

Grundstücksmarktbericht Freistaat Sachsen 2021

Stichtag 31.12.2020



OBERER GUTACHTER-
AUSSCHUSS FÜR
GRUNDSTÜCKSWERTE



Freistaat
SACHSEN



Grundstücksmarktbericht Freistaat Sachsen 2021

Stichtag 31.12.2020



Grundstücksmarktbericht für den Freistaat Sachsen 2021

Was geschieht auf dem Grundstücksmarkt? Wie viele An- und Verkäufe gab es in Sachsen? Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen legt dazu seinen Bericht für den Zeitraum bis Dezember 2020 vor.

Das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung ist zuständig für den rechtlichen Rahmen der Arbeit des Oberen Gutachterausschusses. Außerdem unterstützt unser Geschäftsbereich den Gutachterausschuss mit der Geschäftsstelle beim Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen sowie dem dort betriebenen Bodenrichtwertinformationssystem des Freistaates Sachsen (BORIS-Sachsen).

Der Grundstücksmarktbericht macht deutlich: der sächsische Immobilienmarkt ist für Interessenten und Käufer weiterhin attraktiv. Dies zeigen die von den Gutachterausschüssen im Freistaat Sachsen ausgewerteten und durch den Oberen Gutachterausschuss im landesweiten Kontext analysierten Kaufverträge. Im Berichtsjahr waren das rund 54.000 mit einem Gesamtumsatz von 11,6 Milliarden Euro. Demnach konnte auch die Corona-Pandemie das Interesse am Immobilienhandel nicht schmälern. Sachsen zeigt sich unverändert als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort.

Lebenswerte Wohn- und Wirtschaftsräume in der Stadt wie auf dem Land sind Ziel des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung. Dazu sollen vitale Regionen entstehen, in denen Städte und Dörfer gegenseitig voneinander profitieren. Untersuchungen und Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses zu raumbezogenen Entwicklungsstrukturen und -potenzialen sind dafür eine gute Grundlage. Aber auch gewerbliche und private Käufer erhalten mit dem vorliegenden Bericht transparente und neutrale Informationen über die Entwicklung im Immobilienmarkt.

Ich danke daher den ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachtern des Oberen Gutachterausschusses, den 13 örtlichen Gutachterausschüssen im Freistaat sowie den Beschäftigten in der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses beim Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen für ihre regelmäßigen und hochwertigen Anlaysen. Allen Leserinnen und Lesern wünsche ich eine interessante und informative Lektüre.

Thomas Schmidt
Sächsischer Staatsminister für Regionalentwicklung

Liebe Leserinnen und Leser,

mit dieser Broschüre legt der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen bereits seinen vierten Landesmarktbericht vor, der einen Überblick über Zahlen, Fakten und Entwicklungen der letzten zehn Jahre auf dem sächsischen Immobilienmarkt liefert.

Auf Grundlage der Daten, die durch die in den drei kreisfreien Städten und zehn Landkreisen gebildeten Gutachterausschüsse zur Verfügung gestellt wurden, konnten für das Jahr 2020 im Freistaat Sachsen sowohl bei der Anzahl der Kaufverträge als auch beim Umsatz Höchstwerte für den gesamten Betrachtungszeitraum (2011 bis 2020) registriert werden



Der Sächsische Immobilienmarkt zeigt sich damit sehr robust, insbesondere was mögliche Einflüsse der Corona-Pandemie im Jahr 2020 betrifft.

Der Obere Gutachterausschuss und die örtlichen Gutachterausschüsse tragen mit Ihren Veröffentlichungen wesentlich zur Transparenz auf dem sächsischen Immobilienmarkt bei. Das Bodenrichtwertinformationssystem des Freistaates Sachsen, dessen Betrieb durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung erfolgt und ebenfalls auf den Daten der örtlichen Gutachterausschüsse basiert, liefert dabei einen wesentlichen Beitrag. Mit der Grundsteuerreform (ab 2022) wird die Berechnung der Grundsteuer auf ein neues Modell umgestellt. Den Bodenrichtwerten kommt in diesem Zusammenhang eine besondere Bedeutung zu, da sie für den überwiegenden Teil des Grundbesitzes, neben anderen, als Parameter bei der Bemessung des Grundsteuerwertes in die Berechnungen eingehen.

Neben diesem hoheitlichen Auftrag bedient der Landesmarktbericht auch die Nachfrage z. B. nach Durchschnittspreisen zu den unterschiedlichen Teilmärkten. So wurden für ein freistehendes Einfamilienhaus (150 m²-Wohnfläche) Werte zwischen 150.000 und 500.000 Euro und für eine Eigentumswohnung im Bestand (80 m²-Wohnfläche) zwischen 55.000 und 175.000 Euro ermittelt. Die ausgewiesenen Daten sollen nicht die Auswertungen der örtlichen Gutachterausschüsse ersetzen. Vielmehr ergänzt der Landesmarktbericht die auf Aktualität und hohen Detailgrad ausgerichteten Marktberichte der örtlichen Gutachterausschüsse um einen umfassenden und überregionalen Überblick über alle wesentlichen Marktsegmente und Wertverhältnisse im Freistaat Sachsen.

Mein besonderer Dank gilt wie in den Vorjahren den ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachtern und den Beschäftigten in den Geschäftsstellen des Oberen und der örtlichen Gutachterausschüsse, ohne deren Engagement und Kompetenz eine solche Veröffentlichung nicht möglich wäre.

Als unabhängiges Gremium wollen wir die Entwicklungen auf dem sächsischen Immobilienmarkt weiterhin für Sie beobachten und Ihnen die relevanten Daten zur Verfügung stellen. Ich wünsche Ihnen vielfältige Erkenntnisse und viel Freude bei der Lektüre.

Matthias Kredt
Vorsitzender

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt im Überblick	3
1.1	Allgemeiner Überblick zum Berichtsjahr 2020	3
1.2	Bodenrichtwerte je Gemeinde für Wohn- und Mischnutzung 2020	4
1.3	Bodenrichtwerte für Bauland in Kreisfreien Städten 2020	5
1.4	Bodenrichtwerte für Ackerland und Grünland 2020	6
2	Zielsetzung des Grundstückmarktberichtes und Nutzungshinweise	8
3	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	9
4	Regionale Strukturierung im Freistaat Sachsen	11
5	Immobilienmarktdaten	12
5.1	Übersicht über die Umsätze und deren Entwicklung	12
5.1.1	Übersicht Erwerbsvorgänge	12
5.1.2	Übersicht Geldumsätze	14
5.1.3	Übersicht Flächenumsätze	16
5.2	Geldumsatz je Einwohner	18
6	Preisniveau und Preisentwicklung	19
6.1	Unbebaute Baugrundstücke	19
6.1.1	Individueller Wohnungsbau	19
6.1.2	Geschosswohnungsbau	21
6.1.3	Bauflächen für gewerbliche und geschäftliche Nutzung	23
6.1.4	Gesamtübersicht unbebaute Grundstücke	25
6.2	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	27
6.2.1	Ackerland	27
6.2.2	Grünland	28
6.2.3	Waldflächen	29
6.2.4	Gesamtübersicht land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	30
6.3	Sonstige Flächen	31
6.3.1	Gartenland nach Bundeskleingartengesetz und Erholungsgärten	31
6.3.2	Gesamtübersicht Sonstige Flächen	32
6.4	Bebaute Grundstücke	33
6.4.1	Durchschnittliche Wohnflächenpreise	33
6.4.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	33
6.4.3	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	36
6.4.4	Mehrfamilienhäuser	38
6.4.5	Wohn- und Geschäftshäuser	39
6.4.6	Büro- und Geschäftsgebäude	40
6.4.7	Gewerbegebäude	41
6.4.8	Handels- und Verbrauchermärkte	42
6.4.9	Drei- und Vierseithöfe	43
6.4.10	Gesamtübersicht bebaute Grundstücke	44

6.5	Sondereigentum	46
6.5.1	Durchschnittliche Wohneigentumspreise	46
6.5.2	Wohnungseigentum	46
6.5.3	Durchschnittliche Wohnungseigentumspreise für Erst- und Weiterverkäufe	48
6.5.4	Teileigentum	49
6.5.5	Gesamtübersicht Sondereigentum	50
7	Sonstige Daten	52
7.1	Hinweis zu Sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten	52
7.1.1	Liegenschaftszinssätze	52
7.1.2	Rohertragsfaktoren	53
7.1.3	Sachwertfaktoren	54
7.2	Zwangsversteigerungen	55
7.3	Erbbaurecht	56
7.4	Arrondierungsflächen	57
8	Abbildungsverzeichnis	58
9	Tabellenverzeichnis	60
10	Abkürzungsverzeichnis	61
11	Glossar	63

1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

1.1 Allgemeiner Überblick zum Berichtsjahr 2020

Im Berichtsjahr 2020 beeinflussten überregionale Rahmenbedingungen die einzelnen Teilmärkte im Freistaat Sachsen. Abhängigkeiten von den zur Verfügung stehenden Bauplätzen in Großstädten und den Kaufpreisen sind erkennbar.

Mit ca. 54.000 Transaktionen und einem Umsatz von gut 11 Milliarden Euro wurden für diese Kennzahlen wie im Vorjahreszeitraum, Höchstmarken registriert. Nicht in allen Regionen sind wachsende Märkte zu verzeichnen. Im Durchschnitt investierten im Jahr 2020 z. B. jeder Dresdner und Leipziger Einwohner fast 5.500 Euro in Immobilien, während der Umsatz je Einwohner im Erzgebirgskreis bzw. Landkreis Görlitz bei rd. 1.000 Euro lag.

Kategorie	Marktdaten Berichtsjahr 2020	Veränderung zum Vorjahr	
Erwerbsvorgänge	54.032 Stück	3 %	↗
Geldumsatz	11,61 Mrd. Euro	6 %	↑
Flächenumsatz	19.989 ha	-9 %	↓
Umsatz / Einwohner	2.861 Euro	6 %	↑

Tab.: 1-1 Sachsens Grundstücksmarkt 2020 auf einen Blick

Bereich		freistehende Ein- / Zwei- familienhäuser	Doppelhaus- hälften / Reihenhäuser	Mehrfamilien- häuser	Wohnungs- eigentum Weiterverkauf
		Preisentwicklung 2020 im Vergleich zum Vorjahr bezüglich EUR/m ² Wohnfläche			
Kreis- freie Stadt	Chemnitz	→	↑	↓	↑↑
	Dresden	↑↑	↑↑	↑	↗
	Leipzig	↑↑	↑↑	↑↑	↑↑
Land- kreis	Erzgebirgskreis	↑↑	↘	↑↑	↑
	Leipzig	↘	→	↑↑	↑↑
	Mittelsachsen	↗	↑↑	↗	↑
	Nordsachsen	↑↑	↑↑	↑↑	↑
	SO	↑↑	↑↑	↑↑	↑↑
	Zwickau	↑↑	↗	↘	↑↑

Tab.: 1-2 Preisentwicklung verschiedener Teilmärkte (bebaute Grundstücke bzw. Wohnungseigentum) 2020 im Vorjahresvergleich

Weiterführende Informationen zu den einzelnen Teilmärkten sind in den folgenden Kapiteln zu finden, Erläuterung zu den Pfeilen im Abkürzungsverzeichnis.

1.2 Bodenrichtwerte je Gemeinde für Wohn- und Mischnutzung 2020

Bodenrichtwerte ab dem Stichtag 31.12.2012 können kostenfrei in Bodenrichtwertinformationssystem Sachsen (BORIS SN) unter www.boris.sachsen.de eingesehen werden. In den folgenden Übersichten ist das Preisniveau zum Stichtag 31.12.2020 dargestellt.

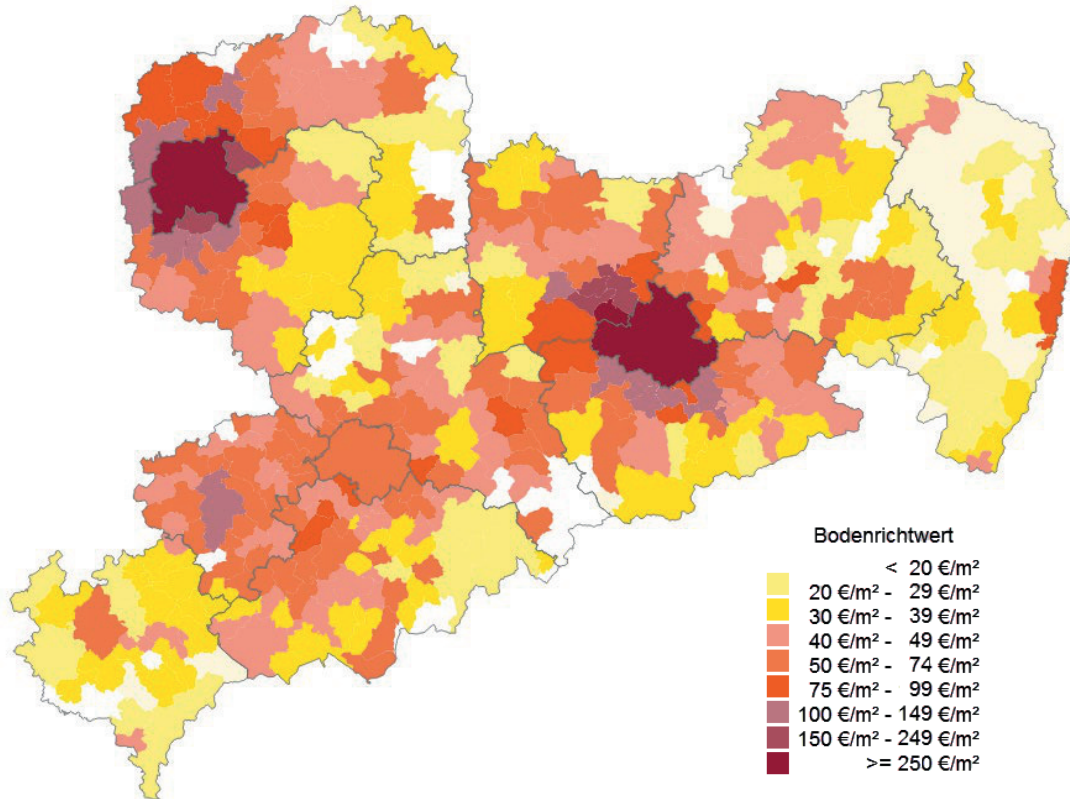


Abb.: 1.2-1 Bodenrichtwerte für die Nutzungsarten W, WA, WB, WS Median je Gemeinde (Stichtag 31.12.2020)

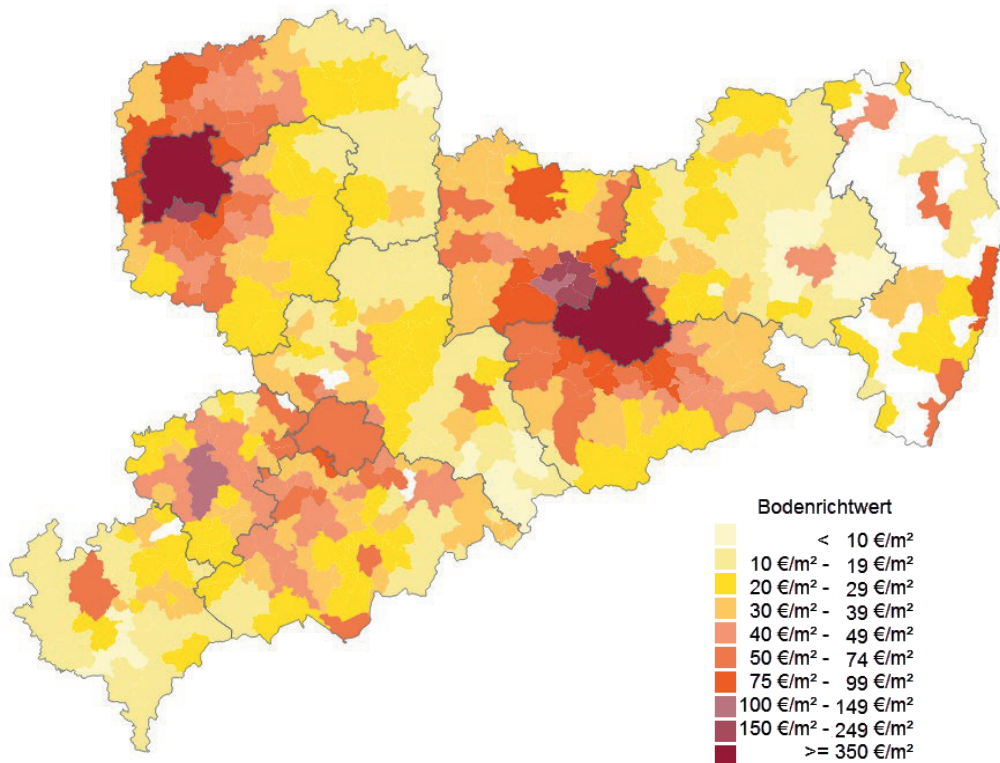


Abb.: 1.2-2 Bodenrichtwerte für die Nutzungsarten M, MI, MK Median je Gemeinde (Stichtag 31.12.2020)

1.3 Bodenrichtwerte für Bauland in Kreisfreien Städten 2020

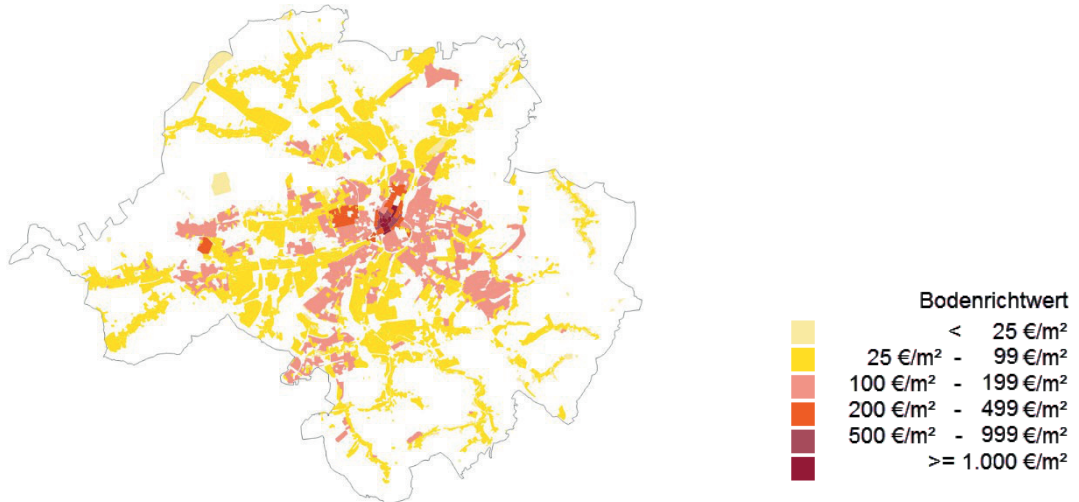


Abb.: 1.3-1 Bodenrichtwerte für Bauland in Chemnitz (Stichtag 31.12.2020)

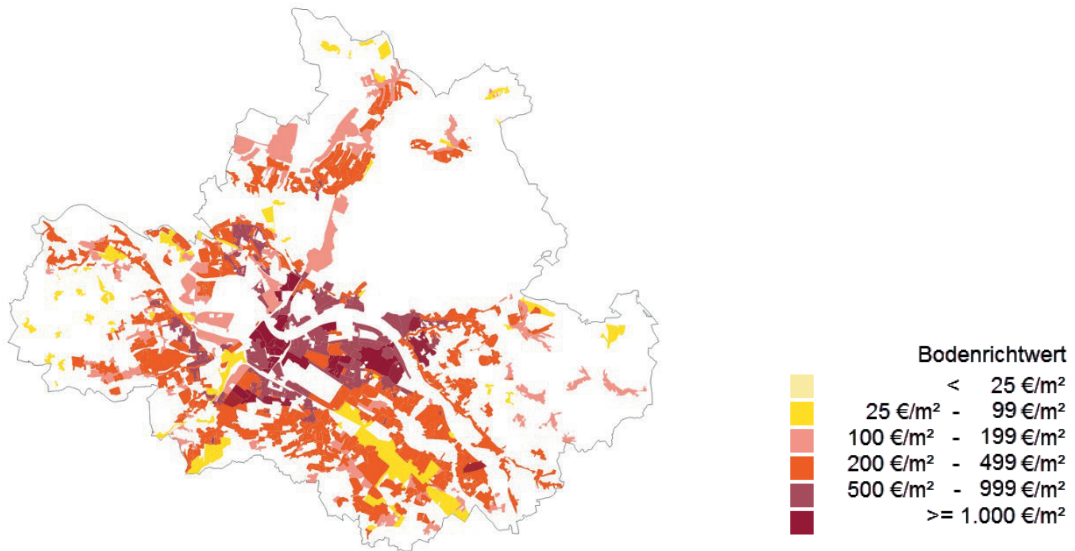


Abb.: 1.3-2 Bodenrichtwerte für Bauland in Dresden (Stichtag 31.12.2020)

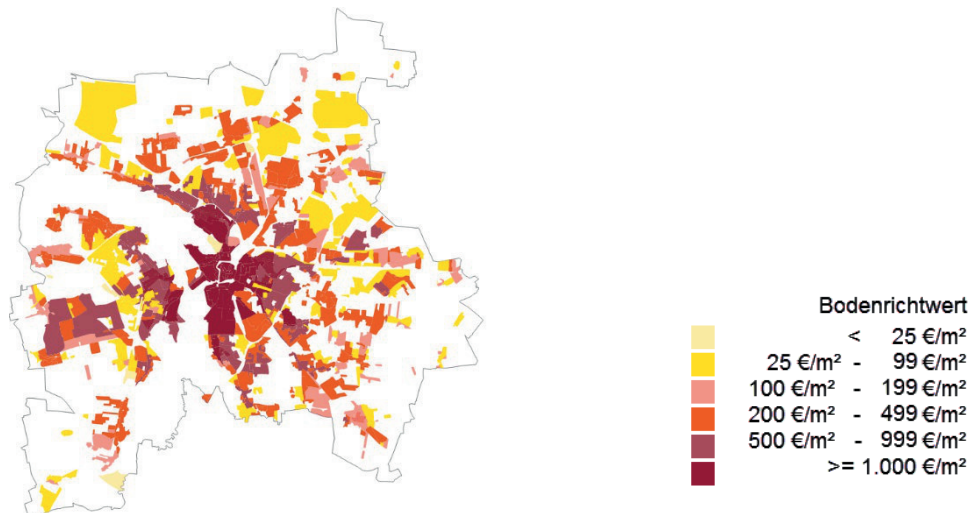


Abb.: 1.3-4 Bodenrichtwerte für Bauland in Leipzig (Stichtag 31.12.2020)

1.4 Bodenrichtwerte für Ackerland und Grünland 2020

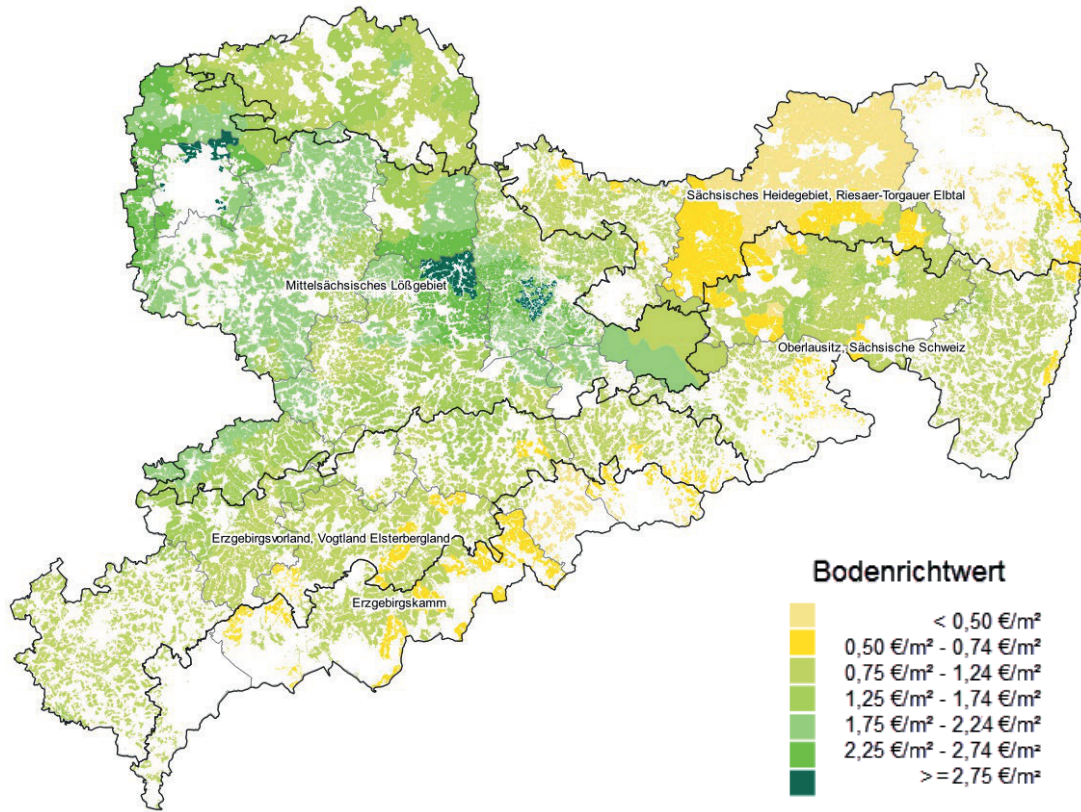


Abb.: 1.4-1 Bodenrichtwerte Ackerland Stichtag 31.12.2020
(Agrarstrukturgebiete: Sächsisches Landesamt für Umwelt Landwirtschaft und Geologie, eigene Bearbeitung)

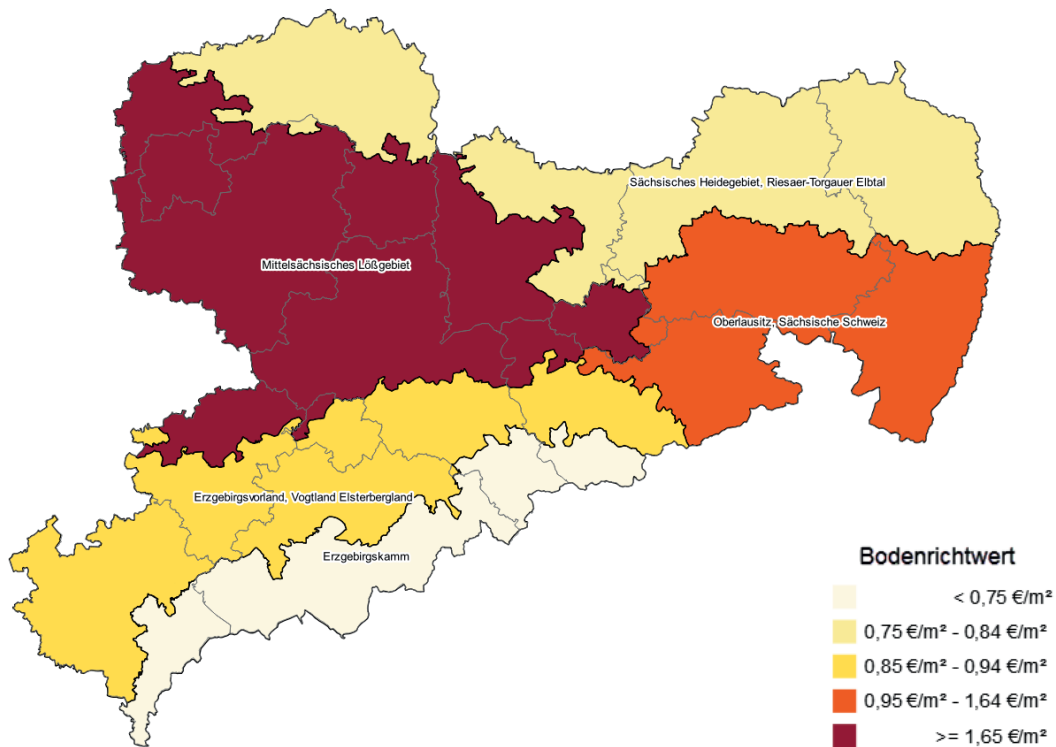


Abb.: 1.4-2 Median der Bodenrichtwerte Ackerland Stichtag 31.12.2020 je Agrarstrukturgebiet
(Agrarstrukturgebiete: Sächsisches Landesamt für Umwelt Landwirtschaft und Geologie, eigene Bearbeitung)

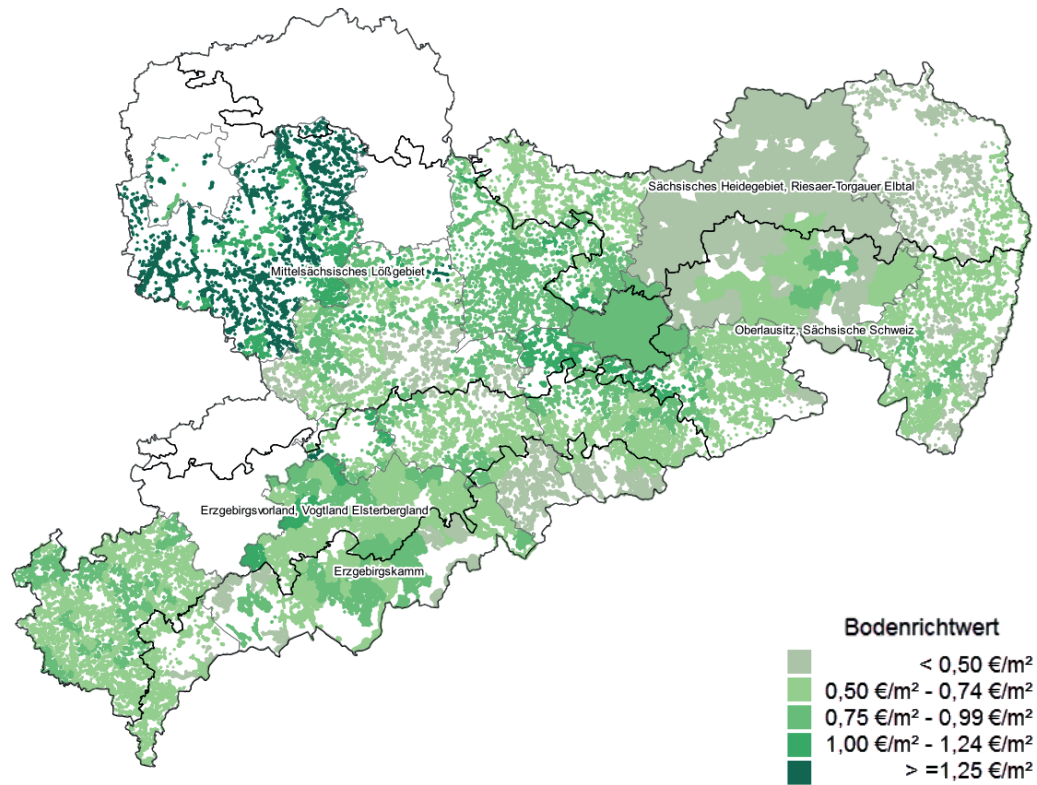


Abb.: 1.4-3 Bodenrichtwerte Grünland Stichtag 31.12.2020
(Agrarstrukturgebiete: Sächsisches Landesamt für Umwelt Landwirtschaft und Geologie, eigene Bearbeitung)

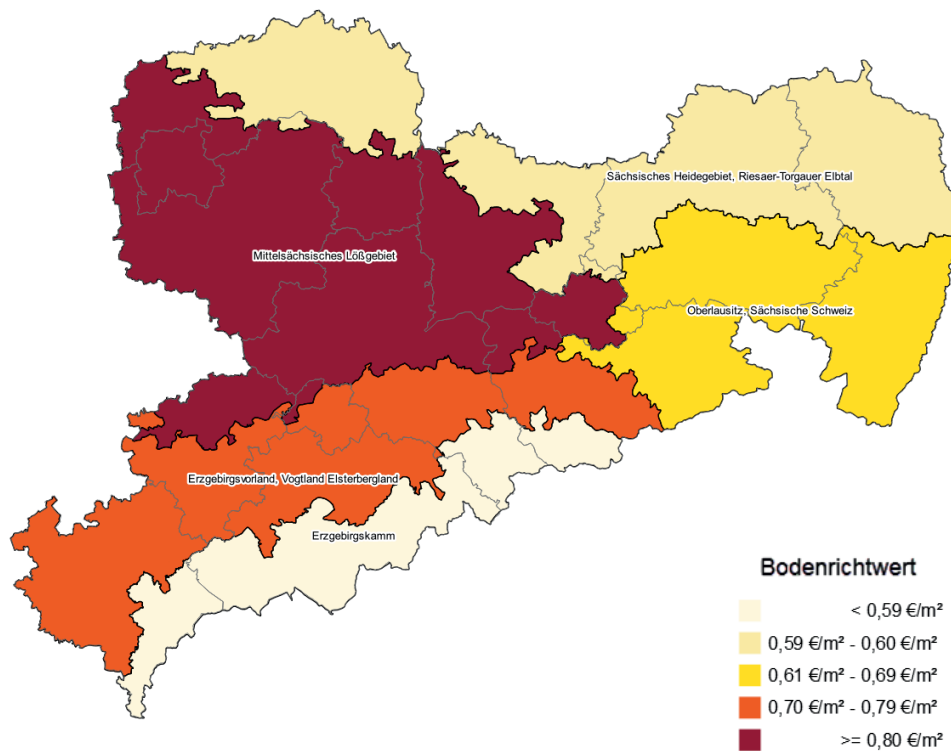


Abb.: 1.4-4 Median der Bodenrichtwerte Grünland Stichtag 31.12.2020 je Agrarstrukturgebiet
(Agrarstrukturgebiete: Sächsisches Landesamt für Umwelt Landwirtschaft und Geologie, eigene Bearbeitung)

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes und Nutzungshinweise

Zur Einschätzung von Grundstückswerten sind Käufer, Verkäufer und Immobilieneigentümer auf eine neutrale Informationsquelle angewiesen. Im „Grundstücksmarktbericht Freistaat Sachsen 2021“ werden neben Umsatzzahlen, Preise von Grundstücken und Immobilien stichpunktartig dargestellt und geben einen Überblick zur Situation und den Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt in den Jahren 2009 bis 2020.

Den Auswertungen liegt das Datenmaterial der 13 sächsischen Gutachterausschüsse, bei denen die notariell beurkundeten Kaufverträge erfasst und mit zusätzlich abgefragten Einzelinformationen für statistische Untersuchungen ergänzt wurden, zugrunde.

Das vom Gesetzgeber formulierte 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 zielgerichtete städtebauliche Maßnahmen sowie sachgerechte behördliche und gerichtliche Entscheidungen.

Der Grundstücksmarktbericht mit Eckdaten überregional ausgerichteter Übersichten ist als Ergänzung zu den Berichten der 13 örtlichen Gutachterausschüsse im Freistaat zu verstehen. Er 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 Objekte von besonderem Interesse bzw. solche die häufiger gehandelt werden im Bericht gesondert dargestellt sind, spiegelt die Summe der einzelnen Objektarten nicht den gesamten Teilmarkt wider.

Abweichungen zu Angaben im Vergleich zu vorangegangenen Veröffentlichungen entstehen durch Nachmeldungen der zuständigen Gutachterausschüsse. 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 Marktbericht 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 06.12.2021 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 die Sachkunde in der Ermittlung von Grundstückswerten, eine gute Expertise im Zuständigkeitsbereich und einschlägige Erfahrungen auf verschiedenen Gebieten der Immobilienwirtschaft, wie z. B. den Fachgebieten Architektur, Bankwesen, Bauwirtschaft, Grundstücksbewertung, Land- und Forstwirtschaft, Recht, der wissenschaftlichen Lehre sowie verschiedenen Zweigen der öffentlichen Verwaltung.

