

GRUNDSTÜCKS- MARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2021



SACHSEN-ANHALT

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Sachsen-Anhalt

Herausgeber: **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Sachsen-Anhalt © 2021**

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

Der Grundstücksmarktbericht unterliegt den enthaltenen Nutzungsbedingungen.



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2021 – Drei Fragen an Landesentwicklungsminister Thomas Webel

Herr Minister, es ist ein kleines Jubiläum: seit 1991, also seit dreißig Jahren, sorgt der GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt für landesweite Transparenz auf dem Immobilienmarkt. Sie waren damals der Landrat in Wolmirstedt. Wie haben sie diese Zeit erlebt?

Oft standen bei mir kurz entschlossene Investoren im Büro. Sie brauchten ein Grundstück und eine Baugenehmigung – und das sofort. Das war schwierig, da der notwendige Neuaufbau der Grundbuch- und Katasterverwaltung wirklich gerade in den Kinderschuhen steckte. Zudem herrschte auf dem Grundstücksmarkt so etwas wie Goldgräberstimmung. Da kam der erste Grundstücksmarktbericht mit seinen aktuellen und interessensneutralen Informationen gerade richtig. Er wurde damals als Zusammenfassung der regionalen Auswertungen von 17 Gutachterausschüssen im Land herausgegeben.

Ein Jahr später, 1992, war dann der zweite Marktbericht durch seine überregionalen Auswertungen und Übersichten für das gesamte Land schon so weiterentwickelt, dass er mit unserem heutigen durchaus vergleichbar ist. Damals wurden Grundstücke und Immobilien mit einer Gesamtfläche von 197 Quadratkilometern verkauft. Für sage und schreibe 3,6 Milliarden D-Mark. Der Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern im obersten Preissegment machte 1992 gerade mal 3 Prozent des Gesamtumsatzes in diesem Teilmarkt aus. Heute stellt dieses höchste Preissegment, also Kaufsummen über 150.000 Euro, 34 Prozent der Hausverkäufe.

Der Grundstücksmarktbericht war und ist dabei für Käufer und Verkäufer mehr als ein wichtiges und vor allem unabhängiges Marktbarometer. Quasi ein Leitfaden für die realistische Einordnung und Bewertung von Grundstücken und Immobilien.

Und was sind für Sie interessante Eckpunkte des neuen Marktberichtes 2021?

Da schauen wir zunächst noch mal auf die letzten 30 Jahre. In denen wurden über eine Million Kaufverträge als Grundlage der Berichte ausgewertet. Da steckt also mittlerweile schon eine Menge Know-how des Gutachterausschusses, der hinter dem Grundstücksmarktbericht steht, drin.

Seit gut zehn Jahren zeichnet sich der Trend ab, dass die Zahl der Immobiliengeschäfte annähernd gleichbleibt, das Transaktionsvolumen aber immer weiter steigt. Grundstücke und Immobilien sind also immer mehr Geld wert.

Die derzeit stabile wirtschaftliche Situation und die niedrigen Zinsen sind dabei sicherlich Kauf- und Verkaufsanreize. So wechselten 2020 in Sachsen-Anhalt bei rund 29.000 registrierten Verkäufen Grundstücke und Immobilien im Wert von insgesamt 3,9 Milliarden Euro den Besitzer.

Herr Webel, der Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt erscheint alle zwei Jahre und seine fachlichen Inhalte werden ständig an die Anforderungen der Nutzer angepasst. Wie zeigt sich das im vorliegenden Bericht?

Richtig. Der Teilmarkt der Handelsimmobilien ist dieses Mal detaillierter ausgewertet worden. Es wurde erstmals eine Unterscheidung nach groß- und kleinflächigen Objekten vorgenommen. Neu ist auch, dass das Preisniveau und die Preisentwicklung für so genannte monofunktionale Büro- und Praxisgebäude, also Gebäude ohne Mischnutzung, genauer unter die Lupe genommen wurden.

Vielleicht noch ein Aspekt: Corona. Der Gutachterausschuss hat die aktuelle Thematik aufgegriffen und wagt in einem extra Kapitel eine erste vorsichtige Prognose, welche Auswirkungen die Pandemie auf den Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt haben könnte.

Inhaltsverzeichnis

1	Überblick über Marktentwicklungen	7
1.1	Entwicklung des Grundstücksmarktes in den Berichtsjahren 2019 und 2020	7
1.2	Veränderungen zwischen den Berichtsjahren 2019 und 2020	7
1.3	Dreißig Jahre neutrale und unabhängige Transparenz auf dem Immobilienmarkt	8
1.4	Covid-19-Pandemie und die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt	9
1.4.1	Vorbemerkung	9
1.4.2	Unbebaute Baugrundstücke	10
1.4.3	Landwirtschaftliche Grundstücke	12
1.4.4	Bebaute Grundstücke	14
1.4.5	Eigentumswohnungen	18
1.4.6	Fazit	20
2	Gutachterausschuss und seine Aufgaben	21
2.1	Rechtsgrundlagen	21
2.2	Aufgaben	21
2.3	Geschäftsstelle	22
3	Allgemeines zum Grundstücksmarktbericht	23
3.1	Konzeption des Grundstücksmarktberichtes	23
3.2	Durchschnittswert versus Median	23
3.3	Aktuelle und interessenneutrale Markttransparenz	24
3.4	Beschlussfassungen und Veröffentlichungen des Gutachterausschusses	25
4	Strukturdaten des Landes Sachsen-Anhalt	26
4.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmendaten	26
4.2	Bodennutzung	29
4.3	Bevölkerung	30
4.4	Bautätigkeit	32
4.5	Erwerbstätigkeit	32
4.6	Zentralörtliche Gliederung	33
4.7	Regionstypen	34
5	Der Grundstücksmarkt in Sachsen-Anhalt	38
5.1	Umsätze	38
5.1.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	38
5.1.2	Flächenumsatz	44
5.1.3	Geldumsatz	50
5.2	Teilmarktbezogene Umsatzzahlen	56

5.2.1	Unbebaute Baugrundstücke	56
5.2.2	Bebaute Grundstücke	59
5.2.3	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	63
5.3	Entwicklung der Umsatzzahlen	67
5.3.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	67
5.3.2	Flächenumsatz	68
5.3.3	Geldumsatz	69
5.4	Gesamtbetrachtung	70
6	Preisniveau und Preisentwicklung	71
6.1	Unbebaute Baugrundstücke	71
6.1.1	Vorbemerkung	71
6.1.2	Individueller Wohnungsbau	73
6.1.3	Geschosswohnungsbau	84
6.1.4	Gewerbliche Bauflächen	90
6.1.5	Gemischte Bauflächen	97
6.1.6	Gesamtbetrachtung	104
6.2	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	105
6.2.1	Vorbemerkung	105
6.2.2	Ackerland	105
6.2.3	Grünland	111
6.2.4	Waldflächen	116
6.2.5	Gesamtbetrachtung	120
6.3	Gartenland	121
6.4	Bebaute Grundstücke	123
6.4.1	Vorbemerkung	123
6.4.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	123
6.4.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	136
6.4.4	Mehrfamilienhäuser	149
6.4.5	Wohnungseigentum	157
6.4.6	Gemischt genutzte Immobilien (Wohnen, Büro, Geschäft)	173
6.4.7	Handelsimmobilien	177
6.4.8	Büro- und Praxisgebäude	180
6.4.9	Gesamtbetrachtung	181
7	Erforderliche Daten	182
7.1	Bodenpreisindexreihen	182
7.1.1	Bodenpreisindexreihen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus	183
7.1.2	Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	196
7.2	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	199
7.2.1	Vorbemerkungen	199
7.2.2	Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	202

7.2.3	Gebäundefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	228
7.3	Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen	255
7.4	Sachwertfaktoren	262
7.4.1	Vorbemerkungen	262
7.4.2	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	266
7.4.3	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	290
7.5	Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren (Rohertragsfaktoren)	313
7.6	Einfluss der Grundstücksgröße bei Bauland	328
7.7	Einfluss der wertrelevanten Geschossflächenzahl auf den Bodenwert	333
7.8	Einflüsse bei landwirtschaftlichen Flächen	334
7.8.1	Vorbemerkung	334
7.8.2	Einfluss der Bodengüte auf den Bodenwert von landwirtschaftlichen Flächen	334
7.8.3	Einfluss der Flächengröße je Verkaufsfall auf den Bodenwert von Ackerland	337
7.8.4	Einfluss der Pachtverhältnisse auf den Bodenwert von Ackerland	338
7.8.5	Einfluss der Lage in NATURA 2000-Gebieten auf den Bodenwert von landwirtschaftlichen Flächen	341
7.9	Arrondierungsflächen	342
7.10	Einfluss der Lage unbebauter Baugrundstücke in Überschwemmungsgebieten	344
8	Mieten, Pachten, Nutzungsentgelte	346
8.1	Mieten	346
8.2	Pachten	352
8.2.1	Pachten für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	352
8.2.2	Ortsüblicher Pachtzins für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau	353
8.3	Nutzungsentgelte für Freizeit-, Erholungs- und Garagengrundstücke	354
Anlagen		355
Anlage 1: Beschreibung der Lageeinstufung in den Großstädten Magdeburg und Halle (Saale)		356
Anlage 2: Ausgewählte Tabellen Umsätze, Preisniveau und Preisentwicklung 2019		357
Anhänge		367
Anhang I: Dienstleistungen		368
Anhang II: Gebühren		369
Anhang III: Anschrift des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt		370
Anhang IV: Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse in anderen Bundesländern		371
Anhang V: Glossar		374
Anhang VI: Nutzungsbedingungen		379

1 Überblick über Marktentwicklungen

1.1 Entwicklung des Grundstücksmarktes in den Berichtsjahren 2019 und 2020

Umsatzentwicklung	Anzahl		Fläche		Geld	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Unbebaute Baugrundstücke	↗ +3%	↗ +2%	↗ +3%	↗ +13%	↘ -4%	↗ +28%
Bebaute Grundstücke	↘ -2%	↗ +6%	→ 0%	↗ +8%	↗ +5%	↗ +10%
Wohnungs- und Teileigentum	↗ +1%	↗ +11%			↗ +5%	↗ +15%
Land- und Forstwirtschaft	↘ -10%	↗ +1%	↘ -11%	↗ +3%	↘ -4%	↗ +7%
Gemeinbedarfs-/sonstige Flächen	↘ -7%	↘ -3%	↘ -11%	↘ -31%	↘ -10%	↘ -11%
Umsatz insgesamt	↘ -3%	↗ +4%	↘ -9%	↗ +2%	↗ +3%	↗ +11%

1.2 Veränderungen zwischen den Berichtsjahren 2019 und 2020

Teilmarkt		Anzahl der Erwerbsvorgänge	mittlere Grundstücks-/Wohnfläche (Median)	mittleres Preisniveau (Median)	€/m ² Grundstücks-/Wohnfläche (Median)	
					2019	2020
Entwicklung 2020 im Vergleich zu 2019						
Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	erschließungsbeitragspflichtig	↗	↗	→	10	10
	erschließungsbeitragsfrei	↗	↗	↗	54	55
Mehrfamilienhausgrundstücke	erschließungsbeitragsfrei	↘	↘	↗	68	69
	gewerbliche Baugrundstücke	↗	↗	→	15	15
Ein- und Zweifamilienhäuser	Baujahr <=1948	↘	↗	↘	592	571
	Baujahr 1949-1990	↘	→	↗	914	1.027
	Baujahr >=1991	↘	↗	↗	1.695	1.861
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Baujahr <=1948	↘	→	↗	685	739
	Baujahr 1949-1990	↘	↘	↗	873	920
	Baujahr >=1991	↘	→	↗	1.453	1.590
Mehrfamilienhäuser	Baujahr <=1948	↘	↘	↗	684	734
	Baujahr 1949-1990	↗	↗	↗	392	559
	Baujahr >=1991	↗	↗	↗	937	1.141
Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)	Baujahr <=1948	↘	↗	↗	1.068	1.152
	Baujahr 1949-1990	↘	→	↗	574	597
	Baujahr 1991-2016/2017	↗	→	↗	1.035	1.093
Neubau	Baujahr >2016/2017	↗	↘	↗	3.243	3.493
Ackerland		↘	↘	→	1,86	1,86
Grünland		↘	↘	↗	0,65	0,66
Waldflächen	mit Bestand	↘	↘	↘	0,54	0,51

Legende: Veränderungen zum Vorjahr:

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

1.3 Dreißig Jahre neutrale und unabhängige Transparenz auf dem Immobilienmarkt

Mit dem aktuellen GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2021 werden inzwischen seit 30 Jahren objektive und interessenneutrale Grundstücksmarktinformationen vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt. Bereits für das Berichtsjahr 1991 ist erstmals ein „Bericht über den Grundstücksmarkt im Land Sachsen-Anhalt“ als Zusammenfassung der regionalen Marktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land veröffentlicht worden. Seitdem sind in Sachsen-Anhalt eine Million Erwerbsvorgänge mit einem Flächenumsatz von 10.700 km², das entspricht immerhin der Hälfte der Landesfläche, und einem Geldumsatz von 79 Milliarden Euro registriert worden. Und das alles unter den sachverständigen Augen des Gutachterausschusses in seinen über die Jahrzehnte unterschiedlich ausgestalteten Organisationsstrukturen.

Bis heute hat der Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt nichts von seiner Dynamik und Attraktivität verloren: Von einer rasanten Aufwärtsentwicklung in den ersten Jahren nach der deutschen Wiedervereinigung, gefolgt von einer Abschwächung durch die wesentlich reduzierten steuerlichen Investitionsanreize sowie durch die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung bis hin zu einer erneuten hohen Investitionsbereitschaft nach der globalen Finanzkrise und den jetzt aktuell pandemiebedingten Besonderheiten. Da das Berichtsjahr 2020 mit keiner Situation in den vergangenen dreißig Jahren vergleichbar ist und es für die sich daraus eventuell ergebenden Einflüsse auf dem Immobilienmarkt bisher keine Referenzen gibt, widmet der GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT dem Thema Covid-19-Pandemie ein eigenes Kapitel.

Das Transaktionsvolumen auf dem Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt legte insgesamt betrachtet in den vergangenen zwei Jahren, trotz pandemiebedingter Unwägbarkeiten, erneut zu. Nachdem bereits in den letzten Jahren kontinuierliche Umsatzzuwächse zu registrieren waren, haben die Investitionen auf dem Immobilienmarkt in den Jahren 2019 und 2020 weiter zugenommen. Allein im Jahr 2020 ist das Investitionsvolumen erneut um rd. 3 % auf fast 3,9 Milliarden Euro gestiegen. Im aktuellen GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2021 werden aus über 29.000 registrierten Erwerbsvorgängen des Jahres 2020 und insgesamt rund 59.200 Erwerbsvorgängen der Jahre 2019 und 2020, umfassende Grundstücks- und Immobilienmarktinformationen sowohl im landesweiten Überblick als auch für einzelne Regionen des Landes und für unterschiedliche Teilmärkte analysiert und bereitgestellt.

Die Nachfrage nach **Baugrundstücken** ist in den beiden Berichtsjahren weiterhin hoch und hat in 2020 gegenüber 2019 um knapp 3 % zugenommen. Dabei ist das durchschnittliche Preisniveau für ein Baugrundstück für den individuellen Wohnungsbau im Landesmittel um rd. 2 % moderat angestiegen und liegt im Landesdurchschnitt bei 55 Euro/m².

Bei den privat genutzten Eigenheimen ist bei der Nachfrage eine nachlassende Dynamik zu erkennen. Negative Preiseffekte sind allerdings ausgeblieben. In beiden Immobiliensegmenten haben die Preise weiter angezogen. Der mittlere Kaufpreis eines freistehenden Ein- und Zweifamilienhauses ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 9 % gestiegen und beträgt rd. 100.000 Euro. Im Vergleich dazu hat der Kaufpreis für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** im Jahr 2020 im Landesmittel um rd. 3 % angezogen und liegt bei rd. 87.500 Euro.

Der Erwerb von **Eigentumswohnungen** präsentiert sich weiterhin als attraktiv. Während die Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr erneut um über 5 % zugenommen hat, bleiben die Preise stabil. Geprägt von den Großstädten, in denen die Nachfrage nach Eigentumswohnungen am größten ist, liegt das mittlere Preisniveau bei rd. 70.000 Euro. Lage- und Ausstattungsunterschiede verdienen jedoch eine genauere Betrachtung. Während in ländlichen Regionen eine Eigentumswohnung für 1.000 Euro/m² Wohnfläche und teilweise darunter erworben werden kann, werden in den Großstädten für besonders exklusive Lagen und komfortable Ausstattungen teilweise bis zu 5.000 Euro/m² Wohnfläche aufgerufen. Insgesamt hält der Markt aber eine breite Palette an Eigentumswohnungen, sowohl als Bestandsimmobilien als auch als Neubauten, in allen Preiskategorien und damit für jeden Geldbeutel bereit.

Der GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2021 und seine vertieften Analysen bieten eine objektive und verlässliche Informationsquelle. Die regionale und sektorale Differenzierung des Immobilienmarktes erzeugt eine umfassende Transparenz und ermöglicht es allen Akteuren auf dem Immobilienmarkt, sich einen objektiven Überblick zu den Fakten und Trends des Grundstücksmarktes im Land zu verschaffen.

1.4 Covid-19-Pandemie und die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt

1.4.1 Vorbemerkung

Verändert die Covid-19-Pandemie den Immobilienmarkt? Das ist die zentrale Frage, die den Gutachterausschuss seit gut einem Jahr beschäftigt und ihn veranlasst hat, den potenziellen pandemiebedingten Veränderungen auf dem Immobilienmarkt im GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2021 ein eigenes Kapitel zu widmen. Dabei verwendet der Gutachterausschuss die in der Kaufpreissammlung registrierten, tatsächlich am Markt gehandelten Objekte und gezahlten Kaufpreise, die es ihm ermöglichen, belastbare Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt aufzuzeigen.

Um es gleich vorwegzunehmen, es ist zu früh, um hier eine belastbare Aussage treffen zu können. Die Länge der Beschränkungen im Rahmen der Covid-19-Pandemie wird maßgeblich beeinflussen, wie stark die Wirtschaft und damit auch der Immobilienmarkt beeinflusst wird. Dabei ist davon auszugehen, dass sich Auswirkungen weniger bei Wohnimmobilien sondern insbesondere bei den von der Krise unmittelbar betroffenen Wirtschaftsimmobilen zeigen. Hiervon können Immobilien der Gastronomie, Hotellerie, des Handels und des Dienstleistungssektors im weitesten Sinne in besonderer Weise betroffen sein. Der Umfang der Auswirkungen hängt aber entscheidend davon ab, wie lange die Einschränkungen noch anhalten und sich der Lockdown und seine Folgen wie Kurzarbeit, ggf. Arbeitsplatzverlust, staatliche Wirtschaftshilfen auswirken.

Um die Phasen des Corona-Jahres 2020, mit ihren unterschiedlich beschlossenen Maßnahmen zur Eindämmung der Infektionszahlen sowie den jahreszeitlich bedingten Infektionsschwankungen, angemessen und anschaulich aufzeigen zu können, werden die Marktdaten im monatlichen Rhythmus dargestellt und mit vorangegangenen Jahren verglichen. Dabei sind die monatlichen Entwicklungstendenzen aufgrund der hohen Volatilität sehr vorsichtig zu interpretieren. Die Betrachtungen von kurzfristigen Umsatz- und Preisentwicklungen unterliegen starken Schwankungen. In den monatlichen Daten spiegeln sich auch Verschiebungen im „Warenkorb“ wider. Werden in einem Monat überwiegend hochwertige Objekte in guten Lagen gehandelt, lässt das die Durchschnittswerte steigen. Gleiches gilt umgekehrt, wenn temporär mehrheitlich Erwerbsvorgänge eines Teilmarktes in eher mittleren oder einfachen Lagen auf dem Markt registriert werden. Belastbarer sind die langfristigen Entwicklungen im Jahresdurchschnitt, die einen im Immobiliensektor eher üblichen Zeitzyklus ergeben und durch gestrichelte Trendlinien dargestellt werden. Der monatliche Vergleich mit Vorjahreszeiträumen ist insbesondere im letzten Quartal des Jahres 2020 aufgrund der mit Zeitverzögerung beim Gutachterausschuss eingehenden Erwerbsvorgänge schwierig. Zwischen der Übersendung der Kaufverträge durch die Notare bis zur Ersterfassung in der Kaufpreissammlung, einer systematischen Registrierung von zusätzlichen preisrelevanten Grundstücksmerkmalen und der endgültigen Auswertung können einige Wochen vergehen. Hinzu kommt, dass angesichts von freiwilligen und/oder vorgegebenen Kontaktbeschränkungen zum Ende letzten Jahres Transaktionen ausfallen oder verschoben werden mussten. Daher lag im Zeitpunkt der Analyse insbesondere für den Monat Dezember 2020 und teilweise auch für den November 2020 keine ausreichende Anzahl von Erwerbsvorgängen für die nachstehenden Darstellungen vor. Gerade die Auswirkungen der zweiten Welle der Covid-19-Pandemie und die der hierzu ergriffenen Maßnahmen auf den Immobilienmarkt lassen sich dadurch bisher nicht abschließend beurteilen.

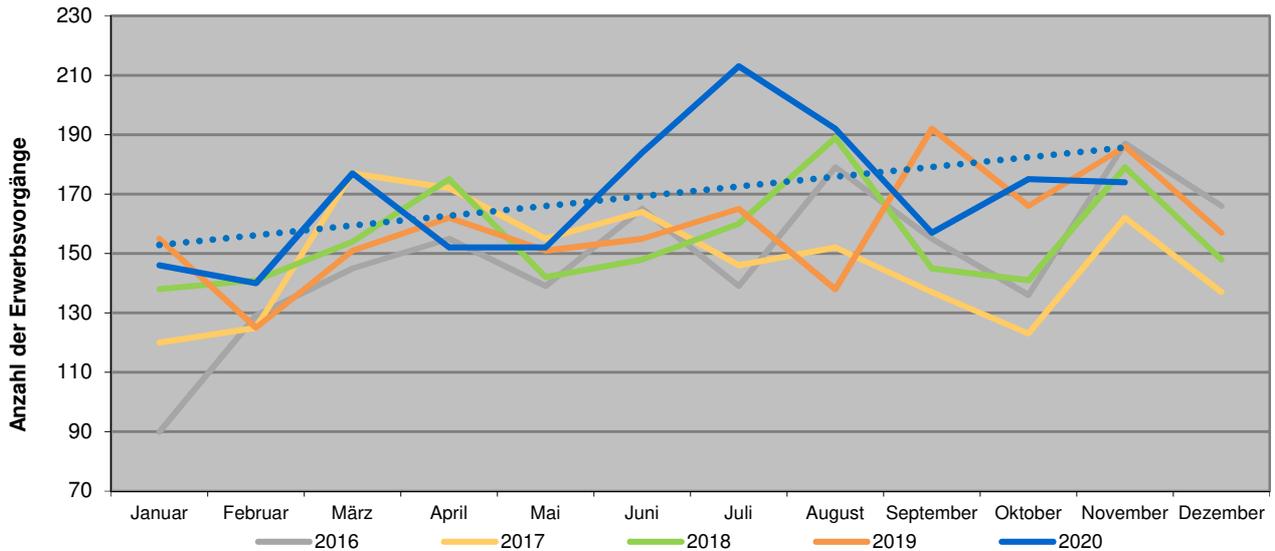
Der Grundstücksmarktbericht geht in diesem Kapitel zunächst den Entwicklungen für sogenannte Standardimmobilien nach. Hierzu werden in erster Linie Baugrundstücke für das individuell zu errichtende Eigenheim sowie eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen betrachtet. Eine Analyse der Wirtschaftsimmobilen ist insofern schwierig, da dieses Segment aufgrund seiner relativ geringen Umsätze im Allgemeinen sowie der regionalen Verteilung auf wenige Ballungszentren im Besonderen, keine belastbaren Erkenntnisse ermöglichen. Allerdings wird die Entwicklung von gewerblichen Baugrundstücken ebenso dargestellt, wie die Umsätze und das Preisniveau im Bereich der Landwirtschaft.

1.4.2 Unbebaute Baugrundstücke

Individueller Wohnungsbau

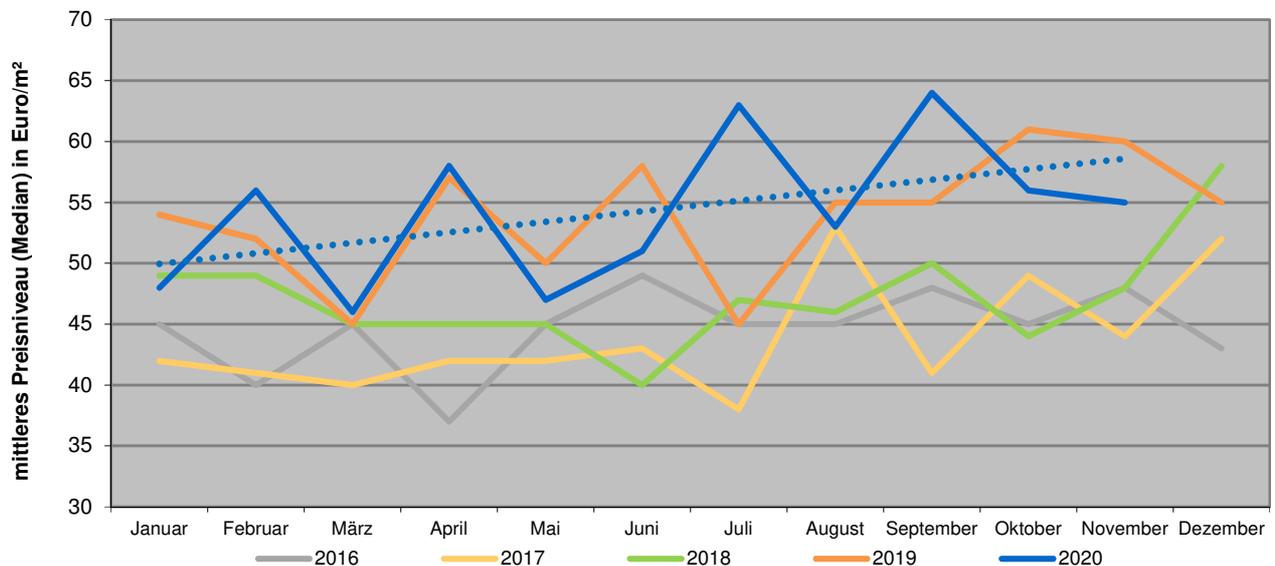
Anzahl der Erwerbsvorgänge

	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	Sept.	Oktober	Nov.	Dez.	gesamt
2016	90	129	145	155	139	165	139	179	155	136	187	166	1.785
2017	120	125	177	172	155	164	146	152	137	123	162	137	1.770
2018	138	141	154	175	142	148	160	189	145	141	179	148	1.860
2019	155	125	151	162	151	155	165	138	192	166	186	157	1.903
2020	146	140	177	152	152	184	213	192	157	175	174	-	1.862



mittleres Preisniveau (Median) in Euro/m²

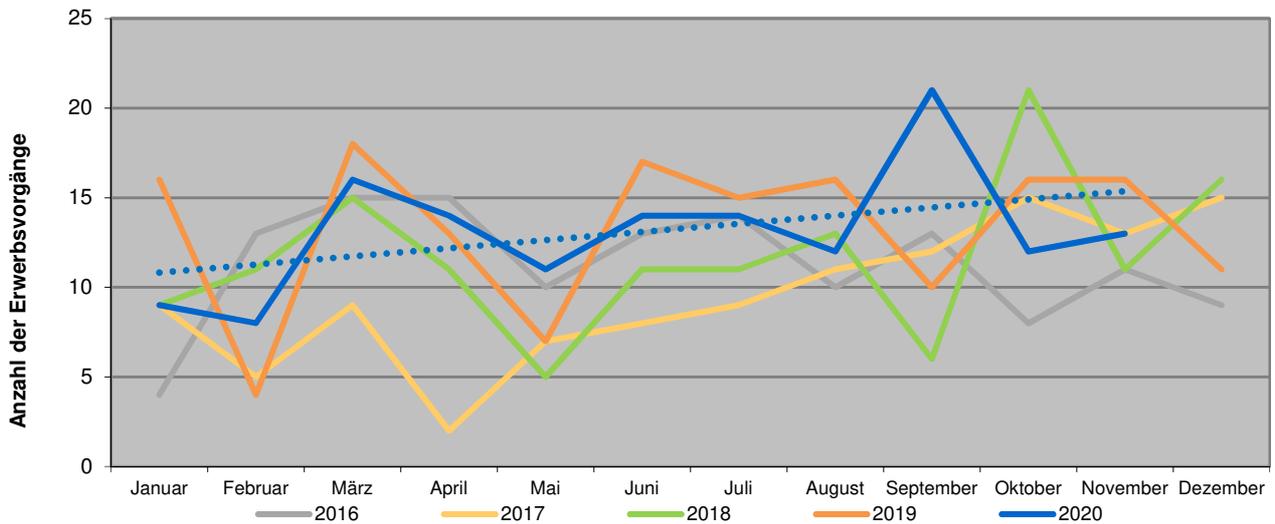
	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	Sept.	Oktober	Nov.	Dez.	gesamt
2016	45	40	45	37	45	49	45	45	48	45	48	43	45
2017	42	41	40	42	42	43	38	53	41	49	44	52	44
2018	49	49	45	45	45	40	47	46	50	44	48	58	47
2019	54	52	45	57	50	58	45	55	55	61	60	55	55
2020	48	56	46	58	47	51	63	53	64	56	55	-	55



Gewerbliche Bauflächen

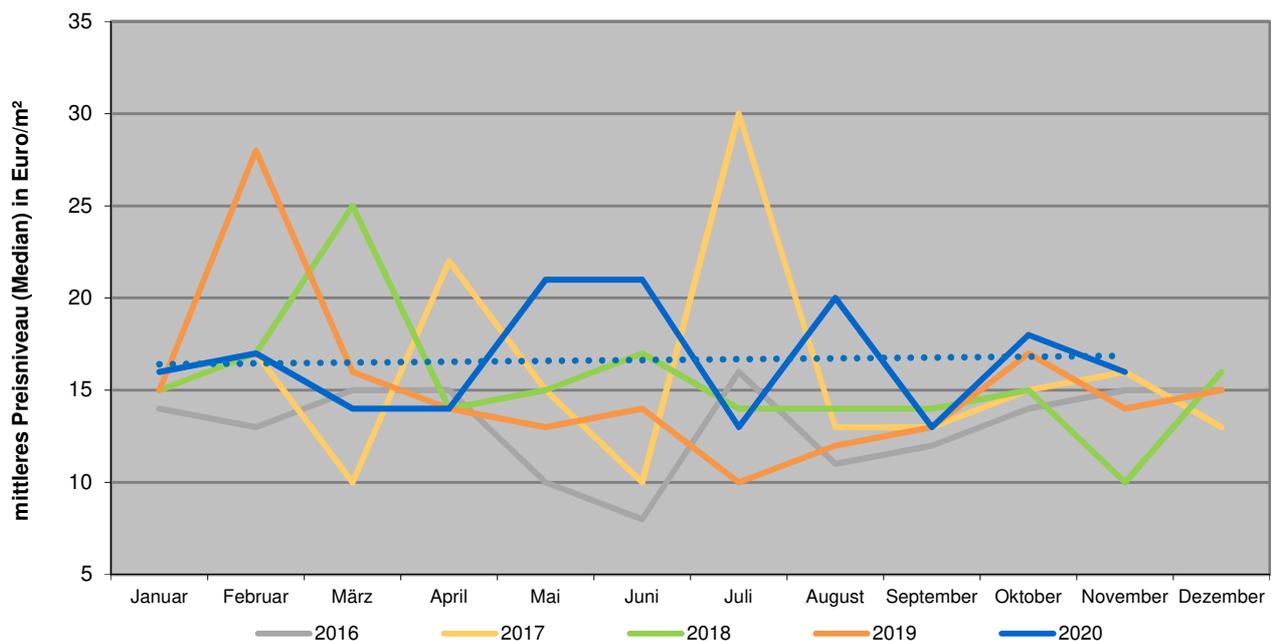
Anzahl der Erwerbsvorgänge

	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	Sept.	Oktober	Nov.	Dez.	gesamt
2016	4	13	15	15	10	13	14	10	13	8	11	9	135
2017	9	5	9	2	7	8	9	11	12	15	13	15	115
2018	9	11	15	11	5	11	11	13	6	21	11	16	140
2019	16	4	18	13	7	17	15	16	10	16	16	11	159
2020	9	8	16	14	11	14	14	12	21	12	13	-	144



mittleres Preisniveau (Median) in Euro/m²

	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	Sept.	Oktober	Nov.	Dez.	gesamt
2016	14	13	15	15	10	8	16	11	12	14	15	15	14
2017	15	17	10	22	15	10	30	13	13	15	16	13	15
2018	15	17	25	14	15	17	14	14	14	15	10	16	15
2019	15	28	16	14	13	14	10	12	13	17	14	15	15
2020	16	17	14	14	21	21	13	20	13	18	16	-	15

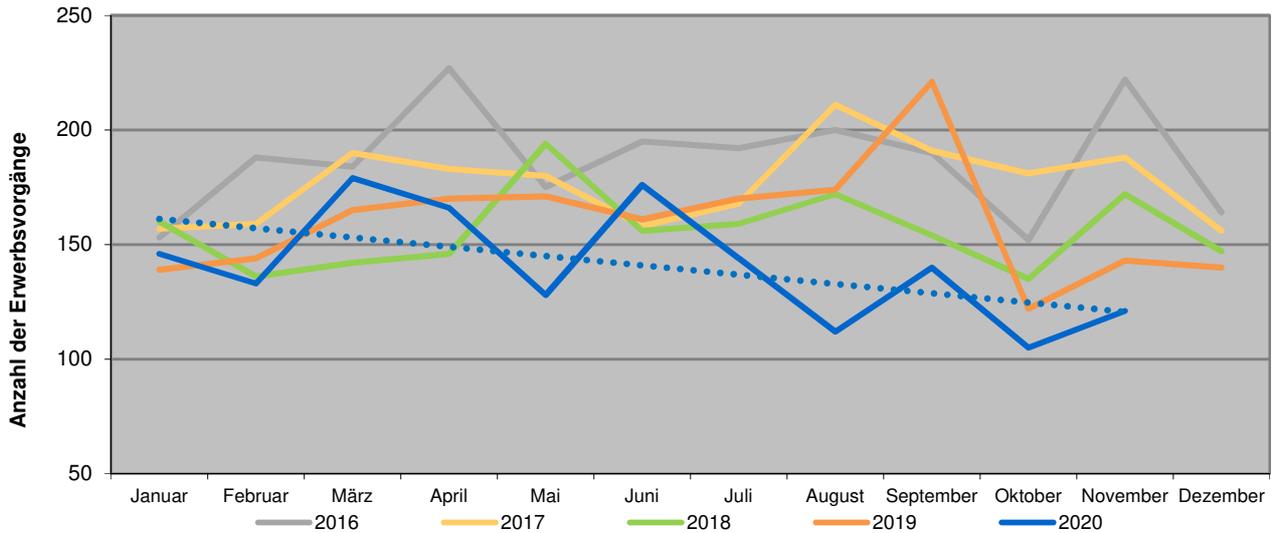


1.4.3 Landwirtschaftliche Grundstücke

Ackerland

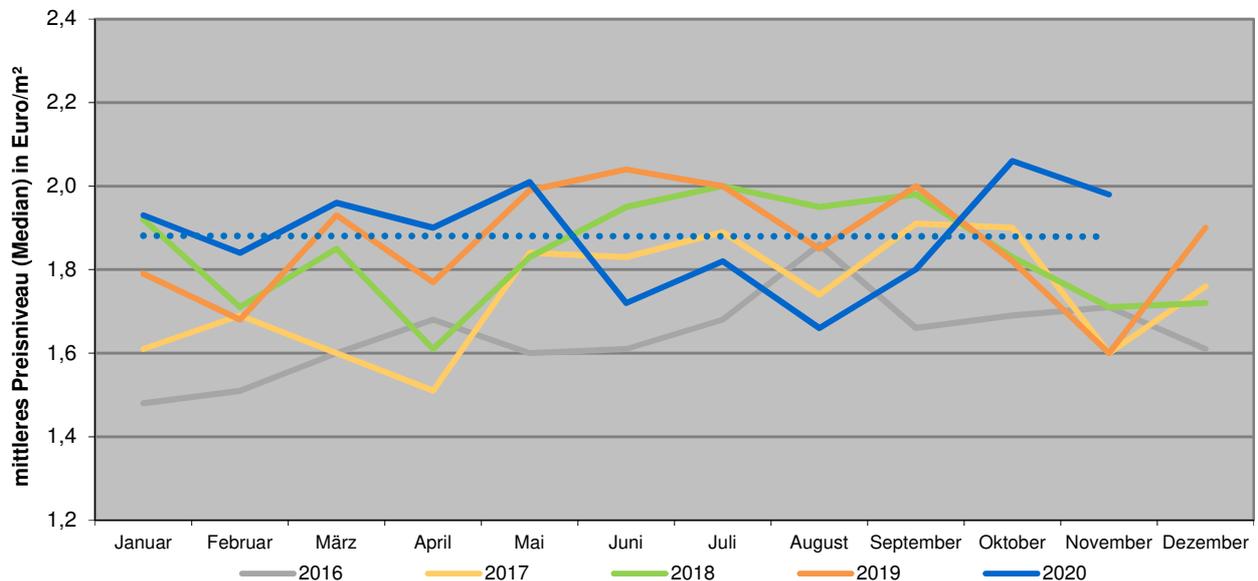
Anzahl der Erwerbsvorgänge

	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	Sept.	Oktober	Nov.	Dez.	gesamt
2016	153	188	184	227	175	195	192	200	190	152	222	164	2.242
2017	157	159	190	183	180	158	168	211	191	181	188	156	2.122
2018	160	136	142	146	194	156	159	172	154	135	172	147	1.873
2019	139	144	165	170	171	161	170	174	221	122	143	140	1.920
2020	148	134	177	166	127	170	143	110	140	105	104	-	1.550



mittleres Preisniveau (Median) in Euro/m²

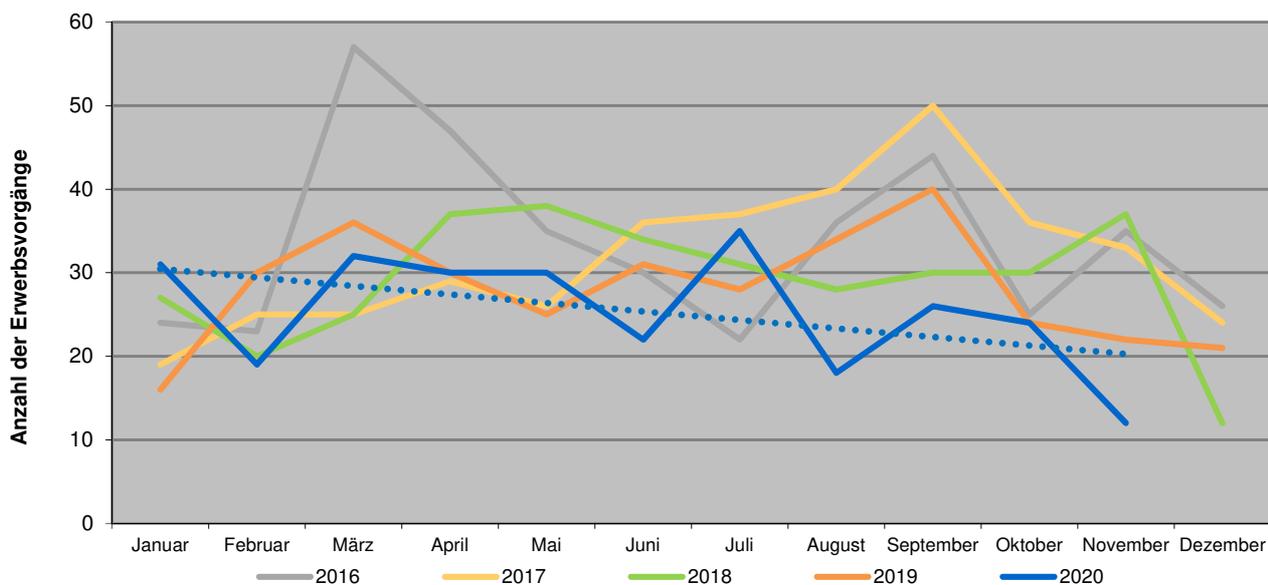
	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	Sept.	Oktober	Nov.	Dez.	gesamt
2016	1,48	1,51	1,60	1,68	1,60	1,61	1,68	1,86	1,66	1,69	1,71	1,61	1,63
2017	1,61	1,69	1,60	1,51	1,84	1,83	1,89	1,74	1,91	1,90	1,60	1,76	1,73
2018	1,92	1,71	1,85	1,61	1,83	1,95	2,00	1,95	1,98	1,83	1,71	1,72	1,85
2019	1,79	1,68	1,93	1,77	1,99	2,04	2,00	1,85	2,00	1,82	1,60	1,90	1,89
2020	1,93	1,84	1,96	1,90	2,01	1,72	1,82	1,66	1,80	2,06	1,98	-	1,89



Grünland

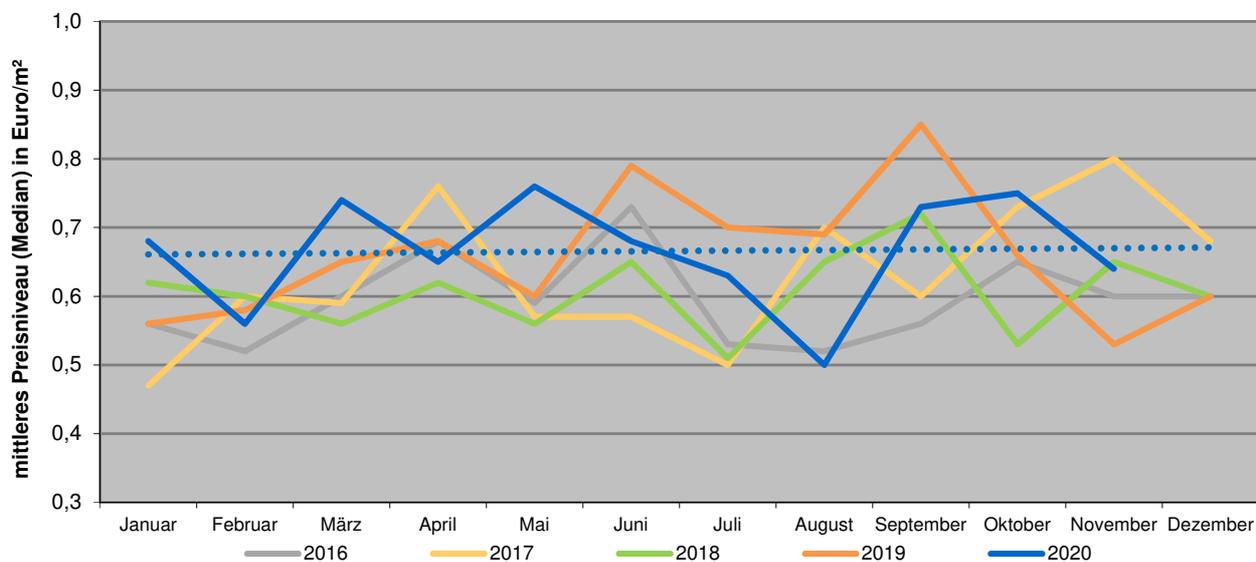
Anzahl der Erwerbsvorgänge

	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	Sept.	Oktober	Nov.	Dez.	gesamt
2016	24	23	57	47	35	30	22	36	44	25	35	26	404
2017	19	25	25	29	26	36	37	40	50	36	33	24	380
2018	27	20	25	37	38	34	31	28	30	30	37	12	349
2019	16	30	36	30	25	31	28	34	40	24	22	21	336
2020	31	19	32	30	30	22	35	18	26	24	12	-	279



mittleres Preisniveau (Median) in Euro/m²

	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	Sept.	Oktober	Nov.	Dez.	gesamt
2016	0,56	0,52	0,60	0,68	0,59	0,73	0,53	0,52	0,56	0,65	0,60	0,60	0,60
2017	0,47	0,60	0,59	0,76	0,57	0,57	0,50	0,70	0,60	0,73	0,80	0,68	0,60
2018	0,62	0,60	0,56	0,62	0,56	0,65	0,51	0,65	0,72	0,53	0,65	0,60	0,60
2019	0,56	0,58	0,65	0,68	0,60	0,79	0,70	0,69	0,85	0,66	0,53	0,60	0,65
2020	0,66	0,56	0,74	0,65	0,76	0,68	0,63	0,50	0,73	0,75	0,64	-	0,68

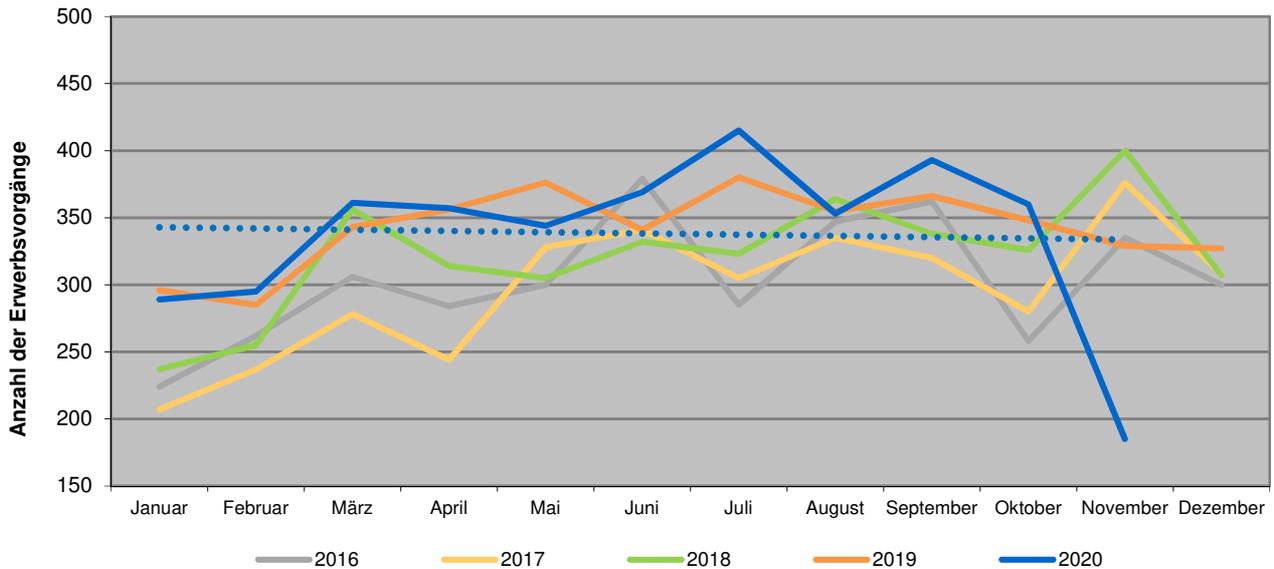


1.4.4 Bebaute Grundstücke

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

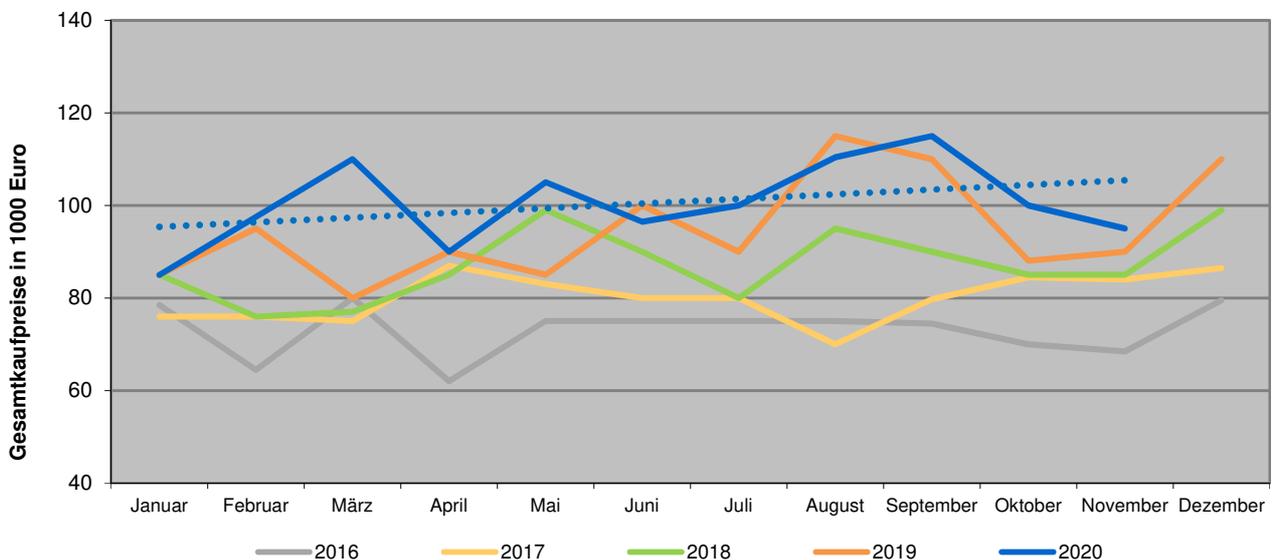
Anzahl der Erwerbsvorgänge

	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	Sept.	Oktober	Nov.	Dez.	gesamt
2016	224	262	306	284	300	379	285	347	362	258	335	300	3.642
2017	207	237	278	244	328	341	305	335	320	280	376	308	3.559
2018	237	255	356	314	305	332	323	364	338	326	400	307	3.857
2019	296	285	343	356	376	341	380	355	366	348	329	327	4.102
2020	289	295	361	357	344	369	415	353	393	360	185	-	3.721



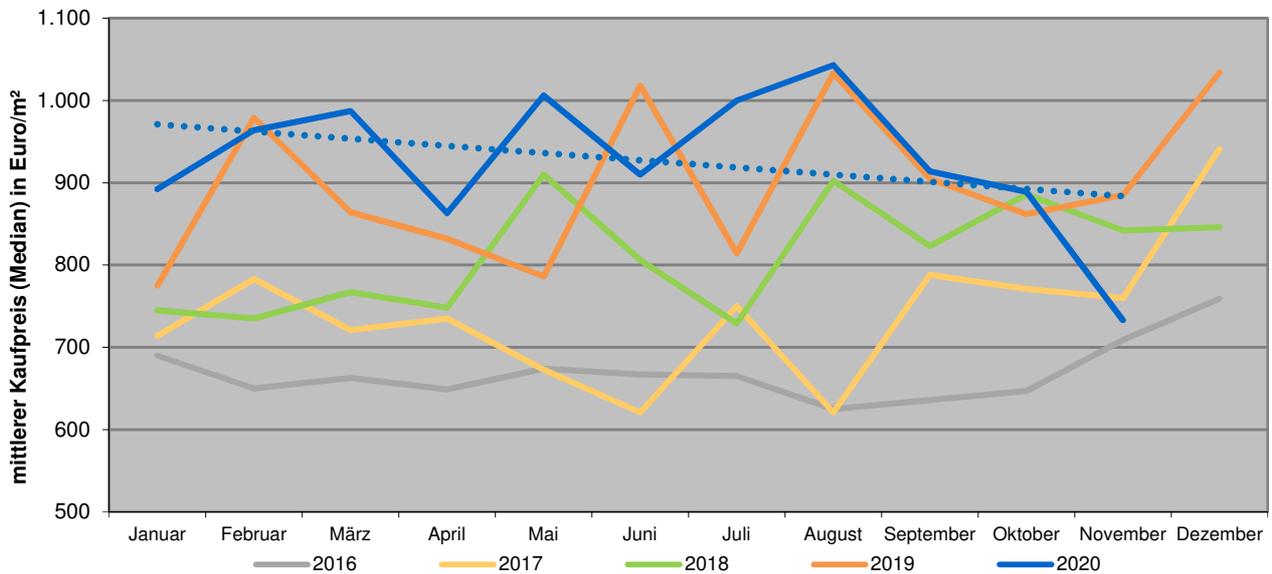
mittlerer Gesamtkaufpreis (Median) in 1000 Euro

	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	Sept.	Oktober	Nov.	Dez.	gesamt
2016	79	65	80	62	75	75	75	75	75	70	69	80	72
2017	76	76	75	87	83	80	80	70	80	85	84	87	80
2018	85	76	77	85	99	90	80	95	90	85	85	99	85
2019	85	95	80	90	85	100	90	115	110	88	90	110	95
2020	85	98	110	90	105	97	100	110	115	100	95	-	100



mittlerer Kaufpreis (Median) in Euro/m² Wohnfläche

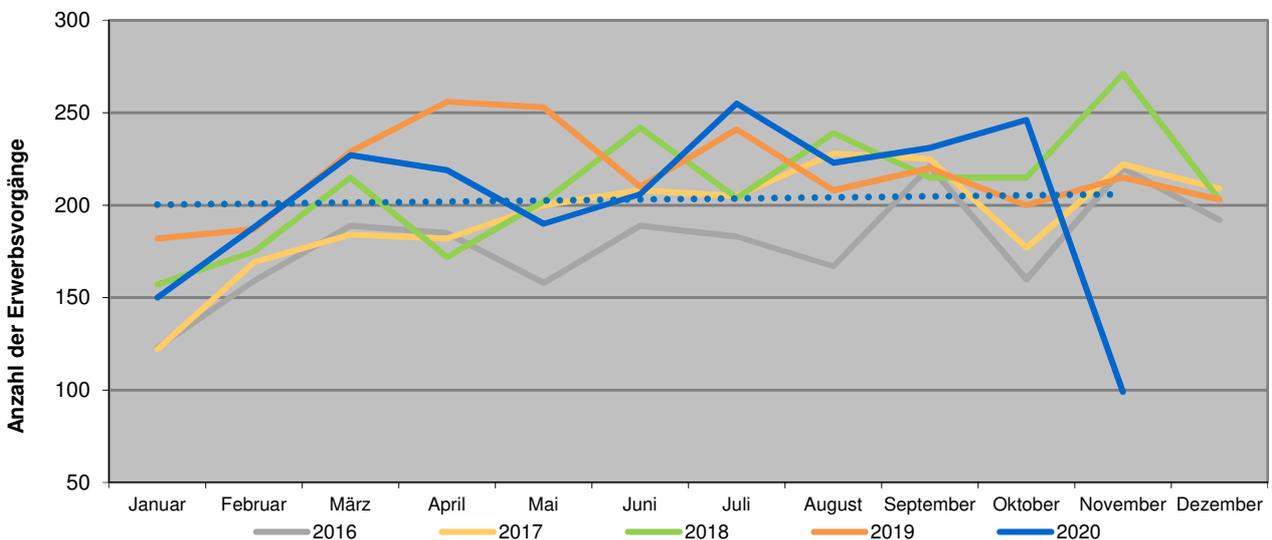
	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	Sept.	Oktober	Nov.	Dez.	gesamt
2016	690	650	663	649	674	667	665	625	636	647	709	759	667
2017	714	783	721	735	673	621	750	621	788	771	760	941	727
2018	745	735	767	748	910	806	729	902	823	886	842	846	804
2019	775	979	864	832	786	1018	814	1033	905	862	885	1034	902
2020	892	964	987	863	1006	910	1000	1043	914	889	733	-	940



Reihenhäuser und Doppelhaushälften

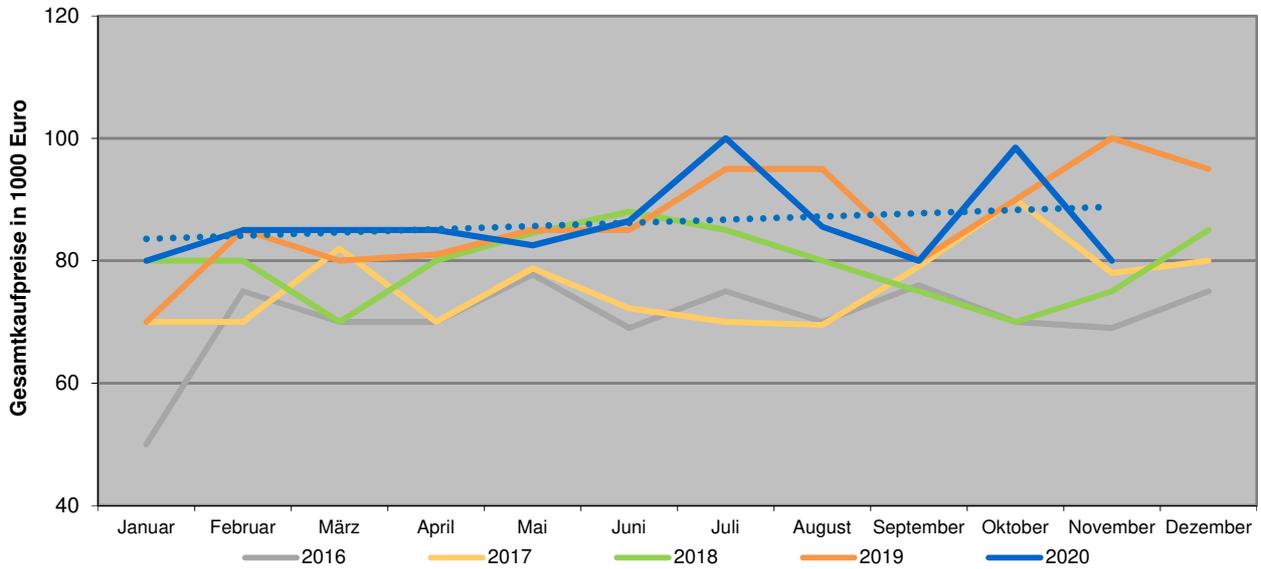
Anzahl der Erwerbsvorgänge

	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	Sept.	Oktober	Nov.	Dez.	gesamt
2016	123	159	189	185	158	189	183	167	221	160	220	192	2.146
2017	122	169	184	182	200	208	205	228	225	177	222	209	2.331
2018	157	175	215	172	202	242	204	239	215	215	271	203	2.510
2019	182	187	229	256	253	210	241	208	220	200	215	203	2.604
2020	150	188	227	219	190	206	255	223	231	246	99	-	2.234



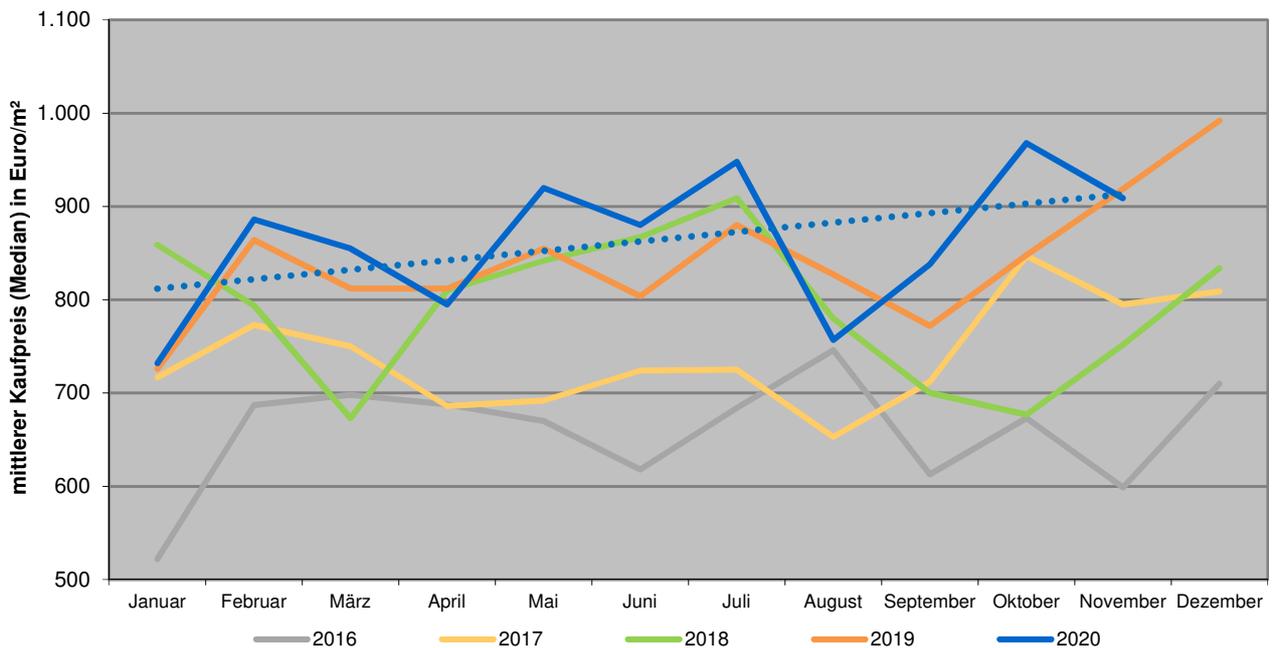
mittlerer Gesamtkaufpreis (Median) in 1000 Euro

	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	Sept.	Oktober	Nov.	Dez.	gesamt
2016	50	75	70	70	78	69	75	70	76	70	69	75	70
2017	70	70	82	70	79	72	70	70	79	90	78	80	75
2018	80	80	70	80	85	88	85	80	75	70	75	85	80
2019	70	85	80	81	85	85	95	95	80	90	100	95	85
2020	80	85	85	85	83	87	100	86	80	99	80	-	85



mittlerer Kaufpreis (Median) in Euro/m² Wohnfläche

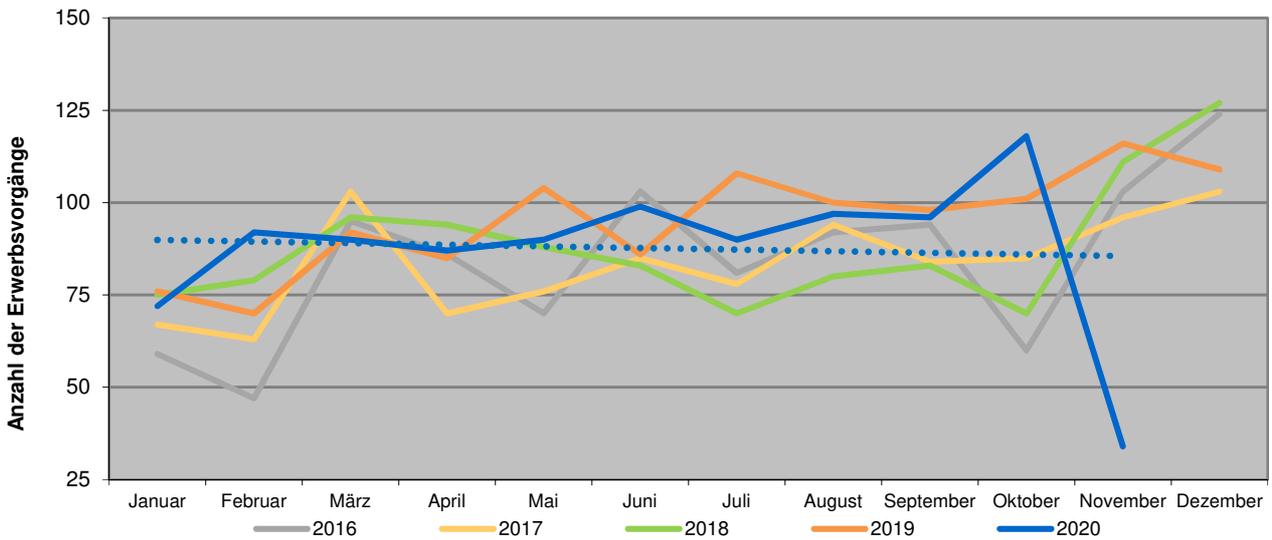
	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	Sept.	Oktober	Nov.	Dez.	gesamt
2016	522	687	698	688	670	618	684	746	613	673	599	710	667
2017	717	773	750	686	692	724	725	653	712	847	795	809	725
2018	859	794	673	810	842	867	909	780	700	677	752	834	800
2019	726	864	812	812	855	804	880	827	772	848	919	992	825
2020	732	886	855	795	920	880	948	757	838	968	909	-	850



Mehrfamilienhäuser

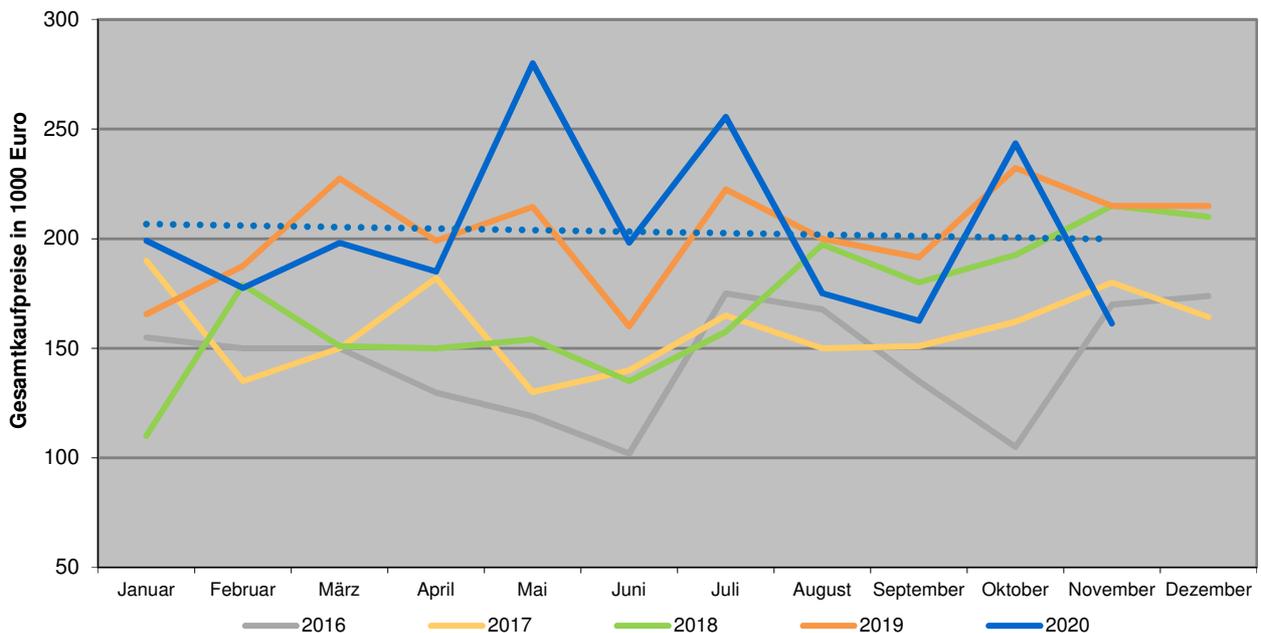
Anzahl der Erwerbsvorgänge

	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	Sept.	Oktober	Nov.	Dez.	gesamt
2016	59	47	95	86	70	103	81	92	94	60	103	124	1.014
2017	67	63	103	70	76	85	78	94	84	85	96	103	1.004
2018	75	79	96	94	88	83	70	80	83	70	111	127	1.056
2019	76	70	92	85	104	86	108	100	98	101	116	109	1.145
2020	72	92	90	87	90	99	90	97	96	118	34	-	965



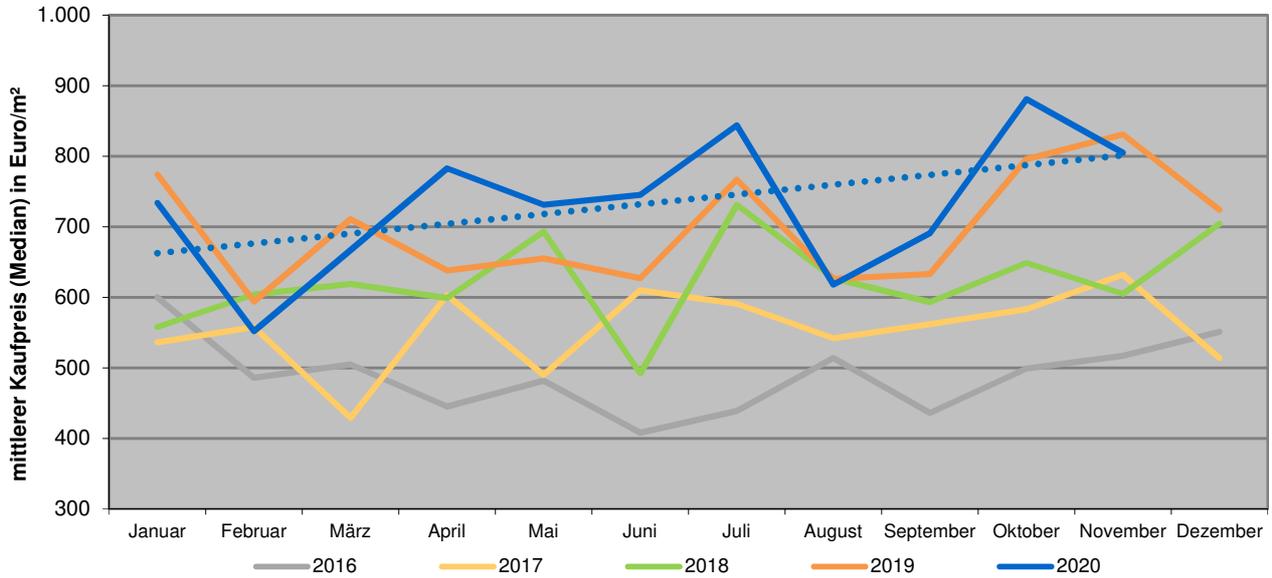
mittlerer Gesamtkaufpreis (Median) in 1000 Euro

	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	Sept.	Oktober	Nov.	Dez.	gesamt
2016	155	150	150	130	119	102	175	168	135	105	170	174	150
2017	190	135	150	182	130	140	165	150	151	162	180	164	160
2018	110	179	151	150	154	135	158	197	180	193	215	210	175
2019	166	188	228	199	215	160	223	200	191	232	215	215	200
2020	199	178	198	185	280	198	256	175	163	244	161	-	200



mittlerer Kaufpreis (Median) in Euro/m² Wohnfläche

	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	Sept.	Oktober	Nov.	Dez.	gesamt
2016	600	486	505	445	482	408	439	514	436	499	517	551	510
2017	536	558	429	603	490	610	591	542	562	583	632	514	550
2018	558	604	619	599	693	492	731	627	593	649	605	704	612
2019	774	594	711	638	655	627	767	626	633	796	831	724	688
2020	734	552	667	783	731	745	844	618	691	881	805	-	736

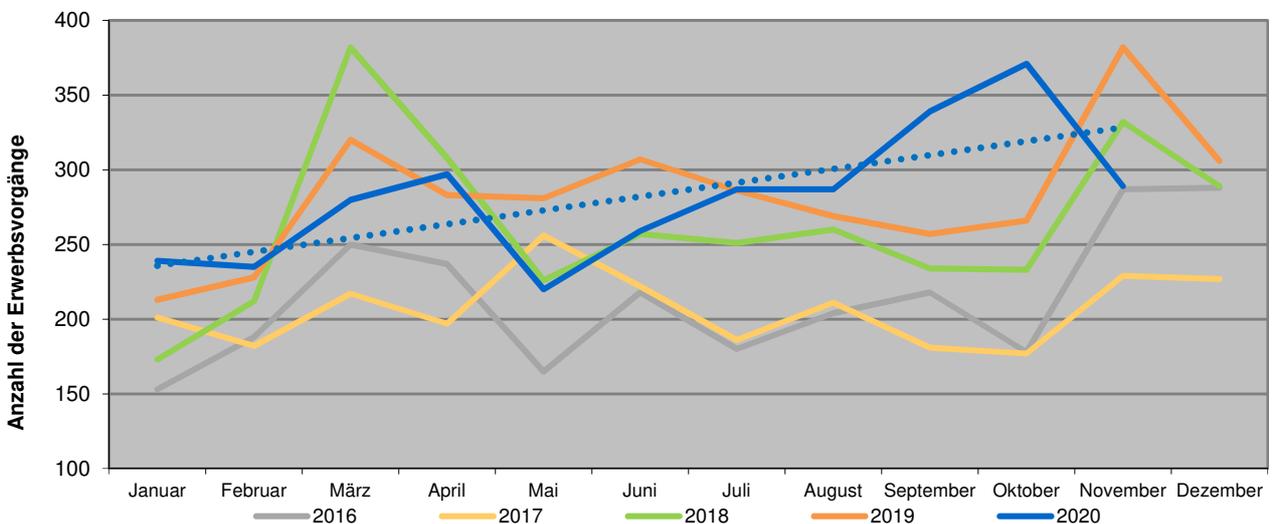


1.4.5 Eigentumswohnungen

Nachfolgende Angaben zu Umsätzen und Preisniveau beziehen sich auf den Weiterverkauf von Eigentumswohngen im Bestand.

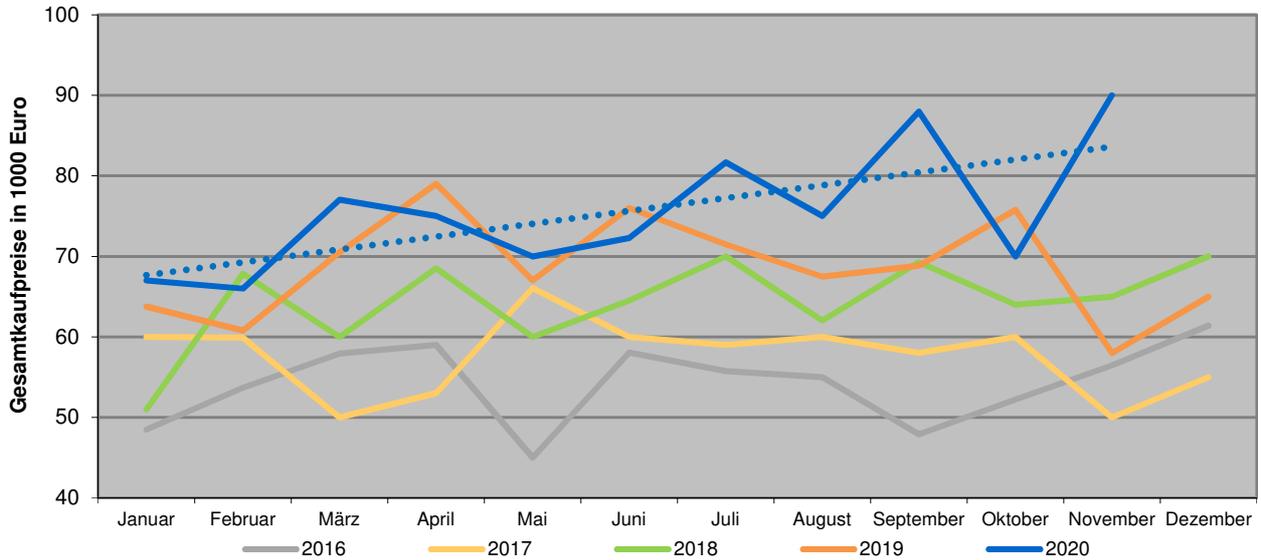
Anzahl der Erwerbsvorgänge

	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	Sept.	Oktober	Nov.	Dez.	gesamt
2016	153	188	250	237	165	218	180	204	218	178	287	288	2.566
2017	201	182	217	197	256	222	186	211	181	177	229	227	2.486
2018	173	212	382	308	226	257	251	260	234	233	332	289	3.157
2019	213	228	320	283	281	307	286	269	257	266	382	306	3.398
2020	239	235	280	297	220	259	287	287	339	371	289	-	3.103



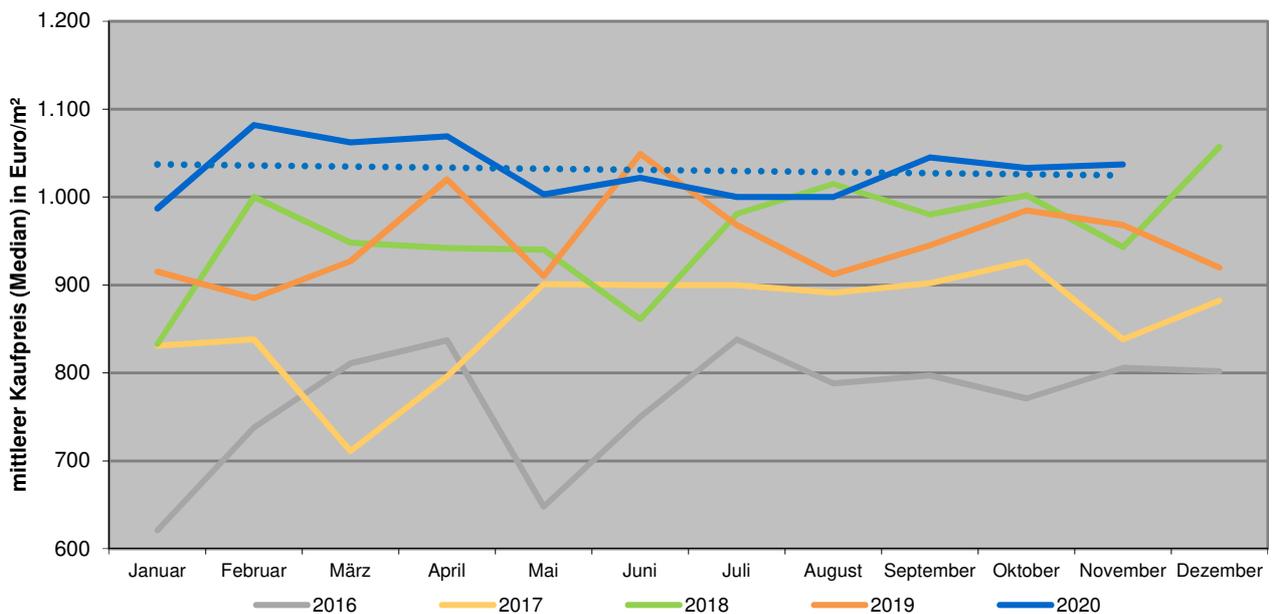
mittlerer Gesamtkaufpreis (Median) in 1000 Euro

	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	Sept.	Oktober	Nov.	Dez.	gesamt
2016	49	54	58	59	45	58	56	55	48	52	56	61	55
2017	60	60	50	53	66	60	59	60	58	60	50	55	58
2018	51	68	60	69	60	65	70	62	69	64	65	70	64
2019	64	61	71	79	67	76	72	68	69	76	58	65	68
2020	67	66	77	75	70	72	82	75	88	70	90	-	75



mittlerer Kaufpreis (Median) in Euro/m² Wohnfläche

	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	Sept.	Oktober	Nov.	Dez.	gesamt
2016	621	738	811	837	648	750	838	788	797	771	806	802	780
2017	831	838	711	796	901	900	900	891	902	927	838	882	859
2018	833	1000	948	942	940	861	981	1015	980	1002	943	1057	963
2019	915	885	927	1020	910	1049	968	912	945	985	968	920	952
2020	987	1082	1062	1069	1003	1022	1000	1000	1045	1033	1037	-	1.029



1.4.6 Fazit

Die in den einzelnen Teilmärkten betrachteten Umsatz- und Preisentwicklungen zeigen sich im Vergleich zu der Zeit vor der Covid-19-Pandemie weitgehend stabil. Nach inzwischen fast einem Jahr und vielen wirtschaftlichen und persönlichen Einschränkungen bildet sich kein klarer Auf- oder Abwärtstrend ab. Ein Blick auf die nachstehenden Kapitel des Grundstücksmarktberichtes zeigt eine volatile Entwicklung der Zahlen. Es ist aber zu erkennen, dass ein Interesse nach Immobilienkäufen auch unter den aktuellen Bedingungen weiterhin besteht und der Immobilienmarkt weiter funktioniert.

Insgesamt hat sich die Dynamik etwas verlangsamt. Ob es sich hierbei um eine allgemeine Konjunkturberuhigung nach den letzten dynamischen Jahren handelt oder diese Entwicklung maßgeblich auf die Covid-19-Pandemie zurückzuführen ist, lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht beantworten. Ein allgemeiner Rückgang der Preise lässt sich bisher in den jeweils dargestellten Teilmärkten nicht feststellen. Die registrierten Kaufpreise bewegen sich zumindest im Landesmittel weitgehend in der gleichen Größenordnung wie vor der Covid-19-Pandemie oder haben im Jahr 2020 sogar angezogen. Insbesondere der Wohnimmobilienmarkt in Sachsen-Anhalt scheint aktuell nicht unter der Covid-19-Pandemie zu leiden. Die Wohneigentumsmärkte ziehen unverändert Eigentümer und Investoren an und die Situation erscheint im November 2020 nicht wesentlich anders als im November 2019. Die Anzahl der Transaktionen ist weitgehend stabil und die bisweilen in vielen Veröffentlichungen befürchteten negativen Preiseffekte zeichnen sich weiterhin nicht ab.

Allerdings sind Immobilienmärkte regionale Märkte. Dementsprechend können durchaus in einzelnen Regionen Entwicklungen entstehen, die nur schwierig bei der Betrachtung des Gesamtmarktes zu erkennen sind. Zumindest in einzelnen regionalen und sektoralen Teilmärkten können vom Landestrend abweichende Entwicklungen bestehen. Hierzu dienen die weiteren Grundstücks- und Immobilienmarktinformationen, die in den folgenden Kapiteln sowohl im landesweiten Überblick als auch für einzelne Regionen des Landes und für verschiedene Teilmärkte analysiert und bereitgestellt werden.

Es besteht durch die pandemiebedingten wirtschaftlichen und persönlichen Einschränkungen eine außergewöhnliche Situation, die bei allen weiteren Ausführungen, Darstellungen und Analysen im GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2021 in besonderer Weise zu berücksichtigen ist. Dabei können die dargestellten Kaufpreise und Daten immer nur auf den Verhältnissen beruhen, die kurz vor der Ermittlung und Veröffentlichung vorlagen. Plötzlich auftretende wertbeeinflussende Ereignisse können in den abgeleiteten und veröffentlichten Daten somit noch nicht berücksichtigt sein.

Entscheidend für die weitere Entwicklung wird die Dauer sein, in der die Einschränkungen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie noch anhalten. Erst wenn sich die Folgen der Covid-19-Pandemie auf die Angebots- und Nachfragesituation auf bestimmte regionale oder sektorale Märkte auswirken, wird das naturgemäß auch den Kaufpreis von Immobilien beeinflussen. Ob das passieren wird und in welcher Höhe, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abzusehen und einzuschätzen. Je nach dem individuellen Verwendungszweck, der mit den Daten dieses Grundstücksmarktberichtes verfolgt wird, kann es demnach sachgerecht sein, zwischenzeitlich auftretende Besonderheiten und Reaktionen auf dem Immobilienmarkt beim Gutachterausschuss aktuell nachzufragen und gegebenenfalls zusätzlich zu berücksichtigen.

2 Gutachterausschuss und seine Aufgaben

2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Grundstückswertermittlung ist das Baugesetzbuch (BauGB). Der erste Teil des dritten Kapitels des BauGB enthält die grundlegenden Vorschriften für die amtliche Grundstückswertermittlung und für die Bildung der Gutachterausschüsse. Der Bundesgesetzgeber hat die Länder ermächtigt, auf dem Verordnungswege die Bildung und das Tätigwerden des Gutachterausschusses zu regeln.

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

2.2 Aufgaben

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

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

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

Bei den Daten der Kaufpreissammlung ist zu beachten, dass es neben dem klassischen Immobilienerwerb eine weitere Transaktionsform gibt, um ein Immobiliengeschäft abzuwickeln. So werden bei Unternehmenskäufen inzwischen immer mehr sogenannte Share Deals abgeschlossen. Ein Share Deal stellt den mittelbaren Immobilienerwerb durch den Kauf von Gesellschaftsanteilen eines Unternehmens dar.

Hierbei kann es zum Immobilienerwerb kommen, wenn sich im Betriebsvermögen des Unternehmens Immobilien befinden, die beim Unternehmenskauf ebenfalls erworben werden, ohne dass sich das im Grundbuch als Eigentümer eingetragene Unternehmen ändert.

Bei den durch den Gutachterausschuss erfassten Daten in der Kaufpreissammlung werden die mittelbaren Grundstückstransfers, die im Rahmen von „Share Deals“ stattfinden, nicht erfasst. Hierfür fehlt die rechtliche Grundlage. Dabei ist festzustellen, dass die Transaktionsform des Share Deals in den vergangenen Jahren durchaus zugenommen hat und hiervon insbesondere großvolumige Immobilien in unterschiedlichen Teilmärkten betroffen sind. Diese reichen von hochwertigen Wohn-, Geschäfts- und Gewerbeimmobilien bis zu flächenintensiven landwirtschaftlichen Betrieben mit Flächenausstattungen von mehreren Tausend Hektar. Zur Interpretation der Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt ist daher zu berücksichtigen, dass die durch Share Deals getätigten Käufe von Anteilen an einem Unternehmen, welches Immobilien im Besitz hält, in den im Grundstücksmarktbericht dargestellten Flächenumsätzen und Transaktionsvolumina nicht beinhaltet sind.

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

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten,

- das Ableiten und Veröffentlichen sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten und
- die Herausgabe des Grundstücksmarktberichtes für das Land Sachsen-Anhalt.

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

2.3 Geschäftsstelle

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

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

- Vorhalten der Kaufpreissammlung mit ihren ergänzenden Datensammlungen,
- Vorbereitung von Wertermittlungen und Ausfertigung der Gutachten,
- Vorbereitung der Beschlussfassungen und Vorhalten der Sammlung der Bodenrichtwerte,
- Vorbereitung und Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes und
- Erteilen von Auskünften aus der Kaufpreissammlung.

Für eine raumbezogene überregionale Transparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes in Sachsen-Anhalt werden auch spezifische Besonderheiten der regionalen und sektoralen Teilmärkte in den Landkreisstrukturen berücksichtigt. Im GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2021 werden so die Strukturdaten, die Umsatzzahlen sowie Angaben über das Preisniveau und die Preisentwicklung auf die Landkreisstrukturen sowie auf Regionstypen in Anlehnung an die Raumordnungspläne des Landes Sachsen-Anhalt bezogen.

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

3 Allgemeines zum Grundstücksmarktbericht

3.1 Konzeption des Grundstücksmarktberichtes

In Übereinstimmung mit den Vorgaben des Baugesetzbuches sind interessierten Nutzern Grundstücksmarktinformationen flächendeckend und landeseinheitlich zur Verfügung zu stellen. Insbesondere soll Marktteilnehmern und Interessenten eine den Anforderungen der Wertermittlung genügende Darstellung des Grundstückmarktes in einer anschaulichen, übersichtlichen und nachvollziehbaren Art gewährt werden. Besonderes Augenmerk liegt auf der Herausgabe und Veröffentlichung einheitlich konzipierter und inhaltlich aufeinander abgestimmter Grundstücksmarktinformationen. Die Beschlussfassungen über Grundstücksmarktinformationen des Gutachterausschusses werden zur Verbesserung der Markttransparenz im Zusammenhang als „GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2021“ veröffentlicht. Mit dieser Konzeption der Herausgabe des Grundstücksmarktberichtes erhält der interessierte Nutzer in einem Gesamtwerk aufeinander abgestimmte Marktdaten sowohl im Überblick als auch im Detail.

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

3.2 Durchschnittswert versus Median

In allen bisherigen Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses oder der Gutachterausschüsse in Sachsen-Anhalt wurde in Tabellen und Grafiken als „Durchschnittswert“ das arithmetische Mittel abgebildet. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt hat sich für den Berichtszeitraum erstmalig dazu entschieden, insbesondere im Kapitel 6 das arithmetische Mittel durch den sogenannten Median zu ersetzen. Es handelt sich hierbei ebenfalls um ein statistisches Lagemaß, das, wie das arithmetische Mittel auch, einen wichtigen Mittelwert darstellt. Der Median ist als derjenige Wert definiert, der genau in der Mitte einer geordneten Datenreihe liegt. Er wird auch als Zentralwert bezeichnet und bedeutet, dass mindestens 50 % der Kauffälle kleiner oder gleich dem Median und mindestens 50 % der Kauffälle größer oder gleich dem Median sind. Diese Betrachtung macht deutlich, dass es sich beim Median um einen Sonderfall eines anderen Lagemaßes – des Perzentils – handelt, der den Datensatz genau an der Marke 50/50 teilt. Der Median ist insofern das bekannteste und meistberechnete Perzentil und ist unempfindlich gegenüber Extremwerten. Die zunehmend differenziertere Analyse und Darstellung von einzelnen Teilmärkten führt zwangsläufig zu geringeren Datenmengen. Darüber hinaus ergeben Lage- und Grundstückseigenschaften von ansonsten vergleichbaren Immobilien eine große Vielfalt und Spreizung der gezahlten Kaufpreise, und Extremwerte erlangen eine immer größere Bedeutung. Hier stellt der Median eine Alternative zum Erwartungswert für die Angabe eines „mittleren Wertes“ dar. Der Gutachterausschuss hat sich daher für die im Grundstücksmarktbericht anzugebenden Mittelwerte für den Median entschieden, um die am Grundstücks- und Immobilienmarkt am häufigsten anzutreffenden Verhältnisse besser abbilden zu können. Im Gegensatz zum arithmetischen Mittel ist der Median Ausreißern gegenüber äußerst robust. Während den arithmetischen Mittelwert einzelne, aus dem Rahmen fallende Kaufpreise deutlich sichtbar verzerren, wird der Median von einzelnen Ausreißern überhaupt nicht beeinträchtigt. Dadurch lassen sich beispielsweise die am häufigsten am Immobilienmarkt gezahlten Kaufpreise innerhalb eines Teilmarktes besser abbilden und transparenter darstellen. Gleiches gilt natürlich auch für Grundstücksgrößen oder vergleichbare Grundstückseigenschaften.

Die Umstellung im GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2021 hat zur Folge, dass direkte Vergleiche mit älteren Berichten aufgrund des geänderten Lagemaßes nicht mehr möglich sind. Im GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2021 sind alle Angaben, die einen länger zurückliegenden Zeitraum betrachten, ebenfalls auf den Median umgestellt. Alle Angaben in den Tabellen und Texten, etwa über durchschnittliche Flächen oder durchschnittliche Kaufpreise, beziehen sich jetzt auf den Median als Mittelwert und werden entsprechend bezeichnet.

Im Kapitel 7 ist bisher eine teilweise Umstellung auf den Median möglich. Bei neu vorgenommenen Analysen zu den erforderlichen Daten werden die Rahmendaten der untersuchten Stichprobe sowohl als arithmetisches Mittel als auch als Median dargestellt. Bei erforderlichen Daten, die aus dem GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2019 übernommen sind und denen keine aktuelle Analyse zugrunde liegt, kann es weiterhin bei der Angabe des arithmetischen

Mittelwertes bleiben und eine Umstellung auf den Median nur sukzessive mit jeder Aktualisierung erfolgen. In allen Tabellen, Grafiken und Texten ist an der Wahl des Begriffes erkenntlich, welcher Mittelwert der Analyse zugrunde liegt.

- **Durchschnitt** = arithmetisches Mittel
- **Median oder mittlerer Wert** = Wert in der Mitte einer der Größe nach geordneten Datenreihe

3.3 Aktuelle und interessenneutrale Markttransparenz

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

Der GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2021 gibt einen Überblick über den Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt in den Jahren 2019 und 2020 mit seinen regionalen und sachlichen Teilmärkten. Er ist das Ergebnis der Auswertung sämtlicher Grundstückskaufverträge durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Zusammenfassende Grundstücks- und Immobilienmarktinformationen sind auf einzelne Regionen des Landes fokussiert und gleichzeitig wird eine überregionale Transparenz des Grundstücks- und Immobilienmarktes in Sachsen-Anhalt erzeugt. Die fundierte Datengrundlage für alle Segmente des Grundstücks- und Immobilienmarktes macht den Bericht zu einer objektiven und verlässlichen Informationsquelle für alle, die in Sachsen-Anhalt in Grundstücksangelegenheiten aktiv sind oder werden wollen. Mit übersichtlichen Tabellen und Grafiken zu den wesentlichen regionalen und sektoralen Teilmärkten ermöglicht der Grundstücksmarktbericht den Akteuren in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft, der Politik, den Verbänden sowie interessierten Bürgerinnen und Bürgern einen umfassenden Überblick und eine schnelle Orientierung über die Verhältnisse auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt.

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

Neben den sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten und weiteren im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Marktinformationen bieten die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum Stichtag 31.12.2020 ermittelten Bodenrichtwerte sowohl für professionelle Anwender als auch für die Bürgerinnen und Bürger eine ausgezeichnete Informationsquelle. Die Bodenrichtwerte werden für Baulandflächen und für Flächen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung flächendeckend für das Land Sachsen-Anhalt im Online-Verfahren bereitgestellt. Im Internet können sich die Nutzer vom Schreibtisch aus rund um die Uhr über die aktuellen Bodenrichtwerte informieren und sich zuverlässig und schnell einen Überblick über die Wertverhältnisse des Grund und Bodens in Sachsen-Anhalt verschaffen.

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

3.4 Beschlussfassungen und Veröffentlichungen des Gutachterausschusses

Herausgeber des vorliegenden Grundstücksmarktberichtes ist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt. Die Marktdaten und -informationen, wie sie im GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Sachsen-Anhalt 2021 veröffentlicht werden, wurden von den Mitgliedern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte eingehend beraten und in seiner Sitzung am 02. März 2021 beschlossen.

4 Strukturdaten des Landes Sachsen-Anhalt

4.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmendaten

Gesamtfläche in km²	20.459	Anzahl der			
Bevölkerung insgesamt	2.184.264	Landkreise		11	
davon männlich	1.074.680	Kreisfreien Städte		3	
davon weiblich	1.109.584	Verbandsgemeinden		18	
Einwohner je km ²	107	Gemeinden		218	
Anzahl Arbeitslose	83.294	- darunter Einheitsgemeinden (inkl. kreisfreier Städte)		104	
Arbeitslosenquote in %	7,5				
Benachbarte Bundesländer		Geschützte Flächen des Landes			
Länge der Landesgrenze in km			Anzahl	ha	
Insgesamt	1.242	Naturschutzgebiete	197	71.428	
Brandenburg	379	Nationalparks	1	8.902	
Sachsen	206	Landschaftsschutzgebiete	85	685.681	
Thüringen	315	Biosphärenreservate	4	189.939	
Niedersachsen	342	Naturparks	6	458.637	
Größte Bodenerhebungen	Höhe in m	Größte Flüsse		Landesanteil in km	
Brocken (Harz)	1.141	Elbe		302	
Heinrichshöhe (Harz)	1.041	Saale		179	
Renneckenberg (Harz)	924	Bode		161	
Größte Talsperren des Landes		Größte Seen des Landes	Fläche	mittl. Tiefe	
Stauraum in Mill. m ³			in ha	in m	
Muldestausee (Dübener Heide)	136	Geiseltalsee (Saalekreis)	1.853	23,2	
Rappbodetalsperre (Harz)	113	Goitzsche See (Anhalt-Bitterfeld)	1.315	16,3	
Talsperre Kelbra (Harzvorland)	36	Muldestausee (Anhalt-Bitterfeld)	600	12,8	
Flächenverteilung der Bodennutzungen	km ²	Straßen- und Verkehrsnetz		Länge in km	
	%				
Siedlung	1.570	7,7	Bundesautobahnen	834	
Verkehr	789	3,9	Bundesstraßen	2.151	
Landwirtschaft	12.318	60,2	Landesstraßen	4.074	
Wald	4.593	22,4	Kreisstraßen	4.353	
andere Nutzung	729	3,6	Schiffbare Wasserstraßen	578	
Gewässer	459	2,2	Schienennetz DB Netz AG	1914	
Landessumme	20.459	100	Nichtbundeseigene Eisenbahnen (öffentl. Regelspurnetz)	292	
			Schmalspurbahn (Harz)	116	
Grundstücksmarktdaten	2019	2020		2019	2020
Anzahl Kaufverträge je 100 Einw.	1,37	1,34	Geldumsatz je Kaufvertrag (Tsd. €)	125,4	133,2
Flächenumsatz je Kaufvertrag (Tsd.m ²)	8,9	8,4	Geldumsatz pro Einwohner (in €)	1.715	1.780

Quelle für Bevölkerung: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (StaLa LSA) – Stand: 30.09.2020

Quelle für Arbeitslose: Bundesagentur für Arbeit – Stand: Dezember 2020

Quelle für Grenzen/Bodenerh./Talsperren/Schutzgebiete/Flüsse/Seen: Statistisches Jahrbuch Sachsen-Anhalt 2020

Quelle für Fläche/ Bodennutzungen: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) – Stand: 31.12.2020

Quelle für Landkreise / kreisfreie Städte, Gemeinden: StaLa LSA – Gebietsstand: 01.01.2014, Aktualisierung 24.01.2020

Quelle für Straßen-/Verkehrsnetz: Statistisches Jahrbuch 2020, LVermGeo - Stand: Febr. 2021, Landesportal LSA (Zugriff: Febr. 2021)

Der Grundstücksmarkt wird von verschiedenen Faktoren wie geographischen Gegebenheiten, Verkehrslage, Nutzungen des Grund und Bodens, Infrastrukturen und Bevölkerungsdichte beeinflusst. Sachsen-Anhalt grenzt an die Bundesländer Niedersachsen im Westen, Brandenburg im Norden und Osten sowie Thüringen und Sachsen im Süden. Naturräumlich dehnt sich Sachsen-Anhalt vom Norddeutschen Tiefland bis an die Mittelgebirgsschwelle aus und erstreckt sich zu beiden Seiten der mittleren Elbe. Im Norden liegt die Altmark, eine teils ebene, teils flachwellige Landschaft mit der Colbitz-Letzlinger Heide im Süden. Südlich des Mittellandkanals liegt die Magdeburger Börde, eine fruchtbare Lößlandschaft. Südwestlich davon liegen das Harzvorland und der Harz, das nördlichste deutsche Mittelgebirge. An der westlichen Grenze zu Niedersachsen erhebt sich das bis 1141 Meter hohe Brockenmassiv, die höchste Erhebung des Bundeslandes. Im Osten, an der Grenze zu Brandenburg liegt der Naturpark Fläming und südlich davon die Dübener Heide. Der Süden des Landes hat Anteil am Thüringer Becken, an der Goldenen Aue und an der Leipziger Tieflandsbucht. Die Region um Saale und Unstrut ist das nördlichste Weinanbaugebiet Deutschlands.

Sachsen-Anhalt ist mit einer Fläche von ca. 20.459 km² das achtgrößte Bundesland und steht mit rund 2,2 Millionen Einwohnern an 11. Stelle der Länder in der Bundesrepublik Deutschland. Die Bevölkerungsdichte liegt im Landesdurchschnitt bei 107 Einwohnern/km².

Die Wirtschaftsstruktur des Landes ist differenziert. Hierbei gibt es deutliche Schwerpunkte bei der Landwirtschaft im Norden und der Mitte sowie der Industrie im Südosten des Landes. Die Lößböden der Magdeburger Börde und des Harzvorlandes gehören zu den fruchtbarsten Ackerflächen Deutschlands und es besteht eine wettbewerbsfähige Land- und Ernährungswirtschaft. Zu den bedeutenden Wirtschaftszweigen des Landes zählen neben den traditionellen Branchen wie der chemischen Industrie, dem Maschinenbau und der Nahrungsmittelindustrie auch der Dienstleistungssektor sowie die Industrien wie Automotive, Biotechnologie, Erneuerbare Energien, Informations- und Kommunikationstechnologien. In der Harzregion hat der Tourismus eine besondere wirtschaftliche Bedeutung.

Insgesamt wird das Land von bedeutenden innerdeutschen und europäischen Verkehrsverbindungen durchquert. Neben den Autobahnen A 2 (Ost-West-Richtung) sowie A 9 und A 14 (Nord-Süd-Richtung) verläuft die neue A 38 südlich des Harzes. Die ehemalige B 6 wurde von der A 14 bis zur Grenze zu Niedersachsen als A 36 aufgestuft. Durch Sachsen-Anhalt verlaufen darüber hinaus ca. 2.200 km Bundesstraßen und knapp 4.100 km Landesstraßen.

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

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

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

Wirtschafts- und Standortfaktor, der zahlreiche Unternehmensansiedlungen in der Region nach sich zieht. Der Flughafen Leipzig/Halle ist das leistungsfähige Tor für Sachsen-Anhalt zu weltweiten Wirtschaftsmärkten.

Die wichtigsten Verkehrsstränge sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



4.2 Bodennutzung

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

Siedlung: Wohnbaufläche, Industrie- und Gewerbefläche, Halde, Bergbaubetrieb, Tagebau, Grube, Steinbruch, Fläche gemischter Nutzung, Fläche besonderer funktionaler Prägung, Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche, Friedhof,

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

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

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

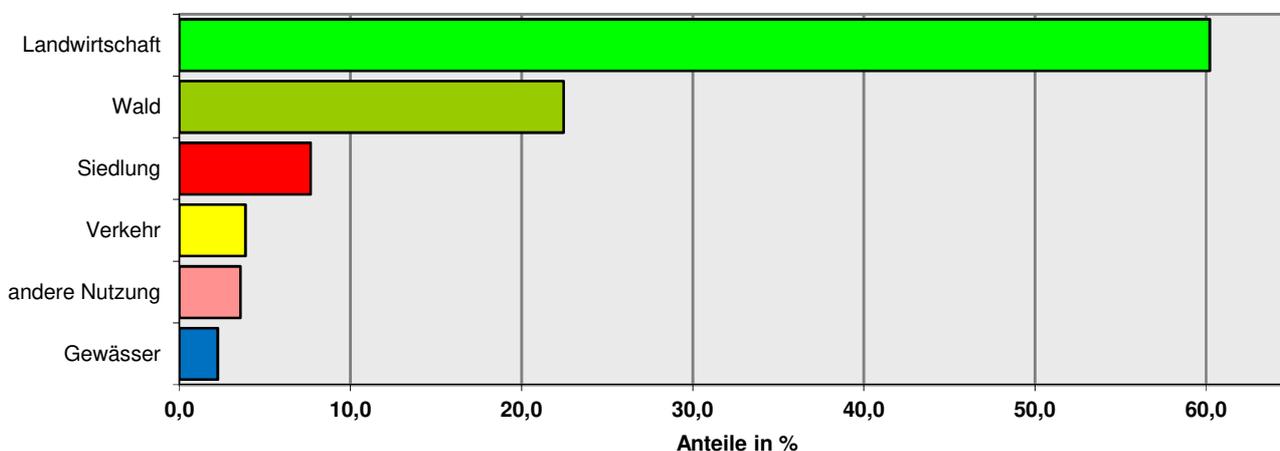
andere Nutzung: Gehölz, Heide, Moor, Sumpf, Unland, vegetationslose Fläche,

Gewässer: Fließgewässer, Hafenbecken, stehendes Gewässer.

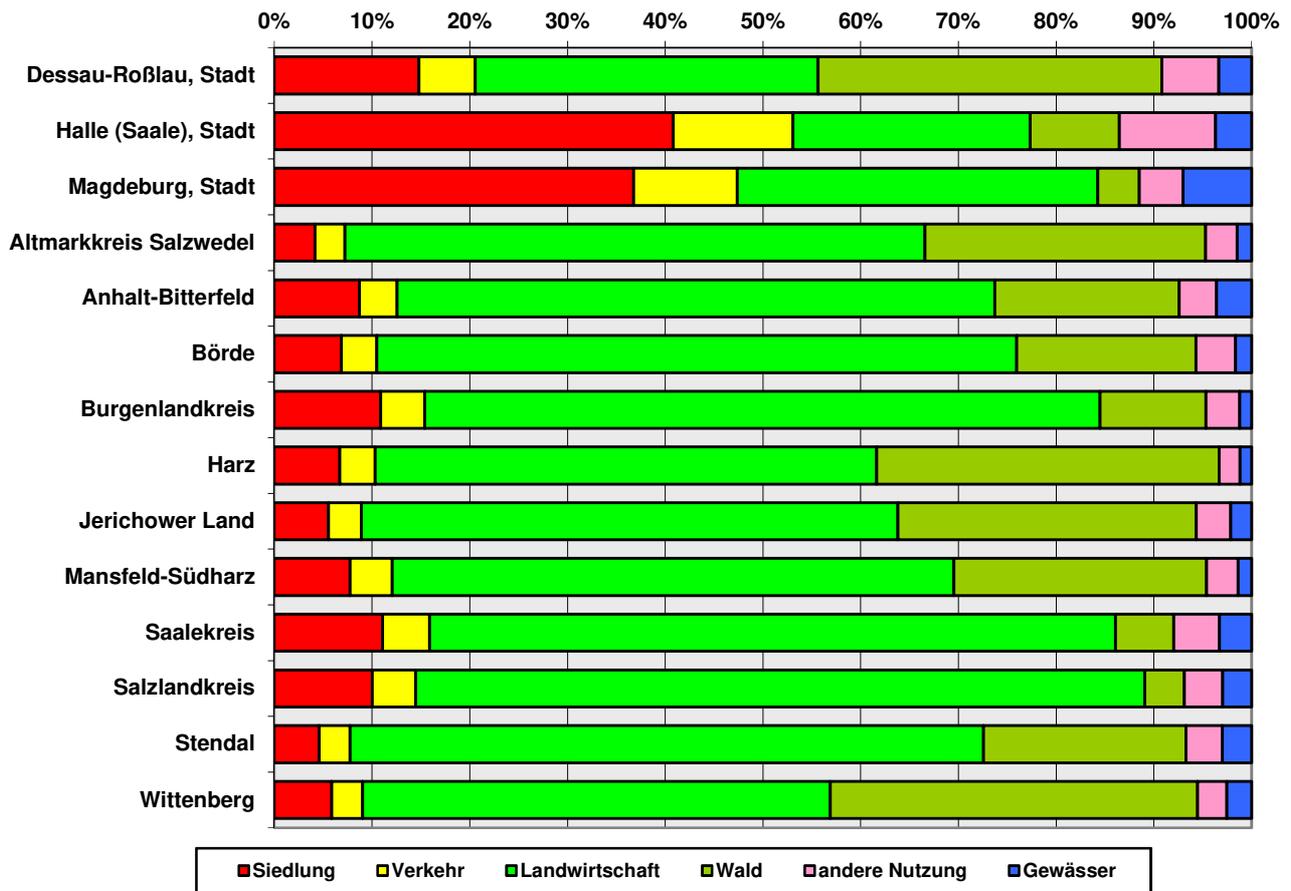
Flächenverteilung der Bodennutzungen

anteilige Flächen Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Siedlung	Verkehr	Landwirtschaft	Wald	andere Nutzung	Gewässer	Summe
	%	%	%	%	%	%	km ²
Dessau-Roßlau, Stadt	14,8	5,8	35,1	35,2	5,8	3,4	245
Halle (Saale), Stadt	40,8	12,3	24,3	9,1	9,8	3,7	135
Magdeburg, Stadt	36,8	10,6	36,9	4,3	4,5	7,0	201
Altmarkkreis Salzwedel	4,1	3,1	59,4	28,7	3,2	1,5	2.294
Anhalt-Bitterfeld	8,7	3,8	61,2	18,9	3,8	3,6	1.454
Börde	6,9	3,6	65,5	18,4	4,1	1,6	2.367
Burgenlandkreis	10,9	4,5	69,1	10,8	3,5	1,2	1.414
Harz	6,7	3,6	51,3	35,0	2,2	1,2	2.105
Jerichower Land	5,5	3,4	54,9	30,5	3,5	2,1	1.577
Mansfeld-Südharz	7,7	4,3	57,5	25,8	3,2	1,4	1.449
Saalekreis	11,1	4,8	70,2	6,0	4,7	3,3	1.434
Salzlandkreis	10,0	4,4	74,6	4,0	3,9	3,0	1.427
Stendal	4,6	3,2	64,8	20,7	3,7	3,0	2.424
Wittenberg	5,9	3,2	47,9	37,6	3,0	2,5	1.932
Sachsen-Anhalt	7,7	3,9	60,2	22,4	3,6	2,2	20.459

Quelle für Bodennutzungen: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt – Stand: 31.12.2020



Flächenverteilung der Nutzungsarten in den Landkreisen und kreisfreien Städten



4.3 Bevölkerung

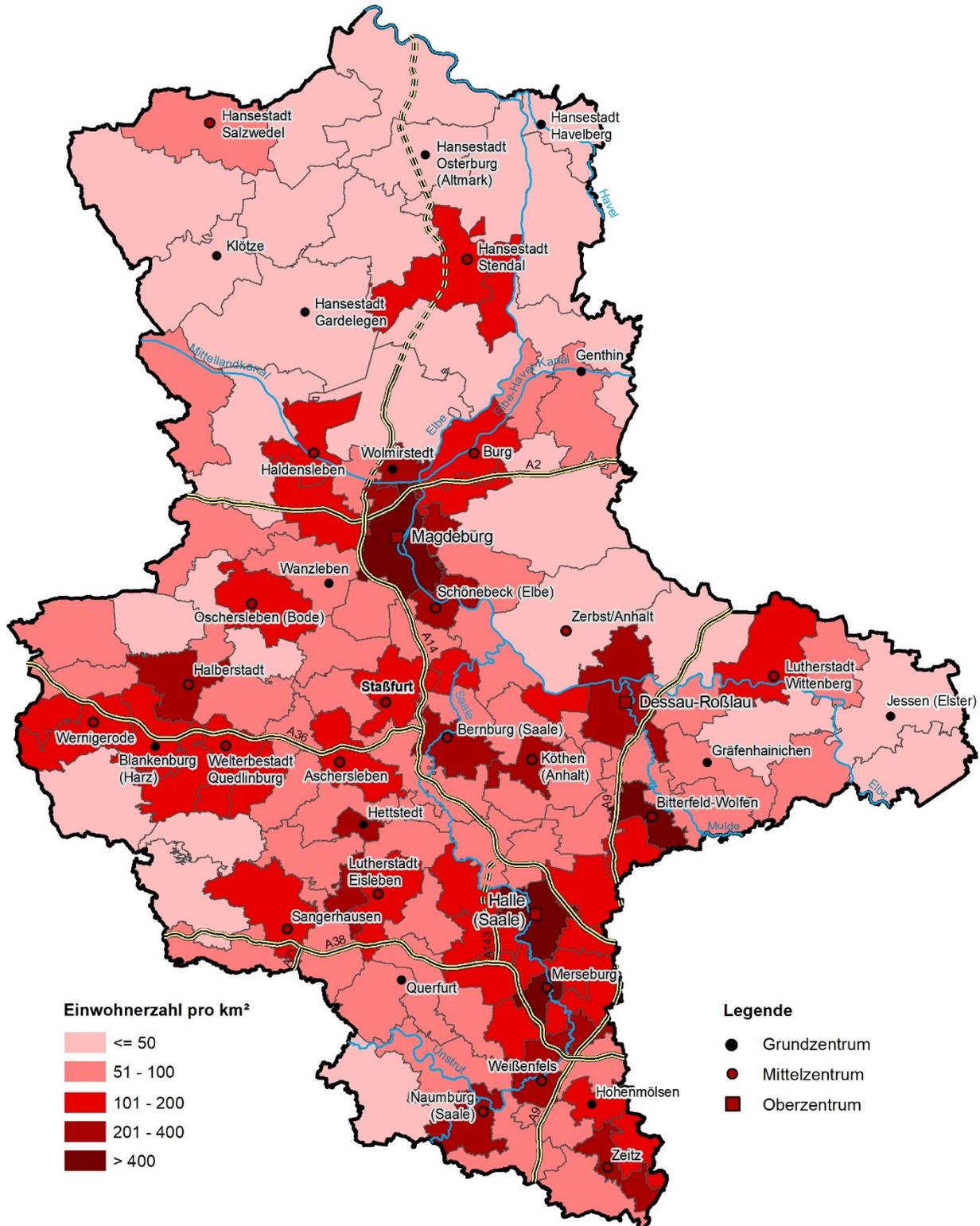
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Bevölkerung	Fläche in km ²	Einwohner je km ²
Dessau-Roßlau, Stadt	79.452	245	325
Halle (Saale), Stadt	237.180	135	1.757
Magdeburg, Stadt	235.545	201	1.172
Altmarkkreis Salzwedel	82.846	2.294	36
Anhalt-Bitterfeld	157.822	1.454	109
Börde	170.746	2.367	72
Burgenlandkreis	178.176	1.414	126
Harz	211.797	2.105	101
Jerichower Land	89.602	1.577	57
Mansfeld-Südharz	134.131	1.449	93
Saalekreis	183.512	1.434	128
Salzlandkreis	188.038	1.427	132
Stendal	110.744	2.424	46
Wittenberg	124.673	1.932	65
Sachsen-Anhalt	2.184.264	20.459	107

Quelle für Bevölkerung: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Stand: 30.09.2020

Quelle für Fläche: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt – Stand: 31.12.2020

Die Bevölkerungsdichte liegt im Durchschnitt bei 107 Einwohnern/km². Von den drei kreisfreien Städten hat Halle (Saale) die größte Einwohnerdichte mit 1.757 Einwohnern/km². In der Landeshauptstadt Magdeburg beträgt sie 1.172 Einwohnern/km² und in Dessau-Roßlau durch den Zusammenschluss beider Städte im Jahr 2008 insgesamt 325 Einwohner/km². In ländlichen Bereichen liegt die Bevölkerungsdichte deutlich darunter. Dabei lässt sich ein Süd-Nord-Gefälle erkennen. Während sie im südlichen Landesteil zwischen 100 und 150 Einwohnern/km² liegt, nimmt sie nach Norden ab und liegt in der Altmark im Landkreis Stendal bei 46 Einwohnern/km² und im Altmarkkreis Salzwedel bei 36 Einwohnern/km².

Bevölkerungsdichte in Einwohner je km²



Quelle für Bevölkerung und Flächen: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Stand: 31.12.2019

4.4 Bautätigkeit

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

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	alle Baumaßnahmen		Neue Wohngebäude	neue Nicht- wohngebäude
	insgesamt	Wohnungen		
Dessau-Roßlau, Stadt	117	98	40	15
Halle (Saale), Stadt	215	261	118	20
Magdeburg, Stadt	453	941	297	27
Altmarkkreis Salzwedel	183	199	94	30
Anhalt-Bitterfeld	379	309	205	38
Börde	461	507	311	56
Burgenlandkreis	298	259	147	37
Harz	442	535	228	48
Jerichower Land	179	159	97	25
Mansfeld-Südharz	231	129	90	29
Saalekreis	402	423	261	43
Salzlandkreis	309	305	157	41
Stendal	176	176	95	21
Wittenberg	191	125	95	24
Sachsen-Anhalt	4.036	4.426	2.235	454

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt – Statistik der Baufertigstellungen 2019

4.5 Erwerbstätigkeit

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

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Arbeitslose	Quote in %	Männer	Frauen
Dessau-Roßlau, Stadt	3.208	8,2	1.917	1.291
Halle (Saale), Stadt	10.626	9,1	6.381	4.245
Magdeburg, Stadt	10.543	8,4	6.034	4.509
Altmarkkreis Salzwedel	2.915	6,6	1.687	1.228
Anhalt-Bitterfeld	5.631	7,1	3.142	2.489
Börde	4.791	5,2	2.762	2.029
Burgenlandkreis	6.130	6,7	3.483	2.647
Harz	6.203	5,9	3.539	2.664
Jerichower Land	3.311	7,2	1.815	1.495
Mansfeld-Südharz	6.229	9,5	3.489	2.740
Saalekreis	6.311	6,5	3.618	2.693
Salzlandkreis	7.818	8,4	4.465	3.353
Stendal	5.165	9,2	2.931	2.234
Wittenberg	4.413	6,9	2.494	1.919
Sachsen-Anhalt	83.294	7,5	47.757	35.536

Quelle: Bundesagentur für Arbeit – Stand: Dezember 2020

4.6 Zentralörtliche Gliederung

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

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



4.7 Regionstypen

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

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

Regionstyp	Abkürzung	Definition
Großstädte	G	Zentraler Ort eines Oberzentrums im Sinne des Landesentwicklungsgesetzes
Großstadtrandlagen	GRL	Gebiet, das durch die Großstadt geprägt ist, aber gewisse Eigenheiten aufweist
Mittelzentren	MZ	Stadtgebiet eines Mittelzentrums mit Bedeutung für das weitere Umland
Grundzentren/ Kleinstädte	GZ	Grundzentren gemäß der regionalen Raumordnungsprogramme und weitere Kleinstädte
Dörfer	D	ländliches Umland

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

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

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

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

5 Der Grundstücksmarkt in Sachsen-Anhalt

5.1 Umsätze

5.1.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

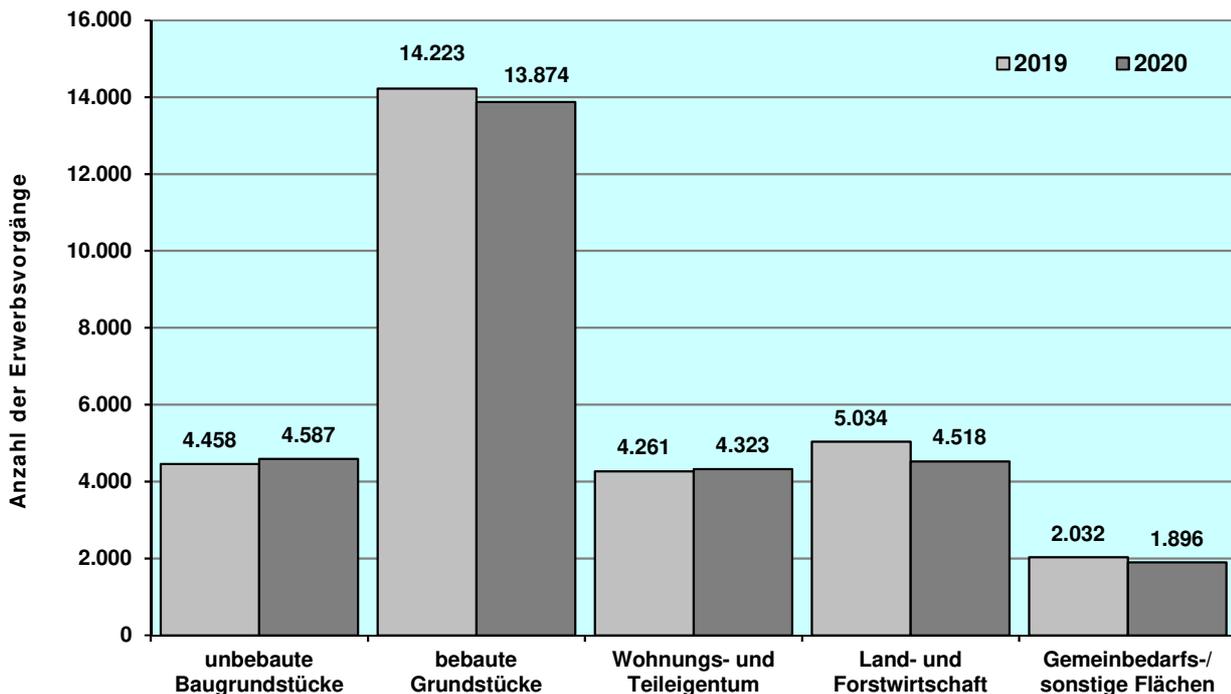
In den Jahren 2019 und 2020 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt von den Notaren insgesamt **30.008** bzw. **29.198 Kaufverträge** zur Führung der Kaufpreissammlung gemäß § 195 BauGB übersandt.

Anzahl der Erwerbsvorgänge je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Anzahl 2020	Anteil 2020 (%)	Veränderung zu 2019 (%)	Anzahl 2019
unbebaute Baugrundstücke	4.587	15,7	+2,9	4.458
bebaute Grundstücke	13.874	47,5	-2,5	14.223
Wohnungs- und Teileigentum	4.323	14,8	+1,5	4.261
Land- und Forstwirtschaft	4.518	15,5	-10,3	5.034
Gemeinbedarfs-/sonstige Flächen	1.896	6,5	-6,7	2.032
alle Teilmärkte	29.198	100,0	-2,7	30.008

Damit ist die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge im aktuellen Berichtsjahr 2020 gegenüber dem Vorjahr 2019 mit einer Veränderung von 2,7 % leicht gesunken. Innerhalb der dargestellten Teilmärkte zeigen sich allerdings unterschiedliche Verhältnisse. Positive Entwicklungen zeigen sich bei den unbebauten Baugrundstücken und dem Wohnungs- und Teileigentum. Bei den Baugrundstücken ist die Nachfrage um fast 3 %, beim Wohnungs- und Teileigentum um 1,5 % gestiegen. Damit konnte sich im Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums die positive Entwicklung der vergangenen Jahre zwar fortsetzen, hat aber im Vergleich zu den Vorjahren deutlich an Dynamik verloren. Hier war die Nachfrage im Jahr 2019 noch um 11 % und im Jahr 2018 sogar um 13 % gegenüber den Vorjahren angestiegen. Die bebauten Grundstücke bilden ohne das Wohnungs- und Teileigentum mit einem Umsatzanteil von knapp 48 % den größten Teilmarkt. Hier zeigen sich mit einer Veränderung von 2,5 % leichte Verluste gegenüber dem Vorjahr.

Verteilung und Entwicklung der Erwerbsvorgänge in den Teilmärkten



Im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke lassen sich die stärksten Rückgänge verzeichnen. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge ist um über 10 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Damit setzt sich der bereits in den Vorjahren zu beobachtende Trend fort. Ebenfalls eine rückläufige Entwicklung zeigt sich bei den Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen. Hier ist die Anzahl im Berichtsjahr 2020 mit einer Veränderung von 6,7 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Zu diesem Teilmarkt gehören unter anderem ehemals militärisch genutzte Flächen, Flächen für den Naturschutz, Wasserflächen, Abbauflächen und Grundstücke für Energieanlagen, etwa für Photovoltaik- und Solaranlagen.

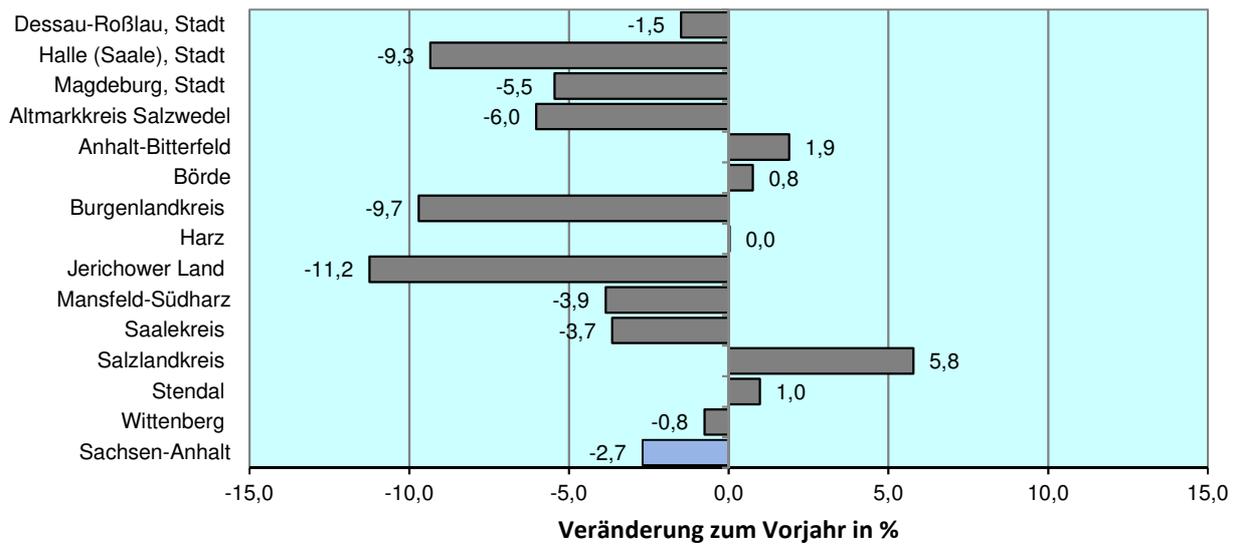
In den Landkreisen und kreisfreien Städten des Landes Sachsen-Anhalt stellen sich die Verhältnisse wie folgt dar:

Anzahl der Erwerbsvorgänge in den kreisfreien Städten und Landkreisen

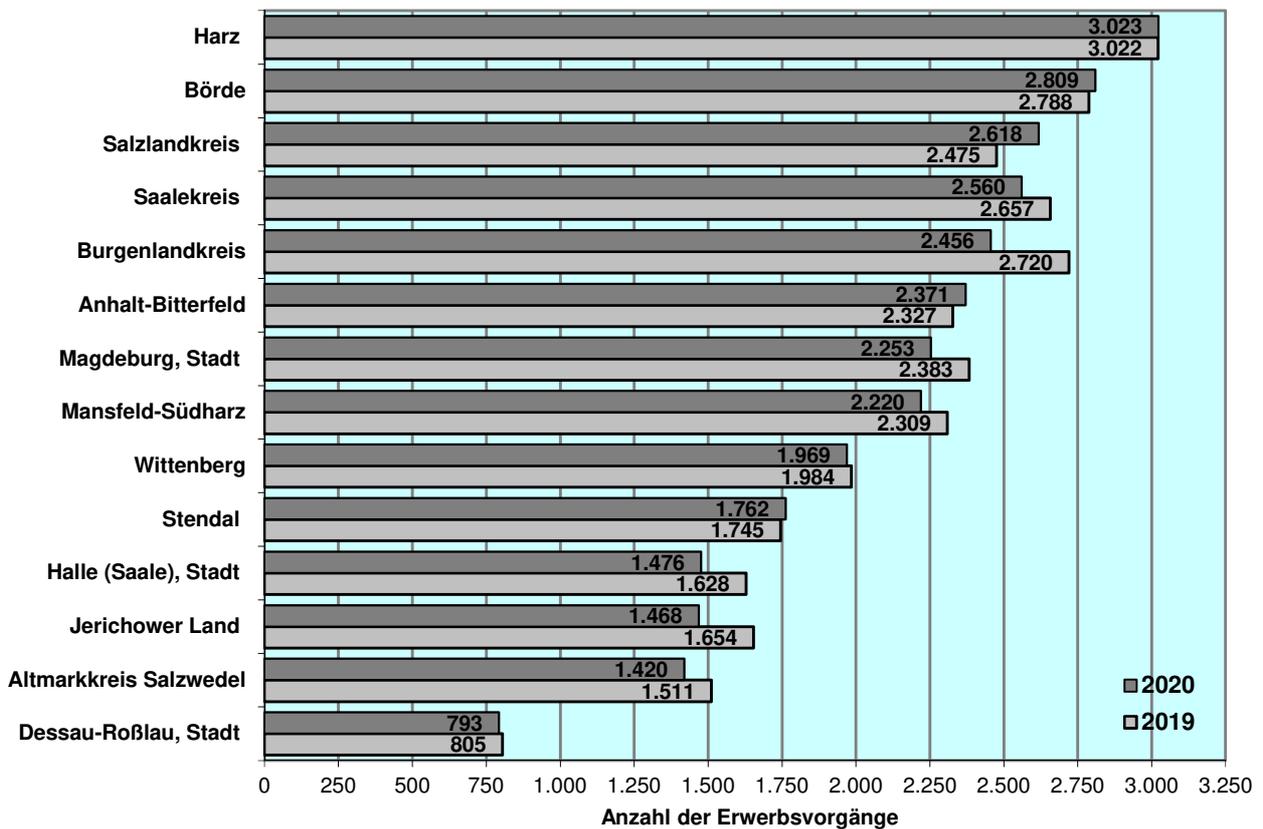
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Anzahl 2020	Anteil 2020 (%)	Veränderung zu 2019 (%)	Anzahl 2019
Dessau-Roßlau, Stadt	793	2,7	-1,5	805
Halle (Saale), Stadt	1.476	5,1	-9,3	1.628
Magdeburg, Stadt	2.253	7,7	-5,5	2.383
Altmarkkreis Salzwedel	1.420	4,9	-6,0	1.511
Anhalt-Bitterfeld	2.371	8,1	+1,9	2.327
Börde	2.809	9,6	+0,8	2.788
Burgenlandkreis	2.456	8,4	-9,7	2.720
Harz	3.023	10,4	+0,0	3.022
Jerichower Land	1.468	5,0	-11,2	1.654
Mansfeld-Südharz	2.220	7,6	-3,9	2.309
Saalekreis	2.560	8,8	-3,7	2.657
Salzlandkreis	2.618	9,0	+5,8	2.475
Stendal	1.762	6,0	+1,0	1.745
Wittenberg	1.969	6,7	-0,8	1.984
Sachsen-Anhalt	29.198	100	-2,7	30.008

In den Landkreisen und kreisfreien Städten gibt es bei den Umsatzanteilen und den Veränderungen zum Vorjahr teilweise deutliche Unterschiede mit gegensätzlichen Entwicklungen. In dem bevölkerungsreichen Landkreis Harz lässt sich auch die größte Anzahl von Erwerbsvorgängen erkennen. Hier werden immerhin über 10 % der insgesamt im Land abgeschlossenen Verträge registriert. Mit knapp über 3.000 Erwerbsvorgängen werden hier mehr als doppelt so viel Verträge registriert wie im Altmarkkreis Salzwedel. Dabei ist die Nachfrage gegenüber dem Vorjahr unverändert und stabil. Ebenfalls große Marktanteile hat der Landkreis Börde mit 9,6 % bei ebenfalls stabilen Verhältnissen. Mit einem Umsatzplus von knapp 1 % ist die Anzahl nur gering gegenüber dem Vorjahr angestiegen. In diesem Zusammenhang fällt der Salzlandkreis auf. Hier ist die Nachfrage um immerhin fast 6 % angestiegen und hebt damit den Anteil an den insgesamt registrierten Erwerbsvorgängen auf immerhin 9 %. Auffällig ist auch die Entwicklung in den beiden Großstädten Halle (Saale) und Magdeburg. Während hier in den Vorjahren erhebliche Steigerungen zu registrieren waren, hat die Nachfrage im Berichtsjahr 2020 deutlich nachgelassen. Insgesamt ist die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge in Magdeburg um 5,5 % und in Halle (Saale) sogar um über 9 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Dabei ist der unmittelbare Vergleich der beiden Oberzentren durchaus interessant. Nicht nur, dass in der Landeshauptstadt die Nachfrage gegenüber dem Vorjahr weniger gesunken ist, als in der Saalestadt, werden hier auch über 50 % mehr Transaktionen registriert als in Halle (Saale). Eine ganz andere Situation lässt sich in der Stadt Dessau-Roßlau erkennen. Mit unter 3 % lässt sich hier der geringste Anteil an den insgesamt getätigten Transaktionen im Land registrieren. Dabei sind die Verhältnisse gegenüber dem Vorjahr mit einem geringen Rückgang der Erwerbsvorgänge von 1,5 % weitgehend unverändert. Eindeutige Transaktionsrückgänge zeigen sich trotz der Randlage zu Magdeburg insbesondere im Jerichower Land. Obwohl hier im Jahr 2019 noch leichte Zuwächse zu verzeichnen waren, sind im Berichtsjahr gegenüber dem Jahr 2019 über 11 % weniger Kaufverträge abgeschlossen worden.

Veränderung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von 2019 zu 2020



Verteilung und Entwicklung der Erwerbsvorgänge in den kreisfreien Städten und Landkreisen



Nachfolgend ist die Verteilung der Erwerbsvorgänge in den Teilmärkten der kreisfreien Städte und Landkreise dargestellt. Sie lässt die Differenziertheit des Immobilienmarktes mit sehr unterschiedlichen Ausprägungen und Entwicklungen erkennen. Auffällig ist beispielsweise im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke die gesunkene Anzahl von Erwerbsvorgängen in den kreisfreien Städten Dessau-Roßlau, Halle (Saale) und Magdeburg. Während in Dessau-Roßlau und Magdeburg jeweils rd. 8 % weniger Baugrundstücke gehandelt worden sind, hat die Nachfrage in Halle (Saale) um über 24 % gegenüber dem Vorjahr nachgelassen. Gegenteilige Entwicklungen zeigen sich in den Landkreisen Anhalt-Bitterfeld, Jerichower Land und Wittenberg. Hier fallen die gegenüber dem Vorjahr hohen Zuwächse auf, obwohl in den vergangenen Jahren eher geringe Veränderungen zu erkennen waren. So hat die Anzahl an Erwerbsvorgängen von unbebauten Baugrundstücken im Landkreis Anhalt-Bitterfeld um über 27 % gegenüber dem Vorjahr zugelegt. Auch im Jerichower Land ist die

Anzahl um fast 26 % und in Wittenberg immerhin noch um über 15 % gestiegen. Häufig entgegengesetzte Entwicklungen zeigen sich im Teilmarkt der bebauten Grundstücke. So ist in den Landkreisen Anhalt-Bitterfeld und Jerichower Land entgegen der Entwicklung bei den Baugrundstücken die Anzahl der Erwerbsvorgänge von bebauten Grundstücken gesunken. Im Landkreis Jerichower Land ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahr sogar um fast 11 % zurückgegangen. Auffällig ist aber auch hier der Landkreis Wittenberg, in dem eine Zunahme mit fast 10 % die größte Veränderung gegenüber dem Vorjahr in diesem Teilmarkt darstellt. Bemerkenswerte Entwicklungen zeigen sich auch im Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums. Teilweise großen Zuwächsen stehen ebenso große Verluste gegenüber. So hat sich im Landkreis Mansfeld-Südharz die Anzahl um fast 30 % gegenüber dem Vorjahr erhöht, während im Jerichower Land die Anzahl an Erwerbsvorgängen von Wohnungs- und Teileigentum in fast gleicher Größenordnung gegenüber dem Vorjahr reduziert hat. Interessant sind auch hier die kreisfreien Städte Dessau-Roßlau, Halle (Saale) und Magdeburg. Während die Verhältnisse in Halle (Saale) mit einem Umsatzplus von knapp 1 % und in Magdeburg mit leichten Verlusten von rd. 2 % weitgehend stabil sind, hat sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge in Dessau-Roßlau um fast 24 % erhöht. Hierbei ist aber auch zu erwähnen, dass die Anzahl der Erwerbsvorgänge von Wohnungs- und Teileigentum in Dessau-Roßlau nur bei ¼ der Anzahl in Halle (Saale) und sogar nur bei 1/6 der Erwerbsvorgänge in Magdeburg beträgt. Dabei werden in Magdeburg in diesem Teilmarkt mit über 1.200 Erwerbsvorgängen die mit Abstand meisten Erwerbsvorgänge registriert. Bereits in der Stadt Halle (Saale) wird fast 40 % weniger Wohnungs- und Teileigentum gehandelt als in der Stadt Magdeburg. Auch im Teilmarkt der Land- und Forstwirtschaft lassen sich ganz unterschiedliche Entwicklungen beobachten, wenngleich die Tendenz eindeutig zurückgehende Umsätze zeigt. Lediglich im Salzlandkreis hat sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr mit rd. 5 % erhöht. Ansonsten sind allgemein Rückgänge unterschiedlicher Intensität bei der Entwicklung zum Vorjahr zu erkennen. Dabei ist die deutliche Reduzierung der Erwerbsvorgänge um fast 50 % in der Stadt Dessau-Roßlau aufgrund der insgesamt sehr geringen Anzahl sicher nicht typisch. Ebenso untypisch ist der Rückgang von rd. 14 % in der Stadt Halle (Saale). Gerade die kreisfreien Städte sind hier nicht charakteristisch für den Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Dagegen sind die Rückgänge in den überwiegend landwirtschaftlich geprägten Landkreisen durchaus bemerkenswert. Allein im Jerichower Land ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge um fast 27 % zurückgegangen. Auch im umsatzstärksten Landkreis Börde für Erwerbsvorgänge der Land- und Forstwirtschaft ist die Nachfrage gegenüber dem Vorjahr mit 6,6 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen.

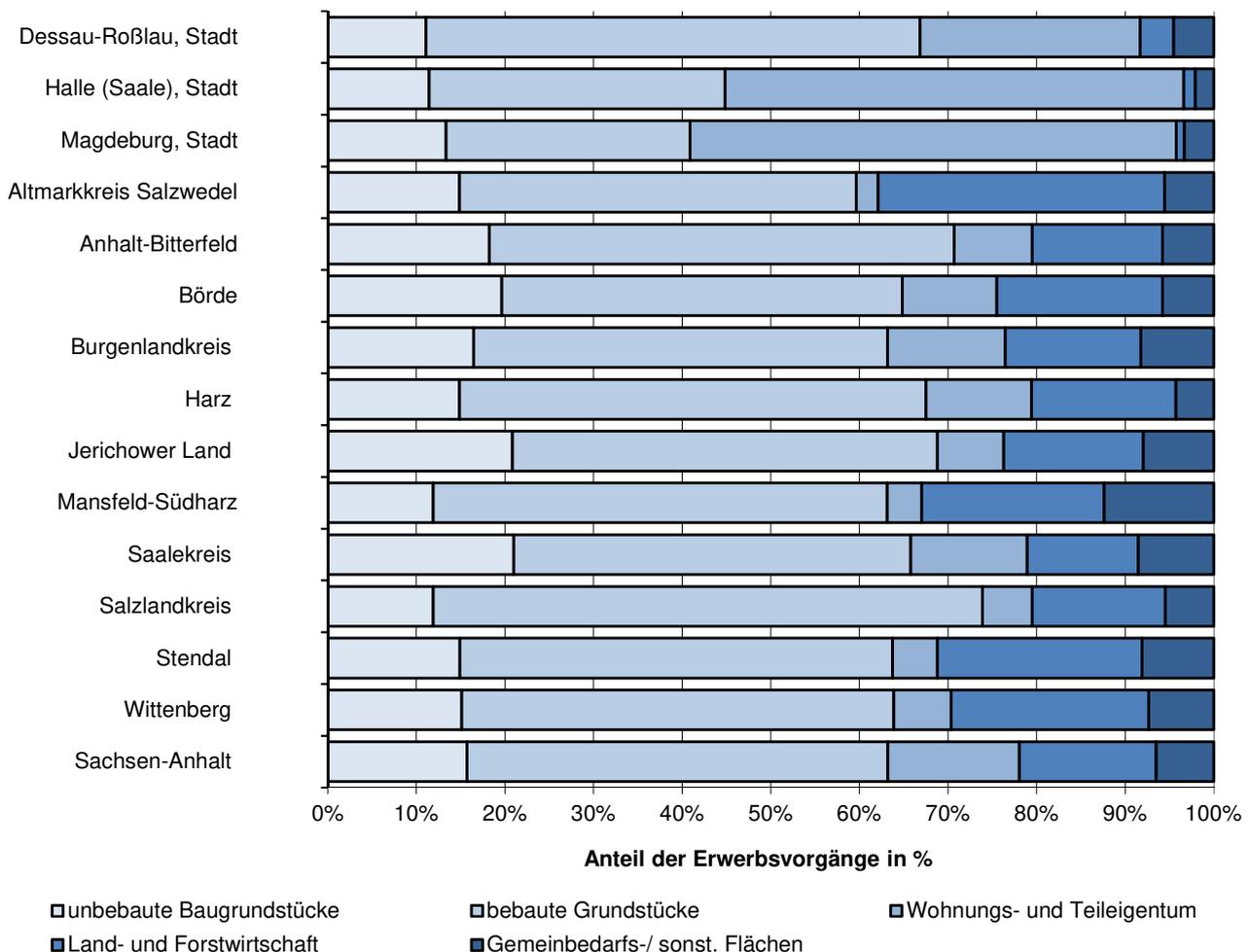
Verteilung der Erwerbsvorgänge 2020 in den Teilmärkten der kreisfreien Städte und Landkreise

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Unbebaute Baugrundstücke		Bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum		Land- und Forst- wirtschaft		Gemeinbedarfs-/ sonst. Flächen	
	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)
Dessau-Roßlau, Stadt	88	-8,3	442	-3,9	197	+23,9	30	-48,3	36	+12,5
Halle (Saale), Stadt	169	-24,2	493	-15,6	764	+0,8	19	-13,6	31	-24,4
Magdeburg, Stadt	301	-8,2	620	-11,6	1.236	-2,2	21	+0,0	75	+8,7
Altmarkkr. Salzwedel	211	+5,0	636	-5,5	35	-20,5	459	-9,1	79	-10,2
Anhalt-Bitterfeld	432	+27,4	1.244	-1,0	209	+23,7	348	-5,2	138	-29,2
Börde	552	-2,0	1.269	+5,4	300	+11,1	525	-6,6	163	-13,8
Burgenlandkreis	404	-4,9	1.148	-7,8	326	-12,6	376	-16,1	202	-11,8
Harz	450	-4,7	1.591	+1,5	360	+20,4	492	-3,7	130	-24,9
Jerichower Land	306	+25,9	704	-10,8	110	-31,7	231	-26,7	117	-19,9
Mansfeld-Südharz	264	+6,9	1.138	-6,0	86	+28,4	457	-17,1	275	+18,0
Saalekreis	537	+7,2	1.147	-8,5	337	+3,1	321	-5,3	218	-7,6
Salzlandkreis	312	-2,8	1.622	+6,6	147	+8,9	393	+5,1	144	+16,1
Stendal	263	+9,1	860	-2,3	89	-10,1	407	-3,6	143	+38,8
Wittenberg	298	+15,5	960	+9,5	127	-6,6	439	-18,6	145	-16,7
Sachsen-Anhalt	4.587	+2,9	13.874	-2,5	4.323	+1,5	4.518	-10,3	1.896	-6,7

Daten von 2019 in der Anlage 2

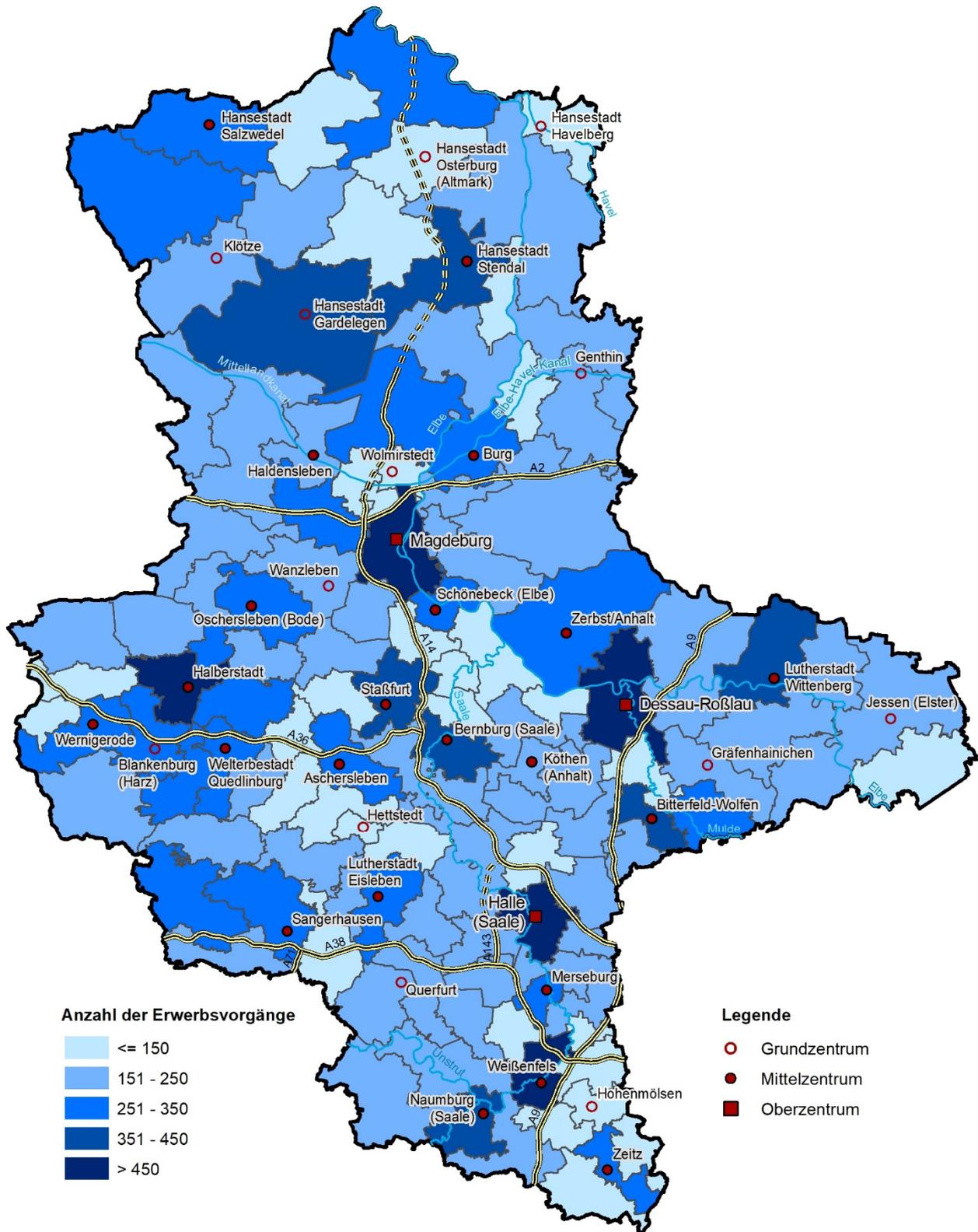
Bei einer Betrachtung der Anteile der unterschiedlichen Teilmärkte in den kreisfreien Städten und Landkreisen fällt insbesondere das Verhältnis des Wohnungs- und Teileigentums zu den übrigen Grundstücksarten und insbesondere zu den bebauten Grundstücken auf. Erwartungsgemäß ist der Anteil an Erwerbsvorgängen des Wohnungs- und Teileigentums in den kreisfreien Städten Magdeburg und Halle (Saale) am höchsten. Hier liegt der Anteil des Wohnungs- und Teileigentums bei jeweils über 50 % und damit über dem der bebauten Grundstücke. In den übrigen Landkreisen und auch in der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau hat der Teilmarkt der bebauten Grundstücke allgemein den größten Anteil. Das Wohnungs- und Teileigentum hat neben den Städten Magdeburg und Halle (Saale) noch in Dessau-Roßlau, im Saalekreis sowie in den Landkreisen Harz, Börde und Burgenlandkreis mit Anteilen im 2-stelligen Prozentbereich eine gewisse Bedeutung. In den übrigen Landkreisen liegt der Marktanteil des Wohnungs- und Teileigentums teilweise deutlich unter 10 %. So sind etwa im Altmarkkreis Salzwedel nur 2,5 % aller registrierten Erwerbsvorgänge im Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums festzustellen. Insgesamt haben in den Großstädten Halle (Saale) und Magdeburg die bebauten Grundstücke einschließlich des Wohnungs- und Teileigentums mit über 80 % den größten Marktanteil, während hier die Erwerbsvorgänge im Teilmarkt der Land- und Forstwirtschaft erwartungsgemäß gering sind. Mit Anteilen zwischen rd. 1 % in den Städten Magdeburg und Halle (Saale) sowie rd. 4 % in Dessau-Roßlau spielt dieser Teilmarkt hier nur eine untergeordnete Rolle. Ganz anders sieht das im ländlichen Bereich aus. Das größte Gewicht haben die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke im Altmarkkreis Salzwedel. Hier werden $\frac{1}{3}$ der insgesamt im Landkreis registrierten Kauffälle in diesem Teilmarkt registriert. Während in den Landkreisen Mansfeld-Südharz, Stendal und Wittenberg dieser Anteil zwischen 20 % und 25 % und damit ebenfalls über dem Mittel liegt, macht die Anzahl der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt der Land- und Forstwirtschaft in den übrigen Landkreisen einen Anteil zwischen 10 % und 20 % aus. In einem ähnlichen Verhältnis liegen auch die Anteile der unbebauten Baugrundstücke.

Anteil der Erwerbsvorgänge 2020 in den Teilmärkten der kreisfreien Städte und Landkreise



Räumliche Verteilung der Anzahl der Erwerbsvorgänge im Jahr 2020

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



5.1.2 Flächenumsatz

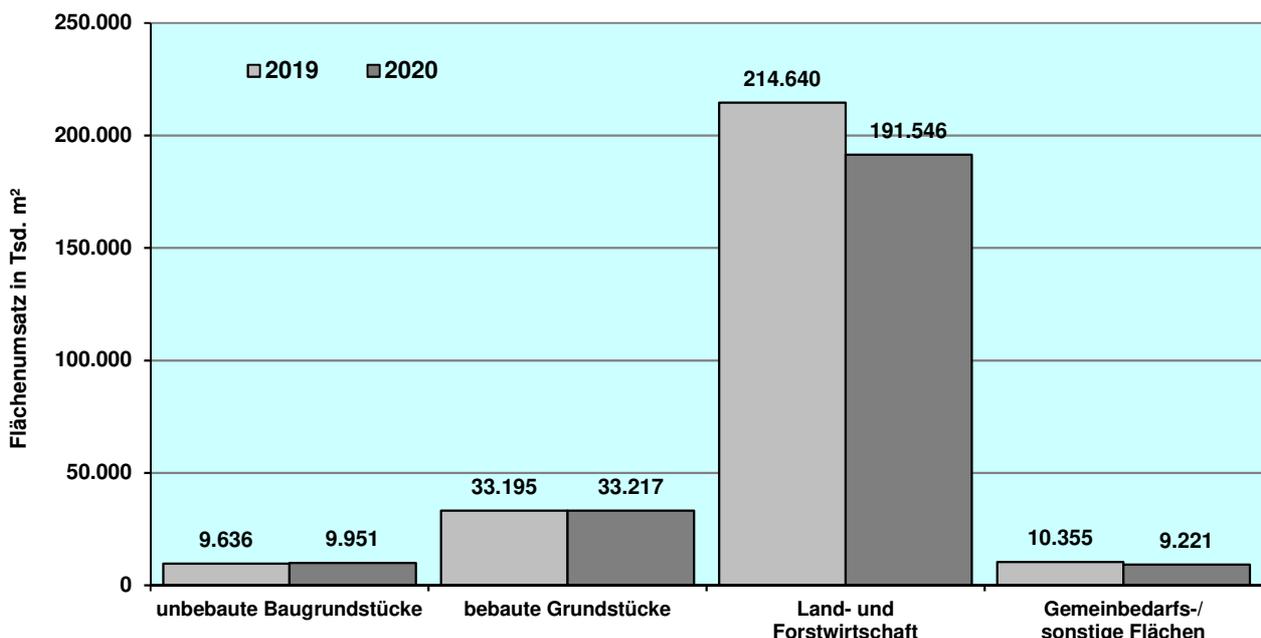
In den Jahren 2019 und 2020 sind im Land Sachsen-Anhalt insgesamt **rd. 268 km²** bzw. **rd. 244 km²** Grundstücksfläche umgesetzt worden.

Flächenumsatz je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Fläche 2020 (Tsd. m ²)	Anteil 2020 (%)	Veränderung zu 2019 (%)	Fläche 2019 (Tsd. m ²)
unbebaute Baugrundstücke	9.951	4,1	+3,3	9.636
bebaute Grundstücke	33.217	13,6	+0,1	33.195
Land- und Forstwirtschaft	191.546	78,5	-10,8	214.640
Gemeinbedarfs-/sonst. Flächen	9.221	3,8	-11,0	10.355
alle Teilmärkte	243.935	100	-8,9	267.826

Damit steht der gegenüber dem Vorjahr um rd. 3 % gesunkenen Anzahl von Erwerbsvorgängen eine Reduzierung des Flächenumsatzes von rd. 9 % gegenüber. Hierbei wird der Flächenumsatz und dessen Entwicklung zum Vorjahr maßgeblich vom Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke bestimmt. Naturgemäß wechseln hier pro Erwerbsvorgang große Flächen den Eigentümer. Aus diesem Grund wird hier mit einem Anteil von 15,5 % bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge im Land ein Anteil von fast 80 % am gesamten Flächenumsatz erzielt. Insgesamt ist der Flächenumsatz im Teilmarkt der Land- und Forstwirtschaft gegenüber dem Vorjahr um 10,8 % zurückgegangen, was annähernd mit der um 10,3 % gesunkenen Anzahl der Erwerbsvorgänge begründet werden kann. Ähnlich verhält es sich im Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke. Hier stehen dem um rd. 3 % gestiegenen Flächenumsatz eine ebenfalls um rd. 3 % gestiegene Anzahl von Erwerbsvorgängen gegenüber. Mit rd. 4 % haben die unbebauten Baugrundstücke aber insgesamt nur einen geringen Anteil am gesamten Flächenumsatz. Dieser geringe Anteil am gesamten Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr weitgehend unverändert und bestätigt sich auch im langjährigen Vergleich. Bei den bebauten Grundstücken ist die Veränderung des Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr nahe Null, wobei die Anzahl der Erwerbsvorgänge um 2,5 % leicht zurückgegangen ist. Bei den Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen stehen dem um 11 % reduzierten Flächenumsatz eine um knapp 7 % reduzierte Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber.

Verteilung und Entwicklung des Flächenumsatzes in den Teilmärkten



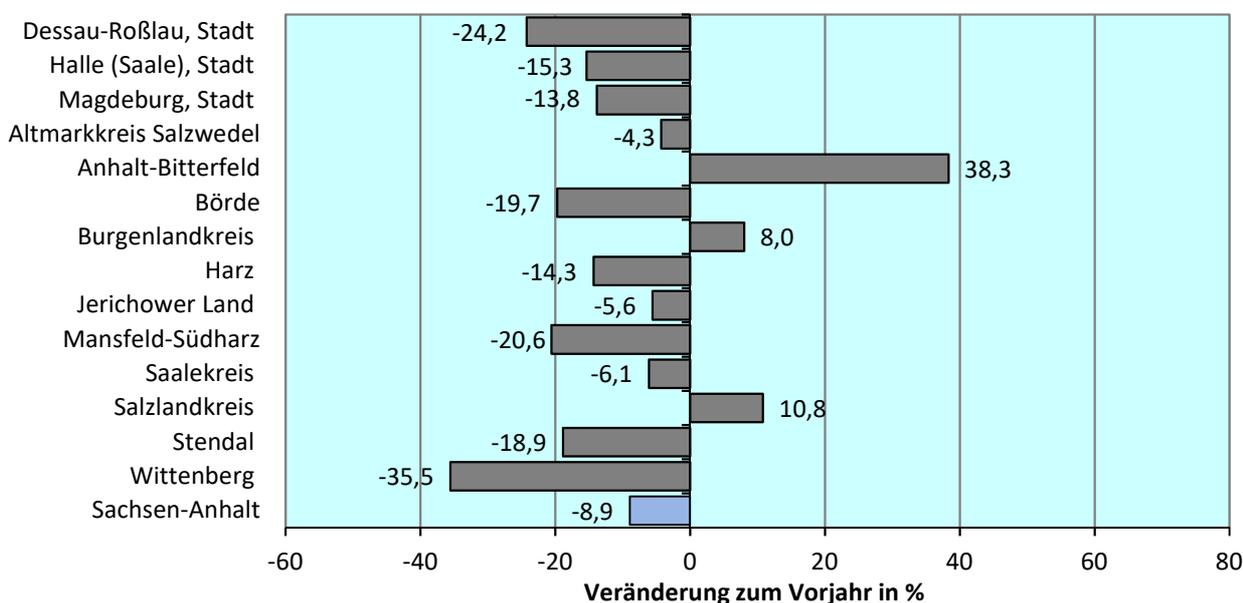
In den kreisfreien Städten und Landkreisen des Landes Sachsen-Anhalt stellen sich die Verhältnisse wie folgt dar:

Flächenumsatz in den kreisfreien Städten und Landkreisen

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Fläche 2020 (Tsd. m ²)	Anteil 2020 (%)	Veränderung zu 2019 (%)	Fläche 2019 (Tsd. m ²)
Dessau-Roßlau, Stadt	2.034	0,8	-24,2	2.685
Halle (Saale), Stadt	2.008	0,8	-15,3	2.372
Magdeburg, Stadt	2.576	1,1	-13,8	2.989
Altmarkkreis Salzwedel	32.294	13,2	-4,3	33.731
Anhalt-Bitterfeld	27.124	11,1	+38,3	19.607
Börde	31.325	12,8	-19,7	39.006
Burgenlandkreis	17.663	7,2	+8,0	16.350
Harz	20.399	8,4	-14,3	23.808
Jerichower Land	18.795	7,7	-5,6	19.908
Mansfeld-Südharz	16.939	6,9	-20,6	21.322
Saalekreis	16.334	6,7	-6,1	17.398
Salzlandkreis	16.477	6,8	+10,8	14.869
Stendal	25.802	10,6	-18,9	31.802
Wittenberg	14.166	5,8	-35,5	21.979
Sachsen-Anhalt	243.935	100	-8,9	267.826

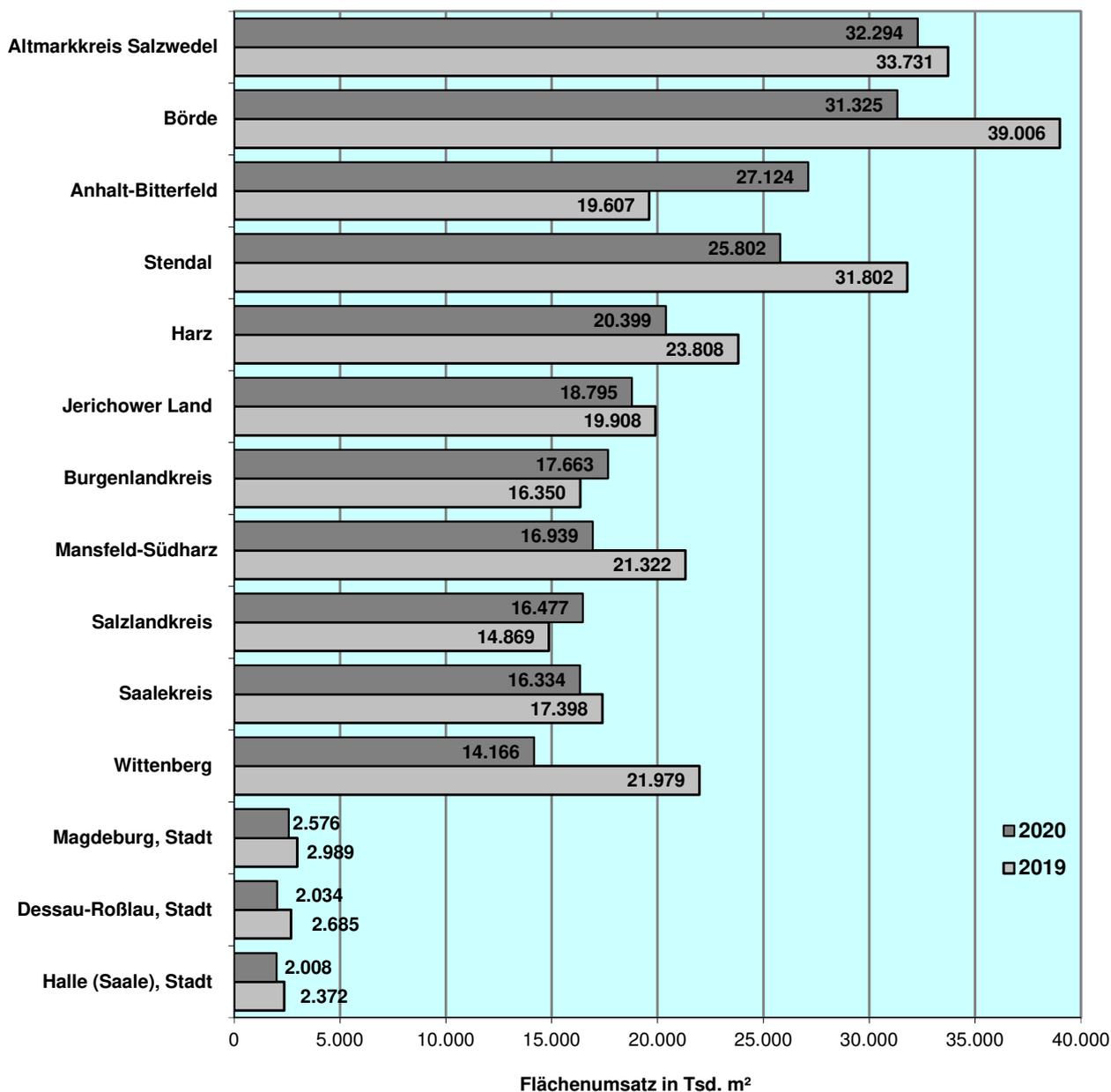
Die differenzierte Betrachtung der Flächenumsätze in den kreisfreien Städten und Landkreisen zeigt sehr unterschiedliche Verhältnisse und Entwicklungen. Die größten Flächenumsätze zeigen sich im Altmarkkreis Salzwedel und im Landkreis Börde. Mit einem Anteil am Gesamtumsatz von jeweils rd. 13 % haben hier immerhin über 30 km² den Eigentümer gewechselt. Auffällig ist auch der Landkreis Anhalt-Bitterfeld mit einer deutlichen Zunahme gegenüber dem Vorjahr. Mit einem fast 7,5 km² größeren Flächenumsatz gegenüber dem Jahr 2019 ist hier ein Umsatzplus von über 38 % erzielt worden. Auch in den Landkreisen Anhalt-Bitterfeld und Stendal betragen die Flächenumsätze zwischen rd. 26 km² und 27 km² und die Anteile an der insgesamt im Land veräußerten Fläche sind mit jeweils rd. 11 % überdurchschnittlich. Die geringsten Flächenumsätze zeigen sich erwartungsgemäß in den kreisfreien Städten Dessau-Roßlau, Halle (Saale) und Magdeburg. Aufgrund der Größe der jeweiligen Kreisgebiete sowie der geringen Anteile an land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen liegen hier die Anteile lediglich zwischen 0,8 % und 1,1 % an der Landessumme.

