

GRUNDSTÜCKS MARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2009



SACHSEN-ANHALT

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

Herausgeber: **Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Land Sachsen-Anhalt © 2009**

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Regionalbereich Altmark**
des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt © 2009

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Regionalbereich Harz-Börde**
des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt © 2009

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Regionalbereich Anhalt**
des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt © 2009

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Regionalbereich Saale-Unstrut**
des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt © 2009

*Herstellung
und Vertrieb:* Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Otto-von-Guericke-Straße 15
39104 Magdeburg

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt.
Vervielfältigung und Verbreitung nur mit Genehmigung des Herausgebers.

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt im Überblick	5
2	Vorbemerkungen	11
	2.1 Konzeption des Grundstücksmarktberichtes	11
	2.2 Beschlussfassungen zum Grundstücksmarktbericht	11
3	Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	12
	3.1 Rechtsgrundlagen	12
	3.2 Oberer Gutachterausschuss	12
	3.3 Regionale Gutachterausschüsse	12
	3.4 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	13
	3.5 Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse	13
4	Strukturdaten des Landes Sachsen-Anhalt	15
	4.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmendaten	15
	4.2 Bodennutzung	18
	4.3 Bevölkerung	19
	4.4 Bautätigkeit	21
	4.5 Erwerbstätigkeit	21
	4.6 Raumordnung	22
	4.7 Regionstypen	23
5	Der Grundstücksmarkt im Überblick	26
	5.1 Umsätze und Übersicht in Regionen	26
	5.1.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge	26
	5.1.2 Flächenumsatz	31
	5.1.3 Geldumsatz	36
	5.2 Teilmarktbezogene Umsatzzahlen	41
	5.2.1 Unbebaute Baugrundstücke	41
	5.2.2 Bebaute Grundstücke	46
	5.2.3 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	51
	5.3 Entwicklung der Umsatzzahlen	57
	5.3.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge	57
	5.3.2 Flächenumsatz	59
	5.3.3 Geldumsatz	61
	5.4 Gesamtbetrachtung	63

6	Preisniveau und Preisentwicklung	65
6.1	Unbebaute Baugrundstücke	65
6.1.1	Vorbemerkung	65
6.1.2	Individueller Wohnungsbau	66
6.1.3	Geschosswohnungsbau	75
6.1.4	Gewerbliche Bauflächen	83
6.1.5	Gemischte Bauflächen	93
6.1.6	Gesamtbetrachtung	100
6.2	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	103
6.2.1	Vorbemerkung	103
6.2.2	Ackerland	103
6.2.3	Grünland	109
6.2.4	Waldflächen	114
6.2.5	Gesamtbetrachtung	116
6.3	Bebaute Grundstücke	117
6.3.1	Vorbemerkung	117
6.3.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	117
6.3.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	123
6.3.4	Mehrfamilienhäuser	129
6.3.5	Wohnungseigentum	133
6.3.6	Gesamtbetrachtung	146
7	Erforderliche Daten	148
7.1	Bodenpreisindexreihen	148
7.1.1	Bodenpreisindexreihen für Baugrundstücke	148
7.1.2	Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	164
7.2	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	172
7.3	Marktanpassungsfaktoren	193
7.4	Liegenschaftszinssätze	208
7.5	Rohertragsfaktoren	211
7.6	Einfluss der Grundstücksgröße bei Bauland	213
7.7	Einfluss der Qualität bei Landwirtschaftlichen Flächen	217
7.8	Gartenland	221
7.9	Arrondierungsflächen	227
7.10	Wochenend- und Ferienhausgrundstücke	229
7.11	Hinterland	230
7.12	Abbauland	231
7.13	Unland / Geringstland	231

8	Mieten, Pachten, Nutzungsentgelte	232
8.1	Mieten	232
8.2	Pachten	242
8.2.1	Pachten für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	242
8.2.2	Ortsüblicher Pachtzins für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau und für Kleingärten	250
8.3	Nutzungsentgelte	251
8.4	Erbbauzinsen	255

Anlagen: Regionale Daten

1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	257
	in den Landkreisen und kreisfreien Städten	
	in den Teilmärkten	
	bei un bebauten Baugrundstücken	
	bei bebauten Grundstücken	
	bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken	
2	Flächenumsatz	260
	in den Landkreisen und kreisfreien Städten	
	in den Teilmärkten	
	bei un bebauten Baugrundstücken	
	bei bebauten Grundstücken	
	bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken	
3	Geldumsatz	263
	in den Landkreisen und kreisfreien Städten	
	in den Teilmärkten	
	bei un bebauten Baugrundstücken	
	bei bebauten Grundstücken	
	bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken	
4	Gesamtkaufpreise von bebauten Grundstücken	266
	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
	Mehrfamilienhäuser	
	Eigentumswohnungen	

Anhänge

- I Dienstleistungen**
- II Gebühren**
- III Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Sachsen-Anhalt**
- IV Anschriften der Gutachterausschüsse in benachbarten Bundesländern**
- V Glossar**

1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

Entwicklung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr 2008

Umsatz 2008	Anzahl	Fläche	Geld
Unbebaute Baugrundstücke	↘ -9 %	↗ + 31 %	↘ -13 %
Bebaute Grundstücke	↘ -4 %	↘ -13 %	↘ -33 %
Wohnungs- und Teileigentum	↘ -14 %		↘ -13 %
Land- und Forstwirtschaft	→ 0 %	↗ + 10 %	↗ + 52 %
Gemeinbedarfs-/sonstige Flächen	↗ + 9 %	↗ + 7 %	↗ + 17 %
Umsatz insgesamt	↘ -4 %	↗ + 9 %	↘ -26 %

Veränderungen zum Vorjahr

Teilmarkt	Anzahl der Erwerbsvorgänge	durchschnittl. Grundstücks-/Wohnfläche	durchschnittl. Preisniveau	€/m ² Grundstücks-/Wohnfläche
Individueller Wohnungsbau	eb-pflichtig	↗	↘	16,-
	alterschlossen	↘	↗	32,-
	neuerschlossen	↗	↘	58,-
Mehrfamilienhausgrundstücke	eb-pflichtig	↘	↗	22,-
	alterschlossen	↘	↘	45,-
	neuerschlossen	↘	↘	89,-
Gewerbliche Baugrundstücke	eb-pflichtig	↗	↗	6,-
	alterschlossen	↗	↘	22,-
	neuerschlossen	↘	↘	18,-
Ein- und Zweifamilienhäuser	Baujahr <=1948	↘	↘	570,-
	Baujahr 1949-1990	↗	↗	744,-
	Baujahr >=1991	↘	↗	1128,-
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Baujahr <=1948	↗	↗	605,-
	Baujahr 1949-1990	↘	↗	737,-
	Baujahr >=1991	↘	↗	1054,-
Mehrfamilienhäuser	Baujahr <=1948	↗	↗	470,-
	Baujahr 1949-1990	↗	↘	386,-
	Baujahr >=1991	↘	↘	848,-
Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)	Baujahr <=1948	↗	↘	1461,-
	Baujahr 1949-1990	↘	↗	716,-
	Baujahr >=1991	↘	↘	1469,-
Ackerland	↗	↗	↗	0,71
Grünland	↗	↗	↗	0,35
Waldflächen	ohne Bestand	↘	↘	0,13
	mit Bestand	↘	↗	0,23

Legende: Veränderungen zum Vorjahr:

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

Wie viel Wert hat meine Immobilie noch? Diese bange Frage stellen sich viele Eigenheimbesitzer und Grundstückseigentümer in Zeiten, in denen in den Medien quasi täglich neue Hiobsbotschaften über die Finanz- und Realwirtschaft verbreitet werden. Vielen Bürgerinnen und Bürgern, die ihre Altersvorsorge auf Immobilien aufgebaut haben oder dieses noch planen, bereitet die Finanzkrise große Sorgen. Eine Krise, die ihren Anfang auf dem amerikanischen Immobilienmarkt nahm und deren negative Entwicklung inzwischen auch andere europäische Länder erreicht hat. Die Veränderungen und die Regularien auf dem internationalen Immobilienmarkt lassen uns erfahren, dass Bewegungen an den Finanzmärkten ganz unmittelbar auch Auswirkungen auf Immobilienpreise im Inland haben können, wobei globale Zusammenhänge sich immer stärker auszuprägen scheinen.

Um die Antwort gleich vorweg zu nehmen: Der Grundstücks- und Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt erweist sich als durchaus stabil. So sind weder starke Preiseinbrüche noch gravierende Umsatzeinbußen zu beobachten. Natürlich verändern sich im Zuge der globalen Finanzkrise auch hierzulande die Voraussetzungen für Immobilieninvestitionen. Turbulenzen auf den internationalen Finanzmärkten lassen auch den Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt nicht unberührt. Hiervon sind aber insbesondere gewerbliche Investments, teilweise auch ausländischer Investoren betroffen, die in den vergangenen Jahren auch in Sachsen-Anhalt auf das Portfoliogeschäft ausgerichtet waren. Der Erwerb großer Immobilienpakete hat gerade in den vergangenen Jahren zu einer enormen Steigerung des Umsatzvolumens geführt. Diese großen Portfoliotransaktionen sind im Berichtsjahr deutlich zurückgegangen und haben dazu geführt, dass der Kapitalumsatz im Jahr 2008 insgesamt um 25 % zurückgegangen ist. Demgegenüber steht aber bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge lediglich ein Rückgang von 4 %. Aufgrund der deutlichen Steigerungsrate im letzten Jahr liegt die Anzahl im Berichtsjahr immer noch deutlich über der Anzahl im Jahr 2006. Insgesamt sind im Jahr 2008 über 30.000 Erwerbsvorgänge mit einem Umsatzvolumen von fast 2,1 Milliarden Euro von den Gutachterausschüssen registriert worden. Angesichts der angespannten Finanzmarktsituation ein beachtliches Ergebnis. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass gerade die letzten vom Portfoliogeschäft dominierten drei Jahre, zu einem Umsatzzuwachs von 1,3 Milliarden Euro geführt haben. Wenn jetzt, aufgrund der unsicheren Finanzmarktlage, sowohl private als auch institutionelle Großinvestoren Neuengagements vorerst abwartend gegenüberstehen und anders als in den Vorjahren die Umsätze überwiegend wieder durch Einzeltransaktionen erzielt werden, lässt sich das eher als Normalisierung denn als Krise bezeichnen.

Nach Meinung führender deutscher Wirtschaftsinstitute wird in Deutschland aufgrund der Finanzkrise nicht mit großen Preiseinbrüchen zu rechnen sein. Zugute kommt dem deutschen Immobilienmarkt, nach Ausführungen der Wissenschaftler, dass hier in den vergangenen Jahren keine spekulative Blase entstanden ist und in der Folge auch keine Preisübertreibungen abgebaut werden müssen.

Inwieweit diese Prognosen auch auf den Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt zutreffen und welche Entwicklungen sich im vergangenen Jahr für den heimischen Häuslebauer ergeben haben, darauf will der vorliegende Grundstücksmarkt eine Antwort geben. Der Gesetzgeber hat mit der Verpflichtung der Gutachterausschüsse zur Ableitung und Veröffentlichung von Marktdaten eine solide Informationsbasis für alle Beteiligten am Immobilienmarkt geschaffen. Die Arbeit der regionalen Gutachterausschüsse leistet hier einen großen Beitrag zur Transparenz des Immobilien- und Grundstücksmarktes und hilft so Spekulationswellen mit überbewerteten Immobilien zu vermeiden. Die für Deutschland allgemein von Immobilienexperten konstatierte, verhaltene und spekulationsfreie Immobilienentwicklung lässt sich, anhand der den Gutachterausschüssen vorliegenden Marktdaten, für Sachsen-Anhalt durchaus bestätigen. Die Erfahrungen in Sachsen-Anhalt aus den ersten Jahren nach der Wende haben gezeigt, wie schnell spekulative Elemente zu Überbewertungen und geradezu unverhältnismäßigen Umsätzen führen können. Die Ende der 90er Jahre einsetzende Konsolidierungsphase war zum Teil für viele Grundstücks- und Immobilieneigentümer mit schmerzhaften Einbußen bei ihren Vermögenswerten verbunden. Inzwischen lässt sich seit Jahren ein nachhaltiges Umsatzvolumen mit realistischen Preisforderungen auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt beobachten, bei der es keine Übertreibungen gibt. Diese konservative Preisentwicklung schlägt jetzt positiv zu Buche. Insbesondere die selbst genutzte Wohnimmobilie, schon immer ein wichtiger Grundpfeiler auf dem Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt, ist auch im Berichtsjahr ein stabiles Teilsegment. Der private Wohneigentumsmarkt

kann nach wie vor als attraktiv und sicher gelten. Im Übrigen werden in unserem Land insbesondere die Eigenheime mit hohem Eigenkapital finanziert und das macht sie weniger krisenanfällig.

Neben den globalen Ereignissen wirken natürlich auch regionale Strukturen und führen zu einer Vielzahl von lokalen und sektoralen Besonderheiten. So ist auch Sachsen-Anhalt von der demographischen Entwicklung betroffen. Der Rückgang der Bevölkerung führt in einigen Regionen und Teilmärkten bereits zu einer geringeren Nachfrage nach Immobilien und hat sinkende Preise zur Folge. Lagen die Schwerpunkte der Wohnungspolitik in den frühen 90er Jahren in der quantitativen Versorgung und in der Modernisierung von Altbauten, müssen vor allem viele Geschosswohnungsbauten hinsichtlich ihrer sozialen Nachhaltigkeit hinterfragt werden. In vielen Fällen wird die Anpassung wirtschaftlich nicht möglich und unter Umständen auch nicht mehr erforderlich sein. Hier bietet der Stadtumbau mit Erfolg Lösungen an. All diese Besonderheiten führen zu regionalen Teilmärkten, die sich in ihrer Umsatz- und Preisentwicklung unterscheiden und daher eine differenzierte Beobachtung erfordern. Der gemeinsame Grundstücksmarktbericht der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Sachsen-Anhalt liefert neben der Gesamtübersicht des Grundstücksmarktes im Land eine Darstellung der wichtigsten regionalen und sektoralen Teilmärkte und hilft privaten wie auch professionellen Immobilieninvestoren, sich einen Überblick zu den Fakten und Trends der Grundstücks- und Immobilienmärkte im Land zu verschaffen.

Für den privaten Bauherrn sind **Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau** und Eigenheime aus dem Bestand nach wie vor bedeutende Marktsegmente. Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist weitgehend stabil. Die höchsten Grundstückspreise für das private Eigenheim sind in den Ballungsgebieten zu finden. In den Großstädten liegt das Durchschnittsniveau bei knapp 90,- €/m², in den Mittelzentren bei rd. 55,- €/m² und in den Kleinstädten bei etwas über 40,- €/m². Ein vergleichbares Preisniveau ist auch in den Dörfern zu registrieren. Hier liegt der durchschnittliche Kaufpreis für ein neu erschlossenes Baugrundstück für den individuellen Wohnungsbau bei knapp unter 40,- €/m². Baugrundstücke außerhalb der Neubaugebiete sind häufig preisgünstiger zu bekommen. Dabei ist das Verhältnis zwischen alt und neu erschlossenen Grundstücken in den einzelnen Regionen unterschiedlich. Während in den Großstadtlagen das Preisniveau der alt erschlossenen Baugrundstücke mit 78,- €/m² bei über 85 % der neu erschlossenen Baugrundstücke liegt, werden für diese sogenannten Baulücken in den Dörfern im Durchschnitt 16,- €/m² und damit weit unter der Hälfte der neu erschlossenen Fläche gezahlt. Die Preisentwicklungen gegenüber dem Vorjahr sind weitgehend stabil.

Bei den Wohnimmobilien für die private Nutzung steht das Eigenheim nach wie vor im Vordergrund. Die **Einfamilienhäuser** haben allein einen Marktanteil von fast 60 % an den insgesamt veräußerten bebauten Grundstücken und bilden, egal ob frei stehend, doppelt oder in Reihe errichtet, ein wichtiges Fundament des Immobilienmarktes in Sachsen-Anhalt. In der Beliebtheitskala stehen die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser unverändert ganz oben. Auch wenn gegenüber dem Vorjahr 3 % weniger Erwerbsvorgänge registriert worden sind, liegt ihr Marktanteil bei 37 %. Damit sind in diesem Teilmarkt rd. 60 % mehr Objekte gehandelt worden als bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften. Allerdings hat bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften die Anzahl der Erwerbsvorgänge um 5 % zugenommen. In beiden Marktsegmenten besteht eine Nachfrage insbesondere nach Bestandsimmobilien in den unteren und mittleren Preisklassen. Das durchschnittliche Preisniveau ist bei beiden Objektarten stabil. Im Landesdurchschnitt kostete im Jahr 2008 ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus rd. 74.000,- € und damit 2,5 % weniger als noch im Vorjahr. Reihenhäuser und Doppelhaushälften lagen durchschnittlich bei rd. 68.000,- € und in der gleichen Größenordnung wie im Jahr 2007. Die Einstiegspreise, sowohl für die freistehenden Objekte als auch die Reihenhäuser und Doppelhaushälften, sind regional unterschiedlich und beginnen insbesondere in ländlichen und kleinstädtischen Bereichen deutlich darunter. Die Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche zeigen je nach Lage und Baujahr der Objekte ein differenziertes Bild mit unterschiedlichen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr. In der Gesamtbetrachtung sind landesweit geringe Preisnachlässe bei allen Baujahren zu beobachten. So hat das durchschnittliche Preisniveau der freistehenden Eigenheime mit einem Baujahr vor 1949 um 2,5 % nachgegeben und liegt bei 570 €/m² Wohnfläche. Bei den Objekten mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990 liegt der durchschnittliche Kaufpreis rd. 3 % unter dem Vorjahreswert und damit bei rd. 750 €/m² Wohnfläche. Die größten Veränderungen sind bei den neu gebauten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zu

registrieren. Sie sind in ihrem mittleren Preisniveau gegenüber dem Vorjahr um fast 5 % gesunken und liegen im Landesdurchschnitt bei rd. 1.100 €/m² Wohnfläche. Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften zeigt sich eine vergleichbare Entwicklung. Im Landesdurchschnitt sind bei allen Baujahren leichte Preisrückgänge zu erkennen. Die Neubauten haben im Preisniveau gegenüber dem Vorjahr um 3,5 % nachgegeben und liegen damit bei rd. 1.050 €/m² gegenüber noch rd. 1.100 €/m² im Vorjahr. Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften der Bestandsobjekte mit einem Baujahr vor 1949 liegen die Veränderungen in ähnlicher Größenordnung. Mit einer Minderung gegenüber dem Vorjahr um knapp 3 % wurde hier ein durchschnittlicher Kaufpreis von 600 €/m² erzielt. Auch bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften der mittleren Bauepoche mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990 zeigt sich eine vergleichbare Entwicklung. Hier ist das durchschnittliche Preisniveau um rd. 4 % zurückgegangen und liegt im Berichtsjahr bei knapp 740 €/m² Wohnfläche.

Im Markt für **Eigentumswohnungen** hat sich die seit 2006 zu erkennende Belebung nicht weiter fortgesetzt. Nachdem in den letzten beiden Jahren erstmals nach zehn Jahren wieder steigende Vertragsabschlüsse zu registrieren waren, hat die Anzahl der Erwerbsvorgänge im Berichtsjahr um fast 17 % abgenommen. Unter Berücksichtigung der ungewöhnlichen Steigerung im Jahr 2007, in dem 45 % mehr Eigentumswohnungen als noch im Jahr 2006 gehandelt wurden, kann hier aber eher von einer Normalisierung ausgegangen werden. Insgesamt liegt die im Berichtsjahr registrierte Anzahl der Erwerbsvorgänge in diesem Teilmarkt noch 20 % über der Anzahl im Jahr 2006. Interessant bei der aktuellen Entwicklung ist der Umstand, dass insbesondere im unteren Preissegment deutlich weniger Eigentumswohnungen verkauft worden sind. Während bei Kaufpreisen bis 50.000 € 30 % weniger Vertragsabschlüsse registriert wurden, haben die Verkäufe bei Eigentumswohnungen über 100.000 € sogar um über 6 % zugenommen. Eine Ausdifferenzierung der qualitativen Aspekte ist unverkennbar und entscheidet zunehmend über die Zukunftsfähigkeit von Eigentumswohnungen sowohl im Neu- als auch im Altbau. Charakteristisch ist auch, dass der wesentliche Markt für Wohnungseigentum in den Großstädten, teilweise noch in den Mittelzentren stattfindet. Auffällig ist insbesondere die große Anzahl von Erwerbsvorgängen in der Region Harz-Börde. Dort werden fast 65 % der insgesamt registrierten Eigentumswohnungen umgesetzt. Auch das durchschnittliche Preisniveau wird nachhaltig von diesem Bereich und primär von der hier beinhalteten Großstadt Magdeburg bestimmt. Hier sind nicht nur die meisten Erwerbsvorgänge, sondern auch die höchsten Kaufpreise registriert worden. Insgesamt betrachtet ist das Wohnungseigentum allerdings ein ambivalentes Immobilienvermögen. Während die großstädtische, qualitativ hochwertige Eigentumswohnung wieder an Attraktivität zu gewinnen scheint, nimmt die Bedeutung von Eigentumswohnungen mit Ausstattungsdefiziten insbesondere in schlechten Lagen und im ländlichen Bereich tendenziell eher ab. Insgesamt hat das Preisniveau im Landesdurchschnitt aber um knapp 14 % zugelegt und liegt bei knapp 72.000 Euro.

Nach wie vor werden die meisten Eigentumswohnungen in Altbauen mit einem Baujahr vor 1949 verkauft. Dabei sind insbesondere die Wohnungen interessant, die, meist nach einer umfassenden Renovierung und Modernisierungen als Erstverkauf auf den Markt kommen. Nach den Neubauten sind dieses auch die teuersten Objekte. Für eine klassische Altbau-Eigentumswohnung werden im Erstverkauf im Durchschnitt rd. 1.450 €/m² Wohnfläche gezahlt. Die Neubaeigentumswohnung liegt im Durchschnitt bei rd. 1.700 €/m². Diese beiden Top-Produkte, die qualitativ hochwertig sanierte Altbauwohnung und die Eigentumswohnung in einem Neubau in guter Lage, zeigen dabei auch gute Chancen auf eine positive Preisentwicklung. Für Wohnungen anderer Baujahre lautet die zentrale Frage, ob sie sich mit vertretbarem Aufwand den heutigen Anforderungen anpassen lassen. Wenn für das Objekt obendrein der Lagefaktor nicht passt, wird es nur mit entsprechenden Preisnachlässen zu veräußern sein.

Auf dem Markt für **Mehrfamilienhäuser** hat sich die in den letzten beiden Jahren zu beobachtende Belebung der Nachfrage nicht fortgesetzt. Insgesamt sind rd. 9 % weniger Erwerbsvorgänge über Mehrfamilienhäuser registriert worden als im Jahr 2007. Nach der allein im Jahr 2007 um fast 35 % gestiegenen Anzahl, kann aber auch hier eher von einer Konsolidierung als von einer Krise ausgegangen werden. Insgesamt liegt die Anzahl der im Berichtsjahr verkauften Mehrfamilienhäuser noch 22 % höher als im Jahr 2006. Obwohl der Gesamtumsatz zurückgegangen ist, lässt sich eine erhöhte

Anzahl von gehandelten Mehrfamilienhäusern in der oberen Preiskategorie ab 300.000 € beobachten. Während sich in den unteren Preissegmenten die Anzahl teilweise deutlich reduziert hat, ist die Anzahl bei den Objekten mit einem Kaufpreis über 300.000 € um immerhin 8 % gestiegen. Diese Entwicklung beeinflusst nachhaltig das durchschnittliche Preisniveau. Bezogen auf den Landesdurchschnitt ist der Kaufpreis um rd. 22 % auf 289.000 € angestiegen. Wie bei den Eigentumswohnungen findet auch der Grundstücksverkehr mit Mehrfamilienhäusern maßgeblich in den Großstädten und Mittelzentren statt. Während Neubauten kaum auf dem Markt gehandelt werden, liegt der Schwerpunkt bei den Bestandsimmobilien mit Baujahren vor 1949. In dieser Baujahrsklasse werden über 85 % aller Mehrfamilienhäuser gehandelt.

Auch bei den unbebauten **Grundstücken für den Geschosswohnungsbau** ist die Nachfrage weiter zurückgegangen. Für den Neubau von Wohnungen finden sich zurzeit nur wenige Interessenten. Dabei besteht die größte Nachfrage in den Ballungsgebieten. In den Großstädten, Mittelzentren und Kleinstädten werden über 90 % der Erwerbsvorgänge von alt erschlossenen, d.h. in historischen Stadtlagen gelegenen Bauflächen gehandelt. Das Preisniveau ist in den Mittelzentren gegenüber dem Vorjahr gestiegen, in den Großstädten lässt sich eine Reduzierung erkennen. Der durchschnittliche Kaufpreis für das alt erschlossene Mehrfamilienhausgrundstück beträgt 85,- €/m² in den Großstädten und ca. 41,- €/m² in den Mittelzentren. In den Kleinstädten liegt das durchschnittliche Preisniveau mit 23,- €/m² in der gleichen Größenordnung wie im Vorjahr.

Bei den **gewerblichen Baugrundstücken** ist die Nachfrage erneut gestiegen. Insgesamt sind gegenüber dem Vorjahr fast 30 % mehr Transaktionen über Gewerbeflächen registriert worden. Nach wie vor kommt den revitalisierten Gewerbeflächen innerhalb der Stadt- und Ortslagen eine hohe Bedeutung zu. Gerade die innerstädtischen Gewerbebrachen genießen eine hohe Attraktivität und Akzeptanz aufgrund der guten infrastrukturellen Versorgung und Anbindung an die Stadt. Damit orientiert sich vornehmlich das kundenorientierte Dienstleistungs- und Handelsgewerbe auf diese altersschlossenen Standorte mit überwiegender Zentrums- oder Nahversorgungsfunktion. Der Grundstücksmarkt zeigt für das kundenorientierte Dienstleistungsgewerbe allgemein ein höheres durchschnittliches Kaufpreisniveau als für Flächen des ausschließlich produzierenden Gewerbes. So beeinflussen neben der Lage auch die unterschiedlichen Arten der gewerblichen Nutzung das Preisniveau. Dieses führt dazu, dass gerade für die höherwertigen Gewerbeflächen des Dienstleistungs- und Handelsbereiches, die sich auf Standorte mit Zentrums- und Nahversorgungsfunktion und damit auf in der Regel alt erschlossene Bauflächen orientieren, die höchsten Kaufpreise gezahlt werden. Im Landesdurchschnitt kostet das alt erschlossene Gewerbegrundstück 22,- €/m². In den unterschiedlichen Regionen zeigt sich eine differenzierte Abstufung mit dem höchsten Preisniveau von 47,- €/m² in den Großstädten, sowie 25,- €/m² in den Mittelzentren und 14,- €/m² in den Kleinstädten. Außerhalb der Großstädte und Mittelzentren werden in allen Regionen im Land erschlossene Baugrundstücke für die gewerbliche Nutzung für Kaufpreise zwischen 10,- €/m² und 20,- €/m², teilweise darunter, angeboten.

Im Teilmarkt der **landwirtschaftlich genutzten Flächen** sind die Umsätze und durchschnittlichen Kaufpreise erneut gestiegen. Dabei lässt sich auch eine Tendenz erkennen, wonach immer größere Schläge auf dem Grundstücksmarkt gehandelt werden. In Sachsen-Anhalt wird in diesem Teilmarkt zu 60 % Ackerland gehandelt. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge von selbständig nutzbaren Ackerflächen um über 18 % gestiegen. Dabei werden überwiegend qualitativ hochwertige Ackerböden gehandelt. Bezogen auf das gesamte Land ergibt sich bei einer mittleren Ackerzahl von 66 und einer durchschnittlichen Fläche von 4,2 ha ein durchschnittlicher Kaufpreis für Ackerland von 0,71 €/m². Damit hat sich im Landesdurchschnitt das Preisniveau für Ackerland gegenüber dem Vorjahr um 13,5 % erhöht. Auch die Erwerbsvorgänge von Grünland sind im Berichtsjahr angestiegen. In diesem Teilmarkt sind über 11 % mehr Kauffälle registriert worden als im Jahr 2007. Der durchschnittliche Kaufpreis für Grünland ist gegenüber dem Vorjahr ebenfalls gestiegen und beträgt bei einer durchschnittlichen Fläche von rd. 2,4 ha und einer mittleren Grünlandzahl von 44 im Landesdurchschnitt 0,35 €/m². Der Kaufpreis von **forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken** wird maßgeblich von dem aufstehenden Bestand beeinflusst. Der Wert des Bestandes ist wiederum von sehr unterschiedlichen und komplexen wertbeeinflussenden Merkmalen abhängig. So ist nicht nur die Art und der Umfang des Bestandes von Bedeutung, sondern auch das forstwirtschaftliche Heranreifen des Holzes von der Aussaat bzw. Anpflanzung bis zur

Hiebreife zu berücksichtigen. Die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge von Waldgrundstücken mit einem wirtschaftlich relevanten Bestand ist gegenüber dem Vorjahr um knapp 9 % gesunken, das durchschnittliche Preisniveau ist aber stabil. Der durchschnittliche Kaufpreis von Waldflächen mit Bestand liegt im Berichtsjahr bei einer durchschnittlichen Fläche von ca. 4,3 ha bei 0,23 €/m² und damit auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr.

Der GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2009 gibt einen Überblick über den Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt zum Stichtag 1.1.2009 mit seinen regionalen Teilmärkten. Er ist das Ergebnis der Auswertung sämtlicher Grundstückskaufverträge durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Er konzentriert sich darauf, zusammenfassende Grundstücks- und Immobilienmarktinformationen auf einzelne Regionen des Landes zu fokussieren und eine überregionale Transparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes in Sachsen-Anhalt zu erzielen. Die fundierte Datengrundlage für alle Segmente des Grundstücks- und Immobilienmarktes macht den Bericht zu einer objektiven und verlässlichen Informationsquelle für alle, die in Sachsen-Anhalt in Grundstücksangelegenheiten aktiv sind oder werden wollen. Der Grundstücksmarktbericht ermöglicht allen Akteuren in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft, von Politik und von Verbänden sowie interessierten Bürgern einen umfassenden Überblick über die Verhältnisse auf dem Bauland- und Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt.

Neben dem Grundstücksmarktbericht bieten die von den regionalen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte zum Stichtag 01.01.2009 ermittelten *Bodenrichtwerte* sowohl für professionelle Anwender als auch für den Bürger eine ausgezeichnete Informationsquelle. Die Bodenrichtwerte werden flächendeckend für das Land Sachsen-Anhalt im online-Verfahren bereitgestellt. Mit den Bodenrichtwerten im Internet können sich die Nutzer vom Schreibtisch aus rund um die Uhr über die aktuellen Bodenrichtwerte informieren und sich zuverlässig und schnell einen Überblick über die Wertverhältnisse des Grund und Bodens in Sachsen-Anhalt verschaffen.

Die Leistungen und Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse sollen allen Akteuren auf dem Grundstücksmarkt als Hilfestellung dienen, sich über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt zu informieren und somit eine Orientierung zur Einschätzung von Investitionen zu erhalten. Die Risiken einer fehlenden Transparenz, wie sie aktuell auf dem amerikanischen oder in anderen europäischen Immobilienmärkten zu beobachten sind, macht die Bedeutung von ständigen Marktbeobachtungen und die Ableitung verlässlicher Daten durch die Gutachterausschüsse deutlich. Die Gutachterausschüsse werden die Entwicklung auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt weiter analysieren und regelmäßig über die Ergebnisse berichten.

2 Vorbemerkungen

2.1 Konzeption des Grundstücksmarktberichtes

In Übereinstimmung mit den Vorgaben des Baugesetzbuches sind interessierten Nutzern Grundstücksmarktinformationen flächendeckend und landeseinheitlich zur Verfügung zu stellen. Insbesondere soll Marktteilnehmern und Interessenten eine den Anforderungen der Wertermittlung und der Nutzer genügende Darstellung des Grundstücksmarktes in einer anschaulichen, übersichtlichen und nachvollziehbaren Art gewährt werden. Besonderes Augenmerk liegt auf der Herausgabe und Veröffentlichung einheitlich konzipierter und inhaltlich aufeinander abgestimmter Grundstücksmarktinformationen im Grundstücksmarktbericht.

Die Beschlussfassungen über Grundstücksmarktinformationen der regionalen Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses werden zur Verbesserung der Markttransparenz im Zusammenhang als „GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2009“ veröffentlicht. Mit dieser Konzeption der Herausgabe des Grundstücksmarktberichtes erhält der interessierte Nutzer in einem Gesamtwerk aufeinander abgestimmte Marktdaten sowohl im Überblick als auch im Detail.

Herausgeber des vorliegenden Grundstücksmarktberichtes sind die vier regionalen Gutachterausschüsse sowie der Obere Gutachterausschuss des Landes Sachsen-Anhalt. Regionale Grundstücksmarktberichte sowie der Landesmarktbericht werden hiermit gemeinsam herausgegeben.

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

2.2 Beschlussfassungen zum Grundstücksmarktbericht

Die jeweiligen regionalen Marktdaten und -informationen, wie sie im GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2009 veröffentlicht werden, wurden von den Mitgliedern der zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte eingehend beraten und in individuellen nicht öffentlichen Sitzungen beschlossen:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Altmark	am 12.02.2009
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde	am 10.02.2009
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt	am 11.02.2009
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut	am 13.02.2009
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Sachsen-Anhalt	am 02.03.2009

3 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

3.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Grundstückswertermittlung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018). Der erste Teil des dritten Kapitels des BauGB enthält die grundlegenden Vorschriften für die amtliche Grundstückswertermittlung und für die Bildung der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses. Der Bundesgesetzgeber hat die Länder ermächtigt, auf dem Ordnungswege die erforderlichen Regelungen zur Organisation und zum Verfahren der Gutachterausschüsse zu treffen.

Die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Sachsen-Anhalt (VOGut) vom 14.6.1991 (GVBl. LSA S.131), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.11.2004 (GVBl. LSA S.806), konkretisiert die Bestimmungen des BauGB.

Auf der Grundlage dieser Rechtsvorschriften bestehen im Land Sachsen-Anhalt

- vier Gutachterausschüsse, jeweils für die (ehemaligen) Regionalbereiche des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo), und
- der Obere Gutachterausschuss für den Bereich des Landes Sachsen-Anhalt.

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

3.2 Oberer Gutachterausschuss

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

Der Obere Gutachterausschuss (OGAA), eingerichtet für den Bereich des Landes Sachsen-Anhalt, hat vor allem die folgenden Aufgaben:

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

3.3 Regionale Gutachterausschüsse

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

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

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

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

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

3.4 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse

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

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

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

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

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

3.5 Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse

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

Mit Wirkung vom 01. Oktober 2008 ist eine Organisationsanpassung der Geoinformationsverwaltung in Kraft getreten. Die neuen Organisationseinheiten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt heißen ab

01.10.2008 Geoleistungsbereiche. Diese Geoleistungsbereiche sind an die zum 01. Juli 2007 durch die Kreisgebietsreform neu gebildeten Landkreise angepasst worden und bilden die örtlich tätigen Standorte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt. Diese Veränderung wird in der VOGut in Kürze nachvollzogen, eine Änderungsverordnung wird zurzeit erarbeitet. Damit bilden die Zuständigkeitsbereiche der örtlichen Gutachterausschüsse weiterhin die bis zum 30.09.2008 definierten Regionalbereiche.

Um eine raumbezogene Transparenz zu gewährleisten, werden im GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2009 die Strukturdaten, die Umsatzzahlen sowie Angaben über das Preisniveau und die Preisentwicklung auf die aktuellen Landkreisstrukturen bezogen. Darüber hinaus wird der Grundstücksmarkt im Überblick in Kapitel 5 zusammengefasst zu den Planungsregionen. Der in der nachstehenden Übersichtskarte schraffiert dargestellte Bereich gehört zum Salzlandkreis und ist daher in den Kapiteln 4 bis 6 des Grundstücksmarktberichtes unter den Darstellungen für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Harz-Börde beinhaltet. Rechtlich gehört der schraffierte Bereich aber zum Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Anhalt. Aggregierte Daten, wie Bodenrichtwerte und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, werden von dem jeweils zuständigen Gutachterausschuss für seinen gemäß der VOGut rechtlich definierten Zuständigkeitsbereich bereitgestellt.

Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse



Die Anschriften der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind im Anhang aufgeführt.

4 Strukturdaten des Landes Sachsen-Anhalt

4.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmendaten

Gesamtfläche in km²	20.448	Anzahl der	
Bevölkerung insgesamt	2.392.664	Landkreise	11
davon männlich	1.170.947	Kreisfreien Städte	3
davon weiblich	1.221.717	Gemeinden	959
Einwohner je km ²	117	davon mit Stadtrechten	120
Anzahl Arbeitslose	158.255	Verwaltungsgemeinschaften	87
Arbeitslosenquote in %	12,7	Einheitsgemeinden	41
Benachbarte Bundesländer		Geschützte Flächen des Landes	
Länge der Landesgrenze in km		Anzahl	ha
Insgesamt	1.213	Naturschutzgebiete	196 61.907
Brandenburg	370	Nationalparks	1 8.927
Sachsen	204	Landschaftsschutzgebiete	80 678.668
Thüringen	296	Biosphärenreservate	2 125.824
Niedersachsen	343	Naturparks	6 428.239
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 in ha Tiefe in m
Stauraum in Mill. m ³			
Muldestausee (Dübener Heide)	118	Geiseltalsee (Saalekreis)	1.842 28,0
Rappbodetalsperre (Harz)	109	Goitzsche See (Anhalt-Bitterfeld)	1.315 16,3
Talsperre Kelbra (Harzvorland)	36	Muldestausee (Anhalt-Bitterfeld)	600 12,8
Flächenverteilung der Bodennutzungen	km ² %	Straßen- und Verkehrsnetz	Länge in km
Siedlung	1.378 6,7	Bundesautobahnen	558
Verkehr	773 3,8	Bundesstraßen	2.442
Landwirtschaft	12.683 62,0	Landesstraßen	3.960
Wald	4.850 23,7	Kreisstraßen	4.298
sonstige Vegetation	345 1,7	Schiffbare Wasserstraßen	602
Gewässer	419 2,1	Schiennetz DB Netz AG	1.988
Landessumme	20.448 100	Nicht bundeseigene Netze	944
		Schmalspur	116
Grundstücksmarktdaten			
Anzahl Kaufverträge je 100 Einw.	1,3	Geldumsatz je Kaufvertrag (Tsd. €)	69,3
Flächenumsatz je Kaufvertrag (Tsd.m ²)	14,5	Geldumsatz pro Einwohner (in €)	875,2

Quelle für Bevölkerung: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Stand 31.08.2008

Quelle für tatsächliche Nutzungen: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt – Stand 31.12.2008

Quelle für Arbeitslosenquote: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Stand Dezember 2008

Quelle für Landkreise/kreisfreie Städte, Gemeinden: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Stand Januar 2009

Der Grundstücksmarkt wird von verschiedenen Faktoren wie geographische Gegebenheiten, Verkehrslage, Nutzungen des Grund und Bodens, Infrastrukturen und Bevölkerungsdichte beeinflusst. Wesentliche Daten über das Bundesland Sachsen-Anhalt enthält vorstehende Tabelle:

Sachsen-Anhalt grenzt an die Bundesländer Niedersachsen im Westen, Brandenburg im Norden und Osten sowie Thüringen und Sachsen im Süden. Naturräumlich dehnt sich Sachsen-Anhalt vom Norddeutschen Tiefland bis an die Mittelgebirgsschwelle aus und erstreckt sich zu beiden Seiten der mittleren Elbe. Im Norden liegt die Altmark, eine teils ebene, teils flachwellige Landschaft mit der Colbitz-Letzlinger Heide im Süden. Südlich des Mittellandkanals liegt die Magdeburger Börde, eine fruchtbare Lößlandschaft. Südwestlich davon liegt das Harzvorland und der Harz, das nördlichste deutsche Mittelgebirge. Zusammen bilden sie die Region Harz-Börde. An der westlichen Grenze zu Niedersachsen erhebt sich das bis 1141 Meter hohe Brockenmassiv, die höchste Erhebung des Bundeslandes. Im Osten, an der Grenze zu Brandenburg liegt die Region Anhalt mit dem Fläming. Im Süden hat die Region Saale-Unstrut Anteil am Thüringer Becken, an der Goldenen Aue und an der Leipziger Tieflandsbucht mit der Dübener Heide. Die Region um Saale und Unstrut ist das nördlichste Weinanbaugebiet Deutschlands.

Sachsen-Anhalt ist mit einer Fläche von ca. 20.448 km² das achtgrößte Bundesland und steht mit rund 2,4 Millionen Einwohnern an 11. Stelle der Länder in der Bundesrepublik Deutschland. Die Bevölkerungsentwicklung ist insgesamt rückläufig. Die Bevölkerungsdichte liegt im Landesdurchschnitt bei 117 Einwohnern/km².

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

Zuständigkeitsbereich	Bevölkerung Anzahl	Fläche km ²	Einwohner je km ²
Altmark	317.575	6.293	50
Harz-Börde*	869.214	6.097	143
Anhalt**	413.881	3.627	114
Saale-Unstrut	791.994	4.431	179
Landessumme/Durchschnitt	2.392.664	20.448	117

Quelle für Bevölkerung: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Stand 31.08.2008

Quelle für Fläche: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt – Stand 31.12.2008

* einschließlich dem ehemaligen Landkreis Bernburg

** ohne den ehemaligen Landkreis Bernburg

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

Insgesamt wird das Land von bedeutenden innerdeutschen und europäischen Verkehrsverbindungen durchquert. Neben den Autobahnen A 2 (Ost-West-Richtung) sowie A 9 und A 14 (Nord-Süd-Richtung) verläuft die neue A 38 südlich des Harzes. Sachsen-Anhalt besitzt darüber hinaus ca. 2.400 km Bundesstraßen und fast 4.000 km Landesstraßen (Quelle: Statistisches Jahrbuch 2008).

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, was-

serstandsunabhängigen, vollschiffbaren Anbindung realisiert worden. Bestandteile des Wasserstraßenkreuzes sind eine rd. 1.000 m lange Kanalbrücke, eine Doppelsparschleuse in Hohenwarthe zum Anschluss des Mittellandkanals an den Elbe-Havel-Kanal sowie eine neue Schleuse neben dem bestehenden Schiffshebewerk Rothensee.

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

Die wichtigsten Verkehrsstränge sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



4.2 Bodennutzung

Die Nutzung des Grund und Bodens wird in sechs Gruppen zusammengefasst; dies 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,

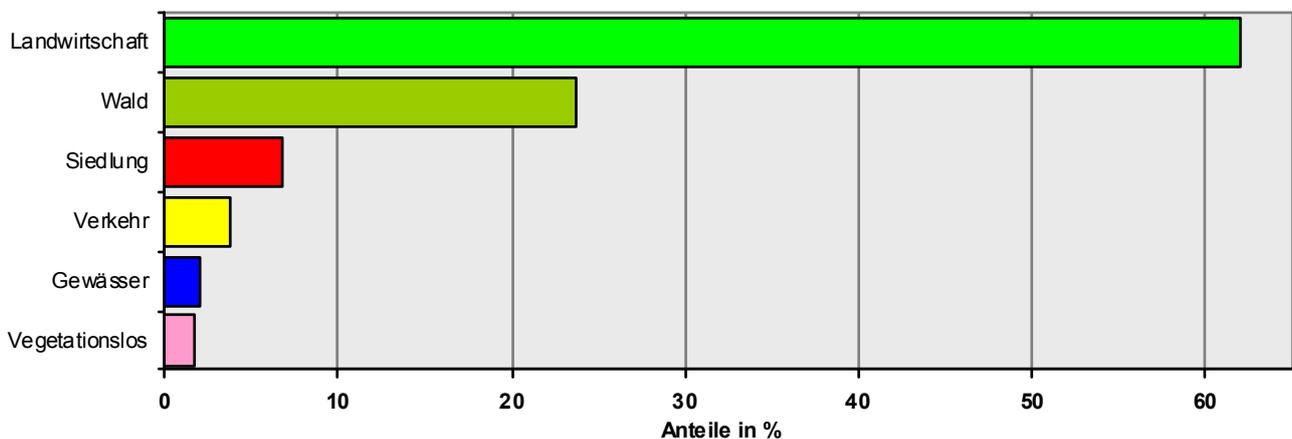
Vegetationslose Flächen: Flächen ohne nennenswerten Bewuchs, Unland

Gewässer: Fließgewässer, Hafenbecken, stehendes Gewässer, Meer.

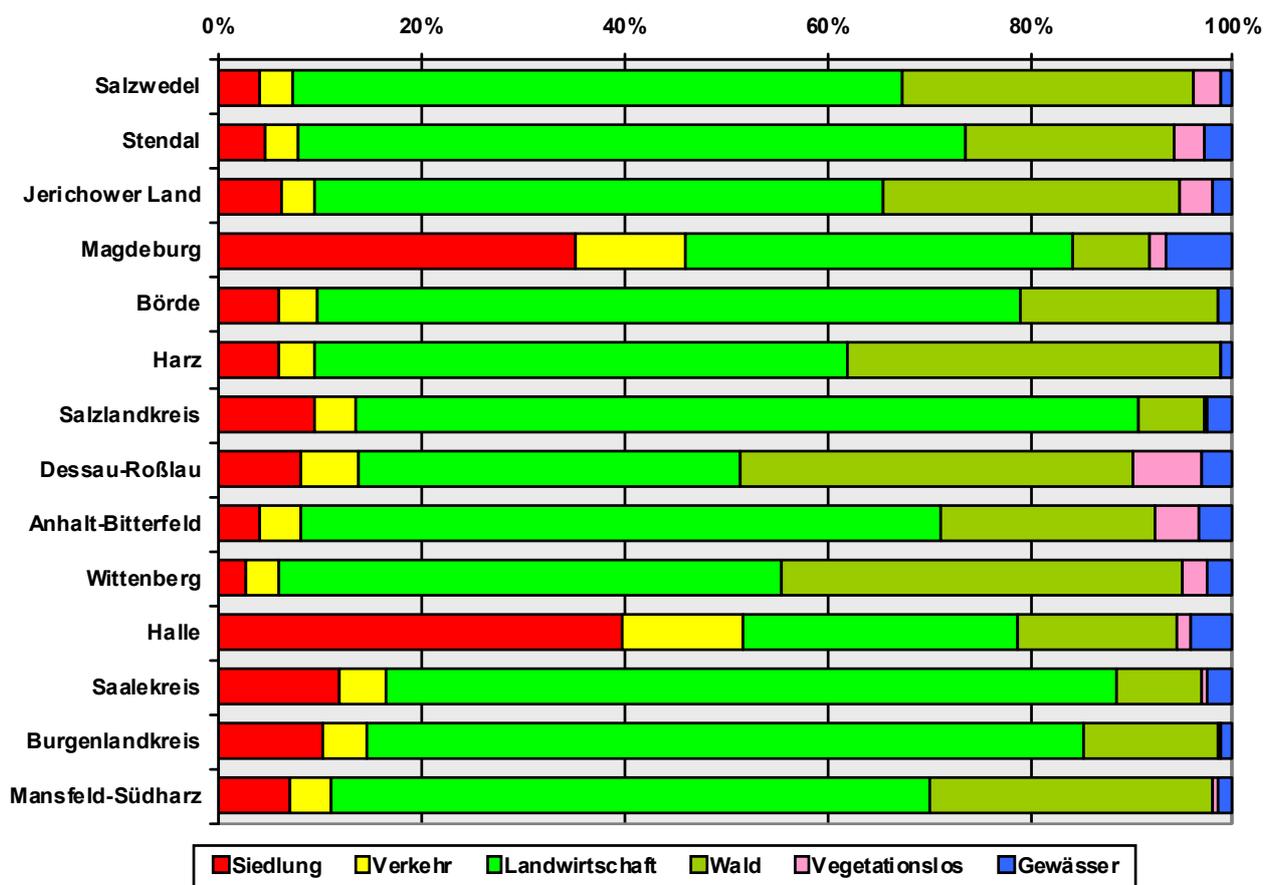
Flächenverteilung der Nutzungsarten

anteilige Flächen	Siedlung	Verkehr	Landwirtschaft	Wald	Vegetationslos	Gewässer	Summe
Landkreis/kreisfreie Stadt	%	%	%	%	%	%	km ²
Altmarkkreis Salzwedel	4,1	3,1	60,3	28,6	2,8	1,2	2.293
Landkreis Stendal	4,6	3,2	66,0	20,4	3,1	2,8	2.423
Landkreis Jerichower Land	6,2	3,3	56,1	29,2	3,1	2,1	1.577
Stadt Magdeburg	35,1	10,9	38,3	7,5	1,6	6,7	201
Landkreis Börde	6,0	3,6	69,4	19,5	0,1	1,4	2.366
Landkreis Harz	6,0	3,4	52,6	36,7	0,2	1,1	2.104
Salzlandkreis	9,4	4,2	77,2	6,4	0,4	2,5	1.426
Stadt Dessau-Roßlau	8,1	5,6	37,6	38,8	6,8	3,1	245
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	4,0	4,0	63,1	21,3	4,2	3,4	1.453
Landkreis Wittenberg	2,8	3,1	49,6	39,6	2,4	2,5	1.930
Stadt Halle (Saale)	39,8	12,0	27,1	15,7	1,2	4,3	135
Landkreis Saalekreis	11,9	4,5	72,1	8,5	0,4	2,6	1.433
Burgenlandkreis	10,3	4,4	70,7	13,1	0,3	1,2	1.413
Landkreis Mansfeld-Südharz	7,0	4,2	59,0	27,9	0,4	1,5	1.449
Sachsen-Anhalt insgesamt	6,7	3,8	62,0	23,7	1,7	2,1	20.448

Quelle für tatsächliche Nutzungen: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt – Stand 31.12.2008



Flächenverteilung der Nutzungsarten in den Landkreisen und kreisfreien Städten



4.3 Bevölkerung

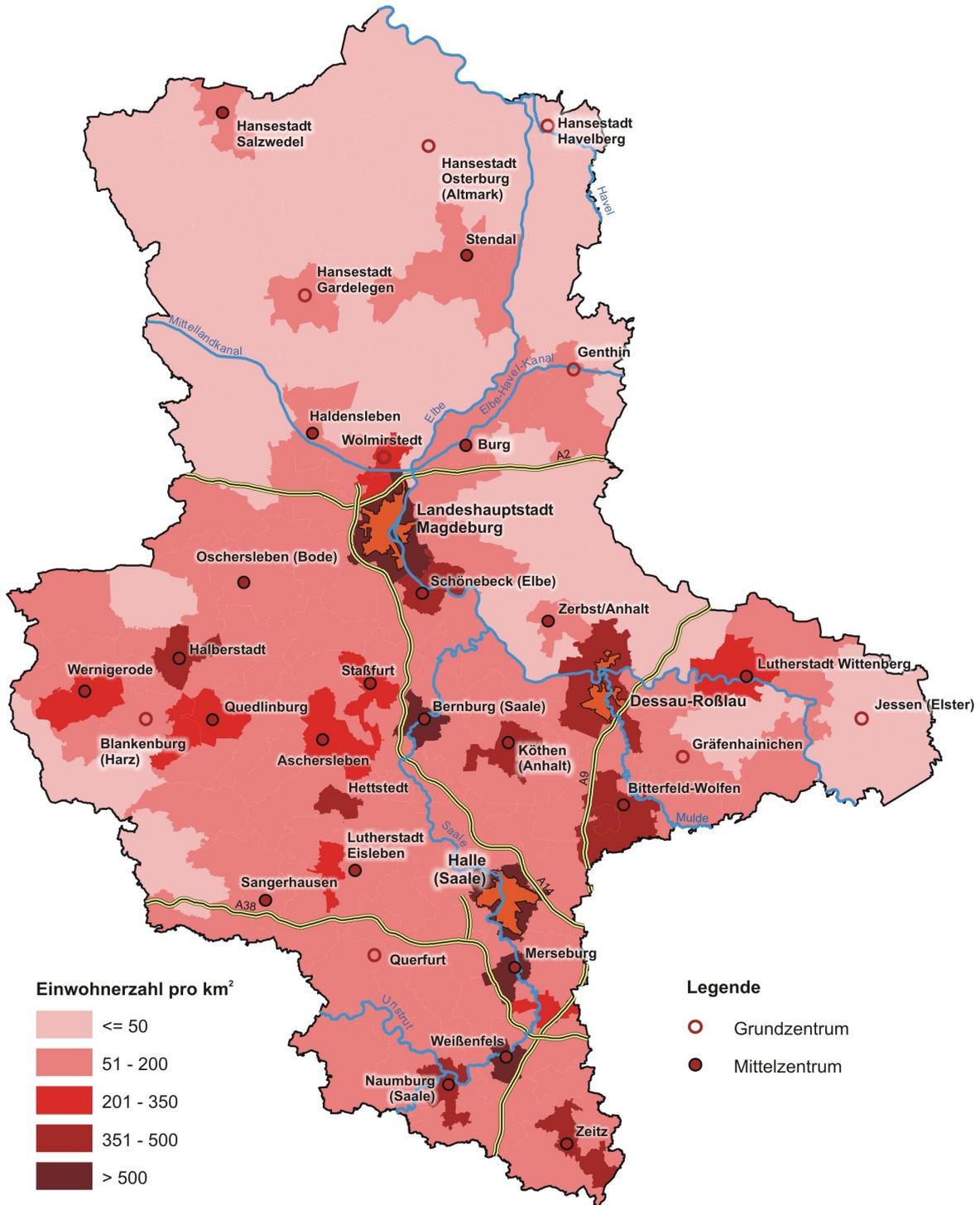
Landkreis/ Kreisfreie Stadt	Fläche in km ²	Bevölkerung	Einwohner je km ²
Altmarkkreis. Salzwedel	2.293	92.476	40
Landkreis Stendal	2.423	126.316	52
Landkreis Jerichower Land	1.577	98.783	63
Stadt Magdeburg	201	229.480	1.142
Landkreis Börde	2.366	183.816	78
Salzlandkreis	1.426	216.891	152
Landkreis Harz	2.104	239.027	114
Stadt Dessau-Roßlau	245	89.069	364
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	1.453	183.029	126
Landkreis Wittenberg	1.930	141.783	74
Stadt Halle (Saale)	135	232.973	1.726
Landkreis Saalekreis	1.433	202.144	141
Burgenlandkreis	1.413	200.428	142
Landkreis Mansfeld-Südharz	1.449	156.449	108
Sachsen-Anhalt insgesamt	20.448	2.392.664	117

Quelle für Bevölkerung: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Stand 31.08.2008

Quelle für Fläche: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt – Stand 31.12.2008

Die Bevölkerungsdichte liegt im Durchschnitt bei 117 Einwohner/km². Von den kreisfreien Städten Magdeburg, Halle und Dessau-Roßlau hat Halle die größte Einwohnerdichte mit 1.726 Einwohner pro Quadratkilometer. In der Landeshauptstadt sind dagegen 1.142 Einwohner/km² und in Dessau-Roßlau durch den Zusammenschluss beider Städte im Jahr 2007 insgesamt 364 Einwohner/km² registriert. In ländlichen Bereichen liegt die Bevölkerungsdichte deutlich darunter. Dabei lässt sich ein Süd-Nord-Gefälle erkennen. Während in der nördlich gelegenen Altmark die Bevölkerungsdichte im Landkreis Stendal bei 52 Einwohner/km² und im Altmarkkreis Salzwedel bei 40 Einwohner/km² liegt, nimmt sie nach Süden zu und liegt dort zwischen 100 und 150 Einwohner/km².

Bevölkerungsdichte in Einwohner je km²



4.4 Bautätigkeit

Das Kernstück der Bautätigkeitsstatistik stellt die Statistik der Baugenehmigungen dar. Auf der Grundlage der monatlichen Meldungen zu Baugenehmigungen werden aktuelle Konjunkturverläufe im Hochbau in differenzierter Unterscheidung für den Wohnungsbau und Nichtwohnungsbau dargestellt. Unmittelbarer Erhebungsgegenstand ist das Gebäude.

Landkreis/ Kreisfreie Stadt	alle Baumaßnahmen		neue Wohngebäude	neue Nicht- wohngebäude
	insgesamt	Wohnungen		
Altmarkkreis Salzwedel	177	86	58	44
Landkreis Stendal	229	95	72	38
Landkreis Jerichower Land	191	143	74	48
Stadt Magdeburg	489	302	253	44
Landkreis Börde	369	255	164	90
Salzlandkreis	334	186	110	64
Landkreis Harz	363	264	161	75
Stadt Dessau-Roßlau	113	101	47	15
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	278	158	78	52
Landkreis Wittenberg	275	108	68	70
Stadt Halle (Saale)	332	442	155	25
Landkreis Saalekreis	323	159	129	69
Burgenlandkreis	241	174	81	55
Landkreis Mansfeld-Südharz	219	124	61	47
Sachsen-Anhalt insgesamt	3.933	2.597	1.511	736

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Bautätigkeitsstatistik für das Jahr 2008

4.5 Erwerbstätigkeit

Die Berechnung der registrierten Arbeitslosigkeit wird von der Bundesagentur für Arbeit durchgeführt. Die Arbeitslosenquote ist der Anteil der Arbeitslosen an der Gesamtzahl der zivilen Erwerbspersonen. Sie ist ein Indikator für die Arbeitsmarkt- und Beschäftigungslage und Teil der Arbeitslosenstatistik.

Landkreis/ Kreisfreie Stadt	Arbeitslose	Quote in %	Männer	Frauen
Altmarkkreis Salzwedel	6.036	11,9	3.082	2.954
Landkreis Stendal	10.659	16,1	5.330	5.329
Landkreis Jerichower Land	4.883	9,3	2.488	2.395
Stadt Magdeburg	14.508	12,3	7.724	6.784
Landkreis Börde	9.023	8,7	4.812	4.211
Salzlandkreis	14.237	13,2	7.095	7.142
Landkreis Harz	15.600	12,5	8.010	7.590
Stadt Dessau-Roßlau	6.336	13,9	3.218	3.118
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	12.635	13,2	6.216	6.419
Landkreis Wittenberg	8.064	11,0	3.907	4.157
Stadt Halle (Saale)	14.354	12,5	7.489	6.865
Landkreis Saalekreis	12.814	11,9	6.295	6.519
Burgenlandkreis	15.788	15,2	7.504	8.284
Landkreis Mansfeld-Südharz	13.318	16,7	6.542	6.776
Sachsen-Anhalt insgesamt	158.255	12,7	79.712	78.543

Quelle : Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Stand Dezember 2008

4.6 Raumordnung

Das Landesplanungsgesetz (LPIG-LSA) und das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) beschreiben die Leitvorstellungen und Grundsätze der Raumordnung zur nachhaltigen Entwicklung des Landes. Hier sind die Ziele der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung und Raumstruktur des Landes Sachsen-Anhalt in kartographischer Darstellung enthalten.

Im Landesplanungsgesetz werden Planungsregionen gebildet, in denen die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Fortschreibung des regionalen Entwicklungsplans und von Regionalen Teilgebietsentwicklungsplänen den Regionalen Planungsverbänden als Zweckverbände der jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte obliegt. Im Land gibt es hiernach folgende fünf Planungsregionen:

Altmark mit dem Altmarkkreis Salzwedel und dem Landkreis Stendal,

Magdeburg mit dem Landkreis Börde, dem Landkreis Jerichower Land, dem Landkreis Salzlandkreis und der kreisfreien Stadt Magdeburg,

Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld, dem Landkreis Wittenberg und der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau,

Halle, mit dem Landkreis Burgenlandkreis, dem Landkreis Saalekreis und der kreisfreien Stadt Halle (Saale) sowie dem Gebiet des Landkreises Mansfeld-Südharz, das dem Landkreis Mansfelder Land in den Grenzen vom 30. Juni 2007 entspricht, unter Berücksichtigung der nach diesem Zeitpunkt erfolgten und künftig erfolgenden Gemeindegebietsänderungen.

Harz mit dem Landkreis Harz und dem Gebiet des Landkreises Mansfeld-Südharz, das dem Landkreis Sangerhausen in den Grenzen vom 30. Juni 2007 entspricht, unter Berücksichtigung der nach diesem Zeitpunkt erfolgten und künftig erfolgenden Gemeindegebietsänderungen.

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

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

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

Die folgende Abbildung zeigt die nach dem Landesplanungsgesetz Sachsen-Anhalt gebildeten fünf Planungsregionen und gibt einen Überblick über die Raumstruktur und zentralörtliche Gliederung. Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden die Grundzentren ohne Teilfunktionen eines Mittelzentrums nicht dargestellt.

Planungsregionen und zentrale Orte bilden auch die Grundlage für die Untersuchungsbereiche in den folgenden Abschnitten dieses Berichtes.

Raumordnung und zentralörtliche Gliederung



4.7 Regionstypen

Neben der Zuweisung in ihrer Charakterbildung nach Zentralitätsstufen werden von den Gutachterausschüssen Regionstypen in Anlehnung an den Raumordnungsplan des Landes Sachsen-Anhalt gebildet. Hierzu werden alle Städte und Gemeinden zu einem Regionstyp zugeordnet. Welche Definitionen von Regionstypen die Gutachterausschüsse vorgenommen haben und welche Städte und Gemeinden zu einem Regionstyp zusammengefasst worden sind, zeigen die nachstehenden Zusammenstellungen.

Regionstyp	Definition
Großstädte	Stadtgebiet eines Oberzentrums mit den dazugehörigen Ortsteilen
Großstadt-randlagen	Gebiet, das durch die Großstadt geprägt ist, aber gewisse Eigenheiten aufweist
Mittelzentren	Stadtgebiet eines Mittelzentrums mit Bedeutung für das weitere Umland
Randlagen zu Mittelzentren	Gebiet in Randlage zum Mittelzentrum
Fremden-verkehrsorte	Städte und Gemeinden mit besonderer Bedeutung für den Fremdenverkehr
Kleinstädte	Städte und Gemeinden mit besonderer Bedeutung für das nähere Umland
Dörfer	ländliches Umland

Im **Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Altmark** werden folgende Städte bzw. Gemeinden den einzelnen Regionstypen zugeordnet:

Großstädte	
Großstadt-randlagen	Biederitz, Gerwisch, Gübs, Hohenwarthe, Königsborn, Lostau, Möser, Wahlitz
Mittelzentren	Burg, Salzwedel, Stendal
Randlagen zu Mittelzentren	Brietz, Cheine, Chüden, Krinau, Pretzier, Steinitz, Borstel, Hassel, Jarchau, Schernikau, Uenglingen, Detershagen, Parchau, Reesen, Schartau, Schermen
Fremden-verkehrsorte	Arendsee, Diesdorf, Schrampe, Zießau, Havelberg, Nitzow, Toppel, Dannigkow
Kleinstädte	Beetzendorf, Gardelegen, Kalbe/Milde, Klötze, Mieste, Arneburg, Bismark, Osterburg, Schönhäusen, Seehausen, Tangerhütte, Tangermünde, Genthin, Gommern, Jerichow, Möckern, Parey, Loburg
Dörfer	Alle übrigen Gemeinden und Ortsteile im Zuständigkeitsbereich

Im **Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Harz-Börde** werden folgende Städte bzw. Gemeinden den einzelnen Regionstypen zugeordnet:

Großstädte	Magdeburg
Großstadt-randlagen	Barleben, Dahlenwarsleben, Ebdorf, Glindenberg, Gr. Santerleben, Hermsdorf, Hohenwarsleben, Irxleben, Meitzendorf, Niederndodeleben, Wellen, Altenweddingen, Bahrendorf, Dodendorf, Hohendodeleben, Langenweddingen, Osterweddingen, Schwaneberg, Sülldorf
Mittelzentren	Schönebeck, Haldensleben, Aschersleben, Staßfurt, Oschersleben, Halberstadt, Quedlinburg, Wernigerode
Randlagen zu Mittelzentren	Hecklingen, Löderburg, Westdorf, Aspenstedt, Benzingerode, Darlingerode, Groß Quenstedt, Harsleben, Klein Quenstedt, Langenstein, Minsleben, Reddeber, Sargstedt, Silstedt, Ströbeck
Fremden-verkehrsorte	Flechtingen, Meisdorf, Bad Suderode, Benneckenstein, Friedrichsbrunn, Hasselfelde, Neudorf, Rübeland, Schierke
Kleinstädte	Barby, Calbe, Angern, Calvörde, Erxleben, Oebisfelde, Weferlingen, Wolmirstedt, Egel, Eilsleben, Ermsleben, Gröningen, Hoym, Völpke, Wanzleben, Ballenstedt, Blankenburg, Dardesheim, Elbingerode, Gernrode, Harzgerode, Ilsenburg, Osterwieck, Schwanebeck, Thale, Wegeleben
Dörfer	Alle übrigen Gemeinden und Ortsteile im Zuständigkeitsbereich

Im **Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Anhalt** werden folgende Städte bzw. Gemeinden den einzelnen Regionstypen zugeordnet:

Großstädte	Dessau-Roßlau - innerstädtisches Gebiet mit den Stadtteilen Alten, Törten, Ziebigk
Großstadt-randlagen	Dessau - Vorortsiedlungen mit Großkühnau, Kleinkühnau, Kochstedt, Mildensee, Mosigkau, Waldersee
Mittelzentren	Bitterfeld / Wolfen, Zerbst, Köthen, Bernburg, Lutherstadt Wittenberg
Randlagen zu Mittelzentren	Bobbau, Greppin, Holzweißig, Jeßnitz, Reuden, Sandersdorf, Thalheim, Zscherndorf, Großbadegast, Großpaschleben, Osternienburg, Wülknitz, Aderstedt, Baalberge, Gröna, Ilberstedt, Latdorf, Neugattersleben, Peißen, Apollensdorf, Reinsdorf, Pratau
Fremden-verkehrsorte	Oranienbaum, Wörlitz, Bad Schmiedeberg
Kleinstädte	Brehna, Raguhn, Zörbig, Coswig, Aken, Gröbzig, Radegast, Alsleben, Güsten, Könnern, Nienburg, Annaburg, Gräfenhainichen, Jessen, Kemberg, Pretzsch, Prettin, Schweinitz, Seyda, Zahna
Dörfer	Alle übrigen Gemeinden und Ortsteile im Zuständigkeitsbereich

Im **Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Saale-Unstrut** werden folgende Städte bzw. Gemeinden den einzelnen Regionstypen zugeordnet:

Großstädte	Halle (Saale)
Großstadt-randlagen	Angersdorf, Brachwitz, Braschwitz, Dieskau, Dölbau, Döllnitz, Gutenberg, Hohenweiden, Holleben, Lieskau, Lochau, Peißen, Queis, Salzmünde, Sennewitz, Teicha, Zscherben
Mittelzentren	Lutherstadt Eisleben, Merseburg, Naumburg (Saale), Sangerhausen, Weißenfels, Zeitz
Randlagen zu Mittelzentren	Beuna (Geiseltal), Bora, Burgwerben, Flemmingen, Geusa, Gonna, Grana, Langendorf (in Weißenfels), Leißling, Lengefeld, Leuna, Meuschau, Oberröblingen, Riestedt, Schkopau, Tagewerben, Wallhausen, Zorbau
Fremden-verkehrsorte	Aseleben, Bad Dürrenberg, Bad Kösen, Bad Lauchstädt, Freyburg (Unstrut), Seeburg-Rollsdorf, Stolberg (Harz), Wippra
Kleinstädte	Allstedt, Bad Bibra, Braunsbedra, Eckartsberga, Gerbstedt, Helbra, Hettstedt, Hohenmölsen, Kelbra (Kyffhäuser), Landsberg, Laucha an der Unstrut, Löbejün, Lützen, Mansfeld, Mücheln (Geiseltal), Nebra, Osterfeld, Querfurt, Roßla, Sandersleben, Schafstädt, Schraplau, Stößen, Teuchern, Teutschenthal, Wettin,
Dörfer	Alle übrigen Gemeinden und Ortsteile im Zuständigkeitsbereich

5 Der Grundstücksmarkt im Überblick

5.1 Umsätze und Übersicht in Regionen

5.1.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

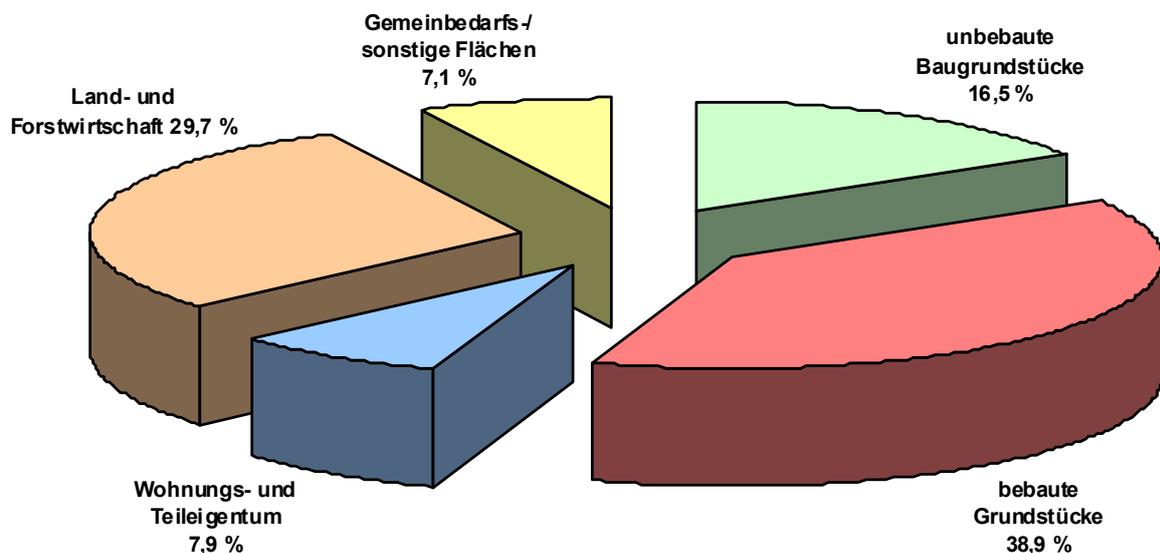
Im Berichtsjahr 2008 wurden durch die Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse insgesamt **30.231 Kaufverträge** in die Kaufpreissammlungen aufgenommen.

Anzahl der Erwerbsvorgänge je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Anzahl Berichtsjahr	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Anzahl Vorjahr
Unbebaute Baugrundstücke	5.002	16,5	-9,5	5.525
Bebaute Grundstücke	11.746	38,9	-4,6	12.307
Wohnungs- und Teileigentum	2.383	7,9	-13,8	2.765
Land- und Forstwirtschaft	8.967	29,7	+0,4	8.935
Gemeinbedarfs-/sonst Flächen	2.133	7,1	+8,9	1.958
Summe	30.231	100,0	-4,0	31.490

Insgesamt hat sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr um 4 % reduziert. Rückgänge zeigen sich sowohl bei den unbebauten Baugrundstücken als auch den bebauten Grundstücken. Die größte Abnahme ist beim Wohnungs- und Teileigentum zu erkennen, nachdem hier in den letzten beiden Jahren erstmalig wieder eine deutlich erhöhte Nachfrage zu registrieren war. Die Ausnahme bilden die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke. Hier zeigen sich bei einer leichten Zunahme der Vertragsabschlüsse von unter 1 % die geringsten Veränderungen gegenüber dem Vorjahr. Insgesamt kann in diesem Teilmarkt von einer stabilen und nahezu unveränderten Nachfrage ausgegangen werden.

Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte



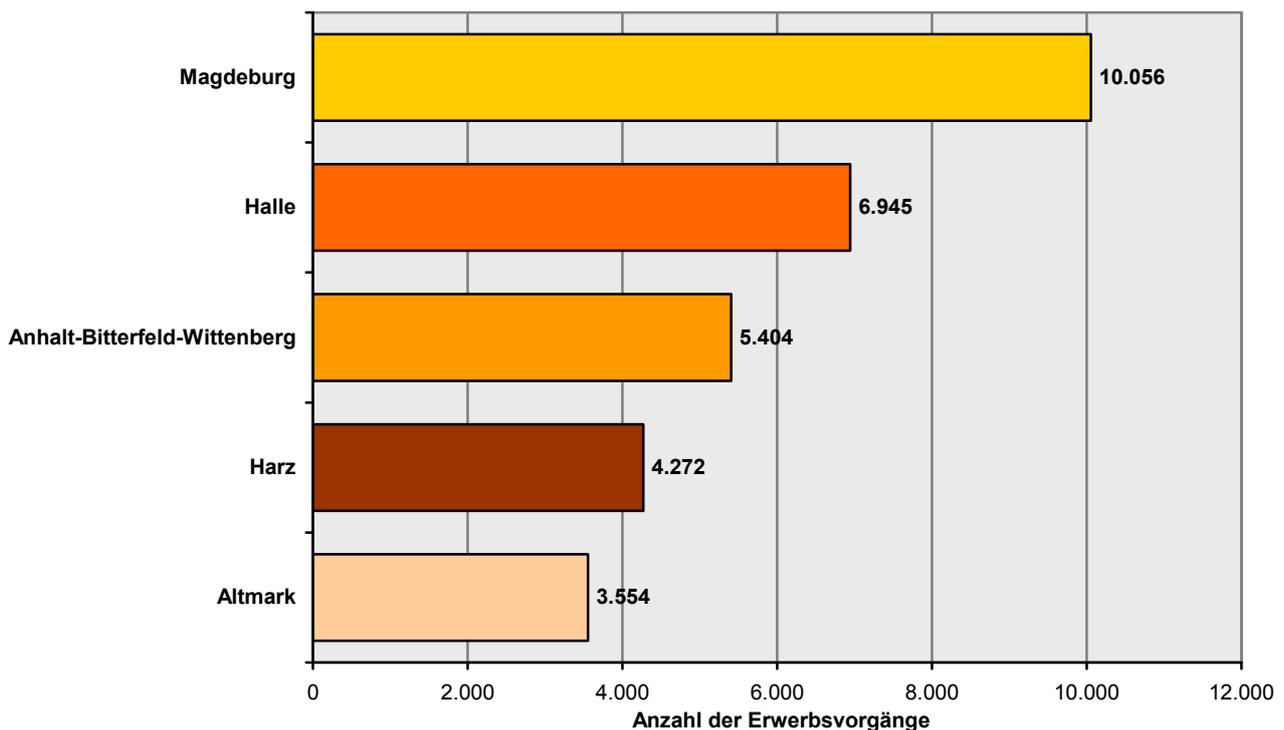
In den nach § 17 Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) gebildeten Planungsregionen stellen sich die Verhältnisse wie folgt dar:

Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Planungsregionen

Planungsregion	Anzahl Berichtsjahr	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Anzahl Vorjahr
Altmark	3.554	11,8	+1,6	3.498
Magdeburg	10.056	33,3	-4,5	10.530
Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg	5.404	17,9	-3,8	5.619
Halle	6.945	23,0	-8,3	7.571
Harz	4.272	14,1	+0,0	4.272
Summe	30.231	100	-4,0	31.490

Die größte Anzahl von Erwerbsvorgängen ist in der Planungsregion Magdeburg zu registrieren. Hier werden immerhin 1/3 sämtlicher im Land abgeschlossenen Verkäufe registriert. Gemessen an der Größe dieser Planungsregion ist dieser hohe Umsatz durchaus plausibel. Ausgehend von der Einwohnerzahl wird allerdings festgestellt, dass in der einwohnerstärksten Planungsregion Halle, rd. 30 % weniger Erwerbsvorgänge registriert werden als in Magdeburg.

Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Planungsregionen



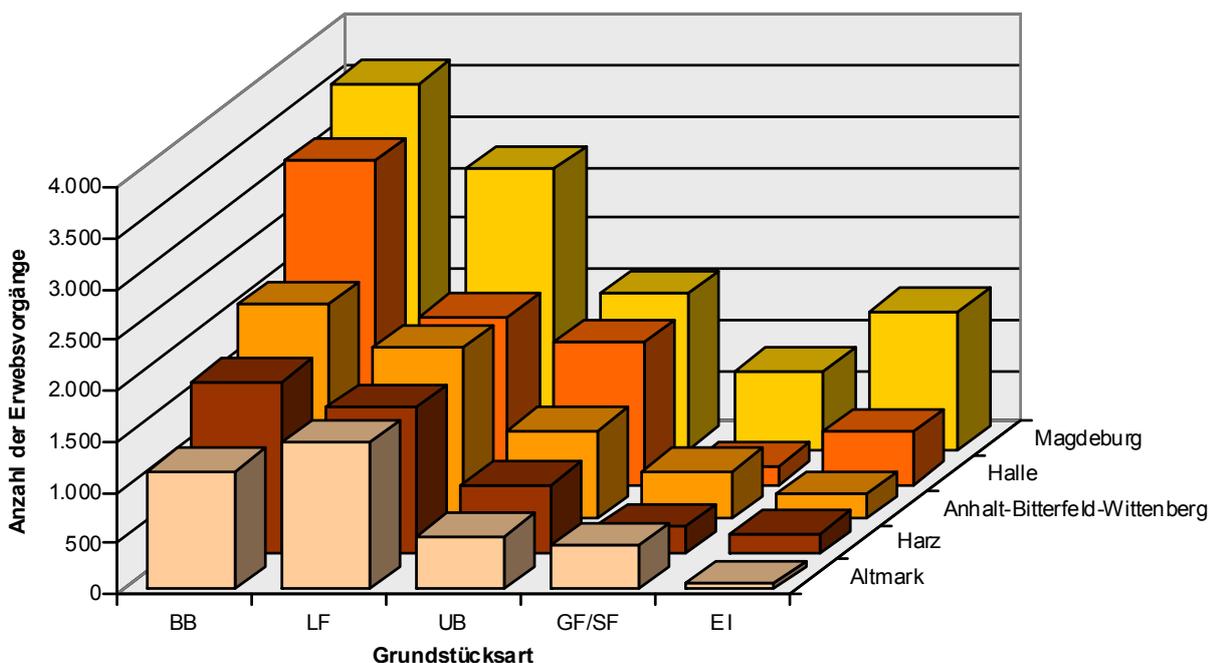
Auch zeigen sich in der Planungsregion Halle die größten Verluste gegenüber dem Vorjahr. Hier ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge um über 8 % zurückgegangen, wenngleich Magdeburg hier mit einem Minus von 4,5 % folgt. Weitere Rückgänge sind in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg zu erkennen. Während die Nachfrage in der Planungsregion Harz gegenüber dem Vorjahr unverändert und stabil ist, hat die Anzahl der Erwerbsvorgänge in der Planungsregion Altmark mit 1,6 % sogar leicht zugenommen. Für diese Planungsregion mit dem insgesamt geringsten Umsatz, obwohl sie flächenmäßig an zweiter Stelle steht, ist das durchaus bemerkenswert.

Anzahl der Erwerbsvorgänge und Veränderungen zum Vorjahr in den Planungsregionen

Planungsregion	Unbebaute Baugrundstücke (UB)		Bebaute Grundstücke (BB)		Wohnungs- und Teileigentum (EI)		Land- und Forstwirtschaft (LF)		Gemeinbedarfs-/sonst. Flächen (GF/SF)	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Altmark	510	-9,4	1.150	-2,7	50	-45,7	1.426	+16,4	418	-4,1
Magdeburg	1.548	-5,0	3.603	-8,3	1.363	-13,2	2.760	+4,4	782	+3,0
Anh.-Bitterf.-Wittenb.	875	-10,5	2.115	-3,7	246	+10,8	1.692	-12,8	476	+68,2
Halle	1.395	-14,2	3.185	-0,9	522	-21,1	1.653	-9,6	190	-21,2
Harz	674	-7,5	1.693	-5,2	202	-7,8	1.436	+10,5	267	+11,7
Summe	5.002	-9,5	11.746	-4,6	2.383	-13,8	8.967	+0,4	2.133	+8,9

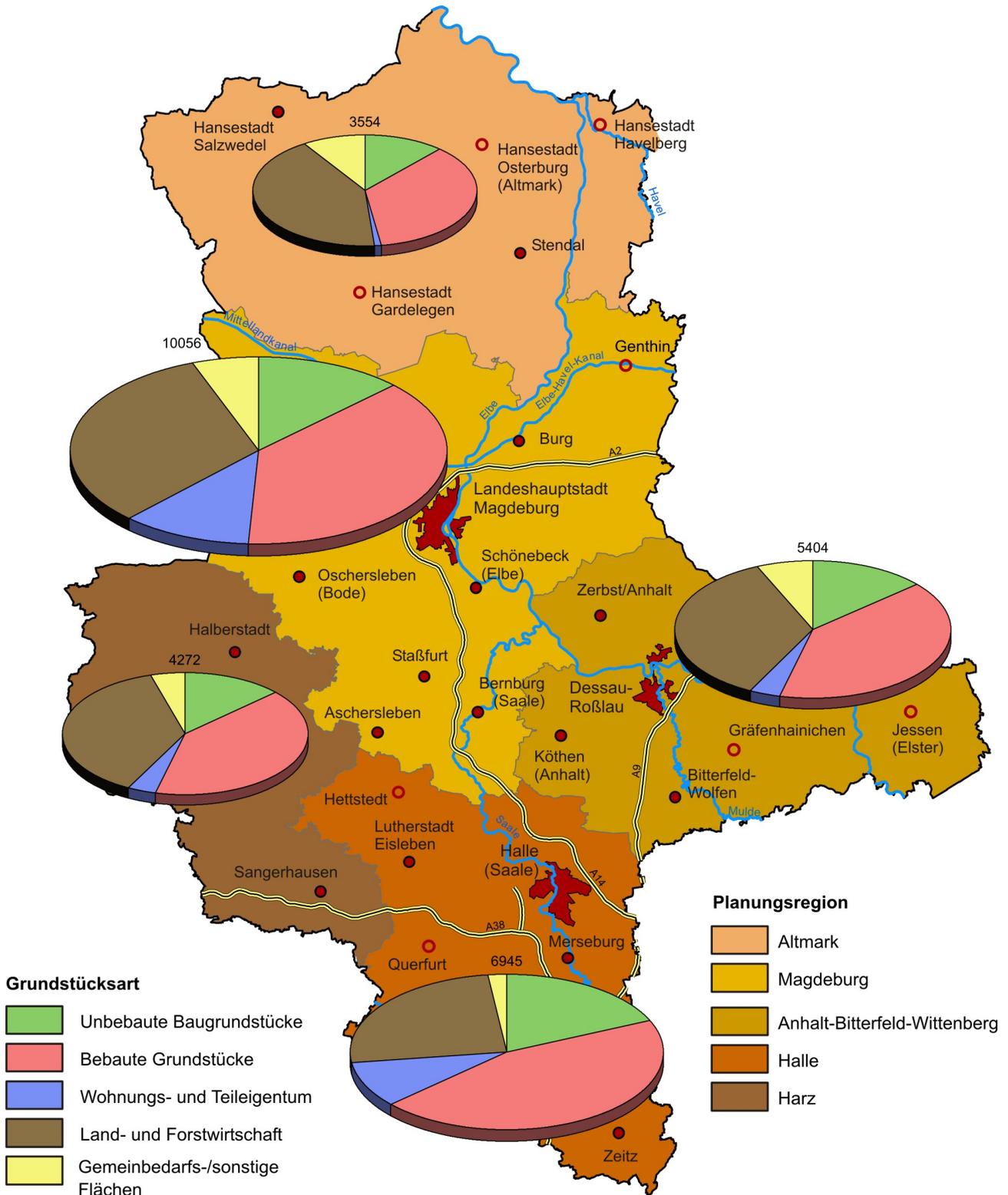
In der Planungsregion Magdeburg wird in allen Teilmärkten die größte Anzahl von Erwerbsvorgängen registriert. Auffällig ist insbesondere die Anzahl der Erwerbsvorgänge von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken und dem Wohnungs- und Teileigentum. So sind in der Planungsregion Magdeburg mit ihren wertvollen Bördeböden rd. 60 % mehr land- und forstwirtschaftliche Flächen veräußert worden als in den Planungsregionen Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg oder Halle. Bemerkenswert ist auch die Anzahl der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums. Wenn man berücksichtigt, dass die große Mehrzahl dieser Erwerbsvorgänge in den Großstädten abgeschlossen wird, ist insbesondere der Vergleich zur Planungsregion Halle interessant. In der Planungsregion Magdeburg beträgt die Anzahl der Erwerbsvorgänge in diesem Teilmarkt rd. das 2,6-fache wie in der Planungsregion Halle. Dieses Verhältnis war in der Vergangenheit immer wieder zu beobachten. Die größere Anzahl des Wohnungs- und Teileigentums in der Stadt Magdeburg gegenüber Halle ist geradezu typisch für diesen Markt.

Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die regionalen und sektoralen Teilmärkte



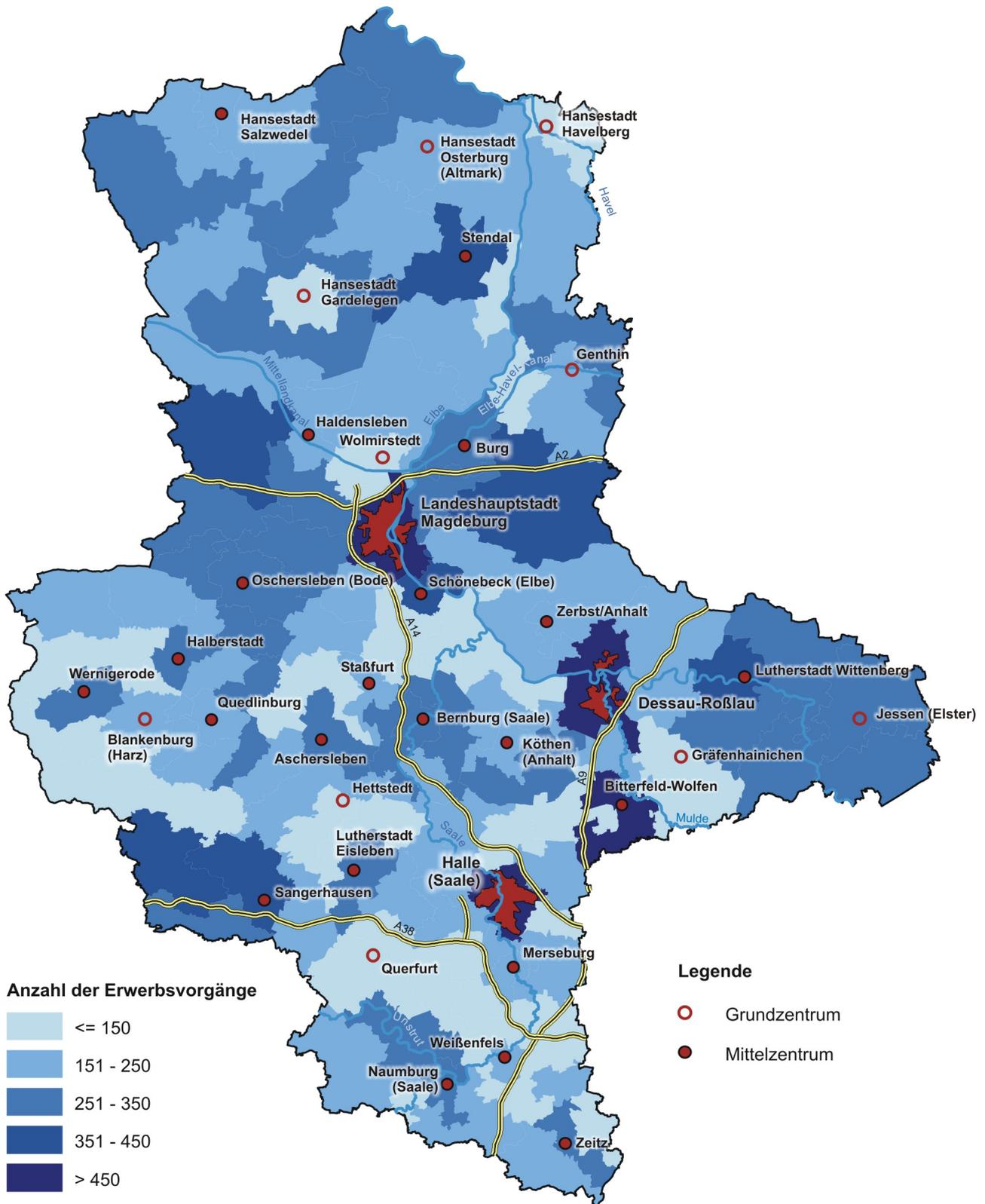
Teilmärkte in den Planungsregionen

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



Räumliche Verteilung der Anzahl der Erwerbsvorgänge

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



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

5.1.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2008 sind im Land Sachsen-Anhalt insgesamt **rd. 438 km² Grundstücksfläche** umgesetzt worden.

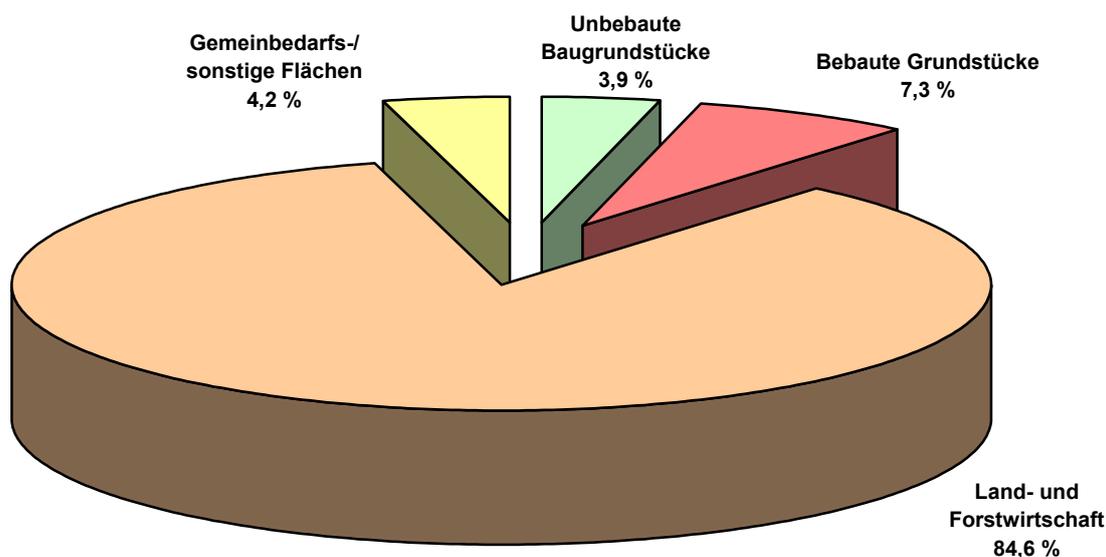
Flächenumsatz je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Fläche Berichtsjahr (Tsd. m ²)	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Fläche Vorjahr (Tsd. m ²)
Unbebaute Baugrundstücke	17.214	3,9	+31,0	13.138
Bebaute Grundstücke	31.831	7,3	-12,8	36.491
Land- und Forstwirtschaft	370.418	84,6	+9,9	336.953
Gemeinbedarfs-/sonst. Flächen	18.396	4,2	+7,4	17.135
Summe	437.859	100,0	+8,5	403.717

Trotz der insgesamt gesunkenen Anzahl der Erwerbsvorgänge ist der Flächenumsatz um 8,5 % gestiegen. Mit Ausnahme der bebauten Grundstücke hat der Flächenumsatz in den übrigen Teilmärkten angezogen. Dabei ist im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke der größte Zuwachs zu registrieren. Hier liegt der Flächenumsatz um 31 % über dem Vorjahresumsatz. Eine rückläufige Entwicklung zeigt sich bei den bebauten Grundstücken. In diesem Teilmarkt ist der Flächenumsatz um fast 13 % zurückgegangen. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass im Vorjahr großflächige Verkäufe in diesem Teilmarkt den Flächenumsatz maßgeblich beeinflusst hatten und sich die Verhältnisse somit lediglich normalisieren.

Die Summe der insgesamt umgesetzten Fläche im Land wird zu fast 85 % hauptsächlich vom Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke bestimmt. Hier wird pro Erwerbsvorgang naturgemäß ein großer Flächenumsatz erzielt. Im Berichtsjahr ist erneut ein gesteigener Flächenumsatz um fast 10 % zu registrieren. Gegenüber den land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken mit einem Gesamtumsatz von rd. 37.000 Hektar ist der absolute Flächenumsatz in den anderen Teilmärkten verhältnismäßig gering.

Verteilung des Flächenumsatzes auf die Teilmärkte



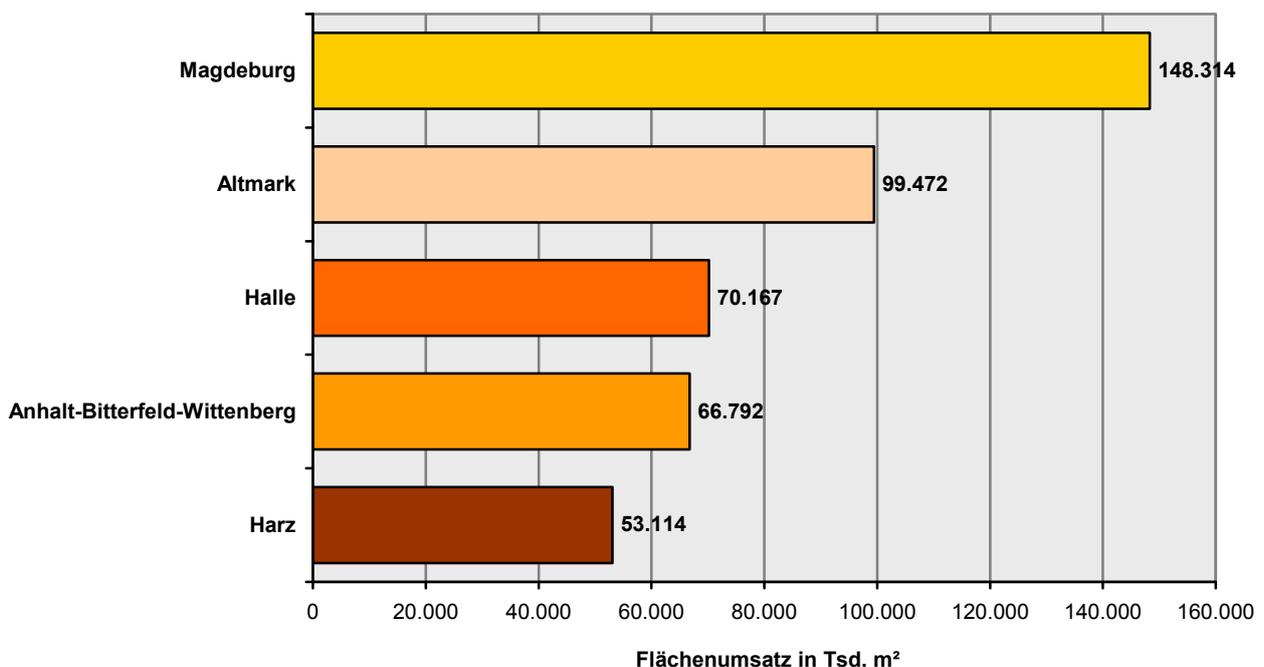
In den nach § 17 Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) gebildeten Planungsregionen stellen sich die Verhältnisse wie folgt dar:

Flächenumsatz in den Planungsregionen

Planungsregion	Fläche Berichtsjahr (Tsd. m ²)	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Fläche Vorjahr (Tsd. m ²)
Altmark	99.472	22,7	-0,1	99.527
Magdeburg	148.314	33,9	+20,5	123.034
Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg	66.792	15,3	-6,9	71.773
Halle	70.167	16,0	+7,8	65.100
Harz	53.114	12,1	+19,9	44.283
Summe	437.859	100	+8,5	403.717

Analog der Anzahl der Erwerbsvorgänge ist auch der Flächenumsatz in der Planungsregion Magdeburg am höchsten. Mit einem Anteil von rd. 33 % der Erwerbsvorgänge werden in dieser Planungsregion knapp 34 % des Flächenumsatzes erzielt. Hierbei ist allerdings auffallend, dass trotz einer um 4,5 % gesunkenen Anzahl der Erwerbsvorgänge der Flächenumsatz in der Planungsregion um über 20 % zugenommen hat. Ein vergleichbar großes Umsatzplus ist noch in der Planungsregion Harz zu erkennen, wenngleich hier absolut nur etwa 1/3 des Flächenumsatzes von Magdeburg erzielt wird. Interessant ist auch das Verhältnis von Anzahl und Flächenumsatz in der Planungsregion Altmark. Obwohl hier die geringste Anzahl der Erwerbsvorgänge vorliegt, wird mit fast 10.000 Hektar der zweitgrößte Flächenumsatz erzielt. Dabei ist der Flächenumsatz, ähnlich wie die Anzahl der Kauffälle, gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert und stabil. Die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg lässt entgegen den übrigen Planungsregionen einen gesunkenen Flächenumsatz erkennen.

Verteilung des Flächenumsatzes auf die Planungsregionen



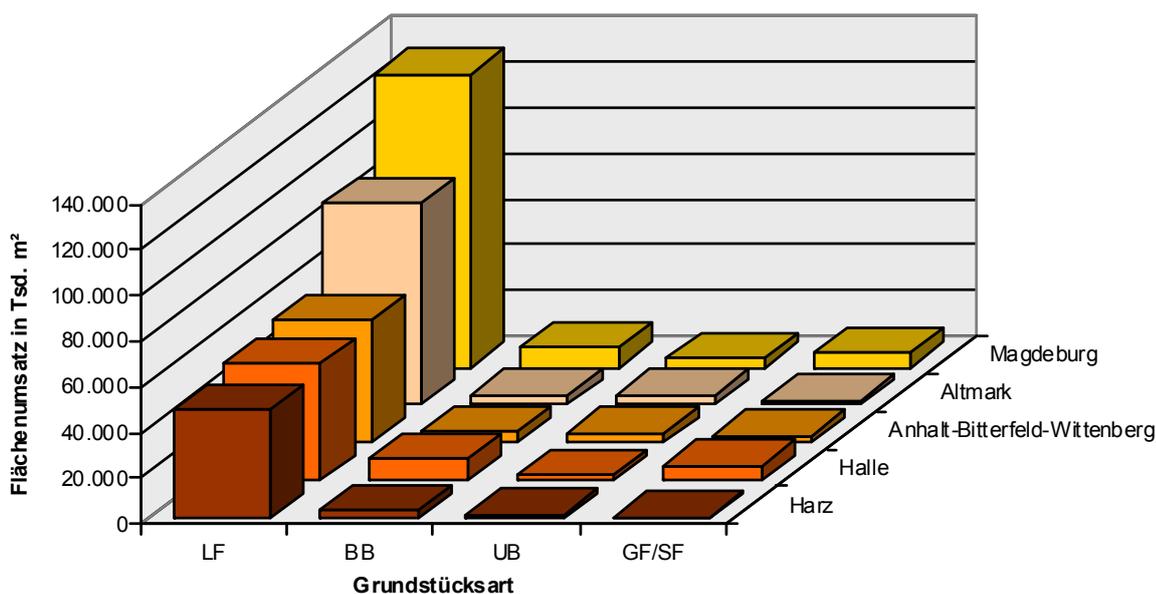
Flächenumsatz und Veränderungen zum Vorjahr in den Planungsregionen

Planungsregion	Unbebaute Baugrundstücke (UB)		Bebaute Grundstücke (BB)		Land- und Forstwirtschaft (LF)		Gemeinbedarfs-/sonst Flächen (GF/SF)	
	Fläche in Tsd. m ²	%	Fläche in Tsd. m ²	%	Fläche in Tsd. m ²	%	Fläche in Tsd. m ²	%
Altmark	4.628	+20,9	4.364	-5,9	88.388	-1,1	2.092	+25,3
Magdeburg	4.594	+17,9	9.185	-29,4	128.540	+25,6	5.995	+57,3
Anhalt-BTF-WB	4.322	+71,8	5.224	-30,9	54.046	-0,9	3.200	-55,3
Halle	2.044	+5,1	9.791	+42,1	51.688	-1,3	6.644	+71,5
Harz	1.626	+70,4	3.267	-25,8	47.756	+24,7	465	-24,6
Summe	17.214	+31,0	31.831	-12,8	370.418	+9,9	18.396	+7,4

Es fällt auf, dass die große Steigerung des Flächenumsatzes bei den unbebauten Baugrundstücken durch Zuwächse in allen Planungsregionen gekennzeichnet ist. Herausragend sind hier allerdings die Steigerungen in den Planungsregionen Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg und Harz mit jeweils über 70 %. Bei den bebauten Grundstücken, bei denen insgesamt ein sinkender Flächenumsatz zu erkennen ist, sticht die Planungsregion Halle mit einem deutlichen Zuwachs von über 40 % gegenüber dem Vorjahr hervor. In den übrigen Planungsregionen sind in diesem Teilmarkt die Flächenumsätze zum Teil deutlich rückläufig.

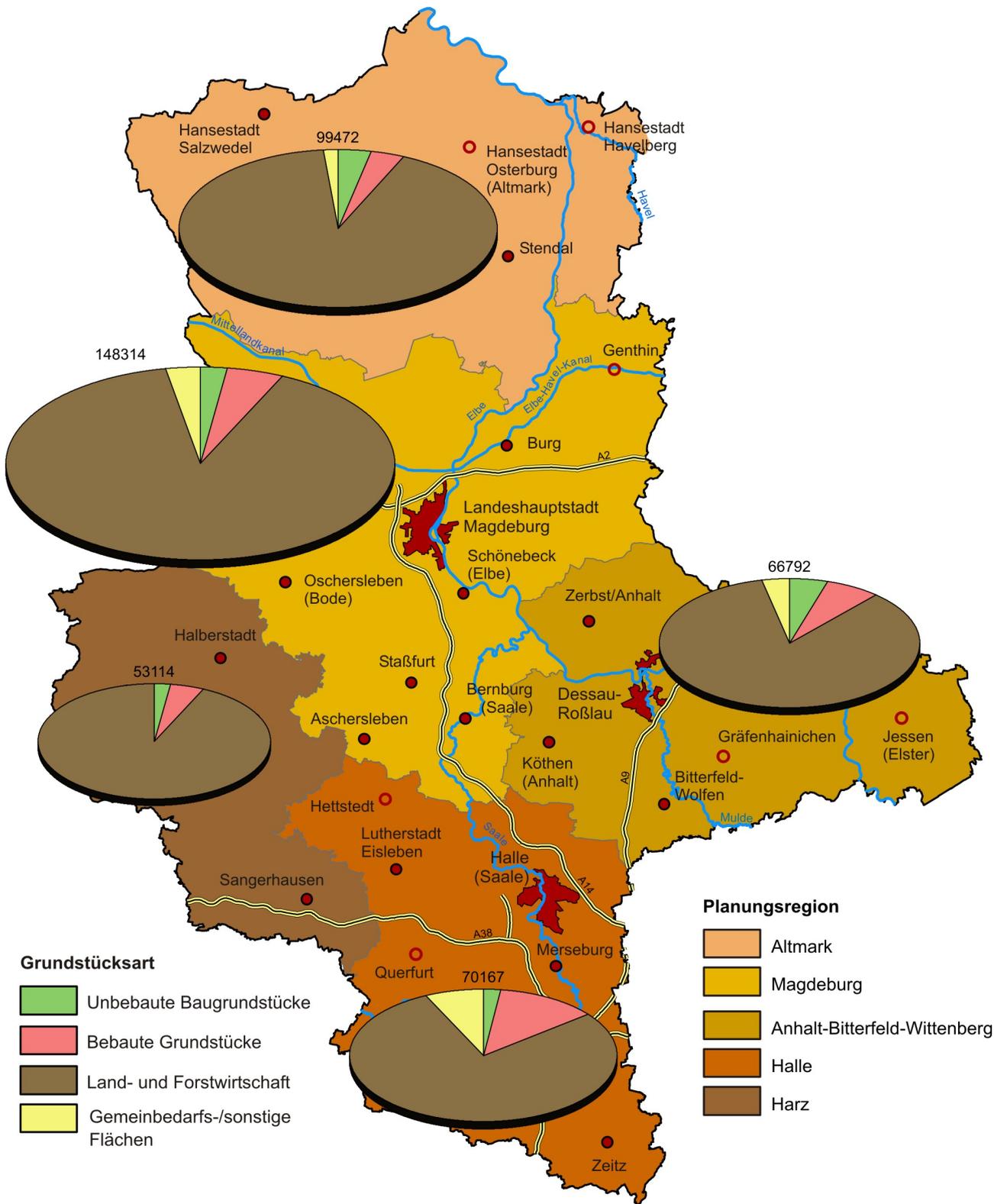
Der Flächenumsatz der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke ist naturgemäß in allen fünf Planungsregionen herausragend. Ähnlich wie bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge hebt sich auch der Flächenumsatz bei dieser Grundstücksart in der Planungsregion Magdeburg deutlich gegenüber den anderen Planungsregionen ab. So sind hier immerhin 45 % mehr Fläche umgesetzt worden als in der ansonsten auch sehr umsatzstarken Planungsregion Altmark. Gegenüber der Planungsregion Harz beträgt der Flächenumsatz der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke in Magdeburg das 2,7-fache.

Verteilung des Flächenumsatzes auf die regionalen und sektoralen Teilmärkte



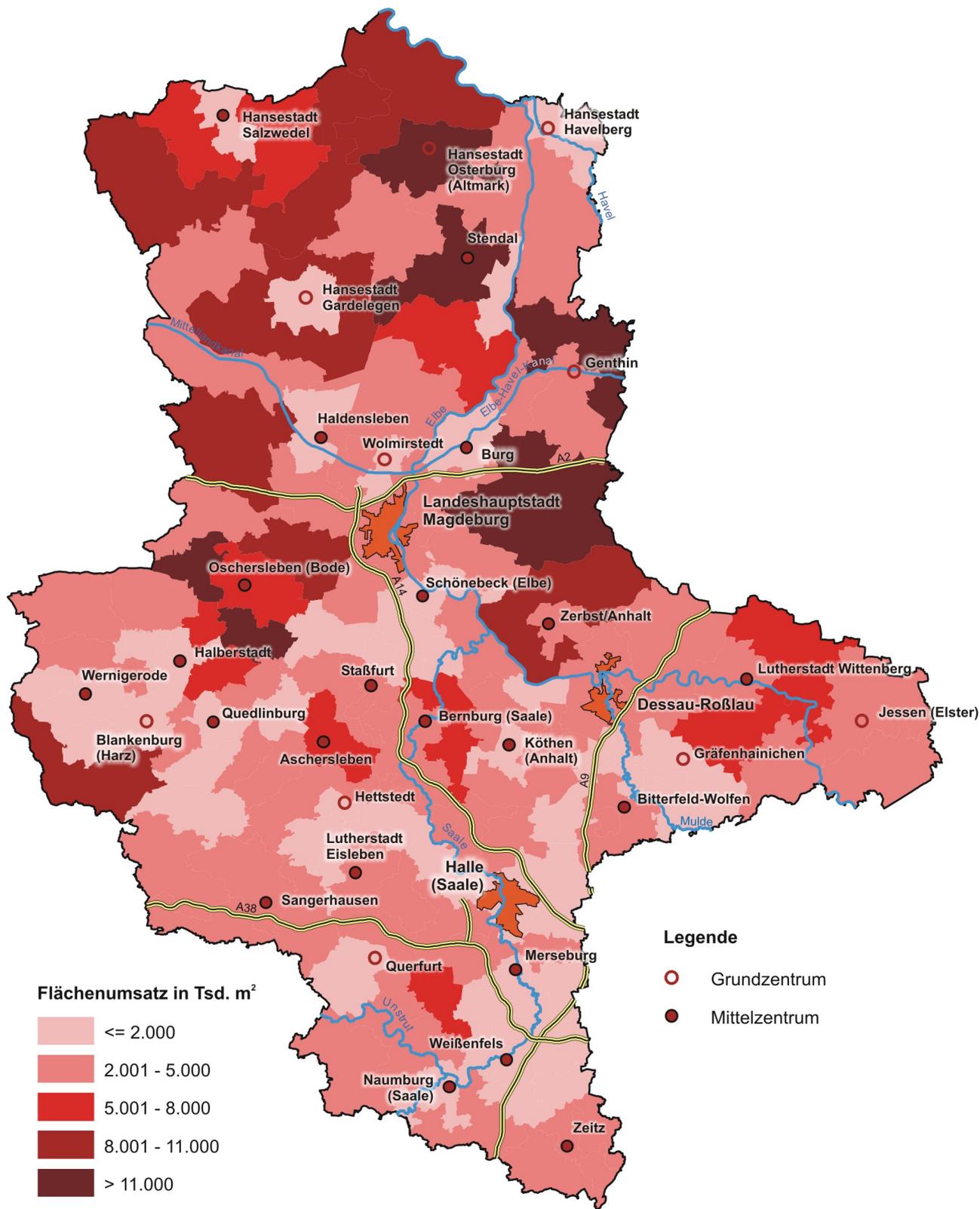
Teilmärkte in den Planungsregionen

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



Räumliche Verteilung des Flächenumsatzes

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



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

5.1.3 Geldumsatz

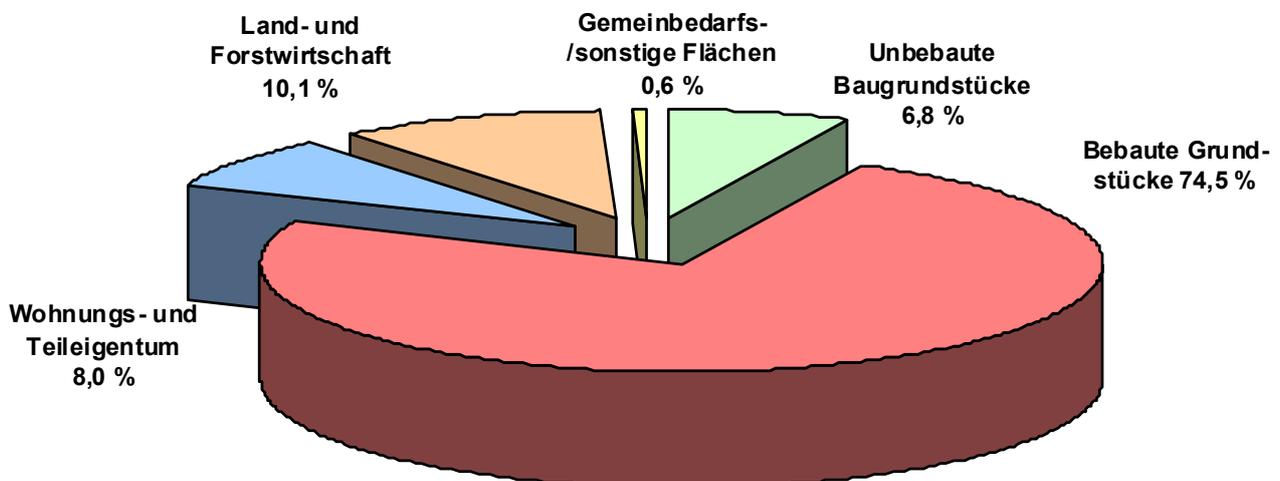
Im Berichtsjahr 2008 sind auf dem Grundstücksmarkt in Sachsen-Anhalt rd. 2,1 Milliarden Euro umgesetzt worden.

Geldumsatz je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Umsatz Berichtsjahr (Mio. €)	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Umsatz Vorjahr (Mio. €)
Unbebaute Baugrundstücke	143,4	6,8	-13,5	165,8
Bebaute Grundstücke	1.559,1	74,5	-32,8	2.319,3
Wohnungs- und Teileigentum	167,7	8,0	-12,8	192,4
Land- und Forstwirtschaft	211,9	10,1	+51,8	139,5
Gemeinbedarfs-/sonst. Flächen	11,6	0,6	+17,2	9,9
Summe	2.093,7	100,0	-25,9	2.826,9

Nachdem in den letzten beiden Jahren das Transaktionsvolumen um insgesamt 1,2 Milliarden Euro gestiegen ist, hat sich im Berichtsjahr dieser Trend nicht fortgesetzt. Der Geldumsatz ist insgesamt um $\frac{1}{4}$ des Vorjahreswertes zurückgegangen, liegt aber mit fast 2,1 Milliarden Euro noch ca. 30 % über dem Umsatzniveau im Jahr 2005. Maßgeblichen Anteil am Gesamtumsatz haben die bebauten Grundstücke. Hier werden fast 75 % des Umsatzvolumens erzielt. Entsprechend wirkt sich auch der Rückgang um $\frac{1}{3}$ des Vorjahresumsatzes aus. Allein im Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist der Geldumsatz um 760 Millionen Euro gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen, obwohl sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge mit unter 5 % nur leicht reduziert hat. Während auch die Entwicklung beim Wohnungs- und Teileigentum und bei den unbebauten Baugrundstücken rückläufig ist, lässt sich bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen ein deutliches Plus erkennen. In diesem Teilmarkt hat sich das Transaktionsvolumen gegenüber dem Vorjahr um über 50 % erhöht. Diese Entwicklung ist insbesondere im Zusammenhang mit der Anzahl der Erwerbsvorgänge und dem Flächenumsatz bemerkenswert. So steht einer gegenüber dem Vorjahr nahezu unveränderten Anzahl von Verkäufen, ein um knapp 10 % gesteigener Flächenumsatz und ein um über 50 % gesteigener Geldumsatz gegenüber. Absolut betrachtet entspricht das immerhin einem Zuwachs von über 70 Millionen Euro.

Verteilung des Geldumsatzes auf die Teilmärkte



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

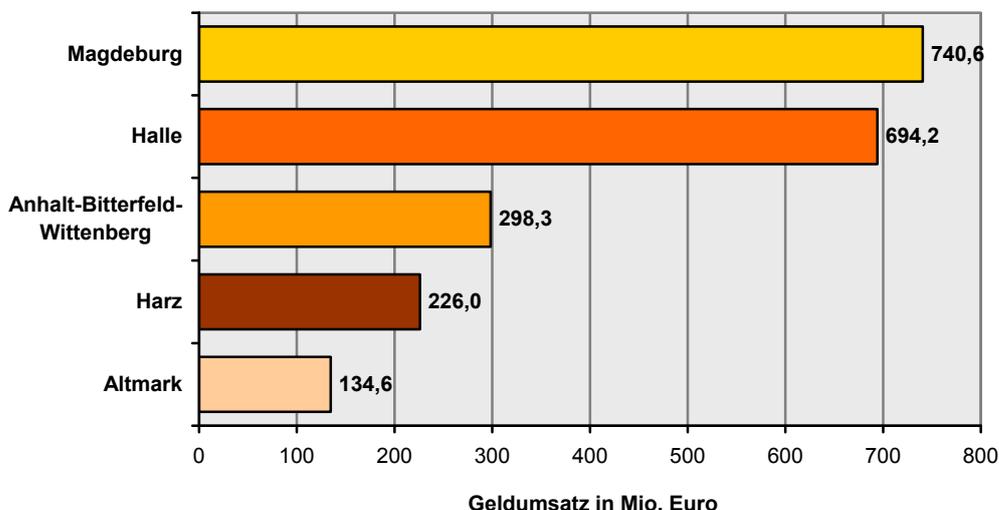
Geldumsatz in den Planungsregionen

Planungsregionen	Umsatz Berichtsjahr (Mio. €)	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Umsatz Vorjahr (Mio. €)
Altmark	134,6	6,4	-28,1	187,2
Magdeburg	740,6	35,4	-33,2	1.109,1
Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg	298,3	14,2	-39,1	489,7
Halle	694,2	33,2	-11,0	780,3
Harz	226,0	10,8	-13,3	260,6
Summe	2.093,7	100	-25,9	2.826,9

Auch beim Geldumsatz liegt die Planungsregion Magdeburg mit rd. 740 Millionen Euro Umsatz vorn. Da, wie aus der vorstehenden Übersicht ersichtlich, der Geldumsatz zum großen Teil aus dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke resultiert und diese wiederum in den Großstädten am umsatzträchtigsten sind, ist der zweitgrößte Umsatz in der Planungsregion Halle durchaus plausibel. Hier werden noch knapp 700 Millionen Euro Geldumsatz erzielt. Insgesamt werden in diesen beiden Planungsregionen jeweils ca. 1/3 und insgesamt knapp 70 % des Gesamtumsatzes erzielt. Deutlich geringer fallen die Umsätze in den übrigen Planungsregionen aus. In der von der Stadt Dessau-Roßlau geprägten Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg liegt das Umsatzvolumen bei 40 %, in Altmark bei unter 20 % des Umsatzes in der Planungsregion Magdeburg.