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 Kontaktdaten der Geschäftsstellen sind in dem Portal www.boris.sachsen.de abrufbar.

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. Die Rechtsgrundlagen werden entsprechend aktuellen Erfordernissen novelliert. Ergänzende Regelungen u. a. zur Grundsteuerreform, der Ermittlung von Bodenrichtwerten und der Führung einer Marktdatensammlung sind in der ab dem 01.01.2022 gültigen Fassung zu finden.

Gemäß § 198 in Verbindung mit § 199 Abs. 2 Baugesetzbuch sind durch die Länder 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, somit 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.

Seit Dezember 2019 ist das für die Bereiche Strukturwandel und -entwicklung, Regionalpolitik, ländlicher Raum und Innovation, Stadtentwicklung, Bau- und Wohnungswesen, die Landesentwicklung und das Vermessungswesen in Sachsen gegründete Staatsministerium für Regionalentwicklung (SMR) für die Belange der Gutachterausschüsse im Freistaat Sachsen zuständig.

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

Die **Rechtsaufsicht** über die Gutachterausschüsse führen der Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen als obere Rechtsaufsichtsbehörde und das Staatsministerium für Regionalentwicklung als oberste Rechtsaufsichtsbehörde. Die Rechtsaufsicht über den Oberen Gutachterausschuss führt 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.

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.

Hinweis: Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen verfügt über keine eigene Kaufpreissammlung, aus der Auszüge erteilt werden können. Alle Auskünfte, auch die Bodenrichtwertauskünfte bedürfen der konkreten Zuarbeit der jeweils örtlich zuständigen Gutachterausschüsse.

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
Dr.-Ing. Reinhard Walter Mundt	stellvertretender Vorsitzender
Dipl.-Ing. (FH) Frank Blechschmidt	
Dipl.-Ing. Matthias Brautzsch	
Dipl.-Jur. Hans-Peter Dietrich	
Dr. agr. Frank Ditrach	
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.-Ing. Diana Steinbrecher	
Dipl.-Ing. Klara Töpfer	
Dipl.-Ing. sc. agr. Ralf Wedler	
Prof. Dr.-Ing. Alexandra Weitkamp	

4 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. Für tiefergehende Strukturierungen wird auf die örtlichen Marktberichte der Gutachterausschüsse verwiesen.

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.: 4-1 Regionale Strukturierung im Freistaat Sachsen

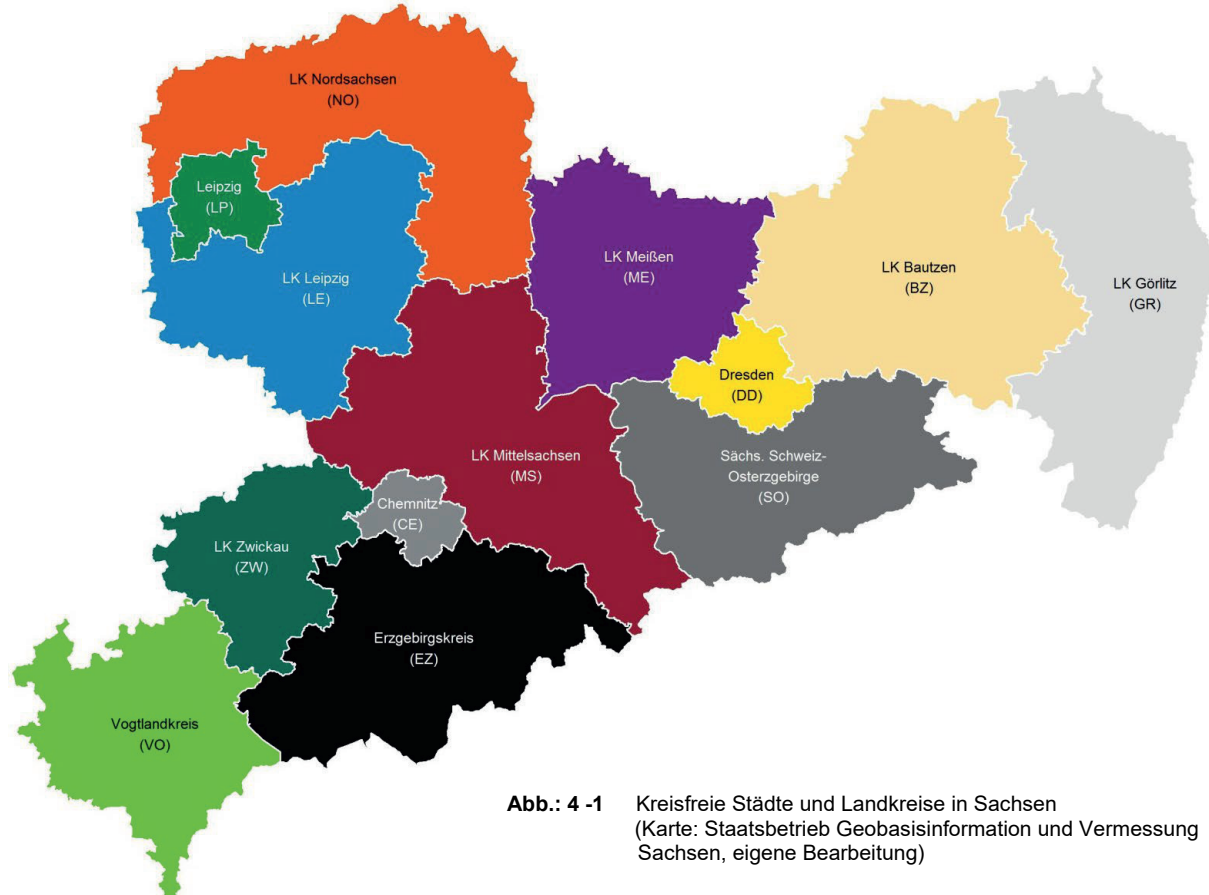


Abb.: 4 -1 Kreisfreie Städte und Landkreise in Sachsen
(Karte: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, eigene Bearbeitung)

5 Immobilienmarktdaten

5.1 Übersicht über die Umsätze und deren Entwicklung

5.1.1 Übersicht Erwerbsvorgänge

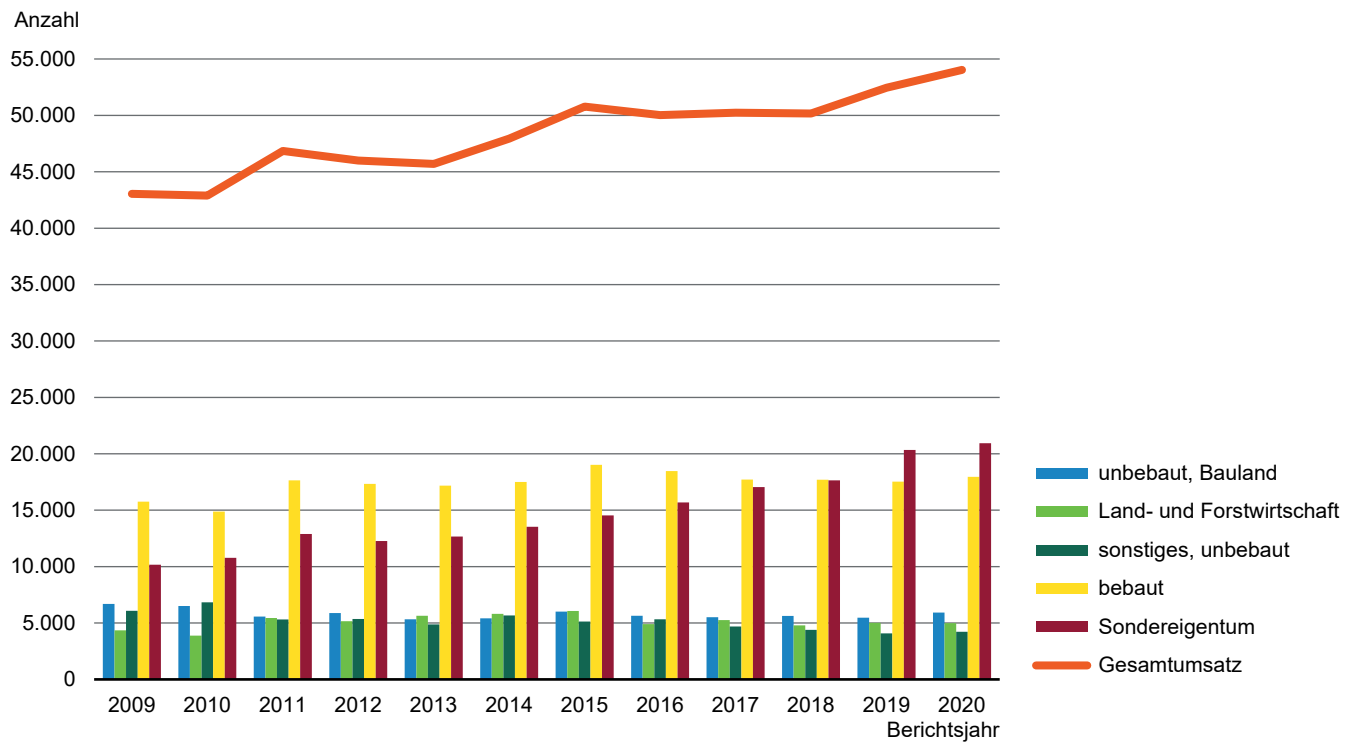


Abb.: 5.1.1-1 Anzahl der Erwerbsvorgänge in Sachsen

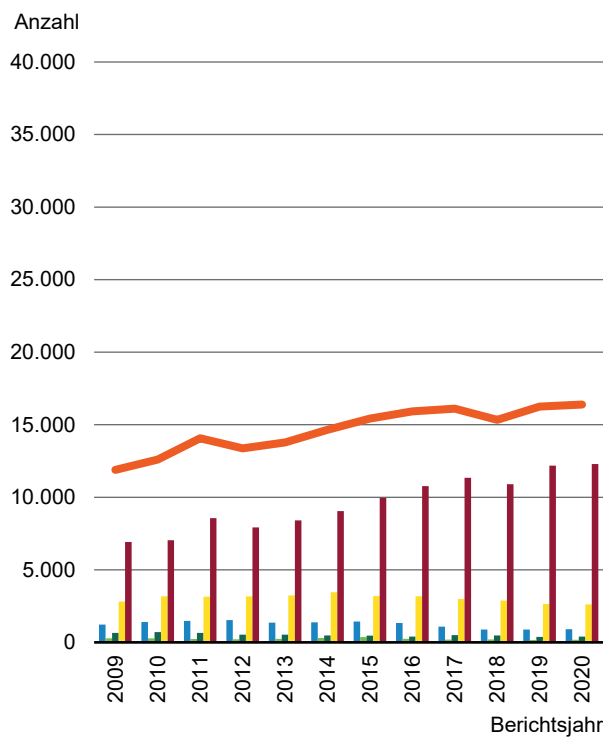


Abb.: 5.1.1-2 Anzahl der Erwerbsvorgänge in Kreisfreien Städten

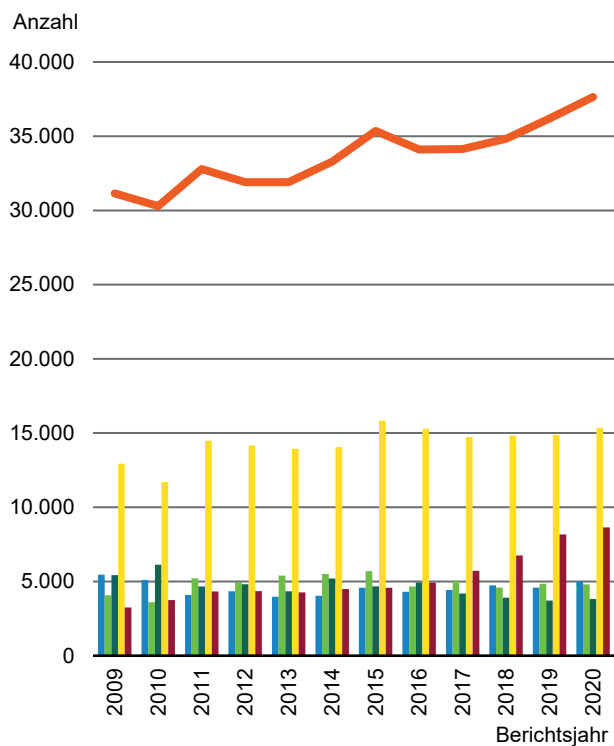


Abb.: 5.1.1-3 Anzahl der Erwerbsvorgänge in Landkreisen

Bereich		Anzahl der Erwerbsvorgänge 2020	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	3.459	2 %	
	Dresden	5.563	-5 %	
	Leipzig	7.369	6 %	
Landkreis	Bautzen	3.960	-1 %	
	Erzgebirgskreis	3.867	9 %	
	Görlitz	3.202	1 %	
	Leipzig	4.075	-1 %	
	Meißen	3.209	4 %	
	Mittelsachsen	4.254	10 %	
	Nordsachsen	2.680	-8 %	
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	4.461	20 %	
	Vogtlandkreis	3.661	11 %	
	Zwickau	4.272	-4 %	
	Freistaat	Sachsen	54.032	3 %

Tab.: 5.1.1-1 Anzahl der Erwerbsvorgänge 2020 und Vorjahresvergleich

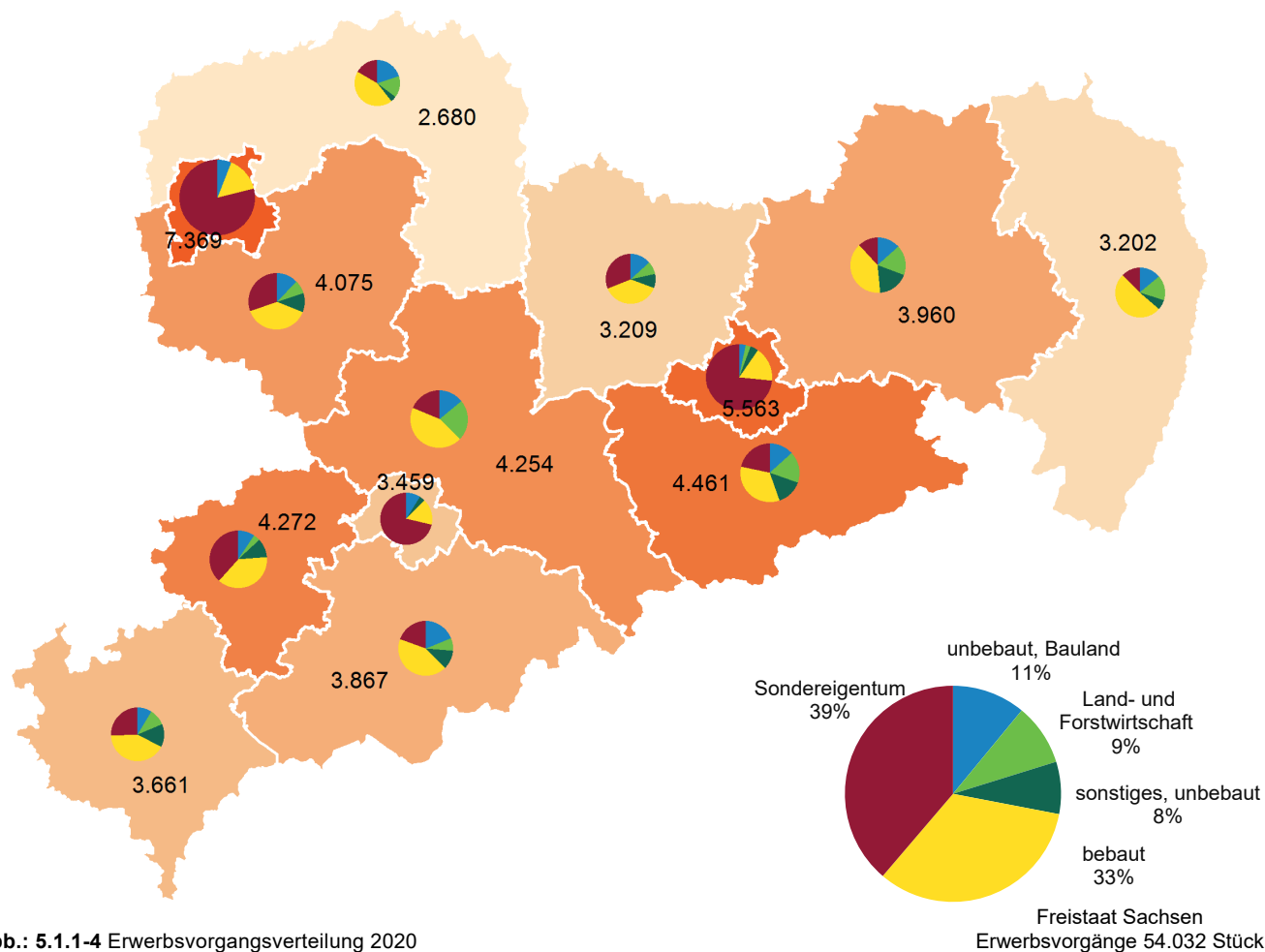


Abb.: 5.1.1-4 Erwerbsvorgangverteilung 2020

5.1.2 Übersicht Geldumsätze

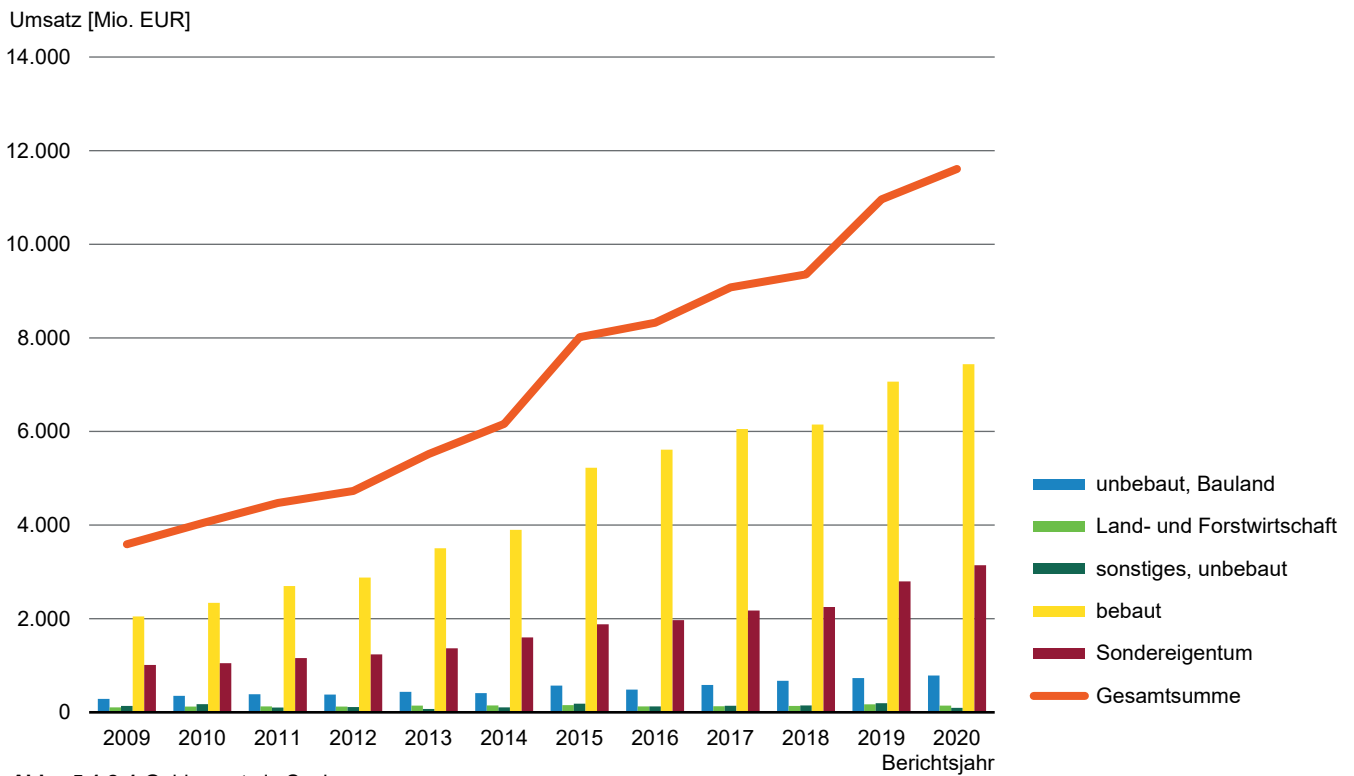


Abb.: 5.1.2-1 Geldumsatz in Sachsen

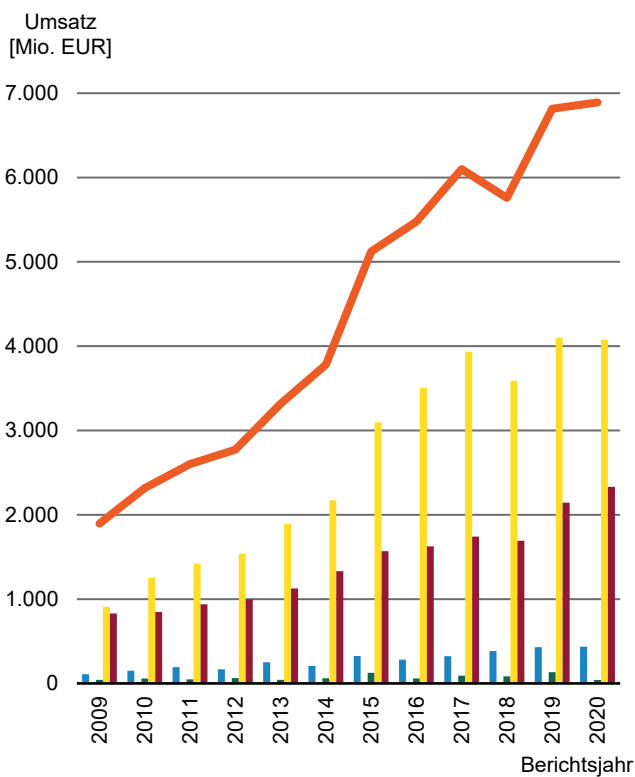


Abb.: 5.1.2-2 Geldumsatz in Kreisfreien Städten

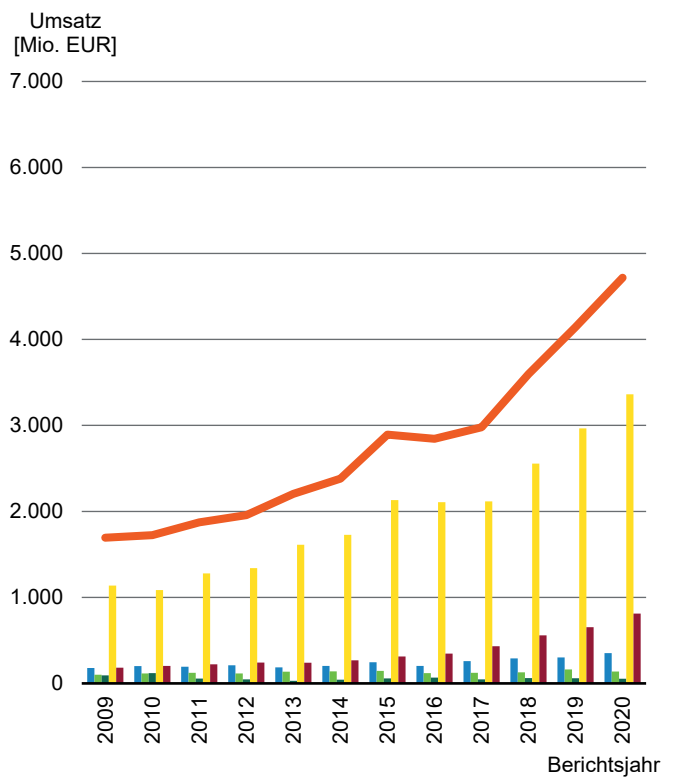


Abb.: 5.1.2-3 Geldumsatz in Landkreisen

Bereich		Geldumsatz 2020 [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	575,64	-24 %
	Dresden	3.035,95	15 %
	Leipzig	3.279,00	-4 %
Landkreis	Bautzen	429,73	15 %
	Erzgebirgskreis	328,38	-2 %
	Görlitz	253,84	-18 %
	Leipzig	639,46	-2 %
	Meißen	531,04	14 %
	Mittelsachsen	477,84	24 %
	Nordsachsen	447,42	22 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	666,38	46 %
	Vogtlandkreis	358,18	22 %
	Zwickau	585,43	15 %
	Freistaat	Sachsen	11.608,29

Tab.: 5.1.2-1 Geldumsatz 2020 und Vorjahresvergleich

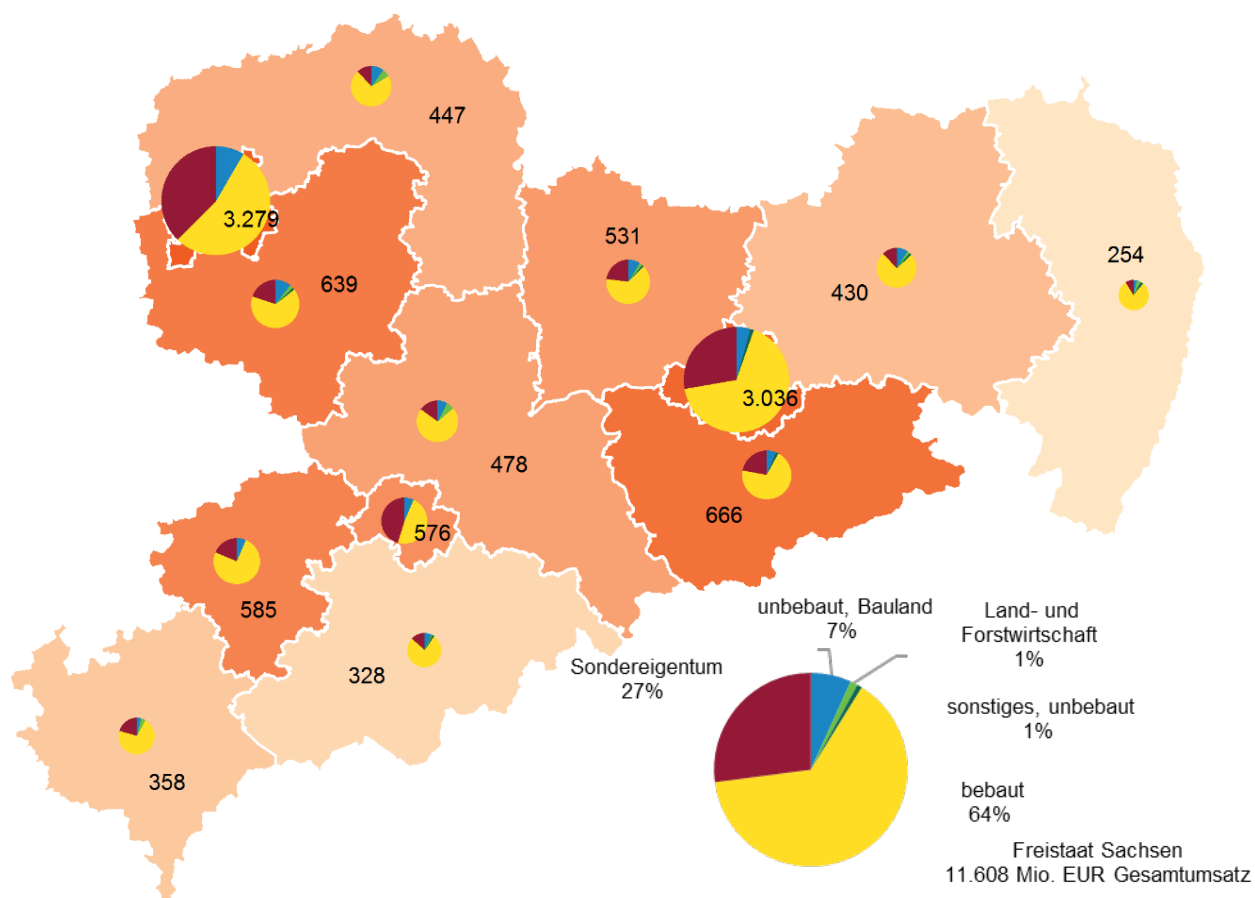


Abb.: 5.1.2-4 Geldumsatzverteilung 2020

5.1.3 Übersicht Flächenumsätze

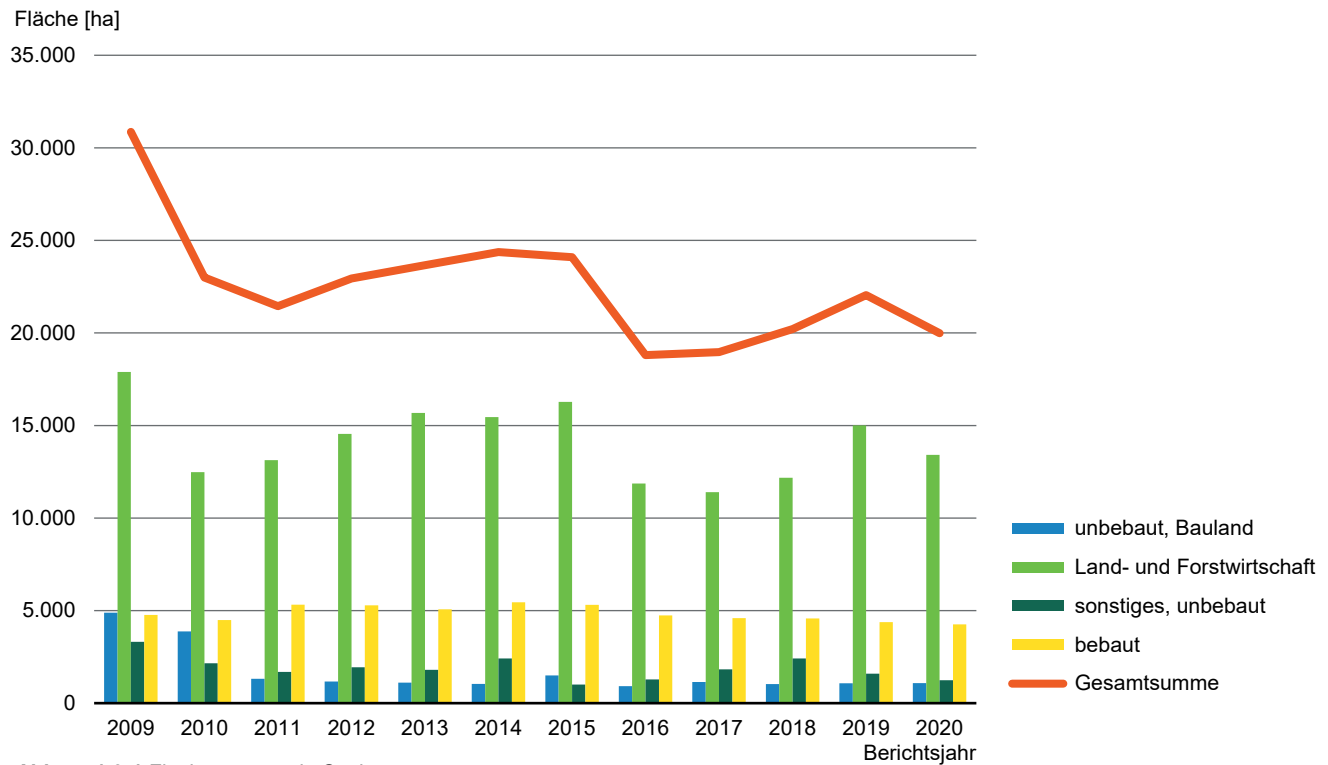


Abb.: 5.1.3-1 Flächenumsatz in Sachsen

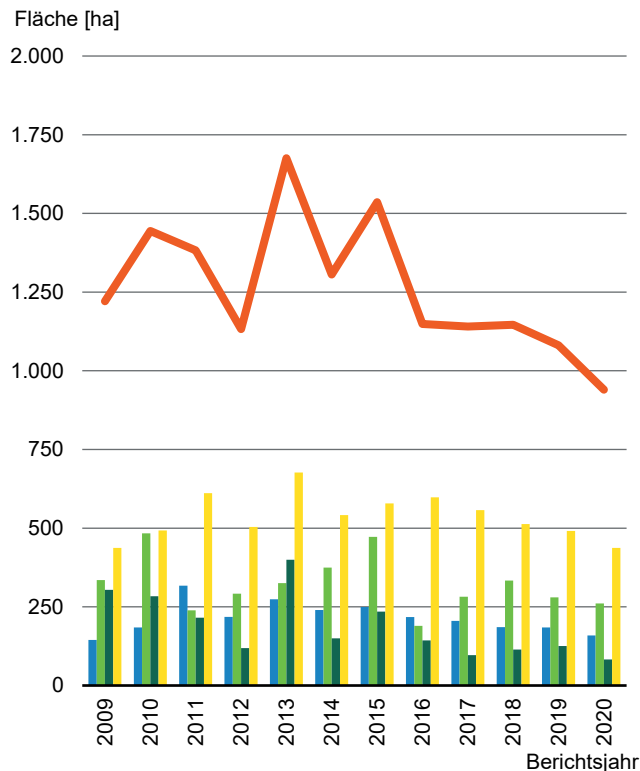


Abb.: 5.1.3-2 Flächenumsatz in Kreisfreien Städten

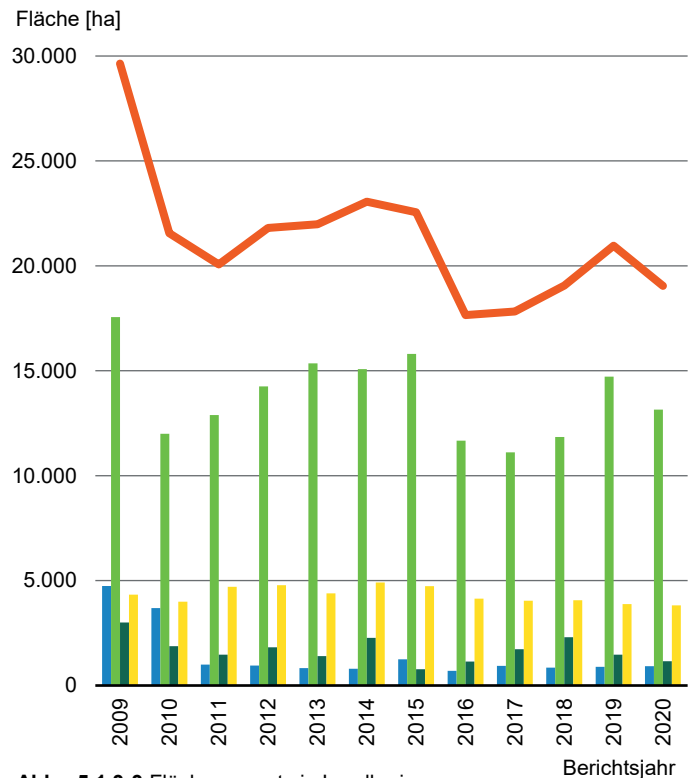


Abb.: 5.1.3-3 Flächenumsatz in Landkreisen

Bereich		Flächenumsatz 2020 [ha]	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	190,57	-18 %
	Dresden	358,30	-5 %
	Leipzig	391,00	-17 %
Landkreis	Bautzen	2.153,10	-11 %
	Erzgebirgskreis	1.409,72	9 %
	Görlitz	2.021,85	-38 %
	Leipzig	2.796,88	-16 %
	Meißen	1.397,16	-21 %
	Mittelsachsen	2.478,38	-4 %
	Nordsachsen	2.191,31	1 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	1.880,77	43 %
	Vogtlandkreis	1.653,36	27 %
	Zwickau	1.066,63	-30 %
Freistaat	Sachsen	19.989,03	-9 %

