

Grundstücksmarktbericht Freistaat Sachsen 2019

Stichtag 31.12.2018



OBERER GUTACHTER-
AUSSCHUSS FÜR
GRUNDSTÜCKSWERTE



Freistaat
SACHSEN



Grundstücksmarktbericht Freistaat Sachsen 2019

Stichtag 31.12.2018



Grundstücksmarktbericht für den Freistaat Sachsen 2019

Das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung (SMR) ist für die Berichterstattung über den Grundstücksmarkt zuständig. Der vorliegende Bericht stellt die Entwicklung mit den aktuellsten Daten in bewährter Qualität dar.

Die Attraktivität des sächsischen Immobilienmarktes ist nach wie vor ungebrochen. So konnte auch im Jahr 2018 ein gegenüber den Vorjahren erhöhtes Investitionsvolumen verzeichnet werden. Der Umsatz im Freistaat steigt seit zehn Jahren kontinuierlich an.

Das starke Interesse am individuellen Wohnungsbau in den Großstädten führt zu einem weiter steigenden Preisniveau. Mittlerweile ist auch der wachsende Bedarf an Wohnungseigentum in den ländlicheren Regionen spürbar.

Eine dauerhaft niedrige Zinsentwicklung begünstigt diesen Trend. Neben weiteren, den Immobilienmarkt beeinflussenden Faktoren ist ein hohes Maß an Transparenz – also Informationen über die Marktentwicklung, die Verfügbarkeit von Vergleichspreisen, die Kenntnis regionaler Unterschiede und vieles mehr – von enormer Bedeutung für ein nachhaltiges Investment.

Ein wichtiger Bestandteil dieser Transparenz des Immobilienmarktes stellt der durch den Oberen Gutachterausschuss in Zusammenarbeit mit den 13 örtlichen Gutachterausschüssen vorgelegte Grundstücksmarktbericht für den Freistaat Sachsen dar, der einen fundierten Überblick über das Immobiliengeschehen der letzten beiden Jahre gibt und dabei auch auf regionale Unterschiede und Besonderheiten im Freistaat Sachsen eingeht. Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses ist im Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) angesiedelt, der zum Geschäftsbereich des SMR gehört.

Als unabhängige und an Weisungen nicht gebundene Gremien beobachten, analysieren und beschreiben die Gutachterausschüsse das Marktgeschehen und bieten somit ein Höchstmaß an Neutralität in der Berichterstattung.

Ich wünsche Ihnen eine interessante und informative Lektüre.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'T. Schmidt', written over a white background.

Thomas Schmidt
Staatsminister für Regionalentwicklung

Grundstücksmarktbericht für den Freistaat Sachsen 2019

Mit seinem nunmehr dritten Grundstücksmarktbericht gibt der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen einen Überblick über Zahlen, Fakten und Entwicklungen der letzten acht Jahre (2011 bis 2018) auf dem sächsischen Immobilienmarkt.

Die 13 örtlichen Gutachterausschüsse, die auf Basis ihrer Kaufpreissammlungen ausgewertete und aggregierte Daten für diesen Marktbericht zur Verfügung gestellt haben, stehen gemeinsam mit dem Oberen Gutachterausschuss für eine vollständige, unabhängige und kompetente Auswertung des Immobilienmarktes. Die Gutachterausschüsse tragen damit wesentlich zur Transparenz auf dem sächsischen Immobilienmarkt bei. Die dargestellten Daten sind dabei nicht für die einzelfallbezogene Wertermittlung zu verwenden, sondern sollen als überregionale Ergänzung zu den örtlichen Marktberichten den Vergleich wesentlicher Kennziffern unter Berücksichtigung regionaler Besonderheiten ermöglichen und damit fundierte Informationen für Investitionsentscheidungen liefern.

Neben der Auswertung der Kaufpreisdaten führt der Obere Gutachterausschuss u. a. auch Fortbildungen für die Kolleginnen und Kollegen der Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen durch und gibt Empfehlungen für die Auswertung der Kaufvertragsdaten. Damit können die Anforderungen an eine kontinuierliche und objektive Berichterstattung dauerhaft erfüllt werden. Eine weitere Veröffentlichung des Oberen Gutachterausschusses aus dem Jahr 2018, die auf großes Interesse in der Fachwelt gestoßen ist, befasste sich mit dem Zusammenhang zwischen Pacht- und Kaufpreisen für Ackerflächen („*Bewertung von Ackerflächen im Freistaat Sachsen*“).

Im Juli 2019 endete die erste Bestellungsperiode der Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen und die neuen Ausschussmitglieder wurden für fünf Jahre bestellt. Mein besonderer Dank gilt den ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachtern, die durch ihr Engagement und ihre Kompetenz in den letzten fünf Jahren wesentlich zum Erfolg des Oberen Gutachterausschusses und zur Veröffentlichung des vorliegenden Berichtes beigetragen haben. Das gilt im gleichen Maße für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, insbesondere den Beschäftigten der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses.

Mit der Novellierung der Grundsteuer, die zukünftig voraussichtlich auf einem wertorientierten Modell basieren wird, und einem sich weiterhin dynamisch entwickelnden Immobilienmarkt, stehen die Gutachterausschüsse in Sachsen vor großen Herausforderungen.

Als unabhängige Gremien wollen wir diese Entwicklungen weiterhin beobachten, auswerten und die relevanten Daten der Öffentlichkeit zur Verfügung stellen.

Matthias Kredt
Vorsitzender



Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt im Überblick	3
1.1	Allgemeiner Überblick zum Berichtsjahr 2018	3
1.2	Bodenrichtwerte je Gemeinde für Wohn- und Mischnutzung 2018	4
1.3	Bodenrichtwerte für Bauland in Kreisfreien Städten	5
2	Zielsetzung des Grundstückmarktberichtes und Nutzungshinweise	6
3	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	7
4	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	9
4.1	Territoriale Stichpunkte und Bodennutzung	9
4.2	Wirtschaftliche Entwicklung	10
4.3	Bevölkerung	11
4.4	Baugeschehen	12
4.5	Regionale Strukturierung im Freistaat Sachsen	14
5	Immobilienmarktdaten	15
5.1	Übersicht über die Umsätze und deren Entwicklung	15
5.1.1	Übersicht Erwerbsvorgänge	15
5.1.2	Übersicht Geldumsätze	17
5.1.3	Übersicht Flächenumsätze	19
5.2	Geldumsatz je Einwohner	21
5.3	Art des Erwerbs	22
6	Preisniveau und Preisentwicklung	23
6.1	Unbebaute Baugrundstücke	23
6.1.1	Individueller Wohnungsbau	23
6.1.2	Geschosswohnungsbau	25
6.1.3	Bauflächen für gewerbliche und geschäftliche Nutzung	27
6.1.4	Gesamtübersicht unbebaute Grundstücke	29
6.2	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	32
6.2.1	Gliederung ausgewählter Bodennutzungsarten und Marktteilnehmer	32
6.2.2	Ackerland	33
6.2.3	Grünland	35
6.2.4	Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland	37
6.2.5	Weinbauflächen	38
6.2.6	Waldflächen	39
6.2.7	Gesamtübersicht land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	41
6.3	Sonstige Flächen	42
6.3.1	Gartenland nach Bundeskleingartengesetz und Erholungsgärten	42
6.3.2	Abbauland	43
6.3.3	Gesamtübersicht sonstige Flächen	43

6.4	Bebaute Grundstücke	44
6.4.1	Durchschnittliche Wohnflächenpreise	44
6.4.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	44
6.4.3	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	47
6.4.4	Mehrfamilienhäuser	49
6.4.5	Wohn- und Geschäftshäuser	51
6.4.6	Büro- und Geschäftsgebäude	53
6.4.7	Gewerbegebäude	54
6.4.8	Handels- und Verbrauchermärkte	56
6.4.9	Drei- und Vierseithöfe	57
6.4.10	Gesamtübersicht bebaute Grundstücke	58
6.5	Sondereigentum	59
6.5.1	Durchschnittliche Wohneigentumspreise	59
6.5.2	Wohnungseigentum	59
6.5.3	Durchschnittliche Wohnungseigentumspreise für Erst- und Weiterverkäufe	61
6.5.4	Teileigentum	62
6.5.5	Gesamtübersicht Sondereigentum	64
7	Sonstige Daten	66
7.1	Hinweis zu Sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten	66
7.1.1	Liegenschaftszinssätze	66
7.1.2	Rohertragsfaktoren	67
7.1.3	Sachwertfaktoren	68
7.2	Zwangsversteigerungen	69
7.3	Erbbaurecht	70
7.4	Arrondierungsflächen	71
8	Pachten und Nutzungsentgelte für Gärten	72
8.1	Pachten nach BKleingG und für erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau	72
8.2	Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke	72
9	Abbildungsverzeichnis	73
10	Tabellenverzeichnis	76
11	Abkürzungsverzeichnis	77
12	Glossar	79

Anhang 1 Kontaktdaten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen

Anhang 2 Gebührenregelung für die Erstattung von Obergutachten

1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

1.1 Allgemeiner Überblick zum Berichtsjahr 2018

Die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt spiegeln im Berichtsjahr 2018 in den Regionen des Freistaates deutlich unterschiedliche Interessenlagen wider. Örtliche Gegebenheiten und überregionale Rahmenbedingungen prägen die einzelnen Teilmärkte.

Der Geld- und der Flächenumsatz auf dem sächsischen Immobilienmarkt erhöhte sich im Jahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr bei einer gleichbleibenden Anzahl von Erwerbsvorgängen von Immobilien. Innerhalb der Landkreise und Kreisfreien Städte ist diese Entwicklung und die der einzelnen Teilmärkte differenziert zu betrachten. Flächen für individuellen Wohnungsbau sind in den Kreisfreien Städten Leipzig und Dresden nachgefragt, bei einem geringer werdenden Angebot. Das ist mittlerweile an der Preisentwicklung im näheren Umland der Zentren sichtbar. Das im Allgemeinen wachsende Preisniveau für Wohnflächen und landwirtschaftliche Flächen in Sachsen verweist auf die hohe Bedeutung dieser Immobilien.

Kategorie	Marktdaten Berichtsjahr 2018	Veränderung zum Vorjahr
Erwerbsvorgänge	50.003 Stück	0 % →
Geldumsatz	9,4 Mrd. Euro	3 % ↗
Flächenumsatz	20.214 ha	6 % ↑
Umsatz / Einwohner	2.294 Euro	3 % ↗

Tab.: 1.1-1 Sachsens Grundstücksmarkt 2018 auf einen Blick

Bereich		freistehende Ein- / Zwei- familienhäuser	Doppelhaus- hälften / Reihenhäuser	Mehrfamilien- häuser	Wohnungs- eigentum Weiterverkauf
		Preisentwicklung 2018 im Vergleich zum Vorjahr bezüglich EUR/m ² Wohnfläche			
Kreis- freie Stadt	Chemnitz	↑	↑	↑	↑
	Dresden	↑	↑	↑	↑
	Leipzig	↑	↑	↑	↑
Land- kreis	Erzgebirgskreis	↑	↑	↑	↑
	Görlitz	↗	↘	↑	↗
	Leipzig	↑	↘	↗	↑
	Mittelsachsen	↑	↘	↗	↑
	Nordsachsen	↘	↑	↘	↑
	SO	↘	↗	↑	↗
	Vogtlandkreis	→	↑	↑	↗
	Zwickau	↑	↑	↑	↑

Tab.: 1.1-2 Preisentwicklung verschiedener Teilmärkte (bebaute Grundstücke bzw. Wohnungseigentum) 2018 im Vorjahresvergleich

Weiterführende Informationen zu den einzelnen Teilmärkten sind in den folgenden Kapiteln zu finden.

1.2 Bodenrichtwerte je Gemeinde für Wohn- und Mischnutzung in Sachsen 2018

Die aktuellen Bodenrichtwerte können im Bodenrichtwertinformationssystem Sachsen (BORIS SN) unter www.boris.sachsen.de sowie unter *BORISmobil* eingesehen werden. Neben den Bodenrichtwerten, die nach Sächsischer Gutachterausschussverordnung mindestens alle 2 Jahre zum Ende jedes geraden Kalenderjahres, also dem 31.12.2018, bereitgestellt werden, ermittelten die Gutachterausschüsse Chemnitz und Leipzig auf Grund der Marktentwicklung außerdem Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2017.

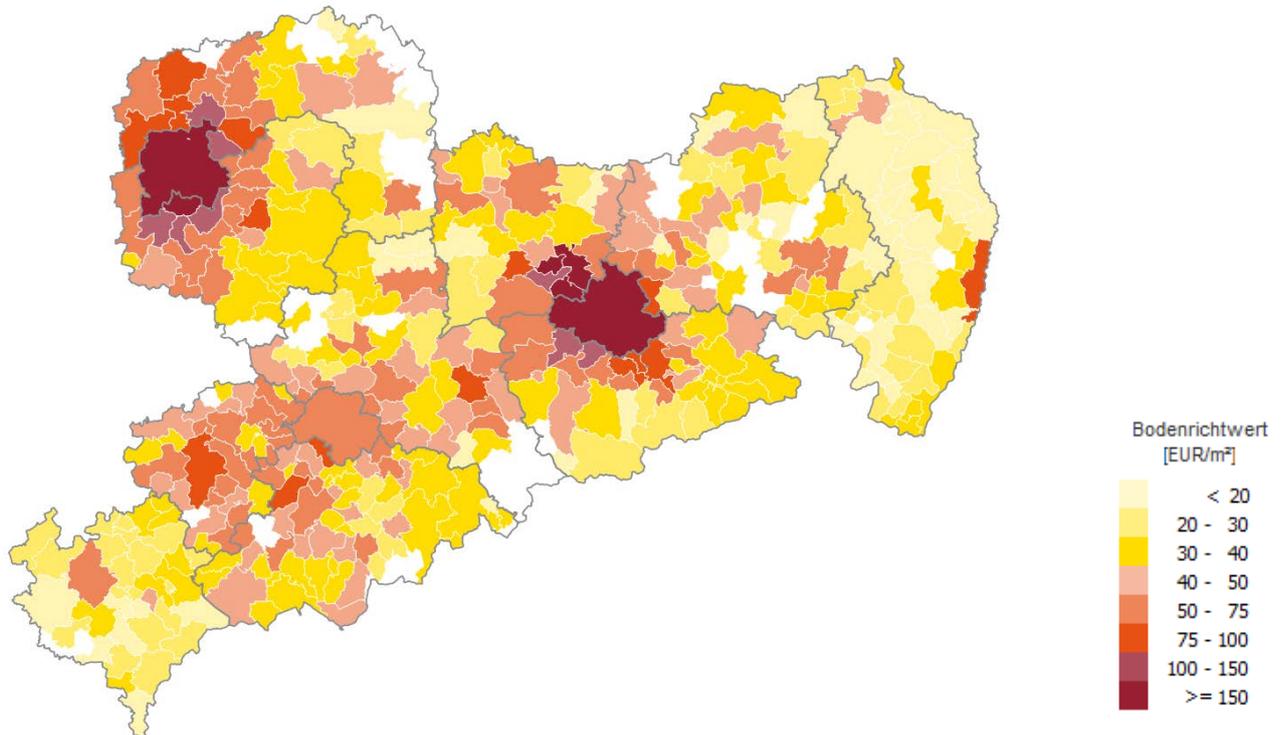


Abb.: 1.2-1 Bodenrichtwerte für die Nutzungsarten W, WA, WB, WS Median je Gemeinde, (Stichtag 31.12.2018)

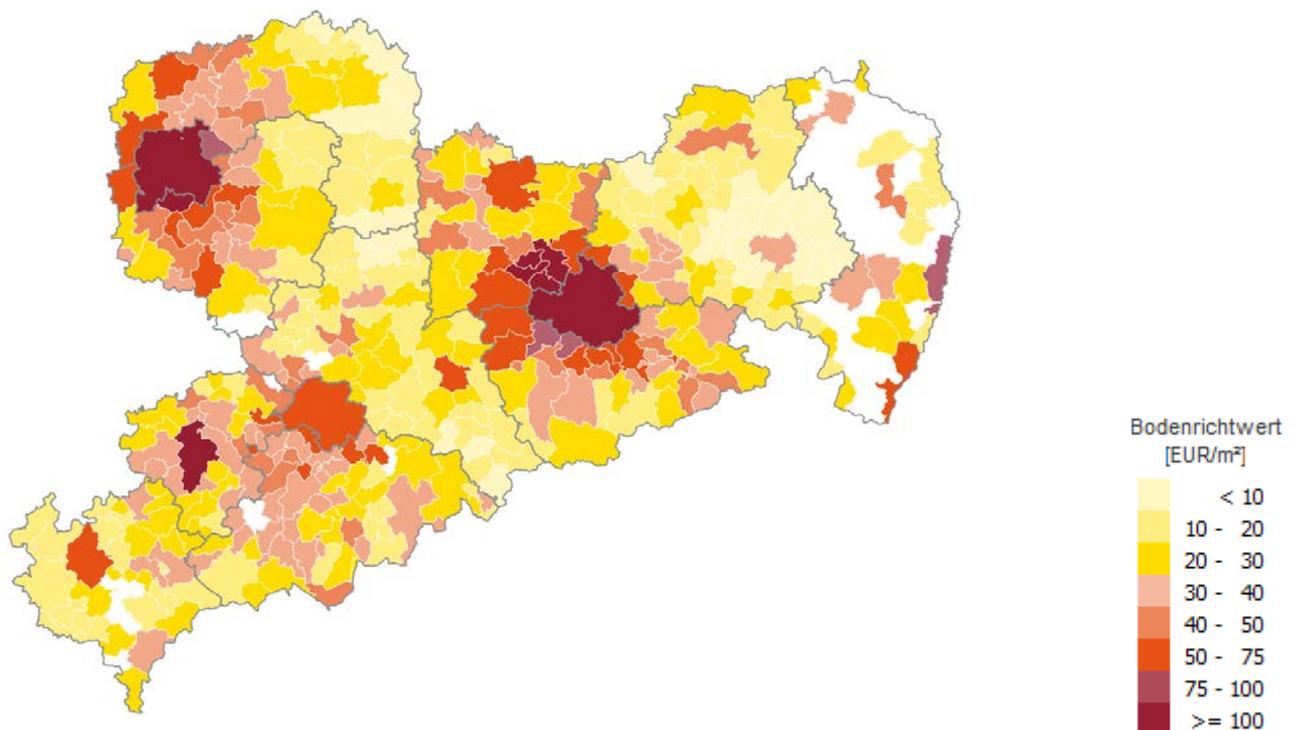


Abb.: 1.2-2 Bodenrichtwerte für die Nutzungsarten M, MI, MK, Median je Gemeinde (Stichtag 31.12.2018)

1.3 Bodenrichtwerte für Bauland in den Kreisfreien Städten

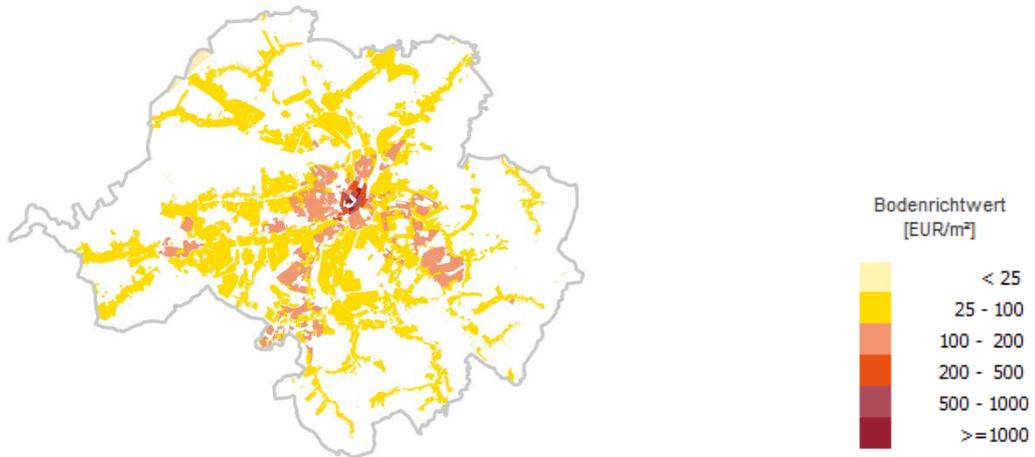


Abb.: 1.3-1 Bodenrichtwerte für Bauland in Chemnitz (Stichtag 31.12.2018)

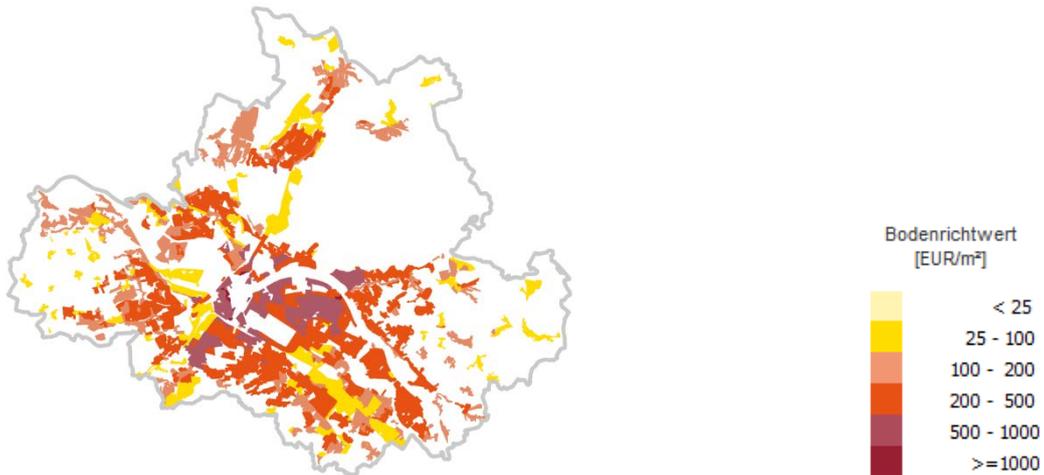


Abb.: 1.3-2 Bodenrichtwerte für Bauland in Dresden, (Stichtag 31.12.2018)

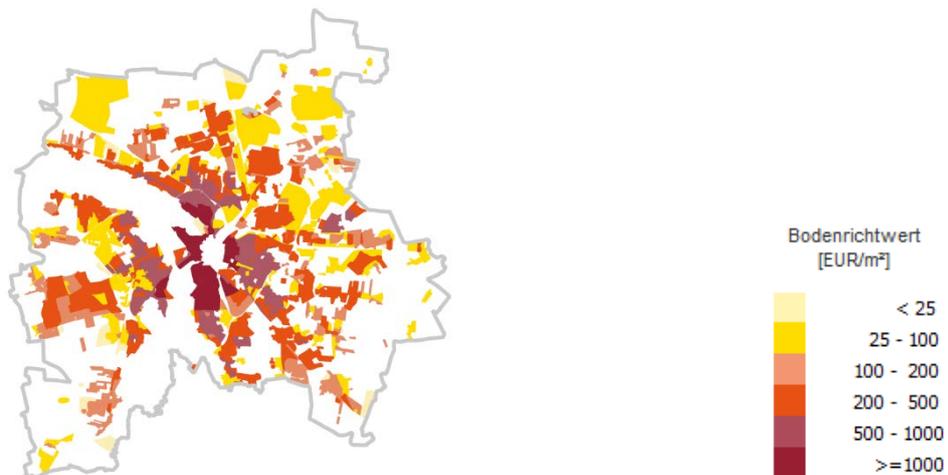


Abb.: 1.3-3 Bodenrichtwerte für Bauland in Leipzig, (Stichtag 31.12.2018)

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes und Nutzungshinweise

Käufer, Verkäufer und Immobilienbesitzer benötigen zur Einschätzung des Wertes eine neutrale Informationsgrundlage. In dem „Grundstücksmarktbericht Freistaat Sachsen 2019“ werden ausgewählte Umsatzzahlen sowie Preise von Grundstücken und Immobilien übersichtlich dargestellt. Weitere Informationen ergänzen diese Auswertungen und geben einen Überblick zu der Situation und den Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt in den Jahren 2009 bis 2018.

Zu Grunde liegen die Auswertungen der 13 sächsischen Gutachterausschüsse bei denen die notariell beurkundeten Kaufverträge erfasst und mit zusätzlich abgefragten Einzelinformationen für statistische Untersuchungen ergänzt wurden.

Das gesetzliche Ziel, eine umfassende, mit tatsächlichen Preisen geschaffene Transparenz des Grundstücksmarktes zu ermöglichen, dient neben einer Risikominimierung für Investitionen gewerblicher und privater Art auch als Grundlage für eine gerechte Besteuerung, für zielgerichtete städtebauliche Maßnahmen sowie sachgerechte behördliche und gerichtliche Entscheidungen.

Der Marktbericht mit überregional ausgerichteten Übersichten ist als Ergänzung zu den Berichten der 13 örtlichen Gutachterausschüsse im Freistaat zu verstehen. Sie kann und soll deren regionale Zusammenstellungen und Auswertungen nicht ersetzen. Insbesondere sind die hier veröffentlichten Daten aufgrund ihrer Generalisierung grundsätzlich nicht für konkrete Wertermittlungsaufgaben geeignet. Hierfür wird ausdrücklich auf die örtlichen Gutachterausschüsse und deren Marktdaten verwiesen.

In den Darstellungen nicht benannte Werte bedeuten nicht, dass keine Aussagen von den örtlichen Gutachterausschüssen möglich wären. Diesbezüglich sind in der Regel konkrete Daten bei den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen erhältlich.

Die Umsätze und deren Entwicklung werden bei allen Objektarten durch die Anzahl der Erwerbsvorgänge und den Geldumsatz dargestellt. Bei den bebauten und unbebauten Grundstücken sowie den land- und forstwirtschaftlich genutzten und sonstigen Grundstücken wird die beim Erwerb veräußerte Grundstücksfläche als Flächenumsatz vergleichend betrachtet. Für die Registrierung der Erwerbsvorgänge ist es unerheblich, ob sie im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs oder unter marktbeeinflussenden Umständen stattfanden. Subsumiert sind bei den Umsätzen neben den Eigentumsübergängen gegen Entgelt, u. a. auch Eigentumsübergänge im Wege des Tausches, durch Enteignung, im Zusammenhang mit Bodenordnungsverfahren, durch Zuschlag in Zwangsversteigerungen bzw. die Begründung oder Veräußerung von Erbbaurechten. Da nur von besonderem Interesse bzw. häufiger gehandelte Objektarten im Marktbericht gesondert dargestellt werden, spiegelt die Summe der einzelnen Objektarten nicht den gesamten Teilmarkt wider.

Abweichungen zu Angaben im Vergleich zu vorangegangenen Veröffentlichungen entstehen vereinzelt durch Nachmeldungen der zuständigen Gutachterausschüsse im Sinne einer Verbesserung der Datenbasis. Nicht jeder örtliche Gutachterausschuss meldete zu allen in der Publikation dargestellten Positionen Daten. Aus einer Nichtdarstellung ist nicht grundsätzlich zu folgern, dass für diesen Teilmarkt keine Verträge geschlossen wurden.

Einzelpositionen sind in dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht teilweise unabhängig voneinander gerundet, somit können sich bei der Aufsummierung geringfügige Abweichungen zur jeweiligen Endsumme ergeben. Da dem Oberen Gutachterausschuss nicht die originären Daten der Kaufverträge zur Verfügung stehen, basiert die Auswertung auf den bis zum 30.09.2019 gemeldeten aggregierten Daten der zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen.

3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind selbstständige, unabhängige und nicht an Weisungen gebundene Kollegialgremien. Im Freistaat Sachsen werden die ehrenamtlich tätigen Gutachter der 13 örtlichen Gutachterausschüsse von den jeweils zuständigen Landräten bzw. Oberbürgermeistern für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Voraussetzung für eine Bestellung in den Gutachterausschuss ist eine hohe Sachkunde, eine gute Expertise im Zuständigkeitsbereich und einschlägige Erfahrungen auf verschiedenen Gebieten der Immobilienwirtschaft, wie z. B. den Fachgebieten Architektur, Bauwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft, Recht sowie verschiedenen Zweigen der öffentlichen Verwaltung und der wissenschaftlichen Lehre.

Zur Erfüllung ihrer Aufgaben bedienen sich die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle. Diese ist bei der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wird, eingerichtet. Die Geschäftsstelle ist bezüglich der Erfüllung ihrer fachlichen Aufgaben ausschließlich an die Weisungen des Vorsitzenden des Gutachterausschusses gebunden. Durch diese Organisationsform wird gewährleistet, dass der Gutachterausschuss in Zusammenarbeit mit seiner Geschäftsstelle seine Aufgaben unabhängig und frei von kommerziellen, wirtschaftlichen oder politischen Interessen erfüllen kann.

Die Rechtsgrundlagen für die Einrichtung und Arbeit der Gutachterausschüsse bilden die §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches (BauGB), die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) und die Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Sächsische Gutachterausschussverordnung - SächsGAVO) in ihren jeweils gültigen Fassungen.

Gemäß § 198 in Verbindung mit § 199 Abs. 2 Baugesetzbuch sind durch die Länder in der Bundesrepublik Obere Gutachterausschüsse oder Zentrale Geschäftsstellen zu bilden, wenn im Bereich der höheren Verwaltungsbehörde mehr als zwei Gutachterausschüsse gebildet worden sind.

Die landesrechtlichen Grundlagen für die Einrichtung eines Oberen Gutachterausschusses im Freistaat Sachsen wurden mit der Ergänzung der Sächsischen Bauordnung durch den Sächsischen Landtag 2014 geschaffen und so konnten am 23.07.2014 die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses durch das Sächsische Staatsministerium des Innern (SMI) für die Dauer von fünf Jahren bestellt werden. Im Sommer 2019 begann die zweite Amtsperiode des OGA mit der Bestellung der Mitglieder durch das SMI.



Abb.: 3-1 Vertreter SMI, Geschäftsführerin GeoSN, Mitglieder OGA und Geschäftsstelle (30.09.2019)

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen ist ein mit öffentlichen Aufgaben betrautes Kollegialorgan unabhängiger Gutachter, das seiner Tätigkeit unparteiisch und aus freier Überzeugung nachkommt. Die Geschäftsstelle ist bei der oberen Vermessungsbehörde, im Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) ansässig.

Dem Oberen Gutachterausschuss obliegen als eigenständiger Landesbehörde im verfahrensrechtlichen Sinn gemäß Baugesetzbuch und Sächsischer Gutachterausschussverordnung folgende **Aufgaben**:

- Erstattung von Obergutachten, sofern ein Gutachten eines Gutachterausschusses vorliegt, auf Antrag
 - | eines Gerichts
 - | einer Behörde in einem gesetzlich geregelten Verfahren oder
 - | der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten,wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist,
- Auswertung und Analyse des Grundstücksmarkts im Freistaat Sachsen,
- Erstellung eines Grundstücksmarktberichtes für den Bereich des Freistaates Sachsen,
- Mitwirkung bei der Herstellung einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz,
- Abgabe von Empfehlungen für die Tätigkeit der Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen sowie Unterstützung bei der Fortbildung von Gutachterausschussmitgliedern und Geschäftsstellenmitarbeitern,
- Festlegung von inhaltlichen Anforderungen für die Einrichtung und Führung des Bodenrichtwertinformationssystems des Freistaates Sachsen und
- Auswertung der Informationen aus der Kaufpreissammlung zu Objekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt vorhanden sind.

Der Obere Gutachterausschuss kann auf Antrag eines Mieters oder Pächters nach § 12 Abs. 2 Satz 2 der SächsGAVO ein Obergutachten erstatten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist.

Die **Rechtsaufsicht** über die Gutachterausschüsse führen der Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen als obere Rechtsaufsichtsbehörde und ab dem 20.12.2019 das Staatsministerium für Regionalentwicklung als oberste Rechtsaufsichtsbehörde. Die Rechtsaufsicht über den Oberen Gutachterausschuss führt seit dem 20.12.2019 das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung. Die Aufsichtsbehörden prüfen die Einhaltung der Rechtsvorschriften bei der Aufgabenwahrnehmung der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses, die Einhaltung der den Gutachtern auferlegten Pflichten sowie die Geschäftsführung der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses und ihrer Geschäftsstellen.

Ehrenamtliche Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen; bestellt ab 09.08.2019

Dipl.-Ing. Matthias Kredt	Vorsitzender
Dipl.-Ing. (FH) Harry Bönisch	stellvertretender Vorsitzender
Dipl.-Ing. Reinhard Walter Mundt	stellvertretender Vorsitzender
Dipl.-Ing. (FH) Frank Blechschmidt	
Dipl.-Ing. Matthias Brautzsch	
Dipl.-Jur. Hans-Peter Dietrich	
Dr. agr. Frank Dittrich	
Dipl.-Ing. (BA) Silke Hänel	
Dipl.-Ök. Christoph Herzog	
Dipl.-Ing. Kai-Uwe Hildebrandt	
Dipl.-Ing. Renate Hohenberger	
Dipl.-Ing. Bärbel Kinne	
Dipl.-Ing. Päd. Steffen Kluge	
Dipl.-Ing. Kai-Uwe Krell	
Dipl.-Ing. Hans-Joachim Laube	Vertreter der Finanzverwaltung
Dipl.-Ing. Peter Lerche	
Torsten Schirrmeister	Vertreter der Finanzverwaltung
Lutz Schneider	
Dr. Diana Steinbrecher	
Dipl.-Ing. Klara Töpfer	
Dipl.-Ing. sc. agr. Ralf Wedler	
Prof. Dr.-Ing. Alexandra Weitkamp	

4 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

4.1 Territoriale Stichpunkte und Bodennutzung

Der Freistaat Sachsen ist das sechstgrößte Bundesland der Bundesrepublik Deutschland, liegt im Osten Mitteldeutschlands und grenzt an die Republik Polen, die Tschechische Republik sowie die Bundesländer Bayern, Thüringen, Sachsen-Anhalt und Brandenburg. Sein Gebiet umfasst 18.420 Quadratkilometer. Mehr als zwei Drittel Sachsens sind landwirtschaftlich genutzt oder bewaldet.

Die einwohnerstärkste Stadt ist Leipzig, gefolgt von der Landeshauptstadt Dresden und Chemnitz. Kleinste Gemeinde Sachsens ist der Kurort Rathen im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge mit einer Fläche von 3,56 Quadratkilometern, am anderen Skalenende steht Dresden mit 328,48 Quadratkilometern. Am 31. Dezember 2018 lebten im Freistaat Sachsen mit seinen 3 Kreisfreien Städten und 10 Landkreisen 4 077 937 Einwohner.

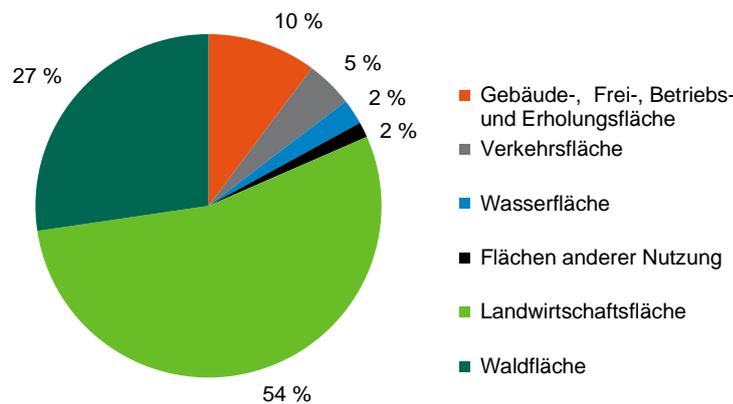


Abb.: 4.1-1 Bodennutzung in Sachsen Stichtag 31.12.2018
(Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2019)

Die Entwicklung der Bodennutzung im Freistaat ist auch im Zusammenhang mit der von 2014 bis 2020 geltenden Reform der Gemeinsamen Agrarpolitik in Europa zu betrachten. Ein Kernelement der Reform ist das Greening. Dieses umfasst die Anbaudiversifizierung (Vielfalt beim Anbau von Kulturen auf Ackerflächen), den Erhalt des Dauergrünlands (Wiesen und Weiden) sowie die Bereitstellung ökologischer Vorrangflächen (ÖVF) auf mindestens 5 Prozent des Ackerlandes. Die ÖVF müssen im Umweltinteresse genutzt werden, wobei eine landwirtschaftlich produktive Nutzung unter bestimmten Bedingungen zulässig bleibt. Der europäischen Landwirtschaft werden verlässliche und stabile Rahmenbedingungen für die kommenden Jahre gegeben, sie wird ökologischer und nachhaltiger. Die agrarpolitischen Maßnahmen wirken sich im Freistaat Sachsen auf die Bodennutzung aus.

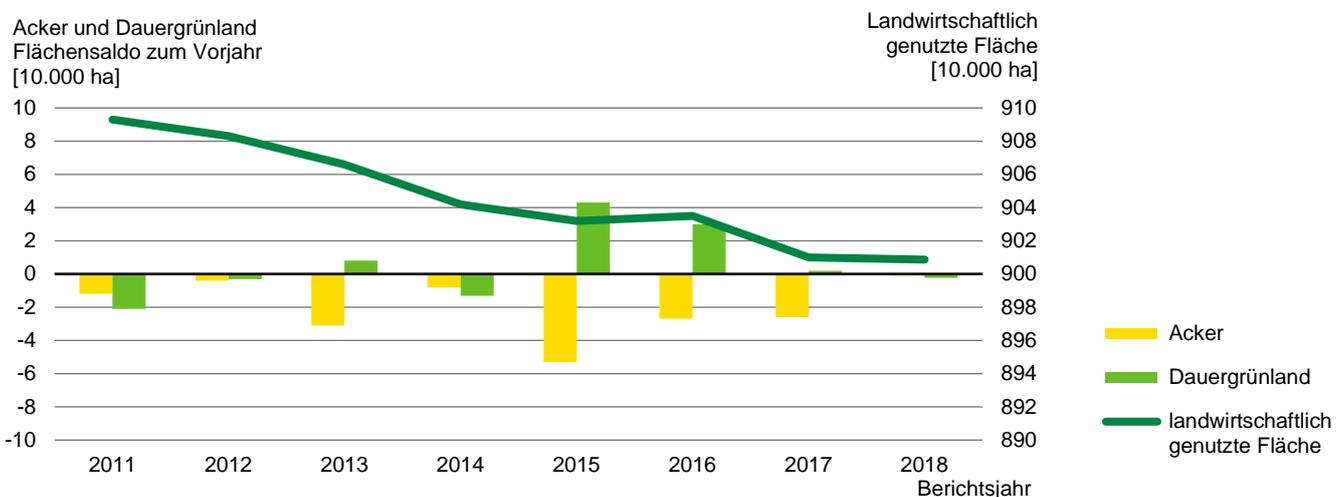


Abb. 4.1-2: Flächenentwicklung Acker & Dauergrünland in landwirtschaftlichen Betrieben
(Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2019)

4.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Das Wirtschaftswachstum des Freistaates Sachsen wurde für 2018 auf 1,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr berechnet. Die Bruttowertschöpfung entwickelte sich in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich. Im Baugewerbe hat sich zum Beispiel die Bruttowertschöpfung real um 2,2 Prozent überdurchschnittlich erhöht, im Bereich Grundstücks- und Wohnungswesen, Finanz- und Unternehmensdienstleister stieg die Bruttowertschöpfung real um 0,5 Prozent. In der Land- und Forstwirtschaft, Fischerei sank die Bruttowertschöpfung 2018 gegenüber dem Vorjahr um 5,6 Prozent, wobei dieser Wirtschaftsbereich knapp ein Prozent zur Bruttowertschöpfung im Freistaat leistet. 2018 trugen vor allem die Dienstleistungsbereiche zur positiven Gesamtentwicklung bei. Wie in den Vorjahren trägt der Freistaat Sachsen einen Anteil von 3,7 Prozent am gesamtdeutschen Bruttoinlandsprodukt.

Die Jahresteuerrate lag im Durchschnitt 2018 bei 1,8 Prozent, bei den Wohnungsmieten gibt das Statistische Landesamt Sachsen eine Teuerungsrate von 1,1 Prozent für das Jahr 2018 an.

Die Zahl der Erwerbstätigen stieg 2018 im Vorjahresvergleich um 0,9 Prozent. Im Jahr 2018 erhöhte sich u. a. die Zahl der Erwerbstätigen im Baugewerbe um 0,7 Prozent. Interessant ist, dass die Zahl der außerhalb der Landesgrenzen jedoch in Sachsen wohnhaften Erwerbstätigen und die Zahl der sogenannten Einpendler verschieden stark steigt, als Folge sank der Auspendlerüberschuss in den letzten 11 Jahren kontinuierlich, im Jahr 2018 auf knapp 13.000 Erwerbstätige.

Ein wesentlicher Zeiger für die wirtschaftliche Entwicklung ist die Arbeitslosenquote.

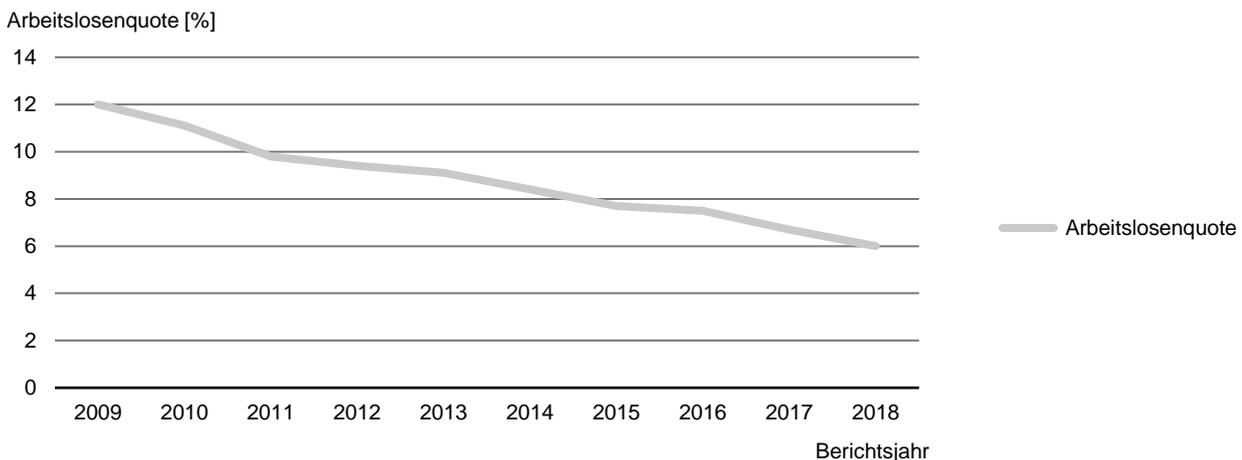


Abb.: 4.2-1 Arbeitslosenquote in Sachsen (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2018)

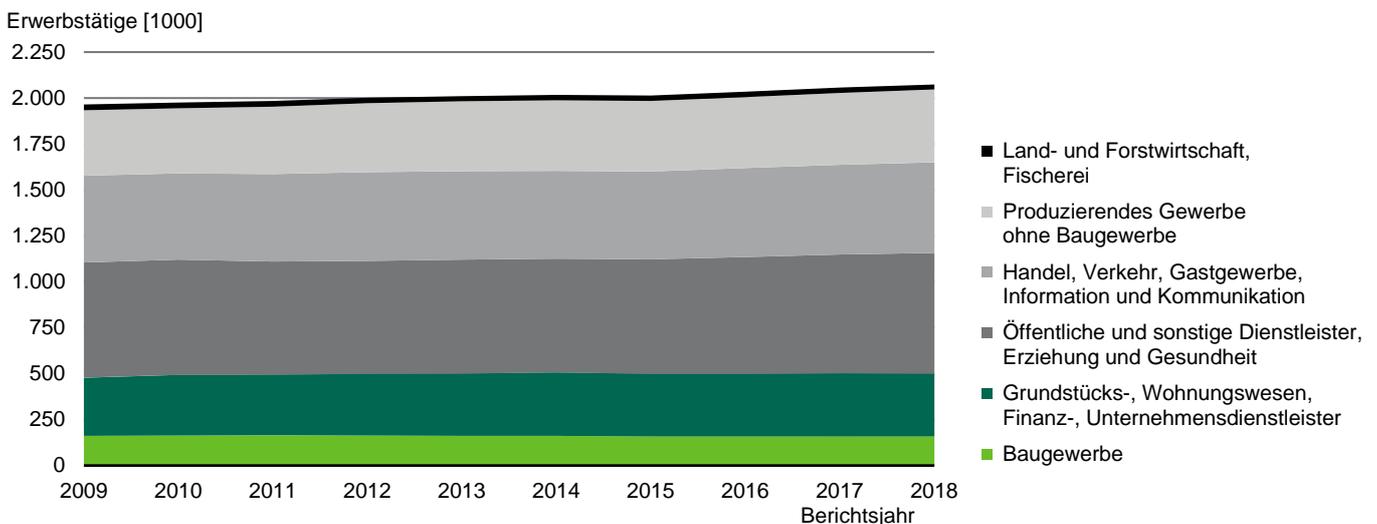


Abb.: 4.2-2 Erwerbstätige am Arbeitsort Sachsen nach Wirtschaftszweigen (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2018)

4.3 Bevölkerung

Die Statistik zeigt, dass die Bevölkerungszahl in Sachsen in den Jahren zwischen 2012 und 2018 weniger als ein Prozent gestiegen ist, nur in den drei Kreisfreien Städten Chemnitz, Dresden und Leipzig konnte eine Bevölkerungszunahme verzeichnet werden. Neben Wanderungsgewinnen wurden in Dresden und Leipzig zusätzlich ein Geburtenüberschuss in diesem Zeitraum registriert. In allen Landkreisen im Freistaat Sachsen ist eine gegenläufige Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Besonders junge Menschen zieht es in die großen Städte, was sich auch an dem geringeren Durchschnittsalter in den Städten gegenüber den Landkreisen erkennen lässt. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Sachsen lag 2018 bei 46,8 Jahren und ist seit 1990 um mehr als 7 Jahre angestiegen.

In der 6. Rationalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (RBV) für den Freistaat Sachsen 2014 bis 2030 wird die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2030 dargestellt. Die Statistiker gehen davon aus, dass im Jahr 2030 voraussichtlich bis 5,0 Prozent weniger Menschen im Freistaat Sachsen als Ende 2014 leben werden. In den beiden Großstädten Leipzig und Dresden werden die Bevölkerungszahlen steigen, im Gegensatz zu den anderen Gebieten. Nach der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung verliert der Freistaat bis zum Jahr 2060 zwischen 369 Tausend und 663 Tausend Personen im Vergleich zum Jahr 2018.

Die demographische Entwicklung beeinflusst auch den Immobilienmarkt. Projekte, die Problemen, welche aus der Demografie entstehen, entgegenwirken, werden vom Freistaat gefördert. Am 21. Dezember 2018 trat das Förderprogramm „Wohneigentum im ländlichen Raum“ in Kraft und im Herbst 2019 wurde die Förderrichtlinie „Demografie“ novelliert, d. h. für Antragsteller vereinfacht.

Seit 2007 hat die Sächsische Staatskanzlei ca. 220 Projekte mit rund 9,5 Millionen Euro durch das Landesprogramm Demografie unterstützt. So wurde zum Beispiel ein „Konzept für ein nachhaltiges Gebäudemangement unter Berücksichtigung des demografischen Wandels als Grundlage für eine ganzheitliche Entwicklungsstrategie“ in der Stadt Johannegeorgenstadt gefördert. Für die Stadtentwicklung ist aus Sicht der Stadt eine Untersuchung leerstehender Gebäude und Bergbaufolgeflächen notwendig. Flächen und Gebäude für Bauwillige und Unternehmen, die Prüfung von Stadtteilen werden hinsichtlich ihrer Funktionen und evtl. Rückbaunotwendigkeiten analysiert oder z. B. das Projekt „Schöner Wohnen im Alter“ in der Großen Kreisstadt Schwarzenberg angestoßen.

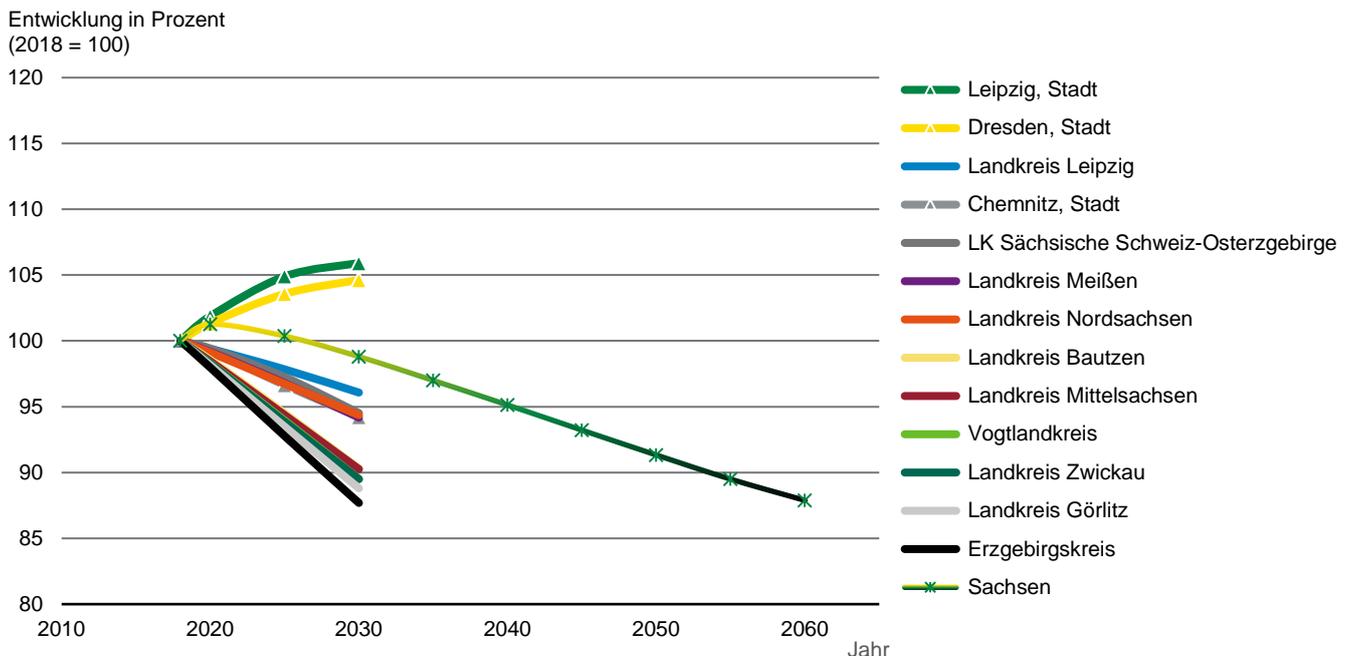


Abb.: 4.3.1-1 6. Rationalisierte Bevölkerungsvorausberechnung ab 2018 - 2030 (Variante 2)
(Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2016)
14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung 2018 – 2060 (Variante 2)
(Statistisches Bundesamt 2019)

4.4 Baugeschehen

Im Jahr 2018 konnte gegenüber dem Vorjahreszeitraum im Bauhauptgewerbe eine positive Umsatzentwicklung von 13,5 Prozent festgestellt werden. Der Gesamtumsatz erreichte eine Größenordnung von rund 5.683 Millionen €. Der Auftragseingang ist ein Indikator für die Beurteilung des Konjunkturverlaufs. Ab Mitte 2010 steigt die Kurve leicht an. Die Summe der Auftragseingänge lag 2018 mit rund 5.298 Millionen € um 9,8 Prozent über dem Vorjahresniveau.

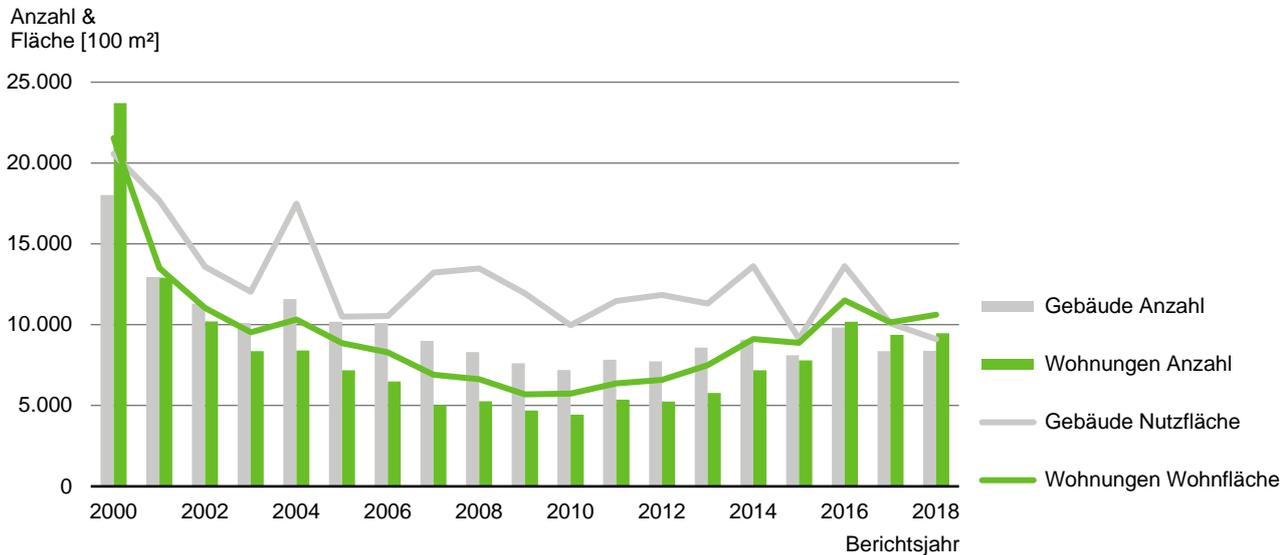


Abb.: 4.4-1 Baufertigstellungen in Sachsen (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2019)

Strukturunterschiede zwischen eher ländlich geprägtem und städtischem Raum sind an vielen Punkten feststellbar, so liegt z. B. im Jahr 2018 die Spannweite der durchschnittlichen Wohnungsfläche je Einwohner im Landkreis Görlitz bei 48,5 m² und in Dresden bei 38,9 m².