Hinsichtlich der Veränderungen zum Vorjahr zeigen sich in allen Planungsregionen die gleichen Vorzeichen. Die deutlichsten Verluste sind in der umsatzstärksten Planungsregion Magdeburg zu erkennen. Hier ist der Geldumsatz auf 2/3 des Vorjahresumsatzes und damit immerhin um fast 370 Millionen Euro zurückgegangen. Prozentual lassen sich die größten Verluste in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit fast 40 %, die geringsten in der Planungsregion Halle mit einem Minus von 11 % registrieren.

Verteilung des Geldumsatzes auf die Planungsregionen



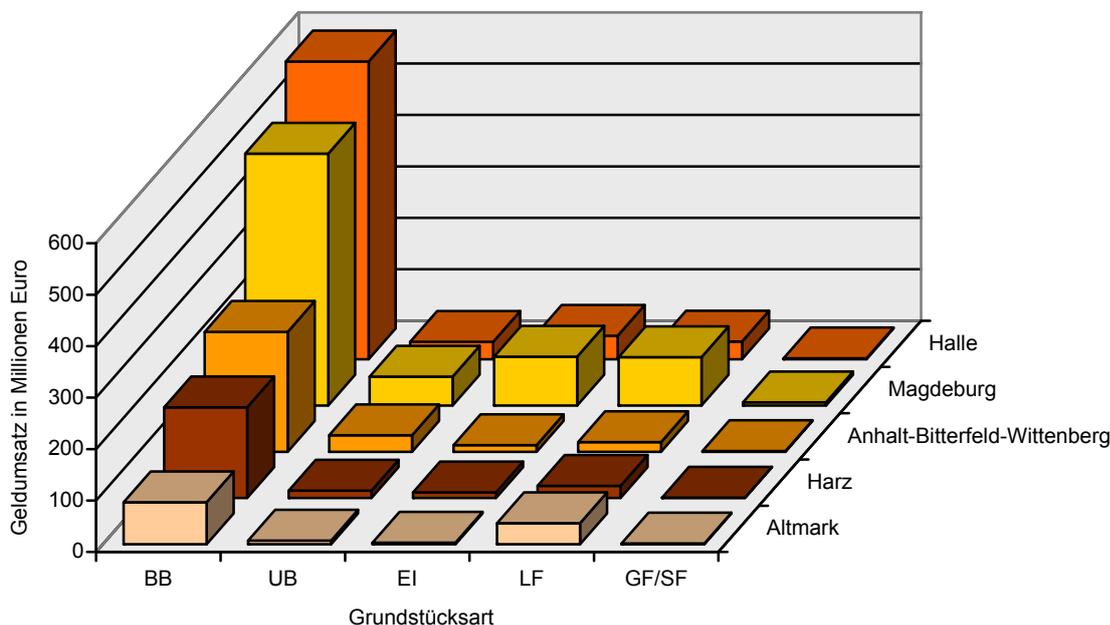
Geldumsatz und Veränderungen zum Vorjahr in den Planungsregionen

Planungsregion	Unbebaute Baugrundstücke (UB)		Bebaute Grundstücke (BB)		Wohnungs- und Teileigentum (EI)		Land- und Forstwirtschaft (LF)		Gemeinbedarfs-/sonst Flächen GF/SF)	
	Geld Mio. €	%	Geld Mio. €	%	Geld Mio. €	%	Geld Mio. €	%	Geld Mio. €	%
Altmark	7,1	-71,6	81,7	-37,3	3,2	-33,3	41,1	+57,5	1,5	+36,4
Magdeburg	56,1	-7,0	489,4	-44,8	94,9	-5,8	94,0	+63,8	6,2	+63,2
Anhalt-BTF-WB	32,1	-15,3	233,0	-45,2	13,0	+16,1	18,7	+36,5	1,5	-28,6
Halle	33,7	+7,7	578,7	-12,3	45,6	-27,2	34,4	+41,0	1,8	-10,0
Harz	14,4	+27,4	176,3	-18,9	11,0	-15,4	23,7	+31,7	0,6	-33,3
Summe	143,4	-13,5	1.559,1	-32,8	167,7	-12,8	211,9	+51,8	11,6	+17,2

Einheitliche, aber auch gegensätzliche Entwicklungstendenzen lassen sich jeweils in den Teilmärkten der bebauten sowie der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke erkennen. Während die bebauten Grundstücke durchweg deutliche Umsatzverluste zeigen, lassen sich bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken erhebliche Zuwächse der Geldumsätze erkennen. Interessant bei den bebauten Grundstücken ist auch wieder ein Vergleich zwischen den beiden durch ihre Großstädte geprägten Planungsregionen Magdeburg und Halle. Während in der Planungsregion Magdeburg das Umsatzvolumen um fast 45 % zurückgegangen ist, ist der Rückgang in der Planungsregion Halle mit rd. 12 % vergleichsweise moderat. Damit werden hier auch die höchsten Geldumsätze in diesem Teilmarkt erzielt. Umgekehrt verhält es sich wiederum im Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums. Hier ist in der Planungsregion Halle mit über 27 % ein gegenüber Magdeburg mit knapp 6 % deutlich größerer Umsatzverlust zu erkennen.

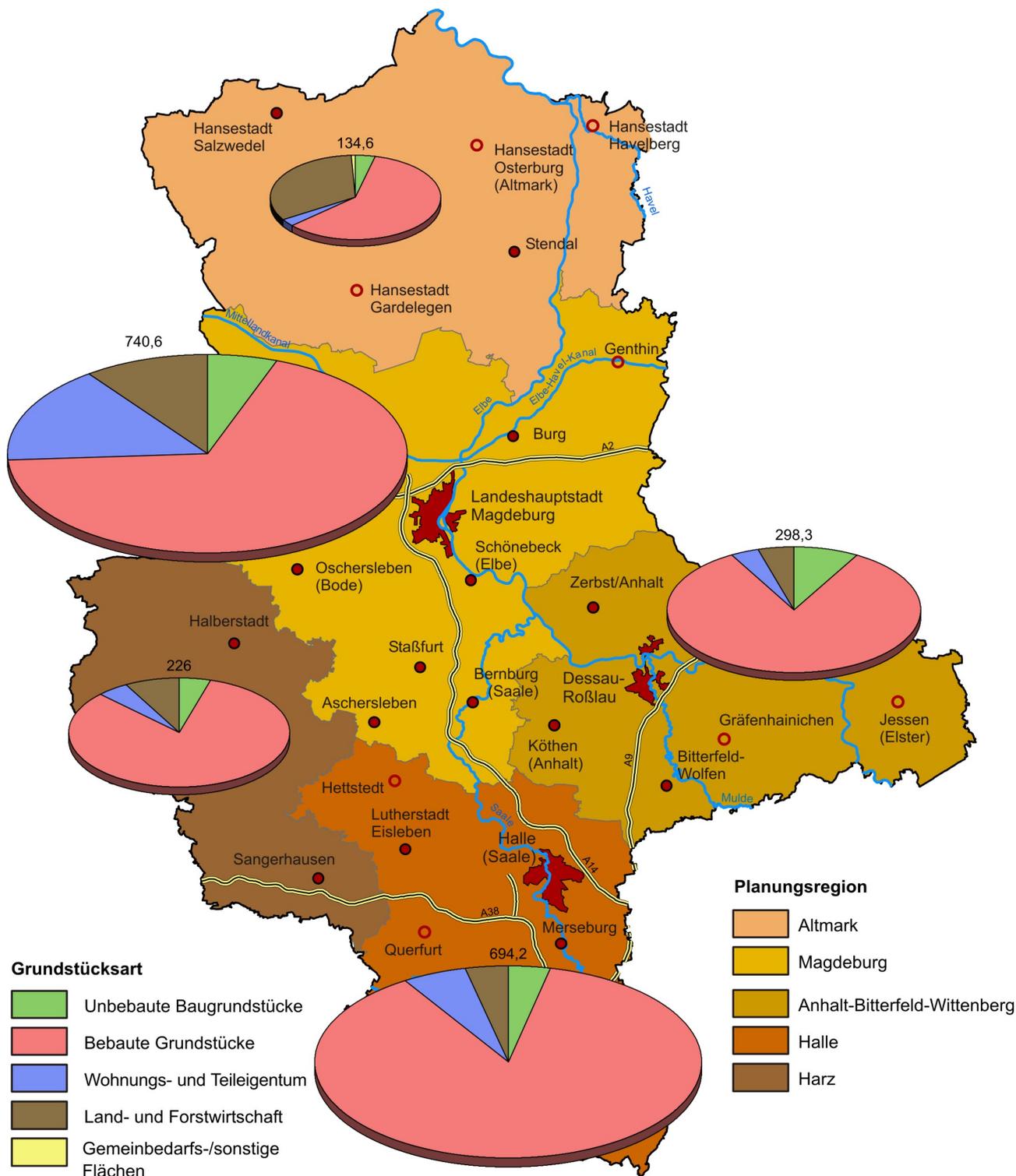
Sehr unterschiedlich ist die Entwicklung des Geldumsatzes im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke. Während offensichtlich im nordöstlichen Landesteil in den Planungsregionen Altmark, Magdeburg und Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg Umsatzverluste zu erkennen sind, lassen sich im südwestlichen Landesteil in den Planungsregionen Halle und Harz Umsatzsteigerungen erkennen. Herausragend sind dabei die Umsatzeinbußen in der Planungsregion Altmark mit über 70 %.

Verteilung des Geldumsatzes auf die regionalen und sektoralen Teilmärkte



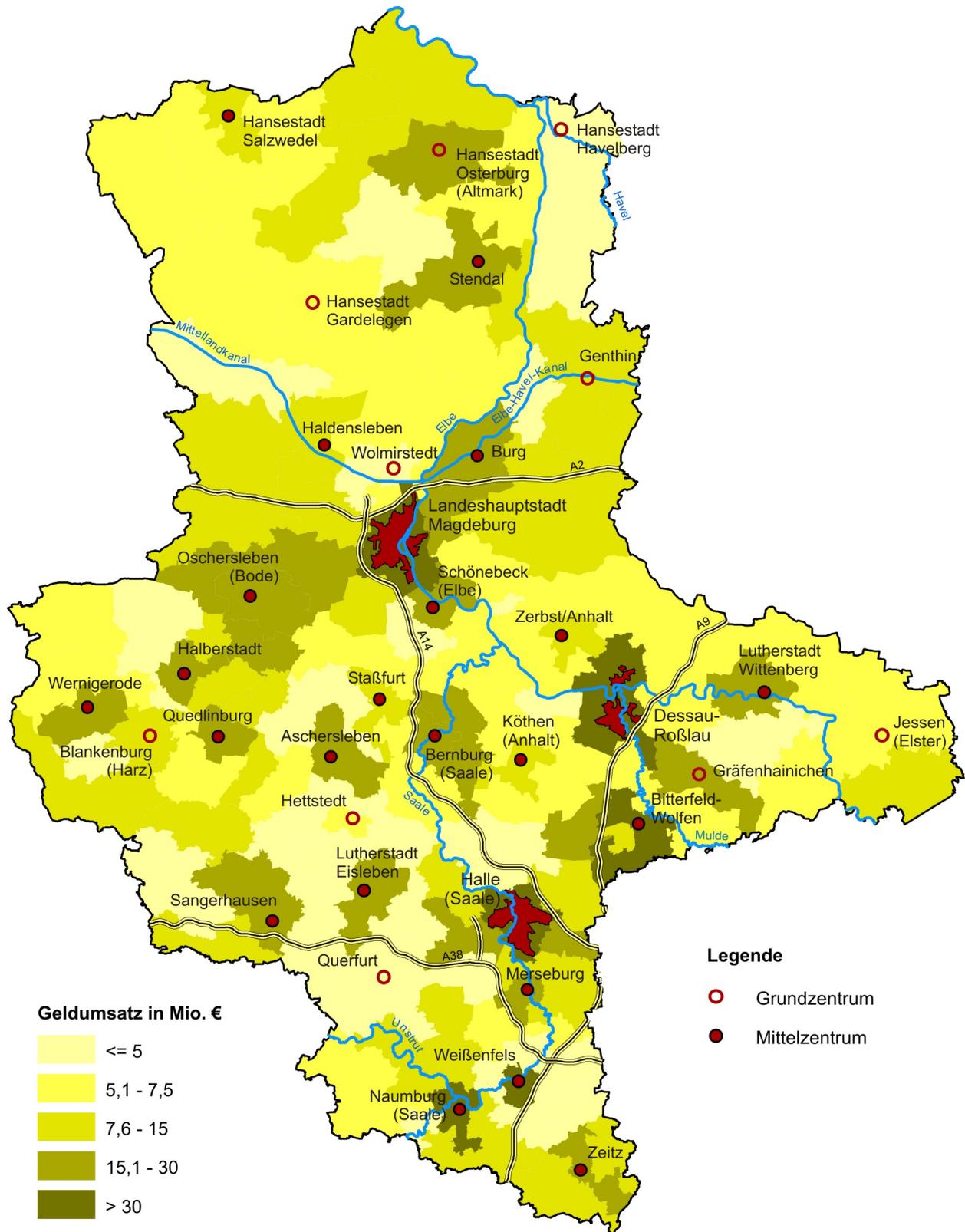
Verteilung des Geldumsatzes in den Planungsregionen

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



Räumliche Verteilung des Geldumsatzes

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



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

5.2 Teilmarktbezogene Umsatzzahlen

5.2.1 Unbebaute Baugrundstücke

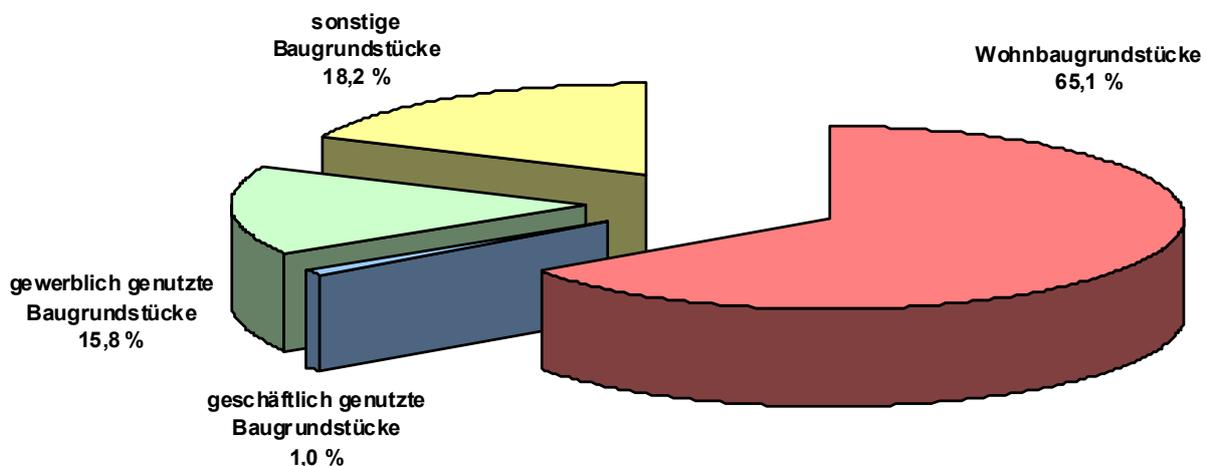
Nachstehende Übersicht zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke. Die insgesamt 5.002 registrierten Erwerbsvorgänge entfallen auf folgende unterschiedliche Grundstücksarten:

Anzahl der Erwerbsvorgänge je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Anzahl Berichtsjahr	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Anzahl Vorjahr
Wohnbaugrundstücke	3.256	65,1	+3,6	3.144
Geschäftlich genutzte Baugrundstücke	48	1,0	+60,0	30
Gewerblich genutzte Baugrundstücke	789	15,8	+30,4	605
Sonstige Baugrundstücke	909	18,2	-47,9	1.746
Summe	5.002	100,0	-9,5	5.525

Nach wie vor den größten Anteil an den gehandelten unbebauten Baugrundstücken haben die Wohnbaugrundstücke. Insgesamt werden 65 % der Baugrundstücke für die Nutzung „Wohnen“ gekauft. Dabei ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahr weitgehend unverändert und hat sich um 3,6 % sogar leicht erhöht. Den zweitgrößten Anteil haben die Sonstigen Baugrundstücke, gefolgt von den gewerblich genutzten Baugrundstücken. Zu den Sonstigen Baugrundstücken zählen insbesondere die sogenannten Freizeitgrundstücke, etwa für ein Wochenend- oder Ferienhaus oder auch Bauflächen für Garagen und Stellplatznutzungen. Bei dieser Grundstücksart hat sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr fast halbiert. Interessant ist die Entwicklung der Baugrundstücke für die gewerbliche und geschäftliche Nutzung. In beiden Teilmärkten hat sich die Anzahl gegenüber dem Vorjahr erhöht. Dabei haben die geschäftlichen Baugrundstücke, hierzu zählen Bauflächen für Gebäude mit geschäftlicher Nutzung oder Büro- und Verwaltungsgebäude, mit 1 % insgesamt nur einen sehr geringen Anteil am Gesamtumsatz der Baugrundstücke. Bei den gewerblich genutzten Baugrundstücken liegt dieser Anteil bei knapp 16 %.

Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte



Verteilung der unbebauten Baugrundstücke in den Planungsregionen

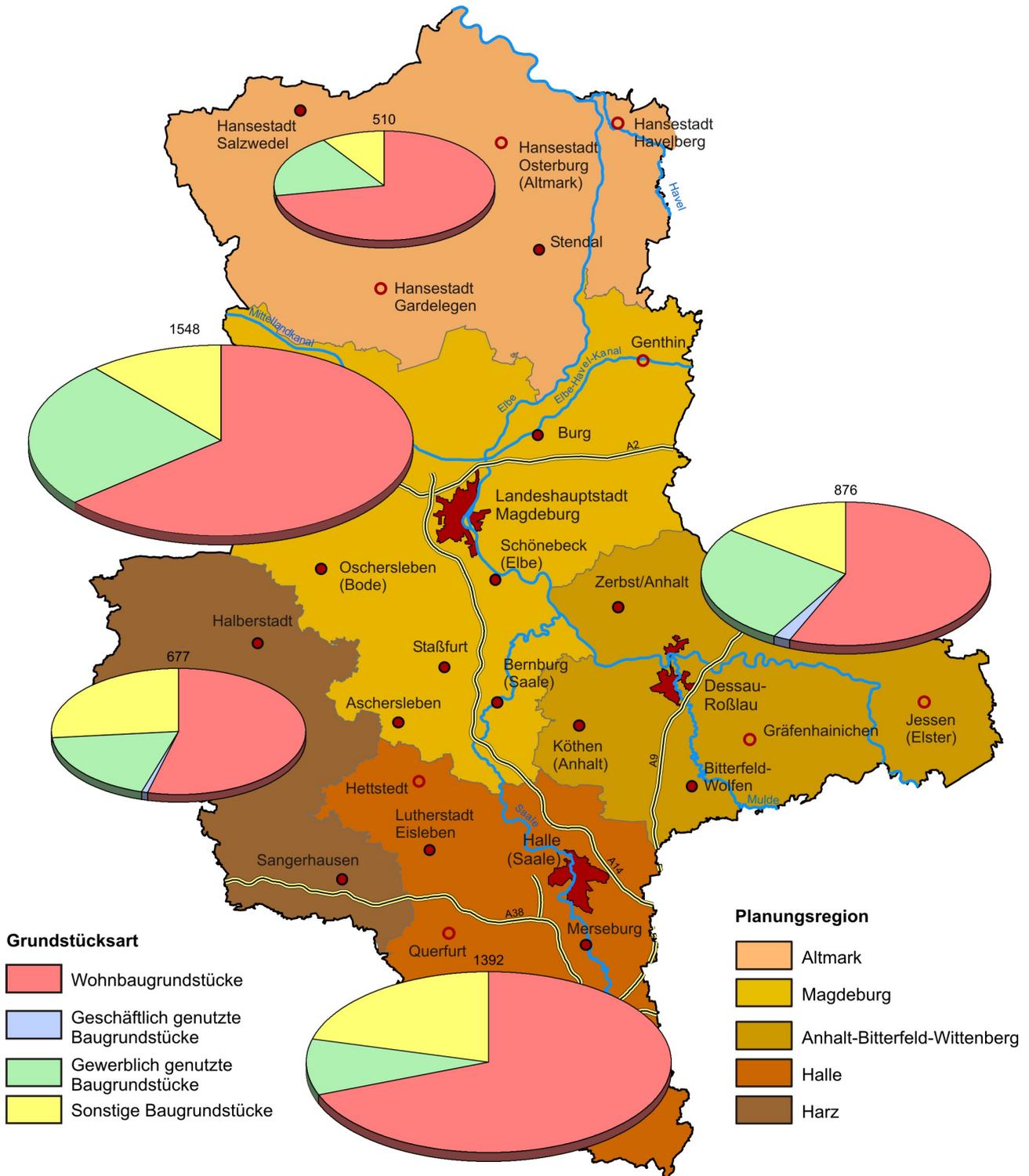
Planungsregion	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m ²)		Geldumsatz (Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2008	2007	2008	2007	2008	2007			
Summe alle unbebauten Baugrundstücke									
Altmark	510	563	4.629	3.828	7.065	25.020	-9,4	+20,9	-71,8
Magdeburg	1.548	1.630	4.595	3.896	56.065	60.244	-5,0	+17,9	-6,9
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	875	978	4.322	2.517	32.128	37.923	-10,5	+71,7	-15,3
Halle	1.392	1.625	2.044	1.945	33.762	31.404	-14,2	+5,1	+7,5
Harz	677	729	1.626	951	14.452	11.287	-7,5	+71,0	+28,0
Summe / Durchschnitt	5.002	5.525	17.216	13.137	143.472	165.878	-9,5	+31,0	-13,5

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

Teilmarkt Planungsregion	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m ²)		Geldumsatz (Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2008	2007	2008	2007	2008	2007			
Erwerbsvorgänge für									
Wohnbaugrundstücke									
Altmark	371	368	351	310	4.169	3.821	+0,8	+13,2	+9,1
Magdeburg	1.018	1.112	870	1.019	23.916	26.394	-8,5	-14,6	-9,4
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	512	575	899	424	9.240	9.833	-10,8	+112	-6,0
Halle	980	654	844	839	19.432	20.783	+49,8	+0,6	-6,5
Harz	375	435	276	305	5.967	6.034	-13,8	-9,5	-1,1
Summe / Durchschnitt	3.256	3.144	3.240	2.897	62.724	66.865	+3,6	+11,8	-6,2
Geschäftlich genutzte Baugrundstücke									
Altmark	1	0	1	0	35	0	-	-	-
Magdeburg	13	6	22	11	905	980	+117	+100	-7,7
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	20	4	68	20	2.437	4.111	+400	+240	-40,7
Halle	7	11	35	25	1.196	503	-36,4	+40,0	+138
Harz	7	9	2	19	80	223	-22,2	-89,5	-64,1
Summe / Durchschnitt	48	30	128	75	4.653	5.817	+60,0	+70,7	-20,0
Gewerblich genutzte Baugrundstücke									
Altmark	77	61	434	3.425	1.331	20.914	+26,2	-87,3	-93,6
Magdeburg	301	235	3.490	2.456	28.909	29.086	+28,1	+42,1	-0,6
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	193	172	2.902	1.953	19.750	22.053	+12,2	+48,6	-10,4
Halle	100	68	1.028	674	11.400	7.675	+47,1	+52,5	+48,5
Harz	118	69	1.083	558	7.699	4.433	+71,0	+94,1	+73,7
Summe / Durchschnitt	789	605	8.937	9.066	69.089	84.161	+30,4	-1,4	-17,9
Sonstige Baugrundstücke									
Altmark	61	134	3.843	93	1.530	285	-54,5	+4032	+437
Magdeburg	216	277	213	410	2.335	3.784	-22,0	-48,0	-38,3
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	150	227	453	120	701	1.926	-33,9	+278	-63,6
Halle	305	892	137	407	1.734	2.443	-65,8	-66,3	-29,0
Harz	177	216	265	69	706	597	-18,1	+284	+18,3
Summe / Durchschnitt	909	1.746	4.911	1.099	7.006	9.035	-47,9	+347	-22,5

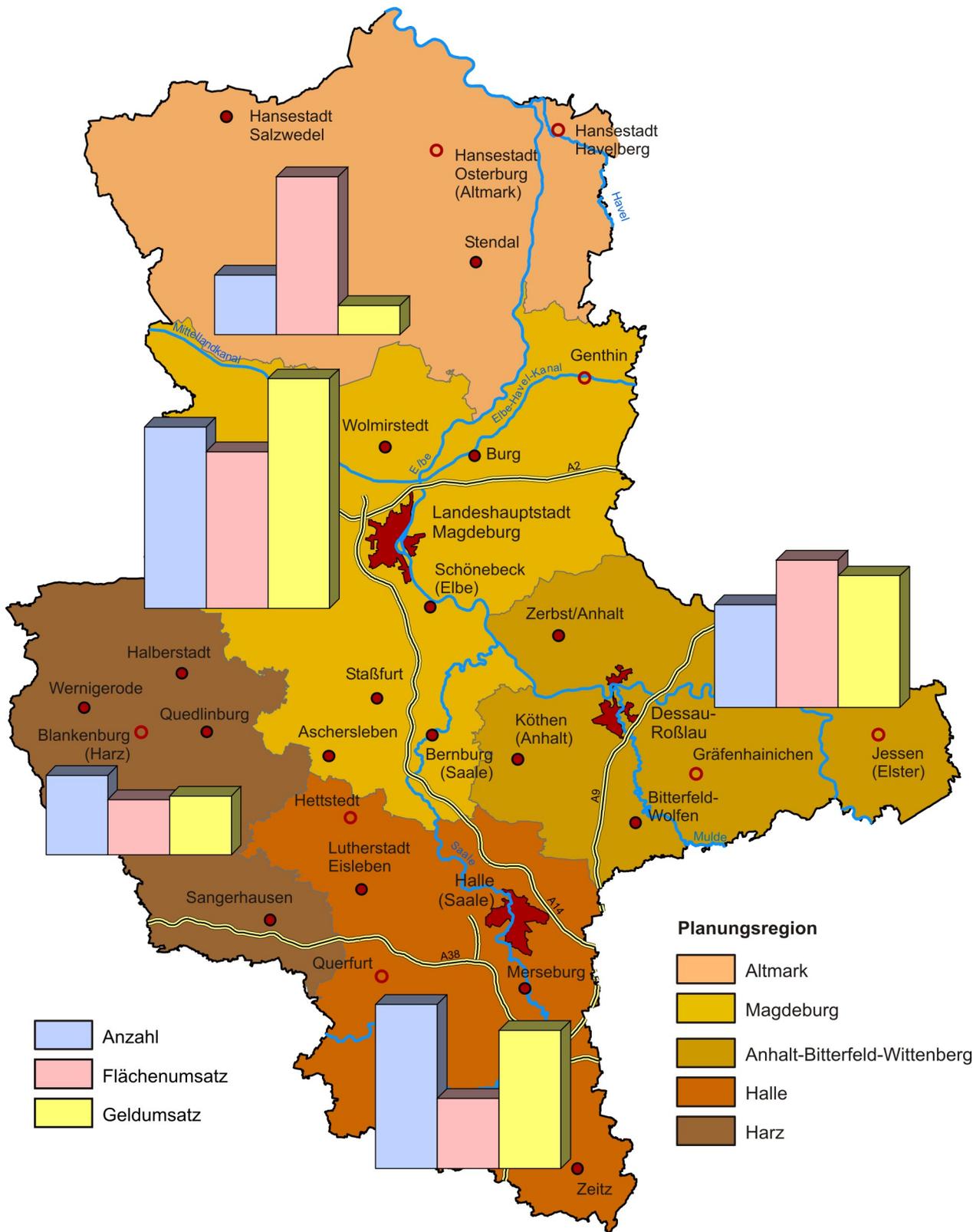
Verteilung der unbebauten Baugrundstücke in den Planungsregionen

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



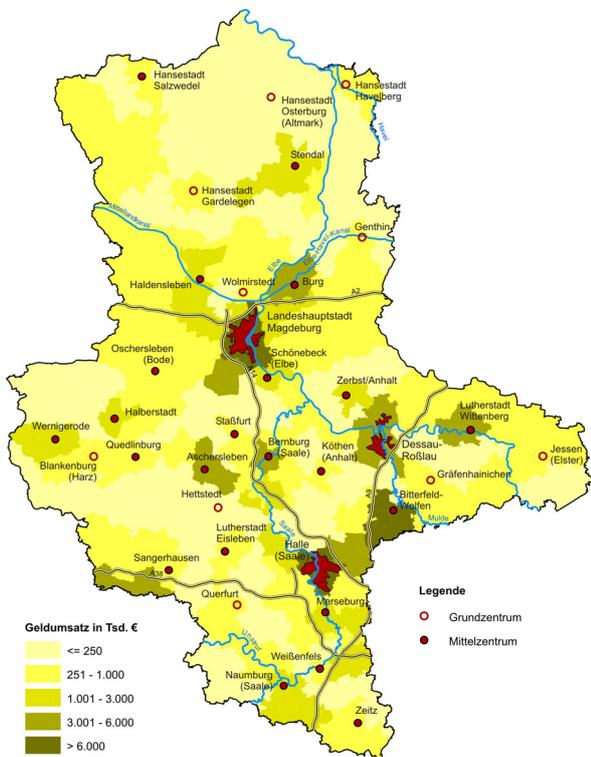
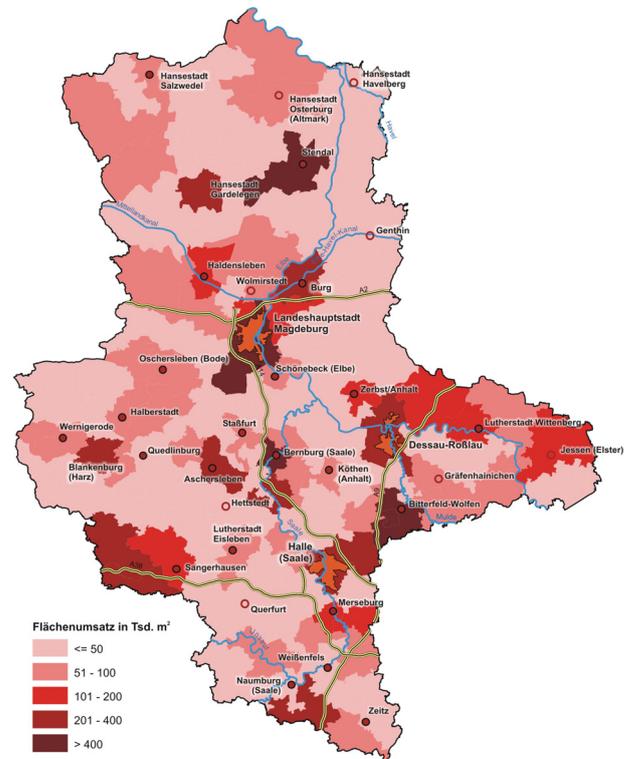
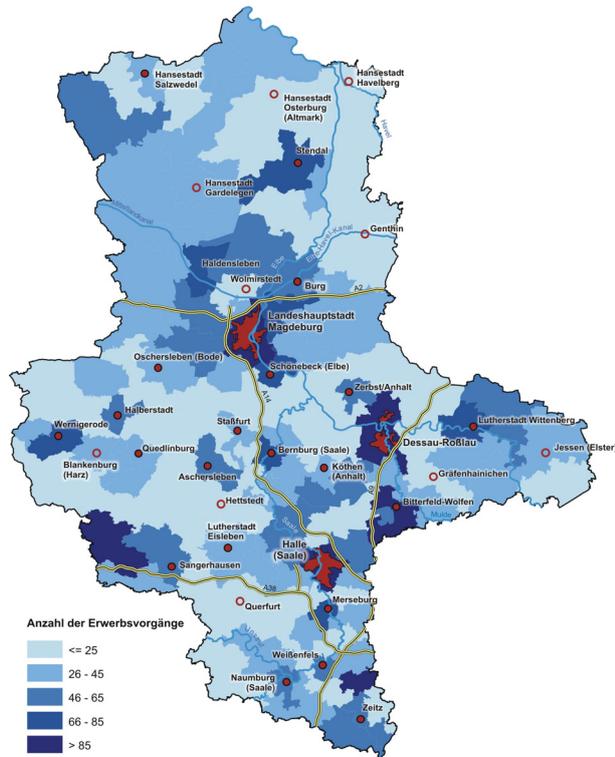
Umsätze der unbebauten Baugrundstücke in den Planungsregionen

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



Räumliche Verteilung der Umsätze von unbebauten Baugrundstücken

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



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

5.2.2 Bebaute Grundstücke

Nachstehende Übersicht zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Die insgesamt 11.746 registrierten Erwerbsvorgänge entfallen auf folgende unterschiedliche Grundstücksarten:

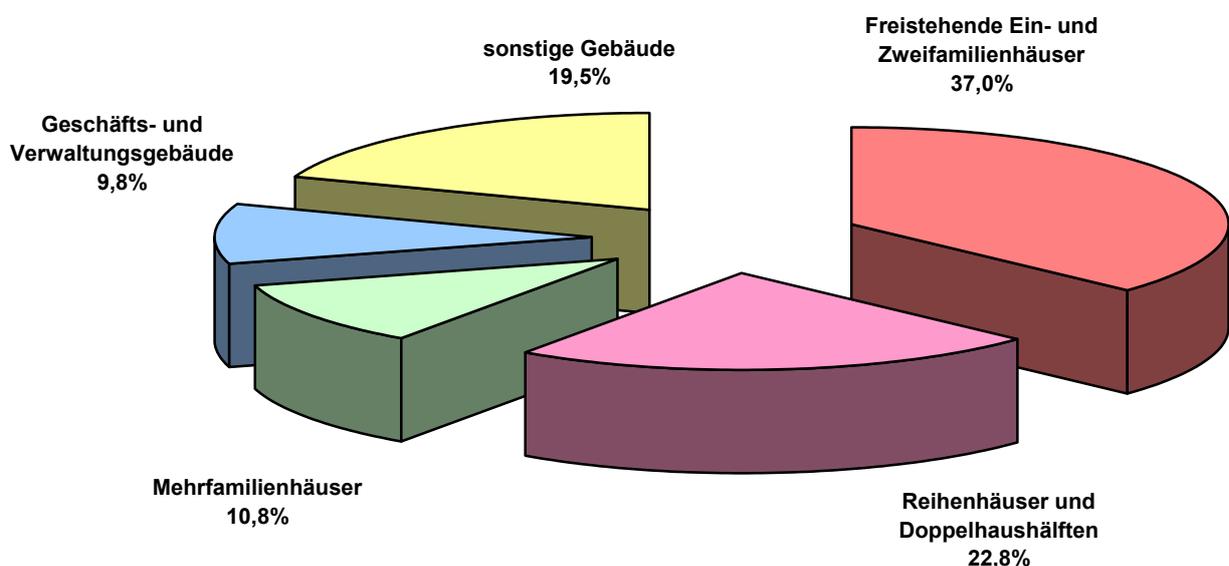
Anzahl der Erwerbsvorgänge je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Anzahl Berichtsjahr	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Anzahl Vorjahr
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	4.340	37,0	-3,1	4.481
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	2.683	22,8	+5,0	2.555
Mehrfamilienhäuser	1.274	10,8	-20,6	1.604
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	1.156	9,8	-11,5	1.306
Sonstige Gebäude	2.293	19,5	-2,9	2.361
Summe	11.746	100,0	-4,6	12.307

Bei den bebauten Grundstücken dominieren nach wie vor die privaten Einfamilienhäuser. Der Anteil an den insgesamt gehandelten bebauten Grundstücken liegt bei fast 60 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr weiter erhöht. Die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser liegen in der Käufergunst noch vor den Reihenhäusern und Doppelhaushälften. So liegt der Marktanteil bei den freistehenden Objekten bei 37 %, während die Reihenhäuser und Doppelhaushälften einen Anteil von knapp 23 % an den insgesamt veräußerten bebauten Grundstücken haben. Die Veränderungen zum Vorjahr zeigen jedoch eine sich diametral zu den Marktanteilen verhaltene Entwicklung. So sind die Erwerbsvorgänge des Marktfavoriten der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser um rd. 3 % zurückgegangen, während sich die Anzahl bei den Reihenhäuser und Doppelhaushälften um 5 % erhöht hat.

Wesentlich ausgeprägter sind die Veränderungen zum Vorjahr im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser sowie den Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden. Die Anzahl der gehandelten Mehrfamilienhäuser hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 1/5 reduziert. Bei den Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden ist der Umsatz um fast 12 % zurückgegangen. Damit haben diese beiden Teilmärkte noch einen Marktanteil von jeweils rd. 10 %.

Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte



Verteilung der bebauten Grundstücke in den Planungsregionen

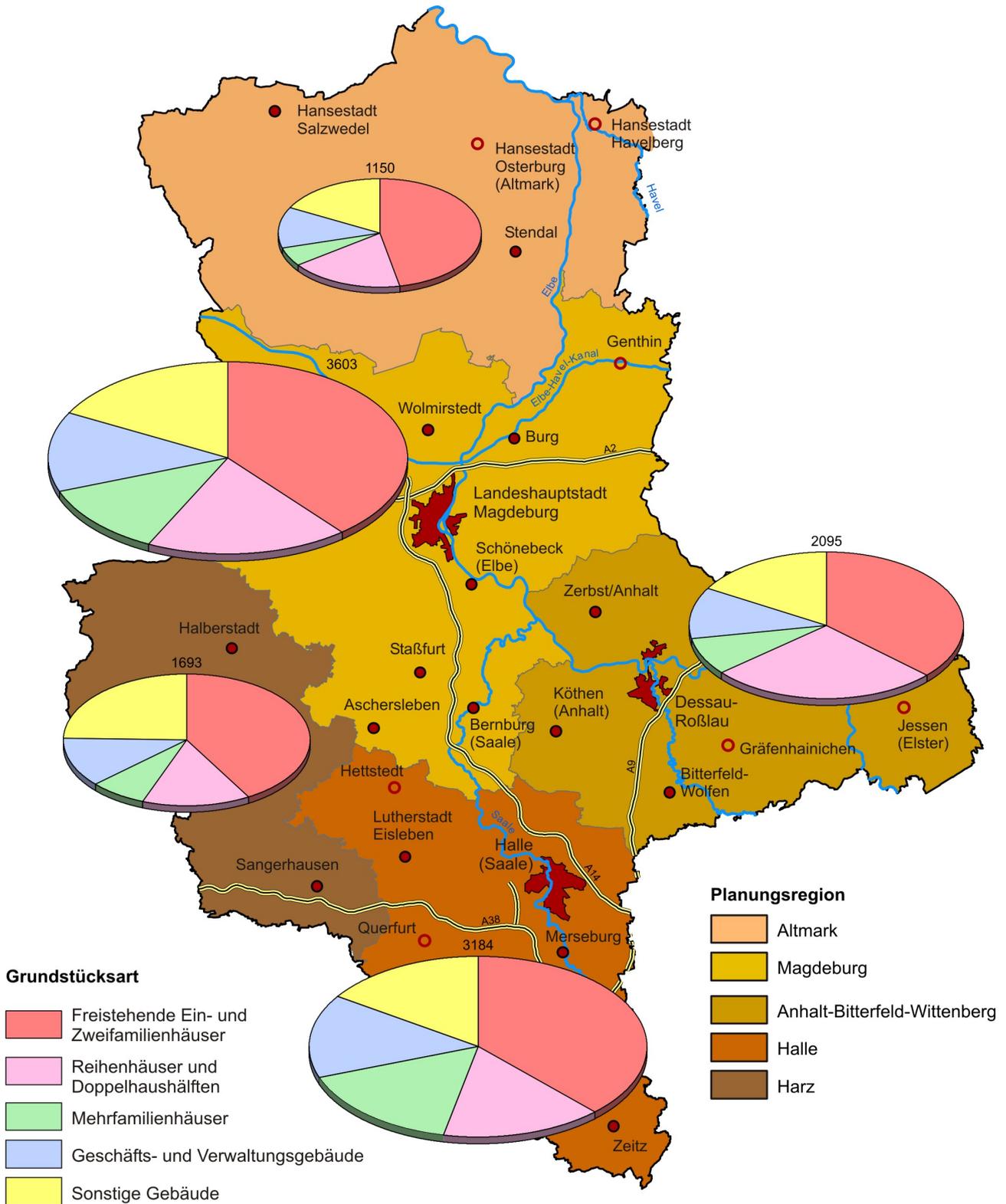
Planungsregion	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m ²)		Geldumsatz (100 Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2008	2007	2008	2007	2008	2007			
Summe alle bebauten Grundstücke									
Altmark	1.150	1.182	4.364	4.640	818	1.303	-2,7	-5,9	-37,2
Magdeburg	3.603	3.928	9.185	13.005	4.893	8.866	-8,3	-29,4	-44,8
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	2.115	2.196	5.225	7.555	2.331	4.249	-3,7	-30,8	-45,1
Halle	3.185	3.208	9.791	6.879	5.786	6.595	-0,9	+42,3	-12,3
Harz	1.693	1.793	3.267	4.409	1.763	2.181	-5,2	-25,9	-19,2
Summe / Durchschnitt	11.746	12.307	31.832	36.488	15.591	23.194	-4,6	-12,8	-32,8

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

Teilmarkt Planungsregion	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m ²)		Geldumsatz (100 Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2008	2007	2008	2007	2008	2007			
Erwerbsvorgänge für									
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser									
Altmark	525	510	1.886	1.609	291	282	+2,9	+17,2	+3,2
Magdeburg	1.311	1.381	2.385	2.814	914	1.013	-5,1	-15,2	-9,8
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	719	713	1.396	1.960	594	516	+0,8	-28,8	+15,1
Halle	1.122	1.140	2.030	1.666	766	730	-1,6	+21,8	+4,9
Harz	663	737	688	1.025	389	460	-10,0	-32,9	-15,4
Summe / Durchschnitt	4.340	4.481	8.385	9.074	2.954	3.001	-3,1	-7,6	-1,6
Reihenhäuser und Doppelhaushälften									
Altmark	249	245	339	256	115	115	+1,6	+32,4	+0,0
Magdeburg	835	782	546	454	528	502	+6,8	+20,3	+5,2
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	671	660	520	473	404	376	+1,7	+9,9	+7,4
Halle	613	519	324	441	433	375	+18,1	-26,5	+15,5
Harz	315	349	182	275	173	191	-9,7	-33,8	-9,4
Summe / Durchschnitt	2.683	2.555	1.911	1.899	1.653	1.559	+5,0	+0,6	+6,0
Mehrfamilienhäuser									
Altmark	51	76	107	251	61	182	-32,9	-57,4	-66,5
Magdeburg	406	576	593	1.461	751	2.343	-29,5	-59,4	-67,9
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	158	231	438	758	316	651	-31,6	-42,2	-51,5
Halle	523	563	822	898	2.287	1.797	-7,1	-8,5	+27,3
Harz	136	158	206	288	199	409	-13,9	-28,5	-51,3
Summe / Durchschnitt	1.274	1.604	2.166	3.656	3.614	5.382	-20,6	-40,8	-32,9
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude									
Altmark	104	115	348	294	228	447	-9,6	+18,4	-49,0
Magdeburg	359	440	1.597	1.683	1.694	3.874	-18,4	-5,1	-56,3
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	176	211	918	1.330	583	2.047	-16,6	-31,0	-71,5
Halle	356	382	934	1.164	1.675	2.914	-6,8	-19,8	-42,5
Harz	161	158	426	496	616	756	+1,9	-14,1	-18,5
Summe / Durchschnitt	1.156	1.306	4.223	4.967	4.796	10.038	-11,5	-15,0	-52,2
Sonstige Gebäude									
Altmark	221	236	1.684	2.230	123	277	-6,4	-24,5	-55,6
Magdeburg	692	749	4.064	6.593	1.006	1.134	-7,6	-38,4	-11,3
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	391	381	1.953	3.034	434	659	+2,6	-35,6	-34,1
Halle	571	604	5.681	2.710	625	779	-5,6	+110	-19,8
Harz	418	391	1.765	2.325	386	365	+6,9	-24,1	+5,8
Summe / Durchschnitt	2.293	2.361	15.147	16.892	2.574	3.214	-2,9	-10,3	-19,9

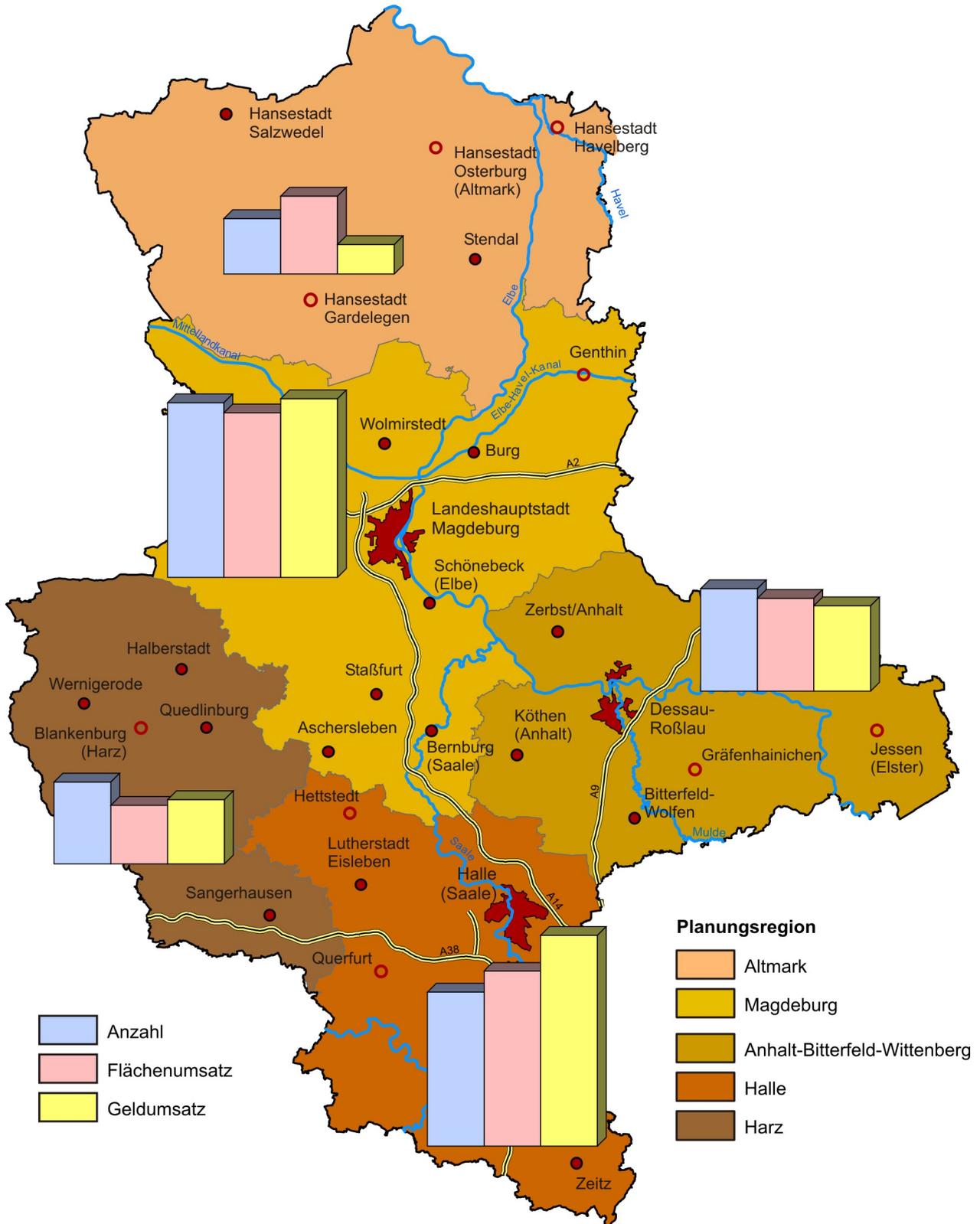
Verteilung der bebauten Teilmärkte in den Planungsregionen

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



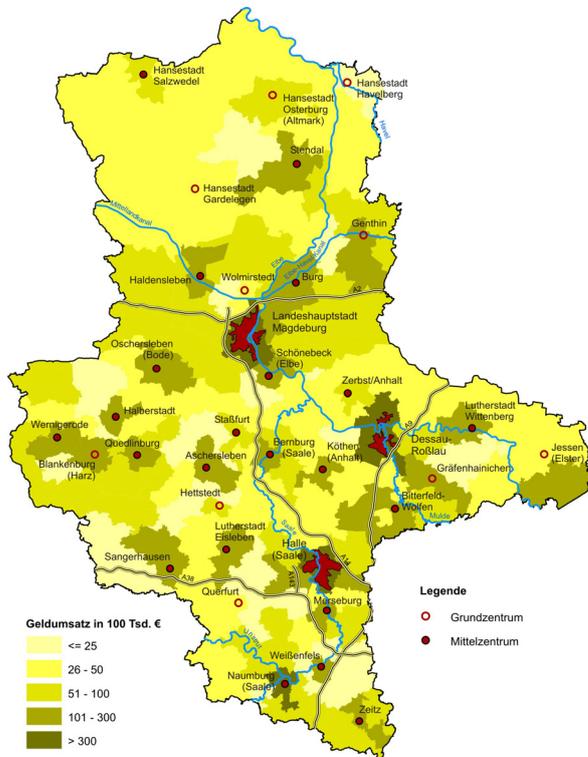
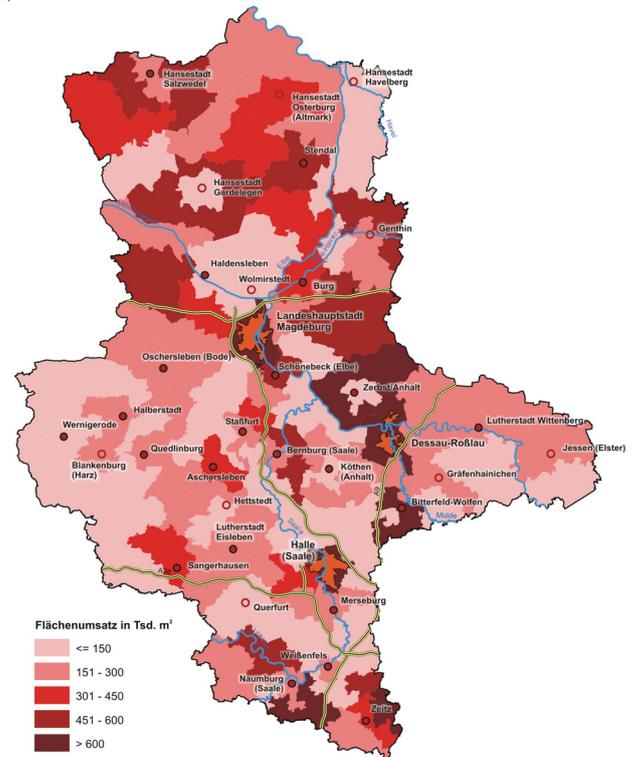
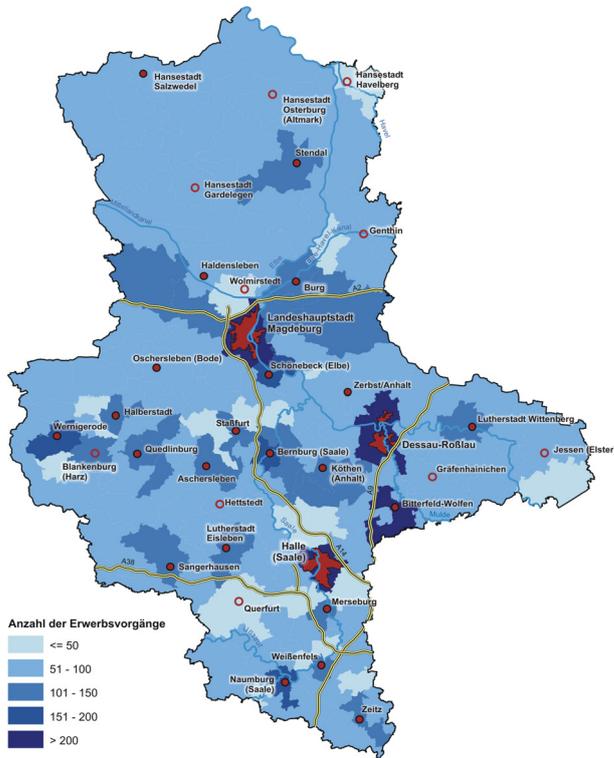
Umsätze der bebauten Grundstücke in den Planungsregionen

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



Räumliche Verteilung der Umsätze von bebauten Grundstücken

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



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

5.2.3 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

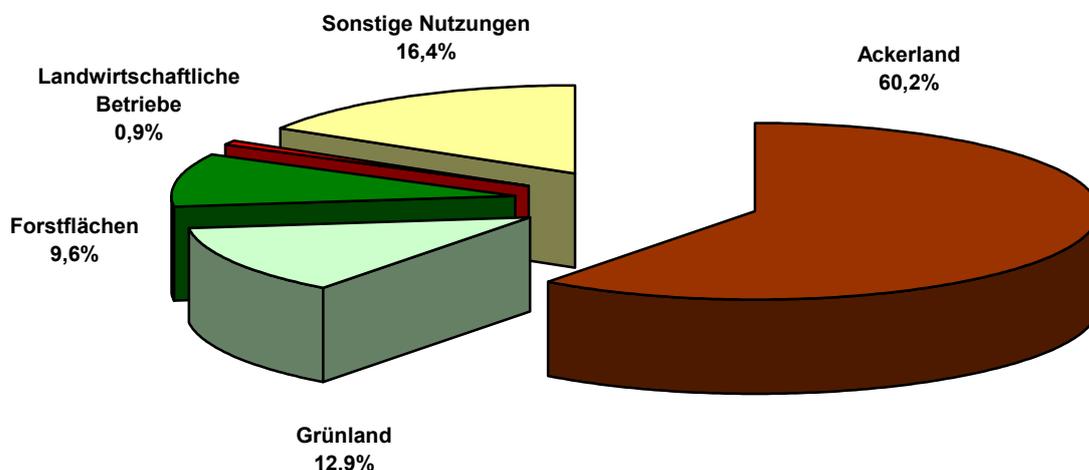
Nachstehende Übersicht zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke. Die insgesamt 8.967 registrierten Erwerbsvorgänge entfallen auf folgende unterschiedlichen Grundstücksarten:

Anzahl der Erwerbsvorgänge je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Anzahl Berichtsjahr	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Anzahl Vorjahr
Ackerland	5.396	60,2	+0,7	5.359
Grünland	1.158	12,9	-5,1	1.220
Forstflächen	864	9,6	-22,6	1.116
Landwirtschaftliche Betriebe	81	0,9	+28,6	63
Sonstige Nutzungen	1.468	16,4	+24,7	1.177
Summe	8.967	100	+0,4	8.935

Bei den land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken hat das Ackerland den Größten Marktanteil. Insgesamt sind von den knapp 9000 im Berichtsjahr veräußerten land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken rd. 60 % Ackerland. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge von Ackerland nahezu unverändert. Deutlich weniger Erwerbsvorgänge werden über die Grundstücksart Grünland registriert. Hier haben die Umsätze gegenüber dem Vorjahr um ca. 5 % abgenommen; der Marktanteil der Grünlandflächen beträgt 13 %. Einen beachtlichen Anteil an den insgesamt gehandelten land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken haben auch die Grundstücke mit sonstigen Nutzungen. Hierunter sind insbesondere das Wechselland, Flächen für Dauer- oder Sonderkulturen sowie Geringstland und Unlandflächen zu verstehen. In diesem Teilmarkt hat sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge um rund 25 % gegenüber dem Vorjahr erhöht und der Marktanteil liegt bei über 16 %. Deutlich weniger Erwerbsvorgänge als im Vorjahr sind bei den Forstflächen zu registrieren. Hier sind fast $\frac{1}{4}$ weniger Flächen gehandelt worden als noch im Jahr 2007. Der Anteil der Forstflächen an den insgesamt veräußerten land- und forstwirtschaftlichen Flächen liegt bei unter 10 %. Eine bemerkenswerte Entwicklung ist auch bei den landwirtschaftlichen Betrieben erkennbar. Hier werden die Verkäufe von ganzen Höfen registriert. In der Praxis kommen diese landwirtschaftlichen Betriebe entweder mit oder ohne die dazugehörigen Wohn- und Betriebsgebäude auf den Markt. Im zweiten Fall wird die eigentliche Hofstelle getrennt von den reinen landwirtschaftlichen Produktionsflächen, i.d.R. für eine private Wohn- oder Gewerbenutzung, veräußert. In der vorstehenden Angabe sind die Erwerbsvorgänge mit und ohne Wohn- und Betriebsgebäuden zusammengefasst.

Verteilung der Erwerbsvorgänge auf die Teilmärkte

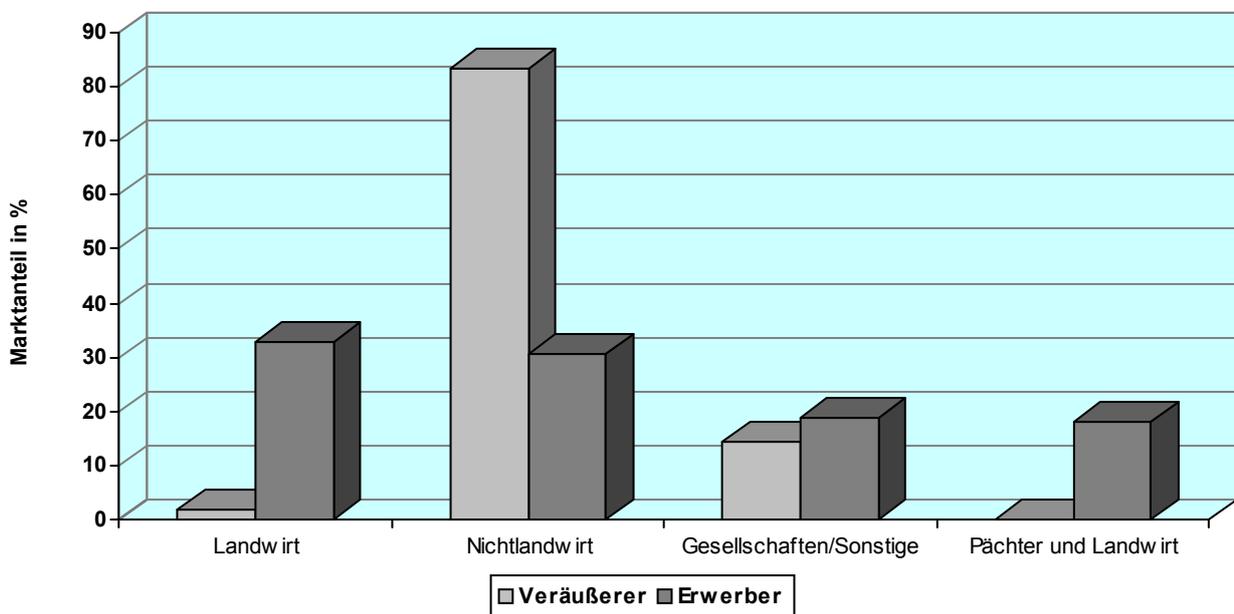


Im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke ist auch die Verteilung der Marktteilnehmer interessant. Nachstehende tabellarische Übersicht zeigt die Verteilung in den einzelnen Planungsregionen.

Anteil der Marktteilnehmer in den Planungsregionen in %

Anteil der Marktteilnehmer in den Planungsregionen	Landwirt		Nichtlandwirt		Pächter und Landwirt		Gesellschaften Sonstige	
	Verkauf	Ankauf	Verkauf	Ankauf	Verkauf	Ankauf	Verkauf	Ankauf
Altmark	3,2	40,2	96,6	30,8	0,0	28,7	0,2	0,2
Magdeburg	2,3	32,1	67,8	19,0	0,0	17,1	29,9	31,8
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	2,3	43,9	85,9	26,7	0,0	21,5	11,8	7,9
Halle	1,9	36,5	98,1	47,5	0,0	14,1	0,0	1,9
Harz	0,9	14,3	86,0	34,3	0,0	21,9	13,1	29,5
Anteil insgesamt	2,0	32,7	83,5	30,5	0,0	18,9	14,5	17,9

Bei der Verteilung in der vorstehenden Darstellung ist zu berücksichtigen, dass dem Marktteilnehmer „Landwirt“ durchaus auch die hier extra ausgewiesenen Kategorien „Pächter und Landwirt“ sowie in der Regel die „Gesellschaften und Sonstige“ zuzuordnen sind. Grundstücksmarktbeobachtungen lassen jedoch erkennen, dass bei Erwerbsvorgängen dieser Marktteilnehmer teilweise unterschiedliche Kaufpreise am Markt realisiert werden, die auch von besonderen Verhältnissen beeinflusst sein können und daher diese differenzierte Erfassung begründen. Zusammenfassend werden durch die Marktteilnehmer, die der Gruppe „Landwirte“ zugeordnet werden müssen, insgesamt rd. 70 % der Ankäufe getätigt. Der verhältnismäßig hohe Anteil von Ankäufen durch Nichtlandwirte von immerhin rd. 30 % ist darauf zurückzuführen, dass in der vorstehenden Gesamtzahl der Erwerbsvorgänge auch die von 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.



Bei der vorstehenden Anzahl der Erwerbsvorgänge der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass hier die Umsatzzahlen sämtlicher am Markt getätigter Verkäufe dargestellt werden. Dazu gehören neben den Verkäufen der natürlichen und juristischen Personen sowie der öffentlichen Hand natürlich auch 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).

Nachfolgende Darstellung der Umsätze der Teilmärkte in den Planungsregionen beinhaltet keine Flächen, für die künftig eine Nutzung für öffentliche Zwecke vorgesehen ist.

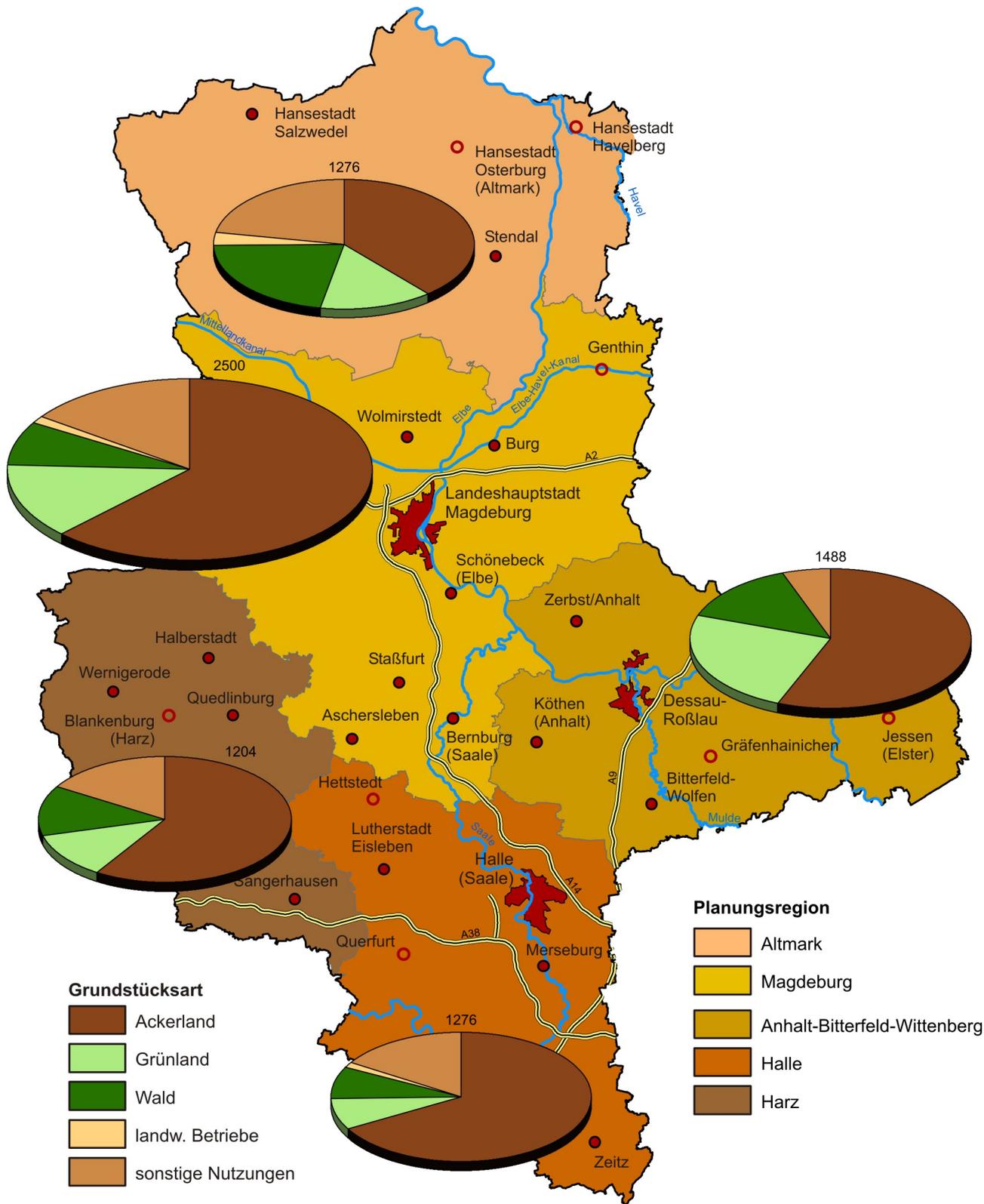
Planungsregion	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd m ²)		Geldumsatz (Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2008	2007	2008	2007	2008	2007			
Summe alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke									
Altmark	1.276	1.084	87.214	88.733	40.342	25.602	+17,7	-1,7	+57,6
Magdeburg	2.500	2.226	126.455	100.258	91.420	54.407	+12,3	+26,1	+68,0
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	1.488	1.733	53.796	54.152	18.502	12.709	-14,1	-0,7	+45,6
Halle	1.276	1.276	49.769	50.404	32.388	22.924	+0,0	-1,3	+41,3
Harz	1.204	946	46.809	36.726	23.132	16.583	+27,3	+27,5	+39,5
Summe / Durchschnitt	7.744	7.265	364.043	330.273	205.784	132.225	+6,6	+10,2	+55,6

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

Teilmarkt Planungsregion	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd m ²)		Geldumsatz (Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2008	2007	2008	2007	2008	2007			
Erwerbsvorgänge für									
Ackerland									
Altmark	461	270	38.192	14.281	22.297	4.806	+70,7	+167	+364
Magdeburg	1.628	1.404	68.891	51.435	52.357	36.229	+16,0	+33,9	+44,5
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	865	935	33.551	22.728	13.927	8.944	-7,5	+47,6	+55,7
Halle	879	949	36.111	40.308	25.048	19.685	-7,4	-10,4	+27,2
Harz	738	610	17.409	16.589	13.063	11.773	+21,0	+4,9	+11,0
Summe / Durchschnitt	4.571	4.168	194.154	145.341	126.692	81.437	+9,7	+33,6	+55,6
Grünland									
Altmark	229	169	9.870	5.873	3.682	1.808	+35,5	+68,1	+104
Magdeburg	261	221	7.109	2.784	1.981	1.013	+18,1	+155	+95,6
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	306	393	5.121	3.743	1.590	792	-22,1	+36,8	+101
Halle	74	84	766	990	252	306	-11,9	-22,6	-17,6
Harz	124	78	1.500	1.834	504	492	+59,0	-18,2	+2,4
Summe / Durchschnitt	994	945	24.366	15.224	8.009	4.411	+5,2	+60,0	+81,6
Forstflächen									
Altmark	265	274	10.402	12.146	2.440	1.625	-3,3	-14,4	+50,2
Magdeburg	146	208	5.000	12.787	1.528	3.090	-29,8	-60,9	-50,6
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	201	304	8.957	9.166	1.342	1.651	-33,9	-2,3	-18,7
Halle	75	123	2.105	4.664	358	982	-39,0	-54,9	-63,5
Harz	114	151	3.208	4.752	633	1.065	-24,5	-32,5	-40,6
Summe / Durchschnitt	801	1.060	29.672	43.515	6.301	8.413	-24,4	-31,8	-25,1
Landwirtschaftliche Betriebe									
Altmark	29	29	6.918	8.763	4.330	5.235	+0,0	-21,1	-17,3
Magdeburg	27	17	14.248	2.293	19.871	2.028	+58,8	+521	+880
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	4	8	726	662	436	313	-50,0	+9,7	+39,3
Halle	14	7	1.004	1.176	915	708	+100	-14,6	+29,2
Harz	7	2	211	15	177	20	+250	+1307	+785
Summe / Durchschnitt	81	63	23.107	12.909	25.729	8.304	+28,6	+79,0	+210
Sonstige Nutzungen									
Altmark	292	342	21.832	47.670	7.593	12.128	-14,6	-54,2	-37,4
Magdeburg	438	376	31.207	30.959	15.683	12.047	+16,5	+0,8	+30,2
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	112	93	5.441	17.853	1.207	1.009	+20,4	-69,5	+19,6
Halle	234	113	9.783	3.266	5.815	1.243	+107	+200	+368
Harz	221	105	24.481	13.536	8.755	3.233	+110	+80,9	+171
Summe / Durchschnitt	1.297	1.029	92.744	113.284	39.053	29.660	+26,0	-18,1	+31,7

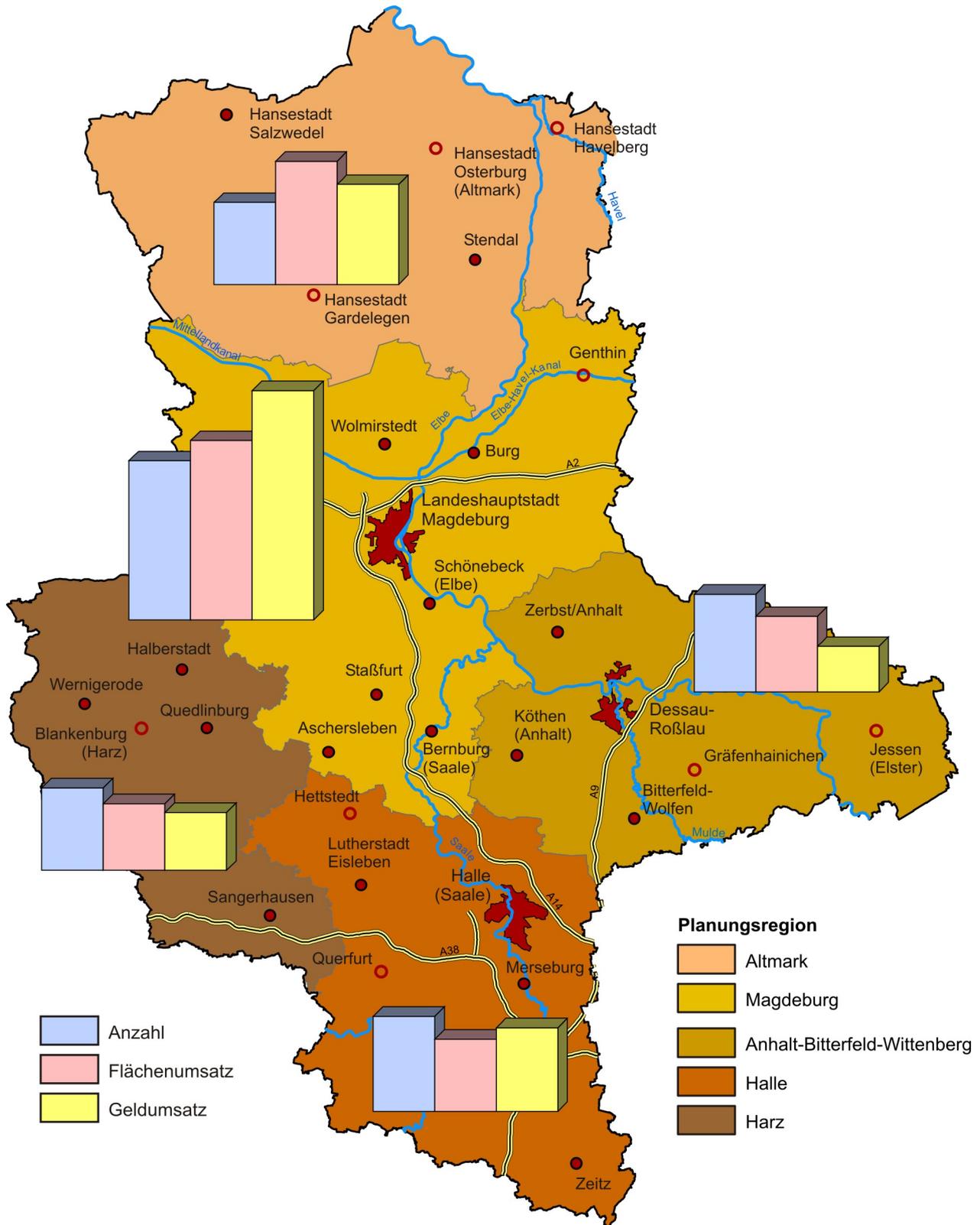
Verteilung der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke in den Planungsregionen

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



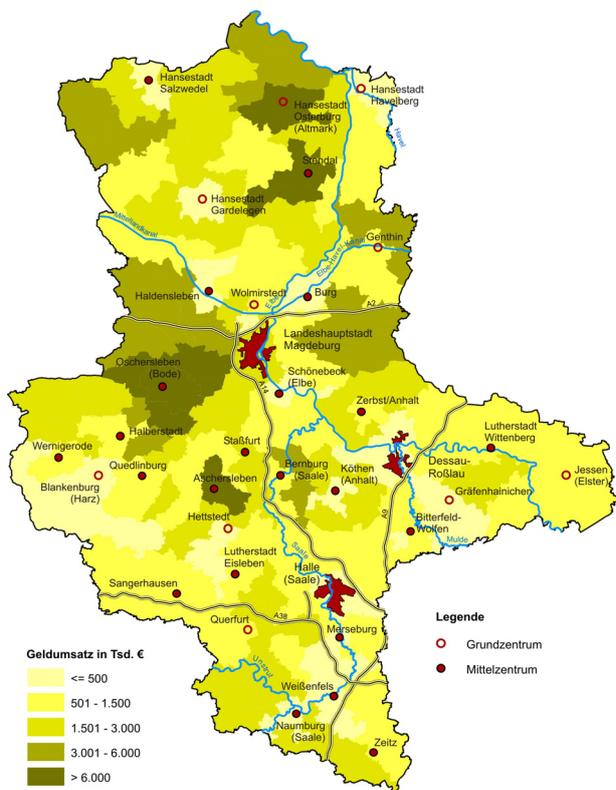
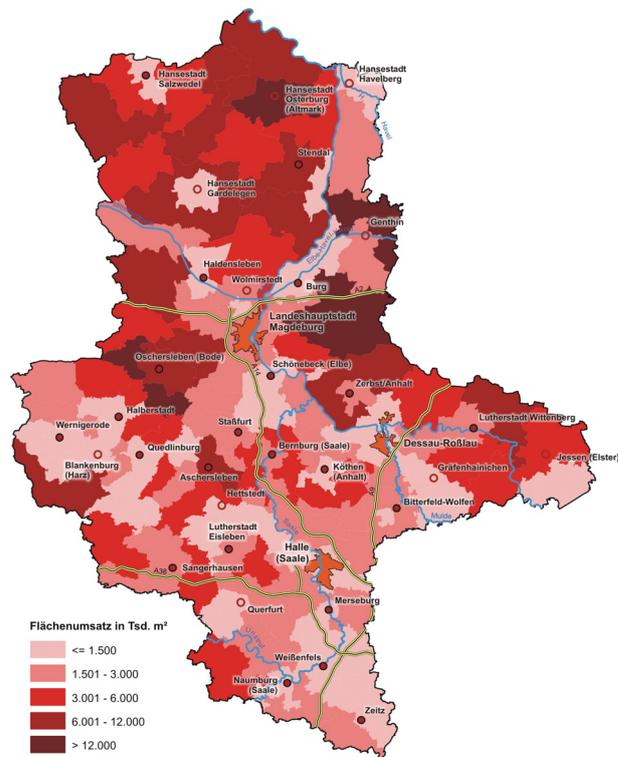
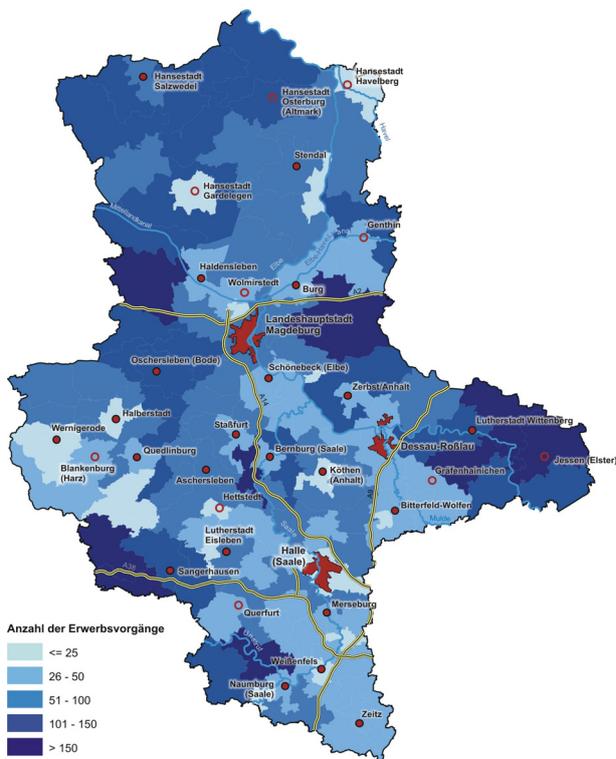
Umsätze der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke in den Planungsregionen

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



Räumliche Verteilung der Umsätze von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken

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

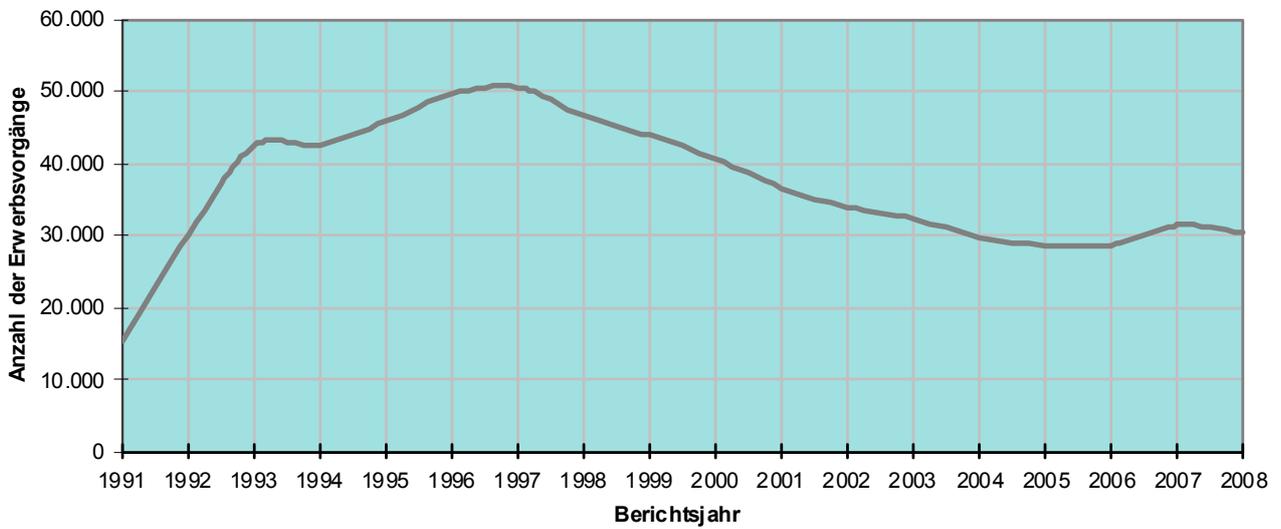


Die Verteilung der Umsätze im Einzelnen geht aus den Anlagen 1 bis 3 hervor.

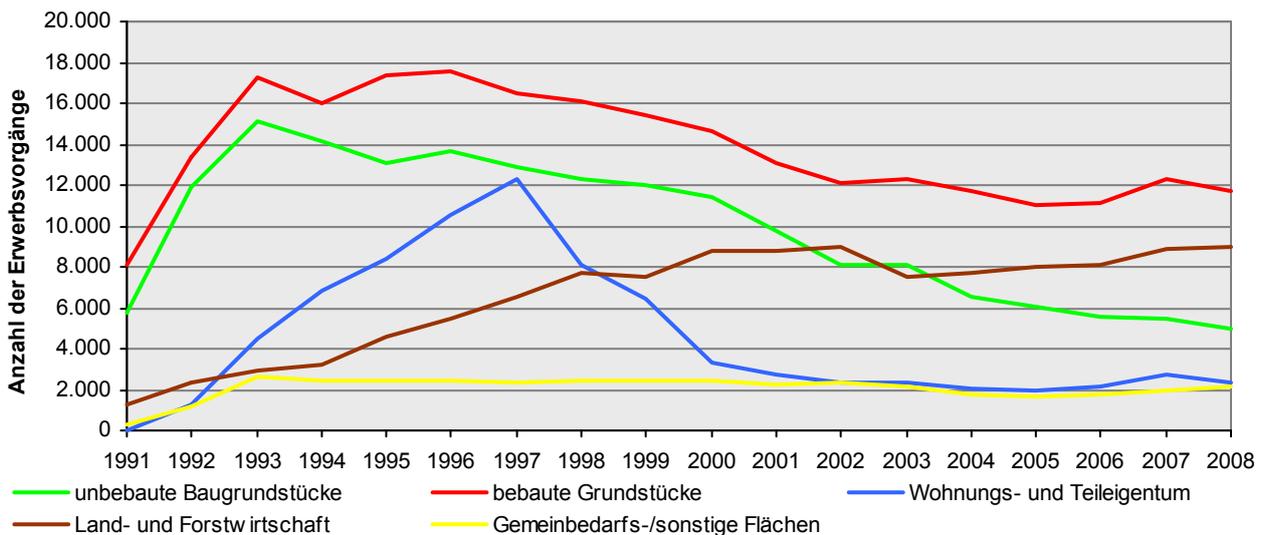
5.3 Entwicklung der Umsatzzahlen

5.3.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

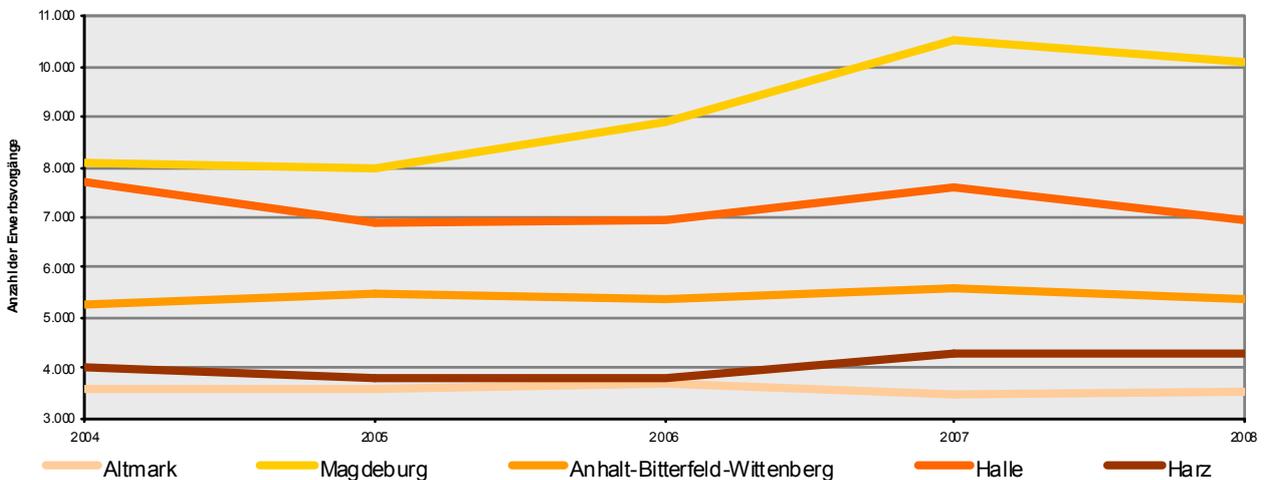
Entwicklung insgesamt



Entwicklung in den Teilmärkten

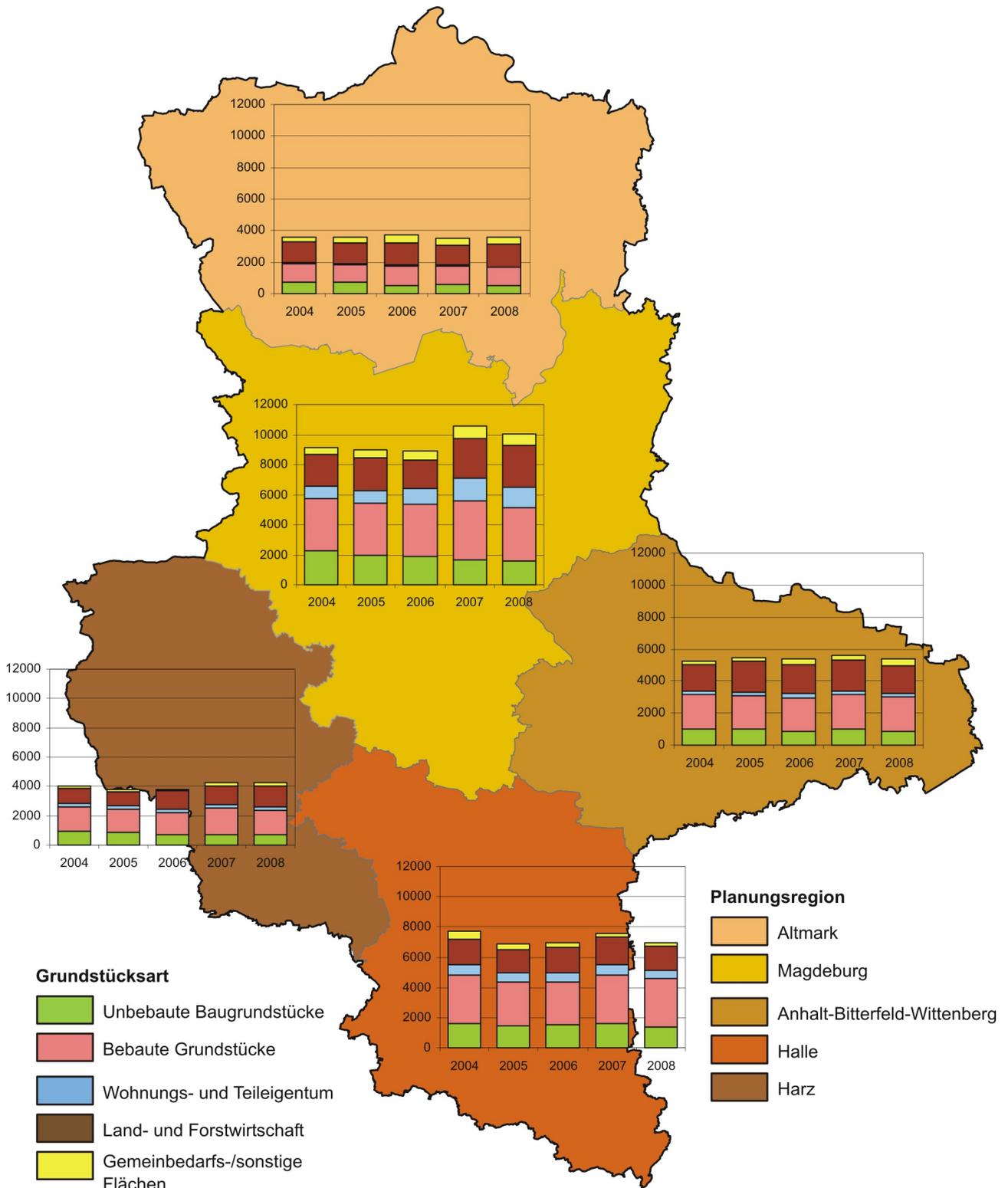


Entwicklung in den Planungsregionen



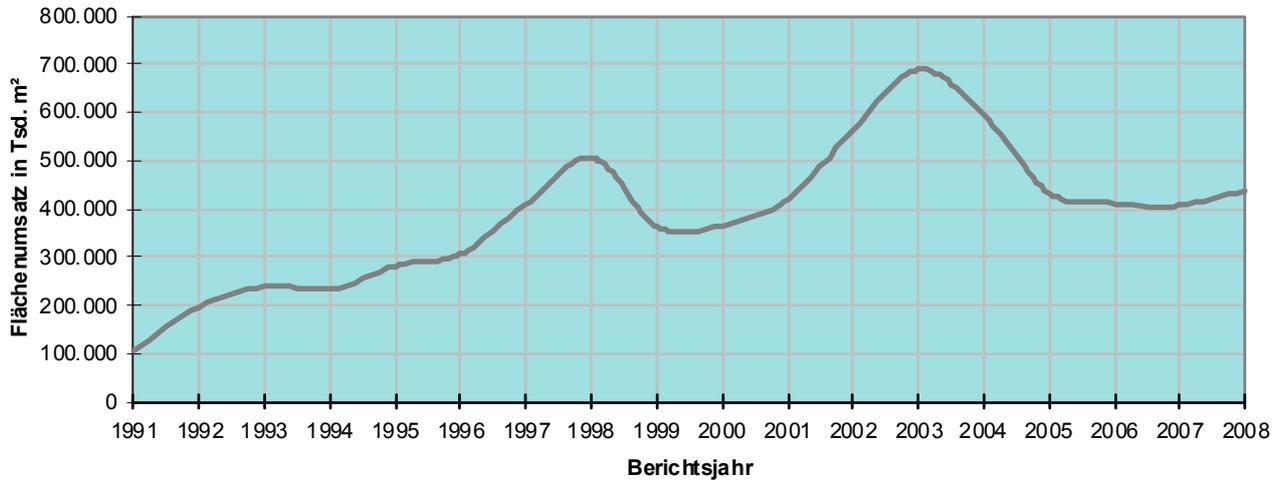
Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Planungsregionen

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

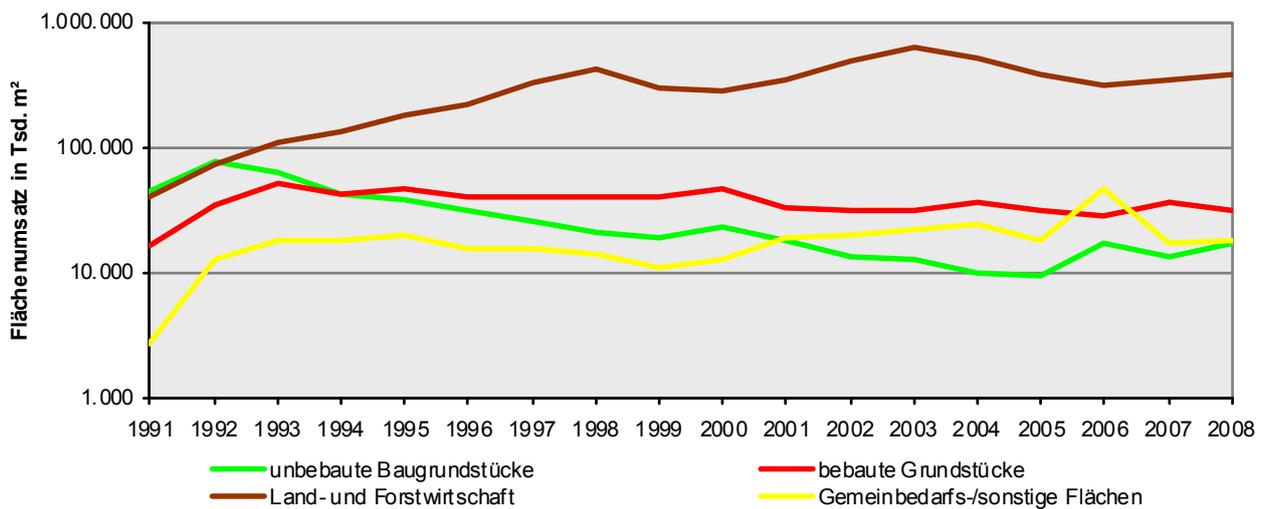


5.3.2 Flächenumsatz

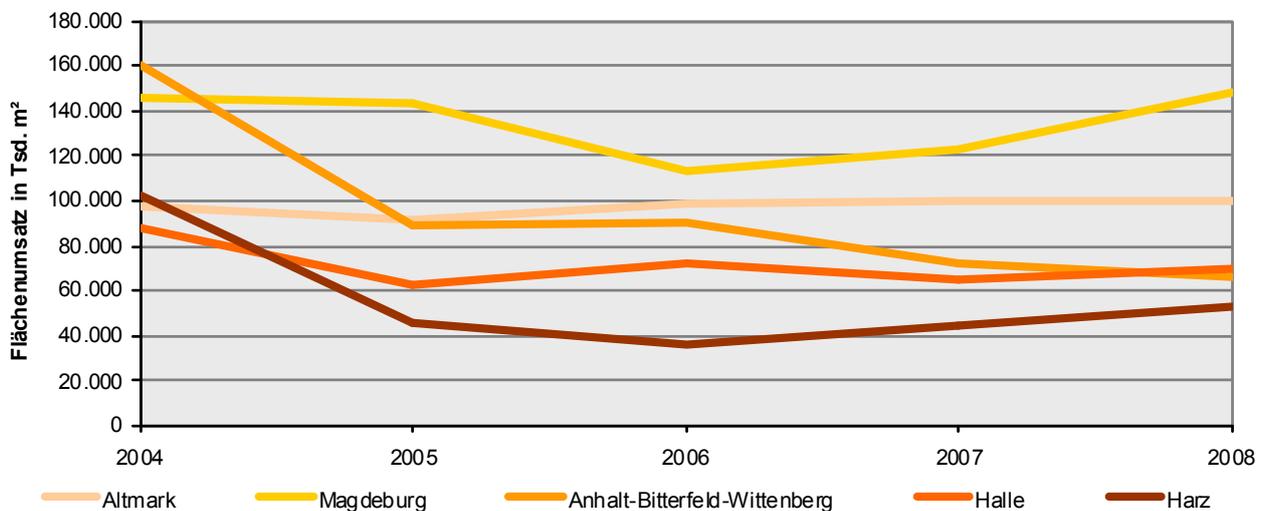
Entwicklung insgesamt



Entwicklung in den Teilmärkten

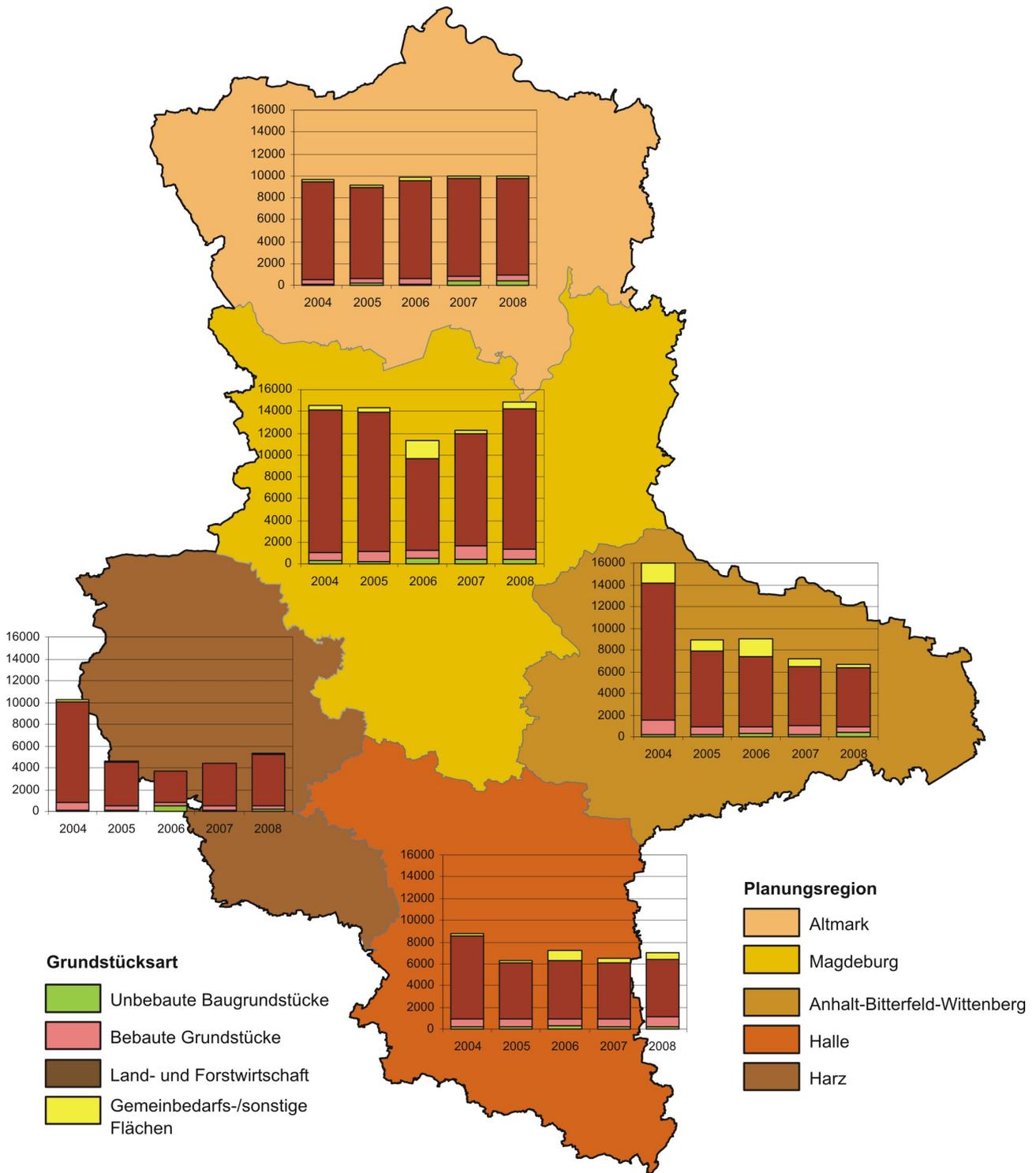


Entwicklung in den Planungsregionen



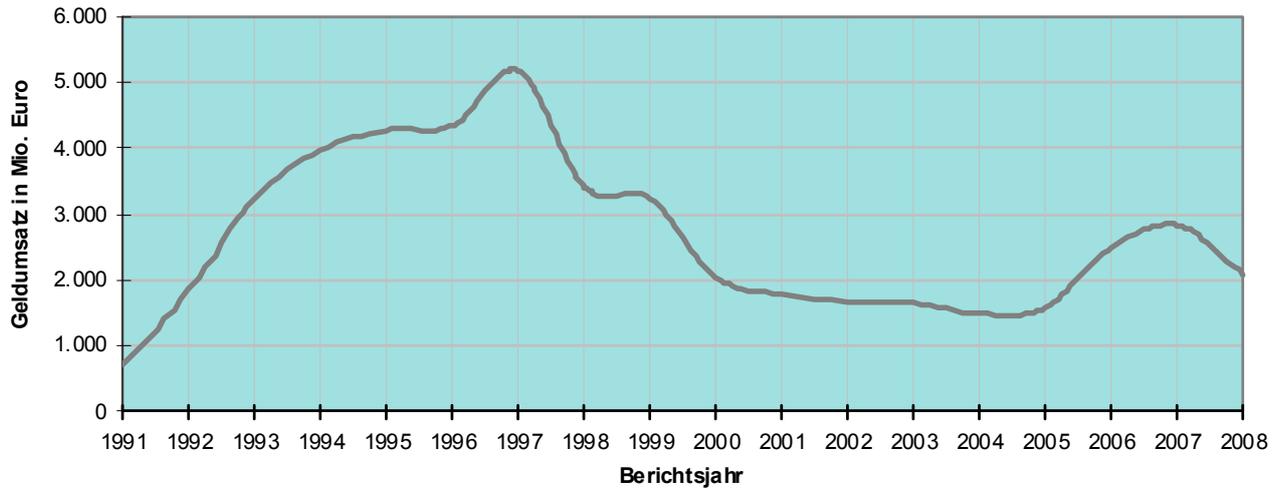
Entwicklung des Flächenumsatzes in den Planungsregionen

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

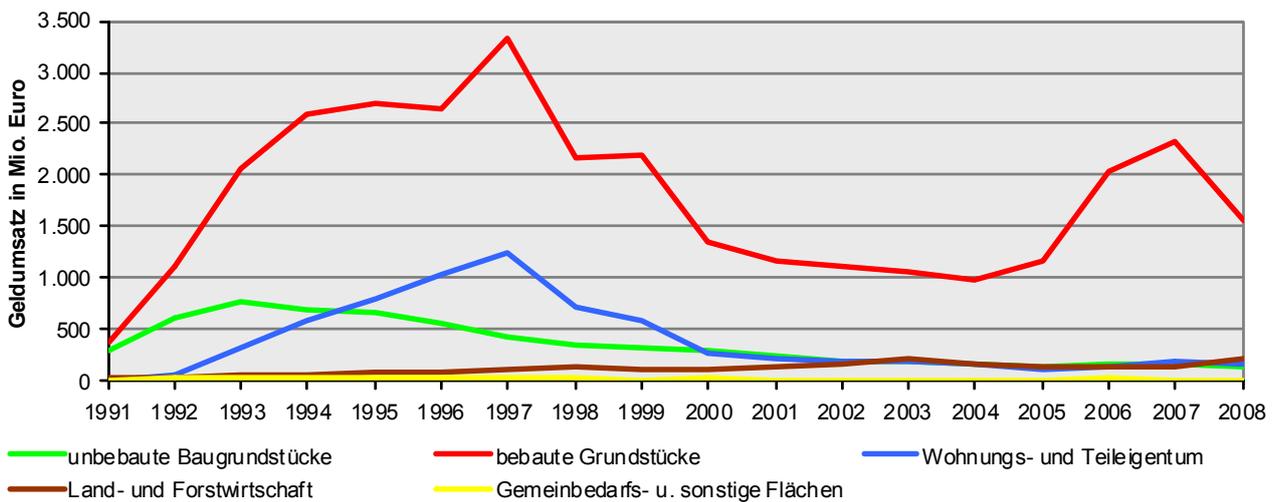


5.3.3 Geldumsatz

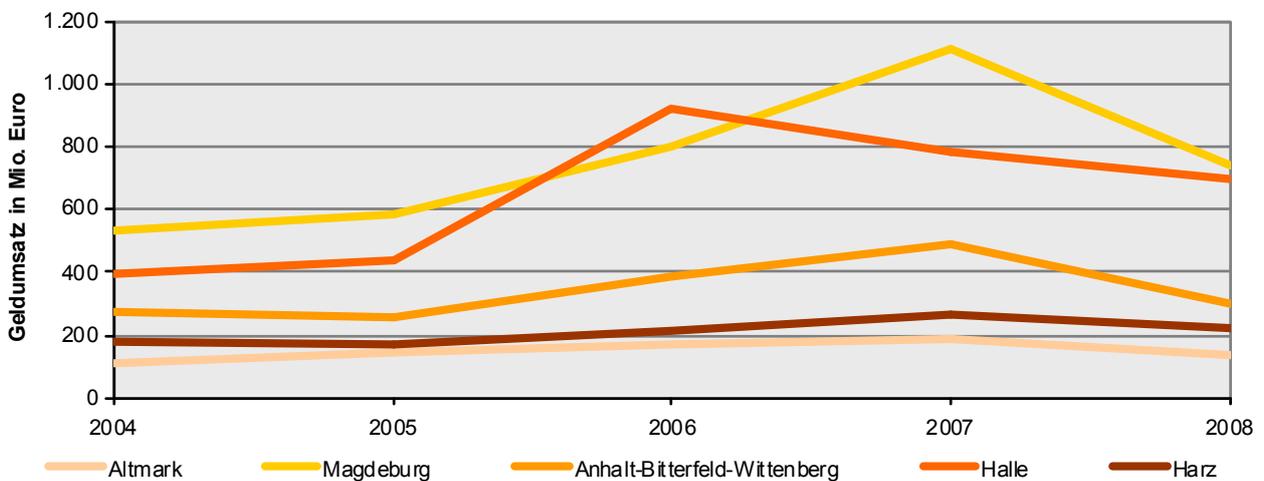
Entwicklung insgesamt



Entwicklung in den Teilmärkten

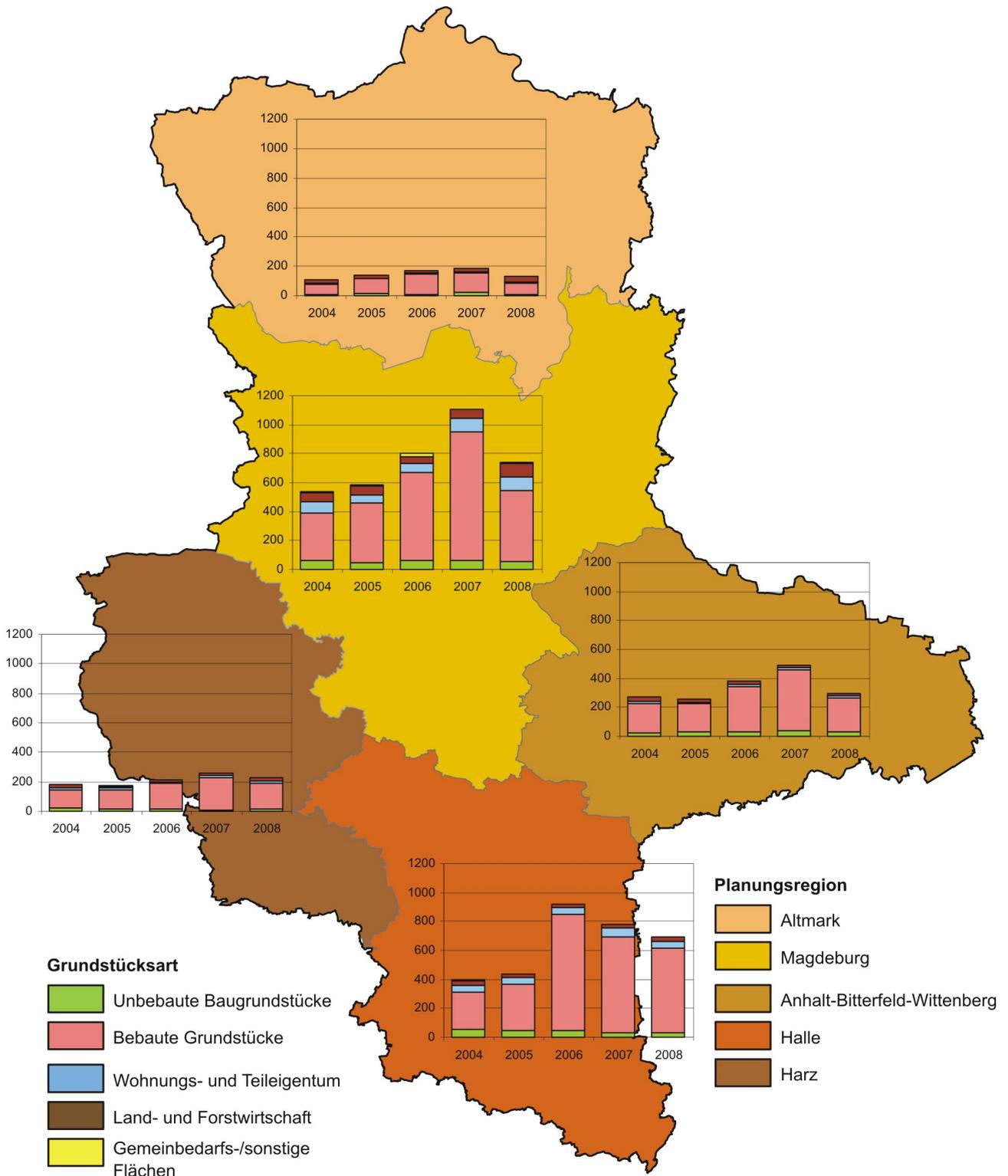


Entwicklung in den Planungsregionen



Entwicklung des Geldumsatzes in den Planungsregionen

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



5.4 Gesamtbetrachtung

Seit 1991 wurden im Land Sachsen-Anhalt rund

660.000 Erwerbsvorgänge mit einem

Flächenumsatz von **7 Milliarden m²** und einem

Geldumsatz von **47,8 Milliarden Euro** registriert.

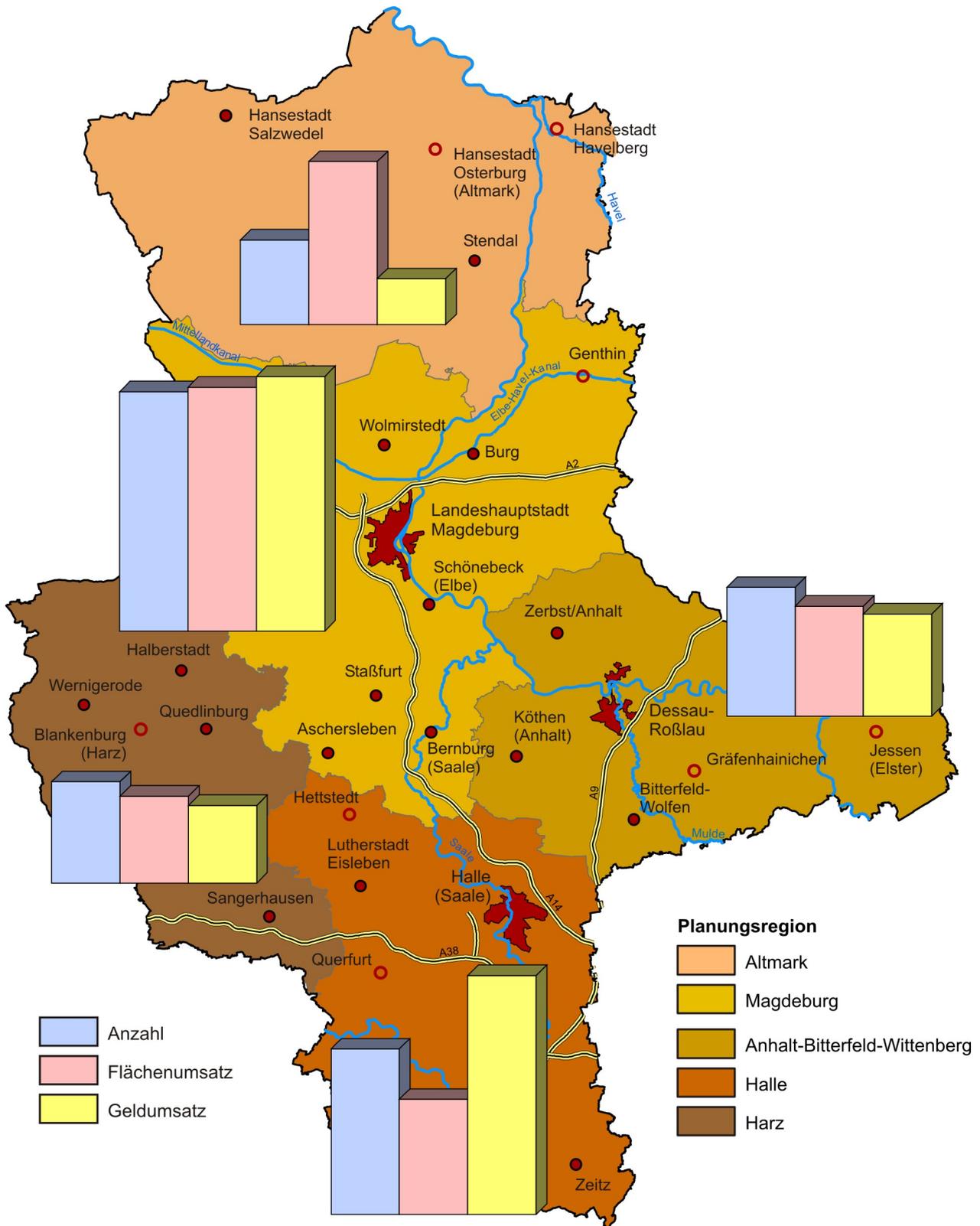
Berichtsjahr	Erwerbsvorgänge (Anzahl)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Flächenumsatz (Tsd. m ²)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Geldumsatz (Mio. €)	Veränderung zum Vorjahr (%)
1991	15.479		103.481		699	
1992	30.117	+ 95	197.436	+ 91	1.851	+ 165
1993	42.360	+ 41	239.789	+ 21	3.233	+ 75
1994	42.549	0	233.610	- 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	+ 4	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	30.231	- 4	437.859	+ 8,5	2.094	- 26
Summe	659.220		6.957.587		47.815	

Der Immobilienmarkt im Land Sachsen-Anhalt hat in den ersten Jahren nach der Deutschen Wiedervereinigung eine kontinuierliche Aufwärtsentwicklung erfahren. Nachdem bis zum Jahr 1997 ein von vor allem steuerlichen Gesichtspunkten geprägter erhöhter Absatz zu registrieren war, hatten sich die Verhältnisse danach umgekehrt. Die wesentlich reduzierten steuerlichen Investitionsanreize sowie die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung mit einer Zunahme der Arbeitslosenzahl führten zu einer insgesamt nachlassenden Investitionsbereitschaft und ließen die Absatzzahlen sinken. Im Vergleich zu der Anzahl der Erwerbsvorgänge und zum Geldumsatz lässt der Flächenumsatz eine hiervon abweichende unregelmäßige Entwicklung erkennen. Maßgebliche Ursache hierfür waren großflächige Verkäufe nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke, die sich aufgrund rechtlicher Rahmenbedingungen nicht kontinuierlich entwickelten.

Nachdem im Vorjahr die Anzahl der Erwerbsvorgänge erstmals seit dem Jahr 1998 wieder angestiegen ist, ist im Berichtsjahr eine erneute Reduzierung um 4 % zu erkennen. Gleichzeitig hat sich die Fläche, die auf dem Grundstücksmarkt umgesetzt worden ist, erhöht. Als Ursache hierfür lassen sich große Flächenumsätze bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ausmachen. Auffällig ist insbesondere die Entwicklung des Geldumsatzes. Nachdem in den vergangenen drei Jahren hier zum Teil deutliche Zuwächse zu erkennen sind, hat sich das Transaktionsvolumen im Berichtsjahr wieder reduziert. Insgesamt wurden im Jahr 2008 ca. 2,1 Milliarden Euro auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt umgesetzt. Das entspricht ca. $\frac{3}{4}$ des Investitionsvolumens im Jahr 2007.

Übersicht über die Umsätze auf dem Grundstücksmarkt in den Planungsregionen

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



6 Preisniveau und Preisentwicklung

6.1 Unbebaute Baugrundstücke

6.1.1 Vorbemerkung

Im Folgenden werden Preisniveau und -entwicklung für ausgewählte Teilmärkte aufgezeigt. Dabei werden nur Erwerbsvorgänge von selbständig nutzbaren, baureifen Grundstücken, für die Kaufpreise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt worden sind, herangezogen. Es wird die Situation am Grundstücksmarkt verallgemeinert, das Preisniveau sowie die Preisentwicklung werden generalisiert abgebildet und auf die wesentlichen aussagekräftigen Regionstypen konzentriert. Bei geringer Anzahl von Erwerbsvorgängen in einzelnen Teilmärkten und Regionstypen lassen sich reale Marktverhältnisse daraus in der Regel nicht ableiten.

Lage und Erschließungszustand sind maßgebliche Einflussfaktoren. Bezüglich des Erschließungszustandes wird der Grundstücksverkehr getrennt nach erschließungsbeitragspflichtigen und erschließungsbeitragsfreien Verkäufen angegeben. Hierbei werden die erschließungsbeitragsfreien Verkäufe zusätzlich gegliedert in alterschlossene und neuerschlossene Grundstücke. Die Erkenntnisse auf dem Grundstücksmarkt haben gezeigt, dass je nach Umfang und Qualität der vorhandenen Erschließungsanlagen sich insbesondere bei den alt- bzw. historisch erschlossenen Grundstücken erhebliche Kaufpreisunterschiede ergeben können.