Tab.: 5.1.3-1 Flächenumsatz 2020 und Vorjahresvergleich

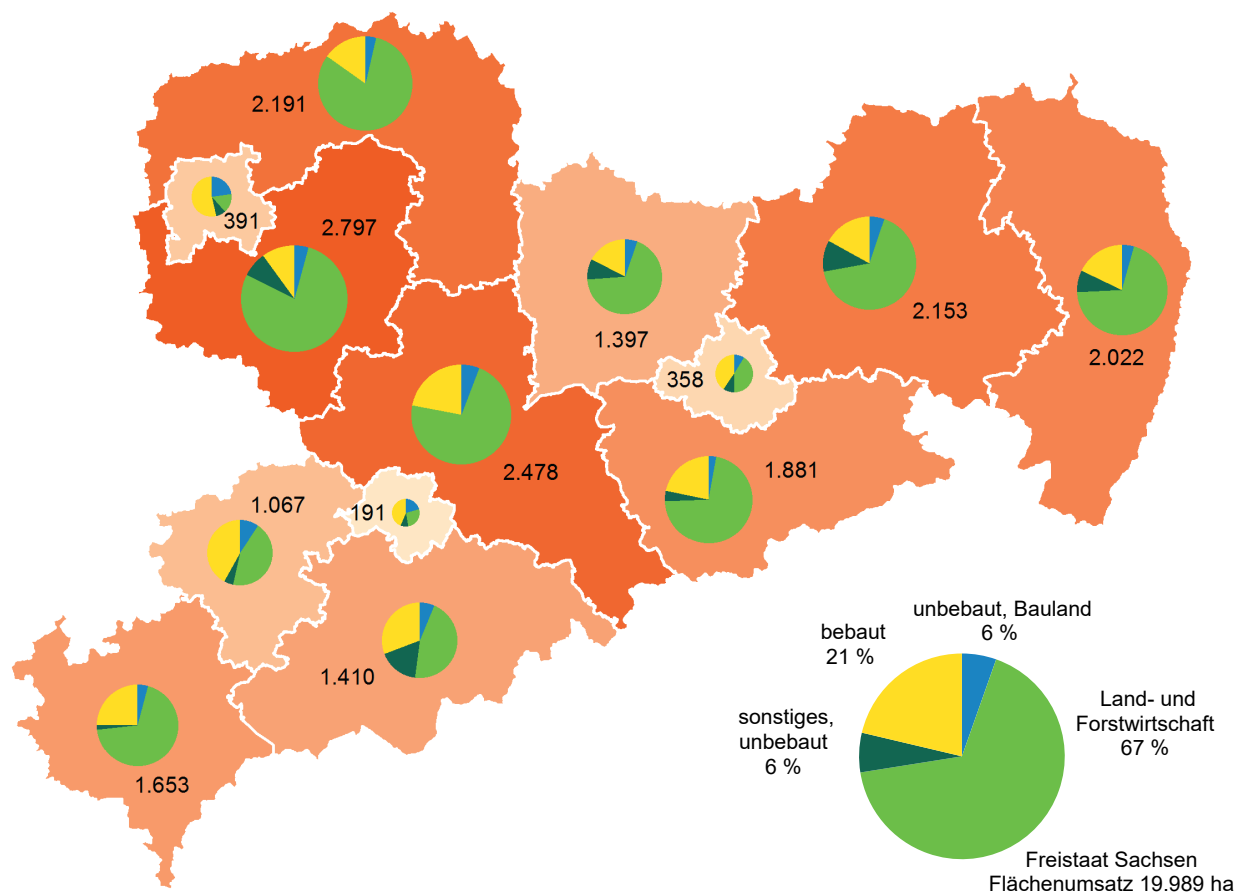


Abb.: 5.1.3-4 Flächenumsatzverteilung 2020

5.2 Geldumsatz je Einwohner

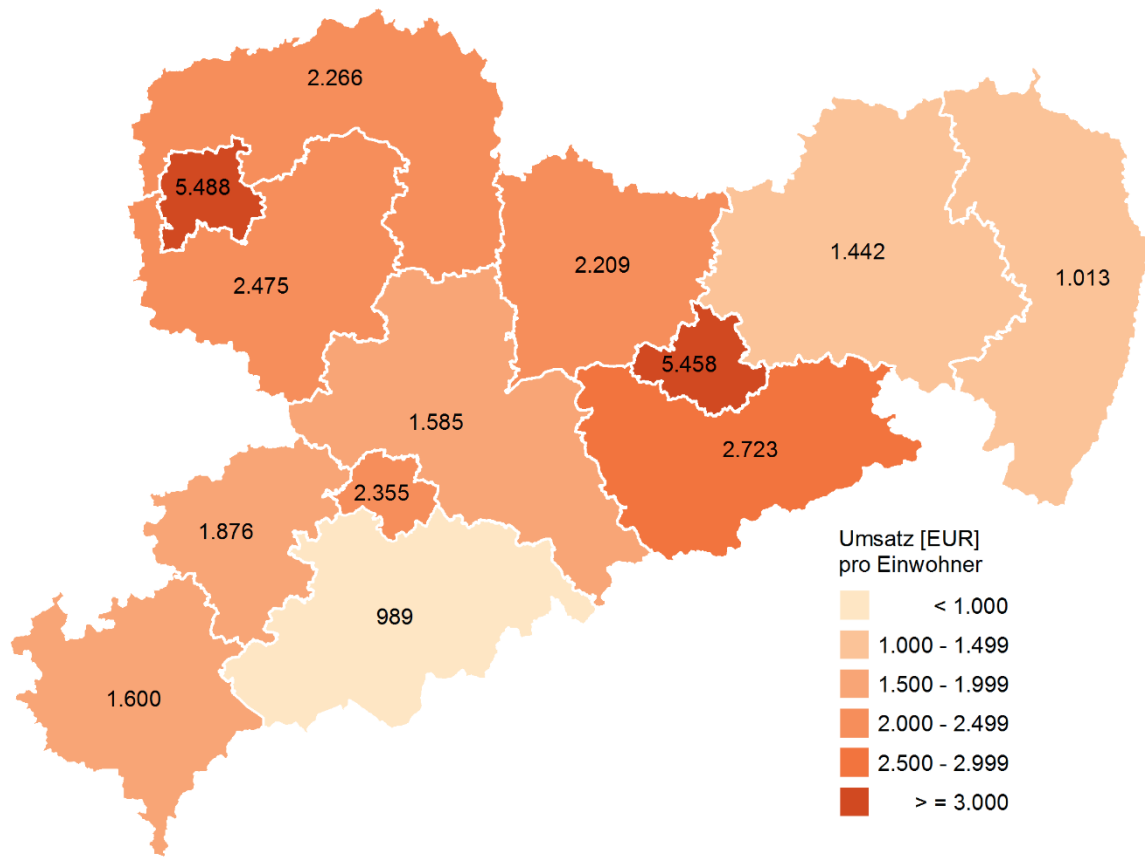


Abb.: 5.2-1 Pro-Kopf-Umsatz auf dem Immobilienmarkt 2020

Umsatz als gewogenes Mittel [EUR/ Einwohner]

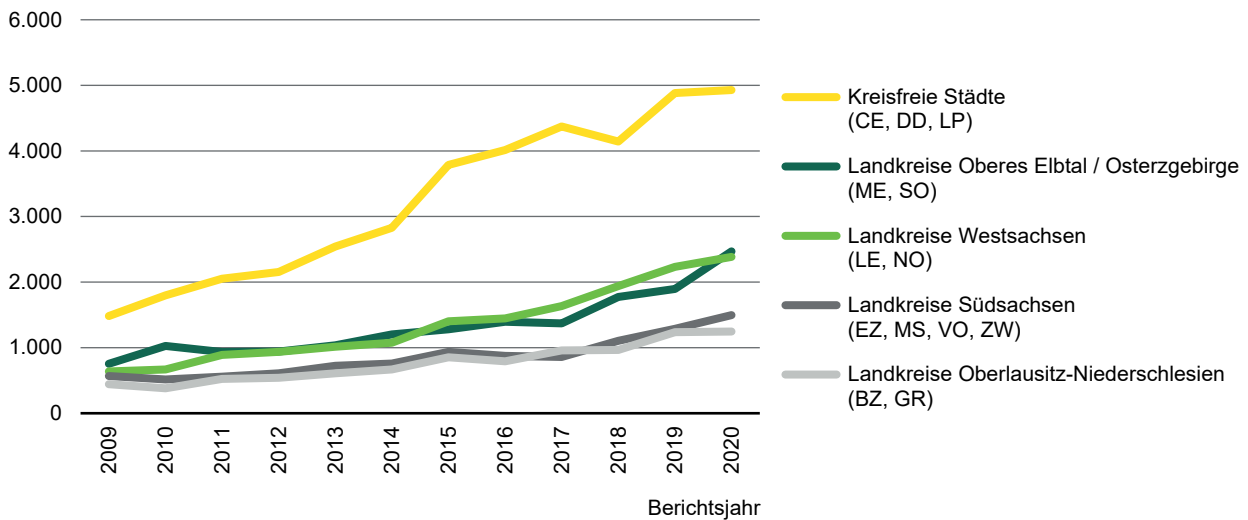


Abb.: 5.2-2 Immobilienumsatz je Einwohner

6 Preisniveau und Preisentwicklung

6.1 Unbebaute Baugrundstücke

6.1.1 Individueller Wohnungsbau

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke 2020 ind. Wohnungsbau	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	170	-6 %
	Dresden	88	-7 %
	Leipzig	161	25 %
Landkreis	Bautzen	426	25 %
	Erzgebirgskreis	246	24 %
	Görlitz	251	20 %
	Leipzig	408	-8 %
	Meißen	285	22 %
	Mittelsachsen	481	21 %
	Nordsachsen	278	-13 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	450	53 %
	Vogtlandkreis	204	24 %
	Zwickau	270	23 %
	Freistaat	Sachsen	3.718

Tab.: 6.1.1-1 Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke für individuellen Wohnungsbau 2020 und Vorjahresvergleich

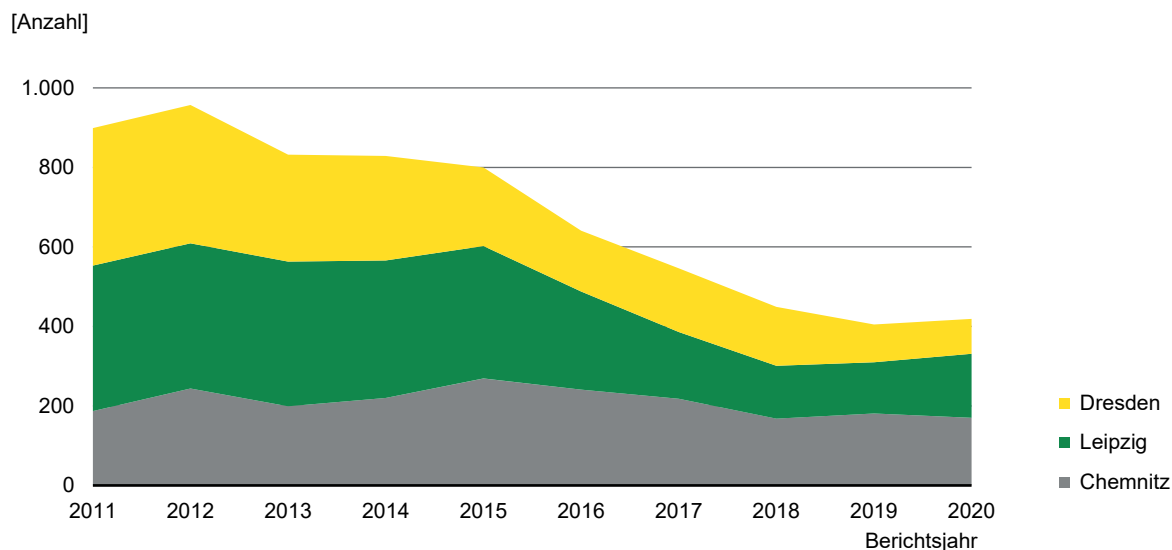


Abb.: 6.1.1-1 Erwerb unbebauter Grundstücke für individuellen Wohnungsbau in Kreisfreien Städten

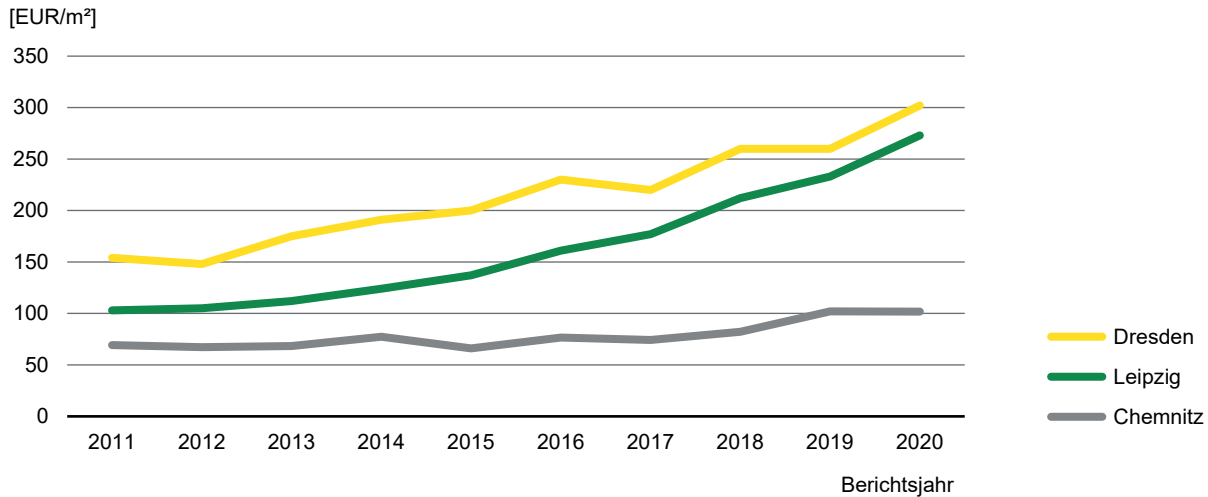


Abb.: 6.1.1-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für individuellen Wohnungsbau in Kreisfreien Städten

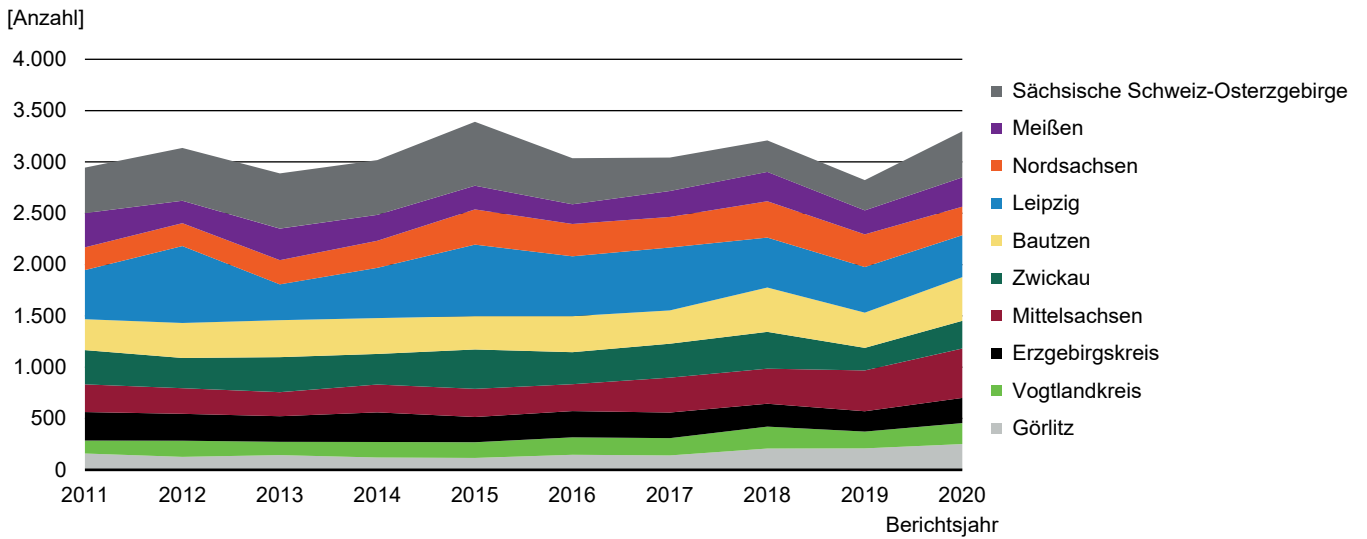


Abb.: 6.1.1-3 Erwerb unbebauter Grundstücke für individuellen Wohnungsbau in Landkreisen

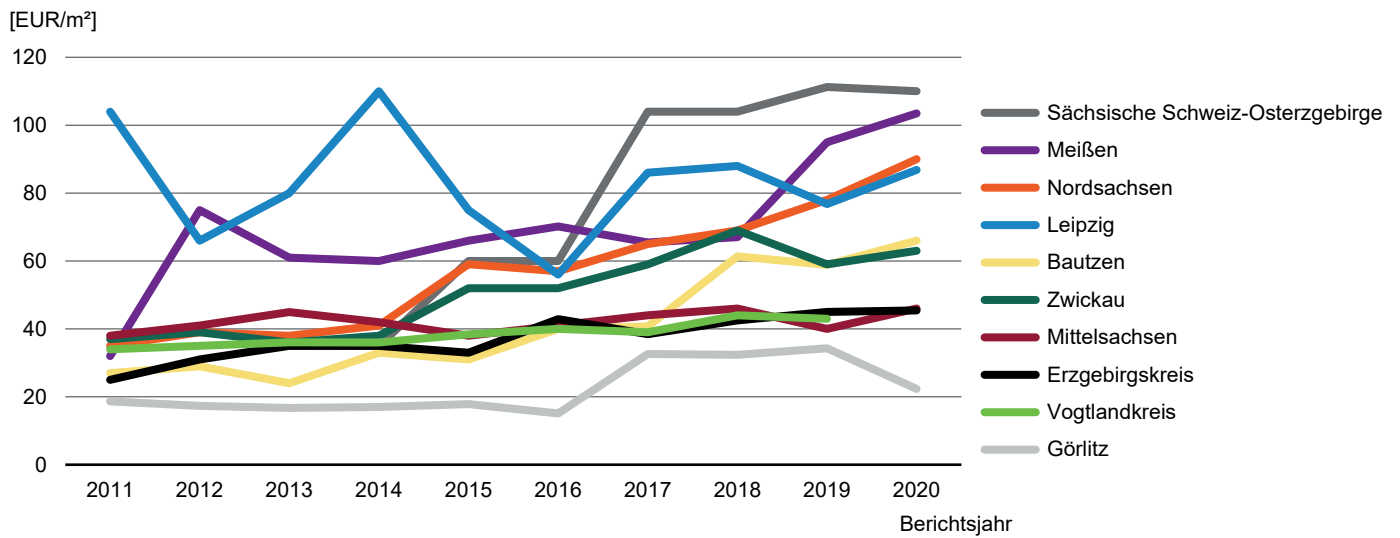


Abb.: 6.1.1-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für individuellen Wohnungsbau in Landkreisen

6.1.2 Geschosswohnungsbau

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke 2020 Geschosswohnungsbau	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	45	88 %	
	Dresden	47	-15 %	
	Leipzig	172	13 %	
Landkreis	Bautzen		0 %	
	Erzgebirgskreis	5	-29 %	
	Görlitz	63	21 %	
	Leipzig		0 %	
	Meißen	9	50 %	
	Mittelsachsen		0 %	
	Nordsachsen	8	14 %	
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge		0 %	
	Vogtlandkreis	21	-40 %	
	Zwickau	51	-25 %	
	Freistaat	Sachsen	421	4 %

Tab.: 6.1.2-1 Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke für Geschosswohnungsbau 2020 und Vorjahresvergleich

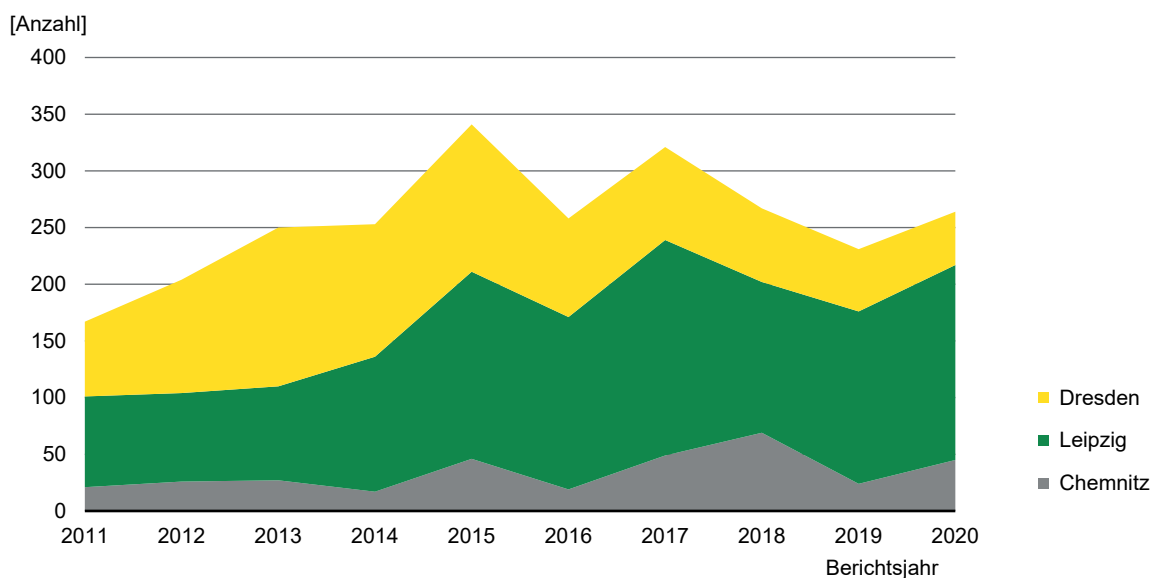


Abb.: 6.1.2-1 Erwerb unbebauter Grundstücke für Geschosswohnungsbau in Kreisfreien Städten

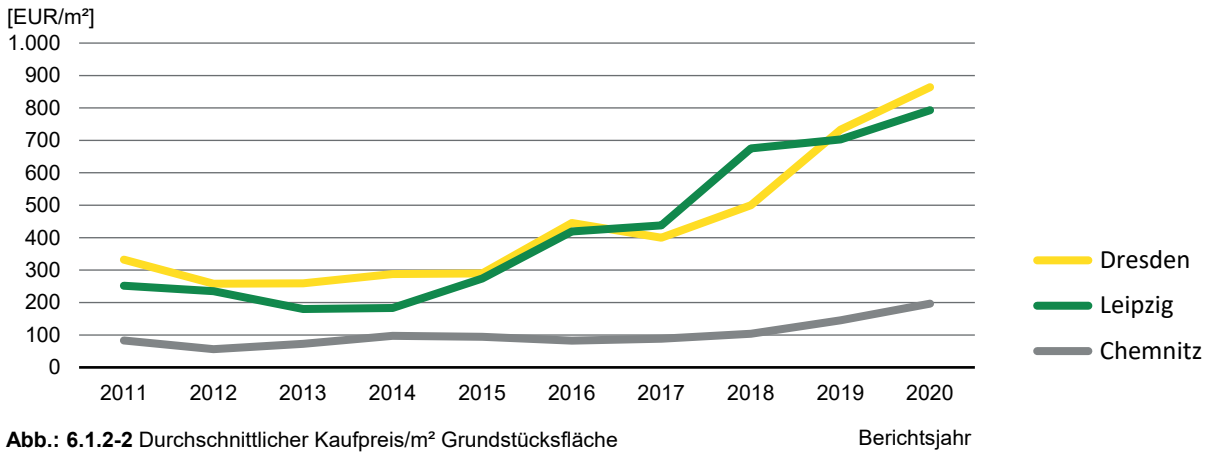


Abb.: 6.1.2-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für Geschosswohnungsbau in Kreisfreien Städten

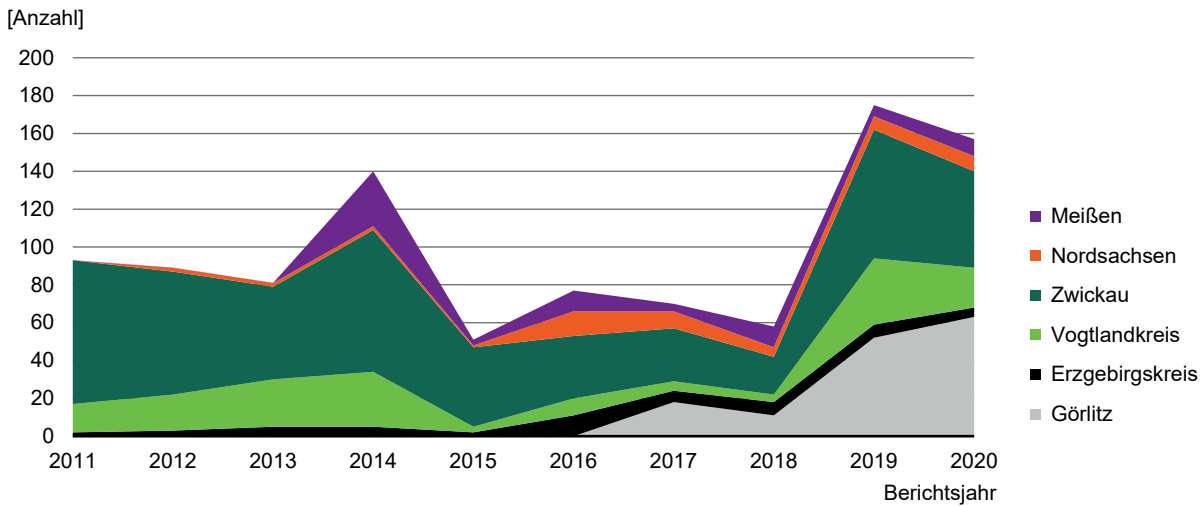


Abb.: 6.1.2-3 Erwerb unbebauter Grundstücke für Geschosswohnungsbau in Landkreisen

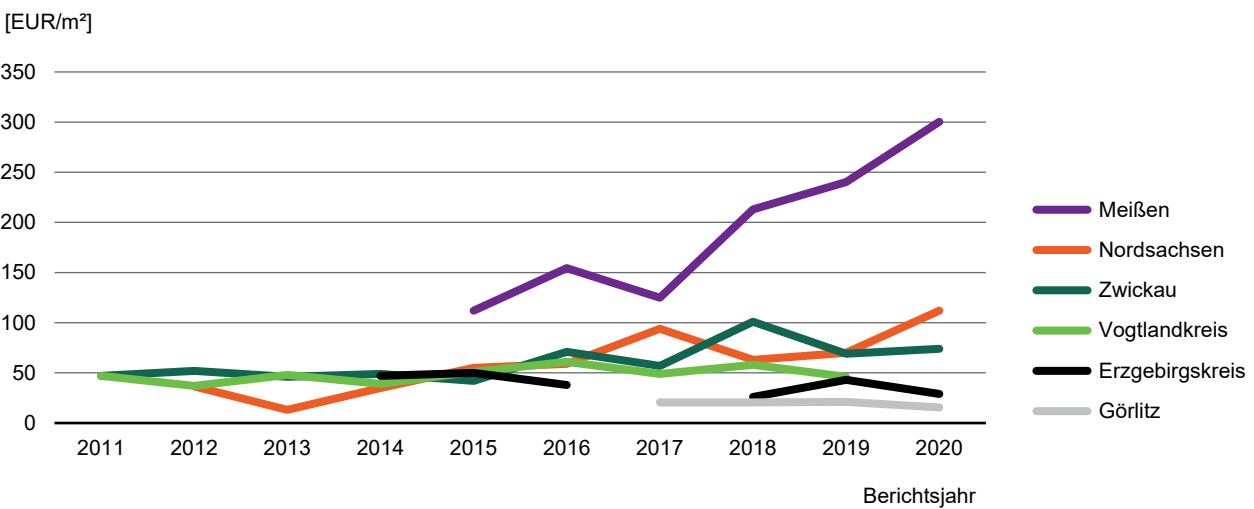


Abb.: 6.1.2-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für Geschosswohnungsbau in Landkreisen

6.1.3 Bauflächen für gewerbliche und geschäftliche Nutzung

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge un bebauter Grundstücke 2020 für Gewerbe	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	30	-12 %
	Dresden	23	-23 %
	Leipzig	37	-3 %
Landkreis	Bautzen	47	-4 %
	Erzgebirgskreis	18	-31 %
	Görlitz	23	0 %
	Leipzig	39	5 %
	Meißen	16	-43 %
	Mittelsachsen	49	-13 %
	Nordsachsen	34	89 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	71	27 %
	Vogtlandkreis	12	-40 %
	Zwickau	37	12 %
	Freistaat	Sachsen	436

Tab.: 6.1.3-1 Anzahl Erwerbsvorgänge un bebauter Grundstücke für Gewerbe 2020 und Vorjahresvergleich

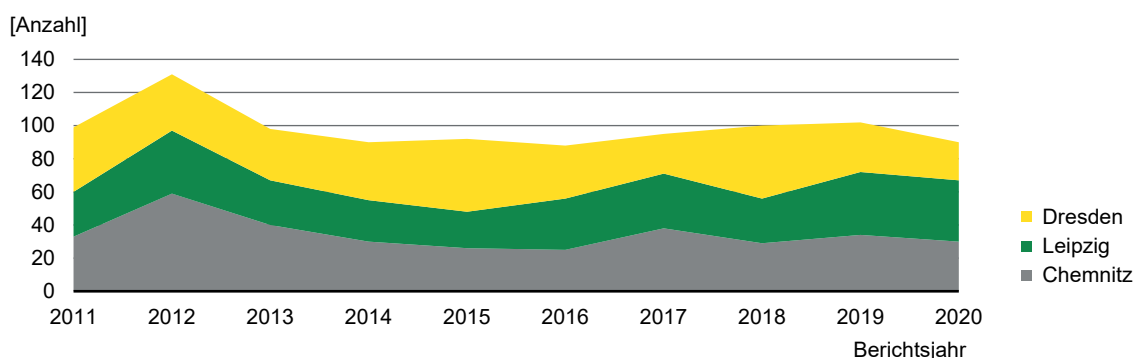


Abb.: 6.1.3-1 Erwerb un bebauter Grundstücke für gewerbliche und geschäftliche Nutzung in Kreisfreien Städten

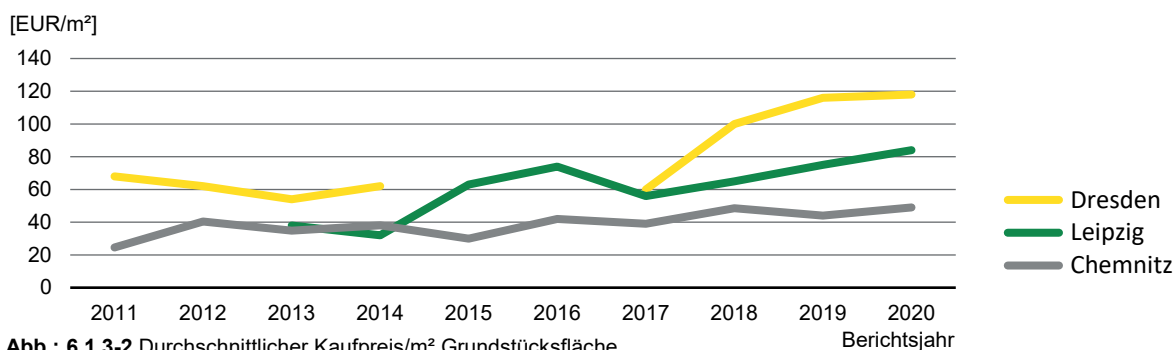


Abb.: 6.1.3-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für klassisches Gewerbe in Kreisfreien Städten

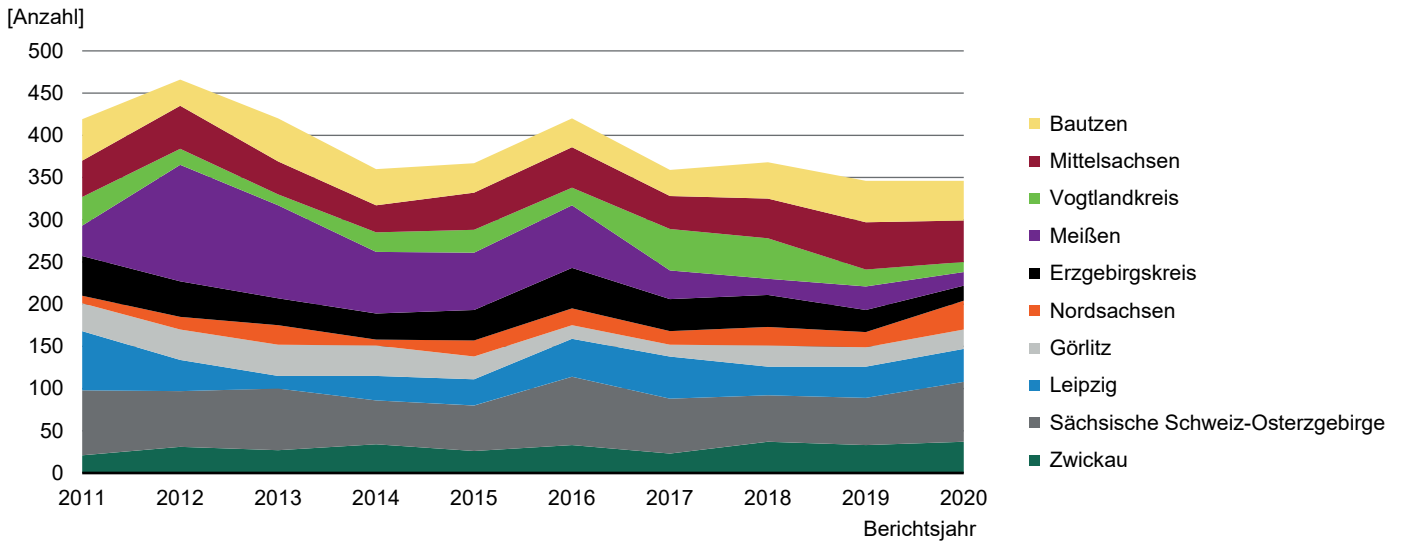


Abb.: 6.1.3-3 Erwerb unbebauter Grundstücke für gewerbliche und geschäftliche Nutzung in Landkreisen

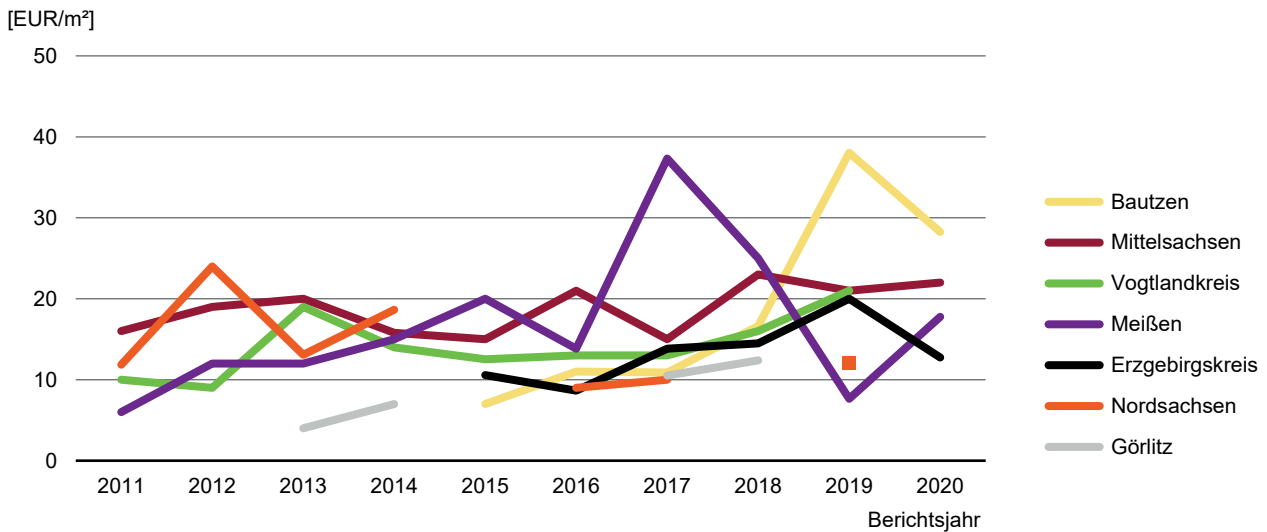


Abb.: 6.1.3-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für klassisches Gewerbe in Landkreisen