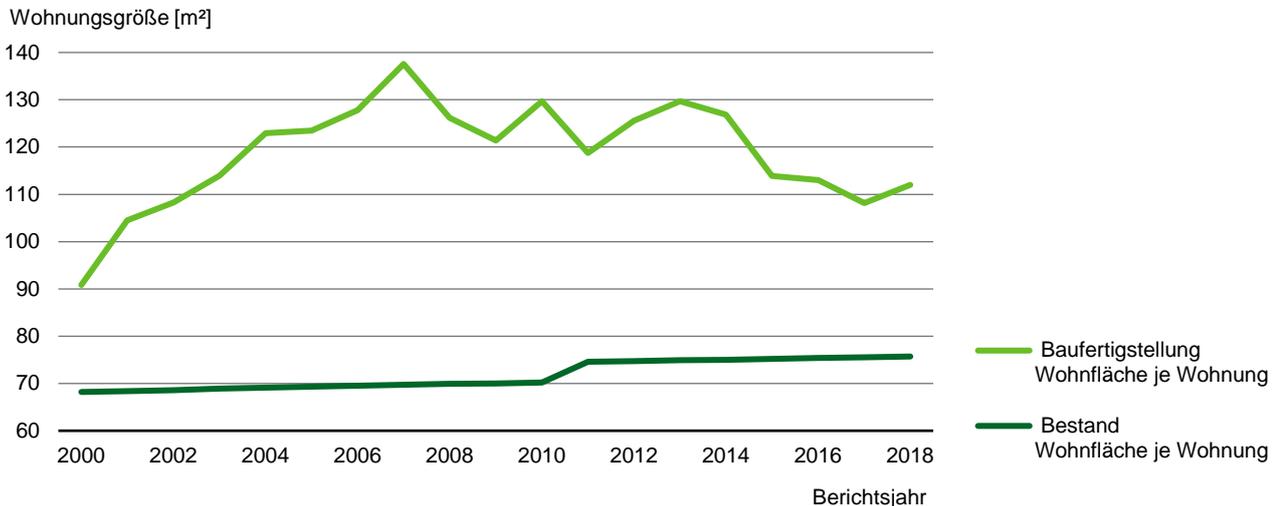


Abb.: 4.4-2 Wohnungsgröße (inkl. individueller Wohnungsbau) bei Baufertigstellungen bzw. im Bestand, Fortschreibung ab 2011 basierend auf Zensus 2011 (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2019)

Im Berichtsjahr 2018 wurden lt. Statistischem Landesamt Sachsen rd. 1.250 Wohnungen rückgebaut. Das ist der geringste Wert in den letzten zwei Jahrzehnten. Im Landkreis Zwickau, auf den 30 Prozent der rückgebauten Wohnungen im Berichtsjahr entfallen, waren vor allem Wohnungen mit 4 bzw. 5 Zimmern vom Rückbau betroffen. Im Landkreis Görlitz betrafen den Rückbau überwiegend die 3- und 4-Raumwohnungen.

Die meisten Wohnungen in neuen Wohngebäuden wurden im Berichtsjahr in der Landeshauptstadt Dresden fertiggestellt (2.103), der Landkreis Zwickau meldete 327 fertiggestellte Wohnungen.

Für mehr als die Hälfte der Einfamilienhäuser wurde 2018 in der Baugenehmigung als primäre Heizenergie die Geo- bzw. Umweltthermie angegeben. Im Segment der Eigentumswohnungen in Wohngebäuden liegt der Anteil bei 11 Prozent. Hier ist eine weitere Anpassung an die geänderten Rahmenbedingungen auch künftig erwartbar.

Die Art der Gebäude unterscheidet sich zwischen Großstadt und Landkreis. Während in Leipzig und Dresden 9 Prozent der Wohnungen in Einfamilienhäusern liegen, sind es im Landkreis Nordsachsen 36 Prozent. Bezogen auf die Anzahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fällt der Unterschied entsprechend höher aus, mit z. B. 87 Prozent in der Stadt Leipzig und 49 Prozent im Landkreis Bautzen. Bemerkenswert ist, dass im Freistaat Sachsen im Jahr 2018 erstmals seit 1998 wieder mehr Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern als in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt wurden.

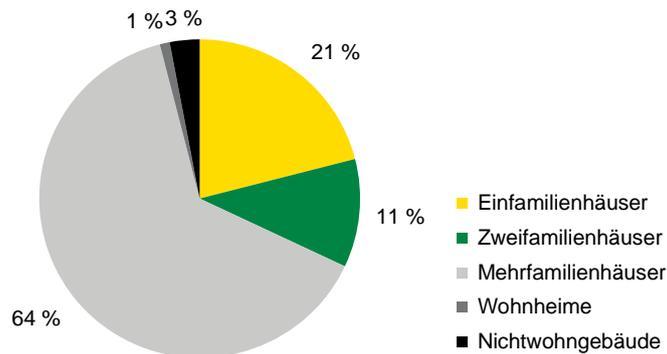


Abb.: 4.4-3 Anteil der Wohnungen in Wohngebäuden (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2019)

Aus Größenveränderungen der Siedlungs- und Verkehrsfläche lassen sich Rückschlüsse auf die Umwandlung ehemals vorrangig landwirtschaftlich genutzter Flächen zu Siedlungszwecken ablesen. Während die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Sachsen 2008 rund 224.200 Hektar umfasste, nahm die innerhalb der nächsten zehn Jahre um elf Prozent zu (rd. 247.800 Hektar). Dies bedeutet einen Zuwachs von durchschnittlich mehr als sechs Hektar je Tag. Für die mit Anteil zwischen 45 und 54 Prozent dieser Nutzung geprägten Großstädte Chemnitz und Leipzig wird eine prozentuale Steigerung in den Jahren zwischen 2008 und 2018 zwischen 17 und 19 Prozent angegeben.

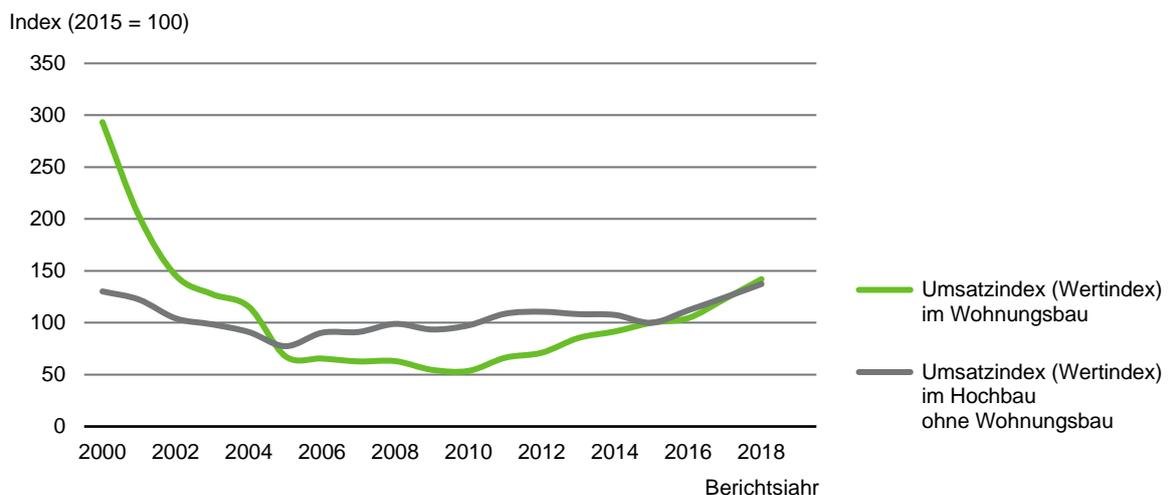


Abb.: 4.4-4 Umsatzindizes (Wertindizes) im Wohnungsbau und Hochbau ohne Wohnungsbau (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2019)

4.5 Regionale Strukturierung im Freistaat Sachsen

Die Zuständigkeitsbereiche der örtlichen Gutachterausschüsse im Freistaat Sachsen entsprechen den 13 Kreisfreien Städten / Landkreisen. In der vorliegenden Publikation erfolgt die räumliche Unterteilung der Gebiete in der Regel nach diesen Zuständigkeitsbereichen. In den Darstellungen wird häufig auf die abgekürzten Namen der Kreisfreien Städte und Landkreise zurückgegriffen.

Art	Kreis / Land	Abkürzung	Raumordnungsregion
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	CE	Südsachsen
	Dresden	DD	Oberes Elbtal / Osterzgebirge
	Leipzig	LP	Westsachsen
Landkreis	Bautzen	BZ	Oberlausitz-Niederschlesien
	Erzgebirgskreis	EZ	Südsachsen
	Görlitz	GR	Oberlausitz-Niederschlesien
	Leipzig	LE	Westsachsen
	Meißen	ME	Oberes Elbtal / Osterzgebirge
	Mittelsachsen	MS	Südsachsen
	Nordsachsen	NO	Westsachsen
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	SO	Oberes Elbtal / Osterzgebirge
	Vogtlandkreis	VO	Südsachsen
Zwickau	ZW	Südsachsen	
Land	Sachsen	SN	Freistaat Sachsen

Tab.: 4.5-1 Regionale Strukturierung im Freistaat Sachsen

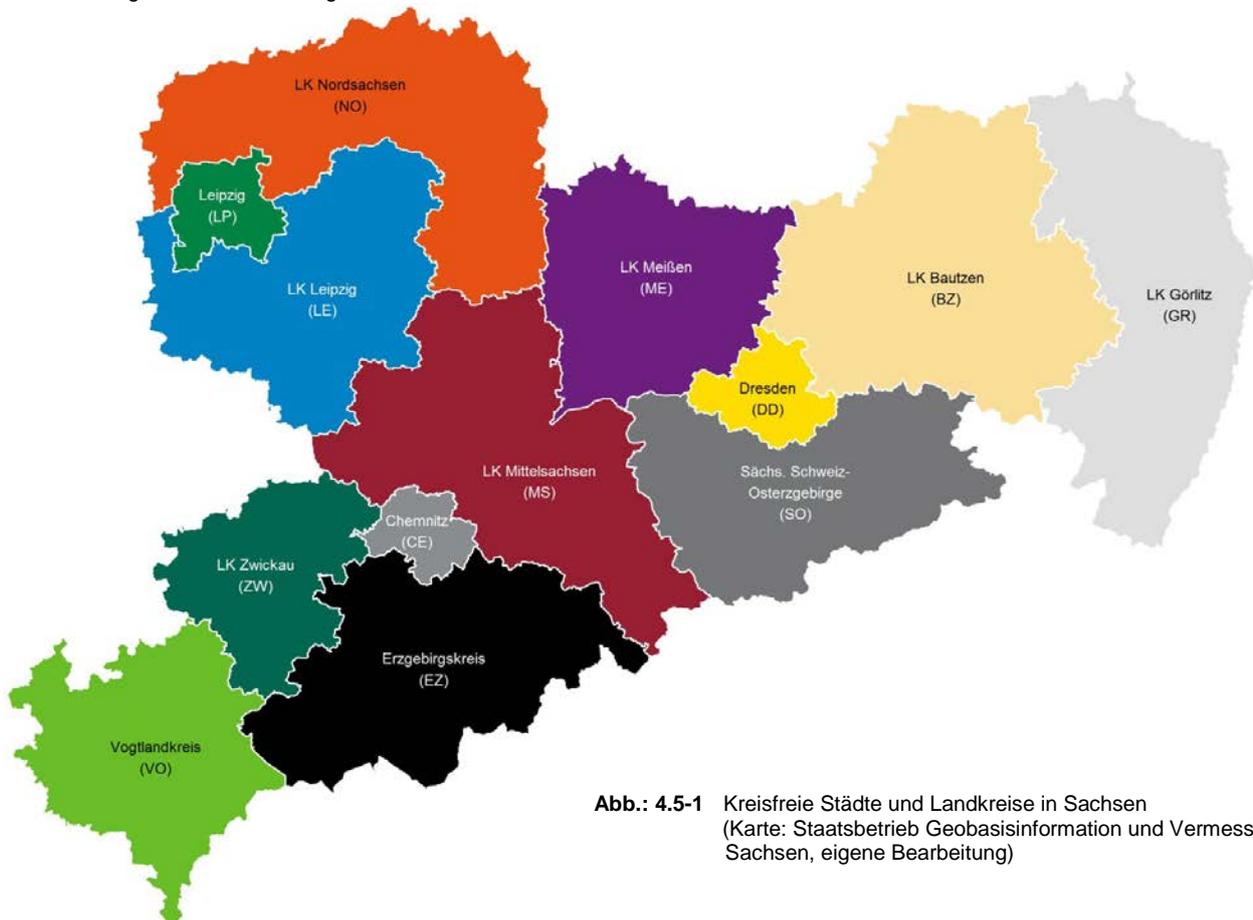


Abb.: 4.5-1 Kreisfreie Städte und Landkreise in Sachsen
(Karte: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, eigene Bearbeitung)

5 Immobilienmarktdaten

5.1 Übersicht über die Umsätze und deren Entwicklung

5.1.1 Übersicht Erwerbsvorgänge

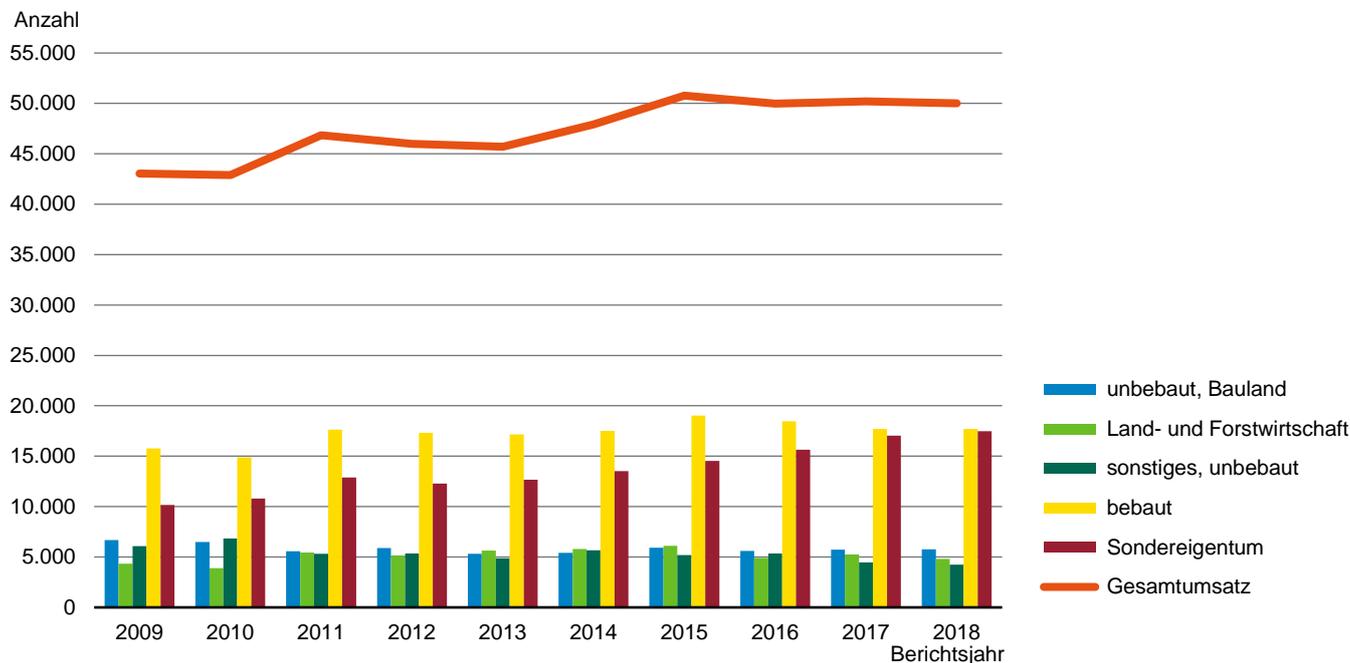


Abb.: 5.1.1-1 Anzahl der Erwerbsvorgänge in Sachsen

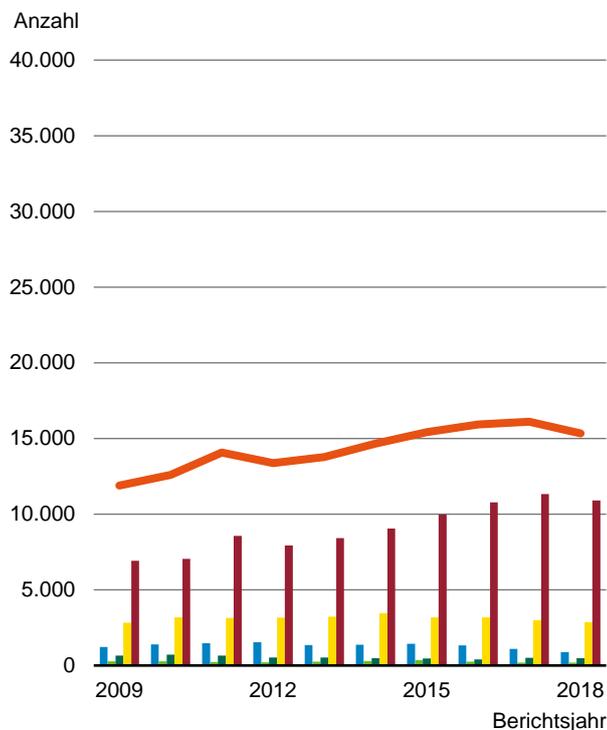


Abb.: 5.1.1-2 Anzahl der Erwerbsvorgänge in Kreisfreien Städten

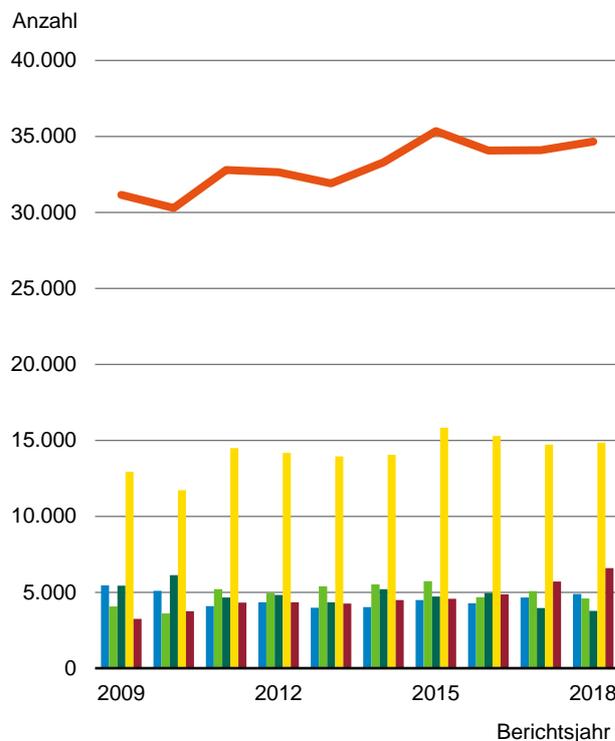


Abb.: 5.1.1-3 Anzahl der Erwerbsvorgänge in Landkreisen

Bereich		Anzahl der Erwerbsvorgänge 2018	Veränderung zum Vorjahr		
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	3.324	11 %	↑	
	Dresden	5.440	-15 %	↓	
	Leipzig	6.574	-2 %	↘	
Landkreis	Bautzen	3.648	4 %	↗	
	Erzgebirgskreis	3.657	-3 %	↘	
	Görlitz	2.950	-2 %	↘	
	Leipzig	3.797	1 %	↗	
	Meißen	3.213	8 %	↑	
	Mittelsachsen	3.415	-5 %	↓	
	Nordsachsen	2.825	2 %	↗	
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	3.958	3 %	↗	
	Vogtlandkreis	3.238	3 %	↗	
	Zwickau	3.964	7 %	↑	
	Freistaat	Sachsen	50.003	0 %	→

Tab.: 5.1.1-1 Anzahl der Erwerbsvorgänge 2018 und Vorjahresvergleich

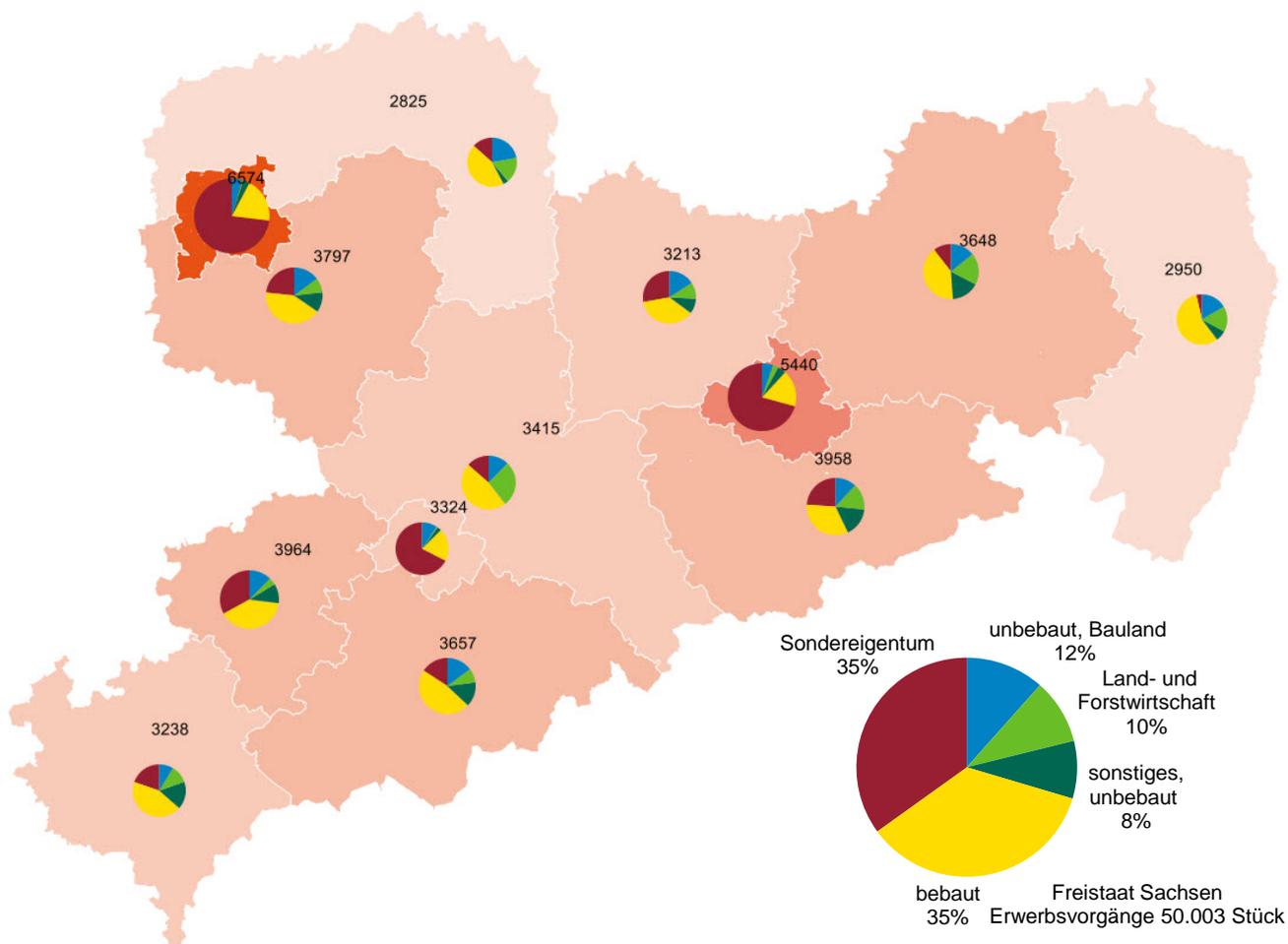


Abb.: 5.1.1-4 Erwerbsvorgangsverteilung 2018

5.1.2 Übersicht Geldumsätze

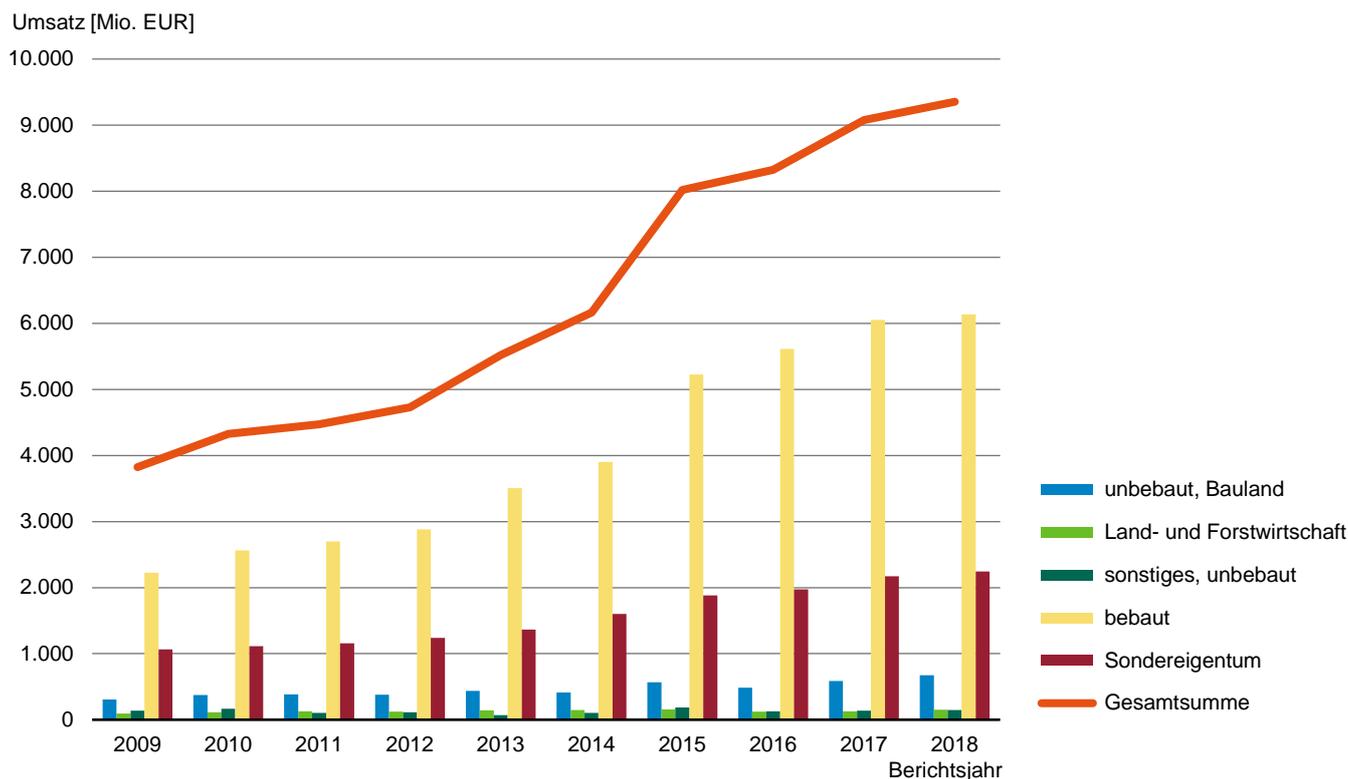


Abb.: 5.1.2-1 Geldumsatz in Sachsen

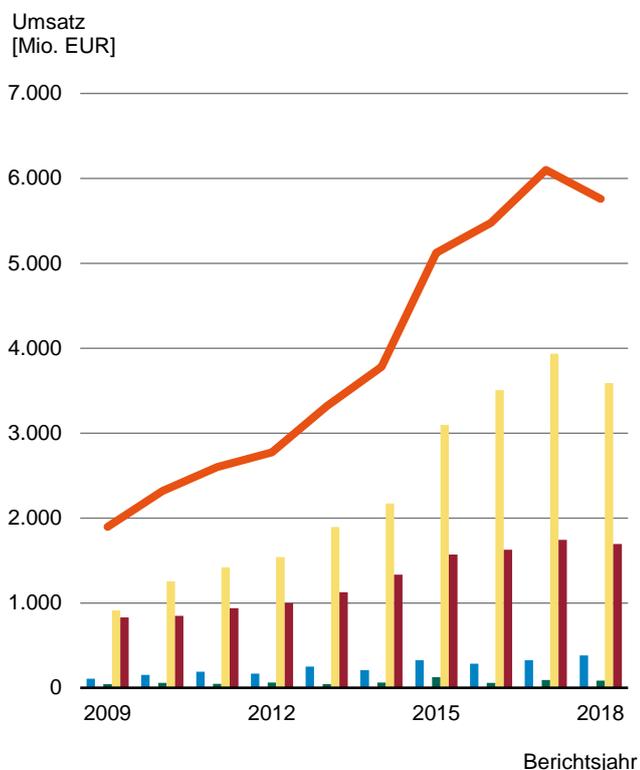


Abb.: 5.1.2-2 Geldumsatz in Kreisfreien Städten

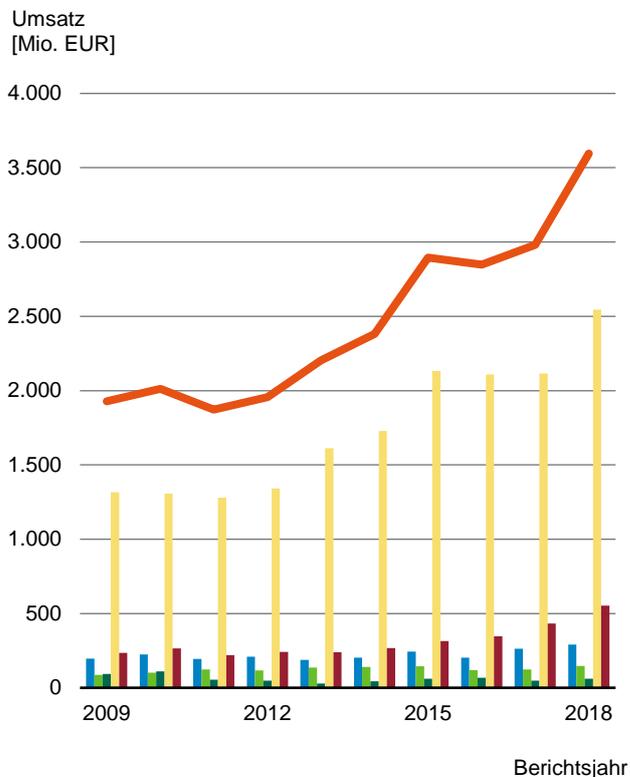


Abb.: 5.1.2-3 Geldumsatz in Landkreisen

Bereich		Geldumsatz 2018 [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr		
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	566,64	6 %	↑	
	Dresden	2.329,43	-16 %	↓	
	Leipzig	2.862,00	2 %	↗	
Landkreis	Bautzen	304,77	2 %	↗	
	Erzgebirgskreis	261,54	16 %	↑	
	Görlitz	231,28	-2 %	↘	
	Leipzig	569,63	27 %	↑	
	Meißen	433,89	18 %	↑	
	Mittelsachsen	268,53	-3 %	↘	
	Nordsachsen	332,43	12 %	↑	
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	431,06	43 %	↑	
	Vogtlandkreis	245,20	8 %	↑	
	Zwickau	517,00	73 %	↑	
	Freistaat	Sachsen	9.353,40	3 %	↗

Tab.: 5.1.2-1 Geldumsatz 2018 und Vorjahresvergleich

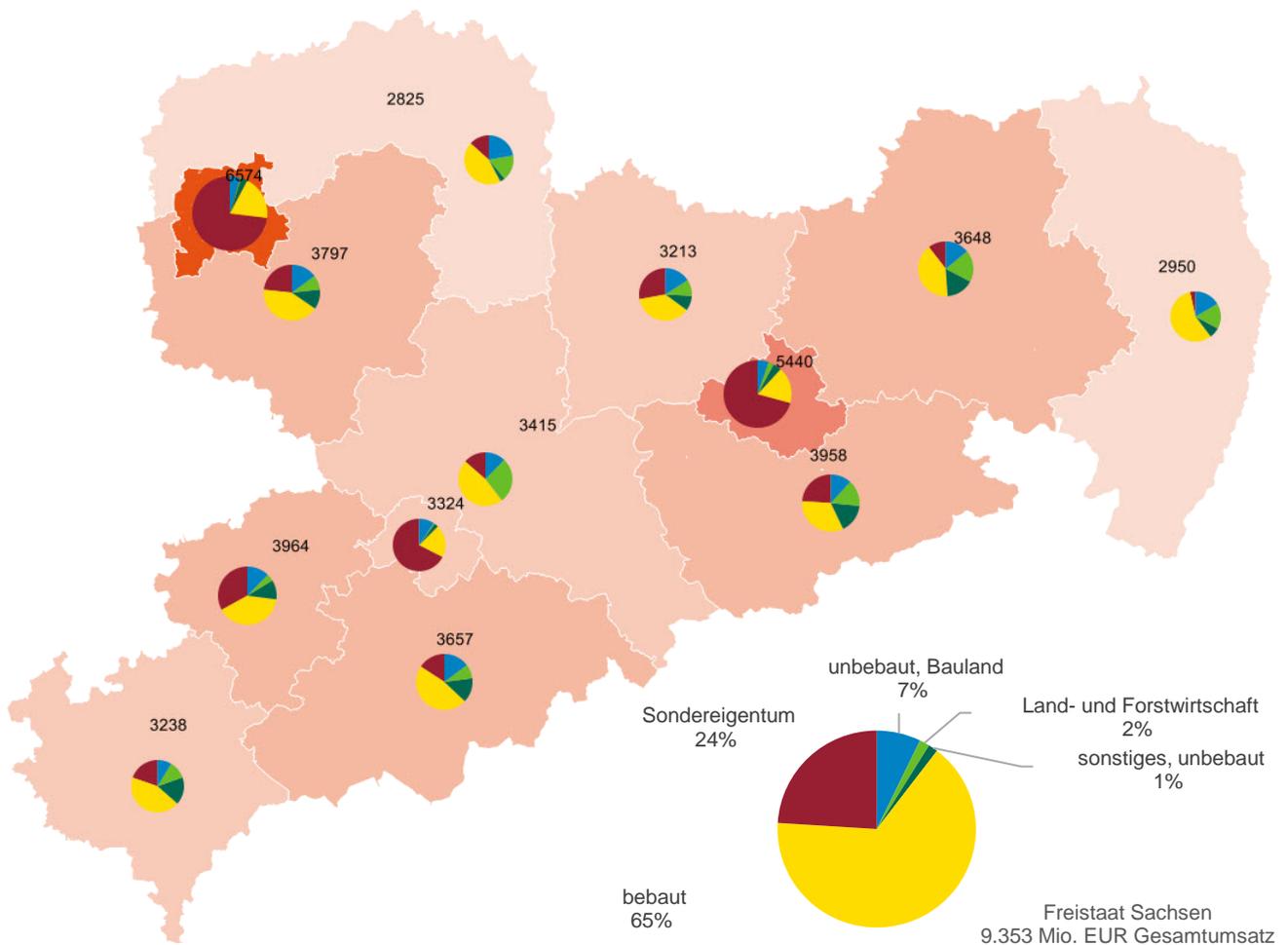


Abb.: 5.1.2-4 Geldumsatzverteilung 2018

5.1.3 Übersicht Flächenumsätze

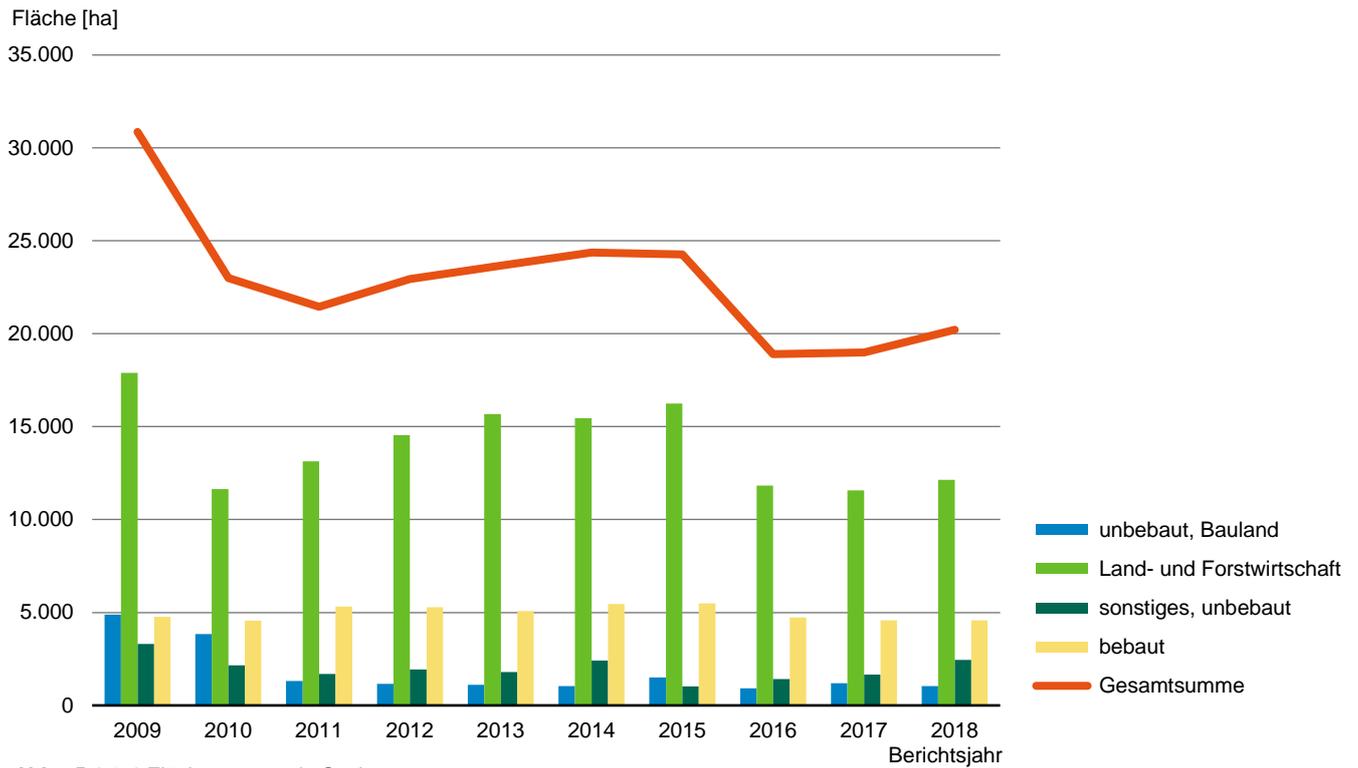


Abb.: 5.1.3-1 Flächenumsatz in Sachsen

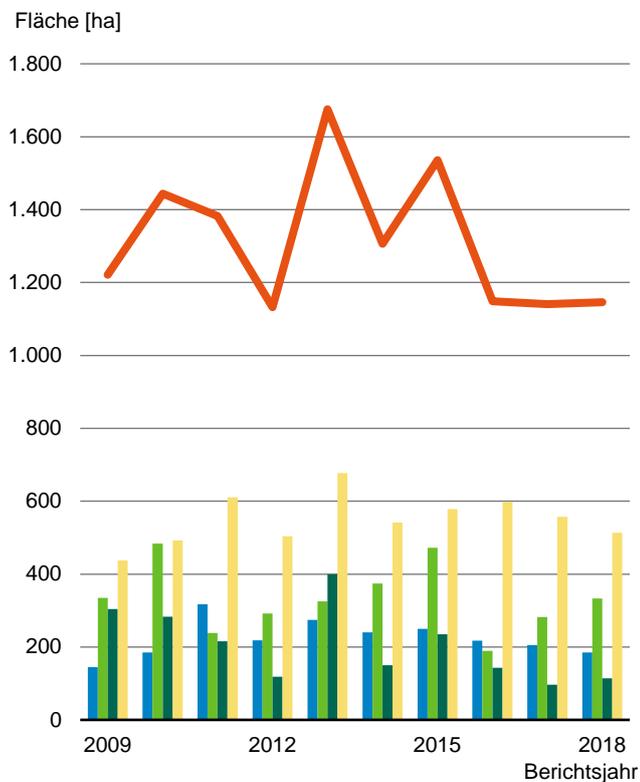


Abb.: 5.1.3-2 Flächenumsatz in Kreisfreien Städten

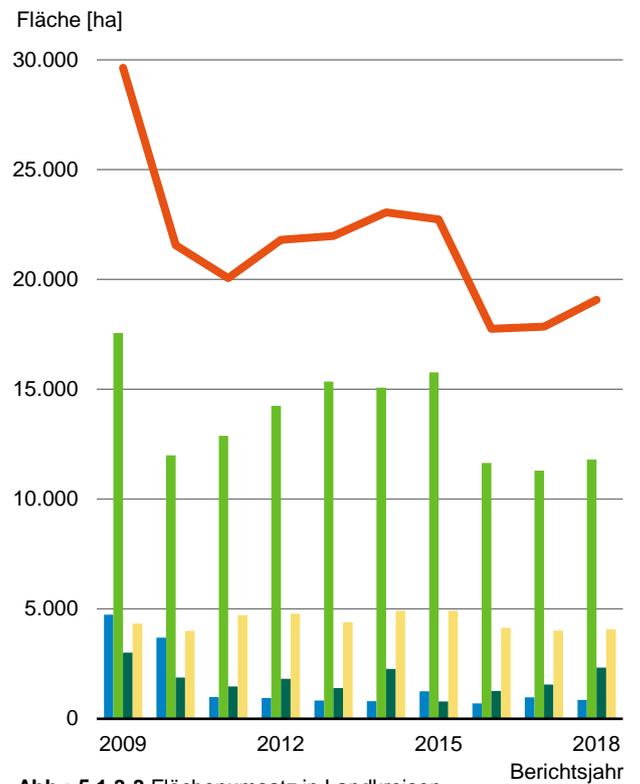


Abb.: 5.1.3-3 Flächenumsatz in Landkreisen

Bereich		Flächenumsatz 2018 [ha]	Veränderung zum Vorjahr		
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	297,71	-11 %	↓	
	Dresden	425,53	-1 %	↘	
	Leipzig	423,00	13 %	↑	
Landkreis	Bautzen	2.200,89	-7 %	↘	
	Erzgebirgskreis	1.579,75	-1 %	↘	
	Görlitz	2.688,30	2 %	↗	
	Leipzig	2.619,55	52 %	↑	
	Meißen	2.068,42	36 %	↑	
	Mittelsachsen	2.158,80	-12 %	↓	
	Nordsachsen	1.978,25	7 %	↑	
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	1.269,18	-1 %	↘	
	Vogtlandkreis	1.195,04	-4 %	↘	
	Zwickau	1.309,90	9 %	↑	
	Freistaat	Sachsen	20.214,32	6 %	↑

Tab.: 5.1.3-1 Flächenumsatz 2018 und Vorjahresvergleich

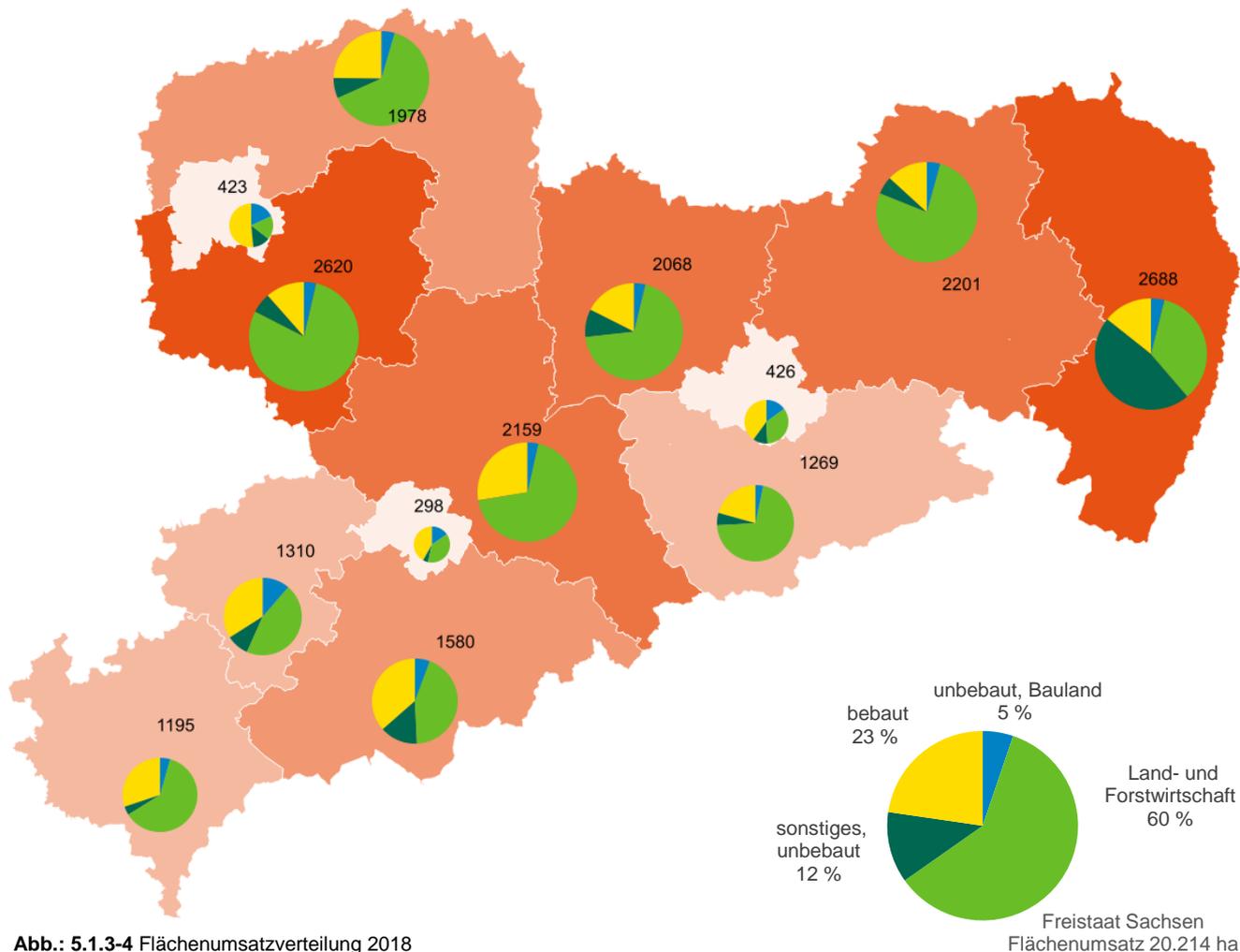


Abb.: 5.1.3-4 Flächenumsatzverteilung 2018

5.2 Geldumsatz je Einwohner

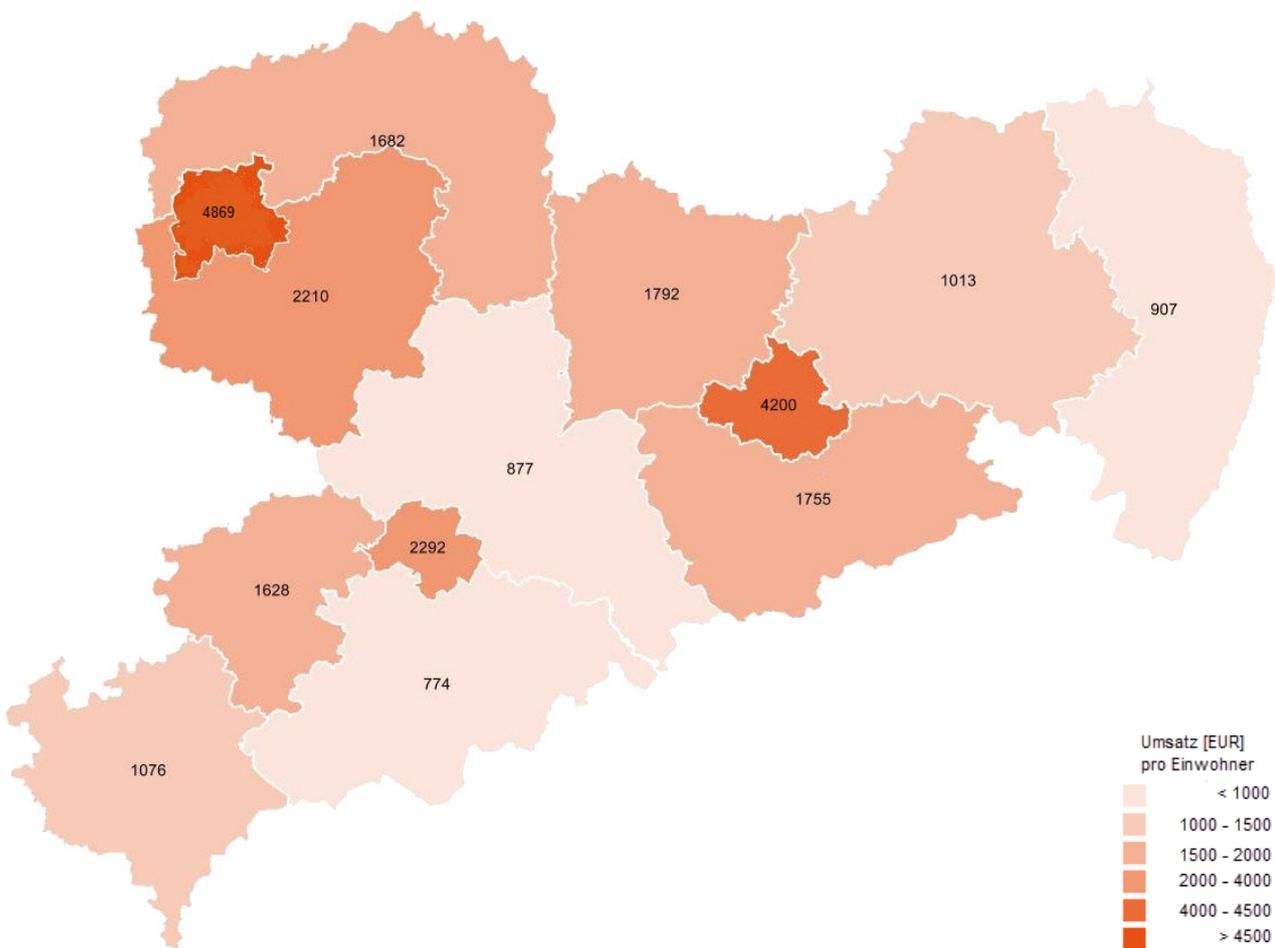


Abb.: 5.2-1 Pro-Kopf-Umsatz auf dem Immobilienmarkt 2018

Umsatz als gewogenes Mittel [EUR/ Einwohner]

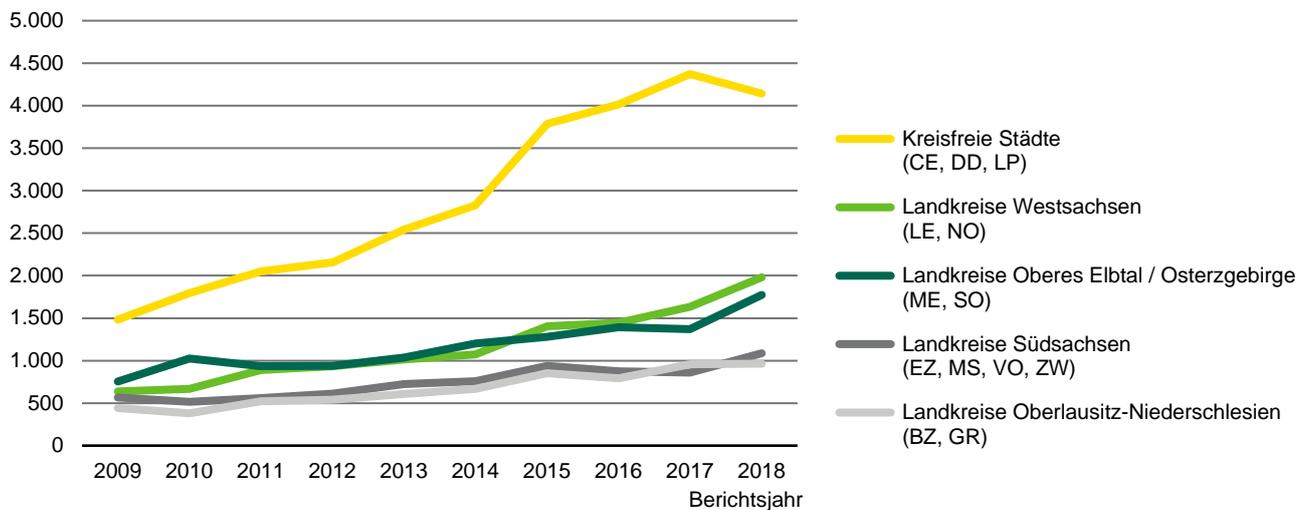


Abb.: 5.2-2 Immobilienumsatz je Einwohner

5.3 Art des Erwerbs

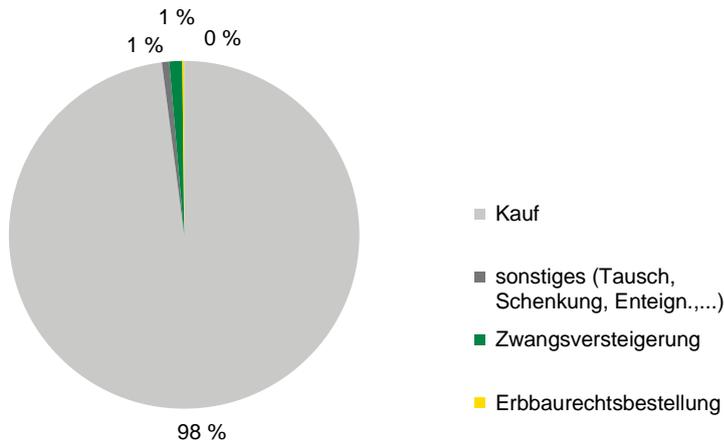


Abb.: 5.3-1 Art des Erwerbs 2018 in Kreisfreien Städten

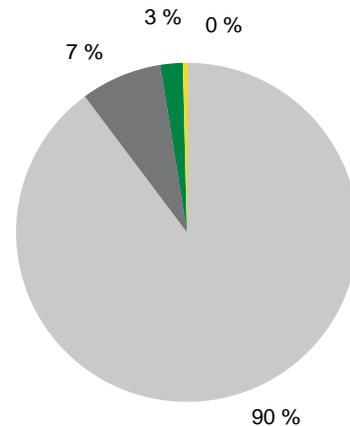


Abb.: 5.3-2 Art des Erwerbs 2018 in Landkreisen (außer EZ, SO)

Die Gutachterausschüsse registrieren für das Jahr 2018 verschiedene Erwerbsarten von Immobilien. Im Segment sonstiges, Eigentumsübergänge durch Tausch, Schenkung oder Enteignung, siehe Abb. 5.3-1 und 5.3-2, lassen sich die Verträge den folgenden Teilmärkten zuordnen.