Für eine bessere Vergleichbarkeit haben die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte **Übersichten über die Bodenrichtwerte typischer Orte** zum Stichtag 01.01.2009 beschlossen. Für baureifes Land werden hier die Bodenrichtwerte gegliedert nach Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau und den Geschosswohnungsbau dargestellt. Bei diesen Nutzungsarten sind, soweit möglich, für gute, mittlere und mäßige Lagen typische Grundstückswerte angegeben worden. Darüber hinaus geben diese Richtwertübersichten einen Überblick über das Preisniveau bei gemischt genutzten Bauflächen wie Dorf-, Misch- und Kerngebiete sowie bei den gewerblich genutzten Bauflächen.

Bei den nachfolgend dargestellten und beschriebenen Nutzungsarten wird die jeweilige Übersicht der Bodenrichtwerte typischer Orte für die der Art der baulichen Nutzung entsprechenden Bauflächen sowohl als Tabelle als auch in einer graphischen Übersicht veröffentlicht. Die angegebenen Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureife Grundstücke, bei denen keine Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen mehr erhoben werden (z.B. in alterschlossenen Dorf-, Stadt- oder Kerngebieten) oder bei denen die Erschließungsbeiträge bereits gezahlt worden sind (neuerschlossene Grundstücke). Bei der Auswahl der Orte sind insbesondere solche Gemeinden berücksichtigt, die für die Struktur eines Gebietes maßgebend sind. Bei der Auswahl ist die zentralörtliche Gliederung, wie sie in den Raumordnungsprogrammen festgelegt worden ist, unterstützend herangezogen worden. Für die Charakterisierung werden u.a. die folgenden Abkürzungen für die in den Raumordnungsprogrammen angegebenen Zentralitätsstufen verwendet:

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

Darüber hinaus wird das durchschnittliche Preisniveau von Bauflächen für die jeweilige Art der baulichen Nutzung auf Basis der Einheitsgemeinden und Verwaltungsgemeinschaften graphisch dargestellt. Hierfür werden aus den von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerten sogenannte **generalisierte Bodenrichtwerte** abgeleitet. Die Generalisierung erfolgt durch die Zusammenfassung mehrerer Bodenrichtwertzonen mit der gleichen Art der baulichen Nutzung innerhalb einer Verwaltungsgemeinschaft oder Einheitsgemeinde. Dabei wird für die Gesamtheit dieser Zonen ein generalisierter Bodenrichtwert ermittelt, der die tatsächlichen Bodenwertverhältnisse in einem wesentlich größeren Raster als die zonalen Bodenrichtwerte wiedergeben will.

6.1.2 Individueller Wohnungsbau

Folgende Tabellen dokumentieren die Erwerbsvorgänge von baureifen, selbständig nutzbaren Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau, d.h. für den Bau eines Ein- oder Zweifamilienhauses, unter Berücksichtigung des Erschließungszustandes.

Erschließungsbeitragspflichtige Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Erschließungs- beitragspflichtig	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2008	2007	2008	2007	2008	2007			
Regionstyp									
Großstädte	3	11	913	647	37	38	-72,7	+41,0	-3,6
Großstadtrand	3	6	1.590	1.872	24	12	-50,0	-15,1	+100
Mittelzentren	4	11	1.266	1.048	20	18	-63,6	+20,8	+10,8
Randlage Mittelzentren	1	4	1.367	1.778	13	14	-75,0	-23,1	-8,8
Fremdenverkehr	0	1	-	788	-	20	-	-	-
Kleinstädte	8	9	1.105	1.143	20	15	-11,1	-3,3	+30,4
Dörfer	27	43	1.130	997	10	12	-37,2	+13,3	-12,3
Summe / Durchschnitt	46	85	1.159	1.070	16	17	-45,9	+8,3	-6,5
Anteil (%)	3,8	6,7							

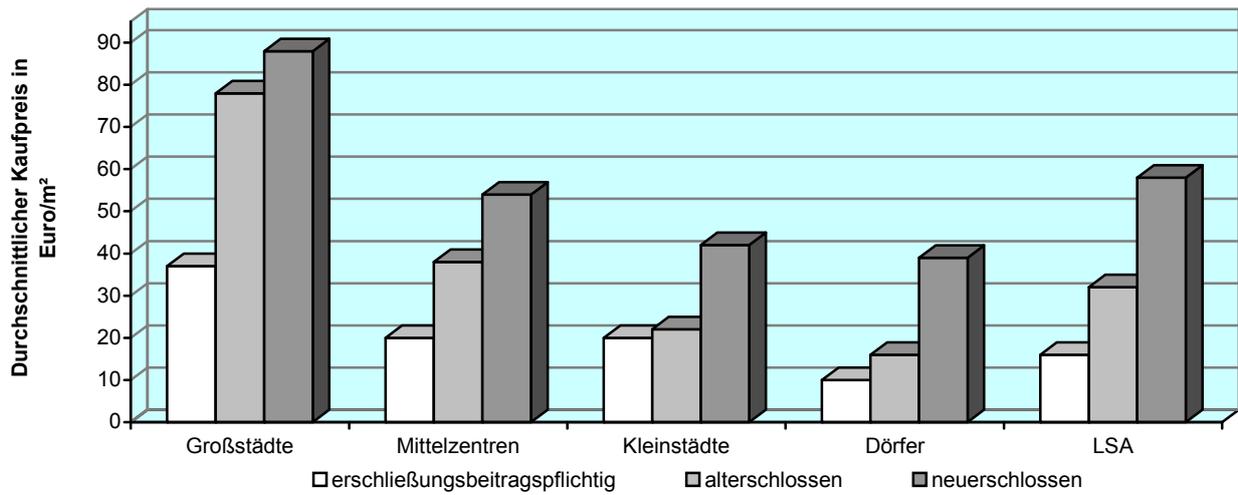
Baureife altersgeschlossene Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Erschließungs- beitragsfrei (alt erschlossen)	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2008	2007	2008	2007	2008	2007			
Regionstyp									
Großstädte	71	74	775	802	78	76	-4,1	-3,3	+2,8
Großstadtrand	26	40	1.023	890	39	38	-35,0	+14,9	+2,7
Mittelzentren	69	73	788	795	38	40	-5,5	-0,9	-6,5
Randlage Mittelzentren	26	24	903	966	31	26	+8,3	-6,5	+19,2
Fremdenverkehr	12	11	982	1.047	27	25	+9,1	-6,3	+9,9
Kleinstädte	69	54	1.006	1.038	22	20	+27,8	-3,1	+12,2
Dörfer	195	220	1.066	997	16	16	-11,4	+6,9	+2,4
Summe / Durchschnitt	468	496	958	934	32	31	-5,6	+2,6	+2,3
Anteil (%)	39,0	39,2							

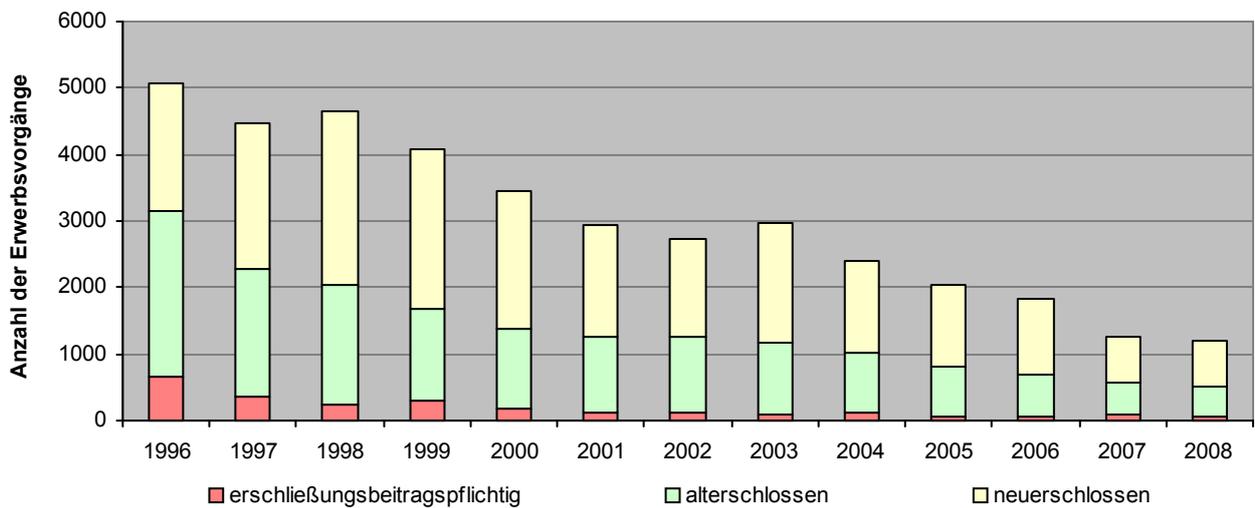
Baureife neuerschlossene Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Erschließungs- beitragsfrei (neu erschlossen)	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2008	2007	2008	2007	2008	2007			
Regionstyp									
Großstädte	202	227	534	532	88	88	-11,0	+0,5	+0,6
Großstadtrand	78	72	963	693	47	50	+8,3	+39,0	-4,5
Mittelzentren	127	141	678	650	54	51	-9,9	+4,3	+6,1
Randlage Mittelzentren	45	37	775	817	38	43	+21,6	-5,1	-12,1
Fremdenverkehr	13	9	662	649	38	41	+44,4	+2,0	-6,8
Kleinstädte	96	85	810	647	42	42	+12,9	+25,2	-0,3
Dörfer	124	112	814	815	39	40	+10,7	-0,1	-2,8
Summe / Durchschnitt	685	683	717	651	58	60	+0,3	+10,2	-3,3
Anteil (%)	57,1	54,0							

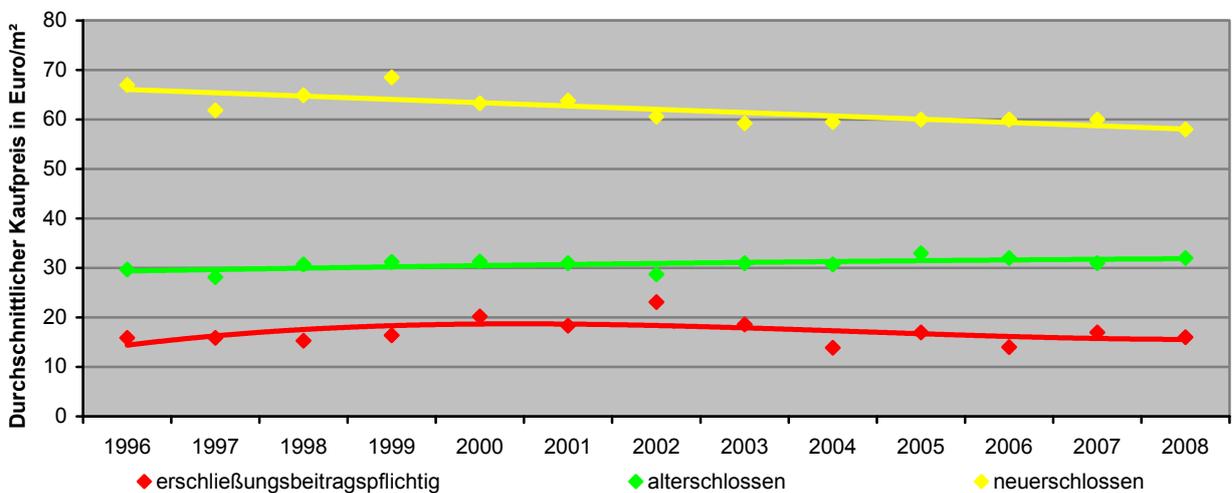
Durchschnittliches Preisniveau von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau in ausgewählten Regionstypen



Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau



Entwicklung des Preisniveaus von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau



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

Erschließungsbeitragspflichtige Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Regionstyp		Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Großstädte	0	-	-	0	-	0	0	-	-	3	913	37,0
Großstadtrand	0	-	-	0	-	-	0	-	-	3	1.590	24
Mittelzentren	1	2.250	12	1	1.150	23	0	-	-	2	831	22
Randlage Mittelzentren	0	-	-	1	1.367	13	0	-	-	0	-	-
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Kleinstädte	0	-	-	4	983	11	0	-	-	4	1.227	29
Dörfer	0	-	-	13	1.224	13	0	-	-	14	1.043	8
Summe / Durchschnitt	1	2.250	12	19	1.177	13	0	-	-	26	1.103	18

Baureife altersgeschlossene Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

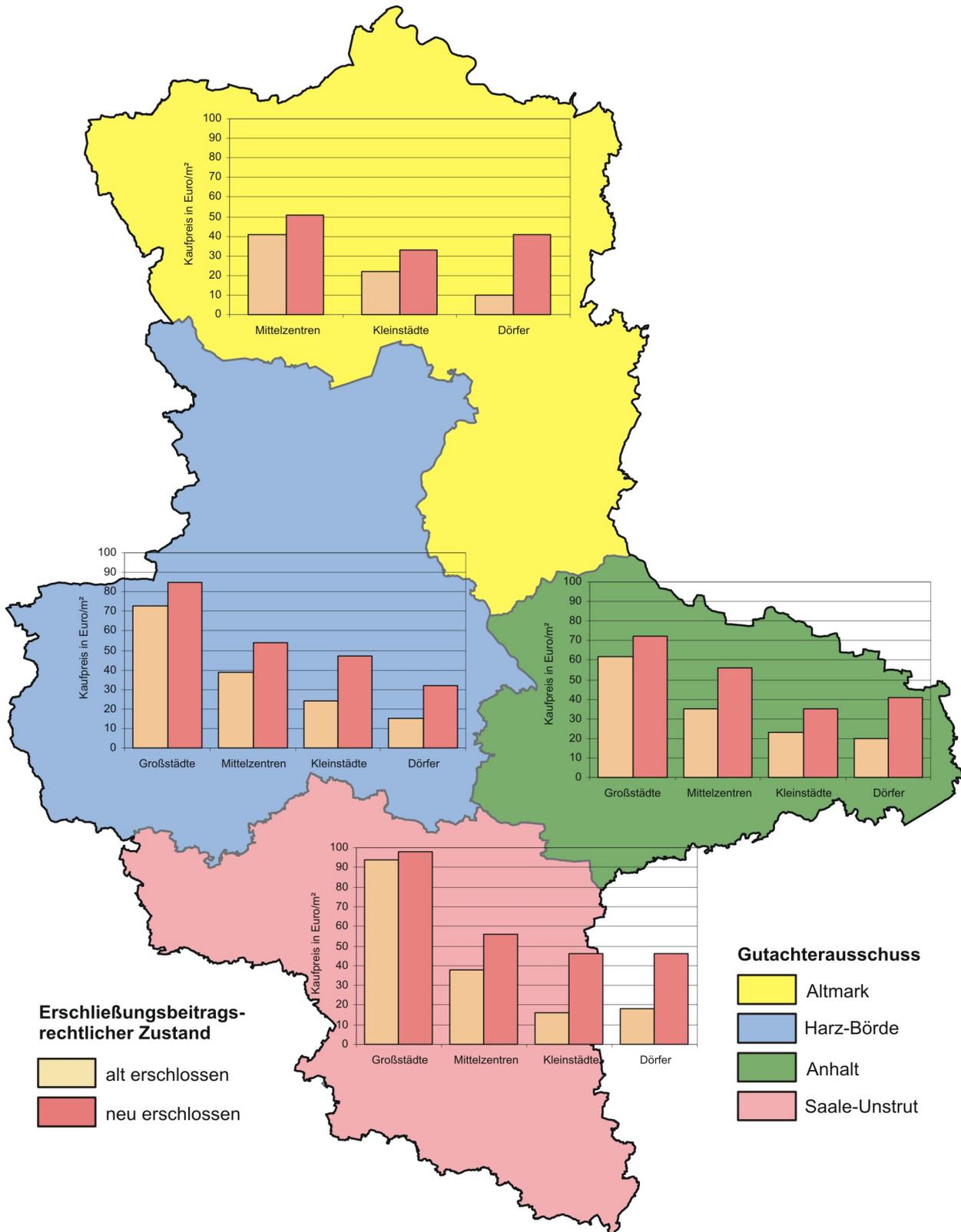
Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Regionstyp		Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Großstädte	0	-	-	43	846	73	8	689	62	20	658	94
Großstadtrand	5	1.358	48	8	883	24	8	903	42	5	1.102	47
Mittelzentren	7	731	41	29	741	39	25	656	35	8	1.424	38
Randlage Mittelzentren	5	1.058	25	7	797	38	5	891	41	9	907	22
Fremdenverkehr	6	959	37	2	857	18	0	-	-	4	1.078	17
Kleinstädte	16	1.242	22	22	981	24	24	928	23	7	811	16
Dörfer	29	1.129	10	75	1.094	15	33	1.199	20	58	922	18
Summe / Durchschnitt	68	1.111	22	186	945	35	103	927	30	111	916	35

Baureife neuerschlossene Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Regionstyp		Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Großstädte	0	-	-	118	553	85	17	671	72	67	467	98
Großstadtrand	19	764	54	46	921	41	2	1.041	59	11	1.470	61
Mittelzentren	15	599	51	69	690	54	16	810	56	27	611	56
Randlage Mittelzentren	5	734	32	21	699	40	4	816	41	15	883	35
Fremdenverkehr	5	774	26	5	630	47	0	-	-	3	528	43
Kleinstädte	22	927	33	41	730	47	12	785	35	21	857	46
Dörfer	17	1.073	41	44	749	32	25	744	41	38	821	46
Summe / Durchschnitt	83	839	42	344	686	58	76	760	51	182	703	67

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

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



Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau

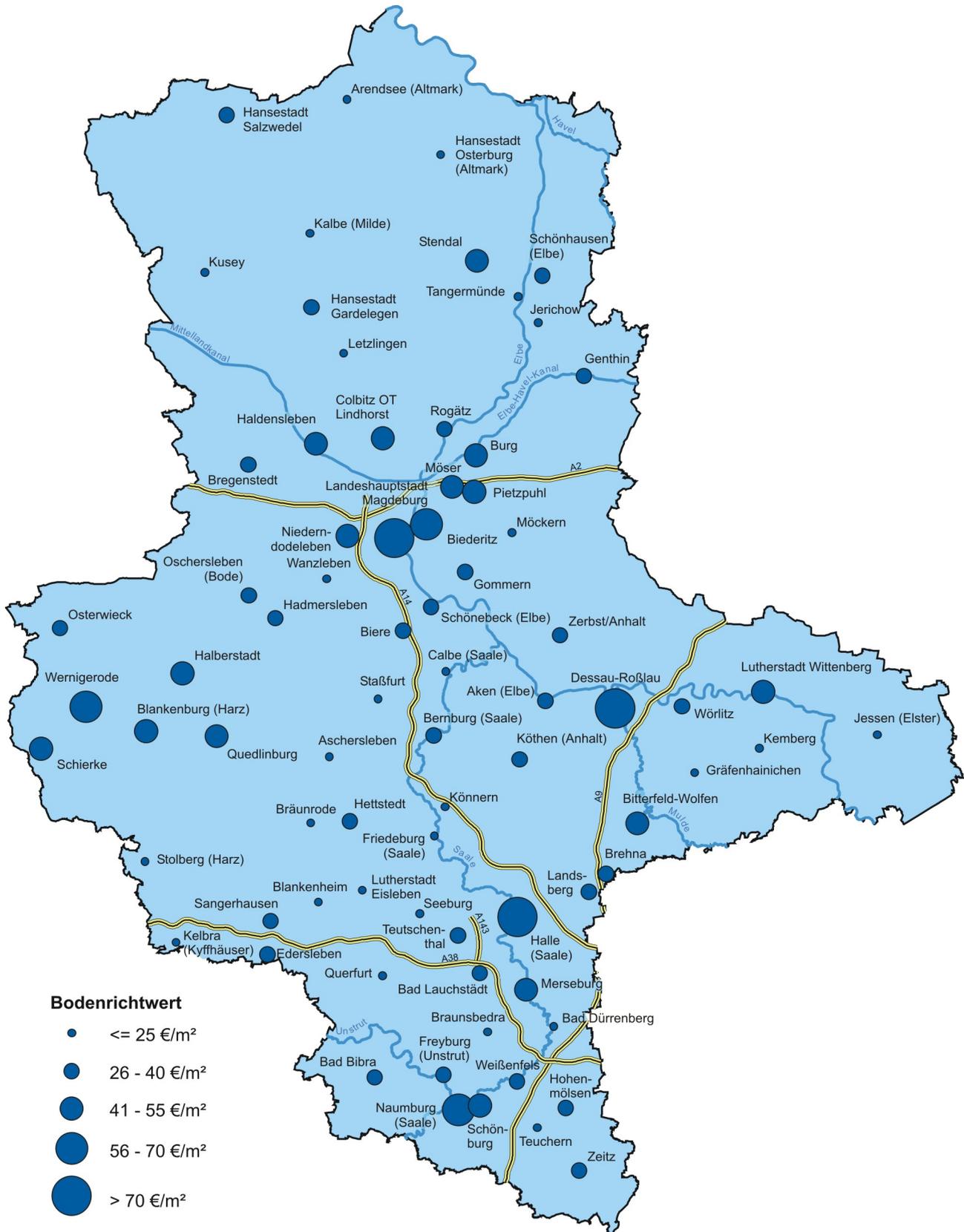
Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde	Merkmale			Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau		
	Einwohner in 1000	Zentralität	andere	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Stendal						
Stendal	36,3	M/O	Kreisstadt	55	45	23
Tangermünde	9,5	G	Stadt	49	25	20
Osterburg	6,9	G/M	Stadt	45	23	12
Schönhausen	2,0	G	Dorf		33	
Eichstedt	0,4		Dorf			
Demker	0,4		Dorf			
Salzwedel						
Salzwedel	20,5	M	Kreisstadt	50	28	15
Gardelegen	11,4	G/M	Stadt		30	20
Kalbe/Milde	4,2	G	Kleinstadt	28	18	15
Arendsee	2,9	G	Fremdenverkehr	35	23	20
Diesdorf	2,1	G	Fremdenverkehr	28		
Letzlingen	1,6		Dorf	30	20	
Kusey	1,1		Dorf		18	
Zethlingen	0,3		Dorf			
Jerichower Land						
Burg	24,1	M	Kreisstadt	60	45	42
Genthin	13,8	G/M	Stadt	35	33	30
Möckern	12,4	G	Kleinstadt	25	25	20
Gommern	11,7	G	Kleinstadt	60	30	20
Biederitz	4,5		Großstadtrand	75	60	55
Möser	2,7		Großstadtrand	50	45	30
Jerichow	2,2	G	Kleinstadt	25	20	20
Rosian	0,6		Dorf			
Pietzpuhl	0,3		Dorf		42	
Magdeburg						
Magdeburg	229,8	O	Großstadt	194	98	75
Börde						
Haldensleben	19,2	M	Kreisstadt	62	45	20
Oschersleben	17,0	M	Stadt	57	29	24
Wolmirstedt	11,1	G/M	Stadt	56		
Barleben	9,2	S	Großstadtrand			
Oebisfelde	7,2	G	Stadt	51		
Wanzleben	5,2	G/M	Stadt	47	20	15
Niederndodeleben	4,2	S	Großstadtrand		49	42
Colbitz	3,4		Dorf			
Irxleben	2,3	G	Großstadtrand	50		
Rogätz	2,2		Dorf		31	29
Calvörde	1,8	G	Dorf, Flecken			
Hadmersleben	1,8		Stadt		31	
Hohendodeleben	1,8		Großstadtrand	41		

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde	Merkmale			Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau		
	Einwohner in 1000	Zentralität	andere	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
noch LK Börde						
Colbitz/Lindhorst	0,9		Ortsteil		50	
Wulferstedt	0,8		Dorf			
Bregenstein	0,5		Dorf		28	
Salzlandkreis						
Schönebeck	34,9	M/O	Stadt	58	33	28
Bernburg	30,6	M	Kreisstadt	70	35	23
Staßfurt	30,0	M	Stadt	46	25	15
Aschersleben	29,7	M	Stadt	87	24	20
Calbe	10,5	G	Stadt	39	22	17
Könnern	7,9	G	Stadt		25	10
Egeln	3,8	G	Stadt	37		
Bördeland/Biere	2,4		Dorf		36	
Plötzkau	1,4		Dorf			
Peißen	1,2		Dorf	45		
Schöneb./Plötzky	1,0		Erholung	55		
Tornitz	0,6		Dorf			
Harz						
Halberstadt	38,8	M/O	Kreisstadt	87	41	27
Wernigerode	33,5	M	Stadt	101	70	33
Quedlinburg	21,8	M	Stadt	60	50	31
Blankenburg	15,2	G/M	Stadt	54	45	18
Osterwieck	3,7	G	Stadt	45	27	13
Langenstein	1,9		Dorf	41		
Rieder	1,9		Dorf			
Falkenst./Meisdorf	1,1		Fremdenverkehr	46		
Schierke	0,7		Fremdenverkehr		45	
Radisleben	0,5		Dorf			
Dessau-Roßlau						
Dessau-Roßlau	89,3	O		110	80	45
Anhalt-Bitterfeld						
Köthen	28,9	M	Kreisstadt	65	40	30
Bitterfeld - Wolfen	45,8	M/O	Industrie	60	50	20
Zerbst	15,1	M	Stadt	45	35	
Aken	8,6	G	Kleinstadt	40	28	
Brehna	2,9	G	Kleinstadt		30	
Muldenstein	2,1		Dorf	45		
Quellendorf	1,0		Dorf	43		
Kleinpaschleben	0,9		Dorf			
L. Wittenberg						
L. Wittenberg	46,1	M/O	Kreisstadt	75	45	25
Jessen	14,5	G/M	Stadt	30	20	
Gräfenhainichen	7,8	G/M	Stadt	40	20	
Kemberg	4,8		Stadt		20	15
B. Schmiedeberg	4,1		Fremdenverkehr	60		
Elster	2,6		Dorf			

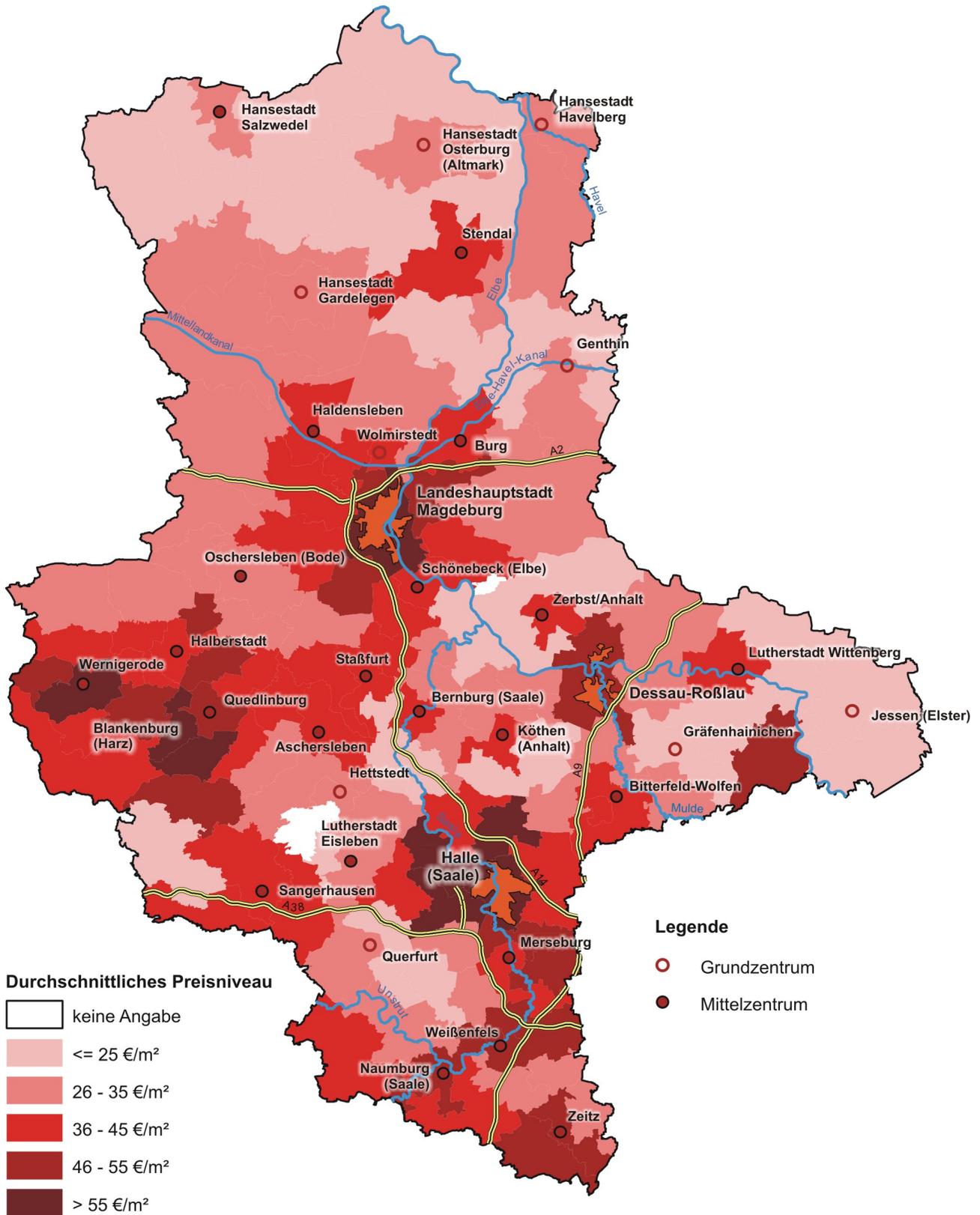
Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde	Merkmale			Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau		
	Einwohner in 1000	Zentralität	andere	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
noch L. Wittenberg						
Wörlitz	1,6		Fremdenverkehr		30	
Dabrun	0,7		Dorf			
Cobbelsdorf	0,6		Dorf	30		
Halle						
Halle (Saale)	234,3	O		125	100	40
Saalekreis						
Merseburg	35,0	M/O	Kreisstadt	60	50	25
Querfurt	12,4	G/M	Stadt	70	25	15
Braunsbedra	12,4	G	Stadt	50	20	15
Bad Dürrenberg	11,4	G	Stadt	60	25	18
Teutschenthal	9,3	G	Kleinstadt	60	30	
Bad Lauchstädt	8,6	G	Stadt	75	30	
Landsberg	8,4	G	Stadt	50	35	
Mansfeld-Südharz						
Sangerhausen	31,2	M	Kreisstadt	55	40	10
Eisleben	25,5	M	Stadt	30	20	
Hettstedt	15,0	G/M	Stadt	55	35	
Kelbra	2,9		Kleinstadt	50	20	
Blankenheim	1,4		Gemeinde	40	11	
Stolberg	1,3	G (tlw.)	Europastadt		22	
Edersleben	1,1		Landgemeinde		37	
Seeburg	0,6		Erholung		13	
Friedeburg	0,5		Landgemeinde		11	
Bräunrode	0,5		ländlicher Ort		12	
Burgenlandkreis						
Weißenfels	29,1	M	Stadt	60	30	
Naumburg	29,0	M/O	Kreisstadt	80	60	
Zeitz	27,4	M	Stadt	65	35	
Hohenmölsen	9,3	G/M	Stadt	45	40	
Bad Kösen	5,2	G	Stadt	65		
Freyburg	4,3	G	Stadt	70	40	
Lützen	3,6	G	Stadt	50		
Teuchern	3,5	G	Stadt	40	20	
Bad Bibra	2,1		Stadt	45	33	
Droyßig	1,8		Dorf	45		
Schönburg	1,1		Dorf	55	50	
Zorbau	0,8		Dorf	35		

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

In der folgenden Übersicht sind die Orte, die in den Übersichten über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 01.01.2009 enthalten sind, durch einen blauen Punkt gekennzeichnet. Die Größe des Punktes kennzeichnet die Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertes.



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



6.1.3 Geschosswohnungsbau

Die geringe Anzahl von Erwerbsvorgängen bei erschließungsbeitragspflichtigen und neuerschlossenen Mehrfamilienhausgrundstücken erlaubt keine detaillierte Darstellung in den einzelnen Regionstypen. Eine repräsentative Aussage über die Durchschnittswerte von Fläche und Kaufpreis ist aufgrund der insgesamt geringen Transaktionen nicht möglich. Wie in den Vorjahren zeigt sich auch im Berichtsjahr, dass die alterschlossenen, d.h. in historischen Stadt- und Ortslagen gelegenen Baugrundstücke für den Bau eines Mehrfamilienhauses den größten Marktanteil haben. Trotz leichtem Rückgang der Vertragsabschlüsse um unter 4 %, hat sich der Marktanteil aufgrund der deutlicheren Verluste bei den Grundstücken mit anderem Erschließungsbeitragszustand gegenüber dem Vorjahre erneut vergrößert. Insgesamt werden fast 93 % der registrierten Vertragsabschlüsse von Mehrfamilienhausgrundstücken über alterschlossene Flächen abgeschlossen.

Die größte Nachfrage besteht bei den Mehrfamilienhausgrundstücken in den Ballungsgebieten. In den Großstädten, Mittelzentren und Kleinstädten werden zusammen über 90 % der Erwerbsvorgänge von erschließungsbeitragsfreien, alterschlossenen Mehrfamilienhausgrundstücken registriert. Das Preisniveau ist relativ stabil und hat im Landesdurchschnitt um rd. 4 % nachgegeben.

Baureife erschließungsbeitragspflichtige Mehrfamilienhausgrundstücke

Erschließungs- beitragspflichtig	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2008	2007	2008	2007	2008	2007			
Regionstyp									
Summe / Durchschnitt	5	6	695	1.013	22	11	-16,7	-31,3	+106
Anteil (%)	4,5	4,9							

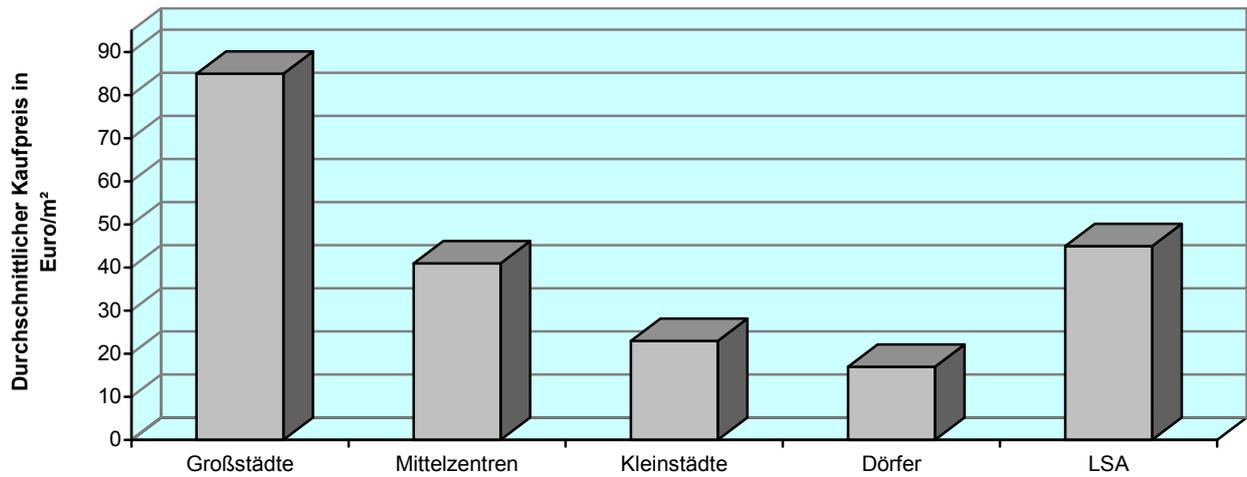
Baureife alterschlossene Mehrfamilienhausgrundstücke

Erschließungs- beitragsfrei (alt erschlossen)	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2008	2007	2008	2007	2008	2007			
Regionstyp									
Großstädte	24	27	1.040	1.110	85	92	-11,1	-6,2	-7,8
Großstadtrand	0	3	-	1.215	-	31	-	-	-
Mittelzentren	42	47	1.051	1.283	41	36	-10,6	-18,0	+13,0
Randlage Mittelzentren	0	1	-	2.615	-	20	-	-	-
Fremdenverkehr	4	5	666	2.025	21	32	-20,0	-67,1	-34,4
Kleinstädte	29	22	917	1.092	23	22	+31,8	-16,0	+5,6
Dörfer	4	2	3.905	1.007	17	16	+100	+288	+3,1
Summe / Durchschnitt	103	107	1.107	1.240	45	47	-3,7	-10,7	-4,3
Anteil (%)	92,8	87,0							

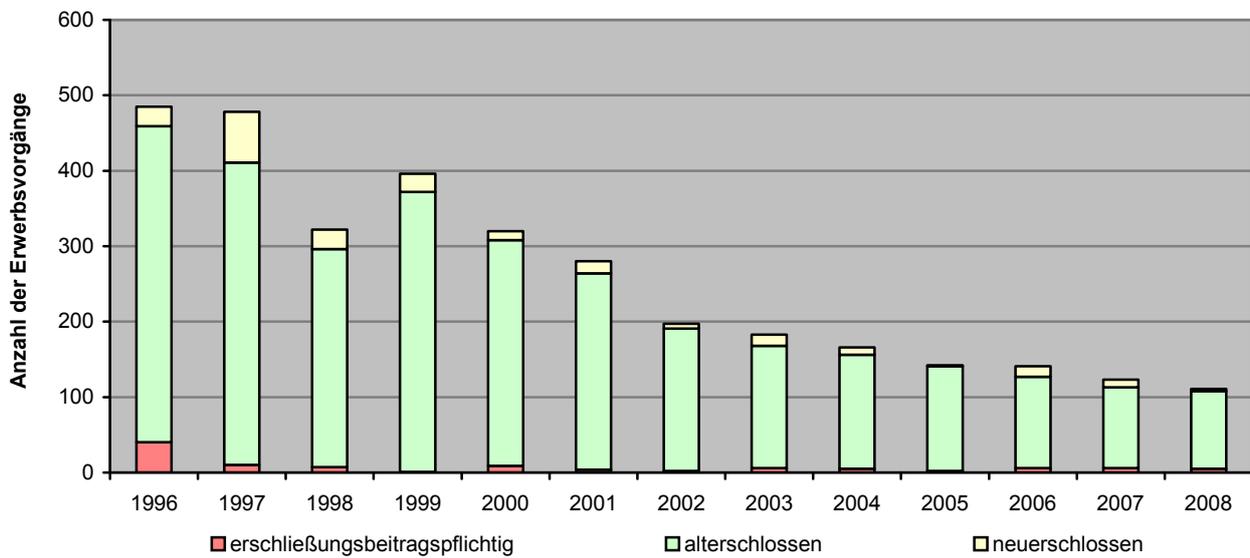
Baureife neuerschlossene Mehrfamilienhausgrundstücke

Erschließungs- beitragsfrei (neu erschlossen)	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2008	2007	2008	2007	2008	2007			
Regionstyp									
Summe / Durchschnitt	3	10	1.108	1.839	89	98	-70,0	-39,7	-9,1
Anteil (%)	2,7	8,1							

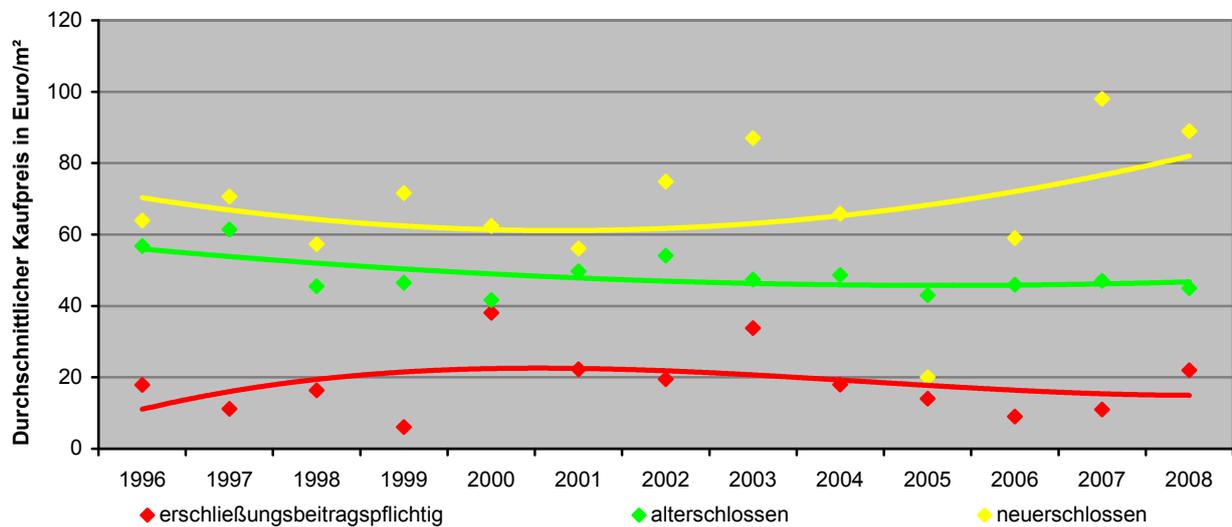
Durchschnittliches Preisniveau von alterschlossenen Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau in ausgewählten Regionstypen



Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Mehrfamilienhausgrundstücken



Entwicklung des Preisniveaus von Mehrfamilienhausgrundstücken



In den einzelnen Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse sind die Anteile der gehandelten Mehrfamilienhausgrundstücke sowie das durchschnittliche Preisniveau sehr unterschiedlich. Allgemein ist in den Großstädten das Preisniveau am höchsten und beeinflusst maßgeblich die Durchschnittswerte im Zuständigkeitsbereich. Dennoch wird in den Großstädten nicht die größte Anzahl an Mehrfamilienhausgrundstücken umgesetzt. Insgesamt werden hier in den Mittelzentren und Kleinstädten mehr Erwerbsvorgänge registriert. Wie bereits bei der vorstehenden, zusammenfassenden Landesübersicht erkennbar, sind außerhalb der Ballungsgebiete kaum Erwerbsvorgänge dieser Grundstücksart erfasst. Ein Markt für Mehrfamilienhausgrundstücke in den Randlagen der Städte oder gar in den Dörfern existiert praktisch kaum.

Das Preisgefälle zwischen den Großstädten, Mittelzentren und Kleinstädten ist deutlich. Auf der vorstehenden Seite wird das Verhältnis im landesweiten Durchschnitt dargestellt. Nachstehende Tabellen und die auf der folgenden Seite abgebildete Graphik lässt die Unterschiede in den einzelnen Zuständigkeitsbereichen erkennen.

Baureife erschließungsbeitragspflichtige Mehrfamilienhausgrundstücke

Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp												
Summe / Durchschnitt	0	-	-	3	768	19	0	-	-	2	587	25

Baureife altersgeschlossene Mehrfamilienhausgrundstücke

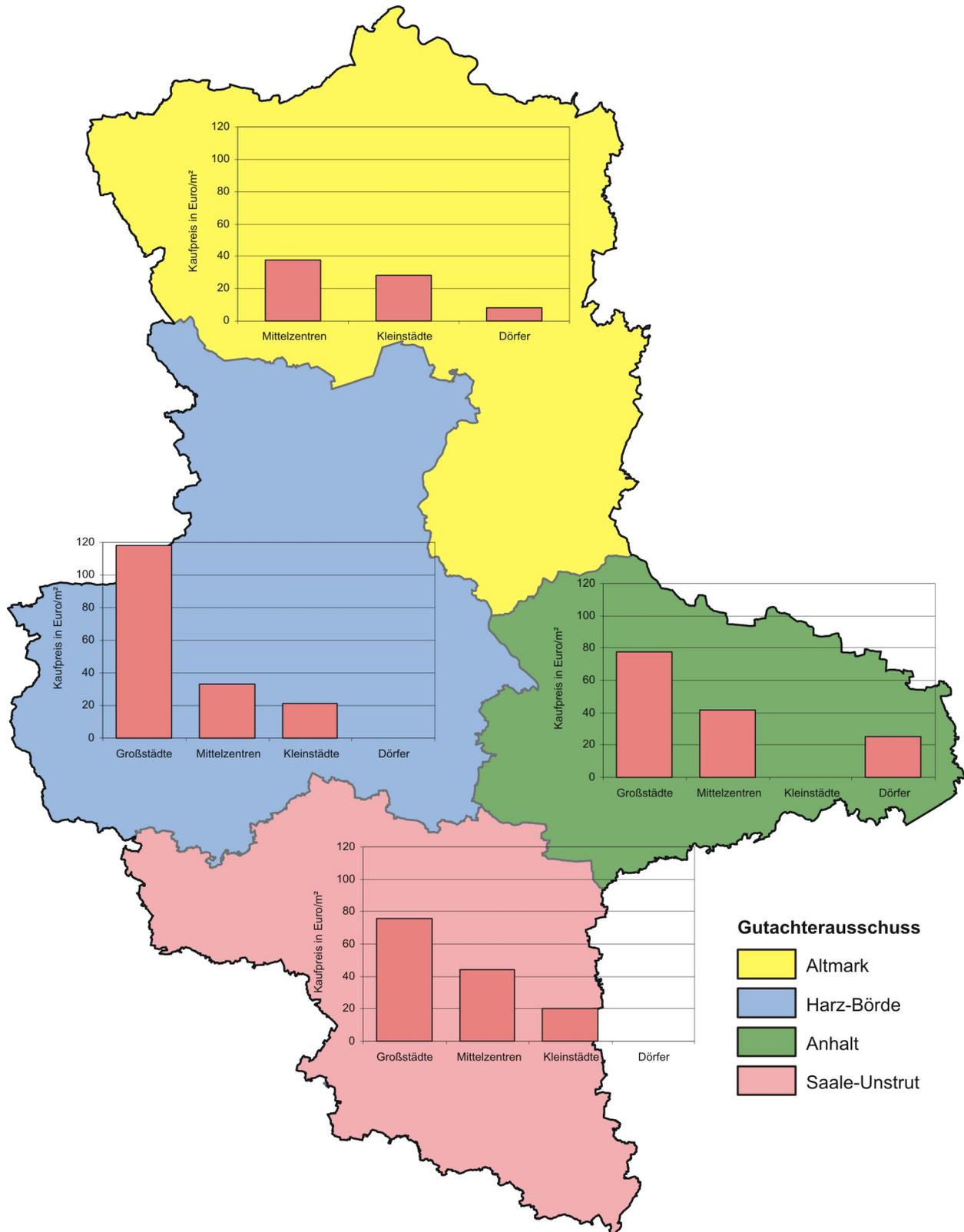
Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	5	1.253	118	1	490	78	18	1.012	76
Großstadtrand	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	10	926	38	5	791	33	2	1.242	42	25	1.138	44
Randlage Mittelzentren	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Fremdenverkehr	1	126	32	1	862	18	0	-	-	2	837	17
Kleinstädte	12	1.135	28	3	1.315	21	0	-	-	14	645	20
Dörfer	2	2.534	8	0	-	-	2	5.275	25	0	-	-
Summe / Durchschnitt	25	1.123	31	14	1.073	60	5	2.705	42	59	972	47

Baureife neuerschlossene Mehrfamilienhausgrundstücke

Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp												
Summe / Durchschnitt	2	1.262	47	0	-	-	0	-	-	1	800	174

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

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



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

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde	Merkmale			Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau		
	Einwohner in 1000	Zentralität	andere	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Stendal						
Stendal	36,3	M/O	Kreisstadt	40	32	25
Tangermünde	9,5	G	Stadt		25	
Osterburg	6,9	G/M	Stadt		25	
Schönhausen	2,0	G	Dorf			
Eichstedt	0,4		Dorf			
Demker	0,4		Dorf			
Salzwedel						
Salzwedel	20,5	M	Kreisstadt	31	28	26
Gardelegen	11,4	G/M	Stadt		26	
Kalbe/Milde	4,2	G	Kleinstadt		13	
Arendsee	2,9	G	Fremdenverkehr		15	
Diesdorf	2,1	G	Fremdenverkehr			
Letzlingen	1,6		Dorf			
Kusey	1,1		Dorf			
Zethlingen	0,3		Dorf			
Jerichower Land						
Burg	24,1	M	Kreisstadt		45	
Genthin	13,8	G/M	Stadt		35	
Möckern	12,4	G	Kleinstadt		23	
Gommern	11,7	G	Kleinstadt		25	
Biederitz	4,5		Großstadtrand			
Möser	2,7		Großstadtrand			
Jerichow	2,2	G	Kleinstadt			
Rosian	0,6		Dorf			
Pietzpuhl	0,3		Dorf			
Magdeburg						
Magdeburg	229,8	O	Großstadt	150	92	54
Börde						
Haldensleben	19,2	M	Kreisstadt		29	
Oschersleben	17,0	M	Stadt		29	
Wolmirstedt	11,1	G/M	Stadt			
Barleben	9,2	S	Großstadtrand			
Oebisfelde	7,2	G	Stadt		18	
Wanzleben	5,2	G/M	Stadt			
Niederndodeleben	4,2	S	Großstadtrand			
Colbitz	3,4		Dorf			
Irxleben	2,3	G	Großstadtrand			
Rogätz	2,2		Dorf			
Calvörde	1,8	G	Dorf, Flecken			
Hadmersleben	1,8		Stadt			
Hohendodeleben	1,8		Großstadtrand			

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde	Merkmale			Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau		
	Einwohner in 1000	Zentralität	andere	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
noch LK Börde						
Colbitz/Lindhorst	0,9		Ortsteil			
Wulferstedt	0,8		Dorf			
Bregenstein	0,5		Dorf			
Salzlandkreis						
Schönebeck	34,9	M/O	Stadt	53		22
Bernburg	30,6	M	Kreisstadt	30	25	
Staßfurt	30,0	M	Stadt	34	20	18
Aschersleben	29,7	M	Stadt	31		20
Calbe	10,5	G	Stadt			17
Könnern	7,9	G	Stadt			
Egeln	3,8	G	Stadt			
Bördeland/Biere	2,4		Dorf			
Plötzkau	1,4		Dorf			
Peißen	1,2		Dorf			
Schöneb./Plötzky	1,0		Erholung			
Tornitz	0,6		Dorf			
Harz						
Halberstadt	38,8	M/O	Kreisstadt	69	44	31
Wernigerode	33,5	M	Stadt		32	
Quedlinburg	21,8	M	Stadt	55	25	20
Blankenburg	15,2	G/M	Stadt		25	
Osterwieck	3,7	G	Stadt		15	
Langenstein	1,9		Dorf			
Rieder	1,9		Dorf			
Falkenst./Meisdorf	1,1		Fremdenverkehr			
Schierke	0,7		Fremdenverkehr			
Radisleben	0,5		Dorf			
Dessau-Roßlau						
Dessau-Roßlau	89,3	O		120	100	60
Anhalt-Bitterfeld						
Köthen	28,9	M	Kreisstadt	65	35	27
Bitterfeld - Wolfen	45,8	M/O	Industrie	60	30	35
Zerbst	15,1	M	Stadt	50	42	
Aken	8,6	G	Kleinstadt	20	15	
Brehna	2,9	G	Kleinstadt			
Muldenstein	2,1		Dorf		25	
Quellendorf	1,0		Dorf			
Kleinpaschleben	0,9		Dorf			
L. Wittenberg						
L. Wittenberg	46,1	M/O	Kreisstadt	80	45	30
Jessen	14,5	G/M	Stadt			
Gräfenhainichen	7,8	G/M	Stadt	25	23	
Kemberg	4,8		Stadt			
B. Schmiedeberg	4,1		Fremdenverkehr			
Elster	2,6		Dorf			

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde	Merkmale			Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau		
	Einwohner in 1000	Zentralität	andere	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
noch L. Wittenberg						
Wörlitz	1,6		Fremdenverkehr		25	
Dabrun	0,7		Dorf			
Cobbelsdorf	0,6		Dorf			
Halle						
Halle (Saale)	234,3	O		170	120	80
Saalekreis						
Merseburg	35,0	M/O	Kreisstadt	50	35	
Querfurt	12,4	G/M	Stadt		18	15
Braunsbedra	12,4	G	Stadt		18	
Bad Dürrenberg	11,4	G	Stadt	30	23	
Teutschenthal	9,3	G	Kleinstadt			
Bad Lauchstädt	8,6	G	Stadt			
Landsberg	8,4	G	Stadt			
Mansfeld-Südharz						
Sangerhausen	31,2	M	Kreisstadt	25	20	18
Eisleben	25,5	M	Stadt		23	
Hettstedt	15,0	G/M	Stadt		23	
Kelbra	2,9		Kleinstadt			
Blankenheim	1,4		Gemeinde			
Stolberg	1,3	G (tlw.)	Europastadt			
Edersleben	1,1		Landgemeinde			
Seeburg	0,6		Erholung			
Friedeburg	0,5		Landgemeinde			
Bräunrode	0,5		ländlicher Ort			
Burgenlandkreis						
Weißenfels	29,1	M	Stadt		40	
Naumburg	29,0	M/O	Kreisstadt		30	
Zeitz	27,4	M	Stadt		35	
Hohenmölsen	9,3	G/M	Stadt		30	
Bad Kösen	5,2	G	Stadt			
Freyburg	4,3	G	Stadt			
Lützen	3,6	G	Stadt			
Teuchern	3,5	G	Stadt			
Bad Bibra	2,1		Stadt			
Droyßig	1,8		Dorf			
Schönburg	1,1		Dorf			
Zorbau	0,8		Dorf			

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



6.1.4 Gewerbliche Bauflächen

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

Baureife erschließungsbeitragspflichtige Gewerbegrundstücke

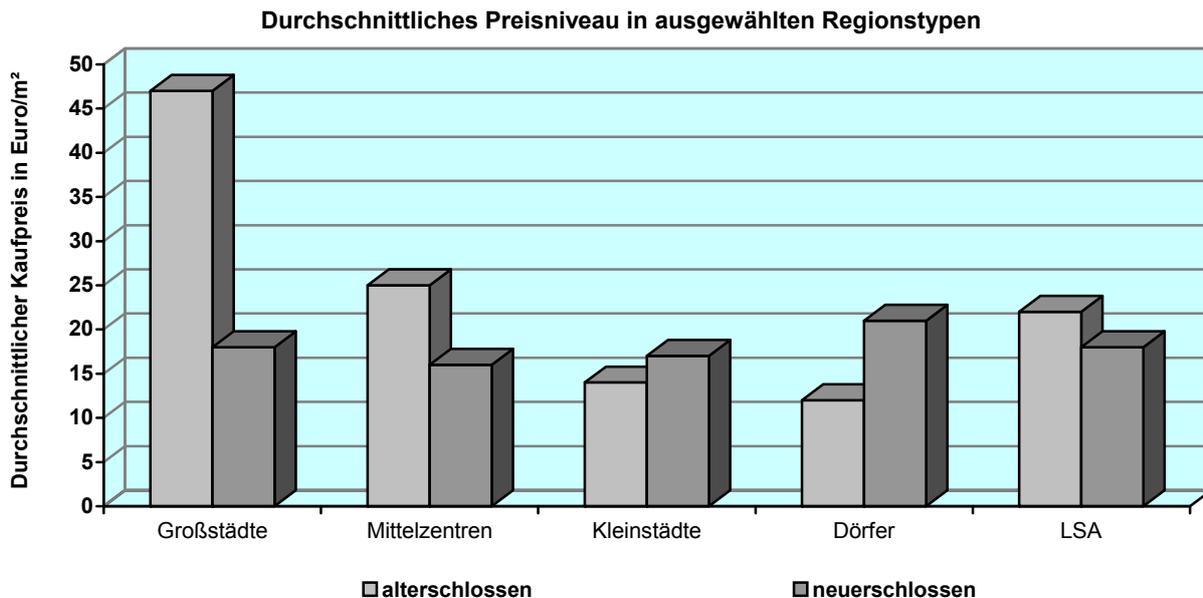
Erschließungs- beitragspflichtig	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2008	2007	2008	2007	2008	2007			
Regionstyp									
Großstädte	20	2	21.068	14.069	7	5	+900	+49,7	+40,0
Großstadtrand	3	14	114.116	10.273	5	6	-78,6	+1011	-16,7
Mittelzentren	8	2	3.349	16.934	7	11	+300	-80,2	-35,2
Randlage Mittelzentren	1	1	13.697	14.215	8	9	+0,-	-3,6	-11,1
Fremdenverkehr	0	0	-	-	-	-	-	-	-
Kleinstädte	6	6	7.782	6.592	4	8	+0,-	+18,0	-52,1
Dörfer	2	8	3.440	9.793	5	4	-75,0	-64,9	+33,3
Summe / Durchschnitt	40	33	21.444	10.240	6	6	+21,2	+109	+2,8
Anteil (%)	18,2	15,1							

Baureife alterschlossene Gewerbegrundstücke

Erschließungs- beitragsfrei (alt erschlossen)	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2008	2007	2008	2007	2008	2007			
Regionstyp									
Großstädte	18	19	6.316	12.288	47	58	-5,3	-48,6	-19,3
Großstadtrand	2	5	3.053	3.311	19	22	-60,0	-7,8	-12,0
Mittelzentren	28	31	6.294	6.745	25	27	-9,7	-6,7	-6,3
Randlage Mittelzentren	6	9	11.546	4.940	14	15	-33,3	+134	-7,5
Fremdenverkehr	3	2	9.214	2.615	18	26	+50,0	+252	-30,8
Kleinstädte	20	12	4.392	24.529	14	10	+66,7	-82,1	+39,5
Dörfer	27	24	8.141	6.629	12	12	+12,5	+22,8	+0,0
Summe / Durchschnitt	104	102	6.736	9.434	22	26	+2,0	-28,6	-13,3
Anteil (%)	47,3	46,6							

Baureife neuerschlossene Gewerbegrundstücke

Erschließungs- beitragsfrei (neu erschlossen)	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2008	2007	2008	2007	2008	2007			
Regionstyp									
Großstädte	3	10	4.317	10.529	18	34	-70,0	-59,0	-47,1
Großstadtrand	9	10	14.376	7.980	14	26	-10,0	+80,1	-44,7
Mittelzentren	27	13	13.034	8.970	16	18	+108	+45,3	-12,3
Randlage Mittelzentren	9	9	22.088	20.739	22	14	+0,-	+6,5	+63,9
Fremdenverkehr	1	1	3.300	6.118	58	38	+0,-	-46,1	+52,6
Kleinstädte	16	29	19.793	15.810	17	15	-44,8	+25,2	+14,5
Dörfer	11	12	40.483	59.451	21	14	-8,3	-31,9	+48,3
Summe / Durchschnitt	76	84	19.189	19.838	18	19	-9,5	-3,3	-4,9
Anteil (%)	34,5	38,4							



Auffallend ist das Verhältnis der durchschnittlichen Kaufpreise von neuerschlossenen zu den alterschlossenen Baugrundstücken für die gewerbliche Nutzung. Während in den Dörfern und Kleinstädten für neuerschlossene Grundstücke im Durchschnitt das höchste Preisniveau gezahlt wird, liegen in den Großstädten und Mittelzentren die durchschnittlichen Kaufpreise der alterschlossenen Grundstücke über dem Niveau der neuerschlossenen. Insbesondere in den Großstädten ist der Unterschied zwischen dem durchschnittlichen Preisniveau der alt- und neuerschlossenen Baugrundstücke sehr ausgeprägt. Die Verhältnisse sind sehr differenziert und die Umstände, die die dargestellten durchschnittlichen Kaufpreise beeinflusst haben, können vielfältig sein. So kommt den revitalisierten alterschlossenen Gewerbeflächen in innerstädtischen Lagen eine große Bedeutung zu. Diese Gewerbebrachen genießen eine hohe Attraktivität und Akzeptanz aufgrund der guten infrastrukturellen Versorgung und Anbindung an die Stadt. Damit orientiert sich gleichzeitig das kundenorientierte Dienstleistungs- und Handelsgewerbe auf diese alterschlossenen Standorte mit überwiegender Zentrums- oder Nahversorgungsfunktion. Allgemein zeigte der Grundstücksmarkt in den letzten Jahren für das kundenorientierte Dienstleistungsgewerbe ein höheres durchschnittliches Kaufpreisniveau als für Flächen für das ausschließlich produzierende Gewerbe.

Die vorstehend dargestellten Durchschnittswerte werden also neben der jeweiligen Lage auch durch die Art der gewerblichen Nutzung beeinflusst. Allgemein bestehen bei den gewerblichen Baugrundstücken für das produzierende und das kundenorientierte Gewerbe (Dienstleistung, Handel) Unterschiede im Preisniveau. Das Verhältnis wird nachstehend anhand von typischen Erwerbsvorgängen aus den Jahren 2005 bis 2008 dargestellt.

Vergleich von Baugrundstücken des produzierenden Gewerbes und des Dienstleistungsgewerbe aus den Jahren 2005 bis 2008

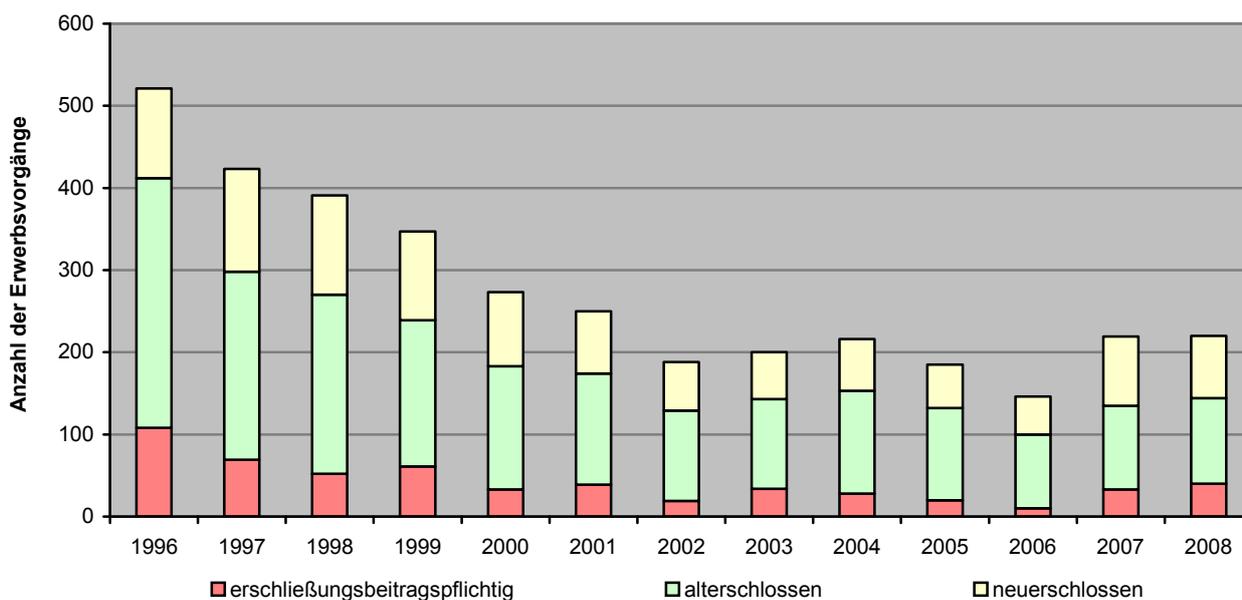
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	Produzierendes Gewerbe (PG)			Dienstleistungsgewerbe (DG)			Verhältnis durchschn. Kaufpreis DG / PG
	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Fläche (m²)	durchschn. Kaufpreis (€/m²)	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Fläche (m²)	durchschn. Kaufpreis (€/m²)	
alterschlossen	83	10.506	16,0	77	6.224	29,6	1,8
neuerschlossen	79	14.601	18,2	27	10.900	28,2	1,6

Für die erschließungsbeitragspflichtigen Baugrundstücke ist eine zuverlässige Aussage aufgrund der geringen Anzahl der vorliegenden Erwerbsvorgänge nicht möglich. Bei den erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücken zeigt sich für das Dienstleistungsgewerbe ein höheres Niveau als für das produzierende Gewerbe. Dies lässt sich sowohl für die alter-

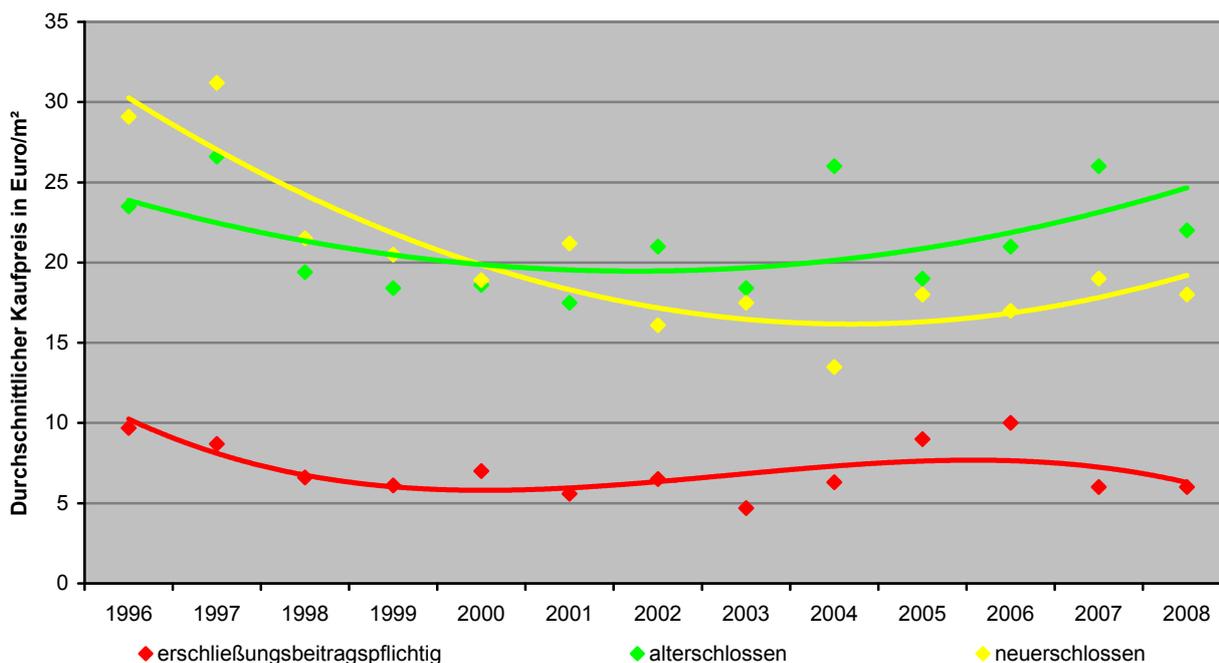
schlossenen als auch bei den neuerschlossenen Grundstücken erkennen. Die vorstehenden Wertrelationen aus der langzeitlichen Betrachtung von typischen Erwerbsvorgängen der zurückliegenden vier Jahre sind grundsätzlich nachvollziehbar und plausibel und können als Orientierung dienen. Ohne zusätzliche Berücksichtigung der Verteilung der Kauffälle in den einzelnen Regionstypen ist die Aussagekraft allerdings eingeschränkt. Im Einzelfall bedarf es daher immer einer objektiven Beurteilung von regionalen Standortfaktoren und der individuellen Interpretation der örtlichen Verhältnisse.

Die Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Baugrundstücken für die gewerbliche Nutzung sowie des durchschnittlichen Preisniveaus zeigen nachstehende Graphiken:

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Gewerbegrundstücken



Entwicklung des Preisniveaus von Gewerbegrundstücken



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

Baureife erschließungsbeitragspflichtige Gewerbegrundstücke

Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
		Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	19	22.000	7	0	-	-	1	3.352	7
Großstadtrand	1	3.074	7	2	169.637	4	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	0	-	-	5	2.923	3	0	-	-	3	4.058	14
Randlage Mittelzentren	0	-	-	0	-	-	0	-	-	1	13.697	8
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Kleinstädte	3	3.446	2	1	1.935	5	0	-	-	2	17.209	6
Dörfer	0	-	-	2	3.440	5	0	-	-	0	-	-
Summe / Durchschnitt	4	3.353	3	29	26.921	6	0	-	-	7	9.092	10

Baureife alterschlossene Gewerbegrundstücke

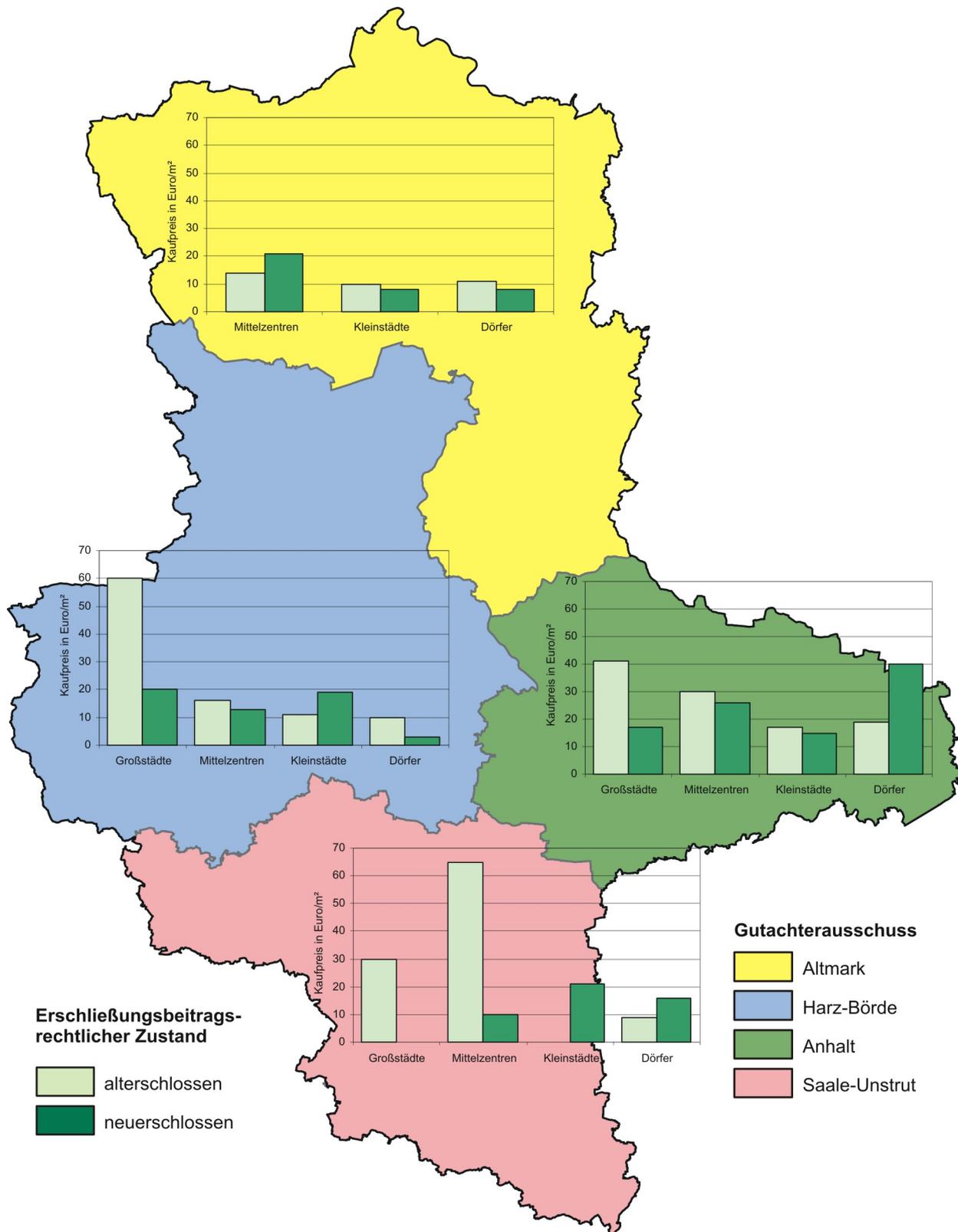
Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
		Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	9	8.866	60	3	3.976	41	6	3.661	30
Großstadtrand	0	-	-	1	3.804	8	1	2.302	30	0	-	-
Mittelzentren	3	14.846	14	9	4.674	16	15	5.820	30	1	2.317	65
Randlage Mittelzentren	0	-	-	2	2.942	18	2	6.501	10	2	25.195	13
Fremdenverkehr	1	739	20	0	-	-	0	-	-	2	13.451	17
Kleinstädte	6	6.929	10	2	5.654	11	12	2.913	17	0	-	-
Dörfer	8	9.864	11	3	2.535	10	7	4.884	19	9	11.012	9
Summe / Durchschnitt	18	9.209	12	26	5.787	30	40	4.592	24	20	10.034	19

Baureife neuerschlossene Gewerbegrundstücke

Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
		Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Fläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	1	4.268	20	2	4.342	17	0	-	-
Großstadtrand	0	-	-	5	9.024	15	0	-	-	4	21.065	13
Mittelzentren	5	6.603	21	13	19.130	13	4	7.168	26	5	8.307	10
Randlage Mittelzentren	0	-	-	1	6.487	54	5	30.361	13	3	13.500	27
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	0	-	-	1	3.300	58
Kleinstädte	3	3.960	8	7	25.826	19	2	1.690	15	4	30.162	21
Dörfer	1	1.500	8	1	19.820	3	3	4.160	40	6	68.585	16
Summe / Durchschnitt	9	5.155	15	28	18.042	16	16	12.814	22	23	30.511	18

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

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



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

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde	Einwohner in 1000	Merkmale		Gewerbliche Bauflächen	
		Zentralität	andere	Gewerbegebiete €/m ²	Industriegebiete €/m ²
Stendal					
Stendal	36,3	M/O	Kreisstadt	13	10
Tangermünde	9,5	G	Stadt	11	5
Osterburg	6,9	G/M	Stadt	13	9
Schönhausen	2,0	G	Dorf	13	
Eichstedt	0,4		Dorf	6	
Demker	0,4		Dorf		
Salzwedel					
Salzwedel	20,5	M	Kreisstadt	9	15
Gardelegen	11,4	G/M	Stadt	8	
Kalbe/Milde	4,2	G	Kleinstadt	8	
Arendsee	2,9	G	Fremdenverkehr	11	
Diesdorf	2,1	G	Fremdenverkehr		
Letzlingen	1,6		Dorf		
Kusey	1,1		Dorf	3,5	
Zethlingen	0,3		Dorf		
Jerichower Land					
Burg	24,1	M	Kreisstadt	15	15
Genthin	13,8	G/M	Stadt	20	20
Möckern	12,4	G	Kleinstadt	12	
Gommern	11,7	G	Kleinstadt	12	
Biederitz	4,5		Großstadtrand		
Möser	2,7		Großstadtrand	20	
Jerichow	2,2	G	Kleinstadt		
Rosian	0,6		Dorf		
Pietzpuhl	0,3		Dorf		
Magdeburg					
Magdeburg	229,8	O	Großstadt	25	17
Börde					
Haldensleben	19,2	M	Kreisstadt	12	
Oschersleben	17,0	M	Stadt	8	
Wolmirstedt	11,1	G/M	Stadt		
Barleben	9,2	S	Großstadtrand	15	
Oebisfelde	7,2	G	Stadt	16	
Wanzleben	5,2	G/M	Stadt	10	
Niederndodeleben	4,2	S	Großstadtrand	13	
Colbitz	3,4		Dorf	7	
Irxleben	2,3	G	Großstadtrand	11	
Rogätz	2,2		Dorf		
Calvörde	1,8	G	Dorf, Flecken	5	
Hadmersleben	1,8		Stadt		
Hohendodeleben	1,8		Großstadtrand	12	
Colbitz/Lindhorst	0,9		Ortsteil		
Wulferstedt	0,8		Dorf		
Bregenstein	0,5		Dorf		

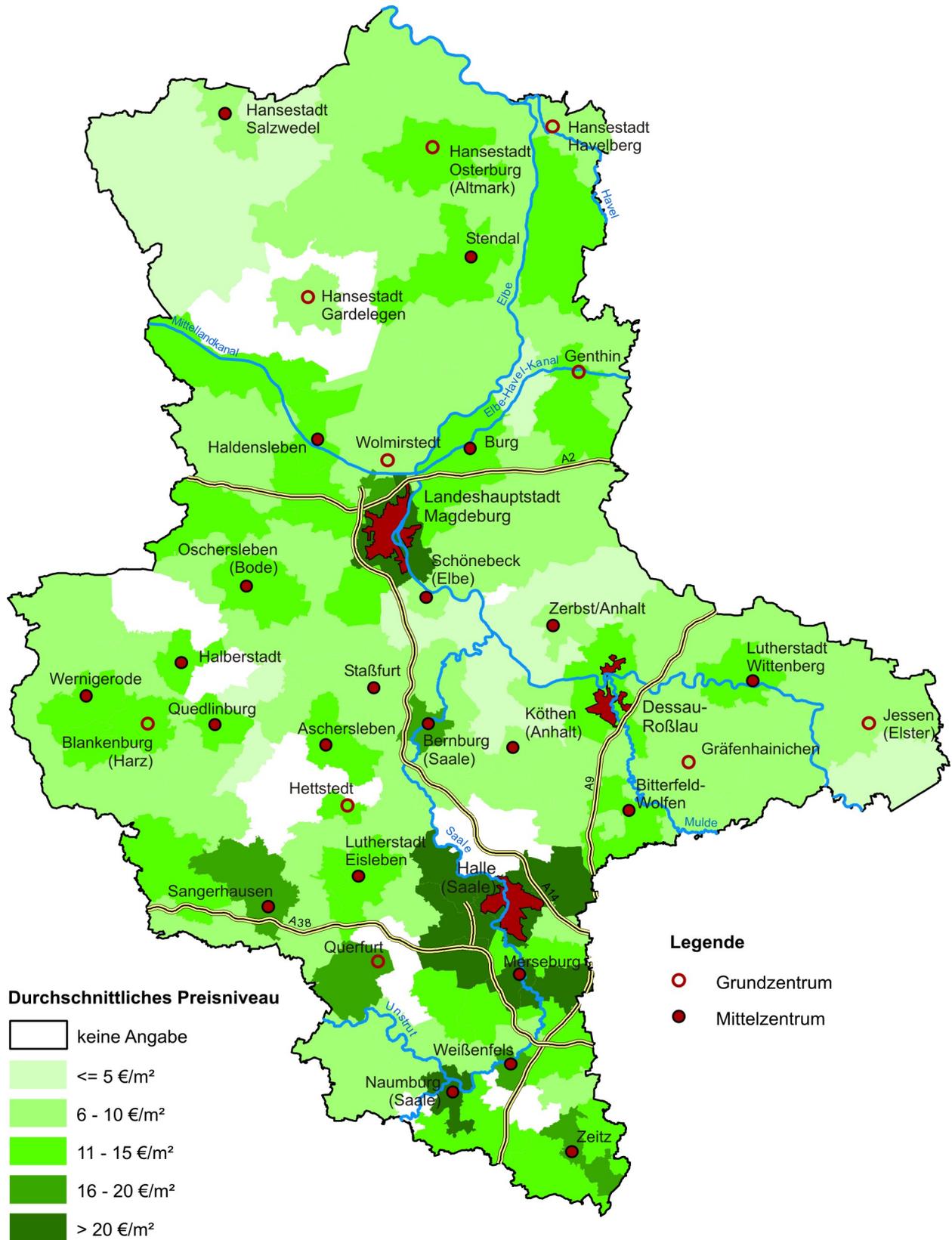
Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde	Einwohner in 1000	Merkmale		Gewerbliche Bauflächen	
		Zentralität	andere	Gewerbegebiete €/m ²	Industriegebiete €/m ²
Salzlandkreis					
Schönebeck	34,9	M/O	Stadt	8	10
Bernburg	30,6	M	Kreisstadt	25	12
Staßfurt	30,0	M	Stadt	20	
Aschersleben	29,7	M	Stadt	13	9
Calbe	10,5	G	Stadt	10	7
Könnern	7,9	G	Stadt	13	10
Egeln	3,8	G	Stadt	6	
Bördeland/Biere	2,4		Dorf		
Plötzkau	1,4		Dorf		
Peißen	1,2		Dorf	15	
Schöneb./Plötzky	1,0		Erholung		
Tornitz	0,6		Dorf		
Harz					
Halberstadt	38,8	M/O	Kreisstadt	13	6
Wernigerode	33,5	M	Stadt	17	10
Quedlinburg	21,8	M	Stadt	10	
Blankenburg	15,2	G/M	Stadt	13	
Osterwieck	3,7	G	Stadt	13	10
Langenstein	1,9		Dorf	10	
Rieder	1,9		Dorf	8	
Falkenst./Meisdorf	1,1		Fremdenverkehr		
Schierke	0,7		Fremdenverkehr		
Radisleben	0,5	O	Dorf		
Dessau-Roßlau					
Dessau-Roßlau	89,3	O		40	13
Anhalt-Bitterfeld					
Köthen	28,9	M	Kreisstadt	15	
Bitterfeld - Wolfen	45,8	M/O	Industrie	25	13
Zerbst	15,1	M	Stadt	9	8
Aken	8,6	G	Kleinstadt	10	7
Brehna	2,9	G	Kleinstadt	17	
Muldenstein	2,1		Dorf	10	
Quellendorf	1,0		Dorf	8	
Kleinpaschleben	0,9		Dorf		
L. Wittenberg					
L. Wittenberg	46,1	M/O	Kreisstadt	25	15
Jessen	14,5	G/M	Stadt	10	
Gräfenhainichen	7,8	G/M	Stadt	15	7
Kemberg	4,8		Stadt	13	
B. Schmiedeberg	4,1		Fremdenverkehr		6
Elster	2,6		Dorf	10	
Wörlitz	1,6		Fremdenverkehr		
Dabrun	0,7		Dorf		
Cobbelsdorf	0,6		Dorf	6	

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde	Einwohner in 1000	Merkmale		Gewerbliche Bauflächen	
		Zentralität	andere	Gewerbegebiete €/m ²	Industriegebiete €/m ²
Halle					
Halle (Saale)	234,3	O		25	
Saalekreis					
Merseburg	35,0	M/O	Kreisstadt	35	
Querfurt	12,4	G/M	Stadt	20	13
Braunsbedra	12,4	G	Stadt	20	10
Bad Dürrenberg	11,4	G	Stadt	13	
Teutschenthal	9,3	G	Kleinstadt	30	
Bad Lauchstädt	8,6	G	Stadt	30	
Landsberg	8,4	G	Stadt	15	
Mansfeld-Südharz					
Sangerhausen	31,2	M	Kreisstadt	15	
Eisleben	25,5	M	Stadt	20	8
Hettstedt	15,0	G/M	Stadt	15	8
Kelbra	2,9		Kleinstadt		
Blankenheim	1,4		Gemeinde		
Stolberg	1,3	G (tlw.)	Europastadt		
Edersleben	1,1		Landgemeinde	11	
Seeburg	0,6		Erholung		
Friedeburg	0,5		Landgemeinde		
Bräunrode	0,5		ländlicher Ort		
Burgenlandkreis					
Weißenfels	29,1	M	Stadt	20	
Naumburg	29,0	M/O	Kreisstadt	15	
Zeitz	27,4	M	Stadt	15	
Hohenmölsen	9,3	G/M	Stadt	10	
Bad Kösen	5,2	G	Stadt		
Freyburg	4,3	G	Stadt	12	
Lützen	3,6	G	Stadt	15	
Teuchern	3,5	G	Stadt		
Bad Bibra	2,1		Stadt	8	
Droyßig	1,8		Dorf		
Schönburg	1,1		Dorf		
Zorbau	0,8		Dorf	15	

Übersichtskarte über die Bodenrichtwerte typischer Orte Bauflächen in Gewerbegebieten



Durchschnittliches Preisniveau von Bauflächen für die gewerbliche Nutzung auf Basis von generalisierten Bodenrichtwerten in den Einheitsgemeinden und Verwaltungsgemeinschaften



6.1.5 Gemischte Bauflächen

Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte Bauflächen für die gemischte Nutzung

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde	Einwohner in 1000	Merkmale		Gemischte Bauflächen		
		Zentralität	andere	Dorfgebiete €/m ²	Mischgebiete €/m ²	Kerngebiete €/m ²
Stendal						
Stendal	36,3	M/O	Kreisstadt	32	55	160
Tangermünde	9,5	G	Stadt		30	100
Osterburg	6,9	G/M	Stadt		29	38
Schönhausen	2,0	G	Dorf	16		
Eichstedt	0,4		Dorf	11		
Demker	0,4		Dorf	7		
Salzwedel						
Salzwedel	20,5	M	Kreisstadt	6	46	85
Gardelegen	11,4	G/M	Stadt	18	31	61
Kalbe/Milde	4,2	G	Kleinstadt		21	
Arendsee	2,9	G	Fremdenverkehr		31	
Diesdorf	2,1	G	Fremdenverkehr	20		
Letzlingen	1,6		Dorf	12		
Kusey	1,1		Dorf	15		
Zethlingen	0,3		Dorf	5,5		
Jerichower Land						
Burg	24,1	M	Kreisstadt	15	40	90
Genthin	13,8	G/M	Stadt		15	65
Möckern	12,4	G	Kleinstadt		28	
Gommern	11,7	G	Kleinstadt		35	50
Biederitz	4,5		Großstadtrand	50	40	
Möser	2,7		Großstadtrand		35	
Jerichow	2,2	G	Kleinstadt		25	
Rosian	0,6		Dorf	12		
Pietzpuhl	0,3		Dorf	13		
Magdeburg						
Magdeburg	229,8	O	Großstadt	46	137	645
Börde						
Haldensleben	19,2	M	Kreisstadt		33	
Oschersleben	17,0	M	Stadt		29	
Wolmirstedt	11,1	G/M	Stadt		64	
Barleben	9,2	S	Großstadtrand			
Oebisfelde	7,2	G	Stadt		26	
Wanzleben	5,2	G/M	Stadt		22	
Niederndodeleben	4,2	S	Großstadtrand		31	
Colbitz	3,4		Dorf		27	
Irxleben	2,3	G	Großstadtrand		22	
Rogätz	2,2		Dorf		25	
Calvörde	1,8	G	Dorf, Flecken		17	
Hadmersleben	1,8		Stadt		19	

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde	Einwohner in 1000	Merkmale		Gemischte Bauflächen		
		Zentralität	andere	Dorfgebiete €/m ²	Mischgebiete €/m ²	Kerngebiete €/m ²
noch LK Börde						
Hohendodeleben	1,8		Großstadtrand		20	
Colbitz/Lindhorst	0,9		Ortsteil		29	
Wulferstedt	0,8		Dorf		9	
Bregenstedt	0,5		Dorf	6		
Salzlandkreis						
Schönebeck	34,9	M/O	Stadt			
Bernburg	30,6	M	Kreisstadt		150	
Staßfurt	30,0	M	Stadt		43	
Aschersleben	29,7	M	Stadt		36	
Calbe	10,5	G	Stadt	12	17	
Könnern	7,9	G	Stadt		27	
Egeln	3,8	G	Stadt		12	
Bördeland/Biere	2,4		Dorf		25	
Plötzkau	1,4		Dorf	14		
Peißen	1,2		Dorf	18		
Schöneb./Plötzky	1,0		Erholung		28	
Tornitz	0,6		Dorf		11	
Harz						
Halberstadt	38,8	M/O	Kreisstadt	10	70	238
Wernigerode	33,5	M	Stadt	20		
Quedlinburg	21,8	M	Stadt	6	46	
Blankenburg	15,2	G/M	Stadt	9	33	
Osterwieck	3,7	G	Stadt		30	
Langenstein	1,9		Dorf		25	
Rieder	1,9		Dorf		16	
Falkenst./Meisdorf	1,1		Fremdenverkehr	16		
Schierke	0,7		Fremdenverkehr		25	
Radisleben	0,5		Dorf	6		
Dessau-Roßlau						
Dessau-Roßlau	89,3	O			370	
Anhalt-Bitterfeld						
Köthen	28,9	M	Kreisstadt	13	150	
Bitterfeld - Wolfen	45,8	M/O	Industrie		60	
Zerbst	15,1	M	Stadt		55	
Aken	8,6	G	Kleinstadt	10	60	
Brehna	2,9	G	Kleinstadt			
Muldenstein	2,1		Dorf	23		
Quellendorf	1,0		Dorf	18		
Kleinpaschleben	0,9		Dorf	16		
L. Wittenberg						
L. Wittenberg	46,1	M/O	Kreisstadt	25	250	
Jessen	14,5	G/M	Stadt		40	
Gräfenhainichen	7,8	G/M	Stadt		65	
Kemberg	4,8		Stadt		25	
B. Schmiedeberg	4,1		Fremdenverkehr	20	45	
Elster	2,6		Dorf		24	

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde	Einwohner in 1000	Merkmale		Gemischte Bauflächen		
		Zentralität	andere	Dorfgebiete €/m ²	Mischgebiete €/m ²	Kerngebiete €/m ²
noch L. Wittenberg						
Wörlitz	1,6		Fremdenverkehr		35	
Dabrun	0,7		Dorf	15		
Cobbelsdorf	0,6		Dorf	18		
Halle						
Halle (Saale)	234,3	O		20	250	1.040
Saalekreis						
Merseburg	35,0	M/O	Kreisstadt	25	150	
Querfurt	12,4	G/M	Stadt		30	
Braunsbedra	12,4	G	Stadt	13	35	
Bad Dürrenberg	11,4	G	Stadt	15	35	
Teutschenthal	9,3	G	Kleinstadt	20		
Bad Lauchstädt	8,6	G	Stadt	18	35	
Landsberg	8,4	G	Stadt	15	45	
Mansfeld-Südharz						
Sangerhausen	31,2	M	Kreisstadt		105	
Eisleben	25,5	M	Stadt		80	
Hettstedt	15,0	G/M	Stadt		70	
Kelbra	2,9		Kleinstadt		20	
Blankenheim	1,4		Gemeinde	11		
Stolberg	1,3	G (tlw.)	Europastadt		22	
Edersleben	1,1		Landgemeinde	13		
Seeburg	0,6		Erholung	13		
Friedeburg	0,5		Landgemeinde	11		
Bräunrode	0,5		ländlicher Ort	12		
Burgenlandkreis						
Weißenfels	29,1	M	Stadt	30	150	
Naumburg	29,0	M/O	Kreisstadt		150	
Zeitz	27,4	M	Stadt	18	150	
Hohenmölsen	9,3	G/M	Stadt	15	40	
Bad Kösen	5,2	G	Stadt		40	
Freyburg	4,3	G	Stadt		30	
Lützen	3,6	G	Stadt	8	40	
Teuchern	3,5	G	Stadt		35	
Bad Bibra	2,1		Stadt		20	
Droyßig	1,8		Dorf	15		
Schönburg	1,1		Dorf	25		
Zorbau	0,8		Dorf	30		

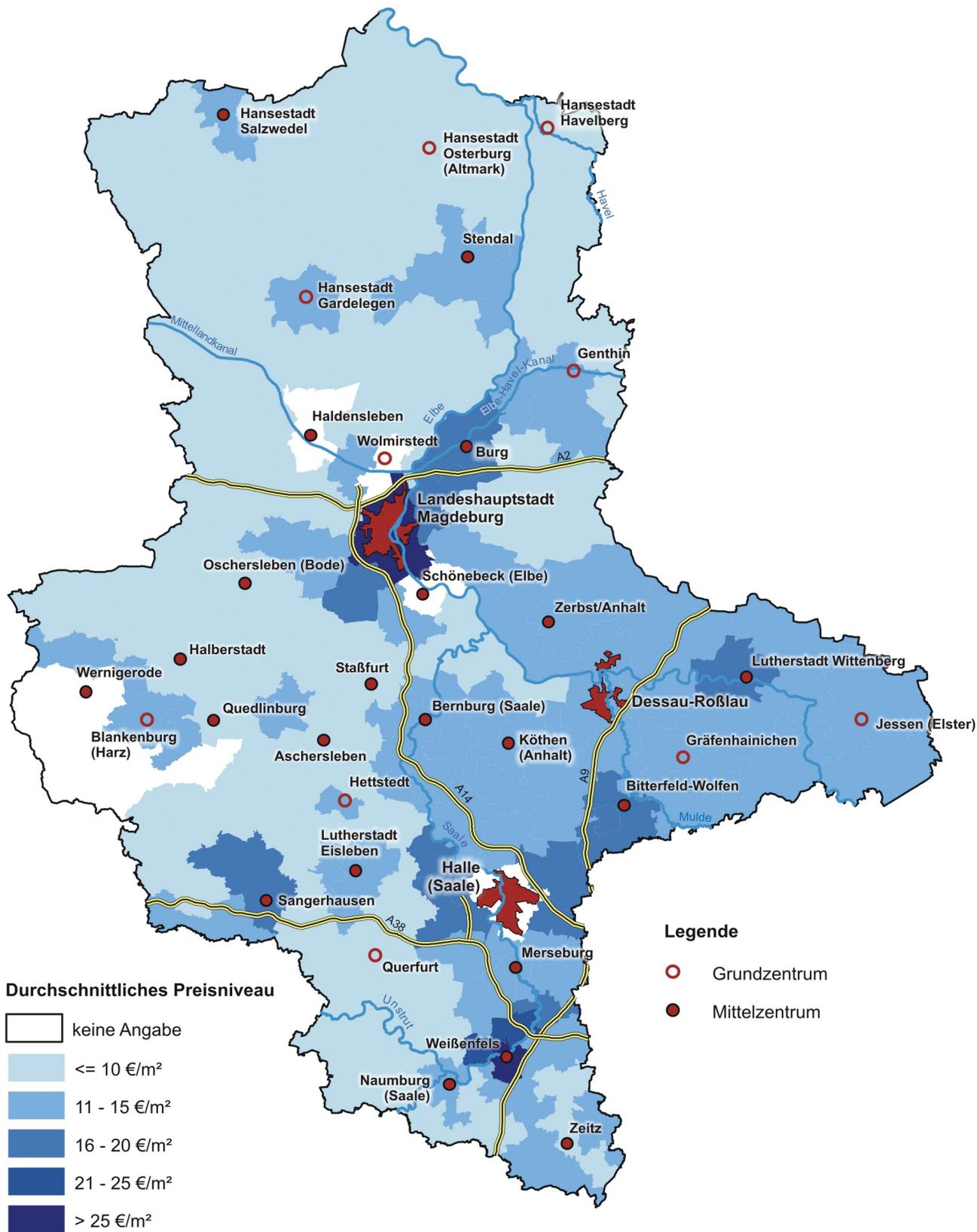
Übersichtskarte über die Bodenrichtwerte typischer Orte Gemischte Bauflächen in Dorfgebieten



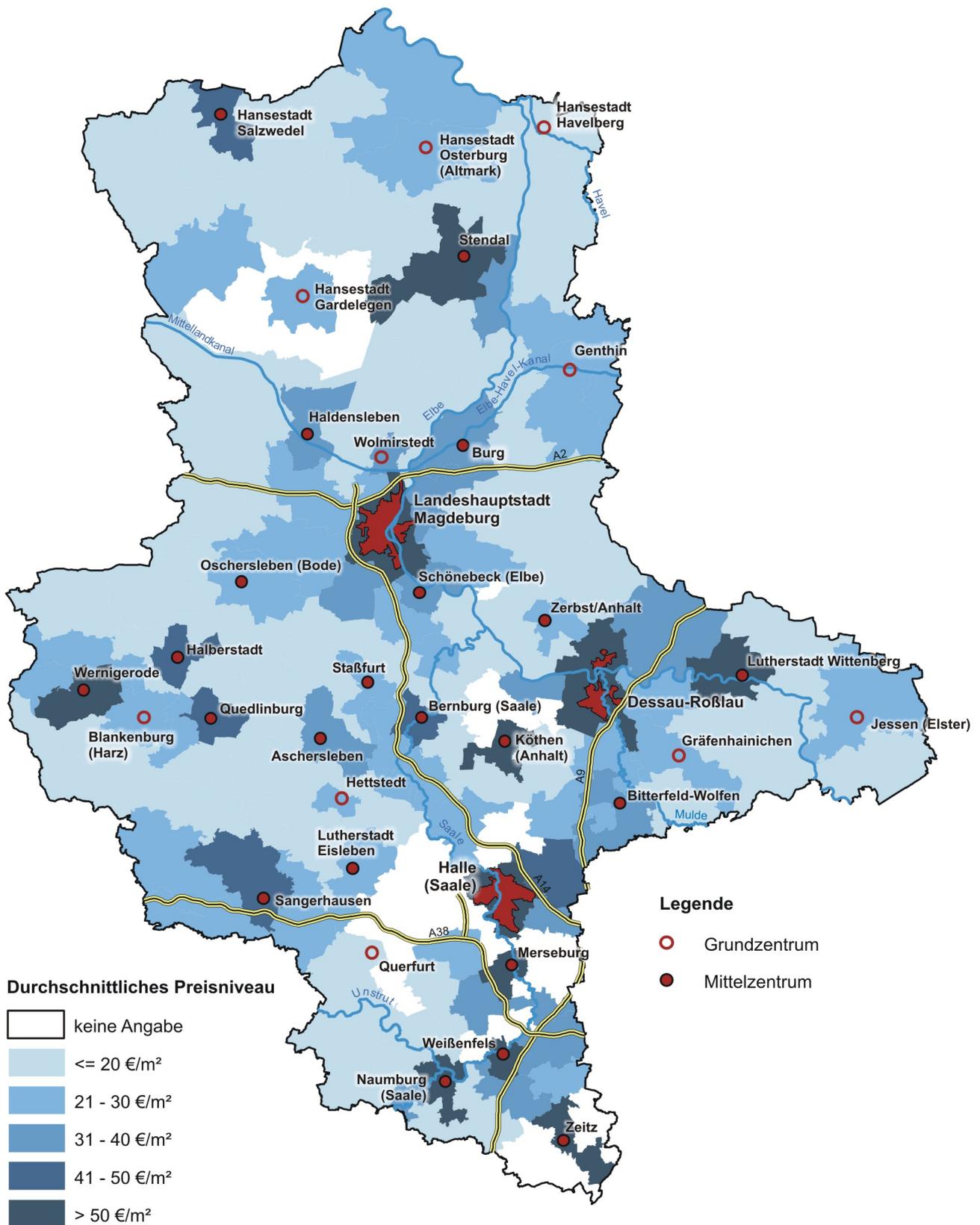
Übersichtskarte über die Bodenrichtwerte typischer Orte Gemischte Bauflächen in Mischgebieten



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



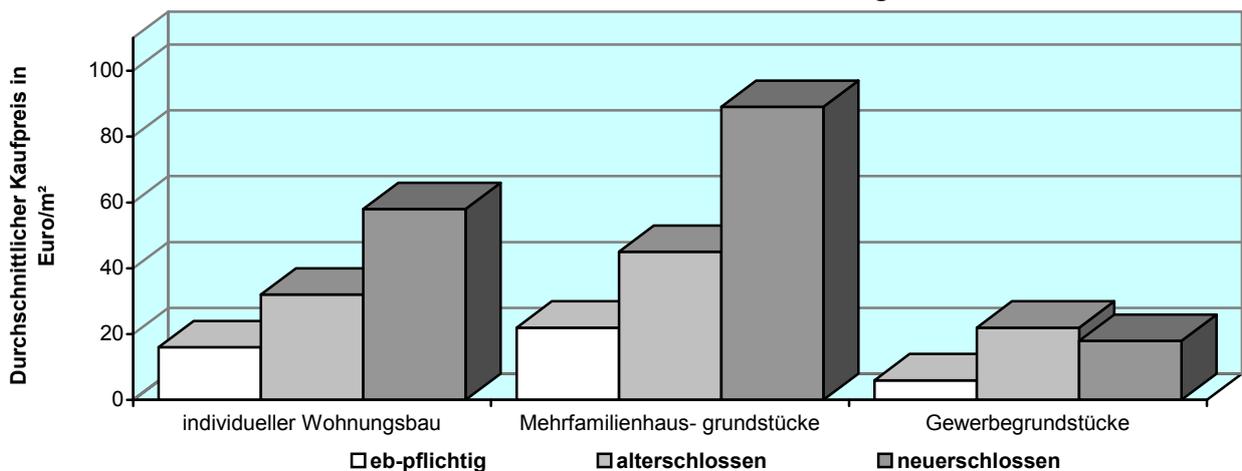
**Durchschnittliches Preisniveau von gemischten Bauflächen in Mischgebieten
auf Basis von generalisierten Bodenrichtwerten in den Einheitsgemeinden und Verwaltungsgemeinschaften**



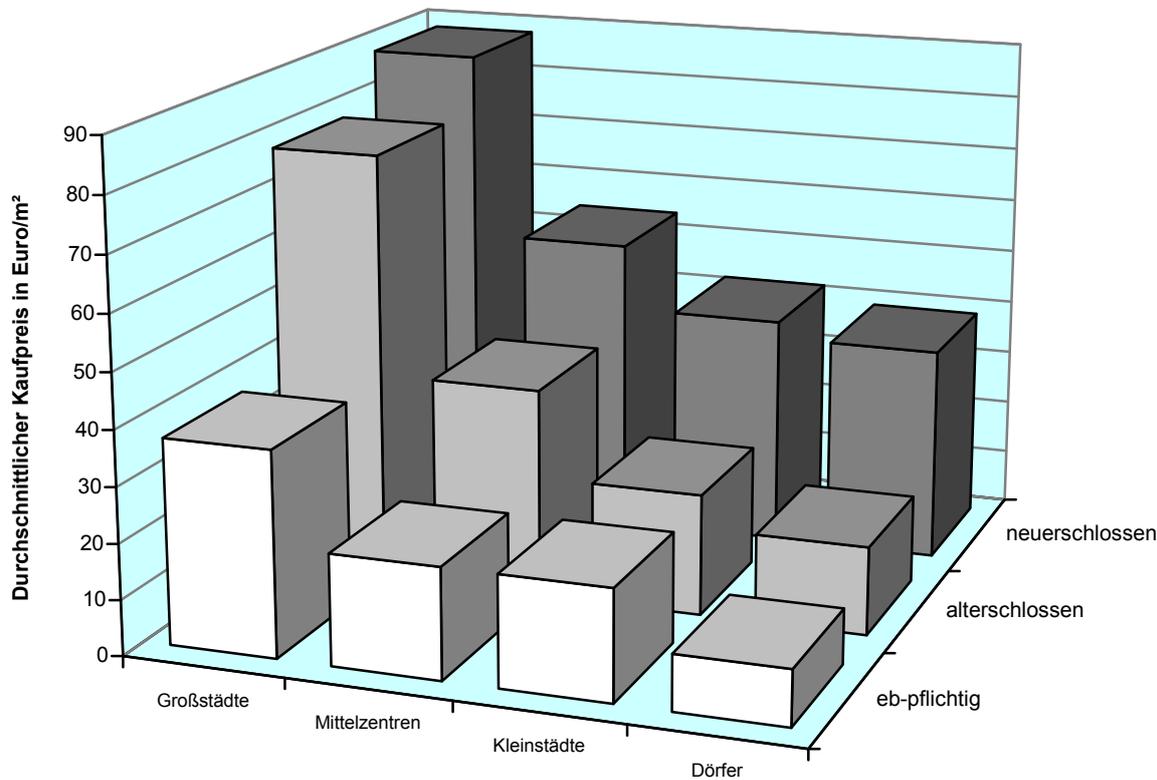
6.1.6 Gesamtbetrachtung

Erschließungsbeitrags Grundstücksart	-pflichtig		-frei (alterschlossen)		-frei (neuerschlossen)	
	durchschn. Kaufpreis (€/m ²)	Veränderung zum Vorjahr (%)	durchschn. Kaufpreis (€/m ²)	Veränderung zum Vorjahr (%)	durchschn. Kaufpreis (€/m ²)	Veränderung zum Vorjahr (%)
Individueller Wohnungsbau	16	-6,5	32	+2,3	58	-3,3
Mehrfamilienhausgrundstücke	22	+106	45	-4,3	89	-9,1
Gewerbegrundstücke	6	+2,8	22	-13,3	18	-4,9

Durchschnittliches Preisniveau von unbebauten Baugrundstücken

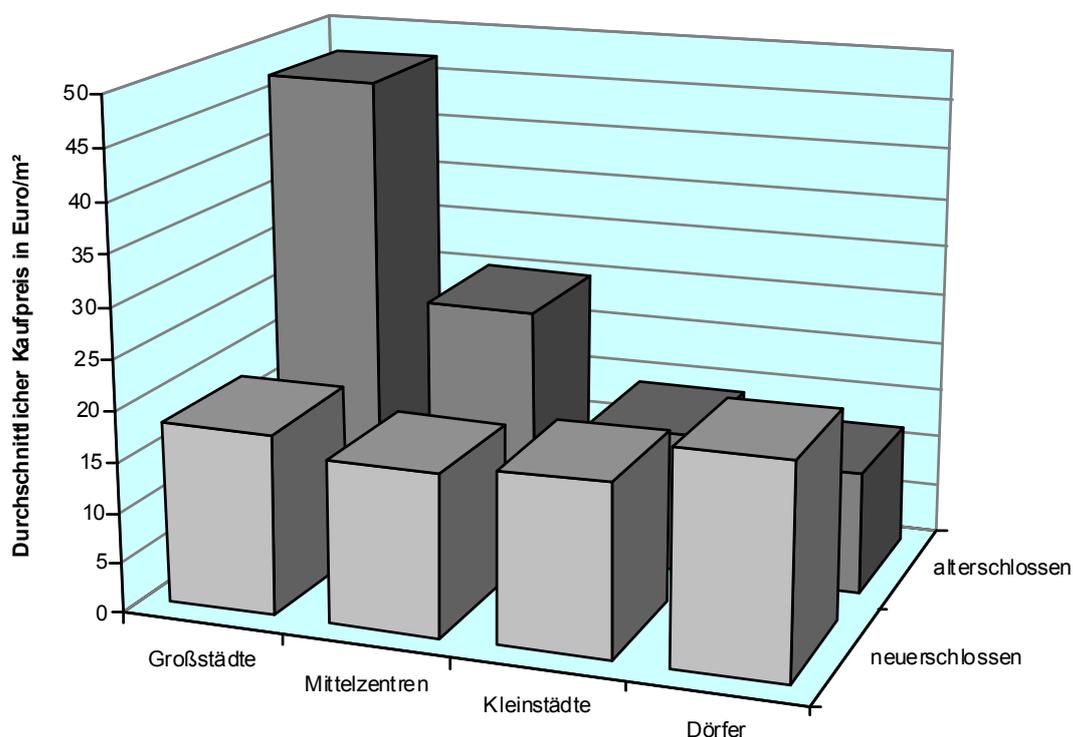


Durchschnittliche Kaufpreise von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau



Bei Baulandgrundstücken für den individuellen Wohnungsbau mit einheitlichem Erschließungszustand gibt es ein Preisgefälle zwischen der Großstadtlage und der Lage in Mittelzentren, Kleinstädten und Dörfern. Interessant ist das Verhältnis zwischen alt- und neuerschlossenen Grundstücken in den einzelnen Regionstypen. In den Großstadtlagen liegt das Preisniveau der altersschlossenen Baugrundstücke bei über 85 %, in den Mittelzentren bei ca. 70 % der neuerschlossenen Flächen. Dagegen wird in den Kleinstädten für die neuerschlossenen Baugrundstücke fast das Doppelte als für eine alterschlossene Fläche gezahlt. In den Dörfern liegt das durchschnittliche Preisniveau in den Neubaugebieten sogar fast bei dem 2,5fachen Wert der altersschlossenen Bauflächen in der historischen Ortslage. Maßgebliche Ursache hierfür sind die besonderen Lagevorteile der altersschlossenen, historischen Baugebiete in den größeren Städten. Geringe Erschließungsmängel in den historischen Innenstadtlagen werden häufig durch die Innenstadtnähe gegenüber den neuerschlossenen Baugebieten in den Randgebieten ausgeglichen.

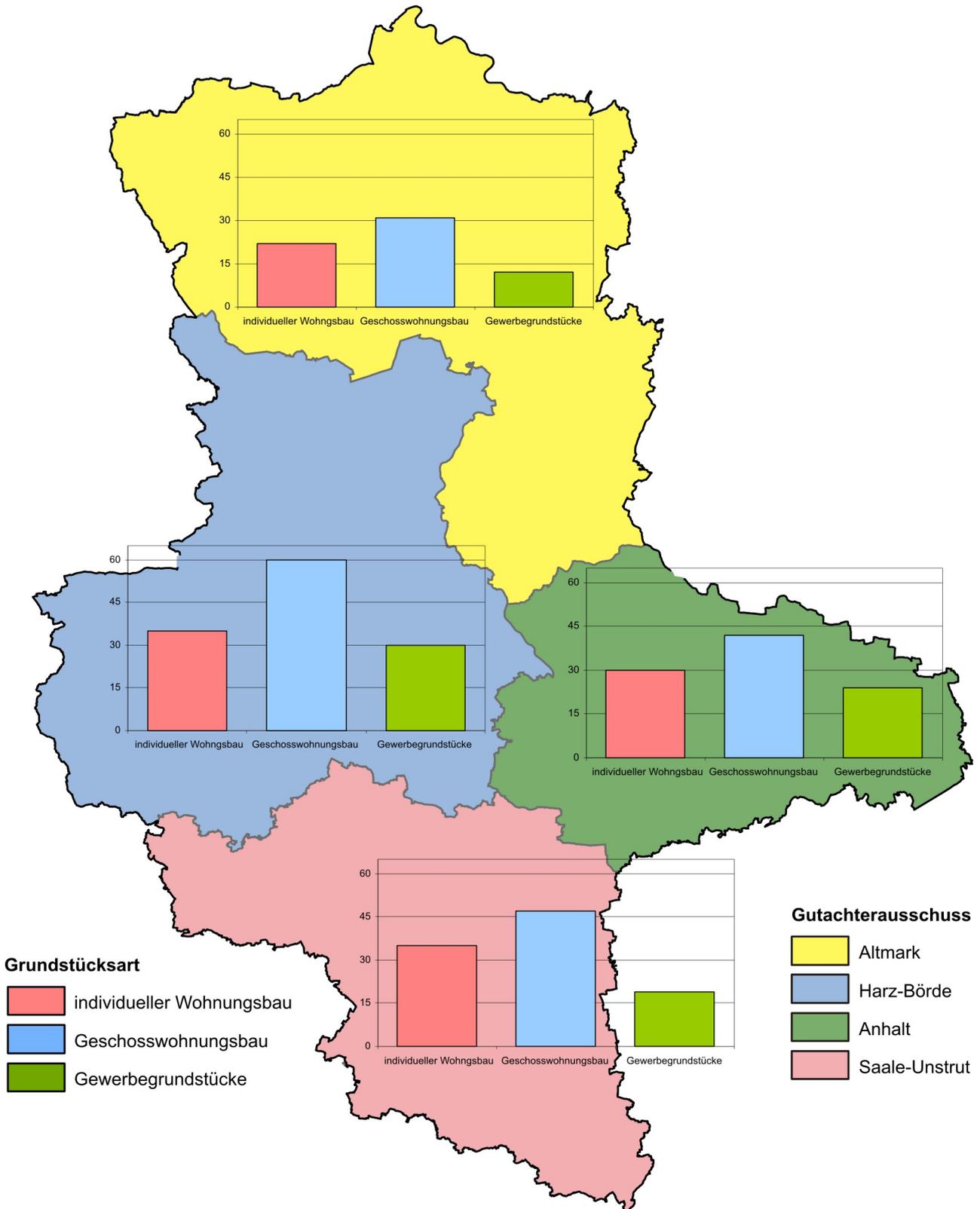
Durchschnittliche Kaufpreise von Baugrundstücken für die gewerbliche Nutzung



Auffällig ist auch im Teilmarkt der Gewerbegrundstücke das Verhältnis der durchschnittlichen Kaufpreise von altersschlossenen Baugrundstücken zu den neuerschlossenen Bauflächen. Während allgemein die umlagefähigen Erschließungskosten in einem Neubaugebiet zu einem höheren Preisniveau gegenüber den altersschlossenen Flächen führen, scheint dies bei den Gewerbeflächen nicht generell zuzutreffen. In den Großstädten und Mittelzentren liegt das Preisniveau der altersschlossenen Baugrundstücke sogar deutlich über dem der neuerschlossenen Gewerbegrundstücke. Als Ursache hierfür kommen unterschiedliche Aspekte in Frage. Eine Möglichkeit sind die unterschiedlichen Arten der gewerblichen Nutzung, die das Preisniveau beeinflussen. Insbesondere die höherwertigen Gewerbeflächen für den Dienstleistungs- und Handelsbereich orientieren sich hauptsächlich auf Standorte mit Zentrums- und Nahversorgungsfunktion in den größeren Städten und damit auf in der Regel alterschlossene Bauflächen. Das vergleichsweise einheitliche Preisniveau der neuerschlossenen Baugrundstücke liegt im Wesentlichen darin begründet, dass für viele Gewerbenutzungen in den Neubaugebieten, der entscheidende Standortfaktor die verkehrstechnische Anbindung, insbesondere durch Bundesautobahnen, Flughäfen, Wasserstraßen und Schienennetzen, ist und die Nähe zu Ortschaften nur sekundär eine Rolle spielt.

Durchschnittliche Kaufpreise von erschließungsbeitragsfreien unbebauten Baugrundstücken in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

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



6.2 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.2.1 Vorbemerkung

Für nachfolgende Darstellungen werden nur Kauffälle über selbständig nutzbare Flächen herangezogen, bei denen keine Hinweise auf eine Beeinflussung des Preises durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bestehen. Preisbildendes Kriterium für die Bodenwerte von landwirtschaftlichen Flächen ist die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens. Sie wird beschrieben durch die nachgewiesenen Ergebnisse der Bodenschätzung und quantifiziert durch die Acker- oder Grünlandzahl.

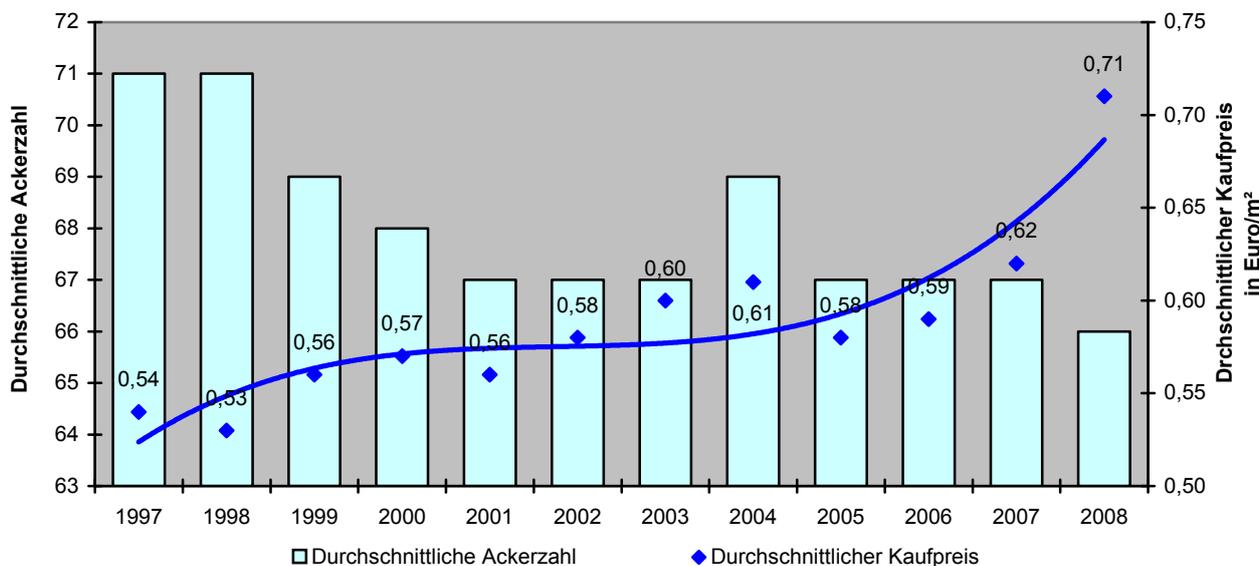
6.2.2 Ackerland

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge von selbständig nutzbaren Ackerflächen hat mit über 18 % erneut zugenommen. Auffallend sind insbesondere die erheblichen Zuwächse im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Altmark. Hier ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge um über 50 % angestiegen und die im Durchschnitt veräußerte Flächengröße hat sich sogar verdoppelt. Dabei hat auch das durchschnittliche Preisniveau deutlich angezogen. Insgesamt sind aber in allen Zuständigkeitsbereichen deutliche Veränderungen zum Vorjahr zu erkennen. Neben der gestiegenen Anzahl und Flächengröße ist überall eine zweistellige Erhöhung des durchschnittlichen Preisniveaus zu registrieren.