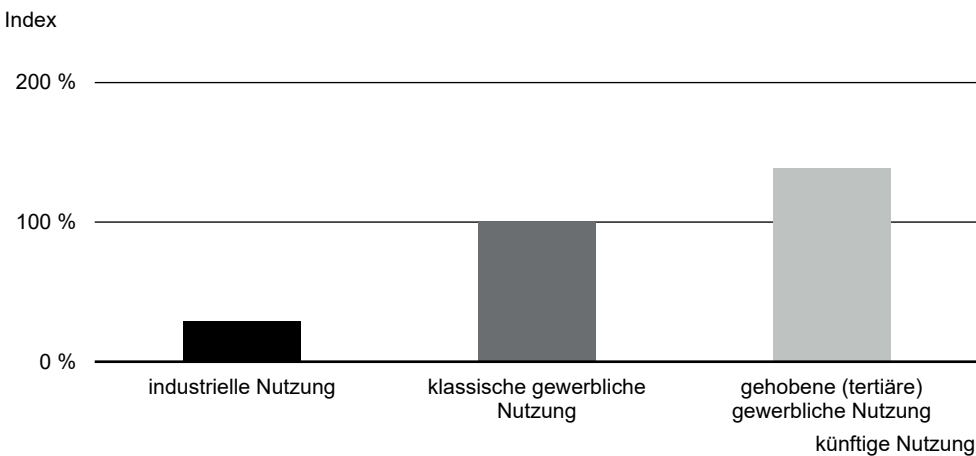


Abb.: 6.1.3-5 Preisunterschiede [%] bei unterschiedlicher gewerblicher Nutzung
 klassisches Gewerbe = 100 %; Basis Kaufpreise 2019 und 2020
 (CE, DD, LP, BZ, EZ, ME, MS, NO, VO)

6.1.4 Gesamtübersicht unbebaute Grundstücke

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke 2020	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	305	11 %
	Dresden	177	-15 %
	Leipzig	427	7 %
Landkreis	Bautzen	519	15 %
	Erzgebirgskreis	727	14 %
	Görlitz	446	29 %
	Leipzig	499	-7 %
	Meißen	428	-7 %
	Mittelsachsen	586	17 %
	Nordsachsen	531	-6 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	586	33 %
	Vogtlandkreis	308	3 %
	Zwickau	389	9 %
	Freistaat	Sachsen	5.928

Tab.: 6.1.4-1 Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke 2020 und Vorjahresvergleich

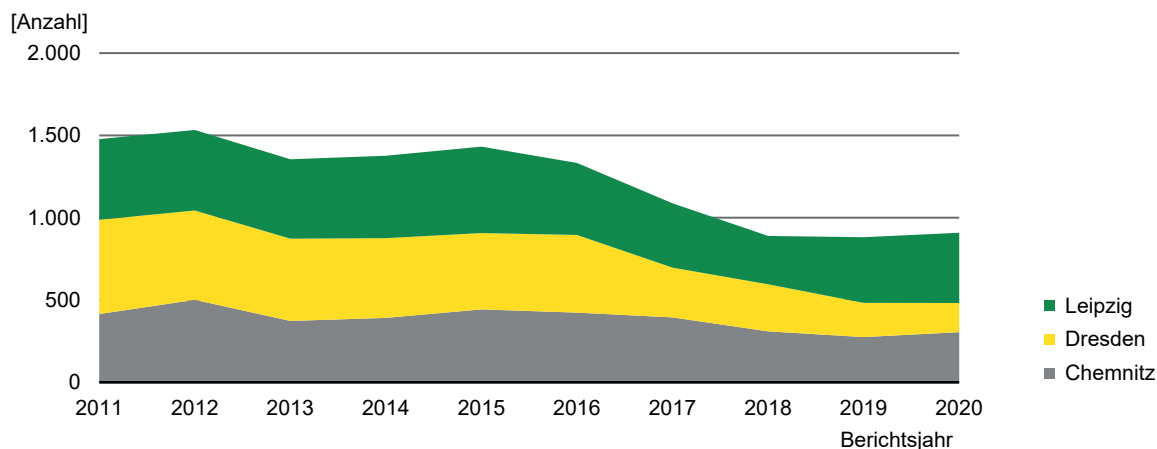


Abb.: 6.1.4-1 Erwerb unbebauter Grundstücke in Kreisfreien Städten

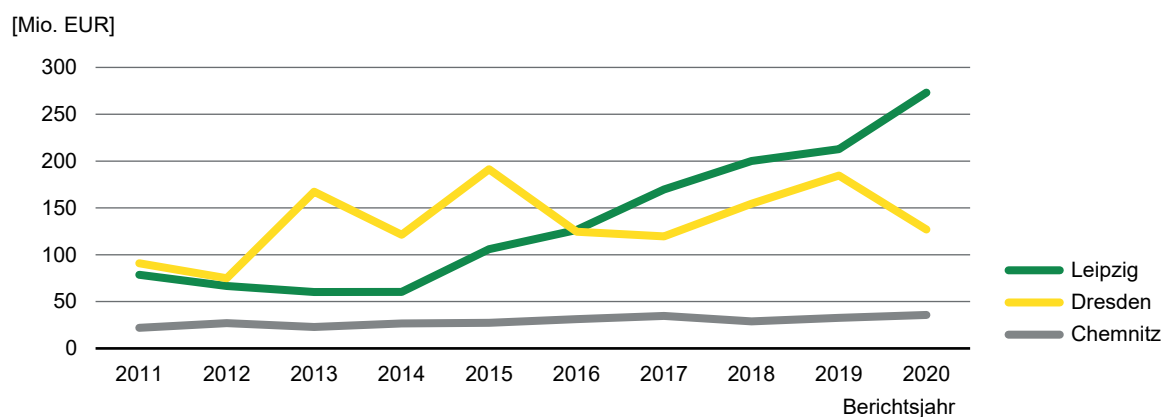
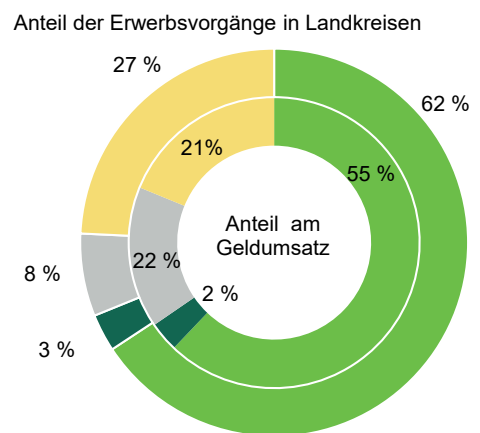
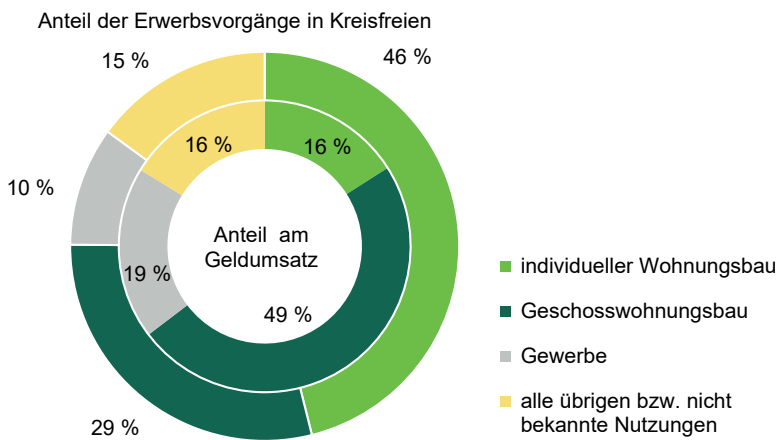
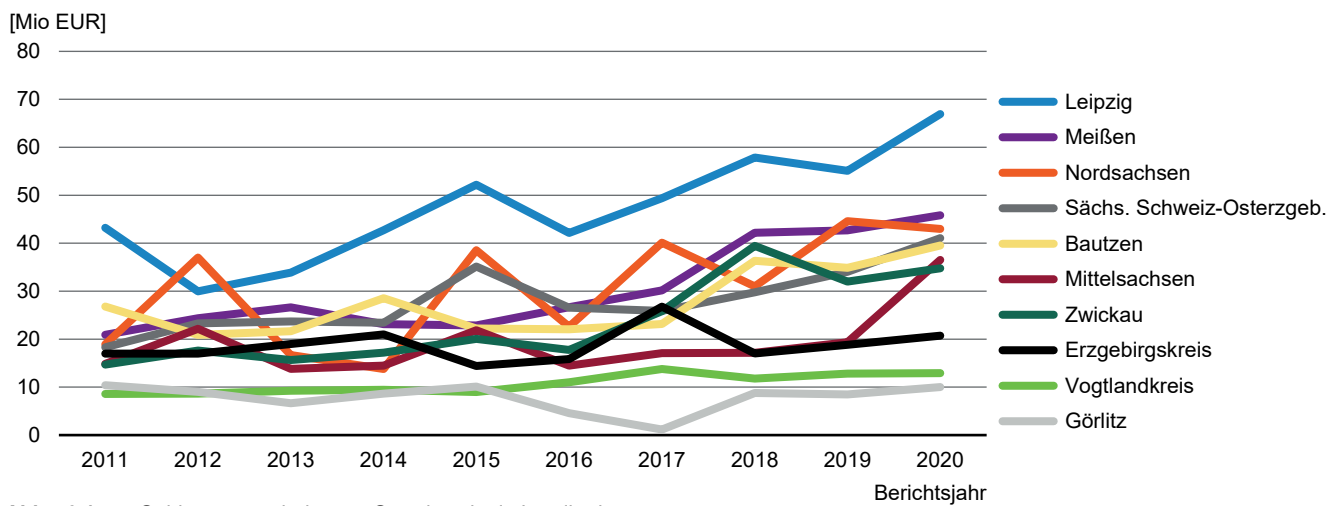
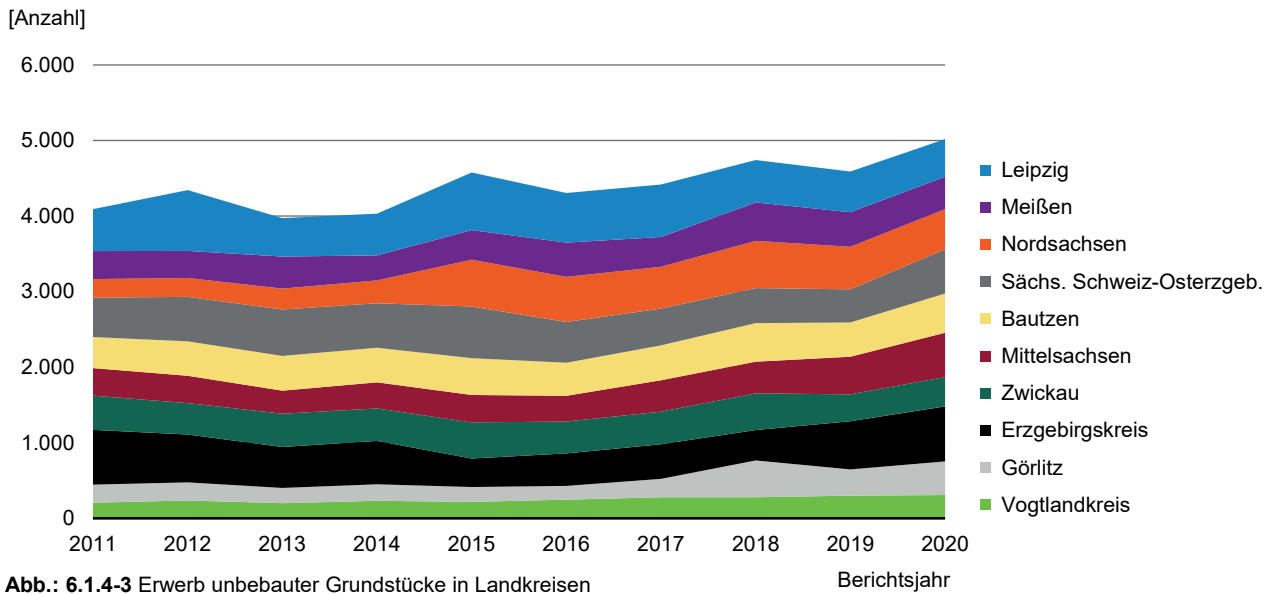


Abb.: 6.1.4-2 Geldumsatz unbebauter Grundstücke in Kreisfreien Städten



6.2 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

6.2.1 Ackerland

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Ackerland 2020	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	7	-42 %
	Dresden	13	-7 %
	Leipzig	12	-45 %
Landkreis	Bautzen	176	-13 %
	Erzgebirgskreis	75	12 %
	Görlitz	163	-15 %
	Leipzig	165	-17 %
	Meißen	129	-14 %
	Mittelsachsen	163	-19 %
	Nordsachsen	186	6 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	247	14 %
	Vogtlandkreis	68	-4 %
	Zwickau	58	4 %
	Freistaat	Sachsen	1.462

Tab.: 6.2.1-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Ackerland 2020 und Vorjahresvergleich

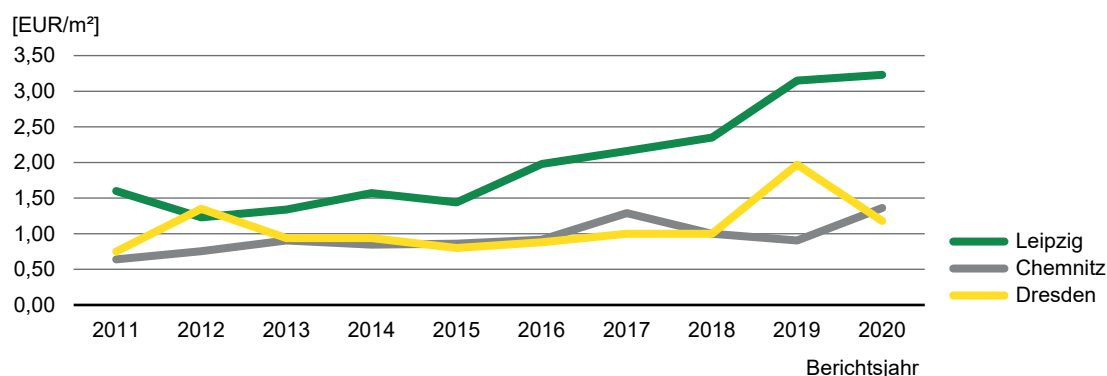


Abb.: 6.2.1-1 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche Ackerland in Kreisfreien Städten

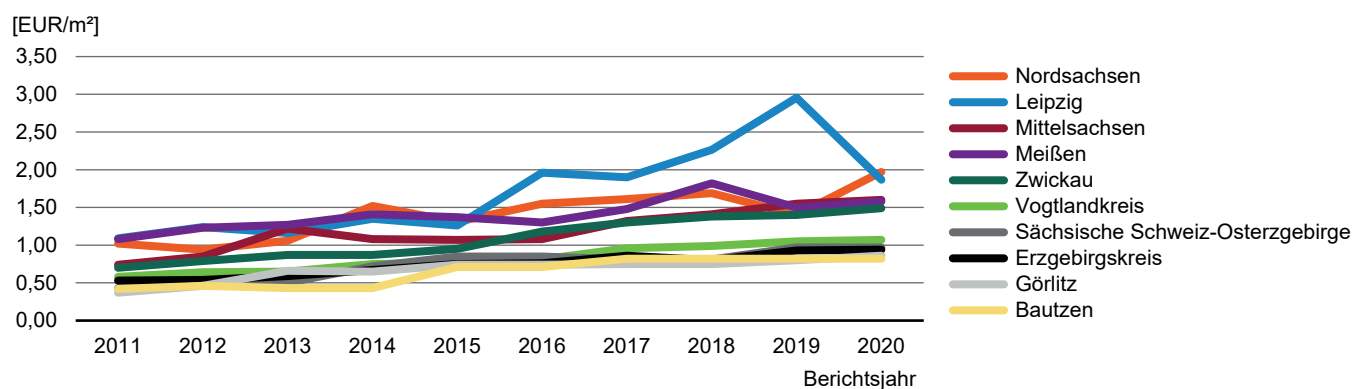


Abb.: 6.2.1-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche Ackerland in Landkreisen

6.2.2 Grünland

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Grünland 2020	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	3	-57 %
	Dresden	19	27 %
	Leipzig	2	0 %
Landkreis	Bautzen	49	-34 %
	Erzgebirgskreis	98	18 %
	Görlitz	125	-6 %
	Leipzig	44	-21 %
	Meißen	46	0 %
	Mittelsachsen	76	-13 %
	Nordsachsen	74	-5 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	332	53 %
	Vogtlandkreis	71	22 %
	Zwickau	20	67 %
	Freistaat	Sachsen	959

Tab.: 6.2.2-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Grünland 2020 und Vorjahresvergleich

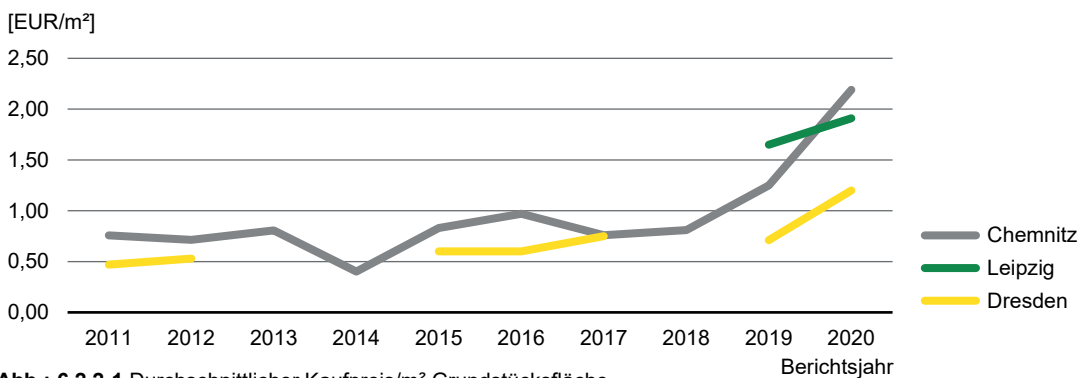


Abb.: 6.2.2-1 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche Grünland in Kreisfreien Städten (Leipzig BRW)

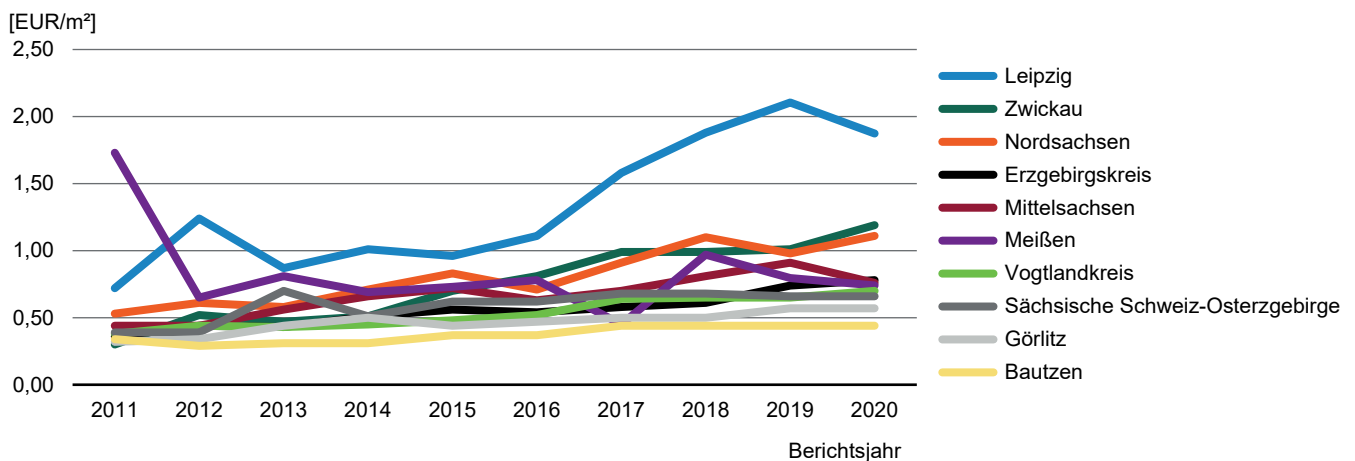


Abb.: 6.2.2-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche Grünland in Landkreisen

6.2.3 Waldflächen

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Wald 2020	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	0	0 %
	Dresden	20	82 %
	Leipzig	2	↑
Landkreis	Bautzen	195	20 %
	Erzgebirgskreis	73	-12 %
	Görlitz	132	-4 %
	Leipzig	45	50 %
	Meißen	66	-10 %
	Mittelsachsen	86	-11 %
	Nordsachsen	87	12 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	160	12 %
	Vogtlandkreis	95	-19 %
	Zwickau	42	147 %
	Freistaat	Sachsen	1.003

Tab.: 6.2.3-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Wald 2020 und Vorjahresvergleich (↑Tendenz Steigerung ohne Umsatz im Vorjahr)

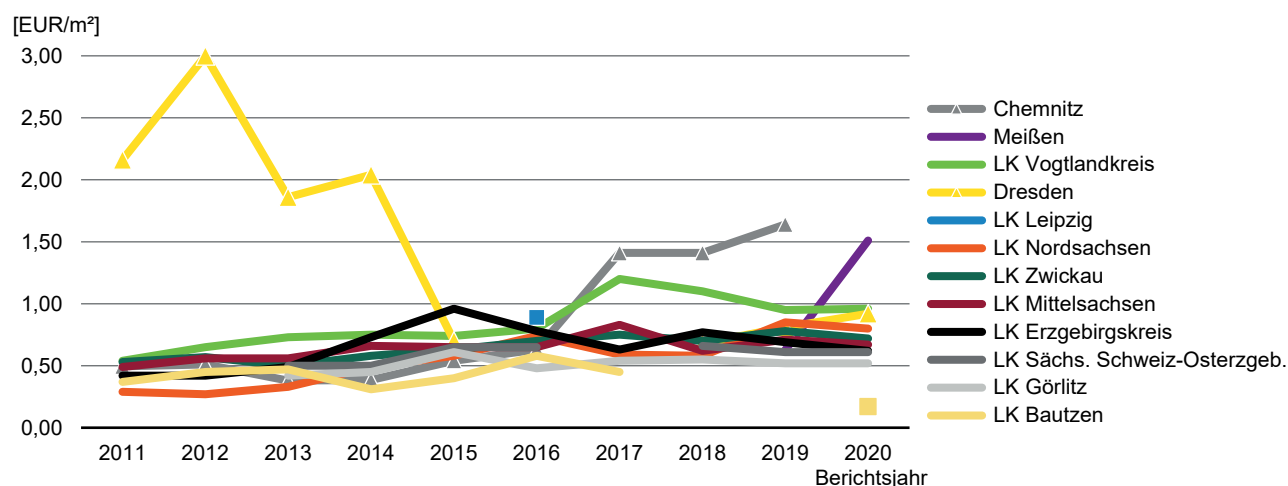


Abb.: 6.2.3-1 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Waldfläche mit Aufwuchs

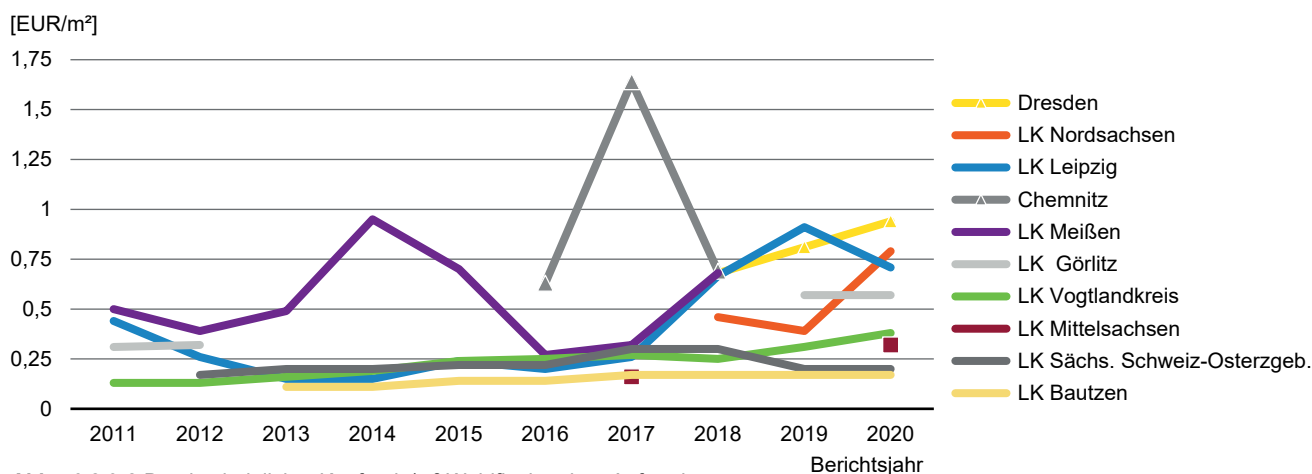


Abb.: 6.2.3-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Waldfläche ohne Aufwuchs

6.2.4 Gesamtübersicht land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen 2020	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	17	-41 %
	Dresden	138	22 %
	Leipzig	23	-21 %
Landkreis	Bautzen	692	-5 %
	Erzgebirgskreis	297	2 %
	Görlitz	513	1 %
	Leipzig	325	0 %
	Meißen	266	-8 %
	Mittelsachsen	987	-2 %
	Nordsachsen	421	-22 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	775	27 %
	Vogtlandkreis	366	-7 %
	Zwickau	167	9 %
Freistaat	Sachsen	4.987	-1 %

Tab.: 6.2.4-1 Anzahl Erwerbsvorgänge land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen 2020 und Vorjahresvergleich

Veränderung der Anzahl Erwerbsvorgänge [%]

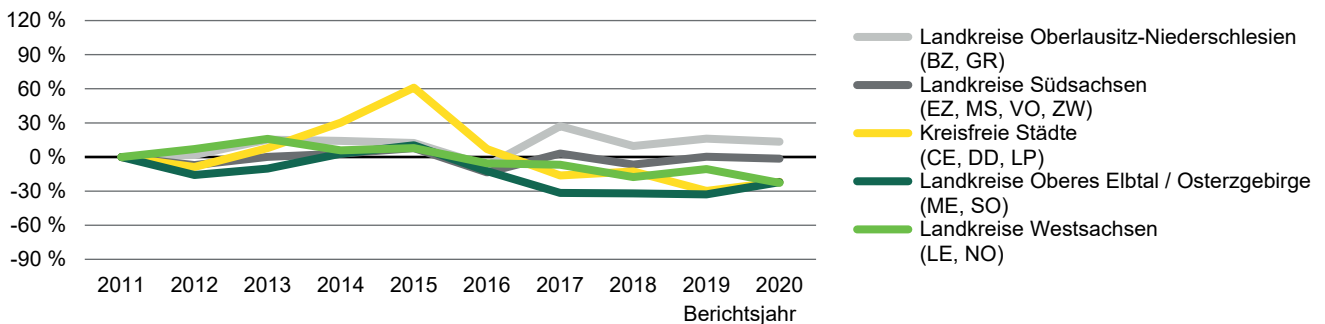


Abb.: 6.2.7-1 Prozentuale Veränderung der Erwerbsvorgangszahl für Flächen der Land- und Forstwirtschaft im Vergleich zu 2011

Preisentwicklung [%]

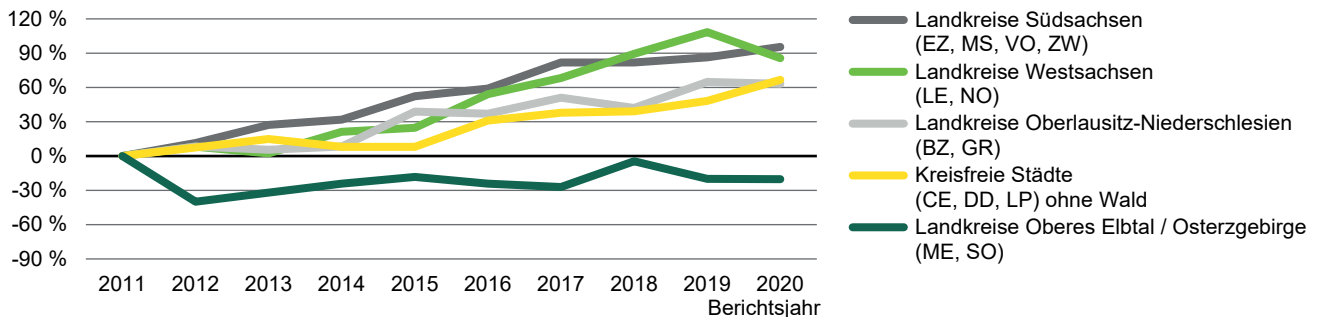


Abb.: 6.2.7-2 Prozentuale Veränderung Kaufpreis/m² für Flächen der Land- und Forstwirtschaft im Vergleich zu 2011 (gewogenes Mittel der Nutzungsarten Acker, Grünland, Wald)

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 Einzelmöbilitäten 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 Eigentumswechsel bei Kleingartenanlagen ist in der Regel gering.

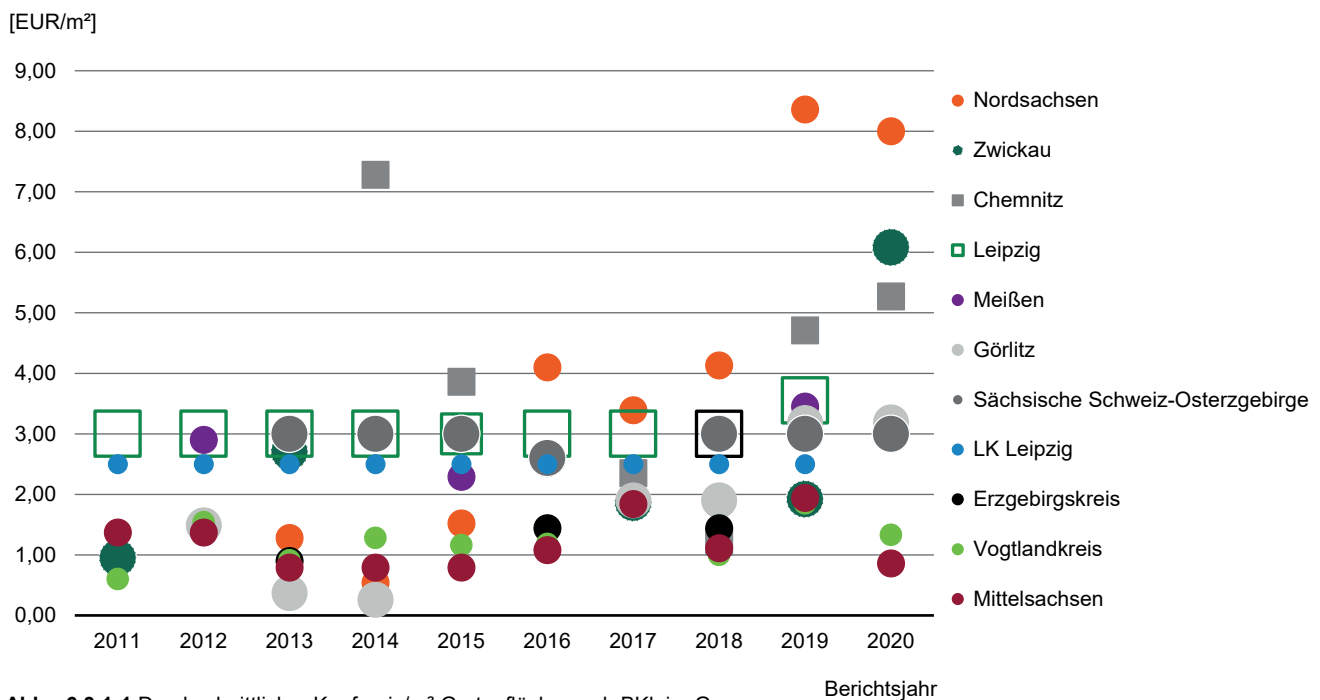


Abb.: 6.3.1-1 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Gartenfläche nach BKleingG

Die Art der Darstellung wurde für die bessere Lesbarkeit gewählt und hat keine Aussage zur Wertigkeit der einzelnen Gutachterausschüsse.

Erholungsgärten sind häufig als Anlagen organisiert, die über gemeinsame Einrichtungen ähnlich 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 geringe Bebauung aufweisen, jedoch in einem entsprechend genutzten Umfeld liegen oder potentiell mit einem Wochenendhaus bebaut werden könnten bzw. bei denen die gesetzliche Pflicht 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.

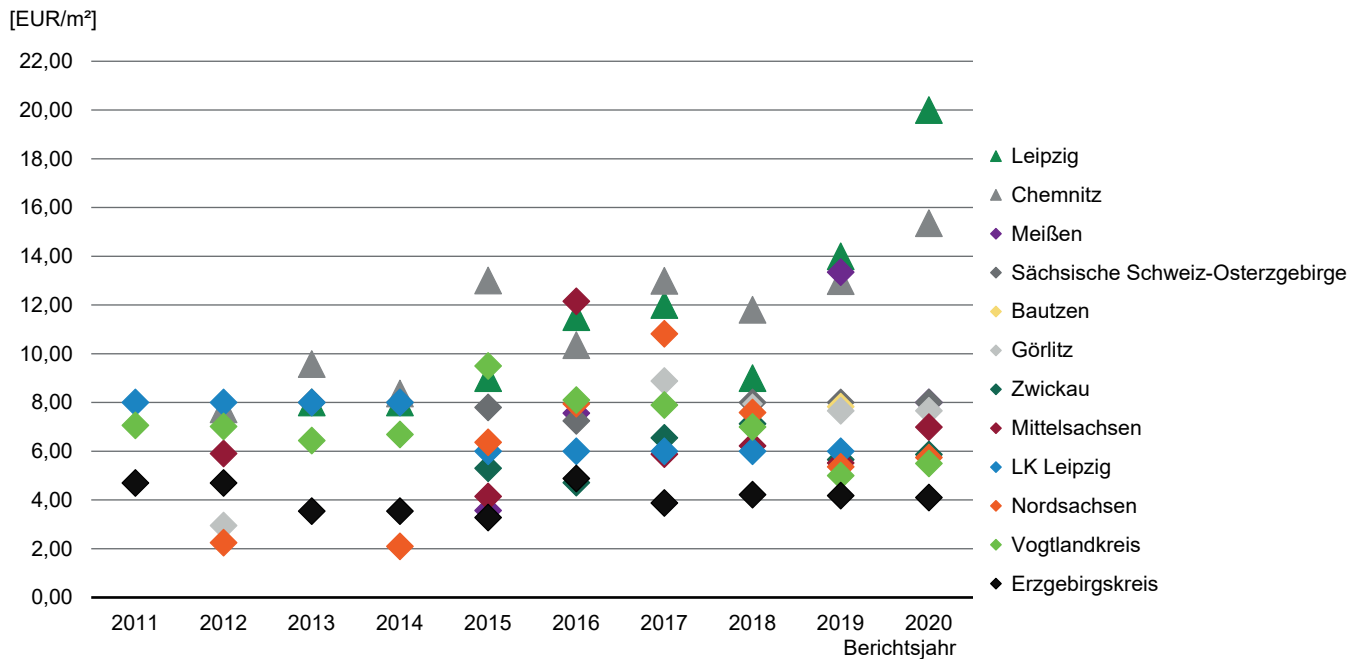


Abb.: 6.3.1-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Erholungsgarten

6.3.2 Gesamtübersicht Sonstige Flächen

In der Gruppe Sonstige Flächen sind hier die sonstigen unbebauten Grundstücke erfasst, die nicht zu den Kategorien unbebauter Grundstücke (Baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland) und land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücken zugeordnet werden. Hierzu zählen beispielsweise Kleingärten, Camping- und Sportflächen, Abbauflächen oder Lagerflächen.

