Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Geschäftsstelle:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Antragsnummer: 2024-20262-W06

Gemarkung: Halle — Gemeinde: Halle (Saale), Stadt
Kreis: Halle (Saale)

Sanierungsgebiet
Historischer Altstadtkern

Bodenrichtwertkarte für Bauland

Stichtag 01.01.2024

Bodenrichtwertkarte 1:2.000

Erstellt am 05.06.2024

Erläuterungen zum Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der jeweils geltenden Fassung, vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) ermittelt. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den jeweiligen Stichtag.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) 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 ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB);
Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgaberechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Feststetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend der folgenden Übersicht dargestellt.

Boden-richtwert	Entwick-lungs-zustand	Sanierungs- oder Ent-wicklungs-zustand	Beitrags-situation
35	B	SU	

Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschoss-zahl	Wert-relevante Geschoss-flächenzahl	Grund-flächen-zahl	Bau-massen-zahl	Grund-stückstiefe	Grund-stücks-breite	Grund-stücks-fläche	weitere Merkmale
WA	EFH	o	II						f650	

Maß der baulichen Nutzung

35 B SU
WA EFH o II f650

Bodenrichtwert

- ··· Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter

Entwicklungszustand

- B baureifes Land
- R Rohbauland
- E Bauerwartungsland

Art der Nutzung

- W Wohnbaufläche
- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR reines Wohngebiet
- WA allgemeines Wohngebiet
- WB besonderes Wohngebiet
- M gemischte Baufläche
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- G gewerbliche Baufläche
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- S Sonderbaufläche
- SE Sondergebiet für Erholung (§ 10 BauNVO)
- SO sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- GB Baufläche für Gemeinbedarf

Sanierungs- oder Entwicklungszusatz

- SU sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
- SB sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
- EU entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
- EB entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

- keine Angabe — erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
- ebf — erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz
- ebpf — erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Ergänzung zur Art der Nutzung

- EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
- MFH Mehrfamilienhäuser
- GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig)
- WGH Wohn- und Geschäftshäuser
- BGH Büro- und Geschäftshäuser
- BH Bürohäuser
- PL Produktion und Logistik
- WO Wochenendhäuser
- FEH Ferienhäuser
- FZT Freizeit und Touristik
- LAD Läden (eingeschossig)
- EKZ Einkaufszentren
- MES Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen aller Art
- BI Bildungseinrichtungen
- MED Gesundheitseinrichtungen
- HAF Häfen
- GAR Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser
- MIL Militär
- LP landwirtschaftliche Produktion
- ASB Außenbereich

Bauweise oder Anbauart

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- eh Einzelhäuser
- ed Einzel- und Doppelhäuser
- dh Doppelhaushälften
- rh Reihenhäuser

Maß der baulichen Nutzung

- II Geschosszahl (römische Ziffer)
- WGFZ wertrelevante Geschossflächenzahl
- GRZ Grundflächenzahl
- BMZ Baumassenzahl

Angaben zum Grundstück

- f... Grundstückstiefe in Metern
- b... Grundstücksbreite in Metern
- f... Grundstücksfläche in Quadratmetern

