

Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenwert bei Bauland

Der Gutachterausschuss hat untersucht, ob zwischen der Grundstücksgröße und der Höhe des Bodenpreises (Euro pro m² Grundstücksfläche) für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus zum Stichtag 01.07.2025 eine Abhängigkeit besteht. Hintergrund ist die in der Wertermittlungstheorie vertretene Annahme, dass für kleinere Grundstücke höhere Bodenpreise und für größere Grundstücke geringere Bodenpreise erzielt werden.

Grundlage der Untersuchung waren rund 10.000 Kauffälle aus dem Zeitraum Januar 2015 bis Juni 2025 aus allen Landkreisen und kreisfreien Städten Sachsen-Anhalts. Die Analyse erfolgte sowohl aggregiert für das gesamte Bundesland als auch in verschiedenen regionalen und sachlichen Teilmärkten.

Neben der Grundstücksgröße wurden weitere potenzielle Einflussgrößen berücksichtigt, darunter Bodenrichtwert, Landkreis bzw. kreisfreie Stadt, Regionstyp, Grundstücksart, Ecklage, Grundstücksform, Grundstücksbreite sowie zeitliche Effekte. Um Lageunterschiede der Preise zu berücksichtigen, wurden alle Vergleichspreise auf die jeweilige mittlere Lage normiert.

Zur Auswertung kamen neben multiplen Regressionsmodellen auch weitere Methoden der räumlichen und statistischen Analyse zum Einsatz, darunter räumlich autoregressive Modelle, die geographisch gewichtete Regression sowie das Random-Forest-Verfahren.

Im Ergebnis konnte kein signifikanter Zusammenhang zwischen der Grundstücksgröße bzw. den genannten Einflussgrößen und den Bodenpreisen nachgewiesen werden.

Obwohl keine Wertrelevanz der Grundstücksgröße auf den Bodenwert nachgewiesen werden konnte, wird die Grundstücksgröße als Grundstücksmerkmal am Bodenrichtwert für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in Sachsen-Anhalt geführt. Es ist im Einzelfall sachverständig zu prüfen, insbesondere bei großen Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks von der Größe des Bodenrichtwertgrundstücks, ob eine individuelle Anpassung des Bodenwertes erforderlich ist. Darüber hinaus ist bei erheblicher Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße § 41 ImmowertV anzuwenden.

Der Umrechnungskoeffizient für die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße ist landesweit gleich eins.

$$UK_{\text{Grundstücksgröße}} = 1 \text{ (landesweit)}$$