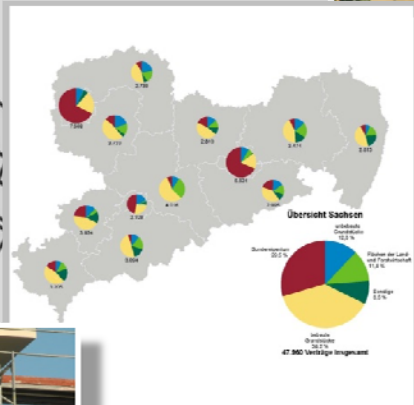


Marktinformation Freistaat Sachsen 2016 Stichtag 31.12.2015





Marktinformation

Freistaat Sachsen 2016

Stichtag 31.12.2015

Marktinformation für den Freistaat Sachsen 2016

Mit der Marktinformation 2016 setzt der Obere Gutachterausschuss im Freistaat Sachsen seine Berichterstattung zu den aktuellen Entwicklungen auf dem sächsischen Immobilienmarkt fort. Neben der Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes für den Freistaat Sachsen, die nach § 16 Abs. 1 Nr. 3 der Sächsischen Gutachterausschussverordnung zu den originären Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses gehört, dient dieser Zwischenbericht insbesondere dazu, die Grundstücksmarktentwicklungen des vorangegangenen Jahres, aber auch über einen längeren Betrachtungszeitraum (2011 bis 2015), aufzuzeigen und damit einen wesentlichen Beitrag zur Markttransparenz im Freistaat Sachsen zu leisten.



Auch aufgrund der positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Freistaat Sachsen und dem anhaltend niedrigen Zinsniveau wurden mit annähernd 50.000 Transaktionen (+6%) und rd. 8 Milliarden Euro Umsatz (+32%) die Zahlen des Vorjahres zum Teil deutlich übertroffen. Anhand der Tabellen und Abbildungen in der vorliegenden Veröffentlichung wird allerdings auch deutlich, dass sich die Marktparameter lokal sehr unterschiedlich entwickelt haben. So sind für die drei Kreisfreien Städte Chemnitz, Dresden und Leipzig sowie die benachbarten Bereiche in den angrenzenden Landkreisen die höchsten Zuwachsraten zu konstatieren. Bei den Umsatzzahlen zeigen sich die Schwerpunkte besonders deutlich. So wird in den Kreisfreien Städten ca. 63% des Gesamtumsatzes für den Freistaat Sachsen generiert.

Ergänzend zu den Veröffentlichungen des Oberen Gutachterausschusses werden Informationen zu den unbebauten Grundstücken in gewohnter Form über das Bodenrichtwertinformationssystem Sachsen (BORIS SN) kostenfrei zur Verfügung gestellt. Unter dem Link www.boris.sachsen.de finden Sie dort u. a. auch die aktuellen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2015 für die Städte Chemnitz und Leipzig. Für den Abruf mit mobilen Endgeräten steht nun ebenfalls eine entsprechende Anwendung zur Verfügung (BORISmobil, Link über www.boris.sachsen.de/498.htm).

Neben den allgemeinen Daten zum sächsischen Immobilienmarkt bietet dieser Bericht auch Informationen zu den Teilmärkten der unbebauten und bebauten Grundstücke sowie dem Sondereigentum (Wohnungs- und Teileigentum).

Die Daten wurden in bewährter Weise durch die 13 örtlichen Gutachterausschüsse bereitgestellt, die für ihren Zuständigkeitsbereich ebenfalls Grundstücksmarktberichte veröffentlichen, die weitere Markt- und für die Wertermittlung erforderlichen Daten für ihren Zuständigkeitsbereich zur Verfügung stellen. Für deren kollegiale und konstruktive Zusammenarbeit möchte ich mich an dieser Stelle auch im Namen der Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses und der Mitarbeiter/-innen der Geschäftsstelle ganz herzlich bedanken.

Im Frühjahr 2017 werden dann bereits die Vorbereitungen für die Veröffentlichung des zweiten Grundstücksmarktberichtes für den Freistaat Sachsen anlaufen. Des Weiteren ist eine Sonderveröffentlichung zum Teilmarkt der landwirtschaftlichen Flächen im Freistaat geplant.

Ich hoffe, dass wir auch weiterhin ein verlässlicher Partner rund um das Thema „Grundstücksmarkt“ für Sie sind und wünsche Ihnen anregende Unterhaltung bei der Lektüre.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Kredt', written in a cursive style.

Matthias Kredt
Vorsitzender

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt im Überblick	3
1.1	Allgemeiner Überblick zum Berichtsjahr 2015	3
1.2	Bodenrichtwerte je Gemeinde für Wohn- und Mischnutzung 2015	4
1.3	Preisanalyse und Pachten landwirtschaftlich genutzter Flächen	5
2	Zielsetzung der Marktinformation und Nutzungshinweise	6
3	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	6
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	32
6.2.2	Ackerland	32
6.2.3	Grünland	34
6.2.4	Ackerzahl gemäß Regionalen Wertansätzen 2004	36
6.2.5	Weinbauflächen	36
6.2.6	Waldflächen	37
6.2.7	Gesamtübersicht land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	39
6.3	Sonstige Flächen	40
6.3.1	Gartenland nach Bundeskleingartengesetz und Erholungsgärten	40
6.3.2	Abbauland	41
6.3.3	Gesamtübersicht sonstige Flächen	41

6.4	Bebaute Grundstücke	42
6.4.1	Durchschnittliche Wohnflächenpreise	42
6.4.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	42
6.4.3	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	45
6.4.4	Mehrfamilienhäuser	47
6.4.5	Wohn- und Geschäftshäuser	49
6.4.6	Büro- und Geschäftsgebäude	51
6.4.7	Gewerbegebäude	52
6.4.8	Handels- und Verbrauchermärkte	53
6.4.9	Drei- und Vierseithöfe	54
6.4.10	Gesamtübersicht bebaute Grundstücke	55
6.5	Sondereigentum	57
6.5.1	Durchschnittliche Wohneigentumspreise	57
6.5.2	Wohnungseigentum	57
6.5.3	Durchschnittliche Wohnungseigentumspreise für Erst- und Weiterverkäufe	59
6.5.4	Teileigentum	60
6.5.5	Gesamtübersicht Sondereigentum	62
7	Sonstige Daten	64
7.1	Hinweis zu Sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten	64
7.2	Zwangsversteigerungen	64
7.3	Erbbaurecht	65
7.4	Arrondierungsflächen	66
8	Pachten und Nutzungsentgelte für Gärten	67
8.1	Pachten nach BKleingG und für erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau	67
8.2	Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke	67
9	Abbildungsverzeichnis	68
10	Tabellenverzeichnis	71
11	Abkürzungsverzeichnis	72
12	Stichwortverzeichnis	74
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 2015

Die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt im Berichtsjahr 2015 erfolgten in den Regionen des Freistaates verschiedenartig. Örtliche Gegebenheiten und überregionale Rahmenbedingungen prägen die einzelnen Teilmärkte.

Im Jahr 2015 erhöhte sich der Geldumsatz auf dem sächsischen Immobilienmarkt im Vergleich zum Vorjahr um fast ein Drittel. Innerhalb der Landkreise und Kreisfreien Städte ist diese Entwicklung und die der einzelnen Teilmärkte differenziert zu betrachten. So verzeichnet die in Sachsen ohnehin sehr umsatzstarke Stadt Leipzig einen um 57 Prozent gesteigerten Geldumsatz. Bemerkenswert ist auch die Steigerung in den im Vergleich hierzu umsatzschwächeren Regionen, wie z. B. dem Landkreis Zwickau (77 Prozent), hier begründet in einem speziellen Erwerbsvorgang mit großem Geldvolumen, und Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (69 Prozent). Nähere Informationen hierzu liefert das Kapitel 5.1.

Kategorie	Marktdaten Berichtsjahr 2015	Veränderung zum Vorjahr
Erwerbsvorgänge	47.960 Stück	6 %
Geldumsatz	8 Mrd. Euro	32 %
Flächenumsatz	25.185 ha	1 %
Umsatz / Einwohner	1.991 Euro	32 %

Tab.: 1.1-1 Sachsens Grundstücksmarkt 2015 auf einen Blick

Bemerkenswert ist das Preisverhalten in der Landeshauptstadt Dresden bei Eigentumswohnungen. Hier liegt der durchschnittliche Preis/m² Wohnfläche in sanierten Umwandlungen über dem durchschnittlichen Preis/m² Wohnfläche in Neubauten.

Bereich	freistehende Ein- / Zwei- familienhäuser	Doppelhaus- hälften / Reihenhäuser	Wohnungs- eigentum Erstverkauf, Neubau	Wohnungs- eigentum Weiterverkauf	
	Preisentwicklung 2015 im Vergleich zum Vorjahr bezüglich EUR/m ² Wohnfläche				
Kreis- freie Stadt	Chemnitz	↓	↑	↗	↓
	Dresden	↗	↑	↗	↘
	Leipzig	↑	↑	↑	↗
Land- kreis	Bautzen	k. A.	k. A.	↘	↘
	Erzgebirgskreis	k. A.	k. A.	↓	↓
	Leipzig	↑	↑	k. A.	k. A.
	Mittelsachsen	↑	↓	↑	↑
	Nordsachsen	↑	↑	k. A.	↑
	Vogtlandkreis	↓	↓	k. A.	↘
	Zwickau	↗	↑	↗	↑

Tab.: 1.1-2 Preisentwicklung verschiedener Teilmärkte (bebaute Grundstücke bzw. Wohnungseigentum) 2015 im Vorjahresvergleich

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

1.2 Bodenrichtwerte je Gemeinde für Wohn- und Mischnutzung 2015

Die aktuellen Bodenrichtwerte im Freistaat Sachsen können kostenfrei in dem Bodenrichtwertinformationssystem Sachsen (BORIS SN) unter www.boris.sachsen.de sowie unter **BORISmobil** eingesehen werden. Neben den Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2014 ermittelten die Gutachterausschüsse in den Kreisfreien Städten Chemnitz und Leipzig auf Grund der Marktentwicklung auch Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2015. Im Frühjahr 2017 werden die Bodenrichtwerte mit dem Stichtag 31.12.2016 ermittelt.

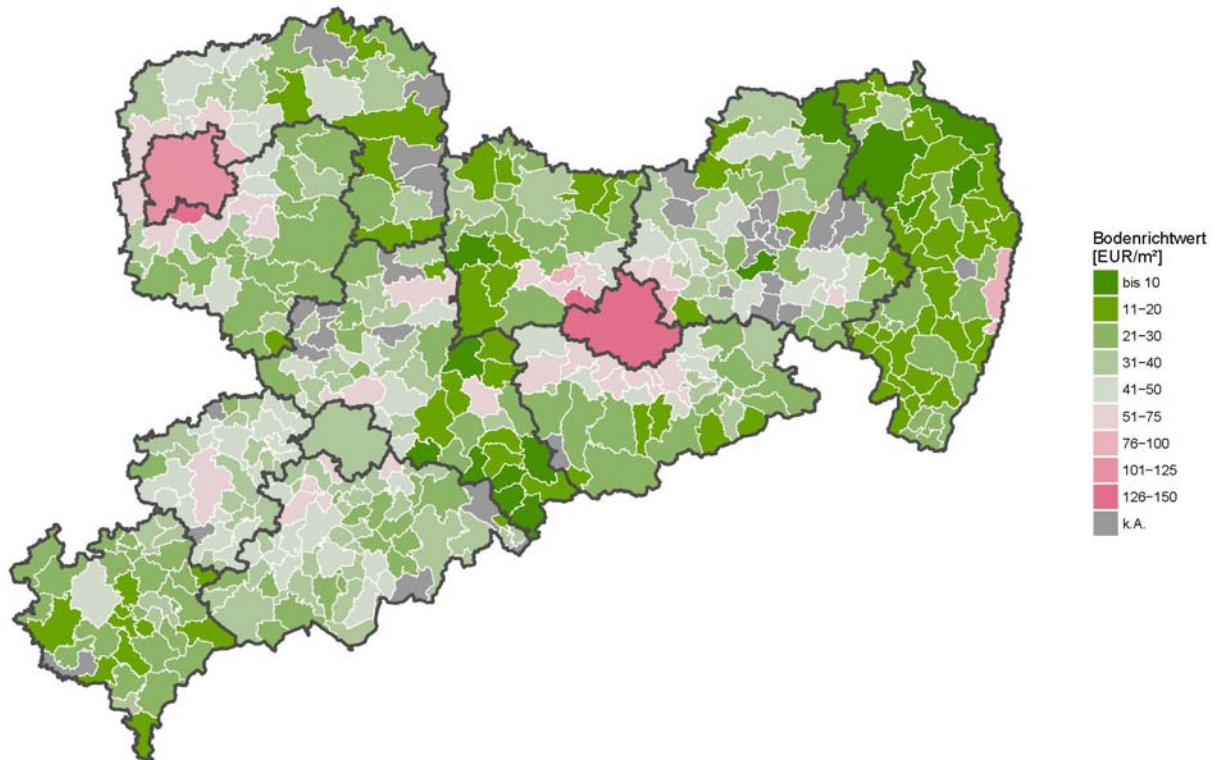


Abb.: 1.2-1 Bodenrichtwerte für die Nutzungsarten W, WA, WB, WR, WS, Median je Gemeinde (Stichtag 31.12.2014)

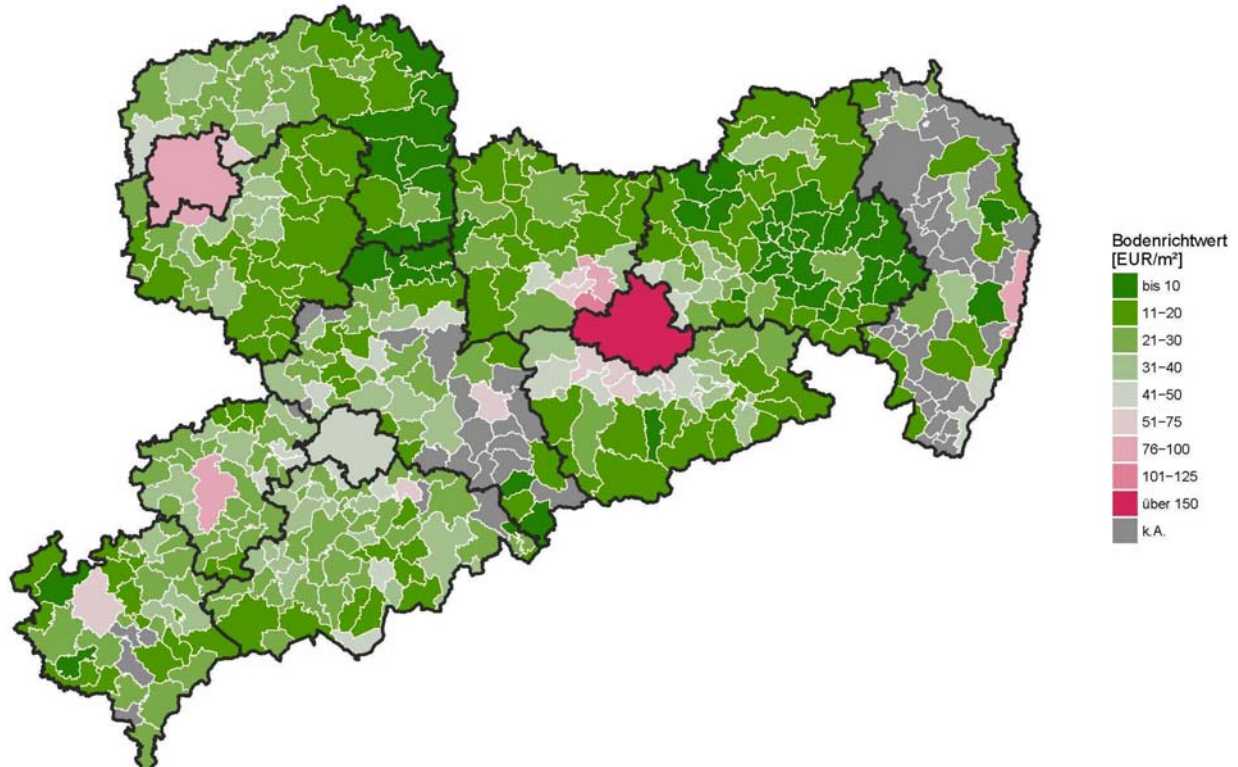


Abb.: 1.2-2 Bodenrichtwerte für die Nutzungsarten M, MI, MK, Median je Gemeinde (Stichtag 31.12.2014)

1.3 Preisanalyse und Pachten landwirtschaftlich genutzter Flächen

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen analysierte im Jahr 2016 den Markt der im Freistaat veräußerten sowie auf der Grundlage von Neuverträgen verpachteten Acker- und Grünlandflächen. Daten für die Untersuchungen und landwirtschaftliches Knowhow liefern neben den örtlichen Gutachterausschüssen die Sächsischen Landwirtschaftsbehörden. Der Schwerpunkt der Auswertung liegt dabei auf der Abbildung der zeitlichen Entwicklungen 2012 bis 2015. Eine eigenständige Veröffentlichung des komplexen Themas ist durch den Oberen Gutachterausschuss geplant.

Für die Differenzierung des landwirtschaftlichen Grundstücksmarktes nach pedogenetischen, natürlichen, klimatischen Standorteinheiten und Bodenschätzungsergebnissen können u. a. die durch das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie erarbeiteten Agrarstrukturgebiete genutzt werden.

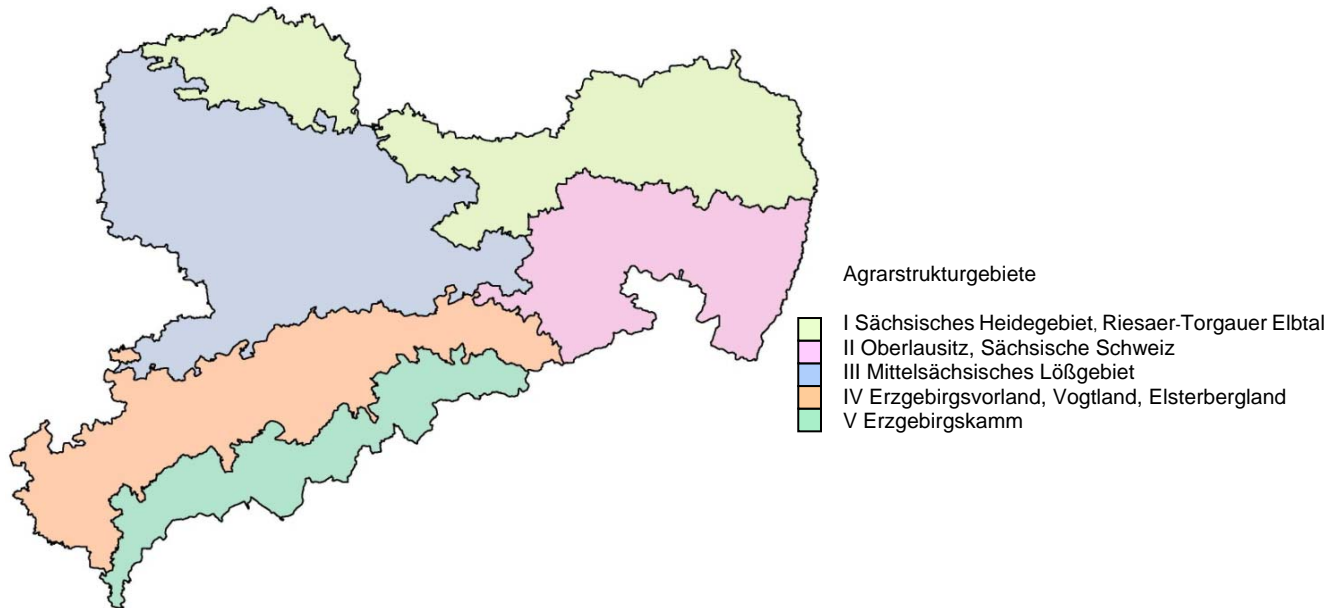


Abb.: 1.3-1 Agrarstrukturgebiete
(Karte: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Agrarstrukturgebiete: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, eigene Bearbeitung)

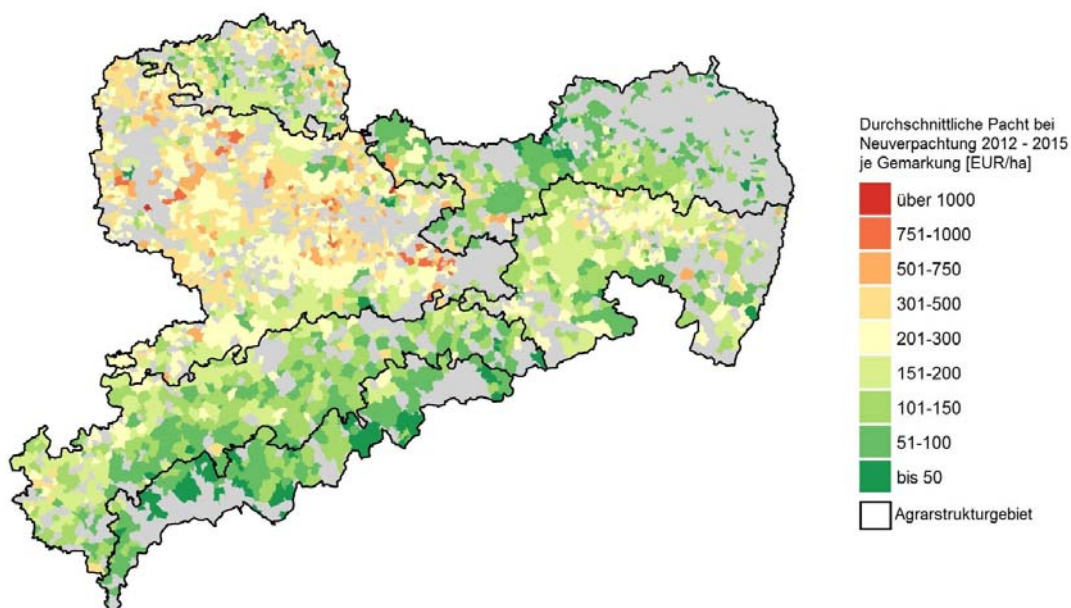


Abb.: 1.3-2 Durchschnittliche Pacht für Ackerland je Gemarkung bei Neuverpachtung 2012 – 2015
(Karte: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Agrarstrukturgebiete: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Pacht: Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft, eigene Bearbeitung)

2 Zielsetzung der Marktinformation und Nutzungshinweise

Für das Funktionieren eines Wirtschaftszweiges ist ein hohes Maß an Markttransparenz, das heißt eine möglichst umfassende Verfügbarkeit erforderlicher Marktdaten und -entwicklungen 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 der vorliegenden Marktinformation gibt der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen anhand ausgewählter Umsatzzahlen und Grundstückspreise aus den Jahren 2009 bis 2015 einen Überblick zu der aktuellen Situation und Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und leistet damit einen Beitrag zur Markttransparenz im Freistaat. Zur Wertermittlung erforderliche Daten wie Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren sind in dieser Publikation nicht enthalten.

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

Vereinzelt sind Abweichungen von Daten im Vergleich zu vorangegangenen Veröffentlichungen im Rahmen von Nachmeldungen der zuständigen Gutachterausschüsse im Sinne einer Verbesserung der Datenbasis möglich. Nicht jeder örtliche Gutachterausschuss lieferte zu den in der Publikation dargestellten Positionen Daten. Aus einer Nichtdarstellung ist daher nicht in jedem Fall zu schließen, dass für diesen Teilmarkt keine Verträge abgeschlossen wurden. Einzelpositionen wurden teilweise unabhängig voneinander gerundet, deshalb können sich bei der Aufsummierung geringfügige Abweichungen zur jeweiligen Endsumme ergeben. Redaktionsschluss für diese Publikation ist der 30.09.2016.

3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind selbstständige, unabhängige und nicht an Weisungen gebundene Kollegialgremien ehrenamtlicher Gutachter. Im Freistaat Sachsen werden die 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 besondere Sachkenntnis auf verschiedenen Gebieten der Immobilienwirtschaft. Hierzu zählen z. B. die Fachgebiete Architektur, Bauwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft, Recht sowie verschiedene Zweige der öffentlichen Verwaltung und die Lehre.

Zur Erfüllung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss 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 im 2. Quartal 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 bei der oberen Vermessungsbehörde angesiedelter Ausschuss in der Gestalt eines weisungsunabhängigen, mit öffentlichen Aufgaben betrauten Kollegialorgans. Seine Geschäftsstelle ist beim Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) ansässig.

