

Grundstücksmarktbericht Freistaat Sachsen 2017

Stichtag 31.12.2016



OBERER GUTACHTER-
AUSSCHUSS FÜR
GRUNDSTÜCKSWERTE



Freistaat
SACHSEN



Grundstücksmarktbericht Freistaat Sachsen 2017

Stichtag 31.12.2016

Grundstücksmarktbericht für den Freistaat Sachsen 2017

Mit diesem zweiten Grundstücksmarktbericht gibt der Obere Gutachterausschuss im Freistaat Sachsen einen Überblick über Zahlen, Fakten und Entwicklungen der letzten acht Jahre auf dem sächsischen Immobilienmarkt.

Der Berichtszeitraum war von einem anhaltend niedrigen Niveau bei den Hypothekenzinsen in einem anhaltend positiven wirtschaftlichen Umfeld geprägt. Die Transaktionen (- 2 %) und der Geldumsatz (+ 5 %) blieben 2016 im Vergleich zum Berichtsjahr 2015 nahezu konstant, zum Berichtsjahr 2014 (Marktbericht 2015) stieg die Anzahl der Kauffälle bis Ende 2016 um rd. 10 %, der Umsatz sogar um rd. 40 %. Damit ist der sächsische Immobilienmarkt weiterhin eine attraktive und solide Investitionsalternative zu anderen Anlageformen.

Die örtlichen Gutachterausschüsse, die auf Basis ihrer Kaufpreissammlungen ausgewertete und aggregierte Daten für diesen Marktbericht zur Verfügung gestellt haben, stehen gemeinsam mit dem Oberen Gutachterausschuss für eine vollständige, unabhängige und kompetente Auswertung des Immobilienmarktes. Die sächsischen Gutachterausschüsse tragen damit wesentlich zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt bei. Die dargestellten Daten dienen dabei weniger als „Werkzeuge“ für die einzelfallbezogene Wertermittlung, sondern sollen als überregionale Ergänzung zu den örtlichen Marktberichten den Vergleich wesentlicher Kennziffern unter Berücksichtigung regionaler Besonderheiten ermöglichen und damit fundierte Informationen für Investitionsentscheidungen liefern. Nur durch das Zusammenwirken aller Gutachterausschüsse im Freistaat Sachsen kann diese größtmögliche Markttransparenz erreicht und damit ein wesentlicher Beitrag zur Sicherung des Immobilien- und Wirtschaftsstandortes Sachsen geleistet werden.

Neben der Marktberichterstattung erarbeitet der Obere Gutachterausschuss in Abstimmung mit den lokalen Ausschüssen auch Standards für die Erhebung und Auswertung der Kaufpreisdaten und führt Fortbildungen für die Kolleginnen und Kollegen der Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen durch. Damit können die Anforderungen an eine kontinuierliche und objektive Berichterstattung dauerhaft erfüllt werden.

Mein ausdrücklicher Dank gilt daher allen Beteiligten, die mit großem Engagement, Sorgfalt und Sachverstand zum Gelingen dieses Landesmarkberichtes beigetragen haben.

Matthias Kredt
Vorsitzender



Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt im Überblick	3
1.1	Allgemeiner Überblick zum Berichtsjahr 2016	3
1.2	Bodenrichtwerte je Gemeinde für Wohn- und Mischnutzung 2017	4
1.3	Bodenrichtwerte für Bauland in Kreisfreien Städten	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes und Nutzungshinweise	6
3	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	7
4	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	9
4.1	Territoriale Stichpunkte und Bodennutzung	9
4.2	Wirtschaftliche Entwicklung	10
4.3	Bevölkerung	11
4.4	Baugeschehen	12
4.5	Regionale Strukturierung im Freistaat Sachsen	14
5	Immobilienmarktdaten	15
5.1	Übersicht über die Umsätze und deren Entwicklung	15
5.1.1	Übersicht Erwerbsvorgänge	15
5.1.2	Übersicht Geldumsätze	17
5.1.3	Übersicht Flächenumsätze	19
5.2	Geldumsatz je Einwohner	21
5.3	Art des Erwerbs	22
6	Preisniveau und Preisentwicklung	23
6.1	Unbebaute Baugrundstücke	23
6.1.1	Individueller Wohnungsbau	23
6.1.2	Geschosswohnungsbau	25
6.1.3	Bauflächen für gewerbliche und geschäftliche Nutzung	27
6.1.4	Gesamtübersicht unbebaute Grundstücke	29
6.2	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	32
6.2.1	Gliederung ausgewählter Bodennutzungsarten und Marktteilnehmer	32
6.2.2	Ackerland	33
6.2.3	Grünland	35
6.2.4	Preisanalyse landwirtschaftlich genutzter Flächen	37
6.2.5	Weinbauflächen	37
6.2.6	Waldflächen	38
6.2.7	Gesamtübersicht land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	40
6.3	Sonstige Flächen	41
6.3.1	Gartenland nach Bundeskleingartengesetz und Erholungsgärten	41
6.3.2	Abbauland	42
6.3.3	Gesamtübersicht sonstige Flächen	42

6.4	Bebaute Grundstücke	43
6.4.1	Durchschnittliche Wohnflächenpreise	43
6.4.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	43
6.4.3	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	46
6.4.4	Mehrfamilienhäuser	48
6.4.5	Wohn- und Geschäftshäuser	50
6.4.6	Büro- und Geschäftsgebäude	52
6.4.7	Gewerbegebäude	53
6.4.8	Handels- und Verbrauchermärkte	55
6.4.9	Drei- und Vierseithöfe	56
6.4.10	Gesamtübersicht bebaute Grundstücke	57
6.5	Sondereigentum	58
6.5.1	Durchschnittliche Wohneigentumspreise	58
6.5.2	Wohnungseigentum	58
6.5.3	Durchschnittliche Wohnungseigentumspreise für Erst- und Weiterverkäufe	60
6.5.4	Teileigentum	61
6.5.5	Gesamtübersicht Sondereigentum	63
7	Sonstige Daten	65
7.1	Hinweis zu Sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten	65
7.1.1	Liegenschaftszinssätze	65
7.1.2	Rohertragsfaktoren	66
7.1.3	Sachwertfaktoren	67
7.2	Zwangsversteigerungen	68
7.3	Erbbaurecht	69
7.4	Arrondierungsflächen	70
8	Pachten und Nutzungsentgelte für Gärten	71
8.1	Pachten nach BKleingG und für erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau	71
8.2	Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke	71
9	Abbildungsverzeichnis	68
10	Tabellenverzeichnis	75
11	Abkürzungsverzeichnis	76
12	Glossar	78
Anhang 1	Kontaktdaten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen	
Anhang 2	Gebührenregelung für die Erstattung von Obergutachten	

1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

1.1 Allgemeiner Überblick zum Berichtsjahr 2016

Die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt spiegeln im Berichtsjahr 2016 in den Regionen des Freistaates die unterschiedlichen Interessenlagen wider. Örtliche Gegebenheiten und überregionale Rahmenbedingungen prägen die einzelnen Teilmärkte.

Im Jahr 2016 erhöhte sich der Geldumsatz auf dem sächsischen Immobilienmarkt im Vergleich zum Vorjahr um 5 Prozent, während insgesamt weniger Flächen und Immobilien den Eigentümer wechselten. Innerhalb der Landkreise und Kreisfreien Städte ist diese Entwicklung und die der einzelnen Teilmärkte differenziert zu betrachten. In den Kreisfreien Städten Leipzig und Dresden steht z. B. eine hohe Nachfrage für den individuellen Wohnungsbau einem geringer werdenden Angebot gegenüber. Der Verkauf landwirtschaftlicher Flächen in Sachsen nimmt 2016 nicht mehr den Stellenwert wie im Vorjahr ein. Nähere Informationen hierzu liefert das Kapitel 5.1.

Kategorie	Marktdaten Berichtsjahr 2016	Veränderung zum Vorjahr	
Erwerbsvorgänge	49.987 Stück	- 2 %	↓
Geldumsatz	8,4 Mrd. Euro	5 %	↑
Flächenumsatz	18.903 ha	- 22 %	↓
Umsatz / Einwohner	2.049 Euro	4 %	↗

Tab.: 1.1-1 Sachsens Grundstücksmarkt 2016 auf einen Blick
(Einwohner Landkreise, Stichtag 31.12.2015)

Bereich		freistehende Ein- / Zwei- familienhäuser	Doppelhaus- hälften / Reihenhäuser	Mehrfamilien häuser	Wohnungs- eigentum Weiterverkauf
		Preisentwicklung 2016 im Vergleich zum Vorjahr bezüglich EUR/m ² Wohnfläche			
Kreis- freie Stadt	Chemnitz	↗	↓	↑	↑
	Dresden	↑	↑	↑	↑
	Leipzig	↑	↑	↑	↑
Land- kreis	Erzgebirgskreis	↗	↓	↑	↑
	Leipzig	↑	↑	↓	↑
	Mittelsachsen	↓	↑	↓	↑
	Nordsachsen	↑	↗	↑	↗
	SO	↑	↑	↗	↗
	Vogtlandkreis	↑	↗	↗	↓
	Zwickau	↑	↑	↑	↑

Tab.: 1.1-2 Preisentwicklung verschiedener Teilmärkte (bebaute Grundstücke bzw. Wohnungseigentum) 2016 im Vorjahresvergleich

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

1.2 Bodenrichtwerte je Gemeinde für Wohn- und Mischnutzung in Sachsen 2017

Die aktuellen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2016 können kostenfrei im Bodenrichtwertinformationssystem Sachsen (BORIS SN) unter www.boris.sachsen.de sowie unter **BORISmobil** eingesehen werden. Neben den Bodenrichtwerten, die alle 2 Jahre bereitgestellt werden, ermittelten einige Gutachterausschüsse auf Grund der Marktentwicklung auch jährlich Bodenrichtwerte, z. B. zum Stichtag 31.12.2015.

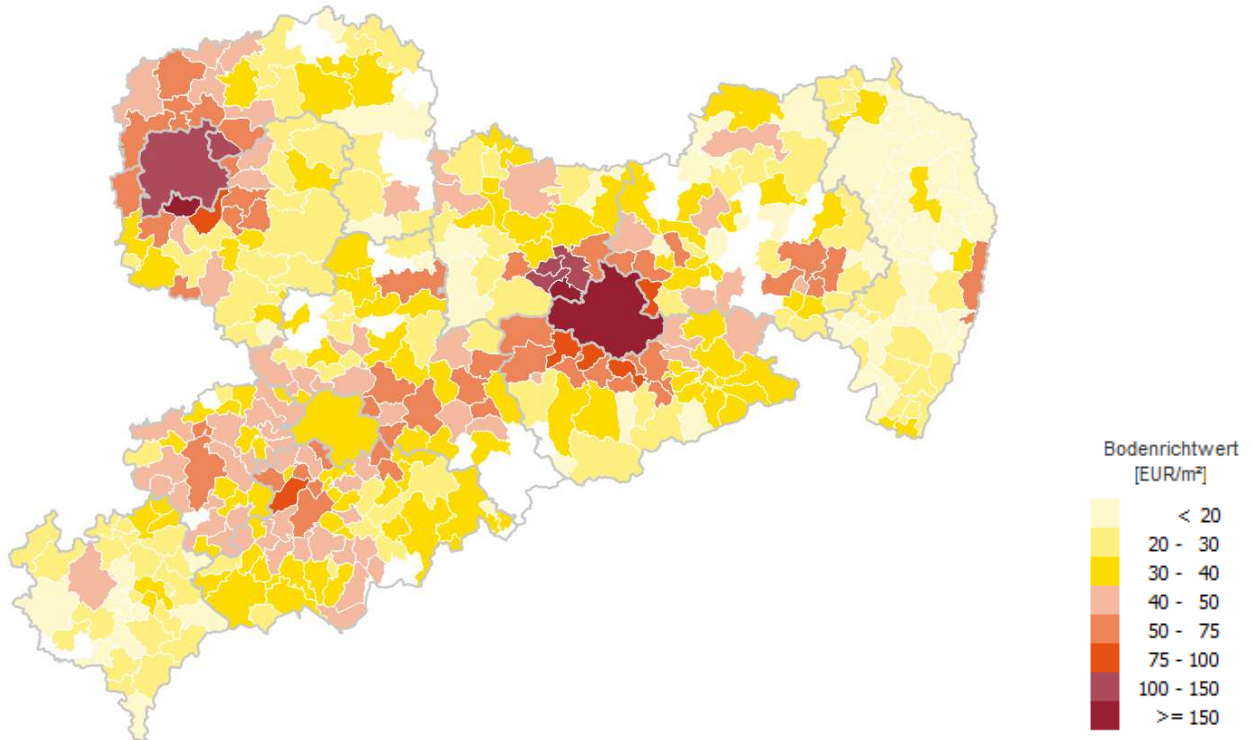


Abb.: 1.2-1 Bodenrichtwerte für die Nutzungsarten W, WA, WB, WS Median je Gemeinde, (Stichtag 31.12.2016)

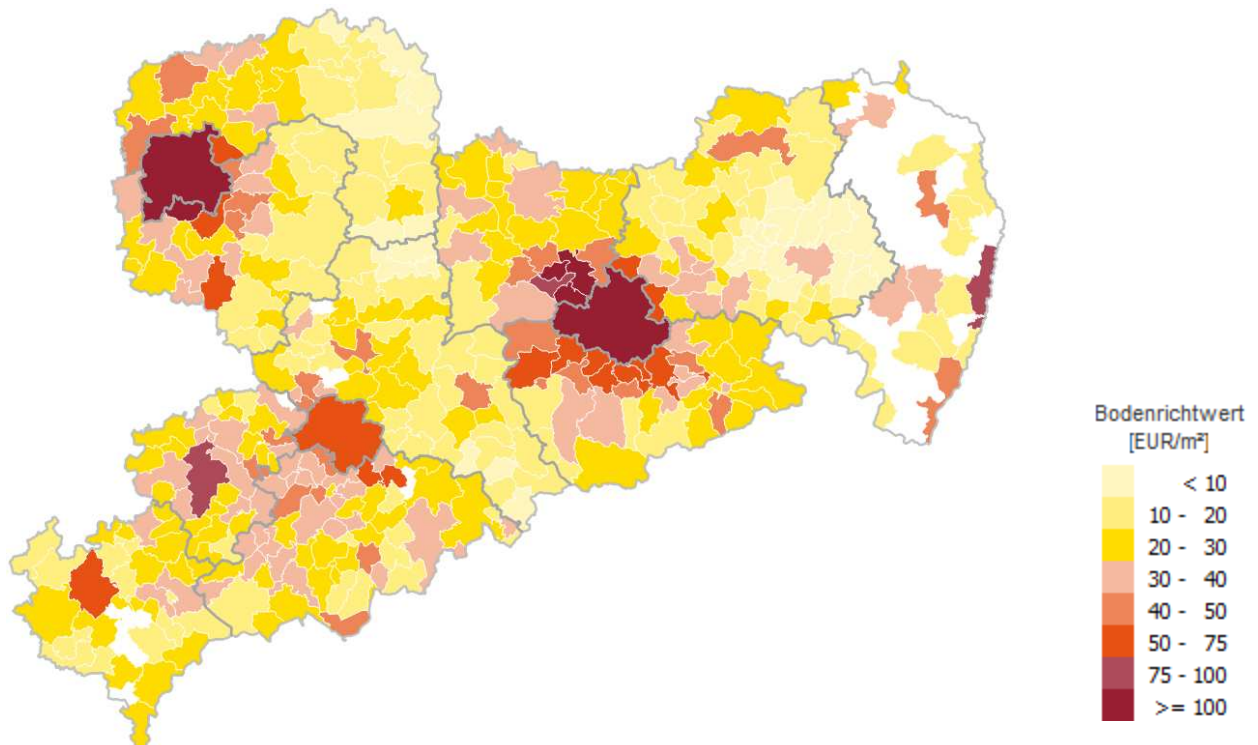


Abb.: 1.2-2 Bodenrichtwerte für die Nutzungsarten M, MI, MK, Median je Gemeinde (Stichtag 31.12.2016)

1.3 Bodenrichtwerte für Bauland in den Kreisfreien Städten

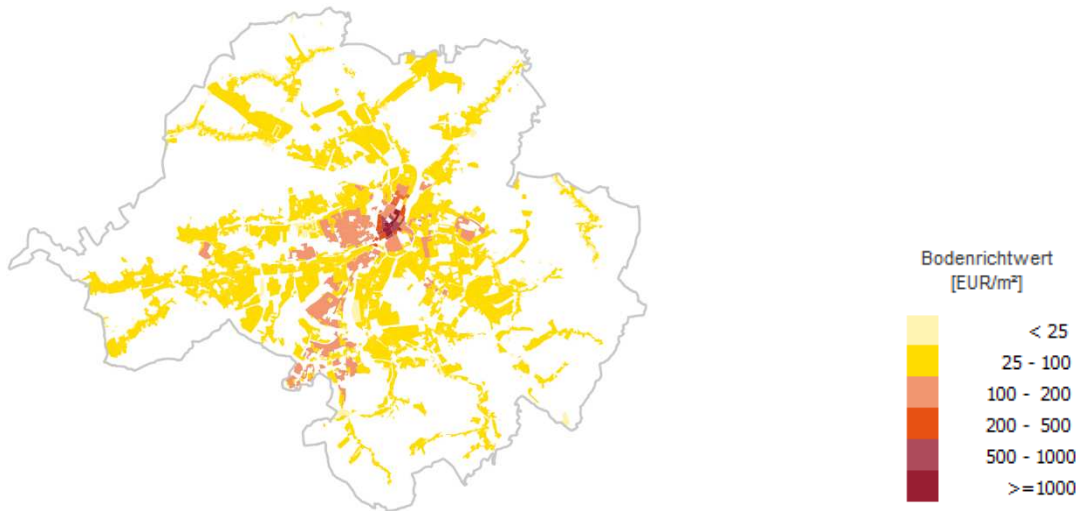


Abb.: 1.3-1 Bodenrichtwerte für Bauland in Chemnitz (Stichtag 31.12.2016)

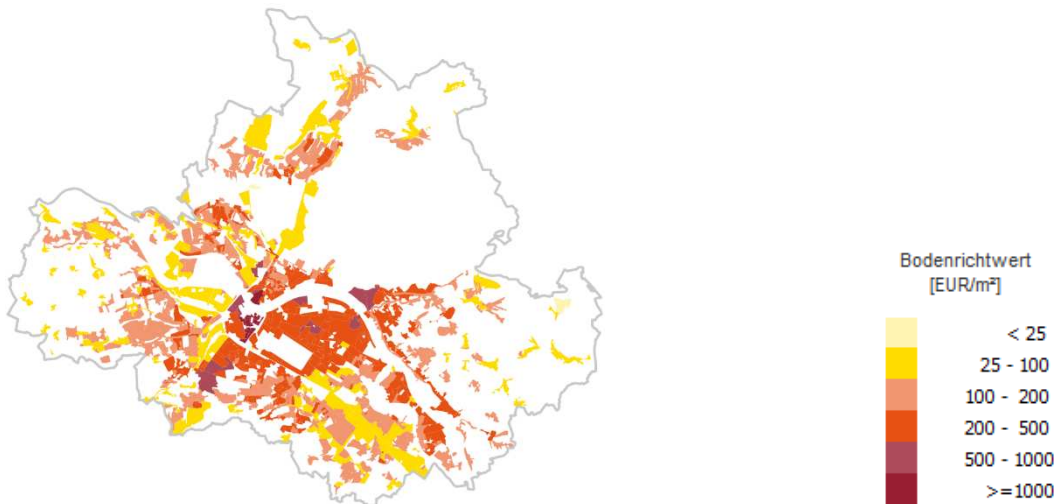


Abb.: 1.3-2 Bodenrichtwerte für Bauland in Dresden, (Stichtag 31.12.2016)

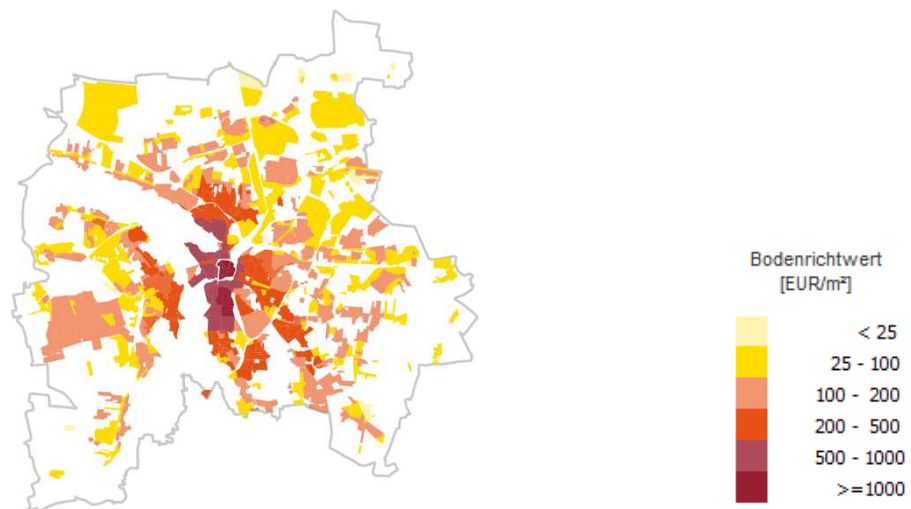


Abb.: 1.3-3 Bodenrichtwerte für Bauland in Leipzig, (Stichtag 31.12.2016)

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes und Nutzungshinweise

Marktteilnehmer benötigen Kenntnisse über das aktuelle Geschehen und die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt, damit sich der Markt möglichst nach den Prinzipien von Angebot und Nachfrage entwickeln kann. Ein hohes Maß an Markttransparenz, das heißt eine möglichst umfassende Verfügbarkeit erforderlicher Marktdaten und –entwicklungen, sind von entscheidender Bedeutung. Darüber hinaus stellt Markttransparenz auf dem Immobilienmarkt neben einer Risikominimierung für Investitionen gewerblicher und privater Art auch die Grundlage für eine gerechte Besteuerung, zielgerichtete städtebauliche Maßnahmen sowie sachgerechte behördliche und gerichtliche Entscheidungen dar.

Mit diesem Grundstücksmarktbericht gibt der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen anhand ausgewählter Umsatzzahlen und Grundstückspreise aus den Jahren 2009 bis 2016 einen Überblick zu der Situation und den Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und leistet damit einen Beitrag zur Markttransparenz im Freistaat. Besondere Beachtung verdienen die Ergebnisse einer Preisbildungsanalyse für Ackerland. Die ausführliche Vorstellung dieser Analyse erfolgt in einer separaten Publikation.

Der Marktbericht mit überregional ausgerichteten 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.

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 er im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs oder unter marktbeeinflussenden Umständen stattfand. Subsumiert sind bei den Umsätzen neben den Eigentumsübergängen gegen Entgelt, u. a. auch Eigentumsübergänge im Wege des Tausches, durch Enteignung, im Zusammenhang mit Bodenordnungsverfahren, durch Zuschlag in Zwangsversteigerungen bzw. die Begründung oder Veräußerung von Erbbaurechten. Da nur von besonderem Interesse bzw. häufiger gehandelte Objektarten im Marktbericht gesondert dargestellt werden, spiegelt die Summe der einzelnen Objektarten nicht den gesamten Teilmarkt wider.

Vereinzelte Abweichungen zu Angaben im Vergleich zu vorangegangenen Veröffentlichungen im Rahmen von Nachmeldungen der zuständigen Gutachterausschüsse im Sinne einer Verbesserung der Datenbasis möglich. Nicht jeder örtliche Gutachterausschuss vermochte aus verschiedenen Gründen zu allen in der Publikation dargestellten Positionen Daten beizutragen. Aus einer Nichtdarstellung ist nicht grundsätzlich zu folgern, dass für diesen Teilmarkt keine Verträge geschlossen wurden.

Die Bevölkerungsstatistiken zum 31.12.2016 werden von den Statistikämtern erst Anfang 2018 vorliegen. In diesem Grundstücksmarktbericht wird deshalb, wenn nicht anders angegeben, auf die Bevölkerungszahl zum Stichtag 31.12.2015 Bezug genommen.

Einzelpositionen sind im 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 gemeldeten aggregierten Daten der zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen. Redaktionsschluss für diese Publikation war der 30.09.2017.

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 in den Landkreisen vom Landrat, in den Kreisfreien Städten vom Oberbürgermeister, für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Voraussetzung für eine Bestellung in den Gutachterausschuss ist eine hohe Sachkunde, eine gute Expertise im Zuständigkeitsbereich und einschlägige Erfahrungen auf verschiedenen Gebieten der Immobilienwirtschaft, wie z. B. den Fachgebieten Architektur, Bauwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft, Recht sowie verschiedenen Zweigen der öffentlichen Verwaltung und der wissenschaftlichen Lehre.

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

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

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

Die landesrechtlichen Grundlagen für die Einrichtung eines Oberen Gutachterausschusses im Freistaat Sachsen wurden mit der Ergänzung der Sächsischen Bauordnung durch den Sächsischen Landtag 2014 geschaffen. Am 23.07.2014 wurden die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses durch das Sächsische Staatsministerium des Innern für die Dauer von fünf Jahren bestellt.

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

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

- Erstattung von Obergutachten, wenn bereits ein Gutachten eines Gutachterausschusses vorliegt, auf Antrag
 - eines Gerichts
 - einer Behörde in einem gesetzlich geregelten Verfahren oder
 - der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten,
 wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist,
- 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 Mitgliedern der Gutachterausschüsse und der Geschäftsstellenmitarbeiter,
- Festlegung von inhaltlichen Anforderungen für die Einrichtung und Führung des Bodenrichtwertinformationssystems des Freistaates Sachsen und
- Auswertung der Informationen aus der Kaufpreissammlung zu Objekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt vorhanden sind.

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

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

Ehrenamtliche Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen

Vorsitzender:

Dipl.-Ing. Matthias Kredt Leiter des Amtes für Geoinformation und Bodenordnung Stadt Leipzig

stellvertretende Vorsitzende:

Dipl.-Ing. (BA) Silke Hänel öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Dr.-Ing. Gunnar Katerbaum Leiter Abteilung Geodateninfrastruktur GeoSN

ehrenamtliche Gutachter:

Dipl.-Ing. (FH) Frank Blechschmidt Leiter Geschäftsstelle Gutachterausschuss Zwickau
Dipl.-Ing. (FH) Harry Bönisch Leiter Geschäftsstelle Gutachterausschuss Meißen
Dipl.-Jur. Hans-Peter Dietrich öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Diplom Jurist
Dr. agr. Frank Dittrich öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Dipl.-Ing. Dietmar Ebert Vertreter der Finanzverwaltung
Dipl.-Ök. Christoph Herzog öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Dipl.-Ing. Kai-Uwe Hildebrandt Leiter Geschäftsstelle Gutachterausschuss Chemnitz
Dipl.-Ing. Kai-Uwe Krell öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Dipl.-Ing. Hans-Joachim Laube Vertreter der Finanzverwaltung
Dipl.-Ing. Peter Lerche öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Christoph Paus Rechtsanwalt
Dipl.-Ing. (FH) Gisela Pfannenberger zertifizierte Sachverständige gemäß DIN EN ISO/IEC 17024
Dr. rer. silv. Michael Sachse öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Lutz Schneider zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC 17024
Dipl.-Ing. Klara Töpfer Leiterin des Amtes für Geodaten und Kataster Dresden
Dr. agr. Hans-Werner Uherek öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Dipl.-Ing. (Ass.) Silvio Wagner öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Prof. Dr.-Ing. Alexandra Weitkamp Professur für Landmanagement, Technische Universität Dresden

4 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

4.1 Territoriale Stichpunkte und Bodennutzung

Der Freistaat Sachsen ist ein Bundesland der Bundesrepublik Deutschland im Osten Mitteldeutschlands und grenzt an die Republik Polen, die Tschechische Republik sowie die Bundesländer Bayern, Thüringen, Sachsen-Anhalt und Brandenburg. Sein Gebiet umfasst 18.450 Quadratkilometer in 426 Gemeinden. Mehr als zwei Drittel Sachsens sind landwirtschaftlich genutzt oder bewaldet.

Die einwohnerstärkste Stadt ist Leipzig, gefolgt von der Landeshauptstadt Dresden und Chemnitz. Kleinste Gemeinde Sachsens ist der Kurort Rathen im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge mit einer Fläche von 356 ha. Am 30. September 2016 lebten im Freistaat Sachsen mit seinen 3 Kreisfreien Städten und 10 Landkreisen 4 080 771 Einwohner.

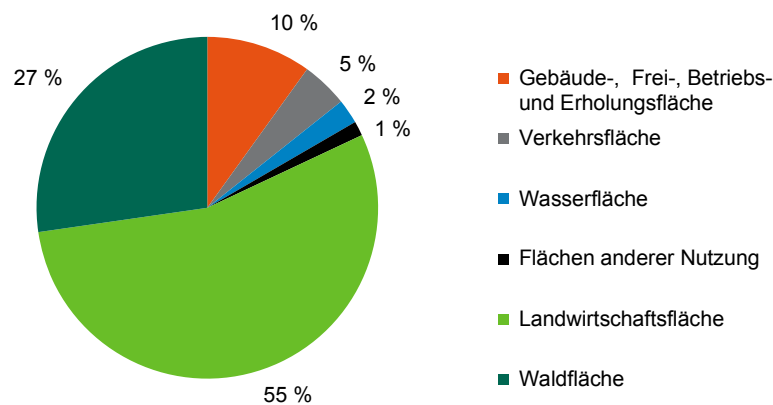


Abb.: 4.1-1 Bodennutzung in Sachsen Stichtag 31.12.2016
(Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2017)

Die Entwicklung der Bodennutzung im Freistaat ist auch im Zusammenhang mit den Ausführungen im Bodenschutzbericht der Bundesregierung 2002 zu betrachten. „Der sparsame Umgang mit knappen, erst recht mit nicht vermehrbaren Ressourcen, ist eine der grundsätzlichen Regeln für nachhaltiges Handeln. Dieses Prinzip gilt in besonderem Maße auch für die Flächeninanspruchnahme. (...) Es gibt kaum ein Handlungsfeld, bei dem das komplexe Gefüge von ökologischen, ökonomischen und sozialen Anforderungen so sichtbar wird wie im Bereich des Umgangs mit der begrenzten Ressource Boden und der Siedlungsentwicklung. Dabei sind sowohl der zunehmend hohe Anteil an Siedlungs- und Verkehrsfläche im Verhältnis zur land- und forstwirtschaftlich genutzten Fläche als auch die Landschaftszerschneidung mit negativen Umweltauswirkungen verbunden.“

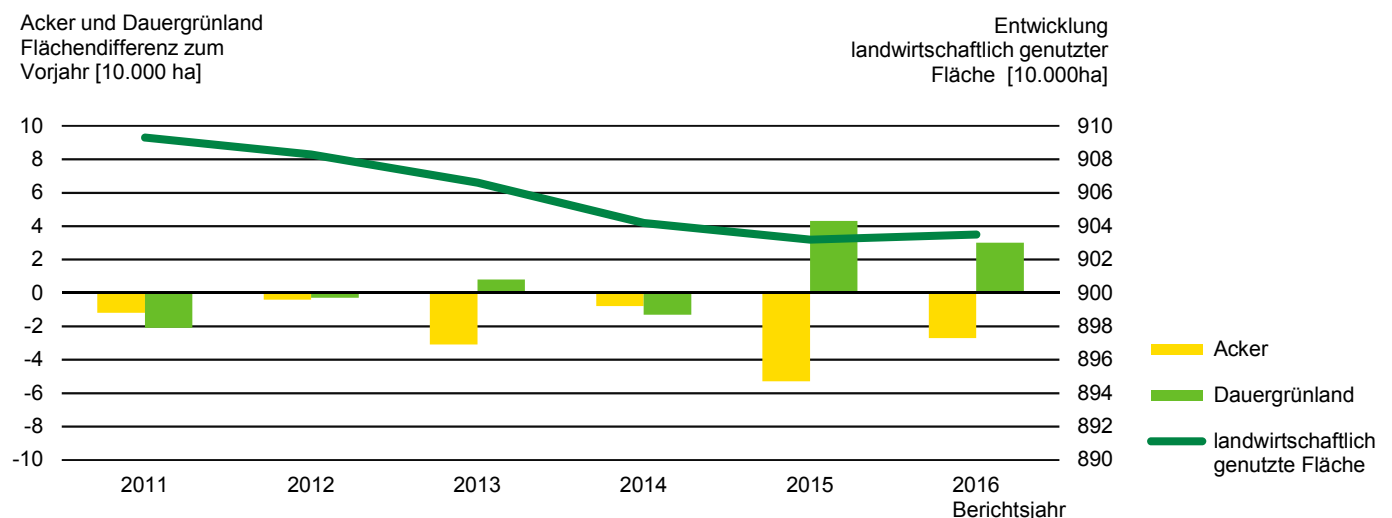


Abb. 4.1-2: Flächenentwicklung Acker & Dauergrünland in landwirtschaftlichen Betrieben
(Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2017)

4.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Die sächsische Wirtschaft ist im Jahr 2016 gegenüber dem Vorjahr stark gewachsen. Das Bruttoinlandsprodukt lag um 2,7 Prozent über dem Vorjahresstand. Insgesamt beträgt die Wirtschaftsleistung in Sachsen 2016 rund 118,5 Milliarden Euro. Die Steigerung des Bruttoinlandsproduktes in Sachsen wurde im Berichtsjahr maßgeblich durch das produzierende Gewerbe bestimmt. Bei der Zahl der Betriebe, der tätigen Personen und dem Gesamtumsatz nimmt Sachsen 2016 wie auch schon in den Jahren zuvor den sechsten Rang unter den Bundesländern ein.

Die Jahresteuerrate lag im Jahresdurchschnitt 2016 bei 0,6 Prozent, eine Verdopplung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Einflussfaktoren auf die im sächsischen Baugewerbe positive Konjunkturerwicklung sind neben den günstigen Witterungsbedingungen zu Jahresbeginn 2016 auch das anhaltend niedrige Zinsniveau, trotz gestiegener Baupreise und internationaler Unsicherheiten.

Als Konjunkturindikatoren sind Größen geeignet, deren statistische Zeitreihen die mehrjährigen wiederkehrenden Schwankungen der wirtschaftlichen Aktivitäten einer Volkswirtschaft erfahrungsgemäß gut widerspiegeln. Entsprechend ihrem zeitlichen Verhalten im Konjunkturablauf wird zwischen voraus-, gleich- und nachlaufenden Indikatoren (Frühindikatoren: z. B. Baugenehmigungen; Präsenzindikatoren: z. B. Umsatz und Preise sowie Spätindikatoren: z. B. Arbeitslose) unterschieden.

Ein wesentlicher Zeiger für die wirtschaftliche Entwicklung ist die Arbeitslosenquote.

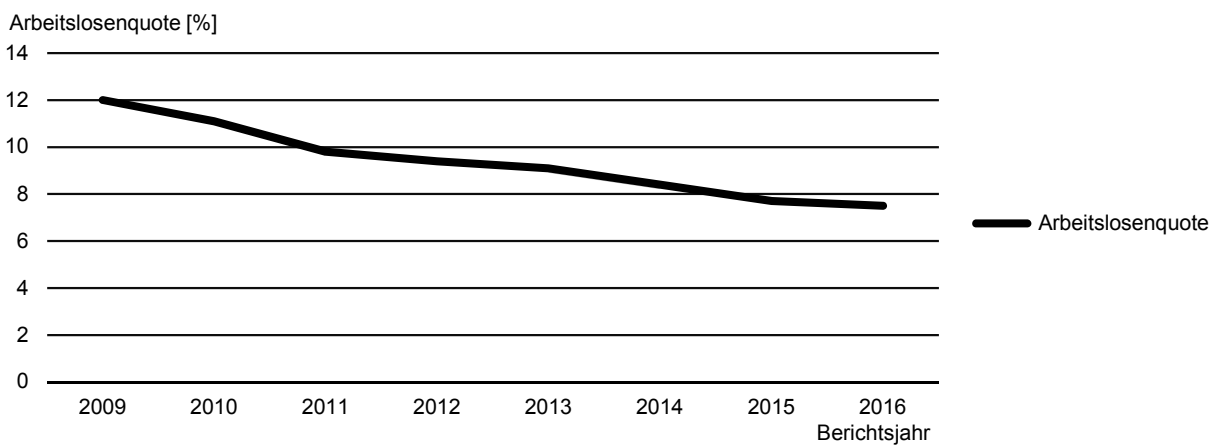


Abb.: 4.2-1 Arbeitslosenquote in Sachsen (Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2017)

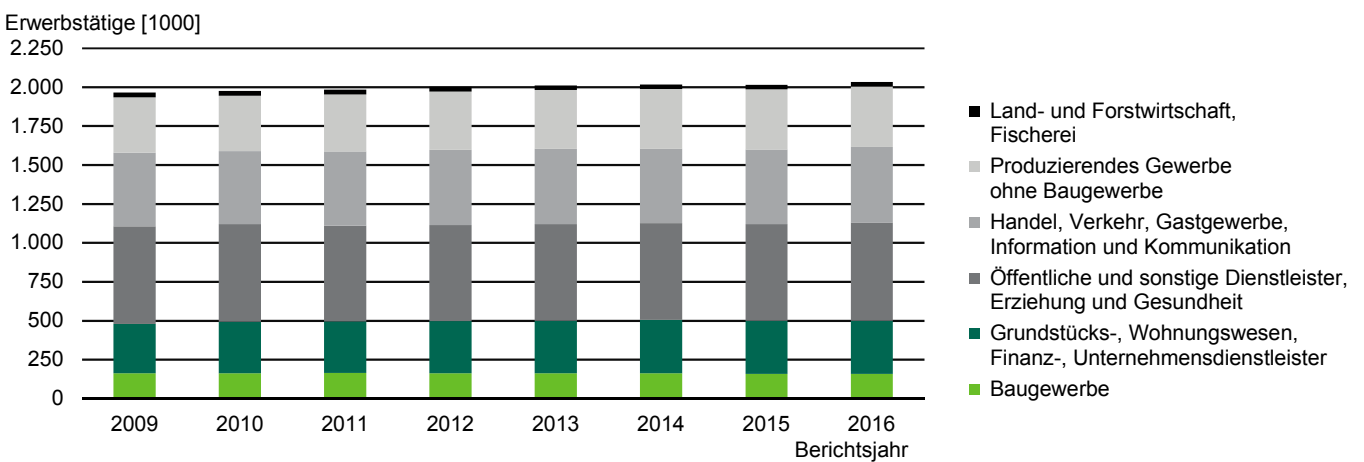


Abb.: 4.2-2 Erwerbstätige am Arbeitsort Sachsen nach Wirtschaftszweigen (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2017)

4.3 Bevölkerung

Nach Information des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen liegen die Daten zu den Bevölkerungsstatistiken für das Jahr 2016 voraussichtlich Anfang 2018, also nach Redaktionsschluss, für den Grundstücksmarktbericht 2017 vor.

In den ersten drei Quartalen 2016 verzeichneten die Statistiker in Leipzig einen Bevölkerungszuwachs, in Dresden und den Landkreisen Leipzig Land sowie Nordsachsen ein konstantes Niveau.

Die demographische Entwicklung ist eine Herausforderung, die sich auch auf den Immobilienmarkt auswirkt. In der 6. Rationalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2015 bis 2030 wird die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung bis 2030 dargestellt. Die Statistiker gehen davon aus, dass im Jahr 2030 voraussichtlich zwischen 58 000 und 204 000 bzw. 1,4 bis 5,0 Prozent weniger Menschen im Freistaat Sachsen als Ende 2014 leben. Weiterhin wird das Durchschnittsalter der Bevölkerung um etwa ein Jahr steigen, wobei sich der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamteinwohnerzahl auf bis zu 31 Prozent erhöht. Die optimistischere Variante der veröffentlichten Bevölkerungsentwicklung ist im folgenden Diagramm dargestellt.

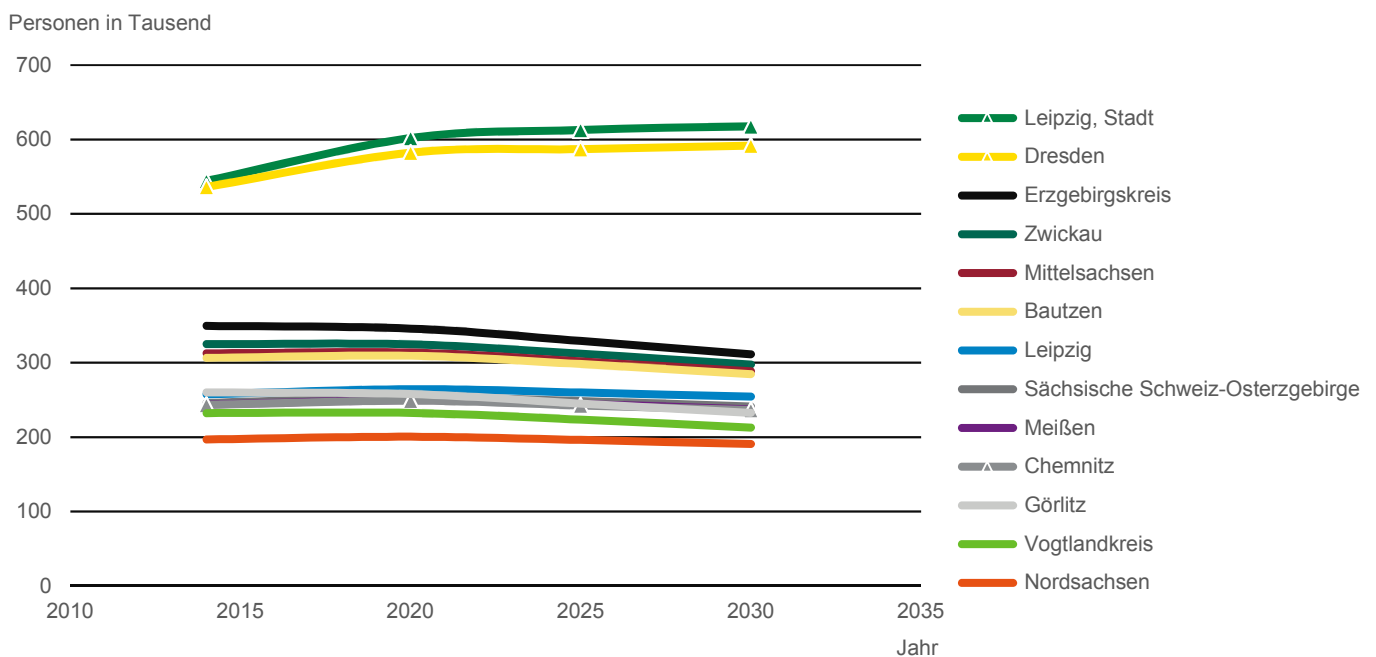


Abb.: 4.3.1-1 Bevölkerungsprognose bis 2030 (Variante 1)
(Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2016)

Die beiden Großstädte Leipzig und Dresden werden weiterhin vom Bevölkerungszuwachs profitieren, gleichzeitig wird sich der Bevölkerungsschwund in den kleineren Kommunen und Landkreisen weiter fortsetzen.

Der Freistaat Sachsen bündelt seine Informationen zur demografischen Entwicklung auf einem Demografieportal der Sächsischen Staatskanzlei. Eine interaktive Darstellung bevölkerungsrelevanter statistischer Daten auf kommunaler Ebene ermöglicht der „Demografie Monitor Sachsen“.

Der Trend zu kleineren Haushalten hält an. Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte beträgt mittlerweile rund 80 Prozent aller Haushalte. Zur Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltgröße tragen insbesondere zwei Faktoren bei: Einerseits wird die durchschnittliche Kinderzahl je Haushalt immer geringer und zum anderen wachsen stark besetzte Jahrgänge in Altersgruppen hinein, welche überwiegend in kleinen Haushalten leben. Sachsen hat von allen Flächenländern den höchsten Anteil an Haushalten mit nur einer Person.

4.4 Baugeschehen

Im Baugewerbe des Freistaates Sachsens sind trotz höherer Baupreise die Umsätze im Jahr 2016 nominal gestiegen. Die Bruttowertschöpfung im Baugewerbe Sachsens zeigt einen Zuwachs um 4,9 Prozent im Jahr 2016. Innerhalb der sächsischen Wirtschaft trägt das Baugewerbe zu rund sieben Prozent an der Bruttowertschöpfung bei, ein größerer Anteil als im gesamtdeutschen Mittel mit ca. viereinhalb Prozent. Zum Umsatzplus im Jahr 2016 trugen auch der öffentliche Hochbau, Wirtschaftshochbau und Wohnungsbau bei.

Anzahl & Fläche [100 m²]

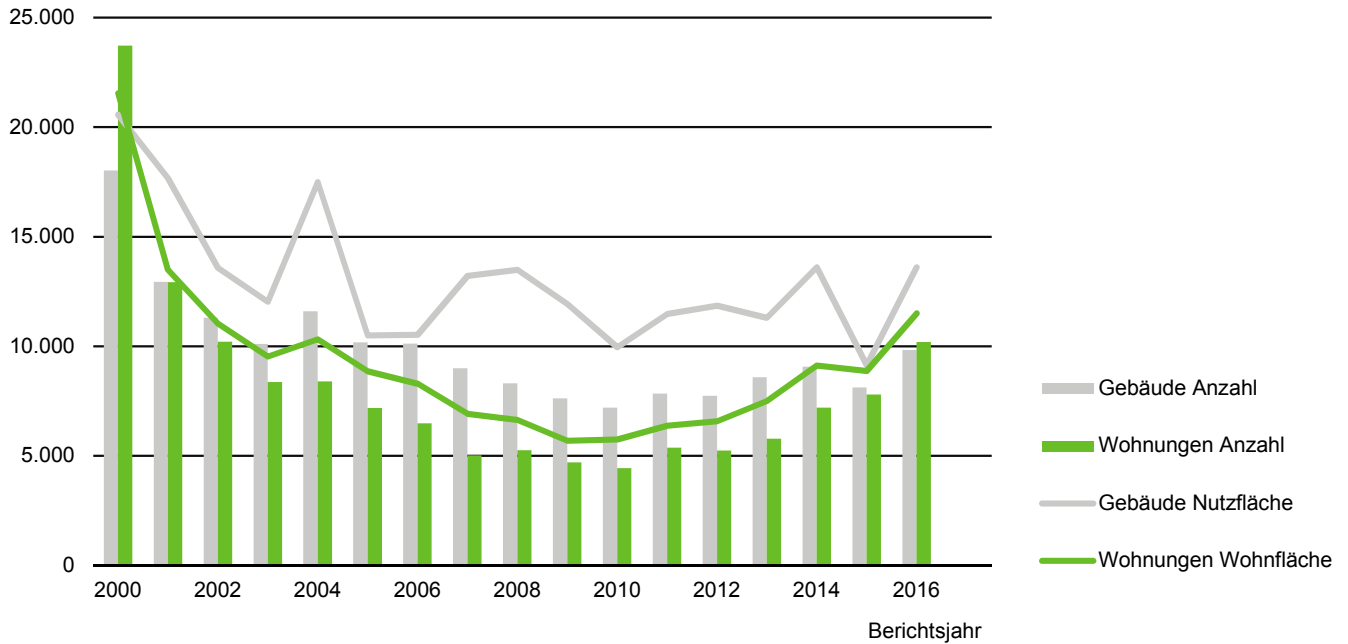


Abb.: 4.4-1 Baufertigstellungen in Sachsen (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2017)
Wohnungsgröße [m²]

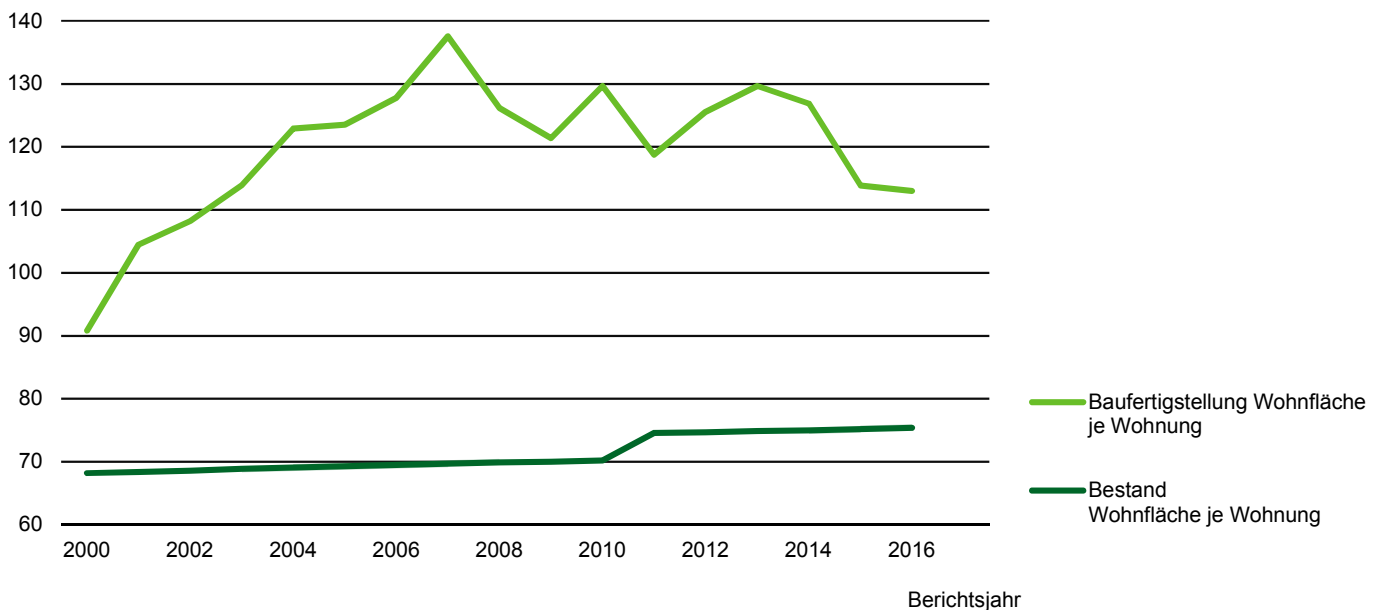


Abb.: 4.4-2 Wohnungsgröße bei Baufertigstellungen bzw. im Bestand in Sachsen (jeweils inkl. individueller Wohnungsbau) ab 2011 Fortschreibung basierend auf den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnraumzählung 2011 (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2017)

Das Statistische Landesamt des Freistaates Sachsen zeigt in seinen Veröffentlichungen die vielfältigen Strukturunterschiede in den Gemeinden. Während in Chemnitz die durchschnittliche Wohnfläche mit 67,1 m² ausgewiesen wird, liegt sie im Landkreis Leipzig bei 82,8 m². An der Gesamtheit der Wohnungen haben die Drei- und Vierraumwohnungen mit insgesamt 58 Prozent den größten Anteil. Im Jahr 2016 entstanden im Freistaat Sachsen 3.812 Einfamilienhäuser, 192 Zweifamilienhäuser und 291 Mehrfamilienhäuser. Den höchsten Zuwachs an fertig gestelltem Wohnraum verzeichnet im Jahr 2016 die Stadt Dresden mit 3.002 Wohnungen, die Stadt Leipzig meldete 1.736 und Chemnitz 133 Wohnungsfertigstellungen.

