd. 13 % gestiegene Anzahl von Erwerbsvorgängen zu einem um rd. 29 % gestiegenen Geldumsatz geführt. Auffällig ist die deutliche prozentuale Steigerung bei den Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen. Auch wenn es hier nur um einen relativ geringen Anteil am Gesamtumsatz geht, dürfte der um rd. 42 % gestiegene Geldumsatz in unmittelbarem Zusammenhang mit dem um fast 60 % gestiegenen Flächenumsatz in diesem Teilmarkt stehen. In den übrigen Teilmärkten stehen den gestiegenen Geldumsätzen eine jeweils gesunkene Anzahl von Erwerbsvorgängen und nur leicht gestiegene Flächenumsätze gegenüber.

Verteilung und Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten

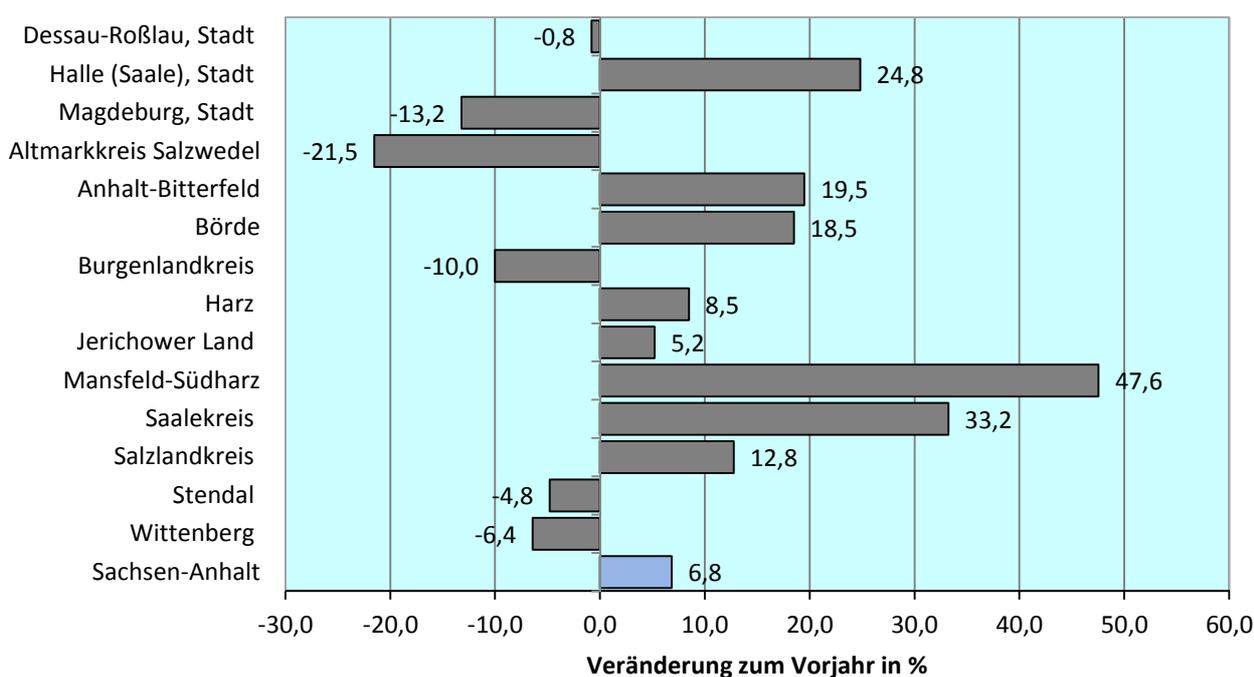


Geldumsatz in den kreisfreien Städten und Landkreisen

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Umsatz 2018 (Mio. €)	Anteil 2018 (%)	Veränderung zu 2017 (%)	Umsatz 2017 (Mio. €)
Dessau-Roßlau, Stadt	109,2	3,2	-0,8	110,1
Halle (Saale), Stadt	588,4	17,4	+24,8	471,4
Magdeburg, Stadt	645,8	19,1	-13,2	744,0
Altmarkkreis Salzwedel	84,1	2,5	-21,5	107,2
Anhalt-Bitterfeld	210,3	6,2	+19,5	175,9
Börde	243,6	7,2	+18,5	205,6
Burgenlandkreis	189,6	5,6	-10,0	210,7
Harz	264,0	7,8	+8,5	243,3
Jerichower Land	116,7	3,4	+5,2	110,9
Mansfeld-Südharz	181,8	5,4	+47,6	123,2
Saalekreis	313,5	9,3	+33,2	235,3
Salzlandkreis	192,5	5,7	+12,8	170,7
Stendal	120,7	3,6	-4,8	126,8
Wittenberg	123,3	3,6	-6,4	131,8
Sachsen-Anhalt	3.383,6	100	+6,8	3.167,0

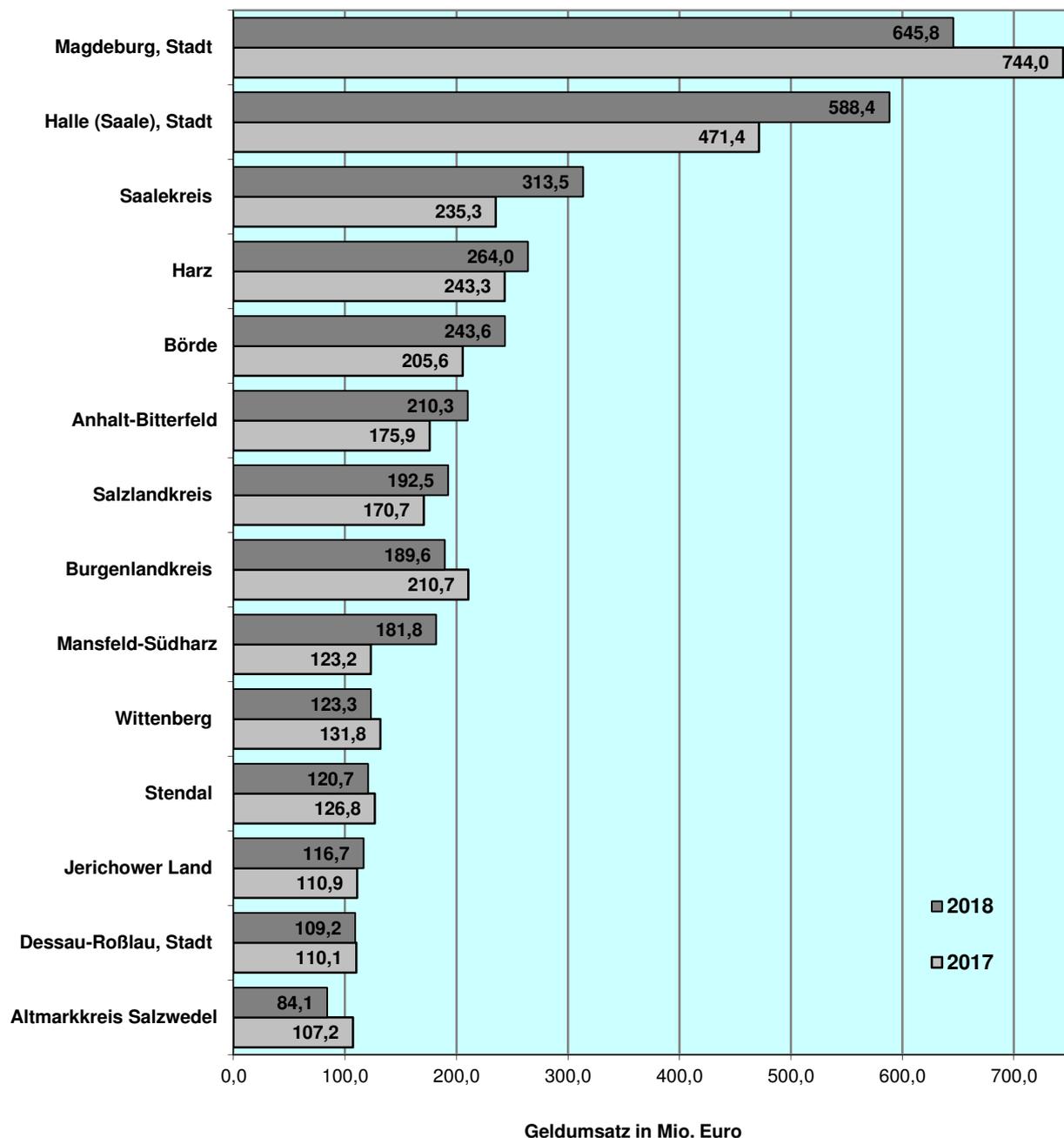
Der größte Geldumsatz wird in den beiden kreisfreien Städten Magdeburg und Halle (Saale) erzielt. Zusammen betrachtet, werden in diesen beiden Großstädten über 1,2 Milliarden Euro am Immobilienmarkt umgesetzt und damit rd. 37 % des landesweiten Transaktionsvolumens erreicht. Im Vergleich dazu ist der Geldumsatz in der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau mit einem Anteil von 3,2 % am Landesumsatz eher gering. Mit rd. 109 Millionen Euro beträgt das Transaktionsvolumen nur rd. 20 % des Umsatzes in den beiden anderen kreisfreien Städte Magdeburg und Halle (Saale). In den Landkreisen gibt es ebenfalls sehr unterschiedliche Verhältnisse. Während im Saalekreis mit über 9 %, aber auch in den Landkreisen Börde und Harz mit jeweils über 7 % vom Landesumsatz ein vergleichsweise hoher Geldumsatz erzielt wird, beträgt er etwa im Altmarkkreis Salzwedel nur 2,5 %.

Veränderung des Geldumsatzes von 2017 zu 2018



Die Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr ist in den kreisfreien Städten und Landkreisen ebenfalls ganz unterschiedlich. Selbst in den umsatzstärksten Großstädten Halle (Saale) und Magdeburg gibt es ganz unterschiedliche Tendenzen. Während in Magdeburg der Umsatz um rd. 13 % zurückgegangen ist, hat sich das Transaktionsvolumen in Halle (Saale) um fast ¼ gegenüber dem Vorjahresniveau erhöht. In den übrigen Regionen sind insbesondere die Landkreise Saalekreis und Mansfeld-Südharz auffällig. Hierbei lässt sich der um rd. 48 % gestiegene Geldumsatz im Landkreis Mansfeld-Südharz zumindest teilweise mit dem gleichfalls deutlich um über 70 % gestiegenen Flächenumsatz und den dort beschriebenen Einzelfällen erklären. Im Saalekreis erschließt sich der um rd. 1/3 höhere Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr nur durch genauere Betrachtung der einzelnen Erwerbsvorgänge. Allein der Blick auf die um 3,6 % gestiegene Anzahl der Erwerbsvorgänge oder der sogar um fast 18 % gesunkene Flächenumsatz können hier keinen Aufschluss geben. Ähnlich wie bereits beim Flächenumsatz zu beobachten war, zeigt sich auch beim Geldumsatz, dass auffällige Entwicklungen nur durch wenige Einzelfälle beeinflusst sein können.

Verteilung und Entwicklung des Geldumsatzes in den kreisfreien Städten und Landkreisen



Wie beim Flächenumsatz lässt die nähere Analyse des Immobilienmarktes erkennen, dass häufig einige wenige außergewöhnliche Objekte den Geldumsatz eines Jahres einmalig beeinflussen. Es ist daher davon auszugehen, dass sich diese in der langfristigen Betrachtung wieder auf ein nachhaltiges Niveau regulieren. Gerade im Teilmarkt der bebauten Grundstücke sind immer wieder herausragende Geldumsätze beispielsweise für Einkaufszentren, Klinikanlagen oder große Produktions-, Industrie- und Logistikimmobilien zu registrieren. So sind etwa im Saalekreis im Berichtsjahr zwei neu zu bauende Logistikimmobilien mit einem Investitionsvolumen von insgesamt über 80 Millionen Euro gehandelt worden, die den Gesamtumsatz im Berichtsjahr maßgeblich beeinflussen. Auch in der Großstadt Halle (Saale) ergibt sich das Umsatzplus im Teilmarkt der bebauten Grundstücke aus einigen wenigen innerstädtischen Wirtschaftsimmobilien, die im zweistelligen Millionenbereich gehandelt worden sind. Daraus erklärt sich im Übrigen auch das um rd. 1/5 gegenüber dem Vorjahresumsatz zurückgegangene Transaktionsvolumen bei den bebauten Grundstücken in Magdeburg. Hier war bereits im Jahr 2017 eine innerstädtische Wirtschaftsimmobilie mit über 100 Millionen gehandelt worden. Da solche Investitionssummen nicht alle Jahre vorkommen, haben sich im Berichtsjahr die Verhältnisse wieder auf ein nachhaltiges Niveau reguliert.

Verteilung des Geldumsatzes 2018 in den Teilmärkten der kreisfreien Städte und Landkreise

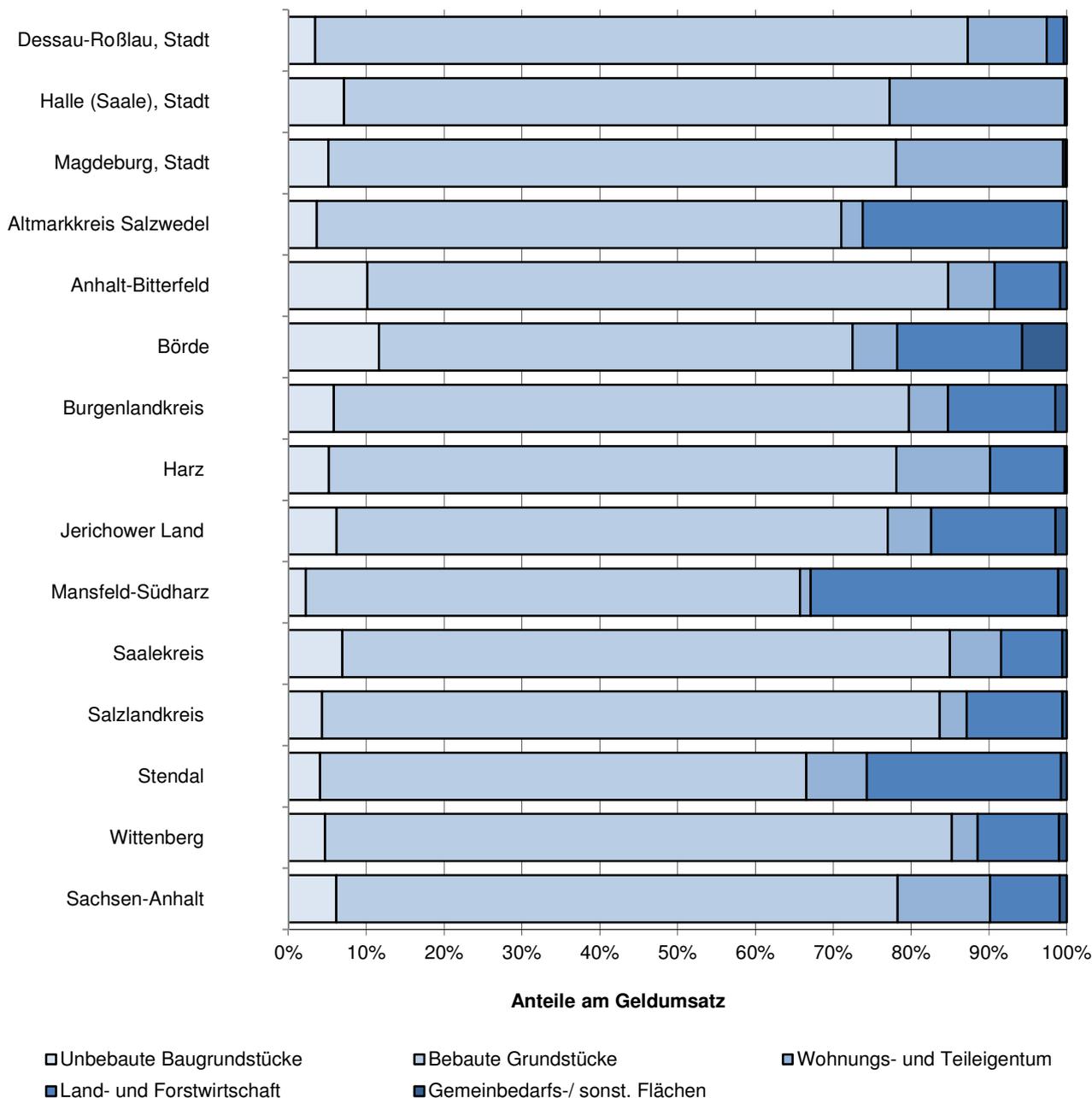
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Unbebaute Baugrundstücke		Bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum		Land- und Forst- wirtschaft		Gemeinbedarfs-/ sonst. Flächen	
	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)
Dessau-Roßlau, Stadt	3,8	-20,7	91,6	-3,0	11,1	+20,7	2,4	+58,3	0,4	+33,3
Halle (Saale), Stadt	42,2	+23,2	412,5	+16,4	132,4	+61,7	0,7	+32,8	0,7	+40,0
Magdeburg, Stadt	33,1	-21,6	470,9	-20,2	138,6	+30,5	2,1	-25,6	1,0	-56,5
Altmarkkr. Salzwedel	3,1	+6,2	56,7	-23,5	2,3	+9,5	21,6	-21,8	0,4	+0,0
Anhalt-Bitterfeld	21,4	+13,6	156,9	+29,7	12,6	+117	17,6	-37,2	1,8	-21,7
Börde	28,4	+130	148,2	+7,5	14,0	-4,1	39,2	+0,5	13,9	+672
Burgenlandkreis	11,1	+10,9	140,1	-12,4	9,5	-34,0	26,1	+3,6	2,8	+155
Harz	13,8	+7,1	192,5	+13,1	31,8	+1,0	25,3	-5,3	0,7	-66,7
Jerichower Land	7,2	-31,6	82,6	+5,6	6,5	+10,2	18,6	+25,1	1,7	+30,8
Mansfeld-Südharz	4,1	+15,1	115,4	+32,0	2,5	+0,0	57,8	+105	2,0	+25,0
Saalekreis	21,8	-22,3	244,6	+53,8	20,7	+14,4	24,5	-9,1	1,9	-40,6
Salzlandkreis	8,3	+14,6	152,8	+30,3	6,6	-7,0	23,7	-37,6	1,1	+0,0
Stendal	4,9	-12,5	75,4	-14,1	9,4	+23,7	30,1	+25,6	0,9	-50,0
Wittenberg	5,8	-25,1	99,3	-10,1	4,1	-6,8	12,9	+69,3	1,2	-25,0
Sachsen-Anhalt	209,0	+4,0	2.439,5	+4,1	402,1	+29,2	302,6	+4,0	30,5	+42,5

Daten von 2017 in der Anlage

Ansonsten zeigt die Verteilung der Geldumsätze in den regionalen und sektoralen Teilmärkten einen differenzierten Immobilienmarkt mit sehr unterschiedlichen Ausprägungen und Entwicklungen. Dominierend sind hier die beiden kreisfreien Städte Magdeburg und Halle (Saale). Sowohl bei den unbebauten Baugrundstücken, den bebauten Grundstücken und insbesondere beim Wohnungs- und Teileigentum heben sich die Geldumsätze deutlich von der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau und den Landkreisen ab. So wird etwa im Teilmarkt der bebauten Grundstücke im Altmarkkreis Salzwedel nur etwa 12 % des Geldumsatzes der Stadt Magdeburg erzielt. Beim Wohnungs- und Teileigentum ist es noch deutlicher. Hier liegt der erzielte Geldumsatz in Magdeburg rd. 60 mal höher als im Altmarkkreis. Allerdings stehen diesem eindeutigen Unterschied auch eine deutlich geringere Anzahl an Erwerbsvorgängen für das Wohnungs- und Teileigentum im Altmarkkreis gegenüber. Interessant ist in diesem Zusammenhang auch das Verhältnis des Wohnungs- und Teileigentums zu den übrigen bebauten Grundstücken in den Städten Magdeburg und Halle (Saale). So werden in beiden Städten über 70 % des Geldumsatzes der entsprechenden Stadt im Teilmarkt der bebauten Grundstücke erzielt, während die Anzahl nur bei rd. einem Drittel der insgesamt registrierten Erwerbsvorgänge liegt. So liegt die Anzahl der Erwerbsvorgänge beim Wohnungs- und Teileigentum um fast 50 % über der der bebauten Grundstücke. Allerdings ist der

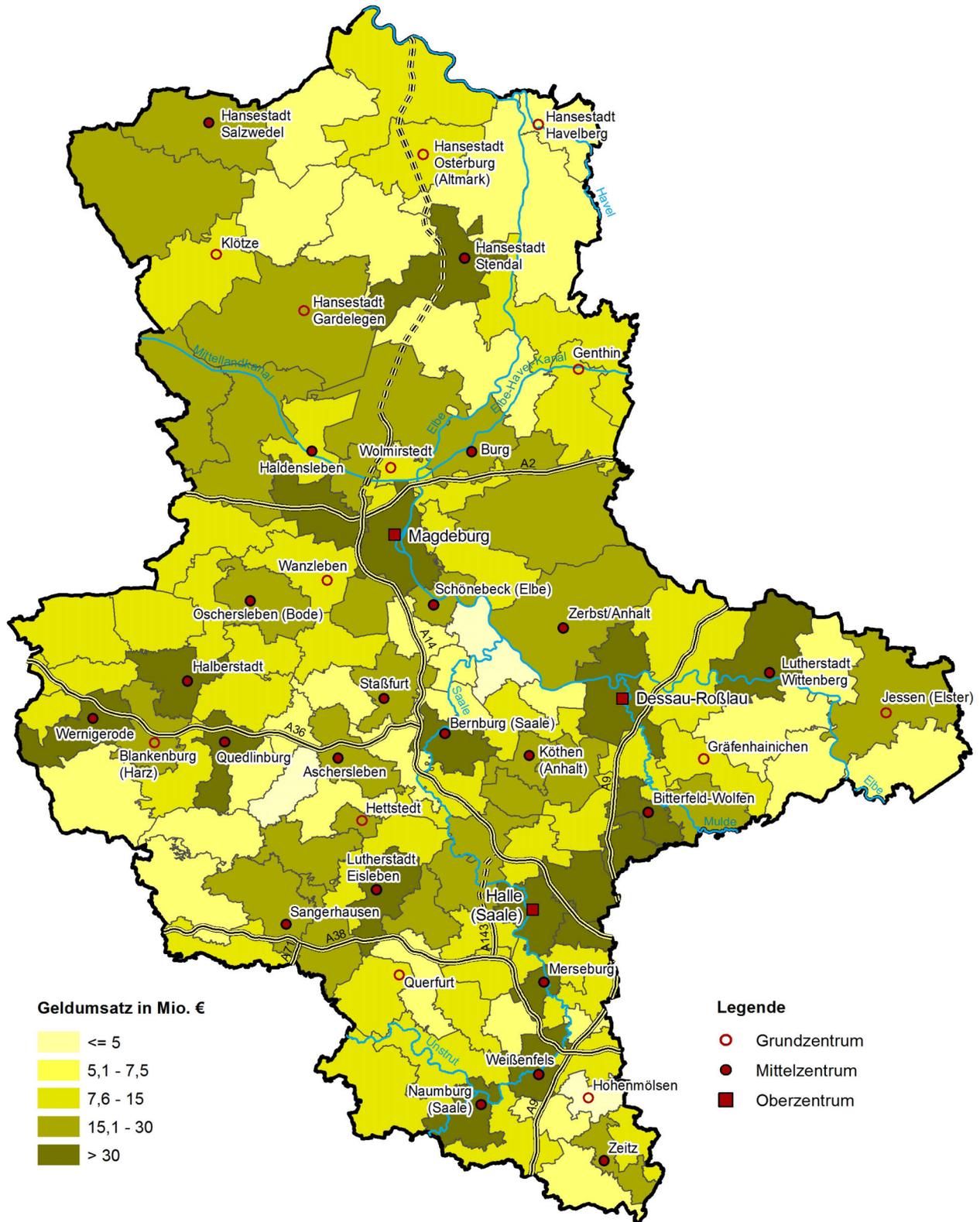
generierte Geldumsatz beim Wohnungs- und Teileigentum wiederum geringer, weil hier naturgemäß niedrigere Kaufpreise pro Erwerbsvorgang als bei den bebauten Grundstücken erzielt werden. Umgekehrte Verhältnisse zeigen sich bei den land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken. Hier sind die Geldumsätze in den Großstädten im Vergleich zu den Landkreisen erheblich geringer. Mit einem Anteil von unter 1 % in der Stadt Halle (Saale) und rd. 2 % in Magdeburg haben die land- und forstwirtschaftlichen Flächen in den kreisfreien Städten eine untergeordnete Bedeutung. In den Landkreisen liegt der Anteil der land- und forstwirtschaftlichen Flächen am Geldumsatz zwischen 10 % und 20 %, teilweise darüber. Lediglich in den Landkreisen Anhalt-Bitterfeld, Harz und Saalekreis können diese Anteile nicht generiert werden. Insgesamt zeigen sich ganz unterschiedliche Verhältnisse am Grundstücksmarkt mit einer auch ganz unterschiedlichen wirtschaftlichen Bedeutung der jeweiligen Teilmärkte an den jeweiligen Standorten.

Anteil des Geldumsatzes 2018 in den Teilmärkten der kreisfreien Städte und Landkreise



Räumliche Verteilung des Geldumsatzes im Jahr 2018

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



5.2 Teilmarktbezogene Umsatzzahlen

5.2.1 Unbebaute Baugrundstücke

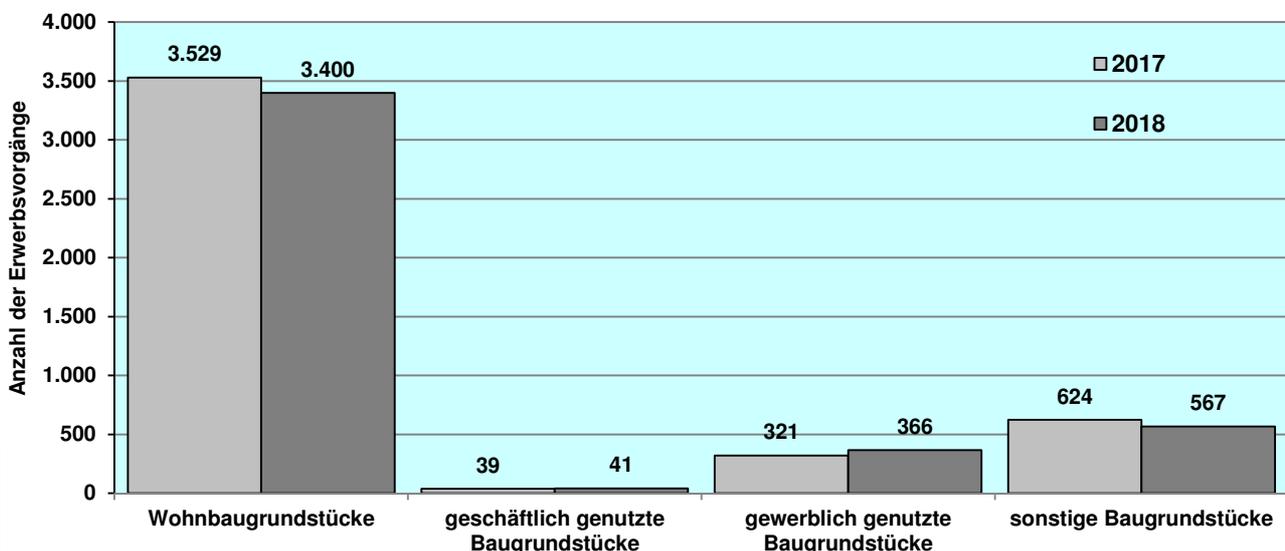
Nachstehende Übersicht zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge bei den unbebauten Baugrundstücken und ermöglicht eine differenzierte Betrachtung dieses Teilmarktes. Die insgesamt 4.374 registrierten Erwerbsvorgänge des Jahres 2018 entfallen auf folgende Grundstücksarten:

Anzahl der Erwerbsvorgänge je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Anzahl 2018	Anteil 2018 (%)	Veränderung zu 2017 (%)	Anzahl 2017
Wohnbaugrundstücke	3.400	77,7	-3,7	3.529
Geschäftlich genutzte Baugrundstücke	41	0,9	+5,1	39
Gewerblich genutzte Baugrundstücke	366	8,4	+14,0	321
Sonstige Baugrundstücke	567	13,0	-9,1	624
Summe	4.374	100,0	-3,1	4.513

Nach wie vor den größten Anteil an den gehandelten unbebauten Baugrundstücken haben die Wohnbaugrundstücke. Insgesamt werden fast 78 % der Baugrundstücke für die Nutzung „Wohnen“ gekauft. Auch wenn die Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr mit knapp 4 % leicht zurückgegangen ist, ist doch gegenüber dem Jahr 2016 eine Zunahme zu erkennen. Mit 14 % deutlich zugenommen haben die unbebauten Grundstücke für die gewerbliche Nutzung. Der Anteil an den insgesamt gehandelten unbebauten Grundstücken liegt bei rd. 8 %. Den geringsten Anteil am Gesamtumsatz haben die Baugrundstücke für eine geschäftliche Nutzung. Zu den geschäftlichen Baugrundstücken zählen Bauflächen für Wirtschaftsimmobilien wie etwa Büro- und Verwaltungsgebäude, Fachmärkte oder Discounter. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge in diesem Teilmarkt macht lediglich einen Anteil von 0,9 % der insgesamt registrierten unbebauten Baugrundstücke aus, hat sich aber in den letzten beiden Jahren verdoppelt. Eine rückläufige Entwicklung zeigt sich bei den sonstigen Baugrundstücken. Zu den sonstigen Baugrundstücken zählen insbesondere sogenannte Freizeitgrundstücke, etwa für Wochenend- oder Ferienhäuser und Bauflächen für Garagen und Stellplatznutzung. Ebenso dazugerechnet werden Sondergebiete entsprechend der Baunutzungsverordnung für großflächige Einkaufszentren auf der „grünen Wiese“ und soziale Einrichtungen in privater Trägerschaft, wie Krankenhäuser, Altenwohnheime und Schulen. Der Marktanteil dieses Teilmarktes beträgt immerhin 13 %.

Verteilung und Entwicklung der Erwerbsvorgänge in den Teilmärkten



Eine Übersicht der Gesamtumsätze im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke zeigt folgende Übersicht.

Gesamtumsätze in den Teilmärkten

Teilmarkt	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m ²)		Geldumsatz (Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2018	2017	2018	2017	2018	2017			
Wohnbaugrundstücke	3.400	3.529	3.345	3.626	127.583	127.617	-3,7	-7,7	-0,0
Geschäftlich genutzte Baugrundstücke	41	39	73	34	7.739	2.550	+5,1	+115,0	+203,5
Gewerblich genutzte Baugrundstücke	366	321	4.153	3.848	58.333	43.368	+14,0	+7,9	+34,5
Sonstige Baugrundstücke	567	624	989	950	15.387	27.371	-9,1	+4,1	-43,8
Summe/Durchschnitt	4.374	4.513	8.560	8.458	209.042	200.906	-3,1	+1,1	+4,0

Aus vorstehender Übersicht lassen sich die Veränderungen zum Vorjahr bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge sowie dem Flächen- und Geldumsatz erkennen. Dabei wird deutlich, dass die jeweiligen Entwicklungen nicht unmittelbar miteinander korreliert sind. Weder in der Tendenz noch hinsichtlich der jeweiligen Intensität lassen sich automatisch Schlussfolgerungen ableiten. So ist beispielsweise bei den Wohnbaugrundstücken zu erkennen, dass trotz einer um rd. 4 % reduzierten Anzahl von Erwerbsvorgängen und eines fast 8 % gesunkenen Flächenumsatzes, der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr stabil geblieben ist. Auffällig ist insbesondere die Entwicklung bei den geschäftlich genutzten Grundstücken. Einer um 5 % gestiegenen Anzahl von Erwerbsvorgängen steht eine Verdreifachung des Geldumsatzes gegenüber. Zur Interpretation dieser Entwicklung hat die weitere Untersuchungen ergeben, dass maßgeblich einige hochpreisige innerstädtische Baugrundstücke in der Stadt Halle (Saale) zu der deutlichen Zunahme des Geldumsatzes geführt haben. Auch bei den gewerblich genutzten Baugrundstücken hat die gestiegene Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr um fast 14 % gleichzeitig zu einem rd. 8 % höheren Flächenumsatz und einen um fast 35 % gestiegenen Geldumsatz geführt.

Die Situation in den kreisfreien Städten und Landkreisen sowie die Entwicklung zum Vorjahr stellen die folgenden Übersichten für die einzelnen Segmente dieses Teilmarktes dar.

Verteilung und Entwicklung der unbebauten Baugrundstücke in den kreisfreien Städten und Landkreisen

Kreisfreie Stadt Landkreis, Land	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m ²)		Geldumsatz (Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2018	2017	2018	2017	2018	2017			
Summe aller unbebauten Baugrundstücke									
Dessau-Roßlau, Stadt	123	85	81	104	3.751	4.732	+44,7	-22,1	-20,7
Halle (Saale), Stadt	196	263	579	474	42.148	34.208	-25,5	+22,2	+23,2
Magdeburg, Stadt	338	395	646	673	33.135	42.252	-14,4	-4,0	-21,6
Altmarkkreis Salzwedel	177	205	279	319	3.064	2.886	-13,7	-12,5	+6,2
Anhalt-Bitterfeld	378	410	1.305	1.423	21.346	18.789	-7,8	-8,3	+13,6
Börde	563	433	1.607	826	28.373	12.333	+30,0	+94,6	+130
Burgenlandkreis	427	405	719	546	11.081	9.995	+5,4	+31,7	+10,9
Harz	380	406	454	489	13.777	12.869	-6,4	-7,2	+7,1
Jerichower Land	242	307	328	572	7.254	10.577	-21,2	-42,7	-31,4
Mansfeld-Südharz	231	230	304	307	4.098	3.560	+0,4	-1,0	+15,1
Saalekreis	478	476	914	1.191	21.810	28.061	+0,4	-23,3	-22,3
Salzlandkreis	331	335	571	505	8.311	7.251	-1,2	+13,1	+14,6
Stendal	227	273	394	477	4.934	5.637	-16,8	-17,4	-12,5
Wittenberg	283	290	379	552	5.960	7.756	-2,4	-31,3	-23,2
Sachsen-Anhalt	4.374	4.513	8.560	8.458	209.042	200.906	-3,1	+1,1	+4,0

Verteilung und Entwicklung in den Teilmärkten

Kreisfreie Stadt Landkreis, Land	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m ²)		Geldumsatz (Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2018	2017	2018	2017	2018	2017			
Wohnbaugrundstücke									
Dessau-Roßlau, Stadt	102	74	58	65	3.281	4.067	+37,8	-10,8	-19,3
Halle (Saale), Stadt	153	231	177	270	25.026	27.455	-33,8	-34,4	-8,8
Magdeburg, Stadt	214	213	167	323	21.354	22.144	+0,5	-48,3	-3,6
Altmarkkreis Salzwedel	154	187	201	212	2.538	2.449	-17,6	-5,2	+3,6
Anhalt-Bitterfeld	265	302	256	293	5.905	6.938	-12,3	-12,6	-14,9
Börde	417	332	412	271	14.760	8.458	+25,6	+52,0	+74,5
Burgenlandkreis	353	325	296	268	8.371	7.617	+8,6	+10,4	+9,9
Harz	286	308	206	206	8.183	9.420	-7,1	+0,0	-13,1
Jerichower Land	211	255	225	348	6.170	7.821	-17,3	-35,3	-21,1
Mansfeld-Südharz	157	179	125	144	2.449	2.094	-12,3	-13,2	+17,0
Saalekreis	412	427	420	450	14.372	14.705	-3,5	-6,7	-2,3
Salzlandkreis	250	233	253	243	6.021	5.047	+7,3	+4,1	+19,3
Stendal	200	244	284	323	4.069	4.573	-18,0	-12,1	-11,0
Wittenberg	226	219	265	210	5.084	4.829	+3,2	+26,2	+5,3
Summe/Durchschnitt	3.400	3.529	3.345	3.626	127.583	127.617	-3,7	-7,7	-0,0
geschäftlich genutzte Baugrundstücke									
<i>Eine Darstellung für die kreisfreien Städte und Landkreise ist aufgrund der geringen Anzahl der Erwerbsvorgänge nicht möglich</i>									
Summe/Durchschnitt	41	39	73	34	7.739	2.550	+5,1	+115	+203
gewerblich genutzte Baugrundstücke									
Dessau-Roßlau, Stadt	8	4	12	33	186	546	+100	-63,6	-65,9
Halle (Saale), Stadt	17	14	367	166	8.994	2.956	+21,4	+121	+204
Magdeburg, Stadt	31	22	287	137	4.958	3.112	+40,9	+109	+59,3
Altmarkkreis Salzwedel	15	14	69	106	386	417	+7,1	-34,9	-7,4
Anhalt-Bitterfeld	29	37	1.010	1.008	14.292	9.214	-21,6	+0,2	+55,1
Börde	45	31	908	337	10.889	2.069	+45,2	+169	+426
Burgenlandkreis	23	25	396	257	2.261	2.075	-8,0	+54,1	+9,0
Harz	37	33	205	215	4.459	2.474	+12,1	-4,7	+80,2
Jerichower Land	13	8	83	155	730	1.916	+62,5	-46,5	-61,9
Mansfeld-Südharz	34	20	134	111	1.335	945	+70,0	+20,7	+41,3
Saalekreis	48	33	362	723	7.198	13.114	+45,5	-49,9	-45,1
Salzlandkreis	30	38	182	200	1.437	1.421	-21,1	-9,0	+1,1
Stendal	22	26	98	140	832	726	-15,4	-30,0	+14,6
Wittenberg	14	16	40	260	376	2.383	-12,5	-84,6	-84,2
Summe/Durchschnitt	366	321	4.153	3.848	58.333	43.368	+14,0	+7,9	+34,5
sonstige Baugrundstücke									
Dessau-Roßlau, Stadt	9	7	9	6	192	119	+28,6	+50,0	+61,3
Halle (Saale), Stadt	12	9	15	35	1.121	2.131	+33,3	-57,1	-47,4
Magdeburg, Stadt	93	155	192	210	6.823	16.667	-40,0	-8,6	-59,1
Altmarkkreis Salzwedel	7	4	8	1	124	20	+75,0	+700	+520
Anhalt-Bitterfeld	80	68	36	117	1.119	2.509	+17,6	-69,2	-55,4
Börde	99	67	253	212	2.463	1.736	+47,8	+19,3	+41,9
Burgenlandkreis	50	53	27	19	440	267	-5,7	+42,1	+64,8
Harz	52	60	41	65	1.055	920	-13,3	-36,9	+14,7
Jerichower Land	18	43	20	68	354	740	-58,1	-70,6	-52,2
Mansfeld-Südharz	38	28	41	50	269	471	+35,7	-18,0	-42,9
Saalekreis	18	13	132	12	240	200	+38,5	+1000	+20,0
Salzlandkreis	49	62	136	61	834	759	-21,0	+123	+9,9
Stendal	2	3	11	14	10	338	-33,3	-21,4	-97,0
Wittenberg	40	52	68	80	343	494	-23,1	-15,0	-30,6
Summe/Durchschnitt	567	624	989	950	15.387	27.371	-9,1	+4,1	-43,8

5.2.2 Bebaute Grundstücke

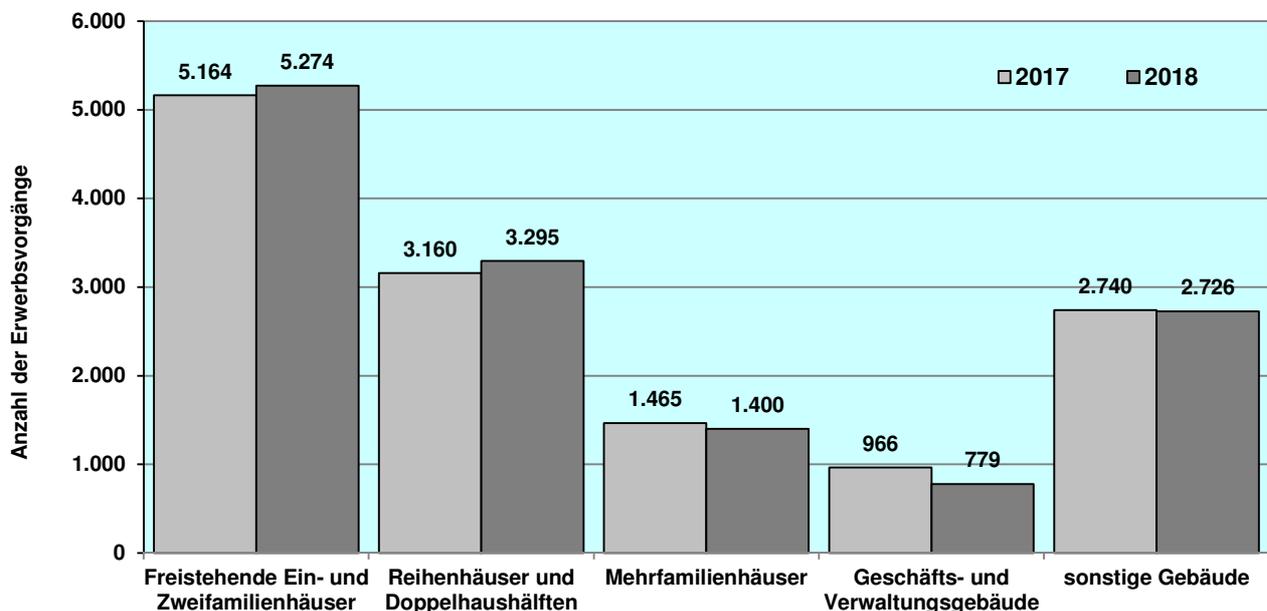
Nachstehende Übersicht zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Die im Jahr 2018 insgesamt fast 13.500 registrierten Erwerbsvorgänge entfallen auf folgende unterschiedliche Gebäudearten:

Anzahl der Erwerbsvorgänge je Gebäudeart

Gebäudearten (Teilmärkte)	Anzahl 2018	Anteil 2018 (%)	Veränderung zu 2017 (%)	Anzahl 2017
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	5.274	39,1	+2,1	5.164
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	3.295	24,5	+4,3	3.160
Mehrfamilienhäuser	1.400	10,4	-4,4	1.465
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	779	5,8	-19,4	966
Sonstige Gebäude	2.726	20,2	-0,5	2.740
Summe	13.474	100,0	-0,2	13.495

Bei den bebauten Grundstücken dominieren nach wie vor die privaten Einfamilienhäuser. Ihr Anteil an den insgesamt gehandelten bebauten Grundstücken liegt bei über 60 % und ist seit Jahren stabil. Die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser liegen in der Käuferschaft noch vor den Reihenhäusern und Doppelhaushälften. So liegt der Marktanteil bei den freistehenden Objekten bei fast 40 %, während die Reihenhäuser und Doppelhaushälften einen Anteil von rd. 25 % an den insgesamt veräußerten bebauten Grundstücken haben. Die Entwicklung zum Vorjahr zeigt bei den privaten Eigenheimen eine leicht erhöhte Nachfrage. So sind die Erwerbsvorgänge des Marktfavoriten der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr um rd. 2 %, die Anzahl bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften um rd. 4 % gestiegen. Im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser sowie der Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sind die Marktanteile deutlich geringer als beim privaten Eigenheim. Bemerkenswert ist die um rd. 19 % gesunkene Anzahl der gehandelten Geschäfts- und Verwaltungsgebäude. Der Marktanteil liegt damit bei knapp 6 %. Bei den Mehrfamilienhäusern sind die Verkaufszahlen um rd. 4 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Ihr Anteil an den insgesamt gehandelten bebauten Grundstücken liegt bei rd. 10 %. Eine weitgehend unveränderte Nachfrage lässt sich bei den sonstigen Gebäuden erkennen, bei denen die Anzahl um 0,5 % gesunken ist. Zu den sonstigen Gebäuden zählen beispielsweise Lager-, Produktions- und Freizeitgebäude ebenso wie Gebäude für Beherbergungen, wie Hotels, Gaststätten, Ferienheime oder für kulturelle und soziale Einrichtungen, wie etwa Theater, Schulen, Krankenhäuser und Altenpflegeheime.

Verteilung und Entwicklung der Erwerbsvorgänge in den Teilmärkten



Gesamtumsätze in den Teilmärkten

Teilmarkt	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m ²)		Geldumsatz (100 Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Anzahl	Fläche	Geld
	Freist. Ein- und Zweifamilienhäuser	5.274	5.164	7.408	7.067	5.362	4.591	+2,1	+4,8
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	3.295	3.160	2.284	2.053	2.768	2.440	+4,3	+11,3	+13,4
Mehrfamilienhäuser	1.400	1.465	2.067	2.607	5.984	6.179	-4,4	-20,7	-3,2
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	779	966	2.174	2.909	5.210	6.639	-19,4	-25,3	-21,5
Sonstige Gebäude	2.726	2.740	16.851	15.147	5.071	3.575	-0,5	+11,2	+41,8
Summe/Durchschnitt	13.474	13.495	30.784	29.783	24.395	23.424	-0,2	+3,4	+4,1

Aus vorstehender Übersicht lassen sich neben den Veränderungen zum Vorjahr bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge auch die Entwicklungen beim Flächen- und Geldumsatz erkennen. Auffallend sind die unterschiedlichen Entwicklungen der individuellen Wohnimmobilien und der ertragsorientierten Wohn- und Geschäftshäuser. So sind bei den privaten Eigenheimen neben der Anzahl auch beim Flächen- und beim Geldumsatz Zunahmen zu registrieren, während bei den Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden konsequent zurückgehende Umsätze zu erkennen sind. Hier hat eine um rd. 19 % reduzierte Anzahl der Erwerbsvorgänge auch zu einem nicht unerheblichen Rückgang beim Flächen- und Geldumsatz geführt. Insgesamt sind rd. ¼ des Vorjahresumsatzes bei der Fläche und rd. 1/5 weniger beim Geldumsatz erzielt worden. Bemerkenswert ist auch der deutliche Anstieg des Geldumsatzes bei den Sonstigen Gebäuden. Hier haben hochpreisige Immobilien aus den Segmenten von Produktion und Logistik zu einem Umsatzplus von fast 42 % geführt.

Die Situation in den kreisfreien Städten und Landkreisen sowie die Entwicklung zum Vorjahr stellen die folgenden Übersichten zunächst für die bebauten Grundstücke insgesamt und anschließend für die einzelnen Segmente dieses Teilmarktes dar.

Verteilung und Entwicklung der bebauten Grundstücke in den kreisfreien Städten und Landkreisen

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m ²)		Geldumsatz (100 Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Anzahl	Fläche	Geld
	Summe aller bebauten Grundstücke								
Dessau-Roßlau, Stadt	452	450	841	862	916	944	+0,4	-2,4	-3,0
Halle (Saale), Stadt	564	553	920	951	4.125	3.543	+2,0	-3,3	+16,4
Magdeburg, Stadt	743	762	1.352	1.549	4.709	5.904	-2,5	-12,7	-20,2
Altmarkkreis Salzwedel	605	645	2.670	2.717	567	741	-6,2	-1,7	-23,5
Anhalt-Bitterfeld	1.216	1.151	2.921	2.335	1.569	1.210	+5,6	+25,1	+29,7
Börde	1.205	1.149	3.534	2.819	1.482	1.379	+4,9	+25,4	+7,5
Burgenlandkreis	1.178	1.187	2.751	2.364	1.401	1.600	-0,8	+16,4	-12,4
Harz	1.548	1.536	2.376	2.804	1.925	1.702	+0,8	-15,3	+13,1
Jerichower Land	700	694	2.180	1.461	826	782	+0,9	+49,2	+5,6
Mansfeld-Südharz	1.065	1.076	2.362	2.088	1.154	874	-1,0	+13,1	+32,0
Saalekreis	1.219	1.159	2.257	2.371	2.446	1.590	+5,2	-4,8	+53,8
Salzlandkreis	1.404	1.464	2.360	3.006	1.528	1.173	-4,1	-21,5	+30,3
Stendal	734	841	2.267	2.512	754	878	-12,7	-9,8	-14,1
Wittenberg	841	828	1.993	1.944	993	1.104	+1,6	+2,5	-10,1
Sachsen-Anhalt	13.474	13.495	30.784	29.783	24.395	23.424	-0,2	+3,4	+4,1

Verteilung und Entwicklung in den Teilmärkten

Kreisfreie Stadt Landkreis, Land	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m ²)		Geldumsatz (100 Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2018	2017	2018	2017	2018	2017			
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser									
Dessau-Roßlau, Stadt	100	101	124	124	112	133	-1,0	+0,0	-15,8
Halle (Saale), Stadt	125	95	129	86	345	206	+31,6	+50,0	+67,5
Magdeburg, Stadt	225	192	182	159	518	402	+17,2	+14,5	+28,9
Altmarkkreis Salzwedel	246	293	628	676	195	206	-16,0	-7,1	-5,3
Anhalt-Bitterfeld	373	365	427	428	312	283	+2,2	-0,2	+10,2
Börde	525	495	801	766	551	505	+6,1	+4,6	+9,1
Burgenlandkreis	503	501	540	550	467	412	+0,4	-1,8	+13,3
Harz	627	572	730	676	620	544	+9,6	+8,0	+14,0
Jerichower Land	332	320	527	467	380	302	+3,8	+12,8	+25,8
Mansfeld-Südharz	515	510	754	563	320	261	+1,0	+33,9	+22,6
Saalekreis	586	565	711	648	631	519	+3,7	+9,7	+21,6
Salzlandkreis	444	473	572	625	321	307	-6,1	-8,5	+4,6
Stendal	296	333	795	847	248	234	-11,1	-6,1	+6,0
Wittenberg	377	349	488	452	342	277	+8,0	+8,0	+23,5
Summe/Durchschnitt	5.274	5.164	7.408	7.067	5.362	4.591	+2,1	+4,8	+16,8
Reihenhäuser und Doppelhaushälften									
Dessau-Roßlau, Stadt	197	181	121	116	203	169	+8,8	+4,3	+20,1
Halle (Saale), Stadt	155	160	68	77	296	277	-3,1	-11,7	+6,9
Magdeburg, Stadt	173	159	94	73	290	263	+8,8	+28,8	+10,3
Altmarkkreis Salzwedel	128	120	130	136	76	78	+6,7	-4,4	-2,6
Anhalt-Bitterfeld	407	380	280	245	295	240	+7,1	+14,3	+22,9
Börde	261	221	233	171	210	162	+18,1	+36,3	+29,6
Burgenlandkreis	126	114	70	65	117	86	+10,5	+7,7	+36,0
Harz	326	315	165	155	242	205	+3,5	+6,5	+18,0
Jerichower Land	146	133	113	109	111	90	+9,8	+3,7	+23,3
Mansfeld-Südharz	225	219	141	132	103	93	+2,7	+6,8	+10,8
Saalekreis	305	270	249	145	326	283	+13,0	+71,7	+15,2
Salzlandkreis	429	470	248	251	236	249	-8,7	-1,2	-5,2
Stendal	181	209	149	210	121	120	-13,4	-29,0	+0,8
Wittenberg	236	209	223	168	142	125	+12,9	+32,7	+13,6
Summe/Durchschnitt	3.295	3.160	2.284	2.053	2.768	2.440	+4,3	+11,3	+13,4
Mehrfamilienhäuser									
Dessau-Roßlau, Stadt	59	73	79	85	181	426	-19,2	-7,1	-57,5
Halle (Saale), Stadt	179	165	198	260	2.173	1.850	+8,5	-23,8	+17,5
Magdeburg, Stadt	149	145	203	217	1.571	1.562	+2,8	-6,5	+0,6
Altmarkkreis Salzwedel	27	34	77	136	50	69	-20,6	-43,4	-27,5
Anhalt-Bitterfeld	104	104	229	214	361	229	+0,0	+7,0	+57,6
Börde	76	94	177	241	160	210	-19,1	-26,6	-23,8
Burgenlandkreis	204	235	228	211	395	386	-13,2	+8,1	+2,3
Harz	135	149	136	214	237	312	-9,4	-36,4	-24,0
Jerichower Land	48	60	112	268	96	172	-20,0	-58,2	-44,2
Mansfeld-Südharz	52	58	166	137	54	110	-10,3	+21,2	-50,9
Saalekreis	82	83	116	117	232	221	-1,2	-0,9	+5,0
Salzlandkreis	198	152	202	292	267	262	+30,3	-30,8	+1,9
Stendal	55	71	89	128	157	190	-22,5	-30,5	-17,4
Wittenberg	32	42	55	87	50	180	-23,8	-36,8	-72,2
Summe/Durchschnitt	1.400	1.465	2.067	2.607	5.984	6.179	-4,4	-20,7	-3,2

Kreisfreie Stadt Landkreis, Land	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m ²)		Geldumsatz (100 Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2018	2017	2018	2017	2018	2017			
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude									
Dessau-Roßlau, Stadt	39	29	139	66	328	141	+34,5	+111	+133
Halle (Saale), Stadt	52	74	137	165	1.091	717	-29,7	-17,0	+52,2
Magdeburg, Stadt	66	99	302	349	1.506	2.905	-33,3	-13,5	-48,2
Altmarkkreis Salzwedel	29	50	83	192	86	157	-42,0	-56,8	-45,2
Anhalt-Bitterfeld	50	68	122	202	155	229	-26,5	-39,6	-32,3
Börde	47	58	113	144	111	245	-19,0	-21,5	-54,7
Burgenlandkreis	74	102	87	340	193	566	-27,5	-74,4	-65,9
Harz	112	109	273	241	485	334	+2,8	+13,3	+45,2
Jerichower Land	42	48	147	132	102	133	-12,5	+11,4	-23,3
Mansfeld-Südharz	51	55	289	116	464	113	-7,3	+149	+311
Saalekreis	44	72	78	231	95	387	-38,9	-66,2	-75,5
Salzlandkreis	84	87	208	171	349	169	-3,4	+21,6	+107
Stendal	48	54	93	331	115	213	-11,1	-71,9	-46,0
Wittenberg	41	61	103	229	130	330	-32,8	-55,0	-60,6
Summe/Durchschnitt	779	966	2.174	2.909	5.210	6.639	-19,4	-25,3	-21,5
sonstige Gebäude									
Dessau-Roßlau, Stadt	57	66	378	471	92	75	-13,6	-19,7	+22,7
Halle (Saale), Stadt	53	59	388	363	220	493	-10,2	+6,9	-55,4
Magdeburg, Stadt	130	167	571	751	824	772	-22,2	-24,0	+6,7
Altmarkkreis Salzwedel	175	148	1.752	1.577	160	231	+18,2	+11,1	-30,7
Anhalt-Bitterfeld	282	234	1.863	1.246	446	229	+20,5	+49,5	+94,8
Börde	296	281	2.210	1.497	450	257	+5,3	+47,6	+75,1
Burgenlandkreis	271	235	1.826	1.198	229	150	+15,3	+52,4	+52,7
Harz	348	391	1.072	1.518	341	307	-11,0	-29,4	+11,1
Jerichower Land	132	133	1.281	485	137	85	-0,8	+164	+61,2
Mansfeld-Südharz	222	234	1.012	1.140	213	297	-5,1	-11,2	-28,3
Saalekreis	202	169	1.103	1.230	1.162	180	+19,5	-10,3	+546
Salzlandkreis	249	282	1.130	1.667	355	186	-11,7	-32,2	+90,9
Stendal	154	174	1.141	996	113	121	-11,5	+14,6	-6,6
Wittenberg	155	167	1.124	1.008	329	192	-7,2	+11,5	+71,4
Summe/Durchschnitt	2.726	2.740	16.851	15.147	5.071	3.575	-0,5	+11,2	+41,8

5.2.3 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

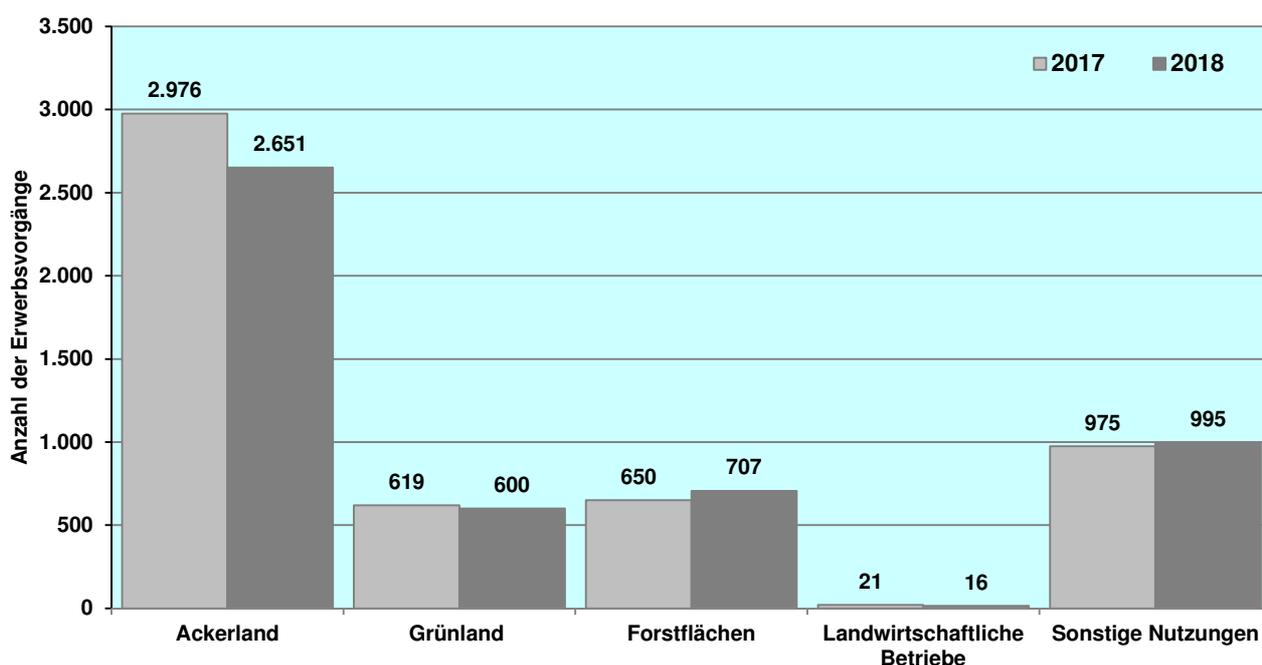
Nachstehende Übersicht zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke. Die insgesamt 4.969 registrierten Erwerbsvorgänge entfallen auf folgende unterschiedliche Grundstücksarten:

Anzahl der Erwerbsvorgänge je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Anzahl 2018	Anteil 2018 (%)	Veränderung zu 2017 (%)	Anzahl 2017
Ackerland	2.651	53,4	-10,9	2.976
Grünland	600	12,1	-3,1	619
Forstflächen	707	14,2	+8,8	650
Landwirtschaftliche Betriebe	16	0,3	-23,8	21
Sonstige Nutzungen	995	20,0	+2,1	975
Summe	4.969	100	-5,2	5.241

Nachdem in den Vorjahren die Umsätze bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken bereits kontinuierlich abgenommen haben, hat sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge im Berichtsjahr 2018 weiter um rd. 5 % reduziert. Die Anteile der einzelnen Grundstücksarten haben sich allerdings nur wenig verändert und sind seit Jahren stabil. Ackerflächen haben in diesem Teilmarkt den größten Marktanteil. Insgesamt sind von den fast 5.000 im Berichtsjahr 2018 veräußerten land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken über 53 % Ackerland. Deutlich weniger Erwerbsvorgänge werden bei der Grundstücksart Grünland registriert. Der Marktanteil gehandelter Grünlandflächen liegt im Jahr 2018 bei rd. 12 % und ist damit inzwischen kleiner als der Teilmarkt der Forstflächen. Nach einer Zunahme der Erwerbsvorgänge um fast 9 % bei gleichzeitiger Abnahme in anderen Marktsegmenten haben die Forstflächen inzwischen einen Anteil von über 14 % an den insgesamt veräußerten land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Einen beachtlichen Anteil haben auch die Grundstücke mit sonstigen Nutzungen. Hierunter sind insbesondere das Wechselland, Flächen für Dauer- oder Sonderkulturen sowie Geringstland und Unlandflächen zu verstehen. Hier liegt der Marktanteil bei immerhin 20 %. Die deutlichsten Veränderungen gegenüber dem Vorjahr sind bei den landwirtschaftlichen Betrieben zu registrieren. Hier sind fast ¼ weniger Erwerbsvorgänge beurkundet worden. Bei dieser Grundstücksart werden die Verkäufe von ganzen Höfen erfasst. Hinsichtlich der Anzahl der Erwerbsvorgänge fällt der Marktanteil mit unter 1 % kaum ins Gewicht.

Verteilung und Entwicklung der Erwerbsvorgänge in den Teilmärkten



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

Anteil der Marktteilnehmer 2018 in den kreisfreien Städten und Landkreisen

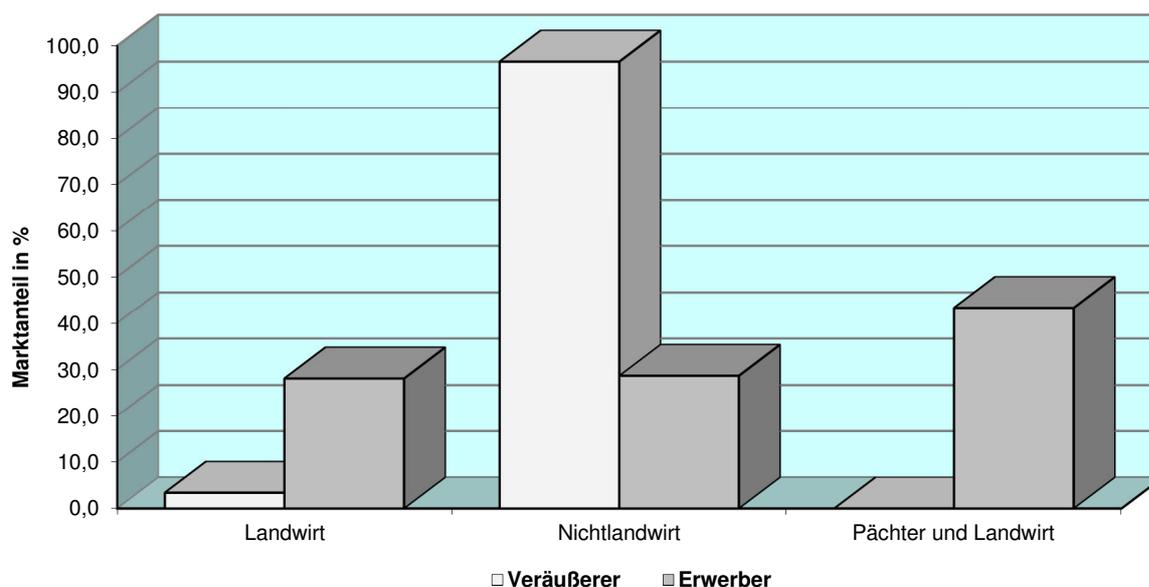
Anteil der Marktteilnehmer (%)	Landwirt		Nichtlandwirt		Pächter und Landwirt	
	Verkauf	Ankauf	Verkauf	Ankauf	Verkauf	Ankauf
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land						
Dessau-Roßlau, Stadt	5,6	50,0	94,4	0,0	0,0	50,0
Halle (Saale), Stadt	0,0	25,0	100,0	25,0	0,0	50,0
Magdeburg, Stadt	0,0	20,8	100,0	66,7	0,0	12,5
Altmarkkreis Salzwedel	5,4	25,7	94,6	54,3	0,0	20,0
Anhalt-Bitterfeld	3,8	26,7	96,2	15,7	0,0	57,6
Börde	3,8	32,6	96,2	27,4	0,0	40,0
Burgenlandkreis	1,8	17,6	98,2	20,7	0,0	61,7
Harz	4,0	22,1	96,0	35,4	0,0	42,5
Jerichower Land	2,4	42,2	97,6	15,6	0,0	42,2
Mansfeld-Südharz	2,6	25,3	97,4	27,5	0,0	47,1
Saalekreis	3,7	53,5	96,3	32,2	0,0	14,3
Salzlandkreis	4,7	11,1	95,3	42,4	0,0	46,5
Stendal	2,4	27,5	97,6	46,3	0,0	26,3
Wittenberg	3,2	29,5	96,8	16,6	0,0	53,9
Sachsen-Anhalt	3,4	28,1	96,6	28,6	0,0	43,3

Daten von 2017 in der Anlage

Bei den in diesem Kapitel dargestellten Umsätzen und der Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Marktteilnehmer ist zu berücksichtigen, dass hier die Umsatzzahlen sämtlicher am Markt getätigter An- und Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken dargestellt werden. Dazu gehören zum Beispiel die Ankäufe der öffentlichen Hand für eine künftige öffentliche Zweckbestimmung ebenso, wie die Verkäufe von ehemals volkseigenen land- und forstwirtschaftlichen Flächen durch die BVVG als Privatisierungsstelle des Bundes. Somit enthält die Gesamtzahl der dargestellten Erwerbsvorgänge auch die Flächenverkäufe nach dem modifizierten Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) und der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV).

Vorstehende Darstellung unterscheidet nach aktiven Landwirten und Nichtlandwirten. Bei den Letzteren sind die privaten und institutionellen Nichtlandwirte und die öffentlichen Körperschaften zusammengefasst. Auf eine differenzierte Darstellung der Marktteilnehmer nach Privatpersonen, Gesellschaften, öffentliche Hand u.ä. wird verzichtet. Grundstücksmarktbeobachtungen zeigen, dass die Marktteilnehmer teilweise unterschiedliche Kaufpreise am Markt realisieren, die auch von besonderen Verhältnissen und Interessen beeinflusst sein können. Zusammenfassend lässt sich erkennen, dass die aktiven Landwirte nur in Ausnahmefällen als Anbieter am Bodenmarkt auftreten. Die Verkäuferseite wird zu fast 97 % von den Nichtlandwirten verkörpert. Hierbei kann es sich sowohl um private Nichtlandwirte, die etwa durch Erbschaft oder Übertragung von Bodenreformland zu Eigentümern landwirtschaftlicher Flächen geworden sind oder auch die institutionellen Nichtlandwirte, wie die BVVG oder die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt handeln. Bei den Käufern fällt der verhältnismäßig hohe Anteil der Nichtlandwirte von immerhin fast 29 % auf. Dies ist einerseits darauf zurückzuführen, dass in der vorstehenden Gesamtzahl der Erwerbsvorgänge auch die land- und forstwirtschaftlichen Flächen enthalten sind, die von der öffentlichen Hand für eine künftige öffentliche Zweckbestimmung erworben werden. Bund, Land, Landkreise und Gemeinden sind bei den „Nichtlandwirten“ als Marktteilnehmer subsumiert. Darüber hinaus ist zunehmend auch eine Bodennachfrage durch außerlandwirtschaftliche Investoren zu beobachten. Dennoch haben die Landwirte auf der Käuferseite mit über 71 % den größten Anteil. Während die Landwirte ohne vorherigen Pachtvertrag rd. 28 % der Käufer darstellen, bestand bei rd. 43 % der Landwirte bei Ankauf der Fläche bereits ein Pachtvertrag.

Anteil der Marktteilnehmer 2018



Gesamtumsätze in den Teilmärkten

Teilmarkt	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m ²)		Geldumsatz (100 Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Anzahl	Fläche	Geld
	Ackerland	2.651	2.976	84.813	91.083	1.828	1.847	-10,9	-6,9
Grünland	600	619	9.092	8.301	68	60	-3,1	+9,5	+12,7
Forstflächen	707	650	32.886	36.791	238	212	+8,8	-10,6	+12,5
Landwirtschaftl. Betriebe	16	21	11.123	9.808	143	78	-23,8	+13,4	+83,0
Sonstige Nutzungen	995	975	70.088	61.597	749	712	+2,1	+13,8	+5,2
Summe/Durchschnitt	4.969	5.241	208.002	207.580	3.026	2.910	-5,2	+0,2	+4,0

Verteilung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke in den kreisfreien Städten und Landkreisen

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd m ²)		Geldumsatz (Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Anzahl	Fläche	Geld
	Summe aller land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke								
Dessau-Roßlau, Stadt	40	64	1.956	2.165	2.398	1.515	-37,5	-9,7	+58,3
Halle (Saale), Stadt	22	14	280	368	680	512	+57,1	-23,9	+32,8
Magdeburg, Stadt	33	36	807	939	2.119	2.848	-8,3	-14,1	-25,6
Altmarkkreis Salzwedel	456	455	26.185	34.541	21.647	27.671	+0,2	-24,2	-21,8
Anhalt-Bitterfeld	281	325	17.241	15.394	17.610	28.058	-13,5	+12,0	-37,2
Börde	532	587	19.950	22.175	39.169	38.960	-9,4	-10,0	+0,5
Burgenlandkreis	380	434	14.352	18.668	26.113	25.200	-12,4	-23,1	+3,6
Harz	571	522	13.311	12.980	25.272	26.677	+9,4	+2,6	-5,3
Jerichower Land	378	398	17.182	13.632	18.625	14.892	-5,0	+26,0	+25,1
Mansfeld-Südharz	560	617	27.947	18.034	57.824	28.167	-9,2	+55,0	+105
Saalekreis	360	365	11.357	14.342	24.493	26.946	-1,4	-20,8	-9,1
Salzlandkreis	377	527	10.360	15.731	23.671	37.934	-28,5	-34,1	-37,6
Stendal	452	425	28.176	25.109	30.102	23.975	+6,4	+12,2	+25,6
Wittenberg	527	472	18.898	13.502	12.901	7.618	+11,7	+40,0	+69,3
Sachsen-Anhalt	4.969	5.241	208.002	207.580	302.624	290.973	-5,2	+0,2	+4,0

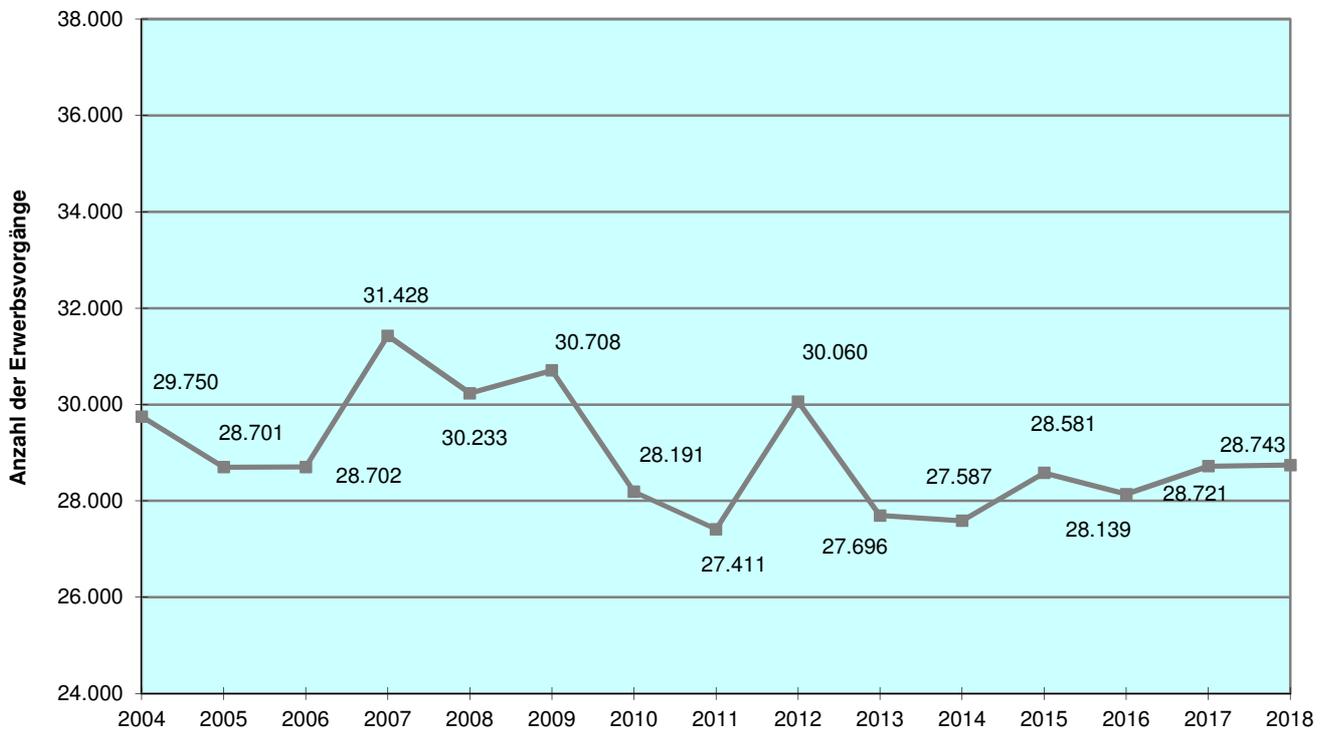
Verteilung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke nach Teilmärkten

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd m ²)		Geldumsatz (Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2018	2017	2018	2017	2018	2017			
Ackerland									
Dessau-Roßlau, Stadt	18	28	367	446	415	465	-35,7	-17,7	-10,8
Halle (Saale), Stadt	14	5	214	123	601	236	+180	+74,0	+155
Magdeburg, Stadt	19	24	695	760	2.050	2.504	-20,8	-8,6	-18,1
Altmarkkreis Salzwedel	122	156	4.035	5.619	5.492	8.241	-21,8	-28,2	-33,4
Anhalt-Bitterfeld	158	197	5.460	8.970	9.436	18.731	-19,8	-39,1	-49,6
Börde	340	348	11.828	10.623	30.189	26.318	-2,3	+11,3	+14,7
Burgenlandkreis	242	261	6.635	9.429	14.454	20.280	-7,3	-29,6	-28,7
Harz	351	328	7.356	7.214	19.223	17.913	+7,0	+2,0	+7,3
Jerichower Land	151	182	6.296	6.143	9.841	9.042	-17,0	+2,5	+8,8
Mansfeld-Südharz	344	431	14.315	8.309	35.319	14.368	-20,2	+72,3	+146
Saalekreis	268	257	9.480	12.776	23.027	25.417	+4,3	-25,8	-9,4
Salzlandkreis	305	429	8.821	11.365	22.220	29.829	-28,9	-22,4	-25,5
Stendal	132	160	4.375	5.519	6.160	8.495	-17,5	-20,7	-27,5
Wittenberg	187	170	4.936	3.787	4.355	2.893	+10,0	+30,3	+50,5
Sachsen-Anhalt	2.651	2.976	84.813	91.083	182.782	184.732	-10,9	-6,9	-1,1
Grünland									
Dessau-Roßlau, Stadt	5	11	75	221	45	112	-54,5	-66,1	-59,8
Halle (Saale), Stadt	0	1	0	3	0	1	-100,0	-100,0	-100,0
Magdeburg, Stadt	3	2	15	31	21	21	+50,0	-51,6	+0,0
Altmarkkreis Salzwedel	55	54	1.760	778	1.383	509	+1,9	+126	+172
Anhalt-Bitterfeld	33	43	360	432	196	338	-23,3	-16,7	-42,0
Börde	55	63	1.303	822	1.024	780	-12,7	+58,5	+31,3
Burgenlandkreis	24	39	166	339	159	313	-38,5	-51,0	-49,2
Harz	89	70	1.024	691	800	425	+27,1	+48,2	+88,2
Jerichower Land	63	65	1.311	1.643	894	1.351	-3,1	-20,2	-33,8
Mansfeld-Südharz	63	48	560	547	366	355	+31,3	+2,4	+3,1
Saalekreis	13	23	117	410	104	337	-43,5	-71,5	-69,1
Salzlandkreis	23	22	90	116	162	141	+4,5	-22,4	+14,9
Stendal	63	66	1.362	1.156	1.129	828	-4,5	+17,8	+36,4
Wittenberg	111	112	949	1.112	497	506	-0,9	-14,7	-1,8
Sachsen-Anhalt	600	619	9.092	8.301	6.780	6.017	-3,1	+9,5	+12,7
Forstflächen									
Dessau-Roßlau, Stadt	7	12	99	566	39	182	-41,7	-82,5	-78,6
Halle (Saale), Stadt	3	2	7	41	10	10	+50,0	-82,9	+0,0
Magdeburg, Stadt	9	3	94	26	44	15	+200	+262	+193
Altmarkkreis Salzwedel	117	100	7.069	12.012	3.231	5.743	+17,0	-41,2	-43,7
Anhalt-Bitterfeld	44	49	1.159	1.403	649	617	-10,2	-17,4	+5,2
Börde	61	61	2.423	3.632	2.084	930	+0,0	-33,3	+124
Burgenlandkreis	40	69	2.242	5.792	2.109	507	-42,0	-61,3	+316
Harz	38	36	608	1.464	378	1.055	+5,6	-58,5	-64,2
Jerichower Land	86	82	2.874	2.354	2.723	977	+4,9	+22,1	+179
Mansfeld-Südharz	36	42	724	5.307	630	9.167	-14,3	-86,4	-93,1
Saalekreis	28	14	470	204	120	73	+100	+130	+64,4
Salzlandkreis	13	13	509	277	43	44	+0,0	+83,8	-2,3
Stendal	114	71	8.222	1.455	7.935	736	+60,6	+465	+978
Wittenberg	111	96	6.386	2.258	3.809	1.104	+15,6	+183	+245
Sachsen-Anhalt	707	650	32.886	36.791	23.804	21.160	+8,8	-10,6	+12,5

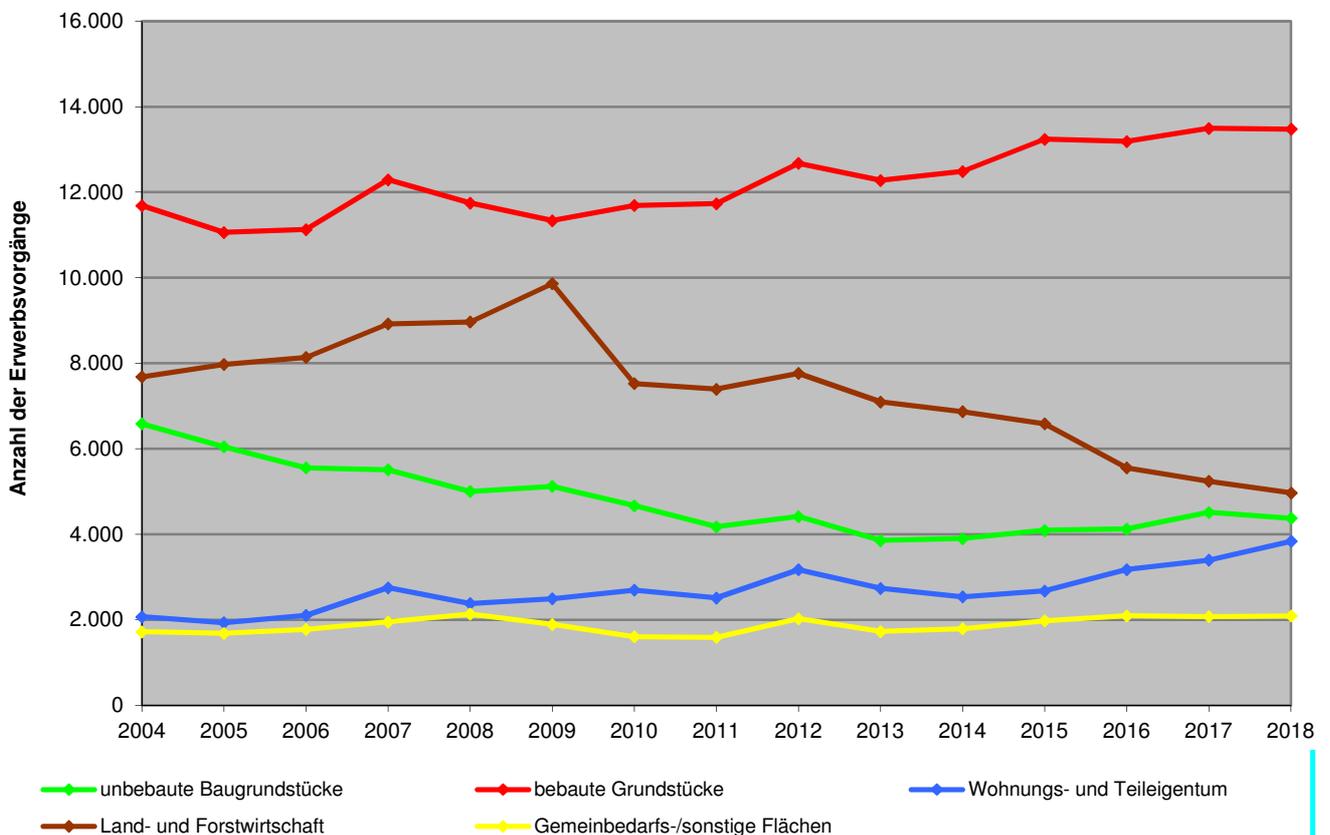
5.3 Entwicklung der Umsatzzahlen

5.3.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Entwicklung insgesamt

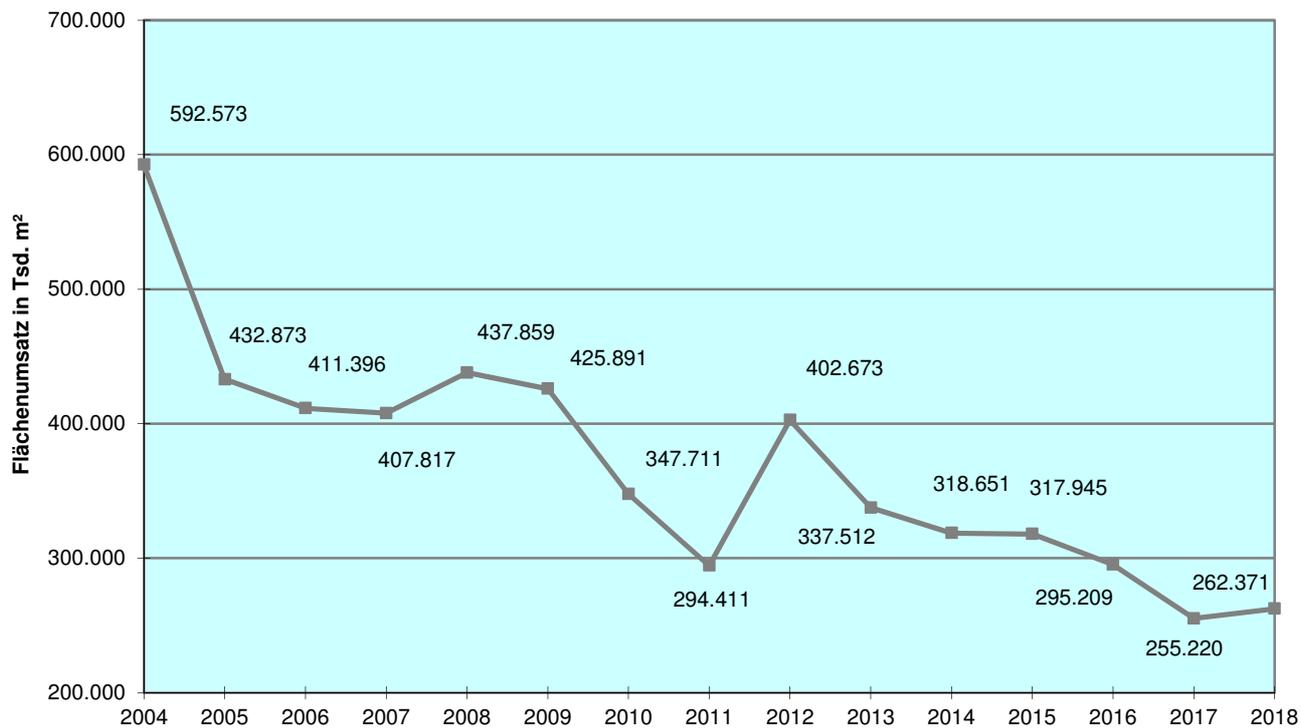


Entwicklung in den Teilmärkten

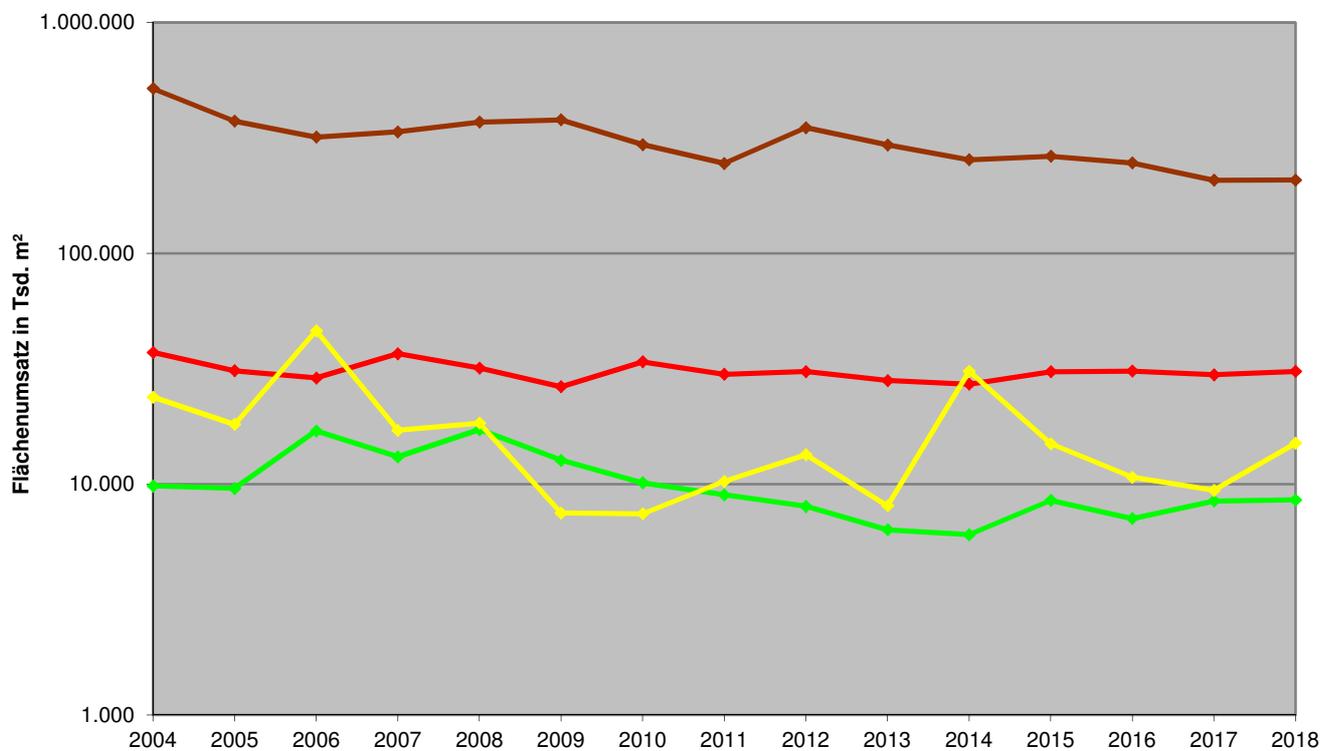


5.3.2 Flächenumsatz

Entwicklung insgesamt



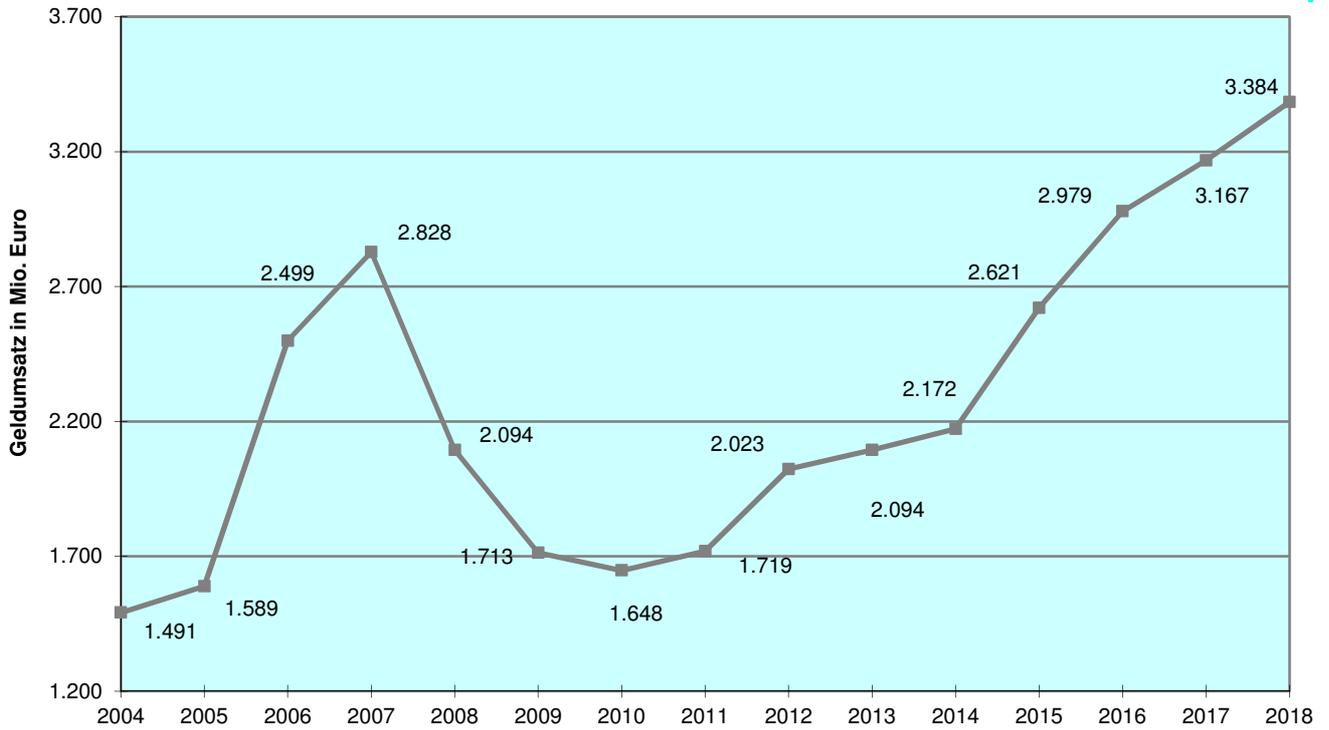
Entwicklung in den Teilmärkten



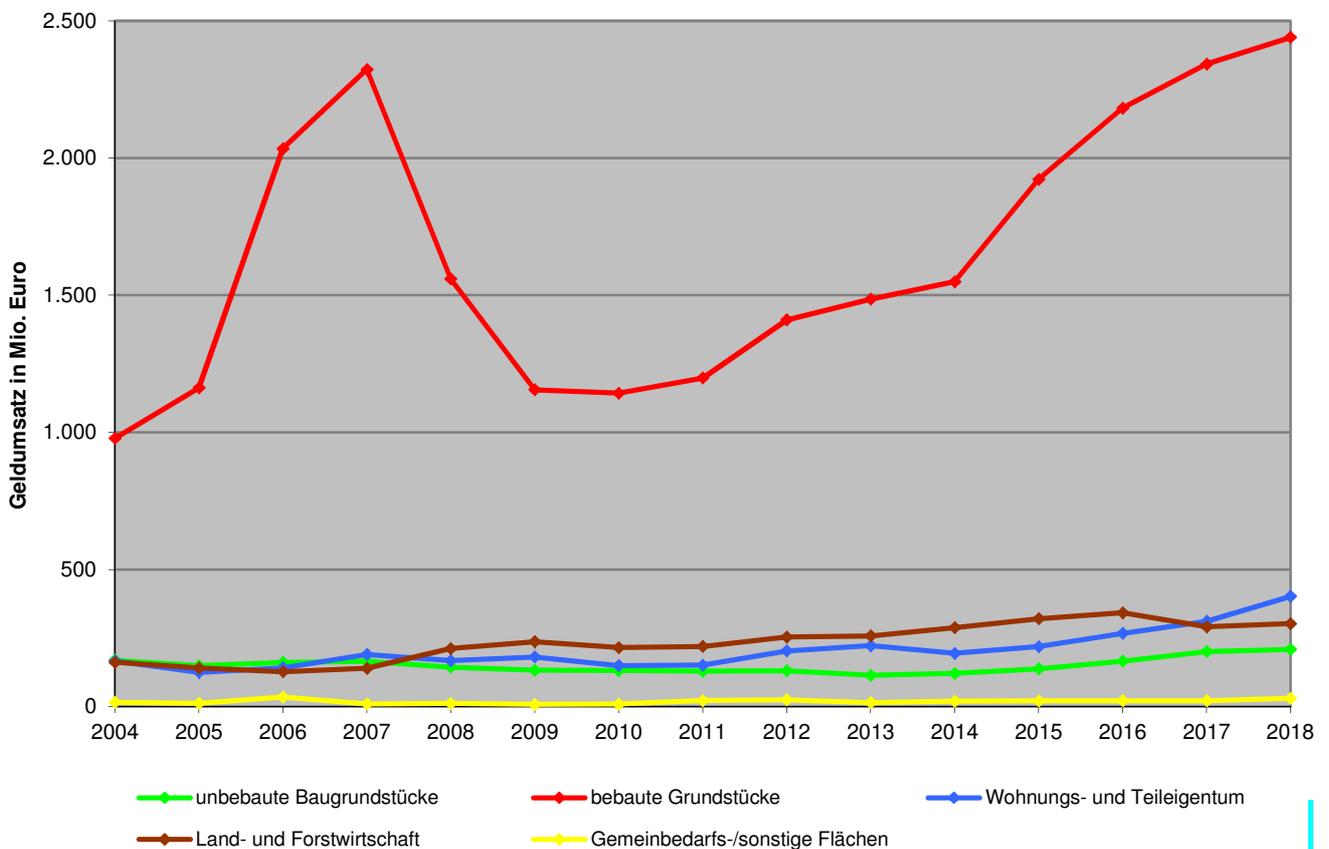
◆ unbebaute Baugrundstücke
 ◆ bebaute Grundstücke
 ◆ Land- und Forstwirtschaft
 ◆ Gemeinbedarfs-/sonstige Flächen

5.3.3 Geldumsatz

Entwicklung insgesamt



Entwicklung in den Teilmärkten



5.4 Gesamtbetrachtung

Seit 1991 wurden im Land Sachsen-Anhalt rund **945.000 Erwerbsvorgänge** mit einem Flächenumsatz von **10,2 Milliarden m²** und einem Geldumsatz von **71,3 Milliarden Euro** registriert.

Berichtsjahr	Erwerbsvorgänge (Anzahl)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Flächenumsatz (Tsd. m ²)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Geldumsatz (Mio. €)	Veränderung zum Vorjahr (%)
1991	15.479		103.481		699	
1992	30.117	+ 95	197.436	+ 91	1.851	+ 165
1993	42.360	+ 41	239.789	+ 21	3.233	+ 75
1994	42.549	0	233.610	- 3	3.963	+ 23
1995	45.855	+ 8	282.246	+ 21	4.268	+ 8
1996	49.605	+ 8	306.180	+ 8	4.341	+ 2
1997	50.592	+ 2	409.005	+ 34	5.169	+ 19
1998	46.512	- 8	506.192	+ 24	3.401	- 34
1999	43.821	- 6	363.899	- 28	3.233	- 5
2000	40.619	- 7	366.894	+ 1	2.042	- 37
2001	36.592	-10	419.307	+ 14	1.786	- 13
2002	33.952	- 7	562.391	+ 34	1.671	- 6
2003	32.293	- 5	688.739	+ 22	1.658	- 1
2004	29.750	- 8	592.573	- 14	1.491	- 10
2005	28.701	-4	432.873	-27	1.589	+ 7
2006	28.702	0	411.396	- 5	2.499	+ 57
2007	31.490	+ 10	403.717	- 2	2.827	+ 13
2008	30.233	- 4	437.875	+ 8	2.084	- 26
2009	30.708	+ 2	425.891	- 3	1.713	- 18
2010	28.191	- 8	347.711	- 18	1.648	- 4
2011	27.411	- 3	294.411	- 15	1.719	+ 4
2012	30.060	+ 10	402.673	+ 37	2.023	+ 18
2013	27.696	- 8	337.513	- 16	2.094	+ 4
2014	27.587	0	318.651	- 6	2.172	+ 4
2015	28.581	+ 4	317.945	0	2.621	+ 21
2016	28.139	- 2	295.209	- 7	2.979	+ 14
2017	28.721	+ 2	255.220	- 14	3.167	+ 6
2018	28.743	0	262.371	+ 3	3.384	+ 7
Summe	945.059		10.215.198		71.325	

Der Immobilienmarkt im Land Sachsen-Anhalt hat in den ersten Jahren nach der deutschen Wiedervereinigung eine kontinuierliche Aufwärtsentwicklung erfahren. Bis zum Jahr 1997 war ein erhöhter Absatz zu registrieren, der vor allem von steuerlichen Gesichtspunkten geprägt war. Danach ließen die wesentlich reduzierten steuerlichen Investitionsanreize sowie die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung die Umsatzzahlen sinken. Besonderheiten in den regionalen und sektoralen Teilmärkten führten seitdem 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 in den Jahren 2006 und 2007 zu enormen Zuwächsen geführt hat. Im Zuge der globalen Finanzkrise haben sich die Umsätze wieder reduziert. Während sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge und der Flächenumsatz in den vergangenen Jahren ungleichmäßig entwickelt haben, gibt es beim Geldumsatz seit 2011 erneut jährliche Steigerungen. Im Berichtsjahr 2018 ist das Investitionsvolumen erneut um rd. 7 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Insgesamt wurden im Jahr 2018 fast 3,4 Milliarden Euro auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt umgesetzt.

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 regionalen und sektoralen Teilmärkten 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 des Gutachterausschusses ist daher grundsätzlich zu trennen nach erschließungsbeitragspflichtigen und erschließungsbeitragsfreien Grundstücken.

Das klassische Erschließungs- und Erschließungsbeitragsrecht wird im Baugesetzbuch geregelt und ist eine Zusammenfassung einer Vielzahl von Tatbeständen, die insgesamt das Ziel haben, die Bebaubarkeit eines Grundstückes durch die dafür erforderliche verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung zu sichern. Hierzu gehört das Heranführen der allgemeinen Erschließungseinrichtungen an das Grundstück mit der Möglichkeit der Schaffung des konkreten Anschlusses an diese Einrichtungen ebenso, wie die konkrete Einzelversorgung und die Kompensierung von Eingriffen in Natur und Landschaft durch Ausgleichsmaßnahmen. Die Grundlagen für das Recht zur Einforderung der anteiligen Kosten ergeben sich neben dem BauGB, aus dem Landesrecht in Form des Kommunalabgabengesetzes (KAG-LSA). Die erschließungsbeitragspflichtigen Anlagen nach dem BauGB sind in § 127 Absatz 2 erwähnt. Hierzu gehören insbesondere die öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze. Hierfür haben die Gemeinden zur Deckung ihres Aufwandes für die erstmalige Herstellung derartiger Anlagen gemäß § 127 Absatz 1 BauGB Erschließungsbeiträge zu erheben. Im § 127 Absatz 4 BauGB sind die wichtigsten Erschließungsanlagen genannt, die nicht der Erschließungsbeitragspflicht nach dem BauGB unterliegen. Hierzu gehören Anlagen zur Ableitung des Abwassers sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser. Da diese Anlagen aber auch zu den Erschließungsanlagen gehören, ist sicherzustellen, dass ein zu bebauendes Grundstück auch mit diesen Einrichtungen und Anschlussmöglichkeiten versorgt ist. Hierfür sind Abgaben (Beiträge, Gebühren) nach dem KAG-LSA zu erheben. Die Kostenheranziehung erfolgt nicht durch die Gemeinde, sondern durch den jeweiligen Versorgungsträger nach dem geltenden Landesrecht. Zusätzlich fallen Kostenerstattungsbeträge 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:

Erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig und abgabepflichtig nach BauGB und KAG-LSA	=	Für das Grundstück können noch Erschließungsbeiträge i.S. des § 127 Absatz 2 BauGB, Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz Sachsen-Anhalt sowie Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB erhoben werden.
Erschließungsbeitragsfrei und kostenerstattungsbetragsfrei nach BauGB und KAG-LSA	=	Für das Grundstück werden Erschließungsbeiträge i.S. des § 127 Absatz 2 BauGB, Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz Sachsen-Anhalt sowie Kostenerstattungsbeträge 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, Abgaben nach Kommunalabgabengesetz aber noch zu erheben sind. Diese anteilig enthaltenen Beiträge und Kosten können sehr unterschiedlich sein und sind ohne die genaue Kenntnis der jeweils enthaltenen Erschließungsanlagen wenig aussagekräftig. In diesen Fällen werden daher, soweit möglich, die noch anfallenden oder bereits gezahlten Kosten als Zu- oder Abschläge am Kaufpreis berücksichtigt, um so einen eindeutigen erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand beschreiben zu können. Diese Verfahrensweise ist auch deshalb erforderlich, da die vom Gutachterausschuss zu ermittelnden Bodenrichtwerte grundsätzlich entweder für den erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtigen und abgabepflichtigen oder -freien Zustand ermittelt werden.

Neben dem erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Zustand wird in den folgenden Übersichten der Grundstücksmarkt für unbebaute Baugrundstücke in unterschiedlichen Lagen dargestellt. Hierfür erfolgt zunächst eine Differenzierung des Marktes in die unter Kapitel 4.7 beschriebenen Regionstypen.

Für eine bessere Vergleichbarkeit im Land hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte darüber hinaus **Übersichten über die Bodenrichtwerte typischer Orte** zum Stichtag 31.12.2018 beschlossen. Diese typischen Grundstückswerte werden für Bauflächen und Baugebiete entsprechend ihrer allgemeinen oder besonderen Art der baulichen Nutzung gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Bei den Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau und den Geschosswohnungsbau wird dazu, soweit möglich, nach guten, mittleren und mäßigen Lagen gegliedert. Bei den gemischt genutzten Bauflächen geben die Übersichten über die Bodenrichtwerte typischer Orte einen Überblick über das Preisniveau von Dorf-, Misch- und Kerngebieten. Die gewerblich genutzten Bauflächen werden differenziert nach Gewerbe- und Industriegebieten.

Bei den nachfolgend dargestellten und beschriebenen Nutzungsarten wird die jeweilige Übersicht der Bodenrichtwerte typischer Orte für die der Art der baulichen Nutzung entsprechenden Bauflächen sowohl als Tabelle als auch in einer grafischen Übersicht veröffentlicht. Die angegebenen Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureife Grundstücke, bei denen keine Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen mehr erhoben werden oder bei denen die Erschließungsbeiträge bereits gezahlt worden sind (erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG-LSA).

Bei der Auswahl der Orte sind insbesondere solche Gemeinden berücksichtigt, die für die Struktur eines Gebietes kennzeichnend sind. Unterstützend ist die zentralörtliche Gliederung, wie sie in den Raumordnungsplänen festgelegt worden ist, herangezogen worden. Für die Charakterisierung werden u.a. die folgenden Abkürzungen für die in den Raumordnungsplänen angegebenen Zentralitätsstufen verwendet:

O	=	Oberzentrum
M/O	=	Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums
M	=	Mittelzentrum
G/M	=	Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums
G	=	Grundzentrum

Darüber hinaus wird das durchschnittliche Preisniveau von Bauflächen für die jeweilige Art der baulichen Nutzung auf Basis der Verbandsgemeinden und Einheitsgemeinden graphisch dargestellt. Hierfür werden aus den vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerten sogenannte **generalisierte Bodenrichtwerte** abgeleitet. Die Generalisierung erfolgt durch die Zusammenfassung mehrerer Bodenrichtwertzonen mit der gleichen Art der baulichen Nutzung innerhalb einer Verbandsgemeinde oder Einheitsgemeinde. Dabei wird für die Gesamtheit dieser Zonen ein generalisierter Bodenrichtwert ermittelt, der die tatsächlichen Bodenwertverhältnisse in einem 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. Dabei ist eine differenzierte Aussage in den einzelnen Regionen nur für die erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien sowie abgabefreien Baugrundstücke überzeugend. Die geringe Anzahl der registrierten Kauffälle von beitrags- und abgabepflichtigen Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau erlaubt keine weitere Differenzierung.

Erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabepflichtige Baugrundstücke

erschließungsbeitrags- /kostenerstattungsbeitrags- und abgabepflichtig	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2018	2017	2018	2017	2018	2017			
Summe/Durchschnitt	24	11	794	1.069	18	18	+118	-25,8	+0,4
Anteil (%)	1,3	0,6							

Erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabefreie Baugrundstücke

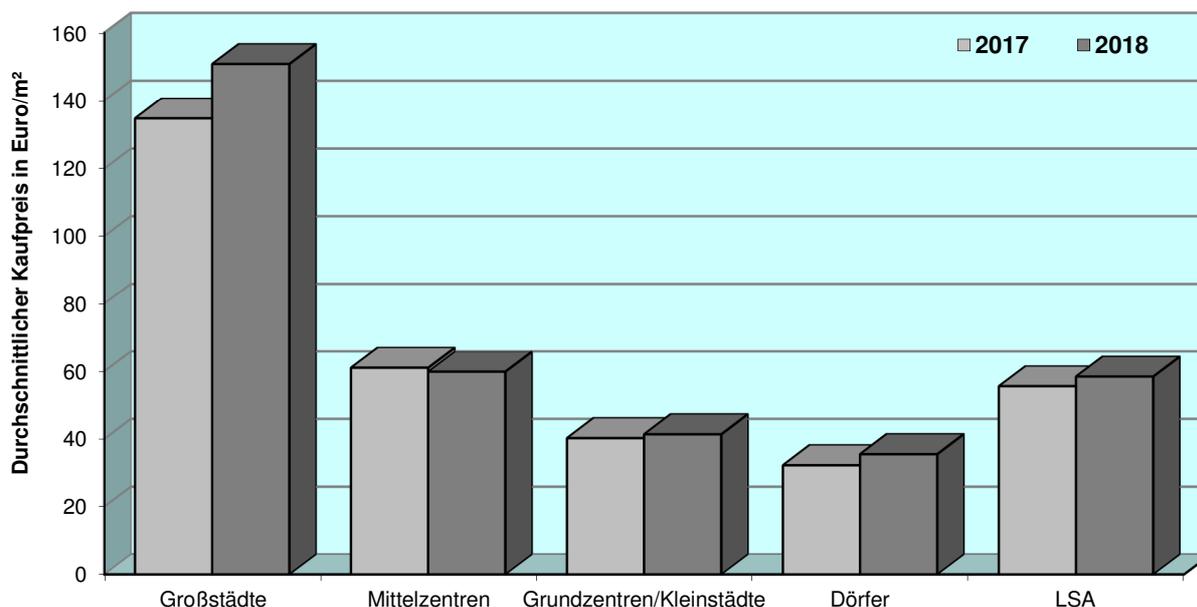
erschließungsbeitrags- /kostenerstattungsbeitrags- und abgabefrei	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2018	2017	2018	2017	2018	2017			
Regionstyp									
Großstädte	227	241	793	743	151	135	-5,8	+6,7	+12,0
Großstadtrand	192	162	802	817	69	63	+18,5	-1,8	+10,1
Mittelzentren	297	337	895	794	60	61	-11,9	+12,8	-1,9
Grundzentren/Kleinstädte	270	318	946	871	41	40	-15,1	+8,6	+2,8
Dörfer	804	723	1.033	1.009	36	32	+11,2	+2,4	+10,0
Fremdenverkehr	44	41	902	948	47	46	+7,3	-4,8	+3,2
Summe/Durchschnitt	1.834	1.822	941	891	58	56	+0,7	+5,6	+5,1
Anteil (%)	98,7	99,4							

Die Nachfrage nach Baugrundstücken für das private Eigenheim hat im Berichtsjahr 2018 zugenommen und die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Dabei werden aber hauptsächlich Baugrundstücke im erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien sowie abgabefreien Zustand registriert. Baugrundstücke im beitrags- und abgabepflichtigen Zustand werden kaum gehandelt, auch wenn sich die absolute Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt hat. Die Anzahl der beitrags- und abgabefreien Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist gegenüber dem Vorjahr um knapp 1 % gestiegen. Dabei lassen sich in den Regionstypen ganz verschiedene Entwicklungen mit unterschiedlicher Intensivität erkennen. So hat gerade in den Großstadtrandlagen die Anzahl gegenüber dem Vorjahr zugenommen. Hier sind immerhin fast 19 % mehr Eigenheimgrundstücke gehandelt worden. Auch in den Dörfern lassen sich rd. 11 % mehr Erwerbsvorgänge registrieren als im Vorjahr. Die gestiegene Anzahl in den Fremdenverkehrsorten fällt auf Grund der geringen Anzahl nicht ins Gewicht. In den übrigen Regionen wie den Großstädten, den Mittelzentren sowie Grundzentren und Kleinstädten ist die Anzahl insgesamt zurückgegangen. Während sich die Anzahl in den Großstädten um knapp 6 % reduziert hat, liegen die Rückgänge in den Mittelzentren, Grundzentren und Kleinstädten im zweistelligen Prozentbereich.

Das durchschnittliche Preisniveau für ein Baugrundstück für den individuellen Wohnungsbau hat im Landesdurchschnitt um rd. 5 % angezogen. Dabei gibt es in den einzelnen Regionen ganz unterschiedliche Entwicklungen. Auffällig ist, dass gerade in den Großstädten und Großstadtrandlagen, in denen das höchste Preisniveau herrscht, die Preissteigerungen gegenüber dem Vorjahr am Höchsten sind. In den Großstädten hat das Preisniveau für ein Eigenheimbaugrundstück um 12 % angezogen und kostet jetzt im Durchschnitt 151 Euro/m². Auch in den Großstadtrandlagen liegt das durchschnittliche Preisniveau um rd. 10 % höher als im vergangenen Jahr und beträgt jetzt bei 69 Euro/m² im Durchschnitt. Bemerkenswert ist auch das um 10 % gestiegene Preisniveau in den Dörfern. Bei gleichzeitig gestiegener Nachfrage ist auch

hier der durchschnittliche Kaufpreis um 10 % gegenüber dem Vorjahr auf 36 Euro/m² gestiegen. In den übrigen Regionen zeigen sich dagegen deutlich geringere Veränderungen. So hat in den Mittelzentren das durchschnittliche Preisniveau um knapp 2 % gegenüber dem Vorjahr leicht nachgegeben. Gleichzeitig sind hier auch die Anzahl der Erwerbsvorgänge mit fast 12 % spürbar zurückgegangen. Insgesamt betrachtet zeigt sich ein deutliches und nachvollziehbares Gefälle zwischen den Großstädten, Mittelzentren, Grundzentren und Kleinstädten sowie den Dörfern. Mit 151 Euro/m² beträgt das Preisniveau in den Großstädten im Durchschnitt rd. das 2,5-fache wie in den Mittelzentren, wo im Durchschnitt 60 Euro/m² gezahlt werden. Naturgemäß sind die Kaufpreise für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in den Dörfern am günstigsten. Mit 36 Euro/m² im Landesdurchschnitt liegt das Preisniveau bei 60 % der Mittelzentren und beträgt nur etwa ¼ des durchschnittlichen Kaufpreises in den Großstädten.

Durchschnittliches Preisniveau von erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenfreien Baugrundstücken in ausgewählten Regionstypen



Baureife erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenfreie Baugrundstücke

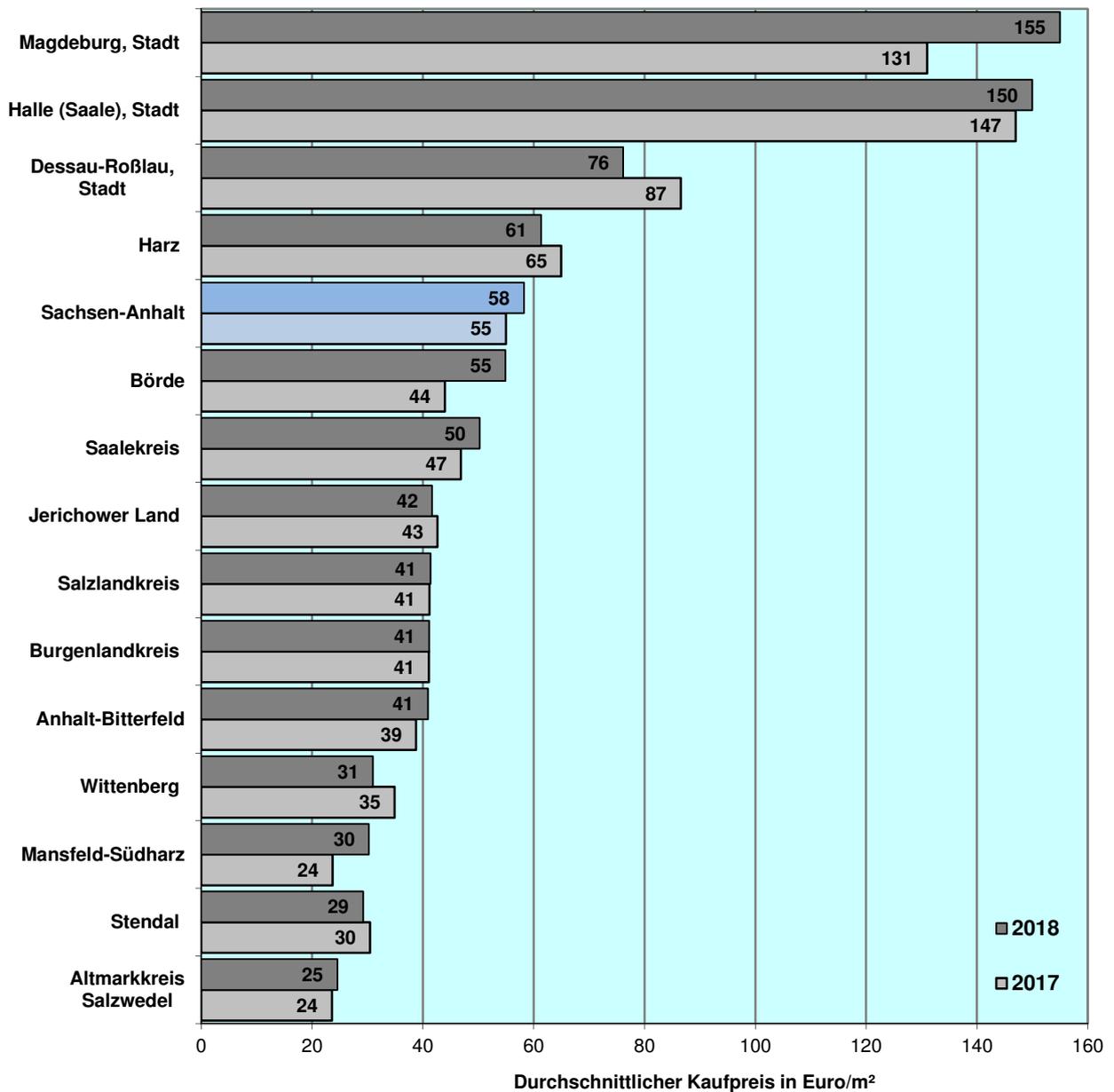
erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitrags- und abgabenfrei	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land									
Dessau-Roßlau, Stadt	55	51	724	744	76	87	+7,8	-2,7	-12,0
Halle (Saale), Stadt	73	93	746	755	151	145	-21,5	-1,2	+4,1
Magdeburg, Stadt	146	136	828	733	155	131	+7,4	+13,0	+18,0
Altmarkkreis Salzwedel	69	77	1.130	1.015	25	24	-10,4	+11,3	+4,1
Anhalt-Bitterfeld	146	149	933	842	41	39	-2,0	+10,9	+5,5
Börde	279	204	867	843	55	44	+36,8	+2,9	+24,9
Burgenlandkreis	159	170	1.051	979	41	41	-6,5	+7,3	+0,1
Harz	134	172	793	759	61	65	-22,1	+4,4	-5,6
Jerichower Land	116	150	1.075	914	42	43	-22,7	+17,6	-2,3
Mansfeld-Südharz	60	66	1.075	1.011	30	24	-9,1	+6,4	+27,6
Saalekreis	267	269	993	966	50	47	-0,7	+2,7	+7,2
Salzlandkreis	134	99	870	843	41	41	+35,4	+3,2	+0,5
Stendal	75	87	1.129	1.153	29	30	-13,8	-2,0	-4,1
Wittenberg	121	99	1.037	970	31	35	+22,2	+7,0	-11,2
Sachsen-Anhalt	1.834	1.822	941	891	58	56	+0,7	+5,6	+5,1

Vorstehende Übersicht zeigt die Entwicklung der Nachfrage und des Preisniveaus in den kreisfreien Städten und Landkreisen. Dabei fällt eine ziemlich unterschiedliche Entwicklung in den beiden Städten Magdeburg und Halle (Saale) auf. Während die Nachfrage in der Saalestadt sich um über 20 % gegenüber dem Vorjahr reduziert hat, ist sie in der Elbestadt um rd. 7 % gestiegen. Insgesamt betrachtet werden in Magdeburg doppelt so viel Bauflächen gehandelt wie in Halle (Saale). Darüber hinaus hat sich insbesondere für die kreisfreien Städte Magdeburg und Halle (Saale) gezeigt, dass die Angabe eines durchschnittlichen Kaufpreises pro Quadratmeter bezogen auf das gesamte Stadtgebiet noch konkretisiert werden kann. Regionale Unterschiede innerhalb des Stadtgebietes hinsichtlich Lage, Infrastruktur, Bebauung u.ä. ermöglichen es, eine weitere Differenzierung zwischen guten, mittleren und einfachen Lagen vorzunehmen. Eine entsprechende Differenzierung findet sich auf der Seite 63 dieses Kapitels.

Außerhalb der kreisfreien Städte Magdeburg und Halle (Saale) ist die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge von erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau sehr unterschiedlich. Dass die Flächengröße des jeweiligen Landkreises kein Maßstab für die Anzahl der gehandelten Eigenheimgrundstücke ist, wird an den beiden fast gleich großen Landkreisen Börde und Stendal deutlich. Beide Landkreise sind mit rd. 2.400 km² flächenmäßig vergleichbar und zählen zu den größten im Land. Während im Landkreis Börde mit 279 Kauffällen auch die meisten Baugrundstücke gehandelt worden sind, sind es im Landkreis Stendal mit 75 Kauffällen fast die wenigsten. Lediglich im Altmarkkreis Salzwedel und im Landkreis Mansfeld-Südharz liegt die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge noch darunter. So zeigt sich im Landkreis Börde als Nachbarkreis zu Magdeburg sowie im Saalekreis als Speckgürtel um Halle (Saale) jeweils die größte Anzahl von Erwerbsvorgängen. Dabei hat gerade im Landkreis Börde sowohl die Anzahl der Erwerbsvorgänge als auch das Preisniveau gegenüber dem Vorjahr deutlich zugenommen. Im Salzlandkreis im Süden von Magdeburg werden zwar deutlich weniger Kauffälle registriert, allerdings hat hier die Nachfrage ebenfalls mit über 35 % gegenüber dem Vorjahr angezogen. Auffällig ist die nachlassende Nachfrage im Landkreis Harz und im Jerichower Land. In beiden Landkreisen sind über 22 % weniger Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau gehandelt worden. Gleichzeitig hat sich das durchschnittliche Preisniveau reduziert. Bemerkenswert ist auch die Entwicklung im Landkreis Mansfeld-Südharz. Hier ist die Nachfrage nach Baugrundstücken gewöhnlich eher gering und auch im Berichtsjahr lässt sich nach einem Rückgang von rd. 9 % die geringste Anzahl an Erwerbsvorgängen erkennen. Gleichzeitig hat das Preisniveau aber um fast 28 % gegenüber dem Vorjahr angezogen und liegt jetzt mit durchschnittlich 30 Euro/m² in einer vergleichbaren Größenordnung wie der Landkreis Stendal oder Wittenberg. Das geringste Preisniveau für das Eigenheimbaugrundstück lässt sich im Altmarkkreis Salzwedel mit durchschnittlich 25 Euro/m² registrieren. Hierfür ausschlaggebend ist natürlich auch eine entsprechende Nachfrage, aus der ein geeignetes Angebot von Baugrundstücken für das private Eigenheim resultiert. Je nach individueller Lage des Landkreises, insbesondere auch die Nähe zu den Großstädten, lassen sich unterschiedliche Verhältnisse erkennen.

Hinsichtlich der Höhe des Preisniveaus zeigen sich insgesamt relativ stabile und ausgewogene Verhältnisse. Die höchsten durchschnittlichen Kaufpreise werden erwartungsgemäß in den Großstädten registriert. Auch sind hier die größten Veränderungen zum Vorjahr zu erkennen. So ist der durchschnittliche Kaufpreis in Magdeburg um 18 % gegenüber dem Vorjahr von 131 Euro/m² auf immerhin 155 Euro/m² gestiegen. Auch in Halle (Saale) hat das durchschnittliche Preisniveau angezogen, die Veränderung zum Vorjahr fällt aber deutlich geringer aus. So ist der Kaufpreis um rd. 2 % von 147 Euro/m² auf 150 Euro/m² gestiegen. Davon abweichend zeigt sich die Entwicklung in der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau. Hier hat das durchschnittliche Preisniveau um 12 % nachgegeben und liegt mit 76 Euro/m² jetzt nur noch bei rund der Hälfte des durchschnittlichen Preisniveaus in Halle (Saale) und bei rd. 45 % von Magdeburg. Danach folgt hinsichtlich der Höhe des Preisniveaus bereits der Landkreis Harz, gefolgt von der Börde und dem Saalekreis mit Durchschnittswerten zwischen 50 und 60 Euro/m². In den übrigen Regionen liegt der durchschnittliche Kaufpreis für ein Bauplatz für das private Eigenheim allgemein zwischen 42 Euro/m² im Jerichower Land und 29 Euro/m² in Stendal. Darunter liegt nur noch der Altmarkkreis Salzwedel mit einem durchschnittlichen Preisniveau von 25 Euro/m². In diesem Zusammenhang lohnt auch ein Blick auf die durchschnittliche Grundstücksgröße. So lässt sich erkennen, dass mit günstiger werdenden Baulandpreisen tendenziell auch die Grundstücksgrößen steigen. Während beispielsweise in den Großstädten Halle (Saale) und Magdeburg das Eigenheimgrundstück im Durchschnitt rd. 800 m² groß ist, beträgt die durchschnittliche Grundstücksgröße im Altmarkkreis Salzwedel oder im Landkreis Stendal bereits über 1100 m².

Durchschnittliche Kaufpreise für baureife erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabefreie Baugrundstücke in den kreisfreien Städten und Landkreisen



Das durchschnittliche Preisniveau in einem Landkreis hängt natürlich immer auch von der jeweiligen Verteilung der registrierten Kauffälle in den unterschiedlichen Lagen ab. Werden beispielsweise überwiegend Baugrundstücke in den Mittelzentren, Grundzentren oder Kleinstädten gehandelt, ist das durchschnittliche Preisniveau in der Regel höher, als für Baugrundstücke im rein ländlichen Bereich in den Dörfern. Auch hat sich insbesondere für die kreisfreien Städte Magdeburg und Halle (Saale) gezeigt, dass die Angabe eines durchschnittlichen Kaufpreises pro Quadratmeter bezogen auf das gesamte Stadtgebiet noch konkretisiert werden kann. Regionale Unterschiede innerhalb des Stadtgebietes hinsichtlich Lage, Infrastruktur, Bebauung u.ä. ermöglichen es, eine weitere Differenzierung zwischen guten, mittleren und einfachen Lagen vorzunehmen.

Die Verhältnisse in den unterschiedlichen Stadtgebietslagen zeigen sich ambivalent. Während sich gegenüber 2017 in Halle (Saale) die Anzahl der Erwerbsvorgänge in den guten und mittleren Lagen nahezu halbiert hat, ist sie in Magdeburg gestiegen und hat sich in den mittleren Lagen sogar verdoppelt. Umgekehrt verhält es sich in den einfachen Lagen.

Hier hat die Nachfrage in Halle (Saale) mit fast 58 % deutlich angezogen, während in Magdeburg die Anzahl der Erwerbsvorgänge um rd. 40 % zurückgegangen ist. Auch beim Preisniveau lassen sich unterschiedliche Entwicklungen erkennen. Während der durchschnittliche Kaufpreis in Halle (Saale) mit einem Plus von rd. 2 % relativ stabil zeigt, hat das durchschnittliche Preisniveau in Magdeburg um über 18 % angezogen. Trotz der recht großen Steigerung gegenüber dem Vorjahr, hat sich gerade in den guten Lagen von Magdeburg das durchschnittliche Preisniveau reduziert, während in den mittleren und einfachen Lagen Preissteigerungen zu erkennen sind.

Eine Übersicht über die Verteilung der Erwerbsvorgänge in den Regionen und Stadtgebietslagen der Großstädte Magdeburg und Halle (Saale) zeigt die nachstehende Übersicht.

Baureife erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenfreie Baugrundstücke 2018

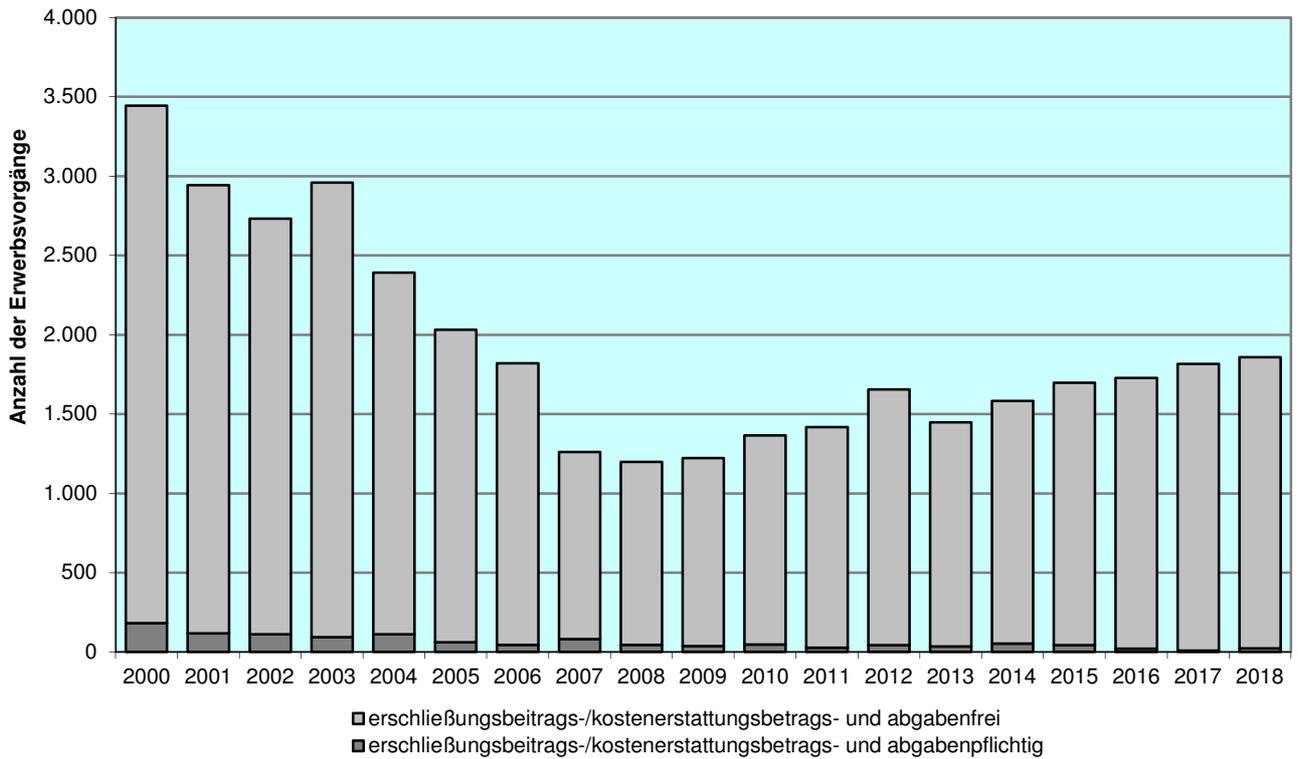
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte/ Mittelzentren			Großstadt- randlage			Grundzentren, Kleinstädte			Dörfer		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m
Dessau-Roßlau, Stadt	12	629	88	0	-	-	4	748	42	39	751	76
Halle (Saale), Stadt	73	746	151	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	14	814	188									
<i>mittlere Lage</i>	18	766	158									
<i>einfache Lage</i>	41	714	134									
Magdeburg, Stadt	142	831	156	4	736	117	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	39	757	157									
<i>mittlere Lage</i>	78	891	167									
<i>einfache Lage</i>	26	732	117									
Altmarkkreis Salzwedel	7	801	40	0	-	-	13	844	30	44	1.285	20
Anhalt-Bitterfeld	19	1.269	56	0	-	-	30	871	44	97	887	37
Börde	22	799	65	112	744	75	30	961	45	115	976	36
Burgenlandkreis	42	853	64	0	-	-	6	1.973	36	96	1.108	29
Harz	49	752	76	0	-	-	41	767	58	42	854	49
Jerichower Land	18	886	50	41	871	55	18	996	39	39	1.414	25
Mansfeld-Südharz	10	939	57	0	-	-	14	816	32	29	1.215	22
Saalekreis	31	991	59	35	913	63	44	1.047	39	142	1.022	48
Salzlandkreis	61	880	55	0	-	-	18	825	33	55	873	29
Stendal	13	986	53	0	-	-	24	989	42	38	1.267	13
Wittenberg	25	934	50	0	-	-	28	1.044	31	68	1.072	24
Sachsen-Anhalt	524	851	99	192	802	69	270	946	41	804	1.033	36

Daten von 2017 in der Anlage

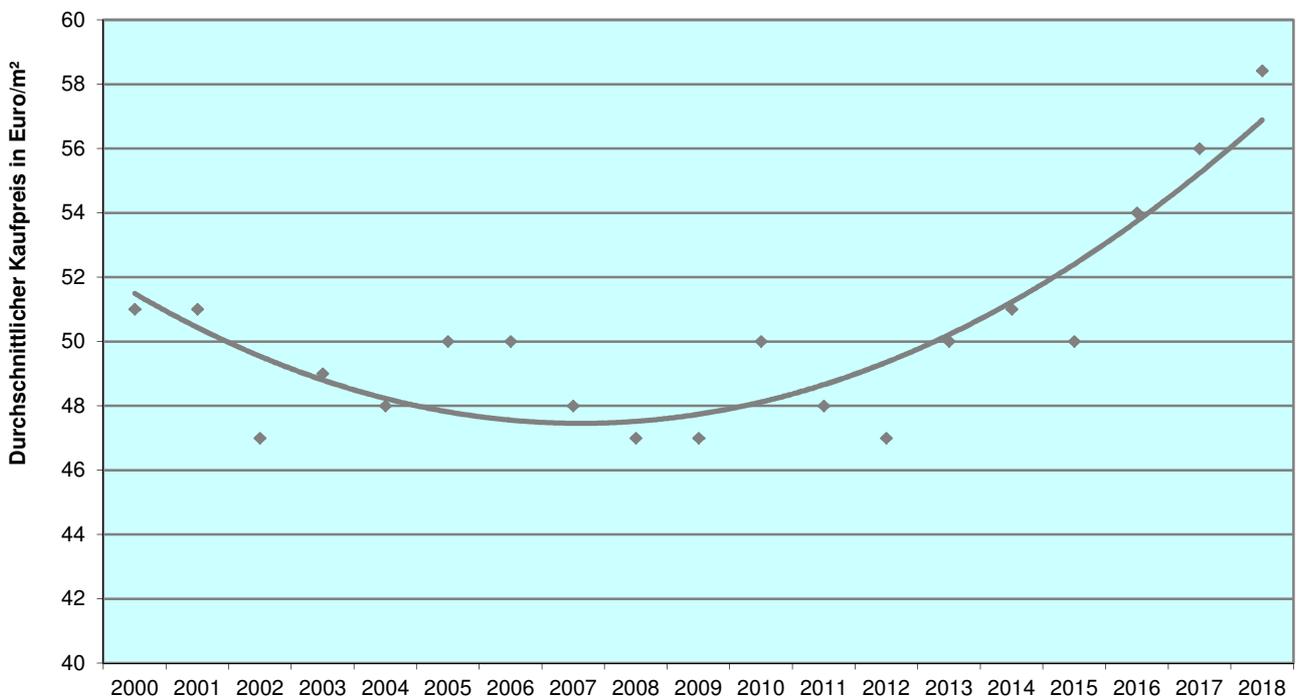
Die langfristige Entwicklung der Nachfrage und des Preisniveaus zeigen folgende Diagramme. Es wird deutlich, dass die Nachfrage nach Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau in den vergangenen Jahren zwar nicht stark, aber kontinuierlich angezogen hat. Insgesamt lässt sich seit inzwischen 10 Jahren eine stetige Zunahme der registrierten Erwerbsvorgänge erkennen.

Eine vergleichbare Entwicklung zeigt sich auch beim durchschnittlichen Preisniveau von erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau. Auch hier sind in den letzten Jahren kontinuierliche Preissteigerungen zu registrieren. Absolut betrachtet zeigen sich allerdings relativ stabile Verhältnisse. Im Landesdurchschnitt liegen die Kaufpreise der letzten 10 Jahre zwischen 47 und 58 Euro/m². Das entspricht einer Veränderung in den vergangenen Jahren von 11 Euro/m² und einer jährlichen durchschnittlichen Preissteigerung von 2,3 %.