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 Pfannenbergl 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 Leiterin des Lehrstuhls Landmanagement, Technische Universität Dresden



Abb.: 3-1 Teilnehmer des Oberen Gutachterausschusses an der 4. Sitzung des OGA (Foto: GeoSN)

Dem Oberen Gutachterausschuss obliegen als eigenständiger Landesbehörde im verwaltungsverfahrensrechtlichen 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.

4 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

4.1 Territoriale Stichpunkte und Bodennutzung

Der Freistaat Sachsen, obersorbisch Swobodny stat Sakska, ist ein Bundesland der Bundesrepublik Deutschland mit Grenzen zur Republik Polen, zur Tschechischen Republik und zu den Bundesländern Bayern, Thüringen, Sachsen-Anhalt und Brandenburg. Sein Gebiet umfasst 18 449 Quadratkilometer. Er ist in 426 Gemeinden gegliedert, die 3 Kreisfreien Städte Chemnitz, Dresden und Leipzig sowie 10 Landkreise mit insgesamt 423 kreisangehörigen Gemeinden. Die 5 391 Gemarkungen des Freistaates weisen ein Flächenspektrum von 1 ha (Krostitz Flur 4) bis 6 670 ha (Marienberg), im Durchschnitt 342 ha auf.

Die Landeshauptstadt ist Dresden, die einwohnerstärkste Stadt ist Leipzig. Am 31. Dezember 2015 lebten im Freistaat Sachsen 4 084 851 Einwohner. Der Ausländeranteil, Einwohner ohne deutsche Staatsangehörigkeit, liegt mit 3,9 Prozent (158 743 Personen) deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von mehr als 10 Prozent.

Die Elbe durchfließt den Freistaat von Südosten nach Nordwesten. Im Osten wird der Freistaat von der Lausitzer Neiße begrenzt, die in die Oder mündet. Mehr als zwei Drittel Sachsens sind landwirtschaftlich genutzt oder bewaldet.

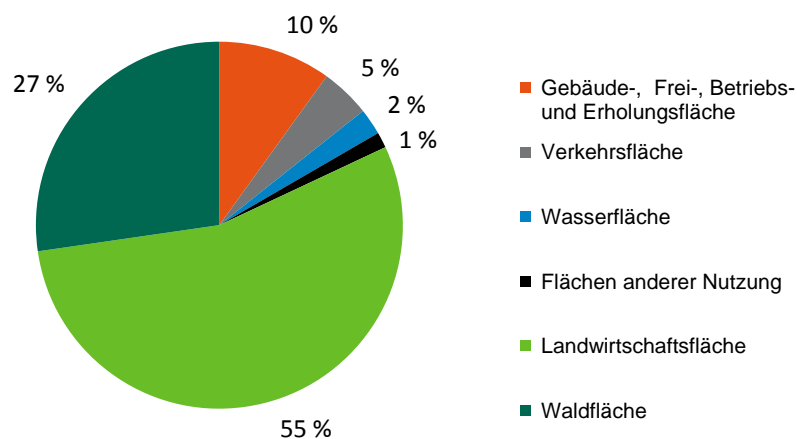


Abb.: 4.1-1 Bodennutzung in Sachsen Stichtag 31.12.2015 (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2016)

Durch die Ende 2013 beschlossene und für den Zeitraum 2014 bis 2020 geltende Reform der Gemeinsamen Agrarpolitik erhält die Landwirtschaft in Europa verlässliche und stabile Rahmenbedingungen für die kommenden Jahre und wird ökologischer und nachhaltiger. Ein Kernelement der Reform ist das Greening. Dieses umfasst die Anbaudiversifizierung (Vielfalt beim Anbau von Kulturen auf Ackerflächen), den Erhalt des Dauergrünlands (Wiesen und Weiden) sowie die Bereitstellung ökologischer Vorrangflächen auf mindestens 5 Prozent des Ackerlandes. Die agrarpolitischen Maßnahmen wirken sich in Sachsen deutlich auf die Bodennutzung aus.

Flächendifferenz zum Vorjahr [10.000 ha]

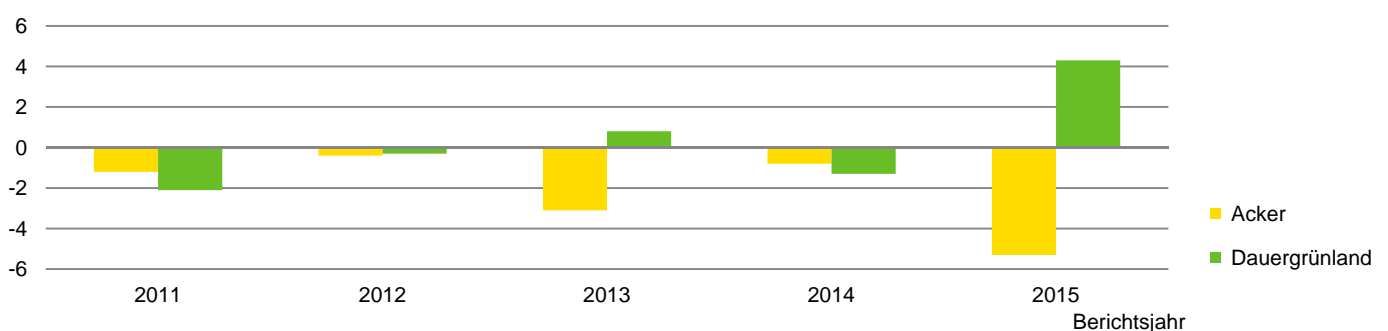


Abb.: 4.1-2 Flächenentwicklung Acker & Dauergrünland in landwirtschaftlichen Betrieben (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2016)

4.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Die sächsische Wirtschaft ist im Jahr 2015 gegenüber dem Vorjahr bereits das sechste Jahr in Folge gewachsen. Das Bruttoinlandsprodukt liegt um 1,5 Prozent über dem Vorjahresstand. Insgesamt beträgt die Wirtschaftsleistung in Sachsen 2015 knapp 112,7 Milliarden Euro. Der Anteil Sachsens am gesamtdeutschen Bruttoinlandsprodukt liegt bei 3,7 Prozent.

Zu rund zwei Drittel (68 Prozent) sind an der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung Sachsens die Dienstleistungsbereiche beteiligt. Das produzierende Gewerbe erreicht 31,4 Prozent. Auf die Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei entfällt der verbleibende Rest in Höhe von 0,6 Prozent. Innerhalb des produzierenden Gewerbes weist 2015 das verarbeitende Gewerbe in Sachsen mit 19,6 Prozent den höchsten Wertschöpfungsanteil auf. Die für das Baugewerbe zu verzeichnenden 7,0 Prozent (Deutschland: 4,7 Prozent) entsprechen dem höchsten Stand seit 2002.

Ein wesentlicher Indikator für die wirtschaftliche Entwicklung ist die Arbeitslosenquote.

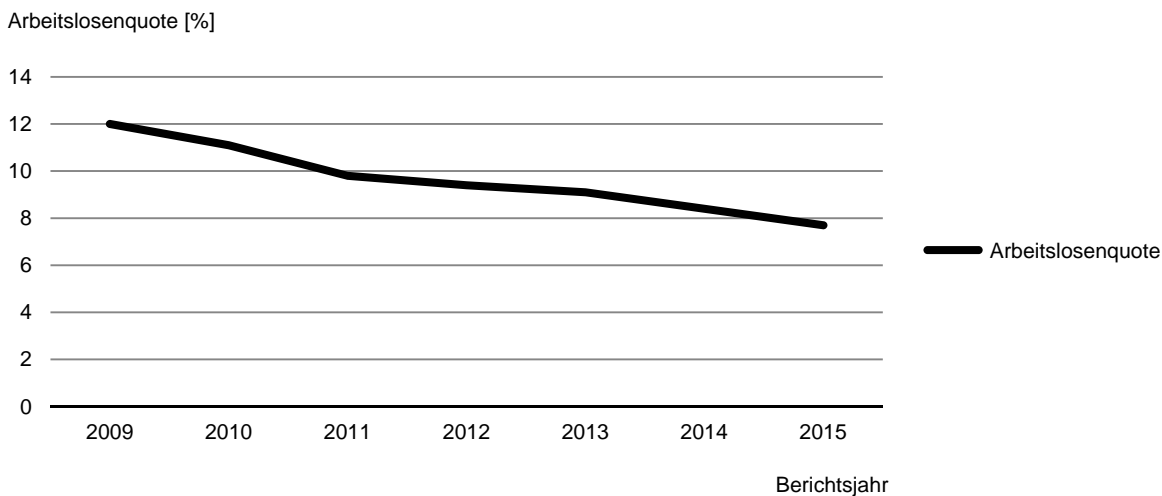


Abb.: 4.2-1 Arbeitslosenquote in Sachsen (Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2016)

Insbesondere bei den unter 25-Jährigen zeigt sich, wie schon im Vorjahr, ein deutlicher Rückgang der Arbeitslosigkeit. Die Zahl der Arbeitslosen dieser Altersgruppe verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 16,2 Prozent.

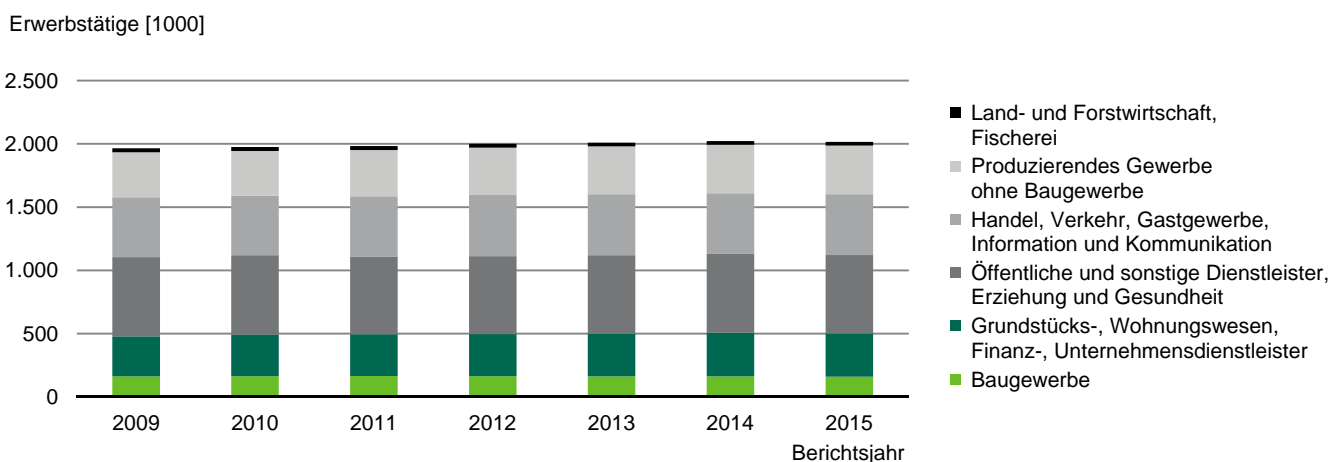


Abb.: 4.2-2 Erwerbstätige am Arbeitsort Sachsen nach Wirtschaftszweigen (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2016)

Der Umsatz im sächsischen Baugewerbe stieg 2015 im Vorjahresvergleich um 1,6 Prozent. In den einzelnen Bausparten waren die Umsätze 2015 in einer Spanne von 2,2 Prozent im gewerblichen und industriellen Bau sowie bis zu 9,2 Prozent im Wohnungsbau höher als 2014.

4.3 Bevölkerung

Die demographische Situation ist eine große Herausforderung. Nach Berechnung der Statistiker wird die Einwohnerzahl im Freistaat Sachsen voraussichtlich frühestens 2022 unter die Vier-Millionen-Marke fallen. Derzeit verzeichnet Sachsen, erstmals seit der deutschen Wiedervereinigung, einen leichten Bevölkerungszuwachs. Hauptursachen sind die Geburtenrate in Sachsen, das positive Wanderungssaldo, die erhöhte Zuwanderung und die weiter steigende Lebenserwartung. Mit 1,57 Kindern je Frau liegt Sachsen bundesweit an der Spitze bei der Geburtenentwicklung. Problematisch sind der gegenläufige Trend bei den Altersgruppen sowie die unterschiedliche regionale Entwicklung. Während die Gruppe der Menschen im hauptarbeitsfähigen Alter zwischen 20 und 65 Jahren bis 2030 um etwa 16 Prozent zurückgehen wird, steigt der Anteil der Senioren, die 65 und älter sind, im gleichen Zeitraum um rund 17 Prozent. Die beiden Großstädte Leipzig und Dresden werden weiterhin vom Bevölkerungszuwachs profitieren, gleichzeitig wird sich der Bevölkerungsschwund in den kleineren Kommunen weiter fortsetzen.

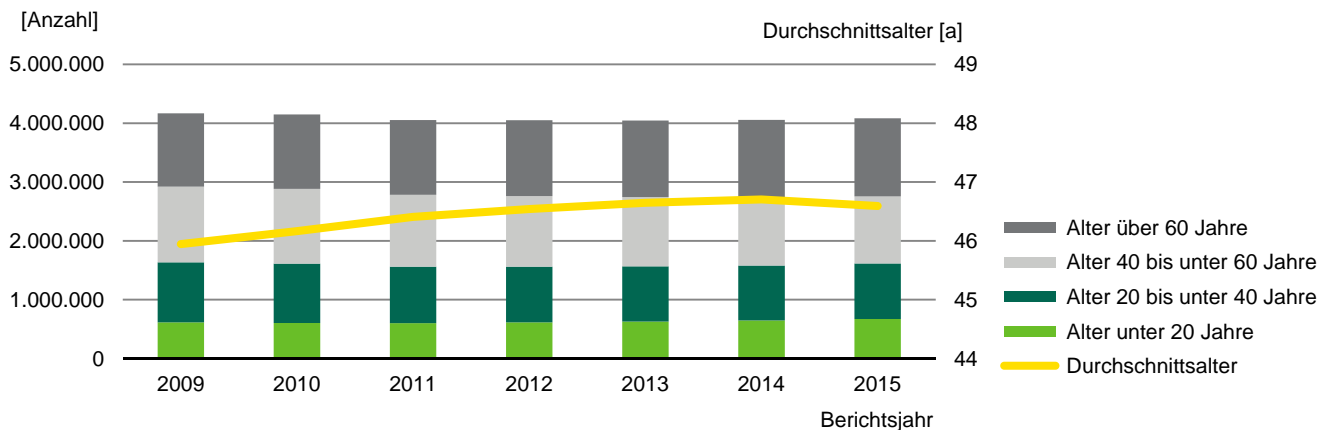


Abb.: 4.3-1 Altersstruktur der Bevölkerung in Sachsen (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2016)

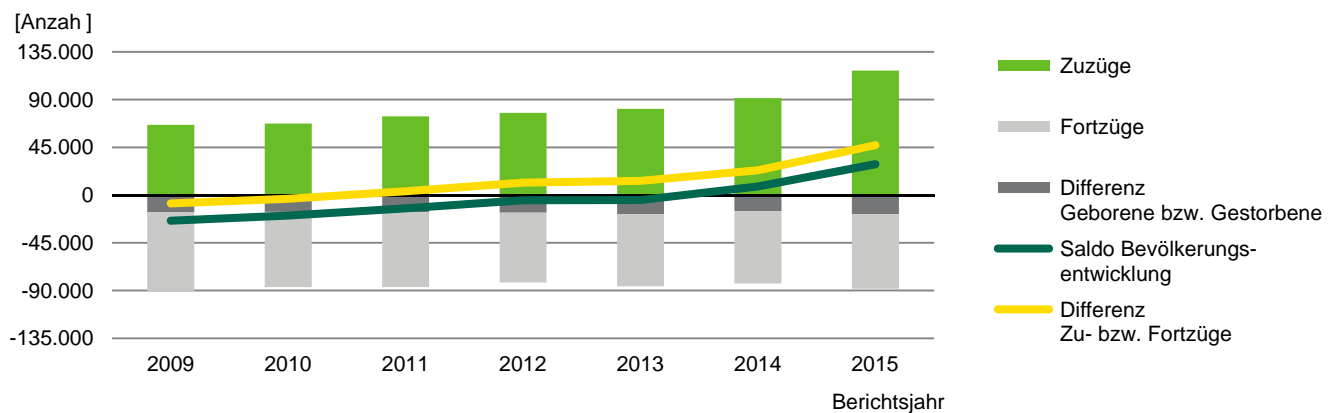


Abb.: 4.3-2 Bevölkerungsentwicklung in Sachsen (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2016)

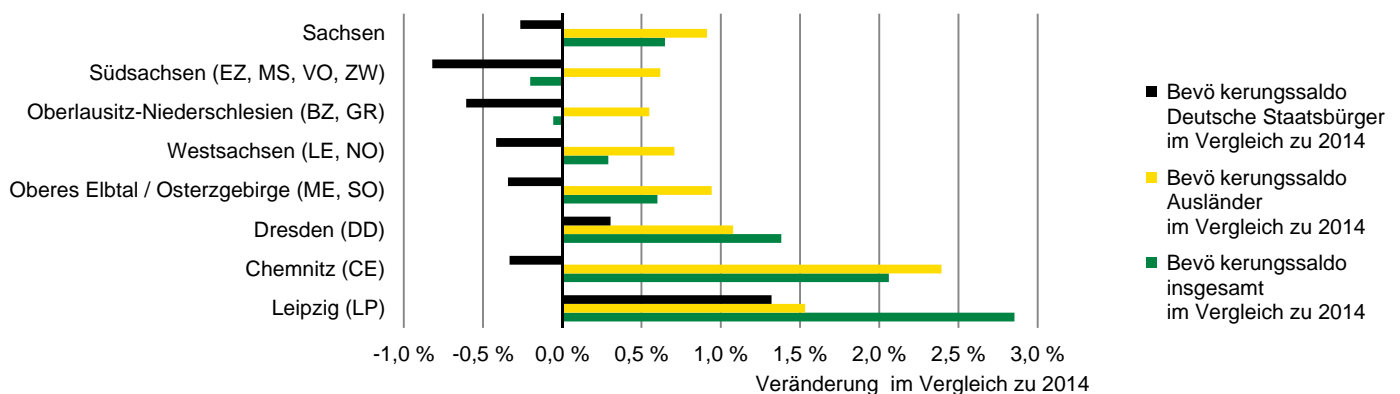


Abb.: 4.3-3 Bevölkerungssaldo 2015 im Vergleich zu 2014 (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2016)

4.4 Baugeschehen

Das Baugewerbe erbrachte im Jahr 2015 einen Umsatz von 6.686 Millionen Euro. Knapp zwei Drittel davon entfielen auf das Bauhauptgewerbe und gut ein Drittel auf das Ausbaugewerbe. Die Umsatzentwicklung im sächsischen Baugewerbe insgesamt war 2015 im Vorjahresvergleich durch einen Zuwachs um 1,6 Prozent gekennzeichnet. Zu der in weiten Teilen des sächsischen Baugewerbes positiven Konjunktorentwicklung hat neben der milden Witterung zum Jahresbeginn 2015 auch das anhaltend niedrige Zinsniveau beigetragen. Die gestiegenen Baupreise sind ebenfalls zu beachten. In den Jahren 2009 bis 2015 hat z. B. der Hochbau und hierunter der Wohnungsbau an Bedeutung gewonnen, während sich der Umsatzanteil im Bereich Bauinstallation verringerte.

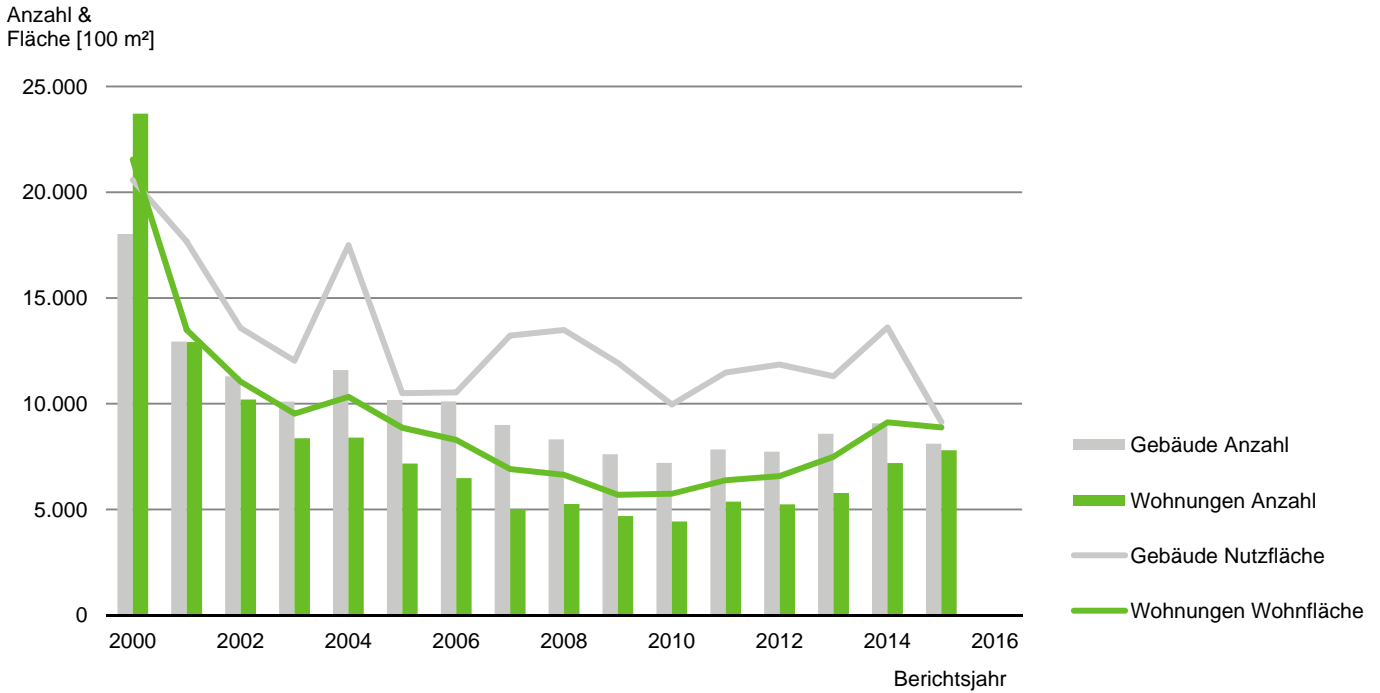


Abb.: 4.4-1 Baufertigstellungen in Sachsen (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2016)

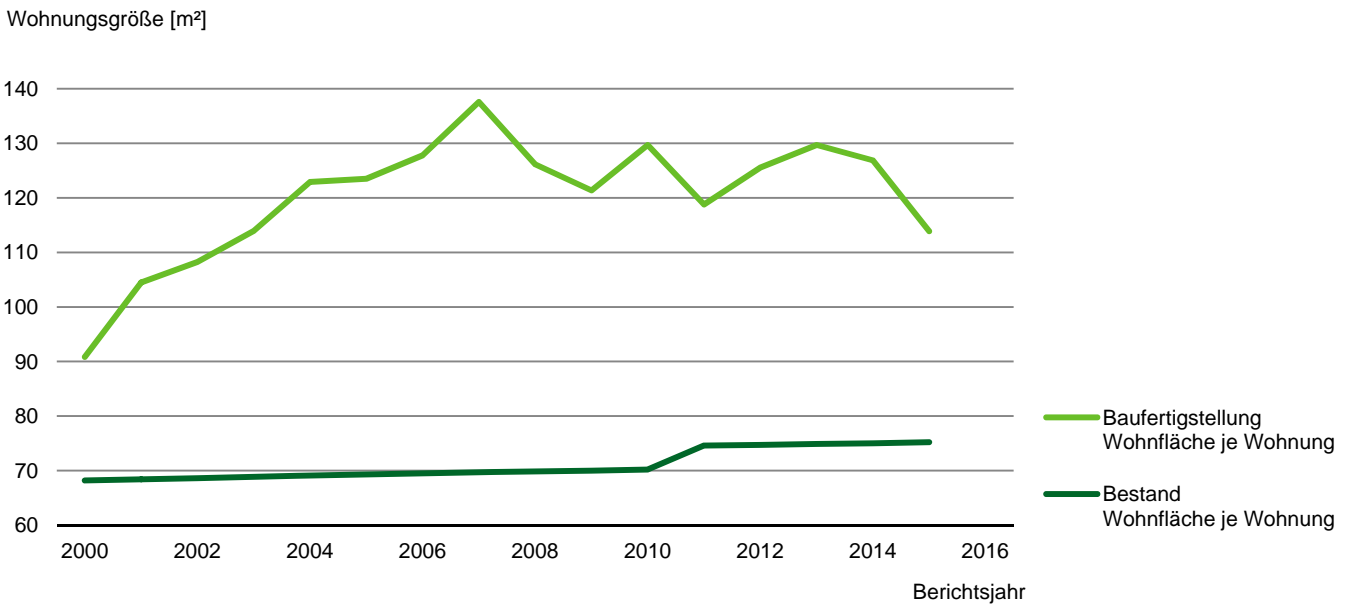


Abb.: 4.4-2 Wohnungsgröße bei Baufertigstellungen bzw. im Bestand in Sachsen (jeweils inkl. individueller Wohnungsbau) ab 2011 Fortschreibung basierend auf den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnraumzählung 2011 (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2016)

Während in Chemnitz die durchschnittliche Wohnfläche mit 67,5 m² in Bestandsobjekten ausgewiesen wird, liegt sie im Landkreis Leipzig bei 82,5 m². Den größten Zuwachs an fertig gestelltem Wohnraum verzeichneten im Jahr 2015 die Städte Dresden und Leipzig.