Veränderung des Flächenumsatzes von 2019 zu 2020



Nachstehendes Diagramm macht die großen Veränderungen zum Vorjahr besonders anschaulich. Neben dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld lässt sich noch im Salzlandkreis und im Burgenlandkreis ein gestiegener Flächenumsatz erkennen. Ansonsten sind teilweise erhebliche Flächenverluste zu registrieren. So fällt hier insbesondere der Landkreis Wittenberg ins Auge. Hier steht einem Rückgang der Erwerbsvorgänge von knapp 1 % ein Rückgang von über 35 % beim Flächenumsatz gegenüber. Selbst im Landkreis Börde ist der Flächenumsatz zurückgegangen. Hier sind 770 Hektar weniger und damit ein rd. 20 % geringerer Flächenumsatz als im Vorjahr zu registrieren. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge ist im Vergleich dazu sogar mit rd. 1 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Ebenfalls große Veränderungen zum Vorjahr mit jeweils fast 20 % zeigen sich auch in den Landkreisen Mansfeld-Südharz und Stendal. Während in Mansfeld-Südharz dem um 20,6 % gesunkenen Flächenumsatz eine um knapp 4 % gesunkene Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenübersteht, ist im Landkreis Stendal die Anzahl der Erwerbsvorgänge sogar um 1 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Gründe für die einzelnen Entwicklungen in den jeweiligen Landkreisen sind unterschiedlich, basieren aber hauptsächlich auf dem land- und forstwirtschaftlichen Teilmarkt, in dem gegenüber den anderen Teilmärkten große Flächen umgesetzt werden. Die Betrachtung der einzelnen Teilmärkte lässt hier weitere Rückschlüsse zu.

Verteilung und Entwicklung des Flächenumsatzes in den kreisfreien Städten und Landkreisen



Verteilung des Flächenumsatzes 2020 in den Teilmärkten der kreisfreien Städte und Landkreise

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Unbebaute Baugrundstücke		Bebaute Grundstücke		Land- und Forstwirtschaft		Gemeinbedarfs-/ sonst. Flächen	
	Fläche (Tsd. m ²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m ²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m ²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m ²)	Veränderung Vorjahr (%)
Dessau-Roßlau, Stadt	202	+102	650	+0,9	1.106	-38,7	76	-44,1
Halle (Saale), Stadt	320	-51,5	787	-11,0	845	+78,6	56	-84,2
Magdeburg, Stadt	521	-27,0	1.012	-13,6	501	-46,3	542	+215
Altmarkkreis Salzwedel	269	-27,1	5.293	+106	26.368	-13,1	364	-16,1
Anhalt-Bitterfeld	1.236	+62,6	2.332	+1,3	22.313	+43,6	1.243	+22,8
Börde	2.052	+0,4	5.477	+40,0	22.802	-28,7	994	-8,4
Burgenlandkreis	750	-3,1	1.972	-3,1	14.409	+11,6	532	-14,7
Harz	762	-29,2	3.258	-37,6	16.008	-4,0	371	-55,7
Jerichower Land	447	+1,4	1.607	-31,4	16.251	+11,4	490	-80,7
Mansfeld-Südharz	306	+11,7	1.902	+1,2	14.188	-23,3	543	-19,9
Saalekreis	1.315	+55,8	1.877	-26,3	11.767	-10,9	1.375	+70,6
Salzlandkreis	543	-12,7	2.588	+14,5	12.042	+3,6	1.304	+263
Stendal	680	+34,7	2.468	-36,8	22.134	-17,9	520	+25,0
Wittenberg	548	+20,7	1.994	+31,1	10.813	-43,4	811	-10,5
Sachsen-Anhalt	9.951	+3,3	33.217	+0,1	191.546	-10,8	9.221	-11,0

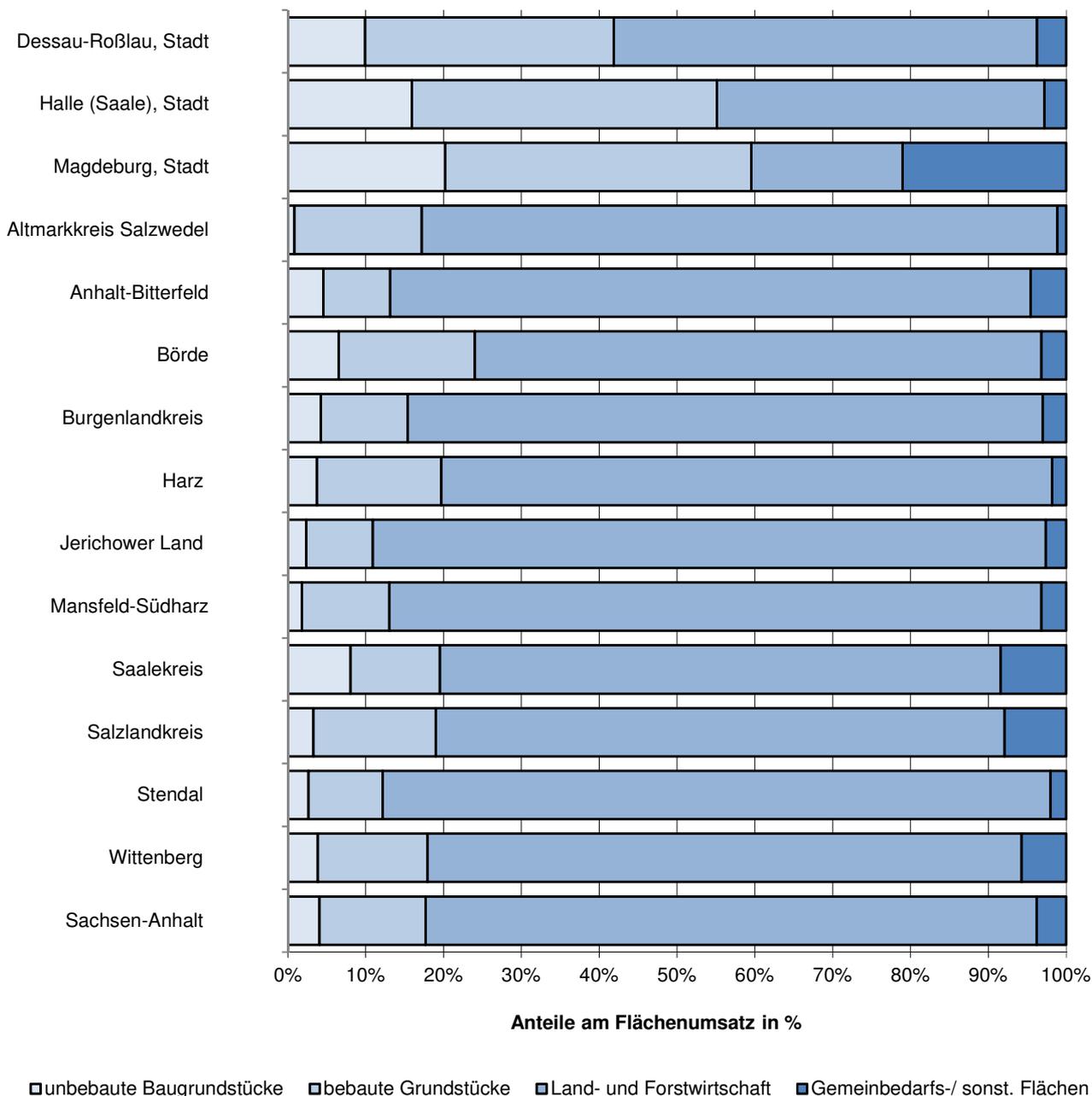
Daten von 2019 in der Anlage 2

Durch die Betrachtung der einzelnen Teilmarktentwicklungen in den kreisfreien Städten und Landkreisen lassen sich einige Auffälligkeiten weiter differenzieren. So ist erkennbar, dass sich im Landkreis Anhalt-Bitterfeld die große prozentuale Veränderung gegenüber dem Vorjahr zwar hauptsächlich aus dem Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke erklären lässt, aber auch in den anderen Teilmärkten teilweise erhebliche Flächenzuwächse stattgefunden haben. Auffällig sind insbesondere die unbebauten Baugrundstücke, bei denen rd. 27 % mehr Kauffälle gegenüber dem Vorjahr zu einer Steigerung des Flächenzuwachses von fast 63 % geführt haben. Maßgeblich dazu beigetragen haben insbesondere Erwerbsvorgänge für großflächige Gewerbegebiete, die insgesamt zu dem Flächenzuwachs von fast 50 Hektar gegenüber dem Vorjahr geführt haben. Auch die deutliche Zunahme des Flächenumsatzes bei den unbebauten Baugrundstücken im Saalekreis ist bemerkenswert und lässt sich auf großflächige Gewerbe- und Industriegrundstücke entlang der Autobahnen A 14, A 9 und A 38 zurückführen.

Markante Veränderungen gegenüber dem Vorjahr zeigen sich auch im Teilmarkt der Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen in der Stadt Magdeburg und dem Salzlandkreis. Hier hat sich der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr mehr als verdreifacht. Häufig sind bei solchen außergewöhnlichen Entwicklungen lediglich einzelne Erwerbsvorgänge die Ursache. So ist es auch hier. In der Landeshauptstadt steht der Flächenzuwachs mit einem großflächigen Seengebiet im Zusammenhang, bei dem allein rd. 37 Hektar den Eigentümer gewechselt haben. Im Salzlandkreis, in dem der Flächenumsatz bei den Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen das 2,4-fache der Landeshauptstadt beträgt, liegt der erhebliche Flächenumsatz im Verkauf von Abbauflächen, Sportstätten und eines ehemaligen Bahngeländes begründet. Häufig werden die großen Flächenumsätze und insbesondere die großen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr nur von wenigen Einzelfällen geprägt. Diese Beobachtung lässt sich selbst bei den bebauten Grundstücken machen. Hier haben in manchen Landkreisen nur wenige Objekte, wie großflächige Industrie- und Produktionsanlagen oder Einkaufszentren, Anlagen zur Energieerzeugung und für Ver- und Entsorgungseinrichtungen zu einem spürbar und ungewöhnlich angestiegenen Flächenumsatz geführt.

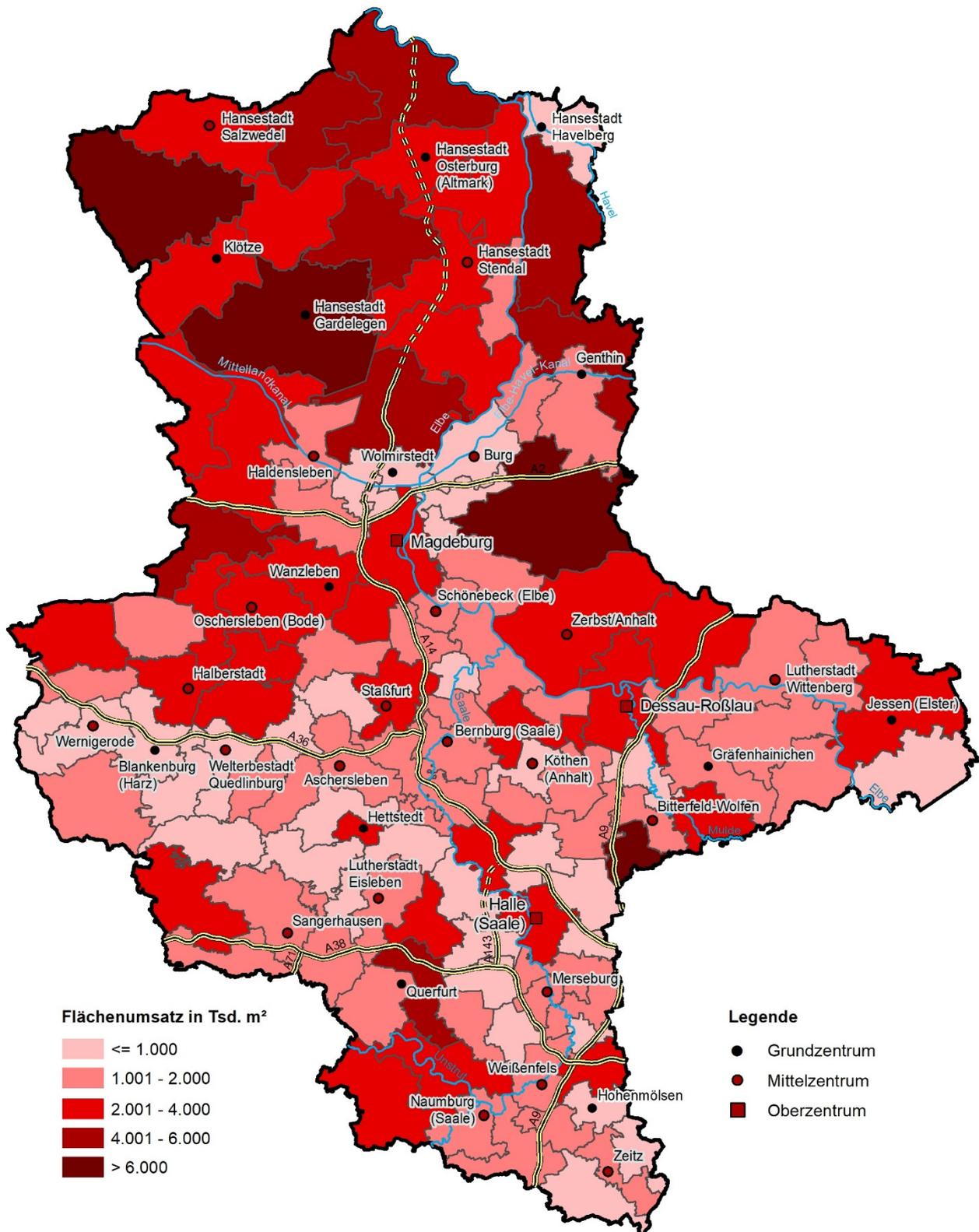
Der Blick auf die Verteilung des Flächenumsatzes in den kreisfreien Städten und Landkreisen macht deutlich, dass naturgemäß der Flächenanteil der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke dominiert. Der Anteil in den Landkreisen liegt zwischen 70 % und 90 % am jeweils gesamten Flächenumsatz. Anders stellen sich die Verhältnisse in den kreisfreien Städten dar. Während die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke in Dessau-Roßlau mit über 54 % und in Halle (Saale) mit immerhin noch rd. 42 % ebenfalls den größten Flächenumsatz haben, stellen sich die Anteile der einzelnen Teilmärkte in Magdeburg im Vergleich zu den anderen Regionen deutlich anders dar. Bedingt durch die geringe Anzahl der Erwerbsvorgänge in der Land- und Forstwirtschaft mit einem Anteil von weniger als 1 % an der insgesamt registrierten Anzahl an Erwerbsvorgängen, liegt der Anteil des Flächenumsatzes im Teilmarkt der Land- und Forstwirtschaft hier bei lediglich knapp 20 % und damit noch hinter den anderen Teilmärkten. Auffällig sind in diesem Zusammenhang auch die Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen. Mit einem Anteil von 21 % ist der Flächenumsatz auch im Vergleich mit den anderen Landkreisen, aber auch den kreisfreien Städten überdurchschnittlich. Ansonsten dominieren in den Großstädten Magdeburg und Halle (Saale) eindeutig die bebauten Grundstücke mit Anteilen von jeweils knapp 40 %.

Anteil des Flächenumsatzes 2020 in den Teilmärkten der kreisfreien Städte und Landkreise



Räumliche Verteilung des Flächenumsatzes im Jahr 2020

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



5.1.3 Geldumsatz

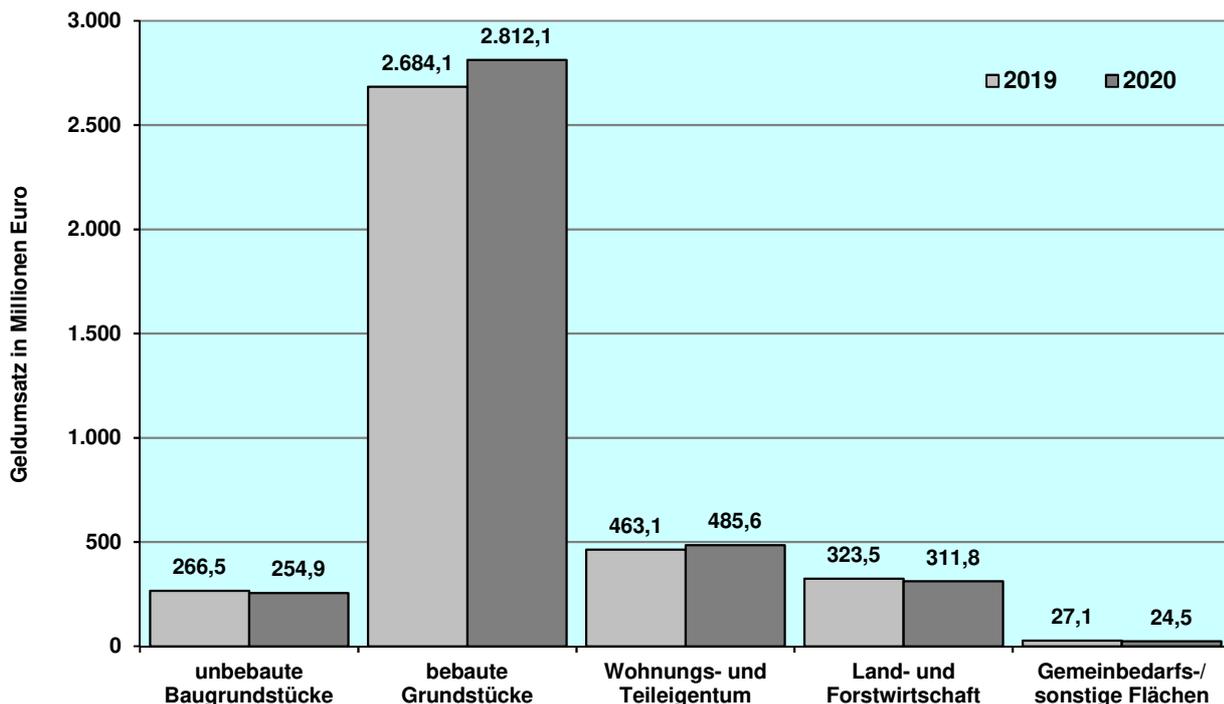
In den Jahren 2019 und 2020 sind auf dem Grundstücksmarkt in Sachsen-Anhalt **rd. 3,8 bzw. fast 3,9 Milliarden Euro** umgesetzt worden. Damit ist das Transaktionsvolumen in den beiden letzten Jahren seit 2018 um über 500 Millionen Euro angestiegen. Eine entsprechende Entwicklung mit einer regelmäßigen Erhöhung des Transaktionsvolumens lässt sich inzwischen seit 10 Jahren erkennen.

Geldumsatz je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Umsatz 2020 (Mio. €)	Anteil 2020 (%)	Veränderung zu 2019 (%)	Umsatz 2019 (Mio. €)
unbebaute Baugrundstücke	254,9	6,6	-4,4	266,5
bebaute Grundstücke	2.812,1	72,3	+4,8	2.684,1
Wohnungs- und Teileigentum	485,6	12,5	+4,9	463,1
Land- und Forstwirtschaft	311,8	8,0	-3,6	323,5
Gemeinbedarfs-/sonst. Flächen	24,5	0,6	-9,6	27,1
alle Teilmärkte	3.888,8	100	+3,3	3.764,4

Dabei fällt die Steigerung zum Vorjahr mit 3,3 % relativ verhalten aus, wenngleich das in der Summe immerhin fast 125 Millionen Euro bedeutet. Diese Entwicklung ist auch deshalb beachtlich, da die Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Jahr 2019 um 2,7 % und der Flächenumsatz sogar um fast 9 % zurückgegangen ist. Maßgeblichen Anteil am Geldumsatz haben naturgemäß die bebauten Grundstücke. Hier werden über 72 %, zusammen mit dem Wohnungs- und Teileigentum sogar fast 85 % des Umsatzvolumens erzielt. Die übrigen Anteile am Gesamtumsatz sind entsprechend gering. Die bebauten Grundstücke sowie das Wohnungs- und Teileigentum sind auch die einzigen Teilmärkte, in denen der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr gestiegen ist. Korrelationen zur Anzahl der Erwerbsvorgänge oder zum Flächenumsatz lassen sich nicht signifikant feststellen. So ist die Anzahl bei den bebauten Grundstücken um 2,5 % gesunken, während sich der Geldumsatz um fast 5 % erhöht hat. Beim Wohnungs- und Teileigentum hat eine um 1,5 % erhöhte Anzahl zu einer ebenfalls um fast 5 %igen Steigerung des Geldumsatzes geführt. Auch in den übrigen Teilmärkten lässt sich die Entwicklung des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr ebenfalls nicht ohne Weiteres mit der Entwicklung von Anzahl der Erwerbsvorgänge und Flächenumsatz begründen.

Verteilung und Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten

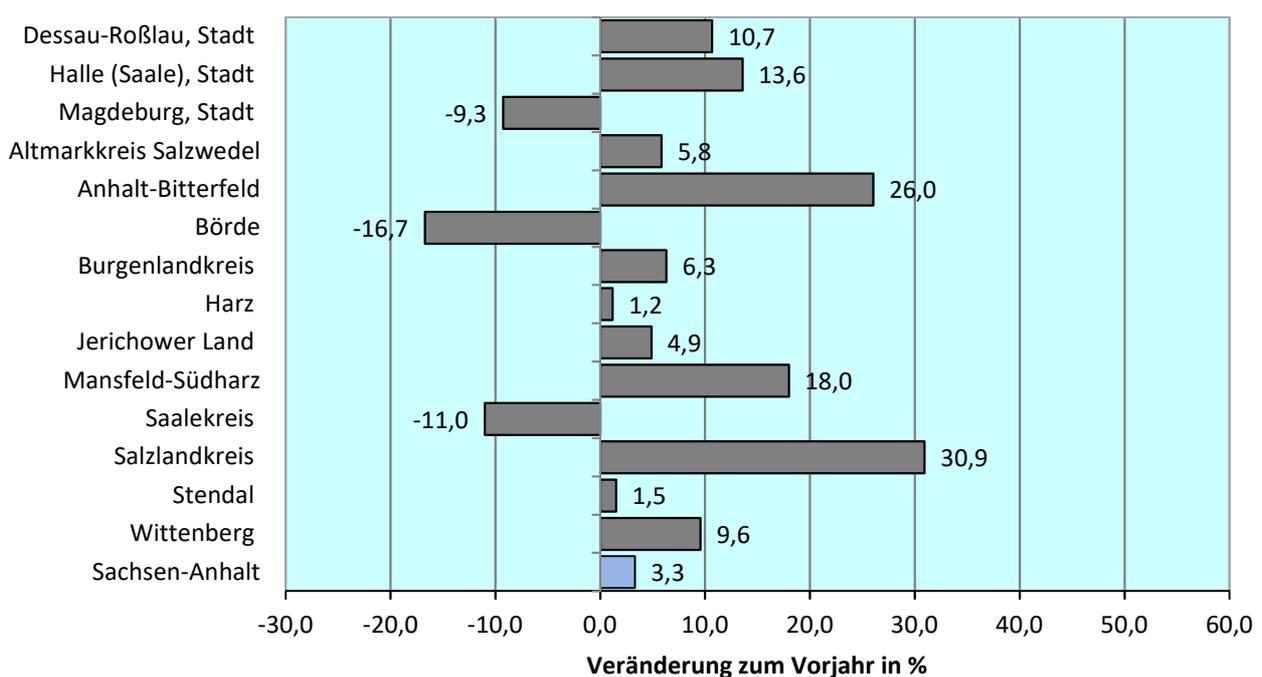


Geldumsatz in den kreisfreien Städten und Landkreisen

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Umsatz 2020 (Mio. €)	Anteil 2020 (%)	Veränderung zu 2019 (%)	Umsatz 2019 (Mio. €)
Dessau-Roßlau, Stadt	116,7	3,0	+10,7	105,5
Halle (Saale), Stadt	724,4	18,6	+13,6	637,9
Magdeburg, Stadt	657,9	16,9	-9,3	724,9
Altmarkkreis Salzwedel	103,4	2,7	+5,8	97,7
Anhalt-Bitterfeld	283,3	7,3	+26,0	224,8
Börde	291,3	7,5	-16,7	349,8
Burgenlandkreis	237,5	6,1	+6,3	223,4
Harz	292,0	7,5	+1,2	288,6
Jerichower Land	162,9	4,2	+4,9	155,3
Mansfeld-Südharz	157,9	4,1	+18,0	133,8
Saalekreis	290,1	7,5	-11,0	325,9
Salzlandkreis	255,5	6,6	+30,9	195,1
Stendal	183,8	4,7	+1,5	181,0
Wittenberg	132,2	3,4	+9,6	120,6
Sachsen-Anhalt	3.888,8	100	+3,3	3.764,4

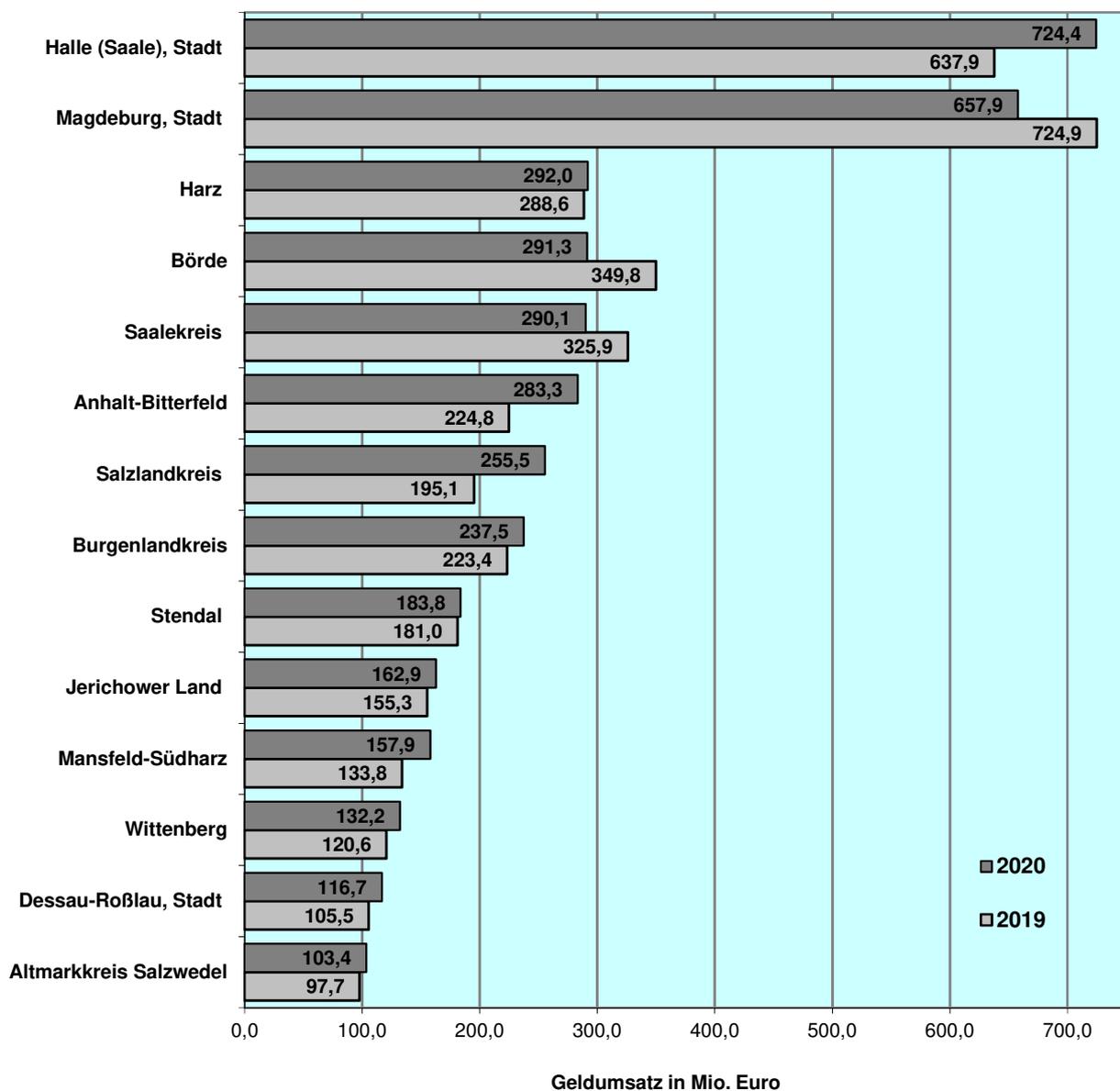
Der größte Geldumsatz wird in den beiden kreisfreien Städten Magdeburg und Halle (Saale) erzielt. Zusammen betrachtet, werden in diesen beiden Großstädten fast 1,4 Milliarden Euro am Immobilienmarkt umgesetzt und damit rd. 36 % des landesweiten Transaktionsvolumens erreicht. Im Vergleich dazu ist der Geldumsatz in der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau mit einem Anteil von 3 % am Landesumsatz eher gering. Mit rd. 117 Millionen Euro beträgt das Transaktionsvolumen keine 20 % des Umsatzes in den beiden anderen kreisfreien Städten Magdeburg und Halle (Saale). Unterschiedliche Verhältnisse gibt es auch in den Landkreisen. Während im Saalekreis und in den Landkreisen Börde und Harz mit jeweils über 7,5 % vom Landesumsatz ein vergleichsweise hoher Geldumsatz erzielt wird, beträgt er etwa im Altmarkkreis Salzwedel oder Wittenberg um die 3 % und damit rund 100 bzw. 130 Millionen Euro.

Veränderung des Geldumsatzes von 2019 zu 2020



Auch die Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr ist in den kreisfreien Städten und Landkreisen unterschiedlich. Selbst in den umsatzstärksten Großstädten Halle (Saale) und Magdeburg gibt es verschiedene Tendenzen. Während in Magdeburg der Umsatz um rd. 9 % zurückgegangen ist, hat sich das Transaktionsvolumen in Halle (Saale) um fast 14 % gegenüber dem Vorjahresniveau erhöht. In den übrigen Regionen sind insbesondere der Salzlandkreis und der Landkreis Anhalt-Bitterfeld mit deutlich gestiegenen Geldumsätzen auffällig. Bemerkenswert ist aber, dass überwiegend eine Steigerung des Geldumsatzes zu registrieren ist. Neben Magdeburg lassen sich nur im Landkreis Börde und im Saalekreis verminderte Geldumsätze gegenüber dem Vorjahr erkennen. Die jeweiligen Entwicklungen können allerdings nicht unmittelbar mit der Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge oder des Flächenumsatzes erklärt werden. Allgemein erschließen sich die jeweiligen Veränderungen zum Vorjahr nur durch genauere Betrachtung der einzelnen Erwerbsvorgänge in den jeweiligen Regionen. Ähnlich wie bereits beim Flächenumsatz zu beobachten war, zeigt sich auch beim Geldumsatz, dass auffällige Entwicklungen häufig nur durch wenige Einzelfälle beeinflusst werden.

Verteilung und Entwicklung des Geldumsatzes in den kreisfreien Städten und Landkreisen



Wie beim Flächenumsatz lässt die nähere Analyse des Immobilienmarktes erkennen, dass häufig einige wenige außergewöhnliche Objekte den Geldumsatz eines Jahres einmalig beeinflussen. Es ist daher davon auszugehen, dass sich in der langfristigen Betrachtung wieder ein nachhaltiges Niveau einstellt. Gerade im Teilmarkt der bebauten Grundstücke sind immer wieder herausragende Geldumsätze beispielsweise für Einkaufszentren, Klinikanlagen oder große Produktions-,

Industrie- und Logistikimmobilien zu registrieren, die nachhaltig das gesamte Transaktionsvolumen beeinflussen. Ähnliche Beziehungen gibt es aber durchaus in anderen Teilmärkten. So fällt insbesondere der enorme Anstieg des Geldumsatzes im Salzlandkreis bei den Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen auf. Auch wenn die absolute Summe dabei eher zu vernachlässigen ist, haben die bereits beim Flächenumsatz beschriebenen Erwerbsvorgänge von flächenintensiven Abbaubau-, Sport- und ehemaligen Bahnflächen bewirkt, dass der Geldumsatz auf das 8,5-fache gegenüber dem Vorjahr auf immerhin 5,1 Millionen gestiegen ist. Ebenfalls bemerkenswert ist der auf das 2,3-fache angestiegene Geldumsatz in Mansfeld-Südharz beim Wohnungs- und Teileigentum. Zwar ist hier der Gesamtumsatz mit 7 Millionen Euro im Vergleich mit anderen Landkreisen oder insbesondere den Großstädten Halle (Saale) und Magdeburg kaum auffällig, für die betreffende Region aber durchaus bemerkenswert. Ausschlaggebend für die deutliche Veränderung zum Vorjahr ist hier eine deutlich gestiegene Anzahl von gehandelten Eigentumswohnungen um über 28 %. Verstärkend kommt darüber hinaus noch hinzu, dass es sich hierbei in einer großen Anzahl um sogenannte Erstverkäufe von Neubauobjekten handelt. Diese waren in diesem Landkreis in der Vergangenheit eher selten und liegen in ihrem Preisniveau naturgemäß deutlich über den Bestandsobjekten im Weiterverkauf.

Verteilung des Geldumsatzes 2020 in den Teilmärkten der kreisfreien Städte und Landkreise

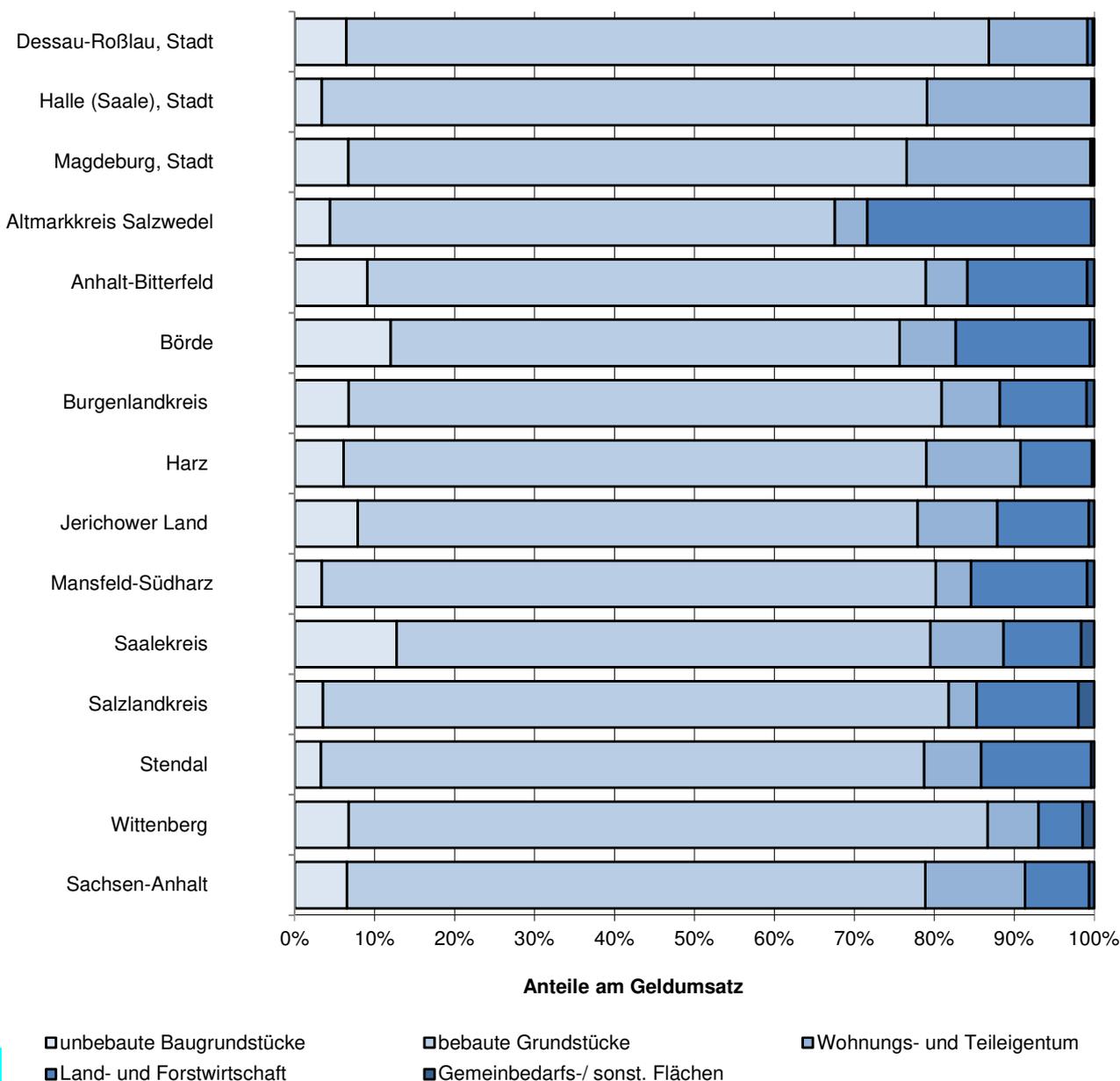
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	unbebaute Baugrundstücke		bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum		Land- und Forst- wirtschaft		Gemeinbedarfs-/ sonst. Flächen	
	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)
Dessau-Roßlau, Stadt	7,5	+39,0	93,8	+10,9	14,4	+8,3	0,8	-41,0	0,2	-75,0
Halle (Saale), Stadt	24,6	-48,1	548,4	+18,5	148,8	+19,9	2,1	+73,5	0,6	-75,0
Magdeburg, Stadt	44,2	-0,2	459,3	-7,9	151,2	-15,3	2,0	-19,8	1,2	+33,3
Altmarkkr. Salzwedel	4,6	+11,7	65,3	+0,3	4,2	+50,0	29,0	+14,3	0,4	+0,0
Anhalt-Bitterfeld	25,7	+11,7	197,9	+15,1	14,7	+15,7	42,4	+69,6	2,5	-24,2
Börde	35,0	-34,6	185,4	-11,6	20,5	-7,2	48,8	-22,0	1,6	-15,8
Burgenlandkreis	16,1	+8,0	176,1	+5,2	17,3	+3,6	25,7	+17,4	2,3	-8,0
Harz	17,9	-18,8	212,8	+1,0	34,4	+41,6	26,1	-11,9	0,8	-60,0
Jerichower Land	12,8	+36,9	114,1	+0,5	16,2	+17,4	18,6	+12,1	1,1	-45,0
Mansfeld-Südharz	5,4	+53,2	121,2	+24,7	7,0	+13,3	22,9	-19,6	1,4	-12,5
Saalekreis	37,0	+39,9	193,6	-19,7	26,5	+16,7	28,3	-8,8	4,7	+2,2
Salzlandkreis	9,0	-11,8	200,0	+38,7	8,9	-11,0	32,5	+7,8	5,1	+75,0
Stendal	6,1	-16,6	138,6	+7,6	13,1	+27,2	25,3	-25,7	0,7	+16,7
Wittenberg	8,9	+43,3	105,6	+19,6	8,4	-4,5	7,3	-46,9	1,9	-45,7
Sachsen-Anhalt	254,9	-4,4	2.812,1	+4,8	485,6	+4,9	311,8	-3,6	24,5	-9,6

Daten von 2019 in der Anlage 2

Insgesamt zeigt die Verteilung der Geldumsätze in den regionalen und sektoralen Teilmärkten einen differenzierten Immobilienmarkt mit sehr unterschiedlichen Ausprägungen und Entwicklungen. Dominierend sind die beiden kreisfreien Städte Magdeburg und Halle (Saale). Insbesondere bei den bebauten Grundstücken und beim Wohnungs- und Teileigentum heben sich die Geldumsätze deutlich von der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau und den Landkreisen ab. So wird etwa im Teilmarkt der bebauten Grundstücke im Altmarkkreis Salzwedel nur etwa 12 % des Geldumsatzes der Stadt Halle (Saale) erzielt. Beim Wohnungs- und Teileigentum ist es noch deutlicher. Hier liegt der erzielte Geldumsatz in Magdeburg rd. 36 mal höher als im Altmarkkreis. Allerdings stehen diesem eindeutigen Unterschied auch eine wesentlich geringere Anzahl an Erwerbsvorgängen für das Wohnungs- und Teileigentum im Altmarkkreis gegenüber. Interessant ist in diesem Zusammenhang auch das Verhältnis des Wohnungs- und Teileigentums zu den übrigen bebauten Grundstücken in den Städten Magdeburg und Halle (Saale). So liegt der Anteil des Wohnungs- und Teileigentums am Gesamtumsatz in diesen Großstädten zwischen 20 % und 23 %, bei den bebauten Grundstücken dagegen zwischen 70 % und 75 %. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge ist dagegen beim Wohnungs- und Teileigentum deutlich höher als bei den bebauten Grundstücken und beträgt in Magdeburg fast das Doppelte. Der Grund, warum der generierte Geldumsatz beim Wohnungs- und Teileigentum trotz einer deutlich höheren Anzahl an Erwerbsvorgängen erheblich geringer ist, liegt auf der Hand. Naturgemäß

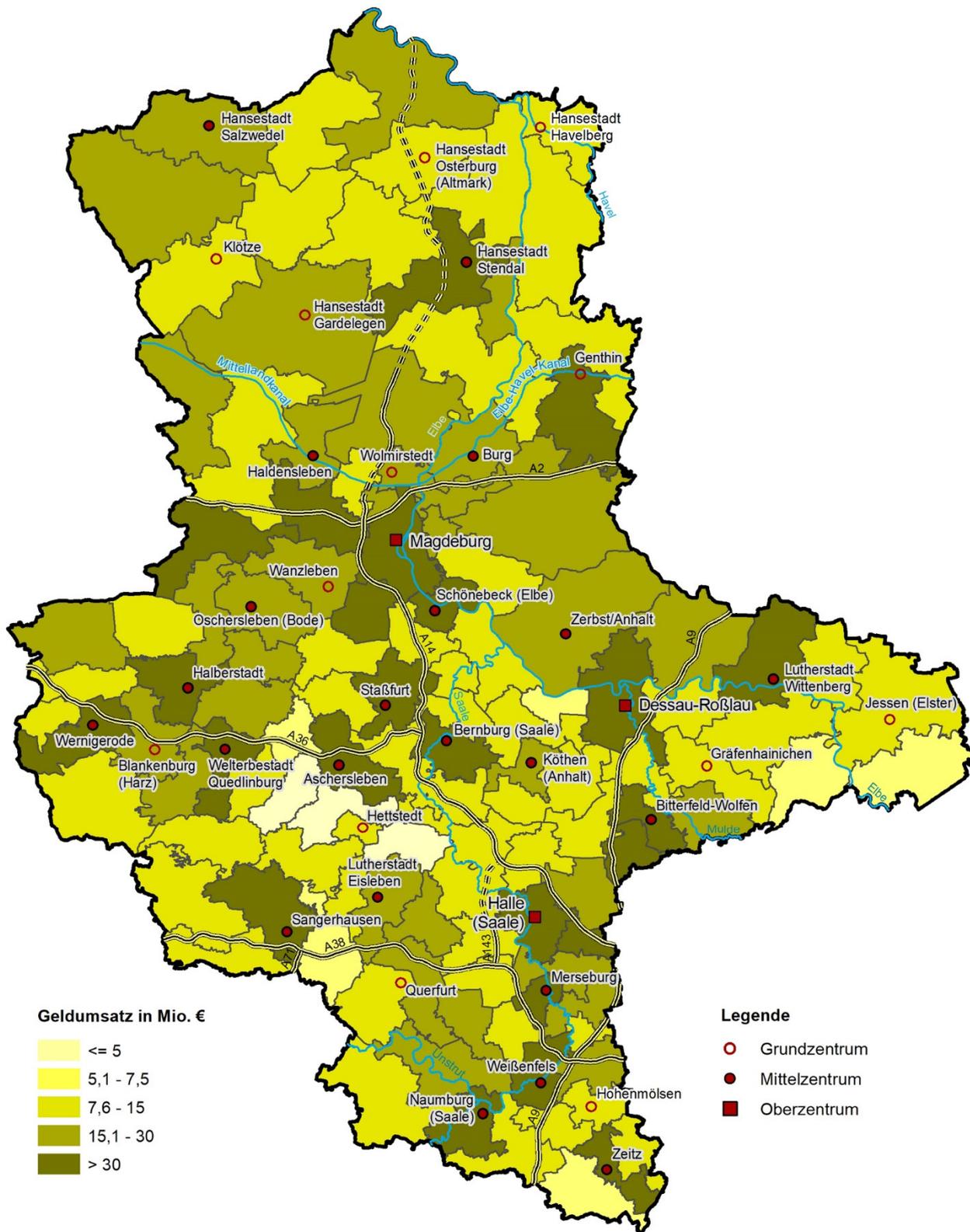
werden hier niedrigere Kaufpreise pro Erwerbsvorgang als bei den bebauten Grundstücken erzielt, was zu diesen Anteilsverschiebungen führt. Umgekehrte Verhältnisse zeigen sich bei den land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken. Hier sind die Geldumsätze in den Großstädten im Vergleich zu den Landkreisen erheblich geringer. Mit einem Anteil von jeweils weit unter 1 % in der Stadt Halle (Saale) und Magdeburg haben die land- und forstwirtschaftlichen Flächen in den kreisfreien Städten eine untergeordnete Bedeutung. In den Landkreisen liegt der Anteil der land- und forstwirtschaftlichen Flächen am Geldumsatz zwischen 5 % und 15 %, teilweise darüber. Auffällig ist hier der Altmarkkreis Salzwedel, in dem der land- und forstliche Teilmarkt einen Anteil von 28 % am Gesamtumsatz in diesem Landkreis hat. Erklären lässt sich dieser überdurchschnittlich hohe Anteil des Geldumsatzes mit dem Gesamtmarkt im Altmarkkreis. So hat der land- und forstwirtschaftliche Markt hier insgesamt einen überdurchschnittlichen Anteil und es werden im Altmarkkreis Salzwedel fast $\frac{1}{3}$ aller Erwerbsvorgänge mit einem Flächenanteil von über 80 % registriert. Insgesamt zeigen sich ganz unterschiedliche Verhältnisse am Grundstücksmarkt mit einer durchaus unterschiedlichen wirtschaftlichen Bedeutung der jeweiligen Teilmärkte an den jeweiligen Standorten.

Anteil des Geldumsatzes 2020 in den Teilmärkten der kreisfreien Städte und Landkreise



Räumliche Verteilung des Geldumsatzes im Jahr 2020

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



5.2 Teilmarktbezogene Umsatzzahlen

5.2.1 Unbebaute Baugrundstücke

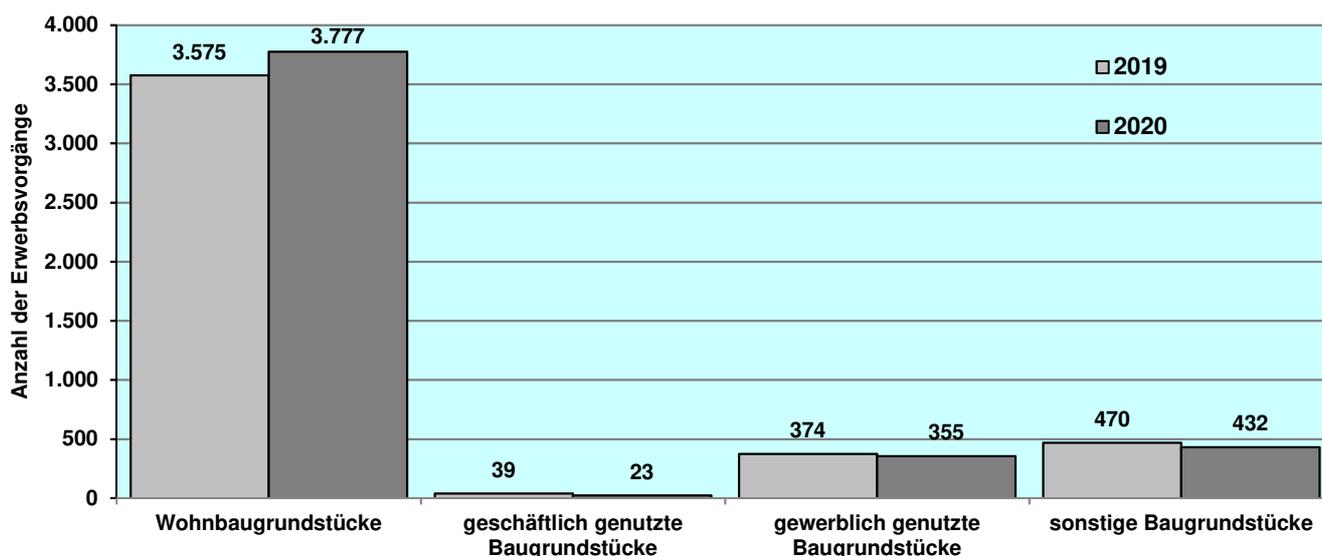
Nachstehende Übersicht zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge bei den unbebauten Baugrundstücken und ermöglicht eine differenzierte Betrachtung dieses Teilmarktes.

Anzahl der Erwerbsvorgänge je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Anzahl 2020	Anteil 2020 (%)	Veränderung zu 2019 (%)	Anzahl 2019
Wohnbaugrundstücke	3.777	82,3	+5,7	3.575
geschäftlich genutzte Baugrundstücke	23	0,5	-41,0	39
gewerblich genutzte Baugrundstücke	355	7,7	-5,1	374
sonstige Baugrundstücke	432	9,4	-8,1	470
alle Teilmärkte	4.587	100,0	+2,9	4.458

Nach wie vor den größten Anteil an den gehandelten unbebauten Baugrundstücken haben die Wohnbaugrundstücke. Insgesamt werden über 82 % der Baugrundstücke für die Nutzung „Wohnen“ gekauft. Dabei ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr um knapp 6 % weiter gestiegen. Den geringsten Anteil am Gesamtumsatz haben die Baugrundstücke für eine geschäftliche Nutzung. Hier zeigen sich gleichzeitig die größten Veränderungen zum Vorjahr. Zu den geschäftlichen Baugrundstücken zählen Bauflächen für Wirtschaftsimmobilien wie etwa Büro- und Verwaltungsgebäude, Fachmärkte oder Discounter. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge in diesem Teilmarkt macht lediglich einen Anteil von 0,5 % der insgesamt registrierten unbebauten Baugrundstücke aus, der sich durch den starken Rückgang von 41 % gegenüber dem Vorjahr fast halbiert hat. Hier können erste Auswirkungen der Corona-Einschränkungen eine Rolle spielen, wenngleich der Anteil an den insgesamt gehandelten unbebauten Grundstücken schon immer sehr gering war. Dagegen haben die gewerblich genutzten Baugrundstücke einen Anteil von fast 8 %, obwohl auch hier die Anzahl der Erwerbsvorgänge um über 5 % gegenüber dem Vorjahr abgenommen hat.

Verteilung und Entwicklung der Erwerbsvorgänge in den Teilmärkten



Ebenfalls eine rückläufige Entwicklung zeigt sich bei den sonstigen Baugrundstücken. Zu den sonstigen Baugrundstücken zählen insbesondere sogenannte Freizeitgrundstücke, etwa für Wochenend- oder Ferienhäuser und Bauflächen für Garagen und Stellplatznutzung. Ebenso dazugerechnet werden Sondergebiete entsprechend der Baunutzungsverordnung für großflächige Einkaufszentren und soziale Einrichtungen in privater Trägerschaft, wie Krankenhäuser, Altenwohnheime und Schulen. Der Marktanteil dieses Teilmarktes beträgt immerhin rd. 9 %.

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

Gesamtumsätze in den Teilmärkten

Teilmarkt	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m²)		Geldumsatz (Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2020	2019	2020	2019	2020	2019			
Wohnbaugrundstücke	3.777	3.575	3.868	4.235	171.113	169.812	+5,7	-8,7	+0,8
geschäftlich genutzte Baugrundstücke	23	39	173	54	2.155	4.545	-41,0	+220,4	-52,6
gewerblich genutzte Baugrundstücke	355	374	5.134	4.469	58.607	76.915	-5,1	+14,9	-23,8
sonstige Baugrundstücke	432	470	776	878	22.986	15.261	-8,1	-11,6	+50,6
alle Teilmärkte	4.587	4.458	9.951	9.636	254.861	266.533	+2,9	+3,3	-4,4

Aus vorstehender Übersicht lassen sich die Veränderungen zum Vorjahr bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge sowie dem Flächen- und Geldumsatz erkennen. Dabei wird deutlich, dass die jeweiligen Entwicklungen nicht unmittelbar miteinander korreliert sind. Weder in der Tendenz noch hinsichtlich der jeweiligen Intensität lassen sich automatisch Schlussfolgerungen ableiten. So ist beispielsweise bei den umsatzstärksten Wohnbaugrundstücken zu erkennen, dass trotz einer um fast 6 % gestiegenen Anzahl von Erwerbsvorgängen gleichzeitig der Flächenumsatz um fast 9 % zurückgegangen ist, während der Geldumsatz sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert hat. In der Landessumme sind aber weitgehend stabile Verhältnisse zu beobachten. Bei einem leichten Anstieg der Erwerbsvorgänge von unbebauten Baugrundstücken um knapp 3 % und einem ebenfalls leicht gestiegenen Flächenumsatz vergleichbarer Größenordnung ist der Geldumsatz mit 4,4 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen.

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

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

Kreisfreie Stadt Landkreis, Land	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m²)		Geldumsatz (Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2020	2019	2020	2019	2020	2019			
Summe aller unbebauten Baugrundstücke									
Dessau-Roßlau, Stadt	88	96	202	100	7.534	5.420	-8,3	+102	+39,0
Halle (Saale), Stadt	169	223	320	660	24.589	47.390	-24,2	-51,5	-48,1
Magdeburg, Stadt	301	328	521	714	44.212	44.288	-8,2	-27,0	-0,2
Altmarkkreis Salzwedel	211	201	269	369	4.580	4.101	+5,0	-27,1	+11,7
Anhalt-Bitterfeld	432	339	1.236	760	25.748	11.868	+27,4	+62,6	+117
Börde	552	563	2.052	2.043	34.993	53.482	-2,0	+0,4	-34,6
Burgenlandkreis	404	425	750	774	16.053	14.862	-4,9	-3,1	+8,0
Harz	450	472	762	1.076	17.895	22.051	-4,7	-29,2	-18,8
Jerichower Land	306	243	447	441	12.817	9.362	+25,9	+1,4	+36,9
Mansfeld-Südharz	264	247	306	274	5.371	3.507	+6,9	+11,7	+53,2
Saalekreis	537	501	1.315	844	37.041	26.468	+7,2	+55,8	+39,9
Salzlandkreis	312	321	543	622	9.032	10.235	-2,8	-12,7	-11,8
Stendal	263	241	680	505	6.058	7.261	+9,1	+34,7	-16,6
Wittenberg	298	258	548	454	8.938	6.238	+15,5	+20,7	+43,3
Sachsen-Anhalt	4.587	4.458	9.951	9.636	254.861	266.533	+2,9	+3,3	-4,4

Verteilung und Entwicklung in den Teilmärkten

Kreisfreie Stadt Landkreis, Land	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m ²)		Geldumsatz (Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2020	2019	2020	2019	2020	2019			
Wohnbaugrundstücke									
Dessau-Roßlau, Stadt	73	77	127	65	5.440	4.720	-5,2	+95,4	+15,3
Halle (Saale), Stadt	141	174	155	312	19.605	31.410	-19,0	-50,3	-37,6
Magdeburg, Stadt	196	214	157	233	27.056	32.430	-8,4	-32,6	-16,6
Altmarkkreis Salzwedel	191	183	199	208	3.300	2.677	+4,4	-4,3	+23,3
Anhalt-Bitterfeld	354	261	372	277	13.664	7.344	+35,6	+34,3	+86,1
Börde	434	443	434	503	23.124	20.440	-2,0	-13,7	+13,1
Burgenlandkreis	362	356	384	395	13.044	10.827	+1,7	-2,8	+20,5
Harz	348	358	312	703	12.078	15.470	-2,8	-55,6	-21,9
Jerichower Land	277	212	348	263	12.043	7.988	+30,7	+32,3	+50,8
Mansfeld-Südharz	213	190	168	128	3.791	2.492	+12,1	+31,3	+52,1
Saalekreis	473	449	452	459	20.505	19.272	+5,3	-1,5	+6,4
Salzlandkreis	241	249	234	199	6.102	6.115	-3,2	+17,6	-0,2
Stendal	228	208	265	221	4.300	4.165	+9,6	+19,9	+3,2
Wittenberg	246	201	261	269	7.061	4.462	+22,4	-3,0	+58,2
Sachsen-Anhalt	3.777	3.575	3.868	4.235	171.113	169.812	+5,7	-8,7	+0,8
geschäftlich genutzte Baugrundstücke									
<i>Eine Darstellung für die kreisfreien Städte und Landkreise ist aufgrund der geringen Anzahl der Erwerbsvorgänge nicht möglich</i>									
Sachsen-Anhalt	23	39	173	54	2.155	4.545	-41,0	+220	-52,6
gewerblich genutzte Baugrundstücke									
Dessau-Roßlau, Stadt	11	6	73	30	2.003	258	+83,3	+143	+676
Halle (Saale), Stadt	15	26	74	295	2.181	9.698	-42,3	-74,9	-77,5
Magdeburg, Stadt	33	26	238	392	7.020	7.619	+26,9	-39,3	-7,9
Altmarkkreis Salzwedel	13	10	53	147	300	1.295	+30,0	-63,9	-76,8
Anhalt-Bitterfeld	39	40	812	397	9.904	3.338	-2,5	+105	+197
Börde	34	49	1.434	1.406	9.257	30.920	-30,6	+2,0	-70,1
Burgenlandkreis	22	29	350	300	2.814	3.405	-24,1	+16,7	-17,4
Harz	38	38	336	315	3.191	5.571	+0,0	+6,7	-42,7
Jerichower Land	9	15	57	97	499	802	-40,0	-41,2	-37,8
Mansfeld-Südharz	16	18	111	106	1.106	640	-11,1	+4,7	+72,8
Saalekreis	50	31	828	344	16.018	7.025	+61,3	+141	+128
Salzlandkreis	27	35	241	238	1.901	2.318	-22,9	+1,3	-18,0
Stendal	33	24	361	257	1.700	2.678	+37,5	+40,5	-36,5
Wittenberg	15	27	166	145	713	1.348	-44,4	+14,5	-47,1
Sachsen-Anhalt	355	374	5.134	4.469	58.607	76.915	-5,1	+14,9	-23,8
sonstige Baugrundstücke									
Dessau-Roßlau, Stadt	4	6	2	2	91	175	-33,3	+0,0	-48,0
Halle (Saale), Stadt	11	12	81	31	2.085	2.504	-8,3	+161	-16,7
Magdeburg, Stadt	72	88	126	89	10.136	4.239	-18,2	+41,6	+139
Altmarkkreis Salzwedel	7	7	17	14	980	128	+0,0	+21,4	+666
Anhalt-Bitterfeld	35	33	42	72	1.952	902	+6,1	-41,7	+116
Börde	81	69	181	133	2.531	2.120	+17,4	+36,1	+19,4
Burgenlandkreis	19	36	13	72	164	557	-47,2	-81,9	-70,6
Harz	62	72	107	58	2.563	985	-13,9	+84,5	+160
Jerichower Land	20	16	42	81	275	572	+25,0	-48,1	-51,9
Mansfeld-Südharz	31	36	23	34	454	310	-13,9	-32,4	+46,5
Saalekreis	14	21	35	41	518	171	-33,3	-14,6	+203
Salzlandkreis	43	36	66	184	999	1.752	+19,4	-64,1	-43,0
Stendal	1	9	0	27	5	418	-88,9	-99,7	-98,8
Wittenberg	32	29	41	40	233	428	+10,3	+2,5	-45,6
Sachsen-Anhalt	432	470	776	878	22.986	15.261	-8,1	-11,6	+50,6

5.2.2 Bebaute Grundstücke

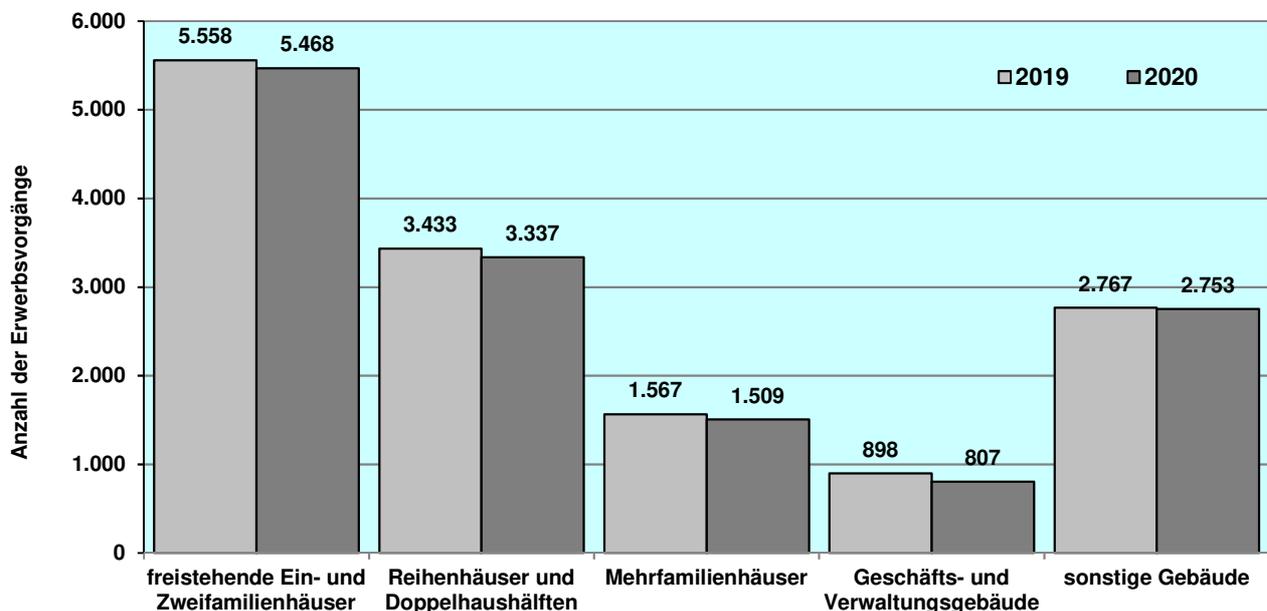
Nachstehende Übersicht zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Die im Jahr 2020 insgesamt fast 13.900 registrierten Erwerbsvorgänge entfallen auf folgende unterschiedliche Gebäudearten:

Anzahl der Erwerbsvorgänge je Gebäudeart

Gebäudearten (Teilmärkte)	Anzahl 2020	Anteil 2020 (%)	Veränderung zu 2019 (%)	Anzahl 2019
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	5.468	39,4	-1,6	5.558
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	3.337	24,1	-2,8	3.433
Mehrfamilienhäuser	1.509	10,9	-3,7	1.567
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	807	5,8	-10,1	898
sonstige Gebäude	2.753	19,8	-0,5	2.767
alle Teilmärkte	13.874	100,0	-2,5	14.223

Bei den bebauten Grundstücken dominieren nach wie vor die privaten Eigenheime. Ihr Anteil an den insgesamt gehandelten bebauten Grundstücken liegt bei über 60 % und ist seit Jahren stabil. Die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser liegen in der Käuferschaft noch vor den Reihenhäusern und Doppelhaushälften. So liegt der Marktanteil bei den freistehenden Objekten bei fast 40 %, während die Reihenhäuser und Doppelhaushälften einen Anteil von rd. 24 % an den insgesamt veräußerten bebauten Grundstücken haben. Dennoch zeigt die Entwicklung zum Vorjahr bei den privaten Eigenheimen eine leicht gesunkene Nachfrage. So sind die Erwerbsvorgänge des Marktfavoriten der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr um fast 2 %, die Anzahl bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften um rd. 3 % zurückgegangen. Im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser sowie der Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sind die Marktanteile deutlich geringer als beim privaten Eigenheim. Bemerkenswert ist die um rd. 10 % gesunkene Anzahl der gehandelten Geschäfts- und Verwaltungsgebäude. Der Marktanteil liegt damit im Berichtsjahr bei knapp 6 %. Bei den Mehrfamilienhäusern sind die Verkaufszahlen um rd. 4 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Ihr Anteil an den insgesamt gehandelten bebauten Grundstücken liegt bei rd. 11 %. Eine weitgehend unveränderte Nachfrage lässt sich bei den sonstigen Gebäuden erkennen, bei denen die Anzahl um 0,5 % gesunken ist. Zu den sonstigen Gebäuden zählen beispielsweise Lager-, Produktions- und Freizeitgebäude ebenso wie Gebäude für Beherbergungen, wie Hotels, Gaststätten, Ferienheime oder für kulturelle und soziale Einrichtungen, wie etwa Theater, Schulen, Krankenhäuser und Altenpflegeheime.

Verteilung und Entwicklung der Erwerbsvorgänge in den Teilmärkten



Gesamtumsätze in den Teilmärkten

Teilmarkt	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m²)		Geldumsatz (100 Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Fläche	Geld
	freist. Ein- und Zweifamilienhäuser	5.468	5.558	7.201	7.876	6.668	6.040	-1,6	-8,6
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	3.337	3.433	2.298	2.253	3.115	3.158	-2,8	+2,0	-1,4
Mehrfamilienhäuser	1.509	1.567	2.274	2.318	8.255	7.837	-3,7	-1,9	+5,3
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	807	898	2.238	2.238	6.163	4.812	-10,1	+0,0	+28,1
sonstige Gebäude	2.753	2.767	19.206	18.510	3.920	4.994	-0,5	+3,8	-21,5
alle Teilmärkte	13.874	14.223	33.217	33.195	28.121	26.841	-2,5	+0,1	+4,8

Aus vorstehender Übersicht lassen sich neben den Veränderungen zum Vorjahr bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge auch die Entwicklungen beim Flächen- und Geldumsatz erkennen. Auffallend ist, dass sich trotz zurückgehender Erwerbsvorgänge in allen betrachteten Teilmärkten, beim Flächen- und Geldumsatz ganz unterschiedliche Entwicklungen zeigen. Selbst bei den am Markt dominierenden Eigenheimen fallen gegensätzliche Tendenzen auf. Während sowohl bei den freistehenden Objekten als auch bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften die Nachfrage leicht gesunken ist, lässt sich bei den erstgenannten ein Anstieg des Geldumsatzes von über 10 % erkennen. Dagegen ist er bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften entsprechend der Anzahl ebenfalls rückläufig. Auffällig sind in diesem Zusammenhang auch die ertragsorientierten Geschäfts- und Verwaltungsgebäude. Hier hat die um rd. 10 % reduzierte Anzahl der Erwerbsvorgänge zu keinerlei Veränderungen beim Flächenumsatz geführt, gleichwohl aber zu einem nicht unerheblichen Anstieg beim Geldumsatz. Insgesamt ist rd. 28 % mehr Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr erzielt worden.

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

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

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m²)		Geldumsatz (100 Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Fläche	Geld
	Summe aller bebauten Grundstücke								
Dessau-Roßlau, Stadt	442	460	650	644	938	846	-3,9	+0,9	+10,9
Halle (Saale), Stadt	493	584	787	884	5.484	4.628	-15,6	-11,0	+18,5
Magdeburg, Stadt	620	701	1.012	1.171	4.593	4.988	-11,6	-13,6	-7,9
Altmarkkreis Salzwedel	636	673	5.293	2.573	653	651	-5,5	+106	+0,3
Anhalt-Bitterfeld	1.244	1.257	2.332	2.301	1.979	1.719	-1,0	+1,3	+15,1
Börde	1.269	1.204	5.477	3.912	1.854	2.097	+5,4	+40,0	-11,6
Burgenlandkreis	1.148	1.245	1.972	2.036	1.761	1.674	-7,8	-3,1	+5,2
Harz	1.591	1.567	3.258	5.218	2.128	2.106	+1,5	-37,6	+1,0
Jerichower Land	704	789	1.607	2.341	1.141	1.135	-10,8	-31,4	+0,5
Mansfeld-Südharz	1.138	1.211	1.902	1.880	1.212	972	-6,0	+1,2	+24,7
Saalekreis	1.147	1.254	1.877	2.547	1.936	2.412	-8,5	-26,3	-19,7
Salzlandkreis	1.622	1.521	2.588	2.260	2.000	1.442	+6,6	+14,5	+38,7
Stendal	860	880	2.468	3.907	1.386	1.288	-2,3	-36,8	+7,6
Wittenberg	960	877	1.994	1.521	1.056	883	+9,5	+31,1	+19,6
Sachsen-Anhalt	13.874	14.223	33.217	33.195	28.121	26.841	-2,5	+0,1	+4,8

Verteilung und Entwicklung in den Teilmärkten

Kreisfreie Stadt Landkreis, Land	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m ²)		Geldumsatz (100 Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2020	2019	2020	2019	2020	2019			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser									
Dessau-Roßlau, Stadt	116	103	120	108	164	138	+12,6	+11,1	+18,8
Halle (Saale), Stadt	122	125	116	110	347	315	-2,4	+5,5	+10,2
Magdeburg, Stadt	188	205	165	199	600	513	-8,3	-17,1	+17,0
Altmarkkreis Salzwedel	249	272	553	658	242	254	-8,5	-16,0	-4,7
Anhalt-Bitterfeld	388	415	462	494	430	400	-6,5	-6,5	+7,5
Börde	577	548	753	759	765	648	+5,3	-0,8	+18,1
Burgenlandkreis	493	552	567	612	500	510	-10,7	-7,4	-2,0
Harz	636	626	664	719	768	670	+1,6	-7,6	+14,6
Jerichower Land	357	366	537	543	531	451	-2,5	-1,1	+17,7
Mansfeld-Südharz	525	560	595	752	386	362	-6,3	-20,9	+6,6
Saalekreis	584	613	673	981	760	719	-4,7	-31,4	+5,7
Salzlandkreis	511	461	803	557	437	372	+10,8	+44,2	+17,5
Stendal	332	345	707	923	327	343	-3,8	-23,4	-4,7
Wittenberg	390	367	486	461	411	345	+6,3	+5,4	+19,1
Sachsen-Anhalt	5.468	5.558	7.201	7.876	6.668	6.040	-1,6	-8,6	+10,4
Reihenhäuser und Doppelhaushälften									
Dessau-Roßlau, Stadt	203	204	127	136	214	203	-0,5	-6,6	+5,4
Halle (Saale), Stadt	99	145	46	69	205	279	-31,7	-33,3	-26,5
Magdeburg, Stadt	153	155	83	81	313	296	-1,3	+2,5	+5,7
Altmarkkreis Salzwedel	144	135	161	149	116	107	+6,7	+8,1	+8,4
Anhalt-Bitterfeld	414	440	285	299	343	391	-5,9	-4,7	-12,3
Börde	272	239	219	159	270	220	+13,8	+37,7	+22,7
Burgenlandkreis	155	151	103	101	163	136	+2,6	+2,0	+19,9
Harz	333	310	184	169	290	236	+7,4	+8,9	+22,9
Jerichower Land	119	173	78	135	112	156	-31,2	-42,2	-28,2
Mansfeld-Südharz	234	262	205	161	128	140	-10,7	+27,3	-8,6
Saalekreis	243	316	126	161	291	408	-23,1	-21,7	-28,7
Salzlandkreis	511	482	289	265	327	307	+6,0	+9,1	+6,5
Stendal	209	204	190	189	145	135	+2,5	+0,5	+7,4
Wittenberg	248	217	202	179	198	144	+14,3	+12,8	+37,5
Sachsen-Anhalt	3.337	3.433	2.298	2.253	3.115	3.158	-2,8	+2,0	-1,4
Mehrfamilienhäuser									
Dessau-Roßlau, Stadt	50	83	63	128	269	347	-39,8	-50,8	-22,5
Halle (Saale), Stadt	154	174	206	183	3.138	2.529	-11,5	+12,6	+24,1
Magdeburg, Stadt	133	169	182	201	1.836	2.069	-21,3	-9,5	-11,3
Altmarkkreis Salzwedel	39	43	123	79	77	108	-9,3	+55,7	-28,7
Anhalt-Bitterfeld	129	108	192	129	382	253	+19,4	+48,8	+51,0
Börde	98	80	227	218	245	228	+22,5	+4,1	+7,5
Burgenlandkreis	178	181	244	268	454	458	-1,7	-9,0	-0,9
Harz	171	170	184	274	382	413	+0,6	-32,8	-7,5
Jerichower Land	47	67	86	115	148	199	-29,9	-25,2	-25,6
Mansfeld-Südharz	57	63	94	93	105	113	-9,5	+1,1	-7,1
Saalekreis	103	85	153	177	349	448	+21,2	-13,6	-22,1
Salzlandkreis	226	211	292	215	510	248	+7,1	+35,8	+106
Stendal	75	85	158	131	248	300	-11,8	+20,6	-17,3
Wittenberg	49	48	70	107	112	124	+2,1	-34,6	-9,7
Sachsen-Anhalt	1.509	1.567	2.274	2.318	8.255	7.837	-3,7	-1,9	+5,3

Kreisfreie Stadt Landkreis, Land	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m ²)		Geldumsatz (100 Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2020	2019	2020	2019	2020	2019			
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude									
Dessau-Roßlau, Stadt	27	17	108	36	161	110	+58,8	+200	+46,4
Halle (Saale), Stadt	61	82	166	193	1.391	1.218	-25,6	-14,0	+14,2
Magdeburg, Stadt	60	60	206	190	1.546	954	+0,0	+8,4	+62,1
Altmarkkreis Salzwedel	41	55	49	121	61	63	-25,5	-59,5	-3,2
Anhalt-Bitterfeld	65	83	217	237	189	359	-21,7	-8,4	-47,4
Börde	64	49	194	289	154	294	+30,6	-32,9	-47,6
Burgenlandkreis	72	82	270	81	458	238	-12,2	+233	+92,4
Harz	87	120	193	229	328	376	-27,5	-15,7	-12,8
Jerichower Land	29	44	120	111	201	123	-34,1	+8,1	+63,4
Mansfeld-Südharz	49	58	106	81	252	122	-15,5	+30,9	+107
Saalekreis	44	49	143	172	335	279	-10,2	-16,9	+20,1
Salzlandkreis	105	96	248	163	505	258	+9,4	+52,1	+95,7
Stendal	62	60	159	269	431	285	+3,3	-40,9	+51,2
Wittenberg	41	43	59	66	151	133	-4,7	-10,6	+13,5
Sachsen-Anhalt	807	898	2.238	2.238	6.163	4.812	-10,1	+0,0	+28,1
sonstige Gebäude									
Dessau-Roßlau, Stadt	46	53	232	236	130	48	-13,2	-1,7	+171
Halle (Saale), Stadt	57	58	253	329	403	287	-1,7	-23,1	+40,4
Magdeburg, Stadt	86	112	376	500	298	1.156	-23,2	-24,8	-74,2
Altmarkkreis Salzwedel	163	168	4.407	1.566	157	119	-3,0	+181	+31,9
Anhalt-Bitterfeld	248	211	1.176	1.142	635	316	+17,5	+3,0	+101
Börde	258	288	4.084	2.487	420	707	-10,4	+64,2	-40,6
Burgenlandkreis	250	279	788	974	186	332	-10,4	-19,1	-44,0
Harz	364	341	2.033	3.827	360	411	+6,7	-46,9	-12,4
Jerichower Land	152	139	786	1.437	149	206	+9,4	-45,3	-27,7
Mansfeld-Südharz	273	268	902	793	341	235	+1,9	+13,7	+45,1
Saalekreis	173	191	782	1.056	201	558	-9,4	-25,9	-64,0
Salzlandkreis	269	271	956	1.060	221	257	-0,7	-9,8	-14,0
Stendal	182	186	1.254	2.395	235	225	-2,2	-47,6	+4,4
Wittenberg	232	202	1.177	708	184	137	+14,9	+66,2	+34,3
Sachsen-Anhalt	2.753	2.767	19.206	18.510	3.920	4.994	-0,5	+3,8	-21,5

5.2.3 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

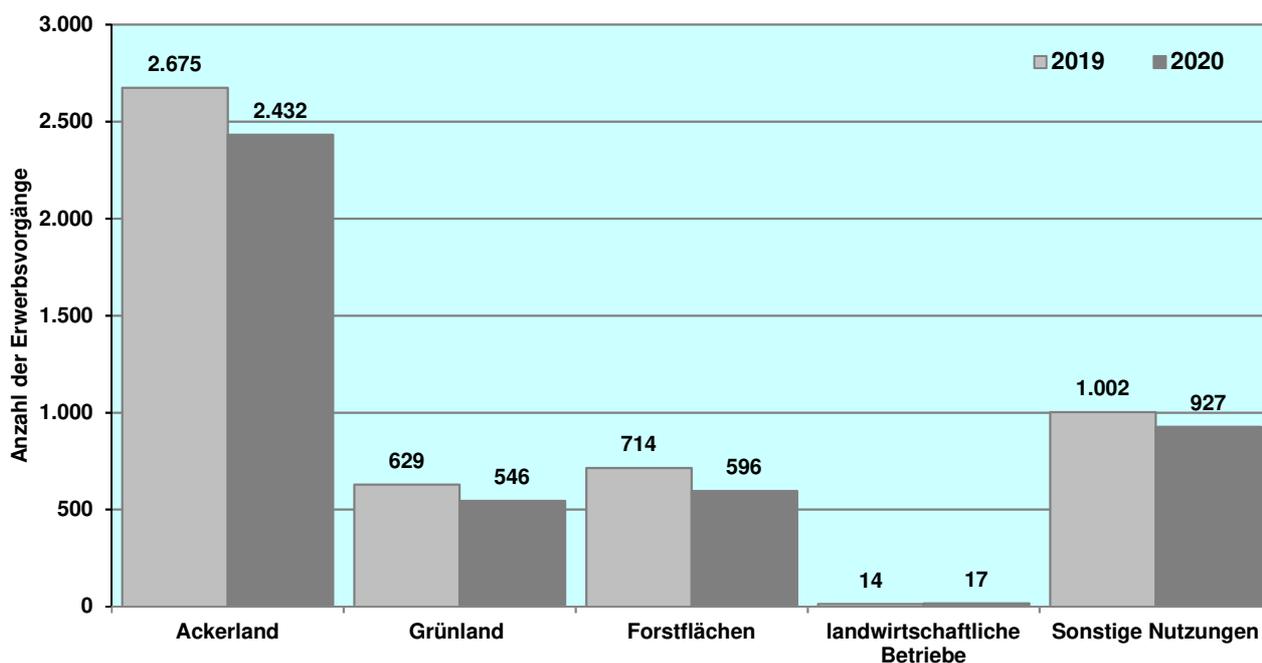
Nachstehende Übersicht zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke. Die insgesamt 4.518 registrierten Erwerbsvorgänge entfallen auf folgende unterschiedliche Grundstücksarten:

Anzahl der Erwerbsvorgänge je Grundstücksart

Grundstücksarten (Teilmärkte)	Anzahl 2020	Anteil 2020 (%)	Veränderung zu 2019 (%)	Anzahl 2019
Ackerland	2.432	53,8	-9,1	2.675
Grünland	546	12,1	-13,2	629
Forstflächen	596	13,2	-16,5	714
landwirtschaftliche Betriebe	17	0,4	+21,4	14
sonstige Nutzungen	927	20,5	-7,5	1.002
alle Teilmärkte	4.518	100	-10,3	5.034

Nachdem die Umsätze bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken bereits in den Vorjahren kontinuierlich abgenommen haben, hat sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge im Berichtsjahr 2020 weiter um rd. 10 % reduziert. Von den Rückgängen sind alle betrachteten Teilmärkte betroffen, wengleich sich die Anteile der einzelnen Grundstücksarten nur wenig verändern und seit Jahren stabil sind. Ackerflächen haben in diesem Teilmarkt den größten Marktanteil. Insgesamt sind von den rd. 4.500 im Berichtsjahr 2020 veräußerten land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken fast 54 % Ackerland. Deutlich weniger Erwerbsvorgänge werden bei der Grundstücksart Grünland registriert. Der Marktanteil gehandelter Grünlandflächen liegt im Jahr 2020 bei rd. 12 % und ist damit inzwischen kleiner als der Teilmarkt der Forstflächen. Diese haben nach einem Rückgang der Erwerbsvorgänge um über 16 % einen Anteil von rd. 13 % an den insgesamt veräußerten land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Einen beachtlichen Anteil haben auch die Grundstücke mit sonstigen Nutzungen. Hierunter sind insbesondere das Wechselland, Flächen für Dauer- oder Sonderkulturen sowie Geringstland und Unlandflächen zu verstehen. Hier liegt der Marktanteil bei 20 %. Die deutlichsten Veränderungen gegenüber dem Vorjahr sind bei den landwirtschaftlichen Betrieben zu registrieren. Bei dieser Grundstücksart werden die Verkäufe von ganzen Höfen erfasst. Hier sind rd. $\frac{1}{5}$ mehr Erwerbsvorgänge beurkundet worden. Hinsichtlich der Anzahl der Erwerbsvorgänge fällt der Marktanteil mit unter 0,5 % aber kaum ins Gewicht.

Verteilung und Entwicklung der Erwerbsvorgänge in den Teilmärkten



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

Anteil der Marktteilnehmer 2020 in den kreisfreien Städten und Landkreisen

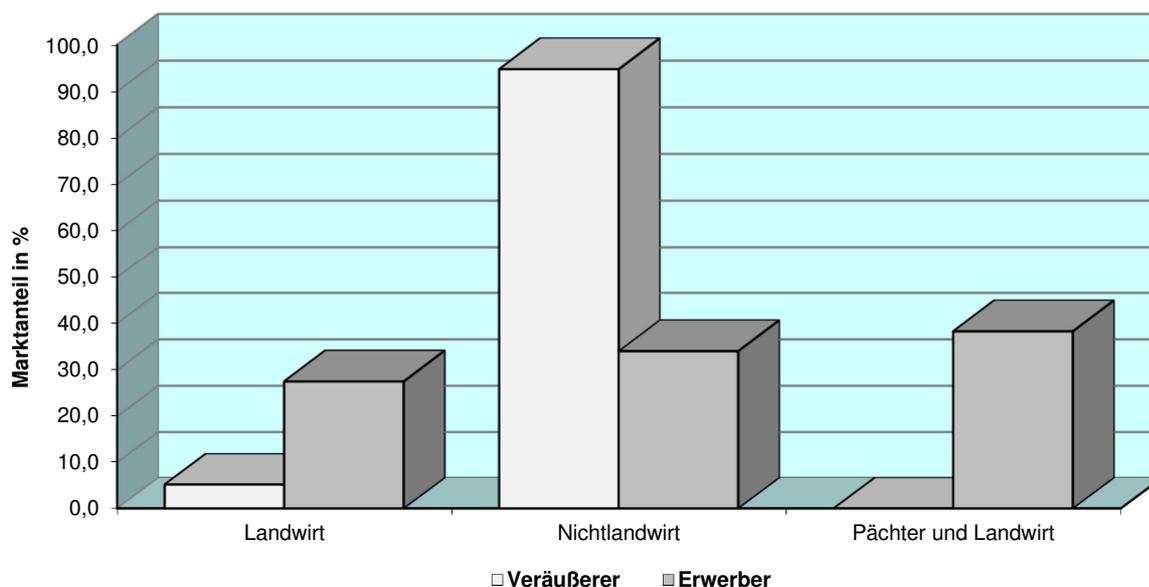
Anteil der Marktteilnehmer (%)	Landwirt		Nichtlandwirt		Pächter und Landwirt	
	Verkauf	Ankauf	Verkauf	Ankauf	Verkauf	Ankauf
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land						
Dessau-Roßlau, Stadt	0,0	27,3	100,0	27,3	0,0	45,5
Halle (Saale), Stadt	9,1	18,2	90,9	63,6	0,0	18,2
Magdeburg, Stadt	0,0	5,6	100,0	61,1	0,0	33,3
Altmarkkreis Salzwedel	6,3	38,4	93,7	40,9	0,0	20,7
Anhalt-Bitterfeld	5,7	21,8	94,3	16,4	0,0	61,8
Börde	7,3	32,3	92,7	34,5	0,0	33,3
Burgenlandkreis	3,4	24,7	96,6	11,6	0,0	63,7
Harz	4,5	24,4	95,5	22,6	0,0	53,1
Jerichower Land	8,8	29,2	91,2	25,5	0,0	45,3
Mansfeld-Südharz	2,7	19,4	97,3	31,8	0,0	48,8
Saalekreis	2,6	44,5	97,4	33,5	0,0	22,0
Salzlandkreis	5,9	15,1	94,1	47,9	0,0	37,0
Stendal	6,2	32,1	93,8	51,9	0,0	16,0
Wittenberg	4,3	22,0	95,7	23,0	0,0	55,1
Sachsen-Anhalt	5,2	27,6	94,8	34,1	0,0	38,3

Daten von 2019 in der Anlage 2

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

Vorstehende Darstellung unterscheidet nach aktiven Landwirten und Nichtlandwirten. Bei den Letzteren sind die privaten und institutionellen Nichtlandwirte und die öffentlichen Körperschaften zusammengefasst. Auf eine differenzierte Darstellung der Marktteilnehmer nach Privatpersonen, Gesellschaften, öffentliche Hand u.ä. wird verzichtet. Grundstücksmarktbeobachtungen zeigen, dass die Marktteilnehmer teilweise unterschiedliche Kaufpreise am Markt realisieren, die auch von besonderen Verhältnissen und Interessen beeinflusst sein können. Zusammenfassend lässt sich erkennen, dass die aktiven Landwirte nur in Ausnahmefällen als Anbieter am Bodenmarkt auftreten. Die Verkäuferseite wird zu fast 95 % von den Nichtlandwirten verkörpert. Hierbei kann es sich sowohl um private Nichtlandwirte, die etwa durch Erbschaft oder Übertragung von Bodenreformland zu Eigentümern landwirtschaftlicher Flächen geworden sind oder auch um die institutionellen Nichtlandwirte, wie die BVVG oder die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt handeln. Bei den Käufern fällt der verhältnismäßig hohe Anteil der Nichtlandwirte von immerhin fast 34 % auf. Dies ist einerseits darauf zurückzuführen, dass in der vorstehenden Gesamtzahl der Erwerbsvorgänge auch die land- und forstwirtschaftlichen Flächen enthalten sind, die von der öffentlichen Hand für eine künftige öffentliche Zweckbestimmung erworben werden. Bund, Land, Landkreise und Gemeinden sind bei den Nichtlandwirten als Marktteilnehmer subsumiert. Darüber hinaus ist zunehmend auch eine Bodennachfrage durch außerlandwirtschaftliche Investoren zu beobachten. Dennoch haben die Landwirte auf der Käuferseite mit über 65 % den größten Anteil. Während die Landwirte ohne vorherigen Pachtvertrag rd. 28 % der Käufer darstellen, bestand bei rd. 38 % der Landwirte bei Ankauf der Fläche bereits ein Pachtvertrag. In der langfristigen Beobachtung ist jedoch auch festzustellen, dass der Käuferanteil der Landwirte geringer wird.

Anteil der Marktteilnehmer 2020



Gesamtumsätze in den Teilmärkten

Teilmarkt	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd. m ²)		Geldumsatz (100 Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Fläche	Geld
Ackerland	2.432	2.675	93.440	88.831	2.106	1.916	-9,1	+5,2	+9,9
Grünland	546	629	8.151	8.774	80	73	-13,2	-7,1	+10,0
Forstflächen	596	714	24.797	43.137	221	318	-16,5	-42,5	-30,6
landwirtschaftl. Betriebe	17	14	5.836	7.471	54	142	+21,4	-21,9	-61,8
sonstige Nutzungen	927	1.002	59.323	66.427	657	787	-7,5	-10,7	-16,5
alle Teilmärkte	4.518	5.034	191.546	214.640	3.118	3.235	-10,3	-10,8	-3,6

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

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd m ²)		Geldumsatz (Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Fläche	Geld
Summe aller land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke									
Dessau-Roßlau, Stadt	30	58	1.106	1.805	812	1.377	-48,3	-38,7	-41,0
Halle (Saale), Stadt	19	22	845	473	2.051	1.182	-13,6	+78,6	+73,5
Magdeburg, Stadt	21	21	501	932	1.957	2.441	+0,0	-46,3	-19,8
Altmarkkreis Salzwedel	459	505	26.368	30.355	28.969	25.336	-9,1	-13,1	+14,3
Anhalt-Bitterfeld	348	367	22.313	15.534	42.438	25.021	-5,2	+43,6	+69,6
Börde	525	562	22.802	31.966	48.813	62.607	-6,6	-28,7	-22,0
Burgenlandkreis	376	448	14.409	12.916	25.707	21.892	-16,1	+11,6	+17,4
Harz	492	511	16.008	16.677	26.100	29.618	-3,7	-4,0	-11,9
Jerichower Land	231	315	16.251	14.591	18.646	16.630	-26,7	+11,4	+12,1
Mansfeld-Südharz	457	551	14.188	18.490	22.930	28.527	-17,1	-23,3	-19,6
Saalekreis	321	339	11.767	13.201	28.265	30.977	-5,3	-10,9	-8,8
Salzlandkreis	393	374	12.042	11.628	32.459	30.103	+5,1	+3,6	+7,8
Stendal	407	422	22.134	26.974	25.302	34.044	-3,6	-17,9	-25,7
Wittenberg	439	539	10.813	19.098	7.317	13.785	-18,6	-43,4	-46,9
Sachsen-Anhalt	4.518	5.034	191.546	214.640	311.766	323.540	-10,3	-10,8	-3,6

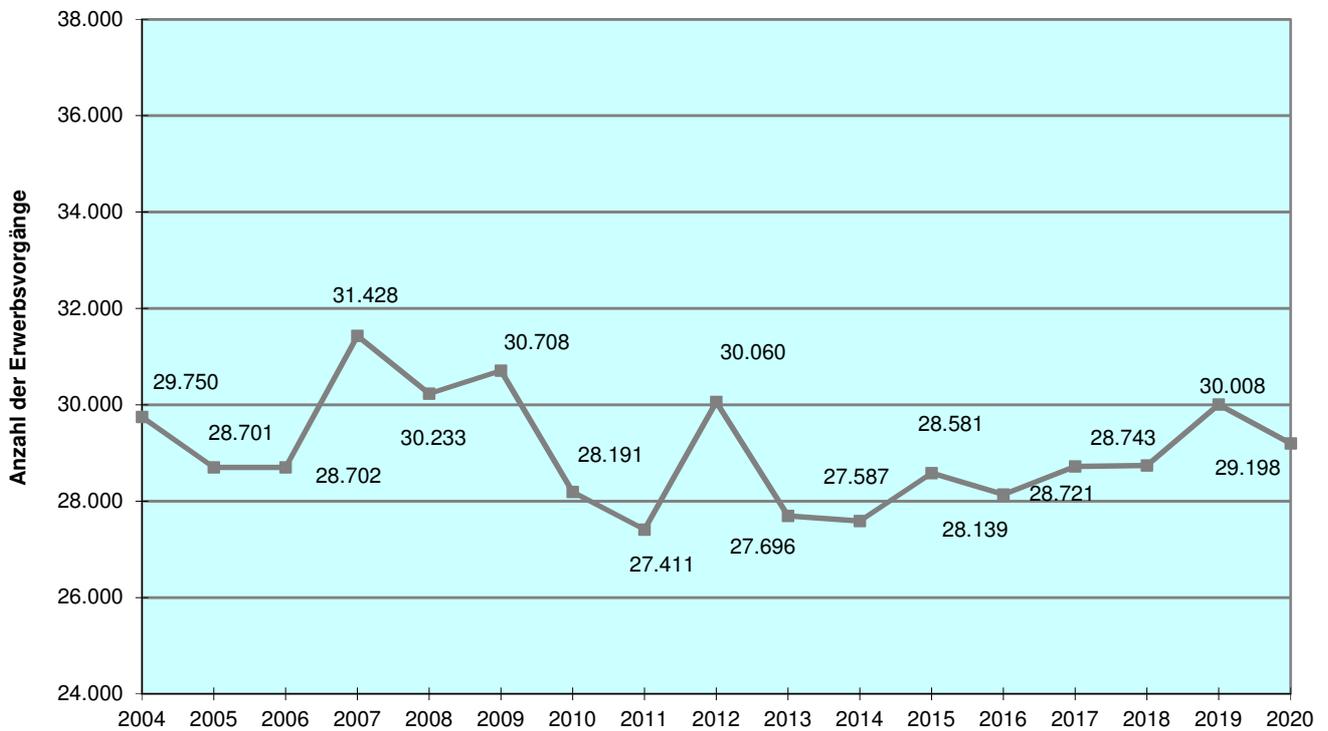
Verteilung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke nach Teilmärkten

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Anzahl der Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz (Tsd m ²)		Geldumsatz (Tsd. Euro)		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Geld
	2020	2019	2020	2019	2020	2019			
Ackerland									
Dessau-Roßlau, Stadt	10	30	510	784	430	683	-66,7	-34,9	-37,0
Halle (Saale), Stadt	5	13	250	390	591	1.145	-61,5	-35,9	-48,4
Magdeburg, Stadt	12	17	377	547	1.851	1.769	-29,4	-31,1	+4,6
Altmarkkreis Salzwedel	151	153	6.088	4.926	8.394	6.891	-1,3	+23,6	+21,8
Anhalt-Bitterfeld	196	210	13.295	7.027	34.184	11.503	-6,7	+89,2	+197
Börde	341	365	14.237	14.402	38.917	41.156	-6,6	-1,1	-5,4
Burgenlandkreis	222	252	8.034	7.800	18.191	16.073	-11,9	+3,0	+13,2
Harz	294	306	9.198	7.506	19.530	18.406	-3,9	+22,5	+6,1
Jerichower Land	77	131	4.033	4.616	6.270	7.507	-41,2	-12,6	-16,5
Mansfeld-Südharz	283	356	9.285	6.363	18.324	10.597	-20,5	+45,9	+72,9
Saalekreis	222	222	9.742	11.001	25.664	27.597	+0,0	-11,4	-7,0
Salzlandkreis	309	287	9.469	9.360	27.151	26.679	+7,7	+1,2	+1,8
Stendal	153	144	4.557	9.411	7.100	16.518	+6,3	-51,6	-57,0
Wittenberg	157	189	4.365	4.698	4.006	5.116	-16,9	-7,1	-21,7
Sachsen-Anhalt	2.432	2.675	93.440	88.831	210.603	191.640	-9,1	+5,2	+9,9
Grünland									
Dessau-Roßlau, Stadt	7	6	94	38	65	22	+16,7	+147	+195
Halle (Saale), Stadt	1	2	5	10	15	10	-50,0	-50,0	+50,0
Magdeburg, Stadt	4	1	37	5	78	12	+300	+640	+550
Altmarkkreis Salzwedel	61	55	1.286	1.150	1.083	976	+10,9	+11,8	+11,0
Anhalt-Bitterfeld	43	53	911	355	556	241	-18,9	+157	+131
Börde	56	55	636	833	581	734	+1,8	-23,6	-20,8
Burgenlandkreis	30	44	342	359	334	314	-31,8	-4,7	+6,4
Harz	83	89	832	926	624	745	-6,7	-10,2	-16,2
Jerichower Land	42	53	734	1.074	611	752	-20,8	-31,7	-18,8
Mansfeld-Südharz	41	52	309	433	294	331	-21,2	-28,6	-11,2
Saalekreis	13	15	177	229	311	212	-13,3	-22,7	+46,7
Salzlandkreis	18	22	764	104	2.082	136	-18,2	+635	+1431
Stendal	50	52	1.200	2.547	966	2.354	-3,8	-52,9	-59,0
Wittenberg	97	130	824	711	399	435	-25,4	+15,9	-8,3
Sachsen-Anhalt	546	629	8.151	8.774	7.999	7.274	-13,2	-7,1	+10,0
Forstflächen									
Dessau-Roßlau, Stadt	3	8	27	99	8	27	-62,5	-72,7	-70,4
Halle (Saale), Stadt	5	2	157	32	1.021	2	+150	+391	+50950
Magdeburg, Stadt	2	1	1	0	4	0	+100	+3000	+6567
Altmarkkreis Salzwedel	104	144	3.336	10.400	1.926	3.473	-27,8	-67,9	-44,5
Anhalt-Bitterfeld	34	44	801	696	309	393	-22,7	+15,1	-21,4
Börde	44	50	2.502	6.470	3.599	826	-12,0	-61,3	+336
Burgenlandkreis	35	53	1.285	908	568	353	-34,0	+41,5	+60,9
Harz	29	37	1.620	3.897	2.128	5.908	-21,6	-58,4	-64,0
Jerichower Land	66	70	4.556	1.310	2.832	755	-5,7	+248	+275
Mansfeld-Südharz	36	46	2.548	8.064	2.652	13.922	-21,7	-68,4	-81,0
Saalekreis	27	28	491	353	360	73	-3,6	+39,1	+393
Salzlandkreis	14	8	134	275	54	41	+75,0	-51,3	+31,7
Stendal	75	95	4.229	2.428	5.162	1.224	-21,1	+74,2	+322
Wittenberg	122	128	3.110	8.205	1.447	4.783	-4,7	-62,1	-69,7
Sachsen-Anhalt	596	714	24.797	43.137	22.070	31.780	-16,5	-42,5	-30,6

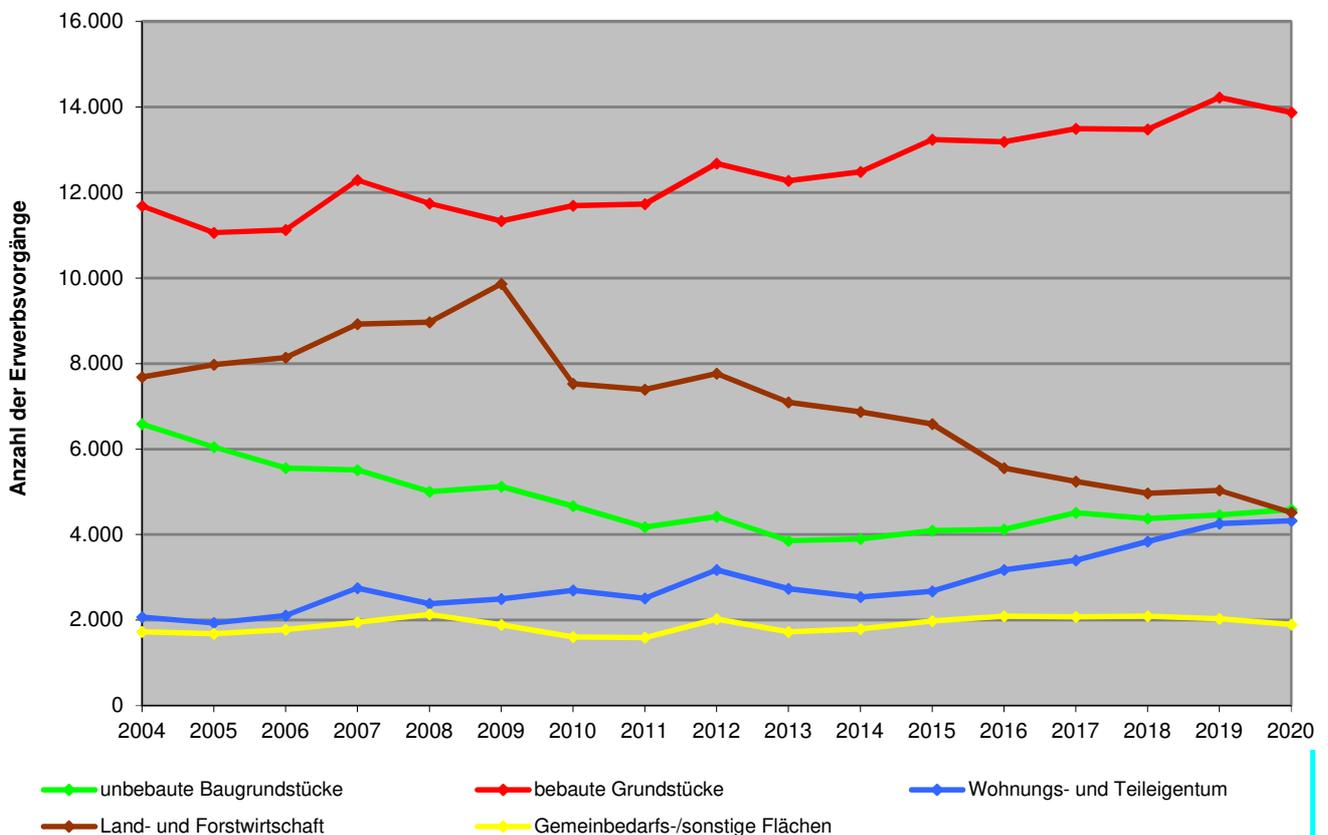
5.3 Entwicklung der Umsatzzahlen

5.3.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Entwicklung insgesamt

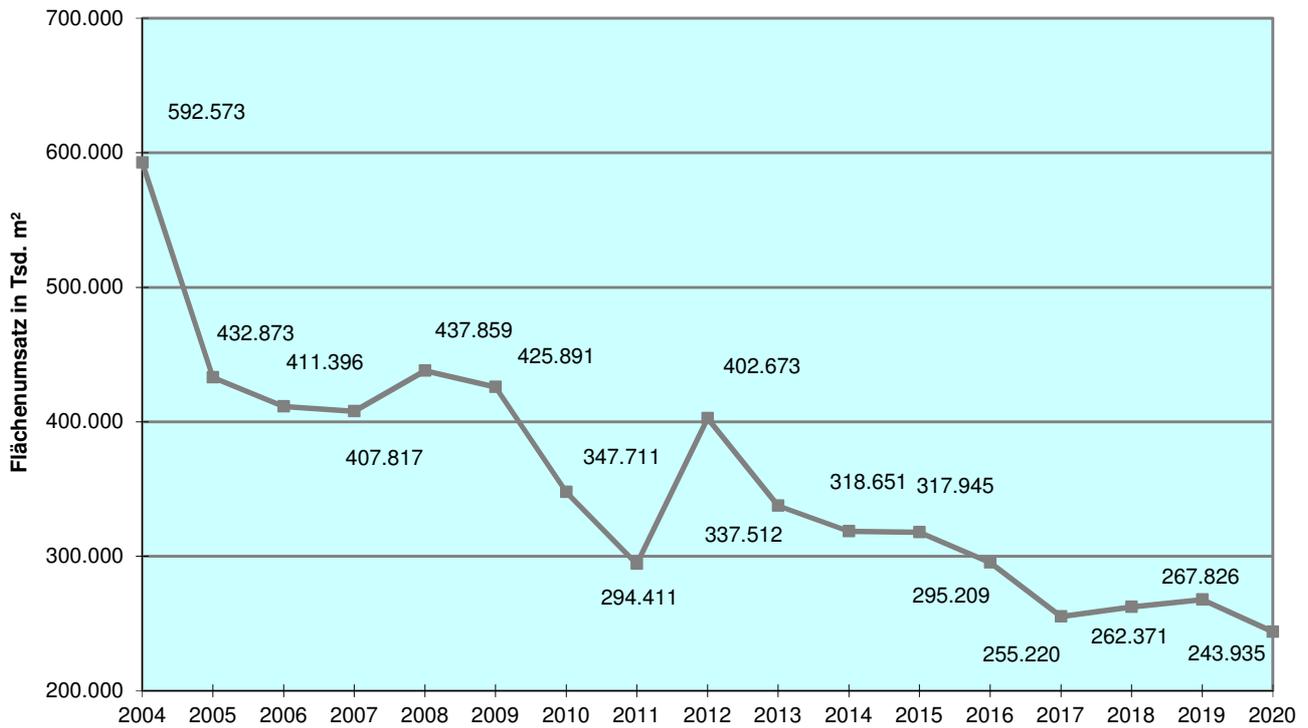


Entwicklung in den Teilmärkten

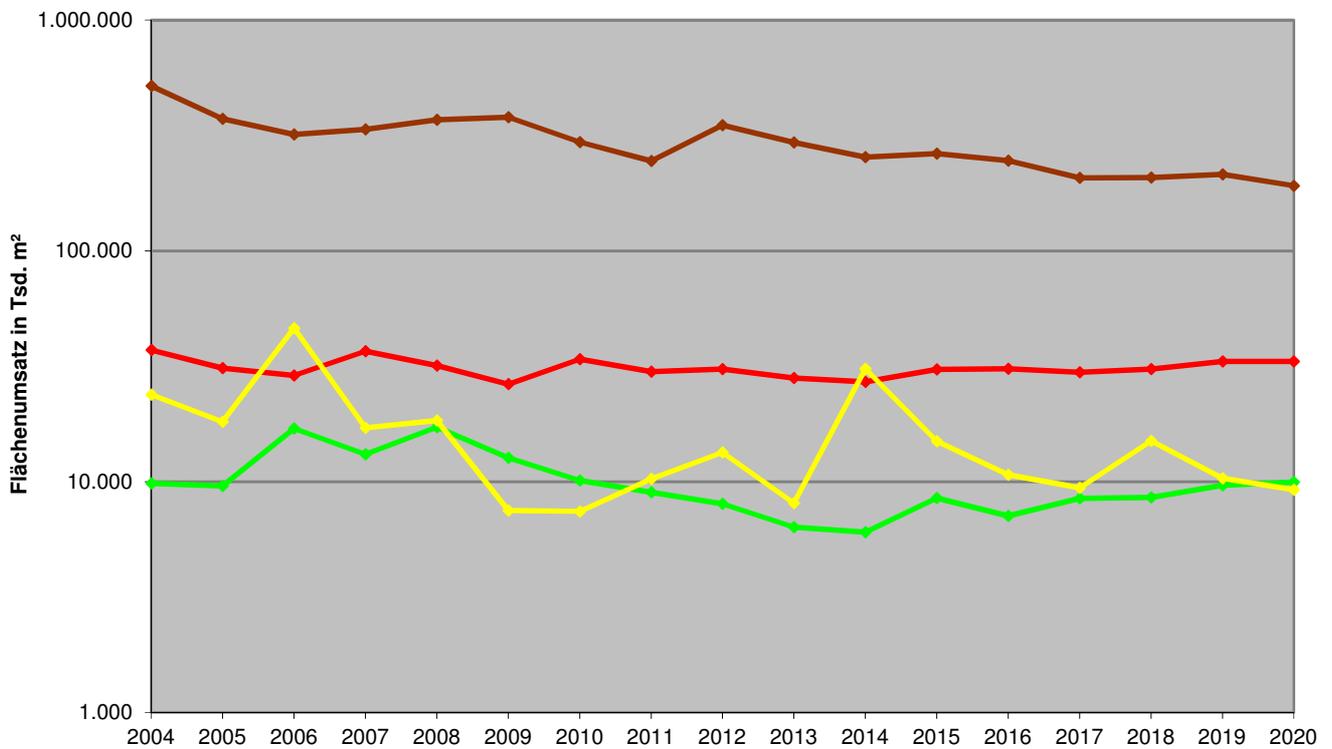


5.3.2 Flächenumsatz

Entwicklung insgesamt



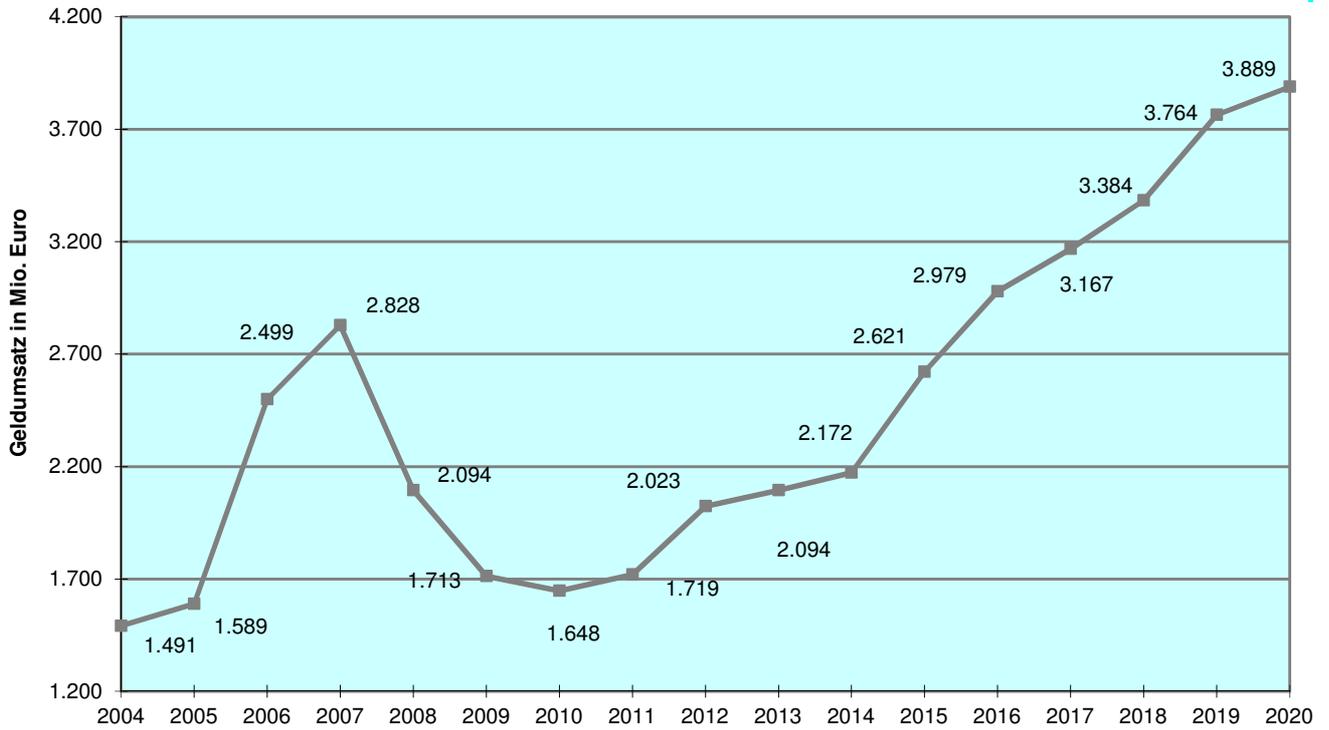
Entwicklung in den Teilmärkten



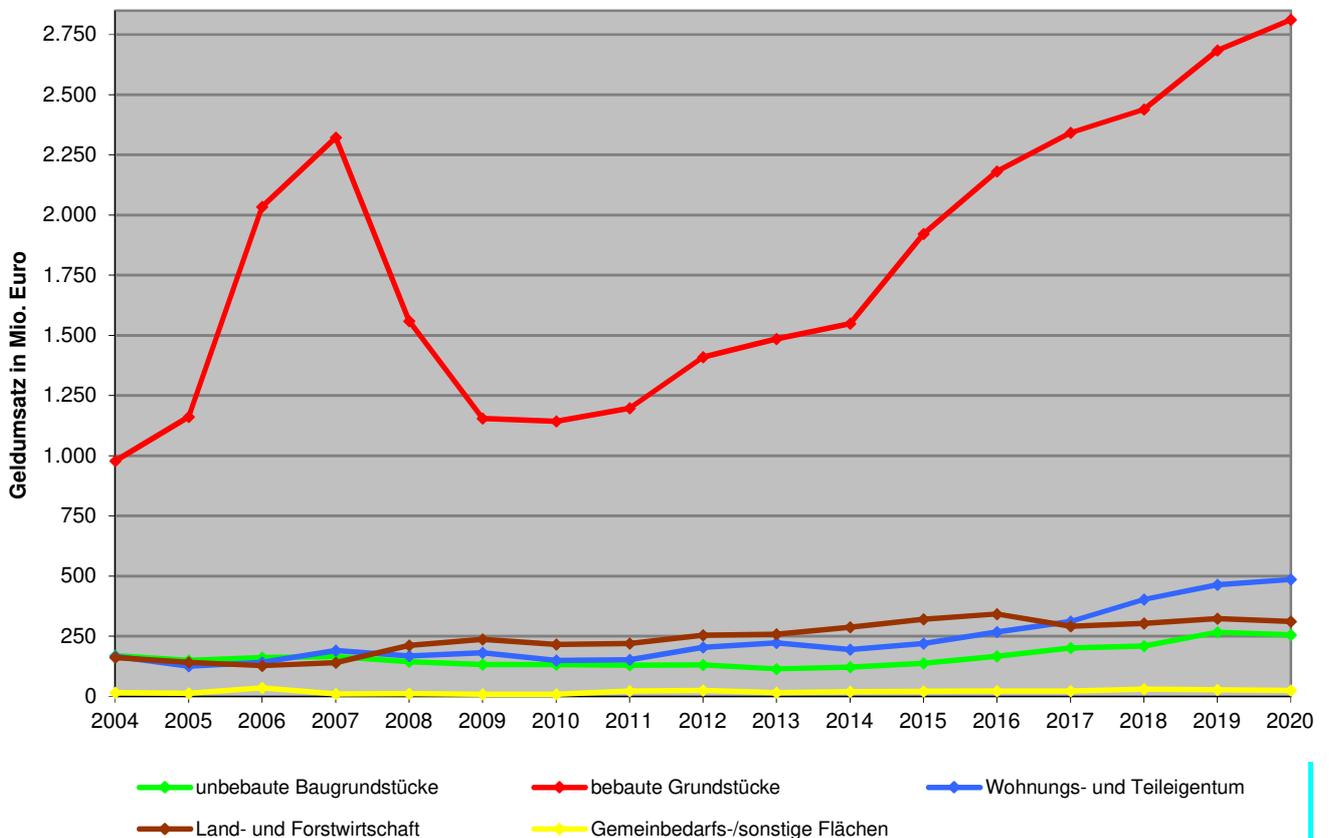
◆ unbebaute Baugrundstücke
 ◆ bebaute Grundstücke
 ◆ Land- und Forstwirtschaft
 ◆ Gemeinbedarfs-/sonstige Flächen

5.3.3 Geldumsatz

Entwicklung insgesamt



Entwicklung in den Teilmärkten



5.4 Gesamtbetrachtung

Seit 1991 wurden im Land Sachsen-Anhalt rund **1 Million Erwerbsvorgänge** mit einem Flächenumsatz von **10,7 Milliarden m²** und einem Geldumsatz von **79 Milliarden Euro** registriert.

Berichtsjahr	Erwerbsvorgänge (Anzahl)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Flächenumsatz (Tsd. m ²)	Veränderung zum Vorjahr (%)	Geldumsatz (Mio. €)	Veränderung zum Vorjahr (%)
1991	15.479		103.481		699	
1992	30.117	+ 95	197.436	+ 91	1.851	+ 165
1993	42.360	+ 41	239.789	+ 21	3.233	+ 75
1994	42.549	0	233.610	- 3	3.963	+ 23
1995	45.855	+ 8	282.246	+ 21	4.268	+ 8
1996	49.605	+ 8	306.180	+ 8	4.341	+ 2
1997	50.592	+ 2	409.005	+ 34	5.169	+ 19
1998	46.512	- 8	506.192	+ 24	3.401	- 34
1999	43.821	- 6	363.899	- 28	3.233	- 5
2000	40.619	- 7	366.894	+ 1	2.042	- 37
2001	36.592	-10	419.307	+ 14	1.786	- 13
2002	33.952	- 7	562.391	+ 34	1.671	- 6
2003	32.293	- 5	688.739	+ 22	1.658	- 1
2004	29.750	- 8	592.573	- 14	1.491	- 10
2005	28.701	-4	432.873	-27	1.589	+ 7
2006	28.702	0	411.396	- 5	2.499	+ 57
2007	31.490	+ 10	403.717	- 2	2.827	+ 13
2008	30.233	- 4	437.875	+ 8	2.084	- 26
2009	30.708	+ 2	425.891	- 3	1.713	- 18
2010	28.191	- 8	347.711	- 18	1.648	- 4
2011	27.411	- 3	294.411	- 15	1.719	+ 4
2012	30.060	+ 10	402.673	+ 37	2.023	+ 18
2013	27.696	- 8	337.513	- 16	2.094	+ 4
2014	27.587	0	318.651	- 6	2.172	+ 4
2015	28.581	+ 4	317.945	0	2.621	+ 21
2016	28.139	- 2	295.209	- 7	2.979	+ 14
2017	28.721	+ 2	255.220	- 14	3.167	+ 6
2018	28.743	0	262.371	+ 3	3.384	+ 7
2019	30.008	+ 4	267.826	+ 2	3.764	+ 11
2020	29.198	- 3	243.935	- 9	3.889	+ 3
Summe	1.004.265		10.726.959		78.978	

Der Immobilienmarkt im Land Sachsen-Anhalt hat in den ersten Jahren nach der deutschen Wiedervereinigung eine kontinuierliche Aufwärtsentwicklung erfahren. Bis zum Jahr 1997 war ein erhöhter Absatz zu registrieren, der vor allem von steuerlichen Gesichtspunkten geprägt war. Danach ließen die wesentlich reduzierten steuerlichen Investitionsanreize sowie die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung die Umsatzzahlen sinken. Besonderheiten in den regionalen und sektoralen Teilmärkten führten seitdem immer wieder zu ungleichmäßigen Ausprägungen. Auffälligkeiten sind insbesondere beim Geldumsatz zu erkennen, bei dem eine hohe Investitionsbereitschaft in den Jahren 2006 und 2007 zu enormen Zuwächsen geführt hat. Im Zuge der globalen Finanzkrise haben sich die Umsätze wieder reduziert. Während sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge und der Flächenumsatz in den vergangenen Jahren ungleichmäßig entwickelt haben, gibt es beim Geldumsatz seit 2011 erneut jährliche Steigerungen. Im Berichtsjahr 2020 ist das Investitionsvolumen um 3 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Insgesamt wurden im Jahr 2020 fast 3,9 Milliarden Euro auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt in Sachsen-Anhalt umgesetzt.

6 Preisniveau und Preisentwicklung

6.1 Unbebaute Baugrundstücke

6.1.1 Vorbemerkung

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

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

Das klassische Erschließungs- und Erschließungsbeitragsrecht wird im Baugesetzbuch geregelt und ist eine Zusammenfassung einer Vielzahl von Tatbeständen, die insgesamt das Ziel haben, die Bebaubarkeit eines Grundstückes durch die dafür erforderliche verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung zu sichern. Hierzu gehört das Heranführen der allgemeinen Erschließungseinrichtungen an das Grundstück mit der Möglichkeit der Schaffung des konkreten Anschlusses an diese Einrichtungen ebenso, wie die konkrete Einzelversorgung und die Kompensierung von Eingriffen in Natur und Landschaft durch Ausgleichsmaßnahmen. Die Grundlagen für das Recht zur Einforderung der anteiligen Kosten ergeben sich neben dem BauGB aus dem Landesrecht in Form des Kommunalabgabengesetzes (KAG-LSA). Die erschließungsbeitragspflichtigen Anlagen nach dem BauGB sind in § 127 Absatz 2 erwähnt. Hierzu gehören insbesondere die öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze. Hierfür haben die Gemeinden zur Deckung ihres Aufwandes für die erstmalige Herstellung derartiger Anlagen gemäß § 127 Absatz 1 BauGB Erschließungsbeiträge zu erheben. Im § 127 Absatz 4 BauGB sind die wichtigsten Erschließungsanlagen genannt, die nicht der Erschließungsbeitragspflicht nach dem BauGB unterliegen. Hierzu gehören Anlagen zur Ableitung des Abwassers sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser. Da diese Anlagen aber auch zu den Erschließungsanlagen gehören, ist sicherzustellen, dass ein zu bebauendes Grundstück auch mit diesen Einrichtungen und Anschlussmöglichkeiten versorgt ist. Hierfür sind Abgaben (Beiträge, Gebühren) nach dem KAG-LSA zu erheben. Die Kostenheranziehung erfolgt nicht durch die Gemeinde, sondern durch den jeweiligen Versorgungsträger nach dem geltenden Landesrecht. Zusätzlich fallen Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB zur Kompensierung von Eingriffen in Natur und Landschaft an.

Im folgenden Kapitel werden Baulandflächen nach den folgenden erschließungsbeitragsrechtlichen Zuständen differenziert dargestellt:

Erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig und abgabepflichtig nach BauGB und KAG-LSA	=	Für das Grundstück können noch Erschließungsbeiträge i.S. des § 127 Absatz 2 BauGB, Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz Sachsen-Anhalt sowie Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB erhoben werden.
Erschließungsbeitragsfrei und kostenerstattungsbetragsfrei nach BauGB und KAG-LSA	=	Für das Grundstück werden Erschließungsbeiträge i.S. des § 127 Absatz 2 BauGB, Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz Sachsen-Anhalt sowie Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht mehr erhoben.

Für die sachgerechte Beurteilung der Kaufpreise ist die Kenntnis und Angabe des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustandes notwendig und es ergibt sich das Erfordernis, die unterschiedlichen Eigenschaften exakt zu unterscheiden und die jeweiligen Objekte entsprechend einzuordnen. Grundsätzlich gibt es bei den am Markt angebotenen und veräußerten Baugrund-

stücken auch Mischformen, bei denen nur Anteile der Gesamt-Erschließungskosten, etwa nur die erschließungsbeitragspflichtigen Anlagen nach § 127 Absatz 2 BauGB enthalten sind, Abgaben nach Kommunalabgabengesetz aber noch zu erheben sind. Diese anteilig enthaltenen Beiträge und Kosten können sehr unterschiedlich sein und sind ohne die genaue Kenntnis der jeweils enthaltenen Erschließungsanlagen wenig aussagekräftig. In diesen Fällen werden daher, soweit möglich, die noch anfallenden oder bereits gezahlten Kosten als Zu- oder Abschläge am Kaufpreis berücksichtigt, um so einen eindeutigen erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand beschreiben zu können. Diese Verfahrensweise ist auch deshalb erforderlich, da die vom Gutachterausschuss zu ermittelnden Bodenrichtwerte grundsätzlich entweder für den erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtigen und abgabepflichtigen oder -freien Zustand ermittelt werden.

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

Für eine bessere Vergleichbarkeit im Land hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte darüber hinaus **Übersichten über die Bodenrichtwerte typischer Orte** zum Stichtag 31.12.2020 beschlossen. Diese typischen Grundstückswerte werden für Bauflächen und Baugebiete entsprechend ihrer allgemeinen oder besonderen Art der baulichen Nutzung gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Bei den Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau und den Geschosswohnungsbau wird dazu, soweit möglich, nach guten, mittleren und einfachen Lagen gegliedert. Bei den gemischt genutzten Bauflächen geben die Übersichten über die Bodenrichtwerte typischer Orte einen Überblick über das Preisniveau von Dorf-, Misch- und Kerngebieten. Die gewerblich genutzten Bauflächen werden differenziert nach Gewerbe- und Industriegebieten.

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

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

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

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

6.1.2 Individueller Wohnungsbau

Folgende Tabellen dokumentieren die Erwerbsvorgänge von baureifen, selbständig nutzbaren Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau, d.h. für den Bau eines Ein- oder Zweifamilienhauses. Dabei ist eine differenzierte Aussage in den einzelnen Regionen nur für die erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien sowie abgabefreien Baugrundstücke überzeugend. Die geringe Anzahl der registrierten Kauffälle von beitrags- und abgabepflichtigen Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau erlaubt keine weitere Differenzierung.

Erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabepflichtige Baugrundstücke

erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitrags- und abgabepflichtig	Anzahl der Kauffälle		mittlere Fläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2020	2019	2020	2019	2020	2019			
Sachsen-Anhalt	24	17	972	877	10	10	+41,2	+10,8	0,0
Anteil (%)	1,2	0,9							

Erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabefreie Baugrundstücke

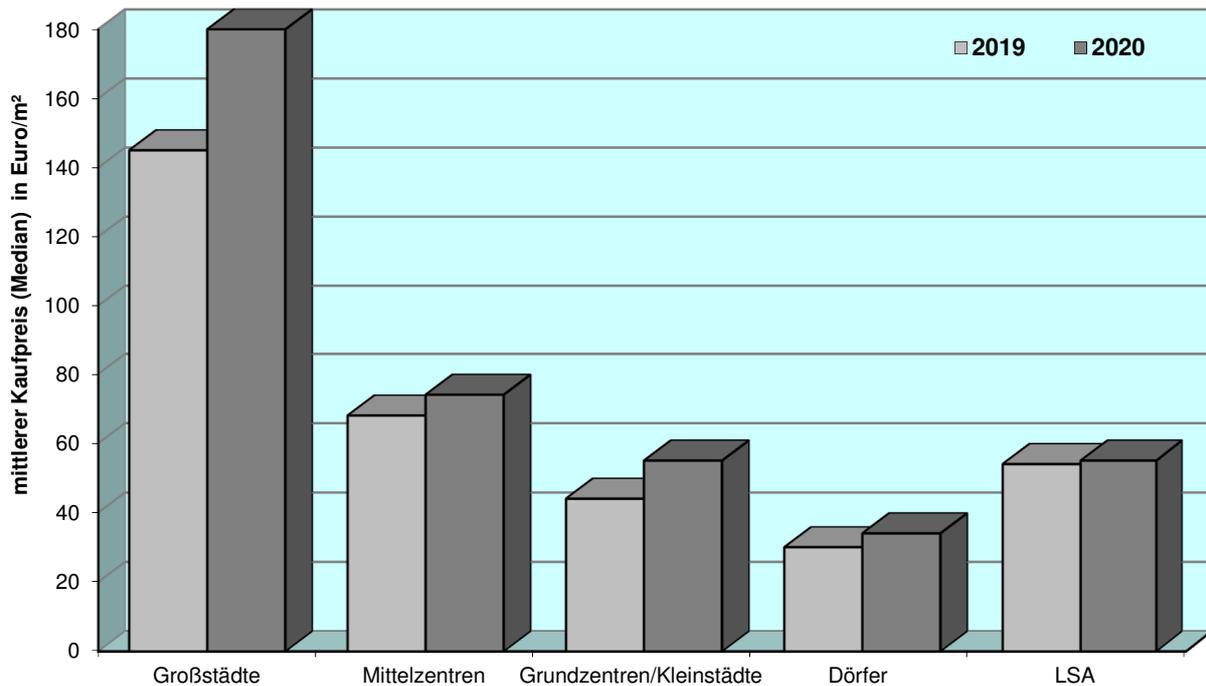
erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitrags- und abgabefrei	Anzahl der Kauffälle		mittlere Fläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2020	2019	2020	2019	2020	2019			
Regionstyp									
Großstädte	206	247	646	637	180	145	-16,6	+1,4	+24,1
Großstadtrand	237	240	748	702	93	84	-1,3	+6,6	+10,7
Mittelzentren	274	293	778	747	74	68	-6,5	+4,1	+8,8
Grundzentren/Kleinstädte	419	338	834	789	55	44	+24,0	+5,7	+25,0
Dörfer	890	765	877	888	34	30	+16,3	-1,2	+13,3
Sachsen-Anhalt	2.026	1.883	800	781	55	54	+7,6	+2,4	+1,9
Anteil (%)	98,8	99,1							

Die Nachfrage nach Baugrundstücken für das private Eigenheim hat im Berichtsjahr 2020 weiter zugenommen und die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Dabei werden aber hauptsächlich Baugrundstücke im erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien sowie abgabefreien Zustand registriert. Baugrundstücke im beitrags- und abgabepflichtigen Zustand werden kaum gehandelt, auch wenn sich die absolute Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr um über 40 % erhöht hat. Die Anzahl der beitrags- und abgabefreien Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist gegenüber dem Vorjahr um 7,6 % gestiegen. Dabei lassen sich in den Regionstypen ganz verschiedene Entwicklungen mit unterschiedlicher Intensivität erkennen. So hat gerade in den ländlichen Gemeinden wie den Grundzentren und Kleinstädten sowie den Dörfern die Anzahl gegenüber dem Vorjahr zugenommen. Dagegen ist in den Großstädten und Mittelzentren die Anzahl zurückgegangen. Allein in den Großstädten sind immerhin fast 17 % weniger Eigenheimgrundstücke gehandelt worden. Die sich damit verbindende Frage, ob hierfür eine zurückgehende Nachfrage oder mangelnde Angebote ausschlaggebend sind, lässt sich nicht eindeutig beantworten. Wie die insgesamt gestiegene Anzahl und die deutliche Steigerung in den Grundzentren, Kleinstädten und Dörfern im zweistelligen Prozentbereich aber zeigt, besteht durchaus ein nachhaltiges Interesse an bezahlbaren Bauplätzen für das private Eigenheim.

Der mittlere Kaufpreis für ein Baugrundstück für den individuellen Wohnungsbau hat im Landesmittel um knapp 2 % angezogen und ist somit als relativ stabil zu betrachten. Dabei gibt es in den einzelnen Regionen ganz unterschiedliche Entwicklungen. So liegt etwa in den Großstädten sowie den Grundzentren und Kleinstädten das mittlere Preisniveau aktuell 25 % höher als noch vor einem Jahr. In den Großstädten kostet das Eigenheimbaugrundstück jetzt im Mittel 180 Euro/m², in den Grundzentren und Kleinstädten immerhin 55 Euro/m². In den Mittelzentren ist der mittlere Kaufpreis für das Eigenheimgrundstück um knapp 9 % angestiegen und beträgt aktuell 74 Euro/m². Bemerkenswert ist auch das um

über 13 % gestiegene Preisniveau in den Dörfern. Bei gleichzeitig gestiegener Nachfrage ist hier der mittlere Kaufpreis auf 34 Euro/m² gestiegen. Insgesamt betrachtet zeigt sich ein deutliches und nachvollziehbares Gefälle zwischen den Großstädten, Mittelzentren, Grundzentren und Kleinstädten sowie den Dörfern. Mit 180 Euro/m² beträgt das Preisniveau in den Großstädten im Mittel rd. das 2,4-fache wie in den Mittelzentren, wo im Mittel 74 Euro/m² gezahlt werden. Naturgemäß sind die Kaufpreise für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in den Dörfern am günstigsten. Mit 34 Euro/m² im Mittel liegt das Preisniveau bei knapp der Hälfte eines Mittelzentrums und beträgt nur etwa 1/5 des mittleren Kaufpreises in den Großstädten.

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



Baureife erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabefreie Baugrundstücke

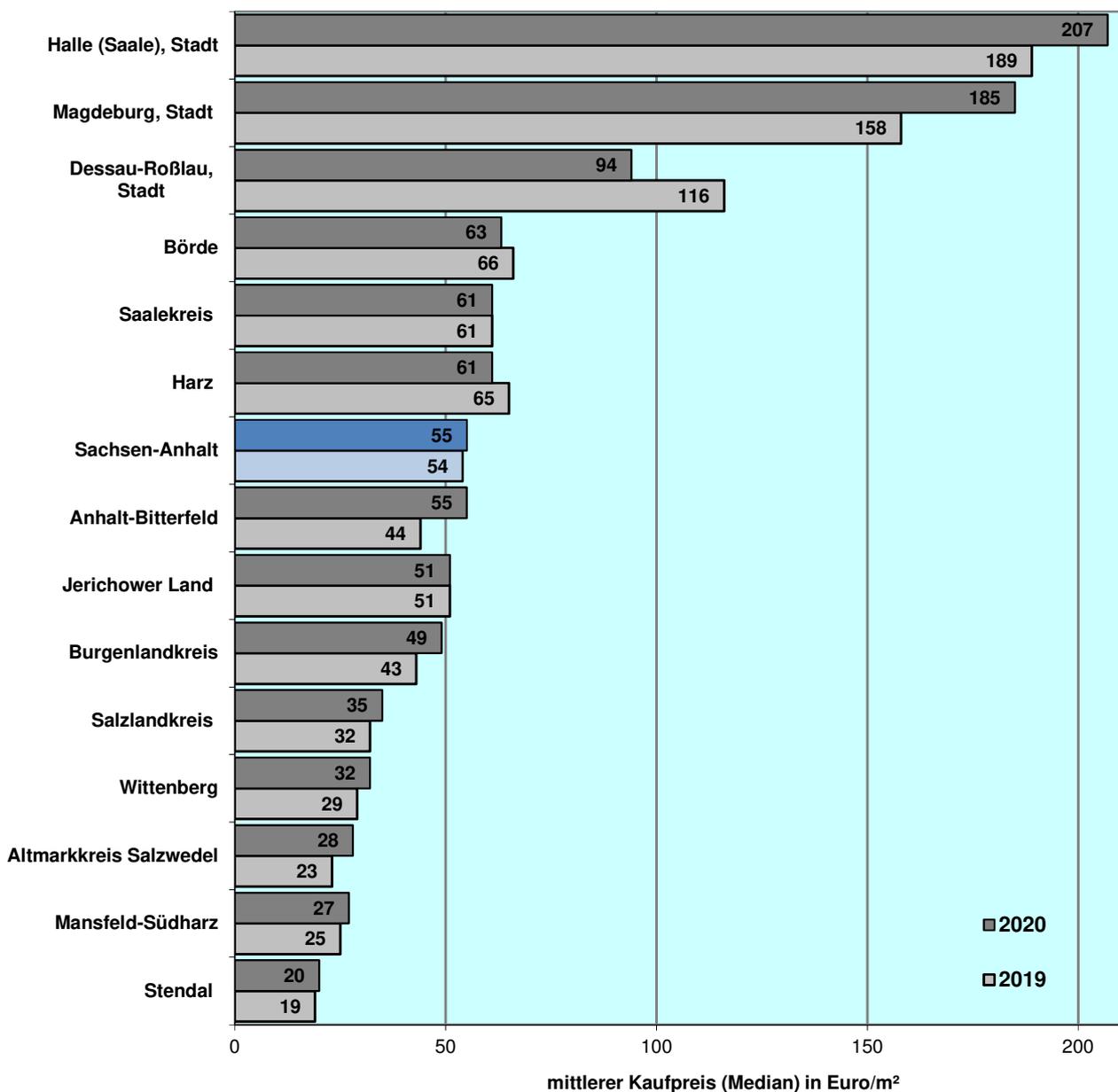
erschließungsbeitrags- /kostenerstattungsbeitrags- und abgabefrei	Anzahl der Kauffälle		mittlere Fläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land									
Dessau-Roßlau, Stadt	56	57	719	597	94	116	-1,8	+20,4	-19,0
Halle (Saale), Stadt	70	87	576	610	207	189	-19,5	-5,6	+9,5
<i>gute Lage</i>	30	37	526	527	238	210	-18,9	-0,2	+13,3
<i>mittlere Lage</i>	15	25	665	673	150	161	-40,0	-1,2	-6,8
<i>einfache Lage</i>	25	25	710	794	152	85	0,0	-10,6	+78,8
Magdeburg, Stadt	107	123	647	654	185	158	-13,0	-1,1	+17,1
<i>gute Lage</i>	18	45	732	654	187	185	-60,0	+11,9	+1,2
<i>mittlere Lage</i>	60	64	674	664	162	137	-6,3	+1,5	+18,5
<i>einfache Lage</i>	29	14	619	587	185	130	+107	+5,5	+42,3
Altmarkkreis Salzwedel	76	77	892	888	28	23	-1,3	+0,5	+21,7
Anhalt-Bitterfeld	206	126	792	886	55	44	+63,5	-10,6	+25,0
Börde	269	285	773	760	63	66	-5,6	+1,7	-4,3
Burgenlandkreis	175	149	803	870	49	43	+17,4	-7,7	+14,0
Harz	165	176	820	715	61	65	-6,3	+14,7	-6,2
Jerichower Land	163	120	858	904	51	51	+35,8	-5,1	0,0
Mansfeld-Südharz	83	75	912	756	27	25	+10,7	+20,6	+8,0
Saalekreis	313	282	772	792	61	61	+11,0	-2,5	+0,0
Salzlandkreis	128	134	824	782	35	32	-4,5	+5,4	+9,1
Stendal	80	97	1.062	997	20	19	-17,5	+6,5	+5,3
Wittenberg	135	95	968	965	32	29	+42,1	+0,3	+10,3
Sachsen-Anhalt	2.026	1.883	800	781	55	54	+7,6	+2,4	+1,9

Lagedefinition in der Anlage 1

Vorstehende Übersicht zeigt die Entwicklung der Nachfrage und des Preisniveaus in den kreisfreien Städten und Landkreisen. Insgesamt sind die Verhältnisse bei den registrierten Erwerbsvorgängen von erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau sehr unterschiedlich. Dass die Größe des jeweiligen Landkreises kein Maßstab für die Anzahl der gehandelten Eigenheimgrundstücke sein muss, wird an den beiden fast gleich großen Landkreisen Börde und Stendal deutlich. Beide Landkreise sind mit rd. 2.400 km² flächenmäßig vergleichbar und zählen zu den größten im Land. Während im Landkreis Börde mit 269 Kauffällen auch fast die meisten Baugrundstücke gehandelt worden sind, ist es im Landkreis Stendal mit 80 Kauffällen beinahe die geringste Anzahl. Die Nachfrage nach Baugrundstücken scheint auch von der Lage zu den Großstädten beeinflusst zu sein. Während die kreisfreien Städte allgemein eher eine geringe Anzahl von Erwerbsvorgängen erkennen lassen, zeigt sich im Landkreis Börde als Nachbarkreis zu Magdeburg sowie im Saalekreis als Speckgürtel um Halle (Saale) jeweils die größte Anzahl von gehandelten Baugrundstücken. Während die Nachfrage im Bördekreis aber gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken ist, sind im Saalekreis 11 % mehr Erwerbsvorgänge registriert worden. Dabei ist das mittlere Preisniveau stabil geblieben und Eigenheimgrundstücke werden zum gleichen mittleren Kaufpreis gehandelt wie im Jahr 2019. In dieser Hinsicht fallen insbesondere die Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg sowie der Altmarkkreis Salzwedel auf, in denen der mittlere Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr deutlich zugelegt hat. Dabei sind in Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg auch die Anzahl der Erwerbsvorgänge auffällig gestiegen. So hat sich die Anzahl der gehandelten Baugrundstücke in Anhalt-Bitterfeld um über 63 % und in Wittenberg noch um rd. 42 % gegenüber dem Vorjahr erhöht. Im Altmarkkreis werden insgesamt deutlich weniger Kauffälle registriert und die Anzahl hat sich gegenüber dem Vorjahr weiter reduziert. Trotzdem sind die Kaufpreise angestiegen und das mittlere Preisniveau hat sich um fast 22 % erhöht. Dennoch liegt es mit 28 Euro/m² noch im unteren Bereich der Preisskala. Weniger muss im Mittel nur in den Landkreisen Mansfeld-Südharz und Stendal für ein Baugrundstück für den individuellen Wohnungsbau gezahlt werden. In den großstadtnahen Landkreisen Börde und Saalekreis aber auch im Harz wird mit über 60 Euro/m² dagegen für den Eigenheimbauplatz im Mittel das 2- bis 3-fache aufgerufen.

Interessant sind auch die Verhältnisse in den beiden Städten Magdeburg und Halle (Saale). Während sich die Nachfrage in beiden Großstädten gegenüber dem Vorjahr reduziert hat, hat das mittlere Preisniveau jeweils angezogen. Insgesamt betrachtet, werden in der Elbestadt über 50 % mehr Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau gehandelt als in der Saalestadt. Allerdings liegt in Halle (Saale) das mittlere Preisniveau fast 12 % höher als in Magdeburg. Während in Halle (Saale) für einen Eigenheimbauplatz im Mittel 207 Euro/m² bezahlt werden müssen, liegt der mittlere Kaufpreis in Magdeburg bei 185 Euro/m². Dabei lässt eine differenzierte Betrachtung des mittleren Kaufpreises pro Quadratmeter bezogen auf unterschiedliche Lagen im Stadtgebiet durchaus Unterschiede erkennen. So werden zwar in den guten Lagen von Halle (Saale) höhere Preise als in Magdeburg gezahlt. In den mittleren und einfachen Lagen sind die Verhältnisse aber umgekehrt. Dabei hat gerade in den einfachen Lagen das mittlere Preisniveau in beiden Großstädten gegenüber dem Vorjahr angezogen.

Mittlere Kaufpreise (Median) für baureife erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenfreie Baugrundstücke in den kreisfreien Städten und Landkreisen



Nachstehende Tabelle zeigt die Verteilung der Erwerbsvorgänge innerhalb der Landkreise. Dabei hängt das mittlere Preisniveau in einem Landkreis natürlich immer auch von der jeweiligen Verteilung der registrierten Kauffälle in den unterschiedlichen Lagen ab. Werden beispielsweise überwiegend Baugrundstücke in den Mittelzentren, Grundzentren oder Kleinstädten gehandelt, ist das mittlere Preisniveau in der Regel höher, als für Baugrundstücke im rein ländlichen Bereich in den Dörfern. Auch hat sich insbesondere für die kreisfreien Städte Magdeburg und Halle (Saale) gezeigt, dass regionale Unterschiede innerhalb des Stadtgebietes hinsichtlich Lage, Infrastruktur, Bebauung u.ä. sowie eine Differenzierung zwischen guten, mittleren und einfachen Lagen durchaus Differenzen gegenüber dem mittleren Kaufpreis pro Quadratmeter bezogen auf das gesamte Stadtgebiet erkennen lassen.

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

Baureife erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenfreie Baugrundstücke 2020

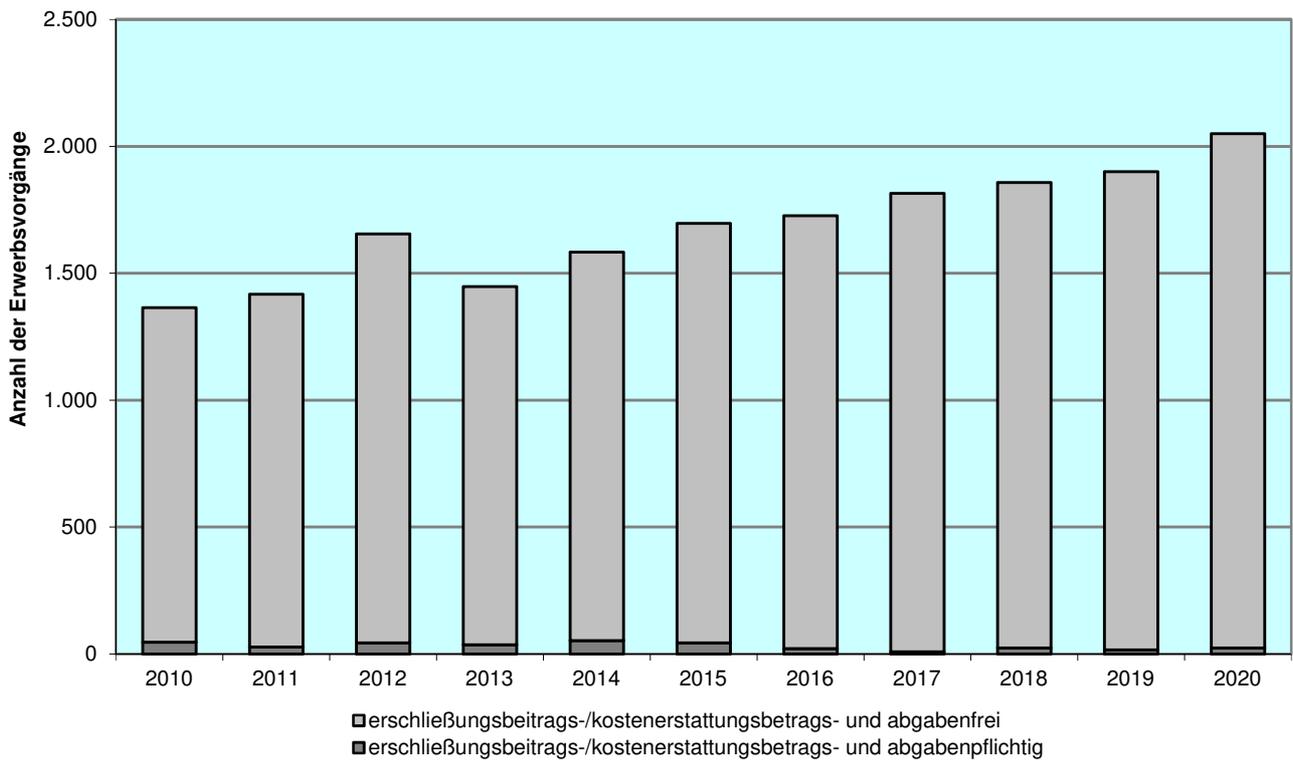
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte/ Mittelzentren			Großstadt- randlage			Grundzentren, Kleinstädte			Dörfer		
	mittlere(r)			mittlere(r)			mittlere(r)			mittlere(r)		
	Anzahl	Fläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Fläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Fläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Fläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²
Dessau-Roßlau, Stadt	37	692	118	0	-	-	3	1.250	44	16	909	63
Halle (Saale), Stadt	70	576	207	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	30	526	238	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>mittlere Lage</i>	15	665	150	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>einfache Lage</i>	25	710	152	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Magdeburg, Stadt	99	649	185	8	586	87	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	18	732	187	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>mittlere Lage</i>	60	674	162	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>einfache Lage</i>	29	619	185	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Altmarkkreis Salzwedel	8	808	36	0	-	-	18	782	28	50	900	20
Anhalt-Bitterfeld	42	789	86	0	-	-	29	729	46	135	797	48
Börde	22	820	75	93	718	111	39	723	67	115	917	42
Burgenlandkreis	35	733	105	0	-	-	45	795	78	95	898	35
Harz	49	804	78	0	-	-	45	838	61	71	820	40
Jerichower Land	16	760	60	77	842	71	16	814	52	54	1.040	21
Mansfeld-Südharz	19	831	59	0	-	-	24	916	33	40	996	19
Saalekreis	28	650	77	59	712	77	102	800	65	124	811	38
Salzlandkreis	40	876	71	0	-	-	16	672	19	72	824	27
Stendal	6	1.126	79	0	-	-	21	855	34	53	1.134	14
Wittenberg	9	839	72	0	-	-	61	1.011	58	65	949	24
Sachsen-Anhalt	480	709	97	237	748	93	419	834	55	890	877	34

Lagedefinition und Daten von 2019 in den Anlagen 1 und 2

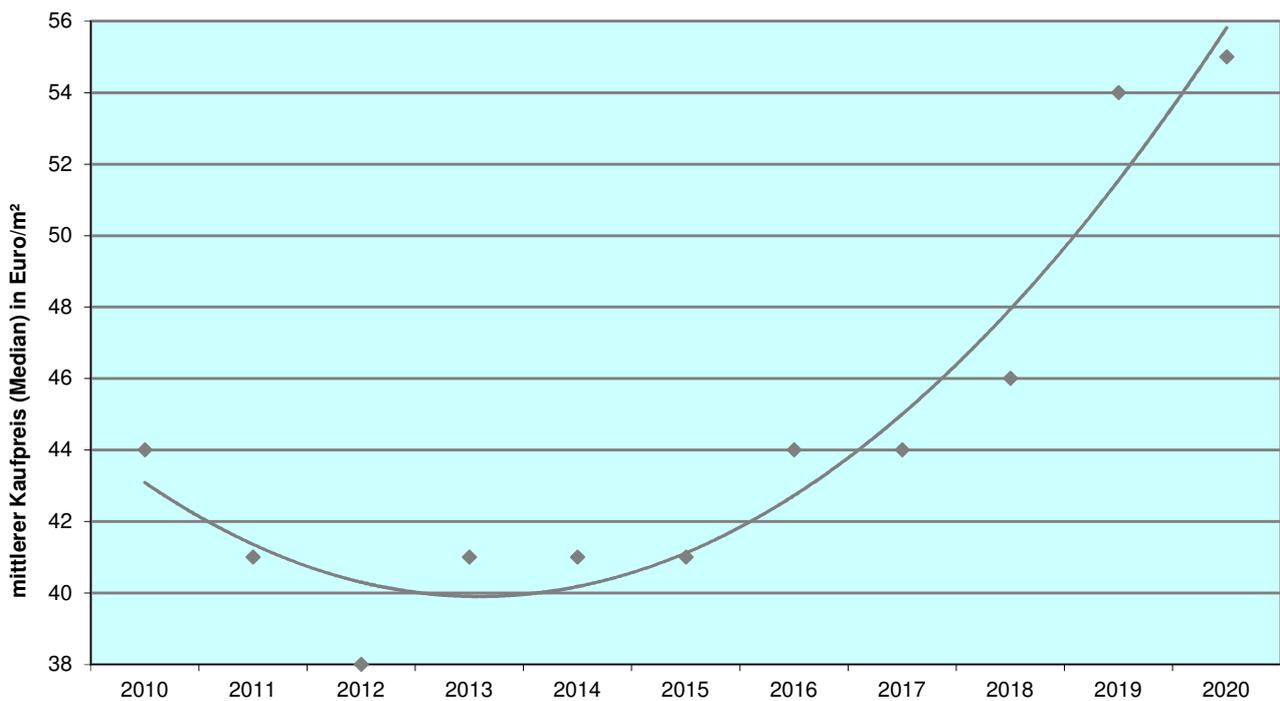
Die langfristige Entwicklung der Nachfrage und des Preisniveaus zeigen folgende Diagramme. Es wird deutlich, dass die Nachfrage nach Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau in den vergangenen Jahren zwar nicht stark, aber kontinuierlich angezogen hat. Insgesamt lässt sich seit inzwischen 10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

Eine vergleichbare Entwicklung zeigt sich auch beim mittleren Preisniveau von erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau. Auch hier sind in den letzten Jahren kontinuierliche Preissteigerungen zu registrieren. Absolut betrachtet zeigen sich allerdings relativ stabile Verhältnisse. Im Landesmittel liegen die Kaufpreise der letzten 10 Jahre zwischen 38 und 55 Euro/m². Das entspricht einer Veränderung in den vergangenen Jahren von 11 Euro/m² und einer jährlichen mittleren Preissteigerung von 2,3 %.

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau



Entwicklung des Preisniveaus von erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenfreien Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau



Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2020
Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau

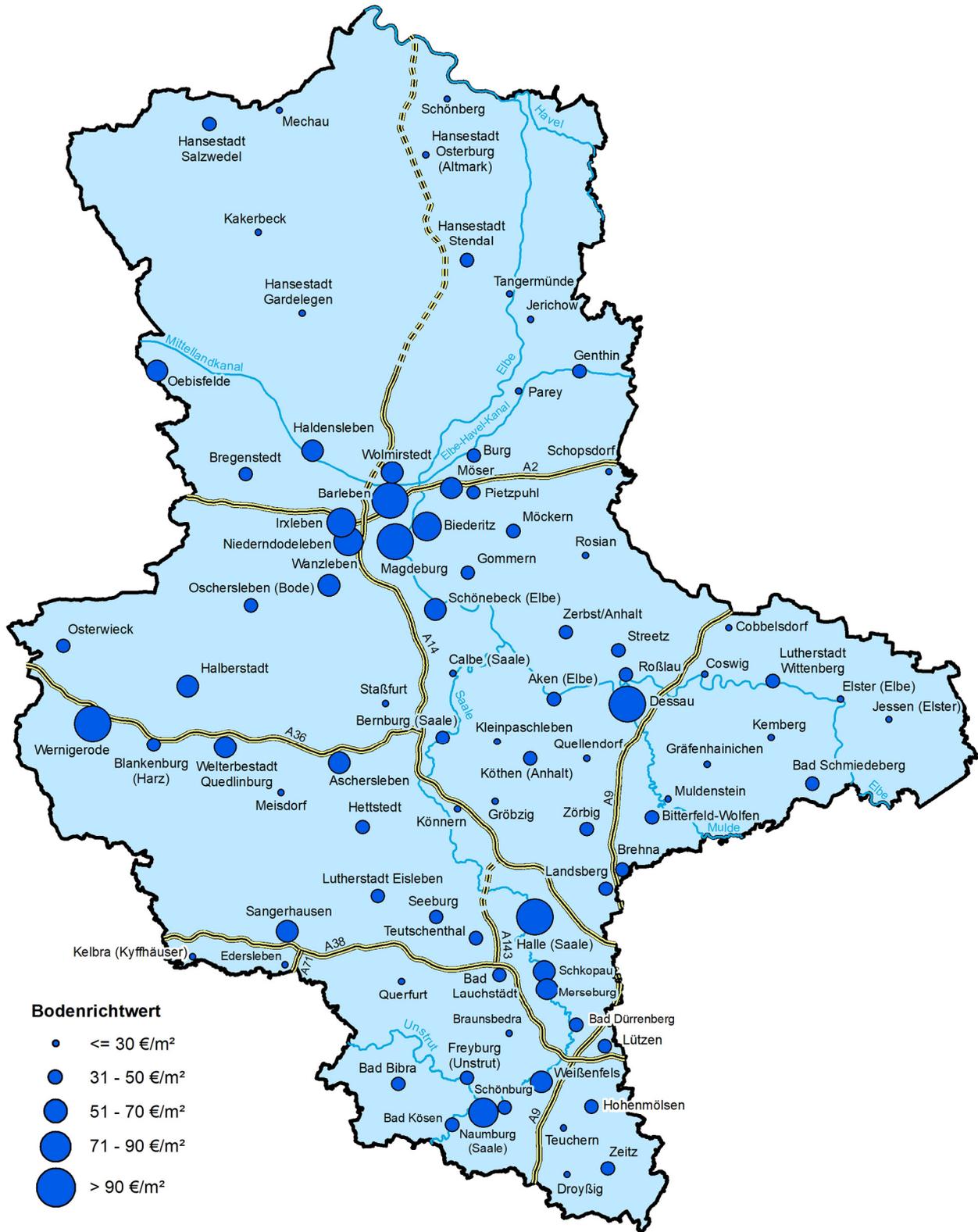
Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale		Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau		
	Zentralität	andere	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	einfache Lage €/m ²
Stendal					
Stendal	M/O	Kreisstadt	70	45	25
Osterburg	G/M	Stadt	45	22	12
Tangermünde		Stadt	55	30	13
Schönhausen		Dorf	33		
Schönberg		Dorf		14	
Salzwedel					
Salzwedel	M	Kreisstadt	46	37	18
Gardelegen	G/M	Stadt	35	30	20
Kalbe/Milde		Kleinstadt	25		12
Arendsee		Fremdenverkehr	25		16
Mechau		Dorf		18	
Kakerbeck		Dorf		15	
Magdeburg					
Magdeburg	O	Großstadt	290	200	130
Börde					
Haldensleben	M	Kreisstadt	80	60	55
Oschersleben	M	Stadt	65	50	35
Wolmirstedt	G	Großstadtrand	90	60	30
Barleben		Großstadtrand	180	150	
Oebisfelde	G	Stadt	90	65	35
Wanzleben	G	Stadt	70	60	55
Niederndodeleben		Großstadtrand		90	
Irxleben	G	Großstadtrand		80	
Hadmersleben		Stadt	50		
Lindhorst		Ortsteil	60		
Bregenstedt		Dorf		40	
Salzlandkreis					
Schönebeck	M/O	Stadt	80	60	40
Bernburg	M	Kreisstadt	75	50	30
Staßfurt	M	Stadt	50	30	20
Aschersleben	M	Stadt	85	60	35
Calbe	G	Stadt	40	25	20
Könnern	G	Stadt	50	25	20
Egeln	G	Stadt	30		
Biere		Dorf	45		
Peißen		Dorf	55		
Plötzky		Dorf	40		
Harz					
Halberstadt	M/O	Kreisstadt	90	60	40
Wernigerode	M	Stadt	200	130	80
Quedlinburg	M	Stadt	100	65	45
Blankenburg	G	Stadt	80	50	
Osterwieck	G	Stadt	55	50	35
Langenstein		Dorf	40		
Meisdorf		Dorf		30	

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale		Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau		
	Zentralität	andere	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	einfache Lage €/m ²
Dessau-Roßlau					
Dessau	O	Stadtteil	135	95	30
Roßlau	G	Stadtteil	65	45	20
Streetz		Dorf	40	35	
Anhalt-Bitterfeld					
Köthen	M	Kreisstadt	75	50	30
Bitterfeld-Wolfen	M	Industriestadt	55	50	35
Zerbst	M	Stadt	45	40	25
Aken	G	Stadt	50	34	20
Brehna	G	Stadt	70	35	20
Zörbig	G	Stadt	50	35	25
Gröbzig	G		50	25	20
Kleinpaschleben		Dorf		17	
Muldenstein			40	30	
Quellendorf		Dorf	45	25	
Wittenberg					
Wittenberg	M	Kreisstadt	85	50	35
Jessen	G/M	Stadt	40	30	20
Coswig	G	Stadt	40	28	20
Gräfenhainichen	G	Stadt	50	30	20
Kemberg	G	Stadt		30	25
Bad Schmiedeberg	G	Stadt	55	40	30
Cobbelsdorf		Dorf		30	
Elster			30	30	
Jerichower Land					
Burg	M	Kreisstadt	85	40	28
Genthin	G/M	Stadt	40	35	20
Biederitz		Großstadtrand	100	90	40
Möser		Großstadtrand	75	60	50
Gommern	G	Stadt	70	36	35
Jerichow	G	Stadt		20	
Möckern	G	Stadt	40	35	30
Parey	G	Stadt		23	
Pietzpuhl	D			40	
Rosian	D			12	
Schopsdorf	D			30	
Halle (Saale)					
Halle (Saale)	O	Großstadt	260	205	115
Saalekreis					
Merseburg	M	Kreisstadt	100	65	38
Querfurt	G	Stadt	60	28	25
Braunsbedra		Stadt	55	30	22
Bad Dürrenberg		Stadt	75	38	
Teutschenthal		Kleinstadt	85	43	22
Bad Lauchstädt		Stadt	95	45	25
Landsberg		Stadt	70	45	35
Schkopau		Landgemeinde	150	70	35

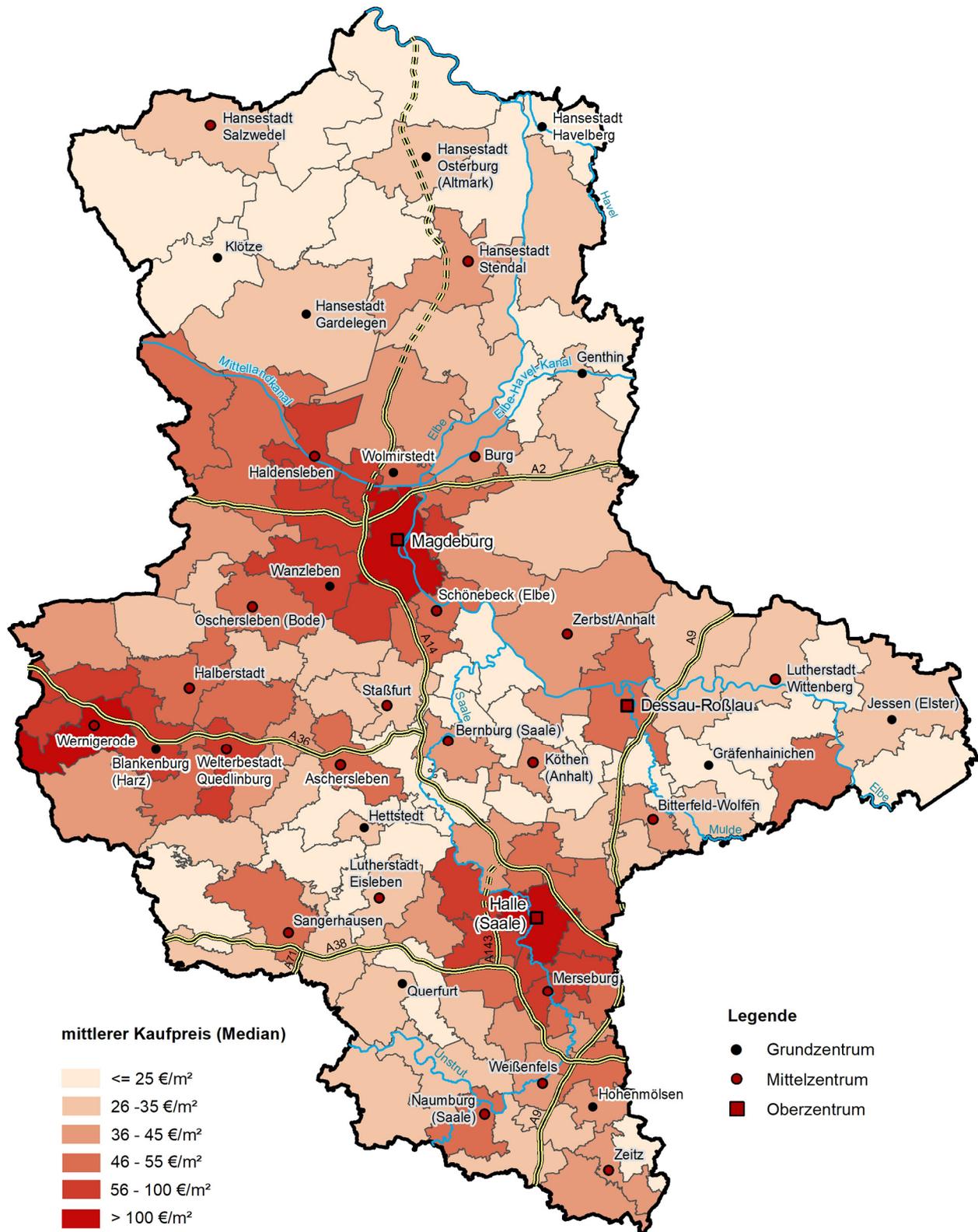
Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale		Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau		
	Zentralität	andere	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	einfache Lage €/m ²
Mansfeld-Südharz					
Sangerhausen	M	Kreisstadt	70	60	30
Eisleben	M	Stadt	60	35	20
Hettstedt	G	Stadt	55	45	20
Kelbra		Kleinstadt	50	30	
Blankenheim		Dorf	30		
Edersleben		Dorf	50	25	
Seeburg		Dorf	125	40	
Burgenlandkreis					
Weißenfels	M	Stadt	75	60	40
Naumburg	M	Kreisstadt	95	75	55
Zeitz	M	Stadt	70	45	25
Hohenmölsen	G	Stadt	50	40	
Bad Kösen		Stadt	78	48	
Freyburg		Stadt	60	50	30
Lützen		Stadt	60	45	
Teuchern		Stadt	45	30	20
Bad Bibra		Stadt	50	35	
Droyßig		Dorf	40	20	
Schönburg		Dorf	60	50	
Zorbau		Dorf	45		

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

In der folgenden Übersicht sind die Orte, die in den Übersichten über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2020 enthalten sind, durch einen blauen Punkt gekennzeichnet. Die Größe des Punktes kennzeichnet die Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertes.