Begrenzung Bodenrichtwertzone

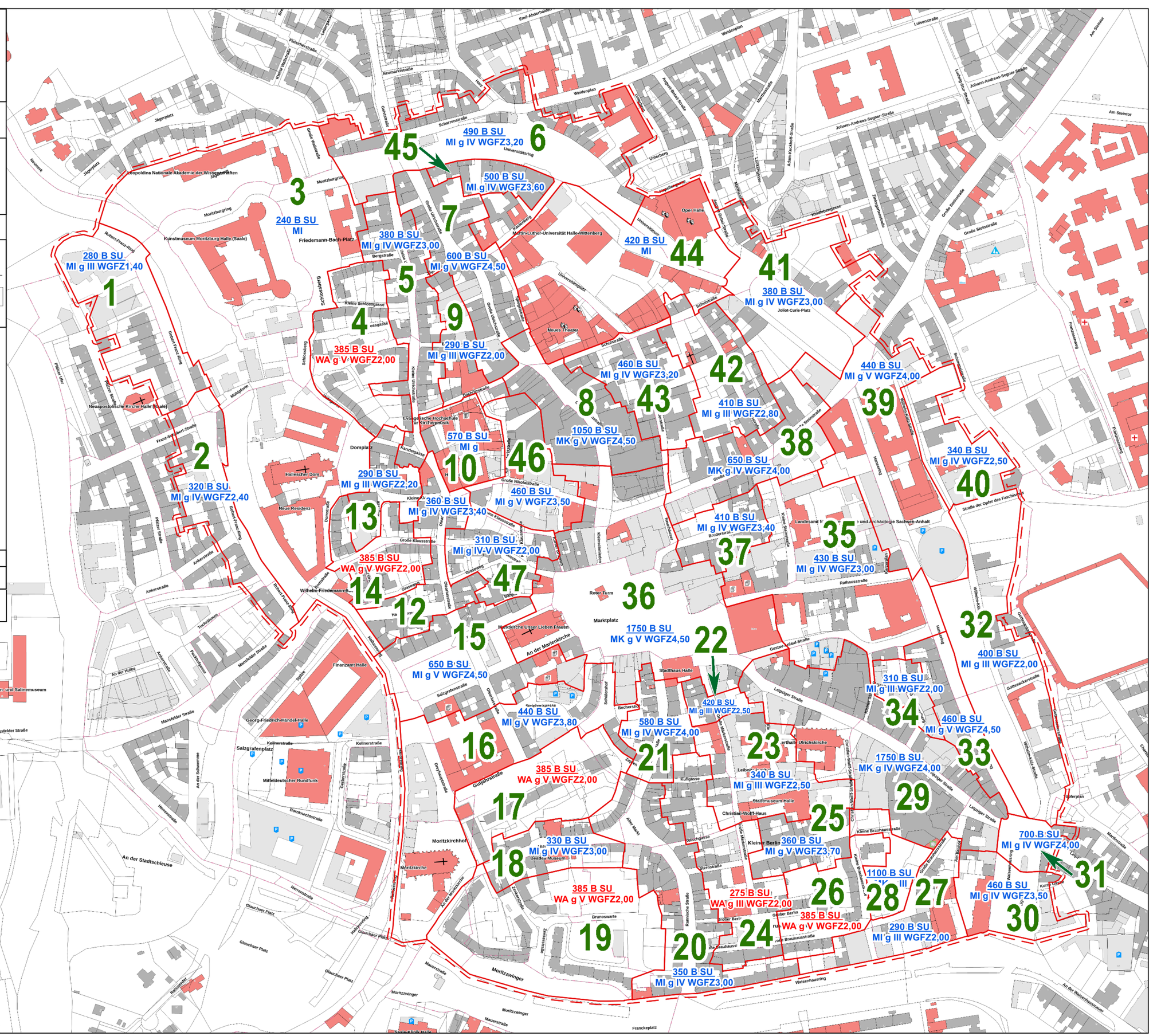
Förmlich festgelegte Gebiete

Allgemeine Hinweise

Die Auszüge auf Papier sowie in digitaler Form auf einer CD/DVD sind maschinell erstellt. Sie gelten als unterschrieben und gesiegelt.

Die Nummerierung der Zonen wurde durch die Stadt Halle, FB Städtebau und Bauordnung ergänzt.