Erwerbsvorgänge für Ackerland

Ackerland	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (ha)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)			Anteil (%)	Ø Ackerzahl
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis		
	2008	2007	2008	2007	2008	2007				Berichtsj. 2008	Berichtsj. 2008
Altmark	438	288	7,42	3,67	0,43	0,36	+52,1	+102	+17,7	14,9	41
Harz-Börde	1280	1056	3,37	3,38	0,92	0,81	+21,2	-0,1	+14,3	43,5	78
Anhalt	498	477	4,18	3,03	0,49	0,44	+4,4	+37,7	+10,0	16,9	49
Saale-Unstrut	727	664	3,58	2,92	0,64	0,57	+9,5	+22,5	+13,0	24,7	72
Summe/ Durchschnitt	2.943	2.485	4,16	3,22	0,71	0,62	+18,4	+29,1	+13,5	100	66

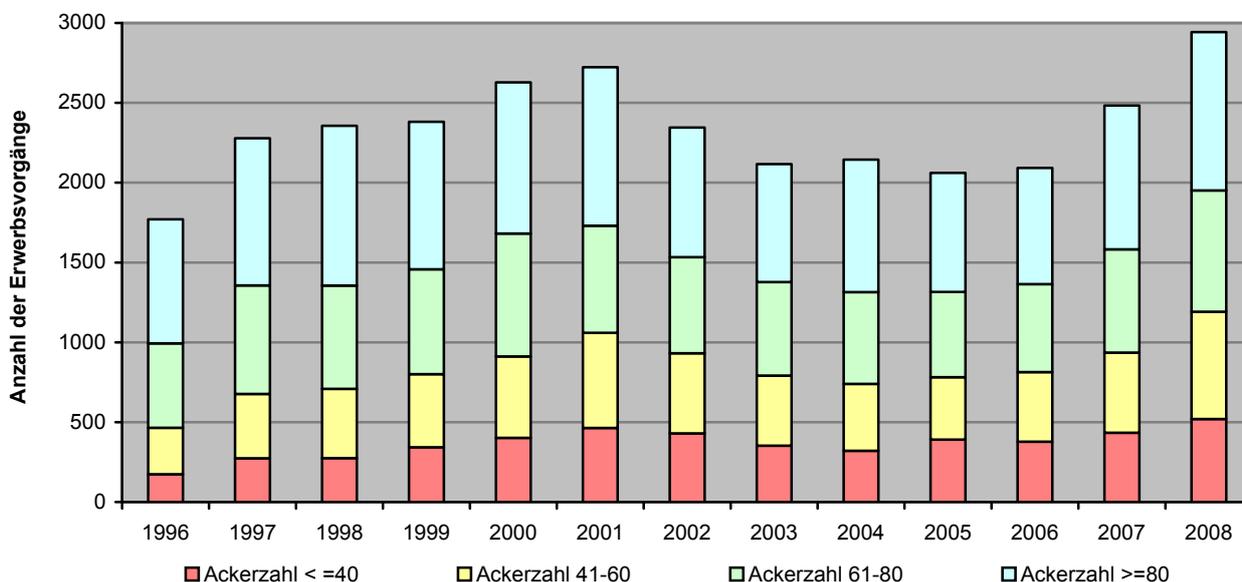
Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus von Ackerland



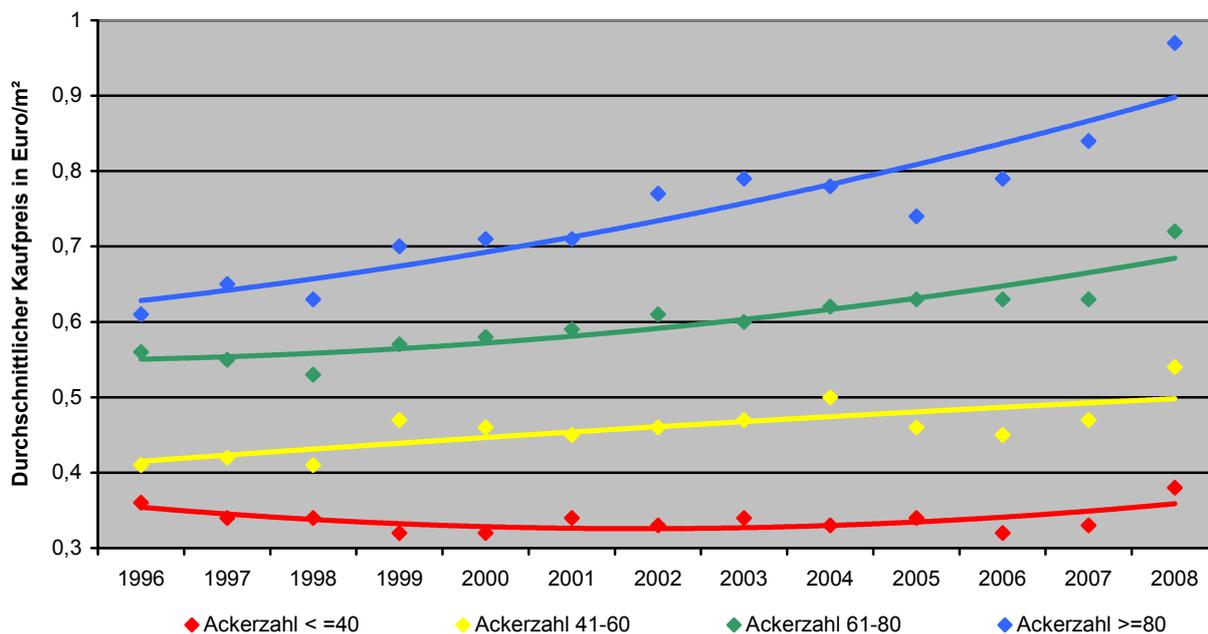
Erwerbsvorgänge von Ackerflächen nach Ackerzahlen

Ackerzahlen	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (ha)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)			Anteil (%)	
	Berichtsjahr 2008	Vorjahr 2007	Berichtsjahr 2008	Vorjahr 2007	Berichtsjahr 2008	Vorjahr 2007	Anzahl	Fläche	Kaufpreis	Berichtsjahr 2008	Vorjahr 2007
<=40	520	435	4,30	2,98	0,38	0,33	+19,5	+44,1	+17,1	17,7	17,5
41-60	672	503	5,17	3,33	0,54	0,46	+33,6	+55,2	+17,2	22,8	20,2
61-80	759	646	3,53	2,95	0,72	0,63	+17,5	+19,7	+15,2	25,8	26,0
>=81	992	901	3,58	3,48	0,97	0,85	+10,1	+2,9	+14,3	33,7	36,3
Summe/ Durchschnitt	2.943	2.485	4,06	3,22	0,70	0,62	+18,4	+25,8	+13,4	100	100

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Ackerflächen



Entwicklung des Preisniveaus von Ackerflächen

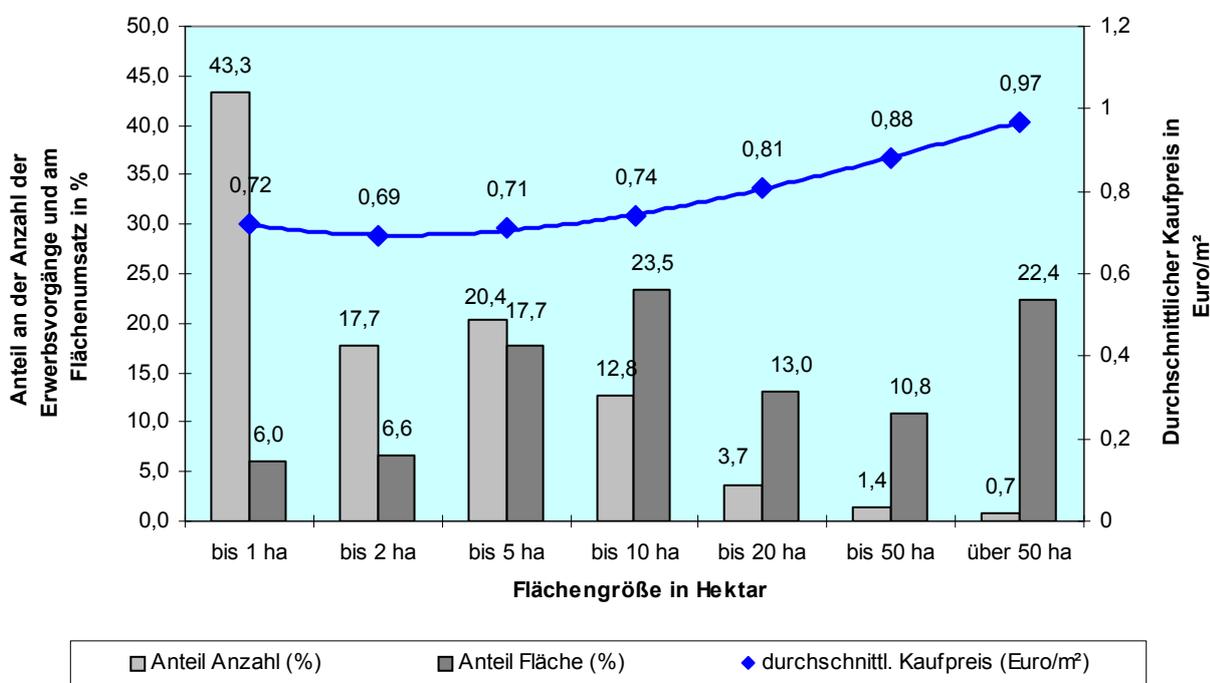


Vorstehende Graphik zeigt die Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus von Ackerland unterschiedlicher Qualitäten. Während die Flächen mit einer Ackerzahl von 40 relativ wenig Bewegung zeigen, ist bei den höherwertigen Böden eine kontinuierliche Steigerung zu erkennen. Dabei fällt die Steigerung des durchschnittlichen Preisniveaus umso höher aus, je besser die Böden sind. Bei den qualitativ hochwertigen Böden mit einer Ackerzahl über 80 sind die Veränderungen am größten. In den letzten zehn Jahren ist hier das durchschnittliche Preisniveau um über 50 % gestiegen.

Nachfolgend werden die im Berichtsjahr registrierten Erwerbsvorgänge über Ackerflächen nach Größenklassen differenziert dargestellt. Dabei sind die originären Kaufwerte, ohne Umrechnung auf eine einheitliche Qualität, in die Mittelbildung eingeflossen. Innerhalb der einzelnen Klassen handelt es sich allerdings jeweils um vergleichbare Qualitäten mit durchschnittlichen Ackerzahlen zwischen 65 und 70. Insgesamt liegen der Untersuchung knapp 2.500 Erwerbsvorgänge aus dem Berichtsjahr zugrunde.

Mit der graphischen Darstellung lässt sich statistisch darstellen, dass der durchschnittliche Kaufpreis von Ackerflächen mit der Größe der verkauften Fläche steigt. Während Flächen zwischen 5 und 10 Hektar zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 0,74 Euro/m² gehandelt worden sind, sind für Schläge über 50 Hektar 0,97 Euro/m² gezahlt worden.

Verhältnis von Anzahl der Erwerbsvorgänge und Flächengröße zum durchschnittlichen Kaufpreis in Euro/m²



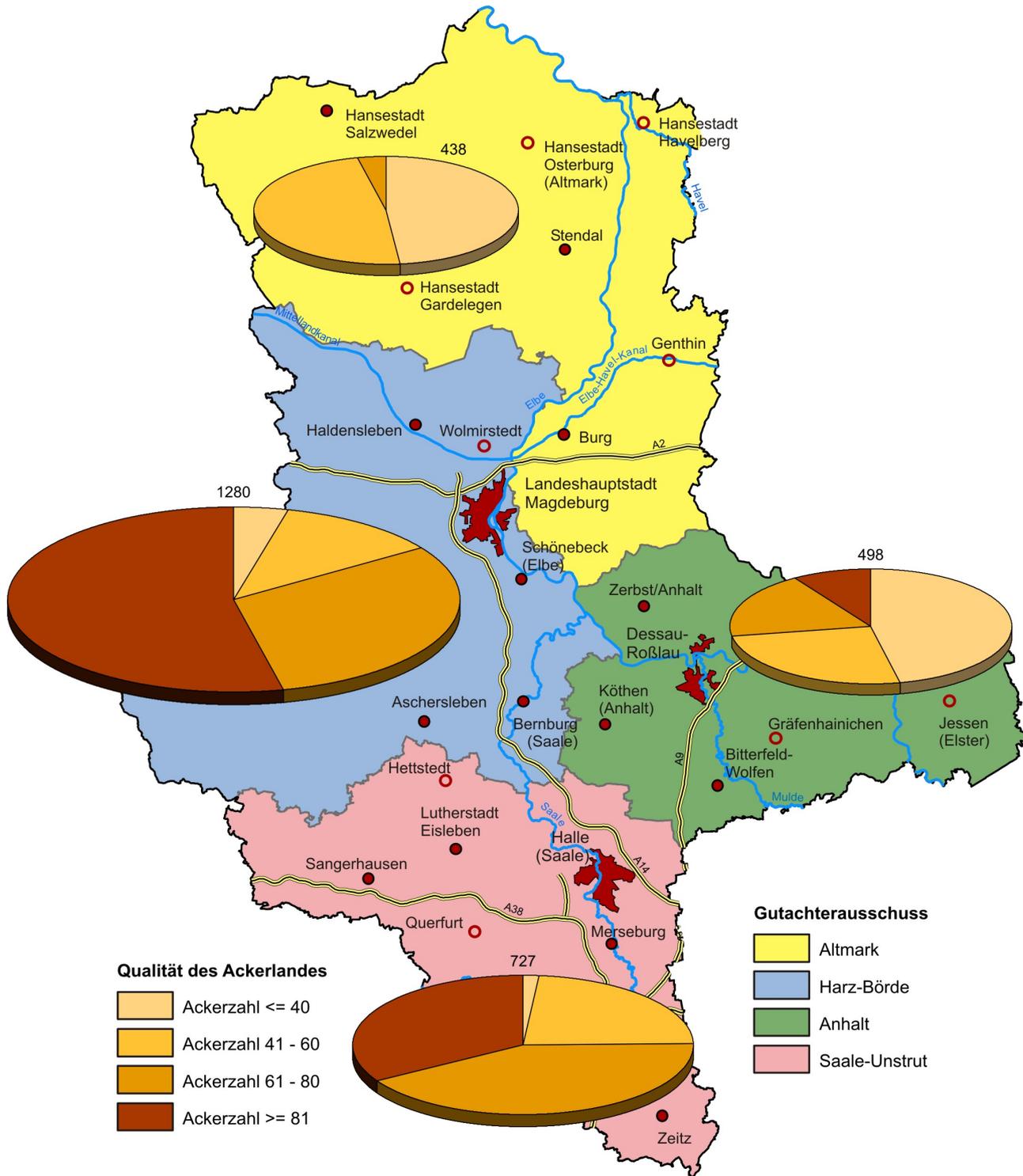
Erwerbsvorgänge von Ackerland in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	durchschnittliche(r) Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	durchschnittliche(r) Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	durchschnittliche(r) Kaufpreis €/m ²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	durchschnittliche(r) Kaufpreis €/m ²
Ackerzahlen												
<=40	208	5,92	0,37	71	1,57	0,50	225	3,78	0,35	16	2,56	0,47
41-60	208	9,38	0,48	161	2,08	0,66	139	5,25	0,49	164	2,79	0,56
61-80	22	2,99	0,52	343	3,42	0,85	74	4,35	0,60	320	3,50	0,63
>81	0	-	-	705	3,39	1,06	60	2,99	0,81	227	4,32	0,72
Summe / Durchschnitt	438	7,42	0,43	1.280	3,13	0,92	498	4,18	0,48	727	3,57	0,64

Die vorstehenden Daten über die Anzahl der Erwerbsvorgänge sowie den Durchschnittswerten von Fläche und Kaufpreis in den einzelnen Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse werden nachfolgend graphisch dargestellt.

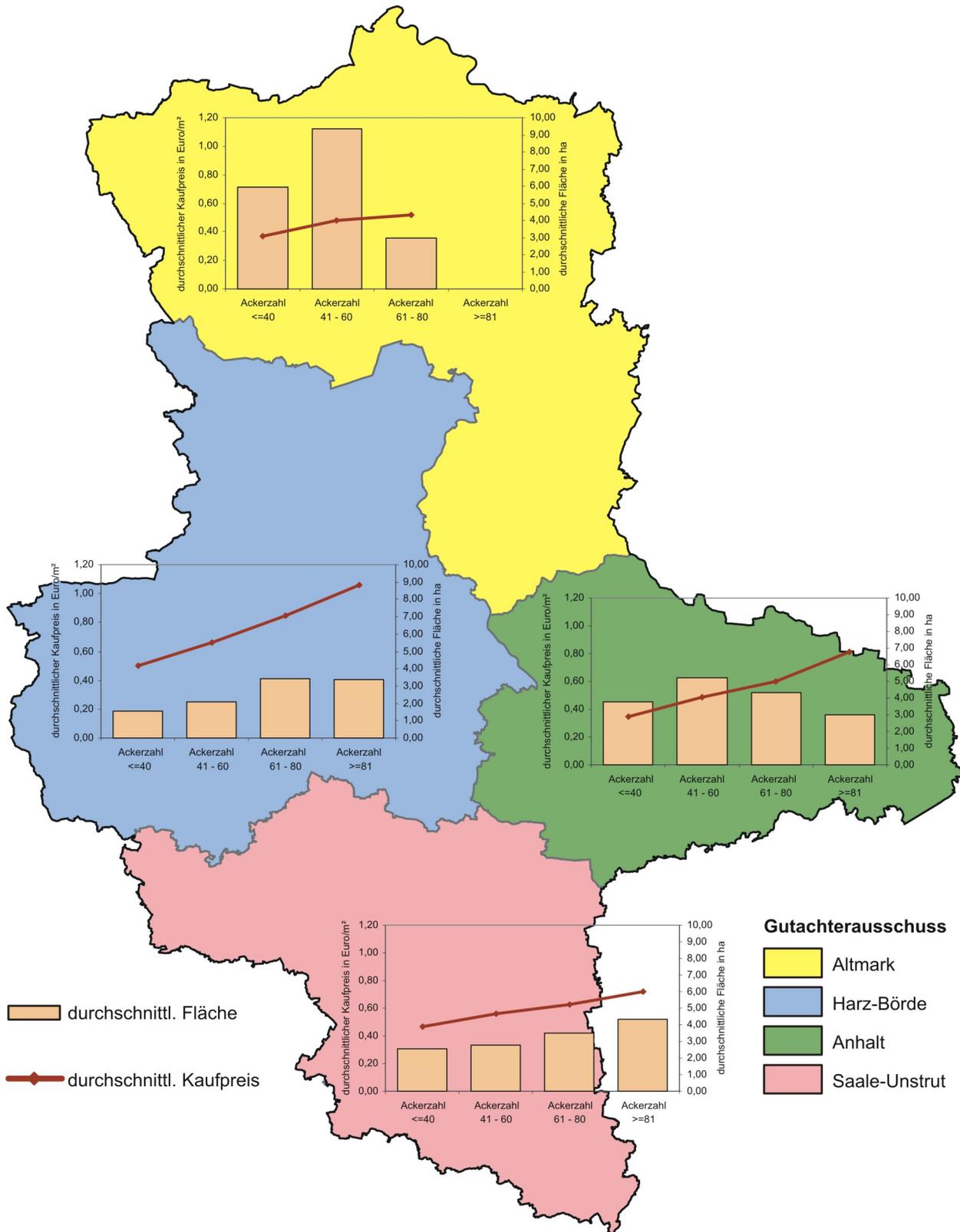
Verteilung der Erwerbsvorgänge von Ackerland nach der Qualität in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

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

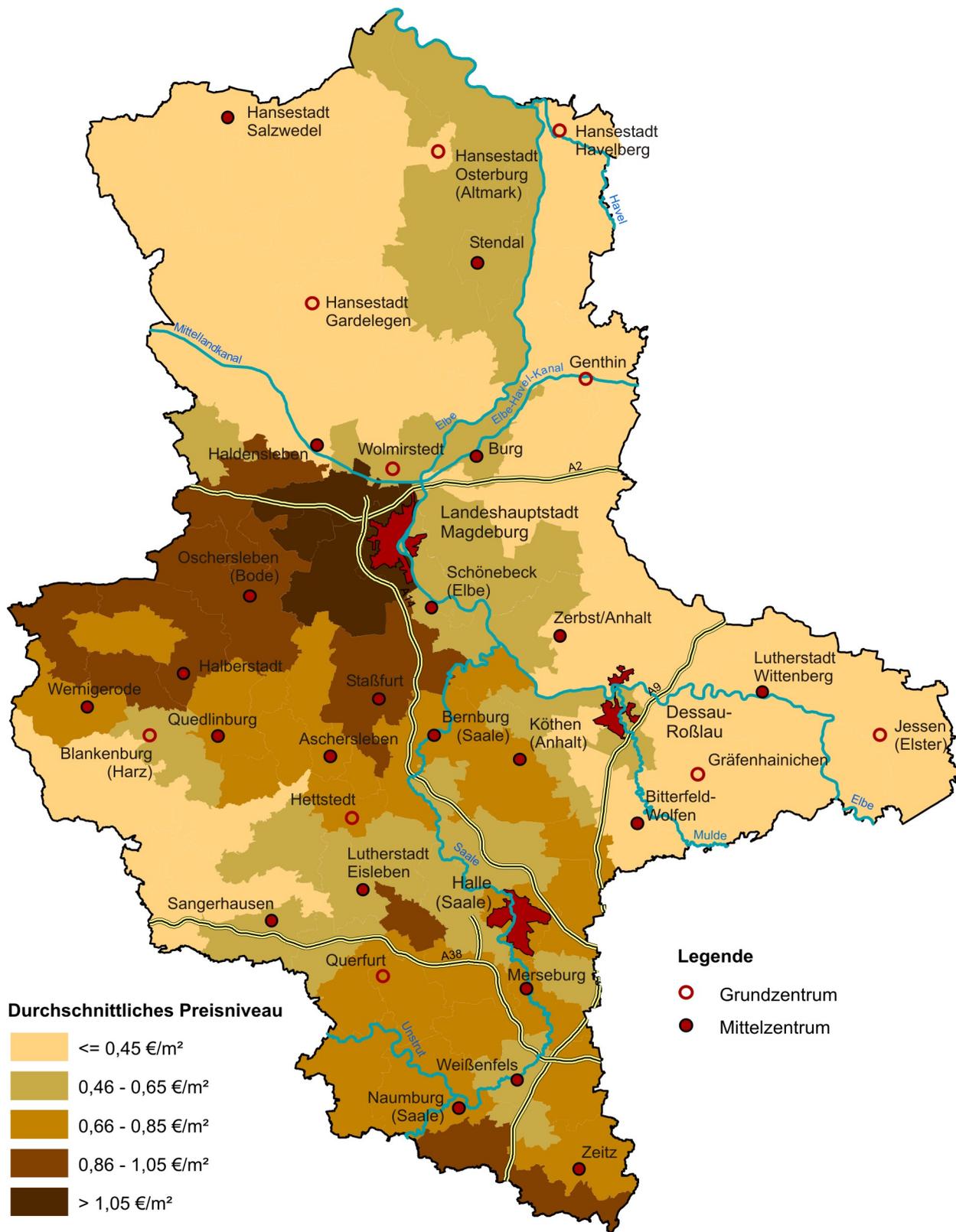


Durchschnittlich erzielte Kaufpreise und Flächengrößen bei Ackerland

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



Durchschnittliches Preisniveau von Ackerland auf der Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2009



6.2.3 Grünland

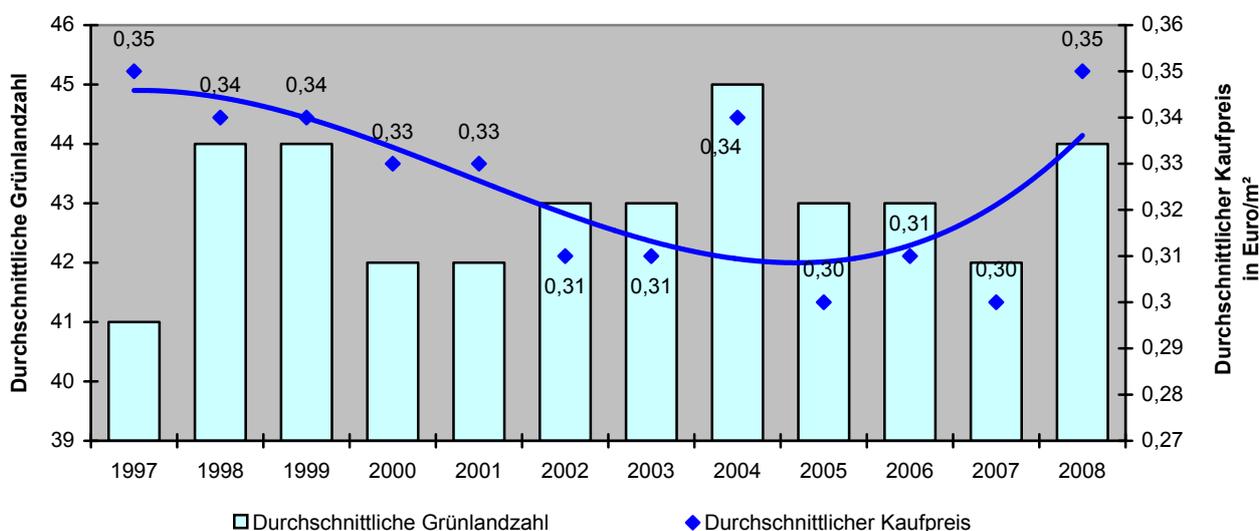
Wie bei den Ackerflächen haben auch die Erwerbsvorgänge über Grünland zugenommen. Es sind über 11 % mehr Kauffälle als im Vorjahr registriert worden. Auffallend ist auch hier wieder der Regionalbereich Altmark, in dem sich die Vertragsabschlüsse gegenüber dem Jahr 2007 um fast 60 % erhöht haben.

Entgegen der Entwicklung in den letzten Jahren ist im Berichtsjahr eine deutliche Steigerung des durchschnittlichen Kaufpreises zu registrieren. Diese Entwicklung lässt sich in allen Regionen im Land erkennen. Ebenso lassen sich bei der Fläche Parallelen zur Entwicklung bei den Ackerflächen erkennen. Auch beim Grünland sind deutlich größere Flächen gehandelt worden und die durchschnittliche Größe ist um fast 50 % auf knapp 2,4 ha gestiegen.

Erwerbsvorgänge für Grünland

Grünland	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (ha)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)			Anteil (%)	Ø Grün.-zahl
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis		
	2008	2007	2008	2007	2008	2007				Berichtsj. 2008	Berichtsj. 2008
Altmark	195	123	3,45	2,71	0,34	0,29	+58,5	+27,5	+16,3	40,5	42
Harz-Börde	109	75	1,88	1,62	0,42	0,40	+45,3	+16,3	+5,3	22,7	48
Anhalt	125	201	1,52	0,99	0,32	0,26	-37,8	+53,2	+22,6	26,0	41
Saale-Unstrut	52	33	1,36	1,10	0,36	0,34	+57,6	+23,3	+5,6	10,8	49
Summe/ Durchschnitt	481	432	2,37	1,60	0,35	0,30	+11,3	+48,3	+18,4	100	44

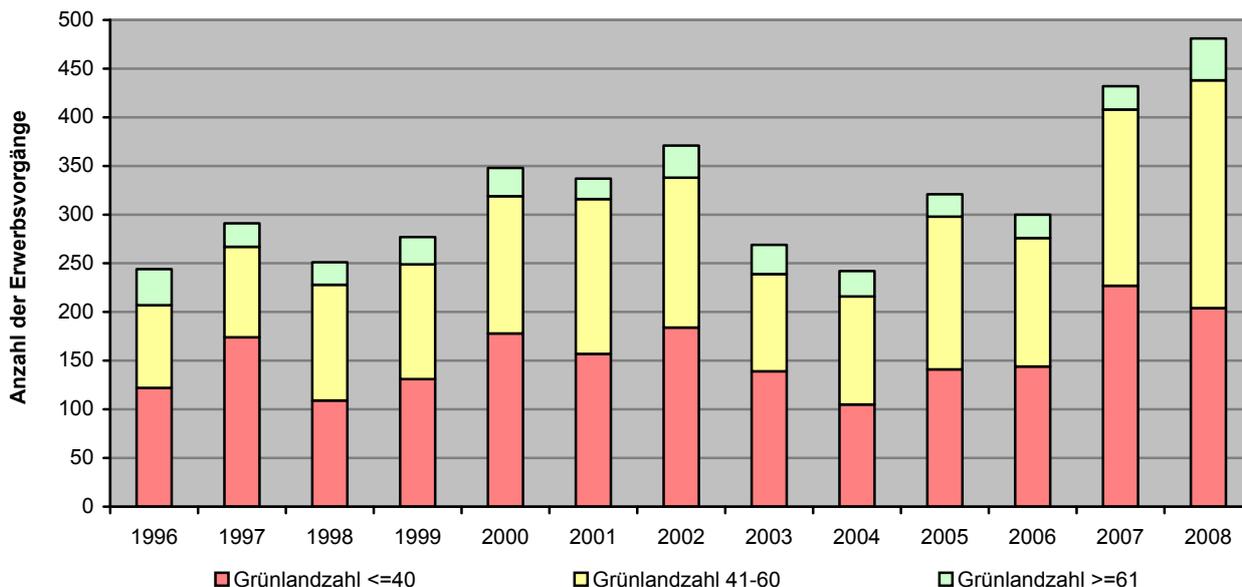
Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus von Grünland



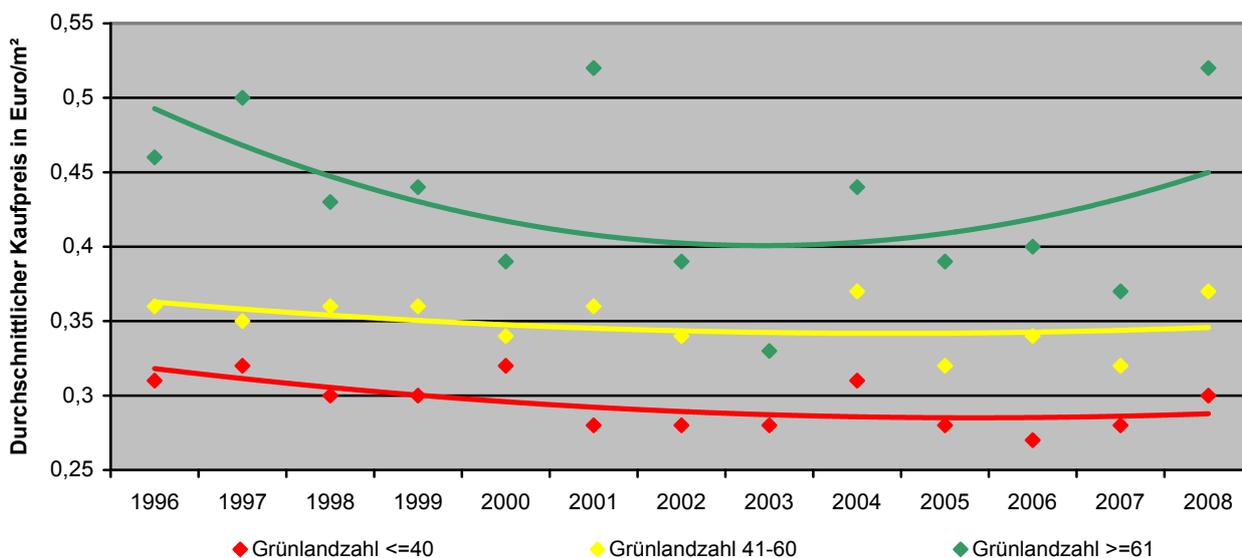
Erwerbsvorgänge von Grünlandflächen nach Grünlandzahlen

Grünland-zahlen	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (ha)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)			Anteil (%)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis	Berichtsjahr	Vorjahr
	2008	2007	2008	2007	2008	2007				2008	2007
<=40	204	232	2,12	1,41	0,30	0,28	-12,1	+50,5	+8,9	42,4	53,6
41-60	234	181	2,81	1,75	0,37	0,32	+29,3	+60,7	+16,7	48,6	41,8
61-80	43	20	1,11	1,64	0,52	0,37	+115	-32,4	+42,3	8,9	4,6
Summe/ Durchschnitt	481	433	2,37	1,56	0,36	0,30	+11,1	+51,5	+19,0	100	100

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Grünland



Entwicklung des Preisniveaus von Grünland



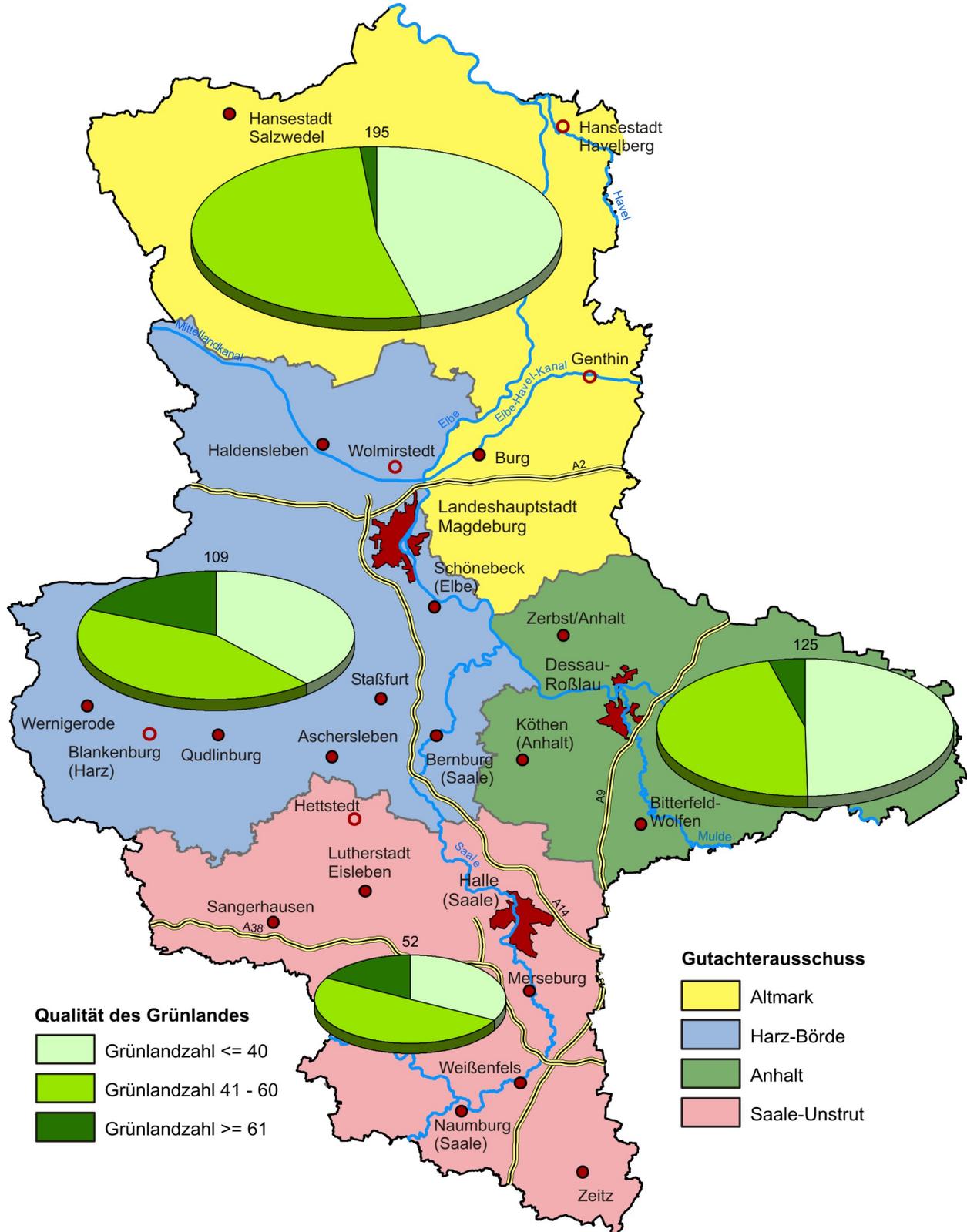
Erwerbsvorgänge von Grünland in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²
Grünlandzahlen												
<=40	87	3,08	0,31	39	1,42	0,33	62	1,40	0,28	16	1,39	0,28
41-60	104	3,87	0,36	48	2,68	0,44	56	1,51	0,33	26	1,64	0,38
61-80	4	0,77	0,52	22	0,96	0,55	7	2,51	0,52	10	0,59	0,46
Summe / Durchschnitt	195	3,45	0,34	109	1,88	0,42	125	1,51	0,32	52	1,36	0,36

Die vorstehenden Daten über die Anzahl der Erwerbsvorgänge sowie den Durchschnittswerten von Fläche und Kaufpreis in den einzelnen Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse werden nachfolgend graphisch dargestellt.

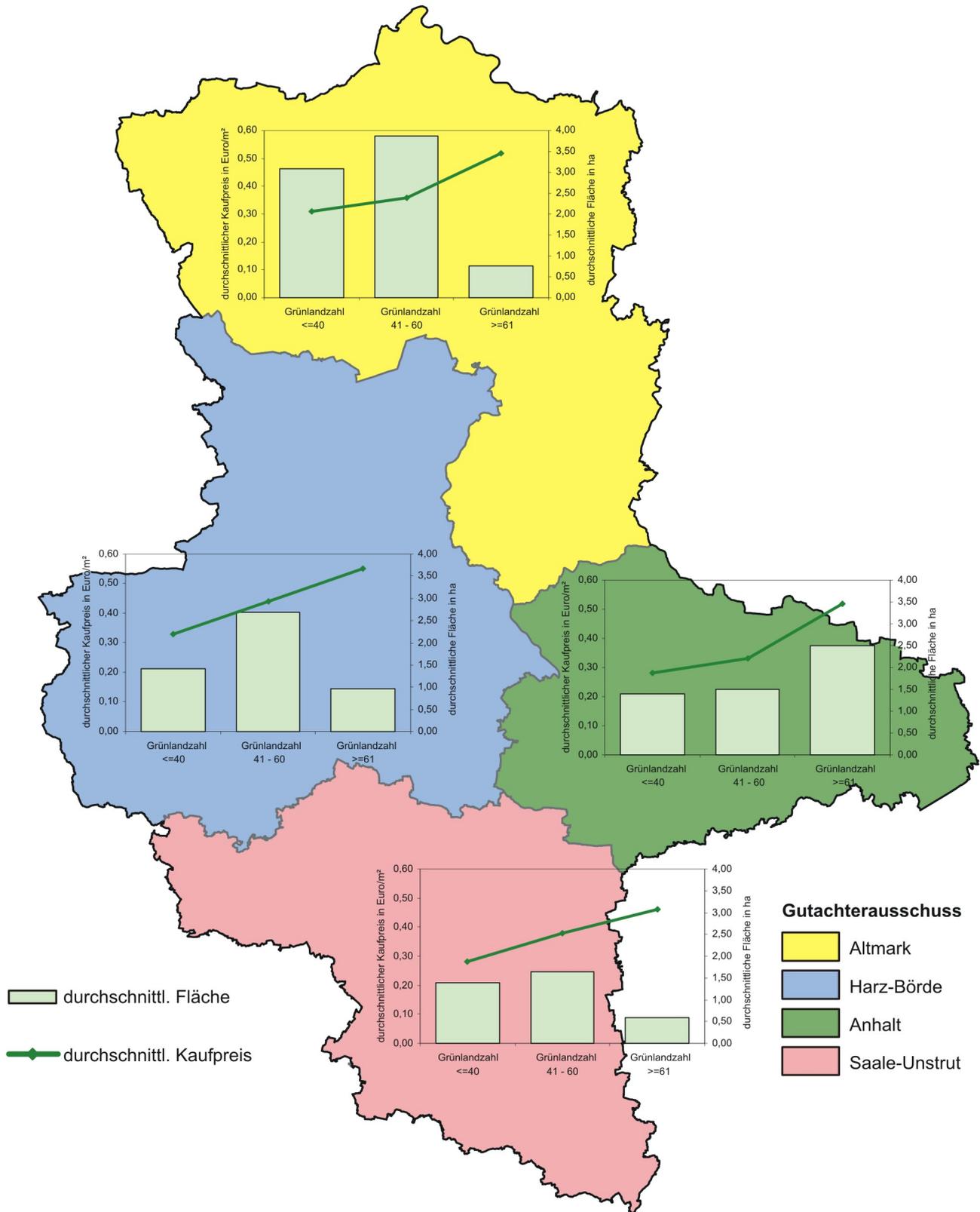
Anzahl der Erwerbsvorgänge von Grünland in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

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

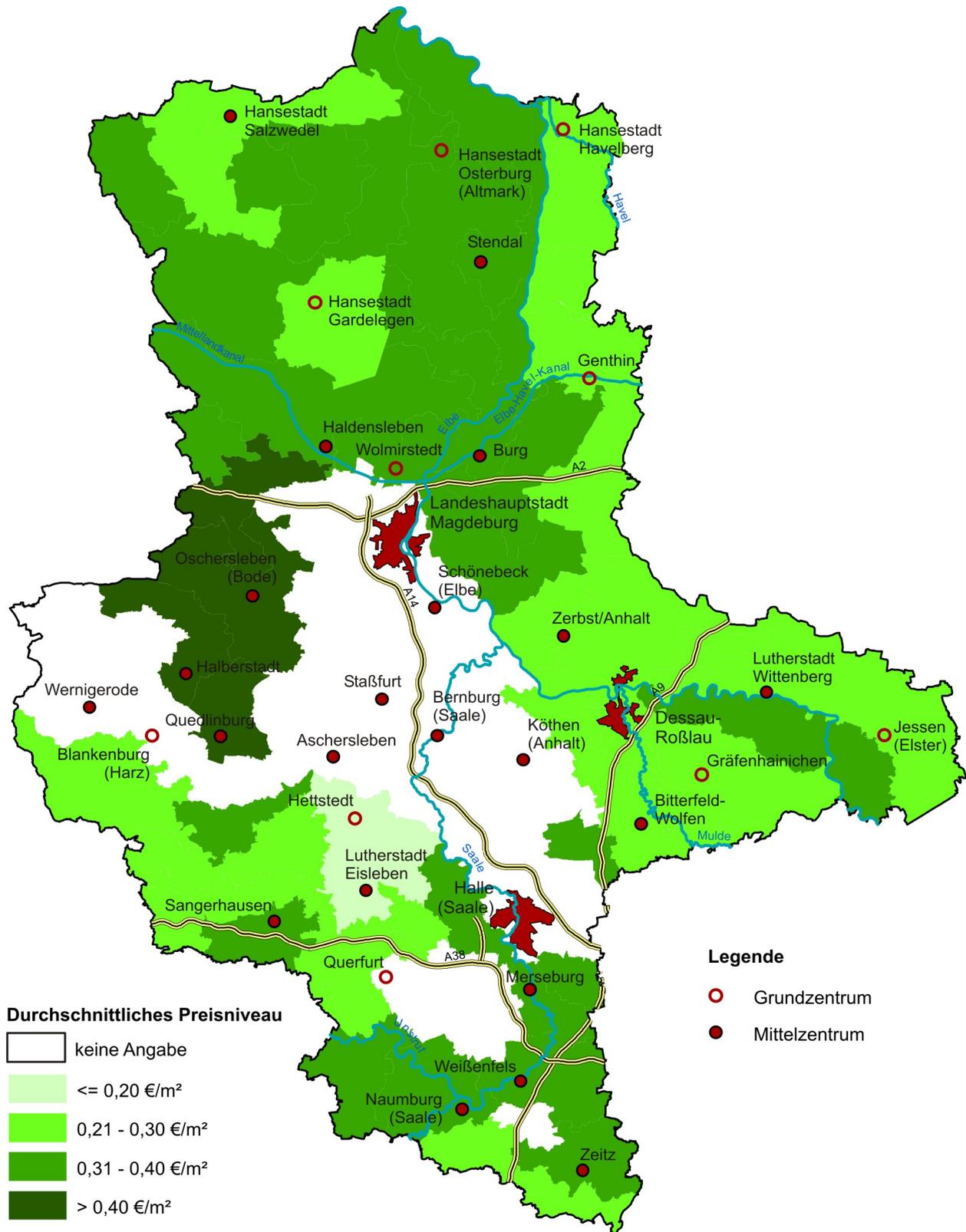


Durchschnittlich erzielte Kaufpreise und Flächengrößen bei Grünland in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

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



Durchschnittliches Preisniveau von Grünland auf der Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2009



6.2.4 Waldflächen

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

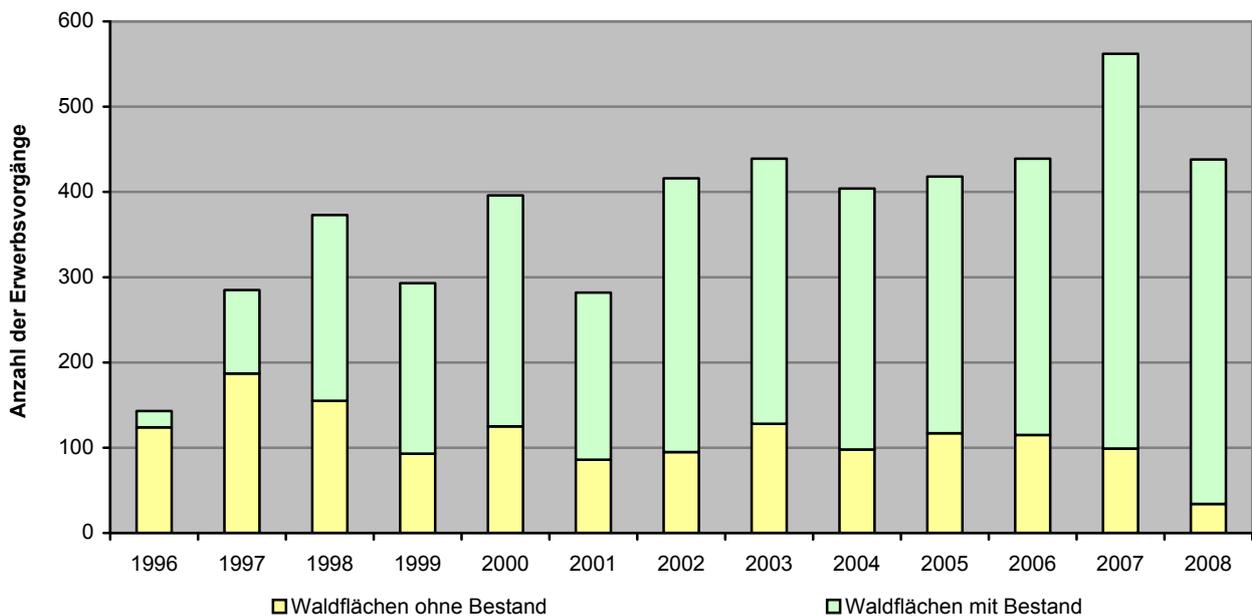
In den nachstehenden Tabellen werden die Verkäufe von selbständig nutzbaren Waldflächen dargestellt. Erwerbsvorgänge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind in den Angaben nicht enthalten. Es wird unterschieden zwischen Grundstücken, die keinen Bestand aufweisen oder dessen Bestand offensichtlich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

Erwerbsvorgänge für Waldflächen

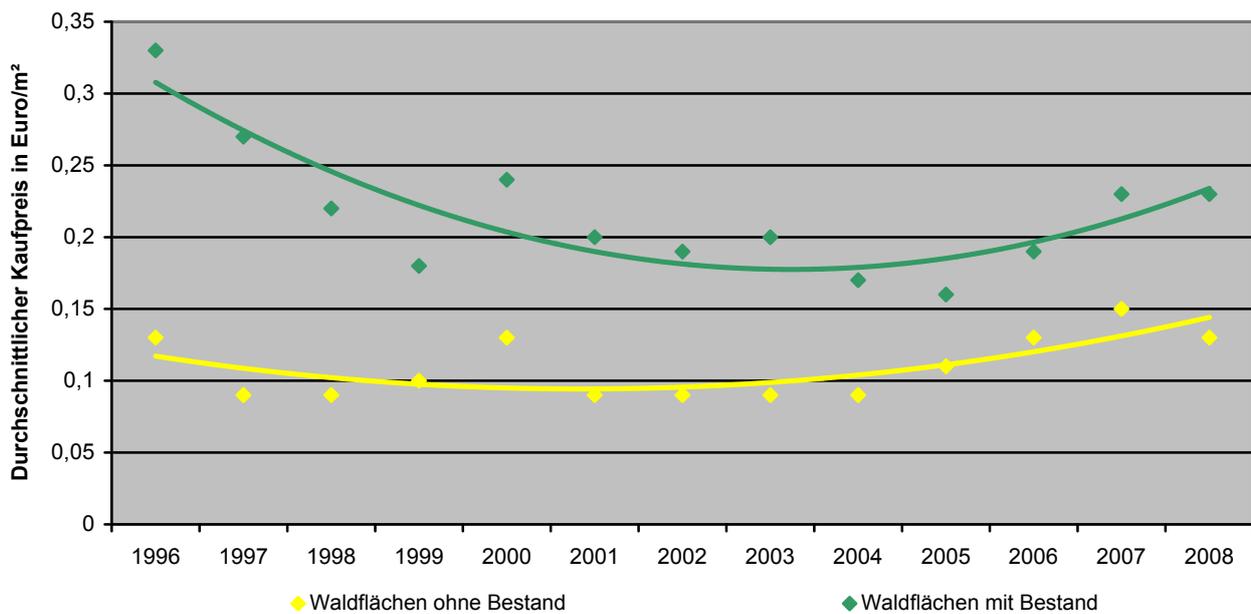
Waldflächen	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Fläche (ha)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichts- 2008	Vorjahr 2007	Berichts- 2008	Vorjahr 2007	Berichts- 2008	Vorjahr 2007	Anzahl	Fläche	Kauf- preis
	ohne wertbeeinflussenden Bestand	34	99	1,51	4,79	0,13	0,15	-65,7	-68,6
mit wertbeeinflussenden Bestand	404	442	4,31	4,13	0,23	0,23	-8,6	+4,5	+3,2
Summe/Durchschnitt	438	541	4,09	4,25	0,23	0,21	-19,0	-3,6	+6,2

Nach einer deutlichen Steigerung der Waldverkäufe im Jahr 2007, ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge im Berichtsjahr wieder zurückgegangen. Auch die durchschnittliche Flächengröße hat sich um 3,6 % leicht reduziert. Beim Preisniveau ist allerdings auch bei den Waldflächen eine Steigerung zu erkennen und es setzt sich damit der Trend der vorangegangenen Jahre fort.

Entwicklung der Anzahl von Waldflächen



Entwicklung des Preisniveaus von Waldflächen



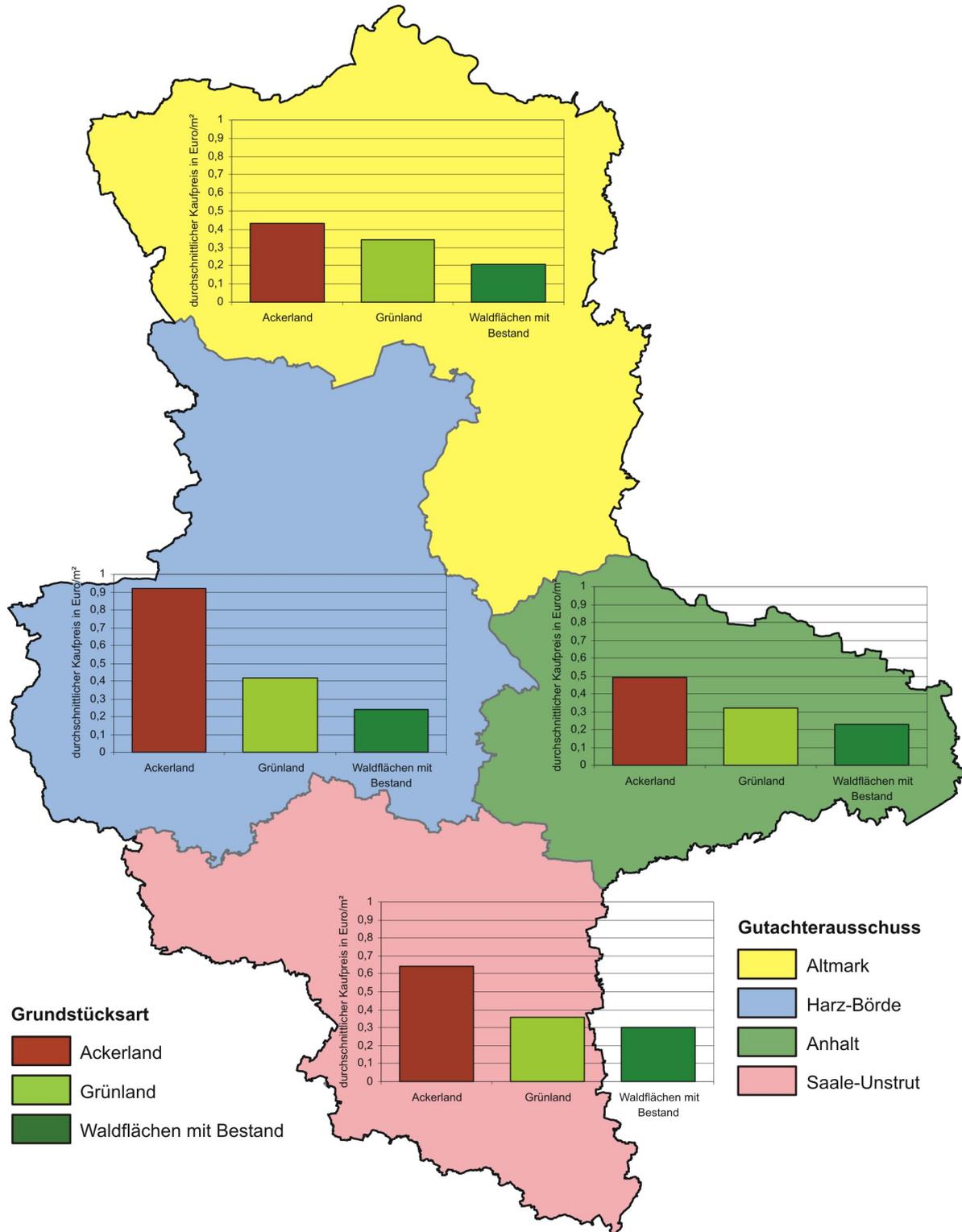
Erwerbsvorgänge von Waldflächen in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Fläche ha	Kaufpreis €/m²
Wertbeeinflussen- der Bestand												
ohne	2	1,00	0,07	5	0,65	0,11	0	0	0	27	1,70	0,14
mit	154	3,82	0,21	73	5,66	0,24	121	4,93	0,23	56	2,59	0,30
Summe / Durch- schnitt	156	3,78	0,21	78	5,34	0,23	121	4,93	0,23	83	2,30	0,25

6.2.5 Gesamtbetrachtung

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

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



6.3 Bebaute Grundstücke

6.3.1 Vorbemerkung

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

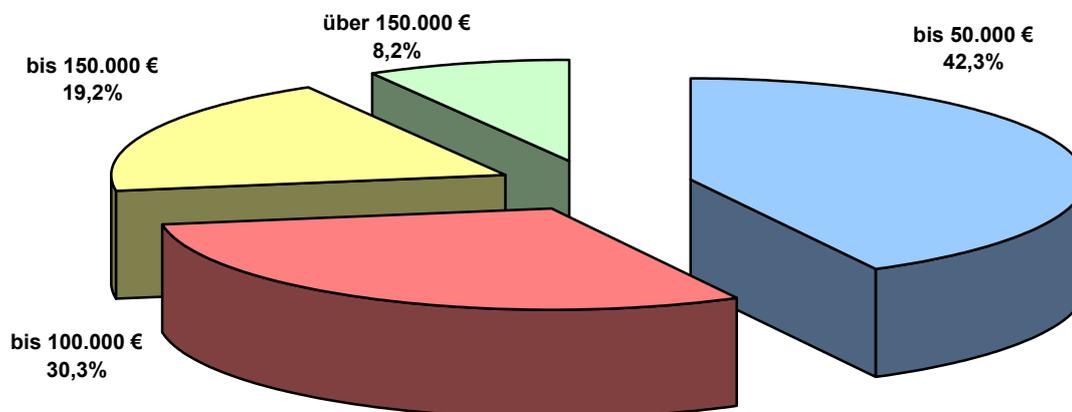
Zu beachten ist, dass die dargestellten Wohnflächenpreise den Wert der baulichen Anlage und den jeweiligen Wert des Grund und Bodens beinhalten. Auch bei den Eigentumswohnungen ist im durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche der Anteil für den Bodenwert des Grundstückes enthalten.

6.3.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Gesamtkaufpreis in €	bis				Anzahl Insgesamt	durchschn. Größe (m ²)	durchschn. Kaufpreis (€)
	50.000 Anzahl	100.000 Anzahl	150.000 Anzahl	über 150.000 Anzahl			
Gutachterausschuss							
Altmark	207	161	63	20	451	1.333	64.303
Harz-Börde	382	258	207	83	930	823	76.882
Anhalt	120	147	111	21	399	1.074	81.729
Saale-Unstrut	403	232	123	92	850	860	72.288
Summe/Durchschnitt Berichtsjahr	1.112	798	504	216	2.630	960	73.976
Anteil Berichtsjahr (%)	42,3	30,3	19,2	8,2	100		
Veränderung zum Vorjahr (%)	+5,6	-1,7	+2,2	-13,6	+0,8	+0,2	-2,7
Summe/Durchschnitt Vorjahr	1.053	812	493	250	2.608	958	75.995
Anteil Vorjahr (%)	40,4	31,1	18,9	9,6	100		

Verteilung in den Preissegmenten



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 (%)		
	Berichts- j.	Vorjahr	Berichts- j.	Vorjahr	Berichts- j.	Vorjahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
Regionstyp	2008	2007	2008	2007	2008	2007			
Großstädte	39	28	124	124	1.157	1.000	+39,3	-0,5	+15,7
Großstadtrand	22	30	115	121	667	695	-26,7	-5,5	-4,0
Mittelzentren	54	74	137	134	702	709	-27,0	+1,8	-1,1
Randlage Mittelzentren	31	22	123	143	549	635	+40,9	-13,7	-13,6
Fremdenverkehr	21	18	132	130	531	488	+16,7	+1,9	+8,9
Kleinstädte	71	91	125	132	526	567	-22,0	-5,1	-7,2
Dörfer	247	248	121	118	458	495	-0,4	+2,6	-7,5
Summe/Durchschnitt	485	511	124	125	570	584	-5,1	-0,7	-2,5
Mittleres Baujahr	1913	1916							
Anteil (%)	46,8	48,0							

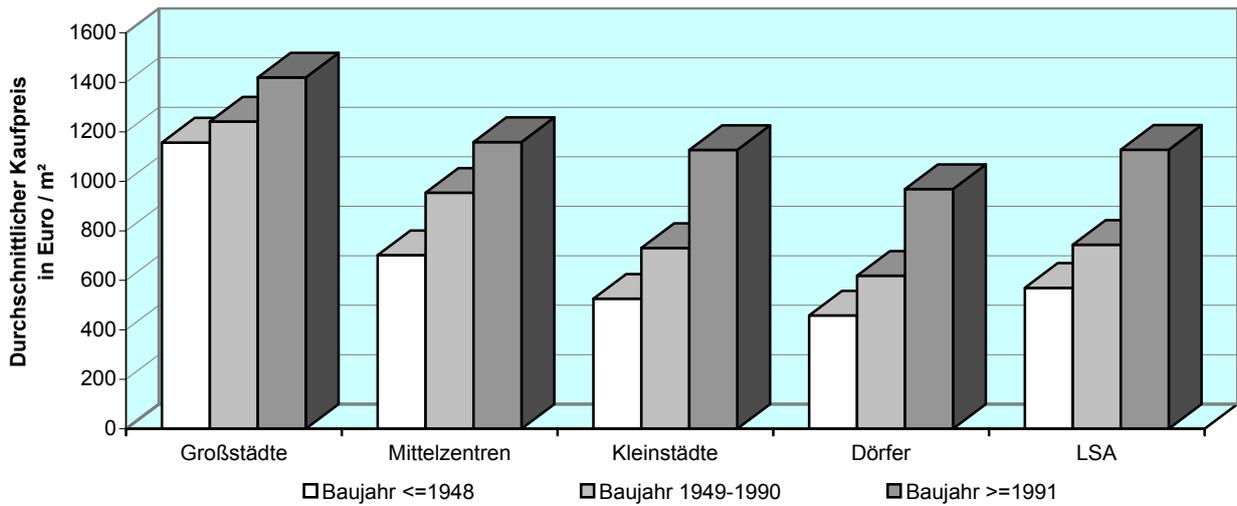
Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990

Wohnflächenpreise Baujahr 1949-1990	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichts- j.	Vorjahr	Berichts- j.	Vorjahr	Berichts- j.	Vorjahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
Regionstyp	2008	2007	2008	2007	2008	2007			
Großstädte	14	17	115	123	1.242	1.103	-17,6	-6,1	+12,6
Großstadtrand	5	11	95	117	1.181	768	-54,5	-18,7	+53,7
Mittelzentren	28	44	118	112	954	925	-36,4	+6,0	+3,1
Randlage Mittelzentren	15	12	114	101	782	771	+25,0	+12,8	+1,5
Fremdenverkehr	17	14	113	104	766	749	+21,4	+8,4	+2,2
Kleinstädte	58	42	118	123	731	740	+38,1	-4,0	-1,2
Dörfer	121	101	118	116	619	659	+19,8	+2,2	-6,2
Summe/Durchschnitt	258	241	117	115	744	769	+7,1	+1,4	-3,2
Mittleres Baujahr	1968	1967							
Anteil (%)	24,9	22,6							

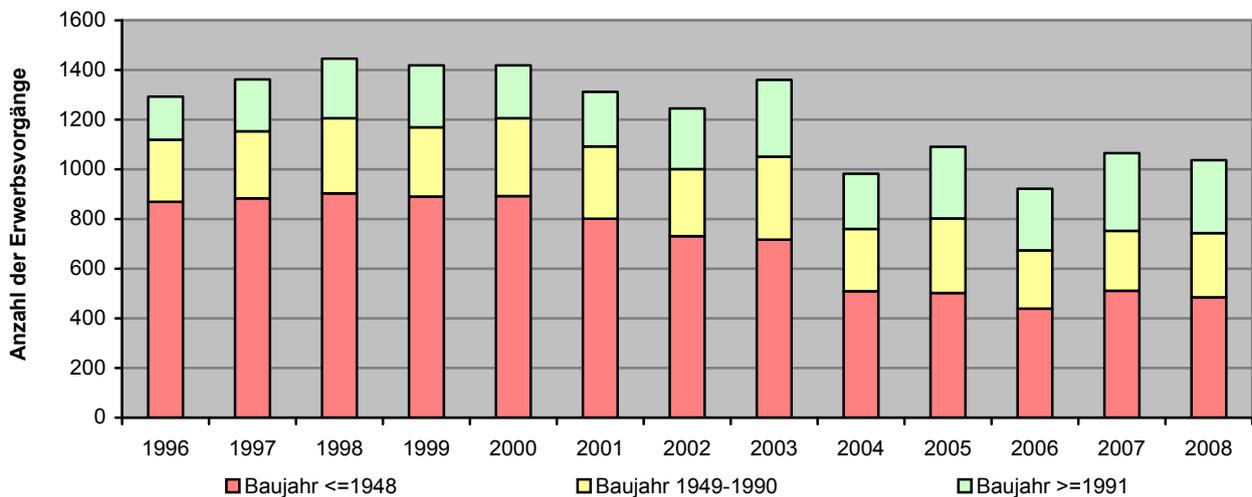
Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr >= 1991

Wohnflächenpreise Baujahr >=1991	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichts- j.	Vorjahr	Berichts- j.	Vorjahr	Berichts- j.	Vorjahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
Regionstyp	2008	2007	2008	2007	2008	2007			
Großstädte	46	39	137	133	1.420	1.455	+17,9	+2,6	-2,3
Großstadtrand	40	58	132	124	1.107	1.208	-31,0	+6,5	-8,4
Mittelzentren	37	32	127	133	1.159	1.270	+15,6	-5,0	-8,7
Randlage Mittelzentren	25	33	113	118	1.169	1.189	-24,2	-4,9	-1,6
Fremdenverkehr	7	11	121	127	1.142	1.197	-36,4	-4,8	-4,6
Kleinstädte	45	45	118	125	1.127	1.115	+0,0	-5,8	+1,1
Dörfer	94	95	132	128	969	1.055	-1,1	+2,5	-8,1
Summe/Durchschnitt	294	313	128	127	1.128	1.183	-6,1	+0,6	-4,7
Mittleres Baujahr	1999	1999							
Anteil (%)	28,4	29,4							

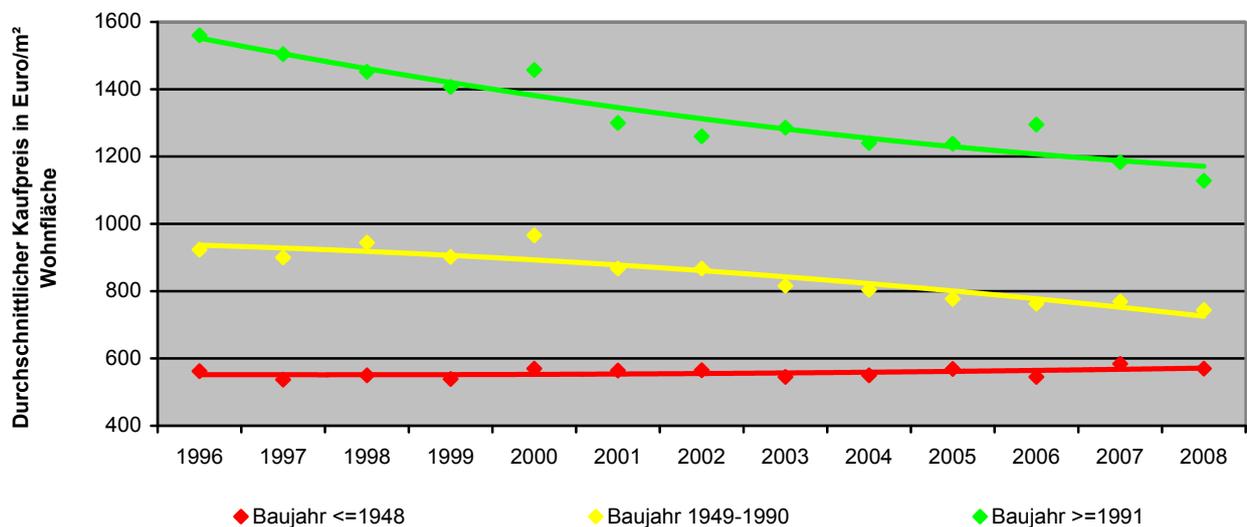
Durchschnittliches Preisniveau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in ausgewählten Regionstypen



Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern



Entwicklung des Preisniveaus von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern



In den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse stellen sich die Verhältnisse wie folgt dar:

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

Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Baujahr <= 1948		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	27	125	1.119	5	107	1.073	7	131	1.363
Großstadtrand	11	119	792	9	109	501	1	130	673	1	100	780
Mittelzentren	10	138	648	23	131	689	9	131	851	12	152	659
Randlage Mittelzentren	5	108	646	10	124	568	7	135	557	9	122	467
Fremdenverkehr	5	125	607	7	133	475	1	80	500	8	143	537
Kleinstädte	19	112	525	25	138	486	8	116	713	19	124	502
Dörfer	51	115	457	87	123	455	29	125	543	80	120	432
Summe / Durchschnitt	101	117	542	188	126	592	60	124	659	136	125	521

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

Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Baujahr 1949 - 1990		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	11	117	1.238	2	102	1.249	1	122	1.270
Großstadtrand	3	104	1.217	1	100	1.300	0	-	-	1	65	954
Mittelzentren	3	108	870	16	112	1.018	3	146	612	6	126	994
Randlage Mittelzentren	0	-	-	6	103	898	1	95	632	8	124	714
Fremdenverkehr	0	-	-	9	108	809	3	136	626	5	107	772
Kleinstädte	16	109	672	20	114	833	10	116	718	12	137	652
Dörfer	29	117	624	37	124	591	18	113	627	37	116	638
Summe / Durchschnitt	51	113	688	100	116	824	37	117	684	70	120	703

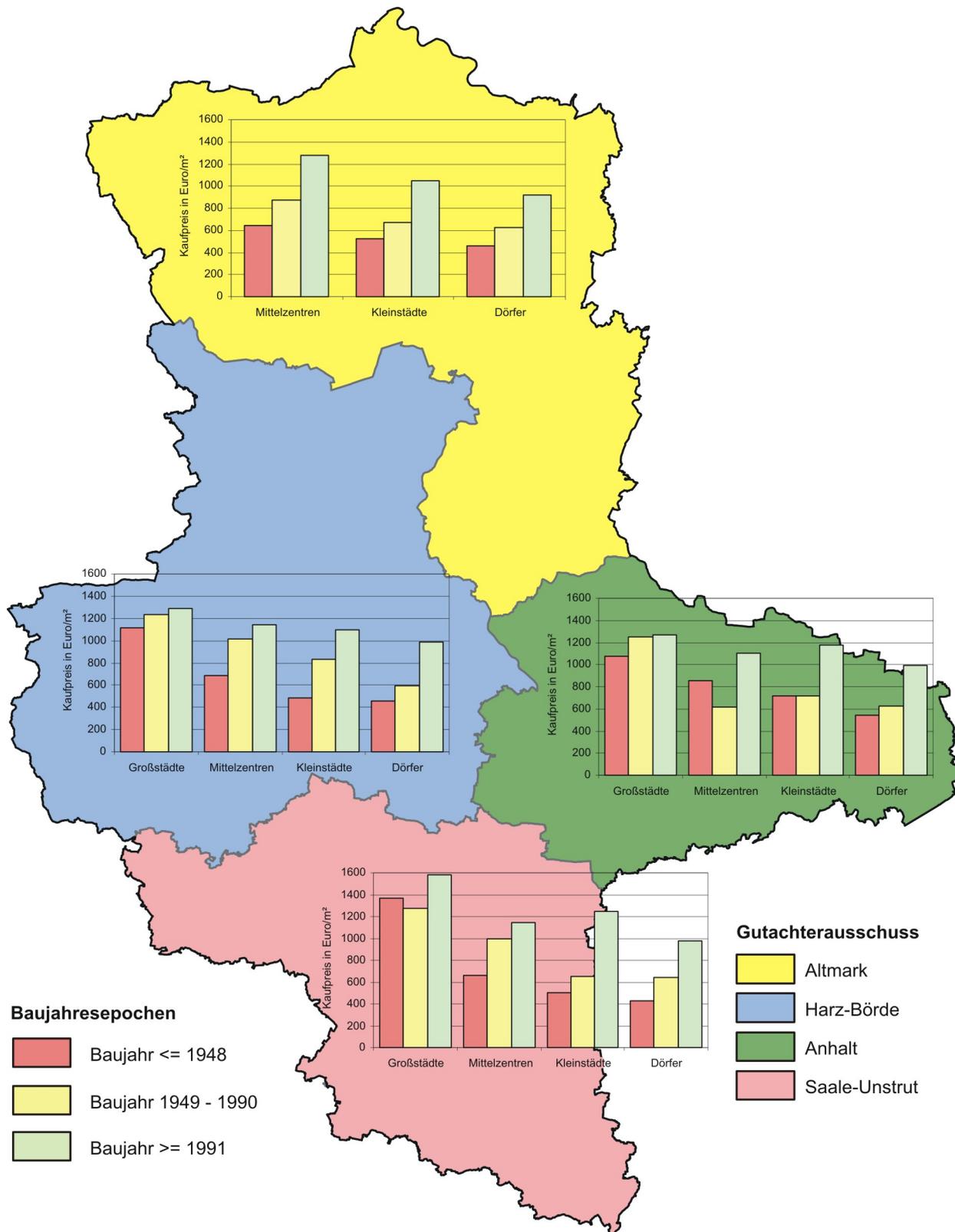
Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr >= 1991

Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Baujahr >= 1991		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	24	135	1.289	1	150	1.267	21	138	1.578
Großstadtrand	10	136	1.130	22	133	1.067	4	103	1.149	4	141	1.231
Mittelzentren	6	110	1.281	20	129	1.141	6	138	1.108	5	125	1.144
Randlage Mittelzentren	8	115	1.172	11	109	1.156	1	120	1.000	5	115	1.229
Fremdenverkehr	2	139	845	2	83	1.269	1	113	1.221	2	145	1.271
Kleinstädte	10	115	1.046	19	121	1.096	8	125	1.180	8	108	1.249
Dörfer	23	124	923	28	127	984	20	123	996	23	152	975
Summe / Durchschnitt	59	122	1.046	126	127	1.118	41	124	1.075	68	137	1.248

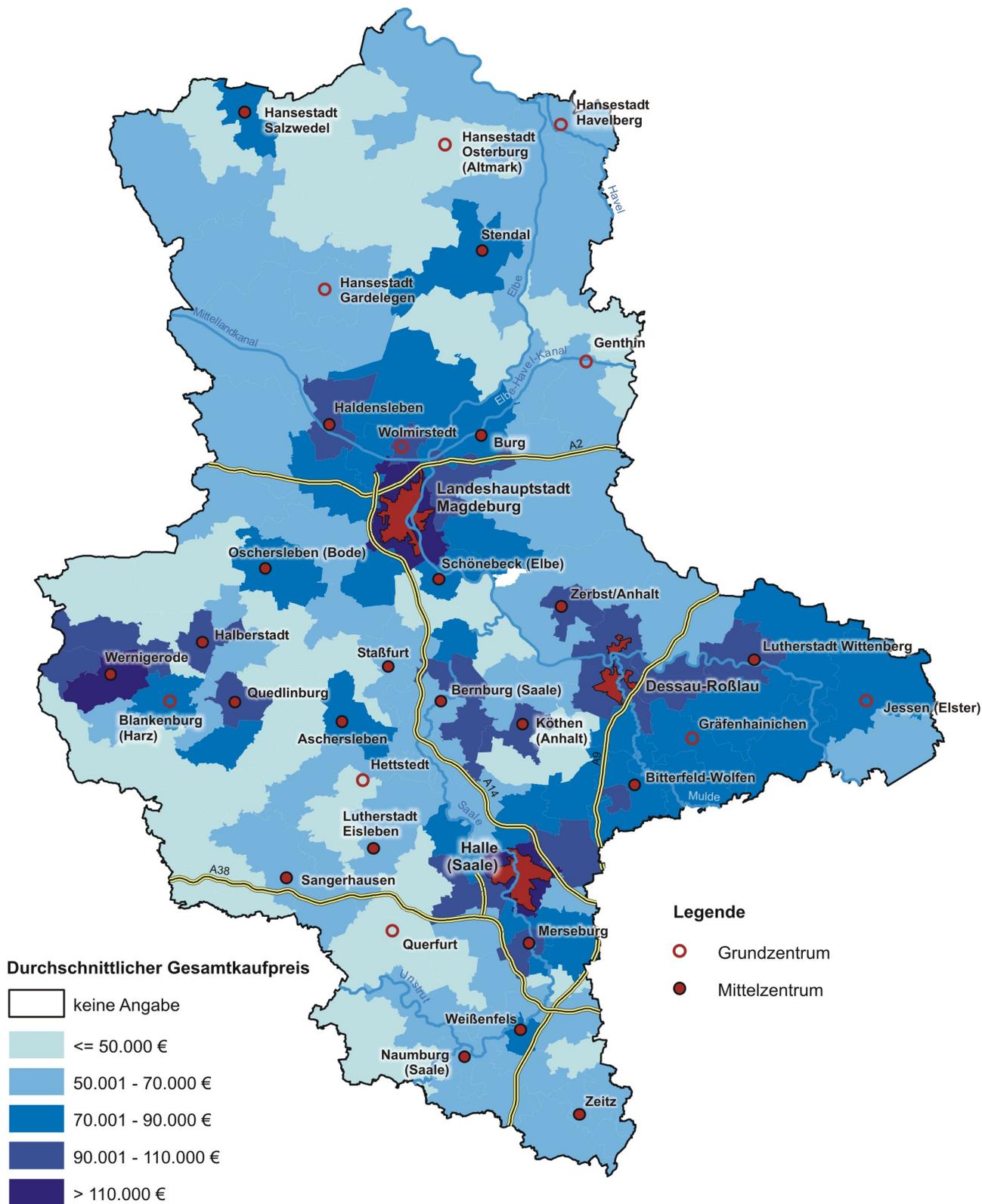
Folgende Graphiken zeigen das durchschnittliche Preisniveau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den Regionen im Land.

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

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



Durchschnittliche Gesamtkaufpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser auf der Basis der Einheitsgemeinden und Verwaltungsgemeinschaften



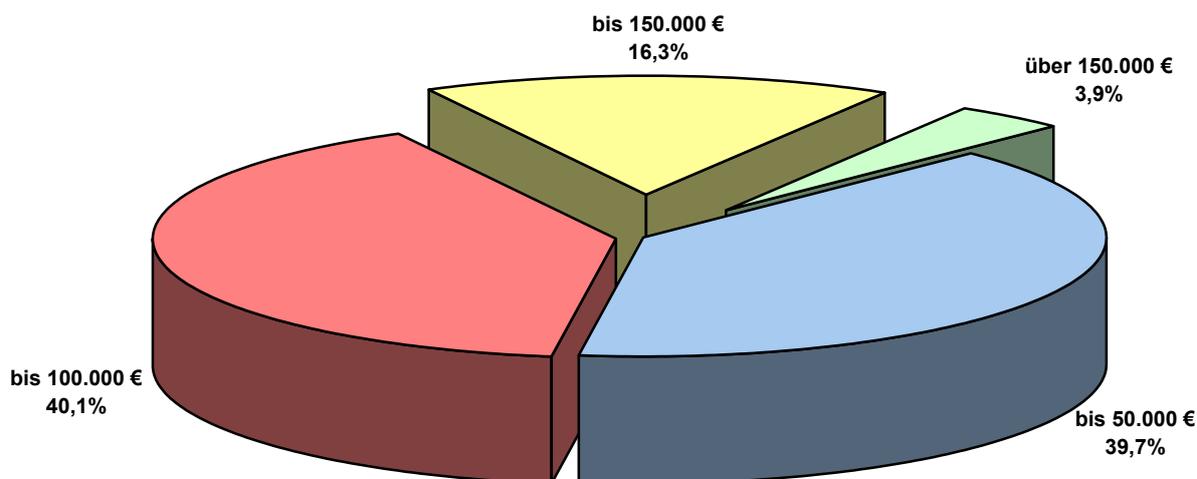
Die Gesamtkaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Einzelnen gehen aus der Anlage 4 hervor.

6.3.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Gesamtkaufpreis in €	bis 50.000 Anzahl	bis 100.000 Anzahl	bis 150.000 Anzahl	über 150.000 Anzahl	Anzahl Insgesamt	durchschn. Größe (m ²)	durchschn. Kaufpreis (€)
Gutachterausschuss							
Altmark	146	91	18	4	259	719	51.380
Harz-Börde	271	262	130	24	687	528	68.509
Anhalt	139	211	71	8	429	656	71.071
Saale-Unstrut	195	196	89	38	518	468	72.561
Summe/Durchschnitt Berichtsjahr	751	760	308	74	1.893	567	67.855
Anteil Berichtsjahr (%)	39,7	40,1	16,3	3,9	100		
Veränderung zum Vorjahr (%)	+6,5	+13,8	-4,0	+29,8	+8,1	+6,3	-0,4
Summe/Durchschnitt Vorjahr	705	668	321	57	1.751	533	68.153
Anteil Vorjahr (%)	40,3	38,1	18,3	3,3	100		

Verteilung in den Preissegmenten



Während die Anzahl der Erwerbsvorgänge bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber dem Vorjahr mit einer Steigerung um unter 1 % fast unverändert ist, ist die Anzahl der am Markt gehandelten Reihenhäuser und Doppelhaushälften um über 8 % gestiegen. Bemerkenswert ist, dass die größten Zuwächse in dem Preissegment über 150.000 Euro stattgefunden haben. In dieser oberen Preisklasse sind fast 30 % mehr Objekte verkauft worden als noch im Vorjahr. Der Marktanteil dieser hochpreisigen Reihenhäuser und Doppelhaushälften bleibt aber mit unter 4 % vergleichsweise klein. Fast 80 % der Reihenhäuser und Doppelhaushälften haben einen Kaufpreis unter 100.000 Euro. Davon werden sogar rd. die Hälfte mit einem Kaufpreis unter 50.000 Euro gehandelt. Trotz der Zunahme der Vertragsabschlüsse im oberen Preissegment ist das durchschnittliche Preisniveau gegenüber dem Vorjahr stabil. Im landesweiten Durchschnitt ist im Berichtsjahr für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ein Kaufpreis von rd. 67.900 Euro und damit 0,4 % weniger als im Vorjahr gezahlt worden.

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 (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
	2008	2007	2008	2007	2008	2007			
Regionstyp									
Großstädte	51	55	106	108	937	869	-7,3	-1,5	+7,7
Großstadtrand	20	19	127	115	704	622	+5,3	+10,3	+13,1
Mittelzentren	153	139	107	109	647	657	+10,1	-2,1	-1,5
Randlage Mittelzentren	24	38	109	105	627	668	-36,8	+3,5	-6,1
Fremdenverkehr	11	6	110	88	398	757	+83,3	+25,8	-47,4
Kleinstädte	125	125	108	103	479	543	+0,0	+5,1	-11,8
Dörfer	120	93	111	114	539	507	+29,0	-2,5	+6,2
Summe/Durchschnitt	504	475	109	108	605	623	+6,1	+1,1	-2,9
Mittleres Baujahr	1910	1916							
Anteil (%)	63,6	58,1							

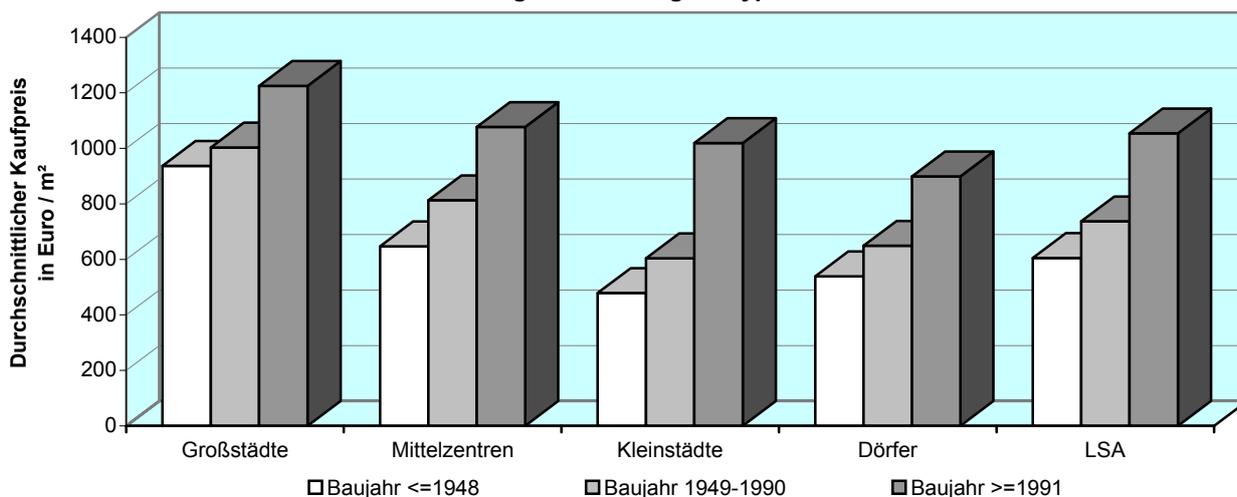
Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990

Wohnflächenpreise Baujahr 1949-1990	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
	2008	2007	2008	2007	2008	2007			
Regionstyp									
Großstädte	22	20	102	99	1.003	1.100	+10,0	+3,0	-8,7
Großstadtrand	1	6	90	102	444	725	-83,3	-11,8	-38,7
Mittelzentren	22	29	98	96	813	785	-24,1	+1,6	+3,5
Randlage Mittelzentren	6	5	92	103	613	704	+20,0	-10,8	-12,9
Fremdenverkehr	2	2	77	110	855	793	+0,0	-30,0	+7,8
Kleinstädte	29	35	103	103	604	753	-17,1	-0,2	-19,8
Dörfer	33	41	106	100	649	622	-19,5	+5,7	+4,4
Summe/Durchschnitt	115	138	101	100	737	769	-16,7	+1,2	-4,1
Mittleres Baujahr	1963	1964							
Anteil (%)	14,5	16,9							

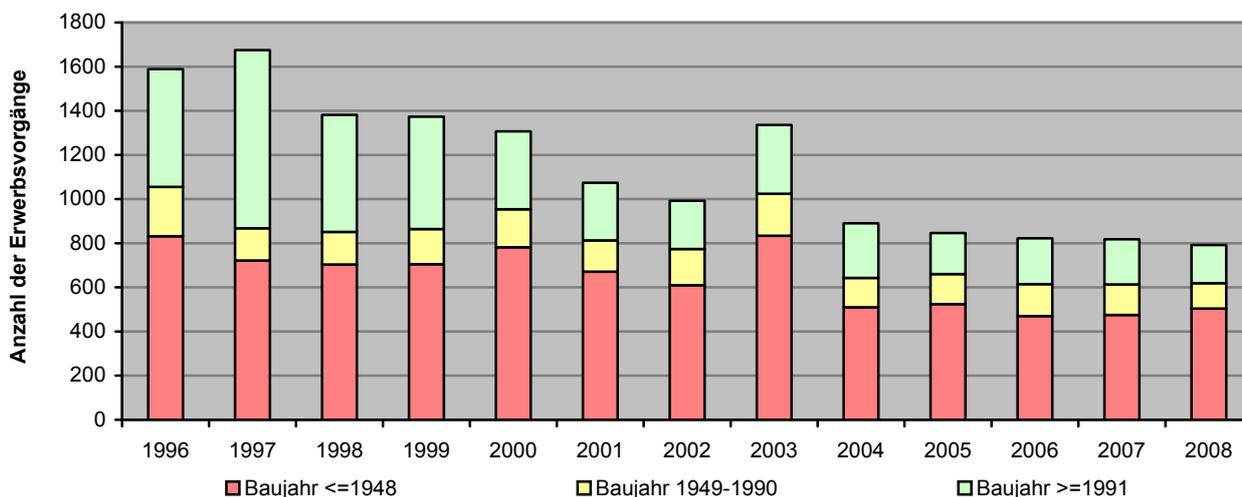
Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr >= 1991

Wohnflächenpreise Baujahr >=1991	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Berichtsj.	Vorjahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
	2008	2007	2008	2007	2008	2007			
Regionstyp									
Großstädte	49	48	117	112	1.225	1.218	+2,1	+3,7	+0,6
Großstadtrand	32	34	110	116	893	985	-5,9	-5,7	-9,3
Mittelzentren	34	41	113	106	1.077	1.147	-17,1	+6,6	-6,1
Randlage Mittelzentren	8	19	102	101	1.115	1.095	-57,9	+0,8	+1,8
Fremdenverkehr	3	4	110	116	1.217	1.052	-25,0	-4,9	+15,8
Kleinstädte	19	26	108	111	1.019	1.059	-26,9	-2,2	-3,8
Dörfer	28	33	109	105	899	978	-15,2	+4,1	-8,0
Summe/Durchschnitt	173	205	112	109	1.054	1.092	-15,6	+2,1	-3,5
Mittleres Baujahr	1999	1999							
Anteil (%)	21,8	25,1							

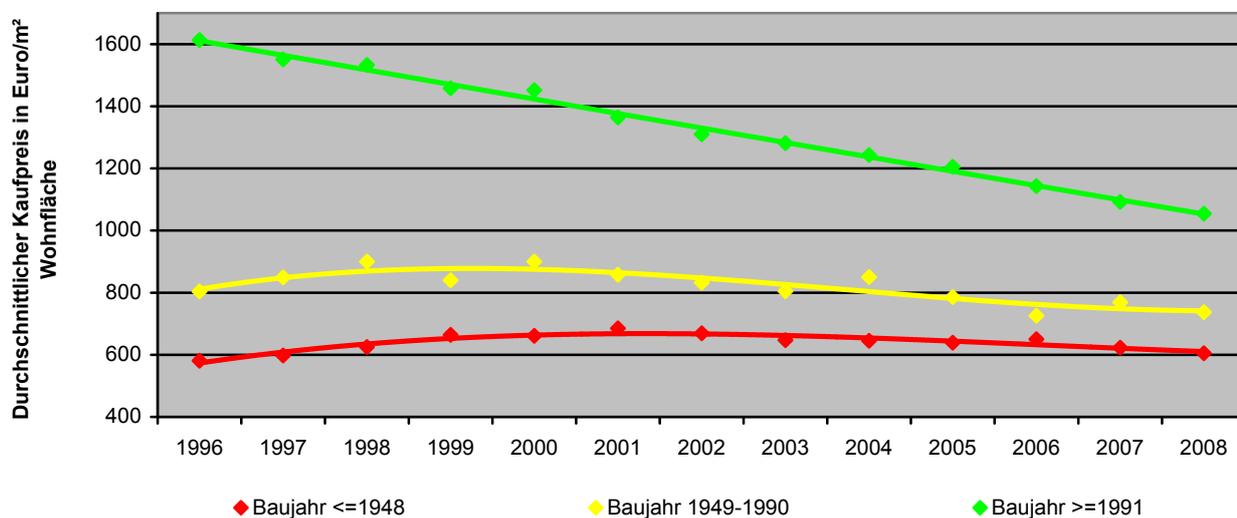
Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften in ausgewählten Regionstypen



Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften



Entwicklung des Preisniveaus von Reihenhäusern und Doppelhaushälften



In den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse stellen sich die Verhältnisse wie folgt dar:

Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr <= 1948

Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Baujahr <= 1948		Wohnfläche	Kaufpreis		Wohnfläche	Kaufpreis		Wohnfläche	Kaufpreis		Wohnfläche	Kaufpreis
Regionstyp		m ²	€/m ²		m ²	€/m ²		m ²	€/m ²		m ²	€/m ²
Großstädte	0	-	-	29	100	1.001	15	114	777	7	117	1.012
Großstadtrand	5	131	607	3	116	759	12	128	730	0	-	-
Mittelzentren	26	96	598	75	107	658	32	107	685	20	123	610
Randlage Mittelzentren	1	90	1.333	7	120	503	7	108	618	9	102	651
Fremdenverkehr	1	73	342	3	128	348	4	124	445	3	86	404
Kleinstädte	39	103	494	50	115	479	20	105	479	16	101	445
Dörfer	9	122	500	69	110	489	25	107	671	17	114	566
Summe / Durchschnitt	81	104	544	236	109	606	115	110	650	72	111	599

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

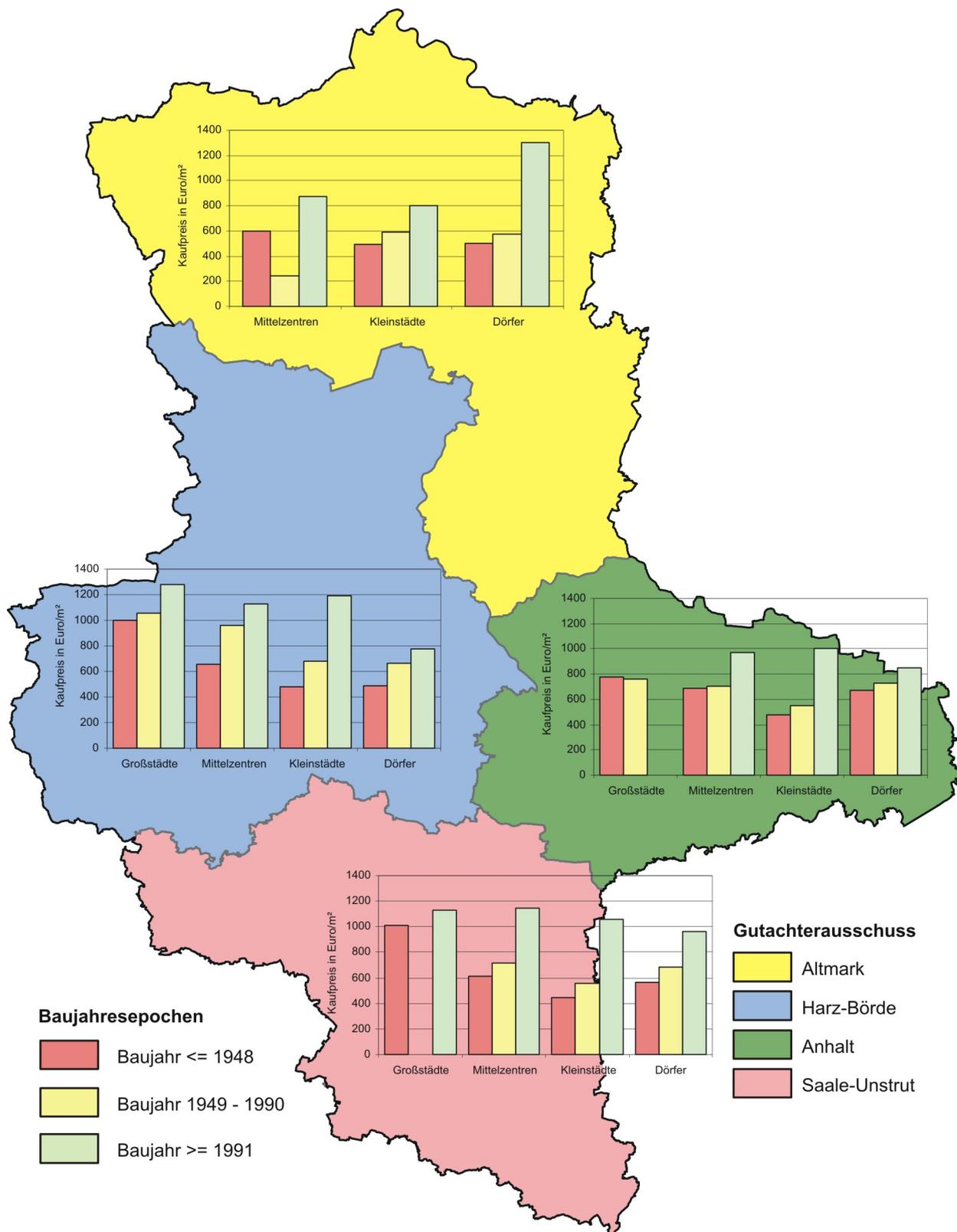
Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Baujahr 1949 - 1990		Wohnfläche	Kaufpreis		Wohnfläche	Kaufpreis		Wohnfläche	Kaufpreis		Wohnfläche	Kaufpreis
Regionstyp		m ²	€/m ²		m ²	€/m ²		m ²	€/m ²		m ²	€/m ²
Großstädte	0	-	-	18	97	1.058	4	123	758	0	-	-
Großstadtrand	0	-	-	1	90	444	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	1	143	245	11	98	957	4	106	705	6	85	714
Randlage Mittelzentren	1	44	545	1	77	584	1	110	409	3	106	713
Fremdenverkehr	0	-	-	2	77	855	0	-	-	0	-	-
Kleinstädte	4	85	590	10	104	682	5	107	550	10	106	559
Dörfer	9	97	576	15	103	665	3	92	726	6	133	681
Summe / Durchschnitt	15	93	556	58	99	847	17	108	658	25	107	644

Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr >= 1991

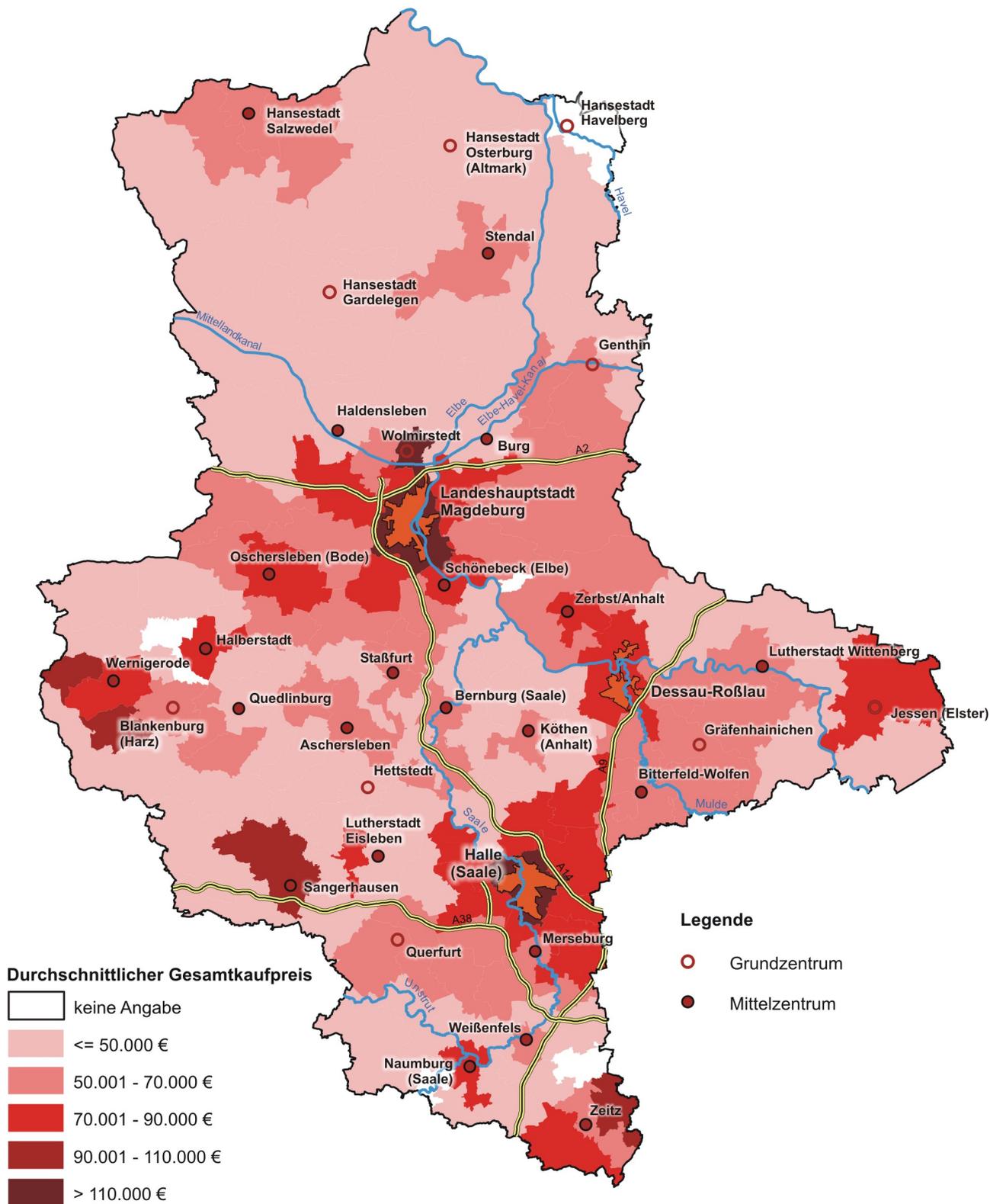
Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Baujahr >= 1991		Wohnfläche	Kaufpreis		Wohnfläche	Kaufpreis		Wohnfläche	Kaufpreis		Wohnfläche	Kaufpreis
Regionstyp		m ²	€/m ²		m ²	€/m ²		m ²	€/m ²		m ²	€/m ²
Großstädte	0	-	-	31	111	1.281	0	-	-	18	126	1.129
Großstadtrand	1	84	952	7	106	946	7	121	925	17	108	855
Mittelzentren	2	92	874	14	114	1.132	9	109	969	9	121	1.143
Randlage Mittelzentren	2	120	907	3	95	1.170	2	105	1.173	1	80	1.250
Fremdenverkehr	1	81	1.358	0	-	-	0	-	-	2	125	1.147
Kleinstädte	7	110	802	8	107	1.196	1	100	1.000	3	111	1.060
Dörfer	1	92	1.304	8	101	778	6	116	853	13	113	964
Summe / Durchschnitt	14	104	914	71	109	1.148	25	113	946	63	116	1.022

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

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



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

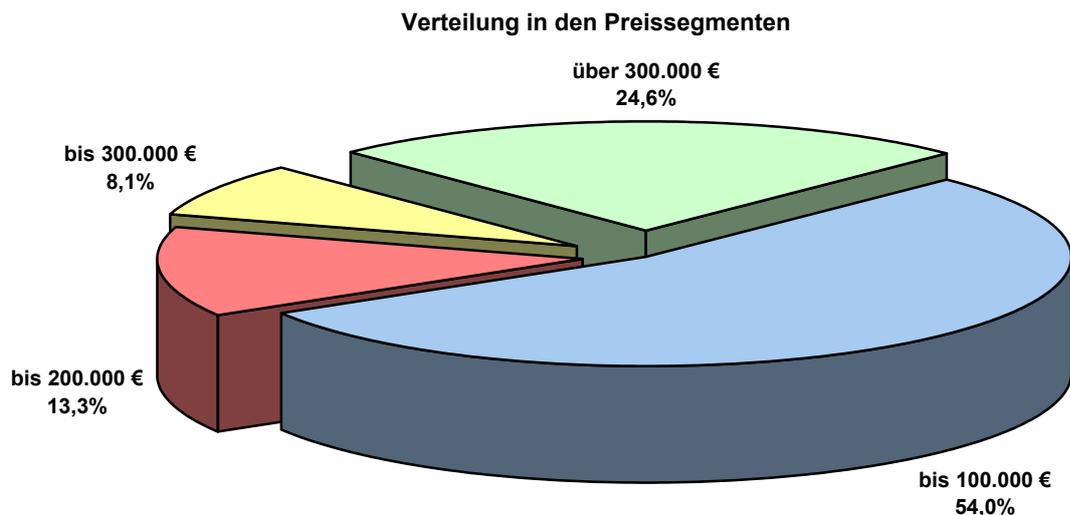


Die Gesamtkaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Einzelnen gehen aus der Anlage 4 hervor.

6.3.4 Mehrfamilienhäuser

Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von Mehrfamilienhäusern

Gesamtkaufpreis in €	bis 100.000	bis 200.000	bis 300.000	über 300.000	Anzahl Insgesamt	durchschn. Größe (m ²)	durchschn. Kaufpreis (€)
Gutachterausschuss	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl			
Altmark	34	7	2	11	54	1.367	246.078
Harz-Börde	189	36	24	41	290	888	164.367
Anhalt	37	20	11	14	82	1.274	212.014
Saale-Unstrut	188	47	30	138	403	1.232	400.205
Summe/Durchschnitt Berichtsjahr	448	110	67	204	829	1.125	289.050
Anteil Berichtsjahr (%)	54,0	13,3	8,1	24,6	100		
Veränderung zum Vorjahr (%)	-11,1	-22,0	-16,3	+7,9	-9,3	+4,5	+22,3
Summe/Durchschnitt Vorjahr	504	141	80	189	914	1.076	236.326
Anteil Vorjahr (%)	55,1	15,4	8,8	20,7	100		



Nachdem in den Vorjahren eine deutliche Belebung in diesem Teilmarkt zu beobachten war, hat sich im Berichtsjahr dieser Trend nicht fortgesetzt. Insgesamt sind ca. 9 % weniger Erwerbsvorgänge über Mehrfamilienhäuser registriert worden als im Jahr 2007. Bemerkenswert ist die erhöhte Anzahl von gehandelten Mehrfamilienhäusern in der oberen Preiskategorie ab 300.000 Euro. Während sich die Erwerbsvorgänge in den unteren Preissegmenten zum Teil deutlich verringert haben, ist die Anzahl bei den Objekten mit einem Kaufpreis über 300.000 immerhin um fast 8 % gestiegen. Diese Entwicklung beeinflusst nachhaltig das durchschnittliche Preisniveau. Bezogen auf den Landesdurchschnitt ist der Kaufpreis um rd. 22 % auf beinahe 290.000 Euro angestiegen. Damit setzt sich der bereits seit einigen Jahren zu beobachtende Trend fort, wonach zunehmend hochpreisige Mehrfamilienhäuser, teilweise auch als sogenannte Paketverkäufe von großen Wohnungsportfolios gehandelt werden, was das durchschnittliche Preisniveau nachhaltig beeinflusst. Dadurch hat sich der Marktanteil dieser Preiskategorie in den letzten Jahren kontinuierlich erhöht. Im Berichtsjahr werden bereits fast ¼ aller Mehrfamilienhäuser in diesem oberen Preissegment gehandelt. Trotz dieser seit einigen Jahren zu beobachtenden Entwicklung lassen sich aber nach wie vor die meisten Erwerbsvorgänge im unteren Preissegment bis 100.000 Euro registrieren. Hier liegt der Marktanteil bei über 50 %.

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

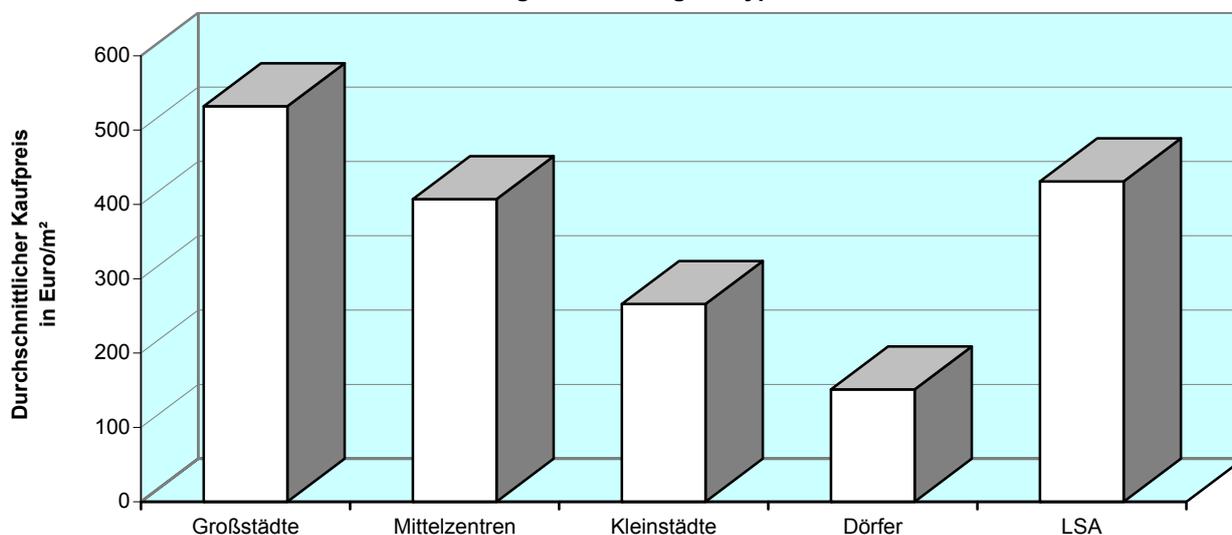
Wohnflächenpreise von Mehrfamilienhäusern in den Bauepochen

Wohnflächenpreise (sämtliche Regionstypen)	Baujahr					
	<=1948		1949-1990		>=1991	
	Berichtsjahr 2008	Vorjahr 2007	Berichtsjahr 2008	Vorjahr 2007	Berichtsjahr 2008	Vorjahr 2007
Anzahl	337	319	51	46	8	14
durchschnittliche Wohnfläche (m ²)	661	543	2544	2446	546	697
durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)	470	348	386	442	848	622
Veränderung des Kaufpreises (%)	+35,1		-12,6		+36,3	
Anteil (%)	85,1	84,2	12,9	12,1	2,0	3,7
Mittleres Baujahr	1907	1905	1970	1969	1998	1997

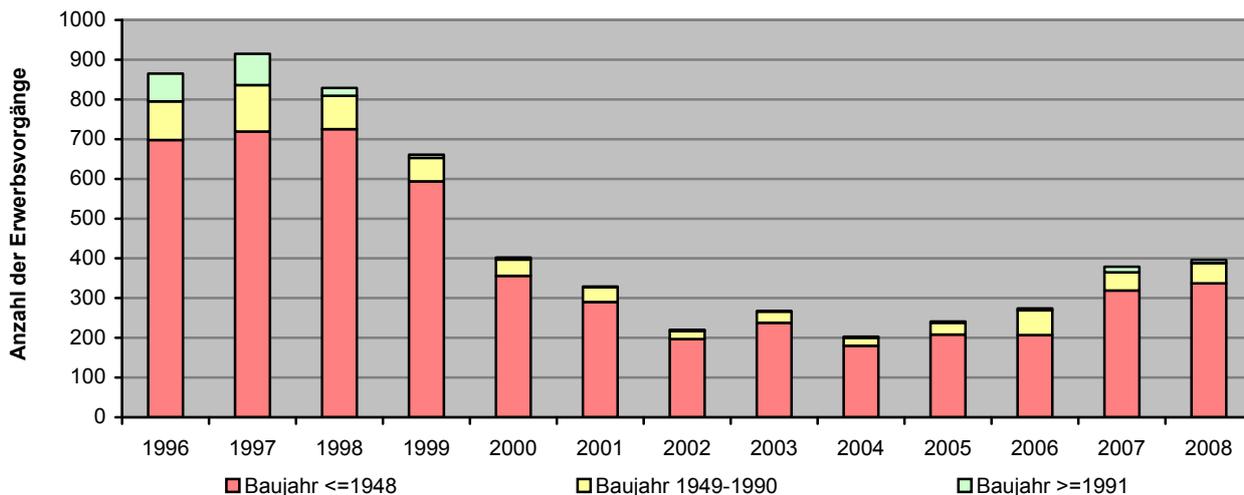
Wohnflächenpreise von Mehrfamilienhäusern in den Regionstypen

Wohnflächenpreise (alle Baujahre)	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		durchschnittlicher Kaufpreis (€/m ²)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Berichtsj. 2008	Vorjahr 2007	Berichtsj. 2008	Vorjahr 2007	Berichtsj. 2008	Vorjahr 2007	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
	Regionstyp								
Großstädte	214	151	1.156	1.070	532	411	+41,7	+8,0	+29,4
Großstadtrand	6	2	549	629	289	264	+200	-12,6	+9,5
Mittelzentren	90	130	769	633	407	414	-30,8	+21,6	-1,6
Randlage Mittelzentren	3	4	321	561	641	302	-25,0	-42,8	+112
Fremdenverkehr	7	10	276	532	207	364	-30,0	-48,0	-43,1
Kleinstädte	32	41	397	557	266	213	-22,0	-28,8	+25,2
Dörfer	44	41	488	488	151	251	+7,3	+0,0	-40,1
Summe/Durchschnitt	396	379	902	780	431	370	+4,5	+15,6	+16,5
Mittleres Baujahr	1917	1916							

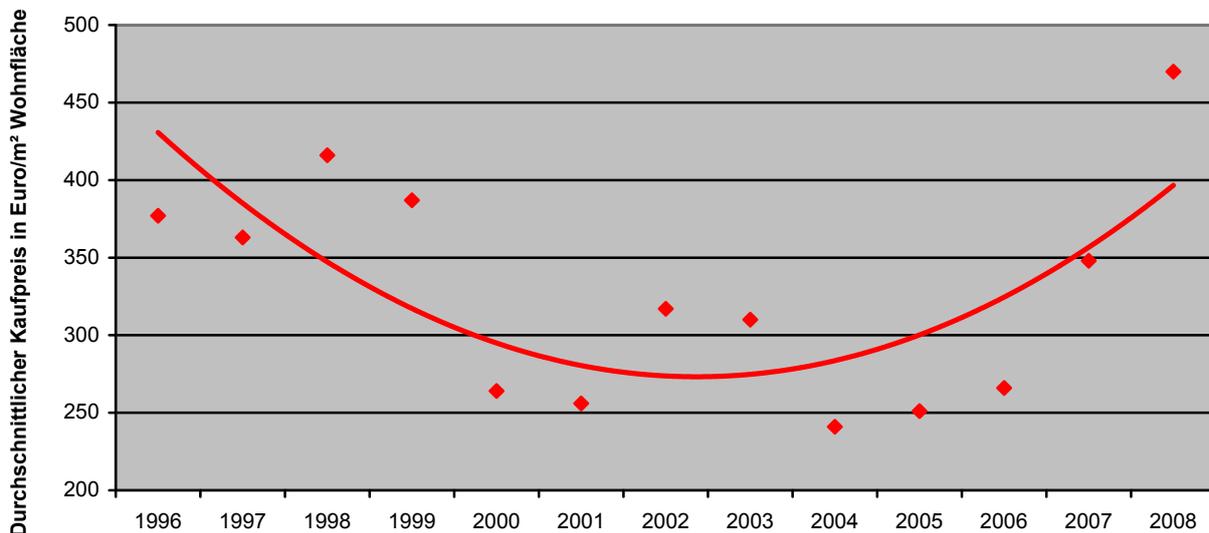
**Durchschnittliches Preisniveau von Mehrfamilienhäusern
in ausgewählten Regionstypen**



Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Mehrfamilienhäusern



Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus von Mehrfamilienhäusern mit Baujahren vor 1949

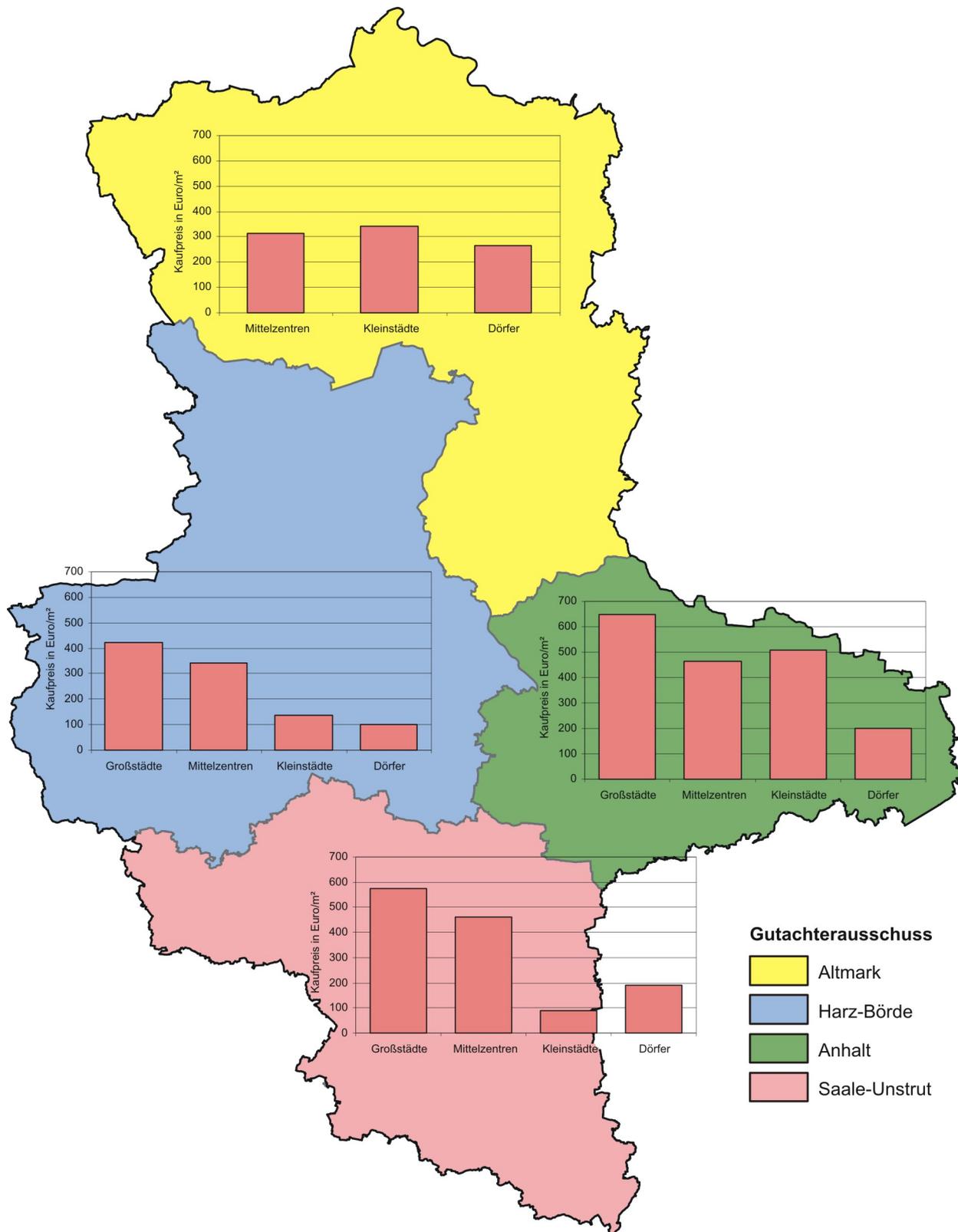


Wohnflächenpreise von Mehrfamilienhäusern in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

Wohnflächenpreise	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²
alle Baujahre												
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	61	820	423	5	932	649	148	1.302	573
Großstadtrand	0	-	-	6	549	289	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	10	536	312	29	469	342	17	1.006	466	34	976	462
Randlage Mittelzentren	0	-	-	0	-	-	0	-	-	3	321	641
Fremdenverkehr	1	210	238	1	284	7	0	-	-	5	288	241
Kleinstädte	8	599	342	15	381	137	7	230	508	2	294	90
Dörfer	4	407	265	23	329	99	4	606	201	13	759	191
Summe / Durchschnitt	23	521	311	135	596	310	33	782	471	205	1.165	519

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

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



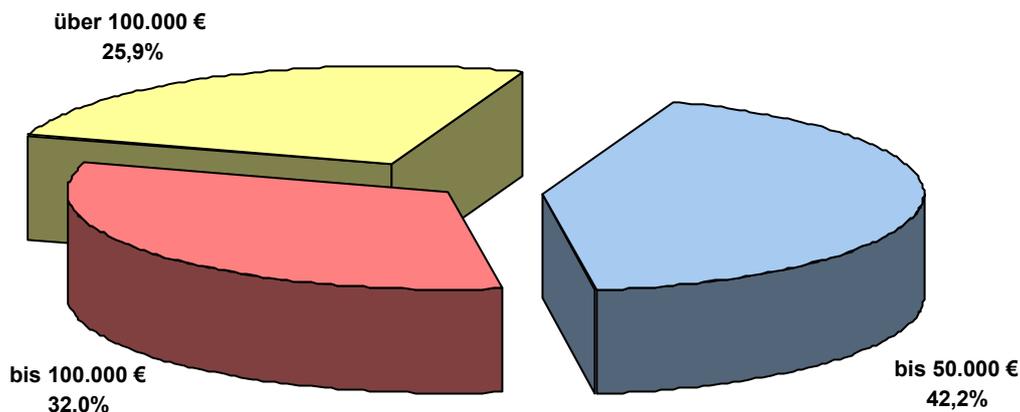
Die Gesamtkaufpreise für Mehrfamilienhäuser im Einzelnen gehen aus der Anlage 4 hervor.