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau



Entwicklung des Preisniveaus von erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabefreien Baugrundstücken



Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2018
Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau

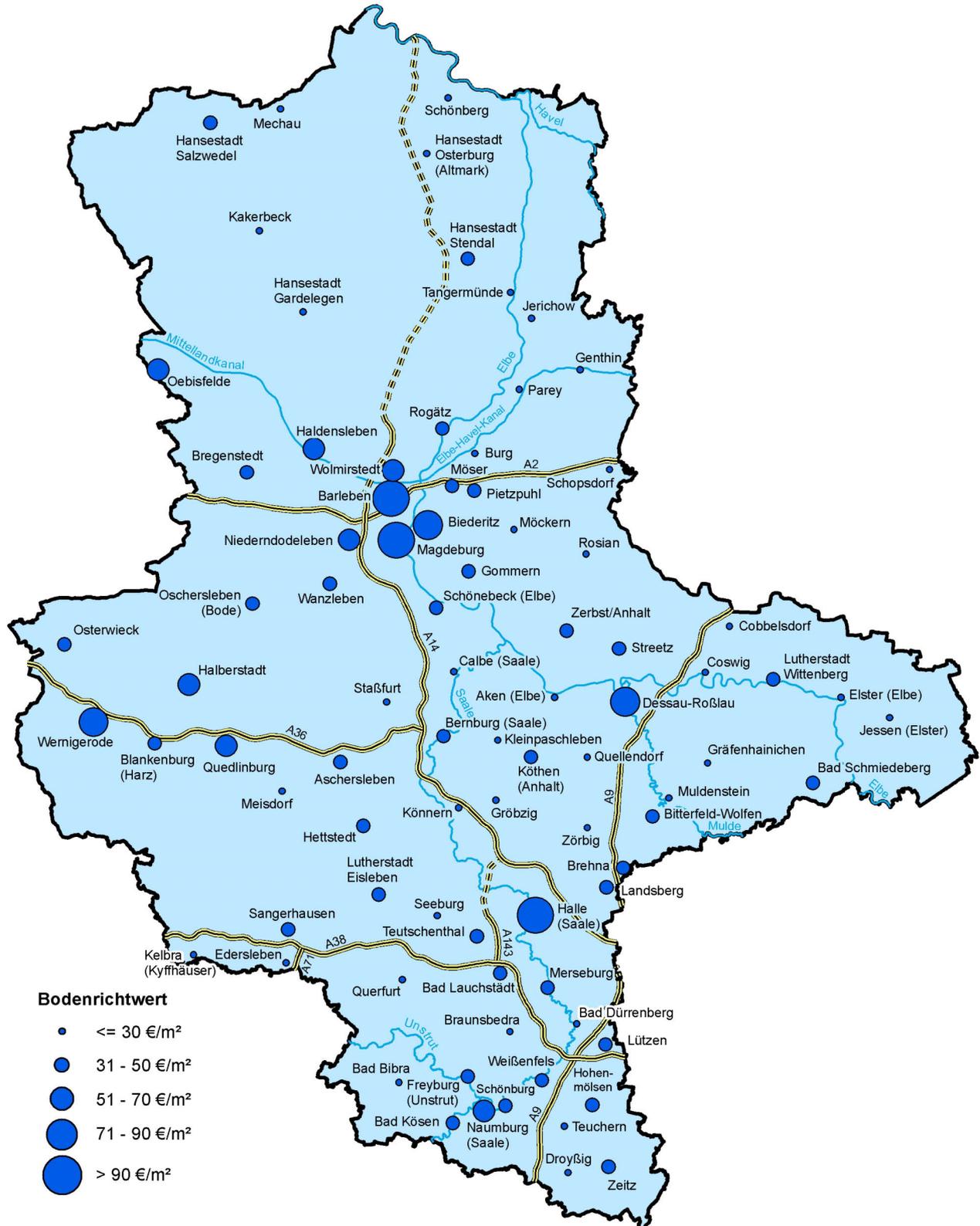
Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale		Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau		
	Zentralität	andere	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Stendal					
Stendal	M/O	Kreisstadt	64	40	24
Osterburg	G/M	Stadt	40	20	12
Tangermünde		Stadt	55	28	13
Schönhausen		Dorf	33		
Schönberg		Dorf		12	
Salzwedel					
Salzwedel	M	Kreisstadt	42	37	18
Gardelegen	G/M	Stadt	35	30	18
Kalbe/Milde		Kleinstadt	25		12
Arendsee		Fremdenverkehr	23		16
Mechau		Dorf		18	
Kakerbeck		Dorf		15	
Magdeburg					
Magdeburg	O	Großstadt	250	200	115
Börde					
Haldensleben	M	Kreisstadt	70	60	37
Oschersleben	M	Stadt	65	50	35
Wolmirstedt	G	Großstadtrand	70	55	20
Barleben		Großstadtrand	130	110	
Oebisfelde		Stadt	75	55	25
Wanzleben	G	Stadt	55	50	45
Niederndodeleben		Großstadtrand	90	65	
Irxleben		Großstadtrand	60		
Rogätz		Dorf		40	
Hadmersleben		Stadt	50		
Lindhorst		Ortsteil	60		
Bregenstedt		Dorf		35	
Salzlandkreis					
Schönebeck	M	Stadt	70	45	35
Bernburg	M	Kreisstadt	75	50	30
Staßfurt	M	Stadt	45	25	15
Aschersleben	M	Stadt	75	40	30
Calbe		Stadt	40	23	17
Könnern		Stadt	40	25	17
Egeln		Stadt	32		
Biere		Dorf	40		
Peißen		Dorf	45		
Plötzky		Erholung	40		
Harz					
Halberstadt	M/O	Kreisstadt	110	55	27
Wernigerode	M	Stadt	170	90	80
Quedlinburg	M	Stadt	100	65	45
Blankenburg	G	Stadt	55	45	
Osterwieck		Stadt	53	40	30
Langenstein		Dorf	40		
Meisdorf		Fremdenverkehr		30	

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale		Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau		
	Zentralität	andere	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Dessau-Roßlau					
Dessau-Roßlau	O		115	80	40
Streetz		Dorf	40	35	
Anhalt-Bitterfeld					
Köthen	M	Kreisstadt	65	40	30
Bitterfeld-Wolfen	M	Industriestadt	55	50	35
Zerbst	M	Stadt	45	40	25
Aken		Stadt	40	30	15
Brehna		Stadt	70	35	20
Zörbig		Stadt	55	30	15
Gröbzig		Dorf	45	20	15
Kleinpaschleben		Dorf		16	
Muldenstein		Dorf	35	23	
Quellendorf		Dorf	45	20	
Wittenberg					
Wittenberg	M	Kreisstadt	75	50	30
Jessen	G/M	Stadt	33	25	18
Coswig		Stadt	40	28	20
Gräfenhainichen	G	Stadt	45	30	20
Bad Schmiedeberg		Stadt	55	35	25
Cobbelsdorf		Dorf		20	
Elster		Dorf	28	24	
Jerichower Land					
Burg	M	Kreisstadt	60	28	20
Genthin	G/M	Stadt	32	28	20
Biederitz		Großstadtrand	80	75	35
Möser		Großstadtrand	75	50	50
Gommern		Stadt	60	35	24
Jerichow		Stadt		20	
Möckern		Stadt	40	25	16
Parey		Stadt		23	
Pietzpuhl		Dorf		40	
Rosian		Dorf		10	
Schopisdorf		Dorf		28	
Halle (Saale)					
Halle (Saale)	O	Großstadt	220	170	90
Saalekreis					
Merseburg	M	Kreisstadt	65	50	35
Querfurt	G	Stadt	45	25	18
Braunsbedra		Stadt	50	28	20
Bad Dürrenberg		Stadt	50	30	
Teutschenthal		Kleinstadt	70	43	20
Bad Lauchstädt		Stadt	85	40	20
Landsberg		Stadt	55	40	30

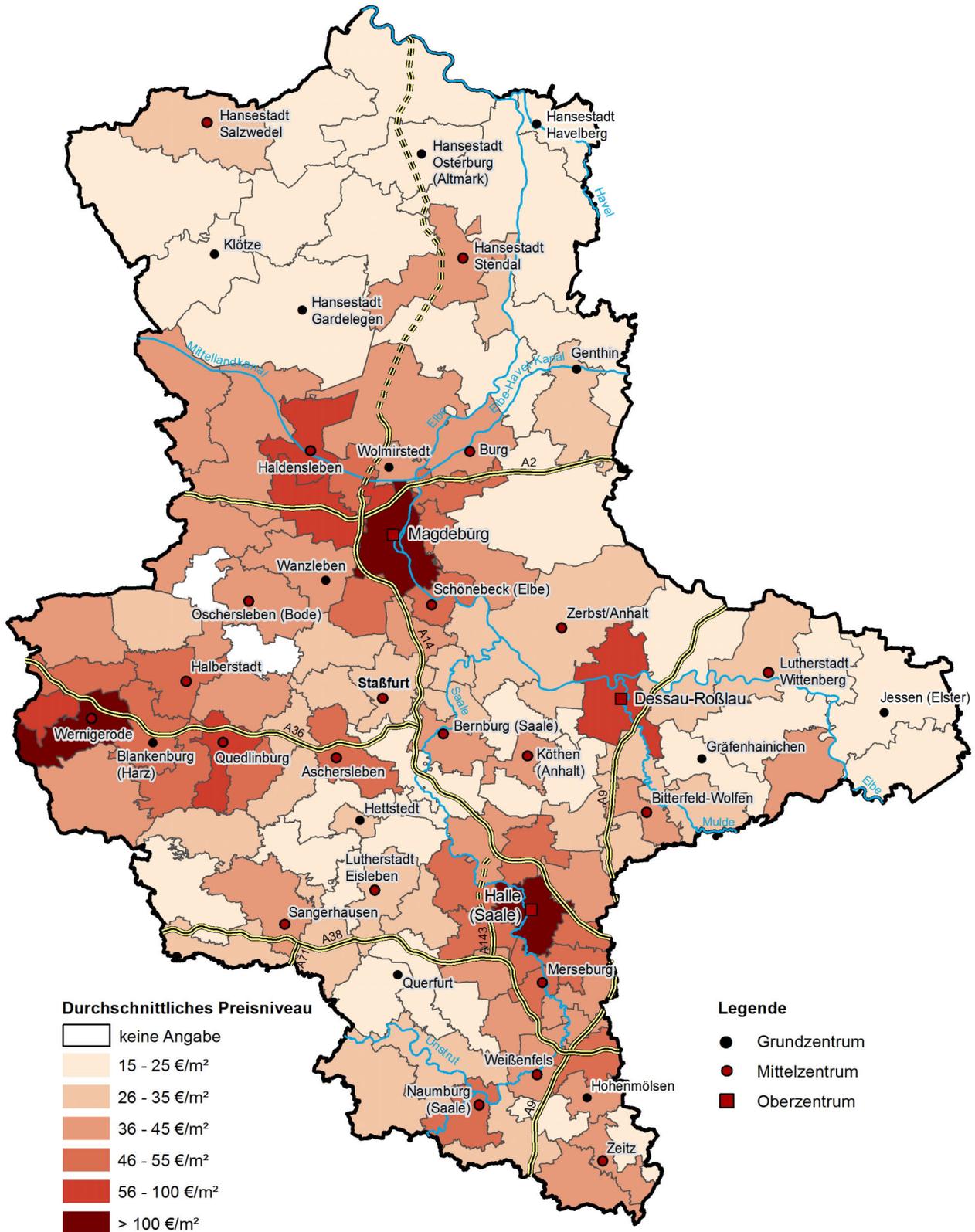
Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale		Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau		
	Zentralität	andere	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Mansfeld-Südharz					
Sangerhausen	M	Kreisstadt	70	45	25
Eisleben	M	Stadt	45	33	20
Hettstedt	G	Stadt	50	43	19
Kelbra		Kleinstadt	48	25	
Blankenheim		Dorf	25		
Edersleben		Dorf		30	
Seeburg		Fremdenverkehr	35	25	
Burgenlandkreis					
Weißenfels	M	Stadt	60	45	28
Naumburg	M	Kreisstadt	88	60	38
Zeitz	M	Stadt	65	45	25
Hohenmölsen	G	Stadt	50	35	
Bad Kösen		Stadt	65	40	
Freyburg		Stadt	50	43	25
Lützen		Stadt	50	35	
Teuchern		Stadt	40	25	15
Bad Bibra		Stadt	50	30	
Droyßig		Dorf	35	20	
Schönburg		Dorf	55	45	
Zorbau		Dorf	45		

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 31.12.2018 enthalten sind, durch einen blauen Punkt gekennzeichnet. Die Größe des Punktes kennzeichnet die Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertes.



Durchschnittliches Preisniveau 2018 von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau auf Basis von generalisierten Bodenrichtwerten in den Verbandsgemeinden und Einheitsgemeinden



6.1.3 Geschosswohnungsbau

Folgende Tabellen dokumentieren die Erwerbsvorgänge von baureifen, selbständig nutzbaren Grundstücken für den Geschosswohnungsbau, d.h. für den Bau eines Mehrfamilienhauses, unter Berücksichtigung des Erschließungszustandes. Eine differenzierte Aussage in den einzelnen Regionen ist nur für die erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücke überzeugend. Erschließungsbeitragspflichtige Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau sind im Berichtszeitraum nicht auf dem Grundstücksmarkt gehandelt worden.

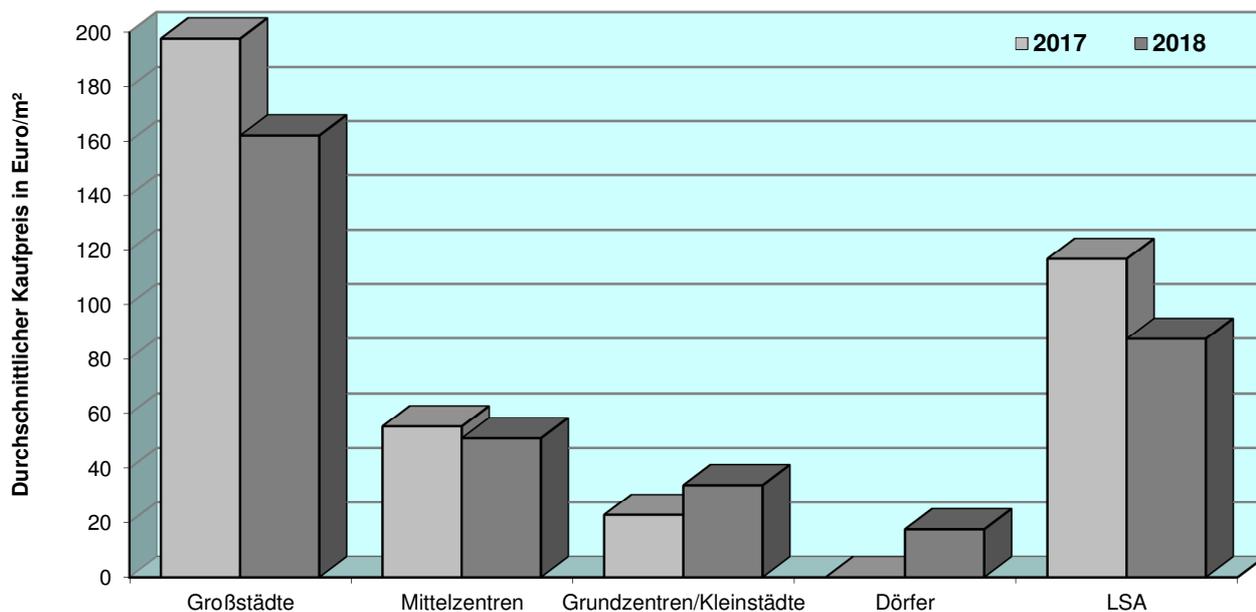
Erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenfreie Baugrundstücke

erschließungsbeitrags- /kostenerstattungsbeitrags- und abgabenfrei	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	Regionstyp								
Großstädte	25	31	1.240	1.797	162	198	-19,4	-31,0	-18,0
Großstadtrand	1	1	5.653	1.890	30	80	+0,0	+199	-62,5
Mittelzentren	28	22	1.224	1.486	51	55	+27,3	-17,6	-7,9
Grundzentren/Kleinstädte	11	11	1.400	1.559	34	23	+0,0	-10,2	+48,2
Dörfer	2	0	2.560	-	18	-	-	-	-
Fremdenverkehr	1	1	1.330	396	17	23	+0,0	+236	-26,1
Summe/Durchschnitt	68	66	1.365	1.634	87	117	+3,0	-16,5	-25,2
Anteil (%)	100,0	100,0							

Im Jahr 2018 hat sich die Anzahl der erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücke gegenüber dem Vorjahr um 3 % leicht erhöht und liegt damit aufgrund der insgesamt geringen Anzahl in einer mit dem Vorjahr vergleichbaren Größenordnung. Im Vergleich zu 2016 zeigt sich jedoch eine auffällige Entwicklung. So hat sich die Anzahl der Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau gegenüber dem Jahr 2016 nahezu halbiert. Dabei werden die Umsätze hauptsächlich in den Ballungszentren erzielt. 94 % der insgesamt registrierten Erwerbsvorgänge von Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau werden in den Großstädten, Mittelzentren sowie Grundzentren und Kleinstädten gehandelt. In den übrigen Regionstypen werden kaum Erwerbsvorgänge dieser Grundstücksart erfasst. Ein Markt für Grundstücke für den Geschosswohnungsbau in den ländlich geprägten Randlagen der Großstädte oder gar in den Dörfern existiert praktisch kaum. Dieses Verhältnis lässt sich auch im langfristigen Vergleich beobachten.

Beim Preisniveau ist zunächst der deutliche Rückgang in den Großstädten auffällig. Hier hat sich der durchschnittliche Kaufpreis um 18 % gegenüber dem Vorjahr reduziert. Auch in den Mittelzentren ist das durchschnittliche Preisniveau zurückgegangen, während es in den Grundzentren und Kleinstädten mit über 48 % gestiegen ist. Trotzdem ist das Preisgefälle von den Großstädten zu den Mittelzentren und Kleinstädten deutlich und allgemein nachvollziehbar. Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 162 Euro/m² beträgt in den Großstädten das Preisniveau über das 3-fache des Niveaus in den Mittelzentren und sogar fast das 5-fache des Niveaus in den Grundzentren und Kleinstädten. Dabei ist die Bandbreite der erzielten Kaufpreise durchaus groß. Dies zeigt sich bei der Betrachtung der unterschiedlichen Lagen in den kreisfreien Städten Halle (Saale) und Magdeburg. Auch wenn die Anzahl der jeweils in den Lageklassen registrierten Erwerbsvorgänge allgemein zu gering für eine repräsentative Aussage ist, zeigen sich hier doch differenzierte Verhältnisse zwischen der einfachen, mittleren und guten Lage für eine Baufläche zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses. Außerhalb der Großstädte Halle (Saale) und Magdeburg fällt das Preisniveau deutlich ab. In der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau spielen die Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau eher eine geringe Rolle. Hier wurden bereits in der Vergangenheit gegenüber den kreisfreien Städten Halle (Saale) und Magdeburg erheblich weniger Baulandflächen für den Geschosswohnungsbau bei deutlich geringeren Kaufpreisen gehandelt.

Durchschnittliches Preisniveau von erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabefreien Baugrundstücken in ausgewählten Regionstypen



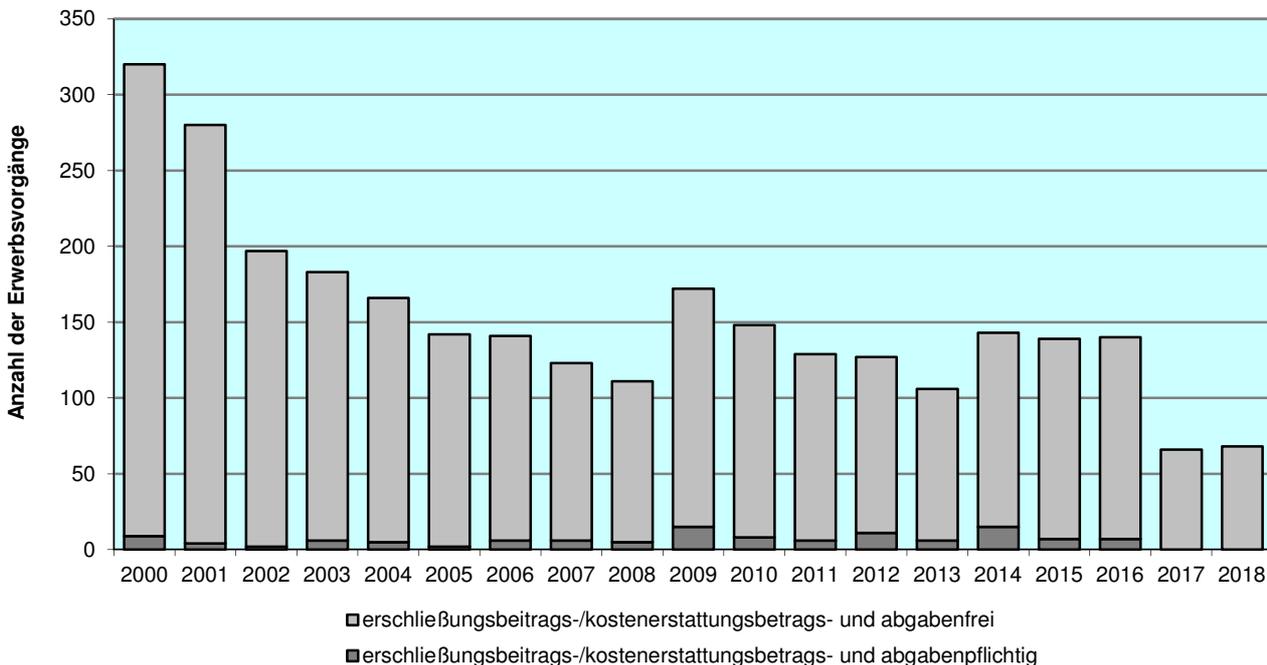
Baureife erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabefreie Baugrundstücke

erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabefrei	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land									
Dessau-Roßlau, Stadt	2	0	395	-	134	-	-	-	-
Halle (Saale), Stadt	11	21	895	1.914	186	254	-47,6	-53,2	-26,8
<i>gute Lage</i>	2	6	954	706	224	331	-66,7	+35,1	-32,3
<i>mittlere Lage</i>	3	13	989	2.269	236	237	-76,9	-56,4	-0,4
<i>einfache Lage</i>	6	2	828	3.230	148	133	+200	-74,4	+11,3
Magdeburg, Stadt	12	10	1.698	1.526	146	86	+20,0	+11,3	+69,5
<i>gute Lage</i>	2	2	612	827	387	66	+0,0	-26,0	+486
<i>mittlere Lage</i>	5	6	1.184	1.267	137	101	-16,7	-6,6	+35,6
<i>einfache Lage</i>	5	2	2.646	3.002	58	61	+150	-11,9	-4,9
Altmarkkreis Salzwedel	2	4	1.428	1.897	25	22	-50,0	-24,7	+13,6
Anhalt-Bitterfeld	4	5	1.023	2.315	18	66	-20,0	-55,8	-72,3
Börde	2	1	2.843	1.105	27	63	+100	+157	-57,8
Burgenlandkreis	17	3	1.113	1.353	54	71	+467	-17,7	-24,5
Harz	0	2	-	593	-	41	-	-	-
Jerichower Land	2	2	5.327	1.116	32	70	+0,0	+377	-55,0
Mansfeld-Südharz	3	0	389	-	40	-	-	-	-
Saalekreis	3	3	670	1.299	41	34	+0,0	-48,4	+21,6
Salzlandkreis	3	0	2.103	-	22	-	-	-	-
Stendal	5	15	949	1.365	55	37	-66,7	-30,5	+49,7
Wittenberg	2	0	2.671	-	73	-	-	-	-
Sachsen-Anhalt	68	66	1.365	1.634	87	117	+3,0	-16,5	-25,2

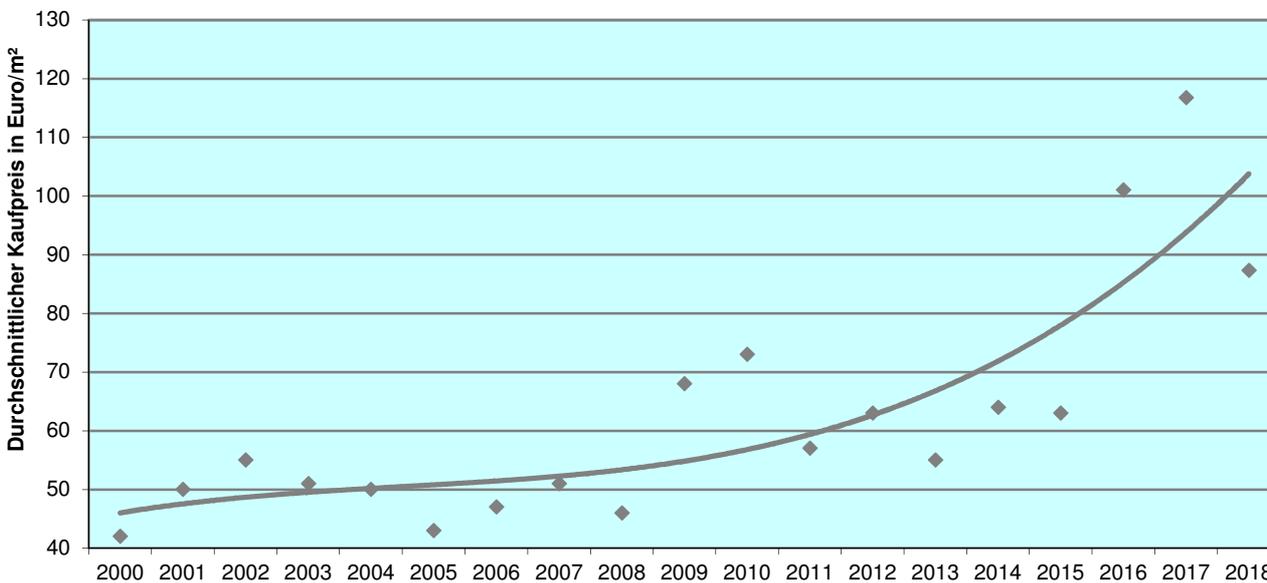
Eine belastbare Aussage zu den Entwicklungen und durchschnittlichen Kaufpreisen in den einzelnen kreisfreien Städten und Landkreisen ist aufgrund der teilweise geringen Anzahl von Erwerbsvorgängen schwierig. Die meisten Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau wurden im Burgenlandkreis verkauft. Hier wurden 1/4 der insgesamt gehandelten Baugrundstücke registriert. Die genauere Betrachtung zeigt, dass hiervon wiederum 80 % in den Mittelzentren des Landkreises in Naumburg, Weißenfels und Zeitz gehandelt worden sind. Bemerkenswert daran ist auch, dass sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr fast versechsfacht hat.

Einen langfristigen Vergleich von Umsatz und durchschnittlichem Preisniveau zeigen nachstehende Diagramme.

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau



Entwicklung des Preisniveaus von erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenfreien Baugrundstücken



Sowohl beim Umsatz als auch beim Preisniveau lässt sich eine gewisse zyklische Entwicklung beobachten. Nach jahrelanger stabiler Entwicklung der Preise seit dem Jahr 2000 ist mit der kurzzeitig erhöhten Nachfrage im Jahr 2009 auch das durchschnittliche Preisniveau angestiegen. Bis zum Jahr 2015 zeigen sich wiederum relativ stabile durchschnittliche Kaufpreise. Die Entwicklung im Jahr 2016 ist bemerkenswert und lässt sich hauptsächlich durch das jeweils deutlich gestiegene Preisniveau in den beiden Großstädten Halle und Magdeburg begründen. Im Jahr 2017 ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge deutlich zurückgegangen und hat sich in 2018 auf diesem Niveau stabilisiert. Während das durchschnittliche Preisniveau im Jahr 2017 trotz der geringeren Nachfrage noch einmal angezogen hat, ist es in 2018 wieder erheblich gesunken.

Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2018
Bauflächen für den Geschosswohnungsbau

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale		Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau		
	Zentralität	andere	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Stendal					
Stendal	M/O	Kreisstadt	38	35	32
Osterburg	G/M	Stadt		20	
Tangermünde		Stadt		20	
Salzwedel					
Salzwedel	M	Kreisstadt	25	22	
Gardelegen	G/M	Stadt	26	18	
Kalbe/Milde		Kleinstadt		10	
Arendsee		Fremdenverkehr		12	
Magdeburg					
Magdeburg	O	Großstadt	220	160	75
Börde					
Haldensleben	M	Kreisstadt		30	
Oschersleben	M	Stadt		30	
Oebisfelde		Stadt		40	
Salzlandkreis					
Schönebeck	M	Stadt	90	45	35
Bernburg	M	Kreisstadt	75	50	40
Staßfurt	M	Stadt		34	20
Aschersleben	M	Stadt	55	30	25
Calbe		Stadt			17
Egeln		Stadt		19	
Harz					
Halberstadt	M/O	Kreisstadt	70	45	25
Wernigerode	M	Stadt	120	70	35
Quedlinburg	M	Stadt	55	45	25
Blankenburg	G	Stadt		25	
Osterwieck		Stadt			15
Dessau-Roßlau					
Dessau-Roßlau	O		120	80	60
Anhalt-Bitterfeld					
Köthen	M	Kreisstadt	65	35	30
Bitterfeld-Wolfen	M	Industriestadt	60	45	35
Zerbst	M	Stadt	50	42	38
Aken		Stadt	20	20	15
Brehna		Stadt	35	25	
Zörbig		Stadt	30	25	
Gröbzig		Dorf		15	
Muldenstein		Dorf		25	
Quellendorf		Dorf		20	

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale		Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau		
	Zentralität	andere	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Wittenberg					
Wittenberg	M	Kreisstadt	40	55	35
Jessen	G/M	Stadt		22	
Coswig		Stadt	30	20	
Gräfenhainichen	G	Stadt	30	23	
Bad Schmiedeberg		Stadt		25	
Cobbelsdorf		Dorf		20	
Elster		Dorf		24	
Jerichower Land					
Burg	M	Kreisstadt	60	36	
Genthin	G/M	Stadt	32	28	24
Möser		Großstadtrand		55	
Gommern		Stadt		23	
Jerichow		Stadt		20	
Möckern		Stadt		20	
Parey		Stadt		25	
Halle (Saale)					
Halle (Saale)	O	Großstadt	300	170	100
Saalekreis					
Merseburg	M	Kreisstadt	50	40	
Querfurt	G	Stadt			15
Braunsbedra		Stadt		18	
Bad Dürrenberg		Stadt	30		
Mansfeld-Südharz					
Sangerhausen	M	Kreisstadt	25	20	
Eisleben	M	Stadt		23	
Hettstedt	G	Stadt		23	
Burgenlandkreis					
Weißenfels	M	Stadt		35	
Naumburg	M	Kreisstadt		30	
Zeitz	M	Stadt		35	
Hohenmölsen	G	Stadt		30	
Bad Kösen		Stadt		35	

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

In der folgenden Übersicht sind die Orte, die in den Übersichten über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2018 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.

Erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenpflichtige Gewerbegrundstücke

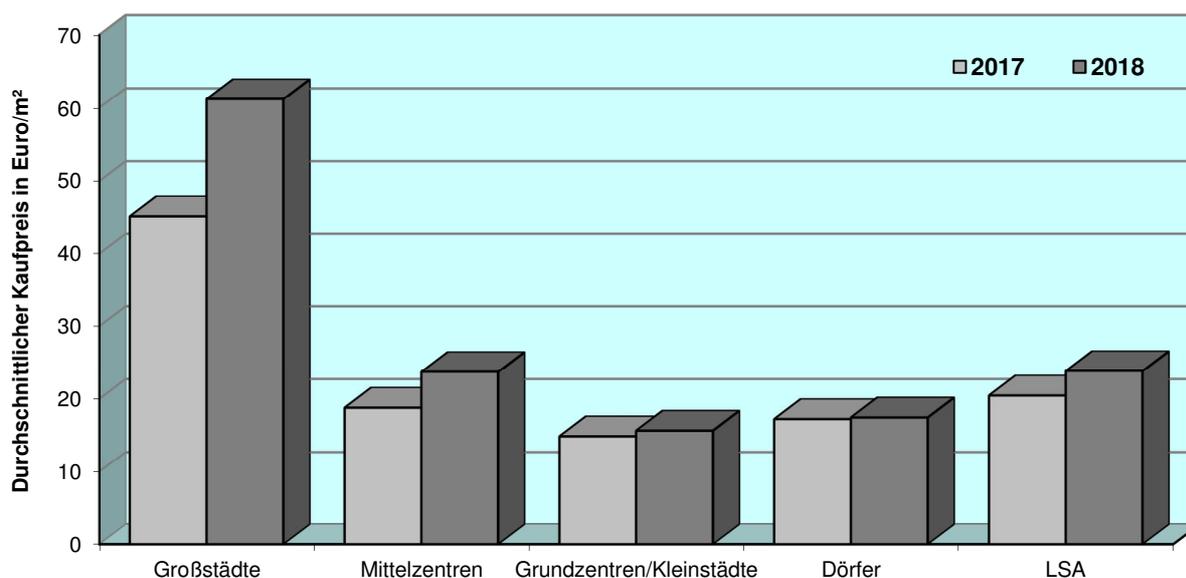
erschließungsbeitrags- /kostenerstattungsbeitrags- und abgabenpflichtig	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	Summe/Durchschnitt Anteil (%)	13 8,2	6 5,2	21.509	4.598	15	11	+117	+368

Erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenfreie Gewerbegrundstücke

erschließungsbeitrags- /kostenerstattungsbeitrags- und abgabenfrei	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	Summe/Durchschnitt Anteil (%)	146 91,8	109 94,8	17.283	15.533	24	20	+33,9	+11,3

Wie bereits bei den Baugrundstücken für andere Nutzungen zu beobachten war, sind auch bei den Gewerbegrundstücken hauptsächlich erschließungsbeitragsfreie Flächen gehandelt worden. Auch nachdem sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge im Jahr 2018 insgesamt gegenüber dem Vorjahr erhöht hat, liegt der Anteil der erschließungsbeitragsfreien Flächen bei rd. 92 %.

Durchschnittliches Preisniveau von erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenfreien Gewerbegrundstücken in ausgewählten Regionstypen



Das Preisniveau von Baugrundstücken für die gewerbliche Nutzung hat im Landesdurchschnitt um über 16 % angezogen. Damit ist im Landesdurchschnitt der Kaufpreis von 20 Euro/m² auf 24 Euro/m² angestiegen. Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang, dass diese Entwicklung neben den Großstädten auch von den anderen Regionstypen beeinflusst wird. Während in den Dörfern die Anzahl der Erwerbsvorgänge zurückgegangen und das Preisniveau unverändert geblieben ist, hat die Nachfrage in den übrigen Regionen teilweise erheblich zugenommen. Gleichzeitig ist das durchschnittliche Preisniveau gestiegen. Besonders deutlich ist die Veränderung in den Großstädten. Hier ist das durchschnittliche Preisniveau für eine gewerbliche Baufläche gegenüber dem Vorjahr um fast 36 % von 45 Euro/m² auf 61 Euro/m² gestiegen. Damit werden die Unterschiede im durchschnittlichen Kaufpreisniveau zu den weiteren dargestellten Regionen noch ausgeprägter. In den Mittelzentren liegt das Durchschnittsniveau bereits bei 24 Euro/m² und damit rd. 60 % tiefer. In den Grundzentren und Kleinstädten wird mit 16 Euro/m² im Durchschnitt nur rd. ¼ des durchschnittlichen Großstadtniveaus gezahlt.

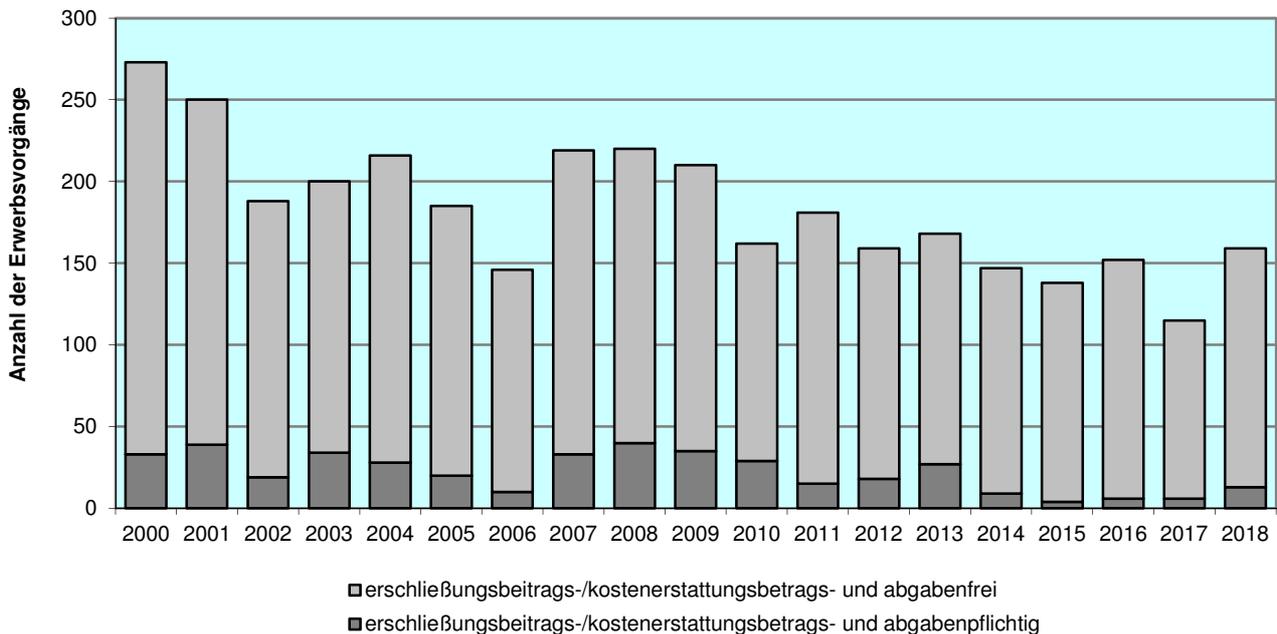
Baureife erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabefreie Gewerbegrundstücke

erschließungsbeitrags- /kostenerstattungsbeitrags- und abgabefrei	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2018	2017	2018	2017	2018	2017			
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land									
Dessau-Roßlau, Stadt	1	2	2.040	16.675	25	40	-50,0	-87,8	-36,7
Halle (Saale), Stadt	6	7	40.661	17.243	57	48	-14,3	+136	+18,8
Magdeburg, Stadt	7	5	9.408	4.682	70	36	+40,0	+101	+94,7
Altmarkkreis Salzwedel	4	3	3.165	3.154	15	10	+33,3	+0,4	+40,3
Anhalt-Bitterfeld	16	12	50.146	32.022	20	17	+33,3	+56,6	+15,6
Börde	17	8	39.157	15.017	22	17	+112	+161	+29,3
Burgenlandkreis	13	7	7.495	13.054	20	24	+85,7	-42,6	-15,2
Harz	16	13	8.503	7.942	29	20	+23,1	+7,1	+46,5
Jerichower Land	5	2	7.695	42.732	16	8	+150	-82,0	+100
Mansfeld-Südharz	11	3	5.852	3.485	12	48	+267	+67,9	-75,0
Saalekreis	24	16	11.193	28.865	22	21	+50,0	-61,2	+4,9
Salzlandkreis	10	12	5.014	5.797	17	14	-16,7	-13,5	+23,6
Stendal	11	12	5.339	5.602	14	8	-8,3	-4,7	+92,7
Wittenberg	5	7	3.405	16.083	13	12	-28,6	-78,8	+14,1
Sachsen-Anhalt	146	109	17.283	15.533	24	20	+33,9	+11,3	+16,5

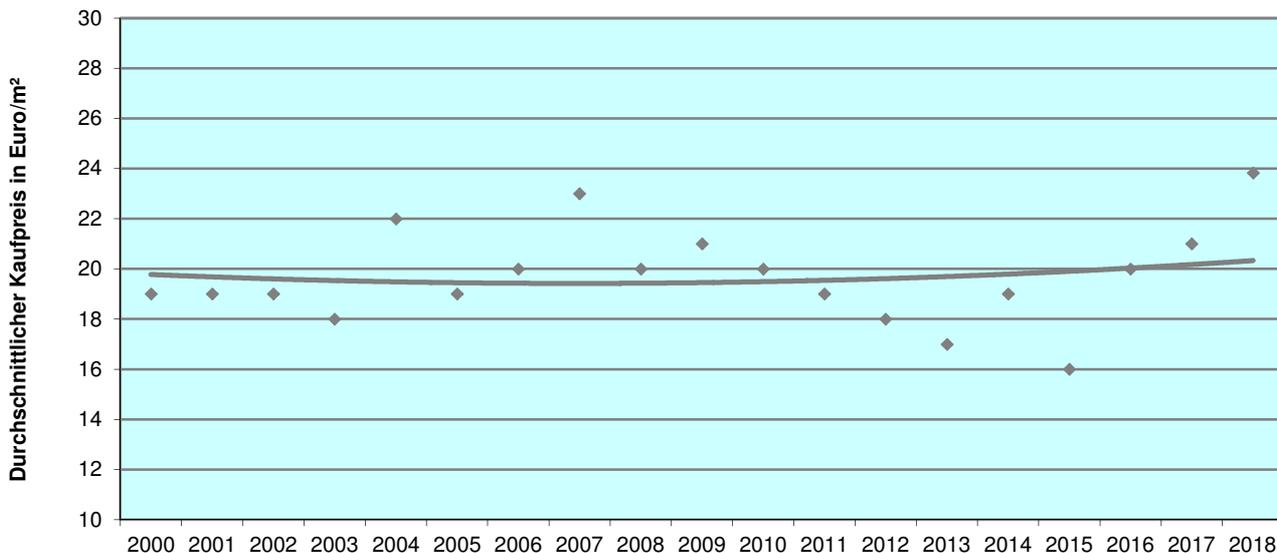
Die Betrachtung der Verhältnisse in den einzelnen kreisfreien Städten und Landkreisen lässt große Unterschiede erkennen. In den Großstädten werden im Verhältnis relativ wenig Gewerbegrundstücke gehandelt. Die größte Anzahl von Baugrundstücken für die gewerbliche Nutzung lässt sich im Saalekreis, gefolgt von den Landkreisen Börde, Anhalt-Bitterfeld und Harz registrieren. Die Umstände, die dazu führen, dass Gewerbegrundstücke überwiegend außerhalb der Großstädte gehandelt werden, sind vielfältig. Häufig schon aus Emissions- und Immissionsgründen oder aufgrund des hohen Flächenverbrauchs orientieren sich Gewerbeflächen eher auf periphere Lagen mit allgemein geringerem Bodenwertniveau. Die Standortwahl hängt dabei häufig auch von der Art der gewerblichen Nutzung ab. Dabei werden die registrierten Durchschnittswerte neben der jeweiligen Lage auch durch die beabsichtigte Nutzung beeinflusst. Allgemein bestehen bei den gewerblichen Baugrundstücken für das produzierende und das kundenorientierte Gewerbe (Dienstleistung, Handel) Unterschiede im Preisniveau. Hinsichtlich der Lage kommt häufig den revitalisierten Gewerbeflächen in innerstädtischen Bereichen eine besondere Bedeutung zu. Diese Gewerbebranchen genießen eine hohe Attraktivität und Akzeptanz aufgrund der guten infrastrukturellen Versorgung und Anbindung an die Stadt. Damit orientiert sich wiederum gleichzeitig das kundenorientierte Dienstleistungs- und Handelsgewerbe auf diese Standorte mit überwiegender Zentrums- oder Nahversorgungsfunktion. Nicht zuletzt wegen dieser zentrums- oder zumindest stadtnahen Lagen zeigt der Grundstücksmarkt für das kundenorientierte Dienstleistungsgewerbe ein höheres durchschnittliches Kaufpreisniveau als der des ausschließlich produzierenden Gewerbes. Insgesamt sind die Umstände, die sowohl die Standortwahl als auch die dargestellten durchschnittlichen Kaufpreise beeinflusst haben, vielfältig und können nur durch eine differenzierte Analyse der Kauffälle erklärt werden. Im Einzelfall bedarf es aber immer einer objektiven Beurteilung von regionalen Standortfaktoren und der individuellen Interpretation der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse.

Die langfristige Entwicklung von Anzahl und durchschnittlichem Preisniveau zeigen folgende Diagramme.

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Gewerbegrundstücken



Entwicklung des Preisniveaus von erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenfreien Gewerbegrundstücken



Neben der Größe einer Gemeinde wird gerade das Gewerbebauland maßgeblich von der Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz, aber auch branchenbedingt an das Schienennetz oder von der Lage an Wasserstraßen beeinflusst. Wenn diese Rahmenbedingungen passen, ist auch im ländlichen Bereich eine entsprechende Nachfrage zu vergleichsweise höheren Kaufpreisen zu registrieren. Nachfolgende Landesübersichten lassen diese Schwerpunkte erkennen. Neben den Großstädten und Mittelzentren lässt sich auch in den Gemeinden entlang der Autobahnen oder des Mittellandkanals ein gehobenes Preisniveau erkennen. Eine besondere Funktion kommt in diesem Zusammenhang auch dem südlichen Landesteil als Einzugsgebiet des Flughafens Leipzig/Halle zu. Durch den Flughafen besteht eine optimale Verknüpfung der Verkehrswege Luft, Schiene und Straße, was zur Entwicklung und Nachfrage nach attraktiven Ansiedlungsflächen im südlichen Landesteil geführt hat. Außerhalb der Großstädte, Mittelzentren und Bereiche mit besonderen strukturellen Entwicklungen werden in allen Regionen im Land erschlossene Baugrundstücke für die gewerbliche Nutzung für Kaufpreise zwischen 10 €/m² und 20 €/m², teilweise darunter, angeboten.

**Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2018
für gewerbliche Bauflächen**

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteile	Merkmale		Gewerbliche Bauflächen	
	Zentralität	andere	Gewerbegebiete €/m ²	Industriegebiete €/m ²
Stendal				
Stendal	M/O	Kreisstadt	13	8
Osterburg	G/M	Stadt	13	11
Tangermünde		Stadt	5	7
Bismark		Stadt	10	
Eichstedt		Dorf	6	
Salzvedel				
Salzvedel	M	Kreisstadt	10	15
Gardelegen	G/M	Stadt	9	
Kalbe/Milde		Kleinstadt	8	
Arendsee		Fremdenverkehr	11	
Mechau		Dorf	3	
Magdeburg				
Magdeburg	O	Großstadt	30	20
Börde				
Haldensleben	M	Kreisstadt	15	
Oschersleben	M	Stadt	10	
Barleben		Großstadtrand	18	
Oebisfelde		Stadt	16	
Wanzleben	G	Stadt	11	
Niederndodeleben		Großstadtrand	13	
Colbitz		Dorf	8	
Irxleben		Großstadtrand	15	
Calvörde		Dorf, Flecken	6	
Hohendodeleben		Großstadtrand	12	
Salzlandkreis				
Schönebeck	M	Stadt	12	10
Bernburg	M	Kreisstadt	20	12
Staßfurt	M	Stadt	15	
Aschersleben	M	Stadt	13	10
Calbe		Stadt	10	7
Könnern		Stadt	13	10
Egeln		Stadt	8	
Biere		Dorf	6	
Plötzkau		Dorf	5	
Peißen		Dorf	15	
Harz				
Halberstadt	M/O	Kreisstadt	15	7
Wernigerode	M	Stadt	17	10
Quedlinburg	M	Stadt	11	
Blankenburg	G	Stadt	10	
Osterwieck		Stadt	10	8
Langenstein		Dorf	9	
Rieder		Dorf	9	
Dessau-Roßlau				
Dessau-Roßlau	O		30	40
Anhalt-Bitterfeld				
Köthen	M	Kreisstadt	10	10
Bitterfeld-Wolfen	M	Industriestadt	25	13

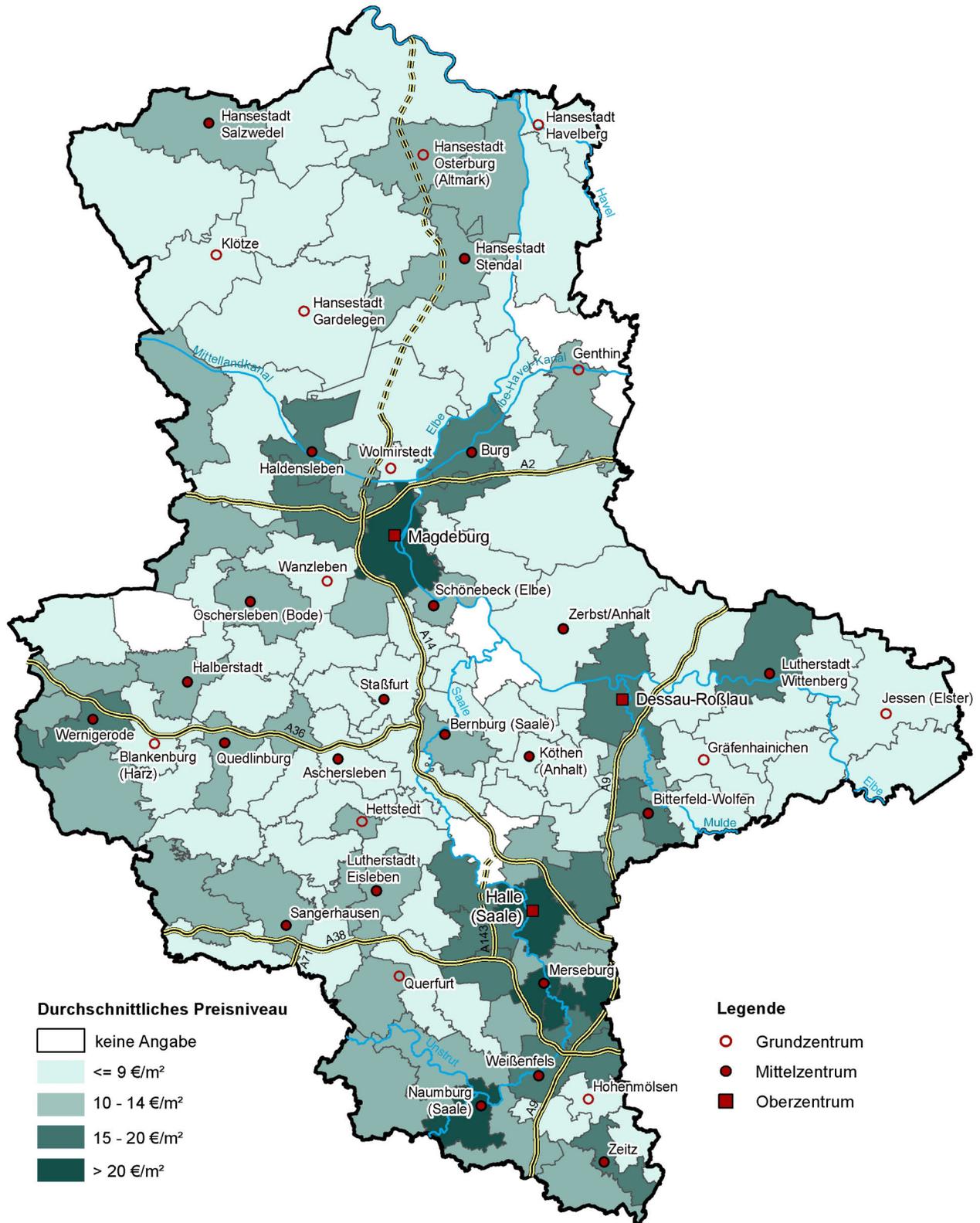
Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteile	Merkmale		Gewerbliche Bauflächen	
	Zentralität	andere	Gewerbegebiete €/m ²	Industriegebiete €/m ²
Zerbst	M	Stadt	9	8
Aken		Stadt	12	7
Brehna		Stadt	25	
Zörbig		Stadt	15	
Gröbzig		Dorf	8	10
Muldenstein		Dorf	10	
Quellendorf		Dorf	8	
Wittenberg				
Wittenberg	M	Kreisstadt	20	15
Jessen	G/M	Stadt	12	
Coswig		Stadt	15	10
Gräfenhainichen	G	Stadt	15	7
Kemberg		Stadt	10	
Bad Schmiedeberg		Stadt	6	6
Cobbelsdorf		Dorf	10	
Elster		Dorf	10	
Jerichower Land				
Burg	M	Kreisstadt	12	15
Genthin	G/M	Stadt	20	20
Biederitz		Großstadtrand	8	
Möser		Großstadtrand	20	
Gommern		Kleinstadt	35	10
Jerichow		Stadt	16	
Möckern		Stadt	12	
Parey		Stadt	5	
Halle (Saale)				
Halle (Saale)	O	Großstadt	27	25
Saalekreis				
Merseburg	M	Kreisstadt	25	
Querfurt	G	Stadt	17	13
Braunsbedra		Stadt	20	10
Bad Dürrenberg		Stadt	15	
Teutschenthal		Kleinstadt	30	
Bad Lauchstädt		Stadt	30	
Landsberg		Stadt	25	20
Mansfeld-Südharz				
Sangerhausen	M	Kreisstadt	15	
Eisleben	M	Stadt	18	10
Hettstedt	G	Stadt	15	7
Edersleben		Landgemeinde	11	
Burgenlandkreis				
Weißenfels	M	Stadt	27	20
Naumburg	M	Kreisstadt	24	
Zeitz	M	Stadt	15	
Hohenmölsen	G	Stadt	10	
Freyburg		Stadt	15	
Lützen		Stadt	15	
Teuchern		Stadt	6	5
Bad Bibra		Stadt	10	
Zorbau		Dorf	16	

Übersichtskarte über die Bodenrichtwerte typischer Orte für gewerbliche Bauflächen

In der folgenden Übersicht sind die Orte, die in den Übersichten über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2018 enthalten sind, durch einen blauen Punkt gekennzeichnet. Die Größe des Punktes kennzeichnet die Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertes.



**Durchschnittliches Preisniveau 2018 für gewerbliche Bauflächen
auf Basis von generalisierten Bodenrichtwerten in den Verbandsgemeinden und Einheitsgemeinden**



6.1.5 Gemischte Bauflächen

Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2018
Bauflächen für die gemischte Nutzung

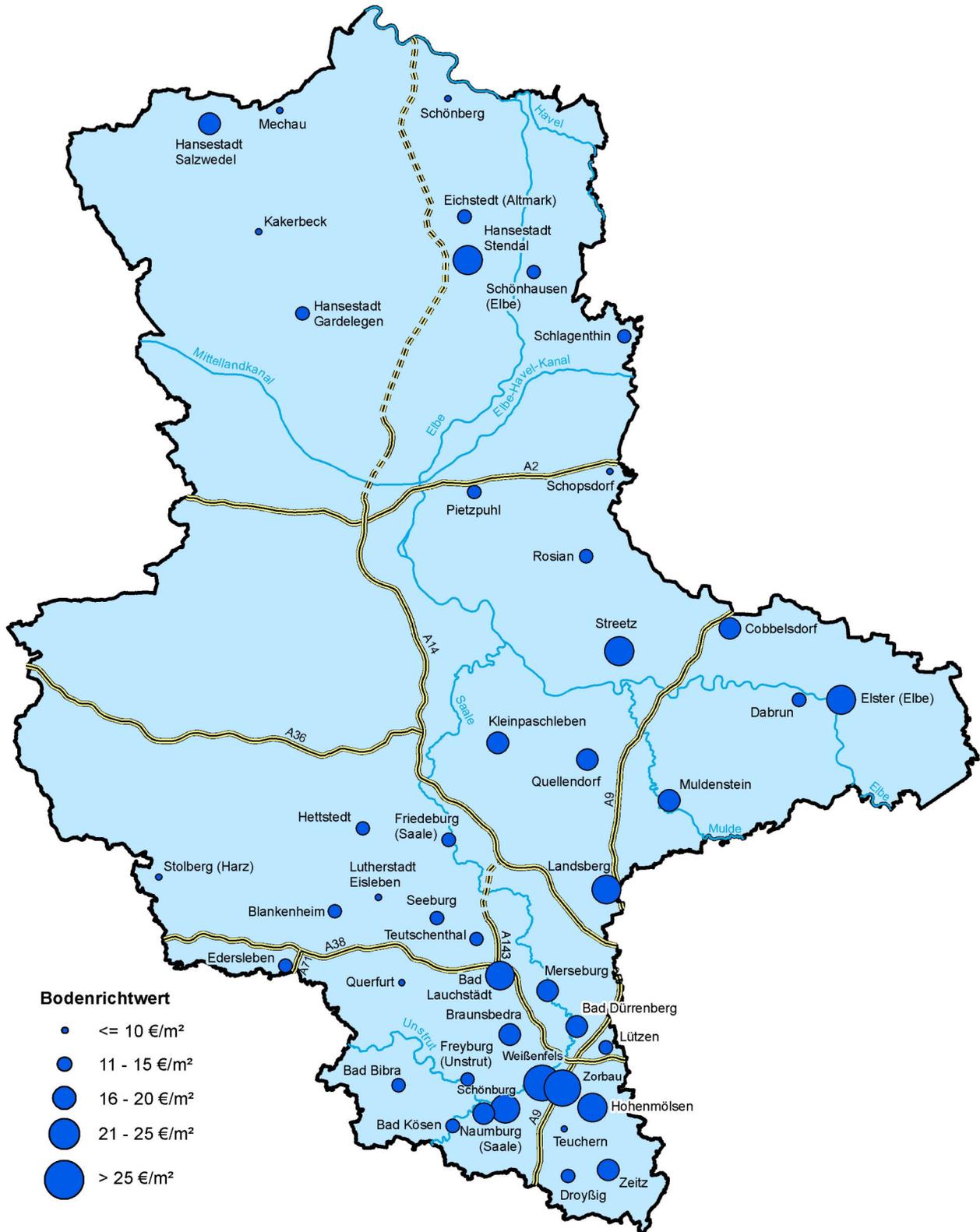
Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale		Gemischte Bauflächen		
	Zentralität	andere	Dorfgebiete €/m ²	Mischgebiete €/m ²	Kerngebiete €/m ²
Stendal					
Stendal	M/O	Kreisstadt	23	50	155
Osterburg	G/M	Stadt		29	
Tangermünde		Stadt		27	
Schönhausen		Dorf	13		
Eichstedt		Dorf	11		
Schönberg		Dorf	9		
Salzwedel					
Salzwedel	M	Kreisstadt	18	44	81
Gardelegen	G/M	Stadt	15	26	
Kalbe/Milde		Kleinstadt		17	
Arendsee		Fremdenverkehr		16	
Mechau		Dorf	7		
Kakerbeck		Dorf	10		
Magdeburg					
Magdeburg	O	Großstadt		800	1.400
Börde					
Haldensleben	M	Kreisstadt		55	
Oschersleben	M	Stadt		50	
Wolmirstedt	G	Großstadtrand		64	
Oebisfelde		Stadt		50	
Wanzleben	G	Stadt		35	
Niederndodeleben		Großstadtrand		60	
Colbitz		Dorf		30	
Rogätz		Dorf		30	
Calvörde		Dorf, Flecken		30	
Hadmersleben		Stadt		35	
Hohendodeleben		Großstadtrand		40	
Lindhorst		Ortsteil		40	
Salzlandkreis					
Bernburg	M	Kreisstadt		90	
Schönebeck	M	Stadt		72	
Staßfurt	M	Stadt		40	
Aschersleben	M	Stadt		71	
Calbe		Stadt		17	
Könnern		Stadt		27	
Biere		Dorf		30	
Plötzkau		Dorf		15	
Peißen		Dorf		20	
Harz					
Halberstadt	M/O	Kreisstadt		75	240
Wernigerode	M	Stadt		180	
Quedlinburg	M	Stadt		95	
Blankenburg	G	Stadt		60	
Osterwieck		Stadt		30	
Langenstein		Dorf		30	
Rieder		Dorf		30	

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale		Gemischte Bauflächen		
	Zentralität	andere	Dorfgebiete €/m ²	Mischgebiete €/m ²	Kerngebiete €/m ²
Meisdorf		Fremdenverkehr		25	
Schierke		Fremdenverkehr		50	
Dessau-Roßlau					
Dessau-Roßlau	O			200	
Streetz		Dorf	25		
Anhalt-Bitterfeld					
Köthen	M	Kreisstadt		150	
Bitterfeld-Wolfen	M	Industriestadt		80	
Zerbst	M	Stadt		55	
Aken		Stadt		36	
Brehna		Stadt		35	
Zörbig		Stadt		25	
Gröbzig		Dorf		22	
Kleinpaschleben		Dorf	16		
Muldenstein		Dorf	20		
Quellendorf		Dorf	20		
Wittenberg					
Wittenberg	M	Kreisstadt			220
Jessen	G/M	Stadt		40	
Coswig		Stadt		50	
Gräfenhainichen	G	Stadt		55	
Bad Schmiedeberg		Stadt		45	
Cobbelsdorf		Dorf	20		
Dabrun		Dorf	15		
Elster		Dorf	24		
Jerichower Land					
Burg	M	Kreisstadt		50	
Genthin	G/M	Stadt		50	
Gommern		Stadt		50	
Biederitz		Großstadtrand		51	
Möser		Großstadtrand		40	
Jerichow		Stadt		22	
Möckern		Stadt		35	
Parey		Stadt		22	
Rosian		Dorf	12		
Schlagenthin		Dorf	13		
Schopsdorf		Dorf	10		
Pietzpuhl		Dorf	13		
Halle (Saale)					
Halle (Saale)	O	Großstadt		650	1750
Saalekreis					
Merseburg	M	Kreisstadt	20	160	
Querfurt	G	Stadt	10	30	
Braunsbedra		Stadt	18	35	
Bad Dürrenberg		Stadt	20	35	
Teutschenthal		Kleinstadt	15	35	
Bad Lauchstädt		Stadt	25	45	
Landsberg		Stadt	25	45	

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale		Gemischte Bauflächen		
	Zentralität	andere	Dorfgebiete €/m ²	Mischgebiete €/m ²	Kerngebiete €/m ²
Mansfeld-Südharz					
Sangerhausen	M	Kreisstadt		105	
Eisleben	M	Stadt	10	80	
Hettstedt	G	Stadt	14	65	
Kelbra		Kleinstadt		22	
Blankenheim		Dorf	12		
Stolberg		Fremdenverkehr	7	25	
Edersleben		Dorf	15		
Seeburg		Fremdenverkehr	15		
Friedeburg		Dorf	11		
Burgenlandkreis					
Weißenfels	M	Stadt	30	140	
Naumburg	M	Kreisstadt	20	150	
Zeitz	M	Stadt	20	140	
Hohenmölsen	G	Stadt	25	37	
Bad Kösen		Stadt	13	35	
Freyburg		Stadt	13	30	
Lützen		Stadt	15	50	
Teuchern		Stadt	10	35	
Bad Bibra		Stadt	12	18	
Droyßig		Dorflage	15		
Schönburg		Dorflage	25		
Zorbau		Dorflage	30		

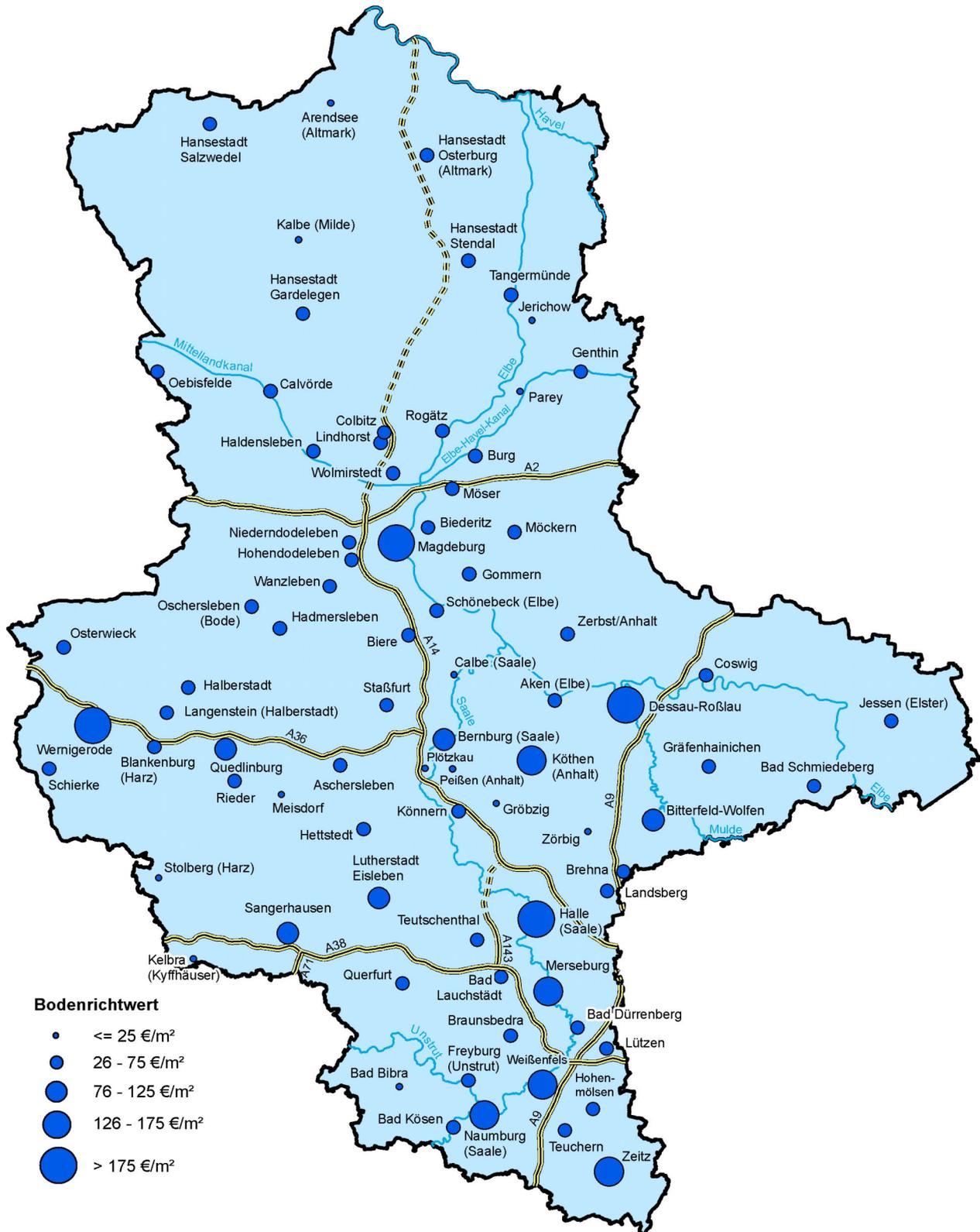
Übersichtskarte über die Bodenrichtwerte typischer Orte Gemischte Bauflächen in Dorfgebieten

In der folgenden Übersicht sind die Orte, die in den Übersichten über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2018 enthalten sind, durch einen blauen Punkt gekennzeichnet. Die Größe des Punktes kennzeichnet die Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertes.

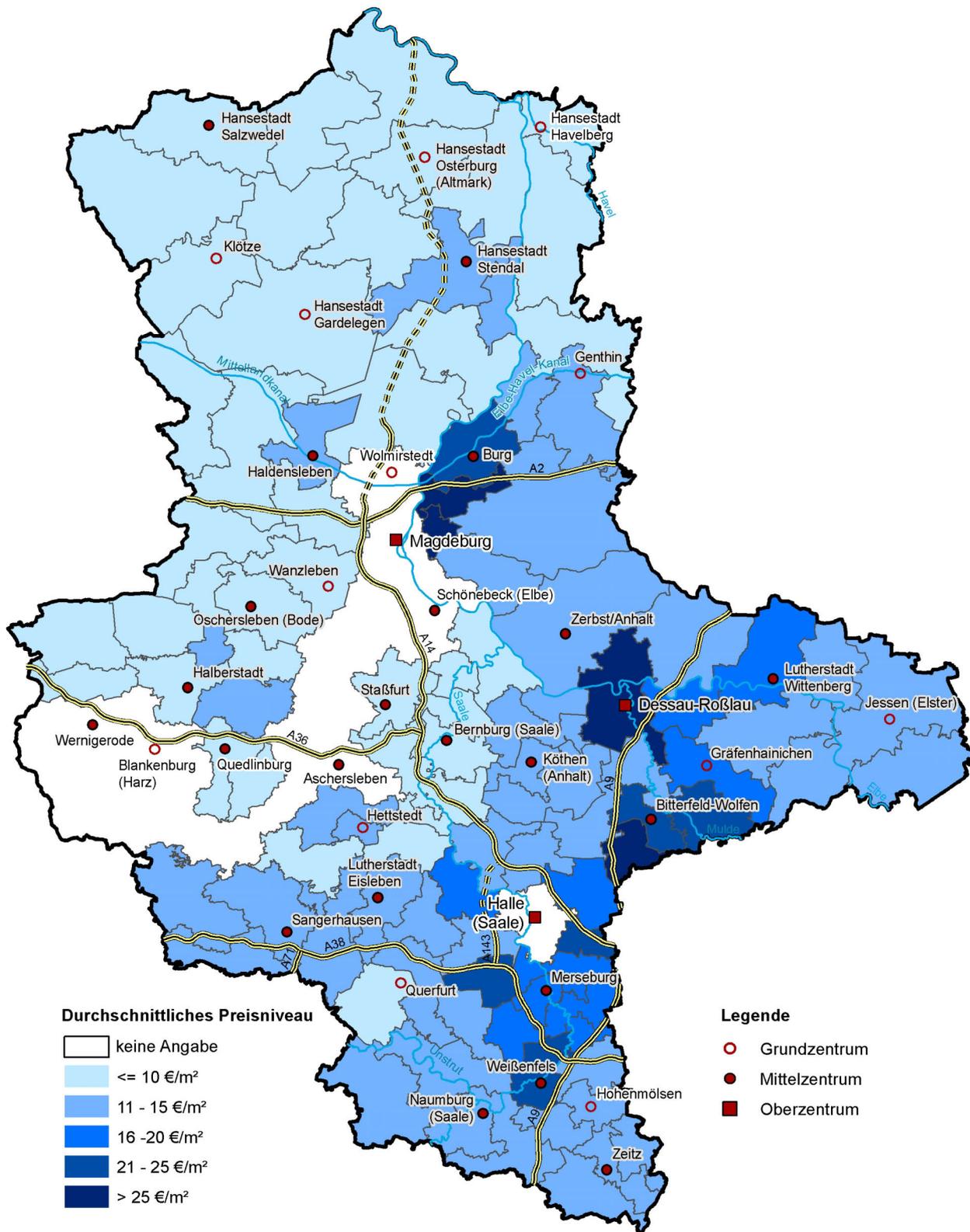


Übersichtskarte über die Bodenrichtwerte typischer Orte Gemischte Bauflächen in Mischgebieten

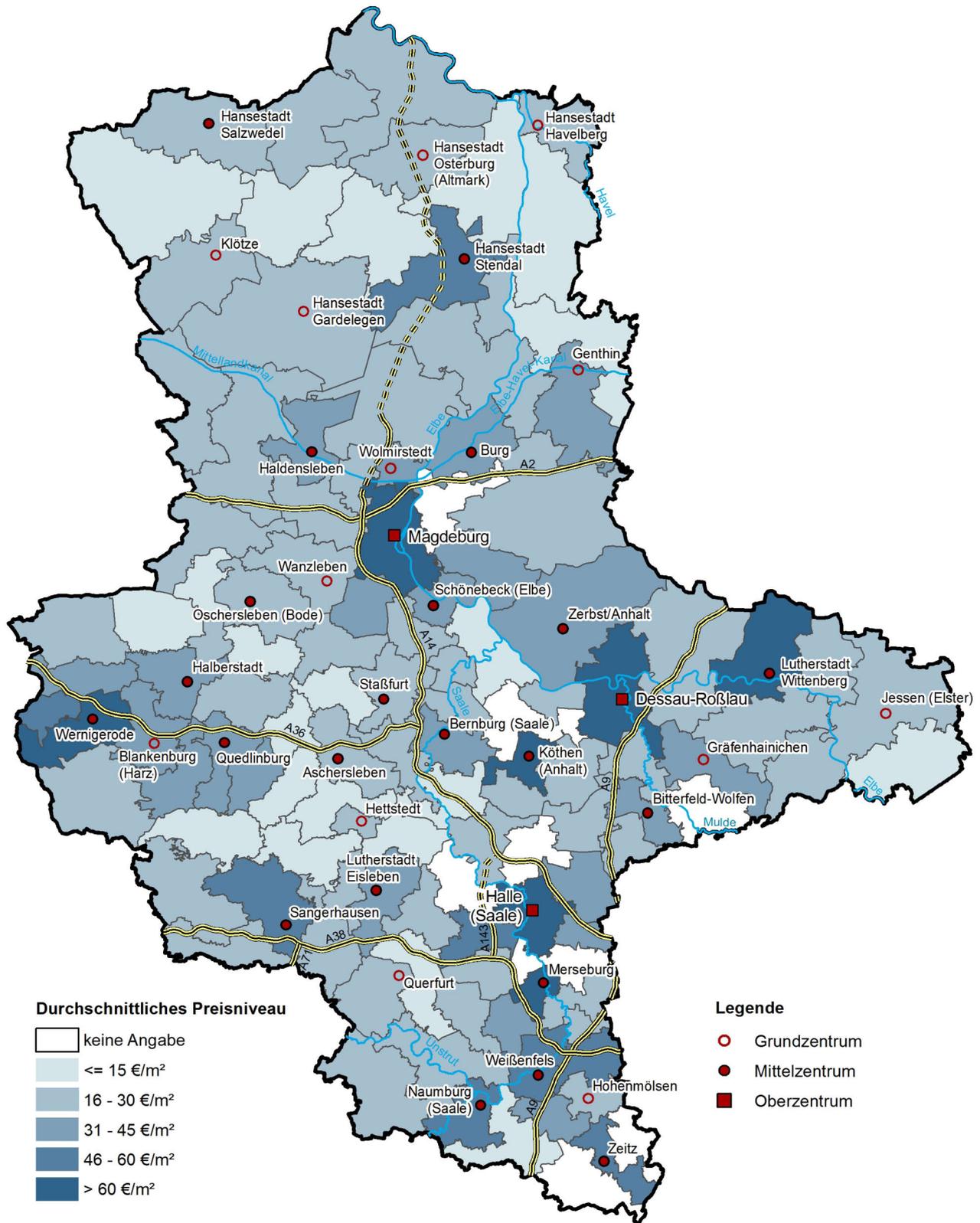
In der folgenden Übersicht sind die Orte, die in den Übersichten über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2018 enthalten sind, durch einen blauen Punkt gekennzeichnet. Die Größe des Punktes kennzeichnet die Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertes.



Durchschnittliches Preisniveau 2018 von gemischten Bauflächen in Dorfgebieten auf Basis von generalisierten Bodenrichtwerten in den Verbandsgemeinden und Einheitsgemeinden



**Durchschnittliches Preisniveau 2018 von gemischten Bauflächen in Mischgebieten
auf Basis von generalisierten Bodenrichtwerten in den Verbandsgemeinden und Einheitsgemeinden**

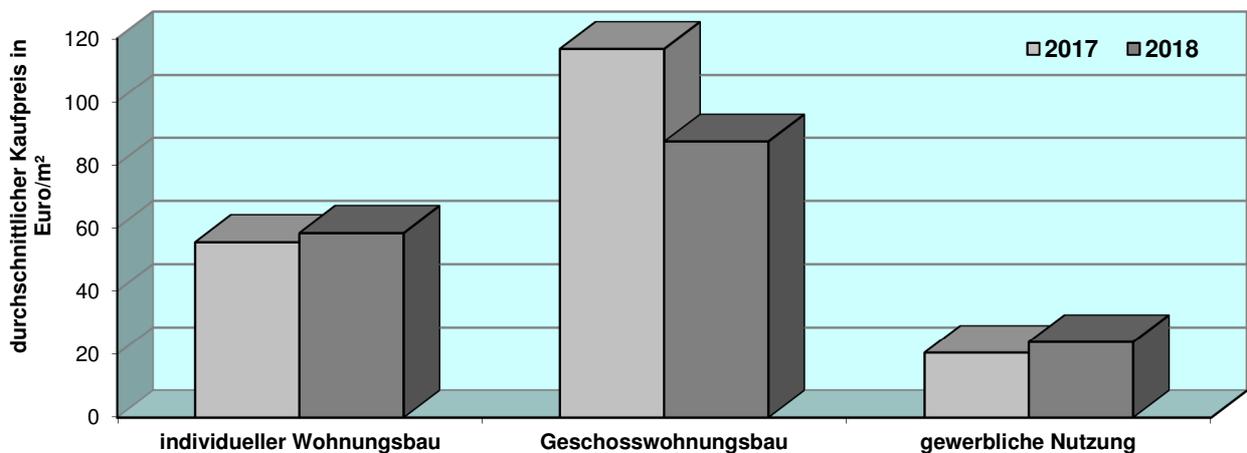


6.1.6 Gesamtbetrachtung

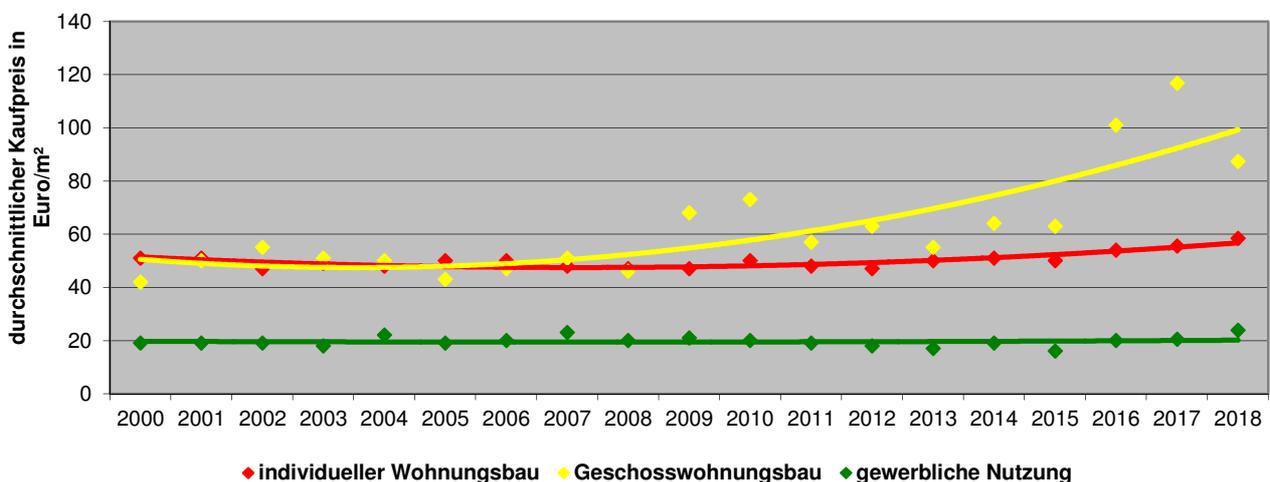
erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitrags- und abgabenfrei	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2018	2017	2018	2017	2018	2017			
Individuellen Wohnungsbau	1.834	1.822	941	891	58	56	+0,7	+5,6	+5,1
Geschosswohnungsbau	68	66	1.365	1.634	87	117	+3,0	-16,5	-25,2
Gewerbliche Nutzung	146	109	17.283	15.533	24	20	+33,9	+11,3	+16,5

Zusammenfassend lässt sich erkennen, dass sich die Nachfrage bei den hier dargestellten unbebauten Baugrundstücken für unterschiedliche Nutzungen gegenüber dem Vorjahr unterschiedlich entwickelt hat. Insbesondere bei den Baugrundstücken für die gewerbliche Nutzung sind rd. 1/3 mehr Erwerbsvorgänge registriert worden als noch im Jahr zuvor. Auch das durchschnittliche Preisniveau hat gegenüber dem Vorjahr beim Gewerbebauland angezogen. Mit einer Veränderung von über 16 % ist die Preissteigerung eindeutig. Etwas anders stellt sich die Entwicklung bei den übrigen Grundstücksarten dar. Während die Verhältnisse bei den Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau weitgehend unverändert und ausgeglichen sind, hat sich das durchschnittliche Preisniveau bei den Bauflächen für den Geschosswohnungsbau deutlich reduziert. Hier liegt der Kaufpreis im Landesdurchschnitt rd. 25 % tiefer als im Vorjahr. Auch im langfristigen Vergleich zeigen sich insbesondere bei den Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau abwechslungsreiche Entwicklungen, während das durchschnittliche Preisniveau für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau und die gewerbliche Nutzung langfristig betrachtet weitgehend stabil sind.

Durchschnittliche Kaufpreise in €/m² für Baugrundstücke



Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus von Baugrundstücken



6.2 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.2.1 Vorbemerkung

Für nachfolgende Darstellungen werden nur Kauffälle von Grundstücken mit mindestens 2.500 m² Fläche herangezogen, bei denen keine Hinweise auf eine Beeinflussung des Preises durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bestehen. Ein wesentliches preisbildendes Kriterium für die Bodenwerte von landwirtschaftlichen Flächen ist die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens. Sie wird durch die nachgewiesenen Ergebnisse der Bodenschätzung beschrieben und durch die Acker- oder Grünlandzahl quantifiziert. Neben der konjunkturellen Entwicklung und der Qualität können die Preise auch von weiteren Merkmalen beeinflusst werden. Aus den Untersuchungen des landwirtschaftlichen Grundstücksmarktes konnten die jeweils in einer notariellen Urkunde veräußerte Flächengröße (Losgröße) und die im Kaufzeitpunkt bestehende Pachtsituation als signifikant wertbeeinflussend nachgewiesen werden. Bei den nachfolgend ausgewiesenen Preissteigerungen können daher Entwicklungen beinhaltet sein, die durch unterschiedliche Qualitäten, durch die Flächengrößen und die bestehende Pachtsituation zusätzlich beeinflusst worden sind. Eine Quantifizierung der Einflüsse von Qualität, Flächengröße und Pachtsituation auf den Kaufpreis erfolgt in Kapitel 7.8 „Einflüsse bei landwirtschaftlichen Flächen“.

Bei den nachstehend veröffentlichten Durchschnittswerten handelt es sich, wie in dem vorstehenden Kapitel der unbebauten Baugrundstücke, um statistische Mittelwerte. Es entspricht der allgemein sachverständigen Praxis, die erzielten Kaufpreise pro Erwerbsvorgang auf einen Vergleichsmaßstab zu beziehen (Landwirtschaft und Bauland auf m² Grundstücksfläche, bebaute Immobilien auf m² Wohnfläche). Aus diesen *Vergleichswerten* pro Kaufobjekt werden durchschnittliche Preisniveaus in den einzelnen Teilmärkten auf der Basis des arithmetischen Mittelwertes abgeleitet. Diese Verfahrensweise ist für die Darstellungen im Kapitel 6 des Grundstücksmarktberichtes für alle Teilmärkte gleich.

Der Mittelwert (einfaches arithmetisches Mittel) ergibt sich aus der Summe der Realisierungen (Kaufpreise/m² Grundstücksfläche), dividiert durch die Anzahl der Realisierungen in der Stichprobe. Mit dieser Verfahrensweise werden auch die weiteren Parameter für die Beurteilung des Grundstücksmarktes abgeleitet. Hierzu gehören Minimum- und Maximumwerte in einem regionalen oder sektoralen Teilmarkt oder gegebenenfalls zusätzliche statistische Größen wie der Medianwert. Die Standardabweichung wird aus den Abweichungen der Einzelwerte vom Mittelwert berechnet. So erhält man ein Maß für die mittlere Streuung der Einzelwerte in der Stichprobe. Auch für die Standardabweichung des Mittelwertes und den Vertrauensbereich für den Mittelwert sind die Realisierungen im Maßstab Kaufpreise/m² Grundstücksfläche unverzichtbar.

Die alternative Ermittlung des durchschnittlichen Kaufpreinsniveaus durch eine zusätzliche Berücksichtigung der jeweils veräußerten Losgröße wird hier nicht praktiziert. Häufigkeitsverteilungen der veräußerten Losgrößen zeigen, dass die größere Anzahl der veräußerten Flächen allgemein im unteren bis mittleren Bereich liegt und relativ wenige Kauffälle mit sehr großen Losgrößen gehandelt werden. Darüber hinaus werden für größere Flächen häufig auch höhere Preise registriert. Einige wenige Verkäufe von großen Flächen zu hohen Preisen würden dann dazu führen, dass der auf diese Weise mit der jeweiligen veräußerten Fläche gewichtete (gewogene) Mittelwert in der Regel einen höheren Wert ausweist als das arithmetische Mittel der individuellen Quadratmeterpreise. Der einfache arithmetische Mittelwert liegt deshalb oft näher bei der Mehrzahl der gehandelten Kaufpreise und wird durch wenige teure großflächige Verkäufe kaum beeinflusst.

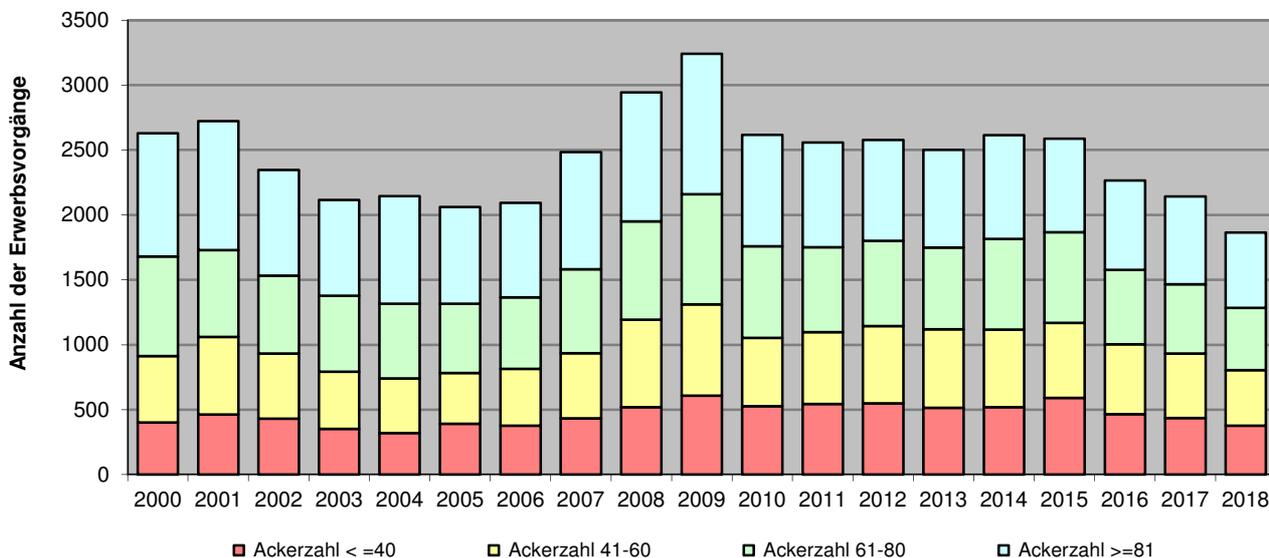
Hinsichtlich der Ableitung und Veröffentlichung von einfachen arithmetischen Mittelwerten zur Darstellung des durchschnittlichen Preisniveaus wird darauf hingewiesen, dass diese Methodik auch von den Gutachterausschüssen in anderen Bundesländern bei der Angabe von Durchschnittswerten angewendet wird. Nur bei einer gleichen Verfahrensweise lassen sich die Daten aller Gutachterausschüsse landesübergreifend oder auch auf Bundesebene miteinander vergleichen.

6.2.2 Ackerland

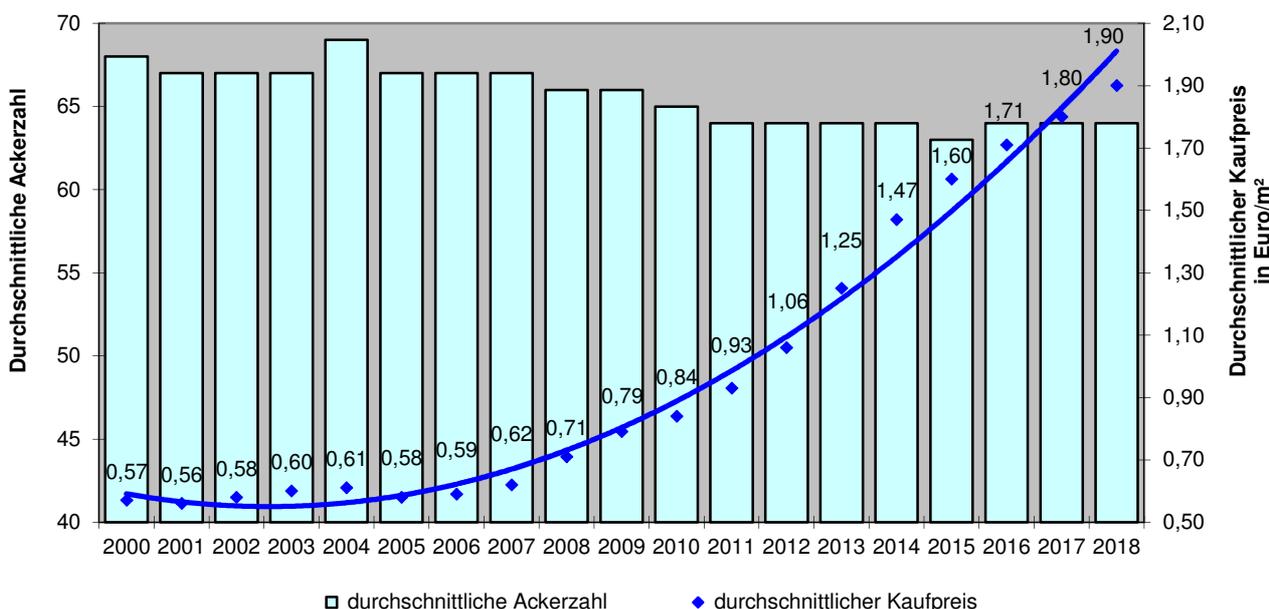
Entsprechend seiner naturräumlichen Gliederung besitzt Sachsen-Anhalt ein breites Spektrum an landwirtschaftlichen Qualitäten und entsprechenden Bodenpreisen. Die Magdeburger Börde mit ihren hervorragenden Ackerböden erstreckt sich westlich von Magdeburg bis zur Grenze nach Niedersachsen. Hier liegen die hochwertigsten Ackerböden und es werden allgemein die höchsten Kaufpreise gezahlt. Nach Süden in Richtung der Leipziger Tieflandsbucht an der Grenze zu Sachsen nehmen Qualität und Kaufpreise ab. Ackerflächen mit deutlich geringerer Qualität finden sich insbesondere in der Altmark mit der Colbitz-Letzlinger Heide und dem Drömling sowie in dem an der Grenze zu Brandenburg gelegenen Naturpark Fläming und dem Naturpark Dübener Heide an der Grenze zu Sachsen. Entsprechend der hier vorzufindenden Ackerböden werden dort allgemein die geringsten Kaufpreise gezahlt.

Nachstehende Diagramme zeigen die langfristige Entwicklung im Teilmarkt für Ackerland. Im Jahr 2018 ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge von Ackerlandflächen um fast 13 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Damit hat sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge im dritten Jahr in Folge weiter reduziert.

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Ackerflächen



Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus von Ackerland



Beim Preisniveau ist zu beobachten, dass es zwar weiterhin eine Preissteigerung zum Vorjahr gibt, diese aber insgesamt geringer ausfällt als noch in den Vorjahren. Landesweit ist der durchschnittliche Kaufpreis für Ackerland um rd. 5 % von 1,80 Euro/m² auf 1,90 Euro/m² gestiegen. Damit haben sich die Verhältnisse spürbar entspannt. Bereits ab dem Jahr 2014 waren Preissteigerungen zu erkennen, die deutlich geringer ausgefallen sind, als noch in den Vorjahren. Gegenüber den aktuellen 5 % lag die jährliche Preissteigerung von 2014 auf 2015 bei rd. 9 % und in den Vorjahren im Durchschnitt mit 18 % sogar doppelt so hoch.

Die Entwicklung der Nachfrage und des durchschnittlichen Preisniveaus in den kreisfreien Städten und Landkreisen zeigt die folgende tabellarische Übersicht.

Erwerbsvorgänge von Ackerland

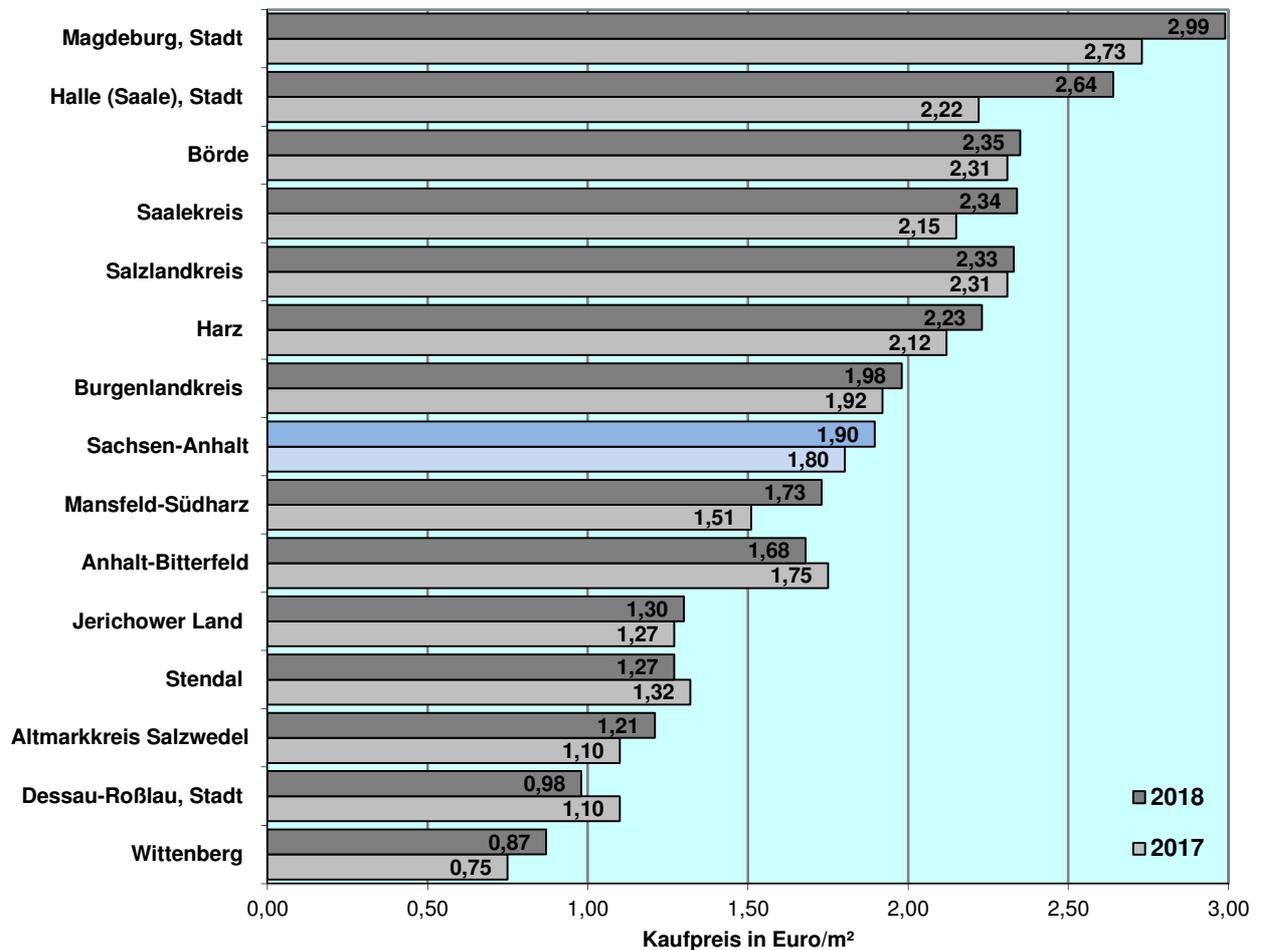
Ackerland	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (ha)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)			Anteil (%)		Ø Ackerzahl
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Anzahl	Fläche	Kaufpreis	Jahr 2018	Jahr 2017	
Kreisfreie Stadt												
Landkreis, Land												
Dessau-Roßlau, Stadt	10	16	2,60	1,85	0,98	1,10	-37,5	+40,5	-10,9	0,5		33
Halle (Saale), Stadt	9	3	2,26	4,02	2,64	2,22	+200	-43,8	+18,9	0,5		77
Magdeburg, Stadt	13	18	4,99	2,84	2,99	2,73	-27,8	+75,7	+9,5	0,7		81
Altmarkkr. Salzwedel	93	124	3,84	4,03	1,21	1,10	-25,0	-4,7	+10,0	5,0		39
Anhalt-Bitterfeld	110	132	4,44	5,49	1,68	1,75	-16,7	-19,1	-4,0	5,9		55
Börde	244	266	3,94	2,98	2,35	2,31	-8,3	+32,2	+1,7	13,1		67
Burgenlandkreis	184	188	3,36	4,70	1,98	1,92	-2,1	-28,5	+3,1	9,9		71
Harz	222	234	2,27	2,38	2,23	2,12	-5,1	-4,6	+5,2	11,9		74
Jerichower Land	119	142	5,11	3,62	1,30	1,27	-16,2	+41,2	+2,4	6,4		43
Mansfeld-Südharz	261	312	5,22	2,20	1,73	1,51	-16,3	+137	+14,6	14,0		68
Saalekreis	191	184	4,07	6,30	2,34	2,15	+3,8	-35,4	+8,8	10,2		77
Salzlandkreis	195	283	3,46	3,52	2,33	2,31	-31,1	-1,7	+0,9	10,5		82
Stendal	97	118	3,43	3,75	1,27	1,32	-17,8	-8,5	-3,8	5,2		41
Wittenberg	117	122	3,55	2,68	0,87	0,75	-4,1	+32,5	+16,0	6,3		37
Sachsen-Anhalt	1.865	2.142	3,87	3,58	1,90	1,80	-12,9	+7,9	+5,2	100,0		64

Die in der vorstehenden Tabelle ausgewiesene durchschnittlich verkaufte Fläche von rd. 3,9 Hektar bestätigt, dass die größere Anzahl von Erwerbsvorgängen mit Losgrößen im unteren bis mittleren Bereich registriert wird. Nur bei knapp 2 % der Erwerbsvorgänge werden Flächen von mehr als 20 Hektar gehandelt. Um den vorstehend beschriebenen Unterschied zwischen dem einfachen arithmetischen Mittelwert der individuellen Quadratmeterpreise und dem mit der Fläche gewichteten Mittelwert zu veranschaulichen, ist aus den in der vorstehenden Tabelle enthaltenen 1.865 Erwerbsvorgängen das gewogene Mittel zu rd. 2,20 Euro/m² errechnet worden. Im Vergleich zum einfachen arithmetischen Mittelwert von 1,90 Euro/m² liegt dieser gewogene Mittelwert ca. 16 % höher.

Innerhalb der einzelnen kreisfreien Städte und Landkreise zeigen sich ebenfalls überwiegend zurückgehende Umsätze. Einer besonderen Betrachtung bedürfen die kreisfreien Städte, in denen naturgemäß wenig Ackerland zur Verfügung steht und demzufolge auch gehandelt wird. Die größte Anzahl an Erwerbsvorgängen lässt sich in den Landkreisen Mansfeld-Südharz und Börde, aber auch im Landkreis Harz erkennen. Dabei werden in der Börde, bedingt durch die hochwertigen Böden, auch die höchsten Kaufpreise erzielt. Im Durchschnitt liegt der Kaufpreis etwa im Landkreis Börde, im Salzlandkreis und im Saalekreis bei über 2,30 Euro/m². Das Preisniveau ist hier gegenüber dem Vorjahr erneut gestiegen, die Steigerung fällt aber auch hier deutlich geringer aus als noch in den Jahren davor. Die geringsten Kaufpreise für Ackerland lassen sich aufgrund der naturräumlichen Bedingungen in der Altmark und im Fläming erkennen. Während im Altmarkkreis Salzwedel das durchschnittliche Preisniveau bei knapp 1,20 Euro/m² liegt, beträgt es im Landkreis Wittenberg im Durchschnitt sogar noch unter 0,90 Euro/m². Allgemein ist zu beobachten, dass die Preissteigerungen gegenüber dem Vorjahr insgesamt geringer ausfallen als noch in den Vorjahren. Weiterhin lässt sich erkennen, dass die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr mit zunehmender Ackerzahl geringer werden. So betragen etwa im Altmarkkreis Salzwedel und im Landkreis Wittenberg bei den registrierten Erwerbsvorgängen mit einer durchschnittlichen Ackerzahl unter 40 die Preissteigerungen gegenüber

dem Vorjahr zwischen 10 % und 16 %, während sie in den Landkreisen Börde und Salzlandkreis bei Ackerzahlen zwischen 70 und 80 bei unter 2 % liegt.

Durchschnittliche Kaufpreise für Ackerland in den kreisfreien Städten und Landkreisen

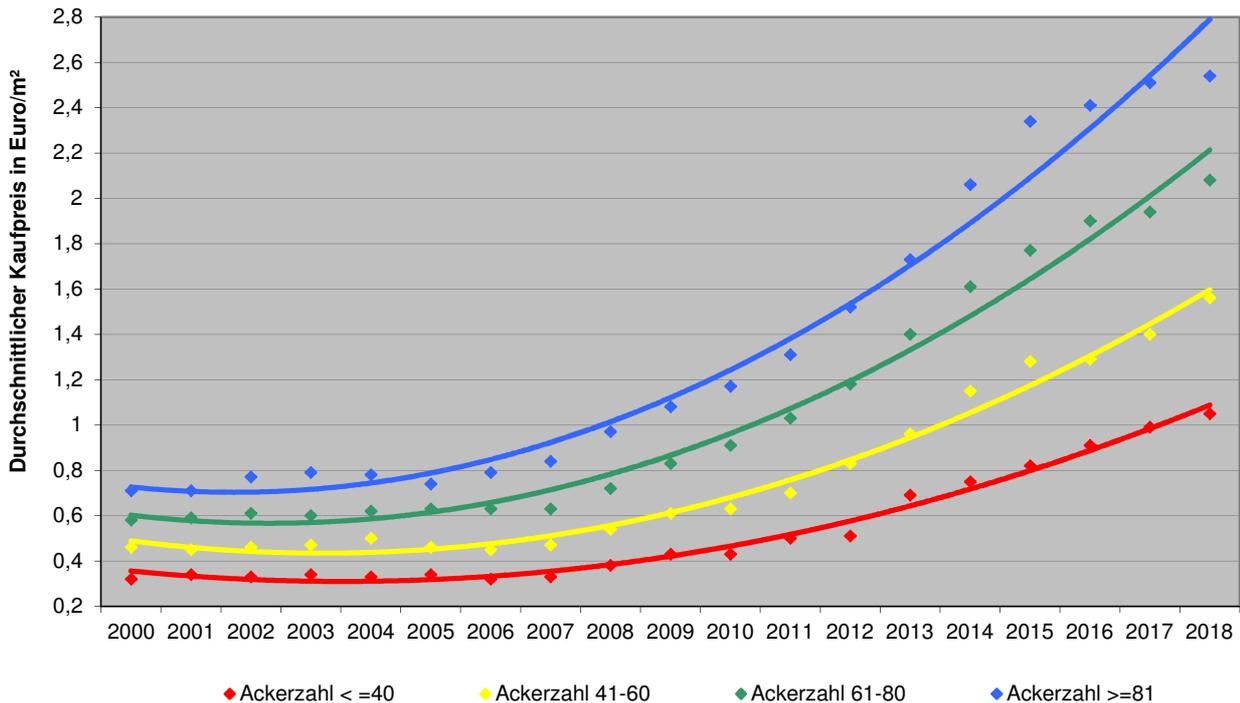


Insgesamt kommen im Land aufgrund seiner naturräumlichen Gliederung alle Bodenqualitäten vor. Dabei überwiegen im Grundstücksverkehr die hochwertigen Böden. Nachstehende Tabelle lässt erkennen, dass es sich bei fast 1/3 der registrierten Erwerbsvorgänge um Ackerböden mit einer Ackerzahl von über 80 Bodenpunkten handelt. Ungefähr 20 % der gehandelten Ackerflächen haben eine Qualität von weniger als 40 Bodenpunkten. Mit steigender Qualität, steigt auch die Anzahl der registrierten Kauffälle. Zurückgehende Erwerbsvorgänge sind allerdings in allen Qualitätsklassen zu erkennen. Dabei lassen sich bei den prozentualen Veränderungen keine wesentlichen Unterschiede zwischen den gebildeten Bodenklassen erkennen. Auch das durchschnittliche Preisniveau steigt mit zunehmender Qualität. Dabei sind die Veränderungen zum Vorjahr sehr unterschiedlich. Auffällig sind hier insbesondere die Ackerflächen hoher Qualität über 80 Bodenpunkten. Hier ist die durchschnittliche Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr mit 1,4 % am geringsten, während die Flächen mit Ackerzahlen geringerer Qualität im Preisniveau deutlich mehr angezogen haben.

Erwerbsvorgänge von Ackerflächen nach Ackerzahlen

Ackerzahlen	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (ha)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)			Anteil (%)	
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Anzahl	Fläche	Kaufpreis	Jahr 2018	Jahr 2017
<=40	376	437	3,34	2,90	1,05	0,99	-14,0	+15,2	+5,7	20,2	20,4
41-60	430	496	3,93	3,79	1,56	1,40	-13,3	+3,8	+11,4	23,1	23,2
61-80	479	532	4,65	3,66	2,08	1,94	-10,0	+27,0	+7,1	25,7	24,8
>=81	580	677	3,51	3,81	2,54	2,51	-14,3	-7,8	+1,4	31,1	31,6
Sachsen-Anhalt	1.865	2.142	3,87	3,58	1,90	1,80	-12,9	+7,9	+5,2	100,0	100,0

Entwicklung des Preisniveaus von Ackerflächen



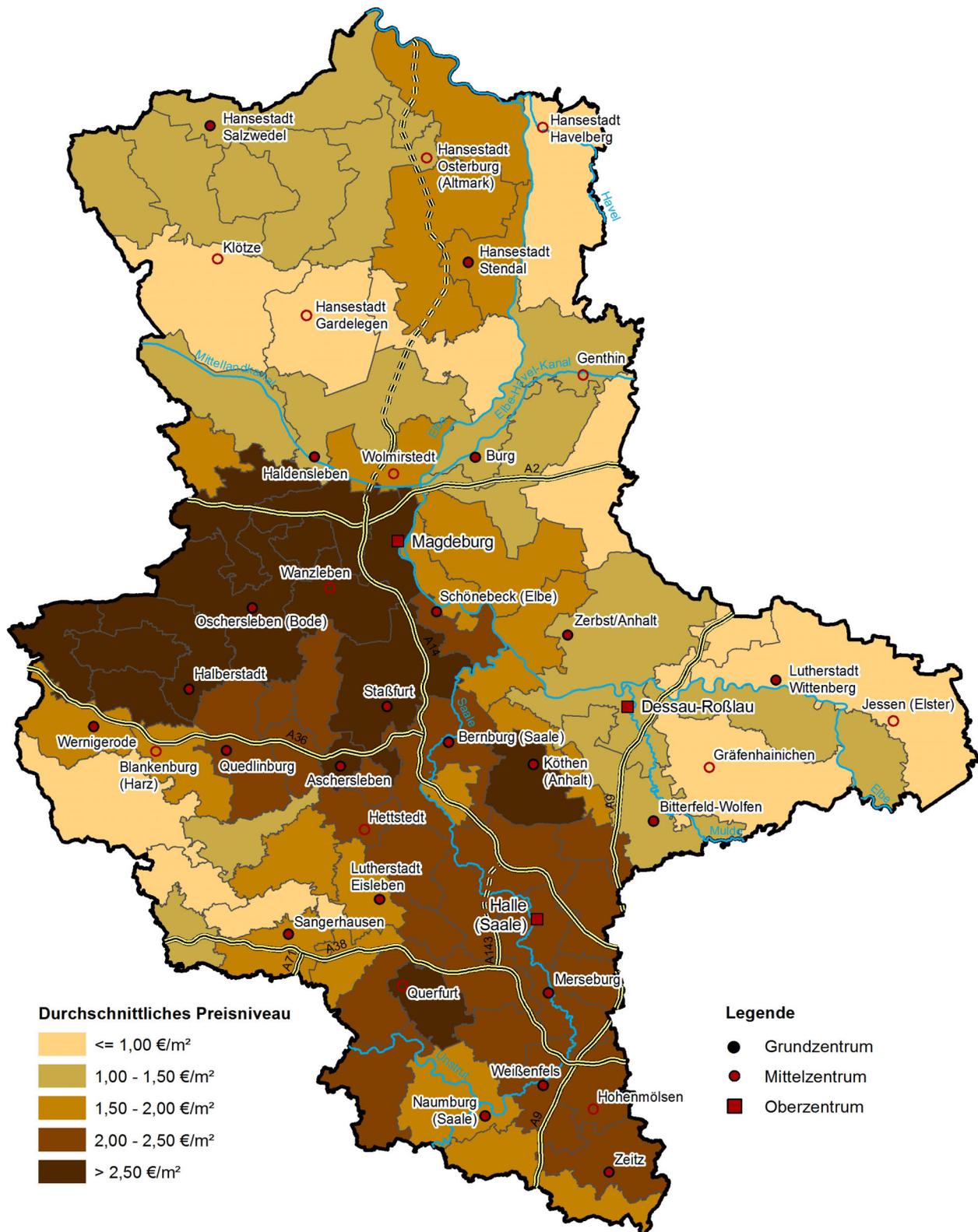
Erwerbsvorgänge von Ackerflächen nach Ackerzahlen 2018

Ackerzahlen	<=40			41-60			61-80			>=81		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²									
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land												
Dessau-Roßlau, Stadt	8	1,83	0,89	2	5,64	1,36	0	-	-	0	-	-
Halle (Saale), Stadt	0	-	-	2	1,25	2,48	4	2,32	2,56	3	2,84	2,84
Magdeburg, Stadt	0	-	-	2	15,52	3,17	3	4,63	1,89	8	2,49	3,36
Altmarkkr. Salzwedel	50	2,82	1,00	40	5,29	1,49	3	1,53	1,17	0	-	-
Anhalt-Bitterfeld	41	4,83	1,03	28	4,32	1,63	15	3,88	2,20	26	4,25	2,48
Börde	62	4,02	1,34	31	4,13	1,86	47	3,52	2,56	104	4,02	3,00
Burgenlandkreis	8	2,07	1,91	40	2,88	1,85	77	3,80	1,95	59	3,28	2,13
Harz	9	1,69	0,90	46	1,77	1,54	64	2,91	2,30	103	2,14	2,61
Jerichower Land	55	3,86	1,04	47	5,54	1,33	17	7,93	2,07	0	-	-
Mansfeld-Südharz	9	3,36	1,05	73	2,94	1,25	111	7,78	1,86	68	3,74	2,12
Saalekreis	8	3,23	1,89	30	3,69	2,25	61	4,06	2,24	92	4,28	2,48
Salzlandkreis	0	-	-	17	3,37	2,05	61	3,26	2,04	117	3,58	2,52
Stendal	50	1,26	0,96	42	5,82	1,55	5	5,11	2,09	0	-	-
Wittenberg	76	3,81	0,77	30	3,32	0,97	11	2,37	1,21	0	-	-
Sachsen-Anhalt	376	3,34	1,05	430	3,93	1,56	479	4,65	2,08	580	3,51	2,54

Daten von 2017 in der Anlage

In Abhängigkeit von den jeweiligen naturräumlichen Verhältnissen ist die qualitative Verteilung der gehandelten Ackerflächen in den dargestellten Regionen unterschiedlich. So werden in der Magdeburger Börde, beispielsweise im Salzlandkreis und im Landkreis Börde, überwiegend hochwertige Ackerflächen mit Ackerzahlen über 80 Bodenpunkte gehandelt. Eine andere Situation zeigt sich in der Altmark oder im Fläming. Hier werden etwa im Altmarkkreis Salzwedel über die Hälfte des Ackerlandes mit Bodenpunkten bis 40 gehandelt. Der Anteil der Erwerbsvorgänge mit Ackerland über 80 Bodenpunkte liegt dort bei Null Prozent. Ähnlich verhält es sich im Landkreis Wittenberg. Während es hier aufgrund der naturräumlichen Verhältnisse ebenfalls keine hochwertigen Ackerflächen gibt, liegt der Anteil der gehandelten Böden mit bis zu 40 Bodenpunkten sogar bei 65 %. Entsprechend unterschiedlich sind die jeweils registrierten durchschnittlichen Kaufpreise. Während im Landkreis Wittenberg und im Altmarkkreis Salzwedel der durchschnittliche Kaufpreis zwischen knapp 0,80 Euro/m² und 1,50 Euro/m² liegt, beträgt er im Landkreis Börde mit im Durchschnitt 2,00 Euro/m² bis 3,00 Euro/m² fast das 3-fache Preisniveau.

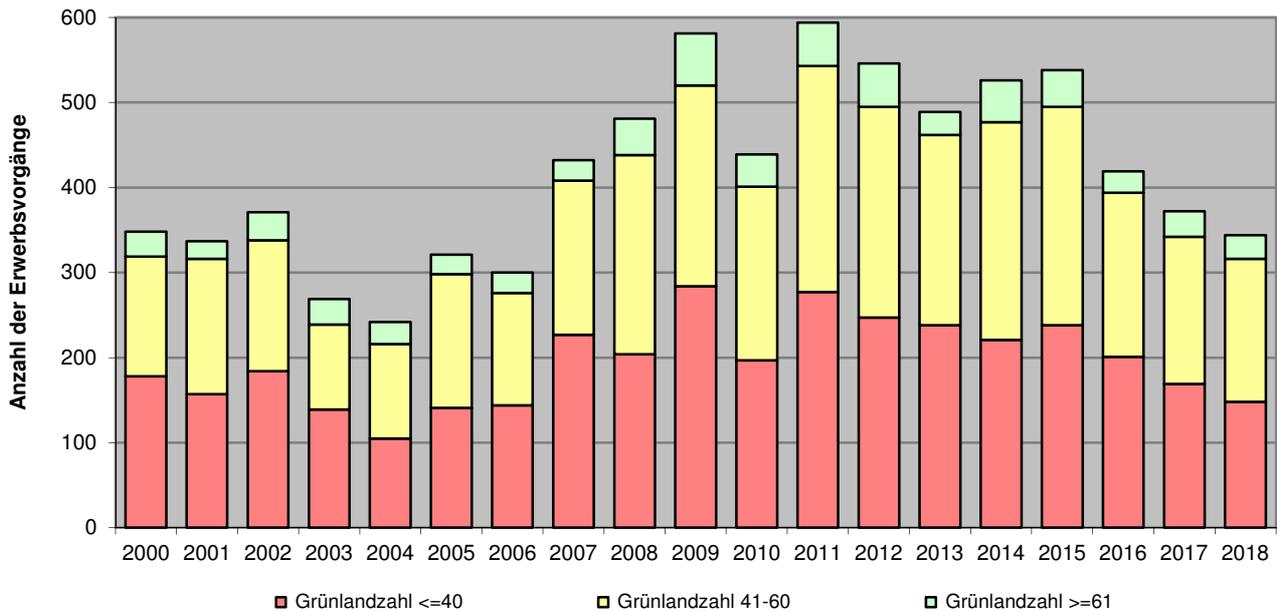
Durchschnittliches Preisniveau von Ackerland auf der Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018



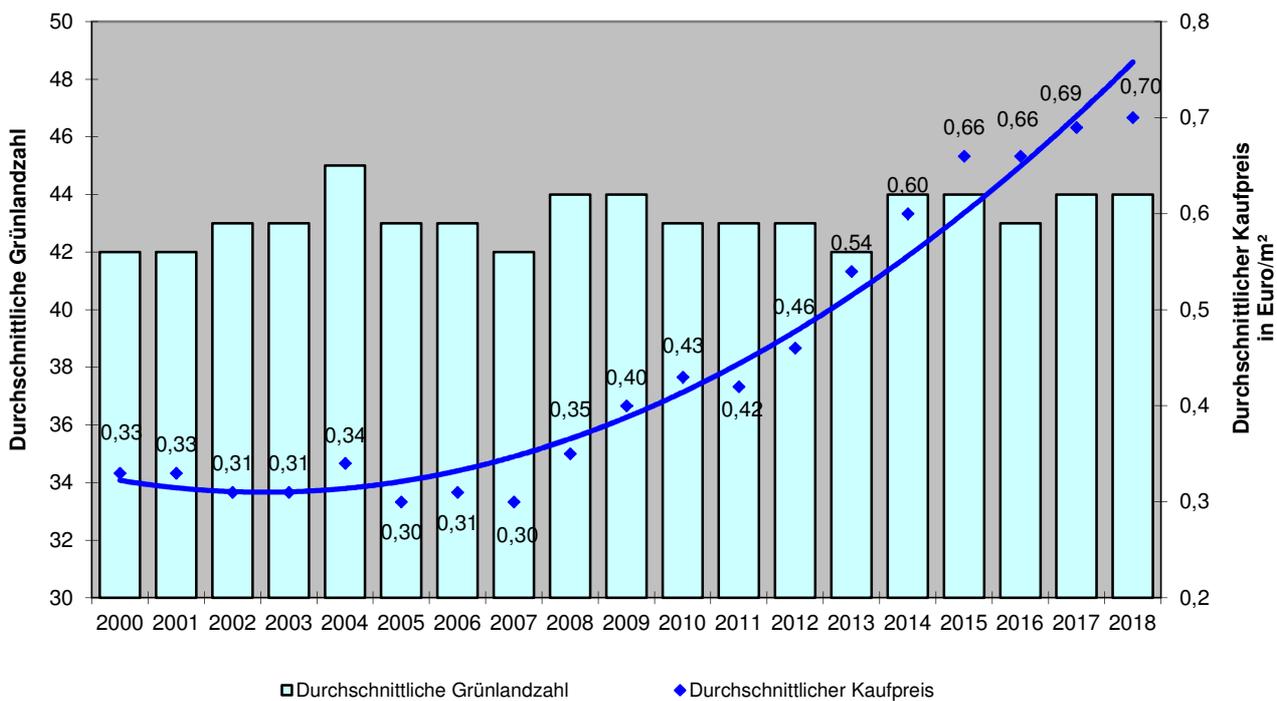
6.2.3 Grünland

Nachstehende Diagramme zeigen die langfristige Entwicklung im Teilmarkt für Grünland. Wie bei den Ackerflächen zeigt sich auch bei den Erwerbsvorgängen von Grünland ein Rückgang der Anzahl der Erwerbsvorgänge. Auch hier hält diese Entwicklung inzwischen das dritte Jahr in Folge an und setzt sich aktuell im Berichtsjahr mit einer Reduzierung um 7,5 % gegenüber dem Vorjahr fort. Beim durchschnittlichen Preisniveau scheint nach jahrelang zu beobachtenden Preissteigerungen eine Stagnation einzutreten. Nach einer erneuten Preissteigerung von rd. 5 % im Jahr 2017 beträgt das durchschnittliche Preisniveau im Berichtsjahr mit 0,70 Euro/m² nur 1 Cent pro Quadratmeter mehr als noch im Vorjahr.

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Grünland



Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus von Grünland

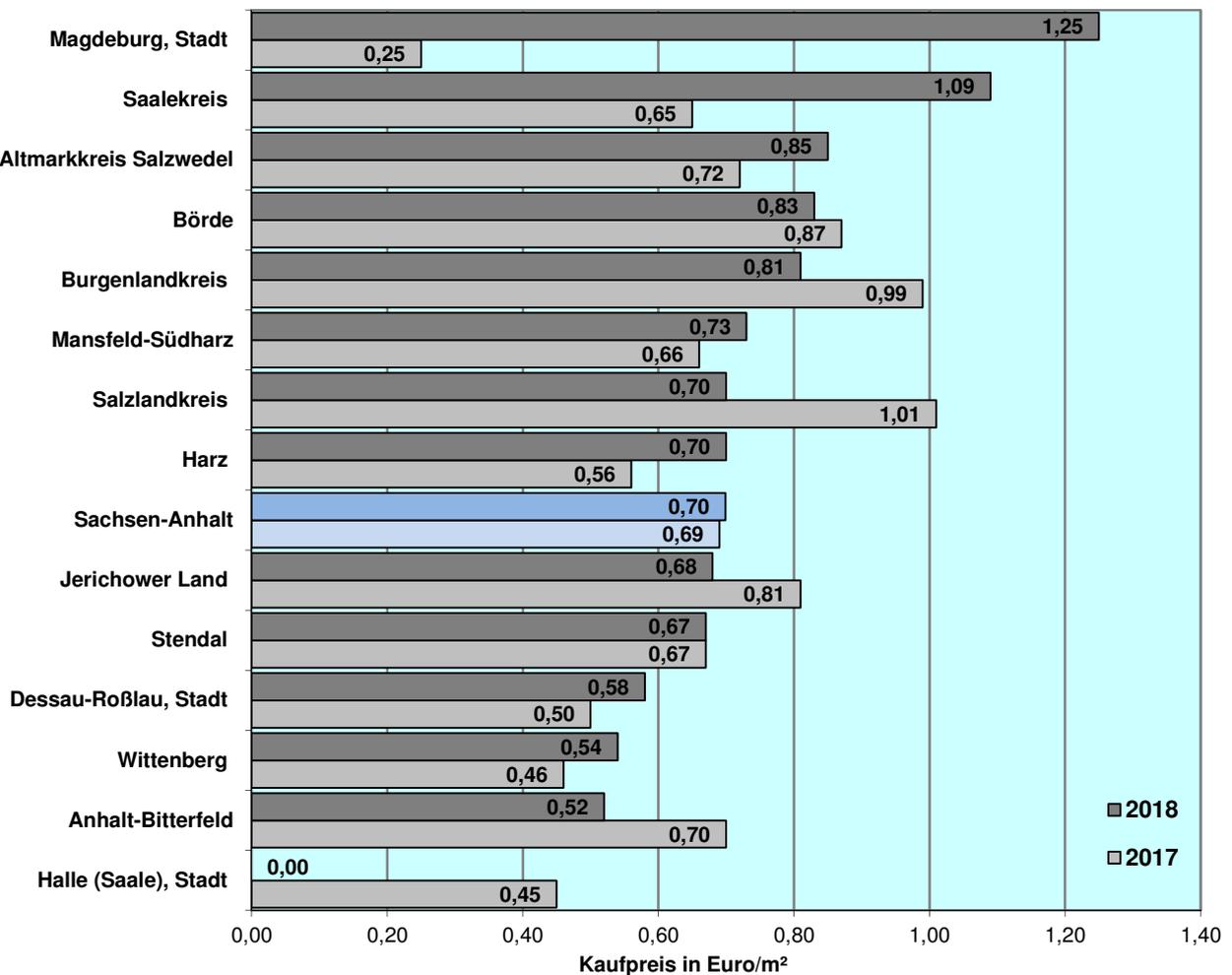


Die Entwicklung der Nachfrage und des durchschnittlichen Preisniveaus in den kreisfreien Städten und Landkreisen zeigt die folgende tabellarische Übersicht.

Erwerbsvorgänge von Grünland

Grünland Kreisfreie Stadt Landkreis, Land	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (ha)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)			Anteil (%)	Ø Grünl.- zahl
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Anzahl	Fläche	Kaufpreis	Jahr 2018	Jahr 2018
Dessau-Roßlau, Stadt	4	7	1,86	2,58	0,58	0,50	-42,9	-27,9	+16,0	1,2	43
Halle (Saale), Stadt	0	1	-	0,27	-	0,45	-	-	-	0,0	-
Magdeburg, Stadt	2	1	0,67	2,00	1,25	0,25	+100	-66,5	+400	0,6	73
Altmarkkr. Salzwedel	37	42	4,04	1,81	0,85	0,72	-11,9	+123	+18,1	10,8	44
Anhalt-Bitterfeld	22	29	1,44	1,44	0,52	0,70	-24,1	+0,0	-25,7	6,4	40
Börde	44	33	2,92	1,86	0,83	0,87	+33,3	+57,0	-4,6	12,8	49
Burgenlandkreis	10	22	1,15	1,43	0,81	0,99	-54,5	-19,6	-18,2	2,9	53
Harz	31	30	2,24	1,69	0,70	0,56	+3,3	+32,5	+25,0	9,0	37
Jerichower Land	42	51	2,92	2,57	0,68	0,81	-17,6	+13,6	-16,0	12,2	40
Mansfeld-Südharz	33	29	1,32	1,67	0,73	0,66	+13,8	-21,0	+10,6	9,6	47
Saalekreis	5	16	2,02	2,46	1,09	0,65	-68,8	-17,9	+67,7	1,5	42
Salzlandkreis	4	8	0,68	0,95	0,70	1,01	-50,0	-28,4	-30,7	1,2	41
Stendal	47	40	2,00	2,29	0,67	0,67	+17,5	-12,7	+0,0	13,7	43
Wittenberg	63	63	1,15	1,25	0,54	0,46	+0,0	-8,0	+17,4	18,3	45
Sachsen-Anhalt	344	372	2,17	1,82	0,70	0,69	-7,5	+18,7	+1,3	100,0	44

Durchschnittliche Kaufpreise für Grünland in den kreisfreien Städten und Landkreisen



Mit 344 Erwerbsvorgängen im Jahr 2018 ist der Grundstücksmarkt von Grünland deutlich kleiner als der von Ackerland. Der Handel mit Grünland macht nur rd. 12 % am Gesamtmarkt der landwirtschaftlich genutzten Flächen aus. Die Abnahme der Erwerbsvorgänge um 7,5 % landesweit ergibt sich aus sehr unterschiedlichen Entwicklungen in den Landkreisen. Während in einigen Landkreisen der Umsatz deutlich stärker als im Landesdurchschnitt zurückgegangen ist, gibt es durchaus Landkreise, in denen die Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr gestiegen ist. Außergewöhnlich ist in diesem Zusammenhang die Entwicklung im Landkreis Börde. Hier sind rd. 1/3 mehr Grünlandflächen gehandelt worden als noch im Vorjahr. Damit sind in der Börde ähnlich viele Grünlandflächen registriert worden, wie in den bewährten Landkreisen in der Altmark oder im Fläming. Der intensivste Grundstücksverkehr mit Grünlandflächen fand im Landkreis Wittenberg statt. Vergleichbar mit dem Ackerland, werden in den kreisfreien Städten, auch aufgrund des fehlenden Angebotes, kaum Erwerbsvorgänge von Grünland registriert.

Das Preisniveau ist entgegen der Entwicklung in den vergangenen Jahren nur gering gestiegen. Bei einer rechnerischen Veränderung zum Vorjahr von rd. 1 % hat sich der Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr um 1 Cent pro Quadratmeter verändert und beträgt damit 0,70 Euro/m² im Landesdurchschnitt. Damit liegt das durchschnittliche Preisniveau von Grünland unter 40 % des durchschnittlichen Kaufpreises von Ackerland. In den einzelnen Regionen lassen sich unterschiedliche Entwicklungen erkennen. In den kreisfreien Städten ist aufgrund der geringen Umsätze keine belastbare Aussage über das durchschnittliche Preisniveau und die Entwicklung zum Vorjahr möglich. Außerhalb der kreisfreien Städte werden die höchsten Preise für Grünland im Saalekreis registriert. Nach einem deutlichen Anstieg gegenüber dem Vorjahr, liegt das durchschnittliche Preisniveau im Jahr 2018 bei 1,09 Euro/m². Demgegenüber wird für den Quadratmeter Grünland im Landkreis Wittenberg nur 0,54 Euro/m² bezahlt. Bemerkenswert ist das unterschiedliche Verhältnis der Kaufpreise zwischen Grünland und Ackerland in den einzelnen Regionen. Während in der Börde das Ackerland fast das 3-fache des Grünlandes kostet, liegt in der Altmark und im Fläming der Ackerlandpreis nur ca. 40 % bis 60 % über dem Grünlandwert.

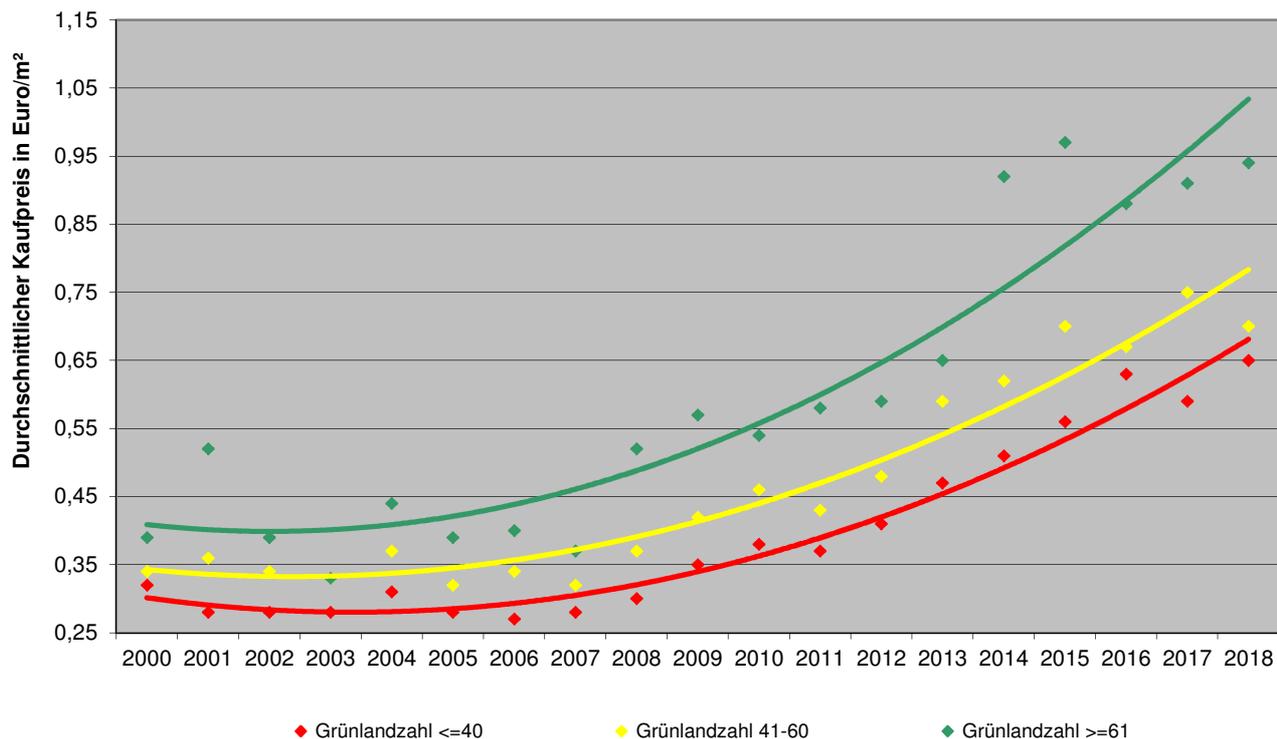
Erwerbsvorgänge von Grünlandflächen nach Grünlandzahlen

Grünlandzahlen	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (ha)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)			Anteil (%)	
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Anzahl	Fläche	Kaufpreis	Jahr 2018	Jahr 2017
	<=40	148	169	2,71	2,06	0,65	0,59	-12,4	+31,2	+10,0	43,0
41-60	168	173	1,88	1,73	0,70	0,75	-2,9	+8,4	-6,1	48,8	46,5
>=61	28	30	1,11	1,03	0,94	0,91	-6,7	+8,3	+3,1	8,1	8,1
Sachsen-Anhalt	344	372	2,17	1,82	0,70	0,69	-7,5	+18,7	+1,3	100,0	100,0

Knapp 50 % der insgesamt registrierten Erwerbsvorgänge sind Grünlandflächen mit einer Grünlandzahl zwischen 40 und 60 Bodenpunkten. Hier sind auch die geringsten Rückgänge der Erwerbsvorgänge zu erkennen. Während in diesem Qualitätssegment die Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr um knapp 3 % abgenommen hat, ist sie bei den Grünlandflächen unter 40 Bodenpunkte um über 12 % zurückgegangen. Auch beim Preisniveau gibt es in den Qualitätskategorien unterschiedliche Entwicklungen. Während der durchschnittliche Kaufpreis von Grünland zwischen 40 und 60 Bodenpunkten um rd. 6 % gesunken ist, hat er in der Kategorie bis 40 Bodenpunkten um 10 % angezogen. Dadurch haben sich die Preisabstufungen zwischen den untersuchten Qualitätskategorien entsprechend verringert. Während der Unterschied im durchschnittlichen Preisniveau zwischen der unteren und der mittleren Qualitätskategorie lediglich noch 5 Cent ausmacht, liegt er zwischen der mittleren und der oberen Qualitätskategorie bei immerhin 24 Cent.

Ähnlich wie bei den Ackerflächen lassen sich auch beim Grünland bis 2015 in den letzten Jahren kontinuierliche Preissteigerungen in allen Qualitätskategorien erkennen. Im Jahr 2016 hat es erstmals eine rückläufige Entwicklung bei Grünlandflächen in der oberen Qualitätskategorie mit über 60 Bodenpunkten gegeben, die sich in den letzten beiden Jahren mit verhaltenen Preissteigerungen fortgesetzt hat. Im Berichtsjahr lässt sich ein reduziertes durchschnittliches Preisniveau auch in der mittleren Qualitätskategorie erkennen. Hier zeigt sich ein Rückgang des durchschnittlichen Kaufpreises von über 6 % gegenüber dem Vorjahr.

Entwicklung des Preisniveaus von Grünland

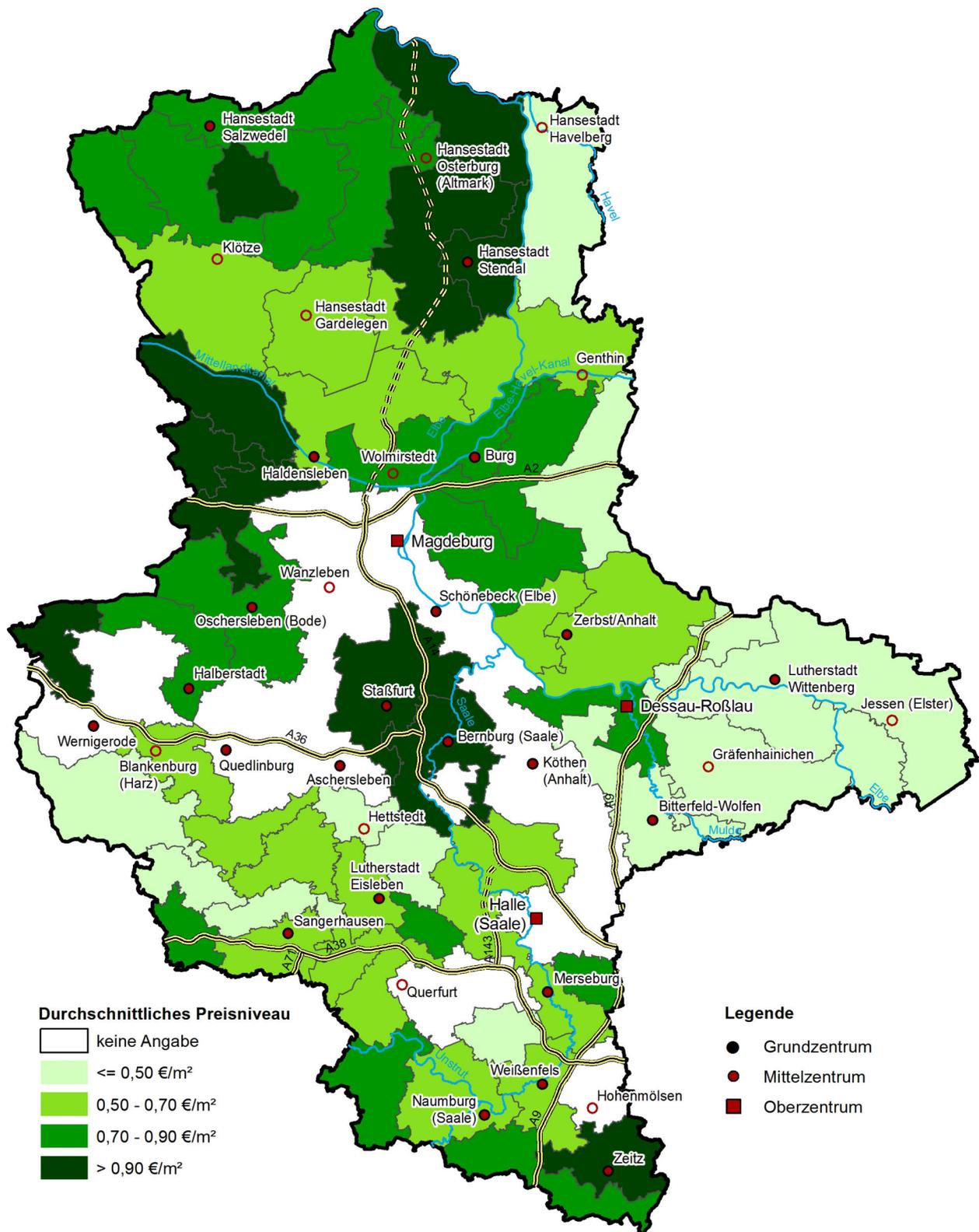


Erwerbsvorgänge von Grünlandflächen nach Grünlandzahlen 2018

Grünlandzahlen Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	<=40			41-60			>= 61		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²
Dessau-Roßlau, Stadt	2	1,09	0,60	2	2,62	0,56	0	-	-
Halle (Saale), Stadt	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Magdeburg, Stadt	0	-	-	1	0,29	1,38	1	1,05	1,13
Altmarkkr. Salzwedel	12	5,22	0,86	24	3,58	0,71	1	1,00	4,04
Anhalt-Bitterfeld	11	1,89	0,58	11	1,00	0,46	0	-	-
Börde	14	4,87	0,90	19	2,31	0,76	11	1,48	0,86
Burgenlandkreis	2	1,10	0,45	4	1,80	0,95	4	0,53	0,85
Harz	23	2,55	0,47	7	1,30	1,34	1	1,90	1,44
Jerichower Land	23	4,28	0,59	19	1,27	0,79	0	-	-
Mansfeld-Südharz	11	1,73	0,62	18	1,17	0,74	4	0,81	1,03
Saalekreis	2	0,38	1,74	2	4,45	0,81	1	0,43	0,35
Salzlandkreis	2	0,49	0,83	2	0,87	0,57	0	-	-
Stendal	21	2,07	0,63	24	2,07	0,71	2	1,58	0,48
Wittenberg	25	0,93	0,60	35	1,34	0,50	3	0,66	0,49
Sachsen-Anhalt	148	2,71	0,65	168	1,88	0,70	28	1,11	0,94

Daten von 2017 in der Anlage

Durchschnittliches Preisniveau von Grünland auf der Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018



6.2.4 Waldflächen

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

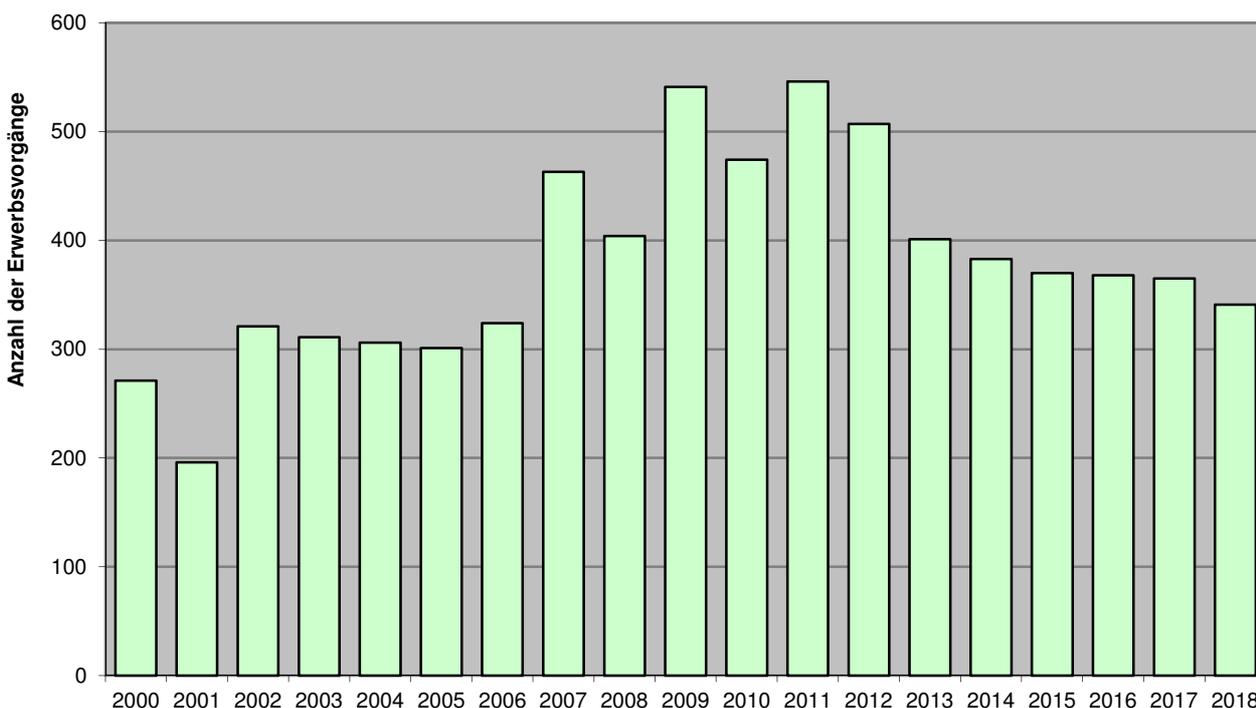
In den nachstehenden Tabellen werden die Verkäufe von selbständig nutzbaren Waldflächen mit einem wertbeeinflussendem Bestand dargestellt. Auf eine Darstellung von Waldflächen, die keinen Bestand aufweisen oder dessen Bestand wertlos ist, wird aufgrund der geringen Anzahl von Erwerbsvorgängen verzichtet. Erwerbsvorgänge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind in den Angaben nicht enthalten.