22 Nummerierung der Bodenrichtwertzonen


1 280 B SU MI g III WGFZ1,40
2 320 B SU MI g IV WGFZ2,40
3 240 B SU MI
4 385 B SU WA g V WGFZ2,00
5 380 B SU MI g IV WGFZ3,00
6 490 B SU MI g IV WGFZ3,20
7 500 B SU MI g IV WGFZ3,60
8 1050 B SU MK g V WGFZ4,50
9 290 B SU MI g III WGFZ2,00
10 570 B SU MI g
11 290 B SU MI g III WGFZ2,20
12 385 B SU WA g V WGFZ2,00
13 360 B SU MI g IV WGFZ3,40
14 310 B SU MI g IV-V WGFZ2,00
15 650 B SU MI g V WGFZ4,50
16 440 B SU MI g V WGFZ3,80
17 385 B SU WA g V WGFZ2,00
18 330 B SU MI g IV WGFZ3,00
19 385 B SU WA g V WGFZ2,00
20 350 B SU MI g IV WGFZ3,00
21 580 B SU MI g IV WGFZ4,00
22 420 B SU MI g III WGFZ2,50
23 340 B SU MI g III WGFZ2,50
24 385 B SU WA g V WGFZ2,00
25 360 B SU MI g V WGFZ3,70
26 275 B SU WA g III WGFZ2,00
27 290 B SU MI g III WGFZ2,00
28 1100 B SU MK g III
29 1750 B SU MK g IV WGFZ4,00
30 460 B SU MI g IV WGFZ3,50
31 700 B SU MI g IV WGFZ4,00
32 400 B SU MI g III WGFZ2,00
33 460 B SU MI g V WGFZ4,50
34 310 B SU MI g III WGFZ2,00
35 430 B SU MI g IV WGFZ3,00
36 1750 B SU MK g V WGFZ4,50
37 410 B SU MI g IV WGFZ3,40
38 650 B SU MK g IV WGFZ4,00
39 440 B SU MI g V WGFZ4,00
40 340 B SU MI g IV WGFZ2,50
41 380 B SU MI g IV WGFZ3,00
42 410 B SU MI g III WGFZ2,80
43 460 B SU MI g IV WGFZ3,20
44 420 B SU MI
45
46
47
Leopoldina Nationale Akademie der Wissenschaften
Kunstmuseum Moritzburg Halle (Saale)
Friedemann-Bach-Platz
Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg
Oper Halle
Neues Theater
Joliot-Curie-Platz
Evangelische Hochschule für Kirchenmusik
Dompl.
Hallescher Dom
Neue Residenz
Roter Turm
Marktplatz
Marktkirche Unser Lieben Frauen
An der Marienkirche
Stadthaus Halle
Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt
Technisches Halloren- und Salinemuseum
Finanzamt Halle
Georg-Friedrich-Handel-Halle
Mitteldeutscher Rundfunk
Salzgrafenplatz
Moritzkirchhof
Moritzkirche
Beatles-Museum
Stadtmuseum Halle
Christian-Wolff-Haus
Kleiner Berliner
Großer Berliner
Franckeplatz
Moritzzwinger
Jägerplatz
Neumarkt
Weidenplan
Scharrenstraße
Universitätsring
Universitätsplatz
Große Ulrichstraße
Kleine Ulrichstraße
Große Steinstraße
Schulstraße
Leipziger Straße
Große Nikolaistraße
Kleine Klausstraße
Große Klausstraße
Rathausstraße
Gutjahrstraße
Gr. Brauhausstraße
Kl. Brauhausstraße
Kleine Brauhausstraße
Große Brauhausstraße
Mansfelder Straße
Robert-Franz-Ring
Pfälzer Ufer
Pfälzer Straße
Franz-Schubert-Straße
Ankerstraße
Mühlpforte
Schloßberg
Kleine Schloßgasse
Kühlhausstraße
Kanzlergasse
Domstraße
Wilhelm-Friedemann-B...
Grasweg
Ha...
Tuchhallmen
An der Hulbe
Mannheider Straße
Kellnerstraße
Gerbersstraße
Bornknechtstraße
An der Schwemme
An der Stadtschleuse
Hermannstraße
Glaucha Platz
Holzplatz
Pulverweiden
Hafenstraße
Dorotheenstraße
Salzstraße
Kühgasse
Zaunstraße
Ranische Straße
Alter Markt
Große Märkerstraße
Gasthofgasse
Gütchenstraße
Am Kirchtor
Mauerstraße
Saale-Klinik Halle
Am Steintor
Johann-Andreas-Segner-Straße
Ludwig-Wucherer-Straße
Adam-Kuckhoff-Straße
Augusta-Bender-Straße
Universitätsring
Kinderbergstraße
Zinzendorfstraße
Große Steinstraße
Franckestiftung
Wilhelm-Külz-Straße
Gottesackerstraße
Hansering
Wasserhausring
Straße der Opfer des Faschismus
Kurt-Wabbel-Platz
Am Wasserhausteich
Bruderstraße
Ludwig-Wucherer-Straße
Leipziger Straße
Kleine Brauhausstraße
Große Brauhausstraße
Schmeerstraße
Kühlhausstraße
Kanzlergasse
Domstraße