6.3.5 Wohnungseigentum

Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von Eigentumswohnungen

Gesamtkaufpreis in €	bis	bis	über	Anzahl	durchschnittl. Kaufpreis
	50.000	100.000	100.000		
Gutachterausschuss	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Insgesamt	(€)
Altmark	27	12	3	42	52.203
Harz-Börde	377	390	316	1.083	78.298
Anhalt	70	34	13	117	52.063
Saale-Unstrut	193	70	77	340	61.091
Summe/Durchschnitt Berichtsjahr	667	506	409	1.582	71.967
Anteil Berichtsjahr (%)	42,2	32,0	25,9	100	
Veränderung zum Vorjahr (%)	-30,8	-8,7	+6,2	-16,9	+13,7
Summe/Durchschnitt Vorjahr	964	554	385	1.903	63.301
Anteil Vorjahr (%)	50,7	29,1	20,2	100	

Verteilung in den Preissegmenten

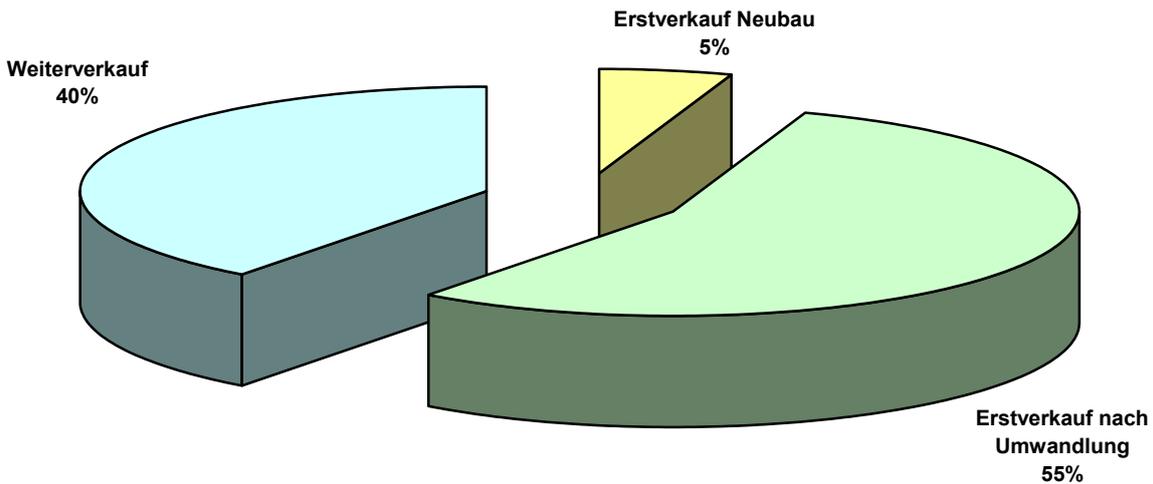


Nachdem in den letzten beiden Jahren die Anzahl der Vertragsabschlüsse über Eigentumswohnungen wieder zugenommen hatte, zeigt sich im Berichtsjahr wieder ein gesunkener Umsatz. Insgesamt sind fast 17 % weniger Eigentumswohnungen gehandelt worden als im Vorjahr. Auffallend ist, dass gerade im unteren Preissegment der Rückgang am gravierendsten ist. In der Preisklasse bis 50.000 Euro sind 30 % weniger Eigentumswohnungen ge- bzw. verkauft worden. Ebenso bemerkenswert ist die Entwicklung im teuren Preissegment. Während in den unteren Preisklassen die Anzahl der Erwerbsvorgänge zurückgegangen ist, sind bei den Objekten mit Kaufpreisen über 100.000 Euro über 6 % mehr Kauffälle registriert worden. Auffällig ist insbesondere die große Anzahl von Erwerbsvorgängen im Bereich Harz-Börde. Hier werden über 55 % der insgesamt registrierten Eigentumswohnungen umgesetzt.

Auch das durchschnittliche Preisniveau im Land wird nachhaltig von dem Bereich Harz-Börde und primär von der beinhaltenen Großstadt Magdeburg bestimmt. Hier werden nicht nur die meisten Erwerbsvorgänge, sondern auch die höchsten Kaufpreise registriert. Insgesamt hat das Preisniveau im Landesdurchschnitt um fast 14 % angezogen und liegt bei knapp 72.000 Euro.

Deutlicher als die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise spiegeln die Wohnflächenpreise das Preisniveau wider. Große Preisunterschiede erfordern eine differenzierte Betrachtung dieses Teilmarktes. So wird auf dem Immobilienmarkt unterschieden, ob es sich um einen Erstverkauf oder einen Weiterverkauf der Eigentumswohnung handelt. Bei den Erstverkäufen ist aber auch preisbestimmend, ob es sich beim Erstverkauf um einen Neubau oder eine umgewandelte Mietwohnung handelt. Darüber hinaus spielt natürlich immer auch das Baujahr eine Rolle.

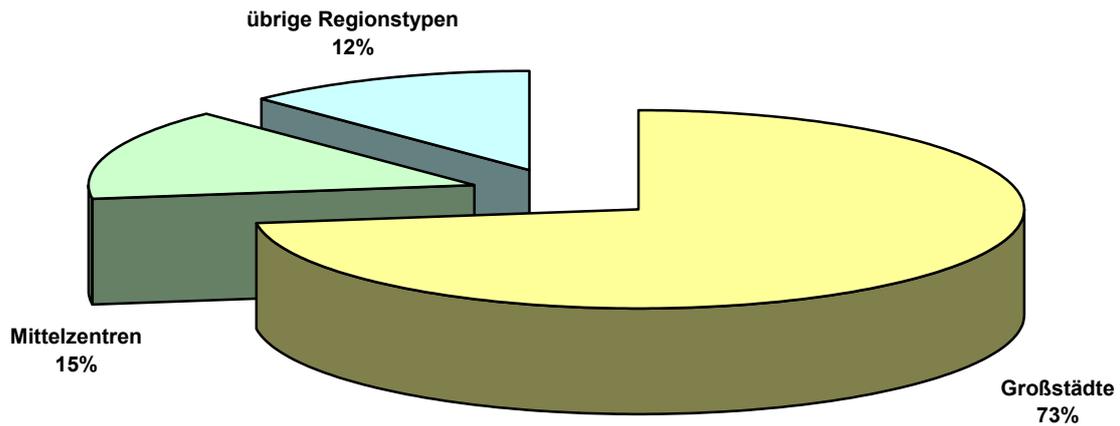
Nach wie vor werden die meisten Eigentumswohnungen als Erstverkauf nach Umwandlung gehandelt. Hier beträgt der Marktanteil 55 %. Die Weiterverkäufe haben aber in den letzten Jahren stetig zugenommen und haben inzwischen einen Anteil von 40 %. Eigentumswohnungen in Neubauten sind aktuell selten auf dem Markt.



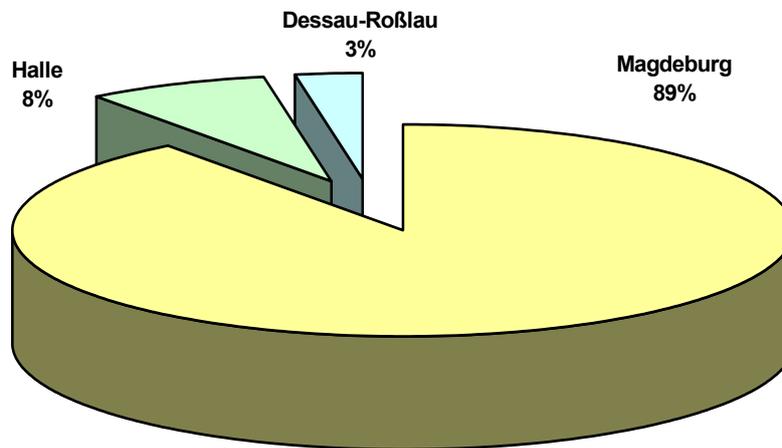
Nachstehende Tabelle verdeutlicht die Verteilung der unterschiedlichen Verkäufe und lässt auch die unterschiedlichen durchschnittlichen Kaufpreise erkennen.

Wohnflächenpreise	Erstverkauf Neubau			Erstverkauf nach Umwandlung			Weiterverkauf		
	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	21	90	1561	532	64	1459	232	73	854
Großstadtrand	1	53	1517	1	78	1419	13	62	938
Mittelzentren	2	85	1288	47	72	1074	111	72	728
Randlage Mittelzentren	0	0	0	0	0	0	6	71	648
Fremdenverkehr	34	39	1841	0	0	0	7	66	688
Kleinstädte	0	0	0	1	68	588	34	69	637
Dörfer	0	0	0	10	71	477	25	75	413
Summe / Durchschnitt	58	59	1715	591	65	1410	428	72	775

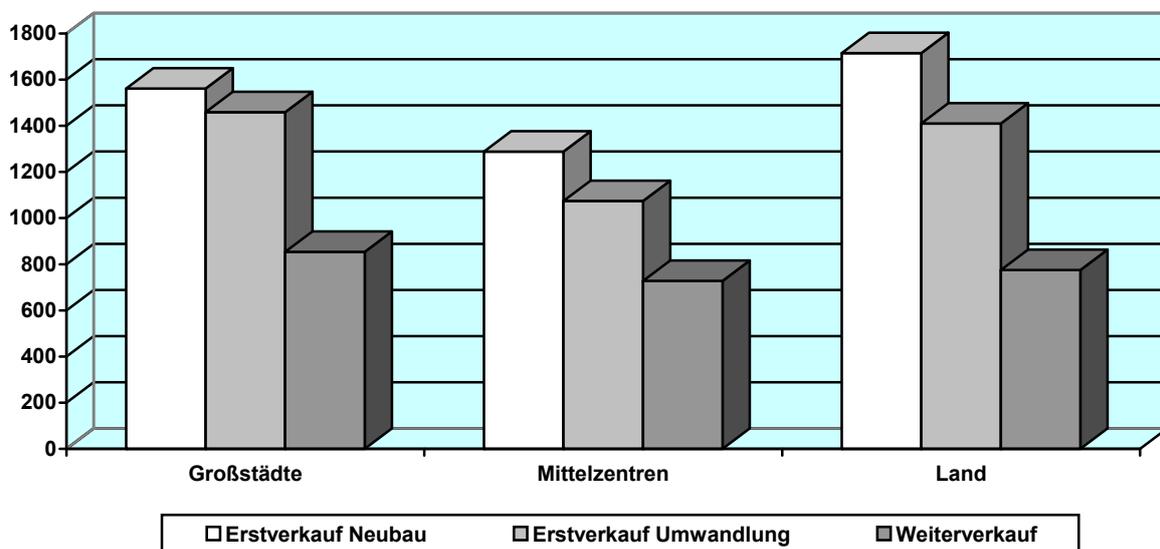
Vorstehende tabellarische Übersicht lässt erkennen, dass die meisten Eigentumswohnungen in den Großstädten gehandelt werden. Hier werden über 70 % der insgesamt registrierten Erwerbsvorgänge umgesetzt. Während die Mittelzentren noch einen Marktanteil von 15 % haben, werden in den übrigen Regionstypen nur lediglich 12 % aller Erwerbsvorgänge über Eigentumswohnungen registriert. In Kleinstädten und den übrigen Regionstypen besteht für Wohnungseigentum praktisch kein Markt. Nachstehende Graphik verdeutlicht dieses Verhältnis.



Die 73 % Marktanteil setzen sich aus den drei Großstädten Magdeburg, Dessau-Roßlau und Halle zusammen. Die nähere Untersuchung zeigt, dass von diesen Erwerbsvorgängen aber fast 90 % in der Landeshauptstadt Magdeburg realisiert werden. Insbesondere die Differenz zwischen Magdeburg und Halle ist bemerkenswert.



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



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

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

Wohnflächenpreise	Erstverkauf nach Umwandlung			Weiterverkauf		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Baujahr <= 1948						
Regionstyp						
Großstädte	511	63	1483	127	78	807
Großstadtrand	0	0	0	0	0	0
Mittelzentren	27	65	1034	52	71	720
Randlage Mittelzentren	0	0	0	2	56	596
Fremdenverkehr	0	0	0	1	78	590
Kleinstädte	0	0	0	5	76	556
Dörfer	0	0	0	5	108	357
Summe / Durchschnitt	538	63	1461	192	77	762
Mittleres Baujahr	1910			1907		
Anteil in %	91,0			44,9		

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

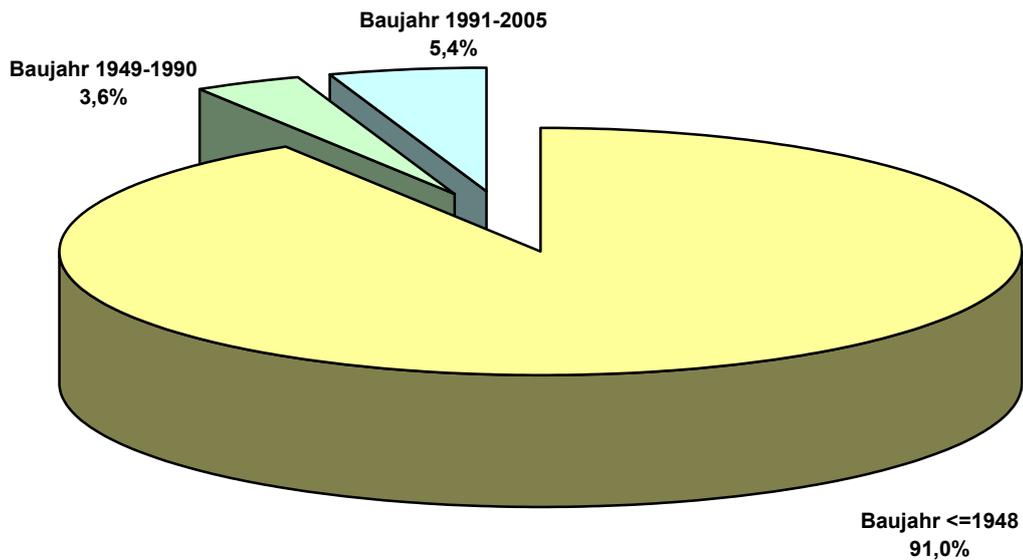
Wohnflächenpreise	Erstverkauf nach Umwandlung			Weiterverkauf		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Baujahr 1949-1990						
Regionstyp						
Großstädte	17	85	808	23	65	632
Großstadtrand	0	0	0	0	0	0
Mittelzentren	4	58	324	16	57	509
Randlage Mittelzentren	0	0	0	1	69	891
Fremdenverkehr	0	0	0	3	62	437
Kleinstädte	0	0	0	17	62	519
Dörfer	0	0	0	6	71	326
Summe / Durchschnitt	21	80	716	66	63	540
Mittleres Baujahr	1970			1964		
Anteil in %	3,6			15,4		

Erst- und Weiterverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr von 1991 bis 2005

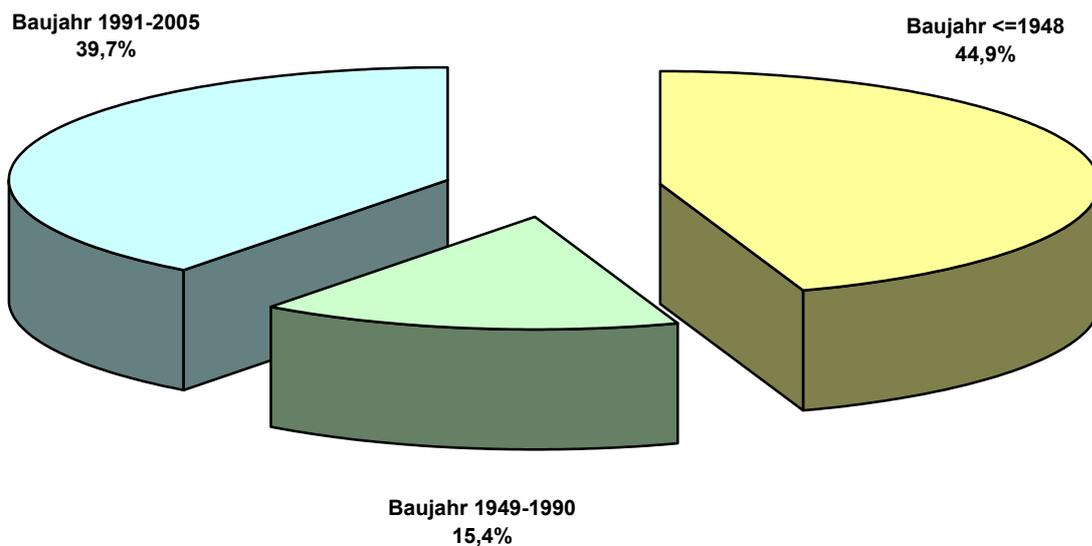
Wohnflächenpreise	Erstverkauf nach Umwandlung			Weiterverkauf		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²		Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Baujahr 1991-2005						
Regionstyp						
Großstädte	4	66	1163	82	68	989
Großstadtrand	1	78	1419	13	62	938
Mittelzentren	16	88	1328	43	80	820
Randlage Mittelzentren	0	0	0	3	81	602
Fremdenverkehr	0	0	0	3	67	972
Kleinstädte	1	68	588	12	76	837
Dörfer	10	71	477	14	65	471
Summe / Durchschnitt	32	79	1021	170	71	882
Mittleres Baujahr	1999			1996		
Anteil in %	5,4			39,7		

Nach wie vor werden die meisten Eigentumswohnungen in einem Altbau mit einem Baujahr vor 1949 verkauft. Dabei ist aber zu berücksichtigen, ob es sich um Erst- oder Weiterverkäufe handelt. Hier gibt es deutliche Unterschiede. Während bei den Erstverkäufen nach Umwandlung die klassischen Altbauten mit einem Baujahr vor 1949 der Marktanteil bei über 90 % liegt, sind bei den Weiterverkäufen diese Altbauten zu 45 % vertreten. Hier ist der Anteil der Eigentumswohnungen, die nach 1990 gebaut worden sind und jetzt bereits ein zweites Mal auf dem Markt sind, naturgemäß deutlich höher als bei den Erstverkäufen.

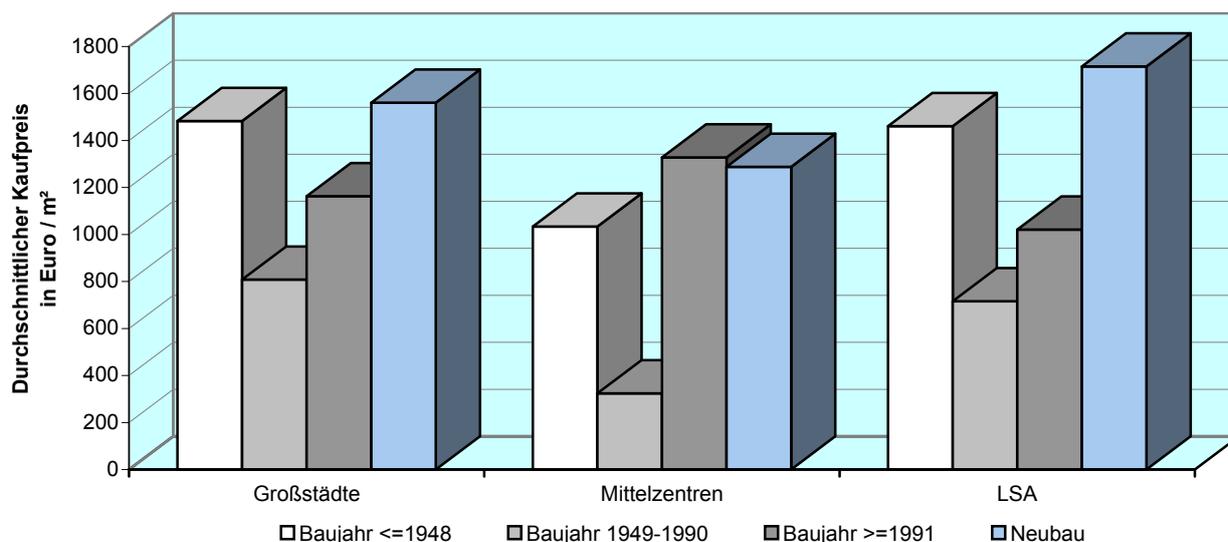
Erstverkauf nach Umwandlung



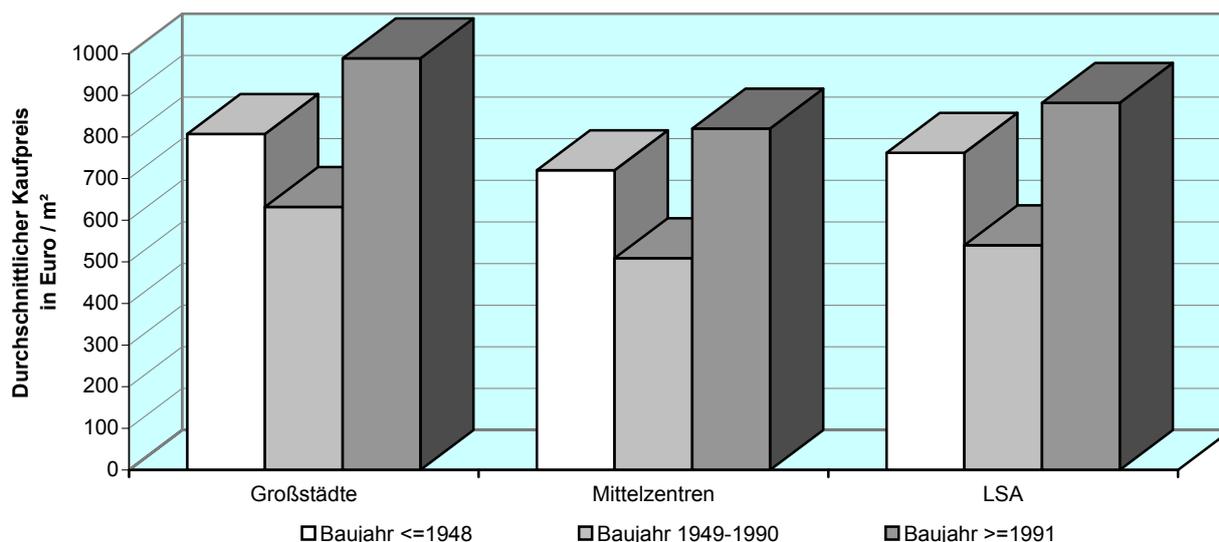
Weiterverkauf



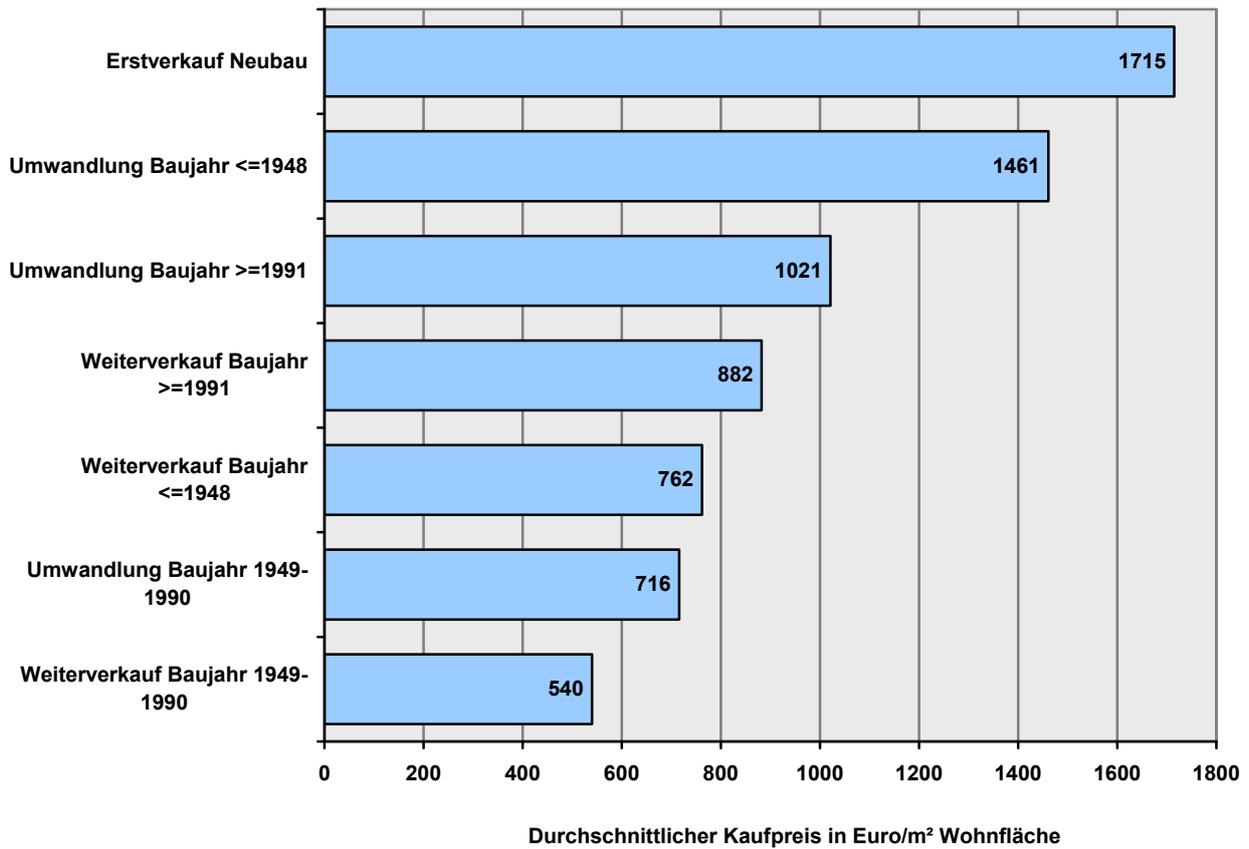
Durchschnittliches Preisniveau von Erstverkäufen nach Umwandlung und nach Neubau in ausgewählten Regionstypen



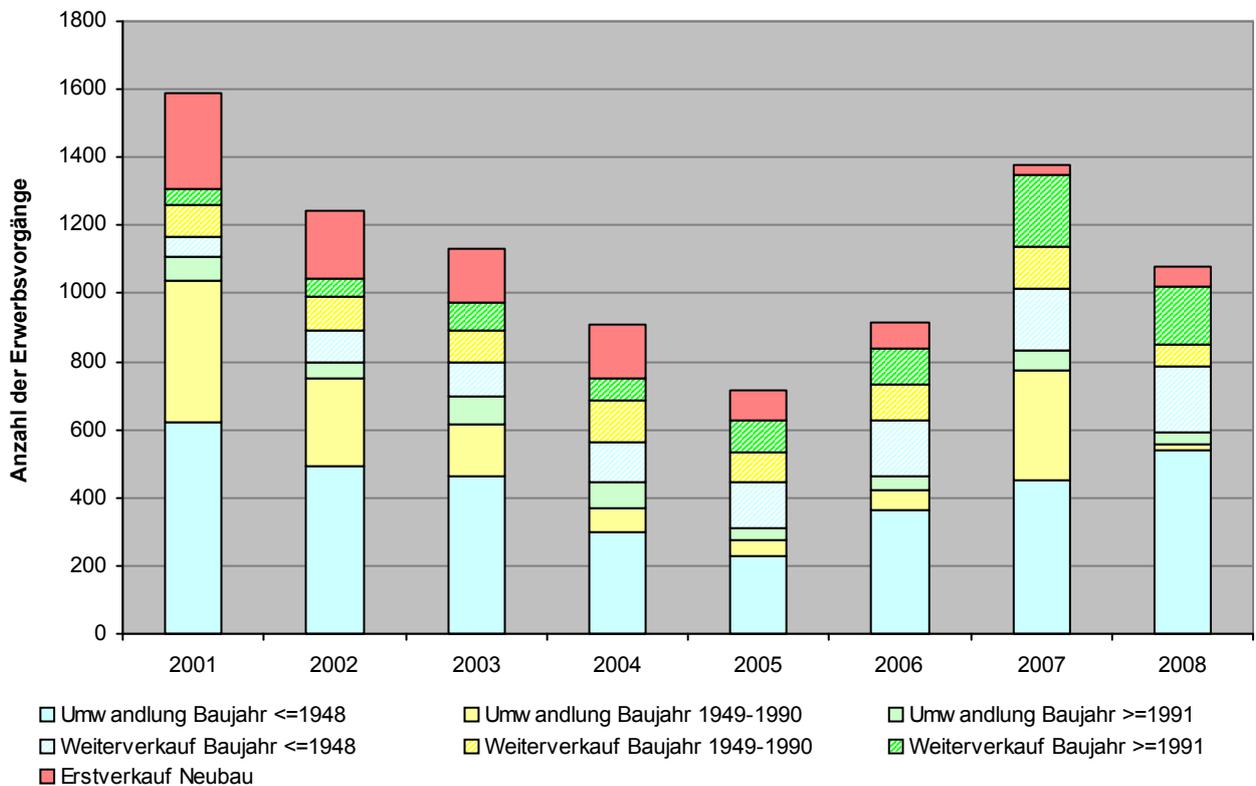
Durchschnittliches Preisniveau von Weiterverkäufen in ausgewählten Regionstypen



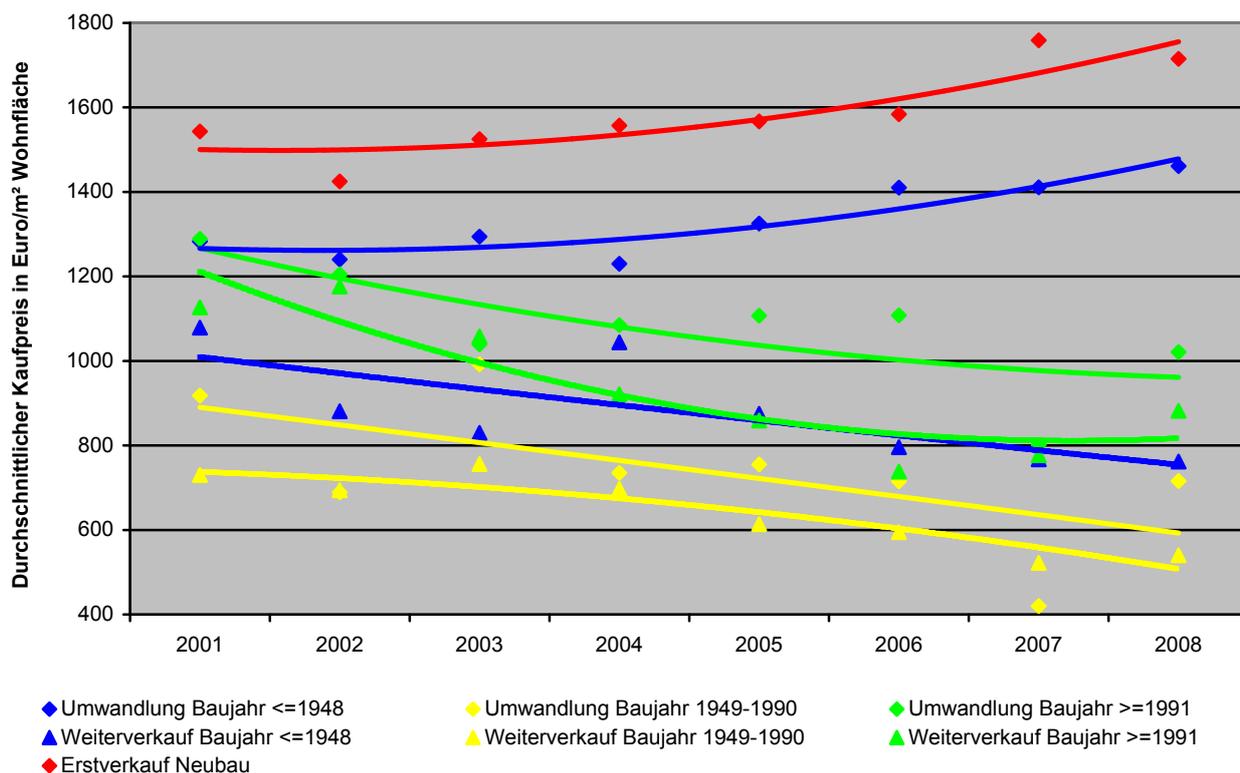
Ein Vergleich der durchschnittlichen Kaufpreise pro m² Wohnfläche in den einzelnen Bauepochen ist objektiv nur für die Großstädte und Mittelzentren möglich. In den übrigen Regionen findet schlicht kein Markt statt. In den Großstädten und Mittelzentren zeigen sich aber durchaus vergleichbare Tendenzen. Auffällig ist insbesondere das gegenüber den beiden anderen Baujahrsgruppen geringe Preisniveau der Eigentumswohnungen mit einem Baujahr von 1949 bis 1990. Hierbei handelt es sich überwiegend um ein spezielles Angebotssegment des in Plattenbauweise errichteten Wohnungsbestandes. Dieses Verhältnis zeigt sich sowohl bei den Erstverkäufen nach Umwandlung als auch bei den Weiterverkäufen. Interessant ist auch das Preisverhältnis zwischen den klassischen Altbauten mit einem Baujahr vor 1949 und den Neubauten mit Baujahren nach 1990. Für diese klassischen Altbauten ist ein durchschnittliches Preisniveau zu beobachten, das durchaus mit dem eines Neubaus nach 1990 vergleichbar ist. Hierfür dürften neben der besonderen Bauweise, hauptsächlich bei sanierten und renovierten Gründerzeithäusern, insbesondere auch Lagevorteile gegenüber den Neubauten ausschlaggebend sein.



Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Eigentumswohnungen



Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus von Eigentumswohnungen



Vorstehende Graphik lässt die Preisentwicklung der letzten Jahre erkennen. Hiernach lassen sich für die qualitativ hochwertig sanierte Altbauwohnung und die Eigentumswohnung in einem Neubau, konsequente Preissteigerungen erkennen. Insgesamt dürften für diese beiden Wohnungssegmente, vorausgesetzt der Lagefaktor stimmt, auch die besten Entwicklungschancen bestehen. Für Wohnungen mit Mängeln in Struktur und Ausstattung lautet die zentrale Frage, ob sie sich mit vertretbarem Aufwand den heutigen Anforderungen anpassen lassen. Wenn für das Objekt obendrein Lagenachteile bestehen, wird es nur mit entsprechenden Preisnachlässen zu veräußern sein.

Die Verhältnisse in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse zeigen nachstehende tabellarische und graphische Übersichten.

Erstverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr <= 1948

Wohnflächenpreise		Erstverkauf (Umwandlung)										
Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²	Anzahl	durchschnittliche(r) Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²
Baujahr <= 1948												
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	477	61	1.530	8	89	362	26	99	968
Großstadtrand	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	2	57	1.764	6	54	1.248	3	105	848	16	62	897
Randlage Mittelzentren	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Kleinstädte	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Dörfer	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Summe/Durchschnitt	2	57	1.764	483	61	1.526	11	93	495	42	85	941
Mittleres Baujahr	1904			1910			1924			1912		

Erstverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990

Wohnflächenpreise		Erstverkauf (Umwandlung)										
Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Baujahr 1949 - 1990	Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²										
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	14	78	781	1	74	270	2	139	1.266
Großstadtrand	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	0	-	-	2	55	172	1	59	492	1	61	459
Randlage Mittelzentren	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Kleinstädte	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Dörfer	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Summe Durchschnitt	0	-	-	16	75	705	2	67	381	3	113	997
Mittleres Baujahr				1971			1965			1969		

Erstverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr von 1991 bis 2005

Wohnflächenpreise		Erstverkauf (Umwandlung und Neubau)										
Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Baujahr 1991 - 2005	Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	4	66	1163	0	-	-	0	-	-
Großstadtrand	0	-	-	0	0	0	1	78	1.419	0	-	-
Mittelzentren	0	-	-	15	88	1359	1	84	867	0	-	-
Randlage Mittelzentren	0	-	-	0	0	0	0	-	-	0	-	-
Fremdenverkehr	0	-	-	0	0	0	0	-	-	0	-	-
Kleinstädte	0	-	-	1	68	588	0	-	-	0	-	-
Dörfer	0	-	-	10	71	477	0	-	-	0	-	-
Summe/Durchschnitt	0	-	-	30	79	1013	2	81	1.143	0	-	-
Mittleres Baujahr				1999			2002					

Erstverkauf von Eigentumswohnungen nach Neubau

Wohnflächenpreise		Erstverkauf (Neubau)										
Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Baujahr >= 1991	Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²										
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	10	92	1566	0	-	-	11	89	1.557
Großstadtrand	0	-	-	1	53	1518	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	0	-	-	0	0	0	2	85	1.288	0	-	-
Randlage Mittelzentren	0	-	-	0	0	0	0	-	-	0	-	-
Fremdenverkehr	0	-	-	33	37	1850	0	-	-	1	88	1.557
Kleinstädte	0	-	-	0	0	0	0	-	-	0	-	-
Dörfer	0	-	-	0	0	0	0	-	-	0	-	-
Summe/Durchschnitt	0	-	-	44	50	1778	2	85	1.288	12	89	1.557
Mittleres Baujahr				2007			2008			2007		

Weiterverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr <= 1948

Wohnflächenpreise		Weiterverkauf										
Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Baujahr <= 1948	Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²										
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	109	74	827	7	90	603	11	111	738
Großstadtrand	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	3	65	881	32	69	730	4	71	775	13	77	642
Randlage Mittelzentren	0	-	-	1	52	808	0	-	-	1	60	383
Fremdenverkehr	0	-	-	0	-	-	0	-	-	1	78	590
Kleinstädte	2	61	692	2	95	410	0	-	-	1	66	576
Dörfer	0	-	-	3	112	307	1	110	273	1	93	591
Summe/Durchschnitt	5	63	805	147	74	789	12	85	633	28	90	664
Mittleres Baujahr	1924			1903			1910			1923		

Weiterverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990

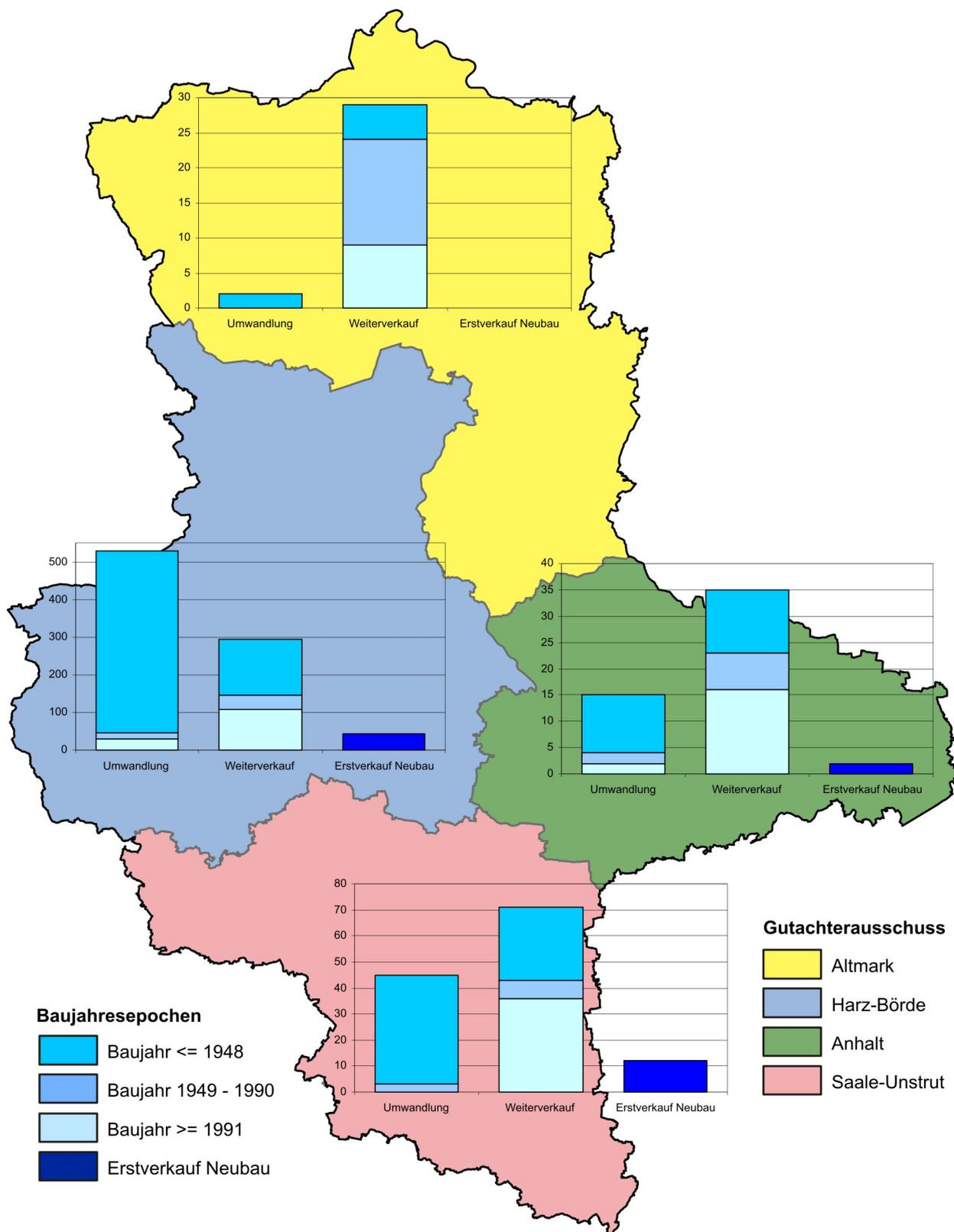
Wohnflächenpreise		Weiterverkauf										
Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Baujahr 1949 - 1990	Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²										
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	21	65	653	1	25	80	1	94	745
Großstadtrand	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Mittelzentren	3	59	847	9	52	404	3	72	586	1	58	207
Randlage Mittelzentren	0	-	-	1	69	891	0	-	-	0	-	-
Fremdenverkehr	1	61	418	0	-	-	0	-	-	2	62	447
Kleinstädte	10	58	533	4	67	505	2	68	482	1	62	516
Dörfer	1	55	91	2	68	132	1	59	305	2	88	649
Summe/Durchschnitt	15	58	559	37	62	555	7	62	444	7	73	523
Mittleres Baujahr	1968			1964			1960			1958		

Weiterverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr >= 1991

Wohnflächenpreise		Weiterverkauf										
Gutachterausschuss	Altmark			Harz-Börde			Anhalt			Saale-Unstrut		
	Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)		Anzahl	durchschnittliche(r)	
Baujahr >= 1991	Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²										
Regionstyp												
Großstädte	0	-	-	70	64	974	4	83	988	8	96	1.122
Großstadtrand	2	62	600	6	65	774	2	62	925	3	55	1.502
Mittelzentren	3	65	884	15	88	691	4	73	919	21	77	884
Randlage Mittelzentren	2	84	703	0	-	-	1	75	400	0	-	-
Fremdenverkehr	0	-	-	2	75	1.158	0	-	-	1	50	600
Kleinstädte	2	60	929	5	84	790	4	80	879	1	50	720
Dörfer	0	-	-	11	61	288	1	80	1.385	2	79	1.021
Summe/Durchschnitt	9	67	791	109	68	850	16	76	924	36	78	984
Mittleres Baujahr	1995			1996			1996			1996		

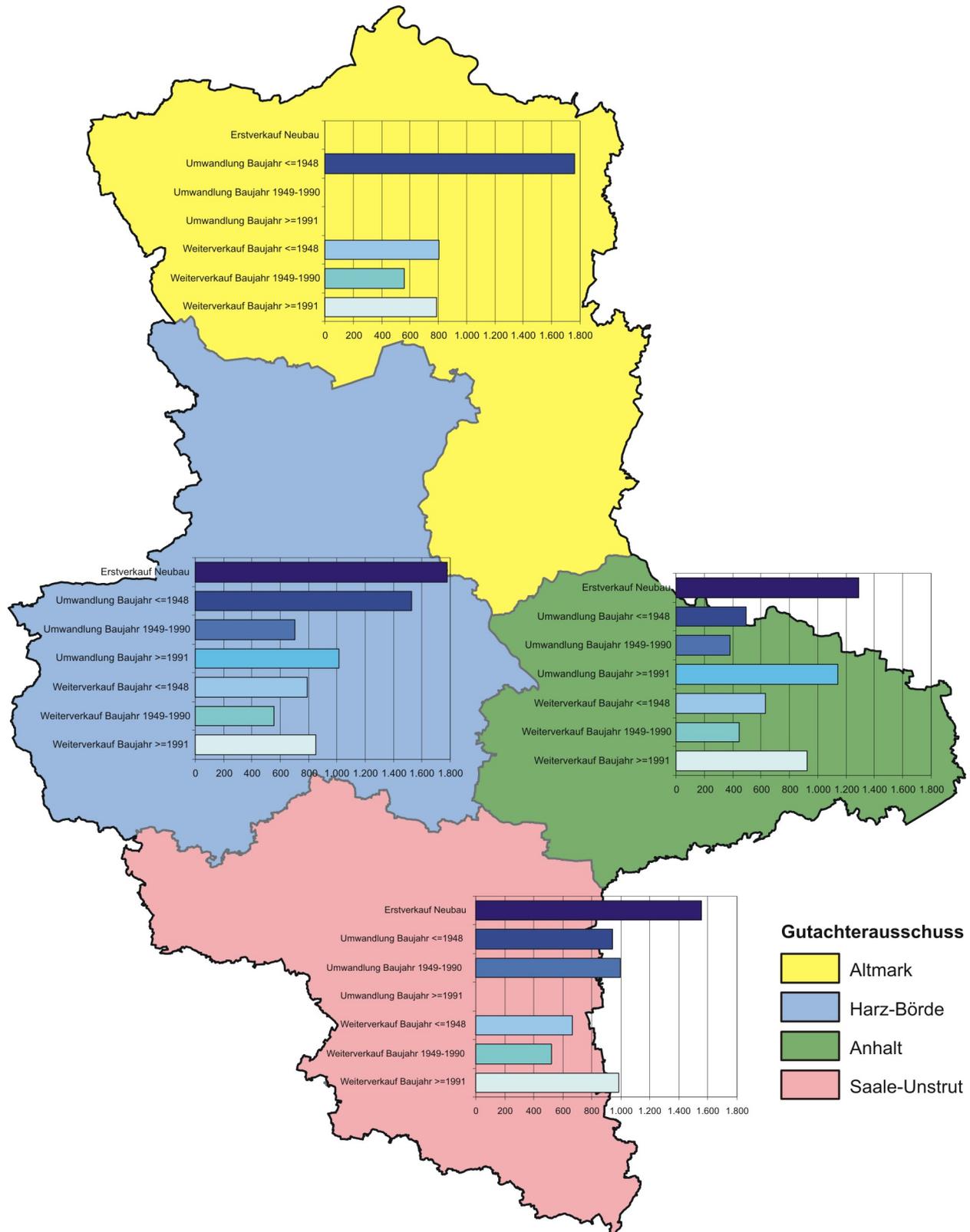
Verteilung der Erwerbsvorgänge von Eigentumswohnungen in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

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

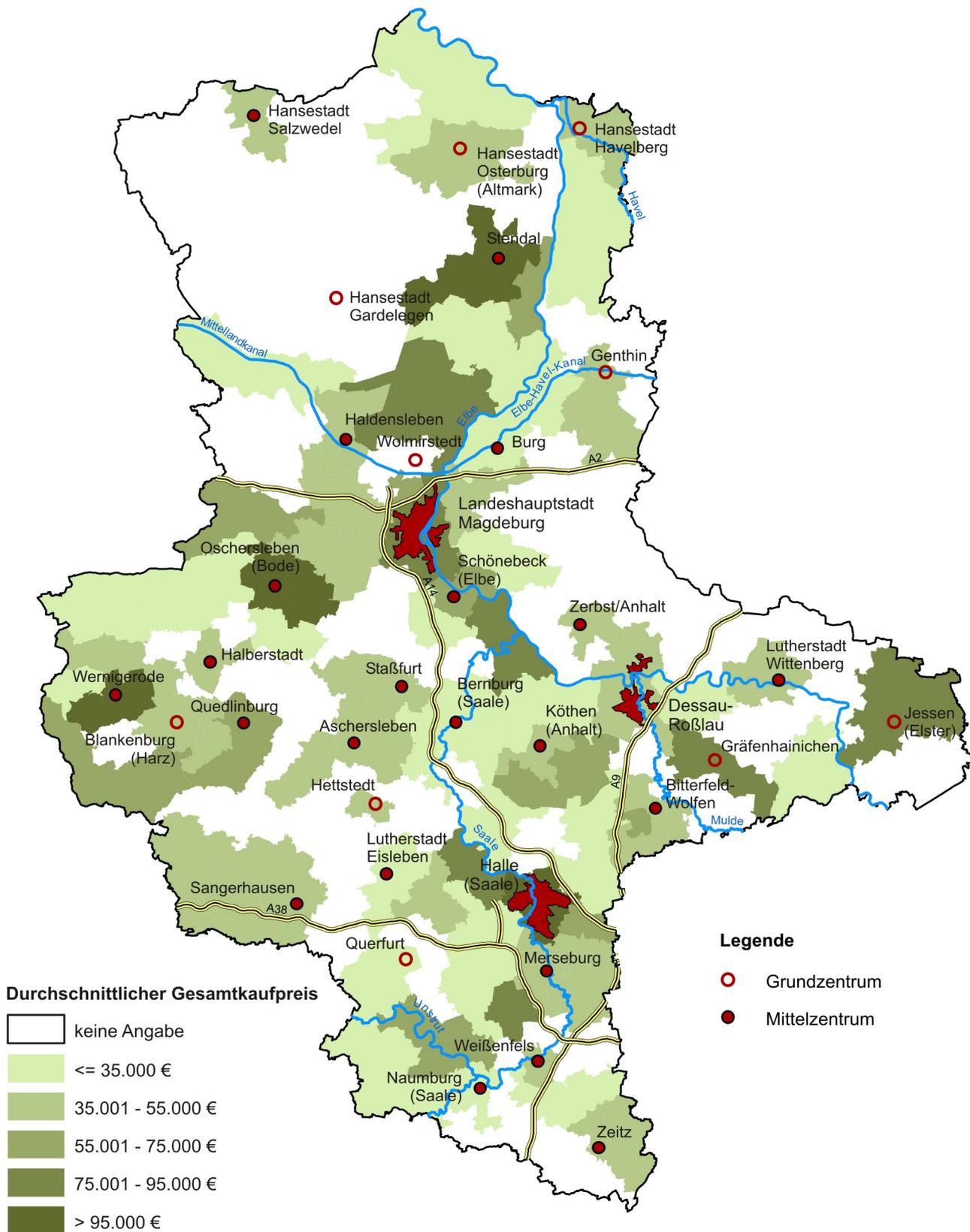


Durchschnittliches Preisniveau von Eigentumswohnungen in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

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



**Durchschnittliche Gesamtkaufpreise von Eigentumswohnungen
auf der Basis der Verwaltungsgemeinschaften und Einheitsgemeinden**



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

6.3.6 Gesamtbetrachtung

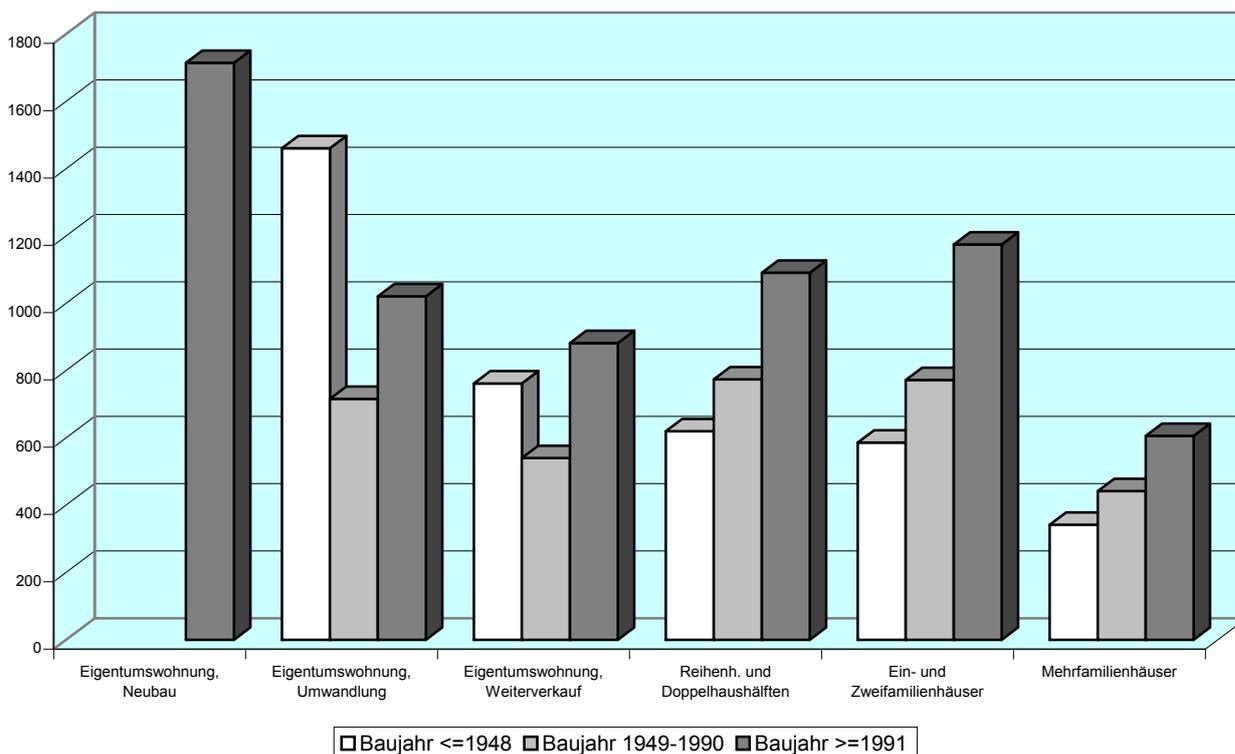
Durchschnittliche Wohnflächen und Wohnflächenpreise für bebaute Grundstücke

Gebäudeart	durchschnittliche Wohnfläche (m ²)	durchschnittlicher Wohnflächenpreis (€/m ²)	Veränderung des $\bar{\varnothing}$ Wohnflächenpreises zum Vorjahr in %
Mehrfamilienhäuser	901	432	+17,7
Ein- und Zweifamilienhäuser	123	771	-4,0
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	109	722	-5,4
Eigentumswohnungen Weiterverkauf	72	775	+8,8
Eigentumswohnungen Erstverkauf/Umwandlung	64	1.411	+43,8
Eigentumswohnungen Erstverkauf/Neubau	59	1.715	-2,1

Durchschnittliche Wohnflächenpreise nach Baujahren

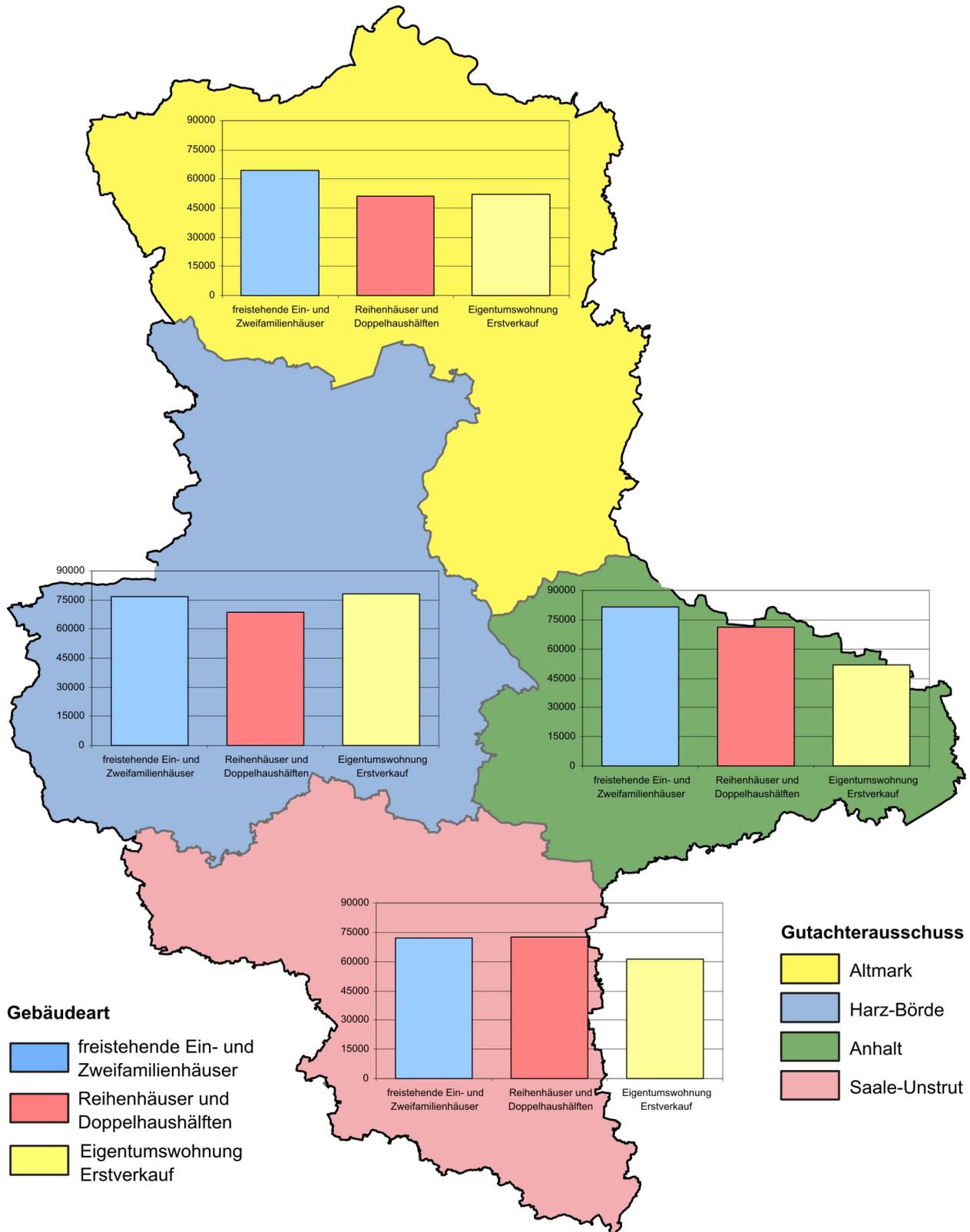
Gebäudeart	Baujahr <=1948		Baujahr 1949-1990		Baujahr >=1991	
	durchschnittl. Wohnfl.-preis (€/m ²)	Veränderung zum Vorjahr (%)	durchschnittl. Wohnfl.-preis (€/m ²)	Veränderung zum Vorjahr (%)	durchschnittl. Wohnfl.-preis (€/m ²)	Veränderung zum Vorjahr (%)
Mehrfamilienhäuser	428	+23,2	386	-12,6	848	+36,3
Ein- und Zweifamilienhäuser	570	-2,5	744	-3,2	1.128	-4,7
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	605	-2,9	737	-4,1	1.054	-3,5
Eigentumswohnungen Weiterverkauf	762	+0,0	540	+2,0	882	+13,1
Eigentumswohnungen Erstverkauf/Umwandlung	1.461	+3,5	716	+70,2	1.021	+29,4
Eigentumswohnungen Erstverkauf/Neubau					1.715	-2,1

Durchschnittliche Wohnflächenpreise nach Baujahren



Durchschnittliche Kaufpreise von bebauten Grundstücken in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse

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



7 Erforderliche Daten

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben nach § 8 der Wertermittlungsverordnung (WertV) die für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.

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

7.1 Bodenpreisindexreihen

7.1.1 Bodenpreisindexreihen für Baugrundstücke

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Altmark

Vorbemerkung

Im Folgenden werden Indexreihen für die Teilmärkte (unbebaute) Baugrundstücke und landwirtschaftliche Flächen veröffentlicht. Allerdings liegen für diese Auswertungen in bestimmten Jahren oder Regionen recht geringe Kauffallzahlen zugrunde. Dies hat zur Folge, dass bisweilen nicht nachvollziehbare, übertrieben hohe „Ausschläge“ in den Indexreihen ausgewiesen werden müssten, weil einzelne Kauffälle (mit deutlich abweichendem Preisniveau) bei geringen Fallzahlen große Auswirkungen haben.

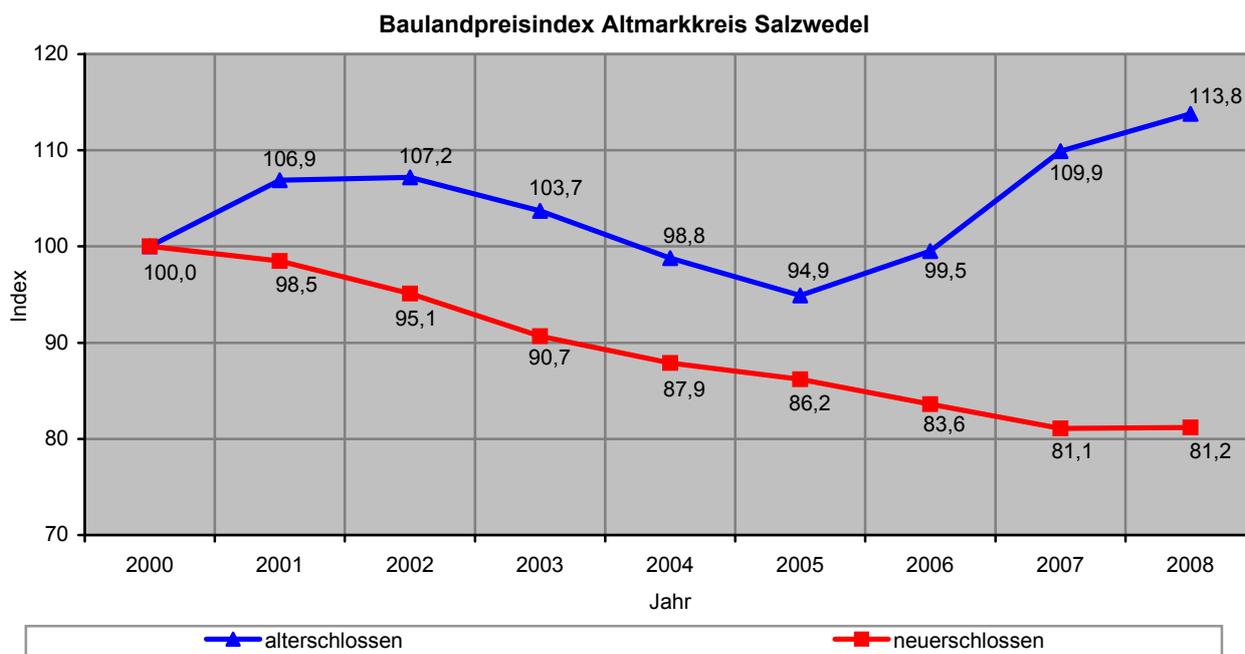
Daher werden die sich ergebenden Werte mit einer „gleitenden Mittelbildung“ korrigiert, d.h. durch Mittelbildung mit den (niedriger gewichteten) Ergebnissen der Vor- und Folgejahre bestimmt.

Indexreihen für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus

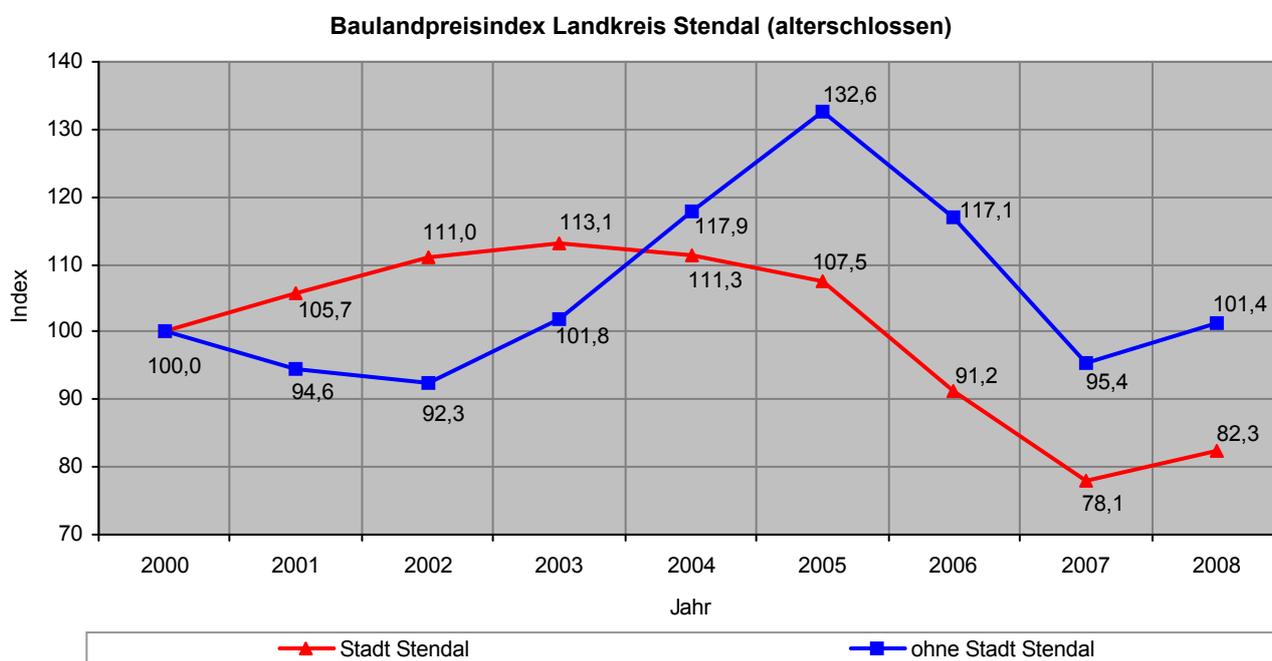
Im Berichtsjahr können für den Zuständigkeitsbereich Altmark erstmals Indexreihen nicht nur für alterschlossene sondern auch für neuerschlossene Baugrundstücke veröffentlicht werden. Dabei waren in den einzelnen Landkreisen unterschiedliche, vor den Darstellungen erläuterte, zonale Aufteilungen erforderlich. Auch konnten nicht in allen Landkreisen Indexreihen für das gesamte Kaufgeschehen ermittelt werden. Auch dies wird im Einzelnen noch erläutert.

Im Altmarkkreis Salzwedel war es möglich, für alt- wie auch für neuerschlossene Baugrundstücke eine Indexreihe für den gesamten Landkreis zu ermitteln. Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen wäre eine Aufteilung in Regionstypen bei den alterschlossenen Objekten auch nicht mehr vertretbar gewesen.

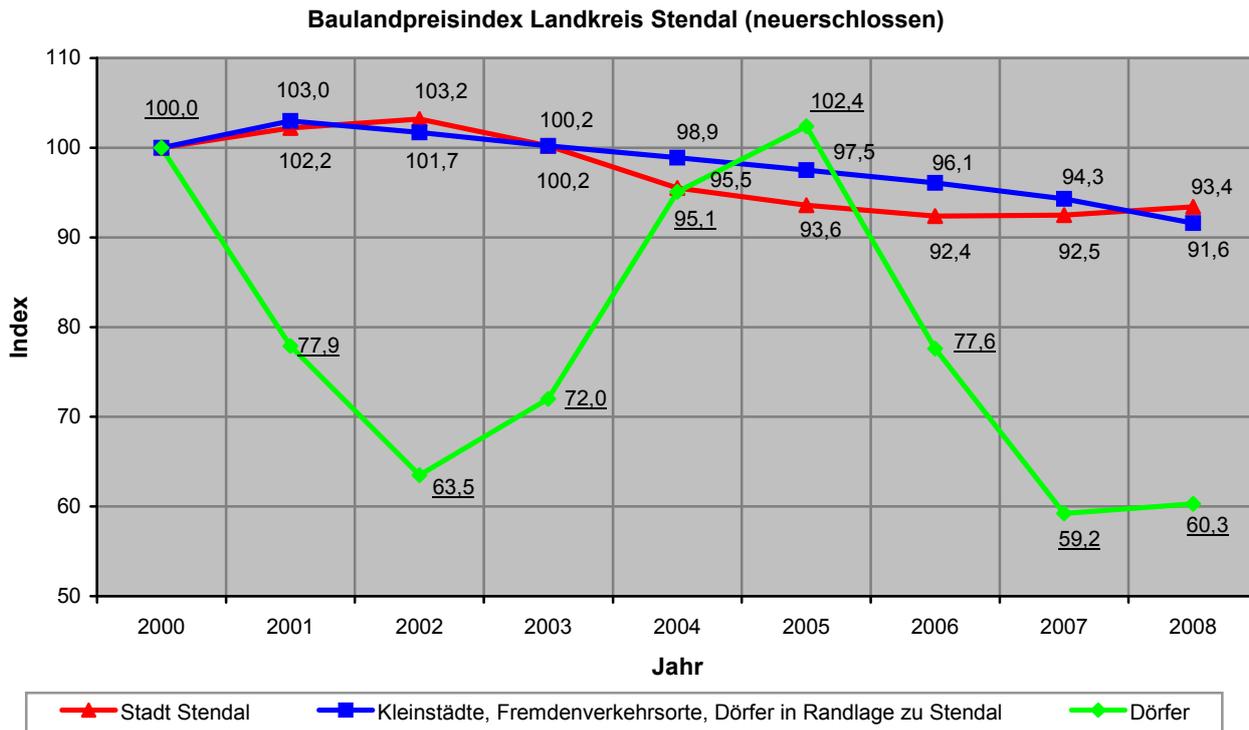
Die Entwicklung in den beiden Teilmärkten verläuft spätestens seit dem Jahre 2006 unterschiedlich. Zu diesem Zeitpunkt setzte bei den Preisen für alterschlossene Bauplätze eine Erholung ein, die seither zu kontinuierlichen Steigerungen führt. Bei den Preisen für neuerschlossene Baugrundstücke ist erst im Berichtsjahr ein Ende des Abwärtstrends und eine Stabilisierung der Preise festzustellen.



Im Landkreis Stendal ist für altersgeschlossene Grundstücke aufgrund der abweichenden Entwicklung bis zum Jahr 2005 eine Aufteilung erforderlich, die die Erwerbsvorgänge in der Stadt Stendal von denen im übrigen Landkreis trennt. Seit jenem Jahr ist auf unterschiedlich hohem Niveau eine gleichlaufende Entwicklung festzustellen, die in der Erholung der Kaufpreise im Berichtsjahr endet.



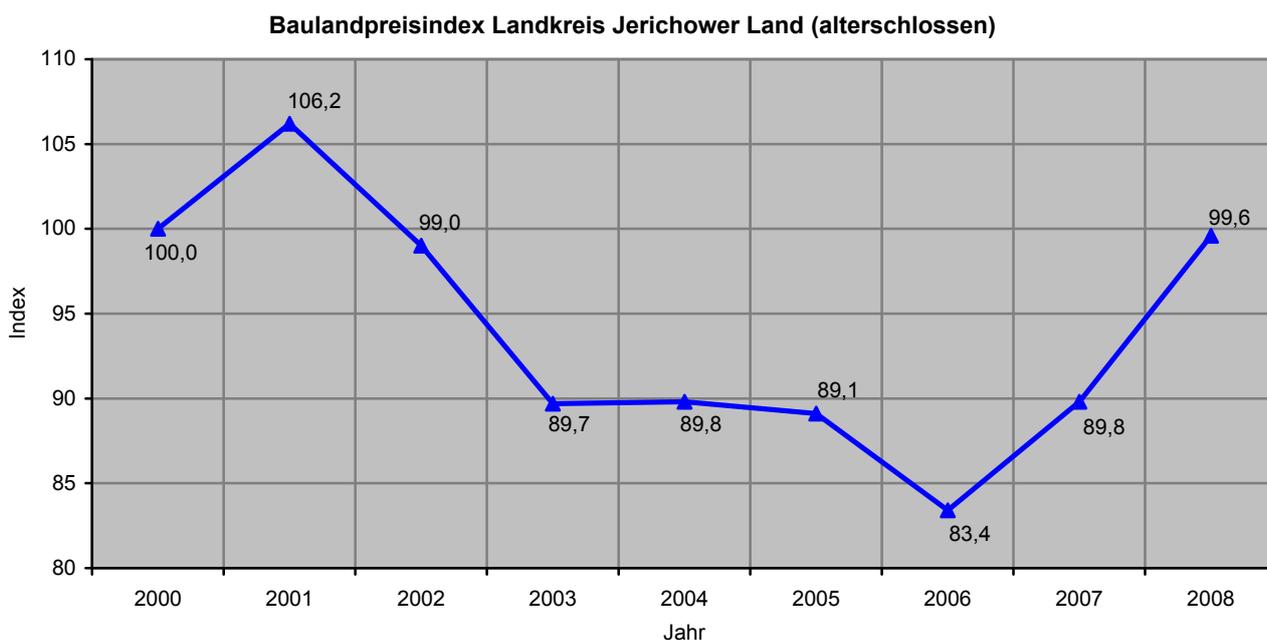
Bei den neuerschlossenen Bauplätzen der Stadt Stendal zeigt sich, dass das Preisniveau seit 2005 nahezu konstant ist und auch in den Jahren davor keine deutlichen Sprünge festzustellen waren. Im Rest des Landkreises stellte sich heraus, dass die Dörfer, die nicht zur Randlage von Stendal zu zählen sind, eine andere Entwicklung aufweisen als die übrigen Orte. Letztere weisen seit 2002 eine leicht fallende Tendenz auf, während bei den Dörfern starke Bewegungen im Preisniveau zu verzeichnen sind. Dabei konnte das Niveau des Jahres 2000 nur in den Jahren 2004 und 2005 erreicht werden, in den übrigen Jahren lag es mehr als 20 % unter dem Ausgangswert und hat sich an den letzten beiden Jahren sogar bei einem Indexwert von 60 (gerundet) eingepegelt.

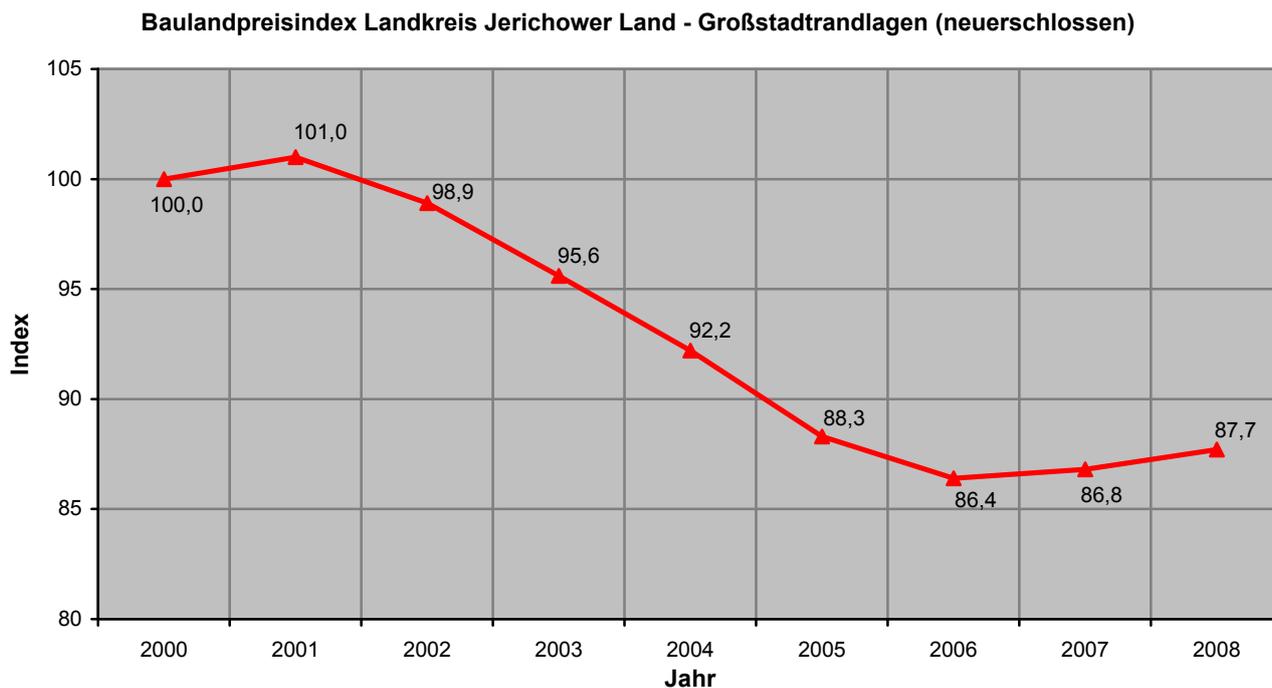


Im Landkreis Jerichower Land ist für altersgeschlossene Grundstücke eine gemeinsame Auswertung für den gesamten Landkreis möglich. Dagegen ist bei neuerschlossenen Baugrundstücken nur für den Bereich der Großstadtrandlagen (den Speckgürtel um Magdeburg) eine statistisch haltbare Aussage möglich.

Betrachtet man nun die Entwicklung der altersgeschlossenen Bauplätze, so kann man feststellen, dass im Jahre 2006 offensichtlich die Talsohle erreicht war und mittlerweile das Niveau des Ausgangsjahres 2000 wieder erreicht werden konnte.

Dagegen ist die Tendenz für neuerschlossene Baugrundstücke im „Magdeburger Speckgürtel“ sehr gut mit der für entsprechende Grundstücke in der Stadt Stendal vergleichbar. Zwar ist das Preisniveau hier geringfügig stärker gesunken, aber ebenfalls seit 2005 nahezu konstant. Der niedrigste Wert, die Talsohle, liegt ebenfalls im Jahr 2006.





Im Folgenden wird ein Anwendungsbeispiel gegeben, in dem gerundete Werte verwendet werden:

Beispiel zur Anwendung

- Alterschlossenes Bauland mit einem Verkehrswert von 35 €/m² im Jahr 2002 ist anzupassen an das Wertniveau im Jahr 2007 für den Landkreis Jerichower Land:
- abgelesener Wert für den Index im Jahr 2002: 99
- abgelesener Wert für den Index im Jahr 2007: 90

Unter Berücksichtigung der zeitlichen Entwicklung der Kaufpreise ergibt sich ein angepasster Vergleichswert von:

- $90 / 99 \times 35 \text{ €/m}^2 =$ **ca. 32 €/m²**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde

Vorbemerkung

Zeitliche Entwicklungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt können durch Indexreihen erfasst werden. Dazu werden Kauffälle untersucht, bei denen die gehandelten Objekte eine vergleichbare Lagequalität aufweisen und ähnlichen Nutzungsverhältnissen unterliegen.

Die Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau gelten für:

- erschließungsbeitragsfreie, neuerschlossene bzw. alterschlossene Baugrundstücke
- baureife und entsprechend genutzte Flächen
- selbständig nutzbare Flächen von 200 m² bis 1.200 m² Grundstücksgröße
- Verkäufe, denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse zugrunde liegen, d.h. z.B. keine Zukäufe und Verwandtschaftskäufe.

Die Angabe der Bodenpreisindices aus dem aktuellen Jahr ist nur vorläufig, da zum einen das Berichtsjahr am 31.10.2008 endete und zum anderen bis zum Jahresende weitere Kaufverträge des laufenden Jahres der Geschäftsstelle angezeigt werden.

Bodenpreisindices für neuerschlossene unbebaute Baugrundstücke

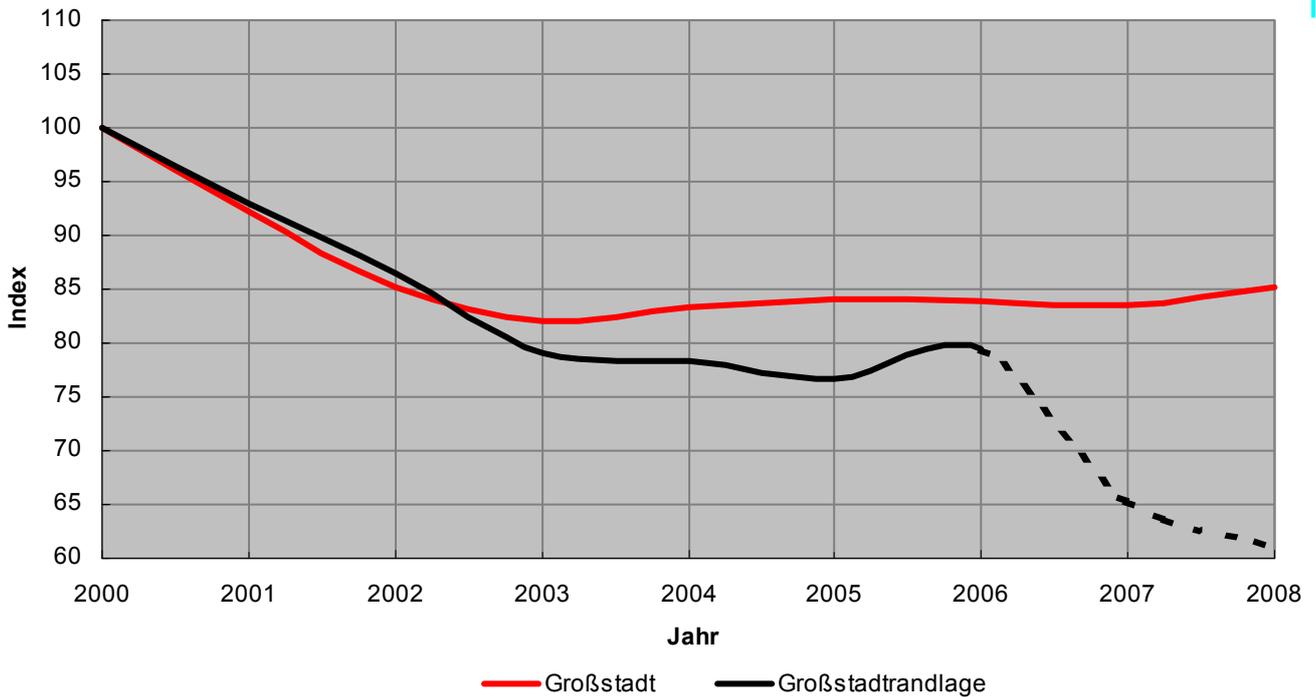
Durch die Untersuchung von Kauffällen konnte festgestellt werden, dass die Baulandpreise innerhalb der den Regionstypen zugeordneten Städte und Gemeinden verschiedene Entwicklungen aufweisen. Daher wurden die Untersuchungen nach Regionstypen getrennt durchgeführt. Der Untersuchungszeitraum umfasst die Jahre 2000 bis 2008. Da nur 45 Kauffälle im Regionstyp Fremdenverkehrsorte vorlagen, erfolgte für diesen Regionstyp keine Ermittlung einer Indexreihe.

Der Baulandpreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2000. In die Auswertung zur Ableitung der Indexreihen für Baulandpreise konnte die folgende Anzahl von Kauffällen einbezogen werden:

- Großstadt 1.158 Kauffälle
- Großstadtrandlage 558 Kauffälle
- Mittelzentren 774 Kauffälle
- Randlagen zu Mittelzentren 204 Kauffälle
- Kleinstädte 594 Kauffälle und
- Dörfer 744 Kauffälle.

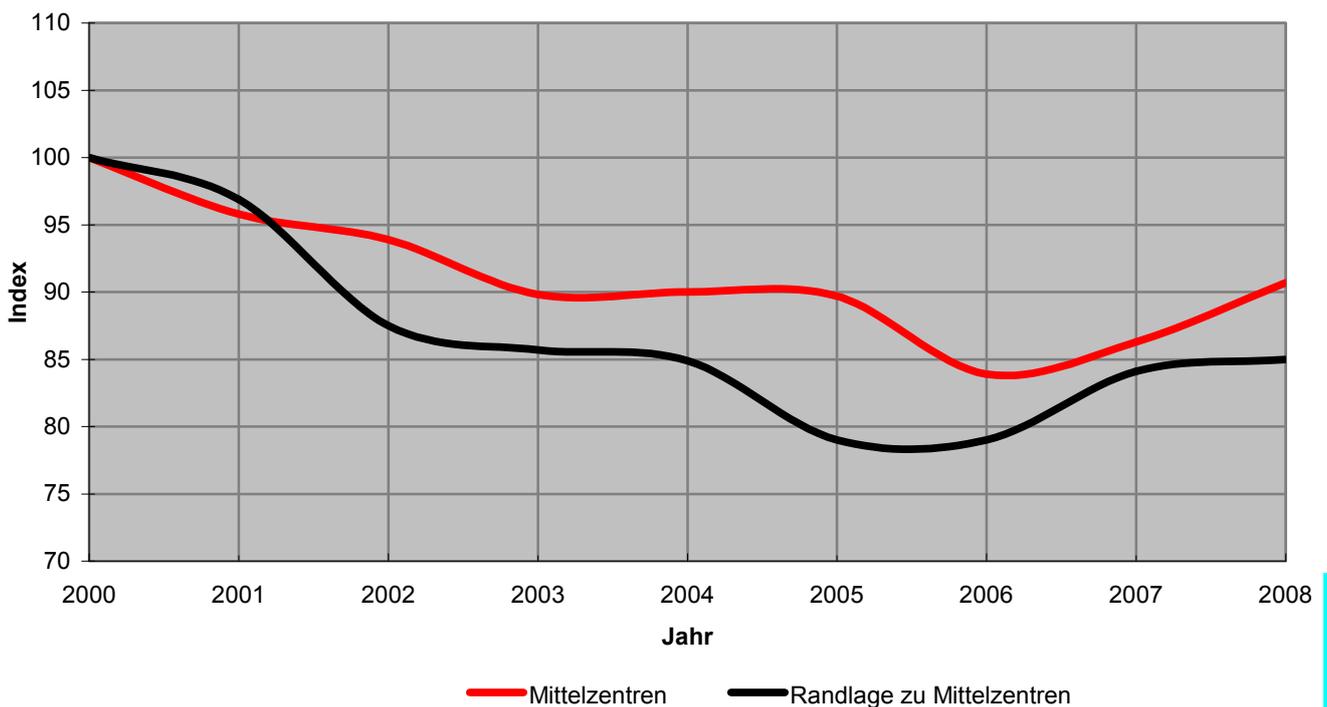
Die folgenden Grafiken veranschaulichen die zeitliche Entwicklung des Kaufpreisniveaus in den Regionstypen des Regionalbereiches Harz-Börde.

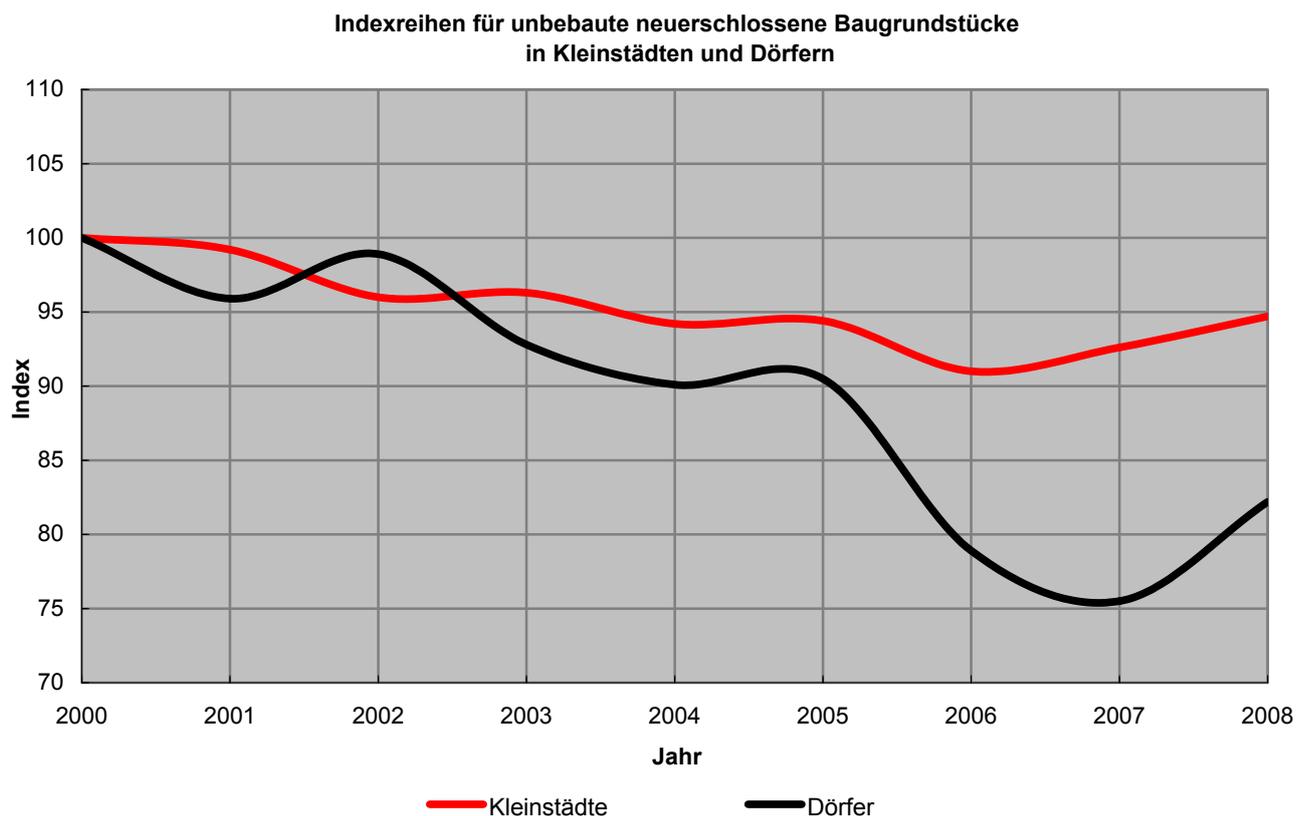
Indexreihen für unbebaute neuerschlossene Baugrundstücke in der Landeshauptstadt Magdeburg und den Randlagen zu Magdeburg



Der aktuelle Bodenpreisindex für unbebaute neuerschlossene Baugrundstücke für den Regionstyp Großstadtrandlagen basiert auf nur 28 Kaufverträgen für die Jahre 2007/2008 und ist daher nur eingeschränkt aussagefähig.

Indexreihen für unbebaute neuerschlossene Baugrundstücke in Mittelzentren und in Randlagen zu Mittelzentren





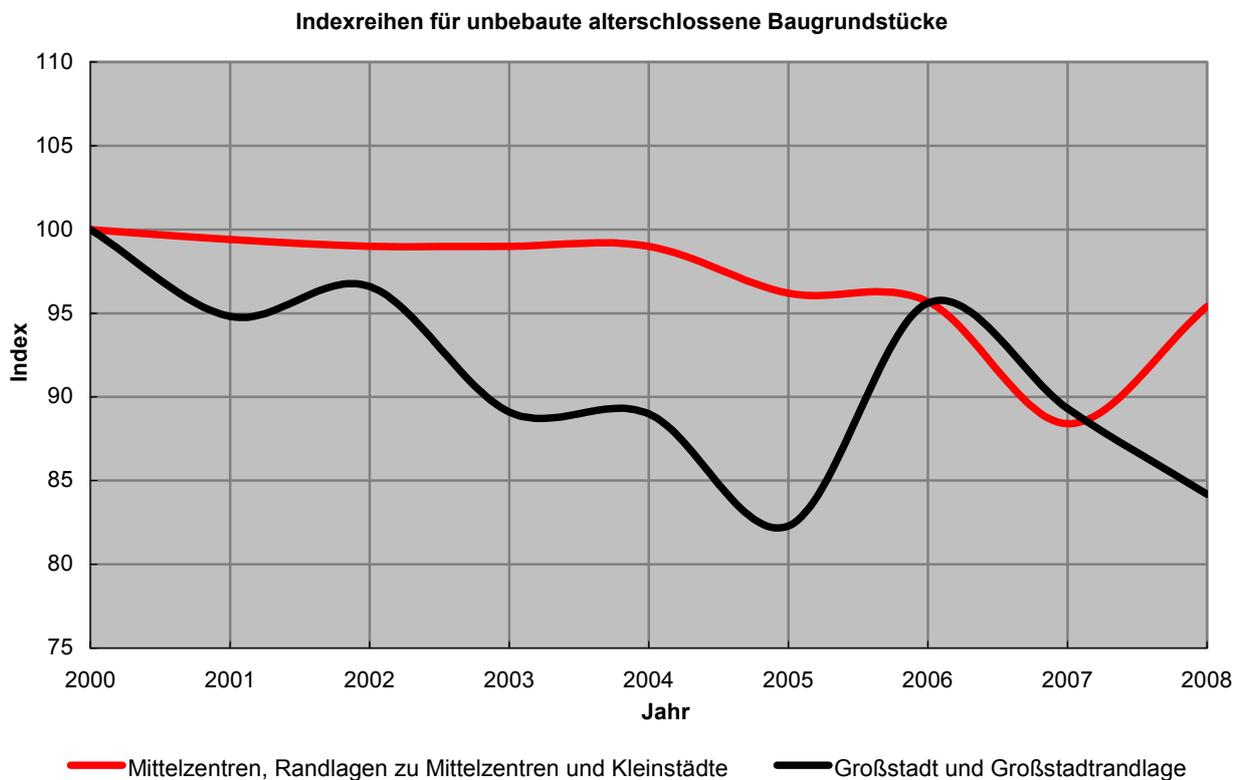
Bodenpreisindices für unbebaute alterschlossene Baugrundstücke

Durch die Untersuchung von Kauffällen konnte festgestellt werden, dass die Baulandpreise innerhalb der den Regionstypen zugeordneten Städte und Gemeinden teilweise ähnliche Entwicklungen aufweisen. Daher wurden für die Untersuchungen die Regionstypen Mittelzentren, Randlagen zu Mittelzentren und Kleinstädte, sowie auch die Großstadt mit der Großstadtrandlage zusammengefasst. Der Untersuchungszeitraum umfasst die Jahre 2000 bis 2008. Da nur wenige Kauffälle im Regionstyp Fremdenverkehrsorte vorlagen, erfolgte für diesen Regionstyp keine Ermittlung einer Indexreihe. Eine Untersuchung für den Regionstyp Dörfer wurde nicht durchgeführt.

Der Baulandpreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2000. In die Auswertung zur Ableitung der Indexreihen für Baulandpreise konnte die folgende Anzahl von Kauffällen einbezogen werden:

- Großstadt und Großstadtrandlage 765 Kauffälle
- Mittelzentren, Randlagen zu Mittelzentren und Kleinstädte 852 Kauffälle.

Die folgende Grafik veranschaulicht die zeitliche Entwicklung des Kaufpreisniveaus in den zusammengefassten Regionstypen des Zuständigkeitsbereiches Harz-Börde.



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt

Vorbemerkung

Nach § 193 Absatz 3 Baugesetzbuch besteht eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse darin, sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln. Diese Daten sind aus der Kaufpreissammlung abzuleiten. Hierzu zählen insbesondere Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten sowie Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke. Sie sind eine wichtige Grundlage für die Erstellung von Wertgutachten und haben wesentliche Bedeutung für das Verständnis des Grundstücksmarktes.

Bodenpreisindexreihen

Nach der Wertermittlungsverordnung gehören zu den erforderlichen Daten insbesondere Indexreihen. Die konjunkturelle Entwicklung verändert das Wertgefüge des Grundstücksmarktes. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen mit Indexreihen erfasst werden. In Folge der Komplexität des Geschehens auf dem Bodenmarkt wird dieser durch die Gesamtheit der für die Preisbildung maßgeblichen Umstände bestimmt, die mit fortschreitender Zeit bei gleichbleibendem Zustand des Grund und Bodens dessen Wert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mehr oder weniger beeinflussen.

Bodenpreisindexreihen werden in Zeiten schwankender Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt benötigt, um Vergleichspreise auf die zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt umzurechnen.

Bodenpreisindexreihen werden als Reihen von Bodenpreisindexzahlen definiert, die sich jeweils aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes ergeben. Dem Basiszeitraum wird dabei die Indexzahl 100 zugeordnet, mithin lassen sich Bodenpreisindexzahlen Jahrgangsweise wie folgt ableiten:

$$\text{Bodenpreisindexzahl des Jahres } i = \text{BWi} / \text{BW0} \times 100$$

wobei BWi = durchschnittlicher Bodenpreis/m² im Jahre i

BW0 = durchschnittlicher Bodenpreis/m² im Basisjahr

Aus Bodenpreisindexzahlen zusammengesetzte Bodenpreisindexreihen geben so die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse in Prozentzahlen wieder.

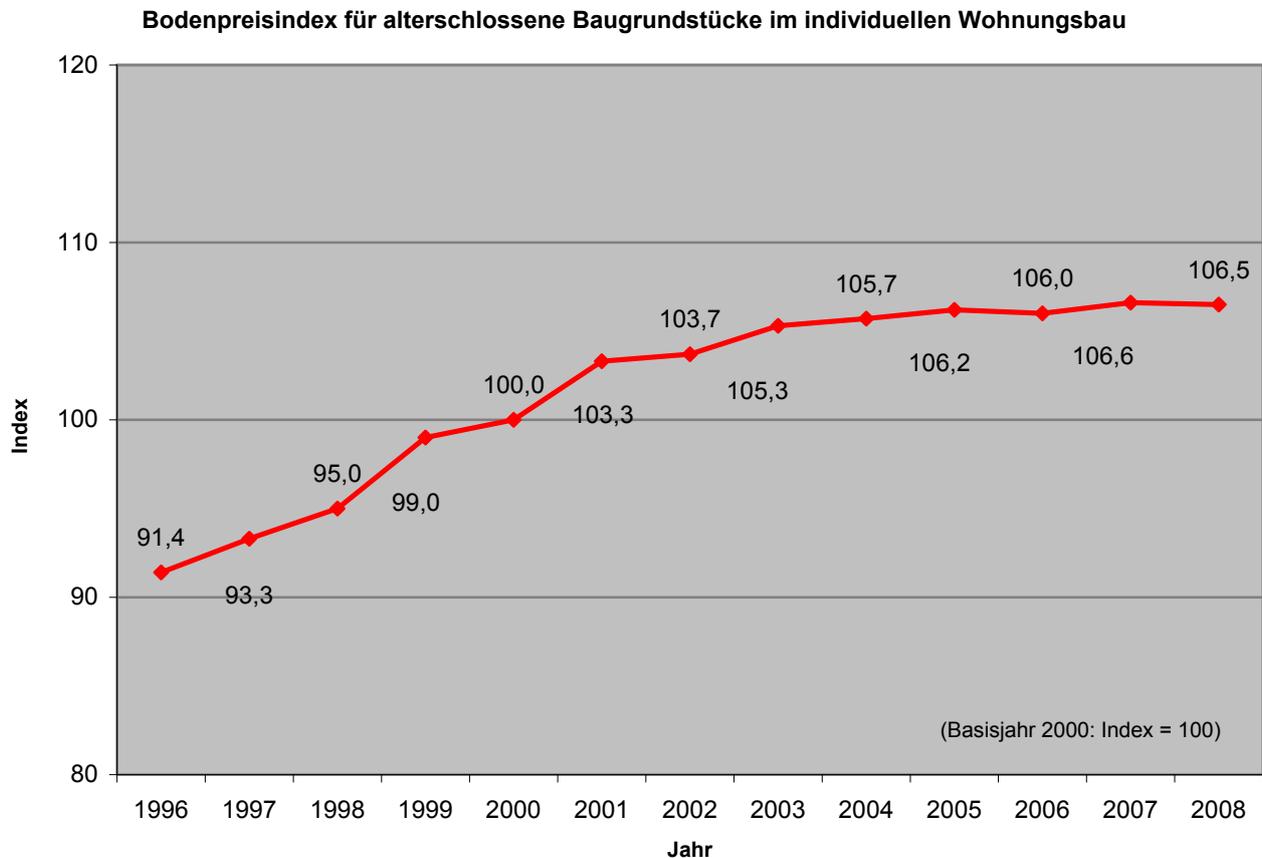
Aufgrund der unterschiedlichen Bodenpreisentwicklungen in den einzelnen Landkreisen der Region werden im Folgenden die Indexreihen getrennt nach den räumlichen Gegebenheiten der Landkreiszugehörigkeiten dargestellt.

Indexreihen für Wohnbauland

Die Entwicklung der Kaufpreise für unbebaute Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurde in diesem Jahr insgesamt für die Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg sowie für die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau im Zeitraum von 1996 bis 2008 untersucht. Hierbei wurden unterschiedliche Indexreihen für alterschlossene und neuerschlossene Baugrundstücke erstellt.

Der Untersuchung wurden für alterschlossene Baugrundstücke Kaufpreise in Grundstückslagen mit Bodenwerten zwischen 5 €/m² bis 120 €/m² zugrunde gelegt. Dabei werden Verkäufe von Bauplätzen mit einer Größe von 250 m² bis 1.500 m² berücksichtigt.

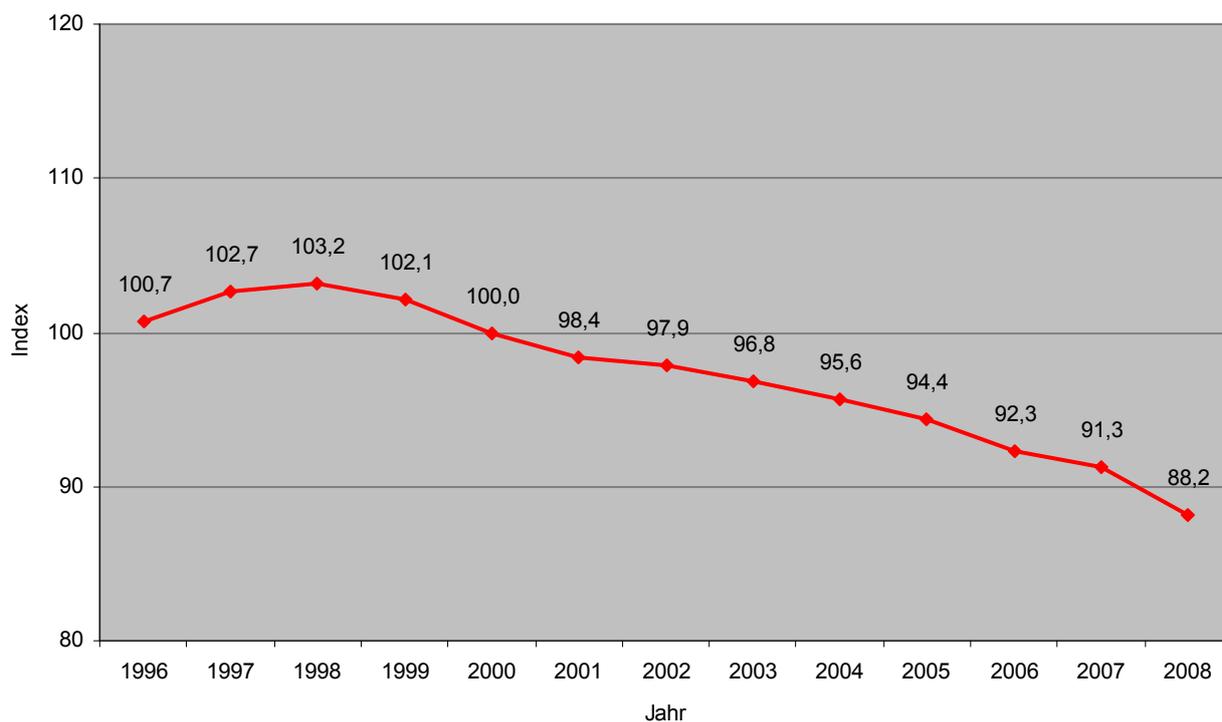
Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen fanden bei der Berechnung keine Berücksichtigung. Die jährlichen Bodenpreisindexzahlen wurden aus durchschnittlichen Bodenwerten ermittelt und zum Basisjahr 2000 mit dem Index 100 ins Verhältnis gesetzt.



Die Bodenpreisindexreihe für alterschlossene Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus für die Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg sowie für die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau weist tendenziell eine steigende Entwicklung auf. Wurden im Zeitraum 1996 bis 2003 noch erhebliche Preissteigerungen verzeichnet, so verlangsamte sich diese Entwicklung ab dem Jahr 2003 deutlich. Auch im Berichtsjahr 2008 weist der Bodenpreisindex einen nahezu identischen Wert gegenüber dem Vorjahr auf.

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

Bodenpreisindex für neuerschlossene Baugrundstücke im individuellen Wohnungsbau



Der Bodenpreisindex für neuerschlossene Bauplätze im Bereich des individuellen Wohnungsbaus weist seit dem Jahr 1998 eine stetig fallende Tendenz auf. Mit einem Indexwert von 88,2 zeigt das Jahr 2008 gegenüber dem Basisjahr 2000 einen neuen Tiefststand auf.

Beispiel für die Ableitung eines Vergleichswertes für neuerschlossene Grundstücke

Gegeben:

- Kaufpreis: 65 €/m²
- Kaufpreisdatum: Juli 1999
- Bodenpreisindexzahl 1999: 102,1
- Wertermittlungsstichtag: Juli 2008
- Bodenpreisindexzahl 2008: 88,2

Gesucht: Vergleichswert Juli 2008:

Vergleichswert: $65 \text{ €/m}^2 \times 88,2 / 102,1 = \underline{56,15 \text{ €/m}^2}$

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut**Vorbemerkung**

Die konjunkturelle Entwicklung verändert das Wertgefüge des Grundstücksmarktes. Die Preisentwicklung über größere Zeiträume von mehreren Jahren lässt sich am Besten durch Indexreihen darstellen. Bodenpreisindexreihen werden als Reihen von Bodenpreisindexzahlen definiert, die sich jeweils aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes ergeben. Dem Basiszeitraum wird dabei die Indexzahl 100 zugeordnet, mithin lassen sich Bodenpreisindexzahlen Jahrgangsweise wie folgt ableiten:

$$\text{Bodenpreisindexzahl des Jahres } i = \text{BW}_i / \text{BW}_0 \times 100$$

wobei BW_i = durchschnittlicher Bodenpreis/m² im Jahr i

BW_0 = durchschnittlicher Bodenpreis/m² im Basisjahr

Aus Bodenpreisindexzahlen zusammengesetzte Bodenpreisindexreihen geben so die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse in Prozentzahlen wieder.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Regionalbereich Saale-Unstrut veröffentlicht wie bereits in den Vorjahren Indexreihen für als Bauland genutzte Grundstücke. Zur weiterführenden Berechnung der Indexreihen für 2008 liegen nicht in ausreichender Anzahl geeignete Kauffälle vor. Bevor eine Aussage für das Berichtsjahr veröffentlicht werden kann, soll sie sich zunächst in ihrer Tendenz bestätigen.

Bodenpreisindexreihen für alterschlossene Baugrundstücke

Vorgestellt werden zunächst die Indexreihen, welche die Entwicklung der Baulandpreise ausdrücken.

Aufgrund unterschiedlicher Bodenpreisentwicklungen werden im Folgenden die Indexreihen getrennt nach den räumlichen Gegebenheiten dargestellt.

Untersucht wurden die einzelnen Regionstypen. Die Auswertungen haben gezeigt, dass die Großstadt Halle (Saale) eine andere Entwicklung hat, als Großstadtrandlagen, Mittelzentren, Randlagen zu Mittelzentren, Fremdenverkehrsorte und Kleinstädte. Auch die Dörfer weisen eine andere Entwicklung auf, so dass eine getrennte Untersuchung erfolgte.

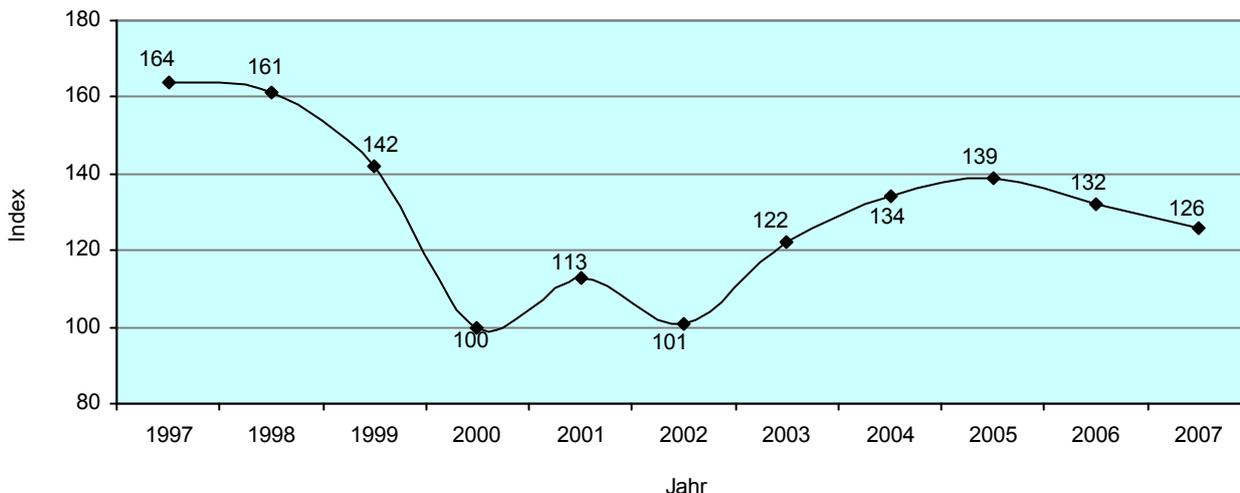
Für die Ableitung der Baulandindexreihen wurden nur Wohnbaugrundstücke (Eigenheimgebiete, Kleinsiedlungsgebiete, Mehrfamilienhausgebiete und Gebiete mit einer gemischten Nutzung in der Stadt oder in der Gemeinde) berücksichtigt. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen fanden bei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

Die Indexzahlen zeigen die Preisentwicklung für baureife, alterschlossene Baugrundstücke mit einer Grundstücksgröße zwischen 150 m² und 1.500 m². Für die Auswertung stand insgesamt folgende Anzahl von Kauffällen zur Verfügung:

- Großstadt Halle (Saale) rd. 490 Kauffälle
- Großstadtrandlage, Mittelzentren, Randlage zu Mittelzentren rd. 1.130 Kauffälle
- Dörfer rd. 1.480 Kauffälle.

Regionstyp Großstadt

Bodenpreisindexreihe für alterschlossene Baugrundstücke in der Stadt Halle (Saale)

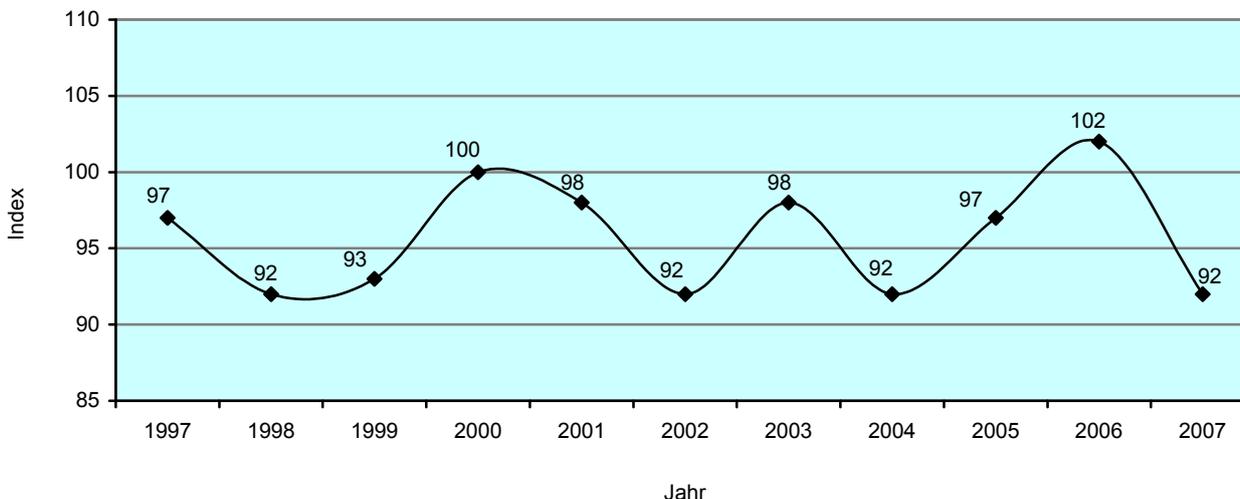


Seit 1998 ist eine stark rückläufige Tendenz zu erkennen, die nach ihrem Tiefpunkt in den Jahren 2000 bis 2002 sich wieder konsolidiert. Der Ermittlung dieser Indexreihe liegen jährlich 40 bis 50 Kauffälle zugrunde. Ausnahmen davon waren die Jahre 2000 und 2001 mit lediglich 22 bzw. 11 Kauffällen.

Regionstypen – Großstadtrandlagen (GR), Mittelzentren (M), Randlagen zu Mittelzentren (MR), Fremdenverkehrsorte (F) und Kleinstädte (K)

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

Bodenpreisindexreihe für Baulandflächen (Großstadtrandlage, Mittelzentrum, Randlagen zum Mittelzentrum, Fremdenverkehrsorte und Kleinstädte)

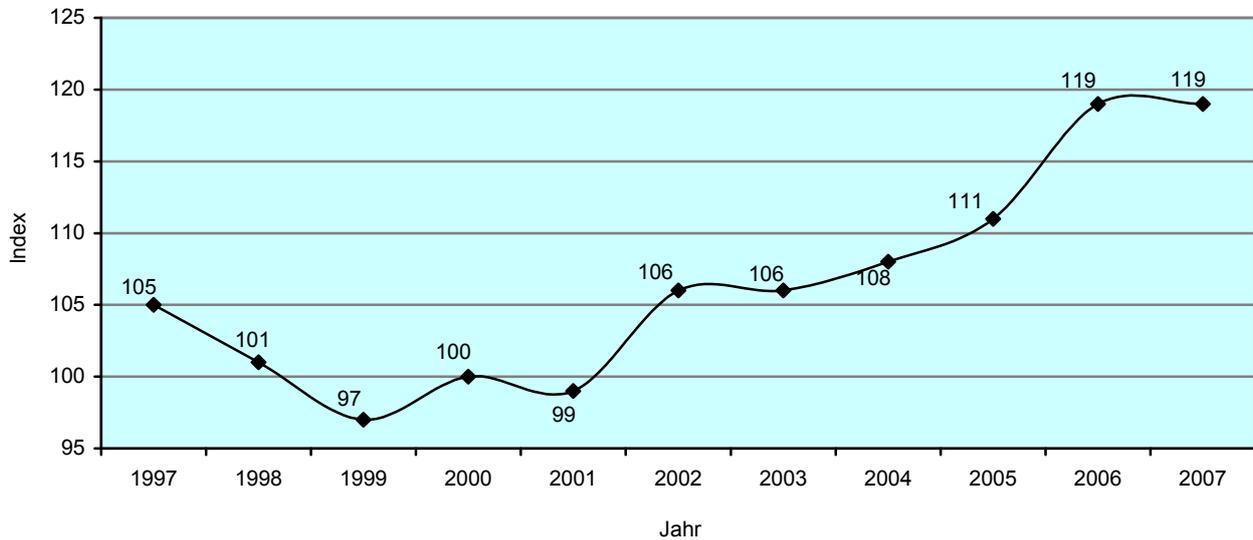


Die Indexreihe zeigt, dass sich alle Werte nur geringfügig vom Wert des Basisjahres 2000 unterscheiden.