Erwerbsvorgänge für Waldflächen

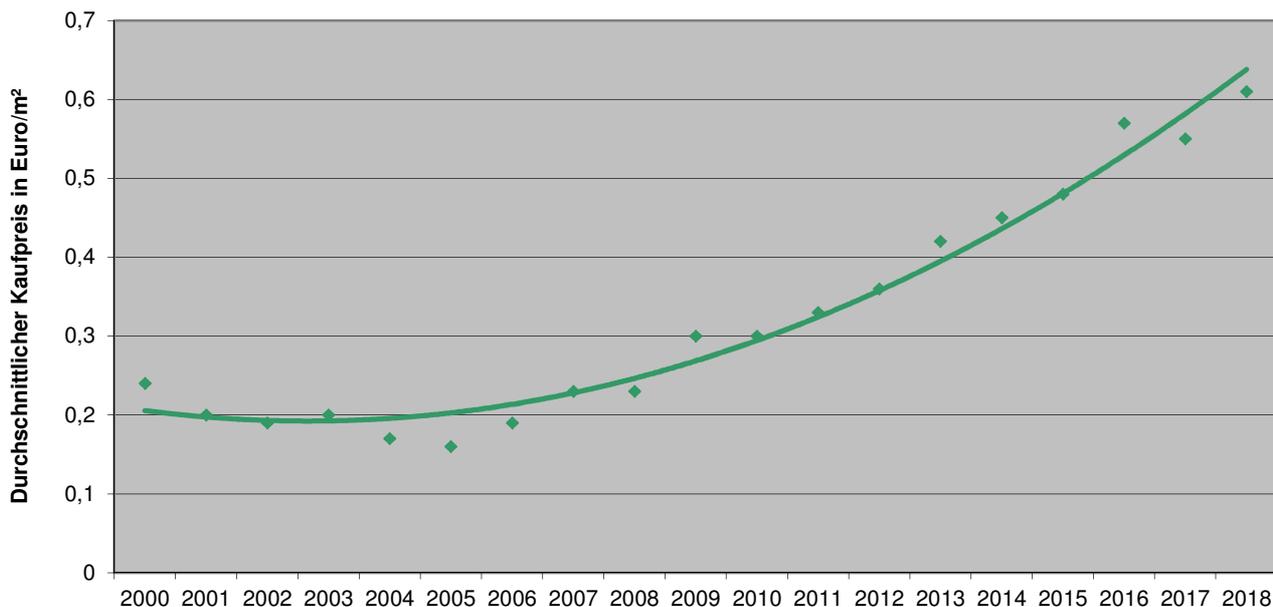
Waldflächen	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (ha)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	mit wertbeeinflussendem Bestand	341	365	4,07	3,16	0,61	0,56	-6,6	+28,7

Bei den Waldflächen mit einem wertbeeinflussenden Bestand ist die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge um 6,6 % zurückgegangen. Damit setzt sich der seit 2013 zu beobachtende Trend der kontinuierlichen Abnahme der Anzahl fort. Beim Preisniveau ist ein erneut gestiegener Durchschnittswert zu erkennen. Auch wenn zwischen den Jahren 2016 und 2017 keine Preissteigerungen zu registrieren waren, lässt sich dennoch im langfristigen Vergleich eine kontinuierliche Erhöhung des durchschnittlichen Preisniveaus registrieren. Im Berichtsjahr 2018 hat sich das Preisniveau der Waldflächen mit einem wertbeeinflussenden Bestand immerhin um 8,4 % gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Waldflächen mit Bestand



Entwicklung des Preisniveaus von Waldflächen mit Bestand



Erwerbsvorgänge von Waldflächen mit wertbeeinflussendem Bestand in den kreisfreien Städten und Landkreisen

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	2018			2017			Veränderung in %		
	Anzahl	Fläche ha	durchschnittliche(r) Kaufpreis €/m²	Anzahl	Fläche ha	durchschnittliche(r) Kaufpreis €/m²	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
Dessau-Roßlau, Stadt	3	2,10	0,85	7	4,46	0,41	-57,1	-52,9	+107
Halle (Saale), Stadt	0	-	-	0	-	-	-	-	-
Magdeburg, Stadt	0	-	-	0	-	-	-	-	-
Altmarkkr. Salzwedel	54	2,95	0,58	51	3,22	0,67	+5,9	-8,4	-13,4
Anhalt-Bitterfeld	20	1,89	0,48	24	3,94	0,56	-16,7	-52,0	-14,3
Börde	33	4,74	0,82	40	3,60	0,61	-17,5	+31,8	+34,4
Burgenlandkreis	21	1,40	0,86	43	1,41	0,64	-51,2	-0,7	+34,4
Harz	20	1,87	0,59	29	4,85	0,53	-31,0	-61,4	+11,3
Jerichower Land	54	4,61	0,68	54	4,04	0,55	+0,0	+14,1	+23,6
Mansfeld-Südharz	18	1,47	0,60	20	1,95	0,52	-10,0	-24,6	+15,4
Saalekreis	6	0,92	0,93	6	1,97	0,57	+0,0	-53,3	+63,2
Salzlandkreis	0	-	-	0	-	-	-	-	-
Stendal	47	2,67	0,50	30	2,88	0,52	+56,7	-7,3	-3,8
Wittenberg	65	8,51	0,46	61	2,67	0,45	+6,6	+219	+2,2
Summe/Durchschnitt	341	4,07	0,61	365	3,16	0,56	-6,6	+28,7	+8,4

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. Hier sind die meisten und größten Waldflächen zu finden, bei denen es sich überwiegend um Kiefernbestände handelt. Waldflächen in den übrigen Regionen sind insgesamt geringer. An der westlichen Landesgrenze ist das größte zusammenhängende Waldgebiet der Harz mit überwiegenden Fichtenbeständen und großen Laubwaldflächen mit vorherrschendem Buchenbestand.

Insgesamt können diese naturräumlichen Gegebenheiten eine Erklärung für die in der vorstehenden Tabelle erkennbare Verteilung der Erwerbsvorgänge in den Landkreisen sein. So wird etwa im Altmarkkreis Salzwedel und im Landkreis Wittenberg die größte Anzahl von Waldflächen umgesetzt. Beim durchschnittlichen Preisniveau zeigen sich ebenso unterschiedliche Verhältnisse. Wegen der teilweise geringen Anzahl von Erwerbsvorgängen sowie erheblichen Unterschieden in der Art, dem Umfang und der Qualität des Bestandes sind die durchschnittlichen Kaufpreise ohne weitere Untersuchungen nicht aussagefähig. Hierzu werden vom Gutachterausschuss vertiefte Auswertungen von Kauffällen vorgenommen, um

belastbare Erkenntnisse über den aufstehenden Bestand der gehandelten Flächen zu bekommen und so eine Ermittlung von sach- und marktgerechten Bodenrichtwerten zu gewährleisten. In den nachfolgenden Tabellen werden die Verhältnisse der jeweiligen Laubholz-, Nadelholz- und Mischwaldbestände dargestellt. Hierzu wird in den Waldgebieten das gewichtete Alter der jeweiligen Hauptbaumart zugrunde gelegt.

Erwerbsvorgänge von Waldflächen mit Laubholzbestand

Alter des Bestandes (Jahre)	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (ha)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Bodenwert in % des Kaufpreises		Veränderung zum Vorjahr (%)	
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Fläche	Kaufpreis
	<=80	6	31	1,51	1,13	0,51	0,59	44	39	+33,6
>=81	10	19	1,14	1,05	0,85	0,72	25	25	+8,6	+18,1
Sachsen-Anhalt	16	50	1,28	1,10	0,72	0,64	32	34	+16,4	+12,5

Erwerbsvorgänge von Waldflächen mit Nadelholzbestand

Alter des Bestandes (Jahre)	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (ha)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Bodenwert in % des Kaufpreises		Veränderung zum Vorjahr (%)	
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Fläche	Kaufpreis
	<=60	34	38	2,28	2,10	0,56	0,50	34	36	+8,6
>=61	47	52	2,72	3,06	0,55	0,58	29	28	-11,1	-5,2
Sachsen-Anhalt	81	90	2,53	2,66	0,56	0,55	32	32	-4,9	+1,8

Erwerbsvorgänge von Waldflächen mit Mischwaldbestand

Alter des Hauptbestandes (Jahre)	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (ha)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Bodenwert in % des Kaufpreises		Veränderung zum Vorjahr (%)	
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Fläche	Kaufpreis
	<=70	13	22	2,27	2,42	0,58	0,46	45	34	-6,2
>=71	18	20	1,72	2,48	0,81	0,55	30	30	-30,6	+47,3
Sachsen-Anhalt	31	42	1,95	2,45	0,71	0,50	36	32	-20,4	+42,0

**Verteilung der Erwerbsvorgänge von Waldflächen 2017 und 2018,
bei denen Erkenntnisse über die aufstehende Hauptbaumart vorlagen**

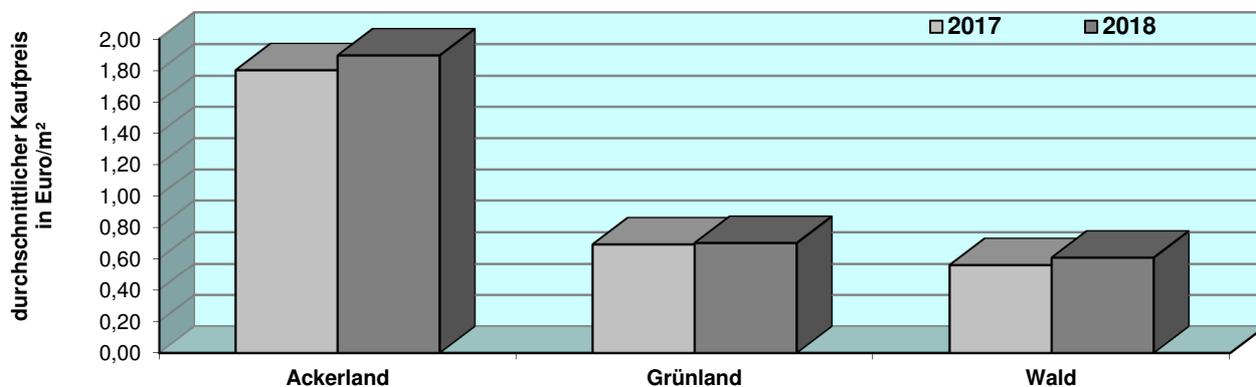


6.2.5 Gesamtbetrachtung

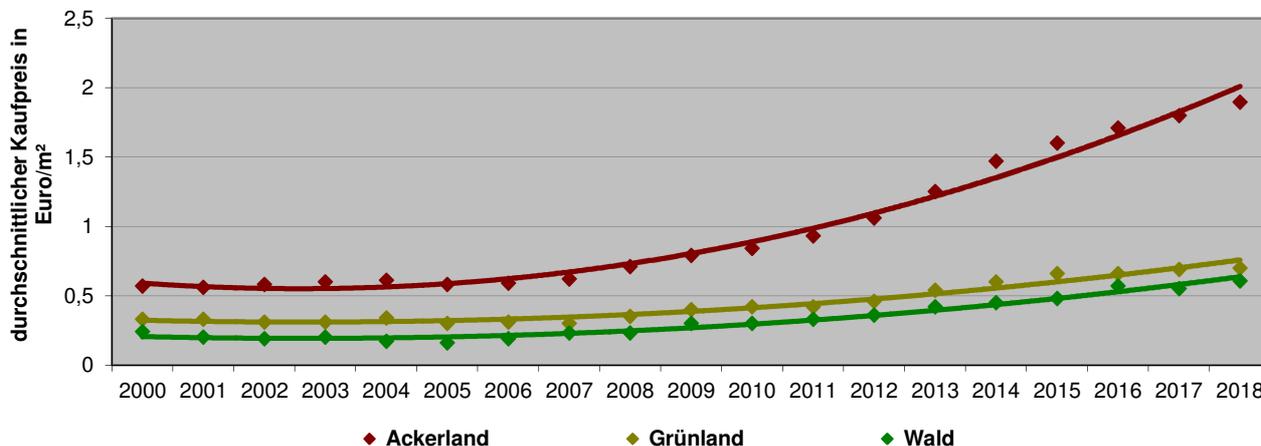
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (ha)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	Ackerland	1.865	2.142	3,87	3,58	1,90	1,80	-12,9	+7,9
Grünland	344	372	2,17	1,82	0,70	0,69	-7,5	+18,7	+1,3
Waldflächen mit wertbeeinflussendem Bestand	341	365	4,07	3,16	0,61	0,56	-6,6	+28,7	+8,4

Zusammenfassend lässt sich erkennen, dass die Anzahl der Erwerbsvorgänge bei allen hier dargestellten land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken zurückgegangen ist. Dabei hat sich der Umsatz von Ackerland mit einer Reduzierung um fast 13 % am meisten gegenüber dem Vorjahr verändert. Demgegenüber ist der Rückgang bei Grünland und Waldflächen mit jeweils rd. 7 % prozentual nur halb so hoch. Beim durchschnittlichen Preisniveau zeigen sich bei den Veränderungen zum Vorjahr in allen drei Teilmärkten zwar gleiche Vorzeichen, die Intensität ist aber auch hier sehr unterschiedlich. So ist das durchschnittliche Preisniveau bei den Forstflächen mit über 8 % am eindeutigsten gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Bei Ackerland hat das durchschnittliche Preisniveau rd. 5 % angezogen, während beim Grünland mit einer Veränderung von rd. 1 % der durchschnittliche Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr nur sehr gering gestiegen ist. Entsprechend den naturräumlichen sowie individuellen Besonderheiten gibt es in den einzelnen Regionen im Land aber unterschiedliche Entwicklungen. Nachstehende Darstellungen zeigen zusammenfassend die im Landesdurchschnitt registrierten durchschnittlichen Kaufpreise sowie die langjährige Preisentwicklung für die einzelnen Nutzungsarten.

Durchschnittliche Kaufpreise in €/m²



Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus in €/m²



6.3 Gartenland

Das Gartenland ist weder den unbebauten Baugrundstücken noch den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken zuzuordnen. Es dient einer besonderen Nutzung. In der Kaufpreissammlung wird Gartenland der sonstigen Nutzung zugeordnet. In der nachstehenden Tabelle werden alle Verkäufe von Gartenland dargestellt, bei denen es keine Hinweise auf eine Beeinflussung des Preises durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse gab. Übliche Gartenlauben sind im durchschnittlichen Kaufpreis enthalten.

Erwerbsvorgänge von Gartenland in den kreisfreien Städten und Landkreisen

Gartenland gesamt	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2018	2017	2018	2017	2018	2017			
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land									
Dessau-Roßlau, Stadt	7	11	3.072	11.901	7,10	2,20	-36,4	-74,2	+223
Halle (Saale), Stadt	4	7	874	999	8,20	8,22	-42,9	-12,6	-0,3
Magdeburg, Stadt	10	11	6.665	750	14,34	5,83	-9,1	+789	+146
Altmarkkreis Salzwedel	42	29	987	1.024	2,35	2,07	+44,8	-3,6	+13,7
Anhalt-Bitterfeld	38	37	2.071	6.235	2,43	4,20	+2,7	-66,8	-42,2
Börde	52	42	1.053	1.814	5,39	5,03	+23,8	-41,9	+7,1
Burgenlandkreis	49	75	745	1.217	3,69	3,65	-34,7	-38,8	+1,3
Harz	17	36	1.924	858	3,84	5,48	-52,8	+124	-30,0
Jerichower Land	24	12	782	2.469	2,72	4,77	+100	-68,3	-42,9
Mansfeld-Südharz	51	66	1.091	1.339	2,78	3,49	-22,7	-18,5	-20,3
Saalekreis	21	53	686	1.807	6,53	4,21	-60,4	-62,0	+55,2
Salzlandkreis	35	32	2.800	7.338	5,48	3,01	+9,4	-61,8	+82,2
Stendal	53	33	1.052	883	2,38	1,87	+60,6	+19,1	+26,9
Wittenberg	24	11	1.253	2.066	3,65	5,14	+118	-39,3	-29,1
Sachsen-Anhalt	427	455	1.425	2.429	3,97	3,89	-6,2	-41,3	+2,0

Nachstehend wird der Teilmarkt in drei Kategorien unterteilt:

Hausgarten:

Dieser Typ Garten dient vordergründig der gärtnerischen Betätigung. Hierzu zählt sowohl der selbständig handelbare Garten im Außenbereich meist ohne Strom-, Wasserversorgung, Entsorgung mit erhöhtem Anteil an Obst- und Gemüseanbau als auch „hausnahes“ Gartenland, welches sich im rückwärtigen Bereich außerhalb baulich nutzbarer Flächen und außerhalb von Hinterland nach Punkt 7.9 befindet.

Eigentumsgarten:

Der Eigentumsgarten wird auf verschiedene Weise, z.B. als Wochenend-, Erholungs- oder Wohngarten genutzt. Selbst wenn er in der Nutzungsart einem Kleingarten entspricht, gilt er nicht als Kleingarten im Sinne des §1 BKleingG. Häufig ist er größer als 400 m², die Strom- und Wasserversorgung sowie die Entsorgung sind meist gesichert.

Verstärkt wird diese Art Garten als Saisonwohnsitz genutzt. Er enthält einen erhöhten Anteil an Rasenflächen und Ziergehölzen und ist selbständig nutzbar.

Dauerkleingärten:

Unter diesem Typ Garten werden Kleingärten nach § 1 BKleingG registriert. Demnach sind es Kleingärten, welche dem Nutzer (Pächter) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dienen. In der Regel sind mehrere Einzelgärten zu einer Kleingartenanlage mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, (z. B. Wege, Spielflächen und Vereinshäuser) zusammengefasst. Es gibt Verkäufe parzellierter aber auch nicht parzellierter Kleingärten, was bei diesem Gartentyp zu großen Flächenanteilen führt.

Erwerbsvorgänge von Gartenland nach Kategorien

Gartenland gesamt	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2018	2017	2018	2017	2018	2017			
Hausgarten	143	139	785	849	4,78	3,93	+2,9	-7,6	+21,6
Eigentumsgarten	222	270	891	1.204	4,05	4,29	-17,8	-26,0	-5,7
Dauerkleingarten	62	46	4.814	14.397	1,80	1,37	+34,8	-66,6	+31,5
Summe/Durchschnitt	427	455	1.425	2.429	3,97	3,89	-6,2	-41,3	+2,0

Das durchschnittliche Preisniveau von Gartenflächen steht in der Regel in Abhängigkeit vom nächstgelegenen, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien sowie abgabenfreien Bodenrichtwert für baureifes Land. Eine differenzierte Darstellung der einzelnen Kategorien zeigen die nachstehenden Tabellen ab.

Hausgärten	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		% vom nächst- gelegenen BRW Bauland		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Kauf- preis
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017			
Regionstyp											
Großstädte	8	4	776	638	13,74	6,79	14,8	9,2	+100	+21,6	+102
Großstadtrand	7	3	684	1.340	9,49	4,15	25,0	16,2	+133	-48,9	+129
Mittelzentren	12	18	654	694	9,74	4,86	23,9	12,1	-33,3	-5,8	+100
Grundzentren/Kleinstädte	23	22	864	808	3,30	4,84	18,9	20,9	+4,5	+6,9	-31,7
Dörfer	93	88	790	861	3,38	3,46	22,3	21,8	+5,7	-8,2	-2,4
Fremdenverkehr	0	4	-	1.340	-	2,09	-	9,7	-	-	-
Summe/Durchschnitt	143	139	785	849	4,78	3,93	21,6	19,6	+2,9	-7,6	+21,6
Anteil (%)	33,5	30,5									

Eigentumsgärten	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		% vom nächst- gelegenen BRW Bauland		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Kauf- preis
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017			
Regionstyp											
Großstädte	4	15	577	867	13,02	6,73	14,5	6,5	-73,3	-33,5	+93,5
Großstadtrand	4	3	950	646	7,59	15,75	20,9	34,5	+33,3	+47,0	-51,8
Mittelzentren	56	60	870	832	3,69	3,90	12,8	13,1	-6,7	+4,6	-5,4
Grundzentren/Kleinstädte	69	59	981	1.205	3,31	3,45	18,1	17,3	+16,9	-18,6	-4,2
Dörfer	87	126	826	1.400	4,25	3,89	29,4	25,0	-31,0	-41,0	+9,2
Fremdenverkehr	2	7	1.665	1.807	5,74	11,76	31,9	74,7	-71,4	-7,9	-51,2
Summe/Durchschnitt	222	270	891	1.204	4,05	4,29	21,2	21,0	-17,8	-26,0	-5,7
Anteil (%)	52,0	59,3									

Dauerkleingärten	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		% vom nächst- gelegenen BRW Bauland		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Kauf- preis
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017			
Regionstyp											
Großstädte	3	2	24.388	19.515	5,48	1,77	6,2	3,2	+50,0	+25,0	+210
Großstadtrand	0	8	-	2.934	-	1,50	-	4,7	-	-	-
Mittelzentren	15	8	4.733	29.041	1,51	0,99	3,5	2,8	+87,5	-83,7	+52,9
Grundzentren/Kleinstädte	20	8	2.320	9.743	1,58	1,36	9,1	5,8	+150	-76,2	+16,4
Dörfer	24	20	4.497	14.474	1,71	1,44	8,0	9,1	+20,0	-68,9	+18,9
Fremdenverkehr	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe/Durchschnitt	62	46	4.814	14.397	1,80	1,37	7,2	6,4	+34,8	-66,6	+31,5
Anteil (%)	14,5	10,1									

6.4 Bebaute Grundstücke

6.4.1 Vorbemerkung

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

Es ist zu beachten, dass die dargestellten Wohnflächenpreise den Wert der baulichen Anlage und den jeweiligen Wert des Grund und Bodens beinhalten. Auch bei den Eigentumswohnungen ist im durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche der Anteil für den Bodenwert des Grundstückes enthalten. Die durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche werden für unterschiedliche regionale Lagen und Baujahresklassen angegeben. Dabei erfolgt eine Zuordnung in die Baujahres- bzw. Baualtersklasse, in der das Gebäude fertiggestellt bzw. erstmals bezugsfertig wurde. Daneben können Modernisierungen und Sanierungen der Gebäude- oder Wohnungsausstattung die dargestellten durchschnittlichen Kaufpreise beeinflusst haben.

6.4.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

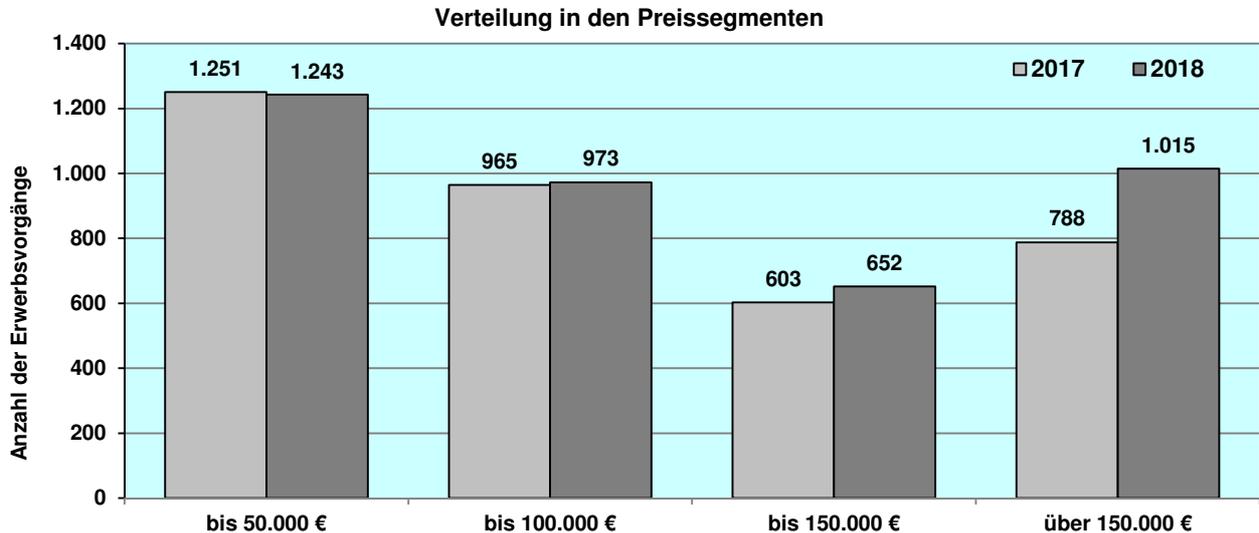
Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Gesamtkaufpreis in €	bis 50.000		bis 100.000		bis 150.000		über 150.000		Anzahl insgesamt		durchschn. Größe (m ²)		durchschn. Kaufpreis (€)	
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Dessau-Roßlau, Stadt	4	7	14	11	18	17	23	18	59	53	838	926	147.183	148.984
Halle (Saale), Stadt	2	1	6	7	11	15	80	47	99	70	870	849	253.189	220.777
<i>gute Lage</i>	0	0	0	0	1	0	19	7	20	7	846	491	322.396	359.207
<i>mittlere Lage</i>	0	0	1	1	2	7	38	25	41	33	870	821	293.690	232.711
<i>einfache Lage</i>	2	1	5	6	8	8	23	15	38	30	883	964	173.066	175.350
Magdeburg, Stadt	12	6	12	12	13	17	135	103	172	138	703	761	248.398	232.422
<i>gute Lage</i>	1	1	2	0	3	3	49	34	55	38	679	717	284.755	267.142
<i>mittlere Lage</i>	6	4	4	7	6	7	66	44	82	62	700	757	254.279	229.114
<i>einfache Lage</i>	5	1	6	5	4	7	20	25	35	38	749	810	177.485	203.098
Amk Salzwedel	49	69	43	39	30	38	27	31	149	177	1.531	1.178	93.246	85.635
Anhalt-Bitterfeld	95	54	78	63	61	45	41	32	275	194	1.075	1.024	92.976	97.353
Börde	118	128	97	81	60	64	117	115	392	388	978	953	112.348	109.912
Burgenlandkreis	147	140	128	135	61	67	89	69	425	411	1.022	1.091	95.389	86.839
Harz	147	138	125	104	84	72	122	102	478	416	875	843	106.344	100.740
Jerichower Land	55	44	46	56	50	41	77	52	228	193	1.179	1.072	127.243	116.190
Mansfeld-Südharz	228	246	99	100	49	36	38	22	414	404	914	946	63.845	52.769
Saalekreis	156	162	115	125	84	72	132	109	487	468	1.078	1.059	108.433	99.015
Salzlandkreis	100	110	83	88	47	48	49	38	279	284	1.151	901	90.950	81.841
Stendal	82	100	48	61	27	31	37	27	194	219	1.243	1.160	86.414	73.635
Wittenberg	48	46	79	83	57	40	48	23	232	192	1.020	1.091	109.181	90.060
Sachsen-Anhalt	1.243	1.251	973	965	652	603	1.015	788	3.883	3.607	1.027	996	109.984	98.823
Anteil (%)	32,0	34,7	25,1	26,8	16,8	16,7	26,1	21,8	100	100				
Veränderung zum Vorjahr (%)	-0,6		+0,8		+8,1		+28,8		+7,7		+3,1		+11,3	

Vorstehende Tabelle zeigt die registrierten Marktanteile in den einzelnen Preiskategorien. Insgesamt hat die Anzahl der umgesetzten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser um fast 8 % gegenüber dem Vorjahr zugenommen. Beim durchschnittlichen Preisniveau zeigt sich eine Steigerung von über 11 % gegenüber dem Vorjahr.

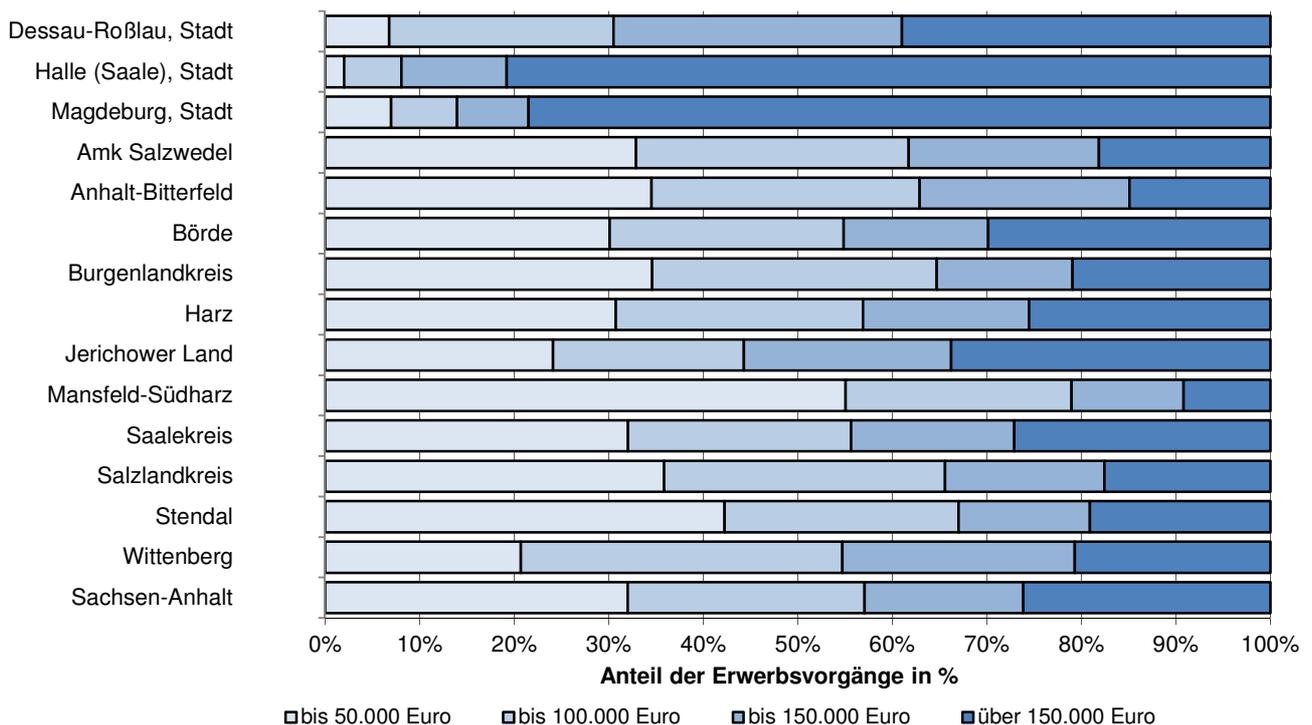
Die meisten Kauffälle werden nach wie vor im unteren Preissegment bis 50.000 Euro registriert. In dieser Preiskategorie werden fast 1/3 aller freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser im Land Sachsen-Anhalt gehandelt. Dennoch haben sich in den letzten Jahren die Anteile in den einzelnen Kategorien verschoben. Waren zunächst mit zunehmendem

Kaufpreis die Marktanteile kleiner, lässt sich inzwischen in der oberen Kategorie mit Kaufpreisen über 150.000 Euro die zweitgrößte Anzahl erkennen. Nach einer deutlichen Zunahme von fast 29 % gegenüber dem Vorjahr, werden inzwischen ¼ der insgesamt registrierten Erwerbsvorgänge in dieser Kategorie gehandelt. Dagegen ist in den mittleren Preiskategorien zwischen 50.000 Euro bis 150.000 Euro die Anzahl weitgehend stabil, während gerade in der unteren Preiskategorie bis 50.000 Euro eine zurückgegangene Nachfrage zu erkennen ist.



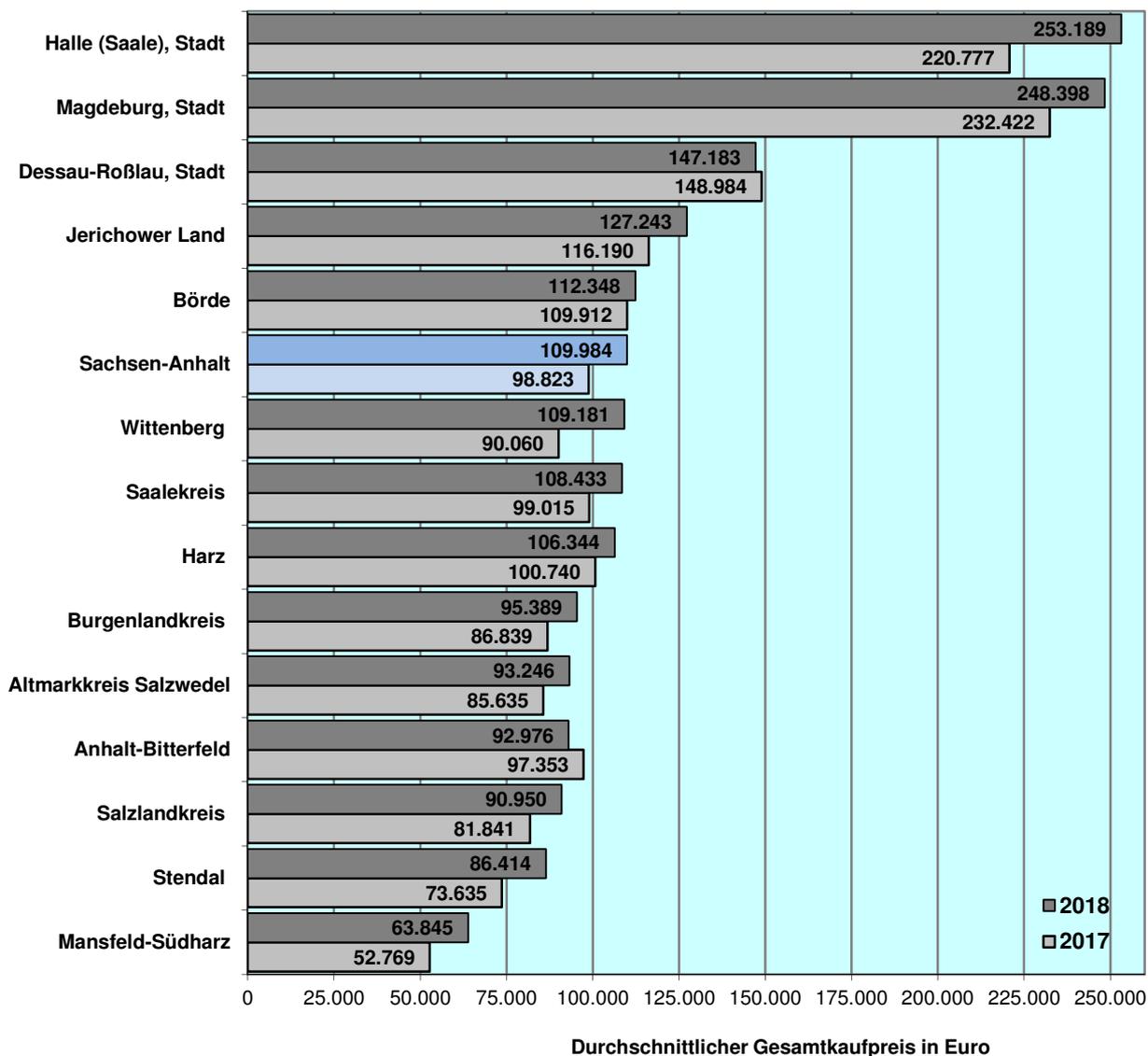
Interessant und mit unmittelbarem Einfluss auf den durchschnittlichen Gesamtkaufpreis ist die Verteilung der Erwerbsvorgänge in den Preiskategorien. Es fällt auf, dass in dem unteren Preissegment bis 50.000 Euro in den Großstädten der Anteil zunehmend kleiner wird. In den guten und mittleren Lagen werden hier keine oder kaum noch Erwerbsvorgänge registriert. Gerade in den Großstädten werden die meisten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser im oberen Preissegment über 150.000 Euro gehandelt. In den Städten Halle (Saale) und Magdeburg liegt der Anteil inzwischen bei 80 %. Ganz anders stellt sich die Situation im ländlichen Bereich dar. Fast umgekehrte Verhältnisse lassen sich im Landkreis Mansfeld-Südharz erkennen. Hier liegt der Anteil im oberen Preissegment ab 150.000 Euro bei unter 10 %, während in der unteren Preiskategorie bis 50.000 Euro über die Hälfte der Erwerbsvorgänge registriert werden.

Verteilung der Erwerbsvorgänge in den Preiskategorien



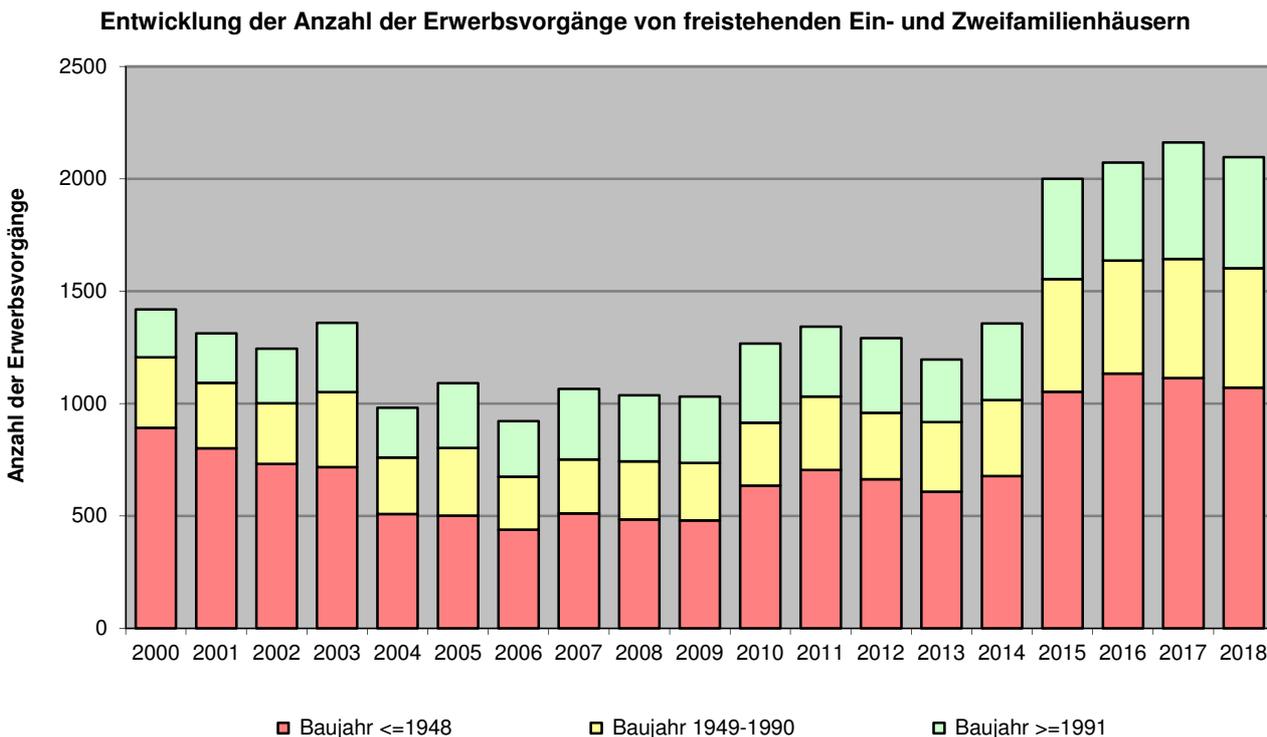
Im Landesdurchschnitt kostete im Jahr 2018 ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus rd. 110.000 Euro. Auch hier sind die Verhältnisse in den kreisfreien Städten und Landkreisen naturgemäß unterschiedlich. Der höchste Kaufpreis wird im Durchschnitt in den Städten Magdeburg und Halle (Saale) erzielt. Hier liegt das durchschnittliche Preisniveau bei rd. 250.000 Euro. Während im Saalekreis das freistehende Ein- und Zweifamilienhaus im Durchschnitt bereits für knapp unter 110.000 Euro zu haben ist, liegt der durchschnittliche Kaufpreis im Landkreis Mansfeld Südharz sogar bei unter 65.000 Euro.

Durchschnittliche Gesamtkaufpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

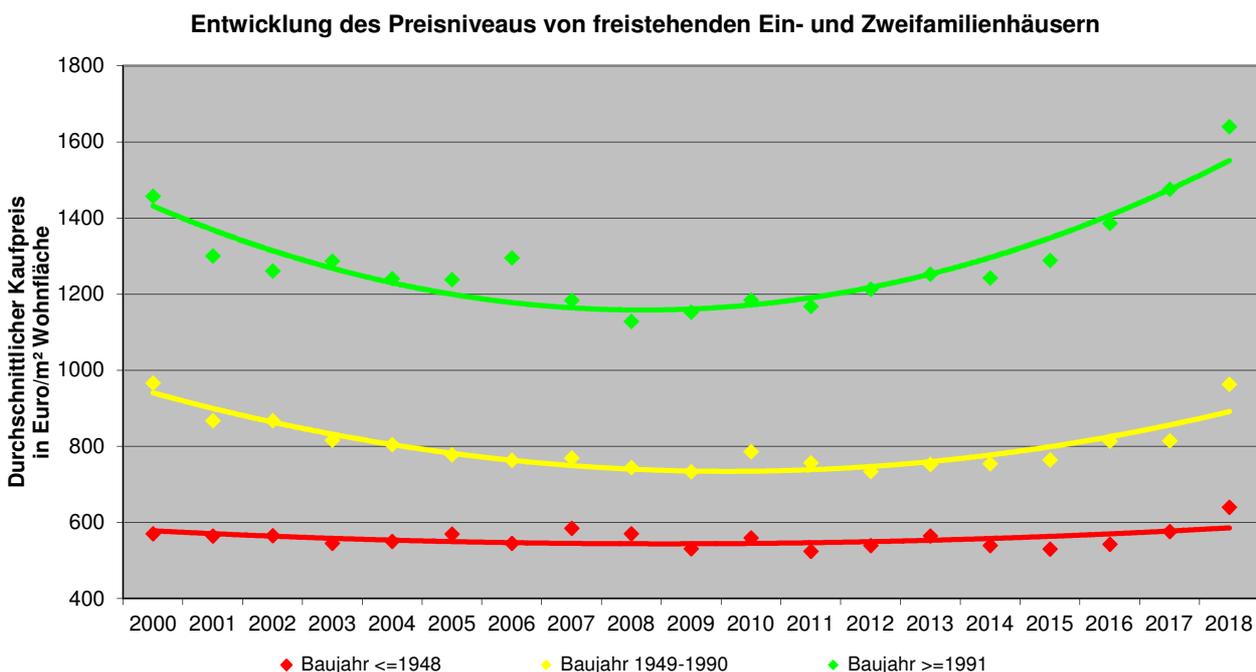


Deutlicher als die Gesamtkaufpreise beschreiben die Wohnflächenpreise das jeweilige Preisniveau. Sie werden im Folgenden für typische Regionen im Land sowie für unterschiedliche Baujahresgruppen mit unterschiedlichem Sanierungszustand dargestellt.

Bei der Entwicklung der vertieft ausgewerteten Erwerbsvorgänge von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zeigt sich in den letzten beiden Jahren eine deutlich gestiegene Anzahl. Die Ursachen liegen in der Intensivierung der Auswertung der Erwerbsvorgänge durch die Geschäftsstelle. Hierdurch konnte der Anteil der Erwerbsvorgänge erhöht werden, bei denen zusätzlich die Wohnfläche ermittelt werden konnte. Dadurch werden die Aussagen über die durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche hinsichtlich ihrer Sicherheit und Belastbarkeit deutlich verbessert.

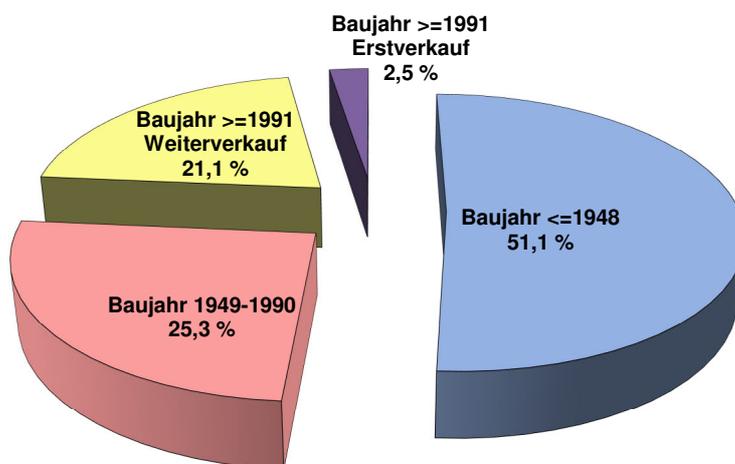


Die langfristige Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus zeigt nachstehende Grafik. Nach eindeutigen Preisrückgängen in der ersten Hälfte des Beobachtungszeitraumes hat zunächst eine Konsolidierung stattgefunden. Die durchschnittlichen Kaufpreise der vergangenen Jahre zeigen in den verschiedenen Bauepochen zwar jeweils eine steigende Tendenz, allerdings mit unterschiedlicher Intensität. Während bei den älteren Bestandsbauten allgemein wenig Veränderungen und erst in den letzten beiden Jahren eine leichte Steigerung zu erkennen ist, zeigen die durchschnittlichen Kaufpreise in der Baujahresklasse ab 1991 eine stärkere Entwicklung. Inzwischen ziehen in allen Baujahresklassen die Preise an. Während in der mittleren Bauepoche nur leichte Preissteigerungen zu erkennen sind, hat sich bei den Neubauten, die nach 1990 gebaut worden sind, in den vergangenen Jahren der durchschnittliche Kaufpreis kontinuierlich und markanter erhöht. Insgesamt lässt sich in allen Baujahreskategorien weiteres Steigerungspotenzial vermuten.



Überwiegend werden im Land Bestandsbauten mit einem Baujahr vor 1949 gehandelt. In dieser Baujahreskategorie werden rund die Hälfte der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser registriert. Neben der Lage wird gerade bei diesen Altbauten der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche maßgeblich vom Sanierungszustand der Gebäude beeinflusst. Die nähere Analyse der Erwerbsvorgänge hat ergeben, dass fast die Hälfte der Gebäude in einem unsanierten Zustand gehandelt wird. Bei dieser Kategorie ist davon auszugehen, dass die Gebäude heutige Anforderungen an eine zeitgemäße Ausstattung und gesunde Wohnverhältnisse nicht erfüllen können und vor der weiteren Nutzung zunächst grundlegend saniert oder zumindest renoviert und modernisiert werden müssen. Im Gegensatz dazu handelt es sich bei den teilsanierten Eigenheimen häufig um Bestandsbauten, bei denen während der Nutzungsdauer bereits Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind. Diese können bereits einige Jahre zurückliegen oder nur einzelne Gewerke betreffen, gleichwohl kann eine Nutzbarkeit angenommen werden. Die sanierten Objekte können weitgehend die heutigen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen erfüllen. Bei den Bestandsbauten mit einem Baujahr vor 1949 werden lediglich rd. 7 % in einem sanierten Zustand gehandelt. In der Baujahreskategorie ≥ 1991 wird nicht primär nach dem Sanierungszustand unterschieden, sondern es ist zu differenzieren zwischen Bestandsbauten mit einem Baujahr ab 1991, die als Weiterverkauf gehandelt werden und den klassischen Neubauten, die neu errichtet sind und als Erstbezug auf den Grundstücksmarkt kommen. Als Erstverkauf werden Objekte bezeichnet, deren Baujahr am Verkaufsdatum nicht älter als drei Jahre ist. Durch die Differenzierung der Kauffälle nach Baujahresgruppen und zusätzlich nach Sanierungszuständen bei den Altbauten sowie bei den Neubauten nach 1990 nach Weiterverkäufen und Erstverkäufen lassen sich weitere Preisunterschiede erklären. Marktgerechte Verhältnisse lassen sich aber nur bei einer ausreichenden Anzahl von Erwerbsvorgängen in den jeweiligen Regionen darstellen.

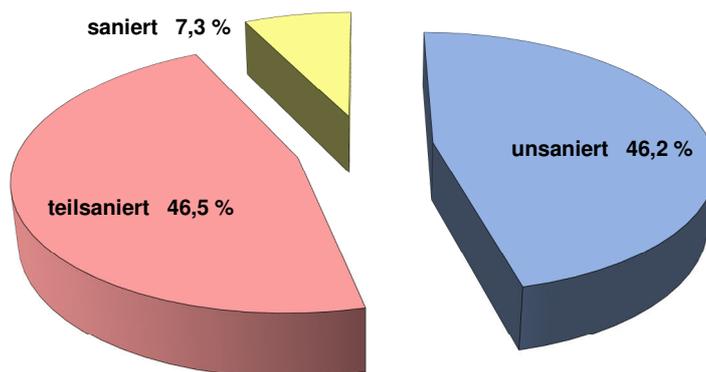
Anteile der einzelnen Baujahresklassen



Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr ≤ 1948

Wohnflächenpreise Baujahr ≤ 1948	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
Regionstyp									
Großstädte	60	52	147	143	1.583	1.287	+15,4	+3,1	+23,0
Großstadtrand	38	35	123	133	765	780	+8,6	-7,1	-1,9
Mittelzentren	100	100	139	123	879	881	+0,0	+12,7	-0,2
Grundzentren/Kleinstädte	170	190	132	134	635	588	-10,5	-1,0	+8,1
Dörfer	679	712	128	123	513	465	-4,6	+3,5	+10,4
Fremdenverkehr	24	24	141	119	669	650	+0,0	+18,9	+3,0
Summe/Durchschnitt	1.071	1.113	131	126	639	576	-3,8	+3,6	+11,0
Mittleres Baujahr	1913	1911							
Anteil (%)	51,1	51,5							

Anteil der Sanierungszustände bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr <= 1948



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

Wohnflächenpreise Baujahr <=1948	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
unsaniert									
Regionstyp									
Großstädte	8	11	130	116	1.583	1.051	-27,3	+12,1	+50,6
Großstadtrand	13	17	136	124	442	543	-23,5	+10,0	-18,5
Mittelzentren	33	33	118	114	609	553	+0,0	+3,9	+10,1
Grundzentren/Kleinstädte	59	68	120	131	422	414	-13,2	-8,4	+2,0
Dörfer	295	334	120	116	341	309	-11,7	+3,7	+10,4
Fremdenverkehr	7	11	128	111	434	423	-36,4	+15,8	+2,6
Summe/Durchschnitt	415	474	121	118	402	369	-12,4	+2,3	+9,0
Mittleres Baujahr	1911	1906							
Anteil (%)	46,2	44,3							

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

Wohnflächenpreise Baujahr <=1948	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
teilsaniert									
Regionstyp									
Großstädte	34	30	145	135	1.499	1.318	+13,3	+7,4	+13,7
Großstadtrand	15	10	125	130	825	998	+50,0	-3,6	-17,3
Mittelzentren	38	44	159	116	941	916	-13,6	+37,5	+2,7
Grundzentren/Kleinstädte	72	95	132	136	726	643	-24,2	-2,9	+12,8
Dörfer	243	286	135	128	652	563	-15,0	+5,4	+15,8
Fremdenverkehr	16	10	148	126	764	872	+60,0	+17,1	-12,4
Summe/Durchschnitt	418	475	138	129	770	675	-12,0	+6,7	+14,1
Mittleres Baujahr	1915	1916							
Anteil (%)	46,5	44,4							

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

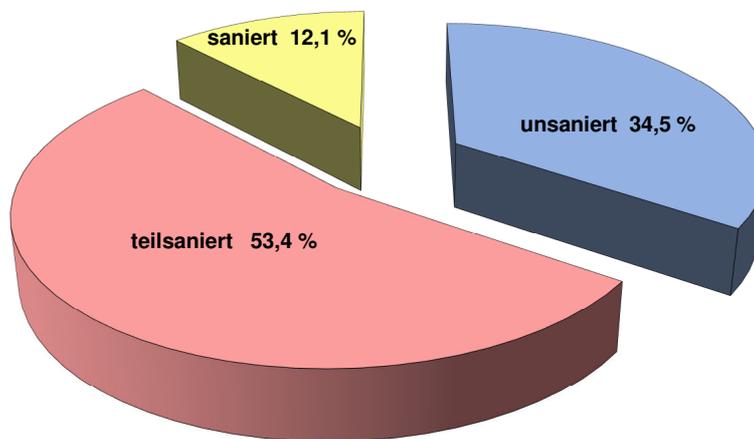
Wohnflächenpreise Baujahr <=1948	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
saniert									
Regionstyp									
Großstädte	14	9	161	183	1.886	1.585	+55,6	-11,9	+19,0
Großstadtrand	2	7	106	157	1.354	1.080	-71,4	-32,5	+25,3
Mittelzentren	10	16	143	178	1.269	1.255	-37,5	-19,7	+1,1
Grundzentren/Kleinstädte	10	19	137	140	1.244	970	-47,4	-2,1	+28,2
Dörfer	30	69	157	141	956	802	-56,5	+11,6	+19,2
Fremdenverkehr	0	2	0	126	0	980	-	-	-
Summe/Durchschnitt	66	122	151	149	1.257	965	-45,9	+1,3	+30,3
Mittleres Baujahr	1915	1909							
Anteil (%)	7,3	11,4							

Bei den Bestandsbauten mit einem Baujahr vor 1949 werden die unsanierten und teilsanierten Gebäude zu nahezu gleichen Anteilen gehandelt. Bei rd. 46 % kann davon ausgegangen werden, dass die Objekte sanierungs-, zumindest aber stark renovierungs- und modernisierungsbedürftig. Bei ebenfalls rd. 46 % sind zumindest teilweise bereits Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden. Im sanierten Zustand werden nur rd. 7 % der Gebäude mit einem Baujahr vor 1949 gehandelt. In der Landessumme zeigen die durchschnittlichen Kaufpreise allgemein nachvollziehbare Verhältnisse zwischen den einzelnen Sanierungszuständen. Erwartungsgemäß steigt der durchschnittliche Kaufpreis mit dem höherwertigen Zustand. So beträgt der Kaufpreis für ein saniertes freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus im Landesdurchschnitt ungefähr das 1,6-fache eines teilsanierten und ca. das 3-fache eines unsanierten Gebäudes. In den einzelnen Regionstypen ist die Anzahl der Kauffälle zum Teil zu gering, um sachgerechte Aussagen zu treffen.

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

Wohnflächenpreise Baujahr 1949-1990	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
	2018	2017	2018	2017	2018	2017			
Regionstyp									
Großstädte	33	32	121	136	1.950	1.439	+3,1	-11,3	+35,5
Großstadtrand	28	23	120	116	1.333	1.096	+21,7	+3,7	+21,6
Mittelzentren	68	68	114	130	1.175	1.030	+0,0	-12,4	+14,0
Grundzentren/Kleinstädte	101	113	125	125	955	803	-10,6	+0,0	+19,0
Dörfer	289	285	117	122	761	676	+1,4	-4,1	+12,5
Fremdenverkehr	12	10	115	143	1.118	771	+20,0	-19,0	+45,0
Summe/Durchschnitt	531	531	119	125	963	814	+0,0	-4,9	+18,2
Mittleres Baujahr	1968	1968							
Anteil (%)	25,3	24,6							

Anteil der Sanierungszustände bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990



Im Gegensatz zu der Baujahresklasse vor 1949 werden die Gebäude mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990 überwiegend im teilsanierten Zustand gehandelt.

Bei über der Hälfte der Gebäude in dieser Kategorie sind zumindest teilweise bereits Maßnahmen zur Erhaltung und Verlängerung der Nutzungsdauer durchgeführt worden. Der Anteil der bereits komplett sanierten Gebäude beträgt 12 %, während knapp 35 % in einem völlig unsanierten Zustand auf den Markt kommen. Die durchschnittlichen Kaufpreise sind für den jeweiligen Sanierungszustand im Verhältnis nachvollziehbar und plausibel. Je höherwertiger der Zustand, um so höher das durchschnittliche Preisniveau. So kostet im Landesdurchschnitt das unsanierte freistehende Ein- und Zweifamilienhaus weniger als die Hälfte eines sanierten Objektes. Bei den teilsanierten Gebäuden liegt der Kaufpreis im Landesdurchschnitt bei 70 % eines Objektes im sanierten Zustand.

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

Wohnflächenpreise Baujahr 1949-1990	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
unsaniert									
Regionstyp									
Großstädte	6	10	100	127	1.626	1.502	-40,0	-21,3	+8,2
Großstadtrand	7	3	108	90	1.030	977	+133	+20,2	+5,5
Mittelzentren	19	13	112	145	746	693	+46,2	-22,5	+7,6
Grundzentren/Kleinstädte	26	35	121	128	649	521	-25,7	-5,3	+24,5
Dörfer	97	89	113	115	540	490	+9,0	-1,8	+10,0
Fremdenverkehr	2	1	97	87	674	575	+100	+11,5	+17,2
Summe/Durchschnitt	157	151	113	121	648	592	+4,0	-6,1	+9,4
Mittleres Baujahr	1966	1966							
Anteil (%)	34,5	28,8							

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

Wohnflächenpreise Baujahr 1949-1990	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
teilsaniert									
Regionstyp									
Großstädte	17	16	130	132	1.822	1.613	+6,3	-1,7	+12,9
Großstadtrand	11	19	114	121	1.440	1.095	-42,1	-6,0	+31,5
Mittelzentren	30	45	112	129	1.213	1.054	-33,3	-13,5	+15,2
Grundzentren/Kleinstädte	48	62	126	123	981	887	-22,6	+2,8	+10,5
Dörfer	127	169	115	125	848	712	-24,9	-7,5	+19,0
Fremdenverkehr	10	5	119	149	1.207	742	+100	-20,3	+62,6
Summe/Durchschnitt	243	316	118	125	1.029	864	-23,1	-5,9	+19,0
Mittleres Baujahr	1968	1968							
Anteil (%)	53,4	60,2							

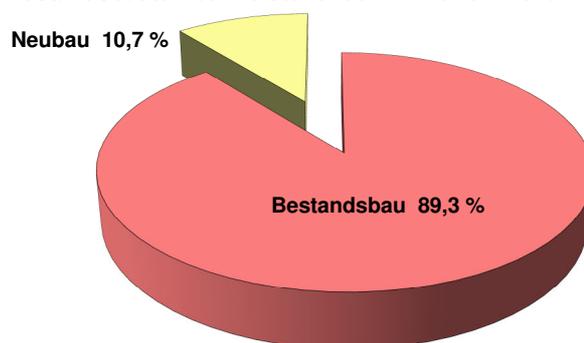
Wohnflächenpreise von sanierten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990

Wohnflächenpreise Baujahr 1949-1990	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
saniert									
Regionstyp									
Großstädte	6	7	134	159	2.349	1.398	-14,3	-15,9	+68,0
Großstadtrand	4	1	153	94	1.420	1.489	+300	+62,2	-4,6
Mittelzentren	11	12	122	118	1.627	1.364	-8,3	+3,7	+19,3
Grundzentren/Kleinstädte	9	14	137	132	1.281	1.140	-35,7	+3,8	+12,4
Dörfer	25	20	135	142	1.155	1.194	+25,0	-4,9	-3,2
Fremdenverkehr	0	4	0	149	0	835	-	-	-
Summe/Durchschnitt	55	58	134	136	1.419	1.221	-5,2	-1,7	+16,3
Mittleres Baujahr	1971	1971							
Anteil (%)	12,1	11,0							

Nachstehend werden die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Baujahr nach 1990 betrachtet. Viele nach der politischen Wende neu gebaute Eigenheime werden nach 25 Jahren inzwischen weiterverkauft, während der klassische Neubau eher einen geringen Marktanteil hat. Dies liegt aber auch an einer grundsätzlich anderen Vermarktungsstrategie. Anders als beispielsweise bei den Eigentumswohnungen, wird ein Eigenheim weniger als „fertiges Produkt“ angeboten, sondern es wird über den Bauplatz ein notarieller Vertrag, über das Gebäude hingegen ein Bauleistungsvertrag geschlossen, der nicht Bestandteil der Kaufpreissammlung ist. So werden nur knapp 11 % der insgesamt registrierten Erwerbsvorgänge dieser Baujahrsgruppe als klassischer Neubau im Erstbezug registriert, während die deutliche Mehrzahl bereits als Weiterverkäufe gehandelt werden.

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 (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
	2018	2017	2018	2017	2018	2017			
Regionstyp									
Großstädte	76	65	141	147	2.363	2.150	+16,9	-4,4	+9,9
Großstadtrand	63	69	137	140	1.864	1.631	-8,7	-2,2	+14,3
Mittelzentren	55	63	136	137	1.559	1.561	-12,7	-0,7	-0,2
Grundzentren/Kleinstädte	76	75	145	142	1.373	1.278	+1,3	+2,2	+7,4
Dörfer	215	234	136	132	1.443	1.279	-8,1	+2,8	+12,8
Fremdenverkehr	10	12	133	144	1.404	1.422	-16,7	-7,8	-1,3
Summe/Durchschnitt	495	518	138	137	1.639	1.473	-4,4	+0,5	+11,3
Mittleres Baujahr	2002	2001							
Anteil (%)	23,6	24,0							

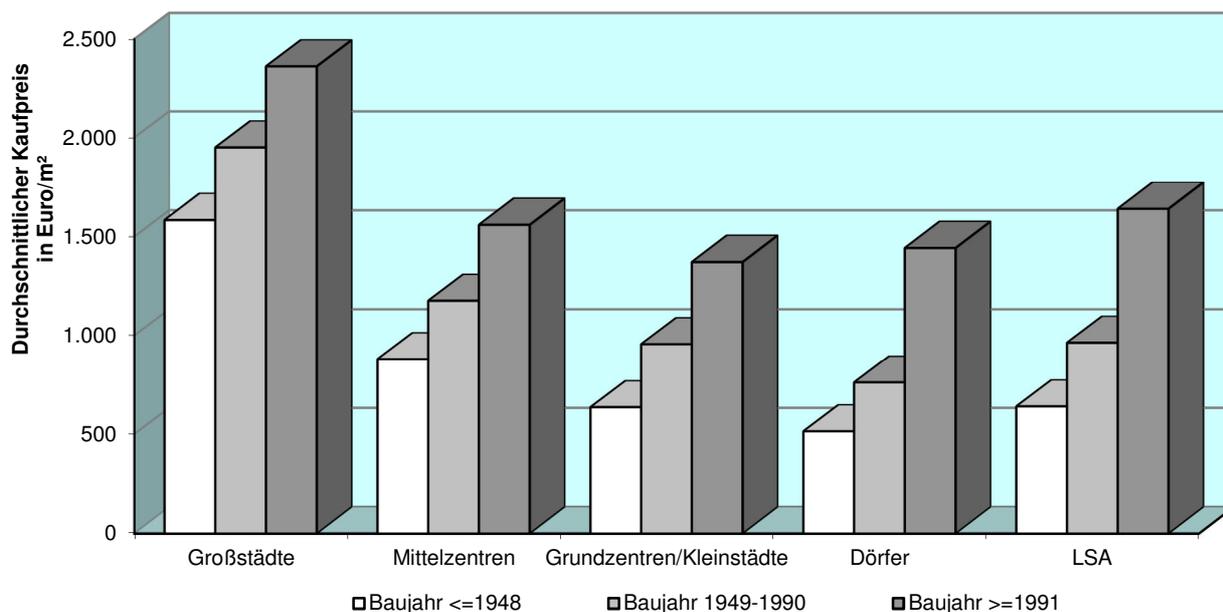
Anteil von Neubauten und Bestandsbauten bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahren >=1991

Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr 1991 bis (Berichtsjahr – 3 Jahre)

Wohnflächenpreise Bestandsbau mit Baujahr 1991 bis (Berichtsjahr – 3 Jahre)	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
	2018	2017	2018	2017	2018	2017			
Regionstyp									
Großstädte	43	57	137	150	2.356	2.120	-24,6	-8,7	+11,1
Großstadtrand	57	63	137	139	1.828	1.609	-9,5	-1,8	+13,7
Mittelzentren	51	55	135	135	1.537	1.532	-7,3	-0,1	+0,3
Grundzentren/Kleinstädte	76	74	145	142	1.373	1.274	+2,7	+2,1	+7,8
Dörfer	208	227	136	133	1.424	1.267	-8,4	+2,4	+12,4
Fremdenverkehr	7	11	130	149	1.228	1.380	-36,4	-12,8	-11,0
Summe/Durchschnitt	442	487	137	138	1.568	1.444	-9,2	-0,1	+8,6
Mittleres Baujahr	2000	2000							
Anteil (%)	89,3	94,0							

Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern – Neubau

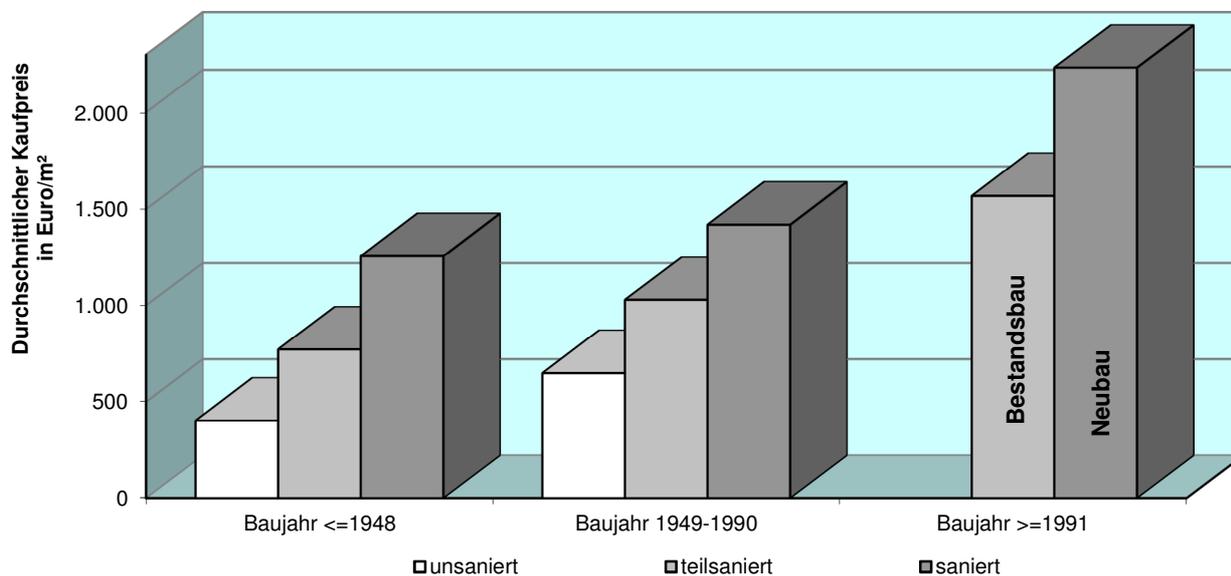
Wohnflächenpreise Neubau mit Baujahr jünger als (Berichtsjahr – 3 Jahre)	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
	2018	2017	2018	2017	2018	2017			
Regionstyp									
Großstädte	33	8	146	131	2.371	2.367	+312	+12,1	+0,2
Großstadtrand	6	6	139	148	2.201	1.868	+0,0	-5,9	+17,8
Mittelzentren	4	8	144	146	1.843	1.764	-50,0	-1,6	+4,5
Grundzentren/Kleinstädte	0	1	0	140	0	1.607	-	-	-
Dörfer	7	7	128	109	2.008	1.669	+0,0	+17,3	+20,3
Fremdenverkehr	3	1	139	88	1.816	1.885	+200	+58,0	-3,7
Summe/Durchschnitt	53	31	142	132	2.232	1.917	+71,0	+7,9	+16,4
Mittleres Baujahr	2018	2017							
Anteil (%)	10,7	6,0							

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 ein Gefälle zwischen den Großstädten und den Dorflagen. 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.

Preisniveau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in unterschiedlichen Sanierungszuständen

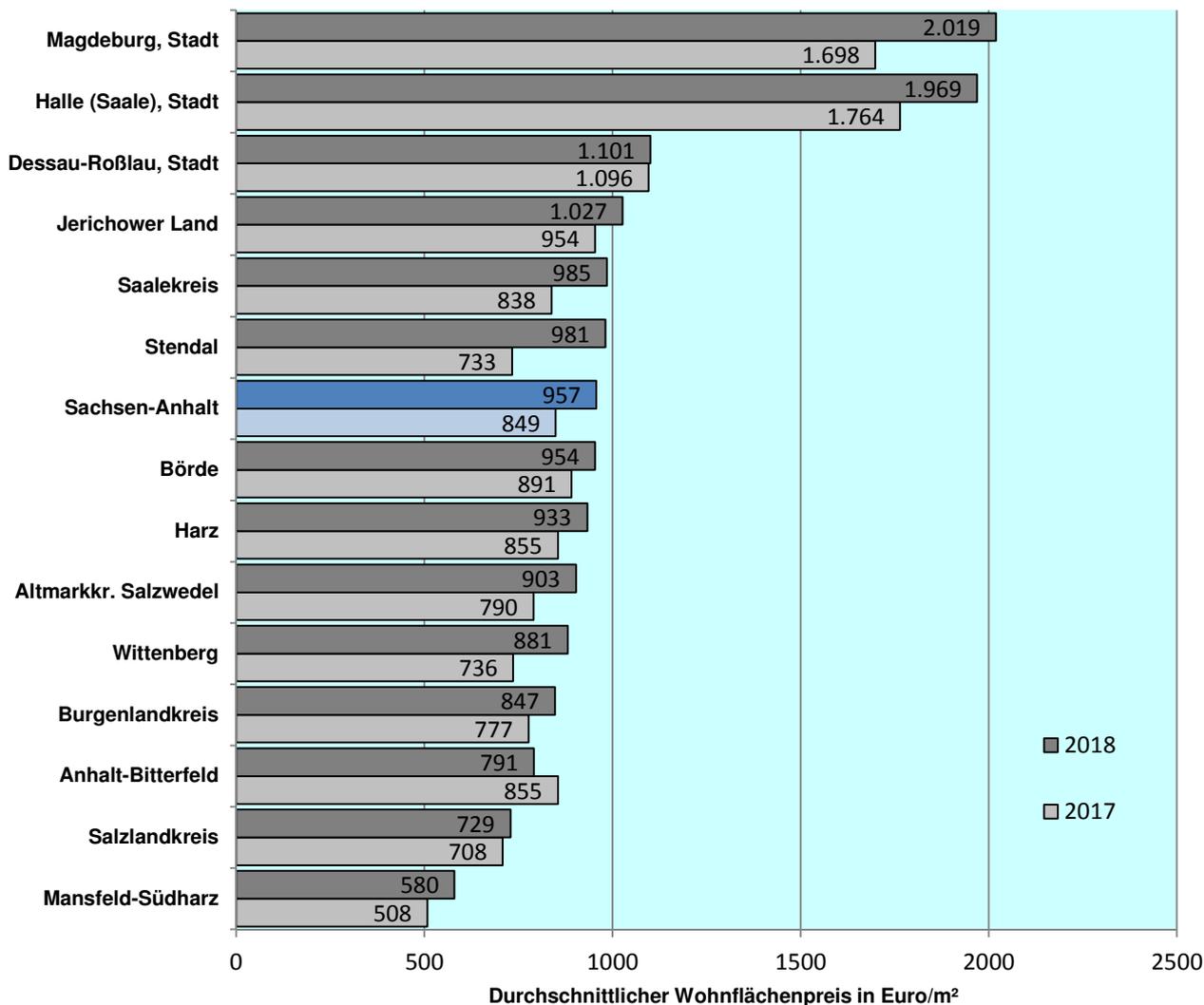


Auch bei den unterschiedlichen Sanierungszuständen sind die Verhältnisse nachvollziehbar und plausibel. Der Kaufpreis steigt erwartungsgemäß in Abhängigkeit vom tatsächlichen Baujahr und dem Sanierungszustand. So kostet ein unsanierter Altbau mit einem Baujahr vor 1949 im Durchschnitt weniger als die Hälfte eines sanierten Objektes der gleichen Bauepoche. Auch das Verhältnis zwischen den Weiterverkäufen und Erstverkäufen bei den nach 1990 gebauten Eigenheimen ist allgemein zu erwarten. Hierbei sollte aber auch berücksichtigt werden, dass der Verkauf eines neu gebauten Gebäudes einschließlich des dazugehörigen Grund und Bodens durch eine notarielle Urkunde eher selten und gegebenenfalls aus ungewöhnlichen Gründen erfolgt ist.

Erwerbsvorgänge von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, alle Bauepochen

Wohnflächenpreise	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
kreisfreie Stadt, Landkreis, Land									
Dessau-Roßlau, Stadt	31	32	135	140	1.101	1.096	-3,1	-3,4	+0,4
Halle (Saale), Stadt	49	43	138	137	1.969	1.764	+14,0	+0,8	+11,7
Magdeburg, Stadt	118	98	136	144	2.019	1.698	+20,4	-5,4	+18,9
Altmarkkr. Salzwedel	54	135	146	128	903	790	-60,0	+14,6	+14,3
Anhalt-Bitterfeld	143	120	122	126	791	855	+19,2	-3,1	-7,5
Börde	249	268	129	135	954	891	-7,1	-4,9	+7,1
Burgenlandkreis	227	201	138	126	847	777	+12,9	+9,4	+9,1
Harz	227	239	126	136	933	855	-5,0	-7,1	+9,1
Jerichower Land	168	131	132	128	1.027	954	+28,2	+3,4	+7,6
Mansfeld-Südharz	251	221	121	119	580	508	+13,6	+1,8	+14,3
Saalekreis	227	221	126	126	985	838	+2,7	-0,4	+17,6
Salzlandkreis	155	173	129	127	729	708	-10,4	+1,1	+3,0
Stendal	58	166	130	117	981	733	-65,1	+10,9	+33,8
Wittenberg	140	114	130	127	881	736	+22,8	+2,7	+19,8
Summe/Durchschnitt	2.097	2.162	129	128	957	849	-3,0	+0,7	+12,7

Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, alle Bauepochen



Nachfolgend sind die Wohnflächenpreise in den Baujahren und den Regionstypen in den Landkreisen dargestellt. Die entsprechenden Daten für das Jahr 2017 sind in der Anlage ausgewiesen.

Wohnflächenpreise 2018 von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr <= 1948

Baujahr <= 1948 Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte/Mittelzentren			Großstandrandlage			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	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
Dessau-Roßlau, Stadt	8	144	1.151	0	-	-	1	170	1.117	9	130	827
Halle (Saale), Stadt	20	142	1.533	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	1	130	1.692									
<i>mittlere Lage</i>	9	149	1.918									
<i>einfache Lage</i>	10	137	1.170									
Magdeburg, Stadt	32	151	1.722	4	88	397	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	9	142	1.665									
<i>mittlere Lage</i>	18	162	1.849									
<i>einfache Lage</i>	4	120	1.554									
Altmarkkr. Salzwedel	2	148	922	0	-	-	4	170	677	14	140	504
Anhalt-Bitterfeld	8	115	894	0	-	-	14	113	597	62	123	596
Börde	12	122	888	16	132	759	11	170	666	73	125	411
Burgenlandkreis	19	185	862	0	-	-	14	111	819	100	142	520
Harz	10	143	1.208	0	-	-	37	143	699	69	125	504
Jerichower Land	7	126	862	9	122	1.026	9	143	575	39	129	595
Mansfeld-Südharz	8	141	683	0	-	-	30	113	410	101	121	378
Saalekreis	4	117	802	9	124	680	25	122	691	75	128	584
Salzlandkreis	18	118	727	0	-	-	5	165	445	65	126	478
Stendal	2	160	1.228	0	-	-	5	141	575	16	108	552
Wittenberg	10	132	957	0	-	-	15	141	753	56	128	631
Sachsen-Anhalt	160	142	1.143	38	123	765	170	132	635	679	128	513

Wohnflächenpreise 2018 von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990

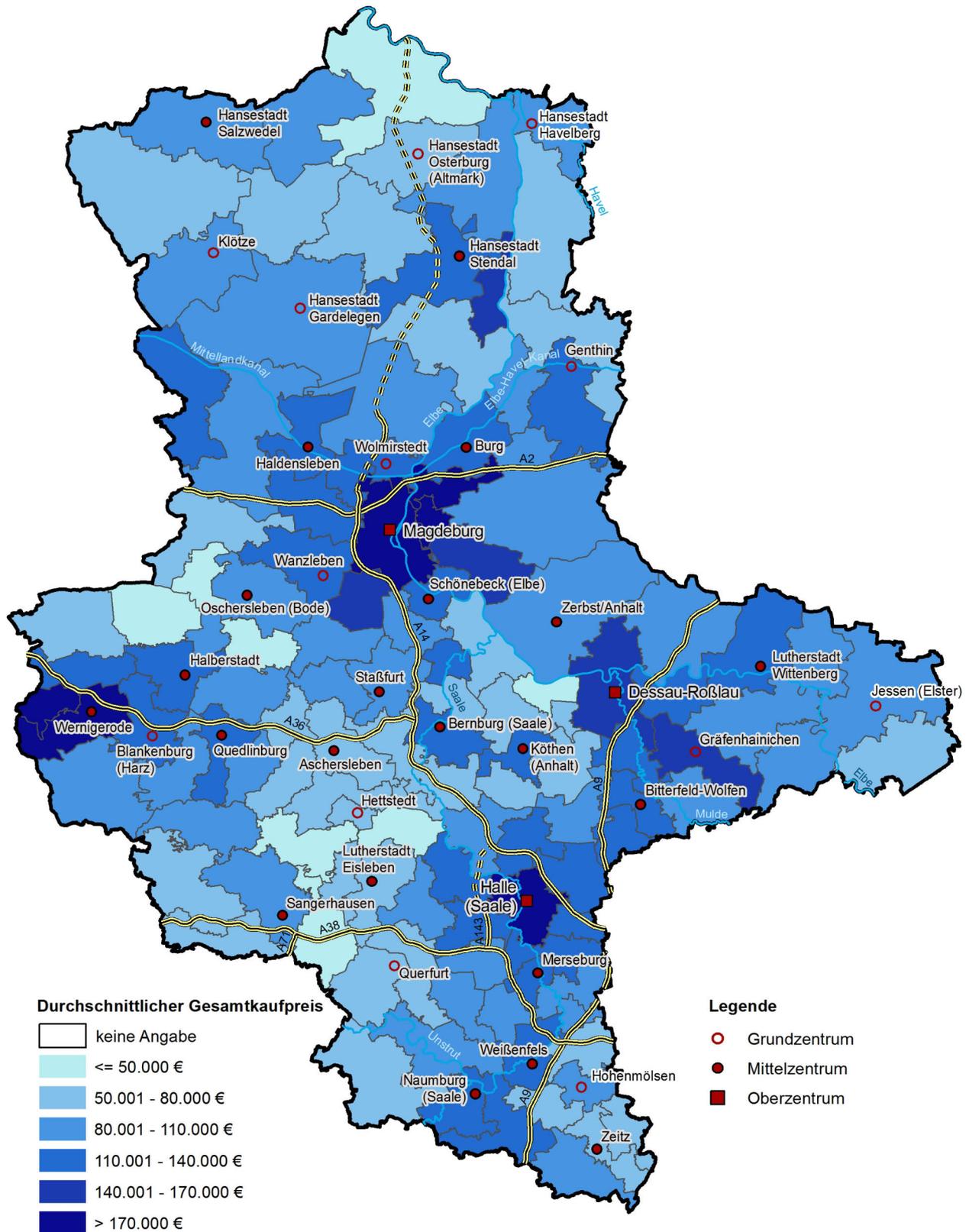
Baujahr 1949 - 1990 Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte/Mittelzentren			Großstadtrandlagen			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Dessau-Roßlau, Stadt	2	105	977	0	-	-	1	100	1.100	3	104	1.013
Halle (Saale), Stadt	11	134	1.981	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	5	146	2.336									
<i>mittlere Lage</i>	3	138	1.898									
<i>einfache Lage</i>	3	111	1.476									
Magdeburg, Stadt	20	115	2.030	1	95	1.947	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	7	121	2.104									
<i>mittlere Lage</i>	11	113	2.126									
<i>einfache Lage</i>	2	107	1.327									
Altmarkkr. Salzwedel	2	126	1.167	0	-	-	4	100	1.362	5	145	693
Anhalt-Bitterfeld	2	130	466	0	-	-	7	136	771	24	114	770
Börde	4	98	1.328	12	118	1.400	9	126	1.331	38	125	800
Burgenlandkreis	12	114	1.447	0	-	-	7	130	613	40	117	1.016
Harz	20	107	1.263	0	-	-	13	115	879	23	107	740
Jerichower Land	4	98	864	9	129	1.240	11	135	994	24	129	683
Mansfeld-Südharz	4	104	870	0	-	-	20	120	825	54	111	535
Saalekreis	4	132	1.215	6	115	1.236	11	115	1.248	31	117	828
Salzlandkreis	10	132	886	0	-	-	6	149	669	16	116	645
Stendal	1	125	2.400	0	-	-	4	159	745	11	110	795
Wittenberg	5	111	1.127	0	-	-	8	120	1.085	20	121	837
Sachsen-Anhalt	101	116	1.428	28	120	1.333	101	125	955	289	117	761

Wohnflächenpreise 2018 von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr >= 1991

Baujahr >= 1991 Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte/Mittelzentren			Großstadtrandlagen			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	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
Dessau-Roßlau, Stadt	1	312	2.926	0	-	-	1	132	1.432	5	128	1.180
Halle (Saale), Stadt	18	137	2.447	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	8	135	2.553	0	-	-						
<i>mittlere Lage</i>	8	143	2.495	0	-	-						
<i>einfache Lage</i>	2	121	1.829	0	-	-						
Magdeburg, Stadt	57	139	2.326	4	147	1.595	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	26	146	2.264									
<i>mittlere Lage</i>	21	137	2.472									
<i>einfache Lage</i>	9	128	2.250									
Altmarkkr. Salzwedel	3	122	1.427	0	-	-	5	220	1.289	9	131	1.320
Anhalt-Bitterfeld	4	134	1.834	0	-	-	4	146	1.028	18	127	1.355
Börde	4	130	1.462	24	126	1.877	10	131	1.454	36	136	1.319
Burgenlandkreis	3	150	1.618	0	-	-	5	131	1.382	20	150	1.546
Harz	13	122	1.769	0	-	-	8	137	1.420	26	135	1.692
Jerichower Land	3	134	1.282	18	143	1.788	12	157	1.330	23	129	1.520
Mansfeld-Südharz	4	125	1.528	0	-	-	3	137	1.399	17	142	1.353
Saalekreis	1	100	1.550	17	143	1.989	6	112	1.705	23	140	1.638
Salzlandkreis	10	147	1.221	0	-	-	7	131	1.186	18	130	1.272
Stendal	6	158	1.607	0	-	-	7	131	1.595	6	156	1.303
Wittenberg	4	148	1.765	0	-	-	8	164	1.213	14	129	1.382
Sachsen-Anhalt	131	139	2.025	63	137	1.864	76	145	1.373	215	136	1.443

Daten von 2017 in der Anlage

Durchschnittliche Gesamtkaufpreise 2018 von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern auf der Basis der Verbandsgemeinden und Einheitsgemeinden

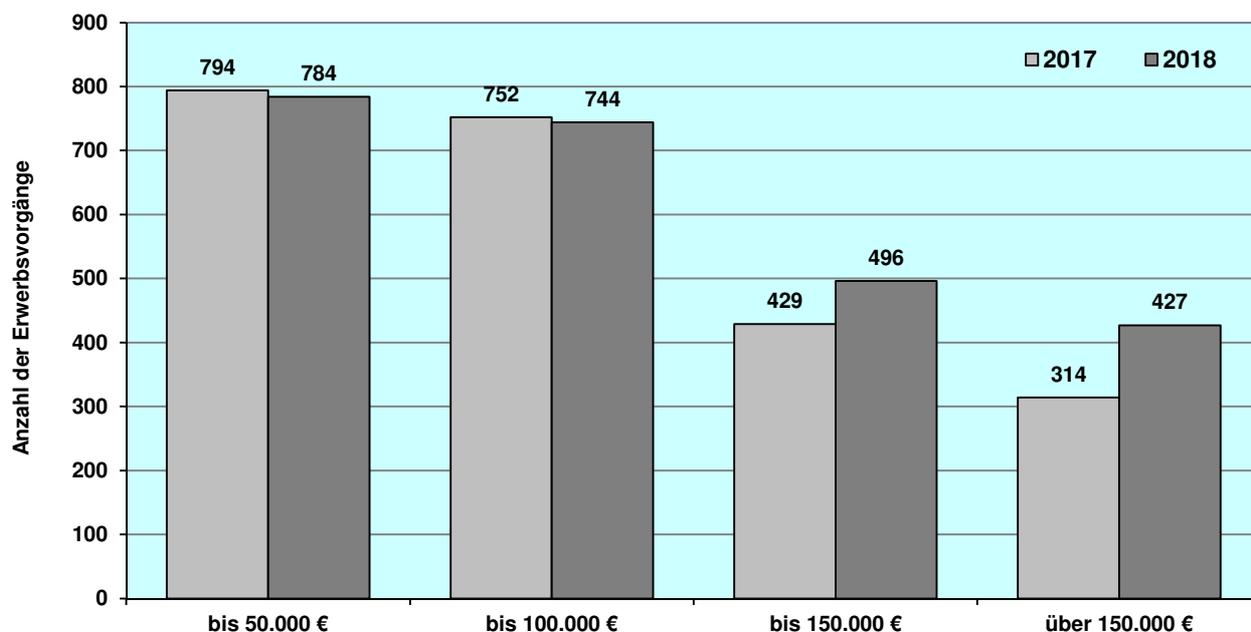


6.4.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

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 (m ²)		durchschn. Kaufpreis (€)	
	Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl		2018		2017	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land														
Dessau-Roßlau, Stadt	24	20	33	36	41	34	35	17	133	107	579	532	118.741	104.599
Halle (Saale), Stadt	1	2	8	19	44	36	85	70	138	127	438	467	198.119	188.705
<i>gute Lage</i>	0	1	3	3	18	14	41	27	62	45	330	323	221.715	227.974
<i>mittlere Lage</i>	1	0	1	8	9	10	24	30	35	48	388	457	189.049	183.747
<i>einfache Lage</i>	0	1	4	8	17	12	20	13	41	34	644	672	170.180	143.732
Magdeburg, Stadt	7	7	15	21	30	34	82	68	134	130	498	470	186.963	167.486
<i>gute Lage</i>	2	1	3	5	8	13	23	16	36	35	523	503	191.000	175.242
<i>mittlere Lage</i>	3	4	8	8	14	15	50	44	75	71	426	435	199.120	178.755
<i>einfache Lage</i>	2	2	4	8	8	6	9	8	23	24	692	528	141.004	122.839
Amk Salzwedel	30	38	31	19	12	20	4	8	77	85	652	773	67.095	74.218
Anhalt-Bitterfeld	93	61	120	115	66	45	19	13	298	234	662	643	80.584	79.389
Börde	72	65	56	51	44	39	32	17	204	172	563	589	84.436	78.056
Burgenlandkreis	27	38	44	33	21	18	16	13	108	102	558	585	97.129	81.246
Harz	102	107	58	88	43	32	43	23	246	250	462	475	83.075	72.280
Jerichower Land	38	23	40	23	23	13	9	9	110	68	748	743	77.923	88.924
Mansfeld-Südharz	107	117	53	47	14	10	5	3	179	177	603	592	52.035	46.135
Saalekreis	41	51	75	74	71	61	59	48	246	234	538	495	107.443	101.990
Salzlandkreis	140	141	104	115	42	44	17	11	303	311	549	529	66.027	64.249
Stendal	54	82	43	55	28	20	13	7	138	164	697	706	74.938	59.152
Wittenberg	48	42	64	56	17	23	8	7	137	128	783	750	75.200	76.735
Sachsen-Anhalt	784	794	744	752	496	429	427	314	2.451	2.289	585	577	94.037	87.017
Anteil (%)	32,0	34,7	30,4	32,9	20,2	18,7	17,4	13,7	100	100				
Veränderung (%)	-1,3		-1,1		+15,6		+36,0		+7,1		+1,3		+8,1	

Verteilung in den Preissegmenten

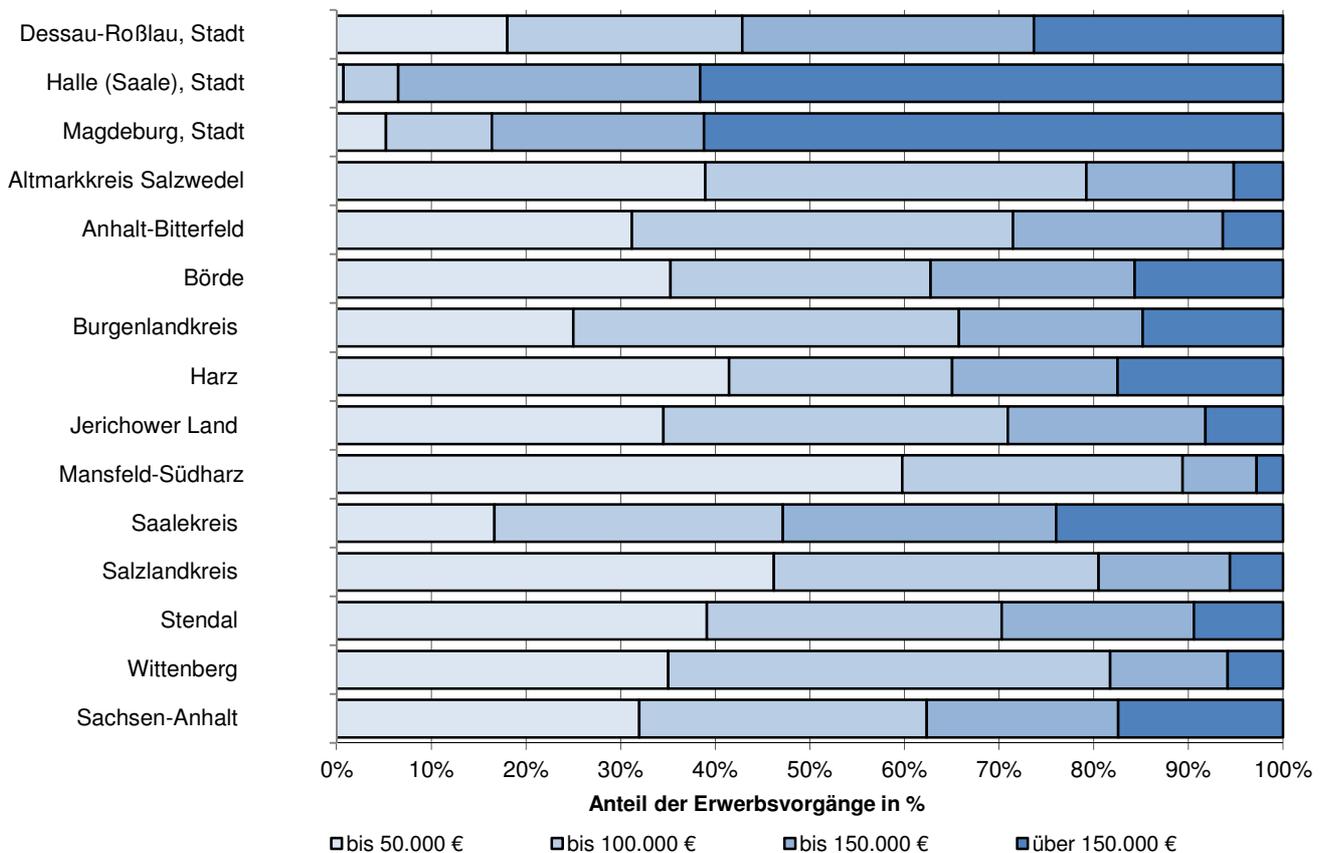


Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften zeigen sich hinsichtlich der Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge vergleichbare Entwicklungen zu den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. So hat die Nachfrage auch hier um rd. 7 % gegenüber dem Vorjahr zugenommen. Dabei ist insbesondere in den unteren Preiskategorien eine geringere Anzahl

von Erwerbsvorgängen zu erkennen. In den beiden Preissegmenten bis 100.000 Euro sind jeweils rd. 1 % weniger Reihenhäuser und Doppelhaushälften gegenüber dem Vorjahr gehandelt worden. In den höheren Preissegmenten hat dagegen die Anzahl der Erwerbsvorgänge deutlich angezogen. So sind in der Preiskategorie zwischen 100.000 und 150.000 Euro rd. 16 % und in dem oberen Preissegment ab 150.000 Euro sogar über 1/3 mehr Erwerbsvorgänge als noch im Vorjahr registriert worden. Dennoch wird in dem oberen Preissegment mit einem Marktanteil von rd. 17 % nach wie vor die geringste Anzahl aller registrierten Reihenhäuser und Doppelhaushälften gehandelt. Fast 2/3 der gehandelten Reihenhäuser und Doppelhaushälften haben einen Kaufpreis unter 100.000 Euro, wobei die Anteile in den beiden unteren Preiskategorien annähernd gleich sind.

Beim durchschnittlichen Gesamtkaufpreis lässt sich wie bereits bei den freistehenden Objekten beobachten, dass in den Großstädten der Anteil im unteren Preissegment sehr gering ist. In der Stadt Magdeburg liegt der Anteil in der Preiskategorie bis 50.000 Euro bei unter 5 %, in Halle (Saale) sogar bei unter 1 %. Hier werden mit einem Anteil von jeweils über 60 % die meisten Reihenhäuser und Doppelhaushälften im oberen Preissegment über 150.000 Euro gehandelt. In der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau stellen sich die Verhältnisse hiervon abweichend dar und es sind in allen Preiskategorien zu nahezu gleichen Anteilen Erwerbsvorgänge registriert worden. Ähnlich ausgeglichene Verhältnisse zeigen sich etwa im Burgenlandkreis oder Saalekreis. In anderen Regionen liegt der Schwerpunkt dagegen im mittleren, teilweise sogar im unteren Preissegment. Entsprechend geringe Anteile werden in diesen Regionen im oberen Preissegment gehandelt. Auffallend ist hier insbesondere der Landkreis Mansfeld-Südharz. Hier werden nur knapp 3 % der Reihenhäuser und Doppelhaushälften zu einem Kaufpreis über 150.000 Euro gehandelt. Dagegen sind fast 2/3 der Erwerbsvorgänge im Preissegment unter 50.000 Euro registriert worden.

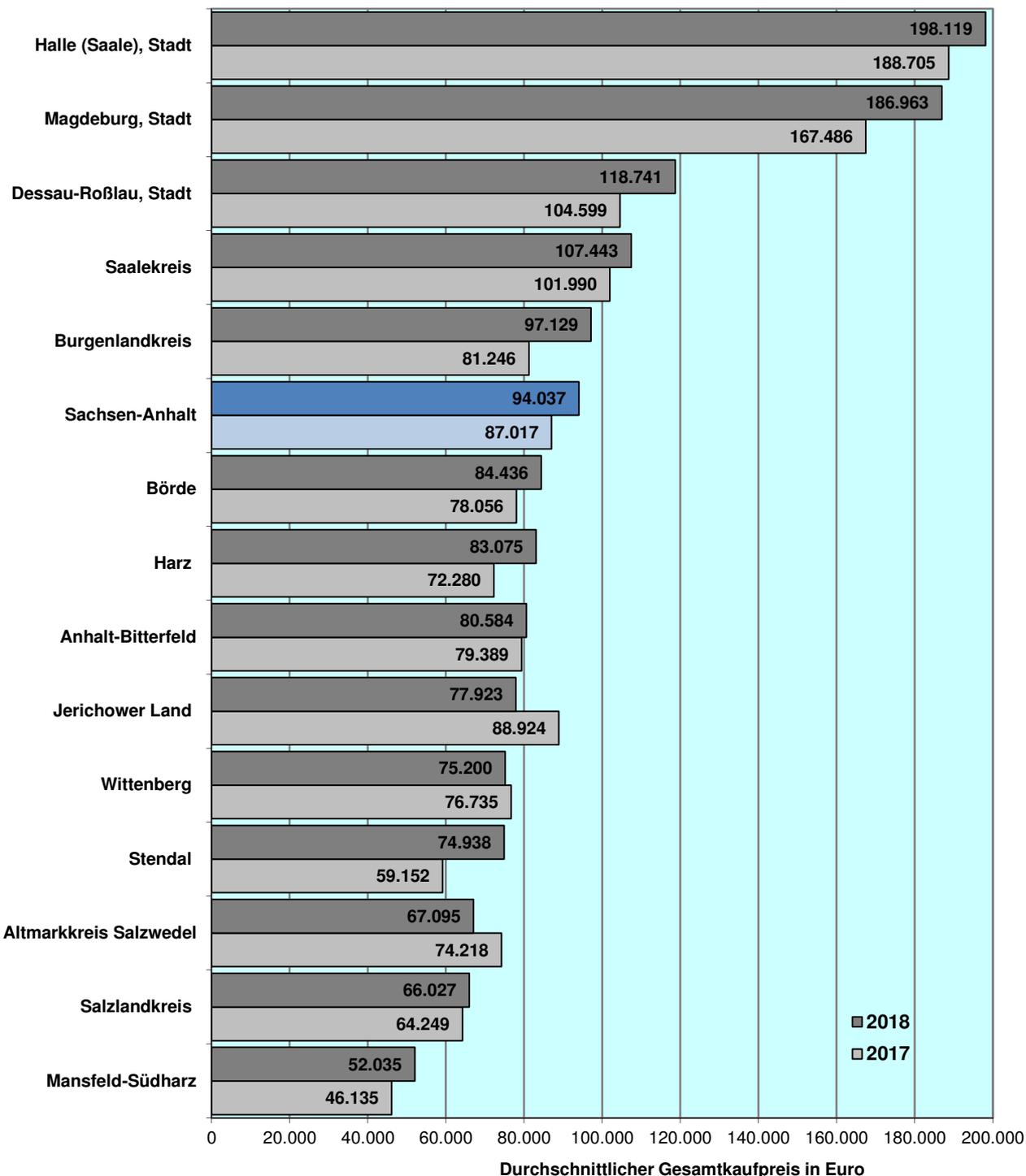
Verteilung der Erwerbsvorgänge in den Preiskategorien



Hinsichtlich des durchschnittlichen Preisniveaus lässt sich eine Steigerung zum Vorjahr erkennen. Im landesweiten Durchschnitt hat der Kaufpreis für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Berichtsjahr 2018 um rd. 8 % angezogen und liegt bei rd. 94.000 €. Auch hier sind die Verhältnisse in den kreisfreien Städten und Landkreisen ganz unterschied-

lich. Der höchste Kaufpreis wird im Durchschnitt in den Städten Magdeburg und Halle (Saale) erzielt. Hier liegt das durchschnittliche Preisniveau bei rd. 198.000 Euro in Halle (Saale) und in Magdeburg fast 10.000 Euro darunter bei rd. 187.000 Euro. Während im Landkreis Börde das Reihenhäuser oder die Doppelhaushälfte im Durchschnitt bereits für unter 85.000 Euro zu haben ist, liegt der durchschnittliche Kaufpreis im Landkreis Mansfeld-Südharz sogar bei 52.000 Euro.

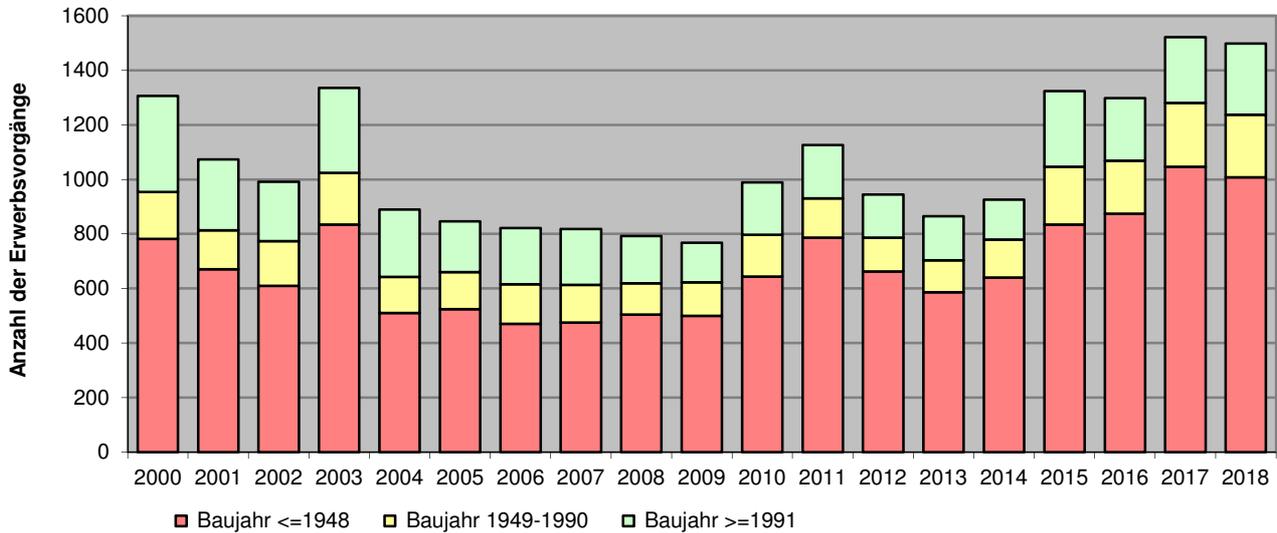
Durchschnittliche Gesamtkaufpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften



Deutlicher als die Gesamtkaufpreise beschreiben die Wohnflächenpreise das jeweilige Preisniveau. Sie werden im Folgenden für typische Regionen im Land sowie für unterschiedliche Baujahresgruppen mit unterschiedlichem Sanierungszustand dargestellt.

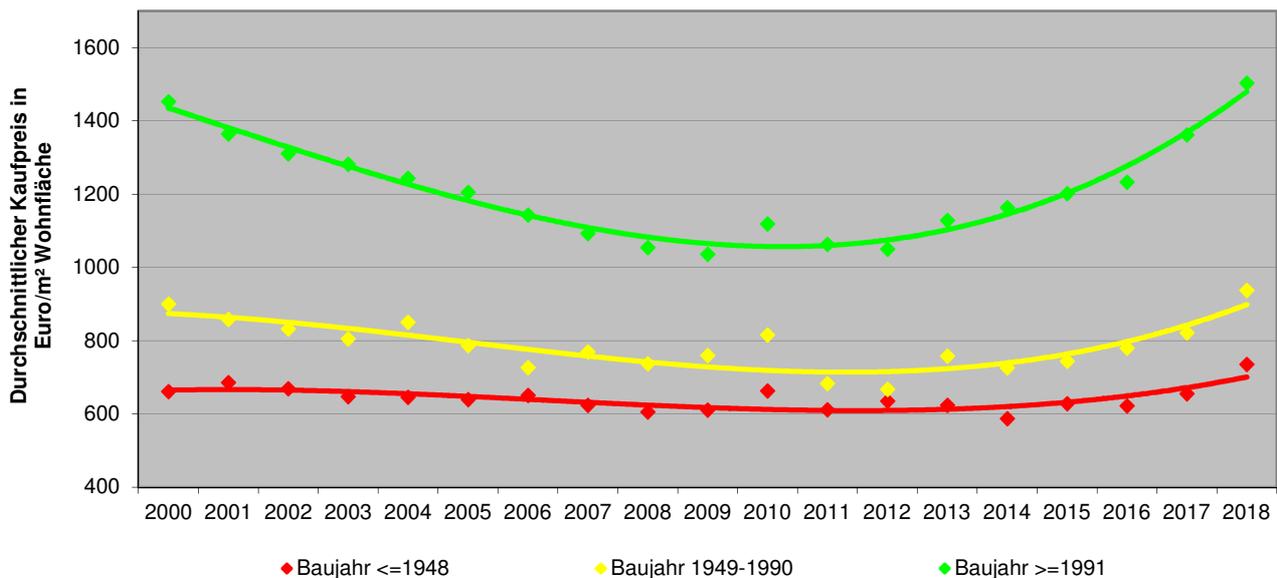
Bei der Entwicklung der vertieft ausgewerteten Erwerbsvorgänge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften zeigt sich in den letzten Jahren eine deutlich gestiegene Anzahl. Die Ursachen liegen in der Intensivierung der Auswertung der Erwerbsvorgänge durch die Geschäftsstelle. Hierdurch konnte der Anteil der Erwerbsvorgänge erhöht werden, bei denen zusätzlich die Wohnfläche ermittelt werden konnte. Dadurch lassen sich die Aussagen über die durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche hinsichtlich ihrer Sicherheit und Belastbarkeit deutlich verbessern.

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften



Die durchschnittlichen Kaufpreise in den unterschiedlichen Baujahreskategorien zeigen in den vergangenen Jahren einen unterschiedlichen Verlauf. Gemeinsamkeit aller Baujahresgruppen ist, dass nach einer allgemeinen Konsolidierungsphase in den ersten zehn Jahren des Beobachtungszeitraums, inzwischen das Preisniveau wieder steigt. Dabei heben sich die nach 1990 gebauten Objekte von den Reihenhäusern und Doppelhaushälften älteren Baujahrs nicht nur von der Höhe des Preises, sondern auch von der Intensivität der jährlichen Preissteigerung ab.

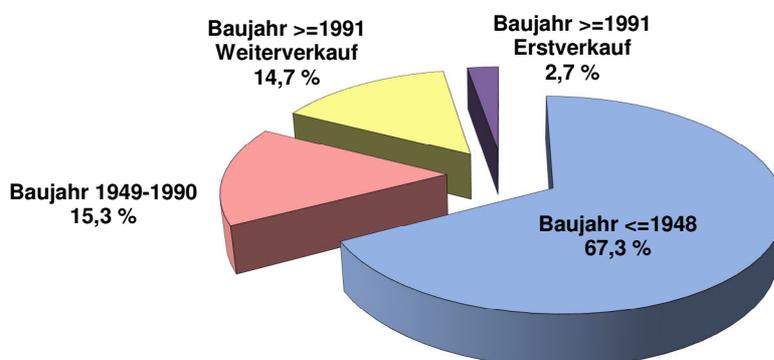
Entwicklung des Preisniveaus von Reihenhäusern und Doppelhaushälften



Vergleichbar mit den freistehenden Eigenheimen, werden im Land überwiegend Bestandsbauten mit einem Baujahr vor 1949 gehandelt. Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist diese Baujahreskategorie sogar noch ausgeprägter und es werden hier 2/3 der registrierten Objekte gehandelt. In der mittleren Bauepoche liegt der Anteil bei 15 %. Bei

Reihenhäusern und Doppelhaushälften, die nach 1990 gebaut worden sind, beträgt der Anteil rd. 17 %. In der Baujahrs-kategorie ≥ 1991 ist zu differenzieren zwischen Bestandsbauten mit einem Baujahr ab 1991, die als Weiterverkauf gehandelt werden und den klassischen Neubauten, die neu errichtet sind und als Erstbezug auf den Grundstücksmarkt kommen. Als Erstverkauf werden Objekte bezeichnet, deren Baujahr am Verkaufsdatum nicht älter als drei Jahre ist.

Anteile in den einzelnen Baujahresklassen



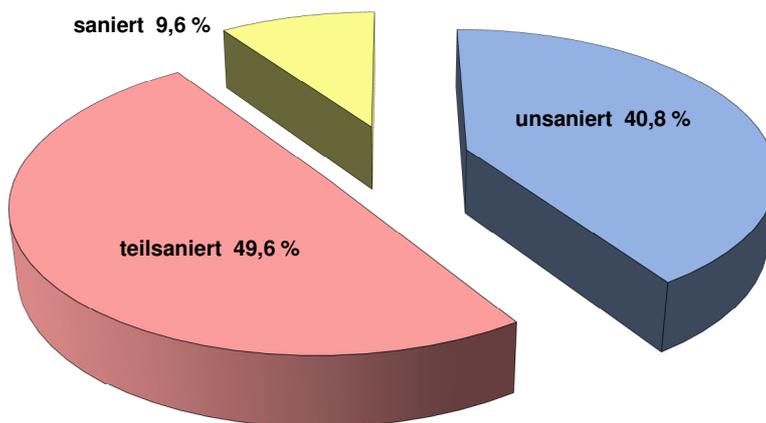
Neben dem eigentlichen Baujahr wird gerade bei den Altbauten der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche maßgeblich vom Sanierungszustand der Gebäude beeinflusst. Die nähere Analyse der Erwerbsvorgänge hat ergeben, dass ein hoher Anteil der Gebäude in einem unsanierten Zustand gehandelt wird. Bei dieser Kategorie ist davon auszugehen, dass die Gebäude heutige Anforderungen an eine zeitgemäße Ausstattung und gesunde Wohnverhältnisse nicht erfüllen können und vor der weiteren Nutzung zunächst grundlegend saniert oder zumindest renoviert und modernisiert werden müssen. Im Gegensatz dazu handelt es sich bei den teilsanierten Eigenheimen häufig um Bestandsbauten, bei denen während der Nutzungsdauer bereits Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind. Diese können zeitlich bereits einige Jahre zurückliegen oder nur einzelne Gewerke betreffen, gleichwohl kann eine Nutzbarkeit angenommen werden. Die sanierten Objekte können weitgehend die heutigen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen erfüllen. Durch die Differenzierung der Kauffälle nach Baujahrsgruppen und zusätzlich nach Sanierungszuständen bei den Altbauten und nach Weiterverkäufen und Erstverkäufen bei den Neubauten nach 1990 lassen sich weitere Preisunterschiede erklären. Marktgerechte Aussagen lassen sich aber nur bei einer ausreichenden Anzahl von Erwerbsvorgängen in den jeweiligen Regionen treffen.

Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr ≤ 1948

Wohnflächenpreise Baujahr ≤ 1948	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
Regionstyp	2018	2017	2018	2017	2018	2017			
Großstädte	108	113	108	121	1.413	1.261	-4,4	-10,9	+12,0
Großstadtrand	32	25	109	120	826	812	+28,0	-8,6	+1,8
Mittelzentren	236	267	114	116	754	707	-11,6	-1,4	+6,6
Grundzentren/Kleinstädte	274	283	114	115	614	556	-3,2	-0,6	+10,5
Dörfer	336	336	113	112	604	493	+0,0	+0,8	+22,6
Fremdenverkehr	22	24	105	113	581	504	-8,3	-7,0	+15,2
Summe/Durchschnitt	1.008	1.048	113	115	735	655	-3,8	-1,9	+12,2
Mittleres Baujahr	1916	1915							
Anteil (%)	67,3	69,2							

Die nähere Analyse der Erwerbsvorgänge der Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit einem Baujahr vor 1949 hat ergeben, dass mit einem Anteil von rd. 50 % die Hälfte der Gebäude in einem teilsanierten Zustand gehandelt werden. Die unsanierten Objekte haben noch einen Anteil von rd. 41 %. Komplett sanierte Objekte werden lediglich zu unter 10 % am Immobilienmarkt gehandelt. Zwischen den einzelnen Sanierungszuständen lassen sich die deutlichen Preisunterschiede erkennen.

Anteil der Sanierungszustände bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr <= 1948



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

Wohnflächenpreise Baujahr <=1948	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
unsaniert									
Regionstyp									
Großstädte	20	26	105	98	1.035	928	-23,1	+6,5	+11,5
Großstadtrand	12	11	96	118	674	565	+9,1	-18,8	+19,2
Mittelzentren	74	89	108	106	495	483	-16,9	+1,6	+2,5
Grundzentren/Kleinstädte	95	113	108	107	353	377	-15,9	+1,1	-6,5
Dörfer	120	152	107	105	408	377	-21,1	+2,6	+8,3
Fremdenverkehr	9	12	114	102	259	309	-25,0	+12,3	-16,3
Summe/Durchschnitt	330	403	107	106	455	439	-18,1	+1,7	+3,7
Mittleres Baujahr	1910	1911							
Anteil (%)	40,8	38,6							

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

Wohnflächenpreise Baujahr <=1948	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
teilsaniert									
Regionstyp									
Großstädte	58	75	104	119	1.497	1.309	-22,7	-13,1	+14,3
Großstadtrand	11	10	108	119	1.061	979	+10,0	-8,8	+8,4
Mittelzentren	92	144	117	121	862	764	-36,1	-3,2	+12,9
Grundzentren/Kleinstädte	114	133	117	121	764	633	-14,3	-3,3	+20,7
Dörfer	113	151	115	116	728	579	-25,2	-0,4	+25,8
Fremdenverkehr	13	12	99	127	804	653	+8,3	-22,2	+23,1
Summe/Durchschnitt	401	525	114	119	892	757	-23,6	-4,6	+17,8
Mittleres Baujahr	1921	1917							
Anteil (%)	49,6	50,3							

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

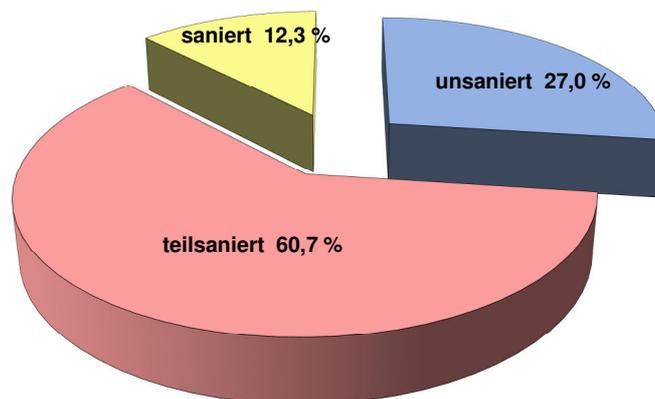
Wohnflächenpreise Baujahr <=1948	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
saniert									
Regionstyp									
Großstädte	14	23	132	146	1.785	1.508	-39,1	-9,5	+18,4
Großstadtrand	1	3	110	127	2.000	870	-66,7	-13,2	+130
Mittelzentren	18	30	122	121	1.288	1.017	-40,0	+1,0	+26,6
Grundzentren/Kleinstädte	24	26	122	123	1.054	982	-7,7	-0,5	+7,4
Dörfer	21	32	124	124	1.012	803	-34,4	+0,4	+26,1
Fremdenverkehr	0	1	-	92	-	924	-	-	-
Summe/Durchschnitt	78	115	124	127	1.240	1.043	-32,2	-2,1	+18,9
Mittleres Baujahr	1920	1923							
Anteil (%)	9,6	11,0							

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990 stellen sich die Anteile der Sanierungszustände gegenüber den Altbauten mit einem Baujahr vor 1949 ähnlich dar. Auch hier werden die meisten Objekte im teilsanierten Zustand veräußert, wobei der Anteil mit über 60 % noch größer als bei den freistehenden Objekten ist. Während noch 27 % der Objekte im unsanierten Zustand gehandelt werden, liegen die sanierten Reihenhäuser und Doppelhaushälften in dieser Baujahreskategorie bei nur noch rd. 12 %.

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

Wohnflächenpreise Baujahr 1949-1990	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
Regionstyp									
Großstädte	28	26	114	106	1.655	1.455	+7,7	+7,7	+13,8
Großstadtrand	5	6	111	103	1.227	838	-16,7	+7,7	+46,4
Mittelzentren	43	45	110	108	1.078	945	-4,4	+1,9	+14,1
Grundzentren/Kleinstädte	69	69	109	109	791	742	+0,0	+0,1	+6,6
Dörfer	81	85	107	110	731	615	-4,7	-2,7	+19,0
Fremdenverkehr	4	5	93	117	745	850	-20,0	-20,2	-12,4
Summe/Durchschnitt	230	236	109	109	937	818	-2,5	+0,1	+14,6
Mittleres Baujahr	1964	1966							
Anteil (%)	15,3	15,6							

Anteil der Sanierungszustände bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990



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

Wohnflächenpreise Baujahr 1949-1990	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
unsaniert									
Regionstyp									
Großstädte	4	10	96	102	1.439	1.244	-60,0	-5,4	+15,7
Großstadtrand	1	1	110	90	1.045	367	+0,0	+22,2	+185
Mittelzentren	9	11	122	100	802	794	-18,2	+21,6	+0,9
Grundzentren/Kleinstädte	16	13	97	109	486	523	+23,1	-11,2	-7,1
Dörfer	22	34	90	102	495	429	-35,3	-11,6	+15,4
Fremdenverkehr	1	0	80	-	369	-	-	-	-
Summe/Durchschnitt	53	69	98	103	624	622	-23,2	-4,5	+0,2
Mittleres Baujahr	1959	1963							
Anteil (%)	27,0	29,5							

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

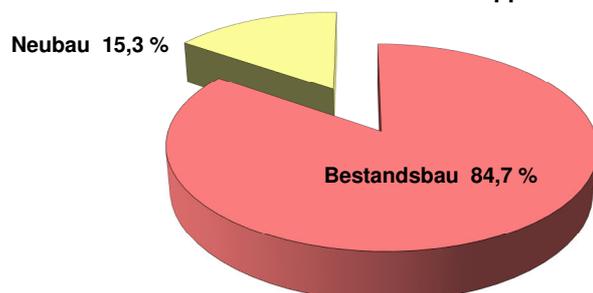
Wohnflächenpreise Baujahr 1949-1990	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
teilsaniert									
Regionstyp									
Großstädte	17	14	122	107	1.612	1.441	+21,4	+13,9	+11,8
Großstadtrand	2	5	124	105	1.009	932	-60,0	+17,9	+8,2
Mittelzentren	23	29	104	110	1.143	1.001	-20,7	-5,6	+14,3
Grundzentren/Kleinstädte	34	45	111	111	860	782	-24,4	-0,2	+9,9
Dörfer	40	41	112	114	843	689	-2,4	-1,9	+22,4
Fremdenverkehr	3	5	98	117	870	850	-40,0	-16,4	+2,4
Summe/Durchschnitt	119	139	111	111	1.019	874	-14,4	+0,0	+16,5
Mittleres Baujahr	1966	1967							
Anteil (%)	60,7	59,4							

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

Wohnflächenpreise Baujahr 1949-1990	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
saniert									
Regionstyp									
Großstädte	5	3	109	95	2.071	1.849	+66,7	+14,1	+12,0
Großstadtrand	2	0	98	-	1.536	-	-	-	-
Mittelzentren	6	7	119	134	1.199	964	-14,3	-11,1	+24,4
Grundzentren/Kleinstädte	7	9	120	101	1.236	936	-22,2	+19,0	+32,0
Dörfer	4	7	120	115	903	975	-42,9	+4,2	-7,4
Fremdenverkehr	0	0	-	-	-	-	-	-	-
Summe/Durchschnitt	24	26	116	113	1.370	1.059	-7,7	+2,3	+29,3
Mittleres Baujahr	1970	1965							
Anteil (%)	12,3	11,1							

Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr >= 1991

Wohnflächenpreise Baujahr >=1991	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
	2018	2017	2018	2017	2018	2017			
Regionstyp									
Großstädte	85	66	124	125	2.027	1.833	+28,8	-0,8	+10,5
Großstadtrand	45	38	115	117	1.335	1.323	+18,4	-1,6	+0,9
Mittelzentren	35	37	116	117	1.334	1.196	-5,4	-1,1	+11,5
Grundzentren/Kleinstädte	24	25	120	116	1.223	1.144	-4,0	+3,5	+7,0
Dörfer	72	62	120	116	1.165	1.097	+16,1	+2,8	+6,2
Fremdenverkehr	0	3	0	121	0	1.387	-	-	-
Summe/Durchschnitt	261	231	120	119	1.503	1.369	+13,0	+0,6	+9,8
Mittleres Baujahr	2001	2000							
Anteil (%)	17,4	15,2							

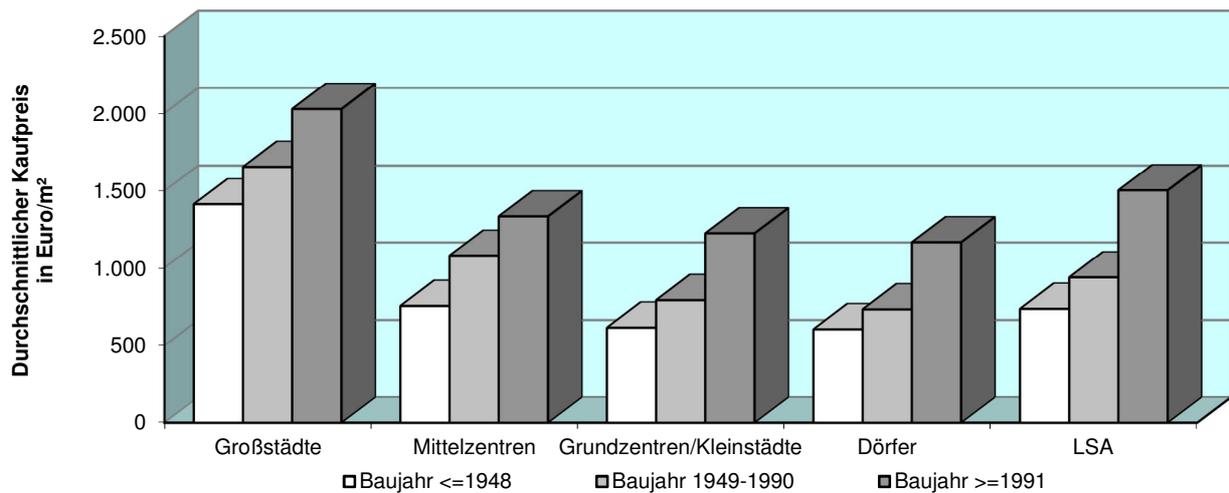
Anteil von Neubauten und Bestandsbauten bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit Baujahren >=1991

Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr 1991 bis (Berichtsjahr – 3 Jahre)

Wohnflächenpreise Bestandsbau mit Baujahr 1991 bis (Berichtsjahr – 3 Jahre)	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
	2018	2017	2018	2017	2018	2017			
Regionstyp									
Großstädte	55	50	123	126	1.888	1.704	+10,0	-1,9	+10,8
Großstadtrand	43	33	114	118	1.322	1.255	+30,3	-3,4	+5,4
Mittelzentren	32	36	114	116	1.352	1.185	-11,1	-2,1	+14,1
Grundzentren/Kleinstädte	19	24	117	116	1.304	1.155	-20,8	+1,4	+12,9
Dörfer	72	62	120	116	1.165	1.097	+16,1	+2,8	+6,2
Fremdenverkehr	0	3	-	121	-	1.387	-	-	-
Summe/Durchschnitt	221	208	118	119	1.415	1.294	+6,3	-0,3	+9,3
Mittleres Baujahr	1998	1998							
Anteil (%)	84,7	90,0							

Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften – Neubau

Wohnflächenpreise Neubau mit Baujahr jünger als (Berichtsjahr – 3 Jahre)	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
	2018	2017	2018	2017	2018	2017			
Regionstyp									
Großstädte	30	16	126	123	2.281	2.238	+87,5	+2,0	+1,9
Großstadtrand	2	5	135	109	1.618	1.777	-60,0	+23,6	-8,9
Mittelzentren	3	1	141	160	1.139	1.608	+200	-11,9	-29,2
Grundzentren/Kleinstädte	5	1	131	126	918	873	+400	+4,0	+5,2
Dörfer	0	0	-	-	-	-	-	-	-
Fremdenverkehr	0	0	-	-	-	-	-	-	-
Summe/Durchschnitt	40	23	128	122	1.992	2.051	+73,9	+4,9	-2,9
Mittleres Baujahr	2018	2017							
Anteil (%)	15,3	10,0							

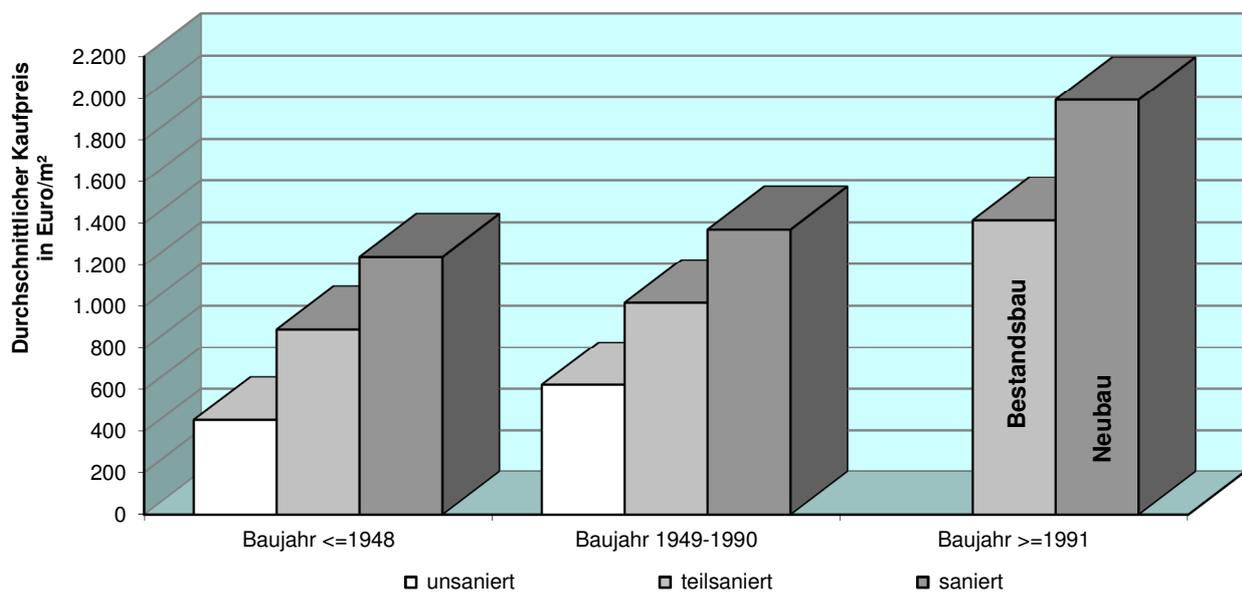
Durchschnittliches Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften in ausgewählten Regionstypen



In der vorstehenden Grafik wird der durchschnittliche Kaufpreis in den unterschiedlichen Baujahresgruppen und in ausgewählten Regionstypen im Land dargestellt. Wie bei den freistehenden Eigenheimen besteht ein eindeutiges Gefälle, wonach das durchschnittliche Preisniveau mit zunehmendem Alter der Immobilie abnimmt. Auch die Differenzierungen zwischen den Regionstypen sind eindeutig und plausibel und es gibt eine Abstufung zwischen den Regionstypen. Am deutlichsten fällt diese zwischen den Großstädten und den übrigen Regionstypen aus. So ist der durchschnittliche Kaufpreis für ein Reihenhäuser oder eine Doppelhaushälfte aus der am meisten nachgefragten Baujahresgruppe vor 1949 in den Großstädten fast doppelt so hoch wie in den Mittelzentren. In den Grundzentren und Kleinstädten sowie den Dörfern ist der Unterschied noch größer.

Auch bei den unterschiedlichen Sanierungszuständen sind die Verhältnisse nachvollziehbar und plausibel. Der Kaufpreis steigt erwartungsgemäß neben dem tatsächlichen Baujahr auch mit dem höherwertigen Zustand. So kostet ein unsanierter Altbau mit einem Baujahr vor 1949 im Durchschnitt ca. die Hälfte eines sanierten Objektes der gleichen Bauepoche. Auch das Verhältnis zwischen den Weiterverkäufen und Erstverkäufen bei den nach 1990 gebauten Eigenheimen ist allgemein zu erwarten. Allerdings ist hier zu berücksichtigen, dass der Verkauf eines neu gebauten Gebäudes einschließlich des dazugehörigen Grund und Bodens durch eine notarielle Urkunde eher selten und gegebenenfalls aus ungewöhnlichen Gründen erfolgt.

Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften in unterschiedlichen Sanierungszuständen

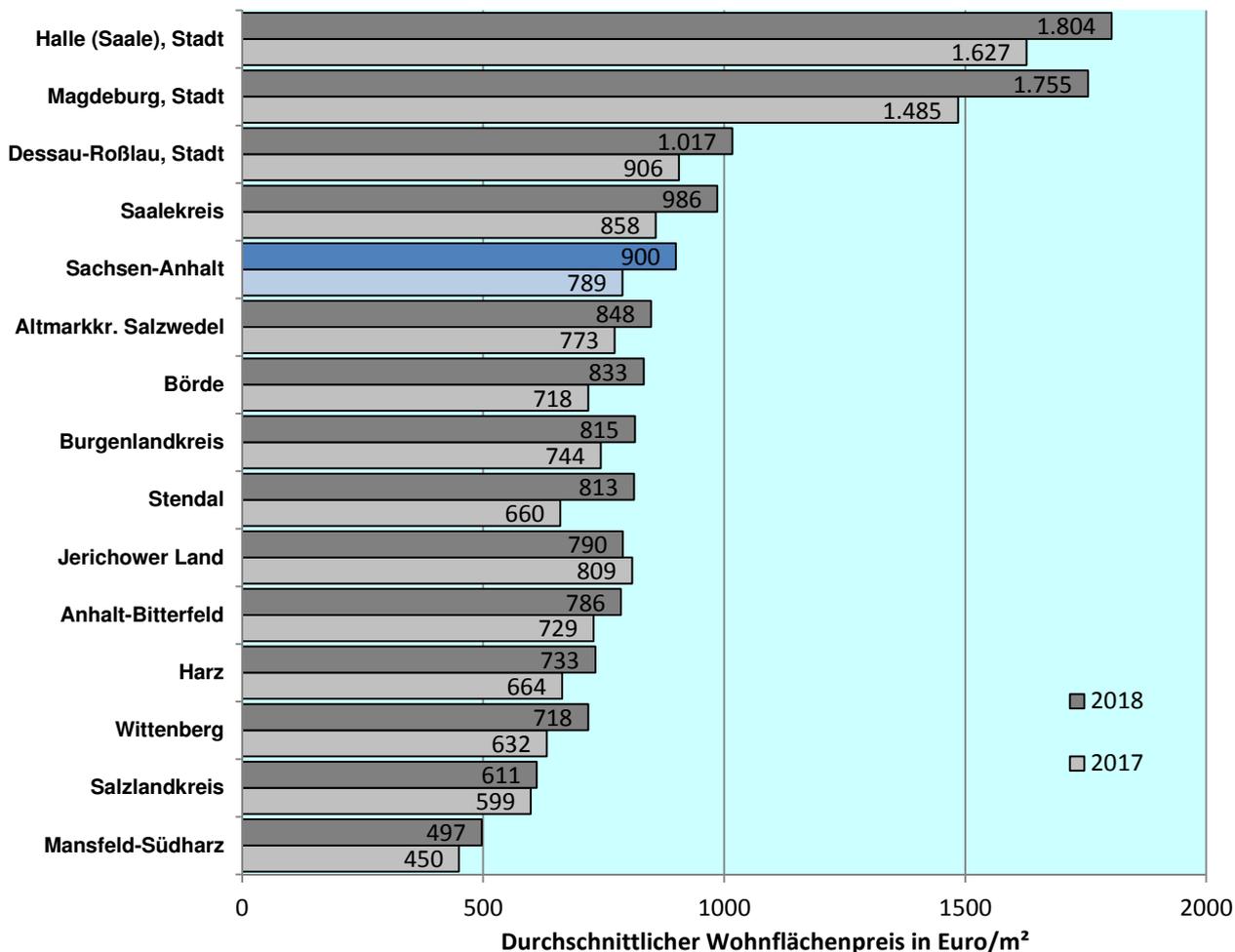


Nachfolgend sind die Wohnflächenpreise in den Baujahren und den Regionstypen in den Landkreisen dargestellt. Die entsprechenden Daten für das Jahr 2017 sind in der Anlage ausgewiesen.