Nicht nur bei der Erwerbsart, sondern auch bei der Objektart, hier z. B. bezüglich der Erwerbsart „sonstiges“ sind deutlich erkennbare Strukturunterschiede zwischen den Kreisfreien Städten und den Landkreisen im Freistaat Sachsen erkennbar.

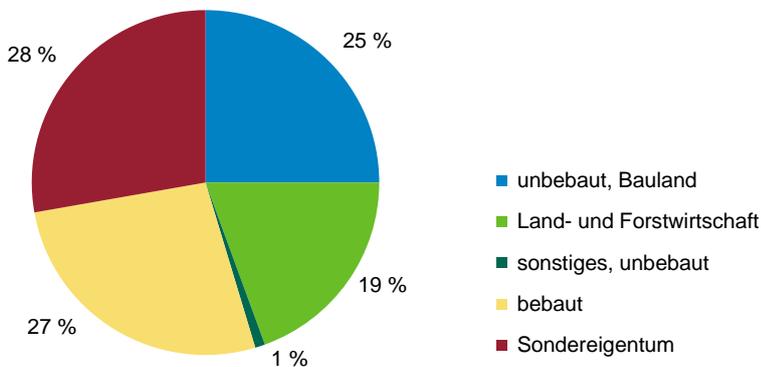


Abb.: 5.3-3 Erwerbsart sonstiges 2018 (Tausch, Schenkung, Enteignung,...) nach Teilmärkten getrennt in Kreisfreien Städten

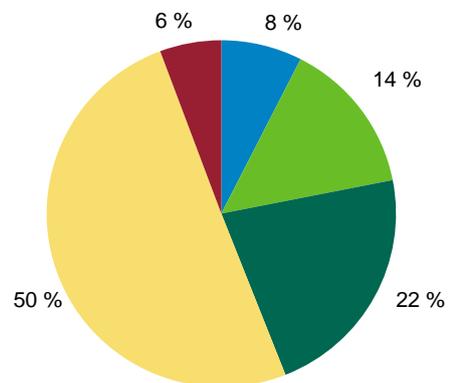


Abb.: 5.3-4 Erwerbsart sonstiges 2018 (Tausch, Schenkung, Enteignung,...) nach Teilmärkten getrennt in Landkreisen (außer EZ, SO)

6 Preisniveau und Preisentwicklung

6.1 Unbebaute Baugrundstücke

6.1.1 Individueller Wohnungsbau

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke 2018 ind. Wohnungsbau	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	168	- 23 %	↓
	Dresden	148	-8 %	↓
	Leipzig	133	-21 %	↓
Landkreis	Bautzen	432	33 %	↑
	Erzgebirgskreis	220	-6 %	↓
	Görlitz	207	48 %	↑
	Leipzig	487	-20 %	↓
	Meißen	286	13 %	↑
	Mittelsachsen	342	1 %	↔
	Nordsachsen	354	19 %	↑
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	307	-6 %	↓
	Vogtlandkreis	214	27 %	↑
	Zwickau	358	8 %	↑
	Freistaat	Sachsen	3.656	2 %

Tab.: 6.1.1-1 Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke für individuellen Wohnungsbau 2018 und Vorjahresvergleich

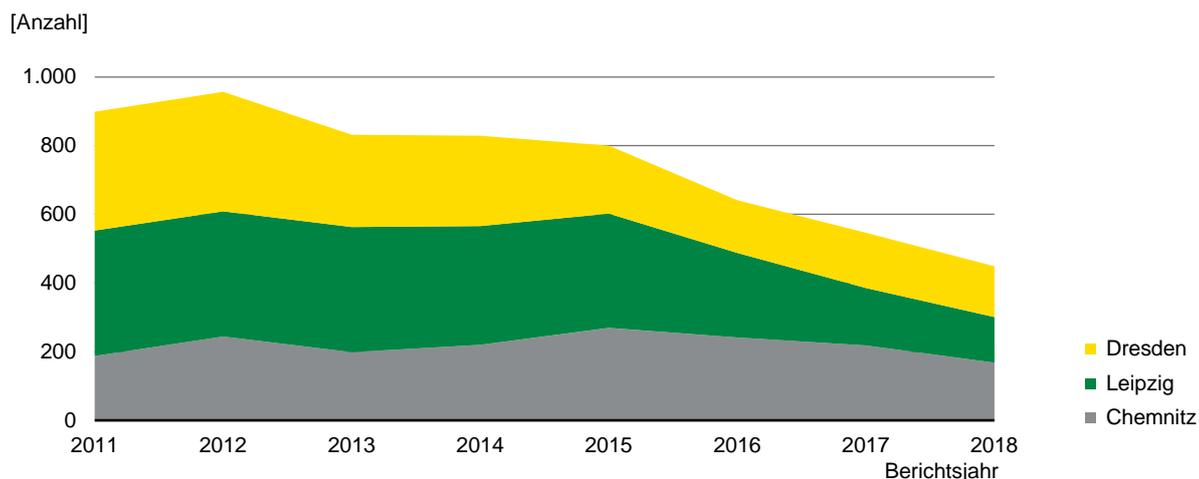


Abb.: 6.1.1-1 Erwerb unbebauter Grundstücke für individuellen Wohnungsbau in Kreisfreien Städten

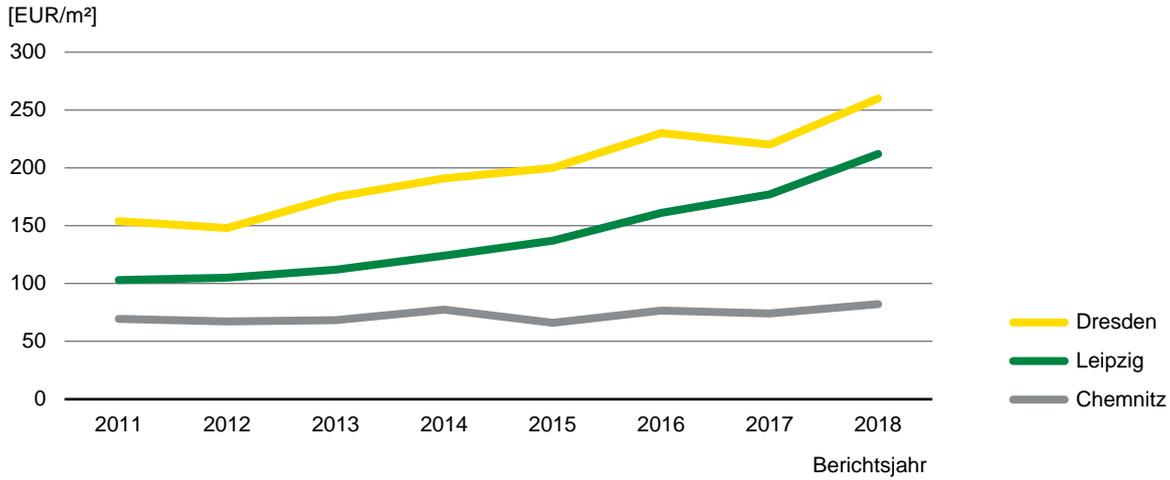


Abb.: 6.1.1-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für individuellen Wohnungsbau in Kreisfreien Städten

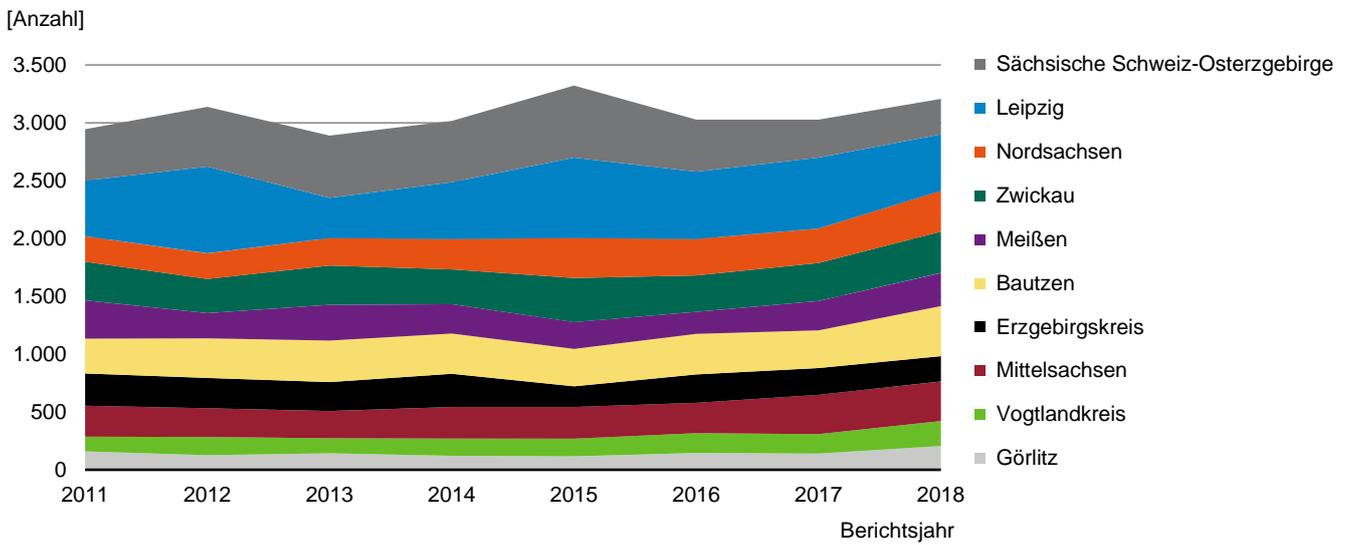


Abb.: 6.1.1-3 Erwerb unbebauter Grundstücke für individuellen Wohnungsbau in Landkreisen

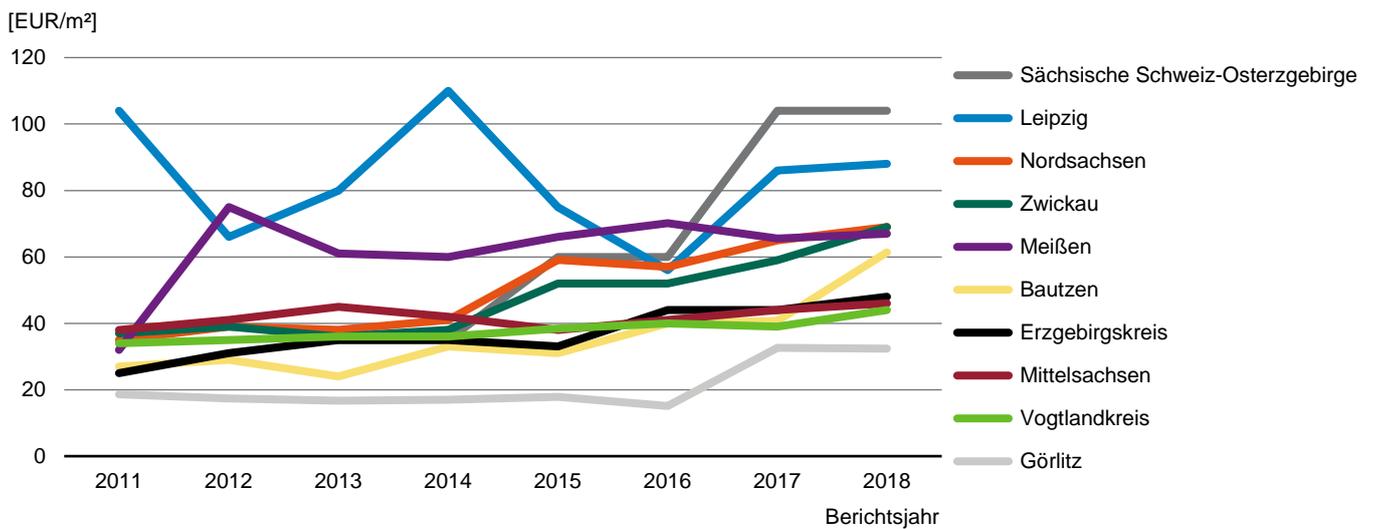


Abb.: 6.1.1-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für individuellen Wohnungsbau in Landkreisen

6.1.2 Geschosswohnungsbau

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke 2018 Geschosswohnungsbau	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	69	41 %	↑
	Dresden	65	-21 %	↓
	Leipzig	133	-30 %	↓
Landkreis	Bautzen	0	0 %	→
	Erzgebirgskreis	7	0 %	→
	Görlitz	11	-39 %	↓
	Leipzig	0	0 %	→
	Meißen	11	175 %	↑
	Mittelsachsen	0	0 %	→
	Nordsachsen	5	-44 %	↓
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	0	0 %	→
	Vogtlandkreis	4	-20 %	↓
	Zwickau	20	-29 %	↓
	Freistaat Sachsen		325	-17 %

Tab.: 6.1.2-1 Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke für Geschosswohnungsbau 2018 und Vorjahresvergleich

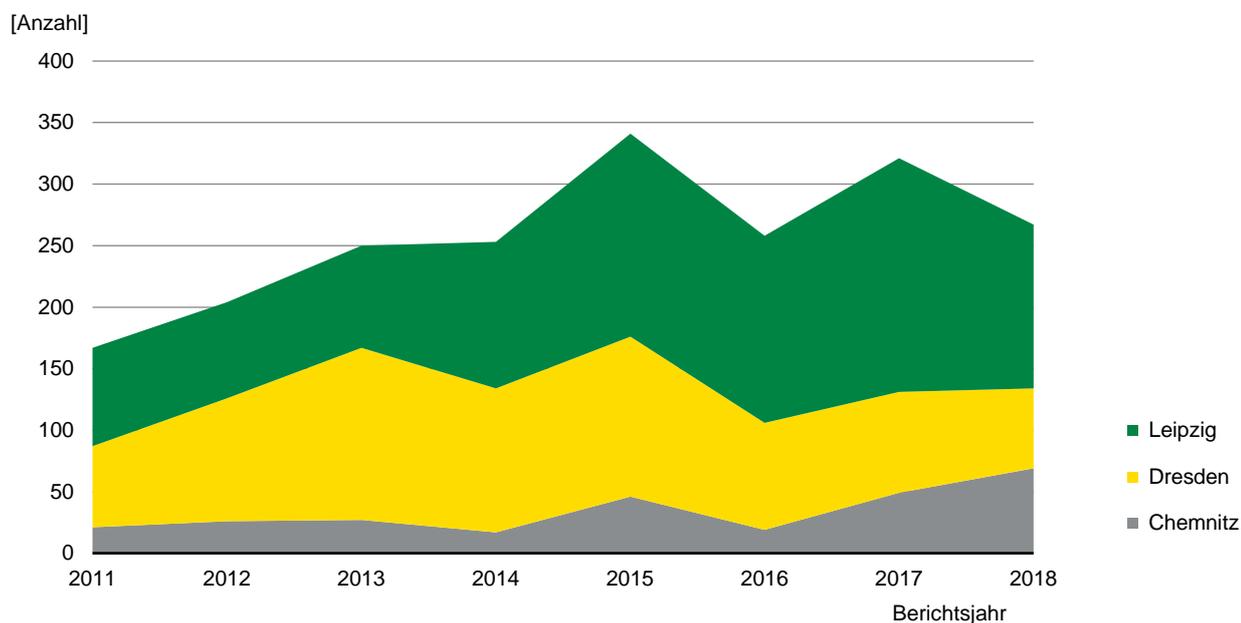


Abb.: 6.1.2-1 Erwerb unbebauter Grundstücke für Geschosswohnungsbau in Kreisfreien Städten

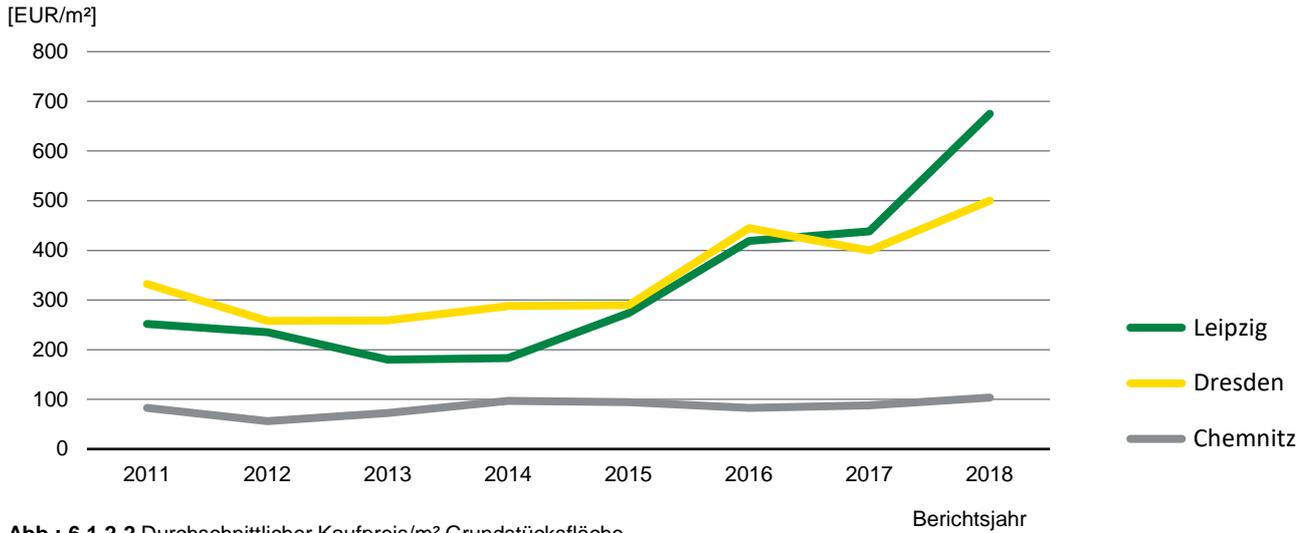


Abb.: 6.1.2-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für Geschosswohnungsbau in Kreisfreien Städten

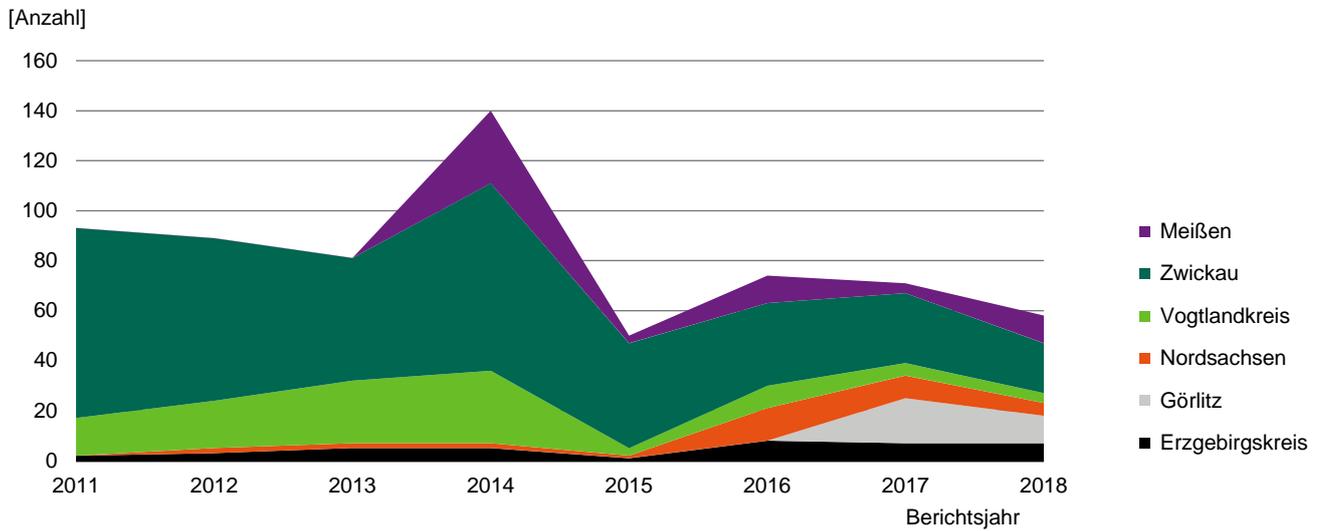


Abb.: 6.1.2-3 Erwerb unbebauter Grundstücke für Geschosswohnungsbau in Landkreisen

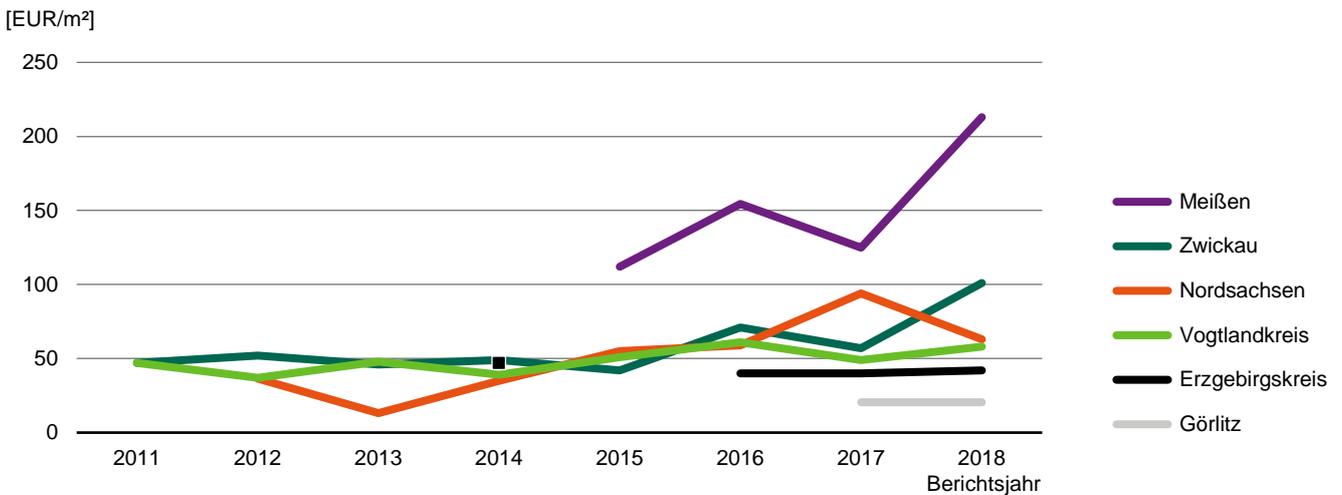


Abb.: 6.1.2-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für Geschosswohnungsbau in Landkreisen

6.1.3 Bauflächen für gewerbliche und geschäftliche Nutzung

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke 2018 für Gewerbe	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	29	-24 %	↓
	Dresden	44	83 %	↑
	Leipzig	27	-18 %	↓
Landkreis	Bautzen	43	39 %	↑
	Erzgebirgskreis	41	11 %	↑
	Görlitz	25	79 %	↑
	Leipzig	34	-32 %	↓
	Meißen	19	-44 %	↓
	Mittelsachsen	47	21 %	↑
	Nordsachsen	22	38 %	↑
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	55	-15 %	↓
	Vogtlandkreis	48	-2 %	↓
	Zwickau	37	61 %	↑
	Freistaat Sachsen		471	4 %

Tab.: 6.1.3-1 Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke für Gewerbe 2018 und Vorjahresvergleich

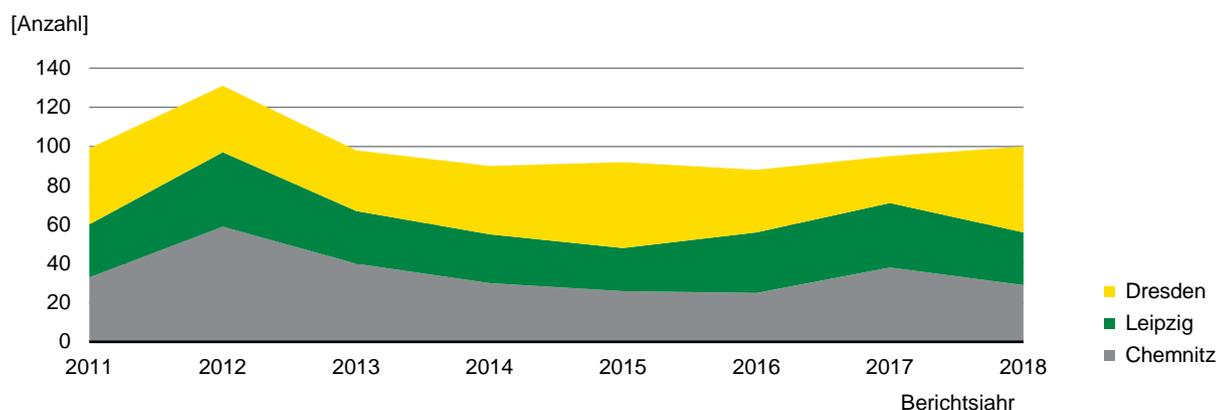


Abb.: 6.1.3-1 Erwerb unbebauter Grundstücke für gewerbliche und geschäftliche Nutzung in Kreisfreien Städten

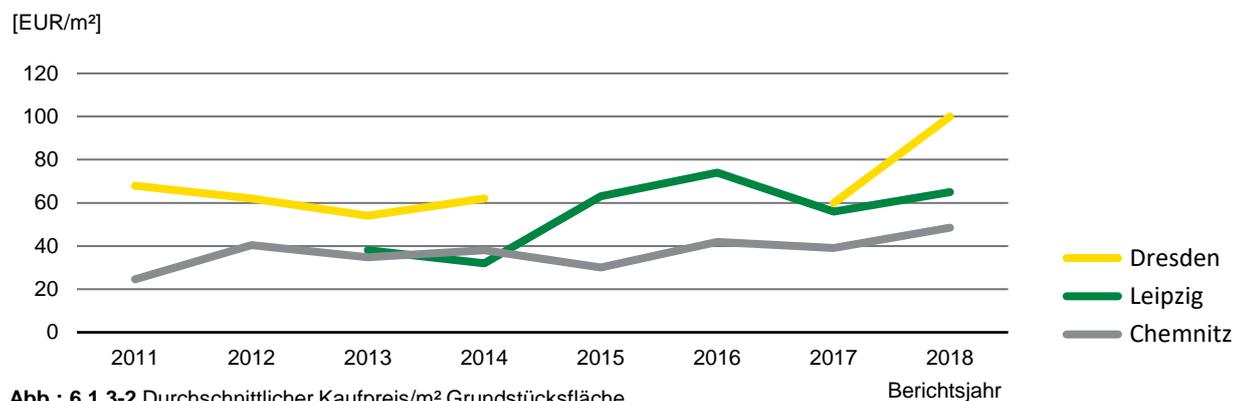


Abb.: 6.1.3-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für klassisches Gewerbe in Kreisfreien Städten

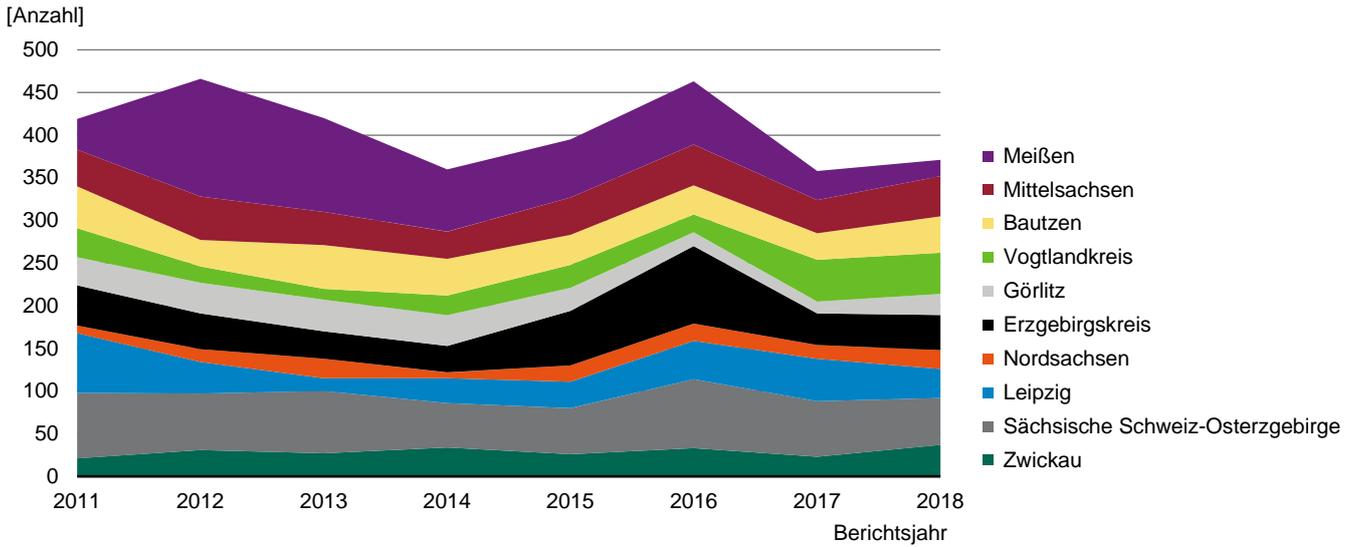


Abb.: 6.1.3-3 Erwerb unbebauter Grundstücke für gewerbliche und geschäftliche Nutzung in Landkreisen

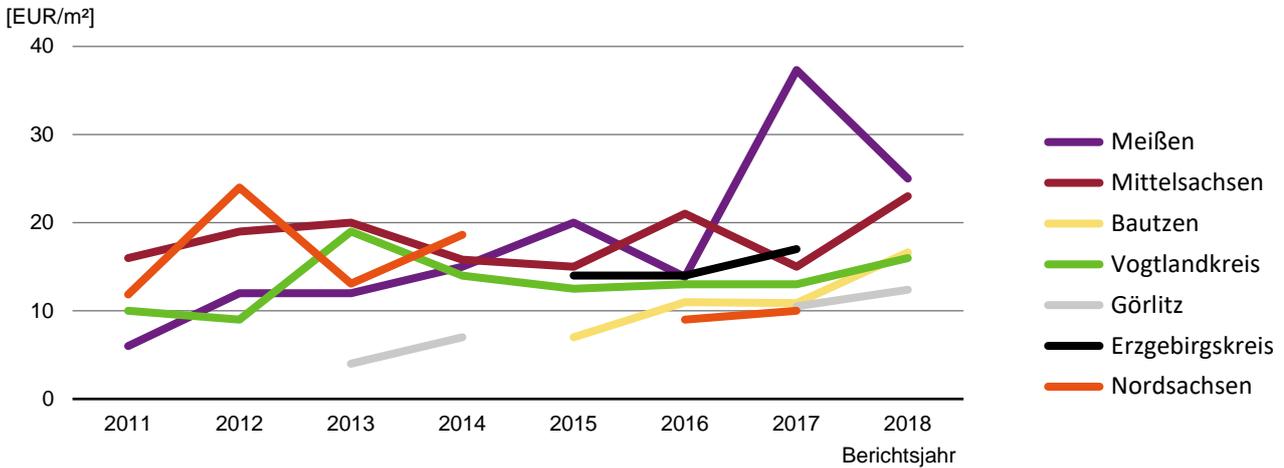


Abb.: 6.1.3-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für klassisches Gewerbe in Landkreisen

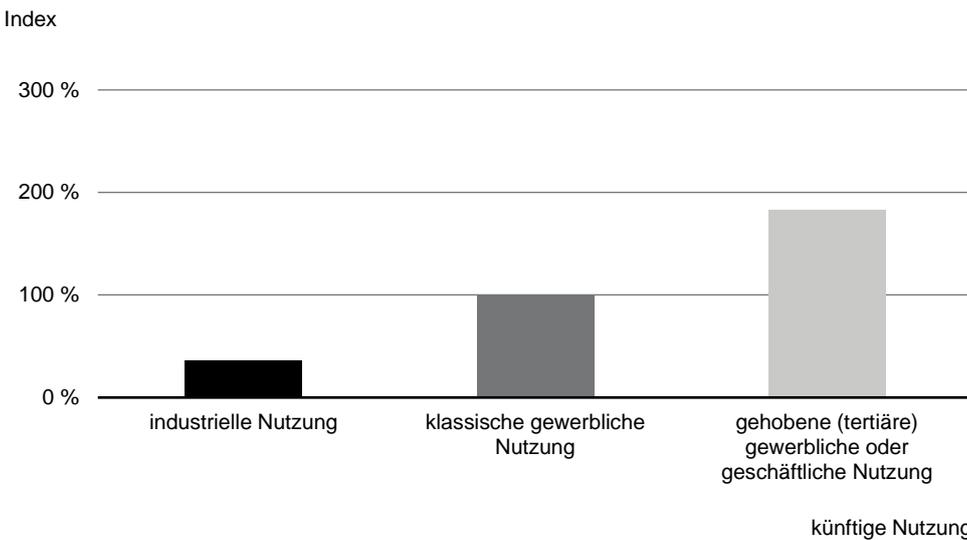


Abb.: 6.1.3-5 Preisunterschiede [%] bei unterschiedlicher gewerblicher Nutzung
 klassisches Gewerbe = 100 %; Basis Kaufpreise 2018 (CE, DD, LP, BZ, GR, ME, MS, VO)

6.1.4 Gesamtübersicht unbebaute Grundstücke

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke 2018	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	310	-21 %	↓
	Dresden	286	-6 %	↓
	Leipzig	293	-25 %	↓
Landkreis	Bautzen	511	11 %	↑
	Erzgebirgskreis	538	-20 %	↓
	Görlitz	487	100 %	↑
	Leipzig	561	-19 %	↓
	Meißen	509	29 %	↑
	Mittelsachsen	418	1 %	↗
	Nordsachsen	625	13 %	↑
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	464	-5 %	↓
	Vogtlandkreis	278	0 %	→
	Zwickau	485	12 %	↑
	Freistaat	Sachsen	5.765	1 %

Tab.: 6.1.4-1 Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke 2018 und Vorjahresvergleich

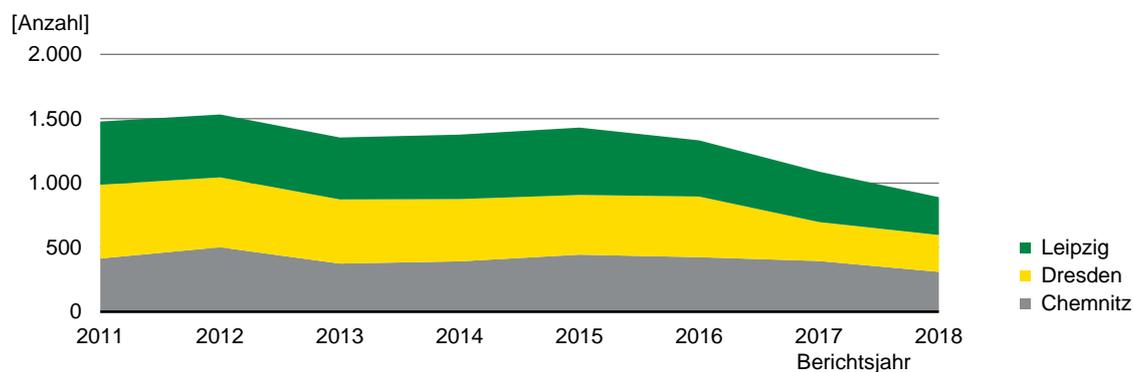


Abb.: 6.1.4-1 Erwerb unbebauter Grundstücke in Kreisfreien Städten

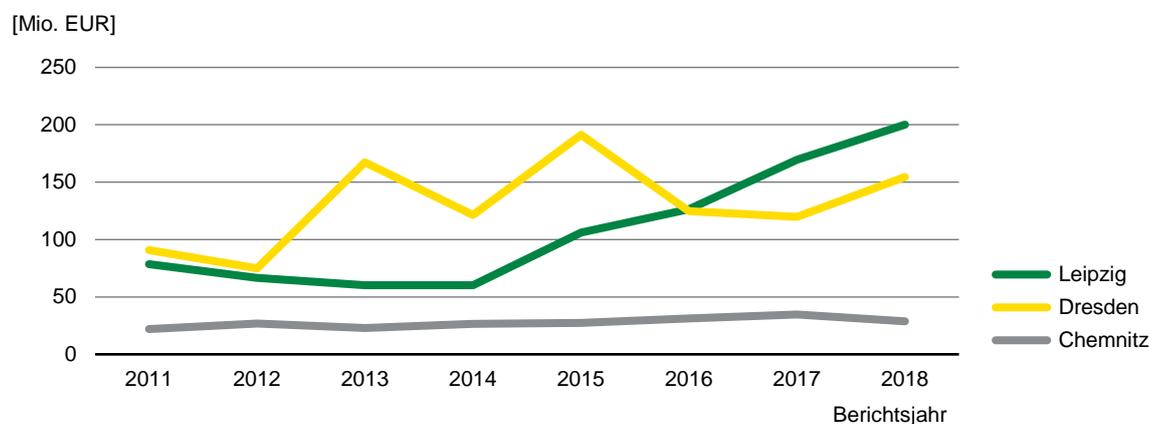
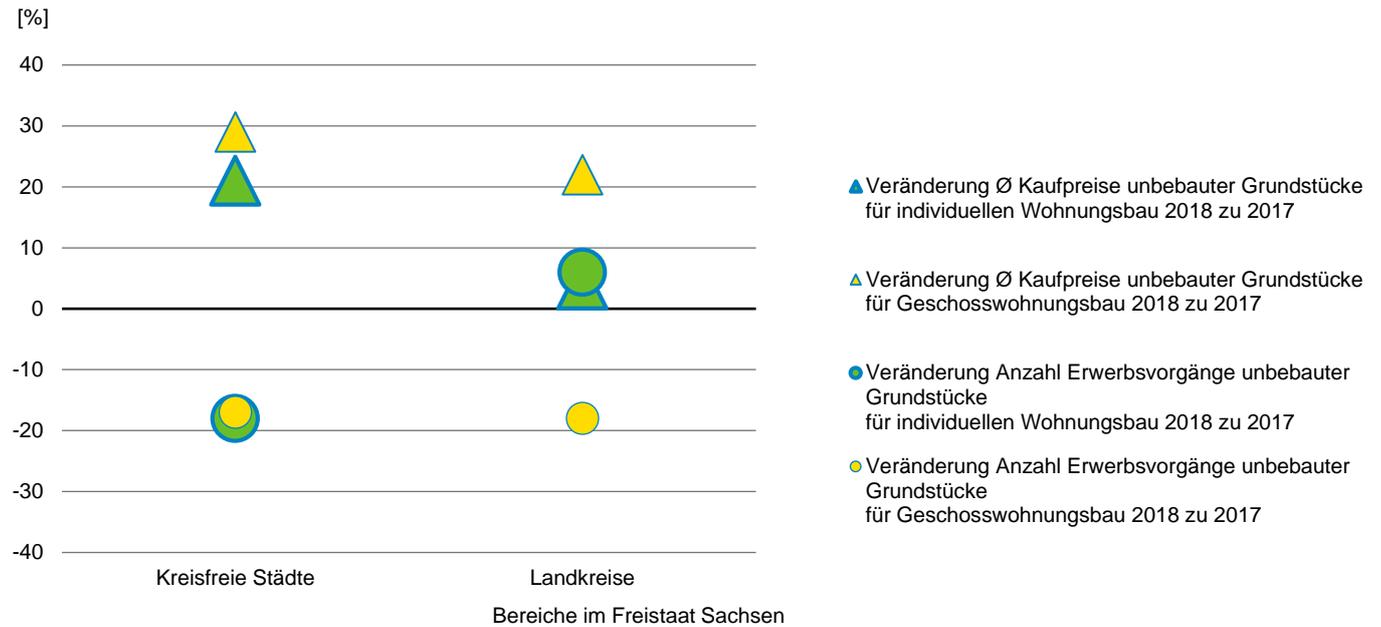
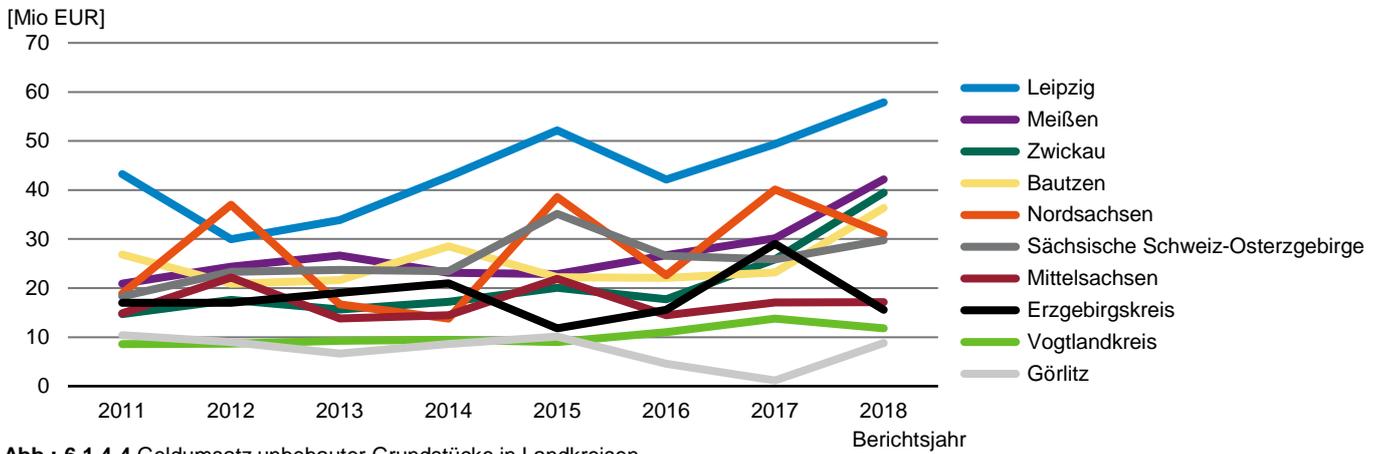
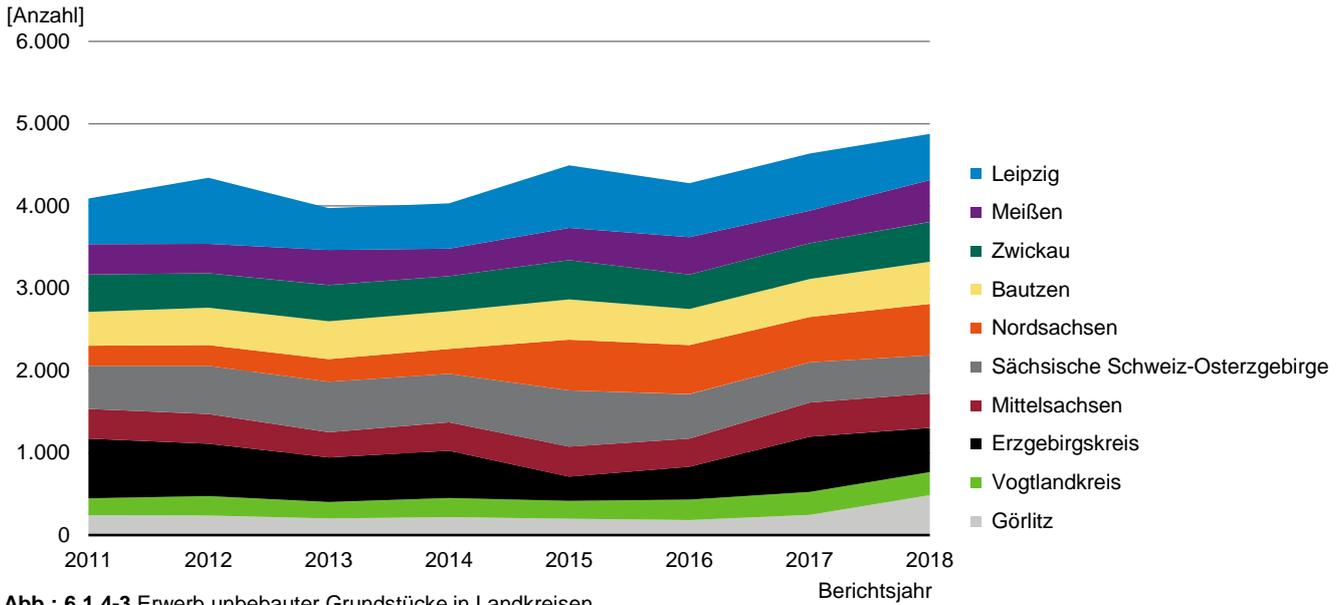


Abb.: 6.1.4-2 Geldumsatz unbebauter Grundstücke in Kreisfreien Städten



Anteil der Erwerbsvorgänge in Kreisfreien Städten

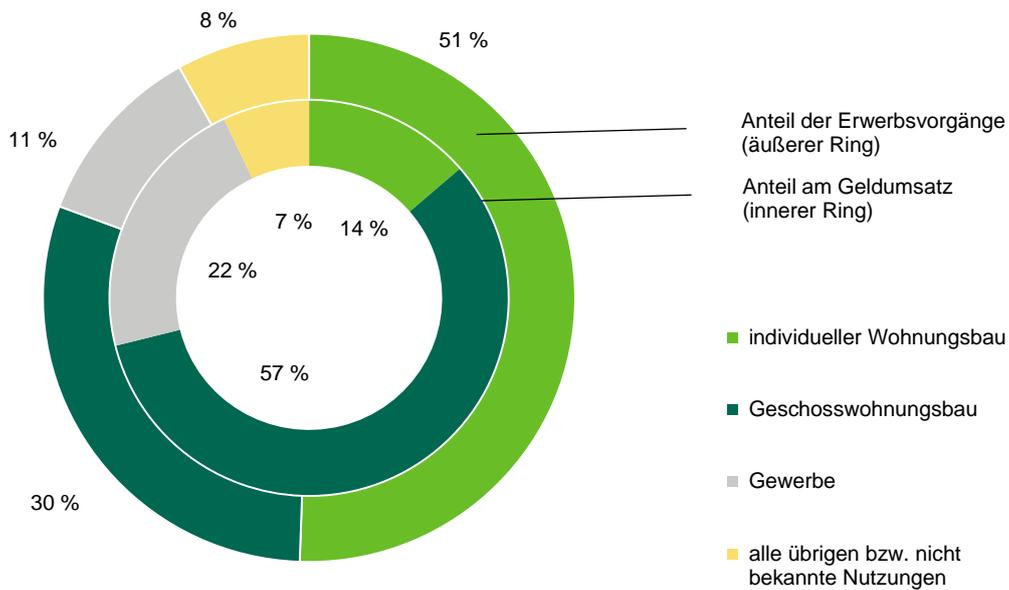


Abb.: 6.1.4-6 Anteil geplanter Nutzungsarten von im Jahr 2018 erworbenen unbebauten Grundstücken in Kreisfreien Städten

Anteil der Erwerbsvorgänge in Landkreisen

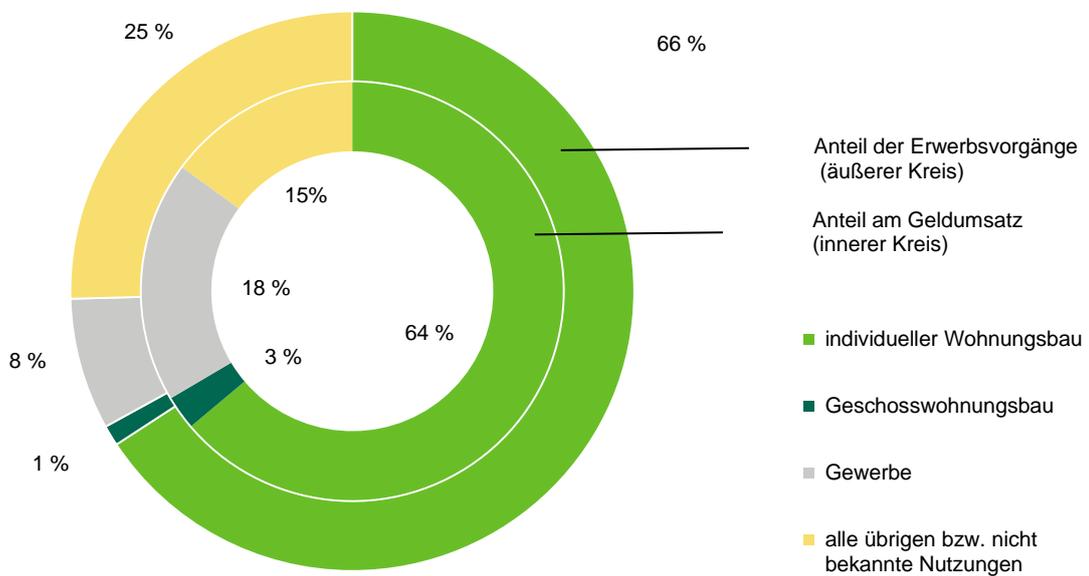


Abb.: 6.1.4-7 Anteil geplanter Nutzungsarten von im Jahr 2018 erworbenen unbebauten Grundstücken in Landkreisen

6.2 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

6.2.1 Gliederung ausgewählter Bodennutzungsarten und Marktteilnehmer

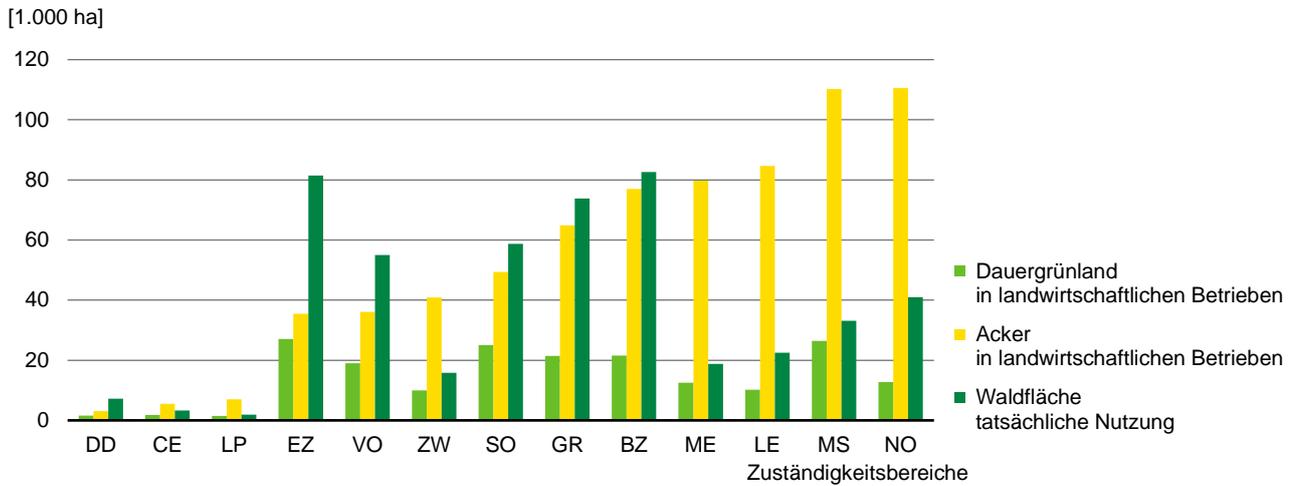


Abb.: 6.2.1-1 Acker- und Dauergrünland in landwirtschaftlichen Betrieben sowie tatsächliche Nutzung Wald 2018 (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen)

Im Jahr 2018 bewirtschafteten landwirtschaftliche Betriebe in Sachsen rund die Hälfte der Landesfläche (900.900 ha). Auf rd. 704.500 ha Ackerland, fast 191.000 ha Dauergrünland und knapp 5.400 ha Flächen für Dauerkulturen, wachsen u. a. Hanf, Hopfen, Reben, Sojabohnen und Weihnachtsbäume. Nicht nur diese Anbaukulturen zeigten im Jahr 2018 Wachstumspotentiale.