Insgesamt wurden 2016 im Freistaat rund 2.000 Wohnungen rückgebaut. Von diesen entfallen fast ein Drittel auf den Erzgebirgskreis und den Landkreis Zwickau. Der Geldumsatzrückgang im Landkreis Zwickau von insgesamt 21 % im Vergleich zum Vorjahr ist jedoch vor allem in einem außergewöhnlich hohen Transfervolumen eines Erwerbsvorganges im Jahr 2015 begründet.

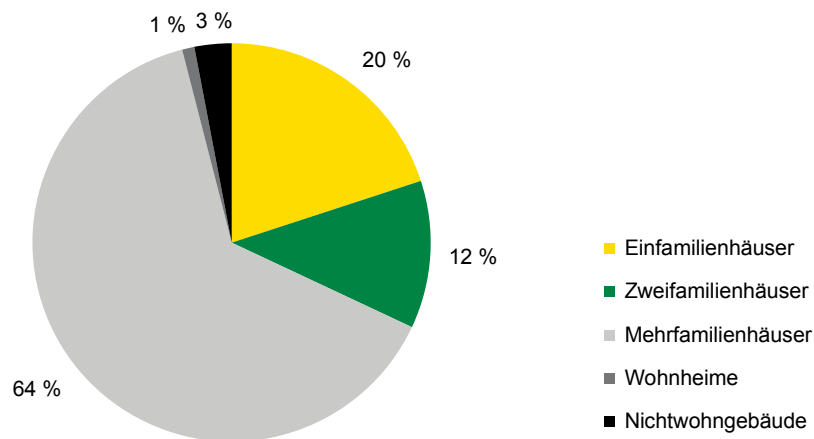


Abb.: 4.4-3 Anteil der Wohnungen in Wohngebäuden
(Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2017)

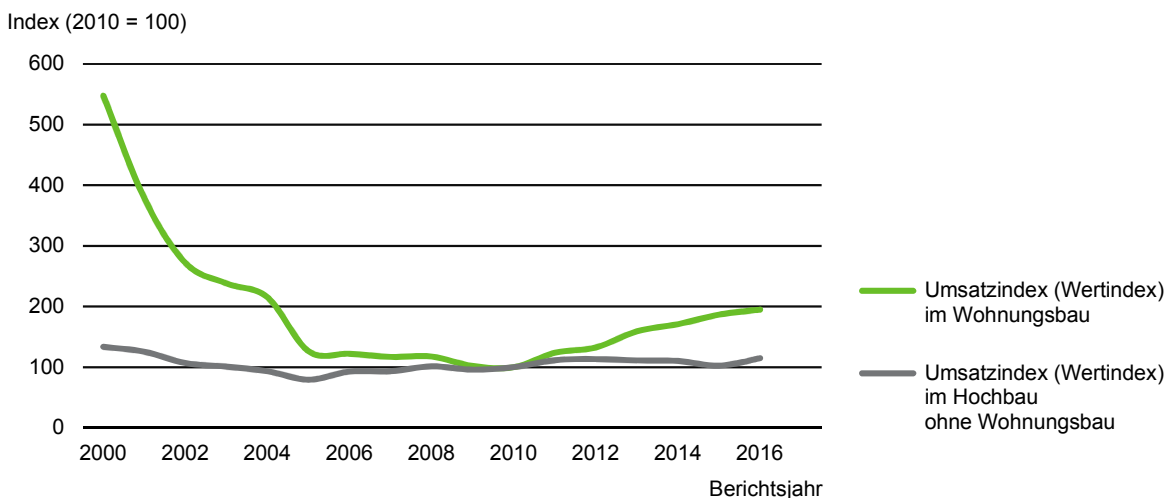


Abb.: 4.4-4 Umsatzindizes (Wertindizes) im Wohnungsbau und Hochbau ohne Wohnungsbau
(Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2016)

4.5 Regionale Strukturierung im Freistaat Sachsen

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

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

Tab.: 4.5-1 Regionale Strukturierung im Freistaat Sachsen

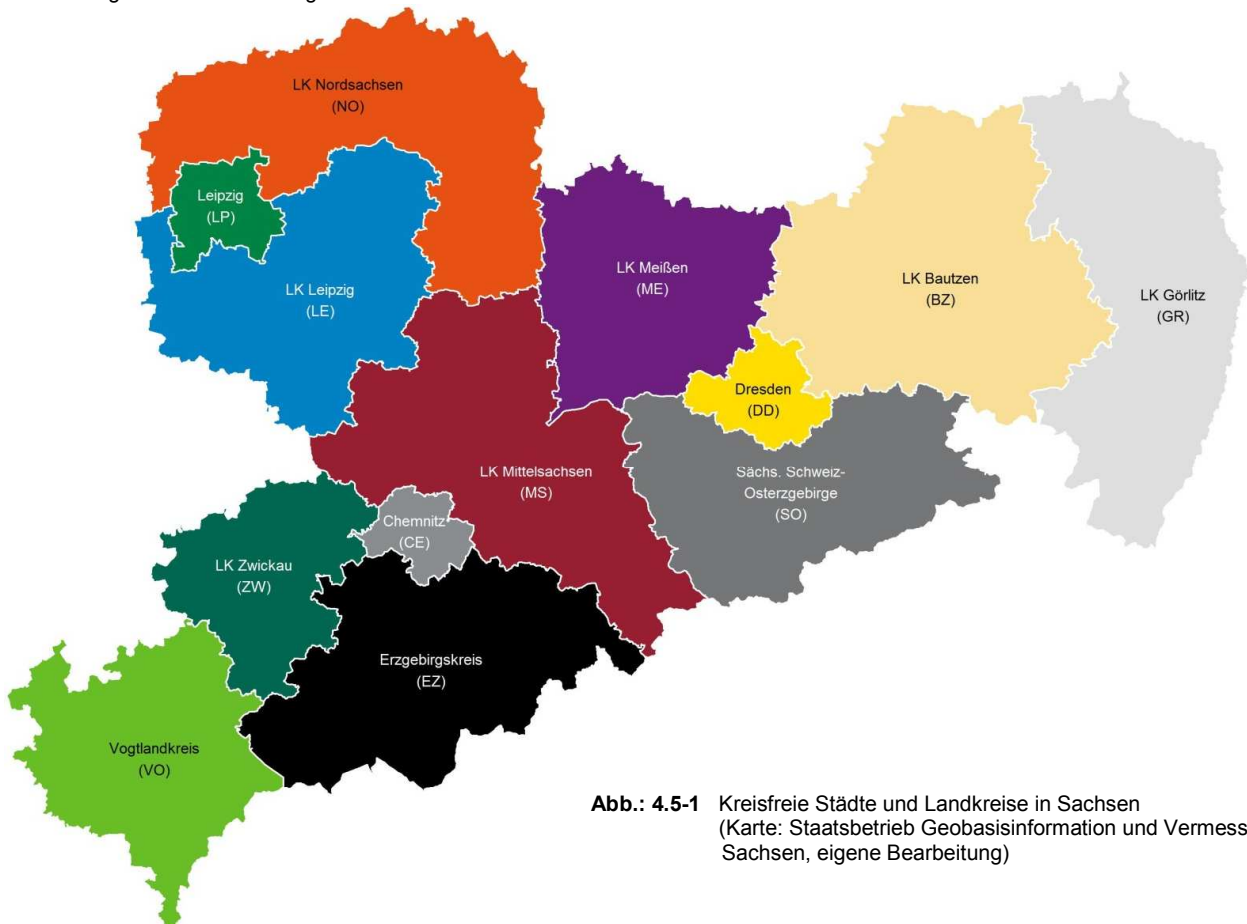


Abb.: 4.5-1 Kreisfreie Städte und Landkreise in Sachsen (Karte: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, eigene Bearbeitung)

5 Immobilienmarktdaten

5.1 Übersicht über die Umsätze und deren Entwicklung

5.1.1 Übersicht Erwerbsvorgänge

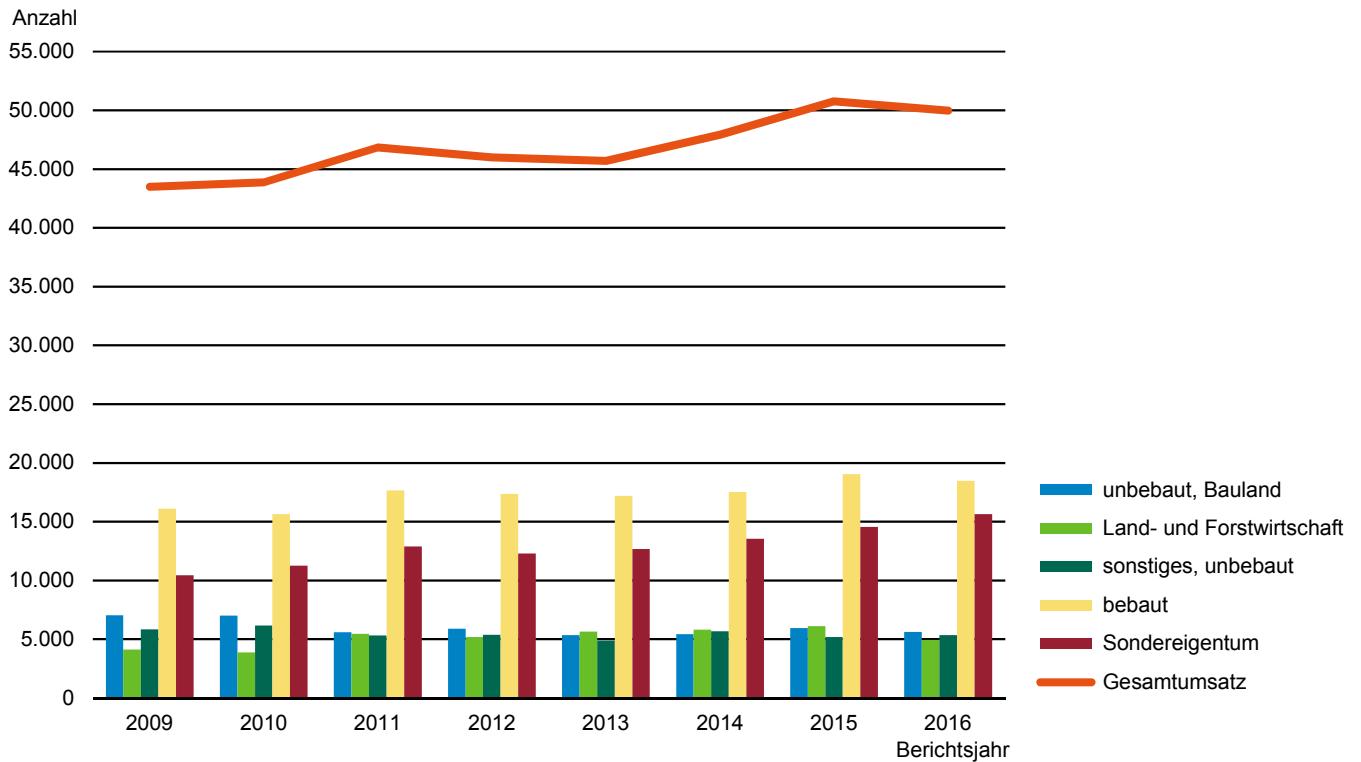


Abb.: 5.1.1-1 Anzahl der Erwerbsvorgänge in Sachsen

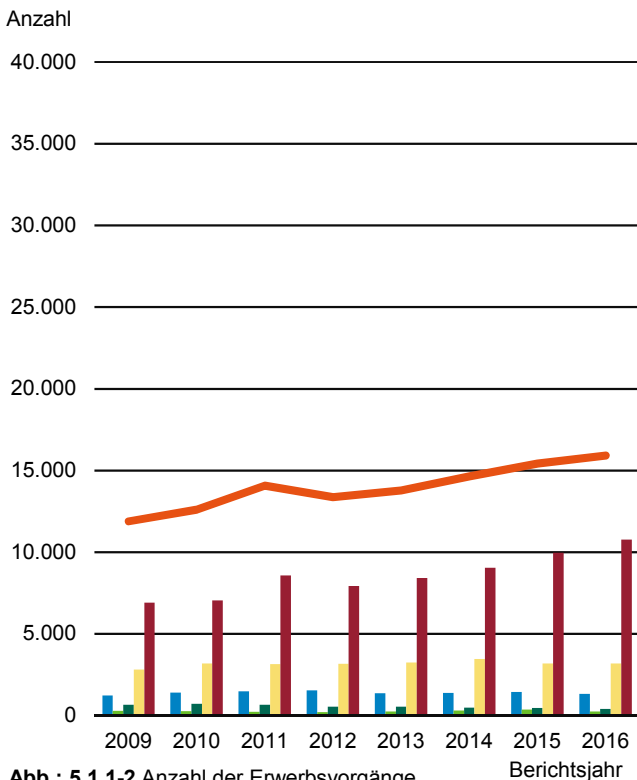


Abb.: 5.1.1-2 Anzahl der Erwerbsvorgänge in Kreisfreien Städten

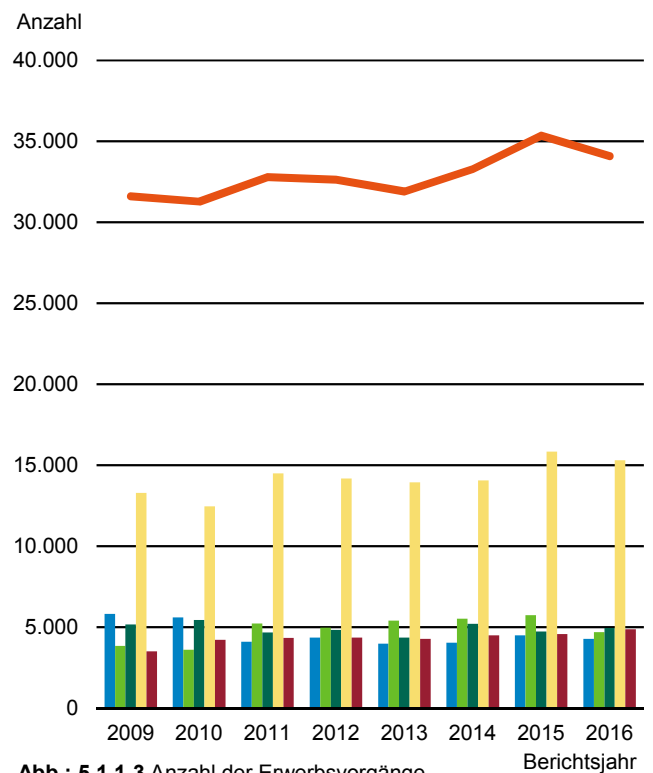


Abb.: 5.1.1-3 Anzahl der Erwerbsvorgänge in Landkreisen

Bereich		Anzahl der Erwerbsvorgänge 2016	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	2.861	23 %	↑
	Dresden	5.729	4 %	↗
	Leipzig	7.331	-3 %	↘
Landkreis	Bautzen	3.534	2 %	↗
	Erzgebirgskreis	3.576	3 %	↗
	Görlitz	2.796	-1 %	↘
	Leipzig	3.519	-6 %	↓
	Meißen	2.931	4 %	↗
	Mittelsachsen	3.620	-9 %	↓
	Nordsachsen	2.714	-1 %	↘
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	4.744	-13 %	↓
	Vogtlandkreis	3.120	-1 %	↘
	Zwickau	3.512	-6 %	↓
	Freistaat	Sachsen	49.987	-2 %

Tab.: 5.1.1-1 Anzahl der Erwerbsvorgänge 2016 und Vorjahresvergleich

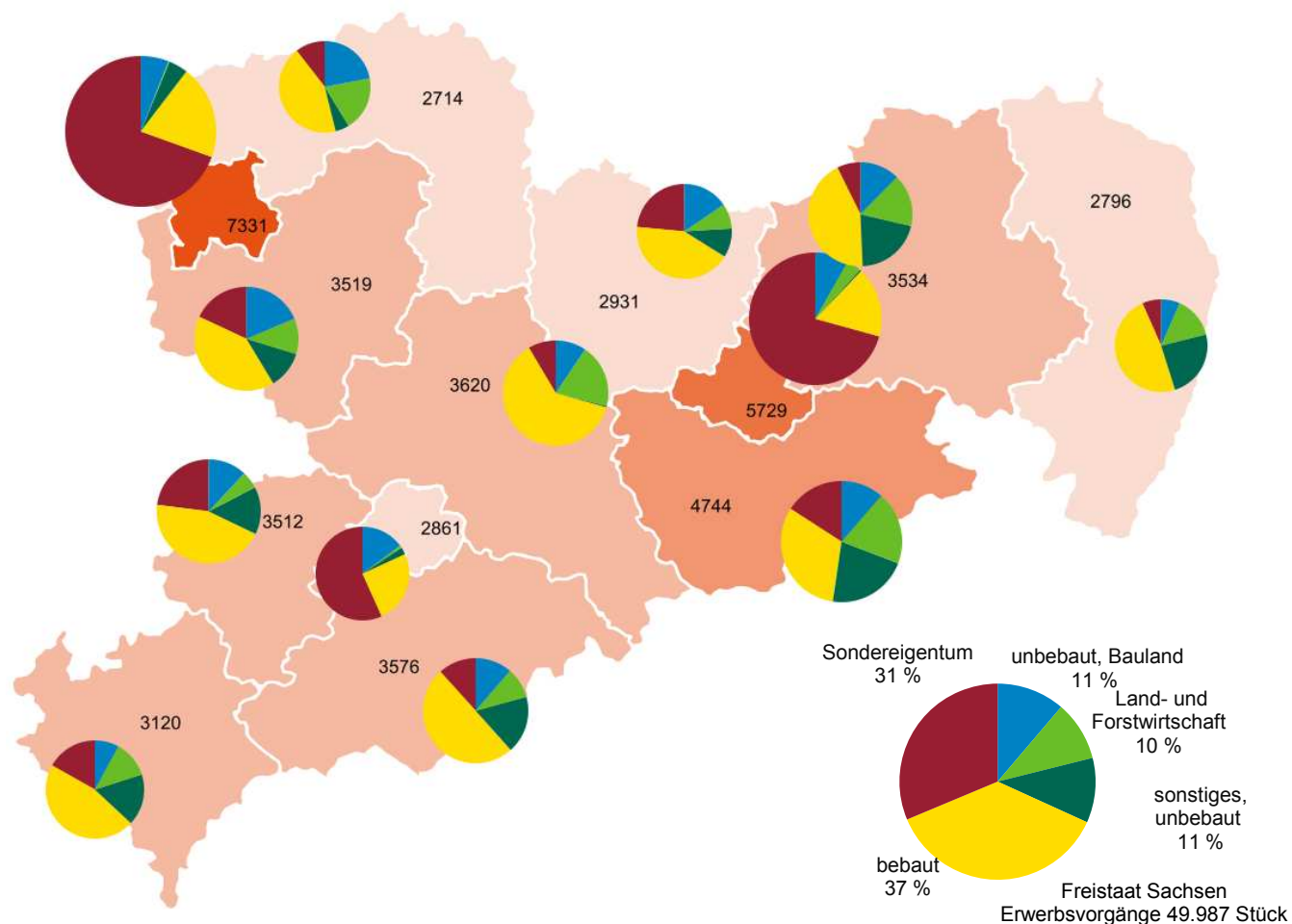


Abb.: 5.1.1-4 Erwerbsvorgangsverteilung 2016

5.1.2 Übersicht Geldumsätze

Umsatz [Mio. EUR]

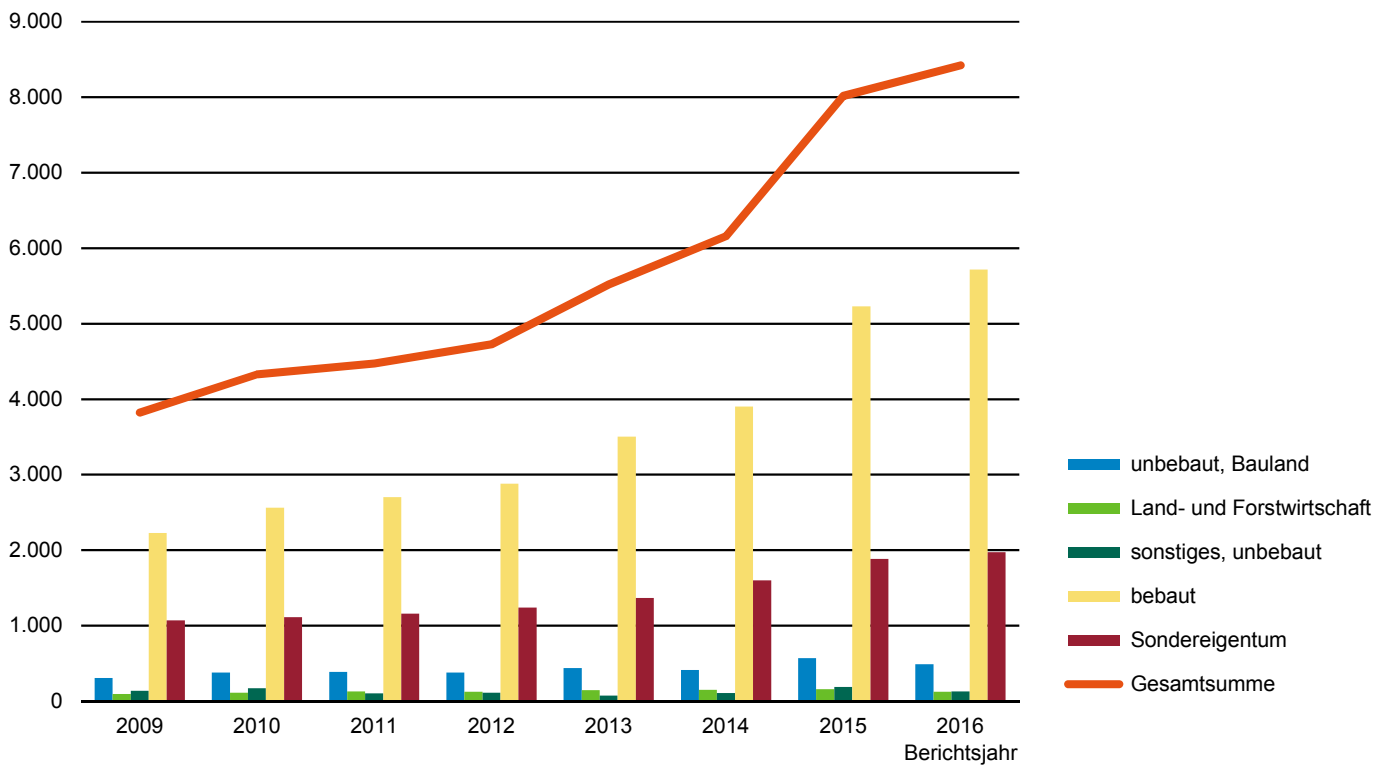


Abb.: 5.1.2-1 Geldumsatz in Sachsen

Umsatz [Mio. EUR]

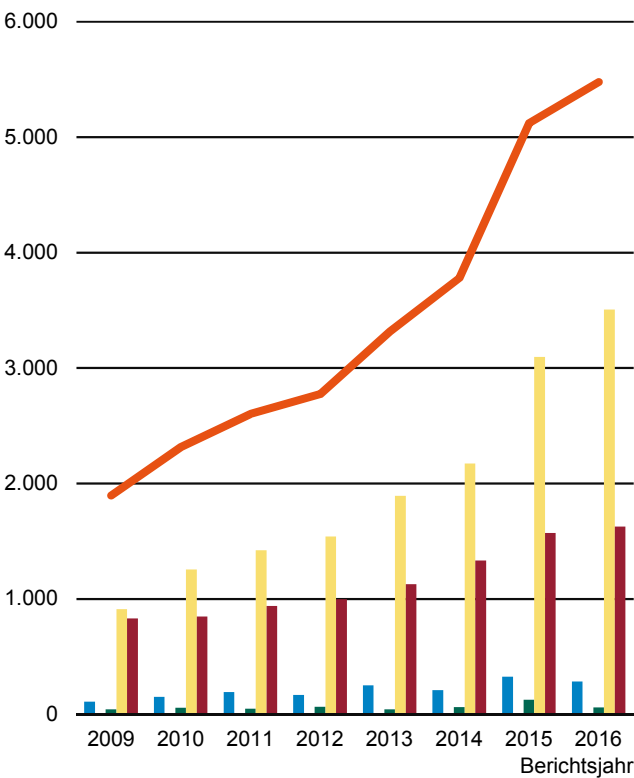


Abb.: 5.1.2-2 Geldumsatz in Kreisfreien Städten

Umsatz [Mio. EUR]

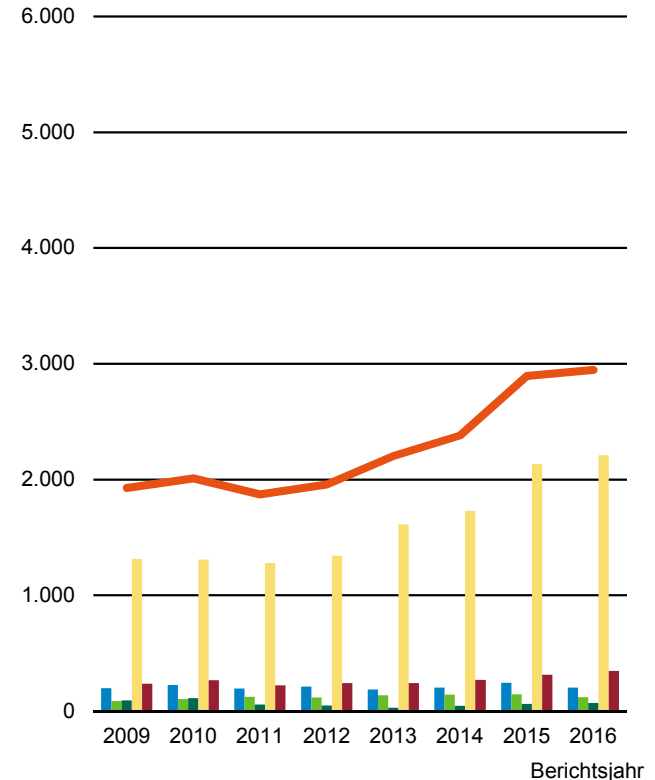


Abb.: 5.1.2-3 Geldumsatz in Landkreisen

Bereich		Geldumsatz 2016 [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr		
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	493,32	31%	↑	
	Dresden	2.081,75	8%	↑	
	Leipzig	2.902,00	3%	↗	
Landkreis	Bautzen	264,08	11%	↑	
	Erzgebirgskreis	233,06	10%	↑	
	Görlitz	182,01	-26%	↓	
	Leipzig	469,24	28%	↑	
	Meißen	340,27	22%	↑	
	Mittelsachsen	282,29	-2%	↘	
	Nordsachsen	291,10	6%	↑	
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	342,89	-3%	↘	
	Vogtlandkreis	210,90	-6%	↓	
	Zwickau	331,43	-21%	↓	
	Freistaat	Sachsen	8.424,34	5%	↑

Tab.: 5.1.2-1 Geldumsatz 2016 und Vorjahresvergleich

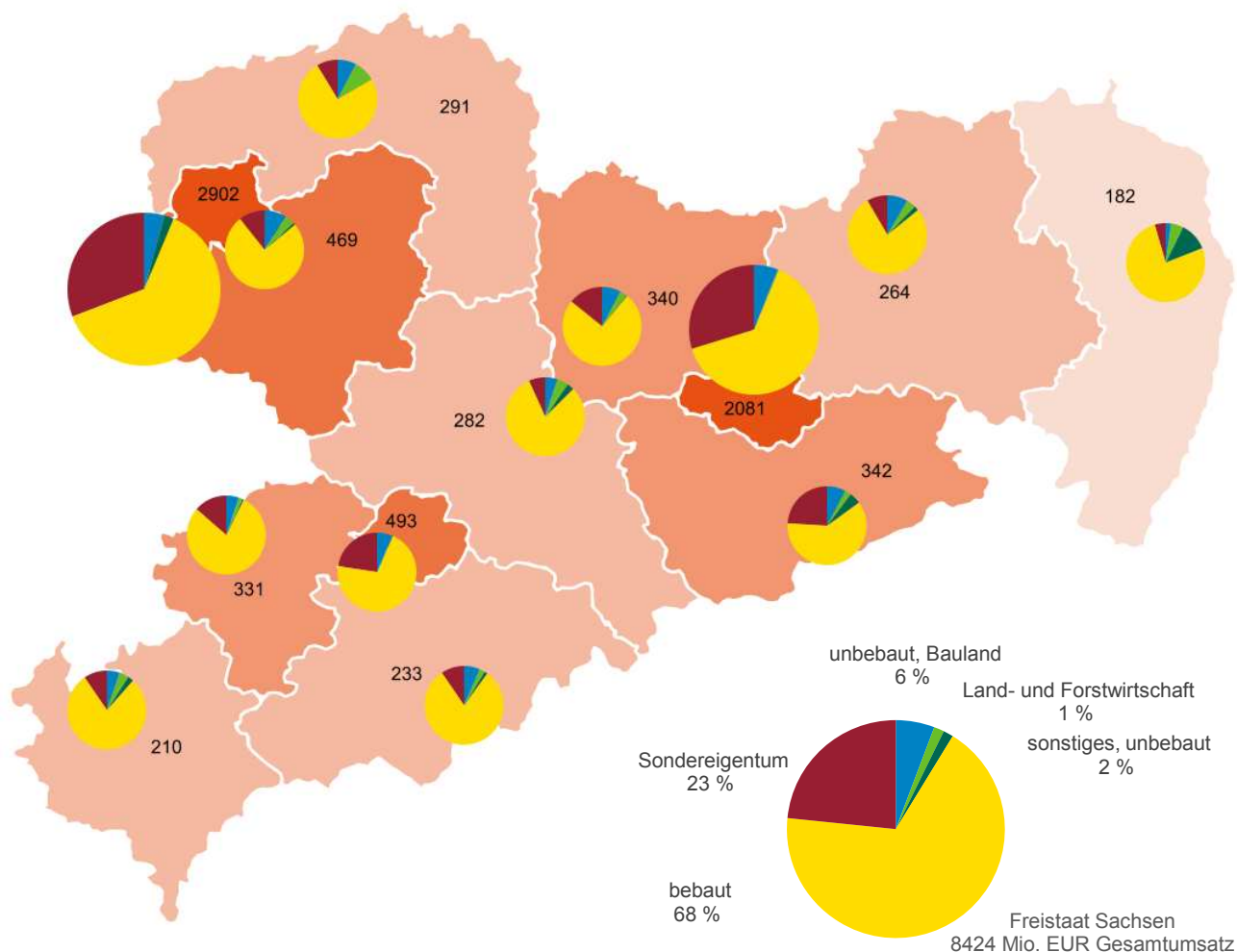


Abb.: 5.1.2-4 Geldumsatzverteilung 2016

5.1.3 Übersicht Flächenumsätze

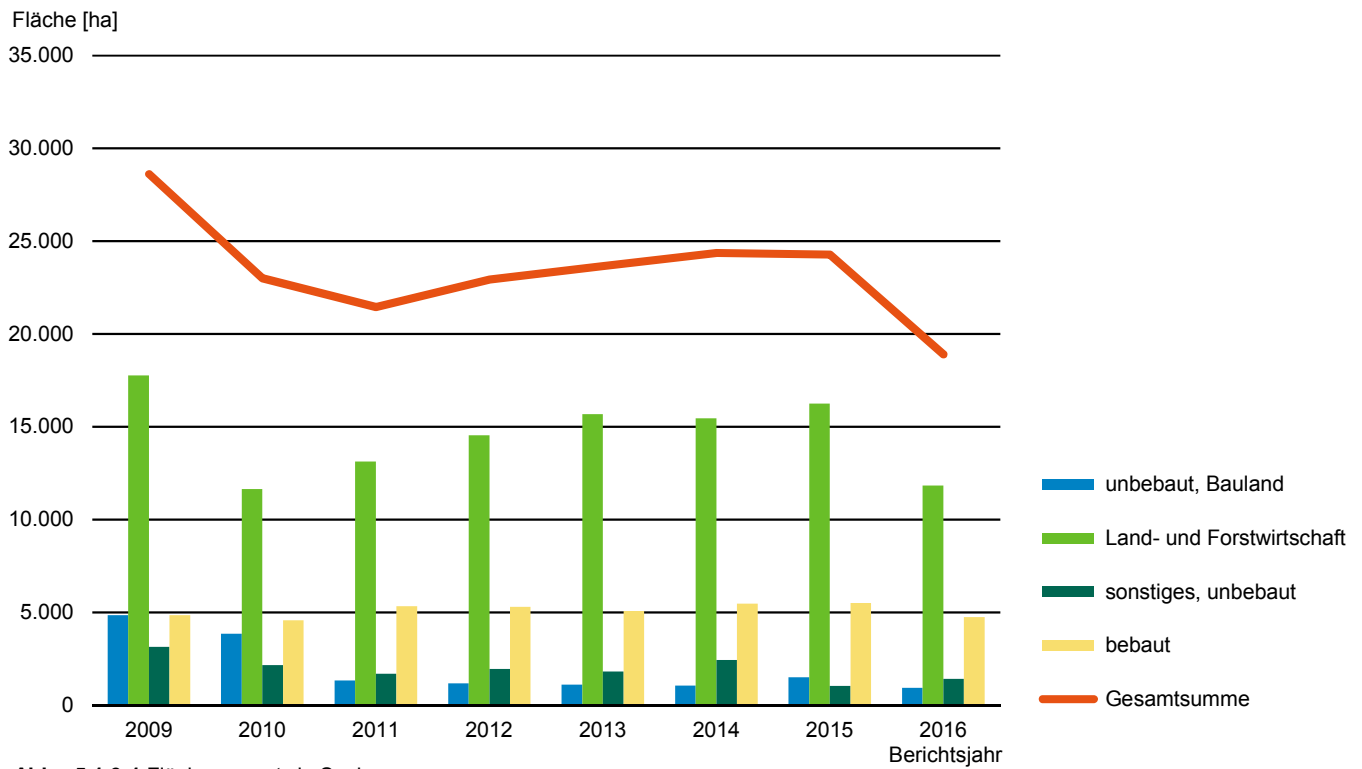


Abb.: 5.1.3-1 Flächenumsatz in Sachsen

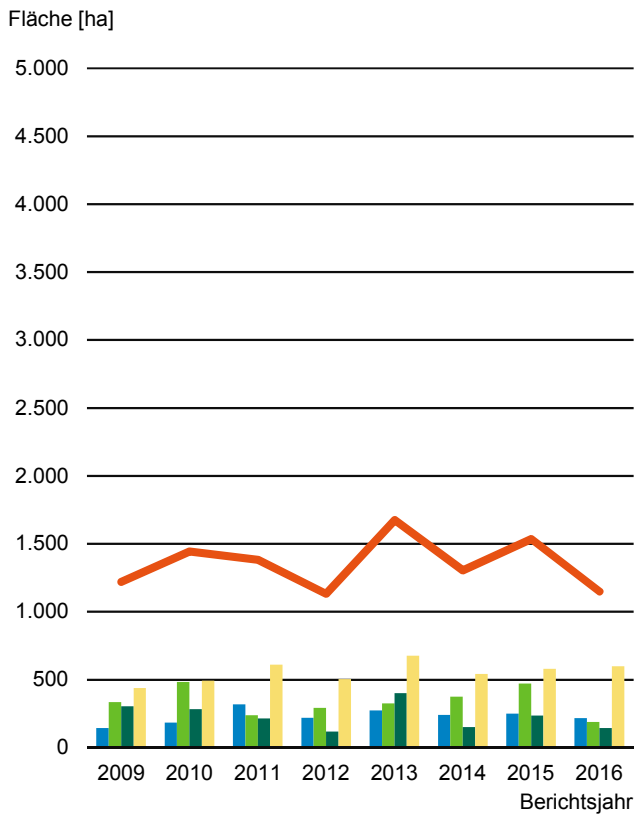


Abb.: 5.1.3-2 Flächenumsatz in Kreisfreien Städten

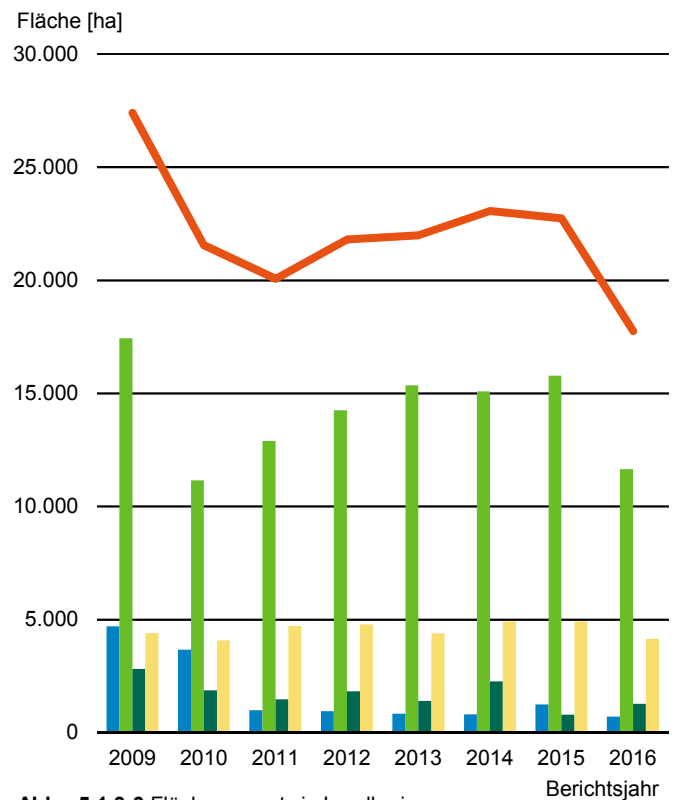


Abb.: 5.1.3-3 Flächenumsatz in Landkreisen

Bereich		Flächenumsatz 2016 [ha]	Veränderung zum Vorjahr		
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	296,27	-16 %	↓	
	Dresden	323,17	-39 %	↓	
	Leipzig	529,00	-19 %	↓	
Landkreis	Bautzen	2.287,85	-24 %	↓	
	Erzgebirgskreis	1.540,43	-24 %	↓	
	Görlitz	1.988,00	-32 %	↓	
	Leipzig	1.592,67	-26 %	↓	
	Meißen	1.453,66	-11 %	↓	
	Mittelsachsen	2.588,18	7 %	↑	
	Nordsachsen	2.387,00	-30 %	↓	
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	1.465,52	-38 %	↓	
	Vogtlandkreis	1.396,87	-19 %	↓	
	Zwickau	1.054,43	-2 %	↔	
	Freistaat	Sachsen	18.903,05	-22 %	↓

Tab.: 5.1.3-1 Flächenumsatz 2016 und Vorjahresvergleich

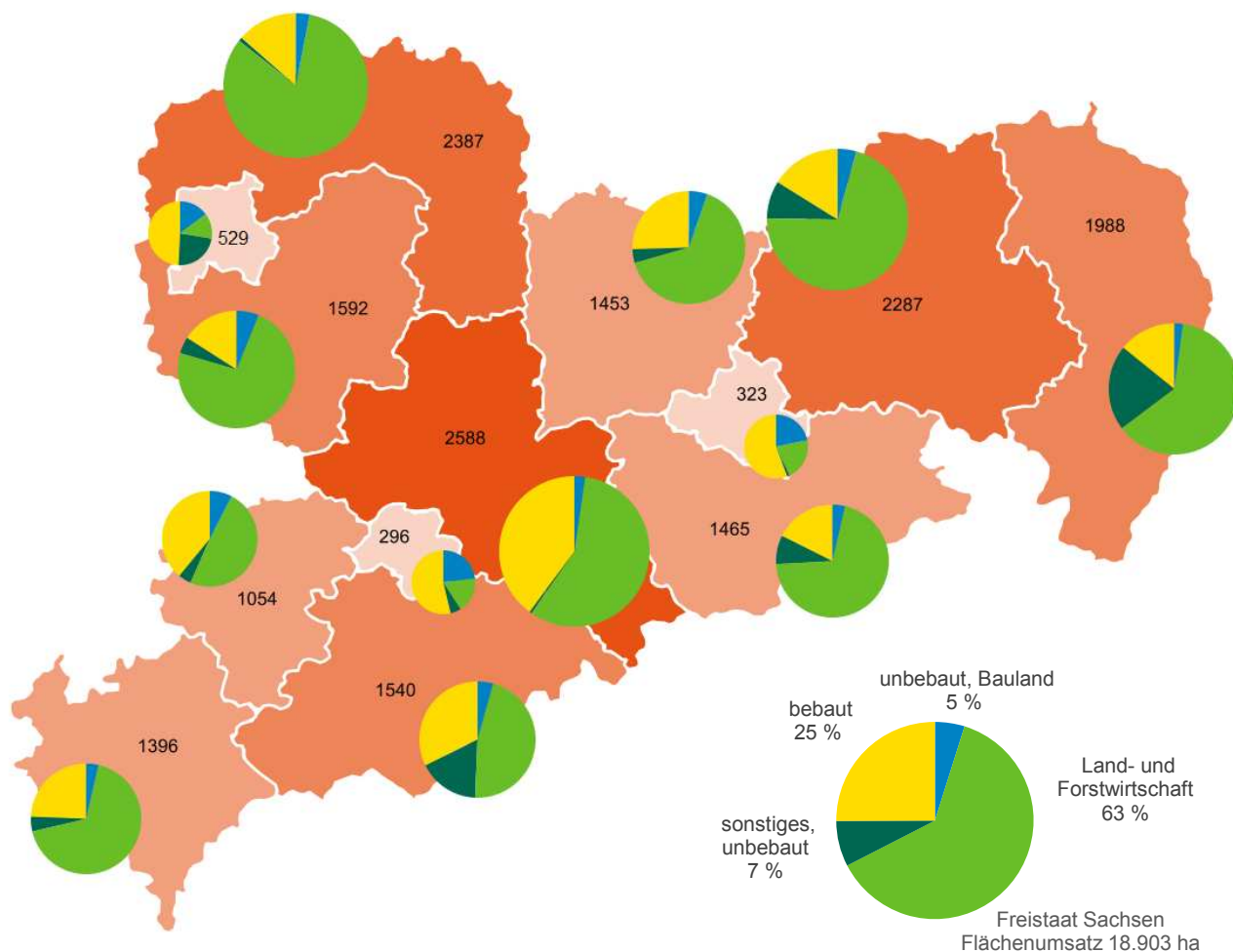


Abb.: 5.1.3-4 Flächenumsatzverteilung 2016

5.2 Geldumsatz je Einwohner

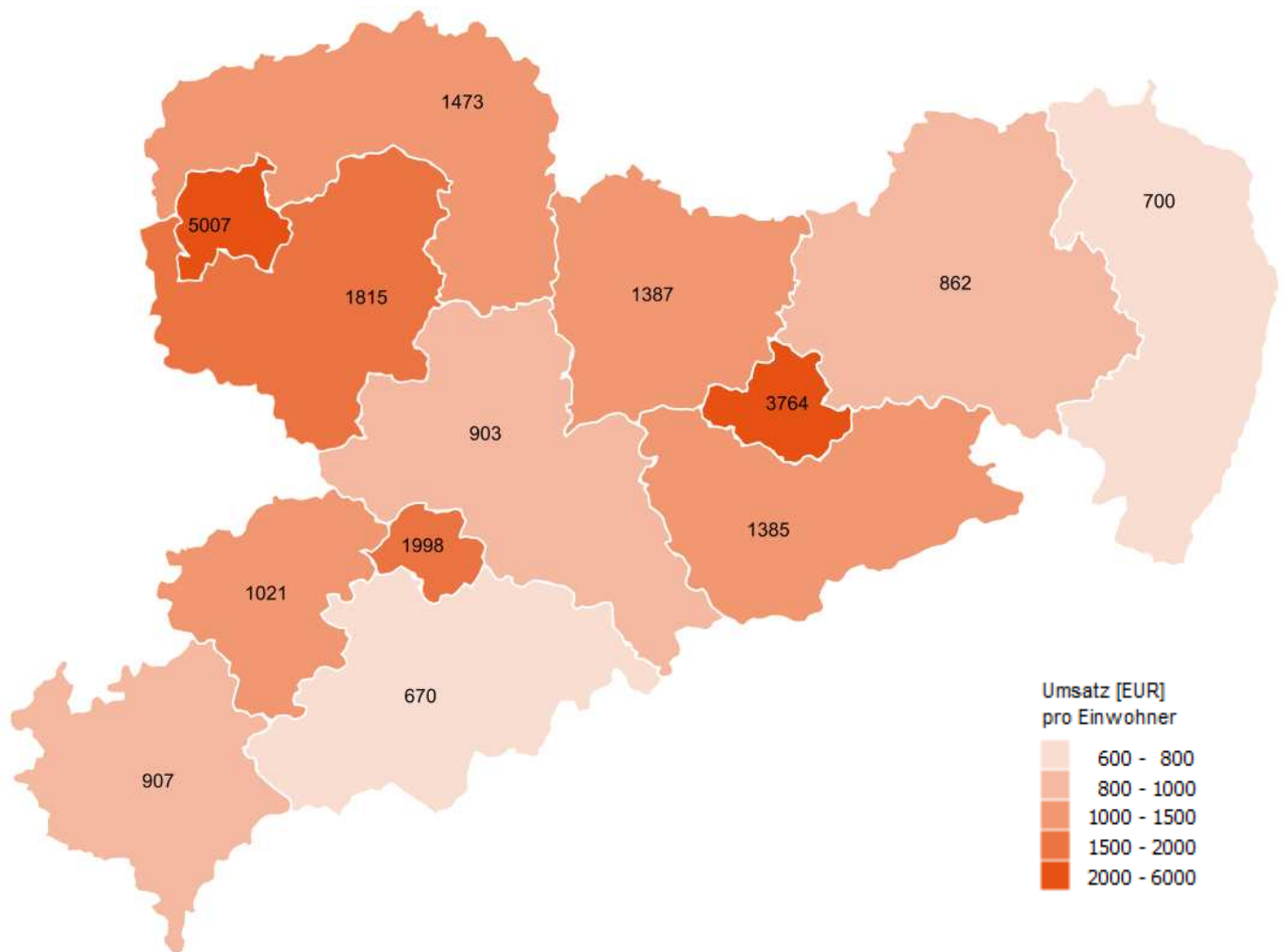


Abb.: 5.2-1 Pro-Kopf-Umsatz auf dem Immobilienmarkt 2016

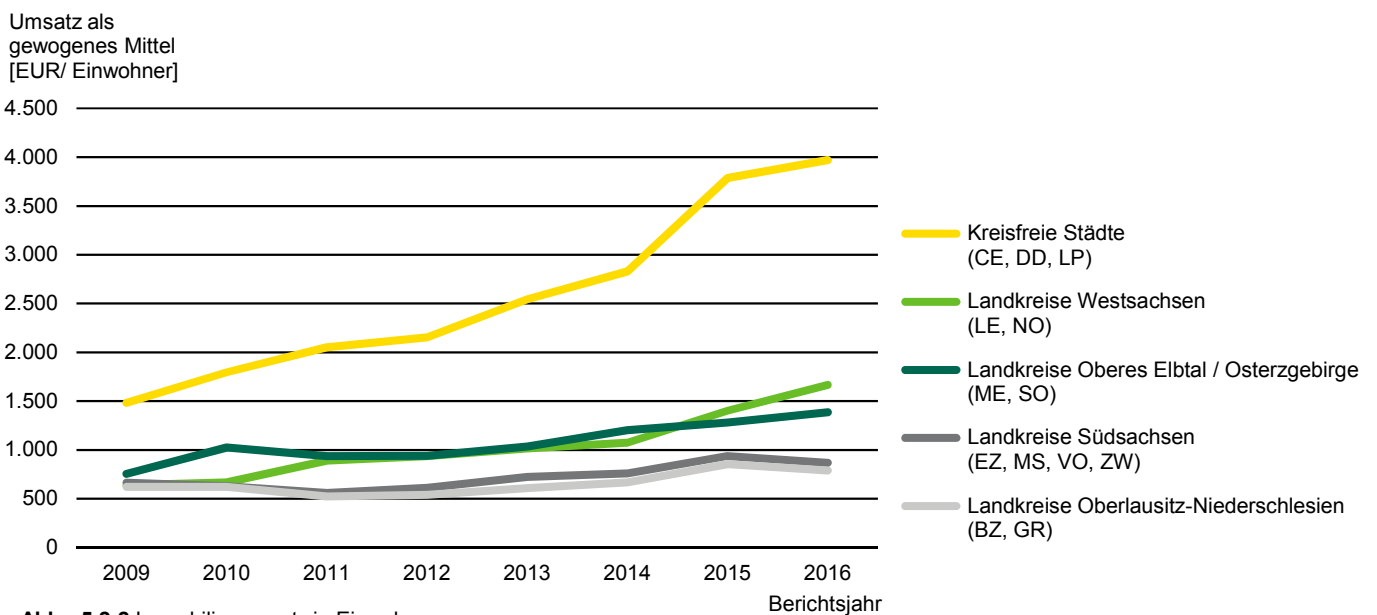


Abb.: 5.2-2 Immobilienumsatz je Einwohner

Den Berechnungen in den Landkreisen liegt für das Berichtsjahr 2016 die Einwohnerzahl zum 31.12.2015 zugrunde.