**Mittleres Preisniveau 2020 von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau
auf Basis von generalisierten Bodenrichtwerten in den Verbandsgemeinden und Einheitsgemeinden**



6.1.3 Geschosswohnungsbau

Folgende Tabellen dokumentieren die Erwerbsvorgänge von baureifen, erschließungsbeitrags- und abgabefreien sowie selbständig nutzbaren Grundstücken für den Geschosswohnungsbau, d.h. für den Bau eines Mehrfamilienhauses. Eine differenzierte Aussage in den einzelnen Regionen ist nur für die erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücke überzeugend. Erschließungsbeitragspflichtige Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau sind im Berichtszeitraum nur vereinzelt auf dem Grundstücksmarkt gehandelt worden und erlauben keine belastbaren Aussagen.

Erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabepflichtige Baugrundstücke

erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitrags- und abgabepflichtig	Anzahl der Kauffälle		mittlere Fläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	Sachsen-Anhalt	6	2	244	5.140	82	15	keine realistischen Angaben	
Anteil in %	6,4	2,1							

Erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabefreie Baugrundstücke

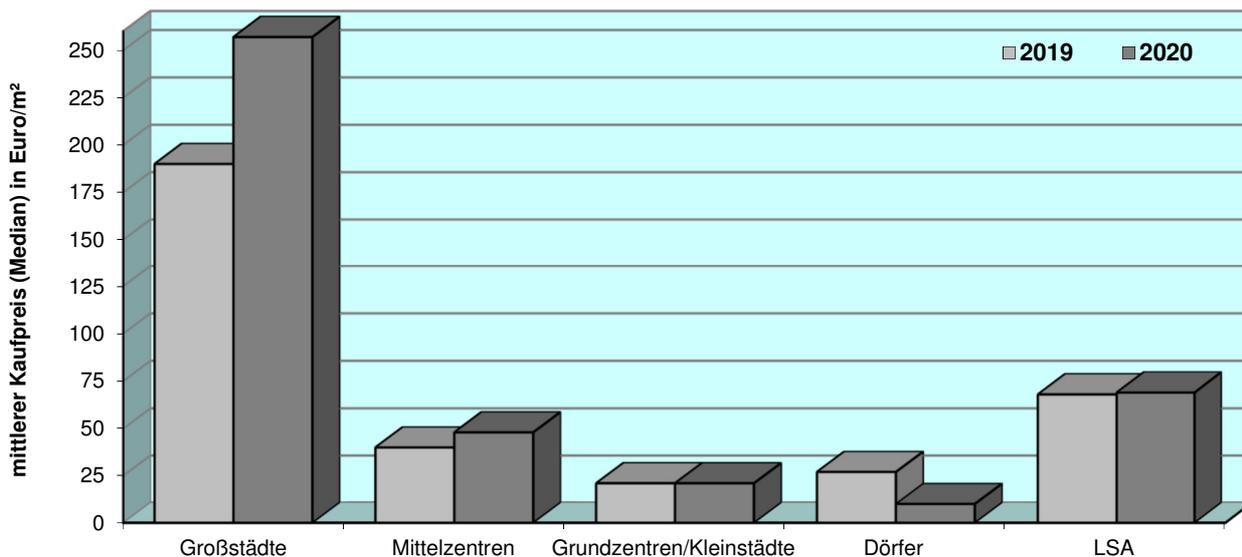
erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitrags- und abgabefrei	Anzahl der Kauffälle		mittlere Fläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	Regionstyp	2020	2019	2020	2019	2020	2019		
Großstädte	26	43	890	903	257	190	-39,5	-1,4	+35,3
Großstadtrand	3	1	482	5.672	100	59	+200	-91,5	+69,5
Mittelzentren	38	29	700	846	48	40	+31,0	-17,3	+20,0
Grundzentren/Kleinstädte	15	19	1.673	566	21	21	-21,1	+196	0,0
Dörfer	6	2	1.062	654	10	27	+200	+62,4	-63,0
Sachsen-Anhalt	88	94	841	850	69	68	-6,4	-1,1	+1,5
Anteil in %	93,6	97,9							

Im Jahr 2020 hat sich landesweit die Anzahl der erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücke gegenüber dem Vorjahr um 6,4 % reduziert. Dabei ist zu beachten, dass es aufgrund der insgesamt geringen Anzahl, absolut betrachtet um lediglich sechs Kauffälle geht, die gegenüber dem Vorjahr weniger registriert worden sind. Im Vergleich zu 2018 zeigt sich jedoch eine positive Entwicklung. So hat sich die Anzahl der Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau gegenüber dem Jahr 2018 um fast 30 % erhöht. Dabei werden die Umsätze hauptsächlich in den Ballungszentren erzielt. 90 % der insgesamt registrierten Erwerbsvorgänge von Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau werden in den Großstädten, Mittelzentren sowie Grundzentren und Kleinstädten gehandelt. In den übrigen Regionstypen werden kaum Erwerbsvorgänge dieser Grundstücksart erfasst. Ein Markt für Grundstücke für den Geschosswohnungsbau in den ländlich geprägten Randlagen der Großstädte oder gar in den Dörfern existiert praktisch kaum. Dieses Verhältnis lässt sich auch im langfristigen Vergleich beobachten.

Bei der mittleren Fläche und beim mittleren Preisniveau zeigen sich in der Landesbetrachtung zunächst keine Auffälligkeiten. Die Veränderungen zwischen 1 % und 1,5 % gegenüber dem Vorjahr sind gering. In den einzelnen Regionen ergeben sich allerdings doch eindeutige Unterschiede, die aufgrund der zum Teil sehr geringen Anzahl jedoch vorsichtig zu interpretieren sind. Bemerkenswert sind allerdings die deutlichen Steigerungen des mittleren Kaufpreises in den Großstädten und Mittelzentren. In den Großstädten hat sich der mittlere Kaufpreis um rd. 35 % gegenüber dem Vorjahr von 190 Euro/m² auf fast 260 Euro/m² erhöht. Auch in den Mittelzentren hat das mittlere Preisniveau angezogen. Hier sind im Mittel 20 % mehr gezahlt worden als noch im Jahr 2019. Demgegenüber zeigt sich der mittlere Kaufpreis in den Grundzentren und Kleinstädten als stabile Größe. Insgesamt ist das Preisgefälle von den Großstädten zu den Mittelzentren und Kleinstädten deutlich und allgemein nachvollziehbar. Mit einem mittleren Kaufpreis von 257 Euro/m² beträgt in den Großstädten das Preisniveau mehr als das 5-fache des Niveaus in den Mittelzentren und sogar das 12-fache des Niveaus in den Grundzentren und Kleinstädten. Dabei ist die Bandbreite der erzielten Kaufpreise durchaus groß. Dies zeigt sich bei der Betrachtung der unterschiedlichen Lagen in den kreisfreien Städten Halle (Saale) und Magdeburg. Auch wenn die Anzahl der

jeweils in den Lageklassen registrierten Erwerbsvorgänge zu gering für eine repräsentative Aussage ist, zeigen sich hier doch differenzierte Verhältnisse zwischen der einfachen, mittleren und guten Lage für eine Baufläche zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses. Außerhalb der Großstädte Halle (Saale) und Magdeburg fällt das Preisniveau deutlich ab. In der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau spielen die Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau eher eine geringe Rolle. Hier wurden bereits in der Vergangenheit gegenüber den kreisfreien Städten Halle (Saale) und Magdeburg erheblich weniger Baulandflächen für den Geschosswohnungsbau bei deutlich geringeren Kaufpreisen gehandelt.

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



Baureife erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabefreie Baugrundstücke

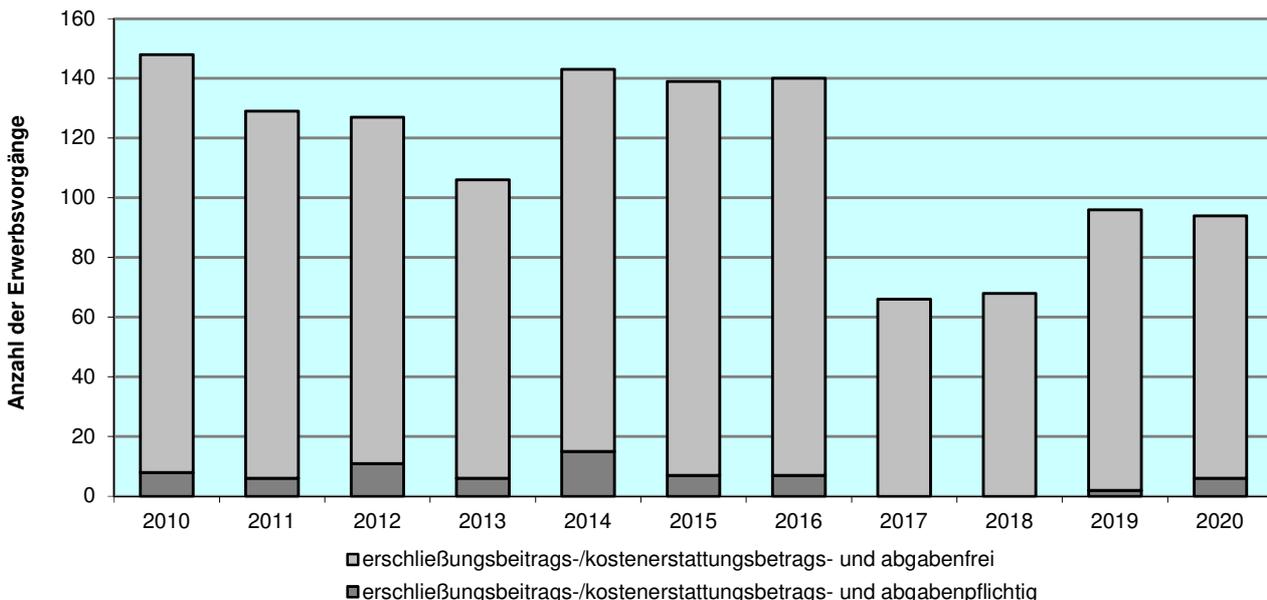
erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitrags- und abgabefrei	Anzahl der Kauffälle		mittlere Fläche (Median) m²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land									
Dessau-Roßlau, Stadt	3	1	3.252	2.120	77	66	+200	+53,4	+16,7
Halle (Saale), Stadt	13	13	682	480	270	285	0,0	+42,1	-5,3
<i>gute Lage</i>	5	4	513	335	521	843	+25,0	+53,1	-38,2
<i>mittlere Lage</i>	6	5	1.029	338	232	203	+20,0	+204	+14,3
<i>einfache Lage</i>	2	4	537	4.181	234	280	-50,0	-87,2	-16,4
Magdeburg, Stadt	11	30	926	919	143	179	-63,3	+0,8	-19,9
<i>gute Lage</i>	2	6	2.709	614	680	257	-66,7	+341	+165
<i>mittlere Lage</i>	6	16	1.028	1.269	142	169	-62,5	-19,0	-16,1
<i>einfache Lage</i>	3	8	801	1.117	108	119	-62,5	-28,3	-9,5
Altmarkkreis Salzwedel	2	5	1.582	984	16	23	-60,0	+60,8	-30,6
Anhalt-Bitterfeld	10	6	538	915	45	38	+66,7	-41,2	+18,4
Börde	5	3	812	911	99	49	+66,7	-10,9	+101
Burgenlandkreis	13	11	1.400	760	36	37	+18,2	+84,2	-2,7
Harz	5	2	457	379	33	67	+150	+20,6	-51,0
Jerichower Land	1	0	1.702	-	80	-	-	-	-
Mansfeld-Südharz	3	1	2.289	136	75	30	+200	+1583	+150
Saalekreis	5	2	2.200	770	44	102	+150	+186	-56,9
Salzlandkreis	6	10	472	673	22	25	-40,0	-29,9	-12,9
Stendal	8	9	636	1.500	40	37	-11,1	-57,6	+9,1
Wittenberg	3	1	634	445	145	169	+200	+42,5	-14,2
Sachsen-Anhalt	88	94	841	850	69	68	-6,4	-1,1	+1,5

Lagedefinition in der Anlage 1

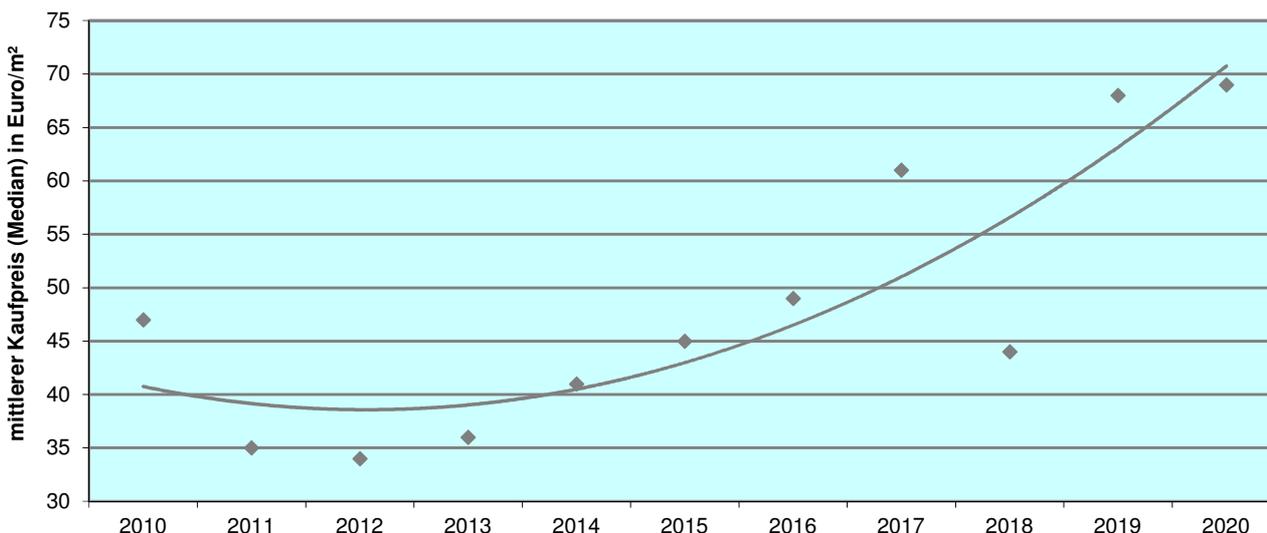
Eine belastbare Aussage zu den Entwicklungen und mittleren Kaufpreisen in den einzelnen kreisfreien Städten und Landkreisen ist aufgrund der teilweise geringen Anzahl von Erwerbsvorgängen schwierig. Bei der angegebenen Anzahl von Erwerbsvorgängen in den jeweiligen Landkreisen ist davon auszugehen, dass davon die Mehrzahl in den Mittelzentren, vereinzelt in den Grundzentren und Kleinstädten registriert worden ist.

Einen langfristigen Vergleich von Umsatz und mittlerem Preisniveau zeigen nachstehende Diagramme. Hier wird deutlich, dass sich, trotz insgesamt geringer Anzahl von Erwerbsvorgängen, die Anzahl gegenüber dem Jahr 2018 immerhin um fast 30 % erhöht hat.

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau



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



Vorstehende Darstellung der Entwicklung des mittleren Preisniveaus von Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau zeigt insgesamt einen steigenden Trend. Während im ersten Drittel des Beobachtungszeitraumes noch nachgebende Preise zu erkennen sind, lässt sich ab dem Jahr 2013 eine deutliche Aufwärtsentwicklung des mittleren Kaufpreises erkennen. Auffällig ist das sehr geringe Preisniveau im Jahr 2018. Hierbei handelt es sich aber offensichtlich um eine kurzfristige Entwicklung, die sich bereits im Jahr darauf erholt und im Berichtsjahr 2020 stabilisiert hat.

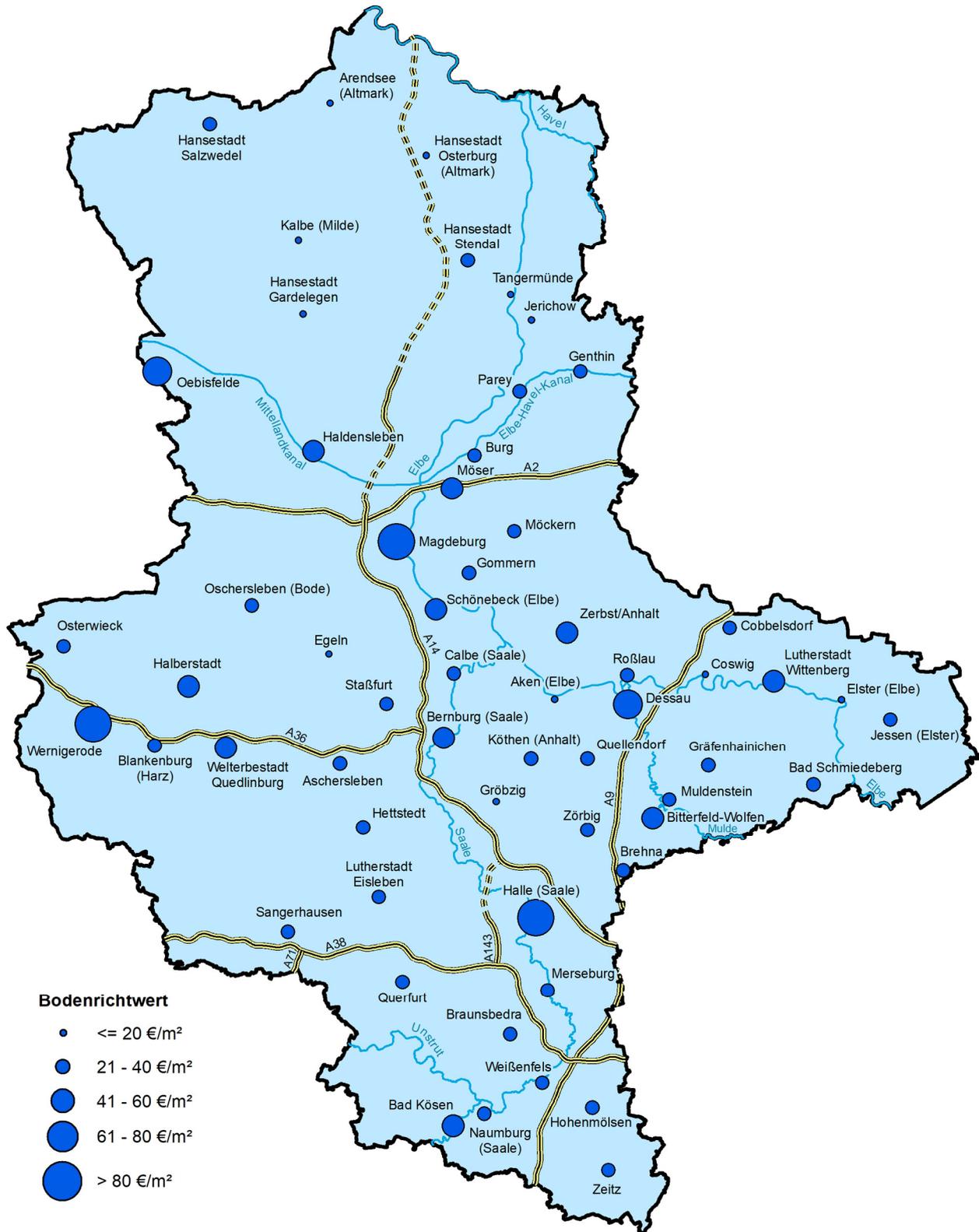
Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2020
Bauflächen für den Geschosswohnungsbau

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale		Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau		
	Zentralität	andere	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	einfache Lage €/m ²
Stendal					
Stendal	M/O	Kreisstadt	38	35	32
Osterburg	G/M	Stadt		20	
Tangermünde		Stadt		20	
Salzwedel					
Salzwedel	M	Kreisstadt	25	22	
Gardelegen	G/M	Stadt	26	20	
Kalbe/Milde	G	Kleinstadt		10	
Arendsee	G	Fremdenverkehr		12	
Magdeburg					
Magdeburg	O	Großstadt	350	240	130
Börde					
Haldensleben	M	Kreisstadt	55	45	30
Oschersleben	M	Stadt		30	
Oebisfelde	G	Stadt		80	
Salzlandkreis					
Schönebeck	M/O	Stadt	100	50	35
Bernburg	M	Kreisstadt	75	50	40
Staßfurt	M	Stadt		35	20
Aschersleben	M	Stadt	60	35	25
Calbe	G	Stadt		25	
Egeln	G	Stadt		20	
Harz					
Halberstadt	M/O	Kreisstadt	70	50	30
Wernigerode	M	Stadt	110	85	45
Quedlinburg	M	Stadt	55	45	25
Blankenburg	G	Stadt		30	
Osterwieck	G	Stadt		25	
Dessau-Roßlau					
Dessau	O	Stadtteil	120	80	60
Roßlau	G	Stadtteil	40	35	20
Anhalt-Bitterfeld					
Köthen	M	Kreisstadt	60	40	25
Bitterfeld-Wolfen	M	Industriestadt	60	45	35
Zerbst	M	Stadt	50	42	38
Aken	G	Stadt	20	20	20
Brehna	G	Stadt	35	25	
Zörbig	G	Stadt	35	35	
Gröbzig	G	Dorf		20	
Muldenstein				25	
Quellendorf		Dorf		25	

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale		Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau		
	Zentralität	andere	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	einfache Lage €/m ²
Wittenberg					
Wittenberg	M	Kreisstadt	85	55	35
Jessen	G/M	Stadt		25	
Coswig	G	Stadt	35	20	
Gräfenhainichen	G	Stadt	30	25	
Bad Schmiedeberg	G	Stadt		30	
Cobbelsdorf		Dorf		25	
Elster				20	
Jerichower Land					
Burg	M	Kreisstadt	60	40	
Genthin	G/M	Stadt	32	30	30
Möser		Großstadtrand		55	
Gommern	G	Stadt		40	
Jerichow	G	Stadt		20	
Möckern	G	Stadt		40	
Parey	G	Stadt		25	
Halle (Saale)					
Halle (Saale)	O	Großstadt	450	205	115
Saalekreis					
Merseburg	M	Kreisstadt	50	40	
Querfurt	G	Stadt		22	
Braunsbedra		Stadt		25	
Bad Dürrenberg		Stadt	35		
Mansfeld-Südharz					
Sangerhausen	M	Kreisstadt	35	30	
Eisleben	M	Stadt		25	
Hettstedt	G	Stadt		23	
Burgenlandkreis					
Weißenfels	M	Stadt		40	
Naumburg	M	Kreisstadt		35	
Zeitz	M	Stadt		35	
Hohenmölsen	G	Stadt		30	
Bad Kösen		Stadt		42	

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

In der folgenden Übersicht sind die Orte, die in den Übersichten über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2020 enthalten sind, durch einen blauen Punkt gekennzeichnet. Die Größe des Punktes kennzeichnet die Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertes.



6.1.4 Gewerbliche Bauflächen

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

Erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabepflichtige Gewerbegrundstücke

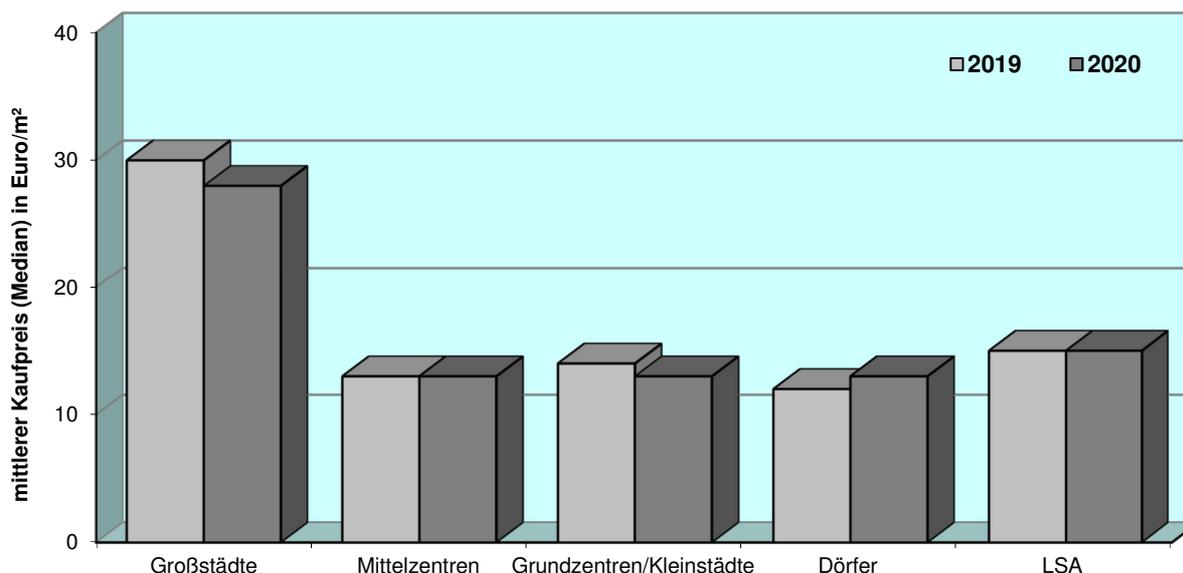
erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitrags- und abgabepflichtig	Anzahl der Kauffälle		mittlere Fläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	Sachsen-Anhalt	2	12	41.208	4.020	6	6	keine realistischen Angaben	
Anteil (%)	1,3	7,1							

Erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabefreie Gewerbegrundstücke

erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitrags- und abgabefrei	Anzahl der Kauffälle		mittlere Fläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	Regionstyp	2020	2019	2020	2019	2020	2019		
Großstädte	21	25	5.635	5.084	28	30	-16,0	+10,8	-6,7
Großstadtrand	17	17	3.736	3.373	25	18	0,0	+10,8	+38,9
Mittelzentren	33	33	5.940	6.322	13	13	0,0	-6,0	+0,0
Grundzentren/Kleinstädte	41	38	6.192	5.061	13	14	+7,9	+22,3	-7,1
Dörfer	46	43	4.676	4.760	13	12	+7,0	-1,8	+8,3
Sachsen-Anhalt	158	156	5.300	5.000	15	15	+1,3	+6,0	+0,0
Anteil (%)	98,8	92,9							

Wie bereits bei den Baugrundstücken für andere Nutzungen zu beobachten war, sind auch bei den Gewerbegrundstücken hauptsächlich erschließungsbeitragsfreie Flächen gehandelt worden. Nach einer leichten Erhöhung der Anzahl der Erwerbsvorgänge im Jahr 2020, liegt der Anteil der erschließungsbeitragsfreien Flächen bei rd. 99 %.

Preisniveau von erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabefreien Gewerbegrundstücken in ausgewählten Regionstypen



Hinsichtlich der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken gibt es gegenüber dem Vorjahr wenig Veränderungen. Ebenso ist das Preisniveau von Baugrundstücken für die gewerbliche Nutzung im Landesmittel gegenüber dem Vorjahr stabil geblieben und liegt unverändert bei 15 Euro/m². Auch in den unterschiedlichen Regionstypen zeigt sich nur wenig

Bewegung. Die größte Veränderung zeigt sich in den Großstadtrandlagen. Während die Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr unverändert ist, hat sich der mittlere Kaufpreis um fast 40 % von 18 Euro/m² auf 25 Euro/m² erhöht. Damit ist der Abstand zu einer Gewerbefläche in den Großstädten deutlich kleiner geworden, in denen das mittlere Preisniveau für ein Gewerbegrundstück 28 Euro/m² beträgt. Die Unterschiede im mittleren Kaufpreisniveau zu den weiteren dargestellten Regionen ist wesentlich ausgeprägter. In den Mittelzentren, den Grundzentren und Kleinstädten sowie in den Dörfern liegt der mittlere Kaufpreis einheitlich bei 13 Euro/m² und damit rund bei der Hälfte der Preise in den Großstädten oder Großstadtrandlagen

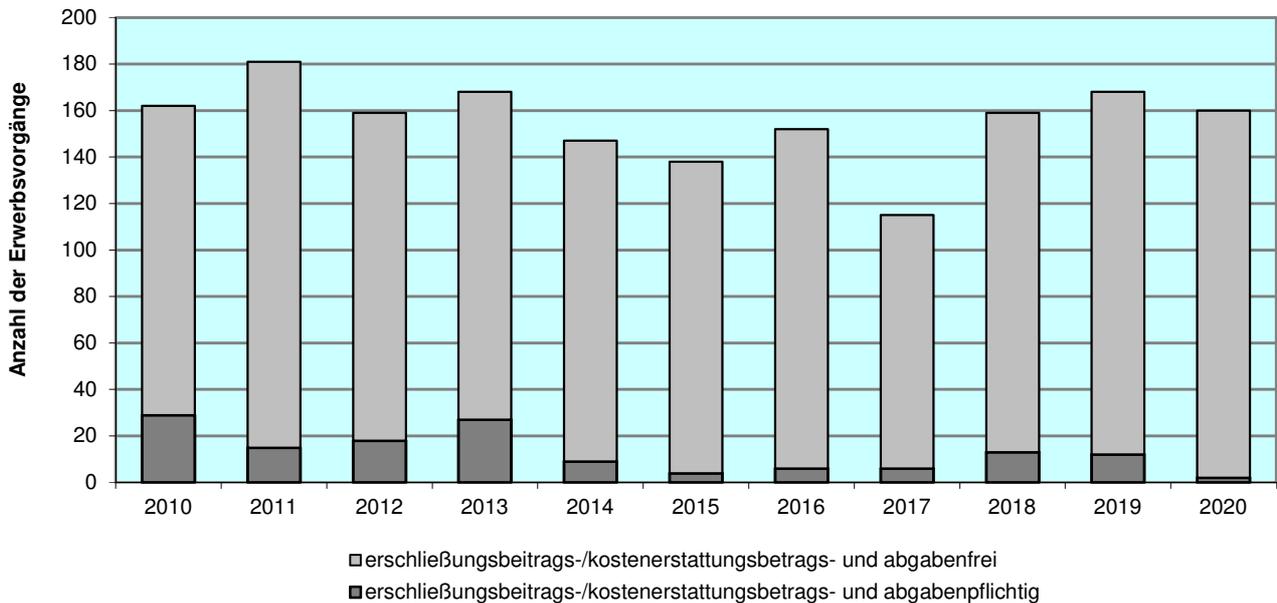
Baureife erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabefreie Gewerbegrundstücke

erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitrags- und abgabefrei	Anzahl der Kauffälle		mittlere Fläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land									
Dessau-Roßlau, Stadt	3	2	6.781	8.573	20	8	+50,0	-20,9	+152
Halle (Saale), Stadt	6	13	4.214	6.154	37	40	-53,8	-31,5	-7,5
Magdeburg, Stadt	13	10	5.635	4.348	28	30	+30,0	+29,6	-6,3
Altmarkkreis Salzwedel	6	4	4.822	9.296	4	12	+50,0	-48,1	-64,3
Anhalt-Bitterfeld	24	21	5.844	3.650	14	13	+14,3	+60,1	+7,7
Börde	9	19	4.000	5.072	16	15	-52,6	-21,1	+6,7
Burgenlandkreis	12	20	5.166	4.130	15	15	-40,0	+25,1	0,0
Harz	11	14	4.211	6.010	13	13	-21,4	-29,9	-3,8
Jerichower Land	5	4	3.902	4.574	10	17	+25,0	-14,7	-41,2
Mansfeld-Südharz	5	3	4.755	3.100	21	11	+66,7	+53,4	+90,9
Saalekreis	36	15	5.804	6.208	22	17	+140	-6,5	+29,4
Salzlandkreis	7	10	5.000	6.626	10	13	-30,0	-24,5	-20,0
Stendal	16	11	6.192	4.285	9	10	+45,5	+44,5	-13,4
Wittenberg	5	10	6.640	6.436	10	12	-50,0	+3,2	-19,7
Sachsen-Anhalt	158	156	5.300	5.000	15	15	+1,3	+6,0	+0,0

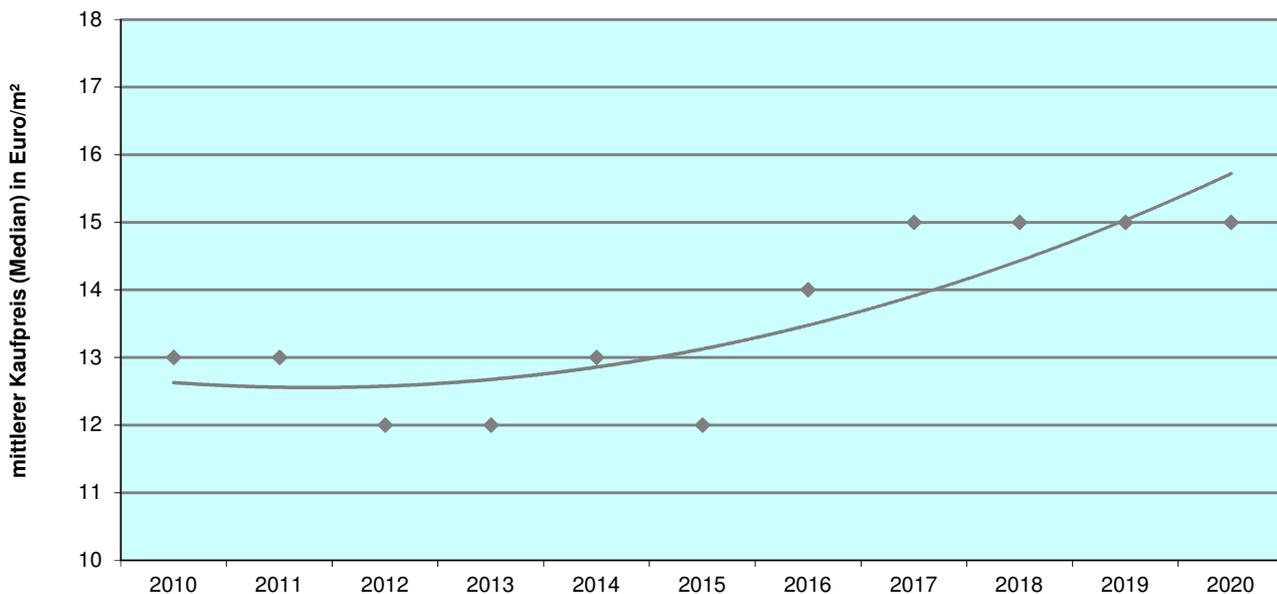
In der Landessumme ist die Nachfrage und das mittlere Preisniveau weitgehend stabil. Die Betrachtung der Verhältnisse in den einzelnen kreisfreien Städten und Landkreisen lässt allerdings große Unterschiede erkennen. In den Großstädten werden im Verhältnis relativ wenig Gewerbegrundstücke gehandelt.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

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

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Gewerbegrundstücken



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



Vorstehende Entwicklung zeigt ein stabiles mittleres Preisniveau in den vergangenen 4 Jahren. Dabei wird gerade das Gewerbebauland maßgeblich von der Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz, aber auch branchenbedingt an das Schienennetz oder von der Lage an Wasserstraßen beeinflusst. Wenn diese Rahmenbedingungen passen, ist auch im ländlichen Bereich eine entsprechende Nachfrage zu vergleichsweise höheren Kaufpreisen zu registrieren. Nachfolgende Landesübersichten lassen diese Schwerpunkte erkennen. Neben den Großstädten und Mittelzentren lässt sich auch in den Gemeinden entlang der Autobahnen oder des Mittellandkanals ein gehobenes Preisniveau erkennen. Eine besondere Funktion kommt in diesem Zusammenhang auch dem südlichen Landesteil als Einzugsgebiet des Flughafens Leipzig/Halle zu. Durch den Flughafen besteht eine optimale Verknüpfung der Verkehrswege Luft, Schiene und Straße, was zur Entwicklung und Nachfrage nach attraktiven Ansiedlungsflächen im südlichen Landesteil geführt hat. Außerhalb der Großstädte, Mittelzentren und Bereiche mit besonderen strukturellen Entwicklungen werden in allen Regionen im Land erschlossene Baugrundstücke für die gewerbliche Nutzung für Kaufpreise zwischen 12 €/m² und 15 €/m² angeboten.

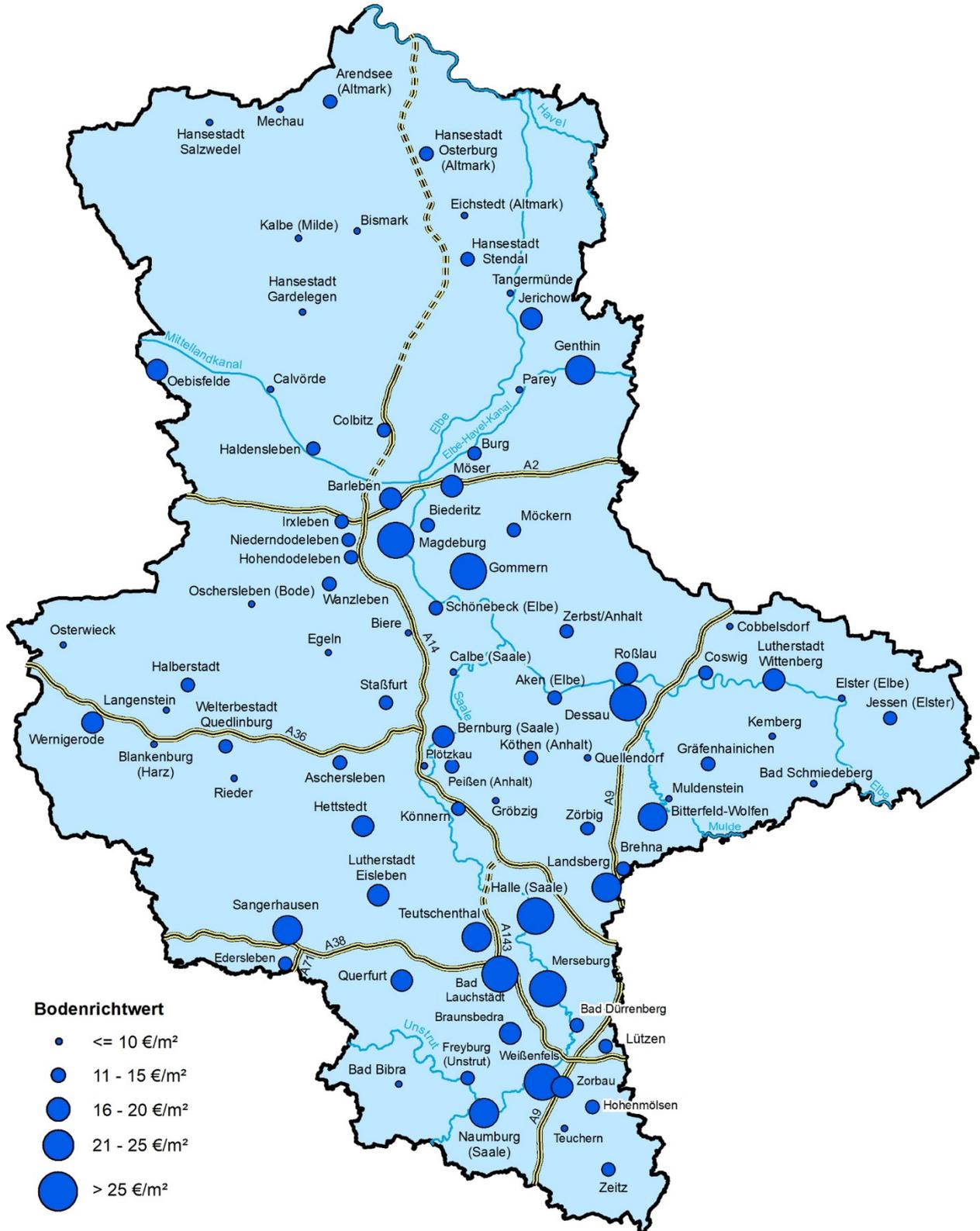
**Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2020
für gewerbliche Bauflächen**

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteile	Merkmale		Gewerbliche Bauflächen	
	Zentralität	andere	Gewerbegebiete €/m ²	Industriegebiete €/m ²
Stendal				
Stendal	M/O	Kreisstadt	13	8
Osterburg	G/M	Stadt	13	11
Tangermünde	G	Stadt	7	8
Bismark	G	Stadt	10	
Eichstedt		Dorf	6	
Salzvedel				
Salzvedel	M	Kreisstadt	10	15
Gardelegen	G/M	Stadt	10	
Kalbe/Milde	G	Kleinstadt	7	
Arendsee	G	Kleinstadt	11	
Mechau		Dorf	3	
Magdeburg				
Magdeburg	O	Großstadt	30	20
Börde				
Haldensleben	M	Kreisstadt	15	10
Oschersleben	M	Stadt	10	
Barleben		Großstadtrand	18	
Oebisfelde	G	Stadt	16	
Wanzleben	G	Stadt	11	
Niederndodeleben		Großstadtrand	13	
Colbitz		Dorf	12	
Irxleben	G	Großstadtrand	15	
Calvörde	G	Dorf, Flecken	6	
Hohendodeleben		Großstadtrand	12	
Salzlandkreis				
Schönebeck	M/O	Stadt	12	10
Bernburg	M	Kreisstadt	20	12
Staßfurt	M	Stadt	15	8
Aschersleben	M	Stadt	13	10
Calbe	G	Stadt	10	7
Könnern	G	Stadt	15	10
Egeln	G	Stadt	8	
Biere		Dorf	6	
Plötzkau		Dorf	5	
Peißen		Dorf	15	
Harz				
Halberstadt	M/O	Kreisstadt	15	8
Wernigerode	M	Stadt	17	10
Quedlinburg	M	Stadt	11	
Blankenburg	G	Stadt	10	
Osterwieck	G	Stadt	10	8
Langenstein		Dorf	9	
Rieder		Dorf	9	
Dessau-Roßlau				
Dessau	O	Stadtteil	35	40
Roßlau	G	Stadtteil	20	15
Anhalt-Bitterfeld				
Köthen	M	Kreisstadt	15	15

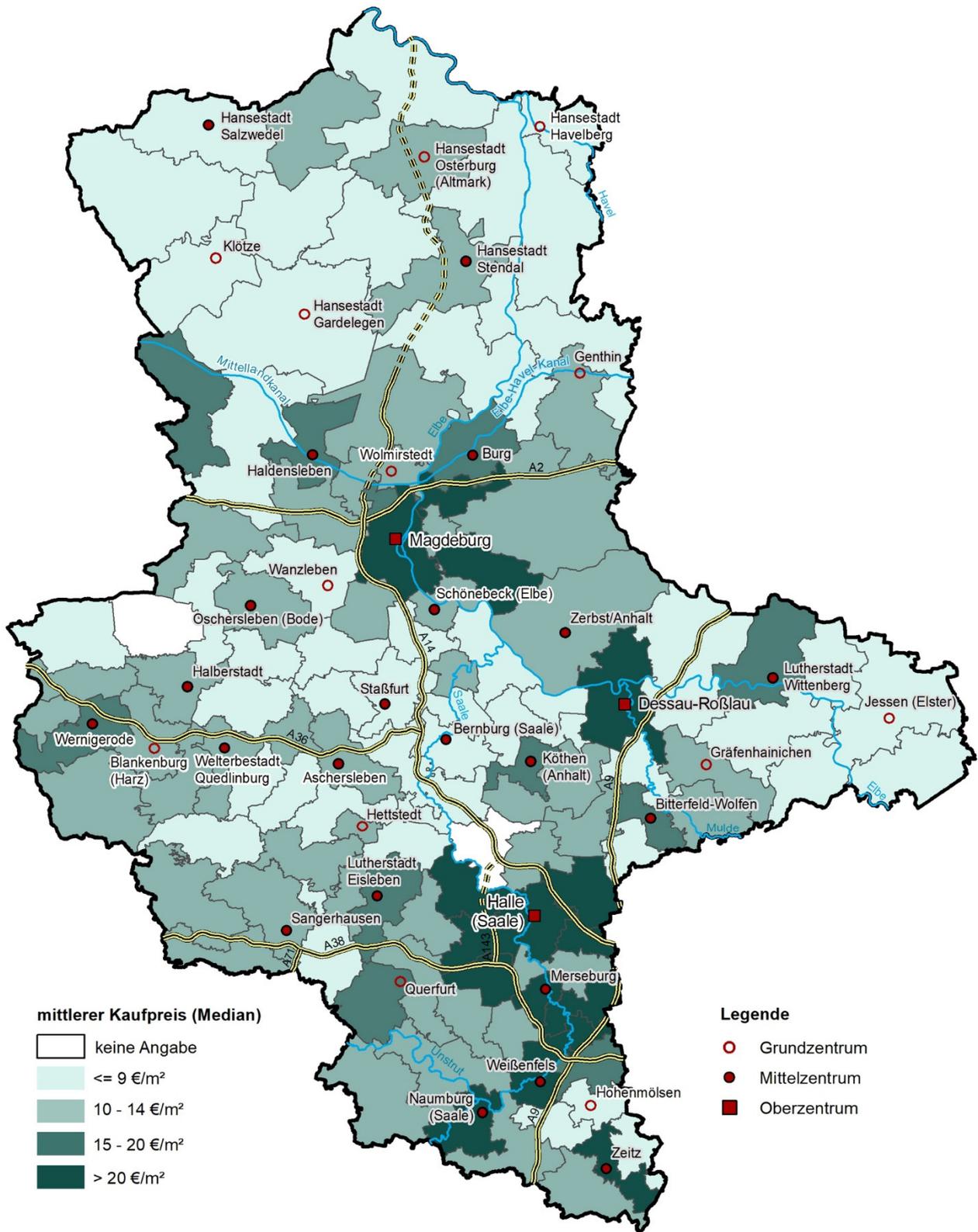
Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteile	Merkmale		Gewerbliche Bauflächen	
	Zentralität	andere	Gewerbegebiete €/m ²	Industriegebiete €/m ²
Bitterfeld-Wolfen	M	Industriestadt	25	15
Zerbst	M	Stadt	12	8
Aken	G	Stadt	12	10
Brehna	G	Stadt	15	
Zörbig	G	Stadt	15	
Gröbzig	G		10	15
Muldenstein			10	
Quellendorf		Dorf	10	
Wittenberg				
Wittenberg	M	Kreisstadt	20	15
Jessen	G/M	Stadt	12	
Coswig		Stadt	15	10
Gräfenhainichen	G	Stadt	15	10
Kemberg	G	Stadt	10	
Bad Schmiedeberg	G	Stadt	10	
Cobbelsdorf		Dorf	10	
Elster			10	
Jerichower Land				
Burg	M	Kreisstadt	15	
Genthin	G/M	Stadt	25	20
Biederitz		Großstadtrand	15	
Möser		Großstadtrand	20	
Gommern	G	Stadt	50	10
Jerichow	G	Stadt	20	
Möckern	G	Stadt	15	
Parey	G	Stadt	5	
Halle (Saale)				
Halle (Saale)	O	Großstadt	31	25
Saalekreis				
Merseburg	M	Kreisstadt	28	
Querfurt	G	Stadt	20	13
Braunsbedra		Stadt	20	10
Bad Dürrenberg		Stadt	15	
Teutschenthal		Kleinstadt	25	
Bad Lauchstädt		Stadt	30	
Landsberg		Stadt	25	17
Mansfeld-Südharz				
Sangerhausen	M	Kreisstadt	25	
Eisleben	M	Stadt	19	13
Hettstedt	G	Stadt	18	7
Edersleben		Landgemeinde	13	
Burgenlandkreis				
Weißenfels	M	Stadt	27	20
Naumburg	M	Kreisstadt	24	
Zeitz	M	Stadt	15	
Hohenmölsen	G	Stadt	11	
Freyburg		Stadt	15	
Lützen		Stadt	15	
Teuchern		Stadt	6	5
Bad Bibra		Stadt	10	
Zorbau		Dorf	16	

Übersichtskarte über die Bodenrichtwerte typischer Orte für gewerbliche Bauflächen

In der folgenden Übersicht sind die Orte, die in den Übersichten über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2020 enthalten sind, durch einen blauen Punkt gekennzeichnet. Die Größe des Punktes kennzeichnet die Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertes.



**Mittleres Preisniveau 2020 für gewerbliche Bauflächen
auf Basis von generalisierten Bodenrichtwerten in den Verbandsgemeinden und Einheitsgemeinden**



6.1.5 Gemischte Bauflächen

Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2020
Bauflächen für die gemischte Nutzung

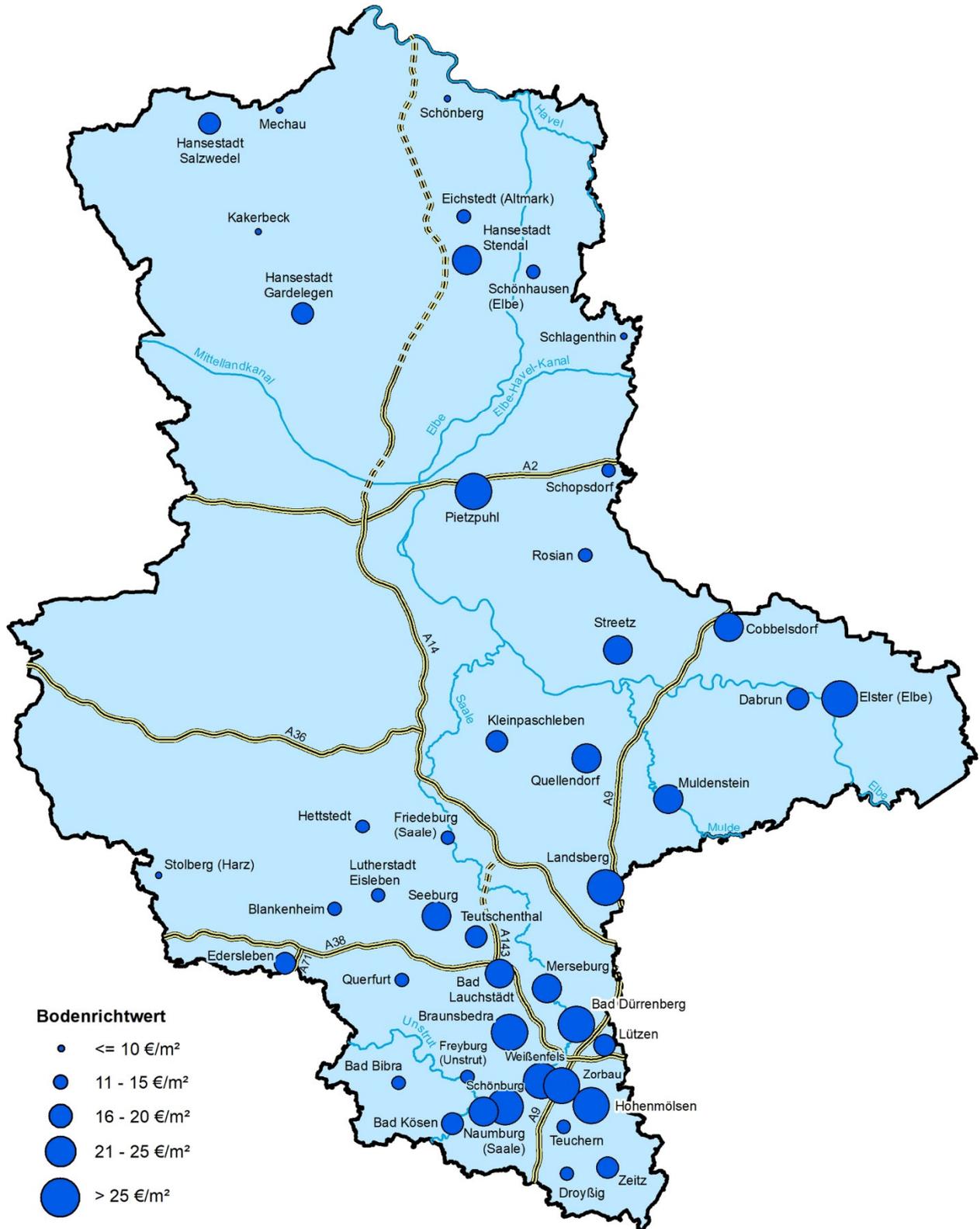
Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale		Gemischte Bauflächen		
	Zentralität	andere	Dorfgebiete €/m ²	Mischgebiete €/m ²	Kerngebiete €/m ²
Stendal					
Stendal	M/O	Kreisstadt	25	65	170
Osterburg	G/M	Stadt		26	
Tangermünde	G	Stadt		29	
Schönhausen	G	Dorf	13		
Eichstedt		Dorf	12		
Schönberg		Dorf	8		
Salzwedel					
Salzwedel	M	Kreisstadt	20	44	81
Gardelegen	G/M	Stadt	17	26	
Kalbe/Milde	G	Kleinstadt		17	
Arendsee	G	Kleinstadt		16	
Mechau		Dorf	7		
Kakerbeck		Dorf	10		
Magdeburg					
Magdeburg	O	Großstadt		700	1.500
Börde					
Haldensleben	M	Kreisstadt		120	
Oschersleben	M	Stadt		80	
Wolmirstedt	G	Großstadtrand		75	
Oebisfelde	G	Stadt		75	
Wanzleben	G	Stadt		70	
Niederndodeleben		Großstadtrand		60	
Colbitz		Dorf		35	
Rogätz		Dorf		35	
Calvörde	G	Dorf, Flecken		35	
Hadmersleben		Stadt		35	
Hohendodeleben		Großstadtrand		45	
Lindhorst		Ortsteil		40	
Salzlandkreis					
Bernburg	M	Kreisstadt		150	
Schönebeck	M/O	Stadt		90	
Staßfurt	M	Stadt		50	
Aschersleben	M	Stadt		120	
Calbe	G	Stadt		38	
Könnern	G	Stadt		32	
Biere		Dorf		30	
Plötzkau		Dorf		15	
Peißen		Dorf		30	
Harz					
Halberstadt	M/O	Kreisstadt		75	240
Wernigerode	M	Stadt		280	
Quedlinburg	M	Stadt		170	
Blankenburg	G	Stadt		70	
Osterwieck	G	Stadt		50	
Langenstein		Dorf		40	
Rieder		Dorf		30	

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale		Gemischte Bauflächen		
	Zentralität	andere	Dorfgebiete €/m ²	Mischgebiete €/m ²	Kerngebiete €/m ²
Meisdorf		Dorf		25	
Schierke		Fremdenverkehr		50	
Dessau-Roßlau					
Dessau	O	Stadtteil		200	
Roßlau	G	Stadtteil		55	
Streetz		Dorf	25		
Anhalt-Bitterfeld					
Köthen	M	Kreisstadt		170	
Bitterfeld-Wolfen	M	Industriestadt		80	
Zerbst	M	Stadt		55	
Aken	G	Stadt		40	
Brehna	G	Stadt		35	
Zörbig	G	Stadt		30	
Gröbzig	G			30	
Kleinpaschleben		Dorf	17		
Muldenstein			25		
Quellendorf		Dorf	25		
Wittenberg					
Wittenberg	M	Kreisstadt			220
Jessen	G/M	Stadt		45	
Coswig	G	Stadt		50	
Gräfenhainichen	G	Stadt		55	
Kemberg	G	Stadt		30	
Bad Schmiedeberg	G	Stadt		45	
Cobbelsdorf		Dorf	25		
Dabrun		Dorf	20		
Elster			35		
Jerichower Land					
Burg	M	Kreisstadt		50	
Genthin	G/M	Stadt		65	
Biederitz		Großstadtrand		70	
Möser		Großstadtrand		40	
Gommern	G	Stadt		52	
Jerichow	G	Stadt		22	
Möckern	G	Stadt		35	
Parey	G	Stadt		25	
Pietzpuhl		Dorf	30		
Rosian		Dorf	12		
Schlagenthin		Dorf	10		
Schopisdorf		Dorf	15		
Halle (Saale)					
Halle (Saale)	O	Großstadt		650	1750
Saalekreis					
Merseburg	M	Kreisstadt	25	160	
Querfurt	G	Stadt	11	30	
Braunsbedra		Stadt	27	38	
Bad Dürrenberg		Stadt	27	38	
Teutschenthal		Kleinstadt	17	40	
Bad Lauchstädt		Stadt	25	60	
Landsberg		Stadt	30	50	

Landkreis/ kreisfreie Stadt Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Merkmale		Gemischte Bauflächen		
	Zentralität	andere	Dorfgebiete €/m ²	Mischgebiete €/m ²	Kerngebiete €/m ²
Mansfeld-Südharz					
Sangerhausen	M	Kreisstadt		120	
Eisleben	M	Stadt	12	80	
Hettstedt	G	Stadt	15	65	
Kelbra		Kleinstadt		23	
Blankenheim		Dorf	15		
Stolberg		Kleinstadt		25	
Edersleben		Dorf	18		
Seeburg		Dorf	25		
Friedeburg		Dorf	13		
Burgenlandkreis					
Weißenfels	M	Stadt	32	140	
Naumburg	M	Kreisstadt	25	150	
Zeitz	M	Stadt	20	140	
Hohenmölsen	G	Stadt	30	37	
Bad Kösen		Stadt	18	35	
Freyburg		Stadt	14	35	
Lützen		Stadt	20	55	
Teuchern		Stadt	12	35	
Bad Bibra		Stadt	14	24	
Droyßig		Dorf	11	22	
Schönburg		Dorf	28		
Zorbau		Dorf	32		

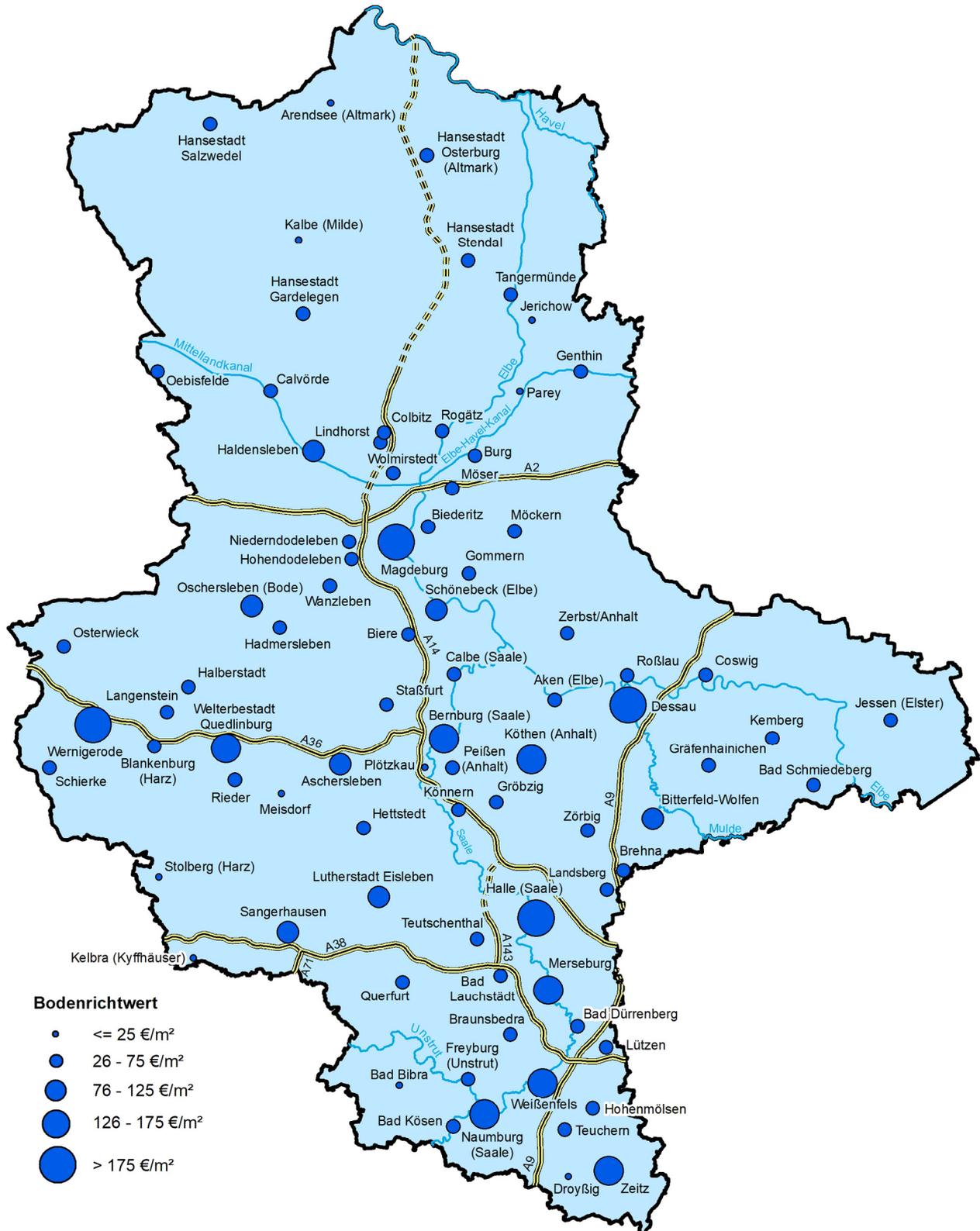
Übersichtskarte über die Bodenrichtwerte typischer Orte Gemischte Bauflächen in Dorfgebieten

In der folgenden Übersicht sind die Orte, die in den Übersichten über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2020 enthalten sind, durch einen blauen Punkt gekennzeichnet. Die Größe des Punktes kennzeichnet die Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertes.

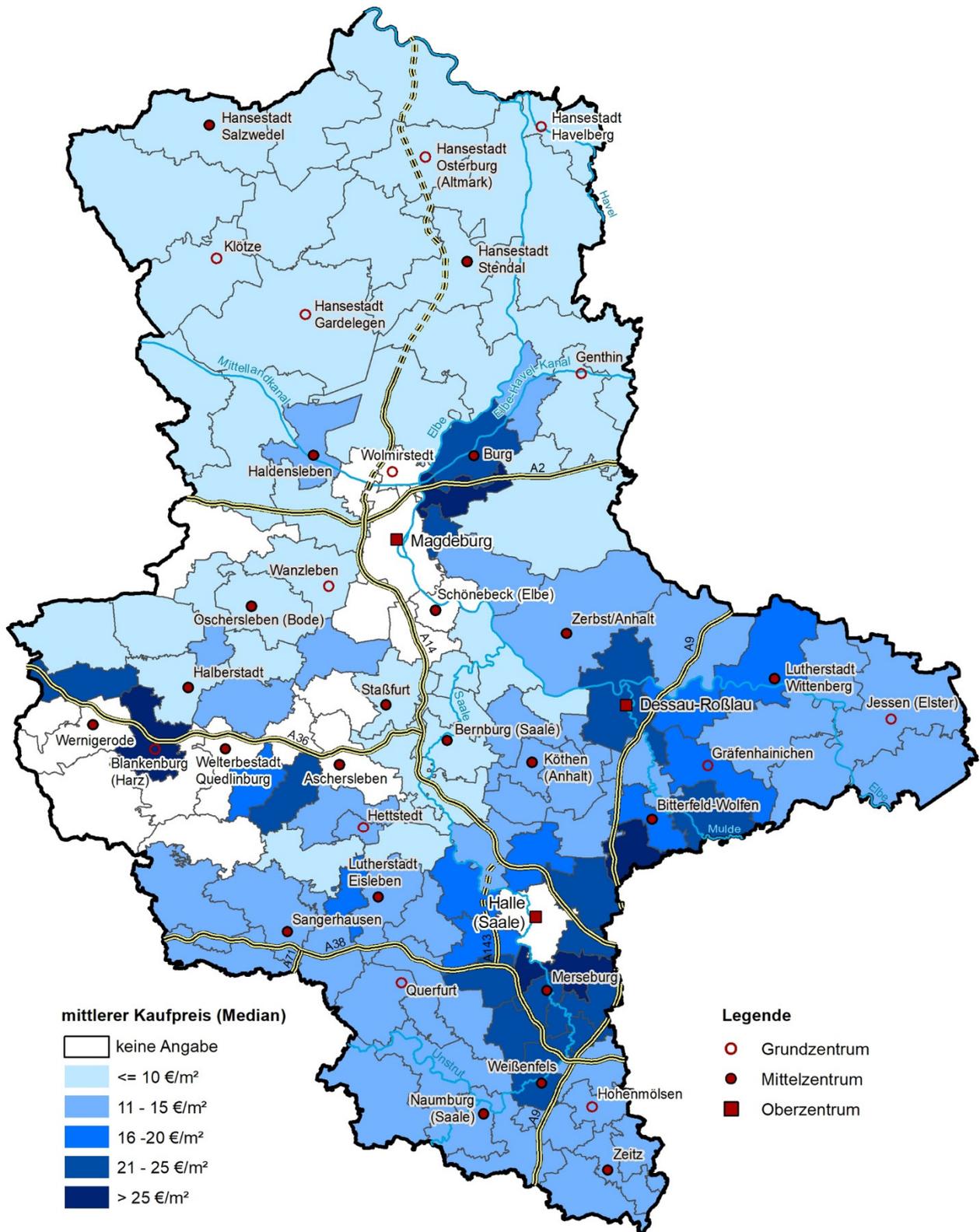


Übersichtskarte über die Bodenrichtwerte typischer Orte Gemischte Bauflächen in Mischgebieten

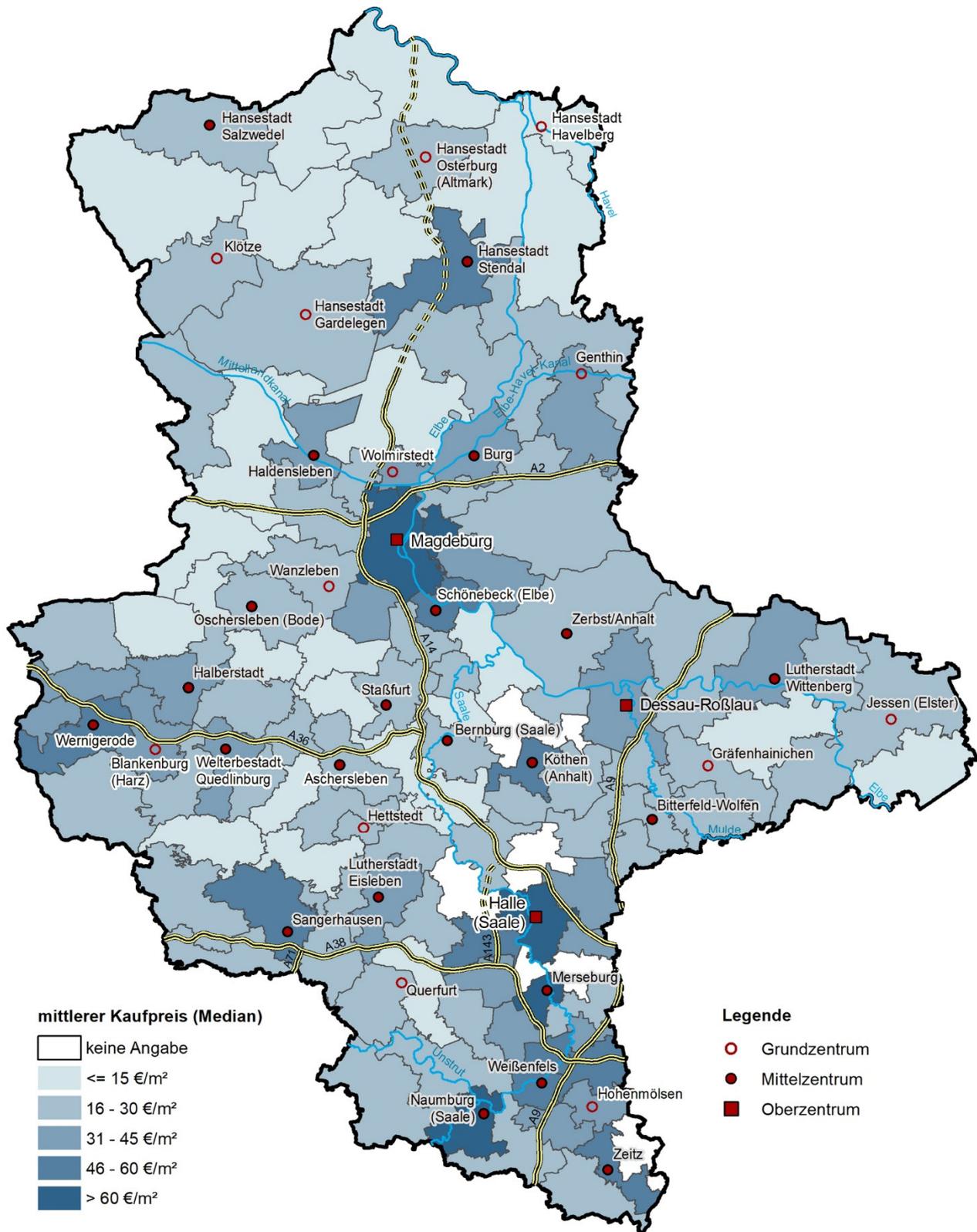
In der folgenden Übersicht sind die Orte, die in den Übersichten über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2020 enthalten sind, durch einen blauen Punkt gekennzeichnet. Die Größe des Punktes kennzeichnet die Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertes.



**Mittleres Preisniveau 2020 von gemischten Bauflächen in Dorfgebieten
auf Basis von generalisierten Bodenrichtwerten in den Verbandsgemeinden und Einheitsgemeinden**



**Mittleres Preisniveau 2020 von gemischten Bauflächen in Mischgebieten
auf Basis von generalisierten Bodenrichtwerten in den Verbandsgemeinden und Einheitsgemeinden**

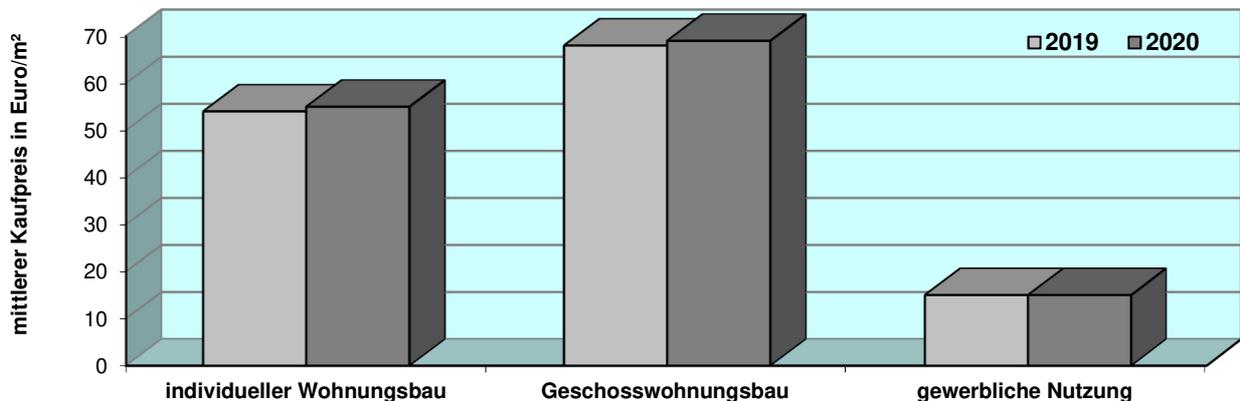


6.1.6 Gesamtbetrachtung

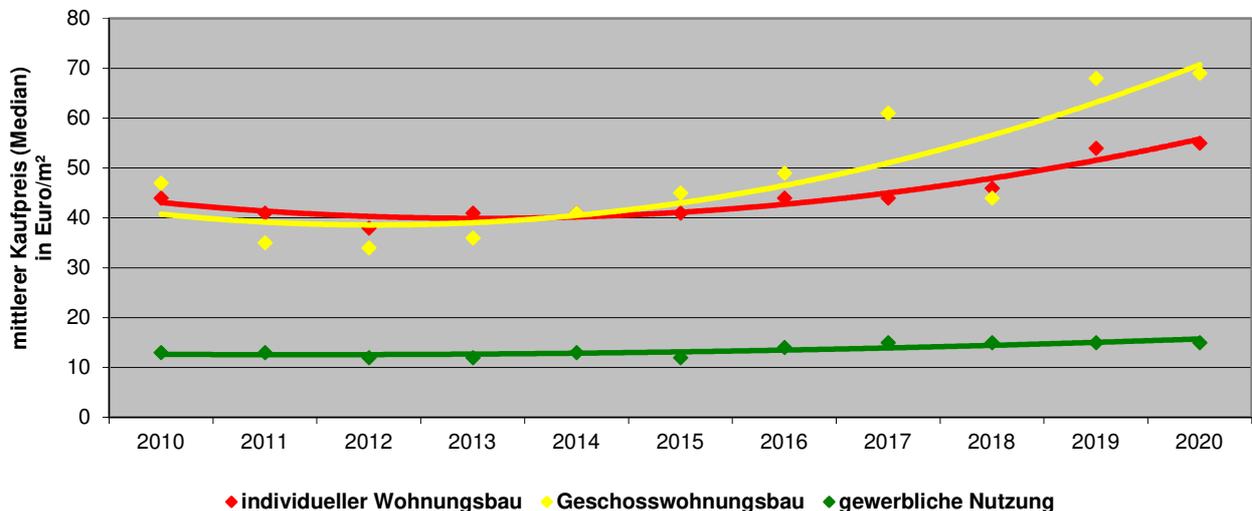
erschließungsbeitrags- /kostenerstattungsbeitrags- und abgabefrei	Anzahl der Kauffälle		mittlere Fläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
individuellen Wohnungsbau	2.026	1.883	800	781	55	54	+7,6	+2,4	+1,9
Geschosswohnungsbau	88	94	841	850	69	68	-6,4	-1,1	+1,5
Gewerbliche Nutzung	158	156	5.300	5.000	15	15	+1,3	+6,0	0,0

Zusammenfassend lässt sich erkennen, dass sich die Nachfrage bei den hier dargestellten unbebauten Baugrundstücken für unterschiedliche Nutzungen gegenüber dem Vorjahr unterschiedlich entwickelt hat. Insbesondere bei den Baugrundstücken für individuellen Wohnungsbau hält die Nachfrage an und es sind rd. 8 % mehr Erwerbsvorgänge registriert worden als noch im Jahr zuvor. Dabei hat das landesweite mittlere Preisniveau gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig angezogen. Mit einer Veränderung von unter 2 % ist die Preissteigerung von 54 Euro/m² auf 55 Euro/m² unerheblich. Auch die Veränderungen zum Vorjahr bei den übrigen Grundstücksarten zeigen außer bei den um rd. 6 % reduzierten Bauflächen für den Geschosswohnungsbau keine besonderen Auffälligkeiten. Trotz der gesunkenen Nachfrage ist das mittlere Preisniveau weitgehend stabil. Auch die Verhältnisse bei den Baugrundstücken für die gewerbliche Nutzung sind nahezu unverändert und ausgeglichen. Im langfristigen Vergleich zeigen sich plausible Verhältnisse mit leichten Preissteigerungen bei den Bauflächen für den individuellen und Geschosswohnungsbau sowie einer weitgehend stabilen Entwicklung auf niedrigem Niveau bei den gewerblichen Bauflächen.

Mittlere Kaufpreise in €/m² für Baugrundstücke



Entwicklung des mittleren Preisniveaus von Baugrundstücken



6.2 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.2.1 Vorbemerkung

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

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

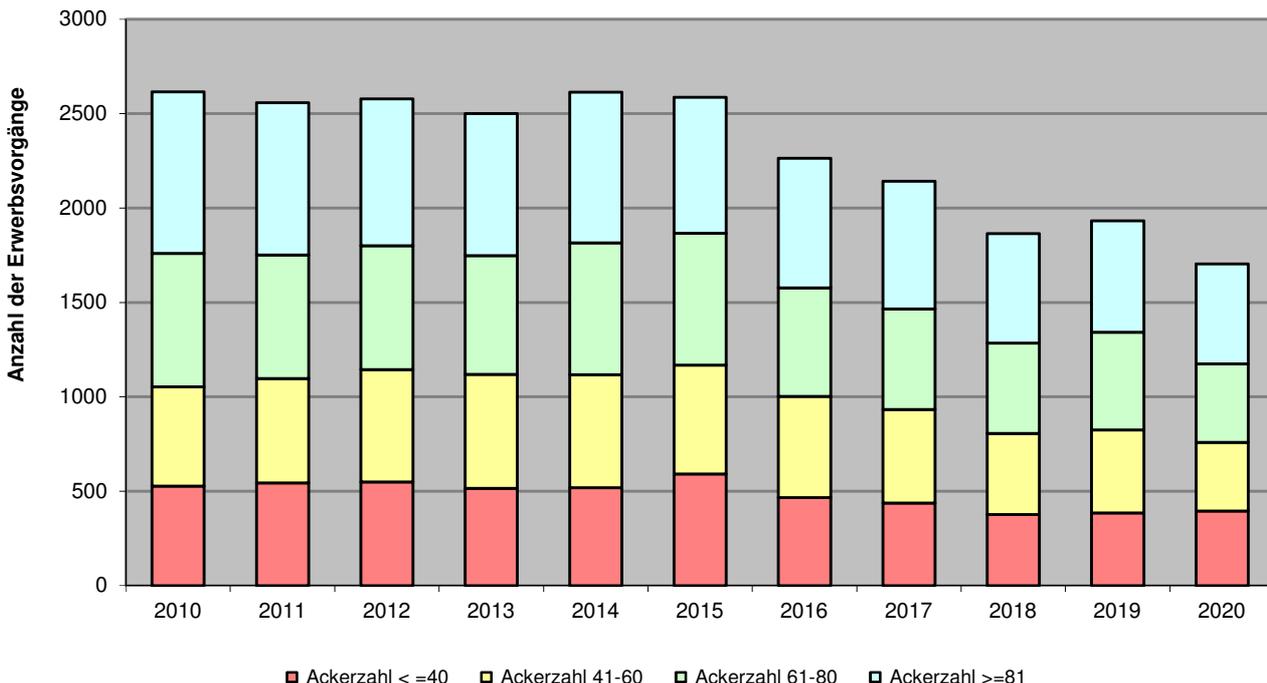
Bei der Ermittlung des mittleren Kaufpreisniveaus wird keine zusätzliche Berücksichtigung der jeweils veräußerten Losgröße vorgenommen. Häufigkeitsverteilungen der veräußerten Losgrößen zeigen, dass die Mehrzahl der veräußerten Flächen allgemein im unteren bis mittleren Bereich liegt und relativ wenige Kauffälle mit sehr großen Losgrößen gehandelt werden. Darüber hinaus werden für größere Flächen häufig auch höhere Preise pro Quadratmeter registriert. Der Median liegt deshalb näher bei der Mehrzahl der gehandelten Kaufpreise und wird durch wenige teure Verkäufe nicht beeinflusst.

6.2.2 Ackerland

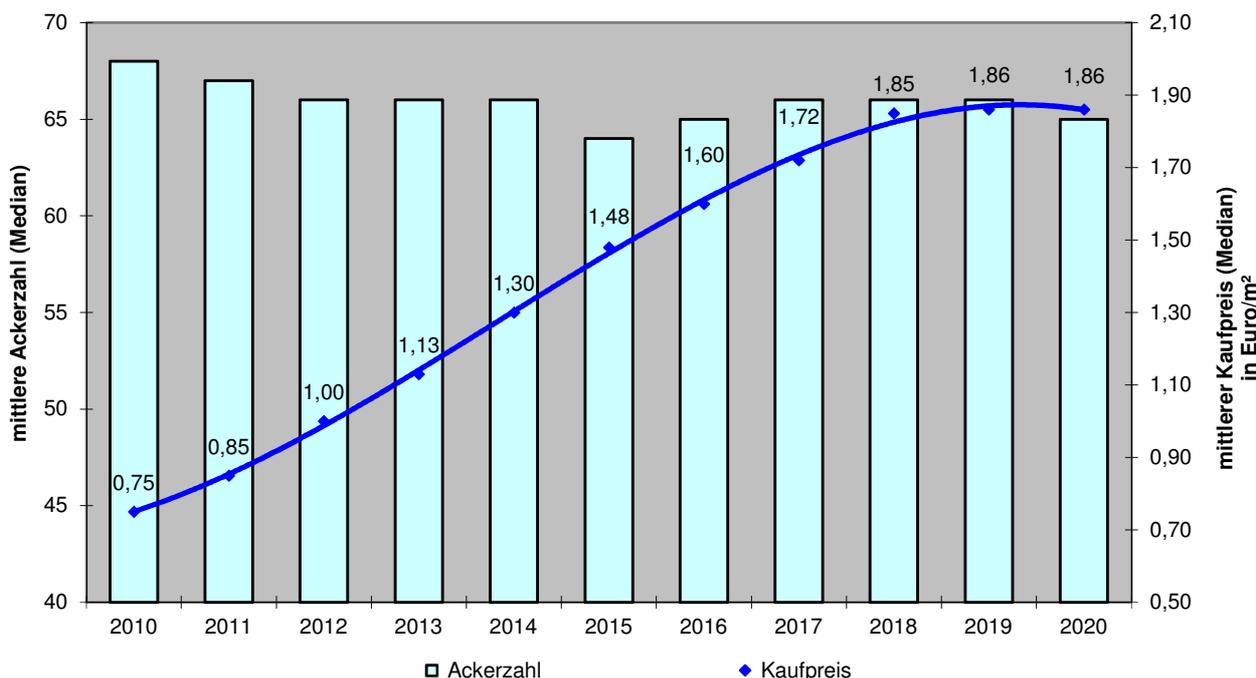
Entsprechend seiner naturräumlichen Gliederung besitzt Sachsen-Anhalt ein breites Spektrum an landwirtschaftlichen Qualitäten und entsprechenden Bodenpreisen. Die Magdeburger Börde mit ihren hervorragenden Ackerböden erstreckt sich westlich von Magdeburg bis zur Grenze nach Niedersachsen. Hier liegen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

Nachstehende Diagramme zeigen die langfristige Entwicklung im Teilmarkt für Ackerland. Im Berichtsjahr 2020 ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge von Ackerlandflächen erneut um fast 12 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Auch wenn im Jahr 2019 eine leichte Erhöhung der Nachfrage zu beobachten ist, setzt sich der seit 2016 zu erkennende kontinuierliche rückläufige Trend bei den gehandelten Ackerflächen fort.

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Ackerflächen



Entwicklung des mittleren Preisniveaus von Ackerland



Beim mittleren Preisniveau ist zu beobachten, dass die teilweise enormen Preisentwicklungen der Vorjahre an Dynamik verloren haben. Im Berichtsjahr 2020 ist gegenüber dem Vorjahr keine Preissteigerung zu erkennen und mit einem mittleren Kaufpreis von 1,86 Euro/m² zeigen sich stabile Verhältnisse. Noch vor fünf Jahren lagen die Preissteigerungen über 10 %, in den Jahren davor sogar über 15 %. Inzwischen haben sich die Verhältnisse gegenüber den Vorjahren spürbar beruhigt.

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

Erwerbsvorgänge von Ackerland

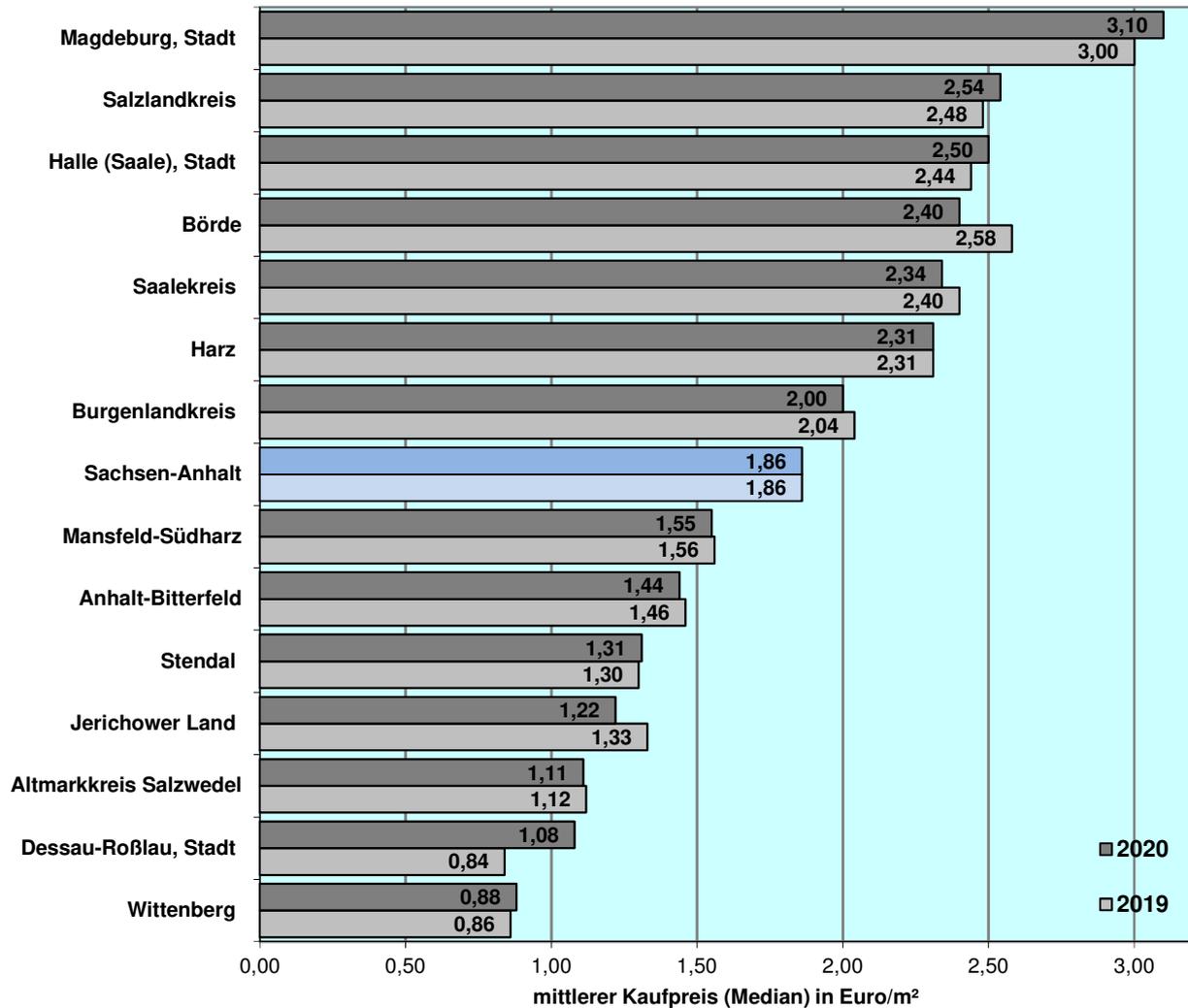
Ackerland	Anzahl der Kauffälle		mittlere Fläche (Median) ha		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)			Anteil (%)	Ø Ackerzahl
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Fläche	Kaufpreis	Jahr 2020	Jahr 2020
Kreisfreie Stadt											
Landkreis, Land											
Dessau-Roßlau, Stadt	4	13	4,01	2,00	1,08	0,84	-69,2	+101	+28,6	0,2	28
Halle (Saale), Stadt	3	11	1,90	1,99	2,50	2,44	-72,7	-4,5	+2,5	0,2	74
Magdeburg, Stadt	11	13	1,46	1,19	3,10	3,00	-15,4	+22,7	+3,3	0,6	81
Altmarkkr. Salzwedel	121	118	2,69	2,06	1,11	1,12	+2,5	+30,6	-0,9	7,1	35
Anhalt-Bitterfeld	132	150	1,98	2,00	1,44	1,46	-12,0	-1,0	-1,4	7,7	54
Börde	238	260	1,88	1,65	2,40	2,58	-8,5	+13,9	-7,0	14,0	74
Burgenlandkreis	147	180	1,95	2,01	2,00	2,04	-18,3	-3,0	-2,0	8,6	71
Harz	215	226	1,03	1,00	2,31	2,31	-4,9	+3,0	0,0	12,6	76
Jerichower Land	64	81	2,60	2,31	1,22	1,33	-21,0	+12,6	-8,3	3,8	44
Mansfeld-Südharz	204	274	0,94	0,74	1,55	1,56	-25,5	+27,0	-0,6	12,0	66
Saalekreis	137	162	2,51	2,61	2,34	2,40	-15,4	-3,8	-2,5	8,0	81
Salzlandkreis	202	198	1,21	1,48	2,54	2,48	+2,0	-18,2	+2,4	11,9	88
Stendal	118	112	1,45	2,99	1,31	1,30	+5,4	-51,5	+0,8	6,9	44
Wittenberg	108	134	1,53	1,47	0,88	0,86	-19,4	+4,1	+2,3	6,3	30
Sachsen-Anhalt	1.704	1.932	1,54	1,58	1,86	1,86	-11,8	-2,5	0,0	100,0	65

Innerhalb der einzelnen kreisfreien Städte und Landkreise zeigen sich überwiegend zurückgehende Umsätze. Einer besonderen Betrachtung bedürfen die kreisfreien Städte, in denen naturgemäß wenig Ackerland zur Verfügung steht und demzufolge auch gehandelt wird. Durch besonders massive Rückgänge, insbesondere in Dessau-Roßlau und Halle (Saale), hat sich hier die Anzahl auf wenige Erwerbsvorgänge reduziert.

Die größte Anzahl an Erwerbsvorgängen lässt sich in den Landkreisen Börde und Harz, aber auch im Landkreis Mansfeld-Südharz und Salzlandkreis erkennen. Dabei werden in der Börde, bedingt durch die hochwertigen Böden, auch die höchsten Kaufpreise erzielt. Im Mittel liegt der Kaufpreis im Landkreis Börde, im Salzlandkreis und im Saalekreis bei über 2,30 Euro/m². Höhere Preise werden nur im unmittelbaren Umland der Stadt Magdeburg gezahlt. Hier liegt der mittlere Kaufpreis bei 3,10 Euro/m². Dabei ist zum Teil auch in der Börde das mittlere Preisniveau gegenüber dem Vorjahr gefallen. Die geringsten Kaufpreise für Ackerland lassen sich aufgrund der naturräumlichen Bedingungen in der Altmark und im Fläming erkennen. Während im Altmarkkreis Salzwedel das mittlere Preisniveau bei rd. 1,10 Euro/m² liegt, beträgt es im Landkreis Wittenberg im Mittel sogar noch unter 0,90 Euro/m². Allgemein ist zu beobachten, dass die Veränderungen im mittleren Preisniveau gegenüber dem Vorjahr insgesamt geringer ausfallen als noch in den Vorjahren. Auch lassen sich nach langer Zeit in vielen Landkreisen wieder gesunkene mittlere Kaufpreise erkennen. Auffällig ist in diesem Zusammenhang die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau. Abweichend von dem allgemeinen Trend zeigt sich hier eine zweistellige Erhöhung des mittleren Preisniveaus in Höhe von fast 30 %. Diese deutliche Veränderung ist aber der Verteilung der insgesamt geringen Anzahl der Erwerbsvorgänge geschuldet und entspricht nicht der tatsächlichen konjunkturellen Entwicklung der landwirtschaftlichen Bodenpreise in der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau.

Die in der vorstehenden Tabelle ausgewiesene mittlere verkaufte Fläche von rd. 1,5 Hektar bestätigt, dass die größere Anzahl von Erwerbsvorgängen mit Losgrößen im unteren bis mittleren Bereich registriert wird. Nur bei rd. 2,5 % der Erwerbsvorgänge werden Flächen von mehr als 20 Hektar gehandelt.

Mittlere Kaufpreise für Ackerland in den kreisfreien Städten und Landkreisen

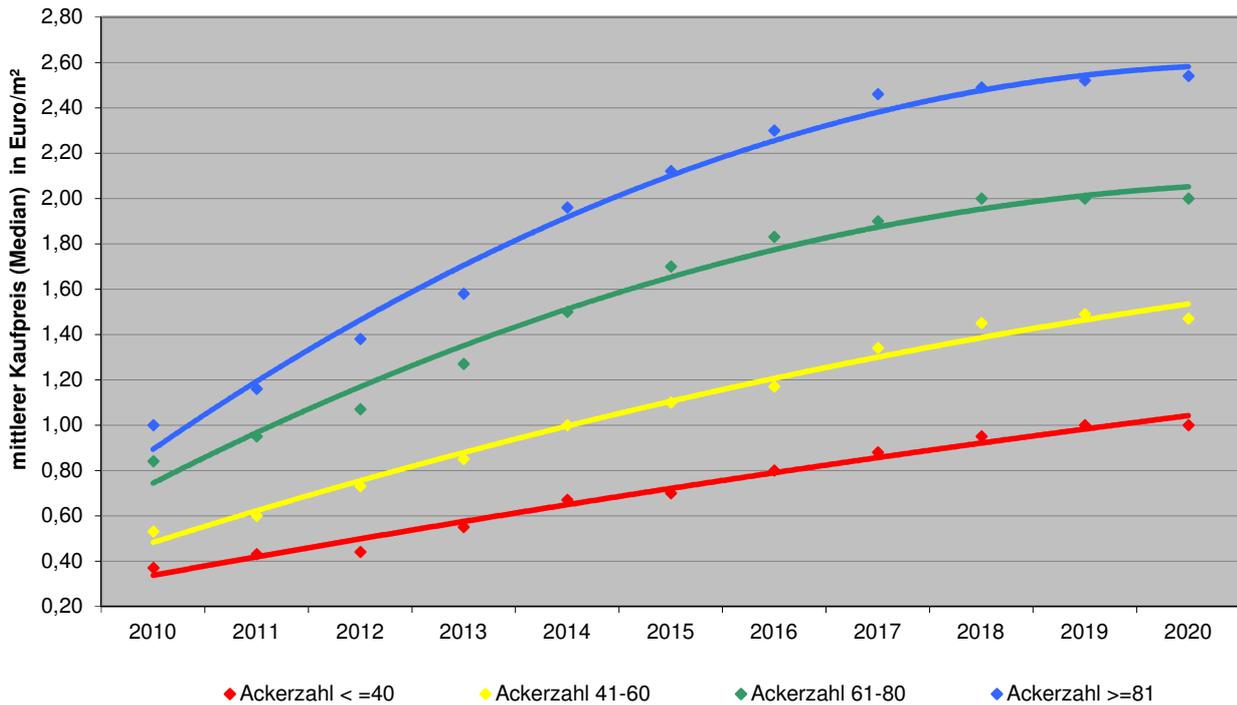


Insgesamt kommen in Sachsen-Anhalt aufgrund seiner naturräumlichen Gliederung alle Bodenqualitäten vor. Nachstehende Tabelle lässt erkennen, dass es sich bei fast 1/3 der registrierten Erwerbsvorgänge um Ackerböden mit einer Ackerzahl von über 80 Bodenpunkten handelt. Bisher war in den Vorjahren mit steigender Qualität auch eine steigende Anzahl der Kauffälle zu registrieren. Da im Berichtsjahr die Ackerflächen mit einer Qualität von weniger als 40 Bodenpunkten als einzige Kategorie eine steigende Anzahl von Erwerbsvorgängen aufweist und in allen anderen Qualitätsklassen zurückgehende Erwerbsvorgänge im zweistelligen Prozentbereich zu registrieren sind, haben sich die Verhältnisse verschoben. Beim mittleren Preisniveau lassen sich hingegen keine größeren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in den einzelnen Qualitätskategorien erkennen. Insgesamt steigt der mittlere Kaufpreis mit zunehmender Qualität. Während für den Acker mit weniger als 40 Bodenpunkten im Mittel 1 Euro/m² gezahlt wird, liegt der mittlere Kaufpreis für den Acker mit über 80 Bodenpunkten bei 2,54 Euro/m² und damit bei dem rd. 2,5-fachen Preisniveau.

Erwerbsvorgänge von Ackerflächen nach Ackerzahlen

Ackerzahlen	Anzahl der Kauffälle		mittlere Fläche (Median) ha		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m²		Veränderung zum Vorjahr (%)			Anteil (%)	
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Fläche	Kaufpreis	Jahr 2020	Jahr 2019
<=40	396	385	1,78	1,83	1,00	1,00	+2,9	-2,7	0,0	23,2	19,9
41-60	363	440	1,44	1,73	1,47	1,49	-17,5	-16,8	-1,3	21,3	22,8
61-80	416	517	1,54	1,31	2,00	2,00	-19,5	+17,6	0,0	24,4	26,8
>=81	529	590	1,37	1,51	2,54	2,52	-10,3	-9,3	+0,8	31,0	30,5
Sachsen-Anhalt	1.704	1.932	1,54	1,58	1,86	1,86	-11,8	-2,5	0,0	100,0	100,0

Entwicklung des Preisniveaus von Ackerflächen



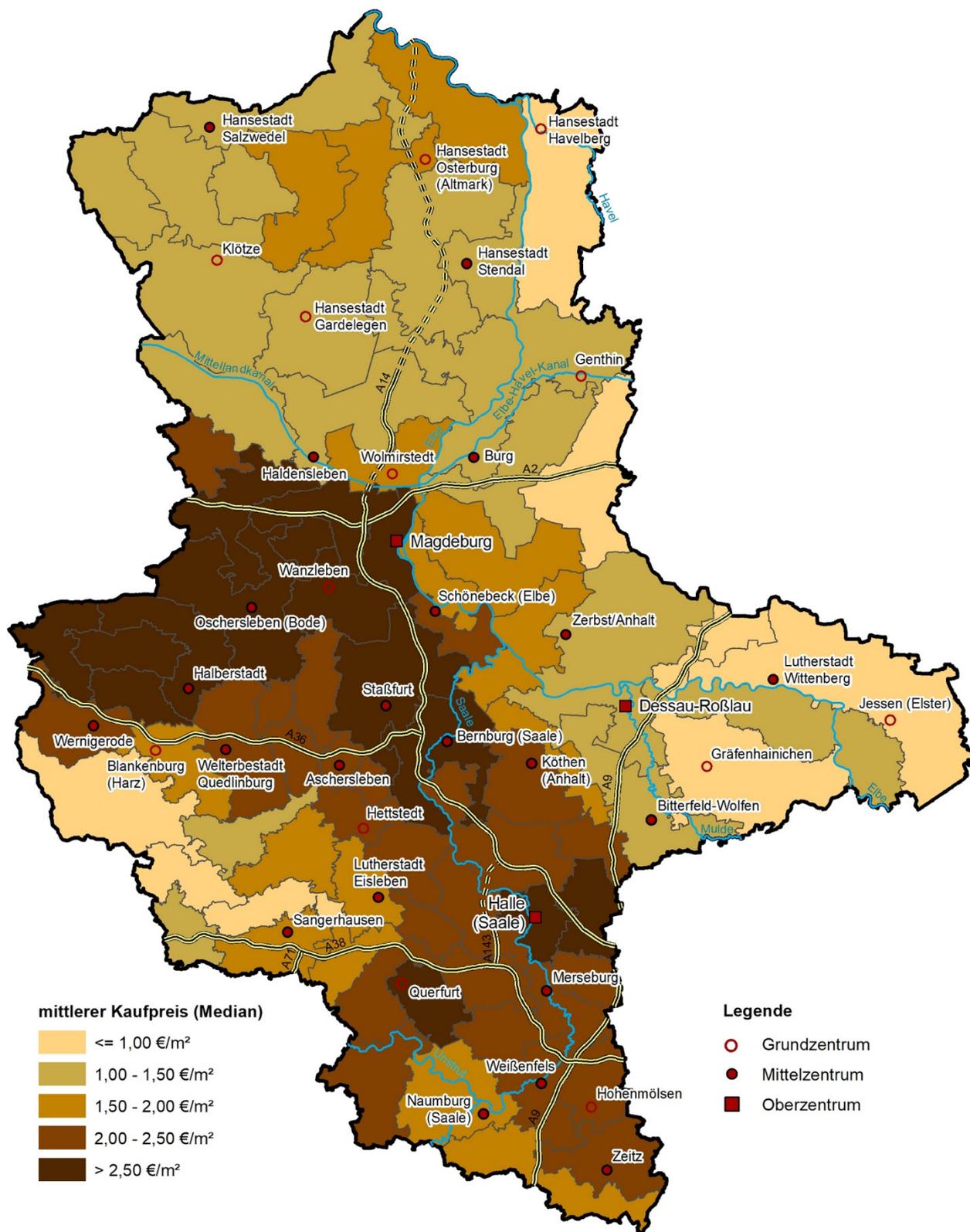
Erwerbsvorgänge von Ackerflächen nach Ackerzahlen 2020

Ackerzahlen	<=40			41-60			61-80			>=81		
	Anzahl	Fläche (Median) ha	Kaufpreis (Median) €/m²	Anzahl	Fläche (Median) ha	Kaufpreis (Median) €/m²	Anzahl	Fläche (Median) ha	Kaufpreis (Median) €/m²	Anzahl	Fläche (Median) ha	Kaufpreis (Median) €/m²
Dessau-Roßlau, Stadt	4	4,01	1,08	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Halle (Saale), Stadt	0	-	-	0	-	-	3	1,90	2,50	0	-	-
Magdeburg, Stadt	0	-	-	2	2,05	1,81	3	1,45	2,03	6	1,95	3,44
Altmarkkr. Salzwedel	85	2,89	1,04	36	1,92	1,39	0	-	-	0	-	-
Anhalt-Bitterfeld	55	1,75	1,11	24	3,55	1,52	20	2,75	1,69	33	1,58	2,32
Börde	47	1,92	1,25	31	1,44	1,78	61	1,99	2,51	99	2,19	3,01
Burgenlandkreis	5	0,36	1,22	31	1,05	1,81	70	1,97	2,00	41	2,36	2,09
Harz	15	0,67	1,00	46	1,01	1,38	59	1,01	2,15	95	1,25	2,70
Jerichower Land	28	2,60	1,00	23	3,52	1,50	12	2,27	1,37	1	1,89	0,72
Mansfeld-Südharz	8	1,26	0,94	66	1,17	1,19	84	0,88	1,67	46	0,60	2,00
Saalekreis	7	1,27	2,02	14	2,72	2,23	46	2,53	2,33	70	2,65	2,36
Salzlandkreis	4	5,06	1,90	17	0,91	1,98	44	1,02	2,16	137	1,29	2,70
Stendal	53	1,40	1,00	55	1,50	1,50	10	1,84	1,87	0	-	-
Wittenberg	85	1,53	0,82	18	2,22	1,16	4	1,48	1,37	1	0,94	1,83
Sachsen-Anhalt	396	1,78	1,00	363	1,44	1,47	416	1,54	2,00	529	1,37	2,54

Daten von 2019 in der Anlage 2

In Abhängigkeit von den jeweiligen naturräumlichen Verhältnissen ist die qualitative Verteilung der gehandelten Ackerflächen in den dargestellten Regionen unterschiedlich. So werden in der Magdeburger Börde, beispielsweise im Salzlandkreis und im Landkreis Börde, überwiegend hochwertige Ackerflächen mit Ackerzahlen über 80 Bodenpunkte gehandelt. Im Salzlandkreis sind das fast 70 % der insgesamt registrierten Ackerflächen. Eine andere Situation zeigt sich in der Altmark oder im Fläming. Beispielsweise werden im Altmarkkreis Salzwedel 70 % des Ackerlandes mit Bodenpunkten bis 40 gehandelt. Der Anteil der Erwerbsvorgänge mit Ackerland über 80 Bodenpunkte liegt dort bei Null Prozent. Ähnlich verhält es sich im Landkreis Wittenberg. Während es hier aufgrund der naturräumlichen Verhältnisse ebenfalls keine hochwertigen Ackerflächen gibt, liegt der Anteil der gehandelten Böden mit bis zu 40 Bodenpunkten sogar bei fast 80 %. Entsprechend unterschiedlich sind die jeweils registrierten mittleren Kaufpreise. Während im Landkreis Wittenberg und im Altmarkkreis Salzwedel der mittlere Kaufpreis je nach Bodenpunkten zwischen knapp rd. 0,80 Euro/m² und 1,80 Euro/m² liegt, beträgt er im Landkreis Börde mit im Mittel 1,25 Euro/m² bis 3,00 Euro/m².

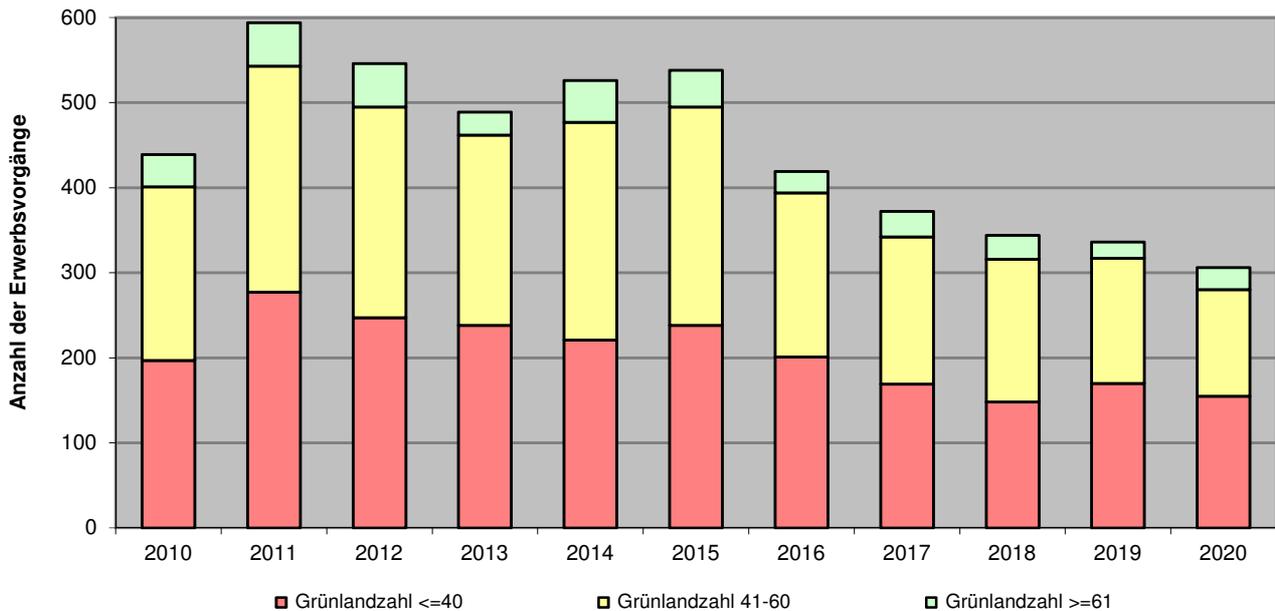
Mittleres Preisniveau von Ackerland auf der Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020



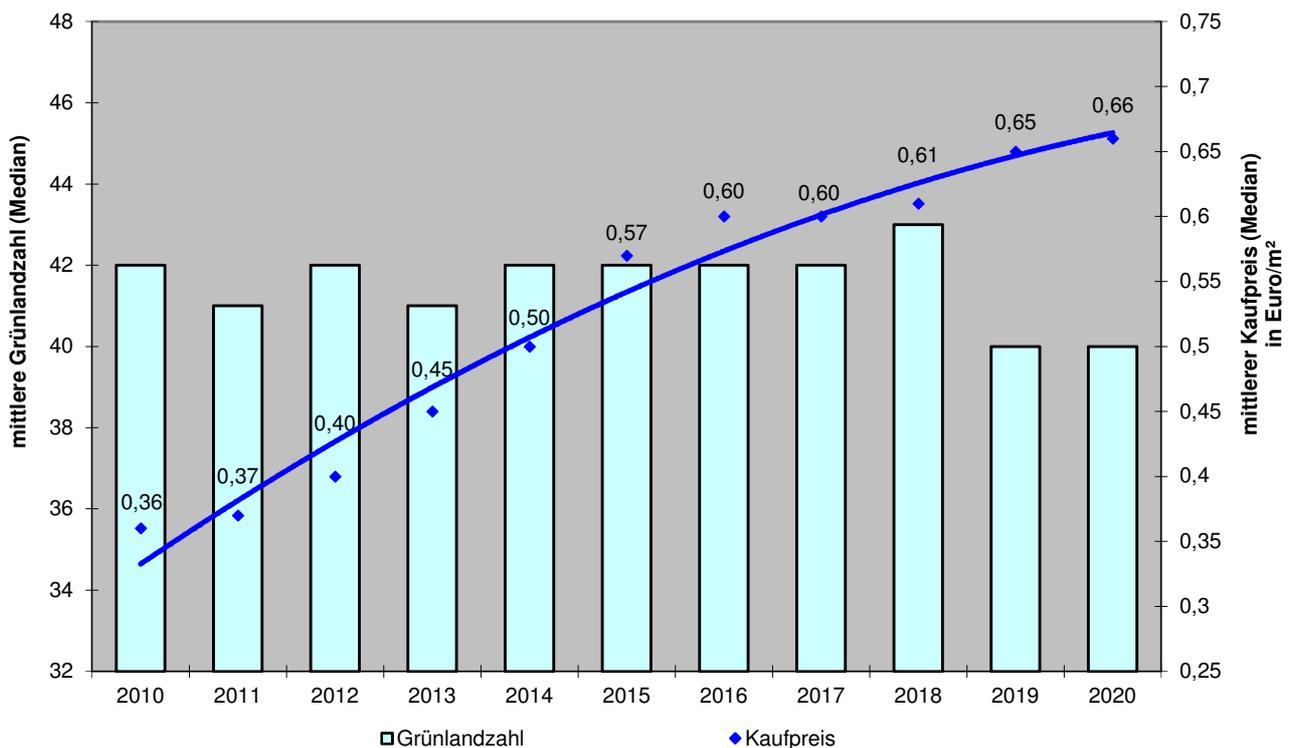
6.2.3 Grünland

Nachstehende Diagramme zeigen die langfristige Entwicklung im Teilmarkt für Grünland. Wie bei den Ackerflächen zeigt sich auch bei den Erwerbsvorgängen von Grünland ein Rückgang der Anzahl der Erwerbsvorgänge. Auch hier hält diese Entwicklung inzwischen das fünfte Jahr in Folge an und setzt sich aktuell im Berichtsjahr mit einer Reduzierung um über 9 % gegenüber dem Vorjahr fort. Beim mittleren Preisniveau scheint nach jahrelang zu beobachtenden Preissteigerungen eine Stagnation einzutreten. Nach einer erneuten Preissteigerung von 6,5 % im Jahr 2019 beträgt der mittlere Kaufpreis im Berichtsjahr mit 0,66 Euro/m² nur 1 Cent pro Quadratmeter mehr als noch im Vorjahr.

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Grünland



Entwicklung des mittleren Preisniveaus von Grünland

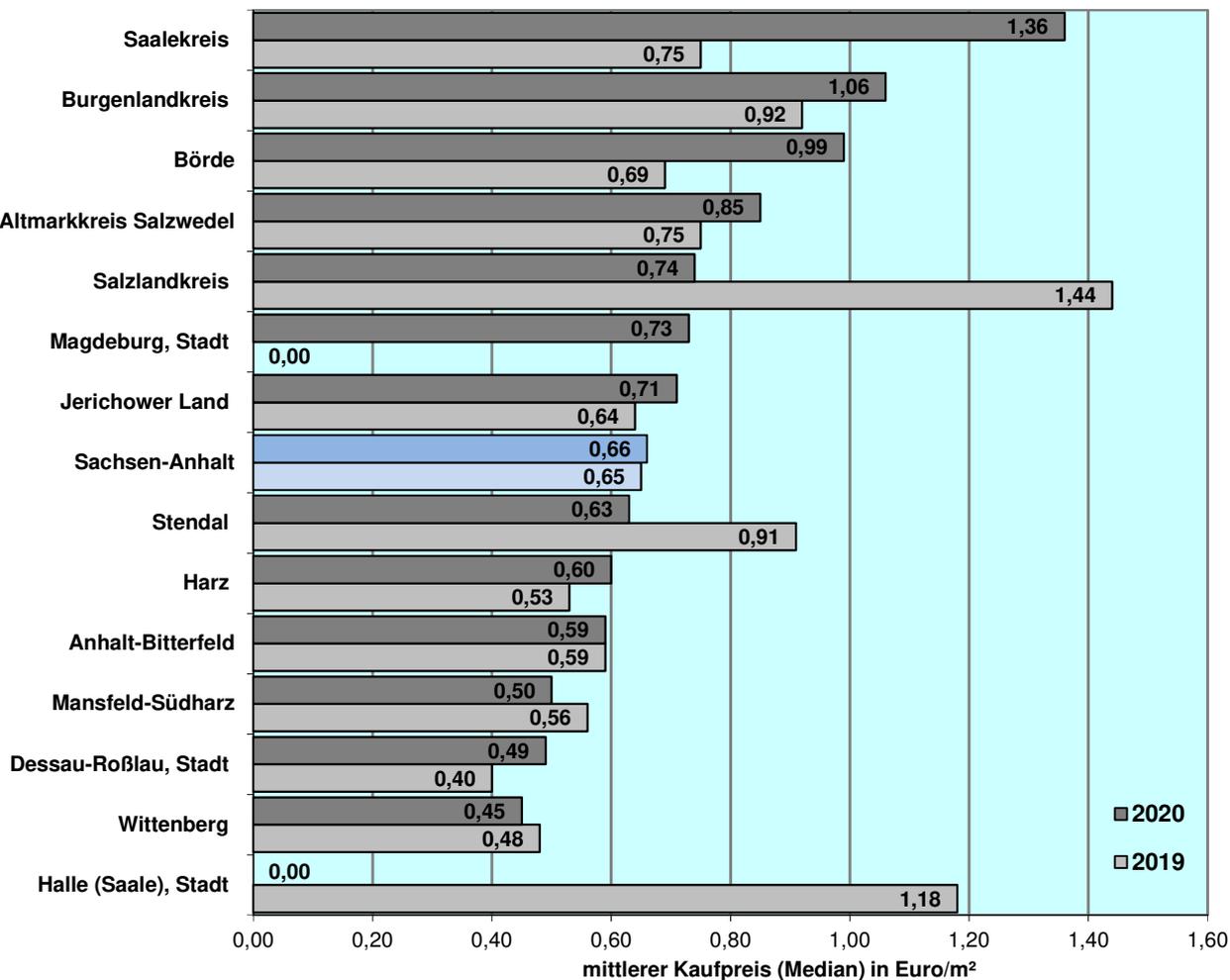


Die Entwicklung der Nachfrage und des mittleren Preisniveaus in den kreisfreien Städten und Landkreisen zeigt die folgende tabellarische Übersicht.

Erwerbsvorgänge von Grünland

Grünland	Anzahl der Kauffälle		mittlere Fläche (Median) ha		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m²		Veränderung zum Vorjahr (%)			Anteil (%)		Ø Grünl.-zahl
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Fläche	Kaufpreis	Jahr 2020	Jahr 2020	
Kreisfreie Stadt												
Landkreis, Land												
Dessau-Roßlau, Stadt	2	3	1,20	0,76	0,49	0,40	-33,3	+57,9	+22,5	0,7	40	
Halle (Saale), Stadt	0	1	-	0,60	-	1,18	-	-	-	0,0	-	
Magdeburg, Stadt	2	0	0,55	-	0,73	-	-	-	-	0,7	49	
Altmarkkr. Salzwedel	41	41	1,49	0,98	0,85	0,75	+0,0	+52,0	+13,3	13,4	42	
Anhalt-Bitterfeld	26	27	1,30	0,82	0,59	0,59	-3,7	+58,5	0,0	8,5	40	
Börde	25	24	0,58	1,73	0,99	0,69	+4,2	-66,5	+43,5	8,2	49	
Burgenlandkreis	11	14	1,32	1,20	1,06	0,92	-21,4	+10,0	+15,2	3,6	44	
Harz	46	46	0,86	0,83	0,60	0,53	0,0	+3,6	+13,2	15,1	38	
Jerichower Land	26	34	1,17	1,31	0,71	0,64	-26,5	-10,7	+10,9	8,2	40	
Mansfeld-Südharz	23	28	0,74	0,76	0,50	0,56	-17,9	-2,6	-10,7	7,5	45	
Saalekreis	9	7	0,56	1,98	1,36	0,75	+28,6	-71,7	+81,3	3,0	44	
Salzlandkreis	4	6	1,06	0,91	0,74	1,44	-33,3	+16,5	-48,6	1,3	42	
Stendal	27	39	1,43	2,44	0,63	0,91	-30,8	-41,4	-30,8	8,9	42	
Wittenberg	64	66	0,71	0,69	0,45	0,48	-3,0	+2,9	-6,3	21,0	40	
Sachsen-Anhalt	306	336	0,95	0,96	0,66	0,65	-8,9	-1,0	+1,5	100,0	40	

Kaufpreise für Grünland in den kreisfreien Städten und Landkreisen



Mit 305 Erwerbsvorgängen im Jahr 2020 ist der Grundstücksmarkt von Grünland deutlich kleiner als der von Ackerland. Der Handel mit Grünland macht nur rd. 12 % am Gesamtmarkt der landwirtschaftlich genutzten Flächen aus. Die Abnahme der Erwerbsvorgänge um über 9 % landesweit ergibt sich aus sehr unterschiedlichen Entwicklungen in den Landkreisen. Während in den überwiegenden Landkreisen der Umsatz deutlich stärker als im Landesmittel zurückgegangen ist, gibt es aber auch einige wenige Landkreise, in denen die Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr gestiegen ist. Außergewöhnlich ist in diesem Zusammenhang die Entwicklung im Saalekreis. Hier sind rd. 29 % mehr Grünlandflächen gehandelt worden als noch im Vorjahr. Ein Blick auf die Gesamtanzahl relativiert allerdings die Verhältnisse, da mit einer Anzahl von unter 10 Erwerbsvorgängen die prozentuale Steigerung nur eingeschränkt aussagefähig ist. Der intensivste Grundstücksverkehr mit Grünlandflächen findet wie bereits in den Vorjahren im Landkreis Wittenberg statt. Im Gegensatz dazu werden in den kreisfreien Städten, auch aufgrund des fehlenden Angebotes, kaum Erwerbsvorgänge von Grünland registriert. Insofern sind hier die Verhältnisse vergleichbar mit denen von Ackerland.

Das mittlere Preisniveau ist nur gering gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Bei einer rechnerischen Veränderung zum Vorjahr von 1,5 % hat sich der Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr um 1 Cent pro Quadratmeter verändert und beträgt 0,66 Euro/m² im Landesmittel. Damit liegt das mittlere Preisniveau von Grünland bei 35 % des mittleren Kaufpreises von Ackerland. In den einzelnen Regionen lassen sich unterschiedliche Entwicklungen erkennen. In den kreisfreien Städten ist aufgrund der geringen Umsätze keine belastbare Aussage über das mittlere Preisniveau und die Entwicklung zum Vorjahr möglich. Außerhalb der kreisfreien Städte werden die höchsten Preise für Grünland im Saalekreis registriert. Nach einem deutlichen Anstieg gegenüber dem Vorjahr liegt das mittlere Preisniveau im Jahr 2020 bei 1,36 Euro/m², wenngleich die geringe Anzahl von Erwerbsvorgängen auch hier keine zuverlässige Aussage zulässt. Demgegenüber wird für den Quadratmeter Grünland im Landkreis Wittenberg nur 0,45 Euro/m² bezahlt. Bemerkenswert ist das unterschiedliche Verhältnis der Kaufpreise zwischen Grünland und Ackerland in den einzelnen Regionen. Während in der Börde das Ackerland mehr als das 3-fache des Grünlandes kostet, beträgt der mittlere Kaufpreis für Acker im Landkreis Wittenberg ungefähr das Doppelte des mittleren Grünlandpreises.

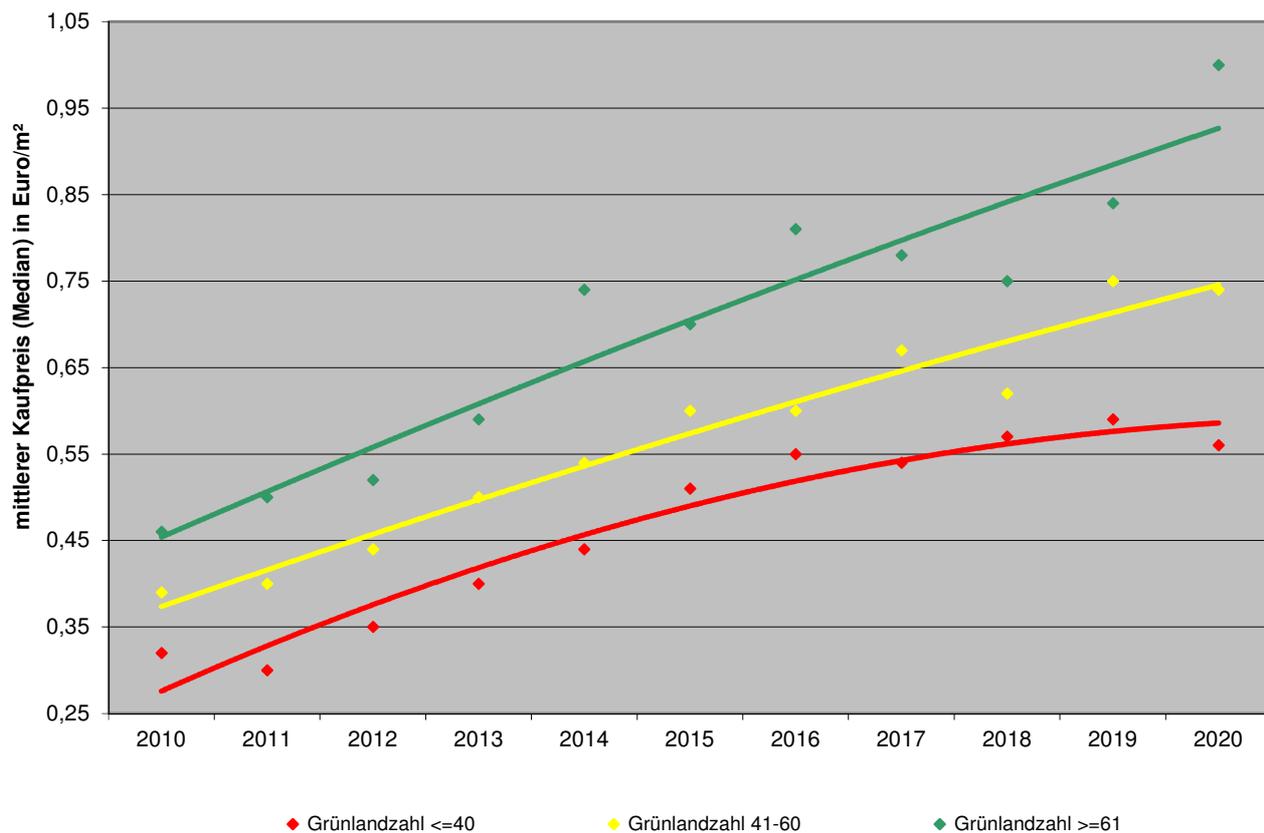
Erwerbsvorgänge von Grünlandflächen nach Grünlandzahlen

Grünland- zahlen	Anzahl der Kauffälle		mittlere Fläche (Median) ha		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)			Anteil (%)	
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis	Jahr	Jahr
	2020	2019	2020	2019	2020	2019				2020	2019
<=40	155	170	1,01	0,95	0,56	0,59	-8,8	+6,3	-5,1	50,7	50,6
41-60	125	147	0,96	1,03	0,74	0,75	-15,0	-6,8	-1,3	40,8	43,8
>=61	26	19	0,79	0,55	1,00	0,84	+36,8	+43,6	+19,0	8,5	5,7
Sachsen-Anhalt	306	336	0,95	0,96	0,66	0,65	-8,9	-1,0	+1,5	100,0	100,0

Auch bei einer um fast 9 % gesunkenen Anzahl von gehandelten Grünlandflächen mit einer Grünlandzahl unter 40 Bodenpunkten, werden diese zu knapp 50 % der insgesamt registrierten Erwerbsvorgänge gehandelt. Demgegenüber sind die Grünlandflächen mit Bodenpunkten zwischen 40 und 60 Bodenpunkten um immerhin 15 % gesunken und die Grundstücke mit Grünlandzahlen ab 61 sind sogar um fast 37 % auffällig stark gestiegen. Auch beim Preisniveau gibt es in den Qualitätskategorien unterschiedliche Entwicklungen. Während der mittlere Kaufpreis von Grünland unter 40 und zwischen 40 und 60 Bodenpunkten jeweils gesunken ist, hat er in der Kategorie ab 60 Bodenpunkten um 19 % angezogen. Dadurch haben sich die Preisabstufungen zwischen den untersuchten Qualitätskategorien entsprechend ausgeprägt.

Ähnlich wie bei den Ackerflächen waren auch beim Grünland in den vergangenen Jahren kontinuierliche Preissteigerungen in allen Qualitätskategorien zu registrieren. Aktuell lässt sich im Berichtsjahr dieser Trend ausschließlich noch bei Grünlandflächen in der oberen Qualitätskategorie mit über 60 Bodenpunkten erkennen, während das mittlere Preisniveau in den anderen Qualitätskategorien leicht gesunken ist.

Entwicklung des Preisniveaus von Grünland

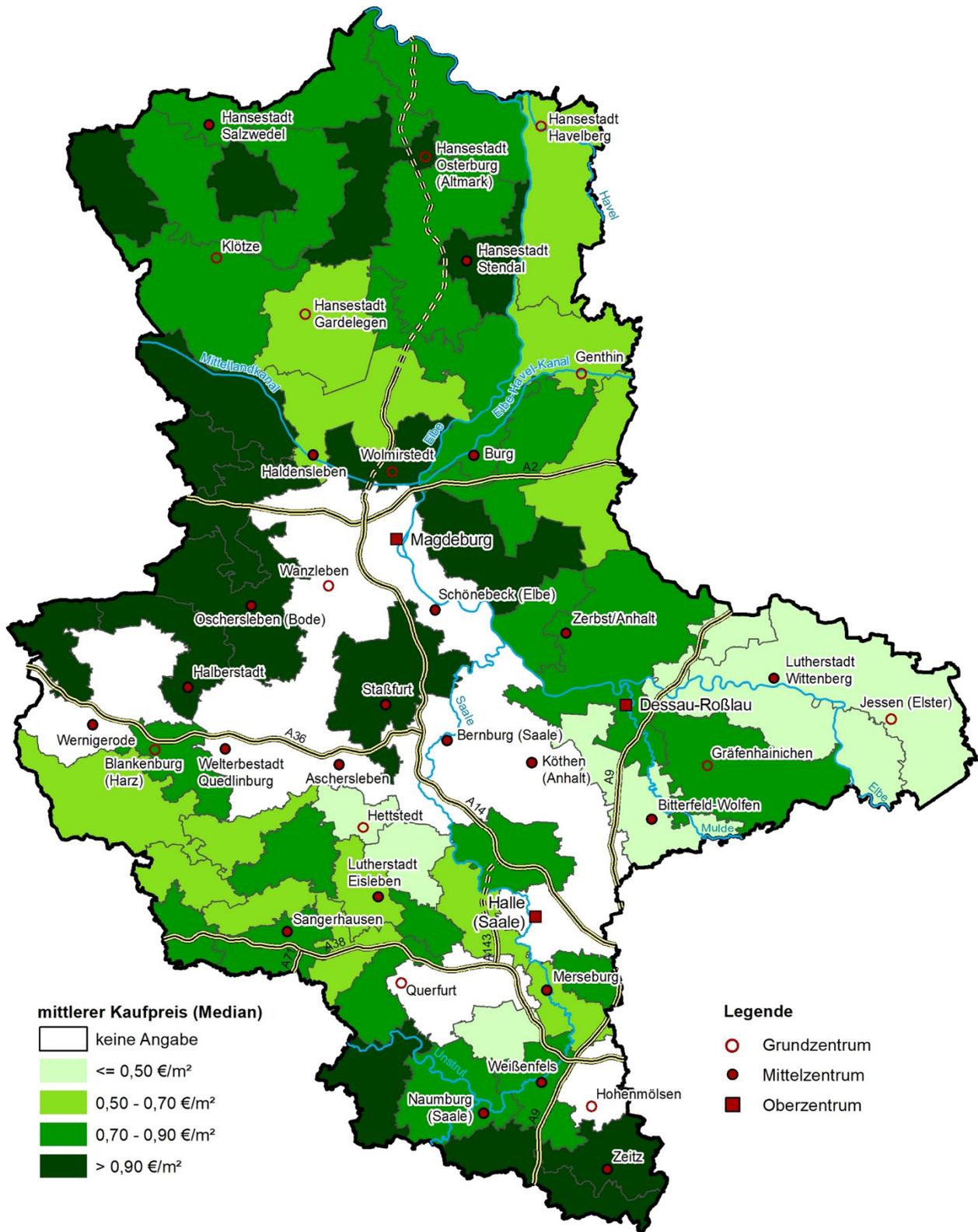


Erwerbsvorgänge von Grünlandflächen nach Grünlandzahlen 2020

Grünlandzahlen Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	<=40			41-60			>= 61		
	Anzahl	Fläche (Median) ha	mittlere(r) Kaufpreis (Median) €/m²	Anzahl	Fläche (Median) ha	mittlere(r) Kaufpreis (Median) €/m²	Anzahl	Fläche (Median) ha	mittlere(r) Kaufpreis (Median) €/m²
Dessau-Roßlau, Stadt	1	0,44	0,68	1	1,97	0,31	0	-	-
Halle (Saale), Stadt	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Magdeburg, Stadt	1	0,66	0,46	0	-	-	1	0,45	1,00
Altmarkkr. Salzwedel	16	1,64	0,75	24	1,46	0,94	1	0,87	0,69
Anhalt-Bitterfeld	15	2,32	0,56	11	0,60	0,61	0	-	-
Börde	10	1,26	0,83	8	0,36	0,89	7	1,51	1,00
Burgenlandkreis	5	0,81	1,10	5	2,98	1,06	1	1,20	1,00
Harz	30	0,92	0,50	13	0,71	0,70	3	0,81	1,48
Jerichower Land	14	1,61	0,61	11	1,06	0,78	0	-	-
Mansfeld-Südharz	10	0,75	0,50	7	0,56	0,54	6	0,90	0,65
Saalekreis	4	0,56	0,78	2	0,44	1,64	3	1,28	1,76
Salzlandkreis	2	2,06	0,74	2	0,99	0,88	0	-	-
Stendal	10	1,46	0,55	16	2,25	0,88	2	0,38	0,55
Wittenberg	37	0,61	0,46	25	0,86	0,44	2	0,51	0,56
Sachsen-Anhalt	155	1,01	0,56	125	0,96	0,74	26	0,79	1,00

Daten von 2019 in der Anlage 2

Mittleres Preisniveau von Grünland auf der Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020



6.2.4 Waldflächen

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

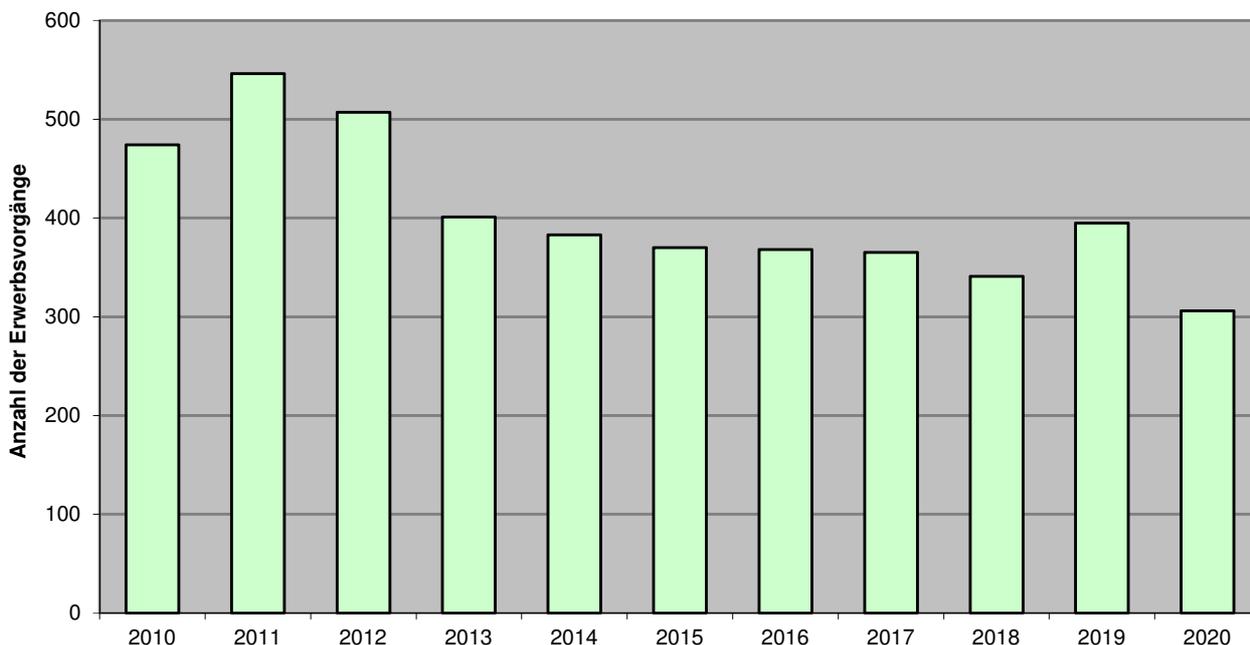
In den nachstehenden Tabellen werden die Verkäufe von selbständig nutzbaren Waldflächen mit einem wertbeeinflussenden Bestand dargestellt. Auf eine Darstellung von Waldflächen, die keinen Bestand aufweisen oder dessen Bestand wertlos ist, wird aufgrund der geringen Anzahl von Erwerbsvorgängen verzichtet.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

Erwerbsvorgänge für Waldflächen

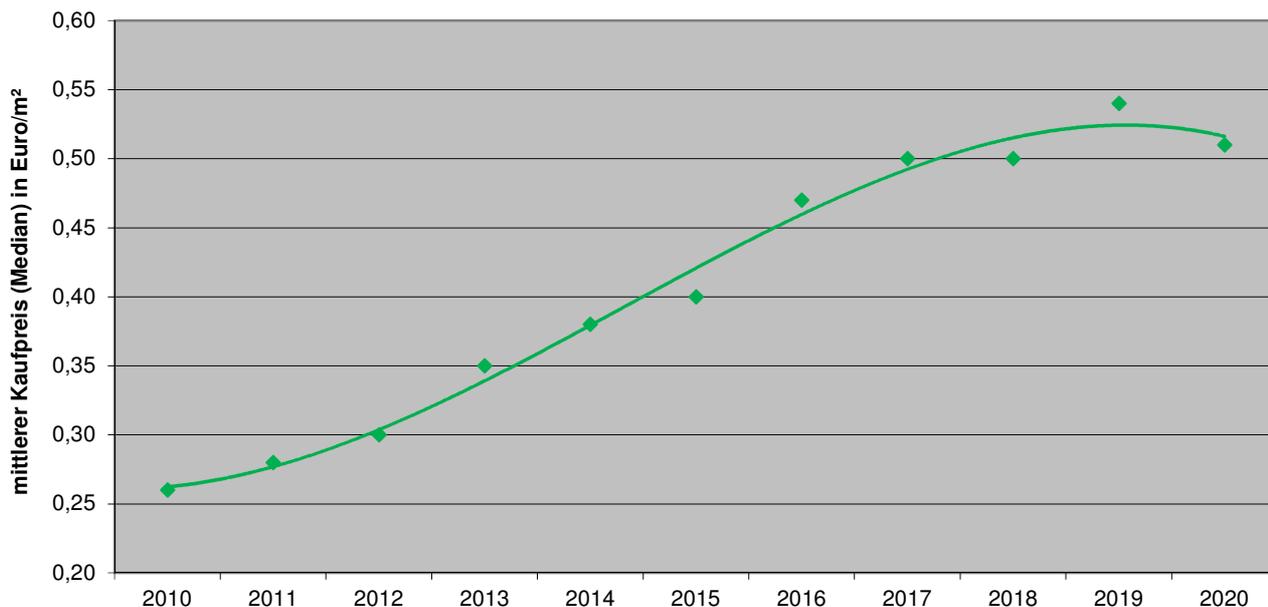
Waldflächen	Anzahl der Kauffälle		mittlere Fläche (Median) ha		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
mit wertbeeinflussendem Bestand	306	395	1,56	1,75	0,51	0,54	-22,5	-10,9	-5,6

Bei den Waldflächen mit einem wertbeeinflussenden Bestand ist die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge um über 22 % zurückgegangen. Dies ist insofern auch bemerkenswert, da noch in 2019 die Anzahl gegenüber 2018 um knapp 16 % gestiegen ist. Insgesamt betrachtet setzt sich allerdings der seit 2012 zu beobachtende Trend der kontinuierlichen Abnahme der Erwerbsvorgänge fort. Beim Preisniveau ist erstmalig ein gesunkener Mittelwert zu erkennen. Zunächst war für 2019 noch eine kontinuierliche Erhöhung des mittleren Preisniveaus festzustellen, wie schon im langfristigen Vergleich über die gesamten Berichtsjahre zuvor, selbst mit der Stagnation von 2017 zu 2018. Im Berichtsjahr 2020 hat sich nunmehr das mittlere Preisniveau der Waldflächen mit wertbeeinflussendem Bestand um 5,6 % gegenüber dem Vorjahr reduziert.

Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge von Waldflächen mit Bestand



Entwicklung des Preisniveaus von Waldflächen mit Bestand



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

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	2020			2019			Veränderung in %		
	Anzahl	Fläche (Median) ha	Kaufpreis (Median) €/m²	Anzahl	Fläche (Median) ha	Kaufpreis (Median) €/m²	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
Dessau-Roßlau, Stadt	0	-	-	3	0,77	0,59	-	-	-
Halle (Saale), Stadt	1	0,26	0,58	0	-	-	-	-	-
Magdeburg, Stadt	0	-	-	0	-	-	-	-	-
Altmarkkr. Salzwedel	47	1,89	0,57	98	1,97	0,60	-52,0	-4,1	-5,0
Anhalt-Bitterfeld	19	1,54	0,49	21	1,45	0,62	-9,5	+6,2	-21,0
Börde	27	2,26	0,67	31	1,82	0,69	-12,9	+24,2	-2,9
Burgenlandkreis	14	0,54	0,51	26	1,13	0,50	-46,2	-52,1	+2,0
Harz	14	1,20	0,84	22	1,00	0,57	-36,4	+20,0	+47,4
Jerichower Land	47	2,07	0,55	46	1,57	0,50	+2,2	+31,8	+10,0
Mansfeld-Südharz	17	1,44	0,48	18	1,66	0,86	-5,6	-13,2	-44,2
Saalekreis	6	1,50	0,83	0	-	-	-	-	-
Salzlandkreis	3	0,45	0,60	2	2,95	0,42	+50,0	-84,7	+42,9
Stendal	31	0,81	0,42	64	1,64	0,46	-51,6	-50,6	-8,7
Wittenberg	80	1,77	0,41	64	2,66	0,42	+25,0	-33,5	-2,4
Sachsen-Anhalt	306	1,56	0,51	395	1,75	0,54	-22,5	-10,9	-5,6

Die waldreichsten Gebiete in Sachsen-Anhalt ziehen sich vom Klötzer Forst im Nordwesten und der Colbitz-Letzlinger Heide im Norden über den Fläming bis zur Dübener Heide im Osten. Hier sind die meisten und größten Waldflächen zu finden, bei denen es sich überwiegend um Kiefernbestände handelt. Waldflächen in den übrigen Regionen sind insgesamt geringer. An der westlichen Landesgrenze ist das größte zusammenhängende Waldgebiet der Harz mit überwiegenden Fichtenbeständen und großen Laubwaldflächen mit vorherrschendem Buchenbestand.

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

um belastbare Erkenntnisse über den aufstehenden Bestand der gehandelten Flächen zu bekommen und so eine Ermittlung von sach- und marktgerechten Bodenrichtwerten zu gewährleisten.

In den nachfolgenden Tabellen werden die Verhältnisse bei den jeweiligen Laubholz-, Nadelholz- und Mischwaldbeständen dargestellt. Hierzu wird in den Waldgebieten das gewichtete Alter der jeweiligen Hauptbaumart zugrunde gelegt.

Erwerbsvorgänge von Waldflächen mit Laubholzbestand

Alter des Bestandes (Jahre)	Anzahl der Kauffälle		mittlere Fläche (Median) ha		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		mittlerer Bodenwert (Median) in % des mittl. Kaufpreises		Veränderung zum Vorjahr (%)	
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Fläche	Kaufpreis
	<=80	7	18	0,81	0,72	0,58	0,52	43	58	+12,5
>=81	8	19	1,00	0,98	0,75	0,61	34	29	+2,0	+23,0
Sachsen-Anhalt	15	37	0,97	0,98	0,65	0,56	40	38	-1,0	+16,1

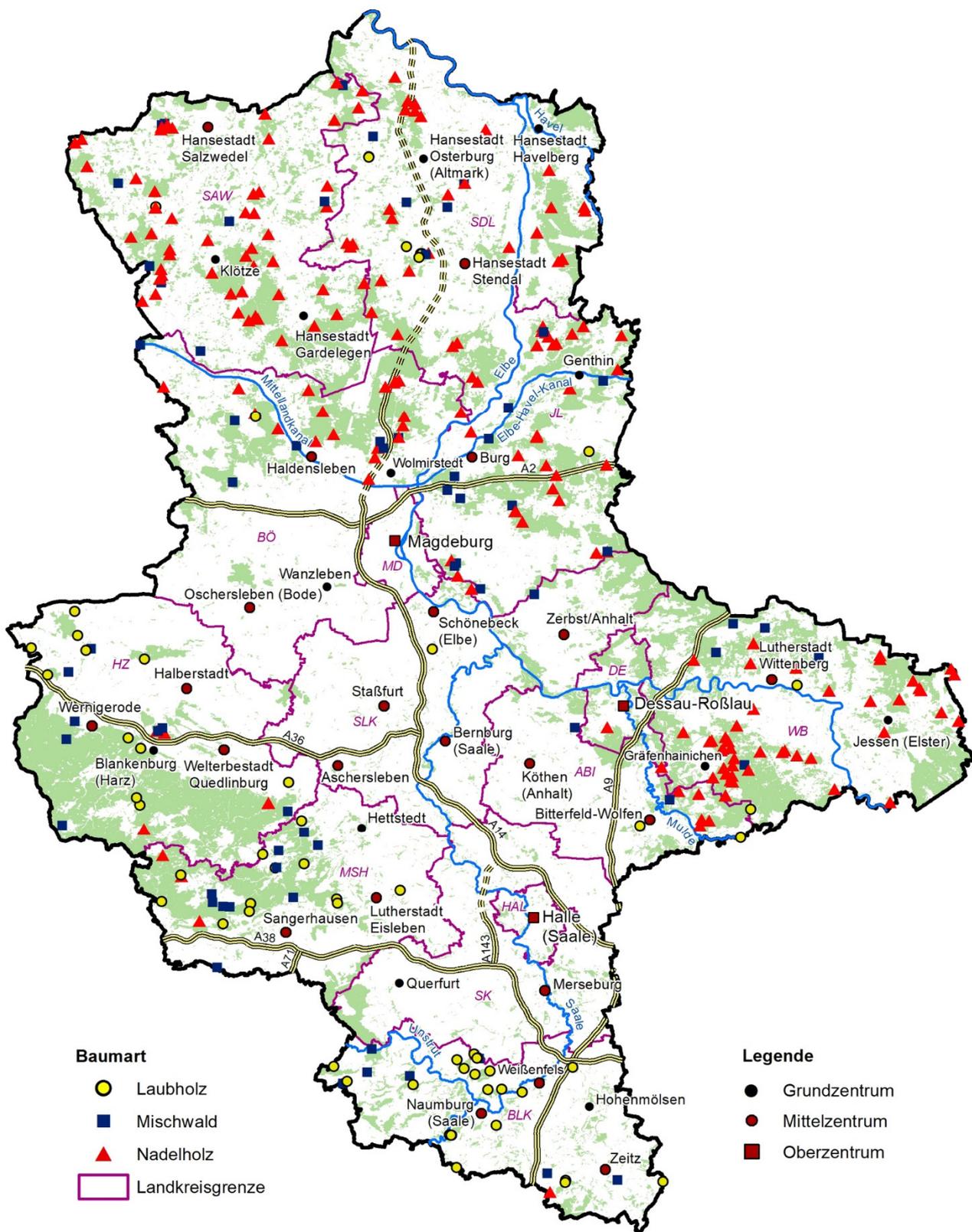
Erwerbsvorgänge von Waldflächen mit Nadelholzbestand

Alter des Bestandes (Jahre)	Anzahl der Kauffälle		mittlere Fläche (Median) ha		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		mittlerer Bodenwert (Median) in % des mittl. Kaufpreises		Veränderung zum Vorjahr (%)	
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Fläche	Kaufpreis
	<=60	30	65	2,44	2,00	0,54	0,48	59	60	+22,0
>=61	38	72	1,54	1,52	0,56	0,55	36	40	+1,3	+1,8
Sachsen-Anhalt	68	137	1,84	1,89	0,55	0,50	47	48	-2,6	+10,0

Erwerbsvorgänge von Waldflächen mit Mischwaldbestand

Alter des Hauptbestandes (Jahre)	Anzahl der Kauffälle		mittlere Fläche (Median) ha		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		mittlerer Bodenwert (Median) in % des mittl. Kaufpreises		Veränderung zum Vorjahr (%)	
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Fläche	Kaufpreis
	<=70	16	23	0,90	1,82	0,56	0,44	51	57	-50,5
>=71	9	20	2,17	1,40	0,61	0,57	36	34	+55,0	+7,0
Sachsen-Anhalt	25	43	1,80	1,48	0,56	0,47	44	49	+21,6	+19,1

Verteilung der Erwerbsvorgänge von Waldflächen 2019 und 2020,
bei denen Erkenntnisse über die aufstehende Hauptbaumart vorlagen

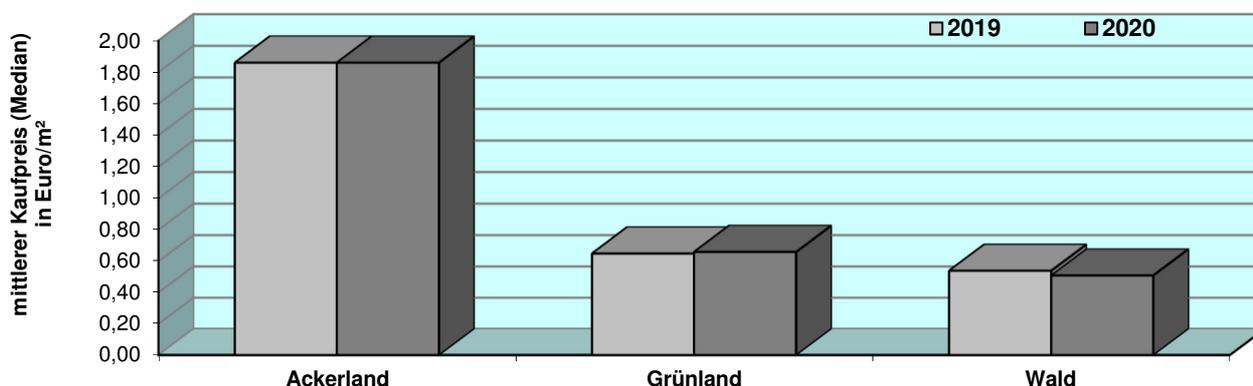


6.2.5 Gesamtbetrachtung

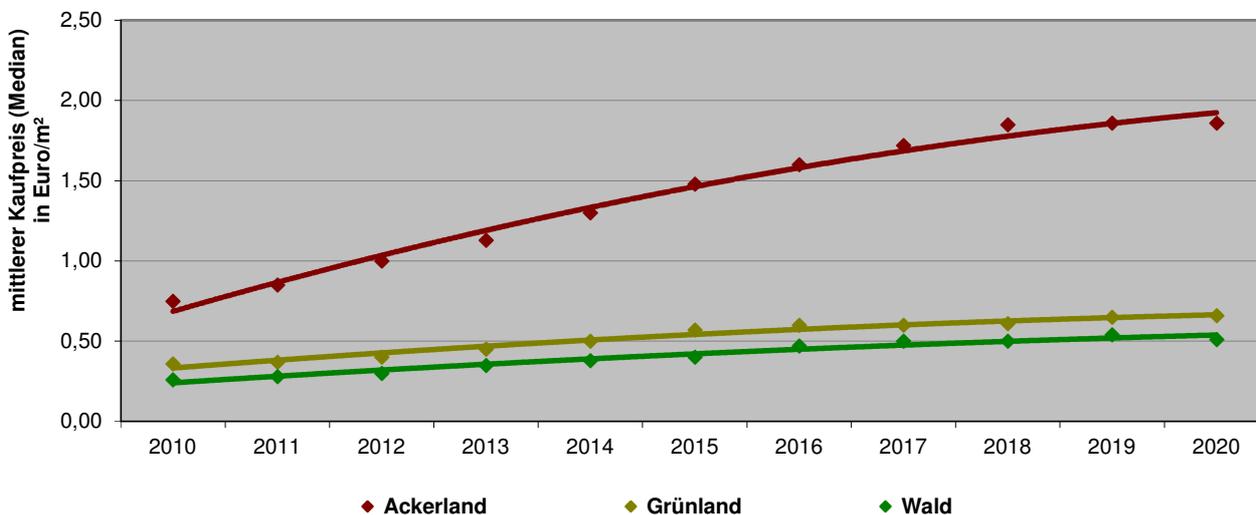
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	Anzahl der Kauffälle		mittlere Fläche (Median) ha		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
Ackerland	1.704	1.932	1,54	1,58	1,86	1,86	-11,8	-2,5	+0,0
Grünland	306	336	0,95	0,96	0,66	0,65	-8,9	-1,0	+1,5
Waldflächen mit wertbeeinflussendem Bestand	306	395	1,56	1,75	0,51	0,54	-22,5	-10,9	-5,6

Zusammenfassend lässt sich erkennen, dass die Anzahl der Erwerbsvorgänge bei allen hier dargestellten land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken zurückgegangen ist. Dabei hat sich der Umsatz von Waldgrundstücken mit einer Reduzierung um über 22 % am meisten gegenüber dem Vorjahr verändert. Demgegenüber ist der Rückgang bei Acker und Grünland von rd. 12 % und rd. 9 % prozentual nur halb so hoch. Beim mittleren Preisniveau zeigen sich ebenfalls unterschiedliche Veränderungen zum Vorjahr. So hat sich das mittlere Preisniveau bei den Forstflächen am eindeutigsten gegenüber dem Vorjahr verändert und ist mit fast 6 % gesunken. Bei Ackerland ist das mittlere Preisniveau gegenüber dem Vorjahr unverändert, während beim Grünland mit einer Veränderung von 1,5 % der mittlere Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr gering gestiegen ist. Entsprechend den naturräumlichen sowie individuellen Besonderheiten gibt es in den einzelnen Regionen im Land aber unterschiedliche Entwicklungen. Nachstehende Darstellungen zeigen zusammenfassend die im Landesmittel registrierten mittleren Kaufpreise sowie die langjährige Preisentwicklung für die einzelnen Nutzungsarten.

Mittlere Kaufpreise in €/m²



Entwicklung des mittleren Preisniveaus in €/m²



6.3 Gartenland

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

Erwerbsvorgänge von Gartenland in den kreisfreien Städten und Landkreisen

Gartenland gesamt	Anzahl der Kauffälle		mittlere Fläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land									
Dessau-Roßlau, Stadt	9	4	1.306	842	2,00	6,48	+125	+55,1	-69,1
Halle (Saale), Stadt	7	7	1.012	1.016	10,75	7,00	+0,0	-0,4	+53,6
Magdeburg, Stadt	20	11	630	537	9,86	9,60	+81,8	+17,3	+2,7
Altmarkkreis Salzwedel	23	26	790	808	3,80	1,60	-11,5	-2,2	+137
Anhalt-Bitterfeld	48	40	616	574	3,60	3,77	+20,0	+7,3	-4,5
Börde	45	39	625	610	3,09	3,40	+17,9	+2,5	-10,3
Burgenlandkreis	61	47	899	794	3,40	3,40	+29,8	+13,2	+0,0
Harz	26	52	553	690	2,56	4,00	-50,0	-19,9	-36,0
Jerichower Land	17	18	1.020	820	2,70	1,47	-5,6	+24,4	+83,7
Mansfeld-Südharz	108	86	960	984	2,51	2,48	+25,6	-2,4	+1,2
Saalekreis	15	9	976	827	5,58	4,67	+66,7	+18,0	+19,5
Salzlandkreis	36	30	760	779	2,78	3,12	+36,7	-17,3	-3,8
Stendal	47	31	754	849	2,49	1,53	+51,6	-11,2	+62,7
Wittenberg	29	30	809	1.250	3,17	2,71	-3,3	-35,3	+17,0
Sachsen-Anhalt	491	430	754	768	3,13	3,00	+15,6	-2,6	+5,0

Nachstehend wird der Teilmarkt in drei Kategorien unterteilt:

Hausgarten:

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

Eigentumsgarten:

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

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

Dauerkleingärten:

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

Erwerbsvorgänge von Gartenland nach Kategorien

Gartenland gesamt	Anzahl der Kauffälle		mittlere Fläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2020	2019	2020	2019	2020	2019			
Hausgarten	130	134	632	554	2,72	3,00	+1,5	+12,8	-5,3
Eigentumsgarten	298	249	872	820	3,47	3,00	+19,7	+6,3	+15,7
Dauerkleingarten	63	47	630	1.220	2,99	1,88	+34,0	-48,4	+59,0
Sachsen-Anhalt	491	430	754	768	3,13	3,00	+15,6	-2,6	+5,0

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

Hausgärten	Anzahl der Kauffälle		mittlere Fläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		% vom nächst- gelegenen BRW Bauland		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019			
Regionstyp											
Großstädte	5	4	736	506	14,48	14,30	16,1	12,3	+25,0	+45,5	+1,3
Großstadtrand	2	5	147	411	4,25	4,63	7,4	14,2	-60,0	-64,2	-8,2
Mittelzentren	11	8	545	474	3,00	3,86	11,6	9,9	+37,5	+15,0	-22,3
Grundzentren/Kleinstädte	44	29	624	600	2,31	2,53	11,7	13,3	+51,7	+4,0	-8,7
Dörfer	68	88	645	567	2,84	3,00	19,0	20,6	-15,9	+12,9	-2,0
Sachsen-Anhalt	130	134	632	554	2,72	3,00	15,8	16,7	+1,5	+12,8	-5,3
Anteil (%)	26,5	31,2									

Eigentumsgärten	Anzahl der Kauffälle		mittlere Fläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		% vom nächst- gelegenen BRW Bauland		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019			
Regionstyp											
Großstädte	20	12	803	731	10,80	7,18	10,8	7,7	+66,7	+9,8	+50,4
Großstadtrand	11	11	632	621	4,23	4,02	8,6	7,4	+0,0	+1,8	+5,2
Mittelzentren	60	38	741	808	4,53	2,77	14,0	9,3	+57,9	-8,3	+63,5
Grundzentren/Kleinstädte	86	70	896	900	3,08	2,32	13,7	9,7	+22,9	-0,4	+32,8
Dörfer	121	118	983	844	2,93	3,64	19,4	24,5	+2,5	+16,5	-19,5
Sachsen-Anhalt	298	249	872	820	3,47	3,00	15,5	13,4	+19,7	+6,3	+15,7
Anteil (%)	60,7	57,9									

Dauerkleingärten	Anzahl der Kauffälle		mittlere Fläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		% vom nächst- gelegenen BRW Bauland		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Fläche	Kaufpreis
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019			
Regionstyp											
Großstädte	7	3	630	1.268	8,00	8,00	6,2	8,4	+133	-50,3	+0,0
Großstadtrand	1	0	1.261		2,38		5,3		-	-	-
Mittelzentren	13	12	901	982	1,69	2,03	5,0	3,1	+8,3	-8,2	-16,7
Grundzentren/Kleinstädte	16	18	680	1.176	1,71	1,99	6,4	10,3	-11,1	-42,2	-14,1
Dörfer	26	14	506	1.171	3,07	1,26	13,2	6,0	+85,7	-56,8	+144
Sachsen-Anhalt	63	47	630	1.220	2,99	1,88	7,4	7,1	+34,0	-48,4	+59,0
Anteil (%)	12,8	10,9									

6.4 Bebaute Grundstücke

6.4.1 Vorbemerkung

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

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

6.4.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

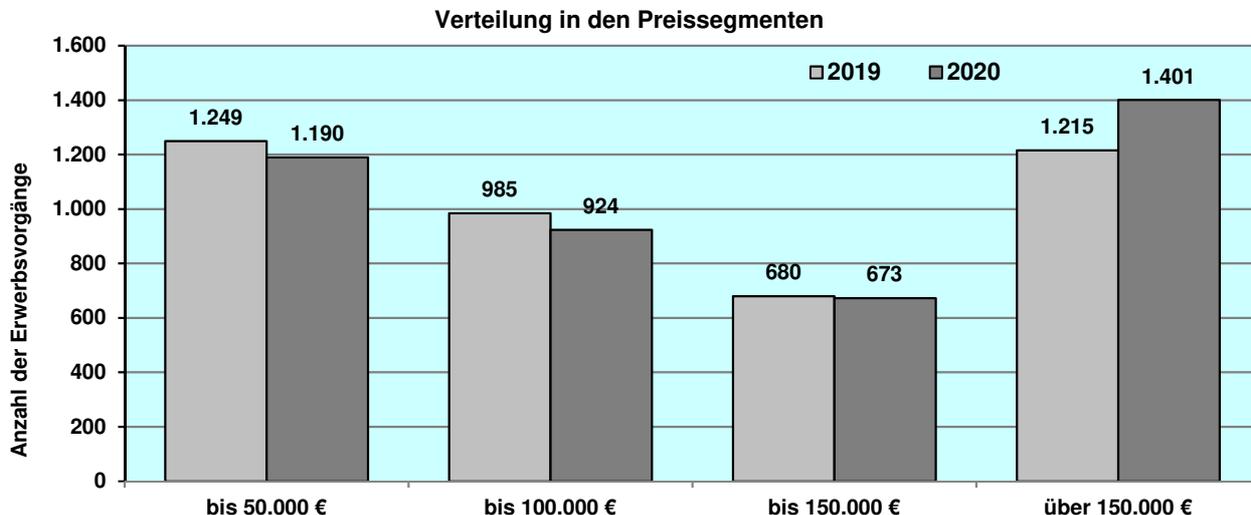
Gesamtkaufpreis in €	bis 50.000		bis 100.000		bis 150.000		über 150.000		Anzahl insgesamt		mittlere Größe (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) (€)	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Dessau-Roßlau, Stadt	4	6	10	17	17	10	34	33	65	66	758	840	180.000	151.500
Halle (Saale), Stadt	6	3	6	11	10	11	79	77	101	102	798	700	265.500	222.500
<i>gute Lage</i>	2	0	1	0	0	1	17	17	20	18	912	798	372.500	347.500
<i>mittlere Lage</i>	0	1	0	0	2	3	32	31	34	35	810	665	367.500	270.000
<i>einfache Lage</i>	4	2	5	11	8	7	30	29	47	49	677	697	199.000	170.000
Magdeburg, Stadt	2	5	6	11	11	14	132	122	151	152	640	664	319.000	259.000
<i>gute Lage</i>	0	0	1	0	0	1	24	17	25	18	530	645	372.600	394.550
<i>mittlere Lage</i>	2	5	3	8	9	9	95	96	109	118	652	684	300.000	254.500
<i>einfache Lage</i>	0	0	2	3	2	4	13	9	17	16	747	788	239.000	191.250
Amk Salzwedel	38	47	28	43	31	27	43	33	140	150	946	914	80.000	85.550
Anhalt-Bitterfeld	76	95	76	77	64	54	97	74	313	300	912	920	110.000	89.000
Börde	101	101	86	104	67	57	187	158	441	420	794	812	132.000	110.000
Burgenlandkreis	158	150	101	110	63	96	107	97	429	453	815	793	80.000	85.000
Harz	143	164	129	120	79	71	146	127	497	482	688	681	90.000	85.000
Jerichower Land	48	65	63	73	45	45	126	93	282	276	1.000	988	132.500	102.500
Mansfeld-Südharz	218	214	100	97	52	62	51	45	421	418	753	748	50.000	50.000
Saalekreis	134	142	97	108	84	90	191	168	506	508	766	802	120.000	105.500
Salzlandkreis	98	104	86	72	55	52	76	67	315	295	759	710	81.000	75.000
Stendal	73	75	46	59	35	36	59	63	213	233	889	1.025	110.000	83.000
Wittenberg	91	78	90	83	60	55	73	58	314	274	1.020	1.017	85.000	85.000
Sachsen-Anhalt	1.190	1.249	924	985	673	680	1.401	1.215	4.188	4.129	812	809	100.000	91.600
Anteil (%)	28,4	30,2	22,1	23,9	16,1	16,5	33,5	29,4	100	100				
Veränderung zum Vorjahr (%)	-4,7		-6,2		-1,0		+15,3		+1,4		+0,4		+9,2	

Lagedefinition in der Anlage 1

Vorstehende Tabelle zeigt die registrierten Marktanteile in den einzelnen Preiskategorien. Insgesamt hat die Anzahl der umgesetzten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser um 1,4 % gegenüber dem Vorjahr zugenommen. Beim mittleren Preisniveau zeigt sich eine Steigerung von über 9 % gegenüber dem Vorjahr.