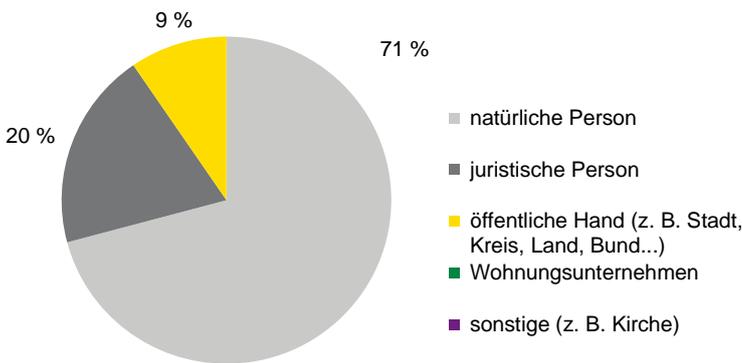


Abb.: 6.2.1-2 Veräußerer land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke 2018 in Kreisfreien Städten

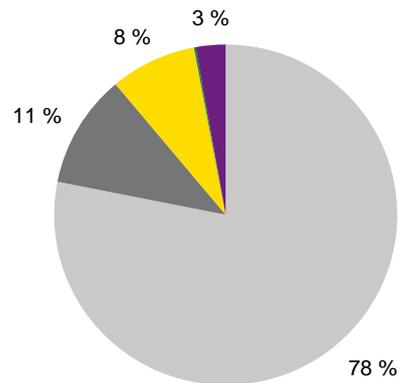


Abb.: 6.2.1-3 Veräußerer land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke 2018 in Landkreisen (außer EZ und SO)

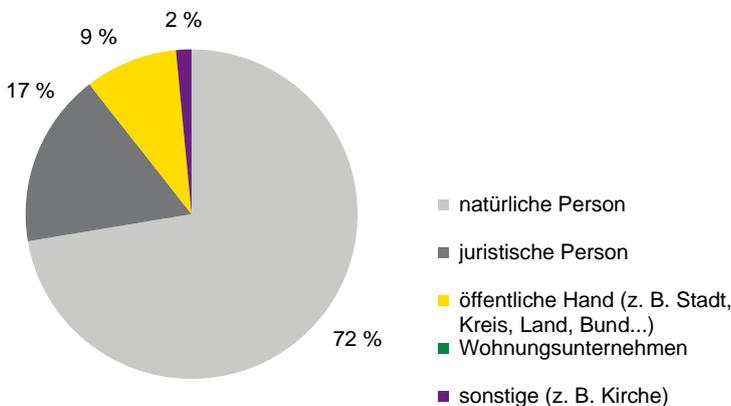


Abb.: 6.2.1-4 Erwerber land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke 2018 in Kreisfreien Städten

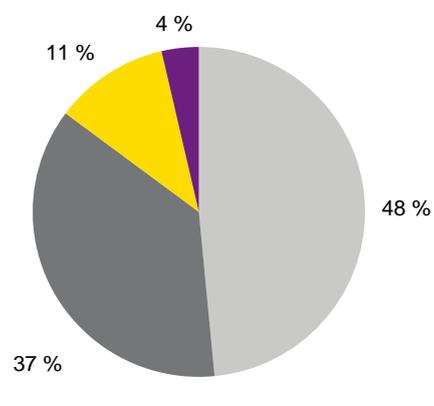


Abb.: 6.2.1-5 Erwerber land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke 2018 in Landkreisen (außer EZ und SO)

6.2.2 Ackerland

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Ackerland 2018	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	12	-8 %	↓
	Dresden	13	-38 %	↓
	Leipzig	21	31 %	↑
Landkreis	Bautzen	213	-28 %	↓
	Erzgebirgskreis	62	-30 %	↓
	Görlitz	207	-11 %	↓
	Leipzig	192	-33 %	↓
	Meißen	203	33 %	↑
	Mittelsachsen	211	10 %	↑
	Nordsachsen	201	-7 %	↓
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	211	10 %	↑
	Vogtlandkreis	90	-18 %	↓
	Zwickau	68	-28 %	↓
	Freistaat	Sachsen	1.704	-11 %

Tab.: 6.2.2-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Ackerland 2018 und Vorjahresvergleich

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge ist nicht unmittelbar mit der Vertragszahl rein landwirtschaftlicher Statistiken anderer Behörden vergleichbar. In dieser Darstellung sind u. a. auch Eigentumswechsel enthalten, in denen überwiegend Ackerland (Mischverträge) gehandelt wurden. Die Quadratmeterpreisauswertung basiert auf Flächen mit Ackernutzung.

[Anzahl]

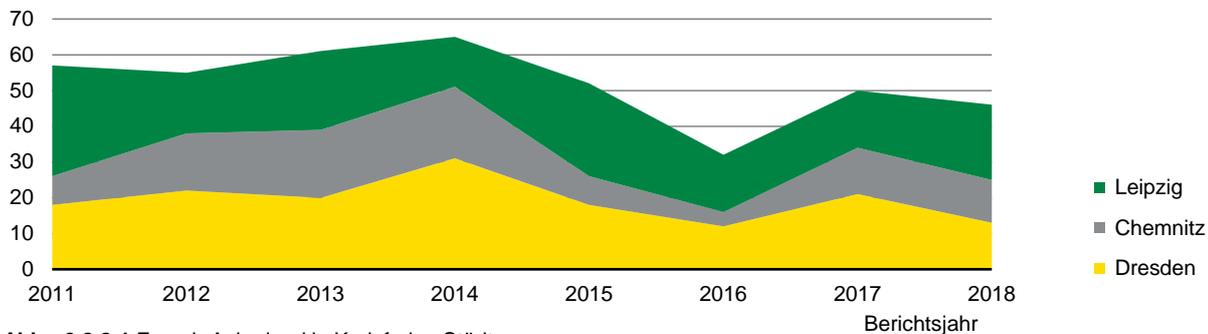


Abb.: 6.2.2-1 Erwerb Ackerland in Kreisfreien Städten

[EUR/m²]

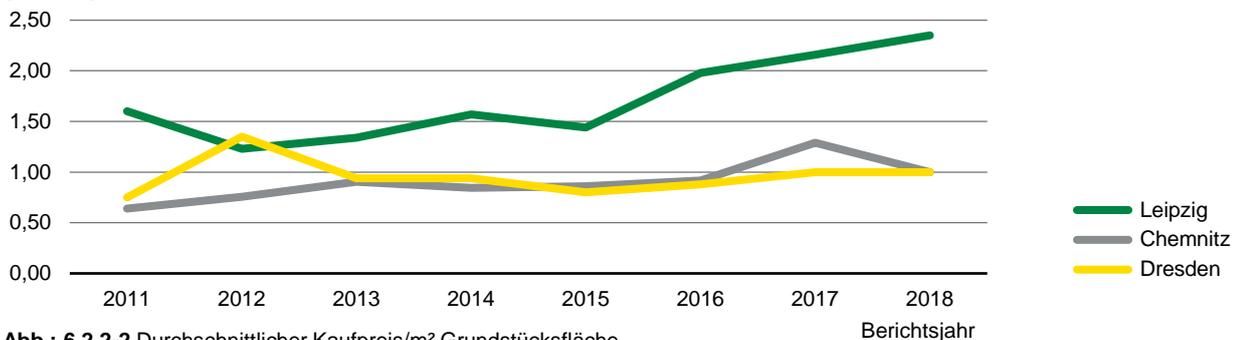
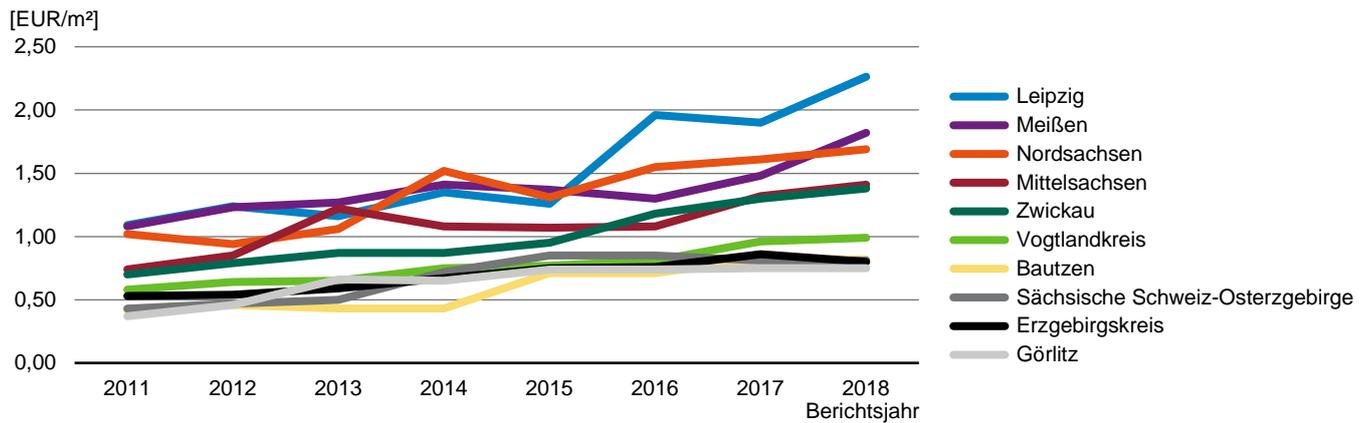
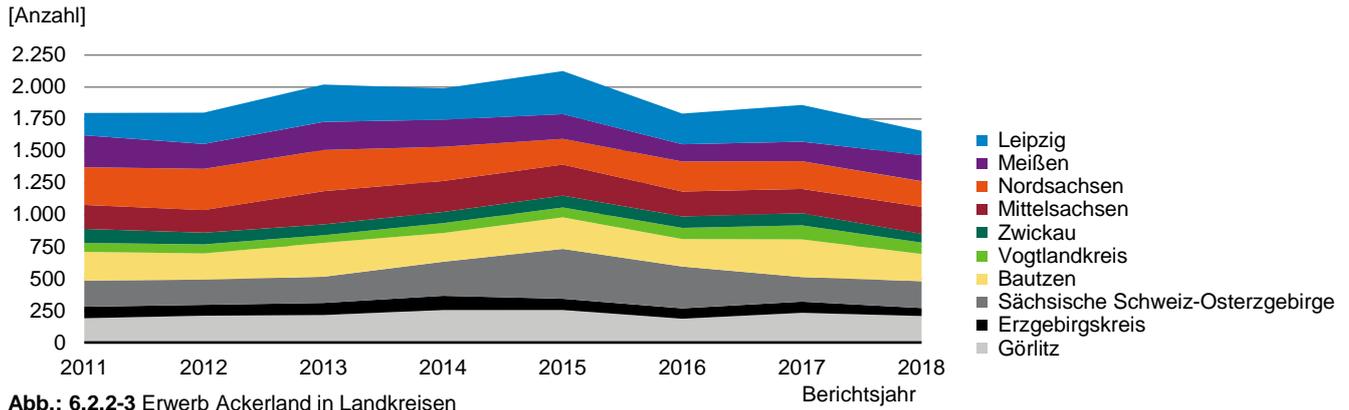
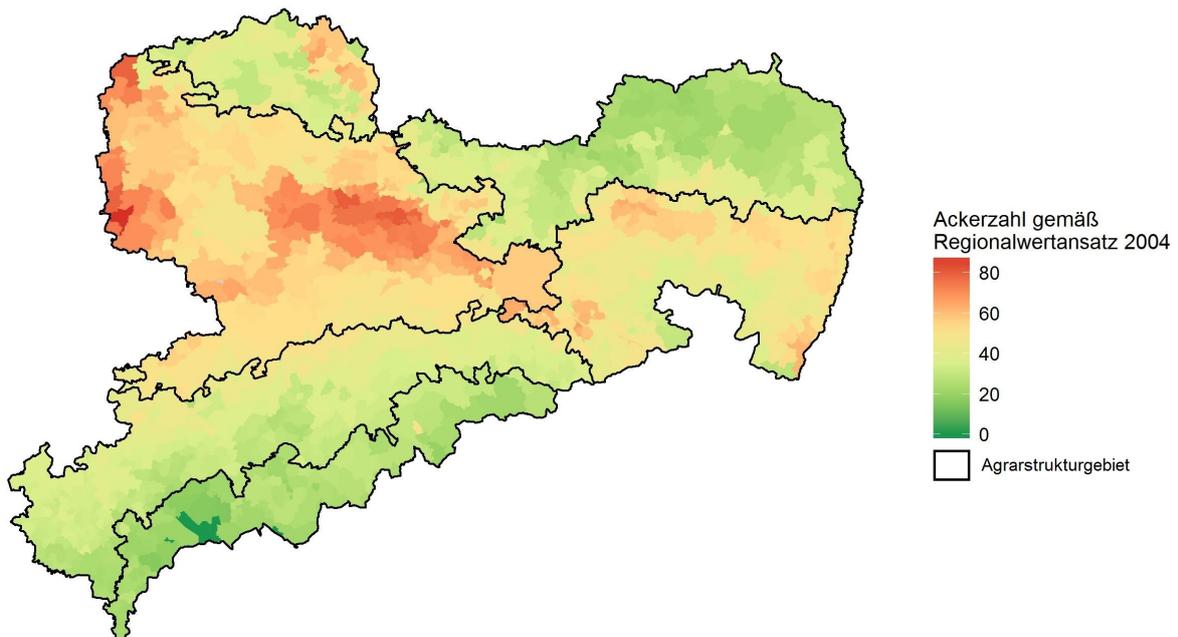


Abb.: 6.2.2-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche Ackerland in Kreisfreien Städten



Die Abhängigkeit der Preise im landwirtschaftlichen Bereich wird u. a. von der Bodenqualität beeinflusst. Einen Überblick zu Gegebenheiten im Freistaat Sachsen bietet die folgende Grafik mit den Ackerzahlen nach den Regionalen Wertansätzen 2004 gemäß § 5 Abs. 1 der Flächenerwerbsverordnung zum begünstigten Flächenerwerb nach dem Ausgleichsleistungsgesetz.



6.2.3 Grünland

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Grünland 2018	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	3	-50 %	↓
	Dresden	21	0 %	→
	Leipzig	4	-20 %	↓
Landkreis	Bautzen	75	34 %	↑
	Erzgebirgskreis	100	2 %	↗
	Görlitz	109	-37 %	↓
	Leipzig	64	-25 %	↓
	Meißen	42	31 %	↑
	Mittelsachsen	96	52 %	↑
	Nordsachsen	86	-4 %	↘
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	190	-30 %	↓
	Vogtlandkreis	55	-49 %	↓
	Zwickau	18	29 %	↑
	Freistaat	Sachsen	863	-15 %

Tab.: 6.2.3-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Grünland 2018 und Vorjahresvergleich

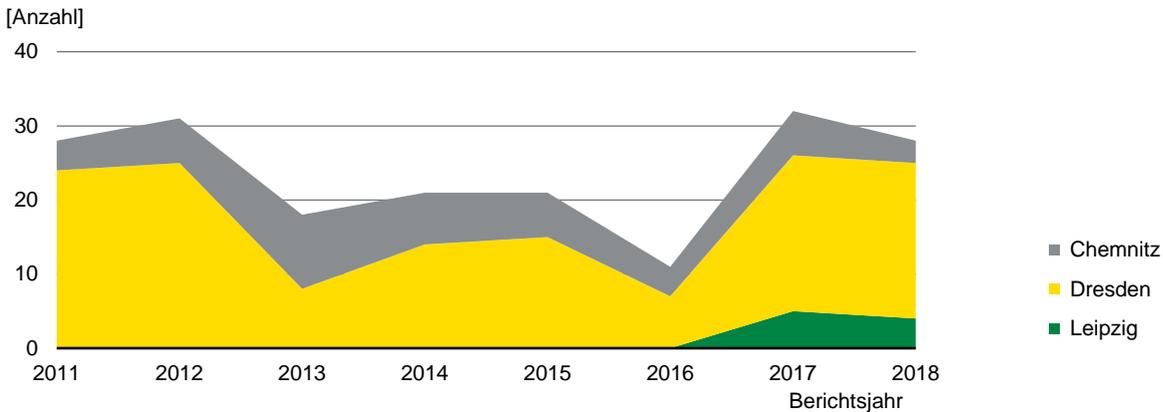


Abb.: 6.2.3-1 Erwerb Grünland in Kreisfreien Städten

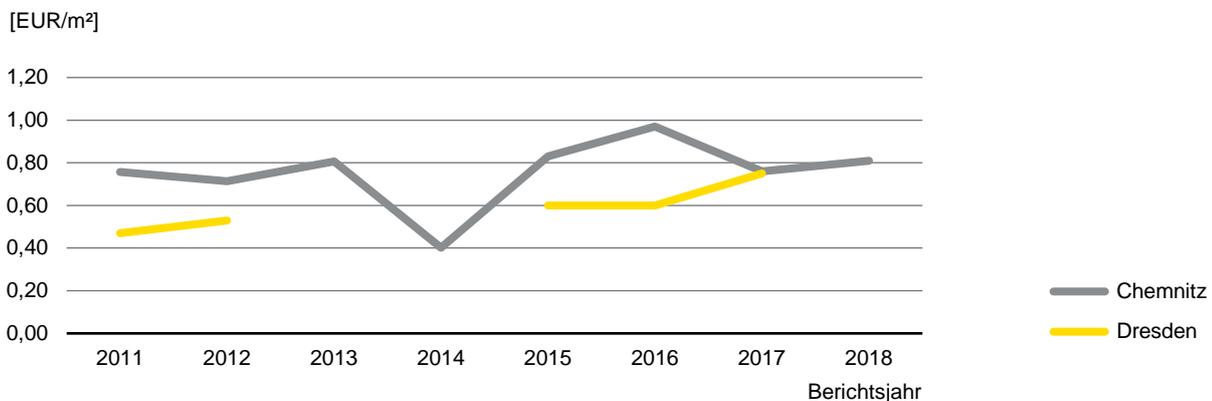


Abb.: 6.2.3-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche Grünland in Kreisfreien Städten

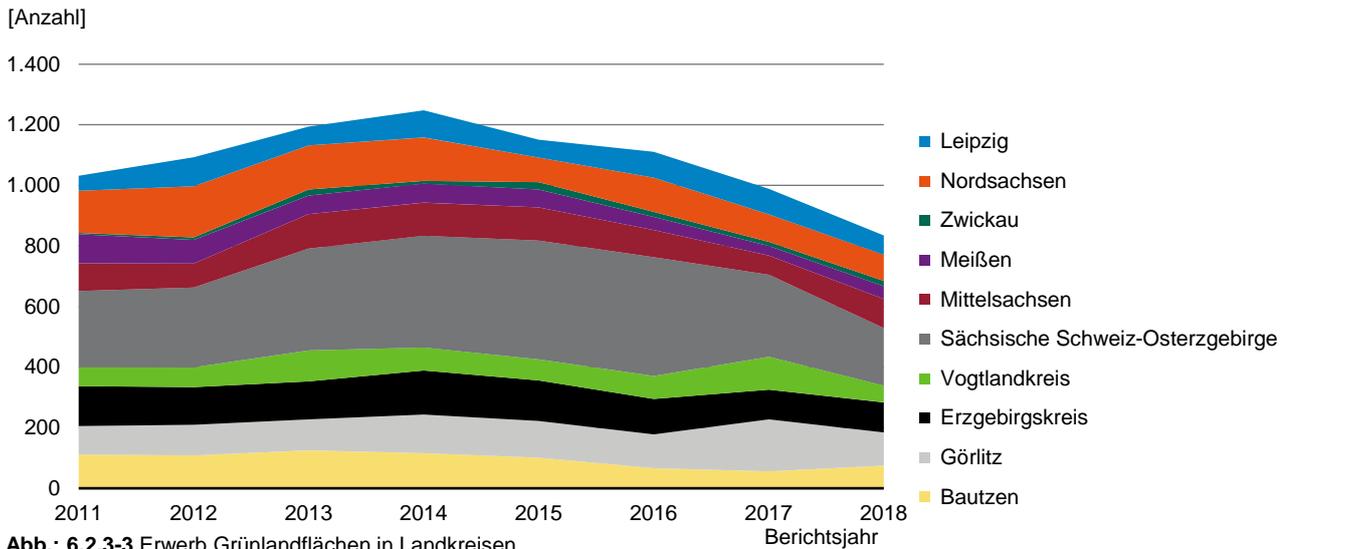


Abb.: 6.2.3-3 Erwerb Grünlandflächen in Landkreisen

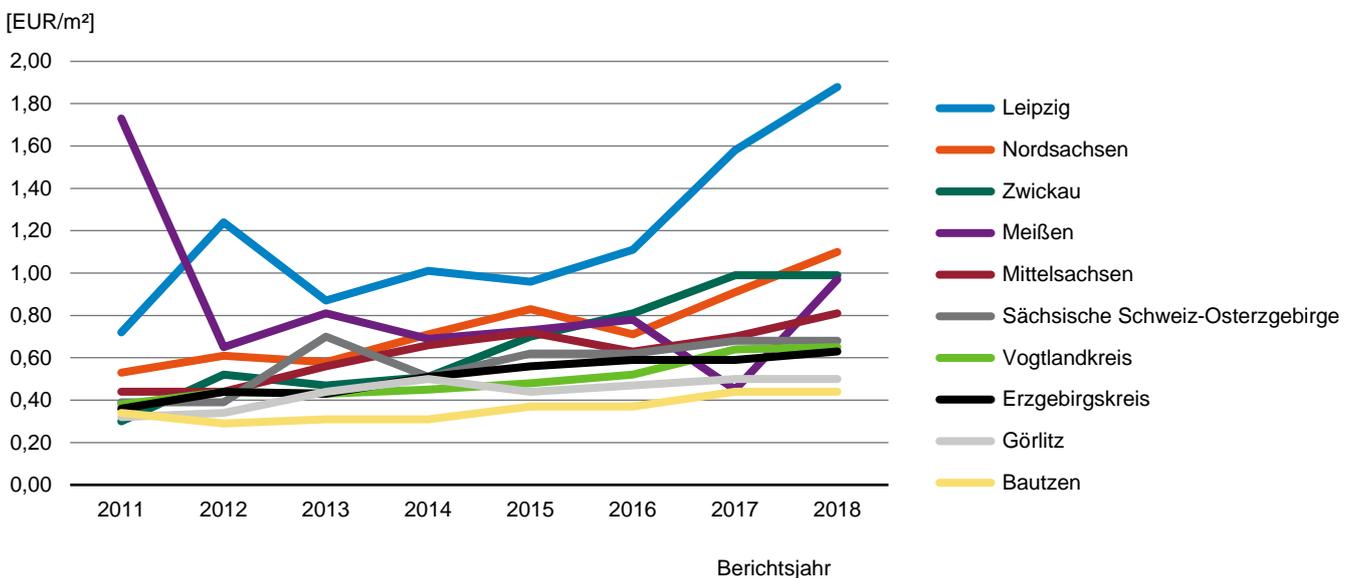


Abb.: 6.2.3-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche Grünland in Landkreisen

In der Kategorie Grünland ist ein breites Spektrum an Erwerbsvorgängen subsumiert. Neben dem sogenannten Dauergrünland, also Flächen die mindestens 5 Jahre ohne Unterbrechung durch andere Kulturen zur Futtergewinnung durch Abmähen oder Abweiden genutzt werden (einschließlich Grünlandflächen, die vorübergehend aus der landwirtschaftlichen Erzeugung genommen werden) sind ebenfalls Mischverträge, in denen überwiegend Grünland den Eigentümer wechselt bzw. Flächen, deren Hauptnutzung keinen landwirtschaftlichen Zweck verfolgt, erfasst. Die Anzahl der Verträge ist demgemäß nicht mit der Vertragszahl rein landwirtschaftlicher Statistiken anderer Behörden vergleichbar.

Analysen der örtlichen Gutachterausschüsse unter Berücksichtigung der Hinweise landwirtschaftlicher Sachverständiger bilden die Grundlage für die Auswertungen bezüglich der gezahlten Preise je m². Datengrundlage sind die Käufe von Grünland.

6.2.4 Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland

Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt ist im Freistaat Sachsen durch eine, im Vergleich zum früheren Bundesgebiet, hohe Bodenmobilität wegen des geringen Eigentumsanteils an der Gesamtbetriebsfläche der Landwirtschaftsbetriebe gekennzeichnet. Es besteht eine hohe Nachfrage nach Eigentumsflächen. Dem im Durchschnitt sinkenden Kauffallzahlen stehen die steigende Preise gegenüber.

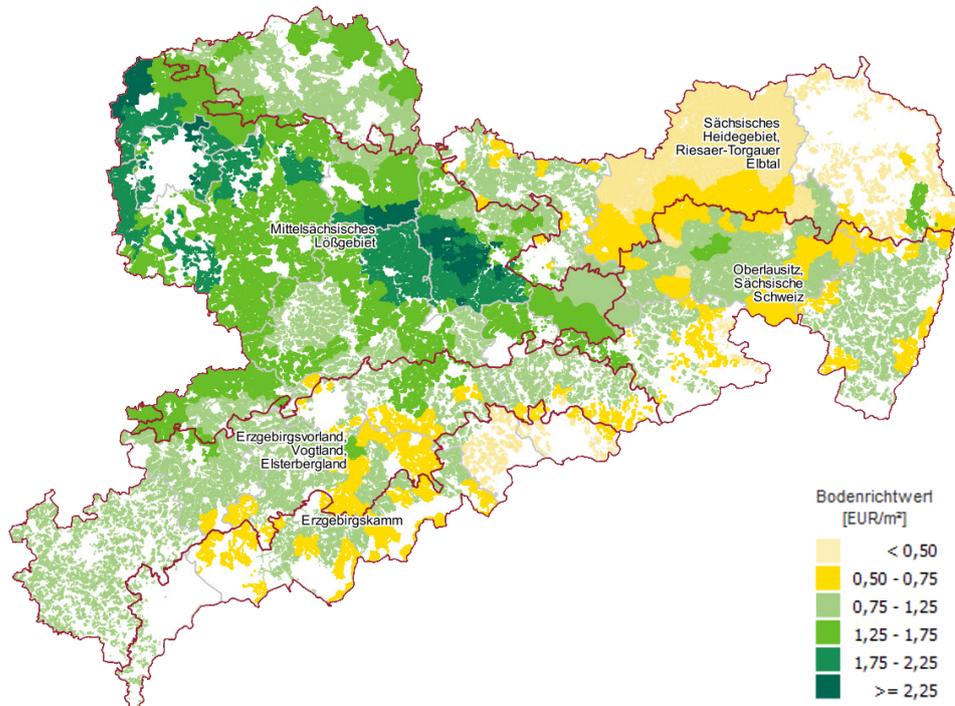


Abb.: 6.2.4-1 Agrarstrukturgebiete und Bodenrichtwerte Ackerland Stichtag 31.12.2018
(Karte: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Agrarstrukturgebiete: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, eigene Bearbeitung)

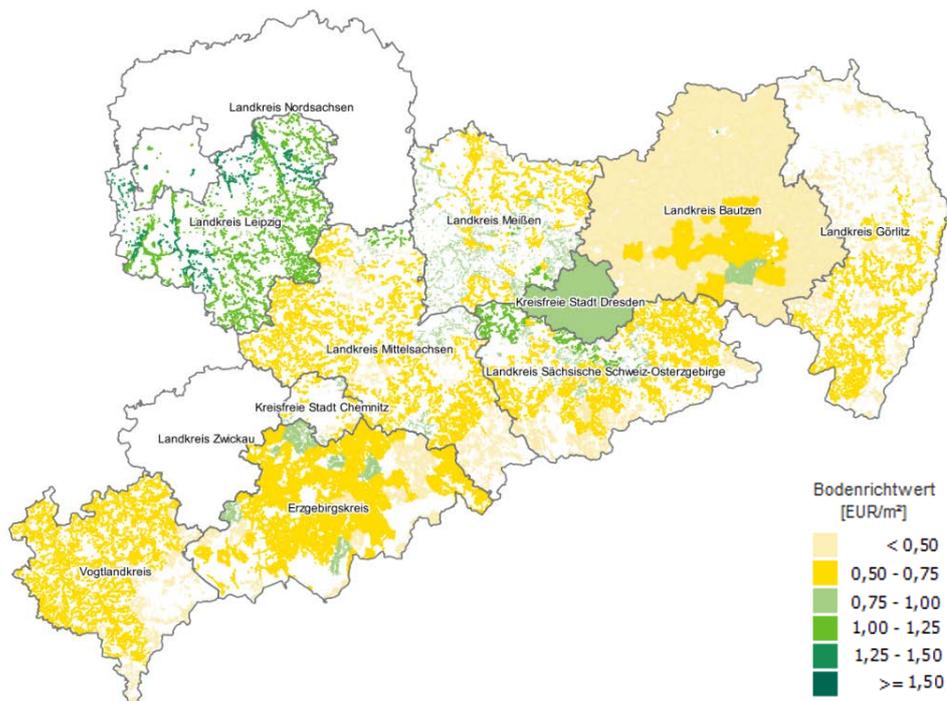


Abb.: 6.2.4-2 Landkreise, Kreisfreie Städte und Bodenrichtwerte Grünland Stichtag 31.12.2018
(Karte: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, eigene Bearbeitung)

Für die Differenzierung des landwirtschaftlichen Grundstücksmarktes nach pedogenetischen, natürlichen und klimatischen Standorteinheiten können z. B. die durch das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie erarbeiteten Agrarstrukturgebiete (AGS) genutzt werden. Zusammenhänge zwischen Pachthöhe, Fläche und Bonität sind in einer separaten Veröffentlichung des Oberen Gutachterausschusses dargestellt. Die Marktinformation „Bewertung von Ackerflächen im Freistaat Sachsen“ ist unter www.boris.sachsen.de erhältlich.

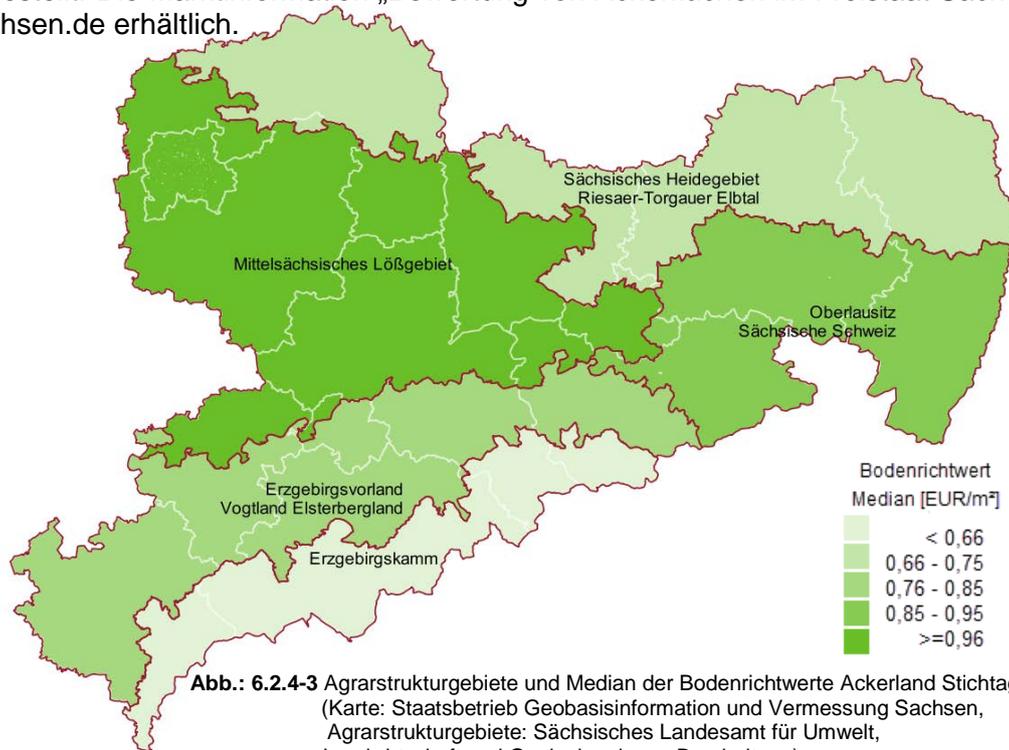


Abb.: 6.2.4-3 Agrarstrukturgebiete und Median der Bodenrichtwerte Ackerland Stichtag 31.12.2018
 (Karte: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen,
 Agrarstrukturgebiete: Sächsisches Landesamt für Umwelt,
 Landwirtschaft und Geologie, eigene Bearbeitung)

6.2.5 Weinbauflächen

Das Weinanbaugebiet Sachsen ist eines der kleinsten und nordöstlichsten Weingebiete in Deutschland. Es liegt fast ausschließlich im Elbtal des Ballungsraumes Dresden. Hier erstreckt es sich über rund 50 km Länge von Seußlitz, Meißen über Radebeul und bis nach Dresden-Pillnitz. Die Weine gedeihen auf relativ kalkarmen Böden, auf Steillagen und schwer zugänglichen Weinbergen. Hoch über der Elbe wachsen die Meißner Weine. Bedingt durch die Weinbergterrassen wird die Produktionsweise im Weinberg noch überwiegend von Handarbeit bestimmt. Der Weinbau in Sachsen wird begünstigt durch das milde Klima im Flusstal der Elbe, reichlich Sonne und der geologischen Struktur der Landschaft.

Laut Statistischem Landesamt des Freistaates Sachsen wurden 2018 im Weinanbaugebiet Sachsen 494 Hektar im Ertrag stehende Rebfläche bewirtschaftet. Dieser Flächenanteil ist seit 2008 um 10,5 Prozent gestiegen. Bei den weißen Rebsorten war Müller-Thurgau mit 70 Hektar und unter den roten Rebsorten der Blaue Spätburgunder mit 39 Hektar die jeweils bedeutendste Rebsorte. Wobei ca. ein Fünftel rote Rebsorten abgebaut werden.

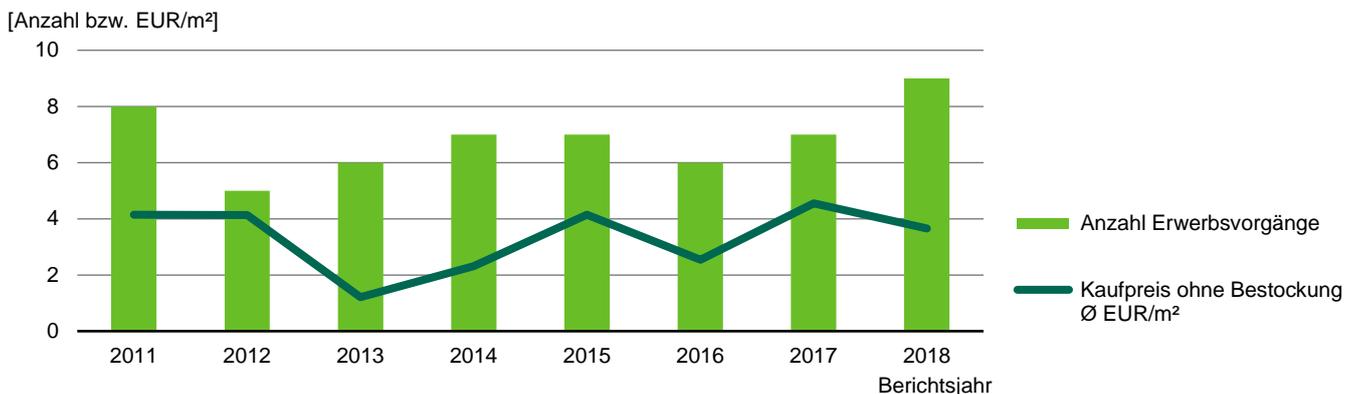


Abb.: 6.2.5-1 Erwerbsvorgänge und Kaufpreis für Weinbauflächen im Sächsischen Weinanbaugebiet

6.2.6 Waldflächen

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Wald 2018	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	5	25 %	↑
	Dresden	17	143 %	↑
	Leipzig	3	200 %	↑
Landkreis	Bautzen	209	43 %	↑
	Erzgebirgskreis	68	24 %	↑
	Görlitz	105	-30 %	↓
	Leipzig	50	25 %	↑
	Meißen	66	29 %	↑
	Mittelsachsen	69	-7 %	↓
	Nordsachsen	73	0 %	→
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	154	4 %	↗
	Vogtlandkreis	94	25 %	↑
	Zwickau	24	14 %	↑
	Freistaat	Sachsen	937	11 %

Tab.: 6.2.6-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Wald 2018 und Vorjahresvergleich

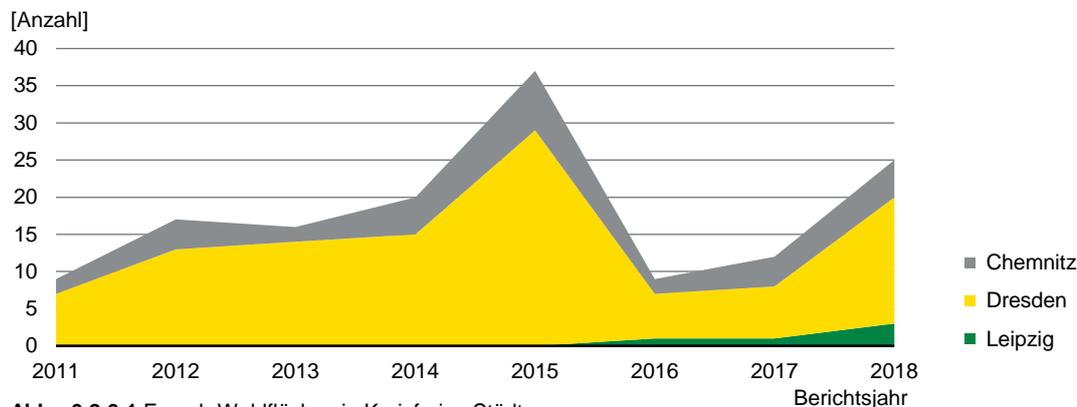


Abb.: 6.2.6-1 Erwerb Waldflächen in Kreisfreien Städten

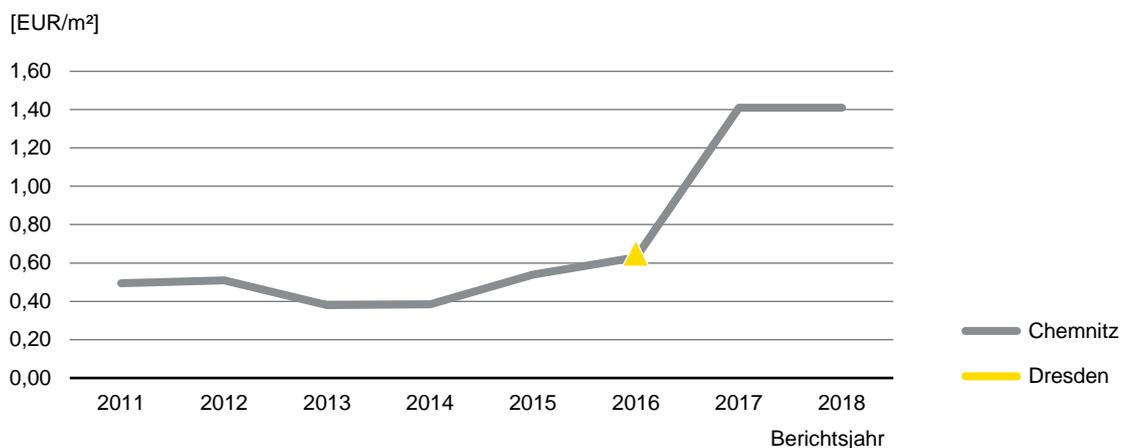


Abb.: 6.2.6-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Waldfläche mit Aufwuchs in Kreisfreien Städten

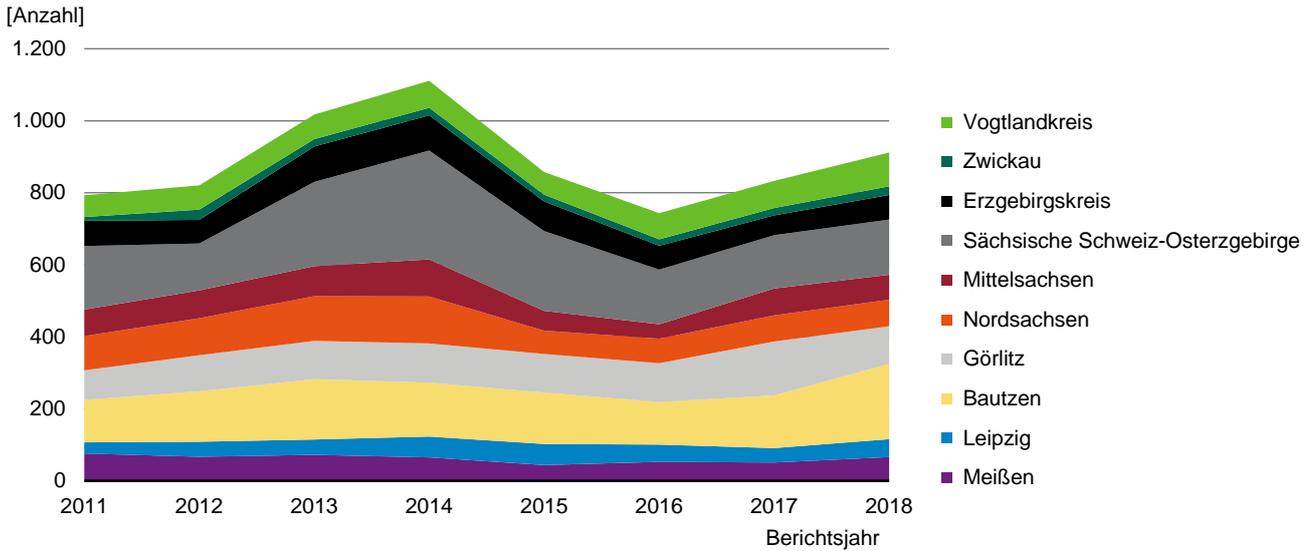


Abb.: 6.2.6-3 Erwerb Waldflächen in Landkreisen

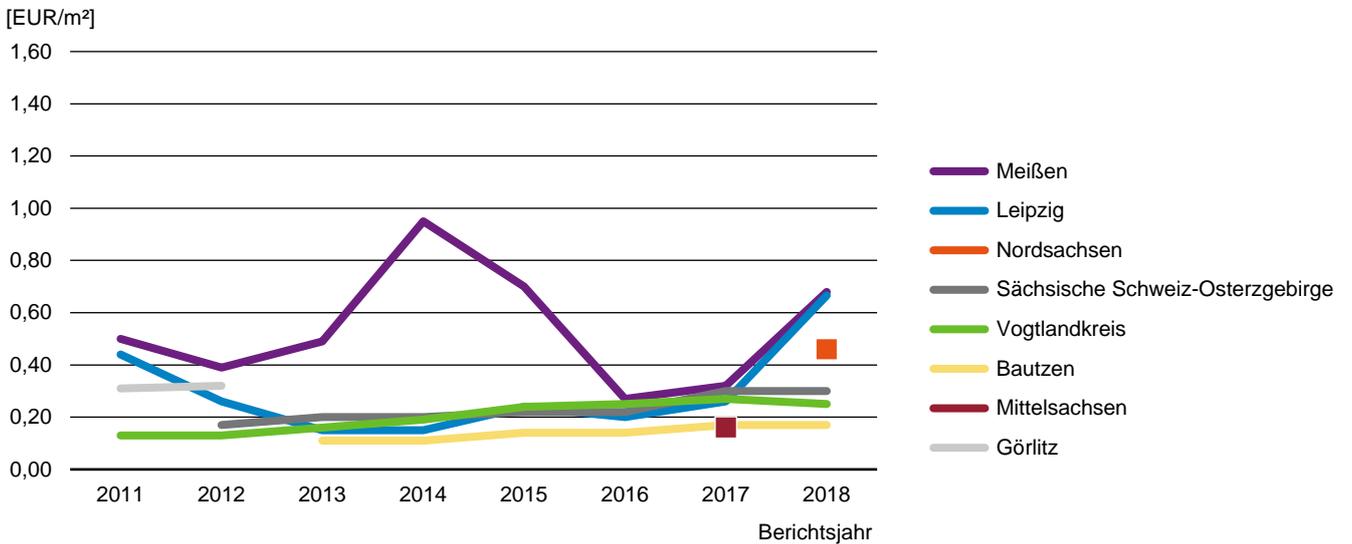


Abb.: 6.2.6-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Waldfläche ohne Aufwuchs in Landkreisen

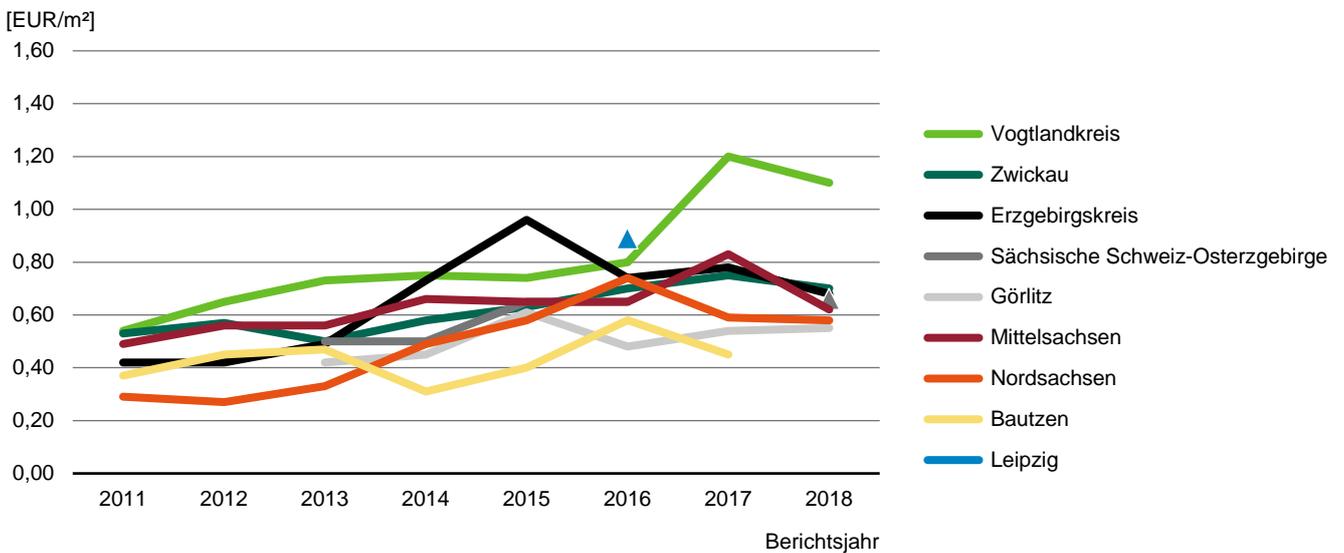


Abb.: 6.2.6-5 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Waldfläche mit Aufwuchs in Landkreisen

6.2.7 Gesamtübersicht land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen 2018	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	21	-22 %	↓
	Dresden	143	7 %	↑
	Leipzig	35	17 %	↑
Landkreis	Bautzen	682	-1 %	↘
	Erzgebirgskreis	298	-11 %	↓
	Görlitz	483	-27 %	↓
	Leipzig	319	-25 %	↓
	Meißen	322	31 %	↑
	Mittelsachsen	920	-9 %	↓
	Nordsachsen	476	0 %	→
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	588	-12 %	↓
	Vogtlandkreis	354	-11 %	↓
	Zwickau	158	-7 %	↓
	Freistaat	Sachsen	4.799	-9 %

Tab.: 6.2.7-1 Anzahl Erwerbsvorgänge land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen 2018 und Vorjahresvergleich

Veränderung der Anzahl Erwerbsvorgänge [%]

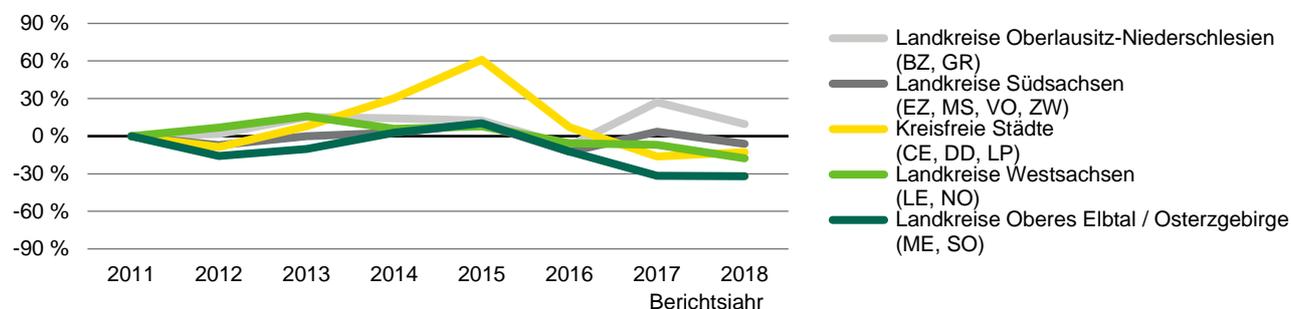


Abb.: 6.2.7-1 Prozentuale Veränderung der Erwerbsvorgangszahl für Flächen der Land- und Forstwirtschaft im Vergleich zu 2011 (Summe der Nutzungsarten Acker, Grünland, Wald)

Preisentwicklung [%]

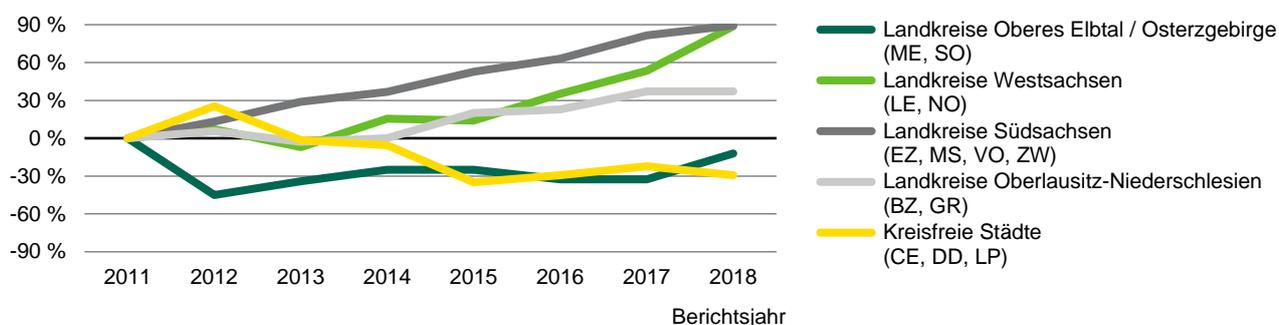


Abb.: 6.2.7-2 Prozentuale Veränderung Kaufpreis/m² für Flächen der Land- und Forstwirtschaft im Vergleich zu 2011 (arithmetisches Mittel der Nutzungsarten Acker, Grünland, Wald)

6.3 Sonstige Flächen

6.3.1 Gartenland nach Bundeskleingartengesetz und Erholungsgärten

Ein Kleingarten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) ist ein Garten, der dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient und in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage). Ein Dauerkleingarten ist ein durch einen Bebauungsplan abgesicherter Kleingarten, für den besondere Schutzvorschriften gelten. Die Anzahl der Kaufverträge, mit denen Kleingartenanlagen den Eigentümer wechseln, ist i. d. R. gering.