5.3 Art des Erwerbs

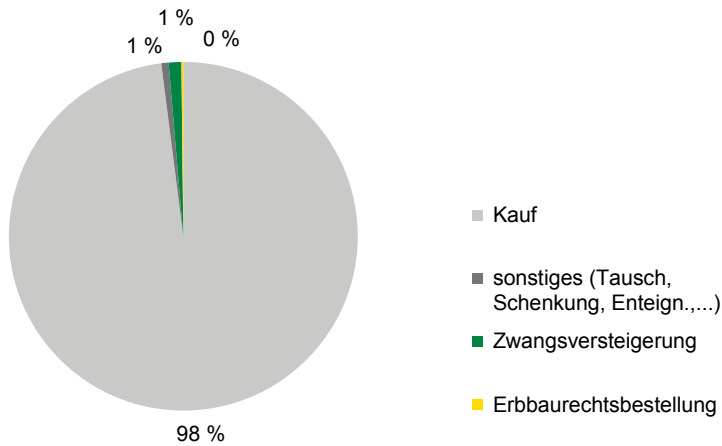


Abb.: 5.3-1 Art des Erwerbs 2016 in Kreisfreien Städten

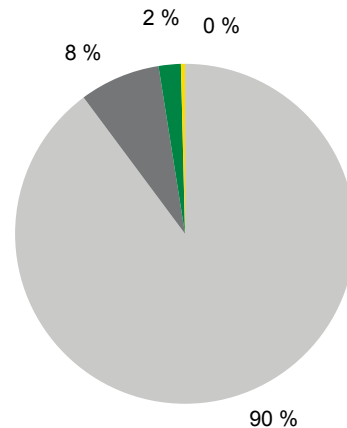


Abb.: 5.3-2 Art des Erwerbs 2016 in Landkreisen (außer GR)

Die Gutachterausschüsse registrieren für das Jahr 2016 verschiedene Erwerbsarten von Immobilien. Im Segment sonstiges, Eigentumsübergänge durch Tausch, Schenkung oder Enteignung, siehe Abb. 5.3-1 und 5.3-2, lassen sich die Verträge den folgenden Teilmärkten zuordnen.

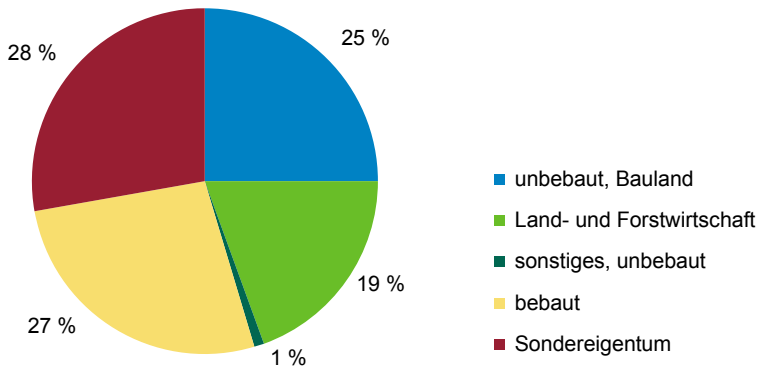


Abb.: 5.3-3 Erwerbsart sonstiges 2016 (Tausch, Schenkung, Enteignung,...) nach Teilmärkten getrennt in Kreisfreien Städten

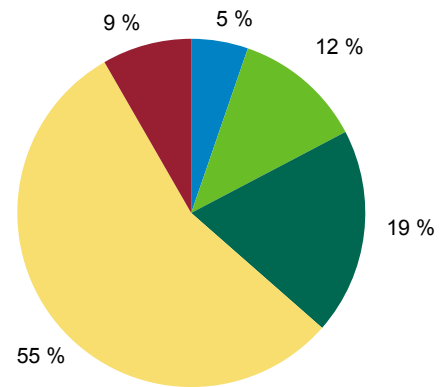


Abb.: 5.3-4 Erwerbsart sonstiges 2016 (Tausch, Schenkung, Enteignung,...) nach Teilmärkten getrennt in Landkreisen (außer GR)

6 Preisniveau und Preisentwicklung

6.1 Unbebaute Baugrundstücke

6.1.1 Individueller Wohnungsbau

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke 2016 ind. Wohnungsbau	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	241	-10 %	↓
	Dresden	153	-23 %	↓
	Leipzig	247	-26 %	↓
Landkreis	Bautzen	350	8 %	↑
	Erzgebirgskreis	247	40 %	↑
	Görlitz	146	26 %	↑
	Leipzig	584	-16 %	↓
	Meißen	191	-17 %	↓
	Mittelsachsen	262	-15 %	↓
	Nordsachsen	315	-8 %	↓
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	450	-28 %	↓
	Vogtlandkreis	170	11 %	↑
	Zwickau	313	-18 %	↓
Freistaat	Sachsen	3.669	-12 %	↓

Tab.: 6.1.1-1 Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke für individuellen Wohnungsbau 2016 und Vorjahresvergleich

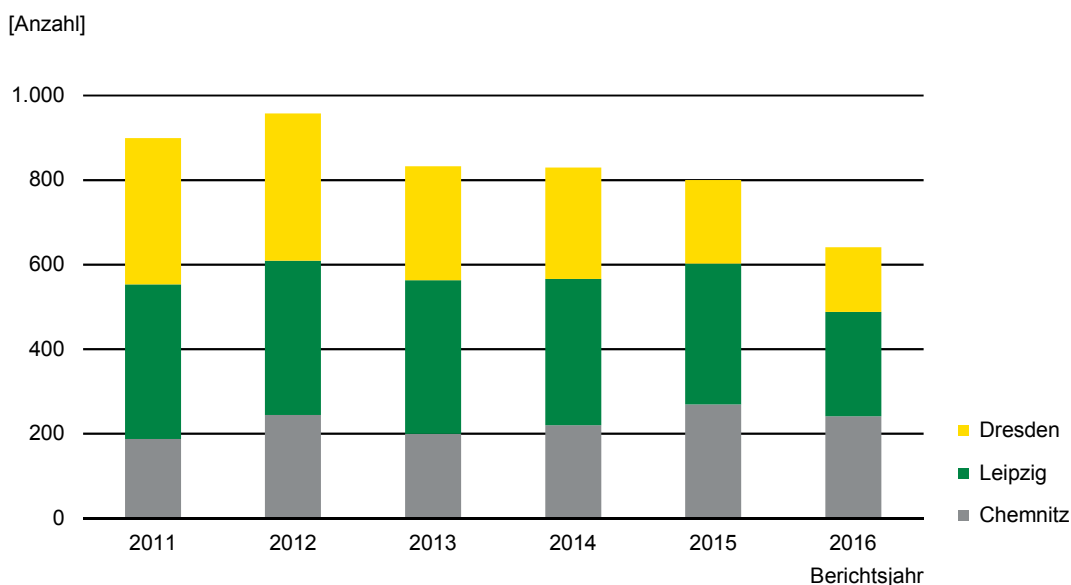


Abb.: 6.1.1-1 Erwerb unbebauter Grundstücke für individuellen Wohnungsbau in Kreisfreien Städten

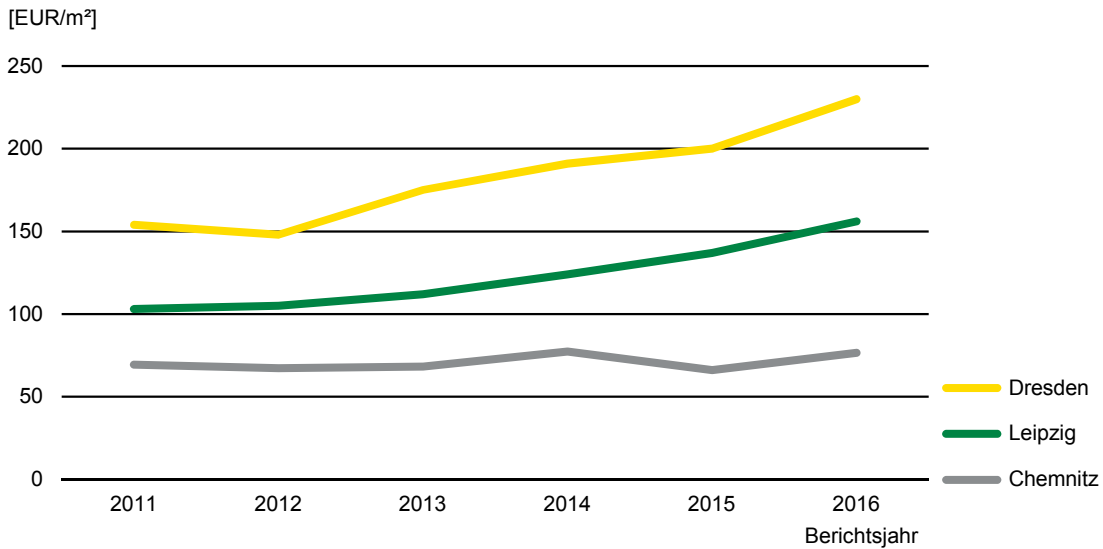


Abb.: 6.1.1-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für individuellen Wohnungsbau in Kreisfreien Städten

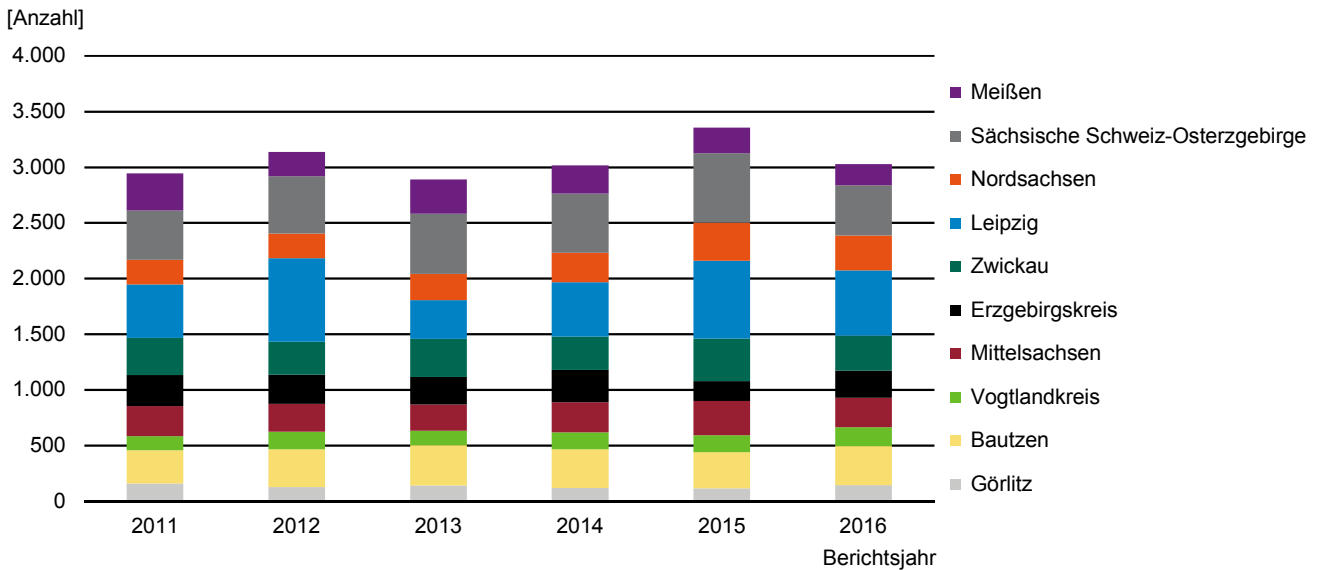


Abb.: 6.1.1-3 Erwerb unbebauter Grundstücke für individuellen Wohnungsbau in Landkreisen

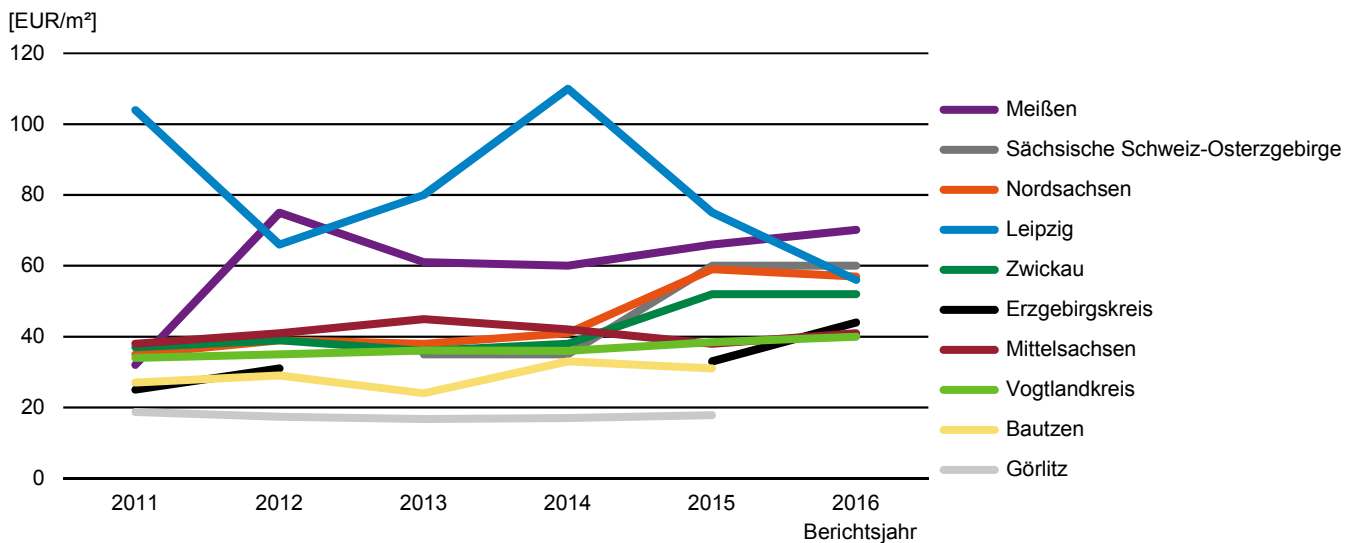


Abb.: 6.1.1-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für individuellen Wohnungsbau in Landkreisen

6.1.2 Geschosswohnungsbau

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke 2016 Geschosswohnungsbau	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	19	-59 %	↓
	Dresden	87	-33 %	↓
	Leipzig	152	-8 %	↓
Landkreis	Bautzen	0	0 %	→
	Erzgebirgskreis	8	700 %	↑
	Görlitz	0	0 %	→
	Leipzig	0	0 %	→
	Meißen	11	267 %	↑
	Mittelsachsen	1	0 %	↑
	Nordsachsen	13	1200 %	↑
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	0	0 %	→
	Vogtlandkreis	9	200 %	↑
	Zwickau	33	-21 %	↓
	Freistaat	Sachsen	333	-15 %

Tab.: 6.1.2-1 Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke für Geschosswohnungsbau 2016 und Vorjahresvergleich

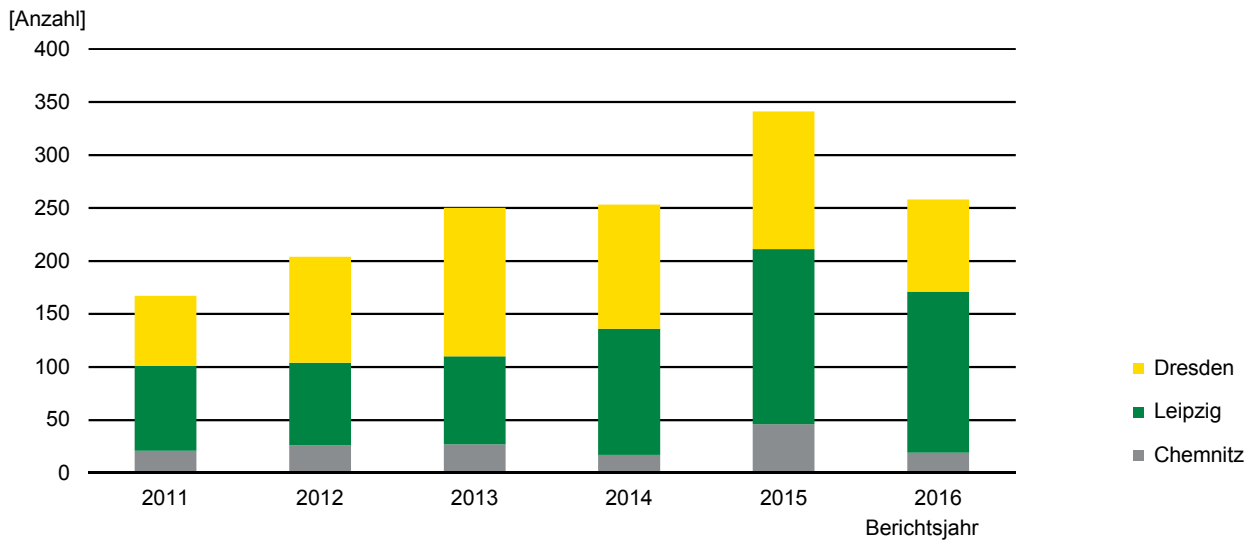


Abb.: 6.1.2-1 Erwerb unbebauter Grundstücke für Geschosswohnungsbau in Kreisfreien Städten

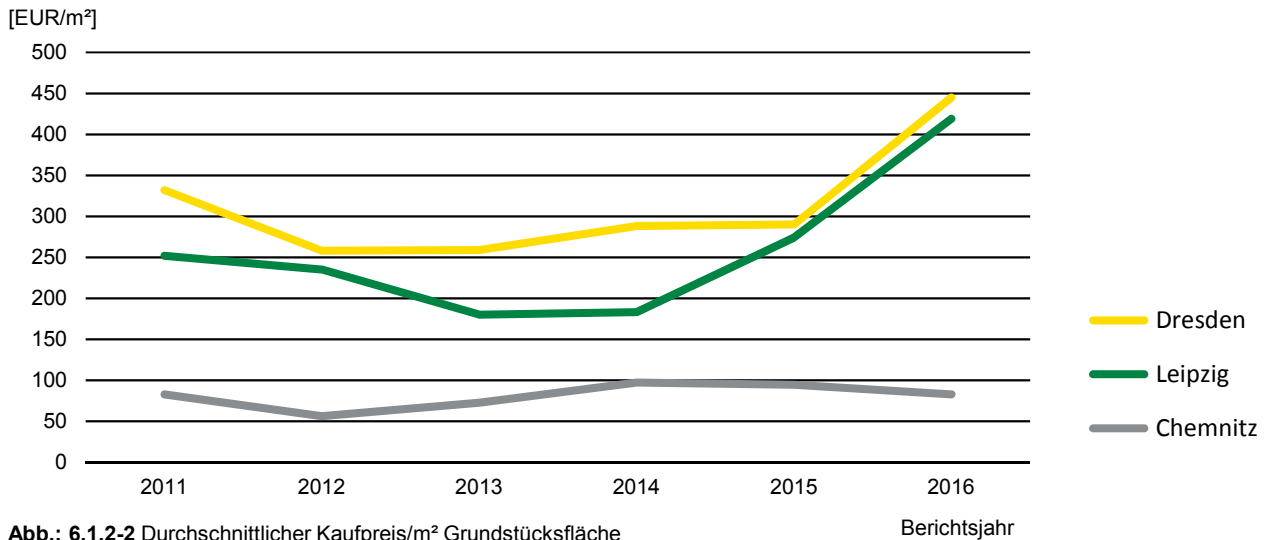


Abb.: 6.1.2-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für Geschosswohnungsbau in Kreisfreien Städten

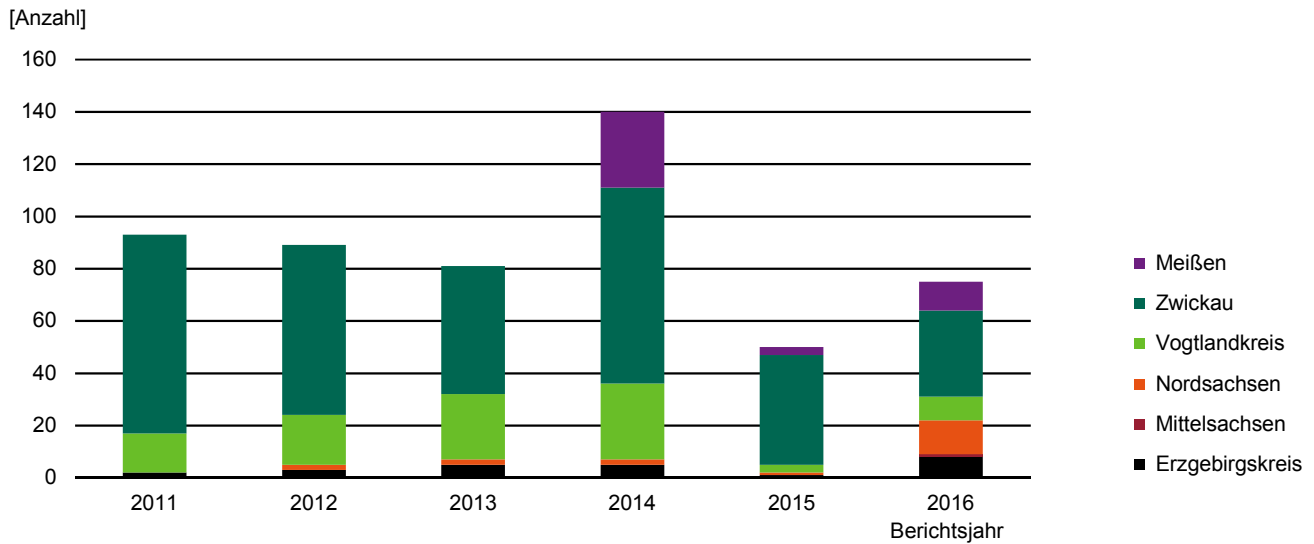


Abb.: 6.1.2-3 Erwerb unbebauter Grundstücke für Geschosswohnungsbau in Landkreisen

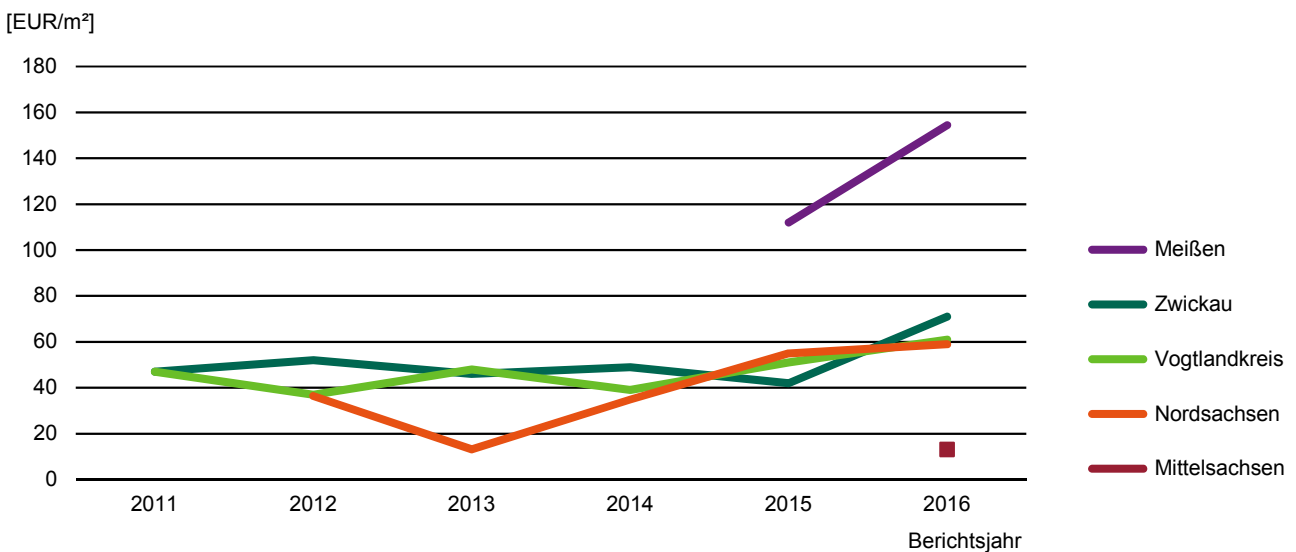


Abb.: 6.1.2-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für Geschosswohnungsbau in Landkreisen

6.1.3 Bauflächen für gewerbliche und geschäftliche Nutzung

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke 2016 für Gewerbe	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	25	-4 %	↓
	Dresden	32	-27 %	↓
	Leipzig	31	41 %	↑
Landkreis	Bautzen	34	-3 %	↓
	Erzgebirgskreis	91	42 %	↑
	Görlitz	16	-41 %	↓
	Leipzig	45	45 %	↑
	Meißen	74	9 %	↑
	Mittelsachsen	48	-4 %	↓
	Nordsachsen	20	5 %	↑
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	81	50 %	↑
	Vogtlandkreis	21	-22 %	↓
	Zwickau	33	106 %	↑
	Freistaat	Sachsen	551	14 %

Tab.: 6.1.3-1 Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke für Gewerbe 2016 und Vorjahresvergleich

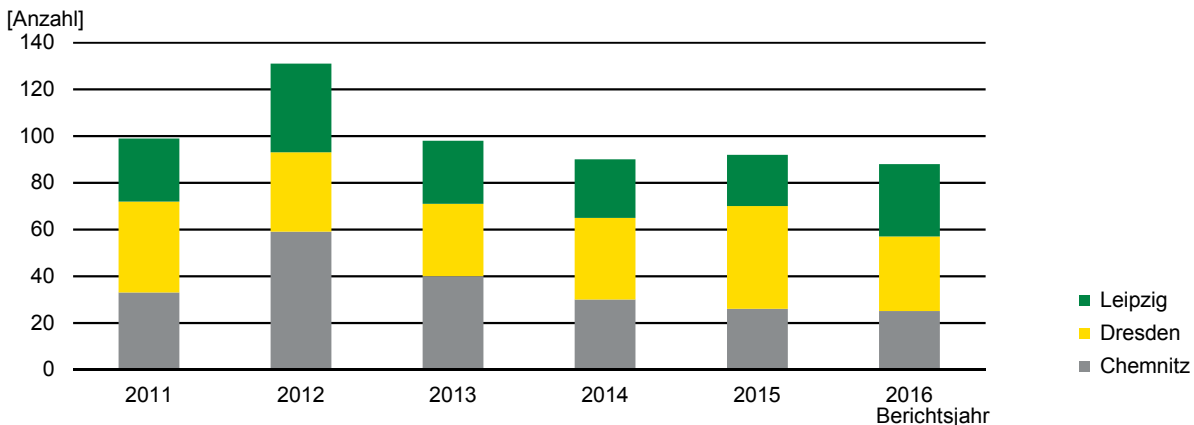


Abb.: 6.1.3-1 Erwerb unbebauter Grundstücke für gewerbliche und geschäftliche Nutzung in Kreisfreien Städten

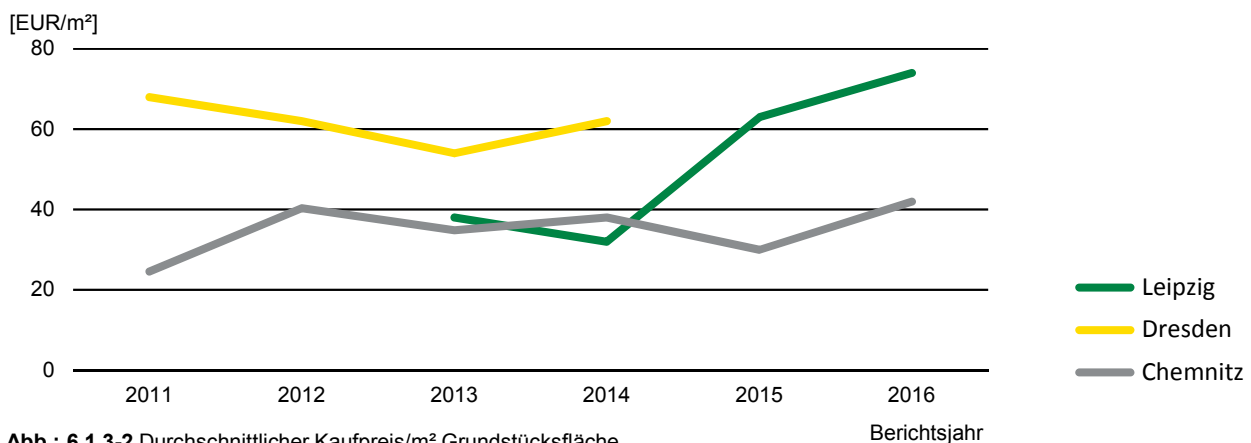


Abb.: 6.1.3-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für klassisches Gewerbe in Kreisfreien Städten

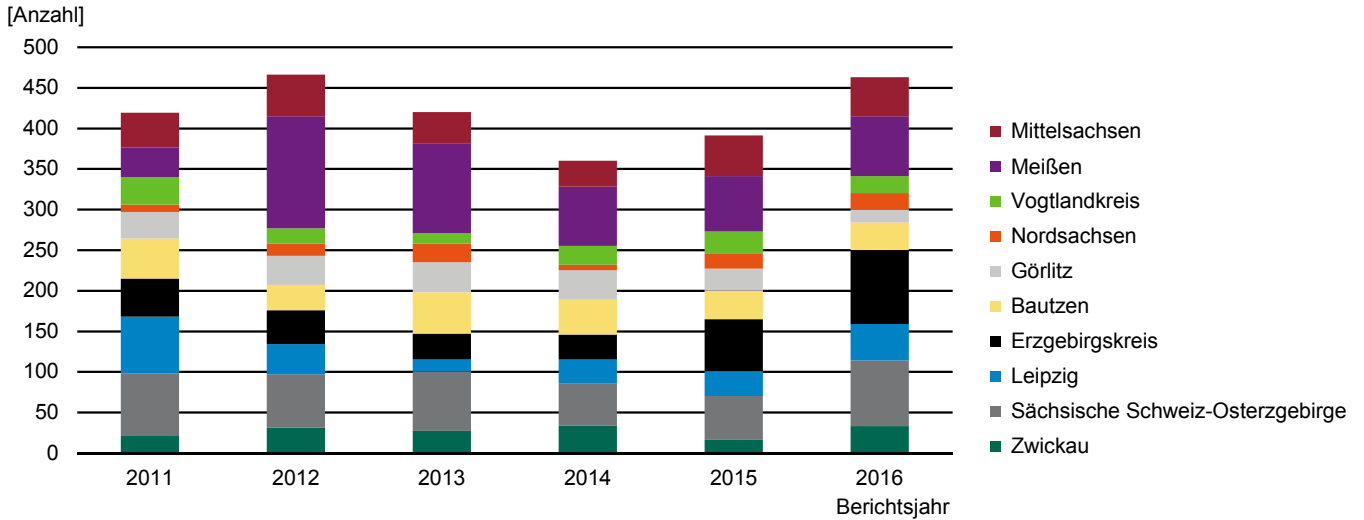


Abb.: 6.1.3-3 Erwerb unbebauter Grundstücke für gewerbliche und geschäftliche Nutzung in Landkreisen

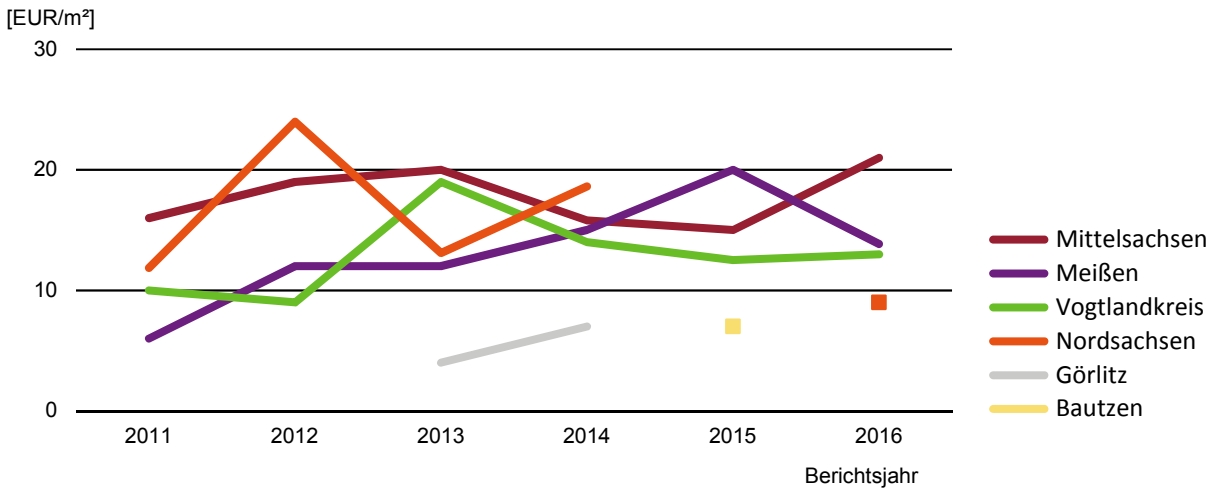


Abb.: 6.1.3-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für klassisches Gewerbe in Landkreisen

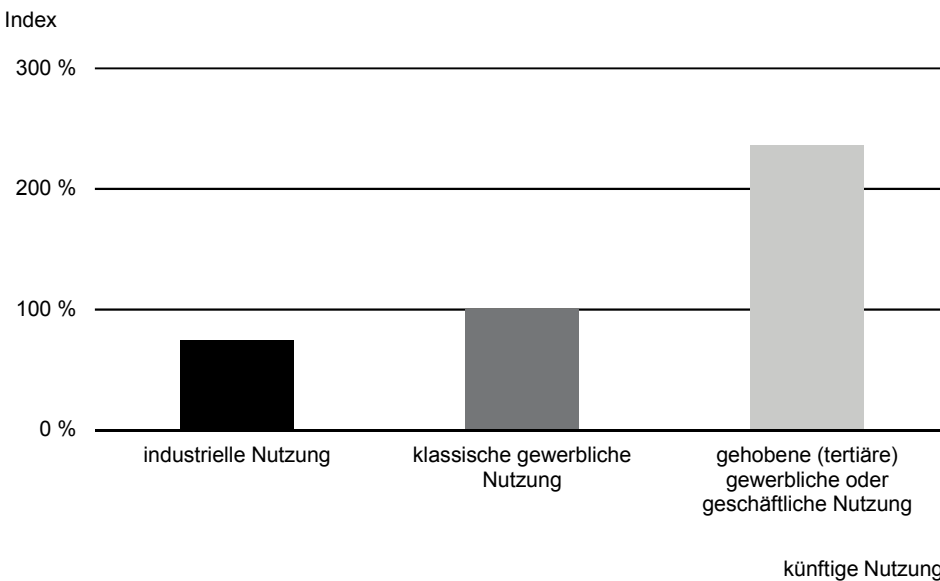


Abb.: 6.1.3-5 Preisunterschiede [%] bei unterschiedlicher gewerblicher Nutzung
klassisches Gewerbe = 100 %; Basis Kaufpreise 2016 (CE, DD, LP, ME, MS, NO, VO)

6.1.4 Gesamtübersicht unbebaute Grundstücke

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke 2016	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	424	-4 %	↓
	Dresden	471	2 %	↗
	Leipzig	438	-17 %	↓
Landkreis	Bautzen	438	-10 %	↓
	Erzgebirgskreis	403	37 %	↗
	Görlitz	183	-8 %	↓
	Leipzig	656	-14 %	↓
	Meißen	453	16 %	↗
	Mittelsachsen	341	-6 %	↓
	Nordsachsen	597	-3 %	↓
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	540	-21 %	↓
	Vogtlandkreis	247	14 %	↗
	Zwickau	420	-12 %	↓
	Freistaat	Sachsen	5.611	-5 %

Tab.: 6.1.4-1 Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke 2016 und Vorjahresvergleich

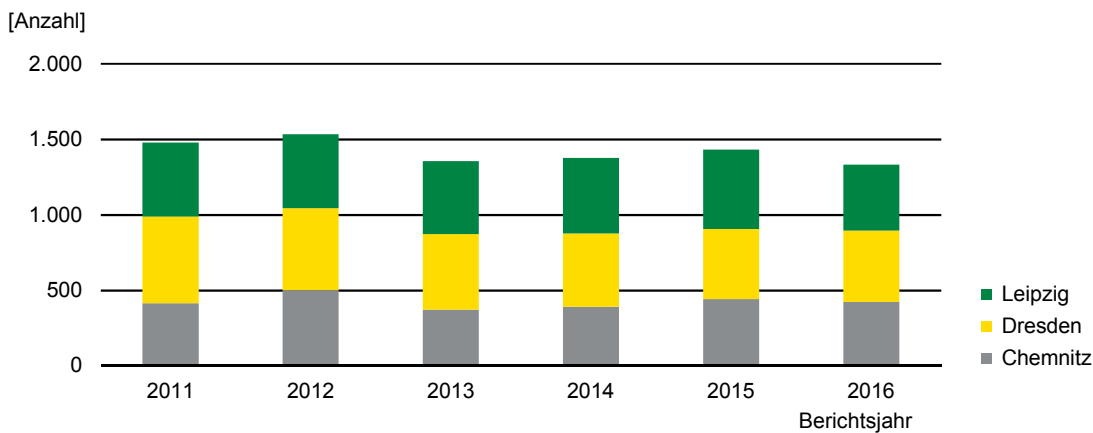


Abb.: 6.1.4-1 Erwerb unbebauter Grundstücke in Kreisfreien Städten

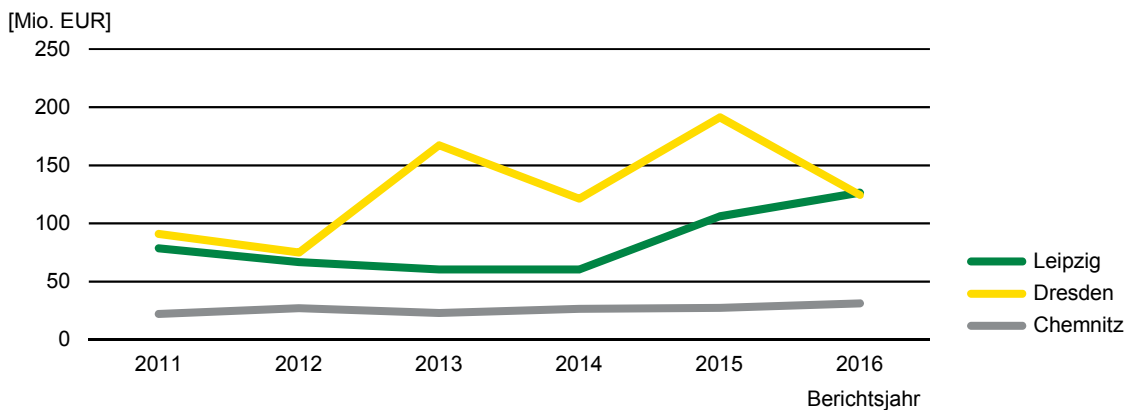
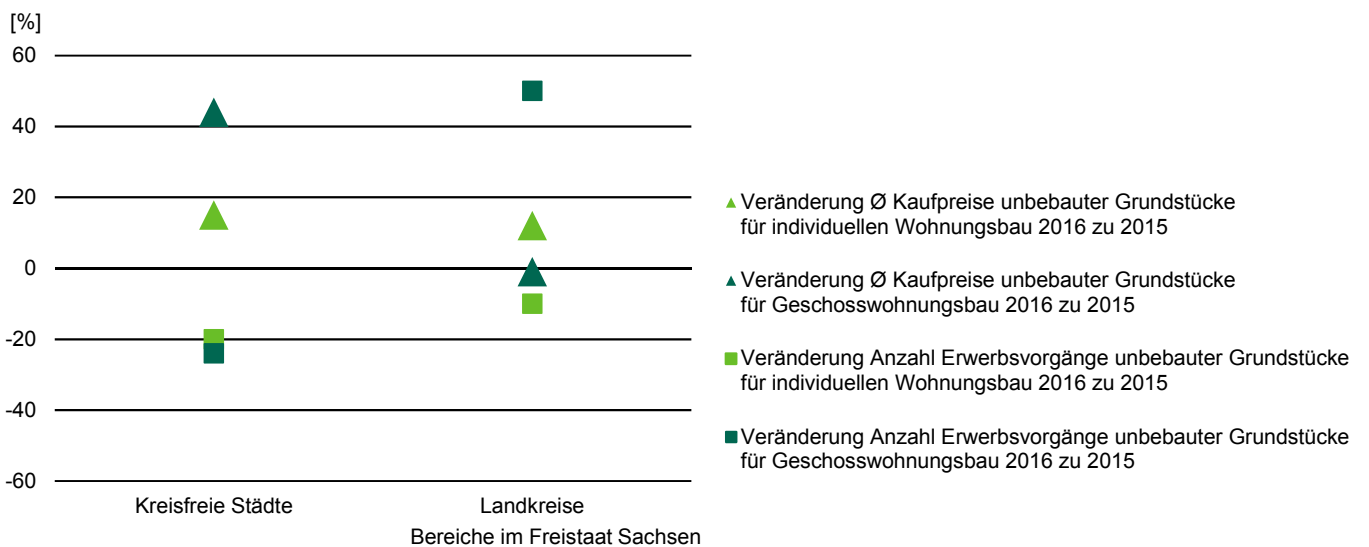
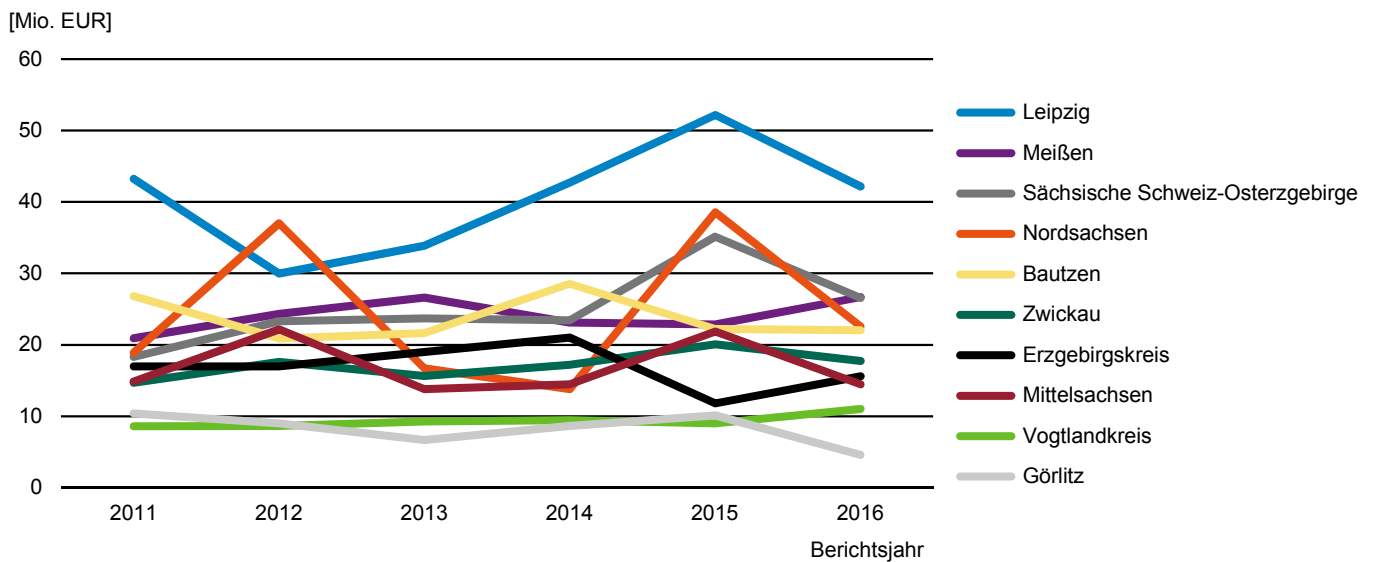
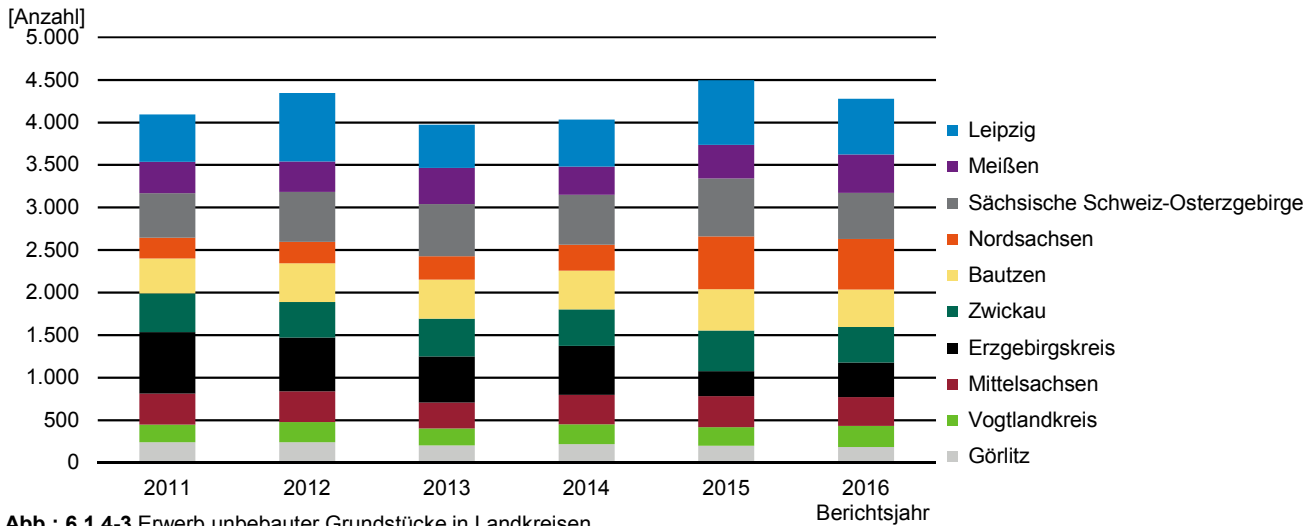


Abb.: 6.1.4-2 Geldumsatz unbebauter Grundstücke in Kreisfreien Städten



Anteil der Erwerbsvorgänge in Kreisfreien Städten

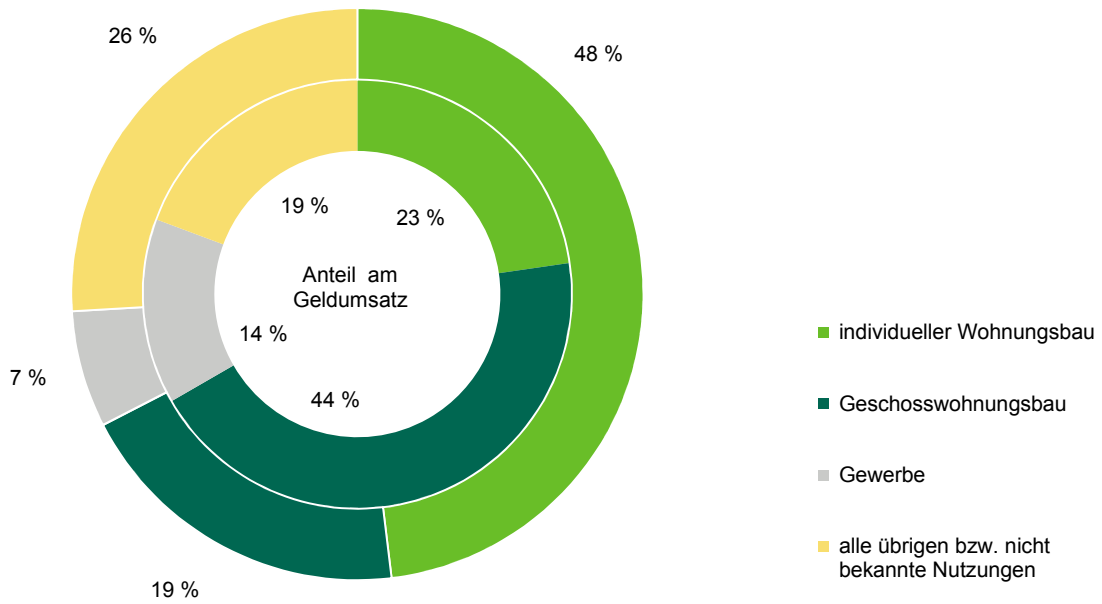


Abb.: 6.1.4-6 Anteil geplanter Nutzungsarten von im Jahr 2016 erworbenen unbebauten Grundstücken in Kreisfreien Städten

Anteil der Erwerbsvorgänge in Landkreisen

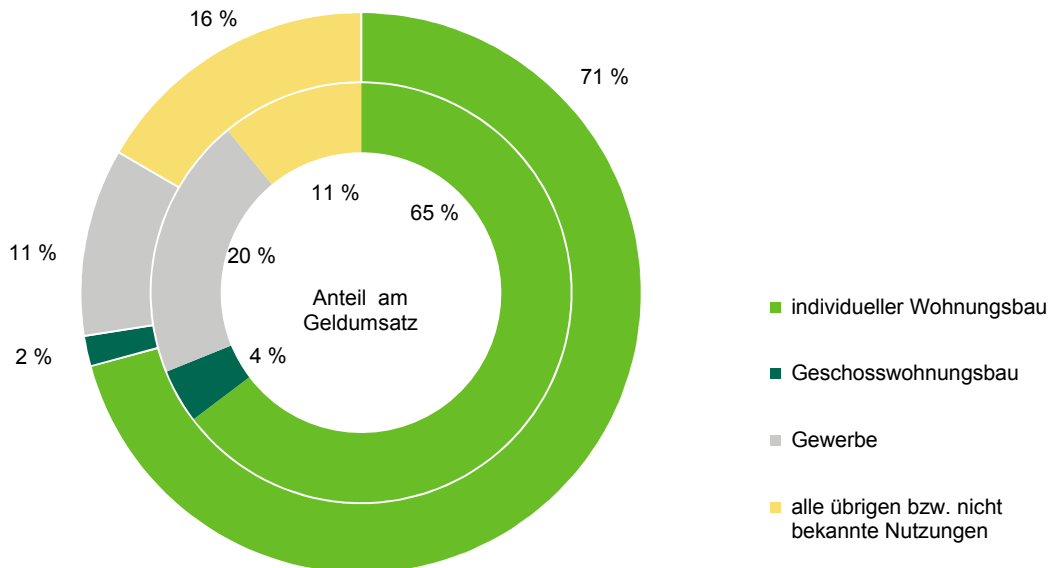


Abb.: 6.1.4-7 Anteil geplanter Nutzungsarten von im Jahr 2016 erworbenen unbebauten Grundstücken in Landkreisen

6.2 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

6.2.1 Gliederung ausgewählter Bodennutzungsarten und Marktteilnehmer

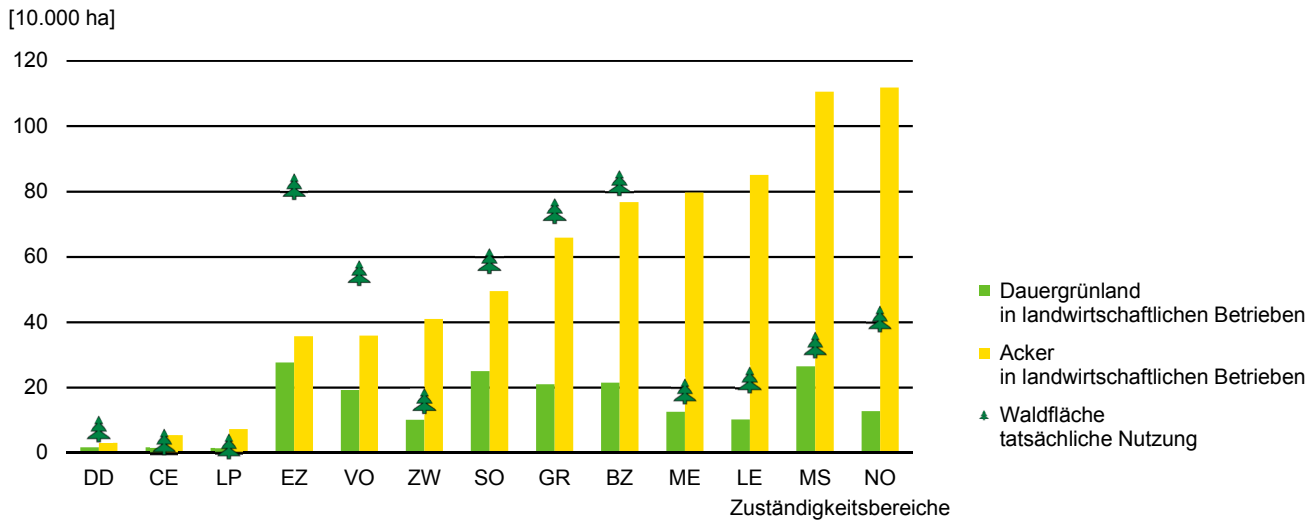


Abb.: 6.2.1-1 Acker- und Dauergrünland in landwirtschaftlichen Betrieben sowie tatsächliche Nutzung Wald 2016 (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen)

Im Jahr 2016 wurden auf sächsischen Ackerflächen u. a. auch 223 Hektar Heil-, Duft- und Gewürzpflanzen, 286 Hektar Sojabohnen und 406 Hektar Hopfen angebaut.