Die gegensätzliche Entwicklung beim Wohnraumbedarf in den Großstädten und Landkreisen zeigt auch der Wohnungsrückbau. 2015 stehen im Vogtlandkreis 116 fertiggestellte Wohnungen 137 abgängigen Wohnungen gegenüber. Insgesamt wurden 2015 im Freistaat rund 2.500 abgängige Wohnungen registriert. Von diesen entfallen jeweils 19 Prozent auf die Landkreise Bautzen und Zwickau, wobei vor allem leer stehende Wohnungen des Komplexen Wohnungsbaus rückgebaut wurden.

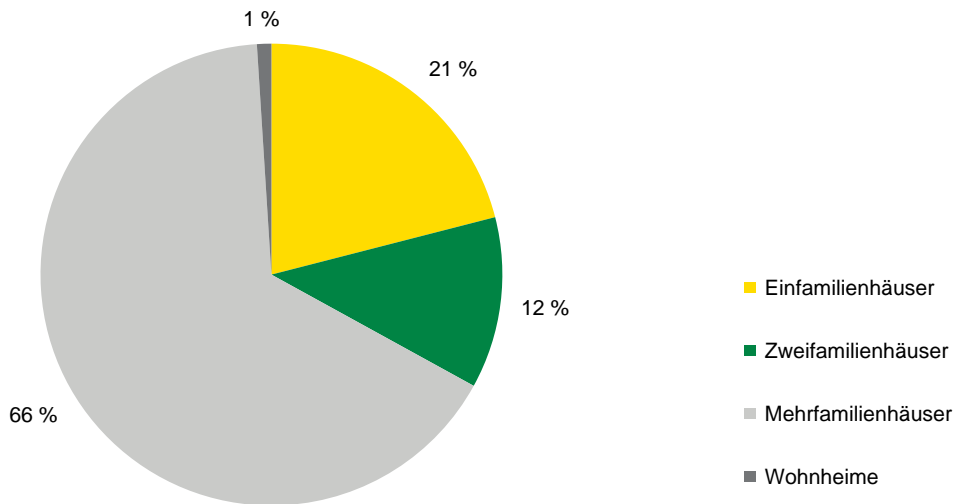


Abb.: 4.4-3 Anteil der Wohnungen in Wohngebäuden (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2016)

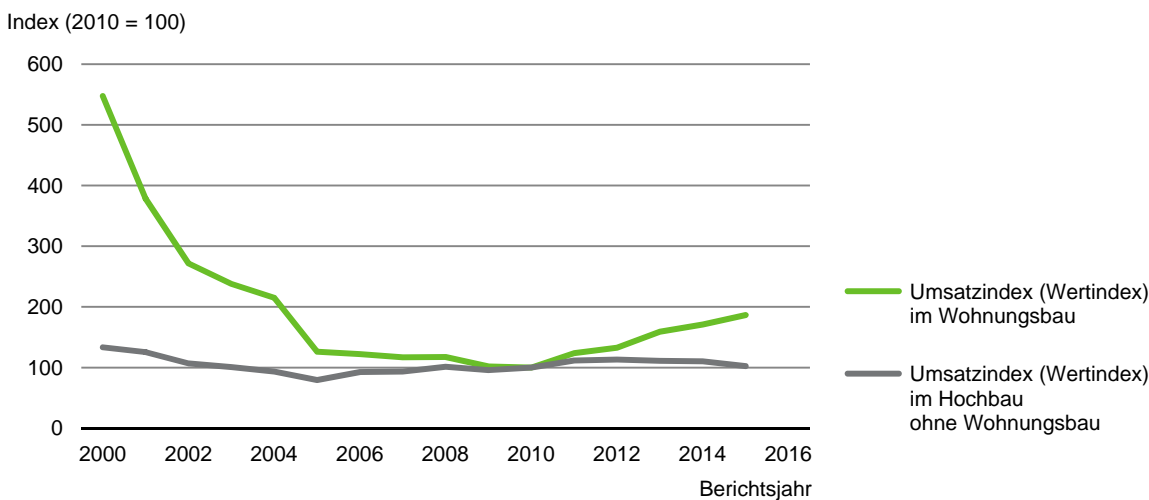


Abb.: 4.4-4 Umsatzindizes (Wertindizes) im Wohnungsbau und Hochbau ohne Wohnungsbau (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2016)

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

Tab.: 4.5-1 Regionale Strukturierung im Freistaat Sachsen

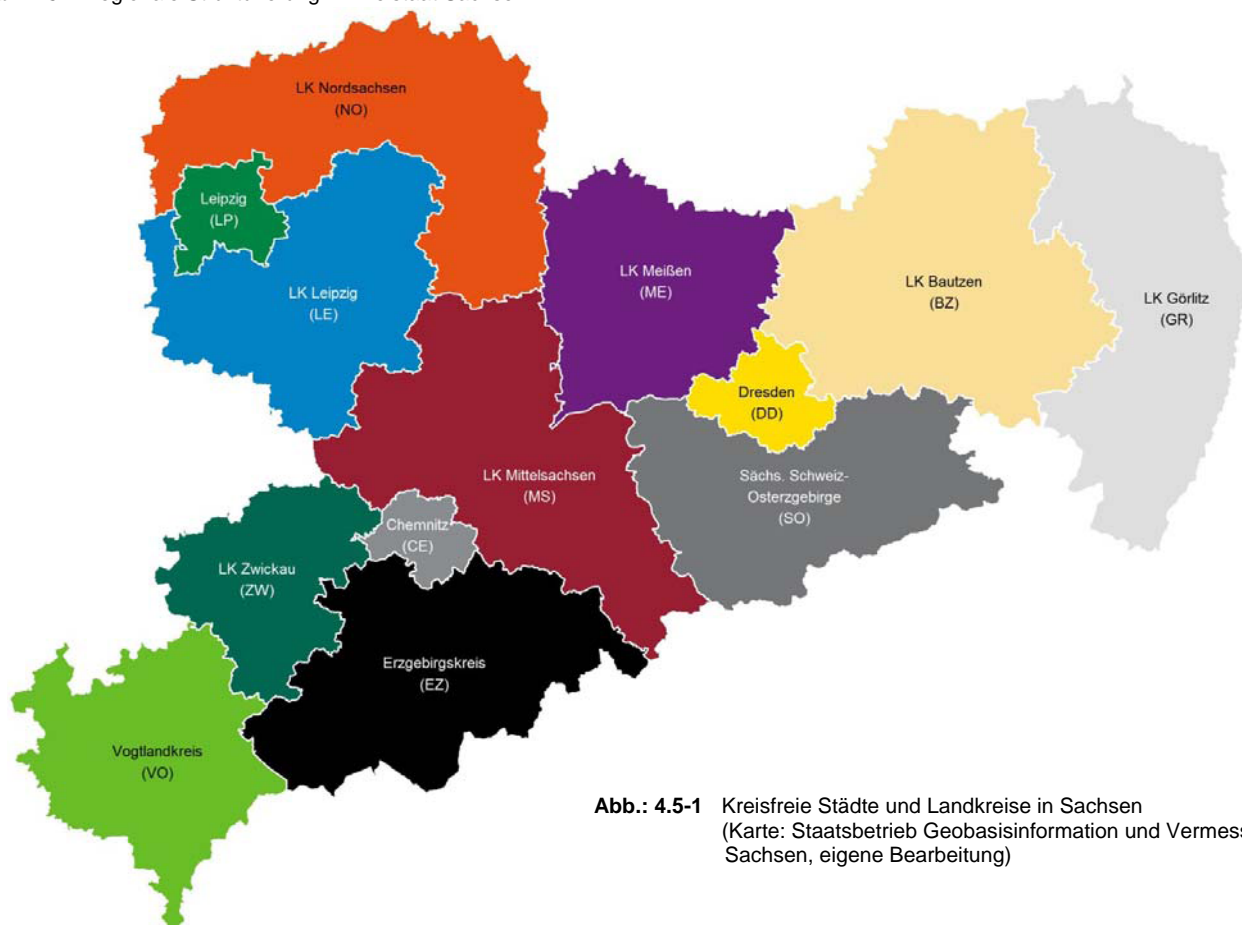


Abb.: 4.5-1 Kreisfreie Städte und Landkreise in Sachsen
 (Karte: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, eigene Bearbeitung)

5 Immobilienmarktdaten

5.1 Übersicht über die Umsätze und deren Entwicklung

5.1.1 Übersicht Erwerbsvorgänge

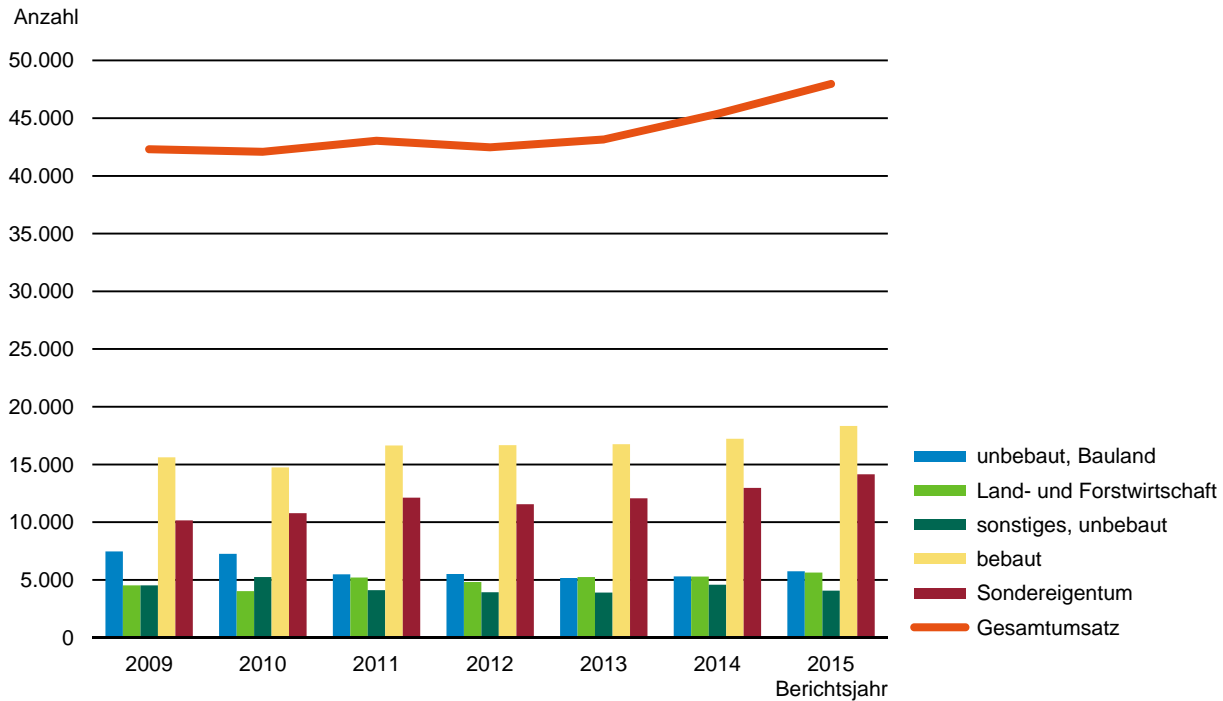


Abb.: 5.1.1-1 Anzahl der Erwerbsvorgänge in Sachsen

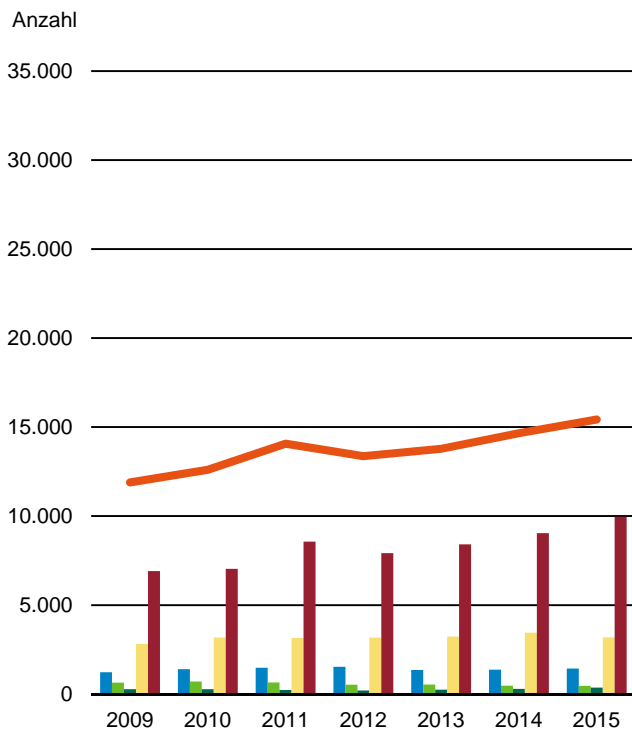


Abb.: 5.1.1-2 Anzahl der Erwerbsvorgänge in Kreisfreien Städten

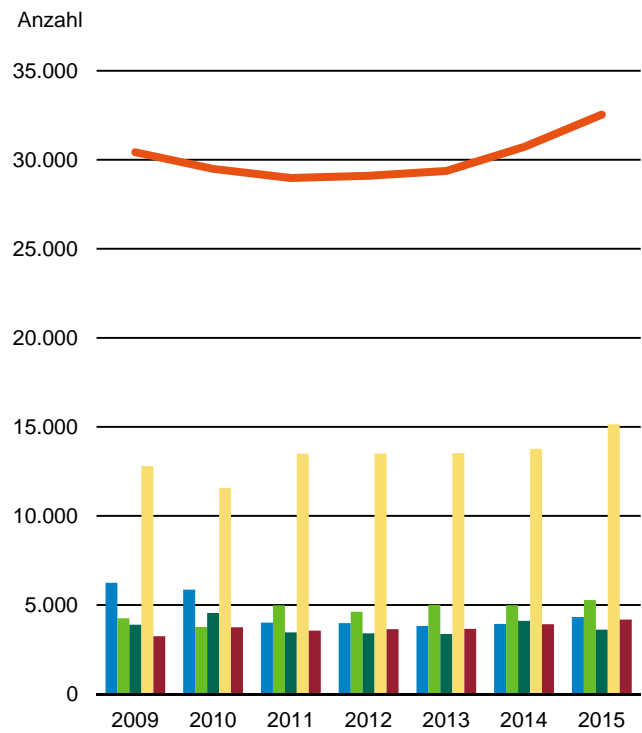


Abb.: 5.1.1-3 Anzahl der Erwerbsvorgänge in Landkreisen

Bereich		Anzahl der Erwerbsvorgänge 2015	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	2.328	-1 %	↘
	Dresden	5.531	-2 %	↘
	Leipzig	7.568	14 %	↑
Landkreis	Bautzen	3.474	5 %	↑
	Erzgebirgskreis	3.094	0 %	→
	Görlitz	2.813	-5 %	↘
	Leipzig	3.733	24 %	↑
	Meißen	2.810	-3 %	↘
	Mittelsachsen	4.016	19 %	↑
	Nordsachsen	2.739	6 %	↑
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	2.995	-2 %	↘
	Vogtlandkreis	3.205	3 %	↗
	Zwickau	3.654	9 %	↑
	Freistaat	Sachsen	47.960	6 %

Tab.: 5.1.1-1 Anzahl der Erwerbsvorgänge 2015 und Vorjahresvergleich

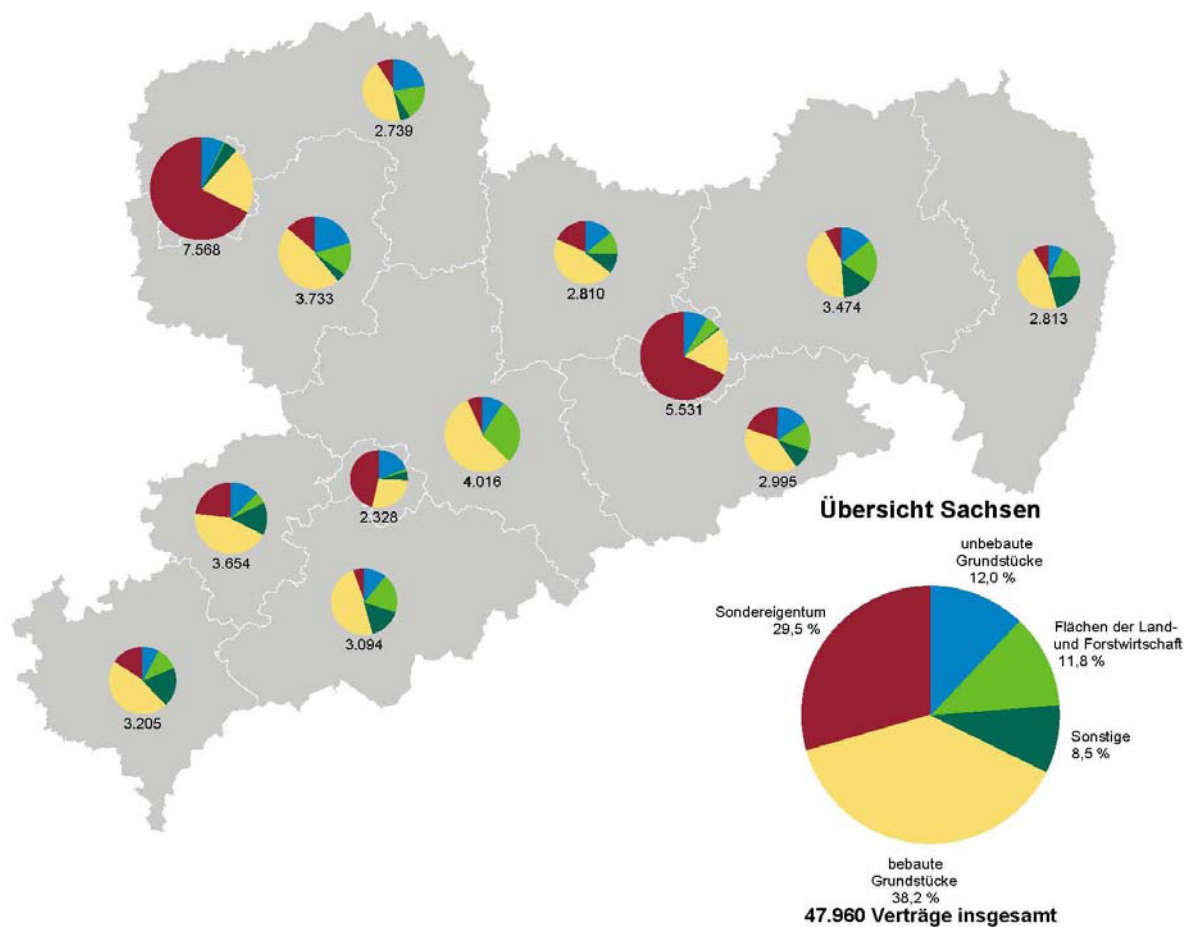


Abb.: 5.1.1-4 Erwerbsvorgangverteilung 2015

5.1.2 Übersicht Geldumsätze

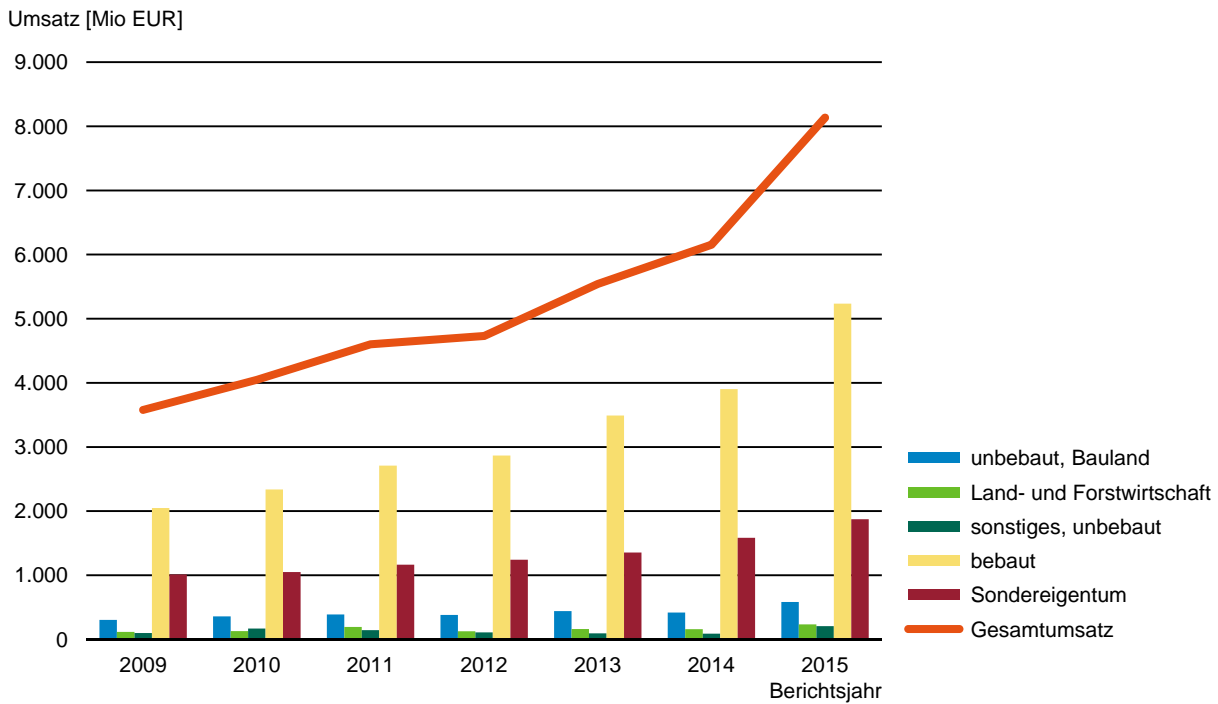


Abb.: 5.1.2-1 Geldumsatz in Sachsen

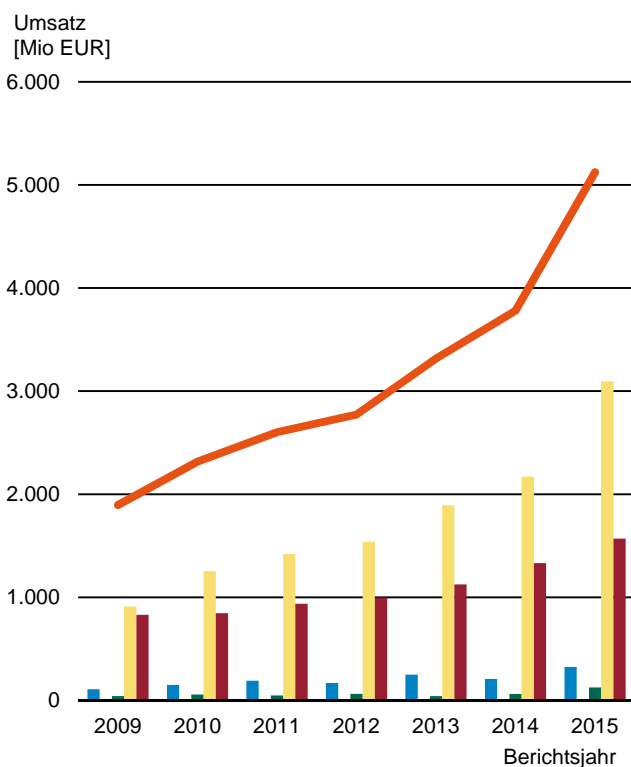


Abb.: 5.1.2-2 Geldumsatz in Kreisfreien Städten

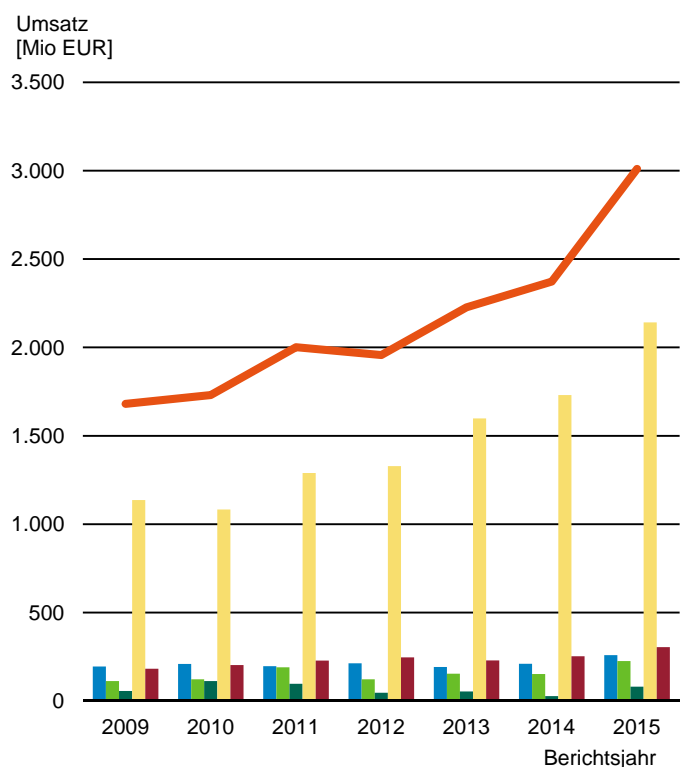


Abb.: 5.1.2-3 Geldumsatz in Landkreisen

Bereich		Geldumsatz 2015 [Mio EUR]	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	377,50	15 %	↑
	Dresden	1.923,47	16 %	↑
	Leipzig	2.822,00	57 %	↑
Landkreis	Bautzen	236,88	5 %	↑
	Erzgebirgskreis	206,17	21 %	↑
	Görlitz	246,52	60 %	↑
	Leipzig	366,37	47 %	↑
	Meißen	278,59	-9 %	↓
	Mittelsachsen	286,86	-14 %	↓
	Nordsachsen	273,38	14 %	↑
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	492,10	69 %	↑
	Vogtlandkreis	227,21	27 %	↑
	Zwickau	396,40	77 %	↑
	Freistaat	Sachsen	8133,45	32 %