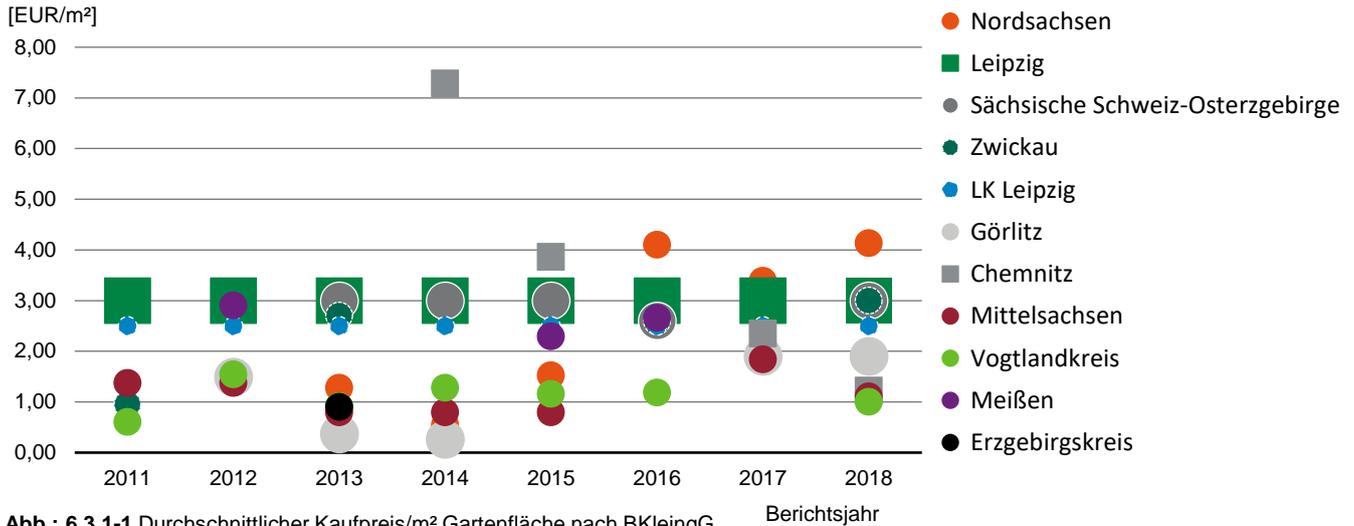


Abb.: 6.3.1-1 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Gartenfläche nach BKleingG

Erholungsgärten sind häufig in Anlagen organisiert, die über gemeinsame Einrichtungen wie Kleingartenanlagen verfügen, z. B. Außenzaun, Parkplatz, Gemeinschaftsgrün. Sie werden planungsrechtlich als „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ dargestellt. Kleingartenanlagen dagegen werden als Grünflächen ausgewiesen. Zu den Erholungsgärten sind auch solche zu rechnen, die keine oder nur eine sehr kleine Bebauung aufweisen, jedoch in einem entsprechend genutzten Umfeld liegen oder potentiell mit einem Wochenendhaus bebaut werden könnten bzw. bei denen die Nutzung von einem Drittel der Fläche für Gemüse- und Obstbau fehlt. Sofern die Erholungsgärten nicht im Eigentum der Nutzer sind, gelten bezüglich der Pacht die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches.

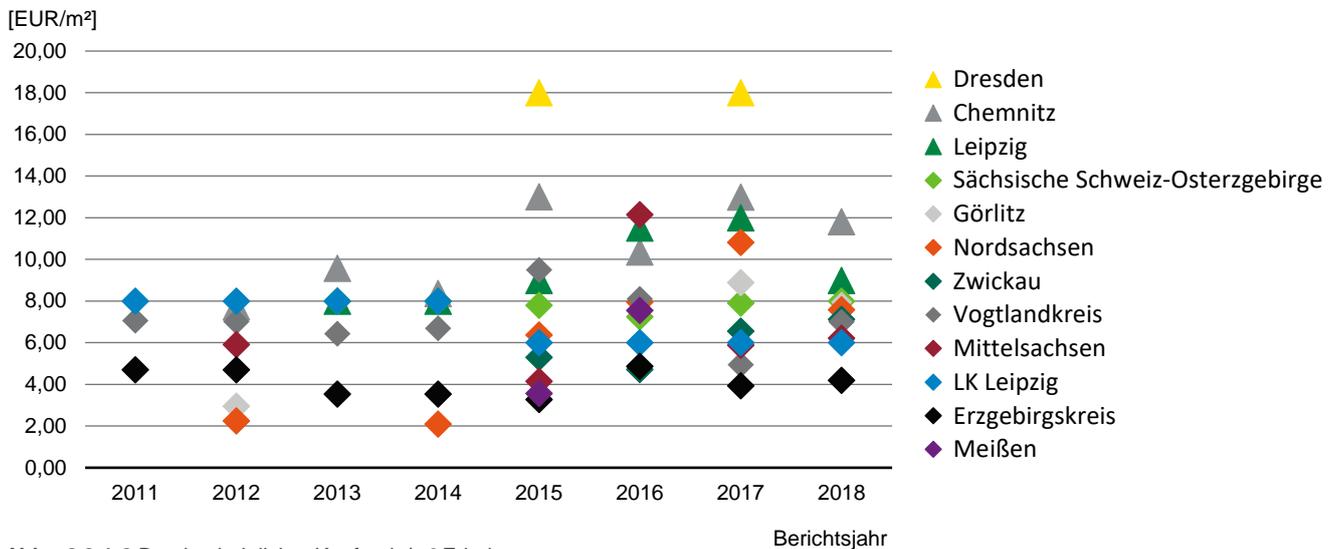


Abb.: 6.3.1-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Erholungsgarten

6.3.2 Abbauland

Der Eigentumsstatus von Bodenschätzen ist bei einer Bewertung stets zu berücksichtigen. Die Zuordnung in bergfreie und grundeigene Bodenschätze nach dem Bundesberggesetz (BBergG) ist in Sachsen u. a. auch weiterhin im Zusammenhang mit Teilen des Berggesetzes der DDR, dem Einigungsvertrag, der Anlage zur Verordnung über die Verleihung von Bergwerkseigentum und dem Gesetz zur Vereinheitlichung der Rechtsverhältnisse bei Bodenschätzen von 15.04.1996 geregelt. Unter bestimmten Umständen können Bodenschätzen (z. B. Kies) auch außerhalb des Bundesberggesetzes als grundeigentümergebene Bodenschätze abgebaut werden.

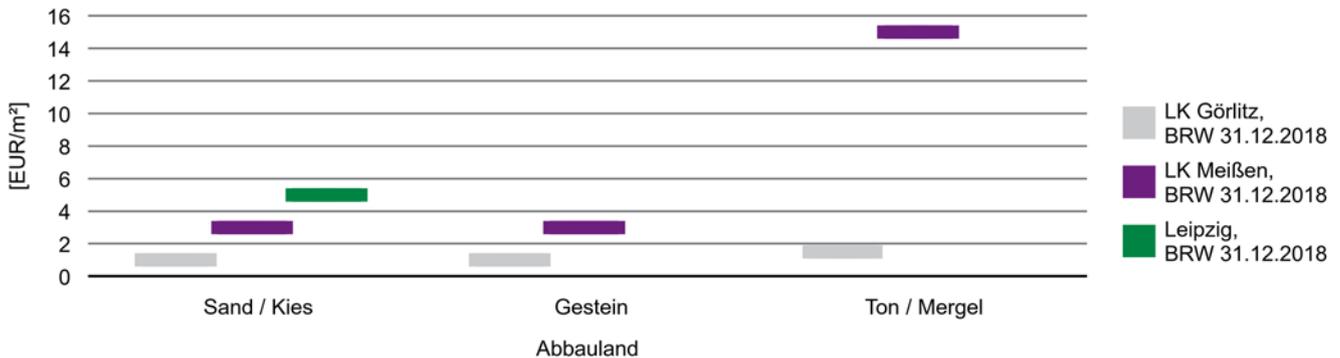


Abb.: 6.3.2.1 Bodenrichtwerte für Abbauland

Für weitere Informationen zu Bodenrichtwerten wird an die jeweiligen Gutachterausschüsse verwiesen.

6.3.3 Gesamtübersicht sonstige Flächen

In der Gruppe sonstige Flächen sind im vorliegenden Bericht die sonstigen unbebauten Grundstücke erfasst, die nicht zu den Kategorien unbebauter Grundstücke (Baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland) und land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken zugeordnet werden. Hierzu zählen beispielsweise Kleingärten, Camping- und Sportflächen, Abbaufelder oder Lagerflächen.

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge sonstige Flächen 2018	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	85	6 % ↑
	Dresden	215	-12 % ↓
	Leipzig	178	0 % →
Landkreis	Bautzen	592	20 % ↑
	Erzgebirgskreis	519	47 % ↑
	Görlitz	202	-47 % ↓
	Leipzig	435	-5 % ↓
	Meißen	298	-36 % ↓
	Mittelsachsen	9	-50 % ↓
	Nordsachsen	93	2 % ↗
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	647	-22 % ↓
	Vogtlandkreis	549	34 % ↑
	Zwickau	427	-7 % ↓
Freistaat	Sachsen	4.249	-5 % ↓

Tab.: 6.3.3-1 Anzahl Erwerbsvorgänge sonstige Flächen 2018 und Vorjahresvergleich

6.4 Bebaute Grundstücke

6.4.1 Durchschnittliche Wohnflächenpreise

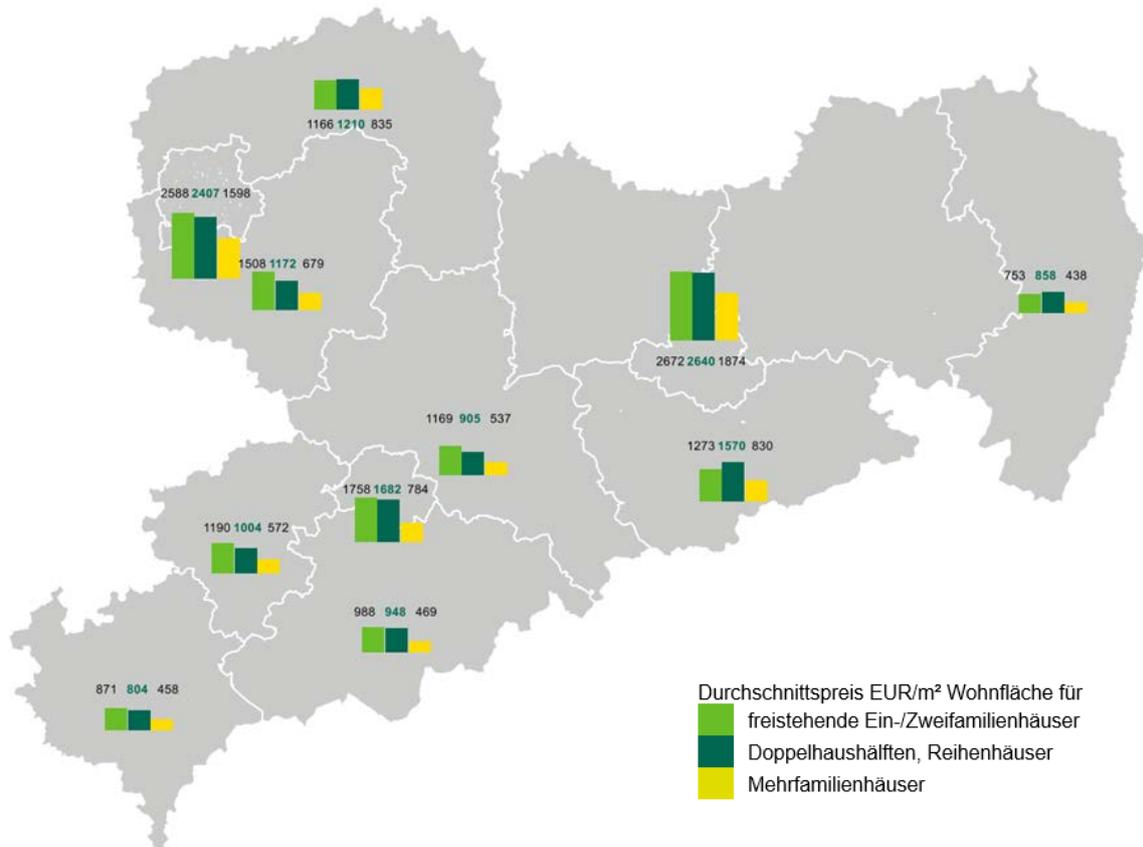


Abb.: 6.4.1-1 Durchschnittspreise 2018 je m² Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser und individuellen Wohnungsbau

6.4.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Bereich		Anzahl Erwerb- vorgänge EFH / ZFH 2018	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	149	-1 %	↘
	Dresden	245	-9 %	↘
	Leipzig	279	16 %	↗
Landkreis	Bautzen	700	-9 %	↘
	Erzgebirgskreis	592	-1 %	↘
	Görlitz	685	7 %	↗
	Leipzig	569	-6 %	↘
	Meißen	540	-3 %	↘
	Mittelsachsen	621	-18 %	↘
	Nordsachsen	530	6 %	↗
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	357	14 %	↗
	Vogtlandkreis	488	-2 %	↘
	Zwickau	474	-8 %	↘
Freistaat	Sachsen	6.229	-3 %	↘

Tab.: 6.4.2-1 Anzahl Erwerbvorgänge freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2018 und Vorjahresvergleich

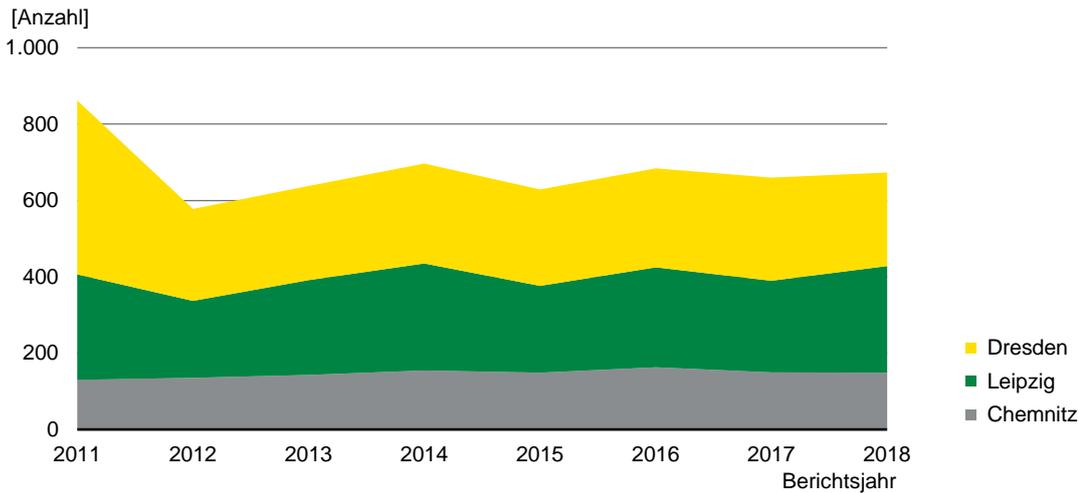


Abb.: 6.4.2-1 Erwerb freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser in Kreisfreien Städten

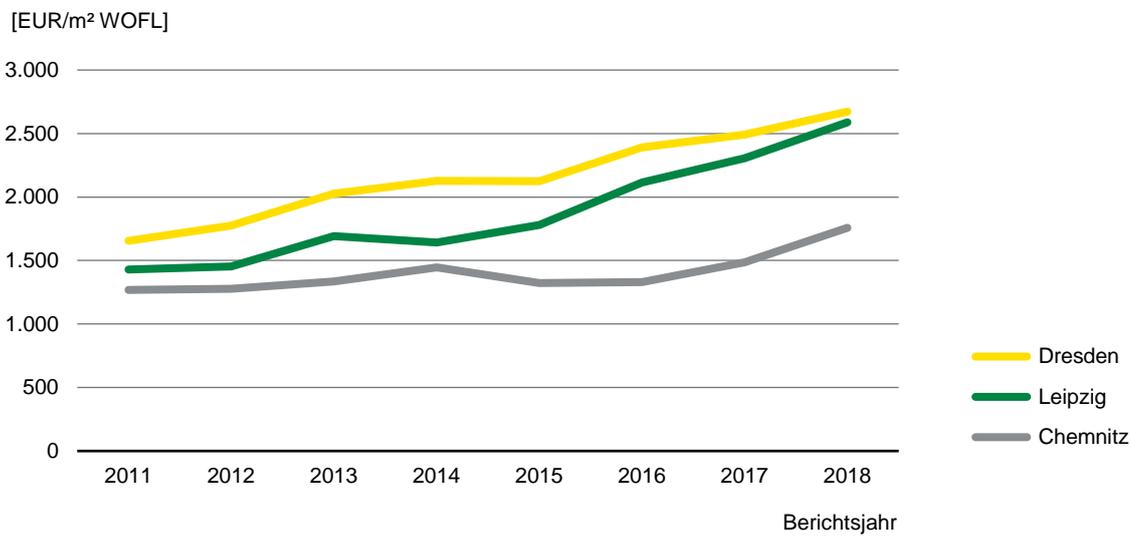


Abb.: 6.4.2-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser in Kreisfreien Städten

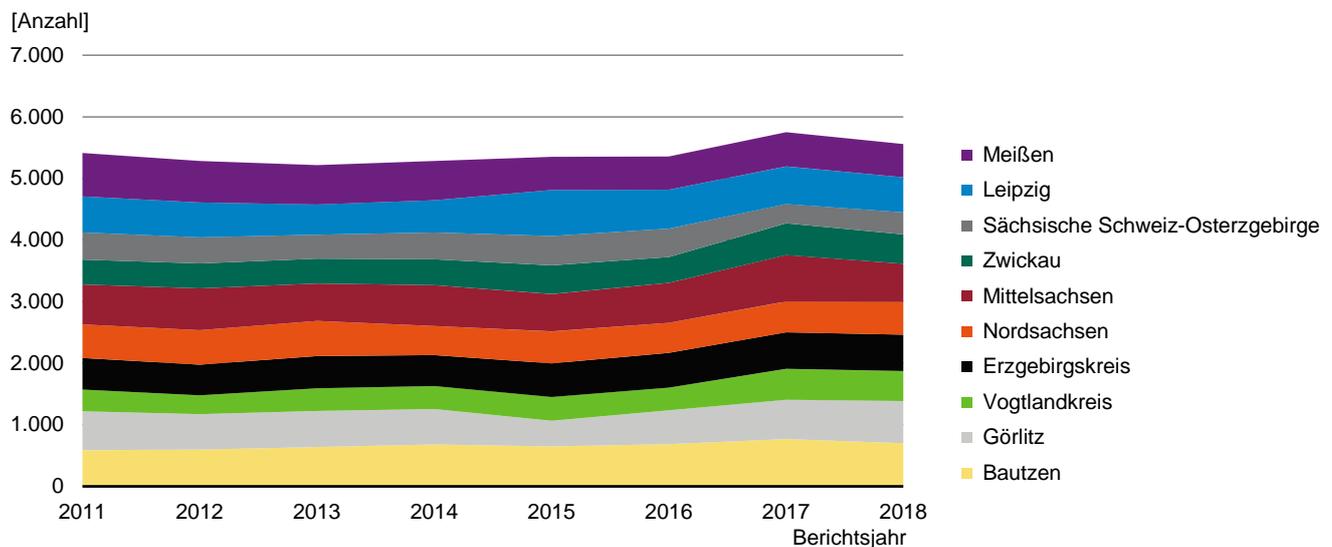


Abb.: 6.4.2-3 Erwerb freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser in Landkreisen

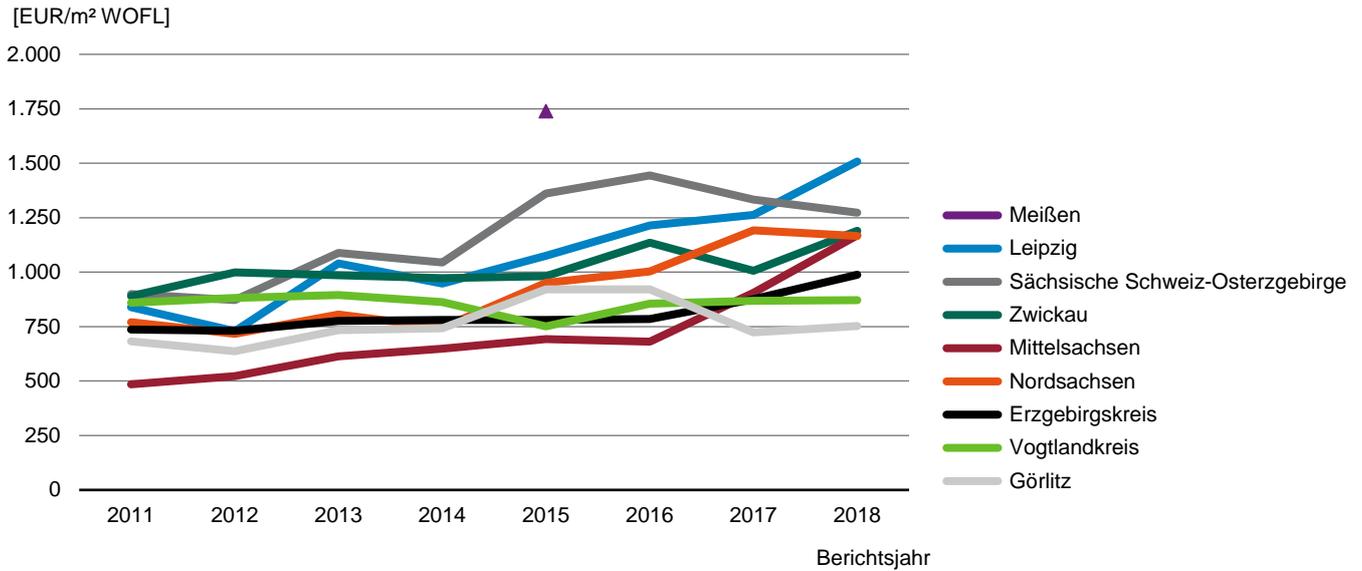


Abb.: 6.4.2-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser in Landkreisen

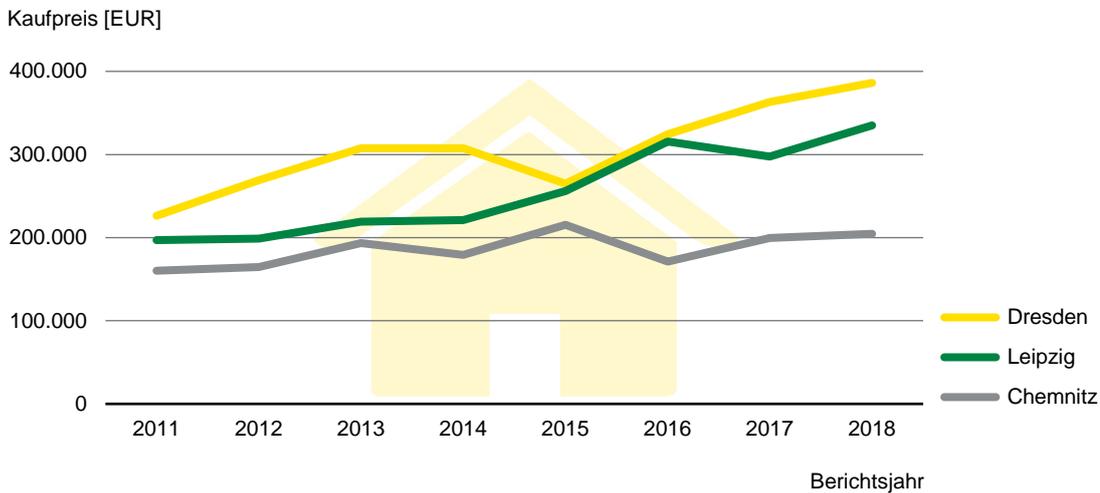


Abb.: 6.4.2-5 Durchschnittlicher Gesamtkaufpreis für freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser in Kreisfreien Städten

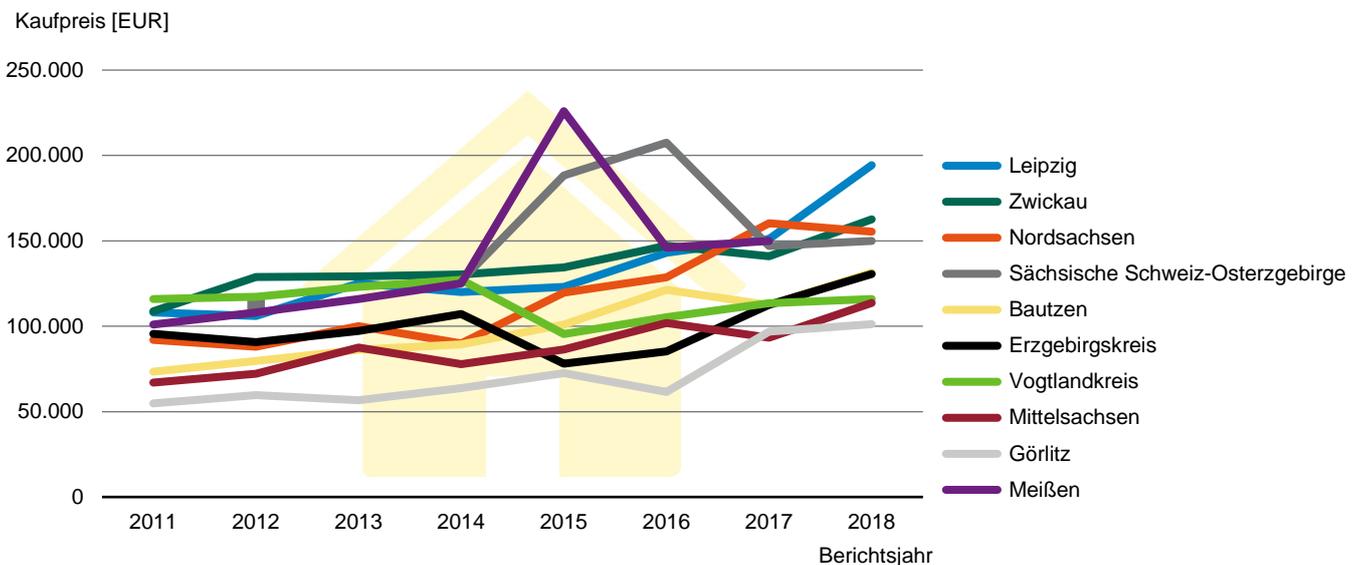


Abb.: 6.4.2-6 Durchschnittlicher Gesamtkaufpreis für freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser in Landkreisen

6.4.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge RH / DHH 2018	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	95	25 %	↑
	Dresden	197	-2 %	↓
	Leipzig	256	-20 %	↓
Landkreis	Bautzen	175	19 %	↑
	Erzgebirgskreis	171	0 %	→
	Görlitz	125	8 %	↑
	Leipzig	253	14 %	↑
	Meißen	145	3 %	↗
	Mittelsachsen	214	22 %	↑
	Nordsachsen	186	1 %	↗
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	113	-7 %	↓
	Vogtlandkreis	166	-7 %	↓
	Zwickau	287	15 %	↑
	Freistaat	Sachsen	2.383	3 %

Tab.: 6.4.3-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Reihenhäuser und Doppelhaushälften 2018 und Vorjahresvergleich

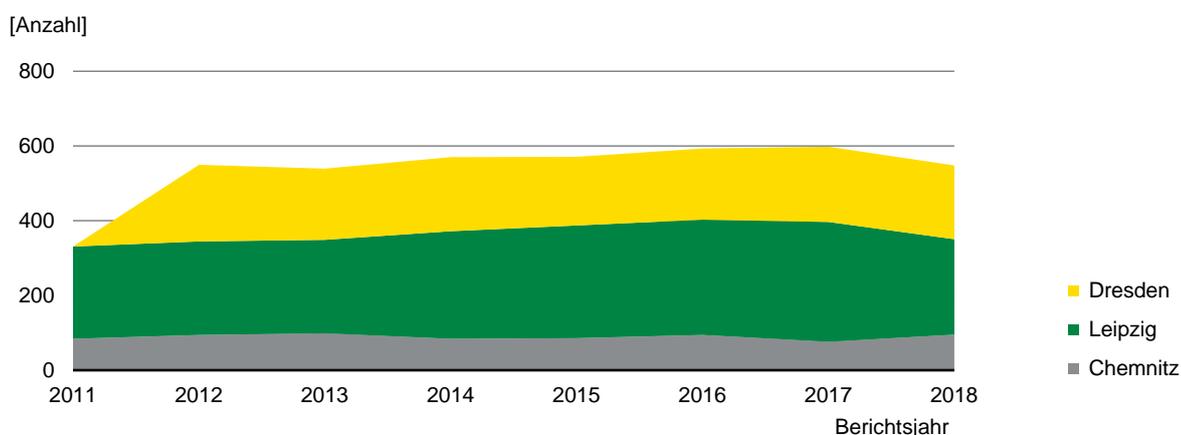


Abb.: 6.4.3-1 Erwerb Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Kreisfreien Städten

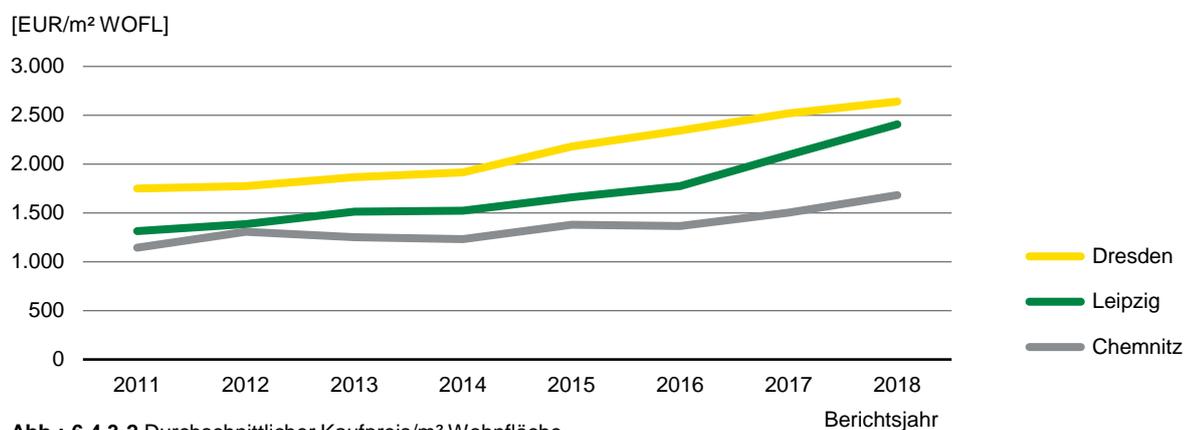


Abb.: 6.4.3-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Kreisfreien Städten

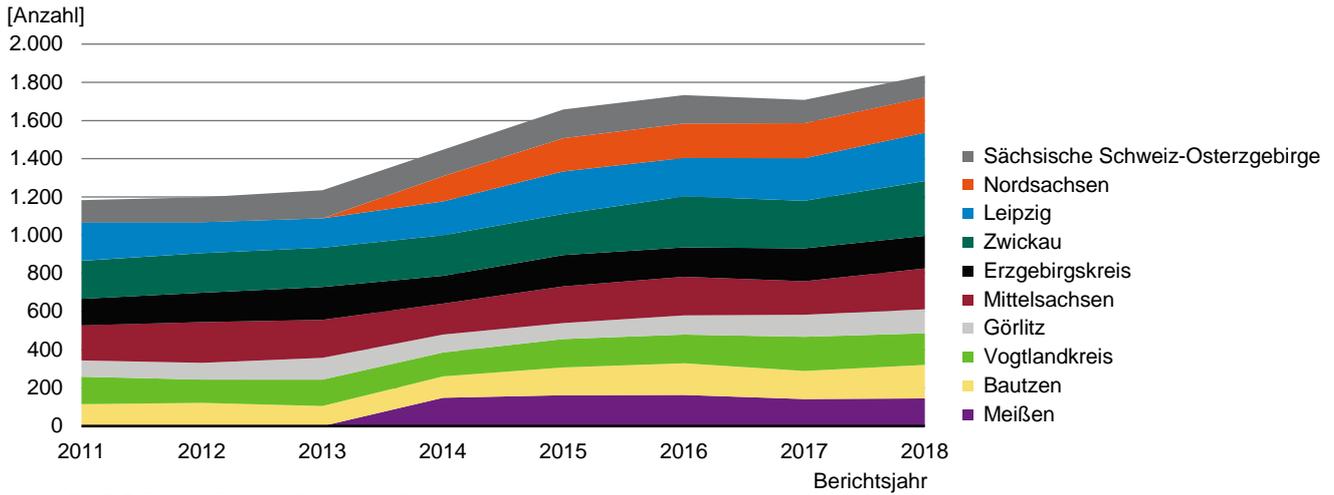


Abb.: 6.4.3-3 Erwerb Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Landkreisen

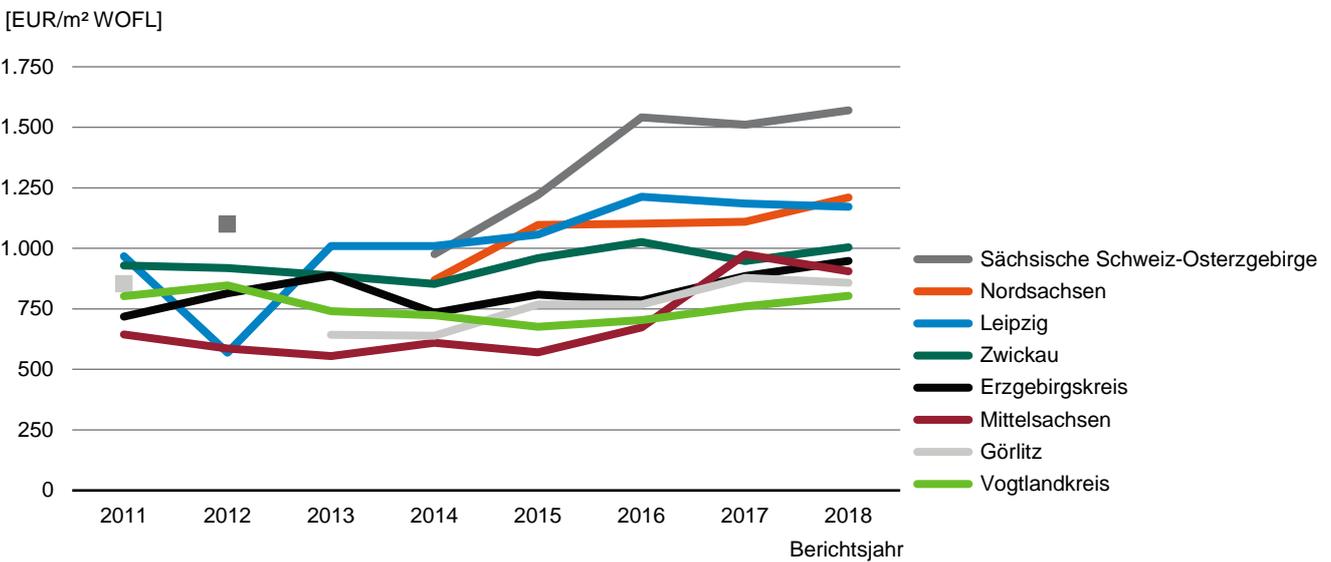


Abb.: 6.4.3-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Landkreisen

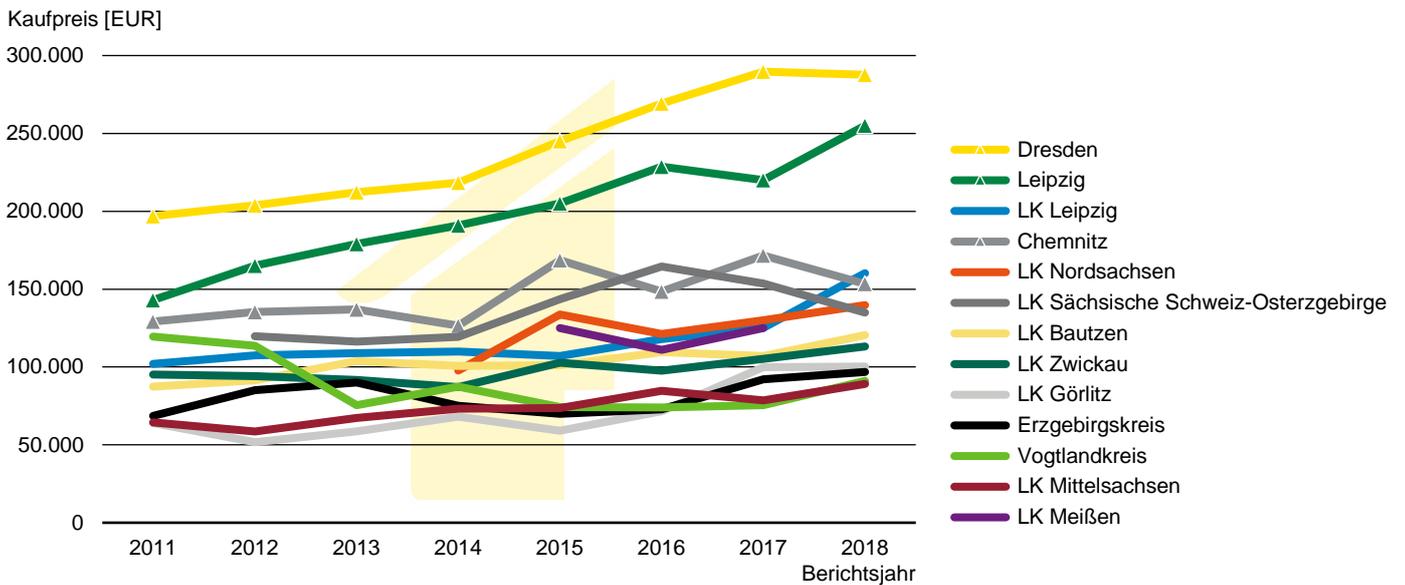


Abb.: 6.4.3-5 Durchschnittlicher Gesamtkaufpreis für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

6.4.4 Mehrfamilienhäuser

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Mehrfamilienhäuser 2018	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	203	21 %	↑
	Dresden	227	-4 %	↓
	Leipzig	452	9 %	↑
Landkreis	Bautzen	104	-10 %	↓
	Erzgebirgskreis	222	-9 %	↓
	Görlitz	241	-7 %	↓
	Leipzig	160	3 %	↗
	Meißen	144	-14 %	↓
	Mittelsachsen	195	11 %	↑
	Nordsachsen	99	8 %	↑
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	193	-12 %	↓
	Vogtlandkreis	292	0 %	→
	Zwickau	289	-8 %	↓
	Freistaat	Sachsen	2.821	0 %

Tab.: 6.4.4-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Mehrfamilienhäuser 2018 und Vorjahresvergleich

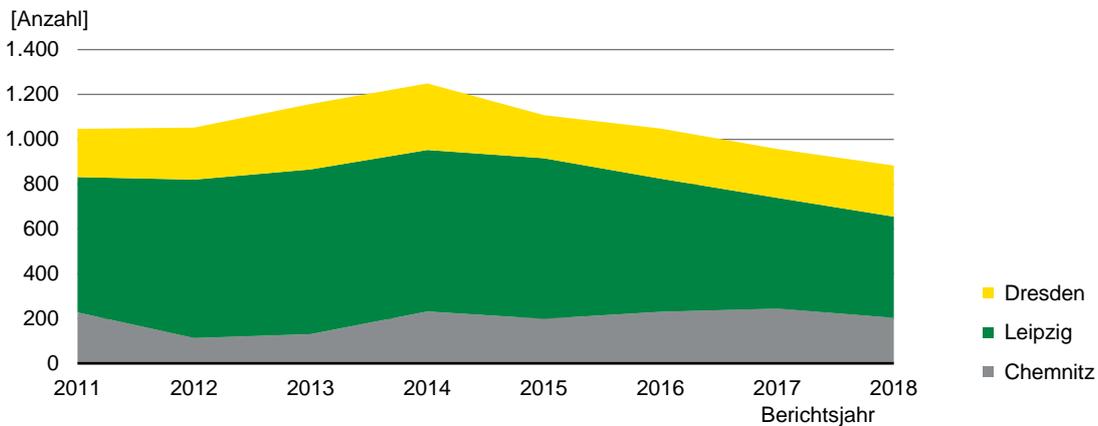


Abb.: 6.4.4-1 Erwerb Mehrfamilienhäuser in Kreisfreien Städten

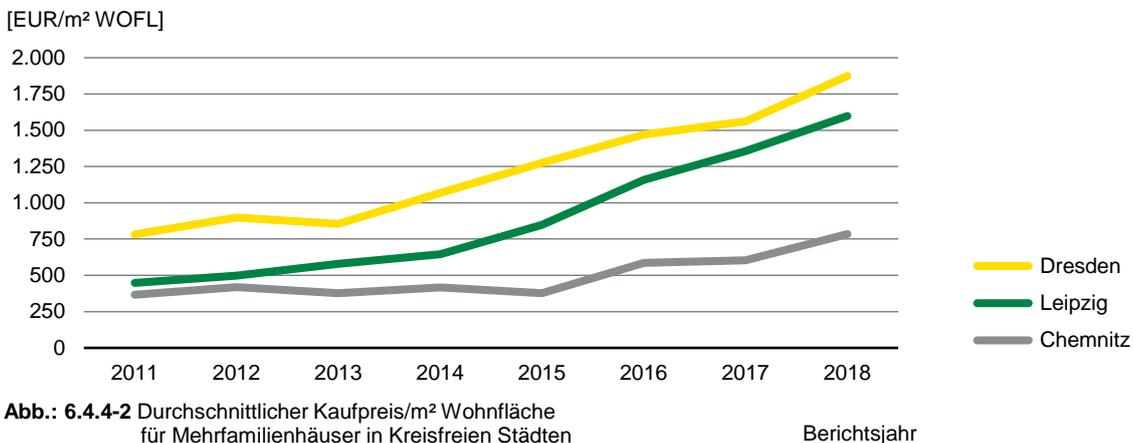


Abb.: 6.4.4-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser in Kreisfreien Städten

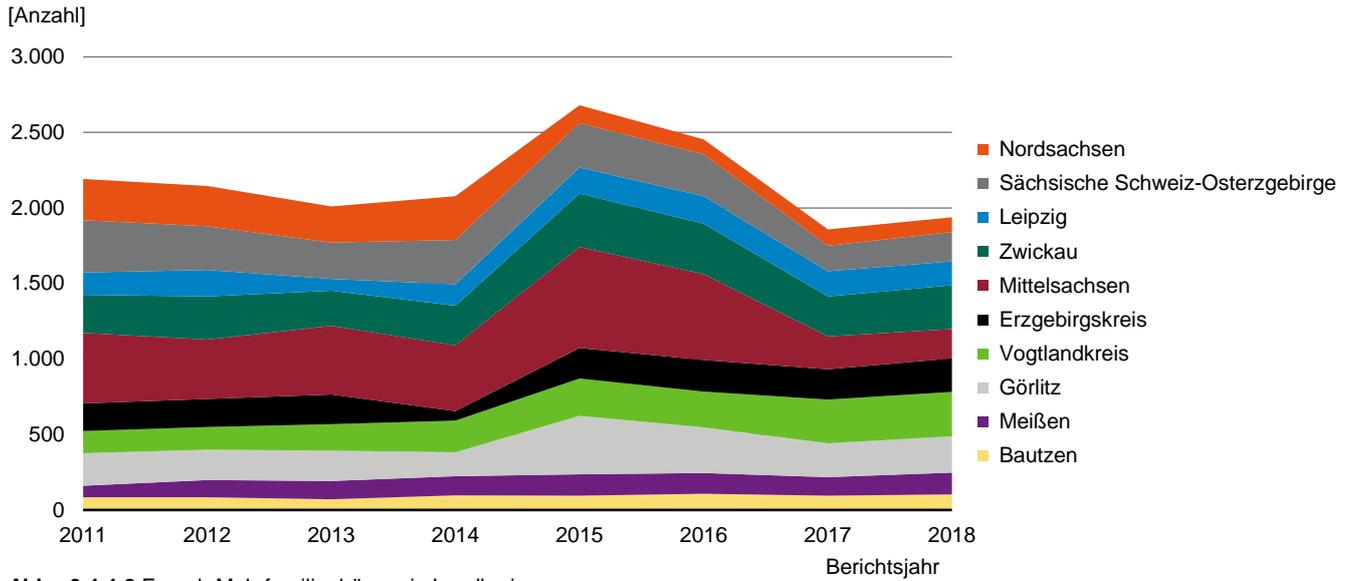


Abb.: 6.4.4-3 Erwerb Mehrfamilienhäuser in Landkreisen

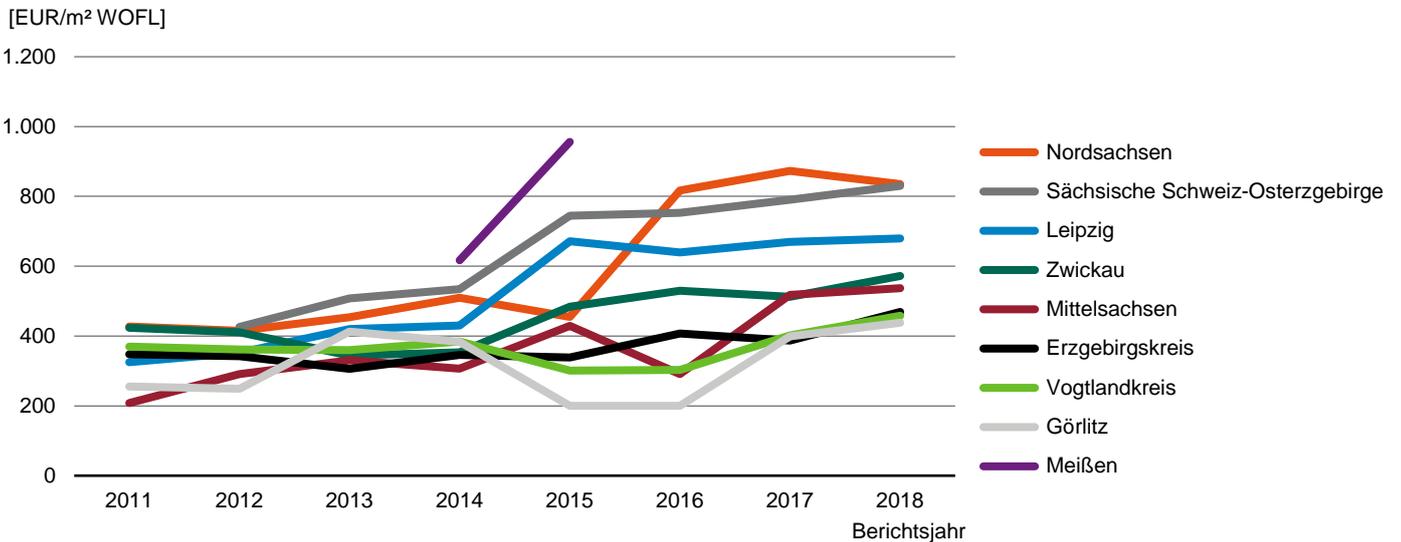


Abb.: 6.4.4-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche Mehrfamilienhäuser in Landkreisen

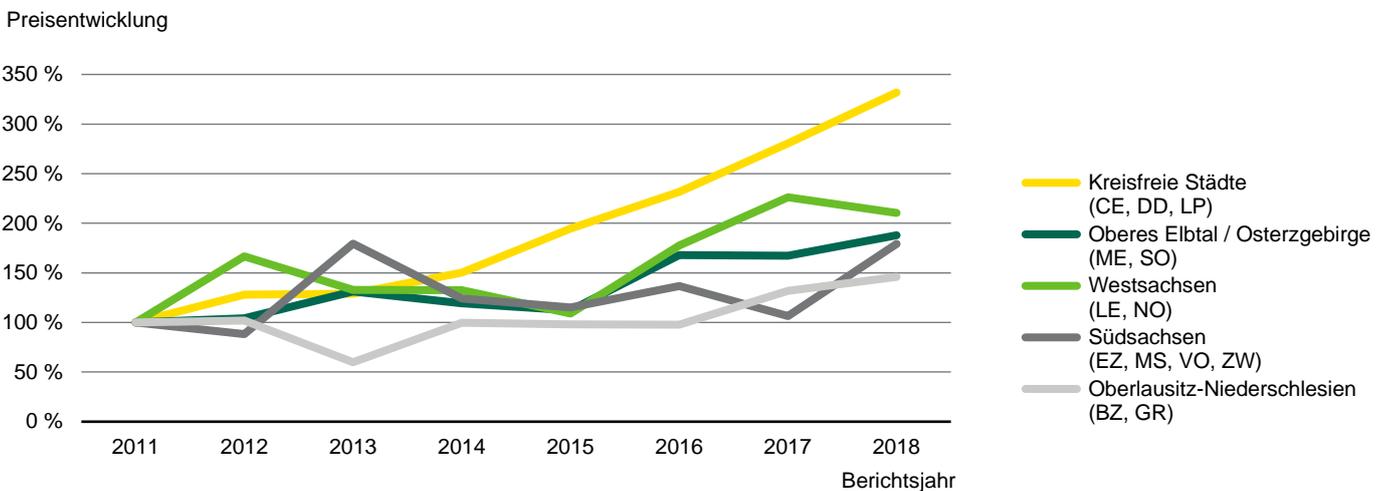


Abb.: 6.4.4-5 Index Umsatzsumme/Flächensumme für Mehrfamilienhäuser
2011 = 100 %, arithmetisches Mittel der Bereiche

6.4.5 Wohn- und Geschäftshäuser

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Wohn- und Geschäftshäuser 2018	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	57	4 %	↗
	Dresden	109	-20 %	↘
	Leipzig	51	16 %	↗
Landkreis	Bautzen	49	-17 %	↘
	Erzgebirgskreis	119	-2 %	↘
	Görlitz	113	19 %	↗
	Leipzig	83	5 %	↗
	Meißen	71	11 %	↗
	Mittelsachsen	82	-8 %	↘
	Nordsachsen	54	-13 %	↘
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	52	16 %	↗
	Vogtlandkreis	76	-14 %	↘
	Zwickau	126	13 %	↗
	Freistaat	Sachsen	1.042	-1 %

Tab.: 6.4.5-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Wohn- und Geschäftshäuser 2018 und Vorjahresvergleich

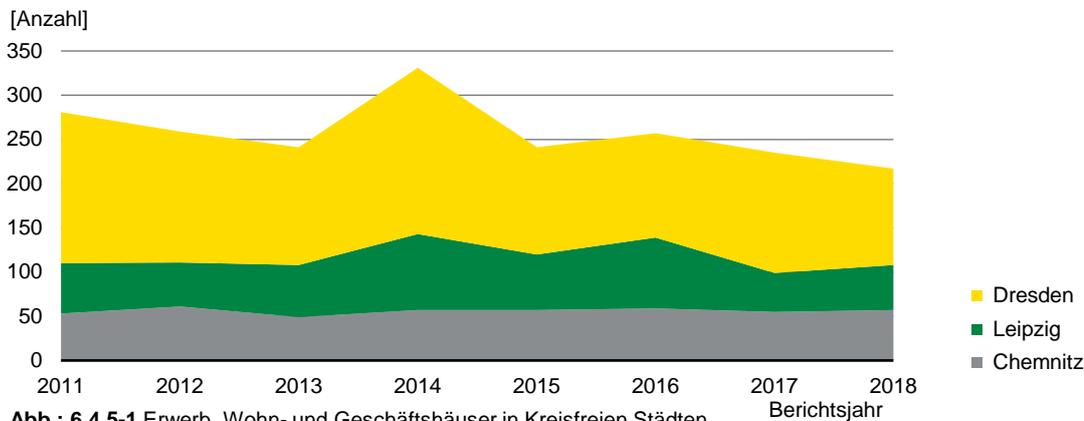


Abb.: 6.4.5-1 Erwerb Wohn- und Geschäftshäuser in Kreisfreien Städten

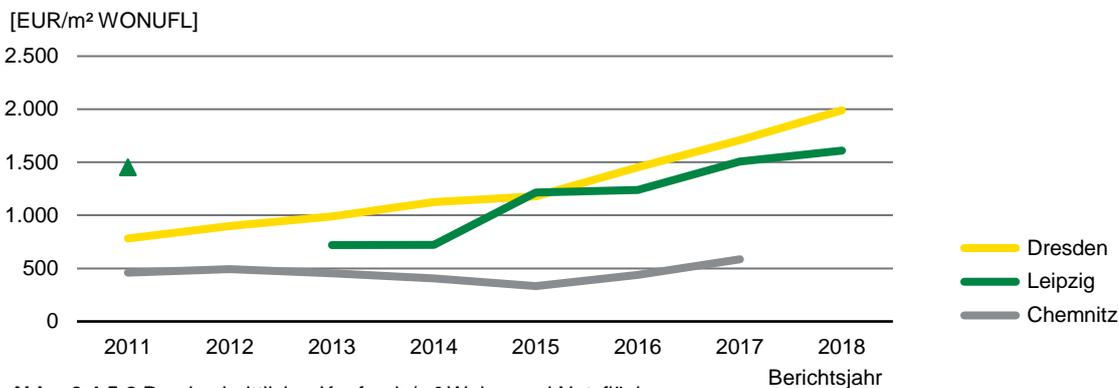


Abb.: 6.4.5-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohn- und Nutzfläche für Wohn- und Geschäftshäuser in Kreisfreien Städten