Erwerbsvorgänge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften, alle Bauepochen

Wohnflächenpreise	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
kreisfreie Stadt, Landkreis, Land									
Dessau-Roßlau, Stadt	74	71	118	119	1.017	906	+4,2	-1,3	+12,3
Halle (Saale), Stadt	95	86	115	126	1.804	1.627	+10,5	-9,3	+10,9
Magdeburg, Stadt	91	88	115	117	1.755	1.485	+3,4	-2,1	+18,2
Altmarkkr. Salzwedel	53	71	93	106	848	773	-25,4	-12,6	+9,7
Anhalt-Bitterfeld	182	146	117	114	786	729	+24,7	+2,3	+7,8
Börde	135	124	117	110	833	718	+8,9	+6,7	+16,0
Burgenlandkreis	60	57	119	130	815	744	+5,3	-9,1	+9,6
Harz	123	158	112	116	733	664	-22,2	-3,3	+10,4
Jerichower Land	68	48	110	120	790	809	+41,7	-8,3	-2,3
Mansfeld-Südharz	109	117	107	106	497	450	-6,8	+0,8	+10,5
Saalekreis	144	124	119	118	986	858	+16,1	+1,0	+14,9
Salzlandkreis	183	216	113	115	611	599	-15,3	-1,3	+2,0
Stendal	108	129	105	103	813	660	-16,3	+2,1	+23,2
Wittenberg	74	80	117	120	718	632	-7,5	-2,1	+13,6
Summe/Durchschnitt	1.499	1.515	113	115	900	789	-1,1	-1,1	+14,0

Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften, alle Bauepochen



Wohnflächenpreise 2018 von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr <= 1948

Baujahr <= 1948 Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte/Mittelzentren			Großstadtrandlagen			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	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
Dessau-Roßlau, Stadt	27	108	1.054	0	-	-	10	145	668	18	110	884
Halle (Saale), Stadt	45	107	1.552	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	20	100	1.672									
<i>mittlere Lage</i>	9	110	1.658									
<i>einfache Lage</i>	17	120	1.287									
Magdeburg, Stadt	36	108	1.507	2	98	790	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	14	107	1.884									
<i>mittlere Lage</i>	13	109	1.376									
<i>einfache Lage</i>	8	107	1.166									
Altmarkkreis Salzwedel	11	95	895	0	-	-	16	88	783	8	84	790
Anhalt-Bitterfeld	45	116	785	0	-	-	25	111	672	71	120	711
Börde	10	100	700	18	110	798	9	144	596	51	119	535
Burgenlandkreis	14	113	867	0	-	-	11	139	626	17	114	690
Harz	23	110	877	0	-	-	34	120	527	24	107	456
Jerichower Land	13	115	651	7	113	714	10	112	696	12	104	614
Mansfeld-Südharz	18	113	466	0	-	-	32	99	513	27	113	487
Saalekreis	12	127	755	5	107	1.101	23	129	791	18	122	671
Salzlandkreis	56	117	618	0	-	-	40	111	446	47	116	476
Stendal	19	122	927	0	-	-	40	103	761	20	85	540
Wittenberg	15	113	1.018	0	-	-	24	123	510	23	114	625
Sachsen-Anhalt	344	112	961	32	109	826	274	114	614	336	113	604

Daten von 2017 in der Anlage

Wohnflächenpreise 2018 von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990

Baujahr 1949-1990 Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte/Mittelzentren			Großstadtrandlagen			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	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
Dessau-Roßlau, Stadt	4	112	1.363	0	-	-	2	105	1.243	1	115	1.565
Halle (Saale), Stadt	8	124	1.702	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	4	113	1.773									
<i>mittlere Lage</i>	3	106	1.732									
<i>einfache Lage</i>	1	220	1.272									
Magdeburg, Stadt	16	109	1.704	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	0	-	-									
<i>mittlere Lage</i>	14	105	1.783									
<i>einfache Lage</i>	2	132	1.318									
Altmarkkreis Salzwedel	1	56	2.000	0	-	-	5	106	732	1	120	550
Anhalt-Bitterfeld	6	112	1.057	0	-	-	7	112	843	15	121	725
Börde	4	118	893	3	105	1.410	4	106	681	5	117	790
Burgenlandkreis	5	107	1.228	0	-	-	5	113	1.065	2	107	813
Harz	6	106	1.203	0	-	-	11	110	637	6	81	779
Jerichower Land	2	93	892	0	-	-	3	103	830	4	107	865
Mansfeld-Südharz	2	189	171	0	-	-	8	105	561	7	95	474
Saalekreis	7	103	1.129	2	119	952	6	116	981	14	102	796
Salzlandkreis	9	111	1.077	0	-	-	6	98	717	10	102	550
Stendal	1	72	1.361	0	-	-	8	103	811	9	112	856
Wittenberg	0	-	-	0	-	-	4	137	955	7	109	697
Sachsen-Anhalt	71	111	1.305	5	111	1.227	69	109	791	81	107	731

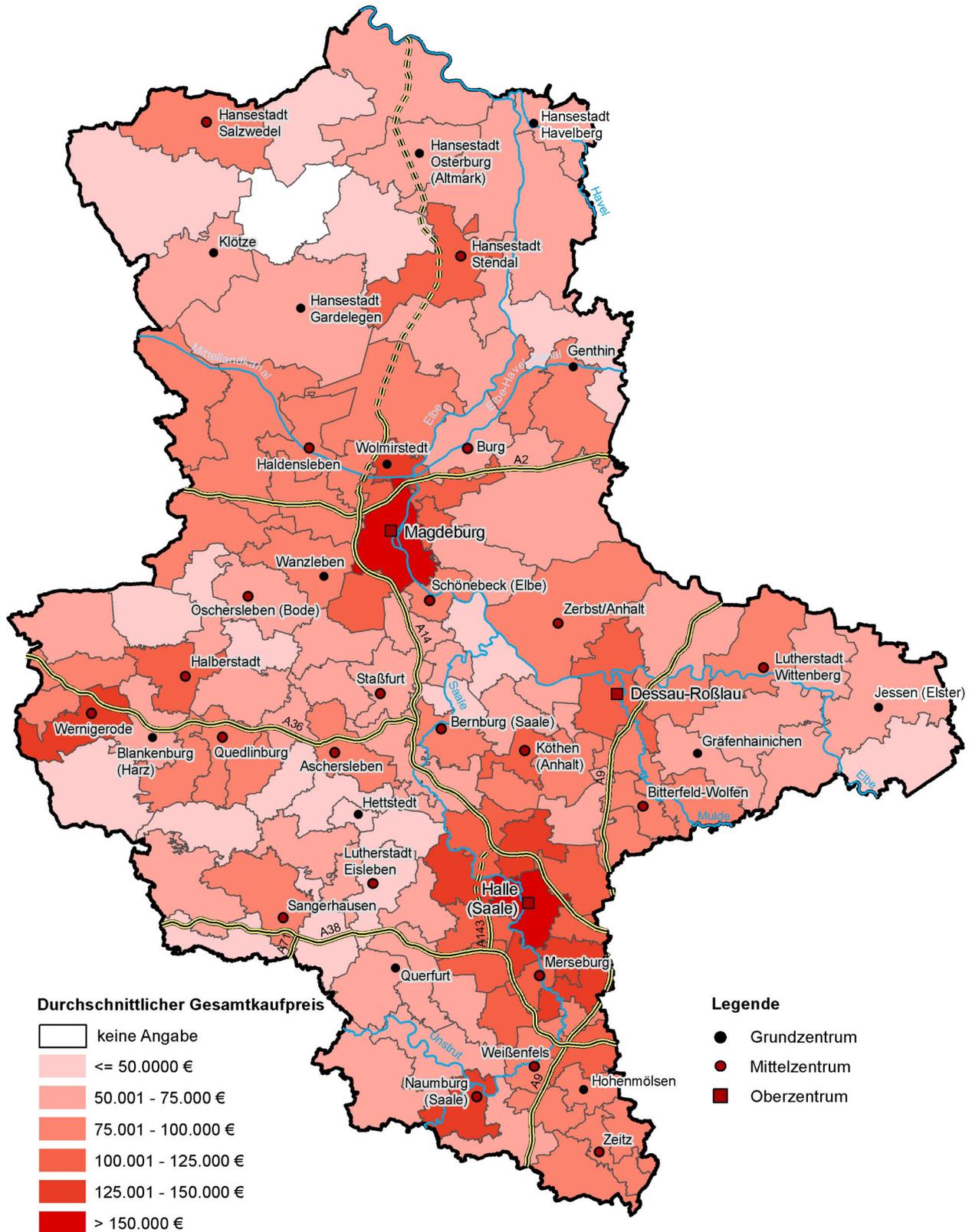
Daten von 2017 in der Anlage

Wohnflächenpreise 2018 von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr >= 1991

Baujahr >= 1991 Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte/Mittelzentren			Großstadtrandlagen			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	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
Dessau-Roßlau, Stadt	7	149	1.308	0	-	-	0	-	-	5	111	1.117
Halle (Saale), Stadt	42	121	2.094	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	22	119	2.404									
<i>mittlere Lage</i>	12	119	1.906									
<i>einfache Lage</i>	8	132	1.521									
Magdeburg, Stadt	36	123	2.088	1	178	1.433	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	6	116	2.161									
<i>mittlere Lage</i>	28	126	2.144									
<i>einfache Lage</i>	2	102	1.434									
Altmarkkreis Salzwedel	1	95	1.053	0	-	-	0	-	-	9	103	923
Anhalt-Bitterfeld	5	116	1.443	0	-	-	3	115	1.314	5	118	1.236
Börde	1	92	1.478	18	112	1.456	3	141	974	9	125	1.481
Burgenlandkreis	3	117	1.338	0	-	-	0	-	-	1	120	792
Harz	8	130	1.153	0	-	-	6	120	1.301	2	104	1.832
Jerichower Land	3	108	897	9	111	1.039	0	-	-	5	114	1.234
Mansfeld-Südharz	1	125	1.220	0	-	-	0	-	-	4	109	858
Saalekreis	5	111	1.398	17	117	1.358	3	116	1.659	22	135	1.157
Salzlandkreis	4	123	1.381	0	-	-	3	96	1.140	8	108	1.069
Stendal	3	108	1.568	0	-	-	6	126	1.049	2	128	1.217
Wittenberg	1	80	2.562	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Sachsen-Anhalt	120	122	1.825	45	115	1.335	24	120	1.223	72	120	1.165

Daten von 2017 in der Anlage

Durchschnittliche Gesamtkaufpreise 2018 von Reihenhäusern und Doppelhaushälften auf der Basis der Verbandsgemeinden und Einheitsgemeinden

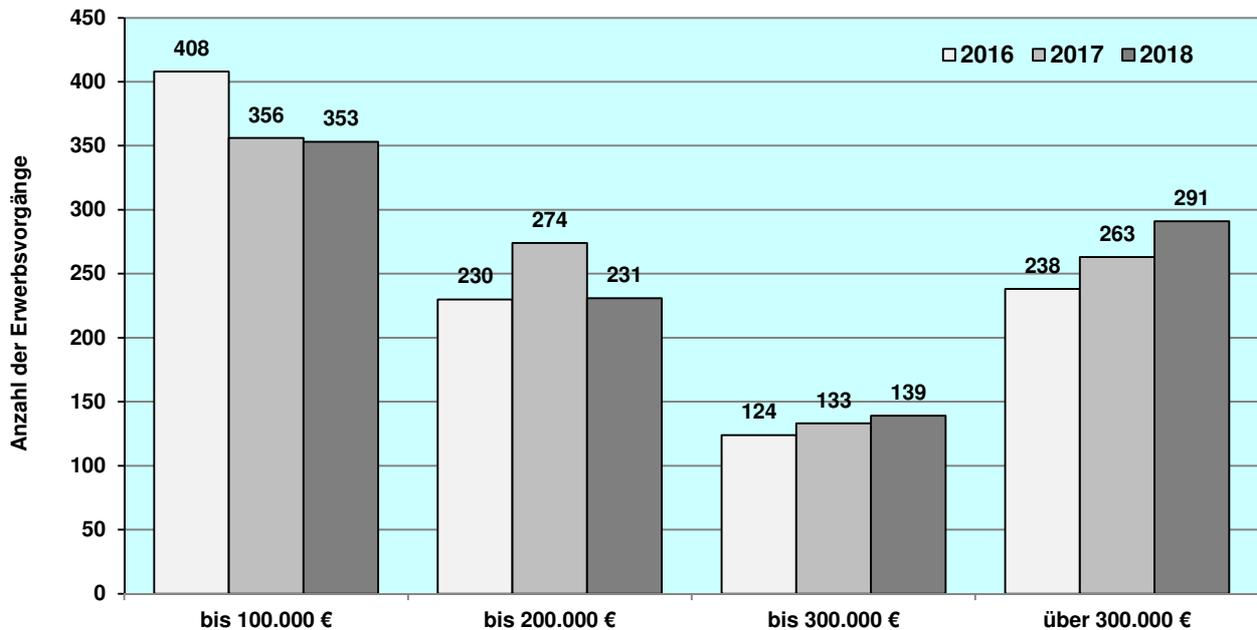


6.4.4 Mehrfamilienhäuser

Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von Mehrfamilienhäusern

Gesamtkaufpreis in €	bis 100.000		bis 200.000		bis 300.000		über 300.000		Anzahl Insgesamt		durchschn. Größe (m ²)		durchschn. Kaufpreis (€)	
	Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl							
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land														
Dessau-Roßlau, Stadt	9	10	11	18	9	11	9	15	38	54	652	705	245.235	260.519
Halle (Saale), Stadt	8	9	15	16	12	16	109	77	144	118	665	962	765.991	731.988
<i>gute Lage</i>	0	1	0	1	2	0	37	19	39	21	536	541	1.077.132	672.672
<i>mittlere Lage</i>	2	1	4	5	6	4	53	33	65	43	532	546	787.266	834.645
<i>einfache Lage</i>	6	7	11	10	4	12	19	25	40	54	1.007	1.458	428.058	673.310
Magdeburg, Stadt	11	19	11	15	17	8	71	68	110	110	882	1.176	843.953	1.000.244
<i>gute Lage</i>	3	2	4	2	3	1	31	33	41	38	933	1.028	1.130.554	1.424.054
<i>mittlere Lage</i>	2	10	4	8	9	5	31	28	46	51	925	1.109	795.597	904.415
<i>einfache Lage</i>	6	7	3	5	5	2	9	7	23	21	703	1.609	429.769	466.076
Amk Salzwedel	6	11	6	9	3	1	3	3	18	24	1.839	1.388	204.383	178.229
Anhalt-Bitterfeld	24	16	28	37	8	9	8	3	68	65	931	807	167.684	176.899
Börde	22	36	18	18	5	6	8	7	53	67	1.838	1.585	210.986	203.474
Burgenlandkreis	90	89	26	45	22	27	19	16	157	177	670	799	149.521	162.613
Harz	31	34	31	38	20	23	11	14	93	109	895	939	176.885	212.091
Jerichower Land	11	2	9	9	2	5	4	9	26	25	1.093	1.438	185.288	414.155
Mansfeld-Südharz	26	25	8	3	3	2	3	5	40	35	1.815	1.570	112.008	190.414
Saalekreis	22	20	17	12	9	11	19	14	67	57	1.201	1.153	272.712	246.938
Salzlandkreis	80	59	34	22	14	5	12	15	140	101	886	865	152.612	216.270
Stendal	5	17	9	21	12	8	14	12	40	58	1.209	1.019	298.400	225.544
Wittenberg	8	9	8	11	3	1	1	5	20	26	1.097	1.334	148.115	213.708
Sachsen-Anhalt	353	356	231	274	139	133	291	263	1.014	1.026	962	1.028	337.750	354.146
Anteil (%)	34,8	34,7	22,8	26,7	13,7	13,0	28,7	25,6	100	100				
Veränderung (%)		-0,8		-15,7		+4,5		+10,6		-1,2		-6,4		-4,6

Verteilung in den Preissegmenten

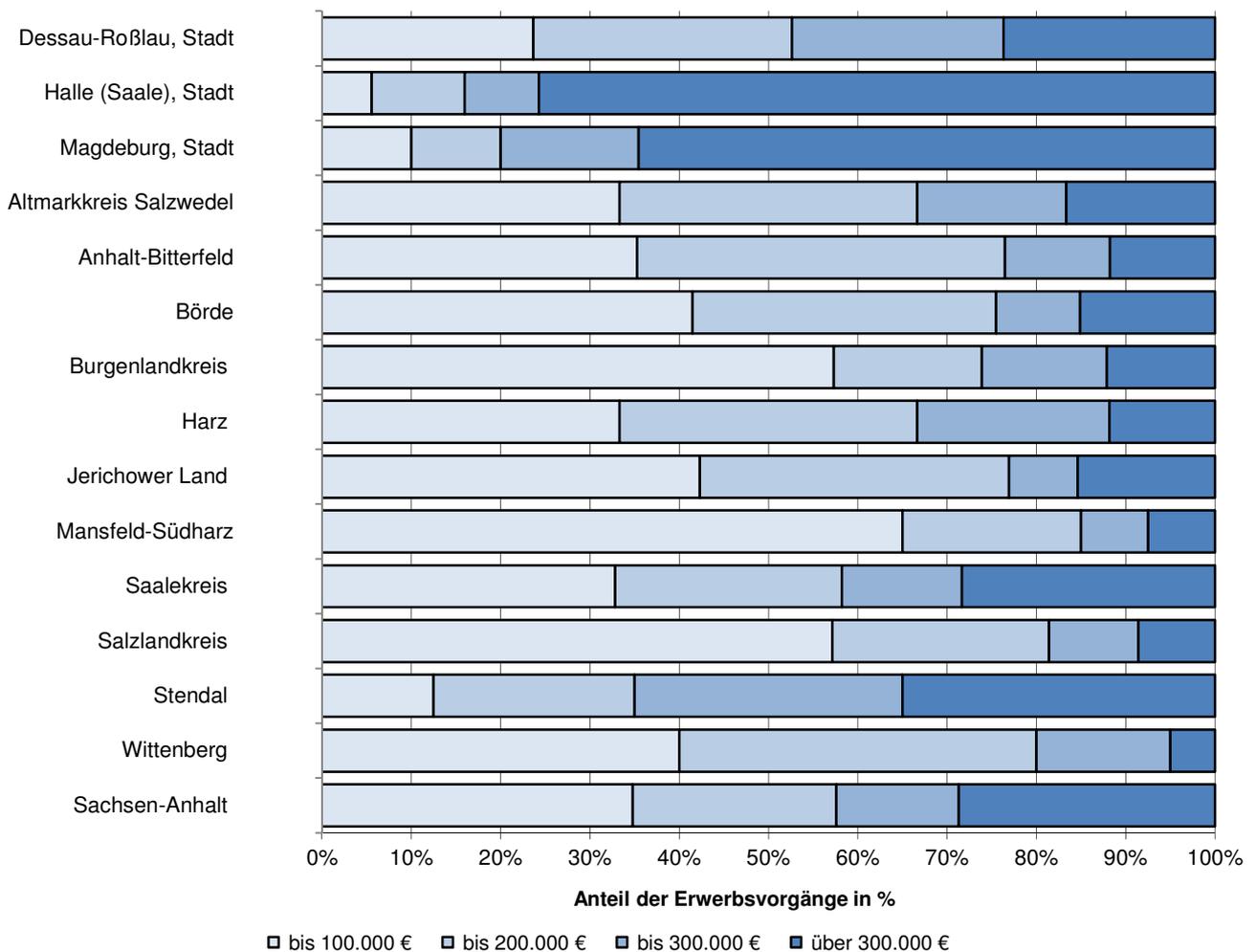


Nachdem in den vorangegangenen Jahren eine gestiegene Nachfrage in diesem Teilmarkt zu beobachten war, hat sich im Berichtsjahr 2018 diese Entwicklung nicht fortgesetzt. Mit einer Reduzierung um rd. 1 % gegenüber dem Vorjahr hat die Anzahl von Erwerbsvorgängen über Mehrfamilienhäuser leicht abgenommen. Dabei lassen sich nicht in allen Preissegmenten zurückgehende Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr beobachten. Während die Anzahl im unteren

Preissegment bis 100.000 Euro um knapp 1 % abgenommen hat, sind insbesondere im Preissegment zwischen 100.000 Euro und 200.000 Euro deutliche Rückgänge um fast 16 % zu erkennen. Zuwächse gibt es hingegen in den oberen Preissegmenten. Während die Mehrfamilienhäuser mit einem durchschnittlichen Kaufpreis zwischen 200.000 und 300.000 Euro um 4,5 % zugelegt haben, sind die Objekte mit einem Kaufpreis über 300.000 Euro um fast 11 % mehr gehandelt worden. Hier werden rund ¼ der insgesamt registrierten Mehrfamilienhäuser gehandelt. Nach wie vor werden jedoch die meisten Mehrfamilienhausobjekte im unteren Preissegment registriert. Für fast 35 % der insgesamt am Markt gehandelten Mehrfamilienhäuser werden Kaufpreise bis 100.000 Euro aufgerufen.

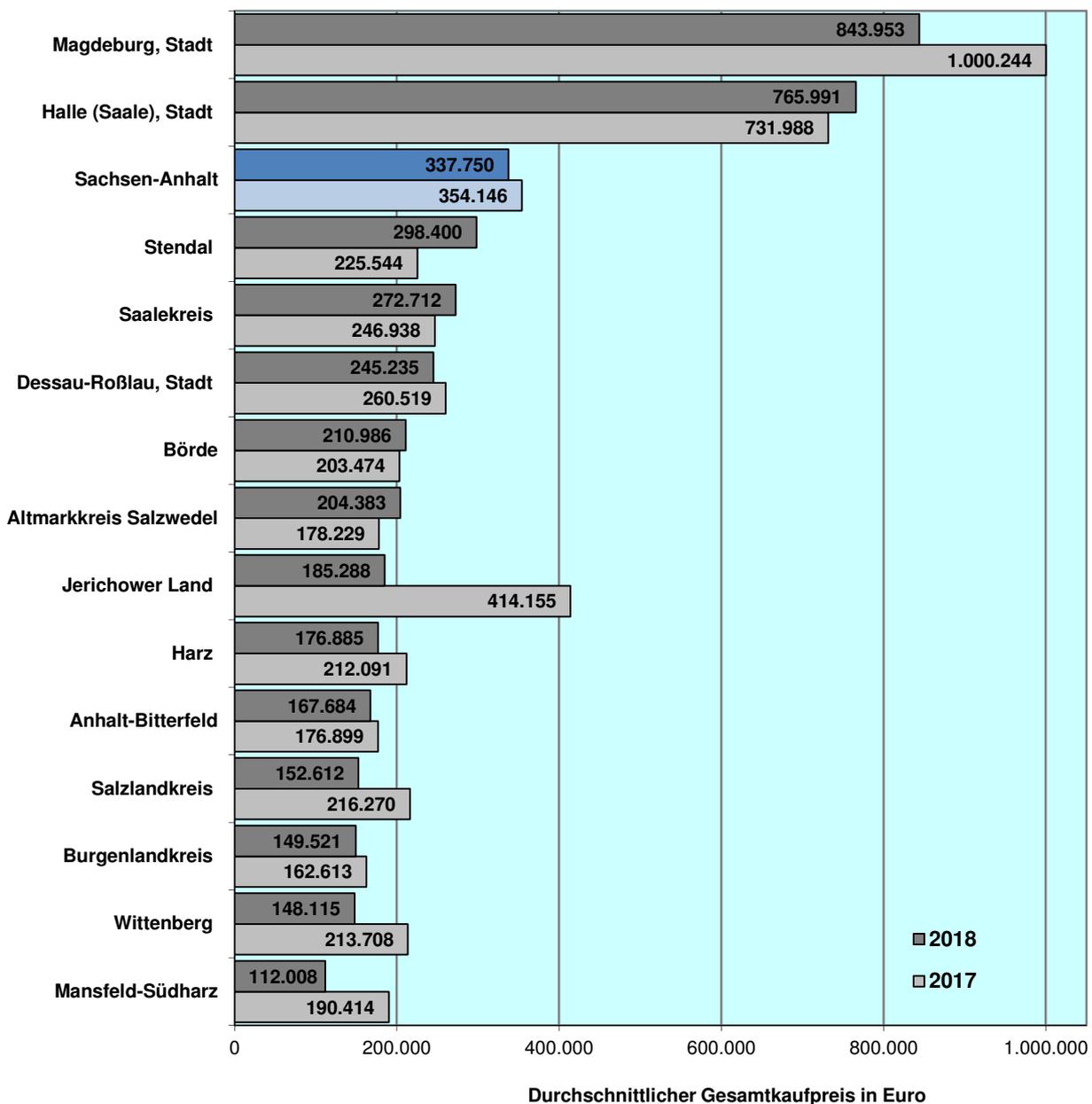
Die Marktanteile in den einzelnen Preissegmenten haben eine unmittelbare Auswirkung auf das durchschnittliche Preisniveau. Im Jahr 2018 ist der Kaufpreis im Landesdurchschnitt um knapp 5 % auf rd. 338.000 Euro gesunken. Erwartungsgemäß werden in den Städten Magdeburg und Halle (Saale) die meisten Mehrfamilienhäuser im oberen Preissegment über 300.000 Euro gehandelt. In Magdeburg werden in dieser Preiskategorie rd. 65 %, in Halle (Saale) sogar über 75 % aller Objekte registriert. Wie in anderen Teilmärkten zu beobachten war, unterscheidet sich die Stadt Dessau-Roßlau deutlich von den anderen beiden Großstädten. Hier gibt es keinen Schwerpunkt im oberen Preissegment. Vielmehr lässt sich in allen Preissegmenten eine weitgehend gleiche Nachfrage erkennen. In den ländlichen Bereichen werden Mehrfamilienhäuser überwiegend bis zu einem Kaufpreis von 200.000 Euro gehandelt. Unterschiede zeigen sich hauptsächlich in den Anteilen unter oder über 100.000 Euro. Auffällig sind die Landkreise Mansfeld-Südharz, Salzlandkreis und Burgenlandkreis. Hier werden über die Hälfte der Mehrfamilienhäuser im Preissegment bis 100.000 Euro gehandelt. In Mansfeld-Südharz sind das sogar fast 2/3 der insgesamt registrierten Mehrfamilienhäuser.

Verteilung der Erwerbsvorgänge in den Preiskategorien



Die vorstehend aufgezeigte Verteilung der Kaufpreise hat unmittelbaren Einfluss auf das jeweilige durchschnittliche Preisniveau in den kreisfreien Städten und Landkreisen. Dabei werden die Durchschnittswerte häufig durch einige wenige Kauffälle oder sogar Einzelfälle beeinflusst. Auffällig sind in diesem Zusammenhang die Entwicklungen in der Stadt Magdeburg und dem Landkreis Jerichower Land. Hier hat sich durch einige wenige besondere und herausragende Immobilien, die im Jahr 2017 auf dem Markt registriert worden sind, das durchschnittliche Preisniveau im Berichtsjahr 2018 wieder deutlich reduziert. Im Jerichower Land hat sich das durchschnittliche Preisniveau um über die Hälfte des Vorjahreswertes auf rd. 185.300 Euro und damit auf ein voraussichtlich nachhaltiges Niveau reguliert. In vielen Landkreisen liegt das durchschnittliche Preisniveau noch deutlich darunter. Hierbei ist zu beachten, dass im ländlichen Bereich allgemein wenig Mehrfamilienhäuser gehandelt werden. Wie die oben dargestellte Verteilungsuntersuchung in den unterschiedlichen Preissegmenten vermuten lässt, liegen die durchschnittlichen Kaufpreise insbesondere in den Landkreisen im unteren Bereich und weisen daher einen hohen Anteil der Erwerbsvorgänge im unteren Preissegment auf. Daher liegt der durchschnittliche Kaufpreis im Landkreis Mansfeld-Südharz aufgrund der zu 65 % gehandelten Objekte im unteren Preissegment bei rd. 112.000 Euro.

Durchschnittliche Gesamtkaufpreise von Mehrfamilienhäusern



Nachfolgende Tabelle enthält die durchschnittlichen Kaufpreise pro m² Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Baujahre. Von den ausgewerteten Erwerbsvorgängen haben rd. 85 % 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.

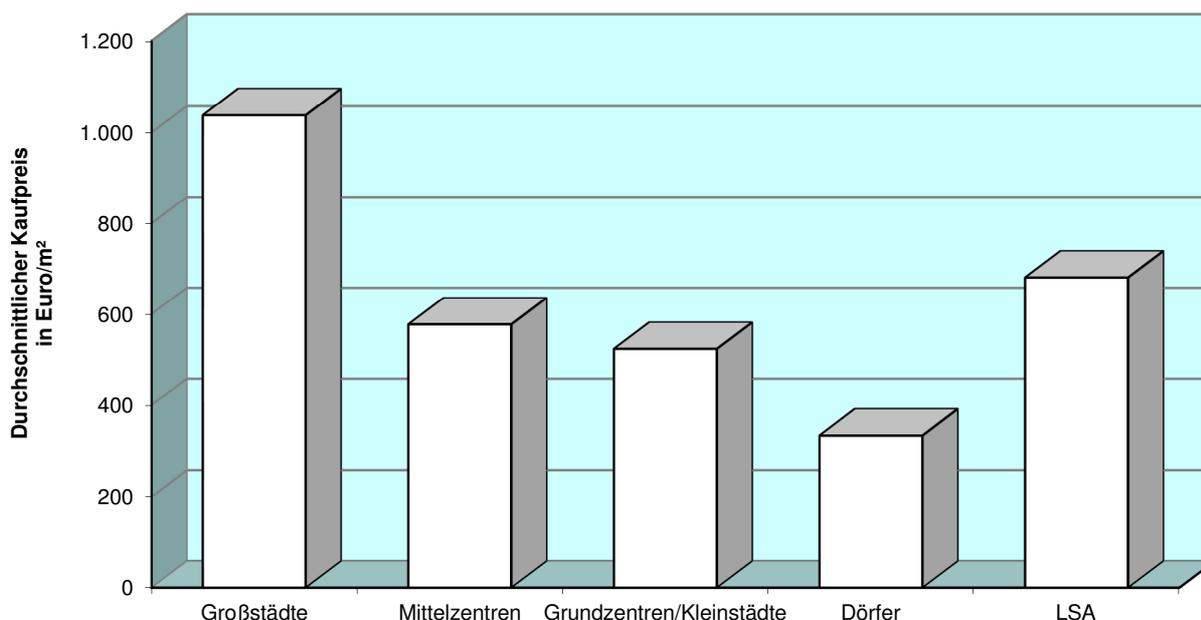
Wohnflächenpreise von Mehrfamilienhäusern in den Bauepochen

Wohnflächenpreise (sämtliche Regionstypen)	Baujahr					
	<=1948		1949-1990		>=1991	
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017
Anzahl	453	501	53	59	26	34
durchschnittliche Wohnfläche (m ²)	482	522	1.479	2.187	777	926
durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)	670	613	524	446	1.055	966
Veränderung des Kaufpreises (%)	+9,3		+17,6		+9,2	
Anteil (%)	85,2	84,3	10,0	9,9	4,9	5,7
Mittleres Baujahr	1905	1909	1969	1972	1997	1998

Wohnflächenpreise von Mehrfamilienhäusern in den Regionstypen

Wohnflächenpreise (alle Baujahre)	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
	Regionstyp								
Großstädte	170	181	955	1.166	1.038	904	-6,1	-18,1	+14,8
Großstadtrand	13	7	741	471	718	700	+85,7	+57,4	+2,6
Mittelzentren	185	228	460	582	562	553	-18,9	-20,9	+4,4
Grundzentren/Kleinstädte	69	78	366	396	523	464	-11,5	-7,5	+12,9
Dörfer	86	93	427	443	319	342	-7,5	-3,6	-2,6
Fremdenverkehr	9	7	329	402	526	615	+28,6	-18,0	-14,5
Summe/Durchschnitt	532	594	606	710	673	618	-10,4	-14,7	+8,9
Mittleres Baujahr	1917	1921							

Durchschnittliches Preisniveau von Mehrfamilienhäusern in ausgewählten Regionstypen

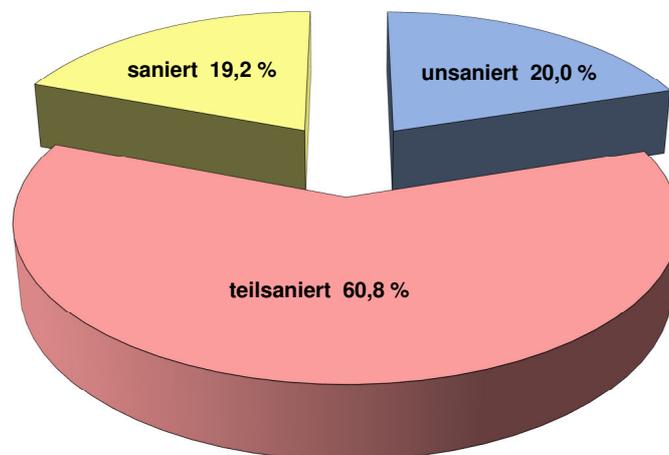


Die Verhältnisse zwischen den einzelnen Regionstypen sind insgesamt plausibel. Maßgeblich von dem jeweiligen Bodenpreisniveau beeinflusst, zeigt sich in den Großstädten der höchste und in den Dorflagen der geringste durchschnittliche Kaufpreis pro m² Wohnfläche für ein Mehrfamilienhaus. Dabei ist der Abstand des Durchschnittsniveaus der Groß-

städte zu den übrigen Regionstypen deutlich. Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von rd. 1.040 Euro/m² Wohnfläche liegt das Niveau rd. 45 % über dem der Mittelzentren. Die Grundzentren unterscheiden sich wenig von den Mittelzentren. Hier liegt der durchschnittliche Kaufpreis nur rd. 40 Euro/m² darunter. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt mit rd. 520 Euro/m² Wohnfläche ungefähr 90 % des Durchschnittspreises in den Mittelzentren und rd. die Hälfte gegenüber den Großstädten. In den Dörfern lässt sich erwartungsgemäß das geringste Preisniveau erkennen. Es liegt nochmals rund 35 % bis 40 % unter dem der Grundzentren und Kleinstädte sowie den Mittelzentren und bei rund 2/3 unter dem durchschnittlichen Kaufpreis für ein Mehrfamilienhaus in den Großstädten.

Auch bei den Mehrfamilienhäusern wird der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche, insbesondere auch wegen ihrer Ertragsorientierung, neben der Lage maßgeblich vom Sanierungszustand der Gebäude beeinflusst. Die nähere Analyse der Erwerbsvorgänge hat ergeben, dass rd. 60 % der Gebäude in einem teilsanierten Zustand gehandelt werden. Bei dieser Kategorie ist davon auszugehen, dass an den Gebäuden während ihrer Nutzungsdauer bereits Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind. Diese können bereits Jahre zurückliegen oder nur einzelne Gewerke betreffen, gleichwohl kann eine Nutzbarkeit und insbesondere eine Vermietbarkeit und damit die Erzielung eines Ertrages angenommen werden. Die sanierten und unsanierten Objekte kommen mit jeweils rd. 20 % zu gleichen Anteilen auf den Markt. Die unsanierten Mehrfamilienhäuser können die Anforderungen an eine zeitgemäße Ausstattung und gesunde Wohnverhältnisse allgemein nicht erfüllen und es sind vor der weiteren Nutzung und Vermietung zunächst Investitionen in eine grundlegende Sanierung oder zumindest Renovierung und Modernisierung erforderlich. Im Gegensatz dazu können die sanierten Objekte weitgehend die heutigen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen erfüllen. Allgemein liegen bereits langjährige Mietverträge vor oder sie lassen sich ohne vorherige Investitionen nachhaltig vermieten. Hieraus erklären sich die deutlichen Preisunterschiede in den einzelnen Sanierungszuständen.

Anteil der Sanierungszustände von Mehrfamilienhäusern



Wohnflächenpreise von unsanierten Mehrfamilienhäusern

Wohnflächenpreise alle Baujahre	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
unsaniert									
Regionstyp									
Großstädte	22	27	1.093	1.414	600	411	-18,5	-22,7	+46,0
Großstadtrand	1	1	234	1.068	342	131	+0,0	-78,1	+161
Mittelzentren	20	26	315	318	216	274	-23,1	-1,1	-21,3
Grundzentren/Kleinstädte	13	13	315	309	301	244	+0,0	+2,1	+23,4
Dörfer	18	24	326	450	240	184	-25,0	-27,7	+30,3
Fremdenverkehr	2	2	400	312	473	79	+0,0	+28,2	+499
Summe/Durchschnitt	76	93	544	677	356	281	-18,3	-19,7	+26,7
Mittleres Baujahr	1901	1913							
Anteil (%)	20,0	20,4							

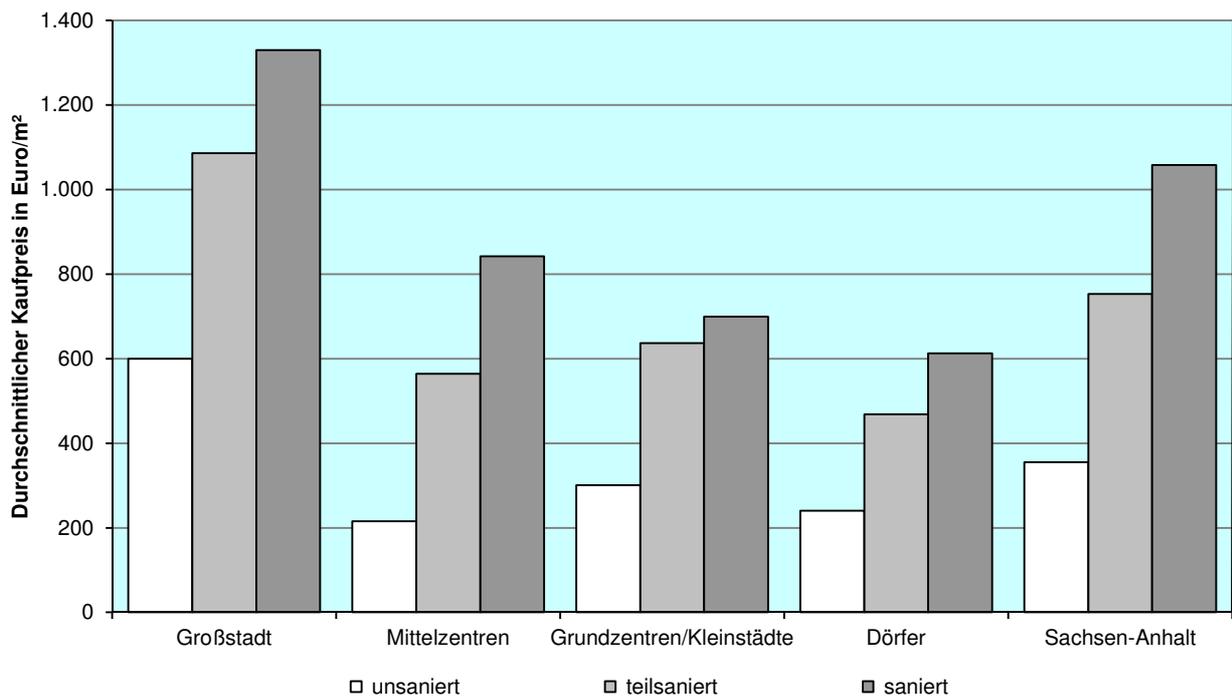
Wohnflächenpreise von teilsanierten Mehrfamilienhäusern

Wohnflächenpreise alle Baujahre	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
teilsaniert									
Regionstyp	2018	2017	2018	2017	2018	2017			
Großstädte	79	73	848	1.145	1.086	881	+8,2	-25,9	+23,3
Großstadtrand	6	1	480	328	824	823	+500	+46,3	+0,1
Mittelzentren	89	130	471	646	564	570	-31,5	-27,0	-0,9
Grundzentren/Kleinstädte	32	34	365	427	637	602	-5,9	-14,4	+5,8
Dörfer	20	34	641	420	468	457	-41,2	+52,6	+2,5
Fremdenverkehr	5	2	340	326	643	531	+150	+4,3	+21,1
Summe/Durchschnitt	231	274	598	720	753	643	-15,7	-17,0	+17,1
Mittleres Baujahr	1919	1923							
Anteil (%)	60,8	60,0							

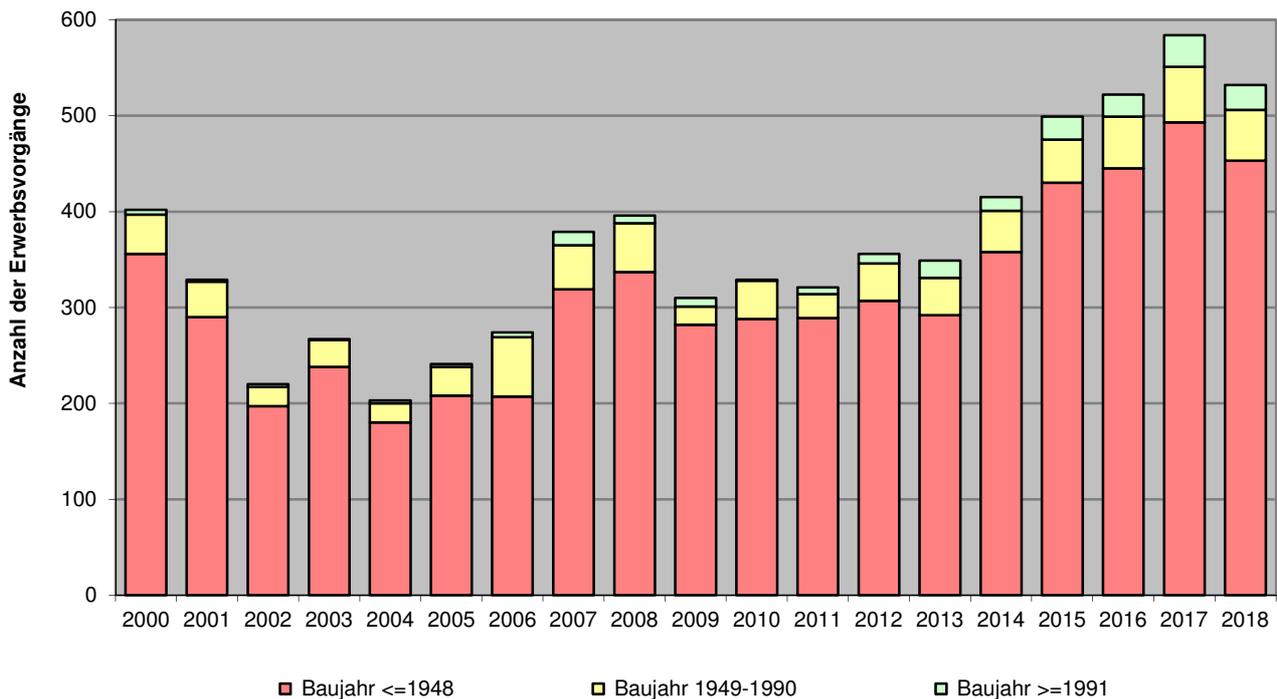
Wohnflächenpreise von sanierten Mehrfamilienhäusern

Wohnflächenpreise alle Baujahre	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
saniert									
Regionstyp	2018	2017	2018	2017	2018	2017			
Großstädte	35	46	710	985	1.330	1.255	-23,9	-27,9	+6,0
Großstadtrand	1	4	2.191	389	1.278	952	-75,0	+463	+34,2
Mittelzentren	26	20	577	579	842	843	+30,0	-0,4	-0,0
Grundzentren/Kleinstädte	5	9	618	363	700	591	-44,4	+70,1	+18,5
Dörfer	5	8	370	425	613	608	-37,5	-12,8	+0,7
Fremdenverkehr	1	3	178	512	983	1.028	-66,7	-65,2	-4,4
Summe/Durchschnitt	73	90	646	741	1.058	1.018	-18,9	-12,8	+3,9
Mittleres Baujahr	1914	1929							
Anteil (%)	19,2	19,7							

**Durchschnittliches Preisniveau von Mehrfamilienhäusern
in ausgewählten Regionstypen**

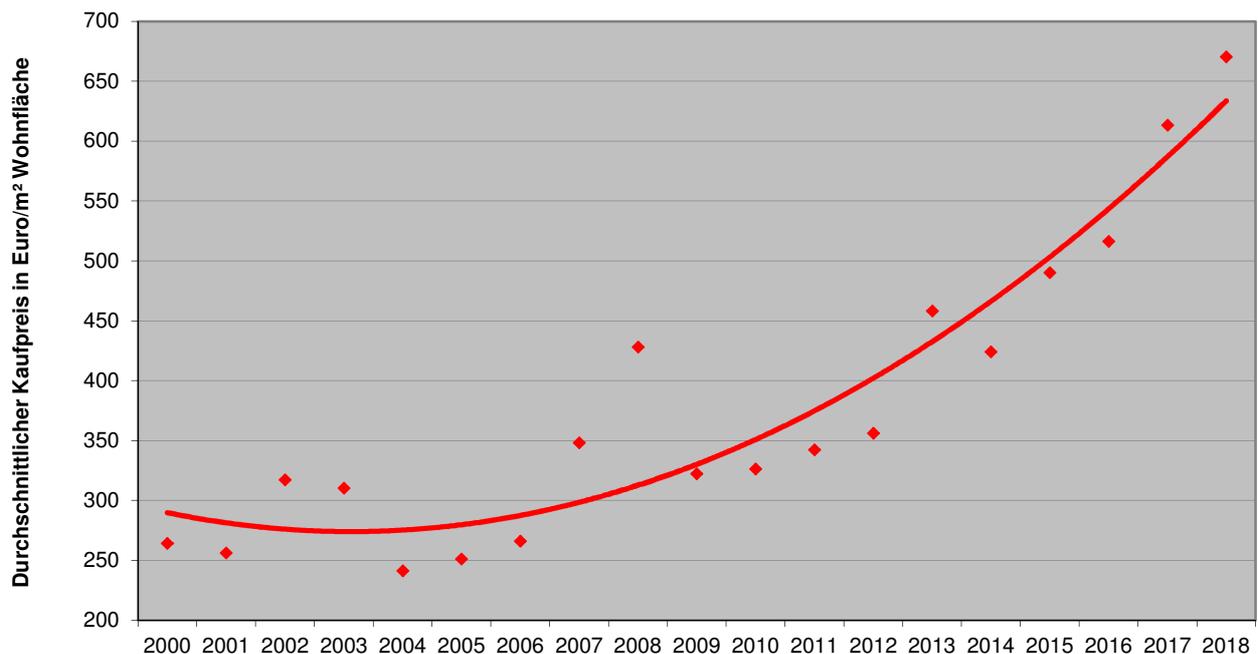


Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Mehrfamilienhäusern



Die in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegene Anzahl an registrierten Erwerbsvorgängen hat sich im Berichtsjahr nicht fortgesetzt. Dennoch ist ein anhaltender Trend zu höheren Kaufpreisen zu erkennen. Bei der langjährigen Betrachtung des Preisniveaus der Mehrfamilienhäuser mit Baujahren vor 1949, die aufgrund ihrer Anzahl zu plausiblen Erkenntnissen führt, zeigt allein der Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg von über 9 %. Im Vorjahr zeigt die Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises für ein Mehrfamilienhaus sogar eine Steigerung von über 18 %. Die nachstehende Grafik zeigt einen seit Jahren anhaltenden Trend, der insgesamt ein weiteres Steigerungspotenzial erwarten lässt.

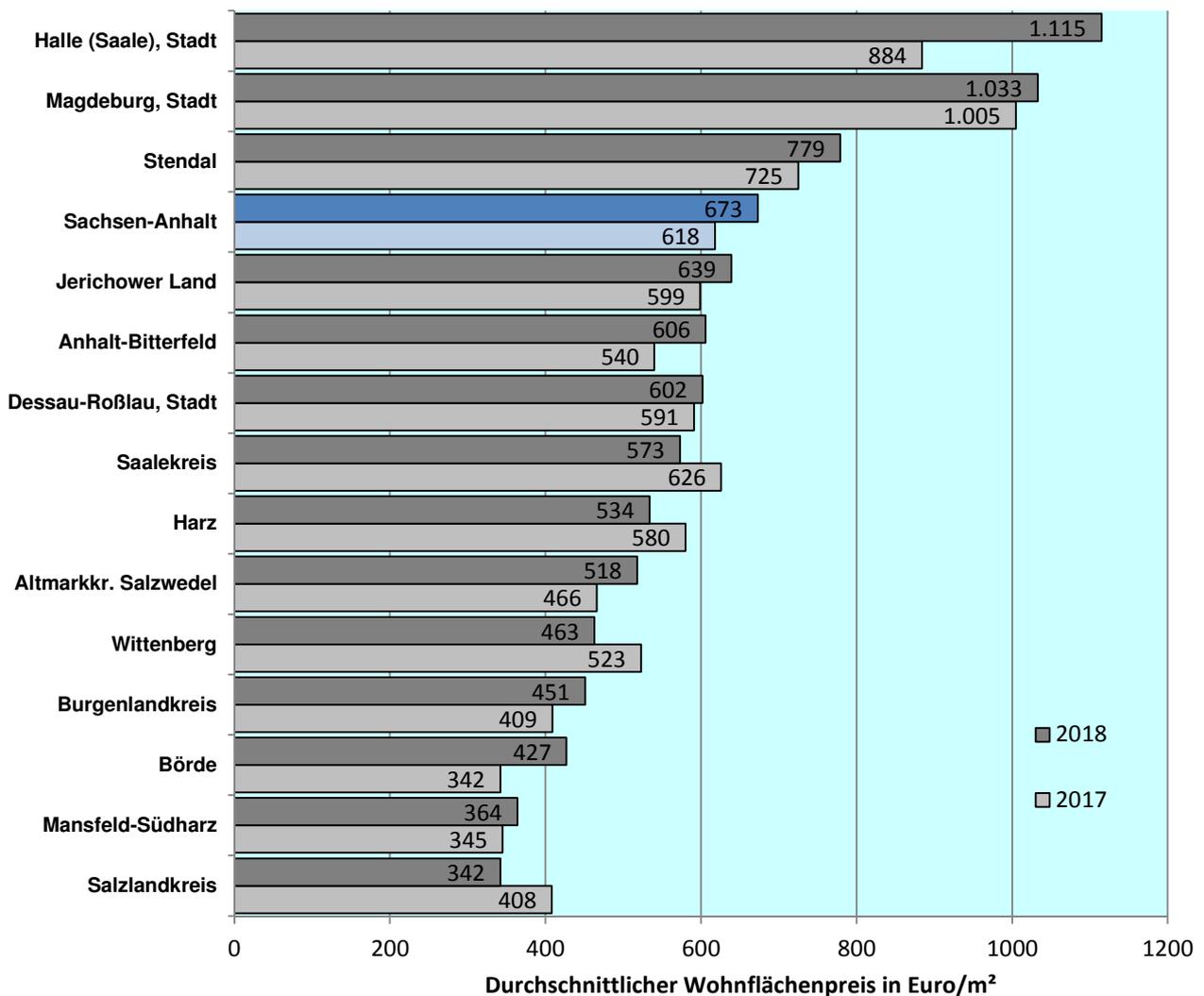
Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus von Mehrfamilienhäusern mit Baujahren vor 1949



Erwerbsvorgänge von Mehrfamilienhäusern, alle Bauepochen

Wohnflächenpreise kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
Dessau-Roßlau, Stadt	20	30	434	474	602	591	-33,3	-8,3	+1,9
Halle (Saale), Stadt	82	90	883	1112	1.115	884	-8,9	-20,6	+26,1
Magdeburg, Stadt	75	69	1114	1473	1.033	1.005	+8,7	-24,4	+2,8
Altmarkkr. Salzwedel	12	21	836	487	518	466	-42,9	+71,7	+11,0
Anhalt-Bitterfeld	26	14	343	312	606	540	+85,7	+10,2	+12,0
Börde	31	44	499	538	427	342	-29,5	-7,3	+24,9
Burgenlandkreis	65	76	473	549	451	409	-14,5	-13,9	+10,3
Harz	46	67	328	350	534	580	-31,3	-6,3	-7,9
Jerichower Land	11	10	275	536	639	599	+10,0	-48,8	+6,7
Mansfeld-Südharz	20	19	401	695	364	345	+5,3	-42,4	+5,3
Saalekreis	34	28	504	584	573	626	+21,4	-13,7	-8,5
Salzlandkreis	64	67	468	658	342	408	-4,5	-28,8	-16,3
Stendal	35	48	418	371	779	725	-27,1	+12,7	+7,4
Wittenberg	11	11	409	519	463	523	+0,0	-21,1	-11,4
Summe/Durchschnitt	532	594	606	710	673	618	-10,4	-14,7	+8,9

Wohnflächenpreise 2018 von Mehrfamilienhäusern, alle Bauepochen



Wohnflächenpreise 2018 von Mehrfamilienhäusern, alle Bauepochen

alle Baujahre Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte/Mittelzentren			Großstadtrandlagen			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	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
Dessau-Roßlau, Stadt	13	494	581	0	-	-	6	258	620	1	717	767
Halle (Saale), Stadt	82	883	1.115	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	20	762	1.392	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>mittlere Lage</i>	46	992	1.047	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>einfache Lage</i>	16	841	795	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Magdeburg, Stadt	75	1.114	1.033	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	25	1.191	1.174	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>mittlere Lage</i>	35	982	1.025	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>einfache Lage</i>	14	972	806	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Altmarkkreis Salzwedel	5	940	506	0	-	-	4	335	780	3	1.332	187
Anhalt-Bitterfeld	18	338	618	0	-	-	2	299	747	6	374	521
Börde	9	288	579	4	1.070	488	4	234	429	14	547	312
Burgenlandkreis	46	528	463	0	-	-	8	381	420	6	338	279
Harz	24	297	645	0	-	-	11	315	584	10	419	228
Jerichower Land	6	242	593	2	409	838	1	198	631	2	276	583
Mansfeld-Südharz	4	375	378	0	-	-	6	555	342	10	318	371
Saalekreis	5	829	554	7	647	815	5	393	706	14	371	435
Salzlandkreis	42	513	427	0	-	-	7	438	366	15	358	92
Stendal	25	456	867	0	-	-	9	310	562	1	431	516
Wittenberg	1	341	865	0	-	-	6	497	409	4	294	444
Sachsen-Anhalt	355	697	790	13	741	718	69	366	523	86	427	319

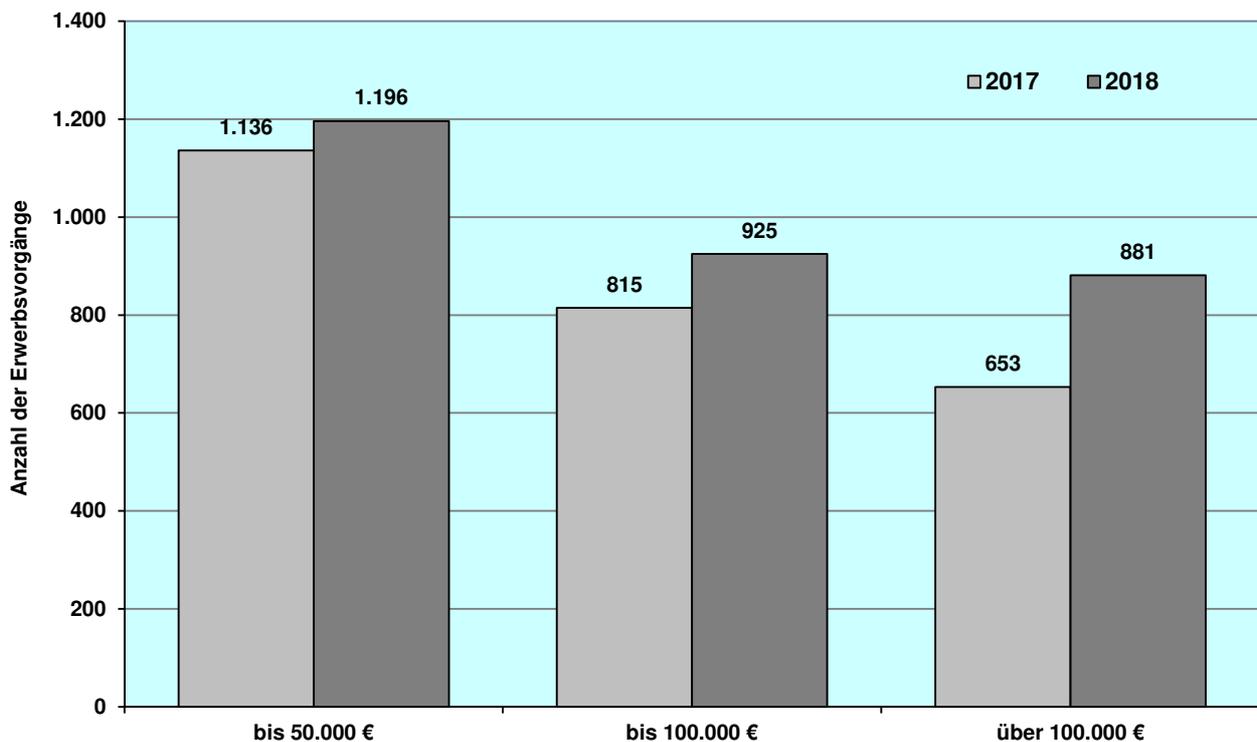
Daten von 2017 in der Anlage

6.4.5 Wohnungseigentum

Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von Eigentumswohnungen

Gesamtkaufpreis in Euro	bis 50.000		bis 100.000		über 100.000		Anzahl Insgesamt		durchschn. Kaufpreis (€)	
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	2018	2017
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Dessau-Roßlau, Stadt	43	63	41	49	14	6	98	118	69.122	54.647
Halle (Saale), Stadt	131	170	183	178	369	204	683	552	175.525	115.915
<i>gute Lage</i>	20	14	46	53	160	89	226	156	245.649	176.539
<i>mittlere Lage</i>	49	57	65	77	178	91	292	225	172.271	111.671
<i>einfache Lage</i>	62	99	72	48	31	24	165	171	85.237	66.193
Magdeburg, Stadt	196	210	280	258	359	248	835	716	123.614	106.085
<i>gute Lage</i>	105	102	175	152	295	199	575	453	141.829	122.415
<i>mittlere Lage</i>	78	94	101	101	63	39	242	234	84.622	74.603
<i>einfache Lage</i>	13	14	4	5	1	10	18	29	65.970	105.021
Altmarkkreis Salzwedel	9	16	14	15	0	1	23	32	55.076	54.453
Anhalt-Bitterfeld	159	41	70	17	7	10	236	68	46.523	62.449
Börde	85	81	66	39	19	27	170	147	60.116	68.069
Burgenlandkreis	157	164	37	42	4	13	198	219	33.368	40.530
Harz	115	83	58	65	44	57	217	205	79.303	96.383
Jerichower Land	22	34	27	15	2	28	51	77	56.332	70.870
Mansfeld-Südharz	35	25	4	4	1	0	40	29	32.093	30.509
Saalekreis	128	124	89	86	33	32	250	242	57.451	60.816
Salzlandkreis	52	55	22	18	3	7	77	80	47.667	47.593
Stendal	31	30	22	16	21	19	74	65	73.223	81.258
Wittenberg	33	40	12	13	5	1	50	54	47.805	36.835
Sachsen-Anhalt	1.196	1.136	925	815	881	653	3.002	2.604	101.984	85.698
Anteil (%)	39,8	43,6	30,8	31,3	29,3	25,1	100	100		
Veränderung (%)		+5,3		+13,5		+34,9		+15,3		+21,0

Verteilung in den Preissegmenten

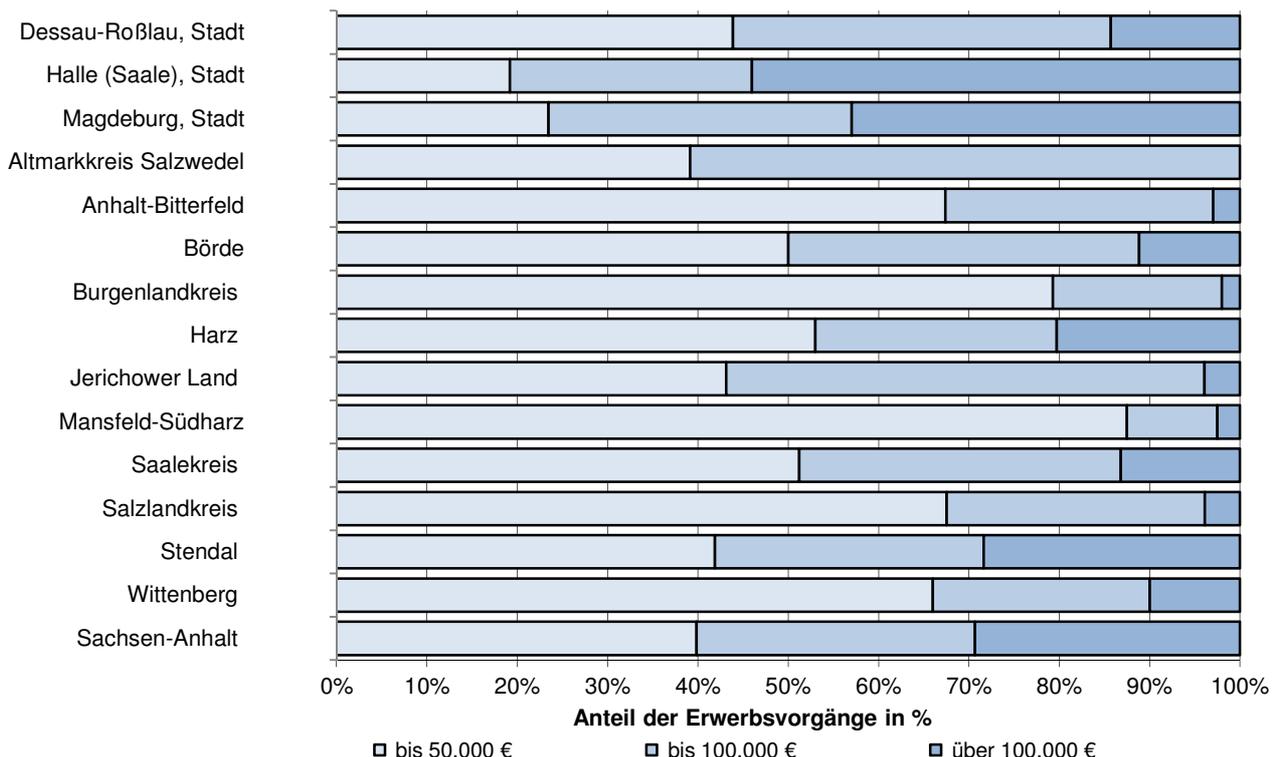


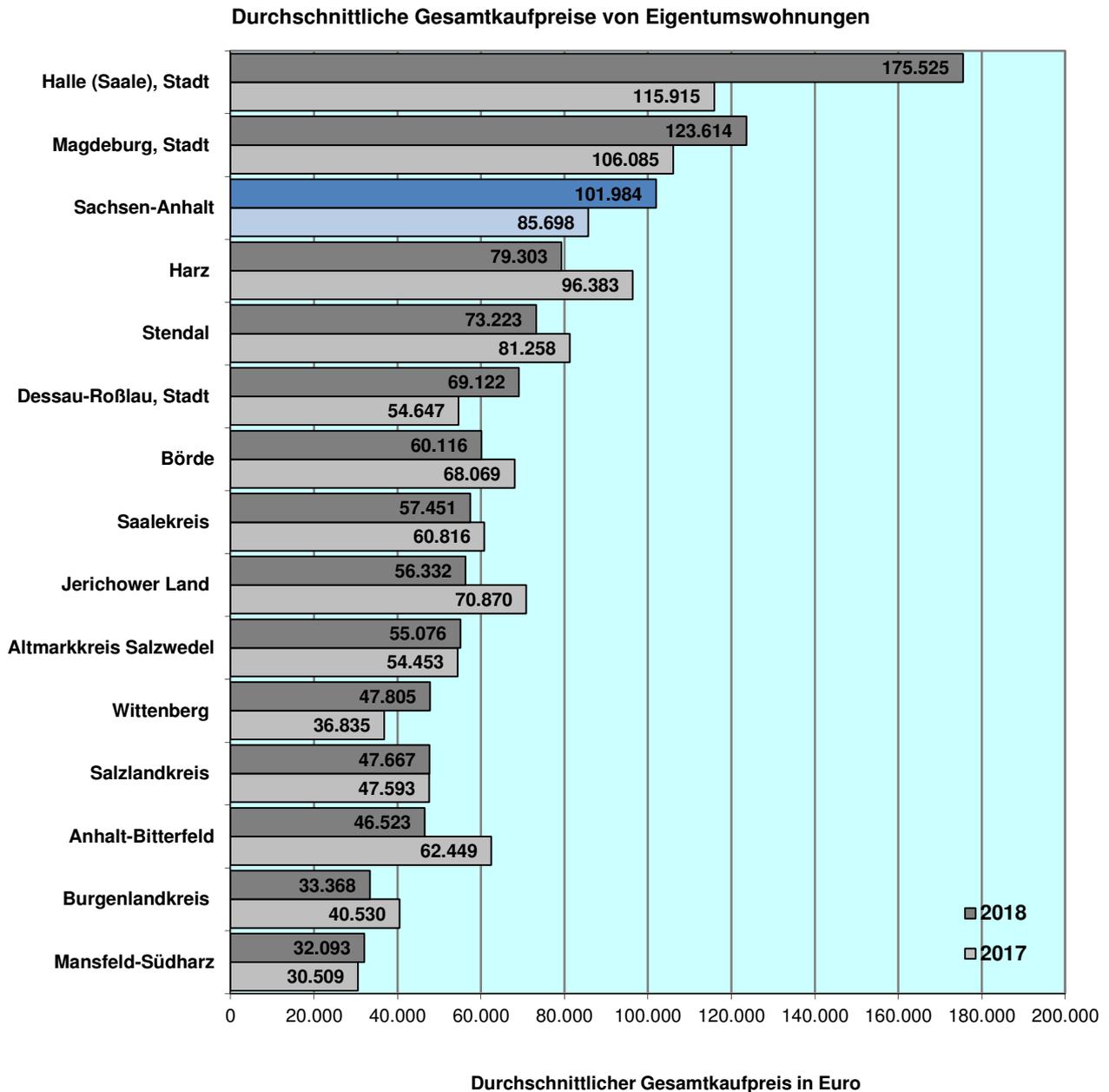
Insgesamt hat die Anzahl der umgesetzten Eigentumswohnungen in 2018 um über 15 % gegenüber dem Vorjahr zugenommen. Vorstehende Tabelle zeigt die registrierten Marktanteile in den einzelnen Preiskategorien. Die meisten Kauffälle werden nach wie vor im unteren Preissegment bis 50.000 Euro registriert. In dieser Preiskategorie werden fast 40 % aller Eigentumswohnungen im Land Sachsen-Anhalt gehandelt. Dieser Anteil ist allerdings in den letzten Jahren kontinuierlich kleiner geworden und die Anteile in den höheren Preissegmenten haben entsprechend zugelegt. Inzwischen liegen die Anteile in der Preiskategorie zwischen 50.000 Euro und 100.000 Euro und mit Kaufpreisen darüber bei jeweils rd. 30 %.

In den einzelnen Preiskategorien ist jeweils auch eine zugenommene Nachfrage zu beobachten. Interessant ist dabei, dass die Nachfrage mit der Höhe der Preiskategorie steigt. So hat es die größte Steigerung der Anzahl von Erwerbsvorgängen im oberen Preissegment über 100.000 Euro gegeben. Hier sind im Jahr 2018 fast 35 % mehr Eigentumswohnungen als im Vorjahr gehandelt worden. Während die Nachfrage in der Preisklasse zwischen 50.000 und 100.000 Euro noch um fast 14 % gestiegen ist, sind in der unteren Preiskategorie bis 50.000 Euro noch rd. 5 % mehr Objekte gehandelt worden. Diese Entwicklung hat sich bereits in den vorangegangenen Jahren beobachten lassen und weist darauf hin, dass einerseits das Wohneigentum teurer wird, gleichzeitig aber durchaus ein Trend zu höherwertigen Objekten besteht.

Dabei ist die Verteilung der Erwerbsvorgänge in den kreisfreien Städten und Landkreisen sehr unterschiedlich. Während in den Großstädten Magdeburg und Halle (Saale) der Anteil im hohen Preissegment über 100.000 Euro dominiert, werden im ländlichen Bereich überwiegend Eigentumswohnungen zu einem Kaufpreis unter 50.000 Euro gehandelt. So ist beispielsweise in der kreisfreien Stadt Halle (Saale) bei über der Hälfte der registrierten Eigentumswohnungen ein Kaufpreis von über 100.000 Euro gezahlt worden. Kaufpreise unter 50.000 Euro sind hier nur bei unter 20 % der registrierten Eigentumswohnungen gezahlt worden. Andere Verhältnisse zeigen sich im ländlichen Bereich. So werden beispielsweise im Landkreis Mansfeld-Südharz mit knapp 88 % die meisten Eigentumswohnungen für einen Kaufpreis unter 50.000 Euro gehandelt. Der Anteil im oberen Preissegment über 100.000 Euro fällt dagegen mit 2,5 % kaum ins Gewicht. Eine ähnliche Situation zeigt sich auch im Burgenlandkreis. Hier werden rd. 80 % der Eigentumswohnungen unter 50.000 Euro gehandelt, während im oberen Preissegment über 100.000 Euro der Anteil lediglich bei 2% liegt.

Verteilung der Erwerbsvorgänge in den Preiskategorien





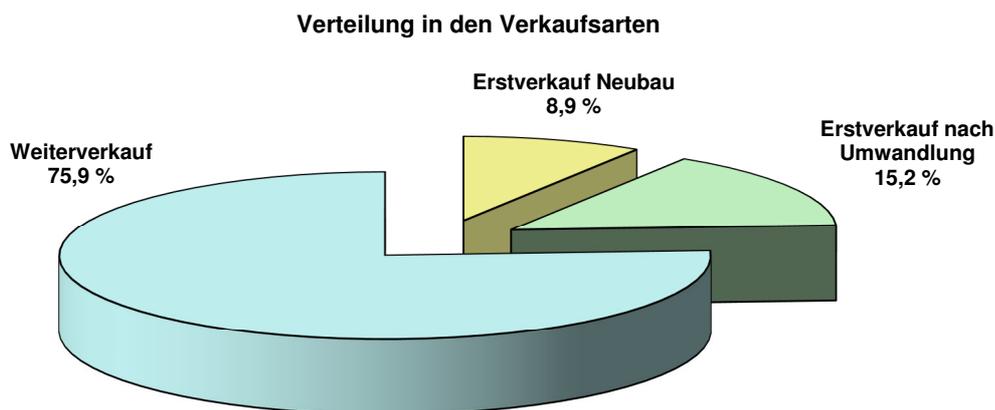
Der durchschnittlich gezahlte Gesamtkaufpreis für eine Eigentumswohnung hat sich um 21 % gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht. Im Landesdurchschnitt liegt das Preisniveau im Berichtsjahr 2018 bei rd. 102.000 Euro und damit rd. 16.300 Euro über dem Vorjahreswert. Dieses durchschnittliche Preisniveau im Land wird nachhaltig von den kreisfreien Städten Magdeburg und Halle (Saale) bestimmt. Hier werden nicht nur die meisten Erwerbsvorgänge, sondern auch die höchsten Kaufpreise registriert. Dabei ist im Berichtsjahr 2018 insbesondere die Stadt Halle (Saale) auffällig. Obwohl hier gegenüber Magdeburg eine geringere Anzahl an Erwerbsvorgängen registriert wird, lag das durchschnittliche Preisniveau bereits in den vergangenen Jahren über dem in der Landeshauptstadt. Im Berichtsjahr 2018 hat der durchschnittliche Gesamtkaufpreis aber um über 60 % auffällig angezogen. Mit rd. 175.500 Euro ist der durchschnittliche Kaufpreis einer Eigentumswohnung in Halle (Saale) damit rd. 35 % teurer als in der kreisfreien Stadt Magdeburg. Die genauere Betrachtung der Kauffälle zeigt aber auch, dass das deutlich gestiegene durchschnittliche Preisniveau in Halle (Saale) von einigen besonderen Objekten bestimmt wird, in denen exklusives und entsprechend hochpreisiges Wohnungseigentum gebildet und auf dem Markt angeboten wird. Insbesondere die Entwicklung in den Großstädten erklärt, warum trotz des im Landesdurchschnitt gestiegenen Preisniveaus einer Eigentumswohnung, sich in einigen Landkreisen

durchaus geringere durchschnittliche Kaufpreise gegenüber dem Vorjahr erkennen lassen. So hat sich beispielsweise der Preis im Landkreis Harz um durchschnittlich fast 18 % reduziert. Im Landkreis Anhalt-Bitterfeld ist das durchschnittliche Preisniveau um rd. ¼ der Vorjahreswertes zurückgegangen.

Anschaubarer 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 der gehandelten Eigentumswohnungen kommen fast 30 Jahre nach der politischen Wende bereits ein zweites Mal auf den Markt und werden daher als Weiterverkäufe registriert. Insgesamt sind ¾ der registrierten Erwerbsvorgänge diesem Teilmarkt zuzurechnen. Bei den verbleibenden Erstverkäufen ist zu unterscheiden zwischen den sogenannten „Erstverkäufen nach Umwandlung“ und „Erstverkauf Neubau“. Bei erstgenannten handelt es sich um ehemalige Mietwohnungen, die nach entsprechender Umwandlung erstmalig als Wohnungseigentum auf den Markt kommen. Bei den klassischen Neubauten handelt es sich um Eigentumswohnungen, die neu gebaut erstmalig gehandelt und vorher nicht vermietet waren. Während die Neubauten einen Marktanteil von knapp 9 % haben, liegen die in Wohnungseigentum umgewandelten Mietwohnungen im Erstverkauf bei rd. 15 %.

Die folgende Grafik zeigt die entsprechenden Anteile.



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

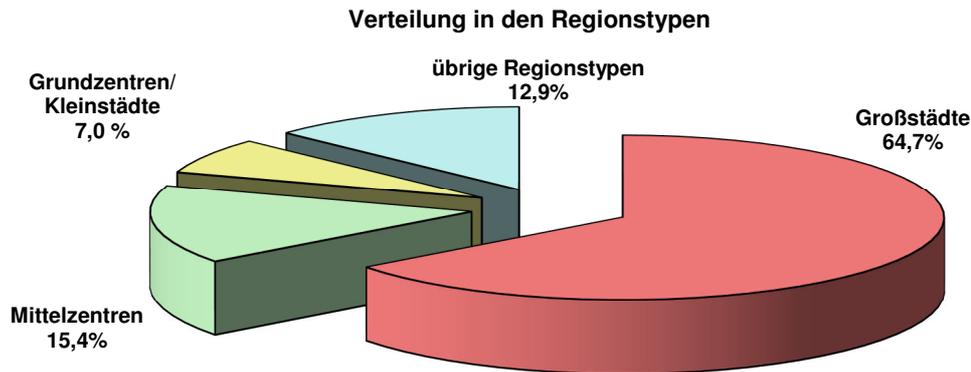
Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen 2018

Wohnflächenpreise	Erstverkauf Neubau 2018			Erstverkauf Umwandlung 2018			Weiterverkauf 2018		
	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	144	107	2.988	305	81	3.401	933	64	1.246
Großstadtrand	0	-	-	1	60	1.250	84	64	972
Mittelzentren	25	94	2.680	8	107	1.106	297	66	750
Grundzentren/Kleinstädte	0	-	-	4	83	1.207	145	68	569
Dörfer	22	23	3.848	6	89	842	133	67	588
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	30	60	531
Summe/Durchschnitt	191	95	3.047	324	81	3.263	1.622	65	1.013

Daten von 2017 in der Anlage

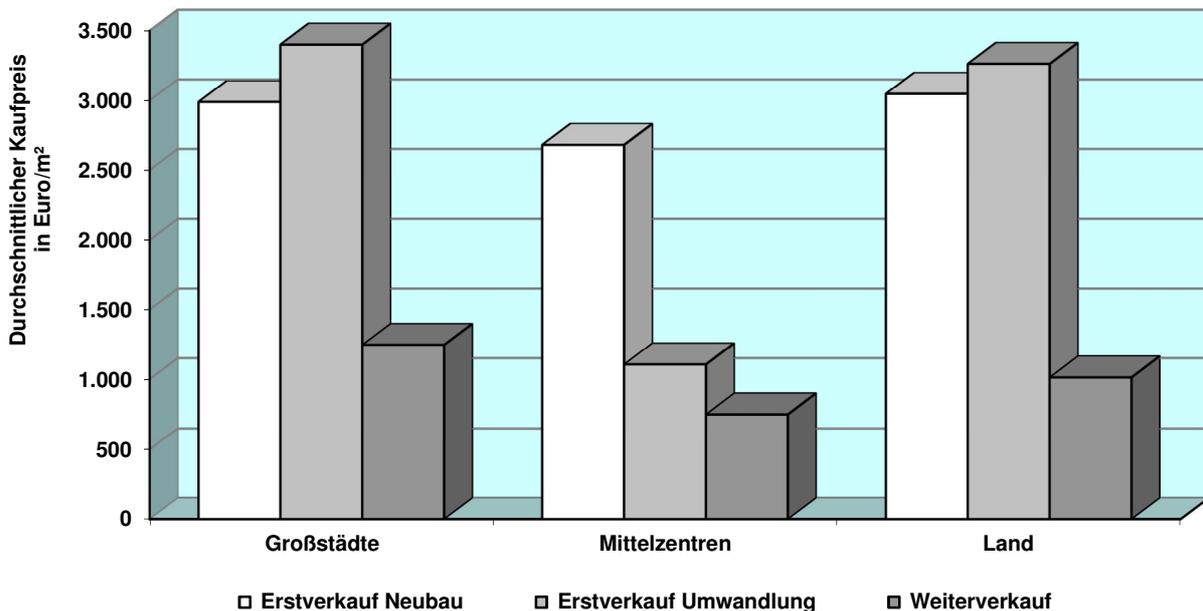
Auffallend ist hier insbesondere das Neubau-Wohnungseigentum in den Dörfern. Der durchschnittliche Kaufpreis wird hier ausschließlich durch eine neu errichtete Seniorenresidenz bestimmt, in der 1-Raum-Appartments mit knapp 25 m² Wohnfläche einschließlich Balkon bzw. Terrasse und Einstellplatz veräußert worden sind.

Vorstehende tabellarische Übersicht und nachfolgende Grafik lassen erkennen, dass erwartungsgemäß die meisten Eigentumswohnungen in den Großstädten gehandelt werden. Hier werden fast 2/3 aller Erwerbsvorgänge abgewickelt. Während die Mittelzentren noch einen Marktanteil von rd. 15 % haben, werden in den übrigen Regionstypen deutlich weniger Erwerbsvorgänge über Eigentumswohnungen registriert. Allein in den Grundzentren und Kleinstädten werden lediglich rd. 7 % der insgesamt gehandelten Eigentumswohnungen verzeichnet.

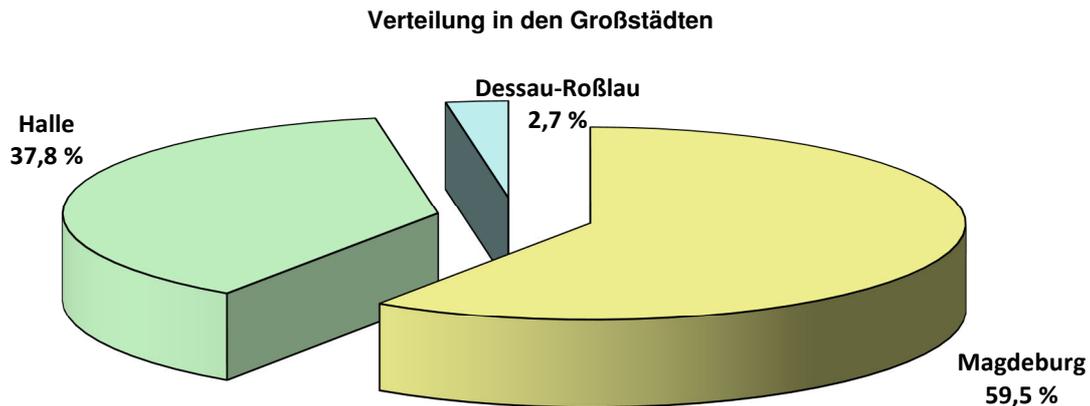


Eine plausible Übersicht über das durchschnittliche Preisniveau lässt sich neben dem Landesdurchschnitt nur für die Großstädte und Mittelzentren darstellen. Hierbei fällt zunächst auf, dass in den Großstädten eine Eigentumswohnung, die nach Umwandlung als Erstverkauf auf den Markt kommt, im Durchschnitt teurer ist als eine neu gebaute und geplante Eigentumswohnung. Die Differenz lässt sich hauptsächlich mit dem besonderen Angebotssegment der Umwandlungsobjekte erklären. Hierbei handelt es sich überwiegend um Wohnungseigentum, dass in citynahen Lagen in hochwertig sanierten Altbauten, häufig aus der Gründerzeit, gehandelt wird. Diese klassischen Altbauten sind sehr gefragt und in guten Lagen und hochwertigem Sanierungszustand werden hierfür durchaus höhere Preise gezahlt als für Neubauten, die häufig gegenüber den Altbauten Nachteile in ihrer Standortattraktivität aufweisen.

Durchschnittliches Preisniveau von Wohneigentum in ausgewählten Regionstypen



Der hohe Marktanteil der Großstädte von fast 65 % lässt eine nähere Betrachtung zu. Insgesamt setzt sich dieser Anteil aus den drei kreisfreien Städten Magdeburg, Dessau-Roßlau und Halle (Saale) zusammen. Die nähere Untersuchung zeigt jedoch, dass die Verteilung der Erwerbsvorgänge innerhalb dieses Regionstyps durchaus äußerst unterschiedlich ist. So werden lediglich knapp 3 % der registrierten Großstadt-Eigentumswohnungen in der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau gehandelt. Interessant ist das Verhältnis zwischen Magdeburg und Halle (Saale). Nachdem hier lange Jahre ein großes Gefälle zu beobachten war und in der langjährigen Betrachtung in Magdeburg allgemein mehr Eigentumswohnungen gehandelt worden sind, hat das Angebot und die Nachfrage in Halle (Saale) inzwischen angezogen. Dennoch werden im Berichtsjahr 2018 in der Stadt Magdeburg fast 60 % der in den Großstädten registrierten Eigentumswohnungen und damit deutlich mehr als in der Saalestadt gehandelt.



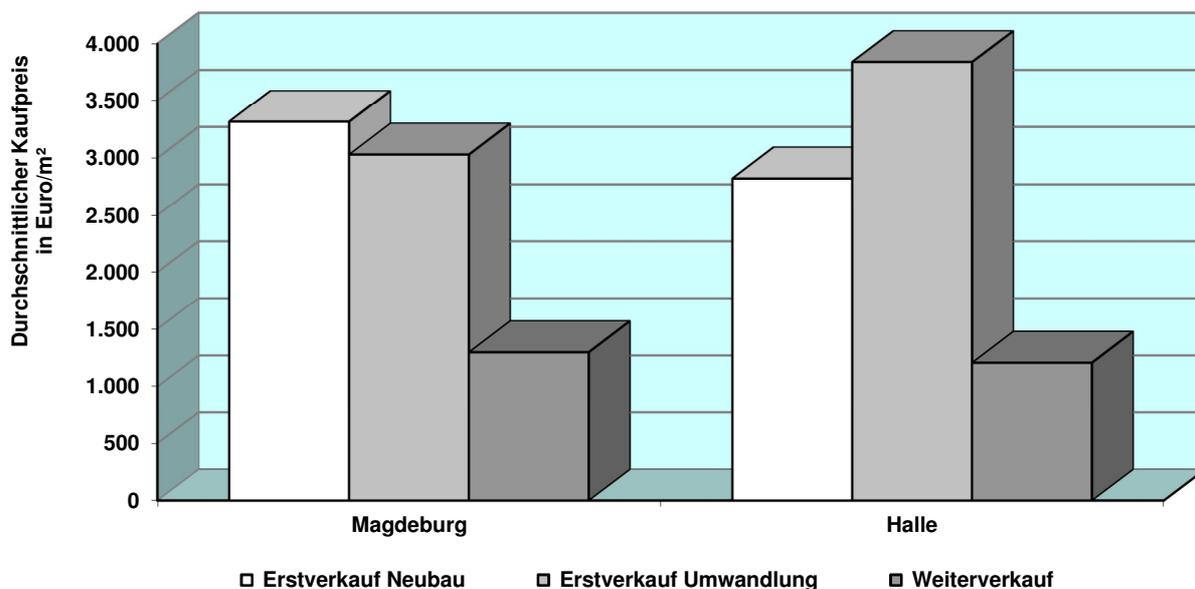
Hinsichtlich des Preisniveaus stellen sich die Verhältnisse ebenfalls sehr differenziert dar und werden häufig von einigen besonderen Objekten geprägt. So haben die in einem hochwertigen Wohnquartier von Halle (Saale) entwickelten und im Jahr 2018 gehandelten exklusiven Eigentumswohnungen nachhaltigen Einfluss auf das durchschnittliche Preisniveau der Erstverkäufe nach Umwandlung. Allein durch dieses außergewöhnliche und hochpreisige Wohnprojekt konnte das Durchschnittsniveau in Halle (Saale) so deutlich gegenüber der Landeshauptstadt ansteigen.

Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen 2018 in Halle (Saale) und Magdeburg

Wohnflächenpreise	Erstverkauf Neubau 2018			Erstverkauf Umwandlung 2018			Weiterverkauf 2018		
	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
kreisfreie Stadt									
Halle (Saale), Stadt	77	96	2.821	174	89	3.840	272	68	1.206
<i>gute Lage</i>	11	97	3.388	84	110	3.873	77	77	1.498
<i>mittlere Lage</i>	59	98	2.745	70	68	3.975	102	70	1.145
<i>einfache Lage</i>	7	75	2.568	20	77	3.231	93	58	1.030
Magdeburg, Stadt	48	124	3.315	94	65	3.029	587	63	1.297
<i>gute Lage</i>	43	122	3.413	78	64	3.096	354	64	1.425
<i>mittlere Lage</i>	5	141	2.470	16	69	2.702	217	63	1.111
<i>einfache Lage</i>	0	-	-	0	-	-	16	56	735
Summe/Durchschnitt	125	107	3.010	268	81	3.556	860	65	1.268

Daten von 2017 in der Anlage

Durchschnittliches Preisniveau von Wohneigentum in ausgewählten Regionstypen



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

Erst- und Weiterverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr <= 1948

Wohnflächenpreise Baujahr <= 1948	Erstverkauf nach Umwandlung						Weiterverkauf					
	Anzahl		durchschnittliche(r)				Anzahl		durchschnittliche(r)			
	2018	2017	Wohnfläche m²		Kaufpreis €/m²		2018	2017	Wohnfläche m²		Kaufpreis €/m²	
Regionstyp	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Großstädte	305	145	81	88	3.401	2.547	503	542	68	72	1.196	1.092
Großstadtrand	0	0	-	-	-	-	1	1	64	48	1.562	623
Mittelzentren	6	14	108	99	1.383	1.694	88	96	70	69	719	602
Grundzentren/Kleinstädte	2	2	106	129	2.052	1.438	23	17	82	78	524	524
Dörfer	4	2	97	92	893	1.239	17	21	82	72	558	535
Fremdenverkehr	0	0	-	-	-	-	12	6	51	73	466	639
Summe/Durchschnitt	317	163	82	89	3.323	2.444	644	683	69	72	1.077	987
Mittleres Baujahr	1897	1892					1905	1906				
Anteil in %	97,9	90,1					39,7	42,2				

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

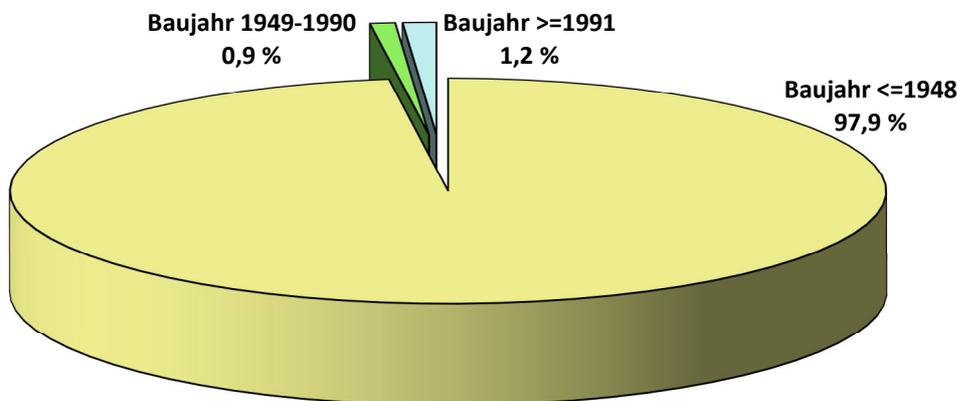
Wohnflächenpreise Baujahr 1949-1990	Erstverkauf nach Umwandlung						Weiterverkauf					
	Anzahl		durchschnittliche(r)				Anzahl		durchschnittliche(r)			
	2018	2017	Wohnfläche m²		Kaufpreis €/m²		2018	2017	Wohnfläche m²		Kaufpreis €/m²	
Regionstyp	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Großstädte	0	0	-	-	-	-	114	151	62	58	734	693
Großstadtrand	0	0	-	-	-	-	2	0	59	-	307	-
Mittelzentren	2	12	103	57	275	753	95	69	62	58	567	540
Grundzentren/Kleinstädte	1	1	60	67	267	149	75	78	62	63	378	467
Dörfer	0	1	-	81	-	407	55	39	60	61	356	328
Fremdenverkehr	0	0	-	-	-	-	12	5	55	51	279	189
Summe/Durchschnitt	3	14	89	60	272	686	353	342	61	59	537	562
Mittleres Baujahr	1955	1967					1967	1967				
Anteil in %	0,9	7,7					21,8	21,1				

Erst- und Weiterverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr 1991 bis (Berichtsjahr – 3 Jahre)

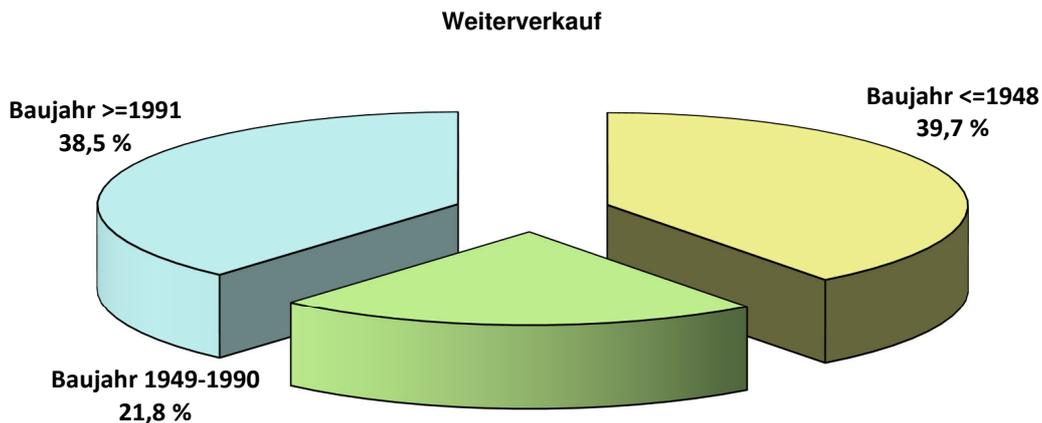
Wohnflächenpreise Bestandsbau mit Baujahr 1991 bis (Berichtsjahr – 3 Jahre) Regionstyp	Erstverkauf nach Umwandlung						Weiterverkauf					
	Anzahl		durchschnittliche(r)				Anzahl		durchschnittliche(r)			
	2018	2017	Wohnfläche m ²	2018	2017	Kaufpreis €/m ²	2018	2017	Wohnfläche m ²	2018	2017	Kaufpreis €/m ²
Großstädte	0	0	-	-	-	-	316	320	59	61	1.510	1.157
Großstadtrand	1	1	60	70	1.250	457	81	60	64	67	981	785
Mittelzentren	0	1	-	48	-	1.042	114	94	68	71	928	877
Grundzentren/Kleinstädte	1	0	59	-	458	-	47	59	72	68	895	793
Dörfer	2	2	75	91	739	587	61	53	70	70	805	714
Fremdenverkehr	0	0	-	-	-	-	6	8	87	67	1.168	922
Summe/Durchschnitt	4	4	67	75	796	668	625	594	64	65	1.217	996
Mittleres Baujahr	1995	1996					1997	1996				
Anteil in %	1,2	2,2					38,5	36,7				

Die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen wird insbesondere in Altbauten mit einem Baujahr vor 1949 favorisiert. Hier werden die meisten Eigentumswohnungen verkauft und der Anteil liegt im Berichtsjahr 2018 bei fast 98 %. Gegenüber den vergangenen Jahren hat sich dieser Anteil noch erhöht und führt zu entsprechend geringen Erwerbsvorgängen von Objekten mit anderen Baujahren, die nach einer Vermietungsphase zu Wohnungseigentum umgewandelt worden sind. Der Anteil an Eigentumswohnungen aus der mittleren Bauepoche mit einem Baujahr zwischen 1949 bis 1990, die häufig aus ehemaligen Mietwohnungen in Plattenbauweise hervorgegangen sind, beträgt im Jahr 2018 unter 1 %. Umwandlungen von Mietwohnungen, die nach der Wende entstanden sind, haben gegenüber den Vorjahren ebenfalls nachgelassen und der Anteil ist auf 1,2 % zurückgegangen.

Erstverkauf nach Umwandlung



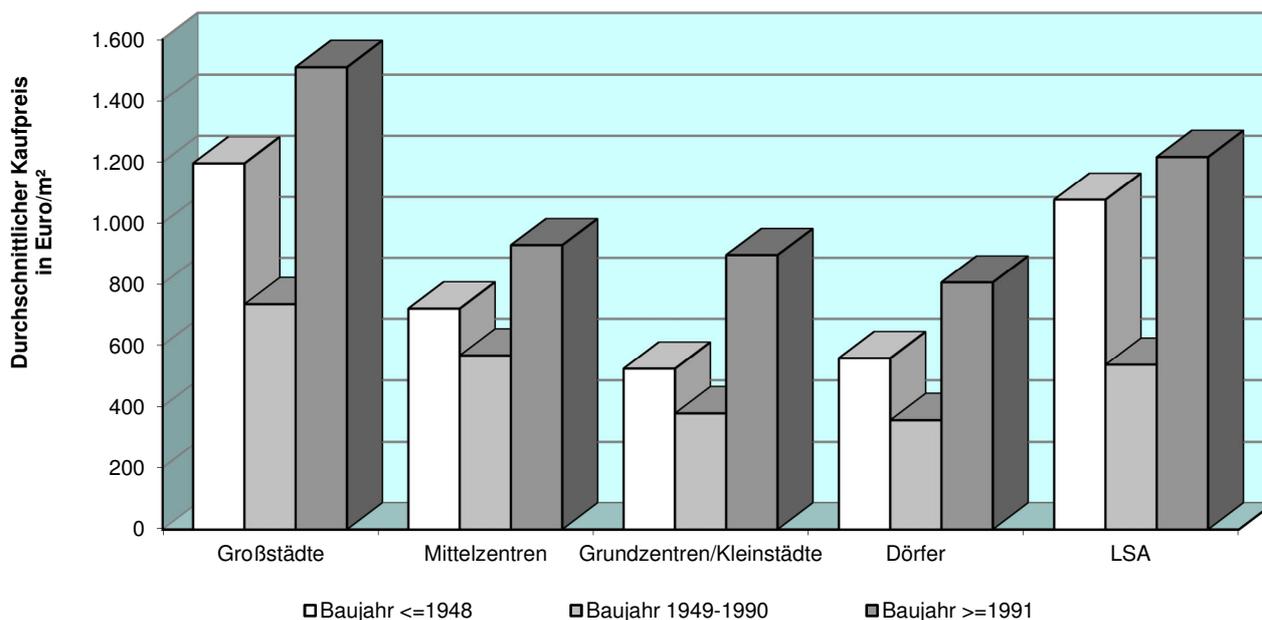
Beim Weiterverkauf von Eigentumswohnungen, d.h. Wohnungseigentum, welches vom Wohnungseigentümer weiterverkauft wird, stellt sich die Situation anders dar. Hier sind die Verhältnisse insgesamt ausgewogener, wobei sich auch hier Veränderungen zu den Vorjahren erkennen lassen. Waren über viele Jahre das Angebot und die Nachfrage von und nach klassischen Altbau-Eigentumswohnungen am höchsten, haben mittlerweile die Eigentumswohnungen aus den nach 1990 gebauten Objekten, die durch Weiterverkauf bereits ein zweites Mal auf den Markt kommen, weiter aufgeholt. Der Anteil liegt im Berichtsjahr in beiden Baujahrsklassen bei jeweils fast 40 %. Dementsprechend sind die Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der mittleren Baujahresklasse zwischen 1949 und 1990 allgemein weniger zu registrieren. Ihr Anteil liegt im Berichtsjahr bei rd. 22 %.



Bei den Erstverkäufen lässt sich eine sichere Aussage zum durchschnittlichen Preisniveau nur für die klassische Altbau-Eigentumswohnung in den Großstädten machen. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge in den übrigen Regionen und Bauepochen ist insgesamt zu gering, um ein belastbares durchschnittliche Preisniveau erkennen zu lassen und kann darüber hinaus von wenigen außergewöhnlichen Objekten beeinflusst werden.

Anders stellen sich die Verhältnisse beim Weiterverkauf von Wohneigentum dar. Auch hier werden die meisten Eigentumswohnungen in den Bauepochen vor 1949 und nach 1990 gehandelt. Aber mit über 20 % Anteil lassen auch die Eigentumswohnungen aus der mittleren Bauepoche mit einem Baujahr von 1949 bis 1990 eine Aussage über das durchschnittliche Preisniveau in ausgewählten Regionstypen zu. Im Weiterverkauf werden für Eigentumswohnungen mit einem Baujahr ab 1990 im Durchschnitt höhere Kaufpreise als in einem Altbau gezahlt. So liegt in den Großstädten die Altbauwohnung bei knapp 80 % des durchschnittlichen Preisniveaus der Eigentumswohnung mit einem Baujahr nach 1990. Bei den Mittelzentren liegt dieses Verhältnis beim Weiterverkauf in einer vergleichbaren Größenordnung. Auffällig ist das relativ geringe Preisniveau der Eigentumswohnungen mit einem Baujahr von 1949 bis 1990 in den Regionstypen. Hierbei handelt es sich überwiegend um ein spezielles Angebotssegment des in Plattenbauweise errichteten Wohnungsbestandes, das auch in den Vorjahren deutlich unter dem Niveau der anderen Baujahresgruppen gelegen hat.

Durchschnittliches Preisniveau von Weiterverkäufen in ausgewählten Regionstypen



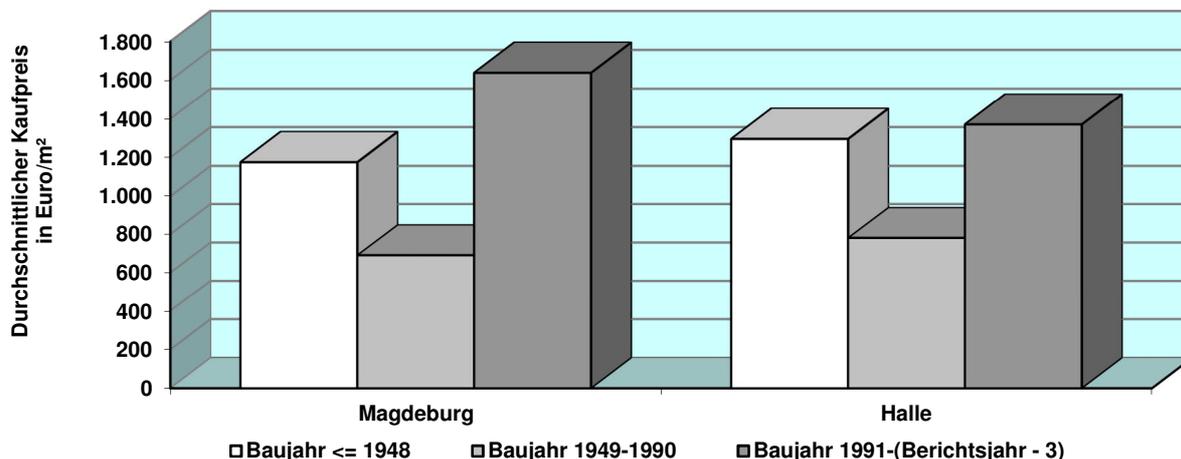
Auch bei dem Vergleich des durchschnittlichen Preisniveaus in den einzelnen Bauepochen, lohnt eine differenzierte Betrachtung in den beiden Großstädten Halle und Magdeburg. Dabei ist der Erstverkauf nach Umwandlung lediglich bei den Objekten mit einem Baujahr vor 1949 möglich. Umwandlungen von ehemals Mietwohnungen in Wohneigentum in Gebäuden jüngerer Baujahrs finden deutlich weniger statt.

Erst- und Weiterverkauf von Eigentumswohnungen in Halle (Saale) und Magdeburg

Wohnflächenpreise Baujahr <= 1948	Erstverkauf nach Umwandlung						Weiterverkauf					
	Anzahl		durchschnittliche(r)				Anzahl		durchschnittliche(r)			
	2018	2017	Wohnfläche m ²	2018	2017	Kaufpreis €/m ²	2018	2017	Wohnfläche m ²	2018	2017	Kaufpreis €/m ²
kreisfreie Stadt	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Halle (Saale), Stadt	174	52	89	107	3.840	2.648	139	212	74	74	1.295	1.200
<i>gute Lage</i>	84	19	110	145	3.873	3.015	64	84	77	75	1.489	1.429
<i>mittlere Lage</i>	70	24	68	90	3.975	2.293	66	112	71	74	1.176	1.077
<i>einfache Lage</i>	20	9	77	74	3.231	2.817	9	16	68	69	789	863
Magdeburg, Stadt	94	82	65	75	3.029	2.634	328	291	66	69	1.175	1.057
<i>gute Lage</i>	78	72	64	73	3.096	2.684	212	179	67	74	1.156	1.105
<i>mittlere Lage</i>	16	10	69	93	2.702	2.275	114	106	63	61	1.176	974
<i>einfache Lage</i>	0	0	-	-	-	-	2	6	69	84	1.159	1.112
Summe/Durchschnitt	268	134	81	88	3.556	2.639	468	503	68	71	1.211	1.118
Mittleres Baujahr	1896	1888					1902	1901				
Anteil in %	100,0	100,0					54,4	54,5				

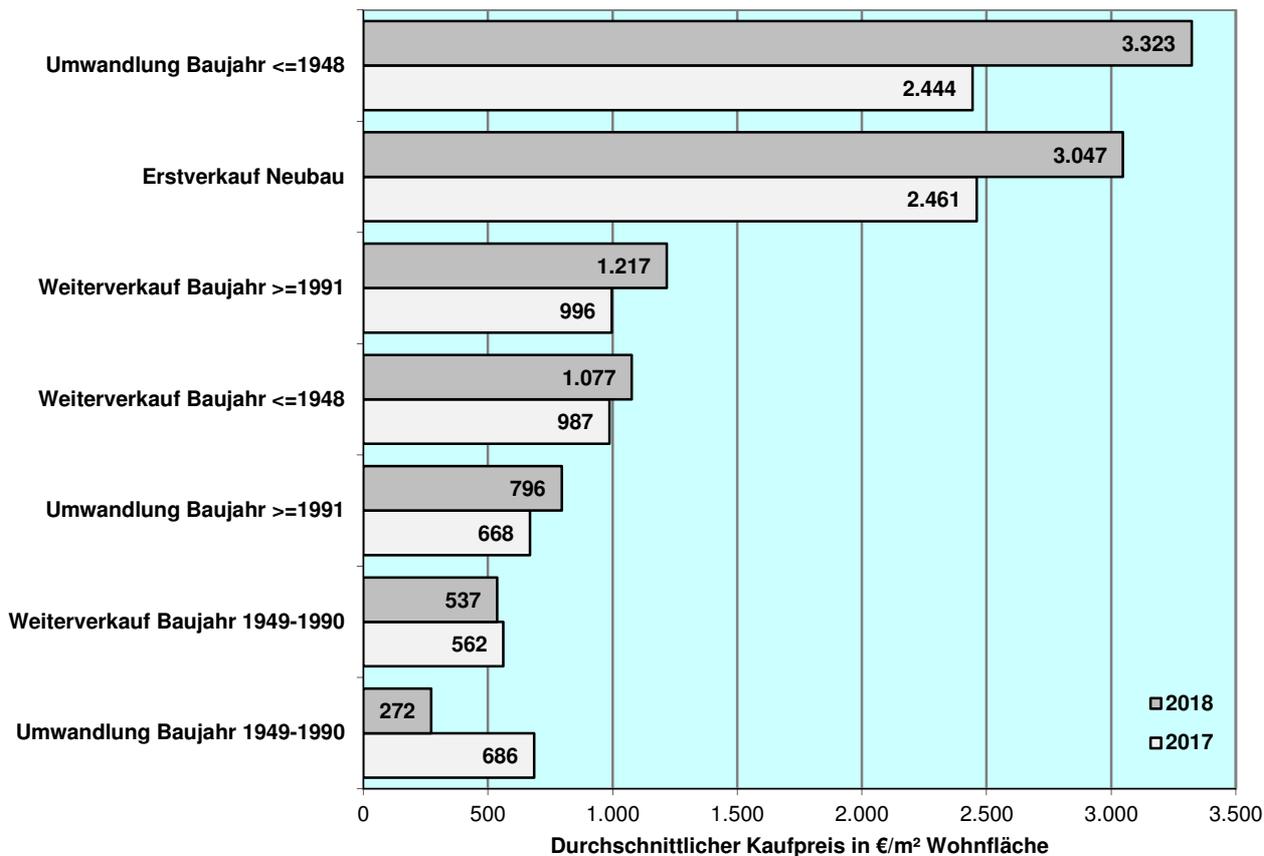
Wohnflächenpreise	Weiterverkauf Baujahr 1949-1990						Weiterverkauf Bestandsbau mit Baujahr 1991 bis (Berichtsjahr – 3 Jahre)					
	Anzahl		durchschnittliche(r)				Anzahl		durchschnittliche(r)			
	2018	2017	Wohnfläche m ²	2018	2017	Kaufpreis €/m ²	2018	2017	Wohnfläche m ²	2018	2017	Kaufpreis €/m ²
kreisfreie Stadt	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Halle (Saale), Stadt	58	97	61	57	780	655	75	97	62	62	1.370	1.299
<i>gute Lage</i>	1	0	86	-	2.918	-	12	17	76	62	1.430	1.483
<i>mittlere Lage</i>	21	29	62	55	761	776	15	19	75	68	1.548	1.590
<i>einfache Lage</i>	36	68	60	58	731	603	48	61	54	60	1.299	1.157
Magdeburg, Stadt	51	47	63	59	690	756	208	179	60	62	1.638	1.165
<i>gute Lage</i>	11	19	65	55	770	840	131	86	59	65	1.915	1.240
<i>mittlere Lage</i>	30	24	63	60	698	732	73	83	63	62	1.180	1.145
<i>einfache Lage</i>	10	4	59	71	578	506	4	10	43	43	915	688
Summe/Durchschnitt	109	144	62	58	738	688	283	276	61	62	1.567	1.212
Mittleres Baujahr	1967	1965					1998	1995				
Anteil in %	12,7	15,6					32,9	29,9				

Durchschnittliches Preisniveau von Weiterverkäufen in Halle (Saale) und Magdeburg

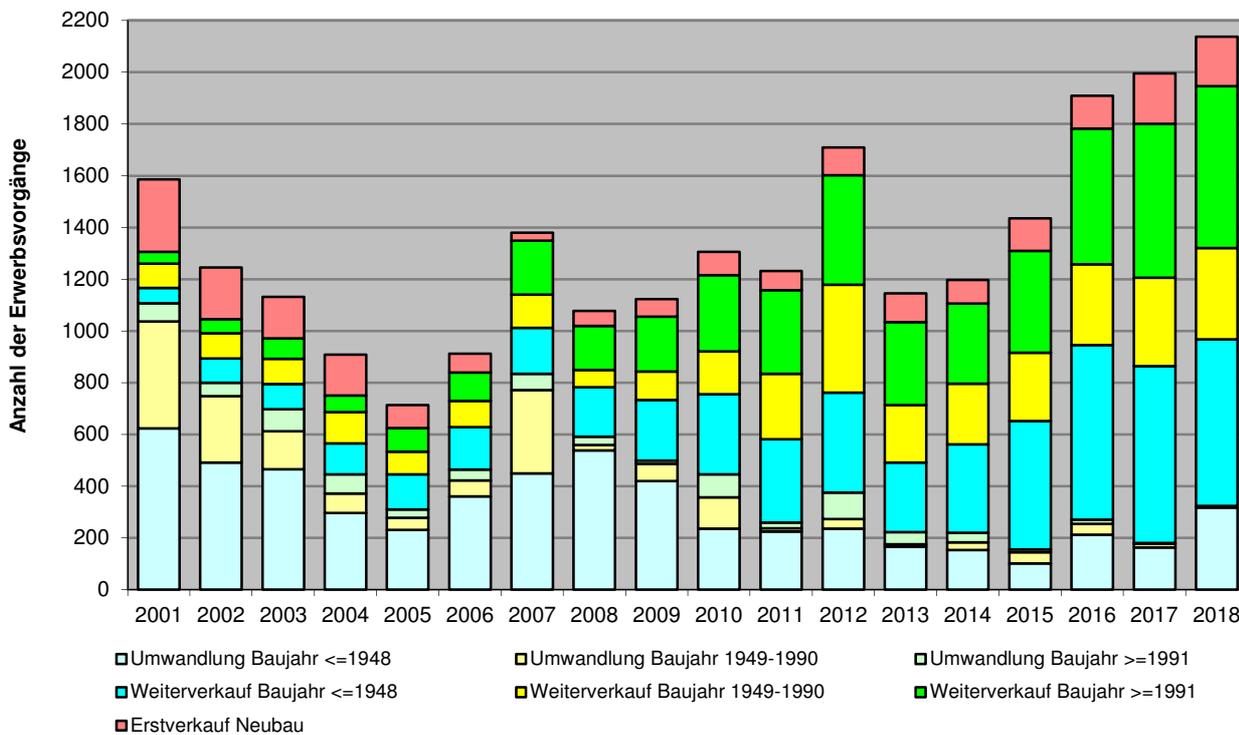


Zusammenfassend ergeben sich für Eigentumswohnungen im Landesdurchschnitt folgende Kaufpreise/m² Wohnfläche:

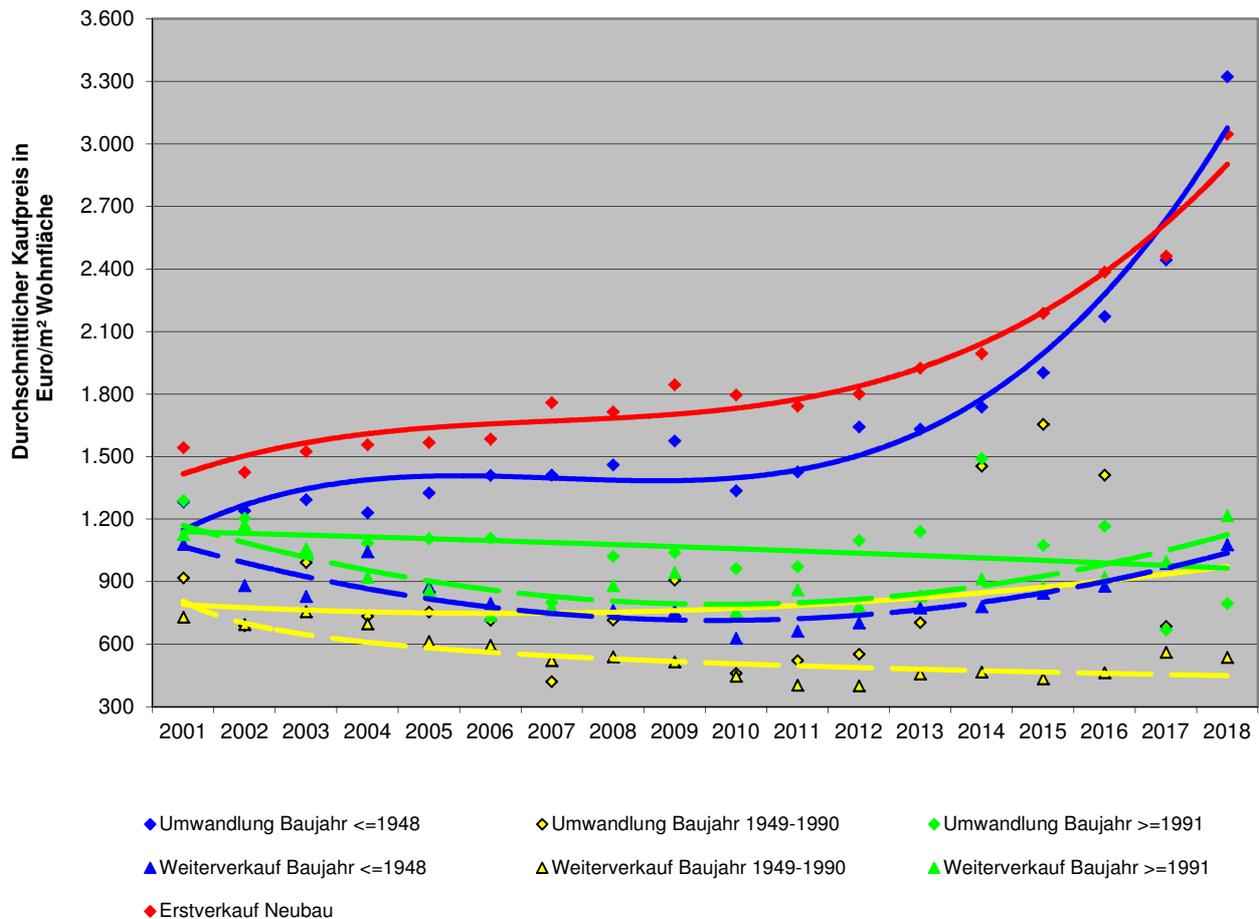
Durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen



Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Eigentumswohnungen



Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus von Eigentumswohnungen

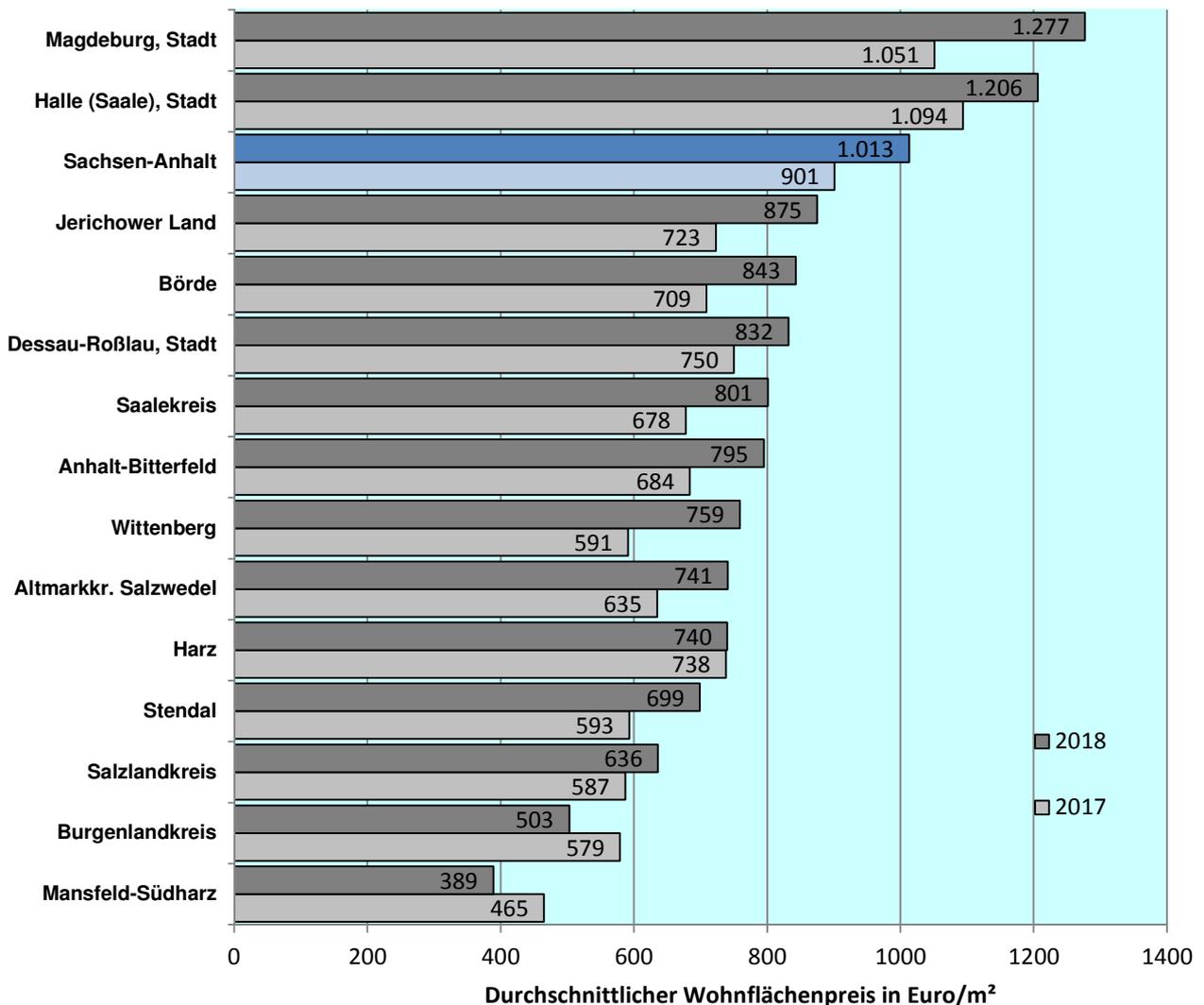


Aus den vorstehenden Diagrammen lassen sich für die Erstverkäufe von Eigentumswohnungen in einem Neubau und die qualitativ hochwertig sanierte Altbauwohnung nicht nur das höchste Preisniveau, sondern auch konsequente Preissteigerungen im dargestellten Beobachtungszeitraum ableiten. Diese Preisentwicklung hat sich auch im Berichtszeitraum weiter fortgesetzt. Insgesamt dürften für diese beiden Wohnungssegmente bei guter Lage nach wie vor die besten Entwicklungschancen bestehen. Interessant ist auch die Entwicklung bei den Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen im Altbau und Gebäuden, die nach 1990 gebaut worden sind. Hier scheint zumindest bei den Weiterverkäufen die Abwärtsentwicklung gestoppt und bei den zu erzielenden Kaufpreisen durchaus Steigerungspotenzial zu bestehen. Außergewöhnlich ist insbesondere die weiterhin rückläufige Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises bei den Weiterverkäufen aus der Bauepoche zwischen 1949 bis 1990. Der Weiterverkauf dieser, oft an die ehemaligen Mieter veräußerten Wohnungen lässt keine positiven Preisentwicklungen erkennen. Für die Erstverkäufe mit diesem Baujahr lassen die geringe Anzahl der Erwerbsvorgänge sowie der häufig sanierungsbedürftige Zustand keine realistische Darstellung eines nachhaltigen durchschnittlichen Preisniveaus zu. Gerade in den vergangenen Jahren hatte sich gezeigt, dass mit den Umwandlungen verbundene grundlegende Sanierungen mit Umbauten der Wohnungen, Grundrissoptimierungen, Etagenreduzierungen beim Gebäude, Balkonvorbauten und ähnlichen Aufwertungsstrategien, das durchschnittliche Preisniveau eher positiv beeinflusst haben. 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.

Erwerbsvorgänge von Weiterverkäufen, alle Bauepochen

Wohnflächenpreise	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2017	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	2018	2017	2018	2017	2018	2017			
Dessau-Roßlau, Stadt	41	78	69	73	832	750	-47,4	-5,4	+10,9
Halle (Saale), Stadt	272	406	68	67	1.206	1.094	-33,0	+0,9	+10,2
Magdeburg, Stadt	631	548	62	65	1.277	1.051	+15,1	-4,9	+21,5
Altmarkkr. Salzwedel	14	16	73	80	741	635	-12,5	-8,6	+16,6
Anhalt-Bitterfeld	26	25	71	75	795	684	+4,0	-5,8	+16,2
Börde	77	81	64	68	843	709	-4,9	-6,3	+18,9
Burgenlandkreis	117	131	64	63	503	579	-10,7	+1,2	-13,2
Harz	139	104	65	65	740	738	+33,7	+0,6	+0,3
Jerichower Land	25	30	69	68	875	723	-16,7	+0,4	+21,1
Mansfeld-Südharz	31	19	68	66	389	465	+63,2	+3,6	-16,3
Saalekreis	124	57	64	65	801	678	+117,5	-1,8	+18,2
Salzlandkreis	63	54	71	68	636	587	+16,7	+4,2	+8,4
Stendal	39	34	77	69	699	593	+14,7	+11,2	+17,9
Wittenberg	23	36	72	66	759	591	-36,1	+9,0	+28,4
Summe/Durchschnitt	1.622	1.619	65	67	1.013	901	+0,2	-2,3	+12,5

Wohnflächenpreise von Weiterverkäufen, alle Bauepochen



Wohnflächenpreise 2018 von Weiterverkäufen mit einem Baujahr <= 1948

Baujahr <= 1948 Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte/Mittelzentren			Großstandrandlage			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	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
Dessau-Roßlau, Stadt	11	73	825	0	-	-	3	81	670	0	-	-
Halle (Saale), Stadt	139	74	1.295	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	64	77	1.489									
<i>mittlere Lage</i>	66	71	1.176									
<i>einfache Lage</i>	9	68	789									
Magdeburg, Stadt	352	65	1.169	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	212	67	1.156									
<i>mittlere Lage</i>	114	63	1.176									
<i>einfache Lage</i>	2	69	1.159									
Altmarkkr. Salzwedel	0	-	-	0	-	-	2	72	399	1	125	552
Anhalt-Bitterfeld	4	101	846	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Börde	1	88	68	1	64	1.562	0	-	-	1	100	350
Burgenlandkreis	24	68	685	0	-	-	3	61	150	4	78	234
Harz	27	64	657	0	-	-	5	98	732	2	96	378
Jerichower Land	4	57	1.064	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Mansfeld-Südharz	1	46	674	0	-	-	1	50	439	1	73	164
Saalekreis	4	63	1.192	0	-	-	3	84	727	6	77	999
Salzlandkreis	9	76	522	0	-	-	2	93	184	2	62	366
Stendal	9	92	750	0	-	-	3	90	546	0	-	-
Wittenberg	5	53	903	0	-	-	1	60	500	0	-	-
Sachsen-Anhalt	591	68	1.125	1	64	1.562	23	82	524	17	82	558

Daten von 2017 in der Anlage

Wohnflächenpreise 2018 von Weiterverkäufen mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990

Baujahr 1949 - 1990 Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte/Mittelzentren			Großstadtrandlagen			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	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
Dessau-Roßlau, Stadt	3	70	665	0	-	-	5	56	314	0	-	-
Halle (Saale), Stadt	58	61	780	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	1	86	2.918									
<i>mittlere Lage</i>	21	62	761									
<i>einfache Lage</i>	36	60	731									
Magdeburg, Stadt	53	62	687	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	11	65	770									
<i>mittlere Lage</i>	30	63	698									
<i>einfache Lage</i>	10	59	578									
Altmarkkr. Salzwedel	1	57	456	0	-	-	1	62	645	1	60	125
Anhalt-Bitterfeld	5	63	491	0	-	-	1	60	250	0	-	-
Börde	3	62	540	2	59	307	2	64	221	8	56	535
Burgenlandkreis	22	62	451	0	-	-	18	59	286	10	58	204
Harz	34	58	634	0	-	-	8	66	642	10	58	358
Jerichower Land	3	62	669	0	-	-	3	65	900	0	-	-
Mansfeld-Südharz	6	70	455	0	-	-	7	67	330	7	66	169
Saalekreis	0	-	-	0	-	-	13	60	390	11	65	517
Salzlandkreis	17	68	584	0	-	-	6	56	350	2	75	356
Stendal	1	62	1.048	0	-	-	9	61	251	4	43	216
Wittenberg	3	53	703	0	-	-	2	94	377	2	55	563
Sachsen-Anhalt	209	62	658	2	59	307	75	62	378	55	60	356

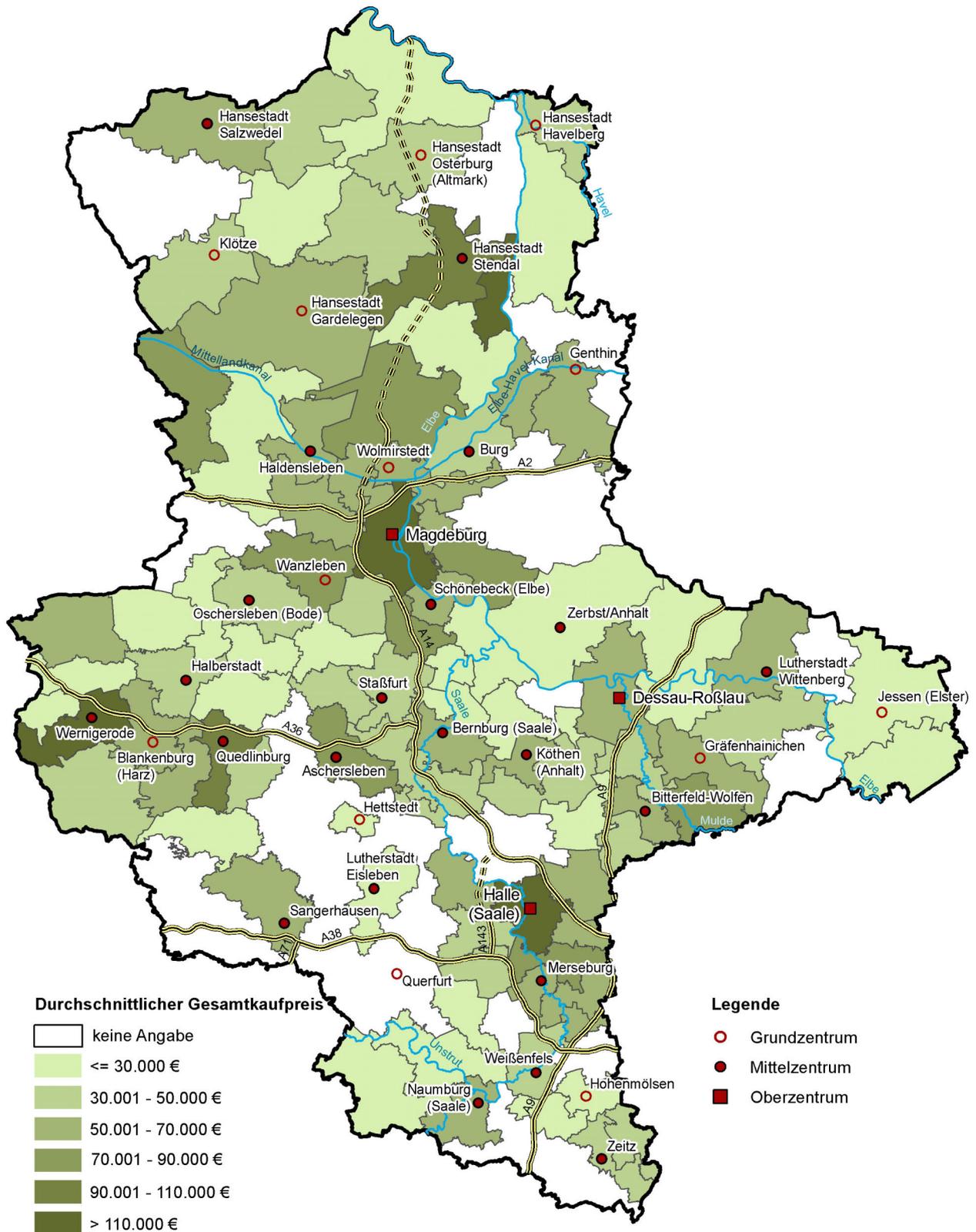
Daten von 2017 in der Anlage

Wohnflächenpreise 2018 von Weiterverkäufen mit einem Baujahr >= 1991

Baujahr >= 1991 Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte/Mittelzentren			Großstadtrandlagen			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	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
Dessau-Roßlau, Stadt	16	70	1.101	0	-	-	1	52	385	2	64	731
Halle (Saale), Stadt	75	61	1.370	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	12	76	1.430									
<i>mittlere Lage</i>	15	75	1.548									
<i>einfache Lage</i>	48	54	1.299									
Magdeburg, Stadt	225	58	1.586	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	131	59	1.915									
<i>mittlere Lage</i>	73	63	1.180									
<i>einfache Lage</i>	4	43	915									
Altmarkkr. Salzwedel	6	68	997	0	-	-	1	78	1.026	1	94	787
Anhalt-Bitterfeld	11	69	895	0	-	-	0	-	-	5	61	945
Börde	4	60	657	40	64	1.050	6	66	842	9	66	699
Burgenlandkreis	17	57	740	0	-	-	4	91	1.000	5	66	844
Harz	41	65	984	0	-	-	6	85	911	1	45	729
Jerichower Land	4	73	736	9	74	950	0	-	-	2	75	715
Mansfeld-Südharz	2	96	636	0	-	-	2	60	424	3	74	639
Saalekreis	4	73	940	32	62	904	18	67	948	19	62	919
Salzlandkreis	14	70	1.066	0	-	-	3	75	649	8	77	585
Stendal	4	72	1.327	0	-	-	4	68	1.086	5	110	1.009
Wittenberg	7	90	881	0	-	-	2	80	968	1	86	349
Sachsen-Anhalt	430	62	1.356	81	64	981	47	72	895	61	70	805

Daten von 2017 in der Anlage

**Durchschnittliche Gesamtkaufpreise 2018 von Eigentumswohnungen
auf der Basis der Verbandsgemeinden und Einheitsgemeinden**



6.4.6 Gemischt genutzte Immobilien (Wohnen, Büro, Geschäft)

Die Märkte für gemischt genutzte Immobilien sind differenzierter und vielfältiger als die klassischen Wohnimmobilien und unterliegen im Allgemeinen dynamischeren Veränderungsprozessen. Als Gegenstand der Marktbeobachtung und für belastbare statistische Aussagen sind die Anzahl der Erwerbsvorgänge häufig zu gering und die Verhältnisse zu uneinheitlich. Dennoch sind die gemischt genutzten Immobilien ein elementarer Bestandteil des Immobilienmarktes und der Gesamtwirtschaft von Sachsen-Anhalt, in der hohe Investitionsvolumen generiert werden.

Unter den gemischt genutzten Objekten werden verschiedene wirtschaftlich genutzte Gebäudearten zusammengefasst, die sich aber nach ihrem wesentlichen Nutzungszweck unterscheiden. So können hier Wohn- und Geschäftshäuser, Büro- und Geschäftshäuser sowie Büro- und Wohnhäuser enthalten sein. Die Klassifizierung richtet sich nach dem wesentlichen Nutzungszweck einer Immobilie und wird nach dem Dominanzprinzip festgelegt. So wird etwa ein gemischt genutztes Objekt, bei dem der Rohertrag zwischen 20 % und 80 % aus der Wohnnutzung erzielt wird, als Wohn- und Geschäftshaus in der Kaufpreissammlung registriert. Objekte, bei dem der Rohertrag zu über 80 % aus der Wohnnutzung erzielt wird, sind hier nicht enthalten, sondern der Gebäudeart Mehrfamilienhäuser zuzurechnen. Ähnlich verhält es sich beispielsweise mit dem Büro- und Geschäftshaus. Auch hier handelt es sich um eine gemischte Nutzung, bei dem der Rohertrag zwischen 20 % und 80 % aus der Büronutzung erzielt wird. Objekte, bei dem der Rohertrag über 80 % aus der Büronutzung erzielt wird, zählen zu den monofunktionalen Büro- und Praxisimmobilien und sind in der nachstehenden Übersicht nicht enthalten.

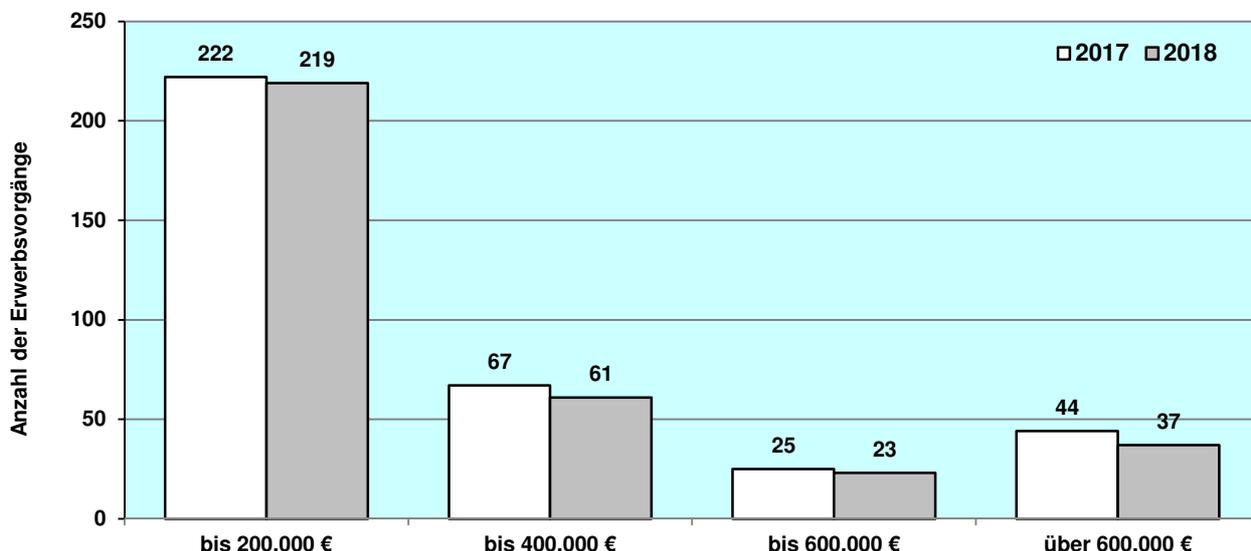
Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von gemischt genutzten Immobilien

Gesamtkaufpreis in €	bis 200.000		bis 400.000		bis 600.000		über 600.000		Anzahl Insgesamt		durchschn. Wohn-/Nutzfl. (m ²)		durchschn. Kaufpreis (€)	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Dessau-Roßlau, Stadt	3	5	4	0	1	0	2	2	10	7	3.530	703	1.697.500	355.571
Halle (Saale),	2	4	1	2	3	6	16	15	22	27	731	645	2.693.127	908.844
Magdeburg, Stadt	3	7	7	9	3	9	4	14	17	39	657	2.335	660.598	5.310.293
Amk Salzwedel	7	13	2	7	0	1	0	0	9	21	1.089	772	117.556	189.952
Anhalt-Bitterfeld	13	16	2	5	3	0	0	0	18	21	1.050	853	171.306	161.024
Börde	16	13	2	5	2	1	0	0	20	19	878	1.437	133.950	152.655
Burgenlandkreis	32	33	9	12	3	1	3	1	47	47	714	792	188.612	167.779
Harz	35	20	15	11	2	0	2	5	54	36	948	1.207	192.802	292.691
Jerichower Land	11	8	4	1	0	1	1	0	16	10	1.222	1.729	189.021	173.900
Mansfeld-Südharz	20	29	6	1	2	2	0	1	28	33	610	732	149.815	113.140
Saalekreis	25	18	2	4	0	1	1	2	28	25	906	1.710	135.839	443.050
Salzlandkreis	31	30	1	5	1	0	2	1	35	36	669	766	237.558	157.008
Stendal	11	15	5	2	2	1	2	0	20	18	1.332	616	270.350	127.592
Wittenberg	10	11	1	3	1	2	4	3	16	19	874	990	356.625	309.368
Sachsen-Anhalt	219	222	61	67	23	25	37	44	340	358	940	1.109	423.532	818.990
Anteil (%)	64,4	62,0	17,9	18,7	6,8	7,0	10,9	12,3	100	205				
Veränderung (%)	-1,4		-9,0		-8,0		-15,9		-5,0		-15,3		-48,3	

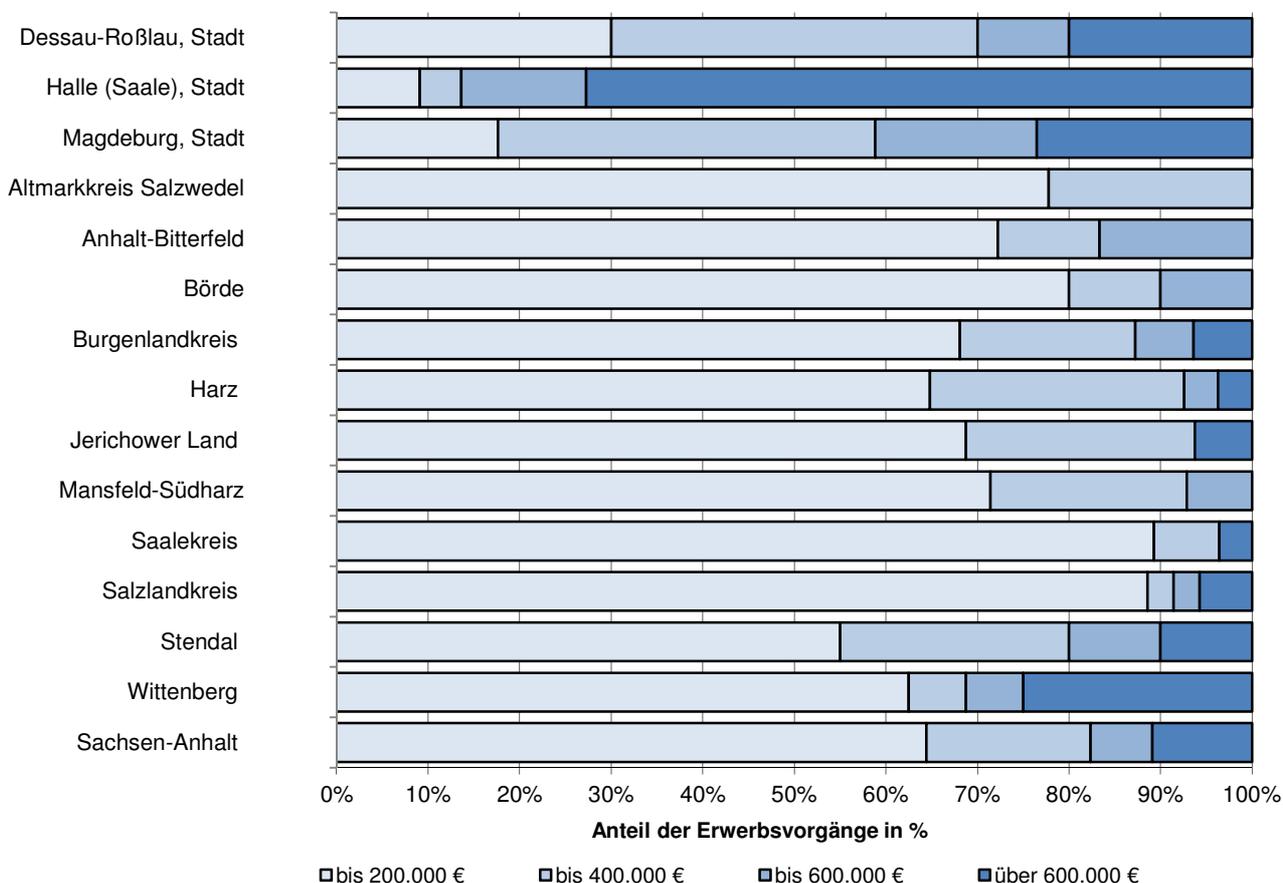
Die vorstehend beschriebenen unterschiedlichen Nutzungen machen einen Vergleich der durchschnittlichen Kaufpreise in den kreisfreien Städten und Landkreisen untereinander, aber auch mit dem Vorjahr, schwierig. Das jeweils erzielte durchschnittliche Preisniveau wird maßgeblich von den jeweils registrierten Gebäudearten bestimmt und kann durch wenige „Schwergewichte“ am Markt nachhaltig beeinflusst werden. So fällt insbesondere in Magdeburg der gegenüber dem Vorjahr deutlich reduzierte Kaufpreis auf. Hier hat sich das durchschnittliche Preisniveau auf rd. 1/8 des im Vorjahr ermittelten Durchschnittswertes reduziert. Ursache hierfür ist ein besonderer Erwerbsvorgang aus der Objektart Büro- und Geschäftshaus, der im Jahr 2017 mit einem Kaufpreis von über 100 Millionen Euro das Durchschnittsniveau maßgeblich beeinflusst hat. Ähnlich verhält es sich im Berichtsjahr 2018 in der Stadt Halle (Saale). Auch hier ist es hauptsächlich ein herausragender Kauffall über ein Büro- und Geschäftshaus, der das durchschnittliche Preisniveau um das 3-fache ge-

genüber dem Vorjahr hat steigen lassen. Vergleichbar augenfällige Entwicklungen lassen sich, wenn auch auf einem deutlich geringeren Preisniveau, auch in den Landkreisen erkennen. Der Blick auf die Preiskategorien macht ebenfalls deutlich, dass der Hauptanteil der Erwerbsvorgänge sich eher im unteren Preisniveau bewegt. So werden rd. 64 % der gemischt genutzten Immobilien im Preissegment bis 200.000 Euro registriert. Im Hochpreissegment mit über 600.000 Euro lassen sich lediglich knapp 11 % der Erwerbsvorgänge registrieren.