Regionstyp – Dörfer (D)

Das Bodenwertniveau in den Dörfern verläuft etwas anders als in den übrigen Regionstypen. Auch hier wurden auf Grund der Verteilungsuntersuchung die Kaufpreise zwischen 5 und 50 €/m² zugrunde gelegt.

Bodenpreisindexreihe für Baulandflächen (Dörfer)



Seit dem Basisjahr 2000 gibt es einen leichten, fast kontinuierlichen Anstieg in der Bodenpreisentwicklung.

Bodenpreisindexreihen können zur Umrechnung von Kaufpreisen aus der Vergangenheit auf einen beliebigen Zeitpunkt herangezogen werden.

Beispiel für die Ableitung eines Vergleichswertes:

gegeben:	Lage:	dörfliche Gemeinde
	Kaufpreis:	15,00 €/m ²
	Kaufpreisdatum:	Juli 2003
	Bodenpreisindexzahl 2003:	106
	Wertermittlungsstichtag:	Juli 2007
	Bodenpreisindexzahl 2007:	119
gesucht:	Vergleichswert	Juli 2007
Vergleichswert:	15,00 €/m ² x 119/106 = 16,84 €/m ² <u>rd. 17 €/m²</u> .	

Bodenpreisindexreihen für neuerschlossene Baugrundstücke

Auch bei den neuerschlossenen Grundstücken werden die einzelnen Regionstypen untersucht.

Die Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau gelten für:

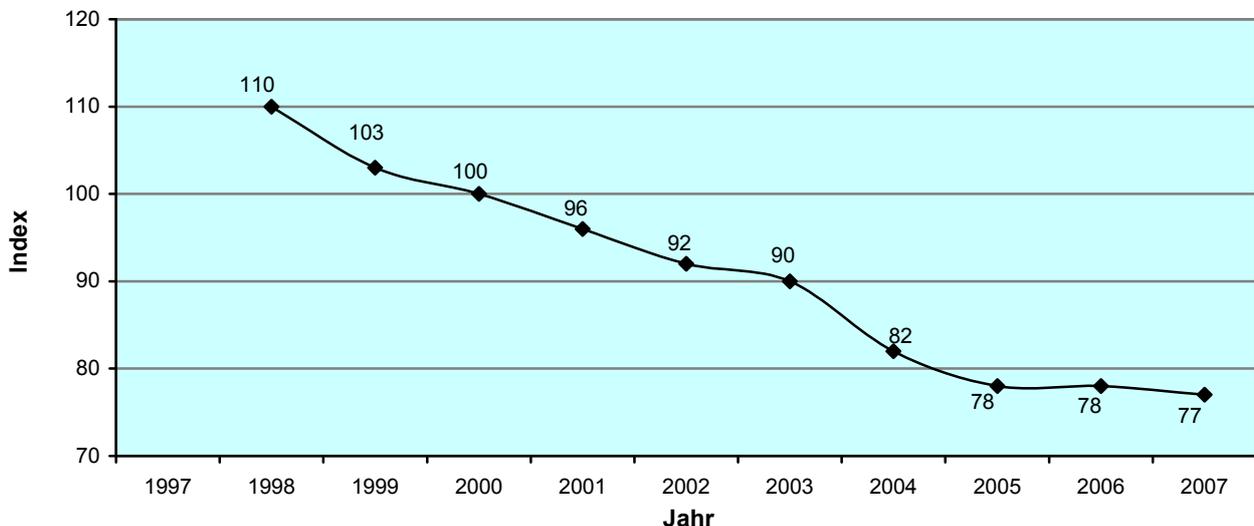
- erschließungsbeitragsfreie, neuerschlossene Baugrundstücke
- baureife und entsprechend genutzte Flächen
- selbstständig nutzbare Flächen von 150 bis 1.500 m² Grundstücksgröße
- Verkäufe, denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse zugrunde liegen, d.h. z.B. keine Zukäufe und Verwandtschaftsverkäufe.

Der Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2000. In der Auswertung zur Ableitung der Indexreihen für Baulandpreise konnte die folgende Anzahl von Kauffällen einbezogen werden:

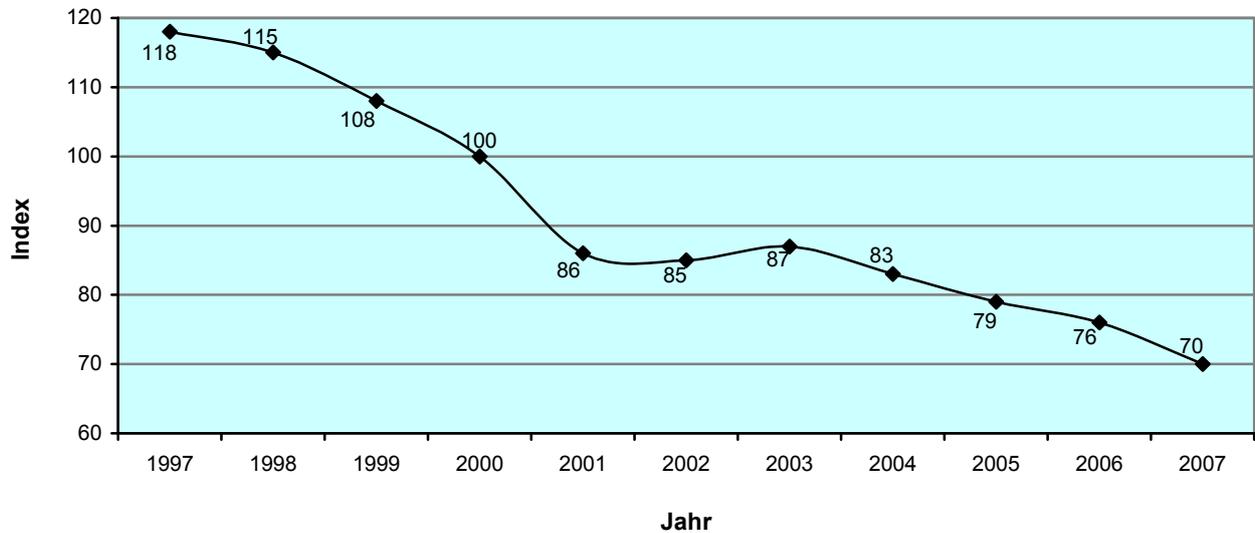
- Großstadt rd. 590 Kauffälle
- Mittelzentren und Kleinstädte rd. 1.400 Kauffälle
- Dörfer rd. 2.150 Kauffälle.

Die folgenden Grafiken veranschaulichen die zeitliche Entwicklung des Kaufpreisniveaus in den Regionstypen des Regionalbereiches Saale-Unstrut.

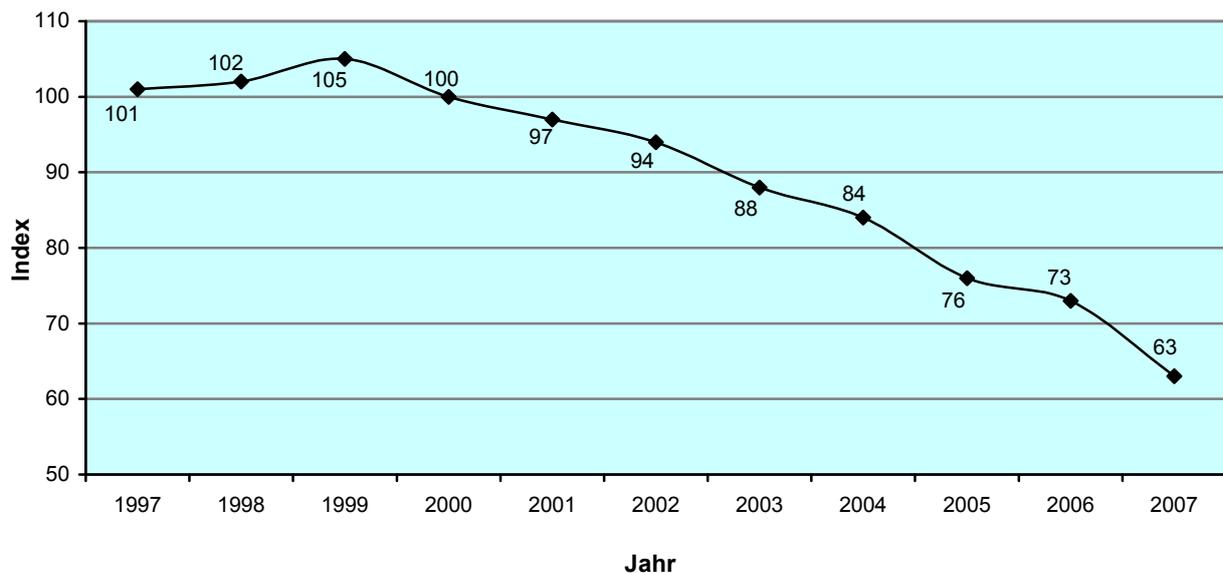
Bodenpreisindexreihe für neuerschlossene Wohngebiete in der Stadt Halle (Halle)



Bodenpreisindexreihe für neuerschlossene Wohngebiete in den Mittelzentren und Kleinstädten



Bodenpreisindexreihe für neuerschlossene Wohngebiete in den Dörfern



Das Bodenpreisniveau der neuerschlossenen Baugrundstücke aller Regionstypen ist stark fallend.

Die Indexreihen für neuerschlossene und für alterschlossene Baugrundstücke in den Dörfern sehen völlig unterschiedlich aus. Während der Verlauf des Index für Baulücken in alterschlossenen Dorfgebieten mit i.d.R. geringeren Bodenwerten stetig steigendes Interesse an diesen Grundstücken widerspiegelt, gehen Nachfrage und Preis in den Neubaugebieten der Dörfer zurück. Diese Interpretation stützt sich auf die Betrachtung von jährlich im Durchschnitt rd. 130 Kauffällen alterschlossener und rd. 190 Kauffällen neuerschlossener Grundstücke in den Dörfern.

7.1.2 Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

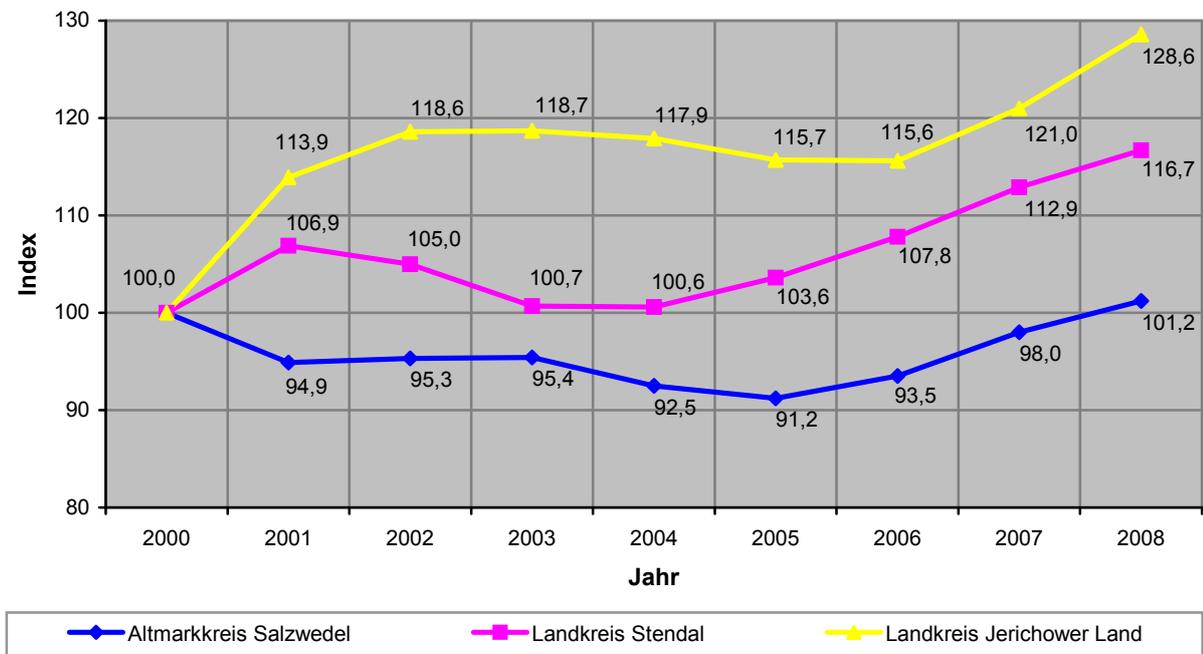
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Altmark

In den Landkreisen des Zuständigkeitsbereichs werden Indexreihen für landwirtschaftliche Grundstücke jeweils kreisweise ermittelt und in den folgenden Grafiken für Acker und Grünland dargestellt. Dabei muss allerdings berücksichtigt werden, dass im Basisjahr 2000 in den drei Kreisen unterschiedliche Preisniveaus vorlagen, so dass aus den Werten beispielsweise im Jahre 2008 kein Quervergleich des Preisniveaus zwischen den Kreisen abgeleitet werden kann.

So ist der Grünlandpreis im Jerichower Land im Jahr 2008 nicht 50 % höher als im Landkreis Stendal, sondern rund 56 % höher als im Jahre 2000!

Bei beiden Nutzungsarten sind in allen drei Landkreisen in den vergangenen Jahren steigende Tendenzen zu konstatieren, die besonders in den Jahren 2007 und 2008 auffallen. Während beim Grünland diese Entwicklung einheitlich im Jahre 2005 einsetzte, begann sie beim Ackerland in den drei Kreisen zeitversetzt zwischen 2004 und 2006.

Indexreihe für Ackerland



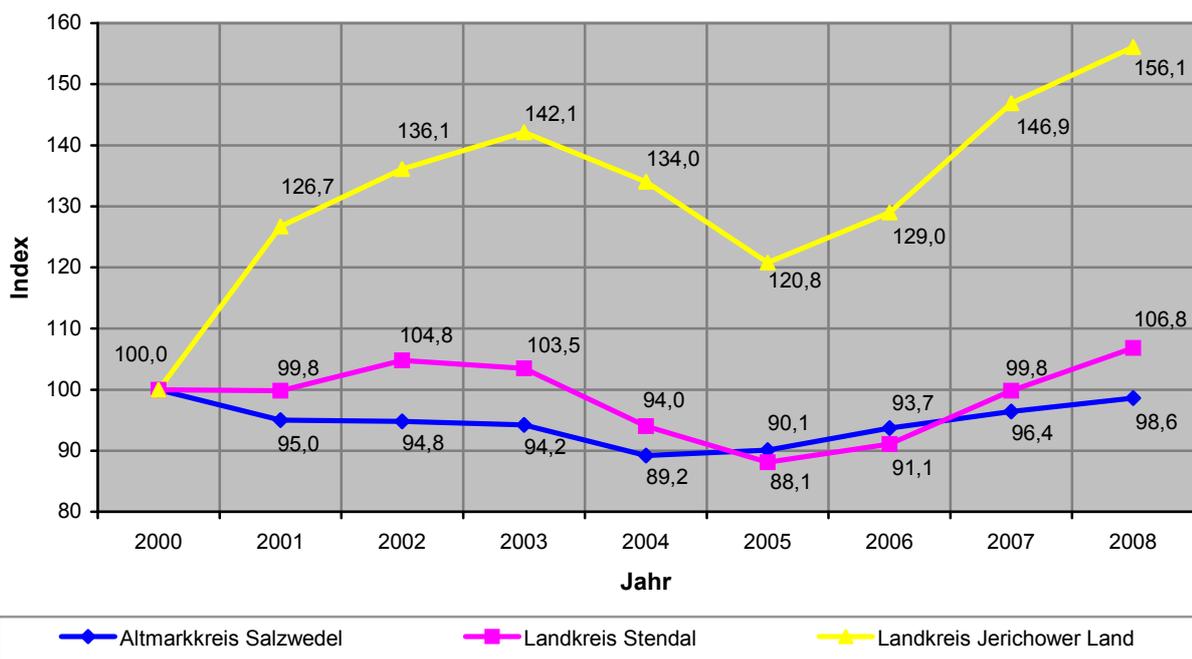
Im Folgenden wird (mit gerundeten Werten) ein Beispiel zur Anwendung gegeben:

- Grünland mit einem Verkehrswert von 0,30 €/m² im Jahr 2008 ist anzupassen an das Wertniveau im Jahr 2005 für den Landkreis Jerichower Land
- abgelesener Wert für den Index im Jahr 2005: 121
- abgelesener Wert für den Index im Jahr 2008: 156

Unter Berücksichtigung der zeitlichen Entwicklung der Kaufpreise ergibt sich ein angepasster Vergleichswert von:

$$- 121 / 156 \times 0,30 \text{ €/m}^2 = \text{ca. } 0,23 \text{ €/m}^2$$

Indexreihe für Grünland



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde

Vorbemerkung

Zeitliche Entwicklungen der Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt können durch Indexreihen erfasst werden. Die Indexreihen werden im Wesentlichen dazu benötigt, die zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlten Kaufpreise, aufgrund konjunkturbedingter Bodenpreisänderungen auf dem Grundstücksmarkt bei unveränderter Bodenqualität, auf einen Stichtag umzurechnen. Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde ist regional ein unterschiedlicher Verlauf der Entwicklung des Kaufpreises von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Verhältnis zum Basisjahr zu verzeichnen. Daher wurde je eine Indexreihe für Ackerland und für Grünland ermittelt.

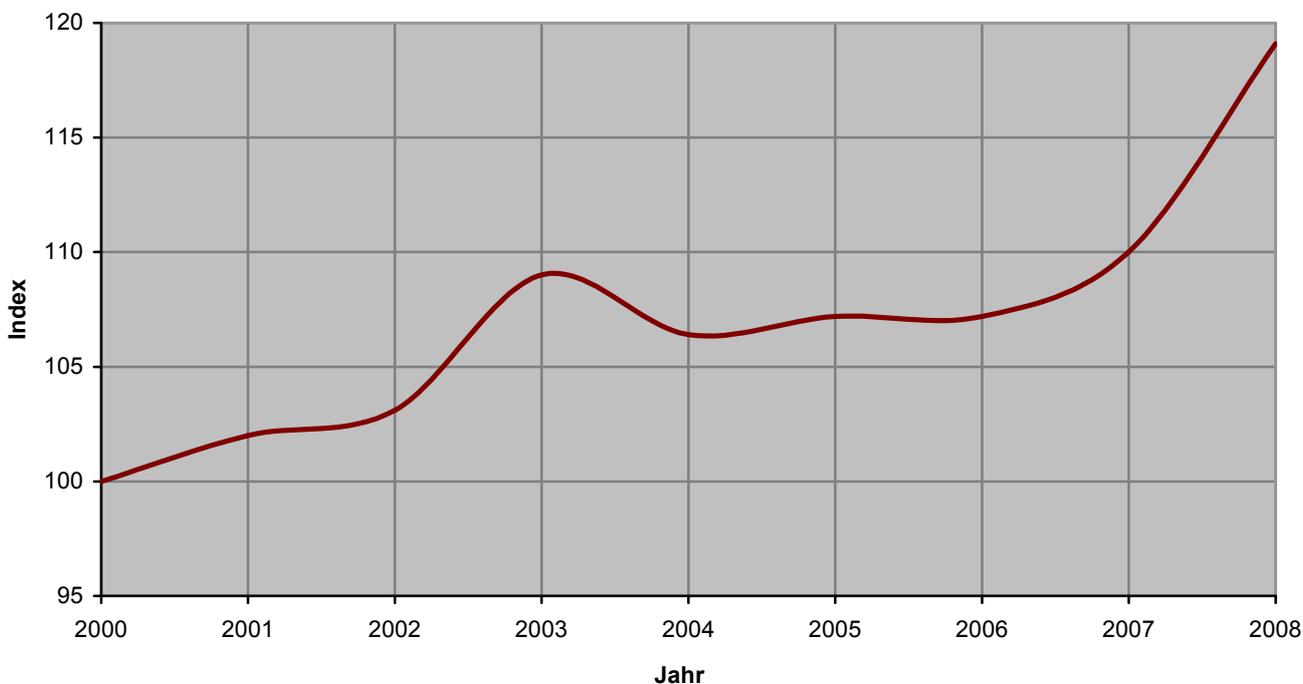
Bodenpreisindex für Ackerlandflächen

Zur Berechnung der Indexreihen für Ackerlandflächen wurden alle Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit einer Flächengröße ab 2.500 m² und einem Verkaufsdatum vom 01.01.2000 bis 31.10.2008 einbezogen. Die Spannweite der Kaufpreise reicht von 0,25 €/m² bis 1,50 €/m².

Um die Kaufpreise miteinander vergleichbar zu machen, wurden sie auf eine mittlere Ackerzahl von 80 umgerechnet. Zur Ermittlung der Indexreihen für Ackerland wurden 4.835 Kauffälle herangezogen. Als Basisjahr wurde das Jahr 2000 festgeschrieben.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Kaufpreisentwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Ackerlandflächen.

**Bodenpreisindex von Ackerlandflächen
(Basisjahr 2000 : Index = 100)**

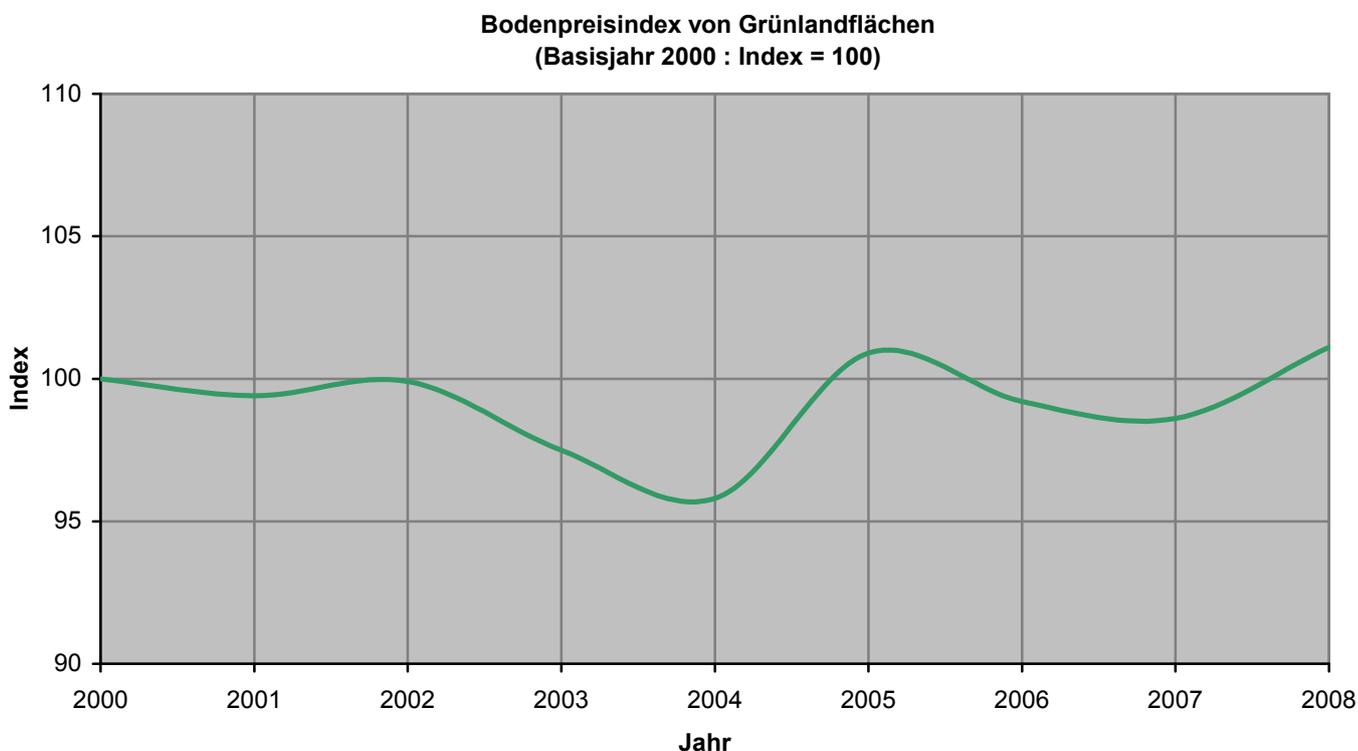


Bodenpreisindex für Grünlandflächen

Zur Berechnung der Indexreihe für Grünlandflächen wurden 272 Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit einer Flächengröße ab 1.500 m² und einem Verkaufsdatum ab dem 01.01.2000 aus dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde einbezogen. Die Kaufpreise liegen zwischen 0,10 €/m² und 0,60 €/m², bei Grünlandzahlen von 20 bis 60.

Da nach Analysen eine Abhängigkeit des Kaufpreises für Grünland von der Grünlandzahl nicht erkennbar ist und daher Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Bodengüte von Grünland nicht vorliegen, erfolgte keine Umrechnung der Kaufpreise auf eine mittlere Grünlandzahl. Trotzdem soll zur Entwicklung des Kaufpreises für Grünland auf die Darstellung der zeitlichen Entwicklung der Kaufpreise nicht verzichtet werden, zumal jährlich nicht in allen Regionen mit Grünlandanteil Kaufpreise für diese Art der landwirtschaftlichen Nutzung angefallen bzw. Bodenrichtwerte ermittelt worden sind.

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

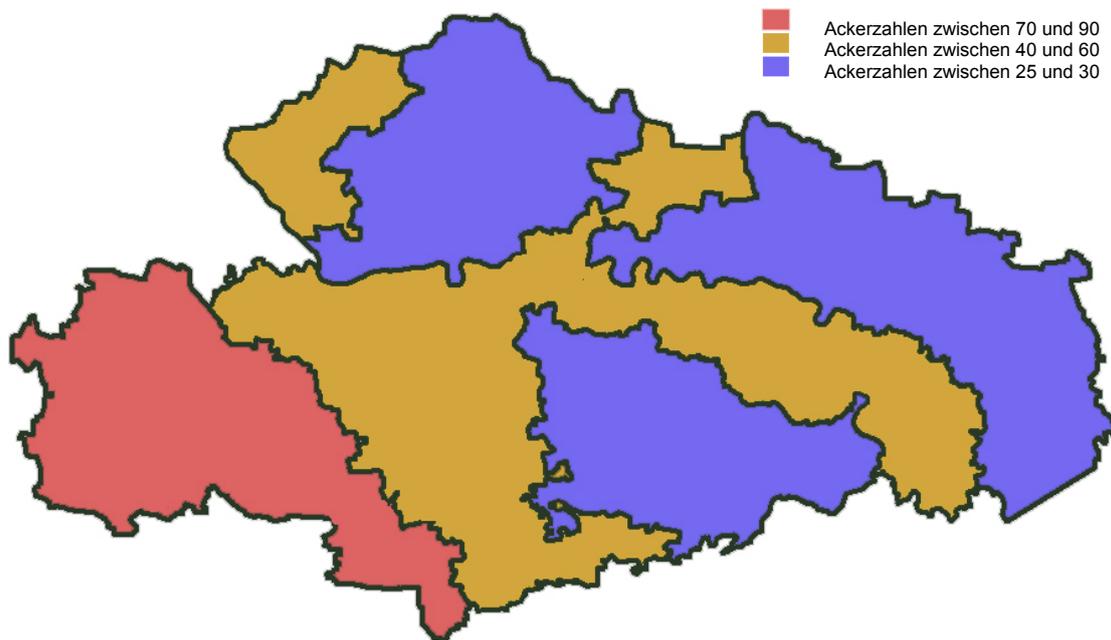


Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt

Indexreihen für Ackerland

Die Bodenpreisentwicklung für Ackerland zeigt verteilt über die Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg sowie für die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau unterschiedliche Entwicklungen auf. Entscheidendes Kriterium ist dabei die Bodenwertzahl der Ackerlandflächen. Insofern wurden die Kreise entsprechend der vorherrschenden Bodenwertzahlen in drei Zonen, das heißt in Ackerland mit Bodenwertzahlen zwischen 70 und 90, 40 und 60 sowie 25 und 30 unterteilt. Die folgende Karte verdeutlicht diese Zonierung innerhalb der Landkreise.

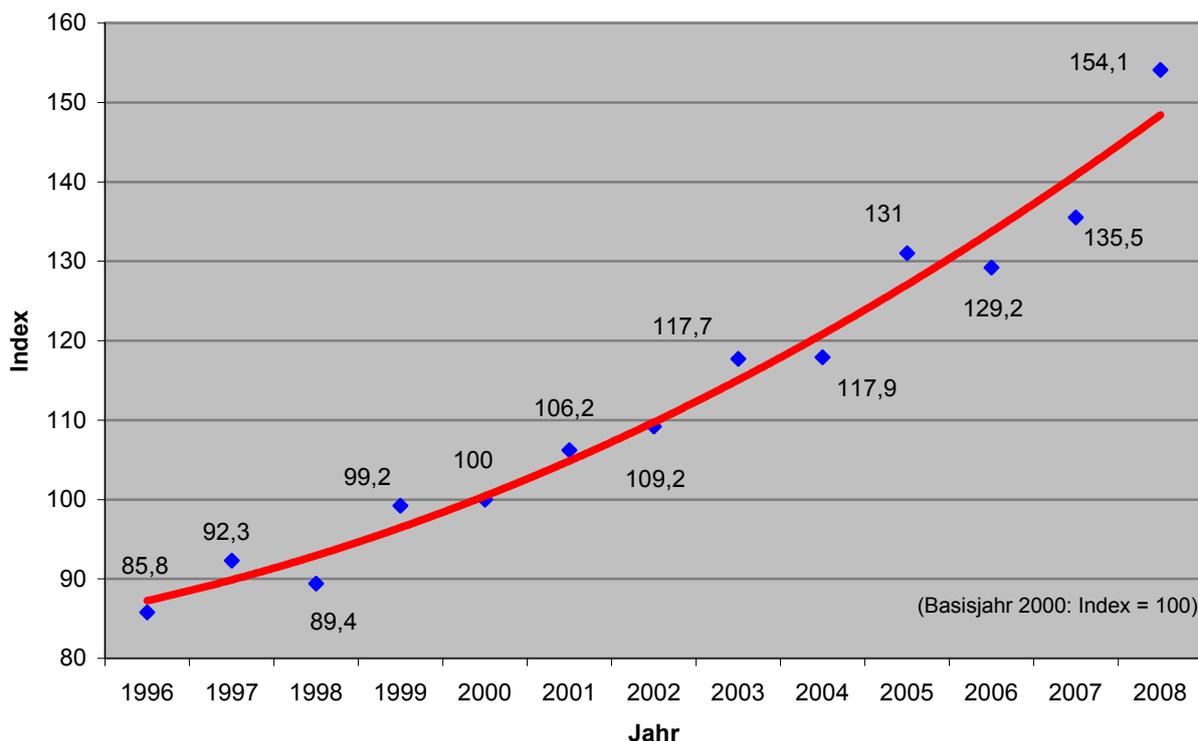
Ackerlandzonen entsprechend der vorherrschenden Bodenwertzahl



In die Berechnung sind alle Erwerbsvorgänge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs von selbständig nutzbaren Ackerflächen mit einer Größe von größer 2.500 m² aus dem Zeitraum von 1996 bis 2008 einbezogen worden. Diese Grundstücke wurden entsprechend ihrer Ackerzahl in die drei Zonen unterteilt.

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

Das Kaufpreisniveau bei den höherwertigeren Böden mit Bodenwertzahlen von über 70, deren preisliche Entwicklung der Verlauf der nachfolgenden Indexreihe beschreibt, zeigt während des gesamten Auswertzeitraumes eine steigende Tendenz auf. Bis zum Vorjahr traten alle zwei Jahre leichte Stagnationen auf. Im Berichtsjahr hingegen wurde ein überdurchschnittlicher Preisanstieg verzeichnet. Als Basisjahr wurde das Jahr 2000 gewählt.

Bodenpreisindex für Ackerland mit einer Bodenwertzahl über 70**Beispiel für die Ableitung eines Vergleichswertes**

Gegeben:

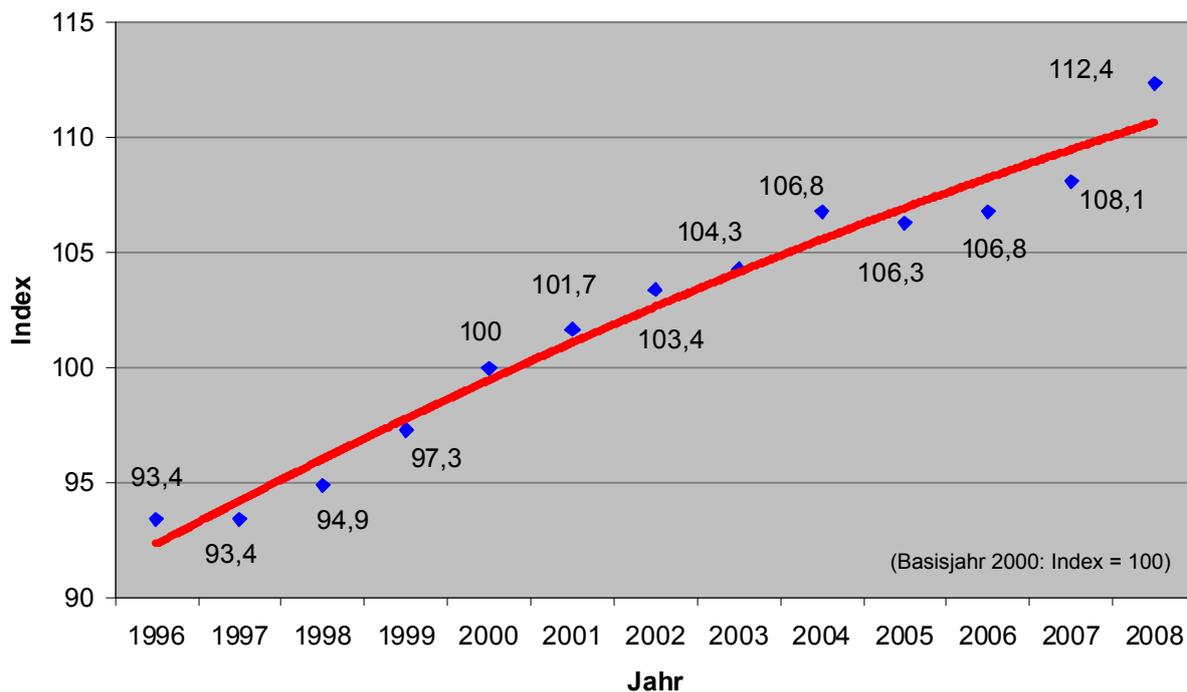
- Kaufpreis: 0,55 €/m²
- Ackerzahl: 85
- Kaufpreisdatum: Juli 2002
- Bodenpreisindexzahl 2002: 109,2
- Wertermittlungstichtag: Juli 2008
- Bodenpreisindexzahl 2008: 154,1

Gesucht: Vergleichswert Juli 2008:

Vergleichswert: $0,55 \text{ €/m}^2 \times 154,1 / 109,2 = \underline{0,78 \text{ €/m}^2}$

Auch bei Flächen mit Ackerzahlen zwischen 40 und 60 ist seit Beginn der Auswertung im Jahr 1996 eine steigende Tendenz zu verzeichnen. Ihr Verlauf zeigt, dass sich das Kaufpreinsniveau für selbständig nutzbare Ackerflächen bis zum Jahr 2004 fortlaufend erhöht hat. In den Folgejahren veränderten sich die Kaufpreise dagegen nur unwesentlich. Im Berichtsjahr hingegen konnte ein überdurchschnittlicher Preisanstieg verzeichnet werden, welcher sich im Bodenpreisindex deutlich niederschlug.

Bodenpreisindex für Ackerland mit einer Bodenwertzahl zwischen 40 und 60

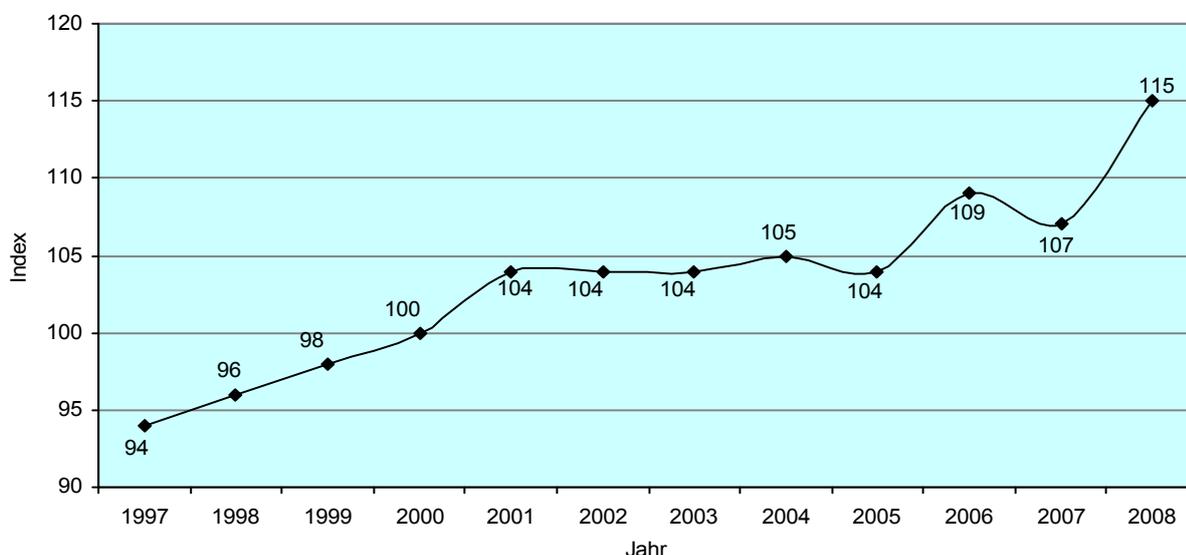


Für Ackerland mit Bodenwertzahlen zwischen 25 und 40 zeigte sich keine nennenswerte preisliche Entwicklung in den Jahren 1996 bis 2008. Die Preise blieben relativ konstant.

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

Die nachfolgend aufgeführte Indexreihe widerspiegelt die Entwicklung der Preise für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. In die Berechnung sind alle Erwerbsvorgänge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs von selbstständig nutzbaren landwirtschaftlichen Flächen mit einer Größe von $\geq 2.500 \text{ m}^2$ aus dem Zeitraum von 1997 bis 2007 einbezogen worden. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen fanden keine Berücksichtigung. Die jährlichen Bodenpreisindexzahlen wurden aus durchschnittlichen Bodenwerten ermittelt und zum Basisjahr 2000 mit dem Index 100 ins Verhältnis gesetzt. Für die Auswertung standen rd. 4.500 Kauffälle zur Verfügung.

Die Bodenpreise der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke wurde auf den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Saale-Unstrut bezogen.

Bodenpreisindexreihe für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland)

Seit 1997 liegt insgesamt eine steigende Tendenz der Kaufpreise vor. Dabei ist zwischen den Jahren 2001 bis 2005 die Bodenpreisentwicklung annähernd konstant geblieben. Die mit rund 7,5 Prozent deutlichste Steigung der Ackerpreisindexreihe tritt im Berichtsjahr auf.

Bodenpreisindexreihen können zur Umrechnung von Kaufpreisen aus der Vergangenheit auf einen beliebigen Zeitpunkt herangezogen werden.

Beispiel für die Ableitung eines Vergleichswertes:

gegeben:	Kaufpreis:	0,50 €/m ²
	Kaufpreisdatum:	Juli 1998
	Bodenpreisindexzahl 1998:	96
	Wertermittlungstichtag:	Juli 2007
	Bodenpreisindexzahl 2007:	108
gesucht:	Vergleichswert	Juli 2007

Vergleichswert: $0,50 \text{ €/m}^2 \times 108/96 = \underline{\text{rd. } 0,56 \text{ €/m}^2}$.

7.2 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Altmark

Der Vergleichswert (Marktwert) eines Wohngebäudes wird durch vielfältige Kriterien beeinflusst. Um diese Einflusskriterien quantifizieren und qualifizieren zu können, erfolgte eine Untersuchung mittels multipler Regression.

Ziel dieser Auswertung ist es, dem interessierten Laien und dem sachkundigen Anwender eine Hilfestellung bei der Ermittlung des Verkehrswertes zu geben.

Einen gebräuchlichen Vergleichsfaktor stellt die Wohnfläche dar. In der Vergangenheit mehrfach veröffentlicht, wird dieses auf dem Grundstücksmarkt häufig praktizierte Hilfsmittel zur überschlägigen Abschätzung des Verkehrswertes erneut zur Verfügung gestellt.

Bei der Anwendung des Wohnflächenfaktors muss jedoch berücksichtigt werden, dass die den Kaufpreisen zugeordneten Wohnflächen der Gebäude häufig auf Angaben der Käufer bzw. Verkäufer basieren. Abweichungen zwischen verwendeten und tatsächlich vorhandenen Wohnflächen (nach Wohnflächenverordnung – WoflVO) können somit nicht ausgeschlossen werden.

Die diesjährige Untersuchung berücksichtigt Kaufpreise von 210 Kauffällen (vom 01. Januar 2007 bis 31. Oktober 2008) mit folgenden Eigenschaften:

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von mindestens 10 Jahren
- Wohnfläche von 80 bis 180 m²
bzw.
- Kaufpreis mindestens 40.000 Euro

Hinweise:

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

Im Ergebnis der Auswertung trat ein signifikanter Einfluss der definierten Zielgröße (Kaufpreis/ m² Wohnfläche) von den Merkmalen Restnutzungsdauer, Bodenrichtwert, Ausstattungsgrad sowie der Wohnfläche hervor.

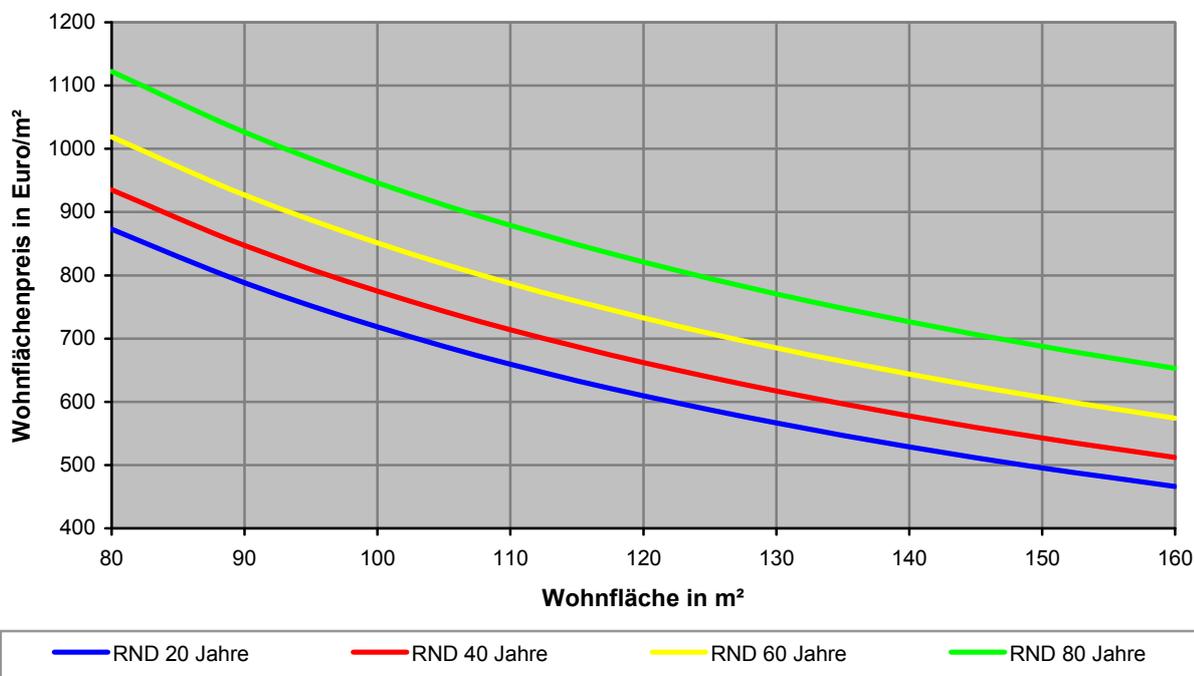
Die Definition des Ausstattungsgrades ist nachstehender Übersicht zu entnehmen, in der die Kategorien mit beispielhaften Ausstattungsmerkmalen hinterlegt sind:

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

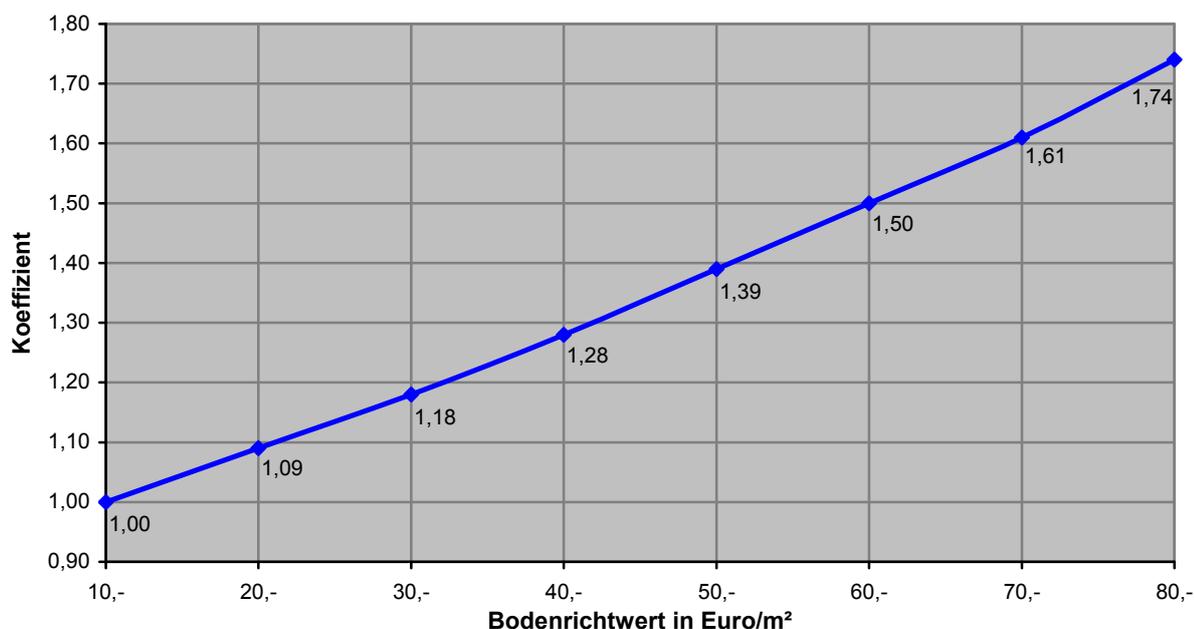
Mittel: Fassade Wärmedämmputz, Kunststofffenster tlw. mit Isolierverglasung, Dach mit einfacher Wärmedämmung, ein Bad mit Dusche und Wanne, Gäste- WC, Speicherheizung / Zentralheizung

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

Wohnflächenpreise bei einem Bodenrichtwert von 10,- Euro/m² und mittlerer Ausstattung



Umrechnungskoeffizient für abweichende Bodenrichtwerte



Ein abweichender Ausstattungsstandard kann auf die folgende Art und Weise berücksichtigt werden:

Umrechnungskoeffizient „Ausstattung“

Ausstattungsstandard	Korrekturfaktor
einfach	0,8
mittel	1,0
gehoben	1,2

Beispiel zur Anwendung:

- Wohnfläche: 120 m²
- ermittelte Restnutzungsdauer: 60 Jahre
- Bodenrichtwert des zu vergleichenden Grundstücks: 50,- €/m²
- Ausstattungsgrad gehoben

- abgelesener Wert in der Grafik: ca. 730,- €/m² Wohnfläche
- Berücksichtigung des abweichenden Bodenrichtwertes: Korrekturfaktor 1,39
- Berücksichtigung des abweichenden Ausstattungsgrades: Korrekturfaktor 1,2

Der Vergleichswert lässt sich wie folgt ermitteln:

$$730,- \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 120 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 1,39 \times 1,2 = \text{rund } \mathbf{146.000,- \text{ €}}$$

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde

Vorbemerkung

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses besteht nach § 193 Abs. 3 BauGB in der Ermittlung und Veröffentlichung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten. Diese sind für die Verkehrswertermittlung und zur Erhöhung der Verständlichkeit und Transparenz des Grundstücksmarktes unentbehrlich.

Zu den sonstigen Daten gehören z. B.

- Indexreihen
- Umrechnungskoeffizienten
- Liegenschaftszinssätze und
- Vergleichsfaktoren.

Nachfolgend werden bereits vorliegende Ergebnisse von Untersuchungen der Vorjahre veröffentlicht und fortgeschrieben.

Vergleichspreise und Umrechnungskoeffizienten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Kaufpreis für ein Wohnhaus wird erfahrungsgemäß vom Alter des Gebäudes (Baujahr), von der Größe (Wohnfläche), von der Lage (Bodenrichtwert), der Ausstattung (Gebäudequalität) und von der Grundstücksgröße bestimmt.

Da diese Angaben größtenteils in den Grundstückskaufverträgen nicht enthalten sind, deren Kenntnis jedoch für eine sachgerechte Auswertung der Kaufverträge unbedingt notwendig ist, werden Fragebögen an die Erwerber einer Immobilie versandt und es werden teilweise Ortsbesichtigungen durchgeführt. Dadurch können die Inhalte von Kaufverträgen durch weitere Daten und Merkmale ergänzt und die Kauffälle umfassender ausgewertet werden.

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

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

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

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

Gebäude der Baujahre 2003 und jünger wurden in die Untersuchung nicht einbezogen, da unterstellt werden kann, dass es sich bei diesen Kauffällen nicht um Weiterverkäufe, sondern vorwiegend um Erstverkäufe, zum überwiegenden Teil von Bauträgern, handelt und diese einen besonderen Markt darstellen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konnte im Rahmen der Untersuchung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Unterschiede zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg und dem verbleibenden Teil des Zuständigkeitsbereichs Harz-Börde feststellen und weist die Ergebnisse daher getrennt nach.

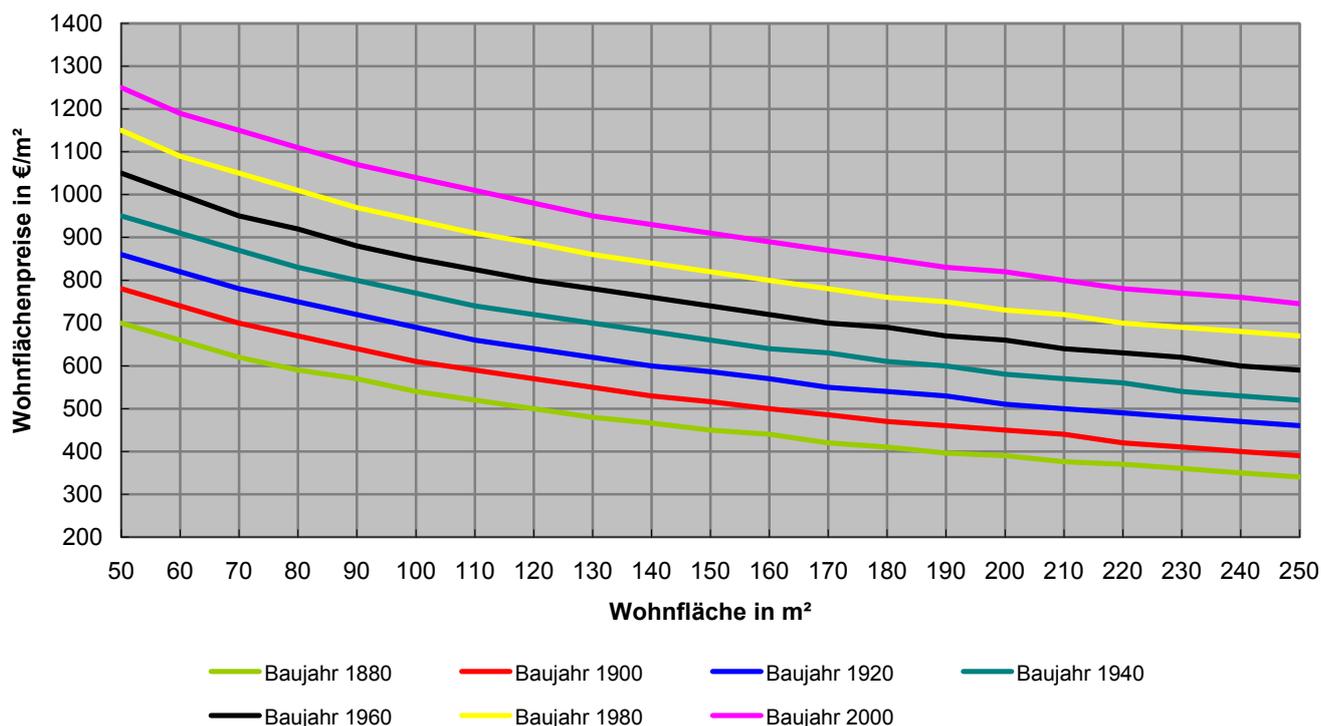
Untersuchung für den Zuständigkeitsbereich Harz-Börde (ohne die Stadt Magdeburg)

In die Untersuchung der wertbeeinflussenden Merkmale für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden insgesamt 362 Kauffälle einbezogen. Der Untersuchungszeitraum umfasst die Zeitspanne vom 01.11.2005 bis zum 31.10.2008.

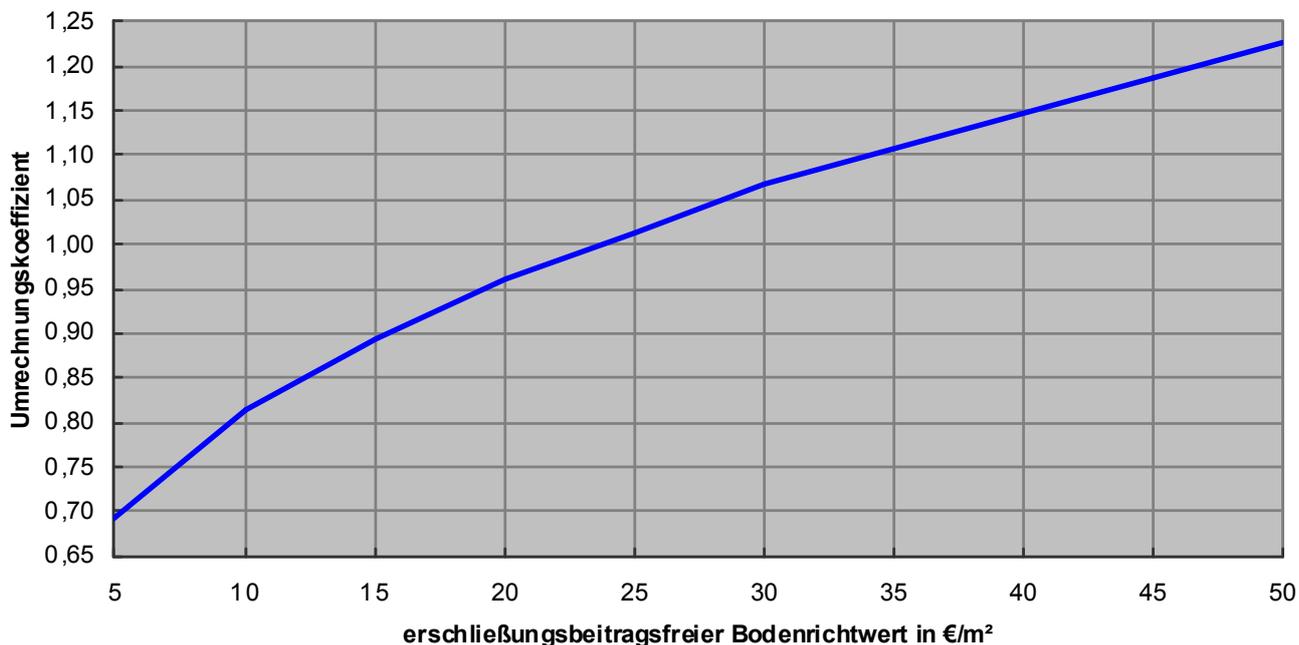
Folgende Vorgaben wurden der Untersuchung zu Grunde gelegt:

- die Baujahresspanne von 1880 bis 2003
- ein erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert bis 50 €/m²
- eine Grundstücksgröße von 100 m² bis 1.500 m²
- eine Wohnfläche bis 250 m²
- eine einfache und durchschnittliche Ausstattung und
- Kaufpreise über 15.000 € .

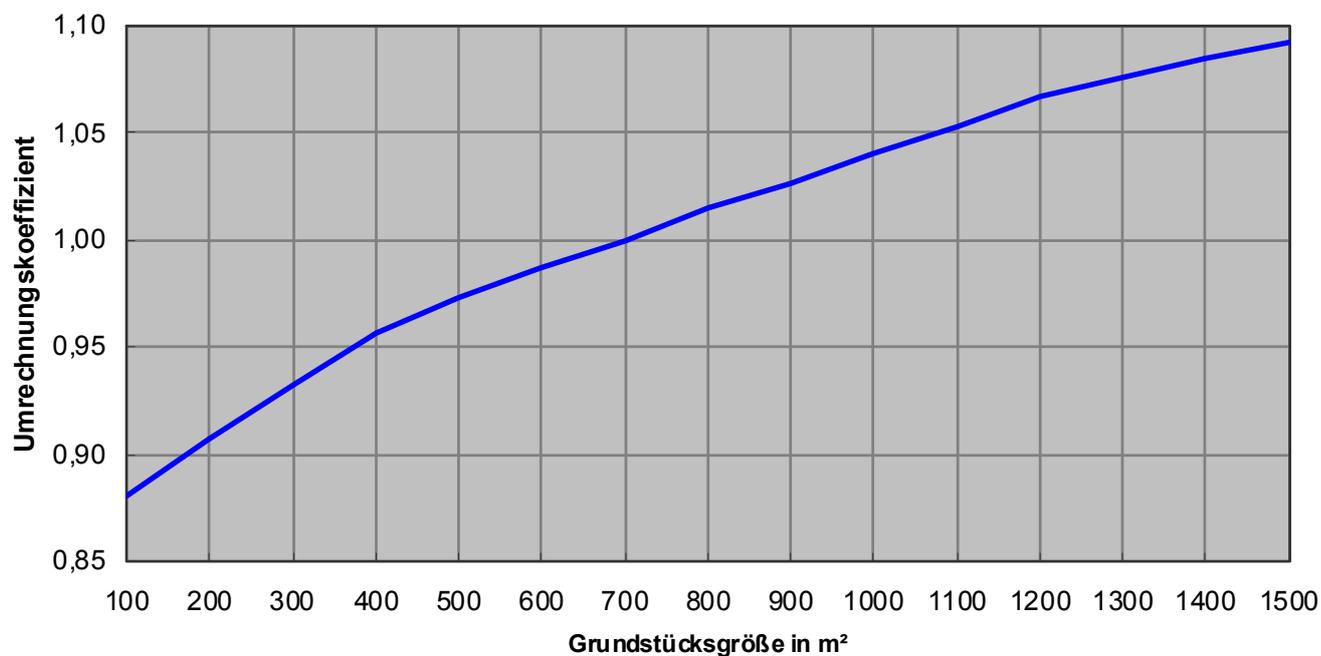
Die folgende Grafik zeigt die Abhängigkeit des Kaufpreises (€/m² Wohnfläche) von den beiden Merkmalen Baujahr und Wohnfläche. Für ein freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus von **durchschnittlicher Gebäudequalität** in einer Bodenrichtwertzone mit einem **Richtwert von 23 €/m²** (erschließungsbeitragsfrei) und einer durchschnittlichen **Grundstücksgröße von 685 m²** ergibt sich folgendes, nach Baujahr und Wohnfläche, variierendes Preisniveau:



In der folgenden Grafik ist der Umrechnungskoeffizient für Objekte, bei denen der Bodenrichtwert von 23 €/m² abweicht, dargestellt.



Der Umrechnungskoeffizient für Grundstücke, die eine von 685 m² Grundstücksgröße abweichende Fläche haben, ist der folgenden Grafik zu entnehmen.



Für Objekte mit einer **einfachen Ausstattung** (Gebäudequalität) ist zusätzlich ein **Umrechnungskoeffizient von 0,71** anzubringen.

Beispiel für die Ableitung eines Vergleichswertes

Es soll ein überschlägiger Wert für ein freistehendes Einfamilienhaus einfacher Ausstattung in einer Kleinstadt des Zuständigkeitsbereiches abgeleitet werden. Das Wohnhaus wurde ca. 1920 gebaut und weist eine Wohnfläche von 110 m² auf. Das Grundstück ist 1.000 m² groß und liegt in einem Gebiet, für das die Bodenrichtwertkarte einen Bodenrichtwert von 40,- €/m² im erschließungsbeitragsfreien Zustand ausweist.

Vorgehensweise:

Aus der ersten Grafik der Untersuchung für den Zuständigkeitsbereich Harz-Börde (ohne Magdeburg) erhält man, bezogen auf das Baujahr 1920 und die Wohnfläche von 110 m² einen Vergleichswert von ca. 660,- €/m² Wohnfläche. Mit Hilfe der Angaben in der nachfolgenden Grafik erfolgt die Umrechnung auf die Lage (Bodenrichtwert) des Gebäudes. Für einen Bodenrichtwert von 40,- €/m² ist ein Umrechnungskoeffizient von ca. 1,15 abzulesen. Zur Berücksichtigung der abweichenden Grundstücksgröße ist aus der entsprechenden Grafik für eine Grundstücksfläche von 1.000 m² ein Umrechnungskoeffizient von ca. 1,04 abzulesen. Für die vorliegende einfache Gebäudequalität ist noch der Umrechnungskoeffizient von 0,71 anzubringen. Die Umrechnungskoeffizienten sind nun mit dem vorläufigen Vergleichswert von 660,- €/m² Wohnfläche zu multiplizieren.

$$660,- \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 1,15 \times 1,04 \times 0,71 = \text{ca. } 560,- \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

Für die Immobilie ergibt sich damit ein überschlägiger Wert (Gebäude- und Bodenwert) von **rd. 62.000,- €**.

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

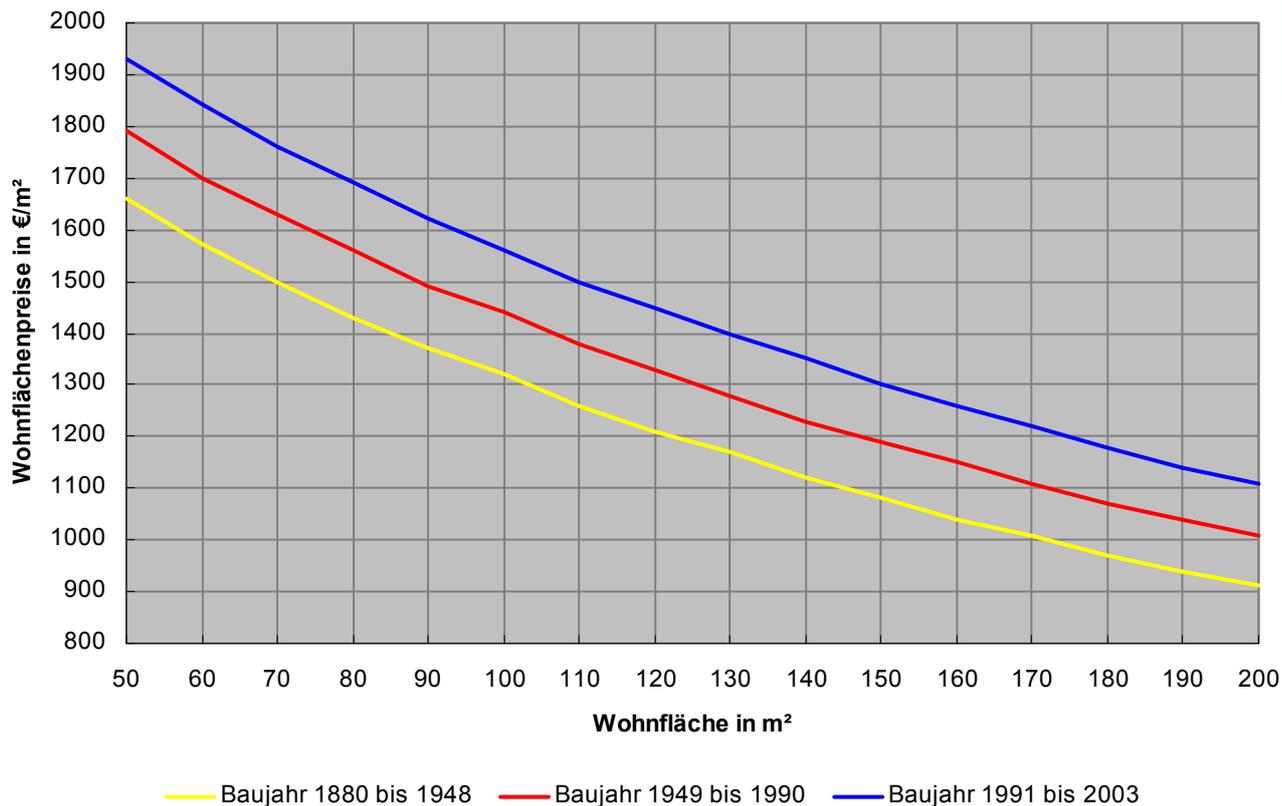
Untersuchung für die Stadt Magdeburg

Den Rahmen für die Untersuchung der wertbeeinflussenden Merkmale für Ein- und Zweifamilienhäuser für die Stadt Magdeburg bilden insgesamt 84 Kauffälle. Der Untersuchungszeitraum umfasst die Zeitspanne vom 01.11.2003 bis zum 31.10.2008.

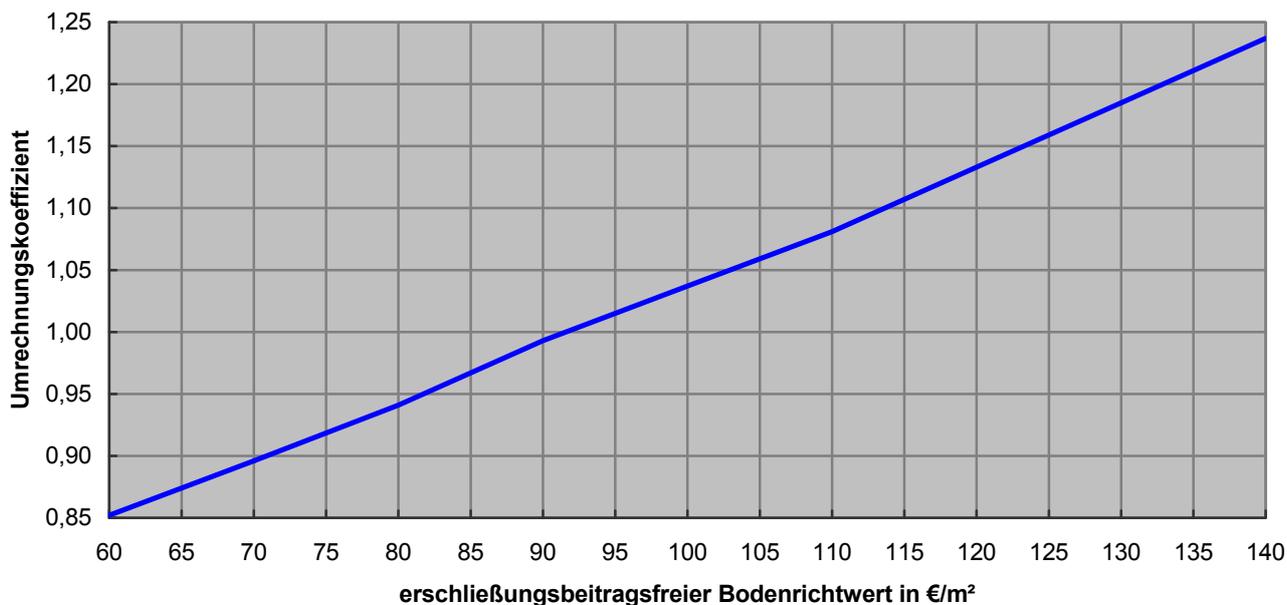
Folgende Vorgaben wurden der Untersuchung zu Grunde gelegt:

- die Baujahresspanne von 1880 bis 2003
- ein erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert bis 150 €/m²
- eine Grundstücksgröße von 100 m² bis 1.500 m² sowie
- eine Wohnfläche bis 200 m²
- Kaufpreise über 15.000 € .

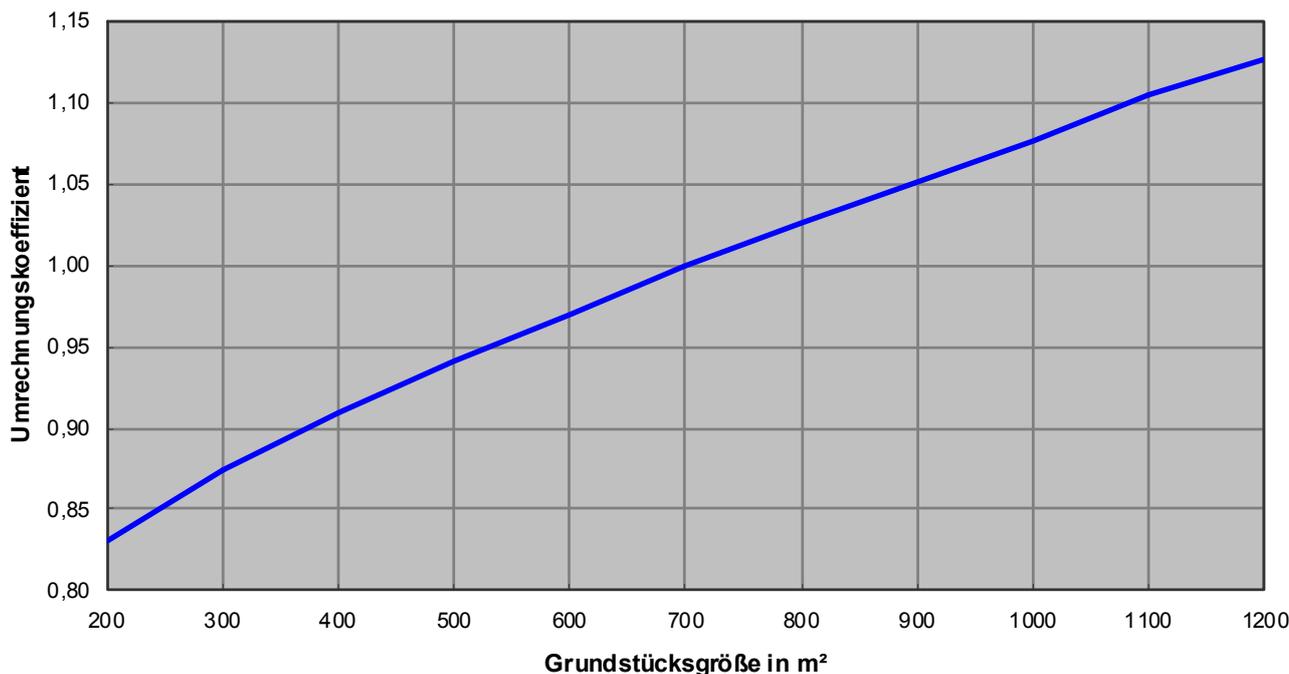
Die folgende Grafik zeigt die Abhängigkeit des Kaufpreises (€/m² Wohnfläche) von den beiden Merkmalen Baujahresklasse und Wohnfläche. Für ein freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus von **durchschnittlicher Gebäudequalität** in einer Bodenrichtwertzone mit einem **Richtwert von 93 €/m²** (erschließungsbeitragsfrei) und einer durchschnittlichen **Grundstücksgröße von 710 m²** ergibt sich folgendes, nach Baujahresklasse und Wohnfläche, variierendes Preisniveau:



In der folgenden Grafik ist der Umrechnungskoeffizient für Objekte, bei denen der Bodenrichtwert von 93 €/m² abweicht, dargestellt.



Der Umrechnungskoeffizient für Grundstücke, die eine von 710 m² Grundstücksgröße abweichende Fläche haben, ist der folgenden Grafik zu entnehmen.



Für Objekte mit einer **einfachen Ausstattung** ist zusätzlich ein **Umrechnungskoeffizient von 0,74** sowie für **gehobene Ausstattung** ein **Umrechnungskoeffizient von 1,30** anzubringen.

Beispiel für die Ableitung eines Vergleichswertes

Es soll ein überschlägiger Wert für ein freistehendes Einfamilienhaus gehobener Ausstattung (Gebäudequalität) in der Landeshauptstadt Magdeburg abgeleitet werden. Das Wohnhaus wurde ca. 1970 gebaut und weist eine Wohnfläche von 150 m² auf. Das Grundstück ist 900 m² groß und liegt in einem Gebiet, für das die Bodenrichtwertkarte einen Bodenrichtwert von 100,- €/m² im erschließungsbeitragsfreien Zustand ausweist.

Vorgehensweise:

Aus der ersten Grafik der Untersuchung erhält man, bezogen auf die Baujahresklasse 1949 bis 1990 und die Wohnfläche von 150 m² einen Vergleichswert von ca. 1.190,- €/m² Wohnfläche. Mit Hilfe der Angaben in der nachfolgenden Grafik erfolgt die Umrechnung auf die Lage (Bodenrichtwert) des Gebäudes. Für einen Bodenrichtwert von 100,- €/m² ist ein Umrechnungskoeffizient von ca. 1,04 abzulesen. Zur Berücksichtigung der abweichenden Grundstücksgröße ist aus der entsprechenden Grafik für eine Grundstücksfläche von 900 m² ein Umrechnungskoeffizient von ca. 1,05 abzulesen. Für die vorliegende gehobene Ausstattung ist noch der Umrechnungskoeffizient von 1,30 anzubringen. Die Umrechnungskoeffizienten sind nun mit dem vorläufigen Vergleichswert von 1.190,- €/m² Wohnfläche zu multiplizieren.

$$1.190,- \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 1,04 \times 1,05 \times 1,30 = \text{ca. } \mathbf{1.690,- \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}}$$

Für die Immobilie ergibt sich damit ein überschlägiger Wert (Gebäude- und Bodenwert) von **rd. 250.000,- €**.

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

Vergleichspreise und Umrechnungskoeffizienten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Der Kaufpreis für ein Wohnhaus wird erfahrungsgemäß vom Alter des Gebäudes (Baujahr), von der Größe (Wohnfläche), von der Lage (Bodenrichtwert), der Ausstattung (Gebäudequalität) und von der Grundstücksgröße bestimmt.

Da diese Angaben größtenteils in den Grundstückskaufverträgen nicht enthalten sind, deren Kenntnis jedoch für eine sachgerechte Auswertung dieser Kaufverträge unbedingt notwendig ist, werden Fragebögen an die Erwerber einer Immobilie versandt und Ortsbesichtigungen durchgeführt. Dadurch können die Inhalte von Kaufverträgen durch weitere Daten und Merkmale ergänzt und die Kauffälle umfassender ausgewertet werden.

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

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

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

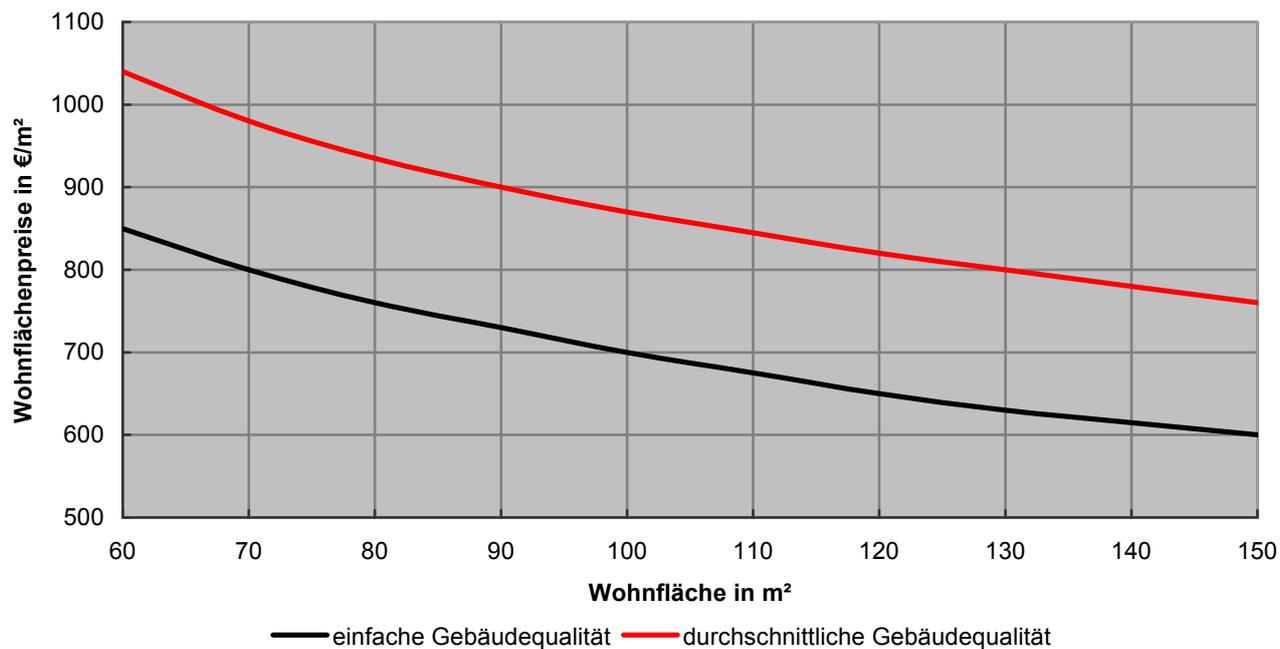
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konnte im Rahmen der Untersuchung für Reihenhäuser und Doppelhaushälften signifikante Abhängigkeiten der Wohnflächenpreise von der Gebäudequalität, der Wohnfläche, dem Baujahr der Gebäude, der Lage und der Größe des Grundstücks für den Zuständigkeitsbereich Harz-Börde feststellen. In den nachfolgenden Grafiken werden die Untersuchungsergebnisse dargestellt. Im Gegensatz zu den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern konnte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften statistisch keine Unterscheidung zwischen der Landeshauptstadt und den übrigen Zuständigkeitsbereich nachgewiesen werden.

Untersuchung für den Zuständigkeitsbereich Harz-Börde

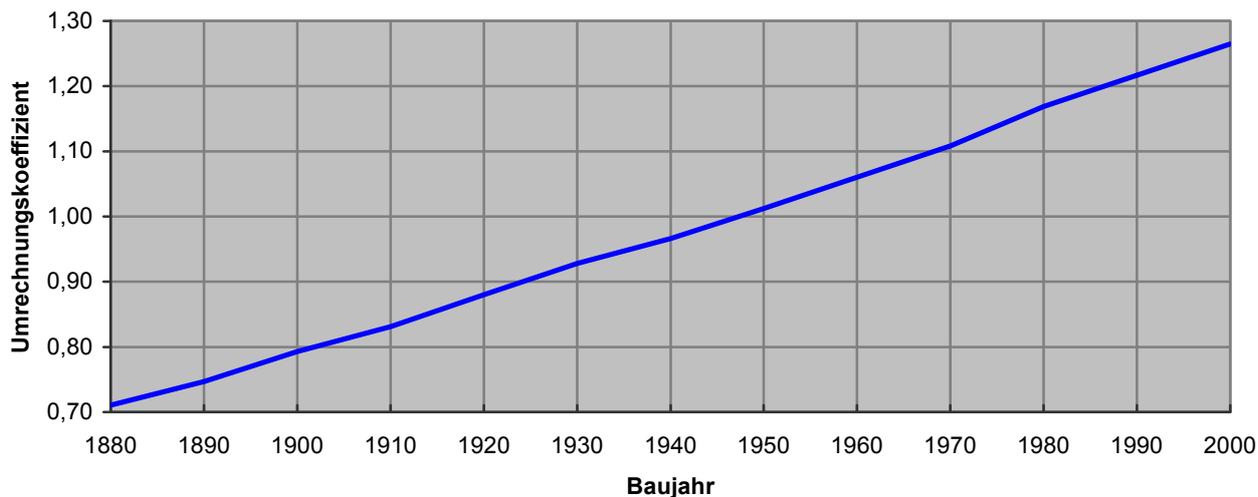
Den Rahmen für die Untersuchung der wertbeeinflussenden Merkmale für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Zuständigkeitsbereich Harz-Börde des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation bilden insgesamt 276 Kauffälle. Der Untersuchungszeitraum umfasst die Zeitspanne vom 01.11.2006 bis zum 31.10.2008. Folgende Vorgaben wurden der Untersuchung zu Grunde gelegt:

- die Baujahresspanne von 1880 bis 2005
- ein erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert bis 110 €/m²
- eine Grundstücksgröße bis 1100 m²
- eine Wohnfläche von 60 m² bis 180 m² und
- Kaufpreise ab 10.000 €.

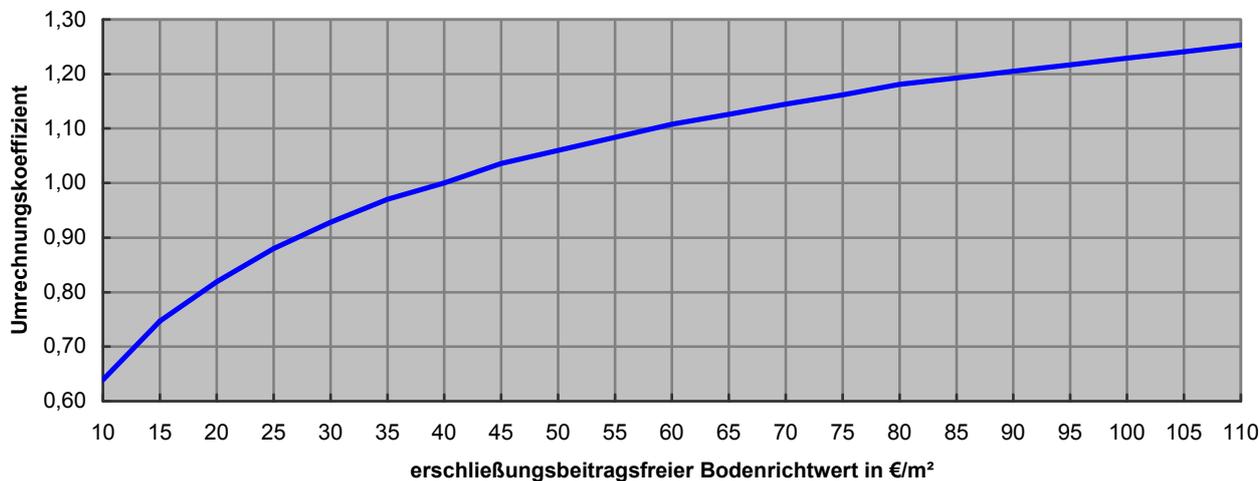
Die folgende Grafik zeigt die Abhängigkeit des Kaufpreises (€/m² Wohnfläche) von den Merkmalen Gebäudequalität und Wohnfläche. Die Grafik bezieht sich dabei auf ein Reihenhäuser bzw. eine Doppelhaushälfte mit einem **Baujahr von 1946**, eine **Grundstücksfläche von 460 m²**, gelegen in einer Bodenrichtwertzone mit einem **Richtwert von 39 €/m²** (erschließungsbeitragsfrei).



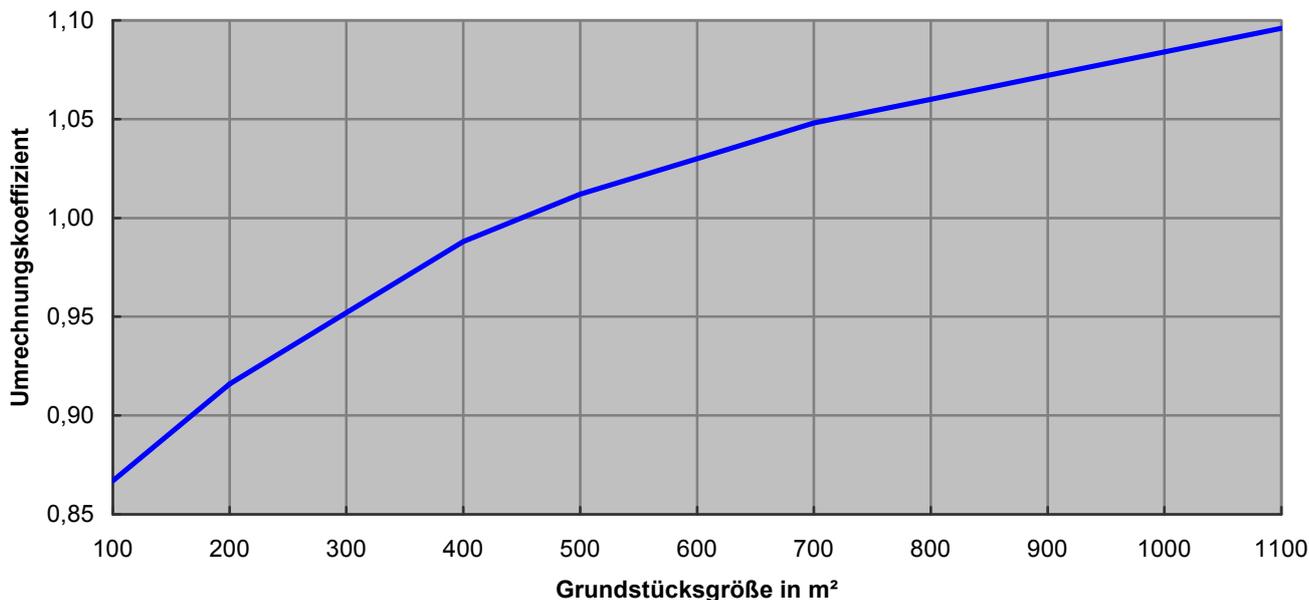
In der folgenden Grafik ist der Umrechnungskoeffizient für Objekte, bei denen das Baujahr von 1946 abweicht, dargestellt.



Für Objekte, bei denen der Bodenrichtwert von 39 €/m² abweicht, kann aus der nachfolgenden Grafik der Umrechnungskoeffizient entnommen werden.



Der Umrechnungskoeffizient für Grundstücke, die eine von 460 m² Grundstücksgröße abweichende Fläche haben, ist der folgenden Grafik zu entnehmen.



Beispiel für die Ableitung eines Vergleichswertes

Es soll ein überschlägiger Wert für ein Reihenhaus im Zuständigkeitsbereich ermittelt werden. Das Wohnhaus wurde ca. 1980 gebaut und weist eine Wohnfläche von 110 m² auf. Die Gebäudequalität des Wohnhauses ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Das Grundstück ist 600 m² groß und liegt in einem Gebiet, für das die Bodenrichtwertkarte einen Bodenrichtwert von 50,- €/m² im erschließungsbeitragsfreien Zustand ausweist.

Vorgehensweise:

Aus der ersten Grafik der Untersuchung für den Zuständigkeitsbereich Harz-Börde erhält man, bezogen auf die Wohnfläche von 110 m² und die durchschnittliche Gebäudequalität, einen Vergleichswert von ca. 845 €/m² Wohnfläche. Mit Hilfe der Angaben in der nachfolgenden Grafik erfolgt die Umrechnung auf das Baujahr des Gebäudes. Für ein Baujahr von 1980 ist ein Umrechnungskoeffizient von ca. 1,17 abzulesen. Mit Hilfe der Angaben in der dritten Grafik erfolgt die Umrechnung auf die Lage (Bodenrichtwert) des Gebäudes. Für einen Bodenrichtwert von 50,- €/m² ist ein Umrechnungskoeffizient von ca. 1,06 abzulesen. Zur Berücksichtigung der abweichenden Grundstücksgröße ist aus der entsprechenden Grafik für eine Grundstücksfläche von 600 m² ein Umrechnungskoeffizient von ca. 1,03 abzulesen. Der vorläufige Vergleichswert von 845 €/m² Wohnfläche ist nun mit den Umrechnungsfaktoren zu multiplizieren.

$$845 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 1,17 \times 1,06 \times 1,03 = \text{ca. } \mathbf{1.100 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}}$$

Multipliziert man das vorstehende Ergebnis mit der Wohnfläche des Gebäudes ergibt sich damit ein überschlägiger Wert für das Reihenhaus (Gebäude- und Bodenwert) von **rd. 120.000,- €**.

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt

Vergleichsfaktoren werden von unterschiedlichen Merkmalen beeinflusst. Wertbeeinflussende Faktoren auf den Kaufpreis sind grundsätzlich die Lage (Bodenrichtwert), die Wohnfläche, das Alter des Gebäudes, die Grundstücksfläche sowie die Gebäudeausstattung. Mittels einer multiplen Regression wurden die verschiedenen wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsobjekte auf ihre Abhängigkeit untersucht. Als Vergleichsmaßstab für die Auswertung wurde der Wohnflächenpreis (EUR/m² Wohnfläche) gewählt. Der Bodenwert des Grundstücks ist in den Wertangaben enthalten.

Die Restnutzungsdauer beinhaltet die Anzahl der Jahre, in denen das Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann, wobei Modernisierungen am Gebäude die Restnutzungsdauer erhöhen.

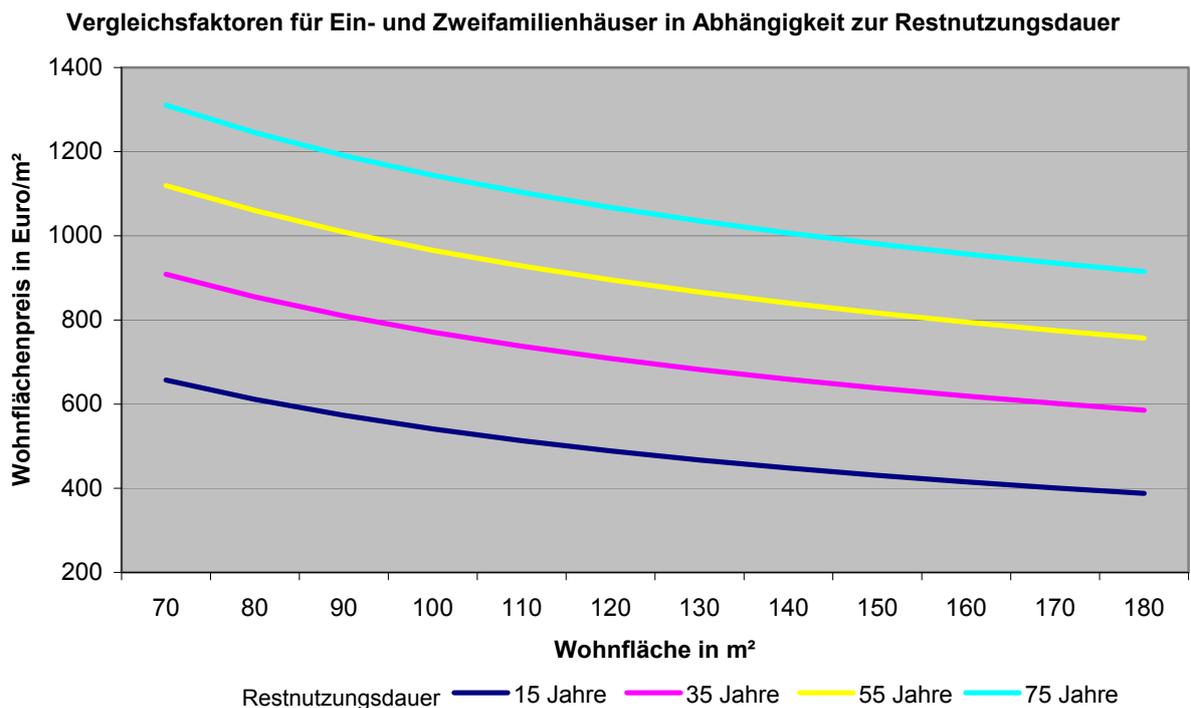
Der Ausstattungsstandard wurde entsprechend der Normalherstellungskosten (NHK) 2000 berücksichtigt und bezieht sich in den Stufen einfach, mittel und gehoben immer auf den Durchschnitt des Gebäudes.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat die Kaufpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Reihenhäusern und Doppelhaushälften entsprechend der Einflussfaktoren untersucht. Hierbei wurde festgestellt, dass eine Wertbeeinflussung aufgrund der Stellung des Gebäudes (freistehend oder angebaut) nicht nachweisbar war. Die im Ergebnis dieser Auswertung ermittelten Vergleichsfaktoren wurden anschließend grafisch dargestellt. Bei den dargestellten Baujahren handelt es sich um fiktive Baujahre, das heißt, bauliche Veränderungen werden auf das Baujahr angerechnet.

Diese Auswertung für Ein- und Zweifamilienhäuser basiert auf der Grundlage von ca. 200 Erwerbsvorgängen aus dem Berichtsjahr 2008, bei denen die Gebäude einschließlich des Grund und Bodens eine Einheit bilden. Eingeschlossen in diese Auswertung sind Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Außerdem kann jeweils eine Garage zum Grundstück gehören, wobei weitere Gebäude, die Einfluss auf den Kaufpreis haben, ausgeschlossen werden. Kaufpreise mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnisse bzw. Erbbaurechten werden nicht berücksichtigt.

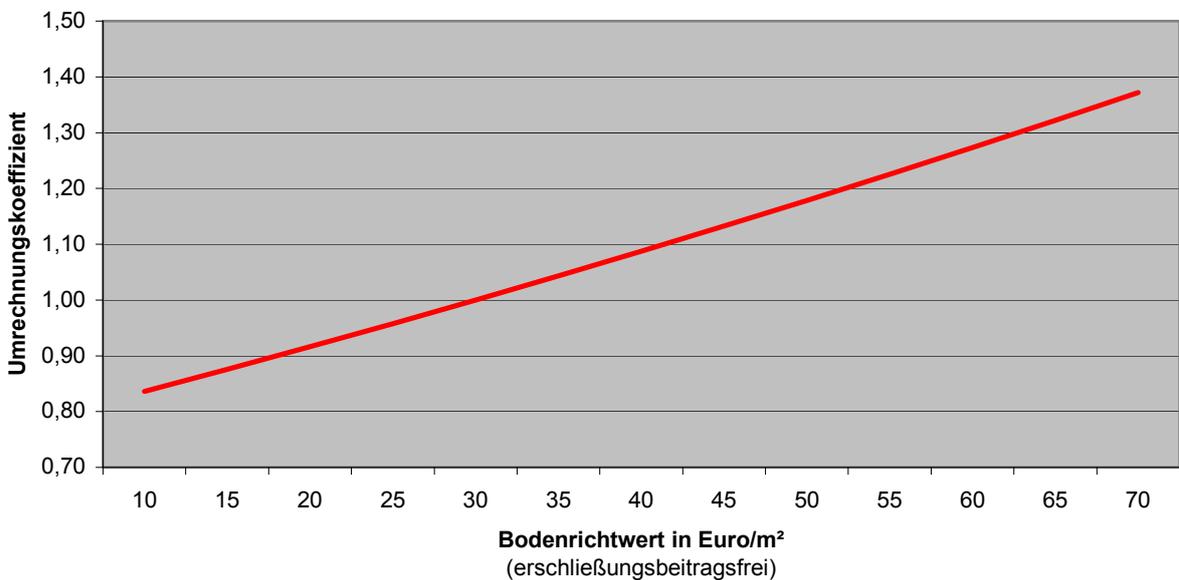
Den Kauffällen lagen somit folgende Eigenschaften zugrunde:

- Restnutzungsdauer: 10 bis 75 Jahre
- Bodenrichtwerte: 9 €/m² bis 80 €/m²
- Wohnflächen: 65 m² bis 200 m²
- Grundstücksgrößen: bis 1.500 m²
- Ausstattung: mittel

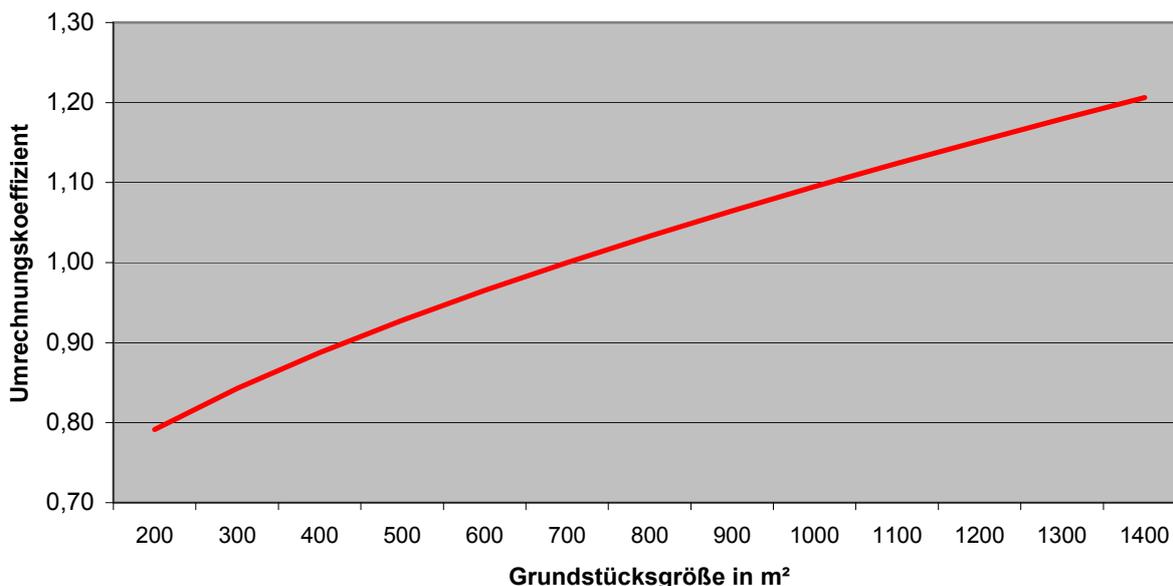


Zusätzlich zur Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer der Gebäude ergeben sich weitere Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit vom jeweiligen Bodenrichtwert, in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße und zum durchschnittlichen Ausstattungsstandard. Nachfolgend sind diese Umrechnungskoeffizienten grafisch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

Umrechnungskoeffizient in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert



Umrechnungskoeffizient in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße



Umrechnungskoeffizient in Abhängigkeit zum Ausstattungsstandard

Ausstattungsstandard (Gebäudequalität)	einfach	mittel	Gehoben
Faktor	0,83	1,00	1,19

Beispiel für die Ableitung des Vergleichswertes eines Ein- und Zweifamilienhauses

Gegeben: Einfamilienhaus mit folgenden Merkmalen:

- Wohnfläche 120 m²
- Restnutzungsdauer 35 Jahre
- Bodenrichtwert von 50 €/m²
- Grundstücksgröße von 500 m²
- Ausstattungsstandard: einfach

Gesucht: Vergleichswert

aus Grafik abgegriffen bei 120 m² Wofl. und RND 35 J.: Wohnflächenpreis = 708 €/m²

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

Umrechnungskoeffizient von 1,18 bei Bodenrichtwert von 50 €/m²

Umrechnungskoeffizient von 0,93 bei Grundstücksgröße von 500 m²

Umrechnungskoeffizient von 0,83 bei einfacher Ausstattung

Lage- und Grundstücksangepasster Vergleichswert:

Vergleichswert = 120 m² x 708 €/m² x 1,18 x 0,93 x 0,83 = 77.385 €

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut

Vorbemerkung

Verkehrswerte werden von unterschiedlichen Merkmalen beeinflusst. Allgemein kann davon ausgegangen werden, dass der Kaufpreis eines bebauten Objektes

- für neuere Gebäude höher als für ältere ist,
- in guten Lagen höher als in mäßigen Lagen ist und
- von der Größe des Objektes abhängt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat die Kaufpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Reihenhäusern und Doppelhaushälften untersucht und die nachfolgenden Einflussfaktoren nachgewiesen und quantifiziert. Die mit Hilfe der mathematischen Statistik ermittelten „Schätzwerte“ ergeben mit einer Sicherheitswahrscheinlichkeit von 90 % rechnerisch den „wahren“ Wert.

Innerhalb des Regionalbereiches Saale-Unstrut wurden folgende Einflussgrößen auf den Kaufpreis von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften untersucht:

- Restnutzungsdauer des Gebäudes
- Bodenwert des Grundstücks (Lage)
- Größe des Gebäudes
- Größe des Grundstücks
- Ausstattungsstandard (Gebäudequalität).

Die **Restnutzungsdauer** beinhaltet die Anzahl der Jahre, in denen das Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Wenn eine bauliche Anlage stets ordnungsgemäß instand gehalten wird, ergibt sich die Restnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer minus das Alter.

Modernisierungen (bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraumes nachhaltig erhöhen, die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder die eine nachhaltige Einsparung von Energie oder Wasser bewirken) ziehen eine Verlängerung der Restnutzungsdauer nach sich.

Die Abschätzung einer verlängerten Restnutzungsdauer erfolgt hier in Anlehnung an ein Ergebnis der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Hier wird der gesamte Modernisierungsgrad über ein Punktraster der einzelnen Modernisierungselemente ermittelt.

Die sich in Abhängigkeit von dem festgesetzten Modernisierungsgrad ergebende modifizierte Restnutzungsdauer ist vom jeweiligen Gebäudealter und der üblichen Gesamtnutzungsdauer abhängig (Kleiber; Simon, Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien, 6. Auflage 2004).

Der Ausstattungsstandard wurde entsprechend der Normalherstellungskosten (NHK) 2000 berücksichtigt. Er bezieht sich immer auf den Durchschnitt des Gebäudes. Einzelne Elemente können der benachbarten Standardstufe (einfach bis gehoben) zugeordnet sein.

Als Auswahlmerkmale wurden der Untersuchung zugrunde gelegt:

- Vertragsdatum: 1.11.2006 bis 31.10.2008
- Restnutzungsdauer: >=15 Jahre
- Bodenrichtwert: 10 €/m² bis 90 €/m²

- Unterkellerung: $\geq 50\%$
- Grundstücksfläche: $< 1.500\text{ m}^2$
- Ausstattungsstandard (Gebäudequalität): einfach und durchschnittlich
- Beheizung: Etagen- und Zentralheizung
- Gebäude, einschließlich Grund und Boden bilden eine selbstständige Einheit
- auf den Grundstücken ruhen keine Rechte und Belastungen
- weitere Gebäude, die Einfluss auf den Kaufpreis haben, sind nicht vorhanden
- persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse liegen nicht vor
- Erbbaurecht wird ausgeschlossen
- eine Garage kann zum Grundstück gehören.

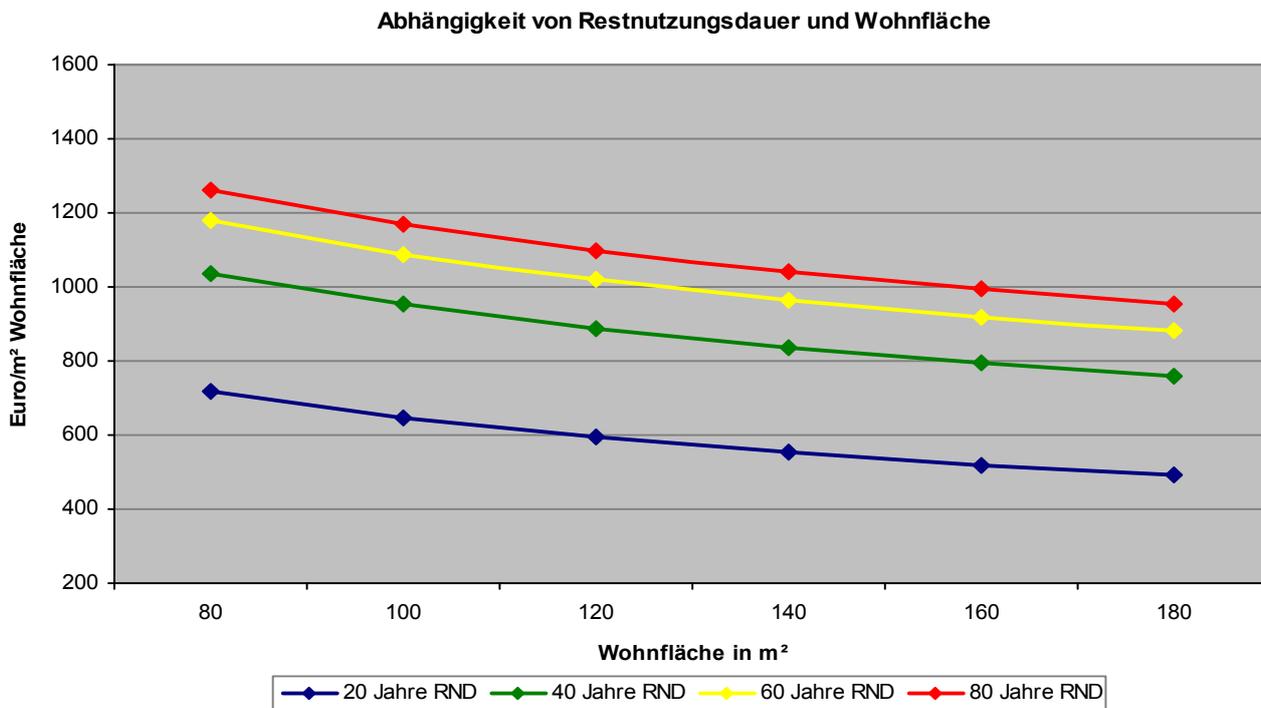
Als Vergleichsmaßstab wurde der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche gewählt. Der Bodenwertanteil ist in den Wertangaben enthalten.

Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Das Ergebnis der Untersuchung von **freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäusern** wird im Folgenden vorgestellt. In die Auswertung gingen rd. 170 Kauffälle ein.

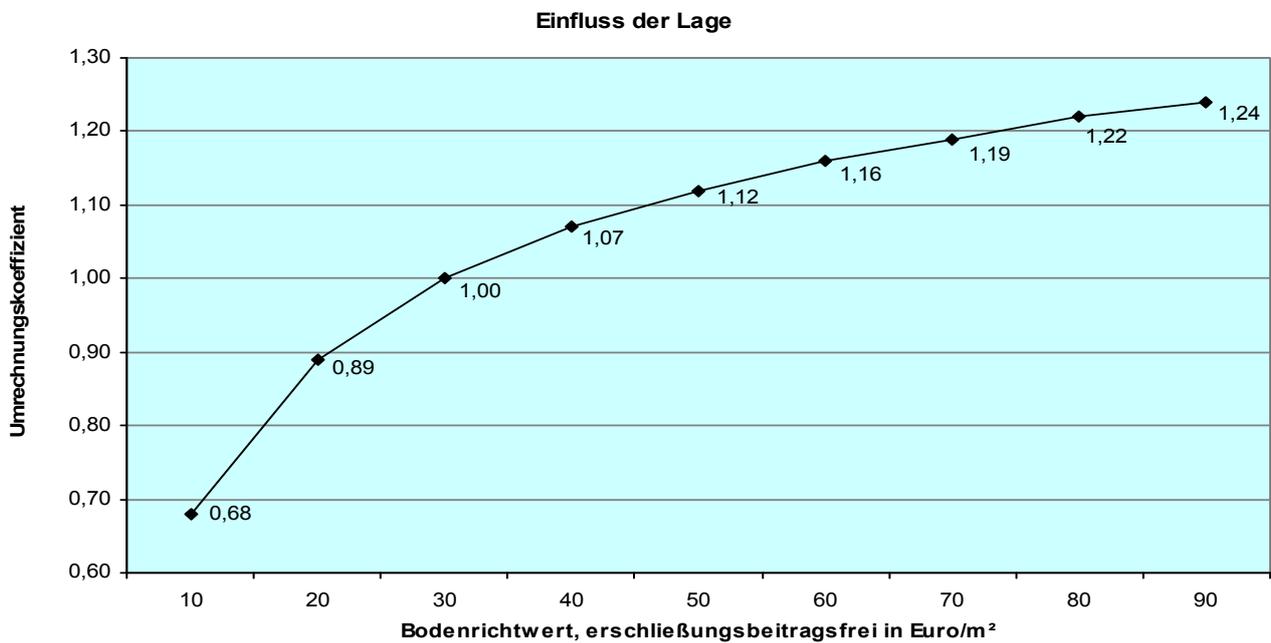
Im Regionalbereich Saale-Unstrut stellten sich die Restnutzungsdauer, die Wohnfläche, die Lage, die Grundstücksfläche und der Ausstattungsstandard als Einflussgrößen dar.

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

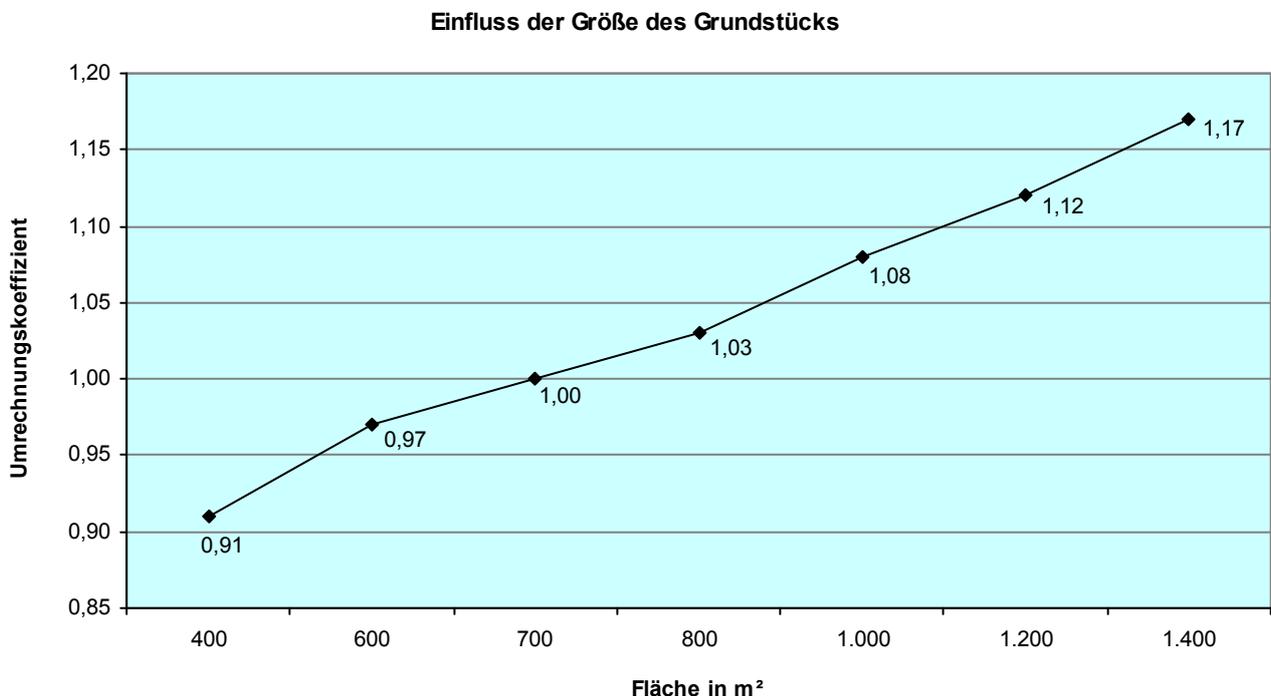


Bei Objekten, die von einem Bodenrichtwert von 30 €/m² und einer Grundstücksfläche von 700 m² und einem durchschnittlichen Ausstattungsstandard abweichen, ergeben sich folgende Umrechnungskoeffizienten:

Umrechnungskoeffizient für vom Bodenrichtwert 30 €/m² abweichende Objekte



Umrechnungskoeffizient für von 700 m² abweichende Grundstücksfläche



Umrechnungskoeffizient für von einem durchschnittlichen Ausstattungsstandard abweichende Gebäude

Einfluss des Ausstattungsstandards

Ausstattungsstandard (Gebäudequalität)	durchschnittlich	einfach
Faktor	1,00	0,90

Beispiel für die Ableitung eines Vergleichswertes:

gegeben: freistehendes Einfamilienhaus Bodenrichtwert 20 €/m²
 Wohnfläche 120 m² Grundstücksfläche 600 m²
 Restnutzungsdauer 20 Jahre einfache Ausstattung

gesucht: Vergleichswert

Berechnungsschritte: aus der Grafik wird abgegriffen ca. 594 €/m² Wohnfläche
 x 0,89 (Korrektur für abweichende Lage)
 x 0,97 (Korrektur für abweichende Grundstücksfläche)
 x 0,90 (Korrektur für abweichende Gebäudequalität)
 = rd. 460 €/m²

Vergleichswert: rd. 460 €/m² Wohnfläche x 120 m² Wohnfläche
 = 55.200 €.

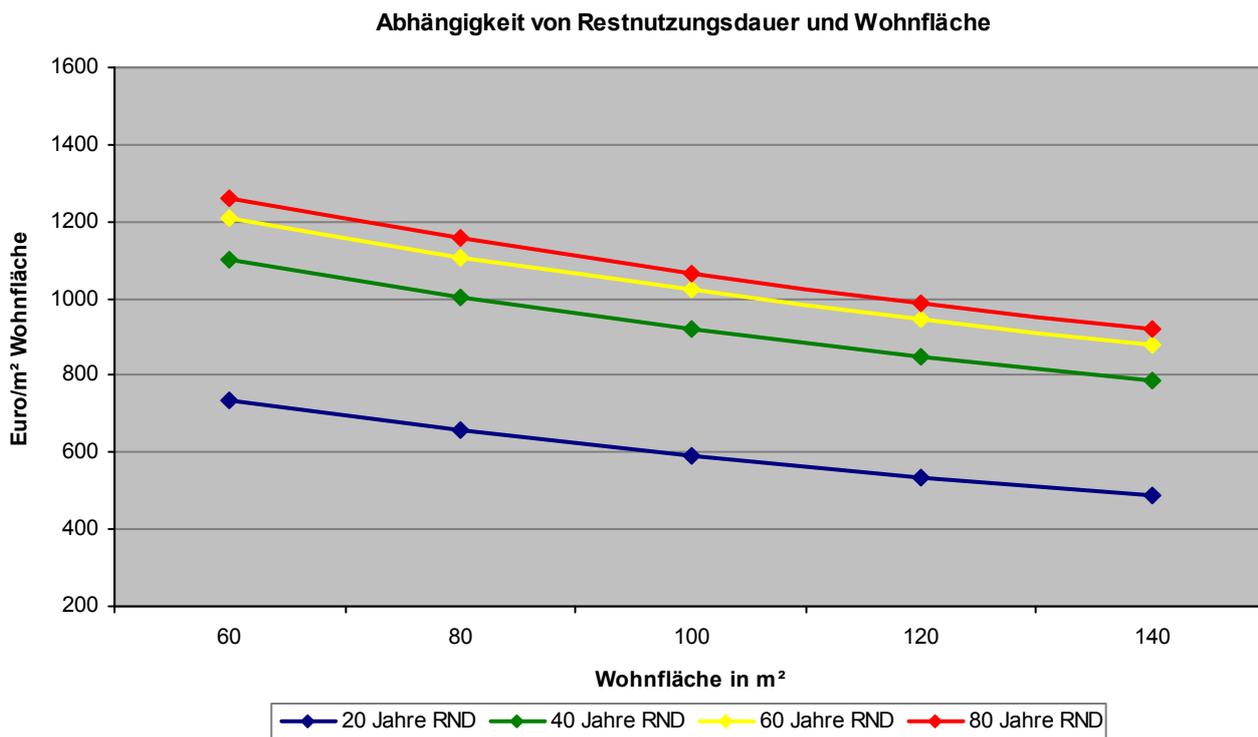
Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die allgemeinen Erläuterungen unter der Rubrik Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind bis zu den Auswahlmerkmalen auch für die Reihenhäuser und Doppelhaushälften zutreffend.