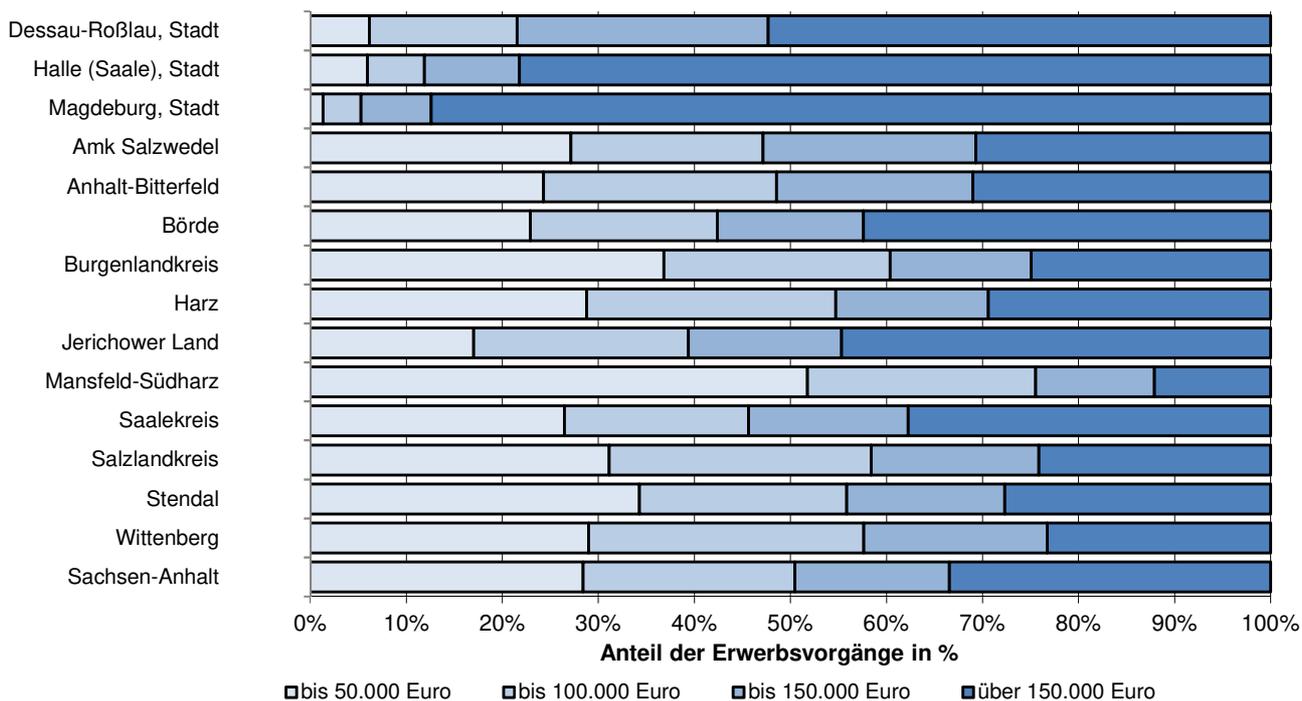
Erstmals werden die meisten Kauffälle im oberen Preissegment über 150.000 Euro registriert und haben damit der unteren Preiskategorie den Rang abgelaufen. Damit haben sich in den letzten Jahren die Anteile in den einzelnen Kategorien verschoben. Wurden zunächst mit zunehmendem Kaufpreis die Marktanteile immer kleiner, lässt sich inzwischen in der

oberen Kategorie mit Kaufpreisen über 150.000 Euro die größte Anzahl erkennen. Nach einer deutlichen Zunahme von über 15 % gegenüber dem Vorjahr, werden inzwischen $\frac{1}{3}$ der insgesamt registrierten Erwerbsvorgänge in dieser Kategorie gehandelt. Dagegen ist in den mittleren Preiskategorien zwischen 100.000 Euro bis 150.000 Euro die Anzahl weitgehend stabil, während gerade in den unteren Preiskategorien bis 100.000 Euro eine zurückgegangene Nachfrage zu erkennen ist.



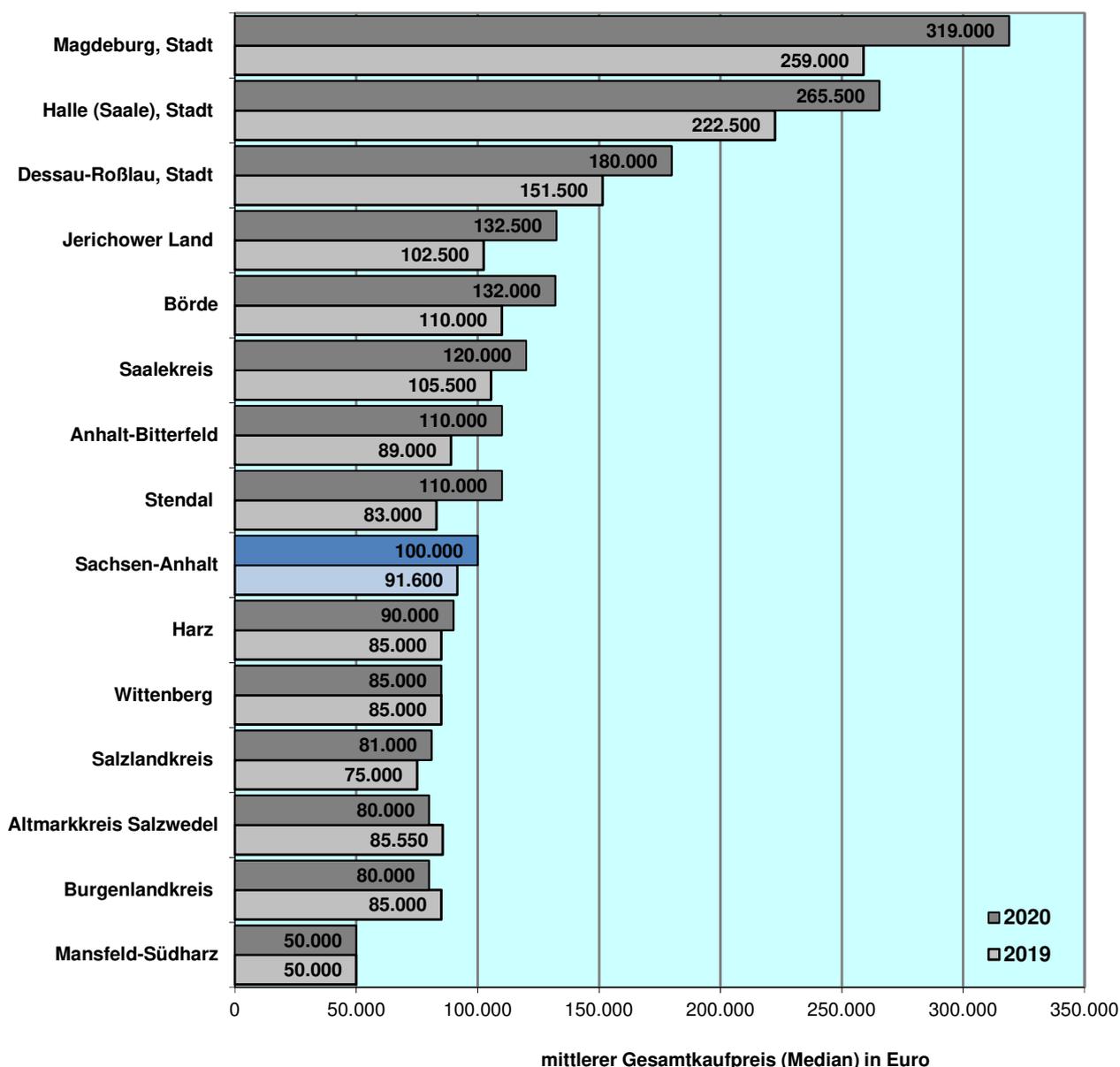
Interessant und von unmittelbarem Einfluss auf den mittleren Gesamtkaufpreis ist die Verteilung der Erwerbsvorgänge in den Preiskategorien. Es fällt auf, dass in dem unteren Preissegment bis 50.000 Euro in den Großstädten der Anteil zunehmend kleiner wird. In den guten und mittleren Lagen werden hier keine oder kaum noch Erwerbsvorgänge registriert. Gerade in den Großstädten werden die meisten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser im oberen Preissegment über 150.000 Euro gehandelt. In der Stadt Halle (Saale) liegt der Anteil inzwischen bei fast 80 %, in Magdeburg sogar bei knapp 90 %. Ganz anders stellt sich die Situation im ländlichen Bereich dar. Hier werden die meisten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser in den mittleren und unteren Preiskategorien gehandelt. Beispielsweise im Landkreis Mansfeld-Südharz liegt der Anteil im oberen Preissegment ab 150.000 Euro bei rd. 12 %, während in der unteren Preiskategorie bis 50.000 Euro über die Hälfte der Erwerbsvorgänge registriert werden.

Verteilung der Erwerbsvorgänge in den Preiskategorien



Im Landesmittel kostete im Jahr 2020 ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus 100.000 Euro. Auch hier sind die Verhältnisse in den kreisfreien Städten und Landkreisen naturgemäß unterschiedlich. Der höchste Kaufpreis wird im Mittel in den Städten Magdeburg und Halle (Saale) erzielt. Aufgrund des gegenüber Halle (Saale) höheren Anteils in der oberen Preiskategorie liegt in Magdeburg das mittlere Preisniveau bei rd. 320.000 Euro. Das sind 20 % mehr, als in Halle (Saale) im Mittel für ein freistehendes Eigenheim bezahlt wird. In den übrigen Landkreisen liegen die mittleren Kaufpreise für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus relativ eng beieinander. Sie reichen von 80.000 Euro im Burgenlandkreis bis rund 130.000 Euro im Jerichower Land und im Landkreis Börde. Auffällig ist der mittlere Kaufpreis im Landkreis Mansfeld Südharz. Hier ist für ein freistehendes Eigenheim ein mittlerer Kaufpreis von 50.000 Euro registriert worden. Damit kostet hier ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus nur halb so viel wie im Landesmittel oder sogar nur knapp 20 % von dem mittleren Kaufpreis, der in den Großstädten Halle (Saale) und Magdeburg gezahlt wird.

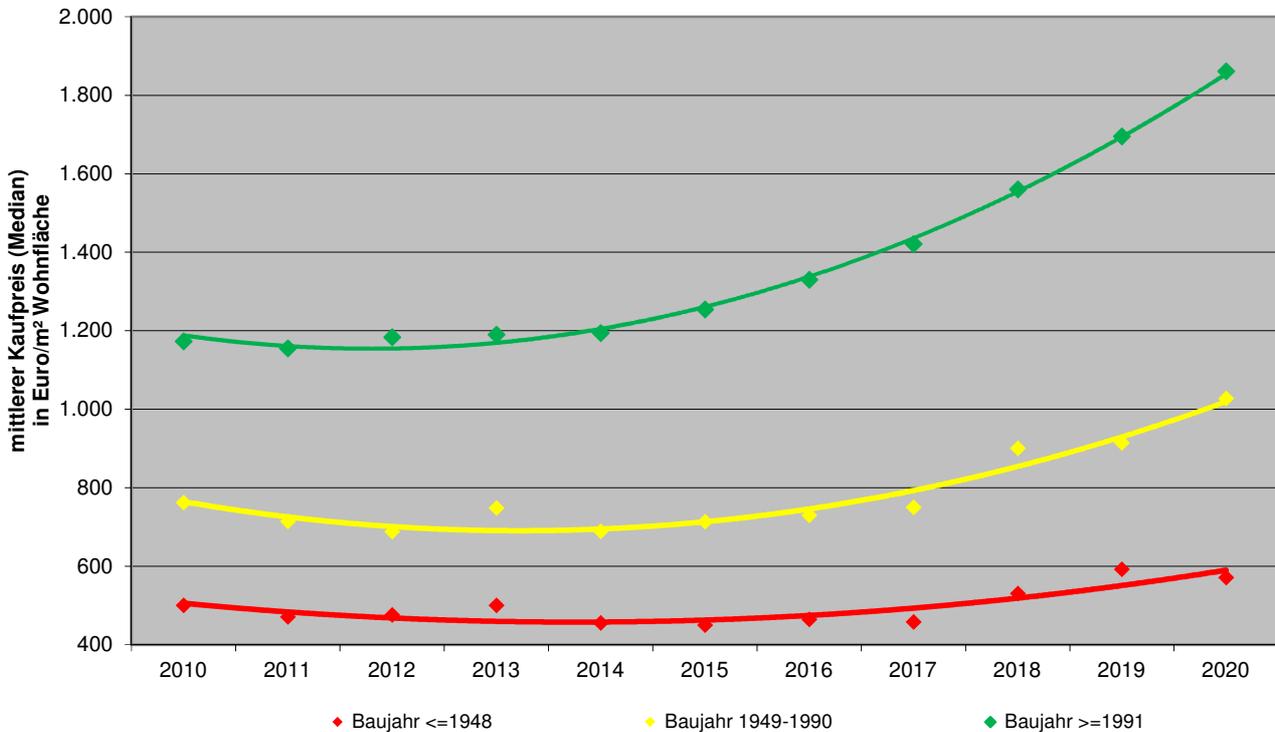
Mittlere Gesamtkaufpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern



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

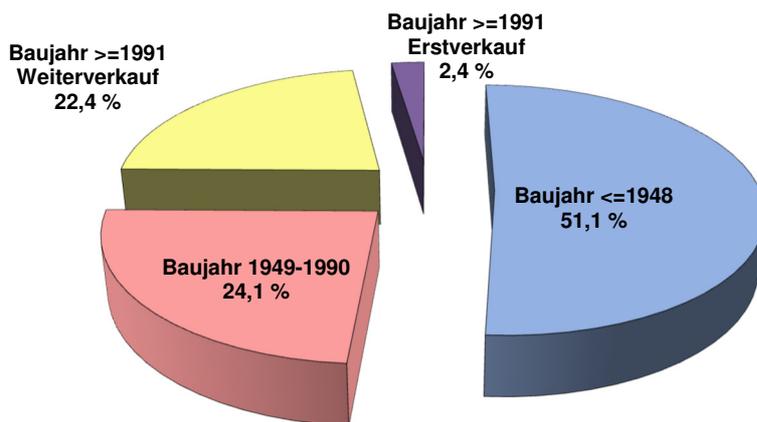
Die langfristige Entwicklung des mittleren Preisniveaus zeigt nachstehende Grafik. Die mittleren Kaufpreise der vergangenen Jahre zeigen in den verschiedenen Bauepochen zwar jeweils eine steigende Tendenz, allerdings mit unterschiedlicher Intensität. Während bei den älteren Bestandsbauten allgemein wenige Veränderungen und in den letzten beiden Jahren weitgehend stabile Verhältnisse zu erkennen sind, zeigen die mittleren Kaufpreise in der anderen Baujahresklassen deutlichere Veränderungen. Hier ziehen die mittleren Preise weiter an und lassen weiteres Steigerungspotenzial vermuten.

Entwicklung des Preisniveaus von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern



Überwiegend werden im Land Bestandsbauten mit einem Baujahr vor 1949 gehandelt. In dieser Baujahreskategorie werden über die Hälfte der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser registriert. Neben der Lage wird gerade bei diesen Altbauten der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche maßgeblich vom Sanierungszustand der Gebäude beeinflusst. Die nähere Analyse der Erwerbsvorgänge hat ergeben, dass fast die Hälfte der Gebäude in einem unsanierten Zustand gehandelt wird. Bei dieser Kategorie ist davon auszugehen, dass die Gebäude heutige Anforderungen an eine zeitgemäße Ausstattung und gesunde Wohnverhältnisse nicht erfüllen können und vor der weiteren Nutzung zunächst grundlegend saniert oder zumindest renoviert und modernisiert werden müssen. Im Gegensatz dazu handelt es sich bei den teilsanierten Eigenheimen häufig um Bestandsbauten, bei denen während der Nutzungsdauer bereits Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind. Diese können bereits einige Jahre zurückliegen oder nur einzelne Gewerke betreffen, gleichwohl kann eine Nutzbarkeit angenommen werden. Die sanierten Objekte können weitgehend die heutigen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen erfüllen. Bei den Bestandsbauten mit einem Baujahr vor 1949 werden lediglich rd. 6 % in einem sanierten Zustand gehandelt. In der Baujahreskategorie >=1991 wird nicht primär nach dem Sanierungszustand unterschieden, sondern es ist zu differenzieren zwischen Bestandsbauten mit einem Baujahr ab 1991, die als Weiterverkauf gehandelt werden und den klassischen Neubauten, die neu errichtet sind und als Erstbezug auf den Grundstücksmarkt kommen. Als Erstverkauf werden Objekte bezeichnet, deren Baujahr am Verkaufsdatum nicht älter als drei Jahre ist. Durch die Differenzierung der Kauffälle nach Baujahresgruppen und zusätzlich nach Sanierungszuständen bei den Altbauten sowie bei den Neubauten nach Weiterverkäufen und Erstverkäufen lassen sich weitere Preisunterschiede erklären. Marktgerechte Verhältnisse lassen sich aber nur bei einer ausreichenden Anzahl von Erwerbsvorgängen in den jeweiligen Regionen darstellen.

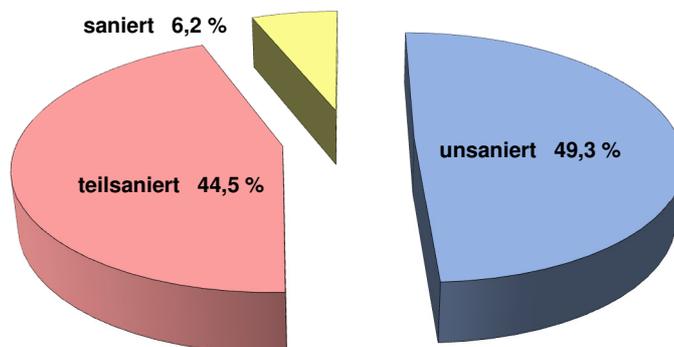
Anteile der einzelnen Baujahresklassen



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

Wohnflächenpreise Baujahr <=1948	Anzahl der Kauffälle		mittlere Wohnfläche (Median) m²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
	Regionstyp								
Großstädte	52	80	129	125	1.735	1.458	-35,0	+3,2	+19,0
Großstadtrand	52	60	120	128	838	863	-13,3	-6,3	-2,9
Mittelzentren	104	128	139	124	998	960	-18,8	+12,1	+4,0
Grundzentren/Kleinstädte	190	228	120	120	517	592	-16,7	+0,0	-12,7
Dörfer	730	712	122	120	500	500	+2,5	+1,7	+0,0
Sachsen-Anhalt	1.128	1.208	125	120	571	592	-6,6	+4,2	-3,5
Mittleres Baujahr (Median)	1911	1912							
Anteil (%)	51,1	51,2							

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



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

Wohnflächenpreise Baujahr <=1948 <i>unsaniert</i>	Anzahl der Kauffälle		mittlere Wohnfläche (Median) m²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
	Regionstyp								
Großstädte	13	19	110	115	1.500	737	-31,6	-4,3	+104
Großstadtrand	17	11	107	102	450	647	+54,5	+4,9	-30,4
Mittelzentren	32	36	128	111	734	556	-11,1	+15,3	+32,0
Grundzentren/Kleinstädte	93	91	110	120	375	383	+2,2	-8,3	-2,1
Dörfer	355	307	120	115	312	321	+15,6	+4,3	-2,8
Sachsen-Anhalt	510	464	120	115	346	364	+9,9	+4,3	-4,9
Mittleres Baujahr (Median)	1910	1906							
Anteil (%)	49,3	42,2							

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

Wohnflächenpreise Baujahr <=1948	Anzahl der Kauffälle		mittlere Wohnfläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
teilsaniert									
Regionstyp									
Großstädte	35	48	135	137	1.794	1.533	-27,1	-1,5	+17,0
Großstadtrand	17	33	120	138	1.034	990	-48,5	-13,0	+4,4
Mittelzentren	57	64	145	135	1.080	1.037	-10,9	+7,4	+4,1
Grundzentren/Kleinstädte	72	106	128	125	742	762	-32,1	+2,4	-2,6
Dörfer	280	294	130	120	724	612	-4,8	+8,3	+18,3
Sachsen-Anhalt	461	545	130	125	800	742	-15,4	+4,0	+7,8
Mittleres Baujahr (Median)	1914	1920							
Anteil (%)	44,5	49,5							

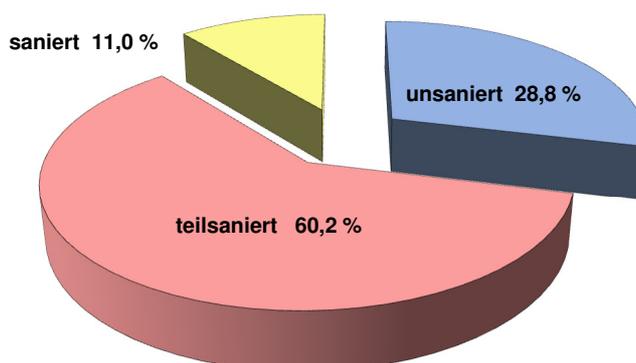
Wohnflächenpreise von sanierten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr <= 1948

Wohnflächenpreise Baujahr <=1948	Anzahl der Kauffälle		mittlere Wohnfläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
saniert									
Regionstyp									
Großstädte	3	12	230	122	1.694	1.907	-75,0	+88,5	-11,2
Großstadtrand	3	0	120		1.722		-	-	-
Mittelzentren	7	19	142	126	1.079	1.403	-63,2	+12,7	-23,1
Grundzentren/Kleinstädte	8	15	132	120	1.098	1.167	-46,7	+10,0	-5,9
Dörfer	43	45	125	125	1.156	1.000	-4,4	0,0	+15,6
Sachsen-Anhalt	64	91	130	125	1.161	1.154	-29,7	+4,0	+0,6
Mittleres Baujahr (Median)	1927	1930							
Anteil (%)	6,2	8,3							

Bei den Bestandsbauten mit einem Baujahr vor 1949 werden knapp die Hälfte der Gebäude im unsanierten Zustand gehandelt. Hier kann davon ausgegangen werden, dass die Objekte sanierungs-, zumindest aber stark renovierungs- und modernisierungsbedürftig sind. Bei fast 45 % der gehandelten Einfamilienhäuser mit einem Baujahr vor 1949 sind zumindest teilweise bereits Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden. Im sanierten Zustand werden nur rd. 6 % der Gebäude mit einem Baujahr vor 1949 gehandelt. In der Landessumme zeigen die mittleren Kaufpreise allgemein nachvollziehbare Verhältnisse zwischen den einzelnen Sanierungszuständen. Erwartungsgemäß steigt der mittlere Kaufpreis mit dem höherwertigen Zustand. So beträgt der mittlere Kaufpreis von rd. 1.160 Euro/m² für ein saniertes freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus ungefähr 45 % mehr als der mittlere Kaufpreis eines teilsanierten Objektes mit rd. 800 Euro/m² und sogar über das 3-fache eines unsanierten Gebäudes mit einem mittleren Kaufpreis von knapp 350 Euro/m². In den einzelnen Regionstypen ist die Anzahl der Kauffälle zum Teil zu gering, um sachgerechte Aussagen zu treffen.

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

Wohnflächenpreise Baujahr 1949-1990	Anzahl der Kauffälle		mittlere Wohnfläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
Regionstyp									
Großstädte	29	38	120	102	2.108	1.962	-23,7	+17,6	+7,4
Großstadtrand	28	25	114	103	1.588	1.305	+12,0	+10,7	+21,7
Mittelzentren	70	71	118	120	1.250	1.273	-1,4	-1,7	-1,8
Grundzentren/Kleinstädte	122	132	115	115	996	1.000	-7,6	0,0	-0,4
Dörfer	283	315	115	116	827	733	-10,2	-0,9	+12,8
Sachsen-Anhalt	532	581	115	115	1.027	914	-8,4	0,0	+12,4
Mittleres Baujahr (Median)	1970	1970							
Anteil (%)	24,1	24,6							

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


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

Bei über 60 % der Gebäude in dieser Kategorie sind zumindest teilweise bereits Maßnahmen zur Erhaltung und Verlängerung der Nutzungsdauer durchgeführt worden. Der Anteil der bereits komplett sanierten Gebäude beträgt 11 %, während knapp 29 % in einem völlig unsanierten Zustand auf den Markt kommen. Die mittleren Kaufpreise sind für den jeweiligen Sanierungszustand im Verhältnis nachvollziehbar und plausibel. Je höherwertiger der Zustand, um so höher das mittlere Preisniveau. So kostet im Landesmittel das unsanierte freistehende Ein- und Zweifamilienhaus rd. 600 Euro/m² und damit weniger als die Hälfte eines sanierten Objektes, das im Mittel für rd. 1.550 Euro/m² Wohnfläche gehandelt wird. Bei den teilsanierten Gebäuden liegt der Kaufpreis im Landesmittel bei rd. 1.070 Euro/m² und damit rd. 30 % niedriger als der Mittelwert eines Objektes im sanierten Zustand.

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

Wohnflächenpreise Baujahr 1949-1990	Anzahl der Kauffälle		mittlere Wohnfläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
unsaniert									
Regionstyp									
Großstädte	3	4	100	129	1.833	1.831	-25,0	-22,5	+0,1
Großstadtrand	4	4	110	93	1.288	859	0,0	+18,3	+49,9
Mittelzentren	14	14	111	107	1.133	1.273	0,0	+3,7	-11,0
Grundzentren/Kleinstädte	41	40	111	110	691	630	+2,5	+0,9	+9,7
Dörfer	80	80	107	110	486	496	0,0	-2,7	-2,0
Sachsen-Anhalt	142	142	110	110	606	588	0,0	0,0	+3,1
Mittleres Baujahr (Median)	1965	1966							
Anteil (%)	28,8	25,9							

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

Wohnflächenpreise Baujahr 1949-1990	Anzahl der Kauffälle		mittlere Wohnfläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
teilsaniert									
Regionstyp									
Großstädte	22	28	115	102	2.090	1.923	-21,4	+12,7	+8,7
Großstadtrand	11	12	112	100	1.556	1.560	-8,3	+12,0	-0,3
Mittelzentren	41	42	118	120	1.200	1.257	-2,4	-1,7	-4,5
Grundzentren/Kleinstädte	60	78	114	116	1.070	1.144	-23,1	-1,7	-6,5
Dörfer	163	186	120	115	902	833	-12,4	+4,3	+8,3
Sachsen-Anhalt	297	346	120	115	1.071	1.008	-14,2	+4,3	+6,3
Mittleres Baujahr (Median)	1970	1970							
Anteil (%)	60,2	63,1							

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

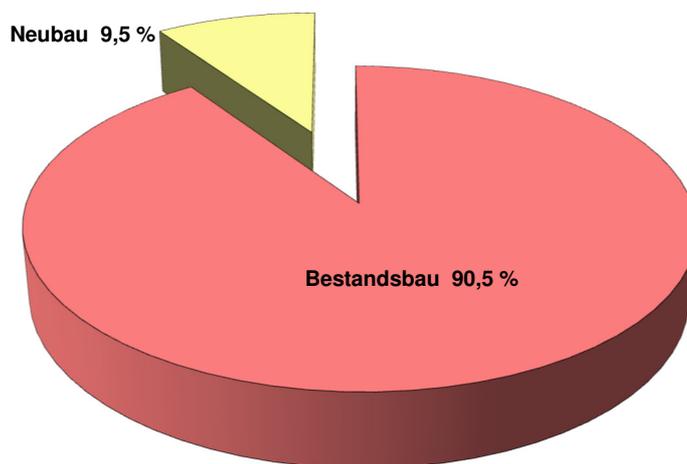
Wohnflächenpreise Baujahr 1949-1990	Anzahl der Kauffälle		mittlere Wohnfläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
saniert									
Regionstyp									
Großstädte	4	4	162	112	2.167	2.710	0,0	+44,6	-20,0
Großstadtrand	1	1	158	215	1.772	814	0,0	-26,5	+118
Mittelzentren	12	14	120	128	1.617	1.124	-14,3	-6,3	+43,9
Grundzentren/Kleinstädte	11	9	120	120	1.434	1.472	+22,2	0,0	-2,6
Dörfer	26	32	115	120	1.457	1.159	-18,8	-4,2	+25,7
Sachsen-Anhalt	54	60	120	120	1.542	1.300	-10,0	0,0	+18,6
Mittleres Baujahr (Median)	1974	1975							
Anteil (%)	11,0	10,9							

Nachstehend werden die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Baujahr nach 1990 betrachtet. Viele nach der politischen Wende neu gebaute Eigenheime werden nach 30 Jahren inzwischen weiterverkauft, während der klassische Neubau eher einen geringen Marktanteil hat. Dies liegt aber auch an einer grundsätzlich anderen Vermarktungsstrategie. Anders als beispielsweise bei den Eigentumswohnungen, wird ein Eigenheim weniger als „fertiges Produkt“ angeboten, sondern es wird über den Bauplatz ein notarieller Vertrag, über das Gebäude hingegen ein Bauleistungsvertrag geschlossen, der nicht Bestandteil der Kaufpreissammlung ist. So werden nur knapp 10 % der insgesamt registrierten Erwerbsvorgänge dieser Baujahrsgruppe als klassischer Neubau im Erstbezug registriert, während die deutliche Mehrzahl bereits als Weiterverkäufe gehandelt werden.

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

Wohnflächenpreise Baujahr >=1991	Anzahl der Kauffälle		mittlere Wohnfläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
Regionstyp									
Großstädte	75	64	134	135	2.705	2.475	+17,2	-0,7	+9,3
Großstadtrand	79	87	140	128	2.095	1.982	-9,2	+9,4	+5,7
Mittelzentren	66	93	125	127	1.935	1.770	-29,0	-1,6	+9,3
Grundzentren/Kleinstädte	90	75	132	132	1.677	1.566	+20,0	0,0	+7,1
Dörfer	238	253	130	125	1.591	1.500	-5,9	+4,0	+6,1
Sachsen-Anhalt	548	572	133	128	1.861	1.695	-4,2	+3,9	+9,8
Mittleres Baujahr (Median)	2000	2000							
Anteil (%)	24,8	24,2							

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

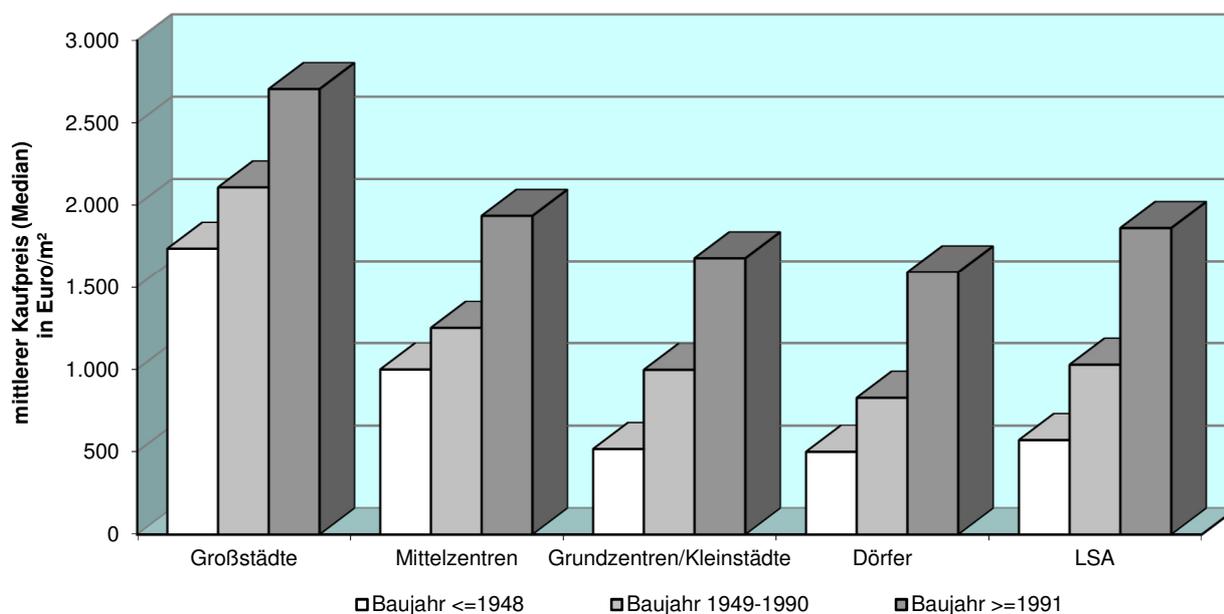


Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr 1991 bis (Berichtsjahr – 3 Jahre)

Wohnflächenpreise Bestandsbau mit Baujahr 1991 bis (Berichtsjahr – 3 Jahre)	Anzahl der Kauffälle		mittlere Wohnfläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
	2020	2019	2020	2019	2020	2019			
Regionstyp									
Großstädte	62	48	134	134	2.549	2.381	+29,2	0,0	+7,1
Großstadtrand	63	79	138	127	1.934	1.960	-20,3	+8,7	-1,3
Mittelzentren	59	90	125	127	1.866	1.755	-34,4	-1,6	+6,3
Grundzentren/Kleinstädte	83	70	130	130	1.639	1.550	+18,6	0,0	+5,7
Dörfer	229	240	130	125	1.586	1.484	-4,6	+4,0	+6,9
Sachsen-Anhalt	496	527	130	127	1.774	1.649	-5,9	+2,4	+7,6
Mittleres Baujahr (Median)	1999	1999							
Anteil (%)	90,5	92,1							

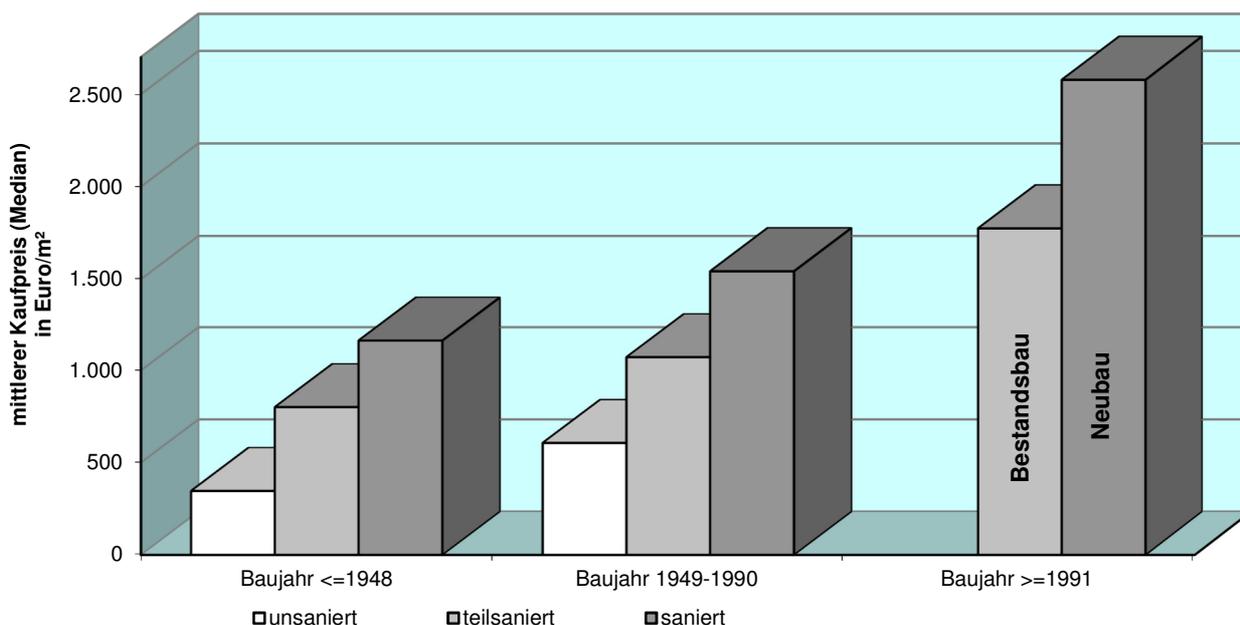
Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern – Neubau

Wohnflächenpreise Neubau mit Baujahr jünger als (Berichtsjahr – 3 Jahre)	Anzahl der Kauffälle		mittlere Wohnfläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
	2020	2019	2020	2019	2020	2019			
Regionstyp									
Großstädte	13	16	150	144	2.914	2.797	-18,8	+4,2	+4,2
Großstadtrand	16	8	143	137	2.729	2.439	+100	+4,4	+11,9
Mittelzentren	7	3	125	150	2.375	2.083	+133	-16,7	+14,0
Grundzentren/Kleinstädte	7	5	141	140	1.963	1.855	+40,0	+0,7	+5,8
Dörfer	9	13	145	133	1.820	1.919	-30,8	+9,0	-5,2
Sachsen-Anhalt	52	45	143	138	2.577	2.345	+15,6	+3,6	+9,9
Mittleres Baujahr (Median)	2020	2019							
Anteil (%)	9,5	7,9							

Preisniveau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in ausgewählten Regionstypen


Die Verhältnisse zwischen den einzelnen Regionstypen sind insgesamt plausibel. Maßgeblich von dem jeweiligen Bodenpreisniveau beeinflusst, zeigt sich ein Gefälle zwischen den Großstädten und den Dorflagen. Innerhalb der einzelnen Regionstypen zeigt sich ebenfalls ein allgemein nachvollziehbares Verhältnis der mittleren Kaufpreise in den unterschiedlichen Bauepochen. Der Kaufpreis steigt erwartungsgemäß mit abnehmendem Alter des Gebäudes.

Preisniveau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in unterschiedlichen Sanierungszuständen

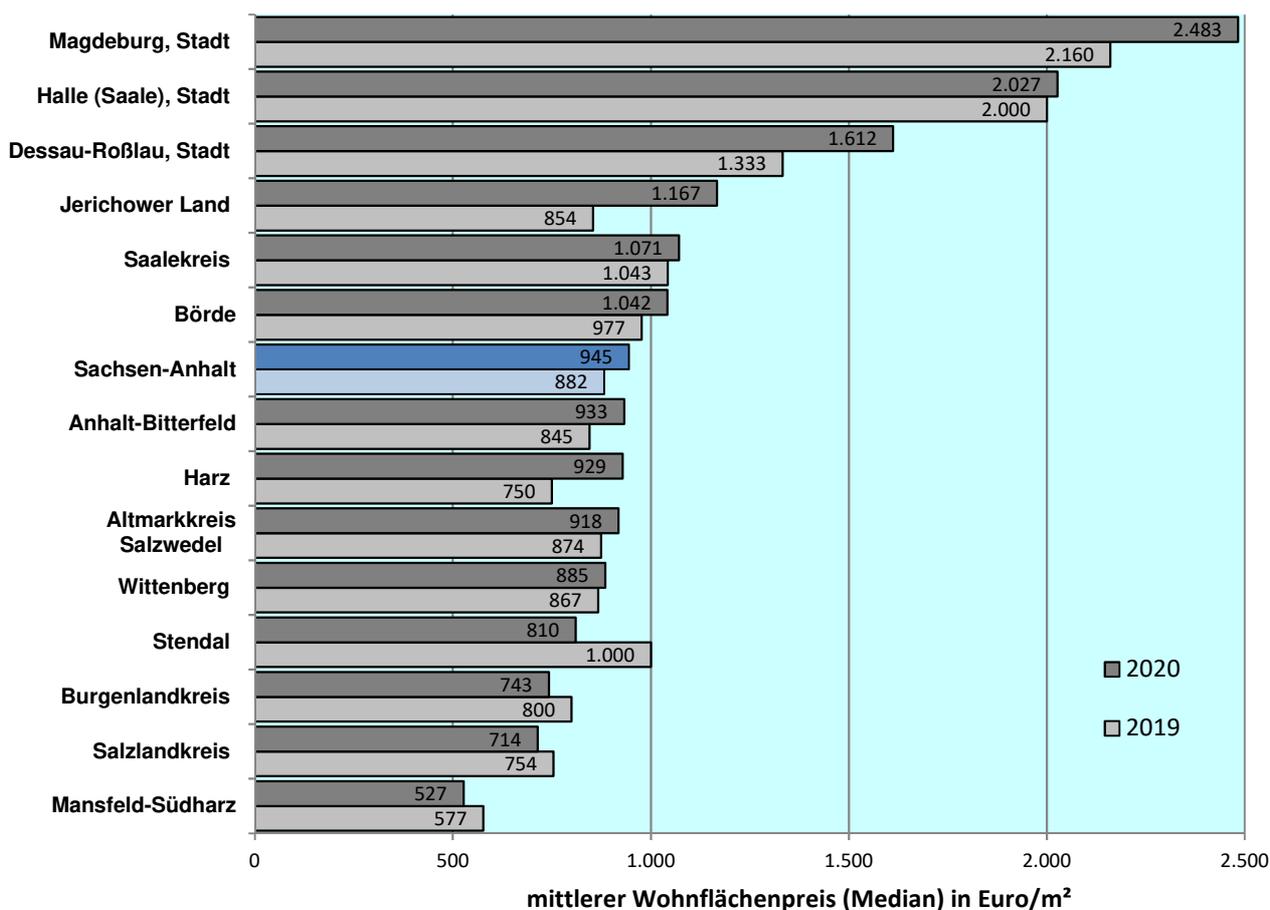


Auch bei den unterschiedlichen Sanierungszuständen sind die Verhältnisse landesweit nachvollziehbar und plausibel. Der Kaufpreis steigt erwartungsgemäß in Abhängigkeit vom tatsächlichen Baujahr und dem Sanierungszustand. So liegt der mittlere Kaufpreis für einen unsanierten Altbau mit einem Baujahr vor 1949 mit rd. 350 Euro/m² im Mittel bei lediglich 30 % eines sanierten Objektes der gleichen Bauepoche, für das im Mittel rd. 1.160 Euro/m² Wohnfläche gezahlt wird. Auch das Verhältnis zwischen den Weiterverkäufen und Erstverkäufen bei den nach 1990 gebauten Eigenheimen ist allgemein zu erwarten. Hierbei sollte aber auch berücksichtigt werden, dass der Verkauf eines neu gebauten Gebäudes einschließlich des dazugehörigen Grund und Bodens durch eine notarielle Urkunde eher selten und gegebenenfalls aus ungewöhnlichen Gründen erfolgt ist.

Erwerbsvorgänge von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, alle Bauepochen

Wohnflächenpreise	Anzahl der Kauffälle		mittlere Wohnfläche (Median) m²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
kreisfreie Stadt, Landkreis, Land									
Dessau-Roßlau, Stadt	29	47	130	120	1.612	1.333	-38,3	+8,3	+20,9
Halle (Saale), Stadt	60	61	134	130	2.027	2.000	-1,6	+3,1	+1,4
Magdeburg, Stadt	84	98	131	128	2.483	2.160	-14,3	+2,3	+15,0
Altmarkkr. Salzwedel	107	91	128	122	918	874	+17,6	+4,9	+5,1
Anhalt-Bitterfeld	134	158	124	120	933	845	-15,2	+3,3	+10,4
Börde	230	289	126	123	1.042	977	-20,4	+2,4	+6,6
Burgenlandkreis	199	225	125	120	743	800	-11,6	+4,2	-7,1
Harz	223	295	124	120	929	750	-24,4	+3,3	+23,8
Jerichower Land	137	166	135	125	1.167	854	-17,5	+8,0	+36,7
Mansfeld-Südharz	227	243	120	116	527	577	-6,6	+3,4	-8,7
Saalekreis	252	249	125	120	1.071	1.043	+1,2	+4,2	+2,7
Salzlandkreis	183	178	120	120	714	754	+2,8	+0,0	-5,3
Stendal	186	109	118	120	810	1.000	+70,6	-1,7	-19,0
Wittenberg	157	152	122	120	885	867	+3,3	+1,7	+2,1
Sachsen-Anhalt	2.208	2.361	125	120	945	882	-6,5	+4,2	+7,1

Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, alle Bauepochen



Nachfolgend sind die Wohnflächenpreise in den Baujahren und den Regionstypen in den Landkreisen dargestellt. Die entsprechenden Daten für das Jahr 2019 sind in der Anlage ausgewiesen.

Wohnflächenpreise 2020 von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr <= 1948

Baujahr <= 1948 Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte/Mittelzentren mittlere(r)			Großstadtrandlage mittlere(r)			Grundzentren/Kleinstädte mittlere(r)			Dörfer mittlere(r)		
	Anzahl	Wohnfläche (Median) m²	Kaufpreis (Median) €/m²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m²	Kaufpreis (Median) €/m²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m²	Kaufpreis (Median) €/m²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m²	Kaufpreis (Median) €/m²
Dessau-Roßlau, Stadt	5	120	1.300	0	-	-	1	144	929	7	144	929
Halle (Saale), Stadt	29	135	1.679	0	-	-	0	-	-	0	-	-
gute Lage	2	100	2.825									
mittlere Lage	11	165	2.167									
einfache Lage	16	130	1.282									
Magdeburg, Stadt	18	129	2.026	0	-	-	0	-	-	0	-	-
gute Lage	3	200	3.075									
mittlere Lage	14	120	2.004									
einfache Lage	1	130	1.000									
Altmarkkr. Salzwedel	2	137	955	0	-	-	13	125	560	28	129	362
Anhalt-Bitterfeld	5	153	1.028	0	-	-	16	128	616	51	135	758
Börde	6	115	699	19	130	600	12	117	625	71	120	500
Burgenlandkreis	21	135	1.079	0	-	-	18	128	391	90	130	486
Harz	11	145	1.100	0	-	-	25	136	500	73	120	438
Jerichower Land	2	196	725	13	139	1.083	8	148	559	41	133	670
Mansfeld-Südharz	5	158	240	0	-	-	24	97	430	105	115	314
Saalekreis	8	134	1.113	20	106	747	26	138	912	68	122	578
Salzlandkreis	23	130	930	0	-	-	14	132	385	74	125	474
Stendal	5	142	1.169	0	-	-	20	107	578	63	118	423
Wittenberg	16	136	1.001	0	-	-	13	112	581	59	133	663
Sachsen-Anhalt	156	135	1.136	52	120	838	190	120	517	730	122	500

Lagedefinition und Daten von 2019 in den Anlagen 1 und 2

Wohnflächenpreise 2020 von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990

Baujahr 1949 - 1990 Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte/Mittelzentren mittlere(r)			Großstadtrandlagen mittlere(r)			Grundzentren/Kleinstädte mittlere(r)			Dörfer mittlere(r)		
	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²
Dessau-Roßlau, Stadt	2	125	1.498	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Halle (Saale), Stadt	17	130	2.168	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	7	143	3.700									
<i>mittlere Lage</i>	5	120	2.168									
<i>einfache Lage</i>	5	120	1.563									
Magdeburg, Stadt	10	105	2.090	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	1	273	1.319									
<i>mittlere Lage</i>	9	100	2.108									
<i>einfache Lage</i>	0	-	-									
Altmarkkr. Salzwedel	4	126	1.146	0	-	-	13	112	917	12	125	802
Anhalt-Bitterfeld	7	118	1.368	0	-	-	4	116	1.225	25	110	926
Börde	5	111	1.111	7	140	1.375	6	116	908	24	145	1.125
Burgenlandkreis	4	109	1.458	0	-	-	9	118	1.036	32	118	927
Harz	16	122	1.346	0	-	-	13	115	955	21	105	750
Jerichower Land	4	120	1.165	11	135	1.714	8	124	1.045	10	136	1.072
Mansfeld-Südharz	5	102	1.000	0	-	-	16	114	948	49	120	667
Saalekreis	5	109	1.688	10	100	1.630	17	120	1.070	32	120	770
Salzlandkreis	12	111	1.345	0	-	-	5	100	941	26	106	711
Stendal	2	108	1.855	0	-	-	18	112	1.001	27	112	776
Wittenberg	6	122	1.167	0	-	-	13	111	964	25	120	864
Sachsen-Anhalt	99	118	1.542	28	114	1.588	122	115	996	283	115	827

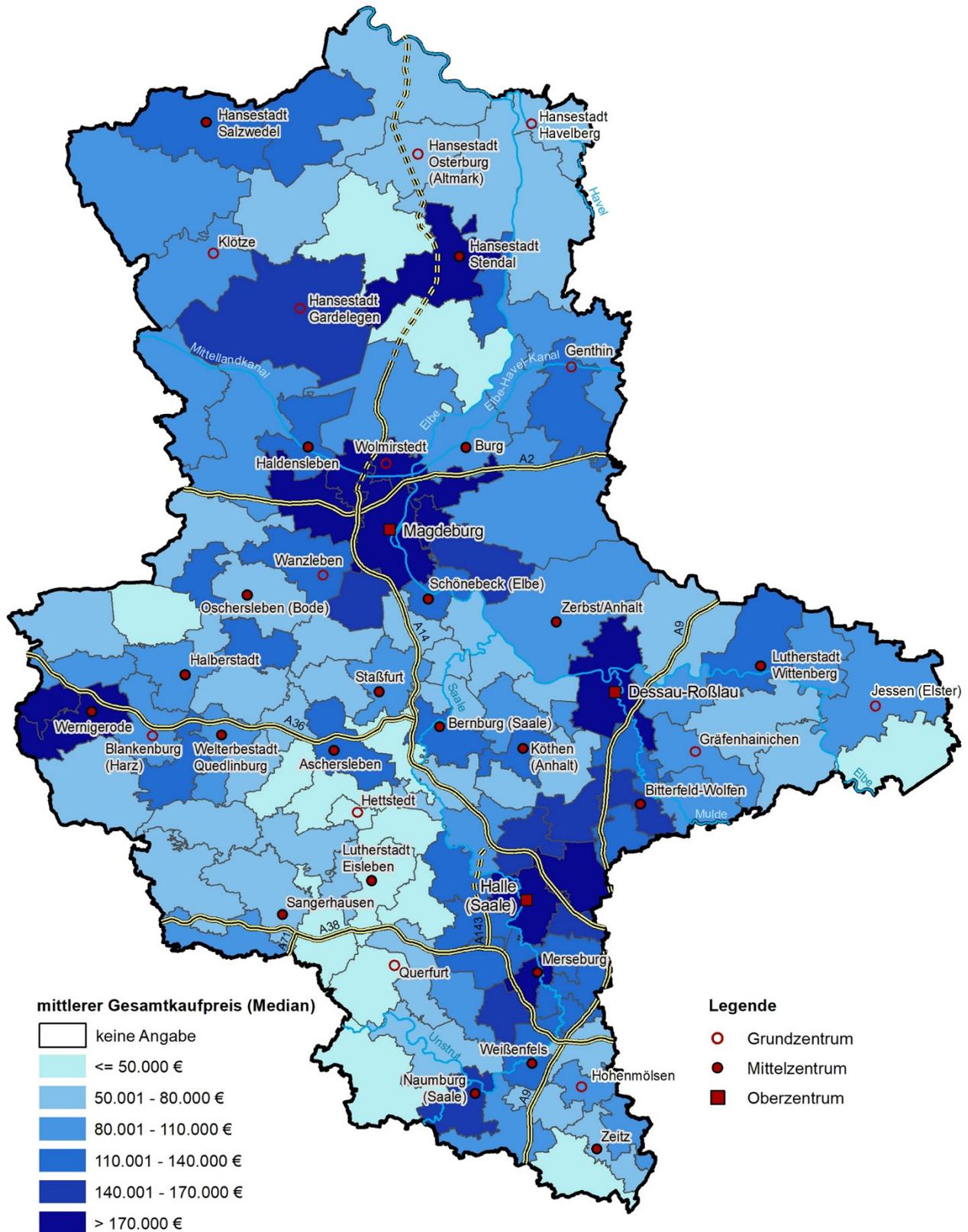
Lagedefinition und Daten von 2019 in den Anlagen 1 und 2

Wohnflächenpreise 2020 von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr >= 1991

Baujahr >= 1991 Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte/Mittelzentren mittlere(r)			Großstadtrandlagen mittlere(r)			Grundzentren/Kleinstädte mittlere(r)			Dörfer mittlere(r)		
	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²
Dessau-Roßlau, Stadt	9	130	2.201	0	-	-	0	-	-	5	132	1.535
Halle (Saale), Stadt	14	134	2.693	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	4	132	3.247									
<i>mittlere Lage</i>	5	135	2.741									
<i>einfache Lage</i>	5	134	2.039									
Magdeburg, Stadt	52	136	2.762	4	155	1.760	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	14	131	2.872									
<i>mittlere Lage</i>	38	138	2.689									
<i>einfache Lage</i>	4	160	1.760									
Altmarkkr. Salzwedel	4	135	1.761	0	-	-	14	124	1.414	17	134	1.406
Anhalt-Bitterfeld	3	131	2.200	0	-	-	2	159	2.069	21	130	1.750
Börde	4	126	2.247	35	140	2.500	8	138	1.437	33	140	1.585
Burgenlandkreis	2	124	1.979	0	-	-	8	146	2.028	15	125	1.864
Harz	18	124	1.671	0	-	-	15	123	2.302	31	133	1.799
Jerichower Land	4	165	1.819	17	143	2.180	9	135	1.826	10	130	1.571
Mansfeld-Südharz	5	123	1.594	0	-	-	7	130	1.685	11	128	1.429
Saalekreis	4	122	2.133	23	137	2.010	10	146	1.991	29	128	1.875
Salzlandkreis	7	141	1.735	0	-	-	3	145	1.724	19	118	1.363
Stendal	11	110	2.115	0	-	-	8	132	1.276	32	130	1.435
Wittenberg	4	106	2.054	0	-	-	6	144	1.525	15	137	1.743
Sachsen-Anhalt	141	130	2.331	79	140	2.095	90	132	1.677	238	130	1.591

Lagedefinition und Daten von 2019 in den Anlagen 1 und 2

Mittlere Gesamtkaufpreise (Median) 2020 von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern auf der Basis der Verbandsgemeinden und Einheitsgemeinden



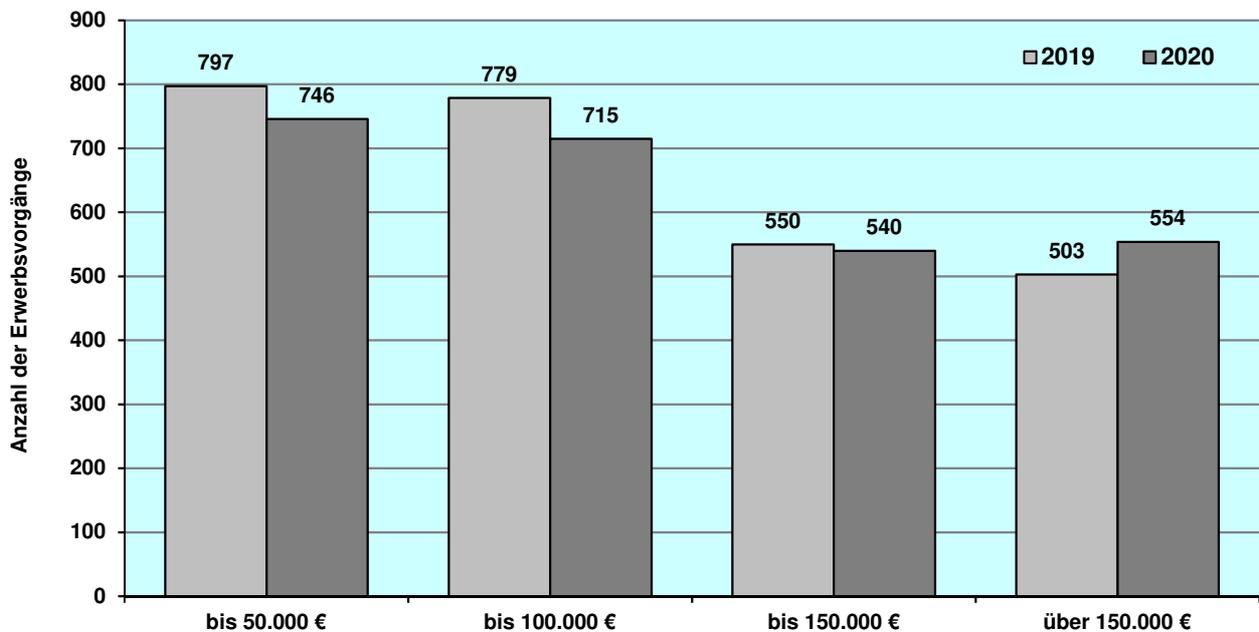
6.4.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Gesamtkaufpreis in €	bis 50.000		bis 100.000		bis 150.000		über 150.000		Anzahl insgesamt		mittlere Größe (Median) m²		mittlerer Kaufpreis (Median) (€)	
	Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl							
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land														
Dessau-Roßlau, Stadt	15	13	36	48	43	42	41	39	135	142	497	514	120.000	120.000
Halle (Saale), Stadt	3	2	4	10	17	20	58	84	82	116	356	360	197.000	190.000
<i>gute Lage</i>	0	1	4	2	5	4	27	33	36	40	331	293	212.500	210.000
<i>mittlere Lage</i>	2	0	0	3	5	8	24	33	31	44	321	322	199.000	197.500
<i>einfache Lage</i>	1	1	0	5	7	8	7	18	15	32	825	656	150.000	173.000
Magdeburg, Stadt	3	3	17	10	22	26	96	92	138	131	464	411	210.000	190.000
<i>gute Lage</i>	0	1	0	0	1	1	13	15	14	17	380	326	312.500	250.000
<i>mittlere Lage</i>	2	1	15	7	21	23	77	67	115	98	476	416	200.000	190.000
<i>einfache Lage</i>	1	1	2	3	0	2	6	10	9	16	430	489	185.000	169.000
Amk Salzwedel	27	36	22	26	22	27	16	9	87	98	637	504	90.000	77.000
Anhalt-Bitterfeld	94	107	118	111	62	78	53	28	327	324	541	577	78.000	72.000
Börde	63	62	58	44	45	50	56	41	222	197	494	472	96.500	94.400
Burgenlandkreis	31	36	31	35	28	30	33	20	123	121	512	613	100.000	90.000
Harz	87	101	80	74	69	40	41	29	277	244	361	369	85.000	63.900
Jerichower Land	29	39	18	34	26	30	20	31	93	134	550	552	100.000	90.000
Mansfeld-Südharz	88	99	54	78	22	19	6	6	170	202	467	424	50.000	56.500
Saalekreis	28	48	45	69	60	75	58	72	191	264	372	329	120.000	115.000
Salzlandkreis	135	127	126	126	61	60	39	30	361	343	426	429	69.000	70.000
Stendal	68	59	42	57	23	21	13	12	146	149	485	450	55.000	60.000
Wittenberg	75	65	64	57	40	32	24	10	203	164	702	656	72.000	64.500
Sachsen-Anhalt	746	797	715	779	540	550	554	503	2.555	2.629	479	464	87.500	85.000
Anteil (%)	29,2	30,3	28,0	29,6	21,1	20,9	21,7	19,1	100	100				
Veränderung (%)	-6,4		-8,2		-1,8		+10,1		-2,8		+3,2		+2,9	

Lagedefinition in der Anlage 1

Verteilung in den Preissegmenten

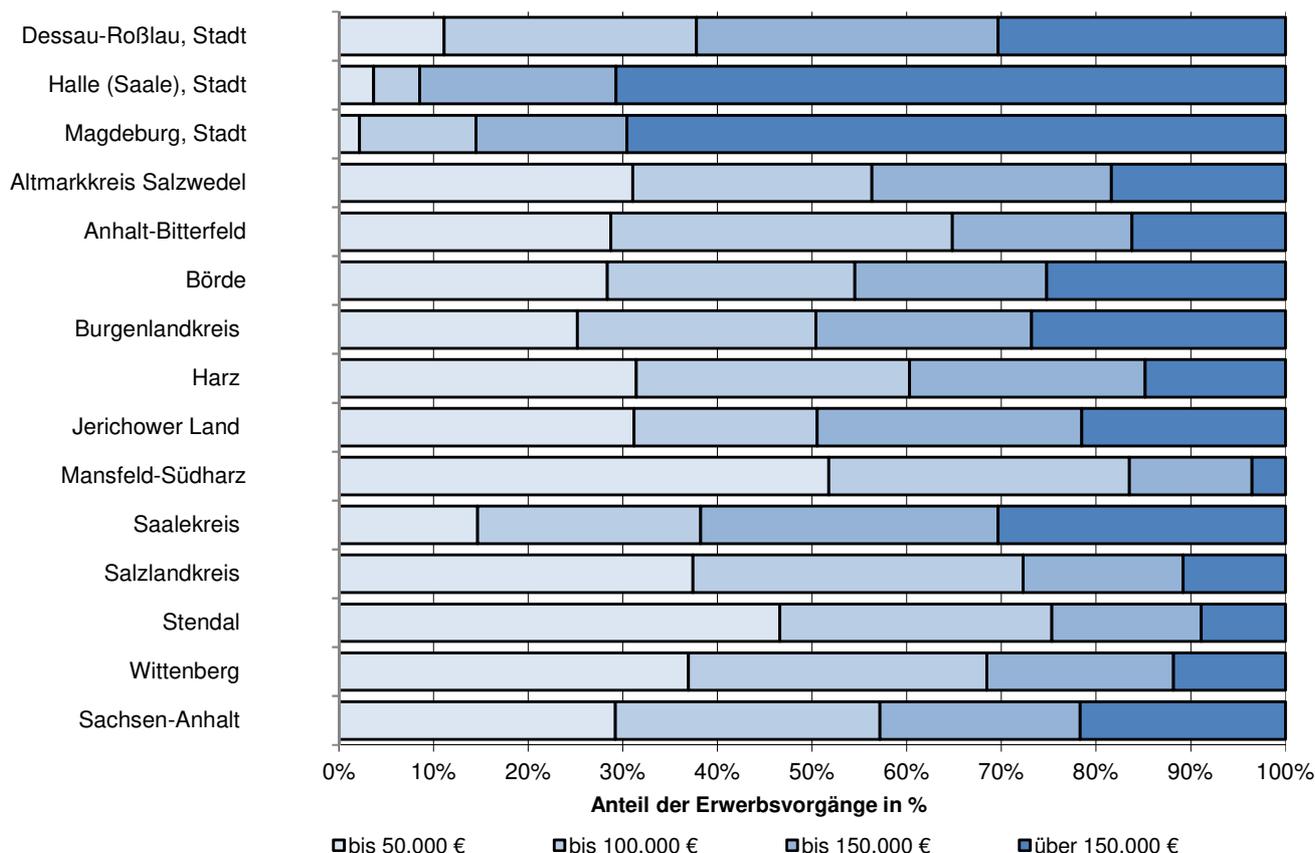


Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften zeigt sich bei der Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge eine abweichende Entwicklung zu den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. So hat die Nachfrage hier um ca. 3 % gegenüber dem Vorjahr abgenommen. Dabei ist insbesondere in den unteren Preiskategorien eine geringere Anzahl von Erwerbsvorgängen zu erkennen, während bei den Objekten über 150.000 Euro die Anzahl um immerhin 10 % zugenommen hat. Insofern

zeigen sich hier mit den freistehenden Eigenheimen vergleichbare Tendenzen. Allerdings werden bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften nach wie vor die meisten Erwerbsvorgänge in den unteren Preiskategorien registriert. Während in der Preiskategorie bis 50.000 Euro und bis 100.000 Euro der jeweilige Marktanteil unter 30 % liegt, werden in den oberen Preissegmenten ab 100.000 Euro mit knapp über 20 % nach wie vor weniger Reihenhäuser und Doppelhaushälften gehandelt. Gleichwohl haben sich die Verhältnisse in den vergangenen Jahren verschoben. Während die Erwerbsvorgänge in den unteren Preiskategorien immer geringer wird, werden in der Preiskategorie über 150.000 Euro jedes Jahr eine größere Anzahl registriert.

Beim mittleren Gesamtkaufpreis lässt sich wie bereits bei den freistehenden Objekten beobachten, dass in den Großstädten der Anteil im unteren Preissegment sehr gering ist. In den Städten Magdeburg und Halle (Saale) liegt der Anteil in der Preiskategorie bis 50.000 Euro bei unter 5 %. Hier werden mit einem Anteil von jeweils rd 70 % die meisten Reihenhäuser und Doppelhaushälften im oberen Preissegment über 150.000 Euro gehandelt. In der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau stellen sich die Verhältnisse hiervon abweichend dar. Auch hier werden in der unteren Preiskategorie mit rd. 11 % die wenigsten Erwerbsvorgänge registriert, die übrigen Preiskategorien zeigen aber nahezu gleiche Anteile mit um die 30 %. Ausgeglichene Verhältnisse über alle Preiskategorien zeigen sich etwa im Burgenlandkreis. In anderen Regionen liegt der Schwerpunkt dagegen im mittleren, teilweise sogar im unteren Preissegment. Entsprechend geringe Anteile werden in diesen Regionen im oberen Preissegment gehandelt. Auffallend ist hier insbesondere der Landkreis Mansfeld-Südharz. Hier werden nur 3,5 % der Reihenhäuser und Doppelhaushälften zu einem Kaufpreis über 150.000 Euro gehandelt. Dagegen werden ungefähr die Hälfte der Erwerbsvorgänge im Preissegment unter 50.000 Euro registriert.

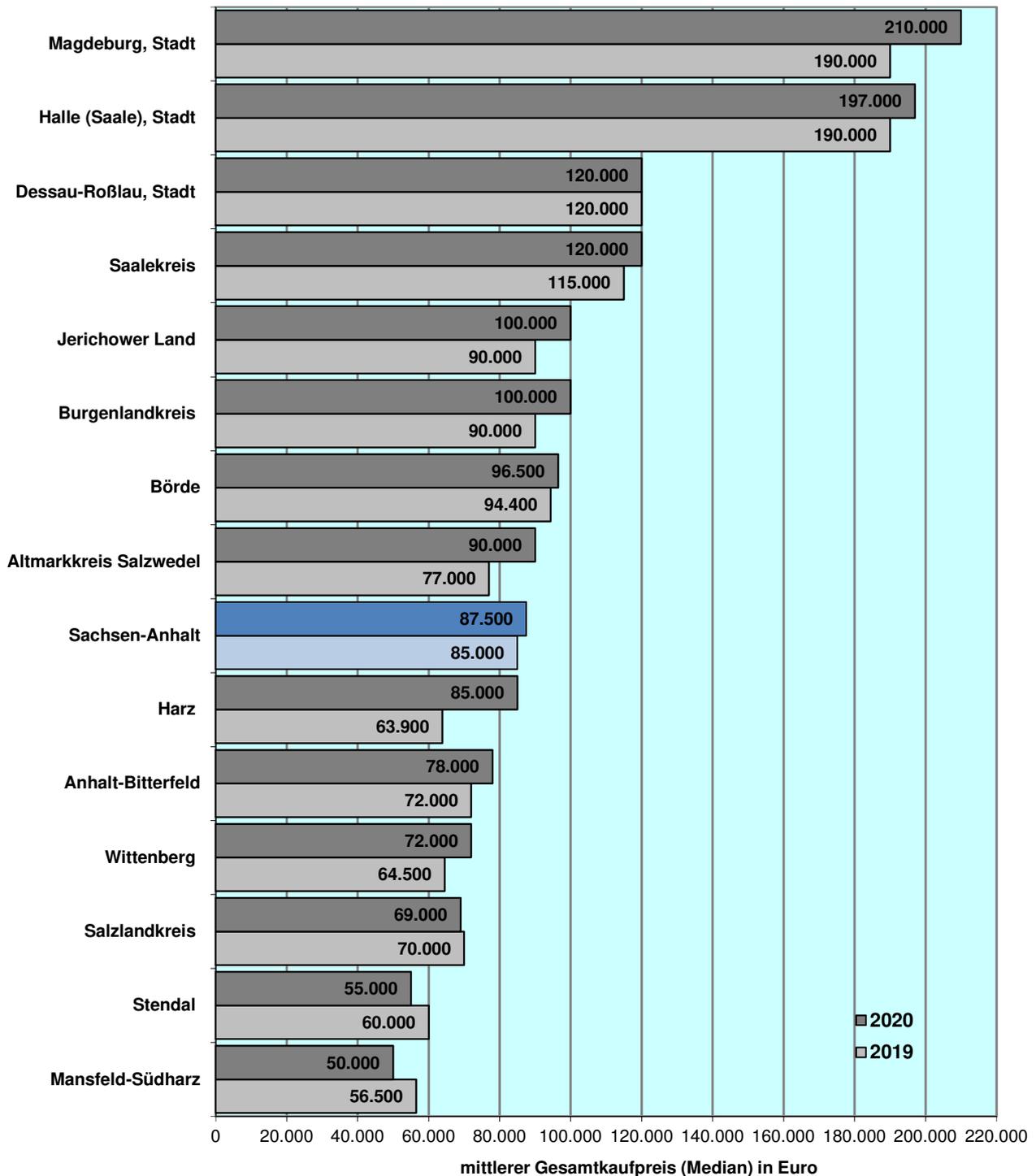
Verteilung der Erwerbsvorgänge in den Preiskategorien



Hinsichtlich des mittleren Preisniveaus lässt sich eine Steigerung zum Vorjahr erkennen. Im landesweiten Mittel hat der Kaufpreis für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Berichtsjahr 2020 um ca. 3 % leicht angezogen und liegt bei 87.500 €. Auch hier sind die Verhältnisse in den kreisfreien Städten und Landkreisen ganz unterschiedlich. Der höchste Kaufpreis wird im Mittel in den Städten Magdeburg und Halle (Saale) erzielt. Hier liegt das mittlere Preisniveau bei

rd. 210.000 Euro in Magdeburg und in Halle (Saale) 13.000 Euro darunter bei rd. 197.000 Euro. Dagegen ist im Jerichower Land oder im Burgenlandkreis das Reihenhause oder die Doppelhaushälfte im Mittel bereits für 100.000 Euro zu haben und im Landkreis Mansfeld-Südharz liegt der mittlere Kaufpreis sogar bei 50.000 Euro und damit in der gleichen Größenordnung wie ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus.

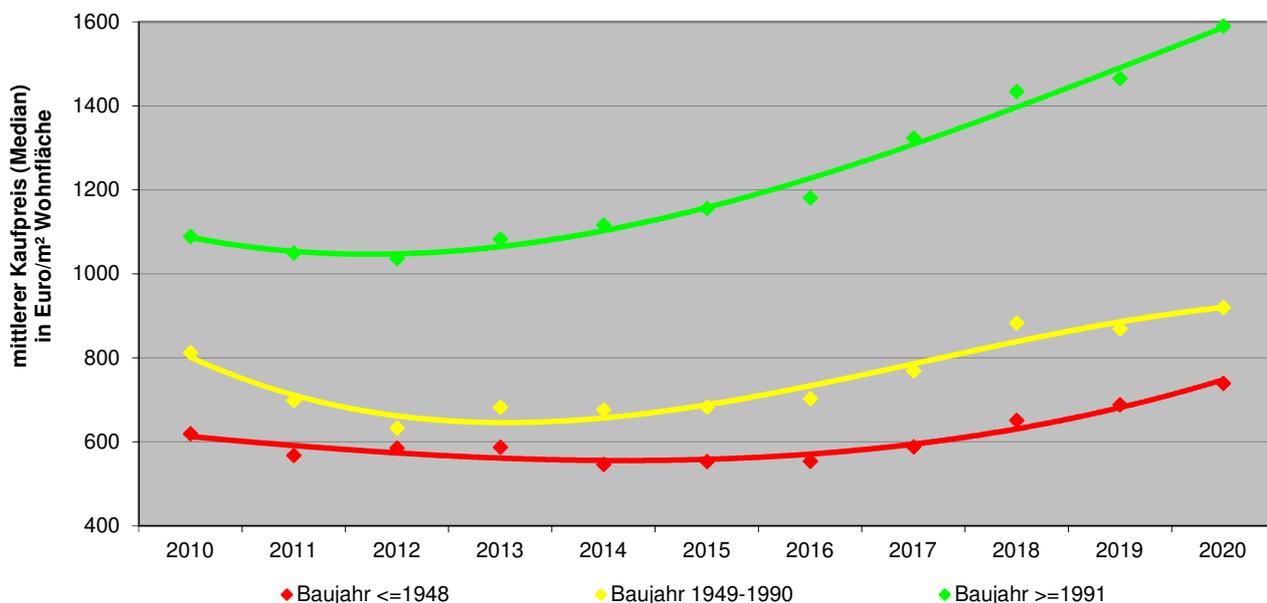
Gesamtkaufpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften



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

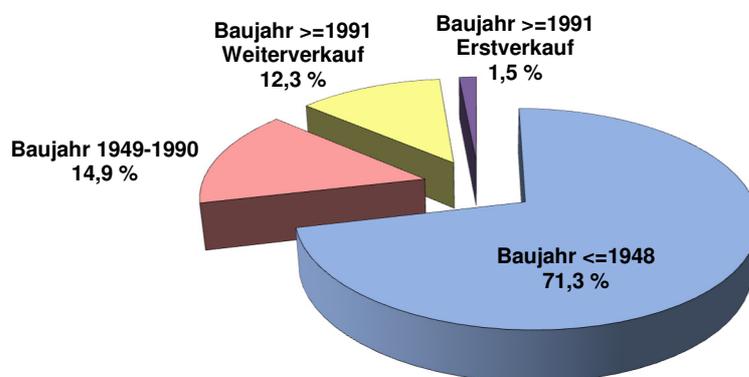
Die mittleren Kaufpreise in den unterschiedlichen Baujahreskategorien zeigen in den vergangenen Jahren einen unterschiedlichen Verlauf. Gemeinsamkeit aller Baujahresgruppen ist, dass nach einer allgemeinen Konsolidierungsphase, beginnend vor acht Jahren, ein steigendes Preisniveau zu erkennen ist. Dabei heben sich die nach 1990 gebauten Objekte von den Reihenhäusern und Doppelhaushälften älterer Baujahre nicht nur von der Höhe des Preises, sondern auch von der Intensivität der jährlichen Preissteigerung ab.

Entwicklung des Preisniveaus von Reihenhäusern und Doppelhaushälften



Vergleichbar mit den freistehenden Eigenheimen, werden im Land überwiegend Bestandsbauten mit einem Baujahr vor 1949 gehandelt. Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist diese Baujahreskategorie sogar noch ausgeprägter und es werden hier über 70 % der registrierten Objekte gehandelt. In der mittleren Bauepoche liegt der Anteil bei rd. 15 %. Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften, die nach 1990 gebaut worden sind, beträgt der Anteil ca. 14 %. In dieser Baujahrskategorie >=1991 ist zu differenzieren zwischen Bestandsbauten mit einem Baujahr ab 1991, die als Weiterverkauf gehandelt werden und den klassischen Neubauten, die neu errichtet sind und als Erstbezug auf den Grundstücksmarkt kommen. Als Erstverkauf werden Objekte bezeichnet, deren Baujahr am Verkaufsdatum nicht älter als drei Jahre ist.

Anteile in den einzelnen Baujahresklassen



Neben dem eigentlichen Baujahr wird gerade bei den Altbauten der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche maßgeblich vom Sanierungszustand der Gebäude beeinflusst. Die nähere Analyse der Erwerbsvorgänge hat ergeben, dass ein hoher Anteil der Gebäude in einem unsanierten Zustand gehandelt wird. Bei dieser Kategorie ist davon auszugehen, dass die

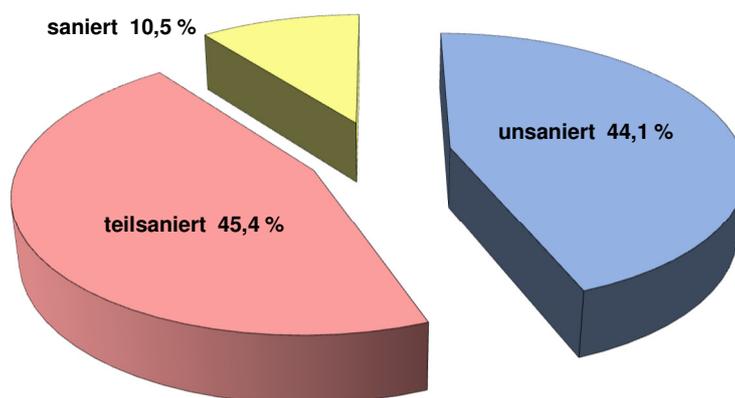
Gebäude heutige Anforderungen an eine zeitgemäße Ausstattung und gesunde Wohnverhältnisse nicht erfüllen können und vor der weiteren Nutzung zunächst grundlegend saniert oder zumindest renoviert und modernisiert werden müssen. Im Gegensatz dazu handelt es sich bei den teilsanierten Eigenheimen häufig um Bestandsbauten, bei denen während der Nutzungsdauer bereits Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind. Diese können zeitlich bereits einige Jahre zurückliegen oder nur einzelne Gewerke betreffen, gleichwohl kann eine Nutzbarkeit angenommen werden. Die sanierten Objekte können weitgehend die heutigen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen erfüllen. Durch die Differenzierung der Kauffälle nach Baujahrsgruppen und zusätzlich nach Sanierungszuständen bei den Altbauten und nach Weiterverkäufen und Erstverkäufen bei den Neubauten nach 1990 lassen sich weitere Preisunterschiede erklären. Marktgerechte Aussagen lassen sich aber nur bei einer ausreichenden Anzahl von Erwerbsvorgängen in den jeweiligen Regionen treffen.

Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr <= 1948

Wohnflächenpreise Baujahr <=1948	Anzahl der Kauffälle		mittlere Wohnfläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
	2020	2019	2020	2019	2020	2019			
Regionstyp									
Großstädte	108	132	108	105	1.556	1.375	-18,2	+2,9	+13,2
Großstadtrand	21	31	112	110	1.133	969	-32,3	+1,8	+16,9
Mittelzentren	232	277	115	110	867	758	-16,2	+4,5	+14,4
Grundzentren/Kleinstädte	315	307	110	115	600	595	+2,6	-4,3	+0,8
Dörfer	341	404	110	110	632	522	-15,6	0,0	+21,1
Sachsen-Anhalt	1.017	1.151	110	110	739	685	-11,6	0,0	+7,9
Mittleres Baujahr (Median)	1926	1926							
Anteil (%)	71,3	68,6							

Die nähere Analyse der Erwerbsvorgänge der Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit einem Baujahr vor 1949 hat ergeben, dass die unsanierten und teilsanierten Gebäude mit einem nahezu identischen Anteil von jeweils rd. 45 % gehandelt werden. Komplett sanierte Objekte werden dagegen lediglich zu rd. 10 % am Immobilienmarkt registriert. Zwischen den einzelnen Sanierungszuständen lassen sich die deutlichen Preisunterschiede erkennen.

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



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

Wohnflächenpreise Baujahr <=1948	Anzahl der Kauffälle		mittlere Wohnfläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
unsaniert									
Regionstyp									
Großstädte	26	32	92	100	1.186	1.325	-18,8	-8,0	-10,5
Großstadtrand	11	4	112	101	562	616	+175	+10,9	-8,8
Mittelzentren	82	83	110	105	529	475	-1,2	+4,8	+11,4
Grundzentren/Kleinstädte	143	119	100	105	375	378	+20,2	-4,8	-0,8
Dörfer	152	170	101	100	429	342	-10,6	+1,0	+25,4
Sachsen-Anhalt	414	408	103	100	465	412	+1,5	+3,0	+12,9
Mittleres Baujahr (Median)	1920	1920							
Anteil (%)	44,1	38,3							

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

Wohnflächenpreise Baujahr <=1948	Anzahl der Kauffälle		mittlere Wohnfläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
teilsaniert									
Regionstyp									
Großstädte	58	84	107	105	1.629	1.402	-31,0	+1,9	+16,2
Großstadtrand	6	16	108	121	1.634	1.146	-62,5	-10,7	+42,6
Mittelzentren	112	146	116	118	979	819	-23,3	-1,7	+19,5
Grundzentren/Kleinstädte	121	153	110	120	762	767	-20,9	-8,3	-0,7
Dörfer	129	173	110	113	750	660	-25,4	-2,7	+13,6
Sachsen-Anhalt	426	572	110	115	932	819	-25,5	-4,3	+13,8
Mittleres Baujahr (Median)	1928	1929							
Anteil (%)	45,4	53,7							

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

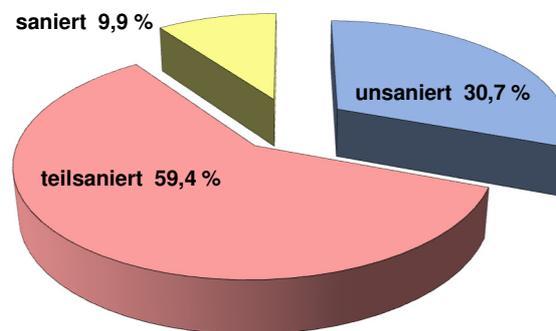
Wohnflächenpreise Baujahr <=1948	Anzahl der Kauffälle		mittlere Wohnfläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
saniert									
Regionstyp									
Großstädte	17	12	121	128	1.679	1.400	+41,7	-5,5	+19,9
Großstadtrand	2	2	102	98	1.969	1.232	+0,0	+4,1	+59,8
Mittelzentren	18	25	128	110	1.277	1.286	-28,0	+16,4	-0,7
Grundzentren/Kleinstädte	33	17	115	130	915	1.063	+94,1	-11,5	-13,9
Dörfer	28	30	111	120	1.203	984	-6,7	-7,5	+22,3
Sachsen-Anhalt	98	86	118	120	1.211	1.158	+14,0	-1,7	+4,6
Mittleres Baujahr (Median)	1928	1928							
Anteil (%)	10,4	8,1							

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990 stellen sich die Anteile der Sanierungszustände abweichend von den Altbauten mit einem Baujahr vor 1949 unterschiedlich dar. Hier werden die meisten Objekte im teilsanierten Zustand veräußert, wobei der Anteil mit fast 60 % in ähnlicher Größenordnung liegt, wie bei den freistehenden Objekten. Während noch rd. 31 % der Objekte im unsanierten Zustand gehandelt werden, liegen die sanierten Reihenhäuser und Doppelhaushälften in dieser Baujahreskategorie bei nur fast 10 %.

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

Wohnflächenpreise Baujahr 1949-1990	Anzahl der Kauffälle		mittlere Wohnfläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
Regionstyp	2020	2019	2020	2019	2020	2019			
Großstädte	22	29	95	107	1.720	1.413	-24,1	-11,2	+21,7
Großstadtrand	6	6	102	115	1.105	1.154	0,0	-11,3	-4,2
Mittelzentren	25	37	100	100	1.089	1.041	-32,4	0,0	+4,6
Grundzentren/Kleinstädte	62	77	102	100	989	833	-19,5	+2,0	+18,7
Dörfer	98	100	105	100	737	698	-2,0	+5,0	+5,6
Sachsen-Anhalt	213	249	101	102	920	873	-14,5	-1,0	+5,4
Mittleres Baujahr (Median)	1960	1959							
Anteil (%)	14,9	14,8							

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



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

Wohnflächenpreise Baujahr 1949-1990	Anzahl der Kauffälle		mittlere Wohnfläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
unsaniert									
Regionstyp	2020	2019	2020	2019	2020	2019			
Großstädte	6	2	98	158	1.573	1.223	+200	-38,0	+28,6
Großstadtrand	1	1	104	100	1.538	810	0,0	+4,0	+89,9
Mittelzentren	8	7	96	100	1.075	817	+14,3	-4,0	+31,6
Grundzentren/Kleinstädte	14	18	102	102	702	454	-22,2	0,0	+54,6
Dörfer	33	31	100	92	592	449	+6,5	+8,7	+31,8
Sachsen-Anhalt	62	59	100	98	718	489	+5,1	+2,0	+46,8
Mittleres Baujahr (Median)	1965	1956							
Anteil (%)	30,7	24,2							

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

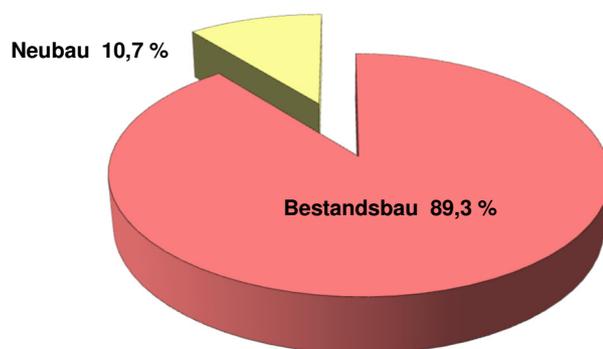
Wohnflächenpreise Baujahr 1949-1990	Anzahl der Kauffälle		mittlere Wohnfläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
teilsaniert									
Regionstyp	2020	2019	2020	2019	2020	2019			
Großstädte	11	19	94	102	1.800	1.429	-42,1	-7,8	+26,0
Großstadtrand	4	3	122	120	1.075	1.323	+33,3	+1,7	-18,7
Mittelzentren	15	25	100	100	1.158	1.111	-40,0	0,0	+4,2
Grundzentren/Kleinstädte	36	47	102	100	1.062	855	-23,4	+2,0	+24,2
Dörfer	54	59	112	106	765	783	-8,5	+5,7	-2,3
Sachsen-Anhalt	120	153	102	102	944	947	-21,6	0,0	-0,3
Mittleres Baujahr (Median)	1960	1960							
Anteil (%)	59,4	62,7							

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

Wohnflächenpreise Baujahr 1949-1990	Anzahl der Kauffälle		mittlere Wohnfläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
saniert									
Regionstyp									
Großstädte	5	7	110	121	2.312	1.413	-28,6	-9,1	+63,6
Großstadtrand	0	1	-	145	-	986	-	-	-
Mittelzentren	1	6	132	94	1.742	1.245	-83,3	+40,4	+39,9
Grundzentren/Kleinstädte	6	7	116	110	1.254	1.167	-14,3	+5,5	+7,5
Dörfer	8	11	107	108	1.250	941	-27,3	-0,9	+32,8
Sachsen-Anhalt	20	32	111	108	1.413	1.180	-37,5	+2,8	+19,7
Mittleres Baujahr (Median)	1960	1959							
Anteil (%)	9,9	13,1							

Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr >= 1991

Wohnflächenpreise Baujahr >=1991	Anzahl der Kauffälle		mittlere Wohnfläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
Regionstyp									
Großstädte	37	60	115	116	2.412	2.207	-38,3	-0,9	+9,3
Großstadtrand	41	42	116	110	1.792	1.515	-2,4	+5,5	+18,3
Mittelzentren	36	47	120	119	1.311	1.259	-23,4	+0,8	+4,1
Grundzentren/Kleinstädte	22	30	114	115	1.477	1.340	-26,7	-0,9	+10,2
Dörfer	60	98	110	112	1.358	1.313	-38,8	-1,8	+3,4
Sachsen-Anhalt	196	277	115	115	1.590	1.453	-29,2	+0,0	+9,4
Mittleres Baujahr (Median)	1998	1998							
Anteil (%)	13,7	16,5							

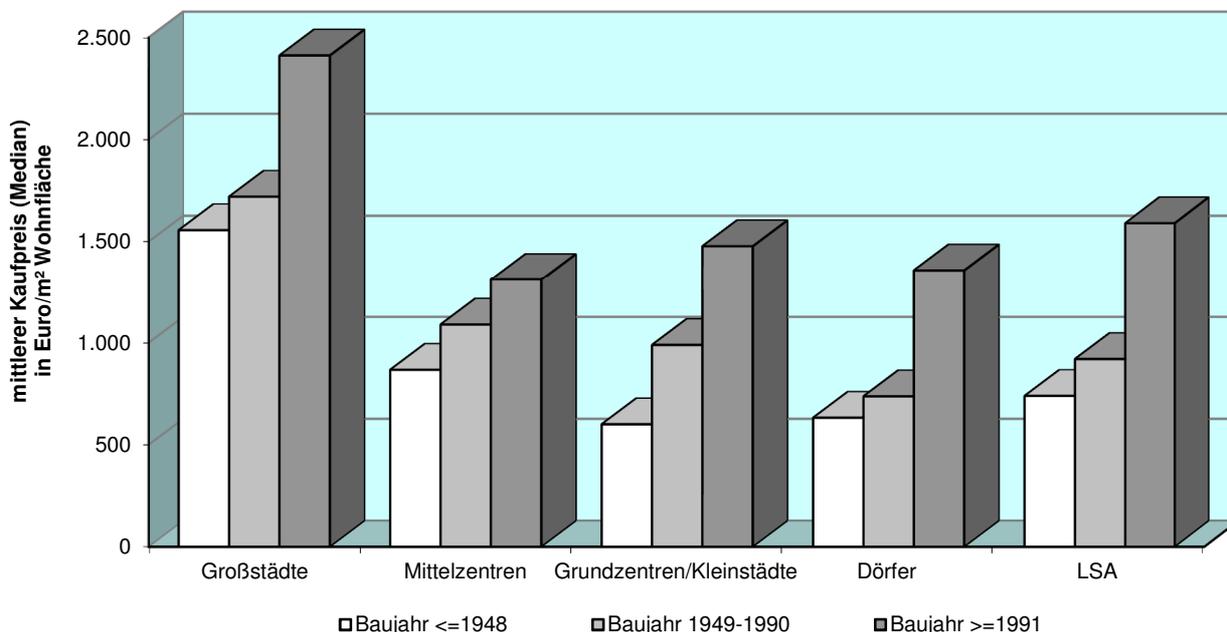
Anteil von Neubauten und Bestandsbauten bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit Baujahren >=1991

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

Wohnflächenpreise Bestandsbau mit Baujahr 1991 bis (Berichtsjahr – 3 Jahre)	Anzahl der Kauffälle		mittlere Wohnfläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
Regionstyp									
Großstädte	32	37	118	112	2.267	1.906	-13,5	+5,4	+18,9
Großstadtrand	32	37	116	110	1.648	1.444	-13,5	+5,5	+14,1
Mittelzentren	30	45	120	119	1.254	1.227	-33,3	+0,8	+2,2
Grundzentren/Kleinstädte	22	30	114	115	1.477	1.340	-26,7	-0,9	+10,2
Dörfer	59	90	110	110	1.355	1.295	-34,4	0,0	+4,6
Sachsen-Anhalt	175	239	115	112	1.488	1.380	-26,8	+2,7	+7,8
Mittleres Baujahr (Median)	1997	1997							
Anteil (%)	89,3	86,3							

Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften – Neubau

Wohnflächenpreise Neubau mit Baujahr jünger als (Berichtsjahr – 3 Jahre)	Anzahl der Kauffälle		mittlere Wohnfläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
	2020	2019	2020	2019	2020	2019			
Regionstyp									
Großstädte	5	23	108	117	3.102	2.644	-78,3	-7,7	+17,3
Großstadtrand	9	5	116	115	2.371	2.229	+80,0	+0,9	+6,4
Mittelzentren	6	2	118	112	2.345	1.606	+200	+5,4	+46,0
Grundzentren/Kleinstädte	0	0	-	-	-	-	-	-	-
Dörfer	1	8	119	122	1.908	1.996	-87,5	-2,5	-4,4
Sachsen-Anhalt	21	38	116	118	2.411	2.540	-44,7	-1,7	-5,1
Mittleres Baujahr (Median)	2020	2019							
Anteil (%)	10,7	13,7							

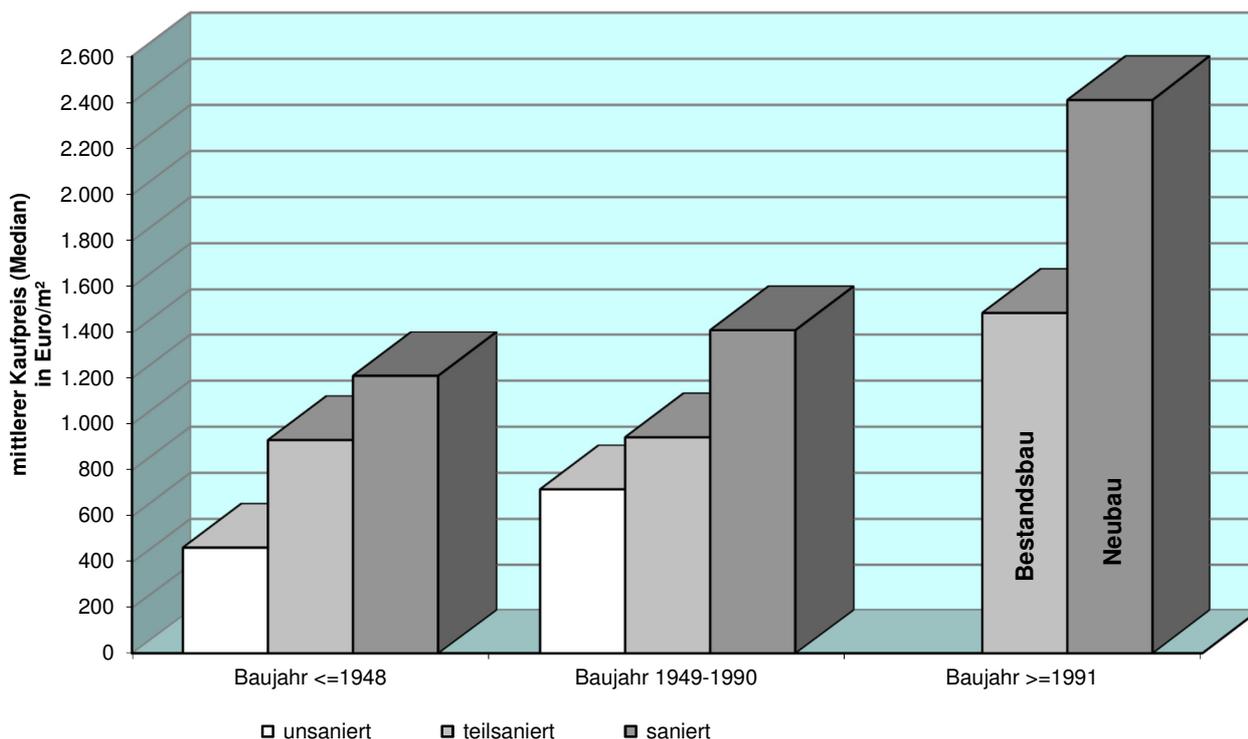
Mittleres Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften in ausgewählten Regionstypen



In der vorstehenden Grafik wird der mittlere Kaufpreis in den unterschiedlichen Baujahresgruppen und in ausgewählten Regionstypen im Land dargestellt. Wie bei den freistehenden Eigenheimen besteht ein eindeutiges Gefälle, wonach das mittlere Preisniveau mit zunehmendem Alter der Immobilie abnimmt. Auch die Abstufung zwischen den Regionstypen ist erkennbar, wenngleich die Differenzierungen teilweise nicht so eindeutig und plausibel sind. Am eindeutigsten ist das Gefälle zwischen den Großstädten und den übrigen Regionstypen. So ist der mittlere Kaufpreis für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte aus der am meisten nachgefragten Baujahresgruppe vor 1949 in den Großstädten mit rd. 1.550 Euro/m² fast doppelt so hoch wie in den Mittelzentren mit rd. 870 Euro/m² und beträgt das 2,5-fache gegenüber dem mittleren Kaufpreis in den Grundzentren und Kleinstädten sowie den Dörfern, in denen der mittlere Kaufpreis zwischen 600 und 630 Euro/m² Wohnfläche liegt.

Auch bei den unterschiedlichen Sanierungszuständen sind die Verhältnisse nachvollziehbar und plausibel. Der Kaufpreis steigt erwartungsgemäß neben dem tatsächlichen Baujahr auch mit dem höherwertigen Zustand. So kostet ein unsaniertes Altbau mit einem Baujahr vor 1949 mit 465 Euro/m² im Mittel ca. die Hälfte eines teilsanierten und lediglich knapp 40 % eines sanierten Objektes der gleichen Bauepoche mit rd. 1.210 Euro/m² Wohnfläche. Auch das Verhältnis zwischen den Weiterverkäufen und Erstverkäufen bei den nach 1990 gebauten Eigenheimen ist allgemein zu erwarten. Allerdings ist hier zu berücksichtigen, dass der Verkauf eines neu gebauten Gebäudes einschließlich des dazugehörigen Grund und Bodens durch eine notarielle Urkunde eher selten und gegebenenfalls aus ungewöhnlichen Gründen erfolgt.

Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften in unterschiedlichen Sanierungszuständen

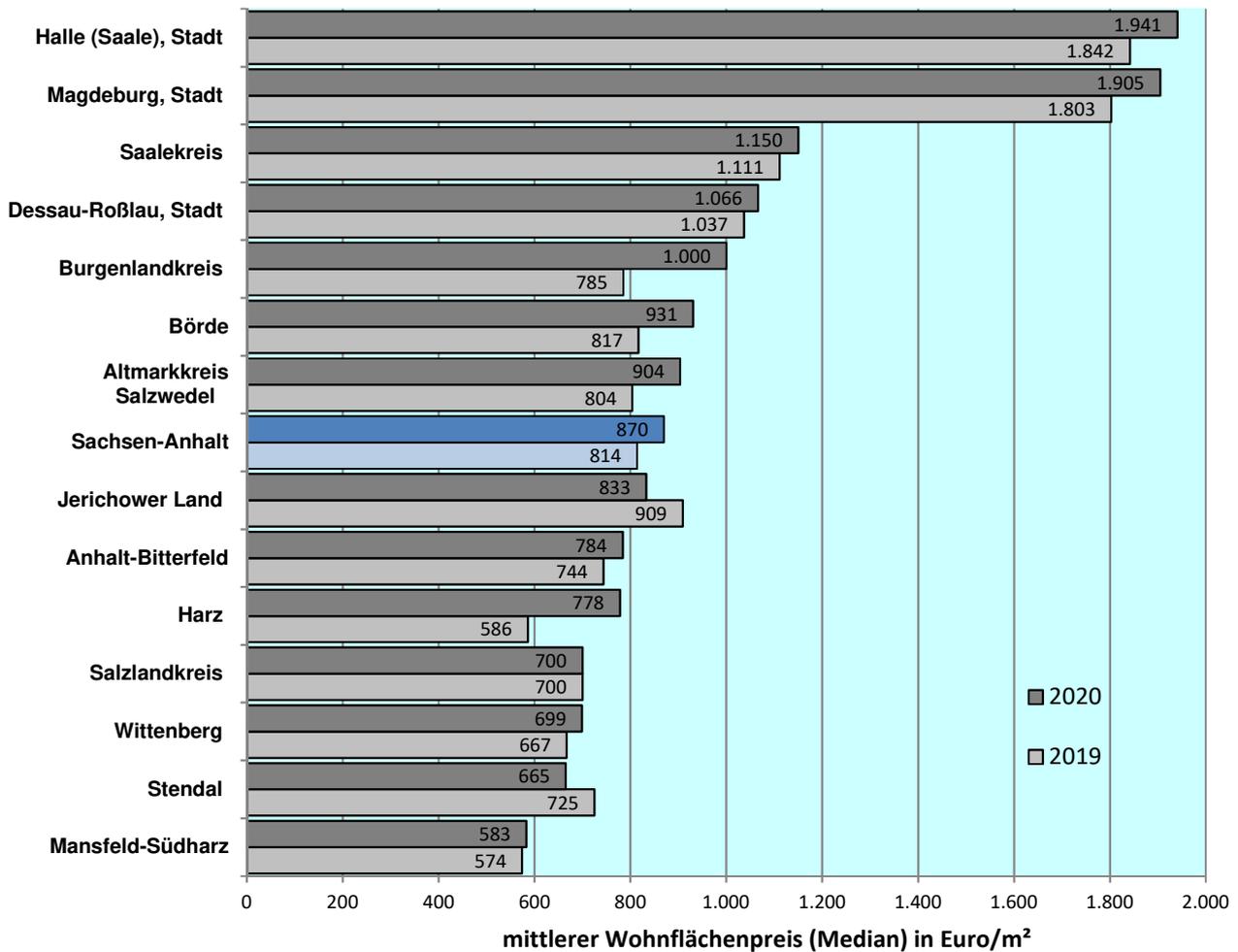


Erwerbsvorgänge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften, alle Bauepochen

Wohnflächenpreise	Anzahl der Kauffälle		mittlere Wohnfläche (Median) m²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
kreisfreie Stadt, Landkreis, Land									
Dessau-Roßlau, Stadt	66	95	120	110	1.066	1.037	-30,5	+9,1	+2,8
Halle (Saale), Stadt	52	75	100	110	1.941	1.842	-30,7	-9,1	+5,4
Magdeburg, Stadt	73	88	109	115	1.905	1.803	-17,0	-5,2	+5,7
Altmarkkr. Salzwedel	75	66	100	108	904	804	+13,6	-7,4	+12,4
Anhalt-Bitterfeld	153	183	115	111	784	744	-16,4	+3,6	+5,4
Börde	116	141	114	110	931	817	-17,7	+3,6	+14,0
Burgenlandkreis	72	68	113	110	1.000	785	+5,9	+2,7	+27,4
Harz	145	167	119	115	778	586	-13,2	+3,5	+32,8
Jerichower Land	45	93	105	110	833	909	-51,6	-4,5	-8,4
Mansfeld-Südharz	96	132	101	102	583	574	-27,3	-1,0	+1,6
Saalekreis	102	152	110	113	1.150	1.111	-32,9	-2,7	+3,5
Salzlandkreis	203	242	110	110	700	700	-16,1	+0,0	+0,0
Stendal	115	78	96	100	665	725	+47,4	-4,0	-8,3
Wittenberg	113	97	117	110	699	667	+16,5	+6,4	+4,8
Sachsen-Anhalt	1.426	1.677	110	110	870	814	-15,0	+0,0	+6,9

Nachfolgend sind die Wohnflächenpreise in den Baujahren und den Regionstypen in den Landkreisen dargestellt. Die entsprechenden Daten für das Jahr 2019 sind in der Anlage 2 ausgewiesen.

Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften, alle Bauepochen



Wohnflächenpreise 2020 von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr <= 1948

Baujahr <= 1948	Großstädte/Mittelzentren			Großstadtrandlagen			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	Anzahl	Wohnfläche (Median) m²	Kaufpreis (Median) €/m²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m²	Kaufpreis (Median) €/m²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m²	Kaufpreis (Median) €/m²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m²	Kaufpreis (Median) €/m²
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land												
Dessau-Roßlau, Stadt	38	118	1.215	0	-	-	11	111	924	8	111	924
Halle (Saale), Stadt	29	98	1.707	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	14	104	1.788									
<i>mittlere Lage</i>	8	86	2.049									
<i>einfache Lage</i>	7	88	1.534									
Magdeburg, Stadt	41	110	1.667	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	2	190	2.152	0	-	-						
<i>mittlere Lage</i>	36	110	1.657	0	-	-						
<i>einfache Lage</i>	3	144	1.389	0	-	-						
Altmarkkreis Salzwedel	15	98	938	0	-	-	18	99	588	13	89	533
Anhalt-Bitterfeld	37	115	867	0	-	-	17	123	625	64	112	744
Börde	9	140	899	16	111	1.071	11	110	652	34	117	555
Burgenlandkreis	15	105	1.185	0	-	-	14	129	677	18	110	787
Harz	23	120	850	0	-	-	52	118	562	35	103	574
Jerichower Land	8	110	705	1	82	982	11	84	563	8	107	726
Mansfeld-Südharz	15	121	825	0	-	-	36	98	528	29	100	394
Saalekreis	13	103	1.282	4	114	1.635	26	104	958	14	105	672
Salzlandkreis	64	110	656	0	-	-	44	110	555	47	125	560
Stendal	18	118	946	0	-	-	40	97	665	32	84	495
Wittenberg	15	121	975	0	-	-	35	122	500	39	117	615
Sachsen-Anhalt	340	110	1.036	21	112	1.133	315	110	600	341	110	632

Lagedefinition und Daten von 2019 in den Anlagen 1 und 2

Wohnflächenpreise 2020 von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990

Baujahr 1949-1990 Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte/Mittelzentren mittlere(r)			Großstadtrandlagen mittlere(r)			Grundzentren/Kleinstädte mittlere(r)			Dörfer mittlere(r)		
	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²
Dessau-Roßlau, Stadt	3	110	1.327	0	-	-	2	106	1.028	1	106	1.028
Halle (Saale), Stadt	9	95	1.800	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	5	95	2.700									
<i>mittlere Lage</i>	3	100	1.760									
<i>einfache Lage</i>	1	80	1.750									
Magdeburg, Stadt	10	95	1.644	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	0	-	-	0	-	-						
<i>mittlere Lage</i>	10	95	1.644	0	-	-						
<i>einfache Lage</i>	0	-	-	0	-	-						
Altmarkkreis Salzwedel	2	78	1.253	0	-	-	6	114	1.284	4	108	701
Anhalt-Bitterfeld	6	101	828	0	-	-	2	99	1.300	11	120	794
Börde	1	100	1.180	6	102	1.105	2	74	1.147	10	102	817
Burgenlandkreis	2	90	1.078	0	-	-	4	106	1.302	10	107	928
Harz	2	115	1.345	0	-	-	11	127	971	6	89	1.092
Jerichower Land	1	100	600	0	-	-	1	78	1.859	3	100	722
Mansfeld-Südharz	0	-	-	0	-	-	6	104	883	6	125	353
Saalekreis	0	-	-	0	-	-	6	90	1.208	8	125	806
Salzlandkreis	9	105	1.158	0	-	-	9	100	884	15	97	500
Stendal	1	82	1.463	0	-	-	7	101	733	10	82	700
Wittenberg	1	132	1.742	0	-	-	6	114	1.034	14	98	739
Sachsen-Anhalt	47	100	1.324	6	102	1.105	62	102	989	98	105	737

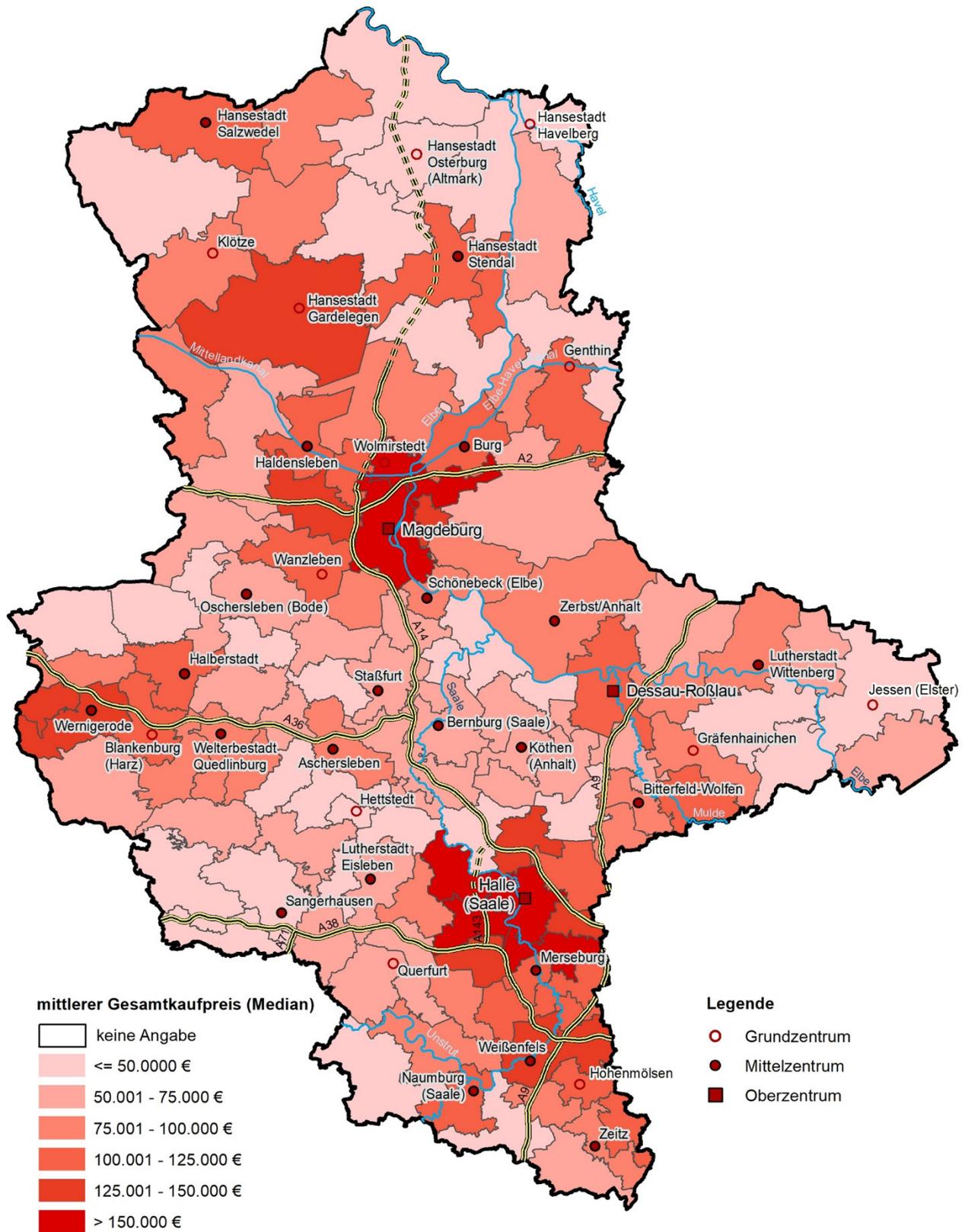
Lagedefinition und Daten von 2019 in den Anlagen 1 und 2

Wohnflächenpreise 2020 von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr >= 1991

Baujahr >= 1991 Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte/Mittelzentren mittlere(r)			Großstadtrandlagen mittlere(r)			Grundzentren/Kleinstädte mittlere(r)			Dörfer mittlere(r)		
	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²
Dessau-Roßlau, Stadt	1	139	1.079	0	-	-	0	134	1.314	2	134	1.314
Halle (Saale), Stadt	14	126	2.472	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	5	127	2.799									
<i>mittlere Lage</i>	5	110	2.955									
<i>einfache Lage</i>	4	126	2.121									
Magdeburg, Stadt	22	114	2.353	0	-	-						
<i>gute Lage</i>	4	112	2.855	0	-	-						
<i>mittlere Lage</i>	15	110	2.412	0	-	-						
<i>einfache Lage</i>	3	120	1.833	0	-	-						
Altmarkkreis Salzwedel	3	189	1.189	0	-	-	2	72	2.137	12	102	985
Anhalt-Bitterfeld	7	123	1.431	0	-	-	0	-	-	9	102	1.790
Börde	1	207	1.111	20	116	1.847	0	-	-	6	112	1.403
Burgenlandkreis	6	122	2.345	0	-	-	1	105	2.000	2	124	1.494
Harz	9	110	1.328	0	-	-	5	127	1.459	2	138	1.296
Jerichower Land	3	111	1.171	6	112	1.865	1	126	1.190	2	128	1.613
Mansfeld-Südharz	0	-	-	0	-	-	3	118	1.140	1	100	850
Saalekreis	1	118	2.119	15	120	1.646	4	126	1.334	11	114	1.344
Salzlandkreis	5	95	1.457	0	-	-	3	102	1.495	7	112	1.285
Stendal	0	-	-	0	-	-	3	123	2.033	4	102	1.480
Wittenberg	1	120	1.150	0	-	-	0	-	-	2	136	1.747
Sachsen-Anhalt	73	116	1.898	41	116	1.792	22	114	1.477	60	110	1.358

Lagedefinition und Daten von 2019 in den Anlagen 1 und 2

Mittlere Gesamtkaufpreise (Median) 2020 von Reihenhäusern und Doppelhaushälften auf der Basis der Verbandsgemeinden und Einheitsgemeinden



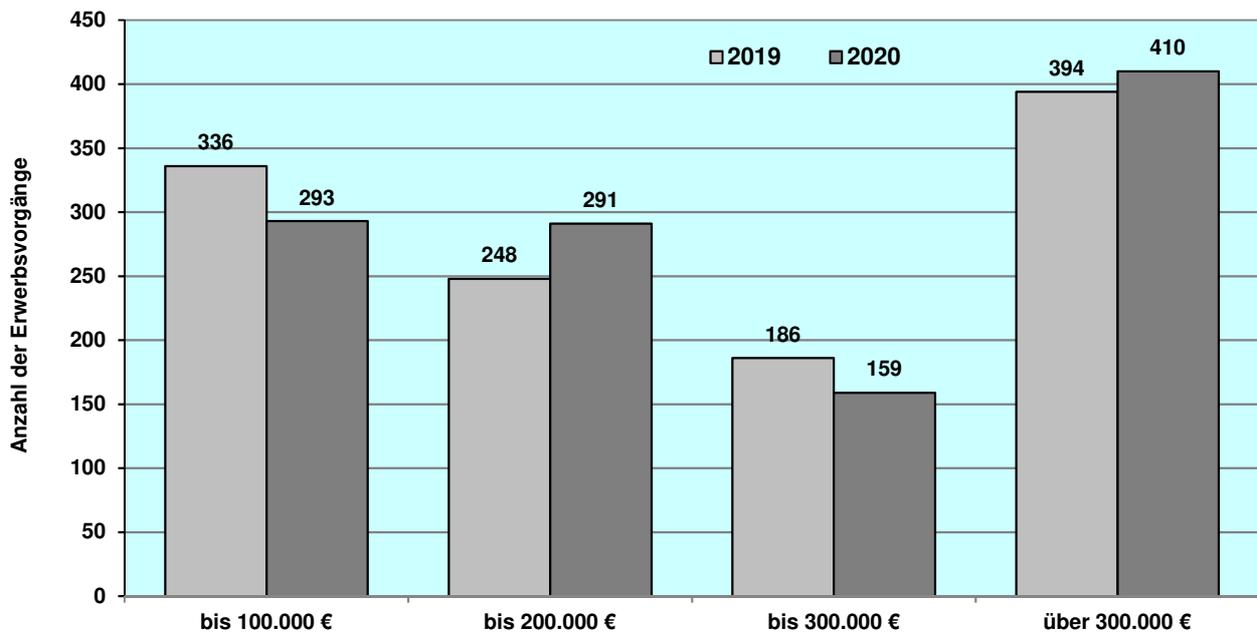
6.4.4 Mehrfamilienhäuser

Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von Mehrfamilienhäusern

Gesamtkaufpreis in €	bis 100.000		bis 200.000		bis 300.000		über 300.000		Anzahl Insgesamt		mittlere Größe (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) (€)	
	Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl							
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land														
Dessau-Roßlau, Stadt	3	7	13	13	8	12	15	20	39	52	562	561	249.300	234.000
Halle (Saale), Stadt	4	7	9	8	8	19	113	111	134	145	418	439	780.000	635.000
<i>gute Lage</i>	1	0	2	2	1	4	41	39	45	45	446	435	825.000	850.000
<i>mittlere Lage</i>	0	4	4	2	2	7	49	62	55	75	402	441	800.000	665.000
<i>einfache Lage</i>	3	3	3	4	5	8	23	10	34	25	416	439	550.000	258.000
Magdeburg, Stadt	6	8	8	13	9	10	89	99	112	130	670	547	607.500	632.000
<i>gute Lage</i>	1	0	1	0	0	0	31	30	33	30	818	580	1.250.000	1.062.300
<i>mittlere Lage</i>	2	3	3	4	7	7	40	49	52	63	648	612	487.500	614.000
<i>einfache Lage</i>	3	5	4	9	2	3	18	20	27	37	552	421	405.000	320.000
Amk Salzwedel	6	5	10	17	3	5	3	6	22	33	848	886	177.500	150.000
Anhalt-Bitterfeld	27	21	44	27	15	14	18	15	104	77	540	628	161.000	175.000
Börde	20	26	23	16	14	7	13	9	70	58	1.049	1.064	160.000	132.500
Burgenlandkreis	55	58	35	29	21	36	28	22	139	145	476	508	139.000	140.000
Harz	31	48	40	29	29	33	28	25	128	135	582	712	192.500	175.000
Jerichower Land	9	8	10	13	7	8	7	10	33	39	799	923	170.000	195.650
Mansfeld-Südharz	22	21	11	10	5	5	6	11	44	47	706	712	97.500	130.000
Saalekreis	16	22	17	18	12	7	30	16	75	63	897	942	242.000	150.000
Salzlandkreis	65	84	56	37	14	15	20	8	155	144	516	588	130.000	77.500
Stendal	12	18	9	9	9	12	28	36	58	75	862	742	300.000	395.000
Wittenberg	17	3	6	9	5	3	12	6	40	21	1.148	679	167.100	190.000
Sachsen-Anhalt	293	336	291	248	159	186	410	394	1.153	1.164	596	591	200.000	200.000
Anteil (%)	25,4	28,9	25,2	21,3	13,8	16,0	35,6	33,8	100	100				
Veränderung (%)	-12,8		+17,3		-14,5		+4,1		-0,9		+0,8		+0,0	

Lagedefinition in der Anlage 1

Verteilung in den Preissegmenten

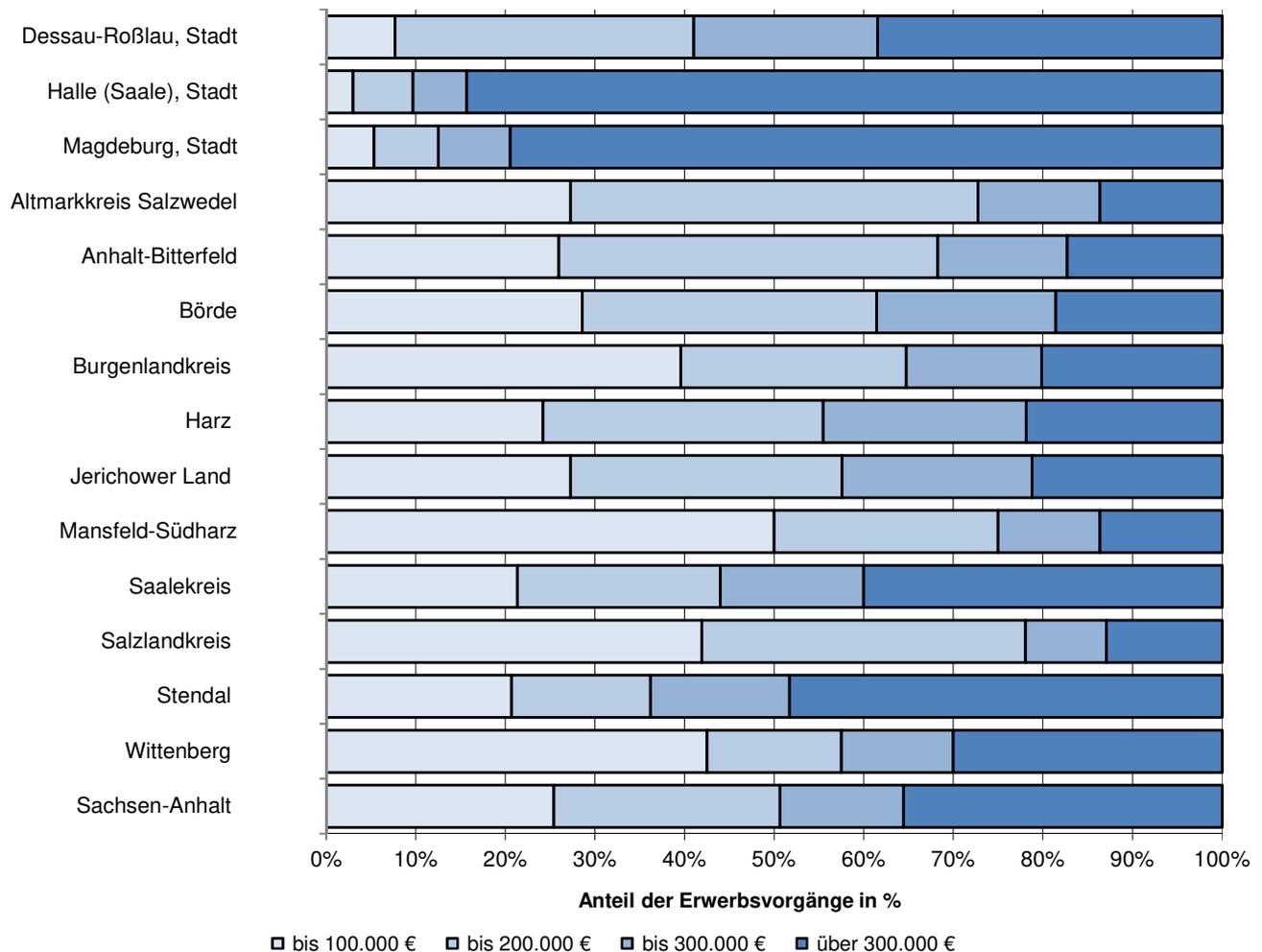


Insgesamt zeigt sich eine relativ stabile Nachfrage bei den Mehrfamilienhäusern. Mit einer Reduzierung um rd. 1 % gegenüber dem Vorjahr hat die Anzahl von Erwerbsvorgängen nur leicht abgenommen. Dabei lassen sich nicht in allen Preissegmenten zurückgehende Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr beobachten. Während die Anzahl im unteren Preissegment bis 100.000 Euro um fast 13 % abgenommen hat, ist insbesondere im Preissegment zwischen 100.000 Euro

und 200.000 Euro eine recht hohe Steigerung um rd. 17 % zu erkennen. Ebenso zeigen sich Zuwächse im oberen Preissegment über 300.000 Euro. Hier sind rd. 4 % mehr Objekte gehandelt worden und der Anteil an den insgesamt gehandelten Mehrfamilienhäusern ist weiter gestiegen. Insgesamt werden in diesem oberen Preissegment rund 36 % der insgesamt registrierten Mehrfamilienhäuser gehandelt. Damit haben sich auch in diesem Teilmarkt inzwischen die Verhältnisse umgekehrt. Während in den verangenen Jahren die meisten Mehrfamilienhausobjekte im unteren Preissegment registriert wurden, liegt dieser Anteil aktuell nur noch bei ¼ der insgesamt registrierten Erwerbsvorgänge von Mehrfamilienhäusern.

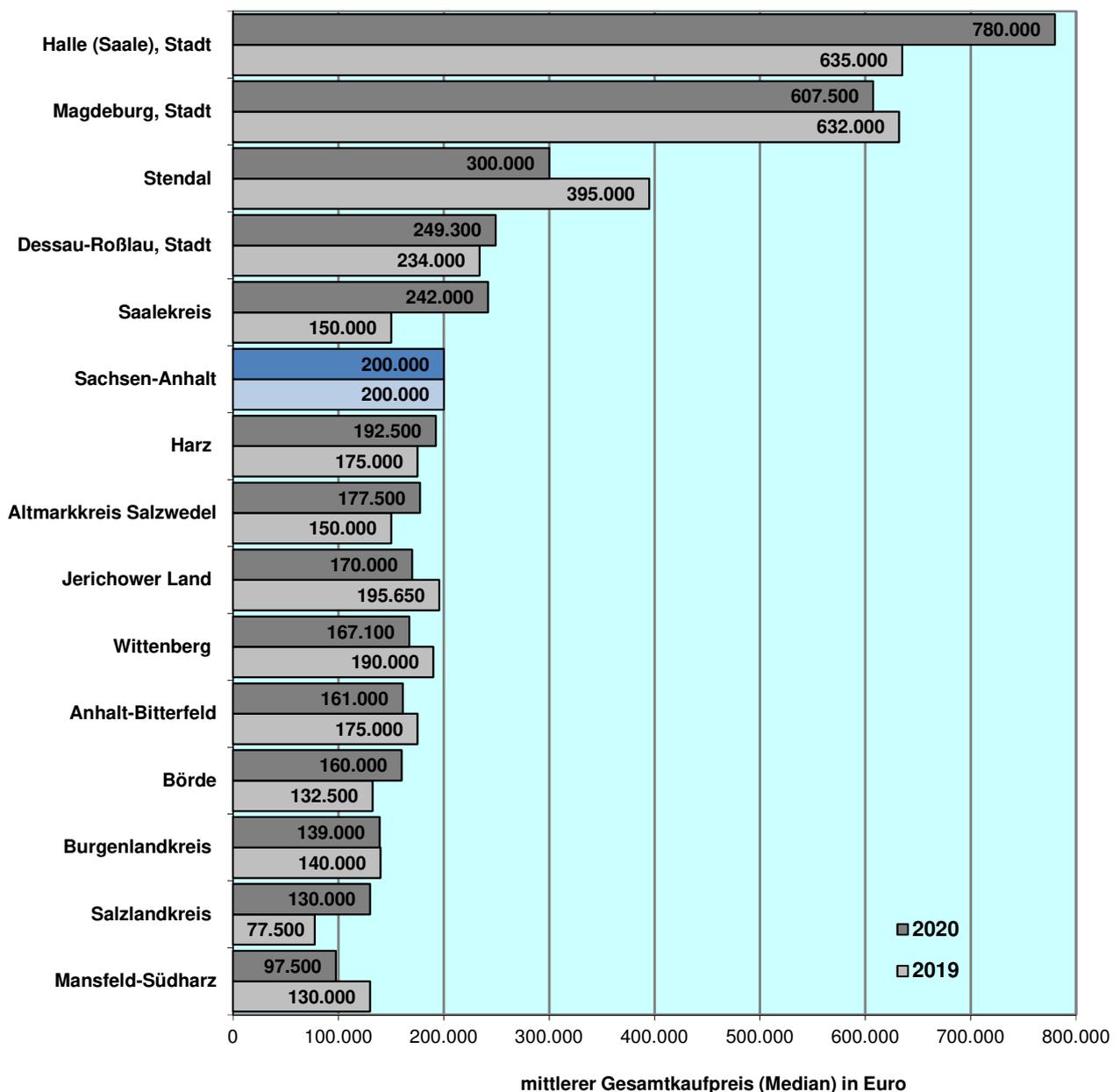
Die Marktanteile in den einzelnen Preissegmenten haben eine unmittelbare Auswirkung auf das mittlere Preisniveau. Im Jahr 2020 ist der Kaufpreis im Landesmittel gegenüber dem Vorjahr unverändert und liegt bei 200.000 Euro. Erwartungsgemäß werden in den Städten Magdeburg und Halle (Saale) die meisten Mehrfamilienhäuser im oberen Preissegment über 300.000 Euro gehandelt. In Magdeburg werden in dieser Preiskategorie rd. 80 %, in Halle (Saale) sogar über 84 % aller Objekte registriert. Wie in anderen Teilmärkten zu beobachten war, unterscheidet sich die Stadt Dessau-Roßlau deutlich von den anderen beiden Großstädten. Auch hier gibt es zwar einen Schwerpunkt im oberen Preissegment, allerdings fällt dieser mit rd. 38 % deutlich geringer aus als in den beiden anderen kreisfreien Städten. Dafür lässt sich in den anderen Preissegmenten eine entsprechend höhere Nachfrage erkennen. In den ländlichen Bereichen sind die Anteile der Mehrfamilienhäuser im oberen Preissegment erwartungsgemäß geringer. Allerdings sind die Unterschiede nicht so ausgeprägt und die Anteile verteilen sich auf alle Preissegmente. Bemerkenswert sind die Landkreise Mansfeld-Südharz und Stendal in unterschiedlicher Hinsicht. Während im Landkreis Mansfeld-Südharz über die Hälfte der Mehrfamilienhäuser im Preissegment bis 100.000 Euro gehandelt werden, ist im Landkreis Stendal der Anteil im oberen Preissegment mit rd. 48 % außergewöhnlich hoch.

Verteilung der Erwerbsvorgänge in den Preiskategorien



Die vorstehend aufgezeigte Verteilung der Kaufpreise hat unmittelbaren Einfluss auf das jeweilige mittlere Preisniveau in den kreisfreien Städten und Landkreisen. Auffallend sind in diesem Zusammenhang zunächst die Entwicklungen in der Stadt Halle (Saale). Hier hat sich das mittlere Preisniveau im Berichtsjahr 2020 um fast 23 % erhöht und liegt mit 780.000 Euro deutlich über Magdeburg. Ebenso bemerkenswert ist die Entwicklung aber auch das mittlere Preisniveau im Landkreis Stendal. Auch wenn der mittlere Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr um rd. 25 % gefallen ist, ist das Preisniveau im Verhältnis zu den anderen Landkreisen mit 300.000 Euro recht hoch. Im Landesmittel kostet das Mehrfamilienwohnhaus 100.000 Euro weniger als im Landkreis Stendal. In vielen Landkreisen liegt das mittlere Preisniveau noch deutlich unter dem Landesmittel. Hierbei ist zu beachten, dass im ländlichen Bereich häufig wenig Mehrfamilienhäuser gehandelt werden und diese allgemein Kaufpreise in den unteren bis mittleren Preissegmenten erzielen. So wird beispielsweise der mittlere Kaufpreis im Landkreis Mansfeld-Südharz in Höhe von 97.500 Euro auch von dem hohen Anteil der registrierten Erwerbsvorgänge von 50 % im unteren Preissegment geprägt.

Gesamtkaufpreise von Mehrfamilienhäusern



Nachfolgende Tabelle enthält die mittleren Kaufpreise pro m² Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Baujahre. Von den ausgewerteten Erwerbsvorgängen haben rd. 82 % der Mehrfamilienhäuser ein Baujahr vor 1949. Insofern lassen sich verlässliche Aussagen über Objekte jüngeren Baujahrs nur eingeschränkt treffen. Für eine Übersicht der Preisverhältnisse in den Regionstypen werden die Erwerbsvorgänge aller Baujahre zusammengefasst.

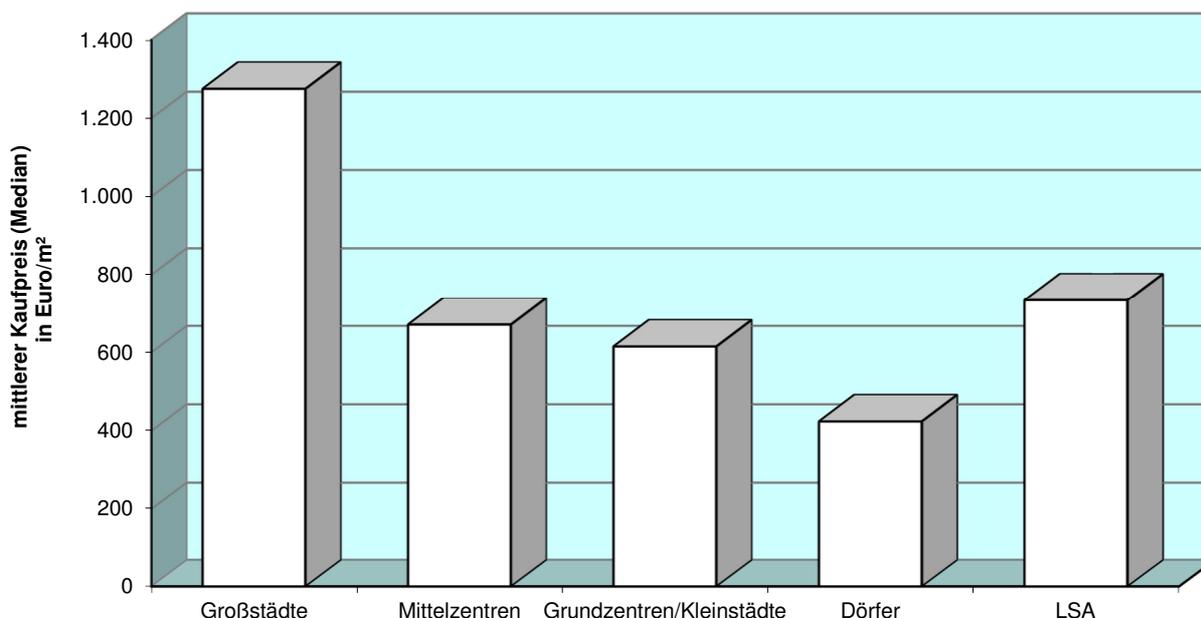
Wohnflächenpreise von Mehrfamilienhäusern in den Bauepochen

Wohnflächenpreise (sämtliche Regionstypen)	Baujahr					
	<=1948		1949-1990		>=1991	
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019
Anzahl	500	585	77	63	36	32
mittlere Wohnfläche (Median) in m ²	343	370	701	535	530	528
mittlerer Kaufpreis (Median) in €/m ²	734	684	559	392	1.141	937
Veränderung des Kaufpreises (%)	+7,3		+42,6		+21,8	
Anteil (%)	81,6	86,1	12,6	9,2	5,9	4,7
mittleres Baujahr (Median)	1907	1900	1968	1964	1996	1996

Wohnflächenpreise von Mehrfamilienhäusern in den Regionstypen

Wohnflächenpreise (alle Baujahre)	Anzahl der Kauffälle		mittlere Wohnfläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
	Regionstyp								
Großstädte	169	204	706	610	1.275	1.204	-17,2	+15,7	+5,9
Großstadtrand	14	10	386	428	729	896	+40,0	-9,8	-18,6
Mittelzentren	239	249	306	350	671	615	-4,0	-12,6	+9,1
Grundzentren/Kleinstädte	91	97	315	300	615	560	-6,2	+5,0	+9,8
Dörfer	100	120	307	315	424	344	-16,7	-2,5	+23,3
Sachsen-Anhalt	613	680	360	388	734	676	-9,9	-7,2	+8,6
mittleres Baujahr (Median)	1912	1906							

Preisniveau von Mehrfamilienhäusern in ausgewählten Regionstypen

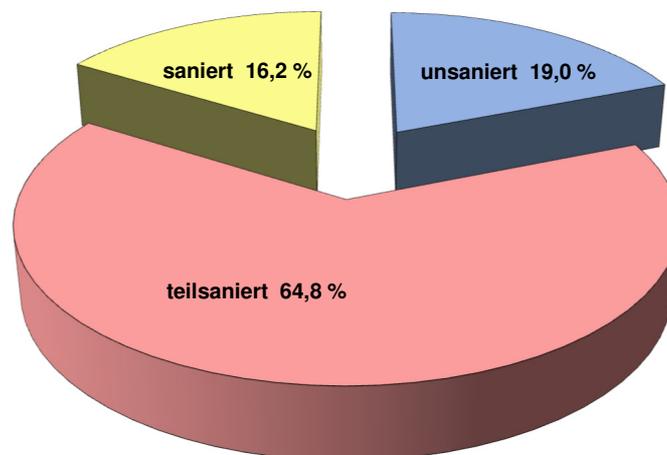


Die Verhältnisse zwischen den einzelnen Regionstypen sind insgesamt plausibel. Maßgeblich von dem jeweiligen Bodenpreisniveau und der Größe der Objekte beeinflusst, zeigt sich in den Großstädten der höchste und in den Dorflagen der geringste mittlere Kaufpreis pro m² Wohnfläche für ein Mehrfamilienhaus. Dabei ist der Abstand des mittleren Preisniveaus der Großstädte zu den übrigen Regionstypen deutlich. Mit einem mittleren Kaufpreis von rd. 1.275 Euro/m² Wohnfläche

liegt das Niveau rund doppelt so hoch wie in den Mittelzentren sowie Grundzentren und Kleinstädten. Die Grundzentren unterscheiden sich wenig von den Mittelzentren. Der mittlere Kaufpreis beträgt mit rd. 615 Euro/m² Wohnfläche ungefähr 90 % des Preisniveaus in den Mittelzentren mit rd. 670 Euro/m². In den Dörfern lässt sich erwartungsgemäß das geringste Preisniveau erkennen. Es liegt mit rd. 425 Euro/m² nochmals rund 30 % bis 35 % unter dem der Grundzentren und Kleinstädte sowie dem der Mittelzentren und bei rund ²/₃ unter dem mittleren Kaufpreis für ein Mehrfamilienhaus in den Großstädten.

Auch bei den Mehrfamilienhäusern wird der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche, insbesondere auch wegen ihrer Ertragsorientierung, neben der Lage maßgeblich vom Sanierungszustand der Gebäude beeinflusst. Die nähere Analyse der Erwerbsvorgänge hat ergeben, dass fast 65 % der Gebäude in einem teilsanierten Zustand gehandelt werden. Bei dieser Kategorie ist davon auszugehen, dass an den Gebäuden während ihrer Nutzungsdauer bereits Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind. Diese können bereits Jahre zurückliegen oder nur einzelne Gewerke betreffen, gleichwohl kann eine Nutzbarkeit und insbesondere eine Vermietbarkeit und damit die Erzielung eines Ertrages angenommen werden. Die unsanierten Objekte kommen mit einem Anteil von 19 %, die sanierten mit rd. 16 % auf den Markt. Die unsanierten Mehrfamilienhäuser können die Anforderungen an eine zeitgemäße Ausstattung und gesunde Wohnverhältnisse allgemein nicht erfüllen und es sind vor der weiteren Nutzung und Vermietung zunächst Investitionen in eine grundlegende Sanierung oder zumindest Renovierung und Modernisierung erforderlich. Im Gegensatz dazu können die sanierten Objekte weitgehend die heutigen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen erfüllen. Allgemein liegen bereits langjährige Mietverträge vor oder sie lassen sich ohne vorherige Investitionen nachhaltig vermieten. Hieraus erklären sich die deutlichen Preisunterschiede in den einzelnen Sanierungszuständen.

Anteil der Sanierungszustände von Mehrfamilienhäusern



Wohnflächenpreise von unsanierten Mehrfamilienhäusern

Wohnflächenpreise alle Baujahre	Anzahl der Kauffälle		mittlere Wohnfläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
unsaniert									
Regionstyp									
Großstädte	13	24	687	474	651	705	-45,8	+44,9	-7,7
Großstadtrand	2	1	390	382	382	982	+100	+2,1	-61,1
Mittelzentren	49	53	246	340	408	139	-7,5	-27,6	+194
Grundzentren/Kleinstädte	18	18	295	300	242	171	0,0	-1,7	+41,5
Dörfer	20	27	227	318	216	108	-25,9	-28,6	+100
Sachsen-Anhalt	102	123	258	356	350	205	-17,1	-27,5	+70,7
Mittleres Baujahr (Median)	1908	1900							
Anteil (%)	19,0	24,9							

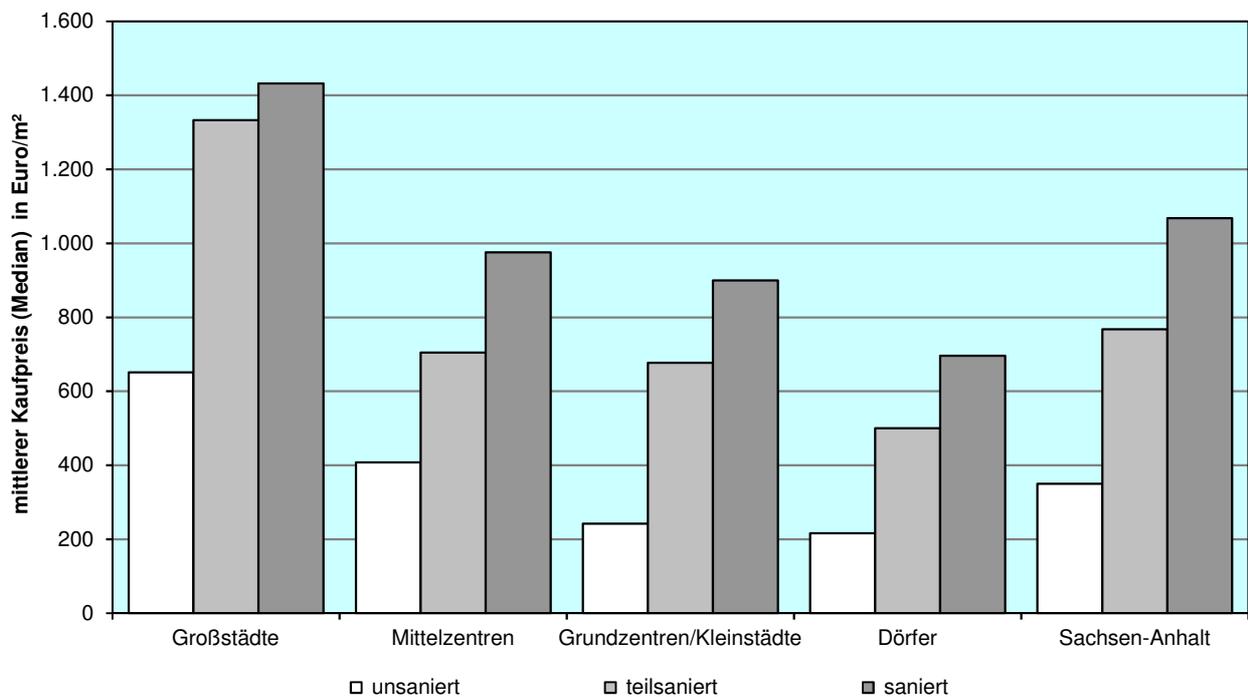
Wohnflächenpreise von teilsanierten Mehrfamilienhäusern

Wohnflächenpreise alle Baujahre	Anzahl der Kauffälle		mittlere Wohnfläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
teilsaniert									
Regionstyp	2020	2019	2020	2019	2020	2019			
Großstädte	102	89	706	564	1.333	1.331	+14,6	+25,2	+0,2
Großstadtrand	9	4	349	470	746	587	+125	-25,7	+27,1
Mittelzentren	138	108	342	352	705	667	+27,8	-2,8	+5,7
Grundzentren/Kleinstädte	51	40	339	305	677	609	+27,5	+11,1	+11,2
Dörfer	47	41	312	298	500	492	+14,6	+4,7	+1,6
Sachsen-Anhalt	347	282	400	386	768	744	+23,0	+3,6	+3,2
Mittleres Baujahr (Median)	1910	1909							
Anteil (%)	64,7	57,1							

Wohnflächenpreise von sanierten Mehrfamilienhäusern

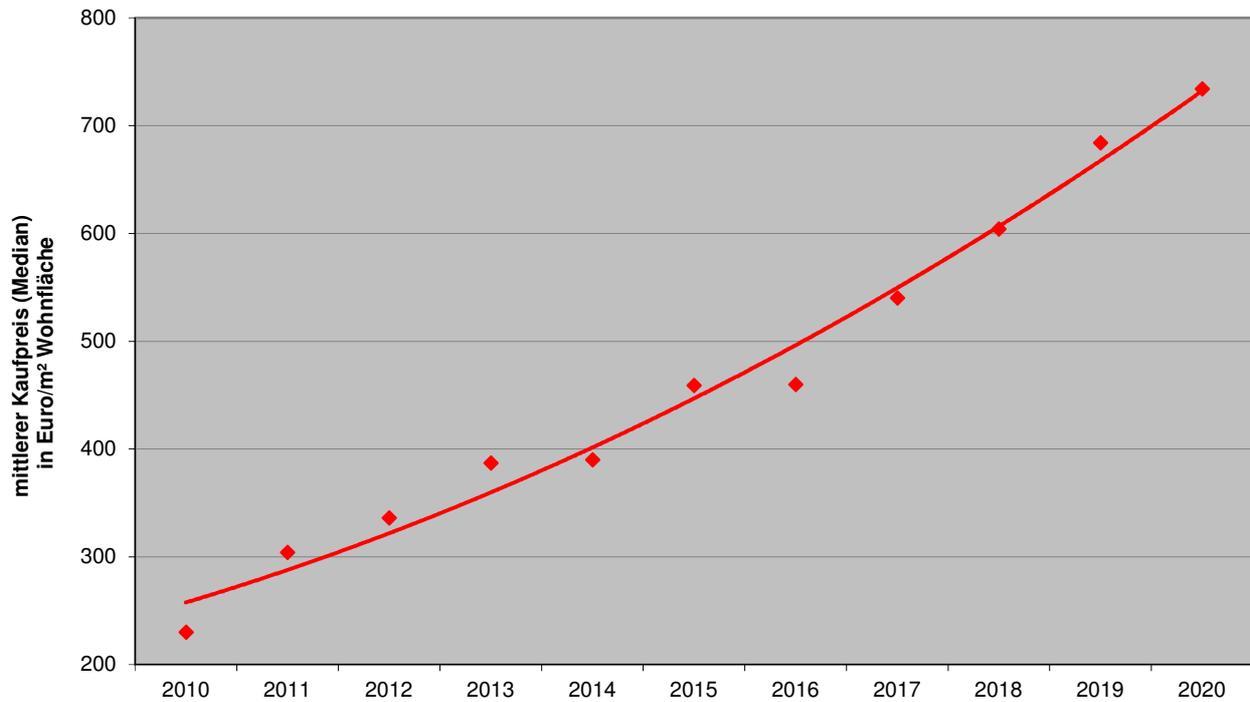
Wohnflächenpreise alle Baujahre	Anzahl der Kauffälle		mittlere Wohnfläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
saniert									
Regionstyp	2020	2019	2020	2019	2020	2019			
Großstädte	32	40	674	698	1.432	1.342	-20,0	-3,4	+6,7
Großstadtrand	2	1	363	360	1.226	925	+100	+0,8	+32,5
Mittelzentren	34	25	316	389	976	830	+36,0	-18,8	+17,6
Grundzentren/Kleinstädte	11	19	410	320	900	904	-42,1	+28,1	-0,4
Dörfer	8	4	360	360	696	635	+100	0,0	+9,6
Sachsen-Anhalt	87	89	391	470	1.068	1.101	-2,2	-16,8	-3,0
Mittleres Baujahr (Median)	1920	1908							
Anteil (%)	16,2	18,0							

**Preisniveau von Mehrfamilienhäusern
in ausgewählten Regionstypen**



Nachstehendes Diagramm lässt einen anhaltenden Trend zu höheren Kaufpreisen erkennen. Bei der langjährigen Betrachtung des Preisniveaus der Mehrfamilienhäuser mit Baujahren vor 1949, die aufgrund ihrer Anzahl zu allgemein plausiblen Erkenntnissen führt, zeigt allein der Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg von über 7 %. Im Vorjahr zeigt die Entwicklung des mittleren Kaufpreises für ein Mehrfamilienhaus sogar eine Steigerung von über 13 %. Insgesamt lässt sich ein weiteres und nachhaltiges Steigerungspotenzial erwarten.

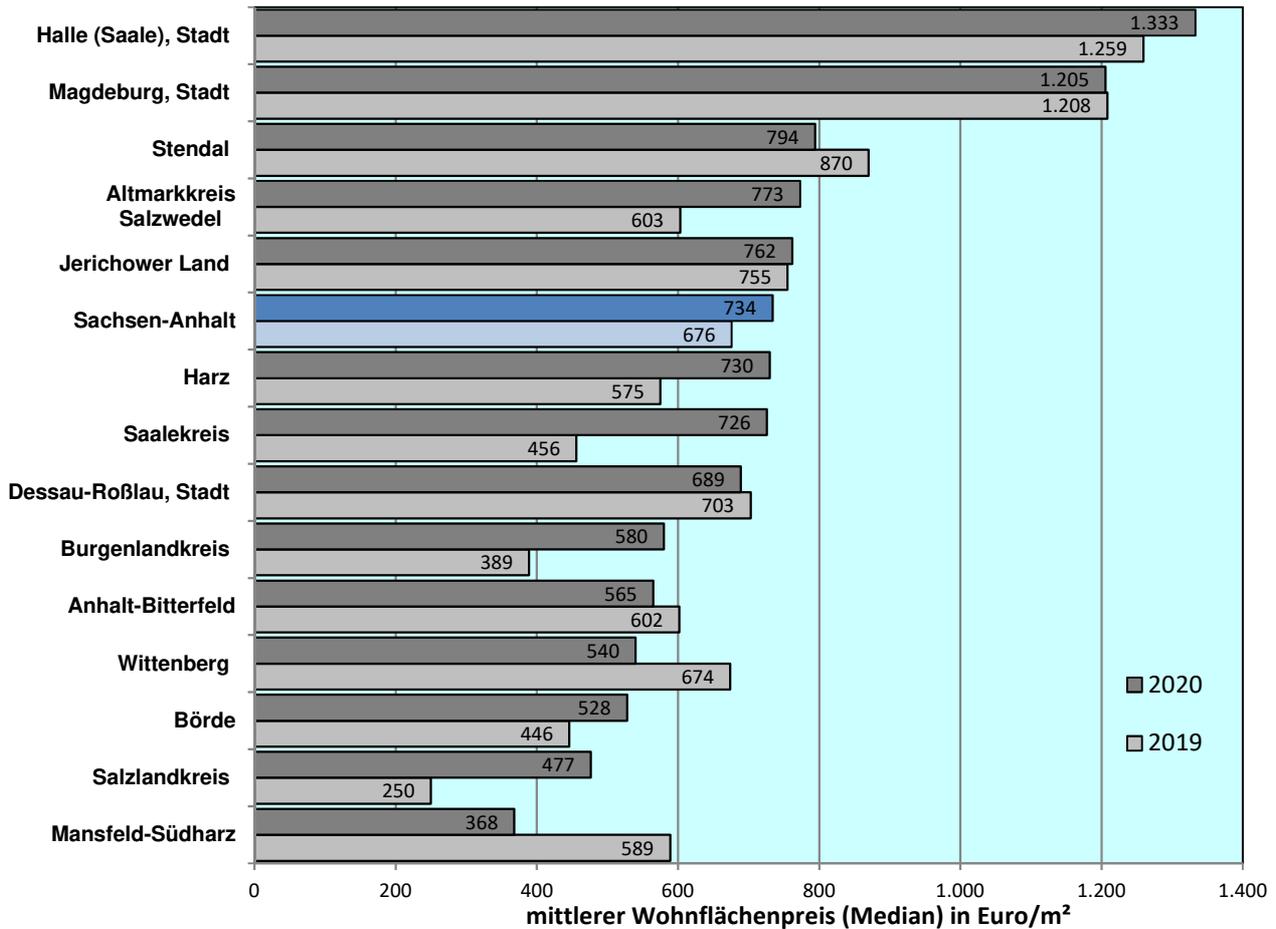
Entwicklung des mittleren Preisniveaus von Mehrfamilienhäusern mit Baujahren vor 1949



Erwerbsvorgänge von Mehrfamilienhäusern, alle Bauepochen

Wohnflächenpreise	Anzahl der Kauffälle		mittlere Wohnfläche (Median) m²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
kreisfreie Stadt, Landkreis, Land									
Dessau-Roßlau, Stadt	12	14	290	350	689	703	-14,3	-17,1	-2,0
Halle (Saale), Stadt	92	103	738	602	1.333	1.259	-10,7	+22,6	+5,9
Magdeburg, Stadt	71	90	642	664	1.205	1.208	-21,1	-3,3	-0,2
Altmarkkr. Salzwedel	15	28	260	295	773	603	-46,4	-11,9	+28,2
Anhalt-Bitterfeld	40	33	306	362	565	602	+21,2	-15,5	-6,1
Börde	31	30	305	381	528	446	+3,3	-19,9	+18,3
Burgenlandkreis	55	74	340	400	580	389	-25,7	-15,0	+49,1
Harz	60	81	300	318	730	575	-25,9	-5,7	+26,9
Jerichower Land	13	18	303	425	762	755	-27,8	-28,7	+0,9
Mansfeld-Südharz	25	31	276	359	368	589	-19,4	-23,1	-37,5
Saalekreis	42	32	442	343	726	456	+31,3	+28,9	+59,2
Salzlandkreis	84	89	280	300	477	250	-5,6	-6,7	+90,6
Stendal	48	50	341	320	794	870	-4,0	+6,6	-8,7
Wittenberg	25	7	360	240	540	674	+257,1	+50,0	-19,9
Sachsen-Anhalt	613	680	360	388	734	676	-9,9	-7,2	+8,6

Wohnflächenpreise 2020 von Mehrfamilienhäusern, alle Bauepochen



Wohnflächenpreise 2020 von Mehrfamilienhäusern, alle Bauepochen

alle Baujahre Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte/Mittelzentren			Großstadtrandlagen			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	Anzahl	Wohnfläche (Median) m²	Kaufpreis (Median) €/m²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m²	Kaufpreis (Median) €/m²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m²	Kaufpreis (Median) €/m²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m²	Kaufpreis (Median) €/m²
Dessau-Roßlau, Stadt	7	286	721	0	-	-	4	336	637	1	1.353	591
Halle (Saale), Stadt	92	738	1.333	0	-	-	0	-	-	0	-	-
gute Lage	26	782	1.508	0	-	-	0	-	-	0	-	-
mittlere Lage	44	670	1.339	0	-	-	0	-	-	0	-	-
einfache Lage	22	1.016	981	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Magdeburg, Stadt	70	646	1.209	1	455	637	0	-	-	0	-	-
gute Lage	22	876	1.324	0	-	-	0	-	-	0	-	-
mittlere Lage	33	597	1.328	0	-	-	0	-	-	0	-	-
einfache Lage	15	639	1.043	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Altmarkkreis Salzwedel	6	240	701	0	-	-	8	295	752	1	300	883
Anhalt-Bitterfeld	30	340	531	0	-	-	4	231	654	6	290	806
Börde	11	378	591	5	349	637	4	300	281	11	290	466
Burgenlandkreis	42	385	648	0	-	-	2	630	620	11	230	494
Harz	38	262	759	0	-	-	14	300	722	8	312	367
Jerichower Land	6	316	751	1	259	849	4	234	855	2	336	414
Mansfeld-Südharz	10	314	707	0	-	-	6	321	503	9	261	171
Saalekreis	11	327	907	7	410	711	15	572	740	9	434	363
Salzlandkreis	53	268	529	0	-	-	11	317	318	20	313	307
Stendal	25	400	1.017	0	-	-	14	316	452	9	339	369
Wittenberg	7	526	947	0	-	-	5	250	408	13	350	486
Sachsen-Anhalt	408	410	852	14	386	729	91	315	615	100	307	424

Lagedefinition und Daten von 2019 in den Anlagen 1 und 2

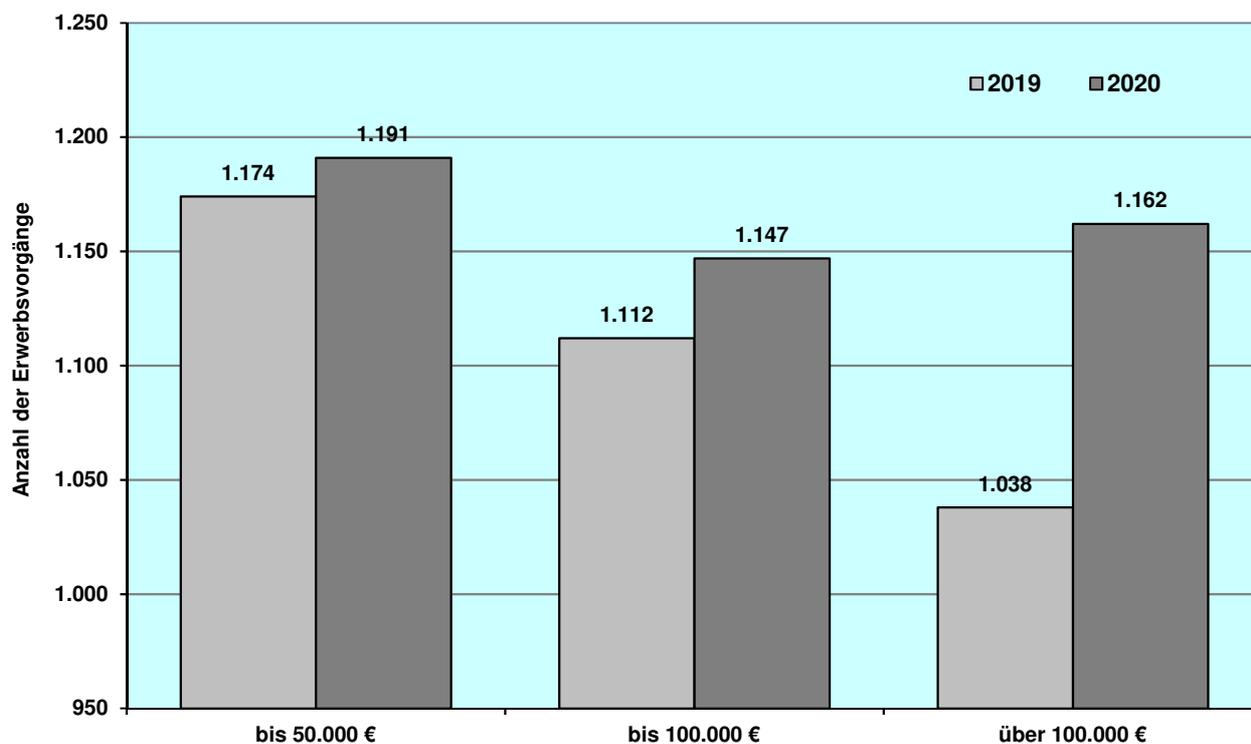
6.4.5 Wohnungseigentum

Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von Eigentumswohnungen

Gesamtkaufpreis in €	bis 50.000		bis 100.000		über 100.000		Anzahl Insgesamt		mittlerer Kaufpreis (Median) (€)	
	Anzahl		Anzahl		Anzahl					
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land										
Dessau-Roßlau, Stadt	85	57	61	41	12	18	158	116	50.000	52.500
Halle (Saale), Stadt	67	113	166	206	467	368	700	687	150.000	110.000
<i>gute Lage</i>	18	14	63	47	194	142	275	203	148.000	160.500
<i>mittlere Lage</i>	12	54	61	87	183	139	256	280	185.000	100.000
<i>einfache Lage</i>	37	45	42	72	90	87	169	204	107.000	91.550
Magdeburg, Stadt	166	171	377	355	432	485	975	1.011	90.000	97.000
<i>gute Lage</i>	54	48	170	163	154	128	378	339	89.750	83.300
<i>mittlere Lage</i>	65	83	164	160	240	101	469	344	105.000	74.400
<i>einfache Lage</i>	47	40	43	32	38	256	128	328	60.000	182.000
Altmarkkreis Salzwedel	6	15	14	22	1	0	21	37	66.000	56.500
Anhalt-Bitterfeld	78	67	50	39	24	27	152	133	50.000	50.000
Börde	127	82	95	101	20	22	242	205	48.000	57.000
Burgenlandkreis	192	221	71	67	15	7	278	295	30.000	27.000
Harz	112	107	101	81	66	33	279	221	64.100	52.000
Jerichower Land	51	42	31	28	9	3	91	73	42.000	43.500
Mansfeld-Südharz	44	37	7	9	12	0	63	46	36.000	30.000
Saalekreis	132	132	96	91	51	31	279	254	53.000	48.650
Salzlandkreis	61	57	28	35	6	6	95	98	41.750	45.000
Stendal	19	31	17	17	40	25	76	73	105.250	70.000
Wittenberg	51	42	33	20	7	13	91	75	42.000	37.100
Sachsen-Anhalt	1.191	1.174	1.147	1.112	1.162	1.038	3.500	3.324	70.000	70.000
Anteil (%)	34,0	35,3	32,8	33,5	33,2	31,2	100	100		
Veränderung (%)	+1,4		+3,1		+11,9		+5,3		+0,0	

Lagedefinition in der Anlage 1

Verteilung in den Preissegmenten

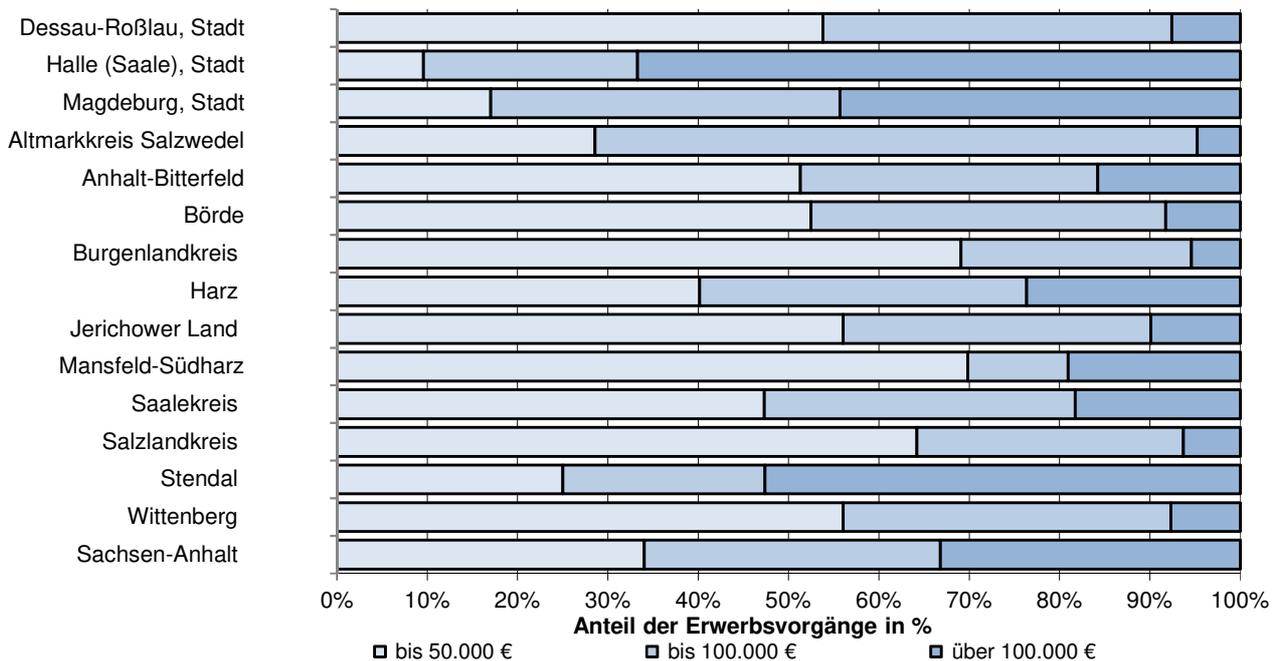


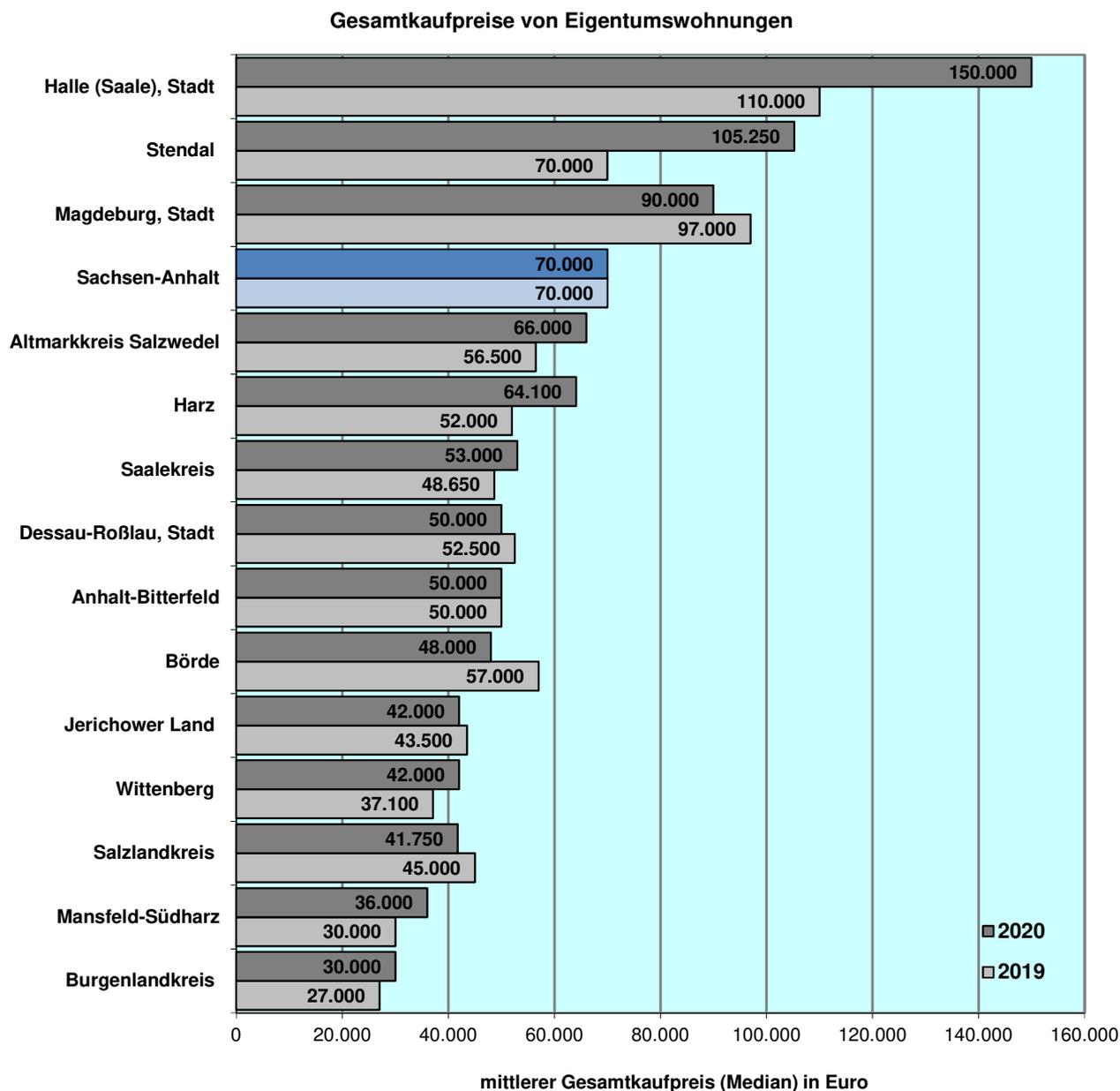
Insgesamt hat die Anzahl der umgesetzten Eigentumswohnungen in 2020 um über 5 % gegenüber dem Vorjahr zugenommen. Vorstehende Tabelle zeigt die registrierten Marktanteile in den einzelnen Preiskategorien. Es lassen sich relativ ausgewogene Verhältnisse erkennen. Während über viele Jahre die meisten Kauffälle im unteren Preissegment bis 50.000 Euro registriert wurden, ist gleichzeitig dieser Anteil in den letzten Jahren kontinuierlich kleiner geworden und die Anteile in den höheren Preissegmenten haben entsprechend zugelegt. Inzwischen wird in jeder dargestellten Preiskategorie rd. 1/3 der insgesamt registrierten Eigentumswohnungen erfasst und es bestehen weitgehend gleiche Marktanteile ohne besondere Schwerpunkte.