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Sonstige Flächen 2020	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	111	23 %
	Dresden	217	14 %
	Leipzig	70	-26 %
Landkreis	Bautzen	710	16 %
	Erzgebirgskreis	433	9 %
	Görlitz	204	-1 %
	Leipzig	444	2 %
	Meißen	296	-1 %
	Mittelsachsen	26	136 %
	Nordsachsen	104	-15 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	631	7 %
	Vogtlandkreis	522	13 %
	Zwickau	457	-21 %
Freistaat	Sachsen	4.225	3 %

Tab.: 6.3.2-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Sonstige Flächen 2020 und Vorjahresvergleich

6.4 Bebaute Grundstücke

6.4.1 Durchschnittliche Wohnflächenpreise

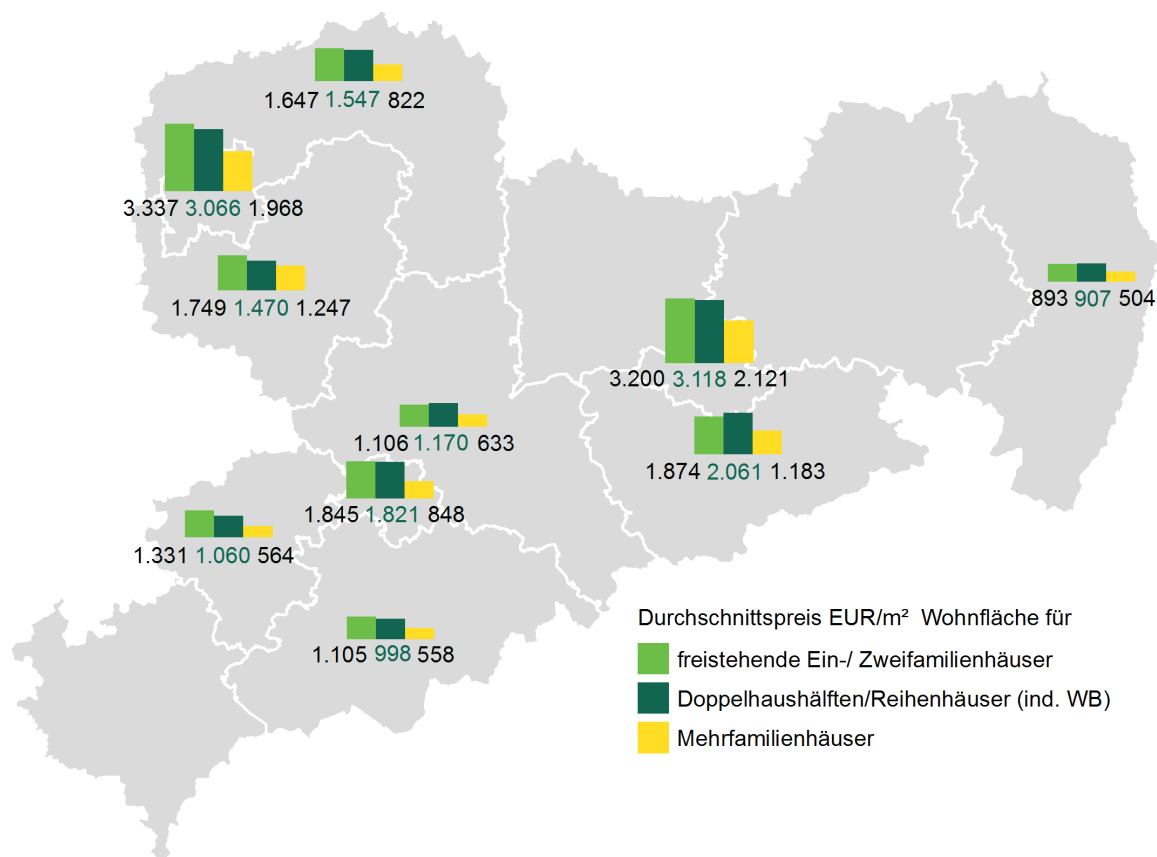


Abb.: 6.4.1-1 Durchschnittspreise 2020 je m² Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser und individuellen Wohnungsbau

6.4.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge EFH / ZFH 2020	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	160	6 %
	Dresden	263	4 %
	Leipzig	232	-12 %
Landkreis	Bautzen	778	8 %
	Erzgebirgskreis	626	3 %
	Görlitz	773	2 %
	Leipzig	620	15 %
	Meißen	558	4 %
	Mittelsachsen	693	-3 %
	Nordsachsen	509	0 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	398	9 %
	Vogtlandkreis	504	23 %
	Zwickau	538	-1 %
	Freistaat	Sachsen	6.652

Tab.: 6.4.2-1 Anzahl Erwerbsvorgänge freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2020 und Vorjahresvergleich

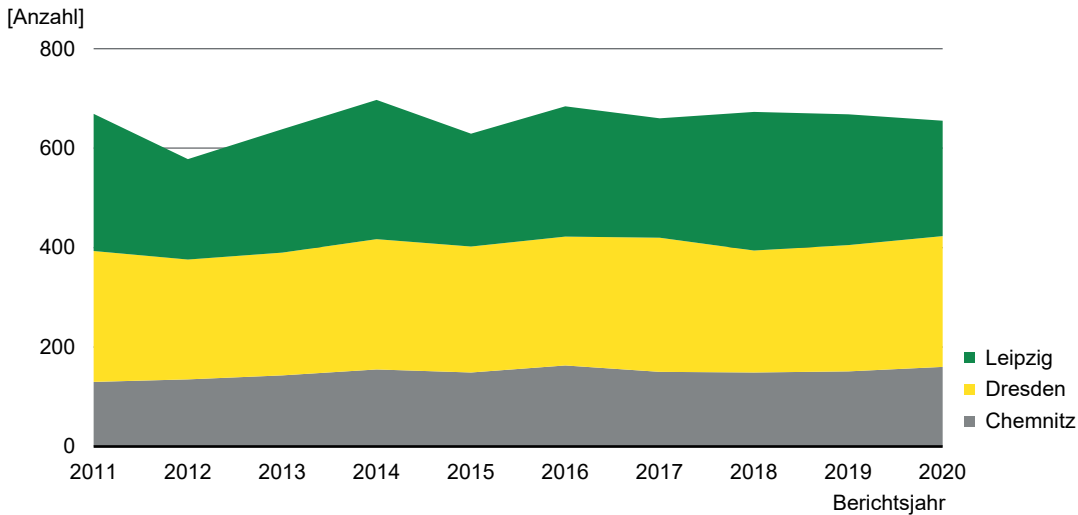


Abb.: 6.4.2-1 Erwerb freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser in Kreisfreien Städten

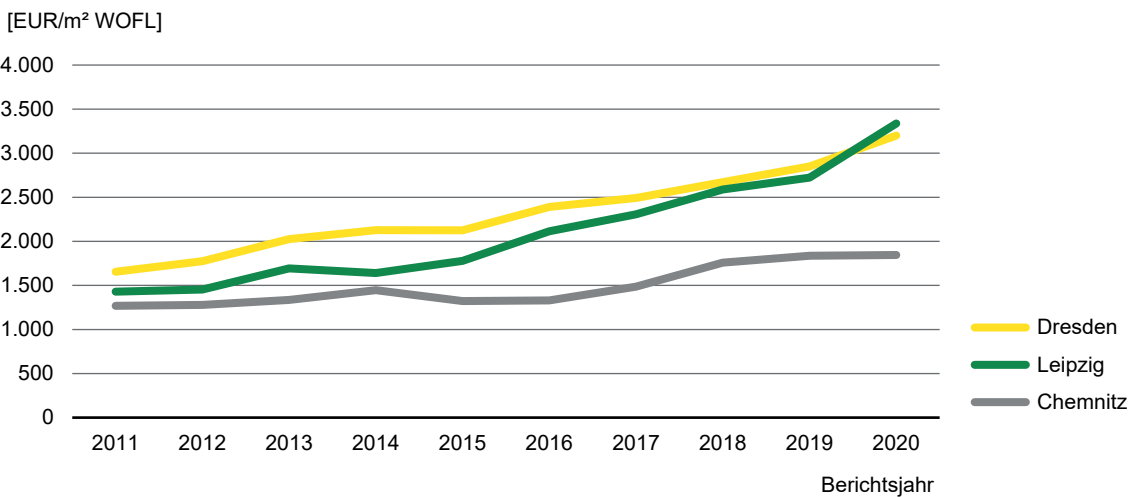


Abb.: 6.4.2-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser in Kreisfreien Städten

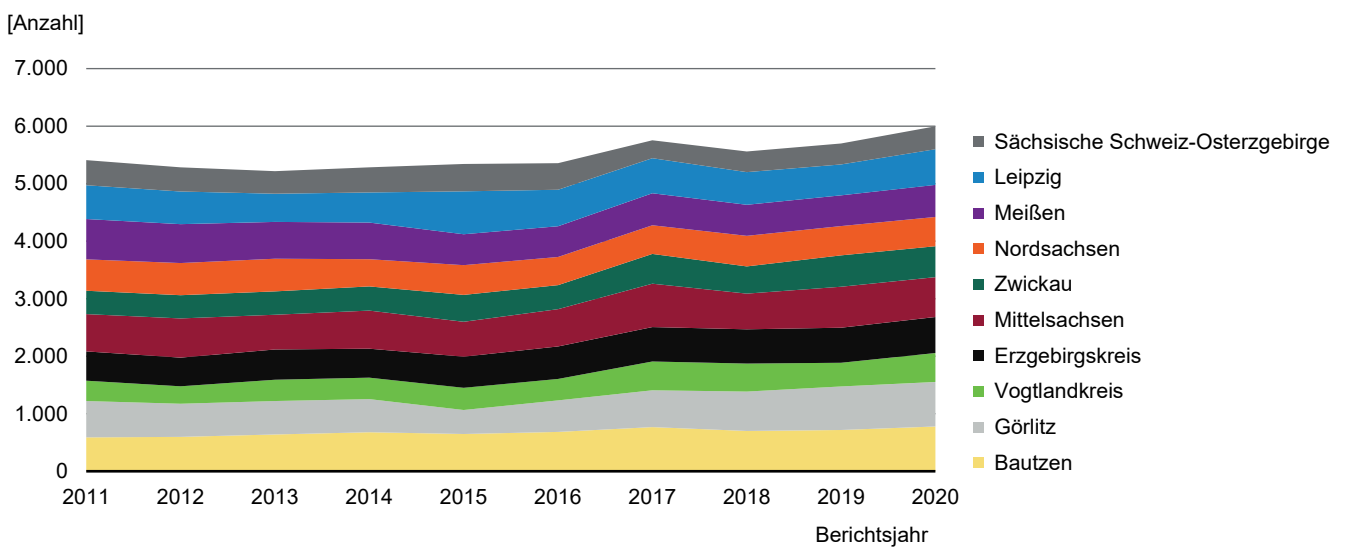


Abb.: 6.4.2-3 Erwerb freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser in Landkreisen

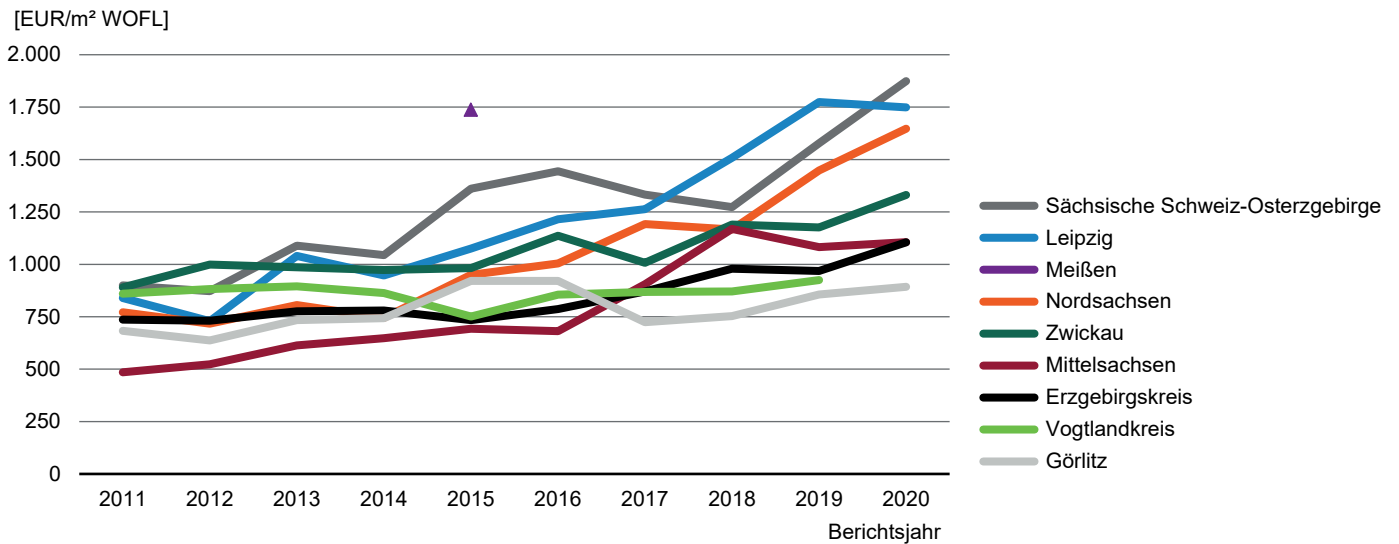


Abb.: 6.4.2-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser in Landkreisen

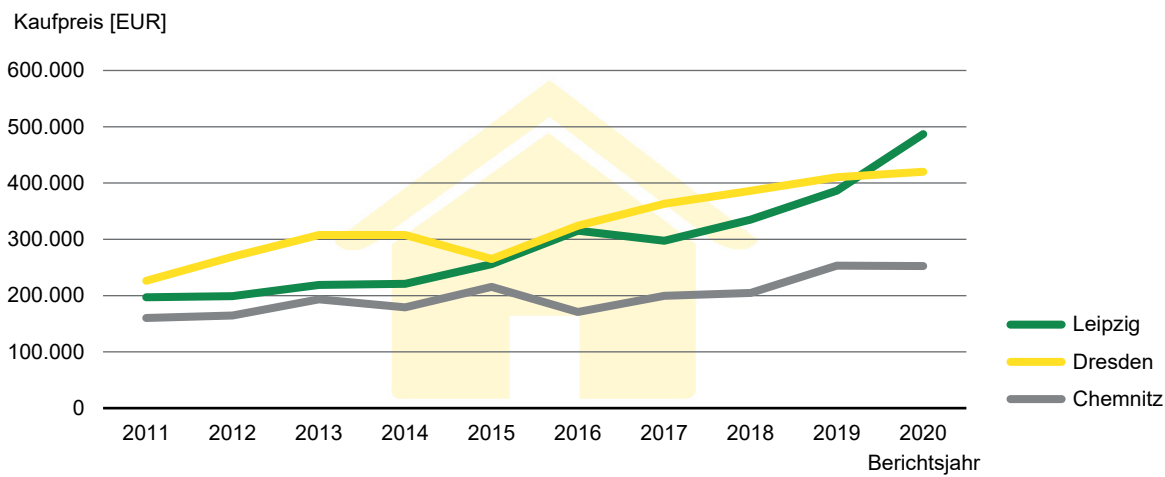


Abb.: 6.4.2-5 Durchschnittlicher Gesamtkaufpreis für freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser in Kreisfreien Städten

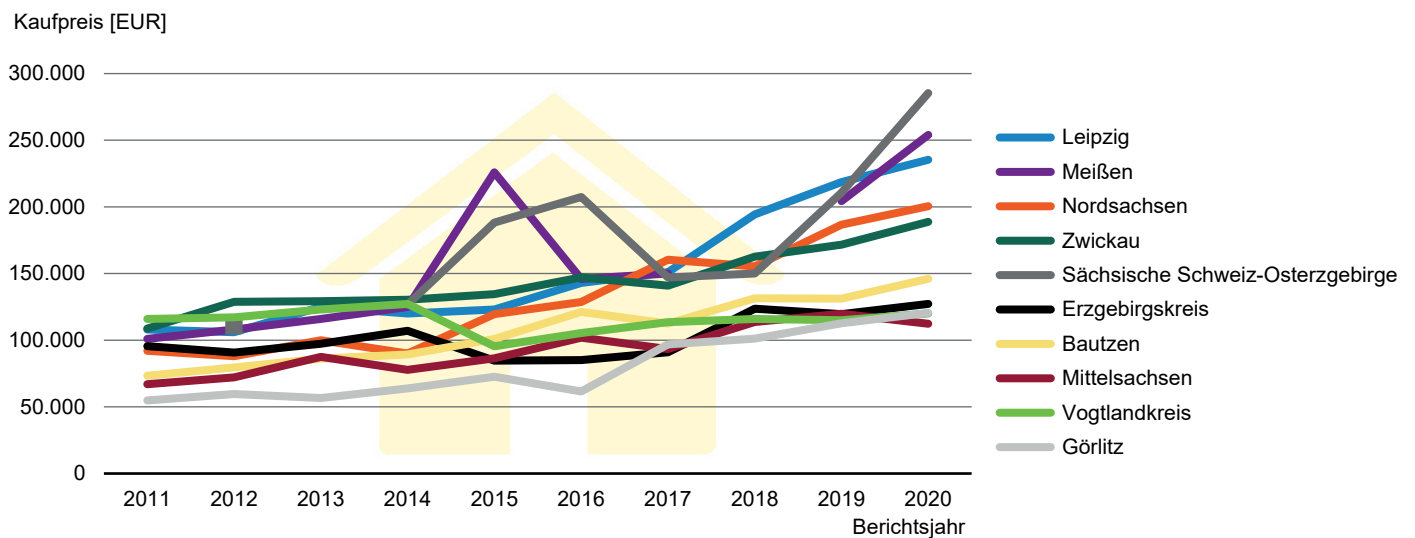


Abb.: 6.4.2-6 Durchschnittlicher Gesamtkaufpreis für freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser in Landkreisen

6.4.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge RH / DHH 2020	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	80	11 %
	Dresden	173	-10 %
	Leipzig	251	-1 %
Landkreis	Bautzen	203	7 %
	Erzgebirgskreis	188	5 %
	Görlitz	113	-6 %
	Leipzig	213	-1 %
	Meißen	147	-15 %
	Mittelsachsen	265	6 %
	Nordsachsen	213	16 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	122	20 %
	Vogtlandkreis	180	6 %
	Zwickau	270	-4 %
	Freistaat	Sachsen	2.418

Tab.: 6.4.3-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Reihenhäuser und Doppelhaushälften 2020 und Vorjahresvergleich

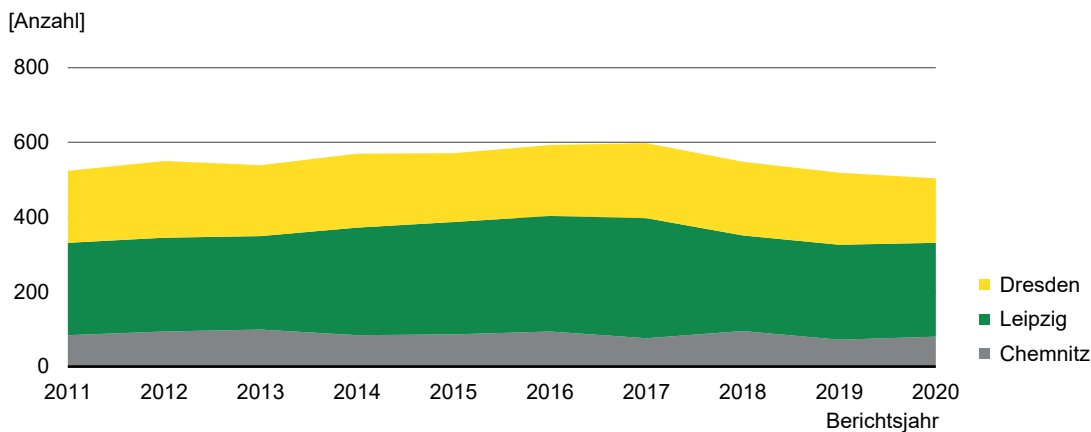


Abb.: 6.4.3-1 Erwerb Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Kreisfreien Städten

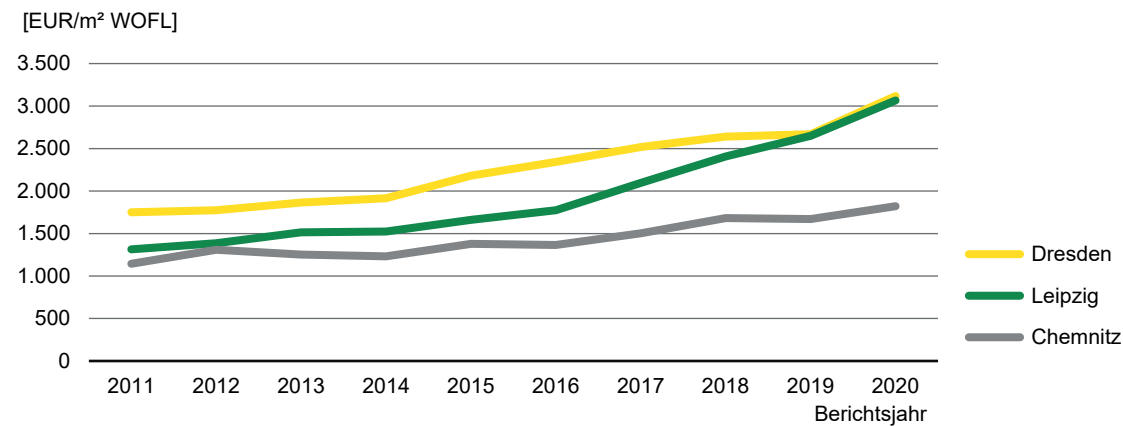


Abb.: 6.4.3-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Kreisfreien Städten

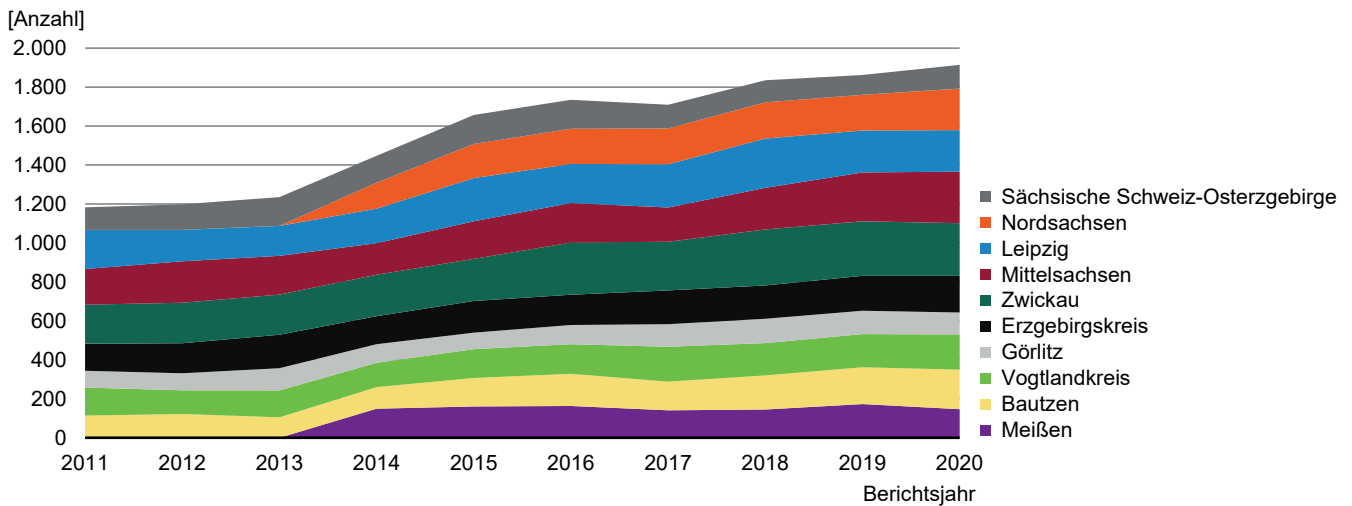


Abb.: 6.4.3-3 Erwerb Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Landkreisen

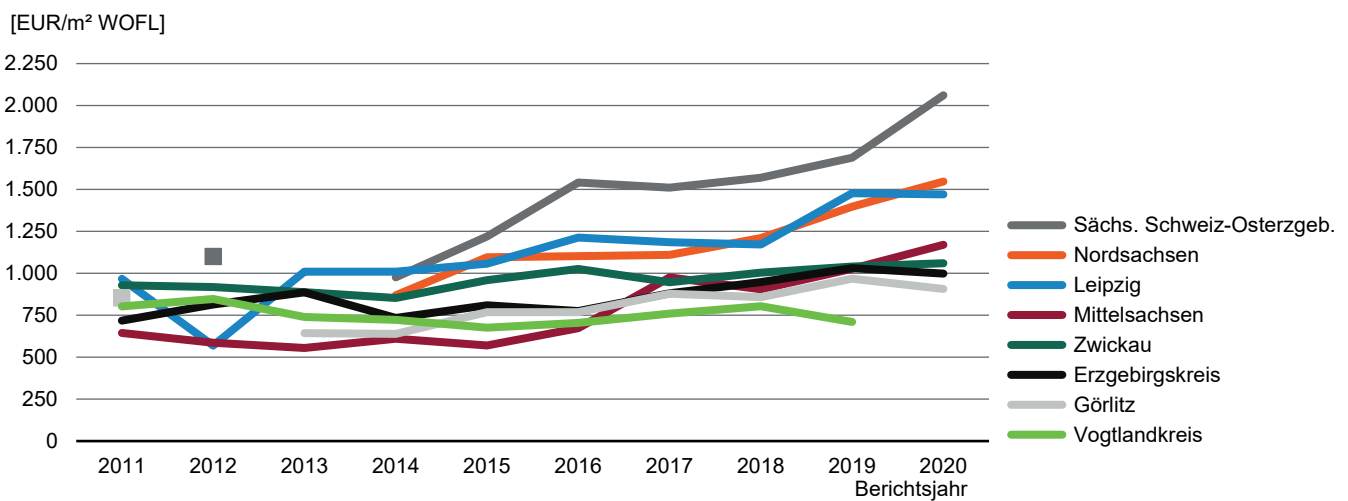


Abb.: 6.4.3-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Landkreisen

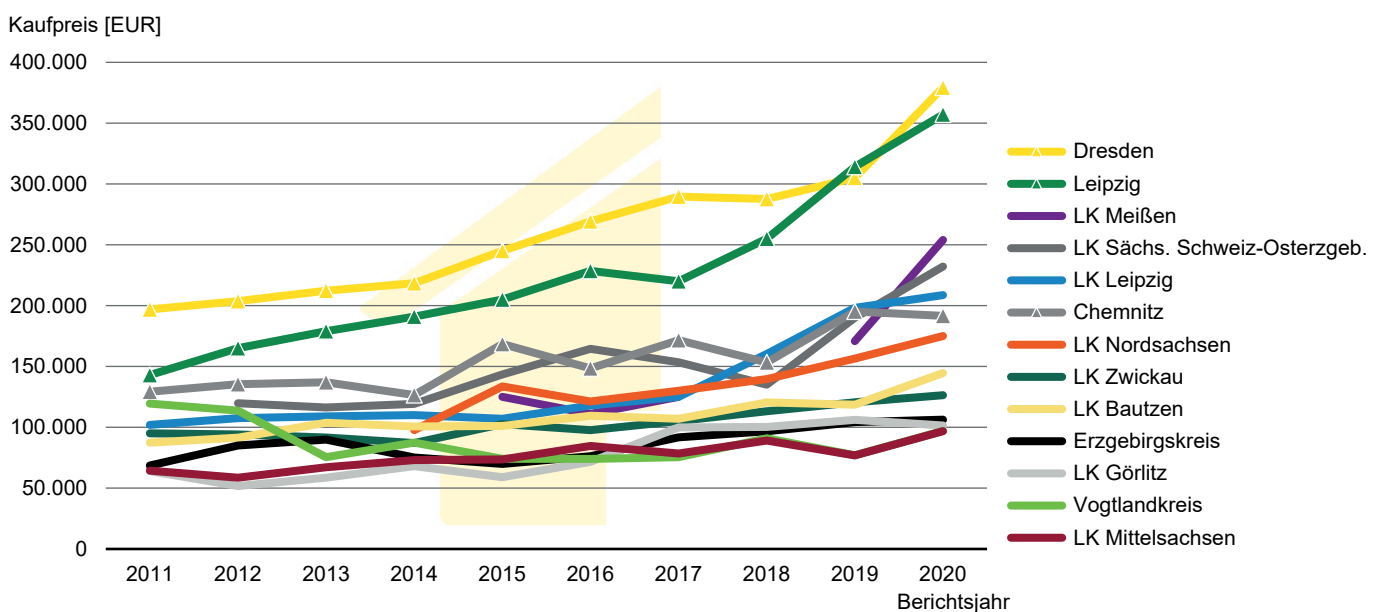
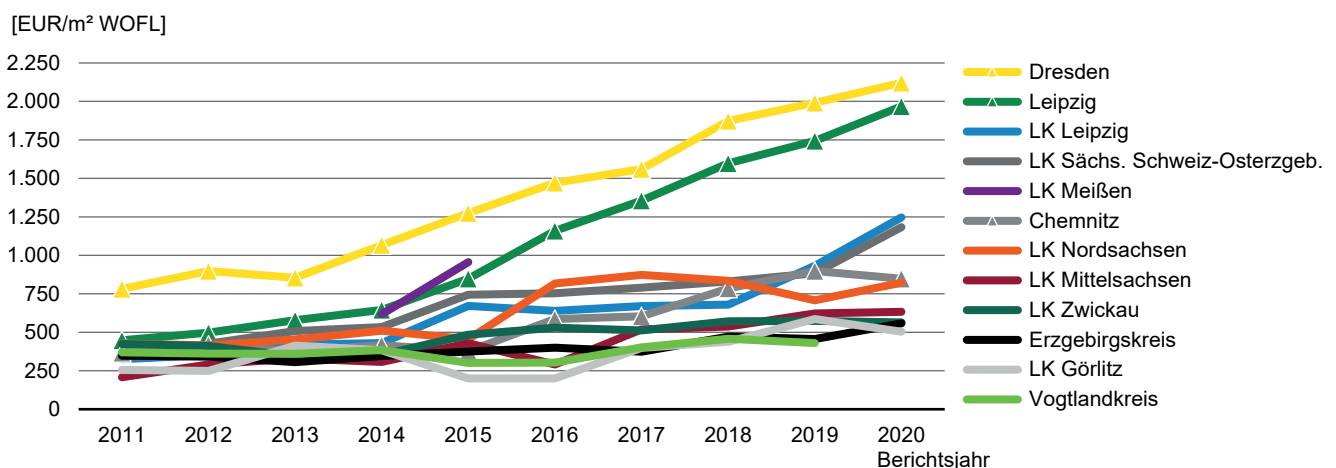
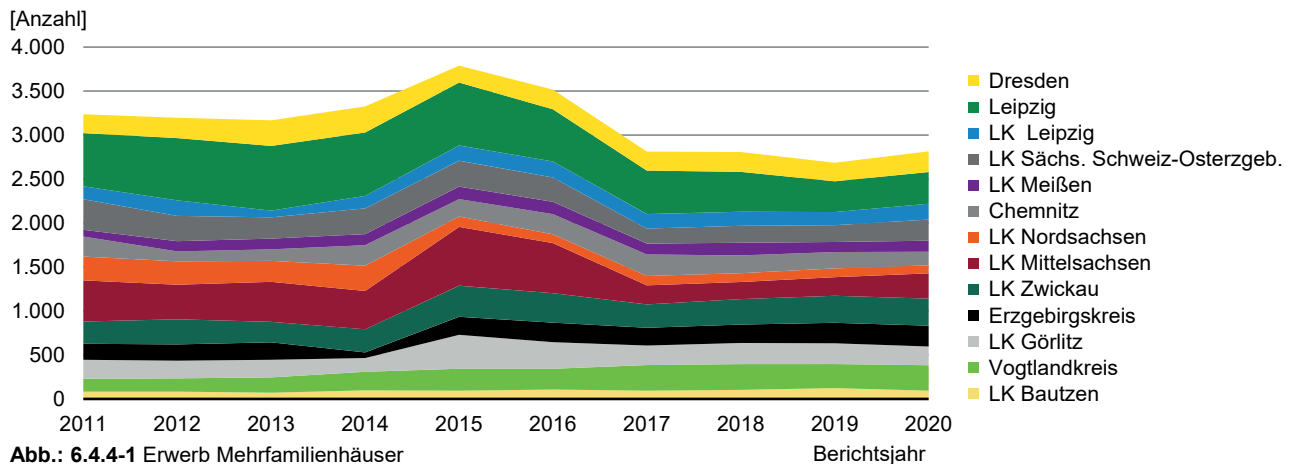


Abb.: 6.4.3-5 Durchschnittlicher Gesamtkaufpreis für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

6.4.4 Mehrfamilienhäuser

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Mehrfamilienhäuser 2020	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	156	-15 %	
	Dresden	234	10 %	
	Leipzig	360	3 %	
Landkreis	Bautzen	95	-23 %	
	Erzgebirgskreis	237	1 %	
	Görlitz	213	-9 %	
	Leipzig	181	21 %	
	Meißen	125	9 %	
	Mittelsachsen	288	37 %	
	Nordsachsen	90	-11 %	
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	240	26 %	
	Vogtlandkreis	288	5 %	
	Zwickau	307	0 %	
	Freistaat	Sachsen	2.814	5 %