Tab.: 5.1.2-1 Geldumsatz 2015 und Vorjahresvergleich

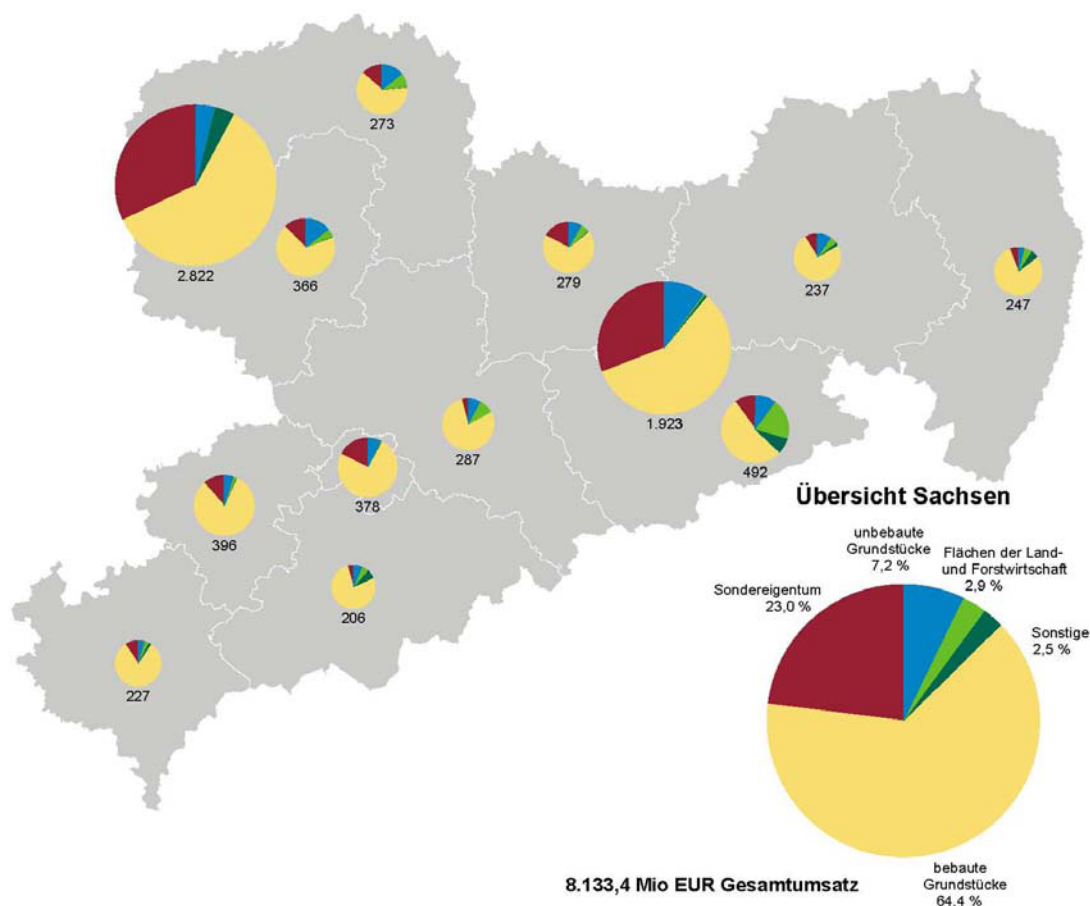


Abb.: 5.1.2-4 Geldumsatzverteilung 2015

5.1.3 Übersicht Flächenumsätze

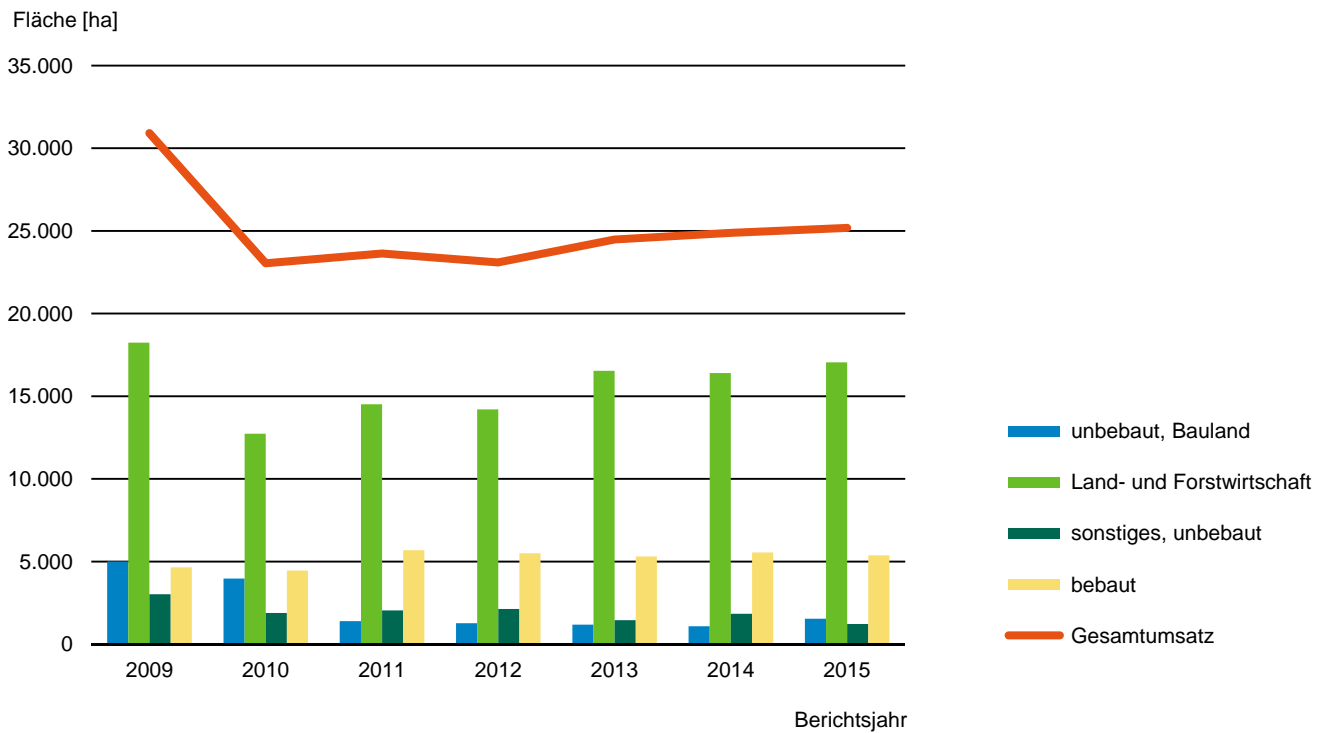


Abb.: 5.1.3-1 Flächenumsatz in Sachsen

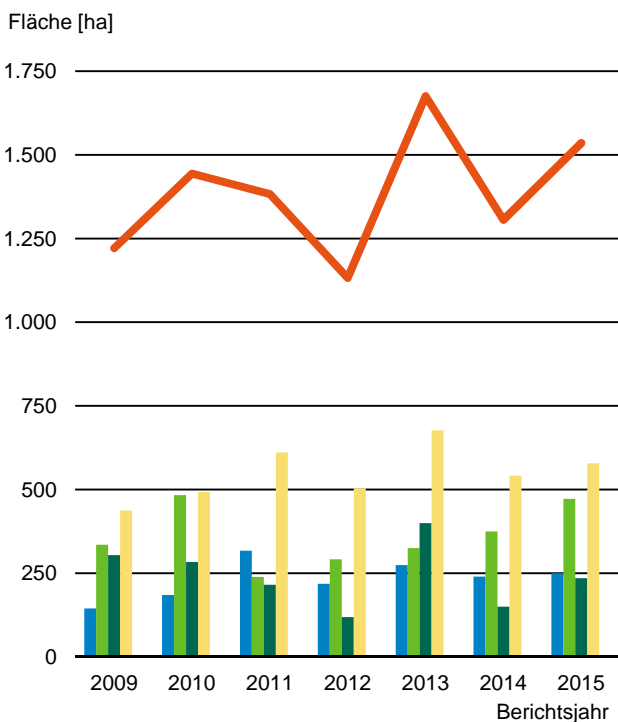


Abb.: 5.1.3-2 Flächenumsatz in Kreisfreien Städten

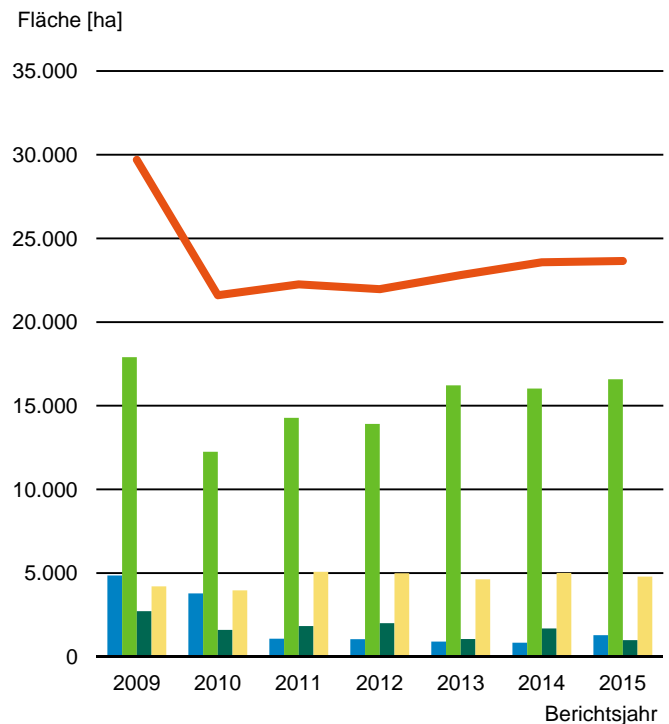


Abb.: 5.1.3-3 Flächenumsatz in Landkreisen

Bereich		Flächenumsatz 2015 [ha]	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	353,01	1 %	↗
	Dresden	527,47	2 %	↗
	Leipzig	655,00	49 %	↑
Landkreis	Bautzen	2.996,56	-4 %	↘
	Erzgebirgskreis	2.233,10	27 %	↑
	Görlitz	2.933,79	7 %	↑
	Leipzig	2.150,86	40 %	↑
	Meißen	1.636,59	-42 %	↘
	Mittelsachsen	3.138,84	27 %	↑
	Nordsachsen	3.386,71	11 %	↑
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	2.341,96	-23 %	↘
	Vogtlandkreis	1.762,23	-5 %	↘
	Zwickau	1.068,69	-5 %	↘
	Freistaat	Sachsen	25.184,80	1 %

Tab.: 5.1.3-1 Flächenumsatz 2015 und Vorjahresvergleich

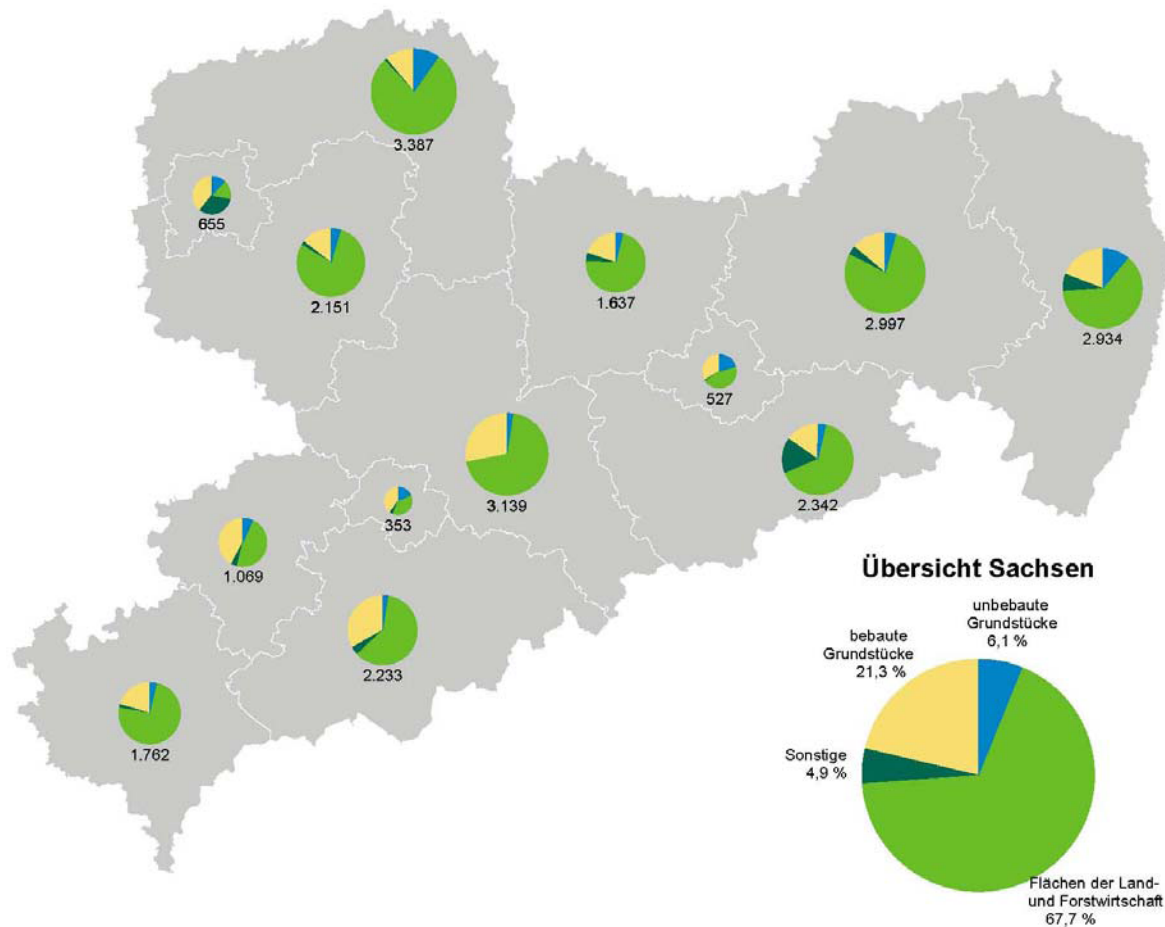


Abb.: 5.1.3-4 Flächenumsatzverteilung 2015

5.2 Geldumsatz je Einwohner

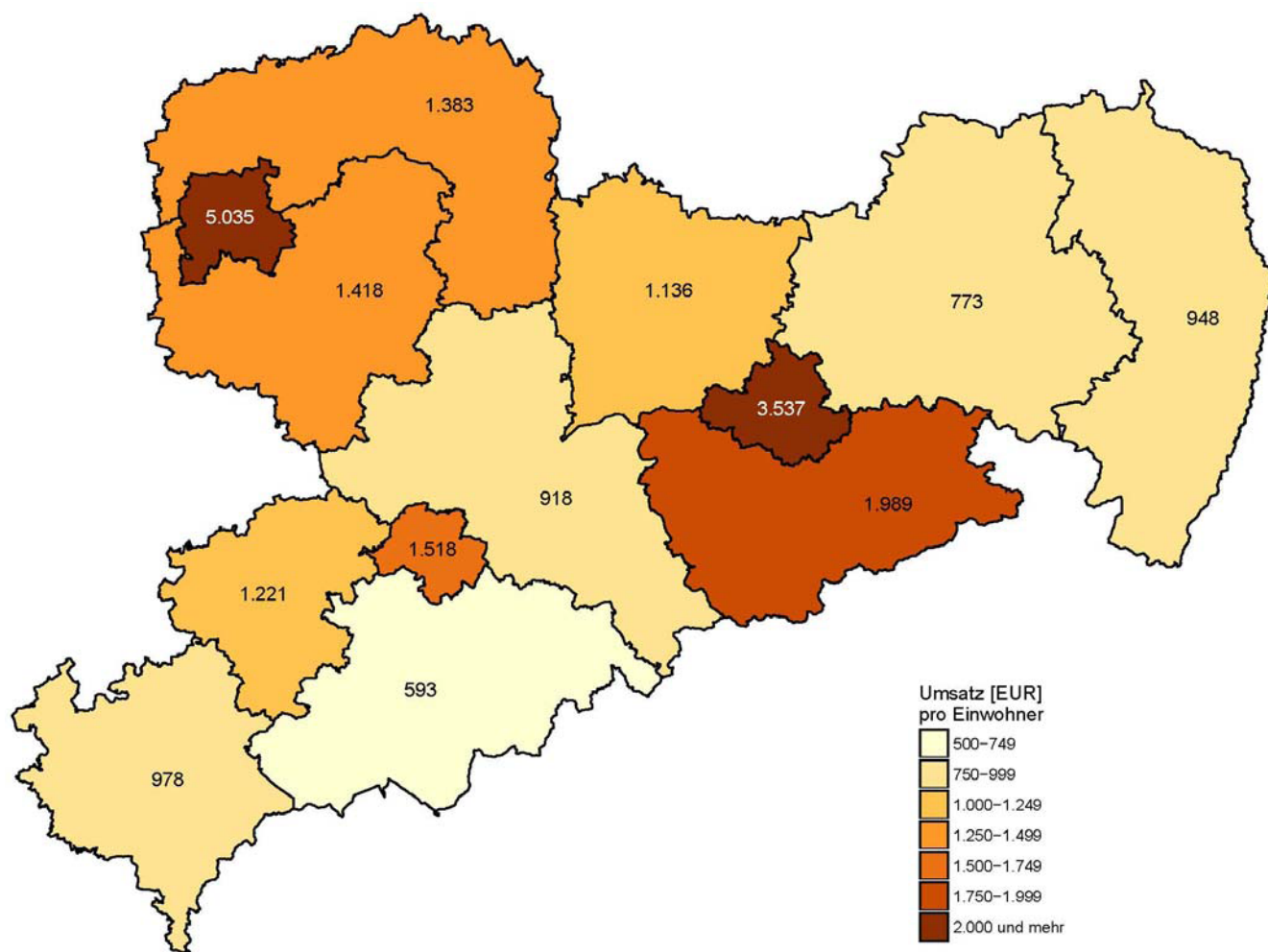


Abb.: 5.2-1 Pro-Kopf-Umsatz auf dem Immobilienmarkt 2015

Umsatz als gewogenes Mittel [EUR/Einwohner]

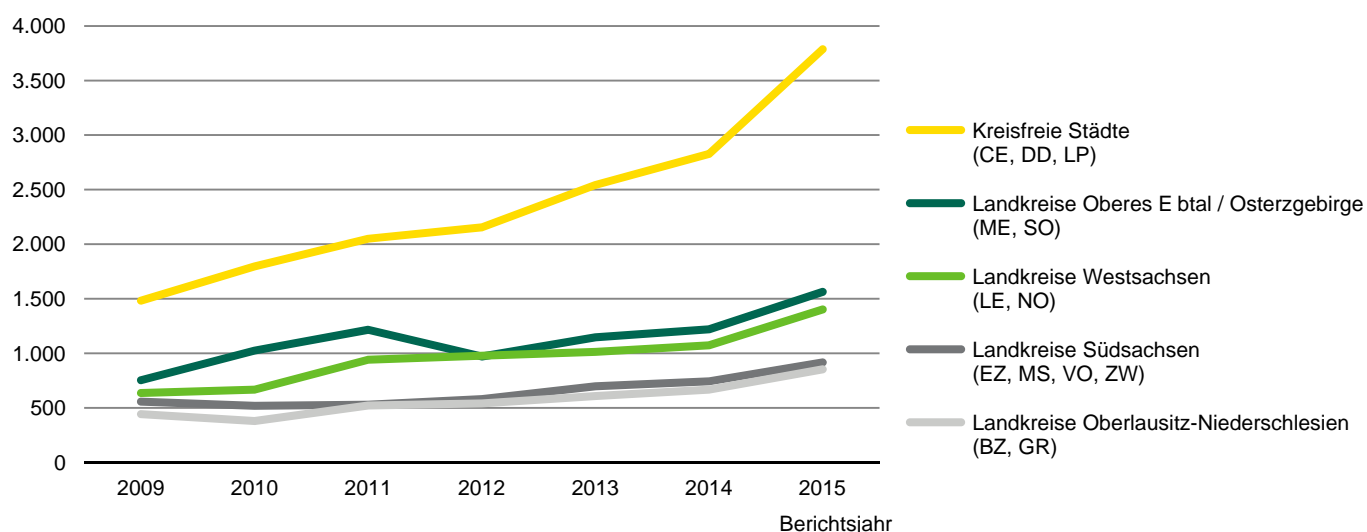


Abb.: 5.2-2 Immobilienumsatz je Einwohner

5.3 Art des Erwerbs

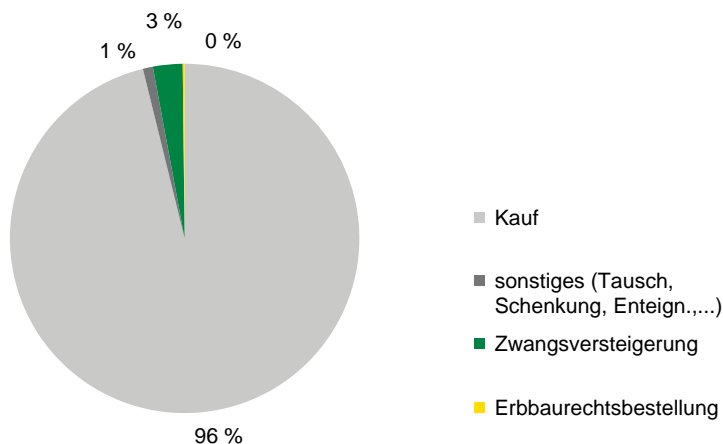


Abb.: 5.3-1 Art des Erwerbs 2015 in Kreisfreien Städten

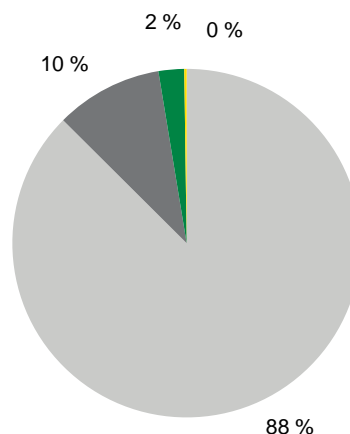


Abb.: 5.3-2 Art des Erwerbs 2015 in Landkreisen (außer GR)