In den einzelnen Preiskategorien ist jeweils eine erhöhte Nachfrage zu beobachten, wengleich insgesamt eine Beruhigung stattgefunden hat. Mit einer gestiegenen Anzahl an Erwerbsvorgängen zwischen 1 % und 3 % im unteren und mittleren Preissegment fallen die Veränderungen zum Vorjahr eher verhalten aus. Eine deutliche Zunahme zeigt sich allerdings im oberen Preissegment über 100.000 Euro. Hier ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr um rd. 12 % gestiegen. Diese Entwicklung hat sich bereits in den vorangegangenen Jahren beobachten lassen und weist darauf hin, dass einerseits das Wohneigentum teurer wird, gleichzeitig aber durchaus ein Trend zu höherwertigen Objekten besteht.

Während sich die Gesamtzahl aller gehandelten Eigentumswohnungen gleichmäßig auf alle Preiskategorien verteilt, ist die Verteilung der Erwerbsvorgänge in den kreisfreien Städten und Landkreisen sehr unterschiedlich. Naturgemäß werden in den Großstädten Magdeburg und Halle (Saale) die meisten Eigentumswohnungen im hohen Preissegment über 100.000 Euro gehandelt. Dabei gibt es allerdings deutliche Unterschiede zwischen den beiden Großstädten. Während der Anteil in der Elbstadt bei rd. 44 % liegt, werden in Halle (Saale) 2/3 der Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreis über 100.000 Euro gehandelt. Im ländlichen Bereich konzentriert sich das Angebot von Wohnungseigentum dagegen auf das untere und mittlere Preissegment. So werden beispielsweise im Landkreis Mansfeld-Südharz mit knapp 70 % die meisten Eigentumswohnungen für einen Kaufpreis unter 50.000 Euro gehandelt. Eine ähnliche Situation zeigt sich auch im Burgenlandkreis. Hier werden rd. 69 % der Eigentumswohnungen unter 50.000 Euro gehandelt, während im oberen Preissegment über 100.000 Euro der Anteil lediglich bei rd. 5 % liegt. Auffällig ist der Landkreis Stendal, in dem ein außergewöhnlich hoher Anteil an Eigentumswohnungen im oberen Preissegment registriert worden ist. Ausschlaggebend hierfür ist allerdings eine Wohnanlage aus kernsanierterem Altbau und modernem Neubau, in der zahlreiche Wohnungen in der gehobenen Preiskategorie gehandelt worden sind.

Verteilung der Erwerbsvorgänge in den Preiskategorien



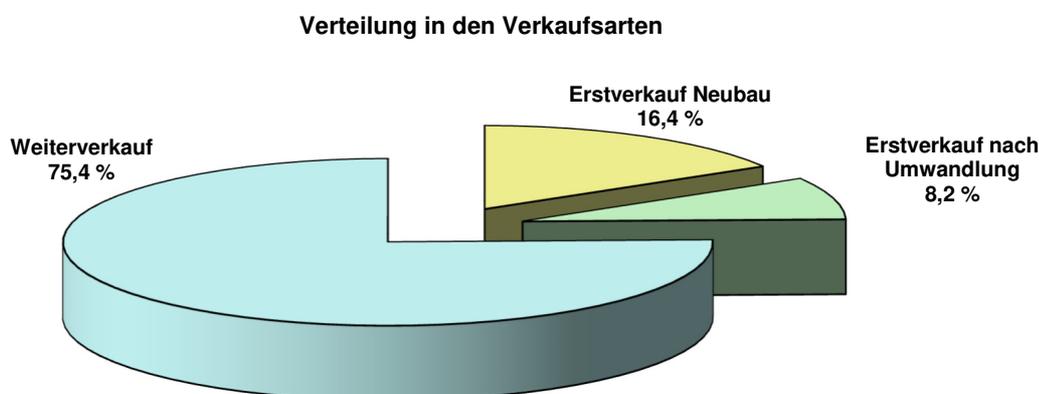


Der im Mittel gezahlte Gesamtkaufpreis für eine Eigentumswohnung hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht erhöht. Im Landesmittel liegt das Preisniveau im Berichtsjahr 2020 mit 70.000 Euro in einer mit dem Vorjahr vergleichbaren Größenordnung. Das mittlere Preisniveau im Land wird nachhaltig von den kreisfreien Städten Magdeburg und Halle (Saale) bestimmt. Hier werden nicht nur die meisten Erwerbsvorgänge, sondern auch die höchsten Kaufpreise registriert. Dabei ist im Berichtsjahr 2020 insbesondere die Stadt Halle (Saale) auffällig. Obwohl hier gegenüber Magdeburg eine geringere Anzahl an Erwerbsvorgängen registriert wird, lag das mittlere Preisniveau bereits in den vergangenen Jahren über dem in der Landeshauptstadt. Im Berichtsjahr 2020 hat der mittlere Gesamtkaufpreis aber um über 36 % auffällig angezogen. Mit rd. 150.000 Euro ist der mittlere Kaufpreis einer Eigentumswohnung in Halle (Saale) damit um $\frac{2}{3}$ teurer als in der kreisfreien Stadt Magdeburg. Hier ist der mittlere Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr sogar gesunken und liegt im Berichtsjahr bei 90.000 Euro. Eine genauere Betrachtung der Kauffälle zeigt aber auch, dass das deutlich gestiegene mittlere Preisniveau in Halle (Saale) von einigen besonderen Objekten bestimmt wird, in denen exklusives und entsprechend hochpreisiges Wohnungseigentum gebildet und auf dem Markt angeboten wird. Hier hat die Landeshauptstadt eine größere Auswahl in allen Preissegmenten zu bieten. Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang erneut der Landkreis Stendal, in dem sich der mittlere Kaufpreis für eine Eigentumswohnung um 35 % deutlich erhöht hat. Hier haben die vorstehend beschriebenen Wohnungen in der gehobenen Preiskategorie nachhaltige Spuren hinterlassen.

Anschaulicher als die mittleren Gesamtkaufpreise spiegeln die Wohnflächenpreise das Preisniveau wider. Große Preisunterschiede erfordern eine differenzierte Betrachtung dieses Teilmrktes. So wird auf dem Immobilienmarkt unterschieden, ob es sich um einen Erstverkauf oder einen Weiterverkauf der Eigentumswohnung handelt. Bei den Erstverkäufen ist zusätzlich preisrelevant, ob es sich beim Erstverkauf um einen Neubau oder eine umgewandelte Mietwohnung handelt. Darüber hinaus spielen natürlich immer auch das Baujahr und die Lage eine Rolle.

Die meisten der gehandelten Eigentumswohnungen kommen 30 Jahre nach der politischen Wende bereits zum wiederholten Mal auf den Markt und werden daher als Weiterverkäufe registriert. Insgesamt sind ¾ der registrierten Erwerbsvorgänge diesem Teilmrkzt zuzurechnen. Bei den verbleibenden Erstverkäufen ist zu unterscheiden zwischen den sogenannten „Erstverkäufen nach Umwandlung“ und „Erstverkauf Neubau“. Bei erstgenannten handelt es sich um ehemalige Mietwohnungen, die nach entsprechender Umwandlung erstmalig als Wohnungseigentum auf den Markt kommen. Bei den klassischen Neubauten handelt es sich um Eigentumswohnungen, die neu gebaut erstmalig gehandelt werden und vorher nicht vermietet waren. Während die Neubauten einen Marktanteil von rd. 16 % haben, liegen die in Wohnungseigentum umgewandelten Mietwohnungen im Erstverkauf bei rd. 8 %.

Die folgende Grafik zeigt die entsprechenden Anteile.



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

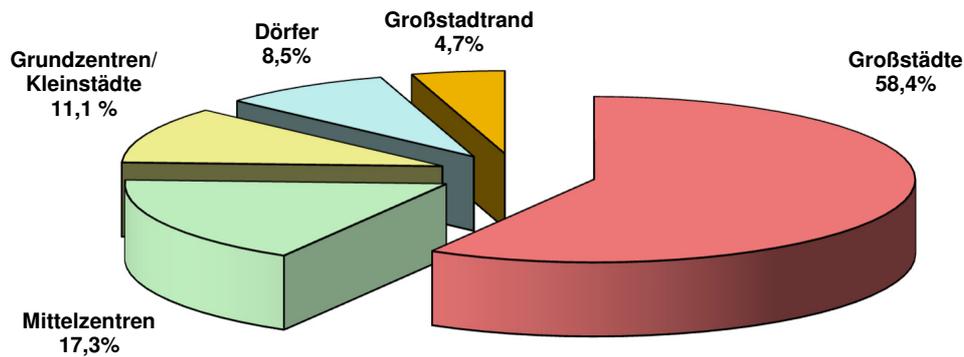
Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen 2020

Wohnflächenpreise	Erstverkauf Neubau			Erstverkauf Umwandlung			Weiterverkauf		
	Anzahl	mittlere(r)		Anzahl	mittlere(r)		Anzahl	mittlere(r)	
Regionstyp		Wohnfläche (Median) m²	Kaufpreis (Median) €/m²		Wohnfläche (Median) m²	Kaufpreis (Median) €/m²		Wohnfläche (Median) m²	Kaufpreis (Median) €/m²
Großstädte	368	57	3.565	169	78	4.120	1.085	62	1.266
Großstadtrand	0	-	-	2	112	1.539	128	66	920
Mittelzentren	41	97	2.532	27	75	3.193	413	62	812
Grundzentren/Kleinstädte	16	84	2.988	11	99	1.927	280	61	632
Dörfer	32	58	2.097	18	28	3.500	187	60	650
Sachsen-Anhalt	457	65	3.435	227	75	3.941	2.093	61	1.016

Daten von 2019 in der Anlage 2

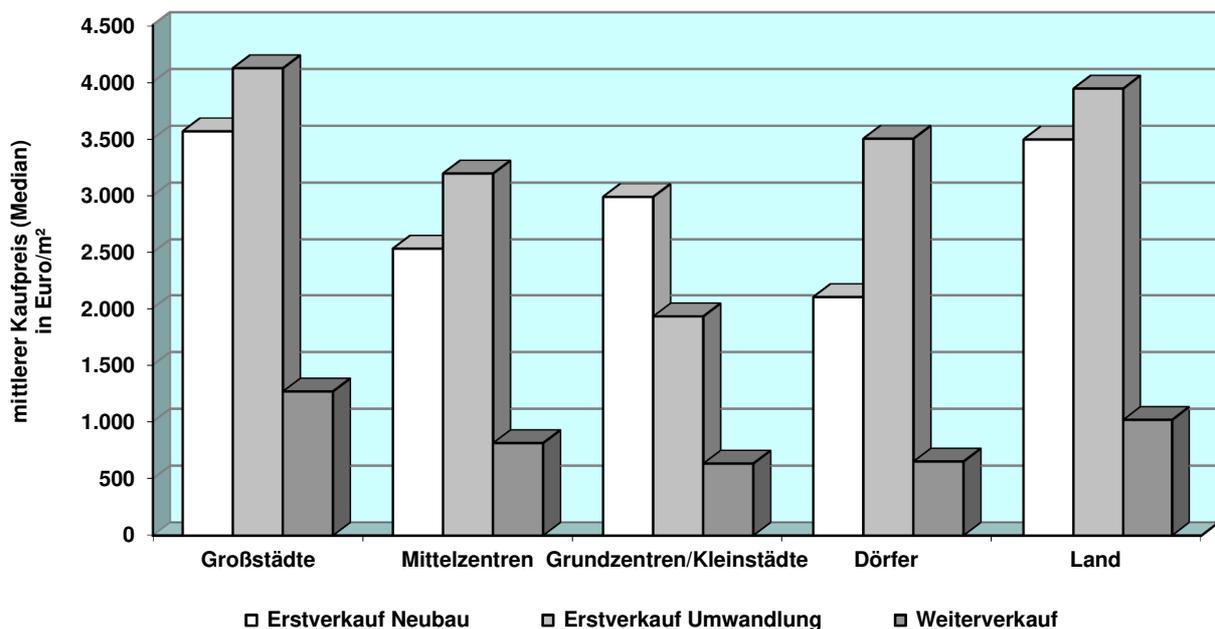
Vorstehende tabellarische Übersicht und nachfolgende Grafik lassen erkennen, dass erwartungsgemäß die meisten Eigentumswohnungen in den Großstädten gehandelt werden. Hier werden 58 % aller Erwerbsvorgänge abgewickelt. Während die Mittelzentren noch einen Marktanteil von rd. 17 % haben, werden in den übrigen Regionstypen deutlich weniger Erwerbsvorgänge über Eigentumswohnungen registriert. Allein in den Grundzentren und Kleinstädten werden lediglich rd. 11 % der insgesamt gehandelten Eigentumswohnungen verzeichnet. Bemerkenswert ist dennoch der verhältnismäßig hohe Anteil in den Dörfern mit 8,5 %.

Verteilung in den Regionstypen



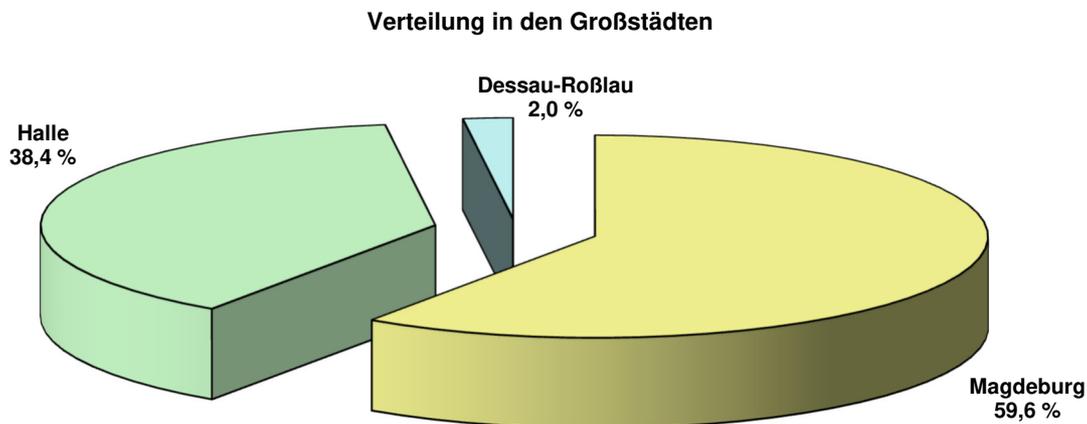
Eine Übersicht über das mittlere Preisniveau ist aufgrund der teilweise geringen Anzahl von Erwerbsvorgängen schwierig und lässt sich nicht für alle Regionstypen plausibel darstellen. Dennoch fällt bei den registrierten mittleren Kaufpreisen insbesondere die Kategorie „Umwandlungen im Erstverkauf“ auf. Es ist mit Ausnahme der Grundzentren und Kleinstädte erkennbar, dass eine Eigentumswohnung, die nach Umwandlung als Erstverkauf auf den Markt kommt, im Mittel teurer ist als eine neu geplante und gebaute Eigentumswohnung. Die Differenz lässt sich hauptsächlich mit dem besonderen Angebotssegment der Umwandlungsobjekte erklären. Bei den Erstverkäufen nach Umwandlung handelt es sich überwiegend um Wohnungseigentum, dass in citynahen Lagen in hochwertig sanierten Altbauten, häufig aus der Gründerzeit, gehandelt wird. Diese klassischen Altbauten sind sehr gefragt und in guten Lagen und hochwertigem Sanierungszustand werden hierfür durchaus höhere Preise gezahlt als für Neubauten, die häufig gegenüber den Altbauten Nachteile in ihrer Standortattraktivität aufweisen. Ein weiterer Grund liegt in der spezifischen Objektart und zeigt sich anschaulich in dem Regionstyp Dörfer. Hier ist für Wohnungen mit einer vergleichbar kleinen mittleren Wohnfläche ein für die Dorflage außergewöhnlich hoher mittlerer Kaufpreis registriert worden. Die Ursache lässt sich in sogenannten Pflegeimmobilien ausmachen. In diesem konkreten Fall ist eine große Anzahl an 1-Raum-Appartments mit 28 m² Wohnfläche für knapp 100.000 Euro veräußert worden, die ausschließlich das mittlere Preisniveau bestimmen.

Preisniveau von Wohneigentum in ausgewählten Regionstypen



Vergleichbare Objekte lassen sich allerdings auch in anderen Regionen registrieren und scheinen sich als neuer Trend zu etablieren. Insbesondere in den Großstädten werden zunehmend Investitionen in sogenannte Mikro-Apartments beworben, die auf temporäres Wohnen für Einpersonenhaushalte ausgerichtet sind. Dabei kommen sowohl Senioren als auch Studenten oder Berufspendler und Projektarbeiter als Zielgruppe in Frage. Waren bis vor einigen Jahren diese Kleinstwohnungen eine Randerscheinung am Wohnungseigentumsmarkt, hat das Nischenprodukt inzwischen eine starke Dynamik erfahren.

Eine nähere Betrachtung lässt die hohe Anzahl an Erwerbsvorgängen in den Großstädten zu. Insgesamt setzt sich dieser Anteil aus den drei kreisfreien Städten Magdeburg, Dessau-Roßlau und Halle (Saale) zusammen. Die nähere Untersuchung zeigt jedoch, dass die Verteilung der Erwerbsvorgänge innerhalb dieses Regionstyps durchaus unterschiedlich ist. So werden lediglich 2 % der registrierten Großstadt-Eigentumswohnungen in der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau gehandelt. Interessant ist das Verhältnis zwischen Magdeburg und Halle (Saale). Nachdem hier lange Jahre ein großes Gefälle zu beobachten war und in der langjährigen Betrachtung in Magdeburg allgemein mehr Eigentumswohnungen gehandelt worden sind, haben das Angebot und die Nachfrage in Halle (Saale) inzwischen angezogen. Dennoch werden im Berichtsjahr 2020 in der Stadt Magdeburg fast 60 % der in den Großstädten gehandelten Eigentumswohnungen registriert und damit deutlich mehr als in der Saalestadt.



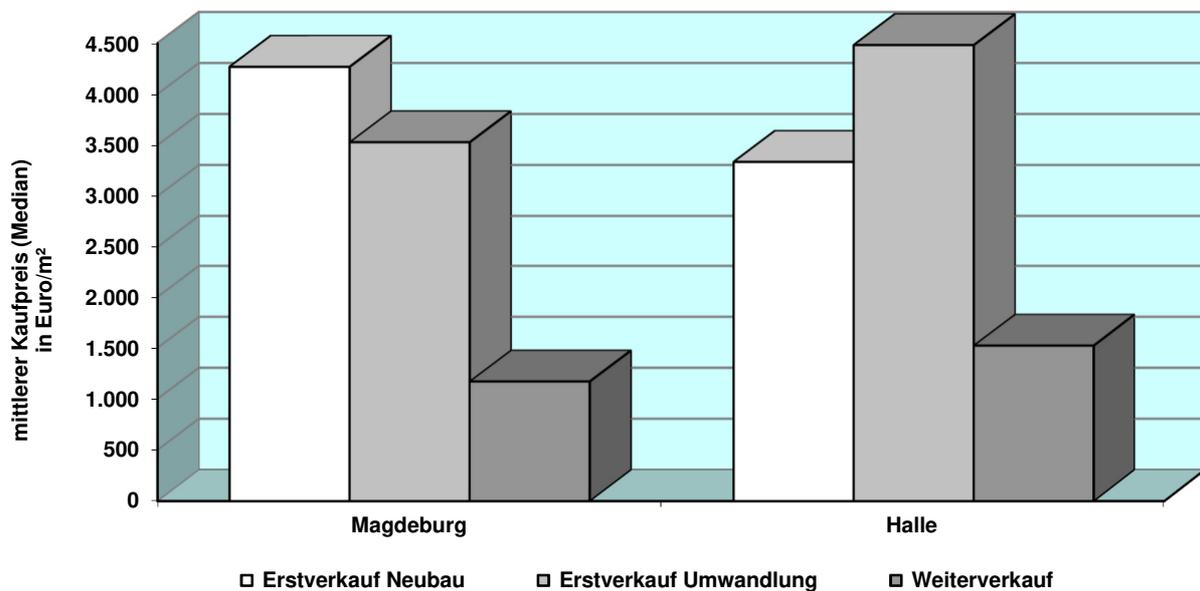
Hinsichtlich des Preisniveaus stellen sich die Verhältnisse ebenfalls sehr differenziert dar und werden häufig von besonderen Objekten geprägt. So ist im Berichtsjahr in der Stadt Halle (Saale) eine außergewöhnlich große Anzahl an exklusivem Wohnungseigentum auf den Markt gekommen. An verschiedenen Standorten sind Wohnprojekte in historischen Gebäude-Ensembles entwickelt worden, die in den nächsten Jahren fertiggestellt werden. Die Vermarktung ist im Berichtsjahr 2020 angelaufen. Für die hinsichtlich Lage und Ausstattung exklusiven und komfortabel ausgestatteten Eigentumswohnungen werden bis zu knapp 5.000 Euro/m² Wohnfläche aufgerufen. Diese im Jahr 2020 gehandelten exklusiven Eigentumswohnungen haben einen entsprechenden nachhaltigen Einfluss auf das mittlere Preisniveau der Erstverkäufe nach Umwandlung. Vergleichbare Prestigeobjekte waren in Magdeburg im Berichtsjahr nicht zu registrieren. Dafür hat Magdeburg eine breitere Palette an Eigentumswohnungen, sowohl als Bestandsimmobilien als auch als Neubauten in allen Preiskategorien zu bieten. Dadurch ist das mittlere Preisniveau in Magdeburg hinter der Saalestadt zurückgeblieben. Nur durch wenige außergewöhnliche und hochpreisige Wohnprojekte mit einer hohen Nachfrage konnte das mittlere Preisniveau in Halle (Saale) so deutlich gegenüber dem der Landeshauptstadt ansteigen.

Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen 2020 in Halle (Saale) und Magdeburg

Wohnflächenpreise	Erstverkauf Neubau			Erstverkauf Umwandlung			Weiterverkauf		
	Anzahl	mittlere(r)		Anzahl	mittlere(r)		Anzahl	mittlere(r)	
		Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²		Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²		Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²
kreisfreie Stadt									
Halle (Saale), Stadt	145	75	3.333	113	82	4.479	365	62	1.521
gute Lage	44	68	3.461	37	93	4.642	154	66	1.711
mittlere Lage	93	75	3.317	28	70	4.166	116	66	1.456
einfache Lage	8	126	3.001	48	86	4.501	95	58	1.228
Magdeburg, Stadt	223	41	4.266	55	40	3.526	688	61	1.168
gute Lage	37	90	3.416	37	26	3.929	298	62	1.255
mittlere Lage	176	31	4.398	5	118	1.136	285	61	1.132
einfache Lage	10	82	3.402	13	65	2.953	105	58	943
beide Großstädte	368	57	3.435	168	78	4.130	1.053	61	1.272

Lagedefinition und Daten von 2019 in den Anlagen 1 und 2

Preisniveau von Wohneigentum in ausgewählten Regionstypen



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

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

Wohnflächenpreise	Erstverkauf nach Umwandlung						Weiterverkauf					
	Anzahl		mittlere(r)		Kaufpreis		Anzahl		mittlere(r)		Kaufpreis	
Baujahr <= 1948			Wohnfläche (Median) m ²		Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²			Wohnfläche (Median) m ²		Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²
Regionstyp	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Großstädte	168	252	78	59	4.130	3.422	627	633	65	64	1.267	1.183
Großstadtrand	1	0	122		1.311		2	8	58	88	700	856
Mittelzentren	20	7	76	82	3.254	1.024	130	149	68	65	769	789
Grundzentren/Kleinstädte	10	0	96		1.939		48	40	58	73	546	599
Dörfer	1	2	194	118	351	1.219	23	16	61	68	323	403
Sachsen-Anhalt	200	261	78	61	3.999	3.415	830	846	65	64	1.152	1.068
Mittleres Baujahr (Median)	1907	1890					1902	1904				
Anteil in %	88,1	87,0					39,7	40,9				

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

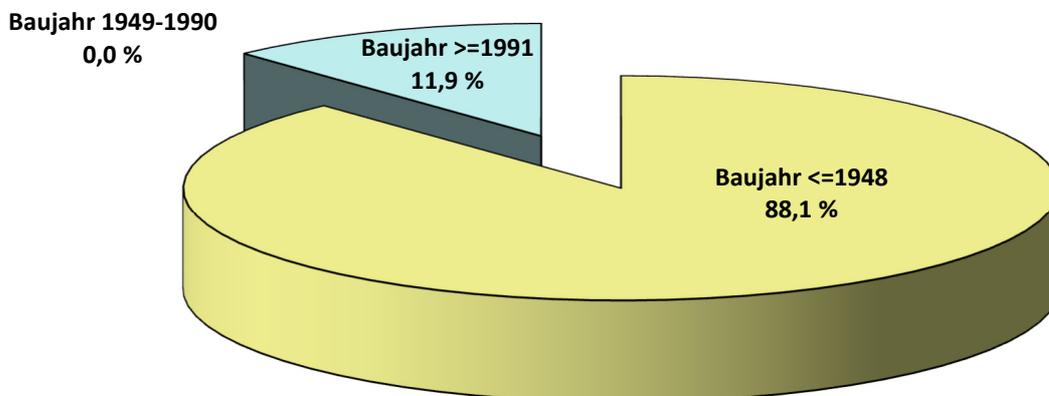
Wohnflächenpreise Baujahr 1949-1990	Erstverkauf nach Umwandlung						Weiterverkauf					
	Anzahl		mittlere(r)				Anzahl		mittlere(r)			
	2020	2019	Wohnfläche (Median) m²	2020	2019	Kaufpreis (Median) €/m²	2020	2019	Wohnfläche (Median) m²	2020	2019	Kaufpreis (Median) €/m²
Regionstyp	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Großstädte	0	24	-	59	-	1.829	148	155	57	59	918	860
Großstadtrand	0	0	-	-	-	-	9	6	66	65	660	621
Mittelzentren	0	2	-	63	-	485	106	124	59	59	591	517
Grundzentren/Kleinstädte	0	0	-	-	-	-	132	115	60	59	427	390
Dörfer	0	0	-	-	-	-	76	77	58	60	414	367
Sachsen-Anhalt	0	26	-	59	-	1.794	471	477	59	59	597	574
Mittleres Baujahr (Median)		1965					1968	1963				
Anteil in %	0,0	8,7					22,5	23,1				

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

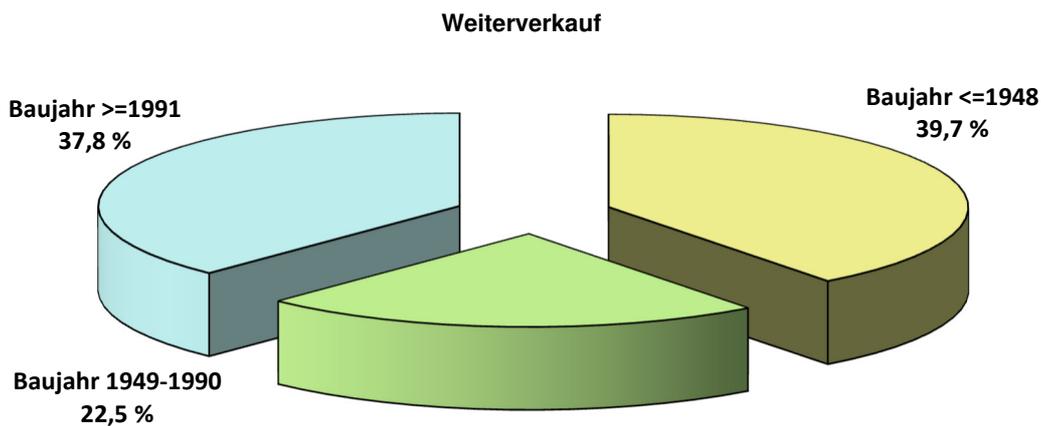
Wohnflächenpreise Bestandsbau mit Baujahr 1991 bis (Berichtsjahr – 3 Jahre)	Erstverkauf nach Umwandlung						Weiterverkauf					
	Anzahl		mittlere(r)				Anzahl		mittlere(r)			
	2020	2019	Wohnfläche (Median) m²	2020	2019	Kaufpreis (Median) €/m²	2020	2019	Wohnfläche (Median) m²	2020	2019	Kaufpreis (Median) €/m²
Regionstyp	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Großstädte	1	4	194	132	2.423	2.404	310	324	60	61	1.400	1.320
Großstadtrand	1	2	103	92	1.767	1.127	117	125	65	62	940	889
Mittelzentren	7	6	60	58	1.798	1.497	177	133	64	64	982	924
Grundzentren/Kleinstädte	1	1	99	77	152	896	100	76	70	70	985	889
Dörfer	17	0	28		3.500		88	88	68	69	967	797
Sachsen-Anhalt	27	13	58	81	2.772	1.798	792	746	64	64	1.093	1.035
Mittleres Baujahr (Median)	2017	2015					1995	1995				
Anteil in %	11,9	4,3					37,8	36,1				

Die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen wird insbesondere in Altbauten mit einem Baujahr vor 1949 favorisiert. Hier werden die meisten dieser Eigentumswohnungen verkauft und der Anteil liegt im Berichtsjahr 2020 bei rd. 88 %. Bei den restlichen Erwerbsvorgängen handelt es sich um Wohnungen in Gebäuden, die nach 1990 errichtet worden sind und zunächst vermietet waren. In der mittleren Bauepoche mit einem Baujahr zwischen 1949 bis 1990 sind derartige Umwandlungen von Mietwohnungen zu Wohnungseigentum im Berichtsjahr nicht registriert worden.

Erstverkauf nach Umwandlung



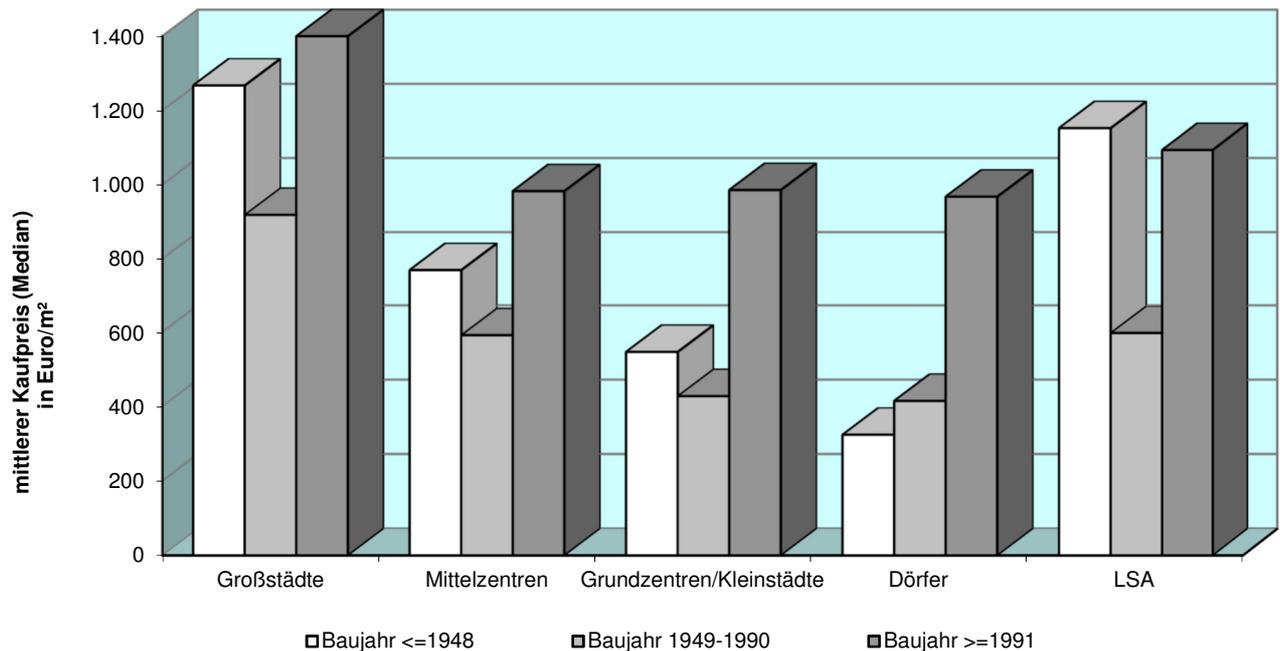
Beim Weiterverkauf von Eigentumswohnungen, d.h. von Wohnungseigentum, welches vom Wohnungseigentümer weiterverkauft wird, stellt sich die Situation anders dar. Hier sind die Verhältnisse insgesamt ausgewogener, wobei sich auch hier Veränderungen zu den Vorjahren erkennen lassen. Waren über viele Jahre das Angebot und die Nachfrage von und nach klassischen Altbau-Eigentumswohnungen am höchsten, haben mittlerweile die Eigentumswohnungen aus den nach 1990 gebauten Objekten, die durch Weiterverkauf bereits ein zweites Mal auf den Markt kommen, weiter aufgeholt. Die Anteile sind im Berichtsjahr fast identisch. Mit knapp 40 % liegen die Weiterverkäufe in Gebäuden mit einem Baujahr vor 1949 nur noch knapp über der Anzahl bei den Neubauten mit einem Anteil von knapp 38 %. Dementsprechend geringer sind die Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen aus der mittleren Baujahresklasse zwischen 1949 und 1990 zu registrieren. Hier liegt der Anteil im Berichtsjahr bei rd. 22 %.



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

Anders stellen sich die Verhältnisse beim Weiterverkauf von Wohneigentum dar. Auch hier werden die meisten Eigentumswohnungen in den Bauepochen vor 1949 und nach 1990 gehandelt. Aber mit über 20 % Anteil lassen auch die Eigentumswohnungen aus der mittleren Bauepoche mit einem Baujahr von 1949 bis 1990 eine Aussage über das mittlere Preisniveau in ausgewählten Regionstypen zu. Im Weiterverkauf werden für Eigentumswohnungen mit einem Baujahr ab 1990 im Mittel höhere Kaufpreise als in einem Altbau gezahlt. So liegt in den Großstädten die Altbauwohnung mit einem mittleren Kaufpreis von rd. 1.270 Euro/m² Wohnfläche bei knapp 90 % des mittleren Preisniveaus einer Eigentumswohnung mit einem Baujahr nach 1990 von 1.400 Euro/m² Wohnfläche. In den anderen Regionstypen vergrößern sich die Abstände. Bei den Mittelzentren liegt dieses Verhältnis beim Weiterverkauf bereits bei unter 80 %. In den Grundzentren und Kleinstädten sowie den Dörfern, in denen der Bodenwert aufgrund der Höhe keinen so großen Anteil am Preis einer Eigentumswohnung hat, sind dagegen die Abstände zwischen einer Altbau- und einer Neubauwohnung im Weiterverkauf erheblich. Während in den Grundzentren und Kleinstädten für eine Altbauwohnung mit rd. 550 Euro/m² Wohnfläche fast die Hälfte einer Neubauwohnung gezahlt wird, liegt in den Dörfern der mittlere Kaufpreis im Weiterverkauf mit rd. 320 Euro/m² Wohnfläche sogar nur bei 1/3 der nach 1990 neu errichteten Wohnung von immerhin 970 Euro/m² Wohnfläche. Auffällig ist das relativ geringe Preisniveau der Eigentumswohnungen mit einem Baujahr von 1949 bis 1990 in den Regionstypen. Mit Ausnahme der Dörfer liegen die mittleren Kaufpreise noch unter dem Niveau der klassischen Altbauten mit einem Baujahr vor 1949. Maßgebliche Ursache hierfür kann in dem Umstand liegen, dass es sich in dieser Bauepoche überwiegend um einen in Plattenbauweise errichteten Wohnungsbestand und somit um ein spezielles Angebotssegment handelt, das auch in den Vorjahren deutlich unter dem Niveau der anderen Baujahresgruppen gelegen hat.

Preisniveau von Weiterverkäufen in ausgewählten Regionstypen



Auch bei dem Vergleich des mittleren Preisniveaus in den einzelnen Bauepochen lohnt eine differenzierte Betrachtung in den beiden Großstädten Halle (Saale) und Magdeburg. Dabei ist der Erstverkauf nach Umwandlung lediglich bei den Objekten mit einem Baujahr vor 1949 möglich. Umwandlungen zu Wohnungseigentum finden fast ausschließlich von Mietobjekten aus dieser Bauepoche statt. Umwandlungen von ehemaligen Mietwohnungen in Wohneigentum in Gebäuden jüngeren Baujahres sind in den Großstädten Halle (Saale) und Magdeburg nicht zu registrieren.

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

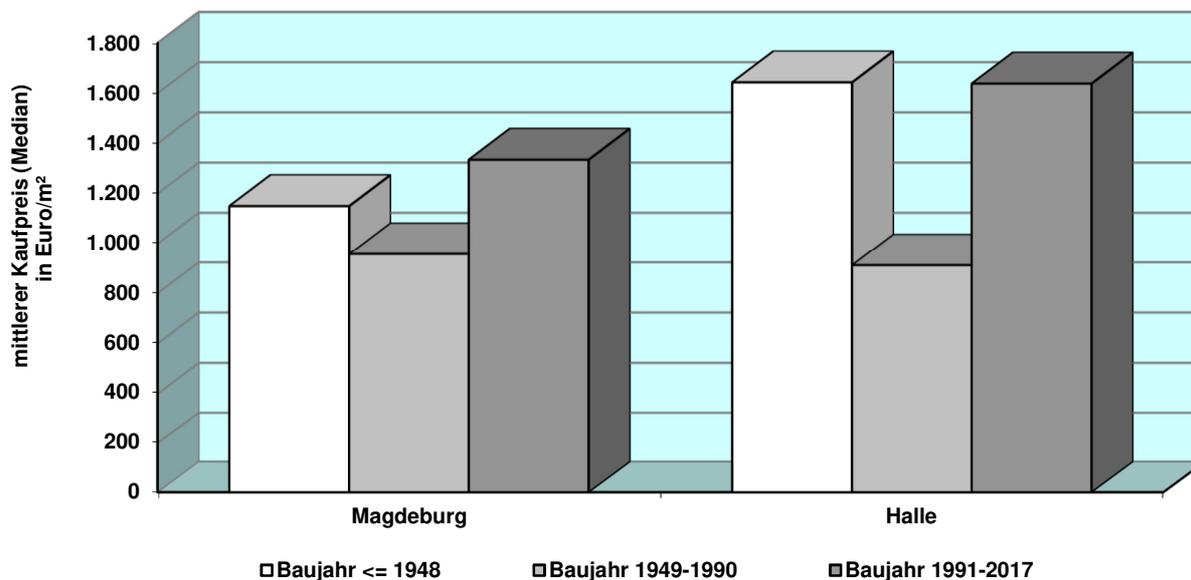
Wohnflächenpreise Baujahr <= 1948	Erstverkauf nach Umwandlung						Weiterverkauf					
	Anzahl		Wohnfläche (Median) m²		Kaufpreis (Median) €/m²		Anzahl		Wohnfläche (Median) m²		Kaufpreis (Median) €/m²	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
kreisfreie Stadt												
Halle (Saale), Stadt	113	114	82	64	4.479	4.093	204	227	68	64	1.643	1.484
gute Lage	37	32	93	85	4.642	4.254	112	87	66	71	1.704	1.587
mittlere Lage	28	47	70	64	4.166	3.901	86	128	68	62	1.480	1.404
einfache Lage	48	35	86	24	4.501	4.411	6	12	98	66	1.341	925
Magdeburg, Stadt	54	138	39	58	3.533	3.369	406	386	64	62	1.150	1.099
gute Lage	36	14	26	26	3.930	3.952	196	197	66	67	1.223	1.198
mittlere Lage	5	19	118	77	1.136	2.981	171	161	61	62	1.077	1.012
einfache Lage	13	105	65	56	2.953	3.375	39	28	63	56	1.010	1.012
beide Großstädte	167	252	77	59	4.140	3.422	610	613	65	63	1.273	1.198
Mittleres Baujahr (Median)	1907	1890					1900	1901				
Anteil in %	99,4	90,0					57,9	56,9				

Lagedefinition in der Anlage 1

Wohnflächenpreise	Weiterverkauf Baujahr 1949-1990						Weiterverkauf Bestandsbau mit Baujahr 1991 bis (Berichtsjahr – 3 Jahre)						
	Anzahl		mittlere(r)		Kaufpreis		Anzahl		mittlere(r)		Kaufpreis		
	2020	2019	Wohnfläche (Median) m ²	2019	2020	2019	2020	2019	Wohnfläche (Median) m ²	2019	2020	2019	Kaufpreis (Median) €/m ²
kreisfreie Stadt													
Halle (Saale), Stadt	53	66	57	58	912	833	108	112	62	61	1.638	1.687	
gute Lage	1	0	53	-	1.783	-	41	28	67	68	1.782	1.698	
mittlere Lage	17	30	59	57	1.102	776	13	20	81	65	1.912	1.802	
einfache Lage	35	36	57	59	729	837	54	64	58	58	1.335	1.671	
Magdeburg, Stadt	91	86	57	60	957	925	191	200	59	61	1.335	1.232	
gute Lage	30	30	60	60	1.136	1.291	72	61	60	57	1.421	1.307	
mittlere Lage	15	27	60	60	995	891	99	112	58	64	1.324	1.227	
einfache Lage	46	29	57	59	808	703	20	27	56	63	1.186	1.061	
beide Großstädte	144	152	57	59	930	860	299	312	60	61	1.424	1.341	
Mittleres Baujahr (Median)	1970	1964					1995	1995					
Anteil in %	13,7	14,1					28,4	29,0					

Lagedefinition in der Anlage 1

Preisniveau von Weiterverkäufen in Halle (Saale) und Magdeburg

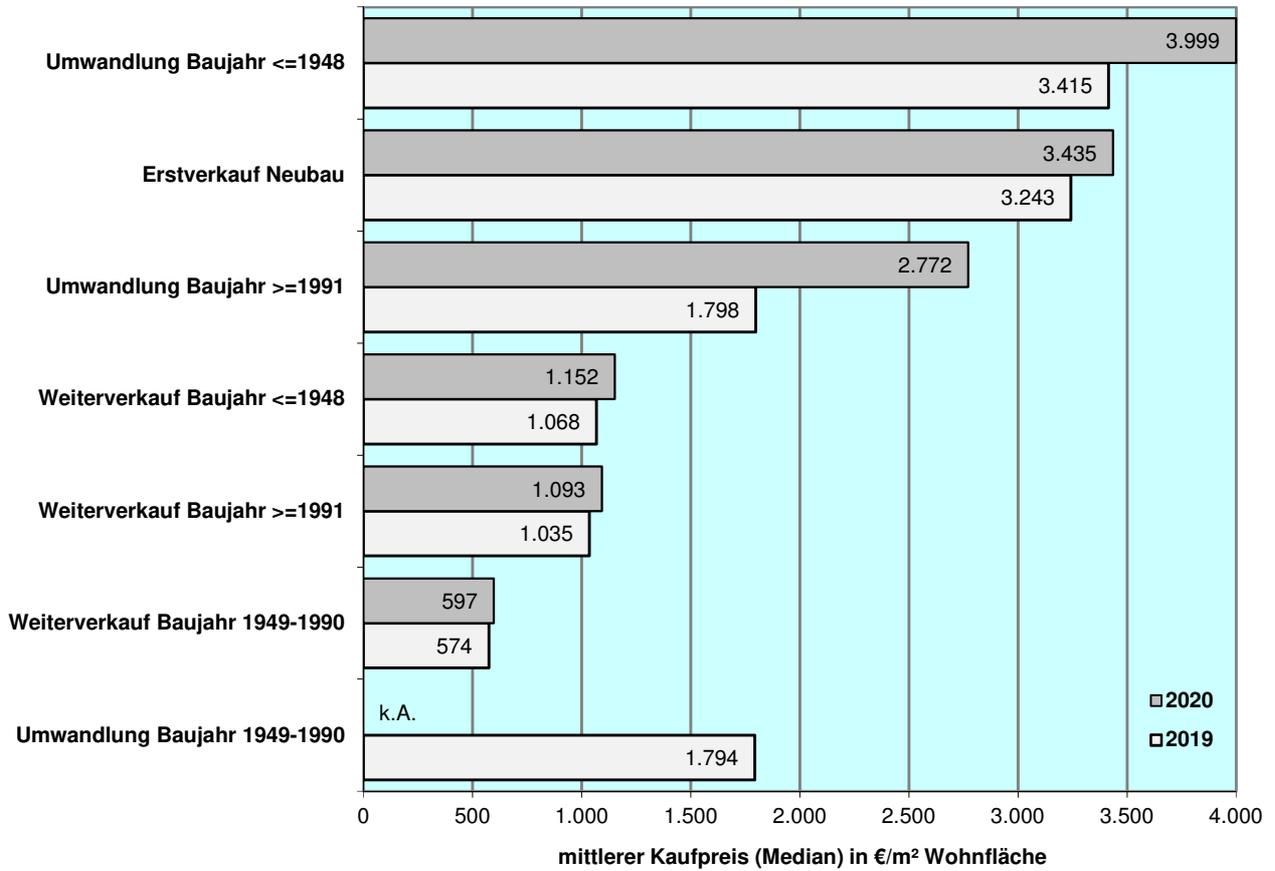


Vorstehende Grafik lässt auch bei den Weiterverkäufen bemerkenswerte Unterschiede zwischen der Stadt Halle (Saale) und der Stadt Magdeburg erkennen. Zunächst fällt in Halle (Saale) ein deutlich höherer mittlerer Kaufpreis für die klassische Altbauwohnung mit einem Baujahr vor 1949 und der zwischen 1991 und 2017 errichteten Wohnung auf. So ist eine Altbauwohnung in Halle (Saale) mit rd. 1.650 Euro/m² Wohnfläche über 40 % teurer als in Magdeburg, wo eine entsprechende Wohnung bei 1.150 Euro/m² Wohnfläche liegt. Bei den Neubauten nach 1990 sind es immerhin noch 20 % Preisunterschied. Lediglich in der mittleren Bauepoche zeigen sich weitgehend gleiche Verhältnisse. Hier liegt Magdeburg mit knapp 5 % über dem mittleren Preisniveau von Halle (Saale).

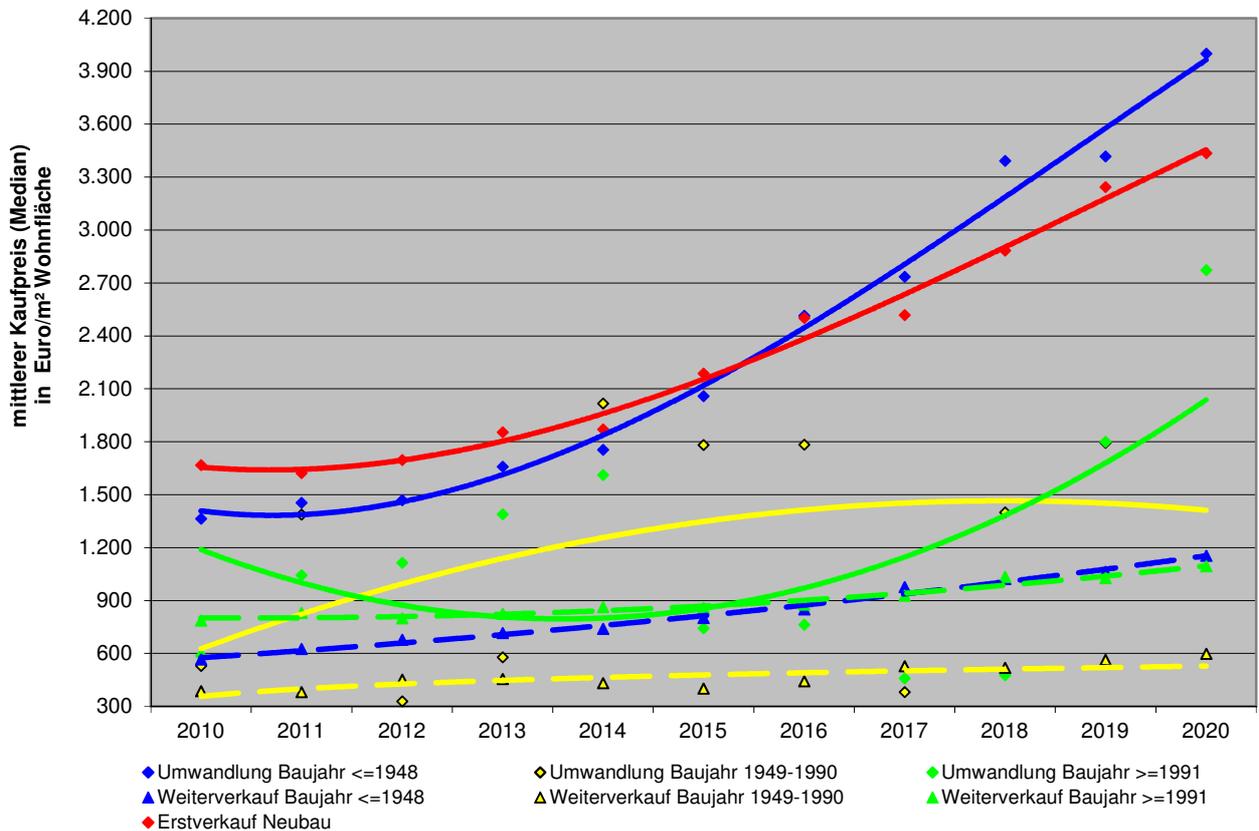
In den jeweiligen Städten fällt auf, dass der mittlere Kaufpreis einer Eigentumswohnungen aus der mittleren Bauepoche in der Stadt Magdeburg sehr viel näher an den Preisen für Eigentumswohnungen mit anderen Baujahren liegt, als das in Halle (Saale) der Fall ist. Während in Magdeburg der mittlere Kaufpreis einer Eigentumswohnung mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990 mit rd. 960 Euro/m² Wohnfläche knapp 80 % einer Altbauwohnung und 70 % einer Neubauwohnung im Weiterverkauf beträgt, liegt dieses Verhältnis in Halle (Saale) bei jeweils 55 %. Hier beträgt der mittlere Kaufpreis für eine Eigentumswohnung aus der mittleren Bauepoche mit einem Baujahr von 1949 bis 1990 rd. 910 Euro/m² Wohnfläche.

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

Kaufpreis in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen



Entwicklung des mittleren Preisniveaus von Eigentumswohnungen

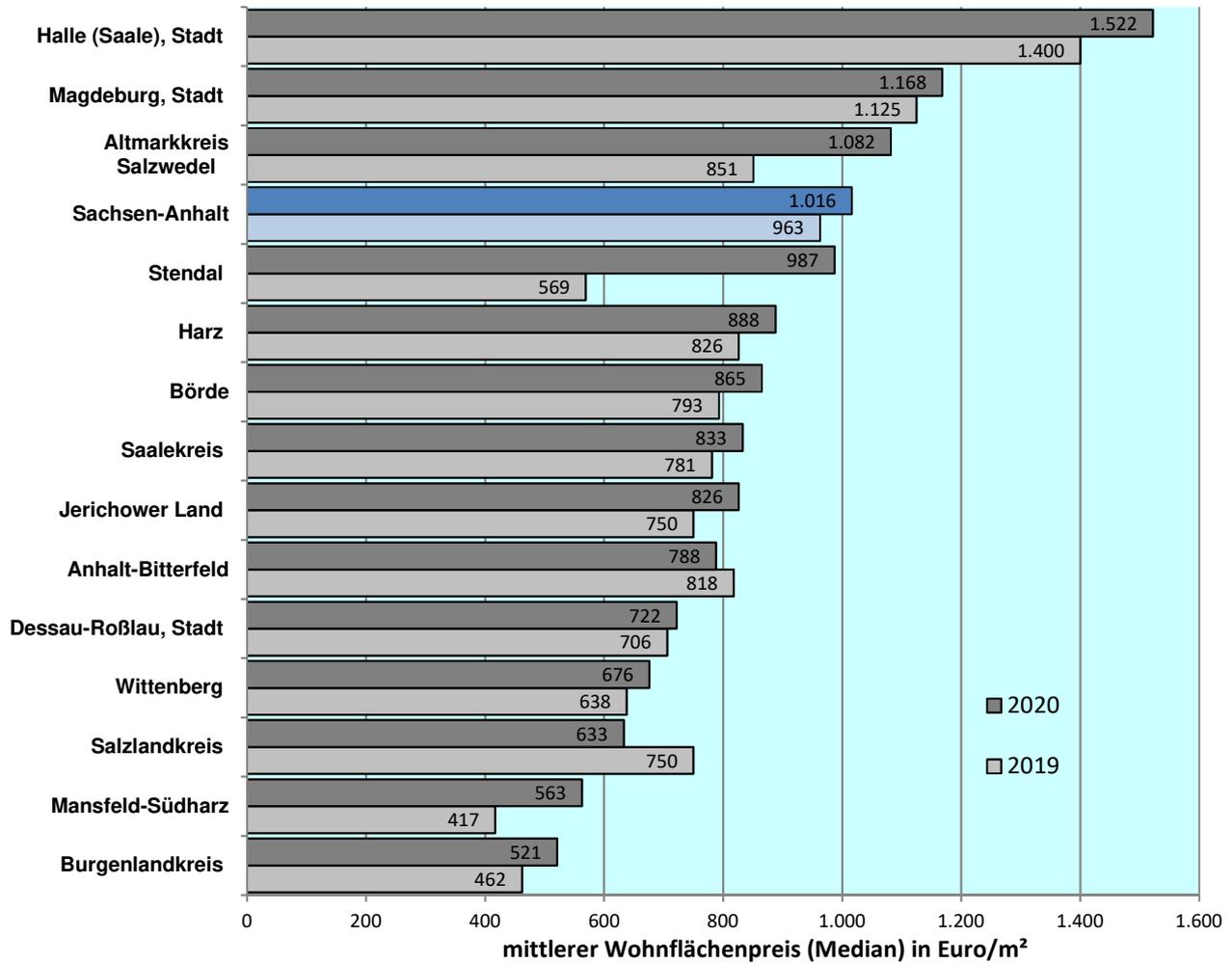


Aus den vorstehenden Diagrammen lassen sich für die Erstverkäufe von Eigentumswohnungen in einem Neubau und die qualitativ hochwertig sanierten Altbauwohnungen nicht nur das höchste Preisniveau, sondern auch konsequente Preissteigerungen im dargestellten Beobachtungszeitraum erkennen. Diese Preisentwicklung hat sich auch im Berichtszeitraum weiter fortgesetzt. Insgesamt dürften für diese beiden Wohnungssegmente bei guter Lage nach wie vor die besten Entwicklungschancen bestehen. Interessant ist auch die Entwicklung bei den Erstverkäufen nach Umwandlung in Gebäuden, die nach 1990 gebaut worden sind. Hier ist bereits in den vergangenen Jahren ein deutlich ansteigendes mittleres Preisniveau zu erkennen, was sich im Berichtsjahr eindrucksvoll fortsetzt. Als Begründung kann durchaus davon ausgegangen werden, dass bei der Umwandlung der ehemaligen Mietwohnungen in Eigentumswohnungen eine entsprechende Modernisierung und Anpassung an heutige Wohnstandards zu der Preisentwicklung beigetragen hat. Außergewöhnlich ist insbesondere die zurückhaltende Entwicklung des mittleren Kaufpreises beim Wohnungseigentum aus der Bauepoche zwischen 1949 bis 1990. Der Weiterverkauf dieser, oft an die ehemaligen Mieter veräußerten Wohnungen, lässt keine positiven Preisentwicklungen erkennen. Für die Erstverkäufe nach Umwandlung mit diesem Baujahr lassen die geringe Anzahl der Erwerbsvorgänge sowie der häufig sanierungsbedürftige Zustand keine realistische Darstellung eines nachhaltigen mittleren Preisniveaus zu. Im Berichtsjahr sind in diesem Segment gar keine Kauffälle registriert worden. In den vergangenen Jahren hatte sich gezeigt, dass mit den Umwandlungen verbundene grundlegende Sanierungen mit Umbauten der Wohnungen, Grundrissoptimierungen, Etagenreduzierungen beim Gebäude, Balkonvorbauten und ähnlichen Aufwertungsstrategien, das mittlere Preisniveau zwar positiv beeinflusst werden kann, häufig aber Lagenachteile diese Investitionen nicht ausgleichen können. Für Wohnungen mit Mängeln in Struktur und Ausstattung lautet die zentrale Frage, ob sie sich mit vertretbarem Aufwand den heutigen Anforderungen anpassen lassen. Wenn für das Objekt darüber hinaus noch Lagenachteile bestehen, wird es nur mit entsprechenden Preisnachlässen zu veräußern sein.

Erwerbsvorgänge von Weiterverkäufen, alle Bauepochen

Wohnflächenpreise	Anzahl der Kauffälle		mittlere Wohnfläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019			
Dessau-Roßlau, Stadt	82	65	62	67	722	706	+26,2	-7,5	+2,3
Halle (Saale), Stadt	365	406	62	61	1.522	1.400	-10,1	+1,6	+8,7
Magdeburg, Stadt	688	672	61	61	1.168	1.125	+2,4	0,0	+3,8
Altmarkkr. Salzwedel	13	27	67	67	1.082	851	-51,9	0,0	+27,1
Anhalt-Bitterfeld	41	44	71	60	788	818	-6,8	+18,3	-3,7
Börde	87	108	62	62	865	793	-19,4	+0,0	+9,1
Burgenlandkreis	159	182	59	60	521	462	-12,6	-1,7	+12,8
Harz	208	167	61	61	888	826	+24,6	0,0	+7,5
Jerichower Land	55	57	61	64	826	750	-3,5	-4,7	+10,1
Mansfeld-Südharz	41	29	62	63	563	417	+41,4	-1,6	+35,0
Saalekreis	209	155	62	62	833	781	+34,8	0,0	+6,7
Salzlandkreis	63	70	61	68	633	750	-10,0	-10,3	-15,6
Stendal	27	36	63	65	987	569	-25,0	-3,1	+73,5
Wittenberg	55	51	62	63	676	638	+7,8	-1,6	+6,0
Sachsen-Anhalt	2.093	2.069	61	62	1.016	963	+1,2	-1,6	+5,5

Wohnflächenpreise von Weiterverkäufen, alle Bauepochen



Wohnflächenpreise 2020 von Weiterverkäufen mit einem Baujahr <= 1948

Baujahr <= 1948	Großstädte/Mittelzentren			Großstadtrandlage			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	Anzahl	Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²	Anzahl	Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²	Anzahl	Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²	Anzahl	Wohnfläche m²	Kaufpreis €/m²
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land												
Dessau-Roßlau, Stadt	17	78	1.000	0	-	-	12	74	416	0	-	-
Halle (Saale), Stadt	204	68	1.643	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	112	66	1.704	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>mittlere Lage</i>	86	68	1.480	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>einfache Lage</i>	6	98	1.341	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Magdeburg, Stadt	406	64	1.150	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	196	66	1.223	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>mittlere Lage</i>	171	61	1.077	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>einfache Lage</i>	39	63	1.010	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Altmarkkr. Salzwedel	1	42	881	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Anhalt-Bitterfeld	9	78	750	0	-	-	1	68	441	0	-	-
Börde	0	-	-	0	-	-	1	106	453	1	77	584
Burgenlandkreis	35	68	793	0	-	-	3	58	457	16	59	291
Harz	45	61	803	0	-	-	8	50	646	3	66	430
Jerichower Land	1	50	900	0	-	-	1	63	667	1	211	564
Mansfeld-Südharz	4	92	952	0	-	-	1	75	553	0	-	-
Saalekreis	5	90	833	2	58	700	20	50	612	1	40	113
Salzlandkreis	17	65	510	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Stendal	4	75	1.008	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Wittenberg	9	84	879	0	-	-	1	68	221	1	61	475
Sachsen-Anhalt	757	66	1.211	2	58	700	48	58	546	23	61	323

Lagedefinition und Daten von 2019 in den Anlagen 1 und 2

Wohnflächenpreise 2020 von Weiterverkäufen mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990

Baujahr 1949 - 1990	Großstädte/Mittelzentren			Großstadtrandlagen			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	Anzahl	Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land												
Dessau-Roßlau, Stadt	4	57	614	0	-	-	24	61	345	0	-	-
Halle (Saale), Stadt	53	57	912	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	1	53	1.783	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>mittlere Lage</i>	17	59	1.102	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>einfache Lage</i>	35	57	729	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Magdeburg, Stadt	91	57	957	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	30	60	1.136	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>mittlere Lage</i>	15	60	995	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>einfache Lage</i>	46	57	808	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Altmarkkr. Salzwedel	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Anhalt-Bitterfeld	8	76	652	0	-	-	1	66	788	3	61	590
Börde	4	58	601	4	69	429	1	101	614	6	60	517
Burgenlandkreis	27	58	491	0	-	-	20	58	426	11	56	300
Harz	35	59	779	0	-	-	19	60	475	10	58	448
Jerichower Land	3	60	826	0	-	-	5	47	674	1	55	182
Mansfeld-Südharz	8	60	617	0	-	-	15	62	383	4	59	382
Saalekreis	4	64	614	5	66	931	31	60	500	23	57	417
Salzlandkreis	8	54	530	0	-	-	4	66	331	7	60	424
Stendal	2	60	1.079	0	-	-	5	57	140	1	58	121
Wittenberg	7	61	643	0	-	-	7	56	529	10	62	393
Sachsen-Anhalt	254	58	782	9	66	660	132	60	427	76	58	414

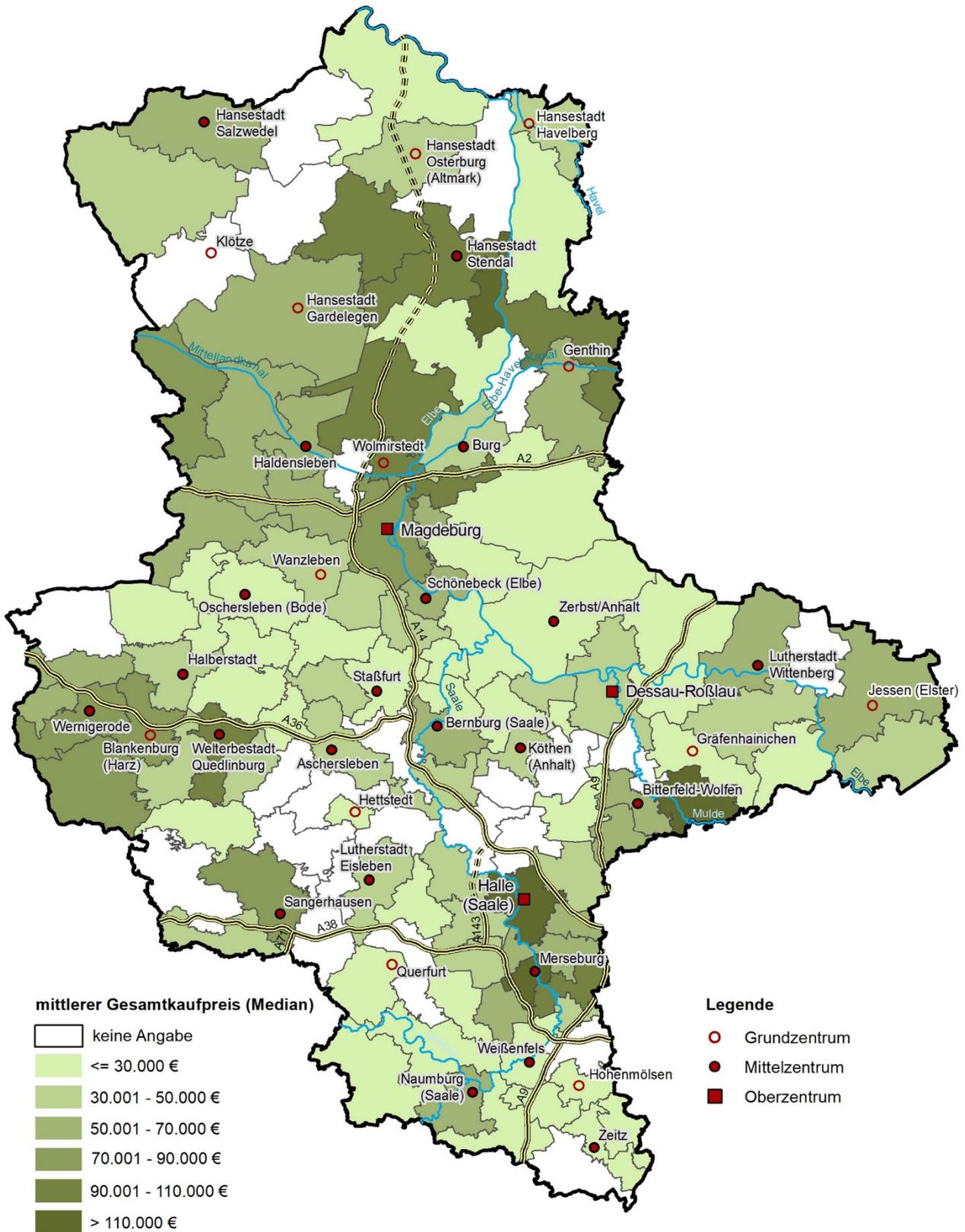
Lagedefinition und Daten von 2019 in den Anlagen 1 und 2

Wohnflächenpreise 2020 von Weiterverkäufen mit einem Baujahr >= 1991

Baujahr >= 1991	Großstädte/Mittelzentren			Großstadtrandlagen			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	Anzahl	Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²	Anzahl	Wohnfläche m ²	Kaufpreis €/m ²
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land												
Dessau-Roßlau, Stadt	11	78	958	0	-	-	8	76	785	6	76	831
Halle (Saale), Stadt	108	62	1.638	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	41	67	1.782	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>mittlere Lage</i>	13	81	1.912	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>einfache Lage</i>	54	58	1.335	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Magdeburg, Stadt	191	59	1.335	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	72	60	1.421	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>mittlere Lage</i>	99	58	1.324	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>einfache Lage</i>	20	56	1.186	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Altmarkkr. Salzwedel	8	65	1.116	0	-	-	4	78	903	0	-	-
Anhalt-Bitterfeld	13	64	887	0	-	-	1	78	859	5	68	1.029
Börde	5	71	936	46	61	917	9	71	1.158	10	68	821
Burgenlandkreis	33	64	1.007	0	-	-	6	75	911	8	72	820
Harz	55	64	1.010	0	-	-	21	66	1.083	12	70	1.275
Jerichower Land	22	54	619	19	75	1.000	2	62	1.002	0	-	-
Mansfeld-Südharz	3	94	1.041	0	-	-	3	50	354	3	84	865
Saalekreis	8	64	1.174	52	69	942	30	74	1.007	28	56	975
Salzlandkreis	21	67	1.029	0	-	-	2	58	803	4	73	999
Stendal	3	104	1.327	0	-	-	8	54	858	4	100	1.020
Wittenberg	6	72	989	0	-	-	6	58	913	8	70	934
Sachsen-Anhalt	487	62	1.263	117	65	940	100	70	985	88	68	967

Lagedefinition und Daten von 2019 in den Anlagen 1 und 2

**Mittlere Gesamtkaufpreise (Median) 2020 von Eigentumswohnungen
auf der Basis der Verbandsgemeinden und Einheitsgemeinden**



6.4.6 Gemischt genutzte Immobilien (Wohnen, Büro, Geschäft)

Die Märkte für gemischt genutzte Immobilien sind differenzierter und vielfältiger als die klassischen Wohnimmobilien und unterliegen im Allgemeinen dynamischeren Veränderungsprozessen. Gerade von den gegenwärtigen coronabedingten Einschränkungen ist dieses Immobiliensegment besonders betroffen. Allerdings sind für belastbare statistische Aussagen häufig die Anzahl der Erwerbsvorgänge zu gering und die Verhältnisse zu uneinheitlich. Als Gegenstand der Marktbeobachtung sind die gemischt genutzten Immobilien aber ein elementarer Bestandteil des Immobilienmarktes und der Gesamtwirtschaft von Sachsen-Anhalt, in der hohe Investitionsvolumen generiert werden.

Unter den gemischt genutzten Objekten werden verschiedene wirtschaftlich genutzte Gebäudearten zusammengefasst, die sich nach ihrem wesentlichen Nutzungszweck unterscheiden. So können hier Wohn- und Geschäftshäuser, Büro- und Geschäftshäuser sowie Büro- und Wohnhäuser enthalten sein. Die Klassifizierung richtet sich nach dem wesentlichen Nutzungszweck einer Immobilie und wird nach dem Dominanzprinzip festgelegt. So wird etwa ein gemischt genutztes Objekt, bei dem der Rohertrag zwischen 20 % und 80 % aus der Wohnnutzung erzielt wird, als Wohn- und Geschäftshaus in der Kaufpreissammlung registriert. Objekte, bei dem der Rohertrag zu über 80 % aus der Wohnnutzung erzielt wird, sind hier nicht enthalten, sondern der Gebäudeart Mehrfamilienhäuser zuzurechnen.

Ähnlich verhält es sich beispielsweise mit dem Büro- und Geschäftshaus. Auch hier handelt es sich um eine gemischte Nutzung, bei der der Rohertrag zwischen 20 % und 80 % aus der Büronutzung erzielt wird. Objekte, bei denen der Rohertrag über 80 % aus der Büronutzung erzielt wird, zählen zu den monofunktionalen Büro- und Praxisimmobilien und sind in der nachstehenden Übersicht nicht enthalten.

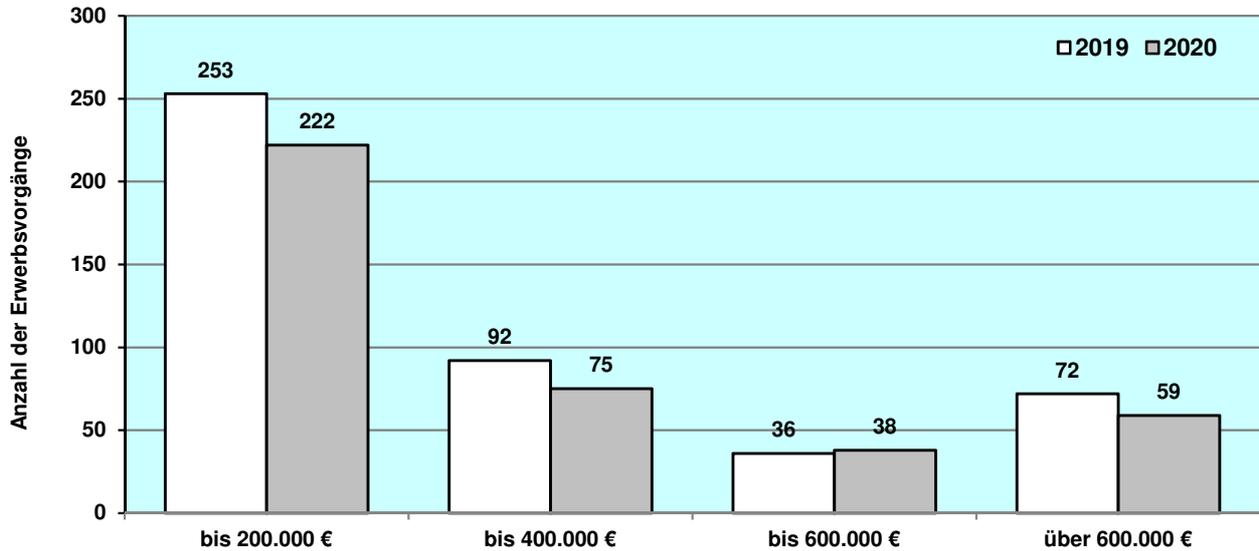
Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von gemischt genutzten Immobilien

Gesamtkaufpreis in €	bis 200.000		bis 400.000		bis 600.000		über 600.000		Anzahl Insgesamt		durchschn. Wohn-/Nutzfl. m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) (€)	
	Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl		2020	2019	2020	2019	2020	2019
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land														
Dessau-Roßlau, Stadt	6	3	3	1	0	2	2	4	11	10	562	772	185.000	535.000
Halle (Saale), Stadt	2	2	2	4	8	5	18	31	30	42	466	401	858.750	900.000
Magdeburg, Stadt	3	2	3	4	4	6	12	14	22	26	613	772	675.000	750.000
Amk Salzwedel	22	21	3	2	0	0	0	0	25	23	308	284	110.000	100.000
Anhalt-Bitterfeld	19	21	4	6	1	2	1	4	25	33	530	567	150.000	156.000
Börde	16	14	7	4	0	2	2	1	25	21	700	546	135.000	119.000
Burgenlandkreis	30	35	7	13	5	3	3	5	45	56	450	485	150.000	159.000
Harz	26	47	7	15	2	10	2	2	37	74	522	468	112.000	137.500
Jerichower Land	9	4	3	9	2	0	1	0	15	13	871	428	120.000	230.000
Mansfeld-Südharz	21	31	5	3	1	1	1	1	28	36	566	445	79.000	56.500
Saalekreis	12	13	4	2	2	1	2	4	20	20	704	511	127.500	90.000
Salzlandkreis	31	37	11	12	9	1	6	0	57	50	483	553	165.000	100.000
Stendal	18	15	10	13	3	1	5	1	36	30	407	260	194.000	200.000
Wittenberg	7	8	6	4	1	2	4	5	18	19	862	537	295.000	250.000
Sachsen-Anhalt	222	253	75	92	38	36	59	72	394	453	528	491	170.000	170.000
Anteil (%)	56,3	55,8	19,0	20,3	9,6	7,9	15,0	15,9	100	100				
Veränderung (%)	-12,3		-18,5		+5,6		-18,1		-13,0		+7,5		+0,0	

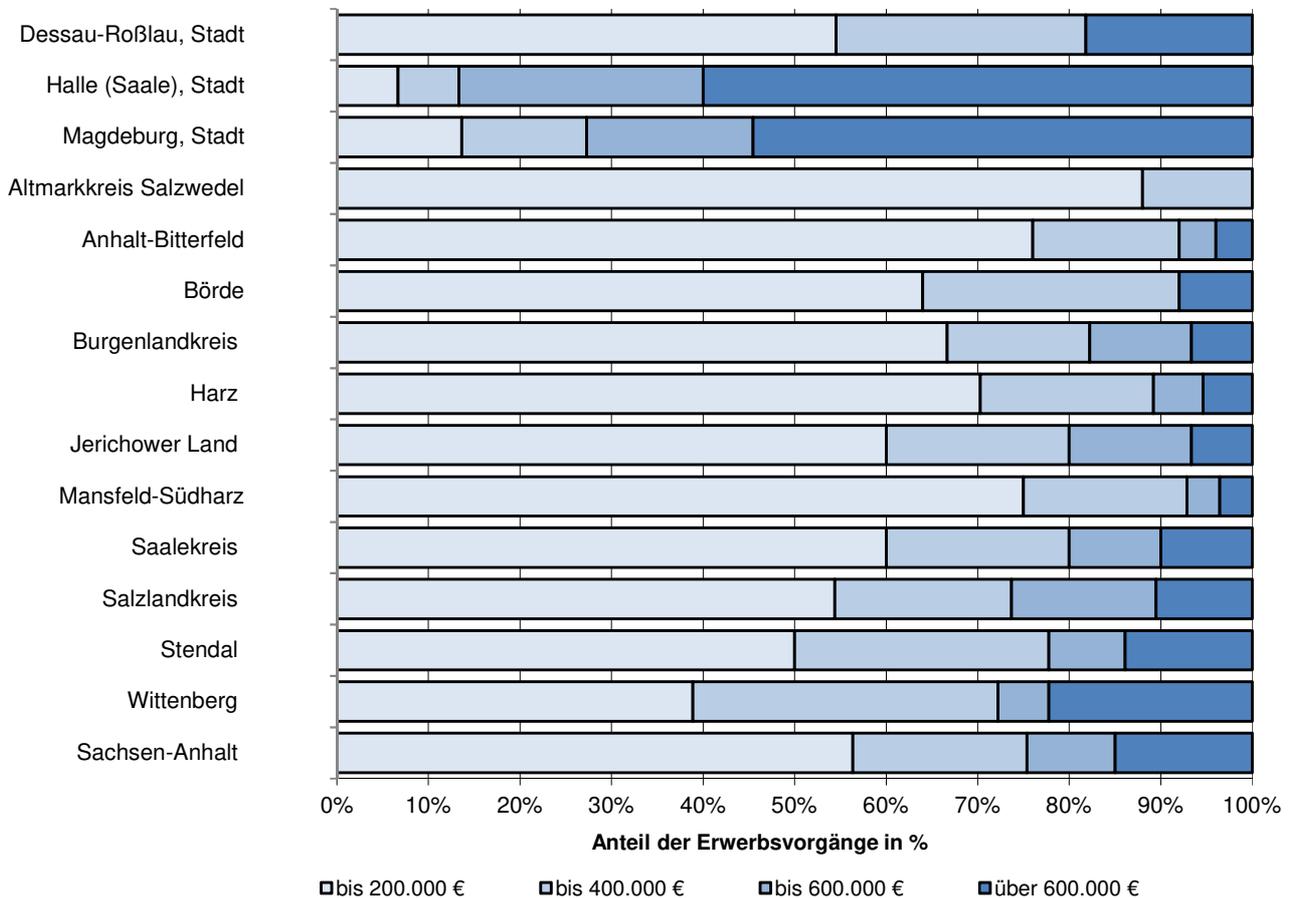
Insgesamt sind in diesem Immobiliensegment 13 % weniger Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr registriert worden. Der mittlere Kaufpreis ist aber stabil und bewegt sich auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr. Der Blick auf die Preiskategorien macht deutlich, dass der Hauptanteil der Erwerbsvorgänge sich eher im unteren Preisniveau bewegt. So werden rd. 56 % der gemischt genutzten Immobilien im Preissegment bis 200.000 Euro registriert. Im Hochpreissegment mit über 600.000 Euro lassen sich lediglich 15 % der Erwerbsvorgänge registrieren.

Die vorstehend beschriebenen unterschiedlichen Nutzungen machen einen Vergleich der mittleren Kaufpreise in den kreisfreien Städten und Landkreisen untereinander, aber auch mit dem Vorjahr, schwierig. Das jeweils erzielte mittlere Preisniveau wird maßgeblich von den jeweils registrierten Gebäudearten bestimmt und kann durch wenige „Schwergewichte“ am Markt nachhaltig beeinflusst werden. So fällt insbesondere im Landkreis Dessau-Roßlau und im Jerichower Land der gegenüber dem Vorjahr deutlich reduzierte Kaufpreis auf. Auch im Landkreis Wittenberg lässt sich eine deutliche Veränderung, allerdings mit umgekehrten Vorzeichen, gegenüber dem Vorjahr erkennen.

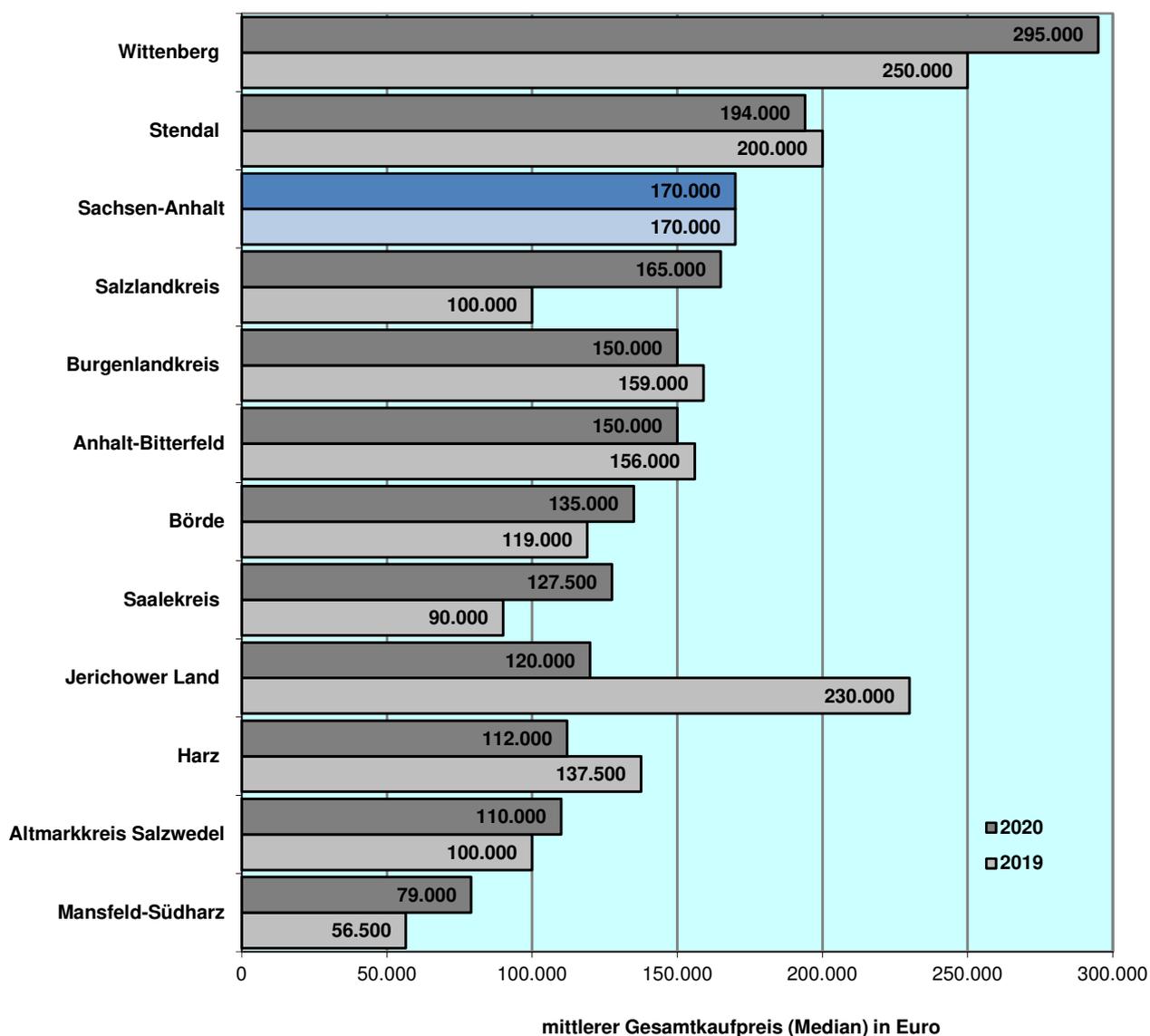
Verteilung in den Preiskategorien



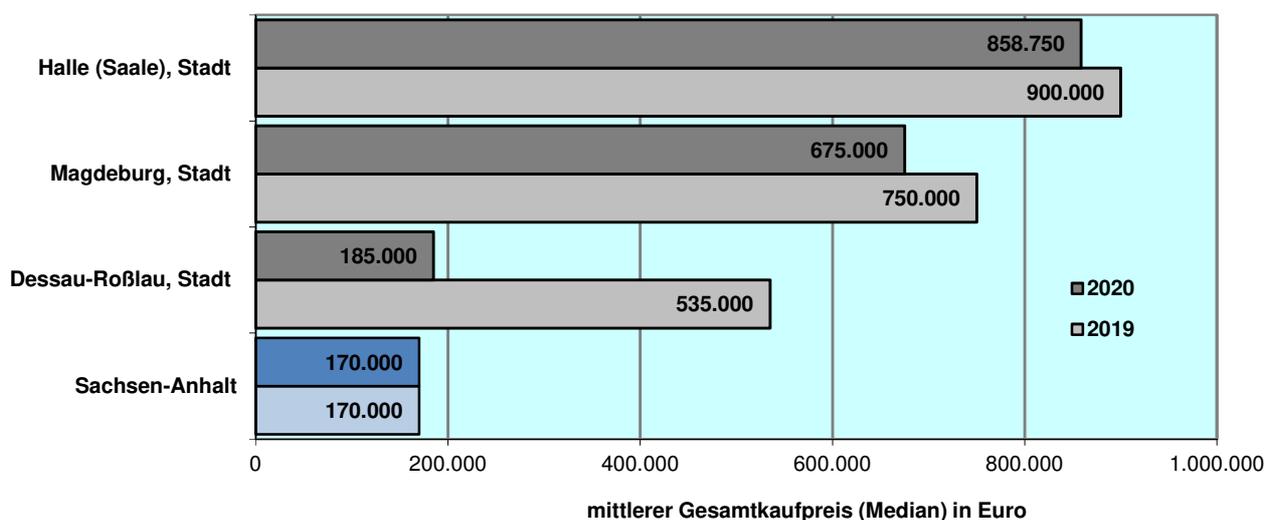
Verteilung der Erwerbsvorgänge in den Preiskategorien



Mittlere Gesamtkaufpreise (Median) von gemischt genutzten Immobilien in den Landkreisen



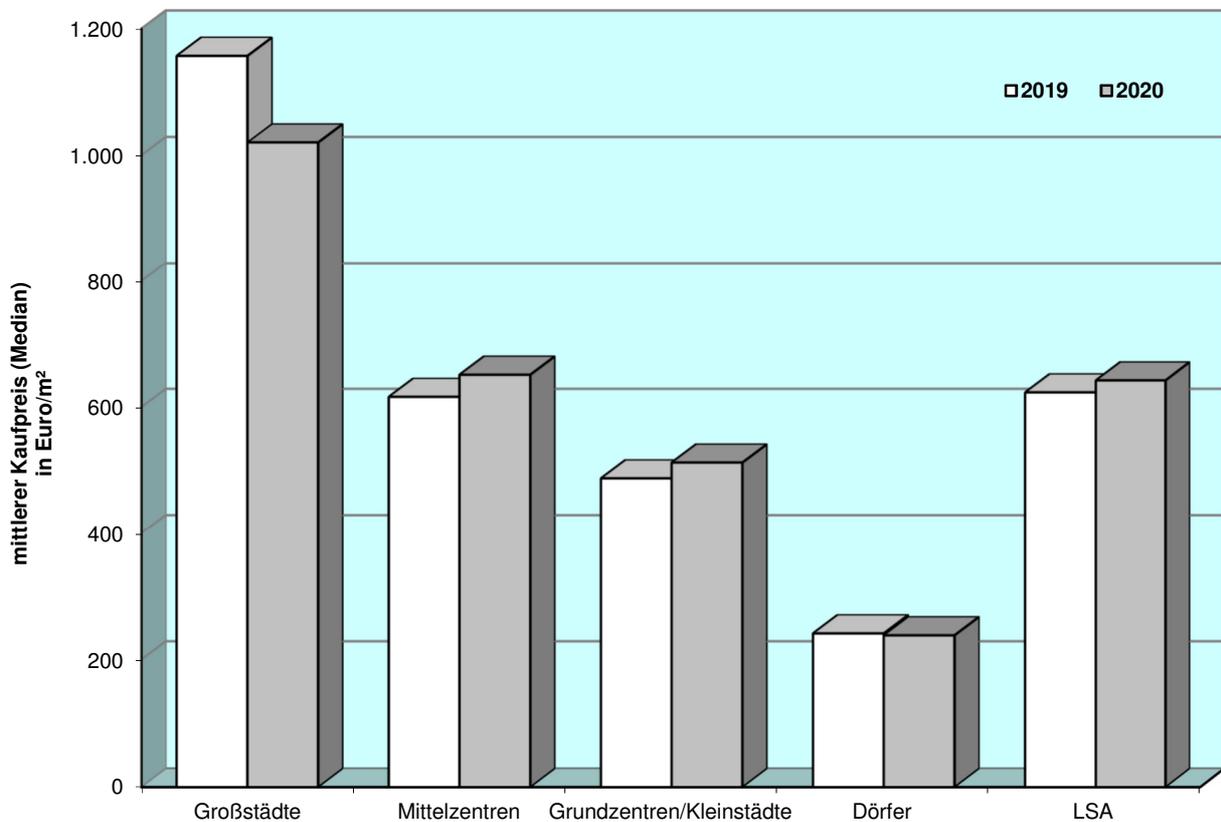
Mittlere Gesamtkaufpreise (Median) von gemischt genutzten Immobilien in den kreisfreien Städten



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

Wohnflächenpreise (alle Baujahre)	Anzahl der Kauffälle		mittlere Wohn-/Nutz- fläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Wohnfläche	Kaufpreis
	2020	2019	2020	2019	2020	2019			
Regionstyp									
Großstädte	41	50	840	737	1.020	1.157	-18,0	+14,0	-11,8
Großstadtrand	4	2	790	347	900	853	+100	+128	+5,5
Mittelzentren	108	106	372	374	651	616	+1,9	-0,5	+5,7
Grundzentren/Kleinstädte	58	54	298	321	512	487	+7,4	-7,2	+5,1
Dörfer	17	26	307	312	238	241	-34,6	-1,6	-1,2
Sachsen-Anhalt	228	238	364	398	642	623	-4,2	-8,5	+3,0
Mittleres Baujahr (Median)	1900	1900							

Preisniveau von gemischt genutzten Immobilien in ausgewählten Regionstypen



6.4.7 Handelsimmobilien

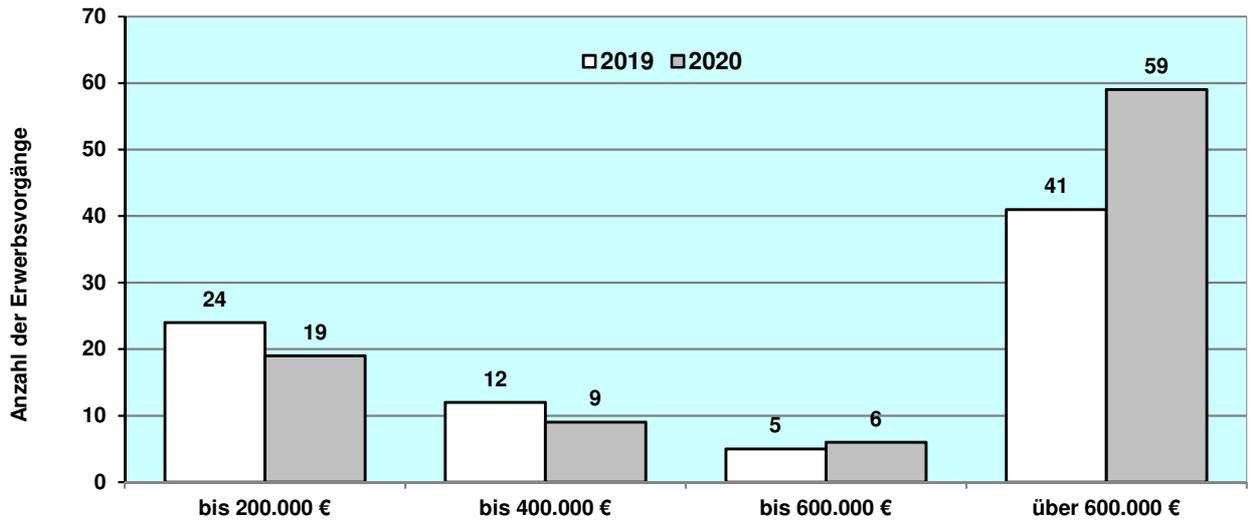
Die Märkte für Handelsimmobilien sind allgemein sehr vielfältig und unterliegen dynamischen Veränderungsprozessen. Zu den Handelsimmobilien zählen ausschließlich Gebäude, die dem reinen Handel dienen. Dazu gehören beispielsweise Einkaufszentren, Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte, Fachmärkte, Discounter bis hin zu kleineren Fachgeschäften und kleinen Ladengeschäften für lokale Dienstleistungen wie Friseur oder Kiosk. Die Gebäude weisen ausnahmslos eine reine Handelsnutzung auf und grenzen sich insofern von den gemischt genutzten Geschäftshäusern ab, in denen der Handel lediglich den schwerpunktmäßigen Nutzungsanteil ausmacht. Schon auf Grund der großen Vielfalt dieser Immobilienart, sowohl hinsichtlich Flächenverbrauch als auch des zu erzielenden Ertrages, ist eine pauschale Betrachtung schwierig. Auch macht die Aufzählung deutlich, dass eine Marktbeobachtung unter den gegenwärtigen coronabedingten Einschränkungen für dieses Immobiliensegment besonders schwierig ist, weil gerade die Handelsimmobilien von den Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie unterschiedlich betroffen sind. Hinzu kommt die insgesamt sehr geringe Anzahl der Erwerbsvorgänge, die belastbare und seriöse Aussagen nicht zulassen. Wohlwissend, dass Lageunterschiede gerade bei den Handelsimmobilien in hohem Maße wertbestimmend sind, ergeben sich aus der nachstehenden Differenzierung nach einzelnen Lagen aufgrund der geringen Anzahl von Erwerbsvorgängen nur eingeschränkt verwendbare Erkenntnisse. Die geringen Transaktionen machen auch eine Unterscheidung nach groß- und kleinflächigen Handelsimmobilien schwierig und führen nicht zu wirklich belastbaren Aussagen. Die Kategorie „Großflächiger Handel“ umfasst alle Handelsimmobilien, die nach §11 Abs. 3 BauNVO ab einer Geschossfläche von 1.200 m² bzw. nach einem Urteil des BVerwG ab einer Verkaufsfläche von 800 m² als großflächig gelten. Als kleinflächiger Einzelhandel werden alle vom Einzelhandel genutzten Flächen in Gebäuden verstanden, die unterhalb der bauplanerisch relevanten Grenze von 1.200 Quadratmetern Geschossfläche liegen (§11 Abs. 3 BauNVO) bzw. eine Verkaufsfläche von weniger als 800 Quadratmetern aufweisen. Hierzu zählen beispielsweise kleinere Supermärkte und Discounter, kleinere Fachgeschäfte und Fachmärkte (z.B. Drogeriemarkt) sowie Ladengeschäfte, in denen lokale Dienstleistungen angeboten werden (z.B. Friseurläden, Kioske und Convenience-Shops).

Die erzielten Umsätze und mittleren Kaufpreise in den unterschiedlichen Lagen werden nachstehend dargestellt.

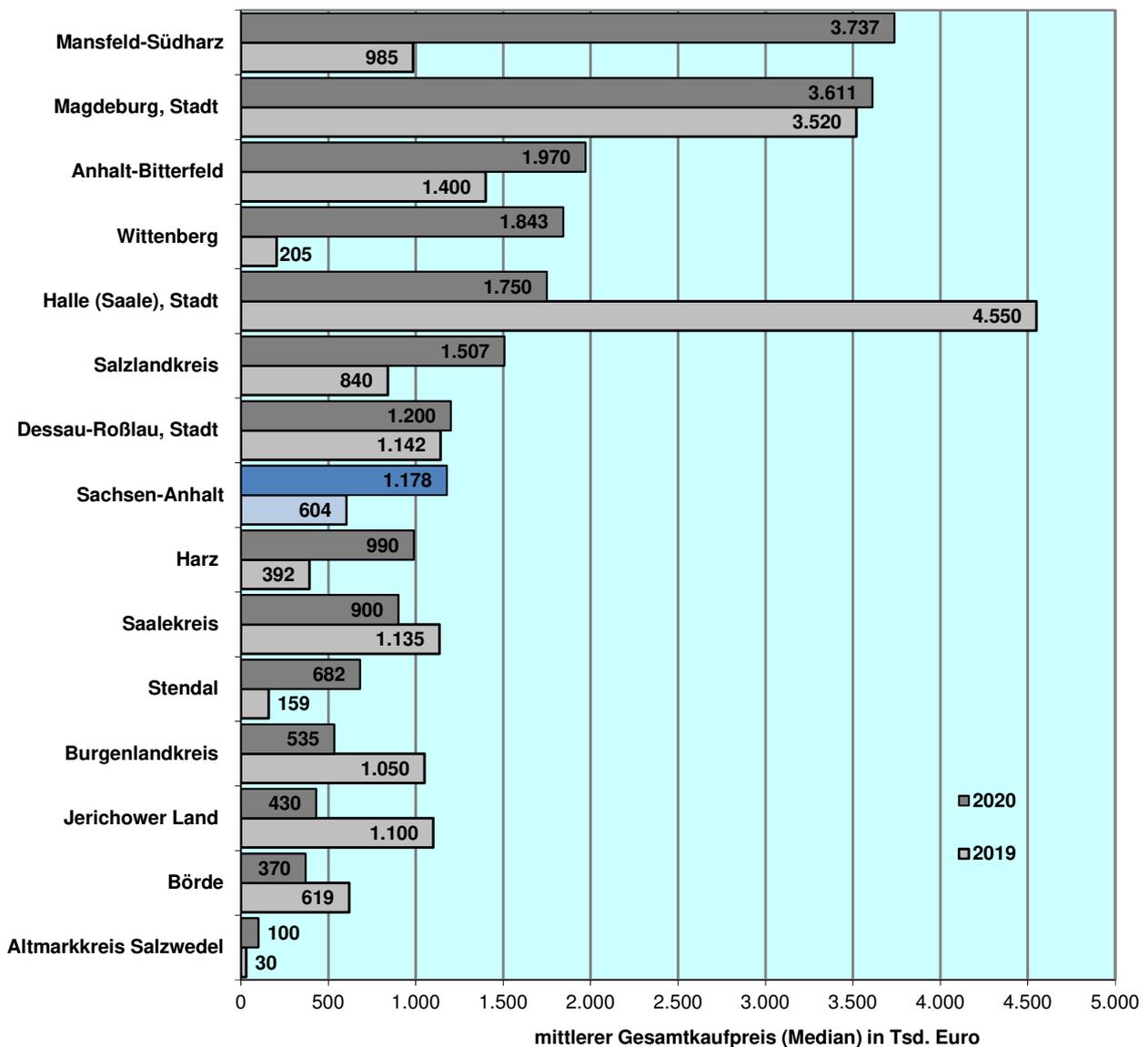
Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von Handelsimmobilien

Gesamtkaufpreis in €	bis 200.000		bis 400.000		bis 600.000		über 600.000		Anzahl		durchschn. Größe		mittlerer Kaufpreis (Median)	
	Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl		Insgesamt		m ²		(€)	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land														
Dessau-Roßlau, Stadt	1	0	0	0	0	0	4	1	5	1	4.319	7.800	1.200.000	1.142.000
Halle (Saale), Stadt	0	0	1	0	0	0	7	3	8	3	8.742	9.005	1.750.000	4.550.000
Magdeburg, Stadt	0	2	0	5	0	1	9	2	9	10	7.891	52.455	3.611.000	3.520.000
Altmarkkr. Salzwedel	3	5	0	0	0	0	1	0	4	5	2.574	2.577	100.000	30.000
Anhalt-Bitterfeld	0	0	1	0	0	0	5	4	6	4	8.258	6.471	1.970.000	1.400.000
Börde	4	3	1	0	3	1	1	4	9	8	5.627	5.662	370.000	619.000
Burgenlandkreis	3	0	2	1	0	0	5	2	10	3	5.054	4.914	535.000	1.050.000
Harz	0	3	1	1	1	0	4	3	6	7	5.658	5.054	990.000	392.000
Jerichower Land	1	1	0	0	1	2	1	5	3	8	2.975	3.484	430.000	1.100.000
Mansfeld-Südharz	0	0	0	0	0	0	4	2	4	2	12.032	5.113	3.737.000	985.000
Saalekreis	3	0	1	0	0	1	7	4	11	5	5.132	7.175	900.000	1.135.000
Salzlandkreis	2	3	1	2	1	0	6	6	10	11	5.260	5.035	1.507.000	840.000
Stendal	2	5	1	2	0	0	3	3	6	10	4.352	7.568	682.000	159.000
Wittenberg	0	2	0	1	0	0	2	2	2	5	5.383	5.882	1.843.000	205.000
Sachsen-Anhalt	19	24	9	12	6	5	59	41	93	82	5.490	5.044	1.178.000	604.000
Anteil (%)	20,4	29,3	9,7	14,6	6,5	6,1	63,4	50,0	100	100				
Veränderung (%)	-20,8		-25,0		+20,0		+43,9		+13,4		+8,8		+95,0	

Verteilung in den Preiskategorien

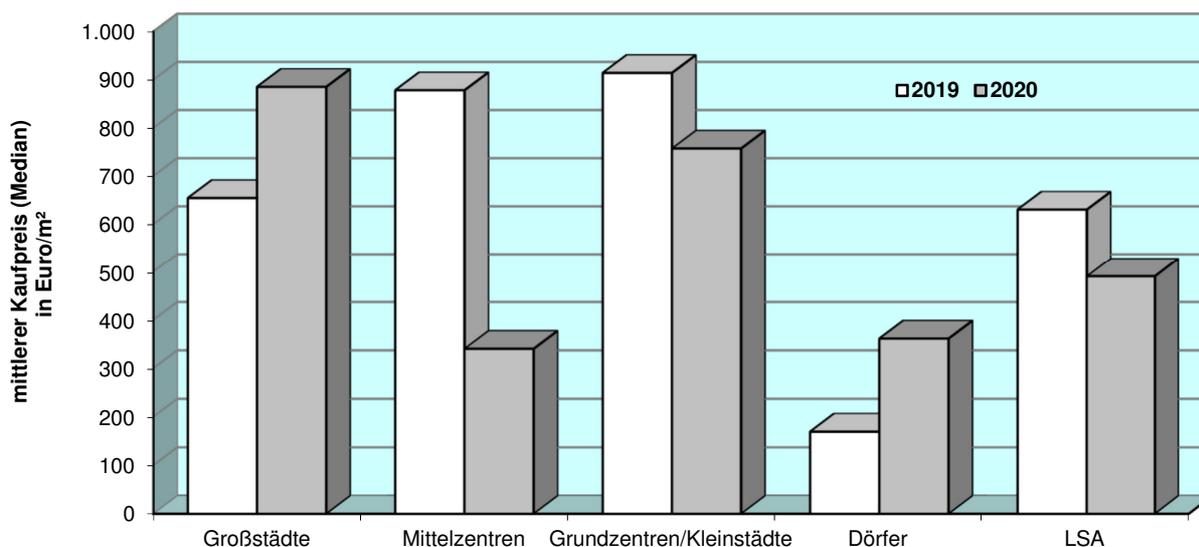


Gesamtkaufpreise von Handelsimmobilien



Kaufpreise pro m² Nutzfläche von Handelsimmobilien gesamt

Nutzflächenpreise (alle Baujahre)	Anzahl der Kauffälle		mittlere Nutzfläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Nutzfläche	Kaufpreis
Handel gesamt	7	7	6.840	950	885	654	+0,0	+620	+35,3
Regionstyp									
Großstädte	7	7	6.840	950	885	654	+0,0	+620	+35,3
Großstadtrand	1	3	1.564	8.428	320	695	-66,7	-81,4	-54,0
Mittelzentren	18	12	1.890	1.054	340	878	+50,0	+79,3	-61,3
Grundzentren/Kleinstädte	14	9	977	890	757	914	+55,6	+9,8	-17,2
Dörfer	6	7	772	1.046	361	169	-14,3	-26,2	+114
Sachsen-Anhalt	46	38	1.224	1.016	490	630	+21,1	+20,5	-22,2
Mittleres Baujahr (Median)	1995	1994							


Kaufpreise pro m² Nutzfläche von großflächigen Handelsimmobilien

Nutzflächenpreise (alle Baujahre)	Anzahl der Kauffälle		mittlere Nutzfläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Nutzfläche	Kaufpreis
großflächiger Handel	6	3	7.659	2.750	841	737	+100	+179	+14,1
Regionstyp									
Großstädte	6	3	7.659	2.750	841	737	+100	+179	+14,1
Großstadtrand	1	2	1.564	21.714	320	433	-50,0	-92,8	-26,1
Mittelzentren	10	5	4.238	1.855	485	381	+100	+128	+27,3
Grundzentren/Kleinstädte	7	5	1.300	952	472	914	+40,0	+36,6	-48,4
Dörfer	1	3	3.818	1.478	215	169	-66,7	+158	+27,2
Sachsen-Anhalt	25	18	2.825	1.515	472	414	+38,9	+86,5	+14,0
Mittleres Baujahr (Median)	1994	1995							
Anteil (%)	54,3	47,4							

Kaufpreise pro m² Nutzfläche von kleinflächigen Handelsimmobilien

Nutzflächenpreise (alle Baujahre)	Anzahl der Kauffälle		mittlere Nutzfläche (Median) m ²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m ²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2019	Anzahl	Nutzfläche	Kaufpreis
kleinflächiger Handel	1	4	961	740	1.977	567	-75,0	+29,9	+249
Regionstyp									
Großstädte	1	4	961	740	1.977	567	-75,0	+29,9	+249
Großstadtrand	0	1	-	1.046	-	1.327	-	-	-
Mittelzentren	8	7	950	1.036	270	924	+14,3	-8,3	-70,8
Grundzentren/Kleinstädte	7	4	900	618	952	535	+75,0	+45,6	+77,9
Dörfer	5	4	764	704	508	175	+25,0	+8,5	+190
Sachsen-Anhalt	21	20	900	916	508	783	+5,0	-1,7	-35,1
Mittleres Baujahr (Median)	1995	1988							
Anteil (%)	45,7	52,6							

6.4.8 Büro- und Praxisgebäude

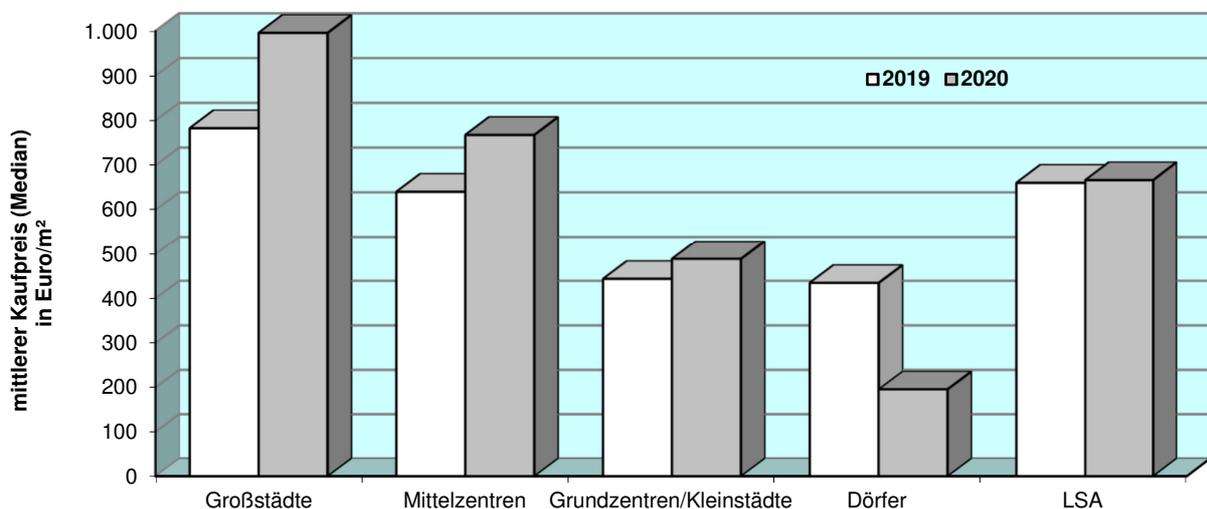
Monofunktional genutzte Büro- und Praxisgebäude sind in ihrer Funktionalität auf die reine Büroarbeit und damit verbundene Dienstleistungen ausgerichtet und somit von den Büro- und Geschäftshäusern zu unterscheiden, die unterschiedliche Nutzungen beherbergen, bei denen gleichzeitig die Büronutzung aber den größten Nutzungsanteil ausmacht.

Gesamtkaufpreise und Preiskategorien von Büro- und Praxisgebäuden

Gesamtkaufpreis in €	bis 200.000		bis 400.000		bis 600.000		über 600.000		Anzahl Insgesamt		durchschn. Größe m²		mittlerer Kaufpreis (Median) (€)	
	Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl							
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land														
Dessau-Roßlau, Stadt	2	0	0	0	0	1	0	1	2	2	1.592	4.352	116.000	687.500
Halle (Saale), Stadt	2	1	0	3	1	5	11	8	14	17	1.599	1.728	1.004.000	575.000
Magdeburg, Stadt	0	4	0	0	0	1	11	5	11	10	1.459	1.948	689.000	948.000
Altmarkkr. Salzwedel	1	4	2	0	0	0	0	1	3	5	1.301	746	250.000	18.000
Anhalt-Bitterfeld	4	2	1	3	0	0	0	0	5	5	475	4.133	123.500	250.000
Börde	1	5	1	0	0	0	0	1	2	6	4.268	2.017	150.000	100.000
Burgenlandkreis	2	3	2	1	0	1	1	1	5	6	876	1.297	321.000	222.000
Harz	4	4	1	1	0	0	0	0	5	5	424	1.777	170.000	120.000
Jerichower Land	2	0	0	1	0	0	0	0	2	1	630	1.287	66.000	330.000
Mansfeld-Südharz	2	2	1	1	1	1	0	0	4	4	734	1.299	155.000	133.000
Saalekreis	3	3	0	1	0	0	1	1	4	5	1.576	1.144	60.000	100.000
Salzlandkreis	3	3	0	0	0	1	1	1	4	5	1.785	2.224	95.000	70.000
Stendal	4	4	1	0	0	1	1	0	6	5	633	738	135.000	130.000
Wittenberg	1	2	0	1	0	0	0	0	1	3	2.863	1.207	109.000	155.000
Sachsen-Anhalt	31	37	9	12	2	11	26	19	68	79	1.020	1.752	250.000	242.000
Anteil (%)	45,6	46,8	13,2	15,2	2,9	13,9	38,2	24,1	100	100				
Veränderung (%)	-16,2		-25,0		-81,8		+36,8		-13,9		-41,8		+3,3	

Kaufpreise pro m² Nutzfläche von Büro- und Praxisgebäuden

Nutzflächenpreise (alle Baujahre)	Anzahl der Kauffälle		mittlere Nutzfläche (Median) m²		mittlerer Kaufpreis (Median) €/m²		Veränderung zum Vorjahr (%)		
	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Anzahl	Nutzfläche	Kaufpreis
	2020	2019	2020	2019	2020	2019			
Regionstyp									
Großstädte	12	21	1.426	1.160	996	783	-42,9	+22,9	+27,2
Großstadtrand	0	1	-	4.600	-	500	-	-	-
Mittelzentren	6	6	725	1.209	768	641	+0,0	-40,0	+19,8
Grundzentren/Kleinstädte	6	6	471	685	489	444	+0,0	-31,2	+10,1
Dörfer	5	4	135	266	196	435	+25,0	-49,2	-54,9
Sachsen-Anhalt	29	38	767	868	667	661	-23,7	-11,6	+0,9
Mittleres Baujahr (Median)	1969	1966							



6.4.9 Gesamtbetrachtung

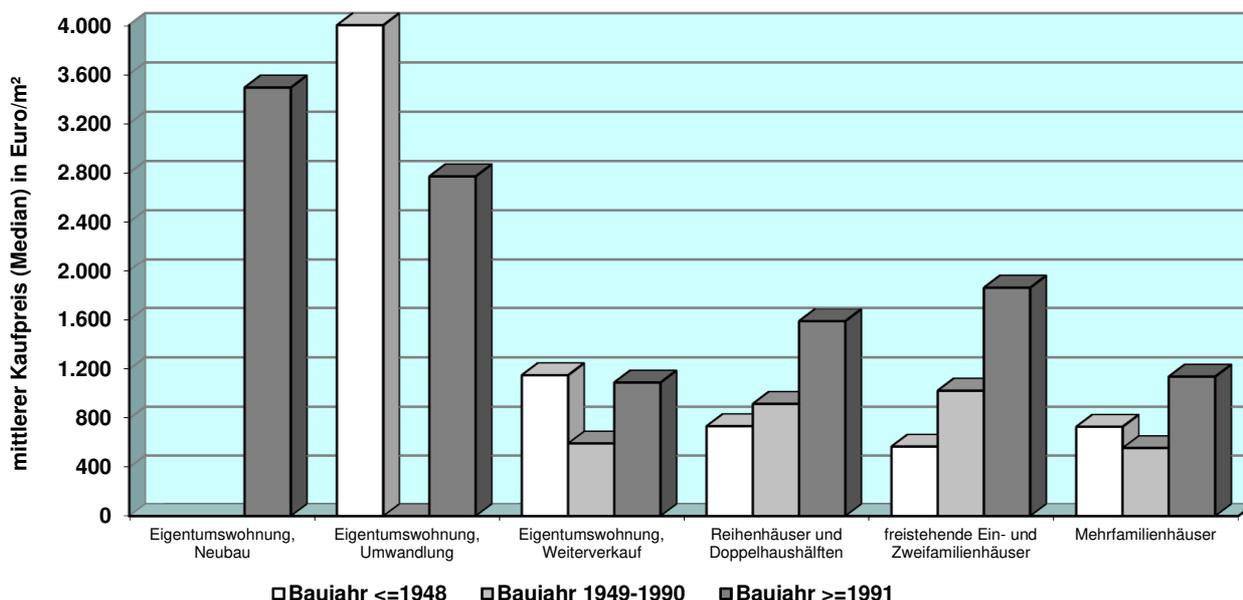
Mittlere Wohn- und/oder Nutzflächen und Kaufpreise für bebaute Grundstücke

Gebäudeart	mittlere Wohn-/Nutzfläche (Median) m²		mittlerer Wohn-/Nutzflächenpreis (Median) €/m²		Veränderung mittlerer Wohn-/Nutzflächenpreis 2019-2020 (%)
	2020	2019	2020	2019	
Mehrfamilienhäuser	360	388	734	676	+8,6
Ein- und Zweifamilienhäuser	125	120	945	882	+7,1
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	110	110	870	814	+6,9
Eigentumswohnungen Weiterverkauf	61	62	1.016	963	+5,5
Eigentumswohnungen Erstverkauf/Umwandlung	75	59	3.941	3.395	+16,1
Eigentumswohnungen Erstverkauf/Neubau	64	82	3.493	3.243	+7,7
gemischt genutzte Immobilien	364	398	642	623	+3,0
Handelsimmobilien	1.224	1.016	490	630	-22,2

Mittlere Wohnflächenpreise 2020 nach Baujahren

Gebäudeart	Baujahr <=1948		Baujahr 1949-1990		Baujahr >=1991	
	mittlerer Wohnflächenpreis (Median) €/m²	Veränderung zum Vorjahr (%)	mittlerer Wohnflächenpreis (Median) €/m	Veränderung zum Vorjahr (%)	mittlerer Wohnflächenpreis (Median) €/m	Veränderung zum Vorjahr (%)
Mehrfamilienhäuser	734	+7,3	559	+42,6	1.141	+21,8
Ein- und Zweifamilienhäuser	571	-3,5	1.027	+12,4	1.861	+9,8
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	739	+7,9	920	+5,4	1.590	+9,4
Eigentumswohnungen Weiterverkauf	1.152	+7,9	597	+4,0	1.093	+5,6
Eigentumswohnungen Erstverkauf/Umwandlung	3.999	+17,1	0	-100,0	2.772	+54,2
Eigentumswohnungen Erstverkauf/Neubau					3.493	+7,7

Mittlere Wohnflächenpreise nach Baujahren



7 Erforderliche Daten

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

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

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

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

7.1 Bodenpreisindexreihen

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

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

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

7.1.1 Bodenpreisindexreihen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Bei der Ableitung der Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau wurden alle Kauffälle mit einem Vertragsdatum vom 01.01.2015 bis 31.12.2020 verwendet, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind. Die Ableitung ist auf baureife, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfreie und abgabefreie Flächen nach BauGB und KAG-LSA, nachstehend als erschließungsbeitragsfrei bezeichnete Flächen beschränkt. Als Basisjahr gilt jeweils das Jahr 2015. Die Indexzahl bezieht sich auf den 01.07. des jeweiligen Bezugsjahres. Dabei kann die Angabe der Bodenpreisdices aus dem Jahr 2020 nur vorläufig sein, da im Laufe des Jahres 2021 noch Kaufverträge mit Vertragsdatum bis 31.12.2020 in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingehen. Der endgültige Indexwert für 2020 ergibt sich daher erst bei der nächsten Indexreihenermittlung.

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

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

Räumlicher Bezug	Seite
<u>LK Stendal und Altmarkkreis Salzwedel</u>	
Stadt Stendal und Randlagen	184
LK Stendal (außer der Stadt Stendal und Randlagen)	185
Städte Salzwedel mit Randlagen und Gardelegen mit Randlagen	185
Altmarkkreis Salzwedel (ohne die Städte Salzwedel und Gardelegen mit ihren Randlagen)	186
<u>Stadt Magdeburg sowie die LK Börde, Harz und Salzlandkreis</u>	
Großstadt Magdeburg	187
Großstadtrandlagen, Mittelzentren und Grundzentren in den LK Börde, Harz und Salzlandkreis	187
Dörfer in den LK Börde, Harz und Salzlandkreis	188
<u>Oberzentrum Dessau-Roßlau sowie die LK Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land</u>	
Stadt Dessau-Roßlau und die Mittelzentren der LK Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land	189
Grundzentren, unzentrale Städte und verstärkte Dörfer in den LK Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land	189
Dörfer in den LK Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land	190
<u>Stadt Halle (Saale) sowie die LK Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz</u>	
Großstadt Halle (Saale)	191
Mittelzentren Merseburg und Naumburg	191
Mittelzentren (Eisleben, Sangerhausen, Weißenfels und Zeitz) sowie die Grundzentren/Kleinstädte in den LK Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz	192
Großstadtrandlagen und Dörfer des Saalekreises (ohne den ehemaligen LK Querfurt)	193
Dörfer des LK Burgenlandkreis	194
Dörfer des LK Mansfeld-Südharz und des ehemaligen LK Querfurt	194

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

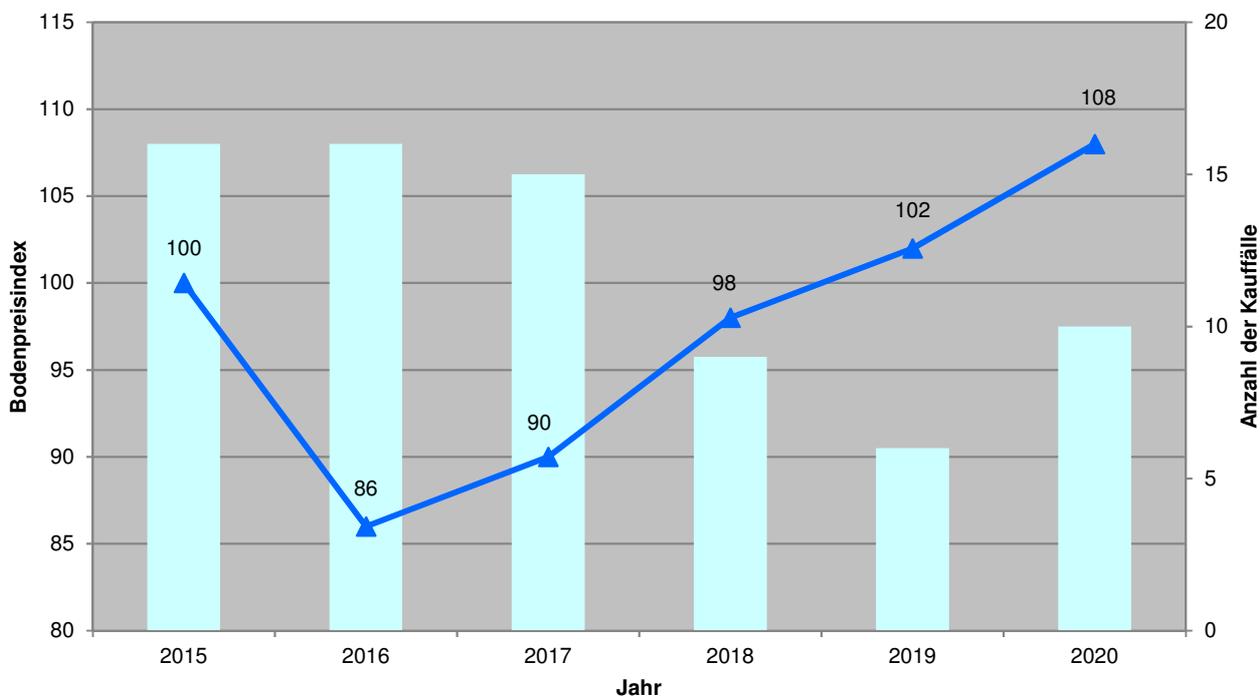
Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel

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

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

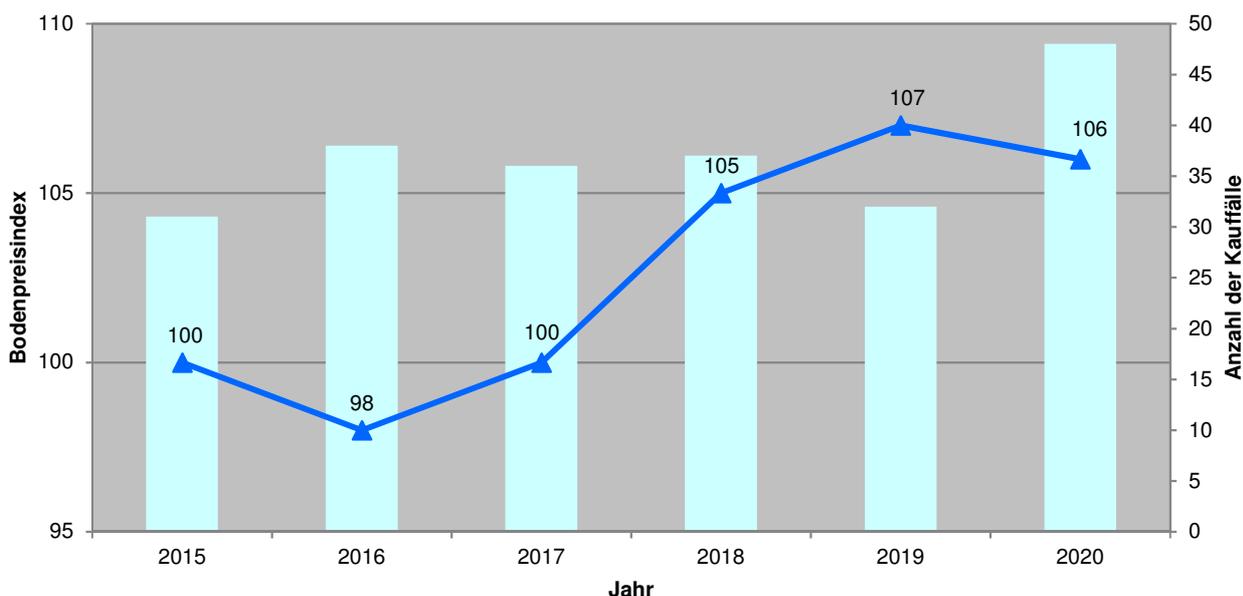
Bodenpreisindexreihe für die Stadt Stendal und Randlagen (Borstel, Dahlen, Hassel, Jarchau, Uenglingen)

Merkmale	Spanne		Anzahl/ Durchschnitt/Median
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			72
Grundstücksfläche:	396 m ²	2.167 m ²	935/857 m ²
Grundstücksfläche Normobjekt:			900 m ²
Kaufpreis:	7.500 €	120.000 €	46.365/41.962 €
Vergleichspreis (erschließungsbeitragsfrei):	11 €/m ²	123 €/m ²	51/49 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	8 €/m ²	80 €/m ²	40/40 €/m ²



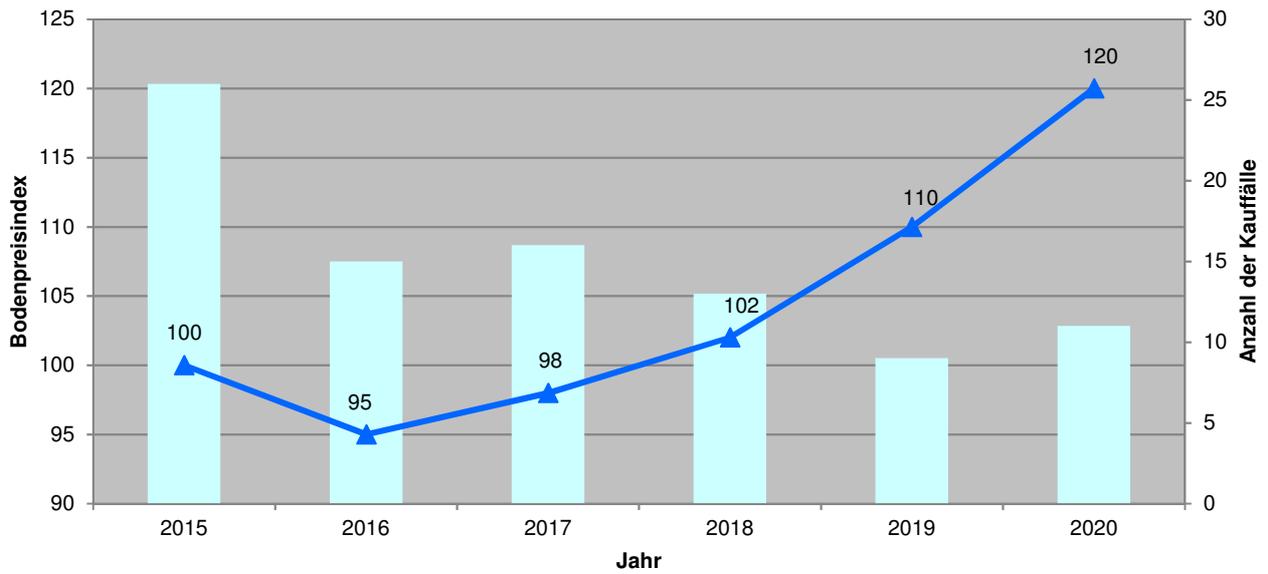
Bodenpreisindexreihe für den Landkreis Stendal (außer der Stadt Stendal mit Randlagen)

Merkmale	Spanne		Anzahl/ Durchschnitt/Median
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			222
Grundstücksfläche:	200 m ²	2.494 m ²	1.176/1.020 m ²
Grundstücksfläche Normobjekt:			1.100 m ²
Kaufpreis:	2.000 €	173.547 €	23.670/18.499 €
Vergleichspreis (erschließungsbeitragsfrei):	4 €/m ²	99 €/m ²	23/15 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	4 €/m ²	55 €/m ²	18/13 €/m ²



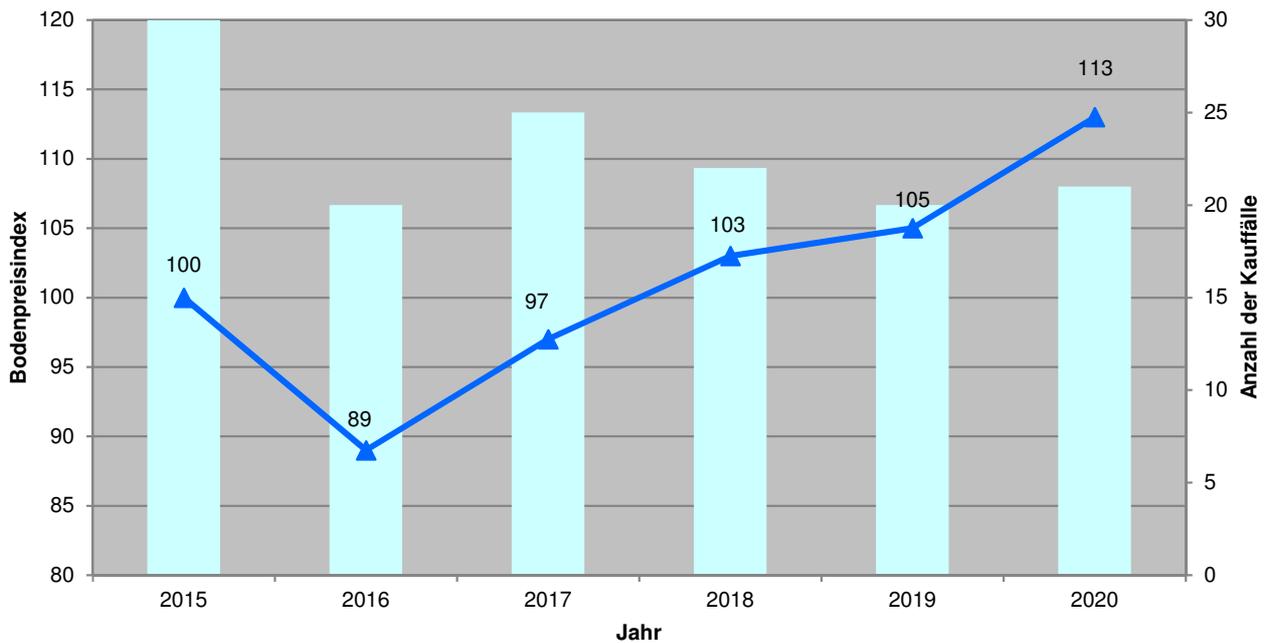
Bodenpreisindexreihe für die Städte Salzwedel mit Randlagen (Brietz, Cheine, Chüttlitz, Krinau, Pretzier, Steinitz) und Gardelegen mit Randlagen (Berge und Jävenitz)

Merkmale	Spanne		Anzahl/ Durchschnitt/Median
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			90
Grundstücksfläche:	279 m ²	2.233 m ²	897/810 m ²
Grundstücksfläche Normobjekt:			900 m ²
Kaufpreis:	5.000 €	89.815 €	29.488/28.068 €
Vergleichspreis (erschließungsbeitragsfrei):	11 €/m ²	69 €/m ²	33/34 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	8 €/m ²	55 €/m ²	29/30 €/m ²



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

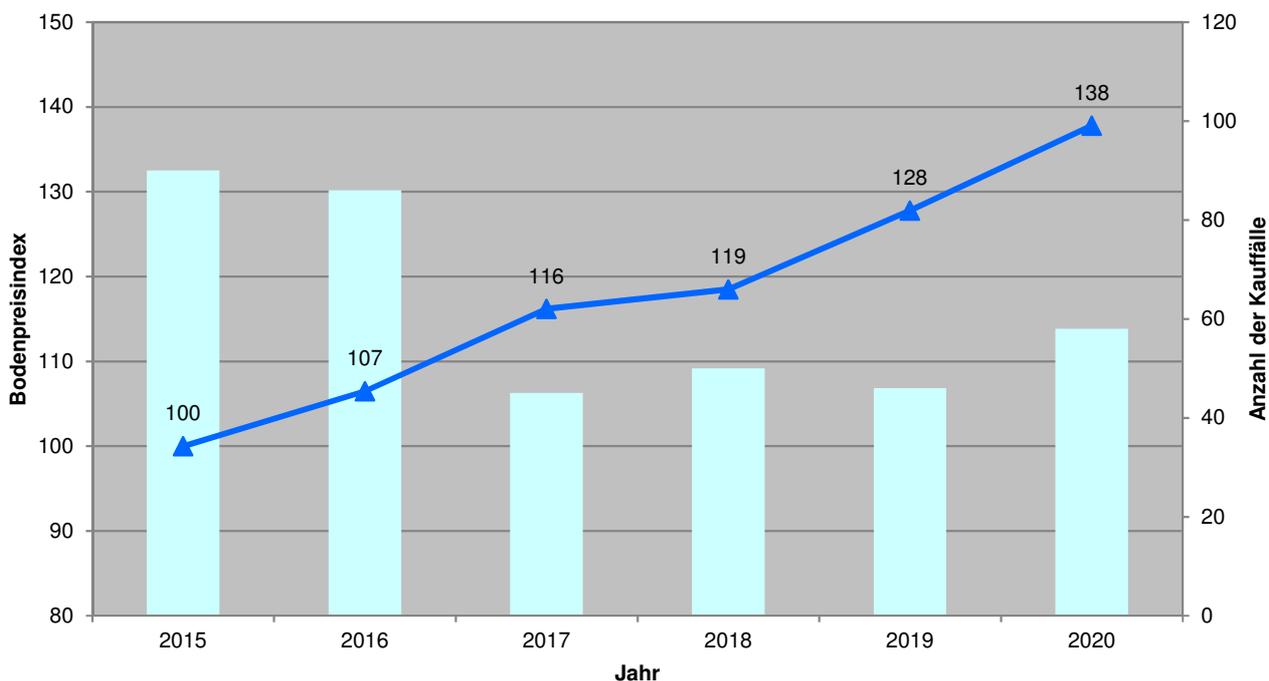
Merkmale	Spanne		Anzahl/ Durchschnitt/Median
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			138
Grundstücksfläche:	279 m ²	2.500 m ²	1.165/1.045 m ²
Grundstücksfläche Normobjekt:			1.100 m ²
Kaufpreis:	3.410 €	51.100 €	19.000/17.207 €
Vergleichspreis (erschließungsbeitragsfrei):	2 €/m ²	55 €/m ²	18/15 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	55 €/m ²	14/12 €/m ²



Stadt Magdeburg sowie die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis

Bodenpreisindexreihe für die Großstadt Magdeburg

Merkmale	Spanne		Anzahl/ Durchschnitt/Median
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			375
Grundstücksfläche:	270 m ²	1.495 m ²	710/650 m ²
Grundstücksfläche Normobjekt:			700 m ²
Kaufpreis:	33.500 €	264.900 €	93.700/89.500 €
Vergleichspreis (erschließungsbeitragsfrei):	53 €/m ²	250 €/m ²	134/127 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	50 €/m ²	180 €/m ²	105/110 €/m ²



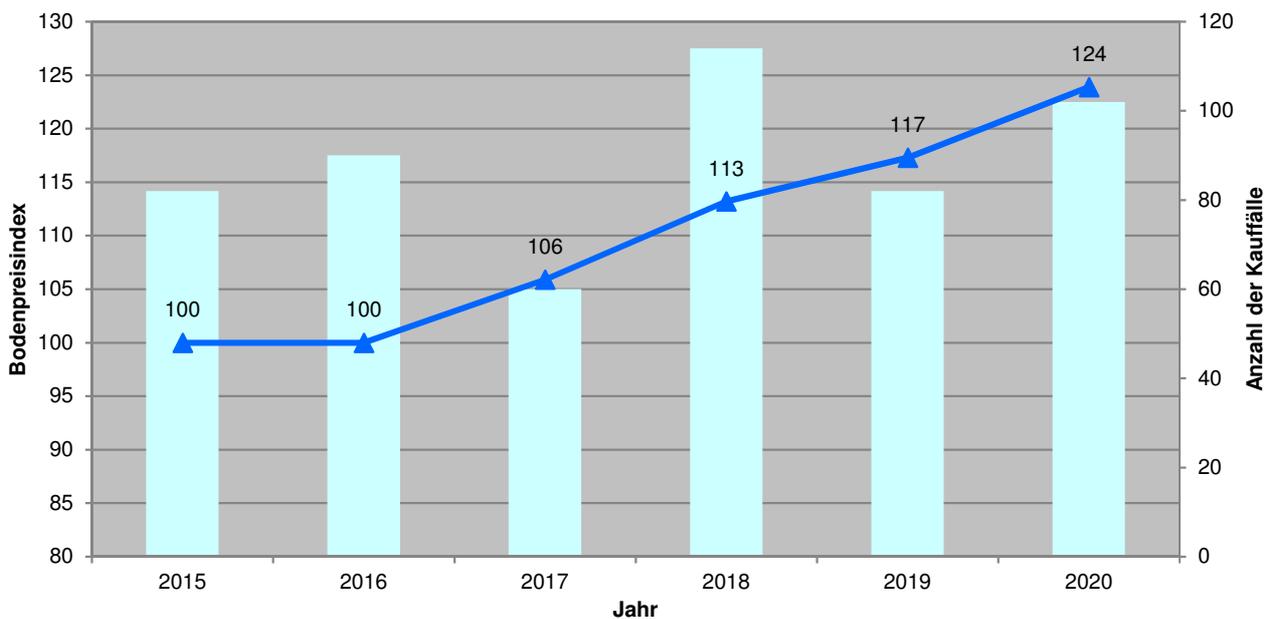
Bodenpreisindexreihe für die Großstadtrandlagen, Mittelzentren und Grundzentren in den Landkreisen Börde, Harz und Salzlandkreis

Merkmale	Spanne		Anzahl/ Durchschnitt/Median
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			900
Grundstücksfläche:	270 m ²	1.500 m ²	740 / 690 m ²
Grundstücksfläche Normobjekt:			700 m ²
Kaufpreis:	7.200 €	150.000 €	48.900 / 45.000 €
Vergleichspreis (erschließungsbeitragsfrei):	20 €/m ²	170 €/m ²	67/63 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	10 €/m ²	150 €/m ²	54/50 €/m ²



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

Merkmale	Spanne		Anzahl/ Durchschnitt/Median
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			530
Grundstücksfläche:	254 m ²	1.500 m ²	800/760 m ²
Grundstücksfläche Normobjekt:			800 m ²
Kaufpreis:	5.000 €	99.500 €	33.600/30.300 €
Vergleichspreis (erschließungsbeitragsfrei):	15 €/m ²	92 €/m ²	43/40 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	8 €/m ²	73 €/m ²	35/35 €/m ²

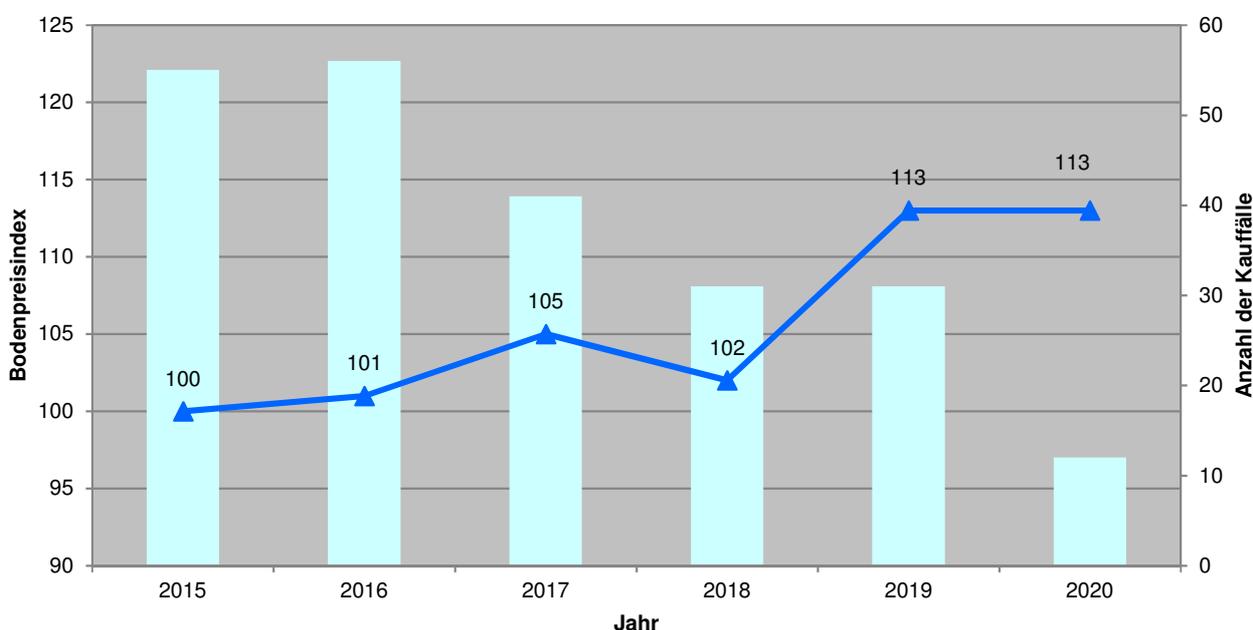


Oberzentrum Dessau-Roßlau sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land

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

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

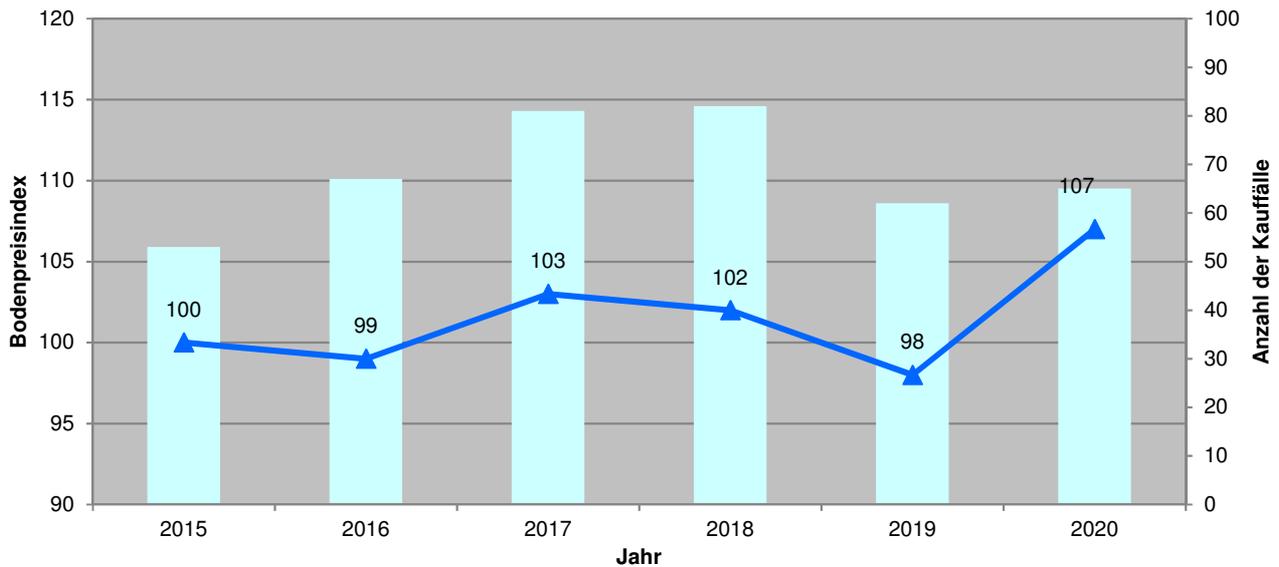
Merkmale	Spanne		Anzahl/ Durchschnitt/Median
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			226
Grundstücksfläche:	304 m ²	1.495 m ²	768/702 m ²
Grundstücksfläche Normobjekt:			750 m ²
Kaufpreis:	7.000 €	113.412 €	40.067/38.860 €
Vergleichspreis (erschließungsbeitragsfrei):	20 €/m ²	99 €/m ²	56/53 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	15 €/m ²	120 €/m ²	52/50 €/m ²



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

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

Merkmale	Spanne		Anzahl/ Durchschnitt/Median
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			410
Grundstücksfläche:	314 m ²	1.774 m ²	827/762 m ²
Grundstücksfläche Normobjekt:			800 m ²
Kaufpreis:	5.000 €	149.990 €	40.132/34.217 €
Vergleichspreis (erschließungsbeitragsfrei):	10 €/m ²	130 €/m ²	51/42 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	8 €/m ²	120 €/m ²	42/35 €/m ²



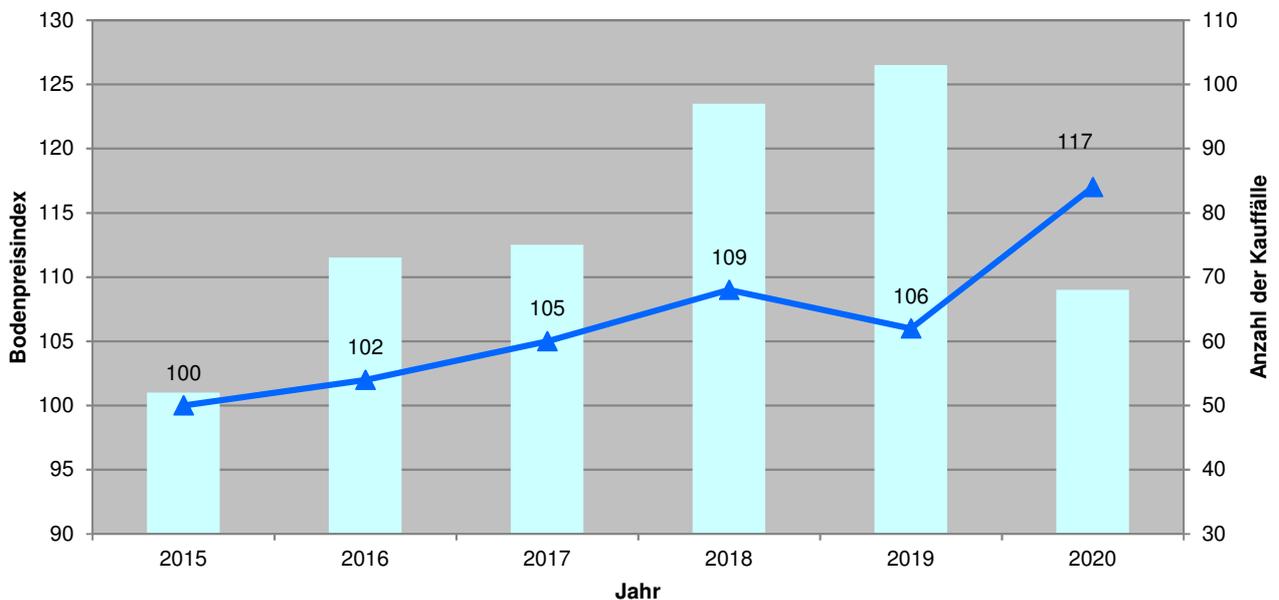
Bodenpreisindexreihe für Dörfer in den Landkreisen Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land

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

***Hinweis:

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

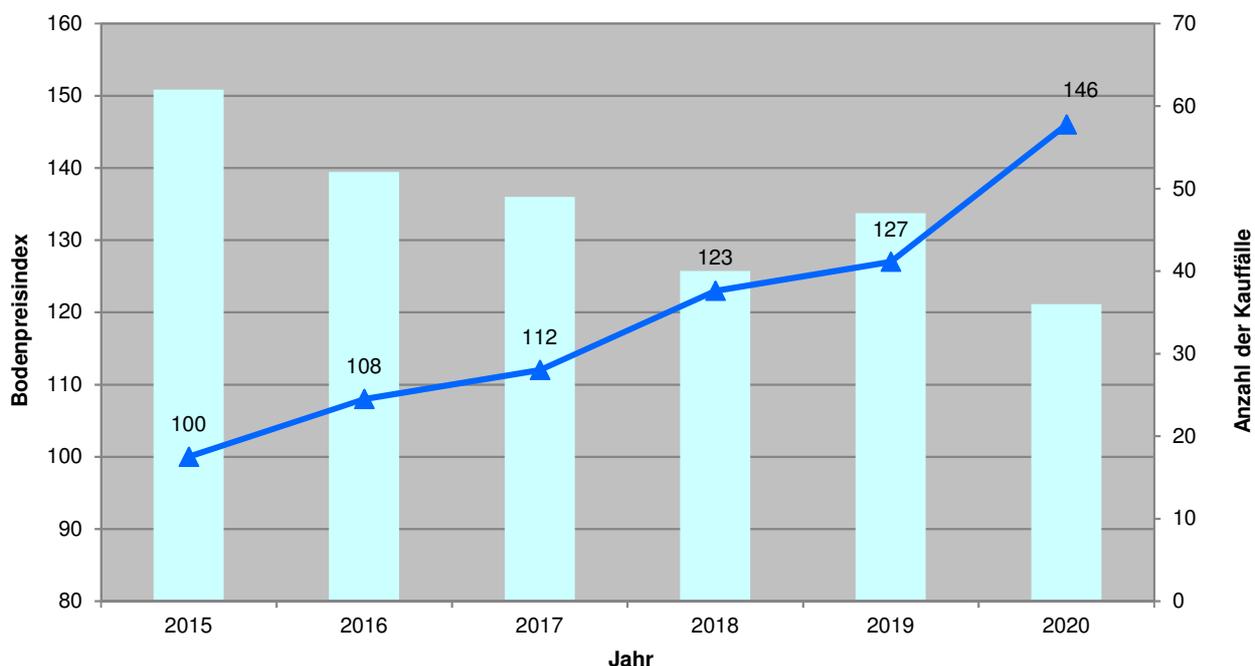
Merkmale	Spanne		Anzahl/ Durchschnitt/Median
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			468
Grundstücksfläche:	281 m ²	2.000 m ²	942/875 m ²
Grundstücksfläche Normobjekt:			900 m ²
Kaufpreis:	3.000 €	98.000 €	24.306/20.750 €
Vergleichspreis (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	89 €/m ²	27/24 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	65 €/m ²	23/20 €/m ²



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

Bodenpreisindexreihe für die Großstadt Halle (Saale)

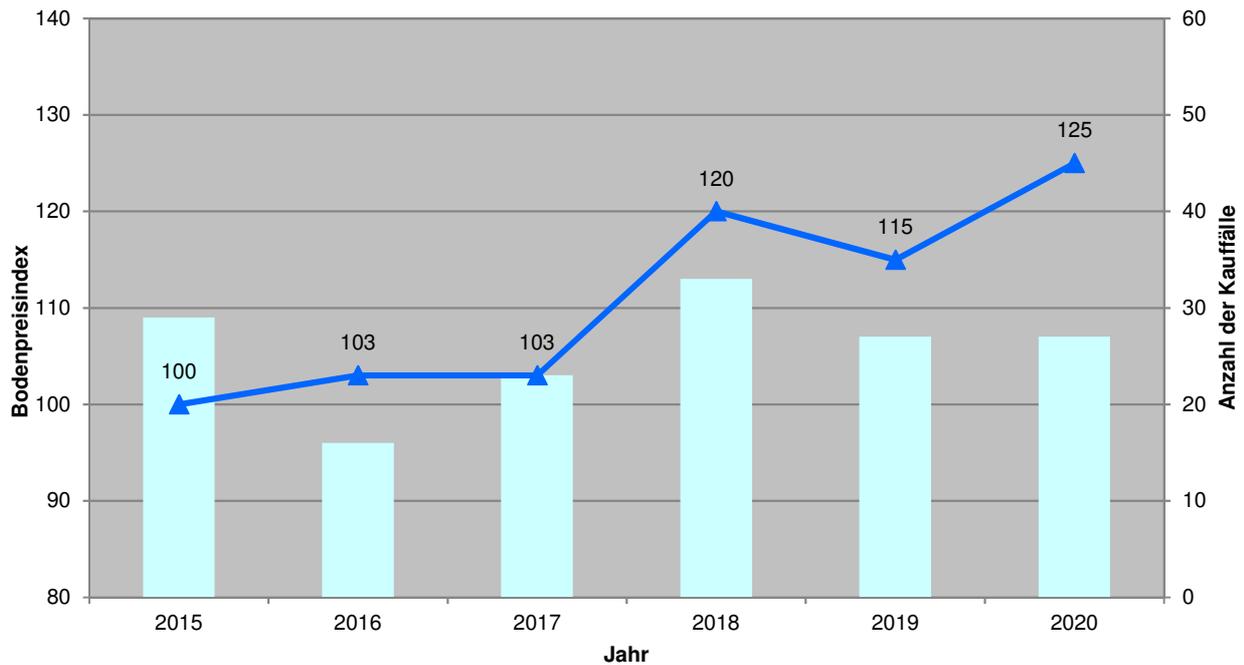
Merkmale	Spanne		Anzahl/ Durchschnitt/Median
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			286
Grundstücksfläche:	303 m ²	1.478 m ²	654/586 m ²
Kaufpreis:	23.800 €	251.045 €	96.334/88.749 €
Vergleichspreis (erschließungsbeitragsfrei):	58 €/m ²	264 €/m ²	150/149 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	50 €/m ²	210 €/m ²	127/120 €/m ²



Insgesamt sind 496 Kauffälle in die Berechnung der Indexreihe eingeflossen. Davon wurden 184 Kauffälle manuell und 26 weitere iterativ ausgeschlossen.