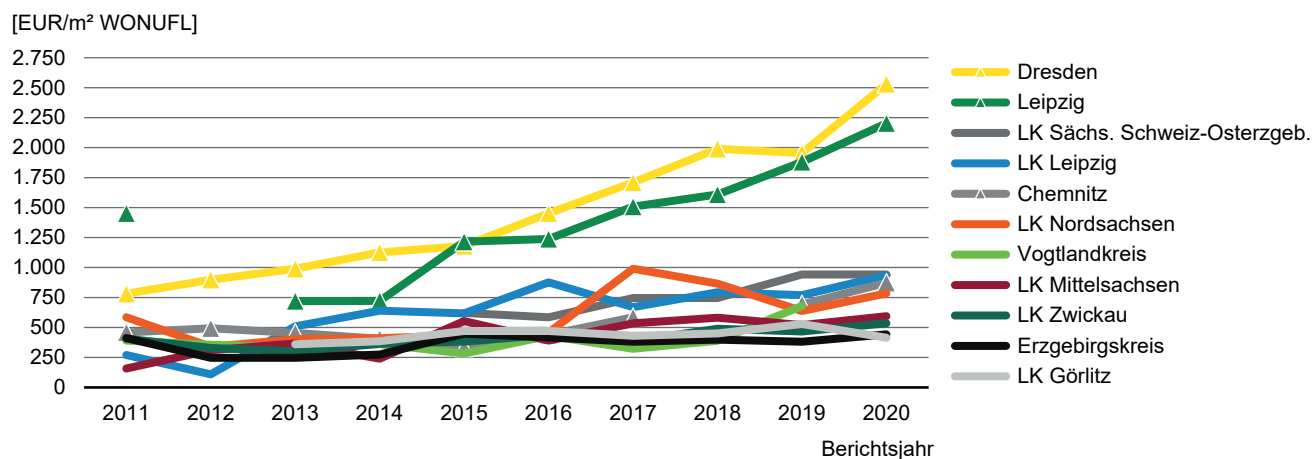
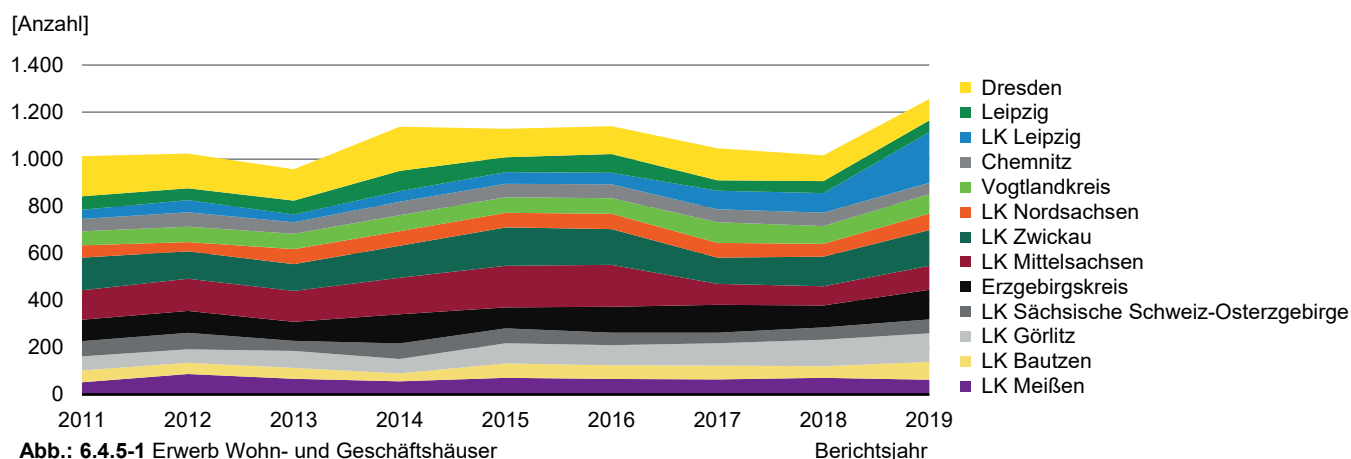
Tab.: 6.4.4-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Mehrfamilienhäuser 2020 und Vorjahresvergleich



6.4.5 Wohn- und Geschäftshäuser

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Wohn- und Geschäftshäuser 2020	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	53	-2 %
	Dresden	126	38 %
	Leipzig	48	-30 %
Landkreis	Bautzen	69	-9 %
	Erzgebirgskreis	114	-9 %
	Görlitz	137	13 %
	Leipzig	188	-13 %
	Meißen	74	17 %
	Mittelsachsen	95	-7 %
	Nordsachsen	45	-36 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	55	-7 %
	Vogtlandkreis	95	6 %
	Zwickau	157	5 %
	Freistaat	Sachsen	1.256

Tab.: 6.4.5-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Wohn- und Geschäftshäuser 2020 und Vorjahresvergleich



6.4.6 Büro- und Geschäftsgebäude

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Büro- und Geschäftsgebäude 2020	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	8	-68 %	
	Dresden	18	125 %	
	Leipzig	25	-14 %	
Landkreis	Bautzen	12	-20 %	
	Erzgebirgskreis	14	17 %	
	Görlitz	27	-33 %	
	Leipzig	4	-50 %	
	Meißen	12	33 %	
	Mittelsachsen	13	-48 %	
	Nordsachsen	6	-45 %	
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	7	-30 %	
	Vogtlandkreis	13	-7 %	
	Zwickau	25	0 %	
	Freistaat	Sachsen	184	-20 %

Tab.: 6.4.6-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Büro- und Geschäftsgebäude 2020 und Vorjahresvergleich

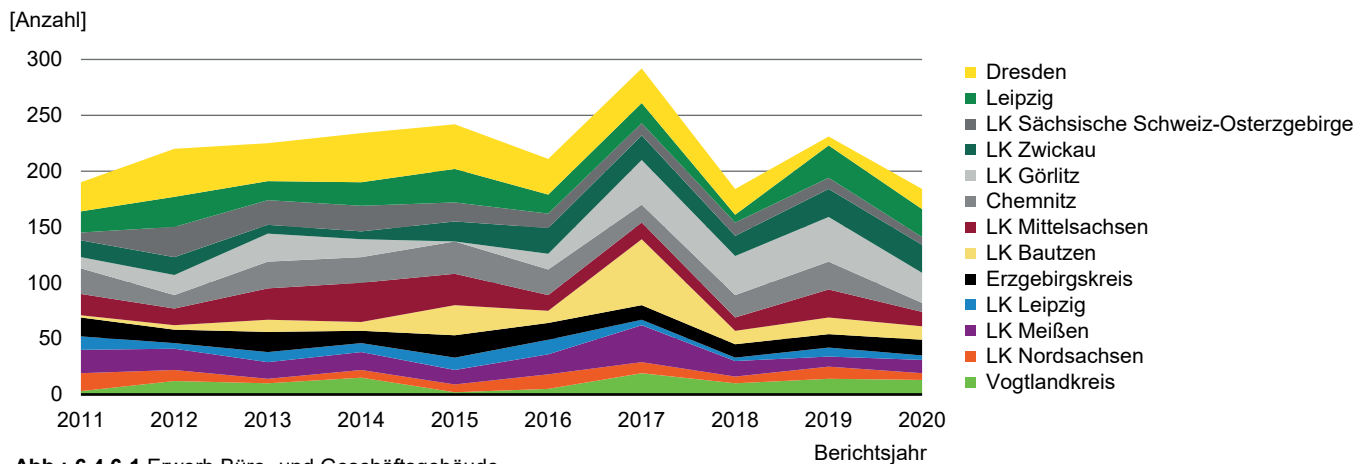


Abb.: 6.4.6-1 Erwerb Büro- und Geschäftsgebäude

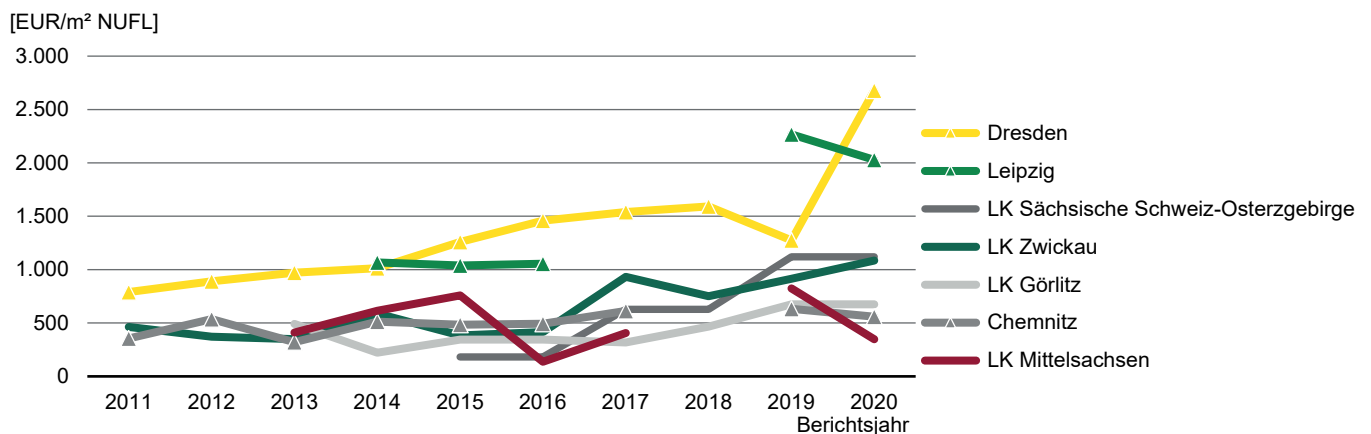


Abb.: 6.4.6-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Nutzfläche Büro- und Geschäftsgebäude

6.4.7 Gewerbegebäude

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Gewerbegebäude 2020	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	1	↑
	Dresden	32	-22 %
	Leipzig	60	-3 %
Landkreis	Bautzen	49	4 %
	Erzgebirgskreis	73	-28 %
	Görlitz	59	-29 %
	Leipzig	58	12 %
	Meißen	35	13 %
	Mittelsachsen	162	46 %
	Nordsachsen	8	-79 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	83	54 %
	Vogtlandkreis	66	18 %
	Zwickau	46	2 %
	Freistaat	Sachsen	732

Tab.: 6.4.7-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Gewerbegebäude 2020 und Vorjahresvergleich (↑ Tendenz Steigerung ohne Umsatz im Vorjahr)

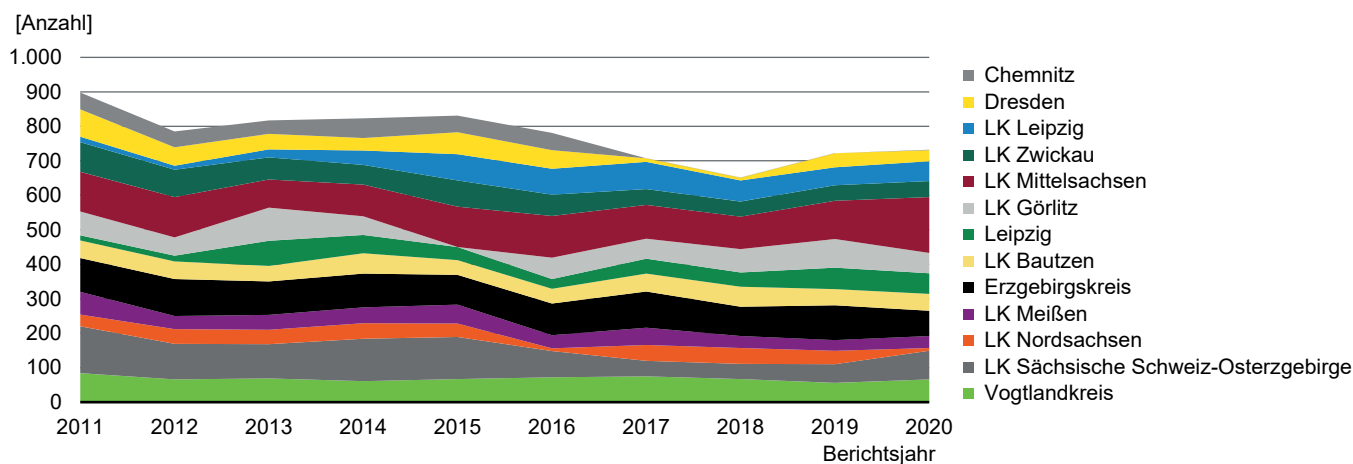


Abb.: 6.4.7-1 Erwerb Gewerbegebäude

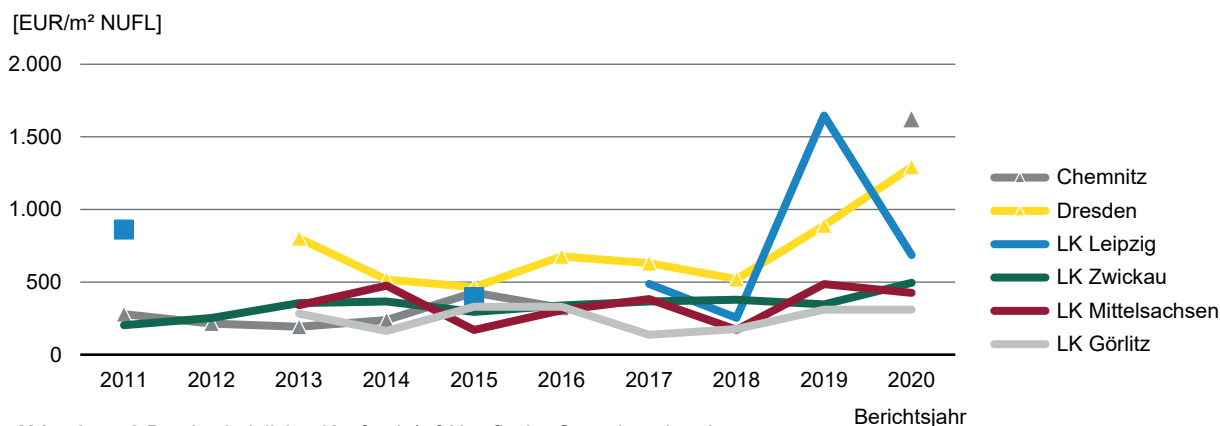
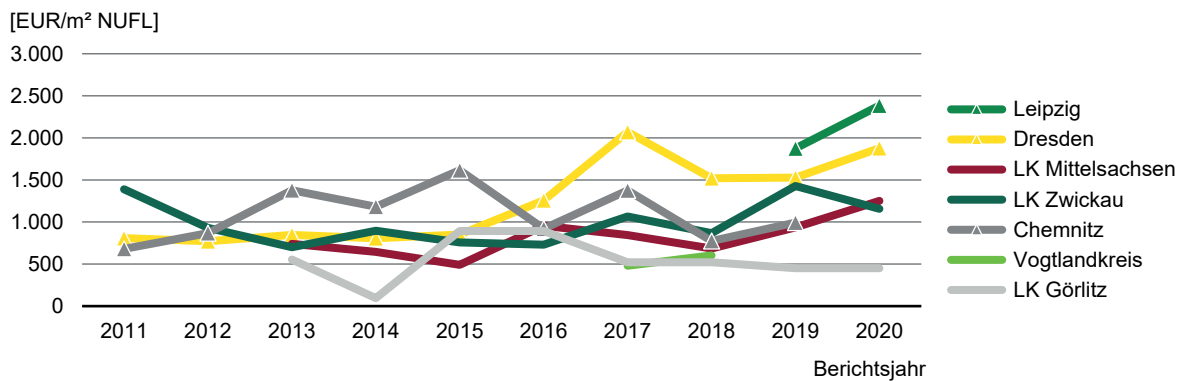
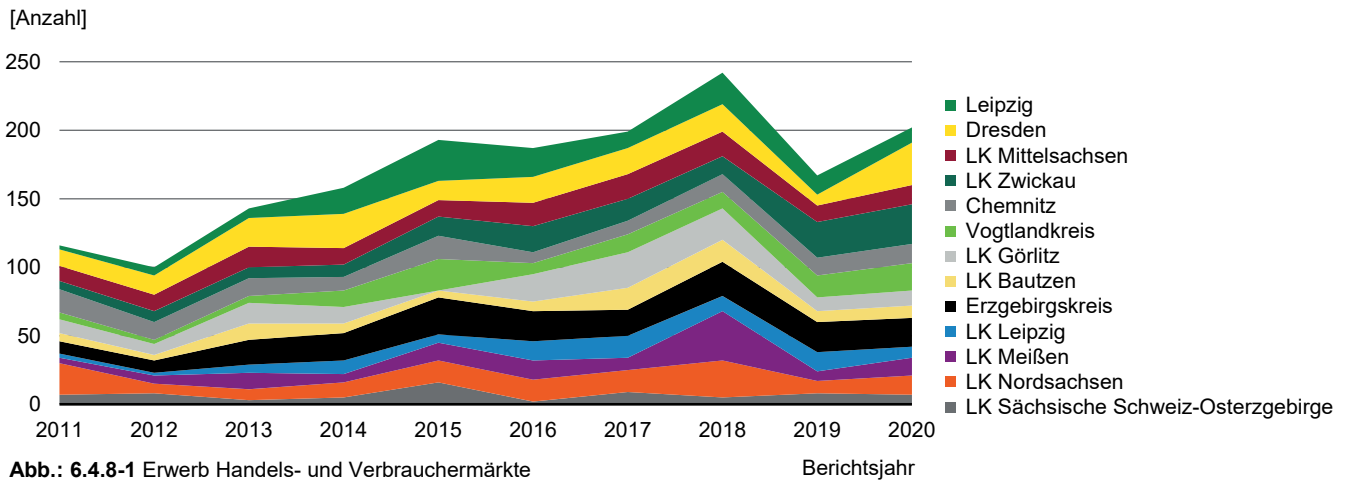


Abb.: 6.4.7-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Nutzfläche Gewerbegebäude

6.4.8 Handels- und Verbrauchermärkte

Bereich		Anzahl Erwerb- vorgänge Handels- und Verbraucher- märkte 2020	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	14	8 %
	Dresden	31	288 %
	Leipzig	11	-21 %
Landkreis	Bautzen	9	13 %
	Erzgebirgskreis	21	-5 %
	Görlitz	11	10 %
	Leipzig	8	-43 %
	Meißen	13	86 %
	Mittelsachsen	14	17 %
	Nordsachsen	14	56 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	7	-13 %
	Vogtlandkreis	20	25 %
	Zwickau	29	12 %
	Freistaat	Sachsen	202

Tab.: 6.4.8-1 Anzahl Erwerbvorgänge Handels- und Verbrauchermärkte 2020 und Vorjahresvergleich



6.4.9 Drei- und Vierseithöfe

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Drei- und Vierseithöfe 2020	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	21	50 %
	Dresden	3	-57 %
	Leipzig	12	100 %
Landkreis	Bautzen	37	-12 %
	Erzgebirgskreis	50	-7 %
	Görlitz	39	-7 %
	Leipzig	30	-36 %
	Meißen	33	-3 %
	Mittelsachsen	97	-12 %
	Nordsachsen	91	-8 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	17	-15 %
	Vogtlandkreis	61	3 %
	Zwickau	50	-11 %
	Freistaat	Sachsen	541

Tab.: 6.4.9-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Drei- und Vierseithöfe 2020 und Vorjahresvergleich

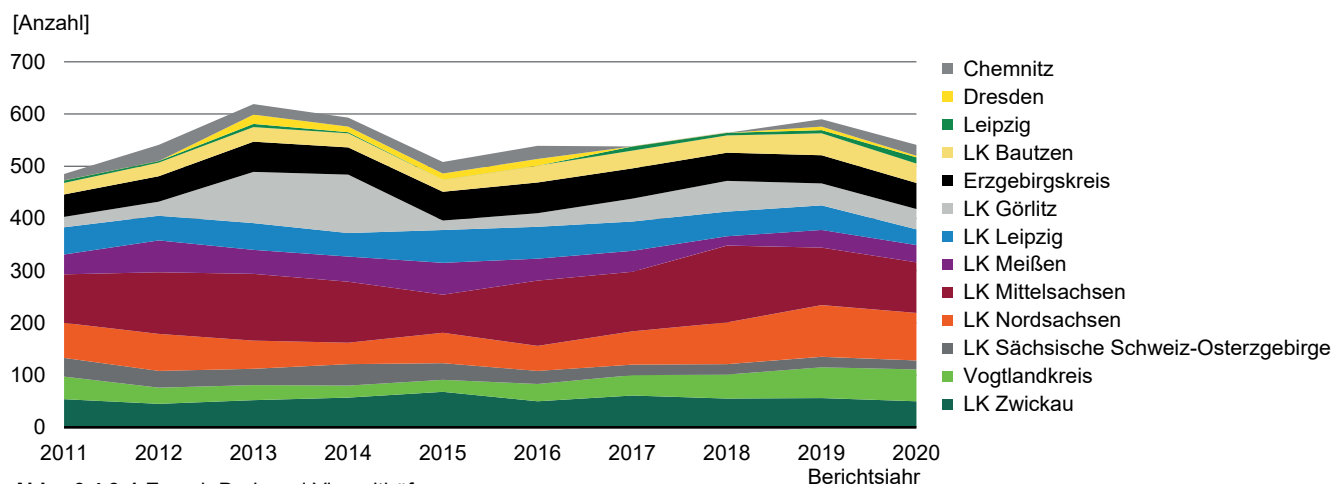


Abb.: 6.4.9-1 Erwerb Drei- und Vierseithöfe

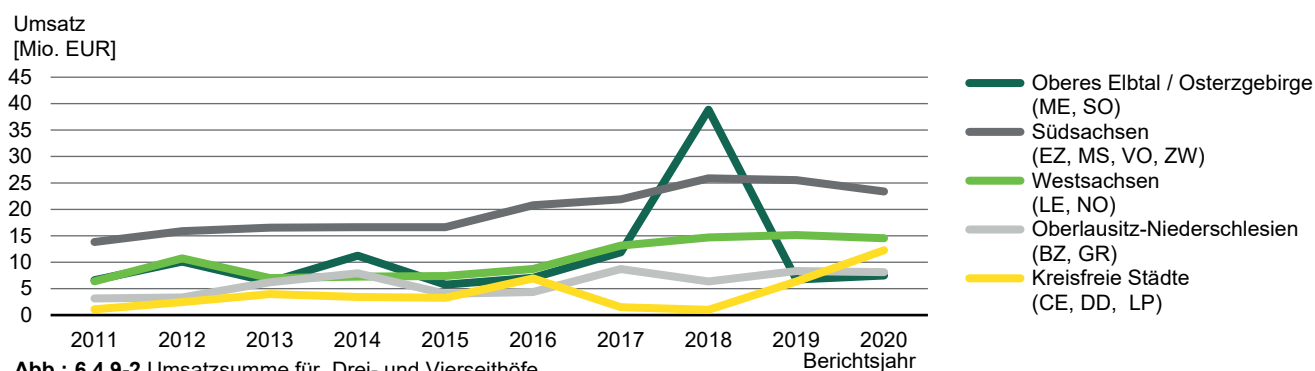


Abb.: 6.4.9-2 Umsatzsumme für Drei- und Vierseithöfe

6.4.10 Gesamtübersicht bebaute Grundstücke

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke 2020	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	569	-5 %
	Dresden	941	3 %
	Leipzig	1.103	-3 %
Landkreis	Bautzen	1.561	0 %
	Erzgebirgskreis	1.658	1 %
	Görlitz	1.641	-4 %
	Leipzig	1.565	4 %
	Meißen	1.215	4 %
	Mittelsachsen	1.871	7 %
	Nordsachsen	1.172	-5 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	1.503	16 %
	Vogtlandkreis	1.524	15 %
	Zwickau	1.635	-3 %
	Freistaat	Sachsen	17.958

Tab.: 6.4.10-1 Anzahl Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke 2020 und Vorjahresvergleich

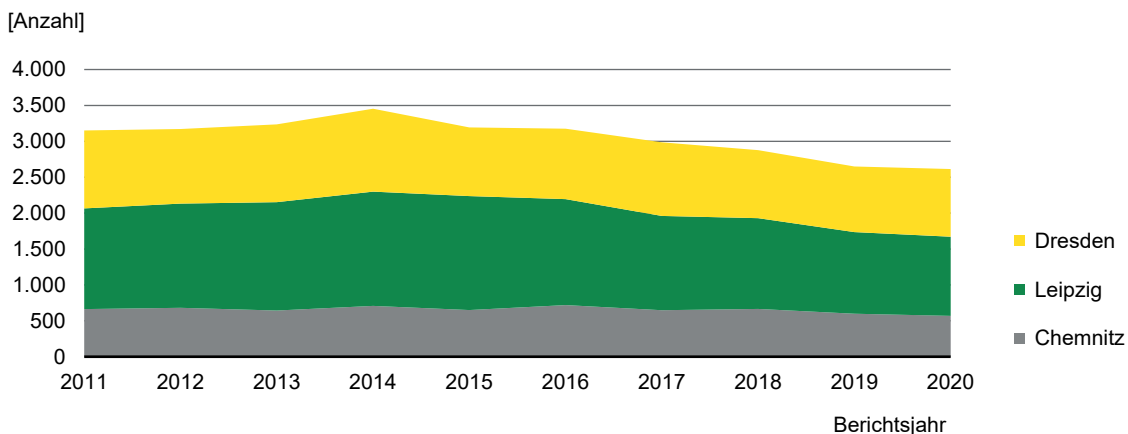


Abb.: 6.4.10-1 Erwerb bebauter Grundstücke in Kreisfreien Städten

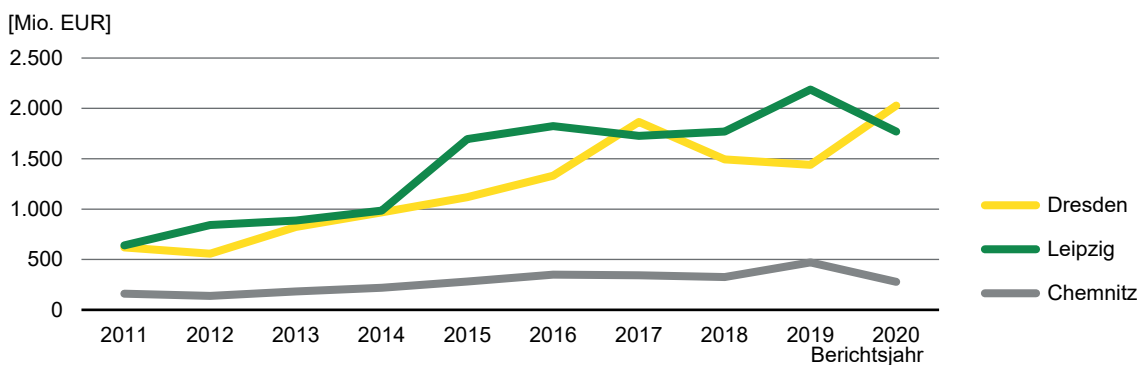
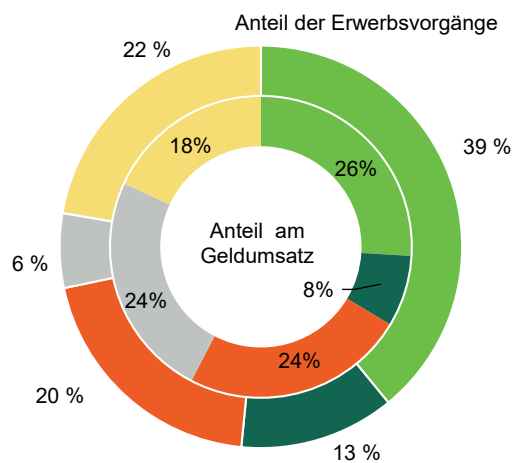
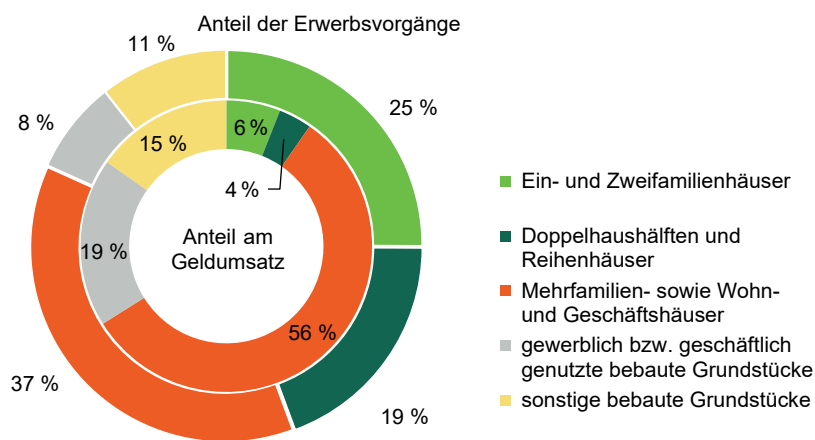
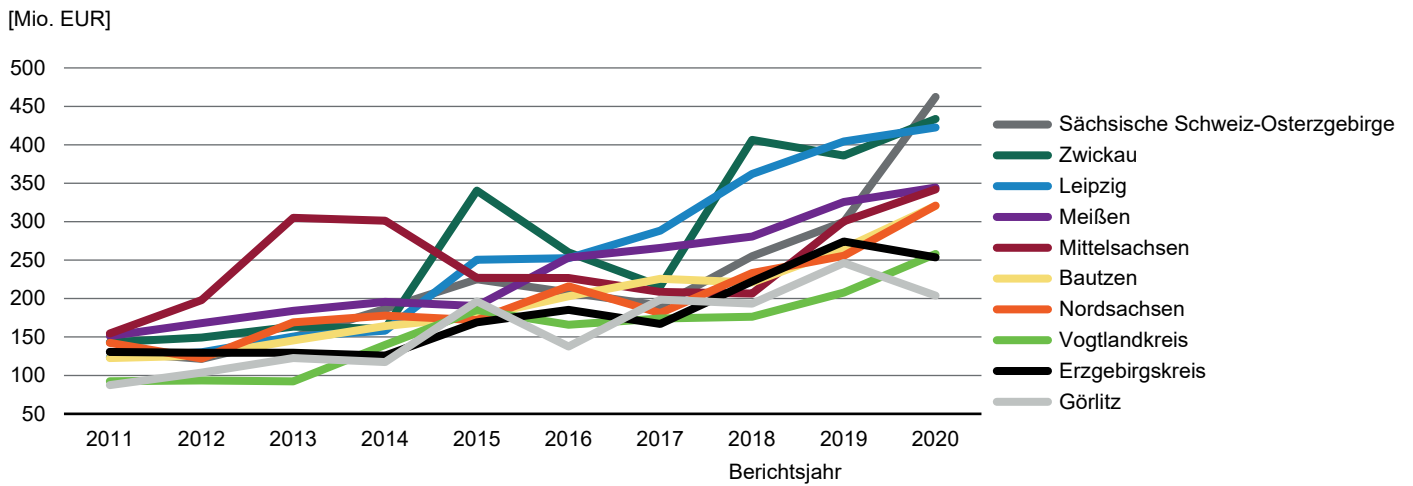
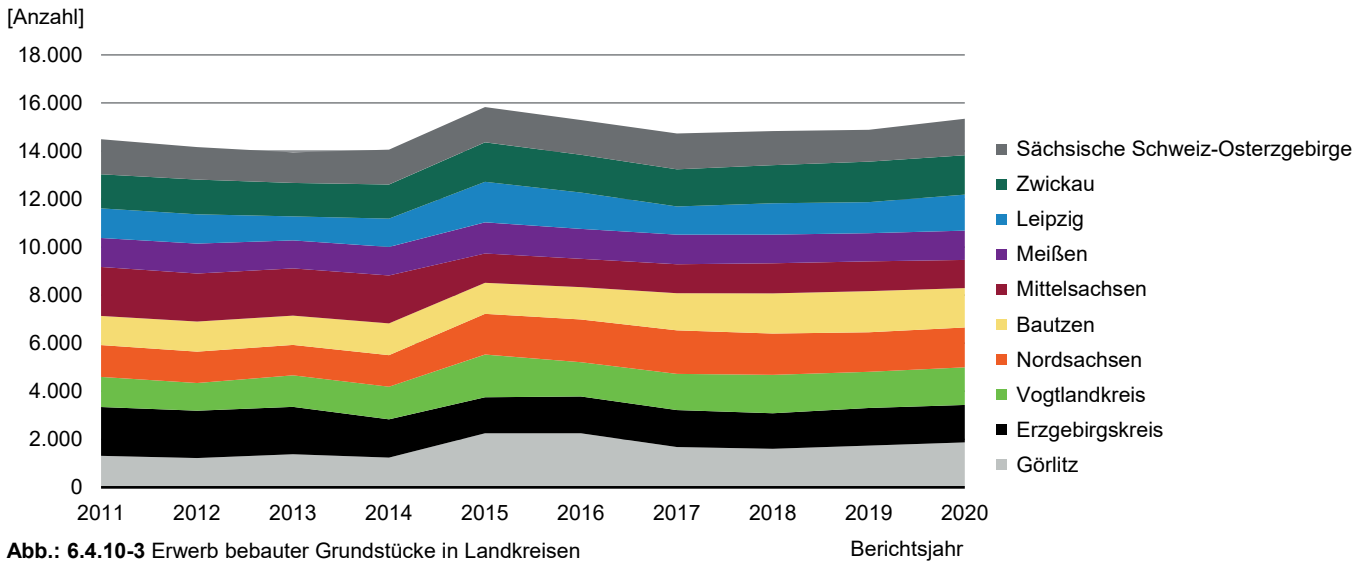


Abb.: 6.4.10-2 Geldumsatz bebauter Grundstücke in Kreisfreien Städten



6.5 Sondereigentum

6.5.1 Durchschnittliche Wohneigentumspreise

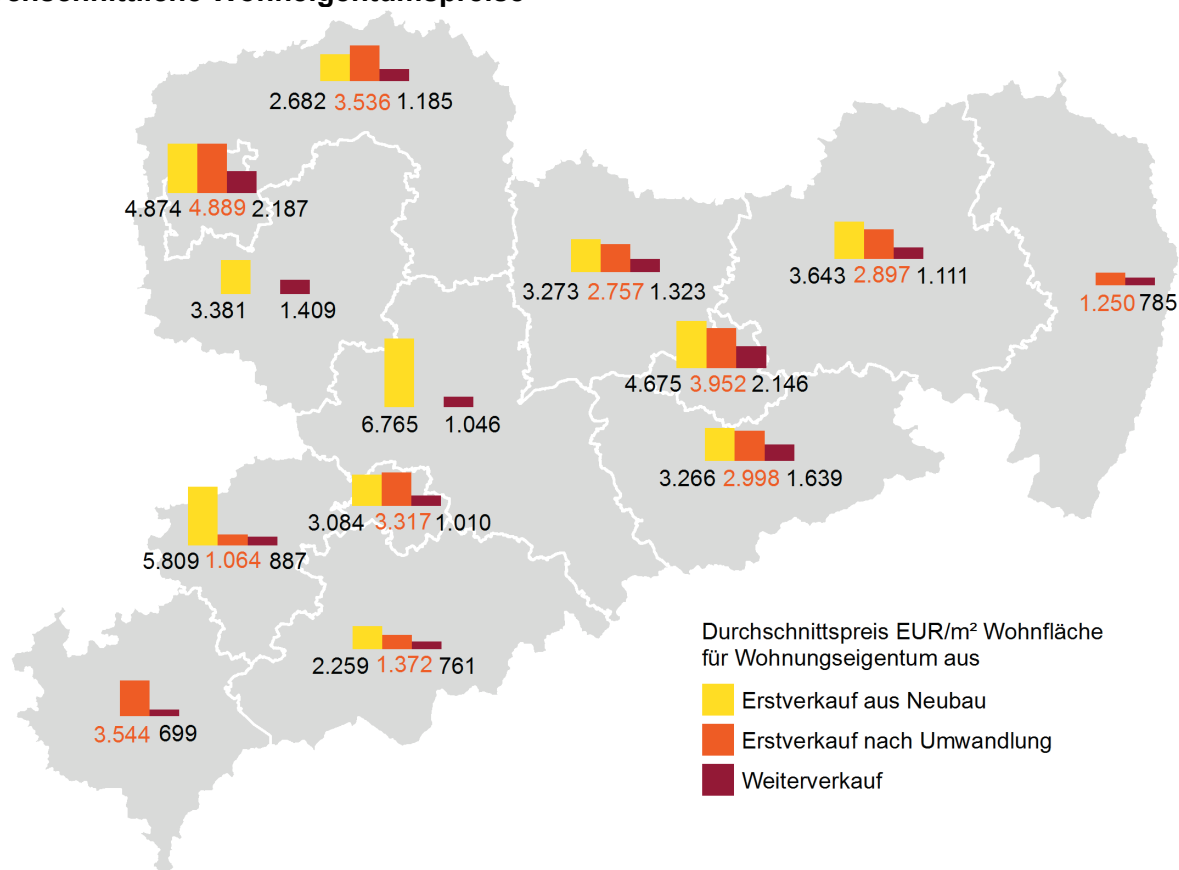


Abb.: 6.5.1-1 Durchschnittspreise je m² Wohnfläche für Wohnungseigentum

6.5.2 Wohnungseigentum

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Wohnungseigentum 2020	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	2.304	5 %
	Dresden	3.942	-7 %
	Leipzig	5.554	13 %
Landkreis	Bautzen	456	-25 %
	Erzgebirgskreis	607	24 %
	Görlitz	334	-2 %
	Leipzig	1.210	-4 %
	Meißen	933	17 %
	Mittelsachsen	727	29 %
	Nordsachsen	437	4 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	886	26 %
	Vogtlandkreis	887	14 %
	Zwickau	1.423	-2 %
Freistaat	Sachsen	19.700	5 %