Zone*	Art der Nutzung	Anfangswert (SU) in €/m²	Bodenwert-steigerung in €/m²	Bodenwert-steigerung in %	Endwert in €/m²	Zustandsmerkmale			
1	Wohnen mit geringem Gewerbe	280 €/m²	24	8,6	304 €/m²	BMI	g	III	1,4
2	Wohnen mit geringem Gewerbe	320 €/m²	29	9,2	349 €/m²	BMI	g	IV	2,4
3	Wohnen mit geringem Gewerbe	240 €/m²	22	9,0	262 €/m²	BMI			
4	reines Wohnen	385 €/m²	23	5,9	408 €/m²	BWA	g	V	2,0
5	Mischnnutzung (1b + 2)	380 €/m²	48	12,5	428 €/m²	BMI	g	IV	3,0
6	Wohnen mit geringem Gewerbe	490 €/m²	38	7,8	528 €/m²	BMI	g	IV	3,2
7	Mischnnutzung (1b + 2)	600 €/m²	49	8,1	649 €/m²	BMI	g	IV	4,5
8	Ladennutzung (1a)	1.050 €/m²	86	8,2	1.136 €/m²	BMK	g	V	4,5
9	Wohnen mit geringem Gewerbe	290 €/m²	23	7,9	313 €/m²	BMI	g	III	2,0
10	Mischnnutzung (1b + 2)	570 €/m²	71	12,5	641 €/m²	BMI	g		
12	Wohnen mit geringem Gewerbe	360 €/m²	28	7,9	388 €/m²	BMI	g	IV	3,4
13	Wohnen mit geringem Gewerbe	290 €/m²	28	9,6	318 €/m²	BMI	g	III	2,2
14	reines Wohnen	385 €/m²	21	5,4	406 €/m²	BWA	g	IV	2,0
15	Mischnnutzung (1b + 2)	650 €/m²	62	9,5	712 €/m²	BMI	g	V	4,5
16	Wohnen mit geringem Gewerbe	440 €/m²	39	8,8	479 €/m²	BMI	g	V	3,8
17	reines Wohnen	385 €/m²	25	6,6	410 €/m²	BWA	g	V	2,0
18	Wohnen mit geringem Gewerbe	330 €/m²	33	9,9	363 €/m²	BMI	g	IV	3,0
19	reines Wohnen	385 €/m²	23	6,0	408 €/m²	BWA	g	V	2,0
20	Mischnnutzung (1b + 2)	350 €/m²	36	10,4	386 €/m²	BMI	g	IV	3,0
21	Mischnnutzung (1b + 2)	580 €/m²	45	7,8	625 €/m²	BMI	g	IV	4,0
22	Mischnnutzung (1b + 2)	420 €/m²	40	9,6	460 €/m²	BMI	g	III	2,5
23	Wohnen mit geringem Gewerbe	340 €/m²	34	10,0	374 €/m²	BMI	g	III	2,5
24	Wohnen mit geringem Gewerbe	275 €/m²	30	11,0	305 €/m²	BMI	g	III	2,0
25	Mischnnutzung (1b + 2)	360 €/m²	45	12,6	405 €/m²	BMI	g	VI	3,7
26	reines Wohnen	385 €/m²	23	6,1	408 €/m²	BWA	g	VI	2,0
27	Wohnen mit geringem Gewerbe	290 €/m²	27	9,4	317 €/m²	BMI	g	III	2,0
28	Mischnnutzung (1b + 2)	1.100 €/m²	0	0,0	1.100 €/m²	BMK	g	III	
29	Ladennutzung (1a)	1.750 €/m²	168	9,6	1.918 €/m²	BMK	g	IV	4,0

30	Mischnnutzung (1b + 2)	**460 €/m²**	**35**	**7,6**	**495 €/m²**	BMI	g	IV	3,5
31	Mischnnutzung (1b + 2)	**700 €/m²**	**57**	**8,1**	**757 €/m²**	BMI	g	IV	4,0
32	Wohnen mit geringem Gewerbe	**400 €/m²**	**32**	**8,1**	**432 €/m²**	BMI	g	III	2,0
33	Mischnnutzung (1b + 2)	**460 €/m²**	**32**	**7,0**	**492 €/m²**	BMI	g	V	4,5
34	Wohnen mit geringem Gewerbe	**310 €/m²**	**20**	**6,5**	**330 €/m²**	BMI	g	III	2,0
35	Mischnnutzung (1b + 2)	**430 €/m²**	**31**	**7,2**	**461 €/m²**	BMI	g	IV	3,0
36	Ladennutzung (1a)	**1.750 €/m²**	**158**	**9,0**	**1.908 €/m²**	BMK	g	V	4,5
37	Wohnen mit geringem Gewerbe	**410 €/m²**	**33**	**8,0**	**443 €/m²**	BMI	g	IV	3,2
38	Mischnnutzung (1b + 2)	**650 €/m²**	**52**	**8,0**	**702 €/m²**	BMK	g	IV	4,0
39	Mischnnutzung (1b + 2)	**440 €/m²**	**31**	**7,1**	**471 €/m²**	BMI	g	V	4,0
40	Wohnen mit geringem Gewerbe	**340 €/m²**	**30**	**8,8**	**370 €/m²**	BMI	g	IV	2,5
41	Wohnen mit geringem Gewerbe	**380 €/m²**	**33**	**8,7**	**413 €/m²**	BMI	g	IV	3,0
42	Wohnen mit geringem Gewerbe	**410 €/m²**	**30**	**7,2**	**440 €/m²**	BMI	g	III	2,5
43	Wohnen mit geringem Gewerbe	**460 €/m²**	**45**	**9,7**	**505 €/m²**	BMI	g	IV	3,2
44	Wohnen mit geringem Gewerbe	**420 €/m²**	**37**	**8,7**	**457 €/m²**	BMI			
45	Mischnnutzung (1b + 2)	**500 €/m²**	**35**	**6,9**	**535 €/m²**	BMI	g	IV	3,6
46	Mischnnutzung (1b + 2)	**460 €/m²**	**42**	**9,1**	**502 €/m²**	BMI	g	V	3,5
47	Wohnen mit geringem Gewerbe	**310 €/m²**	**25**	**8,1**	**335 €/m²**	BMI	g	V	2,0

*) Für die Zone 28 wurde die Endwertermittlung zurückgestellt. Die Zonennummer 11 wurde nicht vergeben

Stand 31.12.2024