Bodenpreisindexreihe für die Mittelzentren Merseburg und Naumburg

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt/ Median
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			155
Grundstücksfläche:	125 m ²	1.454 m ²	720/690 m ²
Kaufpreis:	10.000 €	167.000 €	50.353/45.600 €
Vergleichspreis (erschließungsbeitragsfrei):	32 €/m ²	143 €/m ²	70/65 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	25 €/m ²	95 €/m ²	58/60 €/m ²



Die Mittelzentren Merseburg und Naumburg werden in einer gemeinsamen Indexreihe ausgewertet, da die Entwicklung der Preise ähnlich verläuft. Entsprechend der örtlichen Regionalplanung gehört die Gemarkung Beuna zum Mittelzentrum Merseburg und ist in diese Indexreihe eingegangen.

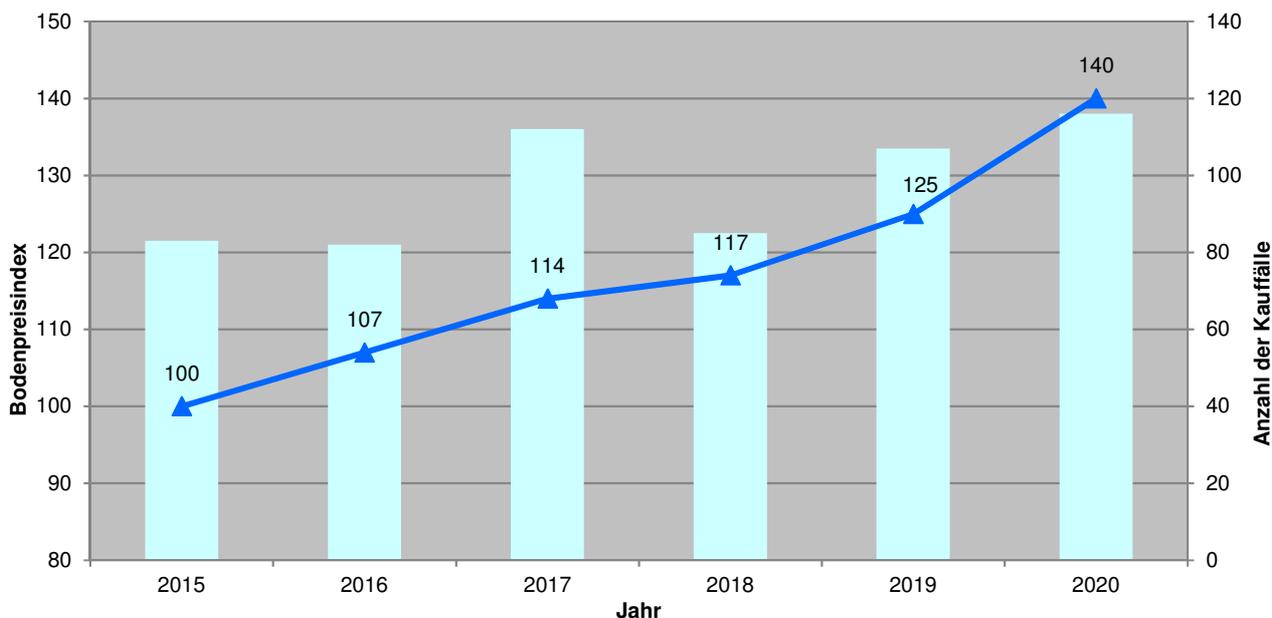
Insgesamt sind 232 Kauffälle in die Berechnung der Indexreihe eingeflossen. Davon wurden 61 Kauffälle manuell und 16 weitere iterativ ausgeschlossen. Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle ist diese Indexreihe nur als Trend zu betrachten.

Bodenpreisindexreihe für die Mittelzentren (Eisleben, Sangerhausen, Weißenfels und Zeitz) sowie die Grundzentren/Kleinstädte in den Landkreisen Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz

Merkmale	Spanne		Anzahl/ Durchschnitt/Median
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			585
Grundstücksfläche:	146 m ²	1.500 m ²	787/737 m ²
Kaufpreis:	2.460 €	156.000 €	37.397/32.040 €
Vergleichspreis (erschließungsbeitragsfrei):	9 €/m ²	118 €/m ²	49/44 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	6 €/m ²	100 €/m ²	40/35 €/m ²

Verteilung der Kauffälle in der Stichprobe

Anzahl der Kauffälle	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Eisleben	0	3	2	2	6	3
Sangerhausen	5	5	3	5	7	10
Weißenfels	9	5	13	12	6	4
Zeitz	7	5	4	5	2	8
Grundzentren/Kleinstädte	62	64	90	61	86	91
Summe	83	82	112	85	107	116

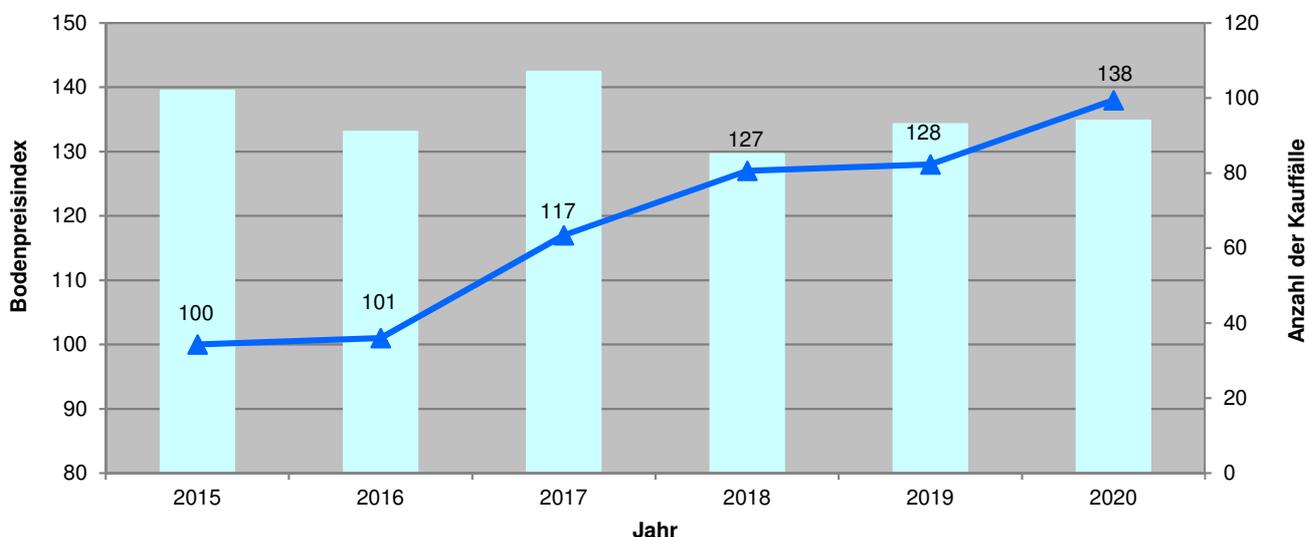


Entsprechend der örtlichen Regionalplanung gehört die Gemarkung Helfta zum Mittelzentrum Eisleben und ist in diese Indexreihe eingegangen. Da der Regionstyp Fremdenverkehrsorte entfallen ist, gehören die Gemarkungen Aseleben und Seeburg jetzt zur Indexreihe Dörfer des Landkreises Mansfeld-Südharz. Die restlichen ehemaligen Fremdenverkehrsorte sind weiterhin in der vorliegenden Indexreihe enthalten.

Insgesamt sind 805 Kauffälle in die Berechnung der Indexreihe eingeflossen. Davon wurden 156 Kauffälle manuell und 64 weitere iterativ ausgeschlossen.

Bodenpreisindexreihe für die Großstadtrandlagen und Dörfer des Saalekreises (ohne den ehemaligen Landkreis Querfurt)

Merkmale	Spanne		Anzahl/ Durchschnitt/Median
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			572
Grundstücksfläche:	100 m ²	2.496 m ²	899/794 m ²
Kaufpreis:	1.350 €	170.000 €	39.180/35.000 €
Vergleichspreis (erschließungsbeitragsfrei):	8 €/m ²	159 €/m ²	47/40 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	10 €/m ²	110 €/m ²	35/30 €/m ²

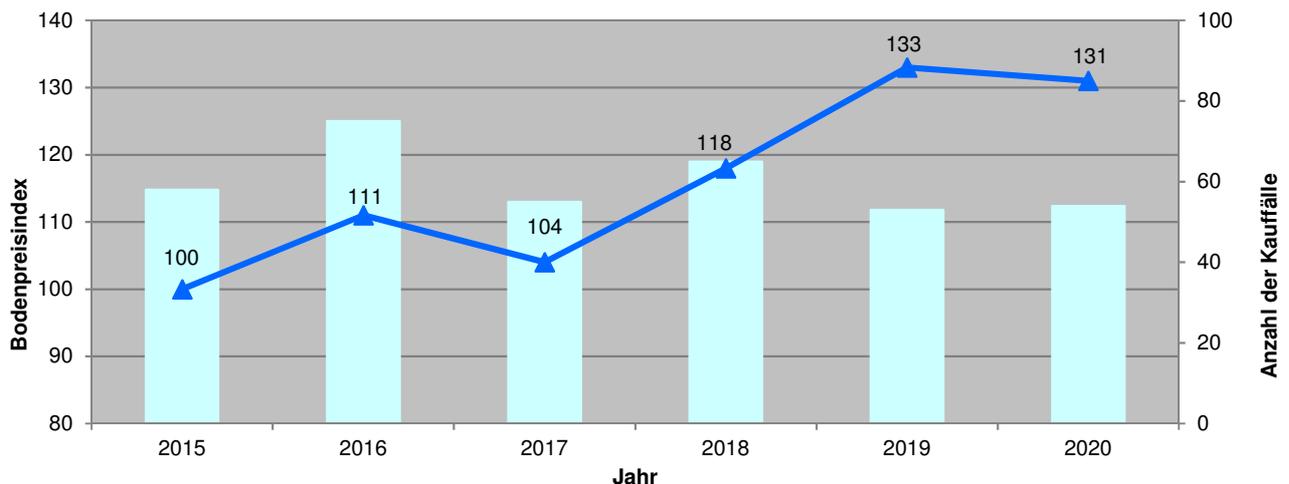


Bei der Untersuchung der Entwicklung der Kaufpreise in den Großstadtrandlagen und Dörfern hat sich gezeigt, dass die Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz unterschiedliche Trends und Kaufpreishöhen aufweisen. Aus diesem Grund wurden für diesen Teilmarkt für jeden Landkreis eigene Indexreihen ermittelt. Der ehemalige Landkreis Querfurt weist eine ähnliche Entwicklung wie der Landkreis Mansfeld-Südharz auf und wird deshalb mit diesem gemeinsam ausgewertet. In vorstehender Indexreihe wurde die Gemarkung Meuschau sowie die Wohngebiete „Am Mittelholz“ in Lieskau und „Am Seerand“ in Neumark als Ausreißer aus der Analyse ausgeschlossen. In diesen Gebieten ist das Kaufpreinsniveau aufgrund der speziellen Lage untypisch hoch.

Insgesamt sind 856 Kauffälle in die Berechnung der Indexreihe eingeflossen. Davon wurden 225 Kauffälle manuell und 59 weitere iterativ ausgeschlossen.

Bodenpreisindexreihe für die Dörfer des Landkreises Burgenlandkreis

Merkmale	Spanne		Anzahl/ Durchschnitt/Median
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			360
Grundstücksfläche:	211 m ²	2.497 m ²	1.001/904 m ²
Kaufpreis:	2.321 €	107.730 €	28.105/ 25.200 €
Vergleichspreis (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	95 €/m ²	30/28 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	6 €/m ²	60 €/m ²	25/20 €/m ²

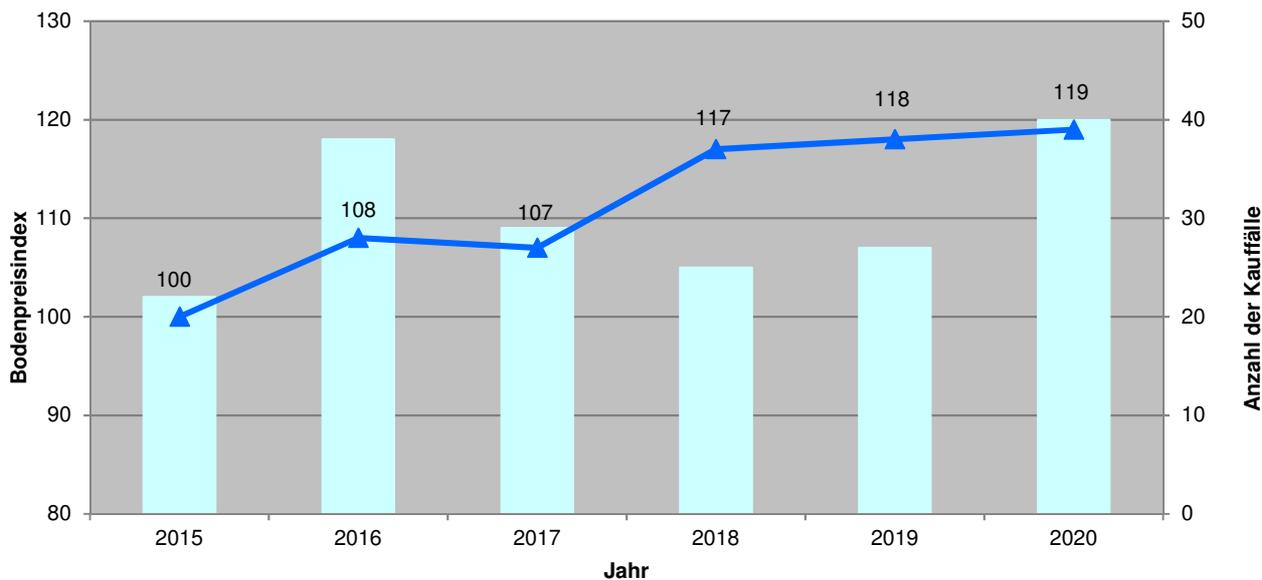


In dieser Indexreihe wurde das Baugebiet „Hegelstraße“ in Langendorf bei Weißenfels als Ausreißer ausgeschlossen, da dort das Kaufpreinsniveau untypisch hoch ist.

Insgesamt sind 442 Kauffälle in die Berechnung der Indexreihe eingeflossen. Davon wurden 60 Kauffälle manuell und 22 weitere iterativ ausgeschlossen.

Bodenpreisindexreihe für die Dörfer des Landkreises Mansfeld-Südharz und des ehemaligen Landkreises Querfurt

Merkmale	Spanne		Anzahl/ Durchschnitt/Median
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			181
Grundstücksfläche:	198 m ²	2.456 m ²	1.072/1.000 m ²
Kaufpreis:	2.968 €	52.000 €	19.290/17.500 €
Vergleichspreis (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	45 €/m ²	19/18 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	7 €/m ²	45 €/m ²	17/15 €/m ²



Der ehemalige Landkreis Querfurt ist vergleichbar mit den Dörfern im Landkreis Mansfeld-Südharz und wird deshalb mit diesen gemeinsam ausgewertet. Da der Regionstyp Fremdenverkehrsorte entfallen ist, gehören die Gemarkungen Aseleben und Seeburg jetzt zu dieser Indexreihe.

Insgesamt sind 205 Kauffälle in die Berechnung der Indexreihe eingeflossen. Davon wurden 10 Kauffälle manuell und 14 weitere iterativ ausgeschlossen. Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle ist diese Indexreihe nur als Trend zu betrachten.

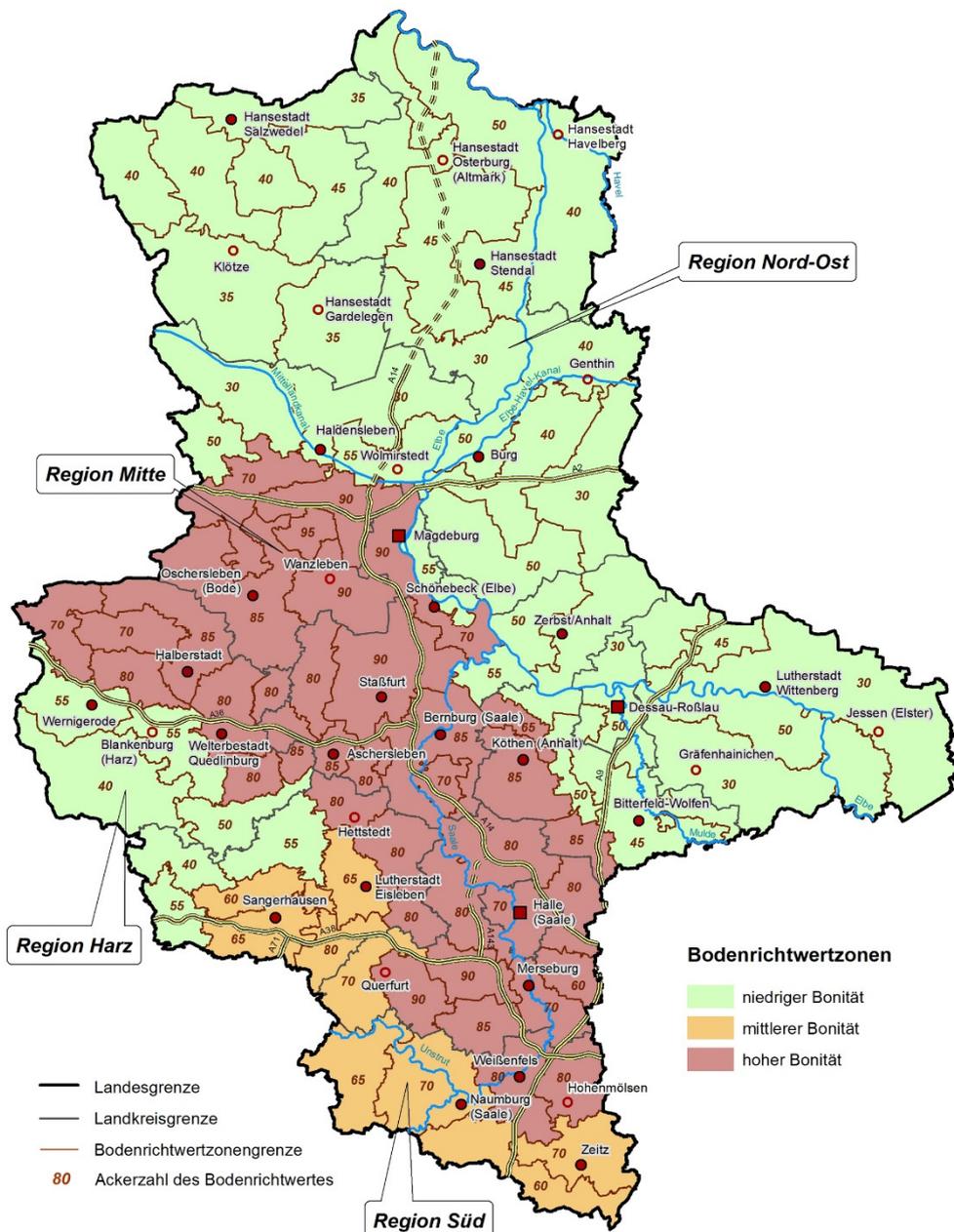
7.1.2 Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Land Sachsen-Anhalt

Bei der Ableitung der Indexreihen für Acker- und Grünlandflächen wurden alle Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs von 0,25 ha bis 20 ha und mit einem Vertragsdatum vom 01.01.2015 bis 31.12.2020 einbezogen. Als Basisjahr gilt jeweils das Jahr 2015. Die Indexzahl bezieht sich jeweils auf den 01.07. des Jahres.

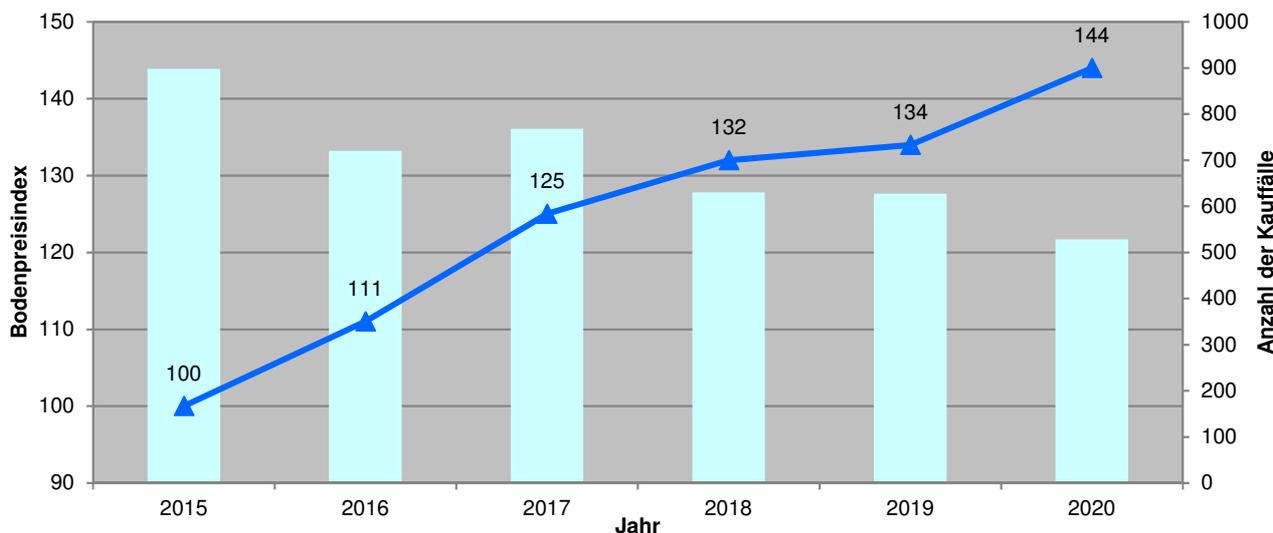
Bodenpreisindexreihen für Ackerland

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



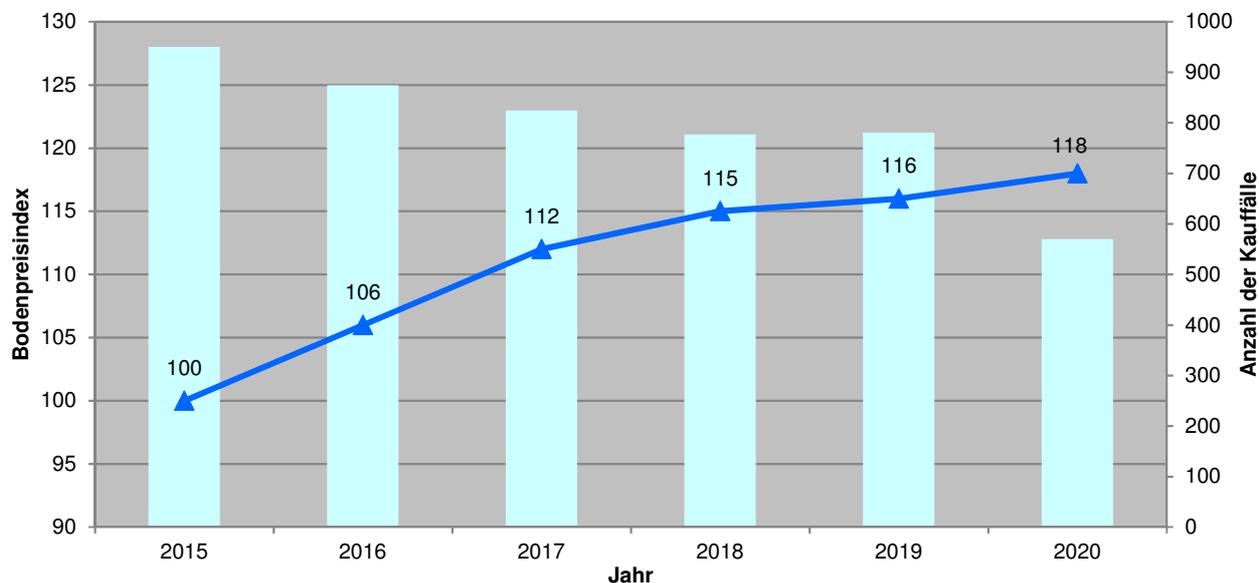
Bodenpreisindexreihe für Ackerland für die Regionen Nord-Ost und Harz

Merkmale	Spanne		Anzahl/ Durchschnitt/Median
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			4.432
Kaufpreis:	0,03 €/m ²	7,49 €/m ²	1,14/1,00 €/m ²
Ackerzahl:	14	100	42/40
Flächengröße:	0,25 ha	20 ha	3,0/1,5 ha



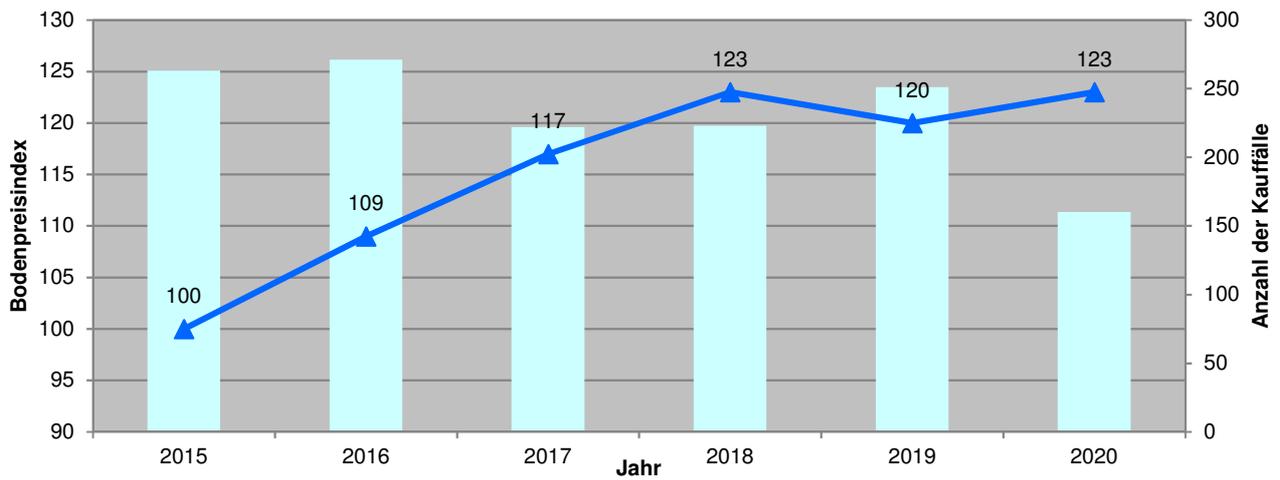
Bodenpreisindexreihe für Ackerland für die Region Mitte

Merkmale	Spanne		Anzahl/ Durchschnitt/Median
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			5.101
Kaufpreis:	0,14 €/m ²	10,33 €/m ²	2,41/2,32 €/m ²
Ackerzahl:	21	104	81/85
Flächengröße:	0,25 ha	20 ha	3,0/1,3 ha



Bodenpreisindexreihe für Ackerland für die Region Süd

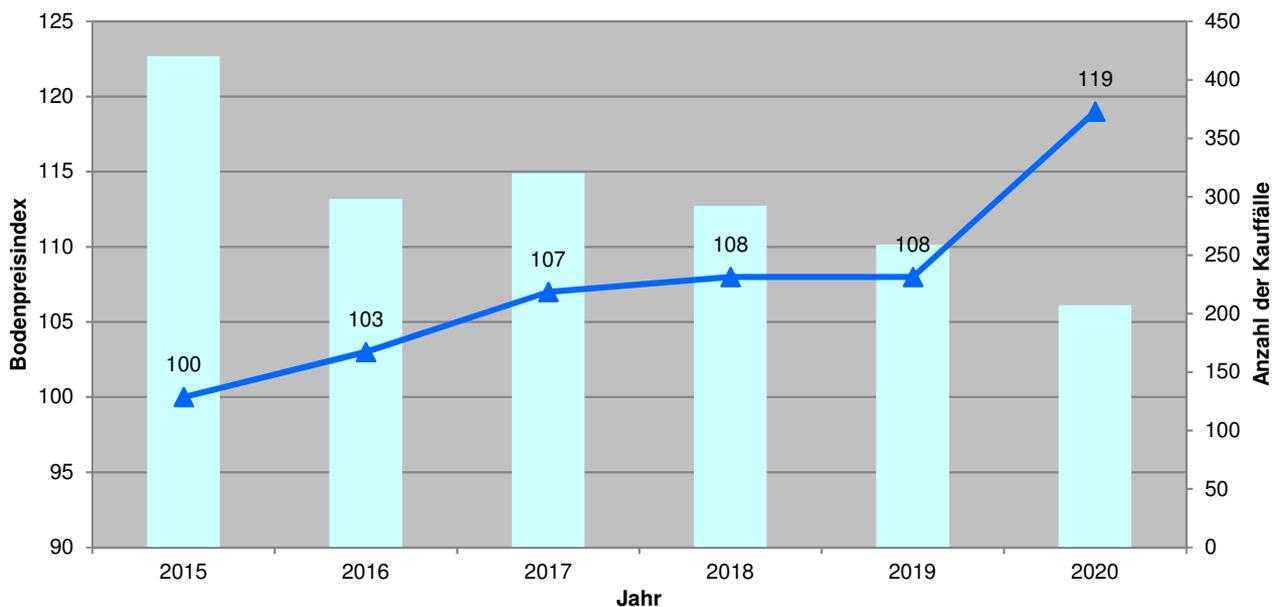
Merkmale	Spanne		Anzahl/ Durchschnitt/Median
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			1.493
Kaufpreis:	0,20 €/m ²	4,90 €/m ²	1,67/1,61 €/m ²
Ackerzahl:	25	101	68/67
Flächengröße:	0,25 ha	20 ha	2,6/1,3 ha



Bodenpreisindexreihe für Grünland für das Land Sachsen-Anhalt

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

Merkmale	Spanne		Anzahl/ Durchschnitt/Median
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			1.913
Kaufpreis:	0,06 €/m ²	7,15 €/m ²	0,69/0,60 €/m ²
Grünlandzahl:	16	75	43/41
Flächengröße:	0,25 ha	20 ha	1,8/1,0 ha



7.2 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

7.2.1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

Modellbeschreibung			
Gebäundefaktoren werden aus geeigneten, auf die Bezugseinheit m ² Wohnfläche bezogenen Kaufpreisen abgeleitet. Das hierzu vom Gutachterausschuss einheitlich verwendete Modell beinhaltet folgende wesentliche Parameter:			
Objektart	Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (EFH/ZFH) Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH/DHH) darunter Reihenendhäuser (REH) und Reihenmittelhäuser (RMH)		
Wertrelevante Grundstücksmerkmale	kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse Eigennutzung (unvermietet) kein Neubau/Erstverkauf keine Einflüsse durch Rechte und Belastungen		
Räumlicher Bezug		EFH/ZFH	RH/DHH
		Seite	Seite
	Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel	202	228
	Stadt Magdeburg sowie die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis	206	232
	Stadt Dessau-Roßlau sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land	214	240
	Stadt Halle (Saale) sowie die Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz	218	244
Bezugsgröße	Euro/m ² Wohnfläche		
Bodenwert	enthalten		

Modellbeschreibung

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

Wirtschaftl. Restnutzungsdauer (RND)

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

Modernisierung-Wohngebäude	Zeit der Berücksichtigung (max.) Jahre
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	40
Modernisierung der Fenster und Außentüren	30
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	35
Modernisierung der Heizungsanlage	20
Wärmedämmung der Außenwände	30
Modernisierung von Bädern	20
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	25
Bei dem Modernisierungselement „wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung“ sind auch Punkte zu vergeben, wenn der Grundriss noch zeitgemäß ist. Sofern keine objektspezifischen Kenntnisse vorlagen, wurden pauschal ein Punkt für Baujahre vor 1945 und zwei Punkte für Baujahre nach 1945 vergeben.	

Alterswertminderung

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Keine (falls vorhanden entsprechende Kaufpreisbereinigung)

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

so, wie im Kaufvertrag enthalten (ohne Kaufpreisbereinigung)

Garagen

Anzahl der Garagen entspricht dem jeweiligen Stichprobenumfang

Zur Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts sind die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen am Stichtag des Vergleichsfaktors und dem Wertermittlungsstichtag mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten (UK) bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen. Die ermittelten und nachfolgend dargestellten Gebäundefaktoren beziehen sich auf einen Gebäudetyp in der jeweiligen Region mit unterschiedlichen Eigenschaften. Die Datenbasis, aus der die Gebäundefaktoren abgeleitet worden sind, ist den jeweiligen räumlichen Untersuchungen vorangestellt. Diese geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zugrunde liegenden Modells an. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Gebäundefaktoren nicht zu verwenden. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des jeweiligen Vergleichsobjektes können zu Abweichungen in den Gebäundefaktoren führen. Das Ergebnis der multiplen Regressionsuntersuchung stellt die Regressionsfunktion mit den

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

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

In den nachfolgend angegebenen Regressionsfunktionen enthalten die Einflussmerkmale teilweise Exponenten oder auch Hochzahlen. Die Ursachen liegen in der Verteilung der Daten. Bei den Analysen der Daten hat die Normalverteilung eine zentrale Bedeutung. Daher ist die Verteilung der jeweiligen Merkmale, die analysiert werden sollen, auf ihre Vereinbarkeit mit der Normalverteilung zu untersuchen. Liegt keine Normalverteilung vor, sind die Merkmale mit einem zu ermittelnden Exponenten zu transformieren. Mit diesem Exponenten sind die Merkmale zu potenzieren.

Exponenten oder auch Hochzahlen kann man auf verschiedene Arten darstellen. Das jeweilige Einflussmerkmal (BRW, Fläche, u.ä.) ist die Größe, die mit dem Exponenten zu potenzieren ist. In den nachstehenden Regressionsfunktionen wird in der Darstellung der Operator „[^]“ wie in Tabellenkalkulationsprogrammen oder Programmiersprachen zum Potenzieren eines Einflussmerkmals verwendet. Die Schreibweise erfolgt in **(Einflussmerkmal)² anstelle von (Einflussmerkmal)²**.

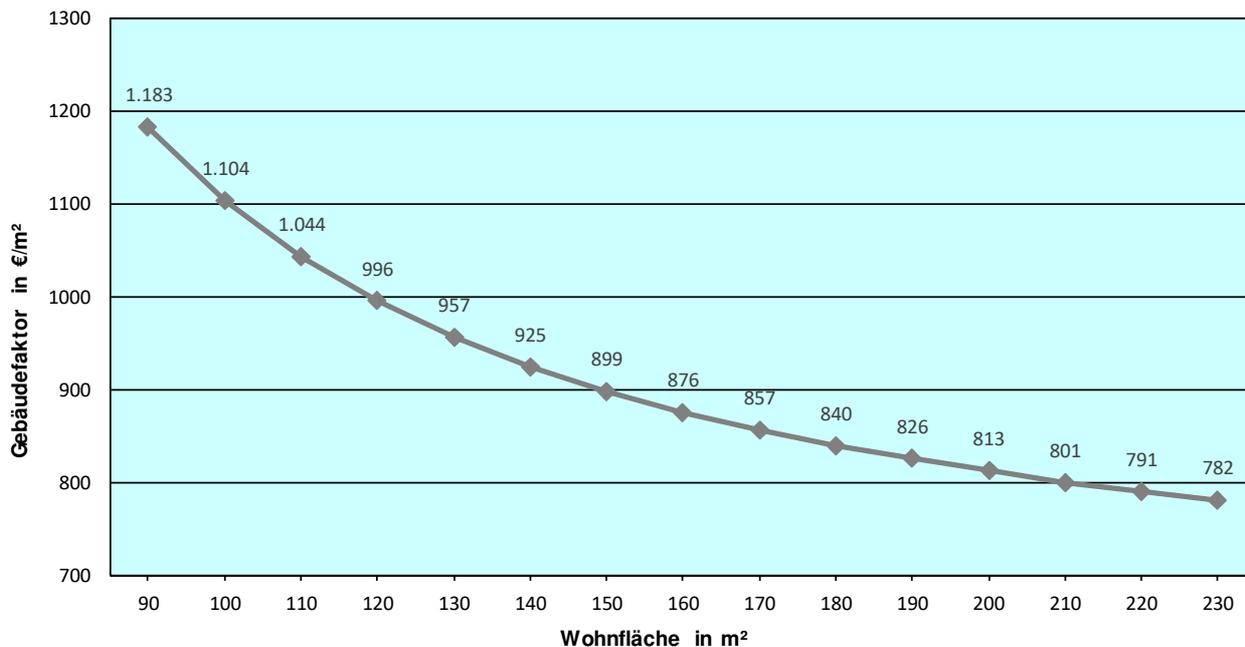
7.2.2 Gebäundefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel für die Baujahre vor 1991**Stichprobenumfang**

		Anzahl der Kauffälle:		105
Merkmale	Spanne		Median	
	von	bis		
Untersuchungszeitraum:	11/2017	03/2020	03/2019	
Kaufpreis:	29.900 €	249.000 €	120.000 €	
vorläufiger Sachwert:	38.000 €	279.000 €	123.000 €	
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	50 €/m ²	14 €/m ²	
Gebäudestandard:	1,30	3,20	2,30	
Wohnfläche:	86 m ²	236 m ²	123 m ²	
Grundstücksfläche:	124 m ²	2.354 m ²	798 m ²	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	10 Jahre	49 Jahre	24 Jahre	
Baujahr:	1890	1989	1957	
Unterkellerung:	0 %	100 %	100 %	
Garagen	0	2	1	

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,74		
Variationskoeffizient	0,21		
Zeitlicher Bezug	12/2019		
Gebäundefaktor =	1000 €/m ²	Minimum	Maximum
(+ 0,1243			
+ 4,9285 x Wohnfläche ^ -1,29	10 m ²	8,6	23,6
- 0,5746 x Bodenrichtwert ^ -0,25	10 €/m ²	0,5	5,0
+ 0,2431 x Grundstücksfläche ^ 0,29	1000 m ²	0,120	2,350
+ 0,1298 x Standardstufe		1,30	3,20
+ 0,4052 x Restnutzungsdauer ^ 0,5	10 Jahre	1,0	4,9
) ^ 2			



Normobjekt

Wohnfläche	120 m²	Bodenrichtwert	15 €/m²
Grundstücksfläche	800 m²	Gebäudestandard	2,50
Restnutzungsdauer	25 Jahre		

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

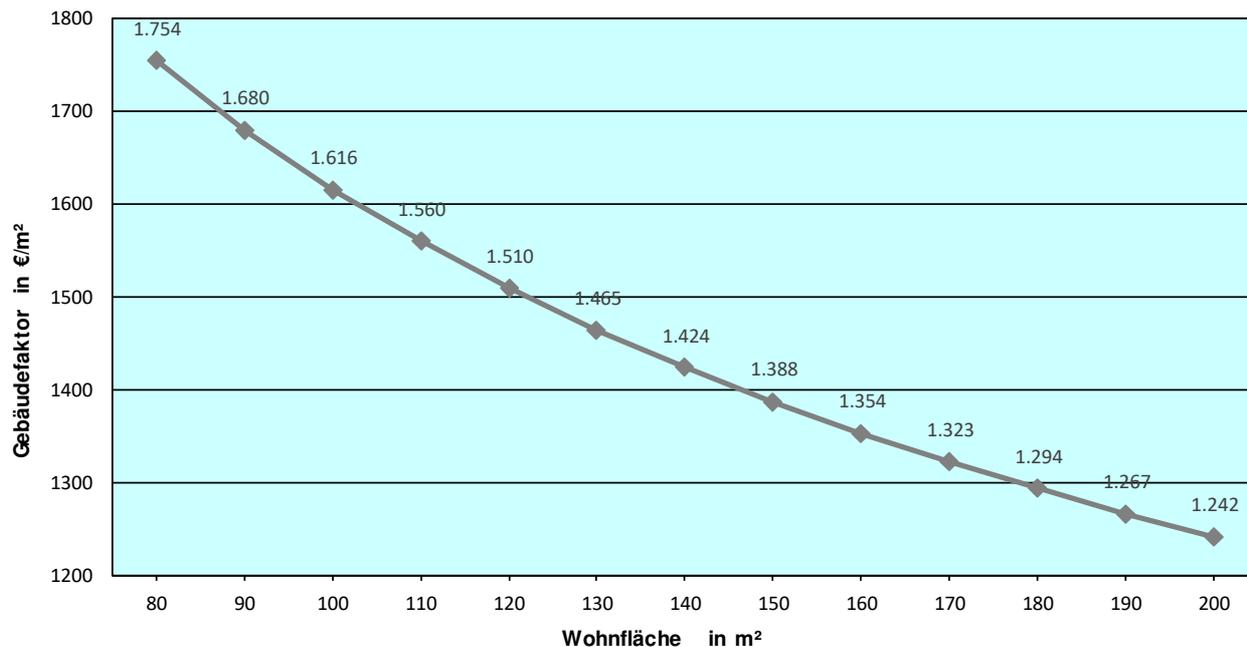
Bodenrichtwert		Grundstücksfläche		Standardstufe		Restnutzungsdauer	
€/m²	UK	m²	UK		UK	Jahre	UK
5	0,70	200	0,85	1,30	0,71	10	0,58
10	0,89	400	0,92	1,40	0,73	15	0,73
15	1,00	600	0,96	1,50	0,76	20	0,87
20	1,07	800	1,00	1,60	0,78	25	1,00
25	1,13	1.000	1,03	1,70	0,80	30	1,13
30	1,17	1.200	1,06	1,80	0,83	35	1,25
35	1,21	1.400	1,08	1,90	0,85	40	1,37
40	1,24	1.600	1,10	2,00	0,87	45	1,49
45	1,27	1.800	1,12	2,10	0,90		
50	1,29	2.000	1,14	2,20	0,92		
		2.200	1,16	2,30	0,95		
				2,40	0,97		
				2,50	1,00		
				2,60	1,03		
				2,70	1,05		
				2,80	1,08		
				2,90	1,11		
				3,00	1,13		
				3,10	1,16		
				3,20	1,19		

Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel für die Baujahre ab 1991**Stichprobenumfang**

		Anzahl der Kauffälle:		103
Merkmale	Spanne		Median	
	von	bis		
Untersuchungszeitraum:	11/2017	03/2020		06/2019
Kaufpreis:	95.000 €	340.000 €		180.000 €
vorläufiger Sachwert:	83.000 €	374.000 €		202.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	64 €/m ²		25 €/m ²
Gebäudestandard:	2,50	3,60		3,00
Wohnfläche:	80 m ²	205 m ²		120 m ²
Grundstücksfläche:	273 m ²	1.792 m ²		665 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	42 Jahre	67 Jahre		51 Jahre
Baujahr:	1992	2015		1999
Unterkellerung:	0 %	100 %		0 %
Garagen	0	2		1

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,48		
Variationskoeffizient	0,17		
Zeitlicher Bezug	12/2019		
Gebäundefaktor =	1000 €/m ²	Minimum	Maximum
- 2,7460			
+ 3,9446 x Wohnfläche ^{-0,31}	10 m ²	8,0	20,5
+ 0,2465 x Bodenrichtwert ^{0,5}	10 €/m ²	0,5	6,4
+ 0,6800 x Standardstufe		2,50	3,60

**Normobjekt**

Wohnfläche	120 m²	Bodenrichtwert	25 €/m²
Gebäudestandard	3,00		

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Gebäudestandard	
€/m²	UK		UK
5	0,86	2,50	0,77
10	0,91	2,60	0,82
15	0,94	2,70	0,86
20	0,97	2,80	0,91
25	1,00	2,90	0,95
30	1,02	3,00	1,00
35	1,05	3,10	1,05
40	1,07	3,20	1,09
45	1,09	3,30	1,14
50	1,11	3,40	1,18
55	1,12	3,50	1,23
60	1,14	3,60	1,27

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

* einschließlich Großstadtrandlagen im Landkreis Jerichower Land

Stichprobenumfang

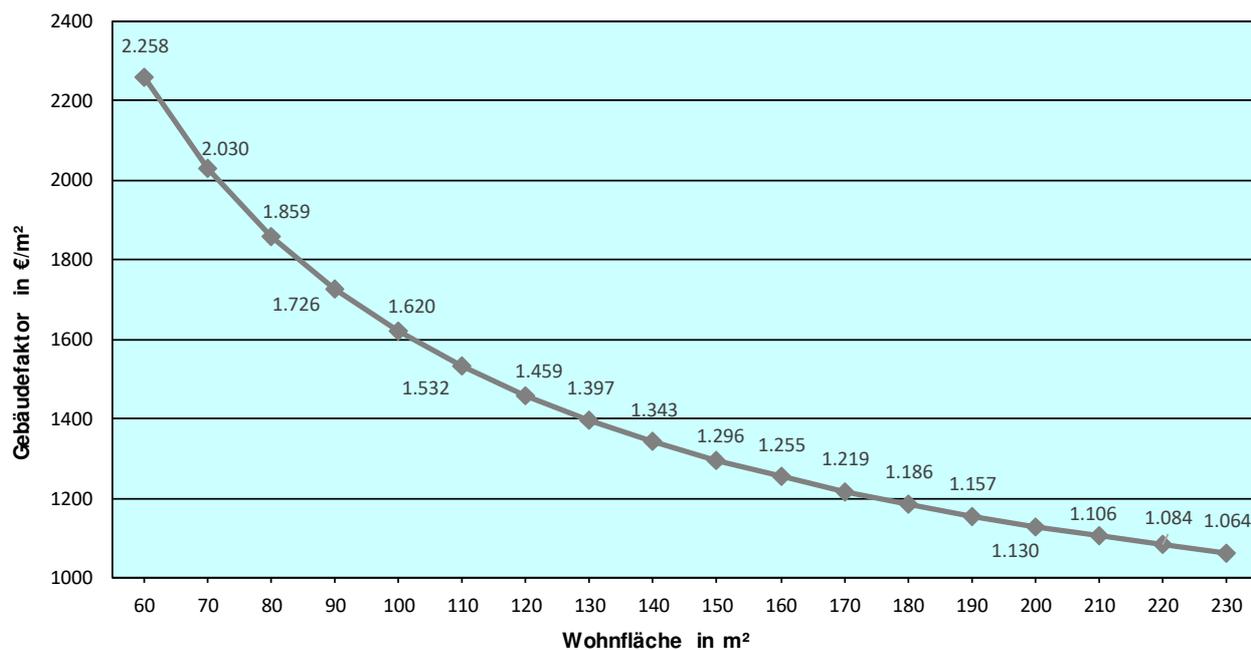
Merkmale	Anzahl der Kauffälle: 129		
	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	04/2018	03/2020	04/2019
Kaufpreis:	30.000 €	420.000 €	169.000 €
vorläufiger Sachwert:	39.000 €	351.000 €	155.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	18 €/m ²	210 €/m ²	70 €/m ²
Gebäudestandard:	1,50	3,40	2,20
Wohnfläche:	60 m ²	230 m ²	118 m ²
Grundstücksgröße:	107 m ²	1.975 m ²	733 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	10 Jahre	50 Jahre	21 Jahre
Baujahr:	1890	1990	1936
Unterkellerung:	0 %	100 %	100 %
Garagen	0	3	1

Regressionsfunktion

multipl. Bestimmtheitsmaß	0,77		
Variationskoeffizient	0,22		
Zeitlicher Bezug	11/2019		
Gebäudefaktor =	1000 €/m ²	Minimum	Maximum
(- 3,45505			
+ 0,56373 x Wohnfläche ^ -0,67	100 m ²	0,60	2,30
+ 0,17159 x Bodenrichtwert ^ 0,5	10 €/m ²	1,8	21,0
+ 0,28403 x Gebäudestandard		1,50	3,40
+ 0,34852 x Grundstücksgröße ^ 0,24	100 m ²	1,07	19,75
+ 0,12290 x Baujahr	100	18,90	19,90
+ 0,03588 x Unterkellerung	diskret		
) ^ 2			

Basiswerte der diskreten Grundstücksmerkmale

Unterkellerung	
Ausprägung	Basis
0% bis 25%	0,59
26% bis 74%	2,66
75% bis 100%	2,82

**Normobjekt**

Wohnfläche	125 m²	Bodenrichtwert	80 €/m²
Gebäudestandard	2,20	Grundstücksgröße	800 m²
Baujahr	1940	Unterkellerung	26% bis 74%

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Gebäudestandard		Grundstücksgröße		Baujahr	
€/m²	UK		UK	m²	UK		UK
20	0,63	1,50	0,69	200	0,75	1890	0,90
30	0,71	1,60	0,73	300	0,81	1900	0,92
40	0,78	1,70	0,78	400	0,86	1910	0,94
50	0,84	1,80	0,82	500	0,90	1920	0,96
60	0,89	1,90	0,86	600	0,94	1930	0,98
70	0,95	2,00	0,91	700	0,97	1940	1,00
80	1,00	2,10	0,95	800	1,00	1950	1,02
90	1,05	2,20	1,00	900	1,03	1960	1,04
100	1,10	2,30	1,05	1.000	1,05	1970	1,06
110	1,15	2,40	1,10	1.100	1,08	1980	1,08
120	1,19	2,50	1,15	1.200	1,10	1990	1,11
130	1,24	2,60	1,20	1.300	1,12		
140	1,28	2,70	1,25	1.400	1,14	Unterkellerung	
150	1,32	2,80	1,31	1.500	1,16	UK	
160	1,36	2,90	1,36	1.600	1,18	0% bis 25%	0,88
170	1,41	3,00	1,42	1.700	1,20	26% bis 74%	1,00
180	1,45	3,10	1,47	1.800	1,22	75% bis 100%	1,01
190	1,49	3,20	1,53	1.900	1,23		
200	1,53	3,30	1,59				
210	1,57	3,40	1,65				

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

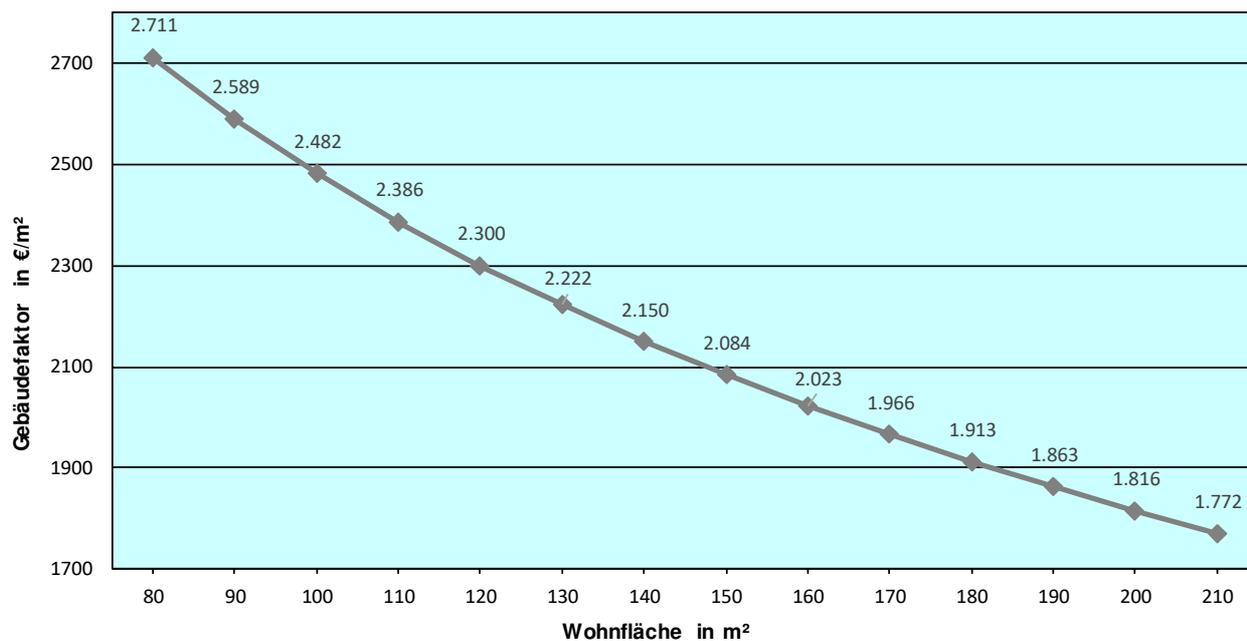
* einschließlich Großstadtrandlagen im Landkreis Jerichower Land

Stichprobenumfang

Anzahl der Kauffälle: 133			
Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	04/2018	03/2020	05/2019
Kaufpreis:	153.000 €	500.000 €	265.000 €
vorläufiger Sachwert:	159.000 €	536.000 €	251.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	20 €/m ²	170 €/m ²	65 €/m ²
Gebäudestandard:	2,10	4,10	3,00
Wohnfläche:	75 m ²	214 m ²	128 m ²
Grundstücksgröße:	307 m ²	1.482 m ²	605 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	39 Jahre	72 Jahre	52 Jahre
Baujahr:	1991	2015	2001
Unterkellerung:	0 %	100 %	0 %
Garagen	0	3	1

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,69		
Variationskoeffizient	0,12		
Zeitlicher Bezug	12/2019		
Gebäundefaktor =	1000 €/m ²	Minimum	Maximum
- 7,48585			
+ 6,74100 x Wohnfläche ^ -0,15	100 m ²	0,75	2,14
+ 0,13577 x Bodenrichtwert	10 €/m ²	2,0	17,0
- 0,00382 x Bodenrichtwert ^ 2	10 €/m ²		
+ 1,82690 x Gebäudestandard ^ 0,5		2,10	4,10
- 1,57051 x Grundstücksgröße ^ -0,36	100 m ²	3,07	14,82

**Normobjekt**

Wohnfläche	130 m²	Bodenrichtwert	80 €/m²
Gebäudestandard	3,00	Grundstücksgröße	700 m²

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Gebäudestandard		Grundstücksgröße	
€/m²	UK	UK	UK	m²	UK
20	0,74	2,10	0,77	350	0,90
30	0,79	2,30	0,82	450	0,94
40	0,84	2,50	0,88	550	0,97
50	0,88	2,70	0,93	650	0,99
60	0,93	2,90	0,98	750	1,01
70	0,96	3,10	1,02	850	1,02
80	1,00	3,30	1,07	950	1,04
90	1,03	3,50	1,11	1.050	1,05
100	1,06	3,70	1,16	1.150	1,06
110	1,09	3,90	1,20	1.250	1,07
120	1,11	4,10	1,24	1.350	1,07
130	1,13				
140	1,14				
150	1,15				
160	1,16				
170	1,16				

Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum und Dörfer für die Baujahre vor 1991**Stichprobenumfang**

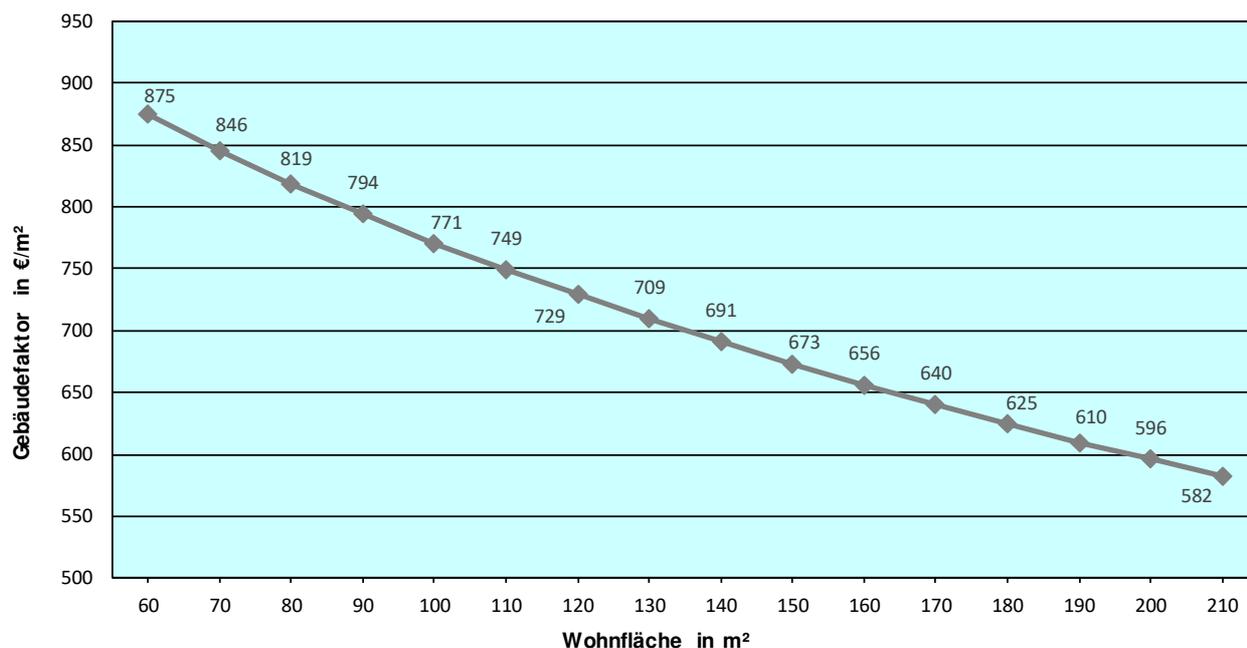
		Anzahl der Kauffälle:		368
Merkmale	Spanne		Median	
	von	bis		
Untersuchungszeitraum:	11/2018	03/2020		06/2019
Kaufpreis:	10.000 €	267.000 €		80.000 €
vorläufiger Sachwert:	29.000 €	284.000 €		98.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	90 €/m ²		20 €/m ²
Gebäudestandard:	1,20	3,50		2,10
Wohnfläche:	60 m ²	210 m ²		120 m ²
Grundstücksgröße:	100 m ²	1.549 m ²		676 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	9 Jahre	49 Jahre		19 Jahre
Baujahr:	1880	1990		1930
Unterkellerung:	0 %	100 %		60 %
Garagen	0	2		1

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,75		
Variationskoeffizient	0,28		
Zeitlicher Bezug	12/2019		
Gebäundefaktor =	1000 €/m ²	Minimum	Maximum
(+ 1,42605			
- 0,25603 x Wohnfläche ^ 0,5	100 m ²	0,60	2,10
- 1,28088 x Bodenrichtwert ^ -0,15	10 €/m ²	0,5	9,0
+ 0,23140 x Gebäudestandard		1,20	3,50
+ 0,09872 x Grundstücksgröße ^ 0,5	100 m ²	1,00	15,49
+ 0,04096 x Baujahresklassen	diskret		
) ^ 2			

Basiswerte der diskreten Grundstücksmerkmale

Baujahresklassen	
Ausprägung	Basis
1880 - 1918	0,97
1919 - 1948	2,45
1949 - 1969	1,42
1970 - 1990	4,47

**Normobjekt**

Wohnfläche	120 m²	Bodenrichtwert	25 €/m²
Gebäudestandard	2,00	Grundstücksgröße	700 m²
Baujahresklassen	1919 - 1948		

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

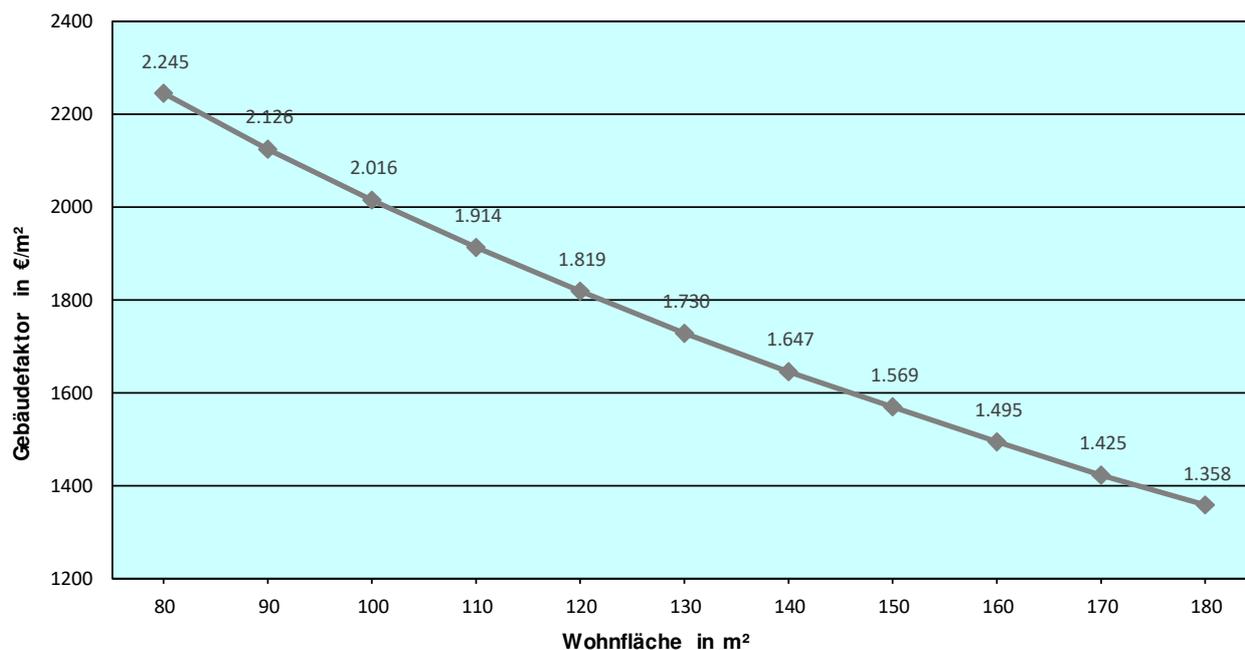
Bodenrichtwert		Gebäudestandard		Grundstücksgröße		Baujahresklassen	
€/m²	UK		UK	m²	UK		UK
5	0,41	1,25	0,63	100	0,66	1880 - 1918	0,86
10	0,65	1,50	0,75	200	0,74	1919 - 1948	1,00
15	0,80	1,75	0,87	300	0,80	1949 - 1969	0,90
20	0,91	2,00	1,00	400	0,86	1970 - 1990	1,20
25	1,00	2,25	1,14	500	0,91		
30	1,07	2,50	1,29	600	0,96		
35	1,13	2,75	1,45	700	1,00		
40	1,19	3,00	1,62	800	1,04		
45	1,23	3,25	1,79	900	1,08		
50	1,28	3,50	1,98	1.000	1,12		
55	1,31			1.100	1,16		
60	1,35			1.200	1,20		
65	1,38			1.300	1,23		
70	1,41			1.400	1,27		
75	1,44			1.500	1,30		
80	1,46						
85	1,49						
90	1,51						

Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum und Dörfer für die Baujahre ab 1991**Stichprobenumfang**

Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
	Anzahl der Kauffälle:		
Untersuchungszeitraum:	11/2018	03/2020	07/2019
Kaufpreis:	85.000 €	395.000 €	200.000 €
vorläufiger Sachwert:	143.000 €	400.000 €	216.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	10 €/m ²	110 €/m ²	40 €/m ²
Gebäudestandard:	2,10	4,00	2,90
Wohnfläche:	74 m ²	180 m ²	120 m ²
Grundstücksgröße:	295 m ²	1.484 m ²	675 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	38 Jahre	71 Jahre	51 Jahre
Baujahr:	1991	2017	2000
Unterkellerung:	0 %	100 %	0 %
Garagen	0	3	1

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,57		
Variationskoeffizient	0,17		
Zeitlicher Bezug	12/2019		
Gebäundefaktor =	1000 €/m ²	Minimum	Maximum
(+ 1,88098			
- 0,74481 x Wohnfläche ^ 0,5	100 m ²	0,74	1,80
+ 0,17643 x Bodenrichtwert ^ 0,5	10 €/m ²	1,0	11,0
+ 0,18484 x Gebäudestandard		2,10	4,00
- 1,03445 x Grundstücksgröße ^ -0,26	100 m ²	2,95	14,84
) ^ 2			

**Normobjekt**

Wohnfläche	120 m²	Bodenrichtwert	40 €/m²
Gebäudestandard	3,00	Grundstücksgröße	700 m²

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Gebäudestandard		Grundstücksgröße	
€/m²	UK		UK	m²	UK
10	0,76	2,20	0,79	300	0,79
20	0,85	2,40	0,84	400	0,86
30	0,93	2,60	0,89	500	0,92
40	1,00	2,80	0,95	600	0,96
50	1,06	3,00	1,00	700	1,00
60	1,12	3,20	1,06	800	1,03
70	1,18	3,40	1,11	900	1,06
80	1,23	3,60	1,17	1.000	1,08
90	1,28	3,80	1,23	1.100	1,11
100	1,33	4,00	1,29	1.200	1,12
110	1,37			1.300	1,14
				1.400	1,16

Stadt Dessau-Roßlau sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land für die Baujahre vor 1991

Stichprobenumfang

Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
	Anzahl der Kauffälle: 342		
Untersuchungszeitraum:	01/2018	03/2020	02/2019
Kaufpreis:	30.000 €	250.000 €	100.000 €
vorläufiger Sachwert:	41.160 €	338.261 €	112.063 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	75 €/m ²	22 €/m ²
Gebäudestandard:	1,10	4,00	2,50
Wohnfläche:	53 m ²	230 m ²	120 m ²
Grundstücksgröße:	135 m ²	2.354 m ²	842 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	15 Jahre	55 Jahre	24 Jahre
Baujahr:	1808	1990	1937
Unterkellerung:	0 %	100 %	70 %
Garagen	1	3	1

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,71		
Variationskoeffizient	0,20		
Zeitlicher Bezug	02/2020		
Gebäudefaktor =	€/m ²	Minimum	Maximum
(- 52,6667			
+ 83,4429 x Wohnfläche ^ -0,15	m ²	53	230
+ 25,1097 x Bodenrichtwert ^ 0,15	€/m ²	5	75
- 86,2431 x Restnutzungsdauer ^ -0,58	Jahre	15	55
+ 0,2585 x Grundstücksfläche ^ 0,5	m ²	135	2.354
+ 3,1557 x Standardstufe		1,10	4,00
+ 0,3549 x Landkreis	diskret		
) ^ 2			

Basiswerte der diskreten Grundstücksmerkmale

Landkreis		Basis
Ausprägung		
ABI		3,00
DE		4,00
JL		2,00
WB		1,00

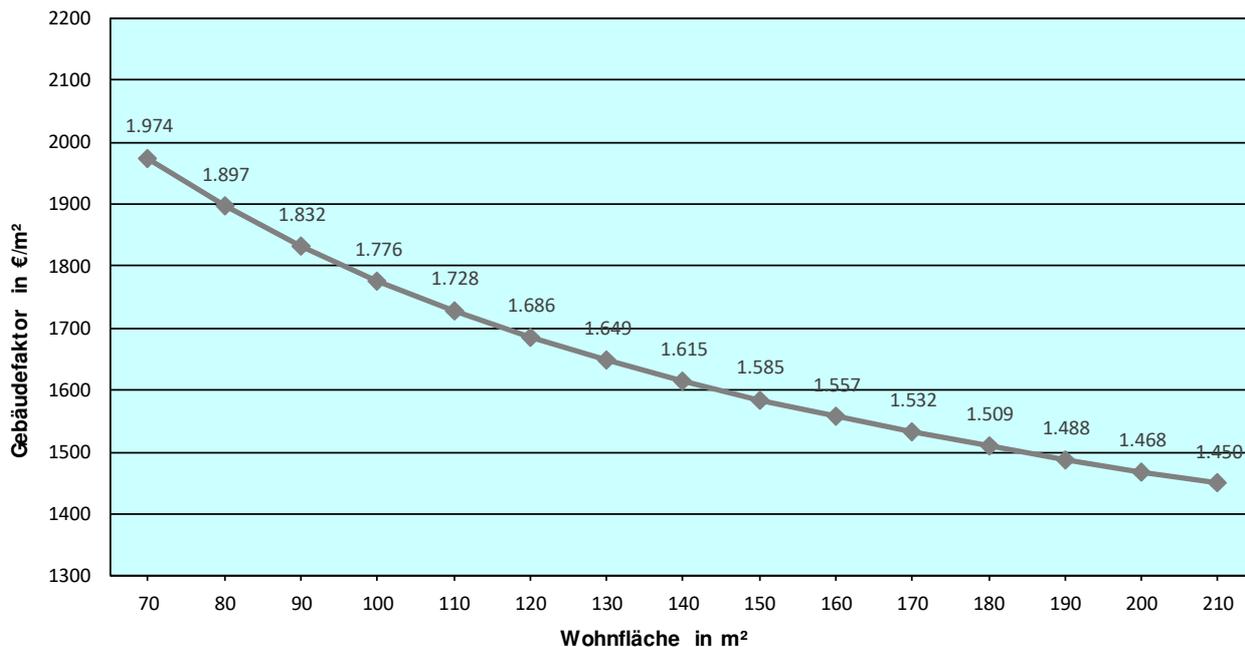
Stadt Dessau-Roßlau sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land für die Baujahre ab 1991

Stichprobenumfang

Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
	Anzahl der Kauffälle: 110		
Untersuchungszeitraum:	01/2018	03/2020	01/2019
Kaufpreis:	90.000 €	350.000 €	185.000 €
vorläufiger Sachwert:	104.375 €	374.898 €	196.510 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	80 €/m ²	30 €/m ²
Gebäudestandard:	2,10	3,90	2,95
Wohnfläche:	70 m ²	215 m ²	127 m ²
Grundstücksgröße:	259 m ²	1.690 m ²	672 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	42 Jahre	72 Jahre	54 Jahre
Baujahr:	1991	2015	1998
Unterkellerung:	0 %	100 %	0 %
Garagen	1	3	1

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,53		
Variationskoeffizient	0,16		
Zeitlicher Bezug	11/2019		
Gebäudefaktor =	€/m ²	Minimum	Maximum
+ 1.627,96			
+ 8.659,90 x Wohnfläche ^-0,43	m ²	70	215
+ 170,07 x Bodenrichtwert ^0,5	€/m ²	5	80
- 7.306,37 x Grundstücksfläche ^-0,15	m ²	259	1.690
+ 233,99 x Standardstufe		2,10	3,90



Normobjekt

Wohnfläche	125 m²	Bodenrichtwert	30 €/m²
Grundstücksfläche	800 m²	Standardstufe	3,00

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

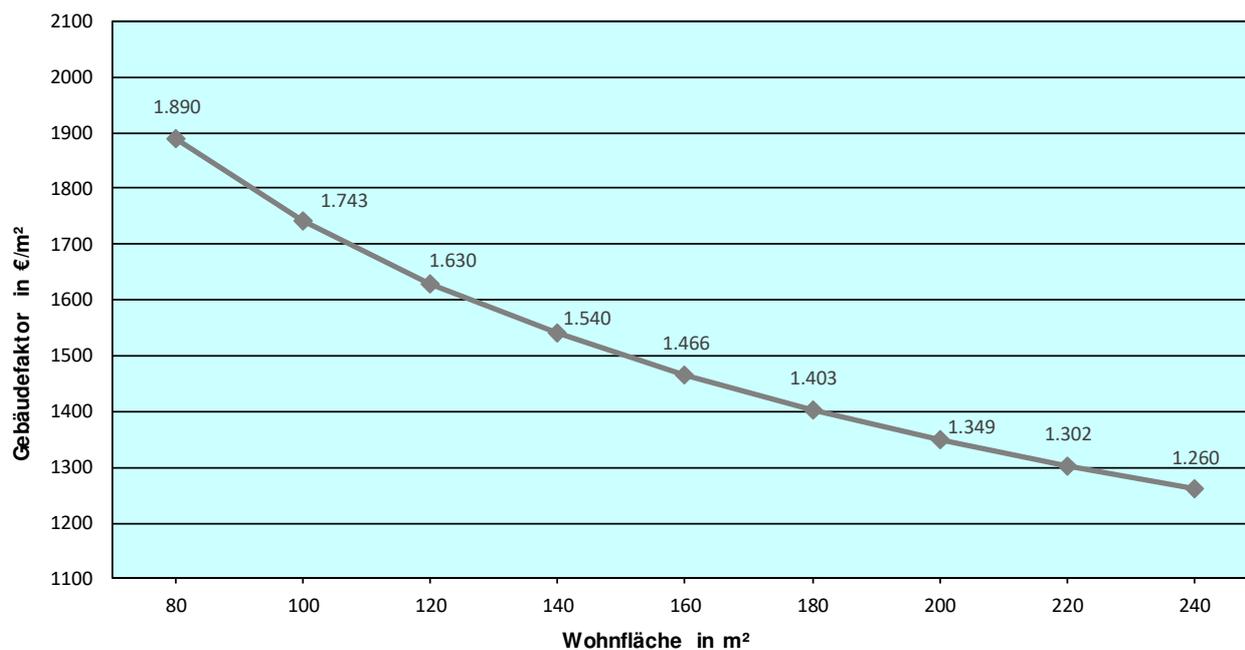
Bodenrichtwert		Grundstücksfläche		Standardstufe	
€/m²	UK	m²	UK	UK	
10	0,76	300	0,75	2,25	0,89
20	0,90	400	0,82	2,50	0,93
30	1,00	500	0,88	2,75	0,96
40	1,09	600	0,93	3,00	1,00
50	1,16	700	0,97	3,25	1,04
60	1,23	800	1,00	3,50	1,07
70	1,29	900	1,03	3,75	1,11
80	1,35	1.000	1,05		
		1.100	1,08		
		1.200	1,09		
		1.300	1,11		
		1.400	1,13		
		1.500	1,14		
		1.600	1,16		

Stadt Halle (Saale) sowie die Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz**Stadt Halle (Saale) für die Baujahre vor 1991****Stichprobenumfang**

Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
	Anzahl der Kauffälle: 94		
Untersuchungszeitraum:	01/2017	03/2020	09/2018
Kaufpreis:	75.000 €	550.000 €	210.000 €
vorläufiger Sachwert:	72.000 €	475.000 €	184.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	50 €/m ²	210 €/m ²	110 €/m ²
Gebäudestandard:	1,60	3,80	2,40
Wohnfläche:	65 m ²	250 m ²	130 m ²
Grundstücksgröße:	242 m ²	1.827 m ²	702 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	15 Jahre	52 Jahre	22 Jahre
Baujahr:	1850	1987	1936
Unterkellerung:	0 %	100 %	100 %
Garagen	1	2	1

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,72		
Variationskoeffizient	0,18		
Zeitlicher Bezug	09/2019		
Gebäundefaktor =	10000 €/m ²	Minimum	Maximum
(- 0,1248			
+ 0,7175 x Wohnfläche ^ -0,15	10 m ²	6,5	25,0
+ 0,0721 x Bodenrichtwert ^ 0,5	10 €/m ²	5,0	21,0
+ 0,1539 x Grundstücksfläche ^ 0,15	100 m ²	2,42	18,27
- 0,5582 x Standardstufe ^ -0,35		1,60	3,80
) ^ 2			

**Normobjekt**

Wohnfläche	130 m²	Bodenrichtwert	110 €/m²
Grundstücksfläche	700 m²	Standardstufe	2,40

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Grundstücksfläche		Standardstufe	
€/m²	UK	m²	UK		UK
60	0,71	300	0,88	1,75	0,77
80	0,83	450	0,93	2,00	0,87
100	0,94	600	0,98	2,25	0,95
120	1,05	750	1,01	2,50	1,03
140	1,16	900	1,04	2,75	1,10
160	1,26	1.050	1,07	3,00	1,16
180	1,36	1.200	1,09	3,25	1,22
200	1,46	1.350	1,11	3,50	1,27
		1.500	1,13	3,75	1,32
		1.650	1,15		
		1.800	1,16		

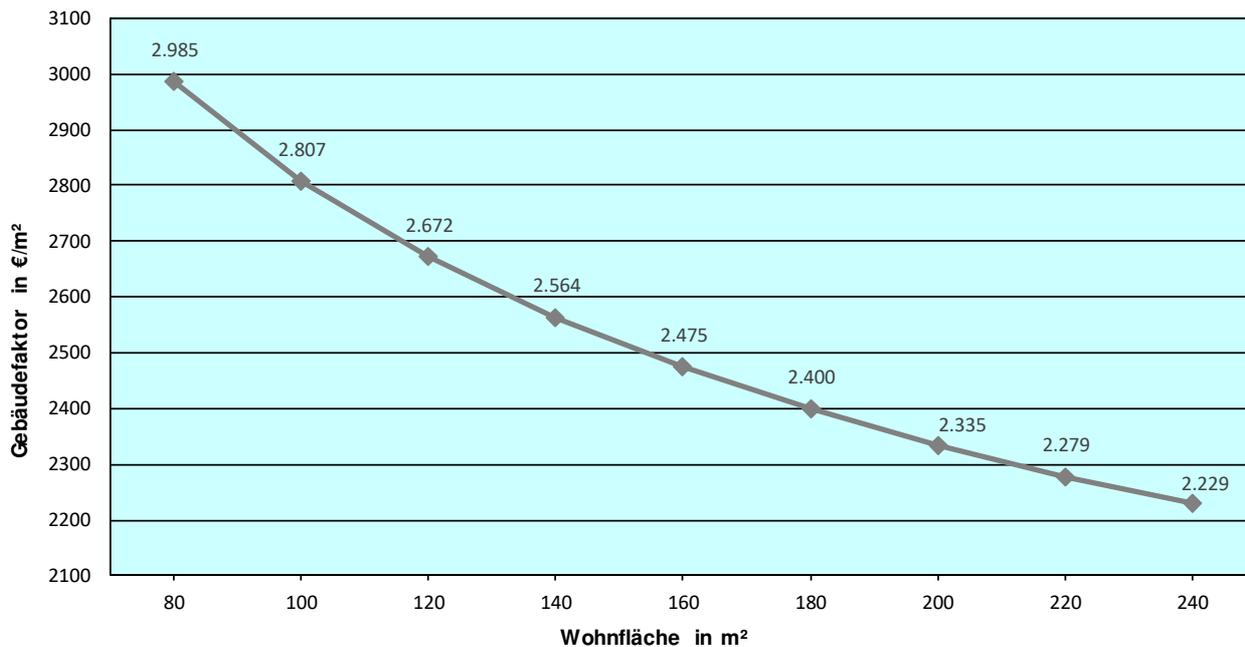
Stadt Halle (Saale) für die Baujahre ab 1991**Stichprobenumfang**

Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
	Anzahl der Kauffälle:		
Untersuchungszeitraum:	01/2017	01/2020	07/2018
Kaufpreis:	175.000 €	690.000 €	330.000 €
vorläufiger Sachwert:	155.000 €	512.000 €	296.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	75 €/m ²	250 €/m ²	133 €/m ²
Gebäudestandard:	2,80	4,00	3,40
Wohnfläche:	77 m ²	240 m ²	130 m ²
Grundstücksgröße:	343 m ²	1.447 m ²	601 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	42 Jahre	74 Jahre	59 Jahre
Baujahr:	1991	2017	2006
Unterkellerung:	0 %	100 %	0 %
Garagen	1	2	1

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,36		
Variationskoeffizient	0,16		
Zeitlicher Bezug	09/2019		
Gebäudefaktor =	10000 €/m ²	Minimum	Maximum
- 0,2893			
+ 0,4909 x Wohnfläche ^ -0,35	10 m ²	7,7	24,0
+ 0,0424 x Bodenrichtwert ^ 0,5	10 €/m ²	7,5	25,0
+ 0,0582 x Standardstufe		2,80	4,00

Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen konnten nur 3 Objektmerkmale als Einflussgrößen in der Regressionsanalyse definiert werden. Hierbei fiel die Auswahl auf die Merkmale mit den stärksten Einflüssen.



Normobjekt

Wohnfläche	130 m²	Bodenrichtwert	130 €/m²
Standardstufe	3,40		

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Standardstufe	
€/m²	UK		UK
80	0,87	3,00	0,91
100	0,93	3,25	0,97
120	0,98	3,50	1,02
140	1,02	3,75	1,08
160	1,06	4,00	1,13
180	1,10		
200	1,14		
220	1,18		
240	1,21		

Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz für die Baujahre vor 1991**Stichprobenumfang**

Merkmale	Anzahl der Kauffälle:		Median
	Spanne		
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	01/2018	03/2020	01/2019
Kaufpreis:	18.500 €	305.500 €	104.500 €
vorläufiger Sachwert:	35.000 €	290.000 €	115.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	70 €/m ²	20 €/m ²
Gebäudestandard:	1,20	3,70	2,10
Wohnfläche:	62 m ²	250 m ²	120 m ²
Grundstücksgröße:	115 m ²	1.988 m ²	723 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	16 Jahre	49 Jahre	22 Jahre
Baujahr:	1850	1990	1936
Unterkellerung:	0 %	100 %	70 %
Garagen	1	2	1

Regressionsfunktion

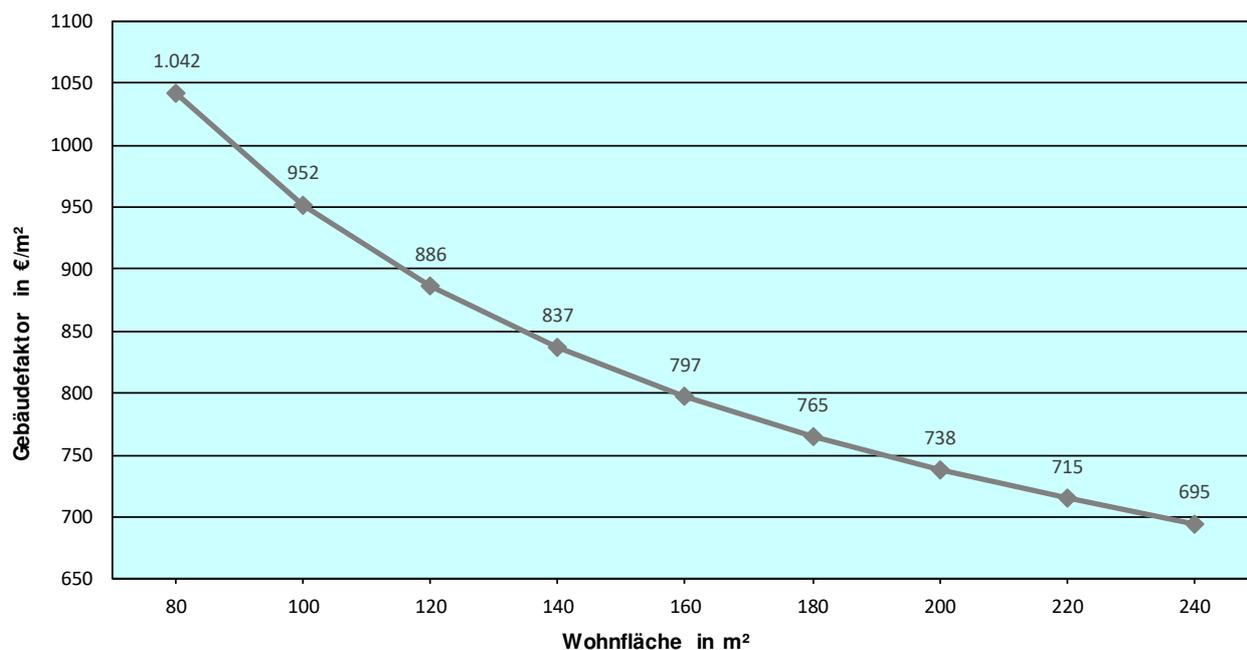
multiples Bestimmtheitsmaß	0,71		
Variationskoeffizient	0,25		
Zeitlicher Bezug	11/2019		
Gebäudefaktor =	10000 €/m ²	Minimum	Maximum
(+ 0,5418			
+ 0,3831 x Wohnfläche ^ -0,42	10 m ²	6,2	25,0
- 0,1555 x Bodenrichtwert ^ -0,27	10 €/m ²	0,5	7,0
- 0,0054 x Baujahresklasse	diskret		
+ 0,0215 x Grundstücksfläche ^ 0,5	100 m ²	1,15	19,88
- 0,3383 x Standardstufe ^ -0,35		1,2	3,7
- 0,2675 x Restnutzungsdauer ^ -1,01	10 Jahre	1,6	4,9
+ 0,0106 x Unterkellerung	diskret		
+ 0,0316 x Landkreis	diskret		
) ^ 2			

Basiswerte der diskreten Grundstücksmerkmale

Baujahresklasse		Unterkellerung		Landkreis	
Ausprägung	Basis	Ausprägung	Basis	Ausprägung	Basis
1850 - 1948	1,00	0%	0,90	BLK	2,00
1949 - 1969	2,00	1 % - 80%	2,10	MSH	1,00
1970 - 1990	3,00	80% - 100%	3,00	SK	2,00

Hinweise zum Grad der Unterkellerung bezogen auf die Gebäudegrundfläche

- „ohne Keller“ entspricht einer Unterkellerung von 0 %
- „teilunterkellert“ entspricht einer Unterkellerung zwischen 1 % und 80 %
- „vollunterkellert“ entspricht einer Unterkellerung zwischen 81 % und 100 %

**Normobjekt**

Wohnfläche	120 m²	Bodenrichtwert	20 €/m²
Baujahresklasse	1949 - 1969	Grundstücksfläche	700 m²
Standardstufe	2,1	Restnutzungsdauer	22 Jahre
Unterkellerung	1 % - 80%	Landkreis	BLK

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Baujahresklasse		Grundstücksfläche		Standardstufe	
€/m²	UK	Ausprägung	UK	m²	UK		UK
5	0,65	1850 - 1948	1,04	200	0,83	1,25	0,68
10	0,83	1949 - 1969	1,00	300	0,87	1,50	0,79
15	0,93	1970 - 1990	0,96	400	0,91	1,75	0,89
20	1,00			500	0,94	2,00	0,97
25	1,05			600	0,97	2,25	1,04
30	1,09			700	1,00	2,50	1,11
35	1,13			800	1,03	2,75	1,16
40	1,15			900	1,05	3,00	1,22
45	1,18			1.000	1,08	3,25	1,26
50	1,20			1.100	1,10	3,50	1,31
55	1,22			1.200	1,12		
60	1,23			1.300	1,14		
65	1,25			1.400	1,16		
70	1,26			1.500	1,19		
				1.600	1,21		
				1.700	1,22		
				1.800	1,24		
				1.900	1,26		

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale					
Restnutzungsdauer		Unterkellerung		Landkreis	
Jahre	UK	Ausprägung	UK	Ausprägung	UK
16	0,72	0%	0,92	BLK	1,00
18	0,83	1 % - 80%	1,00	MSH	0,80
20	0,92	80% - 100%	1,07	SK	1,00
22	1,00				
24	1,07				
26	1,13				
28	1,18				
30	1,23				
32	1,27				
34	1,31				
36	1,34				
38	1,37				
40	1,40				
42	1,43				
44	1,45				
46	1,47				
48	1,49				

Bei Anwendung der Umrechnungskoeffizienten für die Lage in den jeweiligen Landkreisen ist zu beachten, dass in der Analyse zu den Gebäudedefaktoren die Kauffalldaten im ehemaligen Landkreis Querfurt dem Lageniveau des Landkreises Mansfeld-Südharz (MSH) zugeordnet wurden. D.h., bei Anwendung der landkreisbezogenen Umrechnungskoeffizienten für Wertermittlungsobjekte im ehemaligen Landkreis Querfurt ist der Umrechnungskoeffizient für den Landkreis Mansfeld-Südharz (MSH) anzuwenden.

Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz für die Baujahre ab 1991**Stichprobenumfang**

Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
	Anzahl der Kauffälle: 213		
Untersuchungszeitraum:	01/2018	03/2020	02/2019
Kaufpreis:	115.000 €	425.000 €	220.000 €
vorläufiger Sachwert:	119.000 €	425.000 €	230.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	7 €/m ²	110 €/m ²	35 €/m ²
Gebäudestandard:	2,10	4,00	3,00
Wohnfläche:	73 m ²	250 m ²	129 m ²
Grundstücksgröße:	110 m ²	1.990 m ²	670 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	40 Jahre	72 Jahre	52 Jahre
Baujahr:	1991	2015	1999
Unterkellerung:	0 %	100 %	0 %
Garagen	0	2	1

Regressionsfunktion

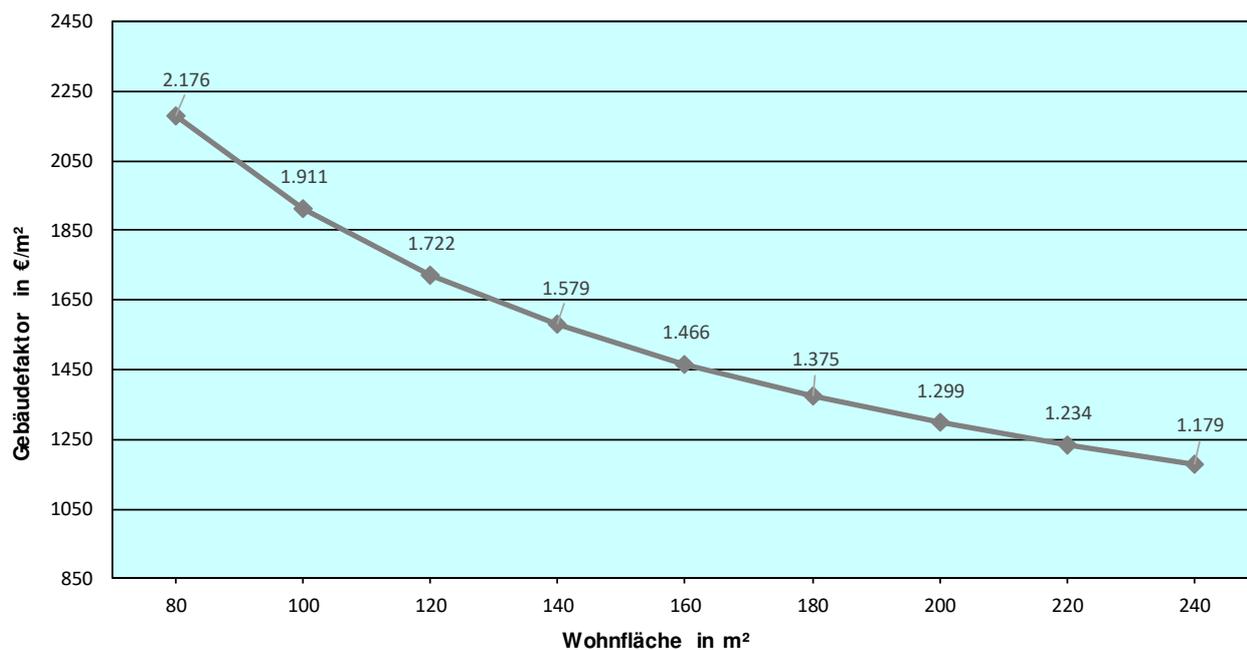
multiples Bestimmtheitsmaß	0,60		
Variationskoeffizient	0,14		
Zeitlicher Bezug	11/2019		
Gebäundefaktor =	10000 €/m ²	Minimum	Maximum
- 0,3819			
+ 0,7629 x Wohnfläche ^ -0,66	10 m ²	7,3	25,0
+ 0,0279 x Bodenrichtwert ^ 0,5	10 €/m ²	0,7	11,0
+ 0,1226 x Grundstücksfläche ^ 0,15	100 m ²	1,10	19,90
+ 0,0499 x Standardstufe		2,1	4,0
+ 0,0150 x Unterkellerung	diskret		
+ 0,0111 x Landkreis	diskret		

Basiswerte der diskreten Grundstücksmerkmale

Unterkellerung		Landkreis	
Ausprägung	Basis	Ausprägung	Basis
0% - 30%	1,00	BLK	2,26
31% - 100%	2,00	MSH	0,91
		SK	3,00

Hinweise zum Grad der Unterkellerung bezogen auf die Gebäudegrundfläche

- „ohne Keller“ entspricht einer Unterkellerung zwischen 0 % und 30 %
- „unterkellert“ entspricht einer Unterkellerung zwischen 31 % und 100 %



Normobjekt

Wohnfläche	130 m ²	Bodenrichtwert	35 €/m ²
Grundstücksfläche	700 m ²	Standardstufe	3,0
Unterkellerung	0% - 30%	Landkreis	BLK

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale							
Bodenrichtwert		Grundstücksfläche		Standardstufe		Unterkellerung	
€/m ²	UK	m ²	UK		UK	Ausprägung	UK
10	0,85	250	0,86	2,25	0,77	0% - 30%	1,00
20	0,92	500	0,95	2,50	0,85	31% - 100%	1,09
30	0,98	750	1,01	2,75	0,92		
40	1,02	1.000	1,05	3,00	1,00		
50	1,06	1.250	1,09	3,25	1,08		
60	1,10	1.500	1,12	3,50	1,15		
70	1,13	1.750	1,15	3,75	1,23		
80	1,16			4,00	1,30		
90	1,19						
100	1,22						
110	1,25						

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale	
Landkreis	UK
BLK	1,00
MSH	0,91
SK	1,05

Bei Anwendung der Umrechnungskoeffizienten für die Lage in den jeweiligen Landkreisen ist zu beachten, dass in der Analyse zu den Gebäundefaktoren die Kauffalldaten im ehemaligen Landkreis Querfurt dem Lageniveau des Landkreises Mansfeld-Südharz (MSH) zugeordnet wurden. D.h., bei Anwendung der landkreisbezogenen Umrechnungskoeffizienten für Wertermittlungsobjekte im ehemaligen Landkreis Querfurt ist der Umrechnungskoeffizient für den Landkreis Mansfeld-Südharz (MSH) anzuwenden.

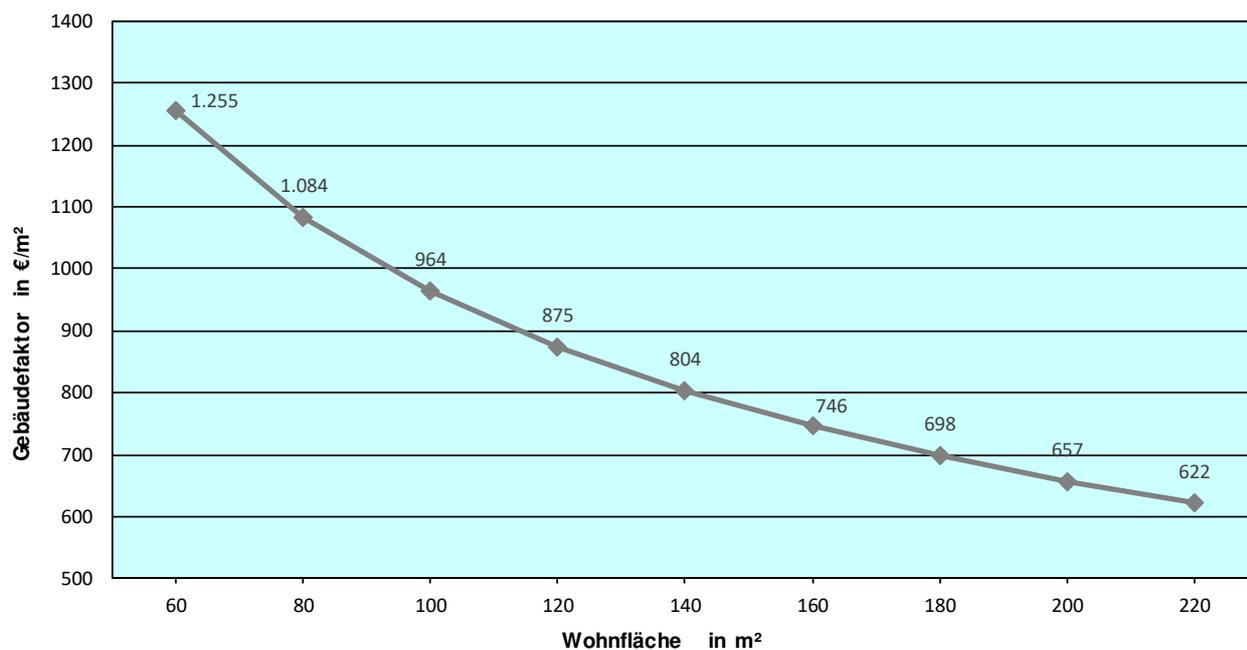
7.2.3 Gebäudedefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel für die Baujahre vor 1991**Stichprobenumfang**

Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
	Anzahl der Kauffälle: 136		
Untersuchungszeitraum:	01/2017	03/2020	02/2018
Kaufpreis:	37.000 €	248.000 €	90.000 €
vorläufiger Sachwert:	30.000 €	262.000 €	88.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	4 €/m ²	68 €/m ²	18 €/m ²
Gebäudestandard:	1,00	3,00	2,40
Wohnfläche:	52 m ²	238 m ²	118 m ²
Grundstücksgröße:	108 m ²	2.169 m ²	535 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	12 Jahre	45 Jahre	23 Jahre
Baujahr:	1850	1989	1930
Unterkellerung:	0 %	100 %	78 %
Garagen	0	2	0

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,77		
Variationskoeffizient	0,19		
Zeitlicher Bezug	09/2020		
Gebäudefaktor =	1000 €/m ²	Minimum	Maximum
(- 4,1758			
+ 2,4495 x Wohnfläche ^{-0,15}	10 m ²	5,2	23,8
+ 0,7399 x Bodenrichtwert ^{0,15}	10 €/m ²	0,4	6,8
+ 0,1163 x Standardstufe		1,00	3,00
+ 0,5395 x Grundstücksfläche ^{0,15}	1000 m ²	0,110	2,170
+ 1,5913 x Restnutzungsdauer ^{0,15}	10 Jahre	1,2	4,5
) ²			

**Normobjekt**

Wohnfläche	120 m ²	Bodenrichtwert	20 €/m ²
Standardstufe	2,50	Grundstücksfläche	500 m ²
Restnutzungsdauer	25 Jahre		

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

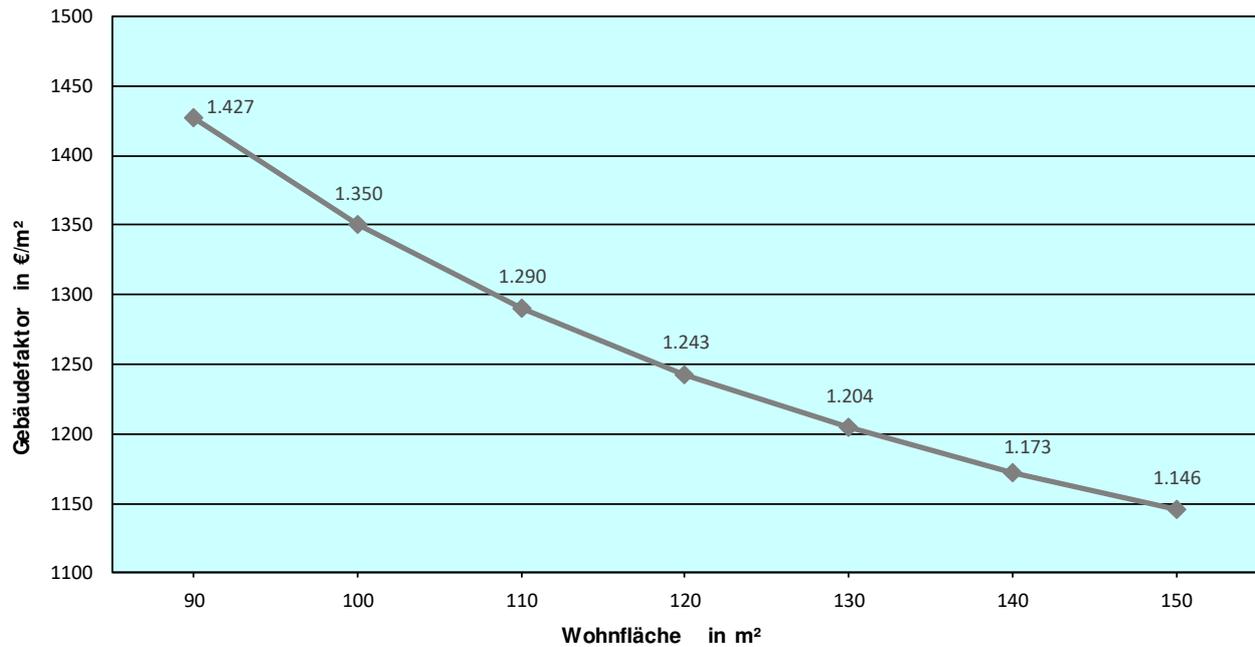
Bodenrichtwert		Standardstufe		Grundstücksfläche		Restnutzungsdauer	
€/m ²	UK		UK	m ²	UK	Jahre	UK
10	0,83	1,00	0,66	250	0,90	15	0,73
20	1,00	1,25	0,71	500	1,00	20	0,88
30	1,11	1,50	0,77	750	1,07	25	1,00
40	1,20	1,75	0,82	1.000	1,12	30	1,11
50	1,28	2,00	0,88	1.250	1,16	35	1,21
60	1,34	2,25	0,94	1.500	1,19	40	1,31
		2,50	1,00	1.750	1,23	45	1,39
		2,75	1,06	2.000	1,25		
		3,00	1,13				

Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel für die Baujahre ab 1991**Stichprobenumfang**

		Anzahl der Kauffälle:		50
Merkmale	Spanne		Median	
	von	bis		
Untersuchungszeitraum:	01/2017	03/2020	05/2018	
Kaufpreis:	65.000 €	250.000 €	135.000 €	
vorläufiger Sachwert:	94.000 €	225.000 €	147.500 €	
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	13 €/m ²	80 €/m ²	30 €/m ²	
Gebäudestandard:	2,20	3,60	2,95	
Wohnfläche:	87 m ²	156 m ²	107 m ²	
Grundstücksgröße:	192 m ²	810 m ²	374 m ²	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	41 Jahre	59 Jahre	49 Jahre	
Baujahr:	1993	2004	1996	
Unterkellerung:	0 %	100 %	0 %	
Garagen	0	1	0	

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,53		
Variationskoeffizient	0,18		
Zeitlicher Bezug	03/2019		
Gebäudefaktor =	1000 €/m ²	Minimum	Maximum
(+ 1,4933			
+ 4,3764 x Wohnfläche ^{-1,29}	10 m ²	8,7	15,6
- 1,3275 x Bodenrichtwert ^{-0,15}	10 €/m ²	1,3	8,0
+ 0,1900 x Standardstufe		2,20	3,60
) ²			

**Normobjekt**

Wohnfläche	110 m²	Bodenrichtwert	30 €/m²
Standardstufe	3,00		

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Standardstufe	
€/m²	UK		UK
20	0,88	2,25	0,76
30	1,00	2,50	0,84
40	1,09	2,75	0,92
50	1,15	3,00	1,00
60	1,21	3,25	1,09
70	1,25	3,50	1,17
80	1,29		

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

* einschließlich Großstadtrandlagen im Landkreis Jerichower Land

Stichprobenumfang

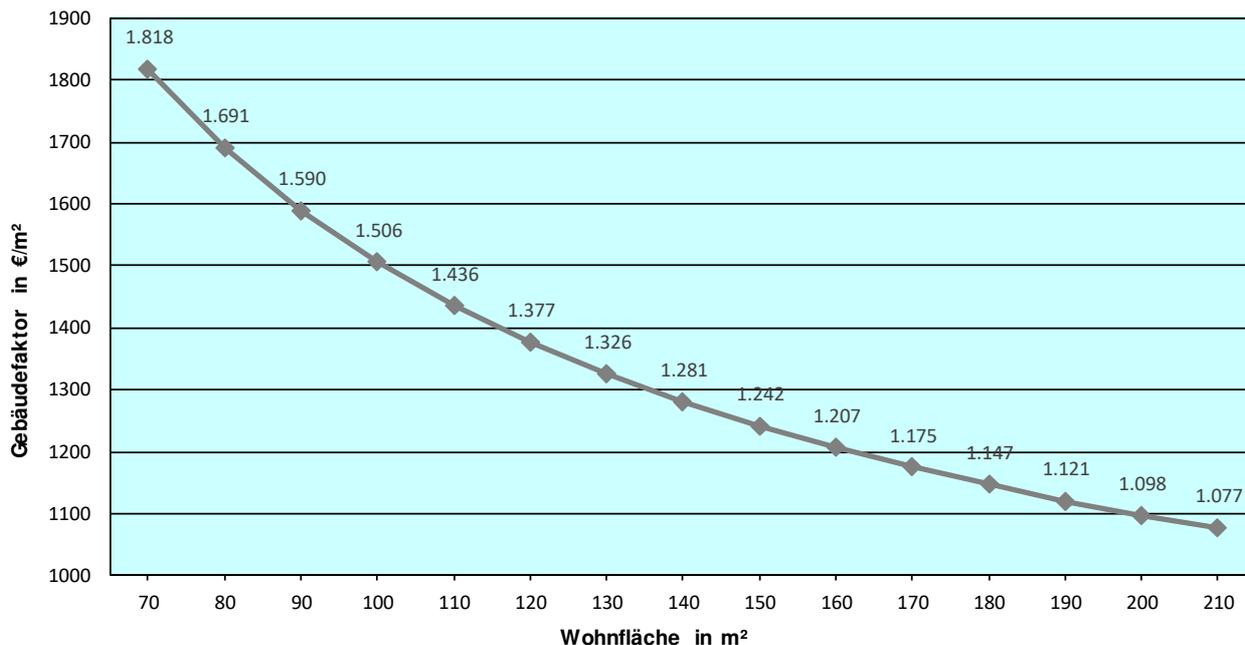
Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
	Anzahl der Kauffälle: 102		
Untersuchungszeitraum:	11/2018	03/2020	08/2019
Kaufpreis:	45.000 €	324.800 €	153.500 €
Sachwert:	52.000 €	255.000 €	116.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	15 €/m ²	180 €/m ²	90 €/m ²
Gebäudestandard:	1,50	3,40	2,30
Wohnfläche:	65 m ²	210 m ²	101 m ²
Grundstücksgröße:	127 m ²	1.295 m ²	526 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	10 Jahre	54 Jahre	21 Jahre
Baujahr:	1880	1990	1932
Unterkellerung:	0 %	100 %	100 %
Garagen	0	3	1

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,65		
Variationskoeffizient	0,2		
Zeitlicher Bezug	01/2020		
Gebäudefaktor =	1000 €/m ²	Minimum	Maximum
- 2,46718			
+ 0,98657 x Wohnfläche ^{-0,77}	100 m ²	0,65	2,10
+ 0,08695 x Bodenrichtwert	10 €/m ²	1,5	18,0
+ 0,51037 x Gebäudestandard		1,5	3,4
+ 0,32467 x Grundstücksgröße ^{0,5}	100 m ²	1,27	12,95
+ 0,11581 x Unterkellerung	diskret		

Basiswerte der diskreten Grundstücksmerkmale

Unterkellerung		Basis
Ausprägung		
0% bis 30%		1,00
31% bis 69%		2,03
70% bis 100%		3,00



Normobjekt

Wohnfläche	110 m²	Bodenrichtwert	90 €/m²
Gebäudestandard	2,3	Grundstücksgröße	600 m²
Unterkellerung	31% bis 69%		

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Gebäudestandard		Grundstücksgröße		Unterkellerung	
€/m²	UK		UK	m²	UK		UK
15	0,55	1,5	0,72	200	0,77	0% bis 30%	0,92
25	0,61	1,6	0,75	300	0,84	31% bis 69%	1,00
35	0,67	1,7	0,79	400	0,90	70% bis 100%	1,08
45	0,73	1,8	0,82	500	0,95		
55	0,79	1,9	0,86	600	1,00		
65	0,85	2,0	0,89	700	1,04		
75	0,91	2,1	0,93	800	1,09		
85	0,97	2,2	0,96	900	1,12		
95	1,03	2,3	1,00	1.000	1,16		
105	1,09	2,4	1,04	1.100	1,20		
115	1,15	2,5	1,07	1.200	1,23		
125	1,21	2,6	1,11				
135	1,27	2,7	1,14				
145	1,33	2,8	1,18				
155	1,39	2,9	1,21				
165	1,45	3,0	1,25				
175	1,51	3,1	1,28				
		3,2	1,32				
		3,3	1,36				
		3,4	1,39				

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

* einschließlich Großstadtrandlagen im Landkreis Jerichower Land

Stichprobenumfang

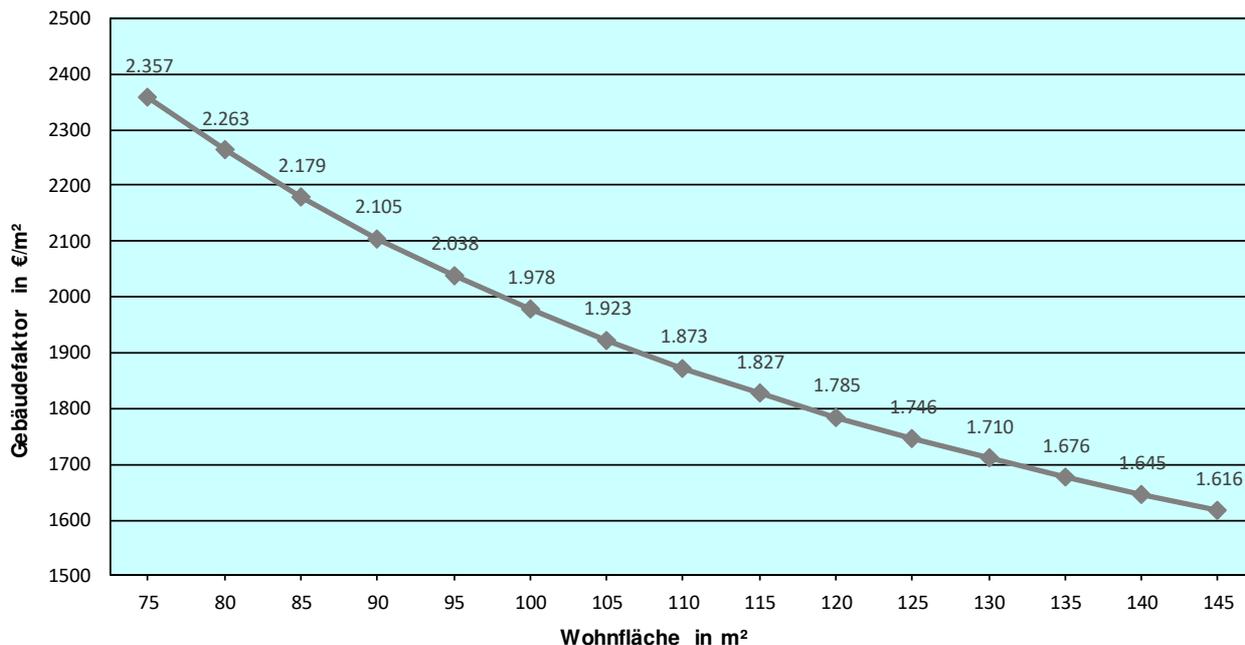
Merkmale	Anzahl der Kauffälle: 80		
	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	01/2018	03/2020	03/2019
Kaufpreis:	105.000 €	330.000 €	190.000 €
vorläufiger Sachwert:	103.000 €	262.000 €	152.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	25 €/m ²	180 €/m ²	80 €/m ²
Gebäudestandard:	2,20	3,50	3,00
Wohnfläche:	75 m ²	148 m ²	107 m ²
Grundstücksgröße:	124 m ²	757 m ²	295 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	44 Jahre	62 Jahre	50 Jahre
Baujahr:	1994	2010	1998
Unterkellerung:	0 %	100 %	0 %
Garagen	0	2	0

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,49		
Variationskoeffizient	0,18		
Zeitlicher Bezug	11/2019		
Gebäundefaktor =	1000 €/m ²	Minimum	Maximum
(+ 0,74806			
+ 0,63826 x Wohnfläche ^ -0,64	100 m ²	0,75	1,48
+ 0,13401 x Bodenrichtwert ^ 0,5	10 €/m ²	2,5	18,0
+ 0,00779 x Gebäudestandard ^ 2,76		2,20	3,50
- 0,80588 x Grundstücksgröße ^ -0,21	100 m ²	1,24	7,57
+ 0,10751 x Unterkellerung	diskret		
) ^ 2			

Basiswerte der diskreten Grundstücksmerkmale

Unterkellerung	
Ausprägung	Basis
0% bis 50%	1,00
51% bis 100%	2,00



Normobjekt

Wohnfläche	110 m²	Bodenrichtwert	85 €/m²
Gebäudestandard	3,00	Grundstücksgröße	300 m²
Unterkellerung	0% bis 50%		

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Gebäudestandard		Grundstücksgröße		Unterkellerung	
€/m²	UK		UK	m²	UK		UK
25	0,76	2,20	0,87	150	0,86	0% bis 50%	1,00
35	0,81	2,30	0,88	200	0,92	51% bis 100%	1,16
45	0,85	2,40	0,89	250	0,96		
55	0,89	2,50	0,91	300	1,00		
65	0,93	2,60	0,92	350	1,03		
75	0,97	2,70	0,94	400	1,06		
85	1,00	2,80	0,96	450	1,08		
95	1,03	2,90	0,98	500	1,10		
105	1,06	3,00	1,00	550	1,11		
115	1,10	3,10	1,02	600	1,13		
125	1,13	3,20	1,05	650	1,15		
135	1,15	3,30	1,07	700	1,16		
145	1,18	3,40	1,10	750	1,17		
155	1,21	3,50	1,13				
165	1,24						
175	1,26						

Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum und Dörfer für die Baujahre vor 1991**Stichprobenumfang**

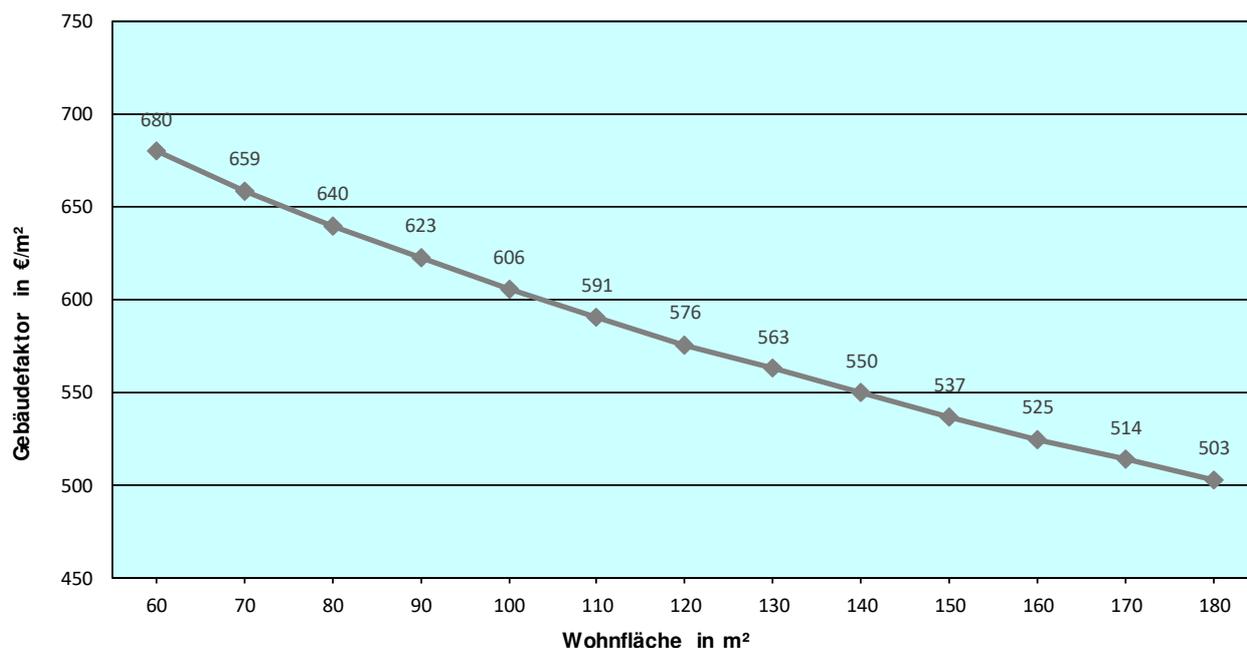
Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
	Anzahl der Kauffälle: 365		
Untersuchungszeitraum:	11/2018	03/2020	06/2019
Kaufpreis:	10.000 €	232.000 €	78.000 €
vorläufiger Sachwert:	26.000 €	254.000 €	77.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	8 €/m ²	80 €/m ²	25 €/m ²
Gebäudestandard:	1,20	3,30	2,10
Wohnfläche:	60 m ²	180 m ²	110 m ²
Grundstücksgröße:	62 m ²	1.560 m ²	483 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	9 Jahre	44 Jahre	19 Jahre
Baujahr:	1889	1989	1926
Unterkellerung:	0 %	100 %	80 %
Garagen	0	2	1

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,71		
Variationskoeffizient	0,26		
Zeitlicher Bezug	11/2019		
Gebäudefaktor =	1000 €/m ²	Minimum	Maximum
(+ 1,21853			
- 0,20292 x Wohnfläche ^ 0,5	100 m ²	0,60	1,80
- 1,23428 x Bodenrichtwert ^ -0,15	10 €/m ²	0,8	8,0
+ 0,28931 x Gebäudestandard		1,2	3,3
+ 0,07300 x Grundstücksgröße ^ 0,5	100 m ²	0,62	15,60
+ 0,06788 x Unterkellerung	diskret		
) ^ 2			

Basiswerte der diskreten Grundstücksmerkmale

Unterkellerung	
Ausprägung	Basis
0% bis 49%	1,00
50% bis 100%	2,00

**Normobjekt**

Wohnfläche	110 m²	Bodenrichtwert	30 €/m²
Gebäudestandard	2,0	Grundstücksgröße	500 m²
Unterkellerung	0% bis 49%		

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

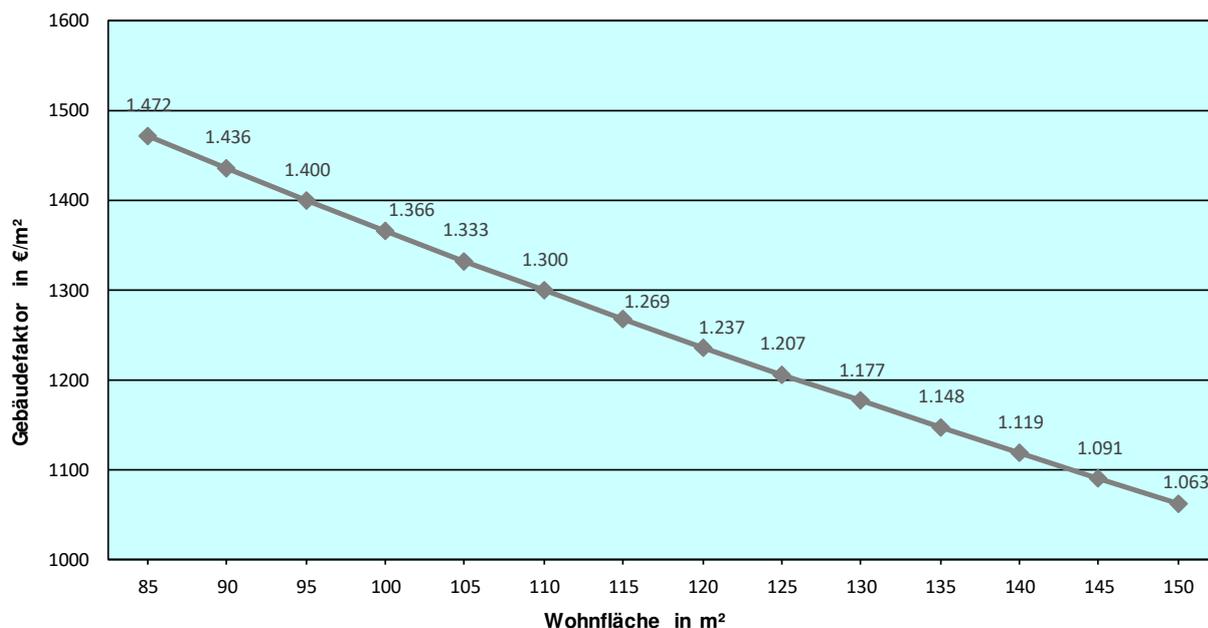
Bodenrichtwert		Gebäudestandard		Grundstücksgröße		Unterkellerung	
€/m²	UK		UK	m²	UK		UK
10	0,57	1,2	0,49	100	0,78	0% bis 49%	1,00
15	0,72	1,4	0,60	200	0,85	50% bis 100%	1,18
20	0,84	1,6	0,72	300	0,91		
25	0,93	1,8	0,86	400	0,96		
30	1,00	2,0	1,00	500	1,00		
35	1,06	2,2	1,16	600	1,04		
40	1,12	2,4	1,32	700	1,08		
45	1,17	2,6	1,50	800	1,12		
50	1,21	2,8	1,69	900	1,15		
55	1,25	3,0	1,89	1.000	1,18		
60	1,29	3,2	2,11	1.100	1,22		
65	1,32	3,3	2,22	1.200	1,25		
70	1,35			1.300	1,28		
75	1,38			1.400	1,31		
80	1,41			1.500	1,34		

Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum und Dörfer für die Baujahre ab 1991**Stichprobenumfang**

		Anzahl der Kauffälle:		62
Merkmale	Spanne		Median	
	von	bis		
Untersuchungszeitraum:	04/2018	02/2020		03/2019
Kaufpreis:	63.000 €	233.000 €		145.000 €
vorläufiger Sachwert:	87.000 €	297.000 €		141.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	13 €/m ²	75 €/m ²		42 €/m ²
Gebäudestandard:	2,10	3,50		2,85
Wohnfläche:	85 m ²	154 m ²		113 m ²
Grundstücksgröße:	116 m ²	650 m ²		313 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	37 Jahre	67 Jahre		49 Jahre
Baujahr:	1991	2015		1998
Unterkellerung:	0 %	100 %		0 %
Garagen	0	2		0

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,68		
Variationskoeffizient	0,12		
Zeitlicher Bezug	11/2019		
Gebäudefaktor =	1000 €/m ²	Minimum	Maximum
- 2,46633			
- 1,34990 x Wohnfläche ^ 0,5	100 m ²	0,85	1,54
+ 0,06173 x Bodenrichtwert	10 €/m ²	1,3	7,5
+ 0,39259 x Gebäudestandard		2,10	3,50
+ 3,25344 x Grundstücksgröße ^ 0,15	100 m ²	1,16	6,50

**Normobjekt**

Wohnfläche	115 m²	Bodenrichtwert	40 €/m²
Gebäudestandard	2,80	Grundstücksgröße	300 m²

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

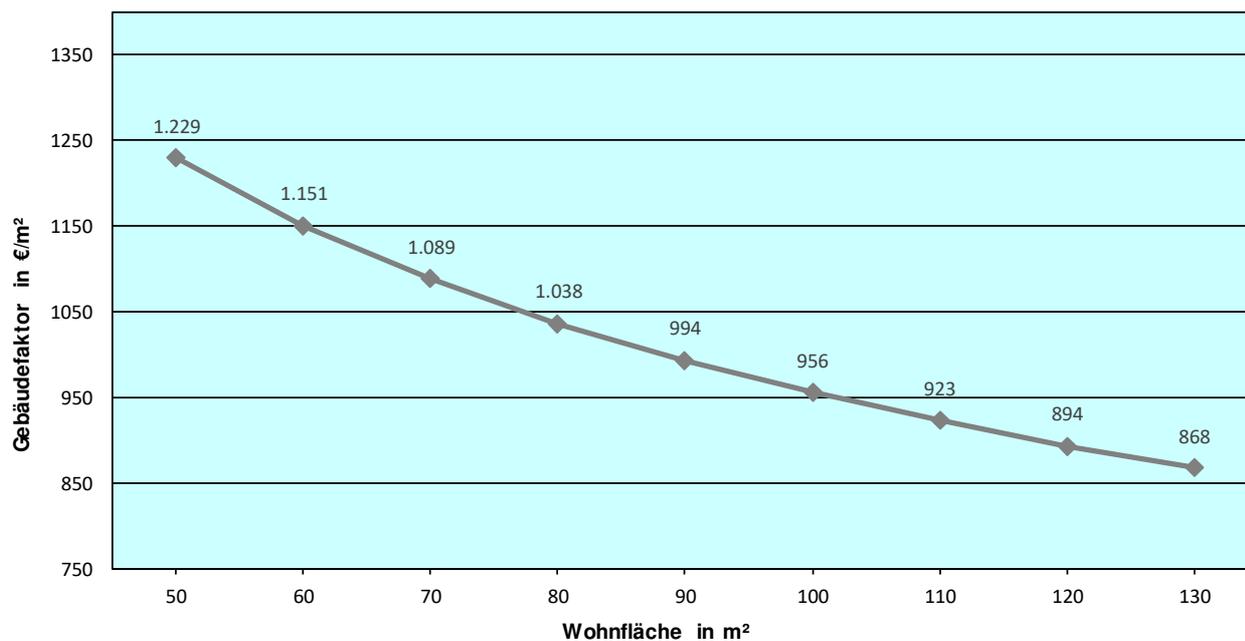
Bodenrichtwert		Gebäudestandard		Grundstücksgröße	
€/m²	UK		UK	m²	UK
15	0,88	2,10	0,78	150	0,70
20	0,90	2,20	0,81	200	0,82
25	0,93	2,30	0,85	250	0,92
30	0,95	2,40	0,88	300	1,00
35	0,98	2,50	0,91	350	1,07
40	1,00	2,60	0,94	400	1,13
45	1,02	2,70	0,97	450	1,19
50	1,05	2,80	1,00	500	1,24
55	1,07	2,90	1,03	550	1,29
60	1,10	3,00	1,06	600	1,33
65	1,12	3,10	1,09	650	1,37
70	1,15	3,20	1,12		
75	1,17	3,30	1,15		
		3,40	1,19		
		3,50	1,22		

Stadt Dessau-Roßlau sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land für die Baujahre vor 1991**Stichprobenumfang**

Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
	Anzahl der Kauffälle:		
Untersuchungszeitraum:	01/2018	03/2020	01/2019
Kaufpreis:	20.000 €	285.000 €	90.000 €
vorläufiger Sachwert:	30.148 €	243.199 €	86.025 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	100 €/m ²	30 €/m ²
Gebäudestandard:	1,10	3,90	2,50
Wohnfläche:	50 m ²	230 m ²	111 m ²
Grundstücksgröße:	102 m ²	1.847 m ²	598 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	16 Jahre	55 Jahre	24 Jahre
Baujahr:	1790	1990	1935
Unterkellerung:	0 %	100 %	70 %
Garagen	1	3	1

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,73		
Variationskoeffizient	0,19		
Zeitlicher Bezug	02/2020		
Gebäudefaktor =	€/m ²	Minimum	Maximum
(- 38,8701			
+ 75,3692 x Wohnfläche ^-0,15	m ²	50	230
- 117,7977 x Restnutzungsdauer ^-0,58	Jahre	16	55
+ 18,8730 x Bodenrichtwert ^0,15	€/m ²	5	100
+ 2,6055 x Grundstücksfläche ^0,26	m ²	102	1.847
+ 2,0201 x Standardstufe		1,10	3,90
) ^ 2			

**Normobjekt**

Wohnfläche	100 m²	Restnutzungsdauer	25 Jahre
Bodenrichtwert	30 €/m²	Grundstücksfläche	600 m²
Standardstufe	2,50		

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

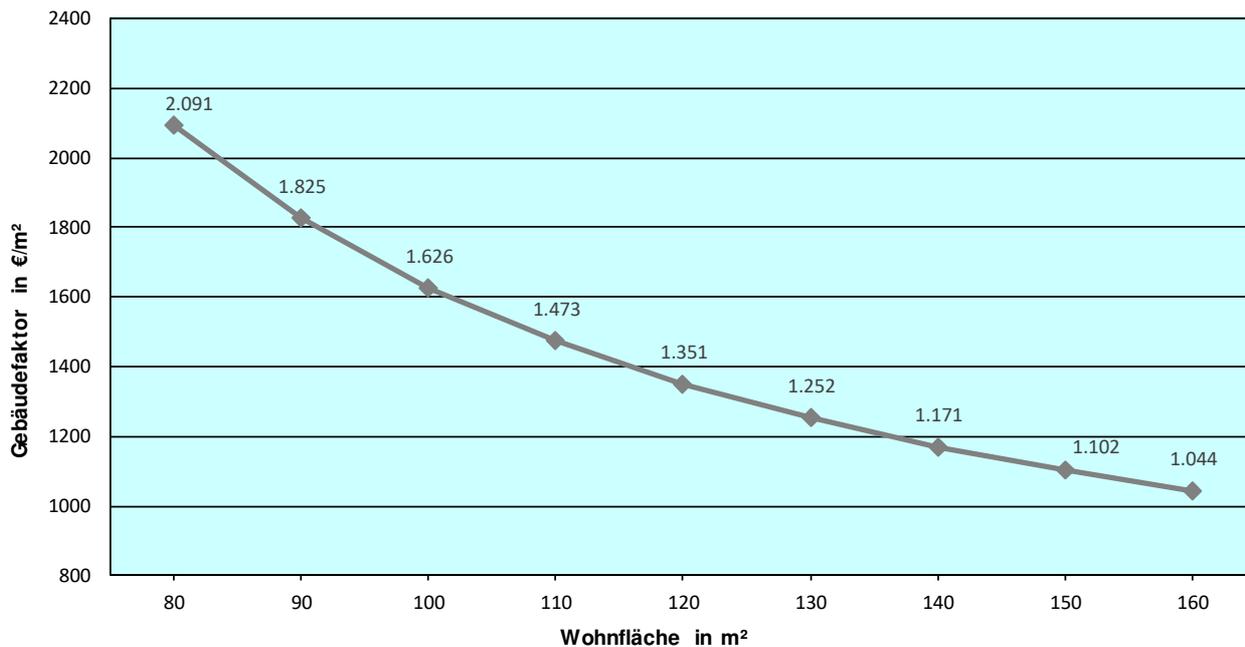
Restnutzungsdauer		Bodenrichtwert		Grundstücksfläche		Standardstufe	
Jahre	UK	€/m²	UK	m²	UK		UK
20	0,84	10	0,71	250	0,83	1,25	0,84
25	1,00	20	0,88	500	0,96	1,50	0,87
30	1,12	30	1,00	750	1,05	1,75	0,90
35	1,22	40	1,09	1.000	1,13	2,00	0,94
40	1,30	50	1,17	1.250	1,20	2,25	0,97
45	1,37	60	1,24	1.500	1,25	2,50	1,00
50	1,43	70	1,29	1.750	1,31	2,75	1,03
55	1,48	80	1,35			3,00	1,07
		90	1,40			3,25	1,10
		100	1,44			3,50	1,13
						3,75	1,17

Stadt Dessau-Roßlau sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land für die Baujahre ab 1991**Stichprobenumfang**

Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
	Anzahl der Kauffälle:		
Untersuchungszeitraum:	01/2018	02/2020	04/2019
Kaufpreis:	90.000 €	230.000 €	163.000 €
vorläufiger Sachwert:	83.545 €	203.084 €	148.182 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	20 €/m ²	80 €/m ²	40 €/m ²
Gebäudestandard:	2,30	3,90	2,90
Wohnfläche:	80 m ²	164 m ²	111 m ²
Grundstücksgröße:	121 m ²	913 m ²	343 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	45 Jahre	70 Jahre	52 Jahre
Baujahr:	1993	2013	1996
Unterkellerung:	0 %	100 %	0 %
Garagen	1	2	1

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,70		
Variationskoeffizient	0,13		
Zeitlicher Bezug	11/2019		
Gebäundefaktor =	€/m ²	Minimum	Maximum
(+ 2,8701			
+ 15,8080 x Wohnfläche ^ -0,67	m ²	80	164
- 1,7617 x Grundstücksfläche ^ -0,25	m ²	121	913
- 1.343,7007 x Restnutzungsdauer ^ -2,32	Jahre	45	70
) ^ 6,67			



Normobjekt

Wohnfläche	110 m²	Grundstücksfläche	350 m²
Restnutzungsdauer	50 Jahre		

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Grundstücksfläche		Restnutzungsdauer	
m²	UK	Jahre	UK
200	0,87	45	0,91
300	0,96	50	1,00
400	1,03	55	1,07
500	1,08	60	1,12
600	1,12	65	1,17
700	1,15	70	1,20
800	1,18		
900	1,21		

Stadt Halle (Saale) sowie die Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz**Stadt Halle (Saale) für die Baujahre vor 1991****Stichprobenumfang**

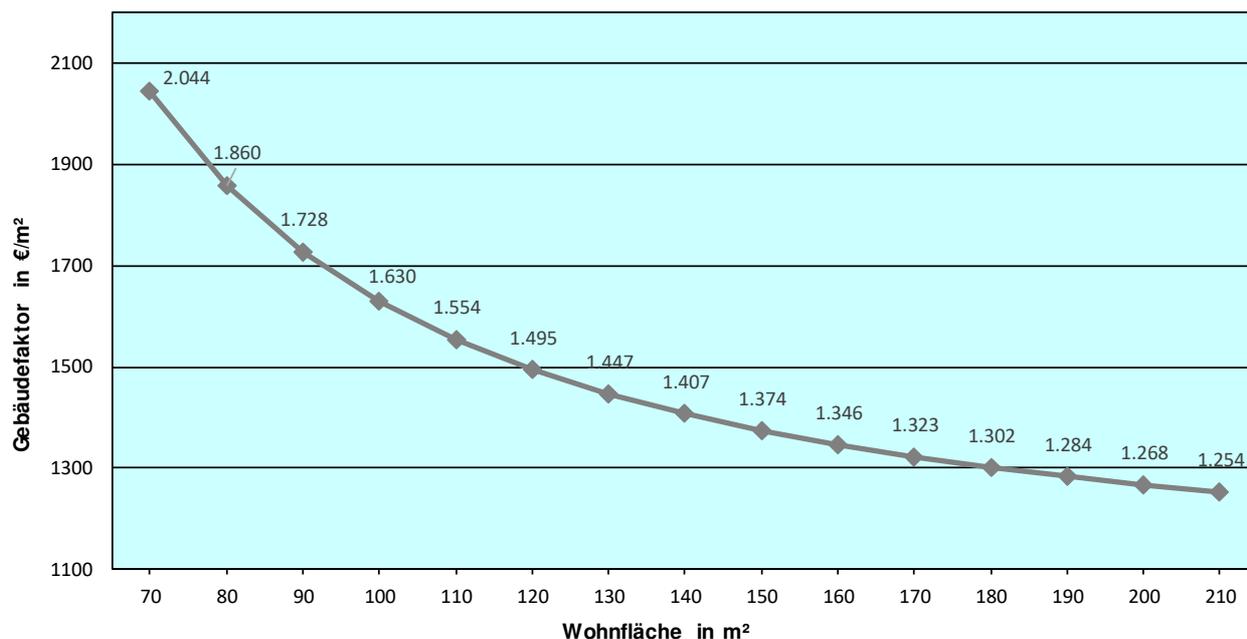
Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
	Anzahl der Kauffälle: 154		
Untersuchungszeitraum:	01/2017	03/2020	07/2018
Kaufpreis:	69.000 €	410.000 €	158.500 €
vorläufiger Sachwert:	54.000 €	331.000 €	130.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	60 €/m ²	220 €/m ²	145 €/m ²
Gebäudestandard:	1,30	3,30	2,30
Wohnfläche:	68 m ²	215 m ²	100 m ²
Grundstücksgröße:	143 m ²	1.611 m ²	443 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	15 Jahre	42 Jahre	20 Jahre
Baujahr:	1897	1984	1934
Unterkellerung:	0 %	100 %	100 %
Garagen	1	2	1

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,62		
Variationskoeffizient	0,15		
Zeitlicher Bezug	09/2019		
Gebäundefaktor =	10000 €/m ²	Minimum	Maximum
(+ 0,5668			
+ 1,7523 x Wohnfläche ^ -1,35	10 m ²	6,8	21,5
+ 0,0045 x Bodenrichtwert	10 €/m ²	6,0	22,0
- 0,3190 x Grundstücksfläche ^ -0,15	100 m ²	1,43	16,11
+ 0,0405 x Standardstufe		1,30	3,30
- 0,2046 x Restnutzungsdauer ^ -0,85	10 Jahre	1,5	4,2
- 0,0294 x Gebäudestellung	diskret		
) ^ 2			

Basiswerte der diskreten Grundstücksmerkmale

Gebäudestellung		Basis
Ausprägung		
DHH		1,00
REH		1,00
RMH		2,00

**Normobjekt**

Wohnfläche	100 m²	Bodenrichtwert	150 €/m²
Grundstücksfläche	400 m²	Standardstufe	2,30
Restnutzungsdauer	20 Jahre	Gebäudestellung	DHH

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Grundstücksfläche		Standardstufe		Restnutzungsdauer	
€/m²	UK	m²	UK	UK		Jahre	UK
60	0,81	200	0,86	1,50	0,85	15	0,85
70	0,83	300	0,94	1,75	0,89	20	1,00
80	0,85	400	1,00	2,00	0,94	25	1,10
90	0,87	500	1,04	2,25	0,99	30	1,17
100	0,89	600	1,08	2,50	1,04	35	1,22
110	0,91	700	1,11	2,75	1,09	40	1,27
120	0,93	800	1,13	3,00	1,15		
130	0,96	900	1,15	3,25	1,20		
140	0,98	1.000	1,17				
150	1,00	1.100	1,19				
160	1,02	1.200	1,20				
170	1,05	1.300	1,22				
180	1,07	1.400	1,23				
190	1,09	1.500	1,24				
200	1,11	1.600	1,26				
210	1,14						
220	1,16						
				Gebäudestellung			
				Ausprägung	UK		
				DHH	1,00		
				REH	1,00		
				RMH	0,86		

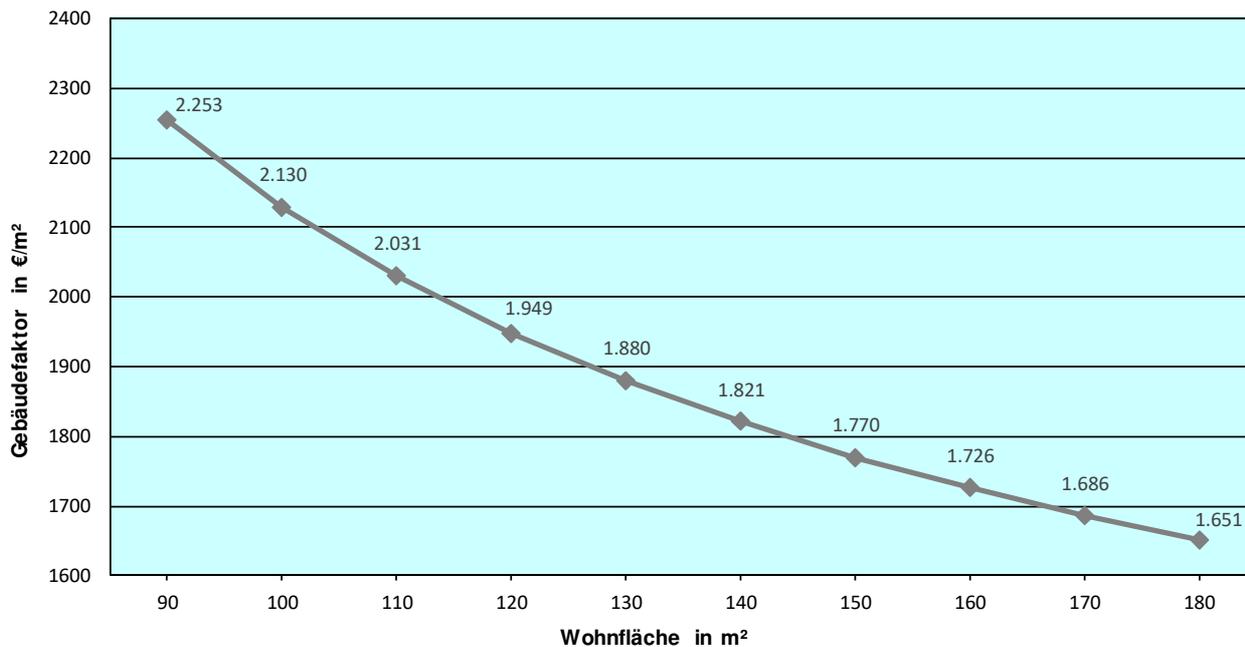
Stadt Halle (Saale) für die Baujahre ab 1991**Stichprobenumfang**

		Anzahl der Kauffälle:		66
Merkmale	Spanne		Median	
	von	bis		
Untersuchungszeitraum:	01/2017	01/2020		04/2018
Kaufpreis:	149.000 €	350.000 €		225.500 €
vorläufiger Sachwert:	129.000 €	295.000 €		187.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	60 €/m ²	220 €/m ²		133 €/m ²
Gebäudestandard:	2,80	3,50		3,00
Wohnfläche:	85 m ²	180 m ²		124 m ²
Grundstücksgröße:	117 m ²	478 m ²		243 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	45 Jahre	66 Jahre		52 Jahre
Baujahr:	1992	2013		1999
Unterkellerung:	0 %	100 %		0 %
Garagen	1	2		1

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,69		
Variationskoeffizient	0,10		
Zeitlicher Bezug	09/2019		
Gebäundefaktor =	10000 €/m ²	Minimum	Maximum
(+ 12,6287			
- 10,5889 x Wohnfläche ^ -0,24	10 m ²	8,5	18,0
- 0,0589 x Bodenrichtwert	10 €/m ²	6,0	22,0
+ 3,1746 x Grundstücksfläche ^ -0,23	100 m ²	1,17	4,78
- 2,7950 x Standardstufe ^ 0,5		2,80	3,50
) ^ -1,23			

Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen konnten nur 4 Objektmerkmale als Einflussgrößen in der Regressionsanalyse definiert werden. Hierbei fiel die Auswahl auf die Merkmale mit den stärksten Einflüssen; die Einflussgröße Keller konnte nicht berücksichtigt werden.



Normobjekt

Wohnfläche	120 m²	Bodenrichtwert	130 €/m²
Grundstücksfläche	250 m²	Standardstufe	3,00

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Grundstücksfläche		Standardstufe	
€/m²	UK	m²	UK	UK	
60	0,88	150	0,90	3,00	1,00
70	0,90	200	0,96	3,25	1,07
80	0,91	250	1,00	3,50	1,14
90	0,93	300	1,04		
100	0,94	350	1,07		
110	0,96	400	1,09		
120	0,98	450	1,12		
130	1,00				
140	1,02				
150	1,04				
160	1,06				
170	1,08				
180	1,11				
190	1,13				
200	1,15				
210	1,18				
220	1,21				

Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz für die Baujahre vor 1991**Stichprobenumfang**

		Anzahl der Kauffälle:		417
Merkmale	Spanne		Median	
	von	bis		
Untersuchungszeitraum:	01/2018	03/2020	01/2019	
Kaufpreis:	12.500 €	265.000 €	90.000 €	
vorläufiger Sachwert:	31.000 €	264.000 €	85.000 €	
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	8 €/m ²	70 €/m ²	25 €/m ²	
Gebäudestandard:	1,40	3,30	2,10	
Wohnfläche:	60 m ²	220 m ²	108 m ²	
Grundstücksgröße:	103 m ²	1.750 m ²	537 m ²	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	15 Jahre	44 Jahre	22 Jahre	
Baujahr:	1850	1989	1930	
Unterkellerung:	0 %	100 %	100 %	
Garagen	0	2	1	

Regressionsfunktion

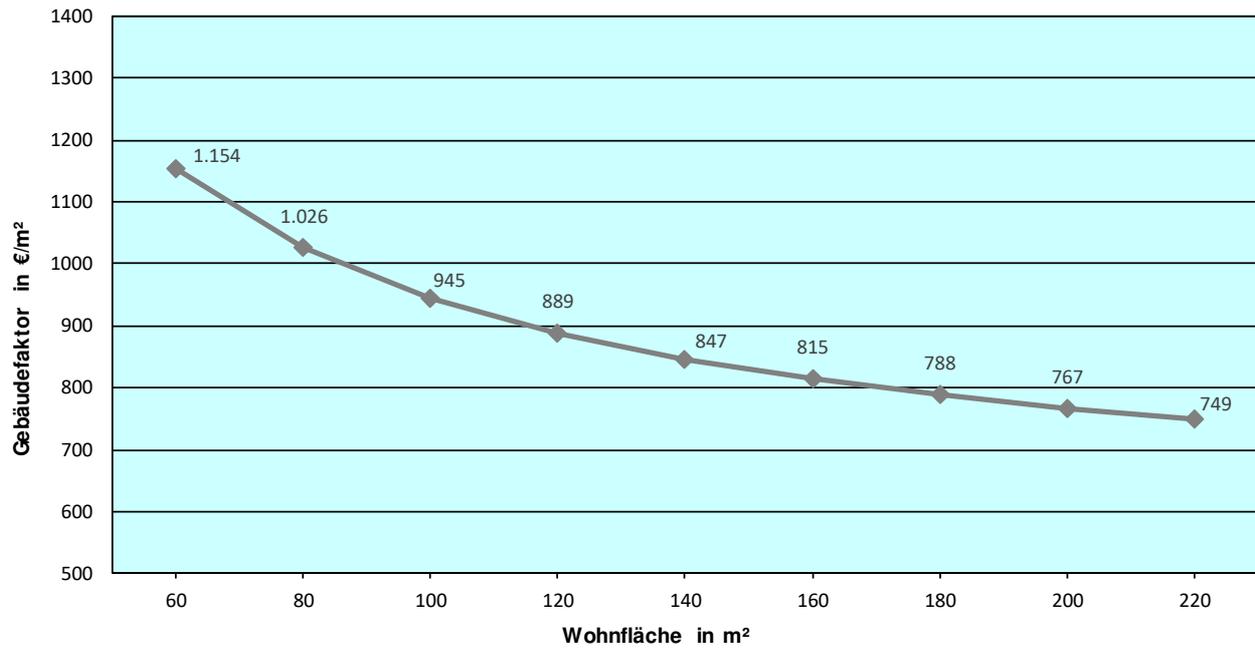
multiples Bestimmtheitsmaß	0,72		
Variationskoeffizient	0,23		
Zeitlicher Bezug	11/2019		
Gebäudefaktor =	10000 €/m ²	Minimum	Maximum
(- 0,1650			
+ 0,3575 x Wohnfläche ^ -0,6	10 m ²	6,0	22,0
+ 0,1963 x Bodenrichtwert ^ 0,15	10 €/m ²	0,8	7,0
+ 0,0277 x Grundstücksfläche ^ 0,5	100 m ²	1,03	17,50
+ 0,1251 x Standardstufe ^ 0,5		1,4	3,3
- 0,2907 x Restnutzungsdauer ^ -0,72	10 Jahre	1,5	4,4
+ 0,0121 x Unterkellerung	diskret		
+ 0,0274 x Landkreis	diskret		
) ^ 2			

Basiswerte der diskreten Grundstücksmerkmale

Unterkellerung		Landkreis	
Ausprägung	Basis	Ausprägung	Basis
0% - 30%	1,00	BLK	2,00
31% - 100%	2,00	MSH	1,00
		SK	2,00

Hinweise zum Grad der Unterkellerung bezogen auf die Gebäudegrundfläche

- „ohne Keller“ entspricht einer Unterkellerung zwischen 0 % und 30 %
- „unterkellert“ entspricht einer Unterkellerung zwischen 31 % und 100 %

**Normobjekt**

Wohnfläche	110 m ²	Bodenrichtwert	25 €/m ²
Grundstücksfläche	500 m ²	Standardstufe	2,1
Restnutzungsdauer	22 Jahre	Unterkellerung	31% - 100%
Landkreis	BLK		

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale							
Bodenrichtwert		Grundstücksfläche		Standardstufe		Restnutzungsdauer	
€/m²	UK	m²	UK	UK		Jahre	UK
10	0,82	200	0,86	1,50	0,82	16	0,74
15	0,89	300	0,91	1,75	0,90	18	0,84
20	0,95	400	0,96	2,00	0,97	20	0,92
25	1,00	500	1,00	2,25	1,04	22	1,00
30	1,04	600	1,04	2,50	1,11	24	1,07
35	1,08	700	1,08	2,75	1,18	26	1,13
40	1,11	800	1,11	3,00	1,25	28	1,18
45	1,14	900	1,14	3,25	1,31	30	1,23
50	1,17	1.000	1,18			32	1,27
55	1,20	1.100	1,21			34	1,31
60	1,22	1.200	1,24			36	1,35
65	1,24	1.300	1,27			38	1,39
70	1,26	1.400	1,29			40	1,42
		1.500	1,32			42	1,45
		1.600	1,35			44	1,47
		1.700	1,38				

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Unterkellerung		Landkreis	
Ausprägung	UK	Ausprägung	UK
0% - 30%	0,92	BLK	1,00
31% - 100%	1,00	MSH	0,83
		SK	1,00

Bei Anwendung der Umrechnungskoeffizienten für die Lage in den jeweiligen Landkreisen ist zu beachten, dass in der Analyse zu den Gebäudefaktoren die Kauffalldaten im ehemaligen Landkreis Querfurt dem Lageniveau des Landkreises Mansfeld-Südharz (MSH) zugeordnet wurden. D.h., bei Anwendung der landkreisbezogenen Umrechnungskoeffizienten für Wertermittlungsobjekte im ehemaligen Landkreis Querfurt ist der Umrechnungskoeffizient für den Landkreis Mansfeld-Südharz (MSH) anzuwenden.

Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz für die Baujahre ab 1991**Stichprobenumfang**

Merkmale	Anzahl der Kauffälle:		Median
	Spanne		
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	01/2018	03/2020	03/2019
Kaufpreis:	80.000 €	310.000 €	165.000 €
vorläufiger Sachwert:	105.000 €	260.000 €	167.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	10 €/m ²	95 €/m ²	45 €/m ²
Gebäudestandard:	2,50	3,30	3,00
Wohnfläche:	85 m ²	175 m ²	120 m ²
Grundstücksgröße:	129 m ²	772 m ²	268 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	40 Jahre	61 Jahre	49 Jahre
Baujahr:	1992	2010	1996
Unterkellerung:	0 %	100 %	100 %
Garagen	0	2	1

Regressionsfunktion

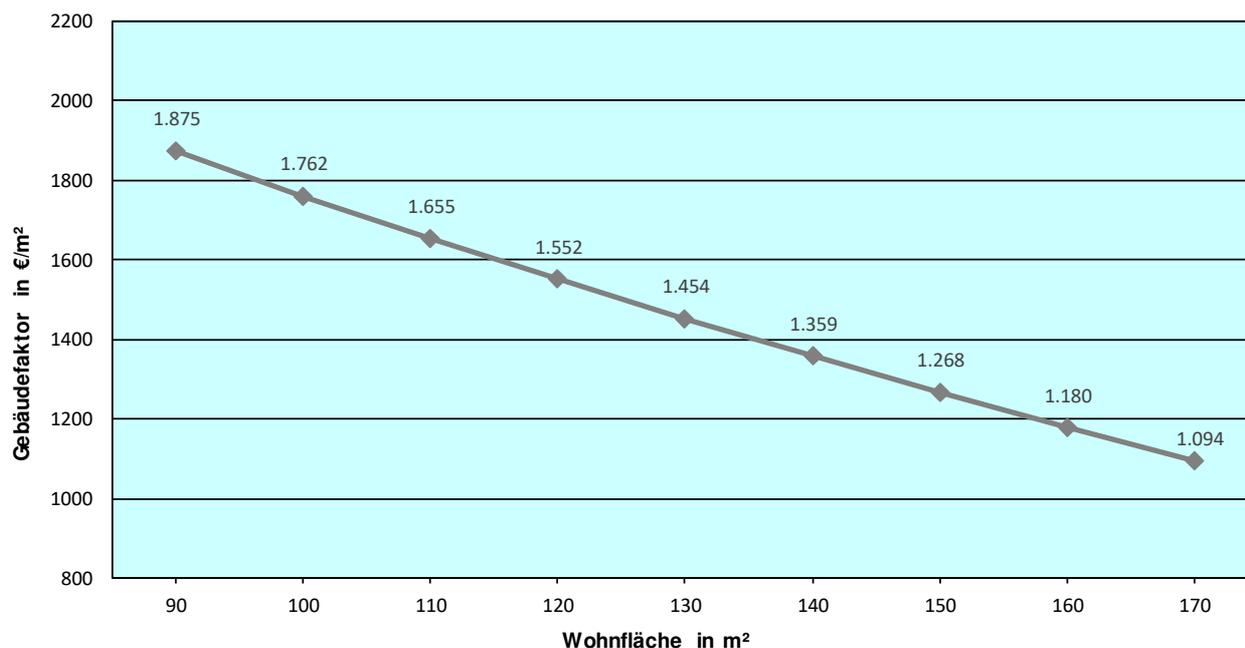
multiples Bestimmtheitsmaß	0,44		
Variationskoeffizient	0,19		
Zeitlicher Bezug	11/2019		
Gebäudefaktor =	10000 €/m ²	Minimum	Maximum
+ 0,4428			
- 0,0695 x Wohnfläche ^ 0,5	10 m ²	8,5	17,5
+ 0,0251 x Bodenrichtwert ^ 0,5	10 €/m ²	1,0	9,5
- 0,1963 x Grundstücksfläche ^ -0,18	100 m ²	1,29	7,72
+ 0,0005 x Standardstufe ^ 4,05		2,5	3,3
+ 0,0118 x Unterkellerung	diskret		

Basiswerte der diskreten Grundstücksmerkmale

Unterkellerung	
Ausprägung	Basis
0% - 30%	1,00
31% - 100%	2,00

Hinweise zum Grad der Unterkellerung bezogen auf die Gebäudegrundfläche

- „ohne Keller“ entspricht einer Unterkellerung zwischen 0 % und 30 %
- „unterkellert“ entspricht einer Unterkellerung zwischen 31 % und 100 %

**Normobjekt**

Wohnfläche	120 m²	Bodenrichtwert	45 €/m²
Grundstücksfläche	250 m²	Standardstufe	3,0
Unterkellerung	31% - 100%		

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Grundstücksfläche		Standardstufe		Unterkellerung	
€/m²	UK	m²	UK		UK	Ausprägung	UK
10	0,82	150	0,90	2,5	0,86	0% - 30%	0,92
15	0,86	200	0,96	2,6	0,88	31% - 100%	1,00
20	0,89	250	1,00	2,7	0,90		
25	0,91	300	1,03	2,8	0,93		
30	0,94	350	1,06	2,9	0,96		
35	0,96	400	1,09	3,0	1,00		
40	0,98	450	1,11	3,1	1,04		
45	1,00	500	1,13	3,2	1,08		
50	1,02	550	1,14	3,3	1,13		
55	1,04	600	1,16				
60	1,05	650	1,17				
65	1,07	700	1,18				
70	1,08	750	1,19				
75	1,10						
80	1,11						
85	1,13						
90	1,14						
95	1,16						

Bei Anwendung der Umrechnungskoeffizienten für die Lage in den jeweiligen Landkreisen ist zu beachten, dass in der Analyse zu den Sachwertfaktoren die Kauffalldaten im ehemaligen Landkreis Querfurt dem Lageniveau des Landkreises Mansfeld-Südharz (MSH) zugeordnet wurden. D.h., bei Anwendung der landkreisbezogenen Umrechnungskoeffizienten für Wertermittlungsobjekte im ehemaligen Landkreis Querfurt ist der Umrechnungskoeffizient für den Landkreis Mansfeld-Südharz (MSH) anzuwenden.

Anwendungsbeispiel:

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

Gegeben: Reihemittelhaus in der Stadt Magdeburg, voll unterkellert

Baujahr: 1930

Wohnfläche: 130 m²

Gebäudestandard: 2,5

Bodenrichtwert: 100 €/m²

Grundstücksgröße: 400 m²

Lösung: aus der Grafik wird abgegriffen 1.326 €/m² Wohnfläche

x 1,06 (Umrechnungskoeffizient bei einem Bodenrichtwert von 100 €/m²)

x 0,9 (Umrechnungskoeffizient bei einer Grundstücksgröße von 400 m²)

x 1,07 (Umrechnungskoeffizient bei Standardstufe 2,5)

x 1,08 (Umrechnungskoeffizient bei 100 % Unterkellerung)

= rd. 1.462,- €/m² Wohnfläche

Vergleichswert: rd. 1.462 €/m² Wohnfläche x 130 m² Wohnfläche = 190.060,- €

Für das Reihemittelhaus in der Stadt Magdeburg ergibt sich anhand des oben angeführten Beispiels ein Vergleichswert (Gebäude- und Bodenwert) von **rd. 190.000 €**.