Tab.: 6.5.2-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Wohnungseigentum 2020 und Vorjahresvergleich

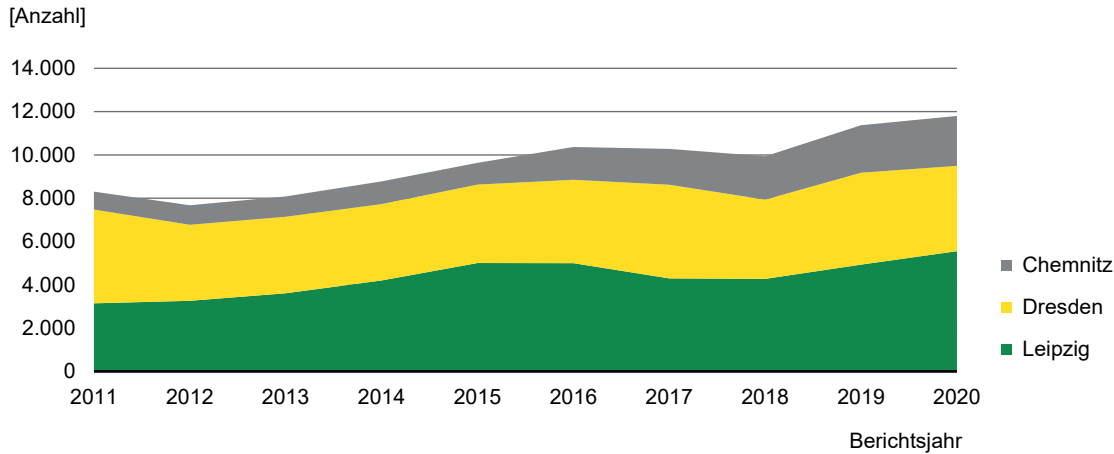


Abb.: 6.5.2-1 Erwerb Wohnungseigentum in Kreisfreien Städten

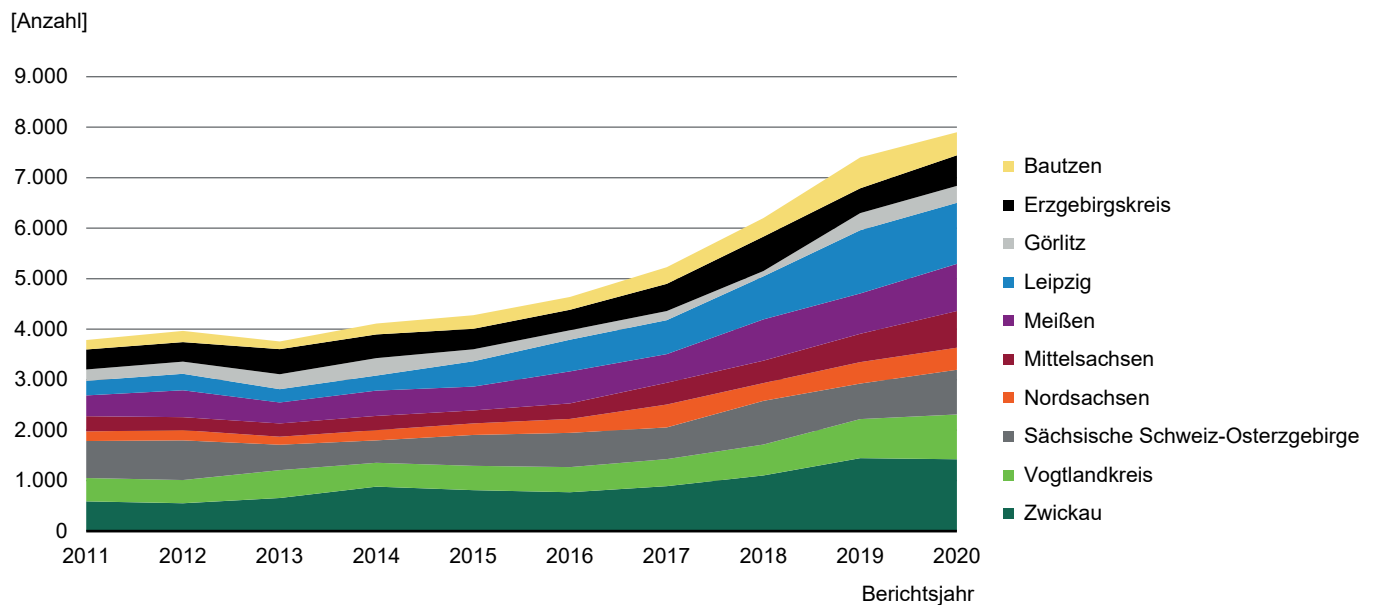


Abb.: 6.5.2-2 Erwerb Wohnungseigentum in Landkreisen

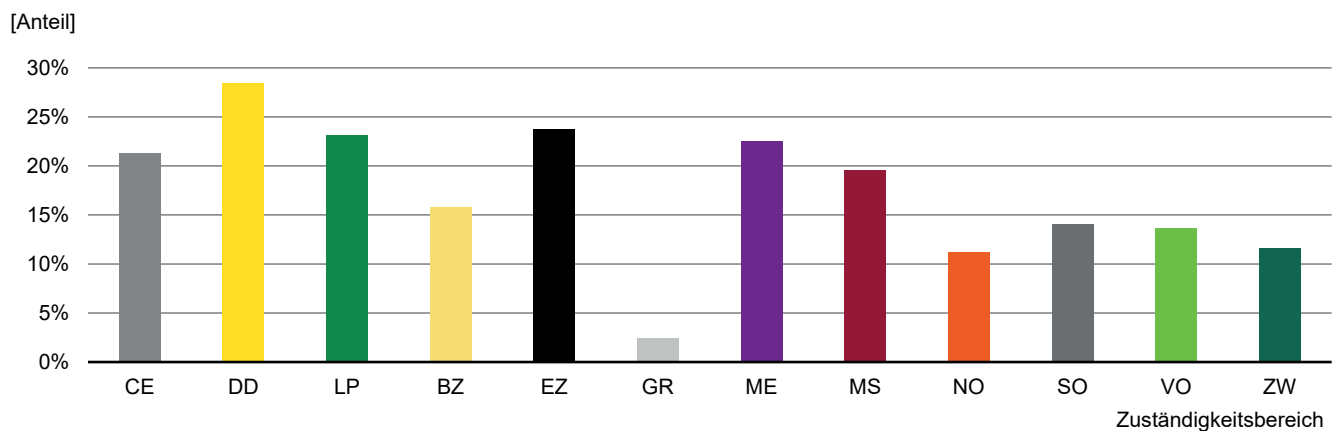


Abb.: 6.5.2-3 Anteil von Erstverkäufen am Erwerb von Wohnungseigentum 2020 (k. A. von LE)

6.5.3 Durchschnittliche Wohnungseigentumspreise für Erst- und Weiterverkäufe

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

[EUR/m² WOFL]

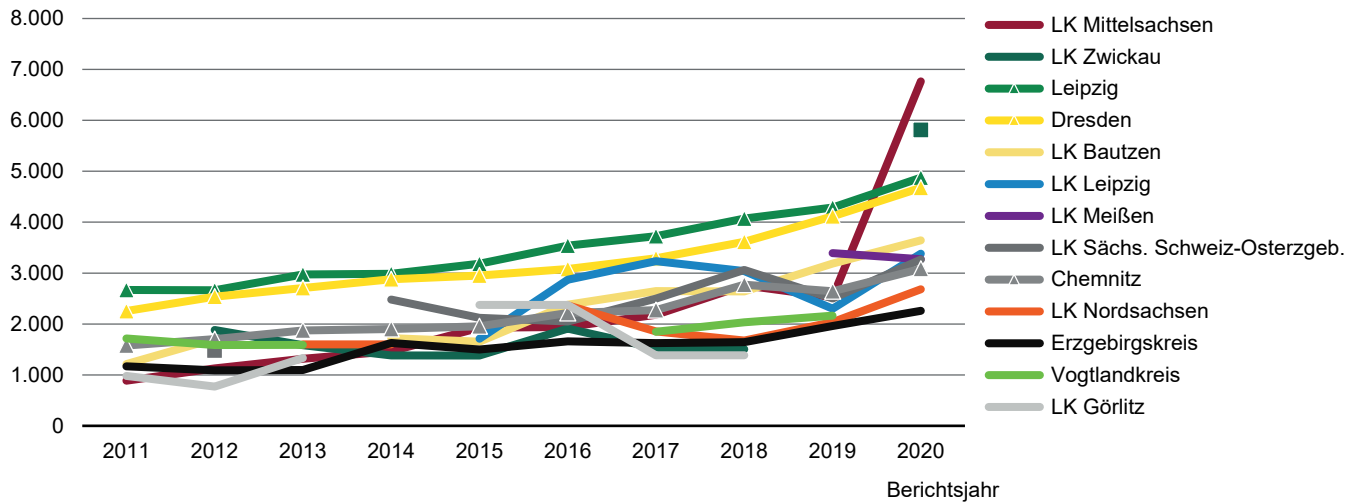


Abb.: 6.5.3-1 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche Erstverkauf Neubau Wohnungseigentum
Hinweis: Im Landkreis Mittelsachsen wurde 2021 u. a. ein preisintensiver Standort vermarktet.

[EUR/m² WOFL]

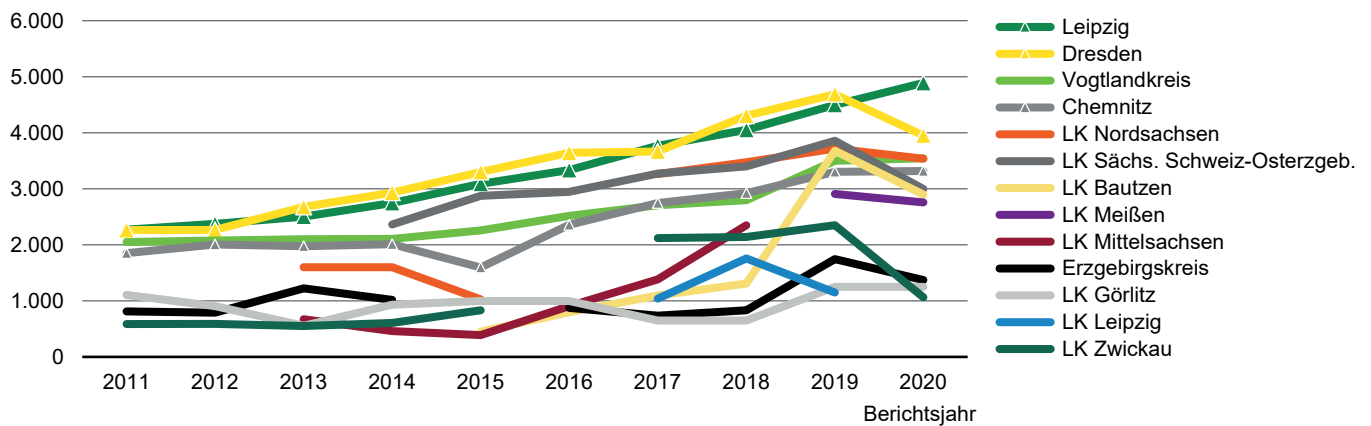


Abb.: 6.5.3-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche Erstverkauf sanierte Umwandlung Wohnungseigentum

[EUR/m² WOFL]

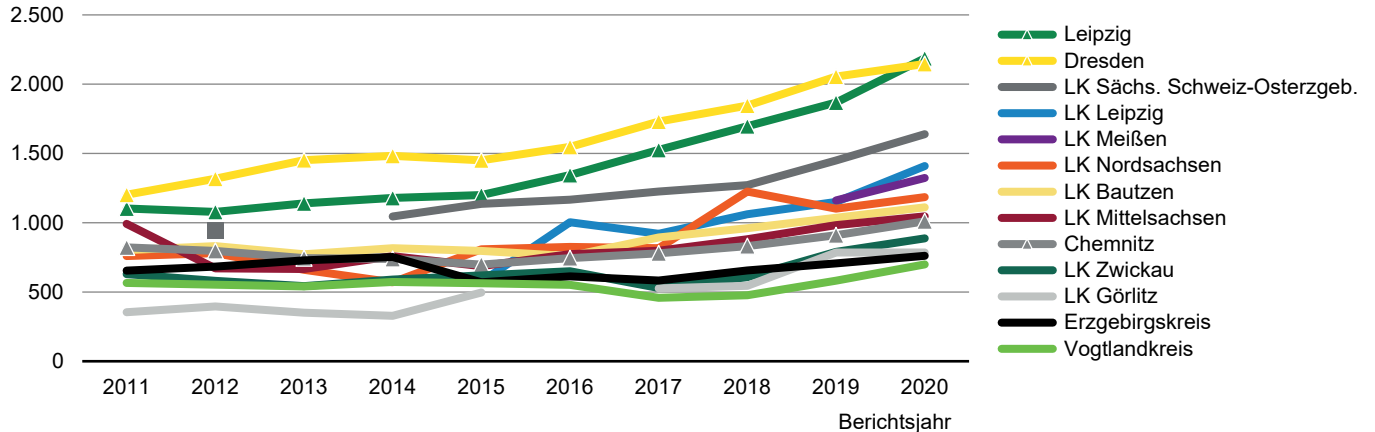


Abb.: 6.5.3-3 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche Weiterverkauf Wohnungseigentum

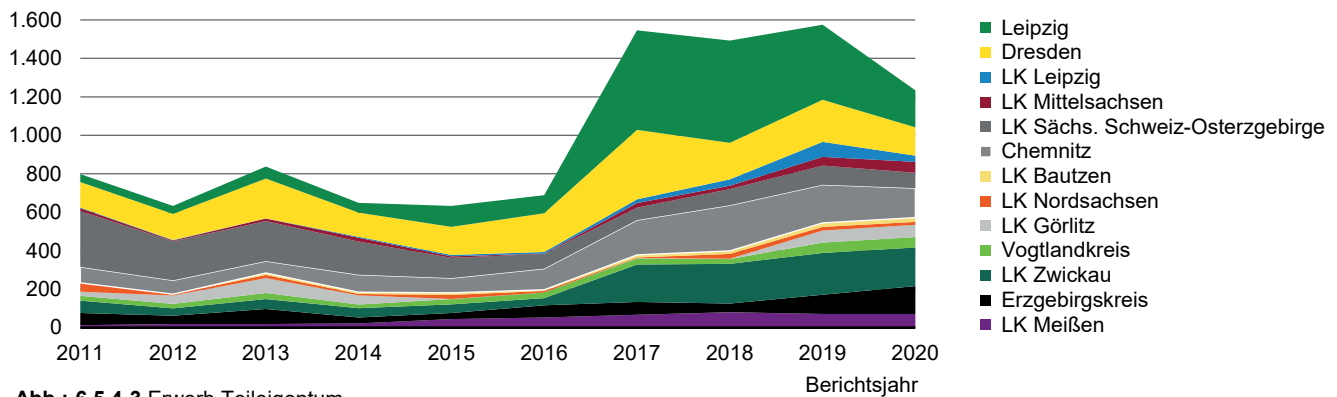
6.5.4 Teileigentum

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Teileigentum 2020	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	153	-23 %
	Dresden	148	-32 %
	Leipzig	192	-51 %
Landkreis	Bautzen	22	5 %
	Erzgebirgskreis	145	45 %
	Görlitz	64	2 %
	Leipzig	32	-59 %
	Meißen	71	0 %
	Mittelsachsen	57	27 %
	Nordsachsen	15	-21 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	80	-20 %
	Vogtlandkreis	54	0 %
	Zwickau	201	-7 %
	Freistaat	Sachsen	1.234

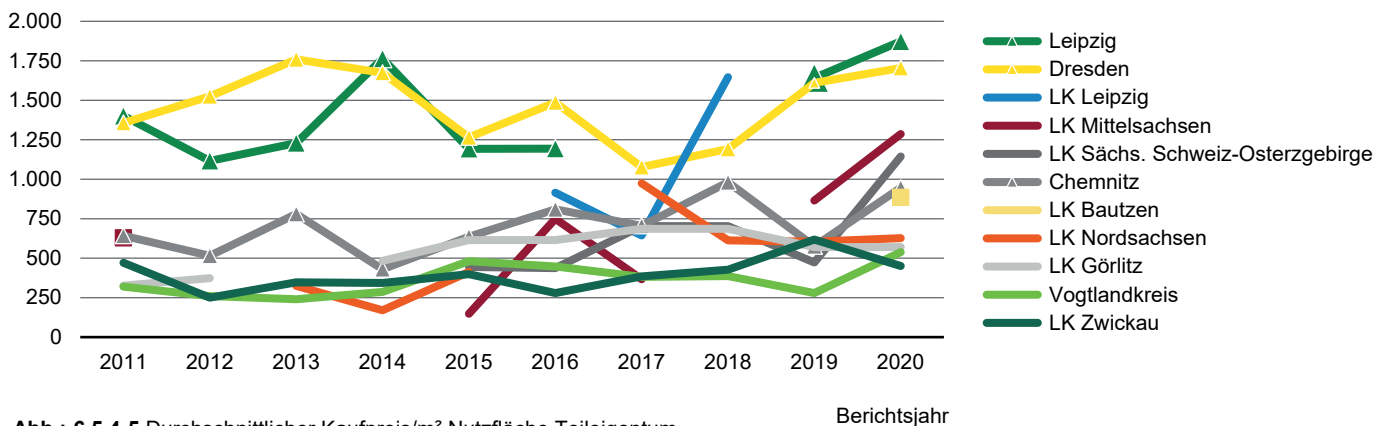
Tab.: 6.5.4-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Teileigentum 2020 und Vorjahresvergleich

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

[Anzahl]



[EUR/m² NUFL]



6.5.5 Gesamtübersicht Sondereigentum

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Sondereigentum 2020	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	2.457	3 %
	Dresden	4.090	-8 %
	Leipzig	5.746	8 %
Landkreis	Bautzen	478	-24 %
	Erzgebirgskreis	752	27 %
	Görlitz	398	-1 %
	Leipzig	1.242	-7 %
	Meißen	1.004	16 %
	Mittelsachsen	784	29 %
	Nordsachsen	452	2 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	966	20 %
	Vogtlandkreis	941	14 %
	Zwickau	1.624	-2 %
	Freistaat	Sachsen	20.934

Tab.: 6.5.5-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Sondereigentum 2020 und Vorjahresvergleich

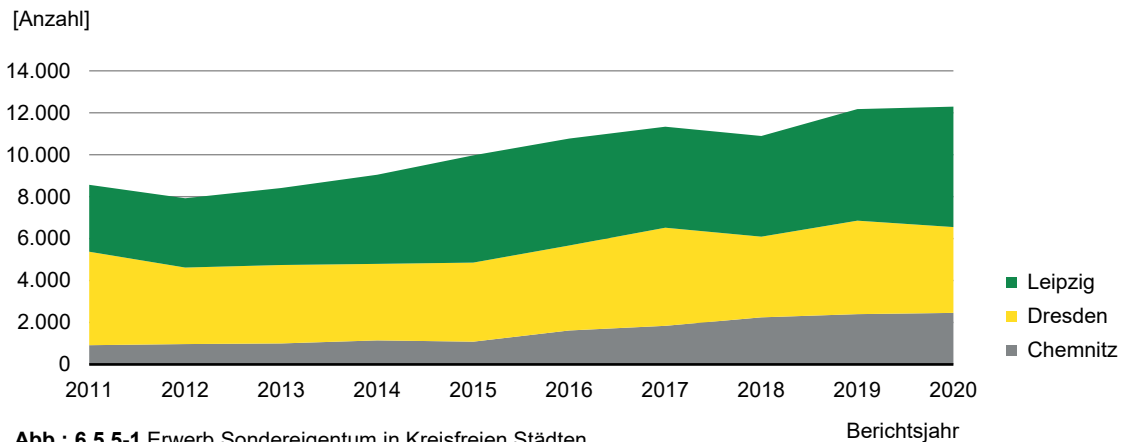


Abb.: 6.5.5-1 Erwerb Sondereigentum in Kreisfreien Städten

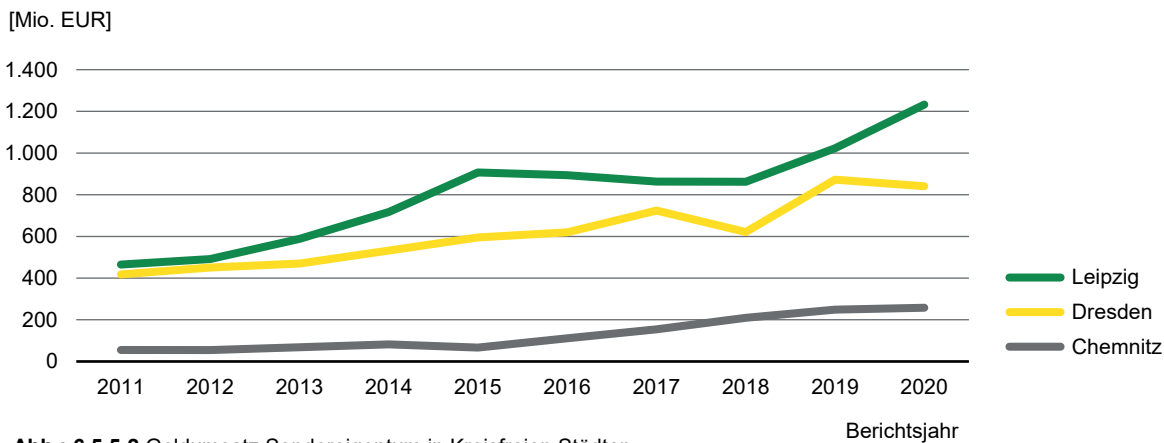


Abb.: 6.5.5-2 Geldumsatz Sondereigentum in Kreisfreien Städten

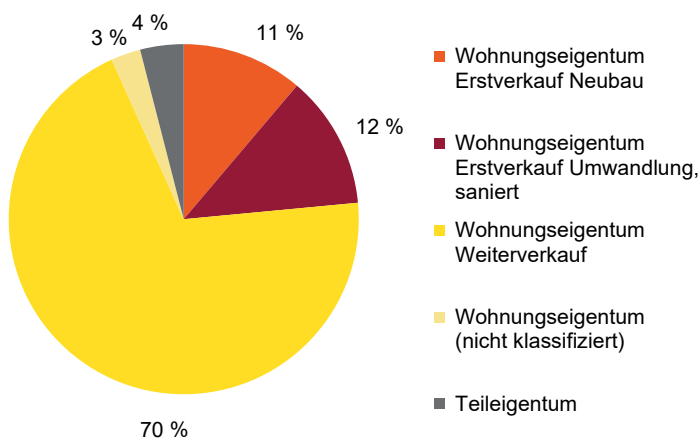
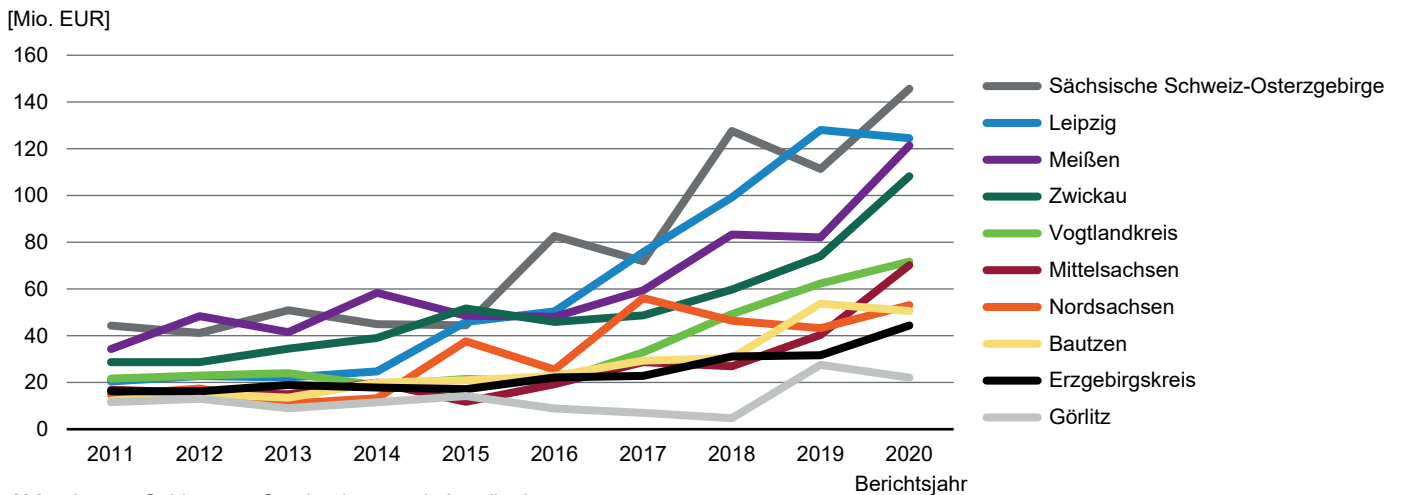
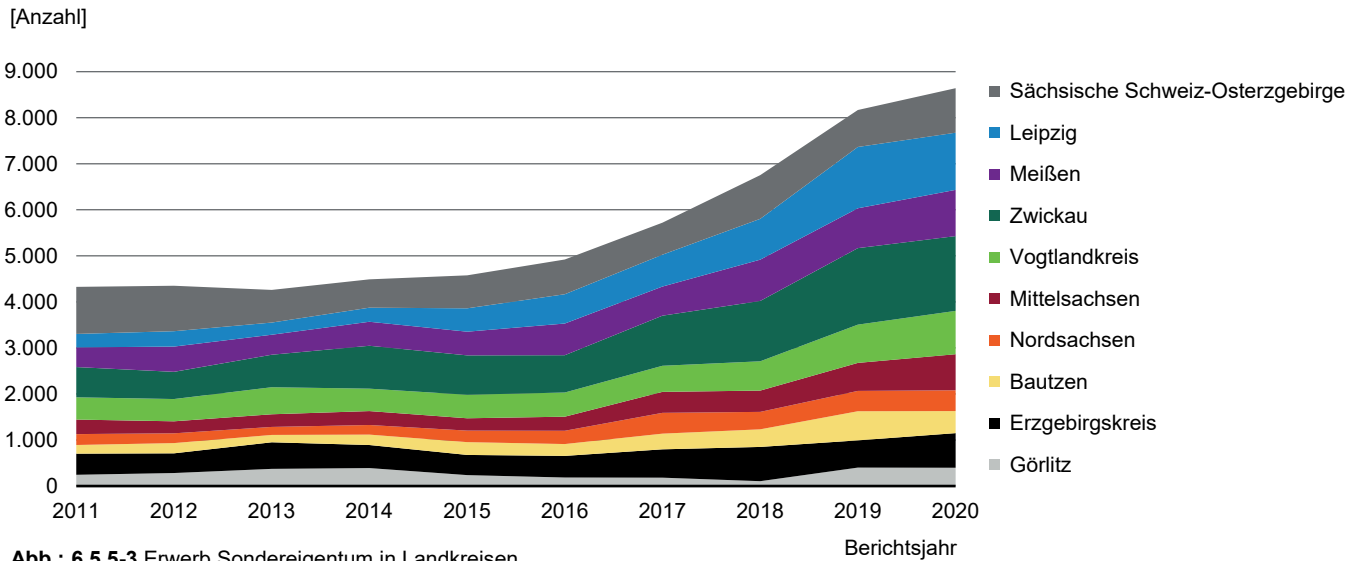


Abb.: 6.5.5-5 Umsatz getrennt nach Sondereigentumsart 2020 in Kreisfreien Städten

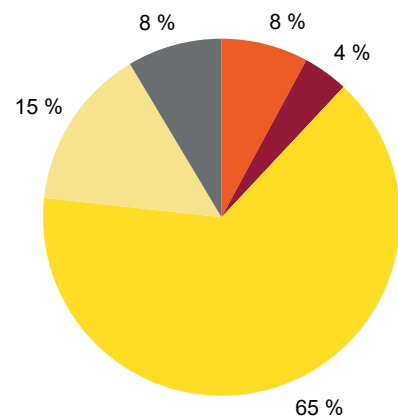


Abb.: 6.5.5-6 Umsatz getrennt nach Sondereigentumsart 2020 in Landkreisen

7 Sonstige Daten

7.1 Hinweis zu Sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten

Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Rothertrags-, 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.

Die Visualisierung ausgewählter Faktoren dient 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.

Hinweis: Ab 01.01.2022 gilt eine neue Immobilienwertermittlungsverordnung

7.1.1 Liegenschaftszinssätze

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der zum 31.12.2020 geltenden Fassung 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. 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.

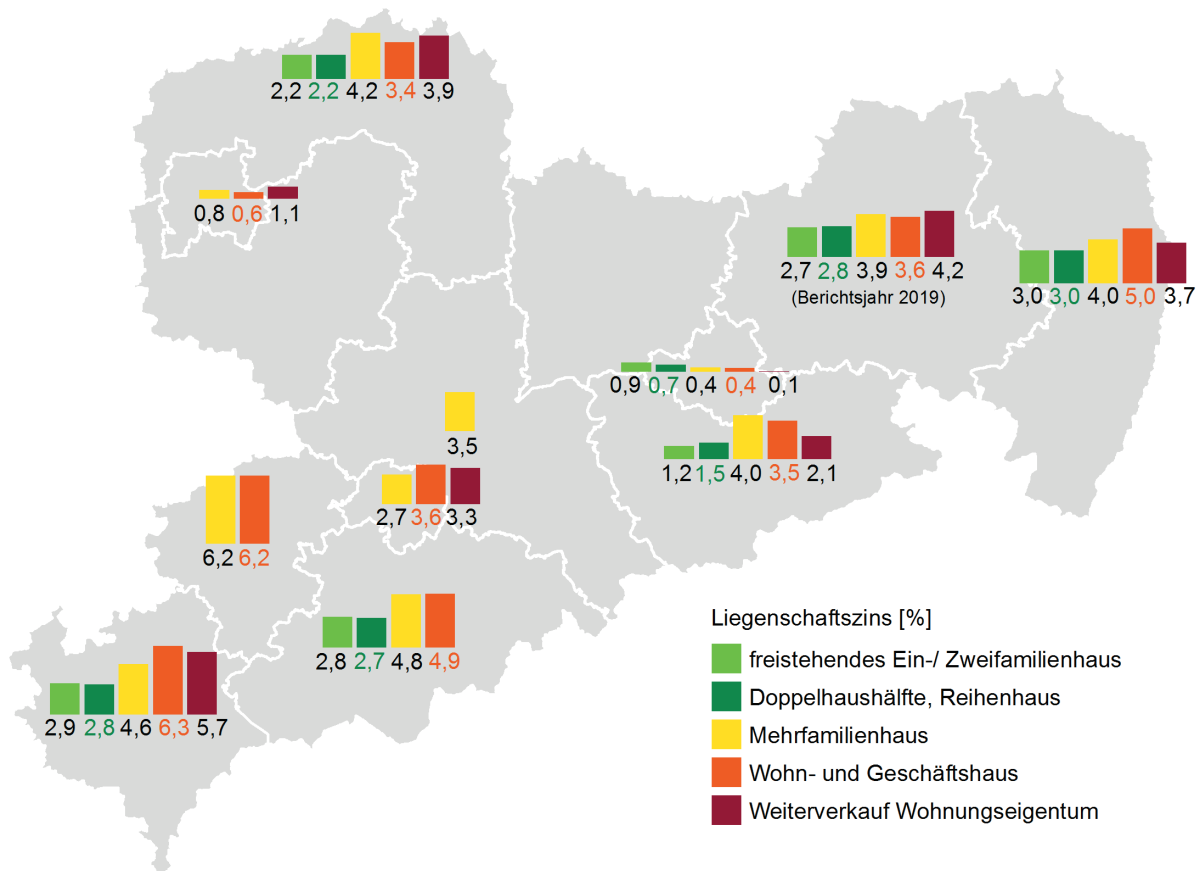


Abb.: 7.1.1-1 Liegenschaftszinssätze für Wohnen 2020

7.1.2 Rohertagsfaktoren

Rohertagsfaktoren (§ 13 ImmoWertV, in der zum 31.12.2020 geltenden Fassung) beschreiben das Verhältnis zwischen dem Verkehrswert (angenähert durch den Kaufpreis) einer Immobilie und dem daraus marktüblich zu erwirtschaftenden Jahresrohertrag. Damit können Rohertagsfaktoren für eine überschlägige Schätzung, 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.

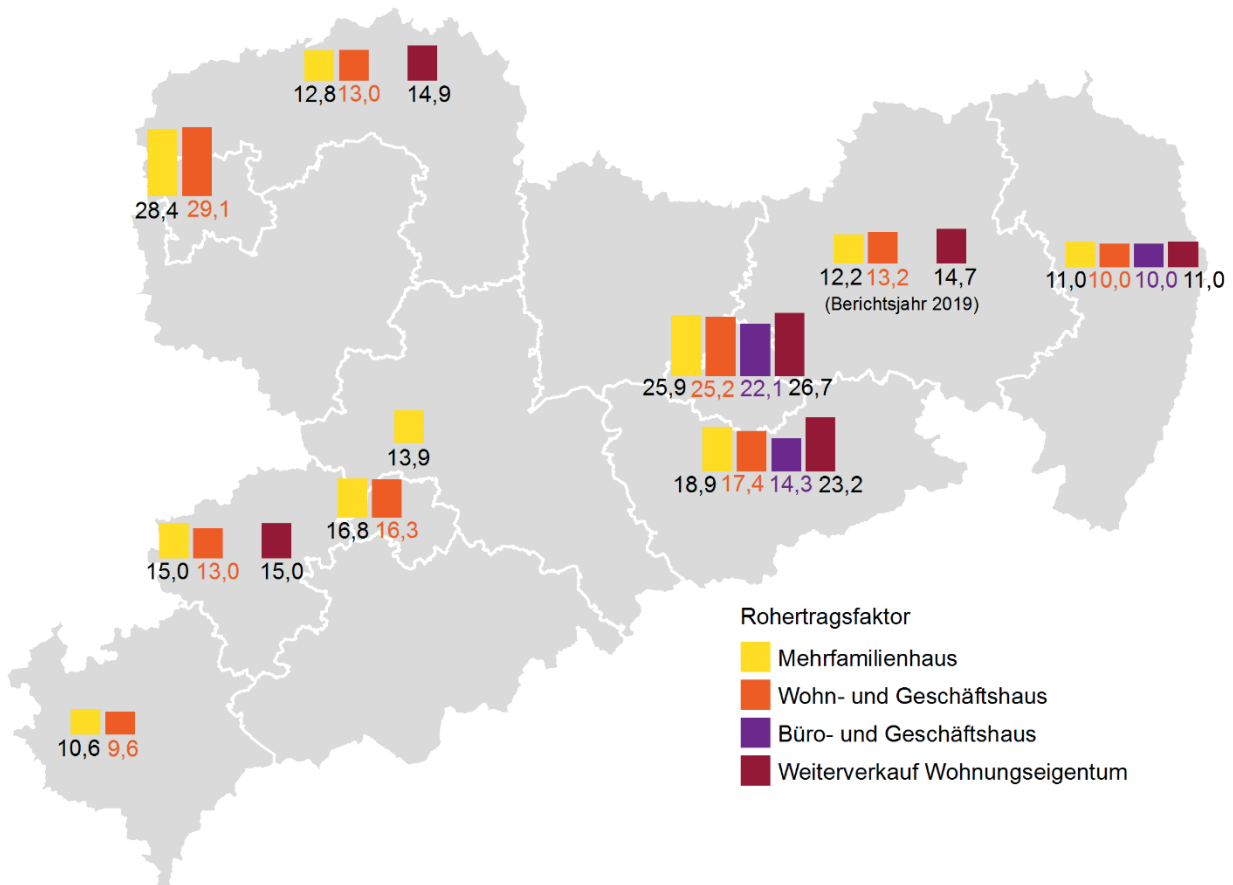


Abb.: 7.1.2-1 Rohertagsfaktoren 2020

7.1.3 Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) haben die Aufgabe, den Marktbezug des Sachwertverfahrens herzustellen. Abgeleitet werden Sachwertfaktoren aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten (vgl. § 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV, in der zum 31.12.2020 geltenden Fassung).