Die Gutachterausschüsse registrieren für das Jahr 2015 verschiedene Erwerbsarten von Immobilien. Im Segment sonstiges, siehe Abb. 5.3-1 und 5.3-2, lassen sich die Eigentumsübergänge durch Tausch, Schenkung oder Enteignung den folgenden Teilmärkten zuordnen:

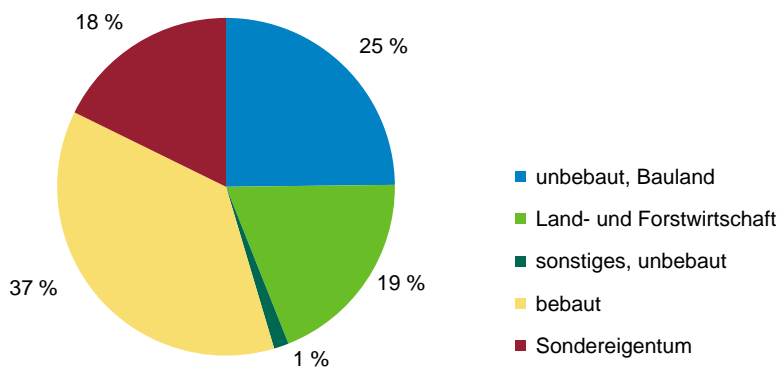


Abb.: 5.3-3 Erwerbsart sonstiges 2015 (Tausch, Schenkung, Enteignung,...) nach Teilmärkten getrennt in Kreisfreien Städten

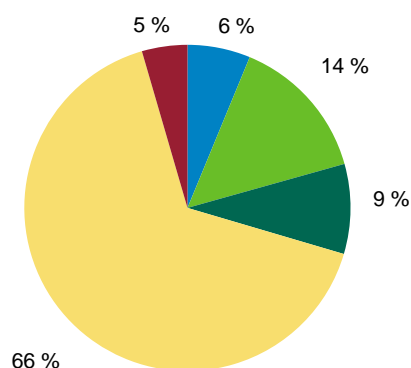


Abb.: 5.3-4 Erwerbsart sonstiges 2015 (Tausch, Schenkung, Enteignung,...) nach Teilmärkten getrennt in Landkreisen (außer GR)

6 Preisniveau und Preisentwicklung

6.1 Unbebaute Baugrundstücke

6.1.1 Individueller Wohnungsbau

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke 2015 ind. Wohnungsbau	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	269	22 %	↑
	Dresden	198	-25 %	↓
	Leipzig	333	-4 %	↓
Landkreis	Bautzen	324	-7 %	↓
	Erzgebirgskreis	282	-2 %	↓
	Görlitz	116	-3 %	↓
	Leipzig	697	267 %	↑
	Meißen	231	-9 %	↓
	Mittelsachsen	309	14 %	↑
	Nordsachsen	343	30 %	↑
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	408	20 %	↑
	Vogtlandkreis	170	13 %	↑
	Zwickau	375	25 %	↑
	Freistaat	Sachsen	4.055	21 %

Tab.: 6.1.1-1 Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke für individuellen Wohnungsbau 2015 und Vorjahresvergleich

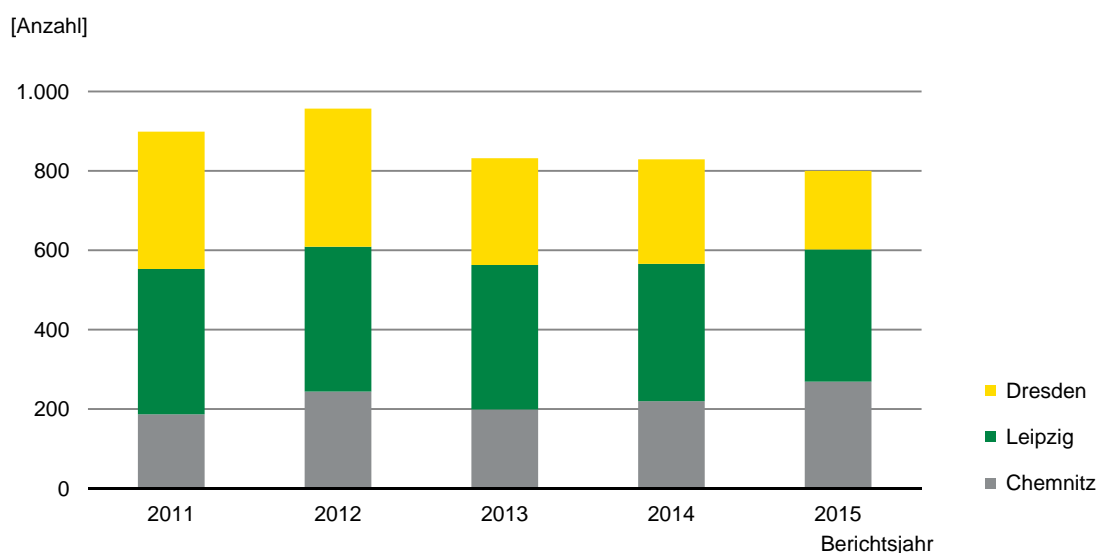


Abb.: 6.1.1-1 Erwerb unbebauter Grundstücke für individuellen Wohnungsbau in Kreisfreien Städten

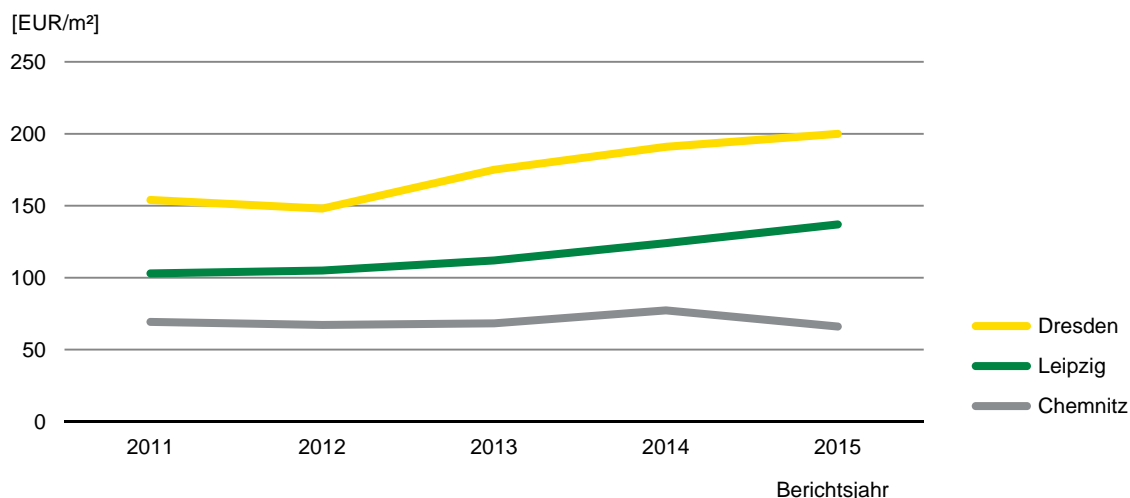


Abb.: 6.1.1-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für individuellen Wohnungsbau in Kreisfreien Städten

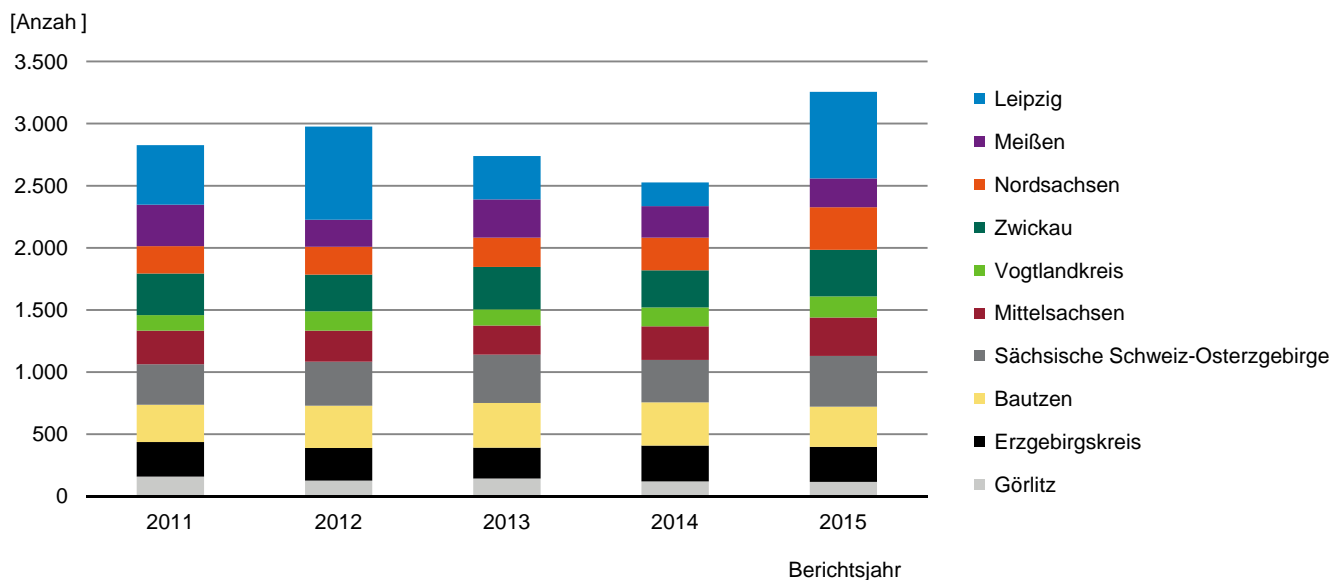


Abb.: 6.1.1-3 Erwerb unbebauter Grundstücke für individuellen Wohnungsbau in Landkreisen

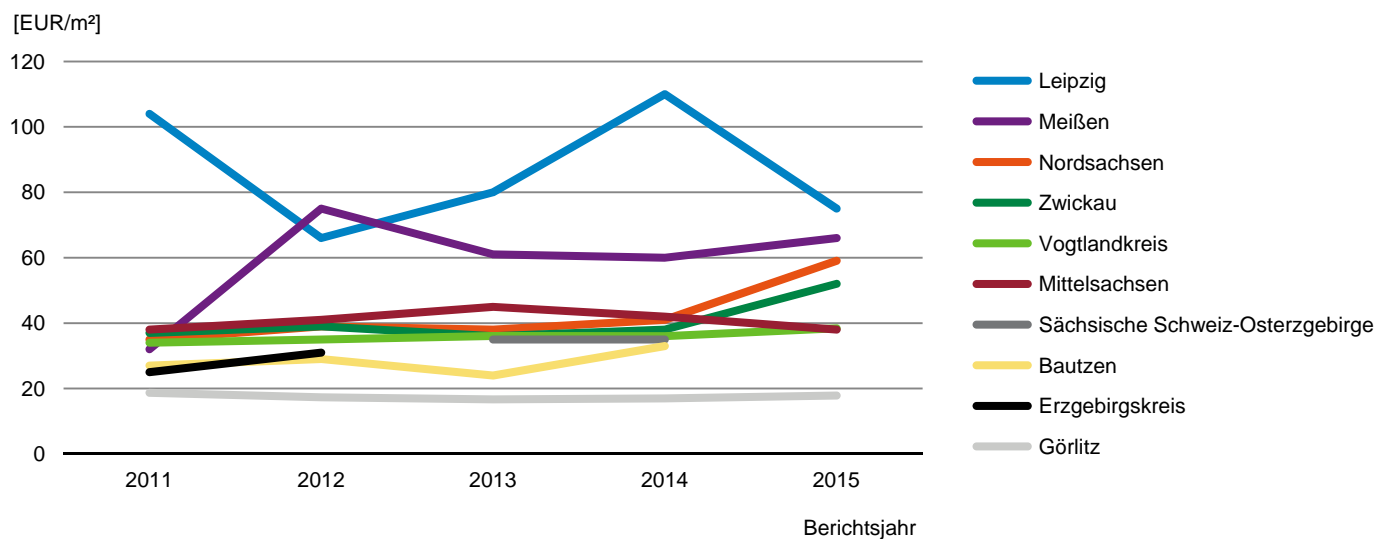


Abb.: 6.1.1-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für individuellen Wohnungsbau in Landkreisen

6.1.2 Geschosswohnungsbau

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke 2015 Geschosswohnungsbau	Veränderung zum Vorjahr		
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	46	171 %	↑	
	Dresden	130	11 %	↑	
	Leipzig	165	39 %	↑	
Landkreis	Bautzen	0	0 %	→	
	Erzgebirgskreis	1	-80 %	↓	
	Görlitz	k. A.	k. A.		
	Leipzig	k. A.	k. A.		
	Meißen	3	-90 %	↓	
	Mittelsachsen	0	0 %	→	
	Nordsachsen	1	-50 %	↓	
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	0	0 %	→	
	Vogtlandkreis	31	7 %	↑	
	Zwickau	39	-48 %	↓	
	Freistaat	mitgeteilte Bereiche	416	6 %	↑

Tab.: 6.1.2-1 Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke für Geschosswohnungsbau 2015 und Vorjahresvergleich

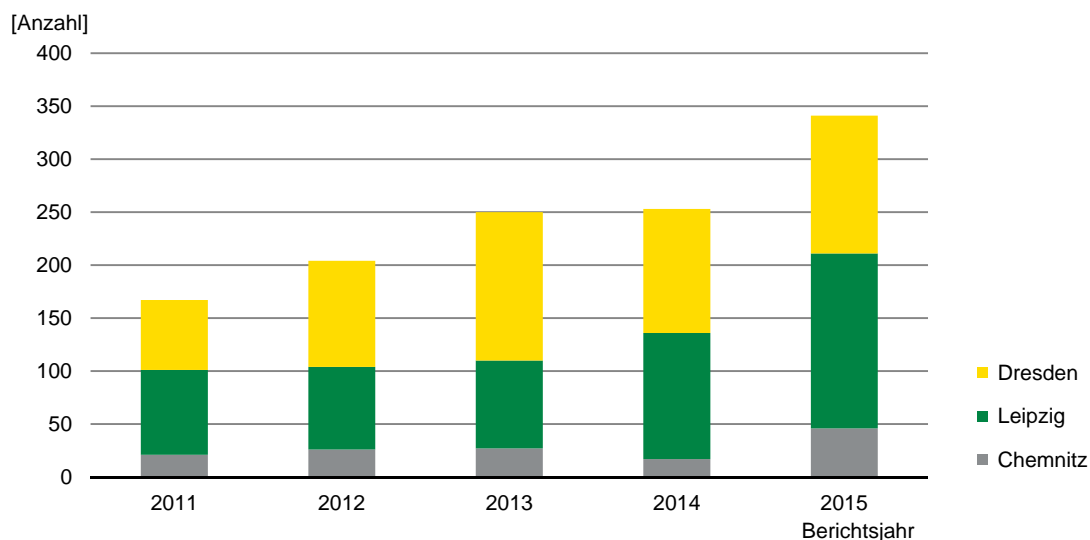


Abb.: 6.1.2-1 Erwerb unbebauter Grundstücke für Geschosswohnungsbau in Kreisfreien Städten

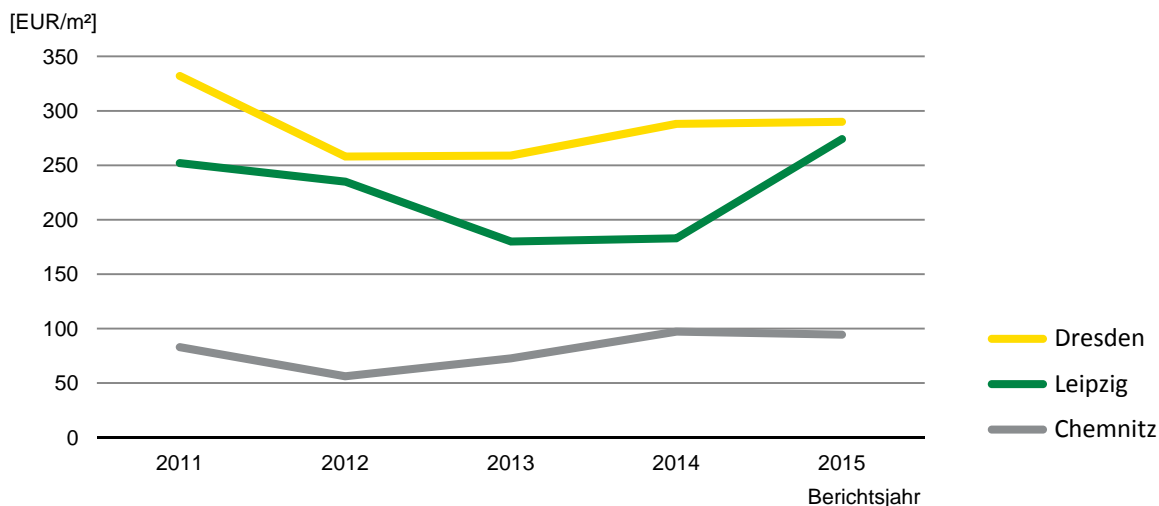


Abb.: 6.1.2-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für Geschosswohnungsbau in Kreisfreien Städten

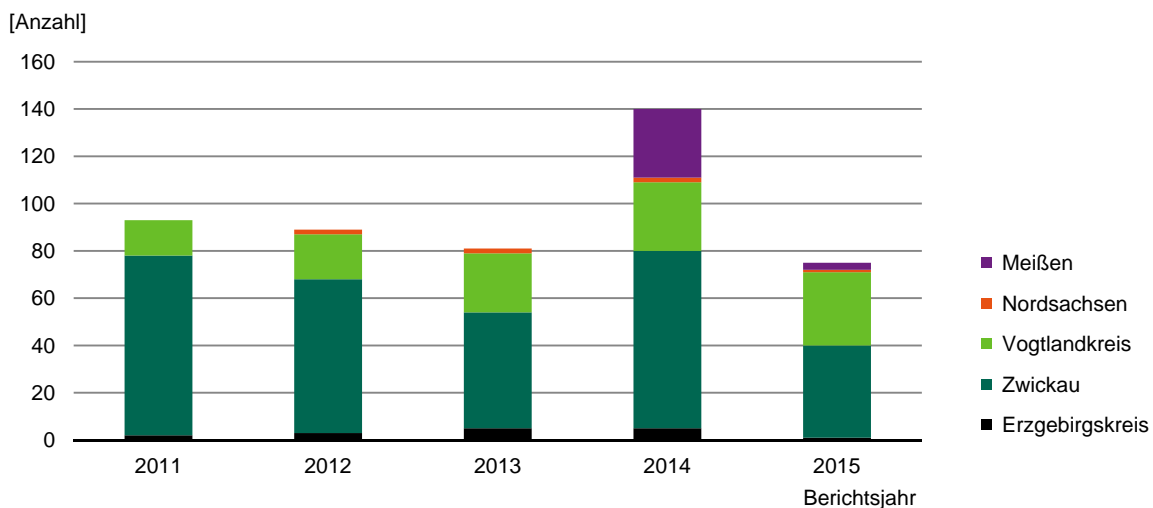


Abb.: 6.1.2-3 Erwerb unbebauter Grundstücke für Geschosswohnungsbau in Landkreisen

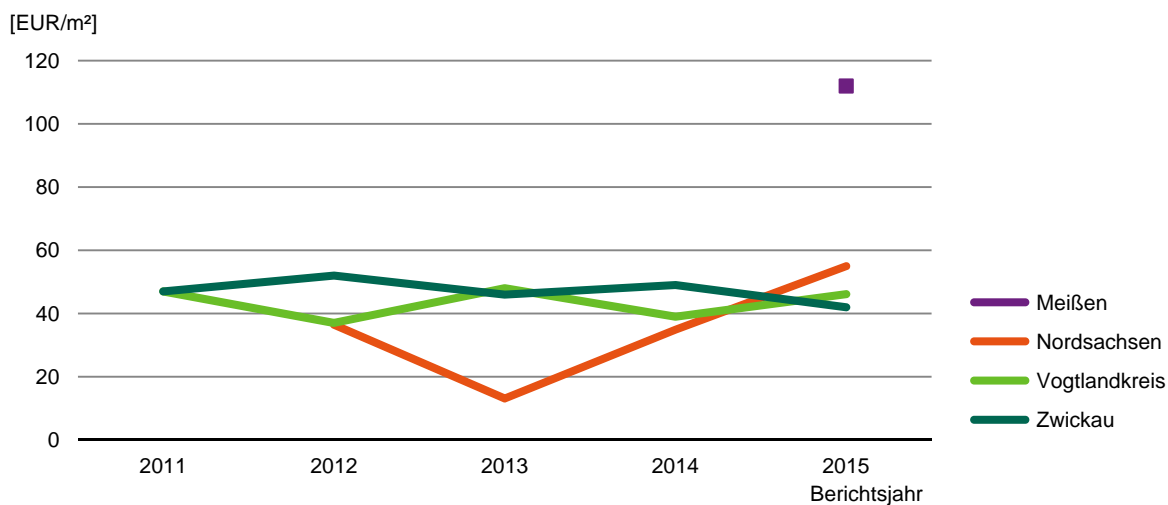


Abb.: 6.1.2-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für Geschosswohnungsbau in Landkreisen

6.1.3 Bauflächen für gewerbliche und geschäftliche Nutzung

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke 2015 für Gewerbe	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	26	-13 %	↓
	Dresden	44	26 %	↑
	Leipzig	22	-12 %	↓
Landkreis	Bautzen	35	-19 %	↓
	Erzgebirgskreis	27	-13 %	↓
	Görlitz	27	-25 %	↓
	Leipzig	31	7 %	↑
	Meißen	68	-7 %	↓
	Mittelsachsen	50	56 %	↑
	Nordsachsen	19	171 %	↑
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	28	-18 %	↓
	Vogtlandkreis	27	17 %	↑
	Zwickau	16	-53 %	↓
	Freistaat	Sachsen	420	-3 %

Tab.: 6.1.3-1 Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke für Gewerbe 2015 und Vorjahresvergleich

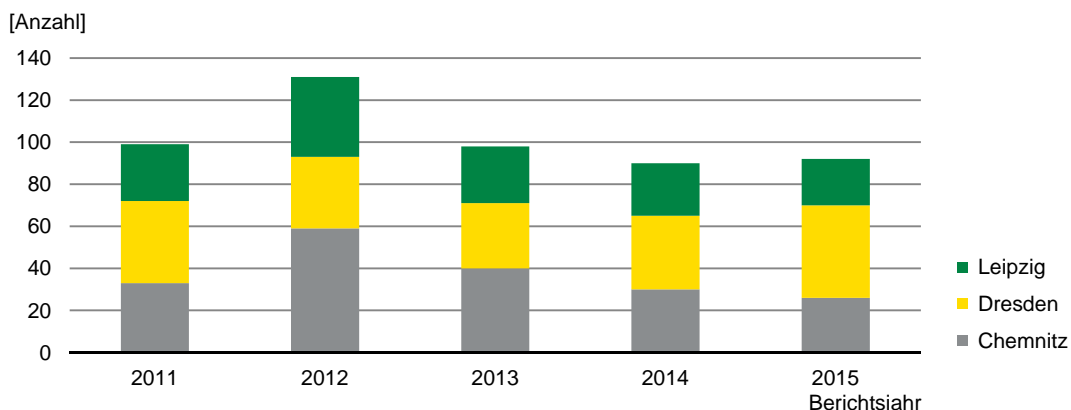


Abb.: 6.1.3-1 Erwerb unbebauter Grundstücke für gewerbliche und geschäftliche Nutzung in Kreisfreien Städten