7.3 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

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

Wesentliche Modellparameter für die Ableitung von Vergleichsfaktoren

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

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

Stadt Halle (Saale) Eigengenutzte Wohnungen mit einem Baujahr vor 1991

Stichprobenumfang

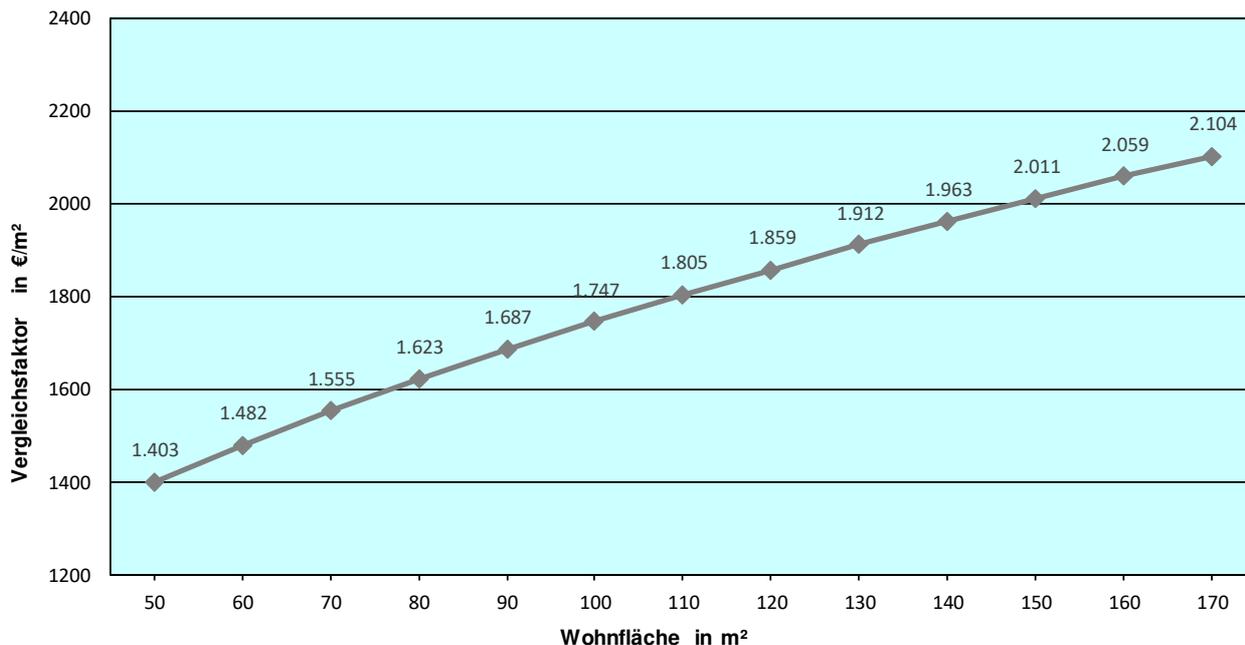
		Anzahl der Kauffälle:		73
Merkmale	Spanne		Durchschnitt	
	von	bis		
Untersuchungszeitraum:	07/2018	03/2020	04/2019	
Kaufpreis:	30.000 €	385.000 €	153.900 €	
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	60 €/m ²	300 €/m ²	180 €/m ²	
Wohnfläche:	50 m ²	171 m ²	94 m ²	
Grundstücksgröße:	214 m ²	6.319 m ²	533 m ²	
Baujahr:	1880	1940	1909	
Bauliche Veränderung:	1991	2015	1998	
Anzahl der Wohneinheiten (bei 53 Objekten bekannt):	3	41	10	
Balkon (bei 60 Wohnungen bekannt):	ja	nein	73 % mit Balkon	
Lage im Erdgeschoss:	-	-	13 Wohnungen	
Lage im 1. bis 3. OG:	-	-	42 Wohnungen	
Lage im Dachgeschoss oder Maisonette:	-	-	15 Wohnungen	
Lage unbekannt:	-	-	3 Wohnungen	
Denkmalschutz (DS):	ja	nein	48% mit DS	
Stellplatz:	ja	nein	19% vorhanden	

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,40		
Variationskoeffizient	0,19		
Zeitlicher Bezug	01/2020		
Vergleichsfaktor =	1000 €/m ²	Minimum	Maximum
- 0,3215			
+ 0,3718 x Wohnfläche ^ 0,5	10 m ²	5,0	17,1
+ 0,2919 x Bodenrichtwert	100 €/m ²	0,60	3,00
+ 0,3091 x bauliche Veränderung	diskret		

Basiswerte der diskreten Grundstücksmerkmale

bauliche Veränderung	
Ausprägung	Basis
1991 bis 1999	1,00
2000 bis 2018	2,00



Normobjekt

Wohnfläche	90 m²	Bodenrichtwert	200 €/m²
bauliche Veränderung	1991 bis 1999		

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		bauliche Veränderung	
€/m²	UK		UK
60	0,76	1991 bis 1999	1,00
70	0,78	2000 bis 2018	1,18
80	0,79		
90	0,81		
100	0,83		
110	0,84		
120	0,86		
130	0,88		
140	0,90		
150	0,91		
160	0,93		
170	0,95		
180	0,97		
190	0,98		
200	1,00		
210	1,02		
220	1,03		
230	1,05		
240	1,07		
250	1,09		
260	1,10		
270	1,12		
280	1,14		
290	1,16		
300	1,17		

Stadt Halle (Saale) Vermietete Wohnungen mit einem Baujahr vor 1991

Stichprobenumfang

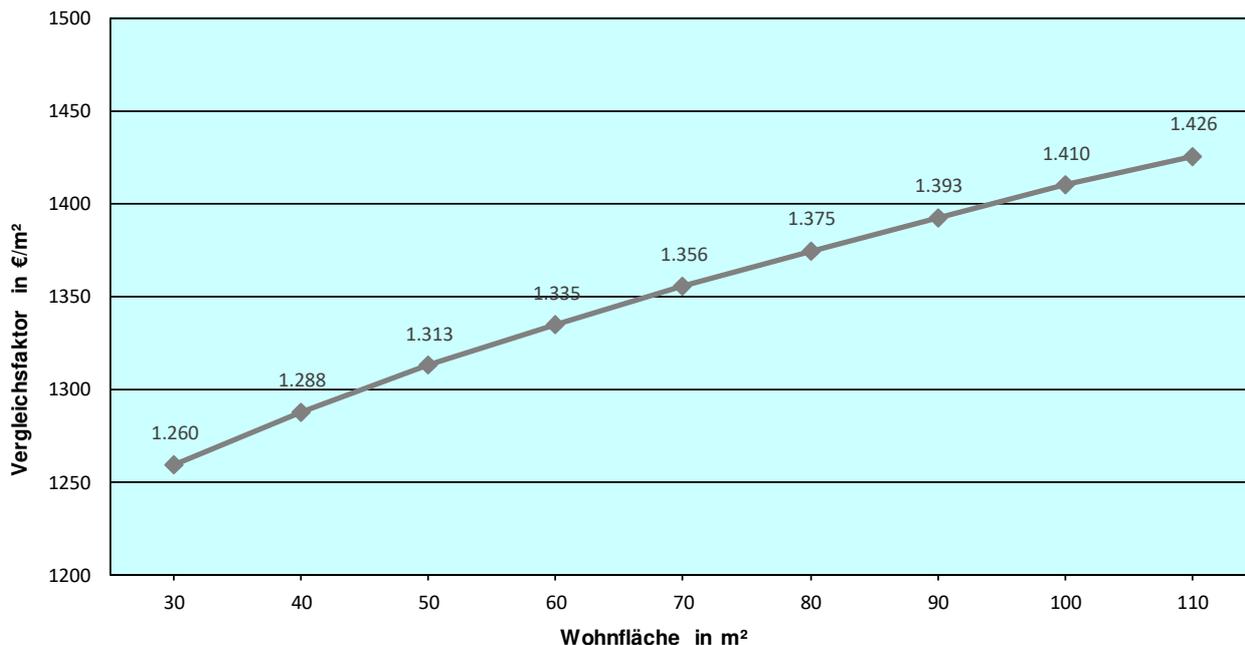
Merkmale	Anzahl der Kauffälle:		272
	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	07/2018	03/2020	03/2019
Kaufpreis:	18.750 €	235.000 €	80.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	85 €/m ²	350 €/m ²	180 €/m ²
Wohnfläche:	25 m ²	110 m ²	61 m ²
Grundstücksgröße:	192 m ²	8.543 m ²	464 m ²
Baujahr:	1880	1961	1900
Bauliche Veränderung:	1991	2013	1997
Anzahl der Wohneinheiten (bei 213 Objekten bekannt)	3	48	12
Balkon (bei 220 Wohnungen bekannt)	ja	nein	65% mit Balkon
Miete (bei 61 Wohnungen bekannt)	3,60 €/m ²	10,00 €/m ²	6,50 €/m ²
Rohetragsfaktor dieser 61 Wohnungen	12,5	25	19,3
Lage im Erdgeschoss:	-	-	56 Wohnungen
Lage im 1. bis 5 OG:	-	-	146 Wohnungen
Lage im DG oder Maisonette:	-	-	59 Wohnungen
Lage unbekannt:	-	-	11 Wohnungen
Denkmalschutz (DS):	ja	nein	50% mit DS
Stellplatz:	ja	nein	12% vorhanden

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,33		
Variationskoeffizient	0,22		
Zeitlicher Bezug	01/2020		
Vergleichsfaktor =	1000 €/m ²	Minimum	Maximum
+ 1,6401			
+ 0,1052 x Wohnfläche ^ 0,5	10 m ²	2,5	11,0
- 1,5346 x Bodenrichtwert ^ -0,23	100 €/m ²	0,85	3,50
+ 0,1820 x Baujahr	diskret		
+ 0,2245 x Denkmalschutz	diskret		

Basiswerte der diskreten Grundstücksmerkmale

Baujahr		Denkmalschutz	
Ausprägung	Basis	Ausprägung	Basis
1880 bis 1918	2,95	nein	1,00
1919 bis 1940	3,83	ja	2,00
1949 bis 1990	1,12		



Normobjekt

Wohnfläche	60 m²	Bodenrichtwert	190 €/m²
Baujahr	1880 bis 1918	Denkmalschutz	nein

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Baujahr		Denkmalschutz	
€/m²	UK	€/m²	UK		UK
90	0,81	210	1,02	1880 bis 1918	1,00
100	0,84	220	1,03	1919 bis 1940	1,12
110	0,87	230	1,04	1949 bis 1990	0,75
120	0,89	240	1,05		
130	0,91	250	1,06		
140	0,93	260	1,07		
150	0,94	270	1,08		
160	0,96	280	1,08		
170	0,97	290	1,09		
180	0,99	300	1,10		
190	1,00	310	1,11		
200	1,01	320	1,11		
		330	1,12		
		340	1,12		
		350	1,13		

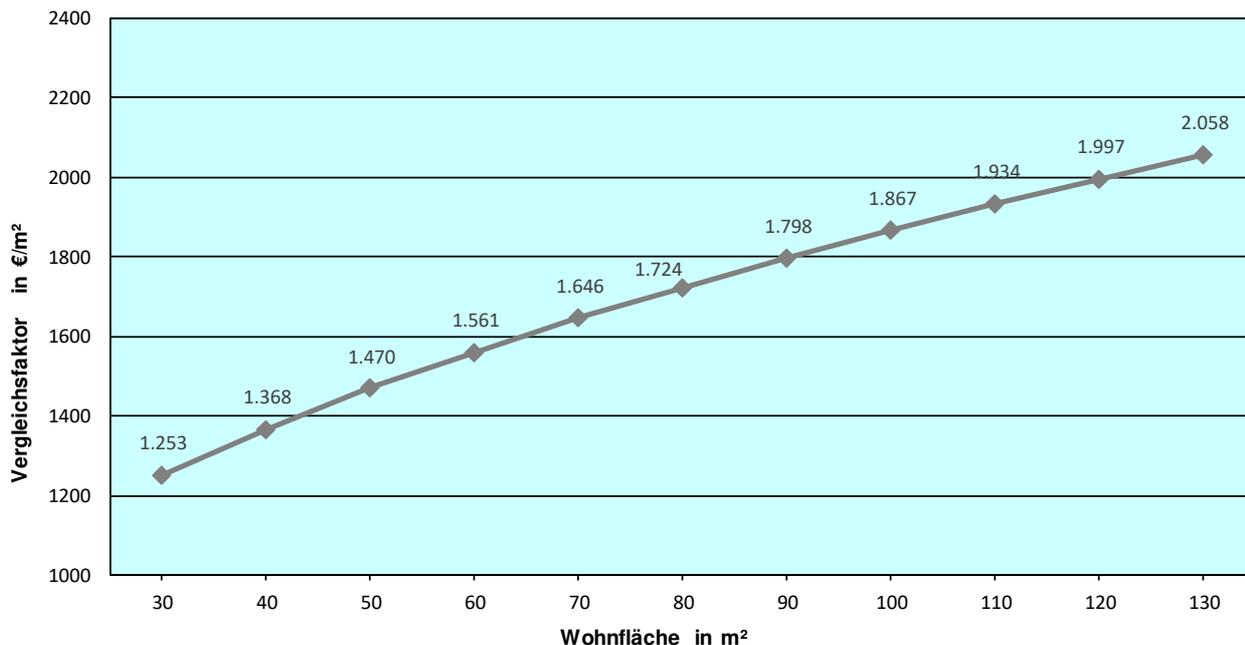
Stadt Halle (Saale) Wohnungen mit einem Baujahr ab 1991

Stichprobenumfang

Anzahl der Kauffälle: 131			
Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	01/2018	03/2020	04/2019
Kaufpreis:	17.500 €	289.664 €	90.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	80 €/m ²	260 €/m ²	120 €/m ²
Wohnfläche:	27 m ²	136 m ²	63 m ²
Grundstücksgröße:	155 m ²	21.525 m ²	2.894 m ²
Baujahr:	1991	2006	1996
Anzahl der Wohneinheiten (bei 77 Objekten bekannt):	3	253	9
Balkon (bei 100 Wohnungen bekannt):	ja	nein	90 % mit Balkon
Vermietung:	ja	nein	70% vermietet
Miete (bei 52 Wohnungen bekannt):	4,10 €/m ²	8,20 €/m ²	6,20 €/m ²
Lage im Erdgeschoss:	-	-	39 Wohnungen
Lage im 1. bis 4. OG:	-	-	59 Wohnungen
Lage im DG oder Maisonette:	-	-	33 Wohnungen
Stellplatz/ Tiefgarage:	ja	nein	80% vorhanden

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,48		
Variationskoeffizient	0,20		
Zeitlicher Bezug	11/2019		
Vergleichsfaktor =	1000 €/m ²	Minimum	Maximum
- 107,8689			
+ 0,1358 x Wohnfläche ^ 0,5	m ²	27	136
- 7,2516 x Bodenrichtwert ^ -0,45	€/m ²	80	260
+ 2,4440 x Baujahr ^ 0,5		1991	2006



Normobjekt

Wohnfläche	60 m²	Bodenrichtwert	130 €/m²
Baujahr	1996		

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Baujahr	
€/m²	UK		UK
80	0,87	1991	0,91
90	0,91	1992	0,93
100	0,93	1993	0,95
110	0,96	1994	0,96
120	0,98	1995	0,98
130	1,00	1996	1,00
140	1,02	1997	1,02
150	1,03	1998	1,04
160	1,05	1999	1,05
170	1,06	2000	1,07
180	1,07	2001	1,09
190	1,08	2002	1,11
200	1,09	2003	1,12
210	1,10	2004	1,14
220	1,11	2005	1,16
230	1,12	2006	1,17
240	1,13		
250	1,13		
260	1,14		

7.4 Sachwertfaktoren

7.4.1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

In den nachfolgend angegebenen Regressionsfunktionen enthalten die Einflussmerkmale teilweise Exponenten oder auch Hochzahlen. Die Ursachen liegen in der Verteilung der Daten. Bei den Analysen der Daten hat die Normalverteilung eine zentrale Bedeutung. Daher ist die Verteilung der jeweiligen Merkmale, die analysiert werden sollen, auf ihre Vereinbarkeit mit der Normalverteilung zu untersuchen. Liegt keine Normalverteilung vor, sind die Merkmale mit einem zu ermittelnden Exponenten zu transformieren. Mit diesem Exponenten sind die Merkmale zu potenzieren.

Exponenten oder auch Hochzahlen kann man auf verschiedene Arten darstellen. Das jeweilige Einflussmerkmal (BRW, Fläche, u.ä.) ist die Größe, die mit dem Exponenten zu potenzieren ist. In den nachstehenden Regressionsfunktionen wird in der Darstellung der Operator „^“ wie in Tabellenkalkulationsprogrammen oder Programmiersprachen zum Potenzieren eines Einflussmerkmals verwendet. Die Schreibweise erfolgt in **(Einflussmerkmal)^2 anstelle von (Einflussmerkmal)²**.

Wesentliche Modellparameter für die Ableitung von Sachwertfaktoren

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

Objektart	Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (EFH/ZFH) Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH/DHH) darunter Reihenendhäuser (REH) und Reihenmittelhäuser (RMH)		
Wertrelevante Grundstücksmerkmale	kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse Eigennutzung (unvermietet) kein Neubau/Erstverkauf normale Nutzungsmöglichkeit kein Einfluss durch Rechte und Belastungen		
Räumlicher Bezug		EFH/ZFH Seite	RH/DHH Seite
	Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel	266	290
	Stadt Magdeburg sowie die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis	270	292
	Stadt Dessau-Roßlau sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land	278	300
	Stadt Halle (Saale) sowie die Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz	282	304
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Garagen und Außenanlagen)	NHK 2010 gemäß Anlage 1 SW-RL		
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen gemäß Anlage 2 SW-RL		
Bodenwert	Ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes.		
Bezugsgröße	Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß SW-RL.		
Baupreisindex	Der für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Baupreisindex für die Bauwirtschaft (Deutschland insgesamt) des Statistischen Bundesamtes.		
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 3 der SW-RL.		

Wesentliche Modellparameter für die Ableitung von Sachwertfaktoren

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

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)

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

Modernisierung-Wohngebäude	Zeit der Berücksichtigung (max) Jahre
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	40
Modernisierung der Fenster und Außentüren	30
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	35
Modernisierung der Heizungsanlage	20
Wärmedämmung der Außenwände	30
Modernisierung von Bädern	20
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	25

Bei dem Modernisierungselement „wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung“ sind auch Punkte zu vergeben, wenn der Grundriss noch zeitgemäß ist. Sofern keine objektspezifischen Kenntnisse vorlagen, wurden pauschal ein Punkt für Baujahre vor 1945 und zwei Punkte für Baujahre nach 1945 vergeben.

Alterswertminderung

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

Berechnungsbsp.: 4 Punkte x 20 Jahre / 40 Jahre = 2 Punkte

Nutzbarkeit von Dachgeschossen

Es wird unterstellt, dass die Kostenkennwerte für Gebäude mit einer Drenpelhöhe von 1 m gelten. Ein fehlender Drenpel im ausgebauten DG ist mit einem pauschalen Abschlag von 4 % an dem Kostenkennwert berücksichtigt. Für unter 1 m liegende Drenpelhöhen ist der Abschlag entsprechend angepasst.

Für Spitzböden sind keine Zuschläge am Kostenkennwert erfolgt. Objekte mit ausgebauten Spitzböden, bei denen eine Begehbarkeit, d.h. eine feste Decke und die Zugänglichkeit gegeben ist, sind nicht für die Ableitung des Sachwertfaktors herangezogen worden.

Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile

Kein gesonderter Ansatz. Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten. Als im üblichen Rahmen befindlich werden bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile (C-Flächen) angesehen, deren relativer Wertanteil ca. 3 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwert des entsprechenden Ein- oder Zweifamilienhauses nicht übersteigt. Darüber hinausgehende Wertanteile sind durch Kaufpreisbereinigung berücksichtigt.

Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Pauschaler Ansatz. In Höhe von 4 % vom alterswertgeminderten vorläufigen Gebäudesachwert des entsprechenden Ein- oder Zweifamilienhauses. Darüber hinausgehende Wertanteile sind durch Kaufpreisbereinigung berücksichtigt.

Wesentliche Modellparameter für die Ableitung von Sachwertfaktoren

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

Besonderheit Garagen	Der alterswertgeminderte vorläufige Gebäudesachwert wird nicht nach NHK 2010 ermittelt. Für aufstehende Garagen wird ein pauschaler Betrag von 2000 Euro pro Garage angesetzt. Es werden maximal zwei Garagen für das Normobjekt berücksichtigt. Deutlich abweichende Wertanteile, wie beispielsweise höherwertige Garagen aufgrund von Baujahr und/oder Gebäudestandard oder weitere zusätzliche Garagen (mehr als 2) sind durch Kaufpreisbereinigung berücksichtigt.
----------------------	--

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Keine oder falls vorhanden entsprechende Kaufpreisbereinigung.
---	--

Grundstücksfläche	Marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße.
-------------------	--

Rechenvorschrift	$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis +/- boG}}{\text{vorläufiger Sachwert}}$
------------------	--

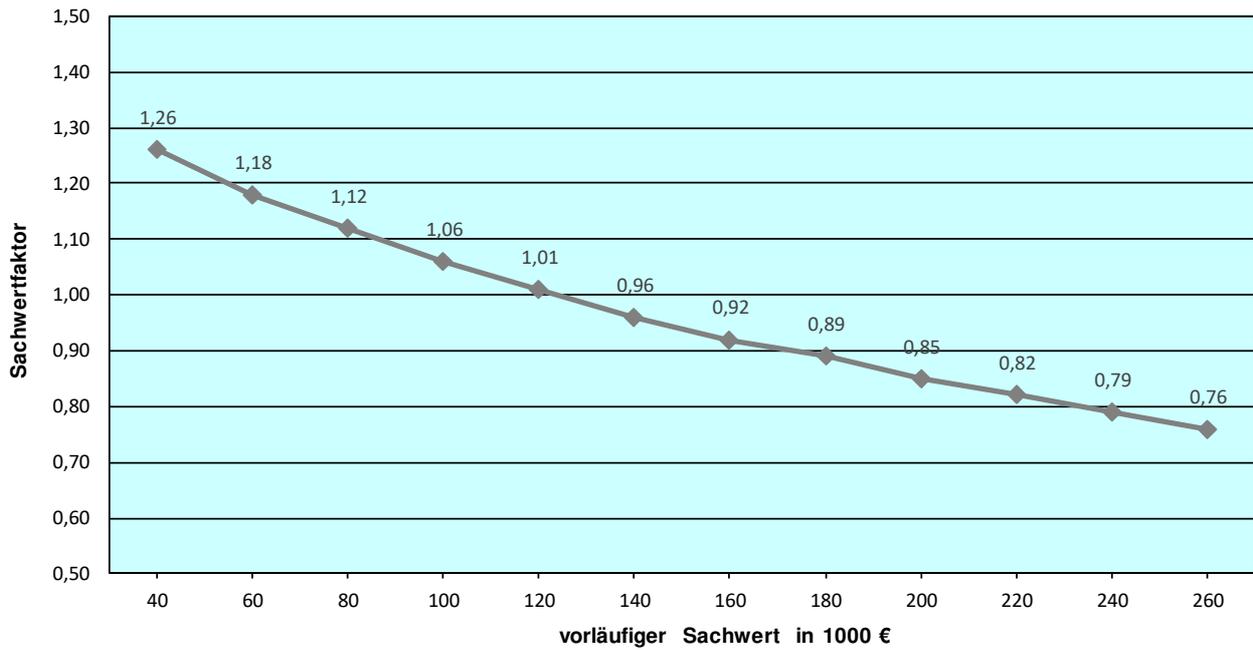
7.4.2 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel für die Baujahre vor 1991**Stichprobenumfang**

		Anzahl der Kauffälle:		104
Merkmale	Spanne		Median	
	von	bis		
Untersuchungszeitraum:	11/2017	03/2020		03/2019
Kaufpreis:	29.900 €	249.000 €		120.000 €
vorläufiger Sachwert:	38.000 €	279.000 €		123.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	50 €/m ²		15 €/m ²
Gebäudestandard:	1,30	3,20		2,30
Wohnfläche:	86 m ²	237 m ²		123 m ²
Grundstücksgröße:	124 m ²	1.988 m ²		797 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	10 Jahre	49 Jahre		24 Jahre
Baujahr:	1890	1989		1956
Unterkellerung:	0 %	100 %		100 %
Garagen	0	2		1

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,34		
Variationskoeffizient	0,20		
Zeitlicher Bezug	12/2019		
Sachwertfaktor =		Minimum	Maximum
(+ 1,2421			
- 0,0811 x vorläufiger Sachwert ^ 0,5	10000 €	3,8000	27,9000
- 0,3662 x Bodenrichtwert ^ -0,26	10 €/m ²	0,5	5,0
+ 0,1492 x Standardstufe		1,30	3,20
) ^ 2			



Normobjekt

vorläufiger Sachwert	120.000 €	Bodenrichtwert	15 €/m ²
Standardstufe	2,50		

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Standardstufe	
€/m ²	UK		UK
5	0,79	1,50	0,73
10	0,93	1,75	0,79
15	1,00	2,00	0,86
20	1,05	2,25	0,93
25	1,08	2,50	1,00
30	1,11	2,75	1,08
35	1,13	3,00	1,15
40	1,15		
45	1,17		
50	1,18		

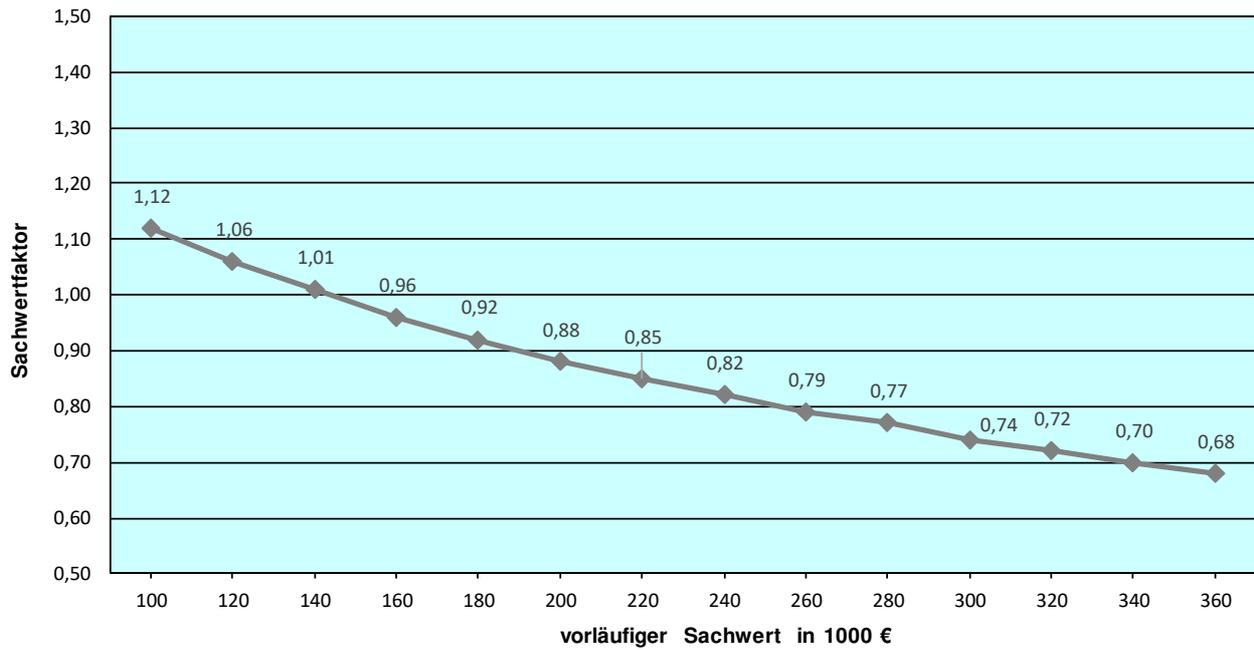
Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel für die Baujahre ab 1991

Stichprobenumfang

Merkmale	Anzahl der Kauffälle: 85		
	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	11/2017	03/2020	05/2019
Kaufpreis:	95.000 €	280.000 €	180.000 €
vorläufiger Sachwert:	83.000 €	374.000 €	198.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	60 €/m ²	27 €/m ²
Gebäudestandard:	2,50	3,80	3,00
Wohnfläche:	81 m ²	200 m ²	120 m ²
Grundstücksgröße:	273 m ²	1.049 m ²	639 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	42 Jahre	67 Jahre	51 Jahre
Baujahr:	1992	2015	1999
Unterkellerung:	0 %	100 %	0 %
Garagen	0	2	1

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,38		
Variationskoeffizient	0,15		
Zeitlicher Bezug	12/2019		
Sachwertfaktor =		Minimum	Maximum
(+ 0,3638			
+ 0,0511 x vorläufiger Sachwert ^ 0,5	10000 €	8,3000	37,4000
- 0,0284 x Bodenrichtwert ^ 0,5	10 €/m ²	0,5	6,0
+ 0,9845 x Standardstufe ^ -0,63		2,5	3,8
) ^ -3,57			



Normobjekt

vorläufiger Sachwert	140.000 €	Bodenrichtwert	30 €/m ²
Standardstufe	3,00		

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Standardstufe	
€/m ²	UK		UK
5	0,90	2,50	0,81
10	0,93	2,75	0,91
15	0,95	3,00	1,00
20	0,97	3,25	1,09
25	0,98	3,50	1,18
30	1,00	3,75	1,27
35	1,01		
40	1,03		
45	1,04		
50	1,05		
55	1,06		
60	1,08		

Stadt Magdeburg sowie die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis

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

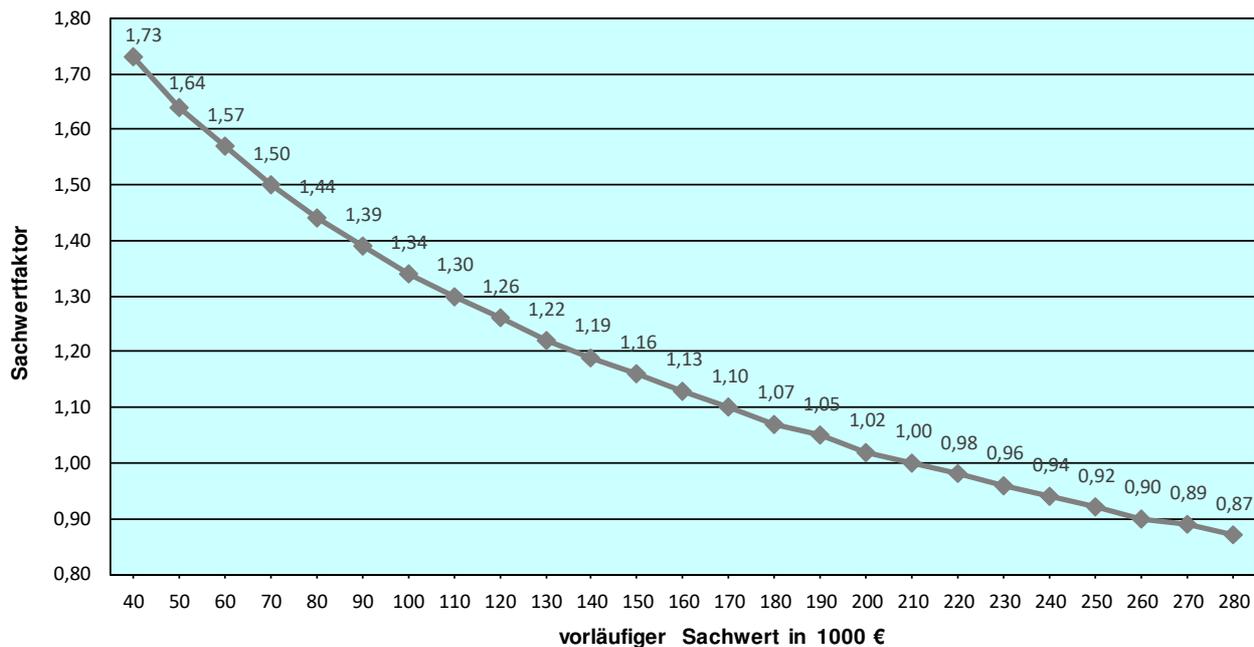
* einschließlich Großstadtrandlagen im Landkreis Jerichower Land

Stichprobenumfang

		Anzahl der Kauffälle:		107
Merkmale	Spanne		Median	
	von	bis		
Untersuchungszeitraum:	01/2018	02/2020	03/2019	
Kaufpreis:	30.000 €	410.000 €	180.000 €	
vorläufiger Sachwert:	39.000 €	289.000 €	154.000 €	
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	18 €/m ²	210 €/m ²	90 €/m ²	
Gebäudestandard:	1,50	3,20	2,20	
Wohnfläche:	65 m ²	220 m ²	118 m ²	
Grundstücksgröße:	107 m ²	1.928 m ²	746 m ²	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	10 Jahre	46 Jahre	20 Jahre	
Baujahr:	1890	1990	1936	
Unterkellerung:	0 %	100 %	100 %	
Garagen	0	2	1	

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,32		
Variationskoeffizient	0,21		
Zeitlicher Bezug	10/2019		
Sachwertfaktor =		Minimum	Maximum
(+ 1,05011			
+ 0,09606 x vorläufiger Sachwert ^ 0,5	100000 €	0,39000	2,89000
- 0,02810 x Bodenrichtwert ^ 0,5	10 €/m ²	1,8	21,0
- 0,04892 x Gebäudestandard		1,5	3,2
) ^ -6,67			



Normobjekt

vorläufiger Sachwert	160.000 €	Bodenrichtwert	85 €/m ²
Gebäudestandard	2,2		

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Gebäudestandard	
€/m ²	UK		UK
20	0,76	1,5	0,80
30	0,80	1,6	0,82
40	0,84	1,7	0,85
50	0,88	1,8	0,88
60	0,92	1,9	0,91
70	0,95	2,0	0,94
80	0,98	2,1	0,97
90	1,02	2,2	1,00
100	1,05	2,3	1,03
110	1,08	2,4	1,07
120	1,11	2,5	1,11
130	1,14	2,6	1,14
140	1,17	2,7	1,18
150	1,20	2,8	1,22
160	1,23	2,9	1,27
170	1,26	3,0	1,31
180	1,29	3,1	1,36
190	1,32	3,2	1,41
200	1,35		
210	1,39		

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

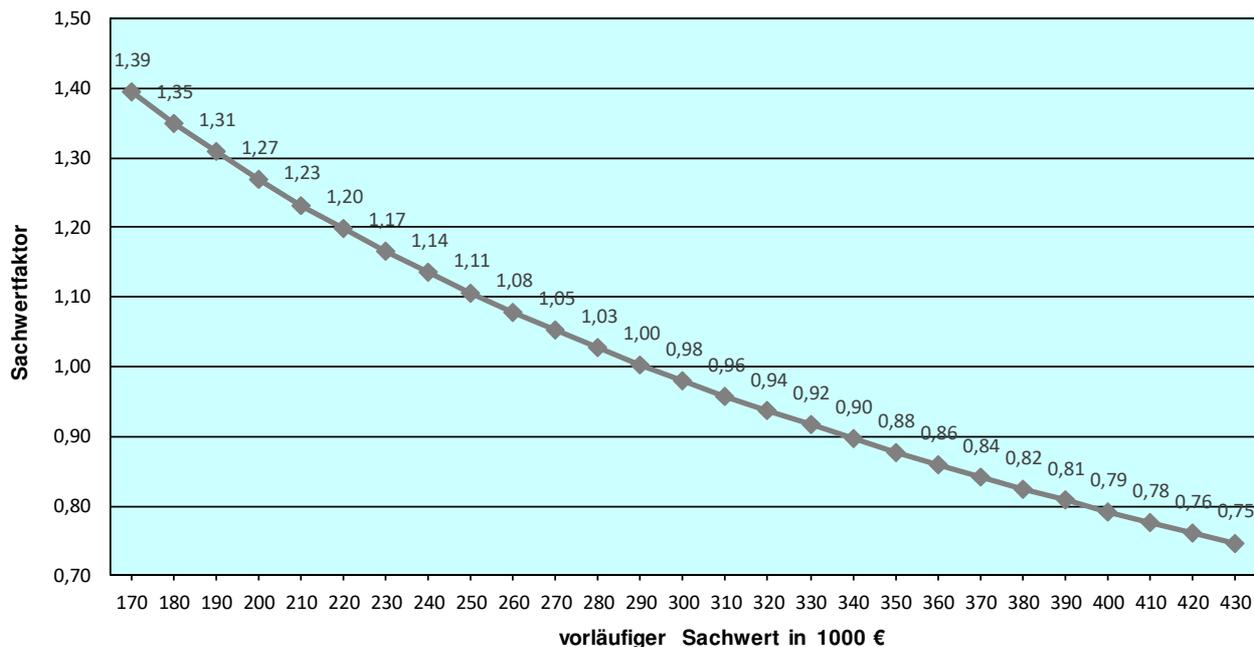
* einschließlich Großstadtrandlagen im Landkreis Jerichower Land

Stichprobenumfang

		Anzahl der Kauffälle:		100
Merkmale	Spanne		Median	
	von	bis		
Untersuchungszeitraum:	11/2018	03/2020		07/2019
Kaufpreis:	153.000 €	500.000 €		272.355 €
vorläufiger Sachwert:	162.000 €	435.000 €		254.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	30 €/m ²	170 €/m ²		65 €/m ²
Gebäudestandard:	2,10	4,00		3,00
Wohnfläche:	82 m ²	195 m ²		125 m ²
Grundstücksgröße:	307 m ²	1.482 m ²		616 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	39 Jahre	71 Jahre		53 Jahre
Baujahr:	1992	2016		2002
Unterkellerung:	0 %	100 %		0 %
Garagen	0	3		1

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,49		
Variationskoeffizient	0,1		
Zeitlicher Bezug	01/2020		
Sachwertfaktor =		Minimum	Maximum
+ 0,03466			
+ 3,46445 x vorläufiger Sachwert ^ -0,26	100000 €	1,62000	4,35000
- 1,21072 x Bodenrichtwert ^ -0,29	10 €/m ²	3,0	17,0
- 1,68623 x Wohnfläche ^ -0,24	100 m ²	0,82	1,95
+ 0,19178 x Gebäudestandard		2,10	4,00



Normobjekt

vorläufiger Sachwert	260.000 €	Bodenrichtwert	85 €/m ²
Wohnfläche	130 m ²	Gebäudestandard	3,00

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Wohnfläche		Gebäudestandard	
€/m ²	UK	m ²	UK		UK
30	0,79	90	0,86	2,10	0,84
40	0,85	100	0,90	2,20	0,86
50	0,90	110	0,94	2,30	0,88
60	0,94	120	0,97	2,40	0,89
70	0,97	130	1,00	2,50	0,91
80	0,99	140	1,03	2,60	0,93
90	1,01	150	1,05	2,70	0,95
100	1,03	160	1,07	2,80	0,96
110	1,04	170	1,09	2,90	0,98
120	1,06	180	1,11	3,00	1,00
130	1,07	190	1,13	3,10	1,02
140	1,08			3,20	1,04
150	1,09			3,30	1,05
160	1,10			3,40	1,07
170	1,11			3,50	1,09
				3,60	1,11
				3,70	1,12
				3,80	1,14
				3,90	1,16
				4,00	1,18

Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum und Dörfer für die Baujahre vor 1991

Stichprobenumfang

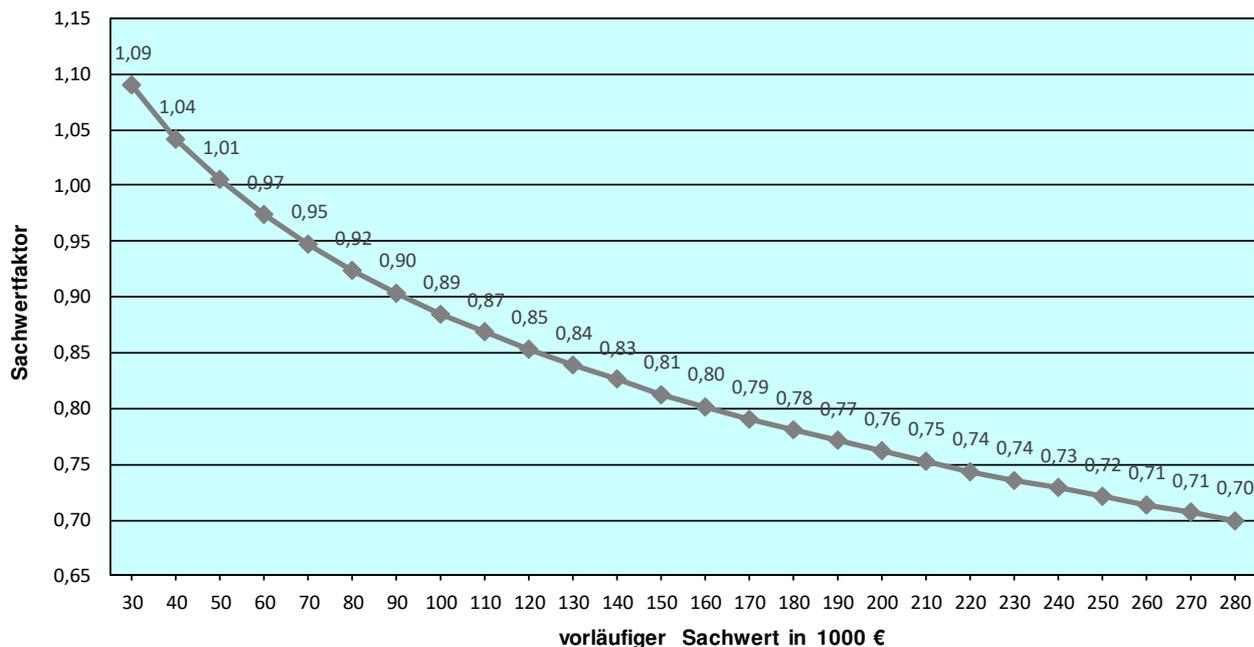
		Anzahl der Kauffälle:		288
Merkmale	Spanne		Median	
	von	bis		
Untersuchungszeitraum:	11/2018	03/2020		05/2019
Kaufpreis:	10.000 €	270.000 €		80.000 €
vorläufiger Sachwert:	27.000 €	284.000 €		102.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	90 €/m ²		20 €/m ²
Gebäudestandard:	1,20	3,30		2,10
Wohnfläche:	60 m ²	220 m ²		120 m ²
Grundstücksgröße:	105 m ²	1.959 m ²		720 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	9 Jahre	53 Jahre		19 Jahre
Baujahr:	1800	1990		1930
Unterkellerung:	0 %	100 %		60 %
Garagen	0	3		1

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,3		
Variationskoeffizient	0,27		
Zeitlicher Bezug	11/2019		
Sachwertfaktor =		Minimum	Maximum
(+ 1,44071			
- 0,62311 x vorläufiger Sachwert ^ 0,15	100000 €	0,27000	2,84000
+ 0,04893 x Bodenrichtwert	10 €/m ²	0,5	9,0
- 0,00156 x Bodenrichtwert ^ 2	10 €/m ²		
+ 0,09019 x Gebäudestandard		1,2	3,3
- 0,27529 x Wohnfläche ^ -0,29	100 m ²	0,60	2,20
+ 0,02528 x Baujahresgruppe	diskret		
) ^ 2			

Basiswerte der diskreten Grundstücksmerkmale

Baujahresgruppe		
Ausprägung	Basis	
1800 - 1918	0,230	
1919 - 1948	3,800	
1949 - 1969	3,500	
1970 - 1990	2,070	



Normobjekt

vorläufiger Sachwert	110.000 €	Bodenrichtwert	25 €/m ²
Gebäudestandard	2,0	Wohnfläche	125 m ²
Baujahresgruppe	1949 - 1969		

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Gebäudestandard		Wohnfläche		Baujahresgruppe	
€/m ²	UK		UK	m ²	UK		UK
5	0,82	1,2	0,85	60	0,87	1800 - 1918	0,83
10	0,86	1,3	0,87	70	0,90	1919 - 1948	1,02
15	0,91	1,4	0,89	80	0,92	1949 - 1969	1,00
20	0,96	1,5	0,91	90	0,95	1970 - 1990	0,92
25	1,00	1,6	0,92	100	0,96		
30	1,04	1,7	0,94	110	0,98		
35	1,09	1,8	0,96	120	0,99		
40	1,13	1,9	0,98	130	1,01		
45	1,17	2,0	1,00	140	1,02		
50	1,21	2,1	1,02	150	1,03		
55	1,25	2,2	1,04	160	1,04		
60	1,29	2,3	1,06	170	1,05		
65	1,32	2,4	1,08	180	1,06		
70	1,36	2,5	1,10	190	1,06		
75	1,39	2,6	1,12	200	1,07		
80	1,42	2,7	1,14	210	1,08		
85	1,45	2,8	1,16	220	1,09		
90	1,48	2,9	1,18				
		3,0	1,20				
		3,1	1,22				
		3,2	1,25				
		3,3	1,27				

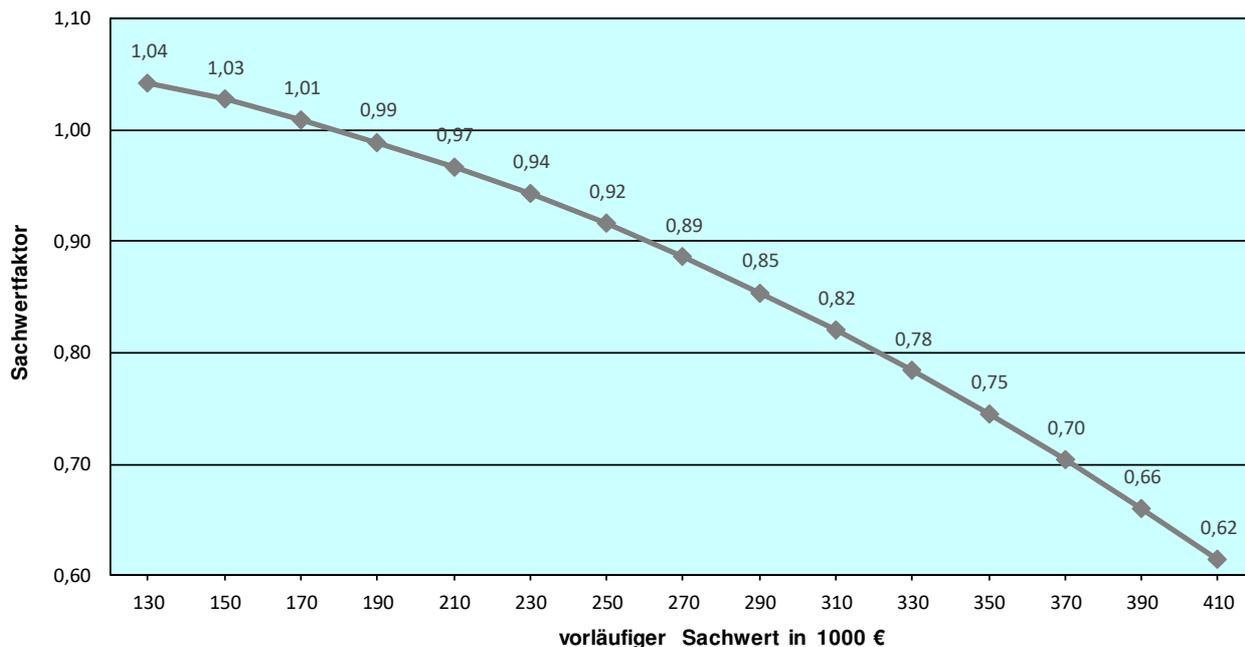
Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum und Dörfer für die Baujahre ab 1991

Stichprobenumfang

		Anzahl der Kauffälle:		143
Merkmale	Spanne		Median	
	von	bis		
Untersuchungszeitraum:	11/2018	03/2020		07/2019
Kaufpreis:	85.000 €	395.000 €		200.000 €
vorläufiger Sachwert:	128.000 €	427.000 €		218.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	10 €/m ²	110 €/m ²		40 €/m ²
Gebäudestandard:	2,00	4,20		2,90
Wohnfläche:	80 m ²	210 m ²		120 m ²
Grundstücksgröße:	295 m ²	1.500 m ²		683 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	39 Jahre	71 Jahre		51 Jahre
Baujahr:	1991	2015		1999
Unterkellerung:	0 %	100 %		0 %
Garagen	0	3		1

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,39		
Variationskoeffizient	0,15		
Zeitlicher Bezug	12/2019		
Sachwertfaktor =		Minimum	Maximum
- 0,36690			
+ 0,00631 x vorläufiger Sachwert	100000 €	1,28000	4,27000
- 0,02945 x vorläufiger Sachwert ^ 2	100000 €		
+ 0,01080 x Bodenrichtwert	10 €/m ²	1,0	11,0
+ 0,00262 x Bodenrichtwert ^ 2	10 €/m ²		
+ 0,71926 x Gebäudestandard		2,0	4,2
- 0,08802 x Gebäudestandard ^ 2			



Normobjekt

vorläufiger Sachwert	230.000 €	Bodenrichtwert	40 €/m ²
Gebäudestandard	3,0		

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Gebäudestandard	
€/m ²	UK		UK
10	0,92	2,0	0,70
15	0,93	2,2	0,78
20	0,94	2,4	0,84
25	0,96	2,6	0,90
30	0,97	2,8	0,96
35	0,98	3,0	1,00
40	1,00	3,2	1,04
45	1,02	3,4	1,07
50	1,04	3,6	1,09
55	1,06	3,8	1,10
60	1,08	4,0	1,11
65	1,10	4,2	1,11
70	1,13		
75	1,15		
80	1,18		
85	1,21		
90	1,24		
95	1,27		
100	1,30		
105	1,34		
110	1,37		

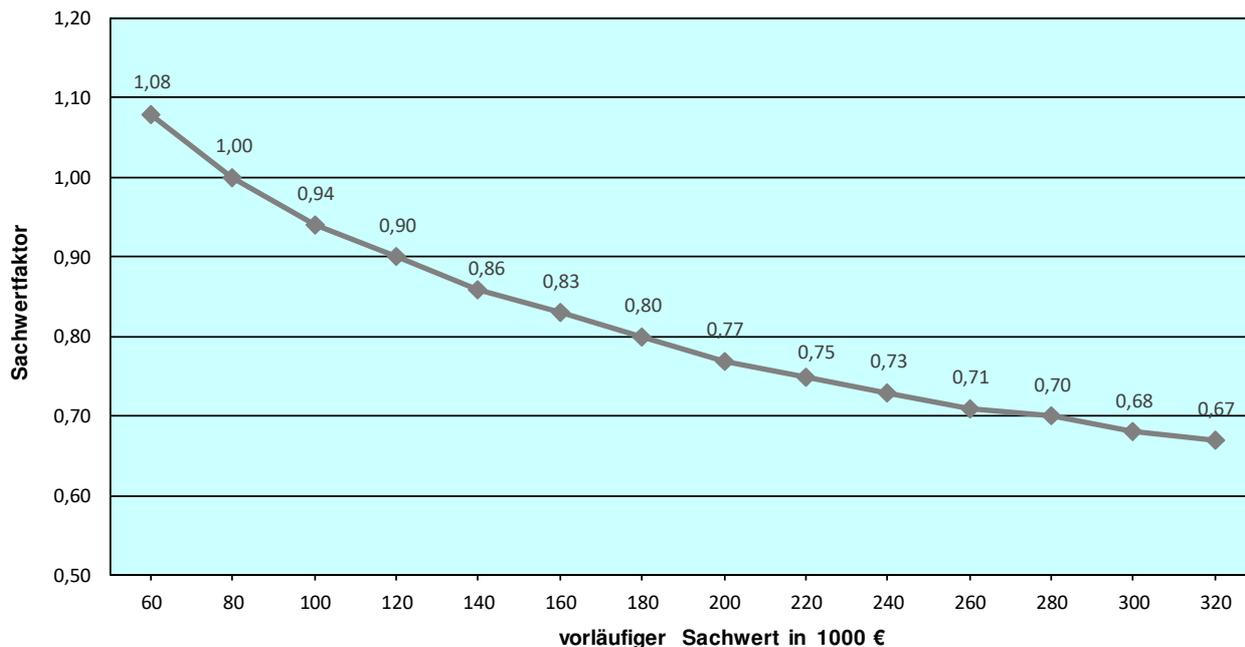
Stadt Dessau-Roßlau sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land für die Baujahre vor 1991

Stichprobenumfang

		Anzahl der Kauffälle:		345
Merkmale	Spanne		Median	
	von	bis		
Untersuchungszeitraum:	01/2018	03/2020	03/2019	
Kaufpreis:	30.000 €	305.000 €	99.000 €	
vorläufiger Sachwert:	41.160 €	331.645 €	117.369 €	
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	75 €/m ²	22 €/m ²	
Gebäudestandard:	1,10	3,90	2,50	
Wohnfläche:	53 m ²	320 m ²	120 m ²	
Grundstücksgröße:	135 m ²	2.408 m ²	856 m ²	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	15 Jahre	55 Jahre	24 Jahre	
Baujahr:	1808	1990	1939	
Unterkellerung:	0 %	100 %	100 %	
Garagen	1	3	1	

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,41		
Variationskoeffizient	0,19		
Zeitlicher Bezug	11/2019		
Sachwertfaktor =		Minimum	Maximum
- 2,9561			
+ 9,7281 x vorläufiger Sachwert ^ -0,15	€	41.160	331.645
+ 0,9478 x Bodenrichtwert ^ 0,15	€/m ²	5	75
+ 0,2039 x Standardstufe		1,10	3,90
+ 0,0062 x Grundstücksfläche ^ 0,5	m ²	135	2.408



Normobjekt

vorläufiger Sachwert	120.000 €	Bodenrichtwert	20 €/m ²
Standardstufe	2,50	Grundstücksfläche	800 m ²

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

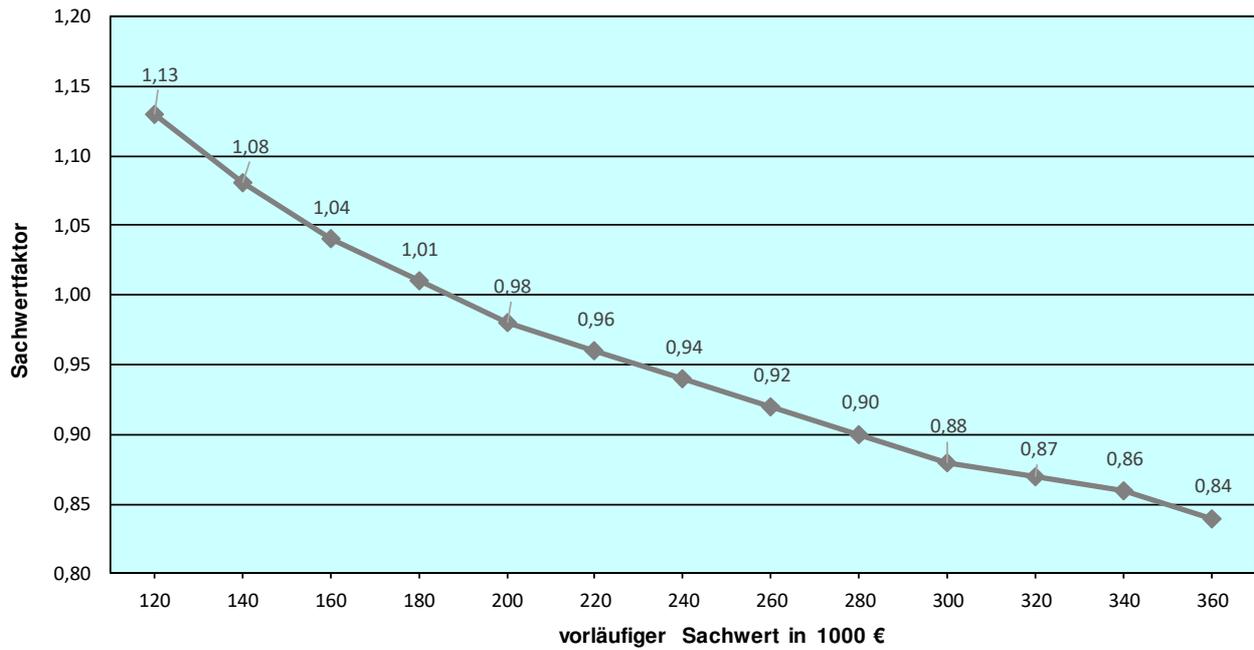
Bodenrichtwert		Standardstufe		Grundstücksfläche	
€/m ²	UK		UK	m ²	UK
10	0,84	1,25	0,72	250	0,91
20	1,00	1,50	0,77	500	0,96
30	1,10	1,75	0,83	750	0,99
40	1,18	2,00	0,89	1.000	1,02
50	1,24	2,25	0,94	1.250	1,05
60	1,30	2,50	1,00	1.500	1,07
70	1,34	2,75	1,06	1.750	1,09
		3,00	1,11	2.000	1,11
		3,25	1,17	2.250	1,13
		3,50	1,23		
		3,75	1,28		

Stadt Dessau-Roßlau sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land für die Baujahre ab 1991**Stichprobenumfang**

Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
	Anzahl der Kauffälle: 100		
Untersuchungszeitraum:	01/2018	03/2020	01/2019
Kaufpreis:	95.000 €	393.000 €	185.000 €
vorläufiger Sachwert:	104.375 €	375.074 €	197.404 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	80 €/m ²	30 €/m ²
Gebäudestandard:	2,10	3,90	3,00
Wohnfläche:	74 m ²	245 m ²	127 m ²
Grundstücksgröße:	264 m ²	2.182 m ²	687 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	42 Jahre	72 Jahre	54 Jahre
Baujahr:	1991	2015	1999
Unterkellerung:	0 %	100 %	0 %
Garagen	1	3	1

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,45		
Variationskoeffizient	0,12		
Zeitlicher Bezug	11/2019		
Sachwertfaktor =		Minimum	Maximum
- 0,5282			
+ 33,6185 x vorläufiger Sachwert ^ -0,3	€	104.375	375.074
+ 0,0582 x Bodenrichtwert ^ 0,5	€/m ²	5	80
+ 0,1094 x Standardstufe		2,10	3,90



Normobjekt

vorläufiger Sachwert	200.000 €	Bodenrichtwert	30 €/m ²
Standardstufe	3,00		

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Standardstufe	
€/m ²	UK		UK
10	0,86	2,25	0,92
20	0,94	2,50	0,94
30	1,00	2,75	0,97
40	1,05	3,00	1,00
50	1,09	3,25	1,03
60	1,13	3,50	1,06
70	1,17	3,75	1,08
80	1,21		

Stadt Halle (Saale) sowie die Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz**Stadt Halle (Saale) für die Baujahre vor 1991****Stichprobenumfang**

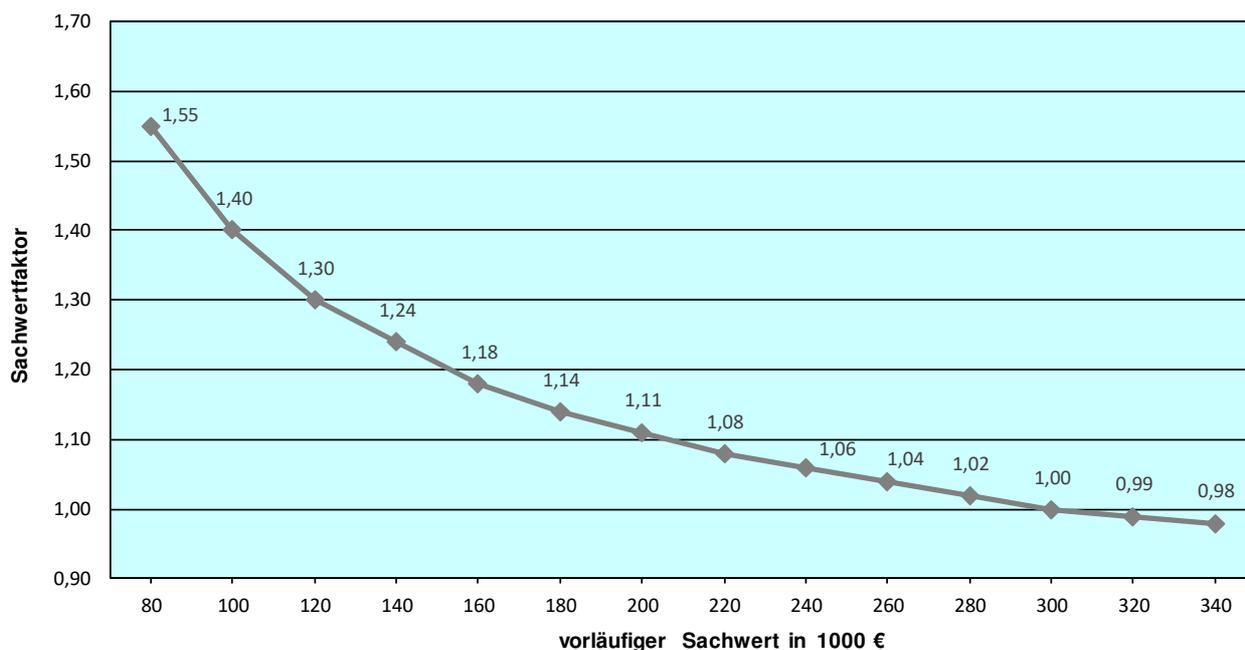
Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
	Anzahl der Kauffälle: 65		
Untersuchungszeitraum:	01/2017	03/2020	10/2018
Kaufpreis:	75.000 €	425.000 €	200.000 €
vorläufiger Sachwert:	72.000 €	356.000 €	180.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	35 €/m ²	200 €/m ²	100 €/m ²
Gebäudestandard:	1,90	3,20	2,40
Wohnfläche:	70 m ²	250 m ²	125 m ²
Grundstücksgröße:	232 m ²	1.827 m ²	702 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	15 Jahre	44 Jahre	22 Jahre
Baujahr:	1830	1986	1935
Unterkellerung:	0 %	100 %	100 %
Garagen	1	2	1

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,49		
Variationskoeffizient	0,09		
Zeitlicher Bezug	08/2019		
Sachwertfaktor =		Minimum	Maximum
(+ 1,6761			
- 0,6538 x vorläufiger Sachwert ^ -0,36	100000 €	0,72000	3,56000
- 0,0049 x Bodenrichtwert	10 €/m ²	3,5	20,0
+ 1,1690 x Wohnfläche ^ -0,91	10 m ²	7,0	25,0
- 0,1260 x Standardstufe		1,90	3,20
) ^ -1,39			

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

Die Ergebnisse für die Reihenhäuser und Doppelhaushälften befinden sich auf Seite 304.



Normobjekt

vorläufiger Sachwert	180.000 €	Bodenrichtwert	100 €/m ²
Wohnfläche	130 m ²	Standardstufe	2,40

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Wohnfläche		Standardstufe	
€/m ²	UK	m ²	UK		UK
40	0,96	80	0,91	2,00	0,93
60	0,97	100	0,96	2,25	0,97
80	0,99	120	0,99	2,50	1,02
100	1,00	140	1,01	2,75	1,07
120	1,02	160	1,03	3,00	1,13
140	1,03	180	1,05		
160	1,05	200	1,06		
180	1,06	220	1,07		
200	1,08	240	1,08		

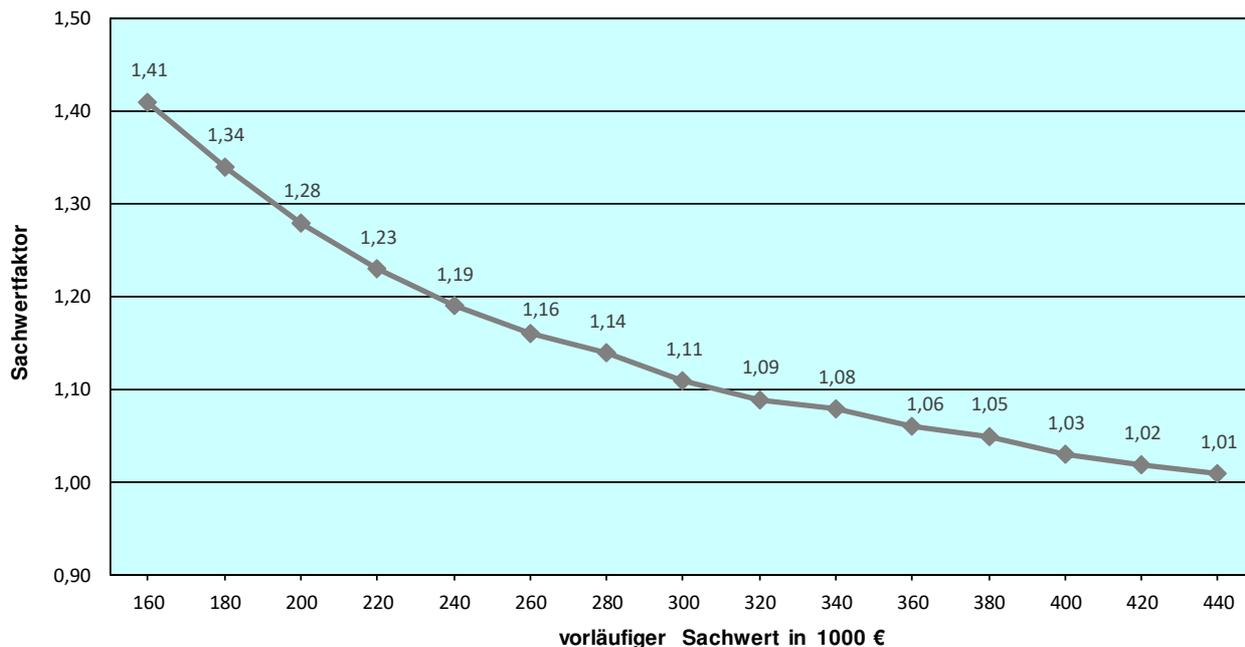
Stadt Halle (Saale) für die Baujahre ab 1991**Stichprobenumfang**

Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
	Anzahl der Kauffälle: 36		
Untersuchungszeitraum:	01/2017	11/2019	07/2018
Kaufpreis:	175.000 €	520.000 €	308.750 €
vorläufiger Sachwert:	155.000 €	442.000 €	279.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	80 €/m ²	250 €/m ²	130 €/m ²
Gebäudestandard:	2,80	3,50	3,25
Wohnfläche:	77 m ²	200 m ²	128 m ²
Grundstücksgröße:	357 m ²	1.447 m ²	533 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	42 Jahre	69 Jahre	58 Jahre
Baujahr:	1991	2013	2005
Unterkellerung:	0 %	100 %	0 %
Garagen	1	2	1

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,53		
Variationskoeffizient	0,09		
Zeitlicher Bezug	09/2019		
Sachwertfaktor =		Minimum	Maximum
(+ 0,7097			
+ 0,4532 x vorläufiger Sachwert ^ -0,99	100000 €	1,55000	4,42000
+ 0,0442 x Bodenrichtwert ^ 0,5	10 €/m ²	8,0	25,0
- 1,1534 x Wohnfläche ^ -0,15	10 m ²	7,7	20,0
+ 0,4539 x Standardstufe ^ 0,5		2,80	3,50
) ^ 2			

Die freistehenden Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) wurden zusammen mit den Reihenhäusern/Doppelhaushälften (RH/DHH) in einer gemeinsamen Regressionsanalyse ausgewertet. Die Gebäudeart ist jedoch ohne Einfluss. Die Ergebnisse für die Reihenhäuser und Doppelhaushälften befinden sich auf Seite 306.



Normobjekt

vorläufiger Sachwert	280.000 €	Bodenrichtwert	130 €/m ²
Wohnfläche	130 m ²	Standardstufe	3,25

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Wohnfläche		Standardstufe	
€/m ²	UK	m ²	UK		UK
80	0,94	80	0,89	3,00	0,94
100	0,96	100	0,94	3,25	1,00
120	0,99	120	0,98	3,50	1,06
140	1,01	140	1,02		
160	1,03	160	1,05		
180	1,05	180	1,07		
200	1,07	200	1,09		
220	1,09				
240	1,11				

Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz für die Baujahre vor 1991

Stichprobenumfang

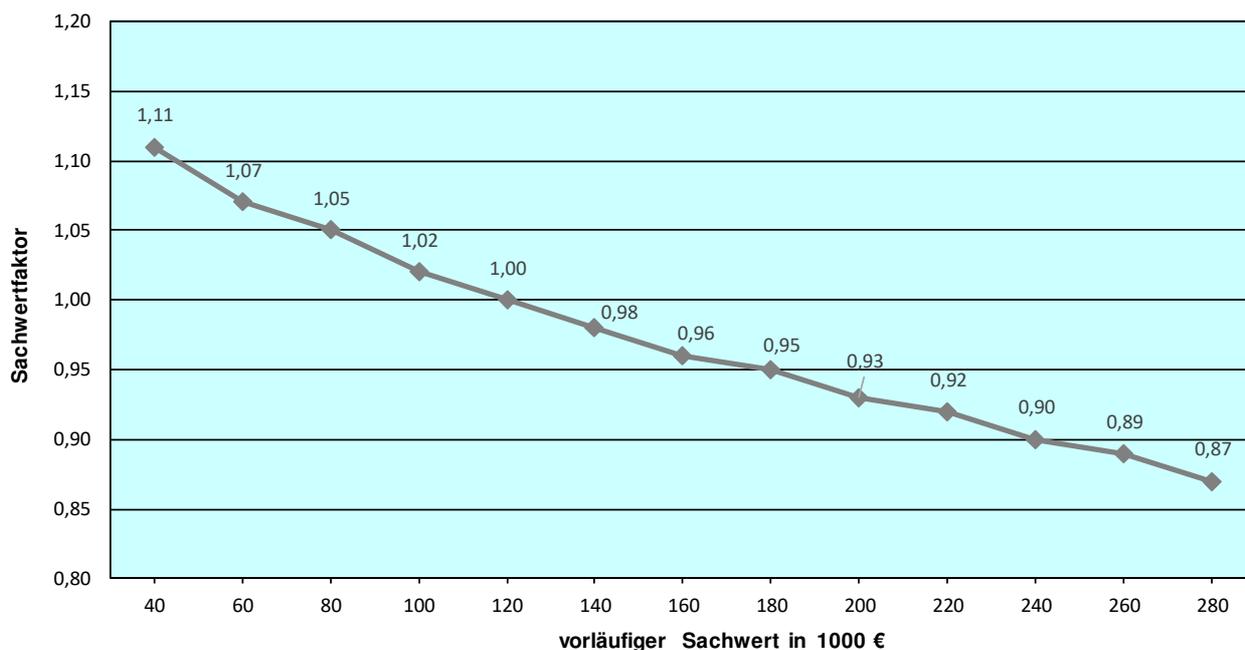
Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
	Anzahl der Kauffälle: 529		
Untersuchungszeitraum:	01/2018	03/2020	01/2019
Kaufpreis:	30.000 €	250.000 €	106.893 €
vorläufiger Sachwert:	35.000 €	286.000 €	113.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	70 €/m ²	20 €/m ²
Gebäudestandard:	1,40	3,40	2,10
Wohnfläche:	62 m ²	250 m ²	120 m ²
Grundstücksgröße:	110 m ²	2.500 m ²	792 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	15 Jahre	47 Jahre	22 Jahre
Baujahr:	1850	1990	1936
Unterkellerung:	0 %	100 %	70 %
Garagen	1	2	1

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,35		
Variationskoeffizient	0,13		
Zeitlicher Bezug	12/2019		
Sachwertfaktor =		Minimum	Maximum
+ 2,1554			
- 0,2243 x vorläufiger Sachwert ^ 0,5	100000 €	0,35000	2,86000
- 0,2851 x Bodenrichtwert ^ -0,19	10 €/m ²	0,5	7,0
- 1,1397 x Standardstufe ^ -0,39		1,40	3,40
+ 0,0863 x Landkreis	diskret		

Basiswerte der diskreten Grundstücksmerkmale

Landkreis		Basis
Ausprägung		
BLK		2,10
MSH		0,93
QFT		0,93
SK		3,02



Normobjekt

vorläufiger Sachwert	120.000 €	Bodenrichtwert	20 €/m ²
Standardstufe	2,20	Landkreis	BLK

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Standardstufe		Landkreis	
€/m ²	UK	UK	UK	Ausprägung	UK
10	0,96	1,50	0,87	BLK	1,00
20	1,00	1,75	0,92	MSH	0,90
30	1,02	2,00	0,97	QFT	0,90
40	1,03	2,25	1,01	SK	1,08
50	1,04	2,50	1,04		
60	1,05	2,75	1,07		
70	1,05	3,00	1,10		
		3,25	1,12		

Bei Anwendung der Umrechnungskoeffizienten für die Lage in den jeweiligen Landkreisen ist zu beachten, dass in der Analyse zu den Sachwertfaktoren die Kaufalldaten im ehemaligen Landkreis Querfurt dem Lageniveau des Landkreises Mansfeld-Südharz (MSH) zugeordnet wurden. D.h., bei Anwendung der landkreisbezogenen Umrechnungskoeffizienten für Wertermittlungsobjekte im ehemaligen Landkreis Querfurt ist der Umrechnungskoeffizient für den Landkreis Mansfeld-Südharz (MSH) anzuwenden.

Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz für die Baujahre ab 1991

Stichprobenumfang

Merkmale	Anzahl der Kauffälle: 170		
	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	01/2018	03/2020	01/2019
Kaufpreis:	115.000 €	425.000 €	222.500 €
vorläufiger Sachwert:	119.000 €	425.000 €	237.500 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	7 €/m ²	110 €/m ²	35 €/m ²
Gebäudestandard:	2,10	4,30	3,00
Wohnfläche:	73 m ²	250 m ²	133 m ²
Grundstücksgröße:	110 m ²	2.359 m ²	714 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	40 Jahre	72 Jahre	52 Jahre
Baujahr:	1991	2015	2000
Unterkellerung:	0 %	100 %	55 %
Garagen	0	2	1

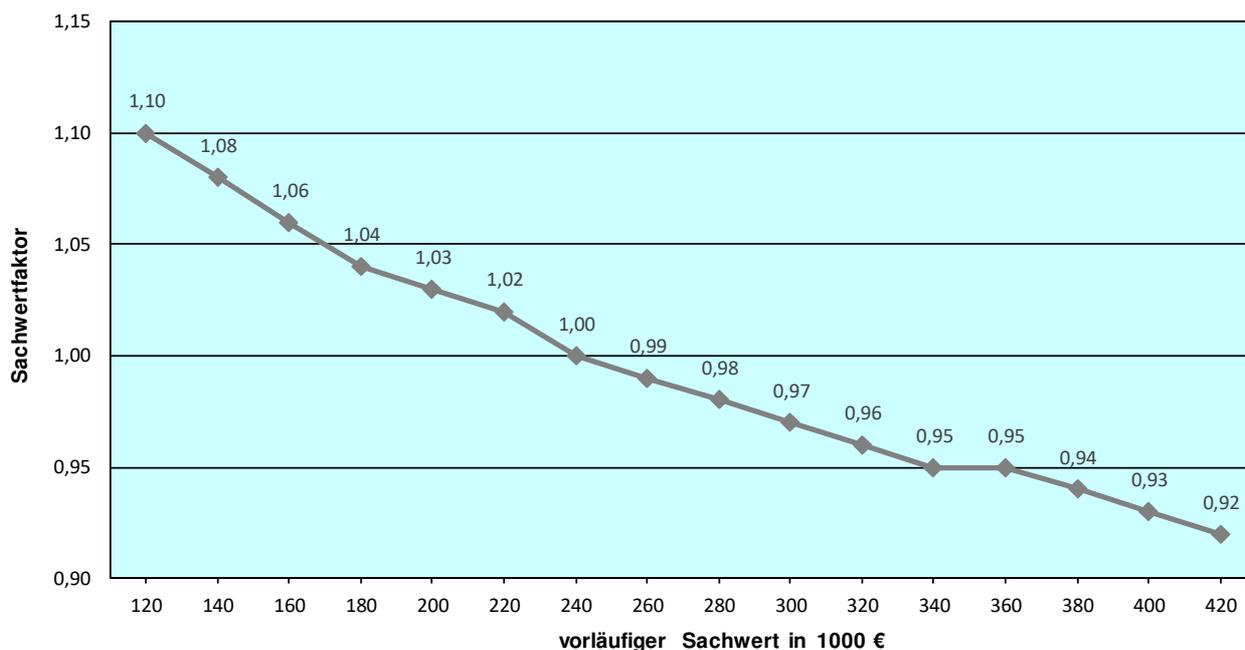
Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,42		
Variationskoeffizient	0,08		
Zeitlicher Bezug	12/2019		
Sachwertfaktor =		Minimum	Maximum
(- 1,8381			
+ 2,6118 x vorläufiger Sachwert ^ -0,24	100000 €	1,19000	4,25000
+ 0,1885 x Bodenrichtwert ^ 0,5	10 €/m ²	0,7	11,0
+ 0,1738 x Landkreis	diskret		
- 0,1124 x Gebäudestellung	diskret		
) ^ 0,28			

Basiswerte der diskreten Grundstücksmerkmale

Landkreis		Gebäudestellung	
Ausprägung	Basis	Ausprägung	Basis
BLK	2,80	freistehend	0,93
MSH	0,59		
SK	2,80		

Die freistehenden Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) wurden zusammen mit den Reihenhäusern und Doppelhaushälften (RH/DHH) in einer gemeinsamen Regressionsanalyse ausgewertet. Dadurch ergibt sich an dieser Stelle ein separater Koeffizient für die Gebäudestellung. Die Ergebnisse für die Reihenhäuser und Doppelhaushälften befinden sich auf Seite 310.



Normobjekt

vorläufiger Sachwert	240.000 €	Bodenrichtwert	35 €/m ²
Landkreis	BLK	Gebäudestellung	freistehend

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Landkreis		Gebäudestellung	
€/m ²	UK	Ausprägung	UK	Ausprägung	UK
10	0,95	BLK	1,00	freistehend	1,00
20	0,98	MSH	0,88		
30	0,99	SK	1,00		
40	1,01				
50	1,02				
60	1,03				
70	1,04				
80	1,05				
90	1,05				
100	1,06				
110	1,07				

Bei Anwendung der Umrechnungskoeffizienten für die Lage in den jeweiligen Landkreisen ist zu beachten, dass in der Analyse zu den Sachwertfaktoren die Kauffalldaten im ehemaligen Landkreis Querfurt dem Lageniveau des Landkreises Mansfeld-Südharz (MSH) zugeordnet wurden. D.h., bei Anwendung der landkreisbezogenen Umrechnungskoeffizienten für Wertermittlungsobjekte im ehemaligen Landkreis Querfurt ist der Umrechnungskoeffizient für den Landkreis Mansfeld-Südharz (MSH) anzuwenden.

7.4.3 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

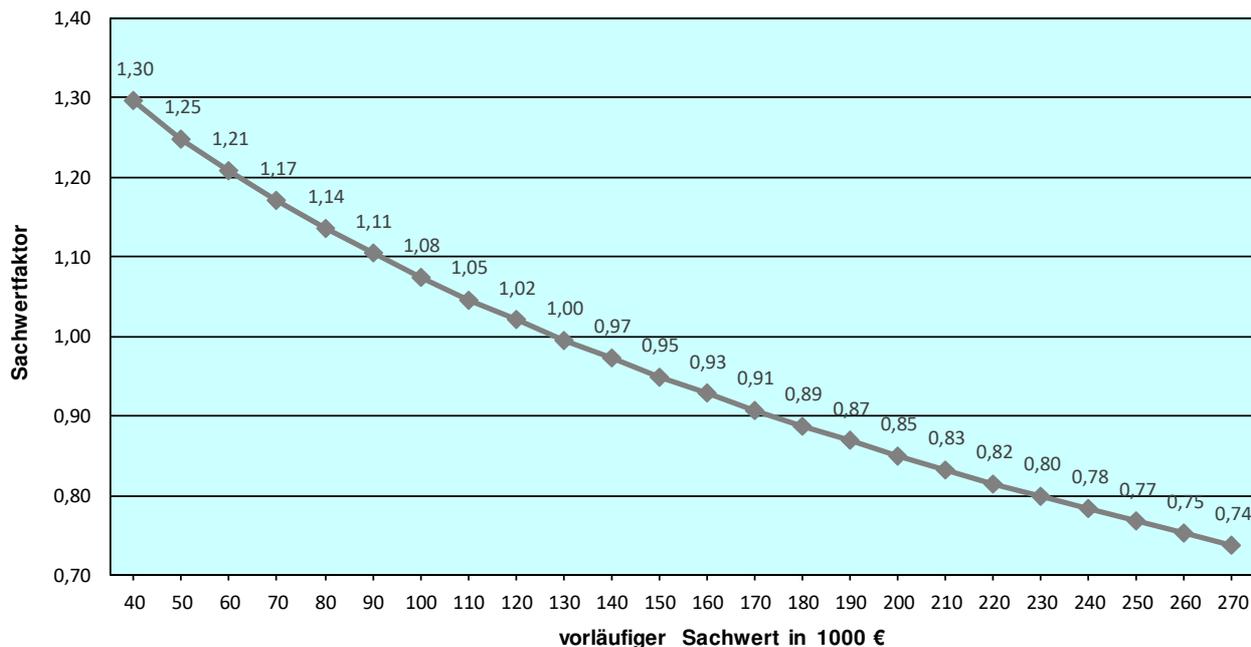
Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel - alle Baujahre

Stichprobenumfang

		Anzahl der Kauffälle:		132
Merkmale	Spanne		Durchschnitt	
	von	bis		
Untersuchungszeitraum:	11/2017	03/2020		03/2019
Kaufpreis:	37.500 €	279.000 €		110.000 €
vorläufiger Sachwert:	34.000 €	274.000 €		108.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	4 €/m ²	55 €/m ²		22 €/m ²
Gebäudestandard:	1,40	3,60		2,45
Wohnfläche:	65 m ²	238 m ²		120 m ²
Grundstücksgröße:	108 m ²	1.542 m ²		472 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	12 Jahre	59 Jahre		26 Jahre
Baujahr:	1860	2004		1938
Unterkellerung:	0 %	100 %		50 %
Garagen	0	2		0

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,48		
Variationskoeffizient	0,18		
Zeitlicher Bezug	12/2019		
Sachwertfaktor =		Minimum	Maximum
(- 0,55388481			
- 0,08734449 x vorläufiger Sachwert ^ 0,5	10000 €	3,4000	27,4000
+ 0,62221524 x Bodenrichtwert ^ 0,15	10 €/m ²	0,4	5,5
+ 1,27497134 x Restnutzungsdauer ^ -0,15	10 Jahre	1,2	5,9
+ 0,20276874 x Gebäudestandard		1,4	3,6
- 0,39800114 x Grundstücksfläche ^ -0,15	1000 m ²	0,110	1,540
) ^ 2			



Normobjekt

vorläufiger Sachwert	130.000 €	Bodenrichtwert	20 €/m ²
Restnutzungsdauer	25 Jahre	Gebäudestandard	2,5
Grundstücksfläche	500 m ²		

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Restnutzungsdauer		Gebäudestandard		Grundstücksfläche	
€/m ²	UK	Jahre	UK		UK	m ²	UK
5	0,76	15	1,19	1,4	0,60	250	0,91
10	0,87	20	1,08	1,5	0,63	500	1,00
15	0,94	25	1,00	1,6	0,67	750	1,05
20	1,00	30	0,94	1,7	0,70	1.000	1,09
25	1,05	35	0,89	1,8	0,74	1.250	1,12
30	1,09	40	0,85	1,9	0,77	1.500	1,14
35	1,12	45	0,82	2,0	0,81		
40	1,16	50	0,79	2,1	0,84		
45	1,19	55	0,77	2,2	0,88		
50	1,21			2,3	0,92		
55	1,24			2,4	0,96		
				2,5	1,00		
				2,6	1,04		
				2,7	1,08		
				2,8	1,13		
				2,9	1,17		
				3,0	1,21		
				3,1	1,26		
				3,2	1,30		
				3,3	1,35		
				3,4	1,40		
				3,5	1,45		
				3,6	1,50		

Stadt Magdeburg sowie die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis

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

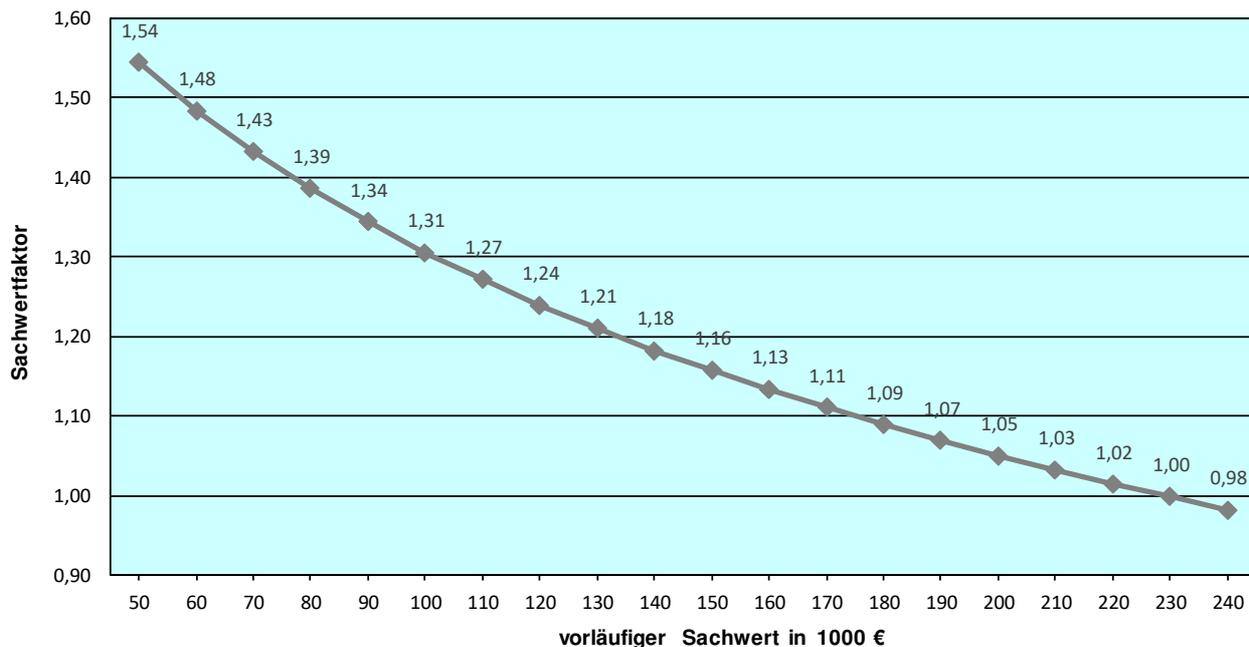
* einschließlich Großstadtrandlagen im Landkreis Jerichower Land

Stichprobenumfang

		Anzahl der Kauffälle:		86
Merkmale	Spanne		Median	
	von	bis		
Untersuchungszeitraum:	11/2018	03/2020	07/2019	
Kaufpreis:	63.000 €	304.000 €	150.000 €	
vorläufiger Sachwert:	43.000 €	244.000 €	116.500 €	
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	15 €/m ²	200 €/m ²	105 €/m ²	
Gebäudestandard:	1,50	3,10	2,30	
Wohnfläche:	65 m ²	188 m ²	101 m ²	
Grundstücksgröße:	165 m ²	1.488 m ²	543 m ²	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	10 Jahre	48 Jahre	21 Jahre	
Baujahr:	1900	1990	1933	
Unterkellerung:	0 %	100 %	100 %	
Garagen	0	3	1	

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,32		
Variationskoeffizient	0,21		
Zeitlicher Bezug	12/2019		
Sachwertfaktor =		Minimum	Maximum
(- 5,42580			
+ 0,21127 x vorläufiger Sachwert ^ 0,5	100000 €	0,43000	2,44000
- 0,01013 x Bodenrichtwert	10 €/m ²	1,5	20,0
+ 1,40814 x Baujahr ^ 0,5	100	19,00	19,90
) ^ -2,33			



Normobjekt

vorläufiger Sachwert	120.000 €	Bodenrichtwert	95 €/m ²
Baujahr	1940		

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Baujahr	
€/m ²	UK		UK
15	0,82	1900	1,19
25	0,84	1910	1,13
35	0,86	1920	1,09
45	0,88	1930	1,04
55	0,90	1940	1,00
65	0,93	1950	0,96
75	0,95	1960	0,92
85	0,97	1970	0,89
95	1,00	1980	0,85
105	1,03	1990	0,82
115	1,05		
125	1,08		
135	1,11		
145	1,14		
155	1,17		
165	1,21		
175	1,24		
185	1,28		
195	1,32		

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

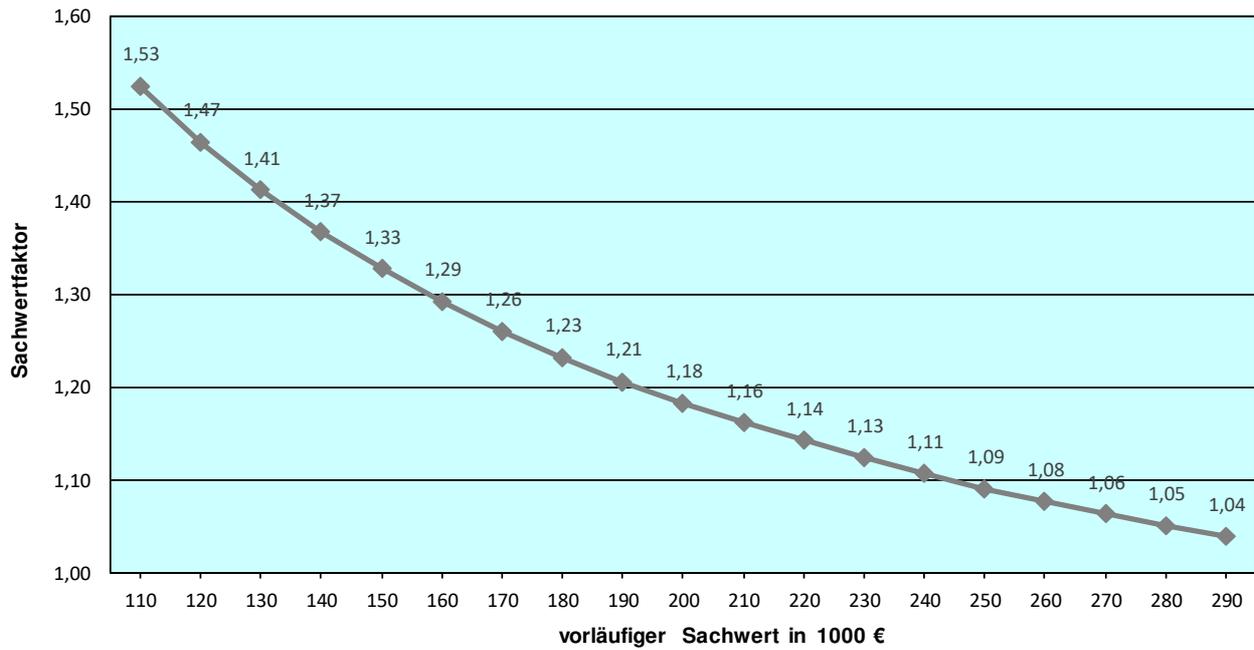
* einschließlich Großstadtrandlagen im Landkreis Jerichower Land

Stichprobenumfang

Anzahl der Kauffälle: 66			
Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	01/2018	02/2020	03/2019
Kaufpreis:	117.000 €	355.000 €	192.000 €
vorläufiger Sachwert:	103.000 €	295.000 €	152.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	25 €/m ²	180 €/m ²	85 €/m ²
Gebäudestandard:	2,60	3,70	3,00
Wohnfläche:	75 m ²	148 m ²	105 m ²
Grundstücksgröße:	124 m ²	707 m ²	295 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	45 Jahre	72 Jahre	50 Jahre
Baujahr:	1994	2016	1998
Unterkellerung:	0 %	100 %	0 %
Garagen	0	1	0

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,2		
Variationskoeffizient	0,18		
Zeitlicher Bezug	10/2019		
Sachwertfaktor =		Minimum	Maximum
(+ 0,59670			
+ 0,52306 x vorläufiger Sachwert ^ -0,59	100000 €	1,03000	2,95000
+ 0,04934 x Bodenrichtwert ^ 0,5	10 €/m ²	2,5	18,0
) ^ 2			



Normobjekt

vorläufiger Sachwert	160.000 €	Bodenrichtwert	85 €/m²
----------------------	-----------	----------------	---------

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert	
€/m²	UK
25	0,89
35	0,91
45	0,93
55	0,95
65	0,97
75	0,98
85	1,00
95	1,01
105	1,03
115	1,04
125	1,05
135	1,07
145	1,08
155	1,09
165	1,10
175	1,11

Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum und Dörfer für die Baujahre vor 1991

Stichprobenumfang

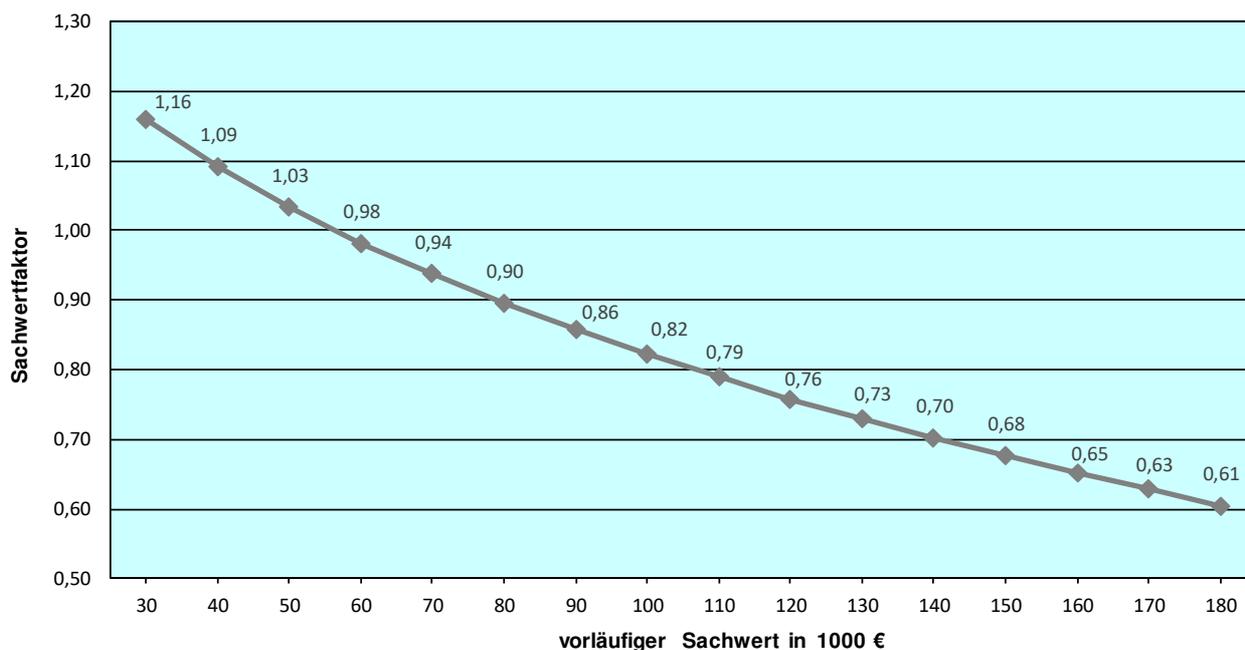
Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
	Anzahl der Kauffälle: 234		
Untersuchungszeitraum:	11/2018	03/2020	05/2019
Kaufpreis:	10.000 €	200.000 €	75.000 €
vorläufiger Sachwert:	26.000 €	183.000 €	78.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	8 €/m ²	75 €/m ²	25 €/m ²
Gebäudestandard:	1,20	3,20	2,10
Wohnfläche:	61 m ²	176 m ²	110 m ²
Grundstücksgröße:	88 m ²	1.500 m ²	473 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	9 Jahre	44 Jahre	19 Jahre
Baujahr:	1889	1989	1925
Unterkellerung:	0 %	100 %	100 %
Garagen	0	2	1

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,46		
Variationskoeffizient	0,22		
Zeitlicher Bezug	11/2019		
Sachwertfaktor =		Minimum	Maximum
(+ 2,10545			
- 0,37568 x vorläufiger Sachwert ^ 0,5	100000 €	0,26000	1,83000
- 1,29840 x Bodenrichtwert ^ -0,15	10 €/m ²	0,8	7,5
+ 0,17069 x Gebäudestandard		1,2	3,2
- 0,02672 x Gebäudestellung	diskret		
) ^ 2			

Basiswerte der diskreten Grundstücksmerkmale

Gebäudestellung		Basis
Ausprägung		
DHH		0,91
RMH		2,38
REH		2,60



Normobjekt

vorläufiger Sachwert	85.000 €	Bodenrichtwert	30 €/m ²
Gebäudestandard	2,0	Gebäudestellung	RMH

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Gebäudestandard		Gebäudestellung	
€/m ²	UK		UK		UK
10	0,62	1,2	0,73	DHH	1,09
15	0,76	1,4	0,79	RMH	1,00
20	0,86	1,6	0,86	REH	0,99
25	0,94	1,8	0,93		
30	1,00	2,0	1,00		
35	1,05	2,2	1,07		
40	1,10	2,4	1,15		
45	1,14	2,6	1,23		
50	1,18	2,8	1,31		
55	1,22	3,0	1,40		
60	1,25	3,2	1,49		
65	1,27				
70	1,30				
75	1,33				

Regionstypen Mittelzentrum, Grundzentrum und Dörfer für die Baujahre ab 1991

Stichprobenumfang

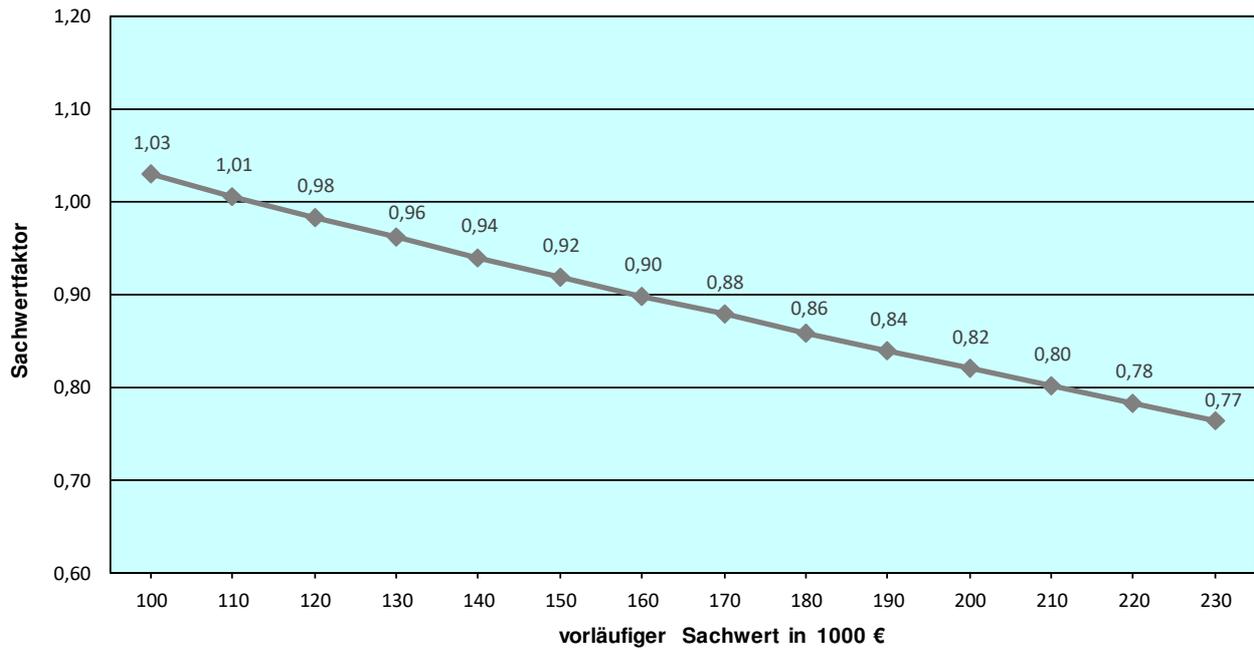
		Anzahl der Kauffälle:		48
Merkmale	Spanne		Median	
	von	bis		
Untersuchungszeitraum:	01/2018	02/2020		03/2019
Kaufpreis:	69.000 €	215.500 €		136.500 €
vorläufiger Sachwert:	98.000 €	237.000 €		145.500 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	10 €/m ²	75 €/m ²		44 €/m ²
Gebäudestandard:	2,10	3,30		2,80
Wohnfläche:	90 m ²	145 m ²		106 m ²
Grundstücksgröße:	116 m ²	583 m ²		308 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	37 Jahre	67 Jahre		49 Jahre
Baujahr:	1991	2015		1997
Unterkellerung:	0 %	100 %		0 %
Garagen	0	1		0

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,38		
Variationskoeffizient	0,15		
Zeitlicher Bezug	10/2019		
Sachwertfaktor =		Minimum	Maximum
(+ 1,70680			
- 0,72689 x vorläufiger Sachwert ^ 0,5	100000 €	0,98000	2,37000
+ 0,04045 x Bodenrichtwert	10 €/m ²	1,0	7,5
- 0,08009 x Gebäudestellung	diskret		
) ^ 0,67			

Basiswerte der diskreten Grundstücksmerkmale

Gebäudestellung		Basis
Ausprägung		
DHH		0,84
REH		1,21
RMH		3,99



Normobjekt

vorläufiger Sachwert	150.000 €	Bodenrichtwert	40 €/m ²
Gebäudestellung	REH		

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Gebäudestellung	
€/m ²	UK		UK
10	0,91	DHH	1,02
15	0,92	REH	1,00
20	0,94	RMH	0,82
25	0,95		
30	0,97		
35	0,98		
40	1,00		
45	1,02		
50	1,03		
55	1,05		
60	1,06		
65	1,08		
70	1,09		
75	1,10		

Stadt Dessau-Roßlau sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land für die Baujahre vor 1991

Stichprobenumfang

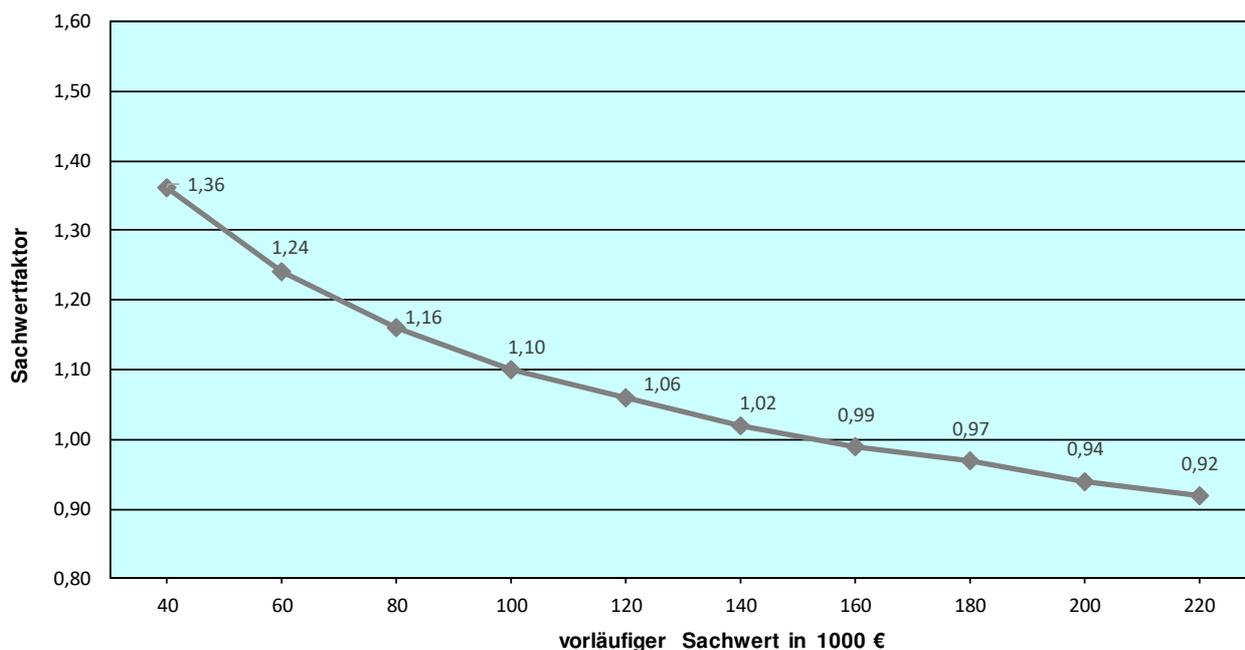
		Anzahl der Kauffälle:		403
Merkmale	Spanne		Median	
	von	bis		
Untersuchungszeitraum:	01/2018	03/2020	01/2019	
Kaufpreis:	33.000 €	245.000 €	90.000 €	
vorläufiger Sachwert:	35.251 €	224.002 €	88.835 €	
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5 €/m ²	100 €/m ²	30 €/m ²	
Gebäudestandard:	1,10	3,90	2,50	
Wohnfläche:	62 m ²	230 m ²	114 m ²	
Grundstücksgröße:	102 m ²	2.426 m ²	598 m ²	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	16 Jahre	55 Jahre	24 Jahre	
Baujahr:	1790	1990	1935	
Unterkellerung:	0 %	100 %	70 %	
Garagen	1	3	1	

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,30		
Variationskoeffizient	0,16		
Zeitlicher Bezug	11/2019		
Sachwertfaktor =		Minimum	Maximum
(+ 0,1637			
+ 4,4112 x vorläufiger Sachwert ^ -0,15	€	35.251	224.002
+ 0,0639 x Standardstufe		1,10	3,90
+ 0,2261 x Bodenrichtwert ^ 0,15	€/m ²	5	100
+ 0,0219 x Landkreis	diskret		
- 1,0585 x Wohnfläche ^ -0,15	m ²	62	230
) ^ 2			

Basiswerte der diskreten Grundstücksmerkmale

Landkreis		Basis
Ausprägung		
ABI		3,00
DE		4,00
JL		2,00
WB		1,00



Normobjekt

vorläufiger Sachwert	90.000 €	Standardstufe	2,50
Bodenrichtwert	30 €/m ²	Landkreis	DE
Wohnfläche	110 m ²		

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Standardstufe		Bodenrichtwert		Landkreis		Wohnfläche	
	UK	€/m ²	UK	Ausprägung	UK	m ²	UK
1,25	0,86	10	0,90	ABI	0,96	70	0,93
1,50	0,88	20	0,96	DE	1,00	80	0,95
1,75	0,91	30	1,00	JL	0,92	90	0,97
2,00	0,94	40	1,03	WB	0,88	100	0,99
2,25	0,97	50	1,06			110	1,00
2,50	1,00	60	1,08			120	1,01
2,75	1,03	70	1,10			130	1,02
3,00	1,06	80	1,12			140	1,04
3,25	1,09	90	1,13			150	1,05
3,50	1,12	100	1,15			160	1,05
3,75	1,16					170	1,06
						180	1,07
						190	1,08
						200	1,09
						210	1,09
						220	1,10
						230	1,11

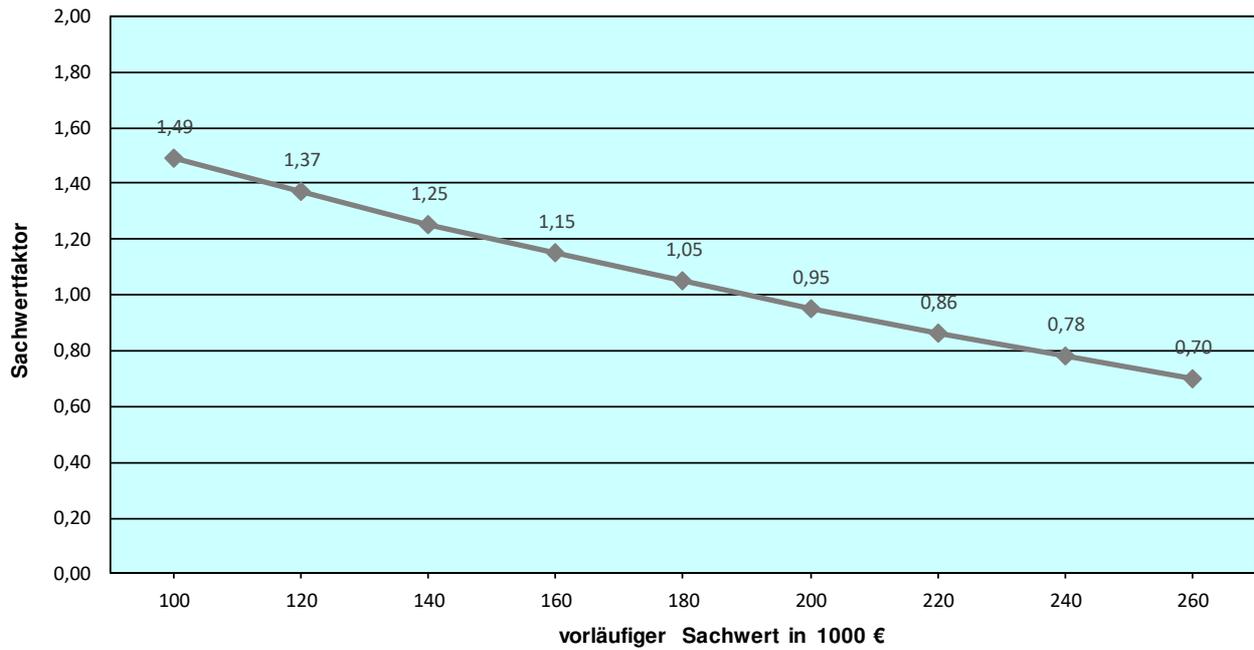
Stadt Dessau-Roßlau sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land für die Baujahre ab 1991

Stichprobenumfang

		Anzahl der Kauffälle:		59
Merkmale	Spanne		Median	
	von	bis		
Untersuchungszeitraum:	01/2018	02/2020		04/2019
Kaufpreis:	82.000 €	249.000 €		160.000 €
vorläufiger Sachwert:	83.545 €	262.641 €		152.645 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	20 €/m ²	80 €/m ²		45 €/m ²
Gebäudestandard:	2,10	3,90		2,90
Wohnfläche:	80 m ²	164 m ²		111 m ²
Grundstücksgröße:	121 m ²	1.023 m ²		328 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	45 Jahre	70 Jahre		52 Jahre
Baujahr:	1993	2013		1996
Unterkellerung:	0 %	100 %		0 %
Garagen	1	2		1

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,41		
Variationskoeffizient	0,16		
Zeitlicher Bezug	11/2019		
Sachwertfaktor =		Minimum	Maximum
+ 2,6547			
- 0,0041 x vorläufiger Sachwert ^ 0,5	€	83.545	262.641
- 2,8620 x Grundstücksfläche ^ -0,25	m ²	121	1.023
+ 0,4252 x Standardstufe ^ 0,5		2,10	3,90



Normobjekt

vorläufiger Sachwert	150.000 €	Grundstücksfläche	500 m ²
Standardstufe	3,00		

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Grundstücksfläche		Standardstufe	
m ²	UK		UK
200	0,87	2,25	0,92
300	0,93	2,50	0,95
400	0,97	2,75	0,97
500	1,00	3,00	1,00
600	1,02	3,25	1,03
700	1,04	3,50	1,05
800	1,06	3,75	1,07
900	1,07		
1.000	1,08		

Stadt Halle (Saale) sowie die LK Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz**Stadt Halle (Saale) für die Baujahre vor 1991****Stichprobenumfang**

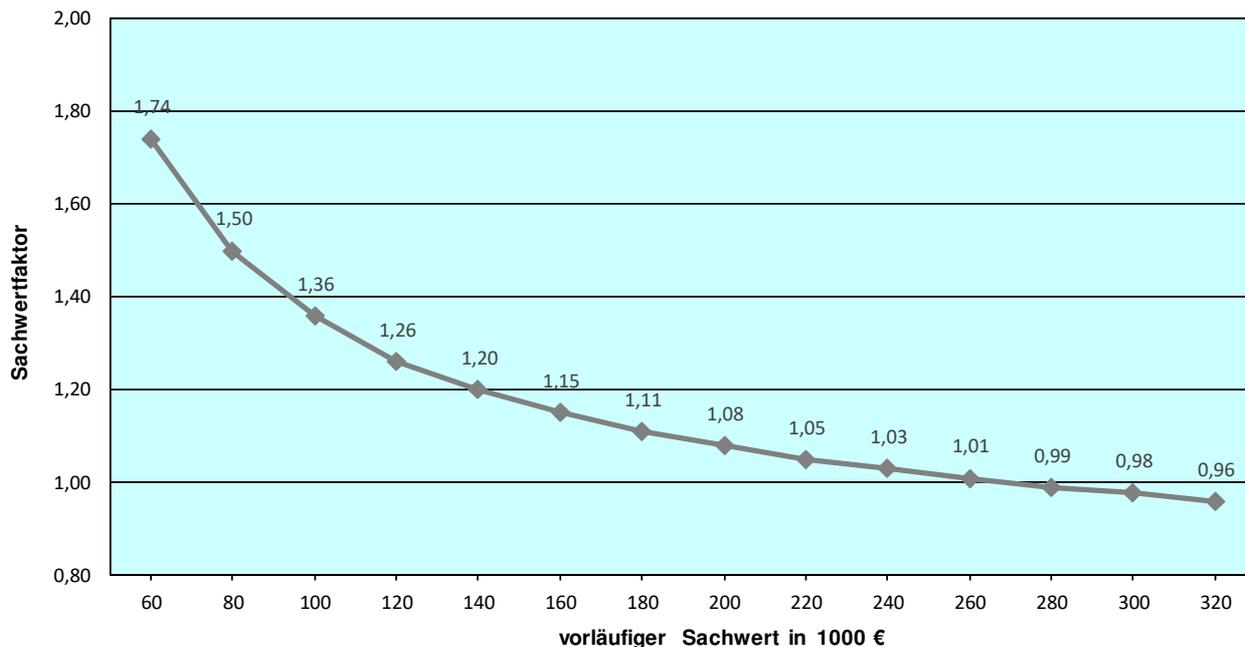
Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
	Anzahl der Kauffälle: 135		
Untersuchungszeitraum:	01/2017	03/2020	07/2018
Kaufpreis:	69.000 €	392.000 €	160.000 €
vorläufiger Sachwert:	54.000 €	331.000 €	130.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	60 €/m ²	205 €/m ²	150 €/m ²
Gebäudestandard:	1,30	3,30	2,30
Wohnfläche:	68 m ²	215 m ²	100 m ²
Grundstücksgröße:	149 m ²	1.611 m ²	444 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	15 Jahre	42 Jahre	21 Jahre
Baujahr:	1860	1983	1934
Unterkellerung:	0 %	100 %	100 %
Garagen	1	2	1

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,49		
Variationskoeffizient	0,09		
Zeitlicher Bezug	08/2019		
Sachwertfaktor =		Minimum	Maximum
(+ 1,6761			
- 0,6538 x vorläufiger Sachwert ^ -0,36	100000 €	0,54000	3,31000
- 0,0049 x Bodenrichtwert	10 €/m ²	6,0	20,5
+ 1,1690 x Wohnfläche ^ -0,91	10 m ²	6,8	21,5
- 0,1260 x Standardstufe		1,30	3,30
) ^ -1,39			

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

Die Ergebnisse für die freistehenden Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser befinden sich auf Seite 282.



Normobjekt

vorläufiger Sachwert	130.000 €	Bodenrichtwert	150 €/m ²
Wohnfläche	100 m ²	Standardstufe	2,30

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Wohnfläche		Standardstufe	
€/m ²	UK	m ²	UK	UK	
60	0,93	70	0,92	1,50	0,86
70	0,94	80	0,95	1,75	0,90
80	0,95	90	0,98	2,00	0,94
90	0,95	100	1,00	2,25	0,99
100	0,96	110	1,02	2,50	1,04
110	0,97	120	1,04	2,75	1,10
120	0,98	130	1,05	3,00	1,16
130	0,98	140	1,06	3,25	1,23
140	0,99	150	1,08		
150	1,00	160	1,09		
160	1,01	170	1,10		
170	1,02	180	1,10		
180	1,02	190	1,11		
190	1,03	200	1,12		
200	1,04	210	1,13		

Stadt Halle (Saale) für die Baujahre ab 1991**Stichprobenumfang**

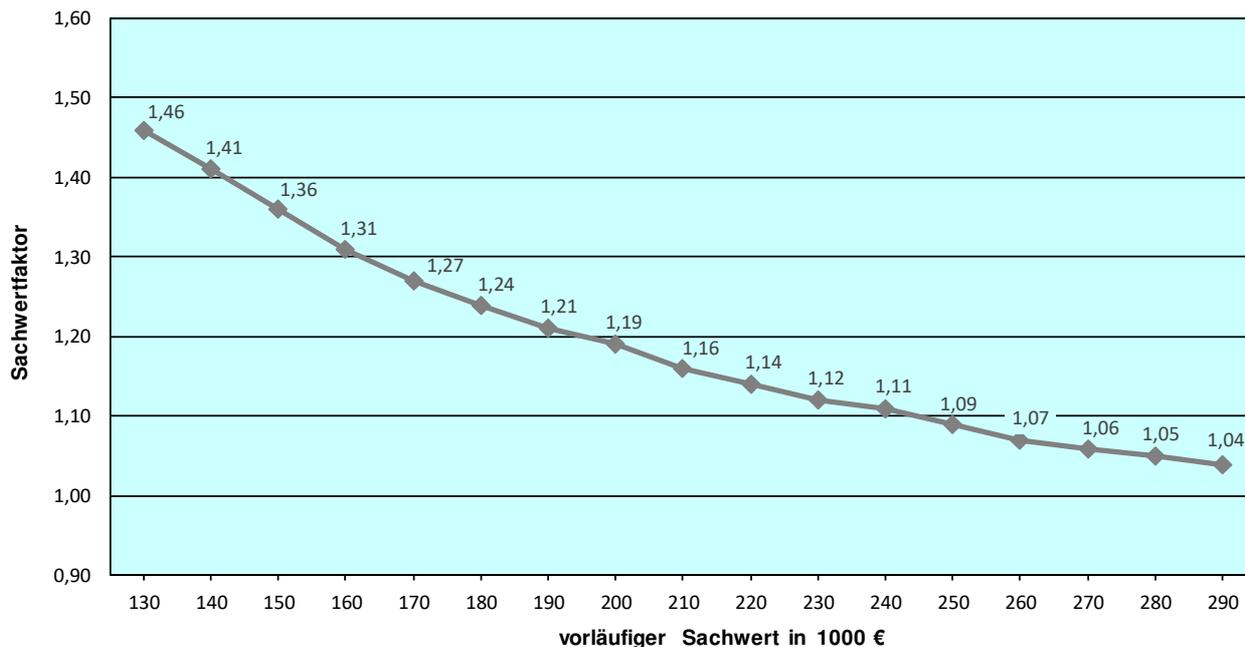
Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
		Anzahl der Kauffälle:	
Untersuchungszeitraum:	01/2017	03/2020	04/2018
Kaufpreis:	149.000 €	350.000 €	220.000 €
vorläufiger Sachwert:	129.000 €	295.000 €	180.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	60 €/m ²	220 €/m ²	125 €/m ²
Gebäudestandard:	2,80	3,50	3,00
Wohnfläche:	85 m ²	180 m ²	124 m ²
Grundstücksgröße:	117 m ²	708 m ²	240 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	45 Jahre	64 Jahre	52 Jahre
Baujahr:	1992	2013	1999
Unterkellerung:	0 %	100 %	0 %
Garagen	1	2	1

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,53		
Variationskoeffizient	0,09		
Zeitlicher Bezug	08/2019		
Sachwertfaktor =		Minimum	Maximum
(+ 0,7097			
+ 0,4532 x vorläufiger Sachwert ^ -0,99	100000 €	1,29000	2,95000
+ 0,0442 x Bodenrichtwert ^ 0,5	10 €/m ²	6,0	22,0
- 1,1534 x Wohnfläche ^ -0,15	10 m ²	8,5	18,0
+ 0,4539 x Standardstufe ^ 0,5		2,80	3,50
) ^ 2			

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

Die Ergebnisse für die freistehenden Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser befinden sich auf Seite 284.



Normobjekt

vorläufiger Sachwert	180.000 €	Bodenrichtwert	130 €/m ²
Wohnfläche	120 m ²	Standardstufe	3,00

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Wohnfläche		Standardstufe	
€/m ²	UK	m ²	UK		UK
60	0,91	100	0,96	3,00	1,00
80	0,94	120	1,00	3,25	1,06
100	0,97	140	1,03	3,50	1,12
120	0,99	160	1,06		
140	1,01	180	1,09		
160	1,03				
180	1,05				
200	1,07				
220	1,09				

Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz für die Baujahre vor 1991

Stichprobenumfang

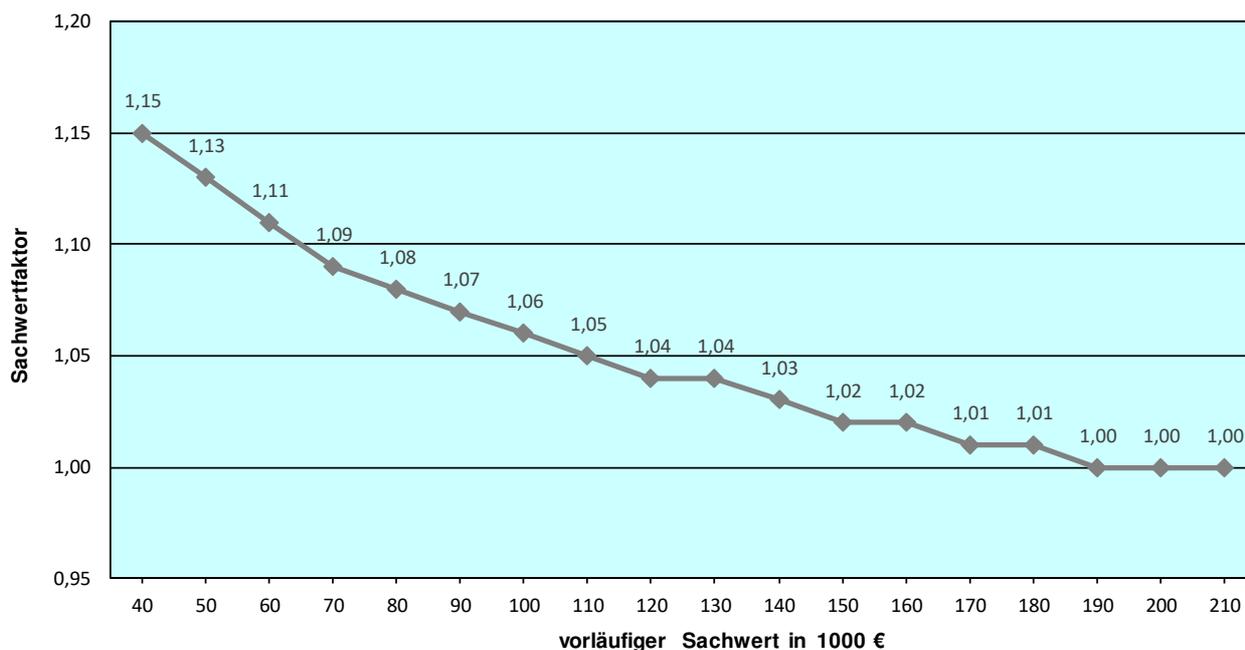
		Anzahl der Kauffälle:		237
Merkmale	Spanne		Median	
	von	bis		
Untersuchungszeitraum:	01/2018	03/2020		01/2019
Kaufpreis:	31.000 €	230.000 €		90.000 €
vorläufiger Sachwert:	31.000 €	211.000 €		88.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	8 €/m ²	80 €/m ²		25 €/m ²
Gebäudestandard:	1,50	3,10		2,20
Wohnfläche:	60 m ²	240 m ²		108 m ²
Grundstücksgröße:	105 m ²	2.043 m ²		594 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	15 Jahre	44 Jahre		22 Jahre
Baujahr:	1850	1989		1932
Unterkellerung:	0 %	100 %		100 %
Garagen	0	2		1

Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,42		
Variationskoeffizient	0,09		
Zeitlicher Bezug	12/2019		
Sachwertfaktor =		Minimum	Maximum
- 0,3821			
+ 0,5996 x vorläufiger Sachwert ^ -0,15	100000 €	0,31000	2,11000
+ 0,3330 x Bodenrichtwert ^ 0,15	10 €/m ²	0,8	8,0
+ 0,1617 x Standardstufe		1,50	3,10
+ 0,0478 x Landkreis	diskret		

Basiswerte der diskreten Grundstücksmerkmale

Landkreis		
Ausprägung	Basis	
BLK	2,18	
MSH	0,91	
SK	2,99	



Normobjekt

vorläufiger Sachwert	88.000 €	Bodenrichtwert	25 €/m ²
Standardstufe	2,20	Landkreis	BLK

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Standardstufe		Landkreis	
€/m ²	UK	UK	UK	Ausprägung	UK
10	0,95	1,50	0,89	BLK	1,00
20	0,99	1,75	0,93	MSH	0,94
30	1,01	2,00	0,97	SK	1,04
40	1,03	2,25	1,01		
50	1,04	2,50	1,05		
60	1,05	2,75	1,08		
70	1,06	3,00	1,12		
80	1,07				

Bei Anwendung der Umrechnungskoeffizienten für die Lage in den jeweiligen Landkreisen ist zu beachten, dass in der Analyse zu den Sachwertfaktoren die Kauffalldaten im ehemaligen Landkreis Querfurt dem Lageniveau des Landkreises Mansfeld-Südharz (MSH) zugeordnet wurden. D.h., bei Anwendung der landkreisbezogenen Umrechnungskoeffizienten für Wertermittlungsobjekte im ehemaligen Landkreis Querfurt ist der Umrechnungskoeffizient für den Landkreis Mansfeld-Südharz (MSH) anzuwenden.

Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz für die Baujahre ab 1991**Stichprobenumfang**

Anzahl der Kauffälle: 63			
Merkmale	Spanne		Median
	von	bis	
Untersuchungszeitraum:	01/2018	03/2020	03/2019
Kaufpreis:	85.000 €	229.000 €	160.000 €
vorläufiger Sachwert:	117.000 €	248.000 €	172.000 €
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	10 €/m ²	95 €/m ²	40 €/m ²
Gebäudestandard:	2,50	3,20	3,00
Wohnfläche:	90 m ²	175 m ²	120 m ²
Grundstücksgröße:	130 m ²	750 m ²	301 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	41 Jahre	61 Jahre	49 Jahre
Baujahr:	1992	2010	1996
Unterkellerung:	0 %	100 %	100 %
Garagen	1	2	1

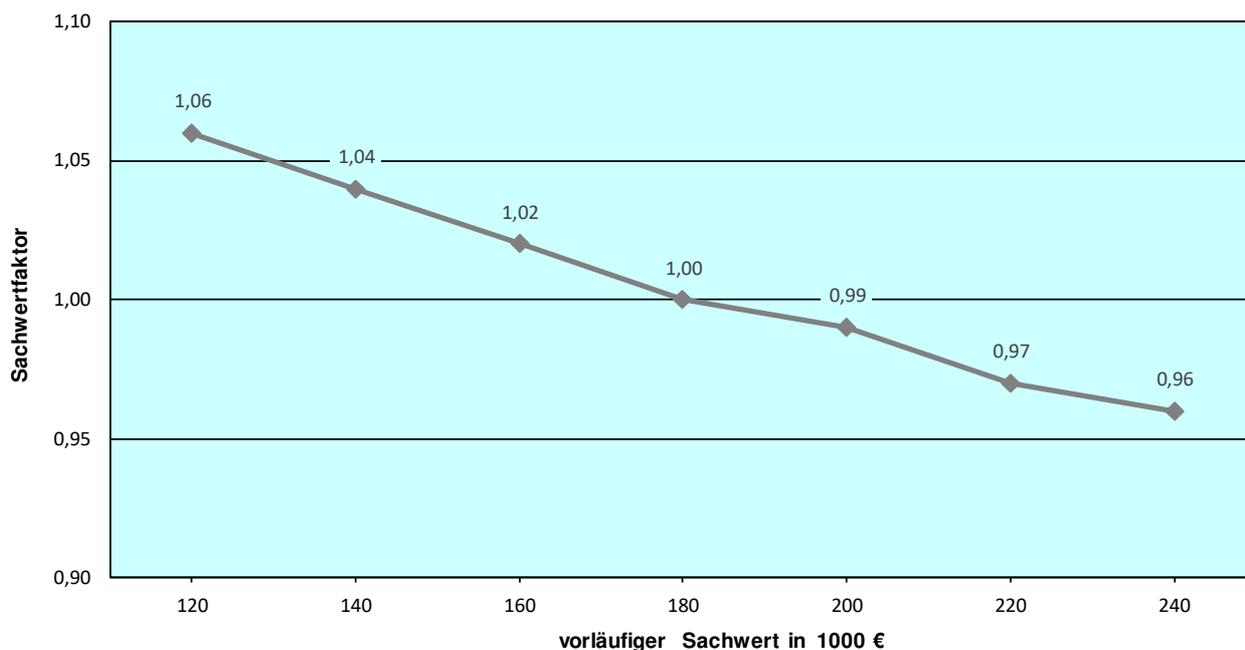
Regressionsfunktion

multiples Bestimmtheitsmaß	0,42		
Variationskoeffizient	0,08		
Zeitlicher Bezug	12/2019		
Sachwertfaktor =		Minimum	Maximum
(- 1,8381			
+ 2,6118 x vorläufiger Sachwert ^ -0,24	100000 €	1,17000	2,48000
+ 0,1885 x Bodenrichtwert ^ 0,5	10 €/m ²	1,0	9,5
+ 0,1738 x Landkreis	diskret		
- 0,1124 x Gebäudestellung	diskret		
) ^ 0,28			

Basiswerte der diskreten Grundstücksmerkmale

Landkreis		Gebäudestellung	
Ausprägung	Basis	Ausprägung	Basis
BLK	2,80	DHH	2,53
MSH	0,59	REH	2,53
SK	2,80	RMH	2,91

Die freistehenden Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) wurden zusammen mit den Reihenhäusern und Doppelhaushälften (RH/DHH) in einer gemeinsamen Regressionsanalyse ausgewertet. Dadurch ergeben sich an dieser Stelle separate Koeffizienten für die Gebäudestellung. Die Ergebnisse für freistehenden Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) befinden sich auf Seite 288.



Normobjekt

vorläufiger Sachwert	170.000 €	Bodenrichtwert	40 €/m ²
Landkreis	BLK	Gebäudestellung	DHH

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der vom Normobjekt abweichenden Grundstücksmerkmale

Bodenrichtwert		Landkreis		Gebäudestellung	
€/m ²	UK	Ausprägung	UK	Ausprägung	UK
10	0,95	BLK	1,00	DHH	1,00
20	0,97	MSH	0,88	REH	1,00
30	0,99	SK	1,00	RMH	0,99
40	1,00				
50	1,01				
60	1,02				
70	1,03				
80	1,04				
90	1,05				

Bei Anwendung der Umrechnungskoeffizienten für die Lage in den jeweiligen Landkreisen ist zu beachten, dass in der Analyse zu den Sachwertfaktoren die Kauffalldaten im ehemaligen Landkreis Querfurt dem Lageniveau des Landkreises Mansfeld-Südharz (MSH) zugeordnet wurden. D.h., bei Anwendung der landkreisbezogenen Umrechnungskoeffizienten für Wertermittlungsobjekte im ehemaligen Landkreis Querfurt ist der Umrechnungskoeffizient für den Landkreis Mansfeld-Südharz (MSH) anzuwenden.

Anwendungsbeispiel:

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

Gegeben: Doppelhaushälfte in der Stadt Hettstedt (im Landkreis Mansfeld-Südharz)
Hettstedt ist als Grundzentrum eingestuft
Baujahr: 1996
Vorläufiger Sachwert rd. 130.000 €
Bodenrichtwert: 40 €/m²
Gebäudestandard: 2,8
Wohnfläche: 120 m²

Lösung: Aus der Grafik wird ein Sachwertfaktor von 1,05 abgegriffen
x 1,00 (Umrechnungskoeffizient bei abweichendem Bodenrichtwert)
x 0,88 (Umrechnungskoeffizient für Lage im Landkreis Mansfeld-Südharz)
x 0,99 (Umrechnungskoeffizient für Gebäudestellung Reihemittelhaus)

Marktangepasster Sachwert: $130.000 \text{ €} \times 1,05 \times 1,00 \times 0,88 \times 0,99 = 118.918,- \text{ €} = \underline{\text{rd. 119.000 €}}$

Für eine Doppelhaushälfte in der Stadt Hettstedt mit oben angeführten Merkmalen ergibt sich ein Marktanpassungsabschlag aus dem Verhältnis des marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert von rund 8 % (Faktor = rd. 0,92).

7.5 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren (Rohertragsfaktoren)

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

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

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

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

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

Annahme: Ertragswert = Kaufpreis

EW = Ertragswert

KP = Kaufpreis

RE = Reinertrag des Grundstücks

BW = Bodenwert

p = Liegenschaftszins / 100

LIZI = Liegenschaftszins in %

q = 1 + p

n = Restnutzungsdauer

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

mit: $p \times BW$ = Bodenwertverzinsungsbetrag

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

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

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

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

Ermittlung des Näherungswertes durch die Grundformel:

$$p = RE / KP$$

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

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes durch Annäherung:

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

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

Weitere Iterationsschritte bis der Zinssatz annähernd konstant bleibt.

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

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

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

Modellbeschreibung																	
Objektart	<p>Mehrfamilienhäuser / Wohn- und Geschäftshäuser / Eigentumswohnungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mehrfamilienhäuser: Anteil der gewerblichen Jahresnettokaltmiete am Gesamt-Rohertrag $\leq 20\%$, • Wohn- und Geschäftshäuser: Anteil der gewerblichen Jahresnettokaltmiete am Gesamt-Rohertrag zwischen 20% und 80%, • kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, • nachhaltig vermietbare Objekte, • kein struktureller Leerstand und • keine besonderen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale 																
Gesamtnutzungsdauer (GND)	übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gemäß Anlage 3 der Sachwertrichtlinie (SW-RL). 70 Jahre für Mehrfamilienhäuser und für Wohn- und Geschäftshäuser																
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	<p>GND – Alter</p> <ul style="list-style-type: none"> • wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 der SW-RL • nur Gebäude mit einer RND ≥ 20 Jahre <p>Bei zurückliegenden Maßnahmen wurde eine Reduzierung der Tabellenpunktwerte nach der „Methode-Abele-Esslingen“ (nicht veröffentlicht) vorgenommen. Diese Methode berücksichtigt die unterschiedliche Nutzungsdauer der Gewerke wie folgt:</p> <table border="1" data-bbox="571 920 1430 1361"> <thead> <tr> <th>Modernisierung-Wohngebäude</th> <th>Zeit der Berücksichtigung (max.) Jahre</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung der Fenster und Außentüren</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung der Heizungsanlage</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Wärmedämmung der Außenwände</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung von Bädern</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen</td> <td>25</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bei dem Modernisierungselement „wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung“ sind auch Punkte zu vergeben, wenn der Grundriss noch zeitgemäß ist. . Sofern keine objektspezifischen Kenntnisse vorlagen, wurden pauschal ein Punkt für Baujahre vor 1945 und zwei Punkte für Baujahre nach 1945 vergeben.</p>	Modernisierung-Wohngebäude	Zeit der Berücksichtigung (max.) Jahre	Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	40	Modernisierung der Fenster und Außentüren	30	Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	35	Modernisierung der Heizungsanlage	20	Wärmedämmung der Außenwände	30	Modernisierung von Bädern	20	Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	25
Modernisierung-Wohngebäude	Zeit der Berücksichtigung (max.) Jahre																
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	40																
Modernisierung der Fenster und Außentüren	30																
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	35																
Modernisierung der Heizungsanlage	20																
Wärmedämmung der Außenwände	30																
Modernisierung von Bädern	20																
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	25																
Rohertrag (RoE)	<ul style="list-style-type: none"> • tatsächliche, auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten • angenommene marktübliche Mieten 																
Bewirtschaftungskosten (BWK)	Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie (EW-RL)																
Reinertrag (RE)	RoE – BWK																
Bodenwert	Bodenrichtwert (beitrags- und abgabefrei) für objekttypische Nutzung und Größe, separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespaltert																

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

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

Stadt Magdeburg

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

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

Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil <= 20 %, Baujahre 1870 - 1967

Die untersuchten Mehrfamilienhäuser entstammen überwiegend der Bau epoche zwischen 1870 bis 1939. Sieben Objekte wurden in den 1950er und 1960er Jahren errichtet. Es handelt sich dabei ausschließlich um Mauerwerksbauten (keine Plattenbauten).

In 28 Objekten sind Gewerbeeinheiten enthalten, mit einem durchschnittlichen gewerblichen Mietpreisanteil von 12 % der Gesamtmiete.

Folgende Merkmale beschreiben die selektierte Stichprobe:

Merkmal	Spanne		arithmetisches Mittel	Median
	von	bis		
Anzahl der Kauffälle:				171
Untersuchungszeitraum:	03/2015	08/2020	10/2017	
Baujahr:	1870	1967	1911	1907
Restnutzungsdauer in Jahren:	20	49	28	26
Wohn- und Nutzfläche je Haus in m²	210	3450	800	570
Zahl der vorhandenen Einheiten	3	60	12	8
Bodenrichtwert in Euro/m²:	45	610	125	100
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m²:	3,75	7,85	5,45	5,37
Bewirtschaftungskosten in %	18	38	26	26
Anzahl der Kauffälle mit Denkmalschutz:				48

Aus der Analyse der Vergleichsfälle ergeben sich folgende durchschnittliche Ertragsfaktoren:

Zeitraum 11/2018 bis 08/2020 (Bezugszeitpunkt 07/2019 – 30 Kauffälle ohne Denkmalschutz)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Rohertragsfaktor	12,4 – 25,1	18,0	3,3

Zeitraum 11/2018 bis 06/2020 (Bezugszeitpunkt 07/2019 – 24 Kauffälle mit Denkmalschutz)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Rohertragsfaktor	13,2 – 23,9	19,0	2,2

Aus der Analyse der Vergleichsfälle ergeben sich folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze:

	Zeitraum 03/2015 bis 08/2020	mittlerer Kaufzeitpunkt 08/2017 123 Kauffälle ohne Denkmalschutz	
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	-1,2 – 6,4	2,8	1,5

	Zeitraum 03/2015 bis 08/2020	mittlerer Kaufzeitpunkt 01/2018 48 Kauffälle mit Denkmalschutz	
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	-1,7 – 4,1	1,7	1,5

Zusätzlich wurde mit Hilfe einer Trendfunktion (einfache Regression) ein Liegenschaftszinssatz für Objekte ohne Denkmalschutz, der sich auf den Zeitpunkt 12/2020 bezieht ermittelt. Das Bestimmtheitsmaß der Regressionsfunktion beträgt $R^2 = 0,4$.

Zeitraum 03/2015 bis 08/2020 (Bezugszeitpunkt 12/2020 – 123 Kauffälle ohne Denkmalschutz)		
	auf 12/2020 umgerechnete Spanne	Schätzwert
Liegenschaftszinssatz in %	-1,5 – 4,2	1,2

Aus der Differenz der Liegenschaftszinssätze für Objekte ohne Denkmalschutz einerseits und mit Denkmalschutz andererseits, jeweils bezogen auf denselben Zeitpunkt (01/2018), wurde danach ein Liegenschaftszinssatz für Objekte mit Denkmalschutz bezogen auf den Zeitpunkt 12/2020 ermittelt.

Zeitraum 03/2015 bis 08/2020 (Bezugszeitpunkt 12/2020 – 48 Kauffälle mit Denkmalschutz)		
	auf 12/2020 umgerechnete Spanne	Schätzwert
Liegenschaftszinssatz in %	-3,0 – 1,6	0,3

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich jeweils auf ein **Objekt mit einer Restnutzungsdauer von 28 Jahren und einem Bodenrichtwert von 125 €/m²**.

Mit der durchgeführten Regressionsanalyse wurden Einflüsse der Merkmale Restnutzungsdauer, Bodenrichtwert, Nettokaltmiete, Wohn-/Nutzfläche und Zahl der Wohnungen untersucht. Für die signifikanten Abhängigkeiten sind die folgenden Tendenzen des Liegenschaftszinssatzes bei veränderter Einflussgröße für Objekte ohne Denkmalschutz ermittelt worden:

Einflussgröße (Objekte ohne Denkmalschutz)	Verlauf der Einflussgröße	Verlauf des Liegenschaftszinssatzes (Tendenz)
Restnutzungsdauer	steigend	steigend
Bodenrichtwert	steigend	fallend

Einflussgröße (Objekte mit Denkmalschutz)	Verlauf der Einflussgröße	Verlauf des Liegenschaftszinssatzes (Tendenz)
Restnutzungsdauer	steigend	steigend
Bodenrichtwert	steigend	gleichbleibend

Der Liegenschaftszinssatz bei Denkmalobjekten ist im Wesentlichen von deren Restnutzungsdauer abhängig. Er konnte für Objekte mit Restnutzungsdauern zwischen 20 und 37 Jahren als linearer Einfluss mit +0,16 % pro Jahr (Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,36$) ermittelt werden. Der Lage (Bodenrichtwert) hat bei Denkmalobjekten dagegen keinen Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz.

Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil <= 20 %, Baujahre 1991 – 2000

Folgende Merkmale beschreiben die selektierte Stichprobe:

Merkmal	Spanne		arithmetisches Mittel	Median
	von	bis		
Anzahl der Kauffälle:				8
Untersuchungszeitraum:	07/2018	03/2020	04/2019	
Baujahr:	1994	1999	1996	1996
Restnutzungsdauer in Jahren:	44	50	47	48
Wohn- und Nutzfläche je Haus in m ²	180	1.200	670	530
Zahl der vorhandenen Einheiten	3	16	10	8
Bodenrichtwert in Euro/m ² :	85	180	140	140
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m ² :	5,60	7,70	6,95	7,25
gewerblicher Mietpreisanteil in %				ohne
Bewirtschaftungskosten in %	20	26	22	22

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

Zeitraum 07/2018 bis 03/2020 (Bezugszeitpunkt 04/2019 – 8 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	2,3 – 5,1	3,1	0,8
Rohertragsfaktor	13,3 – 23,2	20,1	3,2

Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil von mehr als 20 % bis 80 %, Baujahre 1911 – 1945

Die untersuchten Wohn- und Geschäftshäuser weisen einen gewerblichen Mietpreisanteil zwischen 20 % und 80 % auf. Sie entstammen vorwiegend den Bauepochen von der Gründerzeit bis zum 2. Weltkrieg.

Folgende Merkmale beschreiben die selektierte Stichprobe:

Merkmal	Spanne		arithmetisches Mittel	Median
	von	bis		
Anzahl der Kauffälle:				12
Untersuchungszeitraum:	11/2018	03/2020	05/2019	
Baujahr:	1865	1935	1899	1905
Restnutzungsdauer in Jahren:	20	35	24	24
Wohn- und Nutzfläche je Haus in m ²	270	1.780	870	570
Zahl der vorhandenen Einheiten	4	33	13	9
Bodenrichtwert in Euro/m ² :	70	700	210	150
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m ² :	4,50	8,40	6,05	6,10
gewerblicher Mietpreisanteil in %	22	79	38	30
Bewirtschaftungskosten in %	21	31	25	25
Anzahl der Kauffälle mit Denkmalschutz:				5

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

Zeitraum 11/2018 bis 03/2020 (Bezugszeitpunkt 05/2019 – 12 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	-2,1 – 4,1	1,5	1,8
Rohertragsfaktor	10,7 – 23,6	17,1	2,7

Durch eine Regressionsanalyse mit Kauffällen der Jahre 2018 bis 2020 wurden Einflüsse der Merkmale Restnutzungsdauer, Bodenrichtwert, gewerblicher Mietpreisanteil, Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten und durchschnittliche Miete untersucht. Signifikante Abhängigkeiten konnten nicht nachgewiesen werden.

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

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

Objekte mit Denkmaleigenschaft weisen tendenziell einen niedrigeren Liegenschaftszinssatz als Objekte ohne diese Eigenschaft auf. Die Höhe des Abschlags konnte nicht bestimmt werden. Bei dem angegebenen Liegenschaftszinssatz handelt es sich bezüglich der Denkmaleigenschaft um einen gemischten Wert.

Eigentumswohnungen im Weiterverkauf

Für den Zeitraum 2018 bis 2020 wurde der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf im Rahmen einer Untersuchung durch ein ehrenamtliches Mitglied des Gutachterausschusses ermittelt. Die Analyse wurde für Eigentumswohnungen in Gebäuden mit Baujahr vor 1938 sowie für Eigentumswohnungen in Gebäuden mit Baujahr nach 1992 getrennt durchgeführt. Die Auswertung von Kaufpreisen für Eigentumswohnungen in Gebäuden mit Baujahren zwischen 1938 und 1992 war aufgrund geringer Transaktionszahlen nicht möglich.

Eigentumswohnungen im Weiterverkauf in Gebäuden mit Baujahr vor 1938

Nachfolgend dargestellte Merkmale beschreiben die zugrunde gelegte Stichprobe.

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt	Median
	von	bis		
Anzahl der Kauffälle:			280	
Untersuchungszeitraum:	07/2018	10/2020	07/2019	
Baujahr:	1878	1938	1902	1902
Restnutzungsdauer in Jahren:	22	48	30	28
Jahr der baulichen Veränderung:	1993	2018	2000	1998
Wohnfläche je Wohnung in m ² :	33	151	66	63
Bodenrichtwert in Euro/m ² :	30	700	212	170
Kaufpreis in Euro	22.000	261.441	81.406	75.000
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m ² :	2,91	8,50	5,79	5,80
Bewirtschaftungskosten in %	17	38	27	27
Wohnanlage (Anzahl der Wohneinheiten):	4	77	19	16

Aus der Analyse der Vergleichsfälle ergeben sich nachfolgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze:

Zeitraum 07/2018 bis 12/2018 (Bezugszeitpunkt 10/2018 – 71 Kauffälle)				
	Spanne	Durchschnitt	Median	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	1,1 – 7,3	3,5	3,4	1,2
Rohertragsfaktor	8,5 – 38,8	17,7	16,9	5,4

Zeitraum 01/2019 bis 12/2019 (Bezugszeitpunkt 07/2019 – 129 Kauffälle)				
	Spanne	Durchschnitt	Median	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	0,9 – 6,9	3,5	3,3	1,2
Rohertragsfaktor	9,4 – 44,6	17,7	16,7	5,2

Zeitraum 01/2020 bis 10/2020 (Bezugszeitpunkt 05/2020 – 80 Kauffälle)				
	Spanne	Durchschnitt	Median	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	1,5 – 6,9	3,5	3,4	1,0
Rohertragsfaktor	9,9 – 31,3	17,0	16,4	4,4

Es konnten keine signifikanten Einflussgrößen ermittelt werden.

Eigentumswohnungen im Weiterverkauf in Gebäuden mit Baujahr nach 1992

Nachfolgend dargestellte Merkmale beschreiben die zugrunde gelegte Stichprobe.

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt	Median
	von	bis		
Anzahl der Kauffälle:			148	
Untersuchungszeitraum:	07/2018	08/2020	06/2019	
Baujahr:	1993	1998	1995	1994
Restnutzungsdauer in Jahren:	43	50	46	45
Wohnfläche je Wohnung in m ² :	29	142	62	59
Bodenrichtwert in Euro/m ² :	45	300	144	140
Kaufpreis in Euro	18.636	250.000	79.298	73.938
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m ² :	3,45	8,00	6,07	6,10
Bewirtschaftungskosten in %	19	37	27	26
Wohnanlage (Anzahl der Wohneinheiten):	2	128	22	12

Aus der Analyse der Vergleichsfälle ergeben sich nachfolgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze:

Zeitraum 07/2018 bis 12/2018 (Bezugszeitpunkt 10/2018 – 43 Kauffälle)				
	Spanne	Durchschnitt	Median	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	1,5 – 7,3	4,5	4,6	1,4
Rohertragsfaktor	9,8 – 31,9	16,5	14,8	5,6

Zeitraum 01/2019 bis 12/2019 (Bezugszeitpunkt 06/2019 – 67 Kauffälle)				
	Spanne	Durchschnitt	Median	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	1,5 – 7,1	3,9	4,0	1,1
Rohertragsfaktor	9,3 – 33,9	18,1	16,6	5,1

Zeitraum 01/2020 bis 08/2020 (Bezugszeitpunkt 04/2020 – 37 Kauffälle)				
	Spanne	Durchschnitt	Median	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	2,0 – 6,9	4,1	4,2	0,9
Rohertragsfaktor	9,7 – 27,8	16,4	16,2	3,6

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

Einflussgröße	Verlauf der Einflussgröße	Verlauf des Liegenschaftszinssatzes (Tendenz)
Bodenrichtwert	steigend	fallend
Wohnfläche	steigend	fallend

Stadt Halle (Saale)

Zunächst werden die Ergebnisse der Auswertungen und Analysen hinsichtlich der veräußerten Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser in der Stadt Halle (Saale) dargestellt. Es wurden hierzu teil- und vollständig sanierte Objekte ausgewertet. Bei diesen Ertragswertobjekten handelt es sich ausschließlich um Altbauten mit einem Baujahr vor 1937. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde nach Anlage 4 der SW-RL ermittelt.

Die Angaben zur Höhe der monatlichen Nettokaltmiete, zur Wohnflächengröße, zum Leerstand sowie dem Ausstattungsstandard wurden einheitlichen Fragebögen entnommen, die von den Erwerbern der Objekte ausgefüllt an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zurückgesendet wurden. Zudem lagen dem Gutachterausschuss vermehrt Makler-Exposés vor, aus denen die erforderlichen Objektangaben entnommen und ergänzt wurden. Die Angaben für die Kauffal-lauswertungen wurden auf deren Plausibilität, besonders die Mietangaben auf die marktübliche Erzielbarkeit, überprüft. Bei wesentlichen Abweichungen der tatsächlichen von der marktüblichen Miete wurde die marktübliche Miete angesetzt.

Zudem wurden Analysen zu Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen vorgenommen. Aufgrund der vorhandenen Datenbasis konnten Verkäufe von vermieteten Eigentumswohnungen in Objekten mit einem Baujahr bis 1937 und ab 1992 analysiert werden. Die erforderlichen Angaben zur Bestimmung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren wurden auch hier entsprechend der oben angeführten Datenerhebungen ermittelt. Für die Ableitung der wirtschaftlichen Rest-nutzungsdauer wurde ebenfalls gemäß Anlage 4 der SW-RL verfahren.

Im Zuge der Untersuchung der Kauffalldaten wurde bei allen untersuchten Marktsegmenten ein signifikanter Einfluss des Kaufzeitpunktes festgestellt. Daher wurden die jeweiligen Liegenschaftszinssätze epochenhaft abgeleitet.

Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäfts-häuser in den Landkreisen Burgenlandkreis, Saalekreis und Mansfeld-Südharz wurde aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen in einer landesweiten Analyse vorgenommen.

Mehrfamilienhäuser in Halle (Saale) mit einem gewerblichen Mietpreisanteil <= 20 % und einem Baujahr bis 1937

Als Auswahlmerkmale wurden der Untersuchung folgende Daten zugrunde gelegt:

Merkmal	Spanne		arithmetisches Mittel	Median
	von	bis		
Anzahl der Kauffälle:				171
Untersuchungszeitraum:	01/2018	11/2020	05/2019	05/2019

Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren (Rohertragsfaktoren)

Merkmal	Spanne		arithmetisches Mittel	Median
	von	bis		
Baujahr:	1880	1937	1905	1900
Jahr der baulichen Veränderung:	1993	2015	2000	1999
Restnutzungsdauer in Jahren:	20	50	25	24
Wohn- und Nutzfläche je Haus in m ² *	170	2825	723	670
Zahl der vorhandenen Einheiten	3	35	11	10
Bodenrichtwert in Euro/m ² :	50	350	176	180
Kaufpreis in Euro:	210.000	3.700.000	979.000	840.000
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m ² :	4,11	8,54	6,22	6,18
Bewirtschaftungskosten in %	15	32	24	24
Denkmalschutzstatus:	bei 39 % vorhanden			

* in 43 Objekten ist jeweils eine Gewerbeeinheit mit einer durchschnittlichen Nutzfläche von 99 m² und einem Mietanteil von unter 20 % der Gesamtmiete enthalten

Aus der Kaufpreisanalyse ergeben sich Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser in der Stadt Halle (Saale) für die folgenden Zeiträume:

Zeitraum 01/2018 bis 12/2018 (mittlerer Kaufzeitpunkt 08/2018 – 65 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz	-0,8 – 5,5	1,6	1,2
Rohertragsfaktor	10,7 – 23,4	16,9	2,8

Zeitraum 01/2019 bis 12/2019 (mittlerer Kaufzeitpunkt 07/2019 – 68 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz	-1,5 – 4,5	1,2	1,2
Rohertragsfaktor	10,4 – 22,2	17,8	2,5

Zeitraum 01/2020 bis 11/2020 (mittlerer Kaufzeitpunkt 5/2020 – 38 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz	-1,3 – 3,2	0,6	1,0
Rohertragsfaktor	13,4 – 24,9	19,0	2,5

Anhand der gegenwärtig vorliegenden Datengrundlage für das Jahr 2020 ist zum Stichtag **31.12.2020** ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz mit einem Wert von **0,5** zu erwarten.

Mit einer durchgeführten Regressionsanalyse wurden Einflüsse der folgenden Faktoren untersucht:

Wohnfläche/Nutzfläche, Restnutzungsdauer, Bodenrichtwert, Zahl der Wohnungen, Nettokaltmiete, Denkmalschutzstatus. Für die signifikant vorhandenen Abhängigkeiten gemäß der Analyse lauten die **Tendenzen** des Liegenschaftszinssatzes bei Abweichungen von den durchschnittlichen Werten:

Einflussgröße	Abweichung von den durchschnittlichen Werten	Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz (Tendenz)
Restnutzungsdauer	> 24 Jahre	steigend
Restnutzungsdauer	< 24 Jahre	fallend
Bodenrichtwert	> 180 €/m ²	fallend
Bodenrichtwert	< 180 €/m ²	steigend
Anzahl Wohnungen	> 10	steigend
Anzahl Wohnungen	< 10	fallend
Denkmalschutzstatus	vorhanden	fallend
Denkmalschutzstatus	nicht vorhanden	steigend

Wohn- und Geschäftshäuser in Halle (Saale) mit einem gewerblichen Mietpreisanteil zwischen 20 % und 80 % und einem Baujahr bis 1930

Als Auswahlmerkmale wurden der Untersuchung folgende Daten zugrunde gelegt

Merkmal	Spanne		arithmetisches Mittel	Median
	von	bis		
Anzahl der Kauffälle:				37
Untersuchungszeitraum:	03/2018	08/2020	05/2019	04/2019
Baujahr:	1718	1930	1887	1905
Jahr der baulichen Veränderung:	1992	2013	1998	1998
Restnutzungsdauer in Jahren:	20	34	24	22
Wohn- und Nutzfläche je Haus in m ² :	230	2.488	918	818
Zahl der vorhandenen Einheiten	4	38	11	9
Bodenrichtwert in Euro/m ² :	100	1.750	316	250
Kaufpreis in Euro:	415.000	3.460.000	1.119.000	1.000.000
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m ² :	4,95	7,96	6,23	6,00
Gewerblicher Mietpreisanteil in %	20	74	35	31
Bewirtschaftungskosten in %	19	34	23	23
Denkmalschutzstatus:	bei 68 % vorhanden			

Aus der Kaufpreisanalyse ergeben sich Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser in der Stadt Halle (Saale) für die folgenden Zeiträume:

Zeitraum 03/2018 bis 02/2019 (mittlerer Kaufzeitpunkt 09/2018 – 16 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz	0,0 – 3,6	1,4	0,9
Rohertragsfaktor	12,2 – 19,9	16,4	2,1
Zeitraum 03/2019 bis 08/2020 (mittlerer Kaufzeitpunkt 11/2019 – 21 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz	-1,0 – 3,5	1,1	1,2
Rohertragsfaktor	13,4 – 23,3	18,2	2,4

Mit einer hierzu durchgeführten Regressionsanalyse wurden Einflüsse der folgenden Faktoren untersucht: Wohnfläche/Nutzfläche, Restnutzungsdauer, Bodenrichtwert, Anzahl der Nutzungseinheiten, Nettokaltmiete, gewerblicher Mietpreisanteil, Denkmalschutzstatus.

Signifikant wirkende Abhängigkeiten konnten jedoch nicht nachgewiesen werden. Anhand der Kauffalldaten wurden aber auch hierzu **Tendenzen** des Liegenschaftszinssatzes bei Abweichungen von den folgenden durchschnittlichen Werten ermittelt:

Einflussgröße	Abweichung von den durchschnittlichen Werten	Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz (Tendenz)
Bodenrichtwert	> 250 €/m ²	fallend
Bodenrichtwert	< 250 €/m ²	steigend
Anzahl Nutzungseinheiten	> 9	steigend
Anzahl Nutzungseinheiten	< 9	fallend
Gewerblicher Mietpreisanteil	> 31 %	steigend
Gewerblicher Mietpreisanteil	< 31 %	fallend
Denkmalschutzstatus	vorhanden	fallend
Denkmalschutzstatus	nicht vorhanden	steigend

Vermietete Eigentumswohnungen im Weiterverkauf mit einem Baujahr bis 1937

Anhand der Kauffalldaten der Kaufpreissammlung zu vermieteten Eigentumswohnungen im Weiterverkauf wurden durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt. Nachfolgend dargestellte Merkmale beschreiben die zugrunde gelegte Stichprobe.

Merkmal	Spanne		arithmetisches Mittel	Median
	von	bis		
Anzahl der Kauffälle:				83
Untersuchungszeitraum:	01/2018	04/2020	02/2019	12/2018
Baujahr:	1860	1937	1902	1902
Jahr der baulichen Veränderung:	1992	2008	1998	1998
Restnutzungsdauer in Jahren:	20	30	24	23
Wohnfläche je Wohnung in m ² :	28	127	68	65
Bodenrichtwert in Euro/m ² :	85	580	196	180
Kaufpreis in Euro:	35.000	220.000	95.165	87.000
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m ² :	5,20	8,00	6,44	6,40
Anzahl der Wohneinheiten im Objekt:	2	31	10	9
Bewirtschaftungskosten in %	16	30	24	23
Denkmalschutzstatus:	bei 51 % vorhanden			

Anhand der Analyse der vorliegenden Vergleichsfälle ergeben sich nachfolgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für die folgenden Zeiträume:

Zeitraum 01/2018 bis 12/2018 (mittlerer Kaufzeitpunkt 07/2018 – 45 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	-1,3 – 4,1	1,2	1,2
Rohertragsfaktor	11,2 – 25,8	16,0	3,6

Zeitraum 02/2019 bis 12/2019 (mittlerer Kaufzeitpunkt 09/2019 – 23 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	-1,4 – 4,4	0,3	1,3
Rohertragsfaktor	12,0 – 24,4	19,3	3,6

Zeitraum 01/2020 bis 04/2020 (mittlerer Kaufzeitpunkt 03/2020 – 15 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	-1,2 – 3,1	0,1	1,0
Rohertragsfaktor	14,4 – 24,1	18,9	3,2

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

Einflussgröße	Verlauf der Einflussgröße	Verlauf des Liegenschaftszinssatzes (Tendenz)
Bodenrichtwert	steigend	fallend
Nettokaltmiete	steigend	steigend
Denkmalschutzstatus	vorhanden	fallend

Für die Restnutzungsdauer und die Wohnfläche sind keine Tendenzen aus den vorliegenden Kauffalldaten nachweisbar.

Vermietete Eigentumswohnungen im Weiterverkauf mit einem Baujahr ab 1992

Anhand der Kauffalldaten der Kaufpreissammlung zu vermieteten Eigentumswohnungen im Weiterverkauf wurden durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt. Nachfolgend dargestellte Merkmale beschreiben die zugrunde gelegte Stichprobe.

Merkmal	Spanne		arithmetisches Mittel	Median
	von	bis		
Anzahl der Kauffälle:				67
Untersuchungszeitraum:	01/2018	06/2020	06/2019	05/2019
Baujahr:	1992	2006	1996	1996
Restnutzungsdauer in Jahren:	43	57	48	47
Wohnfläche je Wohnung in m ² :	28	120	64	60
Bodenrichtwert in Euro/m ² :	65	450	150	120
Kaufpreis in Euro:	35.000	260.000	72.250	87.230
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m ² :	4,90	8,20	6,25	6,10
Anzahl der Wohneinheiten im Objekt:	3	253	49	8
Bewirtschaftungskosten in %	18	34	25	25

Anhand der Analyse der vorliegenden Vergleichsfälle ergeben sich nachfolgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für die folgenden Zeiträume:

Zeitraum 01/2018 bis 12/2018 (mittlerer Kaufzeitpunkt – 18 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	2,3 – 6,0	3,8	1,2
Rohertragsfaktor	11,2 – 25,8	16,7	4,0

Zeitraum 02/2019 bis 12/2019 (mittlerer Kaufzeitpunkt – 38 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	0,5 – 4,4	2,2	1,0
Rohertragsfaktor	14,5 – 36,4	22,4	4,8

Zeitraum 01/2020 bis 06/2020 (mittlerer Kaufzeitpunkt – 11 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	1,2 – 5,0	2,8	1,1
Rohertragsfaktor	13,9 – 30,9	20,4	4,9

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

Einflussgröße	Verlauf der Einflussgröße	Verlauf des Liegenschaftszinssatzes (Tendenz)
Bodenrichtwert	steigend	fallend
Wohnfläche	steigend	fallend
Nettokaltmiete	steigend	steigend

Für die Restnutzungsdauer ist keine Tendenz aus den vorliegenden Kauffalldaten nachweisbar.

Landkreise

In den nachfolgend dargestellten Untersuchungen wurden Kaufpreise für teilsanierte oder vollständig sanierte Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil von $\leq 20\%$ analysiert.

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

Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil $\leq 20\%$ in den Mittelzentren und im Oberzentrum Dessau-Roßlau

Für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil von weniger als 20% sind die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für die Mittelzentren und das Oberzentrum Dessau-Roßlau gemeinsam ermittelt worden. Die ausgewertete Stichprobe enthält sieben Objekte mit Gewerbeeinheiten und einem gewerblichen Mietpreisanteil von durchschnittlich 13% .

In der Stichprobe sind keine Mehrfamilienhäuser enthalten, die nach 1948 errichtet worden sind.

Folgende Merkmale beschreiben die selektierte Stichprobe:

Merkmal	Spanne		arithmetisches Mittel	Median
	von	bis		
Anzahl der Kauffälle:				154
Untersuchungszeitraum:	01/2019	10/2020	11/2019	
Baujahr:	1850	1940	1910	1907
Restnutzungsdauer in Jahren:	20	49	25	24
Wohn- und Nutzfläche je Haus in m ²	120	2.700	430	360
Zahl der vorhandenen Einheiten	3	44	7	6
Bodenrichtwert in Euro/m ² :	20	170	51	45
mtl. Nettokaltmiete in Euro/m ² :	3,47	7,62	5,18	5,16
Bewirtschaftungskosten in %	18	41	29	29
Anzahl der Kauffälle mit Denkmalschutz:				18

Aus der Analyse der Vergleichsfälle ergibt sich nachfolgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz:

Mittelzentren und das Oberzentrum Dessau-Roßlau - Bezugszeitpunkt 11/2019			
	Spanne	Durchschnitt	Standardabweichung
Liegenschaftszinssatz in %	-0,5 – 10,5	3,8	2,0
Rohertragsfaktor	6,1 – 25,9	12,2	3,1

Im zeitlichen Verlauf weist der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz eine leicht fallende Tendenz auf.

Die für die unterschiedlichen Objekte ermittelten Liegenschaftszinssätze weisen lagebedingt eine breite Streuung auf. Dabei ist das Bodenrichtwertniveau einerseits von Bedeutung. Andererseits ist ein regionaler Unterschied zwischen den einzelnen Mittelzentren zu beobachten.

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz unterscheidet sich in den Mittelzentren wie in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:

durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietpreisanteil <= 20 %						
Mittelzentren und Oberzentrum Dessau-Roßlau - Bezugszeitpunkt 12/2020						
2,5 %	3,0 %	3,5 %	4,0 %	4,5 %	5,0 %	5,5 %
Quedlinburg Stendal	Wittenberg Naumburg Merseburg Salzwedel	Dessau Haldensleben* Schönebeck Bernburg Halberstadt	Burg Aschersleben Bitterfeld-Wolfen	Oschersleben Sangerhausen Weißenfels	Köthen Eisleben	Staßfurt Zerbst Zeitz
2,0 % Wernigerode						

* Haldensleben wurde aus Mangel geeigneter Vergleichsfälle vom Gutachterausschuss sachverständig zugeordnet

Aufgrund der begrenzten Anzahl an auswertbaren Kauffällen im jeweiligen Mittelzentrum wird auf die Ausweisung einer Standardabweichung und die Angabe von Spannen verzichtet.