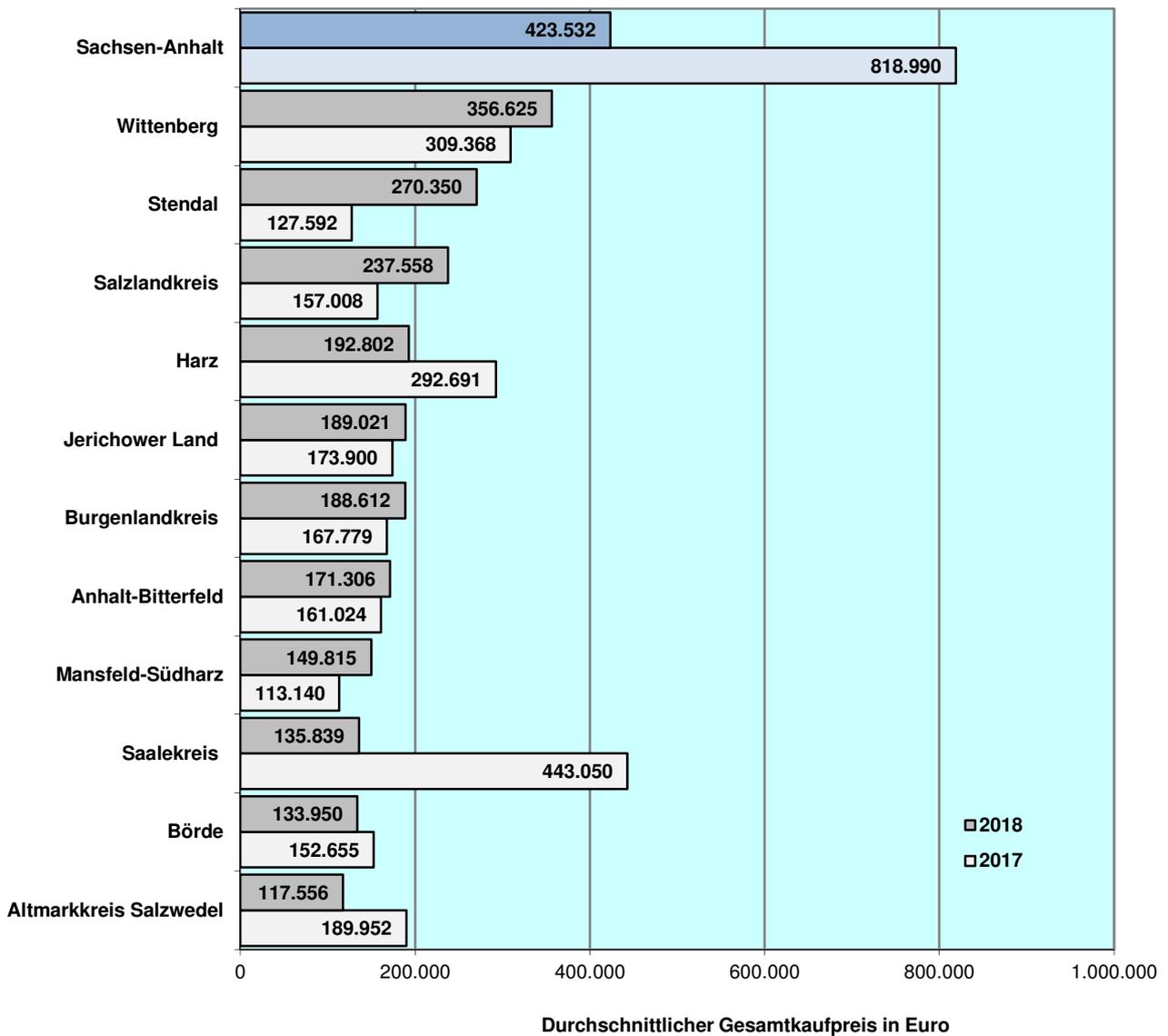
Verteilung in den Preissegmenten



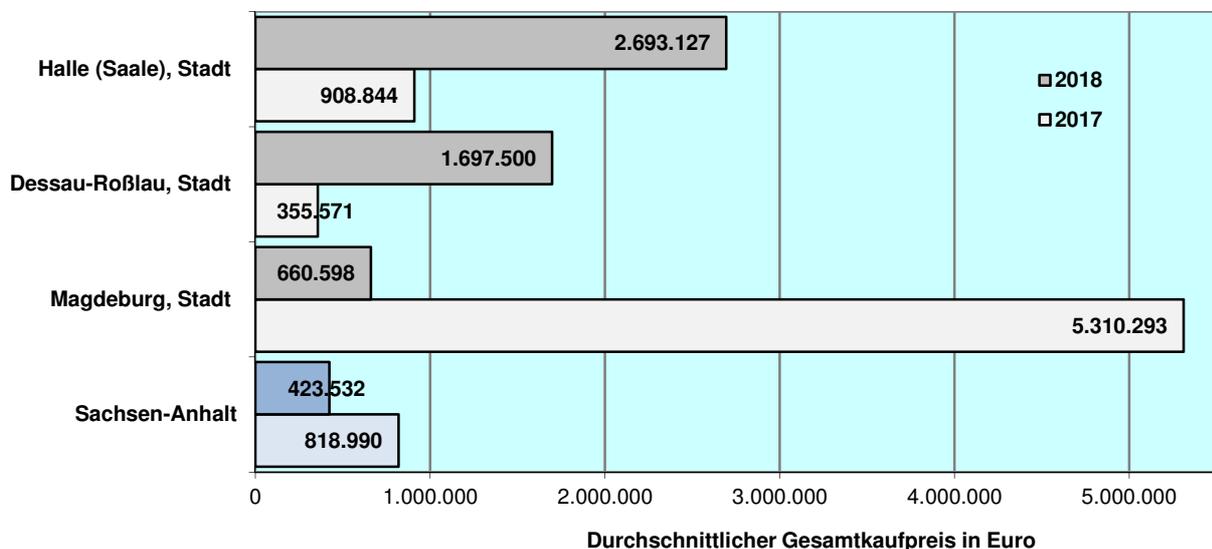
Verteilung der Erwerbsvorgänge in den Preiskategorien



Durchschnittliche Gesamtkaufpreise von gemischt genutzten Immobilien in den Landkreisen



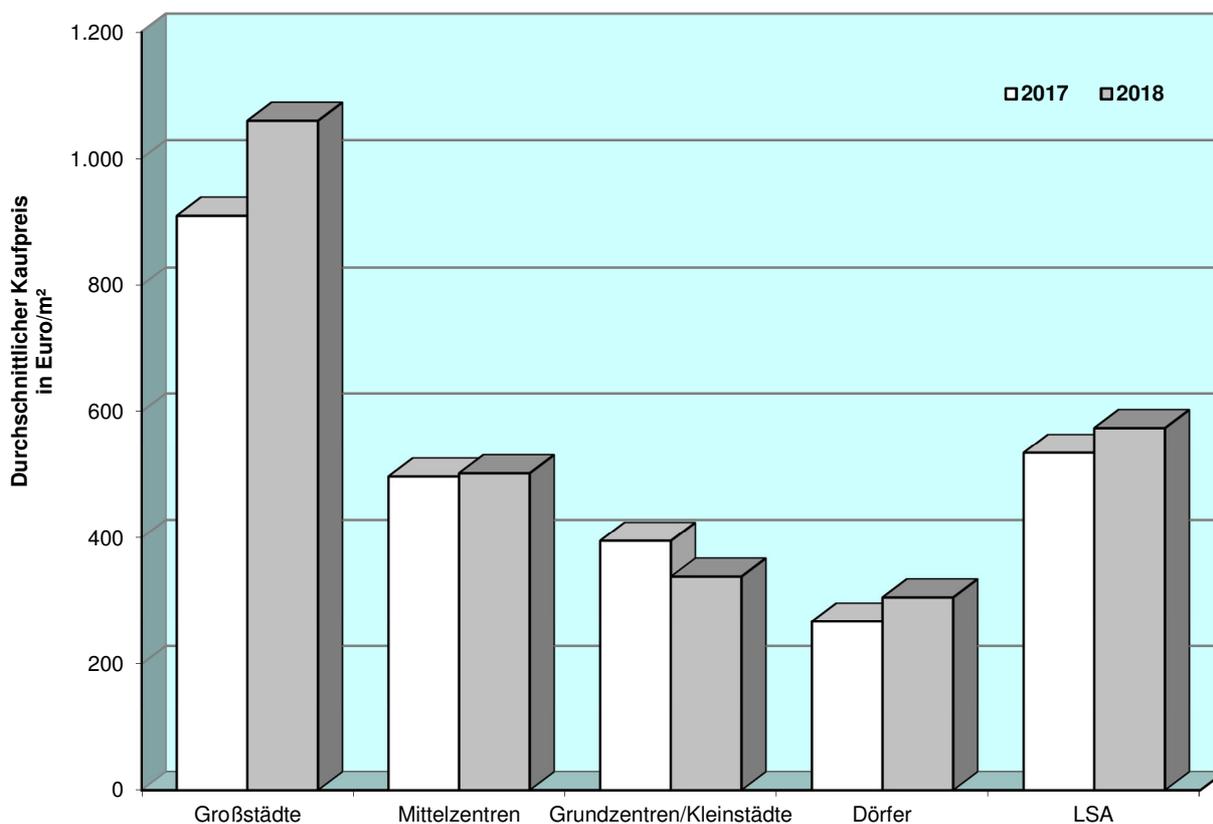
Durchschnittliche Gesamtkaufpreise von gemischt genutzten Immobilien in den kreisfreien Städten



Kaufpreise pro m² Wohn-/Nutzfläche von gemischt genutzten Immobilien in den Regionstypen

Wohnflächenpreise (alle Baujahre)	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
	2018	2017	2018	2017	2018	2017			
Regionstyp	2018	2017	2018	2017	2018	2017			
Großstädte	33	41	1.844	4.336	1.059	909	-19,5	-57,5	+16,5
Großstadtrand	2	7	180	431	819	434	-71,4	-58,2	+88,7
Mittelzentren	82	81	452	468	502	497	+1,2	-3,5	+1,0
Grundzentren/Kleinstädte	32	36	349	337	339	395	-11,1	+3,3	-14,3
Dörfer	13	20	364	390	306	267	-35,0	-6,7	+14,3
Fremdenverkehr	3	10	305	1.316	714	411	-70,0	-76,8	+73,8
Summe/Durchschnitt	165	195	697	1.291	574	535	-15,4	-46,0	+7,4
Mittleres Baujahr	1889	1905							

Durchschnittliches Preisniveau von gemischt genutzten Immobilien in ausgewählten Regionstypen



6.4.7 Handelsimmobilien

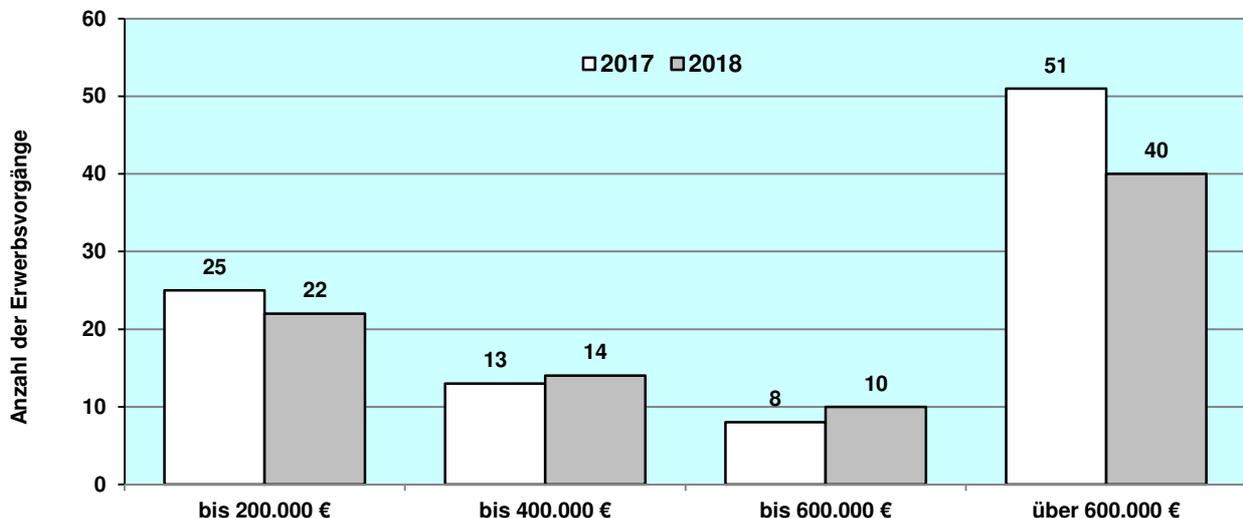
Die Märkte für Handelsimmobilien sind allgemein sehr vielfältig und unterliegen dynamischen Veränderungsprozessen. Als Gegenstand der Marktbeobachtung und für belastbare statistische Aussagen sind die Anzahl der Erwerbsvorgänge häufig zu gering und die Verhältnisse zu uneinheitlich. Dennoch sind die Handelsimmobilien ein elementarer Bestandteil des Immobilienmarktes und der Gesamtwirtschaft von Sachsen-Anhalt, in der hohe Investitionsvolumen generiert werden.

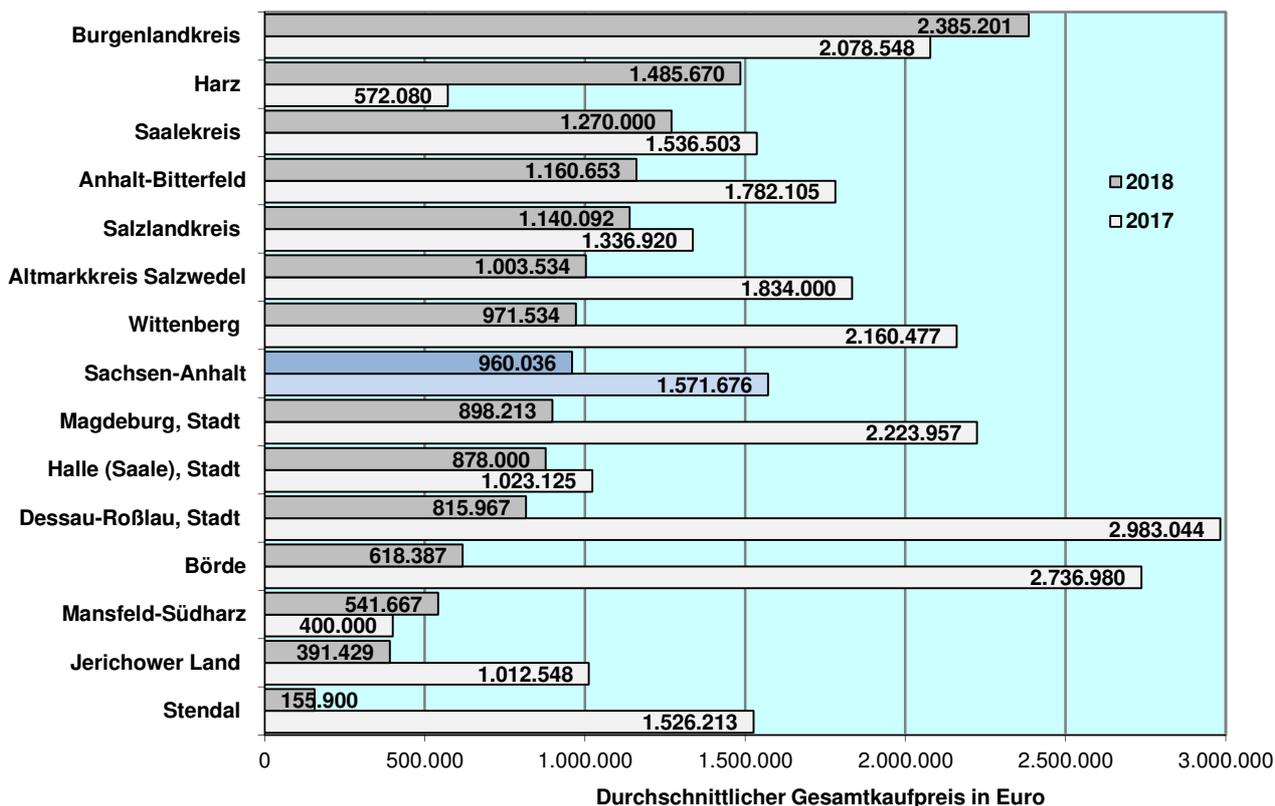
Zu den Handelsimmobilien gehören ausschließlich Gebäude, die dem reinen Handel dienen, wie Einkaufszentren, Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte, Fachmärkte, Discounter bis hin zu kleineren Fachgeschäften und kleinen Ladengeschäften für lokale Dienstleistungen wie Friseur oder Kiosk. Auf Grund der großen Vielfalt dieser Immobilienart, sowohl hinsichtlich Flächenverbrauch als auch des zu erzielenden Ertrages, ist auch hier eine pauschale Betrachtung schwierig. Hinzu kommt die insgesamt sehr geringe Anzahl der Erwerbsvorgänge, die belastbare und seriöse Aussagen nicht zulassen.

Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von Handelsimmobilien

Gesamtkaufpreis in €	bis 200.000		bis 400.000		bis 600.000		über 600.000		Anzahl Insgesamt		durchschn. Größe (m²)		durchschn. Kaufpreis (€)	
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Dessau-Roßlau, Stadt	1	0	0	0	0	0	3	2	4	2	7.751	11.586	815.967	2.983.044
Halle (Saale), Stadt	0	0	2	2	1	2	2	4	5	8	3.500	3.595	878.000	1.023.125
Magdeburg, Stadt	1	0	1	2	2	2	3	3	7	7	3.202	9.188	898.213	2.223.957
Altmarkkr. Salzwedel	2	2	0	1	1	0	3	1	6	4	6.302	6.785	1.003.534	1.834.000
Anhalt-Bitterfeld	1	1	0	2	0	0	5	4	6	7	7.762	7.256	1.160.653	1.782.105
Börde	2	2	4	1	0	0	5	2	11	5	5.592	6.727	618.387	2.736.980
Burgenlandkreis	0	1	0	0	0	0	2	7	2	8	6.104	9.168	2.385.201	2.078.548
Harz	6	11	2	1	1	1	3	3	12	16	4.880	4.802	1.485.670	572.080
Jerichower Land	2	2	3	0	1	0	1	3	7	5	5.023	4.603	391.429	1.012.548
Mansfeld-Südharz	1	0	0	1	0	0	2	0	3	1	3.334	1.238	541.667	400.000
Saalekreis	0	0	1	1	0	0	1	6	2	7	13.333	5.099	1.270.000	1.536.503
Salzlandkreis	3	3	1	0	2	0	7	2	13	5	4.083	3.899	1.140.092	1.336.920
Stendal	3	2	0	2	1	1	0	6	4	11	2.092	6.990	155.900	1.526.213
Wittenberg	0	1	0	0	1	2	3	8	4	11	5.672	7.596	971.534	2.160.477
Sachsen-Anhalt	22	25	14	13	10	8	40	51	86	97	5.158	6.370	960.036	1.571.676
Anteil (%)	25,6	25,8	16,3	13,4	11,6	8,2	46,5	52,6	100	189				
Veränderung (%)	-12,0		+7,7		+25,0		-21,6		-11,3		-19,0		-38,9	

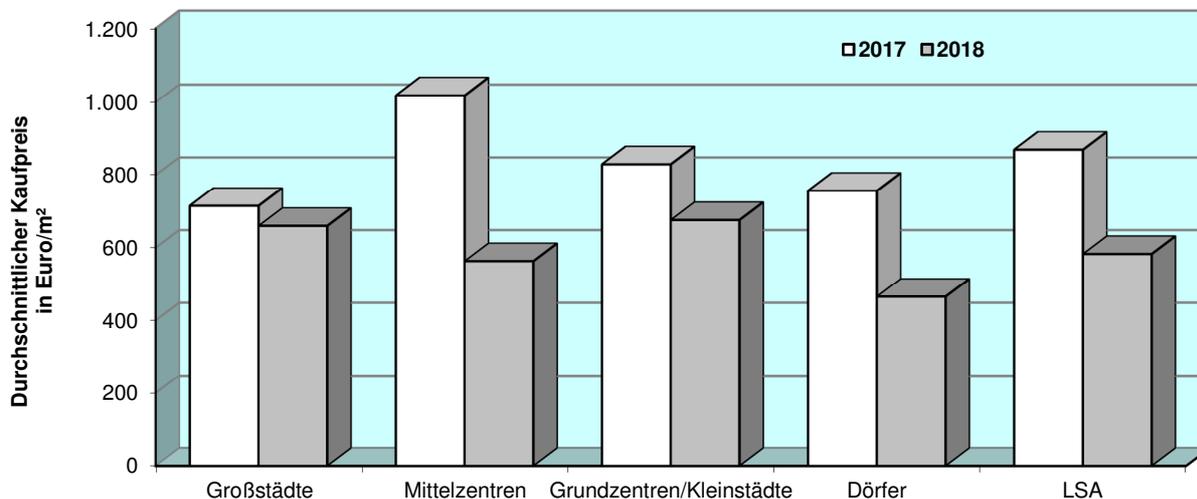
Verteilung in den Preissegmenten





Kaufpreise pro m² Nutzfläche von Handelsimmobilien

Nutzflächenpreise (alle Baujahre)	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Nutzfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
	2018	2017	2018	2017	2018	2017			
Regionstyp									
Großstädte	8	9	1.199	1.640	660	715	-11,1	-26,9	-7,7
Großstadtrand	2	2	3.160	1.055	345	997	+0,0	+200	-65,4
Mittelzentren	14	21	2.202	3.151	563	1.019	-33,3	-30,1	-44,7
Grundzentren/Kleinstädte	9	22	1.463	1.440	676	829	-59,1	+1,6	-18,5
Dörfer	6	6	518	2.270	465	757	+0,0	-77,2	-38,5
Fremdenverkehr	0	1	0	930	0	430	-	-	-
Summe/Durchschnitt	39	61	1.616	2.119	583	869	-36,1	-23,8	-33,0
Mittleres Baujahr	1982	1993							



6.4.8 Gesamtbetrachtung

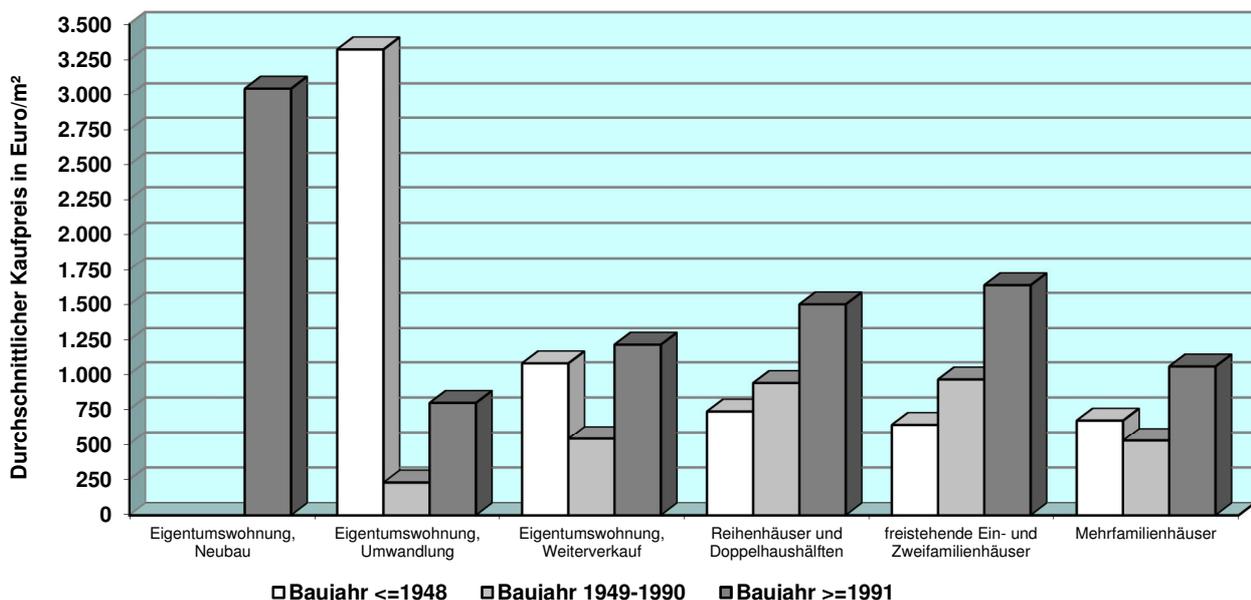
Durchschnittliche Wohn- und/oder Nutzflächen und Kaufpreise für bebaute Grundstücke

Gebäudeart	durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche (m²)		durchschnittl. Wohn-/Nutzflächenpreis (€/m²)		Veränd. Ø Wohn-/Nutzflächenpreis 2017-2018 (%)
	2018	2017	2018	2017	
Mehrfamilienhäuser	606	710	673	618	+9,4
Ein- und Zweifamilienhäuser	129	128	957	849	+12,7
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	113	115	900	789	+14,0
Eigentumswohnungen Weiterverkauf	65	66	1.013	901	+12,5
Eigentumswohnungen Erstverkauf/Umwandlung	81	87	3.263	2.269	+43,8
Eigentumswohnungen Erstverkauf/Neubau	95	91	3.047	2.461	+23,8
gemischt genutzte Immobilien	697	1.291	574	535	+7,4
Handelsimmobilien	1.616	2.119	583	869	-33,0

Durchschnittliche Wohnflächenpreise 2018 nach Baujahren

Gebäudeart	Baujahr <=1948		Baujahr 1949-1990		Baujahr >=1991	
	durchschnittl. Wohnfl.-preis (€/m²)	Veränderung zum Vorjahr (%)	durchschnittl. Wohnfl.-preis (€/m²)	Veränderung zum Vorjahr (%)	durchschnittl. Wohnfl.-preis (€/m²)	Veränderung zum Vorjahr (%)
Mehrfamilienhäuser	670	+9,3	524	+17,6	1.055	+9,2
Ein- und Zweifamilienhäuser	639	+11,0	963	+18,2	1.639	+11,3
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	735	+12,2	937	+14,6	1.503	+9,8
Eigentumswohnungen Weiterverkauf	1.077	+9,1	537	-4,5	1.217	+22,2
Eigentumswohnungen Erstverkauf/Umwandlung	3.323	+36,0	272	-60,3	796	+19,2
Eigentumswohnungen Erstverkauf/Neubau					3.047	+23,8

Durchschnittliche Wohnflächenpreise nach Baujahren



7 Erforderliche Daten

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

In diesem Kapitel werden einzelne für die Wertermittlung erforderliche Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt veröffentlicht. Dieser wird gerne Anfragen beantworten und weitere Erläuterungen zu den Ergebnissen geben.

Bei der Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Kapitel 7 ist für die **Großstadtrandlagen der Großstadt Magdeburg** die Zuordnung der Städte, Ortsteile oder Gemarkungen zu beachten. Die Großstadtrandlagen von Magdeburg liegen sowohl in der Landeshauptstadt Magdeburg selbst als auch im Landkreis Börde und im Landkreis Jerichower Land. Alle erforderlichen Daten, die für die Großstadtrandlage Magdeburg abgeleitet wurden, sind für die nachfolgend aufgeführten Gemarkungen anzuwenden.

Großstadtrandlagen zu Magdeburg	Ortsteile oder Gemarkungen
Kreisfreie Stadt Magdeburg	Beyendorf-Sohlen, Pechau, Randau-Calenberge
Landkreis Börde	Altenweddingen, Barleben, Dahlenwarsleben, Dodendorf, Ebendorf, Glindenberg, Hermsdorf, Hohendodeleben, Hohenwarsleben, Meitzendorf, Niederndodeleben, Osterweddingen, Irxleben, Langenweddingen, Wolmirstedt
Landkreis Jerichower Land	Biederitz, Gerwisch, Gübs, Hohenwarthe, Königsborn, Lostau, Möser, Wahlitz

7.1 Bodenpreisindexreihen

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

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

In Folge der Komplexität des Bodenmarktes wegen verschiedenartiger Nutzungen und regionaler Strukturen werden vom Gutachterausschuss in den räumlich begrenzten Teilmärkten unterschiedliche Bodenpreisindexreihen für typische Nutzungen abgeleitet.

7.1.1 Bodenpreisindexreihen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Bei der Ableitung der Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau wurden alle Kauffälle mit einem Vertragsdatum vom 01.01.2010 bis 31.12.2018 verwendet, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind. Die Ableitung ist auf baureife, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfreie und abgabenfreie Flächen nach BauGB und KAG-LSA, nachstehend als erschließungsbeitragsfrei bezeichnete Flächen beschränkt. Als Basisjahr gilt jeweils das Jahr 2010. Die Indexzahl bezieht sich auf den 01.07. des jeweiligen Bezugsjahres. Dabei kann die Angabe der Bodenpreisindices aus dem Jahr 2018 nur vorläufig sein, da im Laufe des Jahres 2019 noch Kaufverträge mit Vertragsdatum bis 31.12.2018 in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingingen. Der endgültige Indexwert für 2018 ergibt sich daher erst nach dem Jahresabschluss für 2018.

Bei der Indexreihenermittlung im individuellen Wohnungsbau ist es wichtig, dass der Einfluss von Kauffällen eines Baugebietes genau untersucht wird. Da es sich in der Regel um einen Bauträger handelt, der die Bauplätze im gleichen Zeitraum veräußert, wurde in derartigen Gebieten die Anzahl der Kauffälle reduziert. Somit wird das allgemeine Marktgeschehen nicht durch extrem große Baugebiete und ihr Wertniveau einseitig beeinflusst.

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wurde eine unterschiedliche Entwicklung der Baulandpreise nachgewiesen. Deshalb wurde die Einteilung des Landes in folgende Regionen vorgenommen:

Räumlicher Bezug	Seite
<u>LK Stendal und Altmarkkreis Salzwedel</u>	
Stadt Stendal und Randlagen	171
LK Stendal (außer der Stadt Stendal und Randlagen)	172
Städte Salzwedel mit Randlagen und Gardelegen mit Randlagen	172
Altmarkkreis Salzwedel (ohne die Städte Salzwedel und Gardelegen mit ihren Randlagen)	173
<u>Stadt Magdeburg sowie die LK Börde, Harz und Salzlandkreis</u>	
Großstadt Magdeburg	174
Großstadtrandlagen, Mittelzentren und Grundzentren in den LK Börde, Harz und Salzlandkreis	174
Dörfer und Fremdenverkehrsorte in den LK Börde, Harz und Salzlandkreis	175
<u>Oberzentrum Dessau-Roßlau sowie die LK Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land</u>	
Stadt Dessau-Roßlau und die Mittelzentren der LK Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land	176
Grundzentren, unzentrale Städte und verstädterte Dörfer in den LK Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land	176
Dörfer in den LK Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land	177
<u>Stadt Halle (Saale) sowie die LK Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz</u>	
Großstadt Halle (Saale)	178
Mittelzentren Merseburg und Naumburg	179
Mittelzentren (Eisleben, Sangerhausen, Weißenfels und Zeitz), Grundzentren/Kleinstädte und Fremdenverkehrsorte in den LK Burgenlandkreis, Saalekreis, Mansfeld Südharz	180
Großstadtrandlagen und Dörfer der ehemaligen LK Saalkreis und Merseburg	180
Dörfer der LK Burgenlandkreis, Mansfeld Südharz und des ehemaligen LK Querfurt	181

Hinweis: die Zuordnung der einzelnen Regionstypen ist dem Kapitel 4.7 dieses Berichtes zu entnehmen

Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel

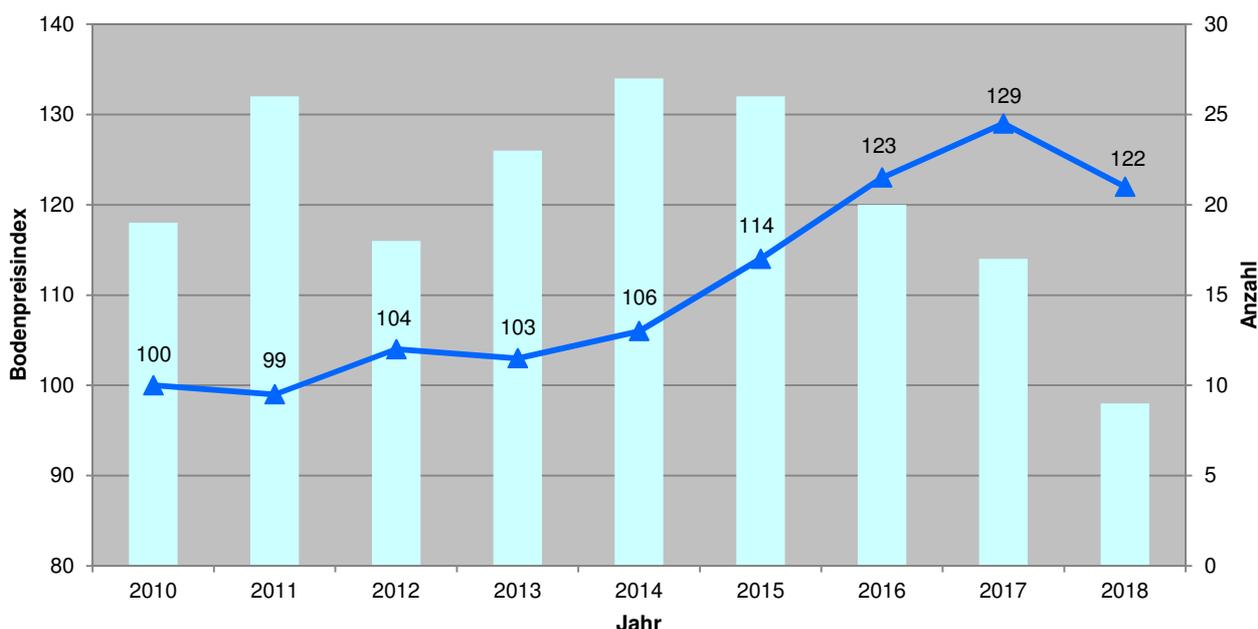
Den ermittelten Indexreihen liegen teilweise recht geringe Kauffallzahlen zugrunde. In diesem Fall können einzelne Kauffälle, welche deutlich vom durchschnittlichen Preisniveau abweichen, große Auswirkung auf den Verlauf einer Indexkurve nehmen und nicht nachvollziehbare Schwankungen verursachen. Um dem entgegenzuwirken, wird der Verlauf durch gleitende Mittelbildung geglättet, d. h. die ermittelten Indexwerte werden durch Mittelbildung mit den niedriger gewichteten Ergebnissen des Vor- und Folgejahres angepasst. Dadurch kann sich eventuell der Wert des Vorjahres noch leicht verändern.

Die differenzierte Ausweisung der Indexreihen der Städte Salzwedel und Gardelegen im Grundstücksmarktbericht 2017 konnte nicht aufrechterhalten werden. Da beide Städte eine annähernd ähnliche Entwicklung durchlaufen, werden sie nun zusammengefasst in einer Indexreihe abgebildet.

Die Genauigkeit einer Bodenpreisindexreihe hängt vornehmlich von der Anzahl der zur Verfügung stehenden Kauffälle ab. Dies lässt sich anhand der Abweichungen der Indexänderung verdeutlichen. Bei einer angenommenen relativen Standardabweichung der normierten Kauffälle von 20 % beträgt die Abweichung ca. ± 6,3 % ab 20 vorhandenen Kauffällen. Sind hingegen nur 6 Kauffälle verfügbar, verdoppelt sich die mögliche Abweichung nahezu auf ± 12 %. Damit kann diese Schwankungsbreite höher als die ausgewiesene Indexänderung ausfallen. Diese statistische Unsicherheit ist bei der Anwendung der folgenden Indexreihen zu beachten und entsprechend zu würdigen.

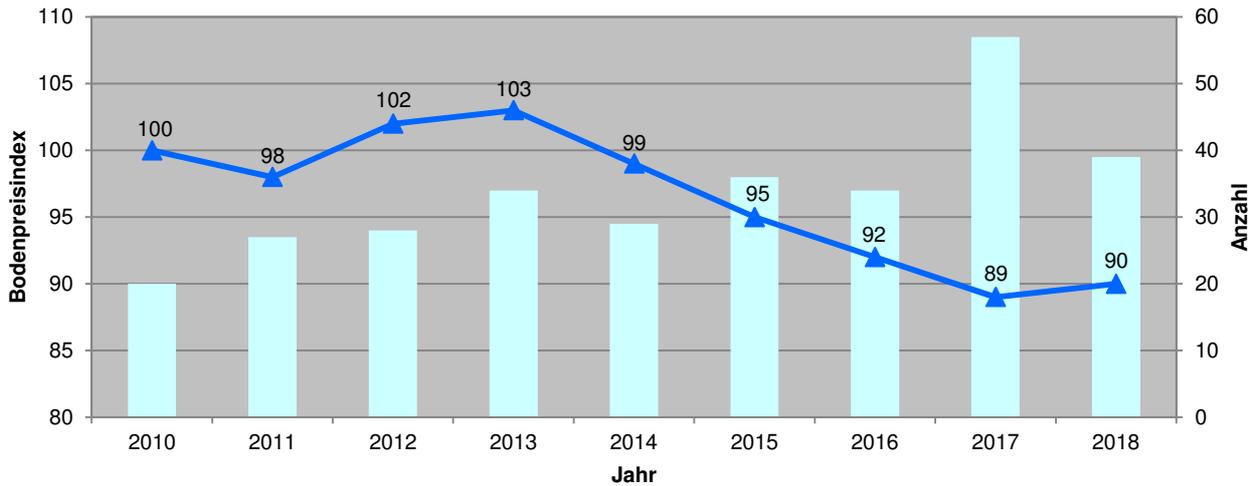
Bodenpreisindexreihe für die Stadt Stendal und Randlagen (Borstel, Dahlen, Hassel, Jarchau, Uenglingen)

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			185
Grundstücksflächen:	330 m ²	2.400 m ²	879 m ²
Grundstücksfläche Normobjekt:			700 m ²
Kaufpreise:	9.000 €	120.000 €	38.092 €
Vergleichspreise (erschließungsbeitragsfrei):	12 €/m ²	100 €/m ²	46 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	10 €/m ²	60 €/m ²	44 €/m ²



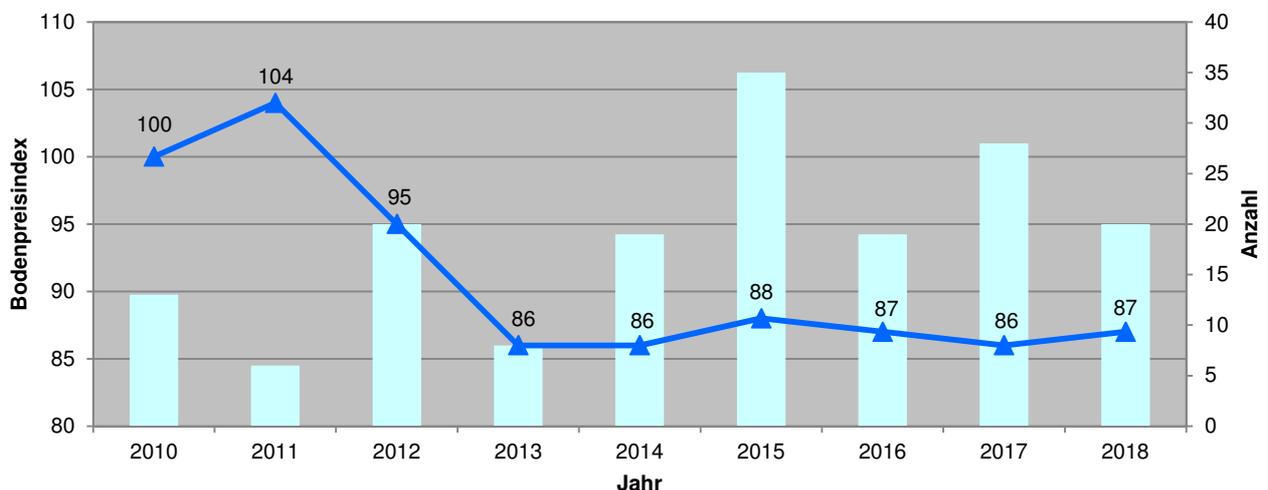
Bodenpreisindexreihe für den Landkreis Stendal (außer der Stadt Stendal mit Randlagen)

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			304
Grundstücksflächen:	200 m ²	2.494 m ²	999 m ²
Grundstücksfläche Normobjekt:			700 m ²
Kaufpreise:	2.000 €	122.705 €	20.244 €
Vergleichspreise (erschließungsbeitragsfrei):	4 €/m ²	59 €/m ²	22 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	4 €/m ²	55 €/m ²	24 €/m ²



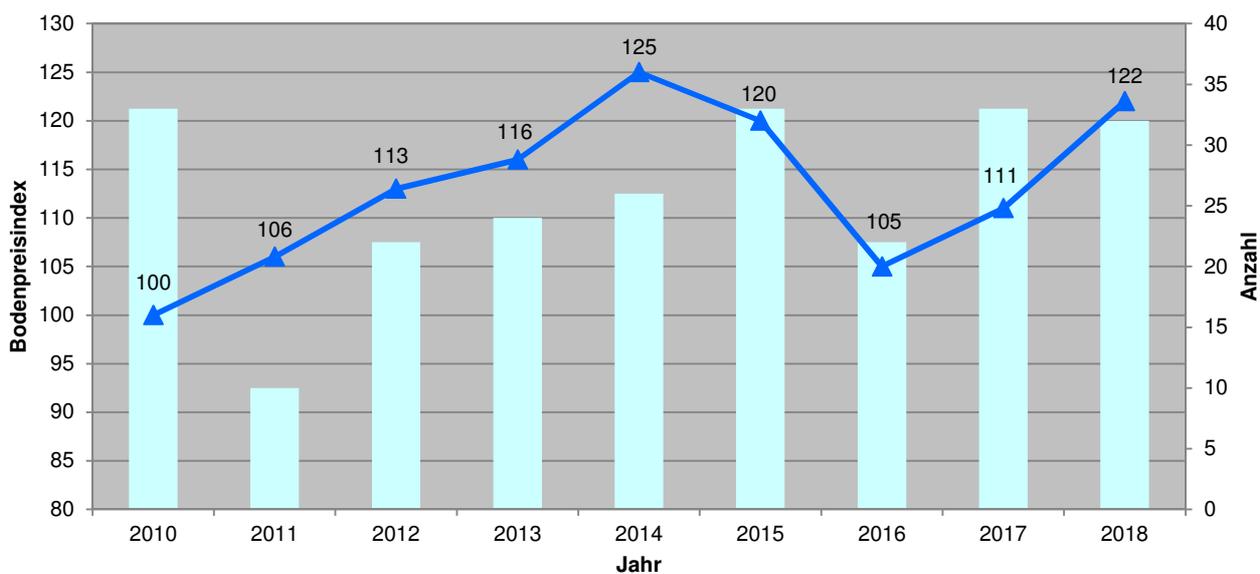
Bodenpreisindexreihe für die Städte Salzwedel mit Randlagen (Brietz, Cheine, Chüttlitz, Krinau, Pretzier, Steinitz) und Gardelegen mit Randlagen (Berge und Jävenitz)

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			178
Grundstücksflächen:	255 m ²	2.134 m ²	870 m ²
Grundstücksfläche Normobjekt:			700 m ²
Kaufpreise:	5.000 €	70.000 €	27.756 €
Vergleichspreise (erschließungsbeitragsfrei):	15 €/m ²	57 €/m ²	32 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	8 €/m ²	61 €/m ²	32 €/m ²



Bodenpreisindexreihe für den Altmarkkreis Salzwedel ohne die Städte Salzwedel und Gardelegen mit ihren Randlagen

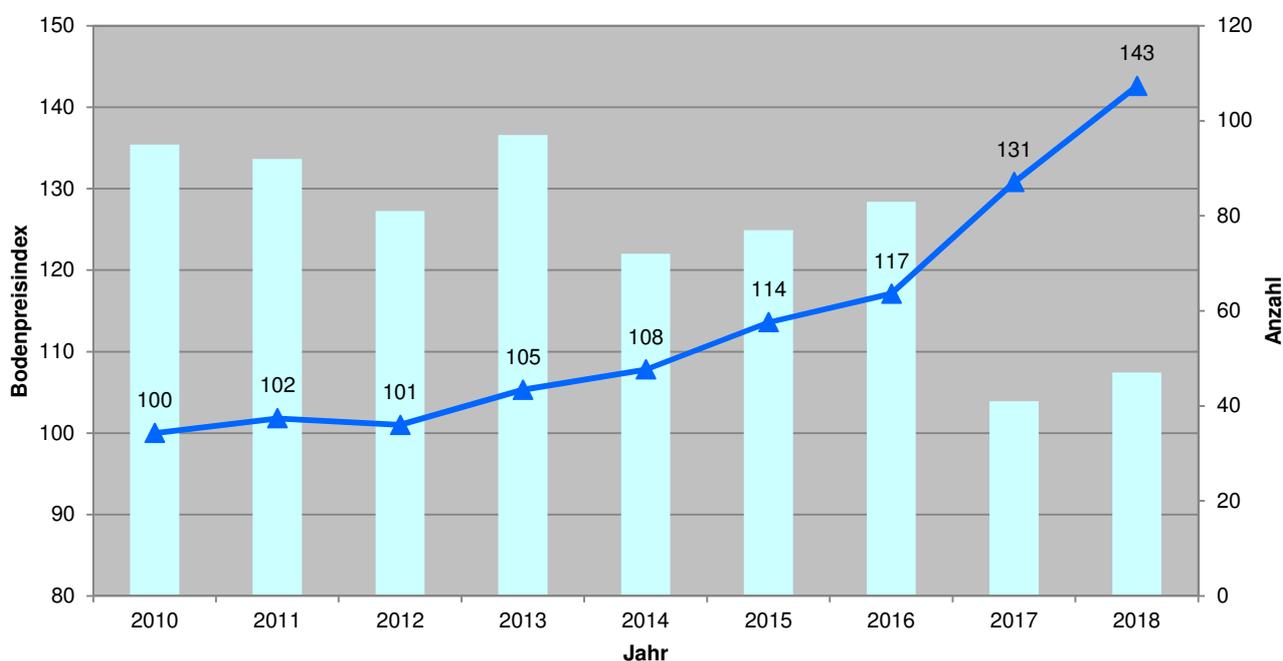
Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			235
Grundstücksflächen:	216 m ²	2.500 m ²	1.087 m ²
Grundstücksfläche Normobjekt:			700 m ²
Kaufpreise:	2.750 €	50.000 €	15.637 €
Vergleichspreise (erschließungsbeitragsfrei):	3 €/m ²	43 €/m ²	15 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	31 €/m ²	14 €/m ²



Stadt Magdeburg sowie die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis

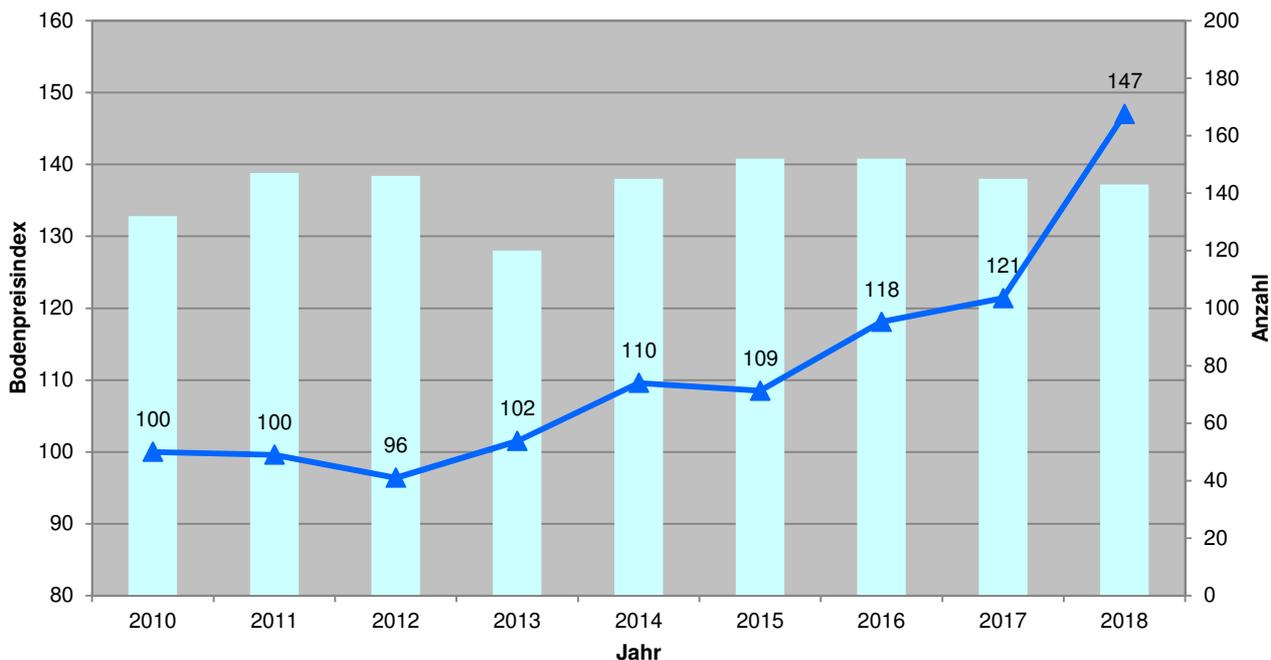
Bodenpreisindexreihe für die Großstadt Magdeburg

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			685
Grundstücksflächen:	266 m ²	1.495 m ²	679 m ²
Grundstücksfläche Normobjekt:			700 m ²
Kaufpreise:	18.000 €	180.000 €	67.850 €
Vergleichspreise (erschließungsbeitragsfrei):	42 €/m ²	210 €/m ²	100 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	22 €/m ²	160 €/m ²	86 €/m ²



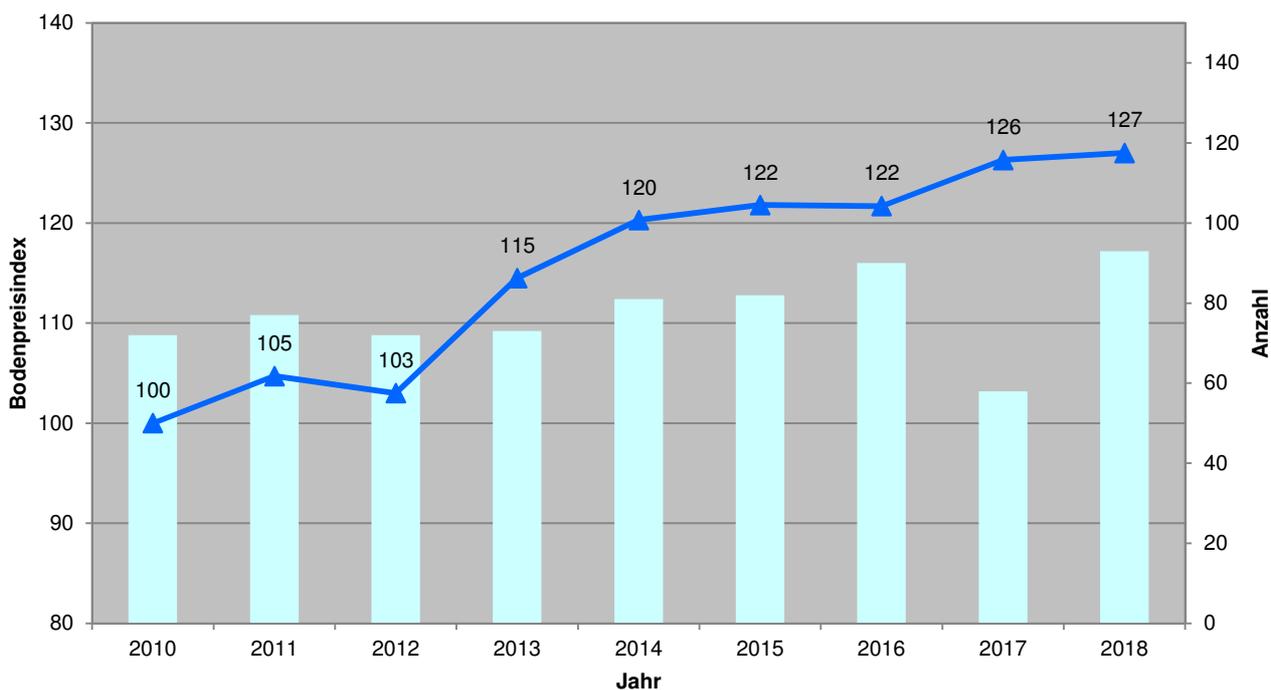
Bodenpreisindexreihe für die Großstadtrandlagen zu Magdeburg, Mittelzentren und Grundzentren in den Landkreisen Börde, Harz und Salzlandkreis

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			1281
Grundstücksflächen:	260 m ²	1.500 m ²	722 m ²
Grundstücksfläche Normobjekt:			700 m ²
Kaufpreise:	7.200 €	130.000 €	37.700 €
Vergleichspreise (erschließungsbeitragsfrei):	11 €/m ²	134 €/m ²	53 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	8 €/m ²	125 €/m ²	49 €/m ²



Bodenpreisindexreihe für die Dörfer und Fremdenverkehrsorte in den Landkreisen Börde, Harz und Salzlandkreis

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			698
Grundstücksflächen:	261 m ²	1.500 m ²	787 m ²
Grundstücksfläche Normobjekt:			800 m ²
Kaufpreise:	7.000 €	99.500 €	29.000 €
Vergleichspreise (erschließungsbeitragsfrei):	15 €/m ²	80 €/m ²	38 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	73 €/m ²	33 €/m ²

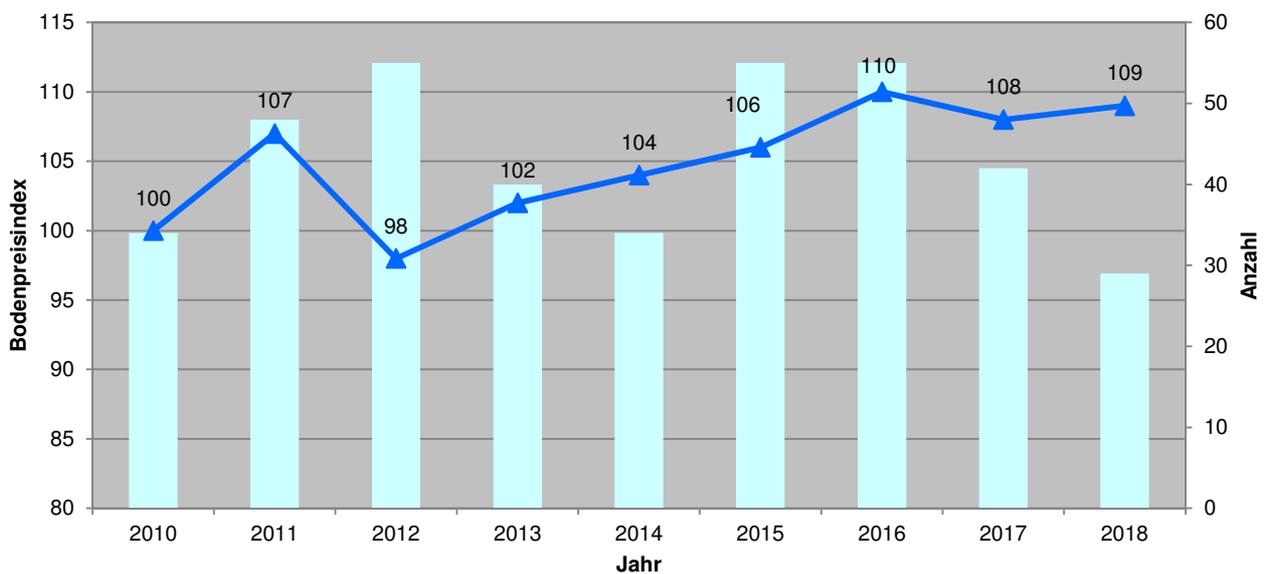


Oberzentrum Dessau-Roßlau sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land

Bodenpreisindexreihe für die Stadt Dessau-Roßlau und die Mittelzentren der Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land

Gemarkungen: Alten, Bitterfeld, Burg, Dessau, Köthen, Törten, Wittenberg, Wolfen, Zerbst, Ziebigk

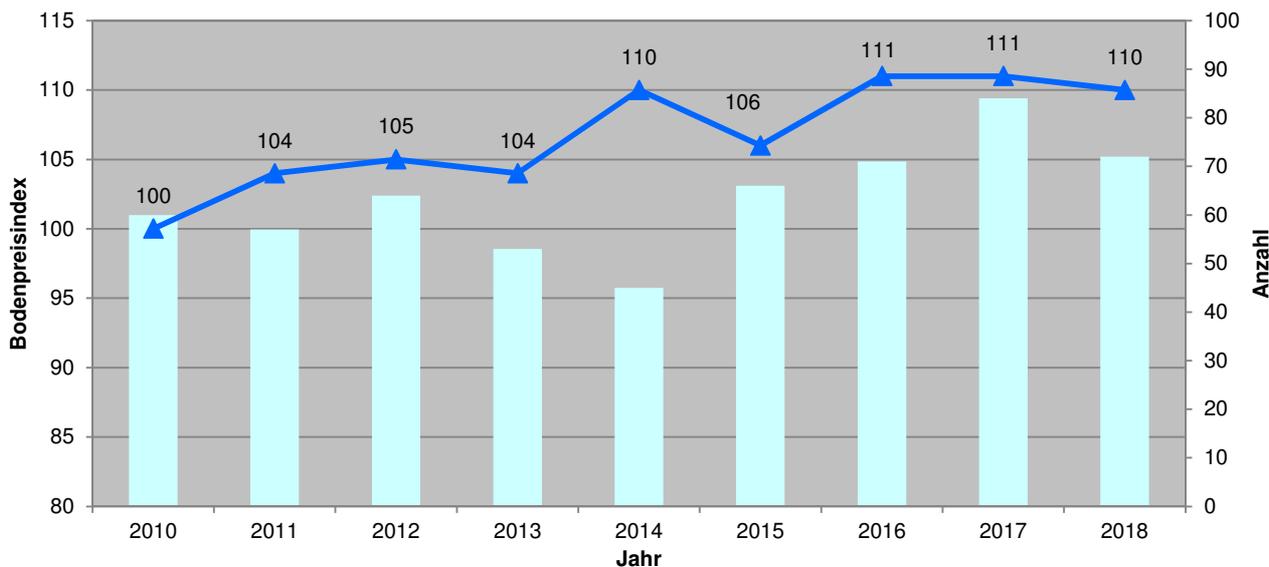
Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			392
Grundstücksflächen:	300 m ²	1.500 m ²	750 m ²
Grundstücksfläche Normobjekt:			750 m ²
Kaufpreise:	4.000 €	113.400 €	38.770 €
Vergleichspreise (erschließungsbeitragsfrei):	7 €/m ²	100 €/m ²	52 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	15 €/m ²	140 €/m ²	53 €/m ²



Bodenpreisindexreihe für Grundzentren, unzentrale Städte und verstärkte Dörfer in den Landkreisen Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land

Gemarkungen: Aken, Annaburg, Apollensdorf, Bergwitz, Bobbau, Brehna, Coswig, Genthin, Gommern, Gräfenhainichen, Greppin, Gröbzig, Großkühnau, Holzweißig, Jerichow, Jessen, Jeßnitz, Kemberg, Kleinkühnau, Kochstedt, Lindau, Loburg, Meinsdorf, Merzien, Mildensee, Möckern, Mosigkau, Oranienbaum, Parey, Prettin, Pretzsch, Radegast, Raguhn, Reinsdorf, Reuden an der Fuhne, Rodleben, Roitzsch, Roßlau, Sandersdorf, Schmiedeberg, Schweinitz, Seyda, Thalheim, Vockerode, Waldersee, Weißandt-Görlau, Wörlitz, Zahna, Zörbig, Zscherndorf, Zschornowitz

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			572
Grundstücksflächen:	300 m ²	2.000 m ²	800 m ²
Grundstücksfläche Normobjekt:			800 m ²
Kaufpreise:	4.600 €	154.000 €	30.500 €
Vergleichspreise (erschließungsbeitragsfrei):	10 €/m ²	117 €/m ²	42 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	8 €/m ²	120 €/m ²	35 €/m ²



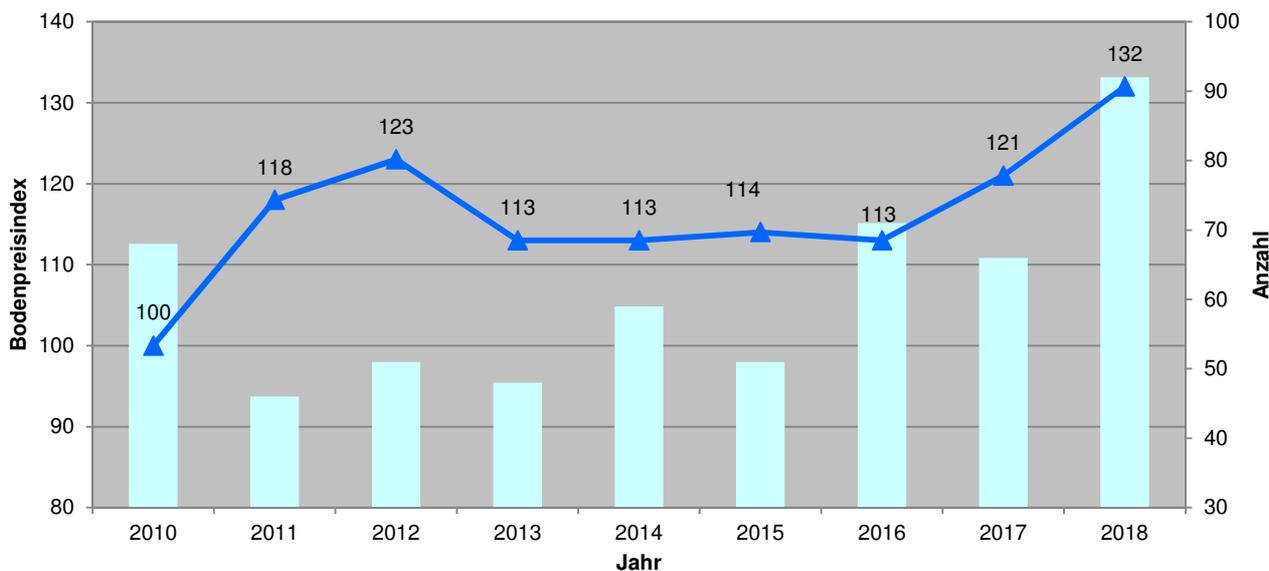
Bodenpreisindexreihe für Dörfer in den Landkreisen Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land

alle übrigen Gemarkungen*** der Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Jerichower Land und Wittenberg sowie der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau

***Hinweis:

Für die Gemarkungen Biederitz, Gerwisch, Gübs, Hohenwarthe, Lostau, Möser und Wahlitz gilt die Bodenpreisindexreihe für die Großstadtrandlagen, Mittelzentren und Grundzentren in den Landkreisen Börde, Harz und Salzlandkreis

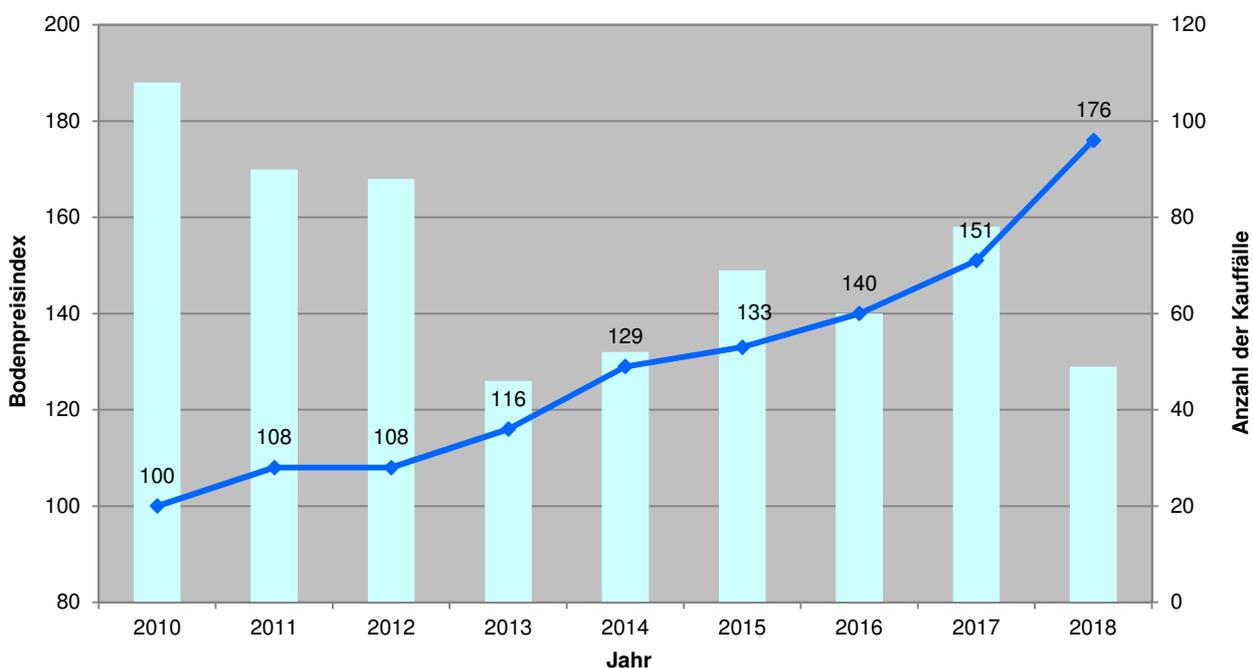
Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			552
Grundstücksflächen:	280 m ²	2000 m ²	900 m ²
Grundstücksfläche Normobjekt:			900 m ²
Kaufpreise:	3.000 €	100.000 €	23.000 €
Vergleichspreise (erschließungsbeitragsfrei):	6 €/m ²	75 €/m ²	25 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	6 €/m ²	65 €/m ²	26 €/m ²



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

Bodenpreisindexreihe für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke in der Großstadt Halle (Saale)

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			643
Grundstücksflächen:	179 m ²	1.960 m ²	644 m ²
Grundstücksfläche Normobjekt:			600 m ²
Kaufpreise:	17.900 €	439.000 €	74.144 €
Vergleichspreise (erschließungsbeitragsfrei):	47 €/m ²	250 €/m ²	117 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	28 €/m ²	220 €/m ²	102 €/m ²



Bei der Indexreihenermittlung im individuellen Wohnungsbau ist es wichtig, dass die Kauffälle eines Baugebietes genau untersucht werden. Da es sich in der Regel um einen Bauträger handelt, der die Bauplätze auch zum gleichen Zeitpunkt veräußert, muss die Anzahl der Kauffälle reduziert werden. Die Reduzierung sollte bis auf einen oder $\sqrt{\text{Anzahl}}$ der Kauffälle erfolgen, da sonst eine Genauigkeit zu positiv beeinflusst wird.

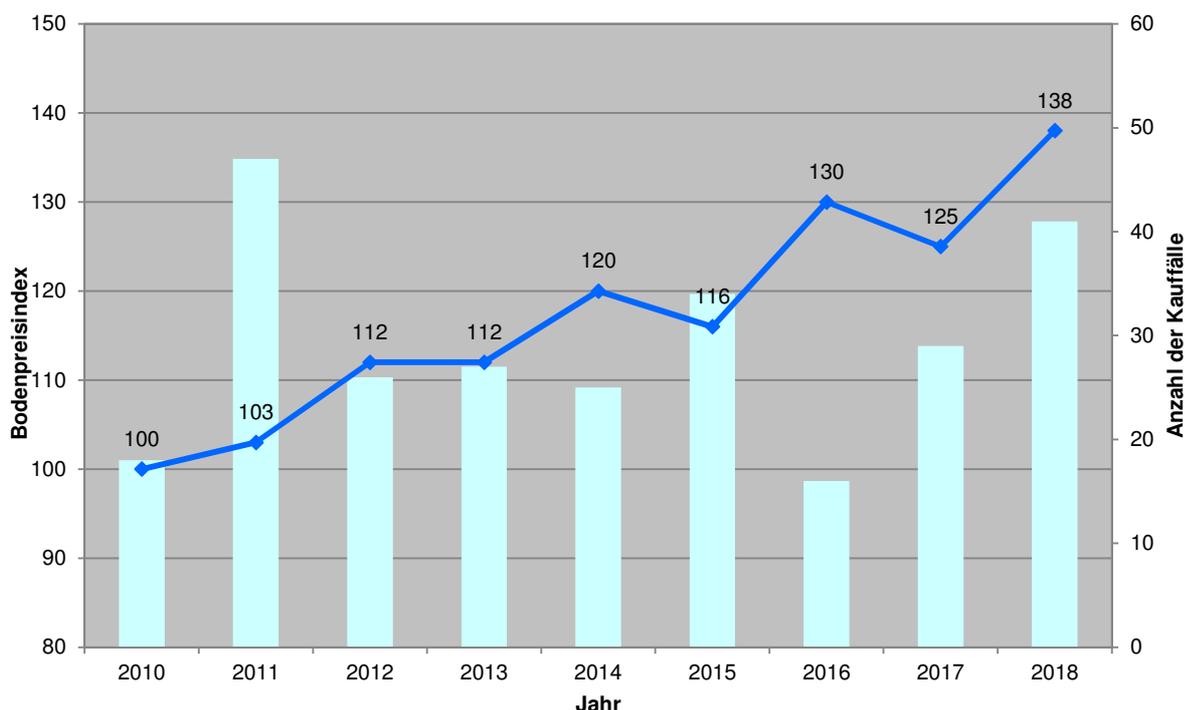
Die überzähligen Kauffälle wurden manuell als Ausreißer markiert und sind damit aus der weiteren Auswertung herausgefallen. Somit erhält das allgemeine Marktgeschehen ein Gleichgewicht und wird nicht durch extrem große Baugebiete einseitig beeinflusst.

Insgesamt gab es in der Stadt Halle (Saale) 28 Baugebiete. Die Anzahl der Kauffälle ohne Reduzierung betrug in den kleineren Baugebieten in der Regel 5 bis 20, in den größeren Baugebieten lag die Anzahl der Kauffälle zwischen 40 und 60.

Von insgesamt 844 Kauffällen sind nach der zuvor beschriebenen Reduzierung 643 Kauffälle in die Berechnung der Indexreihe eingeflossen. Bei der Reduzierung der Kauffälle wurde darauf geachtet, dass diese gleichmäßig über das Jahr hinweg eliminiert wurden.

Bodenpreisindexreihe für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke in den Mittelzentren Merseburg und Naumburg

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			234
Grundstücksflächen:	281 m ²	1.454 m ²	723 m ²
Grundstücksfläche Normobjekt:			800 m ²
Kaufpreise:	10.000 €	105.000 €	39.867 €
Vergleichspreise (erschließungsbeitragsfrei):	20 €/m ²	106 €/m ²	55 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	30 €/m ²	85 €/m ²	53 €/m ²



Alle Städte des Regionstyps „Mittelzentren“ wurden zunächst einzeln untersucht, um den Verlauf der Entwicklung separat zu ermitteln. Diese Auswertung ergab, dass die Städte Merseburg und Naumburg sich ähnlich entwickelten, sich aber wesentlich von den anderen Städten unterschieden. Beide Städte konnten deshalb zusammen ausgewertet werden. Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle ist diese Indexreihe jedoch nur als Trend zu betrachten.

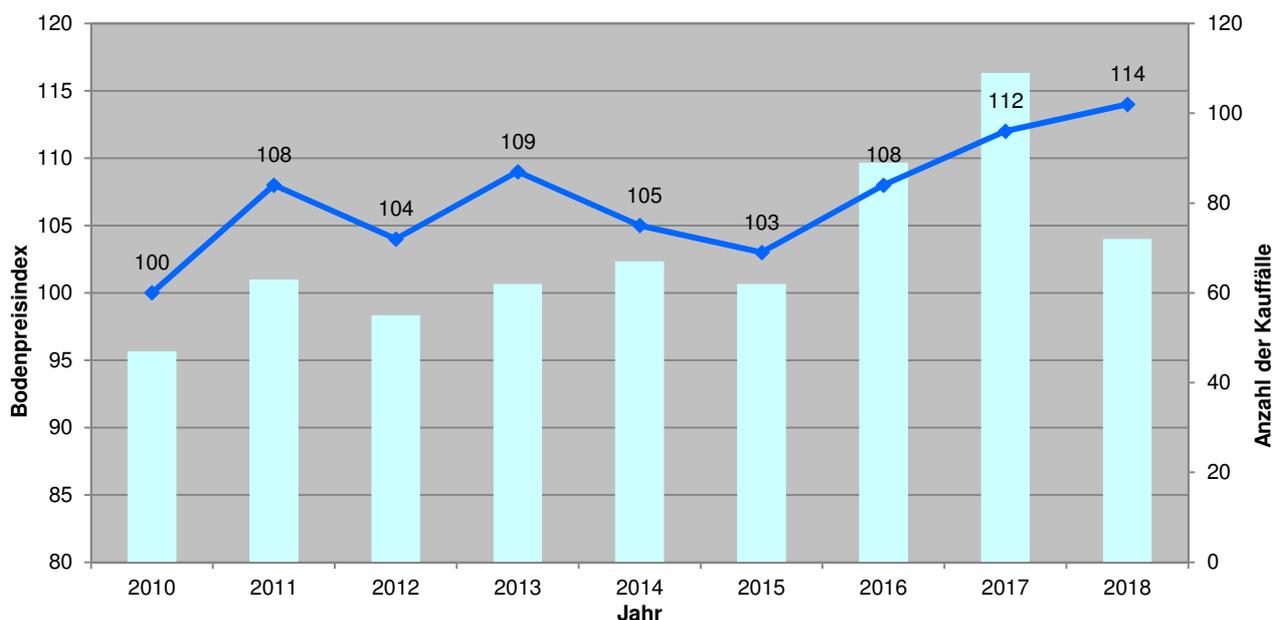
Die Entwicklung der übrigen Mittelzentren Eisleben, Sangerhausen, Weißenfels und Zeitz verläuft wie die Entwicklung der Grundzentren, Kleinstädten und Fremdenverkehrsorte. Diese Regionstypen konnten zusammen ausgewertet werden. Der Verlauf ist in der folgenden Grafik dargestellt.

Bodenpreisindexreihe für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke in den Mittelzentren (Eisleben, Sangerhausen, Weißenfels und Zeitz) sowie den Grundzentren/Kleinstädten und Fremdenverkehrsorten in den Landkreisen Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			626
Grundstücksflächen:	125 m ²	1.500 m ²	760 m ²
Grundstücksfläche Normobjekt:			800 m ²
Kaufpreise:	3.500 €	156.000 €	30.507 €
Vergleichspreise (erschließungsbeitragsfrei):	10 €/m ²	112 €/m ²	42 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	6 €/m ²	95 €/m ²	40 €/m ²

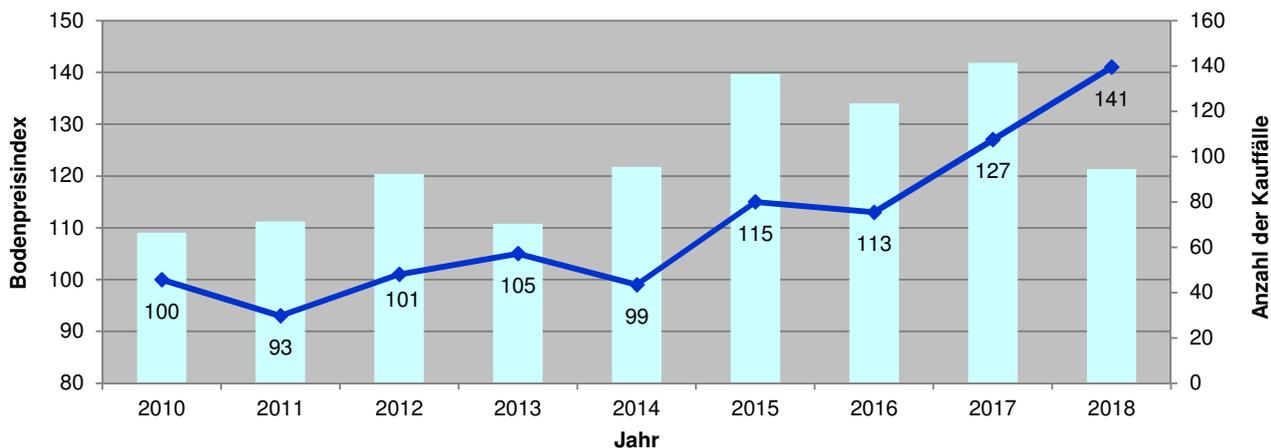
Verteilung der Kauffälle in der Stichprobe

Anzahl der Kauffälle	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Eisleben	0	0	1	2	1	0	3	0	1
Sangerhausen	1	1	2	2	2	4	13	2	2
Weißenfels	2	2	6	6	4	6	4	12	7
Zeitz	1	1	4	4	3	5	5	3	4
Grundzentren/Kleinstädte	35	53	36	41	56	31	50	70	32
Fremdenverkehrsorte	8	6	6	7	1	16	14	22	26
Summe	47	63	55	62	67	62	89	109	72



Bodenpreisindexreihe für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke in den Großstadtrandlagen und Dörfern der ehemaligen Landkreise Saalekreis und Merseburg

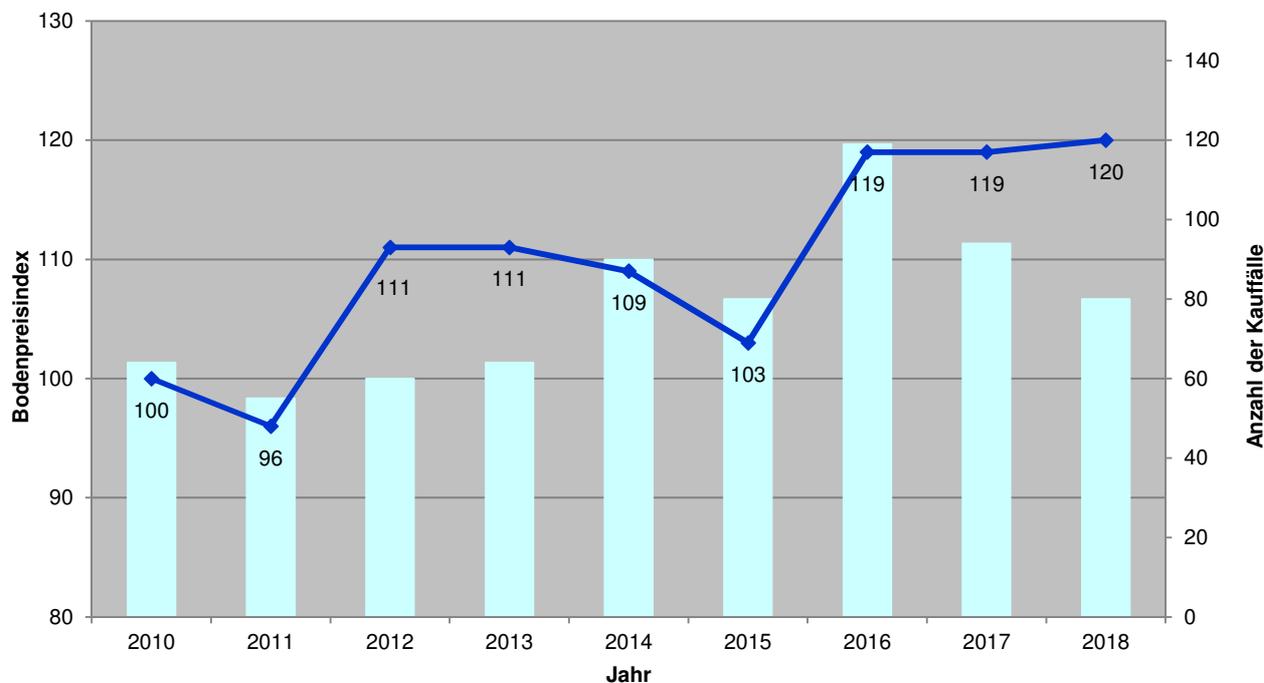
Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			888
Kaufpreise:	2.500 €	150.000 €	32.839 €
Grundstücksflächen:	100 m ²	2.500 m ²	885 m ²
Vergleichspreise (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	100 €/m ²	40 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	8 €/m ²	100 €/m ²	34 €/m ²



In vorstehender Indexreihe fehlen die Wohngebiete „Am Mittelholz“ in Lieskau und „Am Seerand“ in Neumark. Aufgrund der Entwicklung und der Höhe des Kaufpreisniveaus sind diese beiden Wohngebiete als Ausreißer aus der Analyse ausgeschlossen worden.

Bodenpreisindexreihe für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke in den Dörfern der Landkreise Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz und des ehemaligen Landkreises Querfurt

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			706
Kaufpreise:	800 €	93.926 €	23.165 €
Grundstücksflächen:	156 m ²	2.466 m ²	967 m ²
Vergleichspreise (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	70 €/m ²	27 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	70 €/m ²	25 €/m ²



In diese Indexreihe wurde der ehemalige Landkreis Querfurt aufgenommen. Vom Bodenrichtwertniveau und von der Entwicklung ist er mit dem Burgenlandkreis und mit dem Landkreis Mansfeld-Südharz vergleichbar.

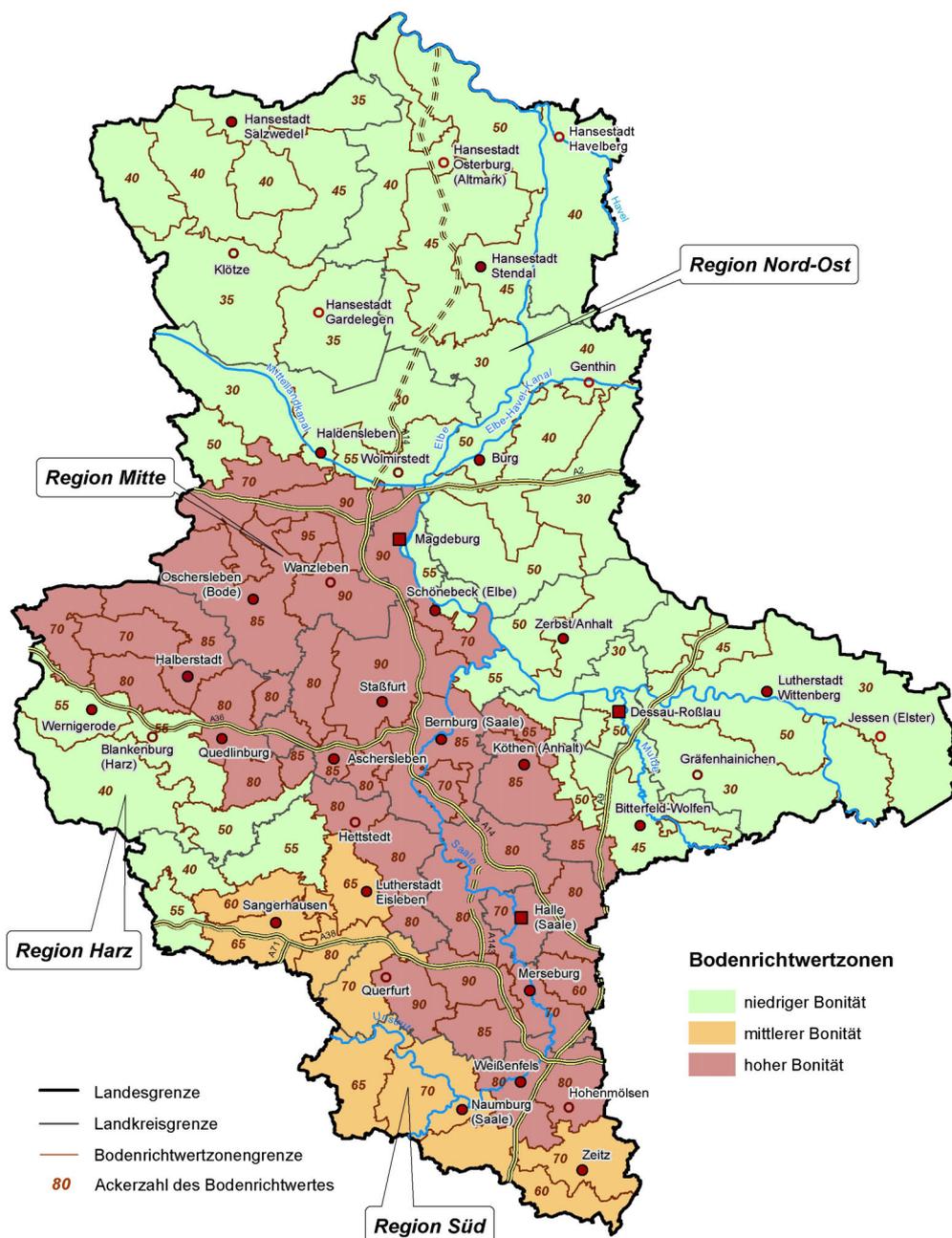
7.1.2 Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Land Sachsen-Anhalt

Bei der Ableitung der Indexreihen für Acker- und Grünlandflächen wurden alle Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs von 0,25 ha bis 20 ha und mit einem Vertragsdatum vom 01.01.2010 bis 31.12.2018 einbezogen. Als Basisjahr gilt jeweils das Jahr 2010. Die Indexzahl bezieht sich jeweils auf den 01.07. des Jahres.

Bodenpreisindexreihen für Ackerland

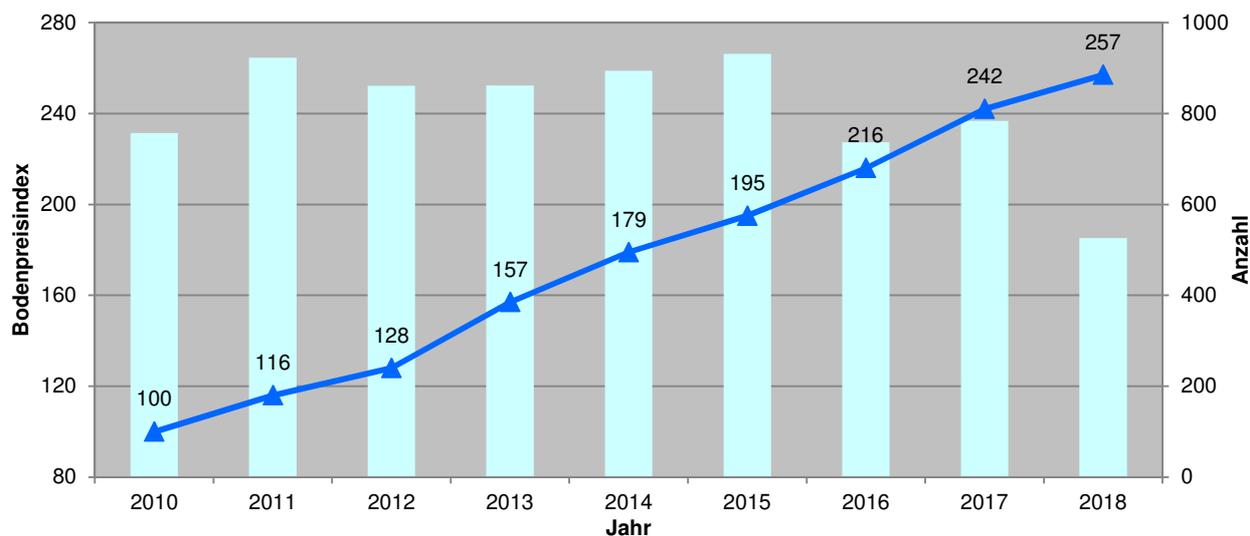
Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wurde eine unterschiedliche Entwicklung der Kaufpreise von Ackerland in verschiedenen Regionen nachgewiesen. Diese unterschiedliche Entwicklung steht in engem Zusammenhang mit der vorherrschenden Bodengüte. Zur Auswertung wurde das Land Sachsen-Anhalt deshalb in Gebiete unterschiedlicher Bodengüte unterteilt. Dabei bilden die BRW-Zonen die Grundlage. Die der Untersuchung zugrundeliegenden Kauffälle wurden je nach zugehöriger BRW-Zone den Regionen zugeordnet. Die nachfolgende Grafik zeigt die Einteilung des Landes in vier Bereiche, wobei die Regionen Nord-Ost und Harz eine gleichartige Entwicklung der Kaufpreise aufweisen.



Bodenpreisindexreihe für Ackerland für die Regionen Nord-Ost und Harz

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			7.275
Kaufpreis:	0,07 €/m ²	2,98 €/m ²	0,74 €/m ² *
Ackerzahl:	20	97	43 *
Flächengröße:	0,25 ha	20 ha	2,9 ha *

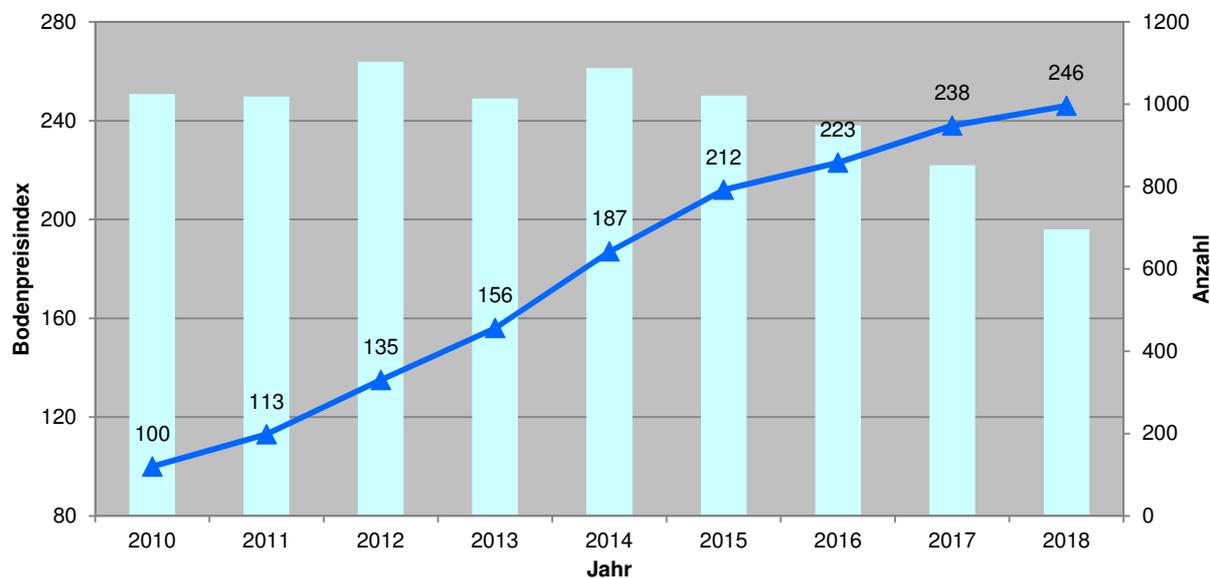
* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle



Bodenpreisindexreihe für Ackerland für die Region Mitte

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			8.767
Kaufpreis:	0,30 €/m ²	4,65 €/m ²	1,75 €/m ² *
Ackerzahl:	24	100	81 *
Flächengröße:	0,25 ha	20 ha	2,7 ha *

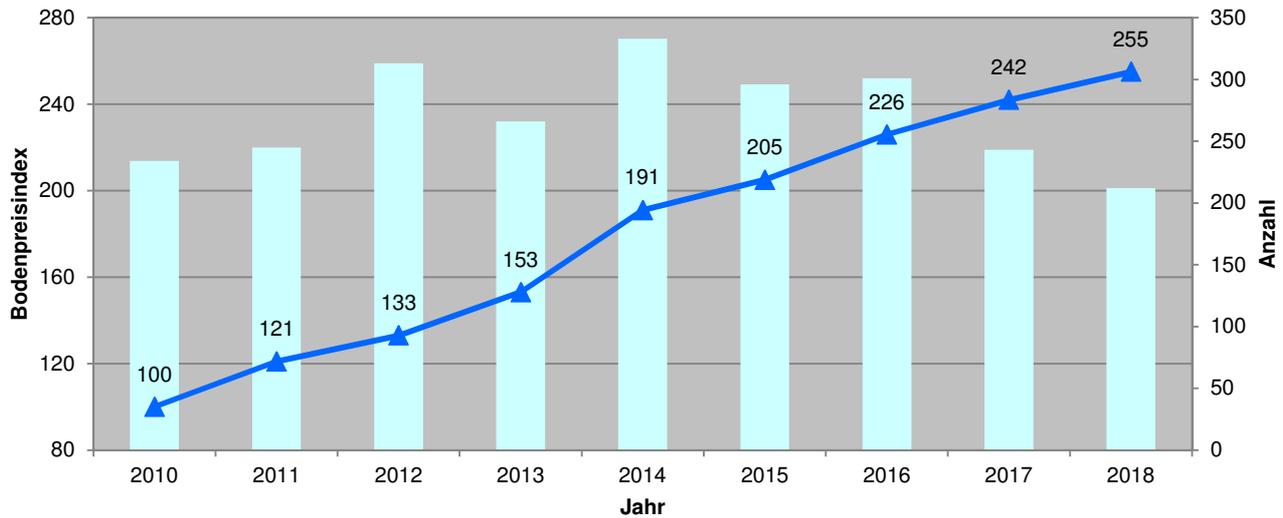
* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle



Bodenpreisindexreihe für Ackerland für die Region Süd

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			2.460
Kaufpreis:	0,12 €/m ²	4,47 €/m ²	1,33 €/m ² *
Ackerzahl:	20	101	67 *
Flächengröße:	0,25 ha	20 ha	2,6 ha *

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle

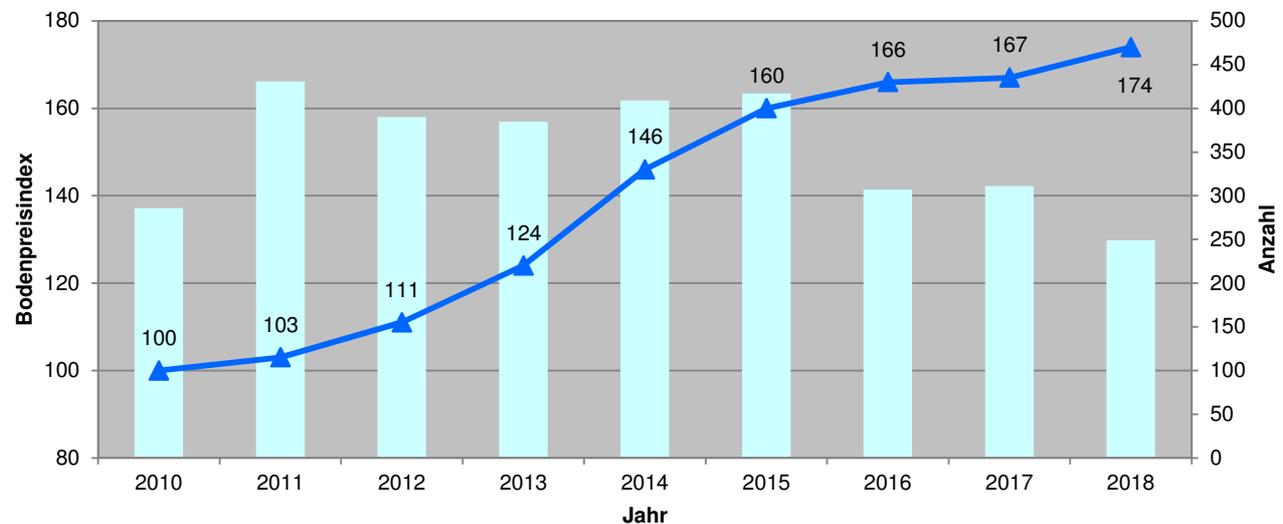


Bodenpreisindexreihe für Grünland für das Land Sachsen-Anhalt

Für Grünland ist eine regionale Abhängigkeit der zeitlichen Entwicklung des Preisniveaus nicht nachweisbar.

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			3.184
Kaufpreis:	0,05 €/m ²	1,70 €/m ²	0,49 €/m ² *
Grünlandzahl:	20	70	43 *
Flächengröße:	0,25 ha	20 ha	2,0 ha *

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle



7.2 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

7.2.1 Vorbemerkungen

Gemäß § 193 Absatz 5 Satz 4 BauGB sind vom Gutachterausschuss Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke zu ermitteln. Gemäß § 13 ImmoWertV sollen Vergleichsfaktoren der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonst geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebäudedefaktor), zu beziehen.

Nach der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) sind Vergleichsfaktoren durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet. Sie sind für die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts geeignet, wenn sie für einen mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren regional und sachlich abgegrenzten Teilmarkt abgeleitet wurden und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Normobjekts dargestellt sind.

Für die sachgerechte Anwendung der nachstehenden Gebäudedefaktoren sind das Ableitungsmodell und die Datengrundlage für die Ableitung der Vergleichsfaktoren angegeben.

Eine Zusammenstellung der wesentlichen Modellparameter für die Ableitung der Vergleichsfaktoren enthält nachstehende Übersicht.

Modellbeschreibung			
Gebäudedefaktoren werden aus geeigneten, auf die Bezugseinheit m ² Wohnfläche bezogenen Kaufpreisen abgeleitet. Das hierzu vom Gutachterausschuss einheitlich verwendete Modell beinhaltet folgende wesentliche Parameter:			
Objektart	Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (EFH/ZFH) Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH/DHH)		
Wertrelevante Grundstücksmerkmale	kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse Eigennutzung (unvermietet) kein Neubau/Erstverkauf normale Nutzungsmöglichkeit keine Einflüsse durch Rechte und Belastungen		
Räumlicher Bezug		EFH/ZFH	RH/DHH
		Seite	Seite
	Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel	187	206
	Stadt Magdeburg sowie die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis	190	208
	Stadt Dessau-Roßlau sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land	196	214
	Stadt Halle (Saale) sowie die Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz	198	216
Bezugsgröße	Euro/m ² Wohnfläche		
Bodenwert	enthalten		

Modellbeschreibung

Gebäudefaktoren werden aus geeigneten, auf die Bezugseinheit m² Wohnfläche bezogenen Kaufpreisen abgeleitet. Das hierzu vom Gutachterausschuss einheitlich verwendete Modell beinhaltet folgende wesentliche Parameter:

Wirtschaftl. Restnutzungsdauer (RND)

GND – Alter gemäß SW-RL
 Bei Modernisierungen erfolgt die Ermittlung der wirtschaftlichen RND gemäß Anlage 4 SW-RL.
 Bei zurückliegenden Maßnahmen wurde eine Reduzierung der Tabellenpunktwerte nach der „Methode-Abele-Esslingen“ (nicht veröffentlicht) vorgenommen. Diese Methode berücksichtigt die unterschiedliche Nutzungsdauer der Gewerke wie folgt:

Modernisierung-Wohngebäude	Zeit der Berücksichtigung (max) Jahre
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	40
Modernisierung der Fenster und Außentüren	30
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	35
Modernisierung der Heizungsanlage	20
Wärmedämmung der Außenwände	30
Modernisierung von Bädern	20
Modernisierung des Innenausbauens, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	25
Bei dem Modernisierungselement „wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung“ sind auch Punkte zu vergeben, wenn der Grundriss noch zeitgemäß ist.	

Alterswertminderung

Lineare Alterswertminderung gemäß SW-RL (auch bei der „Methode-Abele-Esslingen“).
 So wirkt sich z.B. eine Dacherneuerung, wenn sie 20 Jahre zurückliegt, mit 2 Punkten (statt max. 4 Punkten) aus.
 Berechnungsbsp.: 4 Punkte x 20 Jahre / 40 Jahre = 2 Punkte

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Keine (falls vorhanden entsprechende Kaufpreisbereinigung).

Zur Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts sind die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen am Stichtag des Vergleichsfaktors und dem Wertermittlungstichtag mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen. Die ermittelten und nachfolgend dargestellten Gebäudefaktoren beziehen sich auf einen Gebäudetyp in der jeweiligen Region mit unterschiedlichen Eigenschaften. Die Datenbasis, aus der die Gebäudefaktoren abgeleitet worden sind, ist den jeweiligen räumlichen Untersuchungen vorangestellt. Diese geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zugrunde liegenden Modells an. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Gebäudefaktoren nicht zu verwenden. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des jeweiligen Vergleichsobjektes können zu Abweichungen in den Gebäudefaktoren führen. Das Ergebnis der multiplen Regressionsuntersuchung stellt die Regressionsfunktion mit den jeweils wertrelevanten Einflussgrößen auf den Gebäudefaktor dar. Die Regressionsgleichung ist zusammen mit den Grundstücksmerkmalen des Normobjektes Grundlage der graphischen Darstellung. Soweit die jeweiligen Auswirkungen auf den Gebäudefaktor ermittelt und quantifiziert werden konnten, sind entsprechende Umrech-

nungskoeffizienten (UK) zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale vom Normobjekt angegeben. Bei Verwendung von Grundstücksmerkmalen eines vom Normobjekt abweichenden Wertermittlungsobjektes ergibt sich aus der Regressionsfunktion der jeweils zutreffende konkrete Gebäundefaktor. Bei abweichenden Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjektes sind die Ergebnisse der graphischen Darstellung und der Umrechnungskoeffizienten von den Genauigkeitsparametern der Regressionsfunktion geprägt und können zu Abweichungen führen. Dies ist sachverständig zu würdigen.

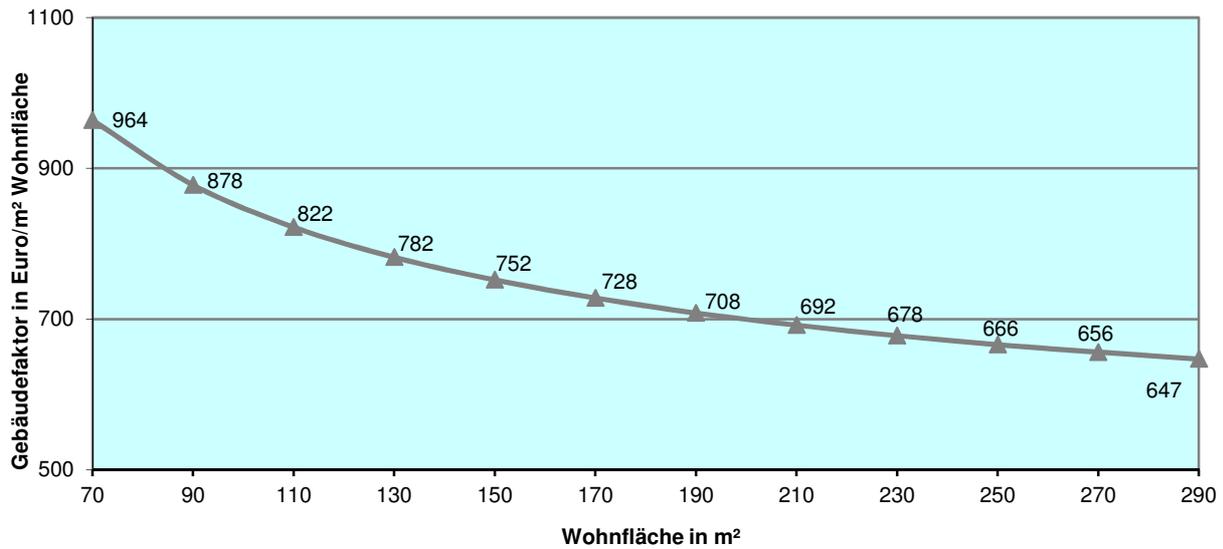
Besondere objektspezifische Merkmale sind, soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst, durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen. Die untersuchten Gebäude werden auf der Grundlage ihrer Standardmerkmale qualifiziert. Hierbei wird zwischen verschiedenen Standardstufen entsprechend der Anlage 2 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) unterschieden. Für die Einordnung zu einer Standardstufe sind die Qualität der vorhandenen Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die Gebäudeart besonders relevant sind, von Bedeutung. Die Standardstufen 1 und 2 kennzeichnen den geringsten Gebäudestandard, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Den höchsten Gebäudestandard kennzeichnet die Standardstufe 5. Je nach vorliegenden Standardmerkmalen des konkreten Objektes kann die Standardstufe demnach 1 (geringster Gebäudestandard) bis 5 (höchster Gebäudestandard) betragen.

7.2.2 Gebäundefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel bis Baujahr 1989

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			128
Untersuchungszeitraum:	11/2016	05/2018	07/2017
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	4 €/m ²	50 €/m ²	15 €/m ²
Gebäudestandard:	1,0	3,7	2,4
Wohnfläche:	68 m ²	298 m ²	136 m ²
Grundstücksgröße:	262 m ²	2.908 m ²	1.080 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	9 Jahre	54 Jahre	25 Jahre
Kaufpreis:	29.000 €	306.000 €	99.900 €
Baujahr	1890	1989	1947
Unterkellerung	0 %	100 %	69 %
Garagen	0	5	1

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,72
	Variationskoeffizient	0,24
	Zeitlicher Bezug	05/2018
Zielgröße: Gebäundefaktor	Einheit der Zielgröße	1.000 €/m ² Wohnfläche
Gebäundefaktor = (0,7258 - 0,1422 x Bodenrichtwert ^{-0,22} + 0,3100 x Wohnfläche ^{-0,55} + 0,1158 x Restnutzungsdauer ^{0,50} + 0,0437 x Gebäudestandard) ^{6,67}	Einheit der Einflussgrößen	
	Bodenrichtwert	10 €/m ²
	Wohnfläche	10 m ²
	Restnutzungsdauer	10 Jahre
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL



Normobjekt

Bodenrichtwert	15 €/m²
Restnutzungsdauer	25 Jahre
Gebäudestandard	2,5

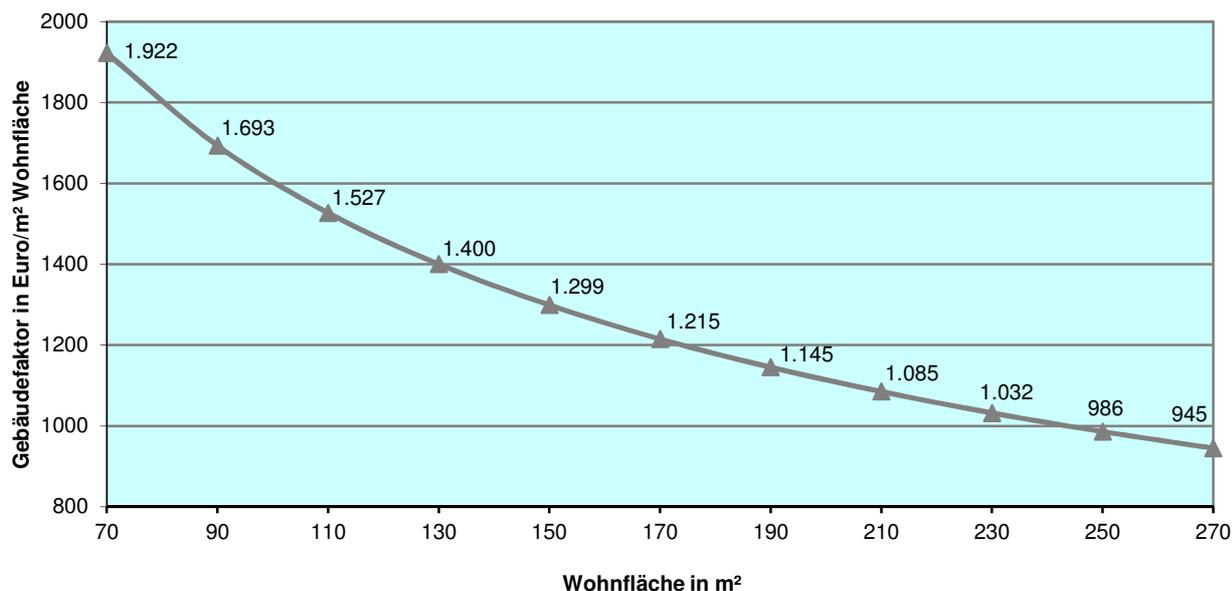
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Restnutzungsdauer		Gebäudestandard	
€/m²	UK	Jahre	UK	Standardstufe	UK
5	0,78	10	0,62	1,0	0,62
10	0,92	15	0,75	1,5	0,73
15	1,00	20	0,87	2,0	0,86
20	1,06	25	1,00	2,5	1,00
25	1,10	30	1,13	3,0	1,16
30	1,13	35	1,26	3,5	1,34
35	1,16	40	1,39		
40	1,19	45	1,52		
45	1,21	50	1,66		
50	1,23				

Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel ab Baujahr 1990

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			107
Untersuchungszeitraum:	11/2016	05/2018	08/2017
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m²	65 €/m²	25 €/m²
Gebäudestandard:	2,0	4,0	3,0
Wohnfläche:	74 m²	281 m²	134 m²
Grundstücksgröße:	301 m²	2.784 m²	861 m²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	44 Jahre	74 Jahre	54 Jahre
Kaufpreis:	50.000 €	390.000 €	173.000 €
Baujahr	1991	2017	2000
Unterkellerung	0 %	100 %	10 %
Garagen	0	3	1

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,56
	Variationskoeffizient	0,18
	Zeitlicher Bezug	05/2018
Zielgröße: Gebäudefaktor	Einheit der Zielgröße	1.000 €/m ² Wohnfläche
Gebäudefaktor = - 2,4668 + 0,3140 x Bodenrichtwert ^{0,50} + 5,1550 x Wohnfläche ^{-0,45} + 0,5817 x Gebäudestandard	Einheit der Einflussgrößen	
	Bodenrichtwert	10 €/m ²
	Wohnfläche	10 m ²
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL

**Normobjekt**Bodenrichtwert 25 €/m²

Gebäudestandard 3,0

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Gebäudestandard	
€/m ²	UK	Standardstufe	UK
5	0,80	2,0	0,58
10	0,87	2,5	0,79
15	0,92	3,0	1,00
20	0,96	3,5	1,21
25	1,00	4,0	1,42
30	1,03		
35	1,06		
40	1,09		
45	1,12		
50	1,15		
55	1,17		
60	1,19		
65	1,22		

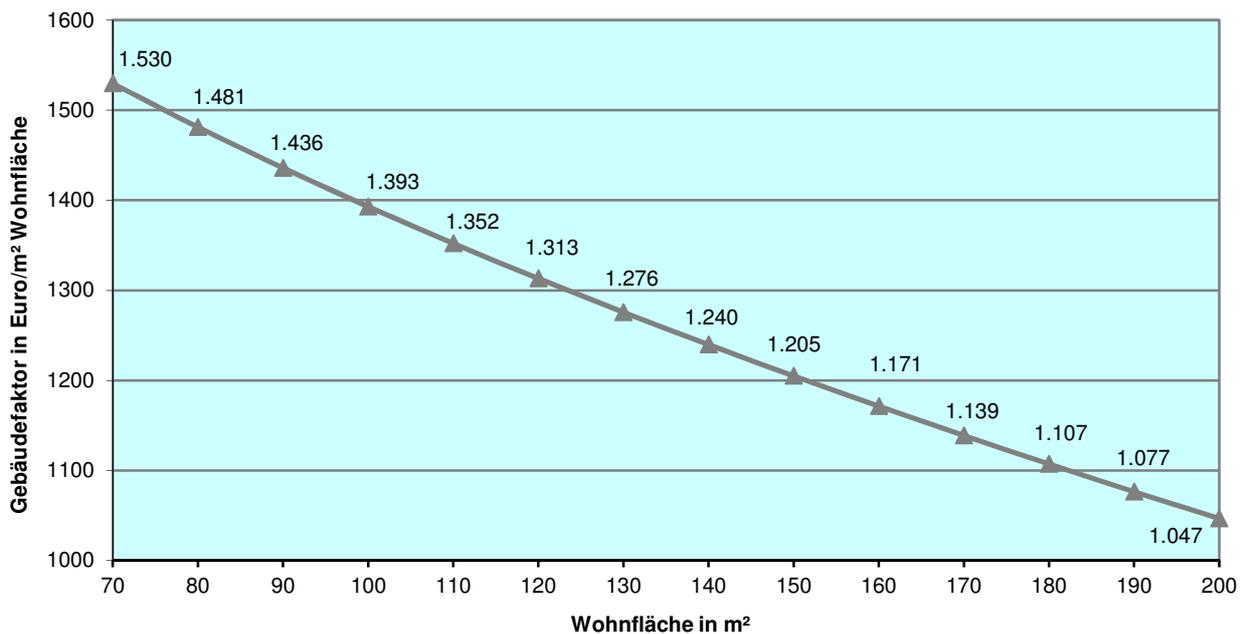
Stadt Magdeburg sowie die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis

Regionstypen Großstadt (Magdeburg) und Großstadtrandlagen* für die Baujahre vor 1991

* einschließlich Großstadtrandlagen im Landkreis Jerichower Land

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			122
Untersuchungszeitraum:	11/2016	10/2018	10/2017
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	20 €/m ²	150 €/m ²	73 €/m ²
Gebäudestandard:	1,2	3,6	2,25
Wohnfläche:	65 m ²	205 m ²	120 m ²
Grundstücksgröße:	150 m ²	1.599 m ²	751 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	9 Jahre	50 Jahre	24 Jahre
Kaufpreis:	30.000 €	340.000 €	155.600 €
Baujahr:	1880	1990	1941
Unterkellerung:	0 %	100 %	76 %
Garagen:	0	3	1

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,74
	Variationskoeffizient	0,22
	Zeitlicher Bezug	10/2018
Zielgröße: Gebäudefaktor	Einheit der Zielgröße	1.000 €/m ² Wohnfläche
Gebäudefaktor = - 2,4981 + 0,2465 x Baujahr + 0,0989 x Bodenrichtwert + 0,1993 x Grundstücksgröße ^{0,5} - 0,8362 x Wohnfläche ^{0,5} + 0,5290 x Gebäudestandard	Einheit der Einflussgrößen	
	Baujahr	(Baujahr - 1.000) / 100
	Bodenrichtwert	10 €/m ²
	Grundstücksgröße	100 m ²
	Wohnfläche	100 m ²
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL



Normobjekt	
Bodenrichtwert	70 €/m ²
Grundstücksgröße	700 m ²
Gebäudestandard	2,25
Baujahr	1940

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

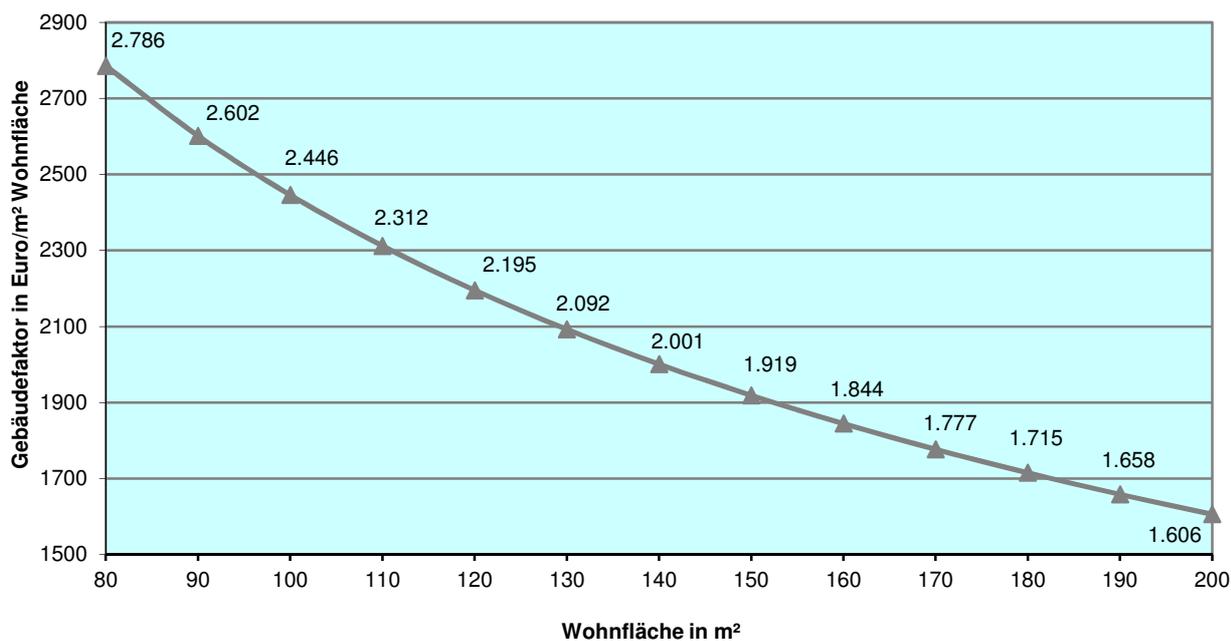
Bodenrichtwert		Grundstücksgröße		Gebäudestandard		Baujahr	
€/m ²	UK	m ²	UK	Standard- stufe	UK	Jahr	UK
20	0,62	200	0,81	1,25	0,60	1890	0,91
30	0,70	300	0,86	1,50	0,70	1900	0,93
40	0,77	400	0,90	1,75	0,80	1910	0,94
50	0,85	500	0,94	2,00	0,90	1920	0,96
60	0,93	600	0,97	2,25	1,00	1930	0,98
70	1,00	700	1,00	2,50	1,10	1940	1,00
80	1,08	800	1,03	2,75	1,20	1950	1,02
90	1,15	900	1,05	3,00	1,30	1960	1,04
100	1,23	1.000	1,08	3,25	1,40	1970	1,06
110	1,30	1.100	1,10	3,50	1,50	1980	1,08
120	1,38	1.200	1,12			1990	1,09
130	1,45	1.300	1,15				
140	1,53	1.400	1,17				
150	1,60						

Regionstypen Großstadt (Magdeburg) und Großstadtrandlagen* für die Baujahre ab 1991

* einschließlich Großstadtrandlagen im Landkreis Jerichower Land

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			115
Untersuchungszeitraum:	11/2016	10/2018	09/2017
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	20 €/m ²	125 €/m ²	64 €/m ²
Gebäudestandard:	2,1	4,0	3,0
Wohnfläche:	75 m ²	199 m ²	132 m ²
Grundstücksgröße:	308 m ²	1.542 m ²	665 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	40 Jahre	73 Jahre	53 Jahre
Kaufpreis:	100.000 €	420.000 €	243.300 €
Baujahr:	1991	2015	2000
Unterkellerung:	0 %	100 %	18 %
Garagen:	0	3	1

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,63
	Variationskoeffizient	0,15
	Zeitlicher Bezug	10/2018
Zielgröße: Gebäudefaktor	Einheit der Zielgröße	1.000 €/m ² Wohnfläche
Gebäudefaktor = (- 2,4315 + 0,1434 x Bodenrichtwert ^{0,5} - 0,6630 x Grundstücksgröße ^{-0,72} + 2,1906 x Wohnfläche ^{-0,21} + 0,9252 x Gebäudestandard ^{0,5}) ²	Einheit der Einflussgrößen	
	Bodenrichtwert	10 €/m ²
	Grundstücksgröße	100 m ²
	Wohnfläche	100 m ²
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL



Normobjekt	
Bodenrichtwert	65 €/m ²
Grundstücksgröße	700 m ²
Gebäudestandard	3,0

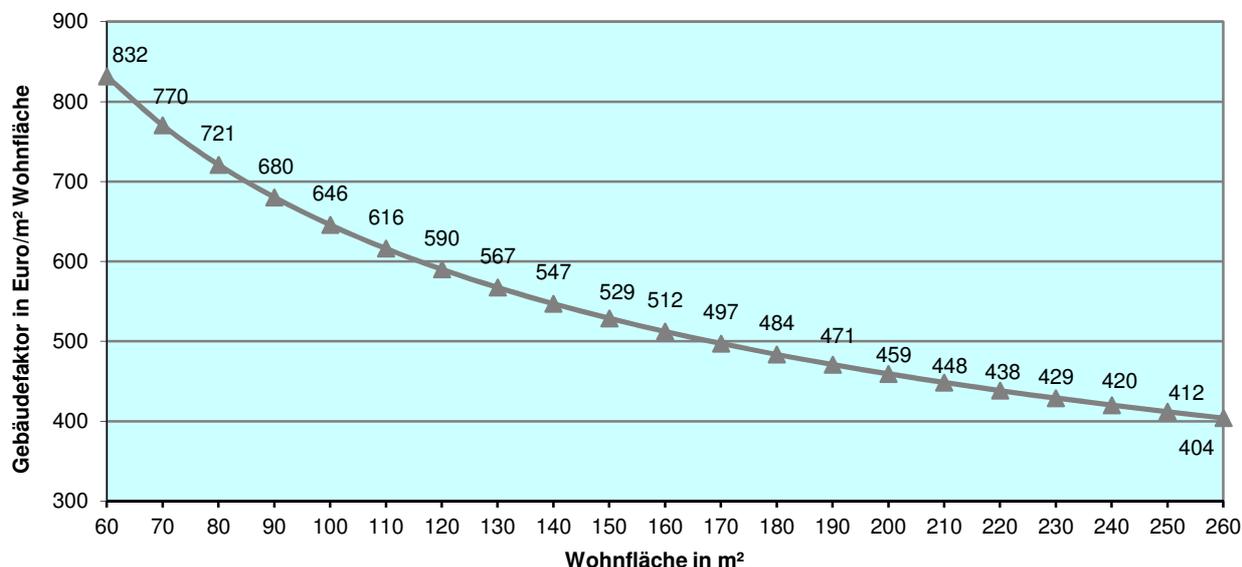
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

€/m ²	Bodenrichtwert		Grundstücksgröße		Gebäudestandard		
	UK	€/m ²	UK	m ²	UK	Standardstufe	UK
20	0,79	80	1,06	400	0,89	2,25	0,73
25	0,82	85	1,07	500	0,94	2,50	0,82
30	0,84	90	1,09	600	0,97	2,75	0,91
35	0,87	95	1,11	700	1,00	3,00	1,00
40	0,89	100	1,13	800	1,02	3,25	1,09
45	0,92	105	1,14	900	1,04	3,50	1,19
50	0,94	110	1,16	1.000	1,05	3,75	1,28
55	0,96	115	1,17	1.100	1,06	4,00	1,37
60	0,98	120	1,19	1.200	1,07		
65	1,00			1.300	1,08		
70	1,02			1.400	1,09		
75	1,04			1.500	1,10		

Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum, Dörfer und Fremdenverkehrsorte für die Baujahre vor 1991

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			452
Untersuchungszeitraum:	11/2016	10/2018	10/2017
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	75 €/m ²	24 €/m ²
Gebäudestandard:	1,0	3,5	2,1
Wohnfläche:	52 m ²	270 m ²	131 m ²
Grundstücksgröße:	131 m ²	2.916 m ²	896 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	9 Jahre	45 Jahre	21 Jahre
Kaufpreis:	5.000 €	233.000 €	77.900 €
Baujahr:	1841	1990	1932
Unterkellerung:	0 %	100 %	60 %
Garagen:	0	4	1

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß		
	0,84		
	Variationskoeffizient		
0,21			
Zeitlicher Bezug		10/2018	
Zielgröße: Gebäudefaktor	Einheit der Zielgröße	1.000 €/m ² Wohnfläche	
Gebäudefaktor = (- 2,0162 + 0,1358 x Baujahr - 0,7569 x Bodenrichtwert ^{-0,15} + 0,2095 x Grundstücksgröße ^{0,15} + 0,7633 x Wohnfläche ^{-0,26} + 0,7246 x Gebäudestandard ^{0,50} + 0,0439 x Unterkellerung + 0,0280 x Landkreis) ²	Einheit der Einflussgrößen		
	Baujahr	(Baujahr - 1.000) / 100	
	Bodenrichtwert	10 €/m ²	
	Grundstücksgröße	100 m ²	
	Wohnfläche	100 m ²	
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL	
	Unterkellerung	0% bis 24%:	1,17
		25% bis 75%:	1,74
		76% bis 100%:	3,09
	Landkreis	Salzlandkreis	0,91
Börde		2,17	
Harz		2,94	



Normobjekt	
Bodenrichtwert	25 €/m ²
Grundstücksgröße	900 m ²
Gebäudestandard	2,0
Baujahr	1930
Unterkellerung	25% bis 75%
Landkreis	Börde

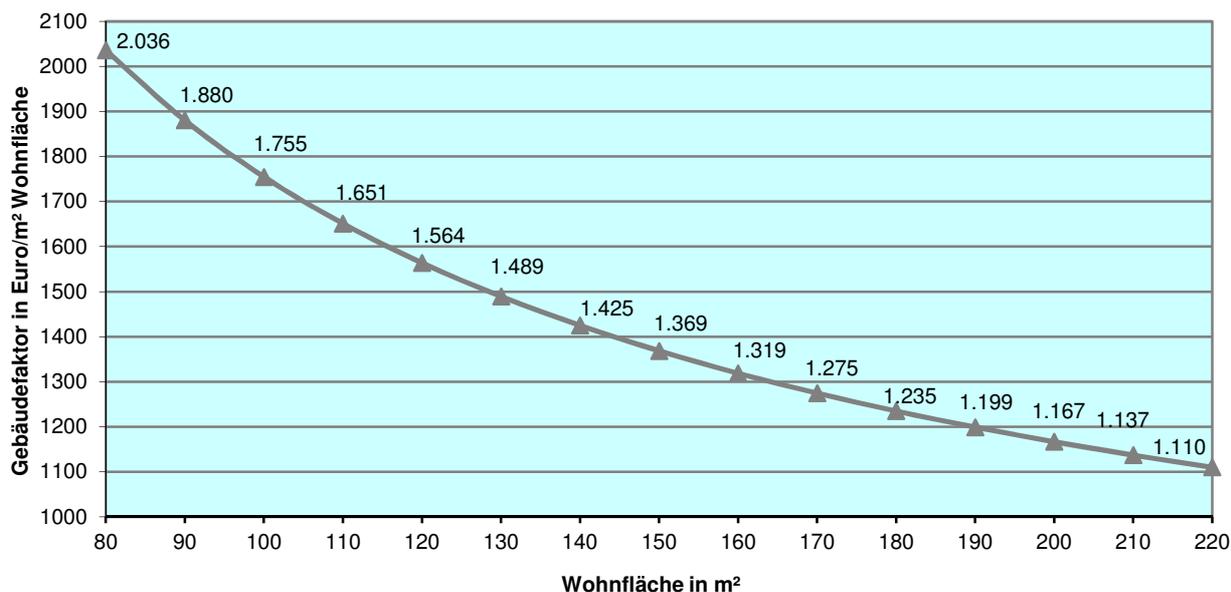
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Grundstücksgröße		Gebäudestandard		Baujahr		Unterkellerung	
€/m ²	UK	m ²	UK	Standardstufe	UK	Jahr	UK	%	UK
10	0,76	200	0,85	1,00	0,36	1850	0,73	0 - 24	0,94
15	0,87	300	0,89	1,25	0,51	1860	0,76	25 - 75	1,00
20	0,94	400	0,91	1,50	0,67	1870	0,80	76 - 100	1,16
25	1,00	500	0,94	1,75	0,83	1880	0,83		
30	1,05	600	0,96	2,00	1,00	1890	0,86	Landkreis	
35	1,09	700	0,97	2,25	1,17	1900	0,90		UK
40	1,12	800	0,99	2,50	1,35	1910	0,93	Salzlandkreis	0,91
45	1,15	900	1,00	2,75	1,53	1920	0,96	Börde	1,00
50	1,18	1.000	1,01	3,00	1,70	1930	1,00	Harz	1,06
55	1,21	1.100	1,02	3,25	1,89	1940	1,04		
60	1,23	1.200	1,03	3,50	2,07	1950	1,07		
65	1,25	1.300	1,04			1960	1,11		
70	1,27	1.400	1,05			1970	1,15		
		1.500	1,06			1980	1,19		
		1.600	1,07			1990	1,23		
		1.700	1,08						
		1.800	1,09						
		1.900	1,09						

Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum, Dörfer und Fremdenverkehrsorte für die Baujahre ab 1991

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			170
Untersuchungszeitraum:	11/2016	10/2018	10/2017
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	80 €/m ²	36 €/m ²
Gebäudestandard:	2,1	4,0	2,9
Wohnfläche:	70 m ²	221 m ²	129 m ²
Grundstücksgröße:	330 m ²	1.564 m ²	709 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	37 Jahre	71 Jahre	54 Jahre
Kaufpreis:	68.500 €	310.000 €	179.100 €
Baujahr:	1991	2015	2001
Unterkellerung:	0 %	100 %	25 %
Garagen:	0	2	1

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,54
	Variationskoeffizient	0,19
	Zeitlicher Bezug	10/2018
Zielgröße: Gebäudefaktor	Einheit der Zielgröße	1.000 €/m ² Wohnfläche
Gebäudefaktor = (- 0,6015 + 0,1525 x Bodenrichtwert ^{0,5} - 0,4747 x Grundstücksgröße ^{-0,84} + 0,7387 x Wohnfläche ^{-0,58} + 0,5744 x Gebäudestandard ^{0,5}) ²	Einheit der Einflussgrößen	
	Bodenrichtwert	10 €/m ²
	Grundstücksgröße	100 m ²
	Wohnfläche	100 m ²
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL



Normobjekt	
Bodenrichtwert	35 €/m ²
Grundstücksgröße	700 m ²
Gebäudestandard	3,0

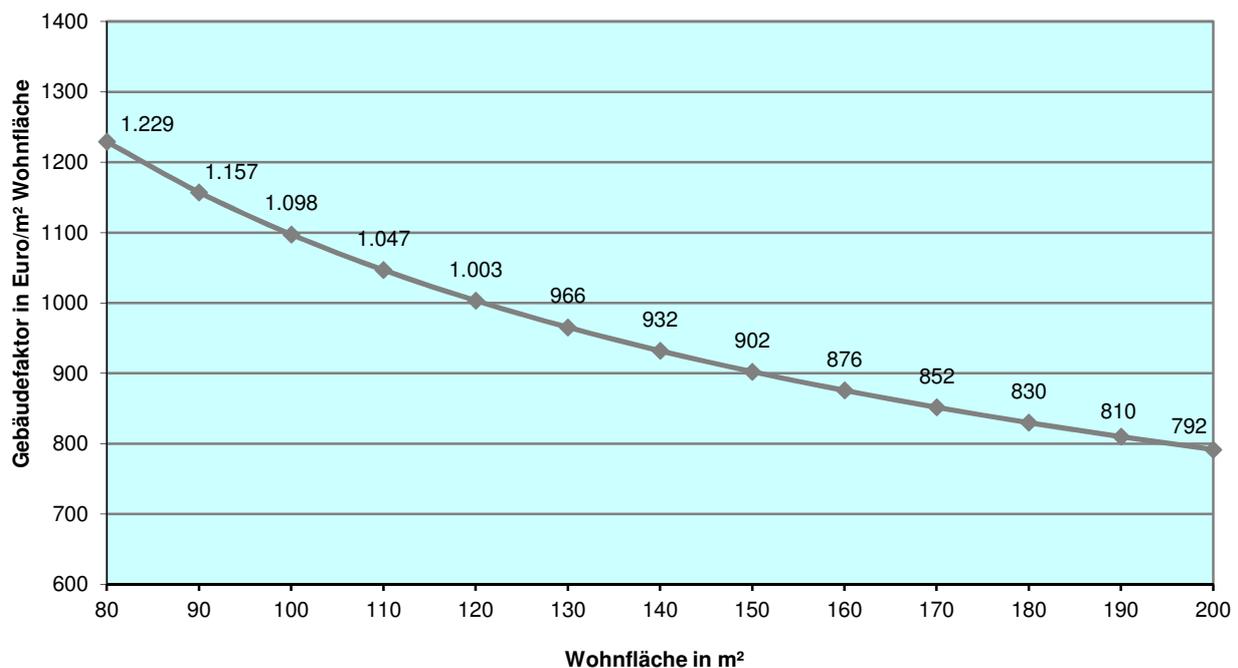
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Grundstücksgröße		Gebäudestandard	
€/m ²	UK	m ²	UK	Standardstufe	UK
10	0,79	400	0,91	2,25	0,79
15	0,85	500	0,95	2,50	0,86
20	0,89	600	0,98	2,75	0,93
25	0,93	700	1,00	3,00	1,00
30	0,97	800	1,02	3,25	1,07
35	1,00	900	1,03	3,50	1,14
40	1,03	1.000	1,04	3,75	1,20
45	1,06	1.100	1,05	4,00	1,27
50	1,09	1.200	1,06		
55	1,12	1.300	1,06		
60	1,15	1.400	1,07		
65	1,18	1.500	1,07		
70	1,20				
75	1,23				
80	1,25				

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

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			173
Untersuchungszeitraum:	11/2016	06/2018	07/2017
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	10 €/m ²	75 €/m ²	30 €/m ²
Gebäudestandard:	1,0	5,0	3,0
Wohnfläche:	75 m ²	200 m ²	125 m ²
Grundstücksgröße:	142 m ²	1.406 m ²	780 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	15 Jahre	65 Jahre	35 Jahre
Kaufpreis:	40.000 €	344.000 €	127.400 €
Baujahr:	1890	2007	1961
Unterkellerung:	0 %	100 %	56 %
Garagen:	0	2	1

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,59
	Variationskoeffizient	0,26
	Zeitlicher Bezug	07/2018
Zielgröße: Gebäudefaktor	Einheit der Zielgröße	€/m ² Wohnfläche
Gebäudefaktor = (- 42,0825 + 2,7808 x Restnutzungsdauer ^{0,50} + 15,5061 x Bodenrichtwert ^{0,15} + 0,0026 x Grundstücksgröße + 133,2913 x Wohnfläche ^{-0,41} + 6,1657 x Gebäudestandard ^{0,5}) ²	Einheit der Einflussgrößen	
	Restnutzungsdauer	originär
	Bodenrichtwert	originär
	Grundstücksgröße	originär
	Wohnfläche	originär
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL



Normobjekt			
Regionstyp	alle	Bodenrichtwert	30 €/m ²
Grundstücksgröße	800 m ²	Gebäudestandard	3,0
Restnutzungsdauer	35 Jahre		

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

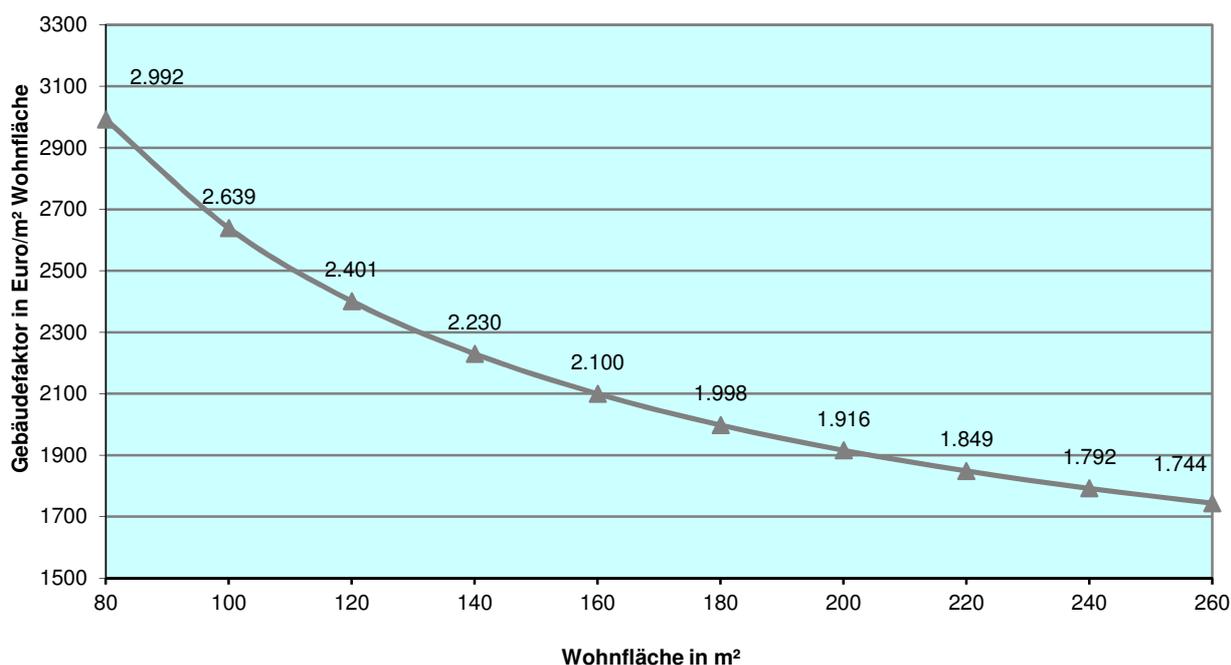
Grundstücksgröße		Gebäudestandard		Bodenrichtwert		Restnutzungsdauer	
m ²	UK	Standard- stufe	UK	€/m ²	UK	Jahre	UK
200	0,90	1,00	0,73	10	0,77	15	0,67
300	0,92	1,25	0,77	20	0,91	20	0,76
400	0,93	1,50	0,81	30	1,00	25	0,84
500	0,95	1,75	0,85	40	1,07	30	0,92
600	0,97	2,00	0,88	50	1,14	35	1,00
700	0,98	2,25	0,91	60	1,19	40	1,07
800	1,00	2,50	0,94	70	1,24	45	1,15
900	1,02	2,75	0,97			50	1,22
1.000	1,03	3,00	1,00			55	1,28
1.100	1,05	3,25	1,03			60	1,35
1.200	1,07	3,50	1,06			65	1,42
1.300	1,08	3,75	1,08				
1.400	1,10	4,00	1,11				
		4,25	1,13				
		4,50	1,16				
		4,75	1,18				
		5,00	1,21				

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

Stadt Halle (Saale) Baujahr ab 1990

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			45
Untersuchungszeitraum:	04/2015	07/2018	12/2016
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	45 €/m ²	200 €/m ²	117 €/m ²
Gebäudestandard:	2,8	4,0	3,2
Wohnfläche:	81 m ²	275 m ²	134 m ²
Grundstücksgröße:	219 m ²	1.628 m ²	632 m ²
Baujahr:	1994	2016	2005
Jahr der baulichen Veränderungen:	2011	2011	2011
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	48 Jahre	73 Jahre	60 Jahre
Kaufpreis:	125.000 €	485.000 €	286.651 €
Unterkellerung:	0 %	100 %	36 %
Garagen:	1	2	1

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,54
	Variationskoeffizient	0,16
	Zeitlicher Bezug	07/2018
Zielgröße: Gebäudefaktor	Einheit der Zielgröße	10.000 €/m ² Wohnfläche
Gebäudefaktor = 0,3610 + 1,3153 x Wohnfläche ^{-0,94} - 0,2550 x Grundstücksgröße ^{-0,50} - 2,4145 x Gebäudestandard ^{-2,40}	Einheit der Einflussgrößen	
	Wohnfläche	10 m ²
	Grundstücksgröße	100 m ²
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL



Normobjekt	
Grundstücksgröße	650 m ²
Gebäudestandard	3,2

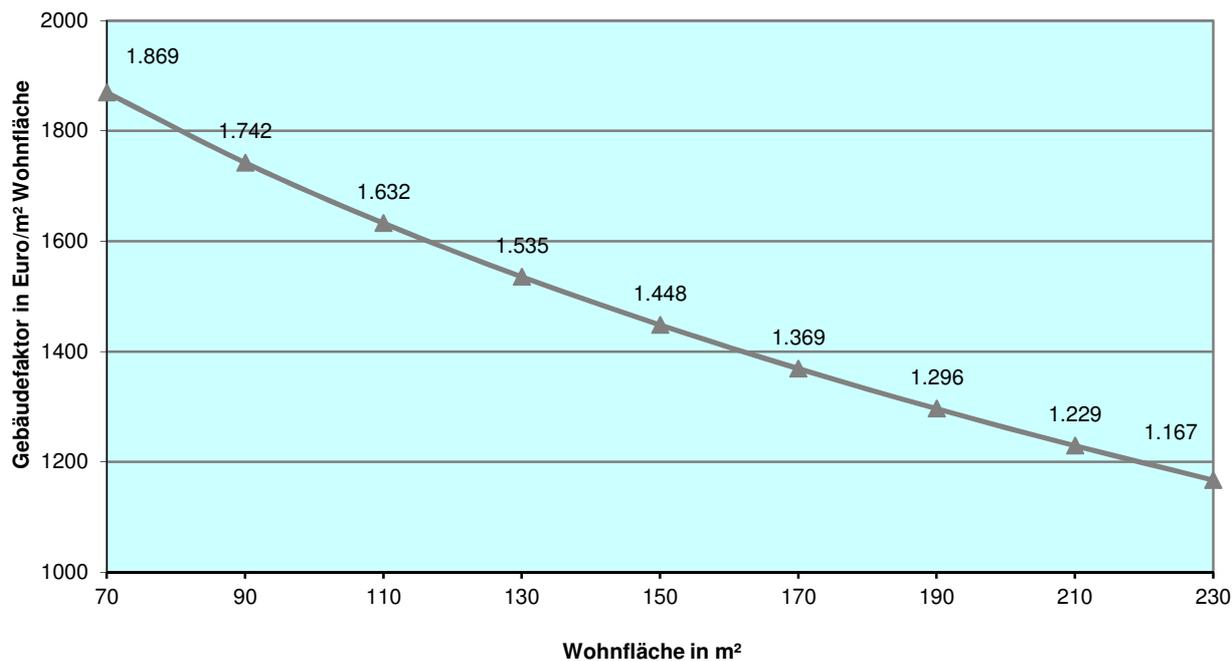
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Grundstücksgröße		Gebäudestandard	
m ²	UK	Standardstufe	UK
250	0,73	2,80	0,76
350	0,84	2,90	0,83
450	0,91	3,00	0,89
550	0,96	3,10	0,95
650	1,00	3,20	1,00
750	1,03	3,30	1,05
850	1,05	3,40	1,09
950	1,07	3,50	1,12
1.050	1,09	3,60	1,16
1.150	1,11	3,70	1,19
1.250	1,12	3,80	1,22
1.350	1,13	3,90	1,24
1.450	1,14	4,00	1,27
1.550	1,15		
1.650	1,16		

Stadt Halle (Saale) Baujahr vor 1990

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			103
Untersuchungszeitraum:	01/2015	06/2018	10/2016
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	45 €/m ²	200 €/m ²	110 €/m ²
Gebäudestandard:	1,4	3,8	2,6
Wohnfläche:	66 m ²	235 m ²	133 m ²
Grundstücksgröße:	168 m ²	1.786 m ²	768 m ²
Baujahr:	1880	1989	1940
Jahr der baulichen Veränderungen:	1990	2015	1999
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	10 Jahre	52 Jahre	24 Jahre
Kaufpreis:	35.000 €	500.000 €	204.587 €
Unterkellerung:	0 %	100 %	81 %
Garagen:	1	3	1

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,80
	Variationskoeffizient	0,17
	Zeitlicher Bezug	06/2018
Zielgröße: Gebäufaktor	Einheit der Zielgröße	10.000 €/m ² Wohnfläche
Gebäufaktor = (- 0,0758 + 0,0750 x Bodenrichtwert ^{0,50} - 0,0422 x Wohnfläche ^{0,50} + 0,0321 x Grundstücksgröße ^{0,50} + 0,1848 x Gebäudestandard ^{0,50}) ²	Einheit der Einflussgrößen	
	Bodenrichtwert	10 €/m ²
	Wohnfläche	10 m ²
	Grundstücksgröße	100 m ²
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL



Normobjekt

Bodenrichtwert	110 €/m²
Grundstücksgröße	800 m²
Gebäudestandard	2,3

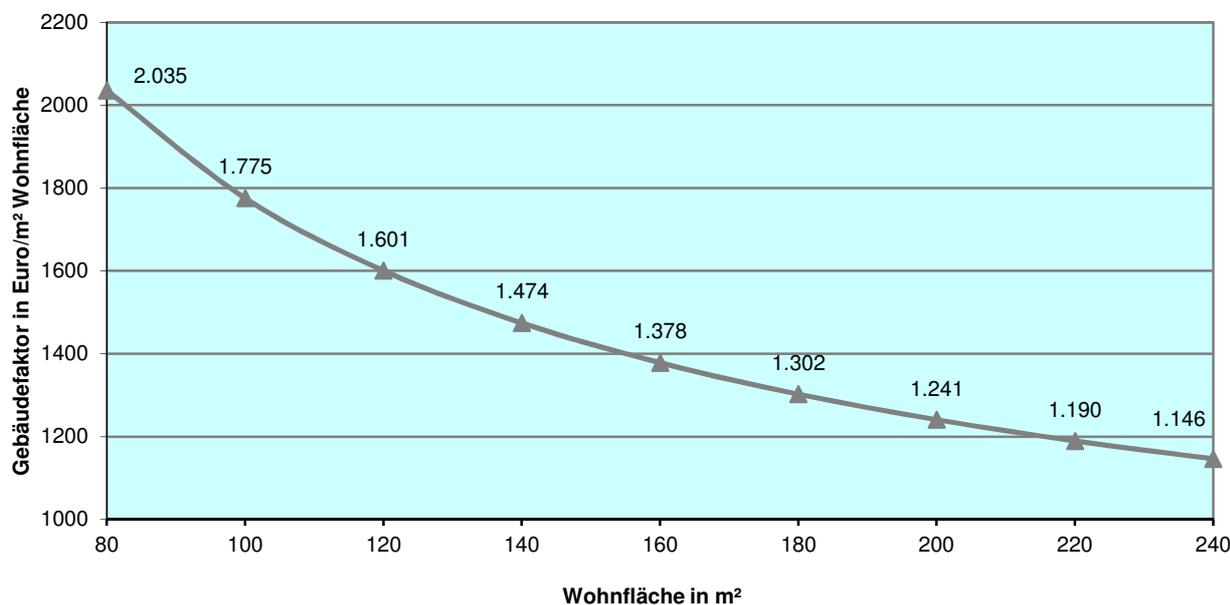
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Grundstücksgröße		Gebäudestandard	
€/m²	UK	m²	UK	Standardstufe	UK
50	0,63	200	0,78	1,50	0,74
60	0,70	300	0,83	1,70	0,81
70	0,76	400	0,87	1,90	0,87
80	0,82	500	0,91	2,10	0,94
90	0,88	600	0,94	2,30	1,00
100	0,94	700	0,97	2,50	1,06
110	1,00	800	1,00	2,70	1,12
120	1,06	900	1,03	2,90	1,18
130	1,11	1.000	1,06	3,10	1,24
140	1,17	1.100	1,08	3,30	1,30
150	1,22	1.200	1,11	3,50	1,36
160	1,28	1.300	1,13	3,70	1,42
170	1,33	1.400	1,16		
180	1,39	1.500	1,18		
190	1,44	1.600	1,20		
200	1,49	1.700	1,22		

Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz Baujahr ab 1990

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			167
Untersuchungszeitraum:	07/2016	08/2018	06/2017
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	100 €/m ²	39 €/m ²
Gebäudestandard:	2,0	3,9	3,0
Wohnfläche:	77 m ²	240 m ²	135 m ²
Grundstücksgröße:	270 m ²	1.684 m ²	736 m ²
Baujahr:	1990	2016	2001
Jahr der baulichen Veränderungen:	2003	2017	2013
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	38 Jahre	73 Jahre	55 Jahre
Kaufpreis:	72.000 €	412.000 €	198.195 €
Unterkellerung:	0 %	100 %	44 %
Garagen:	1	3	1

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,61		
	Variationskoeffizient	0,16		
	Zeitlicher Bezug	08/2018		
Zielgröße: Gebäundefaktor	Einheit der Zielgröße	10.000 €/m ² Wohnfläche		
Gebäundefaktor = (0,5119 + 0,0307 x Bodenrichtwert ^{0,50} + 0,4263 x Wohnfläche ^{-0,46} - 0,1297 x Grundstücksgröße ^{-0,59} + 0,0114 x Gebäudestandard ^{1,50} + 0,0089 x Unterkellerung + 0,0118 x Landkreis) ^{6,67}	Einheit der Einflussgrößen			
	Bodenrichtwert	10 €/m ²		
	Wohnfläche	10 m ²		
	Grundstücksgröße	100 m ²		
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL		
	Unterkellerung	0 % bis 29 %	1	
		30 % bis 100 %	2	
	Landkreis	Mansfeld-Südharz	1	
		Burgenlandkreis, Saalekreis	2	



Normobjekt	
Bodenrichtwert	40 €/m ²
Grundstücksgröße	700 m ²
Gebäudestandard	3,0
Unterkellerung	ohne Keller
Landkreis	Saalekreis, Burgenlandkreis

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

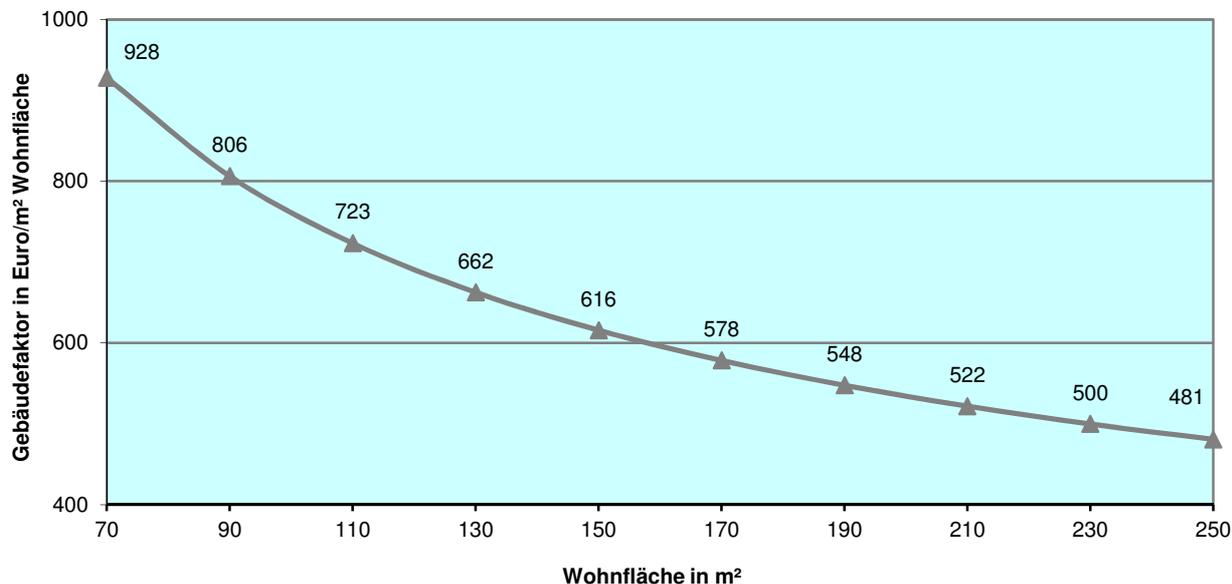
Bodenrichtwert		Grundstücksgröße		Gebäudestandard	
€/m ²	UK	m ²	UK	Standardstufe	UK
5	0,70	300	0,79	2,00	0,67
10	0,76	400	0,87	2,20	0,74
20	0,85	500	0,92	2,40	0,80
30	0,93	600	0,97	2,60	0,87
40	1,00	700	1,00	2,80	0,93
50	1,07	800	1,03	3,00	1,00
60	1,13	900	1,05	3,20	1,07
70	1,19	1.000	1,07	3,40	1,13
80	1,25	1.100	1,09	3,60	1,20
90	1,30	1.200	1,10	3,80	1,26
100	1,36	1.300	1,12		
		1.400	1,13		
		1.500	1,14		
		1.600	1,15		

Unterkellerung		Landkreis	
Typ	UK	Landkreis	UK
ohne Keller	1,00	Mansfeld-Südharz	0,90
mit Keller	1,08	Saalekreis, Burgenlandkreis	1,00

Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz Baujahr vor 1969

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			559
Untersuchungszeitraum:	07/2016	12/2018	05/2017
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	60 €/m ²	20 €/m ²
Gebäudestandard:	1,0	3,4	2,0
Wohnfläche:	70 m ²	250 m ²	126 m ²
Grundstücksgröße:	92 m ²	2.477 m ²	883 m ²
Baujahr:	1860	1969	1925
Jahr der baulichen Veränderungen:	1964	2017	1999
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	9 Jahre	42 Jahre	19 Jahre
Kaufpreis:	20.000 €	210.000 €	74.968 €
Unterkellerung:	0 %	100 %	51 %
Garagen:	1	2	1

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,68		
	Variationskoeffizient	0,27		
	Zeitlicher Bezug	12/2018		
Zielgröße: Gebäudefaktor	Einheit der Zielgröße	10.000 €/m ² Wohnfläche		
Gebäudefaktor = (0,0839 - 0,1070 x Bodenrichtwert ^{-0,29} + 0,3986 x Wohnfläche ^{-0,24} + 0,0038 x Baujahr, gruppiert + 0,0914 x Grundstücksgröße ^{0,15} + 0,2032 x Gebäudestandard ^{0,50} + 0,0103 x Unterkellerung + 0,0061 x Landkreis) ^{6,67}	Einheit der Einflussgrößen			
	Bodenrichtwert	10 €/m ²		
	Wohnfläche	10 m ²		
	Baujahr, gruppiert	1860 bis 1918	0,70	
		1919 bis 1948	2,60	
		1949 bis 1969	2,10	
	Grundstücksgröße	100 m ²		
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL		
	Unterkellerung	ohne Keller (0%)	1,34	
		teilunterkellert (1-80%)	1,86	
		mit Keller (81-100%)	2,88	
Landkreis	Mansfeld-Südharz	1,00		
	Burgenlandkreis, Saalekreis	2,00		

**Normobjekt**

Bodenrichtwert	20 €/m ²
Wohnfläche	130 m ²
Baujahresgruppe:	1949-1969
Grundstücksgröße	900 m ²
Gebäudestandard	2,0
Unterkellerung	teilunterkellert
Landkreis	Saalekreis, Burgenlandkreis

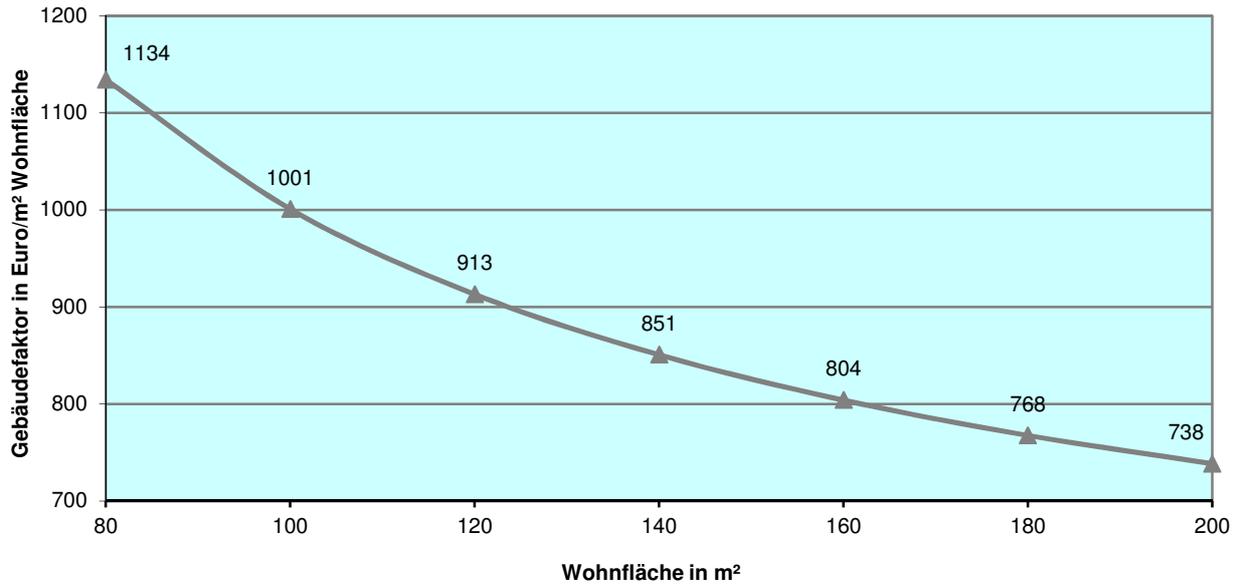
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Baujahr, gruppiert		Grundstücksfläche		Gebäudestandard	
€/m ²	UK	Gruppe	UK	m ²	UK	Standardstufe	UK
5	0,64	1860-1918	0,95	100	0,69	1,00	0,41
10	0,82	1919-1948	1,02	300	0,82	1,20	0,51
15	0,93	1949-1969	1,00	500	0,90	1,40	0,61
20	1,00			700	0,95	1,60	0,73
25	1,06			900	1,00	1,80	0,86
30	1,10			1.100	1,04	2,00	1,00
35	1,14			1.300	1,07	2,20	1,15
40	1,17			1.500	1,11	2,40	1,31
45	1,20			1.700	1,13	2,60	1,48
50	1,22			1.900	1,16	2,80	1,66
55	1,25			2.100	1,19	3,00	1,85
60	1,26			2.300	1,21	3,20	2,06
				2.400	1,22	3,40	2,27
Unterkellerung				Landkreis			
Typ	UK	Landkreis		UK			
ohne Keller	0,95	Mansfeld-Südharz		0,94			
teilunterkellert	1,00	Saalekreis, Burgenlandkreis		1,00			
mit Keller	1,11						

Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz Baujahr 1970 bis 1989

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			109
Untersuchungszeitraum:	07/2016	06/2018	05/2017
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	6 €/m ²	60 €/m ²	23 €/m ²
Gebäudestandard:	1,0	3,3	2,1
Wohnfläche:	72 m ²	202 m ²	122 m ²
Grundstücksgröße:	300 m ²	1.958 m ²	861 m ²
Baujahr:	1970	1989	1978
Jahr der baulichen Veränderungen:	1991	2017	2000
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	15 Jahre	49 Jahre	31 Jahre
Kaufpreis:	25.000 €	230.000 €	113.139 €
Unterkellerung:	0 %	100 %	94 %
Garagen:	1	2	1

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,68	
	Variationskoeffizient	0,27	
	Zeitlicher Bezug	06/2018	
Zielgröße: Gebäudedefaktor	Einheit der Zielgröße	10.000 €/m ² Wohnfläche	
Gebäudedefaktor = (- 0,1417 + 0,0544 x Bodenrichtwert ^{0,50} + 0,6526 x Wohnfläche ^{-0,79} + 0,1075 x Gebäudestandard + 0,0256 x Landkreis) ^{2,00}	Einheit der Einflussgrößen		
	Bodenrichtwert	10 €/m ²	
	Wohnfläche	10 m ²	
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL	
	Landkreis	Mansfeld-Südharz	1
		Burgenlandkreis, Saalekreis	2



Normobjekt

Bodenrichtwert	25 €/m²
Wohnfläche	120 m²
Gebäudestandard	2,0
Landkreis	Saalekreis, Burgenlandkreis

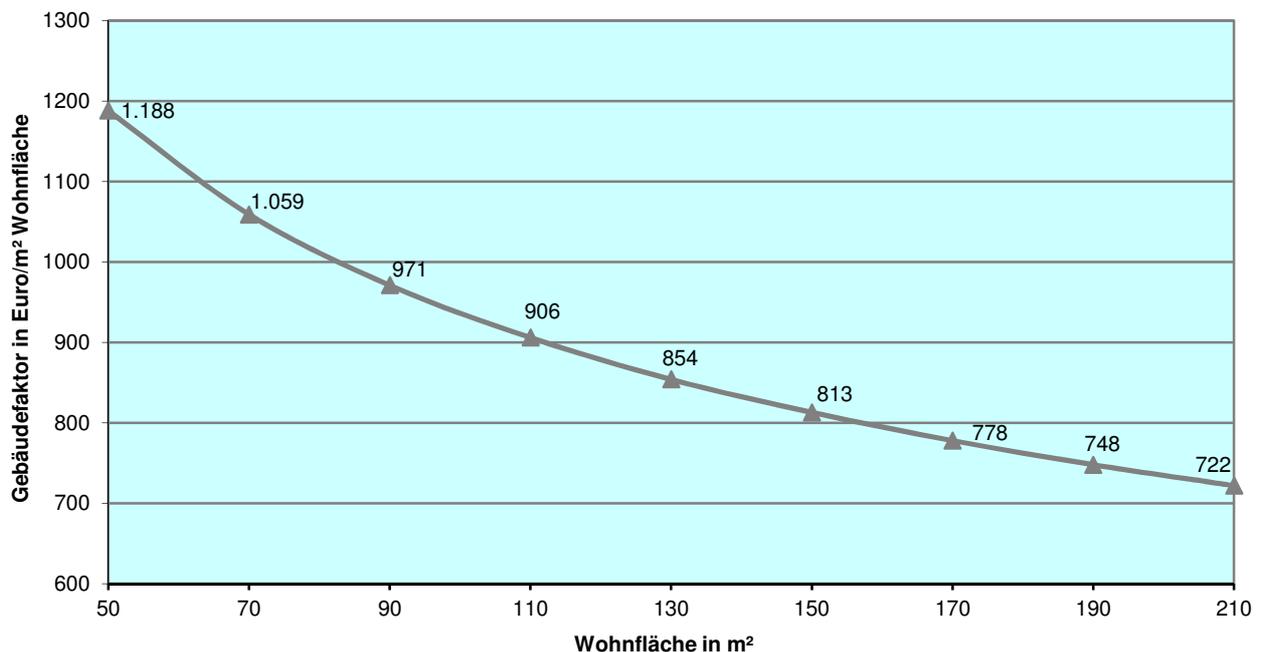
Bodenrichtwert		Gebäudestandard		Landkreis	
€/m²	UK	Standardstufe	UK	Landkreis	UK
6	0,73			Mansfeld-Südharz	0,84
10	0,80			Saalekreis, Burgenlandkreis	1,00
15	0,88	1,40	0,62		
20	0,94	1,60	0,74		
25	1,00	1,80	0,86		
30	1,06	2,00	1,00		
35	1,11	2,20	1,15		
40	1,16	2,40	1,30		
45	1,20	2,60	1,47		
		2,80	1,65		
		3,00	1,84		

7.2.3 Gebäudedefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			141
Untersuchungszeitraum:	11/2016	04/2018	07/2017
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	4 €/m ²	80 €/m ²	24 €/m ²
Gebäudestandard:	1,0	3,4	2,5
Wohnfläche:	52 m ²	214 m ²	113 m ²
Grundstücksgröße:	70 m ²	2.131 m ²	586 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	10 Jahre	59 Jahre	29 Jahre
Kaufpreis:	20.000 €	237.000 €	91.500 €
Baujahr:	1806	2004	1942
Unterkellerung:	0 %	100 %	41 %
Garagen:	0	2	0

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,72
	Variationskoeffizient	0,25
	Zeitlicher Bezug	04/2018
Zielgröße: Gebäudefaktor	Einheit der Zielgröße	1.000 €/m ² Wohnfläche
Gebäudefaktor = $(- 0,2216$ $+ 0,5094 \times \text{Bodenrichtwert}^{0,19}$ $+ 1,5801 \times \text{Wohnfläche}^{-0,15}$ $- 0,6465 \times \text{Restnutzungsdauer}^{-0,42}$ $+ 0,0647 \times \text{Gebäudestandard}^{1,50}$ $- 0,3556 \times \text{Grundstücksgröße}^{-0,15})^2$	Einheit der Einflussgrößen	
	Bodenrichtwert	10 €/m ²
	Wohnfläche	10 m ²
	Restnutzungsdauer	10 Jahre
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL
	Grundstücksgröße	1.000 m ²



Normobjekt	
Bodenrichtwert	25 €/m ²
Restnutzungsdauer	30 Jahre
Gebäudestandard	2,5
Grundstücksgröße	600 m ²

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale							
Bodenrichtwert		Restnutzungsdauer		Gebäudestandard		Grundstücksgröße	
€/m ²	UK	Jahre	UK	Standard- stufe	UK	Jahre	UK
5	0,69	10	0,56	1,0	0,64	100	0,77
10	0,81	15	0,73	1,5	0,73	200	0,86
15	0,89	20	0,85	2,0	0,85	300	0,91
20	0,95	25	0,93	2,5	1,00	400	0,95
25	1,00	30	1,00	3,0	1,18	500	0,98
30	1,05	35	1,05	3,5	1,38	600	1,00
35	1,09	40	1,10			800	1,03
40	1,12	45	1,14			1.000	1,06
45	1,16	50	1,17			1.200	1,08
50	1,19	55	1,20			1.400	1,10
60	1,24					1.600	1,11
70	1,29					1.800	1,13
80	1,34					2.000	1,14

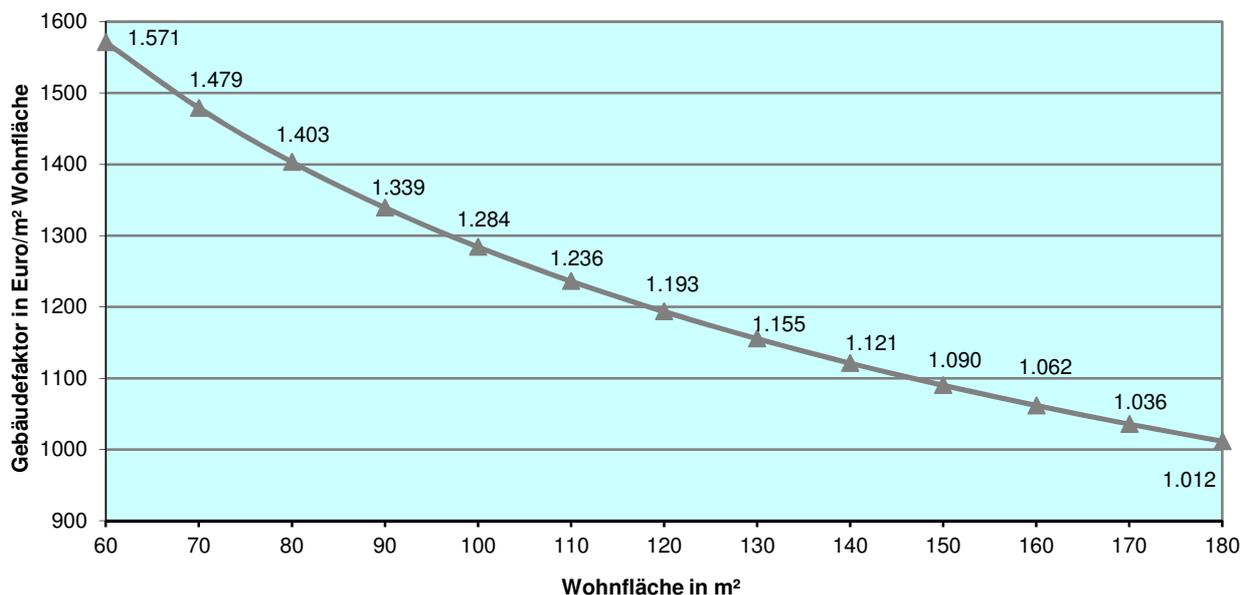
Stadt Magdeburg sowie die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis

Regionstypen Großstadt (Magdeburg) und Großstadtrandlagen* für die Baujahre vor 1991

* einschließlich Großstadtrandlagen im Landkreis Jerichower Land

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			159
Untersuchungszeitraum:	05/2016	10/2018	08/2017
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	17 €/m ²	125 €/m ²	76 €/m ²
Gebäudestandard:	1,4	3,5	2,3
Wohnfläche:	50 m ²	200 m ²	105 m ²
Grundstücksgröße:	76 m ²	1.338 m ²	540 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	9 Jahre	49 Jahre	23 Jahre
Kaufpreis:	30.000 €	285.000 €	129.000 €
Baujahr:	1870	1989	1938
Unterkellerung:	0 %	100 %	69 %
Garagen:	0	5	1

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,70	
	Variationskoeffizient	0,24	
	Zeitlicher Bezug	10/2018	
Zielgröße: Gebäufaktor	Einheit der Zielgröße	1.000 €/m ² Wohnfläche	
Gebäufaktor = (- 3,3167 + 0,1874 x Baujahr + 0,0396 x Bodenrichtwert + 0,1489 x Grundstücksgröße ^{0,5} + 1,5099 x Wohnfläche ^{-0,15} + 0,2509 x Gebäudestandard - 0,0305 x Gebäudeart) ²	Einheit der Einflussgrößen		
	Baujahr	(Baujahr - 1.000) / 100	
	Bodenrichtwert	10 €/m ²	
	Grundstücksgröße	100 m ²	
	Wohnfläche	100 m ²	
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL	
	Gebäudeart	Reihenendhaus (REH)	0,07
		Doppelhaushälfte (DHH)	1,17
		Reihenmittelhaus (RMH)	3,06



Normobjekt	
Bodenrichtwert	80 €/m ²
Grundstücksgröße	500 m ²
Gebäudestandard	2,25
Baujahr	1940
Gebäudeart	Doppelhaushälfte

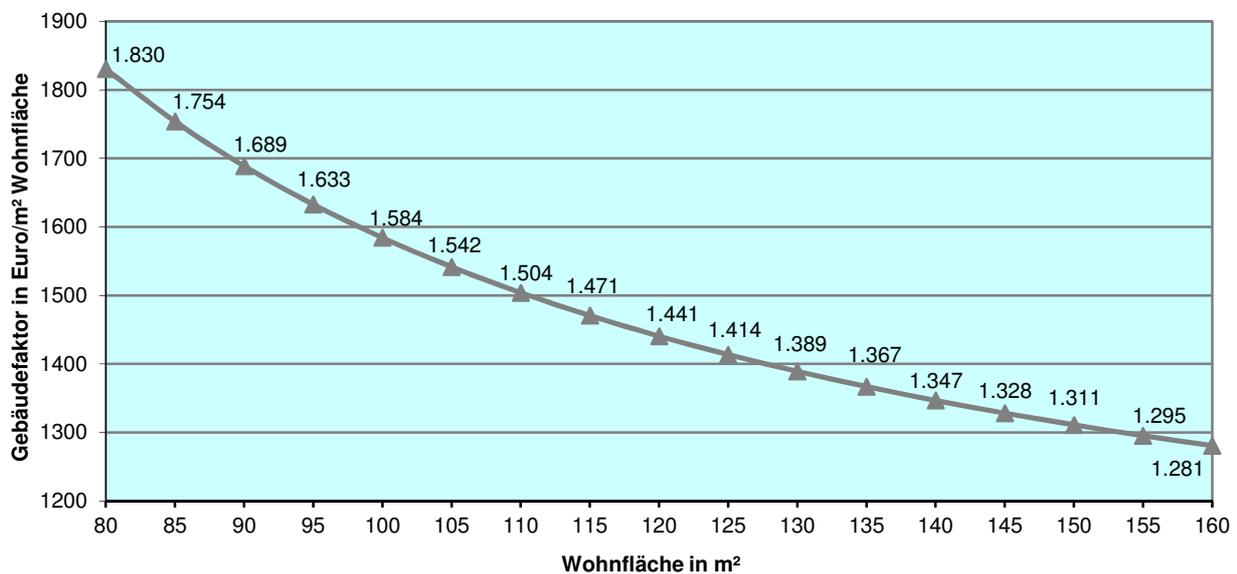
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale									
Bodenrichtwert		Grundstücksgröße		Gebäudestandard		Baujahr		Gebäudeart	
€/m ²	UK	m ²	UK	Standardstufe	UK	Jahr	UK	Typ	UK
20	0,62	100	0,70	1,50	0,69	1880	0,81	RMH	0,90
30	0,68	200	0,79	1,75	0,79	1890	0,84	DHH	1,00
40	0,74	300	0,87	2,00	0,89	1900	0,87	REH	1,06
50	0,80	400	0,94	2,25	1,00	1910	0,90		
60	0,86	500	1,00	2,50	1,12	1920	0,93		
70	0,93	600	1,06	2,75	1,24	1930	0,97		
80	1,00	700	1,11	3,00	1,37	1940	1,00		
90	1,07	800	1,17	3,25	1,50	1950	1,03		
100	1,15	900	1,22			1960	1,07		
110	1,23	1.000	1,26			1970	1,10		
120	1,31	1.100	1,31			1980	1,14		
		1.200	1,36						
		1.300	1,40						

Regionstypen Großstadt (Magdeburg) und Großstadtrandlagen* für die Baujahre ab 1991

* einschließlich Großstadtrandlagen im Landkreis Jerichower Land

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			82
Untersuchungszeitraum:	05/2016	09/2018	07/2017
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	20 €/m ²	125 €/m ²	71 €/m ²
Gebäudestandard:	2,4	3,6	3,0
Wohnfläche:	85 m ²	160 m ²	115 m ²
Grundstücksgröße:	120 m ²	663 m ²	306 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	45 Jahre	65 Jahre	51 Jahre
Kaufpreis:	90.000 €	290.000 €	173.600 €
Baujahr:	1991	2014	1999
Unterkellerung:	0 %	100 %	24 %
Garagen:	0	2	0

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,73	
	Variationskoeffizient	0,14	
	Zeitlicher Bezug	09/2018	
Zielgröße: Gebäudefaktor	Einheit der Zielgröße	1.000 €/m ² Wohnfläche	
Gebäudefaktor = (1,0536 - 0,0079 x Bodenrichtwert + 0,1148 x Grundstücksgröße ^{-0,3} - 0,0878 x Wohnfläche ^{-0,97} - 0,0274 x Gebäudestandard + 0,0083 x Gebäudeart) ^{-6,25}	Einheit der Einflussgrößen		
	Bodenrichtwert	10 €/m ²	
	Grundstücksgröße	100 m ²	
	Wohnfläche	100 m ²	
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL	
	Gebäudeart	Doppelhaushälfte (DHH)	0,82
		Reihenmittelhaus (RMH)	2,21
		Reihenendhaus (REH)	3,45



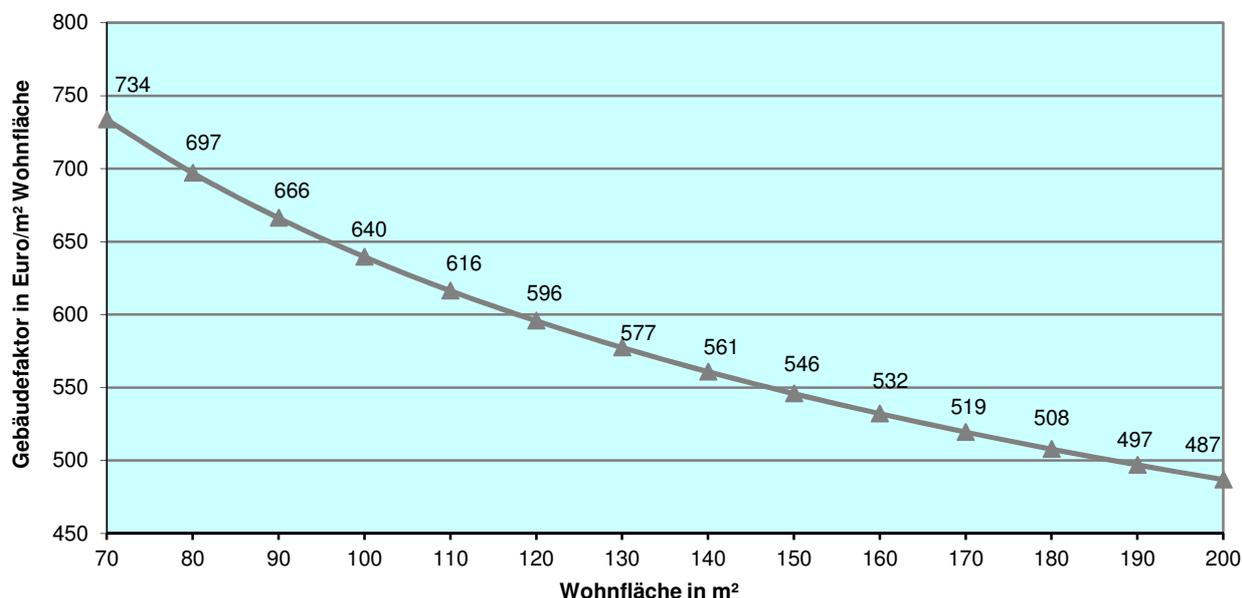
Normobjekt	
Bodenrichtwert	70 €/m ²
Grundstücksgröße	300 m ²
Gebäudestandard	3,0
Gebäudeart	Reihenmittelhaus

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale							
Bodenrichtwert		Grundstücksgröße		Gebäudestandard		Gebäudeart	
€/m ²	UK	m ²	UK	Standardstufe	UK	Typ	UK
20	0,77	200	0,93	2,50	0,91	REH	0,93
30	0,81	250	0,97	2,75	0,96	RMH	1,00
40	0,86	300	1,00	3,00	1,00	DHH	1,08
50	0,90	350	1,03	3,25	1,05		
60	0,95	400	1,05	3,50	1,10		
70	1,00	450	1,07				
80	1,05	500	1,08				
90	1,11	550	1,10				
100	1,17	600	1,11				
110	1,24	650	1,12				
120	1,31						

Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum, Dörfer und Fremdenverkehrsorte für die Baujahre vor 1991

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			368
Untersuchungszeitraum:	11/2016	10/2018	09/2017
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	75 €/m ²	28 €/m ²
Gebäudestandard:	1,1	3,6	2,1
Wohnfläche:	60 m ²	203 m ²	112 m ²
Grundstücksgröße:	77 m ²	1.670 m ²	554 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	9 Jahre	47 Jahre	21 Jahre
Kaufpreis:	8.000 €	200.000 €	68.700 €
Baujahr:	1860	1989	1928
Unterkellerung:	0 %	100 %	64 %
Garage:	0	3	1

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,86	
	Variationskoeffizient	0,19	
	Zeitlicher Bezug	10/2018	
Zielgröße: Gebäudefaktor	Einheit der Zielgröße	1.000 €/m ² Wohnfläche	
Gebäudefaktor = (- 2,4886 + 0,0610 x Baujahr + 0,5574 x Bodenrichtwert ^{0,19} + 0,1552 x Grundstücksgröße ^{0,2} + 1,0325 x Wohnfläche ^{-0,15} + 0,2550 x Gebäudestandard + 0,0505 x Unterkellerung + 0,0771 x Gebäudeart) ²	Einheit der Einflussgrößen		
	Baujahr	(Baujahr - 1.000) / 100	
	Bodenrichtwert	10 €/m ²	
	Grundstücksgröße	100 m ²	
	Wohnfläche	100 m ²	
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL	
	Unterkellerung	0% bis 24%	0,87
		25% bis 75%	2,00
		76% bis 100%	3,00
	Gebäudeart	Reihenmittelhaus	0,58
Doppelhaushälfte		2,19	
Reihenendhaus		2,78	

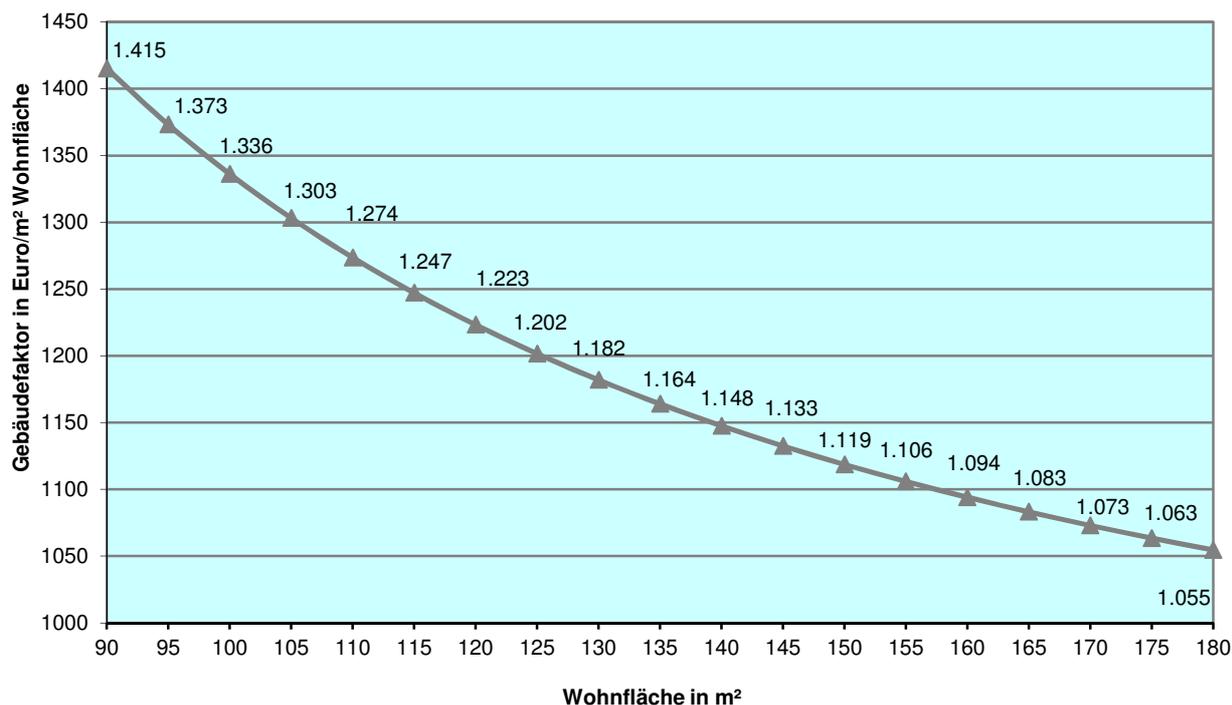


Normobjekt									
Bodenrichtwert		30 €/m ²		Baujahr		1930			
Grundstücksgröße		600 m ²		Unterkellerung		25% bis 75%			
Gebäudestandard		2,0		Gebäudeart		Doppelhaushälfte			
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale									
Bodenrichtwert		Grundstücksgröße		Gebäudestandard		Baujahr		Unterkellerung	
€/m ²	UK	m ²	UK	Standardstufe	UK	Jahr	UK	%	UK
10	0,70	100	0,84	1,25	0,57	1860	0,89	0 - 24	0,86
15	0,80	200	0,89	1,50	0,70	1870	0,91	25 - 75	1,00
20	0,87	300	0,93	1,75	0,84	1880	0,92	76 - 100	1,13
25	0,94	400	0,96	2,00	1,00	1890	0,94		
30	1,00	500	0,98	2,25	1,17	1900	0,95	Gebäudeart	
35	1,05	600	1,00	2,50	1,35	1910	0,97	Typ	UK
40	1,10	700	1,02	2,75	1,55	1920	0,99	RMH	0,71
45	1,15	800	1,03	3,00	1,76	1930	1,00	DHH	1,00
50	1,19	900	1,05	3,25	1,98	1940	1,02	REH	1,12
55	1,23	1.000	1,06	3,50	2,21	1950	1,03		
60	1,26	1.100	1,07			1960	1,05		
65	1,30	1.200	1,09			1970	1,06		
70	1,33	1.300	1,10			1980	1,08		
		1.400	1,11						
		1.500	1,12						
		1.600	1,13						

Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum, Dörfer und Fremdenverkehrsorte für die Baujahre ab 1991

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			89
Untersuchungszeitraum:	01/2016	10/2018	05/2017
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	10 €/m ²	75 €/m ²	44 €/m ²
Gebäudestandard:	2,0	3,5	2,8
Wohnfläche:	85 m ²	201 m ²	116 m ²
Grundstücksgröße:	128 m ²	716 m ²	322 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	40 Jahre	67 Jahre	50 Jahre
Kaufpreis:	63.000 €	270.000 €	132.100 €
Baujahr:	1991	2015	1997
Unterkellerung:	0 %	100 %	30 %
Garagen:	0	2	1

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,50	
	Variationskoeffizient	0,15	
	Zeitlicher Bezug	10/2018	
Zielgröße: Gebäudedefaktor	Einheit der Zielgröße	1.000 €/m ² Wohnfläche	
Gebäudedefaktor = (3,4316 + 0,0788 x Bodenrichtwert - 4,2045 x Grundstücksgröße ^{-0,15} + 0,7569 x Wohnfläche ^{-1,6} + 0,0121 x Gebäudestandard ^{2,99} + 0,1218 x Landkreis) ^{0,67}	Einheit der Einflussgrößen		
	Bodenrichtwert	10 €/m ²	
	Grundstücksgröße	100 m ²	
	Wohnfläche	100 m ²	
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL	
	Landkreis	Salzlandkreis	0,94
		Harz	2,00
Börde		3,06	

**Normobjekt**

Bodenrichtwert	45 €/m²
Grundstücksgröße	300 m²
Gebäudestandard	3,0
Landkreis	Harz

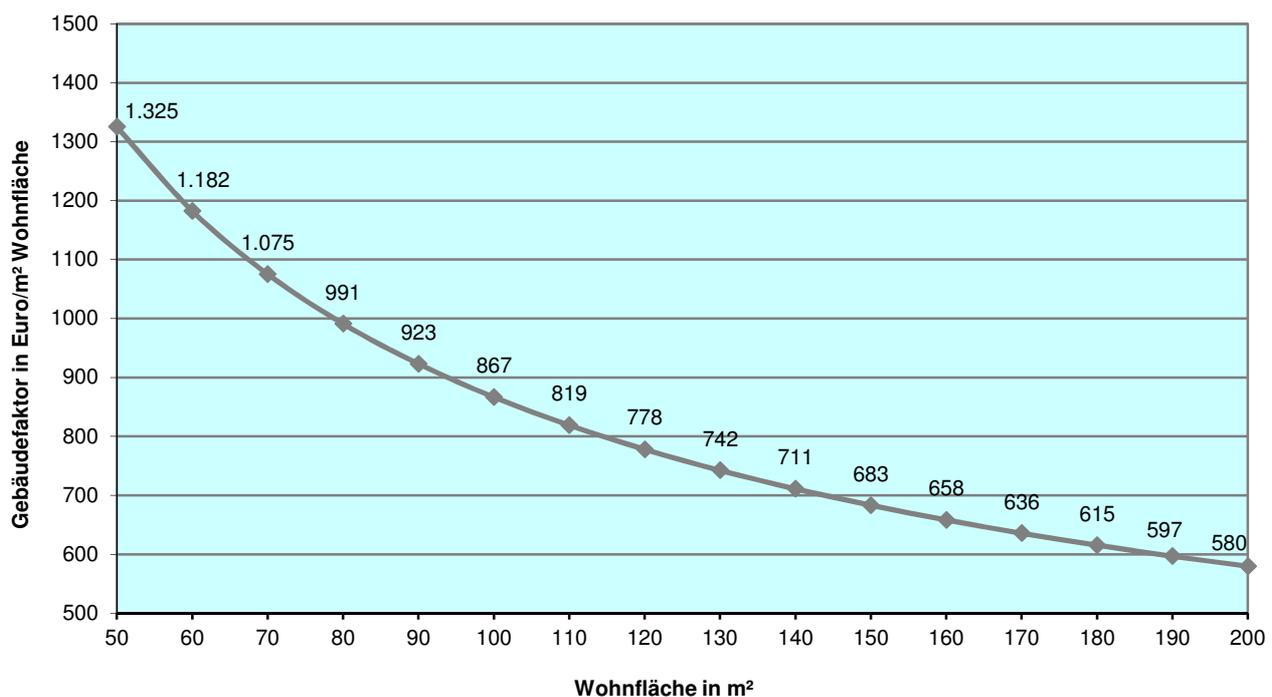
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Grundstücksgröße		Gebäudestandard		Landkreis	
€/m²	UK	m²	UK	Standardstufe	UK		UK
10	0,87	100	0,68	2,00	0,89	Salzlandkreis	0,94
15	0,89	150	0,81	2,25	0,91	Harz	1,00
20	0,91	200	0,89	2,50	0,94	Börde	1,06
25	0,93	250	0,95	2,75	0,97		
30	0,94	300	1,00	3,00	1,00		
35	0,96	350	1,04	3,25	1,04		
40	0,98	400	1,07	3,50	1,09		
45	1,00	450	1,10				
50	1,02	500	1,12				
55	1,04	550	1,14				
60	1,05	600	1,16				
65	1,07	650	1,17				
70	1,09	700	1,19				
75	1,11						

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

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			368
Untersuchungszeitraum:	11/2016	06/2018	08/2017
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	90 €/m ²	30 €/m ²
Gebäudestandard:	1,0	5,0	2,75
Wohnfläche:	50 m ²	200 m ²	110 m ²
Grundstücksgröße:	91 m ²	1.901 m ²	600 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	9 Jahre	71 Jahre	25 Jahre
Kaufpreis:	20.000 €	245.000 €	87.600 €
Baujahr:	1890	2017	1939
Unterkellerung:	0 %	100 %	57 %
Garage:	0	2	1

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,70
	Variationskoeffizient	0,27
	Zeitlicher Bezug	07/2018
Zielgröße: Gebäudefaktor	Einheit der Zielgröße	€/m ² Wohnfläche
Gebäudefaktor = (1,5326 - 5,4559 x Restnutzungsdauer ^{-0,15} + 1,3022 x Bodenrichtwert ^{0,15} + 0,0169 x Grundstücksgröße ^{0,50} + 7,2799 x Wohnfläche ^{-0,21} + 0,5502 x Gebäudestandard ^{0,50}) ^{4,54}	Einheit der Einflussgrößen	
	Restnutzungsdauer	originär
	Bodenrichtwert	originär
	Grundstücksgröße	originär
	Wohnfläche	originär
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL

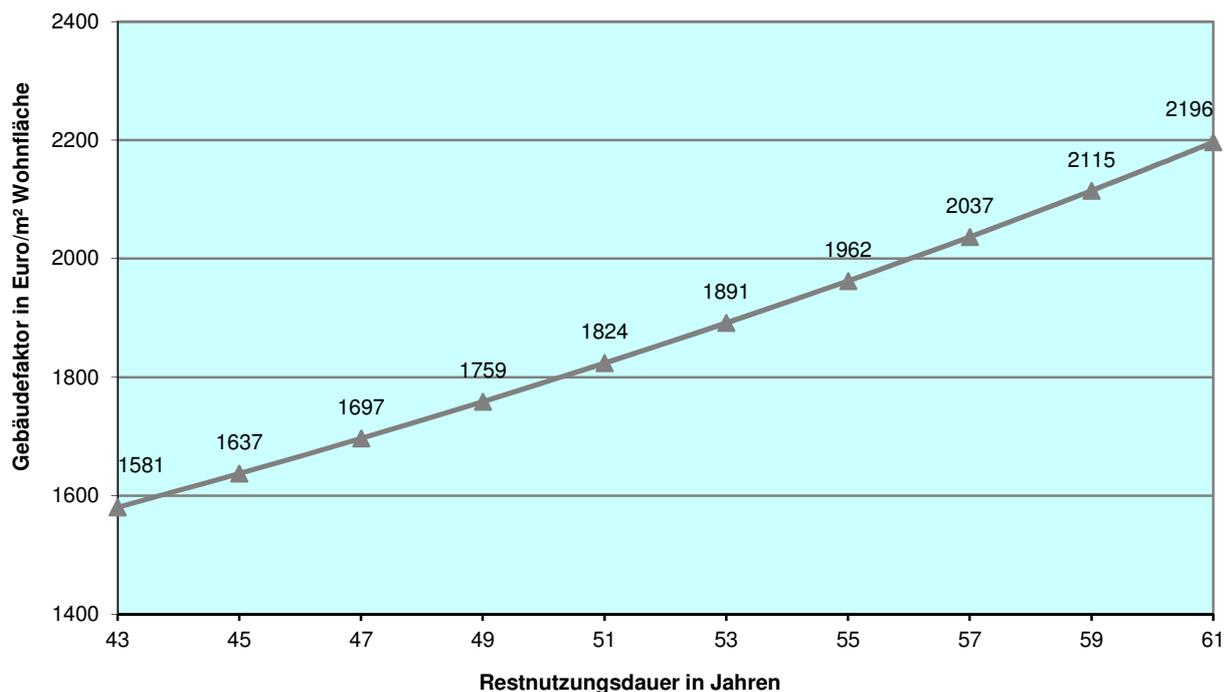


Normobjekt							
Grundstücksgröße		600 m ²		Bodenrichtwert		30 €/m ²	
Restnutzungsdauer		25 Jahre		Gebäudestandard		2,75	
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale							
Grundstücksgröße		Gebäudestandard		Bodenrichtwert		Restnutzungsdauer	
m ²	UK	Standard- stufe	UK	€/m ²	UK	Jahre	UK
100	0,77	1,00	0,68	10	0,70	10	0,58
200	0,83	1,25	0,73	20	0,87	15	0,75
300	0,88	1,50	0,78	30	1,00	20	0,89
400	0,92	1,75	0,82	40	1,10	25	1,00
500	0,96	2,00	0,87	50	1,19	30	1,10
600	1,00	2,25	0,91	60	1,27	35	1,18
700	1,03	2,50	0,96	70	1,34	40	1,26
800	1,07	2,75	1,00	80	1,41	45	1,33
900	1,10	3,00	1,04	90	1,47	50	1,40
1.000	1,13	3,25	1,09			55	1,45
1.100	1,16	3,50	1,13			60	1,51
1.200	1,19	3,75	1,17			65	1,56
1.300	1,22	4,00	1,21			70	1,61
1.400	1,25	4,25	1,25				
1.500	1,28	4,50	1,29				
1.600	1,30	4,75	1,33				
1.700	1,33	5,00	1,38				
1.800	1,36						
1.900	1,38						

Stadt Halle (Saale) sowie die Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz**Stadt Halle (Saale) – Baujahre ab 1990**

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			72
Untersuchungszeitraum:	01/2015	06/2018	11/2016
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	60 €/m ²	170 €/m ²	119 €/m ²
Gebäudestandard:	2,0	3,7	3,0
Wohnfläche:	85 m ²	180 m ²	127 m ²
Grundstücksgröße:	128 m ²	656 m ²	279 m ²
Baujahr:	1992	2008	1999
Jahr der baulichen Veränderungen:	2009	2016	2012
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	43 Jahre	62 Jahre	54 Jahre
Kaufpreis:	110.000 €	410.000 €	216.075 €
Unterkellerung:	0 %	100 %	27 %
Garagen:	1	2	1

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,55
	Variationskoeffizient	0,13
	Zeitlicher Bezug	06/2018
Zielgröße: Gebäudefaktor	Einheit der Zielgröße	10.000 €/m ² Wohnfläche
Gebäudefaktor = (1,7922 - 0,0115 x Bodenrichtwert + 0,3022 x Grundstücksgröße ^{-0,45} - 0,0656 x Restnutzungsdauer) ^{-4,17}	Einheit der Einflussgrößen	
	Bodenrichtwert	10 €/m ²
	Grundstücksgröße	100 m ²
	Restnutzungsdauer	10 Jahre

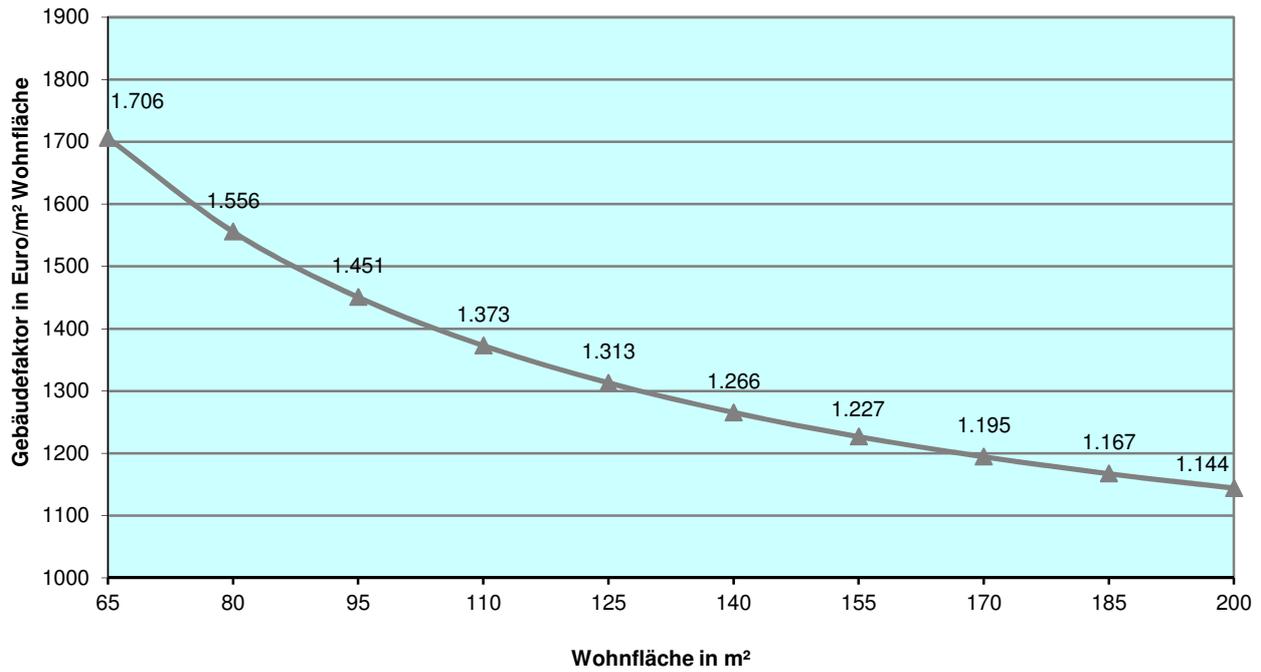


Normobjekt			
Bodenrichtwert	120 €/m ²		
Grundstücksgröße	300 m ²		
Restnutzungsdauer	54 Jahre		
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale			
Bodenrichtwert		Grundstücksgröße	
€/m ²	m ²	m ²	UK
60	0,83	150	0,95
70	0,85	200	0,97
80	0,88	250	0,98
90	0,91	300	1,00
100	0,94	350	1,02
110	0,97	400	1,03
120	1,00	450	1,05
130	1,03	500	1,07
140	1,07	550	1,08
150	1,10	600	1,10
160	1,14	650	1,12
170	1,18		

Stadt Halle (Saale) – Baujahre vor 1990

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			162
Untersuchungszeitraum:	02/2015	07/2018	11/2016
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	45 €/m ²	180 €/m ²	124 €/m ²
Gebäudestandard:	1,3	3,3	2,3
Wohnfläche:	65 m ²	200 m ²	107 m ²
Grundstücksgröße:	114 m ²	1.267 m ²	516 m ²
Baujahr:	1888	1983	1935
Jahr der baulichen Veränderungen:	1990	2015	1999
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	10 Jahre	50 Jahre	23 Jahre
Kaufpreis:	50.000 €	410.000 €	147.572 €
Unterkellerung:	0 %	100 %	86 %
Garagen:	1	3	1

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,54
	Variationskoeffizient	0,18
	Zeitlicher Bezug	07/2018
Zielgröße: Gebädefaktor	Einheit der Zielgröße	10.000 €/m ² Wohnfläche
Gebädefaktor = - 0,1556 + 0,0005 x Bodenrichtwert ^{1,50} + 0,4762 x Wohnfläche ^{-0,90} + 0,0196 x Grundstücksgröße ^{0,50} + 0,0744 x Gebäudestandard	Einheit der Einflussgrößen	
	Bodenrichtwert	10 €/m ²
	Wohnfläche	10 m ²
	Grundstücksgröße	100 m ²
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL



Normobjekt

Bodenrichtwert	120 €/m²
Grundstücksgröße	550 m²
Gebäudestandard	2,3

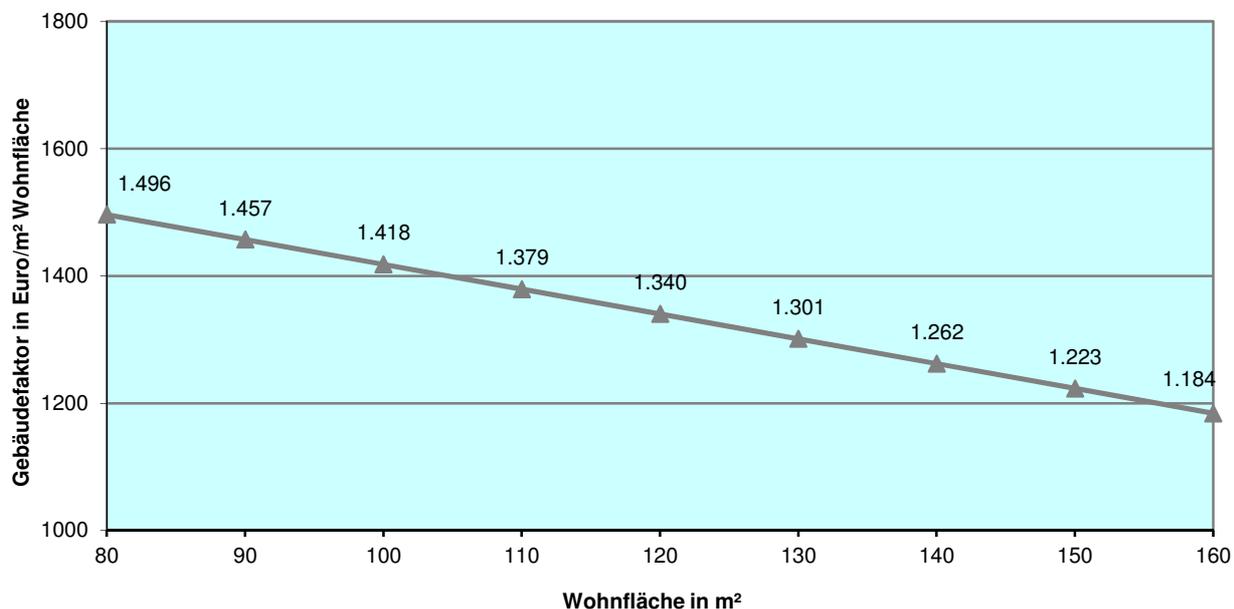
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Grundstücksgröße		Gebäudestandard	
€/m²	UK	m²	UK	Standardstufe	UK
50	0,89	150	0,84	1,30	0,46
60	0,90	250	0,89	1,50	0,57
70	0,92	350	0,93	1,70	0,67
80	0,93	450	0,97	1,90	0,78
90	0,95	550	1,00	2,10	0,89
100	0,96	650	1,03	2,30	1,00
110	0,98	750	1,06	2,50	1,11
120	1,00	850	1,08	2,70	1,22
130	1,02	950	1,11	2,90	1,33
140	1,04	1050	1,13	3,10	1,43
150	1,06	1150	1,15	3,30	1,54
160	1,08	1250	1,17		
170	1,10				
180	1,13				

Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz Baujahr ab 1990

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			85
Untersuchungszeitraum:	07/2016	07/2018	08/2017
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	20 €/m ²	95 €/m ²	48 €/m ²
Gebäudestandard:	2,0	3,5	2,9
Wohnfläche:	80 m ²	160 m ²	122 m ²
Grundstücksgröße:	92 m ²	734 m ²	289 m ²
Baujahr:	1990	2004	1996
Jahr der baulichen Veränderungen:	2004	2018	2013
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	39 Jahre	58 Jahre	50 Jahre
Kaufpreis:	75.000 €	231.500 €	149.769 €
Unterkellerung:	0 %	100 %	60 %
Garagen:	1	2	1

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,40	
	Variationskoeffizient	0,16	
	Zeitlicher Bezug	07/2018	
Zielgröße: Gebäufaktor	Einheit der Zielgröße	10.000 €/m ² Wohnfläche	
Gebäufaktor = 0,2122 + 0,0255 x Bodenrichtwert ^{0,50} - 0,0039 x Wohnfläche - 0,1546 x Grundstücksgröße ^{-0,15} + 0,0003 x Restnutzungsdauer ^{2,88} + 0,0118 x Regionstyp	Einheit der Einflussgrößen		
	Bodenrichtwert	10 €/m ²	
	Wohnfläche	10 m ²	
	Grundstücksgröße	100 m ²	
	Restnutzungsdauer	10 Jahre	
	Regionstyp	Großstadtrandlage, Dörfer	1
		Mittel- und Grundzentren, Fremdenverkehrsorte	2



Normobjekt	
Bodenrichtwert	50 €/m ²
Grundstücksgröße	300 m ²
Restnutzungsdauer	50 Jahre
Regionstyp	Dörfer

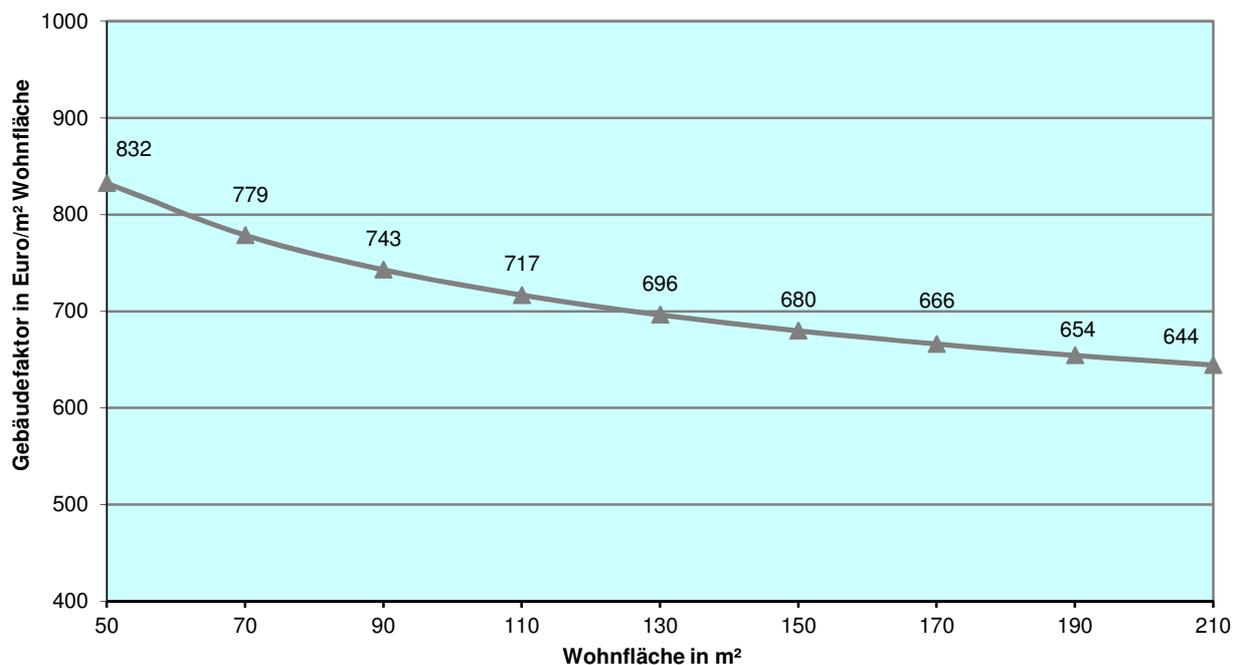
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Regionstyp		Bodenrichtwert		Grundstücksgröße	
Typ	UK	€/m ²	UK	m ²	UK
Dörfer	1,00	20	0,84	100	0,82
Grund- u. Mittelzentren, Fremdenverkehrsorte	1,09	30	0,90	200	0,94
Restnutzungsdauer		40	0,96	300	1,00
Jahre	UK	50	1,00	400	1,04
40	0,89	60	1,04	500	1,07
42	0,91	70	1,08	600	1,10
44	0,93	80	1,11	700	1,12
46	0,95	90	1,15		
48	0,97				
50	1,00				
52	1,03				
54	1,06				
56	1,09				
58	1,12				

Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz Baujahr vor 1990

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			374
Untersuchungszeitraum:	07/2016	08/2018	05/2017
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	70 €/m ²	26 €/m ²
Gebäudestandard:	1,0	3,4	2,0
Wohnfläche:	50 m ²	227 m ²	110 m ²
Grundstücksgröße:	69 m ²	1.937 m ²	603 m ²
Baujahr:	1864	1988	1930
Jahr der baulichen Veränderungen:	1970	2016	1999
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	9 Jahre	54 Jahre	20 Jahre
Kaufpreis:	6.500 €	260.000 €	71.452 €
Unterkellerung:	0 %	100 %	68 %
Garagen:	1	2	1

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,66		
	Variationskoeffizient	0,33		
	Zeitlicher Bezug	08/2018		
Zielgröße: Gebäufaktor	Einheit der Zielgröße	10.000 €/m ² Wohnfläche		
Gebäufaktor = (-1,7941 + 0,2121 x Bodenrichtwert ^{0,15} + 0,1625 x Wohnfläche ^{-0,29} + 0,0668 x Baujahr + 0,0187 x Grundstücksgröße ^{0,50} + 0,2497 x Gebäudestandard ^{0,50} + 0,0125 x Regionstyp + 0,0091 x Landkreis) ²	Einheit der Einflussgrößen			
	Bodenrichtwert	10 €/m ²		
	Wohnfläche	10 m ²		
	Baujahr	100 Jahre		
	Grundstücksgröße	100 m ²		
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL		
	Regionstyp	Großstadtrandlage, Dörfer	1	
		Mittel- und Grundzentren, Fremdenverkehrsorte	2	
	Landkreis	Mansfeld-Südharz	0,84	
		Burgenlandkreis	2,66	
Saalekreis		2,84		



Normobjekt	
Bodenrichtwert	25 €/m ²
Baujahr	1930
Grundstücksgröße	600 m ²
Gebäudestandard	2
Regionstyp	Mittel- u. Grundzentren, Fremdenverkehrsorte
Landkreis	Burgenlandkreis

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale							
Bodenrichtwert		Baujahr		Grundstücksgröße		Gebäudestandard	
€/m ²	UK	Jahr	UK	m ²	UK	Standardstufe	UK
5	0,65	1870	0,72	100	0,81	1,00	0,38
10	0,78	1880	0,77	200	0,86	1,20	0,49
15	0,87	1890	0,81	300	0,90	1,40	0,62
20	0,94	1900	0,86	400	0,94	1,60	0,74
25	1,00	1910	0,90	500	0,97	1,80	0,87
30	1,05	1920	0,95	600	1,00	2,00	1,00
35	1,10	1930	1,00	800	1,05	2,20	1,13
40	1,14	1940	1,05	1.000	1,10	2,40	1,27
45	1,17	1950	1,10	1.200	1,15	2,60	1,40
50	1,21	1960	1,16	1.400	1,19	2,80	1,54
55	1,24	1970	1,21	1.600	1,23	3,00	1,68
60	1,27	1980	1,27	1.800	1,27	3,20	1,82
65	1,30					3,40	1,96
70	1,33						
Regionstyp			Landkreis				
Typ	UK	Landkreis		UK			
Dörfer	0,91	Mansfeld-Südharz		0,88			
Mittel- u. Grundzentren, Fremdenverkehrsorte	1,00	Burgenlandkreis		1,00			
		Saalekreis		1,01			

Anwendungsbeispiel:

Gesucht: Wie hoch ist das durchschnittliche Preisniveau für ein Grundstück mit einem Reihemittelhaus in der Stadt Magdeburg bei einem Gebäude, welches vor 1991 gebaut wurde:

Gegeben: Reihemittelhaus in der Stadt Magdeburg
 Baujahr: 1930
 Wohnfläche: 130 m²
 Gebäudestandard: 2,5
 Bodenrichtwert: 100 €/m²
 Grundstücksgröße: 400 m²

Lösung: aus der Grafik wird abgegriffen 1.155 €/m² Wohnfläche

- x 1,15 (Umrechnungskoeffizient bei einem Bodenrichtwert von 100 €/m²)
- x 0,94 (Umrechnungskoeffizient bei einer Grundstücksgröße von 400 m²)
- x 1,12 (Umrechnungskoeffizient bei Standardstufe 2,5)
- x 0,97 (Umrechnungskoeffizient beim Baujahr 1930)
- x 0,90 (Umrechnungskoeffizient beim Typ Reihemittelhaus)

= rd. 1.221,- €/m² Wohnfläche

Vergleichswert: rd. 1.221 €/m² Wohnfläche x 130 m² Wohnfläche = 158.730,- €

Für das Reihemittelhaus in der Stadt Magdeburg ergibt sich anhand des oben angeführten Beispiels ein Vergleichswert (Gebäude- und Bodenwert) von **rd. 159.000,- €**.

7.3 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

Eine Zusammenstellung der wesentlichen Modellparameter für die Ableitung der Vergleichsfaktoren enthält nachstehende Übersicht.

Wesentliche Modellparameter für die Ableitung von Vergleichsfaktoren

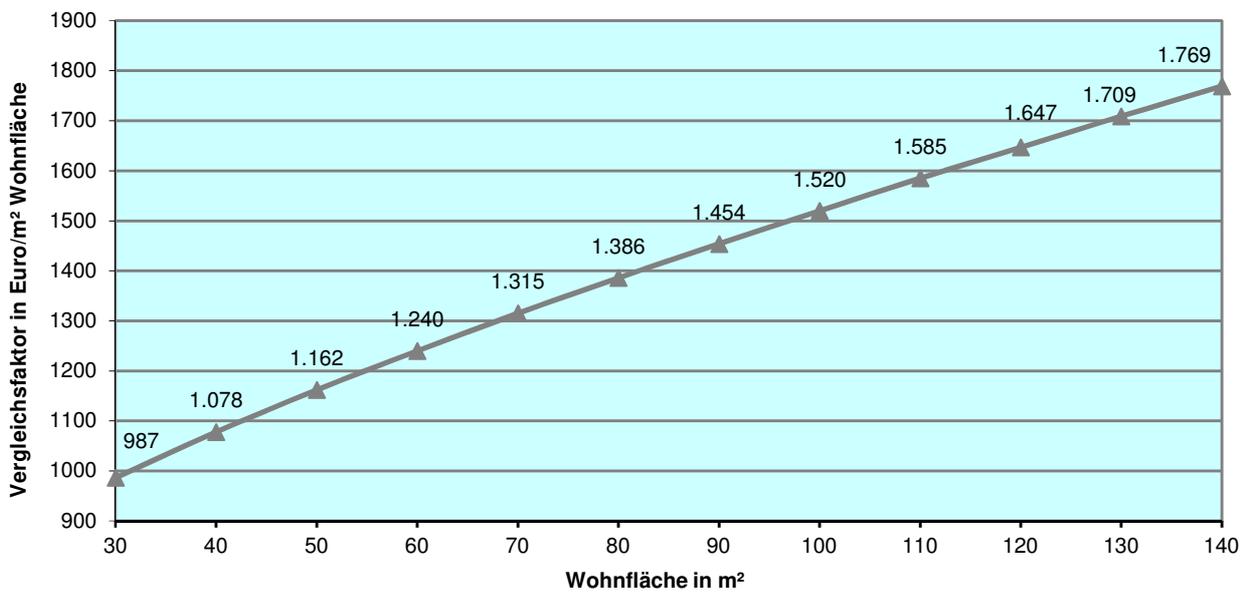
Vergleichsfaktoren werden aus geeigneten, auf die Bezugseinheit m² Wohnfläche bezogenen Kaufpreisen abgeleitet. Das hierzu vom Gutachterausschuss einheitlich verwendete Modell beinhaltet folgende wesentliche Parameter:

Objektart	Eigentumswohnungen
Gebäudetypen	Mehrfamilienwohnhäuser („Plattenbauten“ ausgeschlossen)
Wertrelevante Grundstücksmerkmale	kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nur Weiterverkäufe normale Nutzungsmöglichkeit keine Einflüsse durch Rechte und Belastungen
Räumlicher Bezug	Stadt Halle (Saale)
Bezugsgröße	Euro/m ² Wohnfläche
Bodenwert	enthalten
Stellplatz	kann im Kaufpreis enthalten sein
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	keine
Sonstiges	Bei der Auswertung wurde unterstellt, dass im Jahr der baulichen Veränderung eine grundhafte Sanierung durchgeführt wurde.

Stadt Halle (Saale) Baujahr ab 1990

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			130
Untersuchungszeitraum:	01/2016	08/2018	04/2017
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	60 €/m ²	280 €/m ²	135 €/m ²
Wohnfläche:	25 m ²	132 m ²	62 m ²
Grundstücksgröße:	155 m ²	21.525 m ²	4.880 m ²
Baujahresspanne:	1991	2004	1996
Kaufpreis:	17.000 €	248.000 €	79.853 €
Anzahl der Wohneinheiten (bei 68 Objekten bekannt):	2	33	13
Balkon (bei 74 Wohneinheiten bekannt):	-	-	90 % mit Balkon
Vermietung:	ja	nein	70 % vermietet
Miete (bei 37 Wohnungen bekannt):	4,80 €/m ²	8,00 €/m ²	6,04 €/m ²
Lage im Erdgeschoss:	-	-	27 Wohnungen
Lage im 1. bis 4.OG:	-	-	77 Wohnungen
Lage im Dachgeschoss oder Maisonette:	-	-	26 Wohnungen
Gemarkung Halle:	-	-	39 Wohnungen
Gemarkung Giebichenstein:	-	-	18 Wohnungen
Gemarkung Kröllwitz:	-	-	6 Wohnungen
Übriges Stadtgebiet (ohne Wörlitz):	-	-	67 Wohnungen
Stellplatz/Tiefgarage:	ja	nein	80 % vorhanden

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,59
	Variationskoeffizient	0,20
	Zeitlicher Bezug	08/2018
Zielgröße: Vergleichsfaktor	Einheit der Zielgröße	1.000 €/m ² Wohnfläche
Gebäudedefaktor = (- 86,6299 + 0,1674 x Wohnfläche ^{0,50} - 0,8130 x Bodenrichtwert ^{-0,24} +19,7188 x Baujahr ^{0,50}) ²	Einheit der Einflussgrößen	
	Wohnfläche	10 m ²
	Bodenrichtwert	100 €/m ²
	Baujahr	Baujahr/100



Normobjekt

Wohnfläche	60 m ²
Bodenrichtwert	130 €/m ²
Baujahr	1996

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Baujahr	
€/m ²	UK	Baujahre	UK
60	0,74	1991	0,81
70	0,79	1992	0,85
80	0,84	1993	0,88
90	0,88	1994	0,92
100	0,91	1995	0,96
110	0,94	1996	1,00
120	0,97	1997	1,04
130	1,00	1998	1,08
140	1,02	1999	1,12
150	1,05	2000	1,16
160	1,07	2001	1,21
170	1,09	2002	1,25

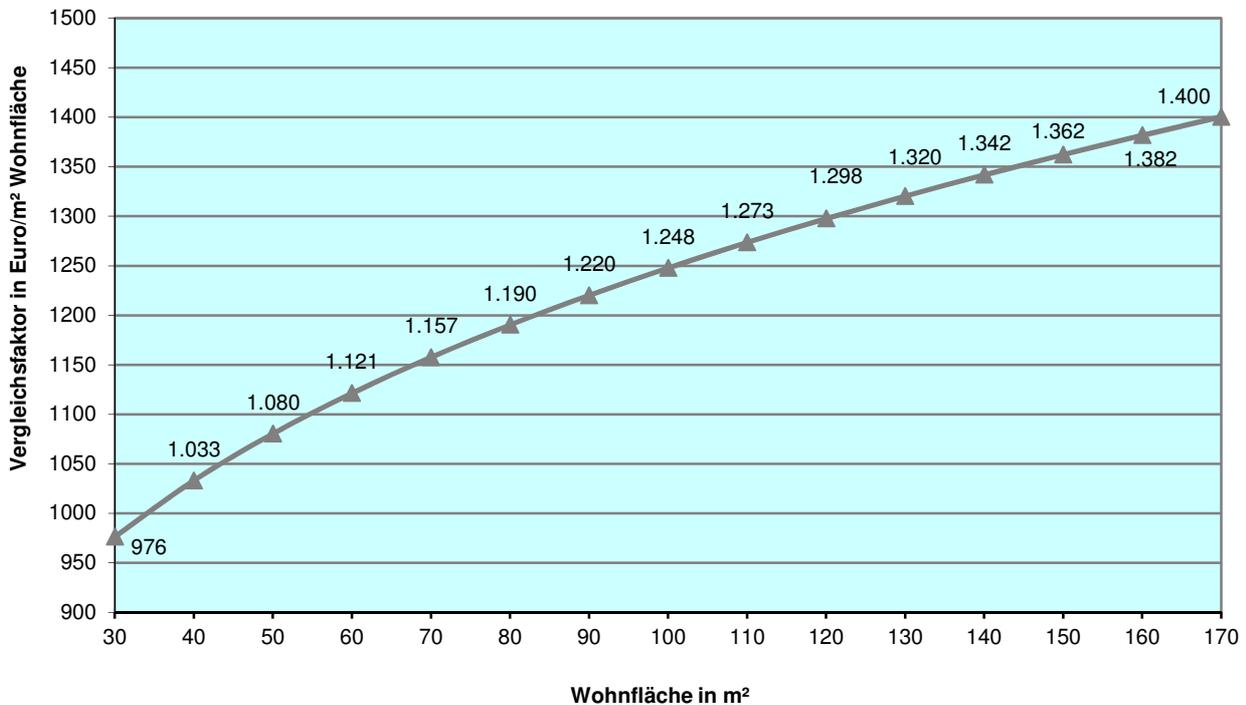
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Baujahr	
€/m ²	UK	Baujahre	UK
180	1,11	2003	1,30
190	1,12	2004	1,34
200	1,14		
210	1,15		
220	1,17		
230	1,18		
240	1,20		
250	1,21		
260	1,22		

Stadt Halle (Saale) Baujahr vor 1990

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			444
Untersuchungszeitraum:	01/2016	09/2018	04/2017
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	60 €/m ²	300 €/m ²	152 €/m ²
Wohnfläche:	25 m ²	170 m ²	70 m ²
Grundstücksgröße:	202 m ²	7.344 m ²	1057 m ²
Baujahresspanne:	1880	1978	1910
Bauliche Veränderung:	1990	2015	1998
Kaufpreis:	15.000 €	316.000 €	81.755 €
Anzahl der Wohneinheiten (bei 348 Objekten bekannt):	3	136	14
Vermietung:	ja	nein	75% vermietet
Miete (bei 91 Wohnungen bekannt):	3,43 €/m ²	9,43 €/m ²	5,77 €/m ²
Rohetragsfaktor dieser 91 Wohnungen:	8,3	24,3	16,3
Balkon (bei 238 Wohnungen bekannt):	-	-	74 % mit Balkon
Lage im Erdgeschoss:	-	-	103 Wohnungen
Lage im 1. bis 5.OG:	-	-	248 Wohnungen
Lage im Dachgeschoss oder Maisonette:	-	-	86 Wohnungen
Lage unbekannt:	-	-	7 Wohnungen
Gemarkung Halle:	-	-	365 Wohnungen
Gemarkung Giebichenstein:	-	-	42 Wohnungen
Gemarkung Kröllwitz:	-	-	17 Wohnungen
Übriges Stadtgebiet: (Ammendorf, Dörlau, Trotha, Wörlitz):	-	-	21 Wohnungen
Stellplatz/Tiefgarage:	ja	nein	15 % vorhanden

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,46	
	Variationskoeffizient	0,21	
	Zeitlicher Bezug	09/2018	
Zielgröße: Vergleichsfaktor	Einheit der Zielgröße	1.000 €/m ² Wohnfläche	
Gebäundefaktor = (0,7928 + 0,4373 x Wohnfläche ^{0,18} - 0,3325 x Bodenrichtwert ^{-0,74} - 0,0484 x Baujahresgruppe + 0,0639 x baul. Veränderung - 0,0495 x Vermietung) ²	Einheit der Einflussgrößen		
	Wohnfläche	10 m ²	
	Bodenrichtwert	100 €/m ²	
	Baujahresgruppe	1880 bis 1918	1,162
		1919 bis 1949	0,664
		1950 bis 1989	3,732
	Bauliche Veränderung	1990 bis 1999	1
		2000 bis 2015	2
	Vermietung	nicht vermietet	1
		vermietet	2



Normobjekt	
Wohnfläche	70 m ²
Bodenrichtwert	150 €/m ²
Baujahresgruppe	1880 bis 1918
Bauliche Veränderung	1990 bis 1999
Vermietung	vermietet

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale			
Bodenrichtwert		Baujahresklasse	
€/m ²	UK	Baujahre	UK
90	0,80	1880 bis 1918	1,00
100	0,85	1919 bis 1949	1,05
110	0,89	1950 bis 1989	0,78
120	0,92		
130	0,95	Bauliche Veränderung, Gruppe	
140	0,98	Bauliche Veränderung	UK
150	1,00	1990 bis 1999	1,00
160	1,02	2000 bis 2015	1,12
170	1,04		
180	1,06	Vermietung	
190	1,07	Vermietung	UK
200	1,09	nicht vermietet	1,09
210	1,10	vermietet	1,00
220	1,12		
230	1,13		
240	1,14		
250	1,15		

Die vorliegende Stichprobe beinhaltet überwiegend Eigentumswohnungen mit einem Balkon. Der Einfluss eines fehlenden Balkons konnte nicht untersucht werden, da nicht für jeden Kauffall eine Information vorlag. Deshalb wurde der Einfluss in einer separaten Analyse vorgenommen. Diese hat ergeben, dass Eigentumswohnungen **ohne Balkon** einen **Abschlag** von **ca. 8%** aufweisen.

7.4 Sachwertfaktoren

7.4.1 Vorbemerkungen

Bei der Verkehrswertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften wird in der Regel das Sachwertverfahren angewendet. Dieses Verfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale und setzt sich u.a. aus den Komponenten Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen zusammen. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu sind gemäß § 193 Absatz 5, Satz 2 BauGB vom Gutachterausschuss „*Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren)*“, insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser zu ermitteln. Der Sachwertfaktor wird in der Praxis auch als Marktanpassungsfaktor bezeichnet.

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

Die Anwendung der hiernach ermittelten Sachwertfaktoren im Sachwertverfahren ist nur dann sachgerecht, wenn die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten beachtet werden. Nur dann ist die Modellkonformität gewährleistet. Insofern ist zu beachten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Objekte sachgerecht angewandt werden können, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Die Grundlagendaten, die bei der Sachwertberechnung zur Ableitung des Sachwertfaktors verwendet worden sind, sind daher von entscheidender Bedeutung. Um den Grundsatz der Modellkonformität erfüllen zu können, sind sämtliche Verfahrensgrundsätze und Bezüge umfassend in der nachfolgenden Modellbeschreibung offengelegt. Ergänzend erfolgt die individuelle Beschreibung der durchschnittlichen Grundstücksmerkmale der in die Auswertung eingegangenen Objekte nach Lage und Beschaffenheit der baulichen Anlage und des Grund und Bodens. Diese dem jeweiligen Sachwertfaktor zugrunde liegenden Grundstücksmerkmale der ausgewerteten Kaufpreise werden den Darstellungen der jeweiligen Ergebnisse des Gutachterausschusses in den Regionen vorangestellt.

Das Ergebnis der multiplen Regressionsuntersuchung stellt die Regressionsfunktion mit den jeweils wertrelevanten Einflussgrößen auf den Sachwertfaktor dar. Die Regressionsgleichung ist zusammen mit den Grundstücksmerkmalen des Normobjektes Grundlage der graphischen Darstellung. Soweit die jeweiligen Auswirkungen auf den Sachwertfaktor ermittelt und quantifiziert werden konnten, sind entsprechende Umrechnungskoeffizienten (UK) zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale vom Normobjekt angegeben. Bei Verwendung von Grundstücksmerkmalen eines vom Normobjekt abweichenden Wertermittlungsobjektes ergibt sich aus der Regressionsfunktion der jeweils zutreffende konkrete Sachwertfaktor. Bei abweichenden Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjektes sind die Ergebnisse der graphischen Darstellung und der Umrechnungskoeffizienten von den Genauigkeitsparametern der Regressionsfunktion geprägt und können zu Abweichungen führen. Dies ist sachverständig zu würdigen.

Wesentliche Modellparameter für die Ableitung von Sachwertfaktoren

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

Objektart	Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (EFH/ZFH) Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH/DHH)																		
Wertrelevante Grundstücksmerkmale	kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse Eigennutzung (unvermietet) kein Neubau/Erstverkauf normale Nutzungsmöglichkeit kein Einfluss durch Rechte und Belastungen																		
Räumlicher Bezug		EFH/ZFH Seite	RH/DHH Seite																
	Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel	231	255																
	Stadt Magdeburg sowie die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis	234	257																
	Stadt Dessau-Roßlau sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land	239	264																
	Stadt Halle (Saale) sowie die Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz	246	270																
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Garagen und Außenanlagen)	NHK 2010 gemäß Anlage 1 SW-RL																		
Gebäudestandard	Nach Standardmerkmalen und Standardstufen gemäß Anlage 2 SW-RL.																		
Bodenwert	Ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes.																		
Bezugsgröße	Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß SW-RL.																		
Baupreisindex	Der für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Baupreisindex für die Bauwirtschaft (Deutschland insgesamt) des Statistischen Bundesamtes.																		
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 3 der SW-RL.																		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	<p>GND – Alter gemäß SW-RL.</p> <p>Bei Modernisierungen erfolgt die Ermittlung der wirtschaftlichen RND gemäß Anlage 4 SW-RL.</p> <p>Bei zurückliegenden Maßnahmen wurde eine Reduzierung der max. Tabellenpunktweite nach der „Methode-Abele-Esslingen“ (nicht veröffentlicht) vorgenommen. Diese Methode berücksichtigt die unterschiedliche Nutzungsdauer der Gewerke wie folgt:</p>																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Modernisierung-Wohngebäude</th> <th>Zeit der Berücksichtigung (max) Jahre</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung der Fenster und Außentüren</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung der Heizungsanlage</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Wärmedämmung der Außenwände</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung von Bädern</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen</td> <td>25</td> </tr> </tbody> </table>		Modernisierung-Wohngebäude	Zeit der Berücksichtigung (max) Jahre	Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	40	Modernisierung der Fenster und Außentüren	30	Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	35	Modernisierung der Heizungsanlage	20	Wärmedämmung der Außenwände	30	Modernisierung von Bädern	20	Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	25	
Modernisierung-Wohngebäude	Zeit der Berücksichtigung (max) Jahre																		
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	40																		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	30																		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	35																		
Modernisierung der Heizungsanlage	20																		
Wärmedämmung der Außenwände	30																		
Modernisierung von Bädern	20																		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	25																		
	Bei dem Modernisierungselement „wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung“ sind auch Punkte zu vergeben, wenn der Grundriss noch zeitgemäß ist.																		

Wesentliche Modellparameter für die Ableitung von Sachwertfaktoren

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

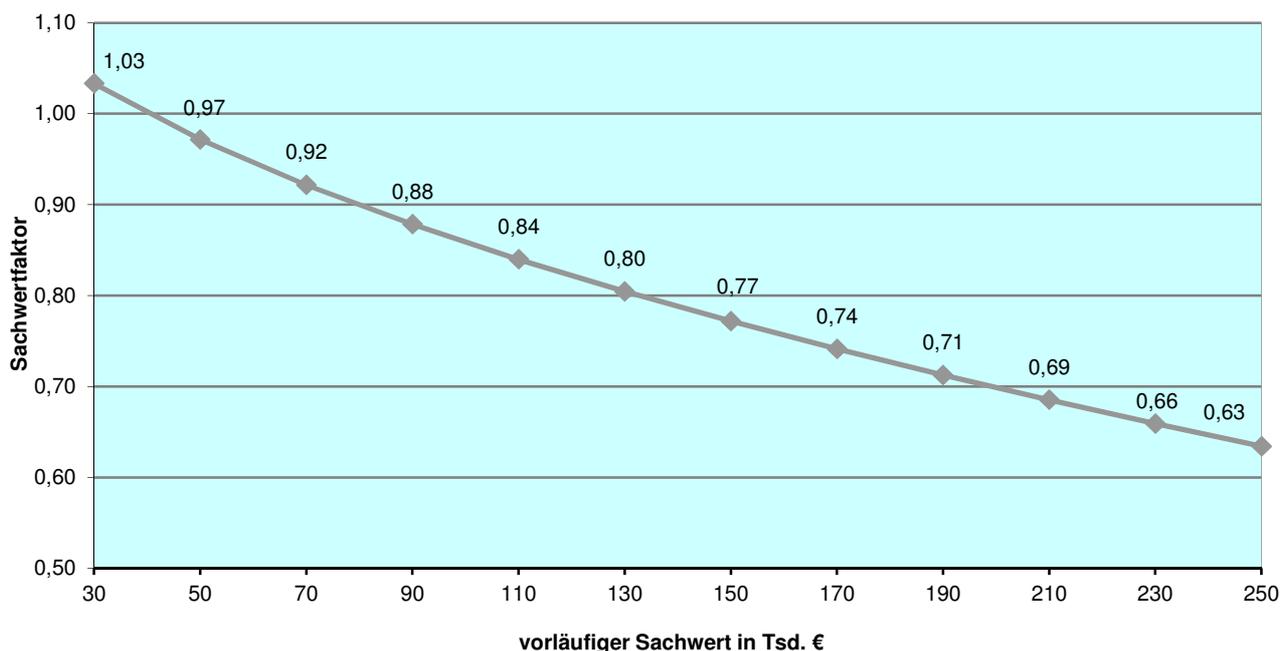
Alterswertminderung	Lineare Alterswertminderung gemäß SW-RL (auch bei der „Methode-Abele-Esslingen“). So wirkt sich z.B. eine Dacherneuerung, wenn sie 20 Jahre zurückliegt mit 2 Punkten (statt max. 4 Punkten) aus. Berechnungsbsp.: 4 Punkte x 20 Jahre /40 Jahre = 2 Punkte
Nutzbarkeit von Dachgeschossen	Es wird unterstellt, dass die Kostenkennwerte für Gebäude mit einer Drempehhöhe von 1 m gelten. Ein fehlender Drempeh im ausgebauten DG ist mit einem pauschalen Abschlag von 4 % an dem Kostenkennwert berücksichtigt. Für unter 1 m liegende Drempehhöhen ist der Abschlag entsprechend angepasst. Für Spitzböden sind keine Zuschläge am Kostenkennwert erfolgt. Objekte mit ausgebauten Spitzböden, bei denen eine Begehbarkeit, d.h. eine feste Decke und die Zugänglichkeit gegeben ist, sind nicht für die Ableitung des Sachwertfaktors herangezogen worden.
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	Kein gesonderter Ansatz. Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten. Als im üblichen Rahmen befindlich werden bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile (C-Flächen) angesehen, deren relativer Wertanteil ca. 3 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwert des entsprechenden Ein- oder Zweifamilienhauses nicht übersteigt. Darüber hinausgehende Wertanteile sind durch Kaufpreisbereinigung berücksichtigt.
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	Pauschaler Ansatz. In Höhe von 4 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwert des entsprechenden Ein- oder Zweifamilienhauses. Darüber hinausgehende Wertanteile sind durch Kaufpreisbereinigung berücksichtigt.
Besonderheit Garagen	Der alterswertgeminderte vorläufige Gebäudesachwert wird nicht nach NHK 2010 ermittelt. Für aufstehende Garagen wird ein pauschaler Betrag von 2000 Euro pro Garage angesetzt. Es werden maximal zwei Garagen für das Normobjekt berücksichtigt. Deutlich abweichende Wertanteile, wie beispielsweise höherwertige Garagen aufgrund von Baujahr und/oder Gebäudestandard oder weitere zusätzliche Garagen (mehr als 2) sind durch Kaufpreisbereinigung berücksichtigt.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Keine oder falls vorhanden entsprechende Kaufpreisbereinigung.
Grundstücksfläche	Marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße.
Rechenvorschrift	$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis +/- boG}}{\text{vorläufiger Sachwert}}$

7.4.2 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel bis Baujahr 1989

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			119
Untersuchungszeitraum:	11/2016	05/2018	07/2017
Kaufpreis:	29.900 €	215.000 €	95.000 €
Sachwert:	33.000 €	249.000 €	116.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	4 €/m ²	50 €/m ²	15 €/m ²
Bodenwertanteil in % vom Kaufpreis:	7 %	21 %	13 %
Grundstücksgröße:	262 m ²	2.647 m ²	1.060 m ²
Wohnfläche:	68 m ²	235 m ²	130 m ²
Gebäudestandard:	1,0	3,2	2,3
Baujahr:	1890	1989	1949
Jahr der baulichen Veränderungen:	1945	2017	1999
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	9 Jahre	48 Jahre	25 Jahre
Brutto-Grundfläche:	80 m ²	679 m ²	295 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	537 €/m ²	1.229 €/m ²	758 €/m ²
Kellergeschoss - Unterkellerung:	0 %	100 %	68 %
Garagen:	0	2	1

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,22
	Variationskoeffizient	0,20
	Zeitlicher Bezug	05/2018
Sachwertfaktor = 1,2932 - 0,3644 x Bodenrichtwert ^{-0,21} - 0,1221 x Sachwert ^{0,50} + 0,0724 x Gebäudestandard ^{1,50}	Einheit der Einflussgrößen	
	Bodenrichtwert	10 €/m ²
	Sachwert	10.000 €
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL



Normobjekt	
Bodenrichtwert	15 €/m ²
Gebäudestandard	2,5

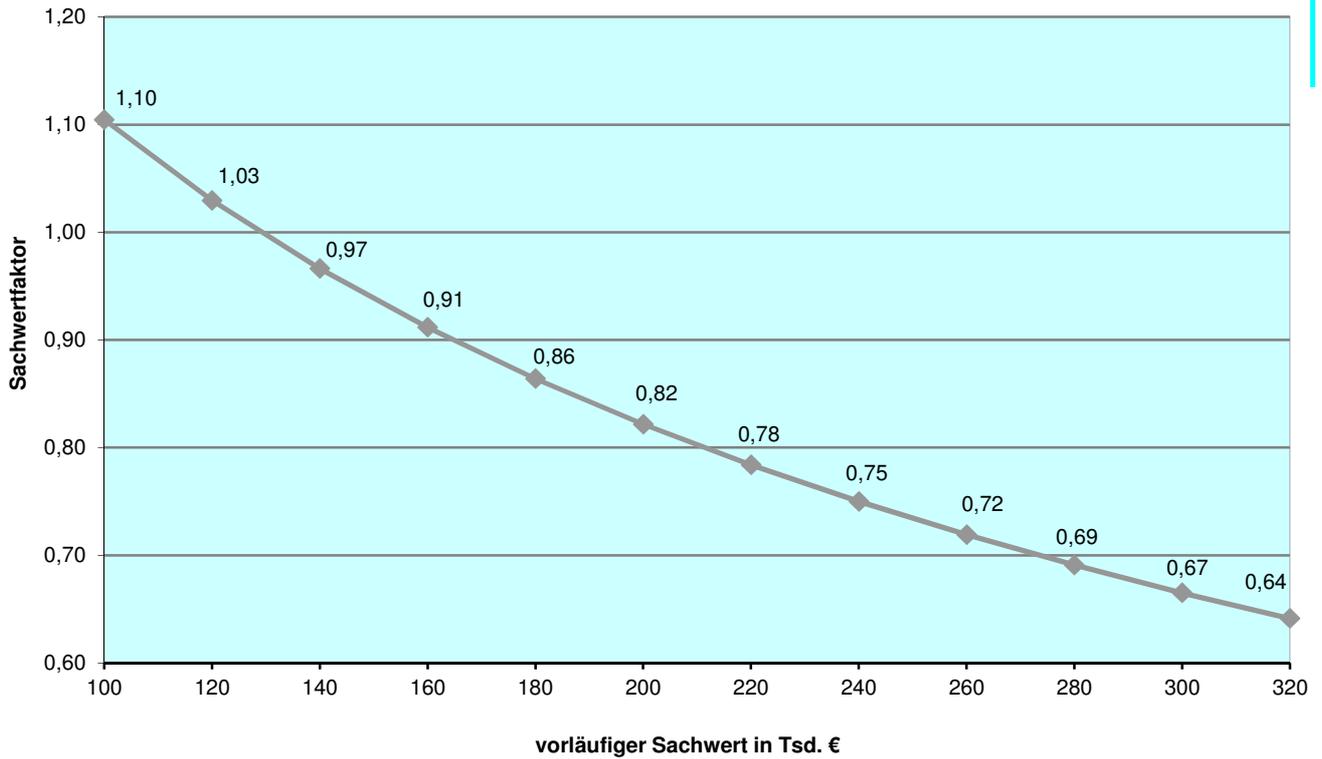
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Gebäudestandard	
€/m ²	UK	Standardstufe	UK
5	0,90	1,0	0,74
10	0,96	1,5	0,82
15	1,00	2,0	0,90
20	1,02	2,5	1,00
25	1,04	3,0	1,11
30	1,05		
35	1,07		
40	1,08		
45	1,08		
50	1,09		

Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel ab Baujahr 1990

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			95
Untersuchungszeitraum:	11/2016	05/2018	07/2017
Kaufpreis:	50.000 €	300.000 €	166.000 €
Sachwert:	101.000 €	316.000 €	200.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	65 €/m ²	25 €/m ²
Bodenwertanteil in % vom Kaufpreis:	7 %	13 %	11 %
Grundstücksgröße:	340 m ²	1.818 m ²	800 m ²
Wohnfläche:	74 m ²	213 m ²	130 m ²
Gebäudestandard:	2,0	3,8	3,0
Baujahr:	1991	2013	2000
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	44 Jahre	68 Jahre	54 Jahre
Brutto-Grundfläche:	97 m ²	457 m ²	212 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	684 €/m ²	1.340 €/m ²	947 €/m ²
Kellergeschoss - Unterkellerung:	0 %	100 %	12 %
Garagen:	0	2	1

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,41
	Variationskoeffizient	0,16
	Zeitlicher Bezug	05/2018
Sachwertfaktor = (1,0869 - 0,0491 x Bodenrichtwert ^{0,50} + 0,0641 x Sachwert ^{0,50} - 0,0799 x Gebäudestandard) ^{-3,57}	Einheit der Einflussgrößen	
	Bodenrichtwert	10 €/m ²
	Sachwert	10.000 €
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL



Normobjekt

Bodenrichtwert	25 €/m ²
Gebäudestandard	3,0

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Gebäudestandard	
€/m ²	UK	Standardstufe	UK
5	0,87	2,0	0,77
10	0,91	2,5	0,88
15	0,94	3,0	1,00
20	0,97	3,5	1,15
25	1,00		
30	1,03		
35	1,05		
40	1,07		
45	1,10		
50	1,12		
55	1,14		
60	1,16		
65	1,18		

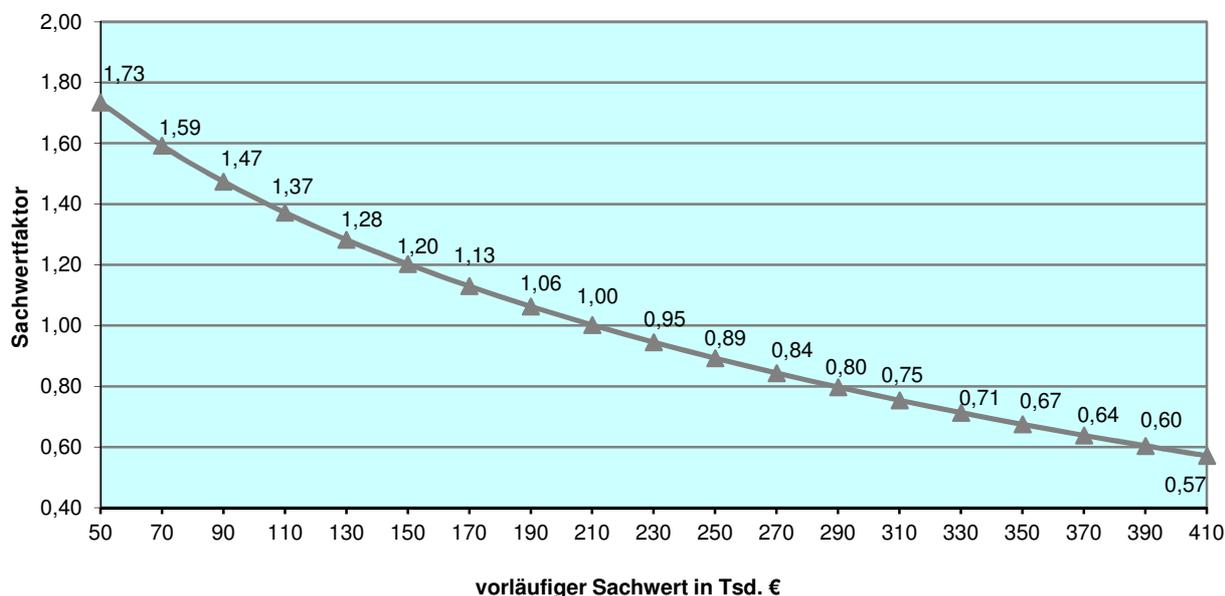
Stadt Magdeburg sowie die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis

Regionstypen Großstadt (Magdeburg) und Großstadtrandlagen*

* einschließlich Großstadtrandlagen im Landkreis Jerichower Land

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			192
Untersuchungszeitraum:	11/2016	10/2018	09/2017
Kaufpreis:	53.000 €	414.000 €	214.200 €
Sachwert:	45.000 €	430.000 €	199.200 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	20 €/m ²	150 €/m ²	72 €/m ²
Bodenwertanteil in % vom Kaufpreis:	5	80	26
Grundstücksgröße:	150 m ²	2.442 m ²	754 m ²
Wohnfläche:	65 m ²	220 m ²	126 m ²
Gebäudestandard:	1,2	4,0	2,7
Baujahresspanne:	1890	2015	1973
Jahr der baulichen Veränderungen:	1990	2017	2004
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	9 Jahre	73 Jahre	40 Jahre
Brutto-Grundfläche:	94 m ²	560 m ²	251 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	619 €/m ²	1.249 €/m ²	855 €/m ²
Kellergeschoss - Unterkellerung:	0 %	100 %	49 %
Garagen:	0	2	1

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,41
	Variationskoeffizient	0,17
	Zeitlicher Bezug	10/2018
Sachwertfaktor = (0,8799 - 0,4258 x Sachwert ^{0,5} + 0,0210 x Bodenrichtwert + 0,2280 x Wohnfläche ^{0,5} + 0,1326 x Gebäudestandard) ²	Einheit der Einflussgrößen	
	Sachwert	100.000 €
	Bodenrichtwert	10 €/m ²
	Wohnfläche	100 m ²
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL



Normobjekt	
Bodenrichtwert	70 €/m ²
Gebäudestandard	2,5
Wohnfläche	130 m ²

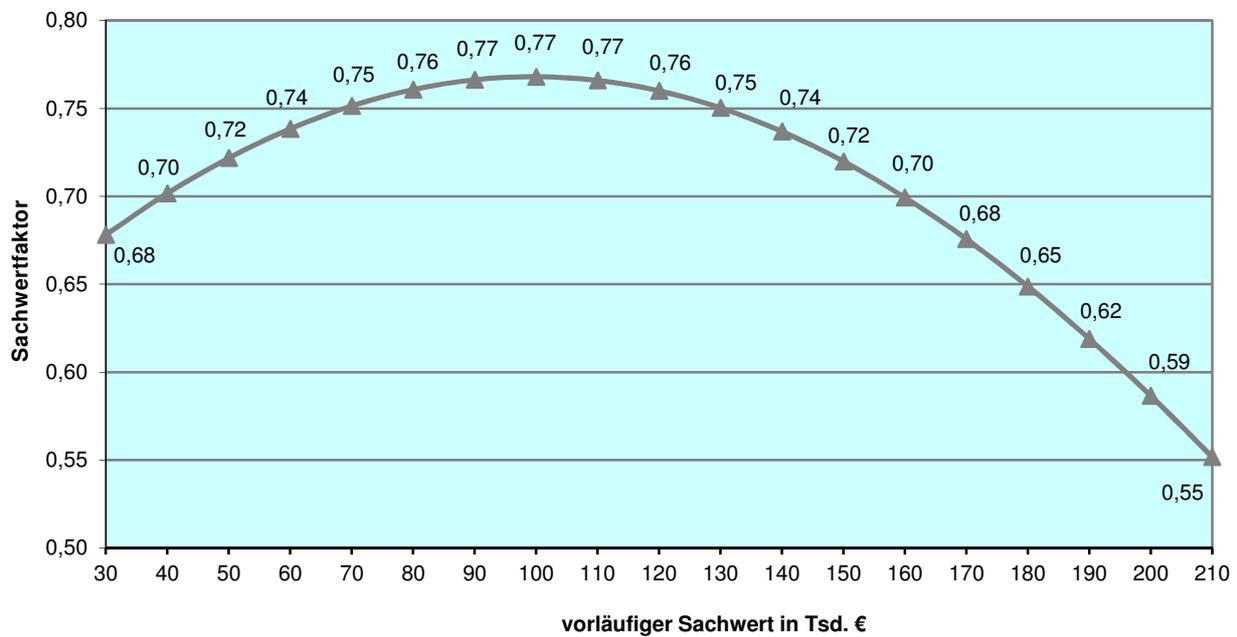
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Gebäudestandard		Wohnfläche	
€/m ²	UK	Standardstufe	UK	m ²	UK
20	0,80	1,25	0,70	70	0,87
30	0,84	1,50	0,76	80	0,89
40	0,88	1,75	0,81	90	0,92
50	0,92	2,00	0,87	100	0,94
60	0,96	2,25	0,94	110	0,96
70	1,00	2,50	1,00	120	0,98
80	1,04	2,75	1,07	130	1,00
90	1,08	3,00	1,13	140	1,02
100	1,13	3,25	1,21	150	1,04
110	1,17	3,50	1,28	160	1,06
120	1,22	3,75	1,35	170	1,07
130	1,26	4,00	1,43	180	1,09
140	1,31			190	1,11
150	1,36			200	1,13
				210	1,14
				220	1,16

Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum, Dörfer und Fremdenverkehrsorte für die Baujahre vor 1991

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			230
Untersuchungszeitraum:	11/2016	10/2018	07/2017
Kaufpreis:	12.000 €	190.000 €	83.000 €
Sachwert:	22.000 €	213.000 €	100.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	6 €/m ²	75 €/m ²	27 €/m ²
Bodenwertanteil in % vom Kaufpreis:	2	64	18
Grundstücksgröße:	149 m ²	2.871 m ²	858 m ²
Wohnfläche:	63 m ²	220 m ²	125 m ²
Gebäudestandard:	1,1	3,2	2,1
Baujahresspanne:	1776	1990	1931
Jahr der baulichen Veränderungen:	1990	2017	2003
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	9 Jahre	44 Jahre	20 Jahre
Brutto-Grundfläche:	142 m ²	610 m ²	287 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	546 €/m ²	977 €/m ²	738 €/m ²
Kellergeschoss - Unterkellerung:	0 %	100 %	61 %
Garagen:	0	2	1
Regionstyp:	Dörfer	Mittelzentren	Grundzentren

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,24		
	Variationskoeffizient	0,23		
	Zeitlicher Bezug	07/2017		
Sachwertfaktor = (0,8243 + 0,2176 x Sachwert - 0,1093 x Sachwert ² - 0,4238 x Bodenrichtwert ^{-0,15} + 0,1856 x Gebäudestandard ^{0,5} + 0,0338 x Landkreis) ²	Einheit der Einflussgrößen			
	Sachwert	100.000 €		
	Sachwert	100.000 €		
	Bodenrichtwert	10 €/m ²		
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL		
	Landkreis	Börde	1,17	
		Salzlandkreis	1,50	
		Harz	3,23	



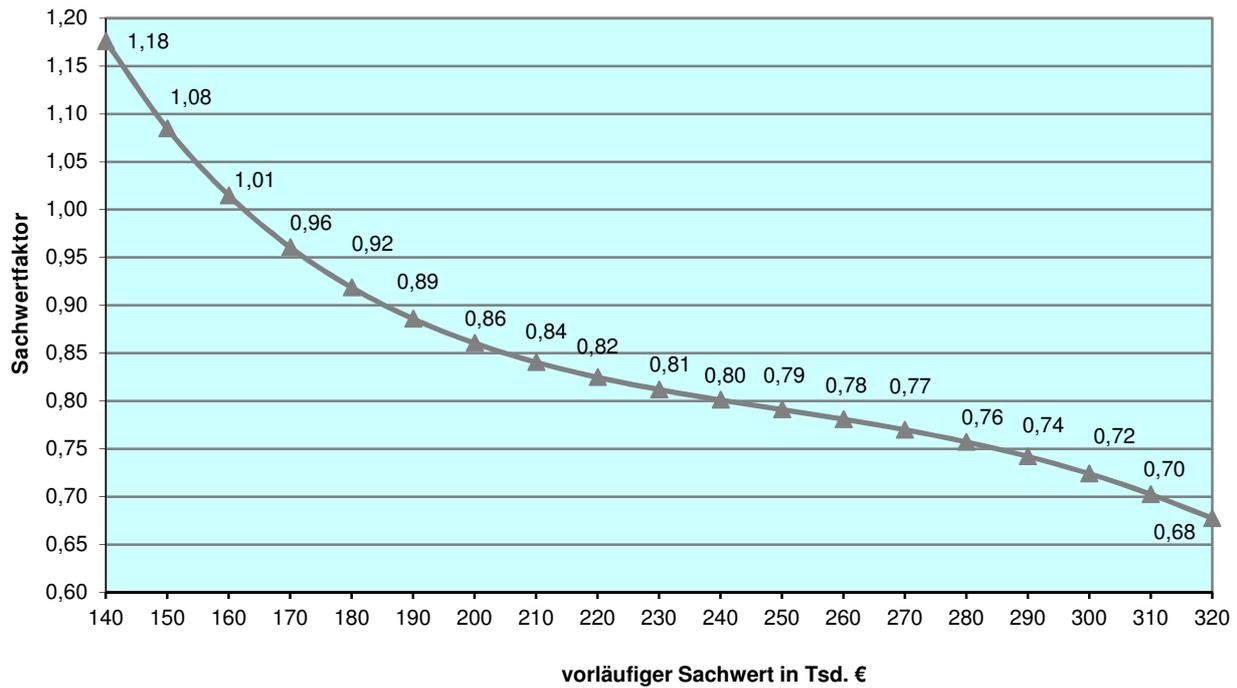
Normobjekt	
Bodenrichtwert	25 €/m ²
Gebäudestandard	2,0
Landkreis	Salzlandkreis

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale							
Bodenrichtwert		Gebäudestandard			Landkreis		
€/m ²	UK	€/m ²	UK	Standardstufe	UK		UK
10	0,88	45	1,07	1,25	0,88	Börde	0,97
15	0,93	50	1,09	1,50	0,92	Salzlandkreis	1,00
20	0,97	55	1,10	1,75	0,96	Harz	1,14
25	1,00	60	1,11	2,00	1,00		
30	1,02	65	1,12	2,25	1,04		
35	1,04	70	1,12	2,50	1,07		
40	1,06	75	1,13	2,75	1,11		
				3,00	1,14		

Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum, Dörfer und Fremdenverkehrsorte für die Baujahre ab 1991

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			112
Untersuchungszeitraum:	11/2016	10/2018	09/2017
Kaufpreis:	99.000 €	310.000 €	180.900 €
Sachwert:	134.000 €	325.000 €	212.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	80 €/m ²	38 €/m ²
Bodenwertanteil in % vom Kaufpreis:	2	40	13
Grundstücksgröße:	371 m ²	1.230 m ²	659 m ²
Wohnfläche:	70 m ²	221 m ²	123 m ²
Gebäudestandard:	2,2	3,8	2,9
Baujahresspanne:	1992	2014	2000
Jahr der baulichen Veränderungen:	2000	2017	2013
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	37 Jahre	71 Jahre	53 Jahre
Brutto-Grundfläche:	85 m ²	414 m ²	235 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	649 €/m ²	1.346 €/m ²	884 €/m ²
Kellergeschoss - Unterkellerung:	0 %	100 %	26 %
Garagen:	0	2	1
Regionstyp:	Dörfer	Mittelzentren	Grundzentren

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,41
	Variationskoeffizient	0,15
	Zeitlicher Bezug	10/2018
Sachwertfaktor = (0,2870 + 1,1973 x Sachwert - 0,4666 x Sachwert ² + 0,0628 x Sachwert ³ - 0,0138 x Bodenrichtwert - 0,0717 x Gebäudestandard) ^{-3,23}	Einheit der Einflussgrößen	
	Sachwert	100.000 €
	Sachwert	100.000 €
	Sachwert	100.000 €
	Bodenrichtwert	10 €/m ²
Gebäudestandard	originär nach SW-RL	



Normobjekt

Bodenrichtwert	40 €/m ²
Gebäudestandard	3,0

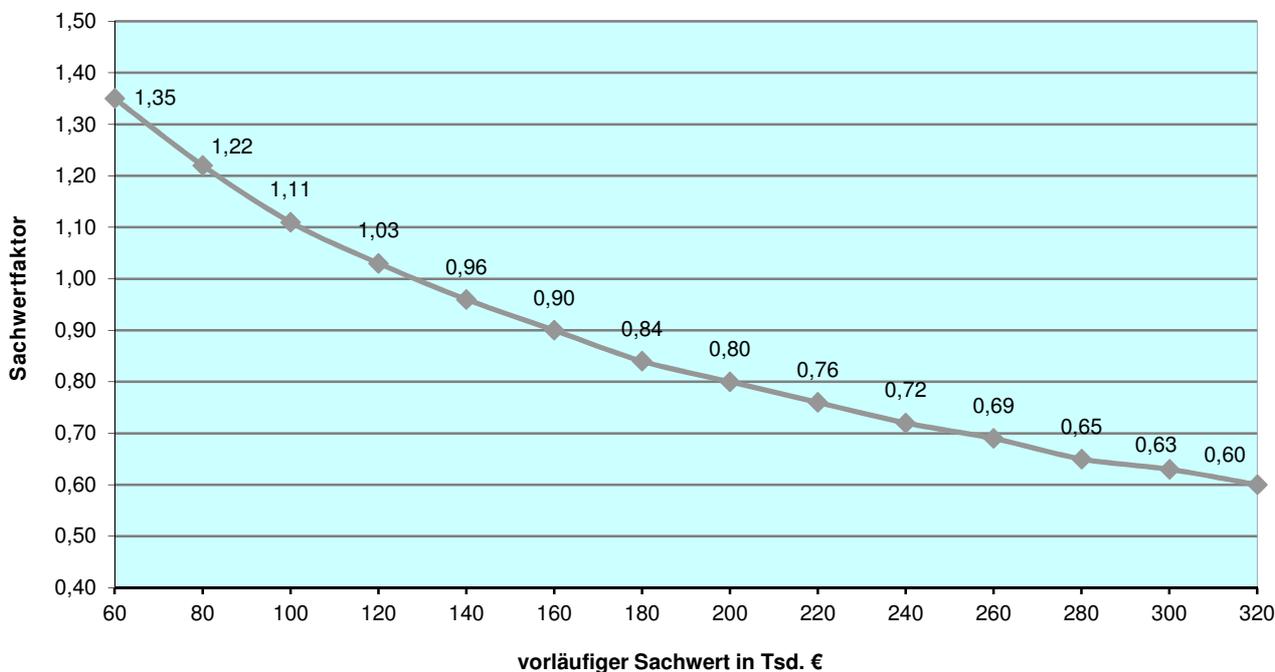
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Gebäudestandard	
€/m ²	UK	Standardstufe	UK
10	0,88	2,25	0,85
15	0,90	2,50	0,90
20	0,92	2,75	0,95
25	0,94	3,00	1,00
30	0,96	3,25	1,06
35	0,98	3,50	1,12
40	1,00	3,75	1,18
45	1,02		
50	1,04		
55	1,07		
60	1,09		
65	1,11		
70	1,14		
75	1,16		
80	1,19		

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

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			71
Untersuchungszeitraum:	11/2010	03/2018	01/2014
Kaufpreis:	40.000 €	348.000 €	149.100 €
Sachwert:	58.400 €	336.200 €	155.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	20 €/m ²	115 €/m ²	65 €/m ²
Bodenwertanteil in % vom Kaufpreis:	29	48	36
Grundstücksgröße:	296 m ²	1.464 m ²	745 m ²
Wohnfläche:	73 m ²	259 m ²	130 m ²
Gebäudestandard:	1,5	3,3	2,5

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,48
	Variationskoeffizient	0,24
	Zeitlicher Bezug	07/2018
Sachwertfaktor = (3,0086 - 0,7359 x Sachwert ^{0,15} - 3,8805 x Wohnfläche ^{-0,81}) ²	Einheit der Einflussgrößen	
	Sachwert	1.000 €
	Wohnfläche	10 m ²

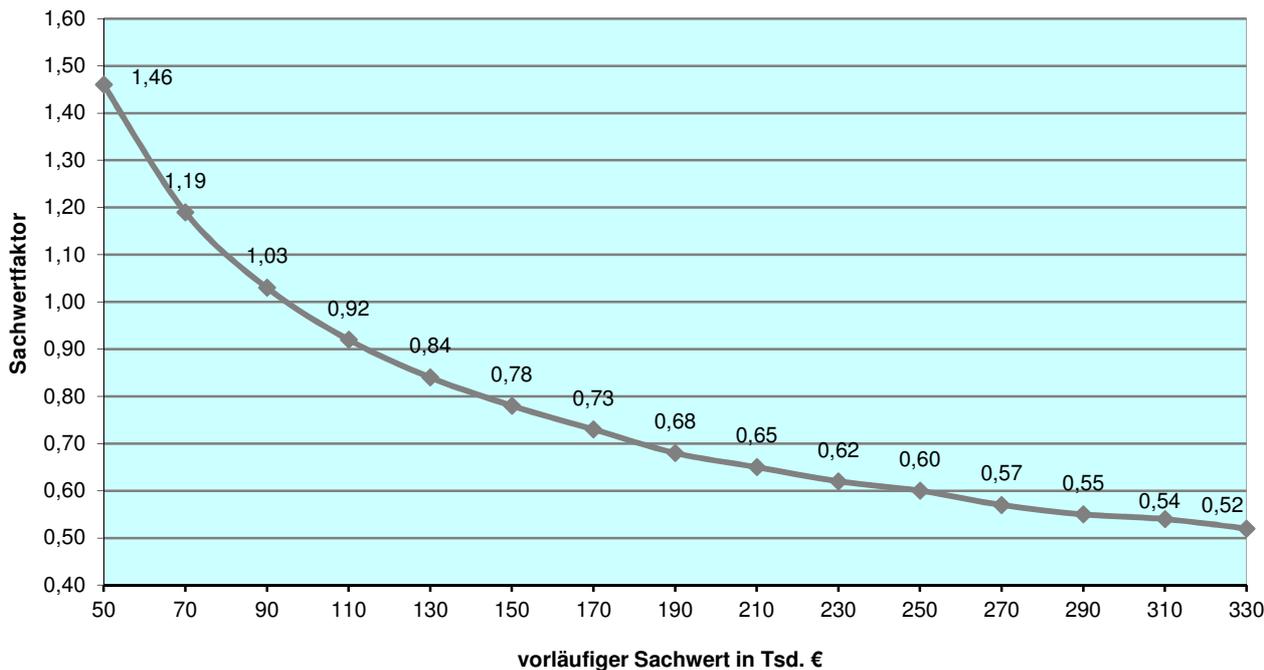


Normobjekt			
Wohnfläche		130 m ²	
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale			
Wohnfläche		Wohnfläche	
m²	UK	m²	UK
80	0,57	170	1,21
90	0,68	180	1,25
100	0,77	190	1,29
110	0,86	200	1,32
120	0,93	210	1,35
130	1,00	220	1,38
140	1,06	230	1,41
150	1,11	240	1,44
160	1,16	250	1,46

Mittelzentren der Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			183
Untersuchungszeitraum:	11/2010	04/2018	10/2014
Kaufpreis:	30.000 €	282.000 €	106.710 €
Sachwert:	43.000 €	330.210 €	125.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	12 €/m ²	75 €/m ²	38 €/m ²
Bodenwertanteil in % vom Kaufpreis:	18	39	27
Grundstücksgröße:	250 m ²	1.870 m ²	760 m ²
Wohnfläche:	50 m ²	240 m ²	125 m ²
Gebäudestandard:	1,2	3,8	2,25

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,29
	Variationskoeffizient	0,32
	Zeitlicher Bezug	07/2018
Sachwertfaktor = (0,8597 + 4,4804 x Sachwert ^{-0,41} - 1,4786 x Wohnfläche ^{-0,23} + 0,1276 x Gebäudestandard) ²	Einheit der Einflussgrößen	
	Sachwert	1.000 €
	Wohnfläche	10 m ²
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL

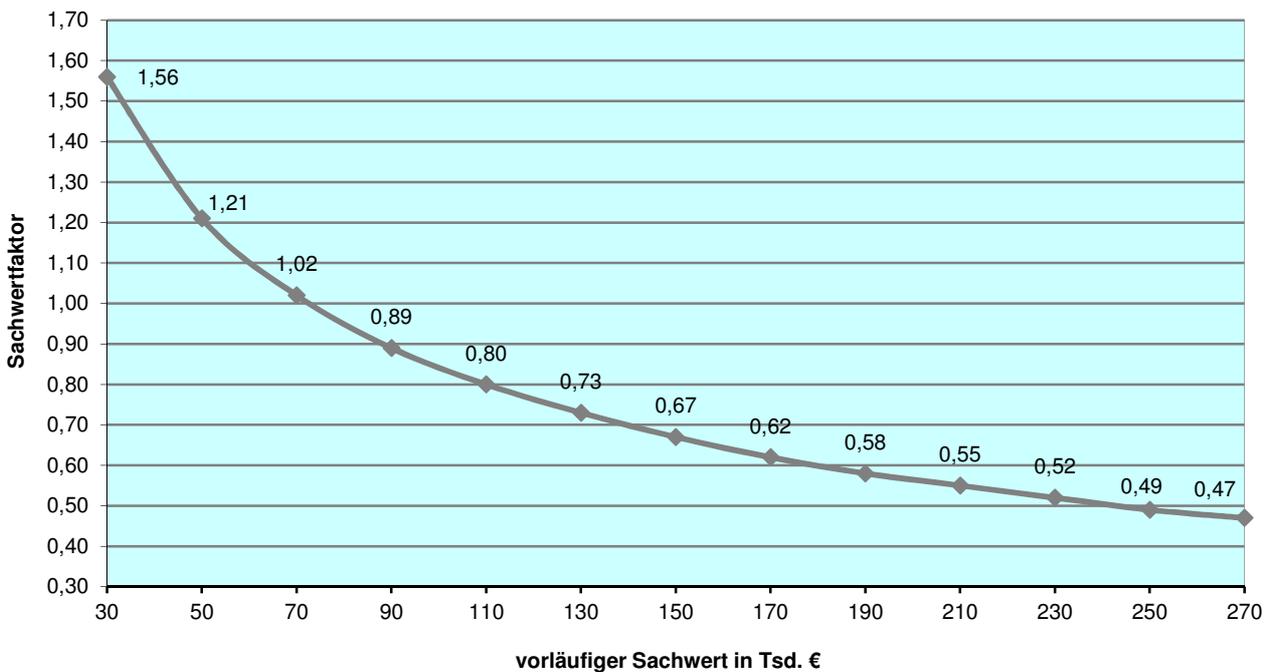


Normobjekt			
Wohnfläche	125 m ²	Gebäudestandard	2,25
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale			
Wohnfläche		Gebäudestandard	
m ²	UK	Standardstufe	UK
50	0,62	1,25	0,75
60	0,70	1,50	0,81
70	0,76	1,75	0,87
80	0,82	2,00	0,94
90	0,86	2,25	1,00
100	0,91	2,50	1,07
110	0,95	2,75	1,14
120	0,98	3,00	1,21
125	1,00	3,25	1,28
130	1,02	3,50	1,36
140	1,05	3,75	1,43
150	1,07		
160	1,10		
170	1,13		
180	1,15		
190	1,17		
200	1,19		
210	1,21		
220	1,23		
230	1,25		
240	1,26		

Grundzentren und Dörfern mit Baujahren <=1990

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			955
Untersuchungszeitraum:	11/2010	06/2018	01/2015
Kaufpreis:	20.000 €	250.000 €	74.300 €
Sachwert:	23.300 €	279.300 €	100.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	55 €/m ²	21 €/m ²
Bodenwertanteil in % vom Kaufpreis:	16	35	24
Grundstücksgröße:	130 m ²	2.000 m ²	920 m ²
Wohnfläche:	40 m ²	247 m ²	125 m ²
Gebäudestandard:	1,0	3,6	2,25

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,34
	Variationskoeffizient	0,28
	Zeitlicher Bezug	07/2018
Sachwertfaktor = (- 0,5192 + 3,3453 x Sachwert ^{-0,15} - 1,2601 x Wohnfläche ^{-0,15} + 0,1276 x Gebäudestandard + 0,1740 x Bodenrichtwert ^{0,5} + 0,0295 x Grundstücksgröße ^{0,5}) ²	Einheit der Einflussgrößen	
	Sachwert	1.000 €
	Wohnfläche	10 m ²
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL
	Bodenrichtwert	10 €/m ²
	Grundstücksgröße	100 m ²

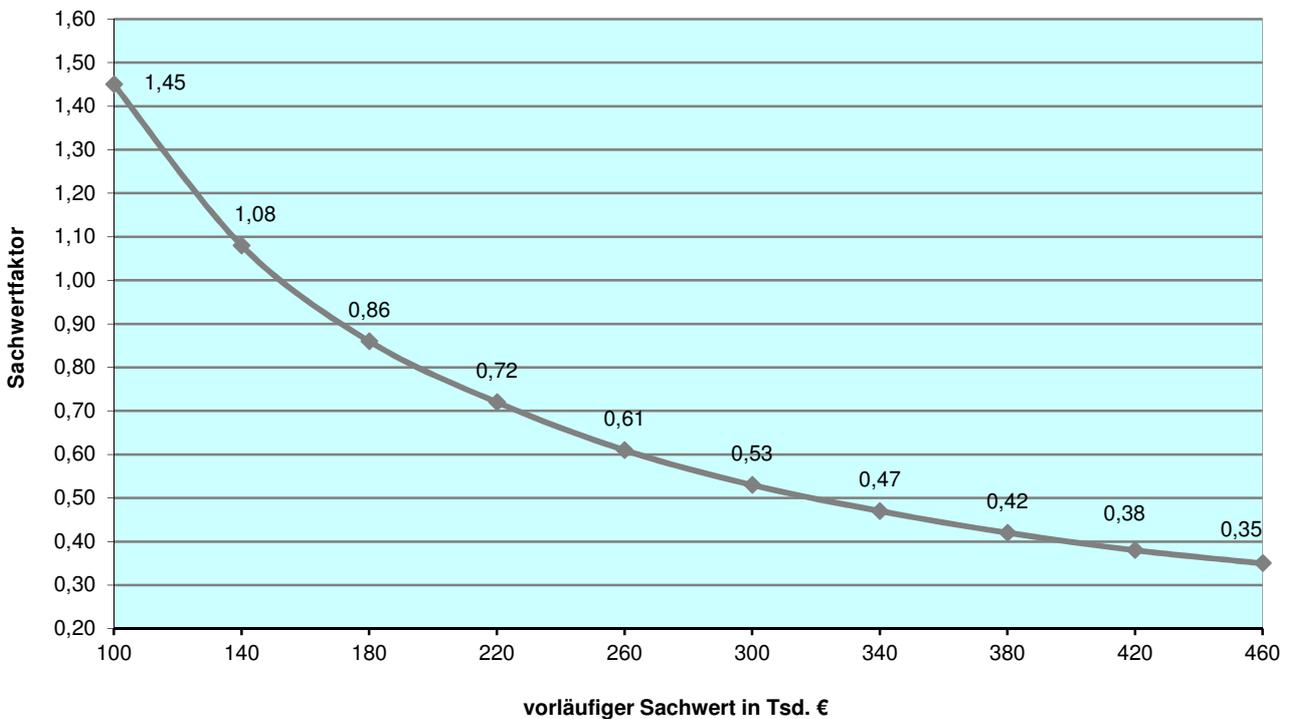


Normobjekt							
Bodenrichtwert		20 €/m ²		Grundstücksgröße		900m ²	
Wohnfläche		125 m ²		Gebäudestandard		2,25	
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale							
Wohnfläche		Gebäudestandard		Bodenrichtwert		Grundstücksgröße	
m ²	UK	Gebäudestandard	UK	€/m ²	UK	m ²	UK
40	0,68	1,00	0,68	5	0,75	200	0,90
50	0,74	1,25	0,74	10	0,85	300	0,92
60	0,79	1,50	0,80	15	0,93	400	0,94
70	0,84	1,75	0,87	20	1,00	500	0,95
80	0,87	2,00	0,93	25	1,06	600	0,96
90	0,91	2,25	1,00	30	1,12	700	0,98
100	0,94	2,50	1,07	35	1,18	800	0,99
110	0,96	2,75	1,14	40	1,23	900	1,00
120	0,99	3,00	1,22	45	1,29	1.000	1,01
125	1,00	3,25	1,30	50	1,34	1.100	1,02
130	1,01	3,50	1,38	55	1,38	1.200	1,03
150	1,05					1.300	1,04
160	1,07					1.400	1,05
170	1,09					1.500	1,06
180	1,10					1.600	1,07
190	1,12					1.700	1,07
200	1,13					1.800	1,08
210	1,14					1.900	1,09
220	1,16					2.000	1,10
230	1,17						
240	1,18						

Grundzentren und Dörfern mit Baujahren >1990

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			201
Untersuchungszeitraum:	01/2011	05/2018	04/2015
Kaufpreis:	66.000 €	320.000 €	155.500 €
Sachwert:	98.000 €	493.900 €	210.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	6 €/m ²	65 €/m ²	25 €/m ²
Bodenwertanteil in % vom Kaufpreis:	10	18	13
Grundstücksgröße:	260 m ²	1.980 m ²	830 m ²
Wohnfläche:	50 m ²	260 m ²	130 m ²
Baujahr:	1991	2016	2000
Gebäudestandard:	1,7	4,0	2,8

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,59
	Variationskoeffizient	0,18
	Zeitlicher Bezug	07/2018
Sachwertfaktor = (-21,9546 + 67,5940 x Sachwert ^{-0,82} - 2,6804 x Wohnfläche ^{-0,46} + 0,5107 x Baujahr ^{0,50} + 0,0711 x Gebäudestandard + 0,1401 x Bodenrichtwert ^{0,5} - 0,7872 x Grundstücksgröße ^{-0,15})	Einheit der Einflussgrößen	
	Sachwert	1.000 €
	Wohnfläche	10 m ²
	Baujahr	originär
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL
	Bodenrichtwert	10 €/m ²
	Grundstücksgröße	100 m ²



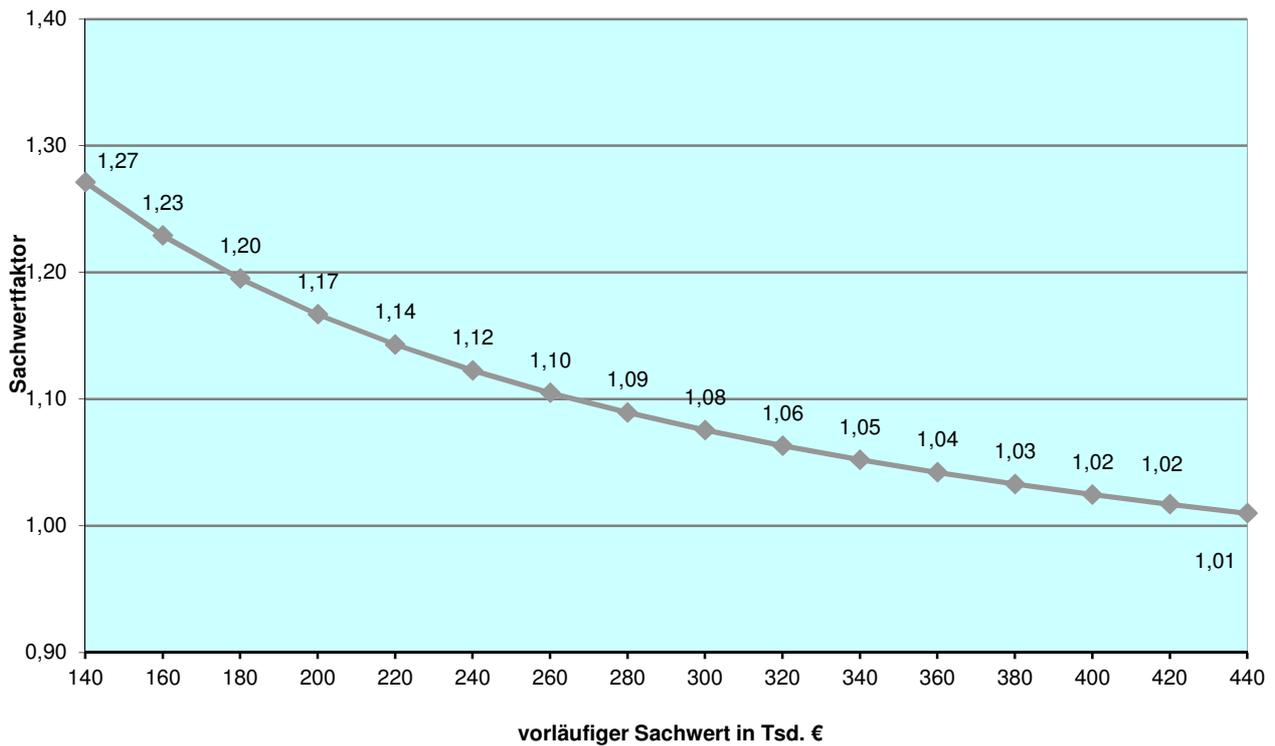
Normobjekt									
Wohnfläche		130 m ²			Bodenrichtwert		25 €/m ²		
Baujahr		2000			Grundstücksgröße		800 m ²		
Gebäudestandard		2,75							
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale									
Wohnfläche		Gebäudestandard		Baujahr		Bodenrichtwert		Grundstücksgröße	
m ²	UK	Standard- stufe	UK		UK	€/m ²	UK	m ²	UK
50	0,39	1,75	0,90	1995	0,96	10	0,89	300	0,88
60	0,53	2,00	0,92	2000	1,00	15	0,93	400	0,92
70	0,64	2,25	0,95	2005	1,04	20	0,97	500	0,94
80	0,73	2,50	0,97	2010	1,08	25	1,00	600	0,97
90	0,80	2,75	1,00	2015	1,11	30	1,03	700	0,98
100	0,86	3,00	1,02			35	1,05	800	1,00
110	0,91	3,25	1,04			40	1,08	900	1,01
120	0,96	3,50	1,07			45	1,10	1.000	1,03
130	1,00	3,75	1,09			50	1,12	1.100	1,04
140	1,04	4,00	1,11			55	1,14	1.200	1,05
150	1,07					60	1,16	1.300	1,05
160	1,10					65	1,18	1.400	1,06
170	1,13							1.500	1,07
180	1,15							1.600	1,08
190	1,18							1.700	1,08
200	1,20							1.800	1,09
210	1,22							1.900	1,09
220	1,24								
230	1,25								
240	1,27								
250	1,28								
260	1,30								

Stadt Halle (Saale) sowie die die Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz**Stadt Halle (Saale) – Baujahre ab 1990**

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			42
Untersuchungszeitraum:	04/2015	07/2018	01/2017
Kaufpreis:	125.000 €	620.000 €	288.150 €
Sachwert:	137.000 €	442.000 €	269.286 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	45 €/m ²	200 €/m ²	119 €/m ²
Bodenwertanteil in % vom Kaufpreis:	6 %	41 %	24%
Grundstücksgröße:	219 m ²	1.337 m ²	593 m ²
Wohnfläche:	81 m ²	200 m ²	128 m ²
Gebäudestandard:	2,8	4,0	3,3
Baujahr:	1994	2016	2006
Jahr der baulichen Veränderungen:	2011	2011	2011
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	48 Jahre	73 Jahre	60 Jahre
Brutto-Grundfläche:	105 m ²	375 m ²	206 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	680 €/m ²	1.370 €/m ²	993 €/m ²
Unterkellerung:	0 %	100 %	34 %
Garagen:	0	2	1

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,44	
	Variationskoeffizient	0,11	
	Zeitlicher Bezug	07/2018	
Sachwertfaktor = 1,6848 + 0,0237 x Bodenrichtwert + 0,6038 x Sachwert ^{-0,69} - 2,3312 x Wohnfläche ^{-0,26} + 0,0238 x Gebäudeart	Einheit der Einflussgrößen		
	Bodenrichtwert		10 €/m ²
	Sachwert		100.000 €
	Wohnfläche		10 m ²
	Gebäudeart	freistehend	

Die freistehenden Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser (EFH/ZWH) wurden zusammen mit den Reihenhäusern/Doppelhaushälften (RH/DHH) in einer gemeinsamen Regressionsanalyse ausgewertet. Dadurch ergibt sich an dieser Stelle ein separater Koeffizient für die Gebäudeart.