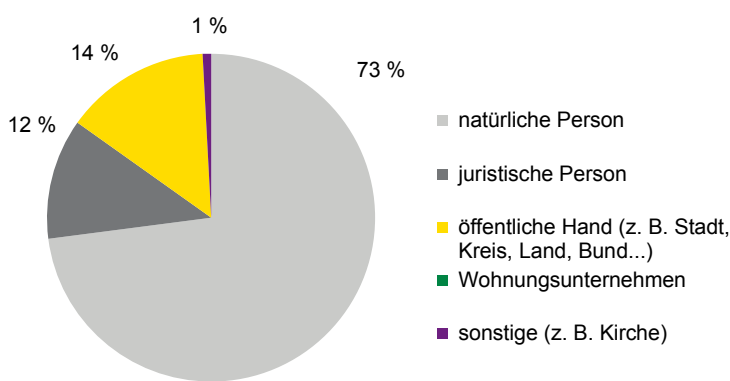


Abb.: 6.2.1-2 Veräußerer land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke 2016 in Kreisfreien Städten

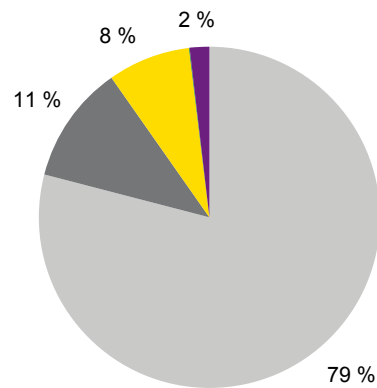


Abb.: 6.2.1-3 Veräußerer land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke 2016 in Landkreisen (außer GR und MS)

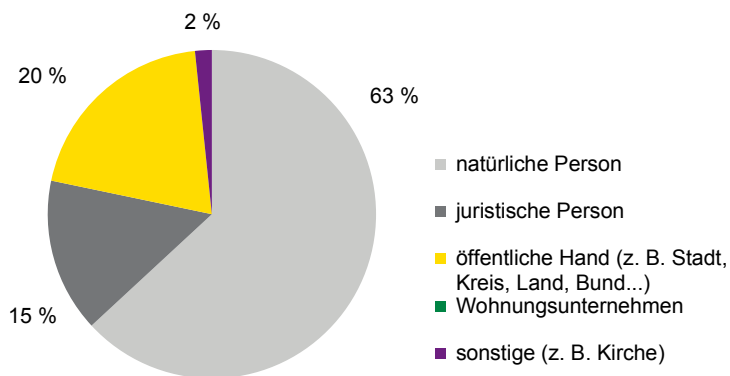


Abb.: 6.2.1-4 Erwerber land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke 2016 in Kreisfreien Städten

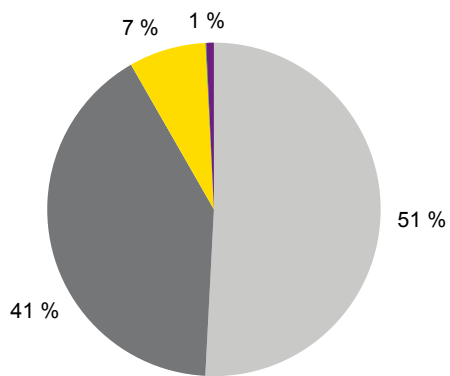


Abb.: 6.2.1-5 Erwerber land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke 2016 in Landkreisen (außer GR und MS)

6.2.2 Ackerland

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Ackerland 2016	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	4	-50 %	↓
	Dresden	12	-33 %	↓
	Leipzig	16	-38 %	↓
Landkreis	Bautzen	215	-13 %	↓
	Erzgebirgskreis	82	-5 %	↓
	Görlitz	186	-27 %	↓
	Leipzig	239	-29 %	↓
	Meißen	137	-29 %	↓
	Mittelsachsen	194	-20 %	↓
	Nordsachsen	234	16 %	↑
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	327	-16 %	↓
	Vogtlandkreis	87	12 %	↑
	Zwickau	91	-2 %	↓
	Freistaat	Sachsen	1.824	-16 %

Tab.: 6.2.2-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Ackerland 2016 und Vorjahresvergleich

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

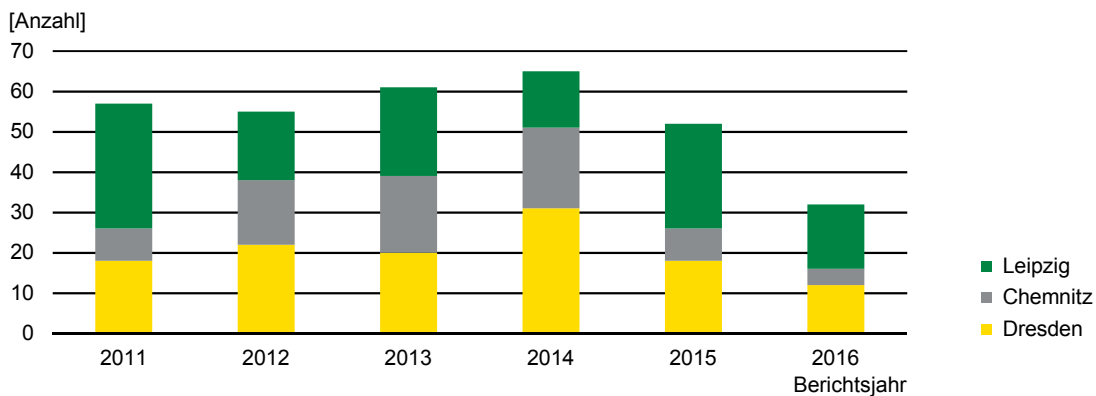


Abb.: 6.2.2-1 Erwerb Ackerland in Kreisfreien Städten

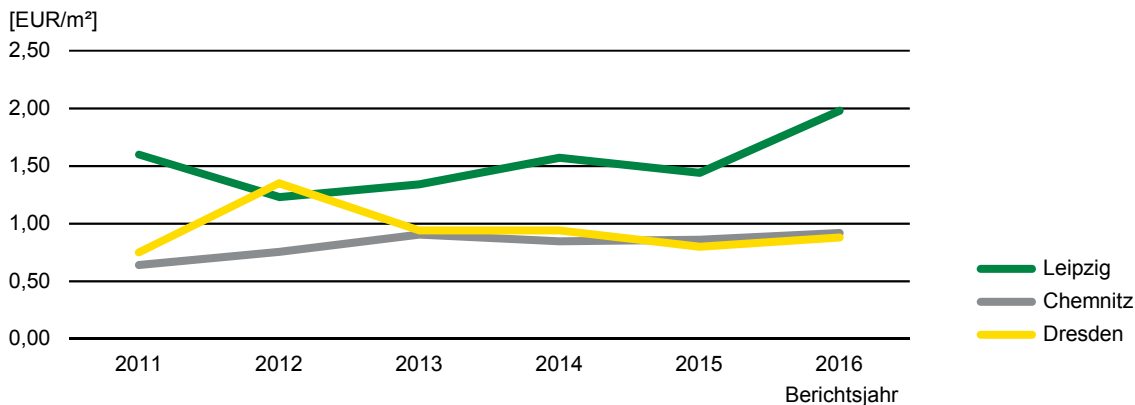
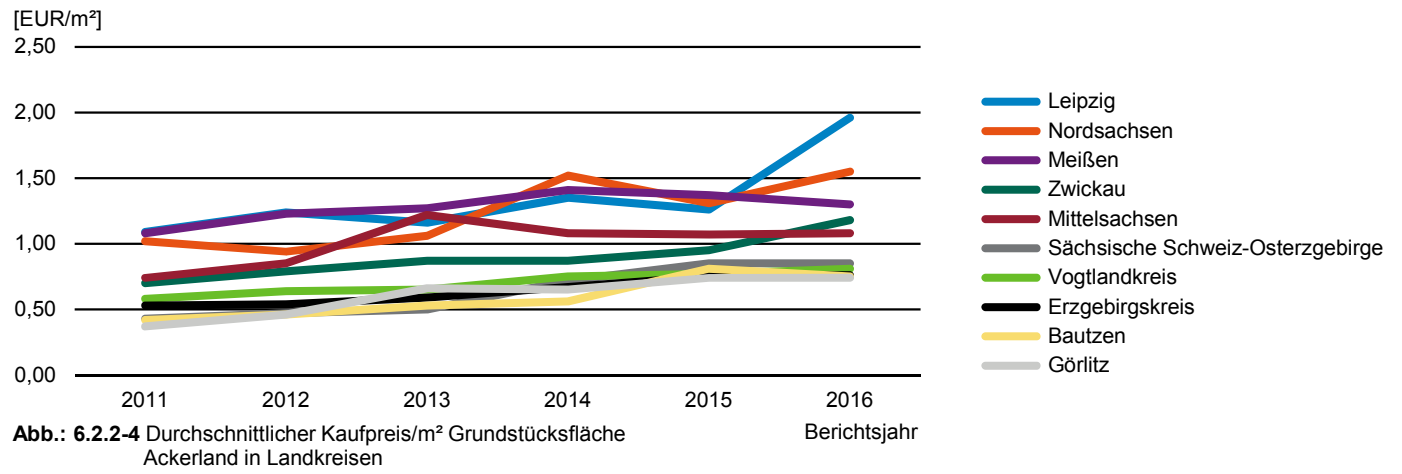
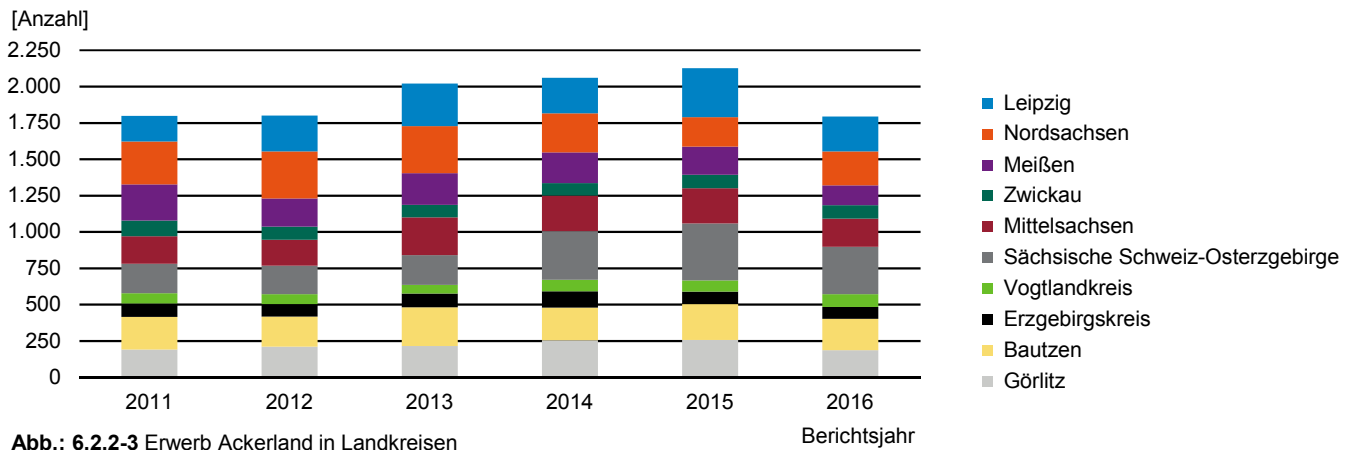


Abb.: 6.2.2-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche Ackerland in Kreisfreien Städten



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

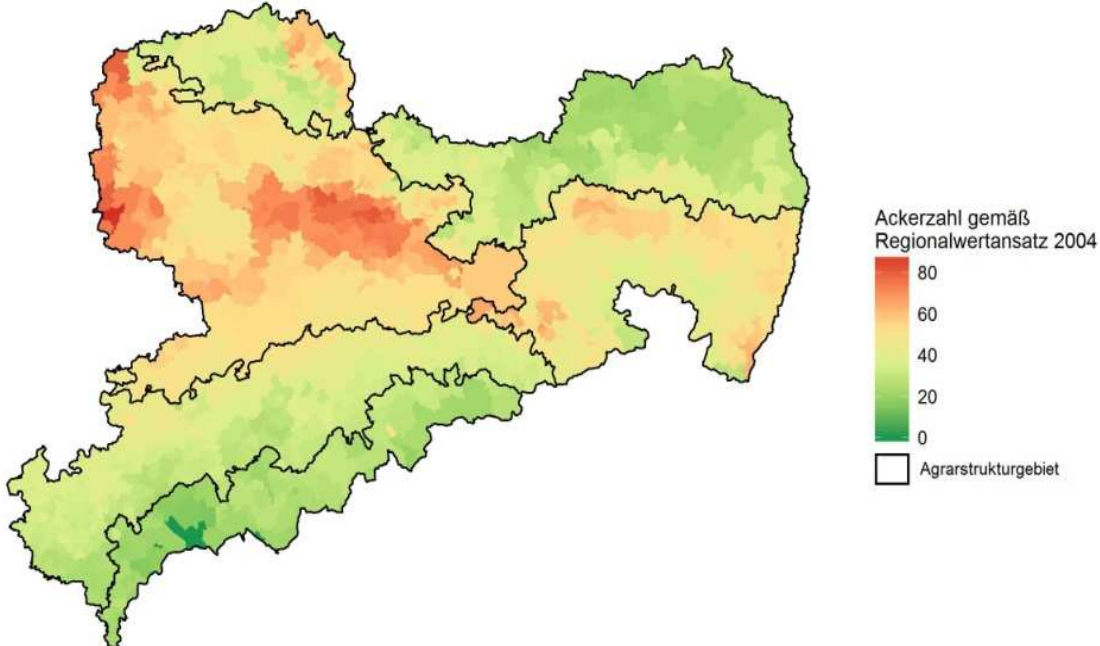


Abb.: 6.2.2-5 Ackerzahl gemäß Regionalen Wertansätzen 2004 und Agrarstrukturgebiete (Karte: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Agrarstrukturgebiete: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, eigene Bearbeitung)

6.2.3 Grünland

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Grünland 2016	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	4	-33 %	↓
	Dresden	7	-53 %	↓
	Leipzig	0	0 %	→
Landkreis	Bautzen	66	-35 %	↓
	Erzgebirgskreis	117	-13 %	↓
	Görlitz	112	-7 %	↓
	Leipzig	86	46 %	↑
	Meißen	43	-27 %	↓
	Mittelsachsen	90	-18 %	↓
	Nordsachsen	112	38 %	↑
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	392	0 %	→
	Vogtlandkreis	76	9 %	↑
	Zwickau	17	-29 %	↓
	Freistaat	Sachsen	1.122	-4 %

Tab.: 6.2.3-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Grünland 2016 und Vorjahresvergleich

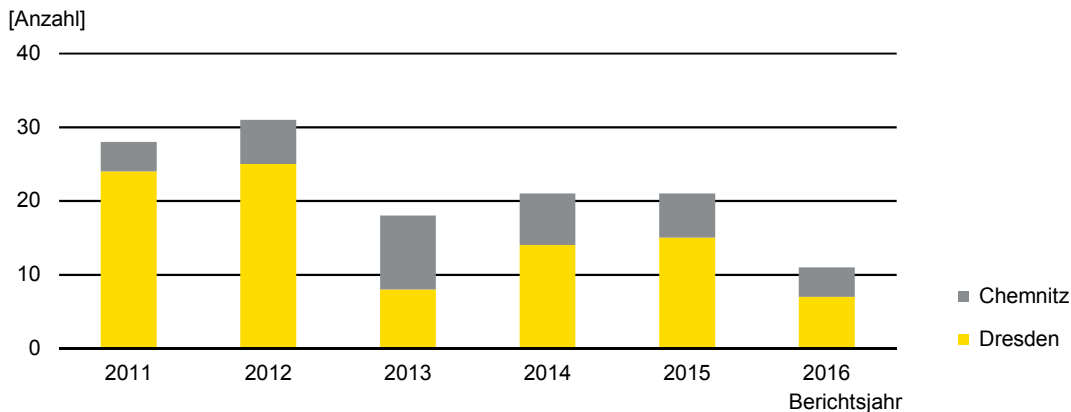


Abb.: 6.2.3-1 Erwerb Grünland in Kreisfreien Städten

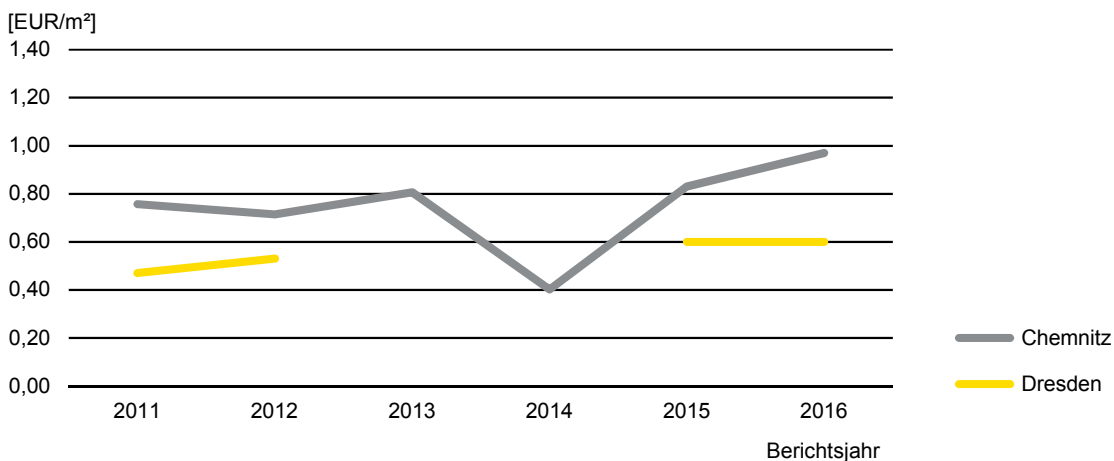


Abb.: 6.2.3-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grünland in Kreisfreien Städten

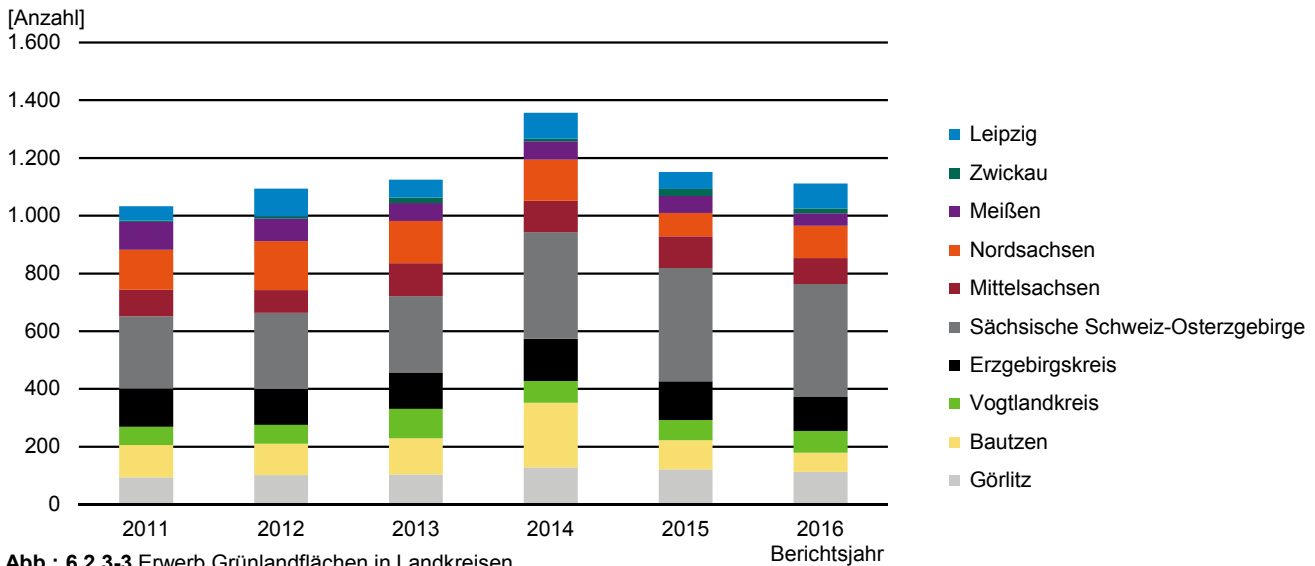


Abb.: 6.2.3-3 Erwerb Grünlandflächen in Landkreisen

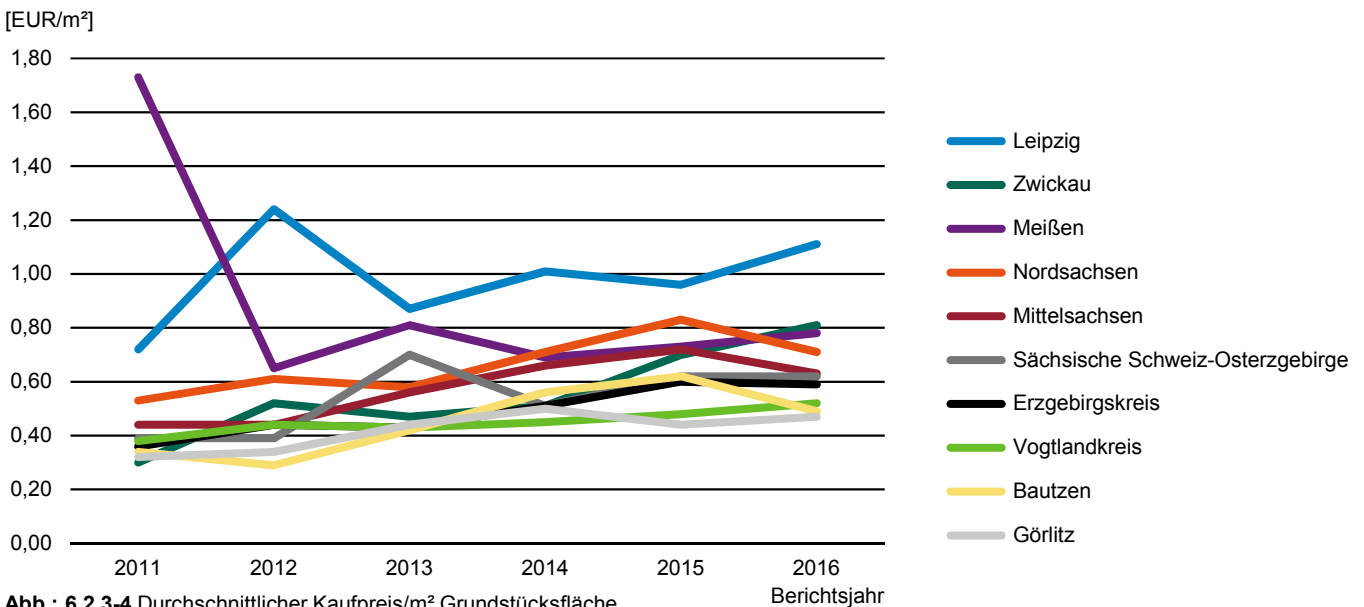


Abb.: 6.2.3-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche Grünland in Landkreisen

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

Die Auswertungen bezüglich der gezahlten Preise je m² sind auf die Käufe von Grünland abgestellt. Die Daten beruhen auf den Analysen der örtlichen Gutachterausschüsse unter Berücksichtigung der Hinweise landwirtschaftlicher Sachverständiger.

Die Agrarstrukturerhebung des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen zeigt, dass in den zurückliegenden Jahren der Anteil der selbst bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen zunimmt. Der Umfang der gepachteten landwirtschaftlichen Fläche verringerte sich seit 1999 von 90 Prozent auf 70 Prozent im Jahr 2016, wobei die Pachtpreise steigen.

6.2.4 Preisanalyse landwirtschaftlich genutzter Flächen

Dem Oberen Gutachterausschuss stehen u. a. anonymisierte Daten von Neuverträgen verpachteter Ackerflächen für Preisanalysen zur Verfügung. Der Schwerpunkt der Auswertung liegt dabei auf der Abbildung von Zusammenhängen zwischen Pachthöhe, Fläche und Bonität. Die ausführliche Darstellung der Eingangsparameter, Auswertung und Analyseergebnisse ist in einer separaten Veröffentlichung durch den Oberen Gutachterausschuss geplant.

Für die Differenzierung des landwirtschaftlichen Grundstücksmarktes nach pedogenetischen, natürlichen und klimatischen Standorteinheiten können z. B. die durch das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie erarbeiteten Agrarstrukturgebiete (AGS) genutzt werden.

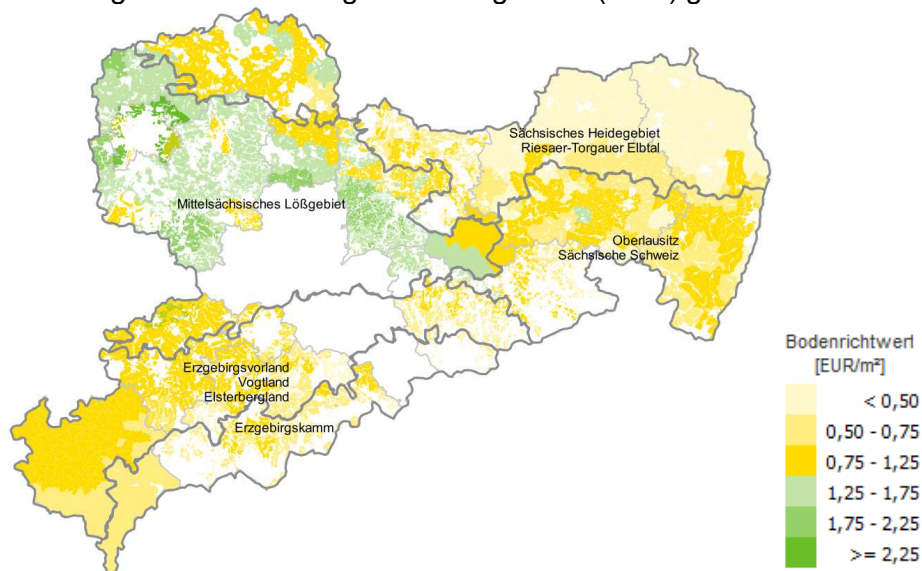


Abb.: 6.2.4-1 Agrarstrukturgebiete und Bodenrichtwerte Ackerland Stichtag 31.12.2016
(Karte: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Agrarstrukturgebiete: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, eigene Bearbeitung)

6.2.5 Weinbauflächen

Das Weinbaugebiet Sachsen ist das nordöstlichste und eines der kleinsten zusammenhängenden Weinbaugebiete Deutschlands. Der Weinbau ist in Sachsen von besonders vielen Klein- und Kleinstbetrieben geprägt. Diese sorgen maßgeblich für den Erhalt des landschaftsprägenden Terrassenweinbaus.

Die Kleinstrukturiertheit begründet sich in den naturräumlichen Bedingungen (Steil-, Terrassen- und Hanglagen) und der traditionellen Bewirtschaftung. Laut Statistischem Landesamt des Freistaates Sachsen wurden 2016 im Weinanbaugebiet Sachsen 492 Hektar im Ertrag stehende Rebfläche bewirtschaftet. Mit 28.800 Hektolitern wurde 2016 die größte Erntemenge der vergangenen 10 Jahre eingebracht, wobei qualitativ hochwertige Weine geerntet wurden.

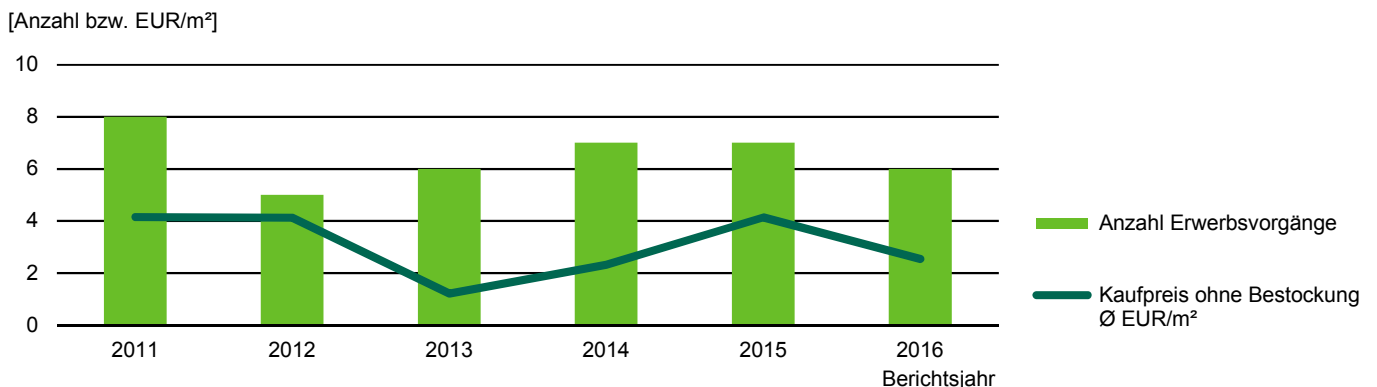


Abb.: 6.2.5-1 Erwerbsvorgänge und Kaufpreis für Weinbauflächen im Sächsischen Weinanbaugebiet

6.2.6 Waldflächen

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Wald 2016	Veränderung zum Vorjahr		
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	2	-75 %	↓	
	Dresden	6	-79 %	↓	
	Leipzig	1	100 %	↑	
Landkreis	Bautzen	118	-17 %	↓	
	Erzgebirgskreis	66	-20 %	↓	
	Görlitz	108	1 %	↗	
	Leipzig	48	-17 %	↓	
	Meißen	53	20 %	↑	
	Mittelsachsen	40	-27 %	↓	
	Nordsachsen	68	5 %	↑	
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	152	-32 %	↓	
	Vogtlandkreis	72	14 %	↑	
	Zwickau	18	-5 %	↓	
	Freistaat	Sachsen	752	-16 %	↓

Tab.: 6.2.6-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Wald 2016 und Vorjahresvergleich

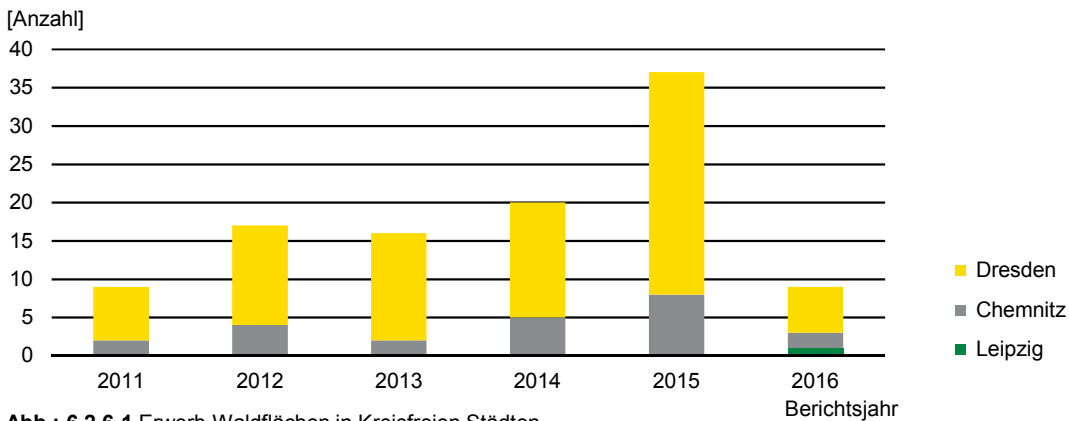


Abb.: 6.2.6-1 Erwerb Waldflächen in Kreisfreien Städten

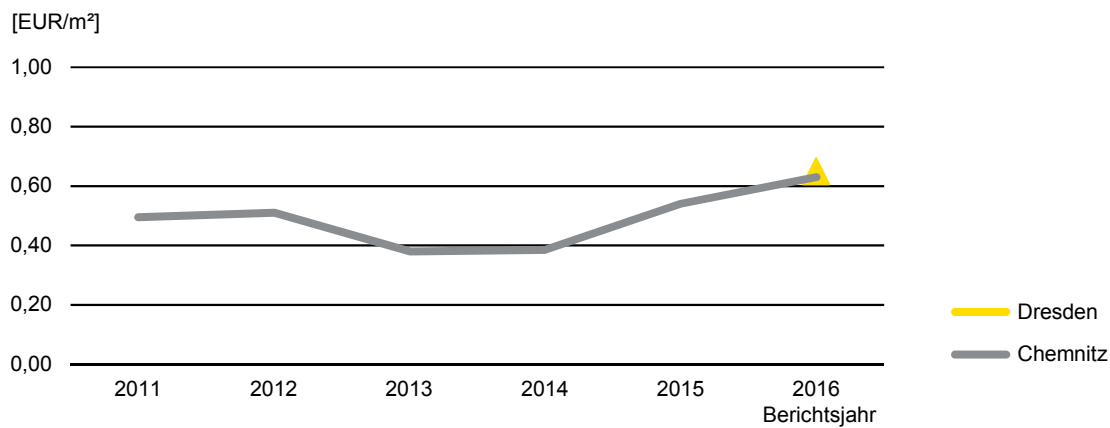


Abb.: 6.2.6-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Waldfläche mit Aufwuchs in Kreisfreien Städten

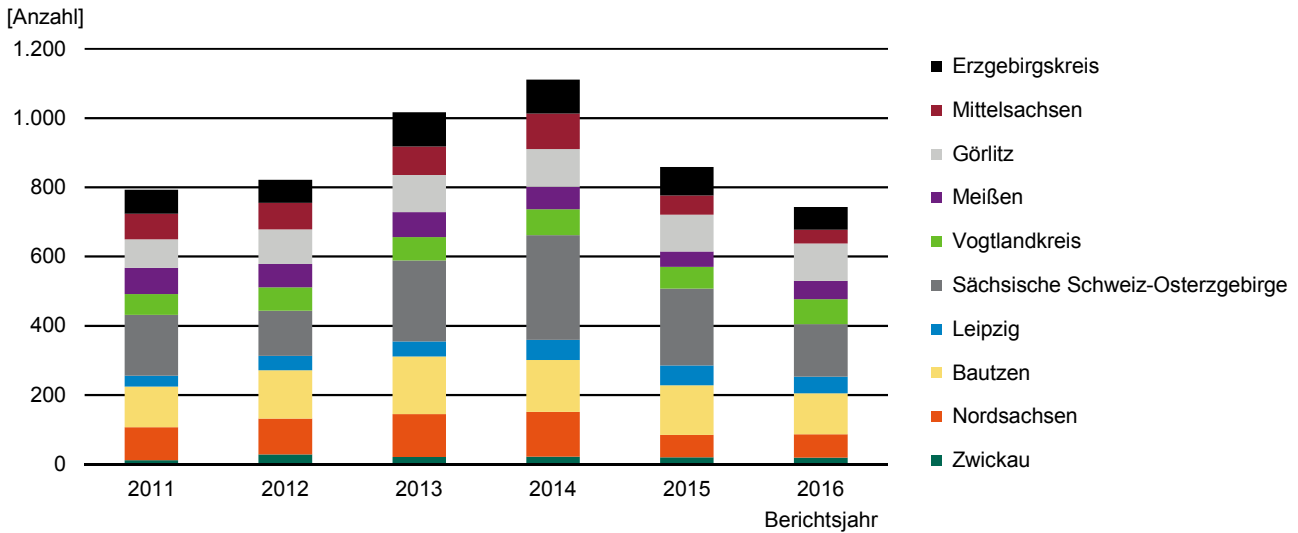


Abb.: 6.2.6-3 Erwerb Waldflächen in Landkreisen

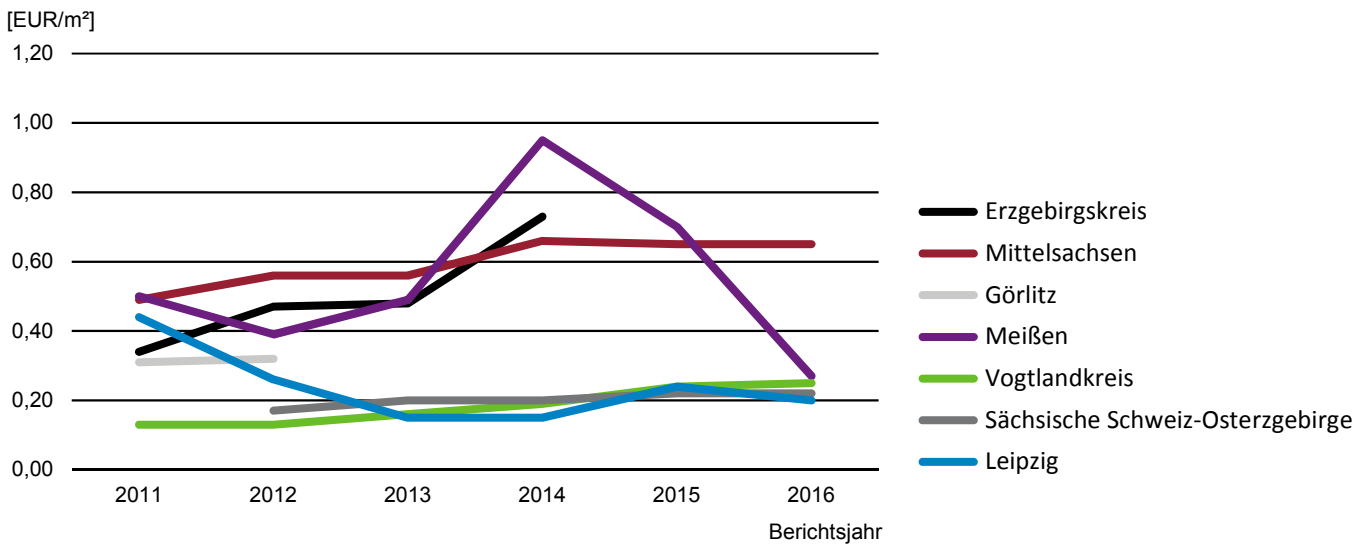


Abb.: 6.2.6-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Waldfläche ohne Aufwuchs in Landkreisen

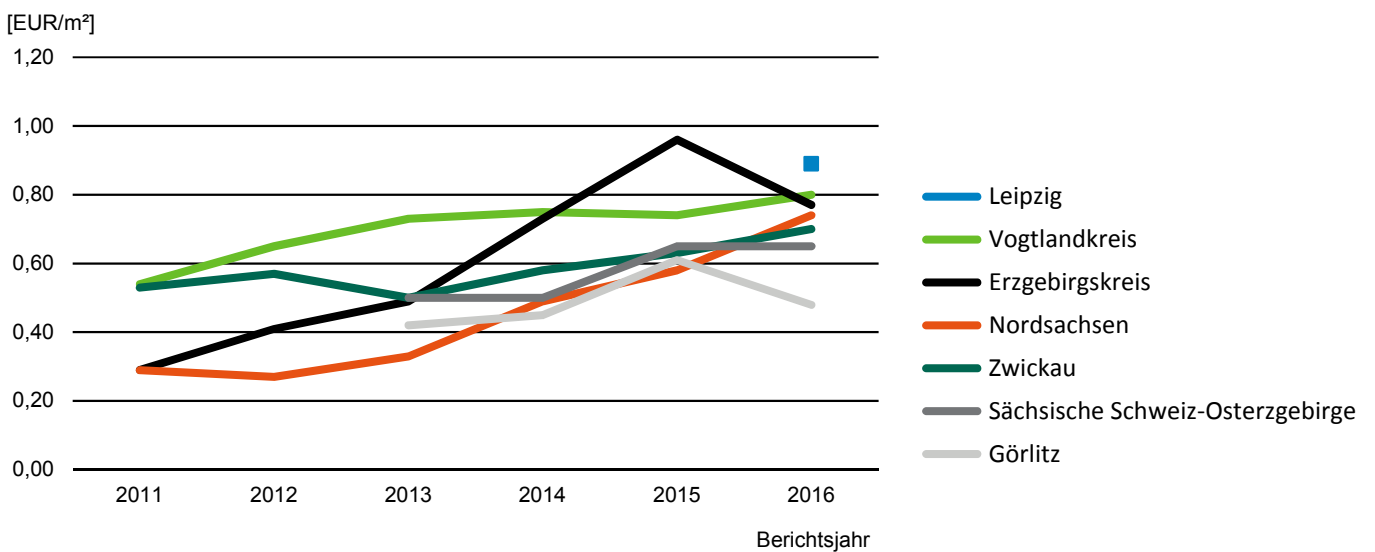


Abb.: 6.2.6-5 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Waldfläche inklusive Aufwuchs in Landkreisen

6.2.7 Gesamtübersicht land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen 2016	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	23	-39 %	↓
	Dresden	204	-33 %	↓
	Leipzig	17	-35 %	↓
Landkreis	Bautzen	574	-19 %	↓
	Erzgebirgskreis	338	-10 %	↓
	Görlitz	406	-16 %	↓
	Leipzig	390	-27 %	↓
	Meißen	251	-21 %	↓
	Mittelsachsen	708	-35 %	↓
	Nordsachsen	522	4 %	↗
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	921	-20 %	↓
	Vogtlandkreis	378	6 %	↗
	Zwickau	190	-2 %	↓
	Freistaat	Sachsen	4.922	-19 %

Tab.: 6.2.7-1 Anzahl Erwerbsvorgänge land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen 2016 und Vorjahresvergleich

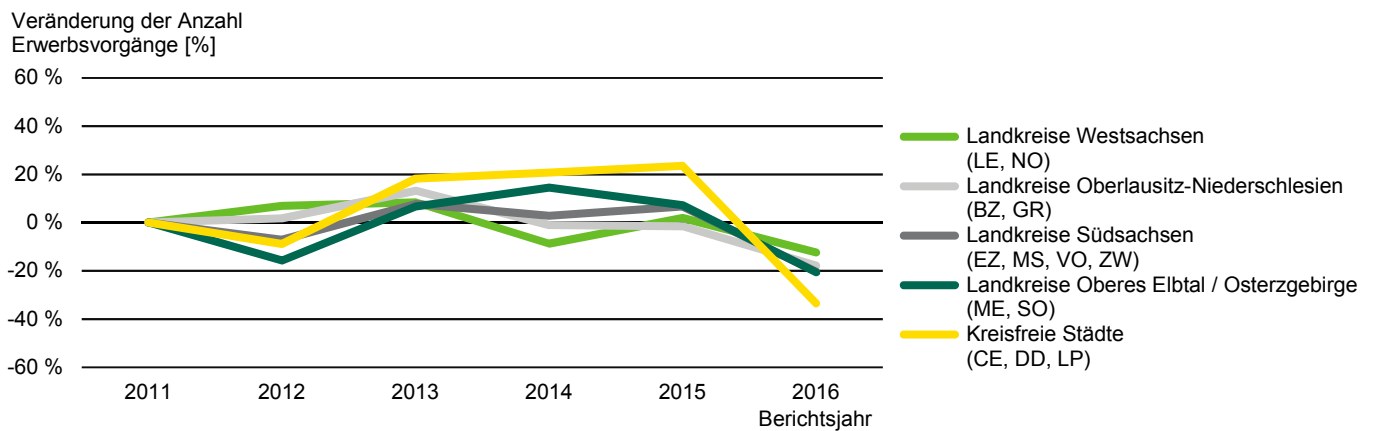


Abb.: 6.2.7-1 Prozentuale Veränderung der Erwerbsvorgangszahl für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