Das Ergebnis der Untersuchung von Reihenhäusern und Doppelhaushälften wird in den folgenden Grafiken verdeutlicht. Für die Auswertung standen rd. 100 Kauffälle zur Verfügung.

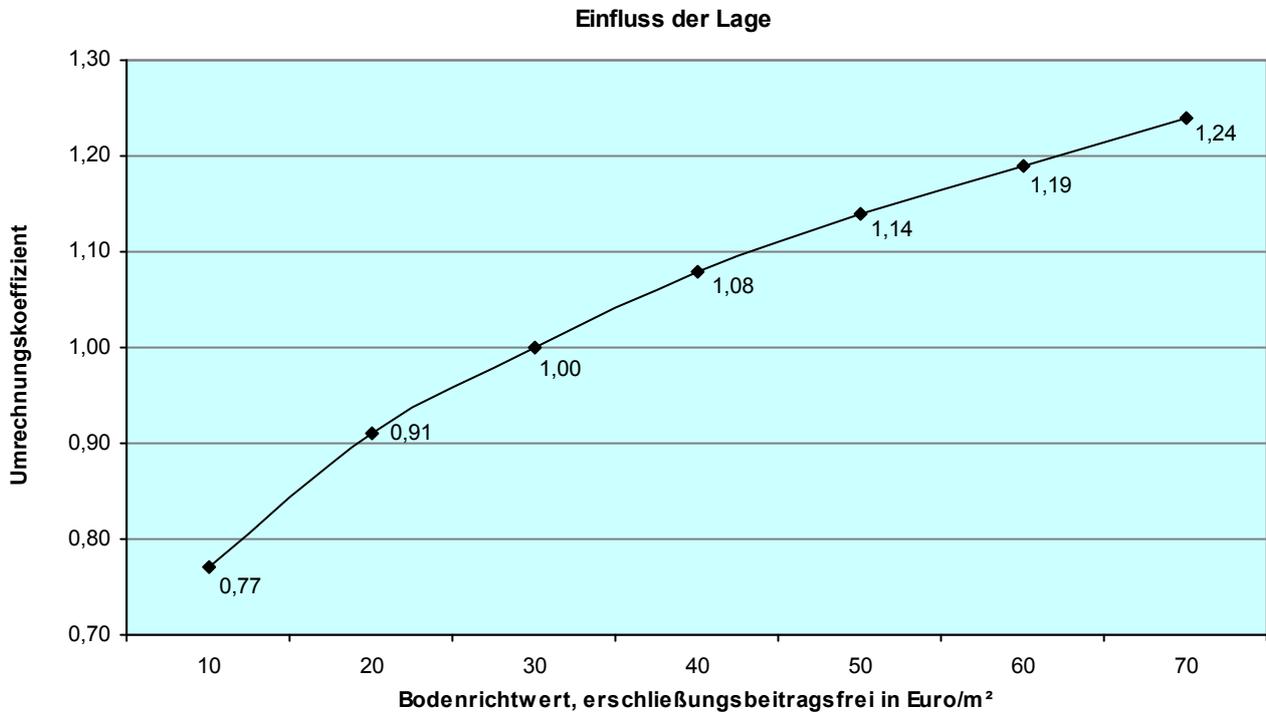
Der Kaufpreis von Reihenhäusern und Doppelhaushälften wird von der Restnutzungsdauer, der Wohnfläche, der Lage und der Grundstücksfläche beeinflusst. Der Ausstattungsstandard übt keinen Einfluss aus.

Die folgende Grafik zeigt die Abhängigkeit der Kaufpreise der Restnutzungsdauer und der Wohnfläche.

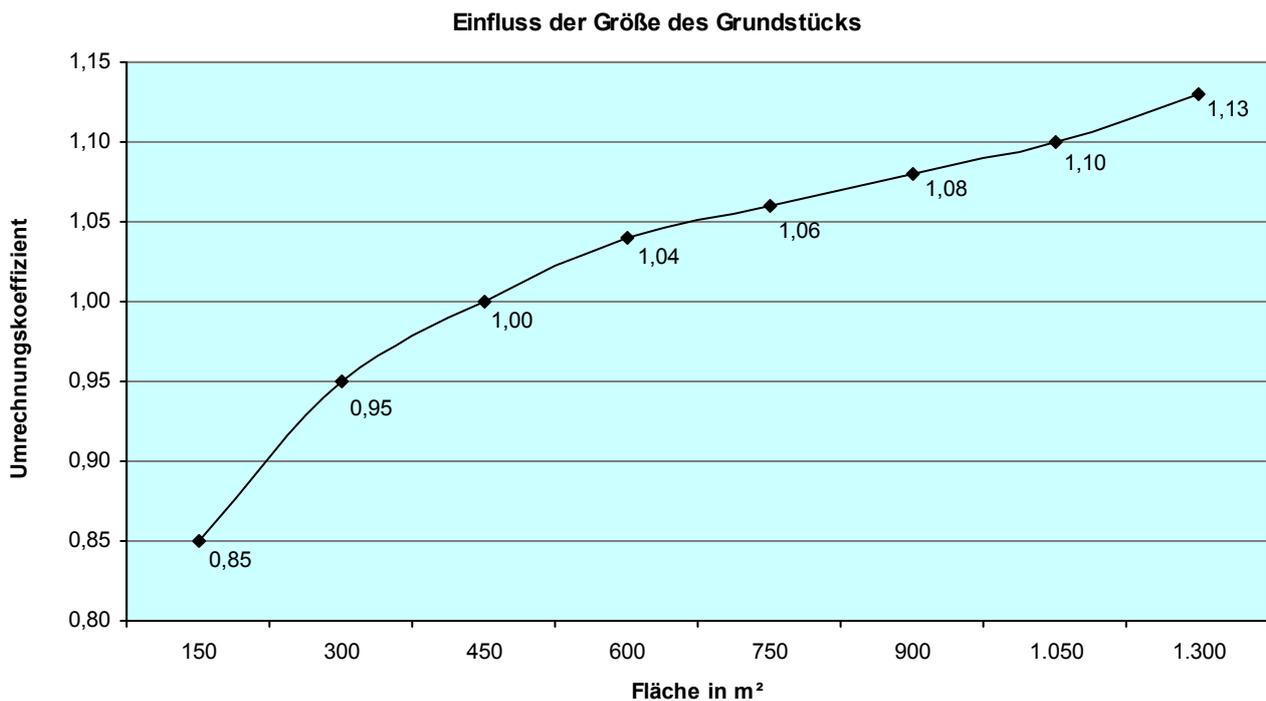


Bei Objekten, die von einem Bodenrichtwert von 30 €/m² und einer Grundstücksfläche von 450 m² abweichen, ergeben sich folgende Umrechnungskoeffizienten:

Umrechnungskoeffizient für vom Bodenrichtwert 30 €/m² abweichende Objekte



Umrechnungskoeffizient für von einer Grundstücksgröße 450 m² abweichende Objekte



Beispiel für die Ableitung eines Vergleichswertes:

gegeben: Reihenhaus
 Bodenrichtwert 20 €/m²
 Wohnfläche 100 m²
 Grundstücksfläche 600 m²
 Restnutzungsdauer 20 Jahre

gesucht: Vergleichswert

Berechnungsschritte: aus der Grafik wird abgegriffen ca. 592 €/m² Wohnfläche
 x 0,91 (Korrektur für abweichende Lage)
 x 1,04 (Korrektur für abweichende Grundstücksfläche)
 = rd. 560 €/m²

Vergleichswert: rd. 560 €/m² Wohnfläche x 100 m² Wohnfläche
 = 56.000 €.

7.3 Marktanpassungsfaktoren

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Altmark

Marktanpassungsfaktor für Einfamilienhäuser

Da im Berichtsjahr keine aktuelle Ermittlung des Marktanpassungsfaktors für Einfamilienhäuser im Zuständigkeitsbereich Altmark durchgeführt wurde, soll im Folgenden die im Vorjahr veröffentlichte Auswertung vorgestellt werden. Für diese Untersuchung wurden insgesamt 317 Kauffälle aus den Jahren 2004 bis 2007 in die Analyse einbezogen.

Diese Auswertung soll dem sachkundigen Anwender eine Orientierung bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert geben.

Der Erhebung liegen folgende Begrenzungen der Stichprobe und Berechnungsmethoden zugrunde:

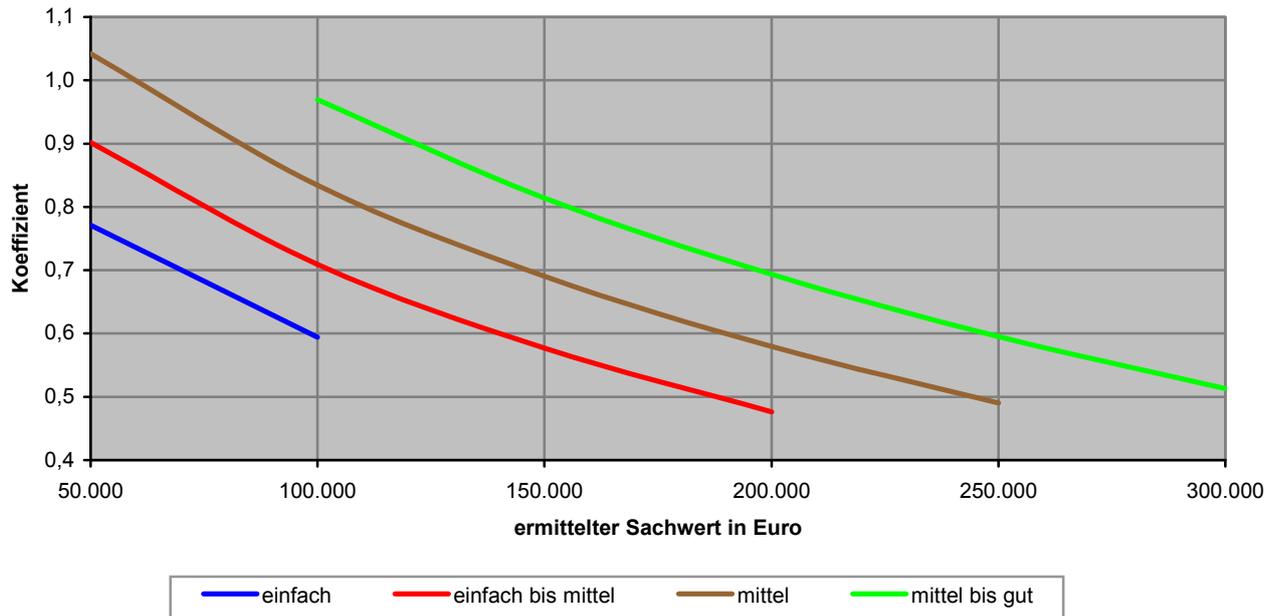
- Selbständige, nicht zusammengesetzte Grundstücke
- Erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert < 40 €/m²
- Kaufpreis bis 350.000,-Euro
- Alterswertminderung nach Ross
- Regionalfaktor Bundesland Sachsen-Anhalt 1,0
- Regionalfaktor für die Ortsgröße
 - 0,92 (Orte bis 4.000 Einwohner)
 - 0,93 (Orte bis 12.500 Einwohner)
 - 0,94 (Orte bis 21.000 Einwohner)
 - 0,95 (Orte bis 29.000 Einwohner)
 - 0,96 (Stadt Stendal).
- Anwendung der NHK 2000, Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 (1987)
- Berücksichtigung der Modernisierung des Einfamilienhauses bei der Berechnung der Restnutzungsdauer nach dem bei Kleiber, Simon „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 2007, 5. Auflage, S. 1592 ff. publizierten Verfahren.

Angaben zu Baumängeln und Bauschäden in den Kaufverträgen und von den Beteiligten sind nur unvollständig und nicht quantifizierbar. Auch bei eigenen Erhebungen können diese nicht bzw. nur ungenau erfasst werden, da in der Regel kein Zutritt zum Gebäude möglich ist. Deshalb bleiben Baumängeln und Bauschäden im Sinne eines einheitlichen und eindeutigen Modells unberücksichtigt.

Der sachkundige Anwender, wenn er bei der Sachwertermittlung regelmäßig Baumängel und Bauschäden feststellt und bei der Bewertung berücksichtigt, muss zur Anwendung der Marktanpassungsfaktoren eine Parallelrechnung ohne Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden durchführen. Die Differenz zwischen dem ursprünglich ermittelten Sachwert und dem Wert unter Anwendung der Marktanpassungsfaktoren entspricht dann der tatsächlich anzusetzenden Marktanpassung.

Bei der Untersuchung haben sich die Gebäudequalität, die Höhe des Sachwertes und die Lage, realisiert durch die Höhe des Bodenrichtwertes, als signifikante Einflussfaktoren herausgestellt. Den größten Einfluss hat dabei die Gebäudequalität, gefolgt von der Höhe des Sachwertes. Die Darstellung dieser Einflussgrößen erfolgt in der folgenden Grafik, der Einfluss des Bodenrichtwertes wird durch spezifische Umrechnungskoeffizienten beschrieben.

Marktanpassungsfaktor für den Zuständigkeitsbereich

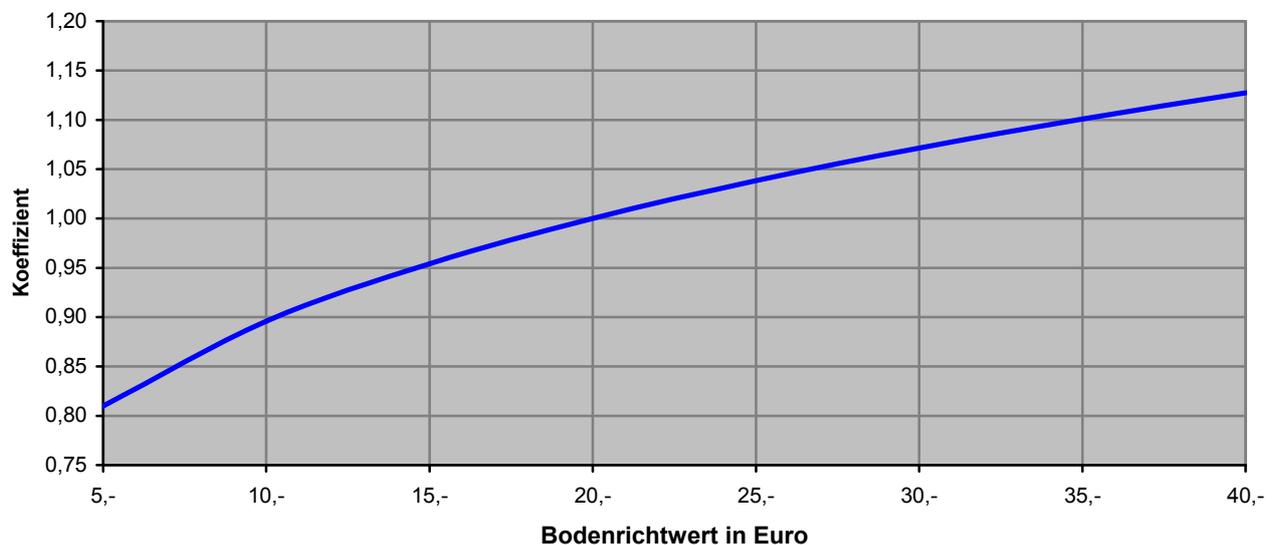


Die Definition der Gebäudequalität erfolgt dabei entsprechend der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000), die wesentlichen Merkmale hierzu enthält die nachstehende Übersicht:

- einfach Fassade Mauerwerk einfach geputzt, einfache Fenster, Dach ohne Wärmedämmung, ein Bad mit WC, Einzelöfen oder elektr. Speicherheizung,
- mittel Fassade Wärmedämmputz, Isolierverglaste Kunststofffenster, Dach mit Wärmedämmung, mit Gäste-WC, Zentralheizung
- gehoben Fassade Verblendmauerwerk, Aluminium- Sprossenfenster mit Wärmedämmung, Tondachpfannen Schiefer u.ä. mit hoher Wärmedämmung, 1-2 Bäder und Gäste-WC, Pumpen- Zentralheizung tlw. Fußbodenheizung

Der Umrechnungskoeffizient für abweichende Bodenrichtwerte ist in der folgenden Grafik dargestellt:

Umrechnungskoeffizient für abweichende Bodenrichtwerte



Beispiel zur Anwendung des Marktanpassungsfaktors:

Für ein Einfamilienhaus wurde mittels der NHK 2000 ein Sachwert von 100.000 € ermittelt bei einem Bodenrichtwert von 25 €/m² und einer mittleren Qualität.

In der Grafik weist die Kurve für die mittlere Qualität bei einem Sachwert von 100.000 € einen Faktor von 0,83 aus. Dieser Wert ist entsprechend der oben aufgeführten Koeffizienten für einen Bodenrichtwert für 25 €/m² noch mit 1,04 zu multiplizieren.

Der marktangepasste Sachwert ergibt sich dann folgendermaßen:

$$100.000 \text{ €} \times 0,83 \times 1,04 = 86.320 \text{ €}$$

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde

Marktanpassungsfaktor Kaufpreis/Sachwert auf Basis der Normalherstellungskosten 2000

Die berechneten Sachwerte einer Immobilie sind zur Ermittlung des Verkehrswertes an die Marktlage anzupassen. Im Berichtsjahr 2008 wurden die Untersuchungen der Vorjahre fortgeführt.

Es wurden im Rahmen der Kaufvertragsauswertung für die Gebäude der Baujahresklassen bis 1990 und ab 1991, speziell für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Sachwerte auf Basis der Normalherstellungskosten 2000 ermittelt. Für das Berichtsjahr erfolgte eine Zusammenfassung und eine gemeinsame Untersuchung der beiden Kategorien Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser/ Doppelhaushälften.

Ziel der Untersuchung ist es, Aussagen über die Höhe der Marktanpassung der mit den Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) für die Gebäudetypen 1.01 - 2.33 (NHK 2000 Gebäudekatalog) ermittelten Sachwerte zu treffen.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahresklassen bis 1990 wurden Kauffälle aus dem Kaufzeitraum vom 01.11.2004 bis zum 31.10.2008 in die Analyse einbezogen, während die Untersuchungen der Baujahresklassen ab 1991 auf Kauffällen, die im Zeitraum vom 01.11.2005 bis 31.10.2008 vereinbart wurden, basieren.

Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen waren von der Untersuchung ausgeschlossen. Als Einflussfaktoren auf das Verhältnis vom Kaufpreis zum Sachwert wurden der erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert sowie der Sachwert selbst untersucht.

Im Rahmen der Analysen wurden für den gesamten Zuständigkeitsbereich Harz-Börde insgesamt 449 Kauffälle der Baujahre bis 1990 und 77 Kauffälle der Baujahre ab 1991 untersucht.

Zur Berechnung der Normalherstellungskosten sind folgende **Korrekturfaktoren** wegen unterschiedlicher regionaler und örtlicher Einflüsse auf den Herstellungswert zur Anwendung gekommen:

- als regionaler Korrekturfaktor für das Land Sachsen-Anhalt: 1,00
- als örtlicher Korrekturfaktor auf Grundlage der Einwohnerzahl
 - für die Landeshauptstadt Magdeburg: 1,01
 - für die Städte Halberstadt, Wernigerode und Schönebeck: 0,96
 - für die Städte Aschersleben, Quedlinburg, Staßfurt und Haldensleben: 0,95
 - für die Städte Oschersleben und Blankenburg: 0,94
 - für die Städte Thale, Calbe und Wolmirstedt: 0,93
 - für die Städte Ballenstedt, Barby, Barleben, Colbitz, Egel, Elbingerode, Förderstedt, Gröningen, Hasselfelde, Hecklingen, Ilseburg, Niederndodeleben, Oebisfelde, Osterwieck, Wanzleben, Wegeleben und Falkenstein: 0,92
 - für alle anderen Städte und Gemeinden: 0,91

Für die Wertminderung wegen Alters wurde die Ross' sche Alterswertminderung verwendet.

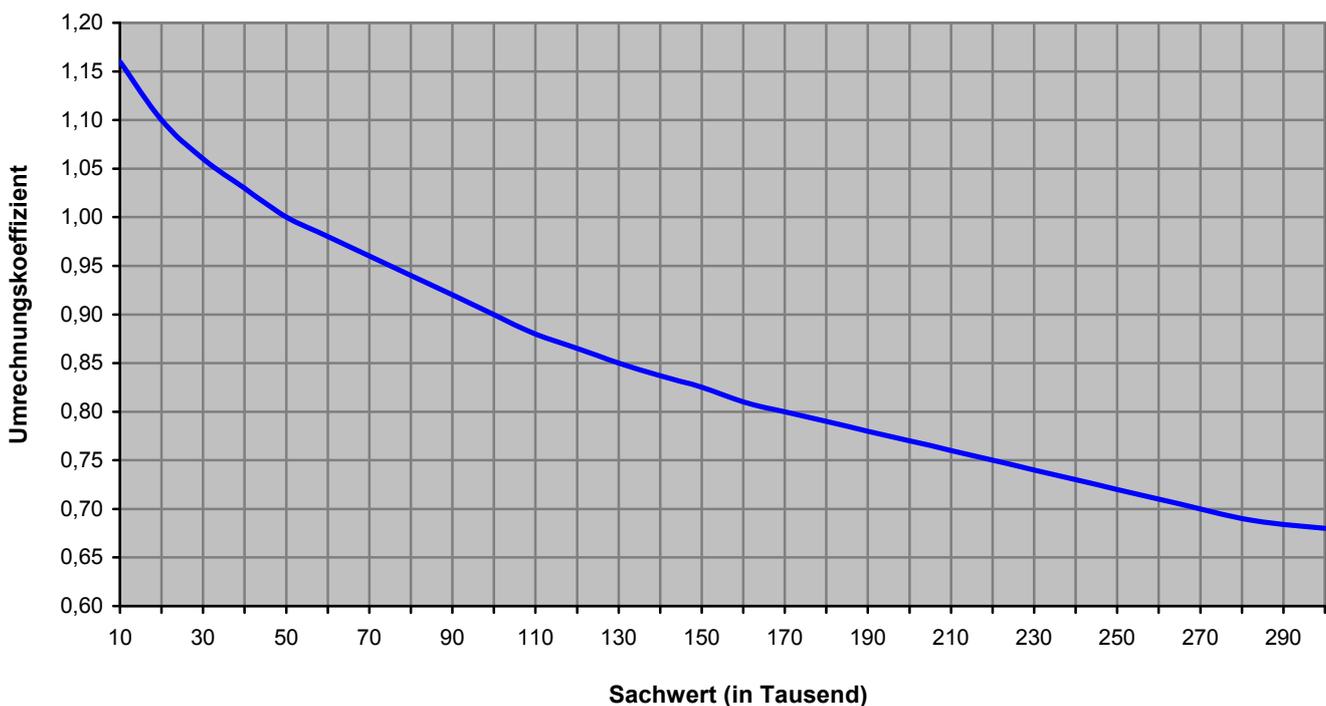
Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre bis 1990

Der Untersuchung liegt ein Kaufzeitraum vom 01.11.2004 bis zum 31.10.2008 mit 449 Kauffällen zugrunde. Die Untersuchungen, deren Ergebnisse nachfolgend dargestellt werden, wurden für Kaufobjekte mit folgenden Eigenschaften durchgeführt:

- erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert bis 120 €/m²
- Wohnfläche bis 250 m²
- Sachwert bis 300.000 €
- Grundstücksgröße bis 2.500 m².

Das Analyseergebnis weist für die bis 1990 errichteten Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften, die auf dem freien Markt veräußert wurden, eine Abhängigkeit vom Verhältnis Kaufpreis/Sachwert und von der Lage des Wohnhauses (Bodenrichtwert) auf.

Die nachfolgende Grafik stellt den Marktanpassungsfaktor für den auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2000 errechneten Sachwert dar:



Der Marktanpassungsfaktor bezogen auf den Bodenrichtwert ist aus der folgenden Grafik abzulesen:



Beispiel zur Anwendung der Marktanpassungsfaktoren Kaufpreis/Sachwert

Ausgangslage ist ein Einfamilienhaus mit einem Baujahr von 1970, für das mit den NHK 2000 ein Sachwert von 120.000 € errechnet wurde. Das Grundstück liegt in einem Gebiet, für das ein Bodenrichtwert von 60 €/m² im erschließungsbeitragsfreien Zustand angegeben ist.

Aus der ersten Grafik ist der Marktanpassungsfaktor für den ermittelten Sachwert abzulesen. Er beträgt für einen gerechneten Sachwert von 120.000 € ca. 0,87.

Aus der zweiten Grafik ist der Korrekturfaktor für die Lage (Bodenrichtwert) abzulesen. Dieser Faktor beträgt bei einem Bodenrichtwert von 60 €/m² ca. 1,05.

Der marktangepasste Sachwert beträgt damit:

$$120.000,-\text{€} \times 0,87 \times 1,05 = \text{rd. } 110.000,-\text{€}.$$

Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre ab 1991

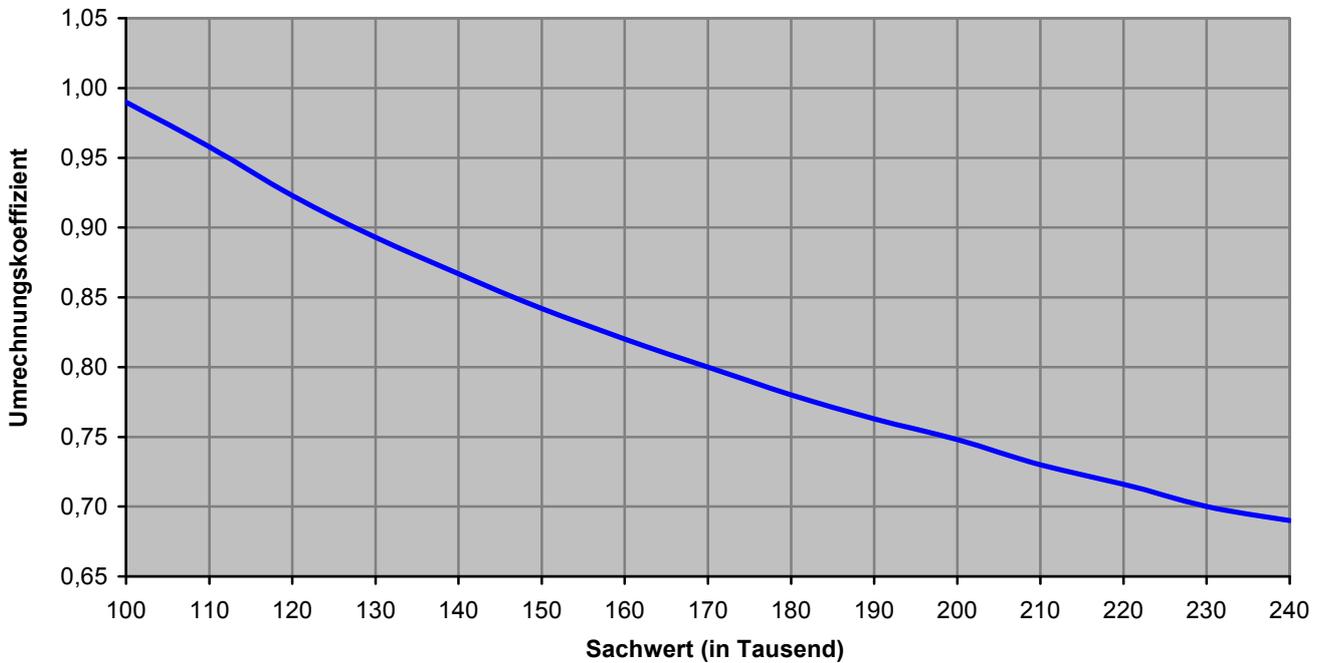
Insgesamt wurden 77 Kauffälle aus den Jahren 2006 bis 2008 in die Analyse einbezogen.

Die Untersuchung wurde mit folgenden Einschränkungen durchgeführt:

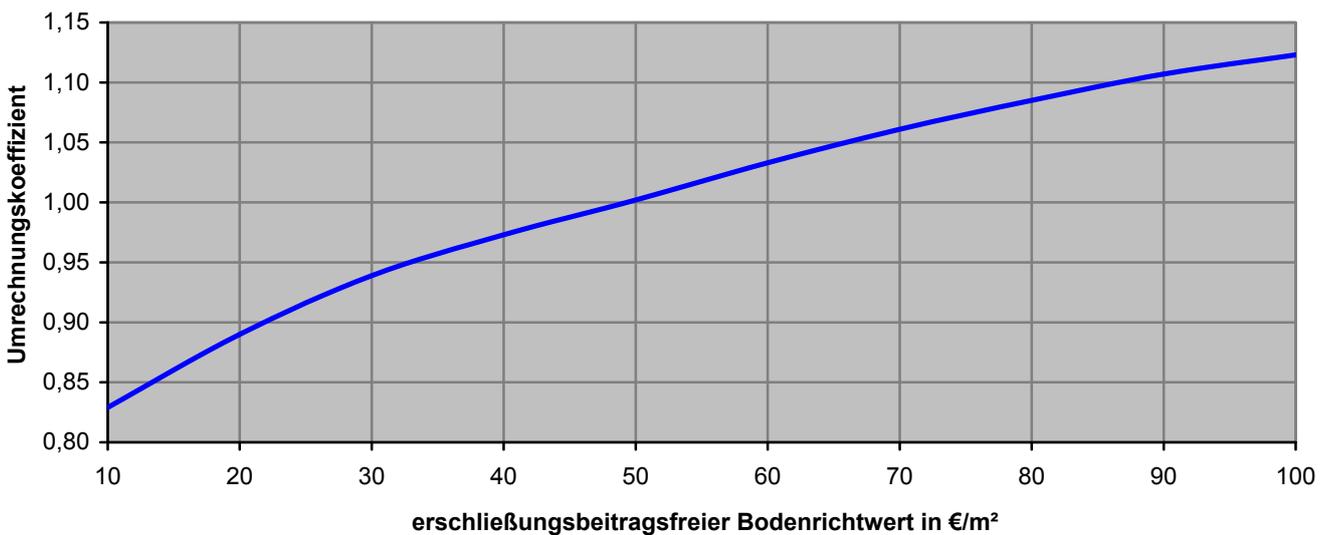
- erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert bis 110 €/m²
- Wohnflächen bis 150 m²
- Sachwerte bis 250.000 €
- Grundstücksgröße bis 1.300 m².

Das Analyseergebnis weist für die ab 1991 errichteten Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften, die auf dem freien Markt veräußert wurden, eine Abhängigkeit vom Verhältnis Kaufpreis/Sachwert und von der Lage des Wohnhauses (Bodenrichtwert) auf.

Die nachfolgende Grafik zeigt den Marktanpassungsfaktor für Gebäude mit einem Baujahr jünger als 1990.



Der Marktanpassungsfaktor bezogen auf den Bodenrichtwert ist aus der folgenden Grafik abzulesen:



Beispiel zur Anwendung der Marktanpassungsfaktoren Kaufpreis/Sachwert

Für ein Einfamilienhaus wurde mittels der NHK 2000 ein Sachwert von 170.000,- € ermittelt. Das Grundstück liegt in einem Gebiet, für das ein Bodenrichtwert von 80 €/m² im erschließungsbeitragsfreien Zustand angegeben ist.

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

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

Der marktangepasste Sachwert beträgt damit:

$$170.000,-\text{€} \times 0,80 \times 1,08 = \text{rd. } 147.000,-\text{€}.$$

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt

Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines vom Eigentümer selbst genutzten Objektes wie Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften, wird, soweit hierfür keine vergleichbaren Kauffälle in ausreichender Anzahl vorliegen, das Sachwertverfahren angewandt.

Der sich aus dem Wert der baulichen Anlage und dem Bodenwert ergebende Sachwert des Wertermittlungsobjektes muss hierbei durch Zu- bzw. Abschläge (Marktanpassungsfaktoren) an das Marktgeschehen angepasst werden. Durch die Marktanpassung gelangt man vom Sachwert zum Verkehrswert des Grundstücks.

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

Insgesamt lagen der Auswertung 198 Erwerbsvorgänge von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern aus dem Berichtsjahr 2008 mit folgenden Eigenschaften zugrunde.

- selbständige Grundstücke ohne Rechte und Belastungen bzw. ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse mit einer Grundstücksgröße bis 1.500 m²
- Baujahr: 1880 bis 2005
- Bodenrichtwert: 9 €/m² bis 80 €/m²
- Wohnfläche bis 180 m²
- Kaufpreise ab 01.11.2007 über 20.000 €
- Sachwert bis 250.000 €
- maximal 2 Garagen bzw. eine Doppelgarage

Der Berechnung des Sachwertes lag ein weitgehend standardisiertes Modell in Anlehnung an die Ergebnisse der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen AGVGA-NRW zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäusern zu Grunde. Darin sind folgende Festlegungen getroffen:

- Anwendung der Normalherstellungskosten NHK 2000 (BMVBW) bezogen auf das fiktive Baujahr
- Baunebenkosten gemäß NHK 2000 (BNK)
- Bezugsmaßstab: Bruttogrundfläche, Berechnung nach DIN 277 (BGF)
- Ausstattungsstandard nach Anlage II AGVGA-NRW, Auswertung von Fragebögen
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, für Häuser in Leichtbauweise 60 Jahre
- Restnutzungsdauer (RND) nach Modernisierungspunkten und Gebäudealter gemäß Anlage III AGVGA-NRW, daraus Ableitung eines fiktiven Baujahres
- Alterswertminderung nach Ross (AWM)
- Zeitliche Indizierung nach Bundesbaupreisindex für Wohngebäude (BPI)
- Außenanlagen pauschal mit 4 % des Wertes der baulichen Anlagen (Außenanl.)

Marktanpassung für die Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg sowie für die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau:

- örtlicher Korrekturfaktor für die Gemeindegröße – gem. WertR – Proberlass (siehe Sprengnetter, Bd. II S.3.01.2/2)
 - 0,91 (Orte <= 3.000 Einwohner) alle Dörfer
 - 0,92 (Orte bis 4.000 Einwohner) Güsten, Coswig, Kemberg, Bad Schmiedeberg, Zahna, Oranienbaum, Jeßnitz, Raguhn, Sandersdorf, Zörbig. Aken, Gröbzig, Könnern, Nienburg
 - 0,93 (Orte bis 15.000 Einwohner) Rosslau, Meinsdorf
 - 0,94 (Orte bis 20.000 Einwohner) Zerbst
 - 0,95 (Orte bis 25.000 Einwohner) Köthen
 - 0,96 (Orte bis 35.000 Einwohner) Bernburg
 - 0,98 (Orte bis 50.000 Einwohner) Dessau, Wittenberg, Bitterfeld-Wolfen
- Regionalfaktor für Sachsen-Anhalt: 1,0
- Konjunkturfaktor (KF):
 - Mittelzentrum, Oberzentrum mit ihren Randlagen : 0,95
 - übrige Gemeinden: 0,90
- Berücksichtigung von maximal 2 Garagen (Ga) mit je 5.000 €
- Bodenwert ungedämpft, erschließungsbeitragsfrei (BW)

Baumängel und Bauschäden konnten wegen fehlender Angaben nicht in die Auswertung einbezogen werden. Von daher ist bei Anwendung der Marktanpassungsfaktoren von einem schadensfreien bzw. einem unsaniertem Objekt mit Instandhaltungstau und damit i.d.R. verkürzter Gesamtnutzungsdauer (Grundlage für die vorliegende Auswertung) auszugehen.

Der Ansatz von Sanierungs-/ Modernisierungskosten bei unsanierten Objekten führt in der Regel zu einer Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer, einer möglichen Veränderung der Ausstattungsklasse und damit evtl. zu einer anderen Altersklasseneingruppierung in der NHK-Tabelle entsprechend des dann fiktiven Baujahres.

Vereinfachte Formel für die Sachwertberechnung:

$$\text{BGF} \times \text{NHK} \times \text{KF} \times \text{BPI} \times \text{BNK} \times \text{AWM} + \text{Außenanl.} + \text{BW} + \text{Ga} = \text{Sachwert}$$

Untersucht wurden die Eingangsgrößen:

- Sachwert
- Bodenrichtwert
- Gebäudequalität
- Baujahr
- Restnutzungsdauer
- Stellung des Gebäudes
- Grundstücksgröße und
- Wohnfläche

Bei der Untersuchung haben sich die:

- Gebäudequalität (d.h. Ausstattungsstandard – einfach / mittel / gehoben)
- die Höhe des ermittelten Sachwertes und
- die Lage, indirekt wiedergegeben durch den Bodenrichtwert,

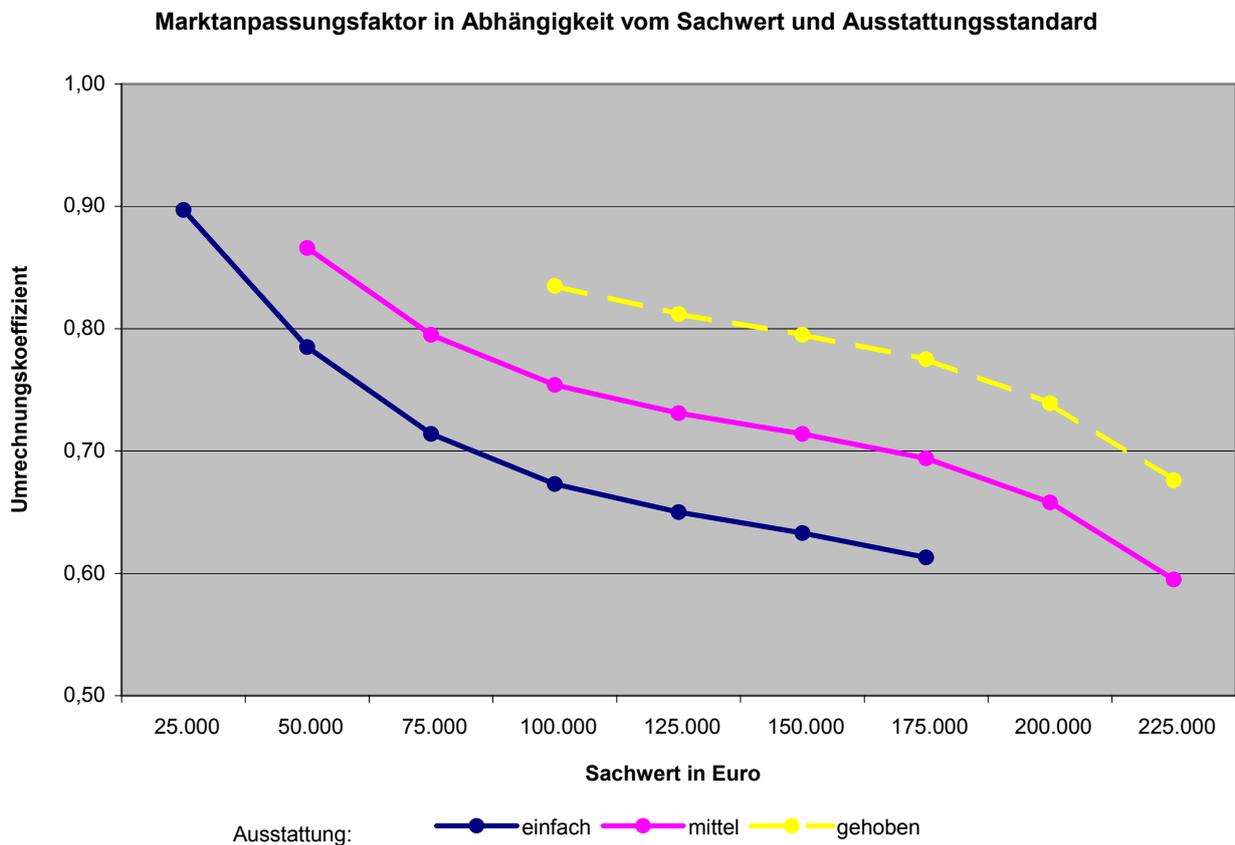
als signifikante Einflussgrößen erwiesen.

Durch die Einführung eines Faktors für die Ortsgröße bei der Berechnung des Sachwertes, war eine Untersuchung hinsichtlich des Einflusses von Ortslagen nicht sinnvoll.

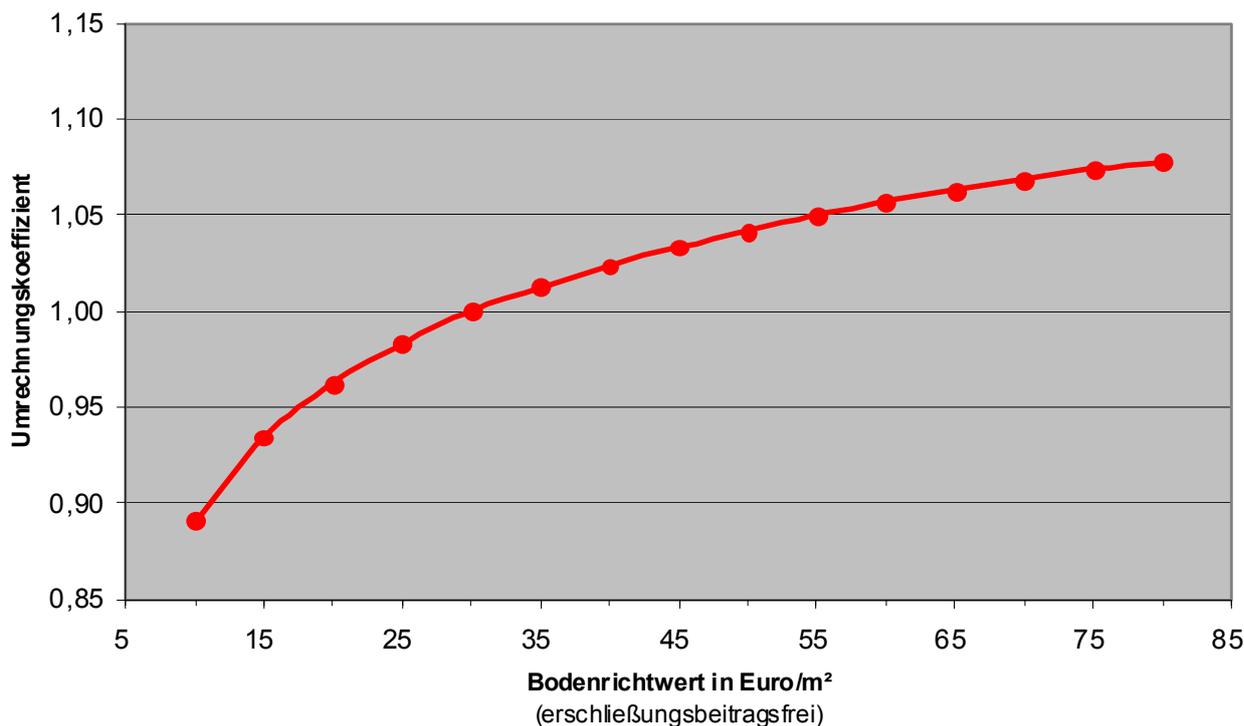
Anzumerken ist weiterhin, dass für den gehobenen Ausstattungsstandard nur 10 Kauffälle in die Auswertung einfließen und der ermittelte Wert damit statistisch unsicher ist.

Nachfolgende Grafiken geben die ermittelten Koeffizienten in ihren gültigen Grenzen wieder.

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



Korrekturfaktor in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert



Beispiel für die Ableitung eines Verkehrswertes

Gegeben: Einfamilienhaus mit folgenden Merkmalen:

- Bodenrichtwert 40 €/m², erschließungsbeitragsfrei (lt. Bodenrichtwertkarte)
- Kaufzeitpunkt 2008
- mittlerer Ausstattungsstandard
- ermittelter Sachwert 150.000 €

gesucht: Verkehrswert

aus den Grafiken abgegriffen: Umrechnungskoeffizient von 0,71 für mittlere Ausstattung

Umrechnungskoeffizient von 1,02 für Bodenrichtwert 40 €/m²

Verkehrswert: $150.000 \text{ €} \times 0,71 \times 1,02 = 108.630 \text{ €} \rightarrow \text{rd. } \underline{109.000 \text{ €}}$

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut

Für die Wertfindung eines Grundstücks ist ein Gutachten über den Verkehrswert oft unumgänglich. Der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken wird direkt aus Vergleichspreisen abgeleitet. Liegen jedoch keine Kaufpreise über vergleichbar genutzte Grundstücke vor, so kommt das Sachwertverfahren zur Anwendung.

Hier wird der Verkehrswert aus der Summe des Bodenwertes und des Sachwertes der baulichen Anlagen ermittelt, wobei zusätzlich eine Anpassung an die Marktlage erfolgen muss.

In der Geschäftsstelle wurde wie bereits in den Vorjahren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke das Verhältnis Kaufpreis zum Sachwert detailliert untersucht.

Vorbereitend erfolgte für vergleichbar genutzte Grundstücke, welche der Kaufpreissammlung entnommen wurden, eine örtliche Nacherfassung, d.h. die Sachwerte der baulichen Anlagen und die Bodenpreise wurden ermittelt, wodurch die Gegenüberstellung Sachwert zum Kaufpreis ermöglicht wurde.

In die Auswertung sind eingegangen Erwerbsvorgänge über freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie über Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Hierbei sind folgende Kriterien berücksichtigt worden:

- Vertragsdatum: 1.11.2006 bis 31.10.2008
- Restnutzungsdauer: ≥ 15 Jahre
- Bodenrichtwert: 10 €/m² bis 90 €/m²
- Wohnfläche: < 210 m²
- Bruttogrundfläche: ≤ 450 m²
- Grundstücksfläche: ≤ 1.500 m²
- Sachwerte: 30.000,- bis 250.000,- €
- Ausstattungsstandard (Gebäudequalität): einfach und durchschnittlich, auch hier beziehen sich die Angaben wie bei den Vergleichspreisen auf den durchschnittlichen Ausstattungsstandard des Gebäudes
- Beheizung: Etagen- und Zentralheizung
- Gebäude einschließlich Grund und Boden bilden eine selbstständige Einheit
- auf den Grundstücken ruhen keine Rechte und Belastungen
- weitere Gebäude, die Einfluss auf den Kaufpreis haben, sind nicht vorhanden
- Erbbaurecht wird ausgeschlossen
- eine Garage kann zum Grundstück gehören.

Die Sachwertermittlung erfolgte nach den Normalherstellungskosten 2000.

Folgende Korrekturfaktoren sind zur Anwendung gekommen:

- regionaler Korrekturfaktor für das Land Sachsen-Anhalt: 1,0
- örtlicher Korrekturfaktor für die Großstadt Halle (Saale): 1,01
- örtlicher Korrekturfaktor für die Mittelzentren: 0,95 bis 0,96
- örtlicher Korrekturfaktor für Kleinstädte: 0,92 bis 0,94
- örtliche Korrekturfaktoren für die übrigen Gemeinden nach Gemeindegröße: 0,91 bis 0,92.

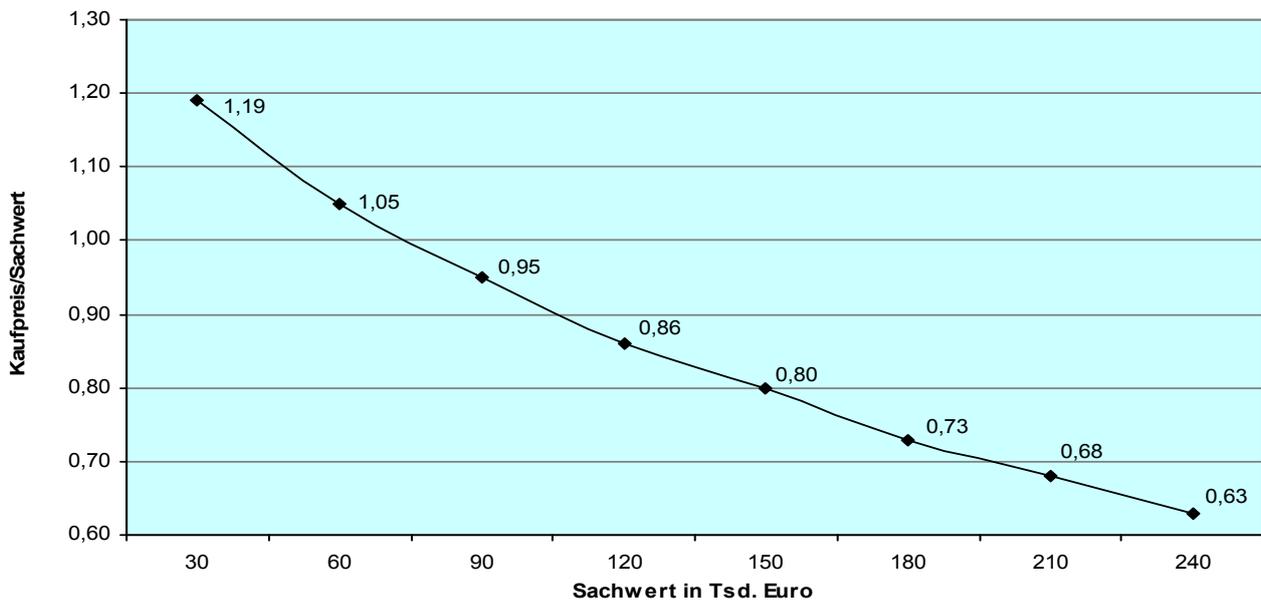
Die Restnutzungsdauer wurde wie unter dem Punkt Vergleichsfaktoren beschrieben ermittelt.

Für die Alterswertminderung wurde die „Roßsche Tabelle“ verwendet. Diese unterstellt, dass der Wertminderungsverlauf progressiv ist. Anfangs ist die Wertminderung relativ gering, steigt dann stetig an und erreicht am Ende der angenommenen Nutzungsdauer den Wert 100 %.

Die automatisiert durchgeführte Regression ergab, dass der Sachwert sowie die Lage des Grundstücks das Verhältnis Kaufpreis/Sachwert beeinflussen. Ein signifikanter Einfluss des Ausstattungsstandards ließ sich nicht erkennen.

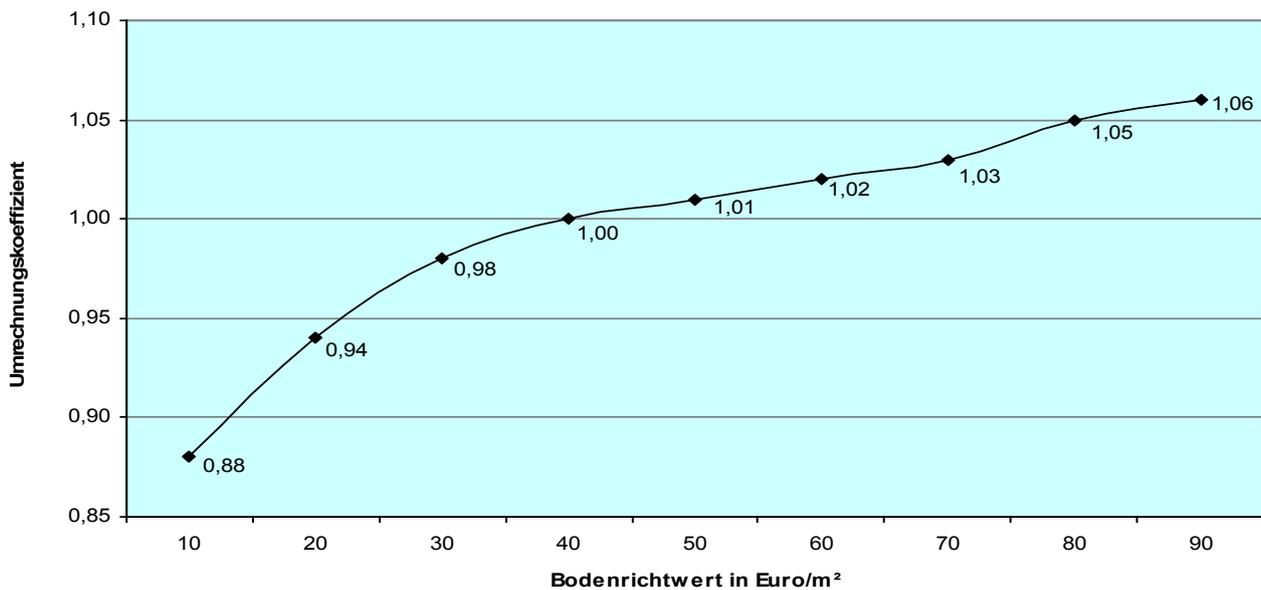
In den folgenden Grafiken werden als Ergebnis der Auswertung die Koeffizienten aus dem Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert – Marktanpassungsfaktor – in Abhängigkeit vom Sachwert und der Lage (Bodenrichtwert) vorgestellt. Für die Auswertung standen rd. 220 Kauffälle zur Verfügung.

Marktanpassungsfaktor in Abhängigkeit vom Sachwert



Bei Objekten, deren Bodenwert vom Bodenrichtwert 40 €/m² abweicht, ergeben sich folgende Umrechnungskoeffizienten:

Einfluss der Lage



Beispiel zur Anwendung des Marktanpassungsfaktors:

gegeben: Einfamilienhaus
 Sachwert: rd.150.000 €
 Bodenrichtwert: 70 €/m²

gesucht: marktangepasster Sachwert

Berechnungsschritte: aus der Grafik wird abgegriffen: 0,80 x 1,03 (Korrekturfaktor für abweichende Lage

marktangepasster Sachwert: 150.000 € x 0,80 x 1,03
 = rd. 124.000 €.

7.4 Liegenschaftszinssätze

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt

Nachfolgende Ergebnisse über die Höhe des Liegenschaftszinssatzes basieren auf einer Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses aus dem Jahr 2006. Die dargestellten Verhältnisse beziehen sich daher auf die zu diesem Zeitpunkt vorherrschende Marktsituation im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser.

Bei ertragsorientierten Grundstücken, also auch Mietwohngrundstücken, ist der Liegenschaftszinssatz neben dem nachhaltig erzielbaren Ertrag, den Bewirtschaftungskosten und der Restnutzungsdauer des Gebäudes die wesentliche Einflussgröße für den Verkehrswert. Als Maß für die Rentierlichkeit einer Immobilie oder Investition ist er abhängig von den konkreten Objekteigenschaften und somit immer individuell zu berücksichtigen.

Hieraus ergeben sich besondere Anforderungen bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln (§ 11 WertV). Die dem Ertragswertverfahren zu Grunde liegende Berechnungssystematik führt dazu, dass sichere Ergebnisse bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen allgemein nur zu erwarten sind, wenn Kaufpreise von Objekten mit höheren Restnutzungsdauern und in reparationsfreien Zustand herangezogen werden. Die Marktsituation zeigt hingegen, dass in Sachsen-Anhalt vor allem ältere Mehrfamilienhäuser mit einem Baujahr vor 1949 mit einem hohen Sanierungsbedarf gehandelt werden. Darüber hinaus führen das Risiko einer nachhaltigen Vermietung und das entsprechende Mietausfallwagnis zu einem unsicheren Berechnungsmodell.

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

Der zugrunde gelegte Jahresreinertrag ist aus dem nachhaltig gezahlten oder erzielbaren Jahresrohertrag (Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis auf Basis der WertR ermittelt worden. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist auf der Basis einer nach dem Ausstattungsstandard in den NHK 2000, veröffentlicht in den Wertermittlungsrichtlinien 2006, festgelegten Gesamtnutzungsdauer unter Berücksichtigung von durchgeführten oder unterlassenen Instandsetzungen oder Modernisierungen eingeschätzt worden.

Der Analyse liegen Objekte mit folgenden Eigenschaften zu Grunde:

- mit Wohnflächen zwischen ca. 140 m² und 1300 m²:
- mit Mieten zwischen 1,70 €/m² und 5,70 €/m²:
- mit einer Restnutzungsdauer zwischen ca. 25 und 75 Jahren:
- in Gebieten mit Bodenwerten zwischen 6 und 130 Euro/m²

Deutliche Unterschiede bei der Höhe des Liegenschaftszinssatzes ergaben sich insbesondere aufgrund der Lage im städtischen oder ländlichen Bereich. Weiter zeigt die Kaufpreisanalyse einen Einfluss von Restnutzungsdauer, Wohnfläche und Nettokaltmiete auf den Liegenschaftszinssatz. Das ebenfalls untersuchte Merkmal Lagewert (Bodenrichtwert) hatte dagegen einen geringen Einfluss und wurde nachträglich eliminiert.

Bezogen auf Mehrfamilienhäuser mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 400 m² und einer Nettokaltmiete von 3,50 €/m² ergeben sich in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für den Bereich des Landes Sachsen-Anhalt (Stand 2006):

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	30	40	50	60	70
Städtischer Bereich	4,4 3,7 – 5,2	5,0 4,0 – 6,0	5,4 4,1 – 6,9	5,7 4,2 – 7,6	5,9 4,2 – 8,2
Ländlicher Bereich	5,5 4,8 – 6,4	6,2 5,4 – 7,1	6,7 5,6 – 8,0	7,1 5,6 – 8,8	7,4 5,6 – 9,6

(Stand 2006)

Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjektes von den vorgenannten Durchschnittswerten für Größe und Miete führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. Die Tendenz der Abweichungen stellt sich wie folgt dar:

Wohnfläche:	größer als der Durchschnittswert	=	Liegenschaftszinssatz steigt,
	niedriger als der Durchschnittswert	=	Liegenschaftszinssatz fällt.
Nettokaltmiete:	höher als der Durchschnittswert	=	Liegenschaftszinssatz steigt,
	niedriger als der Durchschnittswert	=	Liegenschaftszinssatz fällt.

Diese Tendenzen gelten für den städtischen wie für den ländlichen Bereich gleichermaßen.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 11 Abs. 1 WertV). Er ist auf der Grundlage geeigneter Kauffälle und der Kaufpreise und Reinerträge für gleichartige Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln. Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt damit durch Umkehrung des Ertragswertverfahrens.

In der Regel liegt der Liegenschaftszins deutlich unter dem Kapitalmarktzins und ist als empirisch ermittelte Messzahl für die Rentierlichkeit einer Immobilie zu verstehen. Der Liegenschaftszins ist abhängig von der regionalen Grundstücksmarktlage und damit großräumig unterschiedlich.

Für eine marktgerechte Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszins aber von maßgeblicher Bedeutung, so dass die Gutachterausschüsse gehalten sind, Liegenschaftszinssätze für ihren jeweiligen Zuständigkeitsbereich zu ermitteln. Dieser Liegenschaftszinssatz ist im Rahmen der Bewertung von renditeorientierten Objekten anzuwenden. Insbesondere auf die regionalen Grundstücksmärkte in den neuen Bundesländern können die bundesweit veröffentlichten und empfohlenen Zinssätze (z. B. WertR) nicht ohne weiteres übertragen werden.

Zum überwiegenden Teil werden im Zuständigkeitsbereich Harz-Börde im Berichtsjahr 2008 sanierungsbedürftige Objekte (Mehrfamilienhäuser) gehandelt. Dagegen sind in der Landeshauptstadt auch eine größere Anzahl von sanierten Mehrfamilienhäusern veräußert worden. Aus einer Stichprobe von 34 Kauffällen ist für Magdeburg ein Liegenschaftszins für Mehrfamilienhäuser, die einen mittleren bis guten Wohnwert aufweisen, ermittelt worden. Aufgrund der geringen Datenmenge konnte nur der Einfluss der Nettokaltmiete auf den Liegenschaftszinssatz analysiert werden. Weitere Einflussmerkmale, wie die Restnutzungsdauer, die Wohnfläche und die Lage konnten nicht untersucht werden.

In der Landeshauptstadt Magdeburg sind Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von den jeweils erzielten Nettokaltmieten zwischen 4,2 % und 6,7 % ermittelt worden, wobei die Nettokaltmiete zwischen 3,25 €/m² und 6,00 €/m² Wohnfläche, die Wohnfläche zwischen 214 m² und 5.674 m² und die Restnutzungsdauer der Gebäude zwischen 25 und 59 Jahren lag.

7.5 Rohertragsfaktoren

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt

Nachfolgende Ergebnisse über die Höhe der Rohertragsfaktoren basieren auf einer Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses aus dem Jahr 2006. Die dargestellten Verhältnisse beziehen sich daher auf die zu diesem Zeitpunkt vorherrschende Marktsituation im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser.

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

Die Untersuchung erfolgte mit der gleichen Stichprobe wie bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze. Wie bei den Liegenschaftszinssätzen haben sich Unterschiede insbesondere aufgrund der Lage im städtischen oder ländlichen Bereich ableiten lassen. Darüber hinaus hat die Kaufpreisanalyse einen Einfluss der Restnutzungsdauer und der Größe des Objektes ergeben.

Bezogen auf Mehrfamilienhäuser mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 400 m² ergeben sich in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer folgende durchschnittliche Rohertragsfaktoren für den Bereich des Landes Sachsen-Anhalt:

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	30	40	50	60	70
Städtischer Bereich	10,9 10,1 – 11,7	12,4 11,1 – 13,0	12,8 11,6 – 14,0	13,4 12,0 – 14,8	13,8 12,2 – 15,4
Ländlicher Bereich	8,4 7,7 – 9,1	9,5 8,9 – 10,2	10,3 9,4 – 11,2	10,9 9,8 – 12,0	11,3 10,0 – 12,6

(Stand 2006)

Abweichungen des Wertermittlungsobjektes von der vorgenannten durchschnittlichen Größe führen tendenziell zu folgenden Veränderungen des Rohertragsfaktors.

Wohnfläche: größer als der Durchschnittswert = Rohertragsfaktor fällt,
niedriger als der Durchschnittswert = Rohertragsfaktor steigt.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde

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

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat Untersuchungen durchgeführt und den Kaufpreisen von Mehrfamilienhäusern die entsprechenden Jahresnettokaltmieten gegenübergestellt. Dabei kann der Quotient aus dem Kaufpreis (K) dividiert durch die Jahresnettokaltmiete (M) überschlägig als Einflussfaktor (E) der Mieterträge auf die Kaufpreise für die Ermittlung des Verkehrswertes genutzt werden.

Die Angaben zur Höhe der monatlichen Nettokaltmieten, zur Wohnflächengröße und zum Leerstand werden einheitlichen Fragebögen entnommen, die von den Erwerbern der Objekte ausgefüllt an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zurückgesandt wurden.

Eine Untersuchung für einzelne Regionstypen wurde wegen des geringen Rücklaufs von Fragebögen nicht vorgenommen. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat 18 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern der Jahre 2007 und 2008, die im gesamten Zuständigkeitsbereich getätigt wurden, analysiert. Es handelt sich um Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 40 Jahren. Die Gebäude weisen Wohnflächengrößen von 250 m² bis 3.074 m², im Mittel 860 m² auf. Die Kaltmieten liegen zwischen 3,44 €/m² und 5,36 €/m² Wohnfläche, im Mittel werden 4,68 €/m² Wohnfläche gezahlt. Im Durchschnitt befinden sich in einem Mehrfamilienhaus 13 Wohneinheiten und die Leerstandquote beträgt ca. 12%.

Der Einflussfaktor der Jahresnettokaltmiete beträgt für Mehrfamilienhäuser im Mittel **E = 11**.

7.6 Einfluss der Grundstücksgröße bei Bauland

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde

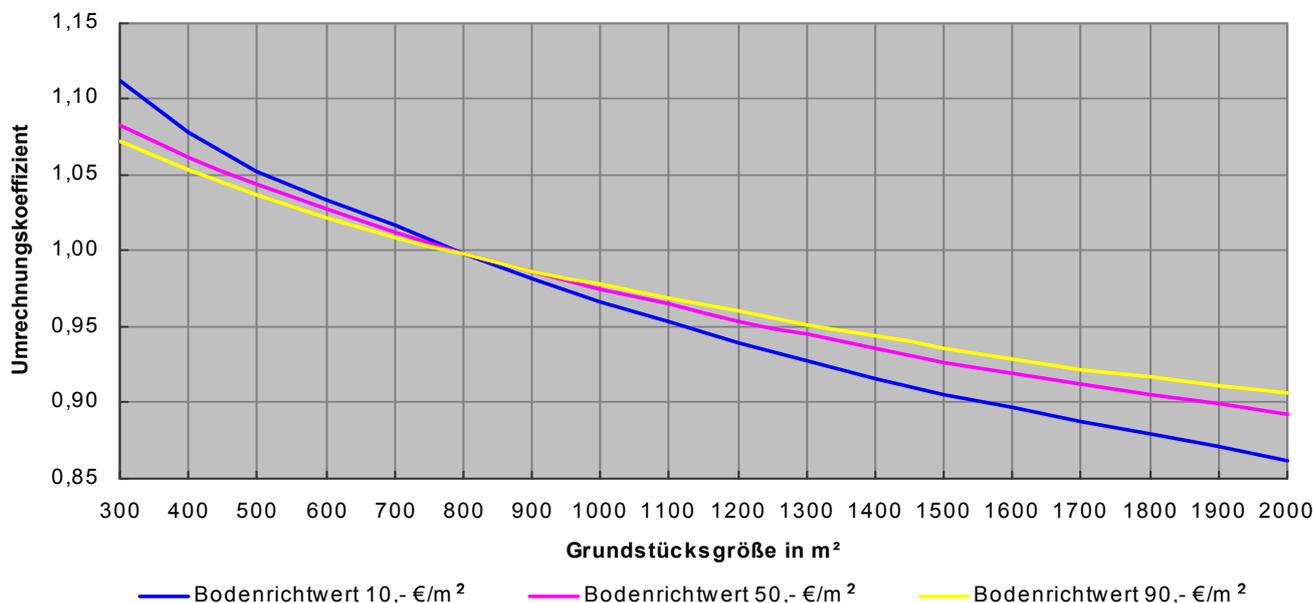
Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße und von der Lage (Bodenrichtwert)

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

In die Untersuchung für den Zuständigkeitsbereich Harz-Börde sind 545 Kauffälle aus den zurückliegenden 4 Berichtsjahren von unbebauten Baugrundstücken mit Flächengröße bis 2.000 m² eingegangen. Berücksichtigt wurden lediglich alterschlossene Grundstücke, gelegen in einer Bodenrichtwertzone mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von bis zu 90,- €/m². In die Untersuchung wurden alle Wohnbaugrundstücke, außer Grundstücke der Wochenend- und Ferienhausgebiete sowie Garagenflächen, einbezogen. Das Ergebnis der Analyse zeigt, dass die Flächengröße und die Lage (Bodenrichtwert) des Baugrundstückes Einfluss auf den Kaufpreis haben. Mit steigender Flächengröße werden die gezahlten Kaufpreise pro Quadratmeter geringer.

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht die Umrechnungskoeffizienten für bestimmte Bodenrichtwerte, d.h. in Abhängigkeit zur Lage. Sie bezieht sich auf die von 785 m² Grundstücksgröße abweichenden Flächen der Bodenrichtwerte 10 €/m² (Dorflage), 50 €/m² (Mittelzentrum) und 90 €/m² (Großstadt).

Umrechnungskoeffizienten für von 785 m² Grundstücksgröße abweichende Flächen -
in Abhängigkeit von der Lage (Bodenrichtwert)



Beispiel für die Ableitung

gegeben: Baugrundstück mit einer Größe von 1.500 m²
Bodenrichtwert 50,- €/m² definiert auf eine Grundstücksgröße von 500 m²

gesucht: Bodenwert

Umrechnungskoeffizient: für die Grundstücksgröße des Baugrundstückes 1.500 m² = 0,93
für die Grundstücksgröße des Bodenrichtwertes 500 m² = 1,04

Bodenwert: 50,- €/m² x 0,93 / 1,04 = **rd. 45,- €/m²**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt

Abhängigkeit der Kaufpreise unbebauter Baugrundstücke von der Grundstücksgröße

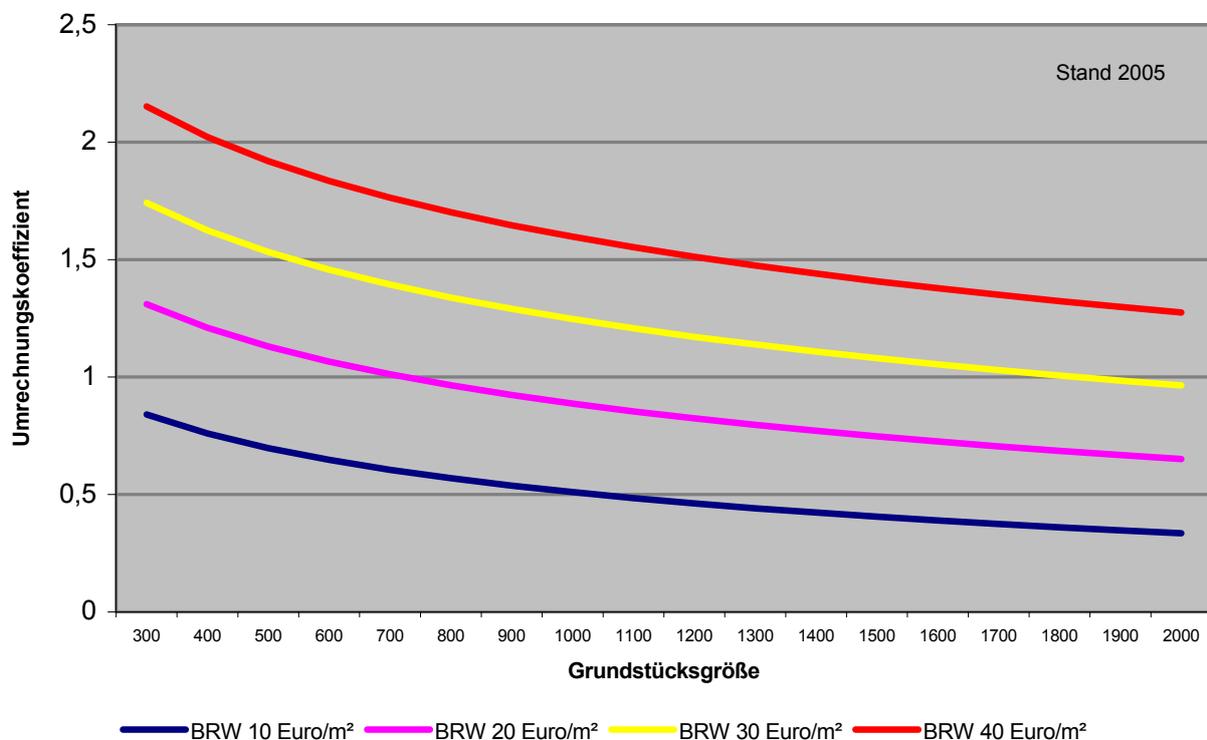
Im Rahmen einer Analyse wurde untersucht, inwieweit zwischen der Grundstücksgröße und der Höhe des Bodenpreises für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus eine Abhängigkeit besteht. Dabei sollte festgestellt werden, ob die in der Wertermittlungstheorie bestehende These, dass für kleinere Grundstücke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

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

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

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

Abhängigkeit des Kaufpreises unbebauter Baugrundstücke von der Flächengröße und vom Bodenrichtwert



Beispiel für die Ermittlung eines Bodenwertes bei übergroßen Grundstücken:

Gegeben:

- Baugrundstück mit einer Größe von 1.900 m²
- Bodenrichtwert: 30 €/m² erschließungsbeitragsfrei und 1.000 m² Größe

Gesucht: Bodenwert

Berechnungsschritte:

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

Umrechnungskoeffizient von 1,24 für 1.000 m² Größe

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

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut**Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße bei großen Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus**

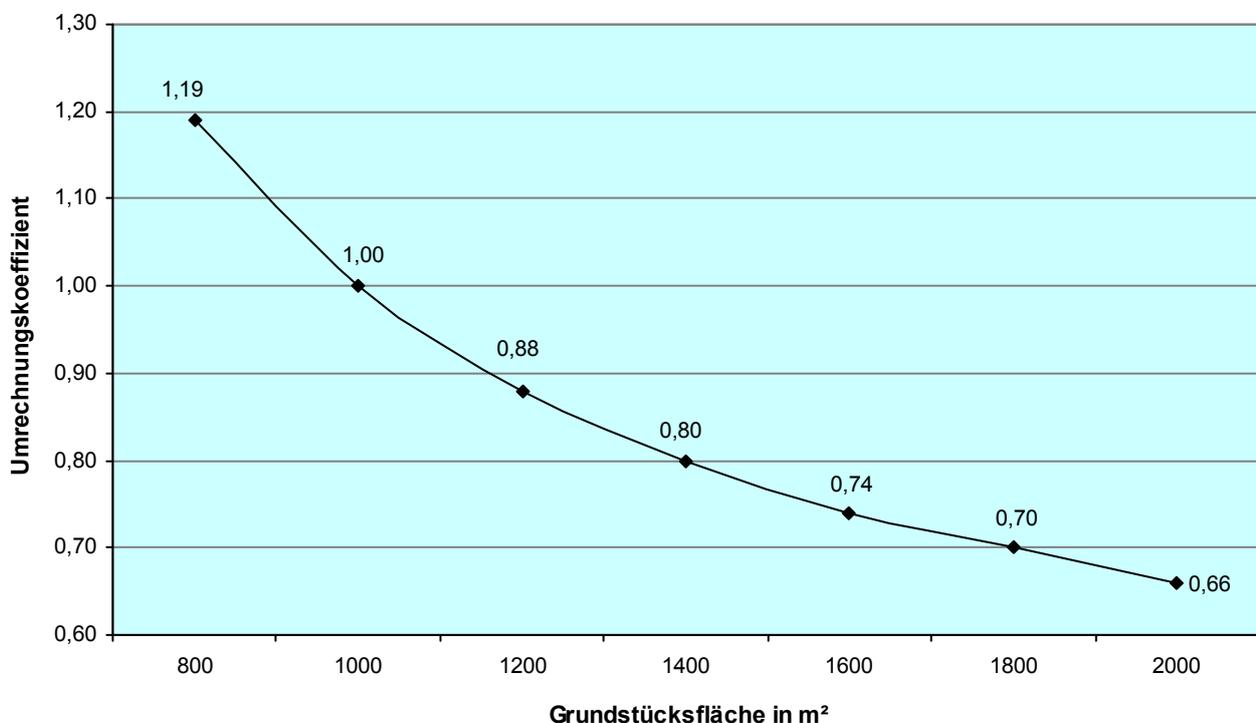
Erfahrungsgemäß ist der Quadratmeterpreis eines Baugrundstücks umso größer, je kleiner das Baugrundstück ist. Für die Abhängigkeit von der Grundstücksfläche des auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogenen Bodenwertes werden für den Zuständigkeitsbereich Saale-Unstrut Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

In die Untersuchung sind rd. 160 erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke mit Grundstücksflächen zwischen 800 und 2.000 m² aus dem Berichtsjahr 2007 eingegangen.

Die Bodenpreise der selbstständig nutzbaren Baugrundstücke bewegten sich zwischen 5 und 80 €/m².

Das Ergebnis ist als Tendenz zu werten, da die Kaufpreise eine relativ breite Streuung zeigten.

Der nachfolgenden Grafik können die Umrechnungskoeffizienten für die Ermittlung des Bodenwertes bei Baugrundstücken mit unterschiedlichen Größen entnommen werden.



Stand Februar 2008

Beispiel für die Ableitung

gesucht: Bodenwert eines Baugrundstücks mit 1.600 m² Grundstücksfläche

gegeben: Vergleichsgrundstück 40 €/m² erschließungsbeitragsfrei mit 800 m² Grundstücksfläche

Umrechnungs-
koeffizienten: für Grundstücksfläche 1.600 m² = 0,74
für Grundstücksfläche 800 m² = 1,19

Bodenwert: $0,74/1,19 \times 40 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{\text{rd. } 25 \text{ €/m}^2}}$

7.7 Einfluss der Qualität bei Landwirtschaftlichen Flächen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Altmark

Die Preise von landwirtschaftlichen Flächen werden von vielen Faktoren, wie z. B. Lage, Bonität, Förderungsmöglichkeiten oder individueller Nachfrage, beeinflusst. Dabei ist die Wirkung einiger Faktoren nicht nachweisbar, da sie von sehr spezifischen Eigenheiten geprägt bzw. von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht erfassbar sind.

Diese Auswertung hat das Ziel, neben dem Einfluss der Lage (durch Zuordnung in die Bodenrichtwertzonen realisiert) möglichst weitere bestehende Einflüsse nachzuweisen und somit eine Hilfestellung bei der Kaufpreisfindung zu geben.

Mittels einer Regressionsanalyse wurde zunächst für Ackerland der Einfluss der Bonität und der Flächengröße untersucht. Dabei konnte für die Größe kein relevanter Einfluss nachgewiesen werden. Bei der Untersuchung der Abhängigkeit von der Ackerzahl konnte weder für den Zuständigkeitsbereich und noch weniger für die einzelnen Landkreise ein statistisch einwandfreies Ergebnis ermittelt werden. Zwar wurden für den Zuständigkeitsbereich annähernd die Werte des Vorjahres bestätigt, wegen der doch zu geringen Zuverlässigkeit dieser Auswertung wird von einer Veröffentlichung abgesehen.

Für Grünlandflächen konnten außer der Lageabhängigkeit auch in diesem Jahr keine weitere Abhängigkeit des Preises von bestimmten Einflussfaktoren nachgewiesen werden.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde

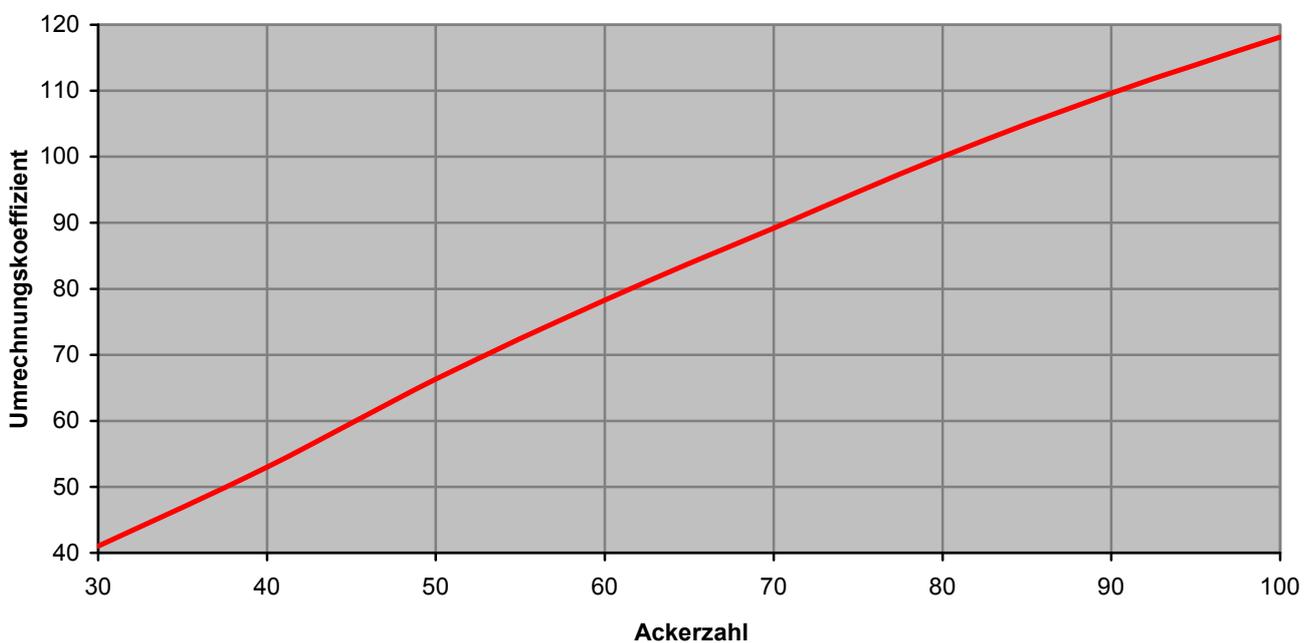
Abhängigkeit zwischen dem Preisniveau und der Bonität von landwirtschaftlich genutzten Flächen

Ackerland

Der Untersuchung liegt ein Kaufzeitraum vom 01.11.2005 bis zum 31.10.2008 mit 2.077 Kauffällen zugrunde. Die Kaufpreise liegen zwischen 0,10 €/m² und 1,60 €/m² mit einer Flächengröße ab 2.500 m².

Die folgende Grafik zeigt den Umrechnungskoeffizienten des Zuständigkeitsbereiches Harz-Börde für Ackerland mit Ackerzahlen zwischen 30 und 100 Bodenpunkten.

Umrechnungskoeffizienten für Ackerlandpreise bei unterschiedlicher Bodengüte
(Bezugsgröße: für Ackerzahl 80 ist der Umrechnungskoeffizient 100)



Beispiel für die Ableitung eines Bodenwertes für Ackerland

Mit Hilfe der oben dargestellten Grafik soll der Bodenwert für eine Ackerlandfläche mit einer Bodengüte von 62 Bodenpunkten abgeleitet werden. Das Grundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone, für die ein Bodenrichtwert von 0,60 €/m², bezogen auf eine Bodengüte von 70 Bodenpunkten, angegeben ist.

gesucht: Bodenwert für eine Ackerfläche mit einer durchschnittlichen Ackerzahl von 62 Punkten

gegeben: Bodenrichtwert von 0,60 €/m² bei einer Ackerzahl von 70 Punkten (aus Bodenrichtwertkarte entnommen)

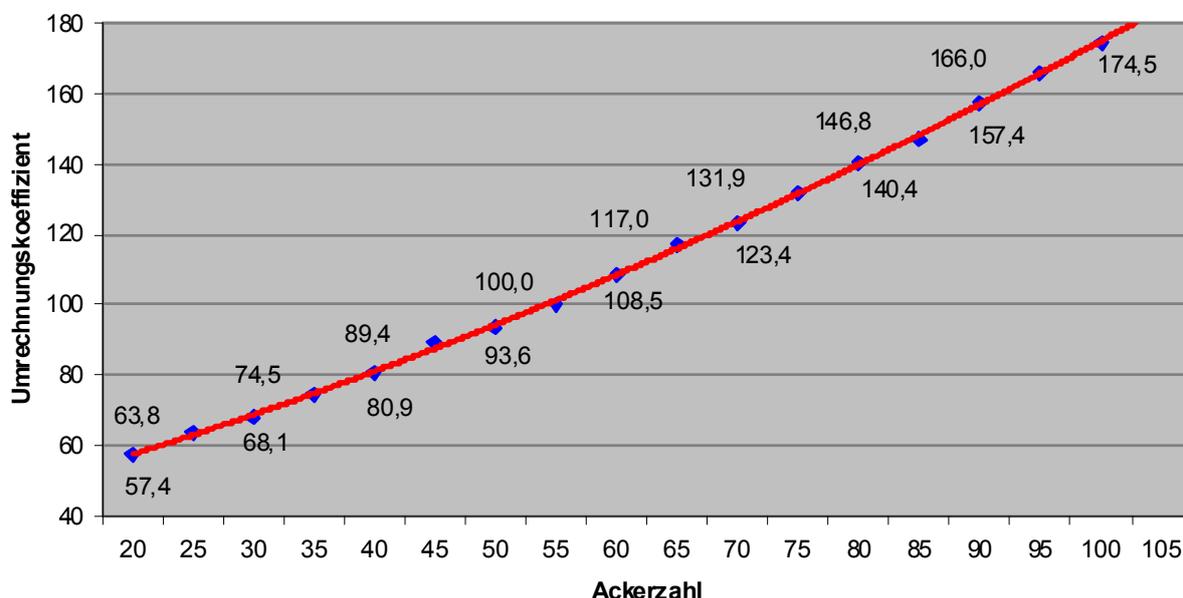
Aus der Grafik ergibt sich für die Ackerzahl 70 eines Grundstücks ein Koeffizient von 89. Für die Ackerzahl 62 der Landwirtschaftsfläche, für die der Vergleichspreis gesucht wird, ergibt sich ein Koeffizient von 80. Der Wert für die gesuchte Fläche ergibt sich aus:

$$0,60 \text{ €/m}^2 : 89 \times 80 = 0,54 \text{ €/m}^2$$

Die Werte, die anhand der in den Grafiken dargestellten Umrechnungskoeffizienten ermittelt werden können, sind nur als grobe Orientierungshilfe zu sehen, da einerseits individuelle wertbestimmende Merkmale eines Grundstückes in diesem Rahmen nicht berücksichtigt werden können und andere, tlw. nicht quantifizierbare Einflussgrößen (z. B. Pflugtausch, Arrondierungsflächen, Agrarreform, Veräußerer und Erwerber etc.) von Einfluss auf den Kaufpreis sein können.

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

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte werden regelmäßig Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen ermittelt und in Bodenrichtwertkarten veröffentlicht. Die ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine durchschnittliche Ackerzahl. Bei der Bewertung von Ackerflächen, die in ihrer Qualität von dieser Ackerzahl abweichen, wird allgemein eine lineare Abhängigkeit unterstellt und der Verkehrswert entsprechend der Relation der Ackerzahlen umgerechnet. In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde für den gesamten Zuständigkeitsbereich diese vermutete Abhängigkeit von der Ackerzahl untersucht. Die lineare Abhängigkeit hat sich dabei annähernd bestätigt. Die folgende Darstellung zeigt die Umrechnungskoeffizienten für die Ermittlung des Bodenwertes bei Ackerflächen mit unterschiedlichen Qualitäten für die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg sowie für die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau.

Abhängigkeit des Bodenwertes von der Ackerzahl**Beispiel für die Ableitung eines Vergleichswertes**

Gegeben: Ackerfläche

- durchschnittliche Ackerzahl von 50
- Bodenrichtwert: 0,55 €/m² für Ackerzahl 45 (lt. Bodenrichtwertkarte)

Gesucht: Vergleichswert

Berechnungsschritte:

aus der Grafik abgegriffen

Umrechnungskoeffizienten:

für Ackerzahl 50 = 93,6

für Ackerzahl 45 = 89,4

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut

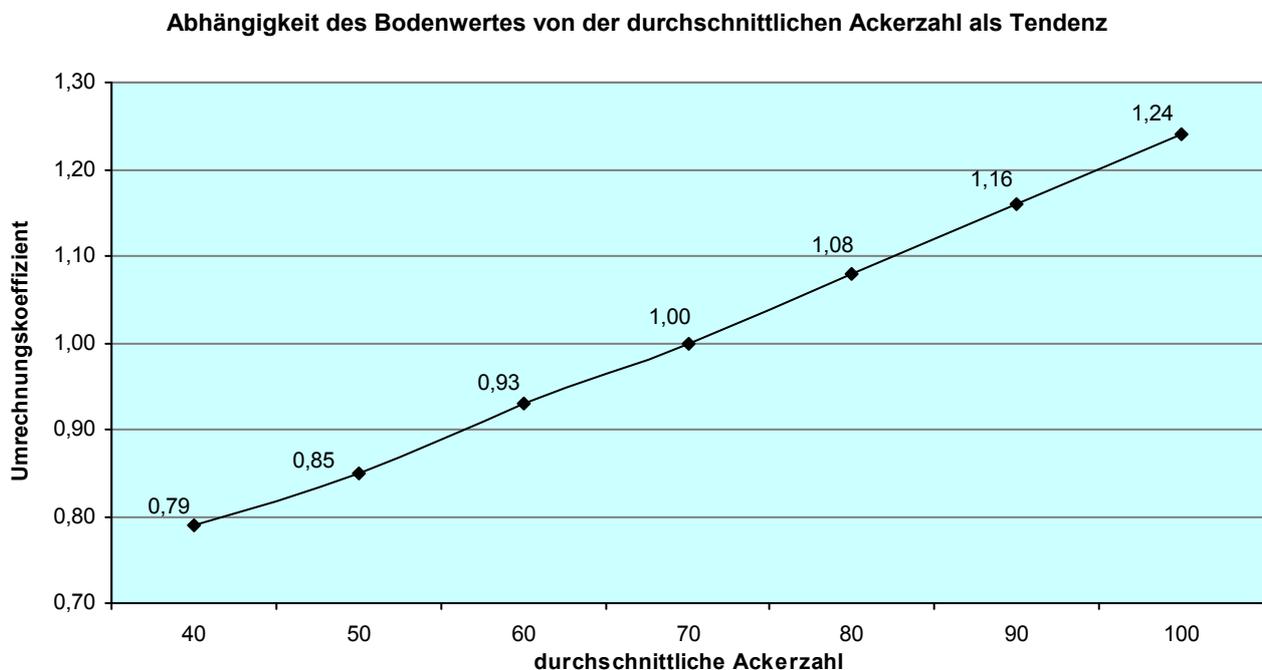
Einfluss der Bonität auf das Preisniveau

Vom Gutachterausschuss werden regelmäßig Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen ermittelt. Die ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich dabei auf eine durchschnittliche Ackerzahl. Die Nachfrage nach Bodenwerten bei abweichender Ackerzahl ist jedoch groß.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat deshalb die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Ackerzahl untersucht. Der Auswertung standen rd. 650 Kauffälle zur Verfügung. Untersucht wurden die Kauffälle aus dem Berichtsjahr 2008.

Die Kaufpreise zeigen eine relativ breite Streuung. Das Ergebnis ist als Tendenz zu werten.

Die nachfolgende Grafik enthält Umrechnungskoeffizienten für die Ermittlung des Bodenwertes bei Ackerflächen mit unterschiedlichen Qualitäten.



Beispiel für die Ableitung eines Vergleichswertes

gesucht: Wert der Ackerfläche mit einer Ackerzahl von 40

gegeben: Bodenrichtwert in dem betreffenden Bereich von 0,40 €/m² für Ackerzahl 60

Umrechnungskoeffizienten: für Ackerzahl 40 = 0,79

für Ackerzahl 60 = 0,93

Vergleichswert: $0,79 / 0,93 \times 0,40 \text{ €/m}^2 = \underline{\text{rd. } 0,34 \text{ €/m}^2}$.

7.8 Gartenland

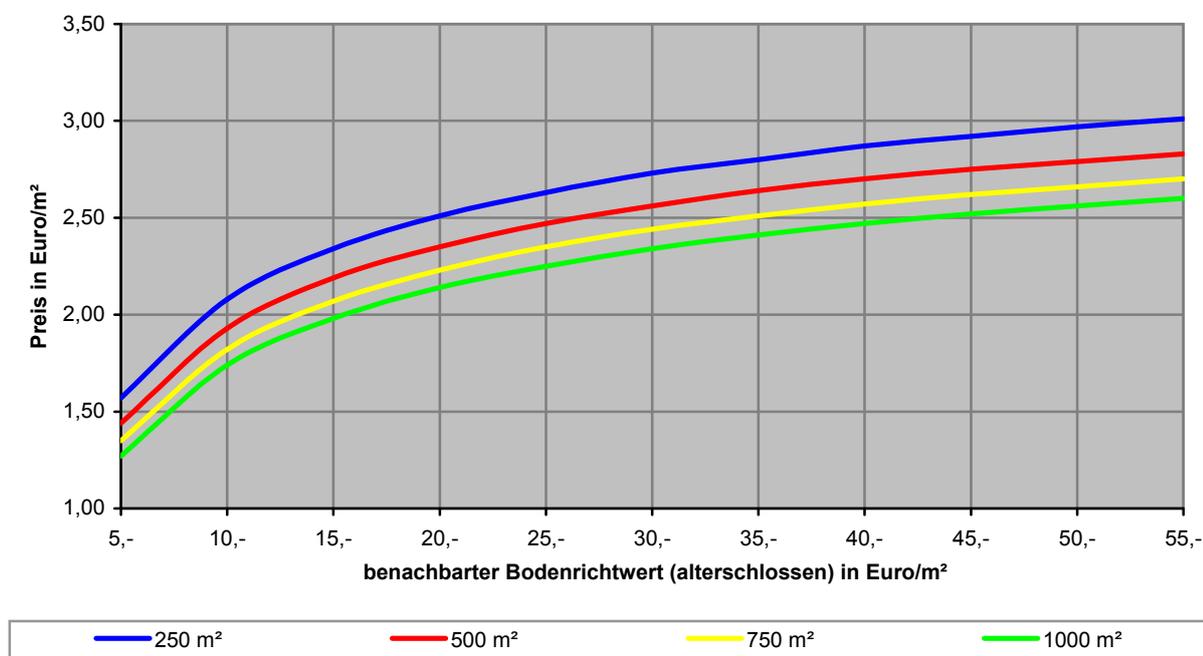
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Altmark

Verhältnis des Bodenwertes verkaufter Gartenlandflächen zum benachbarten Bodenrichtwert für Baulandflächen

Ziel dieser Auswertung ist es, einen Überblick über die im Zuständigkeitsbereich Altmark gezahlten Preise für Gartenlandflächen zu ermöglichen. Dazu wurden als Gartenland ausgewertete Kauffälle mit einem Vertragsdatum vom 01.11.2005 bis 30.10.2008 verwendet. Die Kauffälle mit einem Preis von 0,50 bis 10,00 €/m² waren frei von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, die jeweilige Fläche betrug maximal 2.500 m².

Das im folgenden Diagramm dokumentierte Ergebnis der Auswertung zeigt den durchschnittlichen Vergleichswert für Gartenland in Abhängigkeit vom benachbarten Bodenrichtwert für Bauland. Weiterhin konnte erstmals im Zuständigkeitsbereich Altmark eine Abhängigkeit von der Grundstücksfläche ermittelt werden.

Abhängigkeit vom Bodenrichtwert des benachbarten Baulandes und der Grundstücksfläche



Weiterhin wurde festgestellt, dass verschiedene Verkäufergruppen abweichende Verkaufspreise erzielen:

Tritt die öffentliche Hand als Veräußerer auf, so erzielt sie einen niedrigeren Erlös als juristische Personen (Firmen, Genossenschaften, GbRs et c.), aber einen höheren Erlös als private Personen.

Da der überwiegende Teil der Verkäufe von Privat erfolgt, sind in der oben stehenden Grafik die Werte für diesen Verkäuferkreis angegeben, für die anderen Verkäufergruppen gelten folgende Umrechnungskoeffizienten:

Umrechnungskoeffizient „Verkäufer“

Veräußerer	Koeffizient
Privatperson	1,00
Öffentliche Hand	1,16
Juristische Personen	1,33

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde

Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kaufpreise des Berichtsjahres 2008 je Regionstyp. In der Übersicht sind insgesamt 36 Kauffälle des Zuständigkeitsbereiches Harz-Börde bis zu einer Grundstücksgröße von 1.500 m² ausgewiesen.

Regionstyp	Kaufpreise in €/m ² 2008				Durchschnitt	Durchschnittsfläche (m ²)
	Anzahl Kauffälle	von	bis			
Großstadt	2	13,50	33	23,25	740	
Großstadtrandlage	2	2,50	3	2,75	430	
Mittelzentren	1	5	5	5	660	
Randlagen zu Mittelzentren	2	3,50	10	6,75	750	
Kleinstädte	7	1	9,50	3	470	
Dörfer	22	1	12	3	730	

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

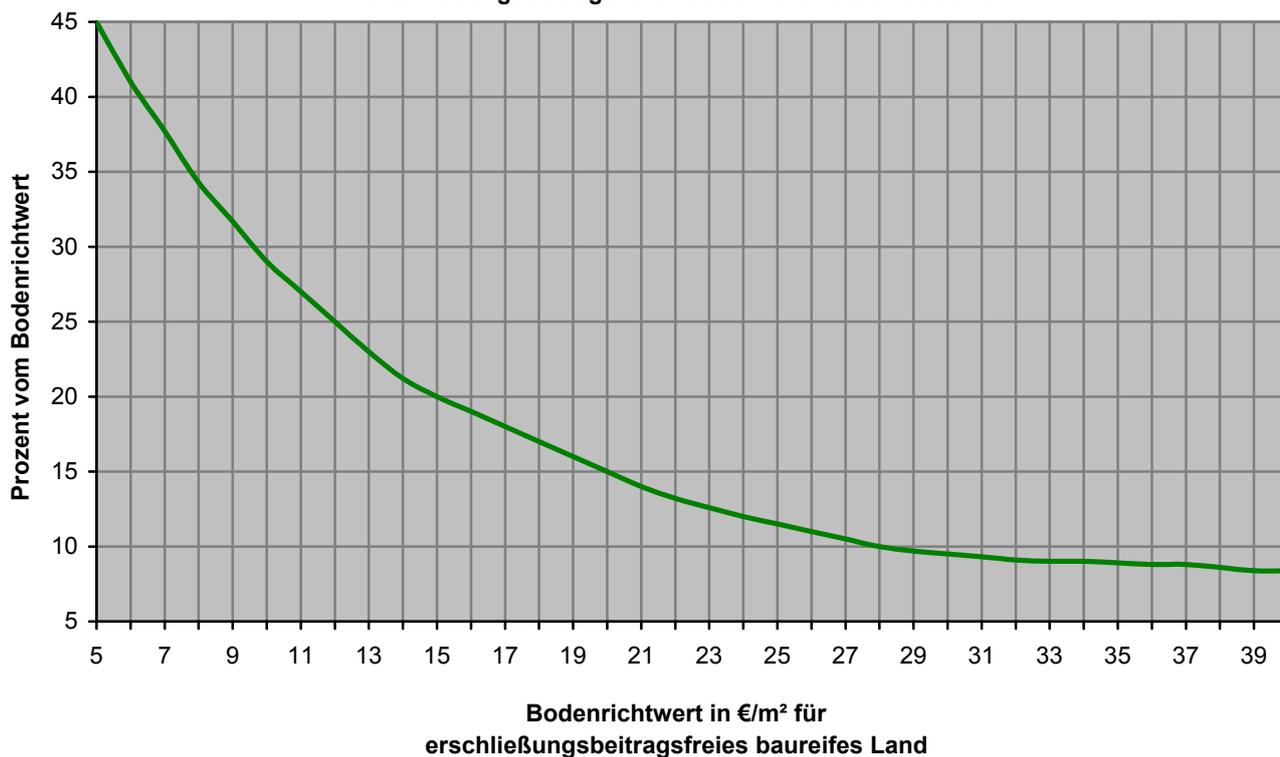
Im Berichtsjahr 2008 wurde die Untersuchung der Vorjahre fortgeführt. Bei den untersuchten Flächen handelt es sich um Gartenland, das für Erholungszwecke und für den Anbau von gärtnerischen Produkten für den individuellen Eigenbedarf genutzt wird.

Untersuchungsgrundlage sind 189 Kauffälle des Zeitraumes 01.11.2005 bis zum 31.10.2008. Es wurden Kauffälle in die Untersuchung einbezogen, bei denen die gehandelten Flächen selbstständig nutzbar sind und eine Grundstücksgröße in der Spanne zwischen 100 m² und 1.500 m² aufweisen. Der Analyse liegen Kaufpreise für Gartenlandflächen zugrunde, die eine Spannweite von 1,00 €/m² bis 10,00 €/m² umfassen und im Mittel ca. 3,60 €/m² betragen. In die Untersuchung sind auch Kauffälle aus der Stadt Magdeburg einbezogen, die in die o.g. Kaufpreisspanne fallen. Hierbei sei darauf hingewiesen, dass sich die in der Tabelle genannten Kaufpreise lediglich auf das Berichtsjahr 2008 beziehen. Die mittlere Grundstücksgröße beträgt 595 m².

Das Ergebnis der Untersuchung zeigt, dass eine Abhängigkeit der Kaufpreise für Gartenlandflächen von der Höhe des nächstgelegenen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes für baureifes Land besteht.

Diese Abhängigkeit ist in der nachfolgenden Grafik bis zu einem Bodenrichtwert von 40,- €/m² dargestellt. Bei einem nächstgelegenen Bodenrichtwert für Bauland von 40,- €/m² liegt das Wertniveau von Gartenland bei ca. 8 % des Bodenrichtwertes. In der o.g. Analyse wurde das Wertniveau von Gartenland zum Wert des nächstgelegenen Bodenrichtwertes bis zur Höhe von 80,- €/m² untersucht. Die Auswertung ergab, dass in der Bodenrichtwertspanne von 40,- €/m² bis 80,- €/m² das Wertniveau von Gartenland unverändert bei ca. 8 % des Wertniveaus vom Bauland liegt. Auf die graphische Darstellung dieses Teilergebnisses wurde in der nachfolgenden Grafik verzichtet.

Kaufpreise von Gartenlandflächen in Abhängigkeit vom nächstgelegenen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert für Bauland



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt

Gartenland

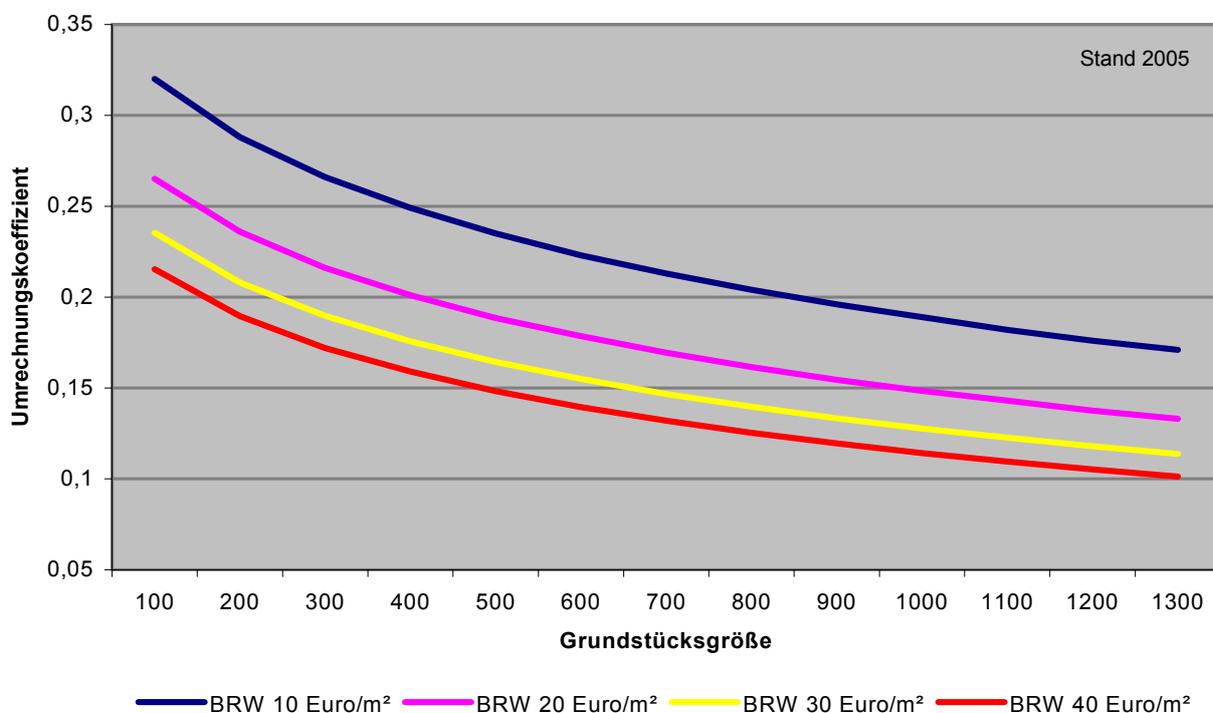
Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird wiederholt um Bodenrichtwertauskünfte für Gartenland nachgefragt. Für diesen Teilmarkt existieren aber keine Bodenrichtwerte.

Um dem Anliegen der Öffentlichkeit nach Auskünften zu Gartenlandpreisen entsprechen zu können, wurde dieser Teilbereich hinsichtlich des Verhaltens der Kaufpreise untersucht. Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden die in der Kaufpreissammlung erfassten Erwerbsvorgänge von Gartenlandverkäufen mittels Regressionsanalyse hinsichtlich einer Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise pro Quadratmeter Fläche vom vorhandenen Bodenrichtwert (Bauland) bzw. der Grundstücksgröße untersucht.

Bei den im Folgenden als Gartenland bezeichneten Flächen handelt es sich nicht um erwerbsmäßig genutztes Gartenland (Gärtnereien). Der Begriff Gartenland umfasst vielmehr kleingärtnerisch genutzte Flächen, die dem Anbau von gärtnerischen Produkten für den individuellen Eigenbedarf dienen. Dazu zählen selbstständige Gartengrundstücke, aber auch Hausgärten bei übergroßen Hausgrundstücken. Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz fallen nicht unter diese Begriffsbestimmung. Ebenso wird eine bauliche Nutzung für derartige Flächen in absehbarer Zeit ausgeschlossen.

Zur Untersuchung des Teilmarktes Gartenland wurden Kauffälle herangezogen, die eine Grundstücksgröße in der Spanne zwischen 125 m² und 1.250m² aufwiesen und in Gebieten mit einem Bodenwertniveau für Bauland von bis zu 40 €/m² lagen

Abhängigkeit des Gartenlandpreises vom Bodenrichtwert für Bauland und der Grundstücksgröße



Beispiel für die Ermittlung des Gartenlandpreises:

Gegeben: Bewertungsobjekt als Gartenland

- Bodenrichtwert Bauland: 20 €/m², erschließungsbeitragsfrei
- Flächengröße: 800 m²

gesucht: Bodenwert des Gartenlandes

aus der Grafik abgegriffen: Umrechnungskoeffizient von 0,16

Bodenwert: $20 \text{ €/m}^2 \times 0,16 = 3,20 \text{ €/m}^2$

$800 \text{ m}^2 \times 3,20 \text{ €/m}^2 = \underline{2.560 \text{ €}}$

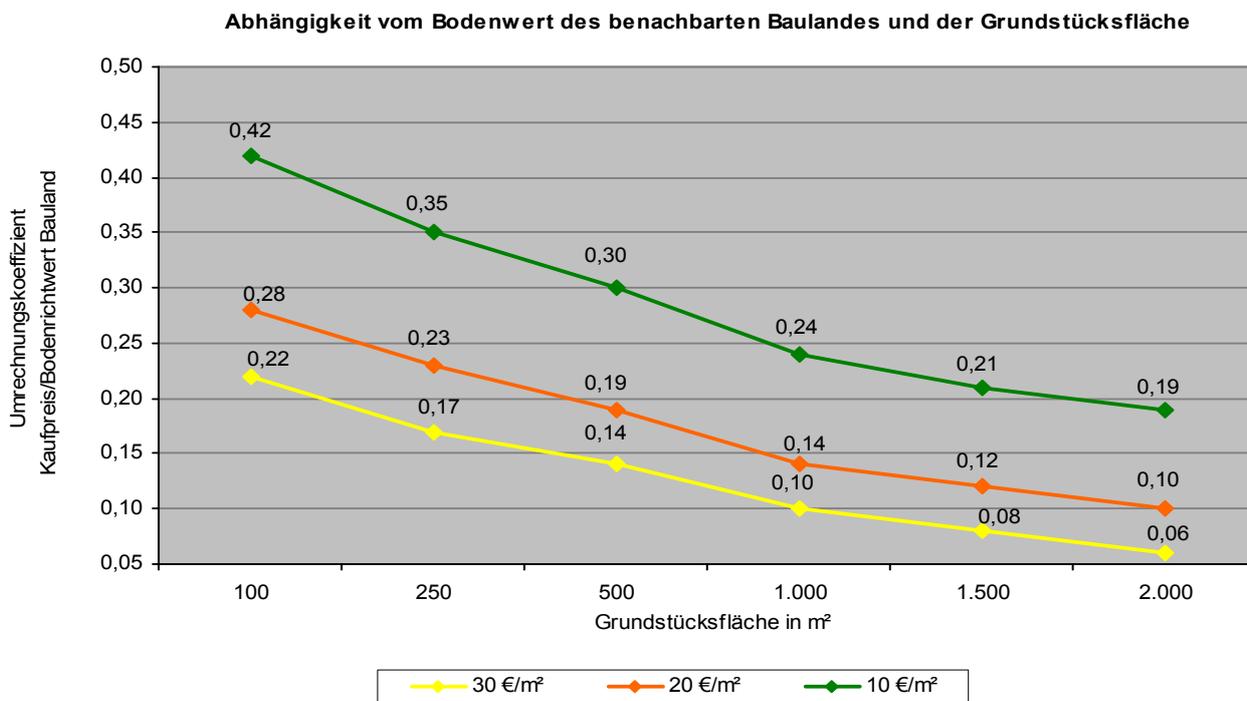
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut

Für den Teilmarkt Gartenlandgrundstücke sind keine Bodenrichtwerte registriert. Daher soll durch die hier veröffentlichten Ergebnisse der Teilmarktuntersuchung der Markttransparenz Rechnung getragen werden.

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

Zur Untersuchung des Teilmarktes Gartenland wurden rd. 80 Kauffälle der Jahre 2006 und 2007 herangezogen. Das Ergebnis einer Regressionsanalyse, die aus der Kaufpreissammlung abgeleitet wurde, zeigt eine Abhängigkeit der Bodenpreise für Gartenland von der Grundstücksfläche und von den Bodenrichtwerten für baureifes Land (Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen).

In der folgenden Grafik wird der Umrechnungskoeffizient aus dem Verhältnis des Kaufpreises eines Gartengrundstückes zum benachbarten erschließungsbeitragsfreien (alterschlüssen) Bodenrichtwert und der Grundstücksfläche vorgestellt.



Stand Februar 2008

Für Gartengrundstücke mit 2.000 m² Fläche wurden unabhängig vom Bodenrichtwert (10 bis 30 €/m²) rd. 2 €/m² gezahlt.

Beispiel für die Ableitung

gesucht: Wert des Gartengrundstückes

gegeben: Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland im Dorfgebiet 10 €/m²
 Fläche des Gartengrundstückes 500 m²

Umrechnungskoeffizient: aus der Grafik wird ein Wert von 0,30 abgegriffen

Vergleichswert: $10 \text{ €/m}^2 \times 0,30 = \underline{3,00 \text{ €/m}^2}$.

7.9 Arrondierungsflächen

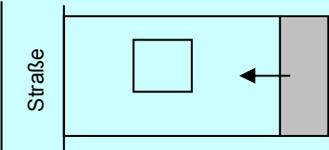
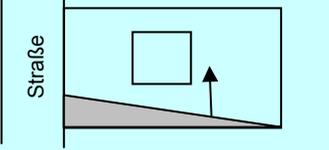
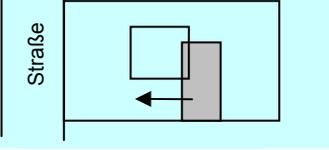
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt

Im Folgenden wurde untersucht, welches Preisniveau Arrondierungsflächen besitzen und welche Einflussfaktoren bei der Preisbildung wirken. Hierbei muss unterschieden werden zwischen reinen Zukaufsflächen und solchen, die aufgrund ihrer Größe selbstständig bebaubar sind und somit keine typischen Arrondierungsflächen darstellen.

Unter Arrondierungsflächen werden nicht selbstständig bebaubare Teilflächen verstanden, die zusammen mit dem angrenzenden Grundstück einen ungünstigen Grenzverlauf bereinigen und damit die Nutzungsmöglichkeit verbessern oder aus rein individuellen Gründen erworben werden. Die Auswertung machte deutlich, dass der Kaufpreis einer Zukaufsfläche von der Bedeutung des Erwerbs abhängt. Arrondierungsflächen können zum einen Baulandteilflächen und zum anderen nicht erforderliche Freiflächen sein. So ist der Erwerb von Splitterflächen besonders bedeutungsvoll, wenn nur durch den Zukauf dieser Teilfläche das ursprüngliche Grundstück bebaubar wird und damit Baulandqualität erreicht. Dagegen ist beim Erwerb seitlich gelegener Flächen davon auszugehen, dass es zum Beispiel der Einhaltung von Abstandsflächen dient oder ein Kauf bei bereits erfolgter Überbauung erfolgt. Im Falle von Hinterland oder vorgezogenem Hinterland ist davon auszugehen, dass diese Flächen nicht unmittelbar zur Verbesserung der Baulandqualität beitragen. Sie werden oftmals sehr preisgünstig angeboten, weshalb der Käufer diese Flächen erwirbt, obwohl kein bedeutendes Interesse besteht.

Bei der Ermittlung von Preisrelationen zum jeweiligen Bodenrichtwert ist ableitbar, dass der Kaufpreis umso höher ist, je wichtiger der Erwerb für den Eigentümer des benachbarten Grundstücks ist. Nicht statistisch belegbar war dagegen die Frage, dass die Größe der Fläche oder ein anderer Einflussfaktor auf den Kaufpreis wirken. Im Allgemeinen ist davon auszugehen, je größer die Fläche, desto geringer ist der Quadratmeterpreis. Hierbei ist jedoch eine Unterscheidung zwischen Zukaufsflächen und selbstständig nutzbarem Bauland zu berücksichtigen.

In der folgenden Tabelle, deren Auswertung insgesamt 127 Kauffälle zugrunde lagen, zeigt die Einteilung der Arrondierungsflächenarten auf und stellt das ermittelte prozentuale Preisniveau zum Bodenrichtwert dar.

Art der unselbständigen Teilfläche	Preisspanne in % vom Baulandpreis	Beispiel
Hinterland (bzw. vorgezogenes Hinterland)	40 % bis 80 %	
seitlich gelegene Fläche	60 % bis 100 %	
Splitterfläche	80 % bis 120 %	

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut

Arrondierung zu bebauten Grundstücken

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

Für die Untersuchung der Preisrelation zum aktuellen Bodenrichtwert wurden aktuelle Kauffälle im Zuständigkeitsbereich Saale-Unstrut herangezogen. Die große Streuung der Kaufpreise in Relation zum Bodenrichtwert bedeutet, dass die Werte der folgenden Tabelle nur nach fachlicher Abwägung zur groben Einordnung geeignet sind. Bei 119 unbebauten, unselbständigen Zukaufsflächen konnten eindeutige Zuordnungen zur Art der Arrondierungsfläche vorgenommen werden. Diese Flächen ermöglichen oder verbessern die Bebaubarkeit eines Grundstücks (bei 26 Kauffällen), durch ihren Zukauf wird ein Überbau bereinigt (bei 24 Kauffällen), eine seitlich gelegene Fläche kann als Stellplatz genutzt werden (18 Kauffälle), eine Teilfläche kann den Vorgarten erweitern (25 Kauffälle) oder eine sonstige Splitterfläche ragt in das Flurstück des Käufers (26 Kauffälle).

Art der unselbständigen Teilfläche	Durchschnittswert vom BRW (+/- einfache Standardabweichung)	Lage (Beispiel)
Baurechtlich notwendig, bzw. zur baulichen Erweiterung erforderlich	79 % (57-101 %)	
Zukauf für Bereinigung eines Überbaus	56 % (27-85 %)	
Seitlich gelegene, als Stellplatz geeignete Fläche	60 % (26-94 %)	
Teilfläche für Vorgarten	30 % (20-40 %)	
Sonstige Splitterflächen, in unterschiedlichen Lagen, regelmäßig oder unregelmäßig geformt	30 % (17-43 %)	

(Stand Februar 2008)

7.10 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde

Kaufpreise für Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

In den Jahren 2007 und 2008 wurden insgesamt 27 Kauffälle von Wochenendhausgrundstücken bis 2.000 m² Grundstücksfläche, mit einem beitragsrechtlichen Zustand „alterschlossen“, registriert. Die überwiegende Anzahl der Verkäufe (ca. 60 %) ist dabei in der Großstadt Magdeburg zu verzeichnen.