Normobjekt

Bodenrichtwert	120 €/m ²
Wohnfläche	130 m ²

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

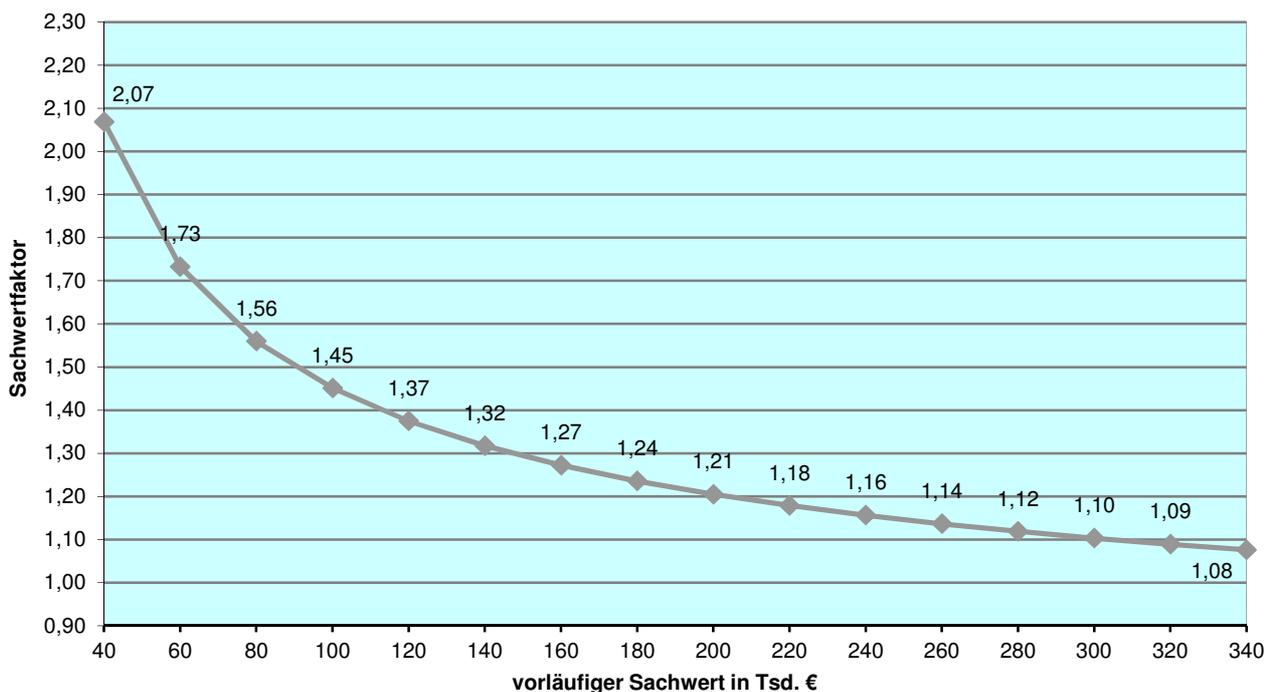
Bodenrichtwert		Wohnfläche	
€/m ²	UK	m ²	UK
50	0,86	80	0,86
60	0,88	90	0,90
70	0,90	100	0,93
80	0,92	110	0,95
90	0,94	120	0,98
100	0,96	130	1,00
110	0,98	140	1,02
120	1,00	150	1,04
130	1,02	160	1,05
140	1,04	170	1,07
150	1,06	180	1,08
160	1,08	190	1,10
170	1,10	200	1,11
180	1,12		
190	1,14		
200	1,16		

Stadt Halle (Saale) – Baujahre vor 1990

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			81
Untersuchungszeitraum:	07/2015	06/2018	01/2017
Kaufpreis:	35.000 €	375.000 €	201.760 €
Sachwert:	35.000 €	343.000 €	175.198 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	45 €/m ²	200 €/m ²	109 €/m ²
Bodenwertanteil in % vom Kaufpreis:	14 %	92%	41%
Grundstücksgröße:	168 m ²	1.460 m ²	755 m ²
Wohnfläche:	70 m ²	200 m ²	131 m ²
Gebäudestandard:	1,4	3,6	2,3
Baujahresspanne:	1880	1989	1943
Jahr der baulichen Veränderungen:	1990	2015	1999
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	15 Jahre	50 Jahre	24 Jahre
Brutto-Grundfläche:	85 m ²	464 m ²	282 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	510 €/m ²	1.027 €/m ²	765 €/m ²
Kellergeschoss - Unterkellerung:	0 %	100 %	83 %
Garagen:	0	2	1

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,29
	Variationskoeffizient	0,14
	Zeitlicher Bezug	06/2018
Sachwertfaktor =	Einheit der Einflussgrößen	
(2,1491		
- 0,0084 x Bodenrichtwert	Bodenrichtwert	10 €/m ²
- 1,3410 x Sachwert ^{-0,15}	Sachwert	100.000 €
+ 1,2091 x Wohnfläche ^{-0,56}	Wohnfläche	10 m ²
- 0,1242 x Gebäudestandard ^{-1,09}	Gebäudestandard	originär nach SW-RL

Die freistehenden Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser (EFH/ZWH) wurden zusammen mit den Reihenhäusern/Doppelhaushälften (RH/DHH) in einer gemeinsamen Regressionsanalyse ausgewertet. Die Gebäudeart ist jedoch ohne Einfluss.



Normobjekt	
Bodenrichtwert	120 €/m ²
Wohnfläche	120 m ²
Gebäudestandard	2,4

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

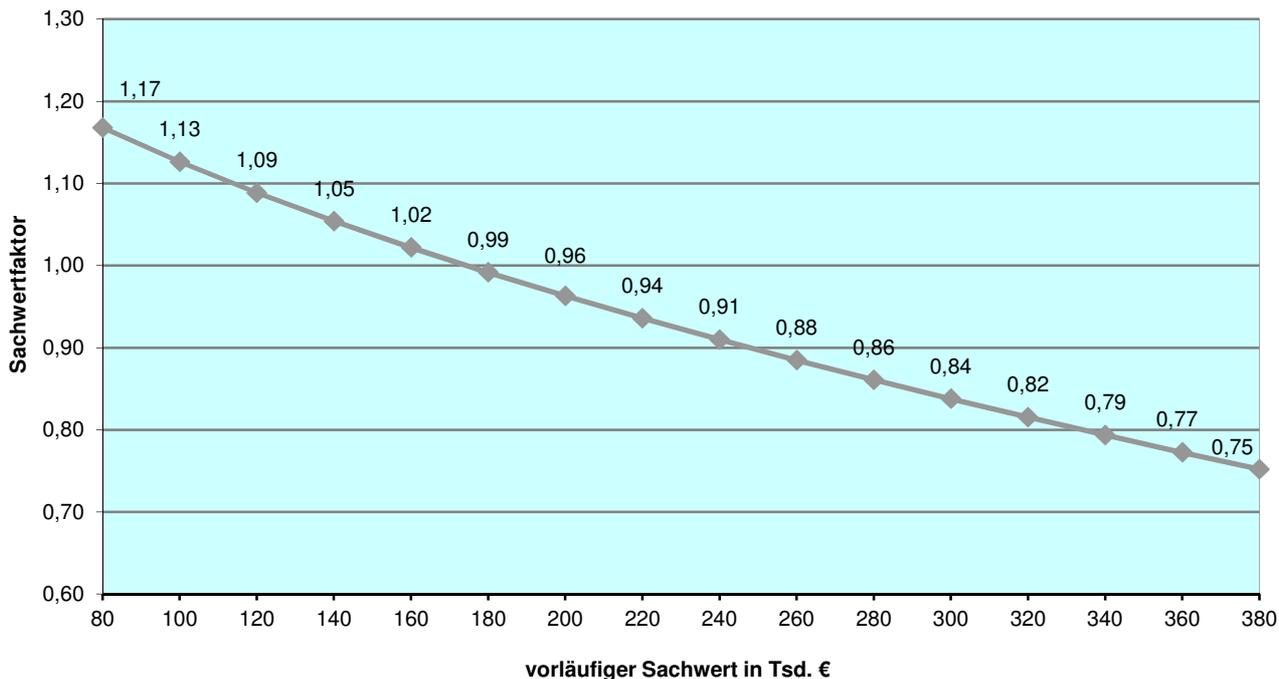
Bodenrichtwert		Wohnfläche		Gebäudestandard	
€/m ²	UK	m ²	UK	Standardstufe	UK
50	0,92	70	0,87	1,50	0,86
60	0,93	80	0,90	1,75	0,90
70	0,94	90	0,93	2,00	0,94
80	0,96	100	0,96	2,25	0,97
90	0,97	110	0,98	2,40	1,00
100	0,98	120	1,00	2,50	1,02
110	0,99	130	1,02	2,75	1,06
120	1,00	140	1,04	3,00	1,12
130	1,01	150	1,05	3,25	1,17
140	1,02	160	1,07	3,50	1,23
150	1,04	170	1,08	3,60	1,26
160	1,05	180	1,09		
170	1,06	190	1,10		
180	1,08	200	1,12		
190	1,09				
200	1,10				

Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreise, Mansfeld-Südharz – Baujahre nach 1990

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			147
Untersuchungszeitraum:	07/2016	06/2018	06/2017
Kaufpreis:	72.000 €	353.000 €	196.039 €
Sachwert:	72.000 €	386.000 €	213.664 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	100 €/m ²	38 €/m ²
Bodenwertanteil in % vom Kaufpreis:	4 %	30 %	13 %
Grundstücksgröße:	270 m ²	1.489 m ²	722 m ²
Wohnfläche:	77 m ²	200 m ²	131 m ²
Gebäudestandard:	2,0	3,9	3,0
Baujahresspanne:	1993	2015	2001
Jahr der baulichen Veränderungen:	2003	2017	2013
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	41 Jahre	73 Jahre	54 Jahre
Brutto-Grundfläche:	97 m ²	440 m ²	225 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	670 €/m ²	1.480 €/m ²	935 €/m ²
Kellergeschoss - Unterkellerung:	0 %	100 %	44 %
Garagen:	0	2	1
Regionstyp:	Dorf, FVO	MZ, GRZ	Grundzentrum

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,32		
	Variationskoeffizient	0,14		
	Zeitlicher Bezug	06/2018		
Sachwertfaktor = 1,5827 + 0,0679 x Bodenrichtwert ^{0,50} - 0,3943 x Sachwert ^{0,50} - 0,0499 x Baujahresgruppe - 0,0839 x Regionstyp + 0,0477 x Landkreis - 0,0730 x Gebäudeart	Einheit der Einflussgrößen			
	Bodenrichtwert	10 €/m ²		
	Sachwert	100.000 €		
	Baujahresgruppe	1990 bis 1999	1	
		2000 bis 2017	2	
	Regionstyp	Großstadtrandlage	1	
		Mittel- und Grundzentren, Dörfer, Fremdenverkehrsorte	2	
	Landkreis	Mansfeld-Südharz	1,04	
Burgenlandkreis		1,90		
Saalekreis		3,02		
Gebäudeart	freistehend	0,97		

Die freistehenden Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser (EFH/ZWH) wurden zusammen mit den Reihenhäusern/Doppelhaushälften (RH/DHH) in einer gemeinsamen Regressionsanalyse ausgewertet. Dadurch ergibt sich an dieser Stelle ein separater Koeffizient für die Gebäudeart.

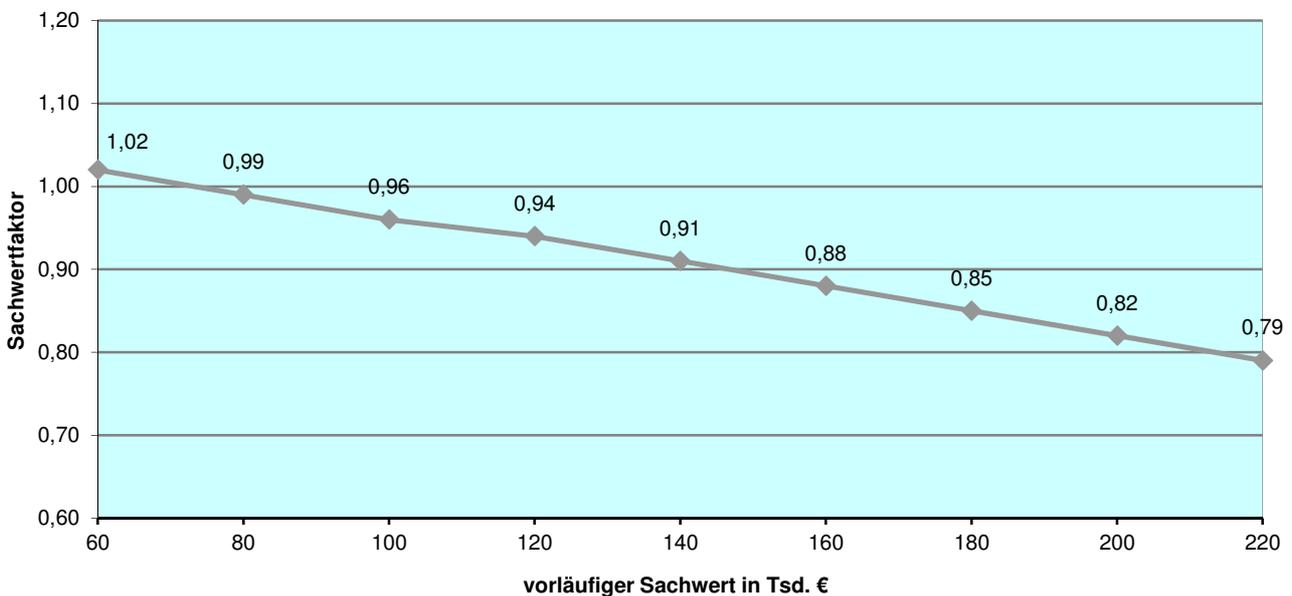


Normobjekt							
Bodenrichtwert		40 €/m ²		Landkreis		Burgenlandkreis	
Baujahresgruppe		1990 bis 1999		Regionstyp		Mittel- und Grundzentren, Dörfer, Fremdenverkehrsorte	
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale							
Bodenrichtwert		Baujahresgruppe		Regionstyp		Landkreis	
€/m ²	UK	Jahr	UK	Typ	UK	Landkreis	UK
10	0,93	1990 bis 1999	1,00	Großstadtrandlage Mittel- und Grundzentren, Dörfer, Fremdenverkehrsorte	1,09	Mansfeld-Südharz	0,96
20	0,96	2000 bis 2017	0,95				
30	0,98						
40	1,00						
50	1,02						
60	1,03						
70	1,05						
80	1,06						
90	1,07						
100	1,08						
						Burgenlandkreis	1,00
						Saalekreis	1,06

Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz – Baujahre 1970 bis 1989

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			96
Untersuchungszeitraum:	07/2016	08/2018	05/2017
Kaufpreis:	50.000 €	247.000 €	121.034 €
Sachwert:	57.000 €	223.000 €	136.650 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	6 €/m ²	80 €/m ²	26 €/m ²
Bodenwertanteil in % vom Kaufpreis:	2 %	67 %	19 %
Grundstücksgröße:	167 m ²	1.958 m ²	852 m ²
Wohnfläche:	72 m ²	197 m ²	119 m ²
Gebäudestandard:	1,0	3,3	2,2
Baujahresspanne:	1970	1989	1978
Jahr der baulichen Veränderungen:	1991	2016	2000
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	15 Jahre	49 Jahre	31 Jahre
Brutto-Grundfläche:	105 m ²	450 m ²	275 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	566 €/m ²	1.024 €/m ²	751 €/m ²
Kellergeschoss - Unterkellerung:	0 %	100 %	91 %
Garagen:	0	2	1

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,41
	Variationskoeffizient	0,15
	Zeitlicher Bezug	08/2018
Sachwertfaktor = (- 1,8130 + 1,3248 x Bodenrichtwert ^{0,15} - 0,2054 x Sachwert + 0,9747 x Gebäudestandard ^{0,50}) ^{0,666}	Einheit der Einflussgrößen	
	Bodenrichtwert	10 €/m ²
	Sachwert	100.000 €
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL

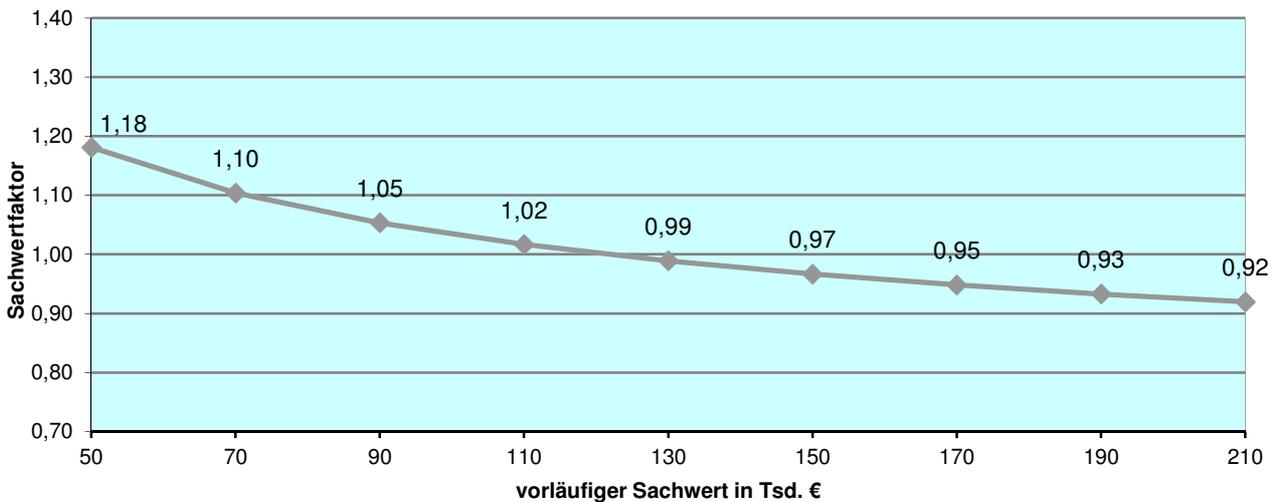


Normobjekt			
Bodenrichtwert	25 €/m ²		
Gebäudestandard	2,2		
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale			
Bodenrichtwert		Gebäudestandard	
€/m ²	UK	Standardstufe	UK
5	0,73	1,20	0,68
10	0,84	1,40	0,76
15	0,91	1,60	0,83
20	0,96	1,8	0,89
25	1,00	2,00	0,95
30	1,03	2,20	1,00
35	1,06	2,40	1,05
40	1,08	2,60	1,09
45	1,10	2,80	1,14
50	1,12	3,00	1,18
55	1,14	3,20	1,22
60	1,16	3,40	1,25
65	1,17		
70	1,19		
75	1,20		
80	1,21		

Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz – Baujahre 1800 bis 1969

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			272
Untersuchungszeitraum:	07/2016	09/2018	05/2017
Kaufpreis:	50.000 €	235.000 €	94.639 €
Sachwert:	48.000 €	215.000 €	97.048 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	50 €/m ²	20 €/m ²
Bodenwertanteil in % vom Kaufpreis:	2 %	66 %	19 %
Grundstücksgröße:	136 m ²	1.983 m ²	862 m ²
Wohnfläche:	70 m ²	200 m ²	128 m ²
Gebäudestandard:	1,4	3,1	2,1
Baujahresspanne:	1800	1969	1927
Jahr der baulichen Veränderungen:	1970	2016	2000
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	15 Jahre	50 Jahre	22 Jahre
Brutto-Grundfläche:	105 m ²	513 m ²	277 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	292 €/m ²	994 €/m ²	754 €/m ²
Kellergeschoss - Unterkellerung:	0 %	100 %	56 %
Garagen:	0	3	1

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,26		
	Variationskoeffizient	0,17		
	Zeitlicher Bezug	09/2018		
Sachwertfaktor = + 1,9759 - 0,3753 x Bodenrichtwert ^{-0,32} + 0,4022 x Sachwert ^{-0,45} - 1,6281 x Gebäudestandard ^{-0,47} + 0,0382 x Landkreis	Einheit der Einflussgrößen			
	Bodenrichtwert	10 €/m ²		
	Sachwert	100.000 €		
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL		
	Landkreis	Mansfeld-Südharz	0,87	
		Burgenlandkreis	2,10	
Saalekreis		3,07		



Normobjekt	
Bodenrichtwert	20 €/m ²
Gebäudestandard	2,2
Burgenlandkreis	2,1

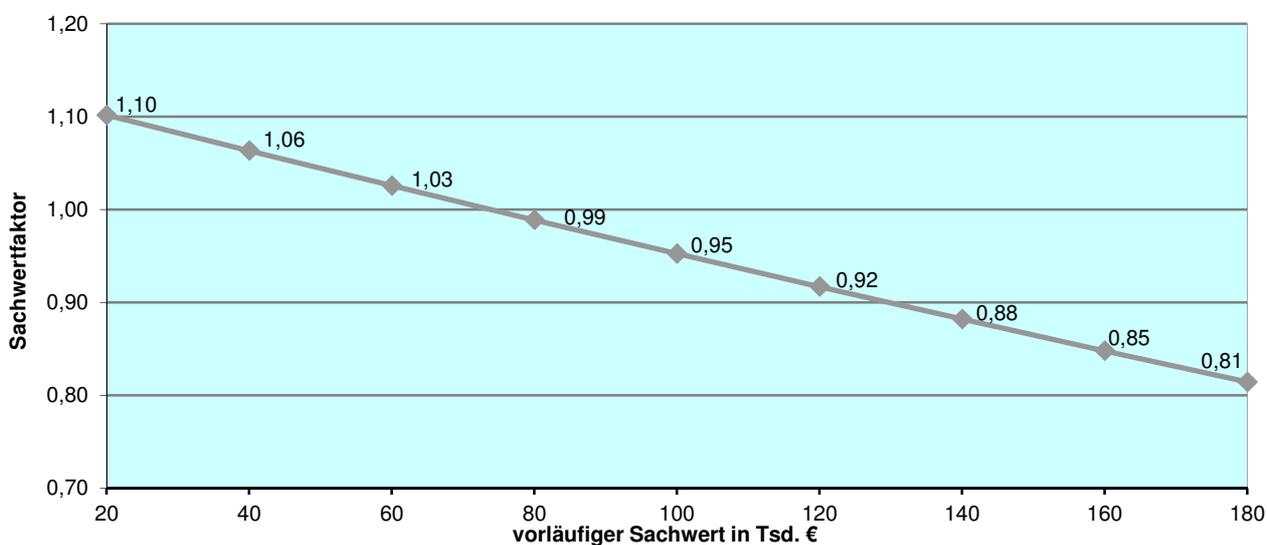
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale					
Bodenrichtwert		Gebäudestandard		Landkreise	
€/m ²	UK	Standardstufe	UK	Landkreis	UK
5	0,84	1,20	0,64	Mansfeld-Südharz	0,95
10	0,93	1,40	0,74		
15	0,97	1,60	0,83	Burgenlandkreis	1,00
20	1,00	1,80	0,89		
25	1,02	2,00	0,95		
30	1,04	2,20	1,00	Saalekreis	1,04
35	1,05	2,40	1,04		
40	1,06	2,60	1,08		
45	1,07	2,80	1,12		
50	1,07	3,00	1,15		
		3,20	1,17		
		3,40	1,20		

7.4.3 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			136
Untersuchungszeitraum:	11/2016	04/2018	07/2017
Kaufpreis:	20.000 €	237.000 €	92.000 €
Sachwert:	25.000 €	184.000 €	96.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	4 €/m ²	55 €/m ²	25 €/m ²
Bodenwertanteil in % vom Kaufpreis:	6 %	17 %	12 %
Grundstücksgröße:	70 m ²	2.510 m ²	600 m ²
Wohnfläche:	52 m ²	214 m ²	113 m ²
Gebäudestandard:	1,0	3,4	2,5
Baujahr:	1806	2004	1943
Jahr der baulichen Veränderungen:	1982	2018	2001
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	10 Jahre	59 Jahre	29 Jahre
Brutto-Grundfläche:	106 m ²	480 m ²	220 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	536 €/m ²	1.023 €/m ²	760 €/m ²
Kellergeschoss - Unterkellerung:	0 %	100 %	41 %
Garagen:	0	2	0
Gebäudealter:	14 Jahre	212 Jahre	75 Jahre

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,34
	Variationskoeffizient	0,21
	Zeitlicher Bezug	04/2018
Sachwertfaktor = $(0,4161 + 0,3114 \times \text{Bodenrichtwert}^{0,20} - 0,0092 \times \text{Sachwert} + 0,0011 \times \text{Gebäudealter} + 0,0497 \times \text{Gebäudestandard}^{1,50})^2$	Einheit der Einflussgrößen	
	Bodenrichtwert	10 €/m ²
	Sachwert	10.000 €
	Gebäudealter	Jahre
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL



Normobjekt	
Bodenrichtwert	25 €/m ²
Gebäudealter	75 Jahre
Gebäudestandard	2,5

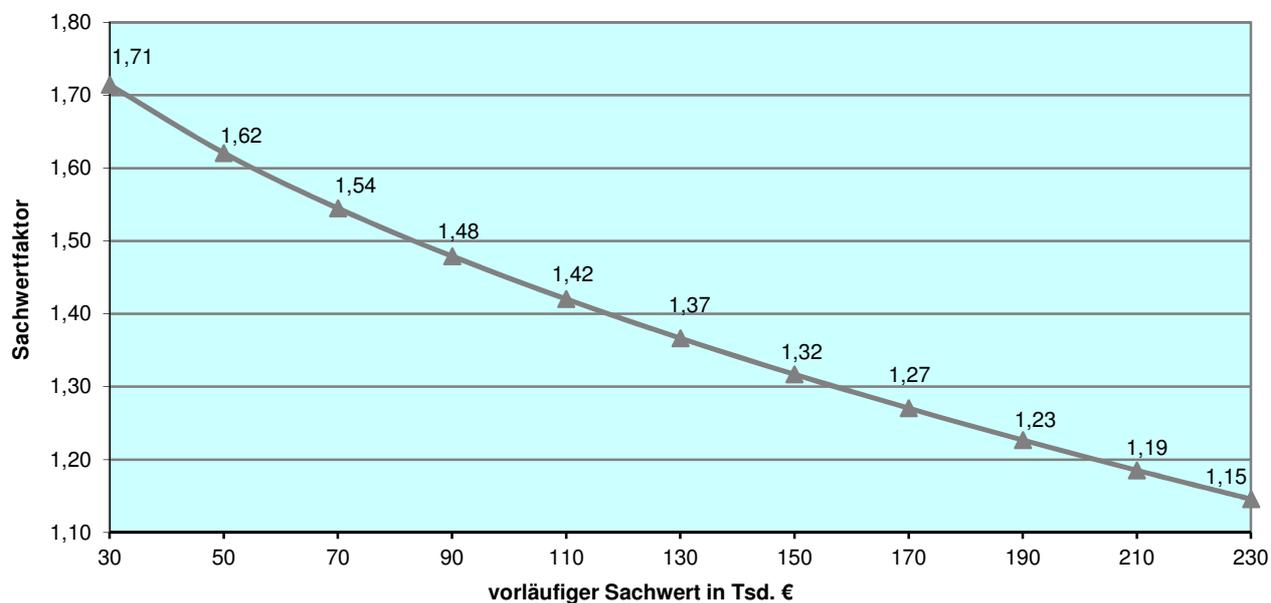
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale					
Bodenrichtwert		Gebäudealter		Gebäudestandard	
€/m ²	UK	Jahre	UK	Standardstufe	UK
5	0,80	15	0,87	1,0	0,72
10	0,88	25	0,89	1,5	0,80
15	0,93	35	0,91	2,0	0,89
20	0,97	45	0,93	2,5	1,00
25	1,00	55	0,96	3,0	1,13
30	1,03	65	0,98		
35	1,05	75	1,00		
40	1,08	85	1,02		
45	1,10	95	1,04		
50	1,12	125	1,11		
55	1,13	150	1,17		
		175	1,23		
		200	1,30		

Stadt Magdeburg sowie die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis**Regionstypen Großstadt (Magdeburg) und Großstadtrandlagen für die Baujahre vor 1991**

* einschließlich Großstadtrandlagen im Landkreis Jerichower Land

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			106
Untersuchungszeitraum:	11/2016	09/2018	09/2017
Kaufpreis:	35.000 €	285.000 €	139.700 €
Sachwert:	23.000 €	256.000 €	112.900 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	20 €/m ²	145 €/m ²	82 €/m ²
Bodenwertanteil in % vom Kaufpreis:	4	94	34
Grundstücksgröße:	100 m ²	1.338 m ²	547 m ²
Wohnfläche:	50 m ²	250 m ²	106 m ²
Gebäudestandard:	1,5	3,2	2,3
Baujahresspanne:	1853	1989	1938
Jahr der baulichen Veränderungen:	1990	2017	2003
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	10 Jahre	49 Jahre	23 Jahre
Brutto-Grundfläche:	88 m ²	516 m ²	223 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	490 €/m ²	984 €/m ²	711 €/m ²
Kellergeschoss - Unterkellerung:	0 %	100 %	72 %
Garagen:	0	2	1

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,23
	Variationskoeffizient	0,19
	Zeitlicher Bezug	09/2018
Sachwertfaktor =	Einheit der Einflussgrößen	
1,0411		
- 0,5871 x Sachwert ^{0,5}	Sachwert	100.000 €
+ 0,0087 x Bodenrichtwert ^{1,5}	Bodenrichtwert	10 €/m ²
+ 0,3192 x Gebäudestandard	Gebäudestandard	originär nach SW-RL



Normobjekt

Bodenrichtwert	80 €/m ²
Gebäudestandard	2,5

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

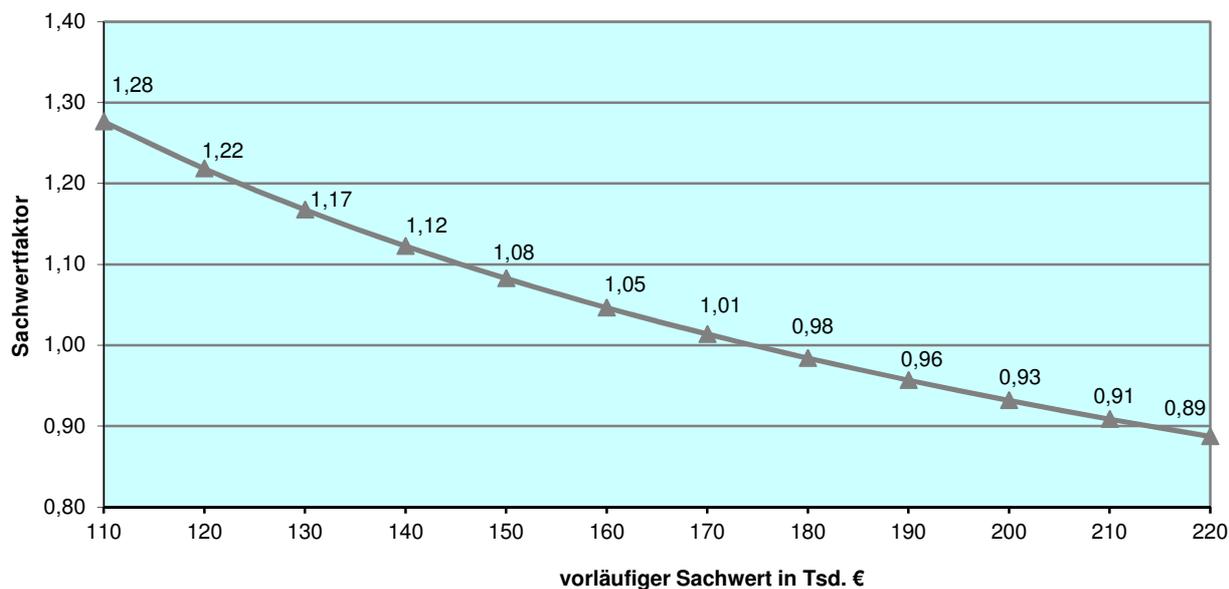
Bodenrichtwert		Gebäudestandard	
€/m ²	UK	Standardstufe	UK
20	0,88	1,50	0,78
30	0,89	1,75	0,83
40	0,91	2,00	0,89
50	0,93	2,25	0,94
60	0,95	2,50	1,00
70	0,97	2,75	1,06
80	1,00	3,00	1,11
90	1,03		
100	1,06		
110	1,08		
120	1,12		
130	1,15		

Regionstypen Großstadt (Magdeburg) und Großstadtrandlagen für die Baujahre ab 1991

* einschließlich Großstadtrandlagen im Landkreis Jerichower Land

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			50
Untersuchungszeitraum:	11/2016	09/2018	10/2017
Kaufpreis:	90.000 €	279.000 €	171.300 €
Sachwert:	103.000 €	252.000 €	152.800 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	20 €/m ²	125 €/m ²	74 €/m ²
Bodenwertanteil in % vom Kaufpreis:	4	29	13
Grundstücksgröße:	120 m ²	663 m ²	293 m ²
Wohnfläche:	87 m ²	160 m ²	110 m ²
Gebäudestandard:	2,1	3,3	2,9
Baujahresspanne:	1993	2008	1998
Jahr der baulichen Veränderungen:	2007	2017	2014
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	45 Jahre	61 Jahre	51 Jahre
Brutto-Grundfläche:	119 m ²	345 m ²	171 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	686 €/m ²	1.007 €/m ²	861 €/m ²
Kellergeschoss - Unterkellerung:	0 %	100 %	24 %
Garagen:	0	2	0

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,45	
	Variationskoeffizient	0,13	
	Zeitlicher Bezug	09/2018	
Sachwertfaktor = 0,0185 + 1,2264 x Sachwert ^{-0,59} + 0,0380 x Bodenrichtwert - 0,1026 x Gebäudeart	Einheit der Einflussgrößen		
	Sachwert	100.000 €	
	Bodenrichtwert	10 €/m ²	
	Gebäudeart	Reihenendhaus	3,39
		Reihenmittelhaus	1,82
Doppelhaushälfte		0,91	



Normobjekt	
Bodenrichtwert	75 €/m ²
Gebäudeart	Reihenmittelhaus

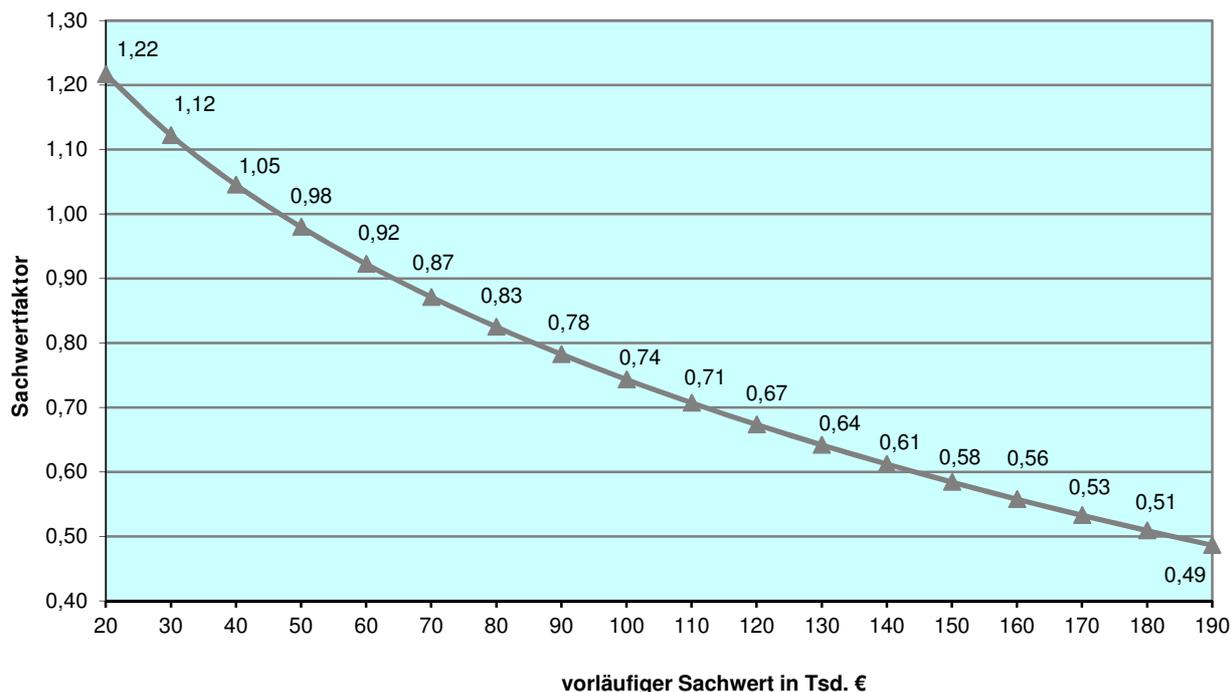
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Gebäudeart	
€/m ²	UK	Typ	UK
20	0,81	Reihenendhaus	0,85
30	0,84	Reihenmittelhaus	1,00
40	0,88	Doppelhaushälfte	1,09
50	0,91		
60	0,95		
70	0,98		
80	1,02		
90	1,05		
100	1,09		
110	1,12		
120	1,16		

Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum, Dörfer und Fremdenverkehrsorte für die Baujahre vor 1991

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			225
Untersuchungszeitraum:	11/2016	10/2018	07/2017
Kaufpreis:	10.000 €	192.000 €	73.000 €
Sachwert:	14.000 €	196.000 €	81.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	70 €/m ²	28 €/m ²
Bodenwertanteil in % vom Kaufpreis:	3	83	22
Grundstücksgröße:	100 m ²	1.852 m ²	541 m ²
Wohnfläche:	63 m ²	205 m ²	113 m ²
Gebäudestandard:	1,2	3,6	2,2
Baujahresspanne:	1870	1989	1930
Jahr der baulichen Veränderungen:	1990	2017	2003
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	9 Jahre	47 Jahre	21 Jahre
Brutto-Grundfläche:	130 m ²	523 m ²	246 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	473 €/m ²	1.002 €/m ²	694 €/m ²
Kellergeschoss - Unterkellerung:	0 %	100 %	66 %
Garagen:	0	2	1

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,49	
	Variationskoeffizient	0,20	
	Zeitlicher Bezug	10/2018	
Sachwertfaktor = (1,0455 - 0,4355 x Sachwert ^{0,5} - 0,0101 x Bodenrichtwert + 0,0073 x Bodenrichtwert ² + 0,1736 x Gebäudestandard - 0,0777 x Gebäudeart) ²	Einheit der Einflussgrößen		
	Sachwert	100.000 €	
	Bodenrichtwert	10 €/m ²	
	Bodenrichtwert	10 €/m ²	
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL	
	Gebäudeart	Reihenmittelhaus	3,13
	Reihenendhaus	1,68	
	Doppelhaushälfte	1,05	



Normobjekt

Bodenrichtwert	30 €/m ²
Gebäudestandard	2,0
Gebäudeart	Reihenendhaus

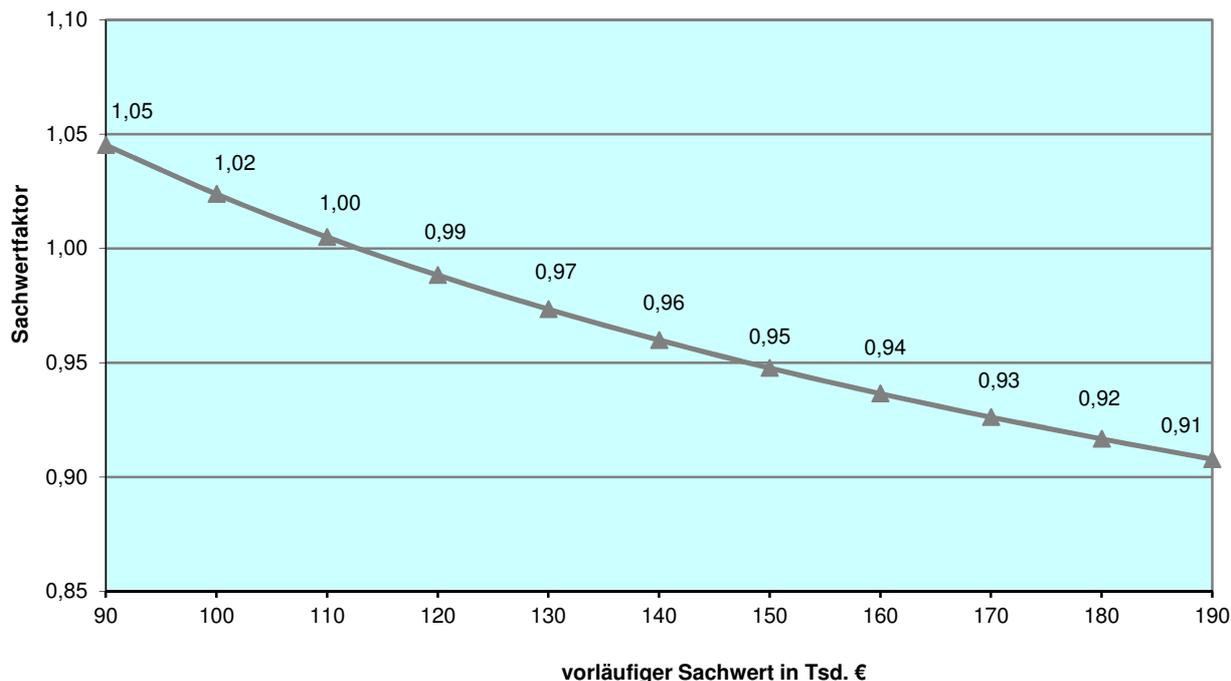
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Gebäudestandard		Gebäudeart	
€/m ²	UK	Standardstufe	UK	Typ	UK
10	0,92	1,25	0,73	RMH	0,77
15	0,93	1,50	0,82	REH	1,00
20	0,94	1,75	0,91	DHH	1,11
25	0,97	2,00	1,00		
30	1,00	2,25	1,10		
35	1,04	2,50	1,20		
40	1,09	2,75	1,31		
45	1,15	3,00	1,42		
50	1,22	3,25	1,54		
55	1,31	3,50	1,66		
60	1,40				
65	1,51				
70	1,63				

Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum, Dörfer und Fremdenverkehrsorte für die Baujahre ab 1991

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			77
Untersuchungszeitraum:	11/2015	10/2018	03/2017
Kaufpreis:	63.000 €	193.000 €	129.200 €
Sachwert:	87.000 €	237.000 €	141.200 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	10 €/m ²	75 €/m ²	45 €/m ²
Bodenwertanteil in % vom Kaufpreis:	2	22	11
Grundstücksgröße:	128 m ²	1.210 m ²	325 m ²
Wohnfläche:	85 m ²	180 m ²	113 m ²
Gebäudestandard:	2,1	3,3	2,8
Baujahresspanne:	1991	2015	1997
Jahr der baulichen Veränderungen:	2003	2016	2012
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	40 Jahre	67 Jahre	51 Jahre
Brutto-Grundfläche:	116 m ²	288 m ²	176 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	625 €/m ²	1.135 €/m ²	837 €/m ²
Kellergeschoss - Unterkellerung:	0 %	100 %	26 %
Garagen:	0	2	0

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,50		
	Variationskoeffizient	0,14		
	Zeitlicher Bezug	10/2018		
Sachwertfaktor = - 0,0642 + 0,6074 x Sachwert ^{-0,33} + 0,0381 x Bodenrichtwert + 0,0917 x Gebäudeart + 0,0407 x Landkreis	Einheit der Einflussgrößen			
	Sachwert	100.000 €		
	Bodenrichtwert	10 €/m ²		
	Gebäudeart	Reihenmittelhaus	0,85	
		Doppelhaushälfte	2,11	
		Reihenendhaus	2,86	
Landkreis	Salzlandkreis	0,14		
	Harz	2,84		
	Börde	3,87		



Normobjekt

Bodenrichtwert	45 €/m ²
Landkreis	Harz
Gebäudeart	Doppelhaushälfte

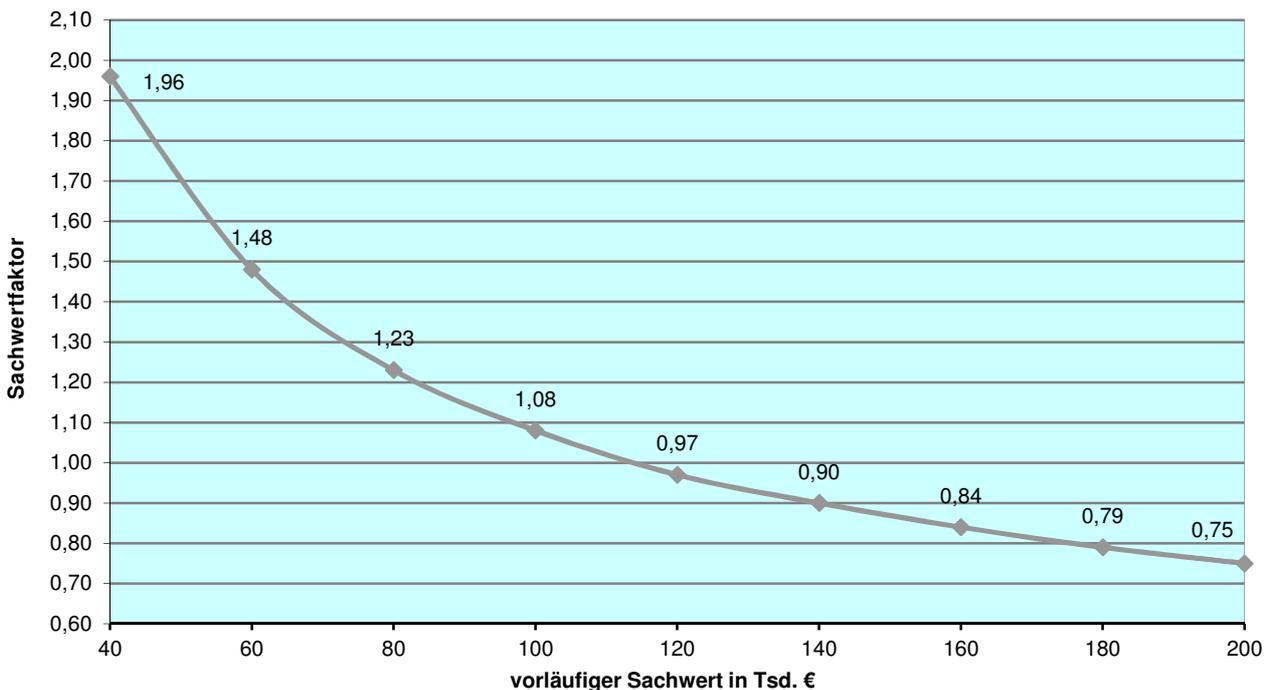
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Landkreis		Gebäudeart	
€/m ²	UK		UK	Typ	UK
10	0,86	Salzlandkreis	0,89	RMH	0,88
15	0,88	Harz	1,00	DHH	1,00
20	0,90	Börde	1,04	REH	1,07
25	0,92				
30	0,94				
35	0,96				
40	0,98				
45	1,00				
50	1,02				
55	1,04				
60	1,06				
65	1,08				
70	1,10				
75	1,12				

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

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			158
Untersuchungszeitraum:	11/2010	06/2018	03/2014
Kaufpreis:	25.000 €	249.000 €	100.000 €
Sachwert:	25.000 €	211.600 €	85.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	28 €/m ²	120 €/m ²	70 €/m ²
Bodenwertanteil in % vom Kaufpreis:	27	49	38
Grundstücksgröße:	150 m ²	1.410 m ²	540 m ²
Wohnfläche:	58 m ²	212 m ²	115 m ²
Gebäudestandard:	1,4	3,6	2,25
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	9 Jahre	73 Jahre	20 Jahre

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,34
	Variationskoeffizient	0,25
	Zeitlicher Bezug	07/2018
Sachwertfaktor = $(1,0803$ $- 1,1404 \times \text{Sachwert}^{-0,15}$ $+ 0,8359 \times \text{Wohnfläche}^{-0,15}$ $- 0,0897 \times \text{Gebäudestandard}^{0,50}$ $+ 0,0174 \times \text{Gebäudeart})^{-6,67}$	Einheit der Einflussgrößen	
	Sachwert	1.000 €
	Wohnfläche	10 m ²
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL
	Gebäudeart	2 = Doppelhaushälfte 3 = Reihenmittelhaus 4 = Reihenendhaus



Normobjekt	
Wohnfläche	115 m ²
Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Gebäudestandard	2,25

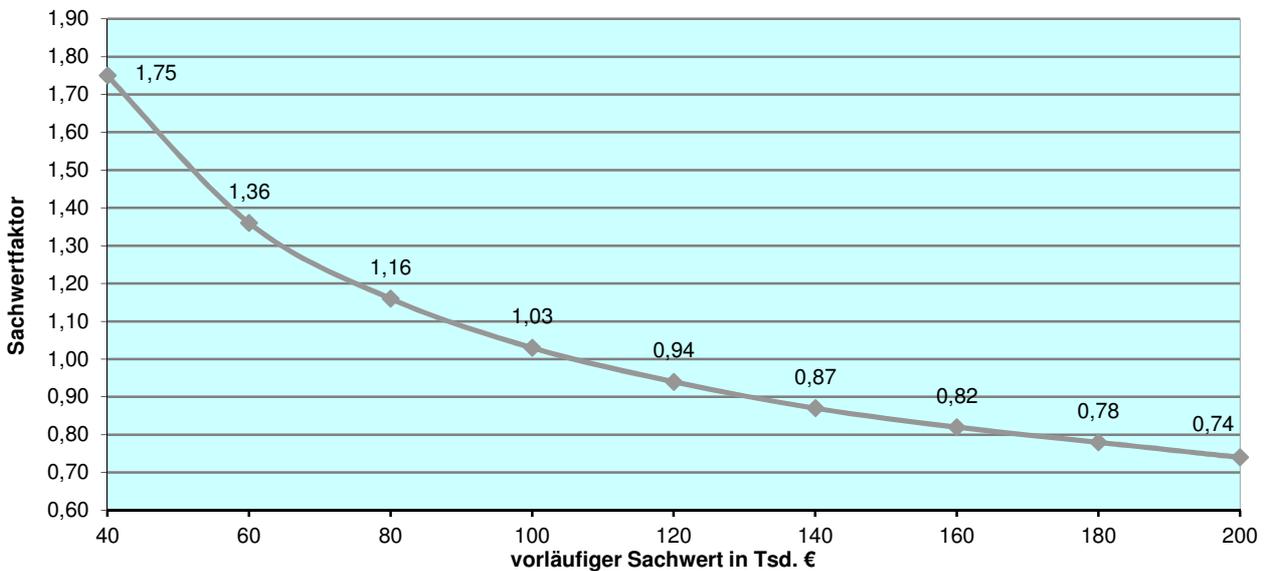
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Wohnfläche		Gebäudestandard		Stellung	
m ²	UK	Standardstufe	UK		UK
60	0,68	1,50	0,85	Doppelhaushälfte	1,00
70	0,74	1,75	0,90	Reihenmittelhaus	0,89
80	0,81	2,00	0,95	Reihenendhaus	0,79
90	0,86	2,25	1,00		
100	0,92	2,50	1,05		
110	0,97	2,75	1,10		
115	1,00	3,00	1,15		
120	1,03	3,25	1,21		
130	1,07	3,50	1,26		
140	1,12				
150	1,17				
160	1,21				
170	1,26				
180	1,30				
190	1,34				
200	1,38				
210	1,42				

Mittelzentren

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			263
Untersuchungszeitraum:	11/2010	05/2018	10/2014
Kaufpreis:	26.000 €	180.000 €	100.000 €
Sachwert:	36.100 €	204.000 €	80.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	13 €/m ²	90 €/m ²	38 €/m ²
Bodenwertanteil in % vom Kaufpreis:	17	36	25
Grundstücksgröße:	114 m ²	1.901 m ²	590 m ²
Wohnfläche:	58 m ²	240 m ²	112 m ²
Gebäudestandard:	1,1	3,4	2,25
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	9 Jahre	71 Jahre	23 Jahre

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,34
	Variationskoeffizient	0,26
	Zeitlicher Bezug	07/2018
Sachwertfaktor = (0,6759 + 1,1036 x Sachwert ^{-0,35} + 0,0480 x Gebäudestandard) ^{6,67}	Einheit der Einflussgrößen	
	Sachwert	1.000 €
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL

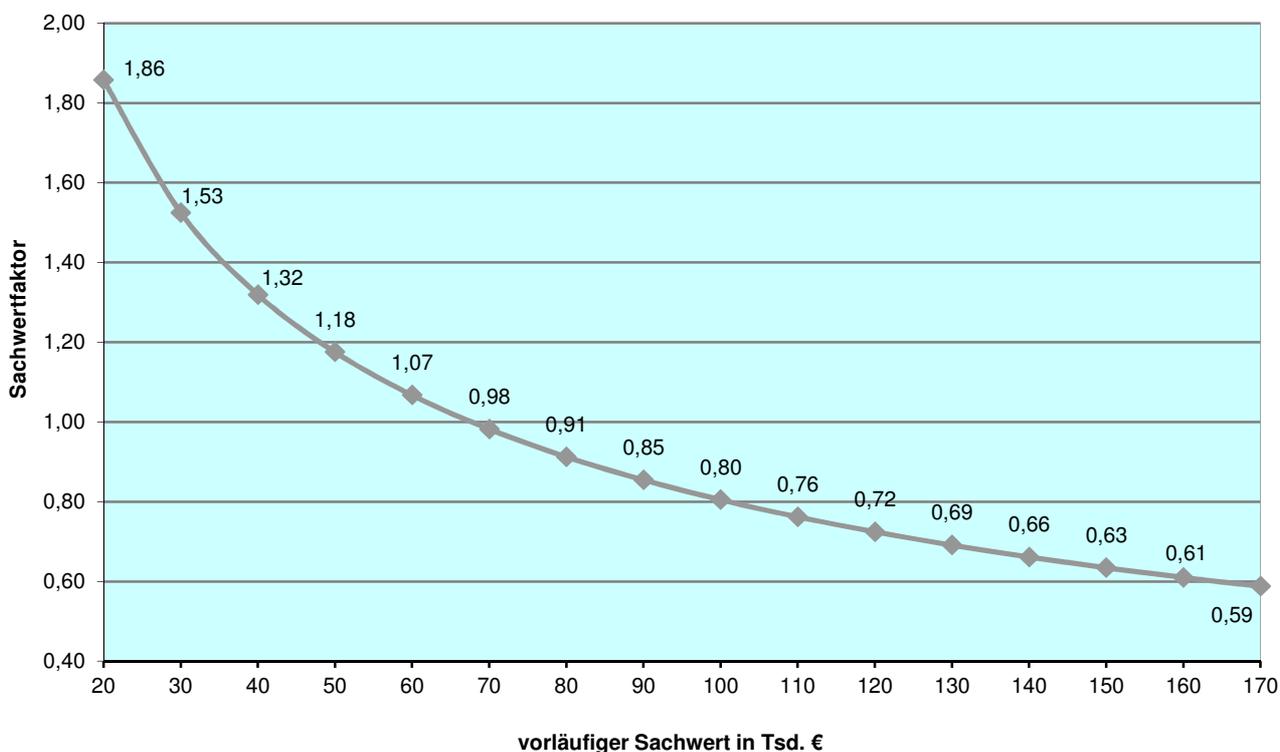


Normobjekt			
Gebäudestandard	2,25		
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale			
Gebäudestandard			
Standardstufe	UK	Standardstufe	UK
1,25	0,73	2,50	1,08
1,50	0,79	2,75	1,17
1,75	0,85	3,00	1,26
2,00	0,92	3,25	1,36
2,25	1,00		

Grundzentren und Dörfer mit Baujahren <= 1990

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			940
Untersuchungszeitraum:	11/2011	06/2018	09/2014
Kaufpreis:	15.000 €	195.000 €	65.000 €
Sachwert:	14.700 €	186.000 €	70.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	60 €/m ²	25 €/m ²
Bodenwertanteil in % vom Kaufpreis:	16	39	25
Grundstücksgröße:	107 m ²	2.043 m ²	700 m ²
Wohnfläche:	44 m ²	274 m ²	110 m ²
Gebäudestandard:	1,0	3,5	2,25

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,28
	Variationskoeffizient	0,32
	Zeitlicher Bezug	07/2018
Sachwertfaktor = (- 1,3352 + 3,4048 x Sachwert ^{-0,15} + 0,1719 x Gebäudestandard + 0,0880 x Bodenrichtwert ^{0,50}) ²	Einheit der Einflussgrößen	
	Sachwert	1.000 €
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL
	Bodenrichtwert	10 €/m ²



Normobjekt	
Gebäudestandard	2,25
Bodenrichtwert	25 €/m ²

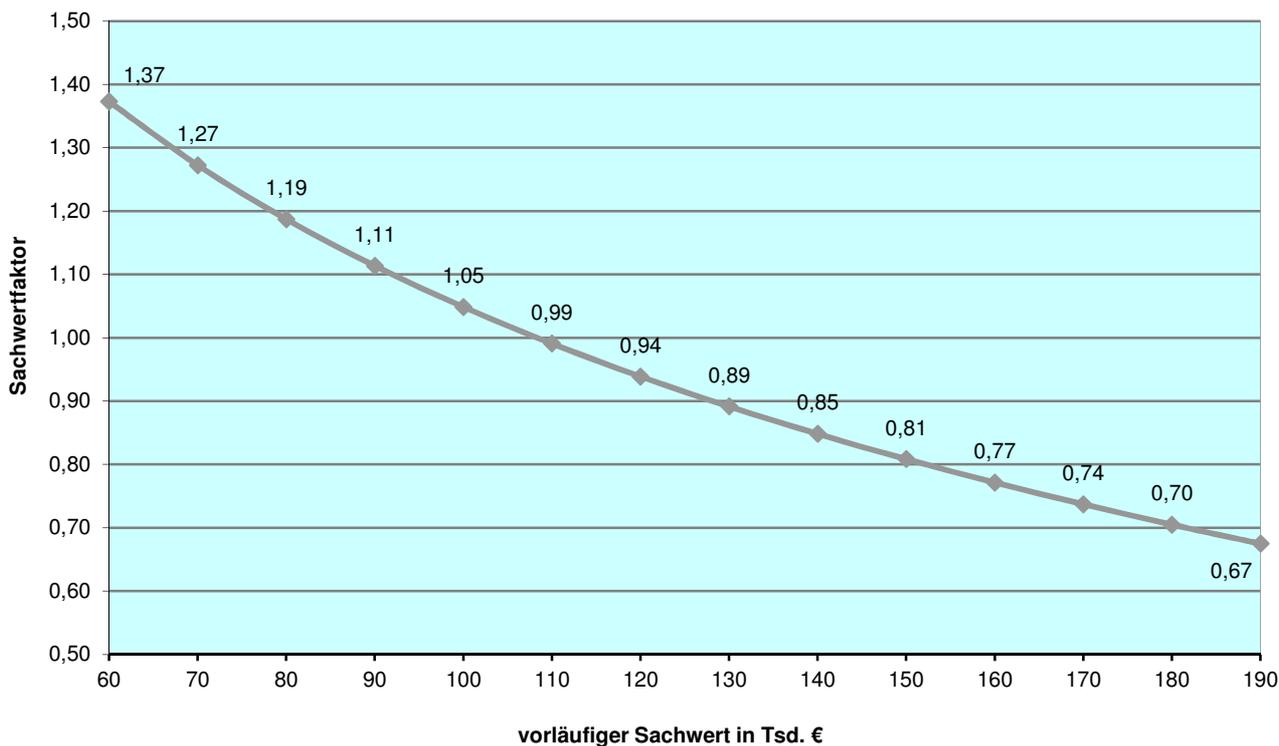
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Gebäudestandard		Bodenrichtwert	
Standardstufe	UK	€/m ²	UK
1,00	0,61	5	0,85
1,25	0,68	10	0,90
1,50	0,76	15	0,94
1,75	0,83	20	0,97
2,00	0,92	25	1,00
2,25	1,00	30	1,03
2,50	1,09	35	1,05
2,75	1,18	40	1,08
3,00	1,28	45	1,10
3,25	1,38	50	1,12
3,50	1,48	55	1,14
		60	1,16

Grundzentren und Dörfer mit Baujahren >1990

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			93
Untersuchungszeitraum:	11/2011	06/2018	06/2014
Kaufpreis:	60.000 €	180.000 €	107.800 €
Sachwert:	60.000 €	199.000 €	115.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	12 €/m ²	75 €/m ²	40 €/m ²
Bodenwertanteil in % vom Kaufpreis:	9	17	12
Grundstücksgröße:	144 m ²	858 m ²	350 m ²
Wohnfläche:	89 m ²	165 m ²	112 m ²
Gebäudestandard:	1,6	3,6	2,75

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,49
	Variationskoeffizient	0,15
	Zeitlicher Bezug	07/2018
Sachwertfaktor = (- 2,5186 + 8,1262 x Sachwert ^{-0,15} + 0,1796 x Gebäudestandard + 0,0225 x Bodenrichtwert - 1,3146 x Grundstücksgröße ^{-0,15})	Einheit der Einflussgrößen	
	Sachwert	1.000 €
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL
	Bodenrichtwert	10 €/m ²
	Grundstücksgröße	100 m ²



Normobjekt

Grundstücksgröße	350 m ²
Bodenrichtwert	40 €/m ²
Gebäudestandard	2,75

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

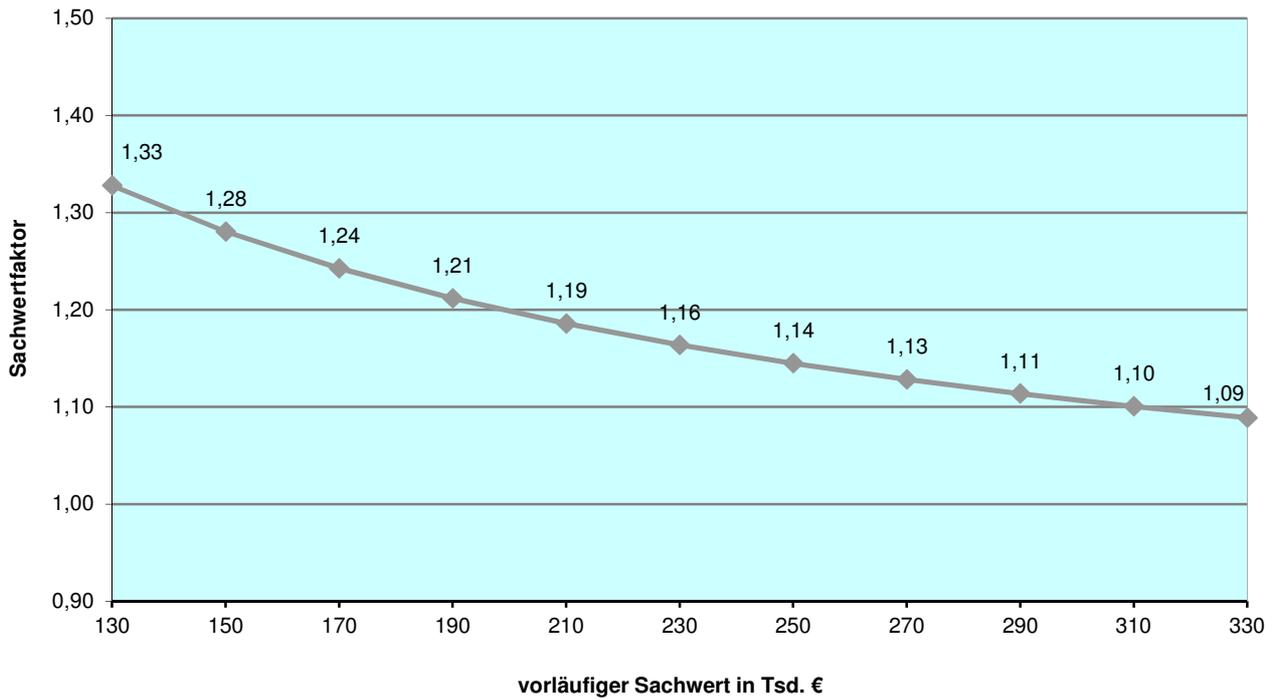
Gebäudestandard		Bodenrichtwert		Grundstücksgröße	
Standardstufe	UK	€/m ²	UK	m ²	UK
1,75	0,81	20	0,95	150	0,85
2,00	0,86	30	0,98	200	0,90
2,25	0,91	40	1,00	250	0,94
2,50	0,95	50	1,02	300	0,97
2,75	1,00	60	1,05	350	1,00
3,00	1,05	70	1,07	400	1,02
3,25	1,09			450	1,04
3,50	1,14			500	1,06
				550	1,07
				600	1,09
				650	1,10
				700	1,11
				750	1,12
				800	1,13
				850	1,14

Stadt Halle (Saale) sowie die die LK Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz**Stadt Halle (Saale) – Baujahre ab 1990**

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			70
Untersuchungszeitraum:	01/2015	06/2018	11/2017
Kaufpreis:	110.000 €	410.000 €	213.184 €
Sachwert:	125.000 €	344.000 €	179.186 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	60 €/m ²	170 €/m ²	118 €/m ²
Bodenwertanteil in % vom Kaufpreis:	5 %	29 %	15%
Grundstückgröße:	128 m ²	795 m ²	284 m ²
Wohnfläche:	85 m ²	180 m ²	128 m ²
Gebäudestandard:	2,0	3,7	3,1
Baujahresspanne:	1992	2008	1999
Jahr der baulichen Veränderungen:	2009	2016	2012
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	43 Jahre	62 Jahre	54 Jahre
Brutto-Grundfläche:	114 m ²	402 m ²	193 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	680 €/m ²	1.100 €/m ²	844 €/m ²
Kellergeschoss - Unterkellerung:	0 %	100 %	29 %
Garagen:	0	2	1

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,44		
	Variationskoeffizient	0,11		
	Zeitlicher Bezug	06/2018		
Sachwertfaktor = 1,6848 + 0,0237 x Bodenrichtwert + 0,6038 x Sachwert ^{-0,69} - 2,3312 x Wohnfläche ^{-0,26} + 0,0238 x Gebäudeart	Einheit der Einflussgrößen			
	Bodenrichtwert		10 €/m ²	
	Sachwert		100.000 €	
	Wohnfläche		10 m ²	
	Gebäudeart	Doppelhaushälfte		2,16
		Reihenmittelhaus		2,68
Reihenendhaus			4,24	

Die Reihenhäuser/Doppelhaushälften wurden zusammen mit den freistehenden Einfamilienhäusern/Zweifamilienhäusern in einer gemeinsamen Regressionsanalyse ausgewertet.



Normobjekt

Bodenrichtwert 120 €/m²
 Wohnfläche 130 m²
 Doppelhaushälfte

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

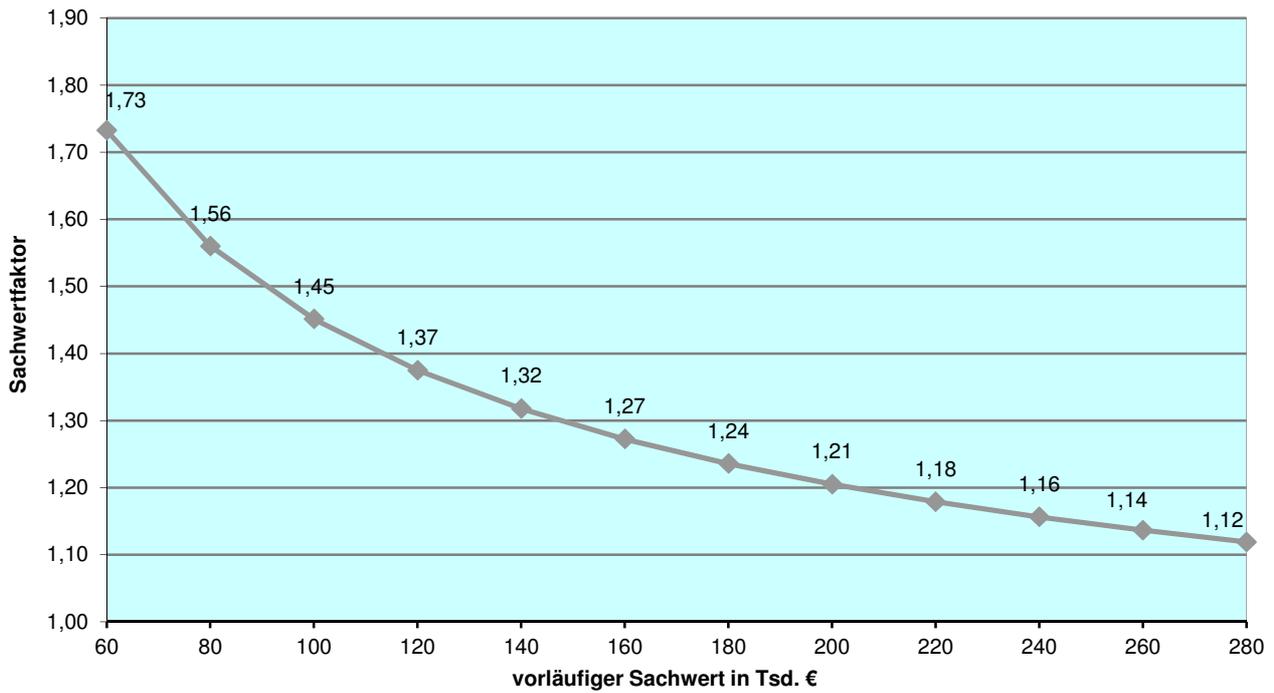
Bodenrichtwert		Wohnfläche		Gebäudeart	
€/m ²	UK	m ²	UK	Typ	UK
60	0,88	90	0,90	Doppelhaushälfte	1,00
70	0,90	100	0,93	Reihenmittelhaus	1,01
80	0,92	110	0,96	Reihenendhaus	1,04
90	0,94	120	0,98		
100	0,96	130	1,00		
110	0,98	140	1,02		
120	1,00	150	1,04		
130	1,02	160	1,05		
140	1,04	170	1,07		
150	1,06	180	1,08		
160	1,08				
170	1,10				

Stadt Halle (Saale) – Baujahre vor 1990

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			141
Untersuchungszeitraum:	03/2015	07/2018	01/2017
Kaufpreis:	55.000 €	392.000 €	151.913 €
Sachwert:	54.000 €	281.000 €	123.801 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	45 €/m ²	180 €/m ²	129 €/m ²
Bodenwertanteil in % vom Kaufpreis:	5 %	79%	40%
Grundstücksgröße:	114 m ²	1.267 m ²	494 m ²
Wohnfläche:	65 m ²	190 m ²	106 m ²
Gebäudestandard:	1,3	3,3	2,4
Baujahresspanne:	1888	1984	1936
Jahr der baulichen Veränderungen:	1990	2017	1999
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	15 Jahre	50 Jahre	24 Jahre
Brutto-Grundfläche:	120 m ²	380 m ²	214 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	550 €/m ²	940 €/m ²	706 €/m ²
Kellergeschoss - Unterkellerung:	0 %	100 %	88 %
Garagen:	0	3	1

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,29
	Variationskoeffizient	0,14
	Zeitlicher Bezug	07/2018
Sachwertfaktor = (2,1491 - 0,0084 x Bodenrichtwert - 1,3410 x Sachwert ^{-0,15} + 1,2091 x Wohnfläche ^{-0,56} - 0,1242 x Gebäudestandard) ^{-1,09}	Einheit der Einflussgrößen	
	Bodenrichtwert	10 €/m ²
	Sachwert	100.000 €
	Wohnfläche	10 m ²
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL

Die Reihenhäuser/Doppelhaushälften wurden zusammen mit den freistehenden Einfamilienhäusern/Zweifamilienhäusern in einer gemeinsamen Regressionsanalyse ausgewertet. Die Gebäudeart ist jedoch ohne Einfluss.



Normobjekt

Bodenrichtwert	120 €/m ²
Wohnfläche	120 m ²
Gebäudestandard	2,4

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

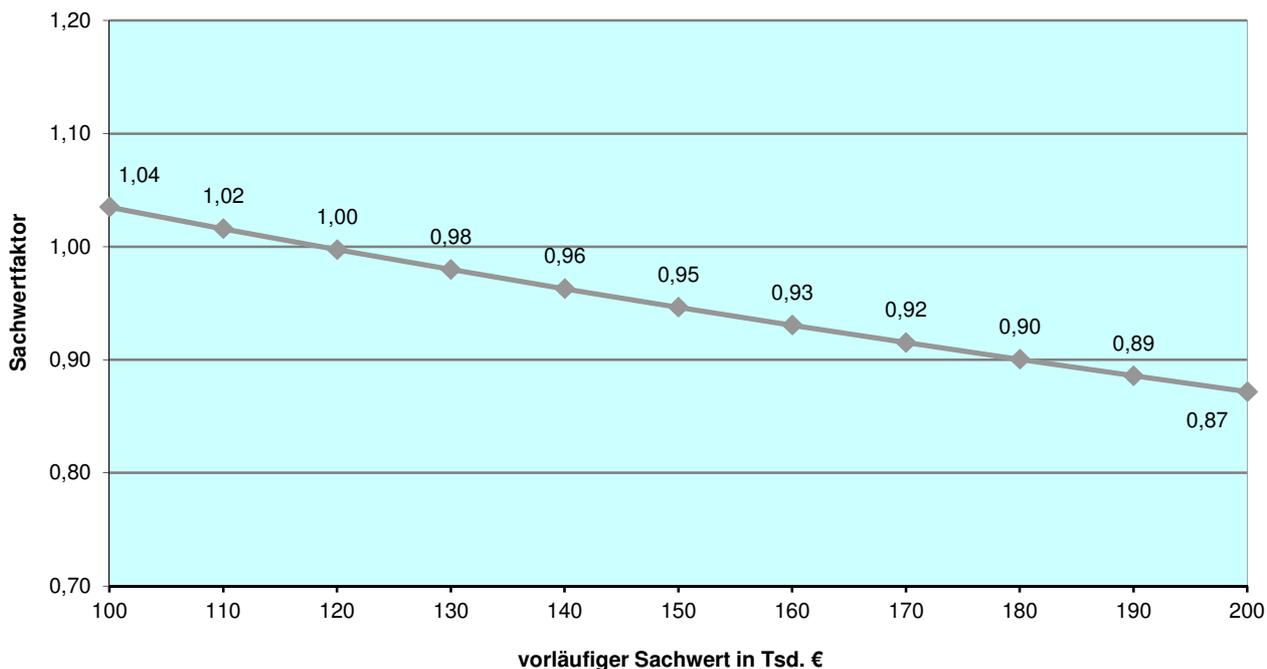
Bodenrichtwert		Wohnfläche		Gebäudestandard	
€/m ²	UK	m ²	UK	Standardstufe	UK
50	0,92	70	0,87	1,30	0,84
60	0,93	80	0,90	1,50	0,86
70	0,94	90	0,93	1,75	0,90
80	0,96	100	0,96	2,00	0,94
90	0,97	110	0,98	2,25	0,97
100	0,98	120	1,00	2,40	1,00
110	0,99	130	1,02	2,50	1,02
120	1,00	140	1,04	2,75	1,06
130	1,01	150	1,05	3,00	1,12
140	1,02	160	1,07	3,25	1,17
150	1,04	170	1,08		
160	1,05	180	1,09		
170	1,06	190	1,10		
180	1,08				

Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreise, Mansfeld-Südharz – Baujahre nach 1990

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			58
Untersuchungszeitraum:	07/2016	07/2018	06/2017
Kaufpreis:	75.000 €	231.500 €	148.619 €
Sachwert:	98.000 €	209.000 €	152.263 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	20 €/m ²	95 €/m ²	49 €/m ²
Bodenwertanteil in % vom Kaufpreis:	3 %	22 %	10 %
Grundstücksgröße:	115 m ²	734 m ²	303 m ²
Wohnfläche:	80 m ²	155 m ²	120 m ²
Gebäudestandard:	2,0	3,5	2,9
Baujahresspanne:	1990	2003	1997
Jahr der baulichen Veränderungen:	2008	2018	2014
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	39 Jahre	58 Jahre	50 Jahre
Brutto-Grundfläche:	112 m ²	284 m ²	209 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	570 €/m ²	1.010 €/m ²	779 €/m ²
Kellergeschoss - Unterkellerung:	0 %	100 %	54 %
Garagen:	0	1	1

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,32		
	Variationskoeffizient	0,14		
	Zeitlicher Bezug	07/2018		
Sachwertfaktor = 1,5827 + 0,0679 x Bodenrichtwert ^{0,50} - 0,3943 x Sachwert ^{0,50} - 0,0499 x Baujahresgruppe - 0,0839 x Regionstyp + 0,0477 x Landkreis - 0,0730 x Gebäudeart	Einheit der Einflussgrößen			
	Bodenrichtwert	10 €/m ²		
	Sachwert	100.000 €		
	Baujahresgruppe	1990 bis 1999	1	
		2000 bis 2017	2	
	Regionstyp	Großstadtrandlage	1	
		Mittel- und Grundzentren, Dörfer, Fremdenverkehrsorte	2	
	Landkreis	Mansfeld-Südharz	1,04	
		Burgenlandkreis	1,90	
Saalekreis		3,02		
Gebäudeart	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus	2,22		
	Reihenmittelhaus	2,82		

Die Reihenhäuser/Doppelhaushälften wurden zusammen mit den freistehenden Einfamilienhäusern/Zweifamilienhäusern in einer gemeinsamen Regressionsanalyse ausgewertet.



Normobjekt

Bodenrichtwert	40 €/m ²	Landkreis	Burgenlandkreis
Baujahresgruppe	1990 bis 1999	Gebäudeart	Doppelhaushälfte, Endhaus
Regionstyp	Mittel- und Grundzentren, Dörfer, Fremdenverkehrsorte		

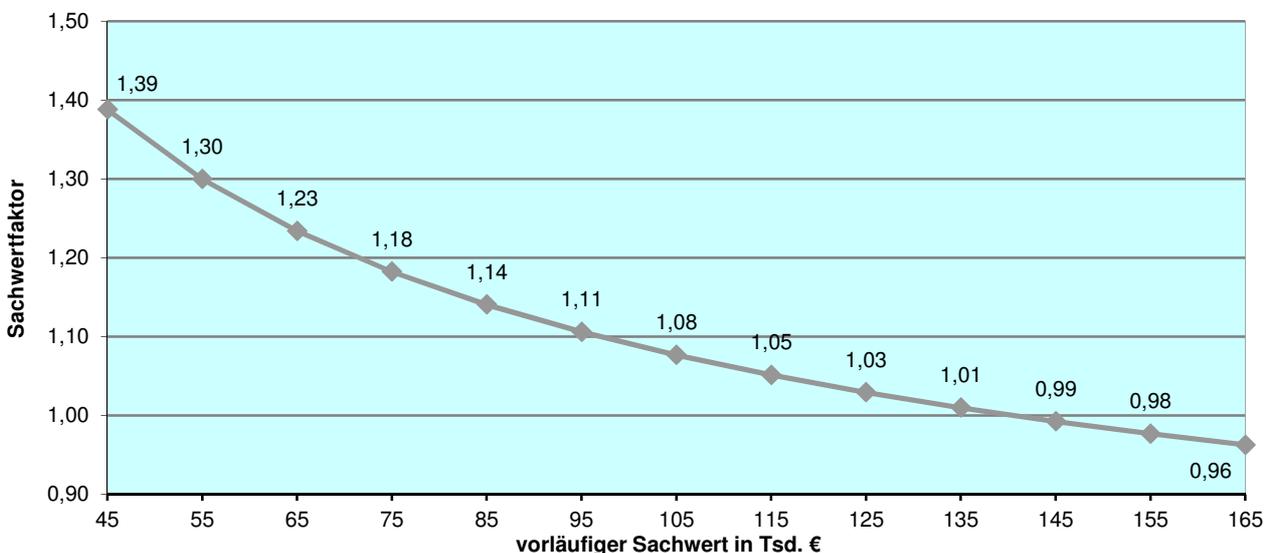
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Baujahresgruppe		Regionstyp		Landkreis		Gebäudeart	
€/m ²	UK	Jahr	UK	Typ	UK	Landkreis	UK	Typ	UK
20	0,95	1990 bis 1999	1,00	Großstadtrandlage	1,10	Mansfeld-Südharz	0,95	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus	1,00
30	0,98					Burgenlandkreis	1,00		
40	1,00	2000 bis 2017	0,94	Mittel- und Grundzentren, Dörfer, Fremdenverkehrsorte	1,00				
50	1,02								
60	1,03								
70	1,05								
80	1,06								
90	1,08								

Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreise, Mansfeld-Südharz – Baujahre vor 1990

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle			195
Untersuchungszeitraum:	07/2016	08/2018	05/2017
Kaufpreis:	50.000 €	210.000 €	91.048 €
Sachwert:	43.000 €	165.000 €	86.405 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	7 €/m ²	70 €/m ²	27 €/m ²
Bodenwertanteil in % vom Kaufpreis:	3 %	47 %	17 %
Grundstücksgröße:	69 m ²	1.462 m ²	616 m ²
Wohnfläche:	61 m ²	200 m ²	113 m ²
Gebäudestandard:	1,4	3,4	2,2
Baujahresspanne:	1800	1988	1934
Jahr der baulichen Veränderungen:	1990	2016	2000
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	15 Jahre	54 Jahre	24 Jahre
Brutto-Grundfläche:	84 m ²	444 m ²	233 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	535 €/m ²	1.130 €/m ²	710 €/m ²
Kellergeschoss - Unterkellerung:	0 %	100 %	71 %
Garagen:	0	3	1

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,25	
	Variationskoeffizient	0,19	
	Zeitlicher Bezug	08/2018	
Sachwertfaktor = $(0,7766$ $+ 0,1989 \times \text{Bodenrichtwert}^{0,15}$ $+ 0,3266 \times \text{Sachwert}^{-0,43}$ $- 0,6302 \times \text{Gebäudestandard}^{-0,57}$ $+ 0,0575 \times \text{Landkreis}^2$	Einheit der Einflussgrößen		
	Bodenrichtwert	10 €/m ²	
	Sachwert	100.000 €	
	Gebäudestandard	originär nach SW-RL	
	Landkreis	Mansfeld-Südharz	1,00
		Burgenlandkreis, Saalekreis	2,00



Normobjekt	
Bodenrichtwert	25 €/m ²
Gebäudestandard	2,2
Landkreis	Burgenlandkreis, Saalekreis

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale					
Bodenrichtwert		Gebäudestandard		Landkreis	
€/m ²	UK	Standardstufe	UK	Landkreis	UK
7	0,93	1,40	0,79	Mansfeld-Südharz	0,90
10	0,95	1,60	0,86	Saalekreis, Burgenlandkreis	1,00
15	0,97	1,80	0,91		
20	0,99	2,00	0,96		
25	1,00	2,20	1,00		
30	1,01	2,40	1,04		
35	1,02	2,60	1,07		
40	1,03	2,80	1,10		
45	1,04	3,00	1,13		
50	1,05	3,20	1,15		
55	1,05	3,40	1,17		
60	1,06				
65	1,07				
70	1,07				

Anwendungsbeispiel:

Gesucht: Wie hoch ist der marktangepasste Sachwert für ein Grundstück mit einer Doppelhaushälfte in der Stadt Merseburg ?

Gegeben: Doppelhaushälfte in der Stadt Merseburg (im Saalekreis)
 Merseburg ist als Mittelzentrum eingestuft
 Baujahr: 1995
 Vorläufiger Sachwert rd. 180.000 €
 Bodenrichtwert: 70 €/m²
 Gebäudestandard: 3
 Wohnfläche: 120 m²

Lösung: aus der Grafik wird ein Sachwertfaktor von 0,90 abgegriffen
 x 1,05 (Umrechnungskoeffizient bei abweichendem Bodenrichtwert)
 x 1,06 (Umrechnungskoeffizient bei Saalekreis)

Marktangepasster Sachwert: $180.000 \text{ €} \times 0,90 \times 1,05 \times 1,06 = 180.306,- \text{ €} = \text{rd. } 180.000 \text{ €}$

Für eine Doppelhaushälfte in der Stadt Merseburg entspricht der im oben angeführten Beispiel vorläufige Sachwert dem marktangepassten Sachwert.

7.5 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren (Rohertragsfaktoren)

Gemäß § 193 Absatz 5 BauGB gehören Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die von den Gutachterausschüssen abzuleiten sind. Die ImmoWertV thematisiert die Ertragsfaktoren in § 13 als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, die gemäß § 15 ImmoWertV neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts herangezogen werden können. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung des jährlichen Ertrages des zu bewertenden Grundstücks mit dem Ertragsfaktor. Liegenschaftszinssätze werden in § 14 ImmoWertV als Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden, beschrieben. Die Vorgaben aus § 14 Absatz 3 der ImmoWertV sind dahingehend auszulegen, dass der Liegenschaftszinssatz durch die Umkehrung des Ertragswertverfahrens abgeleitet wird.

Beide erforderlichen Daten, Ertragsfaktor und Liegenschaftszinssatz, sind also bei der Immobilienwertermittlung je nach dem zur Auswahl stehenden Verfahren heranzuziehen. So sind die Ertragsfaktoren für das Vergleichswertverfahren, Liegenschaftszinssätze im Ertragswertverfahren relevant. Dabei ist beiden erforderlichen Daten gemein, dass sie immer dann in Betracht kommen, wenn der erzielbare Ertrag des Objektes, beispielweise eines Mehrfamilienwohnhauses oder eines Büro- und Geschäftsgebäudes, für den Käufer bzw. Verkäufer entscheidend ist. Die Grundlage für die Ableitung sowohl von Liegenschaftszinssätzen als auch von Ertragsfaktoren bilden damit die gleichen Objekte. Die Kaufpreise und ihre zugehörigen Erträge dieser gleichartig bebauten und genutzten Grundstücke, die nach ihrer Art und Beschaffenheit unmittelbar miteinander vergleichbar sind, bilden die Basis für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen und Ertragsfaktoren. Aus diesem Grund hat sich der Gutachterausschuss entschlossen, die Präsentation der Ergebnisse dieser beiden erforderlichen Daten in einem Kapitel zusammenzufassen.

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

Aus diesem Grund fordert die einschlägige Wertermittlungsliteratur, dass der Liegenschaftszinssatz nur aus Kaufpreisen für Grundstücke abgeleitet werden soll, die eine hohe Restnutzungsdauer aufweisen. In der Praxis stößt diese fehlertheoretische Forderung an ihre Grenzen. Der örtliche Grundstücksmarkt zeigt, dass bei den Renditeobjekten eine große Anzahl von alten Gebäuden in einem schlechten Zustand gehandelt werden, deren Restnutzungsdauer kleiner als 20 Jahre ist und bei denen die wertbeeinflussenden Baumängel und Bauschäden nicht explizit Berücksichtigung finden können. Diese Objekte sind für eine sachgerechte Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes nicht heranzuziehen. Um aber eine ausreichende Anzahl von Objekten für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung zu haben, wird daher auch auf Altbauten mit baujahrsbedingten Mängeln zurückgegriffen, die eine Restnutzungsdauer von mindestens 20 Jahren haben.

Es wird folgende Gleichung verwendet, um sich von der Näherungslösung der exakten Lösung zu nähern:

Annahme: Ertragswert = Kaufpreis

EW = Ertragswert

KP = Kaufpreis

RE = Reinertrag des Grundstücks

BW = Bodenwert

p = Liegenschaftszins / 100

LIZI = Liegenschaftszins in %

q = 1 + p

n = Restnutzungsdauer

$$EW = KP = (RE - p \times BW) \times 1 / ((q - 1 / q^n - 1) + p) + BW$$

mit: $p \times BW$ = Bodenwertverzinsungsbetrag

und $1 / ((q - 1 / q^n - 1) + p)$ = Vervielfältiger

Bei Umformung der Gleichung nach p zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes ergibt sich:

$$p = (RE / KP) - ((q - 1) / (q^n - 1)) \times (KP - BW) / KP$$

Der auf der linken Seite gesuchte Liegenschaftszinssatz befindet sich durch das Einsetzen von $1 + p$ in q ebenfalls auf der rechten Seite der Gleichung. Die Auflösung der Gleichung erfolgt mit Hilfe von Iteration. In der Mathematik wird unter dem Begriff „Iteration“ ein Verfahren verstanden, dass sich mit Hilfe von Wiederholungen von einer Näherungslösung der exakten Lösung annähert.

Ermittlung des Näherungswertes durch die Grundformel:

$$p = RE / KP$$

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

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes durch Annäherung:

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

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

Weitere Iterationsschritte bis der Zinssatz annähernd konstant bleibt.

Die Anwendung der hiernach abgeleiteten Liegenschaftszinssätze im Ertragswertverfahren ist nur dann sachgerecht, wenn das Bewertungsmodell des einzelnen Bewertungsfalles dem Modell der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes entspricht. Um den Grundsatz der Modellkonformität einzuhalten, muss daher für Ableitung und Anwendung der Daten die gleiche Methodik verwendet werden. Da der Liegenschaftszinssatz aus der Umkehrung des Ertragswertverfahrens ermittelt wird, finden die wertbestimmenden Faktoren des Ertragswertes auch bei der Berechnung des Liegenschaftszinssatzes Berücksichtigung. Umgekehrt ist die Anwendung der Grundlagendaten, die zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet worden sind, bei dem anzuwendenden Ertragswertverfahren von entscheidender Bedeutung. Zu diesen Grundlagendaten zählen:

- Objektart, Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Bodenwert.

Die Anwendung der ermittelten Liegenschaftszinssätze und Rohrertragsfaktoren führt nur dann zu marktgerechten Ergebnissen, wenn sie in dem Modell Verwendung finden, in dem sie abgeleitet worden sind. Um diesen Grundsatz erfüllen zu können, wird nachfolgend das Bewertungsmodell, in dem diese erforderlichen Daten abgeleitet worden sind, angegeben.

Modellbeschreibung																	
Objektart	<p>Mehrfamilienhäuser / Wohn- und Geschäftshäuser / Eigentumswohnungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Mehrfamilienhäuser: Anteil der gewerblichen Jahresnettokaltmiete am Gesamt-Rohtragsfaktor $\leq 20\%$, Wohn- und Geschäftshäuser: Anteil der gewerblichen Jahresnettokaltmiete am Gesamt-Rohtragsfaktor zwischen 20% und 80%, kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, nachhaltig vermietbare Objekte, kein struktureller Leerstand und keine besonderen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale 																
Gesamtnutzungsdauer (GND)	<p>Übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 3 der Sachwertrichtlinie (SW-RL). 70 Jahre für Mehrfamilienhäuser und für Wohn- und Geschäftshäuser.</p>																
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	<p>GND – Alter</p> <ul style="list-style-type: none"> wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 der SW-RL nur Gebäude mit einer RND ≥ 20 Jahre <p>Bei zurückliegenden Maßnahmen wurde eine Reduzierung der Tabellenpunktwerte nach der „Methode-Abele-Esslingen“ (nicht veröffentlicht) vorgenommen. Diese Methode berücksichtigt die unterschiedliche Nutzungsdauer der Gewerke wie folgt:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Modernisierung-Wohngebäude</th> <th>Zeit der Berücksichtigung (max) Jahre</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung der Fenster und Außentüren</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung der Heizungsanlage</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Wärmedämmung der Außenwände</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung von Bädern</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen</td> <td>25</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bei dem Modernisierungselement „wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung“ sind auch Punkte zu vergeben, wenn der Grundriss noch zeitgemäß ist.</p>	Modernisierung-Wohngebäude	Zeit der Berücksichtigung (max) Jahre	Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	40	Modernisierung der Fenster und Außentüren	30	Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	35	Modernisierung der Heizungsanlage	20	Wärmedämmung der Außenwände	30	Modernisierung von Bädern	20	Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	25
Modernisierung-Wohngebäude	Zeit der Berücksichtigung (max) Jahre																
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	40																
Modernisierung der Fenster und Außentüren	30																
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	35																
Modernisierung der Heizungsanlage	20																
Wärmedämmung der Außenwände	30																
Modernisierung von Bädern	20																
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	25																
Rohtragsfaktor (RoE)	<ul style="list-style-type: none"> tatsächliche auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten angenommene marktübliche Mieten 																
Bewirtschaftungskosten (BWK)	Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie (EW-RL)																
Reinertrag (RE)	RoE – BWK																
Bodenwert	Bodenrichtwert (beitrags- und abgabenfrei) für objekttypische Nutzung und Größe, separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespalten.																

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

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

Stadt Magdeburg

Zur Ermittlung von durchschnittlichen Liegenschaftszinssätzen und Ertragsfaktoren wurden geeignete Kaufpreise von teil- oder vollständig sanierten Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern in der Stadt Magdeburg analysiert.

Die Angaben zur Höhe der monatlichen Nettokaltmiete, zur Wohnflächengröße, zum Modernisierungszustand sowie zum Ausstattungsstandard der veräußerten Objekte wurden Fragebögen entnommen, die von den Erwerbern der Grundstücke ausgefüllt an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zurückgesandt worden sind. Alle Objekte wurden von der Geschäftsstelle besichtigt. Die Angaben in den Fragebögen wurden auf Plausibilität und insbesondere die Mietangaben auf Marktüblichkeit geprüft. In der Regel wurden die tatsächlichen Mieten angesetzt. Nur bei wesentlichen Abweichungen der tatsächlichen von der marktüblichen Miete wurde die marktübliche Miete angesetzt.

Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil <= 20 %

Die untersuchten Mehrfamilienhäuser entstammen überwiegend der Bauepoche zwischen 1880 bis 1938. Ein Objekt wurde früher errichtet und zwei Objekte in den 1990ziger Jahren. Die Objekte der Bauepoche 1970 bis 1989 (4 Objekte) wurden ausgeschlossen. Sie weisen deutlich höhere Wohn- und Nutzflächen sowie höhere Liegenschaftszinssätze auf als die übrigen Objekte der selektierten Stichprobe.

In 14 Objekten sind Gewerbeeinheiten enthalten, mit einem durchschnittlichen gewerblichen Mietpreisanteil von 10 % der Gesamtmiete.

Folgende Merkmale beschreiben die selektierte Stichprobe:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			71
Untersuchungszeitraum	11/2016	11/2018	11/2017
Baujahr	1848	1996	1915
Restnutzungsdauer in Jahre	20	49	30
Wohn-/Nutzfläche je Haus in m ²	180	3.750	791
Zahl der vorhandenen Wohneinheiten (WE)	3	44	12
Bodenrichtwert in Euro/m ²	45	610	114
Kaufpreis in Euro	160.000	4.675.000	839.000
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m ²	4,34	7,33	5,55
Bewirtschaftungskosten in %	19	32	26

Aus der Analyse der Vergleichsfälle ergeben sich folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren:

Zeitraum 11/2016 bis 11/2017 (Bezugszeitpunkt 04/2017 – 37 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	1,6 - 4,9	3,1	0,8
Rohertragsfaktor	11,1 - 20,0	15,0	2,1

Zeitraum 12/2017 bis 11/2018 (Bezugszeitpunkt 12/2018– 34 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	0,8 - 5,3	2,5	1,3
Rohertragsfaktor	9,2 - 20,3	15,5	2,6

Mit der durchgeführten Regressionsanalyse wurden Einflüsse der Merkmale Restnutzungsdauer, Bodenrichtwert und Größe der Wohn- und Nutzfläche untersucht. Signifikante Abhängigkeiten konnten nicht nachgewiesen werden. Folgende Tendenzen des Liegenschaftszinssatzes bei veränderter Einflussgröße lassen sich aber darstellen:

Einflussgröße	Verlauf der Einflussgröße	Verlauf des Liegenschaftszinssatzes (Tendenz)
Restnutzungsdauer	steigend	steigend
Bodenrichtwert	steigend	fallend
Wohn- und Nutzfläche	steigend	steigend

Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil von mehr als 20 %

Die untersuchten Wohn- und Geschäftshäuser weisen einen gewerblichen Mietpreisanteil zwischen 20% und 80% auf. Sie entstammen vorwiegend der Bauepoche von 1880 bis 1930. Ein Objekt wurde früher, ein anderes wurde in den 1990ziger Jahren errichtet.

Folgende Merkmale beschreiben die selektierte Stichprobe:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			11
Untersuchungszeitraum	01/2017	12/2018	03/2018
Baujahr	1854	1997	1906
Restnutzungsdauer in Jahren	20	49	27
Wohn- und Nutzfläche je Haus in m ²	278	1.732	726
Zahl der vorhandenen Einheiten	2	21	9
Bodenrichtwert in Euro/m ²	65	645	245
Kaufpreis in Euro	185.000	2.100.000	800.000
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m ²	4,00	8,00	5,50
gewerblicher Mietpreisanteil in %	21	71	38
Bewirtschaftungskosten in %	20	34	25

Aus der Analyse der Vergleichsfälle ergibt sich folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz und Ertragsfaktor:

Zeitraum 12/2016 bis 12/2018 (Bezugszeitpunkt 03/2018 – 11 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	0,5 - 4,8	2,5	1,4
Rohtragsfaktor	10,3 - 19,3	15,2	2,7

Mit einer durchgeführten Regressionsanalyse mit Kauffällen der Jahre 2014 – 2018 wurden Einflüsse der Merkmale Restnutzungsdauer, Bodenrichtwert und gewerblicher Mietpreisanteil untersucht. Signifikante Abhängigkeiten konnten nicht nachgewiesen werden.

Folgende Tendenzen des Liegenschaftszinssatzes bei veränderter Einflussgröße lassen sich aber darstellen:

Einflussgröße	Verlauf der Einflussgröße	Verlauf des Liegenschaftszinssatzes (Tendenz)
Restnutzungsdauer	steigend	steigend
Bodenrichtwert	steigend	fallend
gewerblicher Mietpreisanteil	steigend	steigend

Eigentumswohnungen im Weiterverkauf

Für den Zeitraum 2016 bis 2018 wurde der durchschnittliche Liegenchaftszinssatz für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf im Rahmen einer Untersuchung durch ein ehrenamtliches Mitglied des Gutachterausschusses ermittelt. Nachfolgend dargestellte Merkmale beschreiben die zugrunde gelegte Stichprobe.

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			319
Untersuchungszeitraum:	12/2016	09/2018	10/2017
Baujahr:	1878	2006	1942
Restnutzungsdauer in Jahren:	22	58	37
Wohnfläche je Wohnung in m ² :	19	174	63
Bodenrichtwert in Euro/m ² :	23	650	150
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m ² :	3,20	9,00	5,62
Wohnanlage (Anzahl der Wohneinheiten):	1	21	15

Aus der Analyse der Vergleichsfälle ergeben sich nachfolgende durchschnittliche Liegenchaftszinssätze:

Zeitraum 12/2016 bis 12/2017 (Bezugszeitpunkt 06/2017)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenchaftszinssatz in %	0,7 - 7,7	4,3	1,5
Rohertragsfaktor	7,9 - 40,6	15,6	Keine Angabe

Zeitraum 01/2018 bis 09/2018 (Bezugszeitpunkt 05/2018)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenchaftszinssatz in %	1,2 - 7,7	3,7	1,2
Rohertragsfaktor	9,5 - 39,1	16,7	Keine Angabe

Folgende abweichende Merkmale führen zu einer sachverständig einzuschätzenden Korrektur des durchschnittlichen Liegenchaftszinssatzes:

Einflussgröße	Verlauf der Einflussgröße	Verlauf des Liegenchaftszinssatzes (Tendenz)
Restnutzungsdauer	steigend	steigend
Bodenrichtwert	steigend	fallend
Wohnfläche	steigend	fallend
Miethöhe	steigend	steigend

Die Größe der Wohnanlage und der Vermietungsstand einer Eigentumswohnung beeinflussen den Liegenchaftszinssatz nicht statistisch signifikant.

Eigentumswohnungen im Erstverkauf

Im Teilmarkt Erstverkauf nach Umwandlung (sanierte Altbauobjekte) und im Teilmarkt Erstverkauf (Neubauobjekte) konnten für den Untersuchungszeitraum keine statistisch gesicherten Liegenchaftszinssätze ermittelt werden.

Stadt Halle (Saale)

Eine Auswertung und Analyse erfolgte für Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser in der Stadt Halle (Saale), die teil- und vollständig saniert sind. Bei den untersuchten Ertragswertobjekten handelt es sich ausschließlich um Altbauten mit einem Baujahr vor 1936. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde nach Anlage 4 der SW-RL ermittelt. Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für die Landkreise Burgenlandkreis, Saalekreis und Mansfeld-Südharz wurde aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen in einer landesweiten Analyse vorgenommen.

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.

Im Zuge der Untersuchung der Kauffalldaten wurde ein signifikanter Einfluss des Kaufzeitpunktes festgestellt. Die Ableitung einer Regressionsfunktion aus einer Regressionsanalyse für die Ermittlungen individueller Liegenschaftszinssätze ist erfahrungsgemäß nicht zweckmäßig. Es wurde als sachgerechter erachtet, die konjunkturellen Einflüsse der untersuchten Einflussgrößen auf den Zinssatzes anhand der Abweichung von den durchschnittlichen Verhältnisse darzustellen. Da durch die Regressionsanalyse jedoch keine signifikanten Einflüsse nachgewiesen werden konnten, können hierzu nachstehend lediglich Tendenzen auf den Liegenschaftszinssatz bei einem Abweichen von dem Durchschnittswert der untersuchten möglichen Einflussgrößen aufgezeigt werden.

Die Einflussgröße „Kaufzeitpunkt“ wurde in der Regressionsfunktion zunächst nicht berücksichtigt. Dies erfolgte mittels einer Residuenuntersuchung zum Einfluss des Kaufzeitpunktes. Damit wurden jahresweise Zu- bzw. Abschläge abgeleitet, die dem Stichprobenmittelwert des Liegenschaftszinssatzes (auf Grundlage der durchschnittlichen Werte der Einflussgrößen) auf- bzw. abzuschlagen sind. Anhand dieser Vorgehensweise wurden die Liegenschaftszinssätze epochenhaft abgeleitet und sind in den folgenden tabellarischen Aufstellungen dargestellt.

Die Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung der Nettokaltmieten bzw. die jährliche Anpassung der Nettokaltmieten wurde durch eine Indexreihe realisiert, die einen Anstieg der Mieten mit 2,5 % jährlich unterstellt.

Mehrfamilienhäuser in Halle (Saale) mit einem gewerblichen Mietpreisanteil <= 20 %

Als Auswahlmerkmale wurden der Untersuchung folgende Daten zugrunde gelegt:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			139
Untersuchungszeitraum:	01/2016	11/2018	06/2017
Baujahr:	1800	1933	1905
Jahr der baulichen Veränderung:	1991	2017	2000
Restnutzungsdauer in Jahren:	20	42	25
Wohn-/Nutzfläche je Haus in m ² *:	212	1.491	643
Zahl der vorhandenen Wohneinheiten (WE):	3	19	10
Bodenrichtwert in Euro/m ² :	45	340	140
Kaufpreis in Euro:	150.000	2.000.000	679.000
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m ² :	4,00	8,50	5,90
Bewirtschaftungskosten in %:	16	35	24

* in 31 Objekten ist jeweils eine Gewerbeeinheit mit einer durchschnittlichen Nutzfläche von 100 m² enthalten und einem Mietanteil von unter 20 % der Gesamtmiete.

Mit der hierzu durchgeführten Regressionsanalyse wurden Einflüsse der folgenden Faktoren untersucht: Wohnfläche/Nutzfläche, Restnutzungsdauer, Bodenrichtwert, Zahl der Wohnungen, Nettokaltmiete. Signifikante Abhängigkeiten wurden nicht nachgewiesen. Aus der Kaufpreisanalyse ergeben sich Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser in der Stadt Halle (Saale) für die Epochen:

Zeitraum 01/2016 bis 12/2016 (mittlerer Kaufzeitpunkt 07/2016 – 44 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz	1,3 - 5,6	3,0	1,1
Rohertragsfaktor	8,6 - 17,8	13,7	2,3

Zeitraum 01/2017 bis 12/2017 (mittlerer Kaufzeitpunkt 08/2017 – 59 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz	0,6 - 5,6	2,6	1,1
Rohertragsfaktor	10,0 - 22,0	14,8	2,4

Zeitraum 01/2018 bis 11/2018 (mittlerer Kaufzeitpunkt 05/2018 – 36 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz	0,7 - 5,5	2,1	1,1
Rohertragsfaktor	10,7 - 21,5	15,5	2,5

Anhand der Datengrundlage ist eine lineare Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes bis zum **Stichtag 31.12.2018** auf einen durchschnittlichen Wert von **1,8** zu erwarten.

Tendenzen des Liegenschaftszinssatzes bei Abweichungen von den durchschnittlichen Werten:

Einflussgröße	Abweichung von den durchschnittlichen Werten	Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz (Tendenz)
Bodenrichtwert	> 140 €/m ²	fallend
Bodenrichtwert	< 140 €/m ²	steigend
Anzahl Wohnungen	> 10	steigend
Anzahl Wohnungen	< 10	fallend

Wohn- und Geschäftshäuser in Halle (Saale) mit einem gewerblichen Mietpreisanteil zwischen 20 % und 80 %

Als Auswahlmerkmale wurden der Untersuchung folgende Daten zugrunde gelegt:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			36
Untersuchungszeitraum:	01/2016	11/2018	03/2017
Baujahr:	1700	1930	1893
Jahr der baulichen Veränderung:	1993	2013	2000
Restnutzungsdauer in Jahren:	20	32	25
Wohn-/Nutzfläche je Haus in m ² :	333	1.374	749
Zahl der vorhandenen Nutzungseinheiten:	4	20	9
Bodenrichtwert in Euro/m ² :	95	600	240
Kaufpreis in Euro:	294.000	1.920.000	867.000
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m ² :	5,00	10,45	6,50
Gewerblicher Mietpreisanteil in %	20	80	37
Bewirtschaftungskosten in %:	16	27	22

Mit der hierzu durchgeführten Regressionsanalyse wurden Einflüsse der folgenden Faktoren untersucht: Wohnfläche/Nutzfläche, Restnutzungsdauer, Bodenrichtwert, Zahl der Nutzungseinheiten, Nettokaltmiete und gewerblicher Mietpreisanteil. Signifikante Abhängigkeiten konnten nicht nachgewiesen werden. Aus der Kaufpreisanalyse ergeben sich Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser in der Stadt Halle (Saale) für die Epochen:

Zeitraum 01/2016 bis 11/2016 (mittlerer Kaufzeitpunkt 05/2016 – 16 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz	2,3 - 6,3	3,4	1,0
Rohtragsfaktor	10,5 - 16,4	14,0	1,7

Zeitraum 01/2017 bis 11/2018 (mittlerer Kaufzeitpunkt 11/2017 – 20 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz	0,4 - 5,7	2,3	1,3
Rohtragsfaktor	10,6 - 21,5	15,8	2,6

Tendenzen (insbesondere unter Berücksichtigung der Anzahl von 36 verwendeten Kauffällen) des Liegenschaftszinssatzes bei Abweichungen von den durchschnittlichen Werten:

Einflussgröße	Abweichung von den durchschnittlichen Werten	Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz (Tendenz)
Bodenrichtwert	> 240 €/m ²	fallend
Bodenrichtwert	< 240 €/m ²	steigend
Anzahl Nutzungseinheiten	> 9	steigend
Anzahl Nutzungseinheiten	< 9	fallend
Gewerblicher Mietpreisanteil	> 39 %	steigend
Gewerblicher Mietpreisanteil	< 39 %	fallend

Landkreise

In den nachfolgend dargestellten Untersuchungen wurden Kaufpreise für teilsanierte oder vollständig sanierte Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil von $\leq 20\%$ analysiert.

Die Angaben zur Höhe der monatlichen Nettokaltmiete, zur Wohnflächengröße, zum Modernisierungsgrad sowie zum Ausstattungsstandard wurden Fragebögen entnommen, die von den Erwerbern der Objekte ausgefüllt an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zurückgesandt wurden. Alle Objekte wurden von der Geschäftsstelle besichtigt. Die Angaben in den Fragebögen wurden auf Plausibilität und insbesondere die Mietangaben auf Marktüblichkeit geprüft. In der Regel wurden die tatsächlichen Mieten angesetzt. Nur bei wesentlichen Abweichungen der tatsächlichen von der marktüblichen Miete wurde die marktübliche Miete angesetzt.

Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil $\leq 20\%$ in den Mittelzentren und im Oberzentrum Dessau-Roßlau

Für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil von weniger als 20% sind die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für die Mittelzentren und das Oberzentrum Dessau-Roßlau gemeinsam ermittelt worden. Die ausgewertete Stichprobe enthält fünf Objekte mit Gewerbeeinheiten und einem gewerblichen Mietpreisanteil von durchschnittlich 16% .

In der Stichprobe sind 20 Mehrfamilienhäuser, die nach 1948 errichtet worden sind, enthalten. Der für diese Objekte ermittelte durchschnittliche Liegenschaftszinssatz weicht nicht wesentlich von dem der übrigen Objekte ab.

Folgende Merkmale beschreiben die selektierte Stichprobe:

Mittelzentren und Oberzentrum Dessau-Roßlau			
Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			158
Untersuchungszeitraum:	01/2017	11/2018	10/2017
Baujahr:	1750	2012	1921
Restnutzungsdauer in Jahren:	20	65	28
Wohn-/Nutzfläche je Haus in m ² :	130	3.800	495
Zahl der vorhandenen Wohneinheiten (WE):	3	72	8
Bodenrichtwert in Euro/m ² :	20	140	48
Kaufpreis in Euro	62.000	4.300.000	340.000
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m ² :	3,07	7,76	4,96
Bewirtschaftungskosten in %:	18	41	29

Aus der Analyse der Vergleichsfälle ergibt sich nachfolgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz:

Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil $\leq 20\%$			
Mittelzentren und das Oberzentrum Dessau-Roßlau – Bezugszeitpunkt 12/2018			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	0,5 - 11,1	4,8	1,8
Rohertragsfaktor	5,4 - 21,7	11,0	2,8

Im zeitlichen Verlauf weist der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz eine leicht fallende Tendenz auf.

Die für die unterschiedlichen Objekte ermittelten Liegenschaftszinssätze weisen lagebedingt eine breite Streuung auf. Dabei ist das Bodenrichtwertniveau einerseits von Bedeutung. Andererseits ist ein regionaler Unterschied zwischen den

einzelnen Mittelzentren zu beobachten. Im Einzelnen unterscheidet sich der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz in den Mittelzentren wie in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:

Abweichungen vom durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil <= 20 %						
Mittelzentren und der Zentrale Ort des Oberzentrums Dessau-Roßlau – Bezugszeitpunkt 12/2018						
ca. -2,0 %	ca. -1,0 %	ca. -0,5 %	ca. 5,0 %	ca. +0,5 %	ca. +1,0 %	ca. +2,0 %
Wernigerode	Quedlinburg Merseburg Naumburg	Dessau Haldensleben Stendal Schönebeck Bernburg	Weißenfels Halberstadt Salzwedel Wittenberg Burg Aschersleben Zeitz	Zerbst Oschersleben Köthen Bitterfeld-Wolfen Sangerhausen*	Eisleben	Staßfurt

* Sangerhausen wurde aus Mangel geeigneter Vergleichsfälle vom Gutachterausschuss sachverständig zugeordnet

Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil <= 20 % in Grundzentren und Kleinstädten

In den Grundzentren und Kleinstädten sind drei Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeeinheiten ausgewertet worden. Die ausgewertete Stichprobe enthält drei Objekte mit Gewerbeeinheiten und einem gewerblichen Mietpreisanteil von durchschnittlich 13 %.

Folgende Merkmale beschreiben die selektierte Stichprobe:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			49
Untersuchungszeitraum:	01/2017	07/2018	10/2017
Baujahr:	1829	1999	1919
Restnutzungsdauer in Jahren:	20	52	28
Wohn-/Nutzfläche je Haus in m²:	165	2822	417
Zahl der vorhandenen Wohneinheiten (WE):	3	56	6
Bodenrichtwert in Euro/m²:	10	55	30
Kaufpreis in Euro	72.000	1.600.000	247.000
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m²:	3,90	7,02	4,86
Bewirtschaftungskosten in %:	20	37	29

Von den Mehrfamilienhäusern der Stichprobe sind 11 Objekte nach 1948 errichtet. Der ermittelte durchschnittliche Liegenschaftszinssatz dieser Objekte weicht nicht wesentlich von dem der übrigen ab. Im zeitlichen Verlauf weist der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz von 2014 bis 2018 eine leicht fallende Tendenz auf.

Aus der Analyse der Vergleichsfälle ergeben sich der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz und der Ertragsfaktor wie folgt:

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

Grundzentren und Kleinstädte – Bezugszeitpunkt 12/2018

	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	1,8 - 10,6	5,0	2,0
Rohertragsfaktor	6,0 - 16,3	10,5	2,3

Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil <= 20 % in Dörfern, Großstadtrandlagen und Fremdenverkehrsorten

In den Dörfern, Großstadtrandlagen und Fremdenverkehrsorten sind keine Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeeinheiten ausgewertet worden. Es handelt sich bei allen Objekten um reine Wohnhäuser. Erfahrungsgemäß kann der ermittelte durchschnittliche Liegenschaftszins auch auf Objekte mit kleinen Gewerbeeinheiten und einem gewerblichen Mietpreisanteil von weniger als 20% übertragen werden.

Folgende Merkmale beschreiben die selektierte Stichprobe:

Merkmal	Dörfer		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			34
Untersuchungszeitraum:	01/2017	09/2018	10/2017
Baujahr:	1885	2005	1951
Restnutzungsdauer in Jahren:	20	57	30
Wohn-/Nutzfläche je Haus in m ² :	221	1659	470
Zahl der vorhandenen Wohneinheiten (WE):	3	24	7
Bodenrichtwert in Euro/m ² :	5	50	19
Kaufpreis in Euro	99.000	755.000	236.000
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m ² :	3,72	6,19	4,61
Bewirtschaftungskosten in %:	18	41	31

Alle in der Stichprobe enthaltenen Kauffälle sind in Dörfern angefallen. Kauffälle in den Regionstypen Großstadtrandlage und Fremdenverkehrsorte konnten aufgrund der signifikanten Abweichungen der Liegenschaftszinssätze nicht gemeinsam mit den Dörfern, aber auch aufgrund der geringen Kauffallzahlen nicht separat ausgewertet werden. Die Höhe der Liegenschaftszinssätze in den Regionstypen Großstadtrandlagen der Großstädte und Fremdenverkehrsorte ist vergleichbar. Ein um ca. 2,0 Prozentpunkte niedrigerer Liegenschaftszinssatz als der unten genannte Durchschnittswert ist für diese Regionstypen anzunehmen, statistisch aber nicht gesichert nachweisbar.

Im zeitlichen Verlauf weist der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz von 2014 bis 2018 in allen Regionstypen eine fallende Tendenz auf. Aus der Analyse der Vergleichsfälle ergeben sich der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz und der Ertragsfaktor wie folgt:

Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser ohne gewerblichen Mietpreisanteil (reine Wohnhäuser)

Dörfer – Bezugszeitpunkt 12/2018

	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	2,1 - 11,1	6,0	2,2
Rohertragsfaktor	6,0 - 15,5	9,6	2,3

7.6 Einfluss der Grundstücksgröße bei Bauland

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 geprüft 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. Die verschiedenen Regionen des Landes wurden dabei getrennt betrachtet.

Räumlicher Bezug	Seite
Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel	290
Stadt Magdeburg sowie die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis	291
Stadt Dessau-Roßlau sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land	294
Stadt Halle (Saale) sowie die Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz	295

Hinweis: die Zuordnung der einzelnen Regionstypen ist dem Kapitel 4.7 dieses Berichtes zu entnehmen

Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel

Eine aktuelle Untersuchung zur Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße im individuellen Wohnungsbau bestätigt die Ergebnisse der Veröffentlichung im letzten Grundstücksmarktbericht. Da es keine wesentlichen Änderungen gab, ist diese für den Berichtszeitraum ebenfalls anwendbar.

In die Untersuchung wurden Kauffälle von Baugrundstücken nach 2000 entstandener, planungsrechtlich festgelegter Baugebiete und Baulücken in Gebieten nach § 34 BauGB einbezogen. Bei Mehrfachverkäufen eines Anbieters zum gleichen Preis im gleichen Gebiet wurde die Anzahl fachgerecht dezimiert. In der Stichprobe erfolgte eine Lagebereinigung über eine Normierung des Vergleichsmaßstabes mit Hilfe des Bodenrichtwertes auf ein mittleres Bodenrichtwertniveau. Weiterhin wurden Kaufpreise und Bodenrichtwerte mittels Index auf den mittleren Kaufzeitpunkt der Stichprobe umgerechnet. Zum Ausgleich von lokalen Lageunterschieden wurden die durchschnittlichen Unterschiede zwischen den Gemeinden ausgeglichen. Der Untersuchung liegen folgende Begrenzungen der Stichprobe zugrunde:

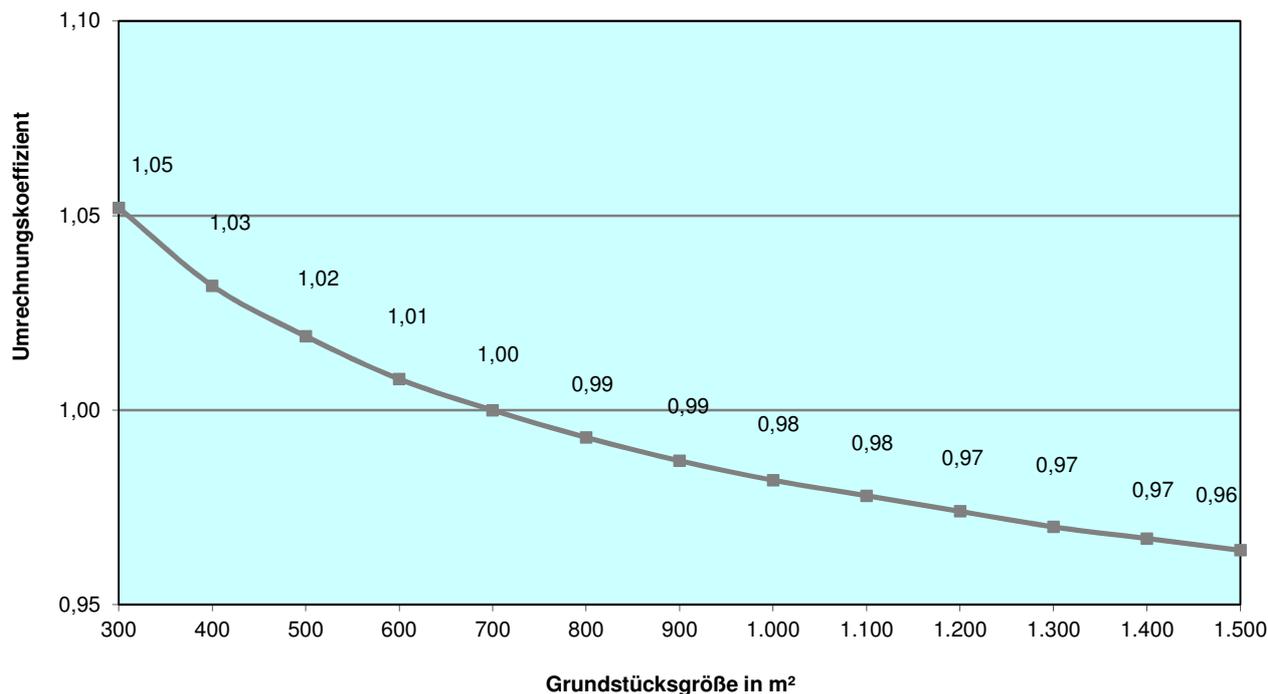
- Individuelle Wohnbaugrundstücke, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
- selbstständig nutzbare Grundstücke
- kein kommunaler Veräußerer.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken im Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			648
Untersuchungszeitraum:	01/2000	12/2015	03/2006
Kaufpreis:	3.693 €	85.000 €	26.000 €
Vergleichswert:	5,50 €/m ²	81,88 €/m ²	36,13 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5,50 €/m ²	61 €/m ²	37 €/m ²
Grundstücksgröße:	302 m ²	1.500 m ²	745 m ²

Das in der folgenden Grafik dargestellte Untersuchungsergebnis ist auf eine mittlere Flächengröße von 700 m² bezogen.



Stadt Magdeburg sowie die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis

Auf eine aktuelle Untersuchung zur Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße im individuellen Wohnungsbau wurde verzichtet. Der Gutachterausschuss ist der Auffassung, dass sich die Verhältnisse gegenüber der erstmaligen Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2014 nicht wesentlich geändert haben, so dass die Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen weiterhin angewendet werden können.

Nach Analyse der Kauffalldaten wurden Umrechnungskoeffizienten für drei unterschiedliche Regionstypen ermittelt. Die Untersuchungen wurden getrennt für die Großstadt Magdeburg, die Regionstypen Großstadtrandlagen, Mittelzentren und Grundzentren sowie den Regionstypen Dörfer und Fremdenverkehrsorte durchgeführt.

Erwerbsvorgänge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie mit besonderen objektspezifischen bzw. wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (u.a. Rechte und Belastungen) sind in den Untersuchungen nicht enthalten. Einbezogen wurden ausschließlich baunutzungsreife, erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke (nach BauGB und KAG-LSA) des individuellen Wohnungsbaus. Diese befinden sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans bzw. innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die Grundstücke sind selbständig nutzbar und besitzen eine regelmäßige Grundstücksform. Hinterland- und Eckgrundstücke wurden bei der Untersuchung ausgeschlossen.

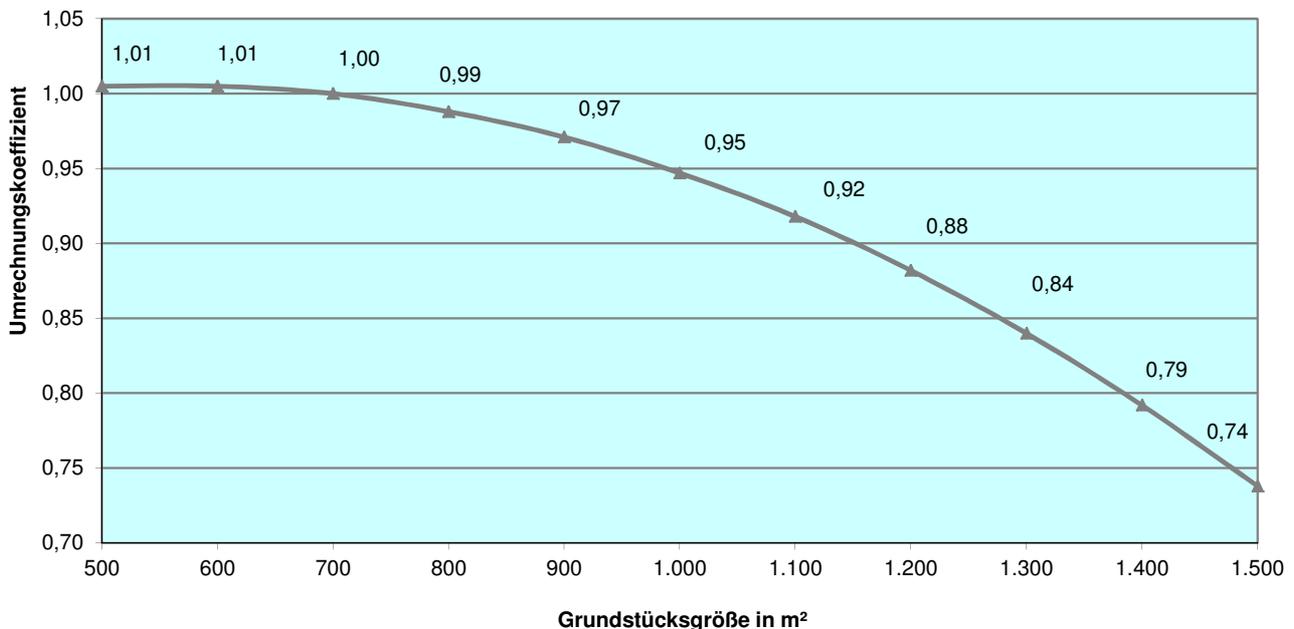
Der Einfluss der Lage der Grundstücke auf den jeweiligen Kaufpreis wurde bei der Untersuchung berücksichtigt und eliminiert, indem jeder Vergleichspreis mit dem dazugehörigen Bodenrichtwert auf das mittlere Bodenrichtwertniveau der Stichprobe linear umgerechnet wurde.

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

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			122
Untersuchungszeitraum:	11/2010	10/2013	4/2012
Kaufpreis:	26.000 €	115.000 €	58.297 €
Vergleichswert:	42 €/m ²	136 €/m ²	81 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	50 €/m ²	120 €/m ²	80 €/m ²
Grundstücksgröße:	484 m ²	1.534 m ²	727 m ²
Grundstücksbreite:	10 m	40 m	21,3 m

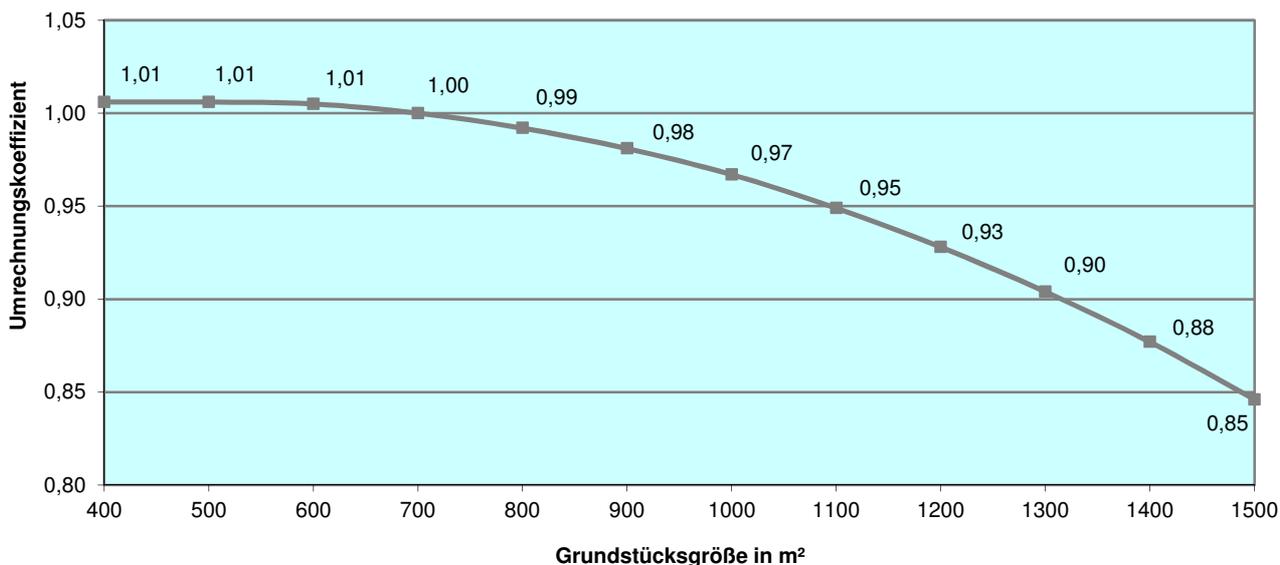
Die nachfolgende Grafik zeigt die Umrechnungskoeffizienten, die die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße darstellen.



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken in den Großstadtrandlagen, Mittelzentren und Grundzentren

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			141
Untersuchungszeitraum:	11/2010	10/2013	6/2012
Kaufpreis:	12.000 €	125.079 €	37.841 €
Vergleichswert:	14 €/m ²	131 €/m ²	54 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	24 €/m ²	127 €/m ²	54 €/m ²
Grundstücksgröße:	396 m ²	1.496 m ²	711 m ²
Grundstücksbreite:	13 m	40 m	21,7 m

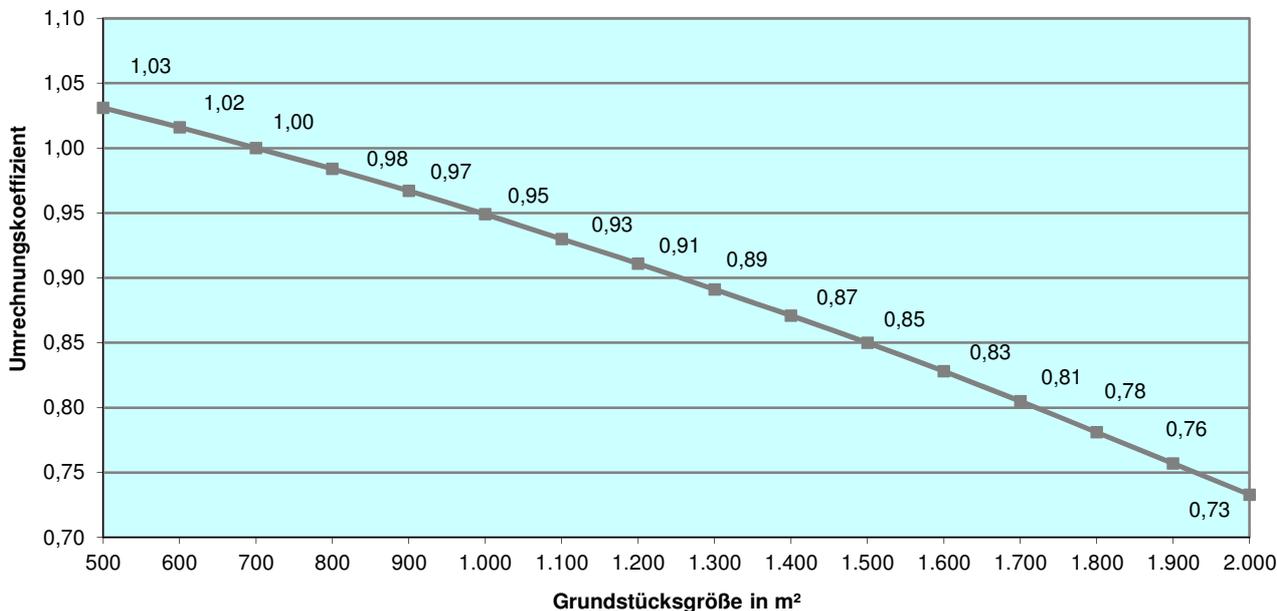


Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken in den Dörfern und Fremdenverkehrsorten

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			111
Untersuchungszeitraum:	11/2010	10/2013	2/2012
Kaufpreis:	1.500 €	50.000 €	21.447 €
Vergleichswert:	3 €/m²	61 €/m²	28 €/m²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m²	59 €/m²	29 €/m²
Grundstücksgröße:	430 m²	2.144 m²	830 m²
Grundstücksbreite:	11 m	40 m	23,1 m

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



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

Für die Stadt Dessau-Roßlau sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land wurden die Kaufpreise von unbebauten Baugrundstücken untersucht und festgestellt, dass die Flächengröße des Objektes Einfluss auf den gezahlten Kaufpreis hat. Die durchgeführte Regressionsanalyse zeigt, dass mit steigender Flächengröße die gezahlten Kaufpreise pro Quadratmeter geringer werden.

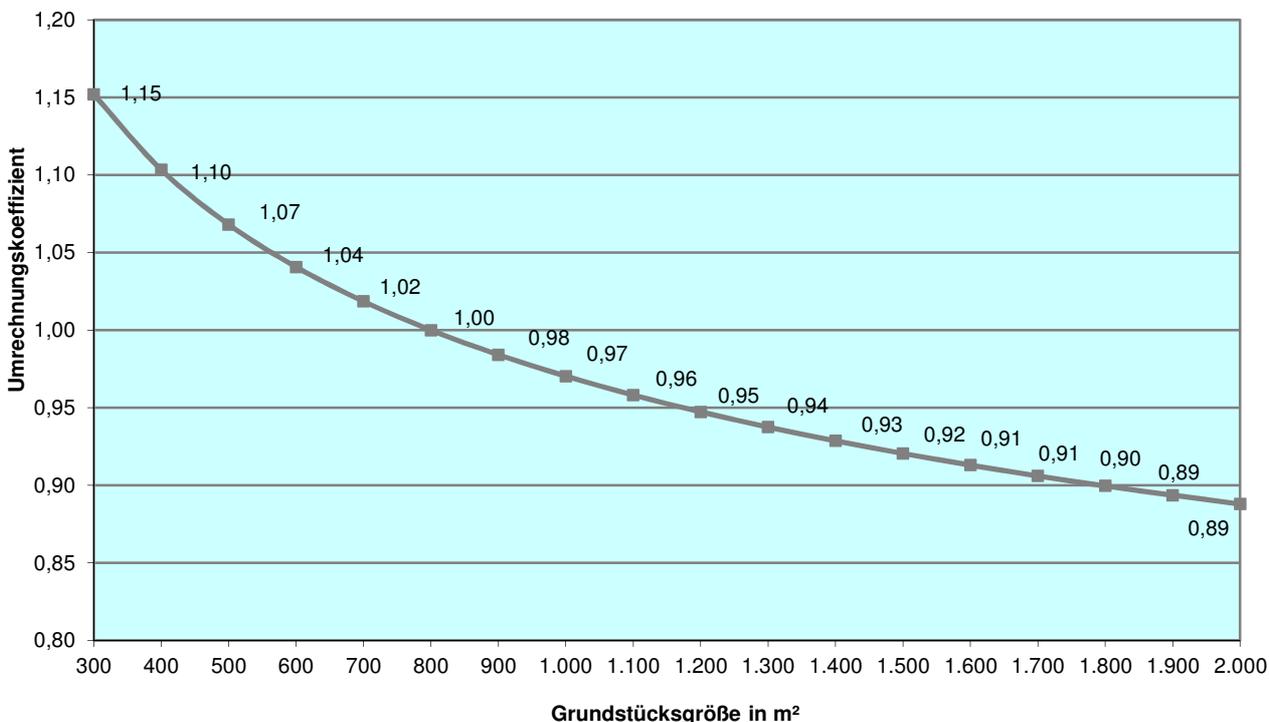
Mit Hilfe der ermittelten Umrechnungskoeffizienten können die Verkehrswerte von Bewertungsobjekten, die vom definierten Bodenrichtwertgrundstück abweichen, auf dessen Eigenschaften bezogen und angepasst werden.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken in der Stadt Dessau-Roßlau sowie den Landkreisen Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land

Der Untersuchung liegen die folgenden Merkmale zugrunde:

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			298
Untersuchungszeitraum:	01/2014	10/2018	05/2016
Kaufpreis:	3.620 €	128.960 €	30.490 €
Vergleichswert:	6 €/m ²	80 €/m ²	36 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	8 €/m ²	75 €/m ²	36 €/m ²
Grundstücksgröße:	230 m ²	2.000 m ²	893 m ²

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



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

Für die Abhängigkeit von der Grundstücksfläche des auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogenen Bodenwertes wurden für die Stadt Halle (Saale) sowie die Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Bei der Analyse wurden nur Baugrundstücke für Einfamilienhäuser untersucht.

Hier wurden die Baugebiete genau untersucht, da es sich in der Regel um einen Bauträger handelt, der die Bauplätze zum gleichen Zeitpunkt veräußert, wurde die Anzahl der Kauffälle reduziert. Die Reduzierung erfolgte durch die Wurzel der Anzahl der Kauffälle, um somit eine ausgewogene Verteilung zu erreichen. Die überzähligen Kauffälle wurden als Ausreißer manuell eliminiert.

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

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

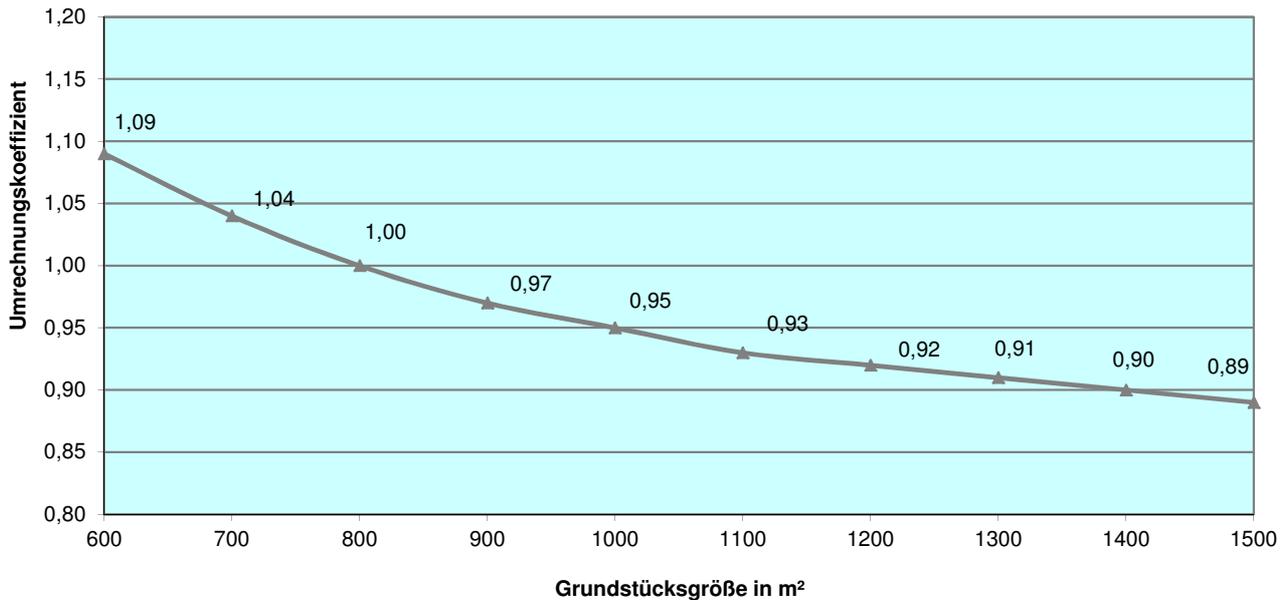
Der Untersuchung liegen die folgenden Merkmale zugrunde:

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			66
Untersuchungszeitraum:	01/2015	07/2018	07/2016
Kaufpreis:	60.000 €	260.420 €	116.099 €
Vergleichswert:	58 €/m ²	265 €/m ²	139 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	65 €/m ²	200 €/m ²	119 €/m ²
Grundstücksgröße:	604 m ²	1.470 m ²	852 m ²

Nach der Normierung der Kauffälle auf das mittlere Bodenrichtwertniveau von 120 €/m² und das einheitliche Datum 01.07.2016 ergibt sich zunächst keine Abhängigkeit der Flächengröße. Eine weitere Untersuchung hat jedoch ergeben, dass nur die größeren Grundstücke eine Abhängigkeit der Flächengröße aufweisen, diese Größenabhängigkeit beginnt bei einer Fläche von 600 m². Die Grundstücke zwischen 200 und 600 m² werden nahezu gleich gehandelt, sie liegen oftmals in einem Baugebiet, in dem nur ein Bauträger die Grundstücke zu ähnlichen Preisen veräußert.

Für Grundstücke, die von der durchschnittlichen Flächengröße von 800 m² abweichen, können die Faktoren der folgenden Grafik entnommen. Die Grafik wird nur bis zu einer Grundstücksgröße von 1.500 m² dargestellt, da darüber hinaus nur vereinzelt Kauffälle vorliegen.

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



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

Die drei Landkreise wurden als erstes gemeinsam untersucht. Da es hier zu keinem Ergebnis kam, wurden diese anschließend getrennt analysiert. Für die Landkreise Saalekreis und Burgenlandkreis ergab sich **keine** Flächenabhängigkeit.

Eine deutliche Flächenabhängigkeit konnte lediglich im Landkreis Mansfeld-Südharz ermittelt werden.

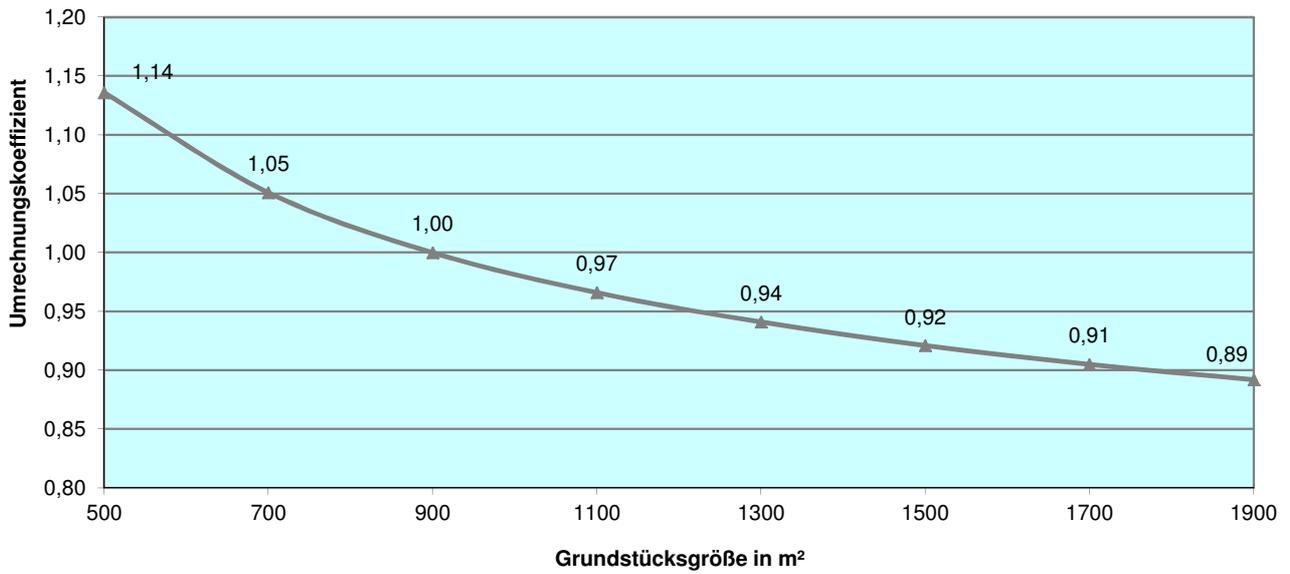
Der Untersuchung in Mansfeld-Südharz liegen die folgenden Merkmale zugrunde:

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			130
Untersuchungszeitraum:	01/2016	10/2018	05/2017
Kaufpreis:	3.564 €	136.386 €	27.691 €
Vergleichswert:	9 €/m ²	95 €/m ²	31 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	8 €/m ²	90 €/m ²	27 €/m ²
Grundstücksgröße:	198 m ²	2.571 m ²	950 m ²

Nach der Normierung der Kauffälle auf das mittlere Bodenrichtwertniveau von 27 €/m² und das einheitliche Datum 01.07.2017 ergibt sich als relevante Abhängigkeit die Flächengröße.