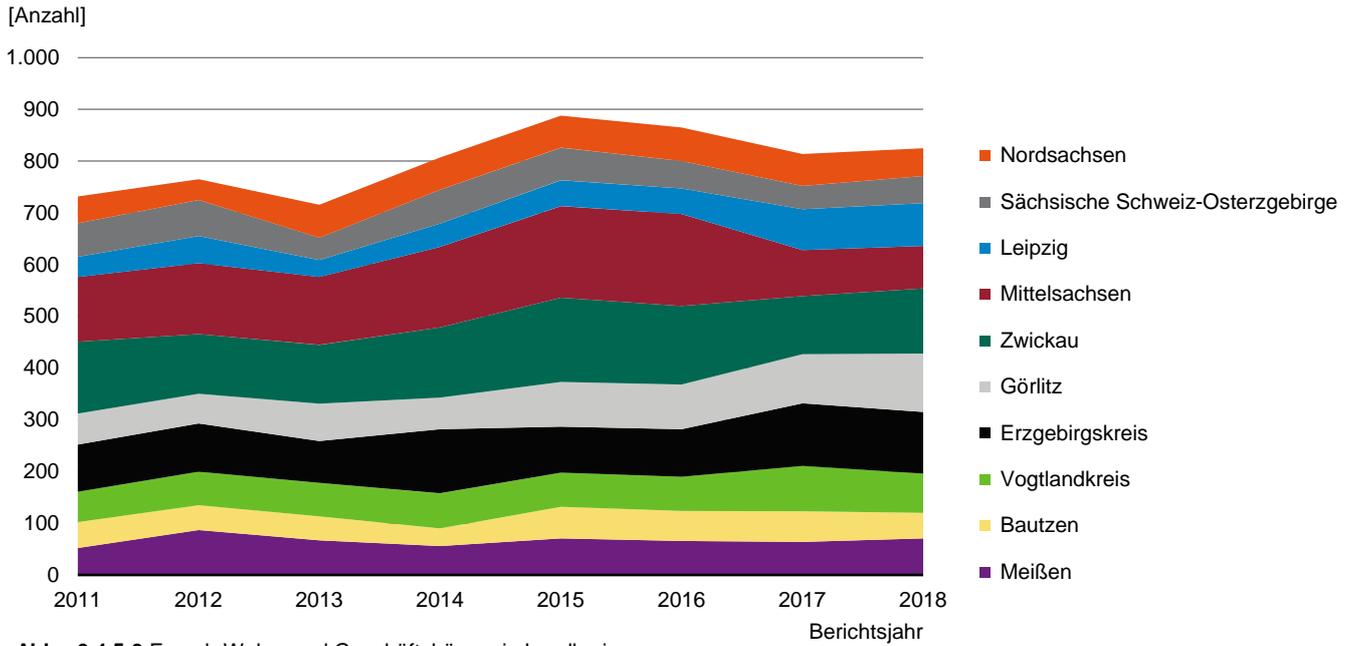


Abb.: 6.4.5-3 Erwerb Wohn- und Geschäftshäuser in Landkreisen

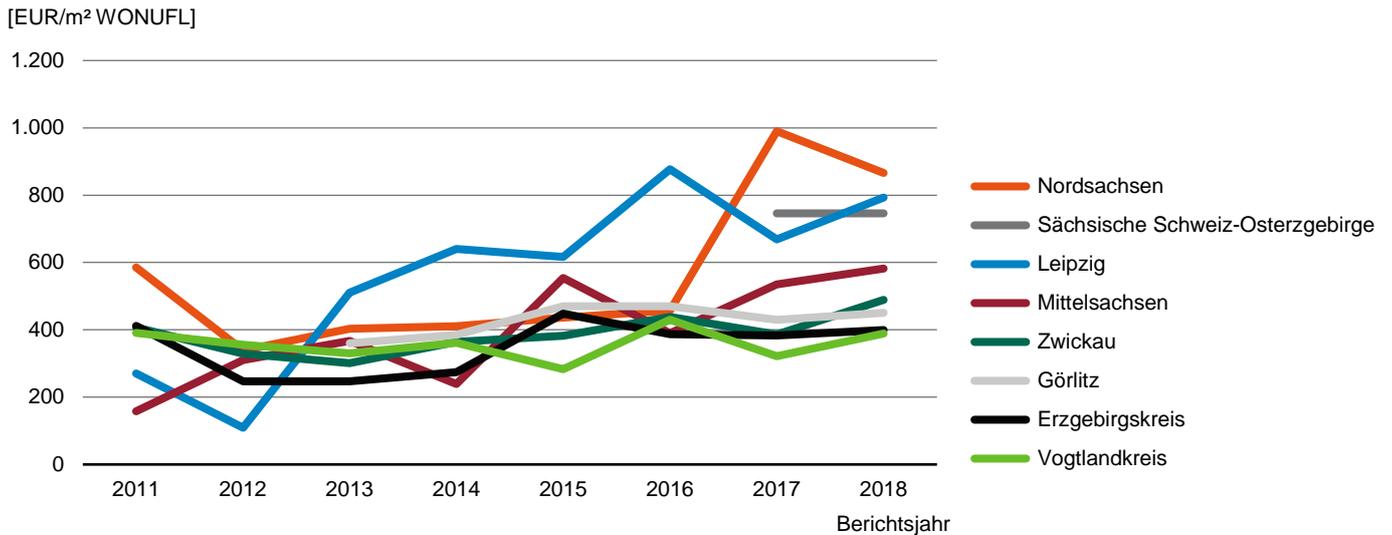


Abb.: 6.4.5-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohn- und Nutzfläche Wohn- und Geschäftshäuser in Landkreisen

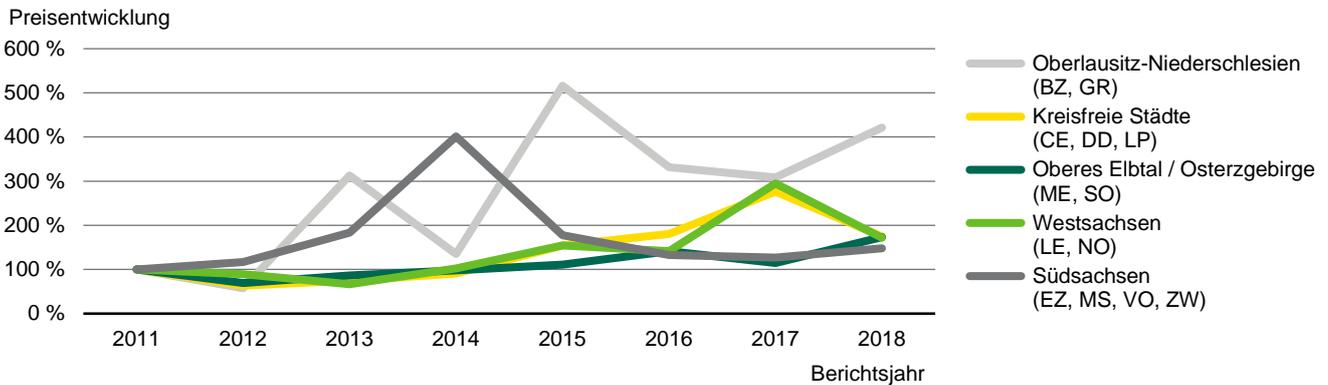


Abb.: 6.4.5-5 Index Umsatzsumme/Flächensumme für Wohn- und Geschäftshäuser
2011 = 100 %, arithmetisches Mittel der Bereiche

6.4.6 Büro- und Geschäftsgebäude

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Büro- und Geschäftsgebäude 2018	Veränderung zum Vorjahr		
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	20	25 %	↑	
	Dresden	23	-26 %	↓	
	Leipzig	7	-61 %	↓	
Landkreis	Bautzen	12	-80 %	↓	
	Erzgebirgskreis	11	-15 %	↓	
	Görlitz	35	-13 %	↓	
	Leipzig	3	-40 %	↓	
	Meißen	14	-58 %	↓	
	Mittelsachsen	12	-20 %	↓	
	Nordsachsen	6	-40 %	↓	
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	12	9 %	↑	
	Vogtlandkreis	10	-47 %	↓	
	Zwickau	18	-18 %	↓	
	Freistaat	Sachsen	183	-37 %	↓

Tab.: 6.4.6-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Büro- und Geschäftsgebäude 2018 und Vorjahresvergleich

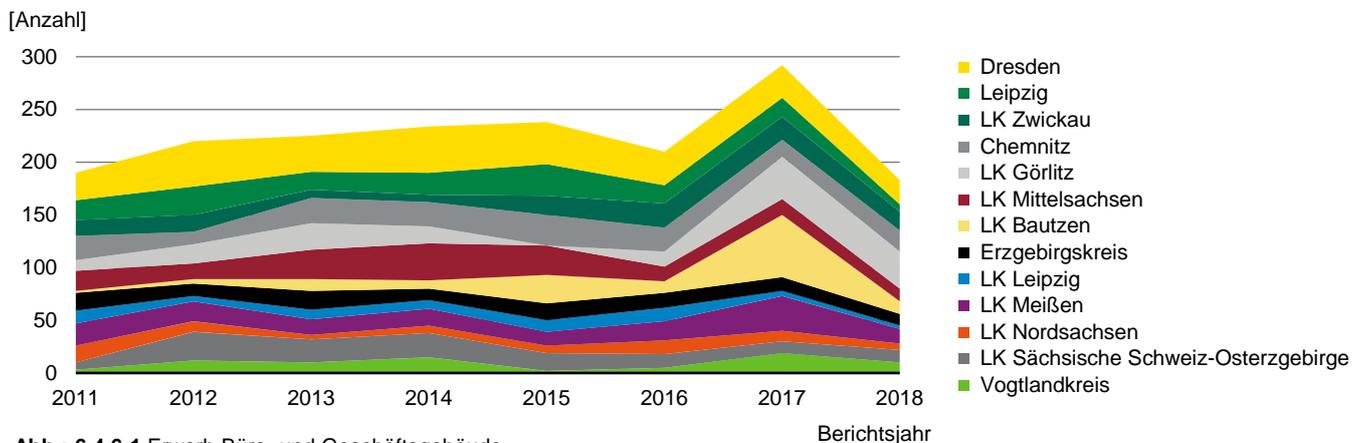


Abb.: 6.4.6-1 Erwerb Büro- und Geschäftsgebäude

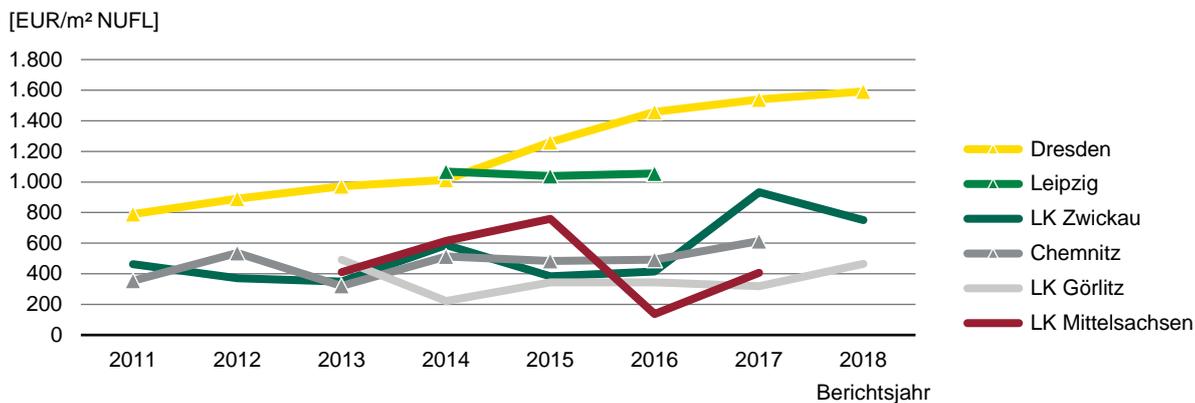


Abb.: 6.4.6-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Nutzfläche Büro- und Geschäftsgebäude

6.4.7 Gewerbegebäude

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Gewerbegebäude 2018	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	k. A.	k. A.	
	Dresden	8	-20 %	↓
	Leipzig	41	-5 %	↓
Landkreis	Bautzen	58	12 %	↑
	Erzgebirgskreis	75	-40 %	↓
	Görlitz	68	17 %	↑
	Leipzig	61	-23 %	↓
	Meißen	35	-30 %	↓
	Mittelsachsen	94	-4 %	↓
	Nordsachsen	46	0 %	→
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	44	-2 %	↓
	Vogtlandkreis	67	-11 %	↓
	Zwickau	44	-4 %	↓
	Freistaat	mitgeteilte Bereiche	663	-12 %

Tab.: 6.4.7-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Gewerbegebäude 2018 und Vorjahresvergleich

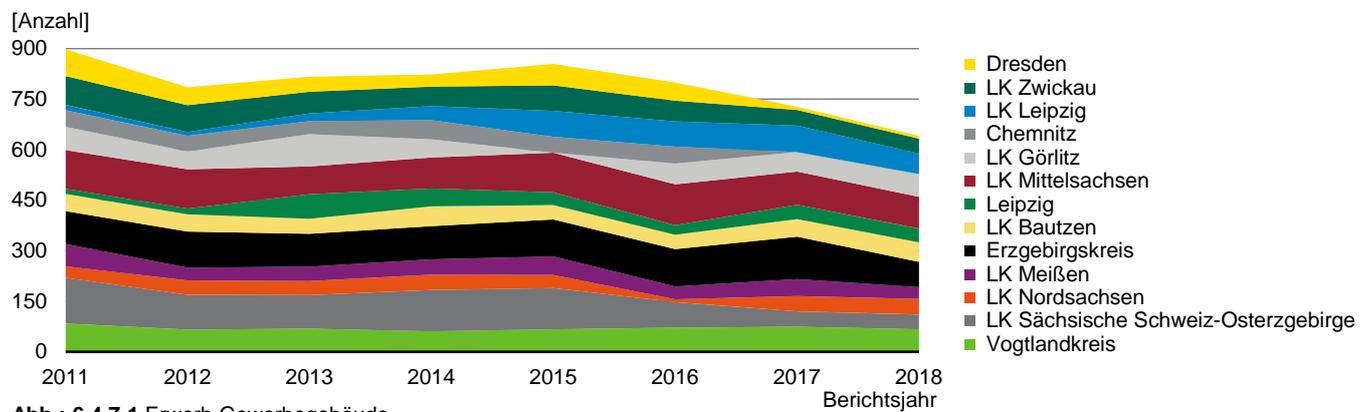


Abb.: 6.4.7-1 Erwerb Gewerbegebäude

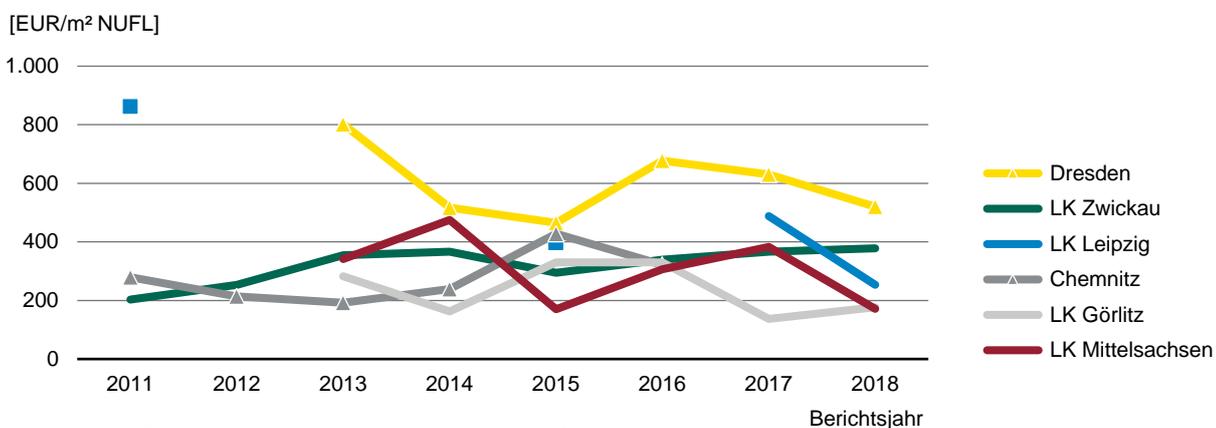
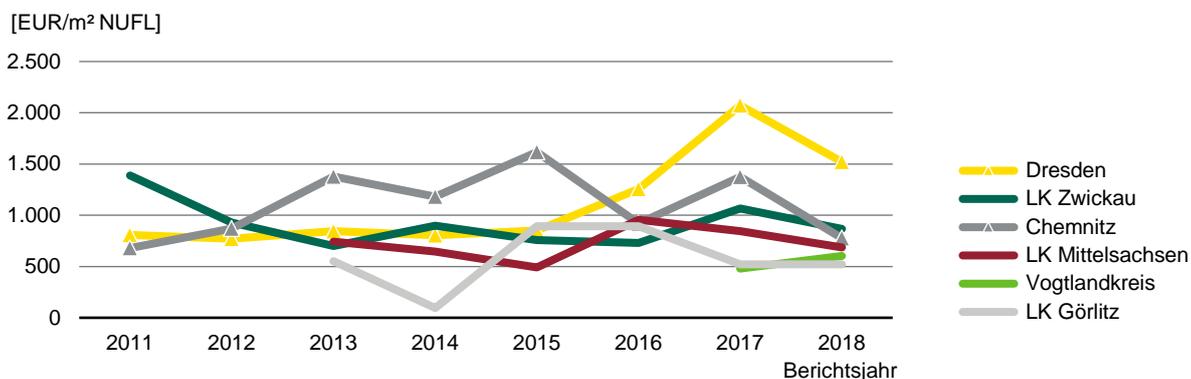
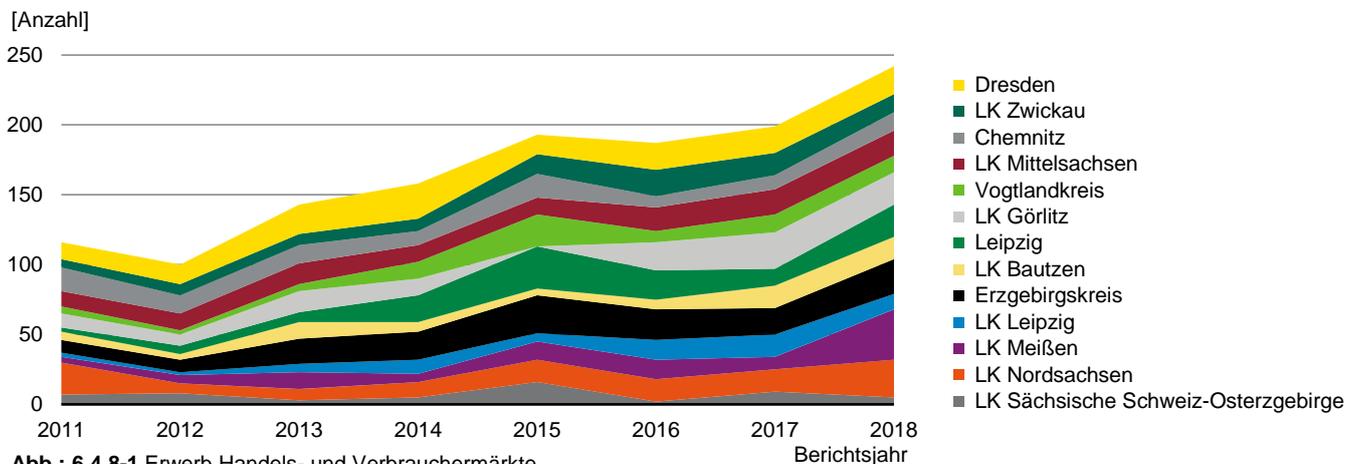


Abb.: 6.4.7-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Nutzfläche Gewerbegebäude

6.4.8 Handels- und Verbrauchermärkte

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Handels- und Verbrauchermärkte 2018	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	13	30 %	↑
	Dresden	20	5 %	↑
	Leipzig	23	92 %	↑
Landkreis	Bautzen	16	0 %	→
	Erzgebirgskreis	25	32 %	↑
	Görlitz	23	-12 %	↓
	Leipzig	11	-31 %	↓
	Meißen	36	300 %	↑
	Mittelsachsen	18	0 %	→
	Nordsachsen	27	69 %	↑
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	5	-44 %	↓
	Vogtlandkreis	12	-8 %	↓
	Zwickau	13	-19 %	↓
Freistaat	Sachsen	242	22 %	↑

Tab.: 6.4.8-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Handels- und Verbrauchermärkte 2018 und Vorjahresvergleich



6.4.9 Drei- und Vierseithöfe

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Drei- und Vierseithöfe 2018	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	0	0 %	→
	Dresden	0	0 %	→
	Leipzig	5	-38%	↓
Landkreis	Bautzen	33	-3%	↓
	Erzgebirgskreis	54	-2%	↓
	Görlitz	59	34%	↑
	Leipzig	47	-16%	↓
	Meißen	18	-55%	↓
	Mittelsachsen	147	29%	↑
	Nordsachsen	80	25%	↑
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	20	0%	→
	Vogtlandkreis	46	18%	↑
	Zwickau	55	-10%	↓
	Freistaat	Sachsen	564	5 %

Tab.: 6.4.9-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Drei- und Vierseithöfe 2018 und Vorjahresvergleich

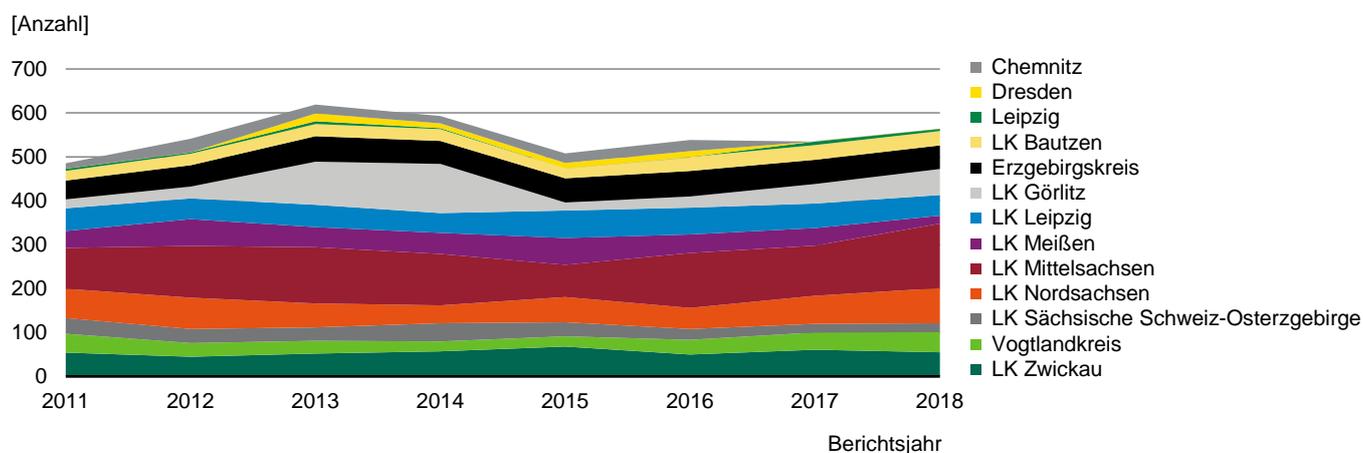


Abb.: 6.4.9-1 Erwerb Drei- und Vierseithöfe

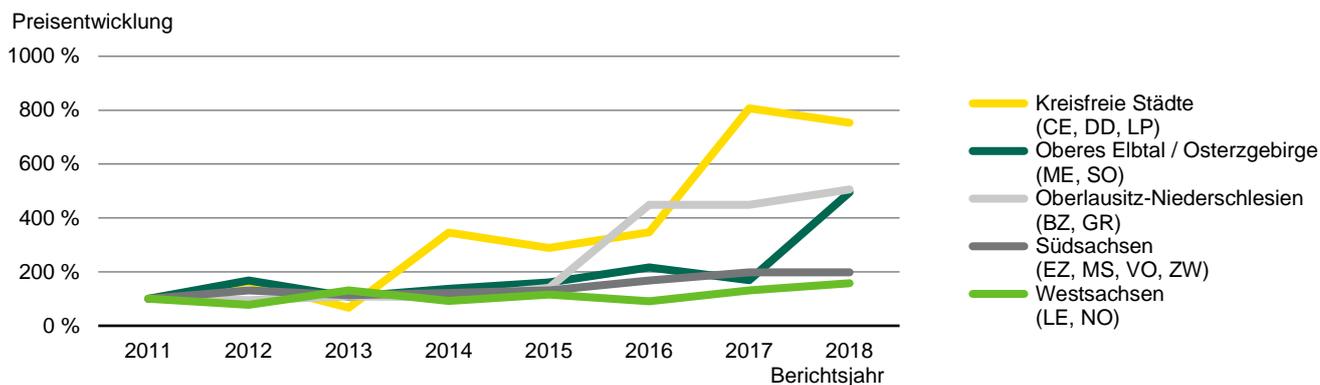


Abb.: 6.4.9-2 Index Umsatzsumme/Flächensumme für Drei- und Vierseithöfe
2011 = 100 %

6.4.10 Gesamtübersicht bebaute Grundstücke

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke 2018	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	665	3 %	↗
	Dresden	947	-8 %	↘
	Leipzig	1.264	-4 %	↘
Landkreis	Bautzen	1.480	-4 %	↘
	Erzgebirgskreis	1.726	-4 %	↘
	Görlitz	1.672	8 %	↗
	Leipzig	1.597	6 %	↗
	Meißen	1.187	-4 %	↘
	Mittelsachsen	1.606	-4 %	↘
	Nordsachsen	1.254	4 %	↗
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	1.310	12 %	↗
	Vogtlandkreis	1.420	-5 %	↘
	Zwickau	1.583	3 %	↗
	Freistaat	Sachsen	17.711	0 %

Tab.: 6.4.10-1 Anzahl Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke 2018 und Vorjahresvergleich

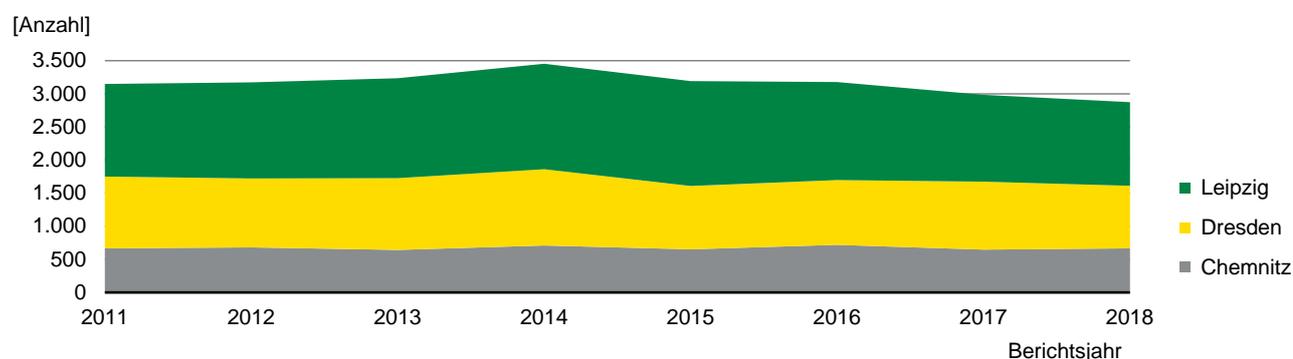


Abb.: 6.4.10-1 Erwerb bebauter Grundstücke in Kreisfreien Städten

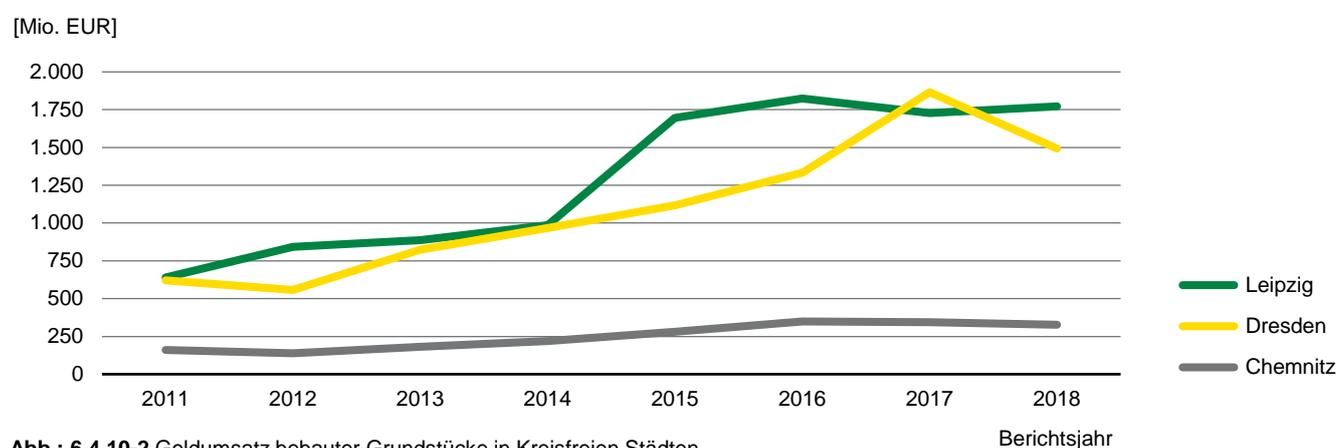
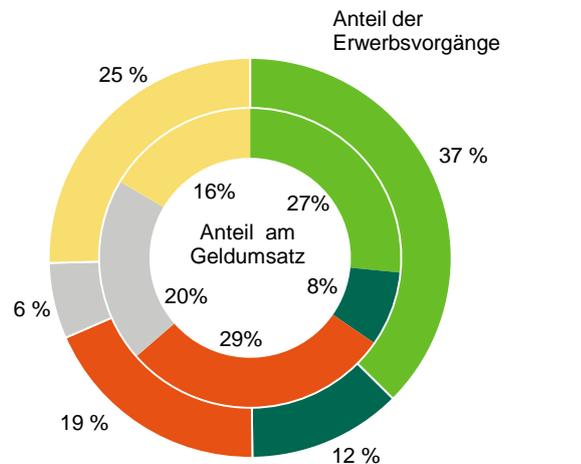
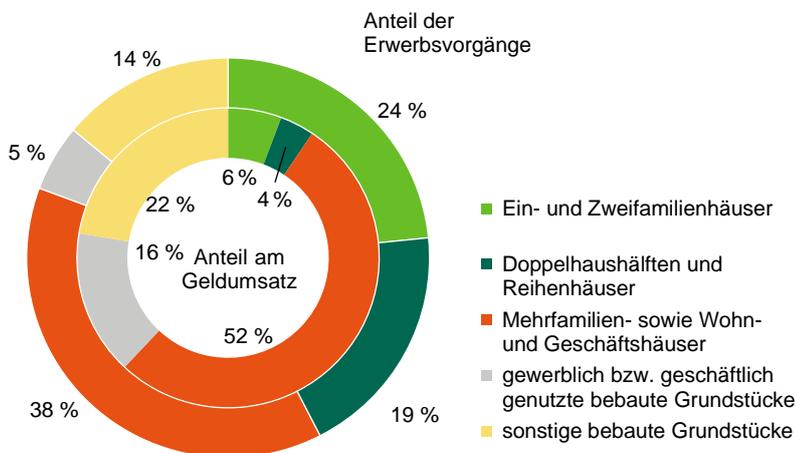
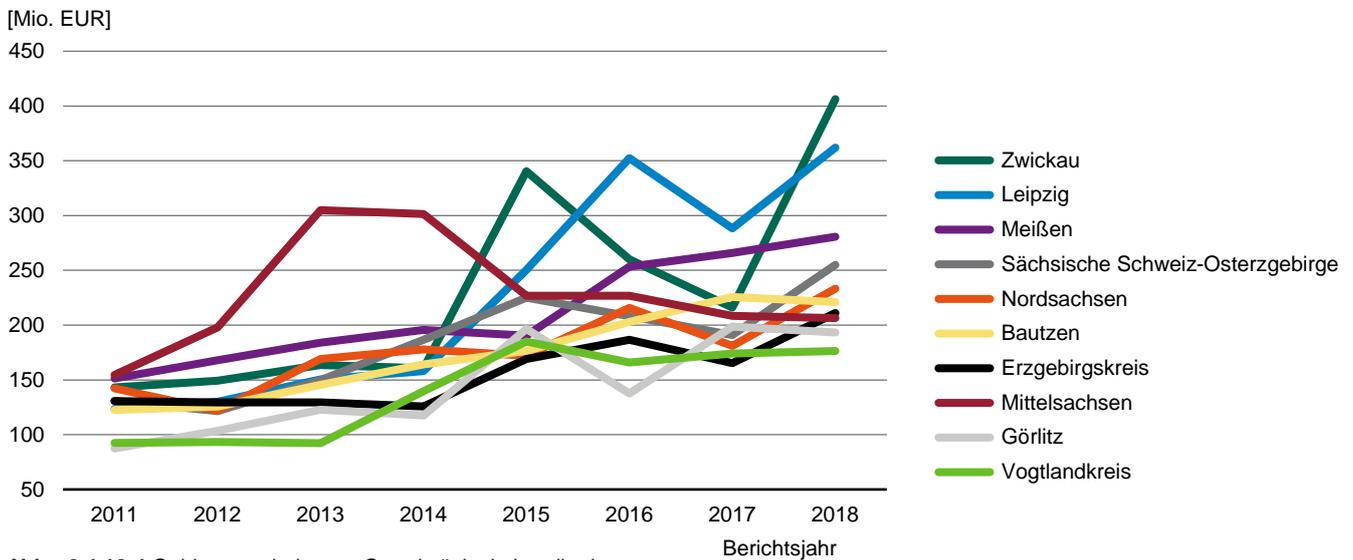
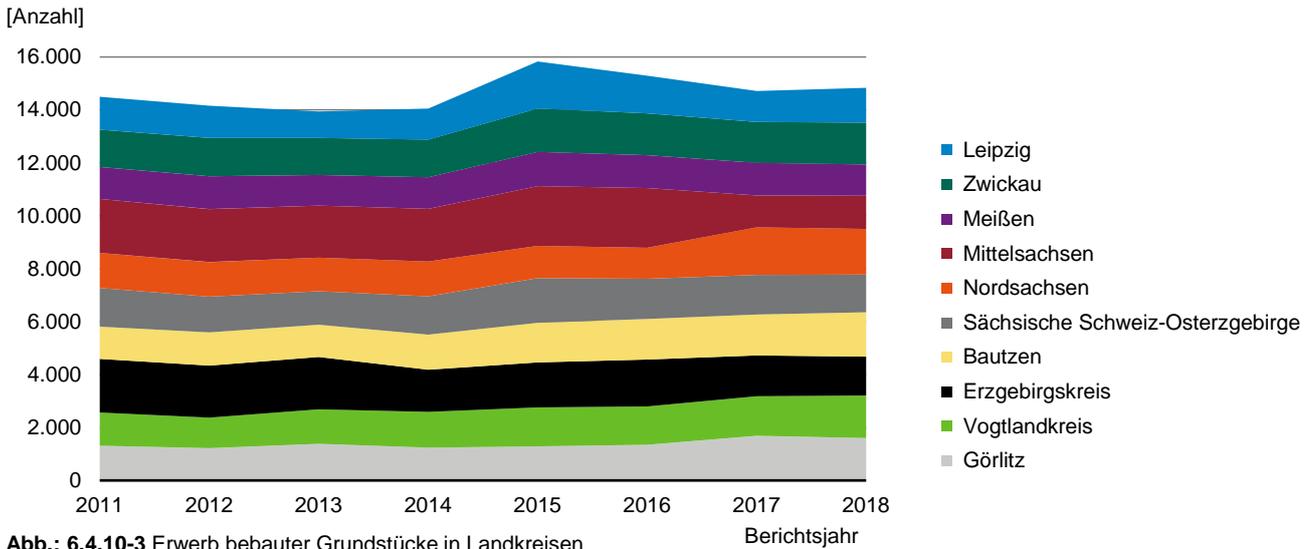


Abb.: 6.4.10-2 Geldumsatz bebauter Grundstücke in Kreisfreien Städten



6.5 Sondereigentum

6.5.1 Durchschnittliche Wohneigentumspreise

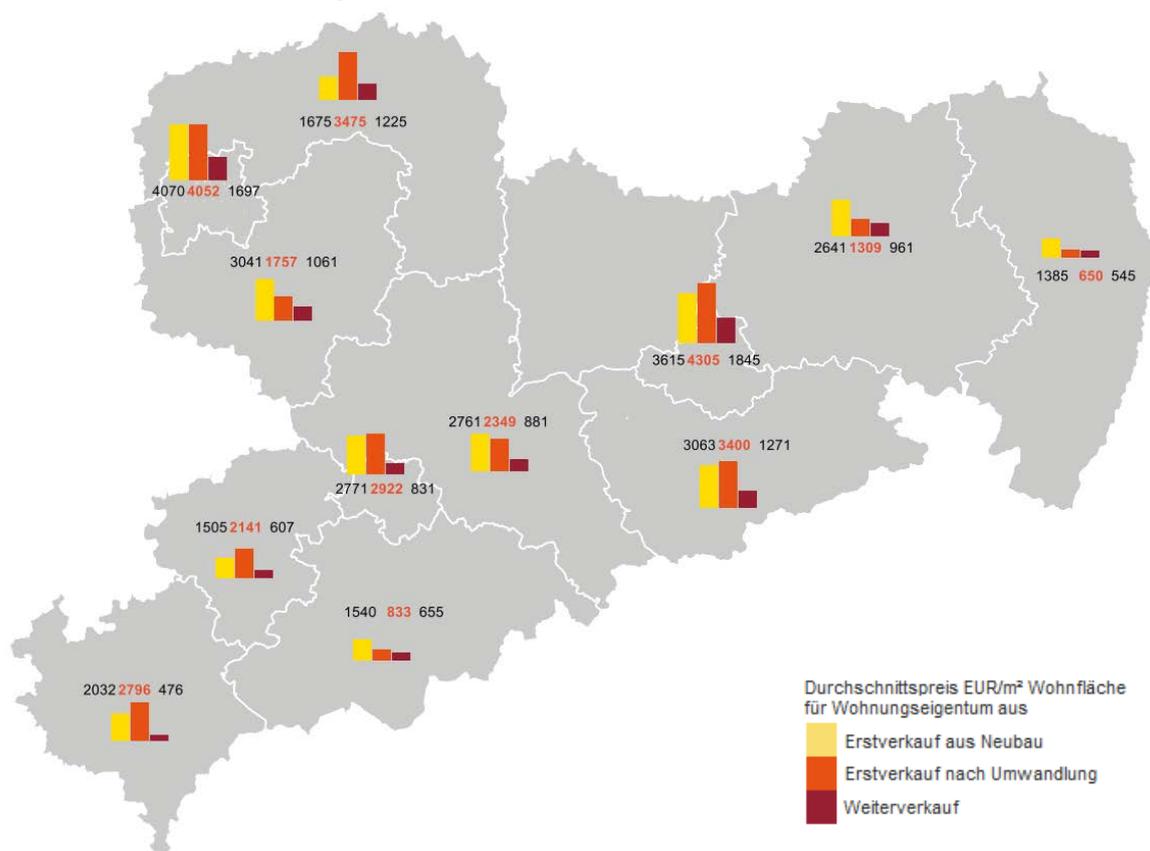


Abb.: 6.5.1-1 Durchschnittspreise je m² Wohnfläche für Wohnungseigentum

6.5.2 Wohnungseigentum

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Wohnungseigentum 2018	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	2.006	21 %	↑
	Dresden	3.659	-15 %	↓
	Leipzig	4.272	-1 %	↓
Landkreis	Bautzen	367	12 %	↑
	Erzgebirgskreis	531	1 %	↗
	Görlitz	105	-41 %	↓
	Leipzig	852	27 %	↑
	Meißen	817	44 %	↑
	Mittelsachsen	444	3 %	↗
	Nordsachsen	352	-22 %	↓
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	865	38 %	↑
	Vogtlandkreis	612	14 %	↑
	Zwickau	1.104	24 %	↑
	Freistaat	Sachsen	15.986	3 %

Tab.: 6.5.2-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Wohnungseigentum 2018 und Vorjahresvergleich

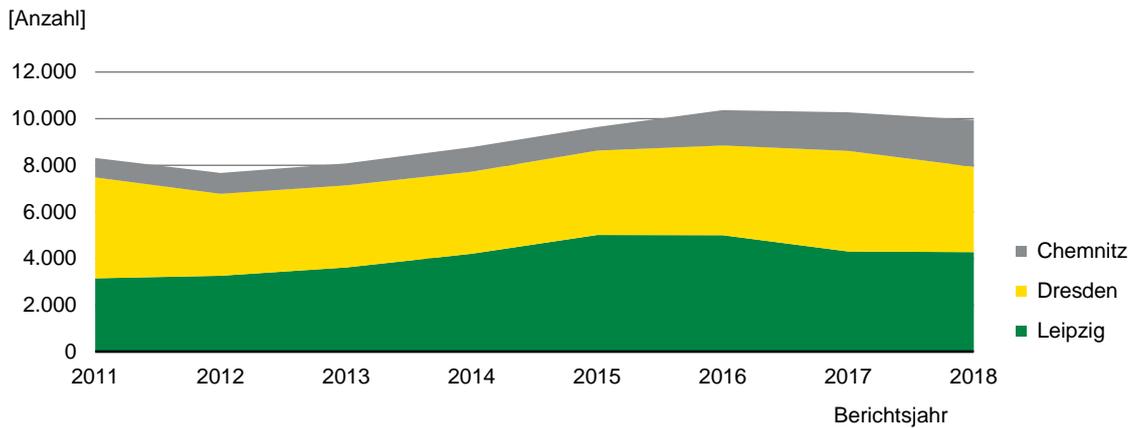


Abb.: 6.5.2-1 Erwerb Wohnungseigentum in Kreisfreien Städten

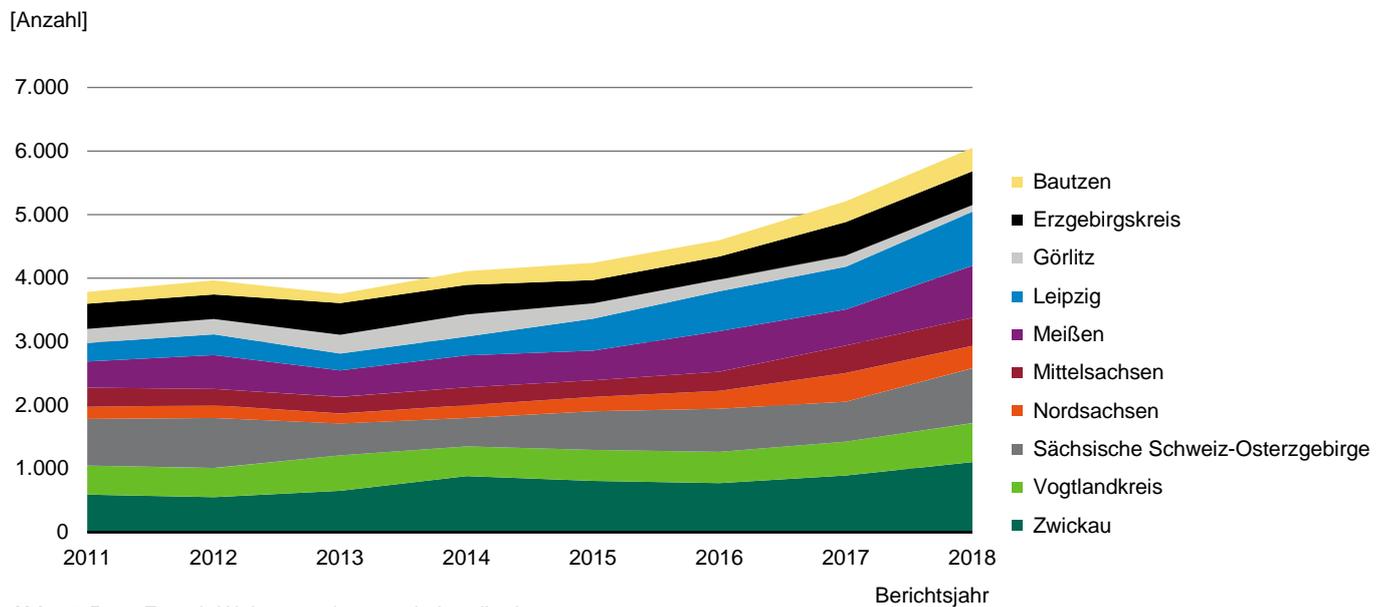


Abb.: 6.5.2-2 Erwerb Wohnungseigentum in Landkreisen

Trotz wachsendem Markt für Wohnungseigentum in sächsischen Landkreisen ist der Anteil von Erstverkäufen, bei dem sowieso geringen Umsatzvolumen, gering ausgeprägt.

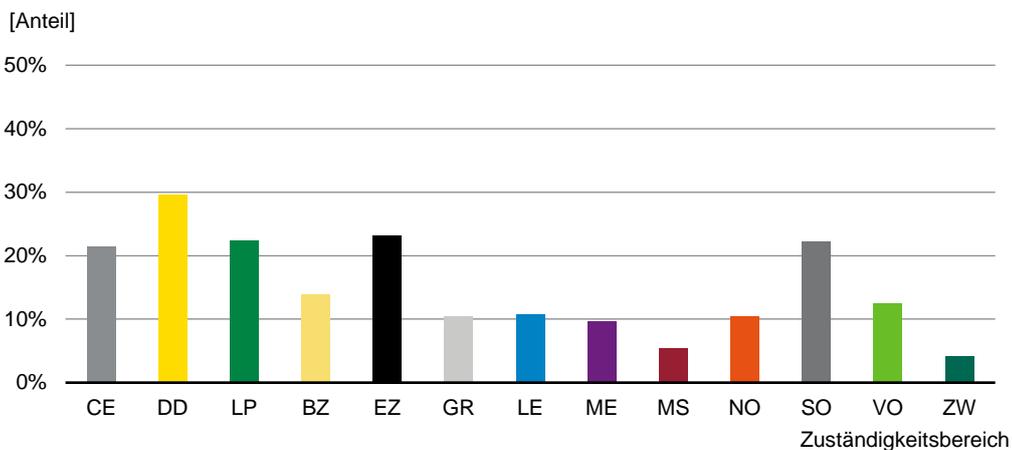


Abb.: 6.5.2-3 Anteil von Erstverkäufen am Erwerb von Wohnungseigentum 2018

6.5.3 Durchschnittliche Wohnungseigentumspreise für Erst- und Weiterverkäufe

Preisanteile für Pkw-Stellplätze sind in den Kaufpreisen je Wohnfläche nicht enthalten.

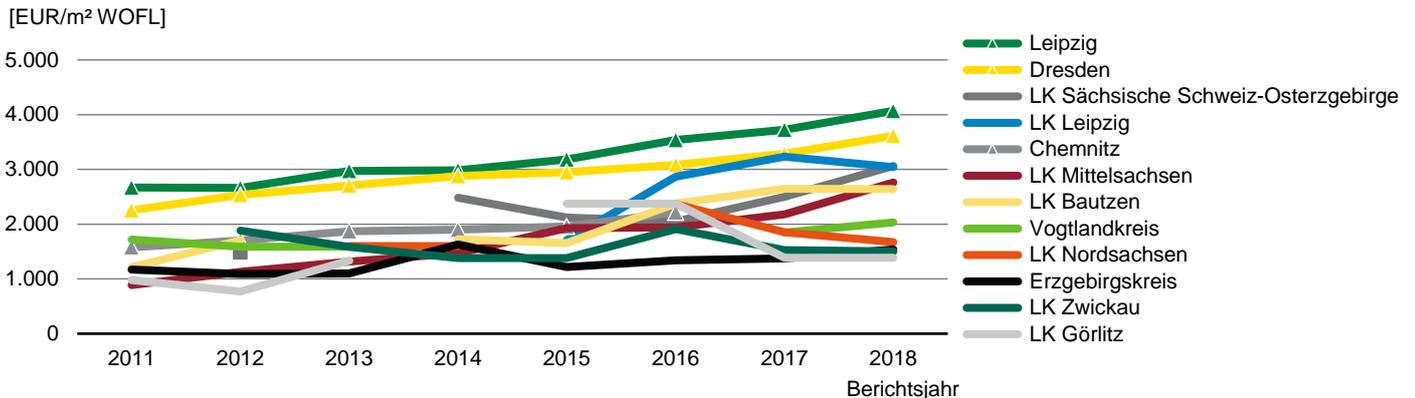


Abb.: 6.5.3-1 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche Erstverkauf Neubau Wohnungseigentum

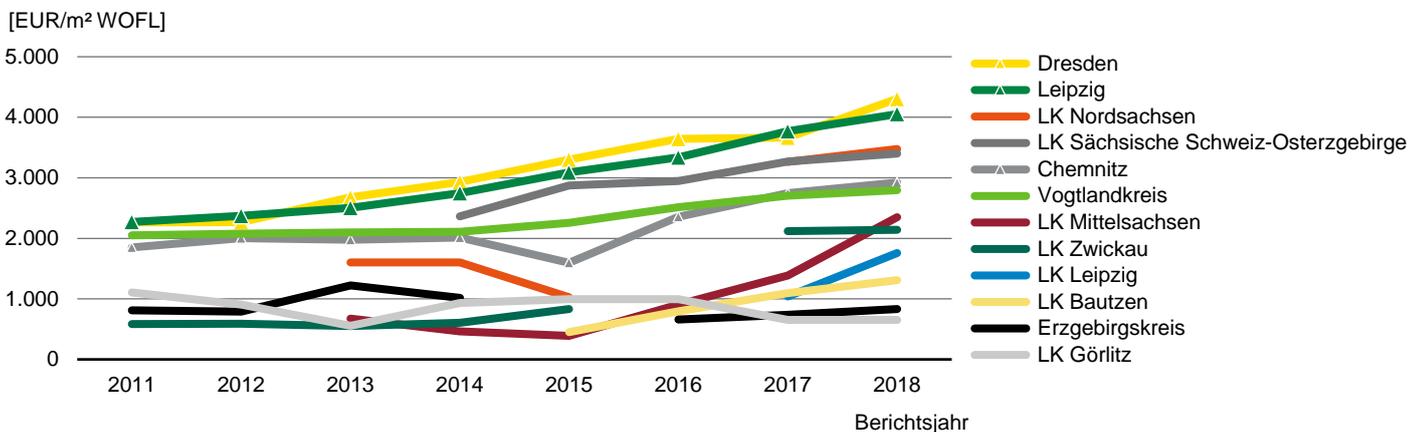


Abb.: 6.5.3-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche Erstverkauf sanierte Umwandlung Wohnungseigentum

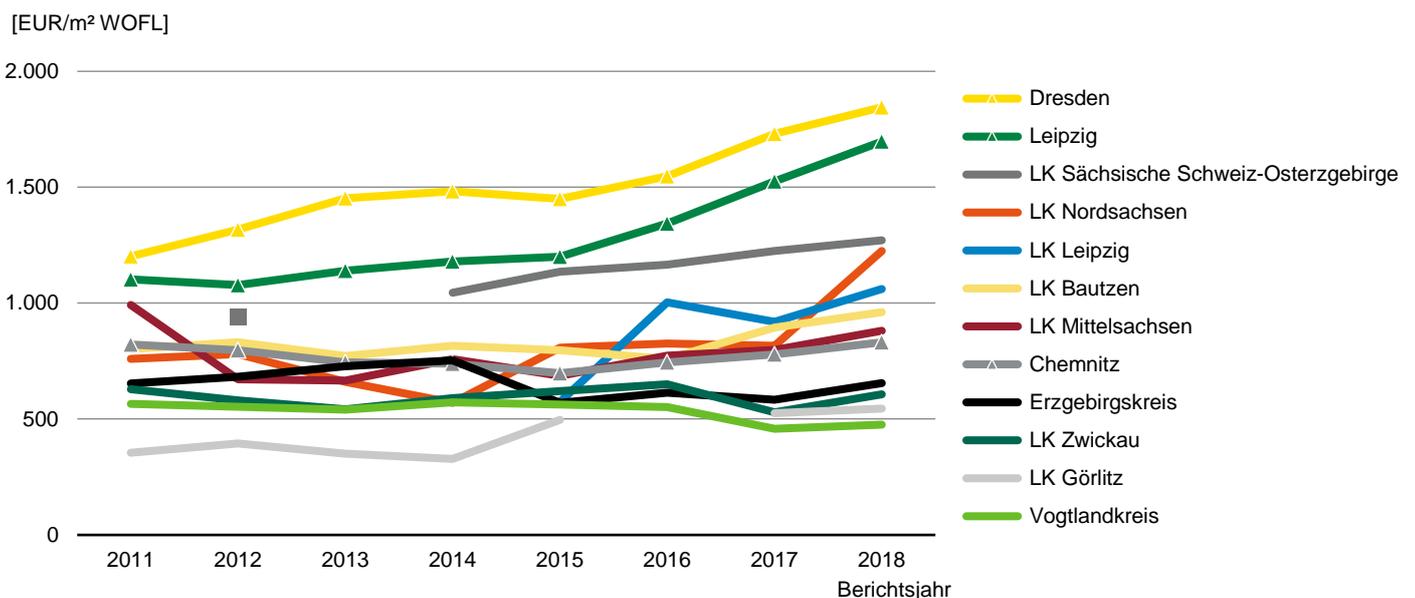


Abb.: 6.5.3-3 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche Weiterverkauf Wohnungseigentum

6.5.4 Teileigentum

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Teileigentum 2018	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	237	31 %	↑
	Dresden	190	-47 %	↓
	Leipzig	532	3 %	↗
Landkreis	Bautzen	16	23 %	↑
	Erzgebirgskreis	45	-33 %	↓
	Görlitz	1	-50 %	↓
	Leipzig	33	74 %	↑
	Meißen	80	19 %	↑
	Mittelsachsen	18	-25 %	↓
	Nordsachsen	25	733 %	↑
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	84	29 %	↑
	Vogtlandkreis	25	-22 %	↓
	Zwickau	207	7 %	↑
	Freistaat	Sachsen	1493	-3 %

Tab.: 6.5.4-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Teileigentum 2018 und Vorjahresvergleich

In der Regel werden in die Kaufpreissammlungen die Bruttopreise aufgenommen und bei der Auswertung um die Wertanteile für die Pkw-Abstellmöglichkeiten bereinigt.