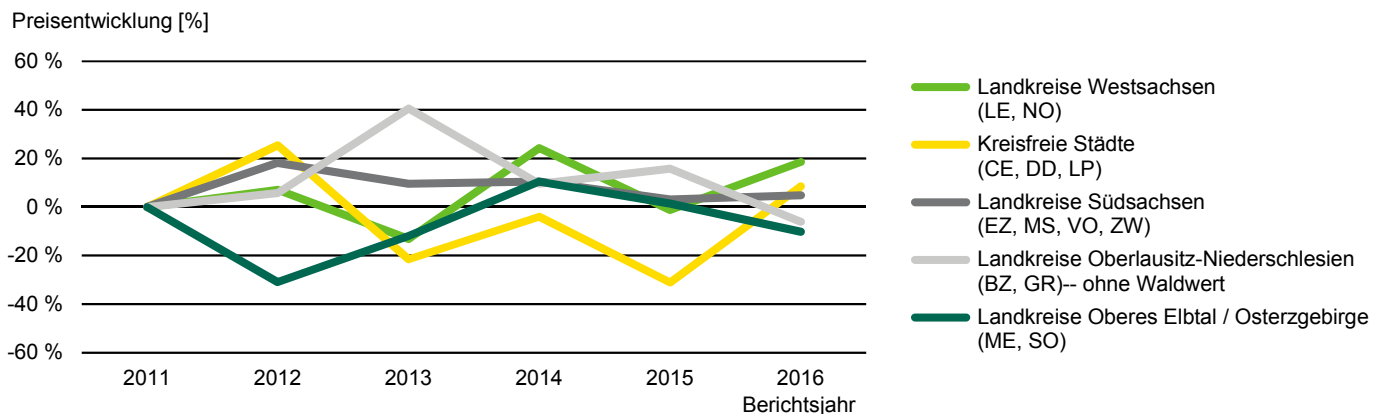


Abb.: 6.2.7-2 Prozentuale Veränderung Kaufpreis/m² für Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Acker, Grünland, Wald) 2011 = 100 %, arithmetisches Mittel der Nutzungsarten

6.3 Sonstige Flächen

6.3.1 Gartenland nach Bundeskleingartengesetz und Erholungsgärten

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

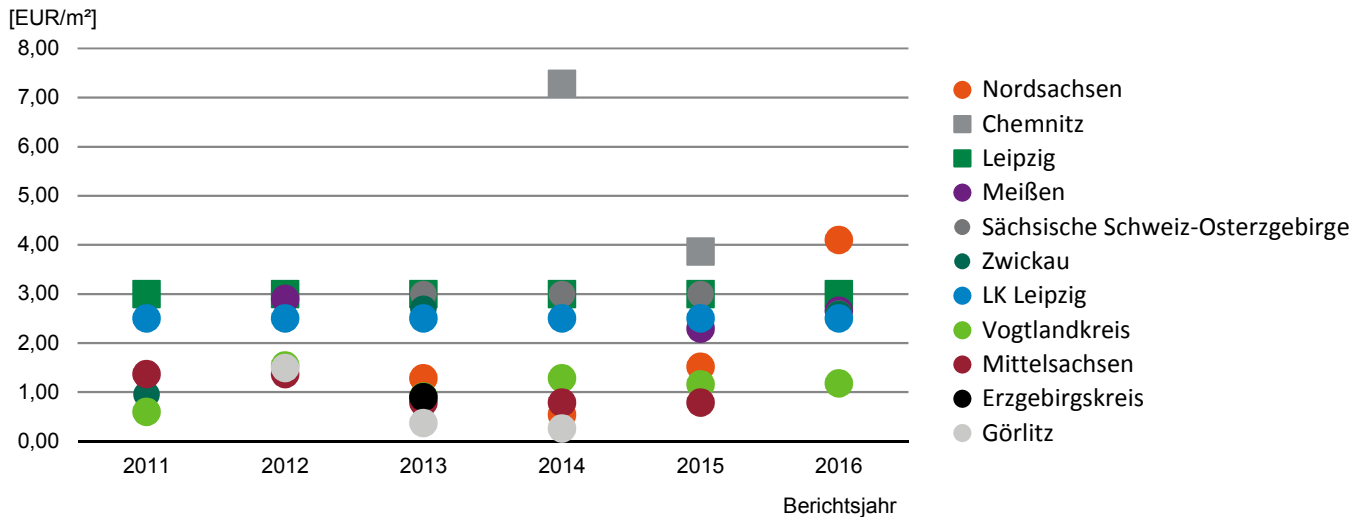


Abb.: 6.3.1-1 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Gartenfläche nach BKleingG

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

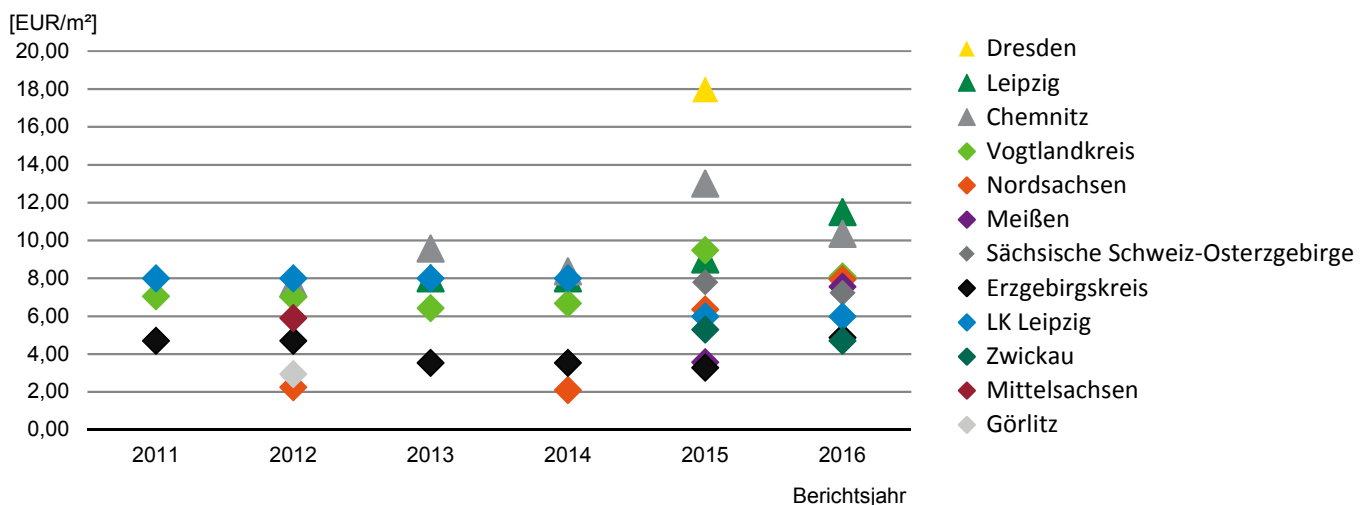


Abb.: 6.3.1-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Erholungsgarten

6.3.2 Abbauland

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

Die folgende Darstellung ist aus den ermittelten Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2016 abgeleitet. Für weitere Informationen wird an die jeweiligen Gutachterausschüsse verwiesen.

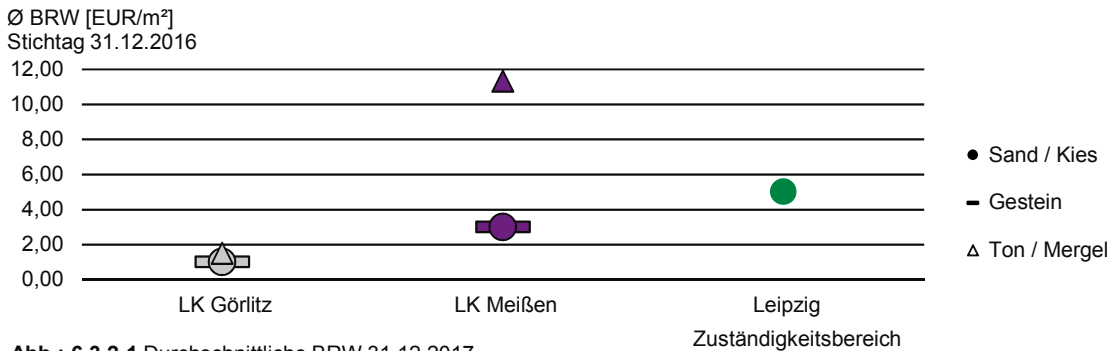


Abb.: 6.3.2-1 Durchschnittliche BRW 31.12.2017

6.3.3 Gesamtübersicht sonstige Flächen

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

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge sonstige Flächen 2016	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	72	-37 %	↓
	Dresden	21	-36 %	↓
	Leipzig	304	-5 %	↓
Landkreis	Bautzen	730	46 %	↑
	Erzgebirgskreis	632	-5 %	↓
	Görlitz	673	12 %	↑
	Leipzig	409	171 %	↑
	Meißen	289	-1 %	↓
	Mittelsachsen	13	100 %	↑
	Nordsachsen	133	-9 %	↓
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	1.020	-17 %	↓
	Vogtlandkreis	528	-10 %	↓
	Zwickau	518	-6 %	↓
Freistaat	Sachsen	5.342	3 %	↗

Tab.: 6.3.3-1 Anzahl Erwerbsvorgänge sonstige Flächen 2016 und Vorjahresvergleich

6.4 Bebaute Grundstücke

6.4.1 Durchschnittliche Wohnflächenpreise

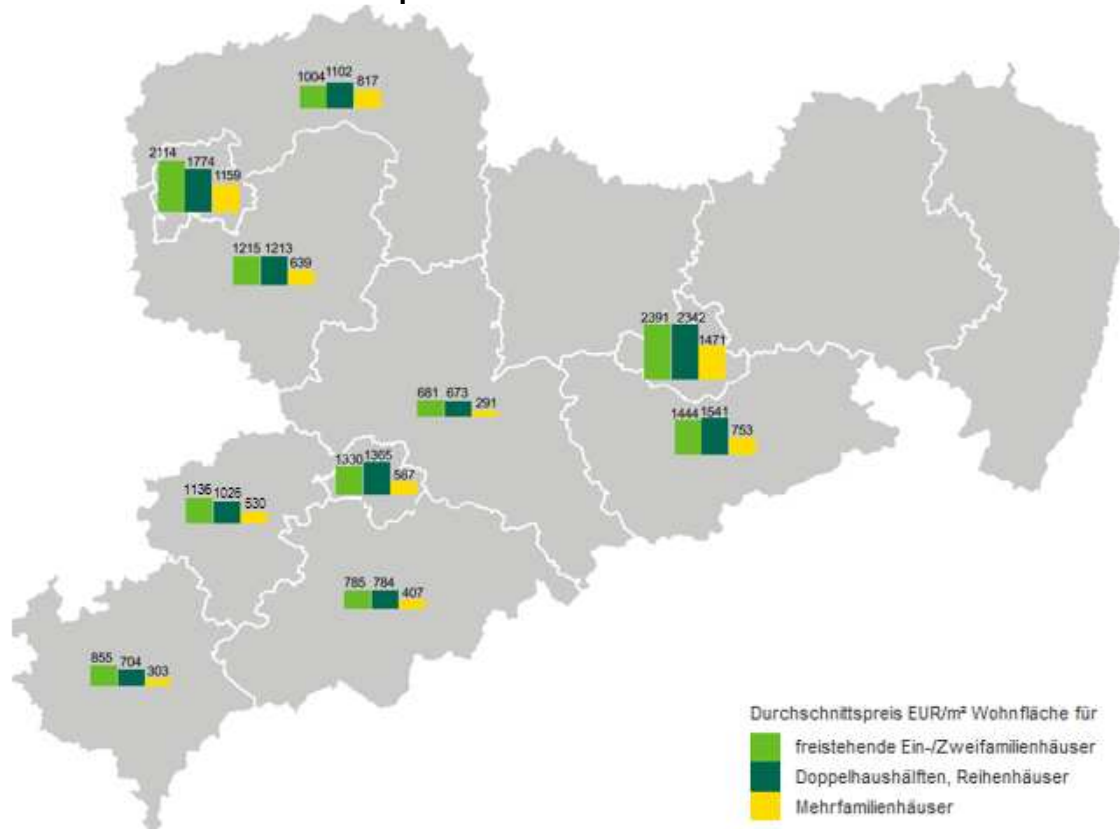


Abb.: 6.4.1-1 Durchschnittspreise 2016 je m² Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser und individuellen Wohnungsbau

6.4.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge EFH / ZFH 2016	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	163	9 %	↑
	Dresden	259	2 %	↗
	Leipzig	262	15 %	↑
Landkreis	Bautzen	685	6 %	↑
	Erzgebirgskreis	564	3 %	↗
	Görlitz	548	32 %	↑
	Leipzig	633	-15 %	↓
	Meißen	535	0 %	→
	Mittelsachsen	648	7 %	↑
	Nordsachsen	489	-6 %	↓
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	463	-3 %	↘
	Vogtlandkreis	371	-4 %	↘
	Zwickau	418	-10 %	↓
Freistaat	Sachsen	6.038	1 %	↗

Tab.: 6.4.2-1 Anzahl Erwerbsvorgänge freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2016 und Vorjahresvergleich

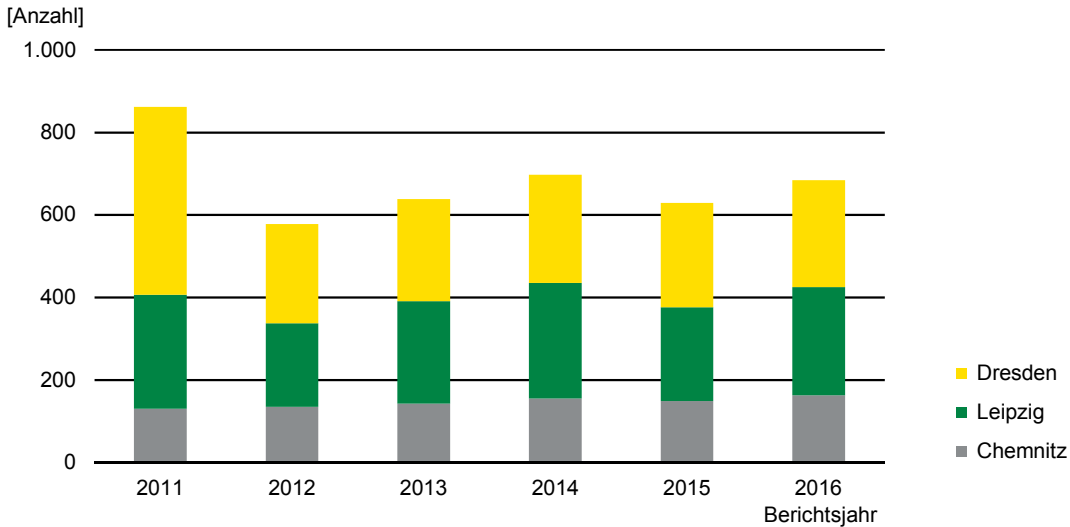


Abb.: 6.4.2-1 Erwerb freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser in Kreisfreien Städten

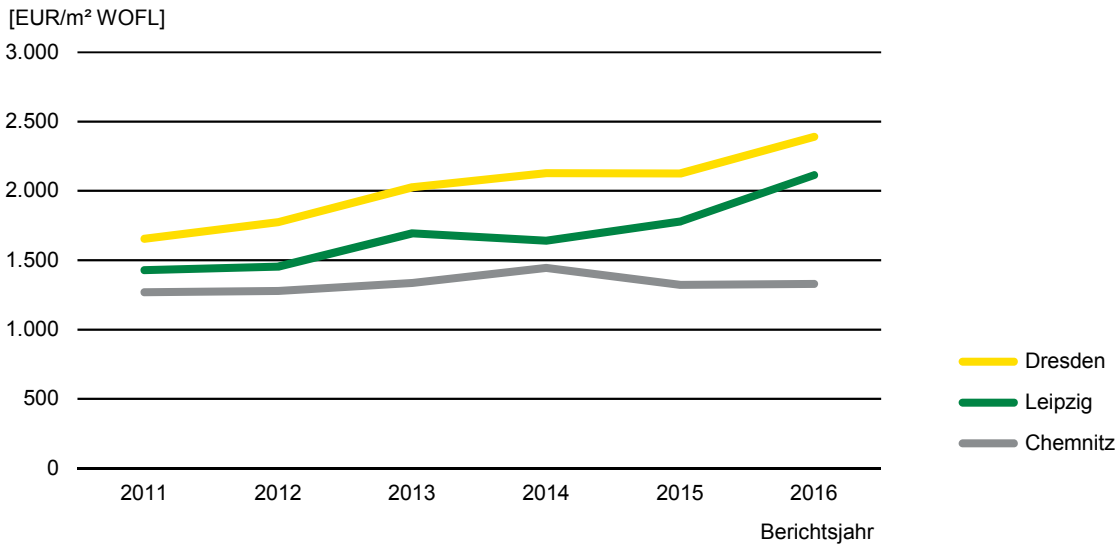


Abb.: 6.4.2-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser in Kreisfreien Städten

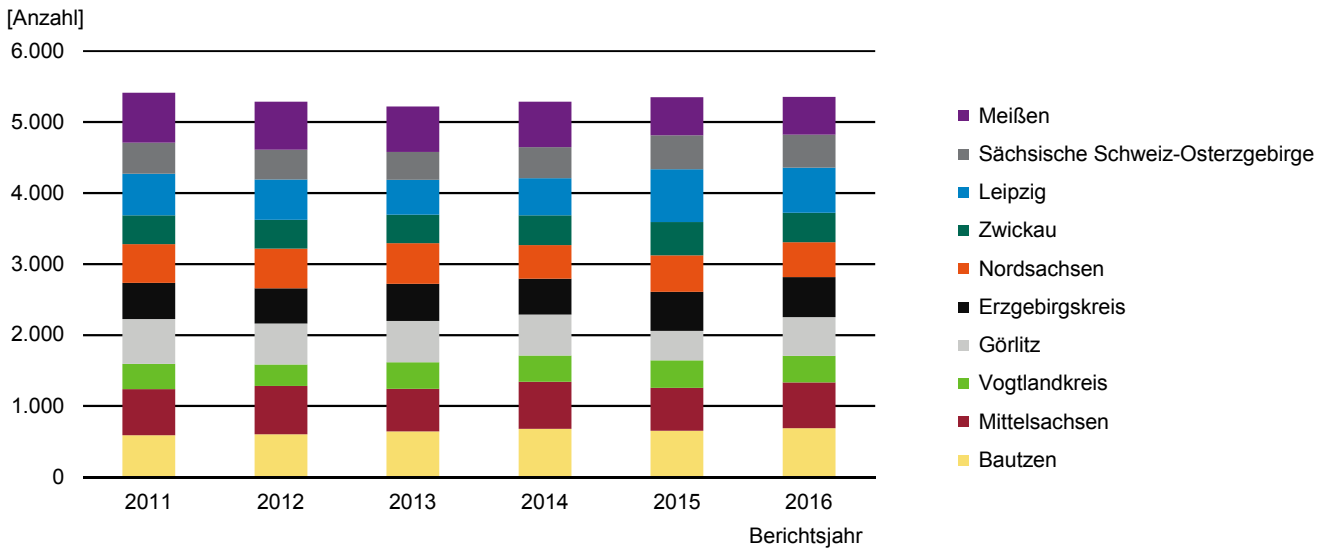


Abb.: 6.4.2-3 Erwerb freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser in Landkreisen

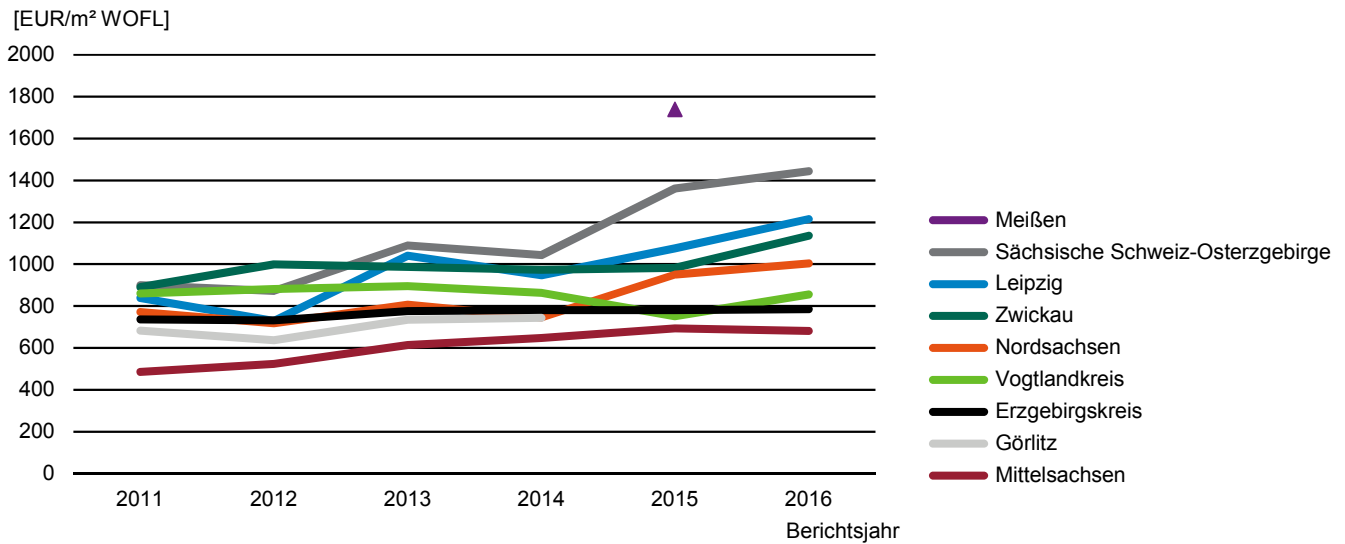


Abb.: 6.4.2-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser in Landkreisen

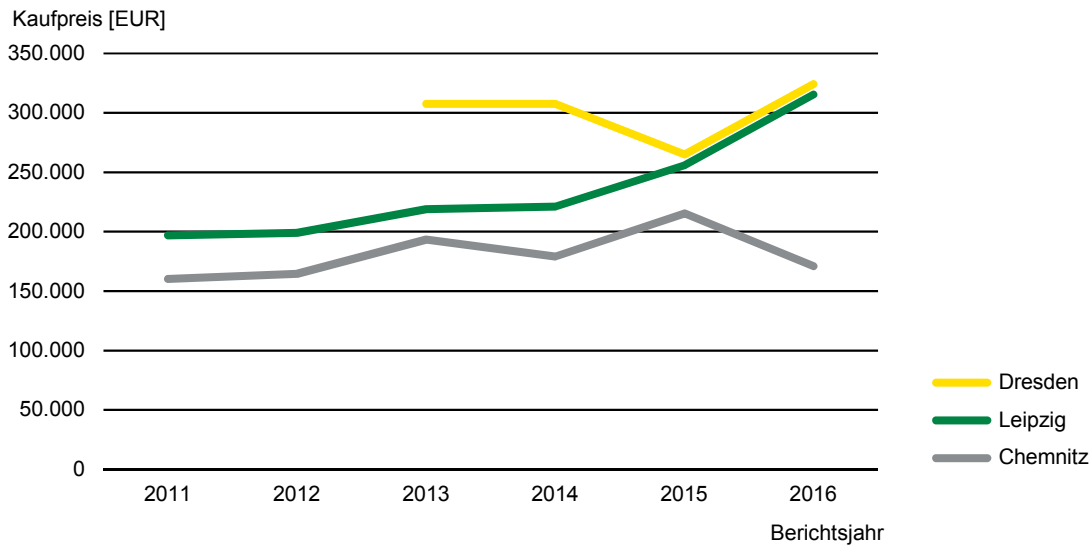


Abb.: 6.4.2-5 Durchschnittlicher Gesamtkaufpreis für freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser in Kreisfreien Städten

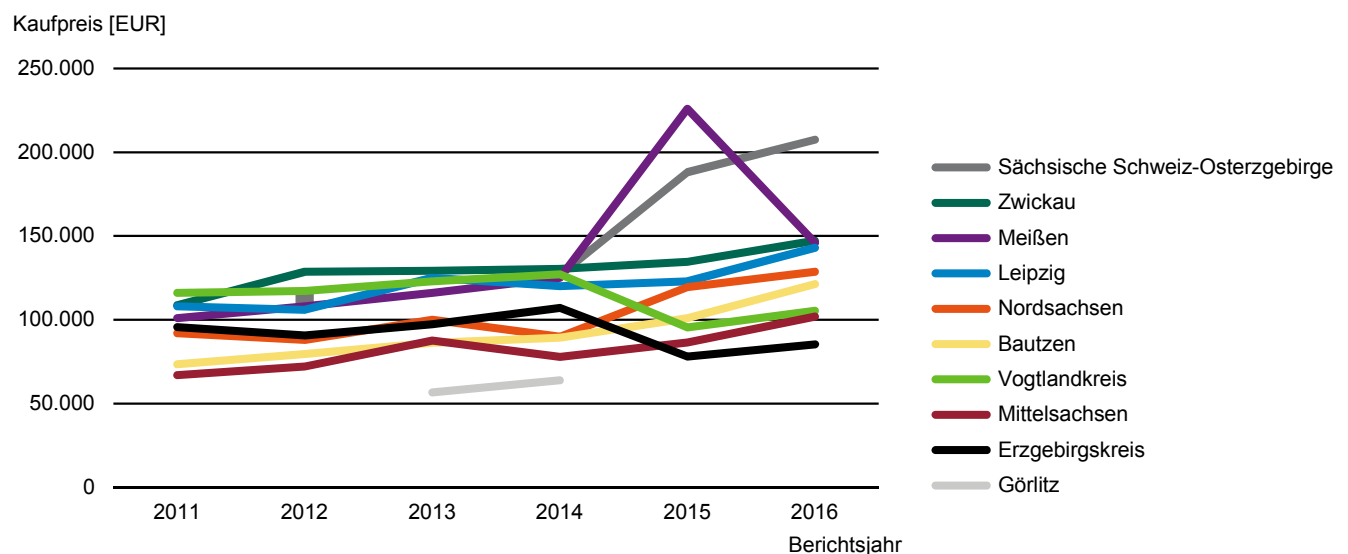


Abb.: 6.4.2-6 Durchschnittlicher Gesamtkaufpreis für freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser in Landkreisen

6.4.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge RH / DHH 2016	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	94	9 %	↑
	Dresden	190	3 %	↗
	Leipzig	309	3 %	↗
Landkreis	Bautzen	165	13 %	↑
	Erzgebirgskreis	153	-6 %	↓
	Görlitz	99	18 %	↑
	Leipzig	200	-10 %	↓
	Meißen	163	1 %	↗
	Mittelsachsen	203	5 %	↑
	Nordsachsen	181	3 %	↗
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	149	0 %	→
	Vogtlandkreis	152	3 %	↗
	Zwickau	268	24 %	↑
	Freistaat	Sachsen	2.326	4 %

Tab.: 6.4.3-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Reihenhäuser und Doppelhaushälften 2016 und Vorjahresvergleich

[Anzahl]

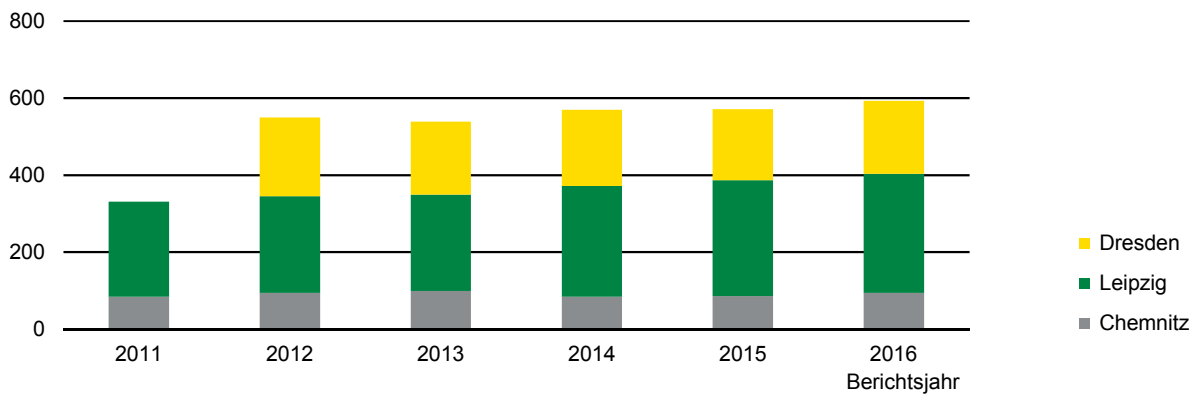


Abb.: 6.4.3-1 Erwerb Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Kreisfreien Städten

[EUR/m² WOFL]

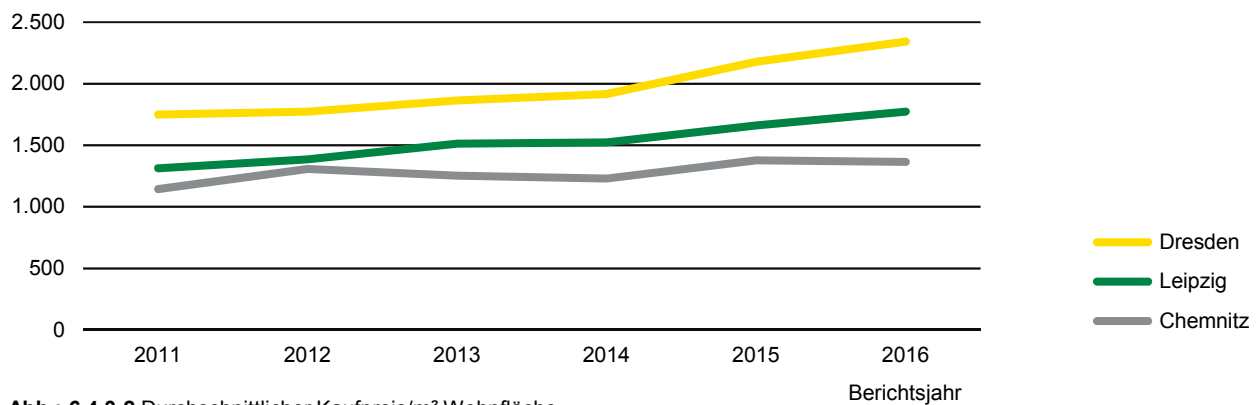


Abb.: 6.4.3-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Kreisfreien Städten

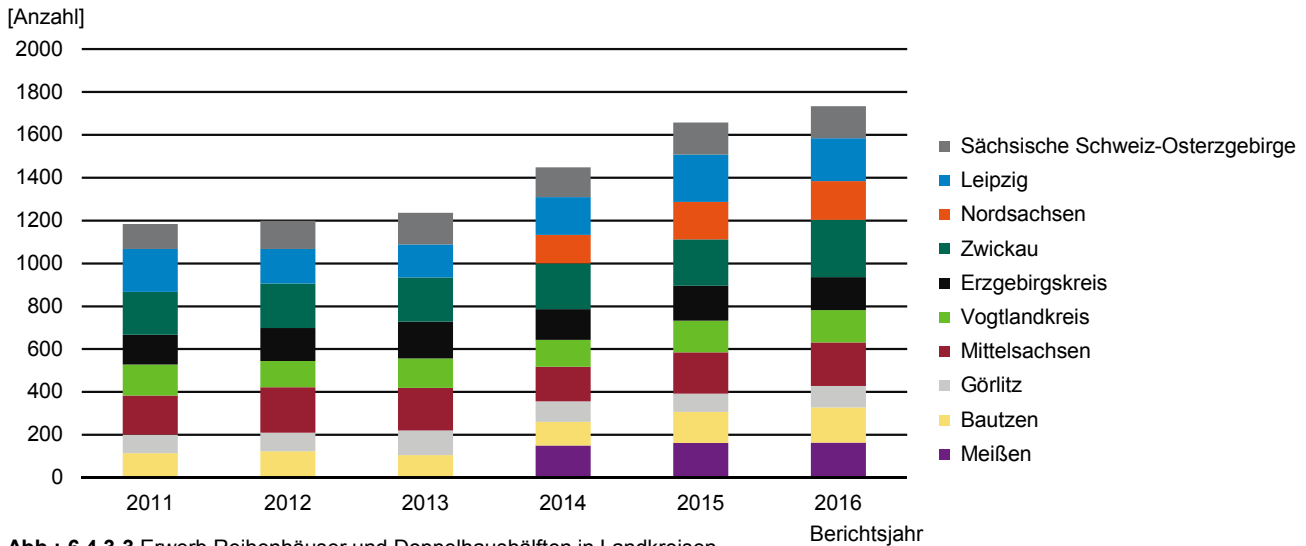


Abb.: 6.4.3-3 Erwerb Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Landkreisen

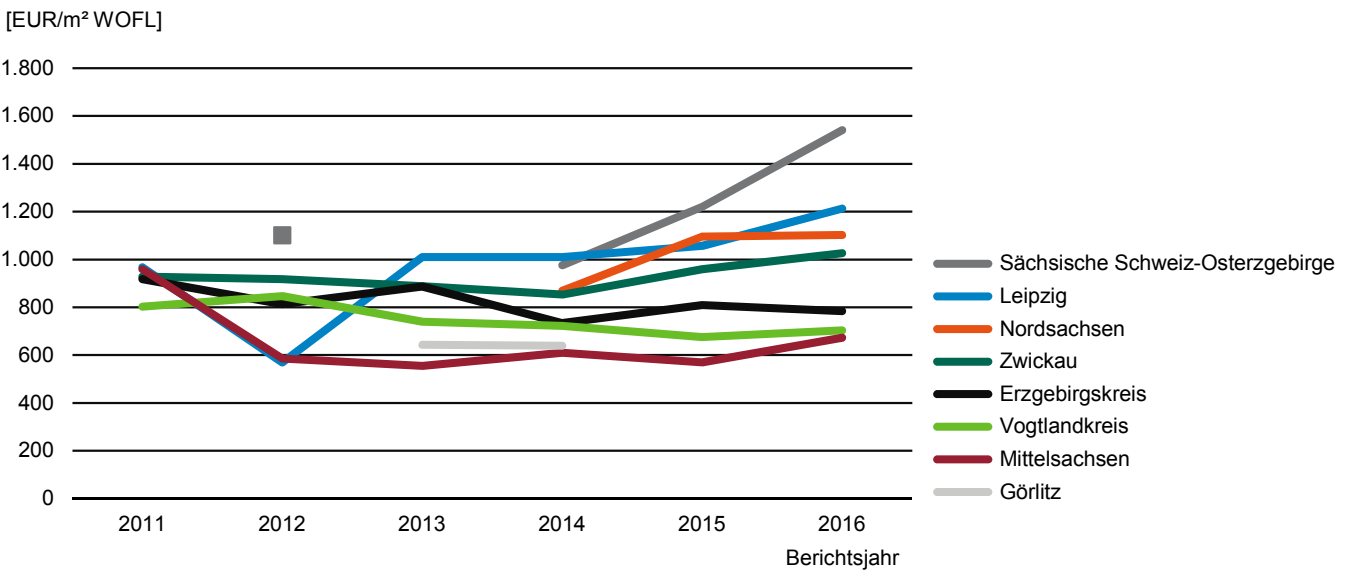


Abb.: 6.4.3-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Landkreisen

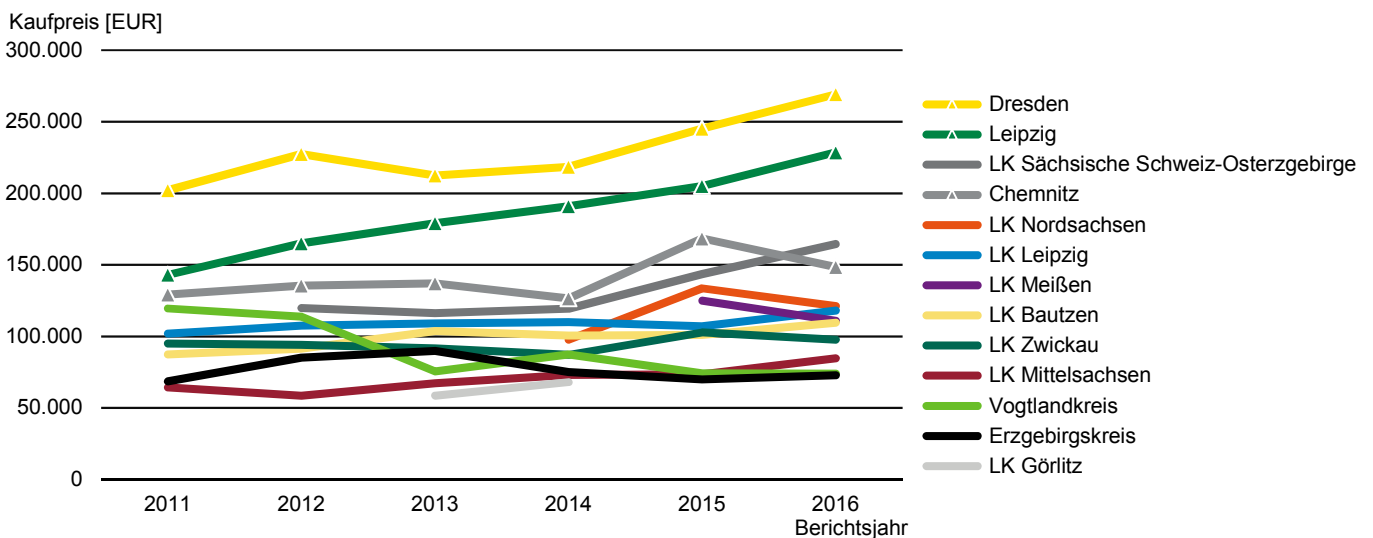


Abb.: 6.4.3-5 Durchschnittlicher Gesamtkaufpreis für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

6.4.4 Mehrfamilienhäuser

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Mehrfamilienhäuser 2016	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	230	17 %	↑
	Dresden	224	-17 %	↓
	Leipzig	594	13 %	↑
Landkreis	Bautzen	107	3 %	↗
	Erzgebirgskreis	209	-22 %	↓
	Görlitz	302	5 %	↑
	Leipzig	181	-1 %	↘
	Meißen	139	-15 %	↓
	Mittelsachsen	568	-14 %	↓
	Nordsachsen	101	-6 %	↓
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	277	-5 %	↓
	Vogtlandkreis	236	-5 %	↓
	Zwickau	335	17 %	↑
	Freistaat	Sachsen	3.505	-17 %

Tab.: 6.4.4-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Mehrfamilienhäuser 2016 und Vorjahresvergleich

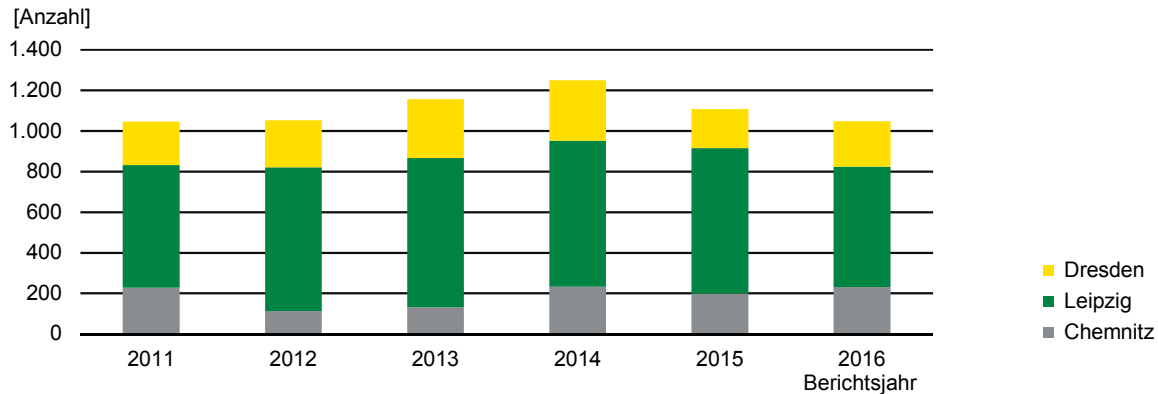


Abb.: 6.4.4-1 Erwerb Mehrfamilienhäuser in Kreisfreien Städten

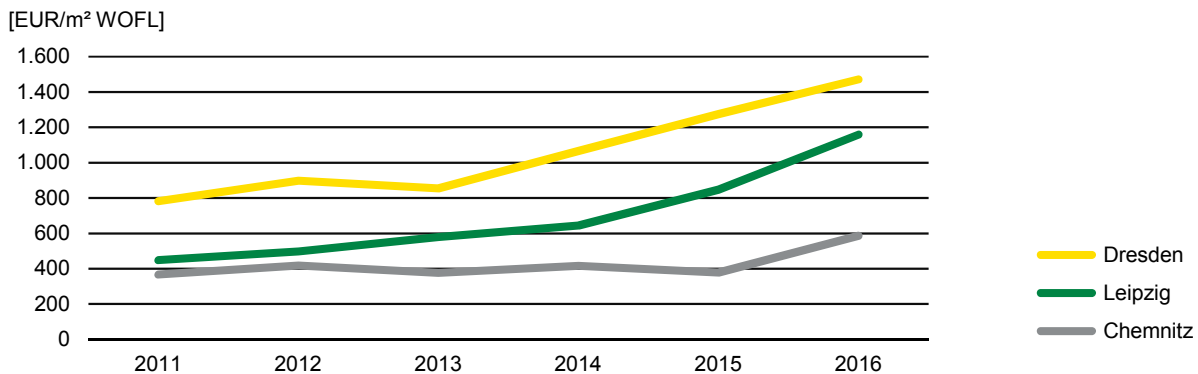
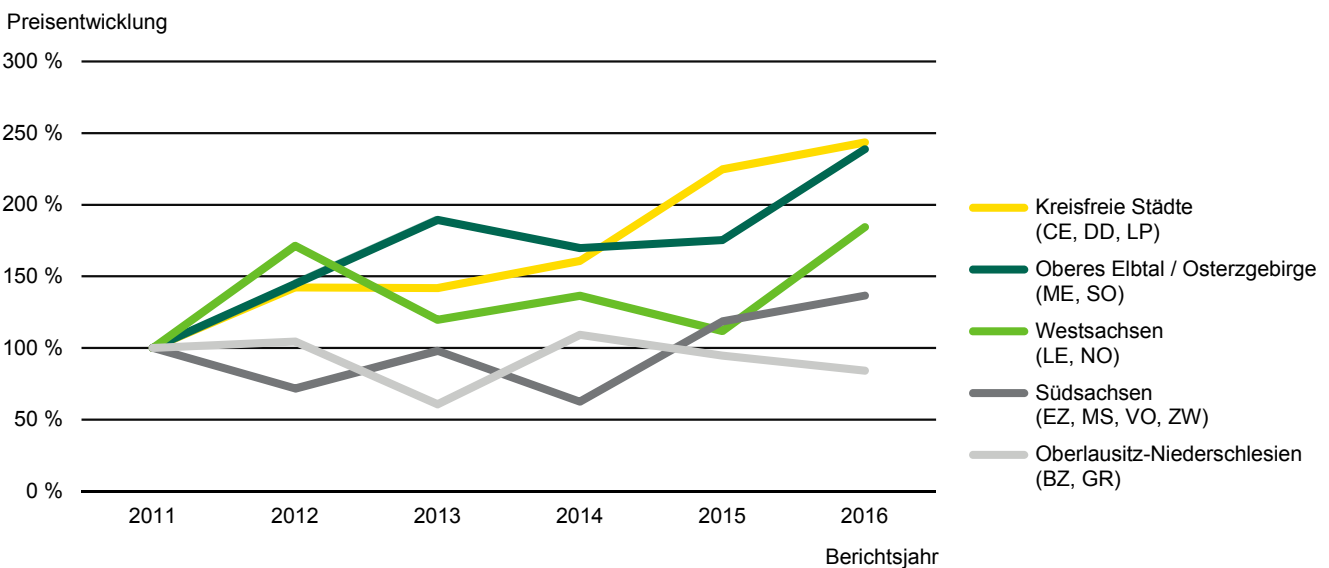
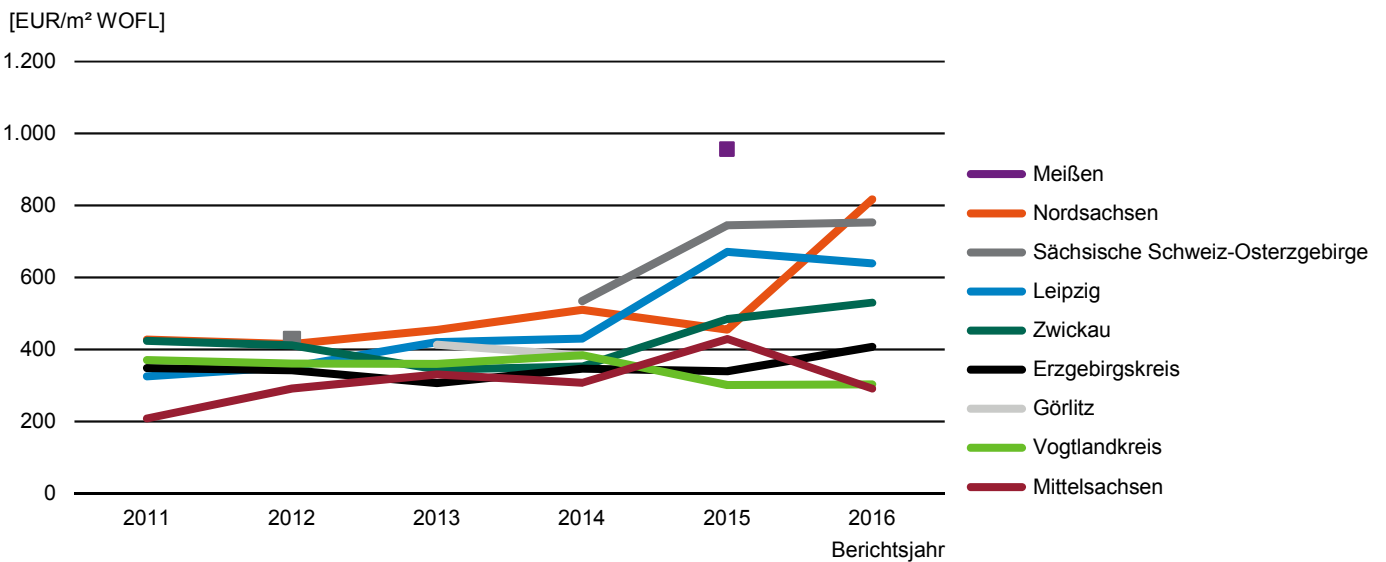
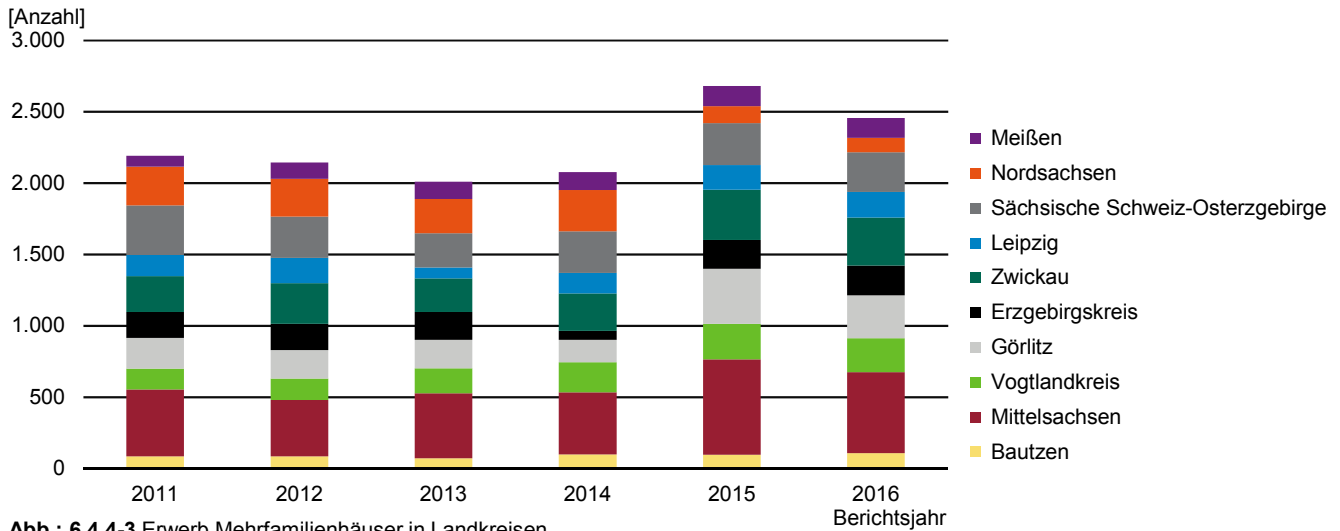