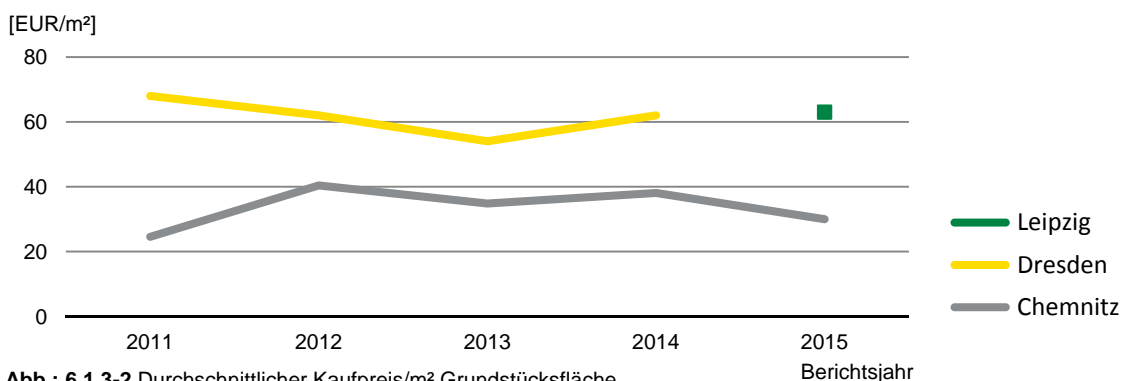


Abb.: 6.1.3-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für klassisches Gewerbe in Kreisfreien Städten

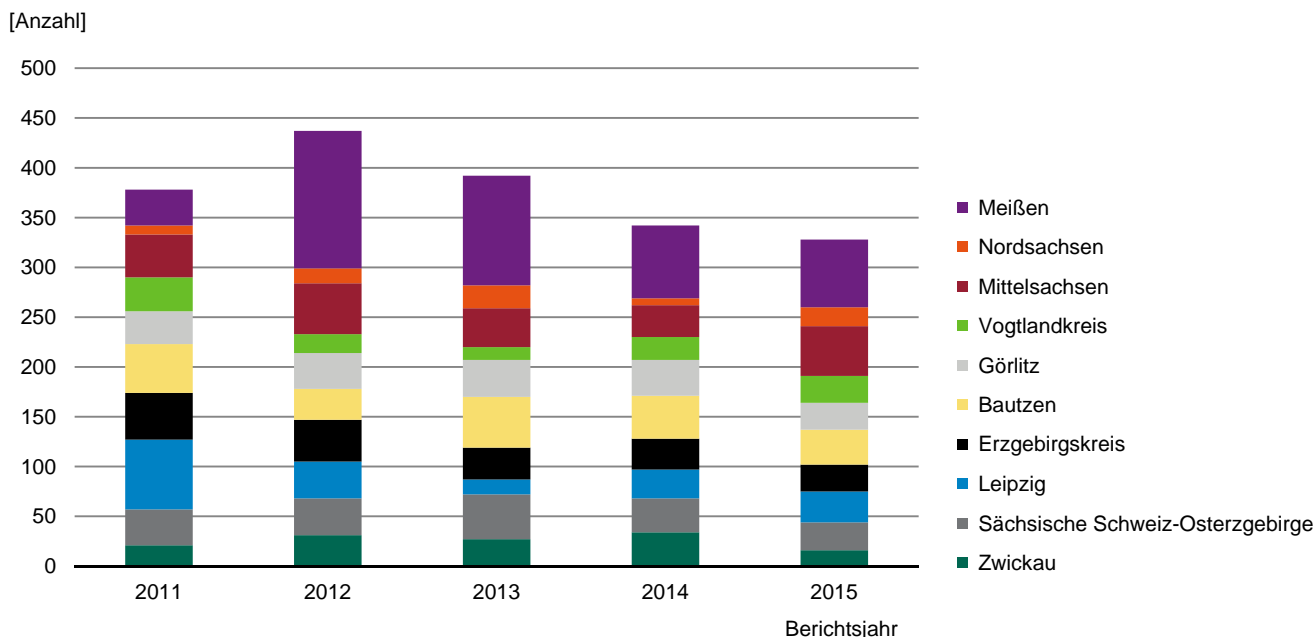


Abb.: 6.1.3-3 Erwerb unbebauter Grundstücke für gewerbliche und geschäftliche Nutzung in Landkreisen

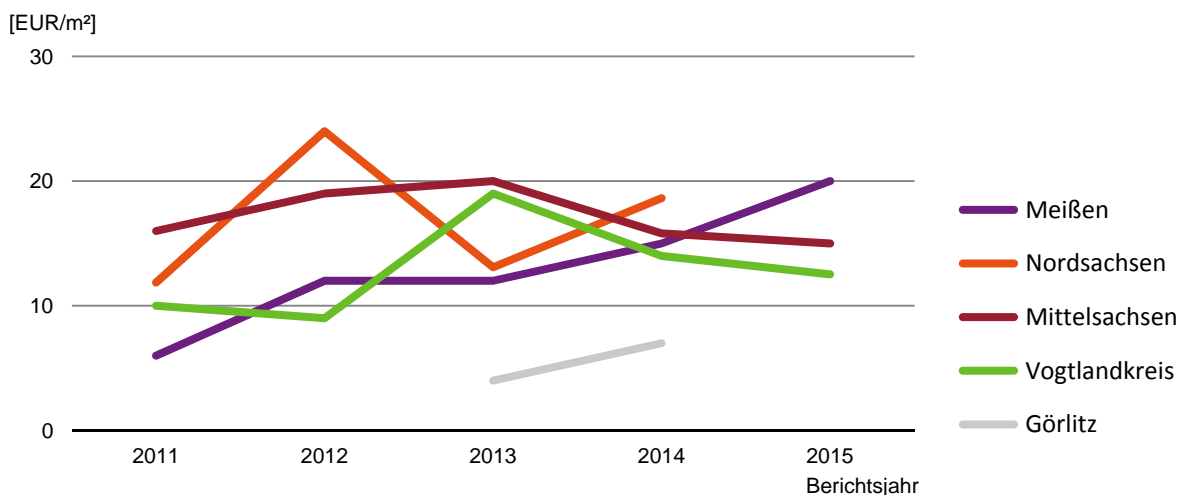


Abb.: 6.1.3-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für klassisches Gewerbe in Landkreisen

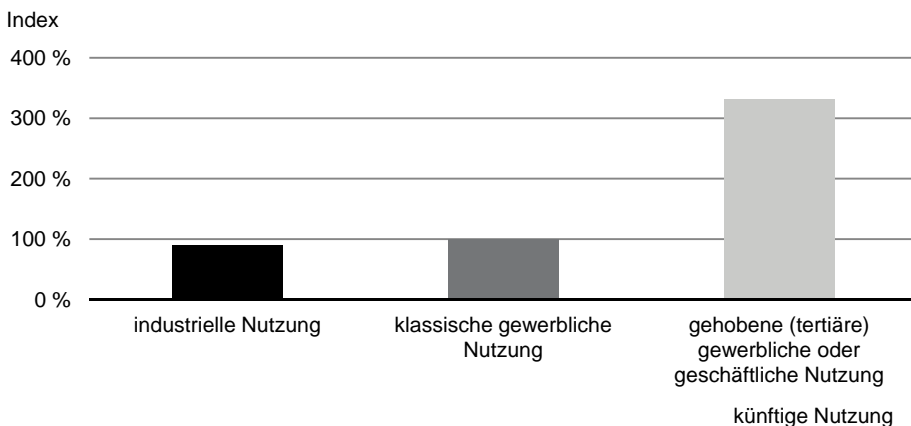


Abb.: 6.1.3-5 Preisunterschiede [%] bei unterschiedlicher gewerblicher Nutzung klassisches Gewerbe = 100 %; Basis Kaufpreise 2015 (CE, DD, LP, ME, MS, VO)

6.1.4 Gesamtübersicht unbebaute Grundstücke

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke 2015	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	443	13 %	↑
	Dresden	464	-4 %	↓
	Leipzig	525	5 %	↑
Landkreis	Bautzen	489	7 %	↑
	Erzgebirgskreis	331	-42 %	↓
	Görlitz	198	-9 %	↓
	Leipzig	762	38 %	↑
	Meißen	392	18 %	↑
	Mittelsachsen	364	6 %	↑
	Nordsachsen	618	104 %	↑
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	469	-4 %	↓
	Vogtlandkreis	244	5 %	↑
	Zwickau	458	7 %	↑
	Freistaat	Sachsen	5.757	8 %

Tab.: 6.1.4-1 Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke 2015 und Vorjahresvergleich

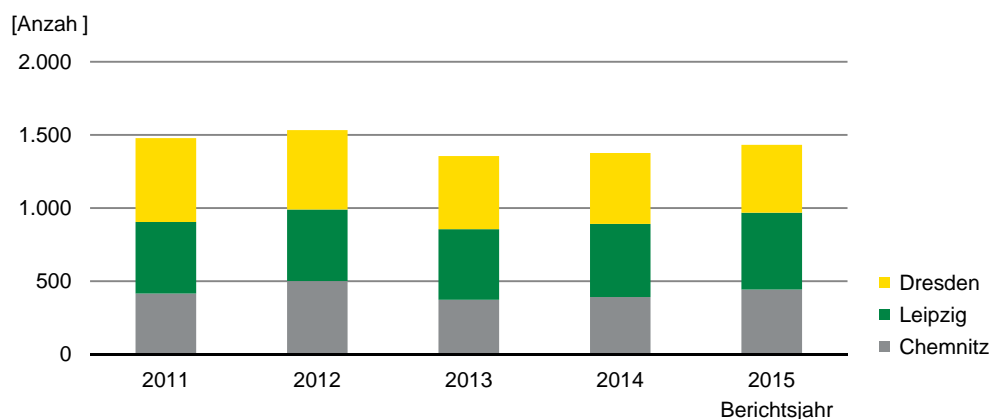


Abb.: 6.1.4-1 Erwerb unbebauter Grundstücke in Kreisfreien Städten

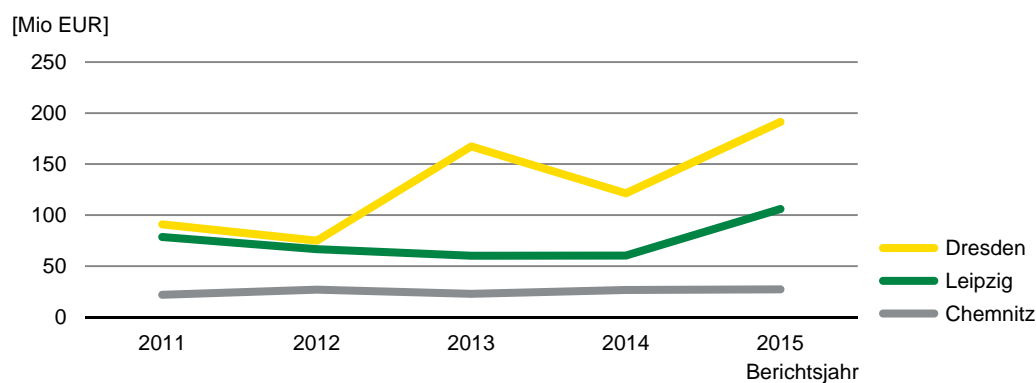
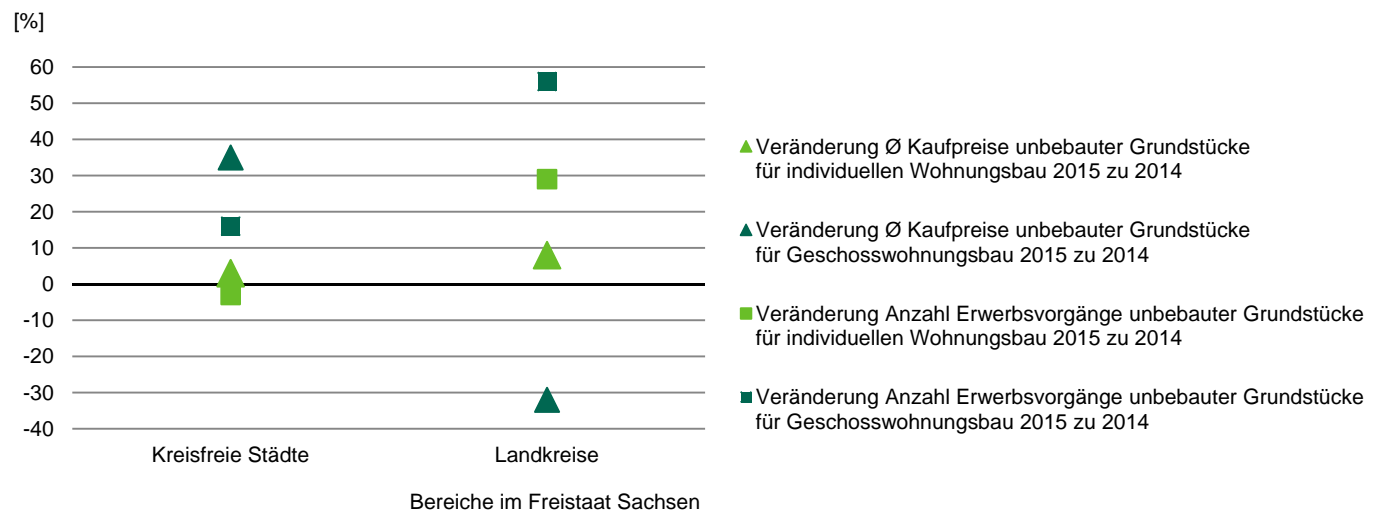
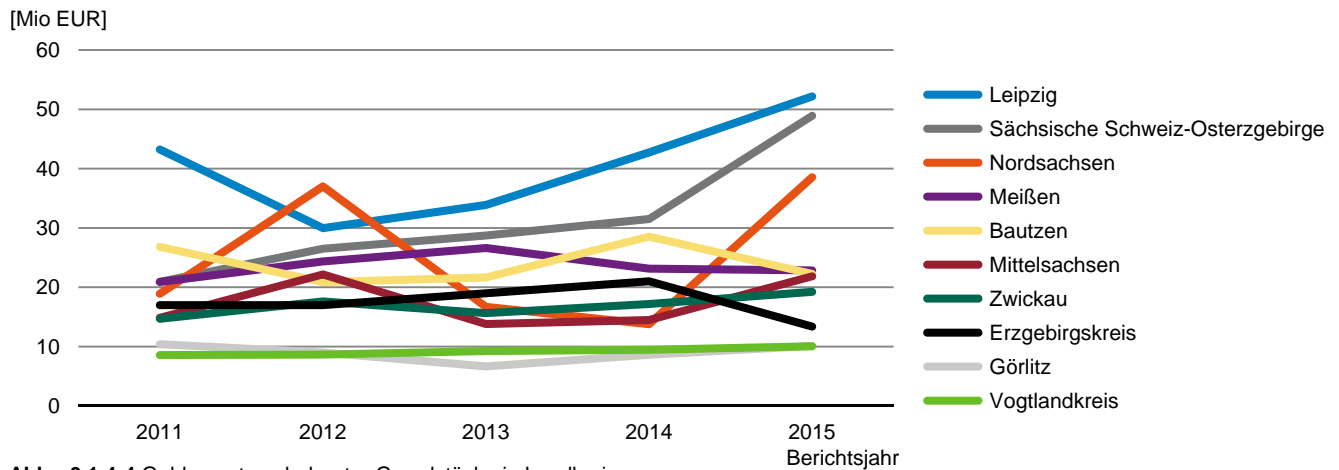
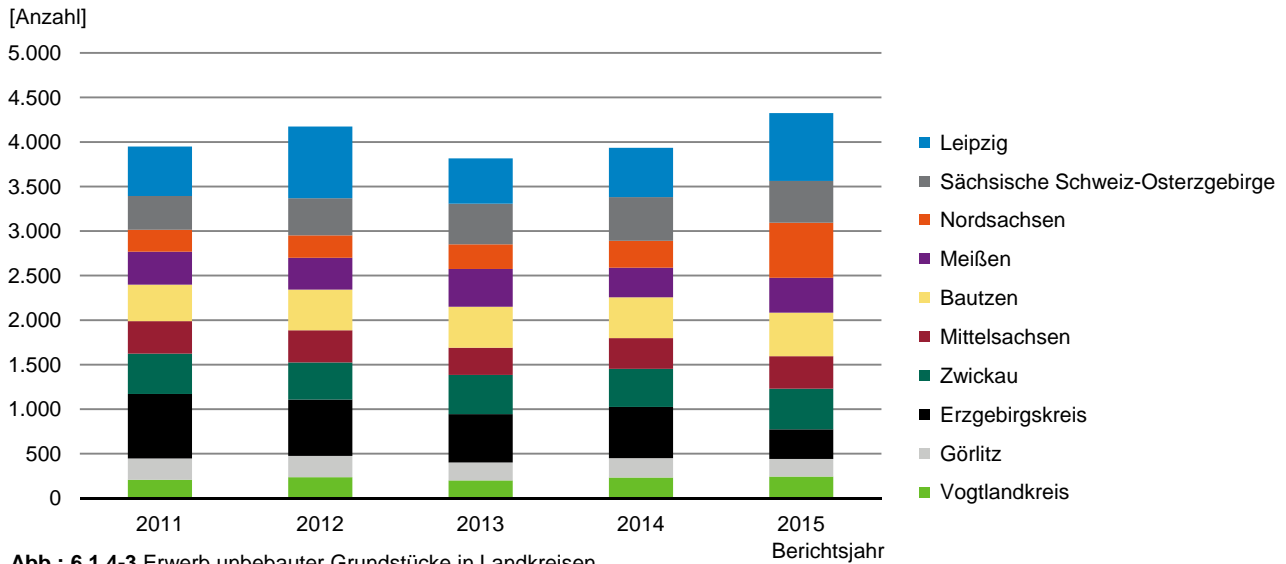


Abb.: 6.1.4-2 Geldumsatz unbebauter Grundstücke in Kreisfreien Städten



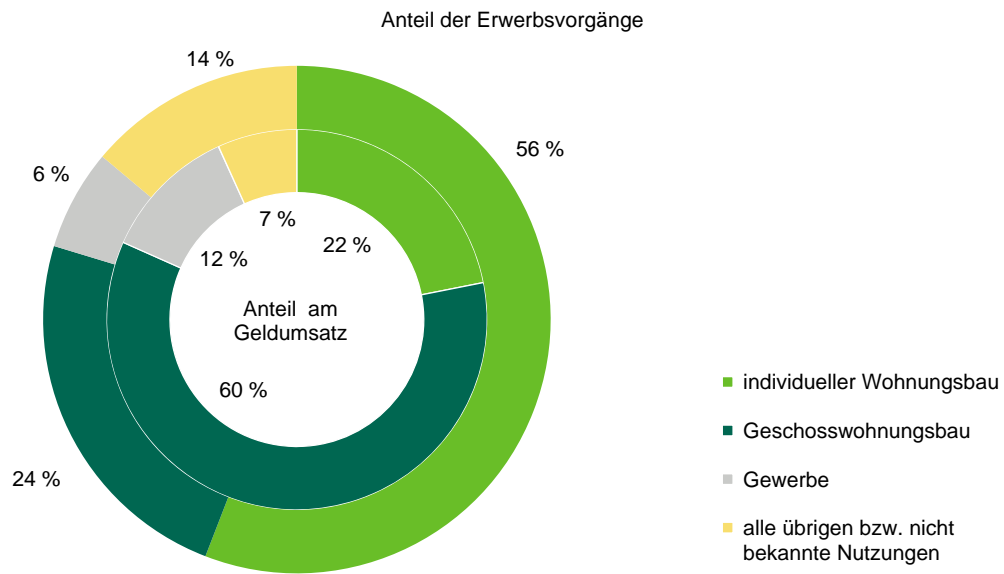


Abb.: 6.1.4-6 Anteil geplanter Nutzungsarten von im Jahr 2015 erworbenen unbebauten Grundstücken in Kreisfreien Städten

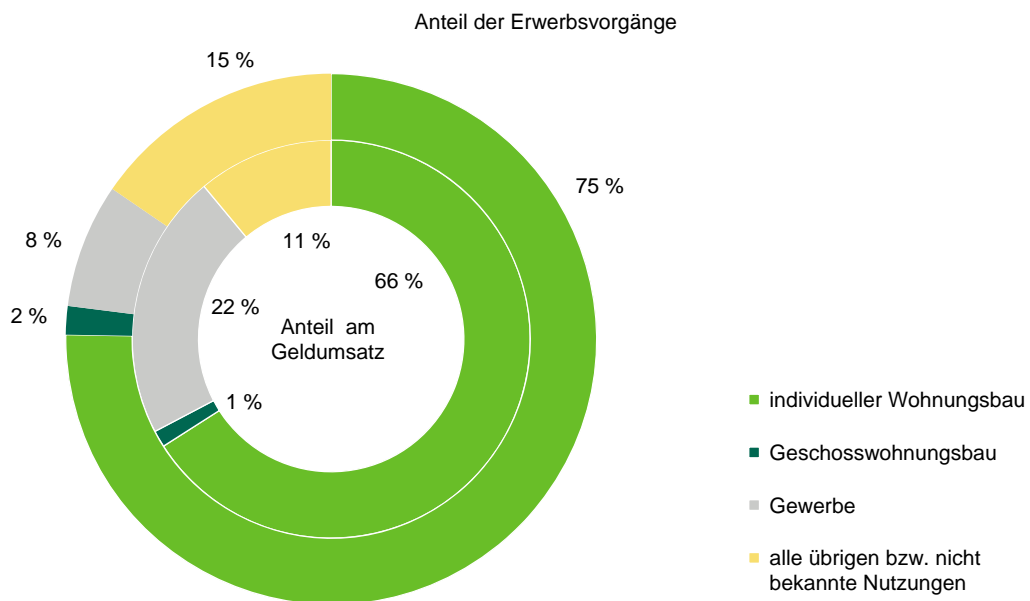


Abb.: 6.1.4-7 Anteil geplanter Nutzungsarten von im Jahr 2015 erworbenen unbebauten Grundstücken in Landkreisen

6.2 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

6.2.1 Gliederung ausgewählter Bodennutzungsarten

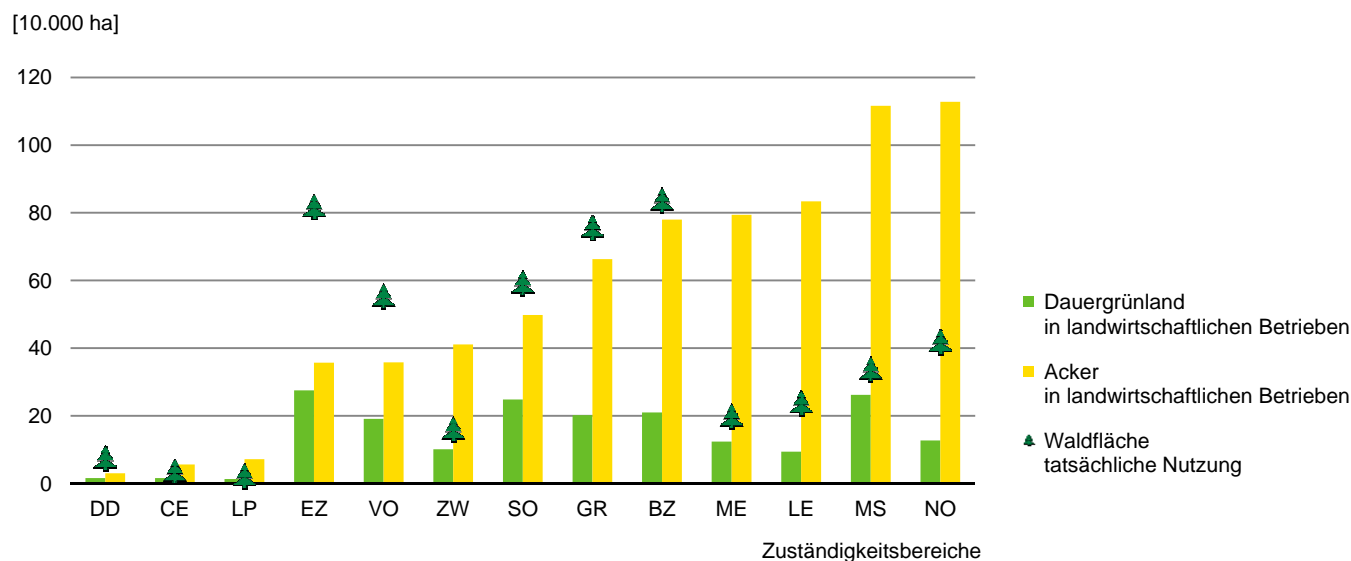


Abb.: 6.2.1-1 Acker und Dauergrünland in landwirtschaftlichen Betrieben sowie tatsächliche Nutzung Wald 2015 (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2016)