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

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

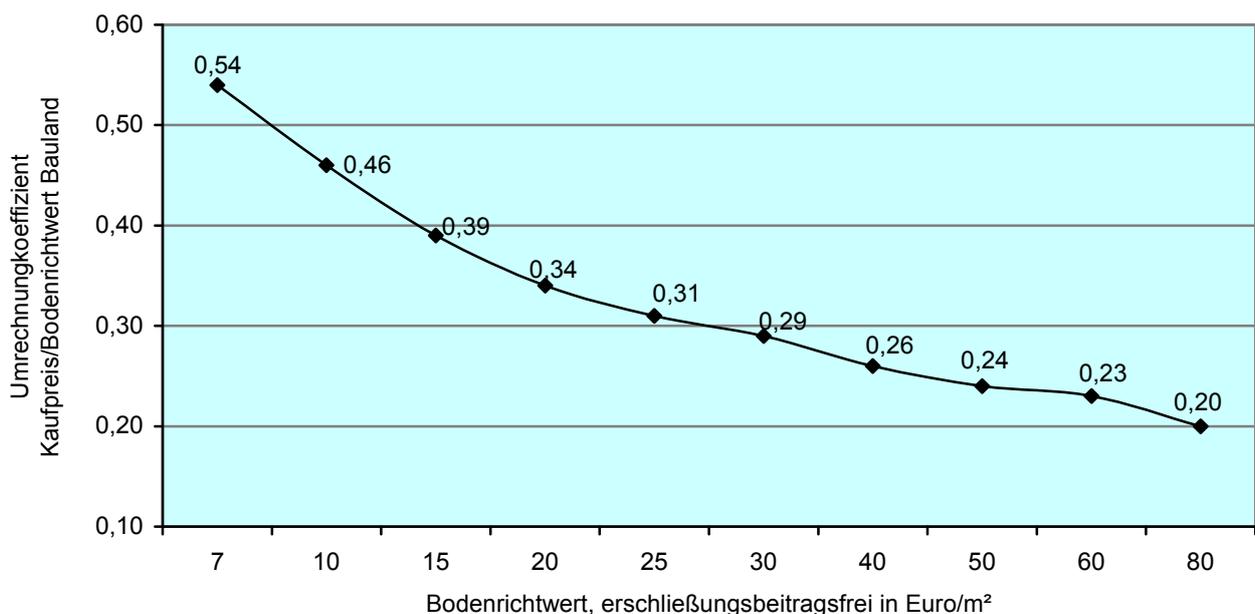
Kaufpreise in €/m ² 2007/2008					
Regionstyp	Anzahl Kauffälle	von	bis	Durch- schnitt	Durchschnittsfläche (m ²)
Großstadt	16	36	53	41	250
Randlagen zu Mittelzentren	1	-	-	14	260
Kleinstädte	2	7	13	10	470
Dörfer	8	6,5	15	11	840

7.11 Hinterland

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut

Im Zuständigkeitsbereich wurden im Berichtszeitraum 2007 wie auch schon in den Vorjahren Erwerbsvorgänge registriert, in denen hinter bereits bebauten Grundstücken (in der Regel Wohngrundstücke) liegende Flächen von den Eigentümern der bebauten Grundstücke angekauft werden konnten. Diese Flächen sind nicht selbstständig baulich nutzbar, und nur über das bereits bebaute Grundstück zu erreichen. Durch Ankauf dieser als „Hinterland“ bezeichneten Flächen wird der Wert des bereits bebauten Grundstücks in der Regel beträchtlich erhöht. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat die Einflüsse auf das Verhältnis Kaufpreis des Hinterlandes zum erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert für Bauland in der entsprechenden Bodenrichtwertzone untersucht. Es wird angenommen, dass der Wert des bebauten Grundstücks (Vorderland) dem Bodenrichtwert entspricht. Die aktuelle Auswertung, die rd. 60 Kauffälle dieser Grundstücksart aus dem Berichtsjahr 2007 beinhaltet, ergab eine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert. Die Größe der zugekauften Flächen (zwischen 50 und 800 m²) hatte keinen Einfluss auf den Bodenwert.

In der folgenden Grafik wird der Koeffizient aus dem Verhältnis des Kaufpreises vom Hinterland, zum erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert der entsprechenden Zone (Wert des Vorderlandes), in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert dargestellt.



Stand Februar 2008

Der Grafik kann entnommen werden, dass mit steigendem Bodenrichtwert der Umrechnungskoeffizient fällt.

Beispiel für die Ableitung

gesucht: Wert des Hinterlandes

gegeben: Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland = Wert des Vorderlandes 20 €/m²

Umrechnungskoeffizient: aus der Grafik wird ein Wert von 0,34 abgegriffen

Vergleichswert: 20 €/m² x 0,34 = 6,80 €/m².

7.12 Abbauland

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut

BGH - Urteil zu Abbauland

Für eine eventuelle Verkehrswertberechnung ist das BGH-Urteil vom 19.12.2002 zu beachten. Im Leitsatz heißt es: „Ein spezieller Teilmarkt für Grundstücke über bergfreiem Kiesvorkommen ist bei der Ermittlung des Verkehrswerts eines im Wege der Grundabtretung übertragenen land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstückes nicht anzuerkennen.“

Kiesabbau

In den vergangenen Jahren nahmen im Zuständigkeitsbereich Saale-Unstrut verschiedene bergfreie Abbaulandflächen am Grundstücksmarkt teil. Bergfrei bedeutet, dass der Bodenschatz nicht dem Eigentümer gehört und der Abbau nur unter Aufsicht des Bergamtes möglich ist. Im Berichtsjahr 2008 liegen die Kaufpreise für Grundstücke, die für den Kiesabbau erworben wurden zwischen 0,50 €/m² und 2,00 €/m² (im Mittel 1,09 €/m²). Dieser Auswertung liegen 16 Kauffälle zugrunde.

Kohleabbau

Bei dem Erwerb von Grundstücken, die dem Abbau von Rohbraunkohle dienen, wurden Kaufpreise zwischen 0,75 €/m² und 1,10 €/m² (im Mittel 1,06 €/m²) erzielt. Fast dreiviertel der Kaufverträge wurden für einen Quadratmeterpreis von 1,10 €/m² geschlossen.

7.13 Unland / Geringstland

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut

Im Berichtsjahr 2008 wurden 34 auswertbare Kauffälle von Unland / Geringstland registriert. Die Kaufpreise liegen zwischen 7 und 27 Cent. Im Mittel sind die Flächen 9.000 Quadratmeter groß.

Im Durchschnitt werden 0,14 Euro pro Quadratmeter für derartige Grundstücke gezahlt.

8 Mieten, Pachten, Nutzungsentgelte

8.1 Mieten

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Altmark

Um einen Überblick über das Mietpreisniveau zu bekommen, können die mit Hilfe von Kaufverträgen sowie durch sukzessive Befragungen von Maklern und Vermietern gewonnenen Informationen ausgewertet werden. Diese vorliegenden Informationen sind jedoch teilweise recht lückenhaft, d. h. Mietzinse bestimmter Gebiete sind mengenmäßig stärker vertreten als andere.

Im Berichtsjahr 2008 lag aus den Kaufverträgen und der anschließenden Befragung der Vertragsparteien nur eine sehr geringe Anzahl (ca. 20 Mieten) an Informationen vor.

Zusätzlich wurde die Datenbasis der Wohnungsmieten um ca. 17200 Nettokaltmieten als Resultat der Befragung von Vermietern (Hausverwaltungen, Immobilien- und Maklerbüros sowie von Wohnungsbaugenossenschaften bzw. Wohnungsbaugesellschaften) erweitert. Dadurch sind in der folgenden Auswertung Wohnungsmieten aus allen Baujahrsepochen eingeflossen. Der überwiegende Teil der Daten wurde im Baujahrsbereich 1949-1990 verzeichnet.

In der Zusammenfassung sind nur wenige Wohnungsmieten enthalten, die der Mietpreisbindung unterliegen. Diese Mietpreise lagen im Mittel der jeweiligen Kategorie.

Auch ist die Verteilung der Mietpreise in den einzelnen Kategorien nicht gleichmäßig, so dass die Bildung eines Mittelwertes mathematisch nicht korrekt wäre und durchaus Mietpreise ober- bzw. unterhalb dieser Grenzen erzielt werden können. Die Wohnungsmieten wurden zur Klassifizierung in verschiedene Kategorien eingeordnet und nach ihrem Wohnwert und in Abhängigkeit von Baujahrsbereichen unterschieden.

Wohnungen mit einfachem Wohn- und Nutzwert beinhalten unsanierte Wohn- oder Büroräume mit einfacher Ausstattung.

Ein mittlerer Wohn- und Nutzwert ist vorzufinden, wenn eine Grundsanierung des Wohn- oder Büroraumes (z. B. Wärmedämmung, sanierte Fenster, Türen, Treppen, Heizung) durchgeführt wurde.

Ein guter Wohn- und Nutzwert liegt vor bei neu errichteten oder komplett sanierten Wohn- oder Büroraum mit zweckmäßiger Raumaufteilung und guter Ausstattung.

Bei Ladenmieten wird hinsichtlich der Lage zum städtischen Zentrum und der Größe der Ladenfläche unterschieden.

Letztlich kann diese Auswertung nicht dem Anspruch der Aussagekraft eines datenmäßig inhaltsreichen örtlichen Miet spiegels gerecht werden. Die Erstellung eines Miet spiegels fällt in den Zuständigkeitsbereich der Kommunen.

Weiterhin sei noch angemerkt, dass in den Baujahrsepochen bis 1948 bzw. von 1949 bis 1990 ausschließlich die Ergebnisse der diesjährigen Umfrage wiedergegeben sind, d. h., dass die Ergebnisse der Vorjahre nicht berücksichtigt wurden, selbst wenn in der entsprechenden Kategorie dann keine Werte oder solche mit geringerer Preisspanne auszuweisen waren. Bei den Gebäuden mit einem Baujahr ab 1991 waren so wenig aktuelle Informationen vorhanden, dass hier die Vorjahresabfrage mit den wenigen neuen Erkenntnissen ergänzt wurde, so dass hier auch Informationen aus dem Vorjahr eingeflossen sind.

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
Mittelzentren	2,70	3,60	3,70	5,50	3,80	5,50
Fremdenverkehrsorte	2,00	3,80	3,30	4,00	3,20	4,60
Kleinstädte	2,00	4,10	3,00	6,40	4,00	7,80
Dörfer	1,60	4,00	2,40	4,50	2,70	5,40
von 1949 bis 1990						
Großstadtrandlagen	-	-	-	-	5,50	-
Mittelzentren	2,00	3,50	3,00	4,50	3,60	6,80
Fremdenverkehrsorte	-	-	2,50	4,00	3,60	4,80
Kleinstädte	2,50	4,00	3,20	5,00	4,00	6,40
Dörfer	2,30	3,20	2,00	4,90	2,00	5,00
ab 1991						
Großstadtrandlagen	-	-	-	-	4,10	7,00
Mittelzentren	-	-	3,50	5,00	4,50	6,20
Randlagen Mittelzentrum	-	-	-	-	4,50	5,30
Fremdenverkehrsorte	-	-	4,30	-	3,70	5,50
Kleinstädte	-	-	3,80	4,00	4,00	5,50
Dörfer	-	-	3,60	4,30	4,30	5,10

Im Geschäftsjahr 2008 wurden wieder Nachfragen zu Mieten für Büro- und Ladenflächen getätigt, wodurch ein Datenzuwachs bei Büro- und Ladenflächen von 50 % erreicht werden. Die Datengrundlage ist im Ergebnis der Befragung in den einzelnen Kategorien bzw. Regionaltypen immer noch sehr gering, so dass bisweilen nur ein oder zwei Mietzinsangaben für die folgenden Angaben verantwortlich sind. Darüber hinaus sind Mietzinsangaben nicht in allen Kategorien bzw. Zuständigkeitsbereichen möglich. Ebenfalls besteht die Möglichkeit, dass Mietpreise ober- oder unterhalb dieser Grenzen erzielt werden können. Zur Klassifizierung wurden die Mietobjekte in verschiedene Kategorien eingeordnet und nach ihrem Lage- bzw. Nutzwert unterschieden. Mietobjekte in sehr guten Lagen bzw. mit sehr gutem Nutzwert können preislich auch über die angegebenen Obergrenzen hinausgehen.

Mietübersicht für Büroflächen	Nettokaltmiete in Euro/m ² Nutzfläche mit					
	einfachem Nutzwert		mittlerem Nutzwert		gutem Nutzwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstadtrandlagen	-	-	-	-	6,00	-
Mittelzentren	4,00	-	3,50	6,00	3,20	7,50
Kleinstädte	-	-	3,00	5,00	5,00	7,50
Dörfer	-	-	-	-	3,00	6,00

Mietübersicht für Ladenflächen	Nettokaltmiete in Euro/m ² Verkaufsfläche			
	Verkaufsfläche bis 100 m ²		Verkaufsfläche ab 100 m ²	
	von	bis	von	bis
in Ia-Lagen				
Großstadtrandlagen	-	-	-	-
Mittelzentren	10,00	25,00	10,00	16,00
Kleinstädte	14,00	23,00	4,00	7,00
Dörfer	-	-	-	-
in Ib-Lagen				
Großstadtrandlagen	-	-	-	-
Mittelzentren	7,00	10,00	3,00	6,00
Kleinstädte	6,00	12,00	-	-
Dörfer	-	-	-	-

Mietübersicht für Ladenflächen

	Nettokaltmiete in Euro/m ² Verkaufsfläche			
	Verkaufsfläche bis 100 m ²		Verkaufsfläche ab 100 m ²	
in Nebenzentren				
Großstadtrandlagen	5,00	17,00	4,60	
Mittelzentren	4,50	10,00	3,50	10,00
Kleinstädte	4,00	5,00	2,50	5,00
Dörfer	-	-	-	-

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde

Im Folgenden werden für die Stadt Magdeburg, den Harzkreis, den Bördekreis und den Salzlandkreis abgefragte Mieten für Wohnungen und Gewerbeobjekte veröffentlicht. Die Gliederung wird nach Regionstypen bzw. nach den Landkreisen vorgenommen. Die Pachtpreisübersichten werden aus den von den Landkreisen abgegebenen Daten zusammengestellt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat die Mietpreissammlung, die seit dem Berichtsjahr 1999 geführt wird, mit Daten aus dem Jahr 2008 fortgeführt.

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 Mietverträge nicht. Die Daten wurden u.a. durch Umfragen bei den bekannten, regional tätigen Vermietern erhoben. Dazu wurden freie und kommunal tätige Wohnungsunternehmen ebenso wie Immobilienmakler befragt.

Die Datenmengen sind im Ergebnis der Befragung in den einzelnen Kategorien bzw. Regionstypen recht gering. Deshalb spiegeln die Unter- und Obergrenzen der einzelnen Kategorien die Marktbeobachtung der letzten Jahre wider, wobei auch Mietpreise ober- oder unterhalb dieser Grenzen erzielt werden können.

Zur Klassifizierung wurden die Mietobjekte in verschiedene Kategorien eingeordnet und nach ihrem Lage- bzw. Nutz- oder Wohnwert unterschieden.

Objekt	Qualitätsmerkmal	Kriterien
<u>Ladenmieten</u>	la – Lage	z.B. beste Lage in der Hauptgeschäftsstraße, Fußgängerzone, zentral, Erdgeschosslage, gute Erreichbarkeit durch Parkmöglichkeiten oder öffentliche Verkehrsmittel
	lb – Lage	z.B. in unmittelbarer Nähe des eigentlichen Zentrums, Lage in einer Seitenstraße, vom Zentrumskern von einer Durchgangsstraße getrennt, geringere Passantenfrequenz
	Nebenkern	z.B. Peripherielage oder zentral in Kleinstädten gelegen; Anfahrwege müssen ggf. in Kauf genommen werden, Grundstücksfläche muss z.T. für Parkplätze genutzt werden
<u>Büromieten</u>	guter Nutzwert	z.B. nach modernen Erkenntnissen geschnittener Büroneubau, Lage im Kerngebiet oder repräsentativer Lage, technische Einrichtungen wie Fahrstuhl, Klimaanlage, Parkplätze
	mittlerer Nutzwert	z.B. normal ausgestalteter Büroneubau, verkehrsmäßig normal zu erreichen
	einfacher Nutzwert	- z.B. geschäftliche Randlage, Vorkriegsbau oder in den ersten Nachkriegsjahren errichtet, gemischt-wirtschaftlich genutzte Geschäftslage ohne Repräsentationsansprüche
<u>Wohnungsmieten</u>	guter Wohnwert	- z.B. gute Wohnlage und Verkehrsanbindung, Isolierverglasung, Balkon, modernes Bad und WC, Zentralheizung, ggf. Fahrstuhl
	mittlerer Wohnwert	- z.B. gemischt bebaute Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, Verbundglasfenster, Bad und WC, Zentralheizung
	einfacher Wohnwert	- z.B. wenig bevorzugte Lage z.B. in der Nähe von Industriestandorten, Fenster in Einfachverglasung, einfaches Bad und WC, keine zentrale Heizungsanlage

Die folgenden Tabellen stellen Mietzinsübersichten für Wohnungs-, Büro- und Geschäftsmieten in den jeweiligen Regionstypen dar. Bei den Wohnungsmieten wird zusätzlich nach Baujahresklassen unterschieden.

Die Mietzinsübersichten dürfen allgemein aufgrund ihrer Erhebungsbreite und -tiefe nicht als örtlicher Mietspiegel interpretiert werden! Die Mietzinsen werden daher nur gerundet und ohne Nachkommastellen angegeben.

Mietobjekte in sehr guten Lagen oder mit besonderer Ausstattung können preislich über die angegebenen Obergrenzen hinausgehen, bei einfachen Objekten können die Untergrenzen auch unterschritten werden.

Mietübersicht für Wohnungen						
in Gebäuden		Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche für Wohnungen mit				
mit einem Baujahr	einfachem Wohnwert		mittlerem Wohnwert		gutem Wohnwert	
bis 1948	von	bis	von	bis	von	bis
Großstädte	2	4	4	6	4	8
Großstadtrandlagen	-	-	3	5	3	5
Mittelzentren	2	4	3	5	4	6
Randlagen Mittelzentrum	2	4	3	4	4	6
Fremdenverkehrsorte	-	-	4	5	4	6
Kleinstädte	1	4	3	5	4	6
Dörfer	2	4	3	4	4	5
von 1949 bis 1990						
Großstädte	2	4	2	6	4	7
Großstadtrandlagen	2	4	3	4	4	5
Mittelzentren	3	5	3	5	4	6
Randlagen Mittelzentrum	2	3	4	5	4	5
Fremdenverkehrsorte	3	4	3	4	4	5
Kleinstädte	3	4	3	5	4	6
Dörfer	2	3	4	5	3	5
ab 1991						
Großstädte	-	-	4	6	5	9
Großstadtrandlagen	-	-	4	6	4	7
Mittelzentren	-	-	4	6	5	7
Randlagen Mittelzentrum	-	-	3	4	4	6
Fremdenverkehrsorte	-	-	3	5	4	6
Kleinstädte	-	-	3	5	5	6
Dörfer	-	-	4	5	4	5

Mietübersicht für Büroflächen							
		Nettokaltmiete in €/m² Nutzfläche mit					
		einfachem Nutzwert		mittlerem Nutzwert		gutem Nutzwert	
		von	bis	von	bis	von	bis
Großstädte		3	5	4	6	5	9
Mittelzentren		3	4	3	5	4	9
Kleinstädte		3	4	3	5	4	9

Stellplatzmieten / Garagenmieten / Tiefgaragenmieten in € pro Monat						
Regionstyp	Stellplatz		Garagen		Tiefgarage	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstadt	15	40	15	50	30	85
Großstadtrandlage	15	30	-	-	-	35
Mittelzentren	10	25	31	41	30	40
Randlage Mittelzentren	13	20	-	-	-	-
Fremdenverkehrsorte	14	20	-	-	-	-
Kleinstädte	5	20	20	41	-	-

Mietübersicht für Ladenflächen				
	Nettokaltmiete in €/m ² Verkaufsfläche			
	Verkaufsfläche bis 100 m ²		Verkaufsfläche ab 100 m ²	
	von	bis	von	bis
in Ia-Lagen				
Großstädte	15	45	12	25
Mittelzentren	6	35	4	25
Kleinstädte	6	10	6	8
Dörfer	2	5	2	4
in Ib-Lagen				
Großstädte	5	20	10	13
Mittelzentren	4	20	3	15
Kleinstädte	6	8	4	9
in Nebenzentren				
Großstädte	4	15	3	8
Mittelzentren	3	10	2	8
Kleinstädte	3	6	3	6

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt

Wie in den Vorjahren veröffentlicht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Miet- und Pachtübersichten für die Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg sowie für die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau.

Bei den Mietübersichten werden ortsübliche Wohnungs-, Büro- und Geschäftsraummiets unterschieden nach der Lage (Regionstypen), den Wohn- und Nutzwerten sowie nach den Baujahren der Gebäude. Die aufgezeigten Wohnungsmieten beziehen sich dabei ausschließlich auf den Geschosswohnungsbau, nicht auf Mieten von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern.

Darüber hinaus werden Pachten für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, differenziert nach Acker- und Grünlandflächen veröffentlicht. Im Weiteren werden Angaben zu Nutzungsentgelten für Freizeit- und Erholungsgrundstücke sowie für Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemacht.

Die nachfolgenden Übersichten geben einen Überblick über ortsübliche Wohnungs-, Büro- und Geschäftsraummiets unterschieden nach Regionstypen und Baujahren der Gebäude. Die Angaben zu den Mieten beruhen im Wesentlichen auf dem Sachverstand der ehrenamtlichen Gutachter und auf Befragungen der Wohnungsbaugenossenschaften sowie von privaten und sonstigen Vermietern. Des Weiteren wurden die vorliegenden Mietspiegel von Städten und Gemeinden zur Analyse hinzugezogen. Mieten können jedoch in den einzelnen Kategorien nur insoweit angegeben werden, wie entsprechende Vergleichsmieten vorhanden sind.

Bei Wohnungs- und Büromieten wird unterschieden nach einfachen, mittleren und gutem Wohn- bzw. Nutzwert. Die jeweilige Eingruppierung richtet sich nach der Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Sanierungsgrad und Lage der Wohnung. Die Wohnungsmieten beziehen sich auf Dreiraumwohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 70 m².

Zum einfachen Wohn- und Nutzwert zählt der unsanierte Wohn- oder Büroraum mit einfacher Ausstattung. Beim mittleren Wohn- und Nutzwert wird z.B. eine Grundsanierung des Wohn- oder Büroraumes und der Gemeinschaftseinrichtungen unterstellt (z.B. Wärmedämmung, sanierte Fenster, Türen, Treppen, Heizung). Ein guter Wohn- und Nutzwert liegt u.a. dann vor, wenn es sich um neu errichteten oder vollsanierten Wohn- oder Büroraum mit zweckmäßiger Raumaufteilung, Modernisierung und guter Ausstattung handelt. Bei Ladenmieten wird eine Unterscheidung hinsichtlich der Lage im städtebaulichen Umfeld und der Größe der Ladenfläche vorgenommen.

Wohnungsmieten

in Gebäuden mit einem Baujahr	Nettokaltmiete in Euro/m ² Wohnfläche für Wohnungen mit					
	einfachem Wohnwert		mittlerem Wohnwert		gutem Wohnwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
bis 1948						
Großstadt	3,00	3,50	3,50	4,50	4,50	6,50
Mittelzentren	2,00	3,50	3,50	4,50	4,50	6,00
Randlagen Mittelzentrum	2,00	3,00	3,00	4,00	4,00	5,00
Fremdenverkehrsorte	1,50	3,00	3,00	4,00	4,00	5,00
Kleinstädte	1,50	3,00	3,00	4,00	4,00	5,00
Dörfer	1,50	3,00	3,00	4,00	4,00	4,50
von 1949 bis 1990						
Großstadt	3,00	3,50	3,50	4,00	4,00	5,50
Mittelzentren	2,00	3,50	3,50	4,00	4,00	5,00
Randlagen Mittelzentrum	2,00	3,00	3,00	4,00	4,00	5,00
Fremdenverkehrsorte	2,00	3,00	3,00	4,00	4,00	4,50
Kleinstädte	2,00	3,00	3,00	4,00	4,00	4,50
Dörfer	1,50	2,50	2,50	3,50	3,50	4,00

in Gebäuden mit einem Baujahr ab 1991	Nettokaltmiete in Euro/m ² Wohnfläche für Wohnungen mit					
	einfachem Wohnwert		mittlerem Wohnwert		gutem Wohnwert	
Großstadt	-	-	4,00	5,00	5,00	6,50
Mittelzentren	-	-	4,00	4,50	4,50	6,00
Randlagen Mittelzentrum	-	-	3,50	4,50	4,50	5,00
Fremdenverkehrsorte	-	-	3,50	4,50	4,50	5,00
Kleinstädte	-	-	3,50	4,50	4,50	5,00
Dörfer	-	-	3,00	4,00	4,00	5,00

Auch bei den nachstehenden Büromieten bestehen Abhängigkeiten von der Lage und dem Nutzwert der jeweiligen Flächen. Hierbei wird der Nutzwert einer Bürofläche neben der Art und Ausstattung auch durch Lagefaktoren und Nutzungsmöglichkeiten beeinflusst. Das Baujahr des Gebäudes hat dabei eine weitgehend untergeordnete Bedeutung.

Büromieten

	Nettokaltmiete in Euro/m ² Nutzfläche mit					
	einfachem Nutzwert		mittlerem Nutzwert		gutem Nutzwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstadt	2,50	3,00	3,00	5,00	5,00	7,00
Mittelzentren	2,50	3,00	3,00	4,50	4,50	6,50
Randlagen Mittelzentrum	-	-	3,00	4,00	4,00	5,00
Fremdenverkehrsorte	-	-	3,00	4,00	4,00	5,00
Kleinstädte	-	-	3,00	4,00	4,00	5,00

Die nachstehenden Mietübersichten für Geschäftsräume sind neben der allgemeinen Lage (Regionstyp) auch nach der jeweils individuellen Lage im Zentrum oder Nebenzentrum sowie der Größe der Verkaufsfläche differenziert worden. Darüber hinaus wird im Kernbereich zwischen Top- (Ia) und Neben- (Ib) Lage unterschieden. Die Mietangaben beziehen sich auf Geschäftsräume im Erdgeschoss.

Geschäftsraumieten

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut

Die folgenden Angaben beruhen auf Auskünften von Maklern, Kommunen, Verwaltungsgemeinschaften, Landkreisen, anderen Sachverständigen und eigenen Quellen.

Mietübersicht für Wohnungen in Gebäuden mit einem Baujahr bis 1948	Nettokaltmiete in €/m ² Wohnfläche für Wohnungen mit					
	einfachem Wohnwert		mittlerem Wohnwert		gutem Wohnwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstädte	3,00	3,50	3,50	4,50	5,00	6,50
Großstadtrandlagen	2,50	3,00	3,50	4,50	4,50	6,50
Mittelzentren	2,50	3,50	3,00	4,00	4,00	5,50
Randlagen Mittelzentrum	2,00	3,50	3,00	4,00	4,00	5,00
Kleinstädte	2,00	3,00	3,00	4,00	3,50	5,00
Dörfer	1,50	3,00	2,50	4,00	3,00	4,50
von 1949 bis 1990						
Großstädte	3,00	3,50	4,00	4,50	5,00	6,00
Großstadtrandlagen	2,00	3,50	3,50	4,50	4,50	6,00
Mittelzentren	2,50	3,50	3,00	4,50	4,00	5,50
Randlagen Mittelzentrum	2,00	3,50	3,50	4,00	4,00	5,00
Kleinstädte	2,00	3,00	3,00	4,00	4,00	5,00
Dörfer	2,00	3,00	2,50	3,50	3,50	4,50
ab 1991						
Großstädte			4,50	5,50	5,50	7,00
Großstadtrandlagen			4,50	5,00	5,00	6,50
Mittelzentren			4,00	5,00	4,50	6,00
Randlagen Mittelzentrum			3,50	5,00	4,50	6,00
Kleinstädte			3,50	5,00	4,00	5,00
Dörfer			3,00	4,50	4,00	5,00

Mietübersicht für Büroflächen	Nettokaltmiete in €/m ² Nutzfläche mit					
	einfachem Nutzwert		mittlerem Nutzwert		gutem Nutzwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstädte	3,00	4,00	4,50	5,50	5,50	8,00
Großstadtrandlagen	2,00	3,00	3,00	5,00	4,50	7,00
Mittelzentren	2,50	3,50	3,00	5,00	4,00	7,00
Randlagen Mittelzentrum	2,00	3,50	3,00	4,00	4,00	5,00
Kleinstädte	2,00	3,00	3,00	4,00	4,00	5,00
Dörfer	2,00	3,00	2,50	3,00	3,50	4,00

Mietübersicht für Ladenflächen	Nettokaltmiete in €/m ² Verkaufsfläche				
	Verkaufsfläche bis 100 m ²		Verkaufsfläche ab 100 m ²		
	in Ia-Lagen	von	bis	von	bis
Großstädte		20,00	60,00	20,00	40,00
Mittelzentren		10,00	20,00	8,00	13,00
Randlagen Mittelzentrum		4,00	9,00	4,00	8,00
Kleinstädte		3,50	6,00	3,00	6,00
in Ib-Lagen					
Großstädte		9,00	20,00	7,50	20,00
Mittelzentren		4,50	9,00	4,00	9,00
Randlagen Mittelzentrum		4,00	8,00	3,00	7,00
Kleinstädte		3,50	5,00	3,00	5,00
Dörfer		3,00	4,00	3,00	3,50

Mietübersicht für Ladenflächen

	Nettokaltmiete in €/m² Verkaufsfläche			
	Verkaufsfläche bis 100 m ²		Verkaufsfläche ab 100 m ²	
in Nebenzentren				
Großstädte	5,00	15,00	4,00	9,00
Mittelzentren	4,00	8,00	4,00	7,00
Randlagen Mittelzentrum	3,50	6,00	3,00	5,50
Kleinstädte	3,00	5,00	3,00	5,00
Dörfer	3,00	4,00	2,00	3,00

8.2 Pachten

8.2.1 Pachten für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Altmark

Pachten für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Für eine Darstellung der durchschnittlichen Pachtpreise in den Landkreisen des Zuständigkeitsbereichs kann der Gutachterausschuss auf umfangreiche Informationen des

- ◆ Altmarkkreis Salzwedel, Amt für ländliche Entwicklung
- ◆ Landkreis Stendal, Rechts- und Kommunalaufsichtsamt
- ◆ Landkreis Jerichower Land, Bereich Umwelt, Veterinärwesen, Landwirtschaft

zurückgreifen. Diese Informationen beziehen sich im Landkreis Jerichower Land, im Altmarkkreis Salzwedel und (seit dem Vorjahr) auch im Landkreis Stendal auf die im Berichtsjahr neu abgeschlossenen oder verlängerten Landpachtverträge.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konnte durch erhaltene Kaufverträge sowie durch verschiedene Befragungen ebenfalls Kenntnisse über Pachtverträge erhalten. Die Auswertung dieser Daten ist aufgrund des geringen Umfangs statistisch nicht gesichert, bzw. repräsentativ, auf eine Darstellung wird verzichtet.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass für die Bemessung der Pachtpreise in erster Linie die natürlichen Ertragsverhältnisse bedeutsam sind. Daneben spielen die individuellen Merkmale wie Form, Größe, Zustand, Lage u. a. eine Rolle.

In den vorliegenden Daten sind offensichtlich auch Verträge, die durch ungewöhnliche, persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, enthalten. Es wurde versucht, diese Verträge in den folgenden Tabellen besonders für die Angaben der Preisspannen auszuschließen.

Ackerland	Pachtpreise für Ackerland					
	Pachtzins im Jahr in Euro/ha			Ackerzahl		
	von	bis	Ø	von	bis	Ø
Altmarkkreis Salzwedel	35	550	141	19	78	38
Landkreis Stendal	35	580	192	18	84	45
Landkreis Jerichower Land	40	630	165	20	84	42
Zuständigkeitsbereich insgesamt	35	630	166	18	84	42

Wie im Vorjahr konnte im Jahr 2008 im Altmarkkreis Salzwedel ein deutlich geringerer Pachtzins als in den anderen Landkreisen erzielt werden. Wenngleich im Jerichower Land und in Stendal die durchschnittliche Ackerzahl der verpachteten Flächen größer war als im Altmarkkreis, konnte für vergleichbare Flächen besonders in Stendal anders als im Vorjahr ein deutlich höherer Pachtzins erzielt werden.

Pachtpreise für Grünland						
Grünland	Pachtzins im Jahr in Euro/ha			Grünlandzahl		
	von	bis	Ø	von	bis	Ø
Altmarkkreis Salzwedel	30	275	94	13	64	41
Landkreis Stendal	20	420	122	9	78	43
Landkreis Jerichower Land	30	475	107	17	73	40
Zuständigkeitsbereich insgesamt	20	475	107	9	78	41

Trotz annähernd identischer Grünlandzahlen sind in den drei Landkreisen recht unterschiedliche Pachtzinsen für Grünland erzielt worden. Während der Wert im Jerichower Land exakt dem (Durchschnitts-)Wert für den Zuständigkeitsbereich entspricht, wurden im Landkreis Stendal fast 15 % mehr und in der westlichen Altmark fast 15 % weniger erzielt. Damit haben sich die Unterschiede gegenüber dem Vorjahr um annähernd 5 % vergrößert.

In den nachfolgenden Übersichten wird die zeitliche Entwicklung der Pachtpreise dargestellt. Aufgrund der vorliegenden Informationen werden für den Altmarkkreis Salzwedel die Werte der vergangenen neun Jahre dargestellt, während in den anderen beiden Landkreisen jeweils die vergangenen fünf Jahre erfasst sind.

Altmarkkreis Salzwedel	Ackerland		Grünland	
	Durchschn. Pachtzins in €		Durchschn. Pachtzins in €	
Jahr der Registrierung	pro Bodenpunkt und Hektar	je Hektar	pro Bodenpunkt und Hektar	je Hektar
2000	2,64	103,09	1,53	61,69
2001	2,90	117,30	1,75	72,28
2002	3,13	126,49	1,85	75,66
2003	3,19	126,04	1,88	79,15
2004	3,14	121,74	1,99	82,03
2005	2,98	113,61	2,05	83,62
2006	3,35	129,32	1,90	78,33
2007	3,54	133,84	2,09	84,95
2008	3,69	141,35	2,31	94,05

Im Altmarkkreis wurden die bisherigen Spitzenwerte aus dem Vorjahr für Acker leicht und für Grünland deutlich übertroffen, unabhängig davon, ob die Pachtzinsen je Hektar oder die pro Bodenpunkt und Hektar betrachtet werden.

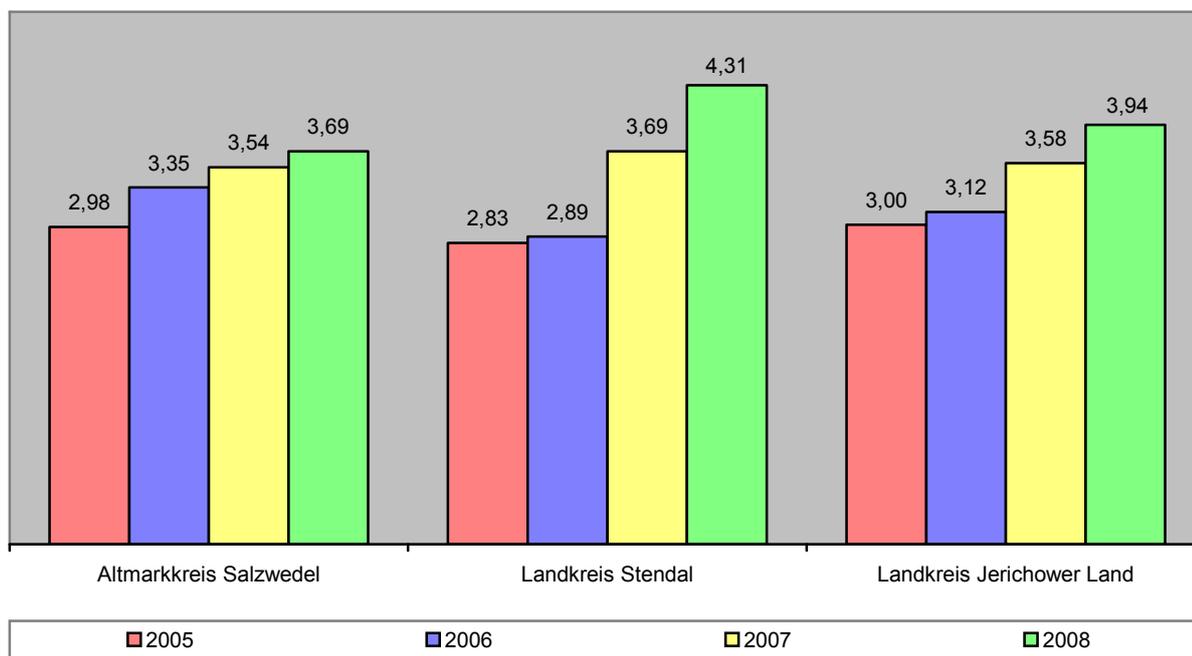
Landkreis Stendal	Ackerland		Grünland	
	Durchschn. Pachtzins in €		Durchschn. Pachtzins in €	
Jahr der Registrierung	pro Bodenpunkt und Hektar	je Hektar	pro Bodenpunkt und Hektar	je Hektar
2004	2,74	126,64	2,05	88,13
2005	2,83	125,19	2,10	90,51
2006	2,89	127,29	2,16	92,80
2007	3,69	159,23	2,50	103,57
2008	4,31	191,56	2,82	121,53

Landkreis Jerichower Land	Ackerland		Grünland	
	Durchschn. Pachtzins in € pro Bodenpunkt und Hektar		Durchschn. Pachtzins in € pro Bodenpunkt und Hektar	
Jahr der Registrierung		je Hektar		je Hektar
2004	3,02	134,26	1,90	76,10
2005	3,00	130,73	2,00	78,09
2006	3,12	127,66	1,99	71,61
2007	3,58	156,80	2,37	93,78
2008	3,94	164,89	2,69	106,80

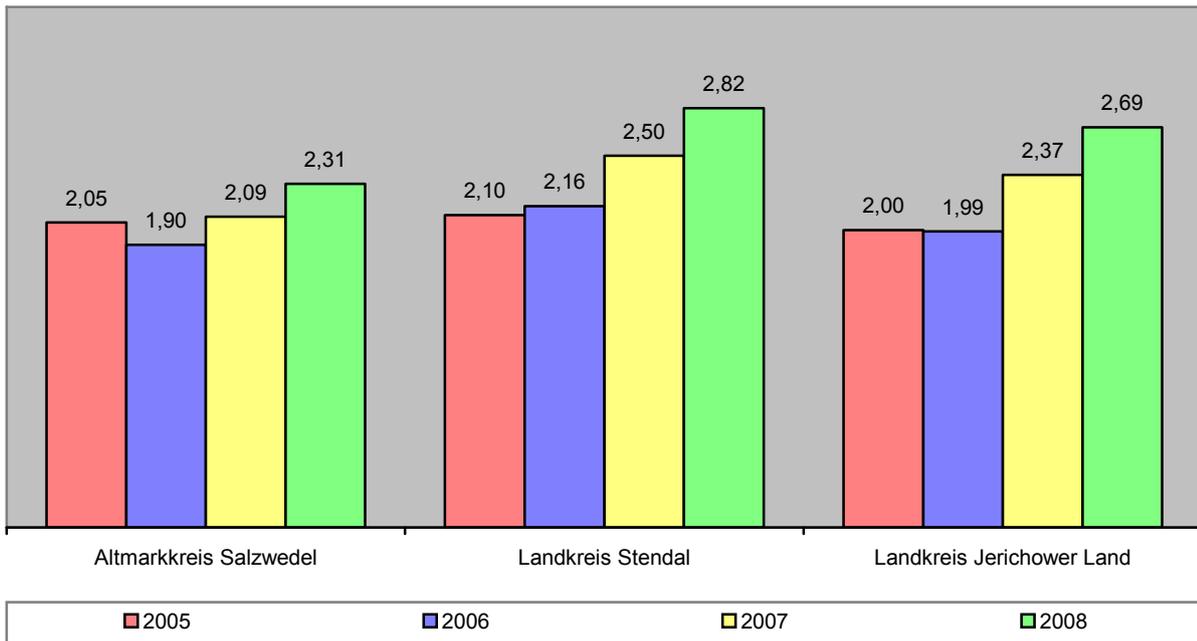
Die vorstehenden Darstellungen für den Landkreis Stendal und für das Jerichower Land zeigen deutlich die kräftig gestiegenen Pachtzinsen in diesen beiden Landkreisen. Dabei hat sich für Acker wie für Grünland die identische Entwicklung ergeben, dass der höchste Pachtzins der vergangenen fünf Jahre erzielt wurde. Dabei ist der Aufwärtstrend im Kreis Stendal sehr deutlich, während im Jerichower Land die Pachtzinsen je Hektar Ackerland nicht mehr so stark angestiegen sind.

In den folgenden Grafiken wird die Entwicklung der vergangenen vier Jahre nochmals verdeutlicht. Während die Pachtzinsen für Ackerflächen in diesem Zeitraum in allen Landkreisen unterschiedlich stark, aber kontinuierlich angestiegen sind, ist diese Tendenz für Grünland erst seit dem Jahre 2006 festzustellen

Durchschnittlicher Pachtzins für Ackerland in Euro pro Bodenpunkt und Hektar nach Jahren



Durchschnittlicher Pachtzins für Grünland in Euro pro Bodenpunkt und Hektar nach Jahren



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde

Die bei der Stadt und den Landkreisen für die Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen zuständigen Stellen übergeben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses jährlich die Angaben zu Pachtpreisen und durchschnittlichen Bonitäten der zur Anzeige gebrachten Pachtverträge. Bei den Verträgen handelt es sich sowohl um Neuabschlüsse, als auch um Änderungsverträge.

In der nachfolgenden Zusammenstellung sind diese anonymisierten Daten enthalten. Die Daten werden getrennt für die Landeshauptstadt Magdeburg und die Landkreise aufgeführt.

Pachten für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke						
	Pachtzins im Jahr (€/ha)			Ackerzahl/ Grünlandzahl		
	von	bis	Ø	von	bis	Ø
Ackerland						
Stadt Magdeburg	155	308	233	50	99	75
LK Börde	86	406	298	19	96	72
LK Harz	58	424	307	17	95	71
LK Salzland	92	332	266	26	95	78
Grünland						
Stadt Magdeburg	-	-	-	-	-	-
LK Börde	55	361	114	17	95	44
LK Harz	53	344	112	29	96	40
LK Salzland	87	184	129	24	68	45

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt**Pachten für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt führt selbst keine eigene Pachtpreissammlung über Verpachtungen von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten durchschnittlichen Pachtzinsen beruhen auf Angaben, die dem Gutachterausschuss von der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau und den einzelnen Landkreisen zur Verfügung gestellt wurden.

Übersicht über Jahrespachtentgelte für landwirtschaftlich genutzte Flächen

2008	Ackerland		Grünland	
	Durchschnittlicher Pachtzins in € <i>je Bodenpunkt und Hektar</i>	<i>je Hektar</i>	Durchschnittlicher Pachtzins in € <i>je Bodenpunkt und Hektar</i>	<i>je Hektar</i>
kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau	4,41	168	2,40	117
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	3,62	217	3,20	146
Landkreis Wittenberg	3,15	160	2,21	103

Die Ertragsfähigkeit für landwirtschaftliche Grundstücke wird durch Wertzahlen (Bodenpunkte) zum Ausdruck gebracht. Die Wertzahlen sind Verhältniszahlen, die Unterschiede des nachhaltig erzielbaren Reinertrages in Bezug auf die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens zum Ausdruck bringen. Sie sind für die jeweils festgestellte Bodenklasse der jeweiligen Spanne im Schätzungsrahmen zu entnehmen. Als Bodenzahl für Ackerland (7...100) und Grünlandgrundzahl (7...88) können diese Wertzahlen durch Zu- und Abschläge für Besonderheiten (Geländegestaltung, Klima ...) berichtigt werden. Die Endwerte werden als Ackerzahl (1...120) bzw. Grünlandzahl (1...100) bezeichnet.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut

Pachten für Acker- und Grünland

Pachtpreise für Ackerland						
Ackerland	Pachtzins im Jahr in €/ha			Ackerzahl		
	von	bis	Ø	von	bis	Ø
Kreisfr. Stadt Halle (Saale)	80	301	201	26	98	65
Saalekreis	64	557	250	28	100	80
Landkreis Mansfeld-Südharz	34	387	197	39	90	67
Burgenlandkreis	32	627	212	18	94	74
Zuständigkeitsbereich (flächengewichtet)			213			75

Pachtpreise für Grünland						
Grünland	Pachtzins im Jahr in €/ha			Grünlandzahl		
	von	bis	Ø	von	bis	Ø
Kreisfr. Stadt Halle (Saale)						
Saalekreis	20	380	104	17	95	50
Landkreis Mansfeld-Südharz	19	350	112	6	85	46
Burgenlandkreis	34	410	128	15	94	58
Zuständigkeitsbereich (flächengewichtet)			128			57

8.2.2 Ortsüblicher Pachtzins für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau und für Kleingärten

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde

Im Berichtsjahr 2008 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses keine Neuverträge zur Anzeige gebracht. Zum Berichtsjahr 2007 sind damit zuletzt Verträge des erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbaus (z.B. Obstplantagen, Gärtnereien, Baumschulen) aus dem Harz- und Bördekreis angezeigt worden. Die Pachtpreise lagen im Bereich von 0,01 €/m² und Jahr bis 0,03 €/m² und Jahr, im Durchschnitt bei 0,02 €/m² und Jahr. Die Abschlüsse waren nicht für den gesamten Zuständigkeitsbereich repräsentativ, da der Durchschnittswert überwiegend durch Pachtverträge aus dem Harzkreis bestimmt wurde.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt

Ortsüblicher Pachtzins für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau und für Kleingärten

Nach den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) wird die Höhe der Kleingartenpacht abgeleitet aus der Höhe des ortsüblichen Pachtzinses für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau in einer Gemeinde.

Nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes hat der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf Antrag einer Vertragspartei ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau als Grundlage für die Festlegung von Pachtzinsen von Kleingärten zu erstatten.

Unter dem ortsüblichen Pachtzins ist ein repräsentativer Querschnitt der Pachtzinsen zu verstehen, die in einer Gemeinde für Flächen mit vergleichbaren wertbestimmenden Merkmalen unter gewöhnlichen Umständen tatsächlich und üblicherweise gezahlt werden.

Mit dem Bundeskleingartengesetz werden dem Kleingärtner besondere Auflagen und Beschränkungen auferlegt. Im Gegenzug verleiht das Gesetz Kleingärtnern eine besondere rechtliche Stellung und limitiert, aus sozialen Gesichtspunkten heraus, den jährlichen Pachtzins.

Ein Kleingarten ist nach dem Bundeskleingartengesetz ein Garten, der dem Kleingärtner zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung). Dieser Kleingarten liegt in einer Anlage, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen z.B. Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).

Auf dem Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 Quadratmetern Grundfläche einschließlich überdachten Freisitzes zulässig. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Zulässig sind lediglich das Unterstellen von Gartengeräten und der vorübergehende Aufenthalt des Kleingärtners zum Schutz vor Regen und Kälte.

Damit ist die Laube der gärtnerischen Nutzung untergeordnet, mit der Folge, dass entsprechende Flächen unter Anwendung des Bundeskleingartengesetzes als Kleingarten anzusehen sind. Die Qualität und Wertigkeit derartiger Grundstücke bestimmt sich jedoch nicht nur nach der rechtlich zulässigen Nutzung, sondern kann auch aufgrund der tatsächlich ausgeübten Nutzung (z.B. als Wochenendhausgrundstück) beeinflusst werden.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Kleingärten sind Pachtzinsbeschränkungen zu beachten, die mit § 5 BKleingG vorgegeben sind. Danach darf als Pachtzins höchstens der vierfache Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden. Nach der Vorschrift wird von einem einheitlichen ortsüblichen Pachtzins für die jeweilige Gemeinde ausgegangen. Eine Differenzierung des ortsüblichen Pachtzinses innerhalb der Gemeinde nach räumlicher Lage soll nicht in Betracht kommen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seinem Zuständigkeitsbereich Angaben über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ausgewertet. Bei den Untersuchungen wurde festgestellt, dass sich der Pachtzins für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau an dem von landwirtschaftlich genutzten Flächen orientiert. Sie liegen je nach Gemeinde zwischen 3,00 und 4,40 € je Bodenpunkt pro ha und Jahr.

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

8.3 Nutzungsentgelte

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde

Nutzungsentgelte für Freizeit, Erholungs- und Garagenflächen

Nach § 7 der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) in der jeweils gültigen Fassung, hat der regional zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte Gutachten über ortsübliche Nutzungsentgelte zu erstatten und in anonymisierter Form Auskunft über vereinbarte Entgelte mit Angabe der Gemarkung zu erteilen. Diese Entgelte betreffen die Nutzung von bebauten und unbebauten Freizeit- und Erholungsgrundstücken sowie Garagenflächen nach § 312 Zivilgesetzbuch der DDR.

Nach der NutzEV soll das Nutzungsentgelt stufenweise an das ortsübliche Niveau, d.h. an das nach dem 03.10.1990 frei vereinbarte Entgelt, herangeführt werden.

Als ortsüblich sind Nutzungsentgelte anzusehen, die nach marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten, d.h. im beiderseitigen Einvernehmen (Neuverträge), vereinbart wurden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat auch im Jahr 2008 die Daten zu ortsüblichen Nutzungsentgelten im Zuständigkeitsbereich Harz-Börde erhoben. Zur Unterstützung des Gutachterausschusses haben die Gemeinden auf der Grundlage der Nutzungsentgeltverordnung Auskünfte über die vereinbarten Nutzungsentgelte zu erteilen. Da private Grundstückseigentümer nicht der Auskunftspflicht gegenüber dem Gutachterausschuss unterliegen, betreffen die veröffentlichten Nutzungsentgelte überwiegend Grundstücke, die im Eigentum der Kommunen stehen.

Die Nutzungsentgelte für unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Garagenflächen orientieren sich weiterhin an den gesetzlichen Mindestgrenzen. Eigenschaften wie Lage und Größe des Grundstücks sowie die Art der Erreichbarkeit des Grundstücks können die Höhe des Nutzungsentgeltes beeinflussen.

Die ortsüblichen Nutzungsentgelte wurden für die Grundstücksarten unbebaute und bebaute Erholungsgrundstücke sowie für Garagenflächen erfasst und die jeweiligen Preisspannen ermittelt. In die Auswertung sind Nutzungsverträge für unbebaute und bebaute Erholungsgrundstücke mit einer Grundstücksfläche ab 200 m² eingeflossen. Die Ergebnisse der Erhebungen sind in den nachfolgenden Tabellen für den Zeitraum von 2005 bis 2008 dargestellt.

Nutzungsentgelte für unbebaute Erholungsgrundstücke	Entgeltspanne in €/m ² Jahr 2005 bis 2008	
	von	bis
Regionstyp		
Großstadtrandlage	0,31	0,31
Mittelzentren	0,30	0,50
Kleinstädte	0,08	1,75
Dörfer	0,08	1,05

Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke	Entgeltspanne in €/m² Jahr 2005 bis 2008	
	von	bis
Regionstyp		
Großstadtrandlage	0,24	1,50
Mittelzentren	0,35	1,10
Kleinstädte	0,15	0,50
Dörfer	0,20	1,10

Nutzungsentgelt für Garagenflächen	Entgeltspanne in €/Jahr 2005 bis 2008	
	von	bis
Regionstyp		
Großstadt	37	180
Großstadtrandlage	31	184
Mittelzentren	61	240
Randlagen Mittelzentren	31	133
Kleinstädte	31	180
Dörfer	31	130

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt**Nutzungsentgelte für Freizeit- und Erholungsgrundstücke, Kleingärten und Garagengrundstücke**

Nach § 7 der Nutzungsentgeltverordnung (NutzeV) vom 22.07.1993 (BGBl. I S. 1339), geändert durch die Verordnung vom 24.07.1997 und vom 15.07.2002 (BGBl. I S. 2563) hat der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf Antrag einer Vertragspartei ein Gutachten über ortsübliche Nutzungsentgelte zu erstatten und Auskunft über die im Zuständigkeitsbereich vereinbarten Entgelte zu erteilen.

Als ortsüblich sind entsprechend der NutzeV die Nutzungsentgelte anzusehen, die nach dem 02.10.1990 in der Gemeinde oder vergleichbaren Gemeinden also als Ergebnis von marktwirtschaftlichen Überlegungen, nach den Regeln von Angebot und Nachfrage frei vereinbart worden sind.

Handelt es sich um Entgelte für die Nutzung von unbebauten und bebauten Freizeit- und Erholungsgrundstücken sowie Garagengrundstücken nach § 312 des Zivilgesetzbuches (ZGB) der DDR, sind die einseitig nach den Anpassungsvorschriften der NutzeV erhöhten Entgelte nicht für die Ermittlung der ortsüblichen Höhe relevant.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte führt regelmäßig umfangreiche Befragungen zur Ermittlung ortsüblicher Nutzungsentgelte durch. In der Nutzungsentgeltverordnung ist geregelt, dass die Gemeinden zur Unterstützung der Gutachterausschüsse Auskunft über die von ihnen vereinbarten Entgelte zu erteilen haben. Eine entsprechende Auskunftspflicht für private Eigentümer wurde nicht begründet, so dass die vorliegenden Ergebnisse überwiegend das Preisniveau aus Vereinbarungen der Kommunen darstellen.

Erhöhungen von Nutzungsentgelten für unbebaute und bebaute Freizeit- und Erholungsgrundstücke nach § 3 NutzeV dürfen schrittweise bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte (Vereinbarungen auf Grundlage des BGB) vorgenommen werden.

Nutzungsentgelte für unbebaute und bebaute Freizeit- und Erholungsgrundstücke sowie für Kleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz (BkleingG) liegen dem Gutachterausschuss nur in geringem Umfang vor. So liegen für die Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg sowie die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau insgesamt 16 Nutzungsentgelte für unbebaute und 153 für bebaute Erholungsgrundstücke sowie 2 für Kleingärten vor. Eine statistisch fundierte Aussage ist somit nicht gegeben. Lediglich für Garagen lagen Nutzungsentgelte in ausreichender Anzahl vor.

Nutzungsentgelt für Garagengrundstücke in €/Jahr (gerundet)

Regionstyp	Anzahl	von	Mittel	bis
Großstadt (G)	593	46	47	60
Großstadtrandlage (GR)	94		23*	
Mittelzentrum (M)	3023	31	45	77
Randlagen Mittelzentrum (MR)	104	31*		61*
Fremdenverkehrsort (F)	26	31	43	46
Kleinstadt (K)	565	31	42	61
Dorf (D)	988	15	45	61

* Angaben beruhen auf gleichartigen Verträgen in gleicher Lage

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut

Nutzungsentgelte nach Nutzungsentgeltverordnung

Im Berichtsjahr ergaben sich aus der Zusammenstellung der Auskünfte der Verwaltungsgemeinschaften die folgenden jährlichen Nutzungsentgelte:

bebaute Erholungsgrundstücke: 0,30 €/m² bis 1,00 €/m²

unbebaute Erholungsgrundstücke: 0,10 €/m² bis 0,45 €/m²

8.4 Erbbauzinsen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind im Berichtsjahr 2008 insgesamt 13 Erbbaurechtsverträge eingegangen und ausgewertet worden. Danach ergeben sich für den Zuständigkeitsbereich Harz-Börde folgende Erbbau-rechtszinssätze:

Erbbauerechtsverträge für Flächen				
Jahr	des individuellen Wohnungsbaus		der gewerblichen Nutzung	
	Anzahl der Erbbauerechtsverträge	Erbbauzins in %	Anzahl der Erbbauerechtsverträge	Erbbauzins in %
2002	83	2,0 – 9,0	3	3,5 – 6,5
2003	16	2,0 – 6,5	5	2,0 – 6,0
2004	47	2,0 – 6,0	8	2,0 – 8,0
2005	60	2,0 – 6,0	10	2,0 – 7,0
2006	29	2,0 – 4,0	4	3,0 – 6,0
2007	22	1,0 – 6,0	-	-
2008	11	3,0 – 5,0	2	3,3 – 5,0

Die Erbbauerechtsverträge für Flächen des individuellen Wohnungsbaus sind fast ausschließlich in der Landeshauptstadt Magdeburg abgeschlossen worden.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt**Erbbaurecht und Erbbauzins**

Die gesetzliche Grundlage für das Erbbaurecht ist in Deutschland das Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz) vom 15. Januar 1919 in der jeweils gültigen Fassung. Mit Wirkung vom 30. November 2007 wurde die Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO) umbenannt in Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG). Inhaltliche Änderungen waren mit dieser Umbenennung nicht verbunden.

Der Erbbauzins ist die wiederkehrende Leistung eines Entgeltes für die Bestellung eines Erbbaurechts, umgangssprachlich auch Erbpacht genannt. Es berechtigt den Erbbauberechtigten auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu besitzen. Das Erbbaurecht wird selbst wie ein Grundstück behandelt (so genanntes „grundstücksgleiches Recht“). Eigentümer des Bauwerks ist der Erbbauberechtigte und nicht der Grundstückseigentümer. Erlischt das Erbbaurecht, so wird das Bauwerk zum wesentlichen Bestandteil des Grundstücks, also Eigentum des Grundstückbesitzers. Der Erbbauberechtigte muss das errichtete Gebäude dann nicht vom Grundstück entfernen, erhält aber eine Vergütung für den Gebäudewert.

Erbbaurechte können wie ein Grundstück veräußert, vererbt und belastet werden, beispielsweise mit Grundpfandrechten (Grundschild und Hypothek).

Der Erbbaurechtsvertrag enthält die vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Beteiligten. In ihm muss der Erbbauzins für die ganze Erbbaurechtszeit im Voraus bestimmt sein. Ein gleitender Erbbauzins kann nur durch Vormerkung gesichert werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seinem Zuständigkeitsbereich Angaben über den Erbbauzins ausgewertet. Aufgrund des geringen Stichprobenumfangs konnten nur einige Regionstypen im Bereich von Wohnobjekten ausgewertet werden. Der Stichprobenumfang für Gewerbe, Industrie, Sonderflächen und Garagen lässt keine Auswertung mit statistischer Relevanz zu. Es wurden lediglich 6 Verträge für Gewerbegrundstücke und 2 für Garagengrundstücke erfasst.

Erbbauzinssatz für Wohngrundstücke

Regionstyp	Anzahl	von	Mittel	bis
Großstadt (G)	3			
Großstadtrandlage (GR)				
Mittelzentrum (M)	19	2,4 %	4,0 %	6,5 %
Randlagen Mittelzentrum (MR)	1			
Fremdenverkehrsort (F)	12	2,0 %	4,0 %	6,7 %
Kleinstadt (K)	2			
Dorf (D)	12	2,1 %	4,5 %	6,4 %

Anlage 1: Anzahl der Erwerbsvorgänge**Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Landkreisen und kreisfreien Städten**

Summe aller Grundstücksarten	Anzahl Berichtsjahr	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Anzahl Vorjahr
Gutachterausschuss Altmark				
Altmarkkreis Salzwedel	1.572	30,0	+8,9	1.444
Landkreis Stendal	1.982	37,8	-3,5	2.054
Landkreis Jerichower Land	1.689	32,2	-3,3	1.747
Summe	5.243	100	-0,0	5.245
Gutachterausschuss Harz-Börde				
Stadt Magdeburg	2.391	21,0	-13,1	2.753
Landkreis Börde	2.935	25,7	-9,8	3.254
Landkreis Harz	3.039	26,7	-6,2	3.242
Salzlandkreis	3.041	26,7	+9,5	2.776
Summe	11.406	100	-5,1	12.025
Gutachterausschuss Anhalt				
Stadt Dessau-Roßlau	700	13,0	-36,2	1.098
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	2.263	41,9	-4,6	2.371
Landkreis Wittenberg	2.441	45,2	+13,5	2.150
Summe	5.404	100	-3,8	5.619
Gutachterausschuss Saale-Unstrut				
Stadt Halle (Saale)	1.100	13,4	-5,5	1.164
Saalekreis	2.410	29,5	-13,0	2.770
Landkreis Mansfeld-Südharz	2.352	28,8	+5,9	2.222
Landkreis Burgenlandkreis	2.316	28,3	-5,3	2.445
Summe	8.178	100	-4,9	8.601
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	30.231	100	-4,0	31.490

Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Teilmärkten

Landkreis oder kreisfreie Stadt	Unbebaute Baugrundstücke		Bebaute Grund- stücke		Wohnungs- und Teileigentum		Land- und Forstwirt- schaft		Gemeinbedarfs-/ sonst Flächen	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Gutachterausschuss Altmark										
Salzwedel	244	32,6	485	27,2	12	9,4	705	36,0	126	20,1
Stendal	266	35,5	665	37,4	38	29,7	721	36,8	292	46,6
Jerichower Land	239	31,9	630	35,4	78	60,9	534	27,2	208	33,2
Summe	749	100	1780	100	128	100	1.960	100	626	100
Gutachterausschuss Harz-Börde										
Magdeburg	402	22,6	751	17,3	1.109	75,4	52	1,7	77	10,5
Börde	486	27,3	982	22,6	83	5,6	1.151	37,4	232	31,6
Harz	468	26,3	1.373	31,6	186	12,6	852	27,7	161	21,9
Salzlandkreis	421	23,7	1.240	28,5	93	6,3	1.022	33,2	264	36,1
Summe	1.777	100	4346	100	1.471	100	3.077	100	734	100
Gutachterausschuss Anhalt										
Dessau-Roßlau	110	12,6	441	20,9	74	30,1	49	2,9	26	5,5
Anhalt-Bitterfeld	452	51,7	1.032	48,8	81	32,9	579	34,2	119	25,0
Wittenberg	313	35,8	642	30,4	91	37,0	1.064	62,9	331	69,5
Summe	875	100	2115	100	246	100	1.692	100	476	100
Gutachterausschuss Saale-Unstrut										
Halle (Saale)	234	14,6	720	20,5	131	24,3	7	0,3	8	2,7
Saalekreis	485	30,3	982	28,0	202	37,5	669	29,9	73	24,6
Mansfeld-Südharz	383	23,9	930	26,5	35	6,5	873	39,0	131	44,1
Burgenlandkreis	499	31,2	873	24,9	170	31,6	689	30,8	85	28,6
Summe	1.601	100	3505	100	538	100	2.238	100	297	100
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	5.002		11.746		2.383		8.967		2.133	

Anzahl der Erwerbsvorgänge bei unbebauten Baugrundstücken

Landkreis oder Kreisfreie Stadt	Wohnbaugrundstücke		Geschäftlich genutzte Baugrundstücke		Gewerblich genutzte Baugrundstücke		Sonstige Baugrundstücke		Summe unbebaute Baugrundstücke	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Gutachterausschuss Altmark										
Salzwedel	200	+53,8	0	-	34	+100	10	-44,4	244	+47,9
Stendal	171	-28,2	1	-	43	-2,3	51	-56,0	266	-33,2
Jerichower Land	166	+0,0	1	-	39	+0,0	33	-60,7	239	-17,3
Summe	537	+0,6	2	-	116	+16,0	94	-56,9	749	-12,1
Gutachterausschuss Harz-Börde										
Magdeburg	261	-19,4	0	-	73	+30,4	68	+41,7	402	-6,3
Börde	342	-9,8	6	+500	96	+21,5	42	-43,2	486	-8,8
Harz	275	-27,4	7	-12,5	79	+71,7	107	-31,8	468	-20,7
Salzlandkreis	249	+2,5	6	+50,0	93	+52,5	73	+2,8	421	+11,1
Summe	1.127	-14,9	19	+35,7	341	+40,9	290	-17,1	1.777	-8,0
Gutachterausschuss Anhalt										
Dessau-Roßlau	75	-36,4	11	+1000	20	-13,0	4	-80,0	110	-32,1
Anhalt-Bitterfeld	225	-10,7	4	+300	109	+10,1	115	+62,0	453	+7,1
Wittenberg	213	+3,9	5	+150	64	+28,0	31	-77,2	313	-20,4
Summe	513	-10,8	20	+400	193	+12,2	150	-33,9	876	-10,4
Gutachterausschuss Saale-Unstrut										
Halle (Saale)	195	+16,1	7	-36,4	11	+10,0	21	-79,8	234	-20,1
Saalekreis	300	+66,7	0	-	32	+14,3	153	-63,9	485	-23,3
Mansfeld-Südharz	194	+57,7	0	-	59	+73,5	130	-21,7	383	+18,2
Burgenlandkreis	391	+63,6	0	-	37	+94,7	71	-72,4	499	-3,1
Summe	1.080	+52,1	7	-41,7	139	+52,7	375	-60,6	1.601	-9,2
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	3.256	+3,6	48	+60,0	789	+30,4	909	-47,9	5.002	-9,5

Anzahl der Erwerbsvorgänge bei bebauten Grundstücken

Landkreis oder Kreisfreie Stadt	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Geschäfts- und Verwaltungsgebäude		Sonstige Gebäude		Summe Bebaute Grundstücke	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Gutachterausschuss Altmark												
Salzwedel	229	+0,9	103	+3,0	18	-10,0	34	-17,1	101	+12,2	485	+1,5
Stendal	296	+4,6	146	+0,7	33	-41,1	70	-5,4	120	-17,8	665	-5,5
Jerichower Land	290	-19,0	123	+18,3	38	-26,9	63	+12,5	116	+11,5	630	-6,5
Summe	815	-6,1	372	+6,6	89	-30,5	167	-2,3	337	-0,9	1.780	-4,1
Gutachterausschuss Harz-Börde												
Magdeburg	162	+9,5	162	+5,9	158	-37,1	135	-31,1	134	-20,7	751	-18,1
Börde	471	-2,7	167	+4,4	82	-18,8	70	-6,7	192	-2,5	982	-3,4
Harz	537	-10,9	259	-9,8	126	-6,7	130	+10,2	321	-3,0	1.373	-6,9
Salzlandkreis	388	-0,8	383	+4,9	128	-25,6	91	-19,5	250	-10,4	1.240	-6,1
Summe	1.558	-4,2	971	+0,6	494	-25,0	426	-15,1	897	-8,1	4.346	-8,1
Gutachterausschuss Anhalt												
Dessau-Roßlau	107	-18,9	188	-2,6	47	-46,6	45	+4,7	54	+0,0	441	-13,5
Anhalt-Bitterfeld	346	+9,5	327	+6,9	79	-22,5	57	-27,8	223	+4,7	1.032	+1,6
Wittenberg	266	+0,4	156	-3,1	32	-22,0	74	-16,9	114	+0,0	642	-4,2
Summe	719	+0,8	671	+1,7	158	-31,6	176	-16,6	391	+2,6	2.115	-3,7
Gutachterausschuss Saale-Unstrut												
Halle (Saale)	103	+18,4	112	+6,7	294	+25,1	131	-3,7	80	+40,4	720	+16,1
Saalekreis	412	-2,1	108	+47,9	149	-30,4	114	-0,9	199	-12,7	982	-6,6
Mansfeld-Südharz	354	-4,1	238	+2,6	39	-32,8	85	-8,6	214	+82,9	930	+7,0
Burgenlandkreis	379	-4,5	211	+23,4	51	-35,4	57	-26,9	175	-12,9	873	-5,7
Summe	1.248	-2,0	669	+15,1	533	-9,0	387	-8,3	668	+10,8	3.505	+1,1
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	4.340	-3,1	2.683	+5,0	1.274	-20,6	1.156	-11,5	2.293	-2,9	11.746	-4,6

Anzahl der Erwerbsvorgänge bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken

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

Landkreis oder Kreisfreie Stadt	Ackerland		Grünland		Forstwirtschaft		Landwirtschaft- liche Betriebe		Weitere Nutzungen		Summe Land- und Forstwirt- schaft	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Gutachterausschuss Altmark												
Salzwedel	216	+64,9	97	+3,2	148	-7,5	18	+50,0	143	-12,3	622	+11,1
Stendal	245	+76,3	132	+76,0	117	+2,6	11	-35,3	149	-16,8	654	+24,8
Jerichower Land	208	+3,0	90	+28,6	65	-26,1	2	-33,3	141	+18,5	506	+5,0
Summe	669	+41,7	319	+33,5	330	-8,8	31	-3,1	433	-6,1	1782	+13,8
Gutachterausschuss Harz-Börde												
Magdeburg	33	+106	2	+0,0	1	-50,0	0	-	3	-66,7	39	+34,5
Börde	632	+6,2	119	-2,5	56	-37,1	17	+41,7	201	+9,8	1025	+2,4
Harz	500	+18,5	75	+23,0	68	-47,3	5	+150	126	+29,9	774	+8,9
Salzlandkreis	755	+27,7	50	+85,2	24	-17,2	8	+300	93	+43,1	930	+30,3
Summe	1920	+18,2	246	+16,0	149	-40,2	30	+87,5	423	+19,5	2768	+12,7
Gutachterausschuss Anhalt												
Dessau-Roßlau	22	-85,7	6	-91,0	3	-82,4	0	-	2	-88,2	33	-87,1
Anhalt-Bitterfeld	382	-4,3	60	-62,7	33	-47,6	1	-66,7	49	+19,5	525	-21,3
Wittenberg	461	+20,7	240	+45,5	165	-26,3	3	-25,0	61	+74,3	930	+14,8
Summe	865	-7,5	306	-22,1	201	-33,9	4	-50,0	112	+20,4	1488	-14,1
Gutachterausschuss Saale-Unstrut												
Halle (Saale)	2	+0,0	0	-	0	-	0	-	1	-85,7	3	-72,7
Saalekreis	329	-21,5	33	+0,0	38	-45,7	5	-	85	+118	490	-12,7
Mansfeld-Südharz	403	+2,5	55	+37,5	65	+25,0	3	-	173	+458	699	+35,5
Burgenlandkreis	383	+18,6	35	+29,6	18	-18,2	8	+14,3	70	+59,1	514	+21,5
Summe	1117	-1,8	123	+21,8	121	-16,6	16	+129	329	+172	1706	+12,9
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	4571	+9,7	994	+5,2	801	-24,4	81	+28,6	1297	+26,0	7744	+6,6

Anlage 2: Flächenumsatz**Flächenumsatz in den Landkreisen und kreisfreien Städten**

Summe aller Grundstücksarten	Fläche Berichtsjahr (Tsd. m ²)	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Fläche Vorjahr (Tsd. m ²)
Gutachterausschuss Altmark				
Altmarkkreis Salzwedel	39.131	27,3	-19,7	48.732
Landkreis Stendal	60.341	42,1	+18,8	50.795
Landkreis Jerichower Land	43.993	30,7	+44,3	30.497
Summe	143.465	100	+10,3	130.024
Gutachterausschuss Harz-Börde				
Stadt Magdeburg	4.499	3,1	-8,1	4.896
Landkreis Börde	60.158	41,9	+12,1	53.660
Landkreis Harz	39.303	27,4	+4,5	37.606
Salzlandkreis	39.664	27,6	+16,7	33.981
Summe	143.624	100	+10,4	130.143
Gutachterausschuss Anhalt				
Stadt Dessau-Roßlau	2.505	3,8	-64,0	6.961
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	29.931	44,8	-13,8	34.726
Landkreis Wittenberg	34.356	51,4	+14,2	30.086
Summe	66.792	100	-6,9	71.773
Gutachterausschuss Saale-Unstrut				
Stadt Halle (Saale)	1.395	1,7	-7,4	1.506
Saalekreis	23.669	28,2	+6,4	22.239
Landkreis Mansfeld-Südharz	28.255	33,6	+32,2	21.380
Landkreis Burgenlandkreis	30.653	36,5	+19,4	25.665
Summe	83.972	100	+18,6	70.790
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	437.853	100	+8,7	402.730

Flächenumsatz in den Teilmärkten

Landkreis oder kreisfreie Stadt	Unbebaute Baugrundstücke		Bebaute Grundstücke		Land- und Forstwirtschaft		Gemeinbedarfs-/sonst Flächen	
	Fläche (Tsd. m ²)	%						
Gutachterausschuss Altmark								
Salzwedel	645	12,5	2.076	32,4	35.966	28,1	444	11,2
Stendal	3.983	77,4	2.288	35,7	52.422	41,0	1.648	41,7
Jerichower Land	516	10,0	2.039	31,8	39.574	30,9	1.864	47,1
Summe	5.144	100	6.403	100	127.962	100	3.956	100
Gutachterausschuss Harz-Börde								
Magdeburg	860	17,5	1.603	16,8	1.923	1,5	113	2,6
Börde	1.830	37,3	2.602	27,3	54.876	44,0	850	19,2
Harz	829	16,9	2.395	25,1	35.788	28,7	291	6,6
Salzlandkreis	1.388	28,3	2.941	30,8	32.167	25,8	3.168	71,6
Summe	4.907	100	9.541	100	124.754	100	4.422	100
Gutachterausschuss Anhalt								
Dessau-Roßlau	246	5,7	1.063	20,3	1.144	2,1	52	1,6
Anhalt-Bitterfeld	3.424	79,2	2.535	48,5	22.452	41,5	1.520	47,5
Wittenberg	652	15,1	1.626	31,1	30.450	56,3	1.628	50,9
Summe	4.322	100	5.224	100	54.046	100	3.200	100
Gutachterausschuss Saale-Unstrut								
Halle (Saale)	218	7,7	1.127	10,7	36	0,1	14	0,2
Saalekreis	723	25,4	5.523	52,3	16.578	26,0	845	12,4
Mansfeld-Südharz	976	34,4	2.060	19,5	24.961	39,2	258	3,8
Burgenlandkreis	924	32,5	1.855	17,6	22.172	34,8	5.702	83,6
Summe	2.841	100	10.565	100	63.747	100	6.819	100
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	17.214		31.733		370.509		18.397	

Flächenumsatz bei unbebauten Baugrundstücken

Landkreis oder Kreisfreie Stadt	Wohnbaugrund- stücke		Geschäftlich genutzte Baugrundstücke		Gewerblich genutzte Baugrundstücke		Sonstige Baugrundstücke		Summe unbebaute Baugrundstücke	
	Fläche Tsd. m ²	%	Fläche Tsd. m ²	%	Fläche Tsd. m ²	%	Fläche Tsd. m ²	%	Fläche Tsd. m ²	%
Gutachterausschuss Altmark										
Salzwedel	192	+40,1	0	-	231	+122	222	+553	645	+135
Stendal	159	-8,1	1	-	203	-93,9	3.621	+6037	3.984	+12,1
Jerichower Land	178	+9,2	11	-	304	-67,7	23	-76,5	516	-57,0
Summe	529	+11,8	12	-	738	-83,1	3.866	+1924	5.145	+2,3
Gutachterausschuss Harz-Börde										
Magdeburg	156	-36,3	0	-	666	+121	38	-70,8	860	+26,3
Börde	345	-20,5	9	-	1.358	+99,7	118	+6,3	1.830	+49,4
Harz	217	-12,1	2	-88,9	358	+37,2	252	+394	829	+43,7
Salzlandkreis	191	+7,9	2	-71,4	1.162	+118	34	-52,1	1.389	+76,0
Summe	909	-17,6	13	-55,2	3.544	+99,4	442	+21,8	4.908	+50,0
Gutachterausschuss Anhalt										
Dessau-Roßlau	112	+4,7	44	+2100	87	-64,8	3	-90,9	246	-36,8
Anhalt-Bitterfeld	556	+197	9	+80,0	2.478	+120	381	+1488	3.424	+155
Wittenberg	231	+77,7	15	+15,4	337	-41,9	69	+9,5	652	-17,0
Summe	899	+112	68	+240	2.902	+48,6	453	+278	4.322	+71,7
Gutachterausschuss Saale-Unstrut										
Halle (Saale)	126	-25,4	35	+40,0	40	+53,8	17	-19,0	218	-9,5
Saalekreis	322	+57,8	0	-	377	+101	24	-81,3	723	+39,0
Mansfeld-Südharz	120	+5,3	0	-	813	+74,5	43	-15,7	976	+54,4
Burgenlandkreis	335	-18,3	0	-	523	+79,7	66	-70,8	924	-0,3
Summe	903	+0,7	35	+34,6	1.753	+80,5	150	-64,8	2.841	+22,5
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	3.240	+11,8	128	+133	8.937	-1,4	4.911	+346	17.216	+31,2

Flächenumsatz bei bebauten Grundstücken

Landkreis oder Kreisfreie Stadt	Freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaus- hälften		Mehrfamilien- häuser		Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		Sonstige Gebäude		Summe Bebaute Grundstücke	
	Fläche Tsd. m ²	%	Fläche Tsd. m ²	%	Fläche Tsd. m ²	%	Fläche Tsd. m ²	%	Fläche Tsd. m ²	%	Fläche Tsd. m ²	%
Gutachterausschuss Altmark												
Salzwedel	976	+26,6	234	+78,6	60	-52,0	73	-47,9	733	+25,9	2.076	+18,7
Stendal	910	+8,6	105	-16,0	47	-62,7	275	+78,6	951	-42,3	2.288	-20,9
Jerichower Land	642	-0,6	131	+74,7	86	-58,7	420	+61,5	760	-27,7	2.039	-9,0
Summe	2.528	+12,1	470	+42,0	193	-58,0	768	+38,6	2.444	-25,5	6.403	-6,9
Gutachterausschuss Harz-Börde												
Magdeburg	146	-9,9	75	+1,4	223	-45,2	343	-26,2	816	+41,7	1.603	-4,8
Börde	1.047	-27,8	121	+12,0	160	-67,7	334	-23,6	940	-27,9	2.602	-31,4
Harz	540	-35,5	158	-35,8	191	-0,5	298	-20,5	1.208	-44,3	2.395	-37,3
Salzlandkreis	550	-1,1	219	+11,2	124	-64,6	500	-4,0	1.548	-57,7	2.941	-44,4
Summe	2.283	-24,0	573	-8,3	698	-51,7	1.475	-18,0	4.512	-41,5	9.541	-34,6
Gutachterausschuss Anhalt												
Dessau-Roßlau	122	-68,4	112	-2,6	139	-71,3	306	-53,1	384	+17,8	1.063	-45,8
Anhalt-Bitterfeld	729	-29,8	261	+22,0	258	+37,2	279	+8,6	1.009	-36,4	2.536	-22,8
Wittenberg	545	+1,9	147	+2,1	41	-52,3	333	-20,9	560	-50,1	1.626	-29,5
Summe	1.396	-28,8	520	+9,9	438	-42,2	918	-31,0	1.953	-35,6	5.225	-30,8
Gutachterausschuss Saale-Unstrut												
Halle (Saale)	105	+38,2	44	+2,3	382	+41,0	256	+4,9	340	-1,2	1.127	+15,2
Saalekreis	1.049	+43,1	54	+22,7	267	-22,2	254	-5,9	3.899	+324	5.523	+139
Mansfeld-Südharz	682	+6,4	147	-50,2	72	-57,1	259	-25,4	900	+65,4	2.060	+3,3
Burgenlandkreis	342	-15,3	103	+17,0	116	-45,3	293	-30,7	1.001	-5,6	1.855	-15,2
Summe	2.178	+17,5	348	-26,0	837	-15,8	1.062	-17,3	6.140	+114	10.565	+41,4
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	8.385	-7,6	1.911	+0,6	2.166	-40,8	4.223	-15,0	15.049	-10,9	31.734	-13,0

Flächenumsatz bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken

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

Landkreis oder Kreisfreie Stadt	Ackerland		Grünland		Forstwirtschaft		Landwirtschaft- liche Betriebe		Weitere Nutzungen		Summe Land- und Forstwirtschaft	
	Fläche Tsd. m ²	%	Fläche Tsd. m ²	%	Fläche Tsd. m ²	%	Fläche Tsd. m ²	%	Fläche Tsd. m ²	%	Fläche Tsd. m ²	%
Gutachterausschuss Altmark												
Salzwedel	10.654	+28,3	2.653	+4,2	6.643	+3,9	4.032	+66,4	11.468	-56,1	35.450	-22,6
Stendal	27.538	+361	7.217	+117	3.759	-34,6	2.886	-54,5	10.364	-51,9	51.764	+20,6
Jerichower Land	19.110	+133	4.845	+389	2.334	-54,8	1.149	+87,4	11.416	+6,2	38.854	+51,0
Summe	57.302	+155	14.715	+114	12.736	-26,4	8.067	-14,0	33.248	-43,1	126.068	+10,1
Gutachterausschuss Harz-Börde												
Magdeburg	1.166	-29,5	36	+177	1	-95,7	0	-	678	+33,5	1.881	-14,4
Börde	26.332	+3,2	1.694	+1,3	2.485	-59,2	10.129	+755	13.724	+17,2	54.364	+17,7
Harz	10.215	-20,2	946	-10,6	2.390	-45,5	186	+1140	21.435	+58,8	35.172	+10,8
Salzlandkreis	22.283	+38,8	534	+399	180	-88,1	2.970	+499	5.389	-32,5	31.356	+19,8
Summe	59.996	+7,1	3.210	+12,6	5.056	-57,9	13.285	+684	41.226	+22,3	122.773	+15,5
Gutachterausschuss Anhalt												
Dessau-Roßlau	943	-70,5	83	-78,4	90	-73,5	0	-	7	-98,7	1.123	-75,0
Anhalt-Bitterfeld	15.433	+37,8	738	-58,5	1.657	-6,6	210	+204	4.289	-70,3	22.327	-23,7
Wittenberg	17.175	+106	4.300	+172	7.210	+2,2	516	-8,0	1.145	-60,1	30.346	+48,8
Summe	33.551	+47,6	5.121	+36,8	8.957	-2,3	726	+9,7	5.441	-69,5	53.796	-0,7
Gutachterausschuss Saale-Unstrut												
Halle (Saale)	31	-27,9	0	-	0	-	0	-	1	-98,0	32	-88,5
Saalekreis	11.047	-23,6	318	-20,3	1.295	-44,4	636	-	3.269	+350	16.565	-7,6
Mansfeld-Südharz	15.117	-3,9	718	-26,7	1.058	-3,2	26	-	7.564	+761	24.483	+31,1
Burgenlandkreis	17.109	+23,3	285	-13,9	571	-61,4	367	-68,8	1.996	+20,9	20.328	+9,8
Summe	43.304	-1,8	1.321	-25,2	2.924	-41,9	1.029	-12,5	12.830	+288	61.408	+10,9
Summe Sachsen- Anhalt insgesamt	194.153	+33,6	24.367	+60,1	29.673	-31,8	23.107	+79,0	92.745	-18,1	364.045	+10,2

Anlage 3: Geldumsatz**Geldumsatz in den Landkreisen und kreisfreien Städten**

Summe aller Grundstücksarten	Umsatz Berichtsjahr (Mio. €)	Anteil Berichtsjahr (%)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Umsatz Vorjahr (Mio. €)
Gutachterausschuss Altmark				
Altmarkkreis Salzwedel	46,3	19,7	-36,0	72,4
Landkreis Stendal	88,3	37,5	-23,1	114,8
Landkreis Jerichower Land	100,7	42,8	-31,0	146,0
Summe	235,3	100	-29,4	333,2
Gutachterausschuss Harz-Börde				
Stadt Magdeburg	354,1	43,2	-26,5	481,8
Landkreis Börde	152,7	18,6	-13,3	176,2
Landkreis Harz	179,2	21,9	-15,8	212,8
Salzlandkreis	133,1	16,2	-56,4	305,1
Summe	819,1	100	-30,3	1.175,9
Gutachterausschuss Anhalt				
Stadt Dessau-Roßlau	82,1	27,5	-60,7	208,9
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	119,6	40,1	-33,5	179,9
Landkreis Wittenberg	96,6	32,4	-4,3	100,9
Summe	298,3	100	-39,1	489,7
Gutachterausschuss Saale-Unstrut				
Stadt Halle (Saale)	343,7	46,4	+9,0	315,3
Saalekreis	155,9	21,0	-6,2	166,2
Landkreis Mansfeld-Südharz	91,9	12,4	-3,0	94,7
Landkreis Burgenlandkreis	149,4	20,2	-40,7	251,9
Summe	740,9	100	-10,5	828,1
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	2.093,6	100	-25,9	2.826,9

Geldumsatz in den Teilmärkten

Landkreis oder kreisfreie Stadt	Unbebaute Baugrundstücke		Bebaute Grund- stücke		Wohnungs- und Teileigentum		Land- und Forstwirt- schaft		Gemeinbedarfs-/ sonst Flächen	
	Umsatz (Mio €)	%	Umsatz (Mio €)	%	Umsatz (Mio €)	%	Umsatz (Mio €)	%	Umsatz (Mio €)	%
Gutachterausschuss Altmark										
Salzwedel	3,0	20,3	29,1	18,7	1,1	15,5	12,9	23,8	0,2	6,3
Stendal	4,1	27,7	52,6	33,7	2,1	29,6	28,2	51,9	1,3	40,6
Jerichower Land	7,7	52,0	74,2	47,6	3,9	54,9	13,2	24,3	1,7	53,1
Summe	14,8	100	155,9	100	7,1	100	54,3	100	3,2	100
Gutachterausschuss Harz-Börde										
Magdeburg	21,1	37,2	247,1	44,4	83,4	82,5	2,0	2,0	0,5	10,2
Börde	13,8	24,3	80,6	14,5	3,9	3,9	53,2	53,5	1,2	24,5
Harz	8,3	14,6	141,7	25,4	10,1	10,0	18,7	18,8	0,4	8,2
Salzlandkreis	13,5	23,8	87,5	15,7	3,7	3,7	25,6	25,7	2,8	57,1
Summe	56,7	100	556,9	100	101,1	100	99,5	100	4,9	100
Gutachterausschuss Anhalt										
Dessau-Roßlau	4,3	13,4	72,2	31,0	5,3	40,8	0,2	1,1	0,1	6,7
Anhalt-Bitterfeld	20,6	64,2	83,5	35,8	4,8	36,9	9,9	52,9	0,8	53,3
Wittenberg	7,2	22,4	77,3	33,2	2,9	22,3	8,6	46,0	0,6	40,0
Summe	32,1	100	233,0	100	13,0	100	18,7	100	1,5	100
Gutachterausschuss Saale-Unstrut										
Halle (Saale)	10,6	26,6	310,6	50,7	22,5	48,4	0,0		0,0	
Saalekreis	8,6	21,6	121,9	19,9	12,3	26,5	12,0	30,5	1,1	55,0
Mansfeld-Südharz	7,5	18,8	69,7	11,4	2,4	5,2	12,0	30,5	0,3	15,0
Burgenlandkreis	13,2	33,1	111,0	18,1	9,3	20,0	15,3	38,9	0,6	30,0
Summe	39,9	100	613,2	100	46,5	100	39,3	100	2,0	100
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	143,5		1.559,0		167,7		211,8		11,6	

Geldumsatz bei unbebauten Baugrundstücken

Landkreis oder Kreisfreie Stadt	Wohnbaugrund- stücke		Geschäftlich genutzte Baugrundstücke		Gewerblich genutzte Baugrundstücke		Sonstige Baugrundstücke		Summe unbebaute Baugrundstücke	
	Umsatz (Mio €)	%	Umsatz (Mio €)	%	Umsatz (Mio €)	%	Umsatz (Mio €)	%	Umsatz (Mio €)	%
Gutachterausschuss Altmark										
Salzwedel	1.936	+70,4	0	-	780	+96,0	238	+72,5	2.954	+76,7
Stendal	2.233	-16,8	35	-	551	-97,3	1.292	+779	4.111	-82,4
Jerichower Land	4.155	+10,2	20	-	3.100	-74,8	463	+51,3	7.738	-52,8
Summe	8.324	+9,6	55	-	4.431	-86,7	1.993	+237	14.803	-64,2
Gutachterausschuss Harz-Börde										
Magdeburg	10.775	-17,9	0	-	9.457	+37,6	824	-64,4	21.056	-7,5
Börde	5.724	+4,6	155	-	7.541	+39,2	362	-47,2	13.782	+19,1
Harz	5.158	-1,6	80	-62,4	2.471	-10,2	599	+22,7	8.308	-4,5
Salzlandkreis	3.262	-19,0	730	+37,2	8.811	+96,3	686	+44,1	13.489	+41,6
Summe	24.919	-10,6	965	-19,1	28.280	+44,8	2.471	-37,7	56.635	+7,8
Gutachterausschuss Anhalt										
Dessau-Roßlau	2.105	-25,5	1.381	+672	811	-86,4	29	-97,6	4.326	-57,6
Anhalt-Bitterfeld	4.159	-10,3	448	+232	15.510	+46,2	448	+40,9	20.565	+31,0
Wittenberg	2.976	+25,6	608	-84,0	3.429	-37,2	224	-44,0	7.237	-39,8
Summe	9.240	-6,0	2.437	-40,7	19.750	-10,4	701	-63,6	32.128	-15,3
Gutachterausschuss Saale-Unstrut										
Halle (Saale)	7.755	-25,5	1.196	+138	785	-35,8	844	+28,9	10.580	-17,3
Saalekreis	4.326	+8,9	0	-	3.787	+129	521	-26,9	8.634	+36,1
Mansfeld-Südharz	1.355	-7,0	0	-	5.862	+114	244	-17,0	7.461	+65,7
Burgenlandkreis	6.805	+18,7	0	-	6.194	+65,7	234	-73,8	13.233	+27,7
Summe	20.241	-6,2	1.196	+133	16.628	+77,7	1.843	-27,8	39.908	+17,4
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	62.724	-6,2	4.653	+173	69.089	-17,9	7.008	-22,5	143.474	-11,3

Geldumsatz bei bebauten Grundstücken

Landkreis oder Kreisfreie Stadt	Freistehende Ein- und Zweifamilien- häuser		Reihenhäuser und Doppelhaus- hälften		Mehrfamilien häuser		Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude		Sonstige Gebäude		Summe Bebaute Grundstücke	
	Umsatz (Mio €)	%	Umsatz (Mio €)	%	Umsatz (Mio €)	%	Umsatz (Mio €)	%	Umsatz (Mio €)	%	Umsatz (Mio €)	%
Gutachterausschuss Altmark												
Salzwedel	129	-1,5	46	-2,1	26	-70,8	44	-83,3	46	-4,2	291	-49,7
Stendal	162	+7,3	69	+1,5	35	-62,4	184	+0,5	77	-66,4	527	-27,2
Jerichower Land	189	-23,5	72	+4,3	122	-63,3	178	-47,3	181	-10,0	742	-37,5
Summe	480	-9,3	187	+1,6	183	-64,4	406	-48,3	304	-36,4	1.560	-37,3
Gutachterausschuss Harz-Börde												
Magdeburg	200	+2,0	164	+11,6	476	-58,2	1.139	-40,5	491	+53,9	2.470	-33,5
Börde	302	-12,5	100	-6,5	52	-65,1	208	-37,3	144	-53,4	806	-35,1
Harz	331	-14,5	142	-11,8	185	+0,5	413	-39,5	347	-1,4	1.418	-19,8
Salzlandkreis	223	-0,9	192	+7,3	101	-86,0	169	-86,9	190	-37,7	875	-67,9
Summe	1.056	-8,4	598	+0,7	814	-62,9	1.929	-54,3	1.172	-8,8	5.569	-41,0
Gutachterausschuss Anhalt												
Dessau-Roßlau	93	-31,6	140	+0,7	137	-43,6	282	-78,6	70	-30,0	722	-62,7
Anhalt-Bitterfeld	323	+48,2	188	+17,5	123	-66,3	101	-69,7	101	-77,6	836	-45,3
Wittenberg	178	+9,9	76	-1,3	56	+30,2	200	-49,4	263	+144	773	-1,5
Summe	594	+15,1	404	+7,4	316	-51,5	583	-71,5	434	-34,1	2.331	-45,1
Gutachterausschuss Saale-Unstrut												
Halle (Saale)	173	+45,4	131	+5,6	1.664	+97,9	1.000	-31,3	138	-35,5	3.106	+12,8
Saalekreis	245	+5,6	63	+28,6	422	-13,2	255	-39,4	234	+48,1	1.219	-9,4
Mansfeld-Südharz	150	-12,3	95	+9,2	83	-69,4	306	+39,1	63	+40,0	697	-12,2
Burgenlandkreis	256	-8,9	175	+20,7	131	-69,1	317	-64,4	231	-38,6	1.110	-47,5
Summe	824	+2,6	464	+14,6	2.300	+13,7	1.878	-37,1	666	-16,0	6.132	-12,5
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	2.954	-1,6	1.653	+6,0	3.613	-32,9	4.796	-52,2	2.576	-19,9	15.592	-32,8

Geldumsatz bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken

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

Landkreis oder Kreisfreie Stadt	Ackerland		Grünland		Forstwirtschaft		Landwirtschaftliche Betriebe		Weitere Nutzungen		Summe Land- und Forstwirtschaft	
	Umsatz (Mio €)	%	Umsatz (Mio €)	%	Umsatz (Mio €)	%	Umsatz (Mio €)	%	Umsatz (Mio €)	%	Umsatz (Mio €)	%
Gutachterausschuss Altmark												
Salzwedel	4.383	+65,4	826	+2,9	1.479	+59,7	2.082	+32,5	3.808	-14,8	12.578	+20,7
Stendal	17.914	+731	2.856	+184	961	+37,5	2.248	-38,6	3.785	-50,6	27.764	+82,9
Jerichower Land	7.110	+152	1.172	+410	440	-63,5	372	+338	3.688	+29,8	12.782	+77,9
Summe	29.407	+286	4.854	+138	2.880	+1,7	4.702	-11,6	11.281	-24,6	53.124	+62,0
Gutachterausschuss Harz-Börde												
Magdeburg	1.175	-39,1	8	-63,6	2	-89,5	0	-	713	+164	1.898	-15,3
Börde	27.071	+33,6	622	-12,8	1.053	-31,4	15.352	+927	8.022	+52,6	52.120	+78,1
Harz	9.428	-9,8	339	-1,5	427	-57,8	148	+640	7.951	+147	18.293	+21,6
Salzlandkreis	17.001	+51,6	179	+273	33	-90,0	4.147	+826	3.260	-11,3	24.620	+56,6
Summe	54.675	+24,7	1.148	+1,9	1.515	-47,7	19.647	+901	19.946	+60,6	96.931	+55,7
Gutachterausschuss Anhalt												
Dessau-Roßlau	111	-87,0	24	-56,4	25	-43,2	0	-	0	-	160	-84,1
Anhalt-Bitterfeld	8.194	+46,0	310	-14,6	220	-20,0	160	+191	940	+87,3	9.824	+44,3
Wittenberg	5.622	+127	1.256	+236	1.097	-17,6	276	+21,1	267	-44,8	8.518	+74,1
Summe	13.927	+55,7	1.590	+101	1.342	-18,7	436	+39,3	1.207	+19,6	18.502	+45,6
Gutachterausschuss Saale-Unstrut												
Halle (Saale)	27	-18,2	0	-	0	-	0	-	7	-84,8	34	-74,4
Saalekreis	7.845	+12,0	101	-32,2	241	-59,1	584	-	2.408	+380	11.179	+35,6
Mansfeld-Südharz	8.056	+28,0	203	+6,3	251	+37,2	32	-	3.285	+2507	11.827	+74,1
Burgenlandkreis	12.755	+66,1	113	+11,9	72	-67,7	328	-53,7	919	+57,1	14.187	+52,6
Summe	28.683	+36,5	417	-8,1	564	-45,6	944	+33,3	6.619	+426	37.227	+52,2
Summe Sachsen-Anhalt insgesamt	126.692	+55,6	8.009	+81,6	6.301	-25,1	25.729	+210	39.053	+31,7	205.784	+55,6

Anlage 4: Gesamtkaufpreise von bebauten Grundstücken**Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern**

Gesamtkaufpreis in €	bis	bis	bis	über	Anzahl	durchschn. Grundstücks- größe	durchschn. Kaufpreis
	50.000	100.000	150.000	150.000			
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	insgesamt	(m²)	(€)
Landkreis/kreisfreie Stadt							
Gutachterausschuss Altmark							
Altmarkkreis Salzwedel	50	51	9	1	111	1.478	58.010
Landkreis Stendal	86	61	21	5	173	1.361	59.281
Landkreis Jerichower Land	71	49	33	14	167	1.208	73.689
Summe/Durchschnitt	207	161	63	20	451	1.333	64.303
Gutachterausschuss Harz-Börde							
Landeshauptstadt Magdeburg	8	21	42	35	106	762	142.712
Landkreis Börde	111	76	67	17	271	934	74.130
Altmarkkreis Harz	165	93	65	21	344	782	65.830
Salzlandkreis	98	68	33	10	209	776	65.255
Summe/Durchschnitt	382	258	207	83	930	823	76.882
Gutachterausschuss Anhalt							
Stadt Dessau/Roßlau	8	18	24	4	54	898	99.750
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	56	71	50	8	185	961	79.140
Landkreis Wittenberg	56	58	37	9	160	1.264	78.640
Summe/Durchschnitt	120	147	111	21	399	1.074	81.729
Gutachterausschuss Saale-Unstrut							
Stadt Halle (Saale)	6	17	13	51	87	900	170.333
Saalekreis	153	77	34	15	279	920	57.396
Landkreis Mansfeld-Südharz	117	57	21	4	199	822	50.590
Burgenlandkreis	127	81	55	22	285	815	72.088
Summe/Durchschnitt	403	232	123	92	850	860	72.288
Summe/Durchschnitt	1.112	798	504	216	2.630	960	73.976
Sachsen-Anhalt insgesamt							

Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Gesamtkaufpreis in €	bis	bis	bis	über	Anzahl	durchschn. Grundstücks- größe	durchschn. Kaufpreis
	50.000	100.000	150.000	150.000			
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	insgesamt	(m²)	(€)
Landkreis/kreisfreie Stadt							
Gutachterausschuss Altmark							
Altmarkkreis Salzwedel	46	23	5	0	74	809	44.810
Landkreis Stendal	62	32	5	3	102	589	51.059
Landkreis Jerichower Land	38	36	8	1	83	798	57.631
Summe/Durchschnitt	146	91	18	4	259	719	51.380
Gutachterausschuss Harz-Börde							
Landeshauptstadt Magdeburg	14	41	54	18	127	432	106.574
Landkreis Börde	49	49	22	0	120	574	65.363
Altmarkkreis Harz	94	68	27	4	193	525	57.782
Salzlandkreis	114	104	27	2	247	556	58.846
Summe/Durchschnitt	271	262	130	24	687	528	68.509
Gutachterausschuss Anhalt							
Stadt Dessau/Roßlau	20	73	29	6	128	585	85.700
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	78	97	33	1	209	592	66.760
Landkreis Wittenberg	41	41	9	1	92	900	60.510
Summe/Durchschnitt	139	211	71	8	429	656	71.071
Gutachterausschuss Saale-Unstrut							
Stadt Halle (Saale)	5	32	29	28	94	424	122.100
Saalekreis	41	30	16	3	90	462	64.148
Landkreis Mansfeld-Südharz	106	41	10	4	161	491	45.037
Burgenlandkreis	43	93	34	3	173	474	75.635
Summe/Durchschnitt	195	196	89	38	518	468	72.561
Summe/Durchschnitt	751	760	308	74	1.893	567	67.855
Sachsen-Anhalt insgesamt							

Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von Mehrfamilienhäusern

Gesamtkaufpreis in €	bis	bis	bis	über	Anzahl	durchschn.	durchschn.
	100.000	200.000	300.000	300.000		Grundstücksgröße	Kaufpreis
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	insgesamt	(m²)	(€)
Landkreis/kreisfreie Stadt							
Gutachterausschuss Altmark							
Altmarkkreis Salzwedel	6	1	0	1	8	1.929	159.678
Landkreis Stendal	17	4	2	2	25	895	121.444
Landkreis Jerichower Land	11	2	0	8	21	1.714	427.365
Summe/Durchschnitt	34	7	2	11	54	1.367	246.078
Gutachterausschuss Harz-Börde							
Landeshauptstadt Magdeburg	44	14	10	36	104	838	307.885
Landkreis Börde	41	2	1	1	45	1.056	53.675
Altmarkkreis Harz	58	11	6	2	77	925	80.515
Salzlandkreis	46	9	7	2	64	807	109.866
Summe/Durchschnitt	189	36	24	41	290	888	164.367
Gutachterausschuss Anhalt							
Stadt Dessau/Roßlau	8	4	3	6	21	952	277.390
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	22	9	4	4	39	1.418	172.860
Landkreis Wittenberg	7	7	4	4	22	1.325	219.020
Summe/Durchschnitt	37	20	11	14	82	1.274	212.014
Gutachterausschuss Saale-Unstrut							
Stadt Halle (Saale)	98	30	20	109	257	1.136	504.771
Saalekreis	60	11	6	22	99	1.214	252.282
Landkreis Mansfeld-Südharz	14	3	0	2	19	1.196	102.858
Burgenlandkreis	16	3	4	5	28	2.205	165.230
Summe/Durchschnitt	188	47	30	138	403	1.232	400.205
Summe/Durchschnitt Sachsen-Anhalt insgesamt	448	110	67	204	829	1.125	289.050

Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von Eigentumswohnungen

Gesamtkaufpreis in €	bis	bis	über	Anzahl	durchschn.
	50.000	100.000	100.000		
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	insgesamt	(€)
Landkreis/kreisfreie Stadt					
Gutachterausschuss Altmark					
Altmarkkreis Salzwedel	2	3	0	5	69.400
Landkreis Stendal	8	6	3	17	62.783
Landkreis Jerichower Land	17	3	0	20	38.910
Summe/Durchschnitt	27	12	3	42	52.203
Gutachterausschuss Harz-Börde					
Landeshauptstadt Magdeburg	225	330	294	849	85.356
Landkreis Börde	31	15	2	48	47.815
Altmarkkreis Harz	76	31	18	125	57.857
Salzlandkreis	45	14	2	61	45.930
Summe/Durchschnitt	377	390	316	1.083	78.298
Gutachterausschuss Anhalt					
Stadt Dessau/Roßlau	22	11	8	41	58.160
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	23	13	3	39	51.575
Landkreis Wittenberg	25	10	2	37	45.820
Summe/Durchschnitt	70	34	13	117	52.063
Gutachterausschuss Saale-Unstrut					
Stadt Halle (Saale)	21	17	45	83	101.427
Saalekreis	94	31	11	136	45.518
Landkreis Mansfeld-Südharz	12	3	1	16	42.063
Burgenlandkreis	66	19	20	105	52.277
Summe/Durchschnitt	193	70	77	340	61.091
Summe/Durchschnitt Sachsen-Anhalt insgesamt	667	506	409	1.582	71.967

Anhang I: Dienstleistungen

Der Gutachterausschuss erstattet Gutachten über die folgenden Wertermittlungsgegenstände

- Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Verkehrswert von Rechten an Grundstücken
- Höhe der Entschädigung für Rechtsverluste
- Ortsübliche Nutzungsentgelte
- Ortsübliche Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

Der Gutachterausschuss kann als weitere Aufgaben

- Gutachten erstatten über Miet- oder Pachtwerte
- Gutachten erstatten über Teilwerte von Grundstücken
- Gutachten erstatten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile (Enteignungsverfahren)
- Mietübersichten erstellen
- Zustandsfeststellungen für ein Grundstück oder einen Grundstücksteil einschließlich seiner Bestandteile durchführen (Enteignungsverfahren)

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

- erteilt Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
- gewährt Einsicht in Bodenrichtwertkarten und Grundstücksmarktberichte
- erteilt mündliche und schriftliche Auskünfte aus den Bodenrichtwertkarten und den Grundstücksmarktberichten

Anhang II: Gebühren

Die Gebühren für die Amtshandlungen und Leistungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und ihrer Geschäftsstellen sind in der Allgemeinen Gebührenordnung des Landes Sachsen-Anhalt (AllGO LSA) festgelegt. Einen Überblick geben die folgenden Beispiele:

Gutachten über den Verkehrswert

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

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

Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung

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

Bereitstellung der Bodenrichtwerte im Internet

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

Bodenrichtwertkarten

- Gebühr für Plotausgabe, Auszug auf Papier im Format bis
 - DIN A 4: 7 €
 - DIN A 2: 30 €
 - DIN A 0: 60 €

Schriftliche Auskunft aus Bodenrichtwertkarten

- Gebühr nach Zeitaufwand, je angefangene Halbstunde 18 €

Grundstücksmarktbericht

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

Anhang III: Anschriften der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Sachsen-Anhalt

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt

Land Sachsen-Anhalt	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Otto-vonGuericke-Straße 15 39104 Magdeburg	0391 567-8585 0391 567-8599 OGAA@LVermGeo.Sachsen-Anhalt.de
---------------------	--	---

Regionale Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

zuständig für Landkreis/ Kreisfreie Stadt	Adresse	Telefon Telefax E-Mail
--	----------------	--

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Altmark des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Stendal Altmarkkreis Salzwedel Jerichower Land	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	03931 252-106 03931 252-499 GAA.Altmark@ LVermGeo.Sachsen-Anhalt.de
--	--	--

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz-Börde des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Magdeburg Börde Harz Salzlandkreis	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Otto-von-Guericke-Straße 15 39104 Magdeburg	0391 567-7864 0391 567-7821 GAA.Harz-Börde@ LVermGeo.Sachsen-Anhalt.de
---	---	---

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Dessau-Roßlau Anhalt-Bitterfeld Wittenberg	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Elisabethstraße 15 06847 Dessau-Roßlau	0340 6503-1258 0340 6503-1001 GAA.Anhalt@ LVermGeo.Sachsen-Anhalt.de
--	--	---

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Halle Saalekreis Mansfeld-Südharz Burgenlandkreis	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Neustädter Passage 15 06114 Halle (Saale)	0345 6912-481 0345 6912-133 GAA.Saale-Unstrut@ LVermGeo.Sachsen-Anhalt.de
--	---	--

Informationen im Geodatenportal unter: www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de

Anhang IV: Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in benachbarten Bundesländern

Gutachterausschuss für Grundstückswerte	zuständig für Landkreis/ kreisfreie Stadt	Adresse	Telefon
<i>Land Brandenburg</i>			
Elbe-Elster	Elbe-Elster	Kataster- und Vermessungsamt Nordpromenade 4a 04916 Herzberg/Elster	03535 462-706
Havelland	Havelland	Kataster- und Vermessungsamt Waldemardamm 3 14641 Nauen	03321 4036-181
Ostprignitz-Ruppin	Ostprignitz-Ruppin	Kataster- und Vermessungsamt Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	033971 62-492
Potsdam-Mittelmark	Potsdam-Mittelmark	Kataster- und Vermessungsamt Lankeweg 4 14513 Teltow	03328 318-311
Prignitz	Prignitz	Kataster- und Vermessungsamt Industriestraße 1 19348 Perleberg	03876 713-792
Teltow-Fläming	Teltow-Fläming	Kataster- und Vermessungsamt Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	03371 608-4201
<i>Land Niedersachsen</i>			
Braunschweig	Braunschweig (Stadt) Salzgitter (Stadt) Goslar Peine Wolfenbüttel	GLL Braunschweig Wilhelmstraße 3 38100 Braunschweig	0531 484-2232
Lüneburg	Harburg Lüneburg Lüchow-Dannenberg Uelzen	GLL Lüneburg Adolph-Kolping-Straße 12 21337 Lüneburg	04131 8545-165
Wolfsburg	Wolfsburg (Stadt) Celle Gifhorn Helmstedt	GLL Wolfsburg Siegfried-Ehlers-Straße 2 38440 Wolfsburg	05361 2663-33

Freistaat Sachsen

Leipzig	Leipzig (Stadt)	Amt für Geoinformation und Bodenordnung Burgplatz 1 04109 Leipzig	0341 123-5072
Leipziger Land	Leipziger Land Muldentalkreis	Landratsamt Leipzig Leipziger Straße 67 04552 Borna	03433 777-1480
Nordsachsen	Delitzsch Torgau- Oschatz	Landratsamt Nordsachsen Schlossstraße 27 04860 Torgau	03435 984-424

Freistaat Thüringen

Apolda	Sömmerda Weimarer Land Weimar (Stadt)	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Apolda Bahnhofstraße 21a 99610 Sömmerda	03634 693-512
Artern	Kyffhäuserkreis Nordhausen	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Artern An der Promenade 13/14 06556 Artern	03466 31282
Pößneck	Jena (Stadt) Saale-Holzland-Kreis Saale-Orla-Kreis	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Pößneck Rosa-Luxemburg-Str. 7 07381 Pößneck	03647 4499-100
Zeulenroda	Altenburger Land Gera (Stadt) Greiz	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterb. Zeulenroda-Triebes Heinrich-Heine-Straße 41 07937 Zeulenroda-Triebes	036628 956-160

Anhang V: Glossar

Abbauland:	Bezeichnung für Grundstücke, auf denen Bodenschätze (Kiesvorkommen, Sandvorkommen Steinbrüche etc.) betrieblich abgebaut werden.
Ackerzahl:	Ist die Bewertungszahl für die Qualität eines Ackers. Sie liegt zwischen 10 (schlecht) und 100 (sehr gut) und berücksichtigt neben den klimatischen Verhältnissen die Geländegestaltung und die natürlichen Ertragsbedingungen.
Anfangswert:	Ist neben dem Endwert eine Bezeichnung für den Bodenwert von Grundstücken in Gebieten, in denen eine städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme durchgeführt wird. Der Anfangswert ist dabei der Bodenwert eines Grundstücks, der sich ergeben würde, wenn die Sanierungs- bzw. Entwicklungsmaßnahme weder beabsichtigt, vorbereitet noch durchgeführt worden wäre
Bauerwartungsland:	Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen.
BauGB:	Baugesetzbuch – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
Baugrundstück:	Grundstück oder Grundstücksteilfläche, auf dem die Errichtung einer baulichen Anlage zugelassen, oder das/die bereits bebaut ist.
BauNVO:	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Baupreisindex:	Baupreisindizes spiegeln die Entwicklung der Preise für den Neubau und die Instandhaltung von Bauwerken wider und werden regelmäßig vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht. Als Indexzahlen geben sie die relativen Preisveränderungen bezogen auf ein Basisjahr an, dessen Preisverhältnisse mit 100% gesetzt sind.
Baureifes Land:	Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Hierzu müssen die rechtlichen Voraussetzungen, vor allem aus dem Baugesetzbuch, dem Bauordnungs- und Umweltrecht gegeben sein.
Bodenpreisindex:	Gibt die Änderungen des Bodenwertes bezogen auf ein Basisjahr (Index = 100) an.
Bodenrichtwert:	Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, welches für das Gebiet typisch ist. Er wird einmal jährlich durch den Gutachterausschuss aus den Daten der Kaufpreissammlung ermittelt.
Bruttogrundfläche:	Eine nach der DIN 277 (1973, 87) errechnete Fläche, die aus der Summe der Grundflächen aller nutzbaren Grundrissebenen eines Bauwerks besteht.
Endwert:	Ist neben dem Anfangswert eine Bezeichnung für den Bodenwert von Grundstücken in Gebieten, in denen eine städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme durchgeführt wird. Der Endwert ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die

rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiet ergibt.

- Erbbaurecht:** Ist ein grundstücksgleiches Recht, das dazu berechtigt, auf oder unter der Erdoberfläche eines fremden Grundstücks ein Bauwerk zu errichten und zu nutzen. Als grundstücksgleiches Recht ist es vererbbar, veräußerbar und belastbar und wird in einem besonderen Erbbaugrundbuch sowie auf dem Grundbuchblatt des Grundeigentümers in Abt. II gesichert. Näheres regelt die Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO).
- Erbbauzins:** Das im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte Entgelt, das ein Erbbauberechtigter dem Grundstückseigentümer in wiederkehrenden Leistungen zu zahlen hat. Die Zinshöhe und die Laufzeit des Erbbaurechts werden vertraglich geregelt.
- Erschließung:** Unter Erschließung ist eine ordnungsgemäß benutzbare verkehrsmäßige Anbindung eines Baugrundstücks durch Straßen, Wege oder Plätze sowie durch ordnungsgemäß benutzbare Ver- und Entsorgungsleitungen für Elektrizität, Wasser und Abwasser zu verstehen.
- Erschließungsbeitragsfrei:** Der beitragsrechtliche Zustand eines Grundstücks, bei denen keine Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen mehr erhoben werden (z.B. in alterschlossenen Dorf-, Stadt- oder Kerngebieten) oder bei denen die Beiträge für die Erschließung bereits gezahlt worden sind (neuerschlossene Grundstücke).
- Erschließungsbeitragspflichtig:** Der beitragsrechtliche Zustand eines Grundstücks, für die Erschließungsbeiträge noch zu erheben sind.
- Erschließungskosten:** Kosten für die Erstellung von Erschließungsanlagen. Dieses sind i. d. R. Kosten für den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen sowie Kosten für den Straßenausbau und für die bautechnische Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen.
- Ertragswert:** Der Ertragswert eines bebauten Grundstücks ist die Summe der Barwerte aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus dem Grundstück nachhaltig erzielbaren Reinerträge einschließlich des Barwerts des verbleibenden Bodenwerts. Er beschreibt den wirtschaftlichen Wert eines Grundstücks. Um den Ertragswert bestimmen zu können, müssen die Miethöhen, die Bewirtschaftungskosten, die Restnutzungsdauer des Gebäudes und der Liegenschaftszinssatz bekannt sein.
- Ertragswertverfahren:** Ein normiertes Wertermittlungsverfahren, dass zur Bewertung von bebauten Grundstücken, bei denen die Verzinsung des investierten Kapitals für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlaggebend ist, angewendet wird (z. B. Miet- und Geschäftsgrundstücke; gemischt, genutzte Grundstücke; Gewerbe-, Industrie- und Garagengrundstücke).
- Liegenschaftszinssatz:** Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich das im Verkehrswert gebundene Kapital verzinst, wobei sich der Zinssatz nach dem aus der Liegenschaft marktüblich erzielbaren Reinertrag im Verhältnis zum Verkehrswert bemisst (WertR 2006).
- Indexreihe:** Gibt die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt an.
- Marktanpassung:** Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt durch das Anbringen von Zu- oder Abschlägen an die Ergebnisse von Wertermittlungsverfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes.

- Marktanpassungsfaktor:** Der Marktanpassungsfaktor ist für die sachgerechte Ermittlung des Verkehrswertes aus dem Sachwertverfahren von Bedeutung. Bei dem Marktanpassungsfaktor handelt es sich um ein aus einer ausreichenden Anzahl von Kauffällen abgeleitetes Verhältnis zwischen Kaufpreis und Sachwert.
- Mietspiegel:** Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten, die für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Miete aufgrund steigender Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. Diese Übersicht muss von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden sein.
- Miteigentumsanteil:** Der Miteigentumsanteil gibt an, in welchem Verhältnis der Wohnungseigentümer am Gemeinschaftseigentum beteiligt ist. Er ist ein Wertmaßstab, wobei die Höhe des Miteigentumsanteils in 100stel, 1.000stel oder 10.000stel gemessen wird.
- Nettokaltmiete:** Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um die Miete, die keine Betriebskosten also auch keine Heiz- und Warmwasserkosten enthält. Sie wird auch „Nettomiete“ genannt.
- Normalherstellungskosten:** Für die Errichtung eines Gebäudes aufzubringende gewöhnliche Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit. Die Normalherstellungskosten sind nach Erfahrungssätzen anzusetzen. Sie sind erforderlichenfalls mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag umzurechnen.
- NutzEV:** Verordnung über die angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)
- Pacht:** Der Pachtvertrag ist ein gegenseitiger Vertrag, durch den der Eigentümer einem Pächter gegen Zahlung eines Pachtzinses den Gebrauch und die Nutzung der verpachteten Sache (Grundstück) sowie den aus der Sache erwirtschafteten Gewinn gewährt.
- Rohbauland:** Flächen, die für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- Sachwert:** Der Sachwert ergibt sich aus der Summe des Wertes für den Boden sowie den Werten der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen (Gartenanlagen, Anpflanzungen).
- Sachwertverfahren:** Ein normiertes Wertermittlungsverfahren, dass bei Grundstücken angewendet wird, bei denen es für die Wertschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt. Es beruht im wesentlichen auf der Einschätzung von substanzorientierten Merkmalen eines Grundstückes wie sie beispielsweise bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken vorliegen.
- Sondereigentum:** Miteigentum an einem Grundstück, das durch Vertrag der Miteigentümer auf das Eigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude beschränkt wird. Das Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. Einzelheiten regelt das Wohnungseigentumsgesetz.

Teileigentum:	Ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (wie Büros und Läden) in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Einzelheiten regelt das Wohnungseigentumsgesetz.
Vergleichswert:	Der Vergleichswert ergibt sich aus einer genügenden Anzahl tatsächlich gezahlter Kaufpreise solcher Grundstücke, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke) bzw. sich auf diese umrechnen lassen.
Vergleichswertverfahren:	Ein normiertes Wertermittlungsverfahren, dass im Regelfall zur Ermittlung des Bodenwertes von Grundstücken herangezogen wird und darüber hinaus auch zur Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke (wie beispielsweise Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Eigentumswohnungen) geeignet ist.
Verkehrswert (Marktwert):	Er bestimmt sich durch den Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§194 WertV).
VOGut:	Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte – vom 14. Juni 1991 (GVBl. LSA S. 131), zuletzt geändert durch Verordnung vom 11. Februar 2004 (GVBl. LSA S. 74)
Wertermittlungstichtag :	Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.
Wertermittlungsverfahren:	Methode zur Bestimmung des Wertes von unbebauten und bebauten Grundtücken. Je nach Objekt und Zweck der Wertermittlung werden verschiedene Verfahren angewandt. Die gesetzlich normierten Verfahren der Verkehrswertermittlung sind das Ertragswert-, das Sachwert- und das Vergleichswertverfahren.
WertR 2006:	Wertermittlungsrichtlinien 2006 – vom 1. März 2006, Bundesanzeiger Nr.108 vom 10. Juni 2006, S. 4325
WertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung) – vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)
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