7.6 Einfluss der Grundstücksgröße bei Bauland

In den nachfolgenden Analysen wurde untersucht, inwieweit zwischen der Grundstücksgröße und der Höhe des Bodenpreises, in Euro pro m²-Grundstücksfläche, für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus eine Abhängigkeit besteht. Dabei wurde geprüft, ob die in der Wertermittlungstheorie bestehende These, dass für kleinere Grundstücke höhere Bodenpreise und mit zunehmender Grundstücksgröße geringere Bodenpreise erzielt werden, sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt widerspiegelt. Die verschiedenen Regionen des Landes wurden dabei getrennt betrachtet.

Räumlicher Bezug	Seite
Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel	329
Stadt Magdeburg sowie die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis	330
Stadt Dessau-Roßlau sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land	331
Stadt Halle (Saale) sowie die Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz	332

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

Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel

Die praktischen Anwendungen der Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgröße bestätigen die Untersuchungsergebnisse der Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2019. Daher werden diese Untersuchungen auch für aktuelle Anwendungen empfohlen.

In die Untersuchung wurden Kauffälle von Baugrundstücken nach 2000 entstandener, planungsrechtlich festgelegter Baugebiete und Baulücken in Gebieten nach § 34 BauGB einbezogen. Bei Mehrfachverkäufen eines Anbieters zum gleichen Preis im gleichen Gebiet wurde die Anzahl fachgerecht dezimiert. In der Stichprobe erfolgte eine Lagebereinigung über eine Normierung des Vergleichsmaßstabes mit Hilfe des Bodenrichtwertes auf ein mittleres Bodenrichtwertniveau. Weiterhin wurden Kaufpreise und Bodenrichtwerte mittels Index auf den mittleren Kaufzeitpunkt der Stichprobe umgerechnet. Zum Ausgleich von lokalen Lageunterschieden wurden die durchschnittlichen Unterschiede zwischen den Gemeinden ausgeglichen. Der Untersuchung liegen folgende Begrenzungen der Stichprobe zugrunde:

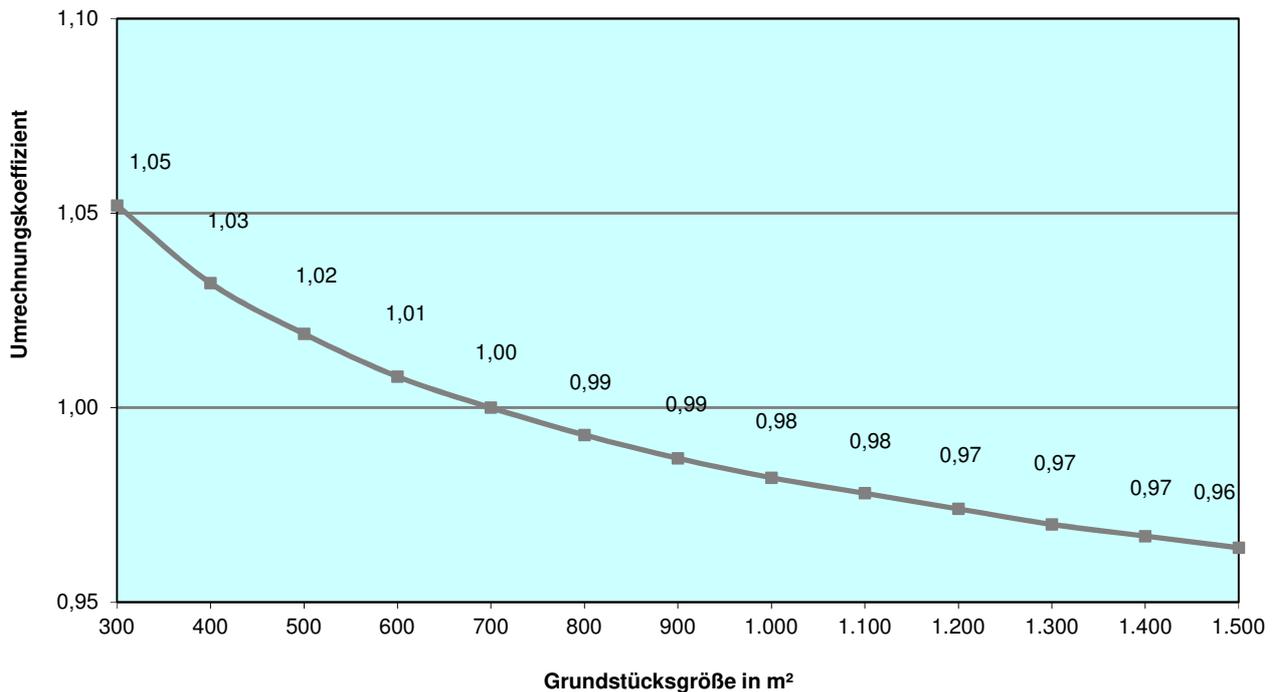
- Individuelle Wohnbaugrundstücke, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
- selbstständig nutzbare Grundstücke
- kein kommunaler Veräußerer.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken im Landkreis Stendal und Altmarkkreis Salzwedel

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			648
Untersuchungszeitraum:	01/2000	12/2015	03/2006
Kaufpreis:	3.693 €	85.000 €	26.000 €
Vergleichswert:	5,50 €/m ²	81,88 €/m ²	36,13 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	5,50 €/m ²	61 €/m ²	37 €/m ²
Grundstücksgröße:	302 m ²	1.500 m ²	745 m ²

Das in der folgenden Grafik dargestellte Untersuchungsergebnis ist auf eine mittlere Flächengröße von 700 m² bezogen.



Stadt Magdeburg sowie die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis

Für die Stadt Magdeburg sowie die Landkreise Börde, Harz und Salzlandkreis wurden die Kaufpreise von unbebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus untersucht. Die Analyse erstreckte sich dabei sowohl auf die Teilmärkte der einzelnen Landkreise und der Stadt Magdeburg, als auch auf die der unterschiedlichen Regionstypen. Neben diesen Makrolagen wurden ausgewählte Mikrolagen hinsichtlich der Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße untersucht. In diesem Zusammenhang wurden die Einflüsse der geographische Ausrichtung des Grundstücks, d.h. die potentielle Lage einer Terrasse auf dem Grundstück bzw. die Lage der Erschließungsstraße zum Grundstück, sowie das Vorhandensein des Merkmals Ecklage in die Untersuchung mit einbezogen.

Bei den Analysen stellten sich die Teilmärkte der Makrolagen zum Teil sehr unterschiedlich dar. Die Ergebnisse reichten von einer nicht nachweisbaren Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße über heterogene, teils widersprüchliche Abhängigkeiten, bis hin zur Bestätigung der allgemeinen Erwartung, dass für kleinere Grundstücke höhere Bodenpreise und mit zunehmender Grundstücksgröße geringere Bodenpreise erzielt werden. Insgesamt lässt sich jedoch keine Signifikanz feststellen.

Bei der Analyse der Mikrolagen wurden die Wohngebiete „Kümmelsberg Westseite“ in Magdeburg, „Sonnenblick Elbeu“ und „Lindhorster Weg“ in Wolmirstedt sowie „Bördeblick/Wartbergblick“ in Niederndodeleben untersucht. Die Wohngebiete „Lindhorster Weg“ in Wolmirstedt und „Bördeblick/Wartbergblick“ in Niederndodeleben weisen jeweils eine weitgehend einheitliche Preisstruktur auf, die lediglich Preiserhöhungen über den zeitlichen Verlauf des Verkaufs beinhaltet, so dass alle oben genannten Einflüsse auf den Kaufpreis ausgeschlossen werden können. Für das Wohngebiet „Sonnenblick Elbeu“ in Wolmirstedt sind die Einflüsse der geographische Ausrichtung des Grundstücks sowie das Vorhandensein des Merkmals Ecklage nicht nachweisbar. Die Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße lässt sich zwar nachweisen, ist jedoch in Bezug auf die statistische Signifikanz und Aktualität der Daten nicht valide.

Von den bezüglich der Mikrolage untersuchten Baugebieten läßt sich lediglich für das Wohngebiet „Kümmelsberg Westseite“ in Magdeburg ein Einfluss der geographische Ausrichtung des Grundstücks feststellen. Die Tendenzen der Zuschläge für eine potentielle Ausrichtung der Terrasse nach Süden oder Westen lagen dabei zwischen 2 % und 4 % gegenüber der östlichen oder nördlichen Ausrichtung. Die Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße lässt

sich wie beim Wohngebiet „Sonnenblick Elbeu“ nachweisen. Jedoch ist auch hier die statistische Signifikanz nicht gegeben. Der Einfluss des Merkmals der Ecklage auf den Bodenwert ist nicht nachweisbar. Da die Ergebnisse sowohl in der Makro- als auch in der Mikrolage nicht signifikant sind, wird von ihrer Veröffentlichung abgesehen.

Darüber hinaus wird festgestellt, dass sich die Verhältnisse gegenüber der letzten Berichtsperiode wesentlich geändert haben, so dass die Anwendung der im letzten Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen nicht mehr empfohlen wird.

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

Die praktischen Anwendungen der Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgröße bestätigen die Untersuchungsergebnisse der Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2019. Daher werden diese Untersuchungen auch für aktuelle Anwendungen empfohlen. Für die Stadt Dessau-Roßlau sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land wurden die Kaufpreise von unbebauten Baugrundstücken untersucht und festgestellt, dass die Flächengröße des Objektes Einfluss auf den gezahlten Kaufpreis hat. Die durchgeführte Regressionsanalyse zeigt, dass mit steigender Flächengröße die gezahlten Kaufpreise pro Quadratmeter geringer werden.

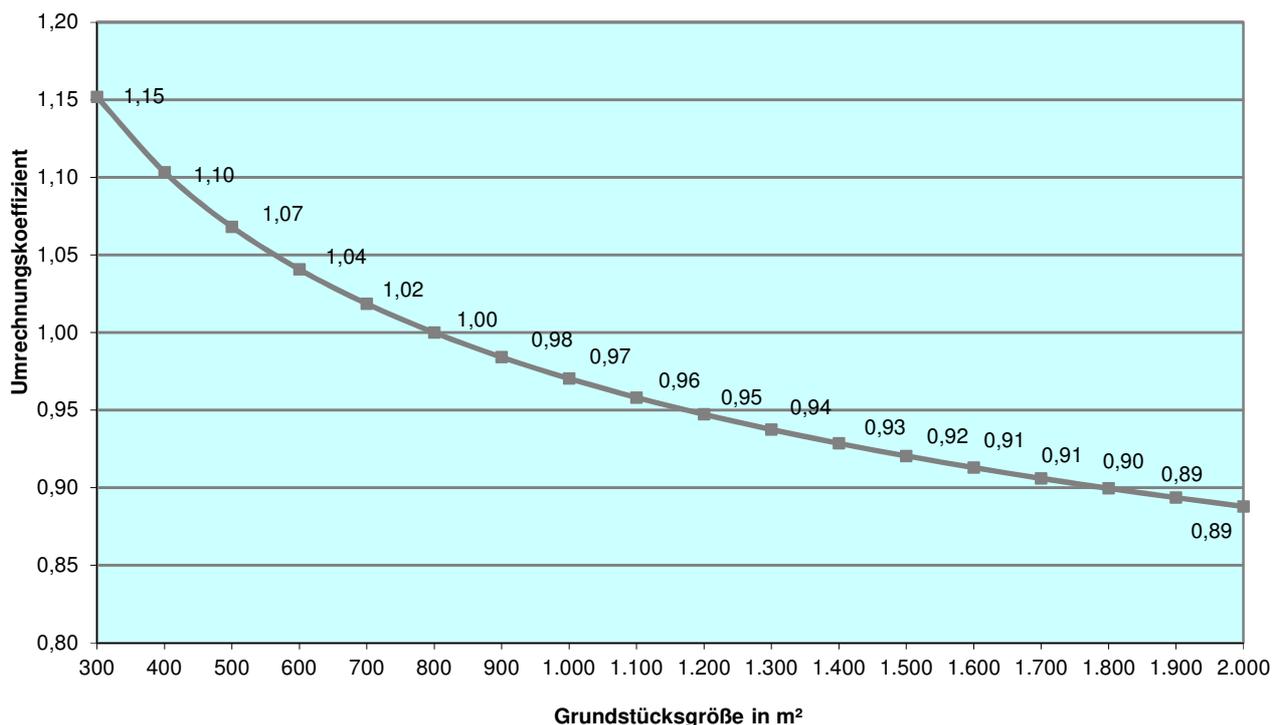
Mit Hilfe der ermittelten Umrechnungskoeffizienten können die Verkehrswerte von Bewertungsobjekten, die vom definierten Bodenrichtwertgrundstück abweichen, auf dessen Eigenschaften bezogen und angepasst werden.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken in der Stadt Dessau-Roßlau sowie den Landkreisen Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg und Jerichower Land

Der Untersuchung liegen die folgenden Merkmale zugrunde:

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			298
Untersuchungszeitraum:	01/2014	10/2018	05/2016
Kaufpreis:	3.620 €	128.960 €	30.490 €
Vergleichswert:	6 €/m ²	80 €/m ²	36 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	8 €/m ²	75 €/m ²	36 €/m ²
Grundstücksgröße:	230 m ²	2.000 m ²	893 m ²

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



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

Die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksfläche wurde für die Stadt Halle (Saale) sowie die Landkreise Saalekreis, Burgenlandkreis und Mansfeld-Südharz auf der Basis von erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücken für Einfamilienhäuser neu untersucht. Um die Lageunterschiede und die zeitliche Entwicklung der Preise zu eliminieren, wurden alle Vergleichspreise auf die jeweilige mittlere Lage und den 01.07.2020 normiert.

Für den Landkreis Mansfeld-Südharz wurde die Abhängigkeit von der Grundstücksgröße bestätigt, so dass die bisherigen Umrechnungskoeffizienten weiter angewendet werden können. Für die Stadt Halle (Saale) und die restlichen Landkreise konnte keine Abhängigkeit von der Grundstücksfläche nachgewiesen werden.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken in den Landkreisen Mansfeld-Südharz, Saalekreis und Burgenlandkreis

Die drei Landkreise wurden zunächst gemeinsam untersucht. Da es hier zu keinem Ergebnis kam, wurden diese anschließend getrennt analysiert. Für die Landkreise Saalekreis und Burgenlandkreis ergab sich **keine** Flächenabhängigkeit.

Eine deutliche Flächenabhängigkeit konnte lediglich im Landkreis Mansfeld-Südharz ermittelt werden.

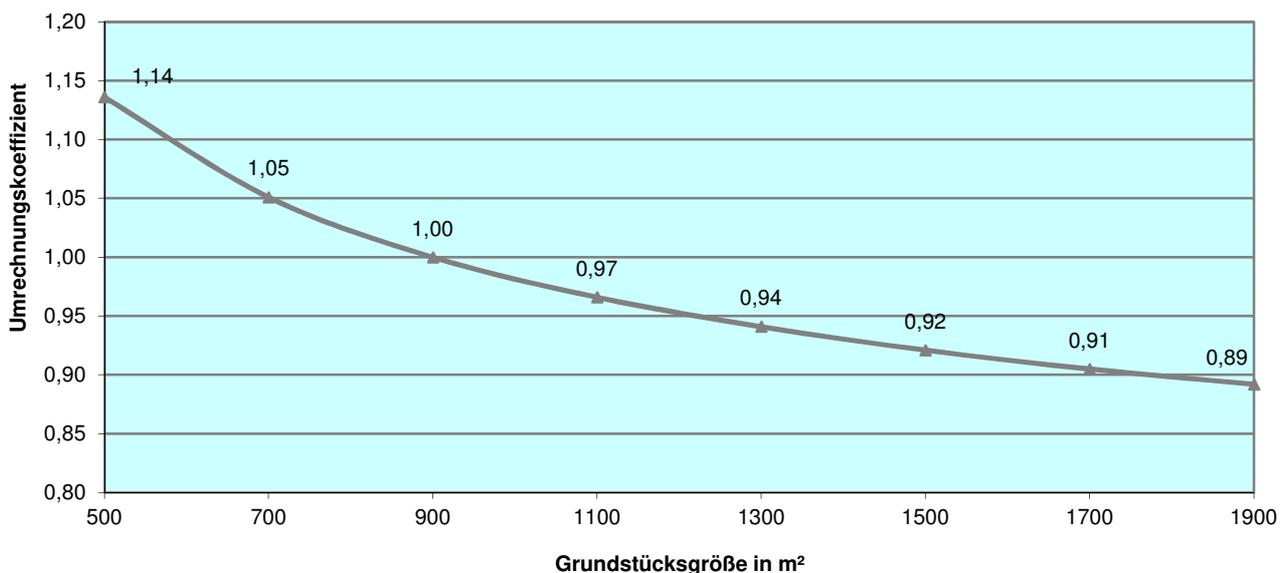
Der Untersuchung in Mansfeld-Südharz liegen die folgenden Merkmale zugrunde:

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			130
Untersuchungszeitraum:	01/2016	10/2018	05/2017
Kaufpreis:	3.564 €	136.386 €	27.691 €
Vergleichswert:	9 €/m ²	95 €/m ²	31 €/m ²
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	8 €/m ²	90 €/m ²	27 €/m ²
Grundstücksgröße:	198 m ²	2.571 m ²	950 m ²

Nach der Normierung der Kauffälle auf das mittlere Bodenrichtwertniveau von 27 €/m² und das einheitliche Datum 01.07.2017 ergibt sich als relevante Abhängigkeit die Flächengröße.

Für Grundstücke, die von der durchschnittlichen Flächengröße von 900 m² abweichen, sind die Faktoren in der folgenden Grafik dargestellt.

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



Beispiel für die Ableitung

gegeben: Vergleichspreis von 50,- €/m² für ein Wohnbaugrundstück mit einer Grundstücksgröße von 700 m²

gesucht: Vergleichspreis für ein Wohnbaugrundstück mit einer Grundstücksgröße von 1.300 m²

Lösung: Umrechnungskoeffizient aus der Grafik 700 m² = 1,05

Umrechnungskoeffizient aus der Grafik 1.300 m² = 0,94

Vergleichspreis: 50,- €/m² x (0,94 / 1,05) = 44,76 €/m² **rd. 45,- €/m²**

7.7 Einfluss der wertrelevanten Geschossflächenzahl auf den Bodenwert

Im Rahmen einer Masterarbeit an der Hochschule Anhalt ist von Frau Carolin Franke der Einfluss der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) auf den Bodenwert untersucht worden. Das Ergebnis wird nachfolgend dargestellt.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich gemäß § 4 Absatz 2 ImmoWertV nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören u.a. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die sich gemäß § 6 Absatz 1 ImmoWertV in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen, ergeben. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgebend, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.

Dazu wird als Maß der baulichen Nutzung von der wertrelevanten Geschossflächenzahl ausgegangen. Für das hierzu anzugebende Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist

- die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses,
- die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses

zu berechnen.

Für die Untersuchung im Rahmen der Masterarbeit sind ausschließlich Grundstücke für den Mehrfamilienhausbau in Gebieten des Geschosswohnungsbaus, in Mischgebieten und in Kerngebieten herangezogen worden. Die Untersuchung auf der Grundlage von 126 Kauffällen der Jahre 2000 bis 2011 hat ergeben, dass ein Einfluss der wertrelevanten Geschossflächenzahl auf den Bodenwert in Gebieten mit einem Bodenrichtwertniveau bis 150 Euro/m² nicht besteht. Abweichende wertrelevante Geschossflächenzahlen sind bei Bodenwerten bis 150 Euro/m² demnach nicht zu berücksichtigen [Franke 2016].

Dieses Ergebnis bestätigt die bundesweite Untersuchung des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland. Hiernach hat sich ein Einfluss der wertrelevanten Geschossflächenzahl auf den Bodenwert erst ab einem Bodenrichtwertniveau von 200 Euro/m² ergeben. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt hat die Anwendbarkeit der daraus abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten in Gebieten mit einem Bodenrichtwertniveau ab 200 Euro/m² in Sachsen-Anhalt nicht überprüft. Die Anwendung dieser bundesweiten Umrechnungskoeffizienten scheint aber auch für den hiesigen Grundstücksmarkt plausibel und wird daher empfohlen. Die bundesweiten Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen beim Bodenwert sind in der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014 veröffentlicht.

Quellenangabe:

Franke, C. (2016): Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung als Grundlage der Wertermittlung und der Bodenrichtwertermittlung in Gebieten des Geschosswohnungsbaus, in Mischgebieten und in Kerngebieten; Masterarbeit, Hochschule Anhalt, Dessau-Roßlau, 2016

7.8 Einflüsse bei landwirtschaftlichen Flächen

7.8.1 Vorbemerkung

Die Preise von landwirtschaftlichen Grundstücken sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Gleichzeitig ist eine breite Streuung der Kaufpreise auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt zu beobachten. Zum einen sind die verschiedenen subjektiven Interessen der Vertragspartner für das breite Spektrum der Kaufpreise verantwortlich. Andererseits sind objektive grundstücksbezogene Faktoren kaufpreisbestimmend. Obwohl die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bereits zahlreiche dieser Grundstücksmerkmale enthält, bestand weiterer Klärungsbedarf. Hierzu wurde ein detaillierter Fragebogen entwickelt, der seit 2012 zu jedem Vertrag konsequent an beide Vertragsparteien verschickt wird. Die Ergebnisse dieser Verkäufer- und Käuferbefragung werden nach einem vorgegebenen einheitlichen System von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in die Kaufpreissammlung übernommen. Unabhängig davon werden Grundstücksmerkmale, die den notariellen Urkunden oder anderen, der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugänglichen Informationsquellen zu entnehmen sind, regelmäßig erfasst und ausgewertet.

Im Ergebnis von Kaufpreisuntersuchungen sind die Abhängigkeiten des Kaufpreises von der natürlichen Ertragsfähigkeit des Bodens (Bonität), von der Flächengröße je Verkaufsfall und von den Pachtverhältnissen nachgewiesen und quantifiziert worden. Mit den nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten lassen sich Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen der Bonität, der Flächengröße je Verkaufsfall und der Pachtverhältnisse ergeben, erfassen und Kaufpreise vergleichbar machen. Alle auf den Kaufpreis wirkenden Einflussfaktoren sind landesweit untersucht worden.

In den nachfolgend angegebenen Regressionsfunktionen enthalten die Einflussmerkmale teilweise Exponenten oder auch Hochzahlen. Die Ursachen liegen in der Verteilung der Daten. Bei den Analysen der Daten hat die Normalverteilung eine zentrale Bedeutung. Daher ist die Verteilung der jeweiligen Merkmale, die analysiert werden sollen, auf ihre Vereinbarkeit mit der Normalverteilung zu untersuchen. Liegt keine Normalverteilung vor, sind die Merkmale mit einem zu ermittelnden Exponenten zu transformieren. Mit diesem Exponenten sind die Merkmale zu potenzieren.

Exponenten oder auch Hochzahlen kann man auf verschiedene Arten darstellen. Das jeweilige Einflussmerkmal (BRW, Fläche, u.ä.) ist die Größe, die mit dem Exponenten zu potenzieren ist. In den nachstehenden Regressionsfunktionen wird in der Darstellung der Operator „^“ wie in Tabellenkalkulationsprogrammen oder Programmiersprachen zum Potenzieren eines Einflussmerkmals verwendet. Die Schreibweise erfolgt in **(Einflussmerkmal)^2 anstelle von (Einflussmerkmal)²**.

Die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten und ihre zugrundeliegende Funktion gelten ausschließlich für das jeweils beschriebene Einflussmerkmal.

7.8.2 Einfluss der Bodengüte auf den Bodenwert von landwirtschaftlichen Flächen

Der Gutachterausschuss hat die Abhängigkeit des Kaufpreises sowohl von der Ackerzahl als auch von der Grünlandzahl untersucht und wie schon in zurückliegenden Jahren, die Bonität als maßgeblich preisbildendes Merkmal ermittelt. Im Ergebnis der Untersuchungen konnte mit ausreichender statistischer Sicherheit nachgewiesen werden, dass sich die Verhältnisse in den Regionen des Landes kaum unterscheiden. Die Untersuchungsergebnisse treffen in erster Linie auf ein Grundstück zu, das die durchschnittlichen Merkmale der jeweiligen unten beschriebenen Stichprobe aufweist. Es bezieht sich auf den mittleren Zeitpunkt des Untersuchungszeitraums. Da die Verhältnisse im Untersuchungszeitraum kaum konjunkturellen Schwankungen unterliegen und es sich bei der Bonität nicht um ein stark konjunkturabhängiges Merkmal handelt, kann das Untersuchungsergebnis ohne Anpassung auch auf einen aktuellen Zeitpunkt bezogen werden.

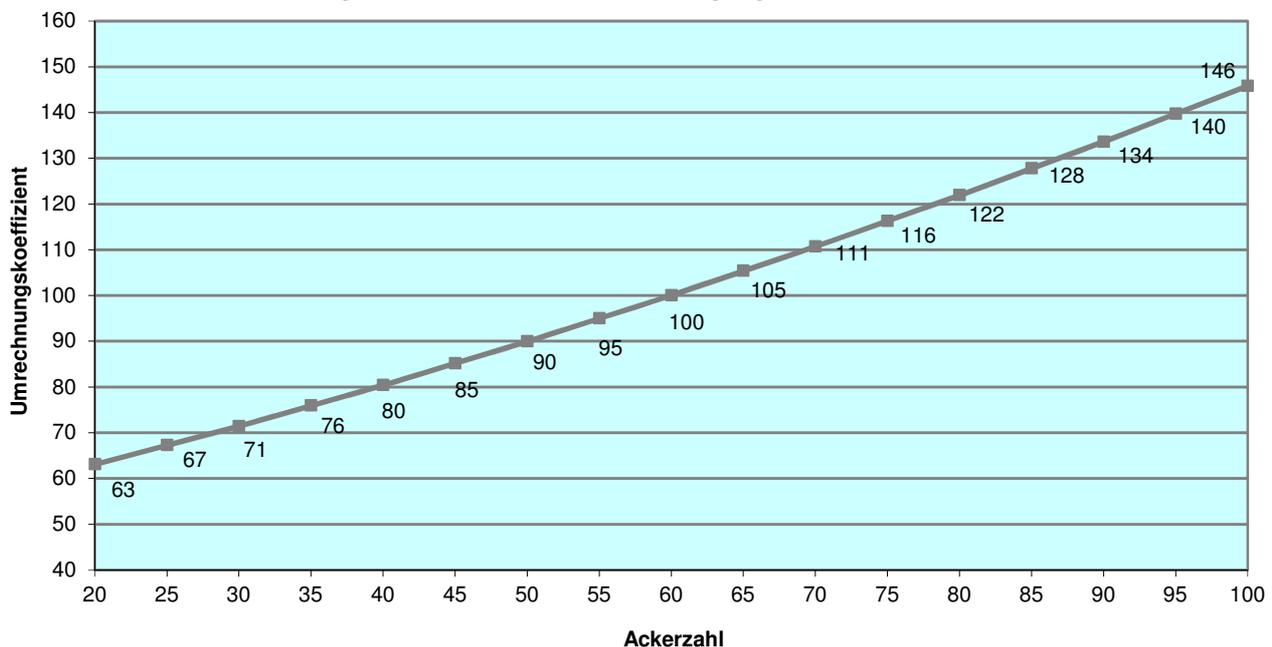
In den nachfolgenden Diagrammen sind jeweils für Ackerland und Grünland die Umrechnungskoeffizienten dargestellt.

Einfluss der Bonität auf den Bodenwert von Ackerland

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt/Median
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			3.595
Untersuchungszeitraum:	01/2018	09/2020	04/2019 / 04/2019
originärer Kaufpreis:	0,27 €/m ²	4,98 €/m ²	1,96 / 1,90 €/m ²
Ackerzahl:	15	104	65/67
Flächengröße:	0,11 ha	96 ha	3,4 / 1,4 ha
Restpachtdauer:	0	18	4,8/4

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Ackerzahlen



Der oben dargestellten Abhängigkeit liegt die nachfolgend angegebene Funktionsgleichung zu Grunde:

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,60
	Zeitlicher Bezug	09/2020
Vergleichswert in Euro/m² =	Bezugsmerkmale / Einheit der Einflussgröße	
(1,4099		
+ 0,0082 x Ackerzahl	Ackerzahl	
- 0,3317 x 3 ^{-0,15}	Fläche	3 Hektar
- 0,0210 x 4 ^(0,6) ²	Restpachtdauer	4 Jahre

Die vorstehende multiple Regressionsfunktion beinhaltet neben dem flexiblen Merkmal Ackerzahl die Merkmale Fläche und Restpachtdauer, die jeweils als Konstante mit ihren definierten Größen eingehen. Somit wirken diese wie das absolute Glied der Funktion und können hiermit zusammengefasst werden. Als Ergebnis erhält man eine Gleichung, die unmittelbar zu den in dem vorstehenden Diagramm angegebenen Umrechnungskoeffizienten führt. Es ermittelt sich folgende Funktion:

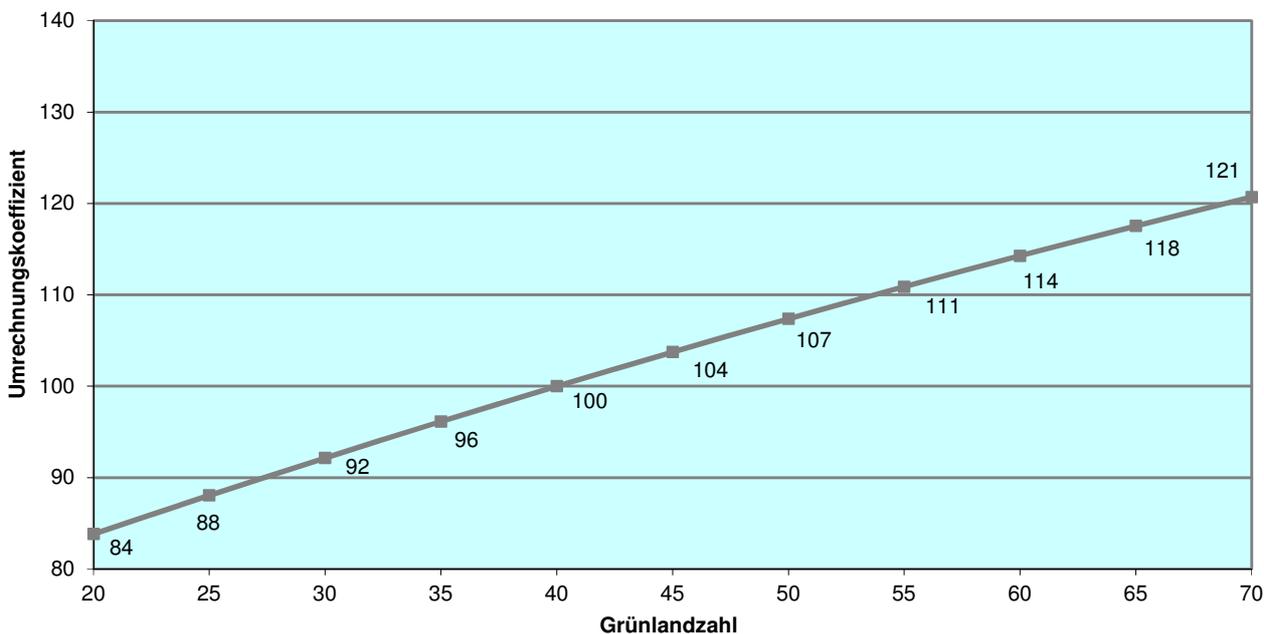
Umrechnungskoeffizient = (1,08035 + 0,0082 x Ackerzahl)² / 0,02472285

Einfluss der Bonität auf den Bodenwert von Grünland

Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt/Median
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			677
Untersuchungszeitraum:	01/2018	09/2020	04/2019 / 04/2019
originärer Kaufpreis:	0,12 €/m ²	2,94 €/m ²	0,70 / 0,60 €/m ²
Grünlandzahl:	10	92	43 / 42
Flächengröße:	0,11 ha	10 ha	1,5 / 0,9 ha

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grünlandzahlen



Der oben dargestellten Abhängigkeit liegt die nachfolgend angegebene Funktionsgleichung zu Grunde:

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,04
	Zeitlicher Bezug	09/2020
Vergleichswert in Euro/m² =	Bezugsmerkmal / Einheit der Einflussgröße	
(0,8673		
+ 0,0132 x Grünlandzahl ^{0,5}) ^{6,67}	Grünlandzahl	

Die vorstehende multiple Regressionsfunktion beinhaltet ausschließlich das flexible Merkmal Grünlandzahl. Eine Umstellung der Gleichung, die unmittelbar zu den in dem vorstehenden Diagramm angegebenen Umrechnungskoeffizienten führt, ergibt folgendes Ergebnis:

Umrechnungskoeffizient = (0,8673 + 0,0132 x Grünlandzahl^{0,5})^{6,67} / 0,00714286

7.8.3 Einfluss der Flächengröße je Verkaufsfall auf den Bodenwert von Ackerland

Für ein Forschungsvorhaben, welches von den maßgeblichen Lehrstühlen der Universitäten Bonn und Berlin sowie dem Leibniz-Institut für Agrarentwicklung in Transformationsökonomien durchgeführt wird, ist das vertiefte Verständnis der Entstehung von Kauf- und Pachtpreisen landwirtschaftlicher Flächen das prioritäre Ziel. Im Rahmen dieses Forschungsvorhabens ist aktuell untersucht worden, ob die Flächengröße nachweislich wertbeeinflussend bei landwirtschaftlichen Flächen (qualitative Einflüsse) und wie groß deren Wirkung auf den Wert eines Grundstücks (quantitativer Einfluss) ist. Die bereits im Grundstücksmarktbericht 2019 veröffentlichten Ergebnisse sind durch den Lehrstuhl für Produktionsökonomik am Institut für Lebensmittel- und Ressourcenökonomik (ILR) der LANDWIRTSCHAFTLICHEN FAKULTÄT DER UNIVERSITÄT BONN von Frau Prof. Dr. Silke Hüttel und Herrn Dr. Stefan Seifert aktualisiert und mit dem Gutachterausschuss erörtert worden.

Der Untersuchung der landwirtschaftlichen Fakultät der Universität Bonn liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt/Median
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			16.993
Untersuchungszeitraum:	01/2014	06/2020	Median: 11/2016
Kaufpreis:	0,25 €/m ²	6,75 €/m ²	1,74 /1,61 €/m ²
Ackerzahl:	14	104	64/67
Flächengröße:	0,001 ha	352,9 ha	3,17/1,02 ha
Pachtstatus:	unverpachtet (0)	verpachtet (1)	0,71 / 1
Bestimmtheitsmaß:	0,668		

Nachfolgende „Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Flächengrößen beim Bodenwert von Ackerland“ sind auf der Grundlage der vorstehend beschriebenen wissenschaftlichen Untersuchungen vom Gutachterausschuss ermittelt worden. Hierfür ist trotz der Erkenntnis, dass die Preisbildung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke von mehreren gleichzeitig wirkenden Einflussgrößen bestimmt wird, aus dem komplexen Regressionsansatz das wesentliche Einflussmerkmal Flächengröße herausgelöst und die konkrete Beeinflussung quantifiziert worden.

Auf die Angabe der komplexen Regressionsfunktion und der ausführlichen Modellbeschreibung wird im folgenden Fall verzichtet. Insgesamt zeigen die Modelle generell einen guten Erklärungsgehalt und bestätigen, dass sich die Bewertung der Losparameter im Zeitverlauf geringfügig verändert haben.

Die Veränderung der Abhängigkeit des Einflusses der Flächengröße auf den Kaufpreis, die sich im Vergleich der nachfolgend dargestellten Untersuchung gegenüber der in den Grundstücksmarktberichten 2012 bis 2019 veröffentlichten Untersuchungen ergibt, resultiert nach Auffassung des Gutachterausschusses aus der Aktualisierung der Stichprobe sowie einer entsprechenden Änderung des Marktverhaltens.

Nachstehende Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf die Abhängigkeit der Bodenwerte von der Flächengröße je Verkaufsfall. Eine Abhängigkeit der Bodenwerte von der Größe der Einzelgrundstücke bzw. von der Möglichkeit einer Arrondierung der Einzelgrundstücke in Form von Eigentums- und Bewirtschaftungseinheiten ist nicht berücksichtigt worden. Zur Vereinfachung wird nur von der Abhängigkeit der Kaufpreise von der Flächengröße gesprochen.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Flächengrößen					
ha	UK	ha	UK	ha	UK
0,25	87	25	126	65	145
0,5	87	30	129	70	146
0,75	88	35	133	75	147
1	89	40	135	80	147
5	100	45	138	85	148
10	110	50	140	90	149
15	117	55	142	95	149
20	122	60	144	100	149

Die oben dargestellte Abhängigkeit ist für Flächen größer als 100 Hektar nicht anwendbar.

7.8.4 Einfluss der Pachtverhältnisse auf den Bodenwert von Ackerland

Nach Auswertung der an jeden Verkäufer und Käufer verschickten Fragebögen und der Plausibilisierung und Übernahme ihrer Ergebnisse in die Kaufpreissammlung, sind die Auswirkungen der Pachtsituation auf den Kaufpreis von Ackerflächen hinreichend genau abzuleiten und zu quantifizieren.

Im Erhebungszeitraum vom 01.01.2018 bis zum 30.06.2020 sind landesweit in ca. 1.600 Fällen die Pachtverhältnisse bekannt. Unterschieden wird hierbei ausschließlich nach der Restdauer der Pachtverträge im Zeitpunkt des Erwerbs. Die Höhe des Pachtzinses bleibt dabei unberücksichtigt. Für die Restpachtdauer ergeben sich folgende Konstellationen:

- Das Grundstück wurde pachtfrei veräußert oder der Pachtvertrag läuft mit dem Kaufvertragsdatum aus, d.h. die Restpachtdauer ist gleich 0 Jahre.
- Das Grundstück wird mit bestehendem Pachtvertrag mit einer bekannten Restpachtdauer veräußert, d.h. die Restpachtdauer ist gleich x Jahre.
- Das Grundstück ist verpachtet und der Pächter ist der Erwerber, es hätte aber noch eine Restpachtdauer von x Jahren bestanden.

Auch für die letzte Konstellation ist nachgewiesen, dass die Preisvereinbarung maßgeblich davon bestimmt wird, wie lange der Pachtvertrag noch laufen würde. Pächterkäufe sind somit denen gleich zu stellen, bei denen ein Dritter eine verpachtete Fläche kauft. Sie sind folglich in die Untersuchung einbezogen worden.

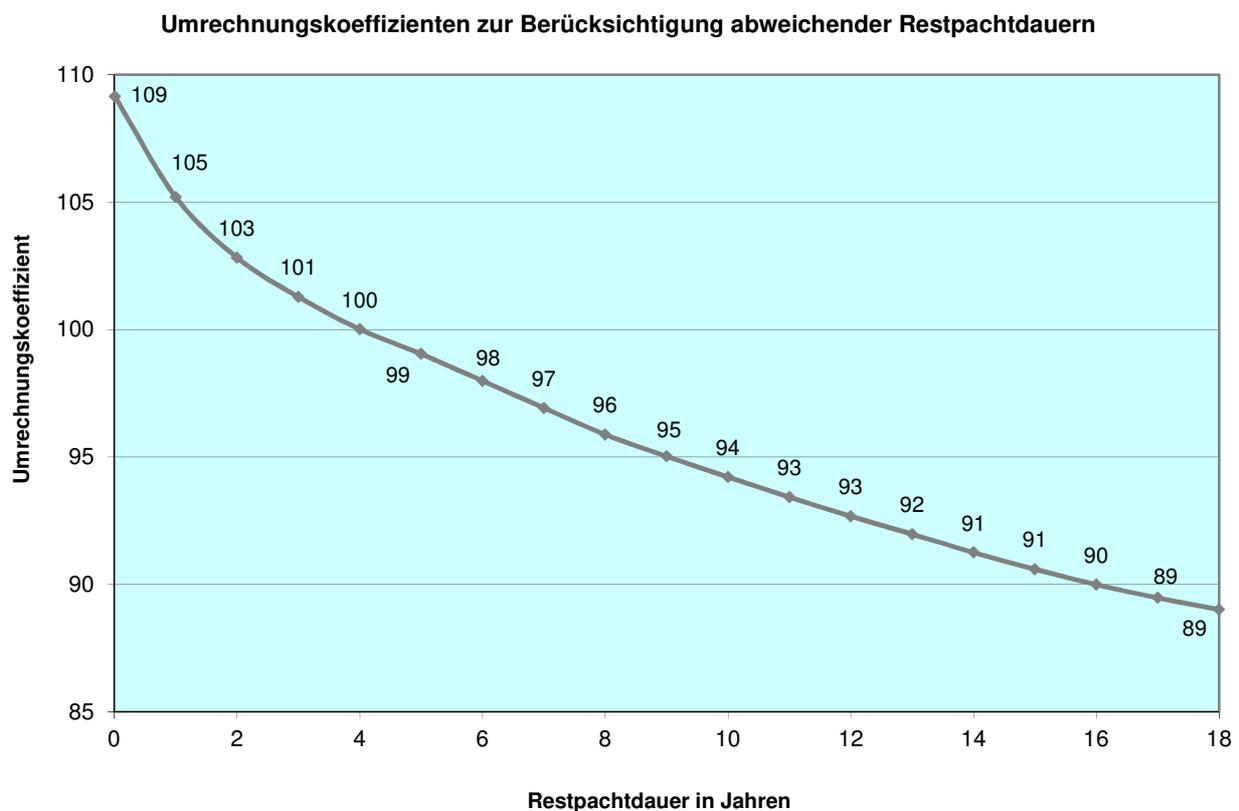
Der Untersuchung liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde:

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt/Median
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			1.637
Untersuchungszeitraum:	01/2018	06/2020	04/2018 / 04/2018
Kaufpreis:	0,31 €/m ²	4,63 €/m ²	1,96 /1,92 €/m ²
Ackerzahl:	15	104	65/68
Flächengröße:	0,14 ha	50,13 ha	3,59 /1,58 ha
Restpachtdauer	0	18	4,8/4

Die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten treffen in erster Linie auf ein Grundstück zu, das die durchschnittlichen Merkmale der beschriebenen Stichprobe aufweist. Es bezieht sich auf den mittleren Zeitpunkt des Untersuchungszeitraums. Da die Verhältnisse im Untersuchungszeitraum kaum konjunkturellen Schwankungen unterliegen und es sich bei der Restpachtdauer nicht um ein stark konjunkturabhängiges Merkmal handelt, kann das Untersuchungsergebnis ohne Anpassung auch auf einen aktuellen Zeitpunkt bezogen werden.

Die durchschnittliche Restpachtdauer aller landesweit ausgewerteten Erwerbsvorgänge beträgt ca. 4 Jahre. Gleichzeitig beziehen sich alle Bodenrichtwerte für Ackerland in Sachsen-Anhalt auf diese Restpachtdauer. Der Basiswert 100 wurde deshalb auf diese Restpachtdauer von 4 Jahren gesetzt.

Die nachfolgende Abbildung stellt die Umrechnungskoeffizienten grafisch dar.



Der oben dargestellten Abhängigkeit liegt die nachfolgend angegebene Funktionsgleichung zu Grunde:

Regressionsfunktion	Bestimmtheitsmaß	0,59
	Zeitlicher Bezug	06/2020
Vergleichswert in Euro/m² =	Bezugsmerkmale / Einheit der Einflussgröße	
1,7867		
+ 0,0018 x 65 ^{1,5}	Ackerzahl	65
- 0,7973 x 3 ^{-0,15}	Fläche	3 Hektar
- 0,0930 x Restpachtdauer ^{0,5}	Restpachtdauer	Jahre

Die vorstehende multiple Regressionsfunktion beinhaltet neben dem flexiblen Merkmal Restpachtdauer, die Merkmale Ackerzahl und Fläche, die jeweils als Konstante mit ihren definierten Größen eingehen. Somit wirken diese wie das absolute Glied der Funktion und können hiermit zusammengefasst werden. Als Ergebnis erhält man eine Gleichung, die unmittelbar zu den in dem vorstehenden Diagramm angegebenen Umrechnungskoeffizienten führt. Es ermittelt sich folgende Funktion:

$$\text{Umrechnungskoeffizient} = (2,05382 - 0,0930 \times \text{Restpachtdauer}^{0,5}) / 0,01867820$$

Da es sich bei der Restpachtdauer nicht um ein stark konjunkturabhängiges Merkmal handelt, kann das Untersuchungsergebnis ohne Anpassung auch auf einen aktuellen Zeitpunkt bezogen werden.

Beispiel:

Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2020 von 2,60 Euro/m².

Nach den Erläuterungen in der Bodenrichtwertkarte bezieht sich dieser Bodenrichtwert auf ein Grundstück der Nutzung Acker mit einer Bodengüte von Ackerzahl 70, einer Flächengröße von 3 Hektar und einer Restpachtdauer von 4 Jahren.

Gesucht:

Vorläufiger Vergleichswert in dem betreffenden Gebiet für eine noch für 8 Jahre verpachtete Ackerfläche mit einer Bodengüte von Ackerzahl 60 und einer Flächengröße von 1 Hektar.

Vorgehensweise:

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

Dazu sind folgende Umrechnungskoeffizienten ermittelt worden:

<p><i>Ackerzahl</i></p> <p>Ackerzahl 70: UK 111</p> <p>Ackerzahl 60: UK 100</p>	<p><i>Flächengröße</i></p> <p>Flächengröße 3 ha: UK 94,5</p> <p>Flächengröße 1 ha: UK 89</p>
---	--

Pachtsituation/Restpachtdauer

- Restpachtdauer 4 Jahre: UK 100
- Restpachtdauer 8 Jahre: UK 96

Vorläufiger Vergleichswert:

$$2,60 \text{ Euro/m}^2 \times (100/111)^{\text{Ackerzahl}} \times (89/94,5)^{\text{Flächengröße}} \times (96/100)^{\text{Pachtsituation}} = 2,11 \text{ Euro/m}^2$$

Der vorläufige Vergleichswert bezieht sich auf eine verpachtete Ackerfläche in der betreffenden Bodenrichtwertzone zum 31.12.2020 mit einer Ackerzahl 60, einer Flächengröße von 1 Hektar und einer Restpachtdauer von 8 Jahren. Um gegebenenfalls den Bezug zu einem aktuellen Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) herzustellen, ist zusätzlich die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse auf diesem Teilmarkt (konjunkturelle Entwicklung) zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind besondere objektspezifische Merkmale des Grundstücks zu berücksichtigen.

7.8.5 Einfluss der Lage in NATURA 2000-Gebieten auf den Bodenwert von landwirtschaftlichen Flächen

„Die Europäische Vogelschutz-Richtlinie (VSchRL, 2009/147/EG) und die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie, 92/43/EWG) bilden die rechtlichen Grundlagen für das Schutzgebietsnetz NATURA 2000. [...] Sowohl Vogelschutz- als auch FFH-Gebiete werden als NATURA 2000-Gebiete bezeichnet. [...] Als Informationsquelle zu NATURA 2000 in Sachsen-Anhalt, zur Landesverordnung, zu den Schutzgebieten, den Arten und den Lebensräumen hat das Landesverwaltungsamt die Internetseite www.natura2000-lsa.de eingerichtet“.

Etwa 10 % der Landesfläche Sachsen-Anhalts unterliegen diesen Schutzbestimmungen.

Zur Untersuchung einer möglichen Wertbeeinflussung der Kaufpreise durch die Lage innerhalb von NATURA 2000-Gebieten durch den Gutachterausschuss sind im Jahr 2016 ca. 30.000 Kauffälle des landwirtschaftlichen Bodenmarktes der letzten 10 Jahre in Sachsen-Anhalt jahresweise gegenüber gestellt worden. Für Ackerflächen liegen der Analyse ca. 25.500 Kaufpreise zugrunde, von denen ca. 2,5 Prozent in Natura 2000-Gebieten angefallen sind. Um die Kaufpreise vergleichbar zu machen, wurden sie auf eine einheitliche Bonität umgerechnet. Eine Lagenormierung wurde nicht durchgeführt. Die Kaufpreise innerhalb der Schutzgebiete liegen im Durchschnitt bei ca. 85 Prozent des Kaufpreises der nicht unter Schutz stehenden Flächen.

Etwa ein Drittel der ca. 4.500 in der Kaufpreissammlung registrierten Erwerbsvorgänge von Grünland liegt in NATURA 2000-Gebieten. Die jahresweise Untersuchung von Grünlandkaufpreisen in diesen Gebieten aus den Jahren 2007 bis 2016 ergab im Durchschnitt einen Kaufpreis von 80 Prozent des Kaufpreises außerhalb der Schutzgebiete. Die Bonitäten waren im Mittel der Jahre vergleichbar, so dass eine Anwendung der für Grünland ermittelten Umrechnungskoeffizienten nicht erforderlich war. Eine Lagenormierung wurde nicht durchgeführt.

Aufgrund der fehlenden Lagenormierung hat der Gutachterausschuss für die Lage von Landwirtschaftsflächen in NATURA 2000-Gebieten keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Darüber hinaus fehlt eine Ausweitung der Auswertung auf Flächen mit anderem naturschutzrechtlichen Status. Die begonnene Untersuchung soll im kommenden Berichtszeitraum fortgesetzt werden. Die veröffentlichten Bodenrichtwerte berücksichtigen einen Einfluss der Lage in NATURA 2000 – Gebieten nicht. Dieser Einfluss ist im Wertermittlungsfall noch sachverständig zu würdigen.

Quellenangabe:

NATURA verbunden – Sicherung der NATURA 2000-Gebiete in Sachsen-Anhalt (2016), Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt (Hrsg.) Referat 407; Naturschutz, Landschaftspflege, Umweltbildung, Halle (Saale)

7.9 Arrondierungsflächen

In einer landesweiten Untersuchung wurden Arrondierungsflächen ausgewertet. Die praktischen Anwendungen der Untersuchung bestätigen die Untersuchungsergebnisse der Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2019.

Unter Arrondierungsflächen werden selbständig nicht bebaubare Flächen verstanden, die von einem Grenzanlieger zugekauft werden, um die Nutzbarkeit der Gesamtfläche zu verbessern. Als Veräußerer derartiger Flächen tritt in ca. der Hälfte der registrierten Kaufverträge die öffentliche Hand auf. Das Verkäuferverhalten unterscheidet sich jedoch nicht von den Verkaufsfällen in denen andere Verkäufer auftreten.

Bei den hier zugrundegelegten Kauffällen wurden nur ganze Flurstücke untersucht, um eventuelle Einflüsse, wie z.B. Vermessungskosten, auszuschließen. Im Allgemeinen dienen diese Grundstücke zur Begradigung ungünstig geschnittener Grundstücke oder zur Herstellung der Geschlossenheit eines Grundstücks.

Im Folgenden wird unterschieden in:

- Hinterland
- seitlich gelegene Flächen sowie Splitterflächen
- Zufahrtsflächen sowie Straßen- und Wegeflächen

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat die Einflüsse auf das Verhältnis Kaufpreis der Arrondierungsflächen zum erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien sowie abgabenfreien Bodenrichtwert für Bauland in der entsprechenden Bodenrichtwertzone untersucht. Der Durchschnitt entspricht dem arithmetischen Mittelwert. Er enthält auch Kauffälle, bei denen die Bebaubarkeit des Grundstücks nach der Arrondierung deutlich verbessert wurde. Kaufpreiszahlungen mit mehr als 100 % sind für diese Kauffälle nicht unüblich und im Mittelwert enthalten.

Hinterland

Diese Flächen sind nicht selbständig baulich nutzbar und nur über das bereits bebaute Grundstück zu erreichen. Durch Ankauf dieser als „Hinterland“ bezeichneten Flächen wird der Wert des bereits bebauten Grundstücks in der Regel erhöht.

Stichprobenübersicht für Hinterland

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl			195
Untersuchungszeitraum:	11/2016	06/2018	07/2017
Kaufpreis:	2 €/m ²	100 €/m ²	19 €/m ²
erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert:	5 €/m ²	100 €/m ²	31 €/m ²
Grundstücksfläche:	100 m ²	800 m ²	354 m ²

Bodenwert für Hinterland in Abhängigkeit des Bodenrichtwertniveaus

Bodenrichtwert €/m ²	Anzahl der Kauffälle	Bodenwert in % vom Bodenrichtwert
bis 10	24	52
11 - 20	67	58
21 - 30	36	56
31 - 40	23	58
41 - 50	24	41
51 - 100	21	30
		Mittel: 51

Seitlich gelegene Flächen sowie Splitterflächen

Bei seitlich gelegenen Flächen handelt es sich um Flächen, die der baulichen Erweiterung dienen oder auch als Stellplatz genutzt werden können. Splitterflächen dienen überwiegend der Begradigung ungünstig geschnittener Grundstücksgrenzen. Sie dienen gewöhnlich der Bereinigung von baurechtlichen Abstandsproblemen.

Stichprobenübersicht für seitlich gelegene Flächen sowie Splitterflächen

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl			406
Untersuchungszeitraum:	11/2016	06/2018	08/2017
Kaufpreis:	1 €/m ²	150 €/m ²	23 €/m ²
erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert:	5 €/m ²	150 €/m ²	30 €/m ²
Grundstücksfläche:	5 m ²	500 m ²	126 m ²

Bodenwert für seitlich gelegene Flächen sowie Splitterflächen in Abhängigkeit des Bodenrichtwertniveaus

Bodenrichtwert €/m ²	Anzahl der Kauffälle	Bodenwert in % vom Bodenrichtwert
bis 10	89	94
11 - 20	139	73
21 - 30	64	78
31 - 40	33	74
41 - 50	29	66
51 - 150	52	65
		Mittel: 77

Zufahrtsflächen sowie Straßen- und Wegeflächen

Zufahrtsflächen ermöglichen oder verbessern die Zufahrt zum Grundstück. Bei Straßen- und Wegeflächen handelt es sich um vom Grundstückseigentümer erworbene Flächen, die der Verbesserung der Erschließungssituation des Grundstücks dienen bzw. die Geschlossenheit des Grundstücks herstellen.

Stichprobenübersicht für Zufahrtsflächen sowie Straßen- und Wegeflächen

Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl			104
Untersuchungszeitraum:	11/2016	06/2018	09/2017
Kaufpreis:	4 €/m ²	50 €/m ²	20 €/m ²
erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert:	8 €/m ²	100 €/m ²	36 €/m ²
Grundstücksfläche:	1 m ²	590 m ²	112 m ²

Bodenwert für Zufahrtsflächen sowie Straßen- und Wegeflächen in Abhängigkeit des Bodenrichtwertniveaus

Bodenrichtwert €/m ²	Anzahl der Kauffälle	Bodenwert in % vom Bodenrichtwert
bis 10	23	78
11 - 20	38	79
21 - 30	17	68
31 - 40	10	66
41 - 50	5	63
51 - 100	11	29
		Mittel: 70

7.10 Einfluss der Lage unbebauter Baugrundstücke in Überschwemmungsgebieten

Ziel der durchgeführten Untersuchung ist, die Auswirkungen der Lage unbebauter Wohnbaugrundstücke innerhalb förmlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete (sogenannte HQ₁₀₀-Gebiete nach § 76 (2) Wasserhaushaltsgesetz WHG) auf den Verkehrswert zu prüfen. Dazu wurden im Rahmen der Kaufpreisanalyse originäre Marktdaten unter Berücksichtigung wertrelevanter Grundstücksmerkmale ausgewertet.

Die Lage einer Immobilie in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet stellt einen wertrelevanten Faktor dar, der im Rahmen der Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch zu berücksichtigen ist. Dieser kann sich sowohl positiv als auch negativ auswirken, wobei der positive Einfluss (z.B. unverbaubare Aussicht, Einzellage) nicht Gegenstand der Untersuchungen ist. Eine Wertminderung des Verkehrswertes ist aufgrund einer Vielzahl möglicher Einschränkungen und Mehrbelastungen grundsätzlich gerechtfertigt (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Mögliche wertmindernde Umstände aufgrund eines Hochwasserrisikos

Mögliche wertmindernde Umstände aufgrund...	
... der Lage einer Immobilie in einem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet	... eines Überschwemmungsereignisses
○ Beeinträchtigung zukünftiger Nutzungsmöglichkeiten (z. B. baurechtlich)	○ Aufräum- und Entsorgungskosten
○ Ertrags- und Nutzungsausfälle	○ Kosten für die Behebung der Schäden
○ Einschränkungen der Beleihbarkeit	○ Ertrags- und Nutzungsausfälle
○ Herstellungs- und Unterhaltungsmehrkosten einer hochwasserangepassten Bauweise	○ höhere Bewirtschaftungskosten
○ merkantiler Minderwert wegen der nicht abschätzbaren Häufigkeit und Intensität möglicher Überschwemmungen und deren Folgen	○ merkantiler Minderwert wegen des Verdachts auf verborgen gebliebene Schäden
○ zusätzliche Kosten, z.B. für Versicherungsschutz oder erforderliche Ausgleichsmaßnahmen	○ eingeschränkte Vermarktungsmöglichkeiten bzw. ein verlängerter Vermarktungszeitraum

Merkmale	Spanne		Anzahl/Durchschnitt
	von	bis	
Anzahl der Kauffälle insgesamt:			3.180
Anzahl der Kauffälle im HQ ₁₀₀ -Gebieten:			131
Untersuchungszeitraum:	01/1995	11/2015	5/2005
Kaufpreis :	10 €/m ²	148 €/m ²	54,37 €/m ²
Grundstücksgröße:	150 m ²	1.500 m ²	629 m ²

Für weitergehende Informationen wird auf die Dissertation „Hochwasserrisiko und Immobilienwerte“ von Herrn Dr. Sebastian Kropp verwiesen.

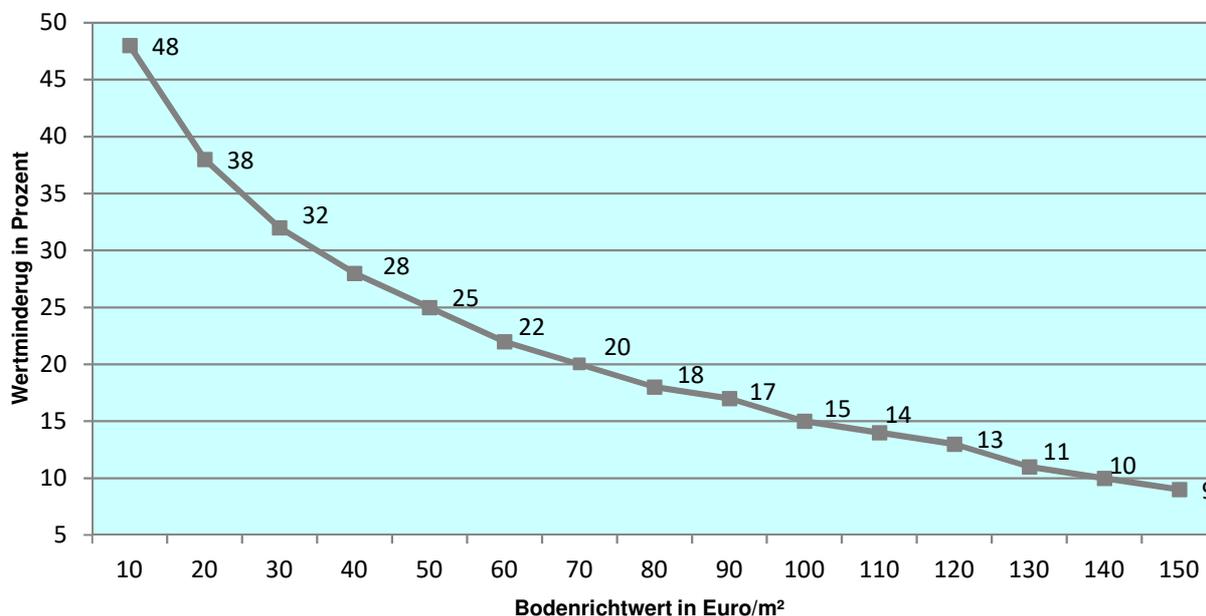
Ergebnisse für das Land Sachsen-Anhalt

Für die untersuchten Kauffälle entlang der Elbe und der Saale konnte für die Grundstücke innerhalb von HQ₁₀₀-Gebieten ein um 11 €/m² geringerer Kaufpreis ermittelt werden. Bei einem mittleren Kaufpreis von 54 €/m² entspricht dies einem prozentualen Abschlag von rd. 20 %. Die Variable „Lage im HQ₁₀₀ - Gebiet“ ist hoch signifikant, trägt aber im Vergleich zu anderen Einflussgrößen eher weniger zur Erklärung des Gesamtmodells bei. Bei einem korrigierten Bestimmtheitsmaß (R²) von 0,49 werden somit knapp 50 % der Varianz durch das aufgestellte Modell erklärt. Dieser Wert ist für Regressionsanalysen mit Kaufpreisdaten als ausreichend bis gut zu bewerten [Mann 2014]. Da generell nicht alle wertbeeinflussenden Größen einer Immobilie erfasst werden können, sind die ermittelten Wertabschläge trotz der verhältnismäßig guten

Modellgüte mit einer gewissen Unsicherheit verbunden. Ein kritisch zu betrachtender Punkt ist die geringe Anzahl von Kauffällen in HQ₁₀₀-Gebieten im Verhältnis zur Gesamtzahl der Kauffälle.

Ergebnisse für die untersuchten Gebiete

Wertminderung unbebauter Baugrundstücke in HQ₁₀₀ - Gebieten



$$\text{Wertminderung [\%]} = - 14,1 \cdot \ln(\text{Bodenwert}) [\text{€/qm}] + 80$$

Diese Funktion basiert auf einer Auswertung in fünf Untersuchungsgebieten an Elbe, Mosel, Rhein und Unstrut. Sie kann zur Ermittlung der Wertminderung in Abhängigkeit des Bodenwertniveaus infolge der Lage im HQ₁₀₀-Gebiet bei unbebauten Baugrundstücken für Wohn- und Geschäftshäuser mit einem Anteil der gewerblichen Nutzung bis 20 % herangezogen werden. Unter Berücksichtigung der Ausgangsdaten wird als Vertrauensbereich für die Gültigkeit der Funktionsgleichung eine Bodenwertspanne von 50 bis maximal 150 Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben. Eine Wertbemessung des Einflusses der Lage eines Grundstücks im Überschwemmungsgebiet ist stets individuell mit Bezug auf die zu bewertende Immobilie durchzuführen. Es hat eine sachverständige Würdigung aller wertrelevanten Zusammenhänge des Einzelfalls sowie der Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten des Immobilienmarkts zu erfolgen. Letztendlich muss in die Überlegungen auch stets einfließen, wie der Marktteilnehmer reagieren würde.

Quellenangabe

- Kropp, S. (2016):** Hochwasserrisiko und Immobilienwerte – Zum Einfluss der Lage in überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie zu den Folgen von Überschwemmungsereignissen auf den Verkehrswert von Wohnimmobilien; Dissertation am Institut für Geodäsie und Geoinformation, Universität Bonn, September 2016.
- Mann, W. (2014):** Markttransparenz durch Boden- und Immobilienrichtwerte; In: Kummer, K., Frankenberger, J. und Kötter, T. (Hrsg.): Das deutsche Vermessungs- und Geoinformationswesen, Jg. 2014; S. 581 – 618; Wichmann Verlag, Berlin.

8 Mieten, Pachten, Nutzungsentgelte

Miet- und Pächterhebungen sind für eine gesicherte Ermittlung von Verkehrswerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren oder beispielsweise Umrechnungskoeffizienten für den Einfluss der Pacht bei landwirtschaftlichen Nutzflächen unerlässlich. Gleichzeitig handelt es sich bei Miet- und Pachtübersichten im wahren Sinn des Wortes um für die Wertermittlung erforderliche Daten i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB. Noch in § 143a Abs. 3 BBauG von 1976 wurden als ein für die Wertermittlung wesentliches Datum auch die Bewirtschaftungsdaten genannt. Hierzu gehören auch Erträge (Kommentar BauGB, Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 193, Rn 156). Nach der einschlägigen Kommentierung gehören die Bewirtschaftungsdaten zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die für die eigenen Aufgaben des Gutachterausschusses und mit deren Veröffentlichung auch für die außerhalb des Gutachterausschusses tätigen Sachverständigen wie auch für Sachverständige des Bundes, der Länder und Gemeinden eine besondere Bedeutung haben.

Als sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten im Sinne von § 193 Abs. 5 BauGB sind daher auch Miet- und Pachtübersichten vom Gutachterausschuss zu beraten, zu beschließen und zu veröffentlichen. Dafür sind neben der Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte auch weitere wesentliche Daten, wie Mieten und Pachten, zu erheben und zu registrieren. Im Gegensatz zu Kaufverträgen, bei denen die gesetzliche Verpflichtung besteht, diese der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Kenntnis zu geben, gibt es eine derartige Regelung für Miet- und Pachtverträge nicht. Somit werden auf Grund des Datenschutzes Mieten und Pachten nur eingeschränkt offengelegt und deshalb bei dem Gutachterausschuss nicht alle tatsächlich erhobenen Mieten und Pachten erfasst. Die Veröffentlichung kann daher nur unter Abwägung und Wertung der vorliegenden Daten erfolgen.

Die in den folgenden Übersichten dargestellten Orientierungswerte sind durch Informationen aus Kaufverträgen und Befragungen sowie aus der Marktkennntnis der Gutachter bekannt geworden. Wie in den Vorjahren werden die auf dieser Grundlage registrierten Daten nachfolgend zusammengefasst, aktualisiert und für wesentliche Regionen im Land Sachsen-Anhalt dargestellt. **Die Mietübersichten entsprechen nicht den Anforderungen an einen Mietspiegel nach § 558c BGB oder einen qualifizierten Mietspiegel nach 558d BGB.**

Die in den Übersichten enthaltenen Durchschnittswerte werden durch das Verhältnis von Bestandswerten zu Neuabschlusswerten geprägt. Insofern werden hier zwar Vergleichs- aber keine aktuellen Marktwerte, die sich bei einem Neuabschluss erzielen lassen, dargestellt. **Die Übersichten dienen als Orientierungshilfe. Regionale Besonderheiten und örtliche Verhältnisse sind in jedem Fall zu berücksichtigen.**

8.1 Mieten

Bei der Analyse der Mieten für Wohnraum im Land Sachsen-Anhalt sind drei Wohnungseigenschaften, die den Mietpreis beeinflussen, berücksichtigt worden. Die folgenden Tabellen enthalten die monatlichen Nettokaltmieten in €/m² Wohnfläche, differenziert nach Baujahr, Lage und Wohnwert der Wohnung. Die Nebenkosten wie Betriebs-, Heiz-, Wasser- und Abwasserkosten sind in den dargestellten Werten nicht enthalten.

Die Begriffsdefinition Wohnwert beinhaltet die im Gesetz zur Regelung der Miethöhe in § 2 Abs. 1 Nr. 2 genannten Merkmale. Hierzu gehört neben der Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung auch die individuelle Lage innerhalb des Regionstyps. Aus diesen mietpreisbildenden Faktoren ergibt sich bei individueller Wertung und Überprüfung an einem konkreten Objekt in der jeweiligen Bauepoche und dem entsprechenden Regionstyp der durchschnittliche Wohnwert.

Auch bei Büromieten bestehen Abhängigkeiten von der Lage und dem Nutzwert der jeweiligen Fläche. Hierbei wird der Nutzwert einer Bürofläche neben der üblichen Art und Ausstattung auch durch Faktoren wie Imagefähigkeit von Lage und Adresse, Nutzungsflexibilität, Teilbarkeit der Büroeinheiten, Flächenreserven und Expansionsmöglichkeiten sowie Identifikationsmöglichkeit mit dem Büroobjekt maßgeblich beeinflusst. Das Baujahr des Gebäudes hat dabei eine weitgehend untergeordnete Bedeutung.

In den nachstehenden Mietübersichten für Geschäftsräume ist neben der allgemeinen Lage (Regionstyp) auch nach der jeweils individuellen Lage im Zentrum oder Nebenzentrum sowie der Größe der Ladenfläche differenziert worden. Darüber hinaus wird im Kernbereich zwischen Top- und Nebenlage (Ia und Ib-Lage) unterschieden. Die auf €/m² Verkaufsfläche definierten Angaben beziehen sich auf Geschäftsräume im Erdgeschoss.

Zur Klassifizierung wurden die Mietobjekte in verschiedene Kategorien eingeordnet und nach ihrem Lage- bzw. Nutz- oder Wohnwert unterschieden.

Objekt	Qualitätsmerkmal	Kriterien
<u>Ladenmieten</u>	Innenstadt A-Lage sehr gute Geschäftslage	Zentrale Lage in Ober-, Mittel und Grundzentren mit größten Einzelhandelsbesatz und höchster Passantenfrequenz, z. B. beste Lage im Ortskern, in der Hauptgeschäftsstraße, Fußgängerzone, Erdgeschosslage, gute Erreichbarkeit durch Parkmöglichkeiten oder öffentliche Verkehrsmittel
	Innenstadt B-Lage gute Geschäftslage	An der Grenze von Ia-Lagen in Ober-, Mittel und Grundzentren mit geringerer Passantenfrequenz und gelockerten Besatz von Einzelhandelsgeschäften z. B. vom Stadt- bzw. Ortszentrum von einer Durchgangsstraße getrennt, Lage in einer Seitenstraße
	Stadtteil-/Vorortlage städtebaulich integriert	Stadtteillage oder Lage im eingemeindeten Vorort, Einzugsbereich eines gewachsenen Wohnumfelds in Ober- und Mittelzentren oder zentrale Lage in Ortsteilen (Kleinstädten oder Dörfern). Kein großflächiger Handel in Peripherielage (Shoppingcenter oder Discounter in Einzellage) sondern ausschließlich städtebaulich integrierte Lagen
<u>Büromieten</u>	guter Nutzwert	z. B. nach modernen Erkenntnissen geschnittener Büroneubau, Lage im Kerngebiet oder repräsentativer Lage, technische Einrichtungen wie Fahrstuhl, Klimaanlage, Parkplätze
	mittlerer Nutzwert	z. B. normal ausgestalteter Büroneubau, verkehrsmäßig normal zu erreichen
	einfacher Nutzwert	z. B. geschäftliche Randlage, Vorkriegsbau oder in den ersten Nachkriegsjahren errichtet, gemischt-wirtschaftlich genutzte Geschäftslage ohne Repräsentationsansprüche
<u>Wohnungsmieten</u>	guter Wohnwert	z. B. gute Wohnlage und Verkehrsanbindung, Isolierglasfenster [Wärmedämmung ab 1995], Balkon, modernes Bad und WC, Zentralheizung, ggf. Fahrstuhl
	mittlerer Wohnwert	z. B. gemischt bebaute Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, Isolierverglasung [ab 1978-1994], Bad und WC, Zentralheizung
	einfacher Wohnwert	z. B. wenig bevorzugte Lage z.B. in der Nähe von Industriestandorten, Fenster [einfache oder Verbundfenster vor 1978], einfaches Bad und WC, keine zentrale Heizungsanlage

Mietübersicht für Wohnungen in Gebäuden mit einem Baujahr bis 1948	Nettokaltmiete in Euro/m ² Wohnfläche für Wohnungen mit					
	einfachem Wohnwert		mittlerem Wohnwert		gutem Wohnwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstädte						
Magdeburg	4,00	5,50	4,50	8,00	6,00	10,00
Halle (Saale)	3,50	5,00	5,50	7,00	6,50	9,00
Dessau-Roßlau	4,50	5,00	5,00	7,00	6,00	9,50
Landkreis Stendal, Altmarkkreis Salzwedel						
Mittelzentren	3,50	4,50	4,50	5,50	5,00	7,50
Grundzentren	3,50	4,00	4,00	5,50	4,50	7,00
Dörfer	3,00	3,50	3,50	5,00	4,50	6,00
Kreisfreie Stadt Magdeburg, Landkreis Börde, Harz, Salzlandkreis						
Großstadtrandlage	3,50	4,50	4,50	6,00	5,00	7,50
Mittelzentren	3,50	4,50	4,00	6,50	5,00	8,00
Grundzentren	3,00	4,00	4,00	6,00	5,00	6,50
Dörfer	3,00	4,00	4,00	5,00	4,50	6,00
Kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau, Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg, Jerichower Land						
Mittelzentren	3,50	4,50	4,50	6,00	6,50	7,50
Grundzentren	-	3,00	3,50	6,00	4,00	7,00
Dörfer	-	-	3,00	4,00	4,00	6,00
Kreisfreie Stadt Halle (Saale), Landkreis Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz						
Großstadtrandlage	3,50	4,50	4,00	5,50	5,50	7,00
Mittelzentren	3,00	4,50	4,50	5,50	5,50	7,00
Grundzentren	3,00	4,00	4,00	5,00	5,00	6,50
Dörfer	3,00	4,00	4,00	5,00	5,00	6,00

Mietübersicht für Wohnungen in Gebäuden mit einem Baujahr 1949 bis 1990	Nettokaltmiete in Euro/m ² Wohnfläche für Wohnungen mit					
	einfachem Wohnwert		mittlerem Wohnwert		gutem Wohnwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstädte						
Magdeburg	-	-	4,50	6,50	5,50	8,00
Halle (Saale)	3,50	5,00	5,00	7,00	6,00	9,00
Dessau-Roßlau	4,50	5,50	6,00	6,50	7,00	8,50
Landkreis Stendal, Altmarkkreis Salzwedel						
Mittelzentren	3,00	4,00	4,50	5,00	5,00	7,00
Grundzentren	3,00	4,00	3,50	4,50	4,50	6,00
Dörfer	3,00	4,00	3,50	4,50	4,00	5,00
Kreisfreie Stadt Magdeburg, Landkreis Börde, Harz, Salzlandkreis						
Großstadtrandlage	-	-	4,00	6,00	4,50	6,50
Mittelzentren	-	-	3,50	6,00	4,50	6,50
Grundzentren	-	-	3,50	5,50	4,50	6,00
Dörfer	-	-	3,50	5,00	4,00	5,50
Kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau, Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg, Jerichower Land						
Mittelzentren	-	4,50	5,00	5,50	5,50	6,50
Grundzentren	-	3,00	3,00	5,00	4,50	6,00
Dörfer	-	3,00	3,00	5,00	4,00	6,00
Kreisfreie Stadt Halle (Saale), Landkreis Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz						
Großstadtrandlage	4,00	5,00	4,50	6,00	5,50	7,00
Mittelzentren	3,50	4,00	4,00	5,50	5,00	6,50
Grundzentren	3,00	4,00	4,00	5,50	5,00	6,50
Dörfer	3,00	4,00	3,50	4,50	4,50	5,50

Mietübersicht für Wohnungen in Gebäuden mit einem Baujahr ab 1991	Nettokaltmiete in Euro/m ² Wohnfläche für Wohnungen mit					
	einfachem Wohnwert		mittlerem Wohnwert		gutem Wohnwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstädte						
Magdeburg	-	-	5,00	8,50	6,00	11,00
Halle (Saale)	-	-	6,00	8,00	7,00	11,50
Dessau-Roßlau	-	-	6,50	8,50	8,00	9,50
Landkreis Stendal, Altmarkkreis Salzwedel						
Mittelzentren	-	-	4,00	5,50	5,00	7,50
Grundzentren	-	-	4,00	5,00	4,50	6,50
Dörfer	-	-	4,00	4,50	4,50	6,00
Kreisfreie Stadt Magdeburg, Landkreis Börde, Harz, Salzlandkreis						
Großstadtrandlage	-	-	4,50	6,00	5,00	8,00
Mittelzentren	-	-	4,50	6,50	5,00	8,00
Grundzentren	-	-	4,00	6,00	4,50	7,00
Dörfer	-	-	3,50	5,50	4,50	6,50
Kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau, Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg, Jerichower Land						
Mittelzentren	-	-	4,50	6,50	6,50	9,50
Grundzentren	-	-	4,00	5,50	5,00	6,00
Dörfer	-	-	4,00	5,50	5,00	6,00
Kreisfreie Stadt Halle (Saale), Landkreis Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz						
Großstadtrandlage	-	-	5,50	6,50	6,50	8,00
Mittelzentren	-	-	4,50	6,00	6,00	7,50
Grundzentren	-	-	4,50	5,50	5,50	6,50
Dörfer	-	-	4,00	5,50	5,00	5,50

Mietübersicht für Büroflächen	Nettokaltmiete in Euro/m ² Nutzfläche mit					
	einfachem Nutzwert		mittlerem Nutzwert		gutem Nutzwert	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstädte						
Magdeburg	-	-	4,50	8,00	6,00	11,00
Halle (Saale)	3,00	5,00	5,00	7,00	6,00	9,50
Dessau-Roßlau	-	-	4,00	6,00	5,50	7,50
Landkreis Stendal, Altmarkkreis Salzwedel						
Mittelzentren	3,00	4,00	4,50	6,00	5,00	9,00
Grundzentren	-	-	4,00	5,00	4,50	7,50
Dörfer	-	-	-	-	-	-
Kreisfreie Stadt Magdeburg, Landkreis Börde, Harz, Salzlandkreis						
Großstadtrandlage	-	-	4,50	6,00	5,00	8,00
Mittelzentren	-	-	4,00	6,00	5,00	8,00
Grundzentren	-	-	4,00	5,50	4,50	6,00
Dörfer	-	-	-	-	-	-
Kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau, Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg, Jerichower Land						
Mittelzentren	4,00	4,50	5,00	6,00	6,00	7,00
Grundzentren	3,00	4,00	3,00	5,50	4,00	6,00
Dörfer	-	-	3,00	4,50	-	6,50
Kreisfreie Stadt Halle (Saale), Landkreis Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz						
Großstadtrandlage	3,00	5,00	5,00	6,00	6,00	8,00
Mittelzentren	2,50	4,50	4,00	5,50	5,00	7,50
Grundzentren	2,50	4,50	4,00	5,00	4,50	6,50
Dörfer	2,00	3,50	3,00	4,50	4,00	5,00

Mietübersicht für Ladenflächen Innenstadt A-Lage	Nettokaltmiete in Euro/m ² Verkaufsfläche			
	Verkaufsfläche bis 100 m ²		Verkaufsfläche ab 100 m ²	
	von	bis	von	bis
Großstädte				
Magdeburg	25,00	60,00	15,00	40,00
Halle (Saale)	25,00	100,00	15,00	65,00
Landkreis Stendal, Altmarkkreis Salzwedel				
Mittelzentren	5,00	20,00	7,00	18,00
Grundzentren	3,50	9,50	4,00	10,00
Kreisfreie Stadt Magdeburg, Landkreis Börde, Harz, Salzlandkreis				
Mittelzentren	8,00	35,00	5,50	30,00
Grundzentren	-	-	-	-
Kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau, Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg, Jerichower Land				
Mittelzentren	5,00	22,00	4,00	15,00
Grundzentren	6,00	8,00	4,00	6,00
Kreisfreie Stadt Halle (Saale), Landkreis Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz				
Mittelzentren	5,50	15,00	5,50	12,00
Grundzentren	3,50	8,00	3,50	6,00

Mietübersicht für Ladenflächen Innenstadt B-Lage	Nettokaltmiete in Euro/m ² Verkaufsfläche			
	Verkaufsfläche bis 100 m ²		Verkaufsfläche ab 100 m ²	
	von	bis	von	bis
Großstädte				
Magdeburg	10,00	25,00	7,00	20,00
Halle (Saale)	8,50	20,00	7,50	15,00
Dessau-Roßlau	5,00	10,00	4,00	8,50
Landkreis Stendal, Altmarkkreis Salzwedel				
Mittelzentren	5,00	15,00	4,00	9,50
Grundzentren	4,00	5,00	3,50	9,00
Kreisfreie Stadt Magdeburg, Landkreis Börde, Harz, Salzlandkreis				
Mittelzentren	6,50	25,00	5,00	15,00
Grundzentren	-	-	-	-
Kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau, Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg, Jerichower Land				
Mittelzentren	4,00	10,00	3,00	12,00
Grundzentren	4,00	5,00	3,00	4,00
Kreisfreie Stadt Halle (Saale), Landkreis Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz				
Mittelzentren	4,00	8,50	4,00	6,50
Grundzentren	3,50	6,00	3,00	5,00

Mietübersicht für Ladenflächen Stadt- oder Ortsteil	Nettokaltmiete in Euro/m ² Verkaufsfläche			
	Verkaufsfläche bis 100 m ²		Verkaufsfläche ab 100 m ²	
	von	bis	von	bis
Großstädte				
Magdeburg	8,00	13,00	6,00	12,00
Halle (Saale)	5,50	12,00	5,00	10,50
Dessau-Roßlau				
Landkreis Stendal, Altmarkkreis Salzwedel				
Mittelzentren	5,00	20,00	3,50	9,00
Ortsteile	-	-	-	-
Kreisfreie Stadt Magdeburg, Landkreis Börde, Harz, Salzlandkreis				
Mittelzentren	5,00	15,00	3,50	10,00
Ortsteile	3,50	8,00	3,00	6,00
Kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau, Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg, Jerichower Land				
Mittelzentren	-	-	-	-
Ortsteile	-	-	-	-
Kreisfreie Stadt Halle (Saale), Landkreis Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz				
Mittelzentren	4,00	7,50	3,00	7,00
Ortsteile	3,50	5,50	3,00	5,00

Mietübersicht für Stellplätze Einzelgaragen, Tiefgaragen	Nettokaltmiete in Euro/Monat					
	Stellplatz		Einzelgarage		Tiefgarage	
	von	bis	von	bis	von	bis
Großstädte						
Magdeburg	15,00	40,00	30,00	70,00	35,00	90,00
Halle (Saale)	25,00	60,00	40,00	70,00	60,00	95,00
Dessau-Roßlau	15,00	35,00	35,00	40,00	35,00	50,00
Landkreis Stendal, Altmarkkreis Salzwedel						
Mittelzentren	15,00	30,00	30,00	35,00	-	-
Grundzentren	6,00	15,00	20,00	30,00	-	-
Dörfer	-	-	10,00	25,00	-	-
Kreisfreie Stadt Magdeburg, Landkreis Börde, Harz, Salzlandkreis						
Großstadtrandlage	15,00	30,00	25,00	45,00	30,00	50,00
Mittelzentren	15,00	30,00	25,00	45,00	30,00	55,00
Grundzentren	10,00	25,00	20,00	30,00	30,00	50,00
Dörfer	10,00	20,00	15,00	25,00	-	-
Kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau, Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Wittenberg, Jerichower Land						
Mittelzentren	15,00	40,00	20,00	60,00	30,00	45,00
Grundzentren	10,00	15,00	20,00	40,00	20,00	40,00
Dörfer	-	-	-	-	-	-
Kreisfreie Stadt Halle (Saale), Landkreis Saalekreis, Burgenlandkreis, Mansfeld-Südharz						
Großstadtrandlagen	20,00	30,00	25,00	60,00	30,00	50,00
Mittelzentren	15,00	30,00	30,00	50,00	30,00	50,00
Grundzentren	15,00	25,00	30,00	40,00	30,00	40,00
Dörfer	15,00	25,00	20,00	30,00	-	-

8.2 Pachten

8.2.1 Pachten für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Gemäß § 2 des Landpachtverkehrsgesetzes vom 08.11.1985 (BGBl. I, S. 2075) und § 1 der Verordnung zur Durchführung des Landespachtgesetzes vom 06.02.1995 (GVBl. LSA Nr. 7/1995 S. 60) besteht eine Anzeigepflicht des Abschlusses oder der Änderung von Landpachtverträgen über landwirtschaftliche Betriebe oder Grundstücke ab einem Hektar landwirtschaftlich genutzter Fläche. Der Abschluss eines Landpachtvertrages beziehungsweise eine Vertragsänderung ist binnen eines Monats bei der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Zuständig sind in Sachsen-Anhalt die Landkreise und kreisfreien Städte.

Die wichtigsten Informationen aus den angezeigten Landpachtverträgen (Neupachtverträge) werden von den Landkreisen und kreisfreien Städten aufbereitet und einmal jährlich an das zuständige Ministerium gemeldet.

Die Pachtpreisinformationen der Landkreise sind auf der Internetseite des Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Energie unter:

<https://mule.sachsen-anhalt.de/landwirtschaft/pachtpreise>

abrufbar.

8.2.2 Ortsüblicher Pachtzins für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

Gemäß Bundeskleingartengesetz (BKleingG) darf als Pachtzins für Kleingärten höchstens der vierfache Betrag des ortsüblichen Pachtzinses für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage verlangt werden. Die jeweiligen Vertragsparteien können nach § 5 Abs. 2 BKleingG bei dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau als Grundlage für die Festlegung des Pachtzinses für die Kleingartenanlage beantragen.

Nach dem Landpachtverkehrsgesetz hat ein Verpächter den Vertragsabschluss eines Landpachtvertrages der jeweils zuständigen Behörde anzuzeigen. Diese Verpflichtung besteht im Land Sachsen-Anhalt gemäß der Verordnung zur Durchführung des Landpachtverkehrsgesetzes jedoch nur für Flächen, die größer als ein Hektar (ha) sind. Eine vergleichbare Regelung wie in § 195 BauGB, wonach dem Gutachterausschuss alle notariell beurkundeten Kaufverträge in Kopie von der beurkundenden Stelle zugesandt werden müssen, gibt es für Pachtverträge nicht.

Nach § 5 Abs. 2 Satz 2 BKleingG haben die für die Anzeige von Landpachtverträgen zuständigen Behörden auf Verlangen des Gutachterausschusses Auskünfte zur Ermittlung des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erteilen. Ortsüblich ist der in der Gemeinde durchschnittlich gezahlte Pachtzins, der nach marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten, auf der Grundlage von Angebot und Nachfrage, vereinbart wurde. Das Bundeskleingartengesetz ging zunächst davon aus, dass in den Bereichen, in denen Kleingärten vorhanden sind, auch Pachtflächen für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau in hinreichender Anzahl vorkommen und damit ein örtliches Pachtzinsniveau zuverlässig ermittelt werden kann. Die Begründung zum Änderungsgesetz des BKleingG (BT-Drucksache 12/6154/ vom 11.11.1993 i. V. m. BT-Drucksache 12/6782 vom 04.02.1994) stellt jedoch klar, dass ein ortsüblicher bzw. durchschnittlicher Pachtzins für die Gemeinde insgesamt zu ermitteln ist, d.h. keine Lage- und sonstigen Qualitätsunterschiede innerhalb der Gemeinde zu berücksichtigen sind. Auf die Lage der Pachtflächen innerhalb der Gemeinde kommt es demzufolge nicht an.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt hat seit 2017 Gutachten über ortsübliche Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau erstattet. Deren Ergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Gemeinde/ggf. nur Ortsteil (OT)	Stichtag Monat/Jahr	ortsüblicher Pachtzins in Euro/ha und Jahr
Bernburg	01/2017	380
Ballenstedt	01/2017	490
Dessau	01/2017	330
Kabelsketal	01/2017	410
Köthen	01/2017	560
Oranienbaum/ nur OT Vockerode	01/2017	400
Magdeburg	01/2018	630
Zeitz	03/2018	430
Salzatal	03/2018	460
Teutschental	03/2018	540
Ilseburg	06/2018	360
Staßfurt	11/2018	500
Wolmirstedt/ nur OT Farsleben	12/2019	250
Elbingerode	06/2020	240
Wernigerode	06/2020	330

8.3 Nutzungsentgelte für Freizeit-, Erholungs- und Garagengrundstücke

Mit dem Einigungsvertrag wurden Rechtsverhältnisse zur vertraglichen Nutzung fremder Grundstücke, u.a. auch zu Garagenflächen und Grundstücken zur Erholung und Freizeitgestaltung, im Beitrittsgebiet zunächst in ihrem Bestand gesichert. Das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB), Artikel 232 § 4 EGBGB – bestimmt hierzu, dass sich Nutzungsverhältnisse nach den §§ 312 bis 315 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik (ZGB) aufgrund von vor dem Beitritt geschlossenen Verträgen zunächst weiter nach diesen Vorschriften richten. Abweichende Regelungen wurden einem besonderen Gesetz vorbehalten. Die Bundesregierung wurde ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften über eine angemessene Gestaltung der Nutzungsentgelte zu erlassen.

Die vorbehaltene gesetzliche Regelung erfolgte durch das am 1. Januar 1995 in Kraft getretene Gesetz zur Anpassung schuldrechtlicher Nutzungsverhältnisse an Grundstücken im Beitrittsgebiet (Schuldrechtsanpassungsgesetz – SchuldRAnpG) vom 21.09.1994 (BGBl. I S. 2538), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 20.11.2015 (BGBl. I S. 2010). Die Regelung über Nutzungsentgelte wurde durch die am 1. August 1993 getretene Verordnung über eine angemessenen Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung – NutzEV) vom 22. Juli 1993 (BGBl. I S. 1339) – derzeit gültige Fassung vom 24.06.2002 (BGBl. I S. 2562) – getroffen.

Insbesondere für die Ermittlung des ortsüblichen Nutzungsentgeltes für vergleichbare Grundstücke ist der Gutachterausschuss an die Bestimmungen der NutzEV gebunden. Gemäß § 3 Abs. 2 NutzEV sind die Entgelte als ortsüblich anzusehen, die nach dem 2. Oktober 1990 in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für Grundstücke vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage vereinbart worden sind. Für die Vergleichbarkeit ist die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der Art und des Umfangs der Bebauung der Grundstücke maßgebend. Insofern besteht hier eine Analogie zu dem in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) geregelten Vergleichswertverfahren.

Darüber hinaus lässt § 3 Absatz 3 der NutzEV die Ableitung des ortsüblichen Entgeltes aus einer Verzinsung des Bodenwertes zu, wenn es an Erkenntnissen über eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Grundstücken mit nach dem 2. Oktober 1990 vereinbarten Entgelten fehlt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt hat 2 Gutachten über Nutzungsentgelte von Garagengrundstücken sowie 1 Gutachten über das Nutzungsentgelt eines bebauten Erholungsgrundstückes erstattet. Diese sind in der nachstehenden Tabelle aufgeführt.

Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke

Gemeinde/ggf. nur Ortsteil (OT)	Stichtag Monat/Jahr	ortsübliches Nutzungsentgelt in Euro/Jahr und Garagenfläche*
Schönebeck	01/2017	95
Calbe/ nur OT Calbe	06/2018	60

* Das Nutzungsentgelt bezieht sich auf den Grundstücksteil, der mit einer Garage bebaut ist und die dazugehörige Funktionalfläche (Zufahrt usw.)

Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke

Gemeinde / Ortsteile	Stichtag Monat/Jahr	ortsübliches Nutzungsentgelt in Euro/m ² und Jahr
Schönebeck / Plötzky, Pretzien	07/2019	1,20

Anlagen

Anlage 1: Beschreibung der Lageeinstufung in den Großstädten Magdeburg und Halle (Saale)

Magdeburg:

Teilmarkt	Qualitätsmerkmal	Kriterien
<u>Individueller Wohnungsbau</u>	gute Lage	Bodenrichtwerte über 155,- €/m ²
	mittlere Lage	Bodenrichtwerte zwischen 80,- €/m ² und 155,- €/m ²
	einfache Lage	Bodenrichtwerte bis 79,- €/m ²
<u>Geschosswohnungsbau (inkl. Eigentumswohnungen)</u>	gute Lage	Bodenrichtwerte über 155,- €/m ²
	mittlere Lage	Bodenrichtwerte zwischen 86,- €/m ² und 155,- €/m ²
	einfache Lage	Bodenrichtwerte bis 85,- €/m ²

Die Angabe Bodenrichtwerte bezieht sich auf die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018

Halle (Saale):

Teilmarkt	Qualitätsmerkmal	Kriterien
<u>Individueller Wohnungsbau</u>	gute Lage	Bodenrichtwerte über 170,- €/m ²
	mittlere Lage	Bodenrichtwerte zwischen 115,- €/m ² und 170,- €/m ²
	einfache Lage	Bodenrichtwerte bis 110,- €/m ²
<u>Geschosswohnungsbau (inkl. Eigentumswohnungen)</u>	gute Lage	Bodenrichtwerte über 200,- €/m ²
	mittlere Lage	Bodenrichtwerte zwischen 125,- €/m ² und 200,- €/m ²
	einfache Lage	Bodenrichtwerte bis 120,- €/m ²

Die Angabe Bodenrichtwerte bezieht sich auf die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018

Anlage 2: Ausgewählte Tabellen für Umsätze, Preisniveau und Preisentwicklung 2019**Verteilung der Erwerbsvorgänge 2019 in den Teilmärkten der kreisfreien Städte und Landkreise**

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Unbebaute Baugrundstücke		Bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum		Land- und Forst- wirtschaft		Gemeinbedarfs-/ sonst. Flächen	
	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)	Anzahl	Veränderung Vorjahr (%)
Dessau-Roßlau, Stadt	96	-22,0	460	+1,8	159	+7,4	58	+45,0	32	-20,0
Halle (Saale), Stadt	223	+13,8	584	+3,5	758	0,0	22	0,0	41	-24,1
Magdeburg, Stadt	328	-3,0	701	-5,7	1.264	+14,0	21	-36,4	69	+13,1
Altmarkkr. Salzwedel	201	+13,6	673	+11,2	44	+22,2	505	+10,7	88	-12,0
Anhalt-Bitterfeld	339	-10,3	1.257	+3,4	169	-35,5	367	+30,6	195	+19,6
Börde	563	0,0	1.204	-0,1	270	+28,6	562	+5,6	189	-12,5
Burgenlandkreis	425	-0,5	1.245	+5,7	373	+56,1	448	+17,9	229	+8,5
Harz	472	+24,2	1.567	+1,2	299	-0,3	511	-10,5	173	+40,7
Jerichower Land	243	+0,4	789	+12,7	161	+96,3	315	-16,7	146	-22,8
Mansfeld-Südharz	247	+6,9	1.211	+13,7	67	+13,6	551	-1,6	233	+5,4
Saalekreis	501	+4,8	1.254	+2,9	327	+3,2	339	-5,8	236	-16,6
Salzlandkreis	321	-3,0	1.521	+8,3	135	+4,7	374	-0,8	124	-5,3
Stendal	241	+6,2	880	+19,9	99	0,0	422	-6,6	103	-32,7
Wittenberg	258	-8,8	877	+4,3	136	+54,5	539	+2,3	174	+20,0
Sachsen-Anhalt	4.458	+1,9	14.223	+5,6	4.261	+11,1	5.034	+1,3	2.032	-2,8

Verteilung des Flächenumsatzes 2019 in den Teilmärkten der kreisfreien Städte und Landkreise

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Unbebaute Baugrundstücke		Bebaute Grundstücke		Land- und Forstwirtschaft		Gemeinbedarfs-/ sonst. Flächen	
	Fläche (Tsd. m ²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m ²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m ²)	Veränderung Vorjahr (%)	Fläche (Tsd. m ²)	Veränderung Vorjahr (%)
Dessau-Roßlau, Stadt	100	+23,5	644	-23,4	1.805	-7,7	136	+16,2
Halle (Saale), Stadt	660	+14,0	884	-3,9	473	+68,9	355	+214,2
Magdeburg, Stadt	714	+10,5	1.171	-13,4	932	+15,5	172	+15,4
Altmarkkr. Salzwedel	369	+32,3	2.573	-3,6	30.355	+15,9	434	+153,8
Anhalt-Bitterfeld	760	-41,8	2.301	-21,2	15.534	-9,9	1.012	+19,2
Börde	2.043	+27,1	3.912	+10,7	31.966	+60,2	1.085	-69,2
Burgenlandkreis	774	+7,6	2.036	-26,0	12.916	-10,0	624	-45,5
Harz	1.076	+137,0	5.218	+119,6	16.677	+25,3	837	+88,9
Jerichower Land	441	+34,5	2.341	+7,4	14.591	-15,1	2.535	+290,0
Mansfeld-Südharz	274	-9,9	1.880	-20,4	18.490	-33,8	678	-87,2
Saalekreis	844	-7,7	2.547	+12,8	13.201	+16,2	806	+8,2
Salzlandkreis	622	+8,9	2.260	-4,2	11.628	+12,2	359	-19,1
Stendal	505	+28,2	3.907	+72,3	26.974	-4,3	416	-42,9
Wittenberg	454	+19,8	1.521	-23,7	19.098	+1,1	906	+38,7
Sachsen-Anhalt	9.636	+12,6	33.195	+7,8	214.640	+3,2	10.355	-31,1

Verteilung des Geldumsatzes 2019 in den Teilmärkten der kreisfreien Städte und Landkreise

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Unbebaute Baugrundstücke		Bebaute Grund- stücke		Wohnungs- und Teileigentum		Land- und Forst- wirtschaft		Gemeinbedarfs-/ sonst. Flächen	
	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)	Geld (Mio. €)	Veränderung Vorjahr (%)
Dessau-Roßlau, Stadt	5,4	+44,5	84,6	-7,6	13,3	+19,8	1,4	-42,6	0,8	+100,
Halle (Saale), Stadt	47,4	+12,4	462,8	+12,2	124,1	-6,3	1,2	+73,8	2,4	+242,
Magdeburg, Stadt	44,3	+33,7	498,8	+5,9	178,5	+28,8	2,4	+15,2	0,9	-10,0
Altmarkkr. Salzwedel	4,1	+33,8	65,1	+14,8	2,8	+21,7	25,3	+17,0	0,4	0,0
Anhalt-Bitterfeld	11,9	-44,4	171,9	+9,6	12,7	+0,8	25,0	+42,1	3,3	+83,3
Börde	53,5	+88,5	209,7	+41,5	22,1	+57,9	62,6	+59,8	1,9	-86,3
Burgenlandkreis	14,9	+34,1	167,4	+19,5	16,7	+75,8	21,9	-16,2	2,5	-10,7
Harz	22,1	+60,1	210,6	+9,4	24,3	-23,6	29,6	+17,2	2,0	+185,
Jerichower Land	9,4	+29,1	113,5	+37,4	13,8	+112,	16,6	-10,7	2,0	+17,6
Mansfeld-Südharz	3,5	-14,4	97,2	-15,8	3,0	+20,0	28,5	-50,7	1,6	-20,0
Saalekreis	26,5	+21,4	241,2	-1,4	22,7	+9,7	31,0	+26,5	4,6	+142,
Salzlandkreis	10,2	+23,2	144,2	-5,6	10,0	+51,5	30,1	+27,2	0,6	-45,5
Stendal	7,3	+47,2	128,8	+70,8	10,3	+9,6	34,0	+13,1	0,6	-33,3
Wittenberg	6,2	+4,7	88,3	-11,1	8,8	+114,	13,8	+6,9	3,5	+191,
Sachsen-Anhalt	266,5	+27,5	2.684,1	+10,0	463,1	+15,2	323,5	+6,9	27,1	-11,1

Baureife erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitrags- und abgabenfreie Baugrundstücke 2019

Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte/ Mittelzentren			Großstadt- randlage			Grundzentren, Kleinstädte			Dörfer		
	Anzahl	mittlere(r)		Anzahl	mittlere(r)		Anzahl	mittlere(r)		Anzahl	mittlere(r)	
		Fläche (Median) m²	Kaufpreis (Median) €/m		Fläche (Median) m²	Kaufpreis (Median) €/m		Fläche (Median) m²	Kaufpreis (Median) €/m		Fläche (Median) m²	Kaufpreis (Median) €/m
Dessau-Roßlau, Stadt	42	596	120	0	-	-	4	582	63	11	773	50
Halle (Saale), Stadt	87	610	189	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	37	527	210									
<i>mittlere Lage</i>	25	673	161									
<i>einfache Lage</i>	25	794	85									
Magdeburg, Stadt	118	654	166	5	664	116	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	45	654	185	0	-	-						
<i>mittlere Lage</i>	64	664	137	0	-	-						
<i>einfache Lage</i>	14	587	130	0	-	-						
Altmarkkreis Salzwedel	11	747	34	0	-	-	9	693	28	57	978	17
Anhalt-Bitterfeld	18	668	54	0	-	-	17	882	44	91	922	35
Börde	15	737	69	133	676	92	37	871	48	100	918	35
Burgenlandkreis	29	845	88	0	-	-	44	726	63	76	972	34
Harz	78	732	70	0	-	-	39	697	55	59	703	40
Jerichower Land	13	643	60	48	757	71	13	890	25	46	992	20
Mansfeld-Südharz	14	804	54	0	-	-	15	832	35	46	742	22
Saalekreis	31	690	61	54	694	65	84	798	60	113	822	59
Salzlandkreis	60	713	71	0	-	-	16	662	28	58	877	26
Stendal	4	920	57	0	-	-	35	735	24	58	1.056	14
Wittenberg	20	1.152	44	0	-	-	25	891	25	50	888	24
Sachsen-Anhalt	540	682	95	240	702	84	338	789	44	765	888	30

Lagedefinition in der Anlage 1

Anteil der Marktteilnehmer 2019 im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke

Anteil der Marktteilnehmer (%)	Landwirt		Nichtlandwirt		Pächter und Landwirt	
	Verkauf	Ankauf	Verkauf	Ankauf	Verkauf	Ankauf
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land						
Dessau-Roßlau, Stadt	0,0	41,7	100,0	20,8	0,0	37,5
Halle (Saale), Stadt	0,0	28,6	100,0	47,6	0,0	23,8
Magdeburg, Stadt	5,9	23,5	94,1	29,4	0,0	47,1
Altmarkkreis Salzwedel	6,1	27,3	93,9	50,5	0,0	22,1
Anhalt-Bitterfeld	4,5	36,1	95,5	13,4	0,0	50,4
Börde	4,7	27,4	95,3	36,3	0,0	36,3
Burgenlandkreis	2,2	21,2	97,8	13,3	0,0	65,5
Harz	5,2	27,0	94,8	22,0	0,0	51,0
Jerichower Land	4,2	44,4	95,8	12,3	0,0	43,2
Mansfeld-Südharz	1,4	10,0	98,6	28,9	0,0	61,1
Saalekreis	4,8	53,2	95,2	36,4	0,0	10,4
Salzlandkreis	6,1	21,0	93,9	38,6	0,0	40,3
Stendal	7,0	34,4	93,0	43,2	0,0	22,4
Wittenberg	3,4	28,2	96,6	25,2	0,0	46,6
Sachsen-Anhalt	4,5	28,1	95,5	31,6	0,0	40,3

Erwerbsvorgänge von Ackerflächen nach Ackerzahlen 2019

Ackerzahlen Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	<=40			41-60			61-80			≥81		
	Anzahl	mittlere(r) Fläche (Median) ha Kaufpreis (Median) €/m²		Anzahl	mittlere(r) Fläche (Median) ha Kaufpreis (Median) €/m²		Anzahl	mittlere(r) Fläche (Median) ha Kaufpreis (Median) €/m²		Anzahl	mittlere(r) Fläche (Median) ha Kaufpreis (Median) €/m²	
Dessau-Roßlau, Stadt	10	2,28	0,86	2	2,61	0,86	1	0,68	0,73	0	-	-
Halle (Saale), Stadt	0	-	-	2	5,86	2,27	7	1,99	2,78	2	4,05	3,46
Magdeburg, Stadt	0	-	-	3	9,47	2,87	2	0,46	3,05	8	1,41	3,08
Altmarkkr. Salzwedel	74	2,03	1,00	44	2,32	1,38	0	-	-	0	-	-
Anhalt-Bitterfeld	52	2,71	1,19	33	2,39	1,36	24	1,52	1,62	41	1,65	2,20
Börde	46	1,25	1,08	41	1,09	1,78	55	1,66	2,59	118	2,17	3,17
Burgenlandkreis	1	0,27	2,11	35	2,93	1,95	86	2,25	2,00	58	1,74	2,12
Harz	11	1,11	0,92	49	0,76	1,45	74	1,23	2,27	92	1,03	2,55
Jerichower Land	34	1,66	1,02	32	3,20	1,44	14	5,23	1,72	1	2,31	2,68
Mansfeld-Südharz	6	0,55	0,98	61	1,14	1,15	133	0,68	1,60	74	0,58	1,80
Saalekreis	6	5,18	1,71	19	4,81	2,18	55	2,00	2,31	82	2,95	2,49
Salzlandkreis	3	0,91	1,21	31	1,11	1,85	53	2,47	2,07	111	1,34	2,72
Stendal	47	1,46	1,00	57	4,00	1,44	7	4,93	2,03	1	2,76	2,45
Wittenberg	95	1,65	0,77	31	1,12	1,04	6	0,56	1,12	2	0,73	1,44
Sachsen-Anhalt	385	1,83	1,00	440	1,73	1,49	517	1,31	2,00	590	1,50	2,53

Erwerbsvorgänge von Grünlandflächen nach Grünlandzahlen 2019

Grünlandzahlen Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	<=40			41-60			≥61		
	Anzahl	mittlere(r) Fläche (Median) ha Kaufpreis (Median) €/m²		Anzahl	mittlere(r) Fläche (Median) ha Kaufpreis (Median) €/m²		Anzahl	mittlere(r) Fläche (Median) ha Kaufpreis (Median) €/m²	
Dessau-Roßlau, Stadt	1	0,50	0,40	2	1,28	0,57	0	-	-
Halle (Saale), Stadt	0	-	-	1	0,60	1,18	0	-	-
Magdeburg, Stadt	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Altmarkkr. Salzwedel	18	0,94	0,53	23	1,03	0,84	0	-	-
Anhalt-Bitterfeld	15	0,79	0,65	9	0,89	0,47	3	0,57	0,70
Börde	14	1,68	0,55	10	1,76	0,83	0	-	-
Burgenlandkreis	3	4,08	1,00	9	1,14	0,90	2	0,96	0,74
Harz	31	0,90	0,45	10	1,00	1,06	5	0,38	0,98
Jerichower Land	17	1,66	0,66	17	1,08	0,64	0	-	-
Mansfeld-Südharz	7	0,79	0,48	18	0,76	0,64	3	0,39	0,20
Saalekreis	3	1,96	0,57	3	1,98	1,00	1	3,52	1,10
Salzlandkreis	4	1,00	2,42	1	0,26	0,88	1	1,28	1,61
Stendal	19	1,59	0,82	20	3,41	1,00	0	-	-
Wittenberg	38	0,79	0,53	24	0,58	0,46	4	0,44	0,79
Sachsen-Anhalt	170	0,95	0,59	147	1,03	0,75	19	0,55	0,81

Wohnflächenpreise 2019 von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr <= 1948

Baujahr <= 1948 Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte/Mittelzentren mittlere(r)			Großstadtrandlage mittlere(r)			Grundzentren/Kleinstädte mittlere(r)			Dörfer mittlere(r)		
	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²
Dessau-Roßlau, Stadt	17	120	1.379	0	-	-	1	122	481	12	122	481
Halle (Saale), Stadt	34	148	1.466	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	5	160	2.276									
<i>mittlere Lage</i>	8	135	2.002									
<i>einfache Lage</i>	21	145	1.217									
Magdeburg, Stadt	29	115	1.712	1	180	694	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	5	240	1.728	0	-	-						
<i>mittlere Lage</i>	20	109	1.812	0	-	-						
<i>einfache Lage</i>	4	155	611	0	-	-						
Altmarkkr. Salzwedel	6	120	1.029	0	-	-	5	150	745	21	110	606
Anhalt-Bitterfeld	12	113	1.030	0	-	-	9	118	652	61	120	550
Börde	9	161	1.000	26	120	740	20	120	426	84	120	500
Burgenlandkreis	16	138	905	0	-	-	26	118	508	96	114	569
Harz	28	113	949	0	-	-	43	126	609	96	128	403
Jerichower Land	8	126	1.017	13	125	1.060	15	120	591	51	123	538
Mansfeld-Südharz	5	175	659	0	-	-	28	104	491	93	107	343
Saalekreis	5	117	1.112	20	134	719	36	120	778	58	120	688
Salzlandkreis	18	126	829	0	-	-	13	115	600	69	115	438
Stendal	3	127	1.391	0	-	-	15	120	640	24	112	523
Wittenberg	18	120	1.036	0	-	-	17	132	734	47	120	625
Sachsen-Anhalt	208	125	1.093	60	128	863	228	120	592	712	120	500

Lagedefinition in der Anlage 1

Wohnflächenpreise 2019 von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990

Baujahr 1949 - 1990 Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte/Mittelzentren mittlere(r)			Großstadtrandlagen mittlere(r)			Grundzentren/Kleinstädte mittlere(r)			Dörfer mittlere(r)		
	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²
Dessau-Roßlau, Stadt	6	88	1.380	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Halle (Saale), Stadt	12	106	2.208	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	7	143	3.700									
<i>mittlere Lage</i>	5	120	2.168									
<i>einfache Lage</i>	5	120	1.563									
Magdeburg, Stadt	20	104	1.962	1	140	1.560	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	1	273	1.319	0	-	-						
<i>mittlere Lage</i>	9	100	2.108	0	-	-						
<i>einfache Lage</i>	0	-	-	0	-	-						
Altmarkkr. Salzwedel	1	120	1.333	0	-	-	14	125	718	13	116	723
Anhalt-Bitterfeld	4	126	1.084	0	-	-	6	126	1.205	31	115	785
Börde	4	150	1.376	6	112	807	13	110	1.405	27	110	622
Burgenlandkreis	17	110	1.188	0	-	-	13	110	938	30	120	833
Harz	12	110	1.126	0	-	-	19	110	1.040	33	125	750
Jerichower Land	5	136	1.124	6	107	1.298	5	120	1.059	13	115	583
Mansfeld-Südharz	6	120	779	0	-	-	13	120	660	67	110	706
Saalekreis	5	120	1.483	12	96	1.387	15	115	1.182	34	116	949
Salzlandkreis	10	115	1.353	0	-	-	6	114	933	27	110	722
Stendal	3	123	1.199	0	-	-	10	118	1.017	14	112	771
Wittenberg	4	112	1.202	0	-	-	18	113	930	26	114	809
Sachsen-Anhalt	109	112	1.465	25	103	1.305	132	115	1.000	315	116	733

Lagedefinition in der Anlage 1

Wohnflächenpreise 2019 von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr >= 1991

Baujahr >= 1991 Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte/Mittelzentren mittlere(r)			Großstadtrandlagen mittlere(r)			Grundzentren/Kleinstädte mittlere(r)			Dörfer mittlere(r)		
	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²
Dessau-Roßlau, Stadt	5	144	2.014	0	-	-	0	-	-	6	103	1.827
Halle (Saale), Stadt	15	133	2.881	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	3	133	3.093									
<i>mittlere Lage</i>	9	135	2.569									
<i>einfache Lage</i>	3	120	2.950									
Magdeburg, Stadt	44	137	2.477	3	123	1.981	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	3	138	2.870	0	-	-						
<i>mittlere Lage</i>	39	138	2.438	0	-	-						
<i>einfache Lage</i>	2	118	2.541	0	-	-						
Altmarkkr. Salzwedel	5	120	1.991	0	-	-	13	147	1.154	13	140	1.185
Anhalt-Bitterfeld	9	140	1.610	0	-	-	6	144	1.389	20	124	1.605
Börde	11	130	1.617	39	128	1.846	5	135	1.215	45	120	1.500
Burgenlandkreis	8	137	1.554	0	-	-	4	132	1.615	15	118	1.847
Harz	23	110	2.031	0	-	-	11	130	1.688	30	120	1.582
Jerichower Land	2	145	1.038	22	137	1.973	7	147	1.275	19	115	1.596
Mansfeld-Südharz	4	148	1.961	0	-	-	4	126	1.565	23	136	1.367
Saalekreis	5	128	1.893	23	124	1.991	12	124	1.963	24	134	1.892
Salzlandkreis	13	138	1.606	0	-	-	1	140	1.714	21	127	1.344
Stendal	12	120	2.126	0	-	-	8	112	1.639	20	126	1.337
Wittenberg	1	262	1.527	0	-	-	4	127	1.714	17	121	1.500
Sachsen-Anhalt	157	130	2.080	87	128	1.982	75	132	1.566	253	125	1.500

Lagedefinition in der Anlage 1

Wohnflächenpreise 2019 von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr <= 1948

Baujahr <= 1948 Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte/Mittelzentren mittlere(r)			Großstadtrandlagen mittlere(r)			Grundzentren/Kleinstädte mittlere(r)			Dörfer mittlere(r)		
	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²
Dessau-Roßlau, Stadt	48	110	1.013	0	-	-	8	110	990	15	110	990
Halle (Saale), Stadt	43	100	1.599	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	17	105	1.714									
<i>mittlere Lage</i>	14	90	1.625									
<i>einfache Lage</i>	12	108	1.350									
Magdeburg, Stadt	41	100	1.576	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	3	156	1.923	0	-	-						
<i>mittlere Lage</i>	30	95	1.700	0	-	-						
<i>einfache Lage</i>	8	142	987	0	-	-						
Altmarkkreis Salzwedel	15	120	706	0	-	-	23	125	783	9	104	647
Anhalt-Bitterfeld	38	110	811	0	-	-	31	111	600	71	113	667
Börde	16	128	740	18	101	892	15	120	609	43	100	473
Burgenlandkreis	15	100	954	0	-	-	13	125	821	17	110	481
Harz	37	115	818	0	-	-	36	120	378	55	120	407
Jerichower Land	25	112	727	8	115	1.042	10	120	472	14	111	622
Mansfeld-Südharz	27	105	519	0	-	-	35	109	323	32	106	433
Saalekreis	13	83	777	5	116	1.441	41	115	774	21	113	550
Salzlandkreis	63	110	760	0	-	-	46	115	538	74	110	441
Stendal	13	125	737	0	-	-	24	100	711	17	100	437
Wittenberg	15	110	857	0	-	-	25	108	620	36	110	608
Sachsen-Anhalt	409	110	857	31	110	969	307	115	595	404	110	522

Lagedefinition in der Anlage 1

Wohnflächenpreise 2019 von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990

Baujahr 1949-1990 Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte/Mittelzentren mittlere(r)			Großstadtrandlagen mittlere(r)			Grundzentren/Kleinstädte mittlere(r)			Dörfer mittlere(r)		
	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²
Dessau-Roßlau, Stadt	9	110	1.292	0	-	-	1	125	864	2	125	864
Halle (Saale), Stadt	6	114	1.717	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	0	0	0									
<i>mittlere Lage</i>	4	120	1.870									
<i>einfache Lage</i>	2	104	1.600									
Magdeburg, Stadt	14	102	1.626	1	100	810	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	1	127	1.409	0	-	-						
<i>mittlere Lage</i>	13	98	1.667	0	-	-						
<i>einfache Lage</i>	0	0	0	0	-	-						
Altmarkkreis Salzwedel	1	120	1.083	0	-	-	3	110	1.091	5	92	1.132
Anhalt-Bitterfeld	1	103	1.359	0	-	-	7	111	781	13	118	746
Börde	4	120	793	4	132	1.154	3	90	1.222	11	107	783
Burgenlandkreis	5	126	1.000	0	-	-	6	114	925	6	92	727
Harz	3	80	1.175	0	-	-	12	100	720	9	120	471
Jerichower Land	0	0	0	1	80	1.500	5	94	753	6	103	782
Mansfeld-Südharz	6	86	1.118	0	-	-	12	90	752	11	100	650
Saalekreis	3	90	1.250	0	-	-	14	100	1.149	5	84	859
Salzlandkreis	11	94	988	0	-	-	8	102	776	13	100	750
Stendal	1	131	1.374	0	-	-	5	102	778	8	94	592
Wittenberg	2	100	1.174	0	-	-	1	108	370	11	112	632
Sachsen-Anhalt	66	105	1.250	6	115	1.154	77	100	833	100	100	698

Lagedefinition in der Anlage 1

Wohnflächenpreise 2019 von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einem Baujahr >= 1991

Baujahr >= 1991 Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte/Mittelzentren mittlere(r)			Großstadtrandlagen mittlere(r)			Grundzentren/Kleinstädte mittlere(r)			Dörfer mittlere(r)		
	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²
Dessau-Roßlau, Stadt	3	104	1.654	0	-	-	3	140	1.060	6	140	1.060
Halle (Saale), Stadt	26	114	2.402	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	13	115	2.585									
<i>mittlere Lage</i>	10	112	2.330									
<i>einfache Lage</i>	3	130	1.571									
Magdeburg, Stadt	31	117	2.017	1	120	2.002	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	6	125	2.128	0	-	-						
<i>mittlere Lage</i>	23	117	1.910	0	-	-						
<i>einfache Lage</i>	2	112	1.691	0	-	-						
Altmarkkreis Salzwedel	3	99	1.313	0	-	-	1	182	1.703	6	104	1.188
Anhalt-Bitterfeld	6	118	1.280	0	-	-	4	108	1.512	12	119	1.672
Börde	0	0	0	16	110	1.670	2	146	822	9	105	1.159
Burgenlandkreis	1	112	893	0	-	-	1	115	696	4	110	1.538
Harz	5	120	1.754	0	-	-	1	105	610	9	105	1.318
Jerichower Land	5	100	1.051	10	110	1.554	0	-	-	9	110	1.452
Mansfeld-Südharz	3	143	1.350	0	-	-	1	100	1.350	5	120	760
Saalekreis	5	120	1.458	15	110	1.381	11	125	1.256	19	132	1.355
Salzlandkreis	14	120	1.174	0	-	-	2	132	1.325	11	100	1.043
Stendal	3	95	1.726	0	-	-	3	98	1.000	4	106	1.524
Wittenberg	2	123	1.362	0	-	-	1	97	845	4	125	1.180
Sachsen-Anhalt	107	116	1.803	42	110	1.515	30	115	1.340	98	112	1.313

Lagedefinition in der Anlage 1

Wohnflächenpreise 2019 von Mehrfamilienhäusern, alle Bauepochen

alle Baujahre	Großstädte/Mittelzentren			Großstadtrandlagen			Grundzentren/Kleinstädte			Dörfer		
	Anzahl	Wohnfläche (Median) m²	Kaufpreis (Median) €/m²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m²	Kaufpreis (Median) €/m²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m²	Kaufpreis (Median) €/m²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m²	Kaufpreis (Median) €/m²
Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land												
Dessau-Roßlau, Stadt	12	349	703	0	-	-	2	398	657	0	-	-
Halle (Saale), Stadt	103	602	1.259	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	34	609	1.484									
<i>mittlere Lage</i>	54	621	1.203									
<i>einfache Lage</i>	15	455	1.105									
Magdeburg, Stadt	89	670	1.209	1	360	925	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	25	766	1.354	0	-	-						
<i>mittlere Lage</i>	43	673	1.167	0	-	-						
<i>einfache Lage</i>	21	557	963	0	-	-						
Altmarkkreis Salzwedel	9	300	726	0	-	-	9	438	714	10	342	444
Anhalt-Bitterfeld	22	356	617	0	-	-	2	1.851	524	9	425	564
Börde	7	411	469	4	378	804	6	365	275	13	321	370
Burgenlandkreis	56	432	397	0	-	-	4	399	364	14	295	379
Harz	31	328	804	0	-	-	31	356	451	19	295	367
Jerichower Land	15	400	755	1	623	1.019	1	616	812	1	342	614
Mansfeld-Südharz	20	364	676	0	-	-	2	260	311	9	359	332
Saalekreis	6	316	846	4	483	772	10	415	290	12	300	341
Salzlandkreis	53	291	386	0	-	-	6	238	213	30	339	66
Stendal	25	659	961	0	-	-	22	461	943	3	335	357
Wittenberg	5	267	709	0	-	-	2	225	462	0	-	-
Sachsen-Anhalt	453	435	820	10	428	896	97	300	560	120	315	344

Lagedefinition in der Anlage 1

Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen 2019

Wohnflächenpreise	Erstverkauf Neubau			Erstverkauf Umwandlung			Weiterverkauf		
	Anzahl	Wohnfläche (Median) m²	Kaufpreis (Median) €/m²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m²	Kaufpreis (Median) €/m²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m²	Kaufpreis (Median) €/m²
Regionstyp									
Großstädte	259	85	3.333	280	59	3.407	1112	61	1.171
Großstadtrand	0	-	-	2	92	1.127	139	62	877
Mittelzentren	12	88	2.557	15	67	1.037	406	62	750
Grundzentren/Kleinstädte	13	97	3.164	1	77	896	231	61	571
Dörfer	50	58	2.046	2	118	1.219	181	65	571
Sachsen-Anhalt	334	82	3.243	300	59	3.395	2069	62	963

Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen 2019 in Halle (Saale) und Magdeburg

Wohnflächenpreise	Erstverkauf Neubau			Erstverkauf Umwandlung			Weiterverkauf		
	Anzahl	Wohnfläche (Median) m²	Kaufpreis (Median) €/m²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m²	Kaufpreis (Median) €/m²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m²	Kaufpreis (Median) €/m²
kreisfreie Stadt									
Halle (Saale), Stadt	75	87	3.058	138	59	3.973	405	61	1.400
<i>gute Lage</i>	35	101	3.208	32	85	4.254	115	69	1.600
<i>mittlere Lage</i>	33	80	2.988	47	64	3.901	178	61	1.340
<i>einfache Lage</i>	7	73	2.671	59	59	4.089	112	59	1.018
Magdeburg, Stadt	180	82	3.421	142	58	3.367	672	61	1.125
<i>gute Lage</i>	28	102	3.292	15	83	3.472	288	62	1.221
<i>mittlere Lage</i>	20	125	2.541	22	120	2.696	300	62	1.060
<i>einfache Lage</i>	132	70	3.455	105	66	3.400	84	59	959
beide Großstädte	255	84	3.335	280	59	3.410	1077	61	1.180

Lagedefinition in der Anlage 1

Wohnflächenpreise 2019 von Eigentumswohnungen, Weiterverkäufe mit einem Baujahr <= 1948

Baujahr <= 1948 Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte/Mittelzentren mittlere(r)			Großstadtrandlage mittlere(r)			Grundzentren/Kleinstädte mittlere(r)			Dörfer mittlere(r)		
	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²
Dessau-Roßlau, Stadt	20	75	906	0	-	-	8	86	574	1	113	956
Halle (Saale), Stadt	227	64	1.484	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	87	71	1.587									
<i>mittlere Lage</i>	128	62	1.404									
<i>einfache Lage</i>	12	66	925									
Magdeburg, Stadt	386	63	1.099	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	197	67	1.198	0	-	-						
<i>mittlere Lage</i>	161	62	1.012	0	-	-						
<i>einfache Lage</i>	28	56	1.012	0	-	-						
Altmarkkr. Salzwedel	14	71	856	0	-	-	1	63	602	0	-	-
Anhalt-Bitterfeld	10	65	737	0	-	-	0	-	-	1	105	2.143
Börde	0	-	-	3	90	811	0	-	-	2	66	259
Burgenlandkreis	42	61	742	0	-	-	2	78	509	3	49	500
Harz	38	64	832	0	-	-	8	74	881	1	-	-
Jerichower Land	4	46	604	2	118	348	3	63	596	1	90	578
Mansfeld-Südharz	0	-	-	0	-	-	1	86	494	2	70	328
Saalekreis	4	78	948	3	80	1.146	15	75	599	3	74	250
Salzlandkreis	20	68	735	0	-	-	0	-	-	1	-	-
Stendal	6	71	917	0	-	-	1	225	711	0	-	-
Wittenberg	11	54	1.000	0	-	-	1	56	580	1	74	905
Sachsen-Anhalt	782	64	1.098	8	88	856	40	73	599	16	68	403

Lagedefinition in der Anlage 1

Wohnflächenpreise 2019 von Eigentumswohnungen, Weiterverkäufe mit einem Baujahr zwischen 1949 und 1990

Baujahr 1949 - 1990 Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte/Mittelzentren mittlere(r)			Großstadtrandlage mittlere(r)			Grundzentren/Kleinstädte mittlere(r)			Dörfer mittlere(r)		
	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²
Dessau-Roßlau, Stadt	2	66	604	0	-	-	11	59	435	0	-	-
Halle (Saale), Stadt	67	58	833	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	0	-	-									
<i>mittlere Lage</i>	30	57	776									
<i>einfache Lage</i>	36	59	837									
Magdeburg, Stadt	86	60	925	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	30	60	1.291	0	-	-						
<i>mittlere Lage</i>	27	60	891	0	-	-						
<i>einfache Lage</i>	29	59	703	0	-	-						
Altmarkkr. Salzwedel	2	60	596	0	-	-	2	57	349	1	68	368
Anhalt-Bitterfeld	8	58	433	0	-	-	4	54	1.029	0	-	-
Börde	8	59	556	3	68	629	2	71	424	9	55	636
Burgenlandkreis	42	60	449	0	-	-	33	50	286	26	61	337
Harz	32	58	693	0	-	-	13	62	676	7	60	326
Jerichower Land	5	47	596	0	-	-	8	62	649	0	-	-
Mansfeld-Südharz	3	74	698	0	-	-	8	60	317	5	58	259
Saalekreis	3	73	408	3	62	613	12	60	355	16	62	458
Salzlandkreis	13	58	500	0	-	-	3	70	250	2	51	244
Stendal	2	73	875	0	-	-	14	72	362	1	74	81
Wittenberg	6	66	515	0	-	-	5	56	594	10	64	294
Sachsen-Anhalt	279	59	702	6	65	621	115	59	390	77	60	367

Lagedefinition in der Anlage 1

Wohnflächenpreise 2019 von Eigentumswohnungen, Weiterverkäufe mit einem Baujahr >= 1991

Baujahr >= 1991 Kreisfreie Stadt, Landkreis, Land	Großstädte/Mittelzentren mittlere(r)			Großstadtrandlagen mittlere(r)			Grundzentren/Kleinstädte mittlere(r)			Dörfer mittlere(r)		
	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²	Anzahl	Wohnfläche (Median) m ²	Kaufpreis (Median) €/m ²
Dessau-Roßlau, Stadt	12	60	916	0	-	-	8	76	767	3	54	566
Halle (Saale), Stadt	112	61	1.687	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	28	68	1.698									
<i>mittlere Lage</i>	20	65	1.802									
<i>einfache Lage</i>	64	58	1.671									
Magdeburg, Stadt	200	61	1.234	0	-	-	0	-	-	0	-	-
<i>gute Lage</i>	61	57	1.307	0	-	-						
<i>mittlere Lage</i>	112	64	1.227	0	-	-						
<i>einfache Lage</i>	27	63	1.061	0	-	-						
Altmarkkr. Salzwedel	6	62	1.015	0	-	-	1	72	1.056	0	-	-
Anhalt-Bitterfeld	11	58	881	0	-	-	1	49	1.041	9	69	1.000
Börde	8	70	870	49	59	806	6	62	1.070	18	67	795
Burgenlandkreis	25	54	816	0	-	-	6	66	910	3	68	681
Harz	39	60	933	0	-	-	15	79	1.078	14	74	1.165
Jerichower Land	6	56	750	21	70	871	4	68	1.070	3	90	456
Mansfeld-Südharz	3	75	1.067	0	-	-	4	55	596	3	83	783
Saalekreis	4	70	945	55	60	935	15	79	988	22	60	741
Salzlandkreis	24	72	932	0	-	-	2	91	725	5	69	565
Stendal	2	92	1.395	0	-	-	8	68	584	2	85	1.442
Wittenberg	5	82	1.176	0	-	-	6	61	749	6	76	671
Sachsen-Anhalt	457	62	1.174	125	62	889	76	70	889	88	69	797

Lagedefinition in der Anlage 1

Anhänge

Anhang I: Dienstleistungen

Der Gutachterausschuss erstattet Gutachten über die folgenden Wertermittlungsgegenstände:

- Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Verkehrswert von Rechten an Grundstücken
- Höhe der Entschädigung für Rechtsverluste
- Ortsübliche Nutzungsentgelte
- Ortsübliche Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

- erteilt Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
- gewährt Einsicht in Bodenrichtwertkarten und Grundstücksmarktberichte
- erteilt mündliche und schriftliche Auskünfte aus den Bodenrichtwertkarten und den Grundstücksmarktberichten

Anhang II: Gebühren

Die Gebühren für die Amtshandlungen und Leistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und ihrer Geschäftsstellen sind in der lfd. Nr. 151 der Allgemeinen Gebührenordnung des Landes Sachsen-Anhalt (AllGO LSA) in der derzeit gültigen Fassung festgelegt. Einen Überblick geben die folgenden Beispiele:

Gutachten über den Verkehrswert (Tarifstelle 1)

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

- Gutachten über ein bebautes Grundstück bei einem Verkehrswert von 100.001 bis 150.000 €
Gebühr: ca. 1.610 € zuzüglich Auslagen und Umsatzsteuer
- Gutachten über ein unbebautes Grundstück bei einem Verkehrswert von 25.001 bis 50.000 €
Gebühr: ca. 530 € zuzüglich Auslagen und Umsatzsteuer

Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Tarifstelle 6.1)

Grundgebühr je Bewertungsfall	30 €
• zzgl. je mitgeteilten Vergleichsfall, beispielsweise:	
- für land- und forstwirtschaftliche Flächen:	5 €
- für bebaute Flächen:	10 €

Bereitstellung der Bodenrichtwerte im Internet (Tarifstelle 4.3)

Nutzerverwaltungsgebühr je Jahr und je Dienst	50 €
• Gebühr als Jahrespauschale	
- für das Land Sachsen-Anhalt:	165 €
- für von bis zu vier Landkreisen/kreisfreien Städten:	88 €
- für einen Landkreis/kreisfreie Stadt:	44 €
- Einsicht ohne besondere Funktionen:	kostenfrei

Bodenrichtwertkarten (Tarifstelle 4.2)

• Gebühr für analoge Auszüge (Plot) und digitale Auszüge als Druckdatei im Format beispielsweise bis:	
- DIN A4:	8,50 €
- DIN A3:	24,25 €
- DIN A0:	73 €

Schriftliche Auskunft aus Bodenrichtwertkarten (Tarifstelle 4.1)

• Grundgebühr je Auskunft	20 €
• zzgl., soweit eine Viertelstunde überschritten wird, je weiterer angefangener Viertelstunde	11,50 €

Grundstücksmarktbericht (Tarifstelle 5.1)

• Online-Download als PDF- Datei	30 €
----------------------------------	------

Anhang III: Anschrift des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Land Sachsen-Anhalt	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Otto-von-Guericke-Straße 15 39104 Magdeburg	Tel.: 0391 567-8585 Fax: 0391 567-8599 E-Mail: GAA@Sachsen-Anhalt.de
---------------------	---	--

Informationen im Geodatenportal unter: www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de

Anhang IV: Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse in anderen Bundesländern

Gutachterausschuss für Grundstückswerte	zuständig für Landkreis/ kreisfreie Stadt	Adresse	Telefon
Land Brandenburg			
Elbe-Elster	Elbe-Elster	Kataster- und Vermessungsamt Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Nordpromenade 4a 04916 Herzberg/Elster	03535 462-706
Havelland	Havelland	Kataster- und Vermessungsamt Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Waldemardamm 3 14641 Nauen	03321 4036-181
Ostprignitz-Ruppin	Ostprignitz-Ruppin	Kataster- und Vermessungsamt Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	03391 688-6211
Potsdam-Mittelmark	Potsdam-Mittelmark	Kataster- und Vermessungsamt Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Potsdamer Straße 18a 14513 Teltow	03328 318-311
Prignitz	Prignitz	Kataster- und Vermessungsamt Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Bergstraße 1 19348 Perleberg	03876 713-791
Teltow-Fläming	Teltow-Fläming	Kataster- und Vermessungsamt Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	03371 608-4299
Land Niedersachsen			
Braunschweig- Wolfsburg	Braunschweig (Stadt) Salzgitter (Stadt) Wolfsburg (Stadt) Celle Gifhorn Helmstedt Peine Wolfenbüttel	LGLN, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Wilhelmstraße 3 38100 Braunschweig	0531 23485-331

Gutachterausschuss für Grundstückswerte	zuständig für Landkreis/ kreisfreie Stadt	Adresse	Telefon
Lüneburg	Harburg Lüchow-Dannenberg Lüneburg Uelzen	LGLN, Regionaldirektion Lüneburg Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Adolph-Kolping-Straße 12 21337 Lüneburg	04131 8545-165
Northeim	Göttingen (Stadt) Göttingen (Landkreis) Goslar Holzminden Northeim	LGLN, Regionaldirektion Northeim Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Danziger Straße 40 37083 Göttingen	0551 5074-322
Freistaat Sachsen			
Leipzig	Leipzig (Stadt)	Stadt Leipzig Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Burgplatz 1 04109 Leipzig	0341 123-5072
Leipzig	Leipzig (Landkreis)	Landratsamt Leipzig Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Leipziger Straße 67 04552 Borna	03433 241-1480
Nordsachsen	Nordsachsen	Landratsamt Nordsachsen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Dr.- Belian-Straße 5 04838 Eilenburg	03421 758-3425
Freistaat Thüringen			
Erfurt	Sömmerda Weimarer Land Weimar (Stadt)	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	0361 574176-980
Artern	Kyffhäuserkreis Nordhausen	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Artern Alte Poststraße 10 06556 Artern	0361 574184-211
Pößneck	Jena (Stadt) Saale-Holzland-Kreis Saale-Orla-Kreis	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterbereich Pößneck Rosa-Luxemburg-Str. 7 07381 Pößneck	0361 574167-100

Gutachterausschuss für Grundstückswerte	zuständig für Landkreis/ kreisfreie Stadt	Adresse	Telefon
Zeulenroda	Altenburger Land Gera (Stadt) Greiz	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Katasterb. Zeulenroda-Triebes Heinrich-Heine-Straße 41 07937 Zeulenroda-Triebes	0361 574166-160

Für das gesamte Bundesgebiet gibt der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland einen Immobilienmarktbericht Deutschland 2019 heraus. Der Immobilienmarktbericht Deutschland 2021 wird ab Dezember 2021 erhältlich sein. Der Immobilienmarktbericht Deutschland ist unter der nachfolgenden Kontaktadresse zu beziehen:

Redaktion und Vertrieb:

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Regionaldirektion Oldenburg

Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss

Stau 3

26122 Oldenburg

Internet: www.immobiliemarktbericht-deutschland.info

Anhang V: Glossar

Abbauland:	Bezeichnung für Grundstücke, auf denen Bodenschätze (Kiesvorkommen, Sandvorkommen, Steinbrüche etc.) betrieblich abgebaut werden.
Ackerzahl:	Ist die Bewertungszahl für die Qualität eines Ackers. Sie liegt zwischen 10 (schlecht) und 100 (sehr gut) und berücksichtigt neben den klimatischen Verhältnissen die Geländegestaltung und die natürlichen Ertragsbedingungen.
Bauerwartungsland:	Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen.
BauGB:	Baugesetzbuch – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
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 (Bau nutzungsverordnung) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Baupreisindex:	Baupreisindizes spiegeln die Entwicklung der Preise für den Neubau und die Instandhaltung von Bauwerken wider und werden regelmäßig vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht. Als Indexzahlen geben sie die relativen Preisveränderungen bezogen auf ein Basisjahr an, dessen Preisverhältnisse mit 100 % gesetzt sind.
baureifes Land:	Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Hierzu müssen die rechtlichen Voraussetzungen, vor allem aus dem Baugesetzbuch, dem Bauordnungs- und Umweltrecht gegeben sein.
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch - in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)
BKleingG:	Bundeskleingartengesetz - vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146)
Bodenpreisindex:	Gibt die Änderungen des Bodenwertes bezogen auf ein Basisjahr (Index = 100) an.
Bodenrichtwert:	Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er wird zum Ende jeden zweiten Kalenderjahres durch den Gutachterausschuss ermittelt. Für die Bodenrichtwertermittlung sind die Daten der Kaufpreissammlung und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, vor allem Bodenpreisindexreihen und Umrechnungskoeffizienten, zu Grunde zu legen.
Brutto-Grundfläche:	Eine nach der DIN 277 (2016-01) errechnete Fläche, die aus der Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks besteht.

BRW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie) – vom 11. Januar 2011, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 11. Februar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)
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 Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)).
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 dem keine Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen mehr erhoben werden oder bei dem die Beiträge für die Erschließung bereits gezahlt worden sind.
erschließungsbeitragspflichtig:	Der beitragsrechtliche Zustand eines Grundstücks, für das Erschließungsbeiträge noch zu erheben sind.
Erschließungskosten:	Kosten für die Erstellung von Erschließungsanlagen. Dieses sind i. d. R. Kosten für den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen sowie Kosten für den Straßenausbau und für die bautechnische Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen.
Ertragswert:	Der Ertragswert eines bebauten Grundstücks ist die Summe der Barwerte aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus dem Grundstück nachhaltig erzielbaren Reinerträge einschließlich des Barwerts des verbleibenden Bodenwerts. Er beschreibt den wirtschaftlichen Wert eines Grundstücks. Um den Ertragswert bestimmen zu können, müssen die Miethöhen, die Bewirtschaftungskosten, die Restnutzungsdauer des Gebäudes und der Liegenschaftszinssatz bekannt sein.
Ertragswertverfahren:	Ein normiertes Wertermittlungsverfahren, das zur Bewertung von bebauten Grundstücken, bei denen die Verzinsung des investierten Kapitals für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlaggebend ist, angewendet wird (z. B. Miet- und Geschäftsgrundstücke; gemischt genutzte Grundstücke; Gewerbe-, Industrie- und Garagengrundstücke).
EW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie) – vom 12. November 2015, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 04. Dezember 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
GutVO:	Verordnung über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte – vom 18. Dezember 2013 (GVBl. LSA S. 555)
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) – vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).
Indexreihe:	Gibt die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt an.

KAG-LSA:	Kommunalabgabengesetz – in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Dezember 1996 (GVBl. LSA S. 405), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Dezember 2020 (GVBl. LSA S. 712)
Liegenschaftszinssatz:	Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke abzuleiten (ImmoWertV).
Marktanpassung:	Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt durch das Anbringen von Zu- oder Abschlägen an die Ergebnisse von Wertermittlungsverfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes.
Mietspiegel:	Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten, die für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Miete aufgrund steigender Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. Diese Übersicht muss von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden sein.
Miteigentumsanteil:	Der Miteigentumsanteil gibt an, in welchem Verhältnis der Wohnungseigentümer am Gemeinschaftseigentum beteiligt ist. Er ist ein Wertmaßstab, wobei die Höhe des Miteigentumsanteils in 100stel, 1.000stel oder 10.000stel gemessen wird.
Nettokaltmiete:	Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um die Miete, die keine Betriebskosten, also auch keine Heiz- und Warmwasserkosten enthält. Sie wird auch „Nettomiete“ genannt.
NHK 2010:	Normalherstellungskosten 2010 – Anlage 1 der Sachwertrichtlinie, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 18. Oktober 2012
Normalherstellungskosten:	Für die Errichtung eines Gebäudes aufzubringende gewöhnliche Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit. Die Normalherstellungskosten sind nach Erfahrungssätzen anzusetzen. Sie sind erforderlichenfalls mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag umzurechnen.
NutzEV:	Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)
Pacht:	Der Pachtvertrag ist ein gegenseitiger Vertrag, durch den der Eigentümer einem Pächter gegen Zahlung eines Pachtzinses den Gebrauch und die Nutzung der verpachteten Sache (Grundstück) sowie den aus der Sache erwirtschafteten Gewinn gewährt.
Qualitätsstichtag:	Zeitpunkt, auf den sich der Zustand des Grundstücks bezieht.
Rohbauland:	Flächen, die für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
Sachwert:	Der Sachwert ergibt sich aus der Summe des Wertes für den Boden sowie den Werten der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen (Gartenanlagen, Anpflanzungen).
Sachwertfaktor:	Der Sachwertfaktor ist für die sachgerechte Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Sachwertverfahren von Bedeutung. Bei dem Sachwertfaktor handelt es sich um ein aus einer ausreichenden Anzahl von Kauffällen abgeleitetes Verhältnis zwischen Kaufpreis und Sachwert.

Sachwertverfahren:	Ein normiertes Wertermittlungsverfahren, das bei Grundstücken angewendet wird, bei denen es für die Wertschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt. Es beruht im wesentlichen auf der Einschätzung von substanzorientierten Merkmalen eines Grundstückes wie sie beispielsweise bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken vorliegen.
SW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie) – vom 05. September 2012, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 18. Oktober 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)
Sondereigentum:	Miteigentum an einem Grundstück, das durch Vertrag der Miteigentümer auf das Eigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude beschränkt wird. Das Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. Einzelheiten regelt das Wohnungseigentumsgesetz.
Teileigentum:	Ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (wie Büros und Läden) in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Einzelheiten regelt das Wohnungseigentumsgesetz.
Vergleichswert:	Der Vergleichswert ergibt sich aus einer genügenden Anzahl tatsächlich gezahlter Kaufpreise solcher Grundstücke, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke) bzw. sich auf diese umrechnen lassen.
Vergleichswertverfahren:	Ein normiertes Wertermittlungsverfahren, das im Regelfall zur Ermittlung des Bodenwertes von Grundstücken herangezogen wird und darüber hinaus auch zur Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke (wie beispielsweise Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Eigentumswohnungen) geeignet ist.
Verkehrswert (Marktwert):	Er bestimmt sich durch den Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (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 BauGB).
VW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie) – vom 20. März 2014, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 11. April 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)
Wertermittlungstichtag:	Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.
Wertermittlungsverfahren:	Methode zur Bestimmung des Wertes von unbebauten und bebauten Grundstücken. Je nach Objekt und Zweck der Wertermittlung werden verschiedene Verfahren angewandt. Die gesetzlich normierten Verfahren der Verkehrswertermittlung sind das Ertragswert-, das Sachwert- und das Vergleichswertverfahren.
WertR 2006:	Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006) – vom 1. März 2006, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 10. Juni 2006 (BAnz Nr. 108a S. 4325)

- Wohnfläche:** Die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören. Die Wohnfläche wird im Allgemeinen nach der Wohnflächenverordnung ermittelt.
- Wohnungseigentum:** Ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Einzelheiten regelt das Wohnungseigentumsgesetz

Anhang VI: Nutzungsbedingungen

Nutzungsbedingungen

für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)

Stand: 01.01.2021 (Version 3.0)

1. Geltungsbereich

Die Daten der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (*nachfolgend: „Daten“*) sind Daten im Sinne des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA). Sie werden durch Veröffentlichungen (Topographische Landeskartenwerke, Luftbilder), Auszüge aus den Nachweisen der Landesvermessung (Grundlagenvermessung, Geotopographische Landesaufnahme), Auszüge aus der Landesluftbildsammlung, Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte, Liegenschaftsbuch, Vermessungszahlenwerk), Auszüge aus dem Geobasisinformationssystem, Auskünfte und sonstige Dienste - beispielsweise SAPOS® oder der Landwirtschaftliche Positionierungsservice (LPS) - abgegeben. Auch Daten der Grundstückswertermittlung entsprechend Kapitel 3, Teil 1 des Baugesetzbuches und der Verordnung über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte sind „Daten“ im Sinne der folgenden Bestimmungen.

SAPOS® ist ein Satellitenpositionierungsdienst für den amtlichen geodätischen Raumbezug zur Positionsbestimmung auf Grundlage der Satellitensysteme NAVSTAR GPS (USA), GLONASS (Russland), Galileo (Europa) und Beidou (China). SAPOS® wird von der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland betrieben und verwendet international standardisierte Formate. SAPOS® umfasst insbesondere den Echtzeit Positionierungs-Service (EPS), den Hochpräzisen Echtzeit Positionierungs-Service (HEPS) sowie den Geodätischen Postprocessing Positionierungs-Service (GPPS). Mit SAPOS® werden Korrekturdaten und Systeminformationen für die Positionierung, Ortung und Navigation zur Verfügung gestellt.

2. Rechtliche Hinweise

Das LVermGeo besitzt alle Rechte an den Daten der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters, insbesondere die Urheberrechte an den kartographischen Werken, die Rechte an den Luftbildern und die Rechte als Datenbankhersteller nach dem Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (UrhG). Außerdem unterliegen die Daten der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters als Auszüge aus den Nachweisen der Landesvermessung und als Auszüge aus dem Liegenschaftskataster den gesetzlichen Bestimmungen des VermGeoG LSA. Auch für die Daten der Grundstückswertermittlung besitzt das LVermGeo die Nutzungsrechte nach dem UrhG.

Für die Verarbeitung personenbezogener Daten gelten die Bestimmungen der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung) in Verbindung mit dem Gesetz zur Ausfüllung der Verordnung (EU) 2016/679 und zur Anpassung des allgemeinen Datenschutzrechts in Sachsen-Anhalt (Datenschutz-Grundverordnungs-Ausfüllungsgesetz Sachsen-Anhalt) sowie ergänzend insbesondere das Telemediengesetz und das VermGeoG LSA. Weitere Informationen zum Datenschutz sind der Datenschutzerklärung des LVermGeo zu entnehmen.

3. Abgabe der Daten

Die Abgabe kostenpflichtiger Daten erfolgt auf Antrag.

Das Eigentum der Daten verbleibt bis zur vollständigen Bezahlung beim Land Sachsen-Anhalt.

Der Versand analoger Daten erfolgt auf Kosten und Gefahr der Antragsteller. Sind die Antragsteller Verbraucher im Sinne des § 13 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) (nachfolgend: Verbraucher), geht die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung mit der Übergabe der analogen Daten auf die Antragsteller über.

Das LVermGeo ist zu Datenteillieferungen berechtigt.

Die Antragsteller sind verpflichtet, Sendungen unmittelbar nach Erhalt auf Vollständigkeit zu prüfen. Unrichtige oder unvollständige Sendungen oder sonstige offensichtliche Mängel sind innerhalb von zwei Wochen nach Erhalt zu reklamieren. Daten sind innerhalb

von drei Monaten nach Erhalt zu prüfen. Versteckte Mängel sind umgehend nach ihrer Feststellung innerhalb eines Jahres nach Empfang der Lieferung zu reklamieren. Beanstandungen werden nur innerhalb dieser Fristen berücksichtigt.

Sind die Antragsteller Verbraucher, haben sie etwaige Mängel innerhalb von zwei Jahren nach Erhalt der Daten zu reklamieren. Im Falle einer rechtzeitigen und begründeten Mängelanzeige stehen ihnen die gesetzlichen Rechte zu. Schadensersatz können die Verbraucher jedoch nur verlangen, wenn sie den Mangel innerhalb eines Jahres nach Erhalt der Daten angezeigt haben.

4. Nutzung der Daten

4.1 Allgemeines

Jede Nutzung der Daten

- durch Vervielfältigung in körperlicher und unkörperlicher Form (interne Nutzung),
- durch Verbreitung und öffentliche Wiedergabe, insbesondere die Internetnutzung und die Eröffnung von Downloadmöglichkeiten (externe Nutzung)
- sowie auf sonstige Weise

ist, sofern gesetzlich nicht freigestellt, nur mit Erlaubnis des LVermGeo zulässig. Eine Erlaubnis wird entweder

- mit diesen Nutzungsbedingungen (Nr. 4.2) für bestimmte Daten unter der „Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0“ erteilt oder
- mit diesen Nutzungsbedingungen (Nr. 4.3) für bestimmte Nutzungen von den Daten, die nicht unter der „Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0“ genutzt werden dürfen, erteilt oder
- mit gesonderter Lizenzierung (Nr. 4.4) für die Nutzung von Daten, die weder mit der „Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0“ noch mit diesen Nutzungsbedingungen lizenziert wird, erteilt.

Das LVermGeo behält sich vor, Erlaubnisse in begründeten Einzelfällen, insbesondere bei der Verletzung verfassungsrechtlicher Grundsätze und gesetzlicher Vorschriften, zu widerrufen und die Nutzung von Daten zu untersagen.

4.2 Erlaubte Nutzung von Daten unter der „Datenlizenz Deutschland“

Die Daten und Dienste, die in der Kostenverordnung für das amtliche Vermessungs- und Geoinformationswesen des Landes Sachsen-Anhalt (VermKostVO) in der Anlage 1, Abschnitt 1 unter Nr. 1.10, Absatz 2 verzeichnet sind, dürfen unter der Lizenz „Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0“ (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) genutzt werden. Dieses gilt ebenso für die Daten und Dienste, für die in der VermKostVO in der Anlage 1, Abschnitt 2, Teile A bis D der Basisbetrag 0 Euro beträgt. Als Bezeichnung des Bereitstellers nach Absatz 2 Nr. 1 dieser Lizenz ist „© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA“ anzugeben. Ausgenommen von dieser Erlaubnis zur Nutzung unter der „Datenlizenz Deutschland“ sind AFIS®-Datensätze, die Digitalen Orthofotos mit einer Bodenauf Auflösung von 10 cm je Pixel (DOP 10) und das Karten-Set Harz.

4.3 Erlaubte Nutzung in bestimmten Fällen

Die Daten dürfen in beliebiger Anzahl körperlich und unkörperlich vervielfältigt werden; dieses gilt nicht für die Vervielfältigung von Daten in unkörperlicher Form zur Nutzung an Arbeitsplätzen anderer Mitglieder eines Verbundes. Verbund ist ein Zusammenschluss von Personen mit einer persönlichen, wirtschaftlichen oder verwaltungsbedingten Verbundenheit, zwischen denen Geobasisdaten weitergegeben werden, ohne dass echte Außenbeziehungen vorliegen oder die Geobasisdaten von vornherein nicht für Dritte zugänglich sind.

Die Daten dürfen im vom LVermGeo abgegebenen Original sowie in Form von analogen Vervielfältigungen bis zum Format DIN A3 und bis zu 100 Stück jährlich verbreitet werden, soweit es datenschutzrechtlich zulässig ist. Ausgenommen von der Erlaubnis der Verbreitung analoger Vervielfältigungen sind das Karten-Set Harz, Auszüge aus dem Vermessungszahlenwerk, Festpunktlisten und Festpunktbeschreibungen der Auszüge aus der Grundlagenvermessung sowie Daten, für deren Zugang ein berechtigtes Interesse vorgeschrieben ist.

Die Daten - mit Ausnahme von Auszügen aus dem Vermessungszahlenwerk sowie von Festpunktklisten und Festpunktbeschreibungen der Auszüge aus der Grundlagenvermessung - und Dienste dürfen auf Ausstellungen präsentiert werden, soweit es datenschutzrechtlich zulässig ist.

Einzelne Bilder der Daten dürfen auf Internetseiten öffentlich zugänglich gemacht werden, wenn der Zugang kostenfrei möglich sowie datenschutzrechtlich zulässig ist, die Daten je Internet-Domain einen Umfang von 10 statischen Bildern zu je maximal 1 Million Pixeln nicht überschreiten und die Quellenangabe nach Nr. 4.5 als Link auf die Internetseite des LVermGeo ausgeführt wird.

Die Daten dürfen in unveränderter Form für Zwecke der Rechtspflege und der öffentlichen Sicherheit sowie in Verfahren vor einer Behörde im Sinne und Umfang von § 45 UrhG genutzt werden.

Die Daten dürfen von Plangenehmigungsbehörden in öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren insoweit genutzt werden, wie dem Träger des Vorhabens für das Verfahren die Nutzungsrechte eingeräumt wurden.

Der Dienst WebAtlasDE darf zum privaten Gebrauch, für den Unterricht an Schulen, für die wissenschaftliche Forschung und Lehre an öffentlichen Hochschulen intern sowie in Bundes- und Landesbehörden sowie Kommunen, mit denen Vereinbarungen oder sonstige Regelungen über die Nutzung vergleichbarer Daten bestehen, intern und extern genutzt werden.

4.4 Gesonderte Lizenzierung der Daten

Die gesonderte Lizenzierung der Daten und Dienste erfolgt auf Antrag und ausschließlich in schriftlicher Form. Sie kommt durch den Eingang einer schriftlichen Erklärung des Antragstellers (*nachfolgend auch: „Lizenznehmer“*) beim LVermGeo über die Annahme der gesonderten Lizenzierung einschließlich der Anerkennung dieser Nutzungsbedingungen in ihrer zum Zeitpunkt der Lizenzierung gültigen Fassung zustande. Abweichende Regelungen der Lizenznehmer haben nur dann Geltung, soweit sie vom LVermGeo schriftlich anerkannt worden sind. Allgemeine Geschäftsbedingungen der Lizenznehmer werden vom LVermGeo nicht anerkannt.

Gesondert lizenzierte Nutzungsrechte dürfen vollständig oder in Teilen vom Lizenznehmer auf Dritte nur mit Zustimmung des LVermGeo übertragen werden.

4.5 Quellenangabe

Bei jeder externen Nutzung der Daten nach den Nrn. 4.3 und 4.4 ist ein deutlich sichtbarer, wie folgt auszugestalteter Quellenvermerk anzubringen:

„© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA,
[Jahr der letzten Abgabe, Aktenzeichen]
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA“

5. **Beauftragung eines Auftragnehmers**

Auftragnehmer sind Personen, die im Auftrag anderer Personen (*nachfolgend auch: „Beauftragende“*) deren Daten bearbeiten.

Die Weitergabe von Daten an Auftragnehmer ist zulässig, soweit und solange dies zur internen Nutzung erforderlich ist. Die Beauftragenden haben Ihre Auftragnehmer schriftlich zu verpflichten, diese Nutzungsbedingungen einzuhalten, die übernommenen Daten ausschließlich für die Bearbeitung des Auftrags zu verwenden und nicht Dritten zugänglich zu machen und diese Daten, ebenso Zwischenprodukte, Arbeitskopien usw. - mit Ausnahme einer Archivkopie - nach Erfüllung des Auftrags, zu löschen. Zugangsdaten zu Diensten des LVermGeo dürfen Auftragnehmern auch zu Auftragsarbeiten nicht zugänglich gemacht werden.

Die Beauftragenden haften für unbefugte Nutzungen ihrer Auftragnehmer.

6. **Entgelte / Gebühren**

Die Abgabe und die gesonderte Lizenzierung von Daten sind grundsätzlich kostenpflichtig. Die Höhe der Kosten bemisst sich für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters und des Geobasisinformationssystems nach der Kostenverordnung für das amtliche Vermessungs- und Geoinformationswesen des Landes Sachsen-Anhalt sowie für die Daten der Grundstücksvermittlung nach der Allgemeinen Gebührenordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der jeweils zum Zeitpunkt der Abgabe und der Lizenzierung der Daten geltenden Fassung.

Der Betrag wird mit Zugang der Zahlungsaufforderung fällig. Soweit dort keine andere Frist festgelegt ist, ist diese innerhalb von 14 Tagen nach Zugang ohne Abzug zu begleichen.

7. **Gewährleistung, Haftung**

Das LVermGeo stellt die Daten und Dienste mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt bereit. Das LVermGeo übernimmt jedoch keine Gewähr für die Fehlerfreiheit, die Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten sowie die dauerhafte

Verfügbarkeit von Diensten. Das LVermGeo behält sich zudem vor, die technischen Parameter und Formate der Daten und Dienste zu einem künftigen Zeitpunkt zu ändern. Für Sach- und Vermögensschäden, die durch die Nutzung der Daten oder den Ausfall von Diensten entstehen, haftet das Land Sachsen-Anhalt nur bei einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verursachung oder einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Landes Sachsen-Anhalt. Nach den §§ 7 ff. des Telemediengesetzes sind die Lizenzgeber nicht für die durchgeleiteten Informationen Dritter verantwortlich.

Trotz größter Sorgfalt können bei der Abgabe von SAPOS®-Daten Störungen auftreten, insbesondere neben Ausbreitungs-, Empfangs- und Übertragungsfehlern auch etwaige Einschränkungen des Satellitenempfangs durch die Systembetreiber, die außerhalb des Einflussbereichs des LVermGeo liegen. Das LVermGeo übernimmt auch keine Gewähr hinsichtlich der Qualität der Satellitendaten, des genutzten Übertragungsmediums sowie der technischen Ausstattung und der lokalen Umgebungsbedingungen der Antragsteller. Hinsichtlich der garantierten Genauigkeit, Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit wird auf die Systembetreiber der Satelliten verwiesen.

Personen, die gegen diese Nutzungsbedingungen verstoßen, insbesondere bei lizenzwidriger Nutzung oder Weitergabe von Daten oder Zugangskennungen für Dienste durch sich selbst oder ihre Beschäftigten, haften dem LVermGeo für den dadurch entstandenen Schaden nach den gesetzlichen Vorschriften.

8. **Verarbeitung von Kundendaten**

Die Informationen zur Verarbeitung von Kundendaten sind der Datenschutzerklärung des LVermGeo zu entnehmen.

9. **Wirksamkeit, Gerichtsstand**

Sofern Bestimmungen dieser Nutzungsbedingungen unwirksam sind, gilt § 306 BGB.

Gerichtsstand für zivilrechtliche Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der Abgabe, Lizenzierung und Nutzung der Daten ist Magdeburg.

10. **Informationen zum Verbraucherrecht**

Sind die Antragsteller Verbraucher, steht ihnen nach § 312g BGB ein Widerrufsrecht zu. Hierfür gelten die Bestimmungen der nachstehenden Widerrufsbelehrung. Verbraucher ist jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können.

Informationen über Verbraucherschlichtungsstellen zur Beilegung von Streitigkeiten erhalten Sie unter <http://ec.europa.eu/odr/>. Unsere E-Mail-adresse ist: service.lvermgeo@sachsen-anhalt.de. Das LVermGeo ist weder verpflichtet noch bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

11. **Widerrufsbelehrung für Fernabsatz**

11.1 Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt bei Kaufverträgen 14 Tage ab dem Tag, an dem Sie oder ein von Ihnen benannter Dritter, der nicht der Beförderer ist, die Waren (körperliche Gegenstände) in Besitz genommen haben bzw. hat. Im Falle eines Dienstleistungsvertrags oder eines Vertrags über die Lieferung von digitalen Inhalten, die nicht auf einem körperlichen Datenträger geliefert werden, beträgt die Widerrufsfrist 14 Tage ab dem Tag des Vertragschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg, Fax 0391 567 8686, E-Mail service.lvermgeo@sachsen-anhalt.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dabei das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Ein Widerrufsrecht besteht nicht für die Lieferung von Waren, die nicht vorgefertigt sind und für deren Herstellung eine individuelle Auswahl oder Bestimmung durch den Verbraucher maßgeblich ist oder die eindeutig auf die persönlichen Bedürfnisse des Verbrauchers zugeschnitten sind und nicht für die Lieferung von Ton- oder Videoaufnahmen oder Computersoftware in einer versiegelten Packung, wenn die Versiegelung nach der Lieferung entfernt wurde.

Das Widerrufsrecht erlischt, wenn der Lizenzgeber bei einem Vertrag über die Lieferung von nicht auf einem körperlichen Datenträger befindlichen digitalen Inhalten mit Ihrer ausdrücklichen Zustimmung vor

Ablauf der Widerrufsfrist mit der Vertragsausführung beginnt oder wenn Sie selbst vor Ablauf der Widerrufsfrist die Lieferung veranlassen (Download).

11.2 Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen im Widerrufsfall alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme zusätzlicher Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung wählen) unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf bei uns eingegangen ist. Für die Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Wir können die Rückzahlung verweigern, bis wir die Waren wieder zurückerhalten oder Sie den Nachweis erbracht haben, dass Sie die Waren zurückgesandt haben, je nachdem, welches der frühere Zeitpunkt ist.

Sie haben die Waren unverzüglich und in jedem Fall spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag, an dem Sie uns über den Widerruf dieses Vertrages unterrichten, an uns (Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg) zurückzusenden oder zu übergeben. Die Frist ist gewahrt, wenn Sie die Waren vor Fristablauf absenden. Sie tragen die unmittelbaren Kosten der Rücksendung der Waren.

Sie müssen für einen etwaigen Wertverlust der Waren nur aufkommen, wenn er auf einen zur Prüfung der Beschaffenheit, Eigenschaften und Funktionsweise der Waren nicht notwendigen Umgang mit ihnen zurückzuführen ist.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

11.3 Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte das folgende Formular aus und senden es zurück.

<p>An das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg, Fax 0391 567 8686, E-Mail service.lvermgeo@sachsen-anhalt.de.</p> <p>Hiermit widerrufe(n) ich / wir (*) den von mir / uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (*) / die Erbringung der folgenden Dienstleistungen (*)</p> <p>Bestellt am (*) / erhalten am (*):.....</p> <p>Name des / der Verbraucher(s):</p> <p>Anschrift des / der Verbraucher(s):</p> <p>Unterschrift des / der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier):</p> <p>Datum:</p> <p>(*) Unzutreffendes streichen</p>