6.2.2 Ackerland

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Ackerland 2015	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	8	-60 %	↓
	Dresden	18	-42 %	↓
	Leipzig	26	86 %	↑
Landkreis	Bautzen	246	10 %	↑
	Erzgebirgskreis	76	-25 %	↓
	Görlitz	256	1 %	↗
	Leipzig	337	38 %	↑
	Meißen	193	-9 %	↓
	Mittelsachsen	243	0 %	→
	Nordsachsen	202	-24 %	↓
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	142	27 %	↑
	Vogtlandkreis	84	6 %	↑
	Zwickau	93	8 %	↑
Freistaat	Sachsen	1.924	2 %	↗

Tab.: 6.2.2-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Ackerland 2015 und Vorjahresvergleich

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

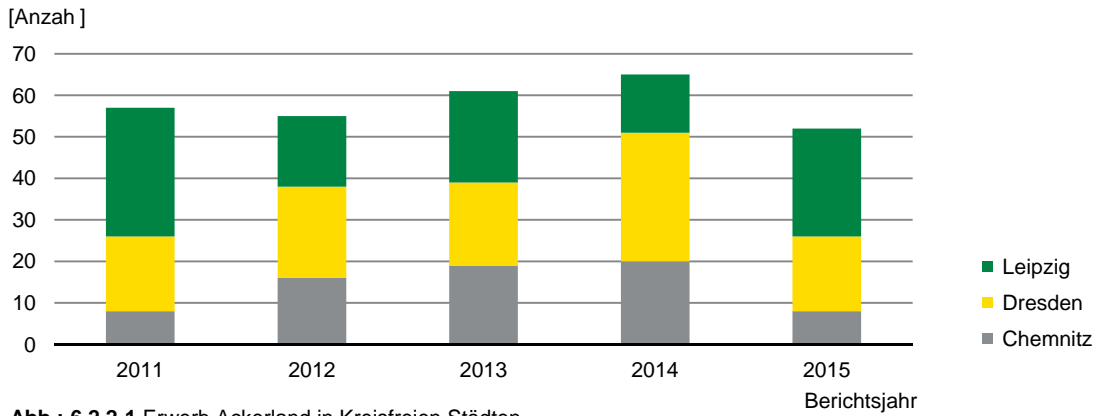


Abb.: 6.2.2-1 Erwerb Ackerland in Kreisfreien Städten

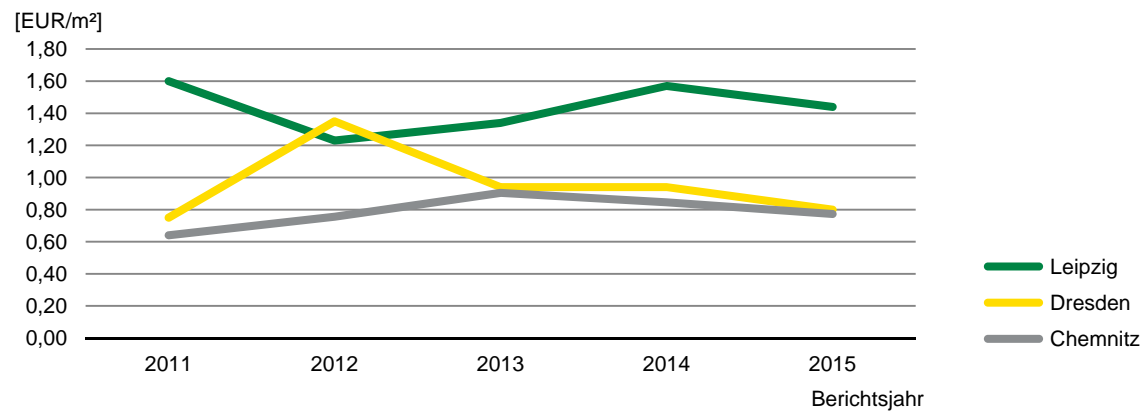


Abb.: 6.2.2-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche Ackerland in Kreisfreien Städten

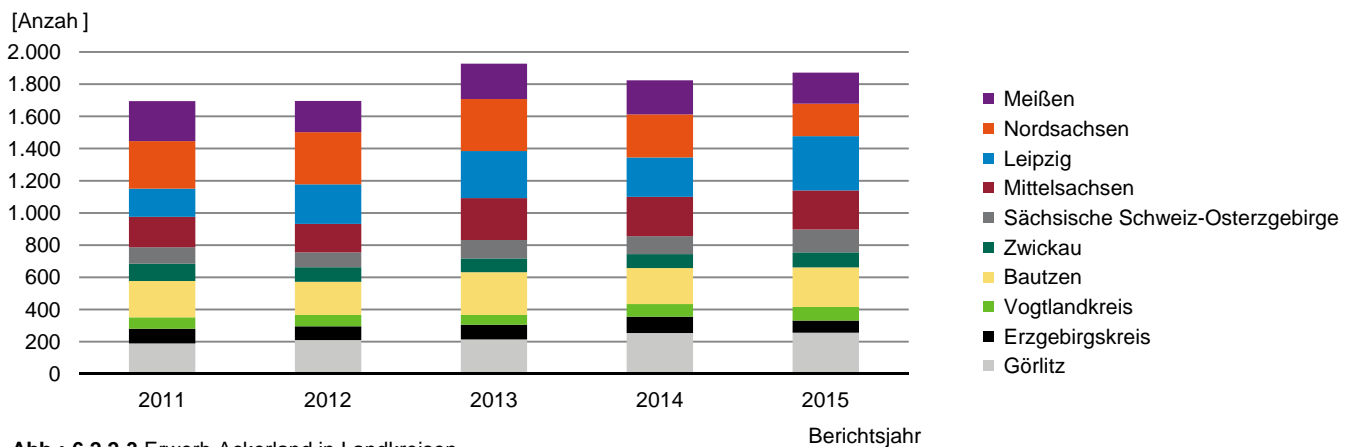


Abb.: 6.2.2-3 Erwerb Ackerland in Landkreisen

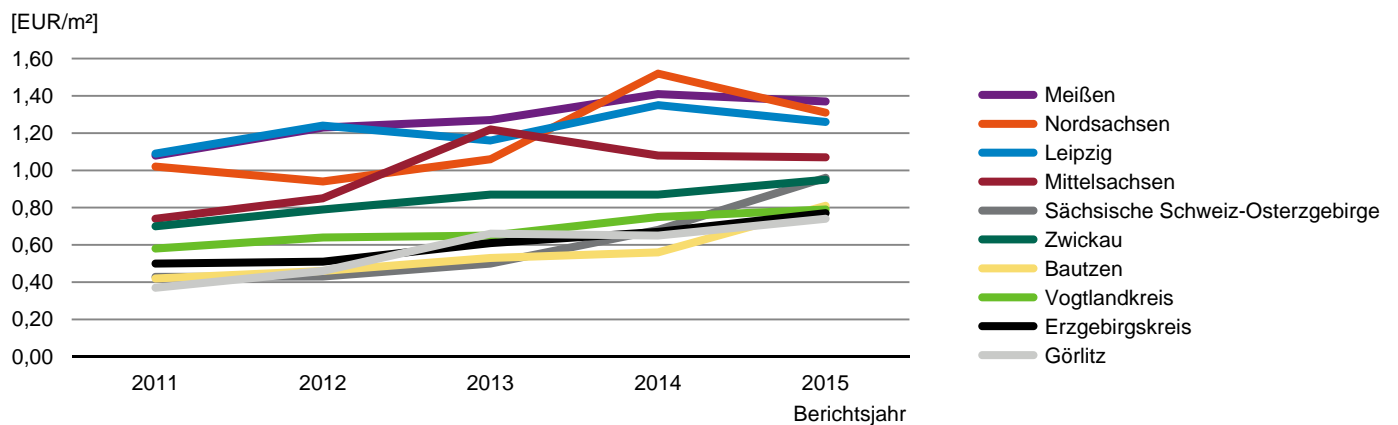


Abb.: 6.2.2-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche Ackerland in Landkreisen

6.2.3 Grünland

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Grünland 2015	Veränderung zum Vorjahr		
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	6	-14 %	↓	
	Dresden	15	7 %	↑	
	Leipzig	0	0 %	→	
Landkreis	Bautzen	101	-13 %	↓	
	Erzgebirgskreis	117	-19 %	↓	
	Görlitz	121	-5 %	↓	
	Leipzig	59	-34 %	↓	
	Meißen	59	-6 %	↓	
	Mittelsachsen	110	1 %	↗	
	Nordsachsen	81	-43 %	↓	
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	187	1 %	↗	
	Vogtlandkreis	81	7 %	↑	
	Zwickau	24	167 %	↑	
	Freistaat	Sachsen	961	-11 %	↓

Tab.: 6.2.3-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Grünland 2015 und Vorjahresvergleich

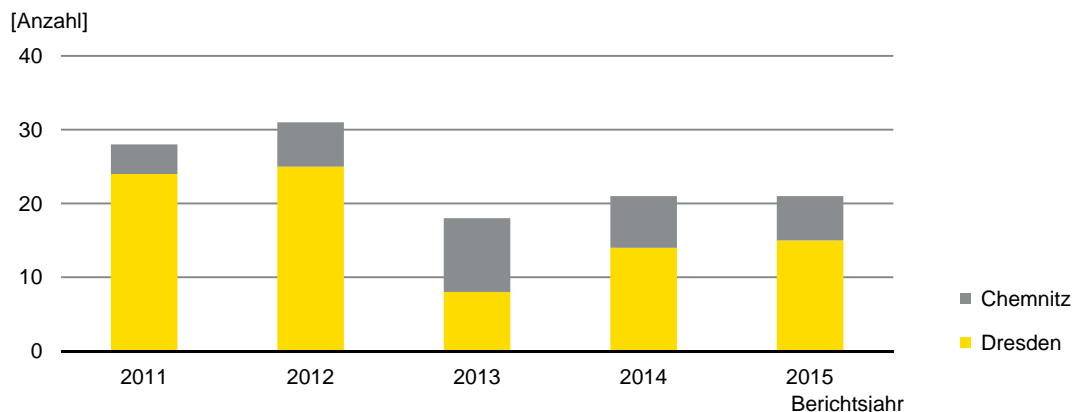


Abb.: 6.2.3-1 Erwerb Grünland in Kreisfreien Städten

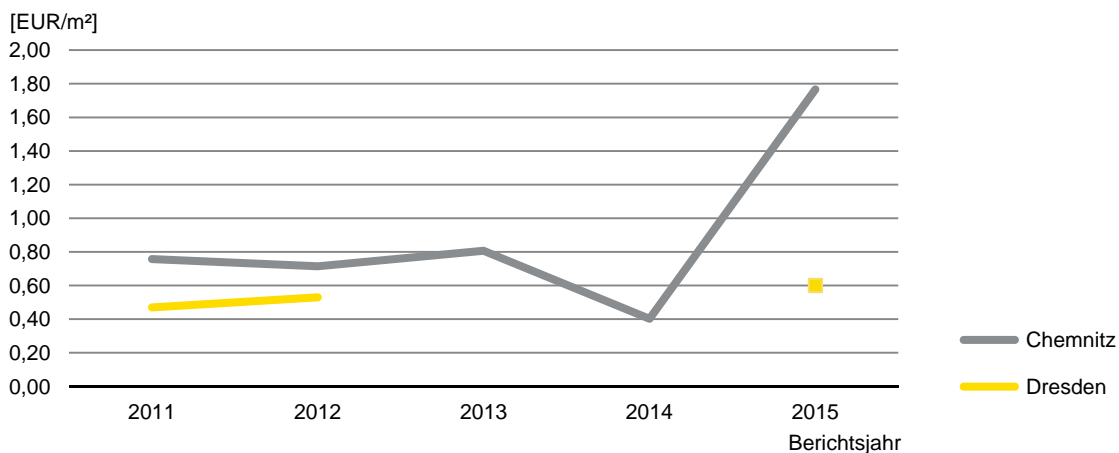


Abb.: 6.2.3-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche Grünland in Kreisfreien Städten

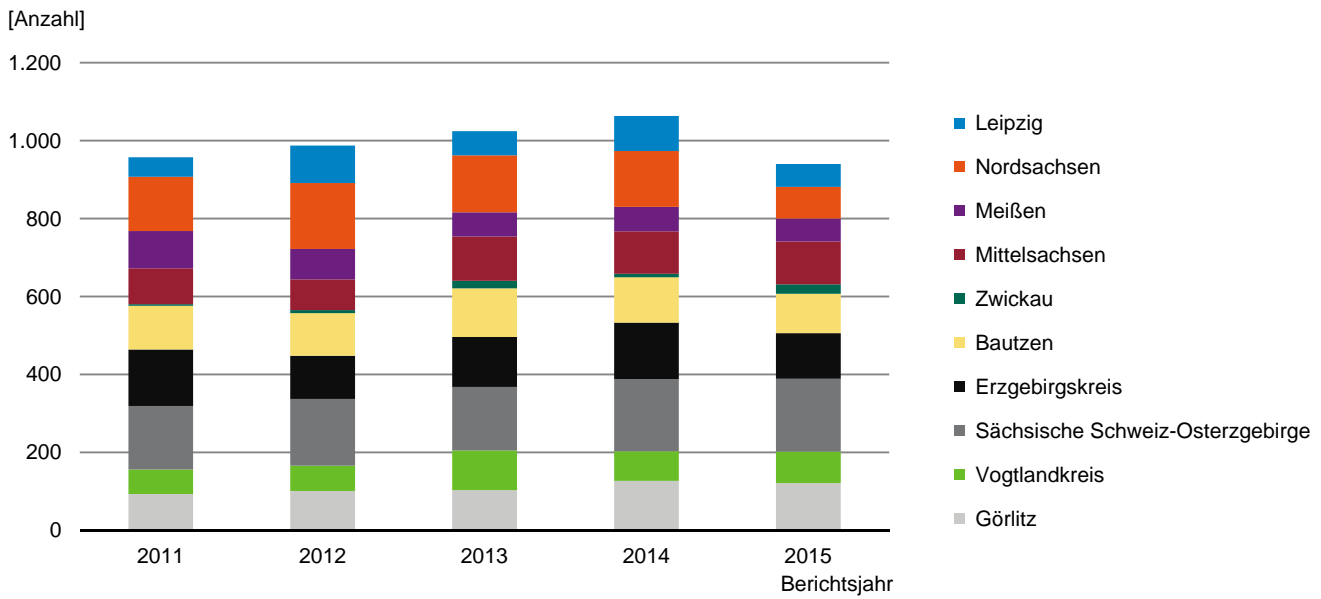


Abb.: 6.2.3-3 Erwerb Grünlandflächen in Landkreisen

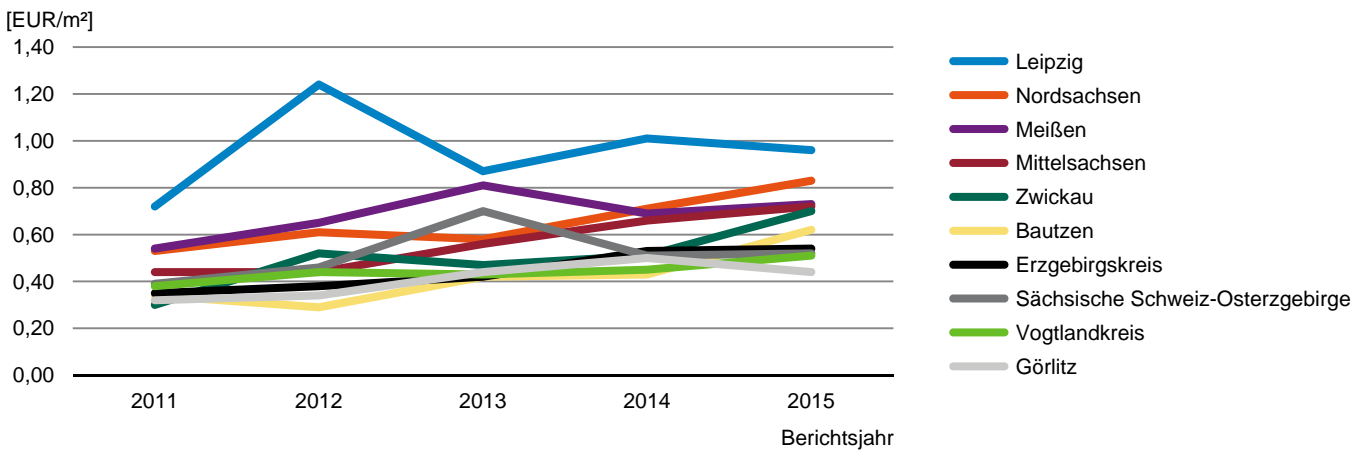


Abb.: 6.2.3-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche Grünland in Landkreisen

In der Kategorie Grünland ist ein breites Spektrum an Erwerbsvorgängen subsumiert. Neben den dauerhaften Pflanzengemeinschaften aus Kräutern und Gräsern bzw. Flächen die mindestens 5 Jahre als Wiese oder Weide genutzt 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 beruht auf den Angaben der örtlichen Gutachterausschüsse, die unter Berücksichtigung der Hinweise ihrer landwirtschaftlichen Sachverständigen auf die Erwerbsvorgänge mit Grünlandnutzung abgestellt sind.

6.2.4 Ackerzahl gemäß Regionalen Wertansätzen 2004

Die Abhängigkeit der Preise und der Pacht im landwirtschaftlichen Bereich wird u. a. von der Bodenqualität beeinflusst. Einen Überblick zu den territorialen 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.

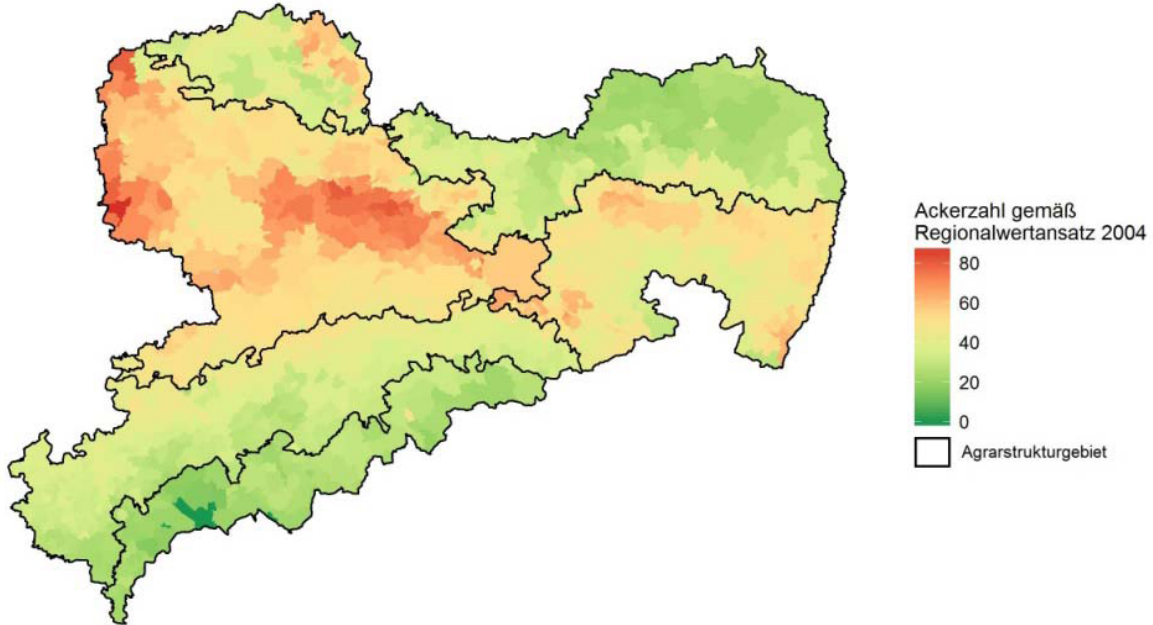


Abb.: 6.2.4-1 Ackerzahl gemäß Regionalen Wertansätzen 2004 und Agrarstrukturgebiete
 (Karte: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Agrarstrukturgebiete: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, eigene Bearbeitung)

6.2.5 Weinbauflächen

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

Die sächsischen Weinbaubetriebe sind im Vergleich zum Bundesdurchschnitt ausgesprochen klein strukturiert. Diese Kleinstrukturiertheit begründet sich in den naturräumlichen Bedingungen (Steil-, Terrassen- und Hanglagen) und in der traditionellen Bewirtschaftung dieser Flächen durch Genossenschaftsmitglieder der Winzergenossenschaft. In den letzten Jahren ist auch in Sachsen ein beginnender Strukturwandel zu verzeichnen. Laut Statistischem Landesamt des Freistaates Sachsen erhöhte sich die Anbaufläche in landwirtschaftlichen Betrieben im Jahr 2015 um 22 Hektar auf 385 Hektar Rebfläche.

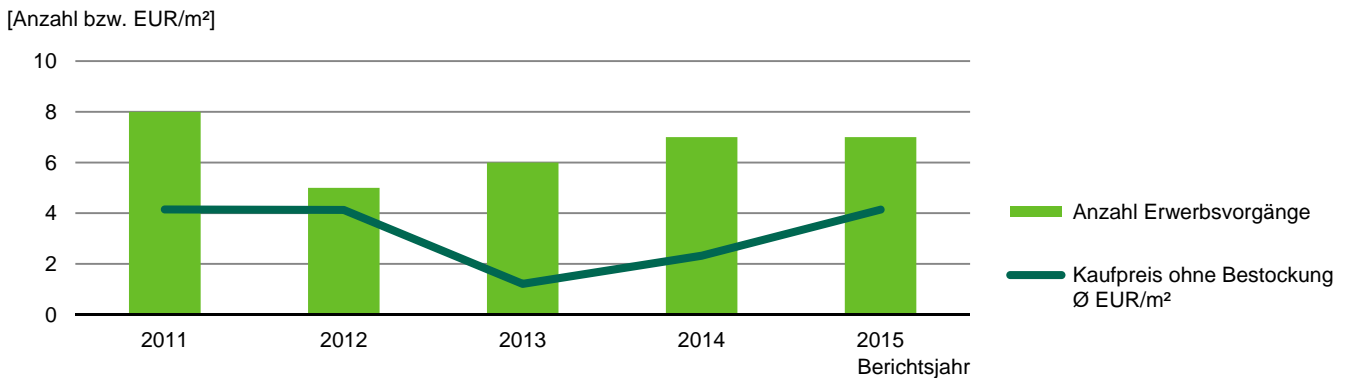


Abb.: 6.2.5-1 Erwerbsvorgänge und Kaufpreis für Weinanbauflächen im Sächsischen Weinbaugebiet

6.2.6 Waldflächen

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Wald 2015	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	8	60 %	↑
	Dresden	29	93 %	↑
	Leipzig	0	0 %	→
Landkreis	Bautzen	143	-5 %	↓
	Erzgebirgskreis	66	-25 %	↓
	Görlitz	107	-2 %	↓
	Leipzig	58	0 %	→
	Meißen	44	-32 %	↓
	Mittelsachsen	55	-47 %	↓
	Nordsachsen	65	-50 %	↓
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	107	-23 %	↓
	Vogtlandkreis	76	1 %	↗
	Zwickau	19	-10 %	↓
	Freistaat	Sachsen	777	-19 %

Tab.: 6.2.6-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Wald 2015 und Vorjahresvergleich