Abb.: 6.4.4-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser in Kreisfreien Städten



6.4.5 Wohn- und Geschäftshäuser

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Wohn- und Geschäftshäuser 2016	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	59	4 %	↗
	Dresden	118	-2 %	↘
	Leipzig	80	27 %	↗
Landkreis	Bautzen	58	-5 %	↘
	Erzgebirgskreis	92	3 %	↗
	Görlitz	86	0 %	→
	Leipzig	49	-2 %	↘
	Meißen	66	-7 %	↘
	Mittelsachsen	178	1 %	↗
	Nordsachsen	65	5 %	↗
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	53	-16 %	↘
	Vogtlandkreis	66	0 %	→
	Zwickau	152	-7 %	↘
	Freistaat	Sachsen	1.122	-1 %

Tab.: 6.4.5-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Wohn- und Geschäftshäuser 2016 und Vorjahresvergleich

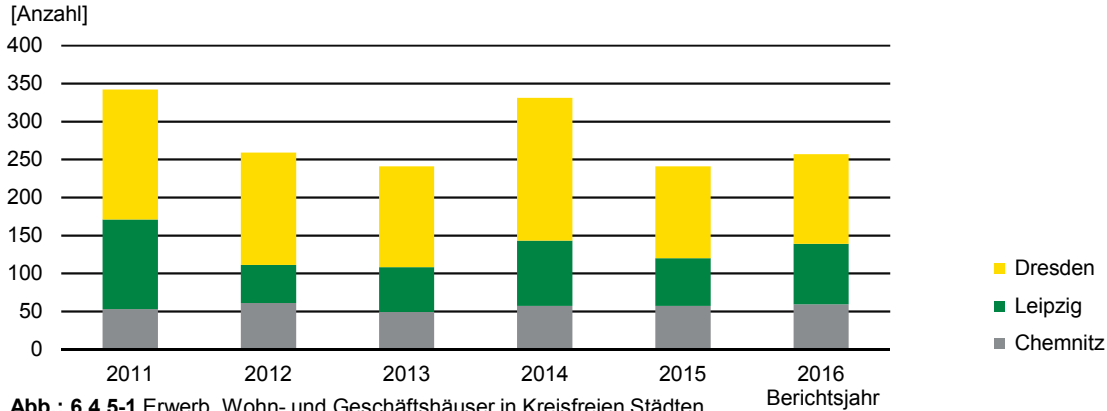


Abb.: 6.4.5-1 Erwerb Wohn- und Geschäftshäuser in Kreisfreien Städten

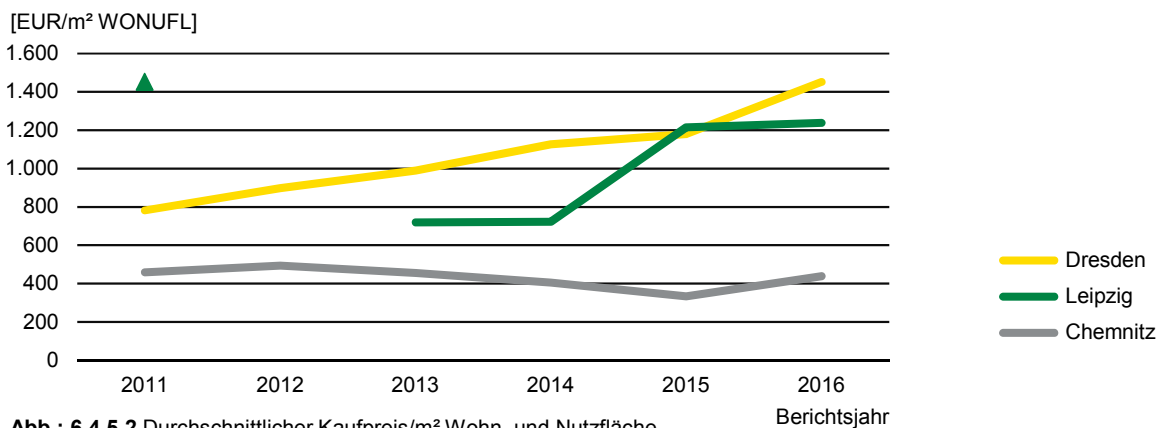


Abb.: 6.4.5-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohn- und Nutzfläche für Wohn- und Geschäftshäuser in Kreisfreien Städten

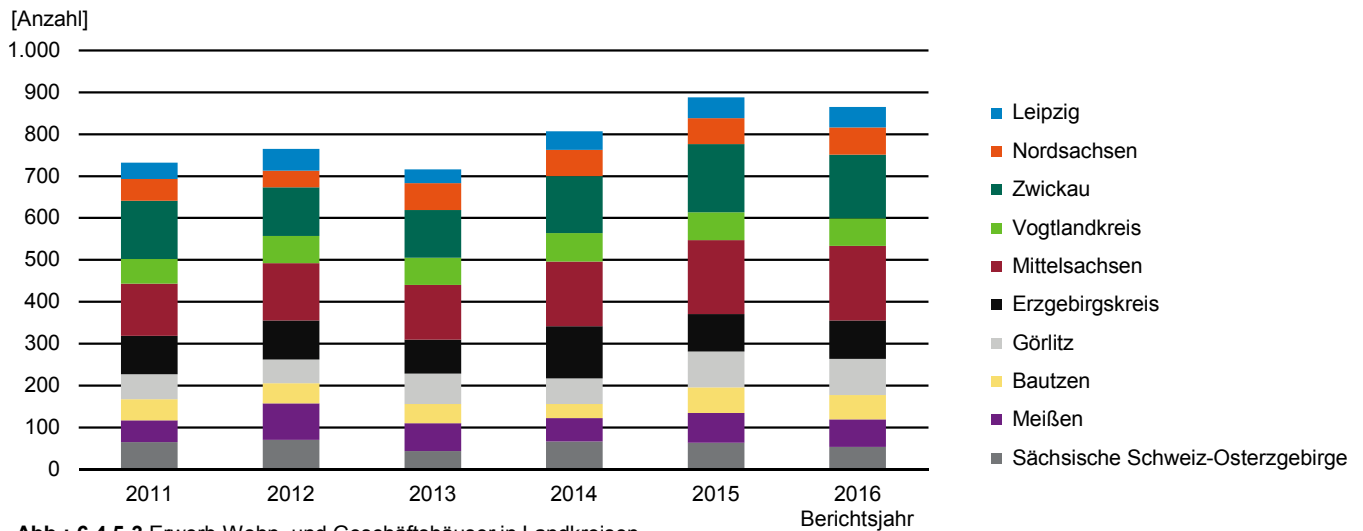


Abb.: 6.4.5-3 Erwerb Wohn- und Geschäftshäuser in Landkreisen

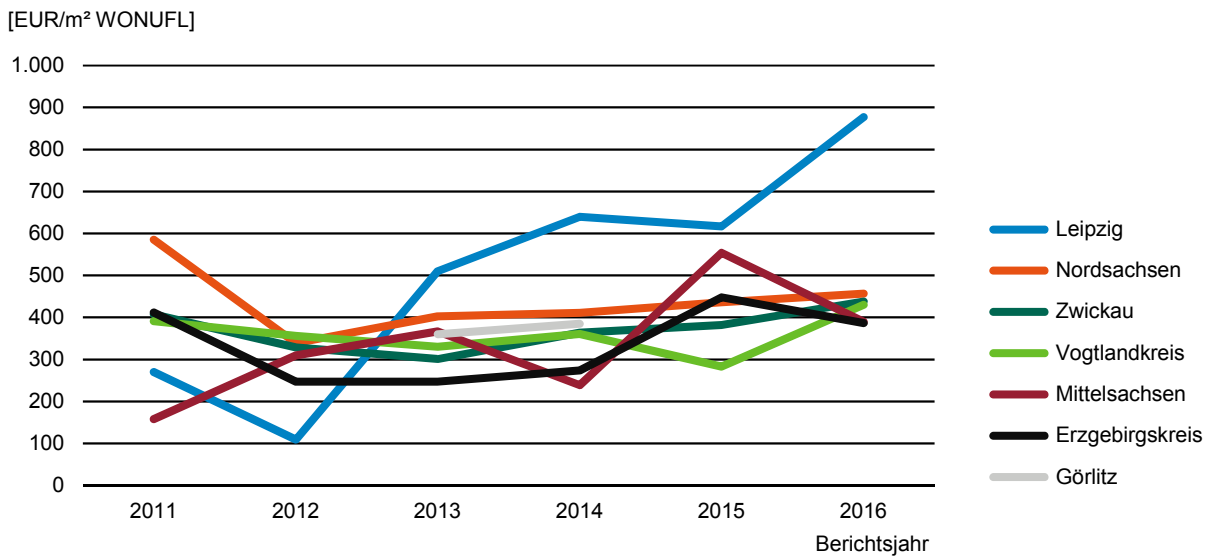


Abb.: 6.4.5-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohn- und Nutzfläche Wohn- und Geschäftshäuser in Landkreisen

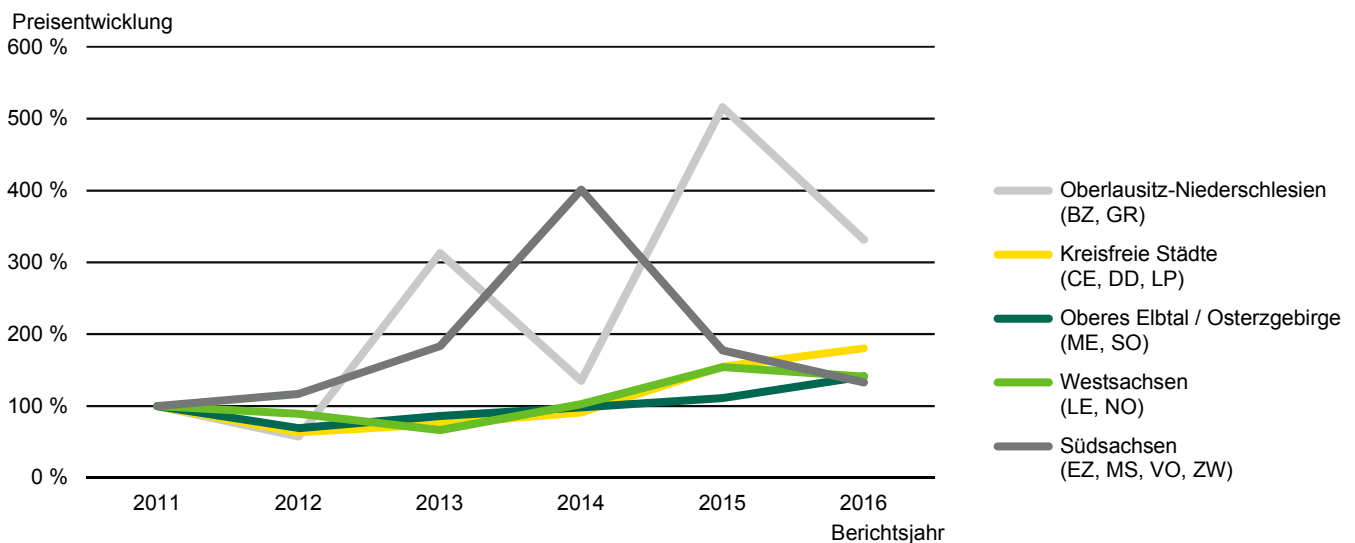


Abb.: 6.4.5-5 Index Umsatzsumme/Flächensumme für Wohn- und Geschäftshäuser
2011 = 100 %, arithmetisches Mittel der Bereiche

6.4.6 Büro- und Geschäftsgebäude

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Büro- und Geschäftsgebäude 2016	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	23	-21 %	↓
	Dresden	32	-20 %	↓
	Leipzig	17	-43 %	↓
Landkreis	Bautzen	11	-59 %	↓
	Erzgebirgskreis	14	-13 %	↓
	Görlitz	14	k. A.	
	Leipzig	13	18 %	↑
	Meißen	18	38 %	↑
	Mittelsachsen	14	-50 %	↓
	Nordsachsen	13	86 %	↑
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	13	-24 %	↓
	Vogtlandkreis	5	150 %	↑
	Zwickau	23	28 %	↑
	Freistaat	mitgeteilte Bereiche	210	-18 %

Tab.: 6.4.6-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Büro- und Geschäftsgebäude 2016 und Vorjahresvergleich

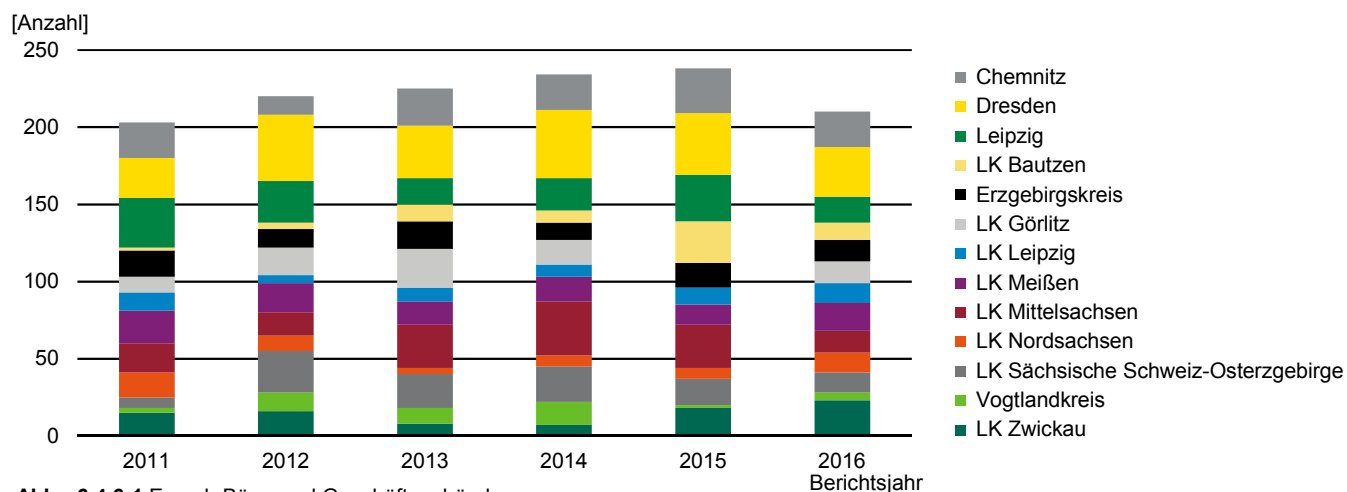


Abb.: 6.4.6-1 Erwerb Büro- und Geschäftsgebäude

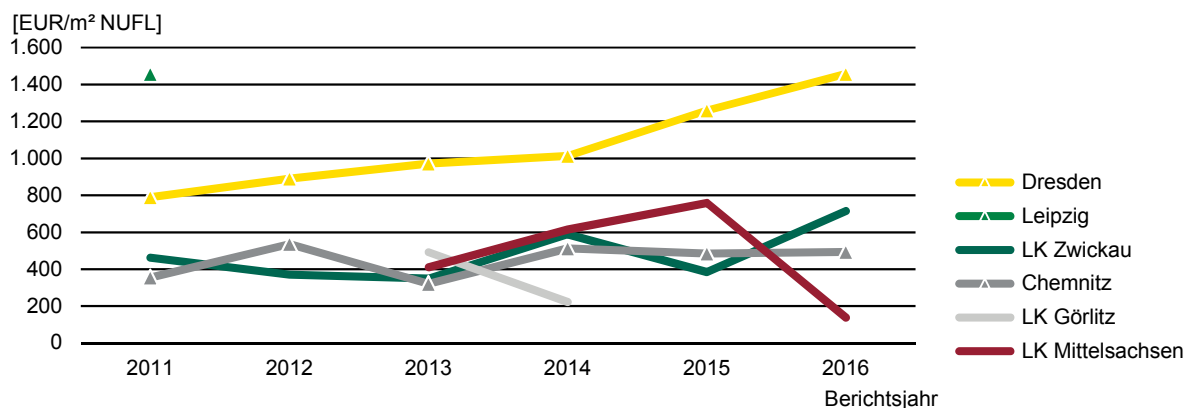


Abb.: 6.4.6-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Nutzfläche Büro- und Geschäftsgebäude

6.4.7 Gewerbegebäude

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Gewerbegebäude 2016	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	50	4 %	↗
	Dresden	54	-16 %	↘
	Leipzig	28	-26 %	↘
Landkreis	Bautzen	43	0 %	→
	Erzgebirgskreis	111	1 %	↗
	Görlitz	62	k. A.	
	Leipzig	75	-1 %	↘
	Meißen	38	-31 %	↘
	Mittelsachsen	121	3 %	↗
	Nordsachsen	8	-79 %	↘
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	76	-38 %	↘
	Vogtlandkreis	72	7 %	↗
	Zwickau	62	-18 %	↘
	Freistaat	mitgeteilte Bereiche	800	-14 %

Tab.: 6.4.7-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Gewerbegebäude 2016 und Vorjahresvergleich

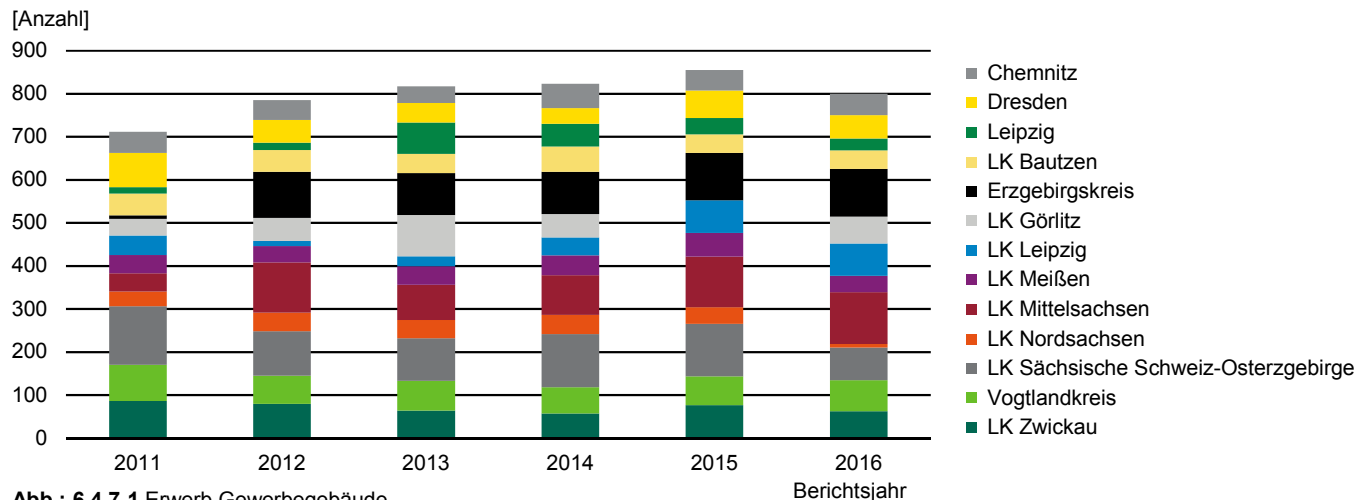


Abb.: 6.4.7-1 Erwerb Gewerbegebäude

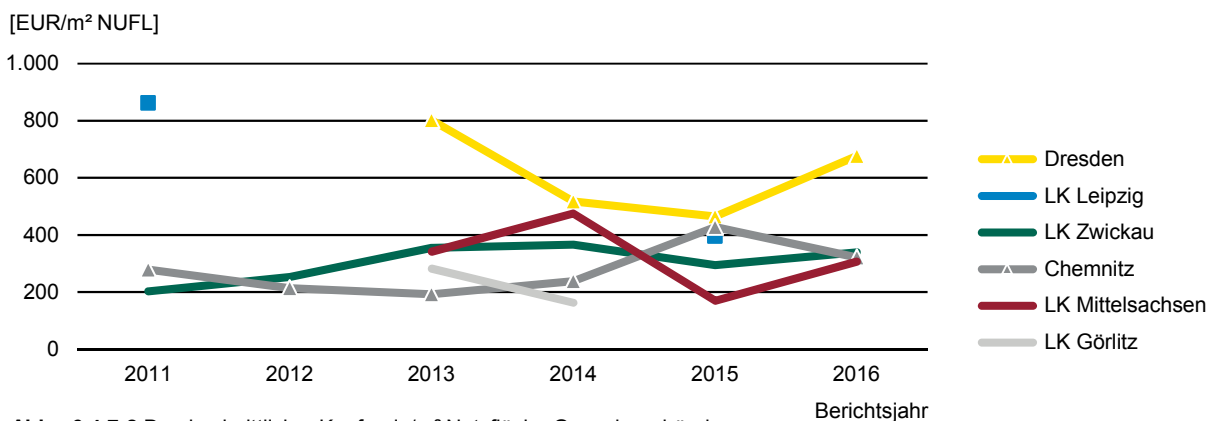


Abb.: 6.4.7-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Nutzfläche Gewerbegebäude

6.4.8 Handels- und Verbrauchermärkte

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Handels- und Verbrauchermärkte 2016	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	8	-53 %	↓
	Dresden	19	36 %	↑
	Leipzig	21	-30 %	↓
Landkreis	Bautzen	7	40 %	↑
	Erzgebirgskreis	22	-19 %	↓
	Görlitz	20	k. A.	
	Leipzig	14	133 %	↑
	Meißen	14	8 %	↑
	Mittelsachsen	17	42 %	↑
	Nordsachsen	16	0 %	→
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	2	-88 %	↓
	Vogtlandkreis	8	-65 %	↓
	Zwickau	19	36 %	↑
Freistaat	mitgeteilte Bereiche	187	-13 %	↓

Tab.: 6.4.8-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Handels- und Verbrauchermärkte 2017 und Vorjahresvergleich

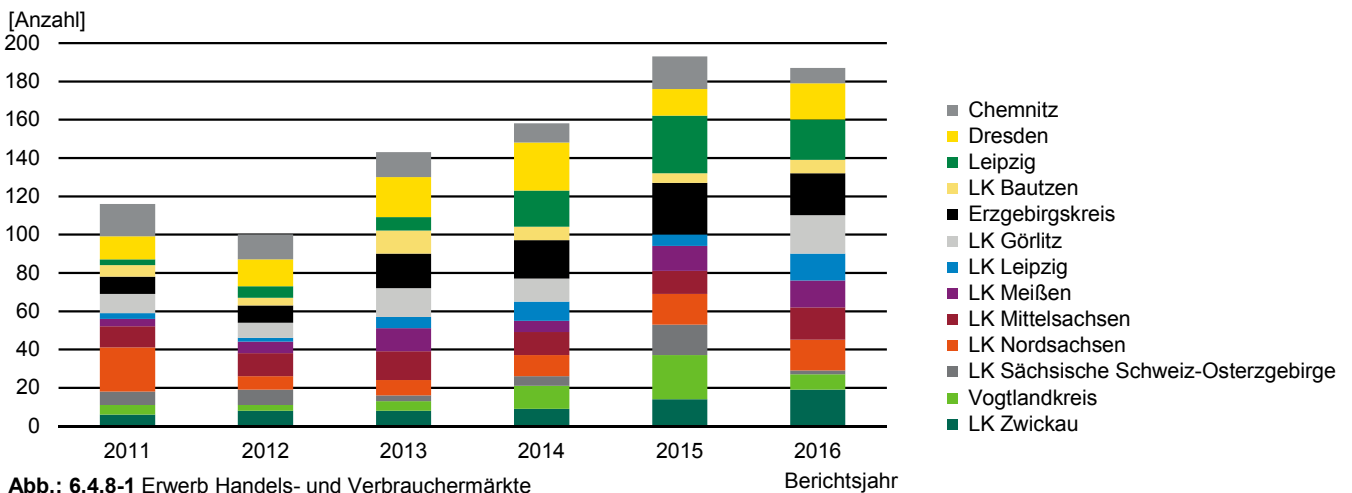


Abb.: 6.4.8-1 Erwerb Handels- und Verbrauchermärkte

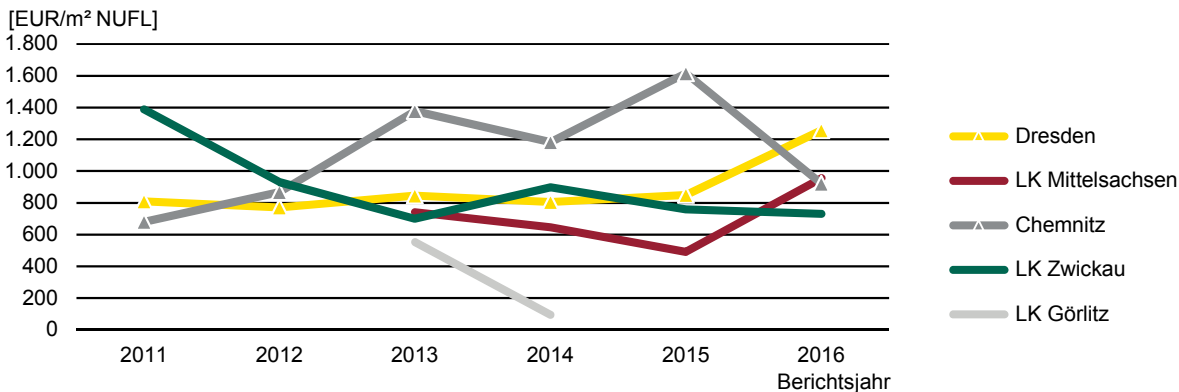


Abb.: 6.4.8-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Nutzfläche Handels- und Verbrauchermärkte

6.4.9 Drei- und Vierseithöfe

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Drei- und Vierseithöfe 2016	Veränderung zum Vorjahr		
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	25	14 %	↑	
	Dresden	13	8 %	↑	
	Leipzig	0	0 %	→	
Landkreis	Bautzen	32	39 %	↑	
	Erzgebirgskreis	58	5 %	↑	
	Görlitz	26	44 %	↑	
	Leipzig	61	-3 %	↓	
	Meißen	42	-31 %	↓	
	Mittelsachsen	125	71 %	↑	
	Nordsachsen	48	-17 %	↓	
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	25	-22 %	↓	
	Vogtlandkreis	33	43 %	↑	
	Zwickau	50	-26 %	↓	
	Freistaat	Sachsen	538	6 %	↑

Tab.: 6.4.9-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Drei- und Vierseithöfe 2016 und Vorjahresvergleich

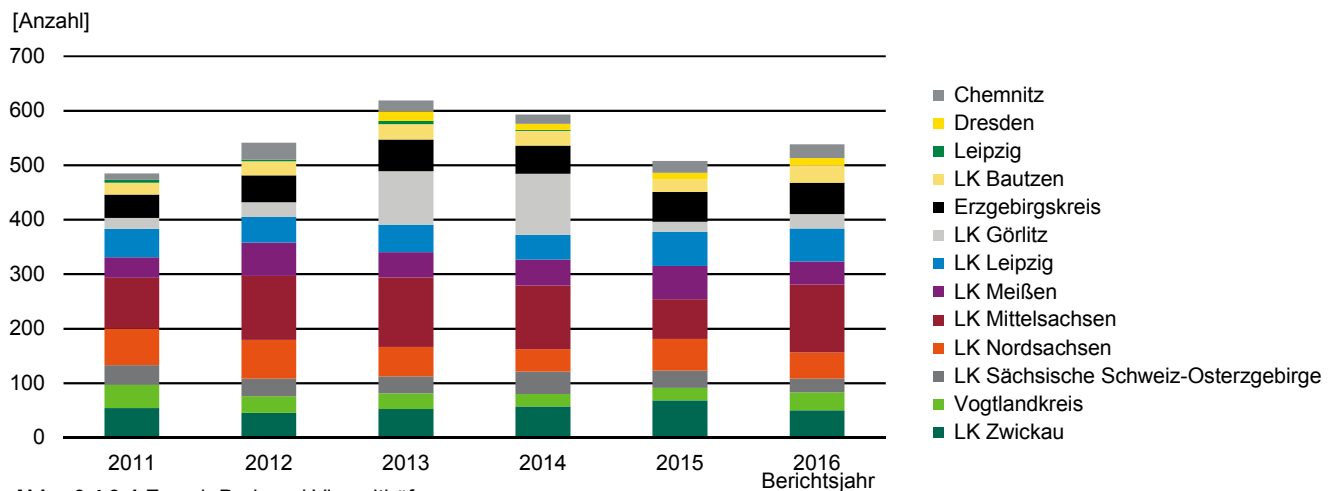


Abb.: 6.4.9-1 Erwerb Drei- und Vierseithöfe

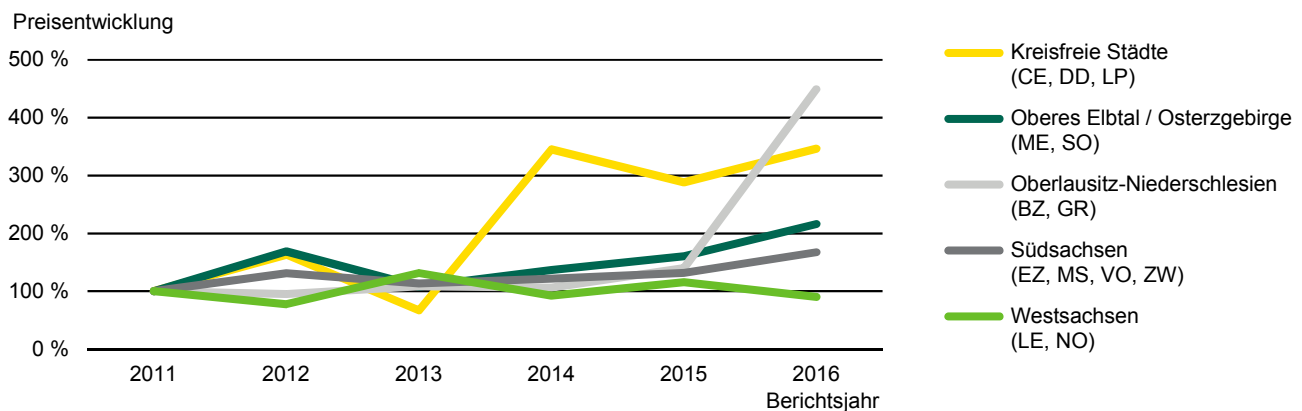


Abb.: 6.4.9-2 Index Umsatzsumme/Flächensumme für Drei- und Vierseithöfe
2011 = 100 %

6.4.10 Gesamtübersicht bebaute Grundstücke

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke 2016	Veränderung zum Vorjahr		
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	719	10 %	↑	
	Dresden	980	2 %	↗	
	Leipzig	1.477	-7 %	↓	
Landkreis	Bautzen	1.533	2 %	↗	
	Erzgebirgskreis	1.784	5 %	↑	
	Görlitz	1.349	4 %	↗	
	Leipzig	1.429	-19 %	↓	
	Meißen	1.249	-3 %	↘	
	Mittelsachsen	2.250	0 %	→	
	Nordsachsen	1.176	-4 %	↘	
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	1.509	-11 %	↓	
	Vogtlandkreis	1.442	-2 %	↘	
	Zwickau	1.575	-4 %	↘	
	Freistaat	Sachsen	18.472	-3 %	↘

Tab.: 6.4.10-1 Anzahl Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke 2016 und Vorjahresvergleich

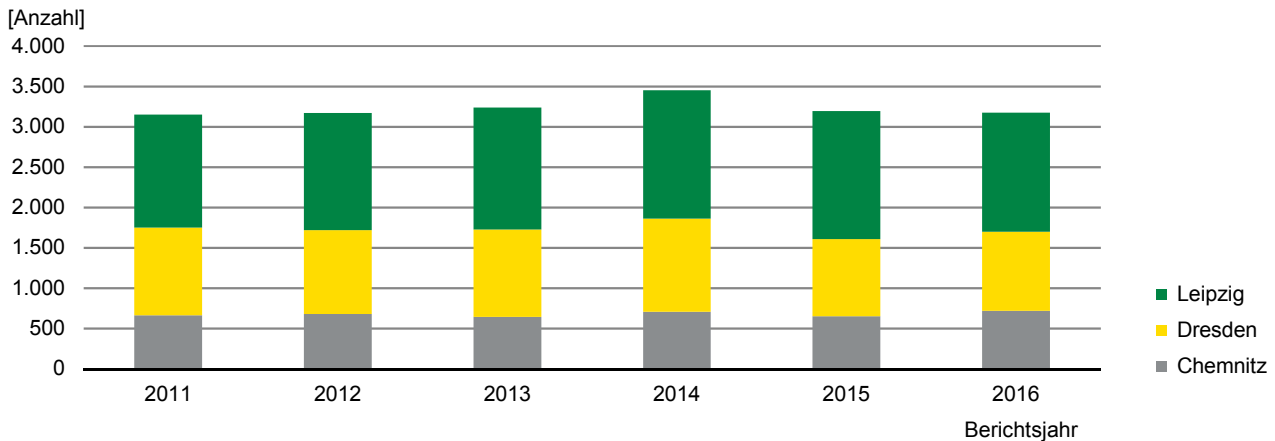


Abb.: 6.4.10-1 Erwerb bebauter Grundstücke in Kreisfreien Städten

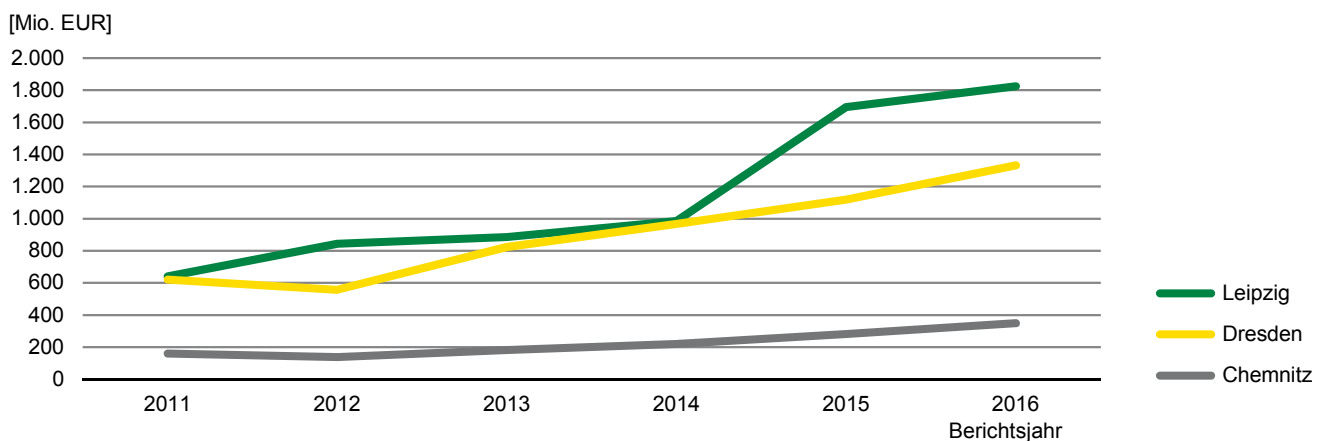
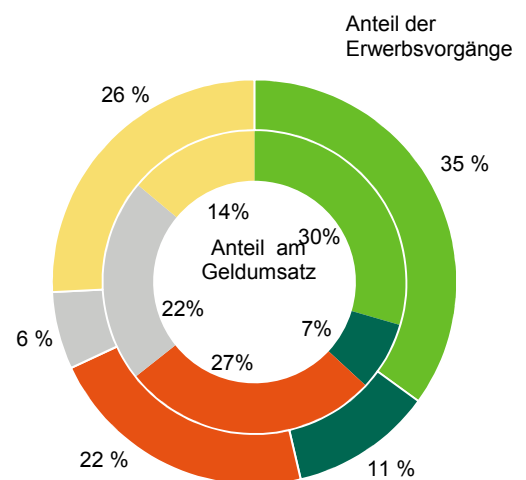
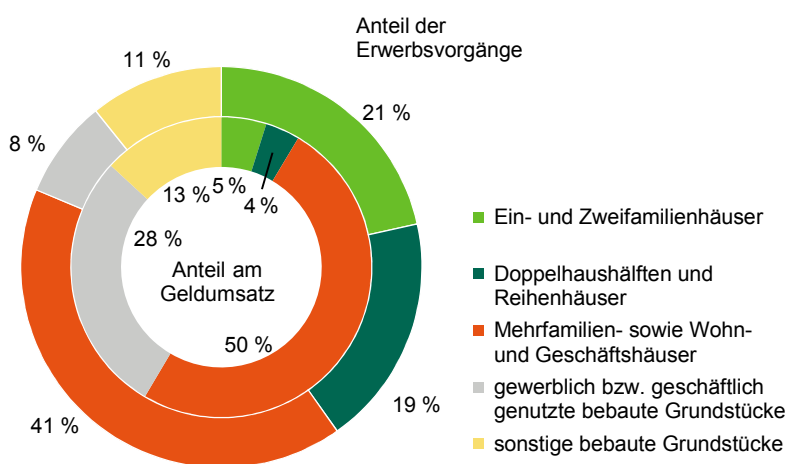
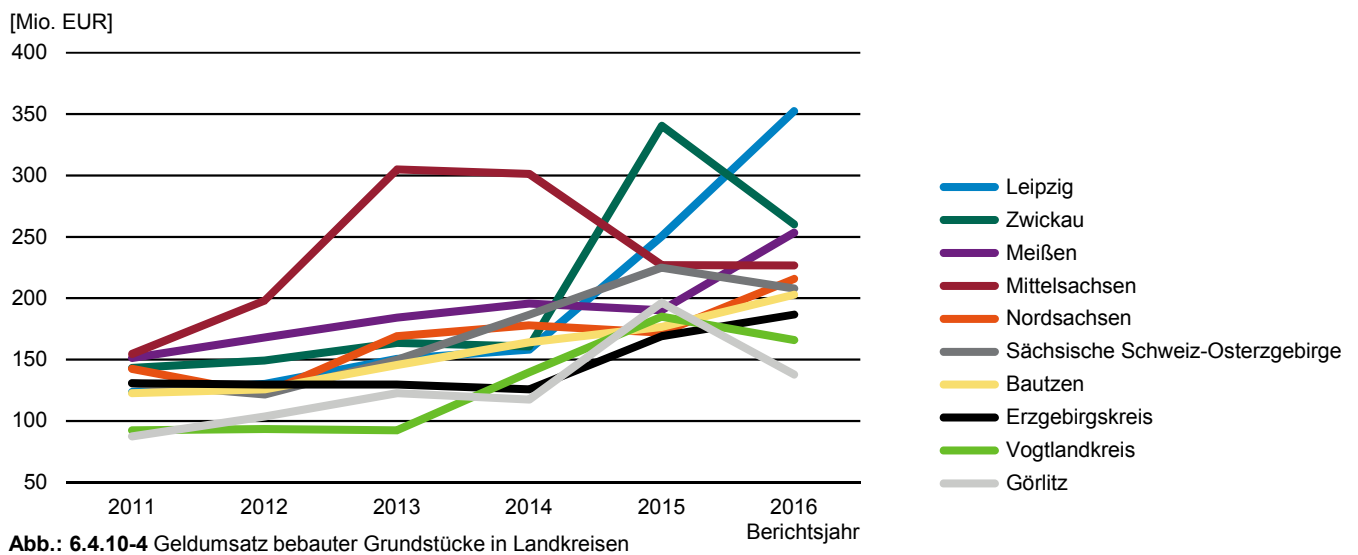
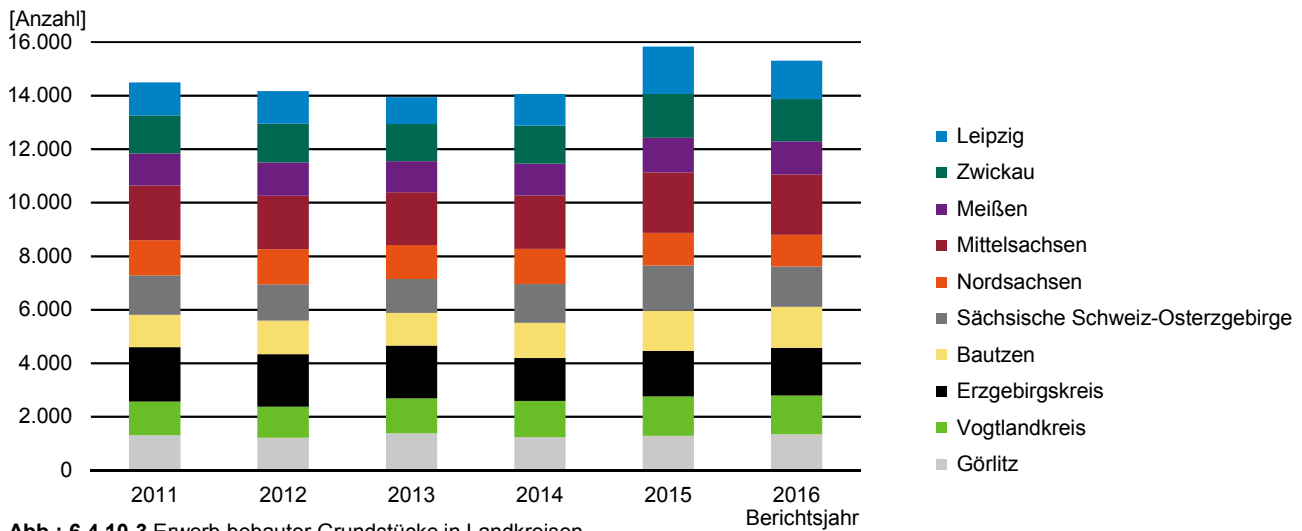


Abb.: 6.4.10-2 Geldumsatz bebauter Grundstücke in Kreisfreien Städten



6.5 Sondereigentum

6.5.1 Durchschnittliche Wohneigentumspreise

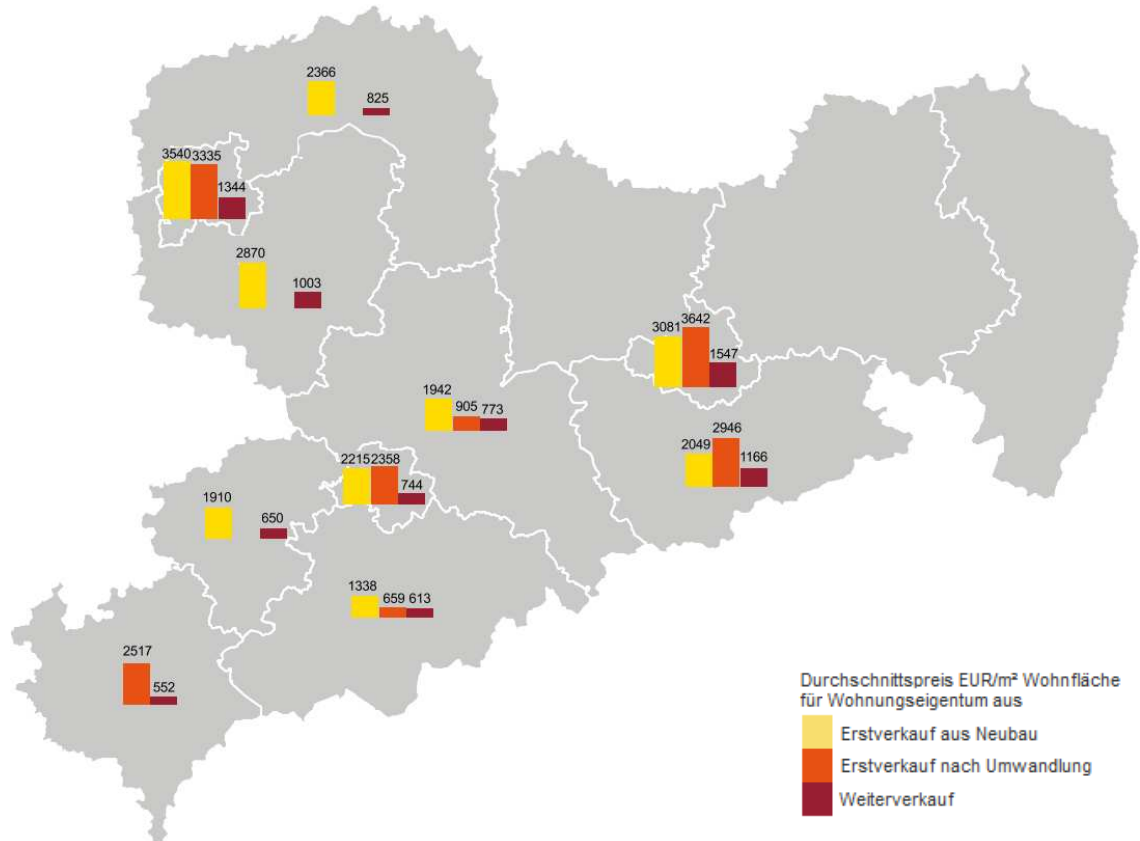


Abb.: 6.5.1-1 Durchschnittspreise je m² Wohnfläche für Wohnungseigentum

6.5.2 Wohnungseigentum

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Wohnungseigentum 2016	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	1.513	51 %	↑
	Dresden	3.851	6 %	↑
	Leipzig	5.001	0 %	→
Landkreis	Bautzen	253	-6 %	↓
	Erzgebirgskreis	365	-1 %	↓
	Görlitz	185	-22 %	↓
	Leipzig	627	25 %	↑
	Meißen	636	35 %	↑
	Mittelsachsen	306	18 %	↑
	Nordsachsen	278	22 %	↑
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	678	11 %	↑
	Vogtlandkreis	496	2 %	↗
	Zwickau	771	-5 %	↓
	Freistaat	Sachsen	14.960	8 %

Tab.: 6.5.2-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Wohnungseigentum 2016 und Vorjahresvergleich

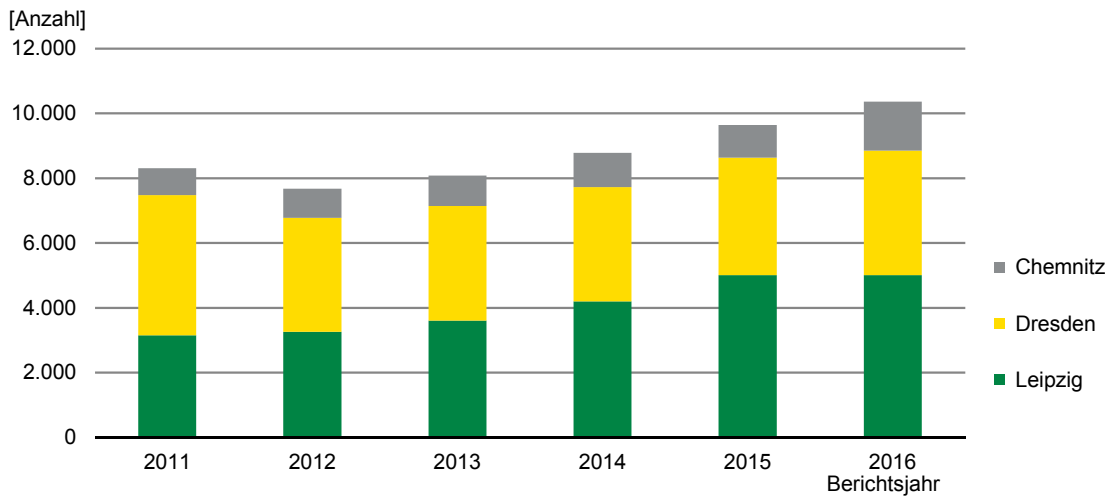


Abb.: 6.5.2-1 Erwerb Wohnungseigentum in Kreisfreien Städten

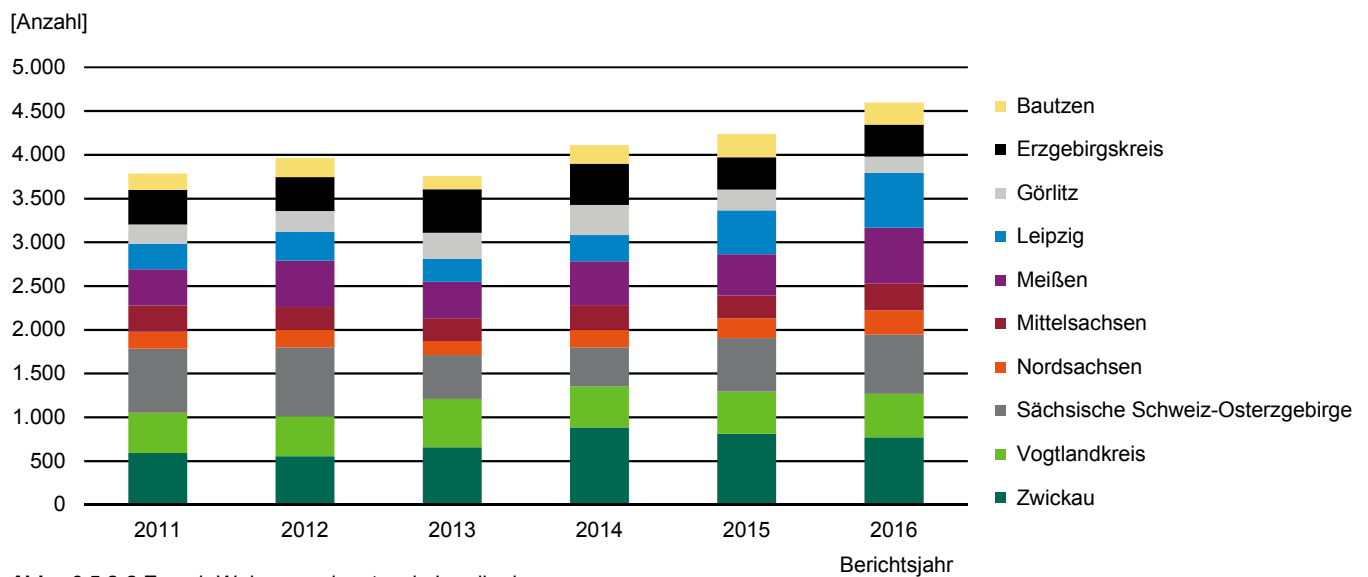


Abb.: 6.5.2-2 Erwerb Wohnungseigentum in Landkreisen

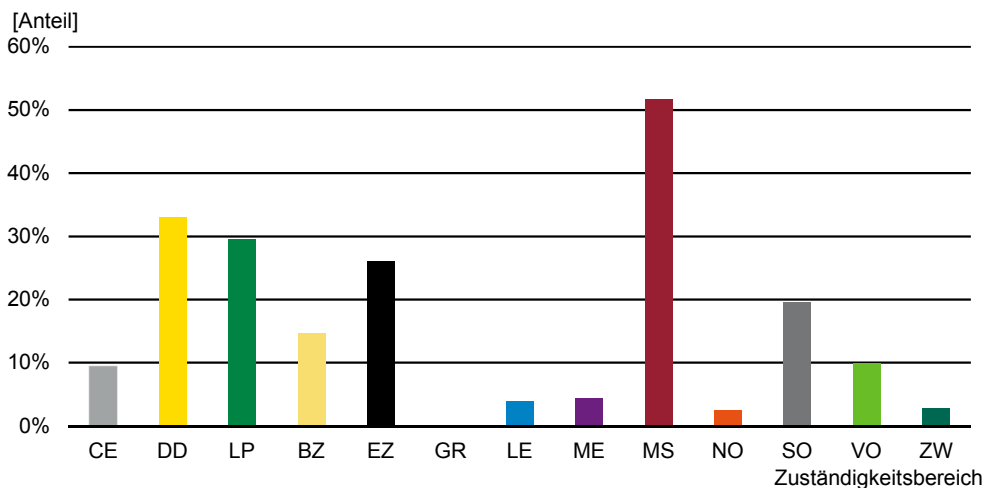


Abb.: 6.5.2-3 Anteil von Erstverkäufen am Erwerb von Wohnungseigentum 2016

Wie im Berichtsjahr 2015 ist bei dem sowieso geringen Umsatzvolumen von Wohnungseigentum in den Landkreisen, mit Ausnahme des Landkreises Mittelsachsen, ein niedriger Anteil von Erstverkäufen zu verzeichnen. Aus dem Landkreis Görlitz kam keine Meldung zu der Aufspaltung des Teilmarktes.