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.

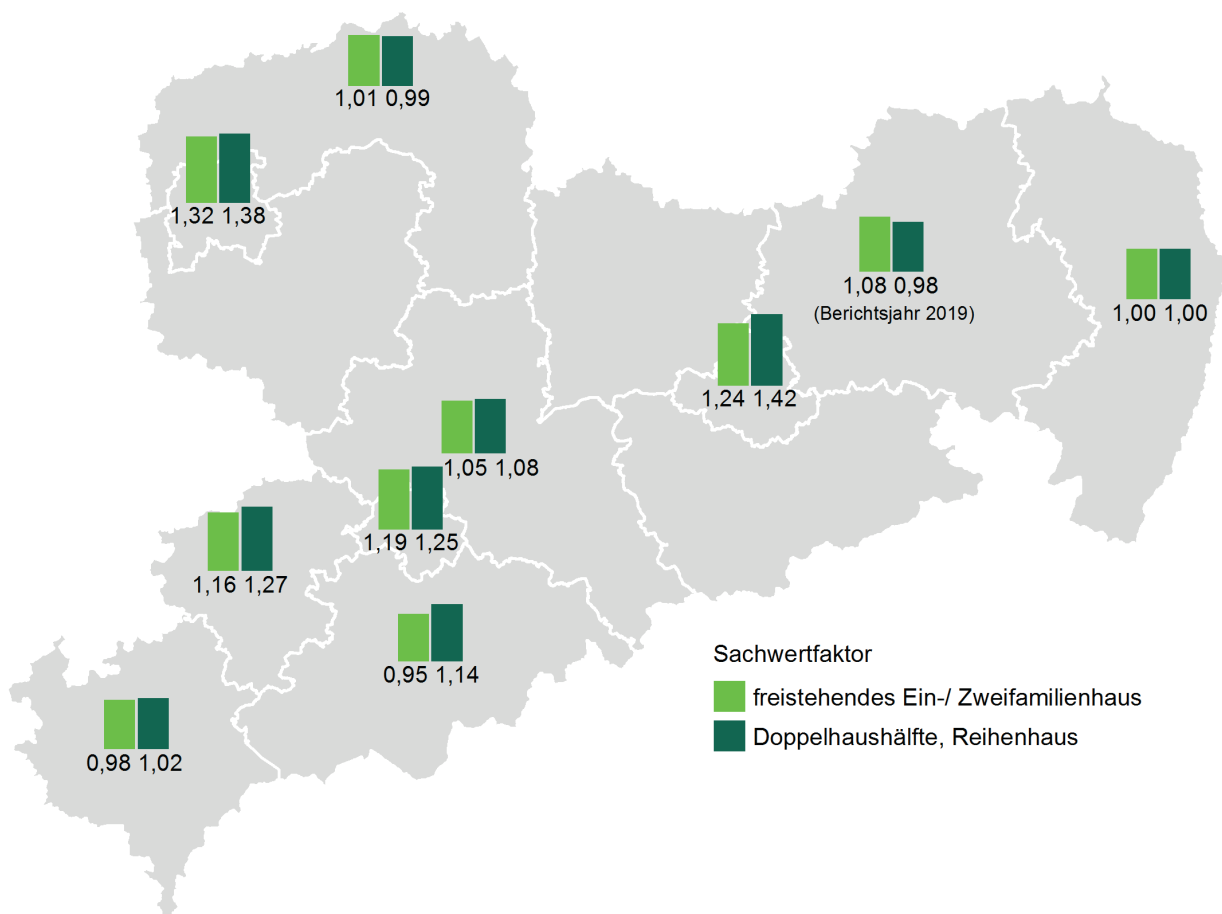


Abb.: 7.1.3-1 Sachwertfaktoren für individuellen Wohnungsbau 2020

7.2 Zwangsversteigerungen

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der Zwangsversteigerungen um rund ein Drittel gesunken.

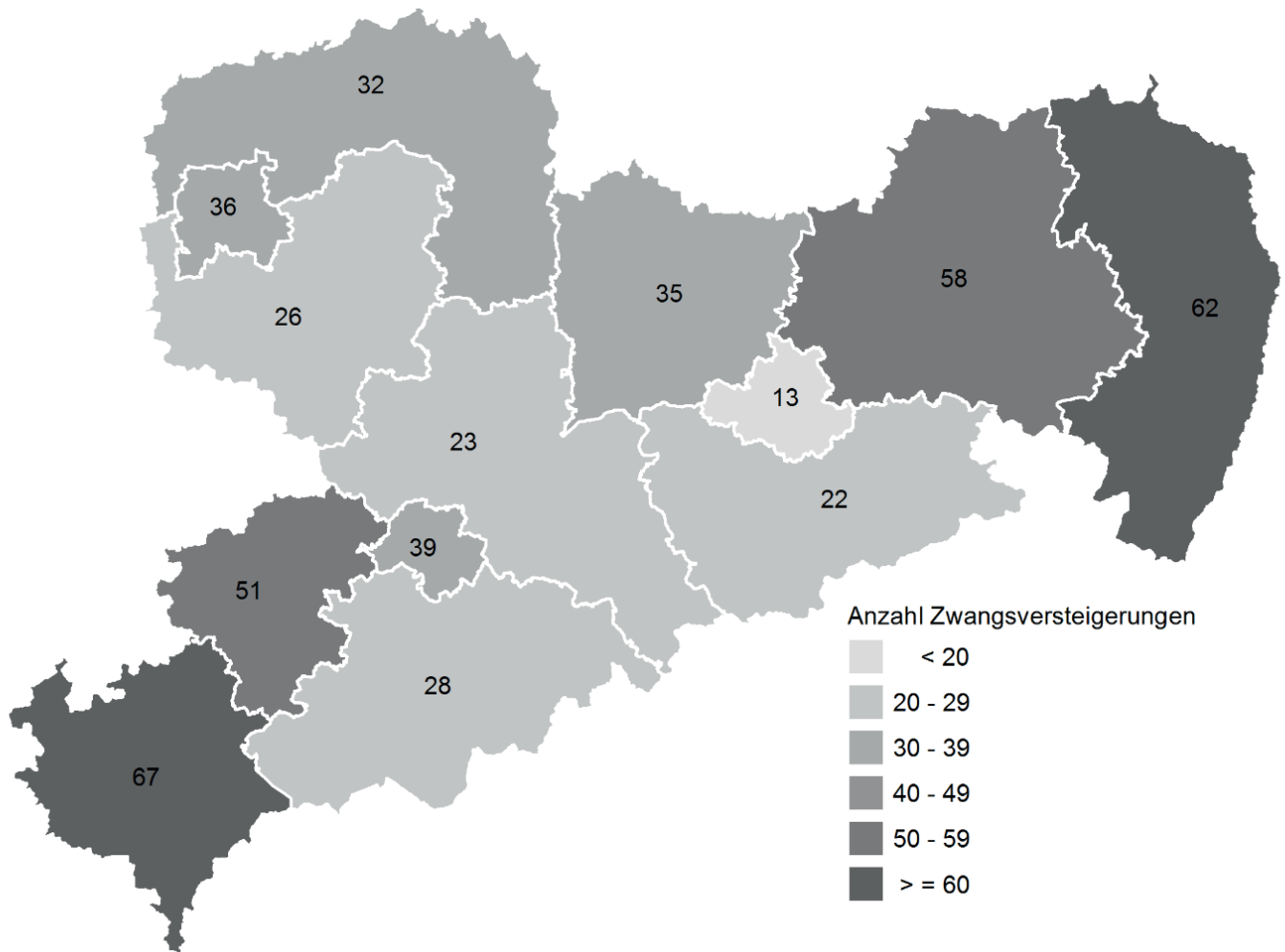


Abb.: 7.2-1 Anzahl der Zwangsversteigerungen 2020

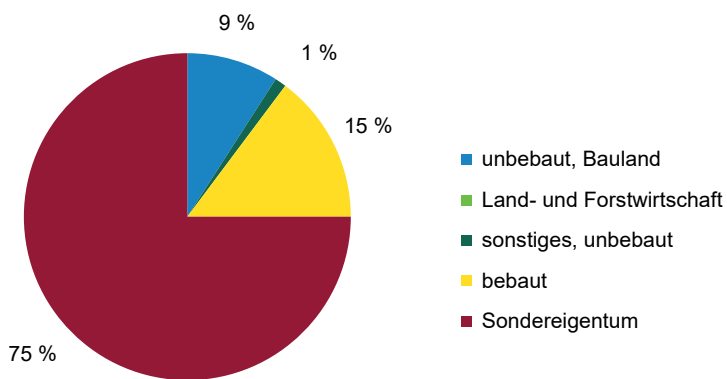


Abb.: 7.2-2 Teilmärkte bei Zwangsversteigerungen 2020 in Kreisfreien Städten

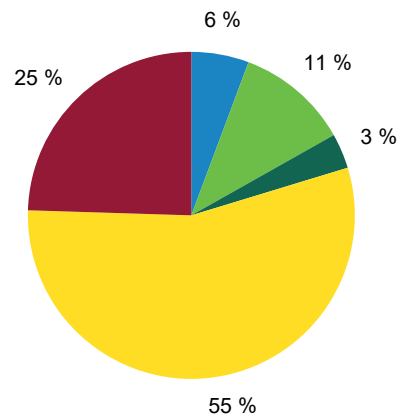


Abb.: 7.2-3 Teilmärkte bei Zwangsversteigerungen 2020 in Landkreisen

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 Erbbaurechtsbestellung 2020	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	0	-100 %
	Dresden	5	25 %
	Leipzig	5	↑
Landkreis	Bautzen	21	-9 %
	Erzgebirgskreis	16	-6 %
	Görlitz	2	-75 %
	Leipzig	2	-33 %
	Meißen	8	33 %
	Mittelsachsen	20	-44 %
	Nordsachsen	11	120 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	4	k. A.
	Vogtlandkreis	0	-100 %
	Zwickau	4	300 %
Freistaat	mitgeteilte Bereiche	98	-15 %

Tab.: 7.3-1 Anzahl Erbbaurechtsbestellungen 2020 und Vorjahresvergleich (ohne SO, ↑Tendenz Steigerung ohne Umsatz im Vorjahr)

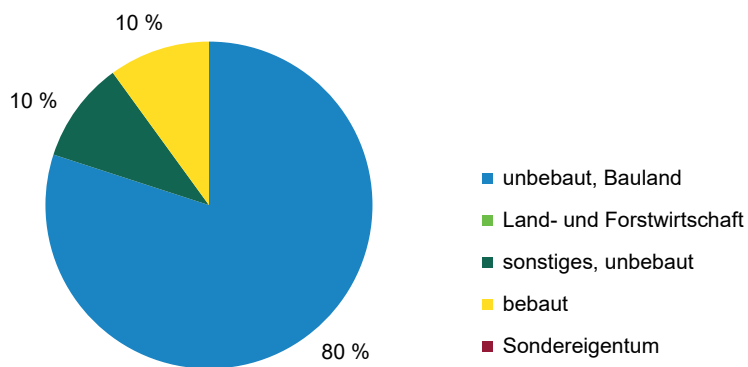


Abb.: 7.3-1 Teilmärkte bei Erbbaurechtsbestellungen 2020 in Kreisfreien Städten

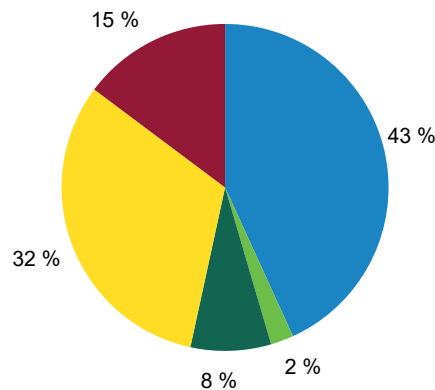


Abb.: 7.3-2 Teilmärkte bei Erbbaurechtsbestellungen 2020 in Landkreisen

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, die Form oder die 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. Die Art der Darstellung wurde für die bessere Lesbarkeit gewählt und hat keine Aussage zur Wertigkeit der einzelnen Gutachterausschüsse.

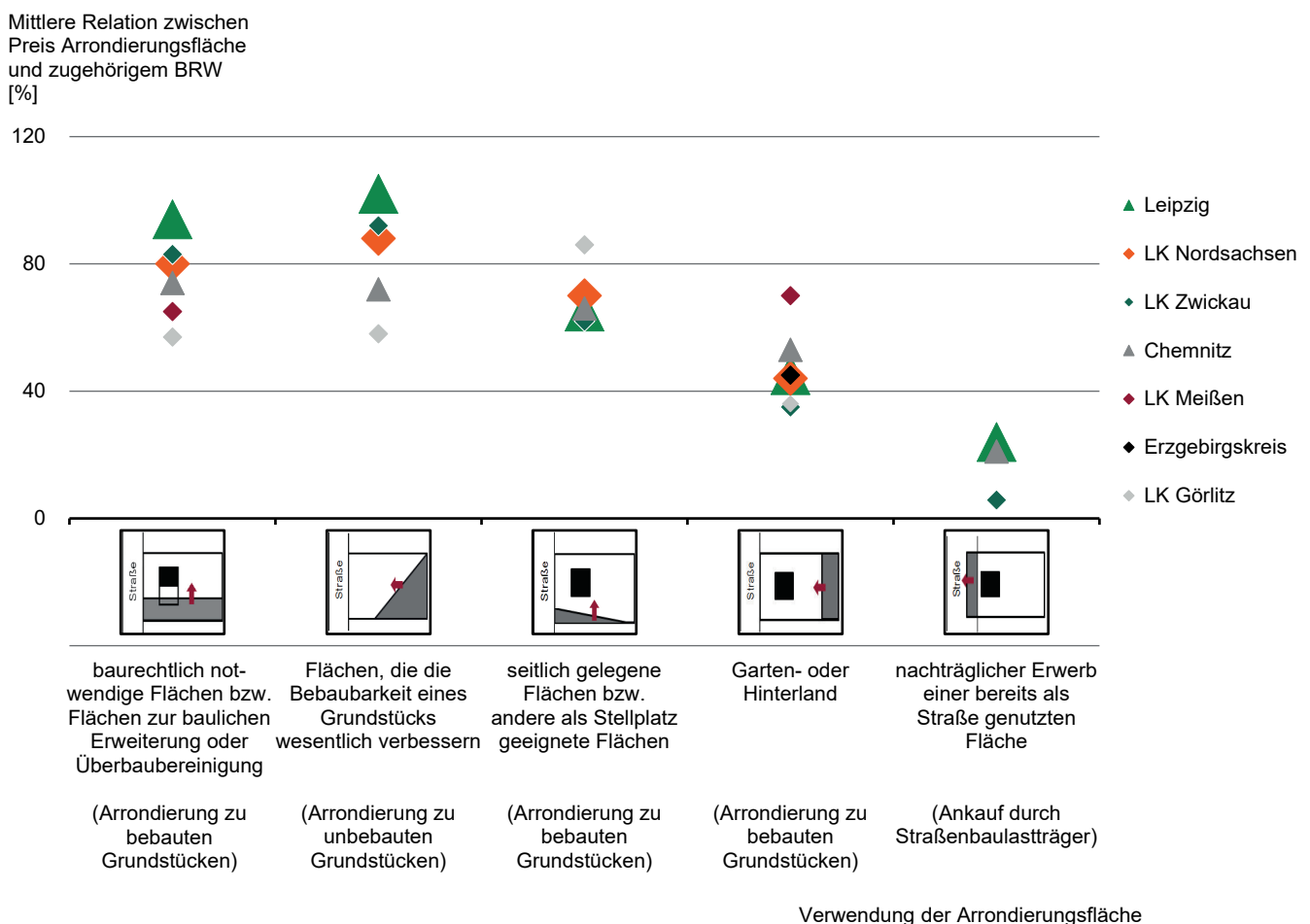


Abb.: 7.4-1 Preisrelation zwischen Arrondierungsflächen und zugehörigem Bodenrichtwert

8 Abbildungsverzeichnis

Abb.: 1.2-1	Bodenrichtwerte für die Nutzungsarten W, WA, WB, WS Median je Gemeinde	4
Abb.: 1.2-2	Bodenrichtwerte für die Nutzungsarten M, MI, MK Median je Gemeinde	4
Abb.: 1.3-1	Bodenrichtwerte für Bauland in Chemnitz (Stichtag 31.12.2020)	5
Abb.: 1.3-2	Bodenrichtwerte für Bauland in Dresden (Stichtag 31.12.2020)	5
Abb.: 1.3-4	Bodenrichtwerte für Bauland in Leipzig (Stichtag 31.12.2020)	5
Abb.: 1.4-1	Bodenrichtwerte Ackerland Stichtag 31.12.2020	6
Abb.: 1.4-2	Median der Bodenrichtwerte Ackerland Stichtag 31.12.2020 je Agrarstrukturgebiet	6
Abb.: 1.4-3	Bodenrichtwerte Grünland Stichtag 31.12.2020	7
Abb.: 1.4-4	Median der Bodenrichtwerte Grünland Stichtag 31.12.2020 je Agrarstrukturgebiet	7
Abb.: 4-1	Kreisfreie Städte und Landkreise in Sachsen	11
Abb.: 5.1.1-1	Anzahl der Erwerbsvorgänge in Sachsen	12
Abb.: 5.1.1-2	Anzahl der Erwerbsvorgänge in Kreisfreien Städten	12
Abb.: 5.1.1-3	Anzahl der Erwerbsvorgänge in Landkreisen	12
Abb.: 5.1.1-4	Erwerbsvorgangsverteilung 2020	13
Abb.: 5.1.2-1	Geldumsatz in Sachsen	14
Abb.: 5.1.2-2	Geldumsatz in Kreisfreien Städten	14
Abb.: 5.1.2-3	Geldumsatz in Landkreisen	14
Abb.: 5.1.2-4	Geldumsatzverteilung 2020	15
Abb.: 5.1.3-1	Flächenumsatz in Sachsen	16
Abb.: 5.1.3-2	Flächenumsatz in Kreisfreien Städten	16
Abb.: 5.1.3-3	Flächenumsatz in Landkreisen	16
Abb.: 5.1.3-4	Flächenumsatzverteilung 2020	17
Abb.: 5.2-1	Pro-Kopf-Umsatz auf dem Immobilienmarkt 2020	18
Abb.: 5.2-2	Immobilienumsatz je Einwohner	18
Abb.: 6.1.1-1	Erwerb unbebauter Grundstücke für individuellen Wohnungsbau in Kreisfreien Städten	19
Abb.: 6.1.1-2	Durchschn. Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche für ind. Wohnungsbau in Kreisfreien Städten	20
Abb.: 6.1.1-3	Erwerb unbebauter Grundstücke für individuellen Wohnungsbau in Landkreisen	20
Abb.: 6.1.1-4	Durchschn. Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche für individuellen Wohnungsbau in Landkreisen	20
Abb.: 6.1.2-1	Erwerb unbebauter Grundstücke für Geschosswohnungsbau in Kreisfreien Städten	21
Abb.: 6.1.2-2	Durchschn. Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche für Geschosswohnungsbau in Kreisfreien Städten	22
Abb.: 6.1.2-3	Erwerb unbebauter Grundstücke für Geschosswohnungsbau in Landkreisen	22
Abb.: 6.1.2-4	Durchschn. Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche für Geschosswohnungsbau in Landkreisen	22
Abb.: 6.1.3-1	Erwerb unbebauter Grundstücke für gewerbliche & geschäftliche Nutzung in Kreisfreien Städten	23
Abb.: 6.1.3-2	Durchschn. Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche für klassisches Gewerbe in Kreisfreien Städten	23
Abb.: 6.1.3-3	Erwerb unbebauter Grundstücke für gewerbliche & geschäftliche Nutzung in Landkreisen	24
Abb.: 6.1.3-4	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche für klassisches Gewerbe in Landkreisen	24
Abb.: 6.1.3-5	Preisunterschiede [%] bei unterschiedlicher gewerblicher Nutzung	24
Abb.: 6.1.4-1	Erwerb unbebauter Grundstücke in Kreisfreien Städten	25
Abb.: 6.1.4-2	Geldumsatz unbebauter Grundstücke in Kreisfreien Städten	25
Abb.: 6.1.4-3	Erwerb unbebauter Grundstücke in Landkreisen	26
Abb.: 6.1.4-4	Geldumsatz unbebauter Grundstücke in Landkreisen	26
Abb.: 6.1.4-5	Anteil geplanter Nutzungsarten von unbebauten Grundstücken in Kreisfreien Städten	26
Abb.: 6.1.4-6	Anteil geplanter Nutzungsarten von unbebauten Grundstücken in Landkreisen	26
Abb.: 6.2.1-1	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche Ackerland in Kreisfreien Städten	27
Abb.: 6.2.1-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche Ackerland in Landkreisen	27
Abb.: 6.2.2-1	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche Grünland in Kreisfreien Städten	28
Abb.: 6.2.2-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche Grünland in Landkreisen	28
Abb.: 6.2.3-1	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Waldfläche mit Aufwuchs	29
Abb.: 6.2.3-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Waldfläche ohne Aufwuchs	29
Abb.: 6.2.4-1	Prozent. Veränderung der Erwerbsvorgangszahl für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	30
Abb.: 6.2.4-2	Prozent. Veränderung Kaufpreis/m ² für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	30
Abb.: 6.3.1-1	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Gartenfläche nach BKleingG	31
Abb.: 6.3.1-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Erholungsgarten	32

Abb.: 6.4.1-1	Durchschnittspreise 2020 je m ² WOFL für Mehrfamilienhäuser & individuellen Wohnungsbau	33
Abb.: 6.4.2-1	Erwerb freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Kreisfreien Städten	34
Abb.: 6.4.2-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Wohnfläche freistehende EFH / ZFH in Kreisfreien Städten	34
Abb.: 6.4.2-3	Erwerb freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Landkreisen	34
Abb.: 6.4.2-4	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Wohnfläche für freistehende EFH / ZFH in Landkreisen	35
Abb.: 6.4.2-5	Durchschnittlicher Gesamtkaufpreis für freistehende EFH / ZFH in Kreisfreien Städten	35
Abb.: 6.4.2-6	Durchschnittlicher Gesamtkaufpreis für freistehende EFH / ZFH in Landkreisen	35
Abb.: 6.4.3-1	Erwerb Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Kreisfreien Städten	36
Abb.: 6.4.3-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Wohnfläche für RH / DHH in Kreisfreien Städten	36
Abb.: 6.4.3-3	Erwerb Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Landkreisen	37
Abb.: 6.4.3-4	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Wohnfläche RH / DHH in Landkreisen	37
Abb.: 6.4.3-5	Durchschnittlicher Gesamtkaufpreis für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	37
Abb.: 6.4.4-1	Erwerb Mehrfamilienhäuser	38
Abb.: 6.4.4-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser	38
Abb.: 6.4.5-1	Erwerb Wohn- und Geschäftshäuser	39
Abb.: 6.4.5-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² WONUFL für Wohn- und Geschäftshäuser	39
Abb.: 6.4.6-1	Erwerb Büro- und Geschäftsgebäude	40
Abb.: 6.4.6-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Nutzfläche Büro- und Geschäftsgebäude	40
Abb.: 6.4.7-1	Erwerb Gewerbegebäude	41
Abb.: 6.4.7-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Nutzfläche Gewerbegebäude	41
Abb.: 6.4.8-1	Erwerb Handels- und Verbrauchermärkte	42
Abb.: 6.4.8-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Nutzfläche Handels- und Verbrauchermärkte	42
Abb.: 6.4.9-1	Erwerb Drei- und Vierseithöfe	43
Abb.: 6.4.9-2	Umsatzsumme für Drei- und Vierseithöfe	43
Abb.: 6.4.10-1	Erwerb bebauter Grundstücke in Kreisfreien Städten	44
Abb.: 6.4.10-2	Geldumsatz bebauter Grundstücke in Kreisfreien Städten	44
Abb.: 6.4.10-3	Erwerb bebauter Grundstücke in Landkreisen	45
Abb.: 6.4.10-4	Geldumsatz bebauter Grundstücke in Landkreisen	45
Abb.: 6.4.10-5	Anteil der Nutzungsarten von 2020 erworbenen bebauten Grundstücken in Kreisfreien Städten	45
Abb.: 6.4.10-6	Anteil der Nutzungsarten von 2020 erworbenen bebauten Grundstücken in Landkreisen	45
Abb.: 6.5.1-1	Durchschnittspreise je m ² Wohnfläche für Wohnungseigentum	46
Abb.: 6.5.2-1	Erwerb Wohnungseigentum in Kreisfreien Städten	47
Abb.: 6.5.2-2	Erwerb Wohnungseigentum in Landkreisen	47
Abb.: 6.5.2-3	Anteil von Erstverkäufen am Erwerb von Wohnungseigentum 2020	47
Abb.: 6.5.3-1	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Wohnfläche Erstverkauf Neubau Wohnungseigentum	48
Abb.: 6.5.3-2	Durchschn. Kaufpreis/m ² WOFL Erstverkauf sanierte Umwandlung Wohnungseigentum	48
Abb.: 6.5.3-3	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Wohnfläche Weiterverkauf Wohnungseigentum	48
Abb.: 6.5.4-1	Erwerb Teileigentum	49
Abb.: 6.5.4-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Nutzfläche Teileigentum	49
Abb.: 6.5.5-1	Erwerb Sondereigentum in Kreisfreien Städten	50
Abb.: 6.5.5-2	Geldumsatz Sondereigentum in Kreisfreien Städten	50
Abb.: 6.5.5-3	Erwerb Sondereigentum in Landkreisen	51
Abb.: 6.5.5-4	Geldumsatz Sondereigentum in Landkreisen	51
Abb.: 6.5.5-5	Umsatz getrennt nach Sondereigentumsart 2020 in Kreisfreien Städten	51
Abb.: 6.5.5-6	Umsatz getrennt nach Sondereigentumsart 2020 in Landkreisen	51
Abb.: 7.1.1-1	Liegenschaftszinssätze für Wohnen 2020	52
Abb.: 7.1.2-1	Rohertragsfaktoren 2020	53
Abb.: 7.1.3-1	Sachwertfaktoren für individuellen Wohnungsbau 2020	54
Abb.: 7.2-1	Anzahl der Zwangsversteigerungen 2020	55
Abb.: 7.2-2	Teilmärkte bei Zwangsversteigerungen 2020 in Kreisfreien Städten	55
Abb.: 7.2-3	Teilmärkte bei Zwangsversteigerungen 2020 in Landkreisen	55
Abb.: 7.3-1	Teilmärkte bei Erbbaurechtsbestellungen 2020 in Kreisfreien Städten	56
Abb.: 7.3-2	Teilmärkte bei Erbbaurechtsbestellungen 2020 in Landkreisen	56
Abb.: 7.4-1	Preisrelation zwischen Arrondierungsflächen und zugehörigem Bodenrichtwert	57

9 Tabellenverzeichnis

Tab.: 1-1	Sachsens Grundstücksmarkt 2020 auf einen Blick	3
Tab.: 1-2	Preisentwicklung verschiedener Teilmärkte 2020 im Vorjahresvergleich	3
Tab.: 4-1	Regionale Strukturierung im Freistaat Sachsen	11
Tab.: 5.1.1-1	Anzahl der Erwerbsvorgänge 2020 und Vorjahresvergleich	13
Tab.: 5.1.2-1	Geldumsatz 2020 und Vorjahresvergleich	15
Tab.: 5.1.3-1	Flächenumsatz 2020 und Vorjahresvergleich	17
Tab.: 6.1.1-1	Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke für ind. Wohnungsbau 2020 & Vorjahresvgl.	19
Tab.: 6.1.2-1	Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grst. für Geschosswohnungsbau 2020 & Vorjahresvgl.	21
Tab.: 6.1.3-1	Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke für Gewerbe 2020 & Vorjahresvergleich	23
Tab.: 6.1.4-1	Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke 2020 und Vorjahresvergleich	25
Tab.: 6.2.1-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Ackerland 2020 und Vorjahresvergleich	27
Tab.: 6.2.2-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Grünland 2020 und Vorjahresvergleich	28
Tab.: 6.2.3-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Wald 2020 und Vorjahresvergleich	29
Tab.: 6.2.4-1	Anzahl Erwerbsvorgänge land- & forstwirtschaftlich genutzter Flächen 2020 & Vorjahresvergleich	30
Tab.: 6.3.2-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Sonstige Flächen 2020 und Vorjahresvergleich	32
Tab.: 6.4.2-1	Anzahl Erwerbsvorgänge freistehende EFH und ZFH 2020 und Vorjahresvergleich	33
Tab.: 6.4.3-1	Anzahl Erwerbsvorgänge RH und Doppelhaushälften 2020 und Vorjahresvergleich	36
Tab.: 6.4.4-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Mehrfamilienhäuser 2020 und Vorjahresvergleich	38
Tab.: 6.4.5-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Wohn- und Geschäftshäuser 2020 und Vorjahresvergleich	39
Tab.: 6.4.6-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Büro- und Geschäftsgebäude 2020 und Vorjahresvergleich	40
Tab.: 6.4.7-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Gewerbegebäude 2020 und Vorjahresvergleich	41
Tab.: 6.4.8-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Handels- und Verbrauchermärkte 2020 und Vorjahresvergleich	42
Tab.: 6.4.9-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Drei- und Vierseithöfe 2020 und Vorjahresvergleich	43
Tab.: 6.4.10-1	Anzahl Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke 2020 und Vorjahresvergleich	44
Tab.: 6.5.2-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Wohnungseigentum 2020 und Vorjahresvergleich	46
Tab.: 6.5.4-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Teileigentum 2020 und Vorjahresvergleich	49
Tab.: 6.5.5-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Sondereigentum 2020 und Vorjahresvergleich	50
Tab.: 7.3-1	Anzahl Erbbaurechtsbestellungen 2020 und Vorjahresvergleich	56

10 Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
agr.	agrar
Anl.	Anlage
BauGB	Baugesetzbuch
BewG	Bewertungsgesetz
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
EZ	Erzgebirgskreis
GeoSN	Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen
gif	Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GR	Landkreis Görlitz
Grst.	Grundstück/Grundstücke
i. d. R.	in der Regel
i. S. d.	im Sinne des
ind.	individueller
k. A.	keine Angabe
LE	Landkreis Leipzig
LK	Landkreis
LP	Kreisfreie Stadt Leipzig
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
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
Mio.	Million
Mrd.	Milliarde
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
OGA	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen
Pkw	Personenkraftwagen
RH	Reihenhaus
S.	Seite
s. a.	siehe auch

SächsGAVO	Sächsische Gutachterausschussverordnung
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
ZW	Landkreis Zwickau
↑↑	Veränderung ≥ 10 Prozent
↑	Veränderung ≥ 5 Prozent bis < 10 Prozent
↗	Veränderung > 0 Prozent bis < 5 Prozent
→	Veränderung = 0 Prozent
↘	Veränderung < 0 Prozent bis $> - 5$ Prozent
↓	Veränderung $\leq - 5$ Prozent bis $< - 10$ Prozent
↓↓	Veränderung $\leq - 10$ Prozent

11 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, für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen und lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrheit der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht mehr als 30 Prozent (§ 10 Abs. 3 ImmoWertV) betragen. 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 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719). 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 %.

Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, 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.

Grundstücksmarktbericht 2021 für den Bereich des Freistaates Sachsen - Stichtag 31.12.2020

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:

06. Dezember 2021

Fotos:

Titelfotos: Antje Krüger
Foto Grußwort Sächsischer Staatsminister Thomas Schmidt: Foto-Atelier Klemm
Foto Grußwort Vorsitzender Oberer Gutachterausschuss Matthias Kredt: privat

Bezug:

Der Grundstücksmarktbericht 2021 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:

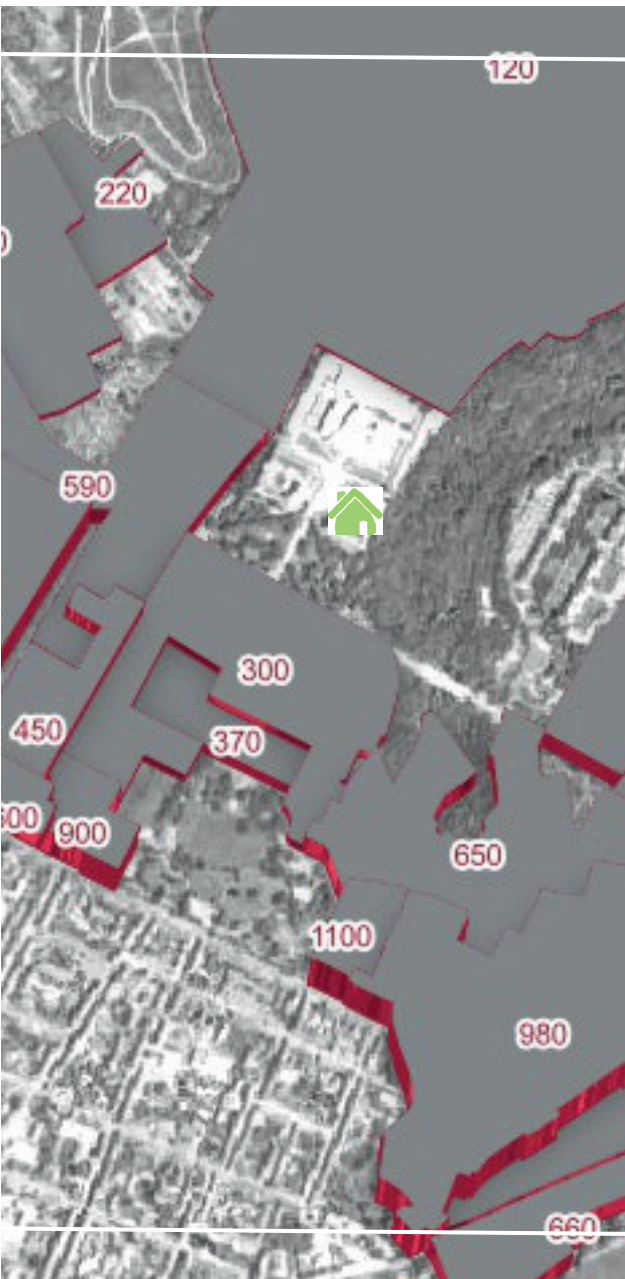
Die im vorliegenden Text verwendeten Bezeichnungen gelten sowohl in weiblicher als auch männlicher Form. Die Kartengrundlagen stammen aus dem Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, die Angaben zur Statistik wie z. B. Einwohner in Sachsen, wurden vom Statistischen Landesamt des Freistaates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

Copyright:

Der Grundstücksmarktbericht 2021 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:

06. Dezember 2021

Bezug:

www.boris.sachsen.de als PDF-Dokument