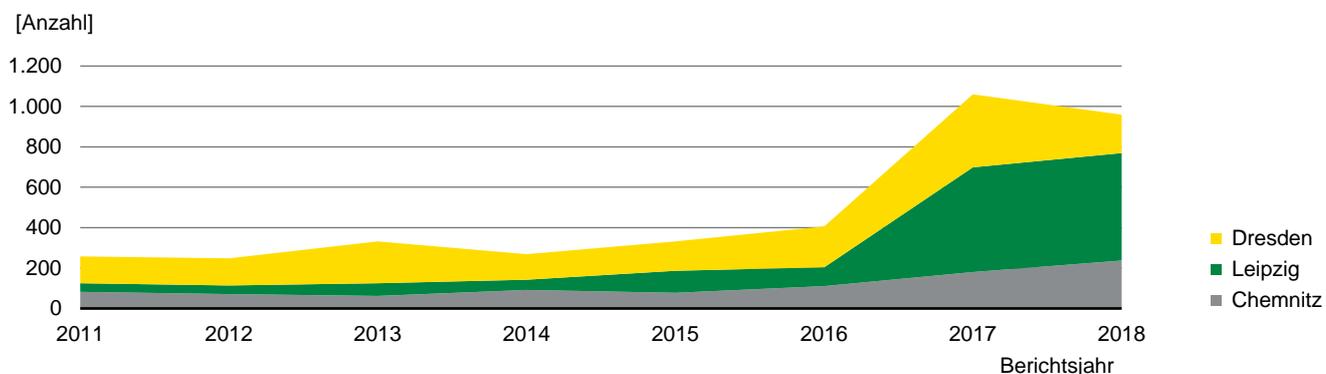


Abb.: 6.5.4-1 Erwerb Teileigentum in Kreisfreien Städten

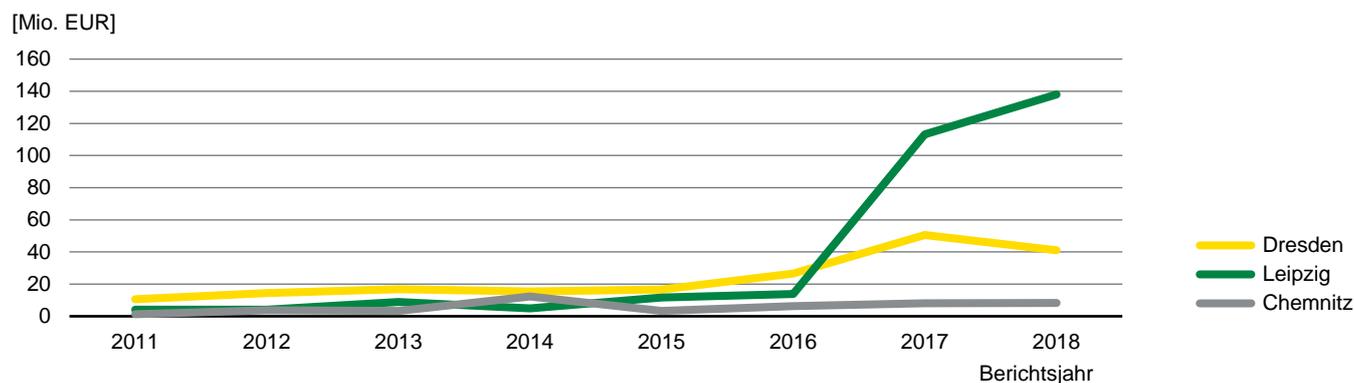


Abb.: 6.5.4-2 Geldumsatz Teileigentum in Kreisfreien Städten

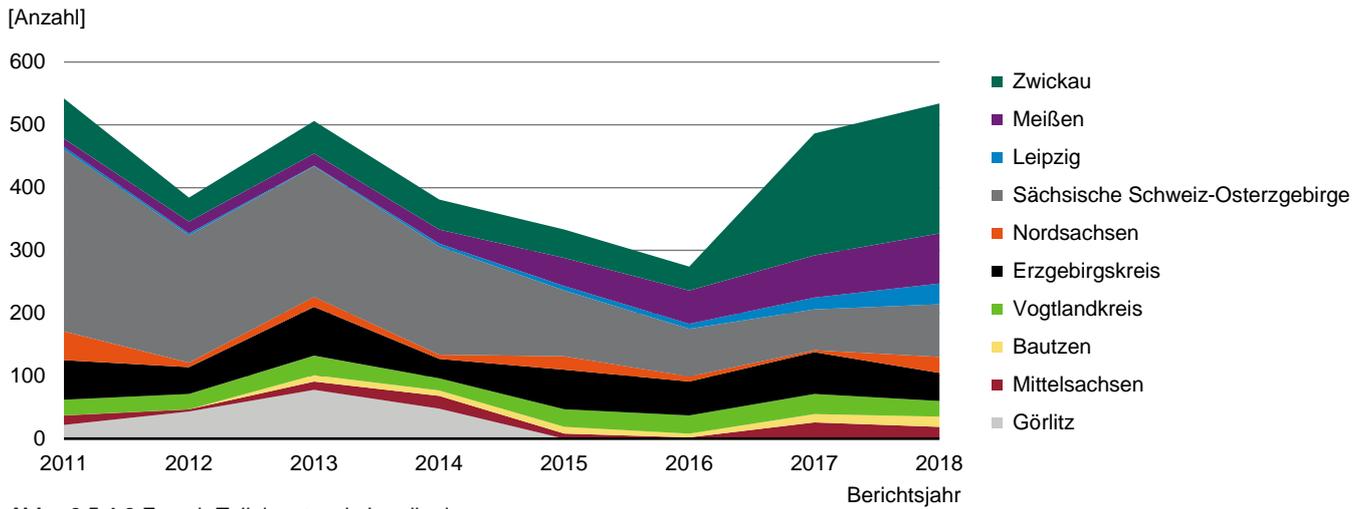


Abb.: 6.5.4-3 Erwerb Teileigentum in Landkreisen

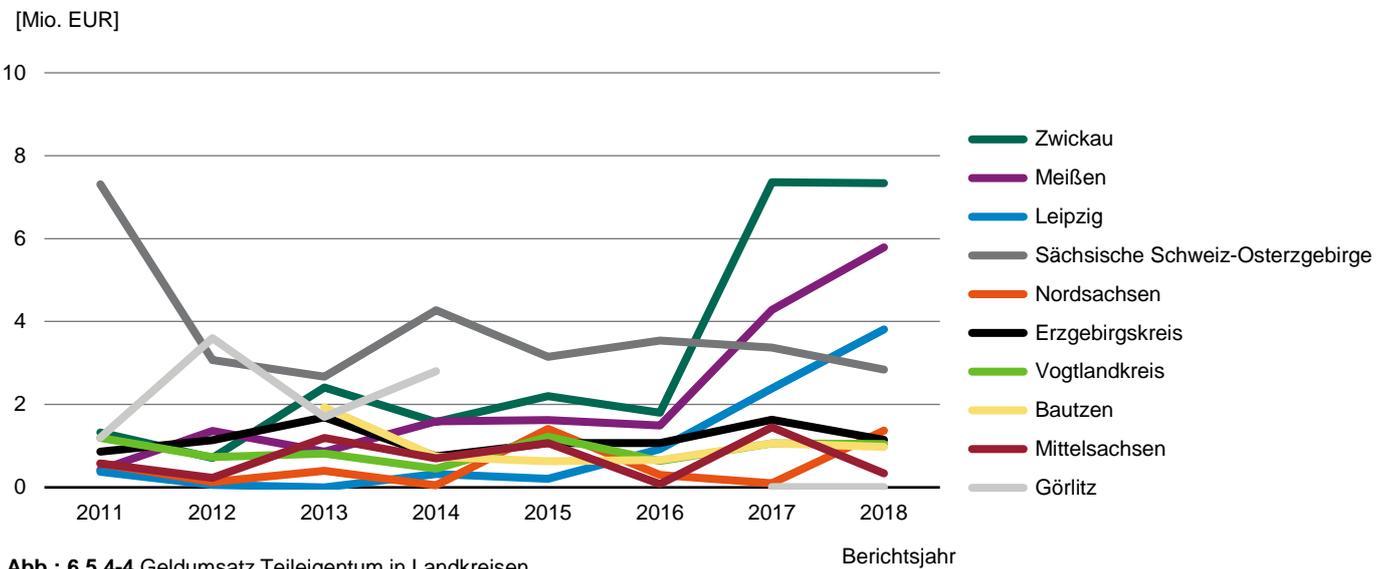


Abb.: 6.5.4-4 Geldumsatz Teileigentum in Landkreisen

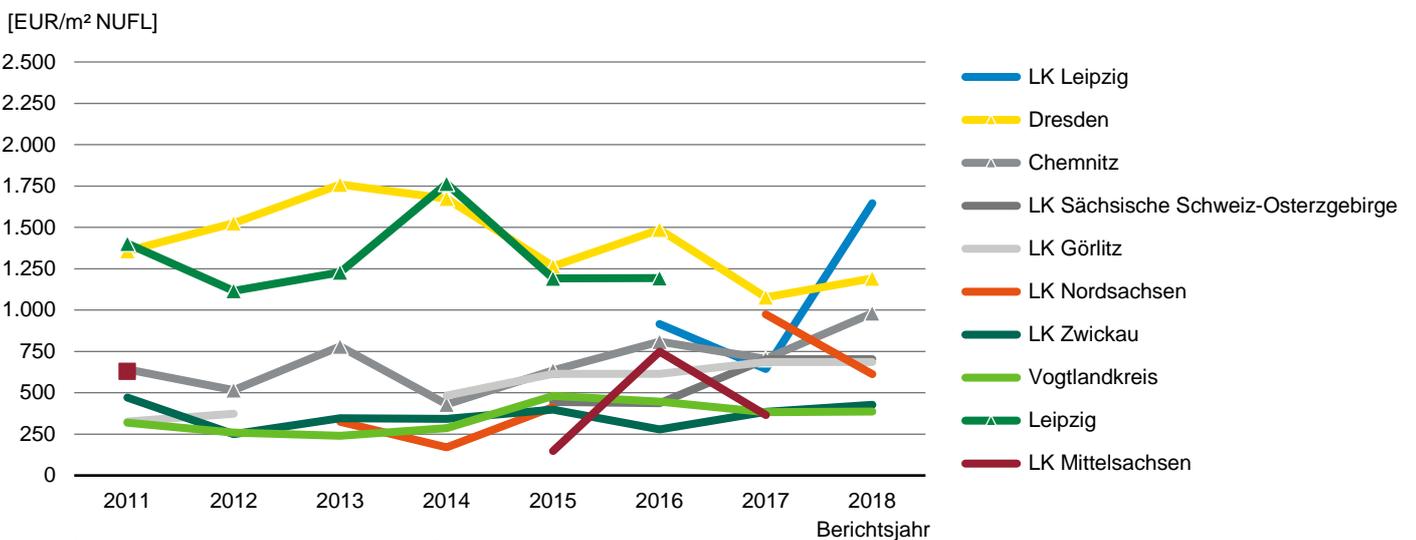


Abb.: 6.5.4-5 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Nutzfläche Teileigentum

6.5.5 Gesamtübersicht Sondereigentum

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Sondereigentum 2018	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	2.243	22 %	↑
	Dresden	3.849	-18 %	↓
	Leipzig	4.804	0 %	→
Landkreis	Bautzen	383	13 %	↑
	Erzgebirgskreis	576	-3 %	↓
	Görlitz	106	-41 %	↓
	Leipzig	885	28 %	↑
	Meißen	897	41 %	↑
	Mittelsachsen	462	2 %	↗
	Nordsachsen	377	-17 %	↓
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	949	37 %	↑
	Vogtlandkreis	637	12 %	↑
	Zwickau	1.311	21 %	↑
	Freistaat	Sachsen	17.497	3 %

Tab.: 6.5.5-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Sondereigentum 2018 und Vorjahresvergleich

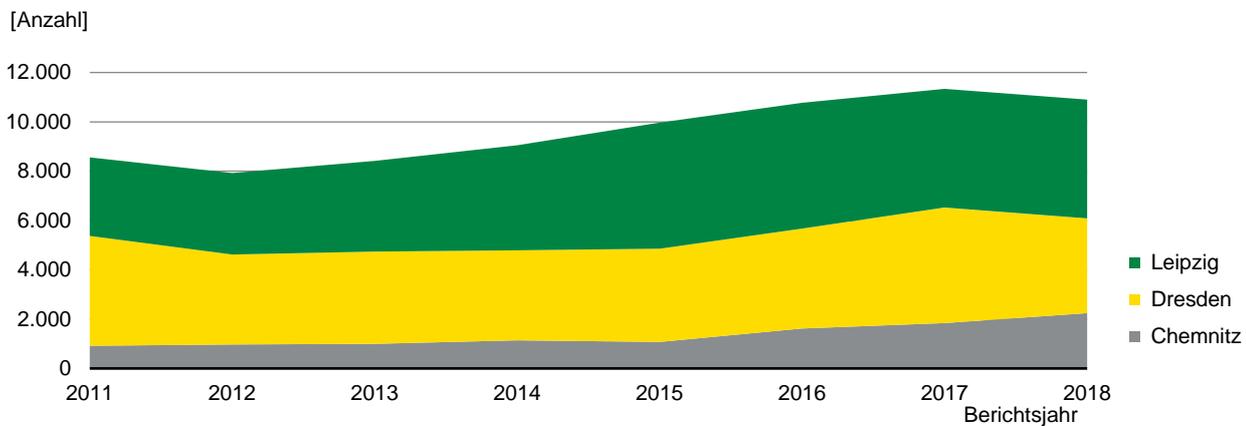


Abb.: 6.5.5-1 Erwerb Sondereigentum in Kreisfreien Städten

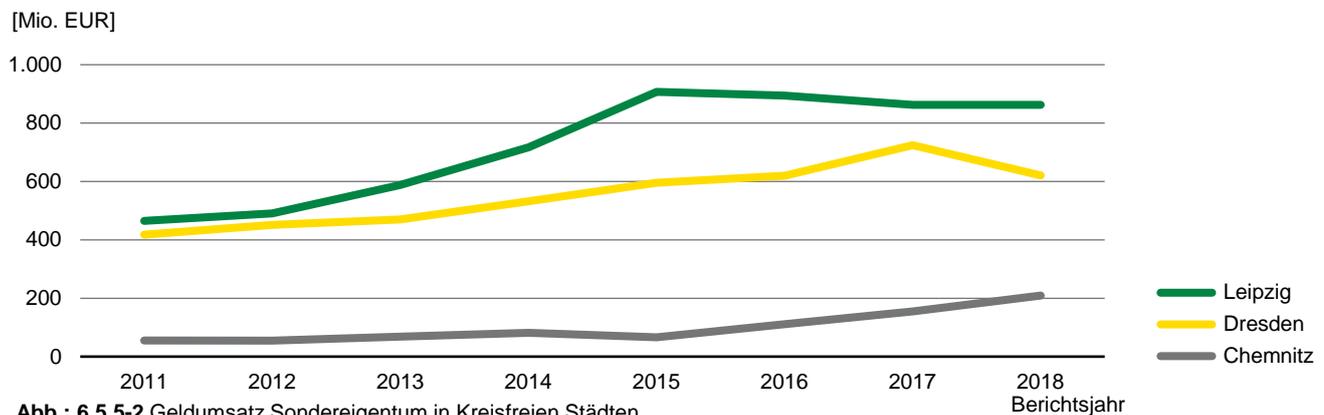
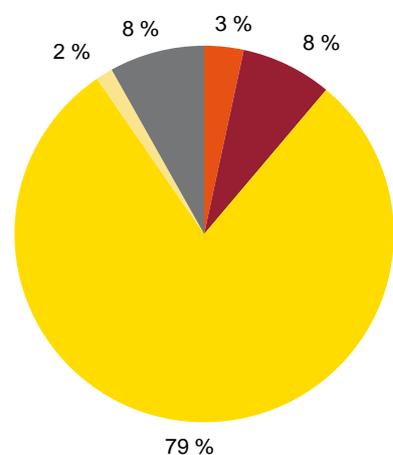
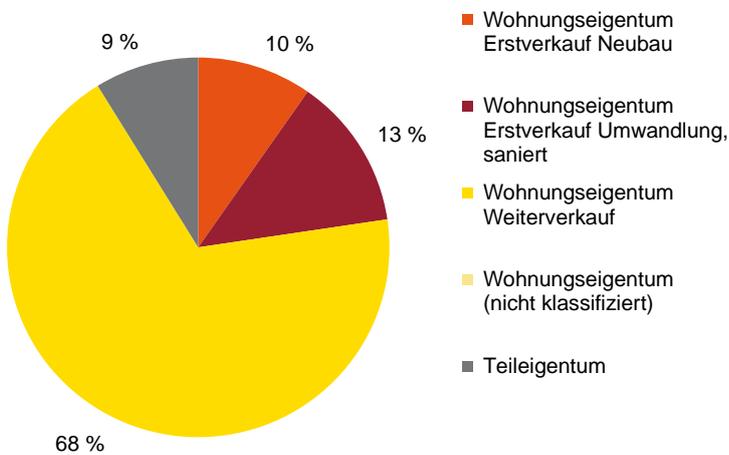
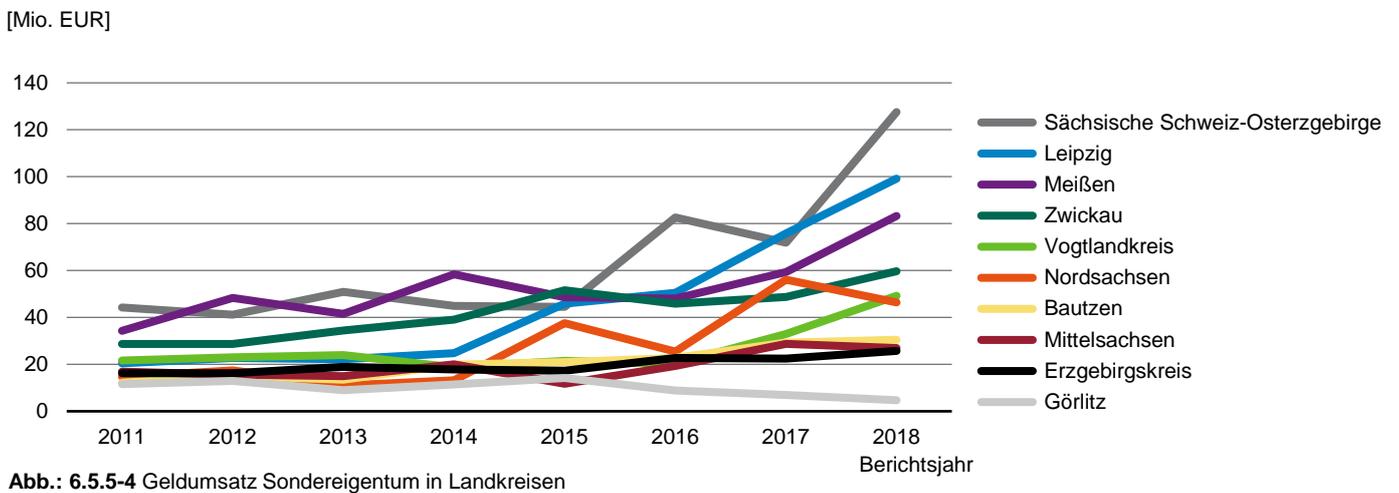
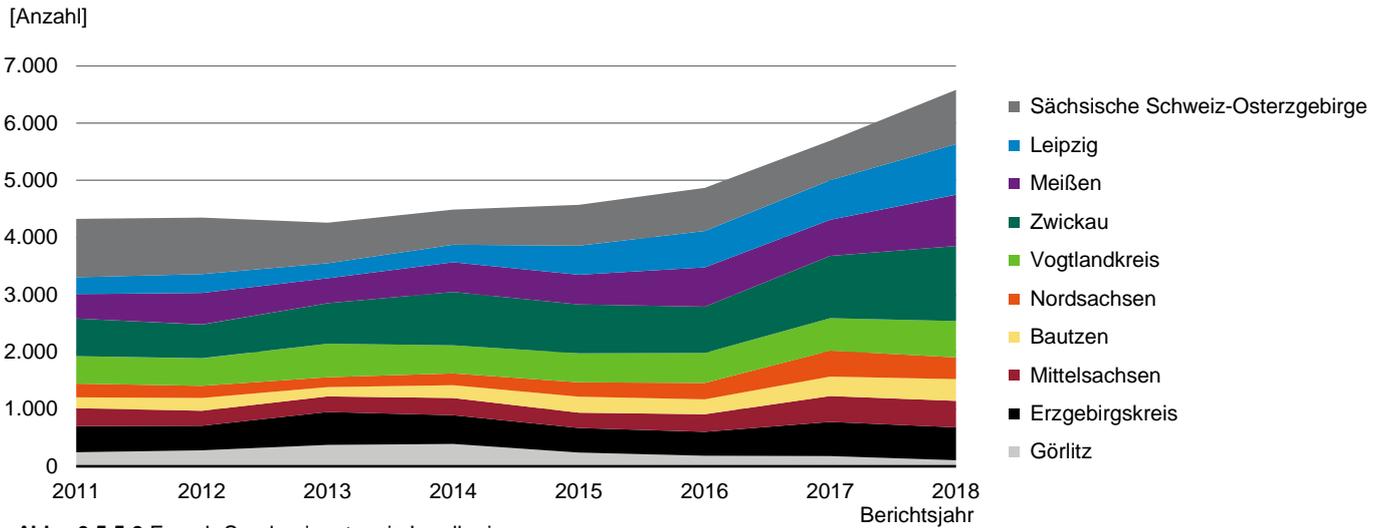


Abb.: 6.5.5-2 Geldumsatz Sondereigentum in Kreisfreien Städten



7 Sonstige Daten

7.1 Hinweis zu Sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten

Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Rohertrags-, Sachwertfaktoren und Indexreihen werden von den Gutachterausschüssen im Freistaat Sachsen für ihren Zuständigkeitsbereich zur Verfügung gestellt. Aufgrund der Vielgestaltigkeit dieser Daten und der zum Teil differierenden Ableitungsmodelle ist eine gemeinsame Datenauswertung ohne gleichnamige Ansätze nicht zielführend. Im Grundstücksmarktbericht 2019 erfolgt eine Visualisierung ausgewählter Faktoren dafür nur zur Orientierung. In der Darstellung fehlende Werte bedeuten nicht, dass keine Aussagen möglich wären. Diesbezüglich sind in der Regel konkrete, belastbare sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten bei den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen erhältlich.

7.1.1 Liegenschaftszinssätze

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind Liegenschaftszinssätze „[...] 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 unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten“ (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). Damit kommt dem Liegenschaftszinssatz die vorrangige Aufgabe zu, den Marktbezug des Ertragswertmodells herzustellen. Dagegen kann eine Verzinsung des in der Immobilie investierten Kapitals aus dem Liegenschaftszinssatz nicht unmittelbar abgelesen werden.

Die folgende Darstellung zeigt die Liegenschaftszinssätze für verschiedene Teilmärkte (Weiterverkäufe). Hiermit soll ein Überblick über Markttendenzen im Freistaat Sachsen gegeben werden. Aufgrund ihrer Generalisierung sind die genannten Daten jedoch nicht für konkrete Wertermittlungsaufgaben geeignet. Hierfür wird auf die Marktdaten der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse verwiesen.

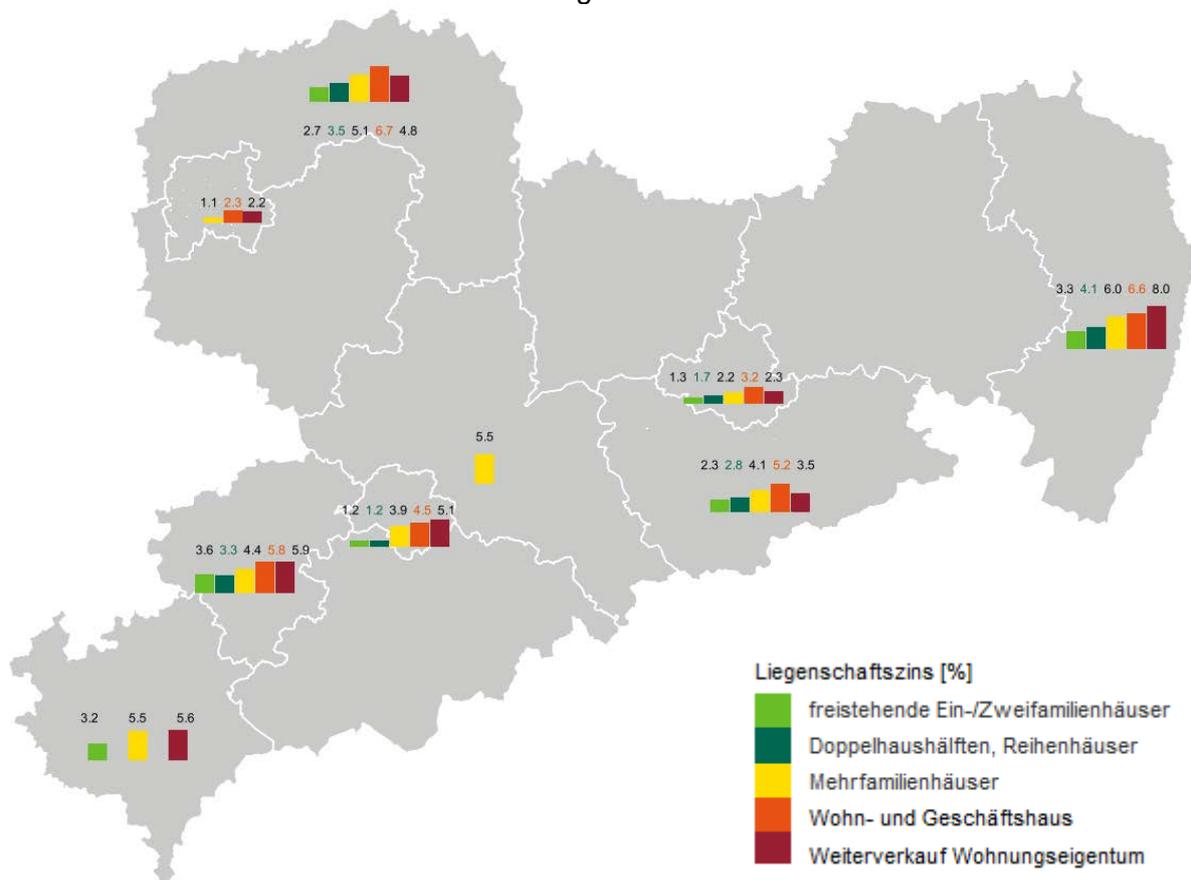


Abb.: 7.1.1-1 Liegenschaftszinssätze für Wohnen 2018

7.1.2 Rohertagsfaktoren

Rohertagsfaktoren (§ 13 ImmoWertV) beschreiben das Verhältnis zwischen dem Verkehrswert (angenähert durch den Kaufpreis) einer Immobilie und dem daraus marktüblich zu erwirtschaftenden Jahresrohertrag. Damit können Rohertagsfaktoren der überschlägigen Wertabschätzung dienen, gleichzeitig aber auch zur Unterstützung der Wertermittlungsverfahren herangezogen werden.

Die folgende Darstellung zeigt die von einigen Gutachterausschüssen mitgeteilten Rohertagsfaktoren für Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Büro- und Geschäftshäuser sowie weiterverkauftes Wohnungseigentum. Hierdurch soll ein Überblick über Markttendenzen im Freistaat Sachsen geschaffen werden.

Aufgrund ihrer Generalisierung sind die angeführten Daten jedoch nicht für konkrete Wertermittlungsaufgaben geeignet. Hierfür wird auf die Marktdaten der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse verwiesen.

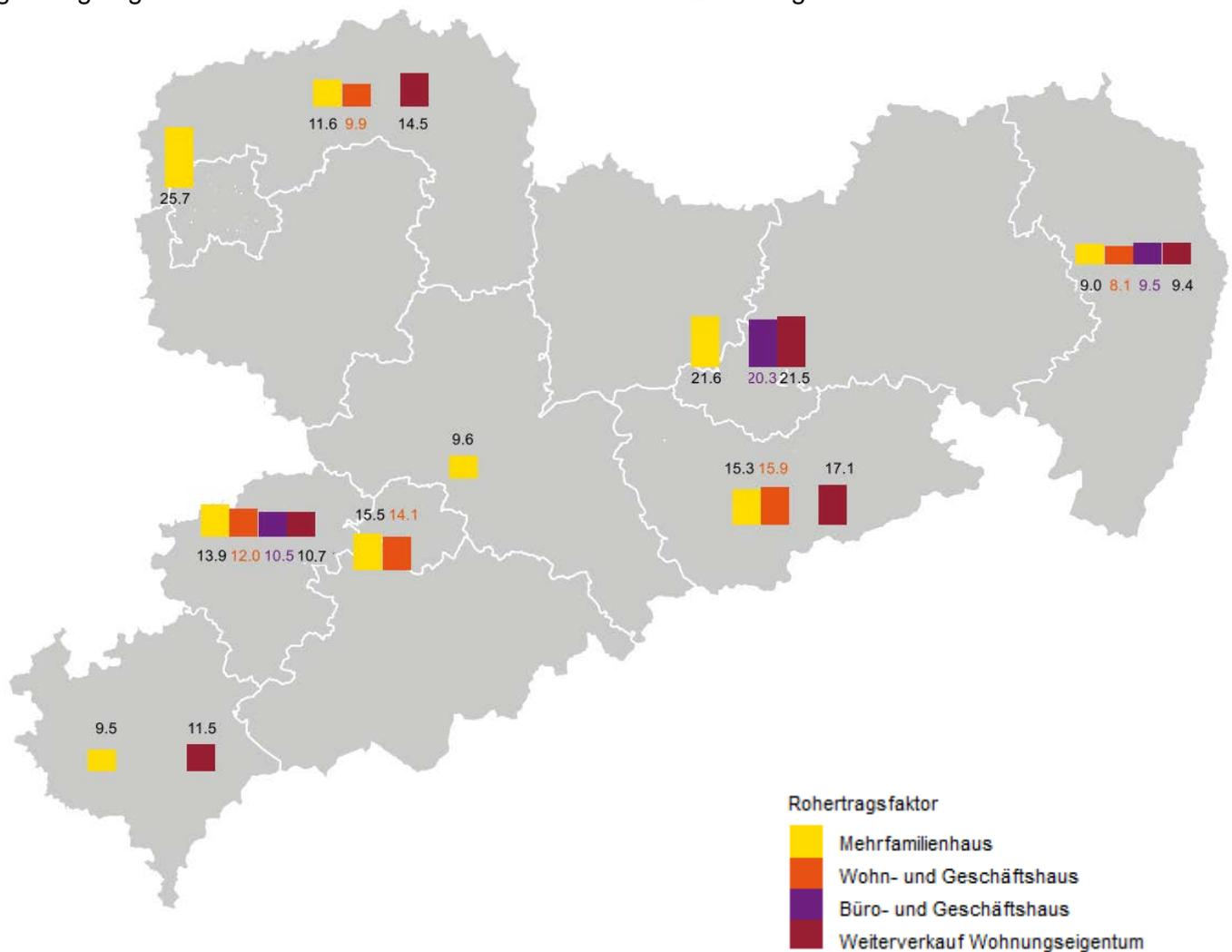


Abb.: 7.1.2-1 Rohertagsfaktoren 2018

7.1.3 Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) haben die Aufgabe, den Marktbezug des Sachwertverfahrens herzustellen. Abgeleitet werden Sachwertfaktoren aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten (vgl. § 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV).

Die folgende Karte zeigt die von einigen Gutachterausschüssen mitgeteilten Sachwertfaktoren für den Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus.

Die Darstellung soll einen Überblick über Markttendenzen im Freistaat schaffen. Aufgrund ihrer Generalisierung sind die genannten Daten jedoch nicht für konkrete Wertermittlungsaufgaben geeignet. Hierfür wird auf die Marktdaten der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse verwiesen.

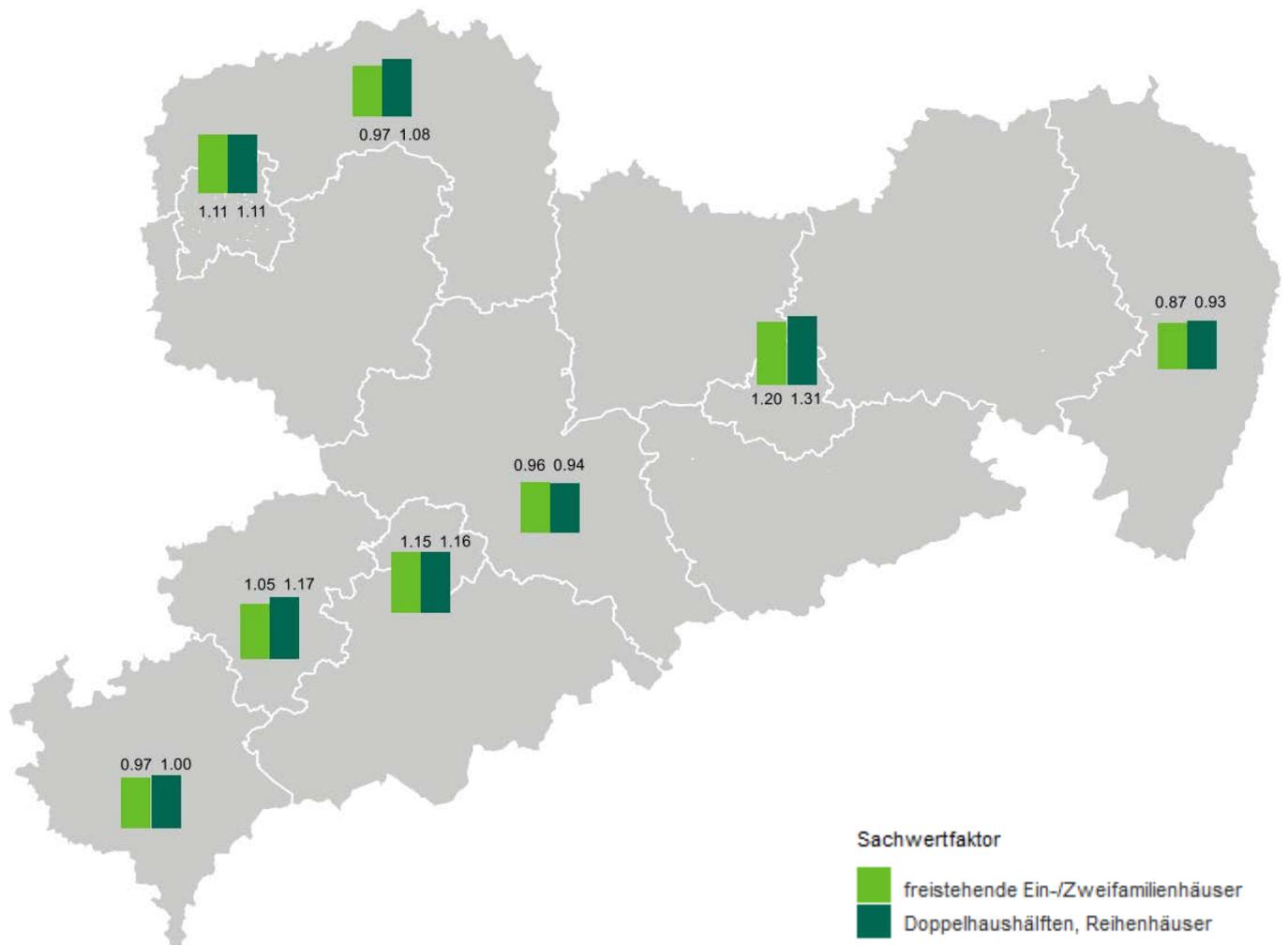


Abb.: 7.1.3-1 Sachwertfaktoren für individuellen Wohnungsbau 2018

7.2 Zwangsversteigerungen

Im Vorjahresvergleich ist die Zahl der Zwangsversteigerungen um 1 Prozent gesunken.

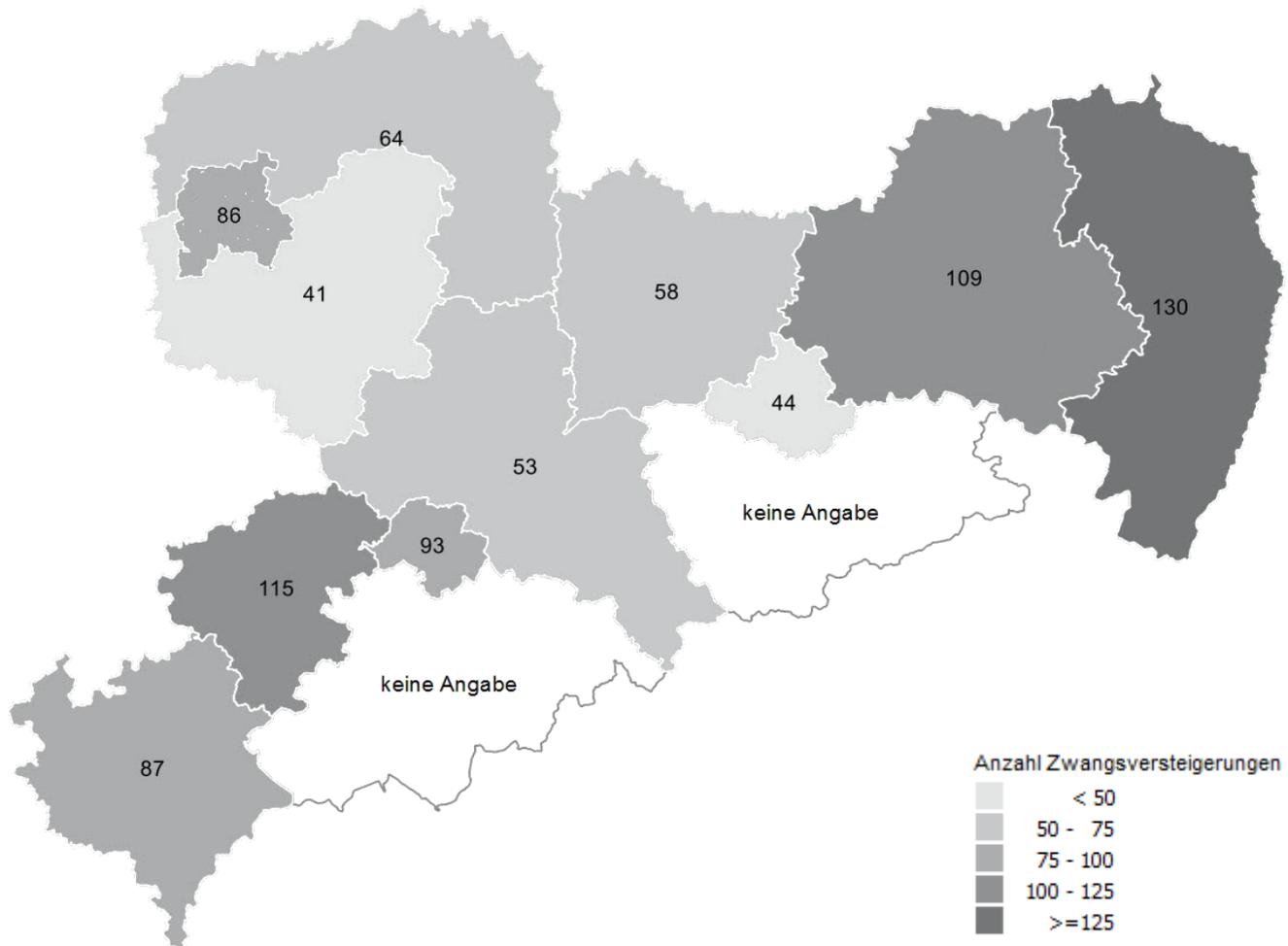


Abb.: 7.2-1 Anzahl der Zwangsversteigerungen 2018

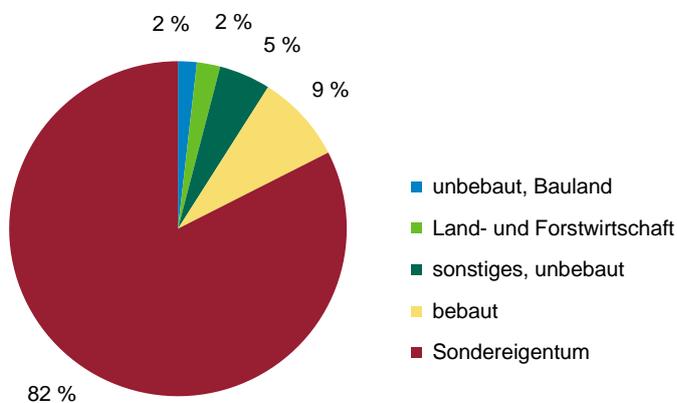


Abb.: 7.2-2 Teilmärkte bei Zwangsversteigerungen 2018 in Kreisfreien Städten

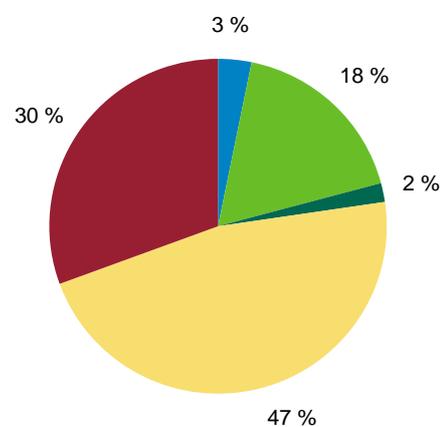


Abb.: 7.2-3 Teilmärkte bei Zwangsversteigerungen 2018 in Landkreisen (außer EZ, SO)

7.3 Erbbaurecht

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1 Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG). Bei Bestellung eines Erbbaurechts wird zwischen Erbbaurechtsgeber und -nehmer ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen, der neben Vereinbarungen zur Errichtung, Instandhaltung und Verwendung des Bauwerkes weitere Verpflichtungen beider Seiten regelt. Für die Bestellung des Erbbaurechts wird in der Regel ein Entgelt in wiederkehrenden Leistungen, der sogenannte Erbbauzins, vereinbart. Die Höhe wird häufig als Prozentsatz des Bodenwertes ermittelt. Der Zinssatz ist u. a. abhängig von der Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks, der Dauer der Erbbaurechtsbestellung und sonstigen Vereinbarungen wie z. B. einer Investitionsverpflichtung oder der Übernahme sozialer Leistungen.

Bereich		Anzahl Erbbau-rechtsbestellung 2018	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	11	- 35 %	↓
	Dresden	1	- 50 %	↓
	Leipzig	5	- 29 %	↓
Landkreis	Bautzen	6	50 %	↑
	Erzgebirgskreis	k. A.	k. A.	
	Görlitz	1	k. A.	
	Leipzig	16	220 %	↑
	Meißen	9	13 %	↑
	Mittelsachsen	4	0 %	→
	Nordsachsen	16	7 %	↑
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	k. A.	k. A.	
	Vogtlandkreis	5	25 %	↑
	Zwickau	4	- 85 %	↓
	Freistaat	mitgeteilte Bereiche	78	- 17 %

Tab.: 7.3-1 Anzahl Erbbaurechtsbestellungen 2018 und Vorjahresvergleich (ohne EZ, GR, SO)

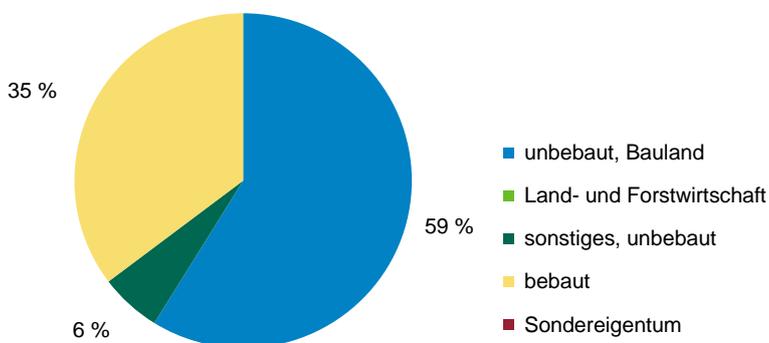


Abb.: 7.3-1 Teilmärkte bei Erbbaurechtsbestellungen 2018 in Kreisfreien Städten

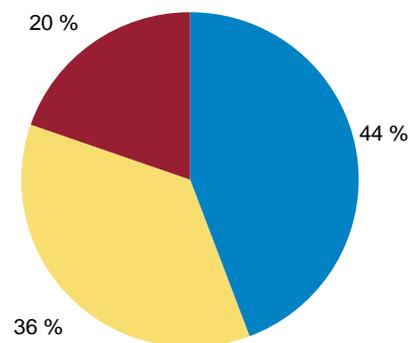


Abb.: 7.3-2 Teilmärkte bei Erbbaurechtsbestellungen 2018 in Landkreisen (außer EZ, SO)

7.4 Arrondierungsflächen

Unter Arrondierung wird u. a. die Einbindung angrenzender, selbstständig nicht bebaubarer Teilflächen zu einem Grundstück verstanden. Arrondierungsflächen werden häufig erworben, damit die bauliche Nutzbarkeit eines Grundstücks ermöglicht bzw. erhöht, Überbauungen bereinigt, der Verlauf ungünstiger Grundstücksgrenzen verbessert oder Grundstücke um Hausgärten oder sonstige Flächen erweitert werden können. Üblicherweise ist der Erwerb unselbstständiger Teilflächen nur für bestimmte Käufer interessant, da die Lage und die Form oder Größe der Flächen meist nur in Verbindung mit benachbarten Grundstücken eine sinnvolle Nutzung erbringen. Die Regelungen des § 194 BauGB sind gesondert zu berücksichtigen. Bei Straßenlanderwerb kommt i. d. R. ausschließlich der Straßenbaulastträger als Interessent in Betracht.

Bei der Grundstückswertermittlung sind die Lage und die Grundstücksgestalt bereits bei der Klassifizierung des Entwicklungszustandes zu berücksichtigen, da eine nicht gesicherte Erschließung oder eine für die bauliche Nutzung unzureichende Gestalt zur Einstufung als „Rohbauland“ gemäß § 5 Abs. 3 ImmoWertV führt, auch wenn die sonstigen Voraussetzungen für eine Bebauung erfüllt sind.

In der folgenden Übersicht sind jeweils Mittelwerte der Preisrelation zwischen dem Kaufpreis der Arrondierungsfläche und dem ausgewiesenen Bodenrichtwert getrennt nach verschiedenen Verwendungen der Arrondierungsflächen dargestellt. Trotz großer Spannen der gezahlten Preise in Bezug auf die zugehörigen Bodenrichtwerte sind Preisrelationen erkennbar.

Mittlere Relation zwischen Preis Arrondierungsfläche und zugehörigem BRW [%]

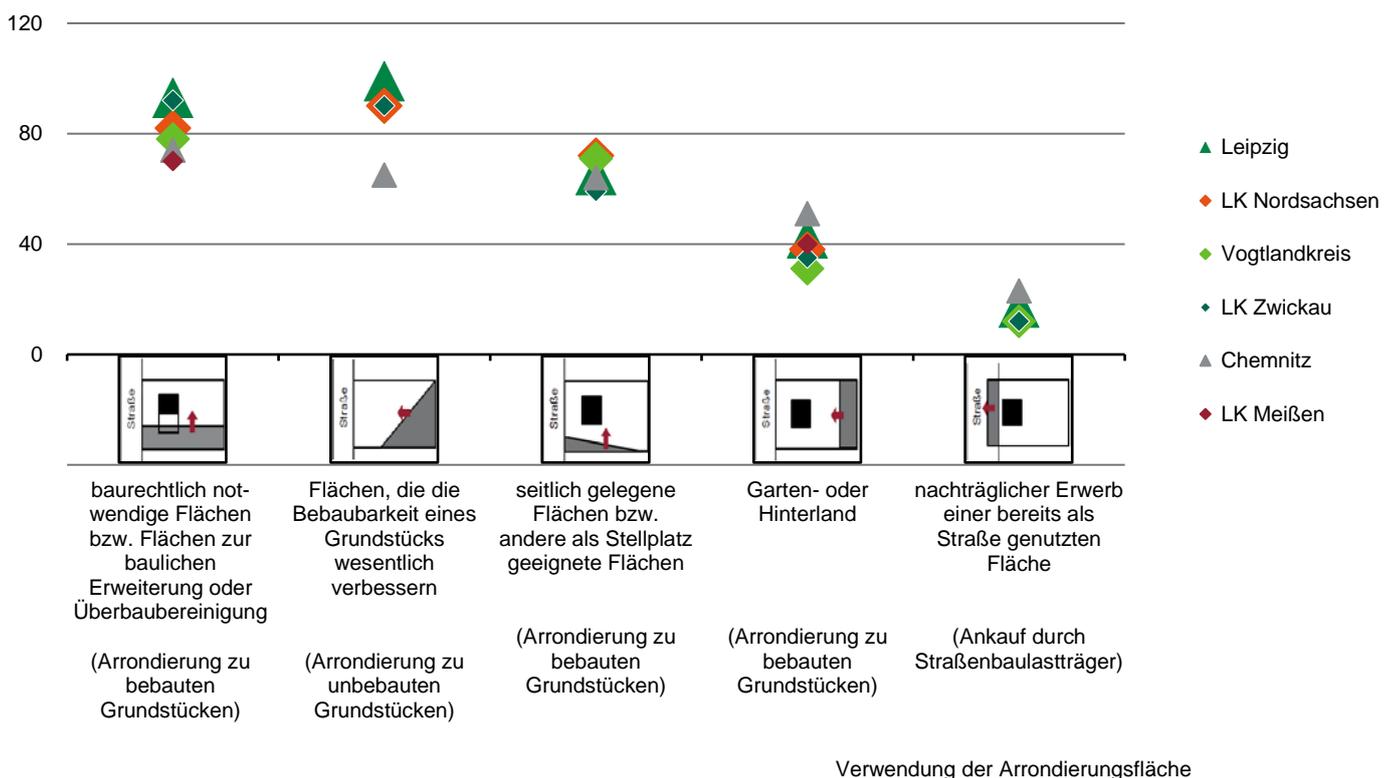


Abb.: 7.4-1 Preisrelation zwischen Arrondierungsflächen und zugehörigem Bodenrichtwert

8 Pachten und Nutzungsentgelte für Gärten

8.1 Pachten nach BKleingG und für erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

Die Höhe des Pachtzinses in Kleingartenanlagen ist in § 5 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) geregelt. Als Pachtzins darf höchstens der vierfache Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau verlangt werden. Ortsüblich im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ist der in der Gemeinde durchschnittlich gezahlte Pachtzins. Von den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen wurden u. a. die nachfolgenden Werte aufgeführt. Das jeweilige Geltungsspektrum der Pachtangaben ist bei den örtlichen Gutachterausschüssen nachzufragen.

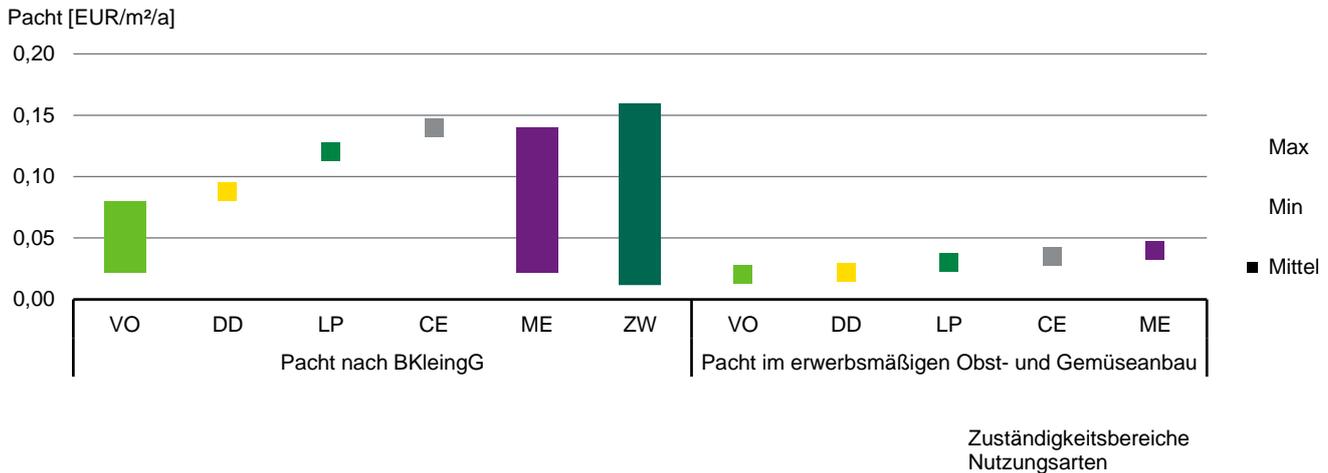


Abb.: 8.1-1 Pacht für Gärten nach BKleingG und für erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

8.2 Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke

Die Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung NutzEV vom 22. Juli 1993, BGBl. I 1993 S. 1339), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562), regelt die Erhebung und Anhebung von Nutzungsentgelten für Erholungsgrundstücke in den neuen Ländern. Nach der NutzEV sind Entgelte ortsüblich, die nach dem 02.10.1990 in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für Grundstücke vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage vereinbart wurden (siehe auch § 20 Absatz 3 Schuldrechtsanpassungsgesetz). Die Kündigungsfrist für Erholungsgrundstücke ist ausgelaufen. Für die Vergleichbarkeit ist die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der Art und des Umfangs der Bebauung der Grundstücke maßgebend. Es kann nicht eingeschätzt werden, ob die Angaben repräsentativ für das jeweilige Gemeindegebiet sind. Die Gutachterausschüsse erlangen meist keine umfassende Information darüber, zu welchen Konditionen Verträge abgeschlossen wurden.