6.5.3 Durchschnittliche Wohnungseigentumspreise für Erst- und Weiterverkäufe

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

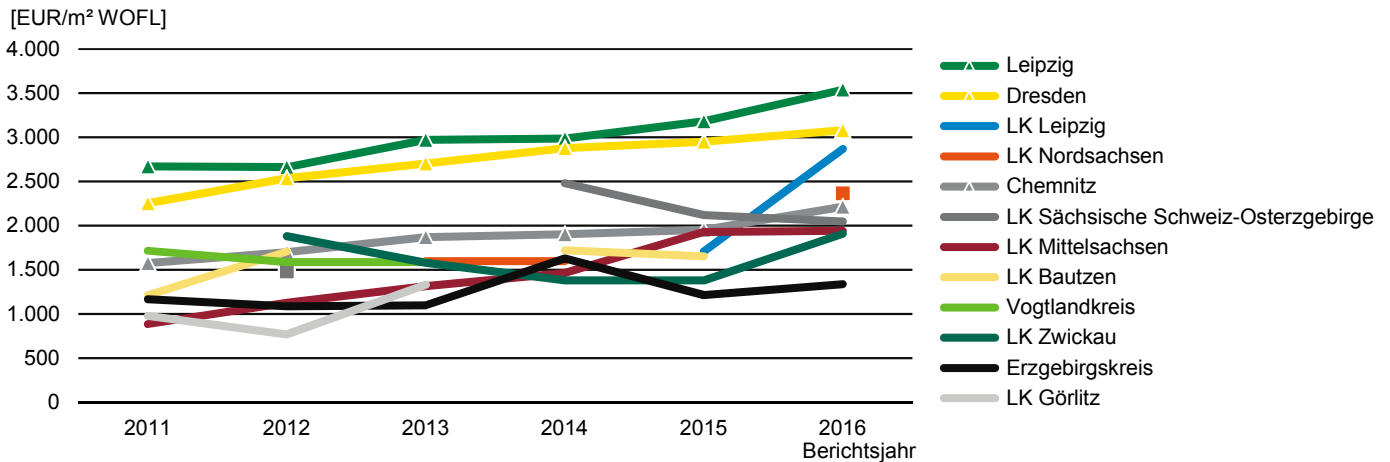


Abb.: 6.5.3-1 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche Erstverkauf Neubau Wohnungseigentum

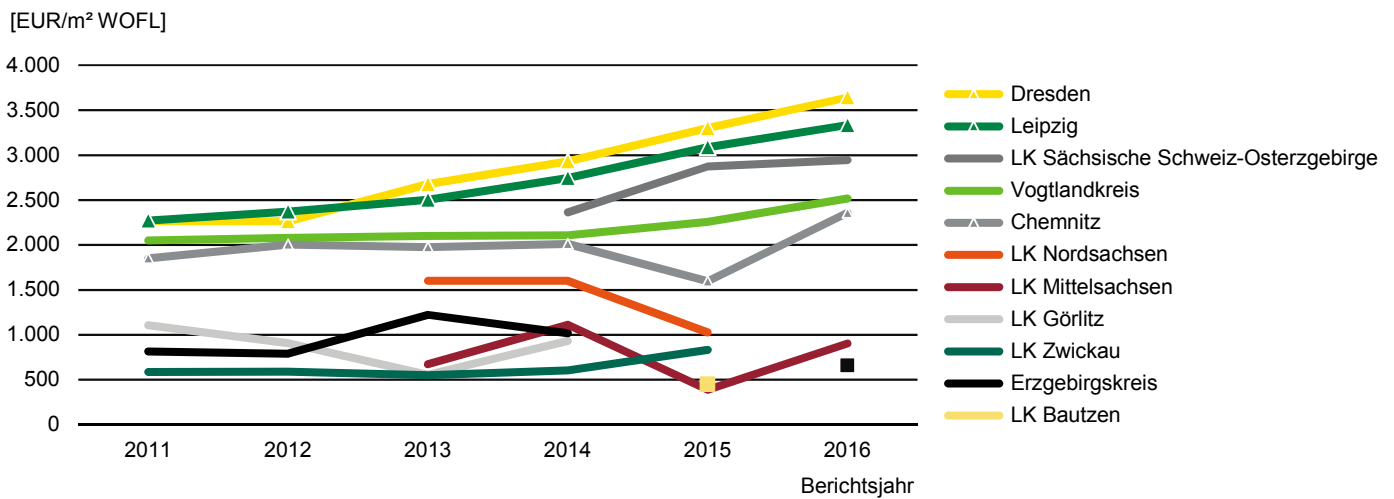


Abb.: 6.5.3-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche Erstverkauf sanierte Umwandlung Wohnungseigentum

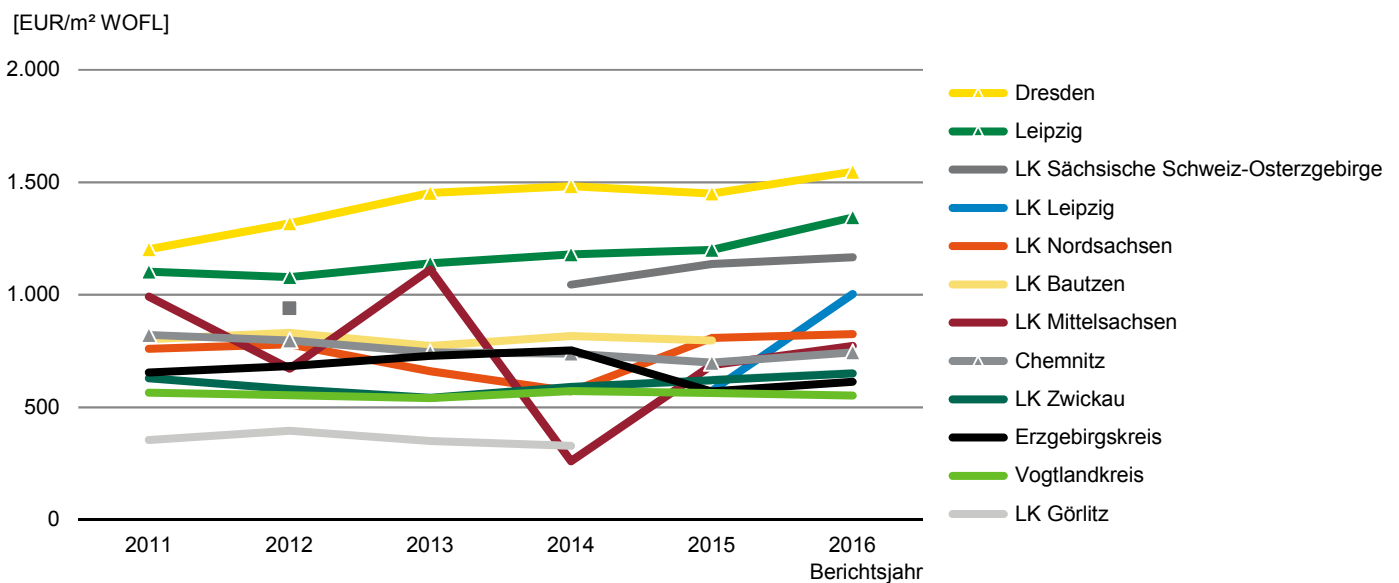


Abb.: 6.5.3-3 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche Weiterverkauf Wohnungseigentum

6.5.4 Teileigentum

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Teileigentum 2016	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	110	43 %	↑
	Dresden	202	38 %	↑
	Leipzig	94	-14 %	↓
Landkreis	Bautzen	6	-45 %	↓
	Erzgebirgskreis	54	-14 %	↓
	Görlitz	k. A.		
	Leipzig	8	14 %	↑
	Meißen	53	18 %	↑
	Mittelsachsen	2	-75 %	↓
	Nordsachsen	8	-62 %	↓
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	76	-28 %	↓
	Vogtlandkreis	29	4 %	↗
	Zwickau	38	-16 %	↓
Freistaat	mitgeteilte Bereiche	680	2 %	↗

Tab.: 6.5.4-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Teileigentum 2016 und Vorjahresvergleich

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

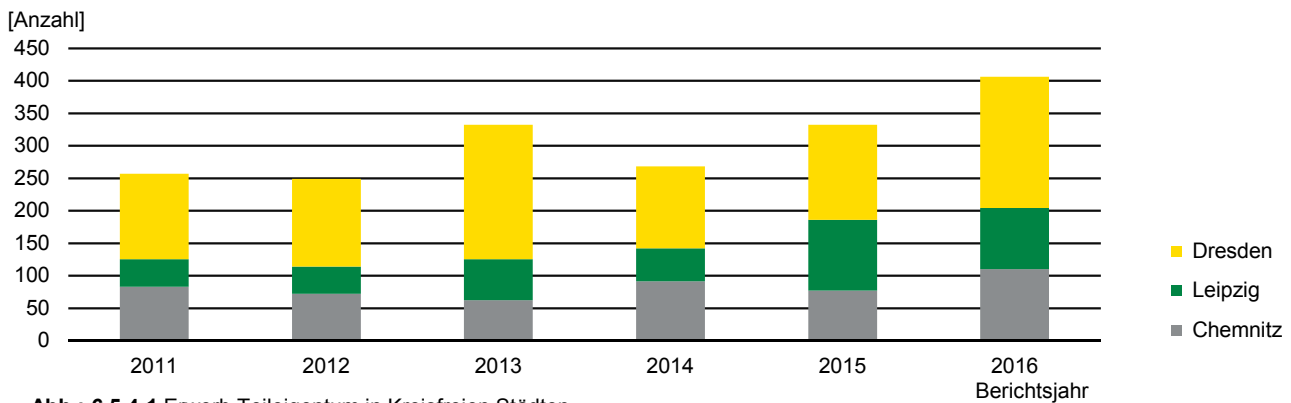


Abb.: 6.5.4-1 Erwerb Teileigentum in Kreisfreien Städten

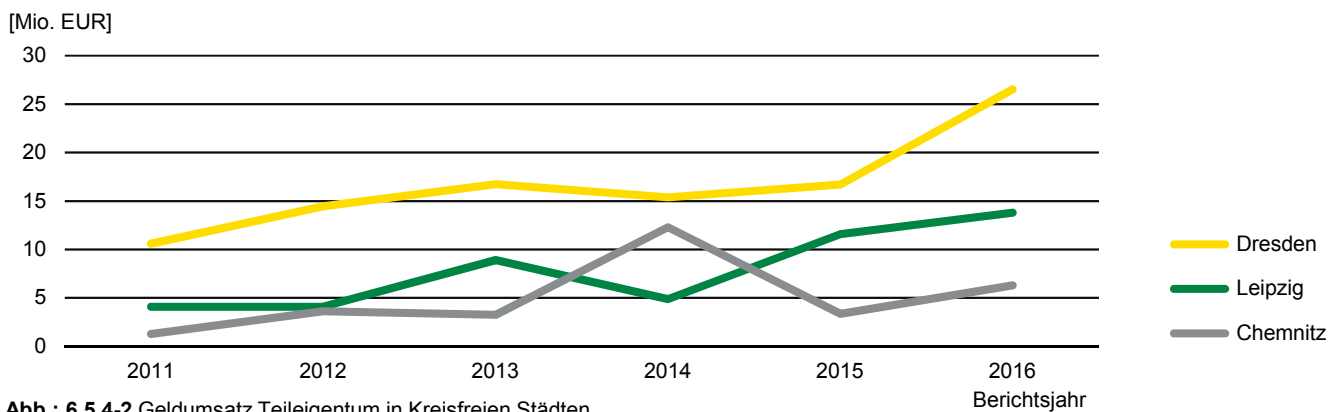


Abb.: 6.5.4-2 Geldumsatz Teileigentum in Kreisfreien Städten

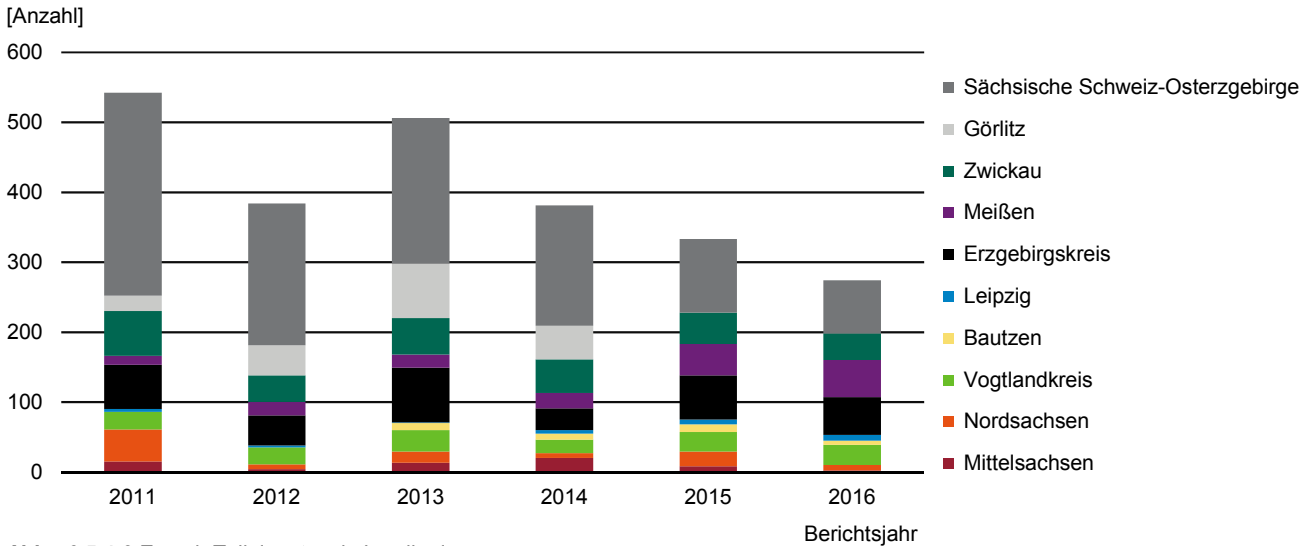


Abb.: 6.5.4-3 Erwerb Teileigentum in Landkreisen

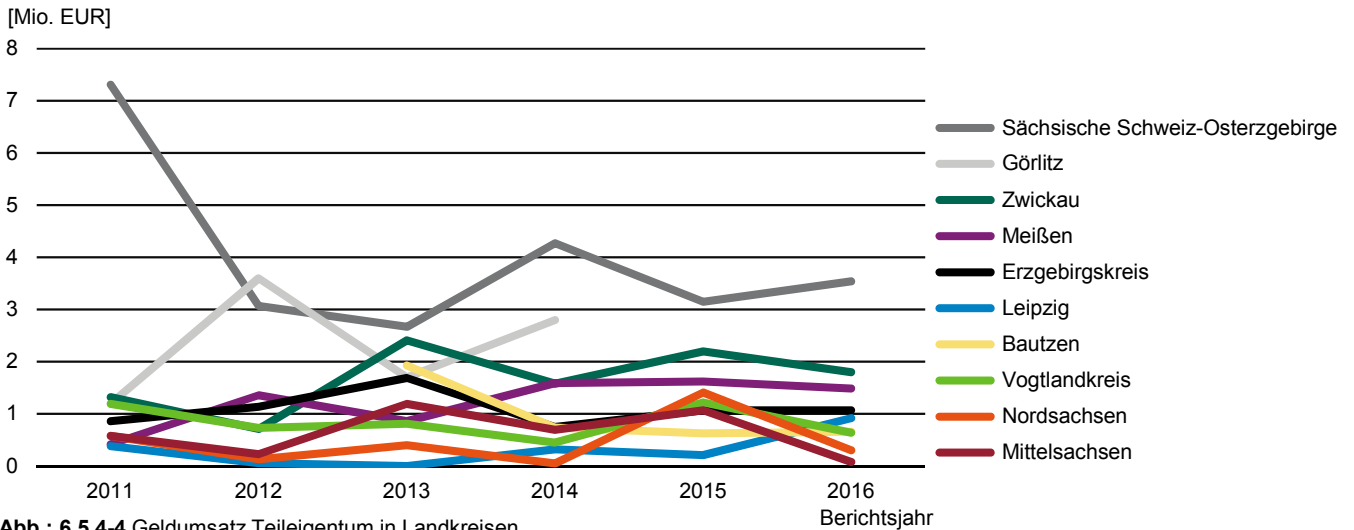


Abb.: 6.5.4-4 Geldumsatz Teileigentum in Landkreisen

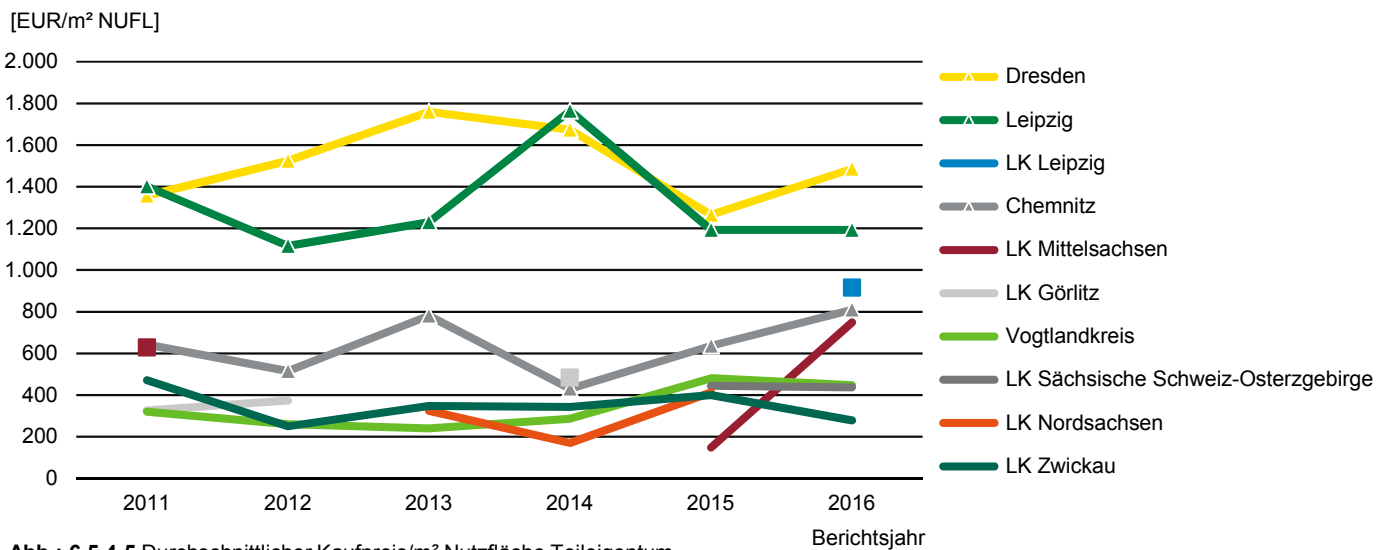


Abb.: 6.5.4-5 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Nutzfläche Teileigentum

6.5.5 Gesamtübersicht Sondereigentum

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Sondereigentum 2016	Veränderung zum Vorjahr		
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	1.623	50 %	↑	
	Dresden	4.053	7 %	↑	
	Leipzig	5.095	0 %	→	
Landkreis	Bautzen	259	-8 %	↓	
	Erzgebirgskreis	419	-3 %	↓	
	Görlitz	185	-22 %	↓	
	Leipzig	635	25 %	↑	
	Meißen	689	34 %	↑	
	Mittelsachsen	308	15 %	↑	
	Nordsachsen	286	15 %	↑	
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	754	5 %	↑	
	Vogtlandkreis	525	3 %	→	
	Zwickau	809	-5 %	↓	
	Freistaat	Sachsen	15.640	8 %	↑

Tab.: 6.5.5-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Sondereigentum 2016 und Vorjahresvergleich

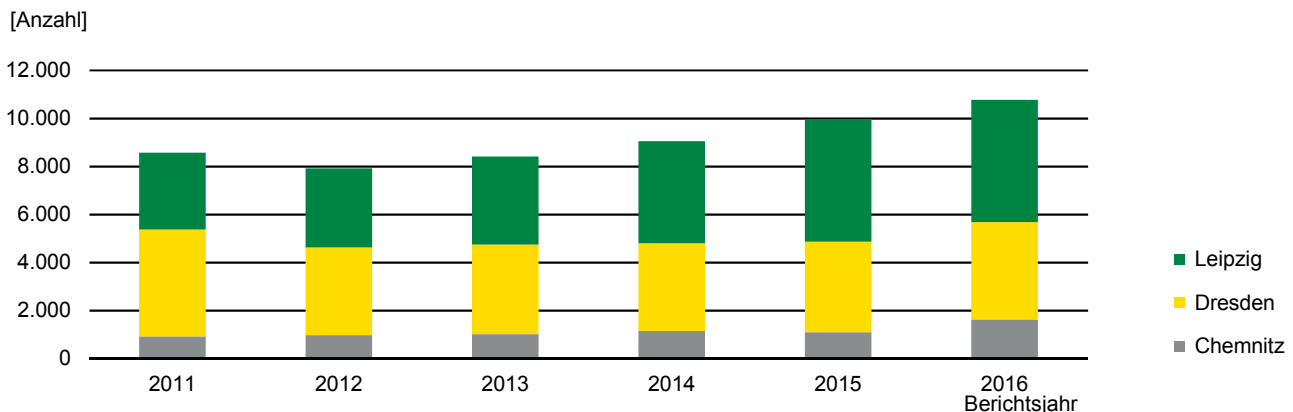


Abb.: 6.5.5-1 Erwerb Sondereigentum in Kreisfreien Städten

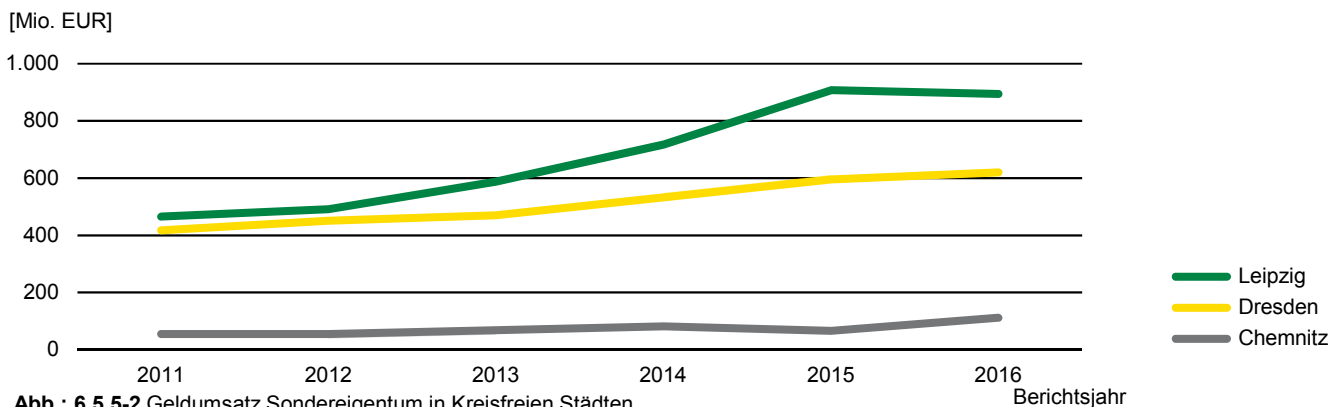


Abb.: 6.5.5-2 Geldumsatz Sondereigentum in Kreisfreien Städten

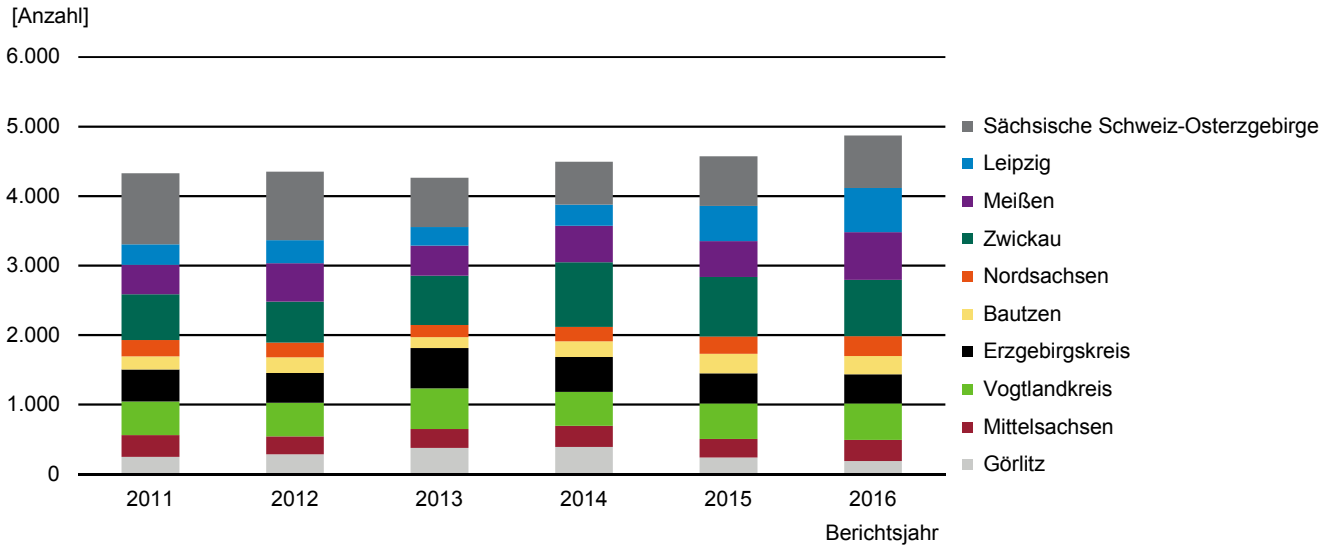


Abb.: 6.5.5-3 Erwerb Sondereigentum in Landkreisen

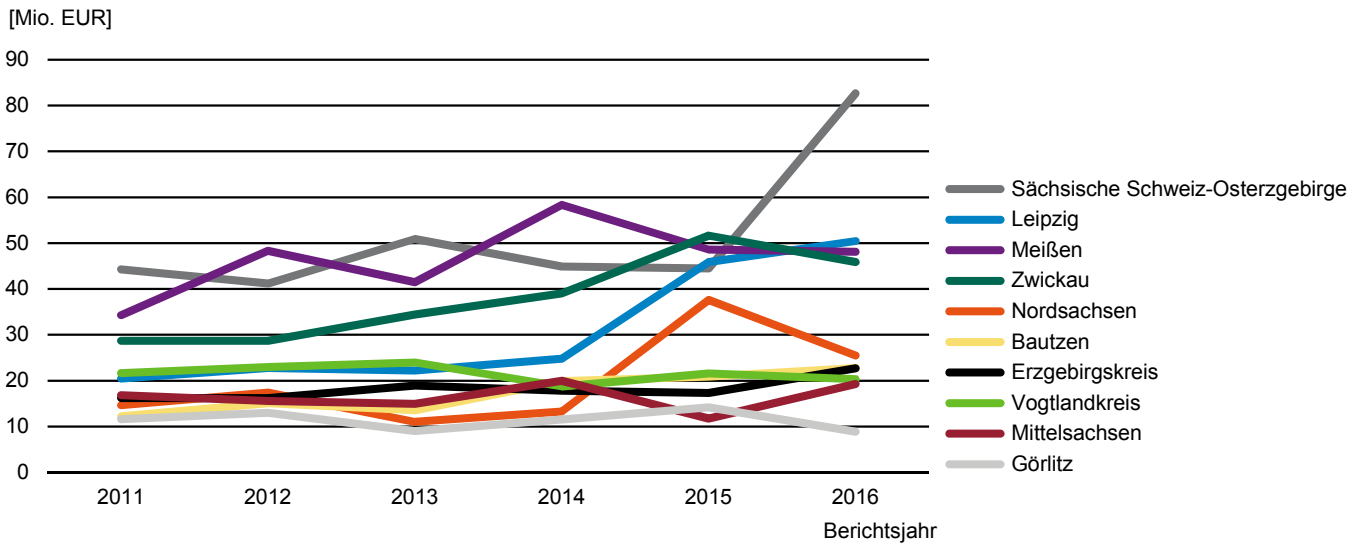


Abb.: 6.5.5-4 Geldumsatz Sondereigentum in Landkreisen

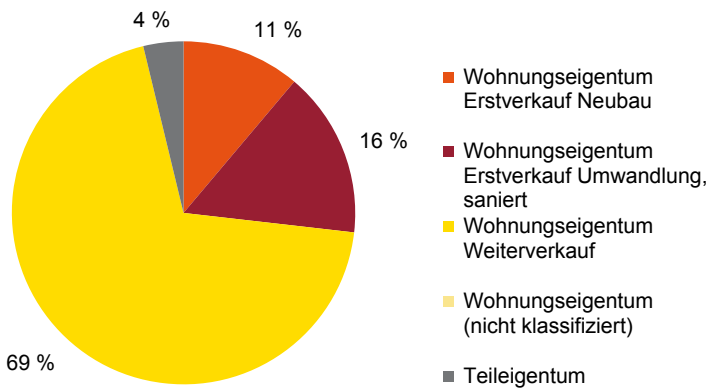


Abb.: 6.5.5-5 Umsatz getrennt nach Sondereigentumsart 2016 in Kreisfreien Städten

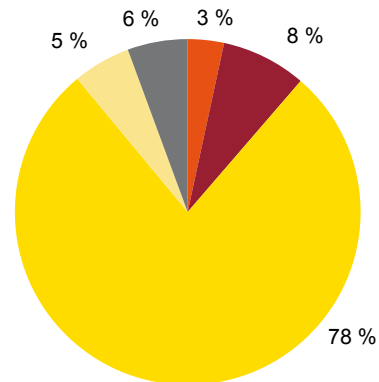


Abb.: 6.5.5-6 Umsatz getrennt nach Sondereigentumsart 2016 in Landkreisen

7 Sonstige Daten

7.1 Hinweis zu Sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten

Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Rohertrags-, Sachwertfaktoren und Indexreihen werden von verschiedenen Gutachterausschüssen im Freistaat Sachsen für ihren Zuständigkeitsbereich zur Verfügung gestellt. Die konkreten Daten, weiterführende Informationen sowie Bodenrichtwertauskünfte sind bei den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen erhältlich.

Aufgrund der Vielgestaltigkeit dieser Daten und der zum Teil differierenden Ableitungsmodelle ist eine gemeinsame Datenauswertung nicht zielführend. Im Grundstücksmarktbericht 2017 erfolgt eine Visualisierung ausgewählter Faktoren.

7.1.1 Liegenschaftszinssätze

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung sind Liegenschaftszinssätze „[...] die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten“ (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). Damit kommt dem Liegenschaftszinssatz die vorrangige Aufgabe zu, den Marktbezug des Ertragswertmodells herzustellen. Dagegen kann eine Verzinsung des in der Immobilie investierten Kapitals aus dem Liegenschaftszinssatz nicht unmittelbar abgelesen werden.

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

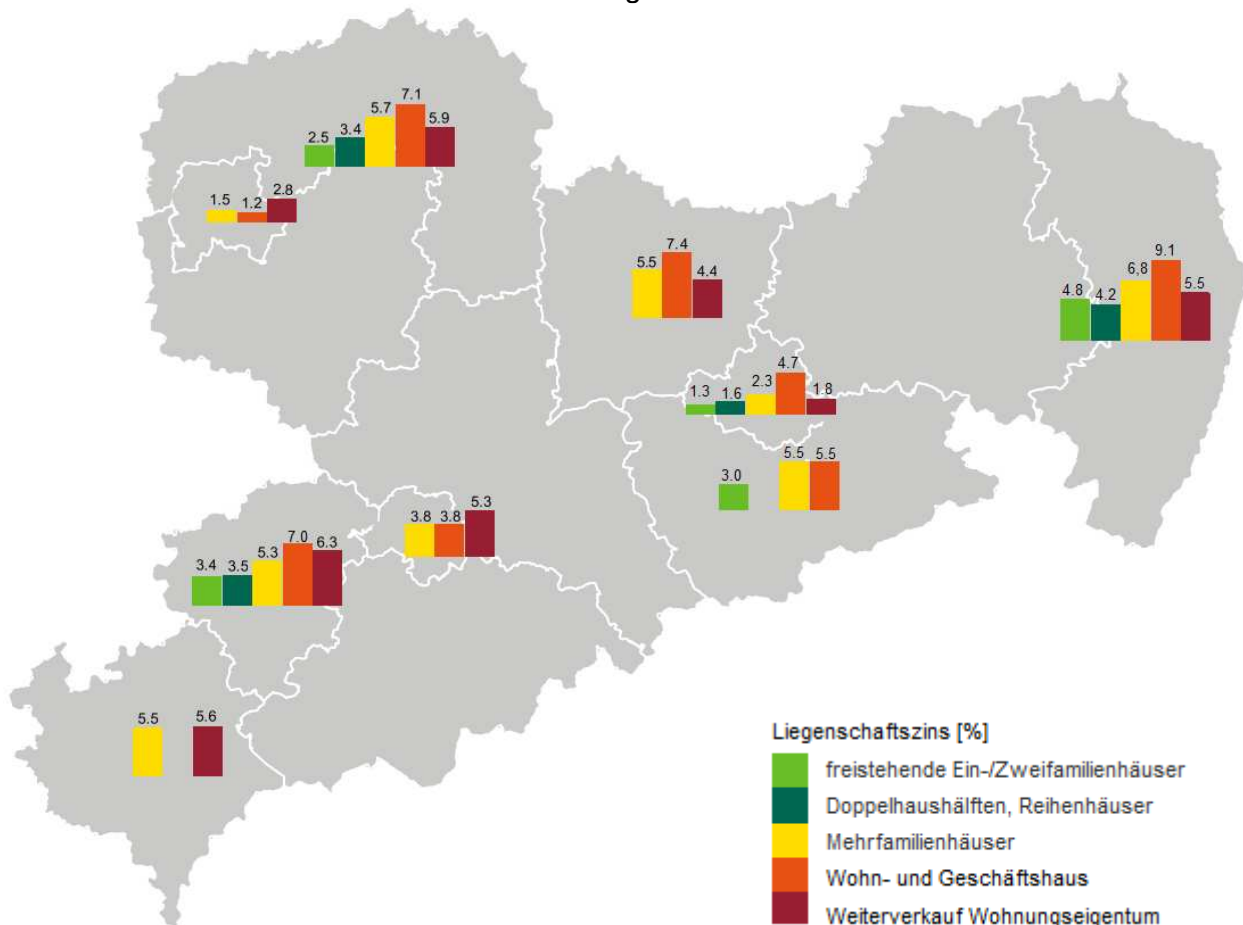


Abb.: 7.1.1-1 Liegenschaftszinssätze für Wohnen 2016

7.1.2 Rohertragsfaktoren

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

Die folgende Darstellung zeigt die von einigen Gutachterausschüssen mitgeteilten Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Büro- und Geschäftshäuser sowie Wohnungseigentum. Hierdurch soll ein Überblick über Markttendenzen im Freistaat Sachsen geschaffen werden. Aufgrund ihrer Generalisierung sind die genannten Daten jedoch nicht für konkrete Wertermittlungsaufgaben geeignet. Hierfür wird auf die Marktdaten der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse verwiesen.

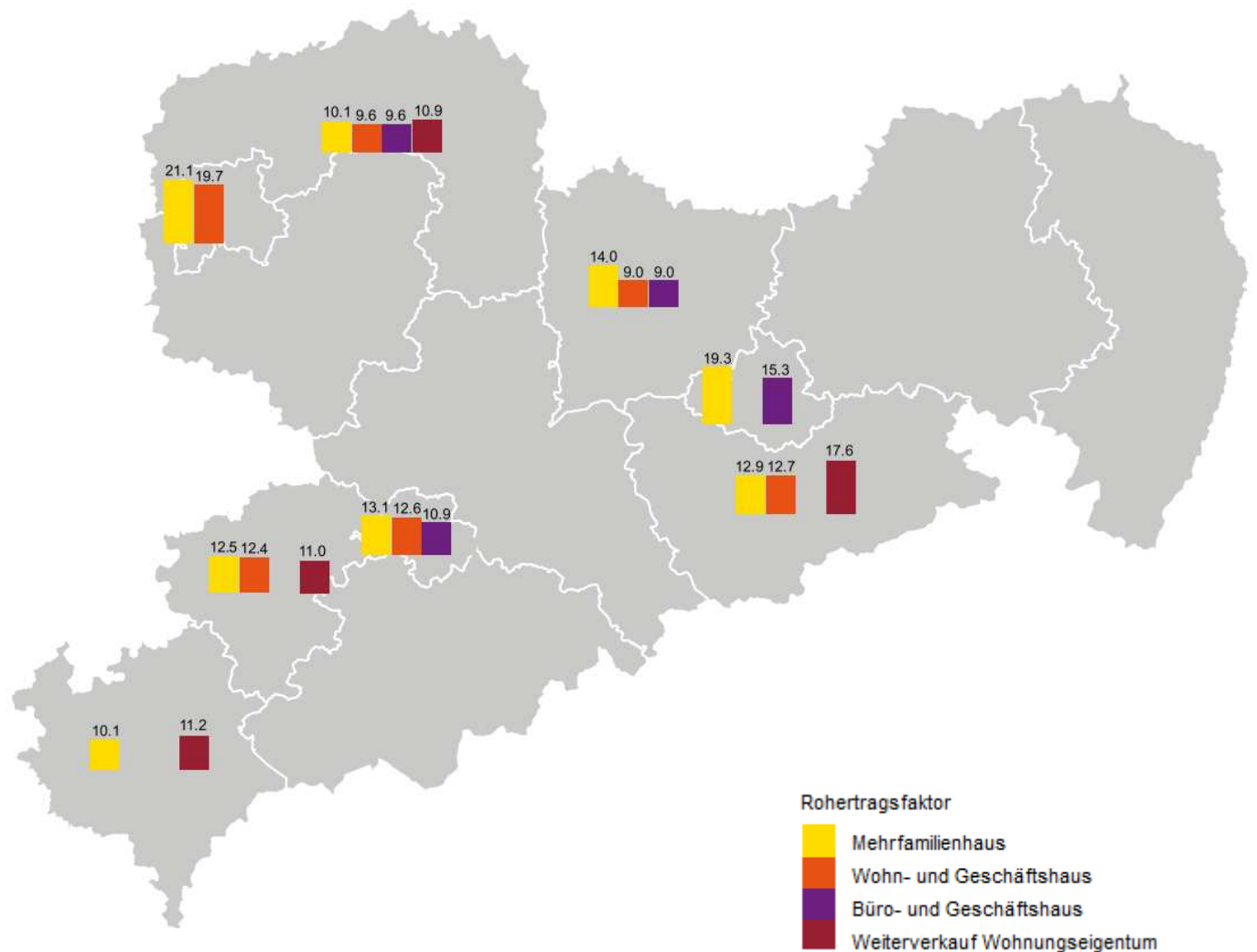


Abb.: 7.1.2-1 Rohertragsfaktoren 2016

7.1.3 Sachwertfaktoren

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

Die folgende Karte zeigt die von einigen Gutachterausschüssen mitgeteilten Sachwertfaktoren für den Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus. Für den Landkreis Görlitz ist als beispielhafter Wert der Sachwertfaktor bei dem Sachwert von 100.000 EUR visualisiert.

Die Darstellung soll ein 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.

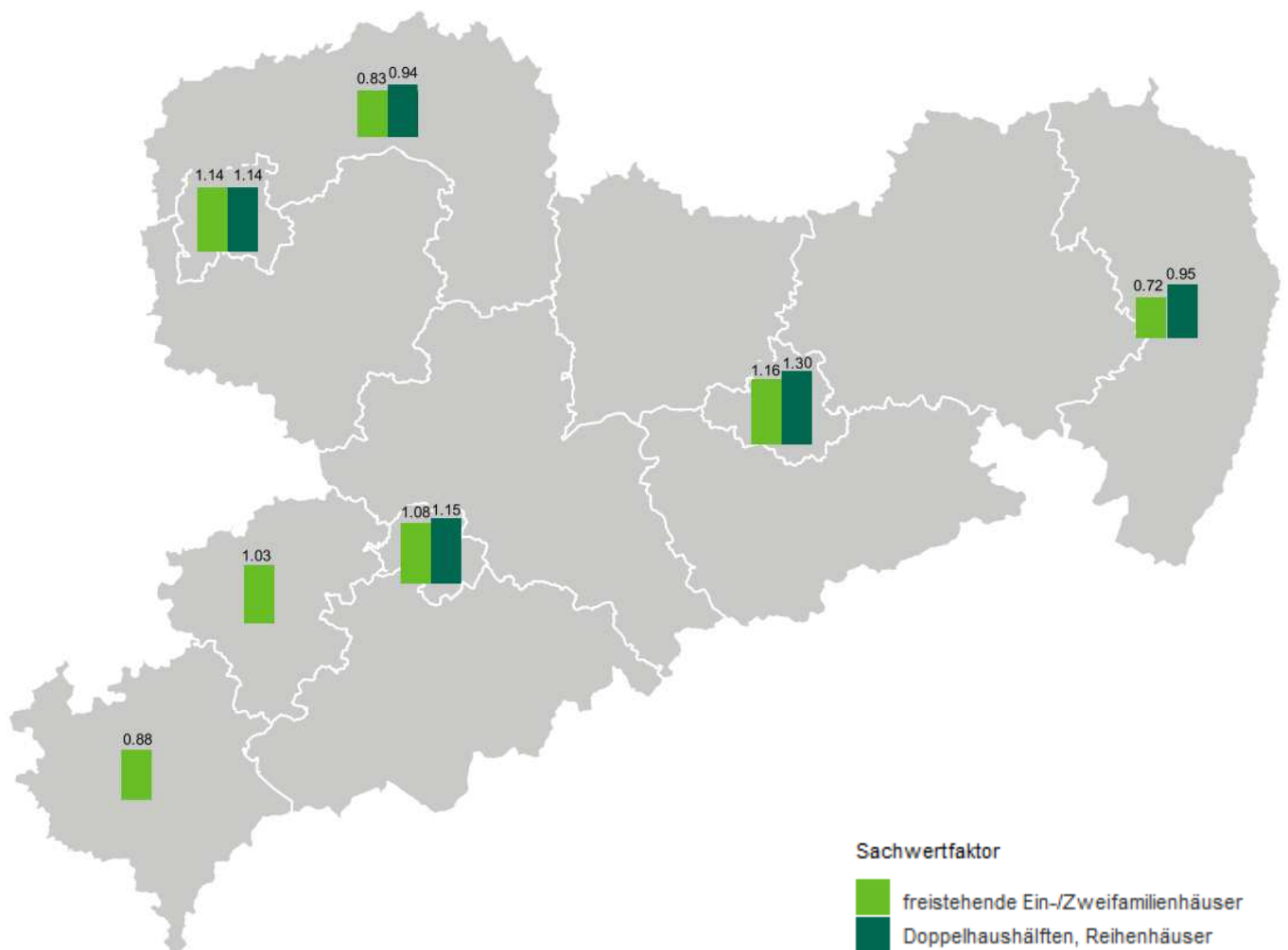


Abb.: 7.1.3-1 Sachwertfaktoren für individuellen Wohnungsbau 2016

7.2 Zwangsversteigerungen

Im Vorjahresvergleich ist die Zahl der Zwangsversteigerungen um 13 Prozent gesunken.