Für Grundstücke, die von der durchschnittlichen Flächengröße von 900 m² abweichen, sind die Faktoren in der folgenden Grafik dargestellt.

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



Beispiel für die Ableitung

gegeben: Vergleichspreis von 50,- €/m² für ein Wohnbaugrundstück mit einer Grundstücksgröße von 700 m²

gesucht: Vergleichspreis für ein Wohnbaugrundstück mit einer Grundstücksgröße von 1.300 m²

Lösung: Umrechnungskoeffizient aus der Grafik 700 m² = 1,05
Umrechnungskoeffizient aus der Grafik 1.300 m² = 0,94

Vergleichspreis: $50,- \text{ €/m}^2 \times (0,94 / 1,05) = 44,76 \text{ €/m}^2$ **rd. 45,- €/m²**

7.7 Einfluss der wertrelevanten Geschossflächenzahl auf den Bodenwert

Im Rahmen einer Masterarbeit an der Hochschule Anhalt ist von Frau Carolin Franke der Einfluss der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) auf den Bodenwert untersucht worden. Das Ergebnis wird nachfolgend dargestellt.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich gemäß § 4 Absatz 2 ImmoWertV nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören u.a. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die sich gemäß § 6 Absatz 1 ImmoWertV in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen, ergeben. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgebend, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat im Rahmen der vorgenannten Masterarbeit an der Hochschule Anhalt untersuchen lassen, ob und inwieweit das Maß der baulichen Nutzung Einfluss auf den Bodenwert eines Grundstückes hat. Dazu wird als Maß der baulichen Nutzung von der wertrelevanten Geschossflächenzahl ausgegangen. Für das hierzu anzugebende Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist

- die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75% der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses,
- die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30% des darüber liegenden Vollgeschosses

zu berechnen.

Für die Untersuchung im Rahmen der Masterarbeit sind ausschließlich Grundstücke für den Mehrfamilienhausbau in Gebieten des Geschosswohnungsbaus, in Mischgebieten und in Kerngebieten herangezogen worden. Die Untersuchung auf der Grundlage von 126 Kauffällen der Jahre 2000 bis 2011 hat ergeben, dass ein Einfluss der wertrelevanten Geschossflächenzahl auf den Bodenwert in Gebieten mit einem Bodenrichtwertniveau bis 150 Euro/m² nicht besteht. Abweichende wertrelevante Geschossflächenzahlen sind bei Bodenwerten bis 150 Euro/m² demnach nicht zu berücksichtigen [Franke 2016].

Dieses Ergebnis bestätigt die bundesweite Untersuchung des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland. Hiernach hat sich ein Einfluss der wertrelevanten Geschossflächenzahl auf den Bodenwert erst ab einem Bodenrichtwertniveau von 200 Euro/m² ergeben. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt hat die Anwendbarkeit der daraus abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten in Gebieten mit einem Bodenrichtwertniveau ab 200 Euro/m² in Sachsen-Anhalt nicht überprüft. Die Anwendung dieser bundesweiten Umrechnungskoeffizienten scheint aber auch für den hiesigen Grundstücksmarkt plausibel und wird daher empfohlen. Die bundesweiten Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen beim Bodenwert sind in der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014 veröffentlicht.

Quellenangabe:

Franke, C. (2016): Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung als Grundlage der Wertermittlung und der Bodenrichtwertermittlung in Gebieten des Geschosswohnungsbaus, in Mischgebieten und in Kerngebieten; Masterarbeit, Hochschule Anhalt, Dessau-Roßlau, 2016

7.8 Einflüsse bei landwirtschaftlichen Flächen

7.8.1 Vorbemerkung

Die Preise von landwirtschaftlichen Grundstücken sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Gleichzeitig ist eine breite Streuung der Kaufpreise auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt zu beobachten. Zum einen sind die verschiedenen subjektiven Interessen der Vertragspartner für das breite Spektrum der Kaufpreise verantwortlich. Andererseits sind objektive grundstücksbezogene Faktoren kaufpreisbestimmend. Obwohl die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bereits zahlreiche dieser Grundstücksmerkmale enthält, bestand weiterer Klärungsbedarf. Hierzu wurde ein detaillierter Fragebogen entwickelt, der seit 2012 zu jedem Vertrag konsequent an beide Vertragsparteien verschickt wird. Die Ergebnisse dieser Verkäufer- und Käuferbefragung werden nach einem vorgegebenen einheitlichen System von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in die Kaufpreissammlung übernommen. Unabhängig davon werden Grundstücksmerkmale, die den notariellen Urkunden oder anderen, der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugänglichen Informationsquellen zu entnehmen sind, regelmäßig erfasst und ausgewertet.

Im Ergebnis von Kaufpreisuntersuchungen sind die Abhängigkeiten des Kaufpreises von der natürlichen Ertragsfähigkeit des Bodens (Bonität), von der Flächengröße je Verkaufsfall und von den Pachtverhältnissen nachgewiesen und quantifiziert worden. Mit den nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten lassen sich Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen der Bonität, der Flächengröße je Verkaufsfall und der Pachtverhältnisse ergeben, erfassen und Kaufpreise vergleichbar machen. Alle auf den Kaufpreis wirkenden Einflussfaktoren sind landesweit untersucht worden.

7.8.2 Einfluss der Bodengüte auf den Bodenwert von landwirtschaftlichen Flächen

Der Gutachterausschuss hat die Abhängigkeit des Kaufpreises sowohl von der Ackerzahl als auch von der Grünlandzahl untersucht und wie schon in zurückliegenden Jahren, die Bonität als maßgeblich preisbildendes Merkmal ermittelt. Hierfür ist eine landesweite Auswertung mit lage- und flächennormierten Kaufpreisen durchgeführt worden. Im Ergebnis der Untersuchungen konnte mit ausreichender statistischer Sicherheit nachgewiesen werden, dass sich die Verhältnisse in den Regionen des Landes kaum unterscheiden. Die Untersuchungsergebnisse treffen in erster Linie auf ein Grundstück zu, das die durchschnittlichen Merkmale der jeweiligen unten beschriebenen Stichprobe aufweist. Das Ergebnis bezieht sich auf den mittleren Zeitpunkt des Untersuchungszeitraums. Da es sich bei der Bonität nicht um ein stark konjunkturabhängiges Merkmal handelt, kann das Untersuchungsergebnis ohne Anpassung auch auf einen aktuellen Zeitpunkt bezogen werden.

In den nachfolgenden Diagrammen sind jeweils für Ackerland und Grünland die Umrechnungskoeffizienten dargestellt.

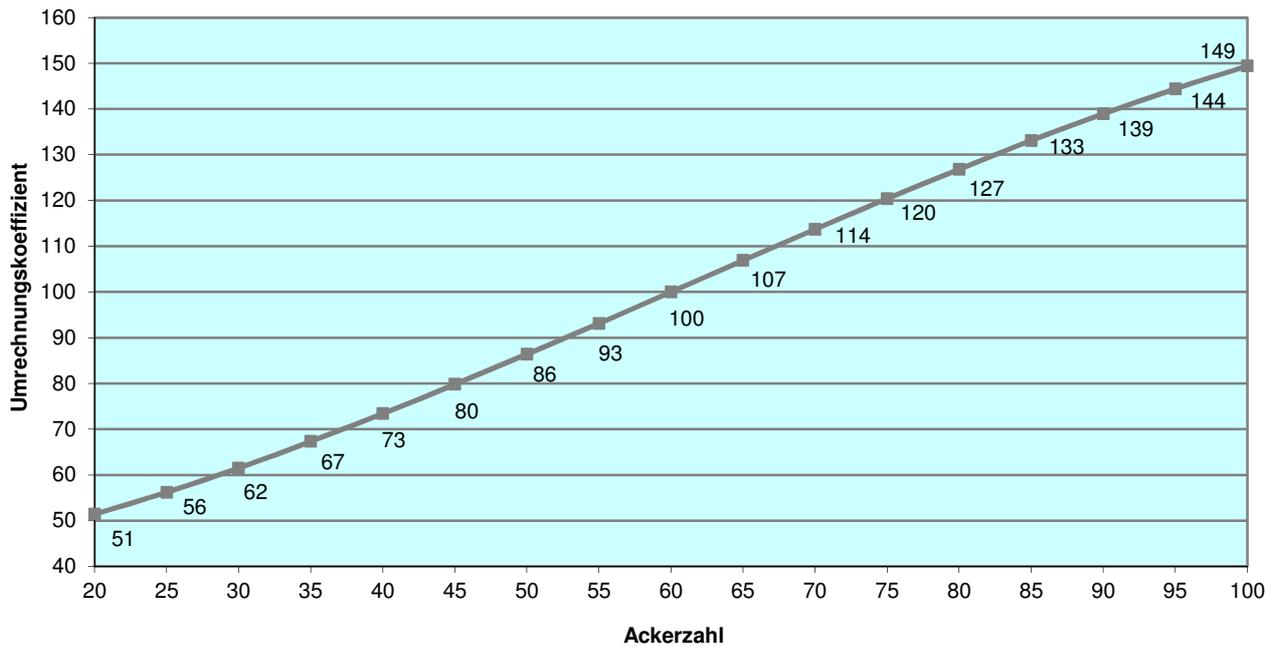
Einfluss der Bonität auf den Bodenwert von Ackerland

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			16.555
Untersuchungszeitraum:	01/2010	12/2016	06/2013
originärer Kaufpreis:	0,10 €/m ²	4,91 €/m ²	1,24 €/m ² *
Ackerzahl:	12	104	64 *
Flächengröße:	0,25 ha	20 ha	2,8 ha

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Ackerzahlen



Der oben dargestellten Abhängigkeit liegt die nachfolgend angegebene Funktionsgleichung zu Grunde:

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,24
	Zeitlicher Bezug	12/2016
Umrechnungskoeffizient =	Einheit der Einflussgröße	
38,59		
+ 0,3362 x Ackerzahl	Ackerzahl	ohne
+ 0,017053 x Ackerzahl ²		
- 0,000093 x Ackerzahl ³		

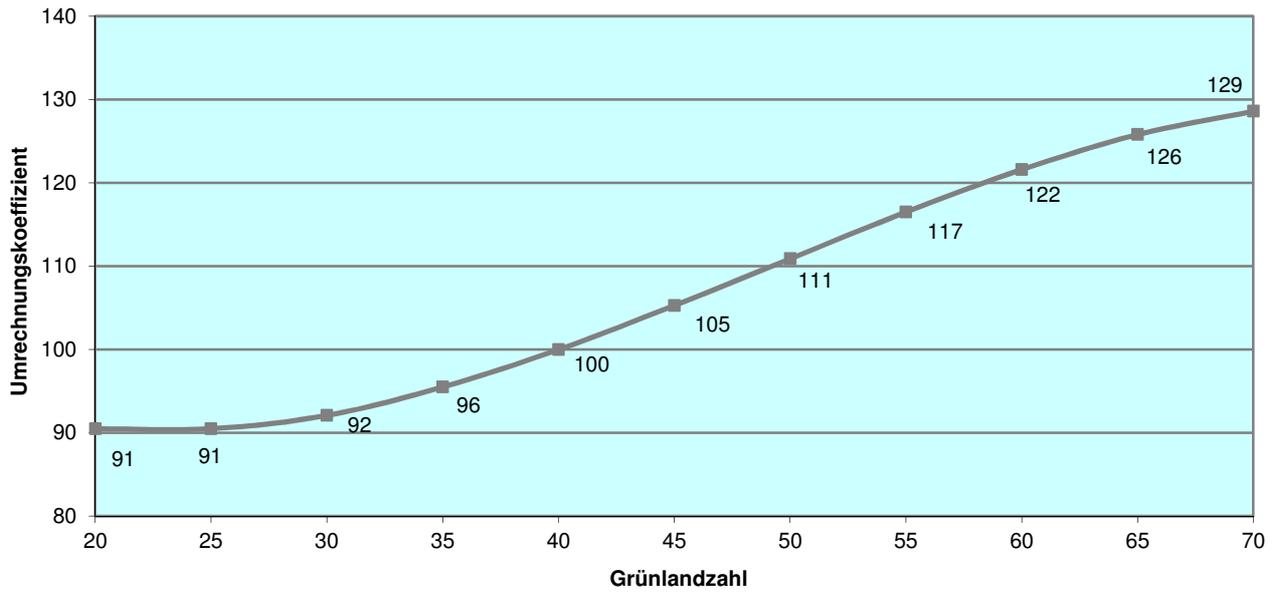
Einfluss der Bonität auf den Bodenwert von Grünland

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			3.100
Untersuchungszeitraum:	01/2010	12/2016	05/2013
Kaufpreis:	0,13 €/m ²	1,60 €/m ²	0,51 €/m ² *
Grünlandzahl:	16	75	43 *
Flächengröße:	0,25 ha	10 ha	1,6 ha

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grünlandzahlen



Der oben dargestellten Abhängigkeit liegt die nachfolgend angegebene Funktionsgleichung zu Grunde:

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,04
	Zeitlicher Bezug	12/2016
Umrechnungskoeffizient =	Einheit der Einflussgröße	
119,60		
- 2,8617 x Grünlandzahl	Grünlandzahl	ohne
+ 0,081383 x Grünlandzahl ²		
- 0,000552 x Grünlandzahl ³		

7.8.3 Einfluss der Flächengröße je Verkaufsfall auf den Bodenwert von Ackerland

Für ein Forschungsvorhaben, welches von den maßgeblichen Lehrstühlen der Universitäten Bonn und Berlin sowie dem Leibniz-Institut für Agrarentwicklung in Transformationsökonomien durchgeführt wird, ist das vertiefte Verständnis der Entstehung von Kauf- und Pachtpreisen landwirtschaftlicher Flächen das prioritäre Ziel. So ist im Rahmen des Forschungsvorhabens untersucht worden, welche Merkmale nachweislich wertbeeinflussend bei landwirtschaftlichen Flächen sind (qualitative Einflüsse) und wie groß deren Wirkung auf den Wert eines Grundstücks (quantitativer Einfluss) ist. Erste Ergebnisse sind durch den Lehrstuhl für Produktionsökonomik am Institut für Lebensmittel- und Ressourcenökonomik (ILR) der LANDWIRTSCHAFTLICHEN FAKULTÄT DER UNIVERSITÄT BONN von Frau Prof. Dr. Silke Hüttel und Herrn Dr. Stefan Seifert inzwischen vorgelegt und mit dem Gutachterausschuss erörtert worden.

Der Untersuchung der landwirtschaftlichen Fakultät der Universität Bonn liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			10.775
Untersuchungszeitraum:	01/2014	12/2017	10/2015
Kaufpreis:	0,22 €/m ²	6,00 €/m ²	1,63 €/m ² *
Ackerzahl:	14	104	64 *
Flächengröße:	0,01 ha	107,06 ha	3,08 ha*

* arithmetisches Mittel der untersuchten Kauffälle

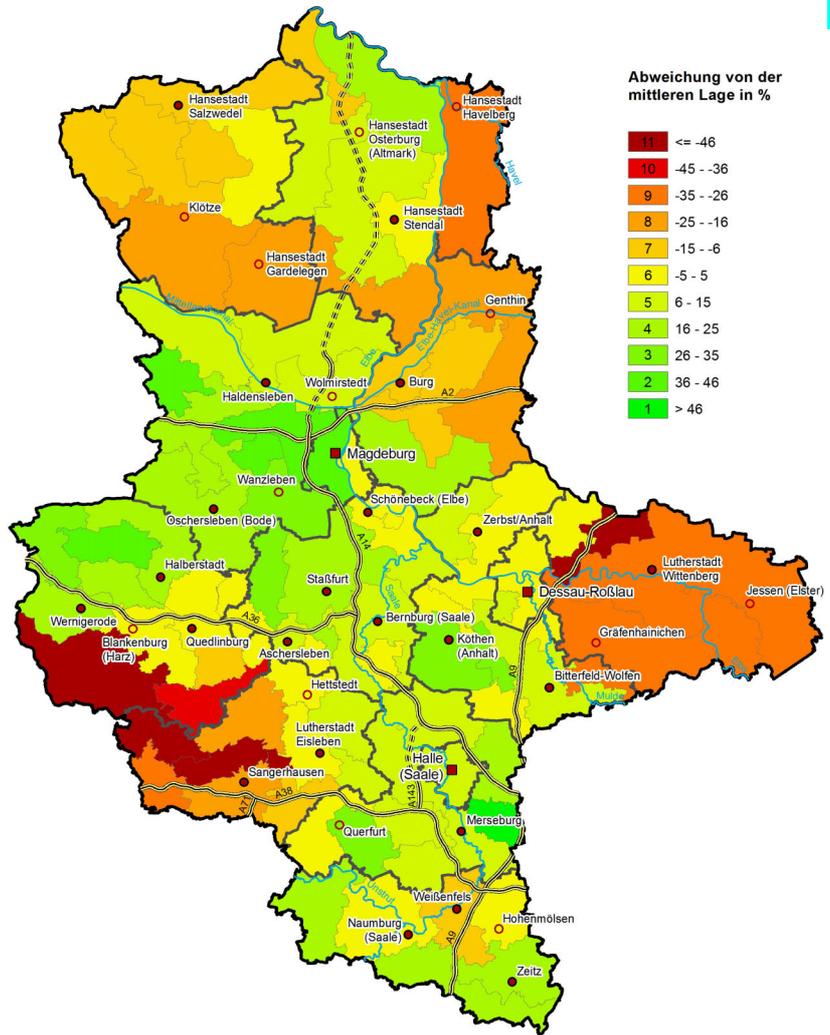
Zielgröße ist ein Prognosewert für Ackerflächen in Euro/m². Es wurde eine Regressionsfunktion ermittelt, die unmittelbar den logarithmierten Vergleichswert in Euro/m² Grundstücksfläche als Zielgröße ergibt. Hierbei gilt es folgendes zu beachten:

Zur Lageanpassung sind insgesamt 11 Lageklassen gebildet worden. Die Einteilung in Lageklassen erfolgte entsprechend der in der Übersichtskarte als Farbskala dargestellten Bodenrichtwertzonen. Bezüglich der nur 10 in der Regressionsfunktion sichtbaren Lageklassen ist zu beachten, dass die Spezifikation des Modells die Erfassung der Lageklassen lediglich gegenüber einer Referenzkategorie erlaubt. Diese Referenzlage ist die Lageklasse 11, die der schlechtesten Lage entspricht und in der Übersichtskarte rot dargestellt ist. Die Koeffizienten der Lageklassen sind daher immer relativ zu der nicht abgebildeten Klasse zu interpretieren. Der Koeffizient für Lageklasse 11 ist quasi 0. Die Regressionsfunktion macht deutlich, dass demzufolge beispielsweise die Klasse 10 gegenüber der Klasse 11 einen Zuschlag von 0.12 auf den Preis in log(€/m²) hat.

Für die zeitliche Komponente beinhaltet das Modell einen Trend und einen quadratischen Trend, welche in der Regression die Koeffizienten 0,128 und -0,009 erhalten. Die zeitliche Komponente ermittelt sich dann als $0,128 \cdot \text{Trend} - 0,009 \cdot \text{QuadrTrend}$ als Aufschlag auf den logarithmierten Preis. Für die Variablen Trend wird für eine Transaktion im Jahr 2014 eine 1 eingesetzt, 2015 eine 2, 2016 eine 3, und 2017 eine 4. Im quadratischen Trend entsprechend 1², 2², 3² und 4². Somit ergibt sich in Summe ein Zuschlag von 0,119, 0,220, 0,303, beziehungsweise 0,368 auf den logarithmierten Preis. Da die für die Analyse verwendeten Daten keine Transaktionen aus dem Jahr 2018 beinhalten, lassen sich entsprechende Prognosewerte für 2018 nur extrapolieren, in dem eine 5 in den Trend eingesetzt und somit unterstellt wird, dass der Trend der Preisentwicklung sich so fortsetzen würde.

Es wurde folgende Regressionsfunktion ermittelt:

Regressionsfunktion	R ² = 0,65
Log (Vergleichswert in €/m²) =	
- 2,185	Konstante
+ 0,129 x √ Fläche in ha	Wurzel Losgröße
+ 0,198 x √ Ackerzahl	Wurzel Bodenpunkte
- 0,0001 x (Fläche in ha x AZ)	Interaktion Los*AZ
- 0,020 x Objektselbständigkeit	Ja=1; Nein=0
- 0,009 x Windvorranggebiet	Ja=1; Nein=0
+ 0,004 x Verpachtung	Ja=1; Nein=0
+ 0,128 x Zeit	Jahr - 2013
- 0,009 x (Zeit) ²	Jahr - 2013
+ 0,797 x Lageklasse 1	Ja=1; Nein=0
+ 0,923 x Lageklasse 2	Ja=1; Nein=0
+ 0,790 x Lageklasse 3	Ja=1; Nein=0
+ 0,751 x Lageklasse 4	Ja=1; Nein=0
+ 0,624 x Lageklasse 5	Ja=1; Nein=0
+ 0,582 x Lageklasse 6	Ja=1; Nein=0
+ 0,472 x Lageklasse 7	Ja=1; Nein=0
+ 0,341 x Lageklasse 8	Ja=1; Nein=0
+ 0,170 x Lageklasse 9	Ja=1; Nein=0
+ 0,120 x Lageklasse 10	Ja=1; Nein=0



Nachfolgende „Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Flächengrößen beim Bodenwert von Ackerland“ sind auf der Grundlage der vorstehend beschriebenen wissenschaftlichen Untersuchung am Institut für Lebensmittel- und Ressourcenökonomik (ILR) der LANDWIRTSCHAFTLICHEN FAKULTÄT DER UNIVERSITÄT BONN vom Gutachterausschuss abgeleitet worden. Hierfür ist trotz der Erkenntnis, dass die Preisbildung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke von mehreren gleichzeitig wirkenden Einflussgrößen bestimmt wird, aus dem vorstehend dargestellten komplexen Regressionsansatz das wesentliche Einflussmerkmal Flächengröße herausgelöst und die konkrete Beeinflussung quantifiziert worden. Ähnliche Ergebnisse wurden bei einer eigenen aktuellen Untersuchung des Gutachterausschusses unter Verwendung einer ähnlichen Stichprobe, wie oben angegeben, und bei separater Quantifizierung des Einflussmerkmals Flächengröße nach vorheriger Umrechnung der verwendeten Kaufpreise auf eine einheitliche Bonität, Lagequalität und Restpachtdauer erzielt. Damit ist die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße, die erstmals im Grundstücksmarktbericht 2012 vom Gutachterausschuss quantifiziert werden konnte, jetzt auf der Grundlage der wissenschaftlichen Untersuchung der Universität Bonn bestätigt und aktualisiert worden.

Die Zunahme der Abhängigkeit des Einflusses der Flächengröße auf den Kaufpreis, die sich im Vergleich der nachfolgend dargestellten Untersuchung der Universität Bonn gegenüber der in den Grundstücksmarktberichten 2012 bis 2017

veröffentlichten Untersuchung des Gutachterausschusses ergibt, resultiert nach Auffassung des Gutachterausschusses aus der Aktualisierung der Stichprobe mit einer entsprechenden Änderung des Marktverhaltens.

Der Einfluss der Flächengröße auf den Kaufpreis von Ackerland umfasst in der Regel (mindestens) zwei komplexe unterschiedliche Einflussfaktoren:

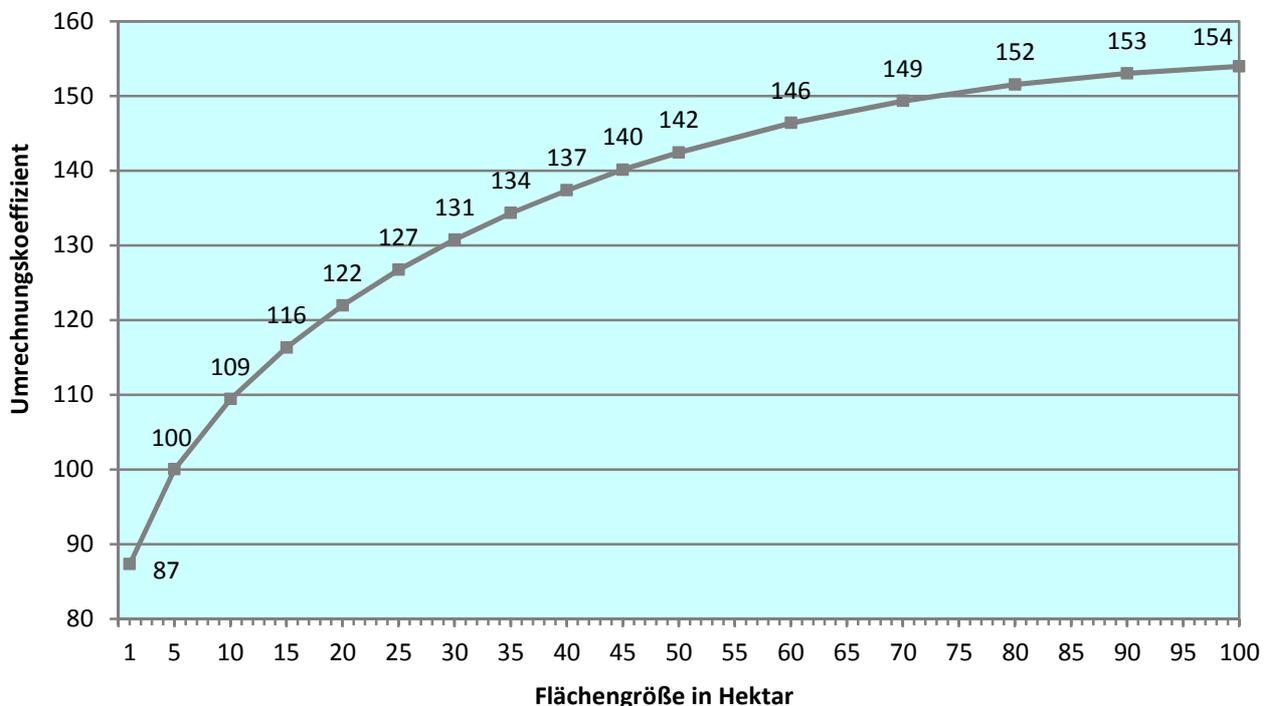
1. Abhängigkeit der Bodenwerte von der Flächengröße je Verkaufsfall
2. Abhängigkeit der Bodenwerte von der Größe der Einzelgrundstücke bzw. von der Arrondierung der Einzelgrundstücke in Form von Eigentums- und Bewirtschaftungseinheiten

Wie bereits in der vorangegangenen Untersuchung des Gutachterausschusses sind auch durch die Universität Bonn zur Frage der Abhängigkeit der Bodenwerte von der Größe der Einzelgrundstücke bzw. von der Arrondierung der Verkaufsfälle keine Untersuchungen durchgeführt worden. Es ist jedoch zu vermuten, dass bei gleichen Flächengrößen je Verkaufsfall die Schwankungen der Kaufpreise bei ansonsten gleichen Merkmalen durch unterschiedliche Ausprägungen des Einflussfaktors 2 erklärt werden können. Selbständig ohne Flächentausch zu bewirtschaftende Eigentums- und Bewirtschaftungseinheiten werden regelmäßig höhere Kaufpreise erzielen als kleinere Einzelflächen, die betriebswirtschaftlich nicht selbständig nutzbar sind.

Die nachfolgend dargestellten Ergebnisse beziehen sich nur auf den Einflussfaktor 1 zur Abhängigkeit der Bodenwerte von der Flächengröße je Verkaufsfall, ohne Berücksichtigung des Einflussfaktors 2, wobei vereinfachend nur von der Abhängigkeit der Kaufpreise von der Flächengröße gesprochen wird.

Die nachfolgende Abbildung stellt die Umrechnungskoeffizienten grafisch dar.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Flächengrößen



Die oben dargestellte Abhängigkeit ist für Flächen größer als 100 Hektar nicht anwendbar.

7.8.4 Einfluss der Pachtverhältnisse auf den Bodenwert von Ackerland

Nach Auswertung der an jeden Verkäufer und Käufer verschickten Fragebögen und der Plausibilisierung und Übernahme ihrer Ergebnisse in die Kaufpreissammlung, sind die Auswirkungen der Pachtsituation auf den Kaufpreis von Ackerflächen hinreichend genau abzuleiten und zu quantifizieren.

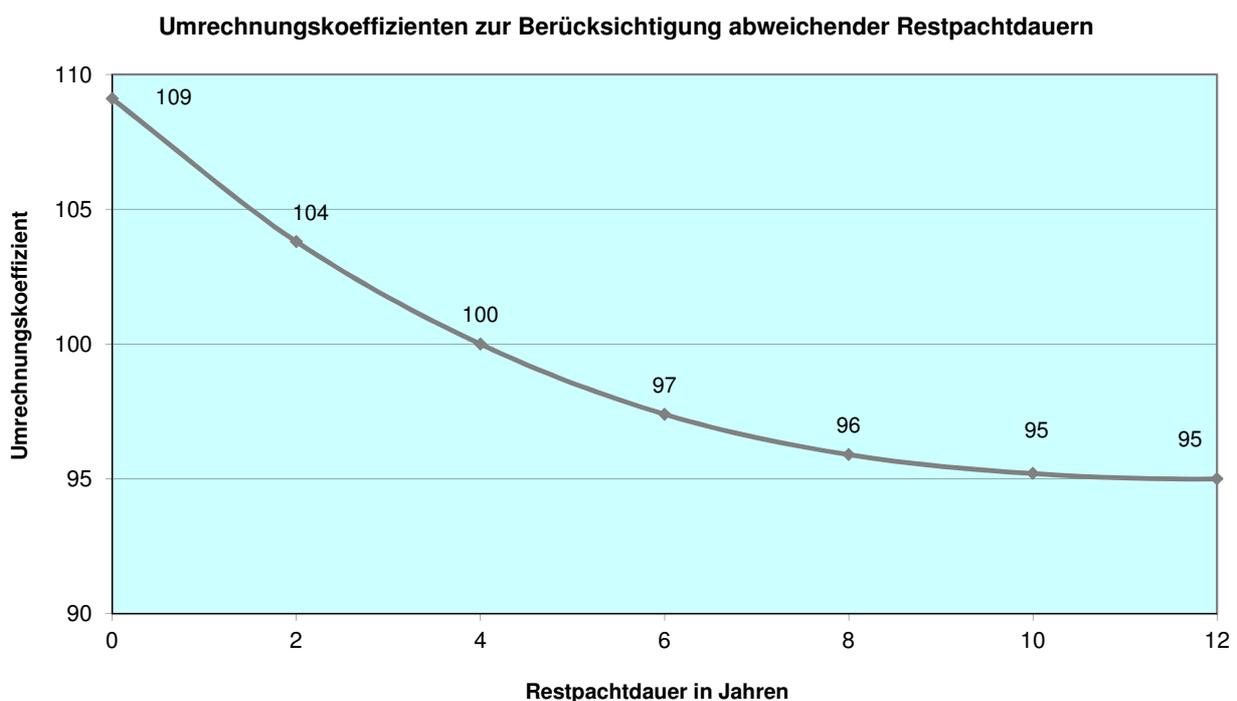
Im Erhebungszeitraum vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2018 sind landesweit von den ca. 11.000 Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs in ca. 5.500 Fällen die Pachtverhältnisse bekannt. Unterschieden wird hierbei ausschließlich nach der Restdauer der Pachtverträge im Zeitpunkt des Erwerbs. Die Höhe des Pachtzinses bleibt dabei unberücksichtigt. Für die Restpachtdauer ergeben sich folgende Konstellationen:

- Das Grundstück wurde pachtfrei veräußert oder der Pachtvertrag läuft mit dem Kaufvertragsdatum aus, d.h. die Restpachtdauer ist gleich 0 Jahre.
- Das Grundstück wird mit bestehendem Pachtvertrag mit einer bekannten Restpachtdauer veräußert, d.h. die Restpachtdauer ist gleich x Jahre.
- Das Grundstück ist verpachtet und der Pächter ist der Erwerber, es hätte aber noch eine Restpachtdauer von x Jahren bestanden.

Auch für die letzte Konstellation ist nachgewiesen, dass die Preisvereinbarung maßgeblich davon bestimmt wird, wie lange der Pachtvertrag noch laufen würde. Pächterkäufe sind somit denen gleich zu stellen, bei denen ein Dritter eine verpachtete Fläche kauft. Sie sind folglich in die Untersuchung einbezogen worden.

Nach Normierung der auswertbaren Kaufpreise auf eine mittlere Bonität, eine mittlere Flächengröße, eine mittlere Lage und einen mittleren Kaufzeitpunkt ergeben sich die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten. Die durchschnittliche Restpachtdauer aller landesweit ausgewerteten Erwerbsvorgänge beträgt ca. 4 Jahre. Gleichzeitig beziehen sich alle Bodenrichtwerte für Ackerland in Sachsen-Anhalt auf diese Restpachtdauer. Der Basiswert 100 wurde deshalb auf diese Restpachtdauer von 4 Jahren gesetzt.

Die nachfolgende Abbildung stellt die Umrechnungskoeffizienten grafisch dar.



Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Restpachtdauern lassen sich auch mit nachstehender Funktion berechnen. Für Restpachtdauern von mehr als 12 Jahren ist sie nicht anwendbar.

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,96
	Zeitlicher Bezug	04/2016
Umrechnungskoeffizient =	Einheit der Einflussgröße	
109,08		
- 3,0391 x Restpachtdauer	Restpachtdauer	Jahr
+ 0,2102 x Restpachtdauer ²		
- 0,0045 x Restpachtdauer ³		

Da es sich bei der Restpachtdauer nicht um ein stark konjunkturabhängiges Merkmal handelt, kann das Untersuchungsergebnis ohne Anpassung auch auf einen aktuellen Zeitpunkt bezogen werden.

Beispiel:

Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2018 von: 2,60 Euro/m².

Nach den Erläuterungen in der Bodenrichtwertkarte bezieht sich dieser Bodenrichtwert auf ein Grundstück der Nutzung Acker mit einer Bodengüte von Ackerzahl 70, einer Flächengröße von 3 Hektar und einer Restpachtdauer von 4 Jahren.

Gesucht:

Vorläufiger Vergleichswert in dem betreffenden Gebiet für eine noch für 8 Jahre verpachtete Ackerfläche mit einer Bodengüte von Ackerzahl 60 und einer Flächengröße von 1 Hektar.

Vorgehensweise:

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

Dazu sind folgende Umrechnungskoeffizienten ermittelt worden:

Ackerzahl

Ackerzahl 70: UK 114

Ackerzahl 60: UK 100

Flächengröße

Flächengröße 3 ha: UK 93,5

Flächengröße 1 ha: UK 87

Pachtsituation/Restpachtdauer

Restpachtdauer 4 Jahre: UK 100

Restpachtdauer 8 Jahre: UK 96

Vorläufiger Vergleichswert:

$$2,60 \text{ Euro/m}^2 \times (100/114)_{\text{Ackerzahl}} \times (87/93,5)_{\text{Flächengröße}} \times (96/100)_{\text{Pachtsituation}} = 2,04 \text{ Euro/m}^2$$

Der vorläufige Vergleichswert bezieht sich auf eine verpachtete Ackerfläche in der betreffenden Bodenrichtwertzone zum 31.12.2018 mit einer Ackerzahl 60, einer Flächengröße von 1 Hektar und einer Restpachtdauer von 8 Jahren. Um gegebenenfalls den Bezug zu einem aktuellen Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) herzustellen, ist zusätzlich die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse auf diesem Teilmarkt (konjunkturelle Entwicklung) zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind besondere objektspezifische Merkmale des Grundstücks zu berücksichtigen.

7.8.5 Einfluss der Lage in NATURA 2000-Gebieten auf den Bodenwert von landwirtschaftlichen Flächen

„Die Europäische Vogelschutz-Richtlinie (VSchRL, 2009/147/EG) und die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie, 92/43/EWG) bilden die rechtlichen Grundlagen für das Schutzgebietsnetz NATURA 2000. [...] Sowohl Vogelschutz- als auch FFH-Gebiete werden als NATURA 2000-Gebiete bezeichnet. [...] Als Informationsquelle zu NATURA 2000 in Sachsen-Anhalt, zur Landesverordnung, zu den Schutzgebieten, den Arten und den Lebensräumen hat das Landesverwaltungsamt die Internetseite www.natura2000-lsa.de eingerichtet“.

Etwa 10% der Landesfläche Sachsen-Anhalts unterliegen diesen Schutzbestimmungen.

Zur Untersuchung einer möglichen Wertbeeinflussung der Kaufpreise durch die Lage innerhalb von NATURA 2000-Gebieten durch den Gutachterausschuss sind im Jahr 2016 ca. 30.000 Kauffälle des landwirtschaftlichen Bodenmarktes der letzten 10 Jahre in Sachsen-Anhalt jahresweise gegenüber gestellt worden. Für Ackerflächen liegen der Analyse ca. 25.500 Kaufpreise zugrunde, von denen ca. 2,5 Prozent in Natura 2000-Gebieten angefallen sind. Um die Kaufpreise vergleichbar zu machen, wurden sie auf eine einheitliche Bonität umgerechnet. Eine Lagenormierung wurde nicht durchgeführt. Die Kaufpreise innerhalb der Schutzgebiete liegen im Durchschnitt bei ca. 85 Prozent des Kaufpreises der nicht unter Schutz stehenden Flächen.

Etwa ein Drittel der ca. 4.500 in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgänge von Grünland liegt in NATURA 2000-Gebieten. Die jahresweise Untersuchung von Grünlandkaufpreisen in diesen Gebieten aus den Jahren 2007 bis 2016 ergab im Durchschnitt einen Kaufpreis von 80 Prozent des Kaufpreises außerhalb der Schutzgebiete. Die Bonitäten waren im Mittel der Jahre vergleichbar, so dass eine Anwendung der für Grünland ermittelten Umrechnungskoeffizienten nicht erforderlich war. Eine Lagenormierung wurde nicht durchgeführt.

Aufgrund der fehlenden Lagenormierung hat der Gutachterausschuss für die Lage von Landwirtschaftsflächen in NATURA 2000-Gebieten keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Darüber hinaus fehlt eine Ausweitung der Auswertung auf Flächen mit anderem naturschutzrechtlichen Status. Die begonnene Untersuchung soll im kommenden Berichtszeitraum fortgesetzt werden.

Quellenangabe:

NATURA verbunden - Sicherung der NATURA 2000-Gebiete in Sachsen-Anhalt (2016), Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt (Hrsg.) Referat 407; Naturschutz, Landschaftspflege, Umweltbildung, Halle (Saale)

7.9 Arrondierungsflächen

In einer landesweiten Untersuchung wurden Arrondierungsflächen ausgewertet. Unter Arrondierungsflächen werden selbständig nicht bebaubare Flächen verstanden, die von einem Grenzanlieger zugekauft werden, um die Nutzbarkeit der Gesamtfläche zu verbessern. Als Veräußerer derartiger Flächen tritt in ca. der Hälfte der registrierten Kaufverträge die öffentliche Hand auf. Das Verkäuferverhalten unterscheidet sich jedoch nicht von den Verkaufsfällen in denen andere Verkäufer auftreten.

Bei den hier zugrundgelegten Kauffällen wurden nur ganze Flurstücke untersucht, um eventuelle Einflüsse, wie z.B. Vermessungskosten, auszuschließen. Im Allgemeinen dienen diese Grundstücke zur Begradigung ungünstig geschnittener Grundstücke oder zur Herstellung der Geschlossenheit eines Grundstücks.

Im Folgenden wird unterschieden in:

- Hinterland
- seitlich gelegene Flächen sowie Splitterflächen
- Zufahrtsflächen sowie Straßen- und Wegeflächen

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat die Einflüsse auf das Verhältnis Kaufpreis der Arrondierungsflächen zum erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien sowie abgabenfreien Bodenrichtwert für Bauland in der entsprechenden Bodenrichtwertzone untersucht. Der Durchschnitt entspricht dem arithmetischen Mittelwert. Er enthält auch Kauffälle, bei denen die Bebaubarkeit des Grundstücks nach der Arrondierung deutlich verbessert wurde. Kaufpreiszahlungen mit mehr als 100 % sind für diese Kauffälle nicht unüblich und im Mittelwert enthalten.

Hinterland

Diese Flächen sind nicht selbständig 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 erhöht.

Stichprobenübersicht für Hinterland

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl			195
Untersuchungszeitraum:	11/2016	06/2018	07/2017
Kaufpreis:	2 €/m ²	100 €/m ²	19 €/m ²
erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert:	5 €/m ²	100 €/m ²	31 €/m ²
Grundstücksfläche:	100 m ²	800 m ²	354 m ²

Bodenwert für Hinterland in Abhängigkeit des Bodenrichtwertniveaus

Bodenrichtwert €/m ²	Anzahl der Kauffälle	Bodenwert in % vom Bodenrichtwert
bis 10	24	52
11 - 20	67	58
21 - 30	36	56
31 - 40	23	58
41 - 50	24	41
51 - 100	21	30
		Mittel: 51

Seitlich gelegene Flächen sowie Splitterflächen

Bei seitlich gelegenen Flächen handelt es sich um Flächen, die der baulichen Erweiterung dienen oder auch als Stellplatz genutzt werden können. Splitterflächen dienen überwiegend der Begradigung ungünstig geschnittener Grundstücksgrenzen. Sie dienen gewöhnlich der Bereinigung von baurechtlichen Abstandsproblemen.

Stichprobenübersicht für seitlich gelegene Flächen sowie Splitterflächen

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl			406
Untersuchungszeitraum:	11/2016	06/2018	08/2017
Kaufpreis:	1 €/m ²	150 €/m ²	23 €/m ²
erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert:	5 €/m ²	150 €/m ²	30 €/m ²
Grundstücksfläche:	5 m ²	500 m ²	126 m ²

Bodenwert seitlich gelegene Flächen sowie Splitterflächen in Abhängigkeit des Bodenrichtwertniveaus

Bodenrichtwert €/m ²	Anzahl der Kauffälle	Bodenwert in % vom Bodenrichtwert
bis 10	89	94
11 - 20	139	73
21 - 30	64	78
31 - 40	33	74
41 - 50	29	66
51 - 150	52	65
		Mittel: 77

Zufahrtsflächen sowie Straßen- und Wegeflächen

Zufahrtsflächen ermöglichen oder verbessern die Zufahrt zum Grundstück. Bei Straßen- und Wegeflächen handelt es sich um vom Grundstückseigentümer erworbene Flächen, die der Verbesserung der Erschließungssituation des Grundstücks dienen bzw. die Geschlossenheit des Grundstücks herstellen.

Stichprobenübersicht für Zufahrtsflächen sowie Straßen- und Wegeflächen

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl			104
Untersuchungszeitraum:	11/2016	06/2018	09/2017
Kaufpreis:	4 €/m ²	50 €/m ²	20 €/m ²
erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert:	8 €/m ²	100 €/m ²	36 €/m ²
Grundstücksfläche:	1 m ²	590 m ²	112 m ²

Bodenwert Zufahrtsflächen sowie Straßen- und Wegeflächen in Abhängigkeit des Bodenrichtwertniveaus

Bodenrichtwert €/m ²	Anzahl der Kauffälle	Bodenwert in % vom Bodenrichtwert
bis 10	23	78
11 - 20	38	79
21 - 30	17	68
31 - 40	10	66
41 - 50	5	63
51 - 100	11	29
		Mittel: 70

7.10 Einfluss der Lage unbebauter Baugrundstücke in Überschwemmungsgebieten

Ziel der durchgeführten Untersuchung ist, die Auswirkungen der Lage unbebauter Wohnbaugrundstücke innerhalb förmlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete (sogenannte HQ₁₀₀-Gebiete nach §76 (2) Wasserhaushaltsgesetz WHG) auf den Verkehrswert zu prüfen. Dazu wurden im Rahmen der Kaufpreisanalyse originäre Marktdaten unter Berücksichtigung wertrelevanter Grundstücksmerkmale ausgewertet.

Die Lage einer Immobilie in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet stellt einen wertrelevanten Faktor dar, der im Rahmen der Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch zu berücksichtigen ist. Dieser kann sich sowohl positiv als auch negativ auswirken, wobei der positive Einfluss (z.B. unverbaubare Aussicht, Einzellage) nicht Gegenstand der Untersuchungen ist. Eine Wertminderung des Verkehrswertes ist aufgrund einer Vielzahl möglicher Einschränkungen und Mehrbelastungen grundsätzlich gerechtfertigt (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Mögliche wertmindernde Umstände aufgrund eines Hochwasserrisikos

Mögliche wertmindernde Umstände aufgrund...	
... der Lage einer Immobilie in einem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet	... eines Überschwemmungsereignisses
<ul style="list-style-type: none"> ○ Beeinträchtigung zukünftiger Nutzungsmöglichkeiten (z. B. baurechtlich) ○ Ertrags- und Nutzungsausfälle ○ Einschränkungen der Beleihbarkeit ○ Herstellungs- und Unterhaltungsmehrkosten einer hochwasserangepassten Bauweise ○ merkantiler Minderwert wegen der nicht abschätzbaren Häufigkeit und Intensität möglicher Überschwemmungen und deren Folgen ○ zusätzliche Kosten, z.B. für Versicherungsschutz oder erforderliche Ausgleichsmaßnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Aufräum- und Entsorgungskosten ○ Kosten für die Behebung der Schäden ○ Ertrags- und Nutzungsausfälle ○ höhere Bewirtschaftungskosten ○ merkantiler Minderwert wegen des Verdachts auf verborgen gebliebene Schäden ○ eingeschränkte Vermarktungsmöglichkeiten bzw. ein verlängerter Vermarktungszeitraum

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle insgesamt:			3.180
Anzahl der Kauffälle im HQ ₁₀₀ -Gebieten:			131
Untersuchungszeitraum:	01/1995	11/2015	5/2005
Kaufpreis :	10 €/m ²	148 €/m ²	54,37 €/m ²
Grundstücksgröße:	150 m ²	1.500 m ²	629 m ²

Für weitergehende Informationen wird auf die Dissertation „Hochwasserrisiko und Immobilienwerte“ von Herrn Sebastian Kropp verwiesen.

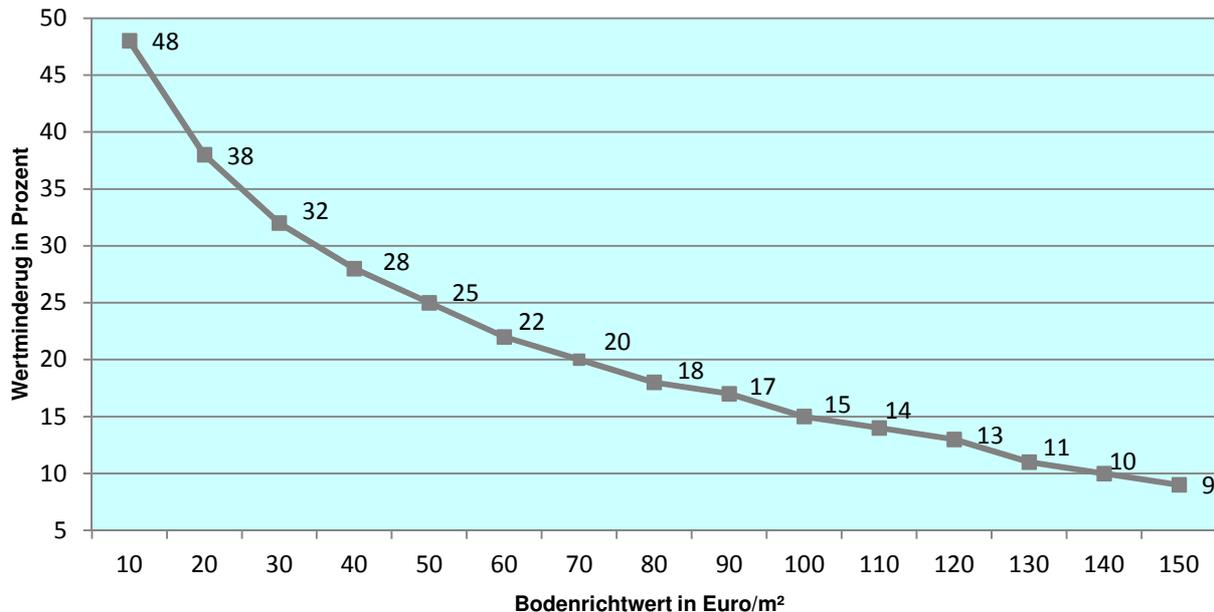
Ergebnisse für das Land Sachsen-Anhalt

Für die untersuchten Kauffälle entlang der Elbe und der Saale konnte für die Grundstücke innerhalb von HQ₁₀₀-Gebieten ein um 11 €/m² geringerer Kaufpreis ermittelt werden. Bei einem mittleren Kaufpreis von 54 €/m² entspricht dies einem prozentualen Abschlag von rd. 20 %. Die Variable „Lage im HQ₁₀₀ – Gebiet“ ist hoch signifikant, trägt aber im Vergleich zu anderen Einflussgrößen eher weniger zur Erklärung des Gesamtmodells bei. Bei einem korrigierten Bestimmtheitsmaß (R²) von 0,49 werden somit knapp 50 % der Varianz durch das aufgestellte Modell erklärt. Dieser Wert ist für Re-

gressionsanalysen mit Kaufpreisdaten als ausreichend bis gut zu bewerten [Mann 2014]. Da generell nicht alle wertbeeinflussenden Größen einer Immobilie erfasst werden können, sind die ermittelten Wertabschläge trotz der verhältnismäßig guten Modellgüte mit einer gewissen Unsicherheit verbunden. Ein kritisch zu betrachtender Punkt ist die geringe Anzahl von Kauffällen in HQ₁₀₀-Gebieten im Verhältnis zur Gesamtzahl der Kauffälle.

Ergebnisse für die untersuchten Gebiete

Wertminderung unbebauter Baugrundstücke in HQ₁₀₀ – Gebieten



$$\text{Wertminderung [\%]} = -14,1 \cdot \ln(\text{Bodenwert}) [\text{€/qm}] + 80$$

Diese Funktion basiert auf einer Auswertung in fünf Untersuchungsgebieten an Elbe, Mosel, Rhein und Unstrut. Sie kann zur Ermittlung der Wertminderung in Abhängigkeit des Bodenwertniveaus infolge der Lage im HQ₁₀₀-Gebiet bei unbebauten Baugrundstücken für Wohn- und Geschäftshäuser mit einem Anteil der gewerblichen Nutzung bis 20 % herangezogen werden. Unter Berücksichtigung der Ausgangsdaten wird als Vertrauensbereich für die Gültigkeit der Funktionsgleichung eine Bodenwertspanne von 50 bis maximal 150 Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben. Eine Wertbemessung des Einflusses der Lage eines Grundstücks im Überschwemmungsgebiet ist stets individuell mit Bezug auf die zu bewertende Immobilie durchzuführen. Es hat eine sachverständige Würdigung aller wertrelevanten Zusammenhänge des Einzelfalls sowie der Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten des Immobilienmarkts zu erfolgen. Letztendlich muss in die Überlegungen auch stets einfließen, wie der Marktteilnehmer reagieren würde.

Quellenangabe

- Kropp, S. (2016):** Hochwasserrisiko und Immobilienwerte – Zum Einfluss der Lage in überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie zu den Folgen von Überschwemmungsereignissen auf den Verkehrswert von Wohnimmobilien; Dissertation am Institut für Geodäsie und Geoinformation, Universität Bonn, September 2016.
- Mann, W. (2014):** Markttransparenz durch Boden- und Immobilienrichtwerte; In: Kummer, K., Frankenberger, J. und Kötter, T. (Hrsg.): Das deutsche Vermessungs- und Geoinformationswesen, Jg. 2014; S. 581 – 618; Wichmann Verlag, Berlin.

8 Mieten, Pachten, Nutzungsentgelte

Miet- und Pächterhebungen sind für eine gesicherte Ermittlung von Verkehrswerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren oder beispielsweise Umrechnungskoeffizienten für den Einfluss der Pacht bei landwirtschaftlichen Nutzflächen unerlässlich. Gleichzeitig handelt es sich bei Miet- und Pachtübersichten im wahren Sinn des Wortes um für die Wertermittlung erforderliche Daten i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB. Noch in § 143a Abs. 3 BBauG von 1976 wurden als ein für die Wertermittlung wesentliches Datum auch die Bewirtschaftungsdaten genannt. Hierzu gehören auch Erträge (Kommentar BauGB, Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 193, Rn 156). Nach der einschlägigen Kommentierung gehören die Bewirtschaftungsdaten zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die für die eigenen Aufgaben des Gutachterausschusses und mit deren Veröffentlichung auch für die außerhalb des Gutachterausschusses tätigen Sachverständigen wie auch für Sachverständige des Bundes, der Länder und Gemeinden eine besondere Bedeutung haben.

Als sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten im Sinne von § 193 Abs. 5 BauGB sind daher auch Miet- und Pachtübersichten vom Gutachterausschuss zu beraten, zu beschließen und zu veröffentlichen. Dafür sind neben der Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte auch weitere wesentliche Daten, wie Mieten und Pachten, zu erheben und zu registrieren. Im Gegensatz zu Kaufverträgen, bei denen die gesetzliche Verpflichtung besteht, diese der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Kenntnis zu geben, gibt es eine derartige Regelung für Miet- und Pachtverträge nicht. Somit werden auf Grund des Datenschutzes Mieten und Pachten nur eingeschränkt offengelegt und deshalb bei dem Gutachterausschuss nicht alle tatsächlich erhobenen Mieten und Pachten erfasst. Die Veröffentlichung kann daher nur unter Abwägung und Wertung der vorliegenden Daten erfolgen.

Die in den folgenden Übersichten dargestellten Orientierungswerte sind durch Informationen aus Kaufverträgen und Befragungen sowie aus der 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 in § 2 Abs. 1 Nr. 2 genannten Merkmale. Hierzu gehört neben der Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung auch die individuelle Lage innerhalb des Regionstyps. Aus diesen mietpreisbildenden Faktoren ergibt sich bei individueller Wertung und Überprüfung an einem konkreten Objekt in der jeweiligen Bauepoche und dem entsprechenden Regionstyp der durchschnittliche Wohnwert.

Auch bei Büromieten bestehen Abhängigkeiten von der Lage und dem Nutzwert der jeweiligen Fläche. Hierbei wird der Nutzwert einer Bürofläche neben der üblichen Art und Ausstattung auch durch Faktoren wie Imagefähigkeit von Lage und Adresse, Nutzungsflexibilität, Teilbarkeit der Büroeinheiten, Flächenreserven und Expansionsmöglichkeiten sowie Identifikationsmöglichkeit mit dem Büroobjekt maßgeblich beeinflusst. Das Baujahr des Gebäudes hat dabei eine weitgehend untergeordnete Bedeutung.

In den nachstehenden Mietübersichten für Geschäftsräume ist neben der allgemeinen Lage (Regionstyp) auch nach der jeweils individuellen Lage im Zentrum oder Nebenzentrum sowie der Größe der Ladenfläche differenziert worden. Darüber hinaus wird im Kernbereich zwischen Top- und Nebenlage (Ia und Ib-Lage) unterschieden. Die auf €/m² Verkaufsfläche definierten Angaben beziehen sich auf Geschäftsräume im Erdgeschoss.

Zur Klassifizierung wurden die Mietobjekte in verschiedene Kategorien eingeordnet und nach ihrem Lage- bzw. Nutz- oder Wohnwert unterschieden.

Objekt	Qualitätsmerkmal	Kriterien
<u>Ladenmieten</u>	Ia – Lage	z. B. beste Lage in der Hauptgeschäftsstraße, Fußgängerzone, zentral, Erdgeschosslage, gute Erreichbarkeit durch Parkmöglichkeiten oder öffentliche Verkehrsmittel
	Ib – Lage	z. B. in unmittelbarer Nähe des eigentlichen Zentrums, Lage in einer Seitenstraße, vom Zentrumskern von einer Durchgangsstraße getrennt, geringere Passantenfrequenz
	Nebenzentrum	z. B. Peripherielage oder zentral in Kleinstädten gelegen; Anfahrwege müssen ggf. in Kauf genommen werden, Grundstücksfläche muss z.T. für Parkplätze genutzt werden
<u>Büromieten</u>	guter Nutzwert	z. B. nach modernen Erkenntnissen geschnittener Büroneubau, Lage im Kerngebiet oder repräsentativer Lage, technische Einrichtungen wie Fahrstuhl, Klimaanlage, Parkplätze
	mittlerer Nutzwert	z. B. normal ausgestalteter Büroneubau, verkehrsmäßig normal zu erreichen
	einfacher Nutzwert	z. B. geschäftliche Randlage, Vorkriegsbau oder in den ersten Nachkriegsjahren errichtet, gemischt-wirtschaftlich genutzte Geschäftslage ohne Repräsentationsansprüche
<u>Wohnungsmieten</u>	guter Wohnwert	z. B. gute Wohnlage und Verkehrsanbindung, Isolierglasfenster [Wärmedämmung ab 1995], Balkon, modernes Bad und WC, Zentralheizung, ggf. Fahrstuhl
	mittlerer Wohnwert	z. B. gemischt bebaute Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, Isolierverglasung [ab 1978-1994], Bad und WC, Zentralheizung
	einfacher Wohnwert	z. B. wenig bevorzugte Lage z.B. in der Nähe von Industriestandorten, Fenster [einfache oder Verbundfenster vor 1978], einfaches Bad und WC, keine zentrale Heizungsanlage

Mietübersicht für Wohnungen in Gebäuden mit einem Baujahr bis 1948	Nettokaltmiete in Euro/m ² Wohnfläche für Wohnungen mit					
	einfachem Wohnwert		mittlerem Wohnwert		gutem Wohnwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstädte						
Magdeburg	-	-	4,50	7,00	6,00	10,00
Halle (Saale)	3,50	5,00	4,50	6,00	6,00	9,00
Dessau-Roßlau		5,00	5,00	6,00	6,00	7,00
Landkreis Stendal, Altmarkkreis Salzwedel						
Mittelzentren	3,00	4,00	4,00	5,00	5,00	7,00
Grundzentren	2,50	4,00	4,00	5,00	4,50	6,50
Dörfer	2,00	3,50	3,50	4,50	4,50	5,50
Kreisfreie Stadt Magdeburg, Landkreis Börde, Harz, Salzlandkreis						
Großstadtrandlage	-	-	4,00	5,50	4,50	7,50
Mittelzentren	3,50	4,00	4,00	6,00	4,50	6,50
Grundzentren	3,50	4,00	4,00	5,50	4,50	6,50
Dörfer	-	-	4,00	5,00	4,00	5,00
Fremdenverkehrsorte	-	-	4,00	5,00	4,00	6,50
Kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau, Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg, Jerichower Land						
Mittelzentren	3,50	4,50	4,00	6,00	5,00	6,50
Grundzentren	-	3,00	3,00	4,50	4,00	5,50
Dörfer	-	-	3,00	4,00	4,00	5,00
Fremdenverkehrsorte	-	-	-	-	-	-
Kreisfreie Stadt Halle (Saale), Landkreis Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz						
Großstadtrandlage	3,00	4,00	4,00	5,00	5,00	7,00
Mittelzentren	3,50	5,00	4,00	5,50	5,00	6,50
Grundzentren	2,50	3,50	3,50	4,50	4,50	5,50
Dörfer	2,50	3,50	3,00	4,50	4,00	5,50
Fremdenverkehrsorte	2,50	4,00	3,50	5,00	4,50	5,50

Mietübersicht für Wohnungen in Gebäuden mit einem Baujahr 1949 bis 1990	Nettokaltmiete in Euro/m ² Wohnfläche für Wohnungen mit					
	einfachem Wohnwert		mittlerem Wohnwert		gutem Wohnwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstädte						
Magdeburg	-	-	4,00	5,50	5,00	7,00
Halle (Saale)	3,50	5,00	4,50	5,50	5,50	8,50
Dessau-Roßlau	-	-	4,50	5,50	5,50	6,00
Landkreis Stendal, Altmarkkreis Salzwedel						
Mittelzentren	3,00	4,00	4,00	5,00	4,50	7,00
Grundzentren	2,50	3,50	3,50	4,50	4,00	6,00
Dörfer	2,50	3,50	3,50	4,50	4,00	5,00
Kreisfreie Stadt Magdeburg, Landkreis Börde, Harz, Salzlandkreis						
Großstadtrandlage	-	-	4,00	6,00	4,00	6,00
Mittelzentren	-	-	3,50	5,00	4,00	6,50
Grundzentren	-	-	3,50	5,50	4,00	6,50
Dörfer	-	-	3,50	5,50	4,00	5,50
Fremdenverkehrsorte	-	-	4,00	4,00	4,00	5,00
Kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau, Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg, Jerichower Land						
Mittelzentren	-	4,00	4,00	5,00	4,00	5,50
Grundzentren	-	3,00	3,00	4,00	4,00	5,00
Dörfer	-	3,00	3,00	4,50	4,00	4,50
Fremdenverkehrsorte	-	-	-	-	-	-
Kreisfreie Stadt Halle (Saale), Landkreis Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz						
Großstadtrandlage	3,00	4,50	4,00	5,00	4,50	7,00
Mittelzentren	3,00	4,50	4,00	5,50	4,50	6,50
Grundzentren	2,50	4,00	3,50	5,00	4,50	6,00
Dörfer	2,00	3,50	3,50	5,00	4,00	4,50
Fremdenverkehrsorte	2,50	4,00	3,50	5,00	4,50	6,00

Mietübersicht für Wohnungen in Gebäuden mit einem Baujahr ab 1991	Nettokaltmiete in Euro/m ² Wohnfläche für Wohnungen mit					
	einfachem Wohnwert		mittlerem Wohnwert		gutem Wohnwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstädte						
Magdeburg	-	-	4,50	9,00	6,00	11,00
Halle (Saale)	-	-	5,50	8,00	7,00	10,00
Dessau-Roßlau	-	-	6,50	7,50	7,50	8,50
Landkreis Stendal, Altmarkkreis Salzwedel						
Mittelzentren	-	-	4,00	5,00	5,00	7,50
Grundzentren	-	-	3,50	4,50	4,50	7,00
Dörfer	-	-	3,50	4,50	4,50	6,00
Kreisfreie Stadt Magdeburg, Landkreis Börde, Harz, Salzlandkreis						
Großstadtrandlage	-	-	4,00	5,50	5,50	7,50
Mittelzentren	-	-	4,00	7,00	5,00	8,00
Grundzentren	-	-	4,00	5,00	4,50	6,50
Dörfer	-	-	4,00	5,00	4,00	5,50
Fremdenverkehrsorte	-	-	4,00	5,00	5,00	6,00
Kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau, Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg, Jerichower Land						
Mittelzentren	-	-	4,50	6,00	5,50	7,50
Grundzentren	-	-	4,00	5,00	5,00	6,00
Dörfer	-	-	4,00	5,00	5,00	5,50
Fremdenverkehrsorte	-	-	-	-	-	-
Kreisfreie Stadt Halle (Saale), Landkreis Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz						
Großstadtrandlage	-	-	4,50	6,00	5,50	8,00
Mittelzentren	-	-	4,50	6,00	5,50	7,00
Grundzentren	-	-	4,00	5,00	4,50	6,00
Dörfer	-	-	3,50	5,00	4,50	5,50
Fremdenverkehrsorte	-	-	4,00	5,00	4,50	6,50

Mietübersicht für Büroflächen	Nettokaltmiete in Euro/m ² Nutzfläche mit					
	einfachem Nutzwert		mittlerem Nutzwert		gutem Nutzwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstädte						
Magdeburg	-	-	4,50	7,50	6,00	10,00
Halle (Saale)	3,00	4,00	4,50	6,50	6,00	9,50
Dessau-Roßlau	-	-	4,00	5,50	5,50	7,00
Landkreis Stendal, Altmarkkreis Salzwedel						
Mittelzentren	3,00	4,00	4,50	6,00	5,00	9,00
Grundzentren	3,00	4,00	4,00	6,00	5,00	8,00
Dörfer	-	-	-	-	3,00	6,50
Kreisfreie Stadt Magdeburg, Landkreis Börde, Harz, Salzlandkreis						
Großstadtrandlage	-	-	-	-	-	-
Mittelzentren	-	-	4,00	6,00	5,50	7,50
Grundzentren	-	-	4,00	5,50	4,50	6,50
Dörfer	-	-	-	-	-	-
Kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau, Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg, Jerichower Land						
Mittelzentren	3,50	4,00	4,00	5,00	5,00	6,00
Grundzentren	3,00	4,00	3,00	5,00	4,00	6,00
Dörfer	-	-	3,00	4,50	-	-
Kreisfreie Stadt Halle (Saale), Landkreis Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz						
Großstadtrandlage	3,00	4,50	4,00	5,00	4,50	7,00
Mittelzentren	2,50	4,00	3,50	5,50	4,00	7,50
Grundzentren	2,50	4,00	3,50	5,00	4,00	5,50
Dörfer	2,00	3,00	2,50	4,00	3,00	4,50

Mietübersicht für Ladenflächen in Ia-Lagen	Nettokaltmiete in Euro/m ² Verkaufsfläche			
	Verkaufsfläche bis 100 m ²		Verkaufsfläche ab 100 m ²	
	von	bis	von	bis
Großstädte				
Magdeburg	20,00	60,00	10,00	40,00
Halle (Saale)	20,00	100,00	15,00	65,00
Landkreis Stendal, Altmarkkreis Salzwedel				
Mittelzentren	5,00	20,00	7,00	18,00
Grundzentren	3,50	10,00	5,00	10,00
Kreisfreie Stadt Magdeburg, Landkreis Börde, Harz, Salzlandkreis				
Mittelzentren	10,00	40,00	8,00	20,00
Grundzentren	10,00	25,00	6,00	15,00
Kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau, Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg, Jerichower Land				
Mittelzentren	5,00	22,00	4,00	15,00
Grundzentren	5,00	8,00	4,00	6,00
Kreisfreie Stadt Halle (Saale), Landkreis Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz				
Mittelzentren	6,50	15,00	5,50	12,00
Grundzentren	4,00	8,00	3,50	6,00
Mietübersicht für Ladenflächen in Ib-Lagen				
Mietübersicht für Ladenflächen in Ib-Lagen	Nettokaltmiete in Euro/m ² Verkaufsfläche			
	Verkaufsfläche bis 100 m ²		Verkaufsfläche ab 100 m ²	
	von	bis	von	bis
Großstädte				
Magdeburg	10,00	25,00	5,00	20,00
Halle (Saale)	9,00	20,00	7,00	15,00
Dessau-Roßlau	5,00	9,00	4,00	8,00
Landkreis Stendal, Altmarkkreis Salzwedel				
Mittelzentren	5,00	18,00	3,00	10,00
Grundzentren	4,00	5,00	3,50	9,00
Kreisfreie Stadt Magdeburg, Landkreis Börde, Harz, Salzlandkreis				
Mittelzentren	5,00	25,00	4,00	12,00
Grundzentren	5,00	15,00	4,00	12,00
Kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau, Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg, Jerichower Land				
Mittelzentren	4,00	10,00	3,00	8,00
Grundzentren	4,00	6,00	3,00	4,50
Kreisfreie Stadt Halle (Saale), Landkreis Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz				
Mittelzentren	4,00	8,50	4,00	6,50
Grundzentren	3,50	5,50	3,00	5,00
Mietübersicht für Ladenflächen in Nebenzentren				
Mietübersicht für Ladenflächen in Nebenzentren	Nettokaltmiete in Euro/m ² Verkaufsfläche			
	Verkaufsfläche bis 100 m ²		Verkaufsfläche ab 100 m ²	
	von	bis	von	bis
Großstädte				
Magdeburg	6,00	15,00	4,00	9,00
Halle (Saale)	5,50	12,00	5,00	10,50
Dessau-Roßlau	4,00	7,00	3,00	5,00
Landkreis Stendal, Altmarkkreis Salzwedel				
Mittelzentren	5,00	25,00	3,50	10,00
Grundzentren	5,00	15,00	2,50	8,00
Kreisfreie Stadt Magdeburg, Landkreis Börde, Harz, Salzlandkreis				
Mittelzentren	4,00	10,00	4,00	8,00
Grundzentren	4,00	10,00	4,00	8,00
Kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau, Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg, Jerichower Land				
Mittelzentren	5,00	12,00	4,00	10,00
Grundzentren	6,00	8,00	4,00	8,00
Kreisfreie Stadt Halle (Saale), Landkreis Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz				
Großstadtrandlagen	4,50	8,50	4,00	8,00
Mittelzentren	4,00	7,50	3,00	7,00
Grundzentren	3,50	5,50	3,00	5,00
Dörfer	2,50	4,00	2,00	4,00

Mietübersicht für Stellplätze Einzelgaragen, Tiefgaragen	Nettokaltmiete in Euro/Monat					
	Stellplatz		Einzelgarage		Tiefgarage	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstädte						
Magdeburg	15,00	35,00	30,00	70,00	30,00	100,00
Halle (Saale)	20,00	60,00	30,00	70,00	60,00	95,00
Dessau-Roßlau	15,00	30,00	35,00	40,00	35,00	50,00
Landkreis Stendal, Altmarkkreis Salzwedel						
Mittelzentren	15,00	30,00	30,00	35,00	-	-
Grundzentren	10,00	15,00	15,00	30,00	-	-
Dörfer	10,00	12,00	10,00	30,00	-	-
Kreisfreie Stadt Magdeburg, Landkreis Börde, Harz, Salzlandkreis						
Großstadtrandlage	15,00	30,00	20,00	45,00	30,00	50,00
Mittelzentren	10,00	30,00	25,00	40,00	25,00	50,00
Grundzentren	10,00	30,00	20,00	30,00	30,00	50,00
Dörfer	10,00	30,00	15,00	25,00	-	-
Kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau, Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg, Jerichower Land						
Mittelzentren	15,00	35,00	20,00	40,00	-	40,00
Grundzentren	10,00	15,00	20,00	40,00	-	-
Dörfer	-	-	15,00	25,00	-	-
Kreisfreie Stadt Halle (Saale), Landkreis Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz						
Großstadtrandlagen	15,00	30,00	25,00	60,00	-	-
Mittelzentren	15,00	30,00	30,00	50,00	30,00	50,00
Grundzentren	15,00	25,00	25,00	35,00	25,00	35,00
Dörfer	10,00	15,00	15,00	25,00	-	-

8.2 Pachten

8.2.1 Pachten für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Gemäß § 2 des Landpachtverkehrsgesetzes vom 08.11.1985 (BGBl. I, S. 2075) und § 1 der Verordnung zur Durchführung des Landespachtgesetzes vom 06.02.1995 (GVBl. LSA Nr. 7/1995 S. 60) besteht eine Anzeigepflicht des Abschlusses oder der Änderung von Landpachtverträgen über landwirtschaftliche Betriebe oder Grundstücke ab einem Hektar landwirtschaftlich genutzter Fläche. Der Abschluss eines Landpachtvertrages beziehungsweise eine Vertragsänderung ist binnen eines Monats bei der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Zuständig sind in Sachsen-Anhalt die Landkreise und kreisfreien Städte.

Die wichtigsten Informationen aus den angezeigten Landpachtverträgen (Neupachtverträge) werden von den Landkreisen und kreisfreien Städten aufbereitet und einmal jährlich an das zuständige Ministerium gemeldet.

Die Pachtpreisinformationen der Landkreise sind auf der Internetseite des Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Energie abrufbar.

Die Meldungen der Landkreise und kreisfreien Städte bilden auch die Grundlage der nachfolgenden Auswertung für das Kalenderjahr 2018.

Auf Grund der speziellen örtlichen Pachtmarktsituation, der grundsätzlichen Vertragsfreiheit beim Abschluss von Pachtverträgen, der Besonderheiten der Grundstücke sowie der spezifischen Pächter-Verpächter-Beziehungen können die individuell vereinbarten Pachtpreise von den veröffentlichten Durchschnittszahlen mehr oder weniger stark abweichen.

Pachtpreise für Ackerland 2018 (Neupachtverträge)

kreisfreie Stadt, Landkreis	angezeigte Fläche in ha	Ø Pachtzins im Jahr in Euro/ha	Ø Ackerzahl Bodenpunkte	Ø Pachtzins im Jahr in Euro/ha/Bodenpunkt
Dessau-Roßlau, Stadt	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Halle (Saale), Stadt	131	k.A.	k.A.	k.A.
Magdeburg, Stadt	868	678,-	76	9,43
Altmarkkreis Salzwedel	4.953	239,-	39	6,31
Anhalt-Bitterfeld	3.075	477,-	66	7,47
Börde	8.847	520,-	80	6,61
Burgenlandkreis	4.472	375,-	69	5,55
Harz	3.633	534,-	76	7,17
Jerichower Land	2.297	348,-	46	7,85
Mansfeld-Südharz	2.459	434,-	75	5,82
Saalekreis	3.759	547,-	78	7,28
Salzlandkreis	5.912	449,-	78	5,76
Stendal	1.870	347,-	44	7,91
Wittenberg	7.940	138,-	32	4,37

(k.A. keine Angaben)

Pachtpreise für Grünland 2018 (Neupachtverträge)

	angezeigte Fläche in ha	Ø Pachtzins im Jahr in Euro/ha	Ø Grünlandzahl Bodenpunkte	Ø Pachtzins im Jahr in Euro/ha/Bodenpunkt
kreisfreie Stadt, Landkreis				
Dessau-Roßlau, Stadt	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Halle (Saale), Stadt	21	k.A.	k.A.	k.A.
Magdeburg, Stadt	12	267,-	82	3,41
Altmarkkreis Salzwedel	1.279	156,-	41	3,83
Anhalt-Bitterfeld	280	144,-	40	3,51
Börde	961	183,-	41	4,42
Burgenlandkreis	226	267,-	55	4,82
Harz	245	287,-	44	6,48
Jerichower Land	547	159,-	38	4,17
Mansfeld-Südharz	132	218,-	52	4,08
Saalekreis	87	316,-	49	6,64
Salzlandkreis	212	166,-	42	3,91
Stendal	620	160,-	39	4,05
Wittenberg	1.639	106,-	39	2,67

(k.A keine Angaben)

8.2.2 Ortsüblicher Pachtzins für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

Gemäß Bundeskleingartengesetz (BKleingG) darf als Pachtzins für Kleingärten höchstens der vierfache Betrag des ortsüblichen Pachtzinses für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage verlangt werden. Die jeweiligen Vertragsparteien können nach § 5 Abs. 2 BKleingG bei dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau als Grundlage für die Festlegung des Pachtzinses für die Kleingartenanlage beantragen.

Nach dem Landpachtverkehrsgesetz hat ein Verpächter den Vertragsabschluss eines Landpachtvertrages der jeweils zuständigen Behörde anzuzeigen. Diese Verpflichtung besteht im Land Sachsen-Anhalt gemäß der Verordnung zur Durchführung des Landpachtverkehrsgesetzes jedoch nur für Flächen, die größer als ein Hektar (ha) sind. Eine vergleichbare Regelung wie in § 195 BauGB, wonach dem Gutachterausschuss alle notariell beurkundeten Kaufverträge in Kopie von der beurkundenden Stelle zugesandt werden müssen, gibt es für Pachtverträge nicht.

Nach § 5 Abs. 2 Satz 2 BKleingG haben die für die Anzeige von Landpachtverträgen zuständigen Behörden auf Verlangen des Gutachterausschusses Auskünfte zur Ermittlung des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erteilen. Ortsüblich ist der in der Gemeinde durchschnittlich gezahlte Pachtzins, der nach marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten, auf der Grundlage von Angebot und Nachfrage, vereinbart wurde. Das Bundeskleingartengesetz ging zunächst davon aus, dass in den Bereichen, in denen Kleingärten vorhanden sind, auch Pachtflächen für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau in hinreichender Anzahl vorkommen und damit ein örtliches Pachtzinsniveau zuverlässig ermittelt werden kann. Die Begründung zum Änderungsgesetz des BKleingG (BT-Drucksache 12/6154/ vom 11.11.1993 i. V. m. BT-Drucksache 12/6782 vom 04.02.1994) stellt jedoch klar, dass ein ortsüblicher bzw. durchschnittlicher Pachtzins für die Gemeinde insgesamt zu ermitteln ist, d.h. keine Lage- und sonstigen Qualitätsunterschiede innerhalb der Gemeinde zu berücksichtigen sind. Auf die Lage der Pachtflächen innerhalb der Gemeinde kommt es demzufolge nicht an.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt hat im Berichtszeitraum Gutachten über ortsübliche Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau erstattet. Deren Ergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Gemeinde	Stichtag Monat/Jahr	Ø Pachtzins im Jahr in Euro/ha
Bernburg	01/2017	380
Ballenstedt	01/2017	490
Dessau	01/2017	330
Kabelsketal	01/2017	410
Köthen	01/2017	560
Vockerode	01/2017	400
Magdeburg	01/2018	630
Zeitz	03/2018	430
Salzatal	03/2018	460
Teutschental	03/2018	540
Ilseburg	06/2018	360
Staßfurt	11/2018	500

8.3 Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke

Mit dem Einigungsvertrag wurden Rechtsverhältnisse zur vertraglichen Nutzung fremder Grundstücke, u.a. auch zu Garagenflächen, im Beitrittsgebiet zunächst in ihrem Bestand gesichert. Das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB), Artikel 232 § 4 EGBGB bestimmt hierzu, dass sich Nutzungsverhältnisse nach den §§ 312 bis 315 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik (ZGB) aufgrund von vor dem Beitritt geschlossenen Verträgen zunächst weiter nach diesen Vorschriften richten. Abweichende Regelungen wurden einem besonderen Gesetz vorbehalten. Die Bundesregierung wurde ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften über eine angemessene Gestaltung der Nutzungsentgelte zu erlassen.

Die vorbehaltene gesetzliche Regelung erfolgte durch das am 1. Januar 1995 in Kraft getretene Gesetz zur Anpassung schuldrechtlicher Nutzungsverhältnisse an Grundstücken im Beitrittsgebiet (Schuldrechtsanpassungsgesetz – SchuldRAnpG) vom 21.09.1994 (BGBl. I S. 2538), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 20.11.2015 (BGBl. I S. 2010). Die Regelung über Nutzungsentgelte wurde durch die am 1. August 1993 getretene Verordnung über eine angemessenen Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung - NutzEV) vom 22. Juli 1993 (BGBl. I S. 1339) – derzeit gültige Fassung vom 24.06.2002 (BGBl. I S. 2562) – getroffen.

Insbesondere für die Ermittlung des ortsüblichen Nutzungsentgeltes für vergleichbare Grundstücke ist der Gutachterausschuss an die Bestimmungen der NutzEV gebunden. Gemäß § 3 Abs. 2 NutzEV sind die Entgelte als ortsüblich anzusehen, die nach dem 2. Oktober 1990 in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für Grundstücke vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage vereinbart worden sind. Für die Vergleichbarkeit ist die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der Art und des Umfangs der Bebauung der Grundstücke maßgebend. Insofern besteht hier eine Analogie zu dem in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) geregelten Vergleichswertverfahren.

Darüber hinaus lässt § 3 Absatz 3 der NutzEV die Ableitung des ortsüblichen Entgeltes aus einer Verzinsung des Bodenwertes zu, wenn es an Erkenntnissen über eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Grundstücken mit nach dem 2. Oktober 1990 vereinbarten Entgelten fehlt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt hat im Berichtszeitraum 2 Gutachten über Nutzungsentgelte von Garagengrundstücken erstattet. Diese sind in der nachstehenden Tabelle aufgeführt.

Gemeinde	Stichtag Monat/Jahr	Stellplatz im Jahr in Euro
Schönebeck	01/2017	95
Calbe	06/2018	60

Anlage – Verteilung der Umsätze 2017

Verteilung der Erwerbsvorgänge 2017 in den Teilmärkten der kreisfreien Städte und Landkreise

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Unbebaute Baugrundstücke		Bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum		Land- und Forst- wirtschaft		Gemeinbedarfs-/ sonst. Flächen	
	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)
Dessau-Roßlau, Stadt	85	-13,3	450	+6,6	166	+19,4	64	+14,3	38	-52,5
Halle (Saale), Stadt	263	+3,1	553	+0,5	633	+4,5	14	-12,5	36	+38,5
Magdeburg, Stadt	395	-8,4	762	+0,5	968	-1,4	36	+2,9	62	-17,3
Altmarkkr. Salzwedel	206	-3,3	645	+10,4	39	+18,2	455	-13,8	88	-12,0
Anhalt-Bitterfeld	413	+58,2	1.151	+0,3	102	-10,5	325	-9,2	207	-1,4
Börde	433	-13,9	1.149	+0,0	203	+31,8	587	-9,8	244	+5,2
Burgenlandkreis	405	+31,9	1.187	+4,2	270	-2,5	434	-2,5	174	+40,3
Harz	406	-0,5	1.536	+7,8	280	+17,6	522	-12,4	163	-14,7
Jerichower Land	307	+36,4	694	+1,9	86	+26,5	398	+22,5	111	-33,1
Mansfeld-Südharz	230	-2,1	1.076	+1,4	53	-19,7	617	+3,4	245	+55,1
Saalekreis	476	+13,3	1.159	-0,7	294	+6,5	365	-1,6	270	+3,4
Salzlandkreis	335	+19,2	1.464	+0,1	123	+33,7	527	+5,6	120	-19,5
Stendal	275	+5,8	841	+7,0	89	+50,8	425	-15,5	135	-2,9
Wittenberg	294	+31,3	828	-3,4	90	+23,3	472	-17,9	183	-1,1
Sachsen-Anhalt	4.523	+9,8	13.495	+2,3	3.396	+6,9	5.241	-5,7	2.076	-1,0

Verteilung des Flächenumsatzes 2017 in den Teilmärkten der kreisfreien Städte und Landkreise

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Unbebaute Baugrundstücke		Bebaute Grundstücke		Land- und Forstwirtschaft		Gemeinbedarfs-/ sonst. Flächen	
	Fläche (Tsd. m²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m²)	Veränderung Vorjahr (%)
Dessau-Roßlau, Stadt	106	-13,8	862	+17,6	2.165	-4,5	218	+53,5
Halle (Saale), Stadt	474	+14,6	951	-9,8	368	+28,1	92	+37,3
Magdeburg, Stadt	673	+10,9	1.549	-1,0	939	-77,5	292	-32,4
Altmarkkr. Salzwedel	337	-8,4	2.717	+32,5	34.541	+51,9	232	-24,7
Anhalt-Bitterfeld	1.477	+202	2.335	-28,9	15.394	-21,8	1.306	+24,0
Börde	826	-11,9	2.819	-0,8	22.175	-22,9	707	-49,4
Burgenlandkreis	546	+82,0	2.364	+29,0	18.668	+16,2	498	-46,4
Harz	489	-21,0	2.804	-12,6	12.980	-37,3	696	+12,1
Jerichower Land	573	+56,1	1.461	-7,1	13.632	-33,3	1.305	+36,9
Mansfeld-Südharz	307	-10,0	2.088	+21,1	18.034	-5,2	601	-25,4
Saalekreis	1.191	+14,2	2.371	+11,5	14.342	+2,6	683	-22,9
Salzlandkreis	505	-7,3	3.006	-27,7	15.731	-18,6	790	-14,7
Stendal	483	+17,6	2.512	+3,0	25.109	-31,8	1.381	-14,6
Wittenberg	555	+59,0	1.944	-15,7	13.502	-39,4	598	-19,3
Sachsen-Anhalt	8.542	+23,6	29.783	-3,6	207.580	-15,8	9.399	-13,6

Verteilung des Geldumsatzes 2017 in den Teilmärkten der kreisfreien Städte und Landkreise

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Unbebaute Baugrundstücke		Bebaute Grund- stücke		Wohnungs- und Teileigentum		Land- und Forst- wirtschaft		Gemeinbedarfs/ sonst. Flächen	
	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)
Dessau-Roßlau, Stadt	4,7	-15,4	94,4	+6,8	9,2	+7,0	1,5	-19,6	0,3	-0,0
Halle (Saale), Stadt	34,2	+18,9	354,3	-17,6	81,9	+6,0	0,5	+5,5	0,5	+150
Magdeburg, Stadt	42,3	+31,1	590,4	+35,7	106,2	+6,7	2,8	-30,3	2,3	+35,3
Altmarkkr. Salzwedel	3,0	-9,6	74,1	+65,0	2,1	+0,0	27,7	+57,9	0,4	-0,0
Anhalt-Bitterfeld	18,8	+96,4	121,0	-10,9	5,8	-17,1	28,1	-7,1	2,3	-36,1
Börde	12,3	-21,9	137,9	+30,6	14,6	+71,8	39,0	-21,0	1,8	+5,9
Burgenlandkreis	10,0	+27,6	160,0	+9,0	14,4	+11,6	25,2	-4,7	1,1	-59,3
Harz	12,9	+11,4	170,2	+2,2	31,5	+116	26,7	-26,7	2,1	+31,2
Jerichower Land	10,6	+58,8	78,2	-26,9	5,9	+28,3	14,9	-32,5	1,3	-45,8
Mansfeld-Südharz	3,6	-16,3	87,4	-14,6	2,5	-10,7	28,2	-0,4	1,6	+14,3
Saalekreis	28,1	+36,0	159,0	+1,7	18,1	+13,1	26,9	+4,3	3,2	+77,8
Salzlandkreis	7,3	-9,4	117,3	+12,6	7,1	+73,2	37,9	-13,5	1,1	-38,9
Stendal	5,6	-15,9	87,8	+11,1	7,6	+40,7	24,0	-42,0	1,8	+28,6
Wittenberg	7,8	+64,4	110,4	+38,0	4,4	+15,8	7,6	-47,7	1,6	+60,0
Sachsen-Anhalt	201,1	+21,4	2.342,4	+7,4	311,3	+16,5	291,0	-15,0	21,4	-2,7

Baureife erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabefreie Baugrundstücke 2017

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte/ Mittelzentren			Großstadt- randlage			Grundzentren, Kleinstädte			Dörfer		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m
Dessau-Roßlau, Stadt	21	719	89	0	-	-	1	1.257	51	29	745	86
Halle (Saale), Stadt	93	755	145	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	33	638	179	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>mittlere Lage</i>	33	668	146	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>einfache Lage</i>	26	923	108	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Magdeburg, Stadt	127	738	135	9	665	84	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	30	678	179	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>mittlere Lage</i>	39	750	136	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>einfache Lage</i>	44	776	95	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Altmarkkreis Salzwedel	16	923	36	0	-	-	15	817	24	39	1.117	19
Anhalt-Bitterfeld	34	875	55	0	-	-	39	768	34	76	865	34
Börde	31	630	56	61	717	65	17	999	35	95	965	28
Burgenlandkreis	43	1.017	62	0	-	-	32	890	36	82	995	29
Harz	75	717	85	0	-	-	38	733	57	56	815	45
Jerichower Land	18	766	44	66	928	56	29	803	39	37	1.050	21
Mansfeld-Südharz	12	752	37	0	-	-	18	928	28	34	1.159	17
Saalekreis	21	831	62	26	820	69	64	943	43	142	1.036	42
Salzlandkreis	52	723	55	0	-	-	11	998	28	36	968	25
Stendal	8	891	53	0	-	-	30	829	53	49	1.394	13
Wittenberg	27	773	56	0	-	-	24	1.000	35	48	1.065	23
Sachsen-Anhalt	578	772	92	162	817	63	318	871	40	723	1.009	32

Anteil der Marktteilnehmer 2017 im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke

Anteil der Marktteilnehmer (%)	Landwirt		Nichtlandwirt		Pächter und Landwirt	
	Verkauf	Ankauf	Verkauf	Ankauf	Verkauf	Ankauf
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land						
Dessau-Roßlau, Stadt	0,0	44,4	100,0	14,8	0,0	40,7
Halle (Saale), Stadt	0,0	27,3	100,0	54,5	0,0	18,2
Magdeburg, Stadt	3,4	31,0	96,6	27,6	0,0	41,4
Altmarkkreis Salzwedel	5,7	39,8	94,3	46,8	0,0	13,4
Anhalt-Bitterfeld	3,2	19,1	96,8	16,9	0,0	64,0
Börde	7,5	29,8	92,5	29,0	0,0	41,2
Burgenlandkreis	3,1	16,4	96,9	47,3	0,0	36,3
Harz	2,3	22,2	97,7	29,8	0,0	48,0
Jerichower Land	2,4	32,4	97,6	20,0	0,0	47,6
Mansfeld-Südharz	1,6	21,4	98,4	29,0	0,0	49,6
Saalekreis	3,8	48,8	96,3	38,4	0,0	12,8
Salzlandkreis	2,1	16,4	97,9	37,4	0,0	46,2
Stendal	5,3	35,6	94,7	45,7	0,0	18,8
Wittenberg	2,4	26,3	97,6	26,8	0,0	46,9
Sachsen-Anhalt	3,6	27,5	96,4	33,9	0,0	38,6

Erwerbsvorgänge von Ackerflächen nach Ackerzahlen 2017

Ackerzahlen	<=40			41-60			61-80			>=81		
	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
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land												
Dessau-Roßlau, Stadt	10	2,13	1,06	6	1,38	1,18	0	-	-	0	-	-
Halle (Saale), Stadt	0	-	-	0	-	-	2	4,87	2,08	1	2,31	2,50
Magdeburg, Stadt	0	-	-	1	1,85	1,40	3	1,83	1,98	14	3,12	2,99
Altmarkkr. Salzwedel	77	3,15	0,98	45	5,66	1,30	2	0,93	1,33	0	-	-
Anhalt-Bitterfeld	44	3,41	1,00	30	9,09	1,48	21	3,10	2,01	37	6,39	2,70
Börde	66	3,28	1,23	33	1,96	1,60	48	3,90	2,47	119	2,73	3,03
Burgenlandkreis	6	4,40	1,96	42	3,80	1,80	81	5,81	1,95	59	3,84	1,96
Harz	9	1,60	0,86	50	2,74	1,41	78	2,55	2,16	97	2,13	2,56
Jerichower Land	68	3,45	1,11	59	4,12	1,37	15	2,46	1,59	0	-	-
Mansfeld-Südharz	11	1,35	0,94	92	1,68	1,15	135	2,66	1,62	74	2,12	1,84
Saalekreis	2	1,22	0,95	28	4,92	1,46	54	4,53	1,98	100	7,75	2,46
Salzlandkreis	5	2,50	1,50	25	2,12	1,62	77	4,16	2,10	176	3,46	2,53
Stendal	47	2,05	0,93	62	5,06	1,55	9	3,60	1,77	0	-	-
Wittenberg	92	2,55	0,69	23	3,33	0,93	7	2,19	0,97	0	-	-
Sachsen-Anhalt	437	2,90	0,99	496	3,79	1,40	532	3,66	1,94	677	3,81	2,51

Erwerbsvorgänge von Grünlandflächen nach Grünlandzahlen 2017

Grünlandzahlen Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	<=40			41-60			>= 61		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
		Fläche ha	Kaufpreis €/m²		Fläche ha	Kaufpreis €/m²		Fläche ha	Kaufpreis €/m²
Dessau-Roßlau, Stadt	4	1,80	0,50	3	3,64	0,49	0	-	-
Halle (Saale), Stadt	0	-	-	1	0,27	0,45	0	-	-
Magdeburg, Stadt	0	-	-	1	2,00	0,25	0	-	-
Altmarkkr. Salzwedel	15	1,49	0,59	27	1,98	0,79	0	-	-
Anhalt-Bitterfeld	16	1,29	0,52	12	1,60	0,96	1	1,89	0,48
Börde	23	2,24	0,81	6	1,15	0,92	4	0,74	1,16
Burgenlandkreis	2	1,21	0,90	9	1,73	1,10	11	1,23	0,92
Harz	21	1,95	0,42	7	1,17	0,81	2	0,74	1,10
Jerichower Land	25	3,93	0,75	25	1,28	0,87	1	0,95	0,79
Mansfeld-Südharz	11	2,43	0,46	12	1,50	0,73	6	0,61	0,88
Saalekreis	3	4,87	0,51	11	1,97	0,70	2	1,50	0,61
Salzlandkreis	3	0,44	0,71	4	1,08	1,00	1	1,97	1,93
Stendal	12	1,23	0,59	28	2,75	0,70	0	-	-
Wittenberg	34	1,41	0,49	27	1,10	0,42	2	0,71	0,36
Sachsen-Anhalt	169	2,06	0,59	173	1,73	0,74	30	1,03	0,91

Wohnflächenpreise 2017 von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr <= 1948

Baujahr <= 1948 Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte/Mittelzentren			Großstandrandlage			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	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
Dessau-Roßlau, Stadt	6	207	975	0	-	-	0	-	-	11	128	852
Halle (Saale), Stadt	18	144	1.296	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	2	133	2.114	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>mittlere Lage</i>	8	152	1.574	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>einfache Lage</i>	13	121	1.213	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Magdeburg, Stadt	28	128	1.348	2	120	1.068	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	9	140	1.565	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>mittlere Lage</i>	12	102	1.342	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>einfache Lage</i>	6	127	1.039	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Altmarkkr. Salzwedel	3	106	1.024	0	-	-	10	129	579	43	120	474
Anhalt-Bitterfeld	9	132	746	0	-	-	8	137	751	37	116	601
Börde	6	153	600	13	149	736	12	156	652	92	137	444
Burgenlandkreis	20	108	914	0	-	-	19	139	539	78	128	517
Harz	18	131	1.101	0	-	-	34	141	580	70	134	459
Jerichower Land	6	114	933	6	117	1.002	12	130	657	30	120	548
Mansfeld-Südharz	5	106	585	0	-	-	24	116	463	107	115	350
Saalekreis	2	88	656	14	126	685	23	141	601	75	120	498
Salzlandkreis	17	147	778	0	-	-	13	146	465	73	123	404
Stendal	3	92	811	0	-	-	22	115	664	53	107	398
Wittenberg	11	109	1.008	0	-	-	13	131	664	43	125	560
Sachsen-Anhalt	152	130	1.020	35	133	780	190	134	588	712	123	465

Wohnflächenpreise 2017 von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990

Baujahr 1949 - 1990 Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte/Mittelzentren			Großstadtrandlagen			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	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
Dessau-Roßlau, Stadt	4	129	1.037	0	-	-	1	142	352	3	117	610
Halle (Saale), Stadt	12	136	1.719	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>mittlere Lage</i>	12	129	1.789	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>einfache Lage</i>	3	143	1.577	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Magdeburg, Stadt	16	138	1.329	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	4	104	1.936	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>mittlere Lage</i>	9	149	1.510	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>einfache Lage</i>	4	145	1.284	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Altmarkkr. Salzwedel	6	136	948	0	-	-	10	126	969	22	138	647
Anhalt-Bitterfeld	2	143	1.187	0	-	-	6	127	858	30	119	725
Börde	5	115	1.154	10	107	908	10	125	789	26	131	783
Burgenlandkreis	9	130	801	0	-	-	15	114	949	27	116	777
Harz	19	134	1.213	0	-	-	13	128	853	19	123	758
Jerichower Land	3	192	788	2	131	1.307	7	119	866	21	122	613
Mansfeld-Südharz	2	99	962	0	-	-	18	120	594	35	126	494
Saalekreis	6	120	937	11	121	1.229	9	123	936	29	123	728
Salzlandkreis	13	118	1.122	0	-	-	6	135	652	22	121	701
Stendal	2	121	541	0	-	-	8	124	820	32	111	580
Wittenberg	1	180	389	0	-	-	10	144	669	19	117	731
Sachsen-Anhalt	100	132	1.161	23	116	1.096	113	125	803	285	122	676

Wohnflächenpreise 2017 von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr >= 1991

Baujahr >= 1991 Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte/Mittelzentren			Großstadtrandlagen			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	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
Dessau-Roßlau, Stadt	4	115	2.262	0	-	-	1	115	1.609	2	125	1.433
Halle (Saale), Stadt	13	129	2.453	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	3	149	2.816									
<i>mittlere Lage</i>	8	128	2.439									
<i>einfache Lage</i>	8	117	2.292									
Magdeburg, Stadt	48	155	2.059	4	165	1.595	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	16	149	2.272									
<i>mittlere Lage</i>	21	163	2.136									
<i>einfache Lage</i>	12	153	1.808									
Altmarkkr. Salzwedel	6	165	1.148	0	-	-	7	135	1.189	19	121	1.205
Anhalt-Bitterfeld	6	162	1.473	0	-	-	3	123	1.161	19	137	1.371
Börde	8	130	1.599	36	134	1.581	6	157	1.126	44	132	1.302
Burgenlandkreis	7	135	1.629	0	-	-	7	132	1.477	14	139	1.272
Harz	17	134	1.574	0	-	-	15	146	1.244	22	142	1.318
Jerichower Land	1	105	2.000	16	148	1.613	8	131	1.302	19	131	1.419
Mansfeld-Südharz	1	130	1.769	0	-	-	4	133	1.263	15	132	1.066
Saalekreis	0	-	-	13	138	1.804	7	156	1.400	22	132	1.524
Salzlandkreis	8	129	1.580	0	-	-	2	118	1.542	19	124	1.263
Stendal	7	124	1.750	0	-	-	11	157	1.280	28	127	1.110
Wittenberg	2	127	1.512	0	-	-	4	124	1.061	11	145	1.077
Sachsen-Anhalt	128	142	1.860	69	140	1.631	75	142	1.278	234	132	1.279

Wohnflächenpreise 2017 von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr <= 1948

Baujahr <= 1948 Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte/Mittelzentren			Großstadtrandlagen			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	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
Dessau-Roßlau, Stadt	25	108	867	0	-	-	11	142	514	15	110	849
Halle (Saale), Stadt	51	132	1.427	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	22	140	1.495	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>mittlere Lage</i>	23	119	1.529	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>einfache Lage</i>	19	115	1.137	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Magdeburg, Stadt	37	114	1.298	1	150	175	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	11	119	1.460	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>mittlere Lage</i>	21	109	1.310	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>einfache Lage</i>	10	110	1.190	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Altmarkkreis Salzwedel	17	106	757	0	-	-	14	103	935	20	103	446
Anhalt-Bitterfeld	41	115	812	0	-	-	23	111	609	46	118	640
Börde	15	122	561	14	111	852	12	122	619	38	103	448
Burgenlandkreis	17	141	840	0	-	-	8	125	522	13	127	503
Harz	31	111	781	0	-	-	43	117	545	40	119	420
Jerichower Land	8	137	601	6	114	1.035	8	117	465	8	119	545
Mansfeld-Südharz	24	123	433	0	-	-	33	97	324	27	100	424
Saalekreis	14	114	784	4	151	496	32	115	735	14	128	606
Salzlandkreis	72	113	644	0	-	-	43	120	474	47	118	401
Stendal	19	108	835	0	-	-	36	109	581	36	99	394
Wittenberg	9	105	805	0	-	-	20	128	511	32	116	522
Sachsen-Anhalt	380	117	872	25	120	812	283	115	556	336	112	493

Wohnflächenpreise 2017 von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990

Baujahr 1949-1990 Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte/Mittelzentren			Großstadtrandlagen			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	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
Dessau-Roßlau, Stadt	3	92	1.082	0	-	-	2	114	998	1	157	1.051
Halle (Saale), Stadt	6	100	1.654	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>mittlere Lage</i>	5	107	1.724	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>einfache Lage</i>	3	94	1.754	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Magdeburg, Stadt	17	110	1.450	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	2	102	2.289	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>mittlere Lage</i>	13	111	1.412	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>einfache Lage</i>	4	94	1.186	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Altmarkkreis Salzwedel	1	113	1.150	0	-	-	3	121	616	1	140	500
Anhalt-Bitterfeld	8	112	833	0	-	-	5	126	563	14	108	596
Börde	6	124	778	3	102	794	1	125	672	10	94	541
Burgenlandkreis	2	138	980	0	-	-	2	165	530	5	105	720
Harz	4	110	1.162	0	-	-	16	110	788	8	125	751
Jerichower Land	0	-	-	1	90	367	3	98	709	0	-	-
Mansfeld-Südharz	3	104	1.117	0	-	-	7	101	685	10	115	611
Saalekreis	3	104	1.253	2	110	1.139	9	105	726	5	112	625
Salzlandkreis	7	97	836	0	-	-	7	100	691	14	110	517
Stendal	5	79	965	0	-	-	9	90	834	11	102	586
Wittenberg	6	115	940	0	-	-	5	125	879	6	113	734
Sachsen-Anhalt	71	107	1.132	6	103	838	69	109	742	85	110	615

Wohnflächenpreise 2017 von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr >= 1991

Baujahr >= 1991 Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte/Mittelzentren			Großstadtrandlagen			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	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
Dessau-Roßlau, Stadt	6	141	1.413	0	-	-	2	128	1.129	6	133	1.205
Halle (Saale), Stadt	29	122	1.973	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	16	121	2.116									
<i>mittlere Lage</i>	12	123	1.814									
<i>einfache Lage</i>	8	129	1.566									
Magdeburg, Stadt	31	125	1.784	2	96	1.275	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	6	117	1.847									
<i>mittlere Lage</i>	25	122	1.972									
<i>einfache Lage</i>	1	111	1.513									
Altmarkkreis Salzwedel	5	106	1.199	0	-	-	3	107	1.054	4	108	1.161
Anhalt-Bitterfeld	3	110	1.455	0	-	-	1	90	922	5	109	1.322
Börde	3	104	1.093	14	110	1.362	2	108	968	6	110	1.133
Burgenlandkreis	1	90	1.656	0	-	-	0	-	-	5	116	1.247
Harz	5	142	1.302	0	-	-	3	103	1.295	5	118	1.111
Jerichower Land	2	105	1.135	8	126	1.331	1	105	1.143	3	125	1.053
Mansfeld-Südharz	1	95	789	0	-	-	1	80	1.438	2	143	541
Saalekreis	3	120	1.264	14	122	1.287	4	118	1.349	7	130	1.073
Salzlandkreis	11	126	1.025	0	-	-	4	120	961	11	103	977
Stendal	3	105	1.443	0	-	-	3	123	1.130	7	109	1.099
Wittenberg	0	-	-	0	-	-	1	200	1.215	1	150	747
Sachsen-Anhalt	103	122	1.604	38	117	1.323	25	116	1.144	62	116	1.097

Wohnflächenpreise 2017 von Mehrfamilienhäusern, alle Bauepochen

alle Baujahre	Großstädte/Mittelzentren			Großstadtrandlagen			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	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
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land												
Dessau-Roßlau, Stadt	22	423	673	0	-	-	7	344	382	1	2.500	248
Halle (Saale), Stadt	90	1.112	884	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	14	774	1.031	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>mittlere Lage</i>	38	816	929	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>einfache Lage</i>	36	1.512	697	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Magdeburg, Stadt	69	1.473	1.005	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	27	1.509	1.204	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>mittlere Lage</i>	32	1.626	953	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>einfache Lage</i>	9	953	600	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Altmarkkreis Salzwedel	10	539	573	0	-	-	3	223	533	8	521	308
Anhalt-Bitterfeld	13	300	557	0	-	-	0	-	-	1	462	325
Börde	8	848	468	3	568	320	9	634	296	24	395	320
Burgenlandkreis	56	626	431	0	-	-	4	282	633	13	361	306
Harz	40	372	662	0	-	-	18	295	451	8	374	374
Jerichower Land	4	819	473	2	398	988	1	176	739	3	370	462
Mansfeld-Südharz	4	289	338	0	-	-	6	1.001	401	8	630	247
Saalekreis	8	1.070	675	2	397	981	4	301	634	12	429	486
Salzlandkreis	49	772	450	0	-	-	9	353	354	9	342	236
Stendal	31	426	804	0	-	-	14	269	620	3	271	396
Wittenberg	5	530	629	0	-	-	3	446	340	3	572	529
Sachsen-Anhalt	409	840	709	7	471	700	78	396	464	93	443	342

Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen 2017

Wohnflächenpreise	Erstverkauf Neubau 2017			Erstverkauf Umwandlung 2017			Weiterverkauf 2017		
	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	114	108	2.520	145	88	2.547	1013	66	1.053
Großstadtrand	0	-	-	1	70	457	61	67	782
Mittelzentren	31	97	2.305	27	79	1.252	259	67	685
Grundzentren/Kleinstädte	51	50	2.423	3	108	1.008	154	67	598
Dörfer	0	-	-	5	89	812	113	67	548
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	19	65	640
Summe/Durchschnitt	196	91	2.461	181	87	2.269	1.619	67	901

Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen 2017 in Halle (Saale) und Magdeburg

Wohnflächenpreise	Erstverkauf Neubau 2017			Erstverkauf Umwandlung 2017			Weiterverkauf 2017		
	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
kreisfreie Stadt									
Halle (Saale), Stadt	52	98	2.571	52	107	2.648	406	67	1.094
<i>gute Lage</i>	20	108	2.834	19	145	3.015	101	73	1.438
<i>mittlere Lage</i>	28	91	2.376	24	90	2.293	160	70	1.083
<i>einfache Lage</i>	4	96	2.616	9	74	2.817	145	60	865
Magdeburg, Stadt	44	119	2.340	82	75	2.634	517	66	1.067
<i>gute Lage</i>	29	113	2.584	72	73	2.684	284	70	1.128
<i>mittlere Lage</i>	7	126	2.049	10	93	2.275	213	61	1.013
<i>einfache Lage</i>	8	133	1.708	0	-	-	20	61	779
Summe/Durchschnitt	96	107	2.465	134	88	2.639	923	67	1.079

Wohnflächenpreise 2017 von Eigentumswohnungen, Weiterverkäufe mit einem Baujahr <= 1948

Baujahr <= 1948 Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte/Mittelzentren			Großstandrandlage			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	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
Dessau-Roßlau, Stadt	24	82	839	0	-	-	4	99	694	2	80	812
Halle (Saale), Stadt	212	74	1.201	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	84	75	1.429	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>mittlere Lage</i>	112	74	1.077	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>einfache Lage</i>	16	69	863	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Magdeburg, Stadt	306	70	1.037	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	179	74	1.105	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>mittlere Lage</i>	106	61	974	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>einfache Lage</i>	6	84	1.112	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Altmarkkr. Salzwedel	2	68	615	0	-	-	3	89	442	0	-	-
Anhalt-Bitterfeld	7	87	586	0	-	-	0	-	-	3	75	819
Börde	0	-	-	0	-	-	0	-	-	4	87	294
Burgenlandkreis	40	67	624	0	-	-	1	66	182	2	78	1.024
Harz	22	62	583	0	-	-	3	77	506	4	68	358
Jerichower Land	0	-	-	1	48	623	1	45	778	0	-	-
Mansfeld-Südharz	2	75	982	0	-	-	1	53	189	0	-	-
Saalekreis	1	92	815	0	-	-	1	59	220	3	47	399
Salzlandkreis	13	65	406	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Stendal	4	78	856	0	-	-	2	76	707	0	-	-
Wittenberg	5	84	629	0	-	-	1	59	508	3	67	437
Sachsen-Anhalt	638	72	1.019	1	48	623	17	78	524	21	72	535

Wohnflächenpreise 2017 von Eigentumswohnungen, Weiterverkäufe mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990

Baujahr 1949 - 1990 Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte/Mittelzentren			Großstandrandlage			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	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
Dessau-Roßlau, Stadt	2	47	400	0	-	-	2	62	350	1	69	841
Halle (Saale), Stadt	97	57	655	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>mittlere Lage</i>	29	55	776	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>einfache Lage</i>	68	58	603	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Magdeburg, Stadt	52	59	776	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	19	55	840	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>mittlere Lage</i>	24	60	732	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>einfache Lage</i>	4	71	506	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Altmarkkr. Salzwedel	0	-	-	0	-	-	2	63	671	1	80	125
Anhalt-Bitterfeld	5	55	406	0	-	-	1	62	311	1	67	575
Börde	5	60	709	0	-	-	14	64	474	3	61	453
Burgenlandkreis	22	55	417	0	-	-	13	61	409	9	60	320
Harz	19	59	654	0	-	-	16	69	676	2	49	252
Jerichower Land	5	63	502	0	-	-	5	60	776	1	55	418
Mansfeld-Südharz	3	60	714	0	-	-	6	60	340	2	59	218
Saalekreis	0	-	-	0	-	-	1	48	188	11	58	276
Salzlandkreis	6	63	513	0	-	-	4	57	281	3	64	514
Stendal	0	-	-	0	-	-	11	57	235	1	75	153
Wittenberg	4	62	590	0	-	-	3	75	505	4	62	233
Sachsen-Anhalt	220	58	645	0	-	-	78	63	467	39	61	328

Wohnflächenpreise 2017 von Eigentumswohnungen, Weiterverkäufe mit einem Baujahr \geq 1991

Baujahr \geq 1991 Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte/Mittelzentren			Großstadtrandlagen			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	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
Dessau-Roßlau, Stadt	33	66	785	0	-	-	3	60	626	7	76	553
Halle (Saale), Stadt	97	62	1.299	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	17	62	1.483	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>mittlere Lage</i>	19	68	1.590	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>einfache Lage</i>	61	60	1.157	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Magdeburg, Stadt	190	60	1.149	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	86	65	1.240	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>mittlere Lage</i>	83	62	1.145	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>einfache Lage</i>	10	43	688	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Altmarkkr. Salzwedel	1	82	1.000	0	-	-	7	85	734	0	-	-
Anhalt-Bitterfeld	5	70	828	0	-	-	0	-	-	3	98	1.162
Börde	8	89	945	36	65	758	11	68	896	0	-	-
Burgenlandkreis	16	62	791	0	-	-	8	73	775	9	61	720
Harz	29	66	963	0	-	-	4	70	1.034	2	70	830
Jerichower Land	2	112	754	15	71	798	0	-	-	0	-	-
Mansfeld-Südharz	2	67	371	0	-	-	2	75	528	0	-	-
Saalekreis	0	-	-	9	70	869	14	63	934	13	72	760
Salzlandkreis	19	79	833	0	-	-	0	-	-	9	58	538
Stendal	2	72	1.500	0	-	-	6	67	555	8	79	782
Wittenberg	10	64	806	0	-	-	4	53	526	2	64	676
Sachsen-Anhalt	414	63	1.093	60	67	785	59	68	793	53	70	714

Anhänge

Anhang I: Dienstleistungen

Der Gutachterausschuss erstattet Gutachten über die folgenden Wertermittlungsgegenstände:

- Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Verkehrswert von Rechten an Grundstücken
- Höhe der Entschädigung für Rechtsverluste
- Ortsübliche Nutzungsentgelte
- Ortsübliche Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

- erteilt Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
- gewährt Einsicht in Bodenrichtwertkarten und Grundstücksmarktberichte
- erteilt mündliche und schriftliche Auskünfte aus den Bodenrichtwertkarten und den Grundstücksmarktberichten

Anhang II: Gebühren

Die Gebühren für die Amtshandlungen und Leistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und ihrer Geschäftsstellen sind in der lfd. Nr. 151 der Allgemeinen Gebührenordnung des Landes Sachsen-Anhalt (AllGO LSA) in der derzeit gültigen Fassung festgelegt. Einen Überblick geben die folgenden Beispiele:

Gutachten über den Verkehrswert (Tarifstelle 1)

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

- Gutachten über ein bebautes Grundstück bei einem Verkehrswert von 100.001 bis 150.000 €
Gebühr: ca. 1.610 € zuzüglich Auslagen und Umsatzsteuer
- Gutachten über ein unbebautes Grundstück bei einem Verkehrswert von 25.001 bis 50.000 €
Gebühr: ca. 530 € zuzüglich Auslagen und Umsatzsteuer

Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Tarifstelle 6.1)

Grundgebühr je Bewertungsfall	30,00 €
• zzgl. je mitgeteilten Vergleichsfall, beispielsweise:	
- für land- und forstwirtschaftliche Flächen:	5,00 €
- für bebaute Flächen:	10,00 €

Bereitstellung der Bodenrichtwerte im Internet (Tarifstelle 4.3)

Nutzerverwaltungsgebühr je Jahr und je Dienst	50,00 €
• Gebühr als Jahrespauschale	
- für das Land Sachsen-Anhalt:	165,00 €
- für von bis zu vier Landkreisen/kreisfreien Städten:	88,00 €
- für einen Landkreis/kreisfreie Stadt:	44,00 €
- Einsicht ohne besondere Funktionen:	kostenfrei

Bodenrichtwertkarten (Tarifstelle 4.2)

• Gebühr für analoge Auszüge (Plot) und digitale Auszüge als Druckdatei im Format beispielsweise bis:	
- DIN A4:	8,50 €
- DIN A3:	24,25 €
- DIN A0:	73,00 €

Schriftliche Auskunft aus Bodenrichtwertkarten (Tarifstelle 4.1)

• Grundgebühr je Auskunft	20,00 €
• zzgl., soweit eine Viertelstunde überschritten wird, je weiterer angefangener Viertelstunde	11,50 €

Grundstücksmarktbericht (Tarifstelle 5.1)

• Online-Download als PDF- Datei	30,00 €
----------------------------------	---------

Anhang III: Anschrift des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Land Sachsen-Anhalt	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Otto-von-Guericke-Straße 15 39104 Magdeburg	Tel.: 0391 567-8585 Fax: 0391 567-8599 E-Mail: GAA@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 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Nordpromenade 4a 04916 Herzberg/Elster	03535 462-706
Havelland	Havelland	Kataster- und Vermessungsamt Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Waldemardamm 3 14641 Nauen	03321 4036-181
Ostprignitz-Ruppin	Ostprignitz-Ruppin	Kataster- und Vermessungsamt Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	03391 688-6211
Potsdam-Mittelmark	Potsdam-Mittelmark	Kataster- und Vermessungsamt Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Potsdamer Straße 18a 14513 Teltow	03328 318-311
Prignitz	Prignitz	Kataster- und Vermessungsamt Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Bergstraße 1 19348 Perleberg	03876 713-791
Teltow-Fläming	Teltow-Fläming	Kataster- und Vermessungsamt Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	03371 608-4299
Land Niedersachsen			
Braunschweig- Wolfsburg	Braunschweig (Stadt) Salzgitter (Stadt) Wolfsburg (Stadt) Celle Gifhorn Helmstedt Peine Wolfenbüttel	LGLN, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Wilhelmstraße 3 38100 Braunschweig	0531 484-2232

Lüneburg	Harburg Lüchow-Dannenberg Lüneburg Uelzen	LGLN, Regionaldirektion Lüneburg Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Adolph-Kolping-Straße 12 21337 Lüneburg	04131 8545-165
Northeim	Göttingen (Stadt) Göttingen (Landkreis) Goslar Holzminden Northeim	LGLN, Regionaldirektion Northeim Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Danziger Straße 40 37083 Göttingen	0551 5074-322
Freistaat Sachsen			
Leipzig	Leipzig (Stadt)	Stadt Leipzig Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Burgplatz 1 04109 Leipzig	0341 123-5072
Leipzig	Leipzig (Landkreis)	Landratsamt Leipzig Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Leipziger Straße 67 04552 Borna	03433 241-1480
Nordsachsen	Nordsachsen	Landratsamt Nordsachsen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Dr.- Belian-Straße 5 04838 Eilenburg	03421 758-3425
Freistaat Thüringen			
Erfurt	Sömmerda Weimarer Land Weimar (Stadt)	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	0361 574176-980
Artern	Kyffhäuserkreis Nordhausen	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Artern Alte Poststraße 10 06556 Artern	0361 574184-211
Pößneck	Jena (Stadt) Saale-Holzland-Kreis Saale-Orla-Kreis	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Pößneck Rosa-Luxemburg-Str. 7 07381 Pößneck	0361 574167-100

Zeulenroda	Altenburger Land Gera (Stadt) Greiz	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterb. Zeulenroda-Triebes Heinrich-Heine-Straße 41 07937 Zeulenroda-Triebes	0361 574166-160
-------------------	---	---	-----------------

Für das gesamte Bundesgebiet gibt der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland einen Immobilienmarktbericht Deutschland 2017 heraus. Der Immobilienmarktbericht Deutschland 2019 wird ab Dezember 2019 erhältlich sein. Der Immobilienmarktbericht Deutschland ist unter der nachfolgenden Kontaktadresse 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

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.
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 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634)
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 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Baupreisindex:	Baupreisindizes spiegeln die Entwicklung der Preise für den Neubau und die Instandhaltung von Bauwerken wider und werden regelmäßig vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht. Als Indexzahlen geben sie die relativen Preisveränderungen bezogen auf ein Basisjahr an, dessen Preisverhältnisse mit 100% gesetzt sind.
baureifes Land:	Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Hierzu müssen die rechtlichen Voraussetzungen, vor allem aus dem Baugesetzbuch, dem Bauordnungs- und Umweltrecht gegeben sein.
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch - in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)
BKleingG:	Bundeskleingartengesetz - vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146)
Bodenpreisindex:	Gibt die Änderungen des Bodenwertes bezogen auf ein Basisjahr (Index = 100) an.
Bodenrichtwert:	Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er wird zum Ende jeden zweiten Kalenderjahres durch den Gutachterausschuss ermittelt. Für die Bodenrichtwertermittlung sind die Daten der Kaufpreissammlung und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, vor allem Bodenpreisindexreihen und Umrechnungskoeffizienten, zu Grunde zu legen.
Brutto-Grundfläche:	Eine nach der DIN 277 (2016-01) errechnete Fläche, die aus der Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks besteht.
BRW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie) – vom 11. Januar 2011, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 11. Februar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

Liegenschaftszinssatz:	Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke abzuleiten (ImmoWertV).
Marktanpassung:	Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt durch das Anbringen von Zu- oder Abschlägen an die Ergebnisse von Wertermittlungsverfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes.
Mietspiegel:	Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten, die für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Miete aufgrund steigender Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. Diese Übersicht muss von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden sein.
Miteigentumsanteil:	Der Miteigentumsanteil gibt an, in welchem Verhältnis der Wohnungseigentümer am Gemeinschaftseigentum beteiligt ist. Er ist ein Wertmaßstab, wobei die Höhe des Miteigentumsanteils in 100stel, 1.000stel oder 10.000stel gemessen wird.
Nettokaltmiete:	Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um die Miete, die keine Betriebskosten, also auch keine Heiz- und Warmwasserkosten enthält. Sie wird auch „Nettomiete“ genannt.
NHK 2010:	Normalherstellungskosten 2010 – Anlage 1 der Sachwertrichtlinie, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 18. Oktober 2012
Normalherstellungskosten:	Für die Errichtung eines Gebäudes aufzubringende gewöhnliche Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit. Die Normalherstellungskosten sind nach Erfahrungssätzen anzusetzen. Sie sind erforderlichenfalls mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umzurechnen.
NutzEV:	Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)
Pacht:	Der Pachtvertrag ist ein gegenseitiger Vertrag, durch den der Eigentümer einem Pächter gegen Zahlung eines Pachtzinses den Gebrauch und die Nutzung der verpachteten Sache (Grundstück) sowie den aus der Sache erwirtschafteten Gewinn gewährt.
Qualitätstichtag:	Zeitpunkt, auf den sich der Zustand des Grundstücks bezieht.
Rohbauland:	Flächen, die für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
Sachwert:	Der Sachwert ergibt sich aus der Summe des Wertes für den Boden sowie den Werten der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen (Gartenanlagen, Anpflanzungen).
Sachwertfaktor:	Der Sachwertfaktor ist für die sachgerechte Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Sachwertverfahren von Bedeutung. Bei dem Sachwertfaktor handelt es sich um ein aus einer ausreichenden Anzahl von Kauffällen abgeleitetes Verhältnis zwischen Kaufpreis und Sachwert.

- Sachwertverfahren:** Ein normiertes Wertermittlungsverfahren, das bei Grundstücken angewendet wird, bei denen es für die Wertschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt. Es beruht im wesentlichen auf der Einschätzung von substanzorientierten Merkmalen eines Grundstückes wie sie beispielsweise bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken vorliegen.
- SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie) – vom 05. September 2012, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 18. Oktober 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)
- Sondereigentum:** Miteigentum an einem Grundstück, das durch Vertrag der Miteigentümer auf das Eigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude beschränkt wird. Das Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. Einzelheiten regelt das Wohnungseigentumsgesetz.
- Teileigentum:** Ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (wie Büros und Läden) in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Einzelheiten regelt das Wohnungseigentumsgesetz.
- Vergleichswert:** Der Vergleichswert ergibt sich aus einer genügenden Anzahl tatsächlich gezahlter Kaufpreise solcher Grundstücke, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke) bzw. sich auf diese umrechnen lassen.
- Vergleichswertverfahren:** Ein normiertes Wertermittlungsverfahren, das im Regelfall zur Ermittlung des Bodenwertes von Grundstücken herangezogen wird und darüber hinaus auch zur Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke (wie beispielsweise Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Eigentumswohnungen) geeignet ist.
- Verkehrswert (Marktwert):** Er bestimmt sich durch den Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§194 BauGB).
- VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie) – vom 20. März 2014, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 11. April 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)
- Wertermittlungsstichtag:** 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:** Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006) – vom 1. März 2006, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 10. Juni 2006 (BAnz Nr.108a 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: 25.05.2018 (Version 2.3)

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, Liegenschaftsinformationssystem, Auskünfte und sonstige Dienste - beispielsweise SAPOS® oder der Landwirtschaftliche Positionierungsservice (LPS) - abgegeben. Auch Daten der Grundstückswertermittlung entsprechend Kapitel 3, Teil 1 des Baugesetzbuches und der Verordnung über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte sind „Daten“ im Sinne der folgenden Bestimmungen.
- 1.2 SAPOS® ist der Satellitenpositionierungsdienst der deutschen Landesvermessung zur Positionsbestimmung auf Grundlage der Satellitensysteme NAVSTAR-GPS und GLONASS. SAPOS® wird nach von der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV) festgelegten Standards betrieben und umfasst insbesondere den Echtzeit Positionierungs-Service (EPS), den Hochpräzisen Echtzeit Positionierungs-Service (HEPS) sowie den Geodätischen Postprocessing Positionierungs-Service (GPPS). Durch SAPOS® werden Korrekturdaten und Systeminformationen für die Positionierung, Ortung und Navigation zur Verfügung gestellt.

2. Rechtliche Hinweise

- 2.1 Das 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 Vervielfältigung in körperlicher und unkörperlicher Form (interne Nutzung),
 - durch Verbreitung und öffentliche Wiedergabe, insbesondere die Internetnutzung und die Eröffnung von Downloadmöglichkeiten (externe Nutzung)
 - sowie auf sonstige Weise
- ist, sofern gesetzlich nicht frei gestellt, nur mit Erlaubnis des LVermGeo zulässig.
- Digitale Datenauszüge, die aus Dateien im Portable Document Format (PDF) gebildet werden, dürfen nicht extern genutzt werden.
- Eine Erlaubnis zur Nutzung wird
- entweder in diesen Nutzungsbedingungen lizenziert (Nr. 4)
 - oder, sofern die Nutzung über diese Nutzungsbedingungen hinausgeht, nur mit gesonderter Lizenzierung (Nr. 5) erteilt.
- 2.3 Für die Verarbeitung personenbezogener Daten gelten die Bestimmungen der VERORDNUNG (EU) 2016/679 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung) sowie ergänzend insbesondere das Gesetz zum Schutz personenbezogener Daten der Bürger (Datenschutzgesetz Sachsen-Anhalt - DSGVO LSA), das Telemediengesetz und das VermGeoG LSA. Weitere Informationen zum Datenschutz sind der Datenschutzerklärung des LVermGeo zu entnehmen.

3. Abgabe der Daten

- 3.1 Die Abgabe kostenpflichtiger Daten erfolgt auf Antrag.
- 3.2 Der Versand analoger Daten erfolgt auf Kosten und Gefahr der Antragsteller. Sind die Antragsteller Verbraucher im Sinne des § 13 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) (nachfolgend: Verbraucher), geht die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung mit der Übergabe der analogen Daten auf die Antragsteller über.
- 3.3 Das Eigentum der Daten verbleibt bis zur vollständigen Bezahlung beim Land Sachsen-Anhalt.
- 3.4 Das LVermGeo ist zu Datenteillieferungen berechtigt.
- 3.5 Die Antragsteller sind verpflichtet, Sendungen unmittelbar nach Erhalt auf Vollständigkeit zu prüfen. Unrichtige oder unvollständige Sendungen oder sonstige offensichtliche Mängel sind innerhalb von zwei Wochen nach Erhalt zu reklamieren. Daten sind innerhalb von drei Monaten nach Erhalt zu prüfen. Versteckte Mängel sind umgehend nach ihrer Feststellung innerhalb eines Jahres nach Empfang der Lieferung zu reklamieren. Beanstandungen werden nur innerhalb dieser Fristen berücksichtigt.
- 3.6 Sind die Antragsteller Verbraucher, haben sie etwaige Mängel innerhalb von zwei Jahren nach Erhalt der Daten zu reklamieren. Im Falle einer rechtzeitigen und begründeten Mängelanzeige stehen ihnen die gesetzlichen Rechte zu. Schadensersatz können die Verbraucher jedoch nur verlangen, wenn sie den Mangel innerhalb eines Jahres nach Erhalt der Daten angezeigt haben.

4. Erlaubte Nutzung der Daten

- 4.1 Über die gesetzlich frei gestellte Nutzung der Daten hinaus ist die Nutzung nach den Nrn. 4.2 bis 4.9 ohne gesonderte Lizenzierung erlaubt; dieses gilt mit Ausnahme der Nrn. 4.4 und 4.9 nicht für Wiederverkäufer.
- Das LVermGeo behält sich vor, die vorgenannte Erlaubnis, ohne gesonderte Lizenzierung Daten nutzen zu dürfen, in begründeten Einzelfällen, insbesondere bei der Verletzung verfassungsrechtlicher Grundsätze und gesetzlicher Vorschriften, zu widerrufen und die Nutzung zu untersagen.
- 4.2 Die Daten dürfen in beliebiger Anzahl körperlich vervielfältigt werden.
- 4.3 Vom LVermGeo über Online-Dienste abgegebene Daten dürfen an beliebig vielen Bildschirmarbeitsplätzen unkörperlich vervielfältigt werden (Mehrplatznutzung), bei Abgabe der Daten in anderer Form an maximal 5 Bildschirmarbeitsplätzen. Als Bildschirmarbeitsplatz gilt jede technische Einheit, an denen die Daten, auch in umgearbeiteter Form, potenziell zeitgleich genutzt werden können.
- 4.4 Vom LVermGeo abgegebene Exemplare der Daten mit Ausnahme der Auszüge aus der Grundlagenvermessung und der Auszüge aus dem Vermessungszahlenwerk dürfen im Original weiterverbreitet werden.
- 4.5 Die Daten dürfen in unveränderter Form für Zwecke der Rechtspflege und der öffentlichen Sicherheit sowie in Verfahren vor einer Behörde im Sinne und Umfang von § 45 UrhG genutzt werden.
- 4.6 Die Daten dürfen von Plangenehmigungsbehörden in öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren insoweit frei genutzt werden, wie dem Träger des Vorhabens für das Verfahren die Nutzungsrechte eingeräumt wurden.
- 4.7 Einzelne Bilder der Daten dürfen auf Internetseiten öffentlich zugänglich gemacht werden, wenn der Zugang zur Internetseite kostenfrei möglich ist, die Daten je Website (Internet-Domain) einen Umfang von zehn statischen Bildern zu je maximal 1 Million Pixel nicht überschreiten und die Quellenangabe nach Nr. 6 als Link auf die Internetseite des LVermGeo ausgeführt wird. Ein Aufsummieren der Einzelbildgrößen zu einem Bild mit maximal 10 Millionen Pixels ist nicht zulässig. Diese Regelung gilt sinngemäß auch für andere Medien, wobei die zulässige Größe eines gedruckten Bildes dem Format DIN A6 entspricht.

- 4.8 Die Daten des WebAtlasDE.light dürfen intern und extern genutzt werden.

Die Daten des WebAtlasDE dürfen

- zum privaten Gebrauch,
- für den Unterricht an Schulen,
- für die wissenschaftliche Forschung und Lehre an öffentlichen Hochschulen,
- in Bundesbehörden sowie Kommunen, mit denen Vereinbarungen oder sonstige Regelungen über die Nutzung vergleichbaren Daten bestehen,

intern genutzt werden.

- 4.9 Die Daten, für die in der Kostenverordnung für das amtliche Vermessungs- und Geoinformationswesen, Anlage 1, Abschnitt 2, Teile A bis D der Basisbetrag 0 Euro beträgt, dürfen intern und extern genutzt werden.

5. Gesonderte Lizenzierung der Daten

- 5.1 Die gesonderte Lizenzierung der Daten erfolgt auf Antrag durch das LVerGeo (*nachfolgend auch: „Lizenzgeber“*) unter der Voraussetzung, dass die Antragsteller (*nachfolgend auch: „Lizenznehmer“*) diese Nutzungsbedingungen in ihrer zum Zeitpunkt der Lizenzierung gültigen Fassung annehmen. Die gesonderte Lizenzierung erfolgt ausschließlich schriftlich und kommt durch den Eingang einer schriftlichen Erklärung der Lizenznehmer über die Annahme der gesonderten Lizenzierung einschließlich der Anerkennung dieser Nutzungsbedingungen beim Lizenzgeber zustande.

- 5.2 Abweichende Regelungen der Lizenznehmer haben nur dann Geltung, soweit sie schriftlich vom Lizenzgeber anerkannt worden sind. Allgemeine Geschäftsbedingungen der Lizenznehmer werden durch die Lizenzgeber nicht anerkannt.

- 5.3 Lizenzierte Nutzungsrechte dürfen weder vollständig noch in Teilen vom Lizenznehmer auf Dritte übertragen werden mit Ausnahme des Rechtes zur Mehrplatznutzung (Nr. 4.2) an Auftragnehmer (Nr. 7.1).

6. Quellenangabe

Bei jeder externen Nutzung der Daten nach den Nrn. 4 und 5 ist ein deutlich sichtbarer, wie folgt auszugestaltender Quellenvermerk anzubringen:

„© GeoBasis-DE / LVerGeo LSA,
[Jahr der letzten Abgabe, Aktenzeichen]
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVerGeo LSA“

7. Beauftragung eines Auftragnehmers

- 7.1 Auftragnehmer sind Personen, die im Auftrag anderer Personen (*nachfolgend auch: „Beauftragende“*) deren Daten bearbeiten.

- 7.2 Die Weitergabe von Daten an Auftragnehmer ist zulässig, soweit und solange dies zur internen Nutzung erforderlich ist. Rechte zur Mehrplatznutzung können an Auftragnehmer übertragen werden; Nr. 4.3 bleibt unberührt.

- 7.3 Die Beauftragenden haben ihre Auftragnehmer schriftlich zu verpflichten,

- diese Nutzungsbedingungen einzuhalten,
- die übernommenen Daten ausschließlich für die Bearbeitung des Auftrags und nur an Bildschirmarbeitsplätzen im zulässigen Umfang zu verwenden,
- die übernommenen Daten in keinem Fall Dritten zugänglich zu machen und
- nach Erfüllung des Auftrags alle bei ihnen verbliebenen Daten, auch Zwischenprodukte, Arbeitskopien usw. - mit Ausnahme einer Archivkopie - zu löschen.

- 7.4 Für Auftragnehmer gilt Nr. 2.2. Zugangsdaten zu Diensten des LVerGeo dürfen Auftragnehmern auch zu Auftragsarbeiten nicht zugänglich gemacht werden. Die Beauftragenden haften für unbefugte Nutzungen ihrer Auftragnehmer.

8. Entgelte / Gebühren

- 8.1 Die Abgabe und die gesonderte Lizenzierung von Daten sind grundsätzlich kostenpflichtig. Die Höhe der Kosten bemisst sich für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters und des Geobasisinformationssystems nach der Kostenverordnung für das amtliche Vermessungs- und Geoinformationswesen des Landes Sachsen-Anhalt sowie für die Daten der Grundstückswertermittlung nach der Allgemeinen Gebührenordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der jeweils zum Zeitpunkt der Abgabe und der Lizenzierung der Daten geltenden Fassung.

- 8.2 Der Betrag wird mit Zugang der Zahlungsaufforderung fällig. Soweit dort keine andere Frist festgelegt ist, ist diese innerhalb von 14 Tagen nach Zugang ohne Abzug zu begleichen.

9. Gewährleistung, Haftung

- 9.1 Das LVerGeo stellt die Daten und Dienste mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt bereit. Das LVerGeo übernimmt jedoch keine Gewähr für die Fehlerfreiheit, die Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten sowie die dauerhafte Verfügbarkeit von Diensten. Das LVerGeo 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®- und LPS-Daten Störungen auftreten. Insbesondere können neben Ausbreitungs-, Empfangs- und Übertragungsfehlern auch etwaige Einschränkungen des NAVSTAR-GPS und GLONASS durch den Systembetreiber, die außerhalb des Einflussbereichs des LVerGeo liegen, auftreten. Das LVerGeo übernimmt auch keine Gewähr hinsichtlich der Qualität von NAVSTAR-GPS und GLONASS, des genutzten Übertragungsmediums sowie der technischen Ausstattung und der lokalen Umgebungsbedingungen der Antragsteller bzw. Lizenznehmer. Hinsichtlich der garantierten Genauigkeit, Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit wird für das NAVSTAR-GPS auf den Federal Radionavigation Plan der USA und für GLONASS auf die russische Raumfahrtbehörde verwiesen.

- 9.3 Personen, die gegen diese Nutzungsbedingungen verstoßen, insbesondere bei lizenzwidriger Nutzung oder Weitergabe von Daten oder Zugangskennungen für Dienste durch sich selbst oder ihre Beschäftigten, haften dem LVerGeo für den dadurch entstandenen Schaden nach den gesetzlichen Vorschriften.

10. Verarbeitung von Kundendaten

Die Informationen zur Verarbeitung von Kundendaten sind der Datenschutz-erklärung des LVerGeo zu entnehmen.

11. Wirksamkeit, Gerichtsstand

- 11.1 Sofern Bestimmungen dieser Nutzungsbedingungen unwirksam sind, gilt § 306 BGB.

- 11.2 Gerichtsstand für zivilrechtliche Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der Abgabe, Lizenzierung und Nutzung der Daten ist Magdeburg.

12. Informationen zum Verbraucherschutz

- 12.1 Sind die Antragsteller Verbraucher, steht ihnen nach § 312g BGB ein Widerrufsrecht zu. Hierfür gelten die Bestimmungen der nachstehenden Widerrufsbelehrung. Verbraucher ist jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können.

- 12.2 Informationen über Verbraucherschlichtungsstellen zur Beilegung von Streitigkeiten erhalten Sie unter <http://ec.europa.eu/odr/>. Unsere E-Mail-adresse ist: service.lvermgeo@sachsen-anhalt.de. Das LVerGeo ist weder verpflichtet noch bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

13. Widerrufsbelehrung für Fernabsatz

13.1 Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt bei Kaufverträgen 14 Tage ab dem Tag, an dem Sie oder ein von Ihnen benannter Dritter, der nicht der Beförderer ist, die Waren (körperliche Gegenstände) in Besitz genommen haben bzw. hat. Im Falle eines Dienstleistungsvertrags oder eines Vertrags über die Lieferung von digitalen Inhalten, die nicht auf einem körperlichen Datenträger geliefert werden, beträgt die Widerrufsfrist 14 Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg, Fax 0391 567 8686, E-Mail service.lvermgeo@sachsen-anhalt.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dabei das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Ein Widerrufsrecht besteht nicht für die Lieferung von Waren, die nicht vorgefertigt sind und für deren Herstellung eine individuelle Auswahl oder Bestimmung durch den Verbraucher maßgeblich ist oder die eindeutig auf die persönlichen Bedürfnisse des Verbrauchers zugeschnitten sind und nicht für die Lieferung von Ton- oder Videoaufnahmen oder Computersoftware in einer versiegelten Packung, wenn die Versiegelung nach der Lieferung entfernt wurde.

Das Widerrufsrecht erlischt, wenn der Lizenzgeber bei einem Vertrag über die Lieferung von nicht auf einem körperlichen Datenträger befindlichen digitalen Inhalten mit Ihrer ausdrücklichen Zustimmung vor Ablauf der Widerrufsfrist mit der Vertragsausführung beginnt oder wenn Sie selbst vor Ablauf der Widerrufsfrist die Lieferung veranlassen (Download).

13.2 Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen im Widerrufsfall alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme zusätzlicher Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung wählen) unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf bei uns eingegangen ist. Für die Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte be-

rechnet. Wir können die Rückzahlung verweigern, bis wir die Waren wieder zurückerhalten oder Sie den Nachweis erbracht haben, dass Sie die Waren zurückgesandt haben, je nachdem, welches der frühere Zeitpunkt ist.

Sie haben die Waren unverzüglich und in jedem Fall spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag, an dem Sie uns über den Widerruf dieses Vertrages unterrichten, an uns (Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg) zurückzusenden oder zu übergeben. Die Frist ist gewahrt, wenn Sie die Waren vor Fristablauf absenden. Sie tragen die unmittelbaren Kosten der Rücksendung der Waren.

Sie müssen für einen etwaigen Wertverlust der Waren nur aufkommen, wenn er auf einen zur Prüfung der Beschaffenheit, Eigenschaften und Funktionsweise der Waren nicht notwendigen Umgang mit ihnen zurückzuführen ist.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

13.3 Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte das folgende Formular aus und senden es zurück.

<p>An das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg, Fax 0391 567 8686, E-Mail service.lvermgeo@sachsen-anhalt.de.</p> <p>Hiermit widerrufe(n) ich / wir (*) den von mir / uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (*) / die Erbringung der folgenden Dienstleistungen(*)</p> <p>Bestellt am (*) / erhalten am (*):</p> <p>Name des / der Verbraucher(s):</p> <p>Anschrift des / der Verbraucher(s):</p> <p>Unterschrift des / der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier):</p> <p>Datum:</p> <p>(*) Unzutreffendes streichen</p>