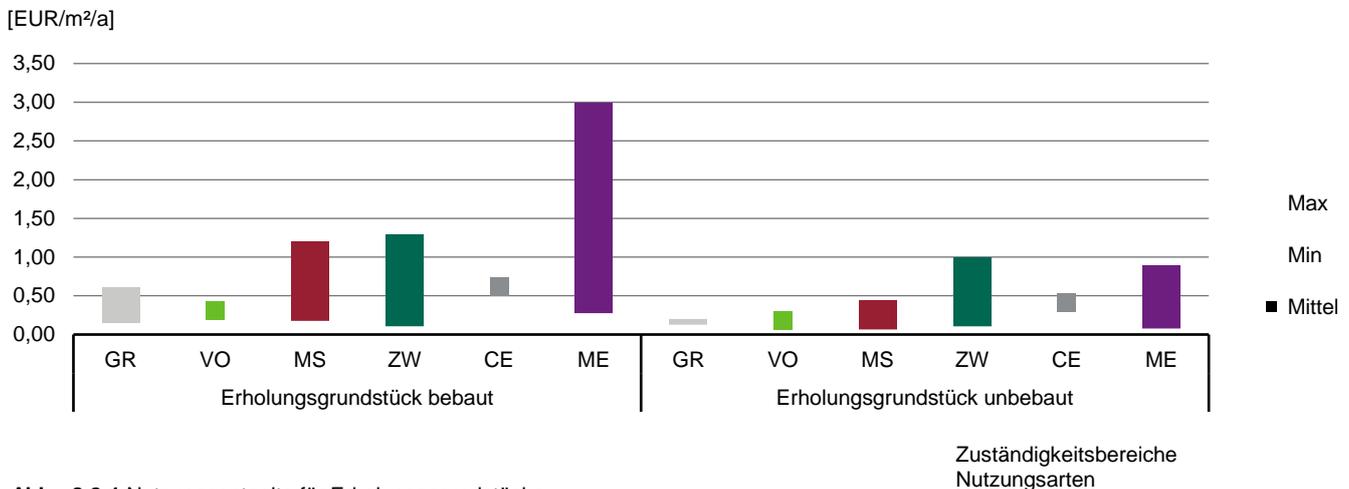


Abb.: 8.2-1 Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke

9 Abbildungsverzeichnis

Abb.: 1.2-1	Bodenrichtwerte für Nutzungsarten W, WA, WB, WR, WS; Median/Gemeinde (Stichtag 31.12.2018)	4
Abb.: 1.2-2	Bodenrichtwerte für Nutzungsarten M, MI, MK; Median/Gemeinde (Stichtag 31.12.2018)	4
Abb.: 1.3-1	Bodenrichtwerte für Bauland in Chemnitz (Stichtag 31.12.2018)	5
Abb.: 1.3-2	Bodenrichtwerte für Bauland in Dresden (Stichtag 31.12.2018)	5
Abb.: 1.3-3	Bodenrichtwerte für Bauland in Leipzig (Stichtag 31.12.2018)	5
Abb.: 3-1	Vertreter SMI, Geschäftsführerin GeoSN, Mitglieder OGA und Geschäftsstelle (30.09.2019)	8
Abb.: 4.1-1	Bodennutzung in Sachsen Stichtag 31.12.2018	9
Abb.: 4.1-2	Flächenentwicklung Acker & Dauergrünland in landwirtschaftlichen Betrieben	9
Abb.: 4.2-1	Arbeitslosenquote in Sachsen	10
Abb.: 4.2-2	Erwerbstätige am Arbeitsort Sachsen nach Wirtschaftszweigen	10
Abb.: 4.3-1	Bevölkerungsvorausberechnung 2018 bis 2030 (6. RBV-Variante 2)	11
Abb.: 4.4-1	Baufertigstellungen in Sachsen	12
Abb.: 4.4-2	Wohnungsgröße bei Baufertigstellungen bzw. im Bestand in Sachsen	12
Abb.: 4.4-3	Anteil der Wohnungen in Wohngebäuden	13
Abb.: 4.4-4	Auftragseingangsideizes (Wertideizes) im Wohnungsbau und Hochbau ohne Wohnungsbau	13
Abb.: 4.5-1	Kreisfreie Städte und Landkreise in Sachsen	14
Abb.: 5.1.1-1	Anzahl der Erwerbsvorgänge in Sachsen	15
Abb.: 5.1.1-2	Anzahl der Erwerbsvorgänge in Kreisfreien Städten	15
Abb.: 5.1.1-3	Anzahl der Erwerbsvorgänge in Landkreisen	15
Abb.: 5.1.1-4	Erwerbsvorgangverteilung 2018	16
Abb.: 5.1.2-1	Geldumsatz in Sachsen	17
Abb.: 5.1.2-2	Geldumsatz in Kreisfreien Städten	17
Abb.: 5.1.2-3	Geldumsatz in Landkreisen	17
Abb.: 5.1.2-4	Geldumsatzverteilung 2018	18
Abb.: 5.1.3-1	Flächenumsatz in Sachsen	19
Abb.: 5.1.3-2	Flächenumsatz in Kreisfreien Städten	19
Abb.: 5.1.3-3	Flächenumsatz in Landkreisen	19
Abb.: 5.1.3-4	Flächenumsatzverteilung 2018	20
Abb.: 5.2-1	Pro-Kopf-Umsatz auf dem Immobilienmarkt 2018	21
Abb.: 5.2-2	Immobilienumsatz je Einwohner	21
Abb.: 5.3-1	Art des Erwerbs 2018 in Kreisfreien Städten	22
Abb.: 5.3-2	Art des Erwerbs 2018 in Landkreisen (außer EZ, SO)	22
Abb.: 5.3-3	Erwerbsart sonstiges 2018 nach Teilmärkten getrennt in Kreisfreien Städten	22
Abb.: 5.3-4	Erwerbsart sonstiges 2018 nach Teilmärkten getrennt Landkreisen (außer EZ, SO)	22
Abb.: 6.1.1-1	Erwerb unbebauter Grundstücke für individuellen Wohnungsbau in Kreisfreien Städten	23
Abb.: 6.1.1-2	Durchschn. Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche für ind. Wohnungsbau in Kreisfreien Städten	24
Abb.: 6.1.1-3	Erwerb unbebauter Grundstücke für individuellen Wohnungsbau in Landkreisen	24
Abb.: 6.1.1-4	Durchschn. Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche für individuellen Wohnungsbau in Landkreisen	24
Abb.: 6.1.2-1	Erwerb unbebauter Grundstücke für Geschosswohnungsbau in Kreisfreien Städten	25
Abb.: 6.1.2-2	Durchschn. Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche für Geschosswohnungsbau in Kreisfreien Städten	26
Abb.: 6.1.2-3	Erwerb unbebauter Grundstücke für Geschosswohnungsbau in Landkreisen	26
Abb.: 6.1.2-4	Durchschn. Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche für Geschosswohnungsbau in Landkreisen	26
Abb.: 6.1.3-1	Erwerb unbebauter Grundstücke für gewerbliche & geschäftliche Nutzung in Kreisfreien Städten	27
Abb.: 6.1.3-2	Durchschn. Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche für klassisches Gewerbe in Kreisfreien Städten	27
Abb.: 6.1.3-3	Erwerb unbebauter Grundstücke für gewerbliche & geschäftliche Nutzung in Landkreisen	28
Abb.: 6.1.3-4	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche für klassisches Gewerbe in Landkreisen	28
Abb.: 6.1.3-5	Preisunterschiede [%] bei unterschiedlicher gewerblicher Nutzung	28
Abb.: 6.1.4-1	Erwerb unbebauter Grundstücke in Kreisfreien Städten	29
Abb.: 6.1.4-2	Geldumsatz unbebauter Grundstücke in Kreisfreien Städten	29
Abb.: 6.1.4-3	Erwerb unbebauter Grundstücke in Landkreisen	30

Abb.: 6.1.4-4	Geldumsatz unbebauter Grundstücke in Landkreisen	30
Abb.: 6.1.4-5	Veränderung Umsatz und Preis unbebauter Grundstücke 2018 im Vorjahresvergleich	30
Abb.: 6.1.4-6	Anteil geplanter Nutzungsarten von unbebauten Grundstücken in Kreisfreien Städten	31
Abb.: 6.1.4-7	Anteil geplanter Nutzungsarten von unbebauten Grundstücken in Landkreisen	31
Abb.: 6.2.1-1	Acker & Dauergrünland in landwirtschaftlichen Betrieben sowie tatsächliche Nutzung Wald 2018	32
Abb.: 6.2.1-2	Veräußerer land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke 2018 in Kreisfreien Städten	32
Abb.: 6.2.1-3	Veräußerer land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke 2018 in Landkreisen	32
Abb.: 6.2.1-4	Erwerber land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke 2018 in Kreisfreien Städten	32
Abb.: 6.2.1-5	Erwerber land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke 2018 in Landkreisen	32
Abb.: 6.2.2-1	Erwerb Ackerland in Kreisfreien Städten	33
Abb.: 6.2.2-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche Ackerland in Kreisfreien Städten	33
Abb.: 6.2.2-3	Erwerb Ackerland in Landkreisen	34
Abb.: 6.2.2-4	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche Ackerland in Landkreisen	34
Abb.: 6.2.2-5	Ackerzahl gemäß Regionalen Wertansätzen 2004 und Agrarstrukturgebiete	34
Abb.: 6.2.3-1	Erwerb Grünland in Kreisfreien Städten	35
Abb.: 6.2.3-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche Grünland in Kreisfreien Städten	35
Abb.: 6.2.3-3	Erwerb Grünlandflächen in Landkreisen	36
Abb.: 6.2.3-4	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche Grünland in Landkreisen	36
Abb.: 6.2.4-1	Agrarstrukturgebiete und Bodenrichtwerte Acker Stichtag 31.12.2018	37
Abb.: 6.2.4-2	Landkreise, Kreisfreie Städte und Bodenrichtwerte Grünland Stichtag 31.12.2018	37
Abb.: 6.2.4-3	Agrarstrukturgebiete und Median der Bodenrichtwerte Acker Stichtag 31.12.2018	38
Abb.: 6.2.5-1	Erwerbsvorgänge und Kaufpreis für Weinanbauflächen im Sächsischen Weinanbaugebiet	38
Abb.: 6.2.6-1	Erwerb Waldflächen in Kreisfreien Städten	39
Abb.: 6.2.6-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Waldfläche mit Aufwuchs in Kreisfreien Städten	39
Abb.: 6.2.6-3	Erwerb Waldflächen in Landkreisen	40
Abb.: 6.2.6-4	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Waldfläche ohne Aufwuchs in Landkreisen	40
Abb.: 6.2.6-5	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Waldfläche mit Aufwuchs in Landkreisen	40
Abb.: 6.2.7-1	Prozent. Veränderung der Erwerbsvorgangszahl für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	41
Abb.: 6.2.7-2	Prozent. Veränderung Kaufpreis/m ² für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	41
Abb.: 6.3.1-1	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Gartenfläche nach BKleingG	42
Abb.: 6.3.1-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Erholungsgarten	42
Abb.: 6.3.2-1	Durchschnittliche BRW 2018 für Abbauand	43
Abb.: 6.4.1-1	Durchschnittspreise 2018 je m ² WOFL für Mehrfamilienhäuser & individuellen Wohnungsbau	44
Abb.: 6.4.2-1	Erwerb freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Kreisfreien Städten	45
Abb.: 6.4.2-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Wohnfläche freistehende EFH / ZFH in Kreisfreien Städten	45
Abb.: 6.4.2-3	Erwerb freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Landkreisen	45
Abb.: 6.4.2-4	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Wohnfläche für freistehende EFH / ZFH in Landkreisen	46
Abb.: 6.4.2-5	Durchschnittlicher Gesamtkaufpreis für freistehende EFH / ZFH in Kreisfreien Städten	46
Abb.: 6.4.2-6	Durchschnittlicher Gesamtkaufpreis für freistehende EFH / ZFH in Landkreisen	46
Abb.: 6.4.3-1	Erwerb Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Kreisfreien Städten	47
Abb.: 6.4.3-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Wohnfläche für RH / DHH in Kreisfreien Städten	47
Abb.: 6.4.3-3	Erwerb Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Landkreisen	48
Abb.: 6.4.3-4	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Wohnfläche RH / DHH in Landkreisen	48
Abb.: 6.4.3-5	Durchschnittlicher Gesamtkaufpreis für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	48
Abb.: 6.4.4-1	Erwerb Mehrfamilienhäuser in Kreisfreien Städten	49
Abb.: 6.4.4-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser in Kreisfreien Städten	49
Abb.: 6.4.4-3	Erwerb Mehrfamilienhäuser in Landkreisen	50
Abb.: 6.4.4-4	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Wohnfläche Mehrfamilienhäuser in Landkreisen	50
Abb.: 6.4.4-5	Index Umsatzsumme/Flächensumme für Mehrfamilienhäuser	50
Abb.: 6.4.5-1	Erwerb Wohn- und Geschäftshäuser in Kreisfreien Städten	51
Abb.: 6.4.5-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² WONUFL für WGH in Kreisfreien Städten	51

Abb.: 6.4.5-3 Erwerb Wohn- und Geschäftshäuser in Landkreisen	52
Abb.: 6.4.5-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² WONUFL für WGH in Landkreisen	52
Abb.: 6.4.5-5 Index Umsatzsumme/Flächensumme für Wohn- und Geschäftshäuser	52
Abb.: 6.4.6-1 Erwerb Büro- und Geschäftsgebäude	53
Abb.: 6.4.6-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Nutzfläche Büro- und Geschäftsgebäude	53
Abb.: 6.4.7-1 Erwerb Gewerbegebäude	54
Abb.: 6.4.7-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Nutzfläche Gewerbegebäude	54
Abb.: 6.4.8-1 Erwerb Handels- und Verbrauchermärkte	55
Abb.: 6.4.8-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Nutzfläche Handels- und Verbrauchermärkte	55
Abb.: 6.4.9-1 Erwerb Drei- und Vierseithöfe	56
Abb.: 6.4.9-2 Index Umsatzsumme/Flächensumme für Drei- und Vierseithöfe	56
Abb.: 6.4.10-1 Erwerb bebauter Grundstücke in Kreisfreien Städten	57
Abb.: 6.4.10-2 Geldumsatz bebauter Grundstücke in Kreisfreien Städten	57
Abb.: 6.4.10-3 Erwerb bebauter Grundstücke in Landkreisen	58
Abb.: 6.4.10-4 Geldumsatz bebauter Grundstücke in Landkreisen	58
Abb.: 6.4.10-5 Anteil der Nutzungsarten von 2018 erworbenen bebauten Grundstücken in Kreisfreien Städten	58
Abb.: 6.4.10-6 Anteil der Nutzungsarten von 2018 erworbenen bebauten Grundstücken in Landkreisen	58
Abb.: 6.5.1-1 Durchschnittspreise je m ² Wohnfläche für Wohnungseigentum	59
Abb.: 6.5.2-1 Erwerb Wohnungseigentum in Kreisfreien Städten	60
Abb.: 6.5.2-2 Erwerb Wohnungseigentum in Landkreisen	60
Abb.: 6.5.2-3 Anteil von Erstverkäufen am Erwerb von Wohnungseigentum 2018	60
Abb.: 6.5.3-1 Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Wohnfläche Erstverkauf Neubau Wohnungseigentum	61
Abb.: 6.5.3-2 Durchschn. Kaufpreis/m ² WOFL Erstverkauf sanierte Umwandlung Wohnungseigentum	61
Abb.: 6.5.3-3 Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Wohnfläche Weiterverkauf Wohnungseigentum	61
Abb.: 6.5.4-1 Erwerb Teileigentum in Kreisfreien Städten	62
Abb.: 6.5.4-2 Geldumsatz Teileigentum in Kreisfreien Städten	62
Abb.: 6.5.4-3 Erwerb Teileigentum in Landkreisen	63
Abb.: 6.5.4-4 Geldumsatz Teileigentum in Landkreisen	63
Abb.: 6.5.4-5 Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Nutzfläche Teileigentum	63
Abb.: 6.5.5-1 Erwerb Sondereigentum in Kreisfreien Städten	64
Abb.: 6.5.5-2 Geldumsatz Sondereigentum in Kreisfreien Städten	64
Abb.: 6.5.5-3 Erwerb Sondereigentum in Landkreisen	65
Abb.: 6.5.5-4 Geldumsatz Sondereigentum in Landkreisen	65
Abb.: 6.5.5-5 Umsatz getrennt nach Sondereigentumsart 2018 in Kreisfreien Städten	65
Abb.: 6.5.5-6 Umsatz getrennt nach Sondereigentumsart 2018 in Landkreisen	65
Abb.: 7.1.1-1 Liegenschaftszinssätze für Wohnen 2018	66
Abb.: 7.1.2-1 Rohertragsfaktoren 2018	67
Abb.: 7.1.3-1 Sachwertfaktoren für individuellen Wohnungsbau 2018	68
Abb.: 7.2-1 Anzahl der Zwangsversteigerungen 2018	69
Abb.: 7.2-2 Teilmärkte bei Zwangsversteigerungen 2018 in Kreisfreien Städten	69
Abb.: 7.2-3 Teilmärkte bei Zwangsversteigerungen 2018 in Landkreisen (außer EZ, SO)	69
Abb.: 7.3-1 Teilmärkte bei Erbbaurechtsbestellungen 2018 in Kreisfreien Städten	70
Abb.: 7.3-2 Teilmärkte bei Erbbaurechtsbestellungen 2018 in Landkreisen (außer EZ, GR, SO)	70
Abb.: 7.4-1 Preisrelation zwischen Arrondierungsflächen und zugehörigem Bodenrichtwert	71
Abb.: 8.1-1 Pacht für Gärten nach BKleingG und für erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau	72
Abb.: 8.2-1 Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke	72
Abb.: Anl. 1-1 Übersichtskarte Kreisstruktur Freistaat Sachsen, zuständige Gutachterausschüsse	Anl. 1

10 Tabellenverzeichnis

Tab.: 1.1-1	Sachsens Grundstücksmarkt 2018 auf einen Blick	3
Tab.: 1.1-2	Preisentwicklung verschiedener Teilmärkte 2018 im Vorjahresvergleich	3
Tab.: 4.5-1	Regionale Strukturierung im Freistaat Sachsen	14
Tab.: 5.1.1-1	Anzahl der Erwerbsvorgänge 2018 und Vorjahresvergleich	16
Tab.: 5.1.2-1	Geldumsatz 2018 und Vorjahresvergleich	18
Tab.: 5.1.3-1	Flächenumsatz 2018 und Vorjahresvergleich	20
Tab.: 6.1.1-1	Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke für ind. Wohnungsbau 2018 & Vorjahresvgl.	23
Tab.: 6.1.2-1	Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grst. für Geschosswohnungsbau 2018 & Vorjahresvgl.	25
Tab.: 6.1.3-1	Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke für Gewerbe 2018 & Vorjahresvergleich	27
Tab.: 6.1.4-1	Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke 2018 und Vorjahresvergleich	29
Tab.: 6.2.2-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Ackerland 2018 und Vorjahresvergleich	33
Tab.: 6.2.3-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Grünland 2018 und Vorjahresvergleich	35
Tab.: 6.2.6-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Wald 2018 und Vorjahresvergleich	39
Tab.: 6.2.7-1	Anzahl Erwerbsvorgänge land- & forstwirtschaftlich genutzter Flächen 2018 & Vorjahresvergleich	41
Tab.: 6.3.3-1	Anzahl Erwerbsvorgänge sonstige Flächen 2018 und Vorjahresvergleich	43
Tab.: 6.4.2-1	Anzahl Erwerbsvorgänge freistehende EFH und ZFH 2018 und Vorjahresvergleich	44
Tab.: 6.4.3-1	Anzahl Erwerbsvorgänge RH und Doppelhaushälften 2018 und Vorjahresvergleich	47
Tab.: 6.4.4-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Mehrfamilienhäuser 2018 und Vorjahresvergleich	49
Tab.: 6.4.5-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Wohn- und Geschäftshäuser 2018 und Vorjahresvergleich	51
Tab.: 6.4.6-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Büro- und Geschäftsgebäude 2018 und Vorjahresvergleich	53
Tab.: 6.4.7-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Gewerbegebäude 2018 und Vorjahresvergleich	54
Tab.: 6.4.8-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Handels- und Verbrauchermärkte 2018 und Vorjahresvergleich	55
Tab.: 6.4.9-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Drei- und Vierseithöfe 2018 und Vorjahresvergleich	56
Tab.: 6.4.10-1	Anzahl Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke 2018 und Vorjahresvergleich	57
Tab.: 6.5.2-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Wohnungseigentum 2018 und Vorjahresvergleich	59
Tab.: 6.5.4-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Teileigentum 2018 und Vorjahresvergleich	62
Tab.: 6.5.5-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Sondereigentum 2018 und Vorjahresvergleich	64
Tab.: 7.3-1	Anzahl Erbbaurechtsbestellungen 2018 und Vorjahresvergleich	70

11 Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
agr.	agrar
Anl.	Anlage
BauGB	Baugesetzbuch
BBergG	Bundesberggesetz
BewG	Bewertungsgesetz
BORIS	Bodenrichtwertinformationssystem (in der Publikation ist BORIS Sachsen gemeint)
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
BRW	Bodenrichtwert
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BZ	Landkreis Bautzen
CE	Kreisfreie Stadt Chemnitz
DD	Kreisfreie Stadt Dresden
DHH	Doppelhaushälfte
DIN 277-1	Grundflächen und Rauminhalte (Hochbau), gültig ab Januar 2016
durchschn.	durchschnittlicher
EFH	Einfamilienhaus
Erbbaurecht	Gesetz über das Erbbaurecht
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
EUR	Euro
e. V.	eingetragener Verein
EZ	Erzgebirgskreis
GeoSN	Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen
gif	Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GR	Landkreis Görlitz
Grst.	Grundstück/Grundstücke
ha	Hektar
i. d. R.	in der Regel
i. S. d.	im Sinne des
i. V. m.	in Verbindung mit
ind.	individueller
inkl.	inklusive
k. A.	keine Angabe
LE	Landkreis Leipzig
LK	Landkreis
LP	Kreisfreie Stadt Leipzig
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
M	gemischte Baufläche
Max	Maximum
ME	Landkreis Meißen
MFG-2017	Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum, von der gif (Juni 2017)
MF/G-2012	Vorläufer zur Richtlinie MFG-2017
MI	Mischgebiet
Min	Minimum
Mio.	Million
MK	Kerngebiet

MS	Landkreis Mittelsachsen
NHK	Normalherstellungskosten
NO	Landkreis Nordsachsen
NUTS	hierarchische Systematik zur eindeutigen Identifizierung und Klassifizierung der räumlichen Bezugseinheiten der amtlichen Statistik in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union
NUFL	Nutzfläche
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
OGA	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen
ÖVF	ökologische Vorrangfläche
Pkw	Personenkraftwagen
RBV	Rationalisierte Bevölkerungsvorausberechnung
RH	Reihenhaus
S.	Seite
s. a.	siehe auch
SächsGAVO	Sächsische Gutachterausschussverordnung
SächsVwKG	Verwaltungskostengesetz des Freistaates Sachsen
SMI	Sächsische Staatsministerium des Innern
SMR	Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung
SN	Freistaat Sachsen
SO	Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
SW-RL	Sachwertrichtlinie
Tab.	Tabelle
u. a.	unter anderem
vgl.	vergleiche / Vergleich
VO	Vogtlandkreis
WE	Wohnungseigentum
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
WOFL	Wohnfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung
WONUFL	Wohn- und Nutzfläche, z. B. bei Wohn- und Geschäftshäusern
z. B.	zum Beispiel
ZFH	Zweifamilienhaus
zuzgl.	zuzüglich
ZW	Landkreis Zwickau
↑	Veränderung ≥ 5 Prozent
↗	Veränderung > 0 Prozent bis < 5 Prozent
→	Veränderung = 0 Prozent
↘	Veränderung < 0 Prozent bis > - 5 Prozent
↓	Veränderung ≤ - 5 Prozent
∅	Durchschnitt

12 Glossar

Die nachfolgenden Angaben dienen der Kurzerläuterung der in der Publikation verwendeten bzw. zu Grunde gelegten Begrifflichkeiten und sind nicht abschließend definiert. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Richtigkeit im Sinne rechtlicher Begriffsbestimmungen oder wissenschaftlicher Lehrmeinungen.

Acker

Landwirtschaftlich genutzter Boden, der regelmäßig zum Beispiel mit einem Pflug bearbeitet und mit einer Feldfrucht bestellt wird.

Ackerzahl

Index, der die Qualität einer Ackerfläche bemisst. Diese Relationszahl drückt die Reinertragsfähigkeit eines bestimmten Bodenstückes im Vergleich zu den ertragsfähigsten Böden mit der Wertzahl 100 aus und hat ihre Grundlage in der Reichsbodenschätzung, die ab 1934 durchgeführt worden ist.

Bauerwartungsland

Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV).

Bauland

Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind (nach Nr. 6 Abs. 1 EW-RL von 2015) die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind (§ 19 Abs. 1 ImmoWertV). Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück) (Nr. 2 BRW-RL).

Büroflächen

Seit Juni 2017 gibt es von der gif (Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.) die Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG-2017). Als Büroflächen gelten diejenigen Flächen, auf denen typische Schreibtisch Tätigkeiten durchgeführt werden bzw. durchgeführt werden könnten und die auf dem Büroflächenmarkt gehandelt, das heißt, als Bürofläche vermietet werden können. Hierzu zählen auch vom privaten oder vom öffentlichen Sektor eigengenutzte sowie zu Büros umgewidmete Flächen, ferner selbstständig vermietbare Büroflächen in gemischt genutzten Anlagen, insbesondere in Gewerbeparks (s. a. Gewerbliche Nutzfläche).

Doppelhaushälfte

Beim individuellen Wohnungsbau besteht ein Doppelhaus aus zwei aneinandergebauten und oft einheitlich gestalteten Einfamilienhäusern ("Doppelhaushälften"). Entscheidend für die Bauform ist, dass es sich um zwei durchgehend durch einen Brandabschluss getrennte eigenständige Gebäude handelt.

Erbbaurecht

Veräußerliches und vererbliches Recht, ein Bauwerk auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstückes zu haben. Aus der Sicht des Grundstückseigentümers (Erbbaurechtsgeber) ist das Erbbaurecht ein beschränktes dingliches Recht, das auf seinem Grundstück lastet. Die rechtliche Grundlage bildet das Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - Erbbaurechtsgesetz) vom 15. Januar 1919 in der Fassung vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614). Die ursprüngliche Erbbaurechtsverordnung ist, inhaltlich unverändert, in das Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - Erbbaurechtsgesetz) umbenannt worden.

Erbbauzins

Jährlich wiederkehrende bzw. einmalig kapitalisierte Geldleistung für die Überlassung eines Grundstückes. Häufig wird der Erbbauzins als ein bestimmter Prozentsatz des Bodenwertes vereinbart, der an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten bzw. an den Verbraucherpreisindex gekoppelt wird.

Erstverkauf Umwandlung

Zeitnahe erstmalige Veräußerung von Einheiten aus ursprünglich als Bestandsobjekt errichteten Gebäuden, die in Sondereigentum geteilt (umgewandelt) werden.

Erstverkauf Neubau

Im Teilmarkt Sondereigentum die erstmalige Veräußerung von Wohnungs- bzw. Teileigentum, das zu diesem Zweck errichtet wurde.

Erwerbsgartenbau

Der Erwerbsgartenbau umfasst den Zierpflanzenbau mit Baumschulen und Staudengärtnereien, den Obst- und Gemüsebau sowie den Garten- und Landschaftsbau.

Erwerbsvorgänge

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge umfasst Umsätze von Objekten auch bei Zwangsversteigerungen, Tausch, Enteignung, Begründung von Erbbaurechten. Wenn mehrere Objekte in einem Vertrag enthalten sind, werden soweit möglich, die Einzelobjekte in der Anzahl erfasst.

Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Laut § 5 Abs. 1 ImmoWertV Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

freistehendes Einfamilienhaus

Ein Einfamilienhaus ist ein Wohnhaus für einen Haushalt, es enthält eine Wohneinheit. Ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wird nicht als Zweifamilienhaus eingestuft. Entscheidend ist, dass die Einliegerwohnung gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung (weniger als 80 % der Wohnfläche) ist. Die Abkürzung EFH wird für freistehende Einfamilienhäuser genutzt, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind nicht hierunter subsumiert.

freistehendes Zweifamilienhaus

Ein Zweifamilienhaus ist ein Wohnhaus für zwei Haushalte, es enthält zwei Wohneinheiten. Ein Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung ist kein Mehrfamilienhaus. Entscheidend wirkt, dass die Einliegerwohnung gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung (weniger als 80 % der Wohnfläche) ist.

Gartenland

Gartenland sind Flächen für eine gärtnerische Nutzung, ohne Bauland i. S. d. BauGB zu sein. Zu unterscheiden sind hierbei Gartenflächen, die den gesetzlichen Regelungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) unterliegen und denen außerhalb dieser Zuordnung. Hausgärten sind nur dann eigenständig als Gartenland zu definieren, wenn diese baurechtlich nicht für den Gebäudebau, sondern eigenständig als Gartenland genutzt werden können. In der Kommunalplanung werden diese oftmals als „Private Grünflächen“ gekennzeichnet.

Geschäftshäuser

Geschäftshäuser sind nach SW-RL Anl. 1 Gebäude mit überwiegend gewerblicher Nutzung und einem geringen Wohnanteil. Der Anteil der Wohnfläche beträgt ca. 20 bis 25 %.

Geschäftsgebäude sind Gebäude, die zu mehr als 80 %, berechnet nach der Jahresrohmiete, eigenen oder fremden gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienen (§ 75 BewG).

Geschosswohnungsbau

Geschosswohnungsbau bezeichnet ein Wohngebäude mit mehreren abgeschlossenen Wohneinheiten auf mehr als einer Etage, die von mindestens einem Treppenhaus erschlossen werden.

Gewerbliche Nutzfläche

Die Mietflächendefinitionen der gif (Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.) haben sich als Standard für die Mietflächenermittlung etabliert. Die MFG definiert die Mietfläche von gewerblich vermieteten oder genutzten Gebäuden. Sie baut auf der DIN 277-1 auf. Die Richtlinie MFG-2017 ersetzt die MF/G-2012.

Grünland

Als Grünland werden landwirtschaftlich genutzte Flächen bezeichnet, auf denen Pflanzen i. d. R. mehrjährig oder als Dauerkultur angebaut und entweder beweidet oder durch Mähen bewirtschaftet werden.

Grünlandzahl

Maßstab der Ertragsfähigkeit von Grünland, die das prozentuale Ertragsverhältnis einer bestimmten Grünlandfläche zum besten Boden angibt. Grundlage für die Ermittlung ist der Grünlandbewertungsrahmen der Reichsbodenschätzung.

Hofgrundstücke (Drei- und Vierseithof)

Ein Bauernhof ist ein landwirtschaftlicher Betrieb, in dem die Bewirtschafter überwiegend praktische Tätigkeiten ausführen oder auch die Hofstelle mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden dieses Betriebes. Unter dem Begriff Hofstelle wird der zentrale Wirtschaftsort des Anwesens, im Allgemeinen als Wohnsitz der Bewirtschafter wie auch Sitz des landwirtschaftlichen Betriebs, subsumiert. Dabei werden die Baulichkeiten der Hofstelle als eine gewachsene und funktionelle Einheit gesehen. Der Dreiseithof ist eine Bauernhofanlage, in der die Gebäude drei Seiten eines rechteckigen Hofes einnehmen. Ein Vierseithof bezeichnet eine Hofform, bei der der landwirtschaftliche Wirtschaftshof von allen vier Seiten von Gebäuden umschlossen ist, in der Regel also vom Wohnhaus, dem der Scheune, dem Getreidespeicher und dem Stall. Baulich erhaltene Bauernhöfe, die jedoch keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr sind und zu denen keine Äcker oder Weiden mehr gehören, werden als Resthöfe bezeichnet.

Individueller Wohnungsbau

Begriff für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser oder Doppel- bzw. Reihenhäuser (Reihenend- und Reihemittelhäuser).

Liegenschaftszinssatz

Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). Die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung im Ertragswertverfahren.

Marktteilnehmer

Juristische Person:	z. B. Firma, Aktiengesellschaft, Erschließungsträger
Natürliche Person:	z. B. Privat, Erbengemeinschaft
Öffentliche Hand:	z. B. Stadt, Gemeinde, Kreis, Land, Bund
Sonstige:	z. B. Kirche
Wohnungsunternehmen	

Mehrfamilienhaus

Ein Mehrfamilienhaus ist ein Wohngebäude, das für mehrere (mind. 3) Einheiten (Wohnungen) konzipiert ist, die auf mehrere Geschosse verteilt sind.

Neubau

Neubau werden Gebäude genannt, die vor kurzem neu errichtet wurden. Im Grundstücksmarktbericht Deutschland werden z. B. Gebäude als "neu errichtet" bezeichnet, die nicht älter als 2 Jahre sind.

Reihenhaus

Beim individuellen Wohnungsbau ist ein Reihenhaus ein Einfamilienhaus, das mit weiteren gleichartig gestalteten Häusern (mindestens drei) eine geschlossene Reihung bildet. I. d. R. werden Reihemittelhäuser jeweils bis an die beiden seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut. Die beiden seitlichen Wände sind fensterlos, zweischalig und Brandwände. Reihenendhäuser dürfen nur an der Seite bis an die seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden, an der weitere Reihenhäuser folgen.

Restnutzungsdauer

Zahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV). Sie errechnet sich aus der Gesamtnutzungsdauer (SW-RL, Anl. 4).

Rohbauland (werdendes Bauland)

Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV).

Rohertragsfaktor (§ 13 ImmoWertV) beschreibt das Verhältnis zwischen dem Verkehrswert (angenähert durch den Kaufpreis) einer Immobilie und dem daraus marktüblich zu erwirtschaftenden Jahresrohertrag (§ 18 ImmoWertV). Damit kann der Rohertragsfaktor zum einen der überschlägigen Wertabschätzung dienen, gleichzeitig aber auch zur Unterstützung der Wertermittlungsverfahren herangezogen werden.

Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) hat die Aufgabe, den Marktbezug des Sachwertmodells herzustellen. Abgeleitet wird der Sachwertfaktor aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten (vgl. § 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV).

Sondereigentum

Selbstständiges Eigentum an Teilen von Gebäuden, verbunden mit einem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum. Das Wohnungseigentumsgesetz ist die rechtliche Grundlage für die Bildung von Sondereigentum. Es wird in Wohnungseigentum und Teileigentum unterschieden. Das Miteigentum (§ 1008 BGB) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 BGB das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude eingeräumt wird (§ 3 Abs. 1 WEG).

Teileigentum

Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes, z. B. Geschäftsräume, Werkstätten, Lagerräume, Arztpraxen sowie auch Tiefgaragen-Stellplätze (§ 1 Abs. 3 WEG).

Weiterverkauf

Alle Verkäufe von Wohnungs- oder Teileigentum, die bereits zuvor mindestens einmal Gegenstand eines Kaufvertrages waren.

Wohn- und Geschäftshaus / gemischte Nutzung

Wohnhäuser mit Mischnutzung sind Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung und einem geringen gewerblichen Anteil. Der Anteil der Wohnfläche ist in der Anlage I der NHK 2010 mit ca. 75 % beschrieben.

Wohnfläche

Die Wohnfläche bezeichnet die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören. Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von so genannten Zubehörräumen wie Keller oder Dachräume, von Räumen, die den Anforderungen des Bauordnungsrechtes nicht genügen, sowie von Geschäfts- und Wirtschaftsräumen. In der Regel wird die WoFIV angewendet.

Wohnungseigentum

Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum (Grund und Boden und bestimmte Gebäudeteile) zu dem es gehört (§ 1 Abs. 2 WEG).

Zwangsversteigerung

Vollstreckungsverfahren, das im Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung geregelt ist. Zwangsversteigerung ist die Durchsetzung eines Anspruchs mit staatlichen Mitteln.

Kontaktdaten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen

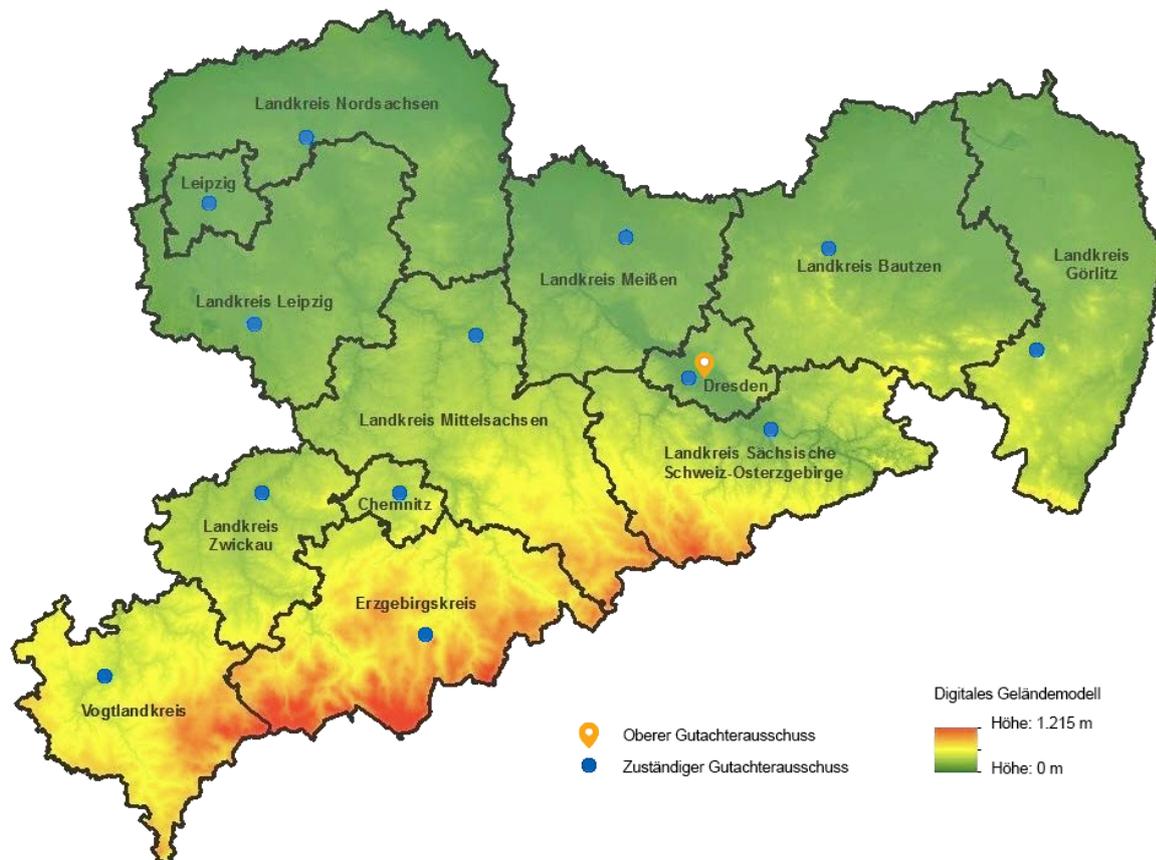


Abb.: Anl. 1-1 Übersichtskarte Kreisstruktur Freistaat Sachsen, zuständige Gutachterausschüsse, BORIS 2019
(Karte: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, eigene Bearbeitung)

Zuständigkeitsbereich *	Postanschrift	Kontaktdaten	
NUTS-2-Region Dresden	Dresden, Kreisfreie Stadt	Landeshauptstadt Dresden Amt für Geodaten und Kataster Geschäftsstelle Gutachterausschuss Postfach 12 00 20 01001 Dresden	Tel: 0351 488-4071 Sitz: Ammonstraße 74 01067 Dresden grundstueckswertermittlung@dresden.de www.dresden.de/Gutachterausschuss
	Bautzen	Landratsamt Bautzen Geschäftsstelle Gutachterausschuss Macherstraße 55 01917 Kamenz	Tel: 03591 5251-62010 Sitz: Garnionsplatz 9 01917 Kamenz gutachterausschuss@lra-bautzen.de www.landkreis-bautzen.de
	Görlitz	Landratsamt Görlitz Geschäftsstelle Gutachterausschuss / Agrarstruktur Postfach 30 01 52 02806 Görlitz	Tel: 03581 663-3518 Sitz: Georgewitzer Straße 42 02708 Löbau gutachterausschuss@kreis-gr.de www.kreis-goerlitz.de
	Meißen	Landratsamt Meißen Geschäftsstelle Gutachterausschuss Postfach 10 01 52 01651 Meißen	Tel: 03522 303-2191 Sitz: Remonteplatz 8 01558 Großenhain gutachterausschuss@kreis-meissen.de www.kreis-meissen.org/2249.html
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Geschäftsstelle Gutachterausschuss Postfach 100253/54 01782 Pirna	Tel: 03501 515-3302 Sitz: Schloßpark 22 01796 Pirna gutachterausschuss@landratsamt-pirna.de www.landratsamt-pirna.de

Zuständigkeitsbereich *	Postanschrift	Kontaktdaten	
NUTS-2-Region Chemnitz	Chemnitz, Kreisfreie Stadt	Stadtverwaltung Chemnitz Geschäftsstelle Gutachterausschuss 09106 Chemnitz	Tel: 0371 488-6203 Sitz: Friedensplatz 1 09111 Chemnitz gutachterausschuss@stadt-chemnitz.de www.chemnitz.de
	Erzgebirgskreis	Landratsamt Erzgebirgskreis Geschäftsstelle Gutachterausschuss Paulus-Jenisius-Straße 24 09456 Annaberg-Buchholz	Tel: 03733 831-4184 Sitz: Paulus-Jenisius-Straße 24 09456 Annaberg-Buchholz gutachterausschuss@kreis-erz.de www.erzgebirgskreis.de
	Mittelsachsen	Landratsamt Mittelsachsen Geschäftsstelle Gutachterausschuss Frauensteiner Straße 43 09599 Freiberg	Tel: 03731 799-1202 bis -1206 Sitz: Straße des Friedens 9 a 04720 Döbeln gutachterausschuss@landkreis-mittelsachsen.de www.landkreis-mittelsachsen.de
	Vogtlandkreis	Landratsamt Vogtlandkreis Geschäftsstelle Gutachterausschuss Postfach 10 03 08 08507 Plauen	Tel: 03741 300-2345 Sitz: Postplatz 5 08523 Plauen gutachterausschuss@vogtlandkreis.de www.vogtlandkreis.de
	Zwickau	Landratsamt Zwickau Amt für Vermessung SG Gutachterausschuss Postfach 100176 08067 Zwickau	Tel: 0375 4402-25770 Sitz: Gerhart-Hauptmann-Weg 1 08371 Glauchau gaa@landkreis-zwickau.de www.landkreis-zwickau.de
NUTS-2-Region Leipzig	Leipzig Kreisfreie Stadt	Stadt Leipzig Gutachterausschuss 04092 Leipzig	Tel: 0341 123-5072 Sitz: Burgplatz 1 04109 Leipzig gutachterausschuss@leipzig.de www.gutachterausschuss.leipzig.de
	Landkreis Leipzig	Landratsamt Landkreis Leipzig Vermessungsamt Geschäftsstelle Gutachterausschuss 04550 Borna	Tel: 03433 241-1480 Sitz: Leipziger Straße 67 04552 Borna gutachterausschuss@lk-l.de www.landkreisleipzig.de
	Nordsachsen	Landratsamt Nordsachsen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 04860 Torgau	Tel: 03421 758-3425 Sitz: Dr.-Belian-Straße 5 04838 Eilenburg gutachterausschuss@lra-nordsachsen.de www.landkreis-nordsachsen.de
NUTS-1- Region SN	Sachsen	Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss Postfach 10 02 44 01072 Dresden	Tel: 0351 8283-8420 Sitz: Olbrichtplatz 3 01099 Dresden oga@geosn.sachsen.de www.boris.sachsen.de

*NUTS: Nomenclature des unités territoriales: statistiques
hierarchische Systematik zur eindeutigen Identifizierung und Klassifizierung der räumlichen Bezugseinheiten der
amtlichen Statistik in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union

Gebührenregelung für die Erstattung von Obergutachten

Der Obere Gutachterausschuss erstattet Obergutachten, wenn bereits ein Gutachten eines Gutachterausschusses vorliegt, auf Antrag eines Gerichts, einer Behörde in einem gesetzlich geregelten Verfahren oder der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist. Der Obere Gutachterausschuss kann auf Antrag eines Mieters oder Pächters nach § 12 Abs. 2 Satz 2 SächsGAVO ein Obergutachten erstatten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist (vgl. § 16 Abs. 1 und 2 SächsGAVO).

Die folgende Gebührenregelung gilt nach § 3 Abs. 2 Satz 3 i. V. m. § 5 SächsVwKG, mit Beschluss des Oberen Gutachterausschusses.

Tarifstelle	Gegenstand	
1	Erstattung von Obergutachten	
1.1	Erstattung von Obergutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken nach § 193 Abs. 1 Satz 1 BauGB sowie Rechten an Grundstücken, über die Höhe der Entschädigung für einen Rechtsverlust und die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile nach § 193 Abs. 1 Satz 1 u. Abs. 2 BauGB Anmerkungen: (1) Wird ein Grundstück innerhalb von zwei Jahren erneut bewertet, ohne dass sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse grundlegend geändert haben, ermäßigt sich die Gebühr um 30 Prozent. (2) Bei Wertermittlungen mehrerer Grundstücke eines gleichen Antragstellers, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, wird die Gebühr aus der Summe der Verkehrswerte errechnet. (3) Bei einer Wertermittlung zu einem Grundstück für unterschiedliche Stichtage sind der höchste ermittelte Verkehrswert in voller Höhe und die übrigen Verkehrswerte zur Hälfte zu addieren; die Gebühr ist aus der Summe zu errechnen. (4) Ist ein Grundstück mit einem oder mehreren Rechten belastet, errechnet sich die Gebühr aus dem Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks und einem Zuschlag von 20 Prozent. (5) In den Gebühren sind Auslagen und eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller enthalten. In begründeten Einzelfällen können abweichende höhere Gebühren vereinbart werden z. B. extern zu beauftragende Gutachten wie Bodenuntersuchungen. Dazu ist eine schriftliche Vereinbarung mit dem Kostenschuldner zu treffen. (6) Bei einer Wertermittlung über den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken, über die Höhe der Entschädigung für einen Rechtsverlust und die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile nach § 193 Abs. 1 Satz 1 u. Abs. 2 BauGB, errechnet sich die Gebühr aus dem Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks und einem Zuschlag von 20 Prozent. (7) Sind in einem Gutachten Liquidationsobjekte zu bewerten, ist der Gebühr die Summe des Wertes des fiktiv unbebauten Grundstücks und der Freilegungskosten zu Grunde zu legen. (8) Bei Erstattung eines Gutachtens mit Bruchteilseigentum ist der Gesamtwert des Grundstücks der Gebühr zu Grunde zu legen. (9) Werden bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten besondere Leistungen (z. B. Aufmaß zur Wohn-/ Nutzflächenberechnung) erbracht, wird entsprechend Aufwand und Schwierigkeit ein Zuschlag in Höhe von 10 bis 30 Prozent berechnet. (10) Die Leistungen unterliegen der Umsatzsteuer. Die Gebühren werden zuzgl. der jeweils geltenden Umsatzsteuer erhoben.	
Tarifstelle	Gegenstand	Gebühr in EUR
1.1.1	bis 50.000 Euro Verkehrswert	1.920
1.1.2	über 50.000 bis 100.000 EUR Verkehrswert	6,4 Promille des Verkehrswertes, zuzüglich 1.600
1.1.3	über 100.000 bis 250.000 EUR Verkehrswert	4,8 Promille des Verkehrswertes zuzüglich 1.760
1.1.4	über 250.000 bis 500.000 EUR Verkehrswert	3,2 Promille des Verkehrswertes, zuzüglich 2.160
1.1.5	über 500.000 bis 2.500.000 EUR Verkehrswert	2,4 Promille des Verkehrswertes, zuzüglich 2.560
1.1.6	über 2.500.000 bis 5.000.000 EUR Verkehrswert	1,6 Promille des Verkehrswertes, zuzüglich 4.560
1.1.7	über 5.000.000 bis 25.000.000 EUR Verkehrswert	0,8 Promille des Verkehrswertes, zuzüglich 8.560
1.1.8	über 25.000.000 EUR Verkehrswert	0,4 Promille des Verkehrswertes zuzüglich 18.560
1.2	Erstattung von Obergutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BKleingG	2.400
1.3	Erstattung von Obergutachten über das ortsübliche Nutzungsentgelt für vergleichbar genutzte Grundstücke nach § 7 Abs. 1 Satz 1 NutzEV	2.400
1.4	Erstattung von Obergutachten über Miet- und Pachtwerte sofern nicht nach Tarifstelle 1.2 / 1.3 erfasst	2.400
1.5	Rücknahme eines Antrages, bei dem bereits mit der sachlichen Arbeit begonnen wurde	10 - 75 Prozent der für den Antrag festzusetzenden Gebühr, je nach Arbeitsstand, mindestens 50
1.6	Multiplikator je Schwierigkeitsstufe	0,7 bis 1,3 anzuwenden auf Tarifstellen 1.1.1 bis 1.4

Grundstücksmarktbericht 2019 für den Bereich des Freistaates Sachsen - Stichtag 31.12.2018

Erstellt in Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen

Herausgeber:

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen
Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss
c/o Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)
Postfach 10 02 44
01072 Dresden

Tel.: 0351/8283-8420
E-Mail: oga@geosn.sachsen.de
Internet: www.boris.sachsen.de

Redaktionsschluss:

Januar 2020

Fotos:

Titelfotos: Antje Krüger, Staatsminister Thomas Schmidt: Foto-Atelier-Klemm

Bezug:

Der Grundstücksmarktbericht 2019 steht als PDF-Dokument im Internet unter www.boris.sachsen.de kostenfrei zum Download zur Verfügung.

Verteilerhinweis:

Diese Publikation wird vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rahmen seiner Verpflichtung zur Information der Öffentlichkeit herausgegeben. Er darf weder von Parteien noch von deren Kandidaten oder Helfern im Zeitraum von sechs Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für alle Wahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist auch die Weitergabe an Dritte zur Verwendung bei der Wahlwerbung.

Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die vorliegende Veröffentlichung nicht so verwendet werden, dass dies als Parteinahme des Herausgebers zu Gunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Diese Beschränkungen gelten unabhängig vom Vertriebsweg, also unabhängig davon, auf welchem Wege und in welcher Anzahl dieser Informationsschrift dem Empfänger zugegangen ist. Erlaubt ist jedoch den Parteien, diese Information zur Unterrichtung ihrer Mitglieder zu verwenden.

Hinweise:

Die im vorliegenden Text verwendeten Bezeichnungen gelten sowohl in weiblicher als auch männlicher Form. Die Kartengrundlagen stammen aus dem Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, die Angaben zur Statistik wie z. B. Flächennutzung in Sachsen, wurden vom Statistischen Landesamt des Freistaates Sachsen zur Verfügung gestellt.

Copyright:

Der Grundstücksmarktbericht 2019 ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis des Herausgebers zulässig. Alle Rechte, auch die des Nachdruckes von Auszügen und der fotomechanischen Wiedergabe, sind dem Herausgeber vorbehalten.

Haftungsbeschränkung:

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat alle in seinem Bereich bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird jedoch keine Garantie für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit und Qualität der bereit gestellten Daten übernommen. Der Freistaat Sachsen und seine Bediensteten haften nicht für Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der durch den Oberen Gutachterausschuss angebotenen Informationen entstehen. Der Haftungsausschluss gilt nicht, soweit die Vorschriften des § 839 BGB (Haftung bei Amtspflichtverletzung) einschlägig sind.



Herausgeber:

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen
Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss
c/o Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)
Postfach 10 02 44

01072 Dresden

E-Mail: oga@geosn.sachsen.de

Internet: www.boris.sachsen.de

Redaktion:

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen

Gestaltung und Satz:

Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)

Redaktionsschluss:

Januar 2020

Bezug:

www.boris.sachsen.de als PDF-Dokument