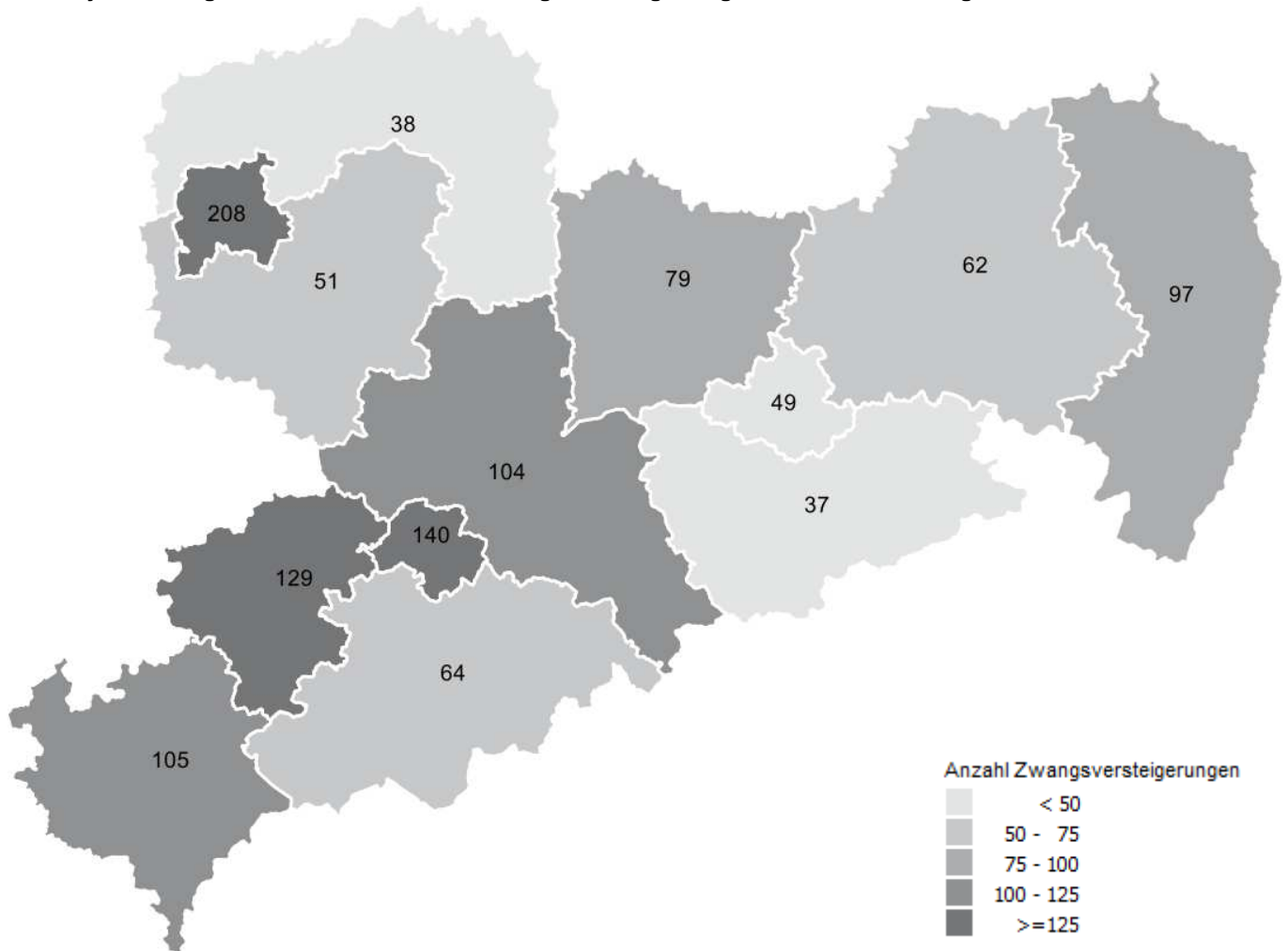


Abb.: 7.2-1 Anzahl der Zwangsversteigerungen 2016

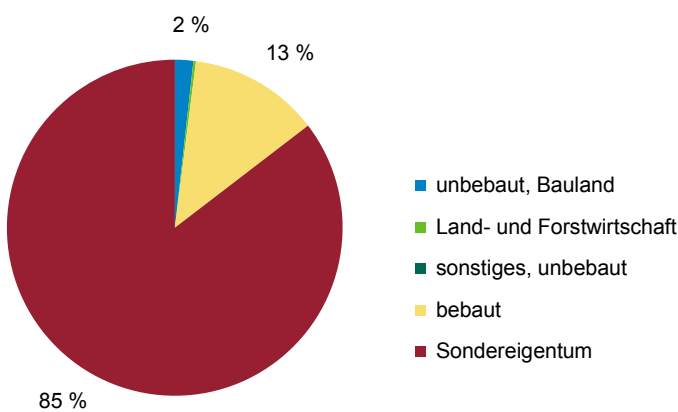


Abb.: 7.2-2 Teilmärkte bei Zwangsversteigerungen 2016 in Kreisfreien Städten

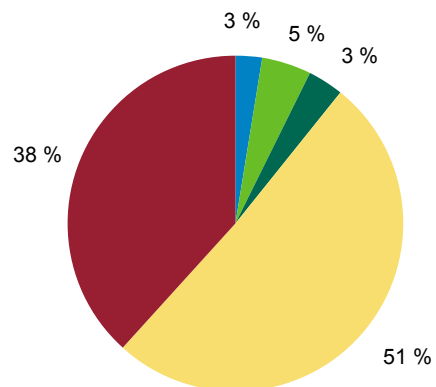


Abb.: 7.2-3 Teilmärkte bei Zwangsversteigerungen 2016 in Landkreisen (außer GR)

7.3 Erbbaurecht

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

Bereich		Anzahl Erbbau-rechtsbestellung 2016	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	11	-42 %	↓
	Dresden	5	67 %	↑
	Leipzig	11	-15 %	↓
Landkreis	Bautzen	3	-40 %	↓
	Erzgebirgskreis	8	-33 %	↓
	Görlitz	k. A.	k. A.	
	Leipzig	43	760 %	↑
	Meißen	10	-17 %	↓
	Mittelsachsen	14	-36 %	↓
	Nordsachsen	14	180 %	↑
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	13	1200 %	↑
	Vogtlandkreis	1	0 %	→
	Zwickau	15	25 %	↑
Freistaat	mitgeteilte Bereiche	148	35 %	↑

Tab.: 7.3-1 Anzahl Erbbaurechtsbestellungen 2016 und Vorjahresvergleich

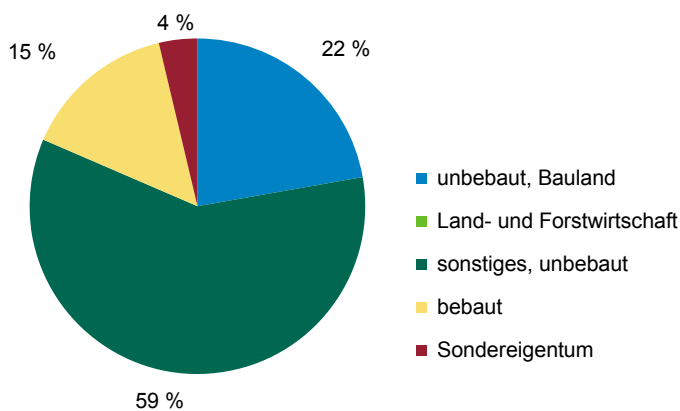


Abb.: 7.3-1 Teilmärkte bei Erbbaurechtsbestellungen 2016 in Kreisfreien Städten

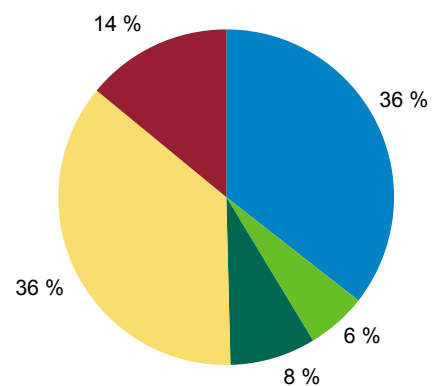


Abb.: 7.3-2 Teilmärkte bei Erbbaurechtsbestellungen 2016 in Landkreisen (außer GR)

7.4 Arrondierungsflächen

Unter Arrondierung wird u. a. der Einbezug angrenzender, selbstständig nicht bebaubarer Teilflächen zu einem Grundstück verstanden. Arrondierungsflächen werden häufig erworben, damit die bauliche Ausnutzbarkeit 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 ablesbar.

Mittlere Relation zwischen Preis Arrondierungsfläche und zugehörigem BRW [%]

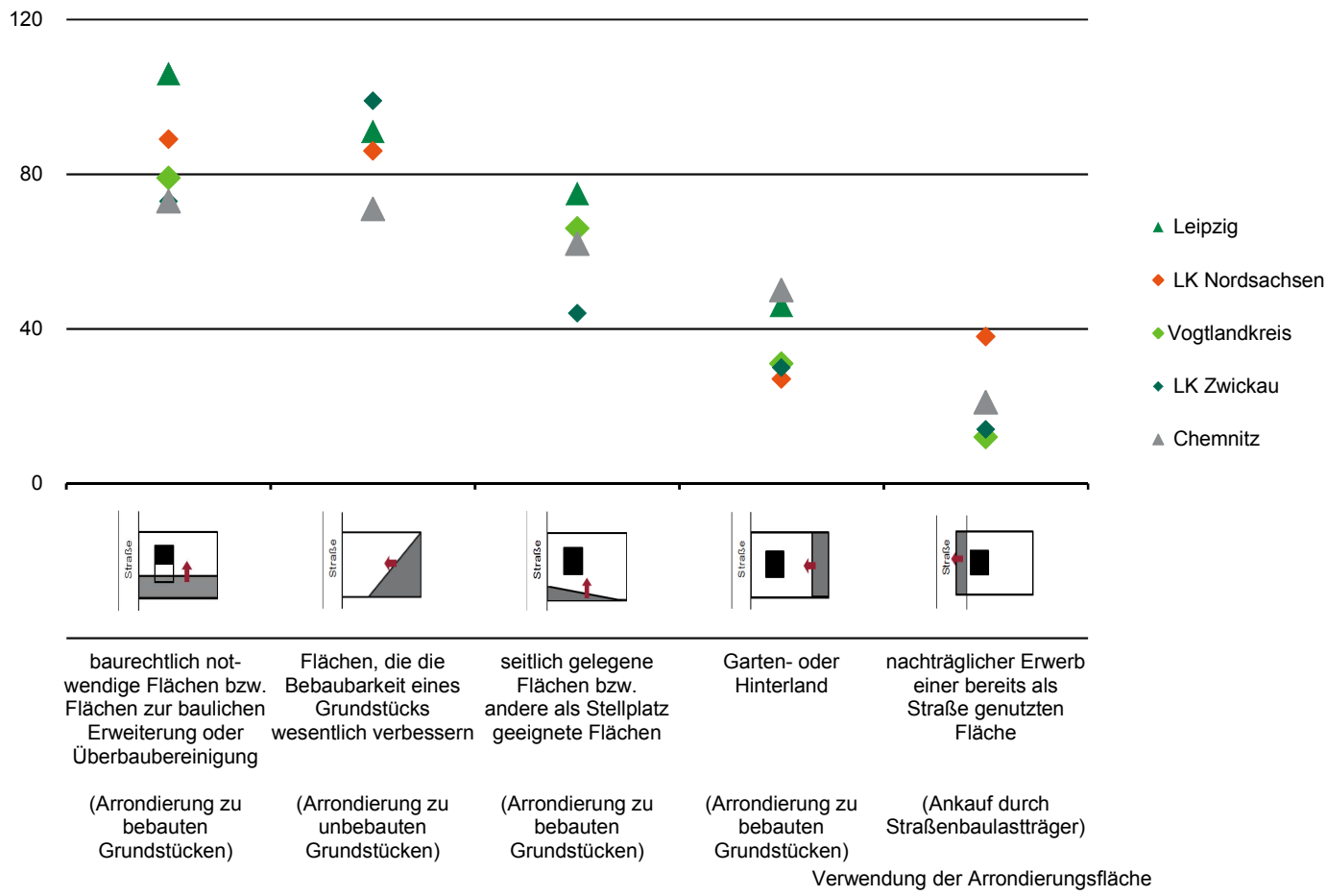


Abb.: 7.4-1 Preisrelation zwischen Arrondierungsflächen und zugehörigem Bodenrichtwert

8 Pachten und Nutzungsentgelte für Gärten

8.1 Pachten nach BKleingG und für erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

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

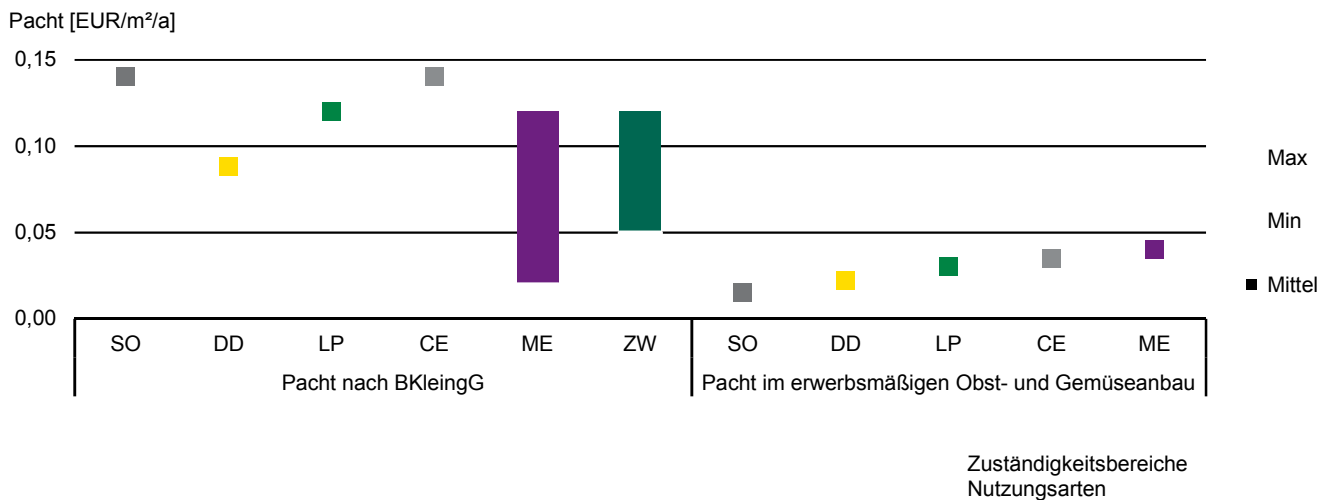


Abb.: 8.1-1 Pacht für Gärten nach BKleingG und für erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

8.2 Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke

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

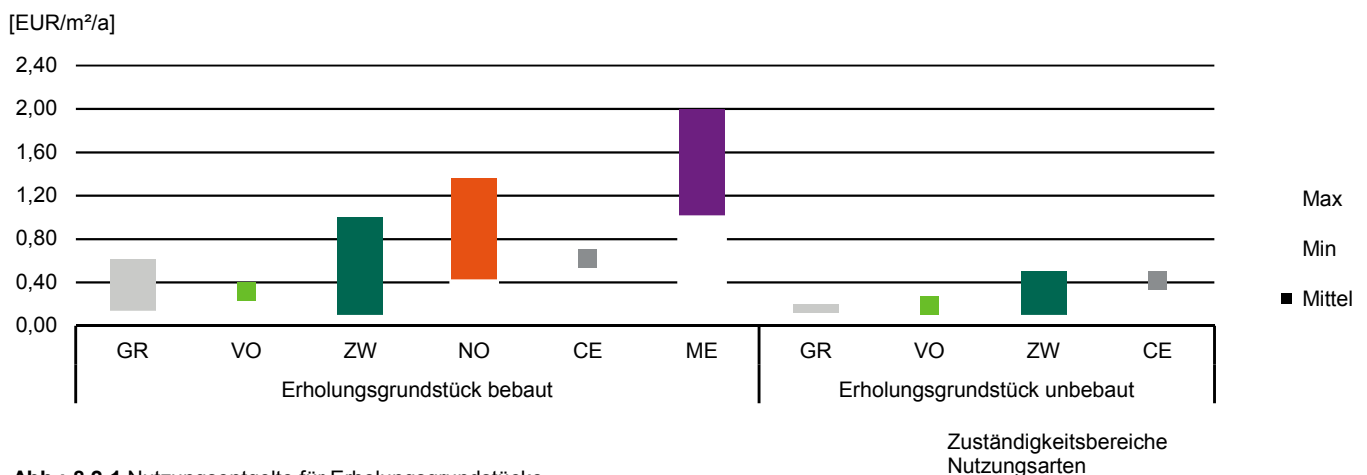


Abb.: 8.2-1 Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke

9 Abbildungsverzeichnis

Abb.: 1.2-1	Bodenrichtwerte für Nutzungsarten W, WA, WB, WR, WS; Median/Gemeinde (Stichtag 31.12.16)	4
Abb.: 1.2-2	Bodenrichtwerte für Nutzungsarten M, MI, MK; Median/Gemeinde (Stichtag 31.12.2016)	4
Abb.: 1.3-1	Bodenrichtwerte für Bauland in Chemnitz (Stichtag 31.12.2016)	5
Abb.: 1.3-2	Bodenrichtwerte für Bauland in Dresden (Stichtag 31.12.2016)	5
Abb.: 1.3-3	Bodenrichtwerte für Bauland in Leipzig (Stichtag 31.12.2016)	5
Abb.: 4.1-1	Bodennutzung in Sachsen Stichtag 31.12.2016	9
Abb.: 4.1-2	Flächenentwicklung Acker & Dauergrünland in landwirtschaftlichen Betrieben	9
Abb.: 4.2-1	Arbeitslosenquote in Sachsen	10
Abb.: 4.2-2	Erwerbstätige am Arbeitsort Sachsen nach Wirtschaftszweigen	10
Abb.: 4.3-1	Bevölkerungsprognose bis 2030 (Variante 1)	11
Abb.: 4.4-1	Baufertigstellungen in Sachsen	12
Abb.: 4.4-2	Wohnungsgröße bei Baufertigstellungen bzw. im Bestand in Sachsen	12
Abb.: 4.4-3	Anteil der Wohnungen in Wohngebäuden	13
Abb.: 4.4-4	Umsatzindizes (Wertindizes) im Wohnungsbau und Hochbau ohne Wohnungsbau	13
Abb.: 4.5-1	Kreisfreie Städte und Landkreise in Sachsen	14
Abb.: 5.1.1-1	Anzahl der Erwerbsvorgänge in Sachsen	15
Abb.: 5.1.1-2	Anzahl der Erwerbsvorgänge in Kreisfreien Städten	15
Abb.: 5.1.1-3	Anzahl der Erwerbsvorgänge in Landkreisen	15
Abb.: 5.1.1-4	Erwerbsvorgangverteilung 2016	16
Abb.: 5.1.2-1	Geldumsatz in Sachsen	17
Abb.: 5.1.2-2	Geldumsatz in Kreisfreien Städten	17
Abb.: 5.1.2-3	Geldumsatz in Landkreisen	17
Abb.: 5.1.2-4	Geldumsatzverteilung 2016	18
Abb.: 5.1.3-1	Flächenumsatz in Sachsen	19
Abb.: 5.1.3-2	Flächenumsatz in Kreisfreien Städten	19
Abb.: 5.1.3-3	Flächenumsatz in Landkreisen	19
Abb.: 5.1.3-4	Flächenumsatzverteilung 2016	20
Abb.: 5.2-1	Pro-Kopf-Umsatz auf dem Immobilienmarkt 2016	21
Abb.: 5.2-2	Immobilienumsatz je Einwohner	21
Abb.: 5.3-1	Art des Erwerbs 2016 in Kreisfreien Städten	22
Abb.: 5.3-2	Art des Erwerbs 2016 in Landkreisen (außer GR)	22
Abb.: 5.3-3	Erwerbsart sonstiges 2016 nach Teilmärkten getrennt in Kreisfreien Städten	22
Abb.: 5.3-4	Erwerbsart sonstiges 2016 nach Teilmärkten getrennt Landkreisen (außer GR)	22
Abb.: 6.1.1-1	Erwerb unbebauter Grundstücke für individuellen Wohnungsbau in Kreisfreien Städten	23
Abb.: 6.1.1-2	Durchschn. Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche für ind. Wohnungsbau in Kreisfreien Städten	24
Abb.: 6.1.1-3	Erwerb unbebauter Grundstücke für individuellen Wohnungsbau in Landkreisen	24
Abb.: 6.1.1-4	Durchschn. Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche für individuellen Wohnungsbau in Landkreisen	24
Abb.: 6.1.2-1	Erwerb unbebauter Grundstücke für Geschosswohnungsbau in Kreisfreien Städten	25
Abb.: 6.1.2-2	Durchschn. Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche für Geschosswohnungsbau in Kreisfreien Städten	26
Abb.: 6.1.2-3	Erwerb unbebauter Grundstücke für Geschosswohnungsbau in Landkreisen	26
Abb.: 6.1.2-4	Durchschn. Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche für Geschosswohnungsbau in Landkreisen	26
Abb.: 6.1.3-1	Erwerb unbebauter Grundstücke für gewerbliche & geschäftliche Nutzung in Kreisfreien Städten	27
Abb.: 6.1.3-2	Durchschn. Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche für klassisches Gewerbe in Kreisfreien Städten	27
Abb.: 6.1.3-3	Erwerb unbebauter Grundstücke für gewerbliche & geschäftliche Nutzung in Landkreisen	28
Abb.: 6.1.3-4	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche für klassisches Gewerbe in Landkreisen	28
Abb.: 6.1.3-5	Preisunterschiede [%] bei unterschiedlicher gewerblicher Nutzung	28
Abb.: 6.1.4-1	Erwerb unbebauter Grundstücke in Kreisfreien Städten	29
Abb.: 6.1.4-2	Geldumsatz unbebauter Grundstücke in Kreisfreien Städten	29
Abb.: 6.1.4-3	Erwerb unbebauter Grundstücke in Landkreisen	30

Abb.: 6.1.4-4	Geldumsatz unbebauter Grundstücke in Landkreisen	30
Abb.: 6.1.4-5	Veränderung Umsatz und Preis unbebauter Grundstücke 2016 im Vorjahresvergleich	30
Abb.: 6.1.4-6	Anteil geplanter Nutzungsarten von unbebauten Grundstücken in Kreisfreien Städten	31
Abb.: 6.1.4-7	Anteil geplanter Nutzungsarten von unbebauten Grundstücken in Landkreisen	31
Abb.: 6.2.1-1	Acker & Dauergrünland in landwirtschaftlichen Betrieben sowie tatsächliche Nutzung Wald 2016	32
Abb.: 6.2.1-2	Veräußerer land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke 2016 in Kreisfreien Städten	32
Abb.: 6.2.1-3	Veräußerer land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke 2016 in Landkreisen	32
Abb.: 6.2.1-4	Erwerber land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke 2016 in Kreisfreien Städten	32
Abb.: 6.2.1-5	Erwerber land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke 2016 in Landkreisen	32
Abb.: 6.2.2-1	Erwerb Ackerland in Kreisfreien Städten	33
Abb.: 6.2.2-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche Ackerland in Kreisfreien Städten	33
Abb.: 6.2.2-3	Erwerb Ackerland in Landkreisen	34
Abb.: 6.2.2-4	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche Ackerland in Landkreisen	34
Abb.: 6.2.2-5	Ackerzahl gemäß Regionalen Wertansätzen 2004 und Agrarstrukturgebiete	34
Abb.: 6.2.3-1	Erwerb Grünland in Kreisfreien Städten	35
Abb.: 6.2.3-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche Grünland in Kreisfreien Städten	35
Abb.: 6.2.3-3	Erwerb Grünlandflächen in Landkreisen	36
Abb.: 6.2.3-4	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche Grünland in Landkreisen	36
Abb.: 6.2.4-1	Agrarstrukturgebiete und Bodenrichtwerte Acker Stichtag 31.12.2016	37
Abb.: 6.2.5-1	Erwerbsvorgänge und Kaufpreis für Weinanbauflächen im Sächsischen Weinanbaugebiet	37
Abb.: 6.2.6-1	Erwerb Waldflächen in Kreisfreien Städten	38
Abb.: 6.2.6-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Waldfläche ohne Aufwuchs in Kreisfreien Städten	38
Abb.: 6.2.6-3	Erwerb Waldflächen in Landkreisen	39
Abb.: 6.2.6-4	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Waldfläche ohne Aufwuchs in Landkreisen	39
Abb.: 6.2.6-5	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Waldfläche inklusive Aufwuchs in Landkreisen	39
Abb.: 6.2.7-1	Prozent. Veränderung der Erwerbsvorgangszahl für Flächen der Land- & Forstwirtschaft	40
Abb.: 6.2.7-2	Prozent. Veränderung Kaufpreis/m ² für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	40
Abb.: 6.3.1-1	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Gartenfläche nach BKleingG	41
Abb.: 6.3.1-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Erholungsgarten	41
Abb.: 6.3.2-1	Durchschnittliche BRW 2016 für Abbauand	42
Abb.: 6.4.1-1	Durchschnittspreise 2016 je m ² WOFL für Mehrfamilienhäuser & individuellen Wohnungsbau	43
Abb.: 6.4.2-1	Erwerb freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Kreisfreien Städten	44
Abb.: 6.4.2-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Wohnfläche freistehende EFH / ZFH in Kreisfreien Städten	44
Abb.: 6.4.2-3	Erwerb freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Landkreisen	44
Abb.: 6.4.2-4	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Wohnfläche für freistehende EFH / ZFH in Landkreisen	45
Abb.: 6.4.2-5	Durchschnittlicher Gesamtkaufpreis für freistehende EFH / ZFH in Kreisfreien Städten	45
Abb.: 6.4.2-6	Durchschnittlicher Gesamtkaufpreis für freistehende EFH / ZFH in Landkreisen	45
Abb.: 6.4.3-1	Erwerb Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Kreisfreien Städten	46
Abb.: 6.4.3-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Wohnfläche für RH / DHH in Kreisfreien Städten	46
Abb.: 6.4.3-3	Erwerb Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Landkreisen	47
Abb.: 6.4.3-4	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Wohnfläche RH / DHH in Landkreisen	47
Abb.: 6.4.3-5	Durchschnittlicher Gesamtkaufpreis für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	47
Abb.: 6.4.4-1	Erwerb Mehrfamilienhäuser in Kreisfreien Städten	48
Abb.: 6.4.4-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser in Kreisfreien Städten	48
Abb.: 6.4.4-3	Erwerb Mehrfamilienhäuser in Landkreisen	49
Abb.: 6.4.4-4	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Wohnfläche Mehrfamilienhäuser in Landkreisen	49
Abb.: 6.4.4-5	Index Umsatzsumme/Flächensumme für Mehrfamilienhäuser	49
Abb.: 6.4.5-1	Erwerb Wohn- und Geschäftshäuser in Kreisfreien Städten	50
Abb.: 6.4.5-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² WONUFL für WGH in Kreisfreien Städten	50
Abb.: 6.4.5-3	Erwerb Wohn- und Geschäftshäuser in Landkreisen	51
Abb.: 6.4.5-4	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² WONUFL für WGH in Landkreisen	51

Abb.: 6.4.5-5	Index Umsatzsumme/Flächensumme für Wohn- und Geschäftshäuser	51
Abb.: 6.4.6-1	Erwerb Büro- und Geschäftsgebäude	52
Abb.: 6.4.6-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Nutzfläche Büro- und Geschäftsgebäude	52
Abb.: 6.4.7-1	Erwerb Gewerbegebäude	53
Abb.: 6.4.7-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Nutzfläche Gewerbegebäude	53
Abb.: 6.4.8-1	Erwerb Handels- und Verbrauchermärkte	54
Abb.: 6.4.8-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Nutzfläche Handels- und Verbrauchermärkte	54
Abb.: 6.4.9-1	Erwerb Drei- und Vierseithöfe	55
Abb.: 6.4.9-2	Index Umsatzsumme/Flächensumme für Drei- und Vierseithöfe	55
Abb.: 6.4.10-1	Erwerb bebauter Grundstücke in Kreisfreien Städten	56
Abb.: 6.4.10-2	Geldumsatz bebauter Grundstücke in Kreisfreien Städten	56
Abb.: 6.4.10-3	Erwerb bebauter Grundstücke in Landkreisen	57
Abb.: 6.4.10-4	Geldumsatz bebauter Grundstücke in Landkreisen	57
Abb.: 6.4.10-5	Anteil der Nutzungsarten von 2016 erworbenen bebauten Grundstücken in Kreisfreien Städten	57
Abb.: 6.4.10-6	Anteil der Nutzungsarten von 2016 erworbenen bebauten Grundstücken in Landkreisen	57
Abb.: 6.5.1-1	Durchschnittspreise je m ² Wohnfläche für Wohnungseigentum	58
Abb.: 6.5.2-1	Erwerb Wohnungseigentum in Kreisfreien Städten	59
Abb.: 6.5.2-2	Erwerb Wohnungseigentum in Landkreisen	59
Abb.: 6.5.2-3	Anteil von Erstverkäufen am Erwerb von Wohnungseigentum 2016	59
Abb.: 6.5.3-1	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Wohnfläche Erstverkauf Neubau Wohnungseigentum	60
Abb.: 6.5.3-2	Durchschn. Kaufpreis/m ² WOFL Erstverkauf sanierte Umwandlung Wohnungseigentum	60
Abb.: 6.5.3-3	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Wohnfläche Weiterverkauf Wohnungseigentum	60
Abb.: 6.5.4-1	Erwerb Teileigentum in Kreisfreien Städten	61
Abb.: 6.5.4-2	Geldumsatz Teileigentum in Kreisfreien Städten	61
Abb.: 6.5.4-3	Erwerb Teileigentum in Landkreisen	62
Abb.: 6.5.4-4	Geldumsatz Teileigentum in Landkreisen	62
Abb.: 6.5.4-5	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Nutzfläche Teileigentum	62
Abb.: 6.5.5-1	Erwerb Sondereigentum in Kreisfreien Städten	63
Abb.: 6.5.5-2	Geldumsatz Sondereigentum in Kreisfreien Städten	63
Abb.: 6.5.5-3	Erwerb Sondereigentum in Landkreisen	64
Abb.: 6.5.5-4	Geldumsatz Sondereigentum in Landkreisen	64
Abb.: 6.5.5-5	Umsatz getrennt nach Sondereigentumsart 2016 in Kreisfreien Städten	64
Abb.: 6.5.5-6	Umsatz getrennt nach Sondereigentumsart 2016 in Landkreisen	64
Abb.: 7.1.1-1	Liegenschaftszinssätze für Wohnen 2016	65
Abb.: 7.1.2-1	Rohertragsfaktoren 2016	66
Abb.: 7.1.3-1	Sachwertfaktoren für individuellen Wohnungsbau 2016	67
Abb.: 7.2-1	Anzahl der Zwangsversteigerungen 2016	68
Abb.: 7.2-2	Teilmärkte bei Zwangsversteigerungen 2016 in Kreisfreien Städten	68
Abb.: 7.2-3	Teilmärkte bei Zwangsversteigerungen 2016 in Landkreisen (außer GR)	68
Abb.: 7.3-1	Teilmärkte bei Erbbaurechtsbestellungen 2016 in Kreisfreien Städten	69
Abb.: 7.3-2	Teilmärkte bei Erbbaurechtsbestellungen 2016 in Landkreisen (außer GR)	69
Abb.: 7.4-1	Preisrelation zwischen Arrondierungsflächen und zugehörigem Bodenrichtwert	70
Abb.: 8.1-1	Pacht für Gärten nach BKleingG und für erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau	71
Abb.: 8.2-1	Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke	71
Abb.: Anl. 1-1	Übersichtskarte Kreisstruktur Freistaat Sachsen, zuständige Gutachterausschüsse	Anl. 1

10 Tabellenverzeichnis

Tab.: 1.1-1	Sachsens Grundstücksmarkt 2016 auf einen Blick	3
Tab.: 1.1-2	Preisentwicklung verschiedener Teilmärkte 2016 im Vorjahresvergleich	3
Tab.: 4.5-1	Regionale Strukturierung im Freistaat Sachsen	14
Tab.: 5.1.1-1	Anzahl der Erwerbsvorgänge 2016 und Vorjahresvergleich	16
Tab.: 5.1.2-1	Geldumsatz 2016 und Vorjahresvergleich	18
Tab.: 5.1.3-1	Flächenumsatz 2016 und Vorjahresvergleich	20
Tab.: 6.1.1-1	Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke für ind. Wohnungsbau 2016 & Vorjahresvgl.	23
Tab.: 6.1.2-1	Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grst. für Geschosswohnungsbau 2016 & Vorjahresvgl.	25
Tab.: 6.1.3-1	Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke für Gewerbe 2016 & Vorjahresvergleich	27
Tab.: 6.1.4-1	Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke 2016 und Vorjahresvergleich	29
Tab.: 6.2.2-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Ackerland 2016 und Vorjahresvergleich	33
Tab.: 6.2.3-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Grünland 2016 und Vorjahresvergleich	35
Tab.: 6.2.6-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Wald 2016 und Vorjahresvergleich	38
Tab.: 6.2.7-1	Anzahl Erwerbsvorgänge land- & forstwirtschaftlich genutzter Flächen 2016 & Vorjahresvergleich	40
Tab.: 6.3.3-1	Anzahl Erwerbsvorgänge sonstige Flächen 2016 und Vorjahresvergleich	42
Tab.: 6.4.2-1	Anzahl Erwerbsvorgänge freistehende EFH und ZFH 2016 und Vorjahresvergleich	43
Tab.: 6.4.3-1	Anzahl Erwerbsvorgänge RH und Doppelhaushälften 2016 und Vorjahresvergleich	46
Tab.: 6.4.4-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Mehrfamilienhäuser 2016 und Vorjahresvergleich	48
Tab.: 6.4.5-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Wohn- und Geschäftshäuser 2016 und Vorjahresvergleich	50
Tab.: 6.4.6-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Büro- und Geschäftsgebäude 2016 und Vorjahresvergleich	52
Tab.: 6.4.7-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Gewerbegebäude 2016 und Vorjahresvergleich	53
Tab.: 6.4.8-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Handels- und Verbrauchermärkte 2016 und Vorjahresvergleich	54
Tab.: 6.4.9-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Drei- und Vierseithöfe 2016 und Vorjahresvergleich	55
Tab.: 6.4.10-1	Anzahl Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke 2016 und Vorjahresvergleich	56
Tab.: 6.5.2-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Wohnungseigentum 2016 und Vorjahresvergleich	58
Tab.: 6.5.4-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Teileigentum 2016 und Vorjahresvergleich	61
Tab.: 6.5.5-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Sondereigentum 2016 und Vorjahresvergleich	63
Tab.: 7.3-1	Anzahl Erbbaurechtsbestellungen 2016 und Vorjahresvergleich	69

11 Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Anl.	Anlage
Ass.	Assessor
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BORIS	Bodenrichtwertinformationssystem (in der Publikation ist BORIS Sachsen gemeint)
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
BRW	Bodenrichtwert
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BVVG	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
BZ	Landkreis Bautzen
CE	Kreisfreie Stadt Chemnitz
DD	Kreisfreie Stadt Dresden
DHH	Doppelhaushälfte
DINEN ISO/IEC	Deutsche Norm; internationale Anerkennung der Kompetenz
durchschn.	durchschnittlicher
EFH	Einfamilienhaus
ErbbauRG	Gesetz über das Erbbaurecht
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
EUR	Euro
e. V.	eingetragener Verein
EZ	Erzgebirgskreis
GeoSN	Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen
ggf.	gegebenenfalls
GR	Landkreis Görlitz
Grst.	Grundstück/Grundstücke
ha	Hektar
i. d. R.	in der Regel
ind.	individueller
inkl.	inklusive
k. A.	keine Angabe
LE	Landkreis Leipzig
LK	Landkreis
LP	Kreisfreie Stadt Leipzig
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
M	gemischte Baufläche
Max	Maximum
ME	Landkreis Meißen
MFH	Mehrfamilienhaus
MI	Mischgebiet
Min	Minimum
Mio.	Million
MK	Kerngebiet
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
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
o. g.	oben genannt
OGA	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen
Pkw	Personenkraftwagen
RH	Reihenhaus
S	Kreisfreie Stadt
S.	Seite
s. a.	siehe auch
SächsGAVO	Sächsische Gutachterausschussverordnung
SächsVwKG	Verwaltungskostengesetz des Freistaates Sachsen
SN	Freistaat Sachsen
SO	Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
SW-RL	Sachwertrichtlinie
u. a.	unter anderem
vgl.	vergleiche / Vergleich
VO	Vogtlandkreis
WE	Wohnungseigentum
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
WOFL	Wohnfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung
WONUFL	Wohn- und Nutzfläche, z. B. bei Wohn- und Geschäftshäusern
z. B.	zum Beispiel
ZFH	Zweifamilienhaus
zuzgl.	zuzüglich
ZW	Landkreis Zwickau
↑	Veränderung ≥ 5 Prozent
↗	Veränderung > 0 Prozent bis < 5 Prozent
→	Veränderung = 0 Prozent
↘	Veränderung < 0 Prozent bis > - 5 Prozent
↓	Veränderung ≤ - 5 Prozent
∅	Durchschnitt

12 Glossar

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

Acker

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

Ackerzahl

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

Bauerwartungsland

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

Bauland

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

Bewirtschaftungskosten

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

Bodenrichtwert

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

Büroflächen

Seit 01.05.2012 gibt es von der gif (Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.) die Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G) als Novelle der bestehenden Mietflächenrichtlinie der gif. Als Büroflächen gelten diejenigen Flächen, auf denen typische Schreibtischaktivitäten durchgeführt werden bzw. durchgeführt werden könnten und die auf dem Büroflächenmarkt gehandelt, das heißt, als Bürofläche vermietet werden können. Hierzu zählen auch vom privaten oder vom öffentlichen Sektor eigengenutzte sowie zu Büros umgewidmete Flächen, ferner selbstständig vermietbare Büroflächen in gemischt genutzten Anlagen, insbesondere in Gewerbeparks (s. a. Gewerbliche Nutzfläche).

Doppelhaushälfte

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

Erbbaurecht

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

Erbbauzins

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

Erstverkauf Umwandlung

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

Erstverkauf Neubau

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

Erwerbsgartenbau

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

Erwerbsvorgänge

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

Flächen der Land- und Forstwirtschaft

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

freistehendes Einfamilienhaus

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

freistehendes Zweifamilienhaus

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

Gartenland

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

Geschäftshäuser

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

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

Geschosswohnungsbau

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

Gewerbliche Nutzfläche

Seit 01.05.2012 gibt es als neue gif-Richtlinie die Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G) von der gif (Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.) als Novelle der bestehenden Mietflächenrichtlinie der gif (s. a. Büroflächen).

Grünland

Als Grünland werden landwirtschaftlich genutzte Flächen bezeichnet, auf denen Pflanzen i. d. R. mehrjährig oder als Dauerkultur angebaut und die 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, BVVG
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. 4 ImmoWertV). Sie errechnet sich aus der Gesamtnutzungsdauer (SW-RL, Anl. 3).

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. Damit kann der Rohertragsfaktor zum einen der überschlägigen Wertabschätzung dienen, gleichzeitig aber auch zur Unterstützung der Wertermittlungsverfahren herangezogen werden.

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

Sondereigentum

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

Teileigentum

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

Weiterverkauf

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

Wohn- und Geschäftshaus / gemischte Nutzung

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

Wohnfläche

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

Wohnungseigentum

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

Zwangsversteigerung

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

Kontaktdaten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen

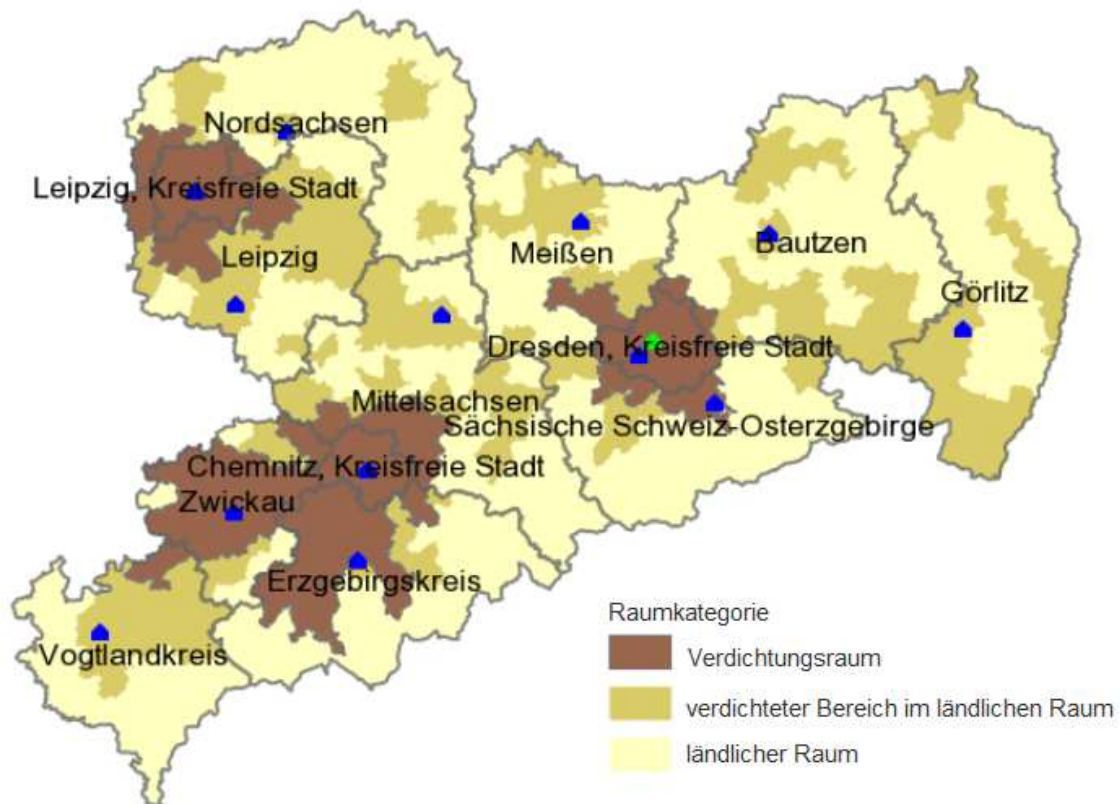


Abb.: Anl. 1-1 Übersichtskarte Kreisstruktur Freistaat Sachsen, zuständige Gutachterausschüsse, CrossData1-Regionalplanerische Ausweisung (Karte: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen)

Zuständigkeitsbereich *	Postanschrift	Kontaktdaten	
NUTS-2-Region Dresden	Dresden, Kreisfreie Stadt	Landeshauptstadt Dresden Amt für Geodaten und Kataster Geschäftsstelle Gutachterausschuss Postfach 12 00 20 01001 Dresden	Tel: 0351 488-4071 Sitz: Ammonstraße 74 01067 Dresden grundstueckswertermittlung@dresden.de www.dresden.de/Gutachterausschuss
	Bautzen	Landratsamt Bautzen Geschäftsstelle Gutachterausschuss Macherstraße 55 01917 Kamenz	Tel: 03591 5251-62010 Sitz: Garnisonsplatz 9 01917 Kamenz gutachterausschuss@lra-bautzen.de www.landkreis-bautzen.de
	Görlitz	Landratsamt Görlitz Geschäftsstelle Gutachterausschuss / Agrarstruktur Postfach 30 01 52 02806 Görlitz	Tel: 03585 44-2955 Sitz: Georgewitzer Str. 42 02708 Löbau gutachterausschuss@kreis-gr.de www.kreis-goerlitz.de
	Meißen	Landratsamt Meißen Geschäftsstelle Gutachterausschuss Postfach 10 01 52 01651 Meißen	Tel: 03522 303-2191 Sitz: Remonteplatz 8 01558 Großenhain gutachterausschuss@kreis-meissen.de www.kreis-meissen.org/2249.html
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Geschäftsstelle Gutachterausschuss Postfach 100253/54 01782 Pirna	Tel: 03501 515-3302 Sitz: Schloßpark 22 01796 Pirna gutachterausschuss@landratsamt-pirna.de www.landratsamt-pirna.de

Zuständigkeitsbereich *	Postanschrift	Kontaktdaten	
NUTS-2-Region Chemnitz	Chemnitz, Kreisfreie Stadt	Stadtverwaltung Chemnitz Geschäftsstelle Gutachterausschuss 09106 Chemnitz	Tel: 0371 488-6203 Sitz: Bahnhofstr. 25 09111 Chemnitz gutachterausschuss@stadt-chemnitz.de www.chemnitz.de
	Erzgebirgskreis	Landratsamt Erzgebirgskreis Geschäftsstelle Gutachterausschuss Paulus-Jenisius-Straße 24 09456 Annaberg-Buchholz	Tel: 03733 831-4184 Sitz: Paulus-Jenisius-Straße 24 09456 Annaberg-Buchholz gutachterausschuss@kreis-erz.de www.erzgebirgskreis.de
	Mittelsachsen	Landratsamt Mittelsachsen Geschäftsstelle Gutachterausschuss Frauensteiner Straße 43 09599 Freiberg	Tel: 03731 799-1200 Sitz: Straße des Friedens 9 a 04720 Döbeln gutachterstelle@landkreis-mittelsachsen.de www.landkreis-mittelsachsen.de
	Vogtlandkreis	Landratsamt Vogtlandkreis Geschäftsstelle Gutachterausschuss Postfach 10 03 08 08507 Plauen	Tel: 03741 300-2345 Sitz: Postplatz 5 08523 Plauen gutachterausschuss@vogtlandkreis.de www.vogtlandkreis.de
	Zwickau	Landratsamt Zwickau Amt für Vermessung SG Gutachterausschuss Postfach 100176 08067 Zwickau	Tel: 0375 4402-25770 Sitz: Stauffenbergstraße 2 08066 Zwickau gaa@landkreis-zwickau.de www.landkreis-zwickau.de
NUTS-2-Region Leipzig	Leipzig Kreisfreie Stadt	Stadt Leipzig Gutachterausschuss 04092 Leipzig	Tel: 0341 123-5072 Sitz: Burgplatz 1 04109 Leipzig gutachterausschuss@leipzig.de www.gutachterausschuss.leipzig.de
	Landkreis Leipzig	Landratsamt Landkreis Leipzig Vermessungsamt Geschäftsstelle Gutachterausschuss 04550 Borna	Tel: 03433 777-1480 Sitz: Leipziger Straße 67 04552 Borna gutachterausschuss@lk-l.de www.landkreisleipzig.de
	Nordsachsen	Landratsamt Nordsachsen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 04860 Torgau	Tel: 03423 7097-3425 Sitz: Dr.-Belian-Straße 5 04838 Eilenburg gutachterausschuss@lra-nordsachsen.de www.landkreis-nordsachsen.de
NUTS-1- Region SN	Sachsen	Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss Postfach 10 02 44 01072 Dresden	Tel: 0351 8283-4010 Sitz: Olbrichtplatz 3 01099 Dresden oga@geosn.sachsen.de www.boris.sachsen.de

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

Gebührenregelung für die Erstattung von Obergutachten

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

Die folgende Gebührenregelung auf der Rechtsgrundlage des § 6 Abs. 1 Satz 3 SächsVwKG ist mit Beschluss des Oberen Gutachterausschusses am 19.09.2016 in Kraft getreten.

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

Grundstücksmarktbericht 2017 für den Bereich des Freistaates Sachsen - Stichtag 31.12.2016

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.: 0351/8283-4010

Fax: 0351/8283-6400

E-Mail: oga@geosn.sachsen.de

Internet: www.boris.sachsen.de

Redaktionsschluss:

30. September 2017

Titelfotos:

Dr. Frank Dittrich, Antje Krüger

Bezug:

Der Grundstücksmarktbericht 2017 steht als PDF-Dokument im Internet unter www.boris.sachsen.de kostenfrei zum Download zur Verfügung.

Verteilerhinweis:

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

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

Hinweise:

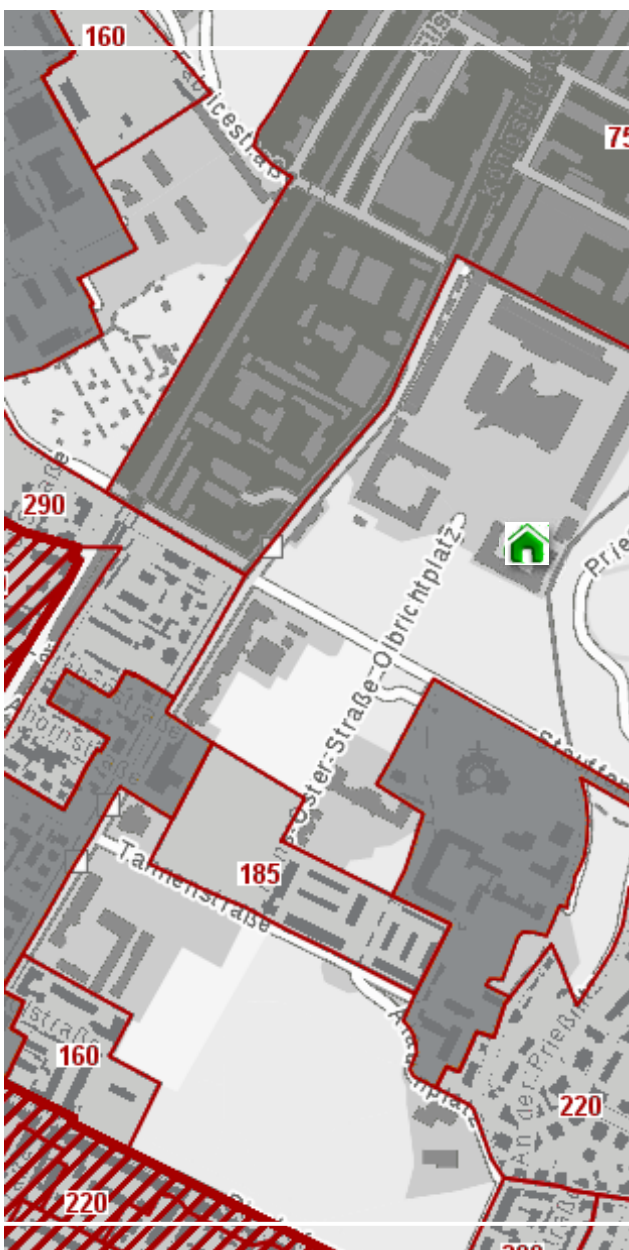
Die im vorliegenden Text verwendeten Bezeichnungen gelten sowohl in weiblicher als auch männlicher Form. Die Kartengrundlagen stammen aus dem Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, die Angaben zur Statistik wie z. B. Flächennutzung in Sachsen, wurden vom Statistischen Landesamt des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

Copyright:

Der Grundstücksmarktbericht 2017 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:

30. September 2017

Bezug:

www.boris.sachsen.de als PDF-Dokument