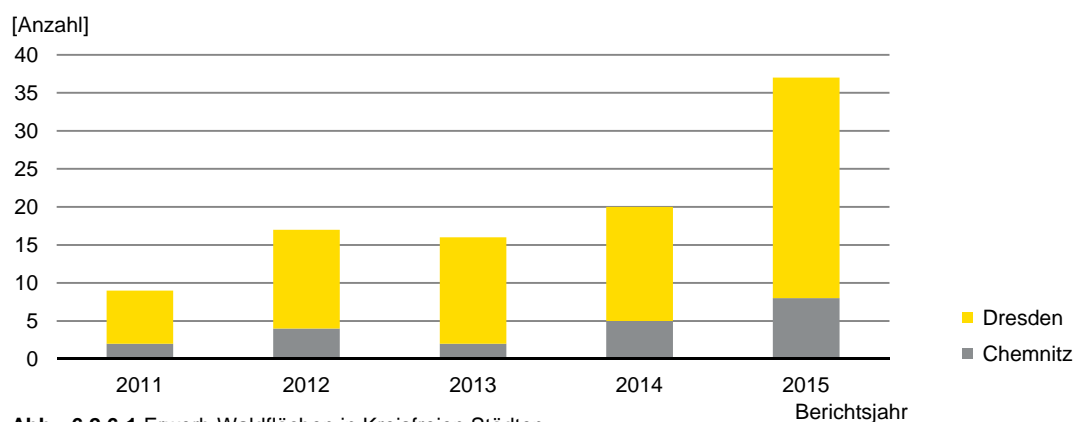


Abb.: 6.2.6-1 Erwerb Waldflächen in Kreisfreien Städten

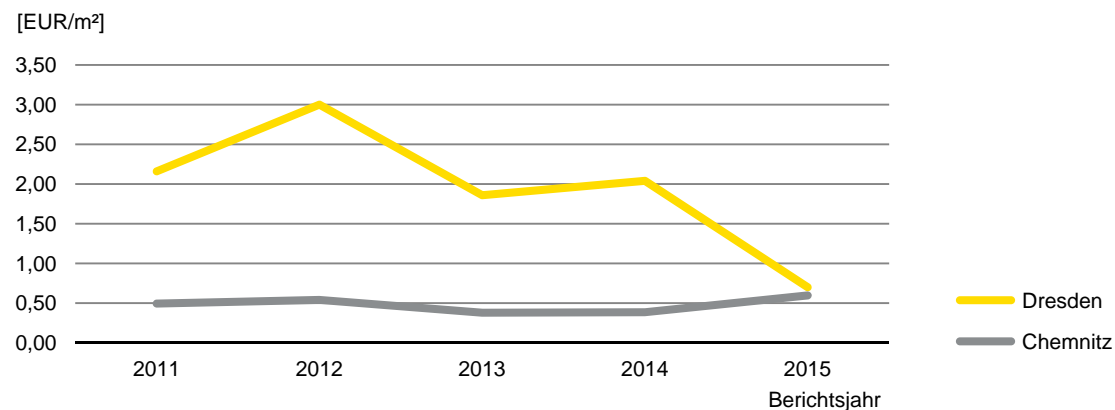


Abb.: 6.2.6-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Waldfläche ohne Aufwuchs in Kreisfreien Städten

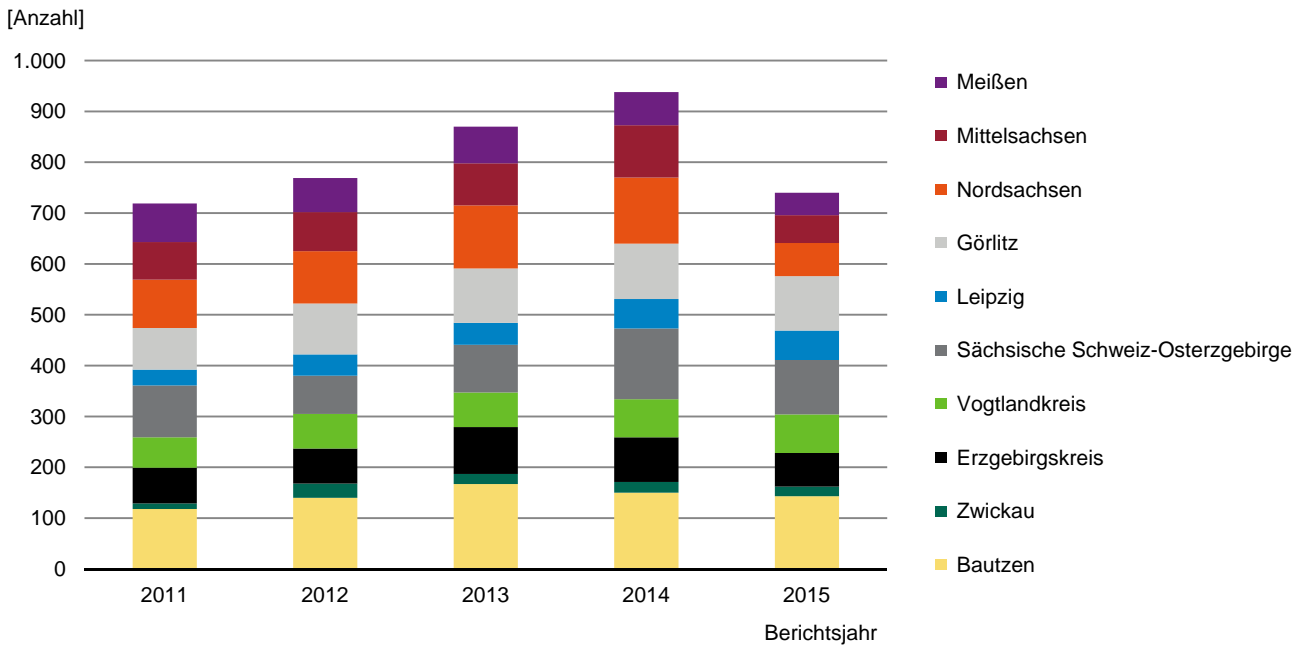


Abb.: 6.2.6-3 Erwerb Waldflächen in Landkreisen

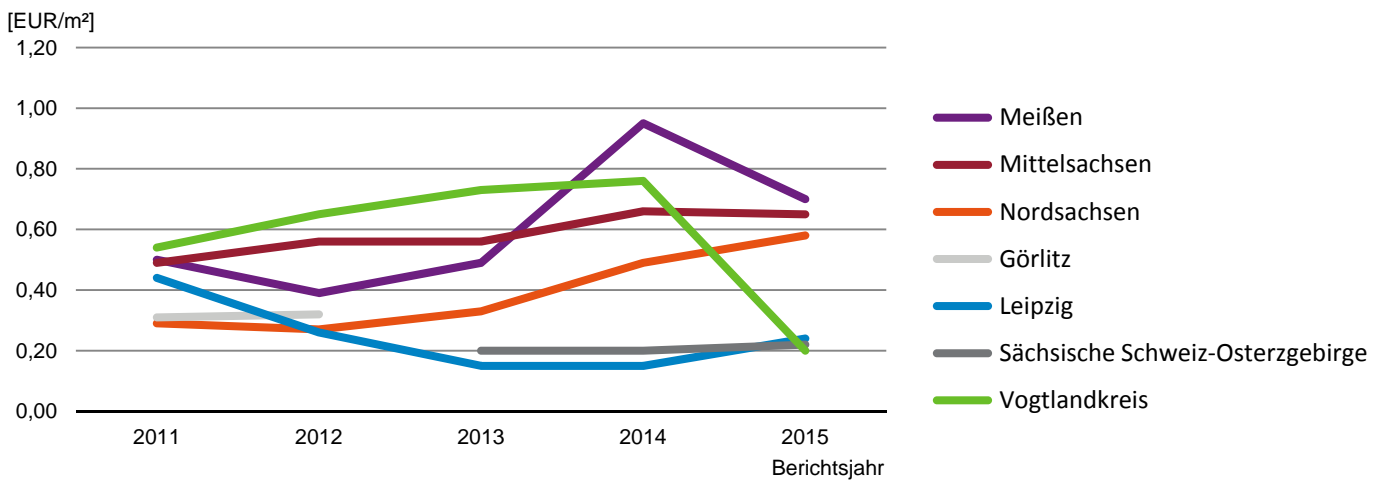


Abb.: 6.2.6-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Waldfläche ohne Aufwuchs in Landkreisen

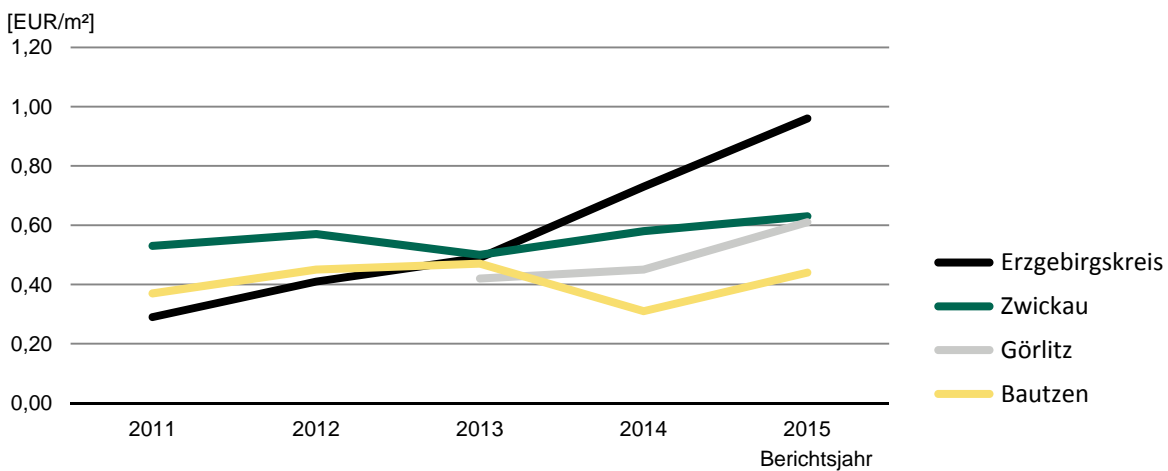


Abb.: 6.2.6-5 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Waldfläche inklusive Aufwuchs in Landkreisen

6.2.7 Gesamtübersicht land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen 2015	Veränderung zum Vorjahr		
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	38	0 %	→	
	Dresden	303	24 %	↑	
	Leipzig	26	86 %	↑	
Landkreis	Bautzen	709	0 %	→	
	Erzgebirgskreis	598	36 %	↑	
	Görlitz	484	-4 %	↓	
	Leipzig	537	25 %	↑	
	Meißen	318	-12 %	↓	
	Mittelsachsen	1.132	18 %	↑	
	Nordsachsen	504	-15 %	↓	
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	439	0 %	→	
	Vogtlandkreis	357	3 %	↗	
	Zwickau	194	-6 %	↓	
	Freistaat	Sachsen	5.639	7 %	↑

Tab.: 6.2.7-1 Anzahl Erwerbsvorgänge land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen 2015 und Vorjahresvergleich

Veränderung der Anzahl Erwerbsvorgänge [%]

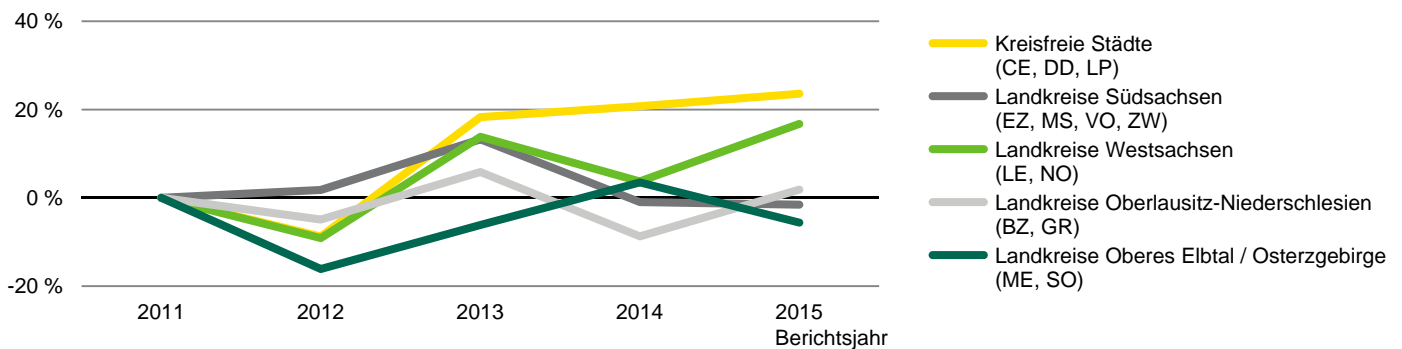


Abb.: 6.2.7-1 Prozentuale Veränderung der Erwerbsvorgangszahl für Flächen der Land- und Forstwirtschaft ab 2011

Preisentwicklung [%]

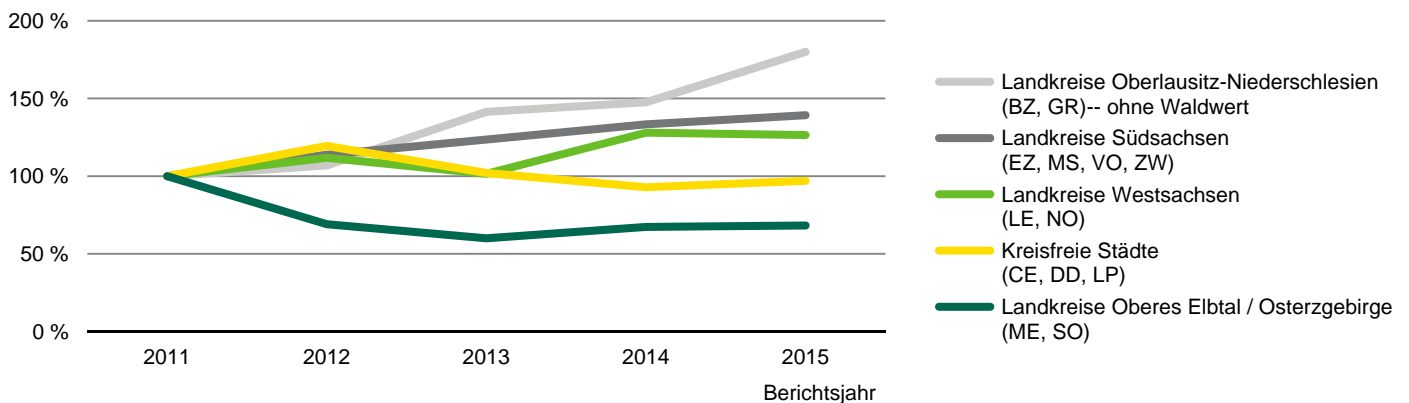


Abb.: 6.2.7-2 Index Kaufpreis/m² für Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Acker, Grünland, Wald) 2011 = 100 %, arithmetisches Mittel der Nutzungsarten

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.

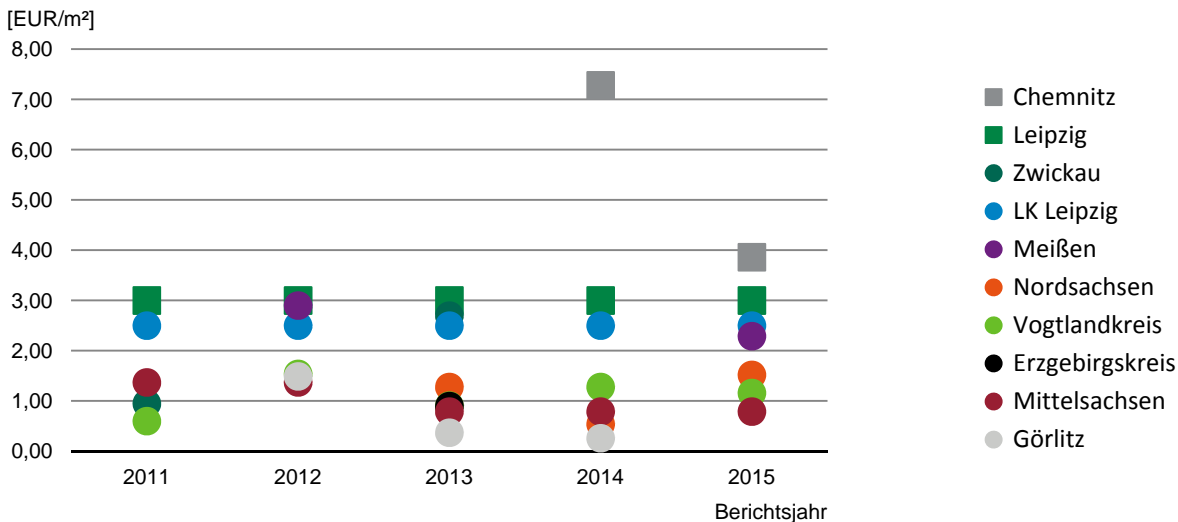


Abb.: 6.3.1-1 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Gartenfläche nach BKleingG

Erholungsgärten sind oft in Anlagen zusammengefasst, 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 der Anbau von Gemüse und Obst fehlt. Sofern die Erholungsgärten nicht im Eigentum der Nutzer sind, gelten bezüglich der Pacht die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches. In den neuen Bundesländern gilt überleitend das Schuldrechtsanpassungsgesetz.

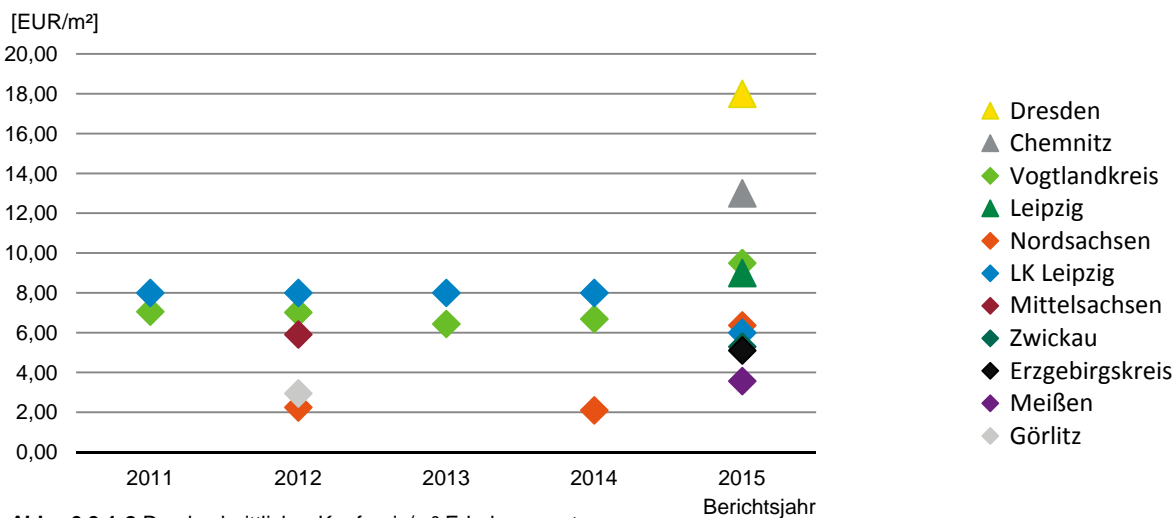


Abb.: 6.3.1-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Erholungsgarten

6.3.2 Abbauand

Durchschnittlicher BRW
Stichtag 31.12.2014
[EUR/m²]

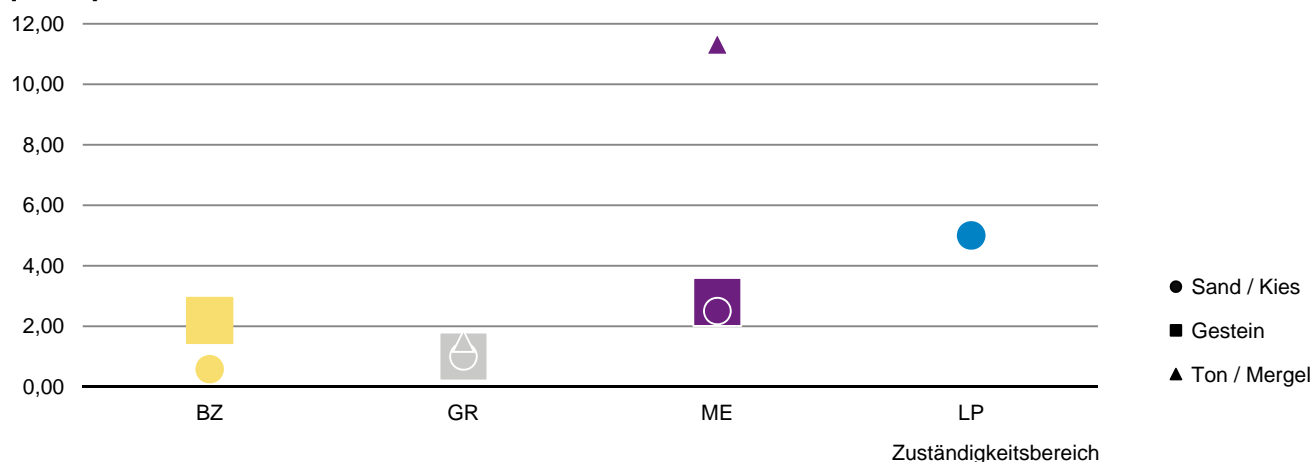


Abb.: 6.3.2-1 Durchschnittliche BRW 2015 für Abbauand

6.3.3 Gesamtübersicht sonstige Flächen

In der Kategorie sonstige Flächen sind 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, Abbauf Flächen oder Lagerflächen.

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge sonstige Flächen 2015	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	114	52 %	↑
	Dresden	33	-72 %	↓
	Leipzig	319	11 %	↑
Landkreis	Bautzen	500	-16 %	↓
	Erzgebirgskreis	484	146 %	↑
	Görlitz	602	-2 %	↓
	Leipzig	151	-72 %	↓
	Meißen	291	-40 %	↓
	Mittelsachsen	0	0 %	→
	Nordsachsen	146	-9 %	↓
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	299	-35 %	↓
	Vogtlandkreis	605	-11 %	↓
	Zwickau	534	44 %	↑
Freistaat	Sachsen	4.078	-11 %	↓

Tab.: 6.3.3-1 Anzahl Erwerbsvorgänge sonstige Flächen 2015 und Vorjahresvergleich

6.4 Bebaute Grundstücke

6.4.1 Durchschnittliche Wohnflächenpreise

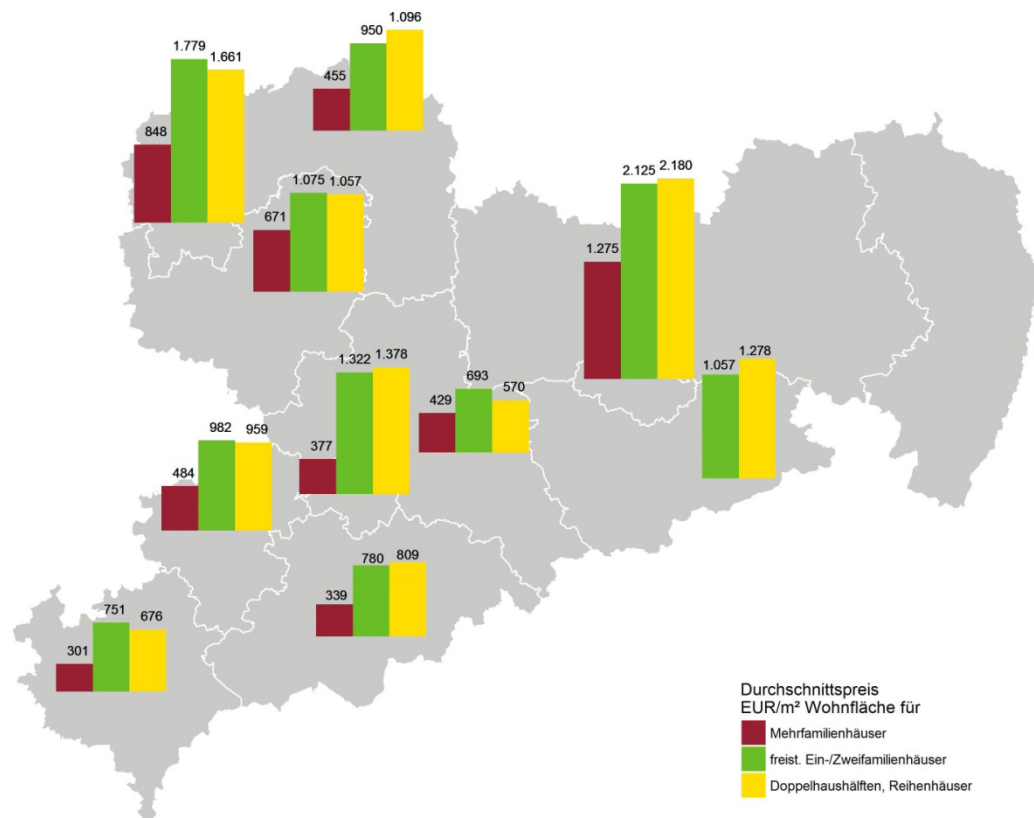


Abb.: 6.4.1-1 Durchschnittspreise 2015 je m² Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser und individuellen Wohnungsbau

6.4.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge EFH / ZFH 2015	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	149	-4 %	↘
	Dresden	253	-3 %	↘
	Leipzig	227	-19 %	↘
Landkreis	Bautzen	649	-4 %	↘
	Erzgebirgskreis	554	7 %	↑
	Görlitz	416	-28 %	↘
	Leipzig	747	43 %	↑
	Meißen	537	-16 %	↘
	Mittelsachsen	606	-8 %	↘
	Nordsachsen	518	10 %	↑
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	399	5 %	↑
	Vogtlandkreis	490	31 %	↑
	Zwickau	466	11 %	↑
Freistaat	Sachsen	6.011	1 %	↗

Tab.: 6.4.2-1 Anzahl Erwerbsvorgänge freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2015 und Vorjahresvergleich

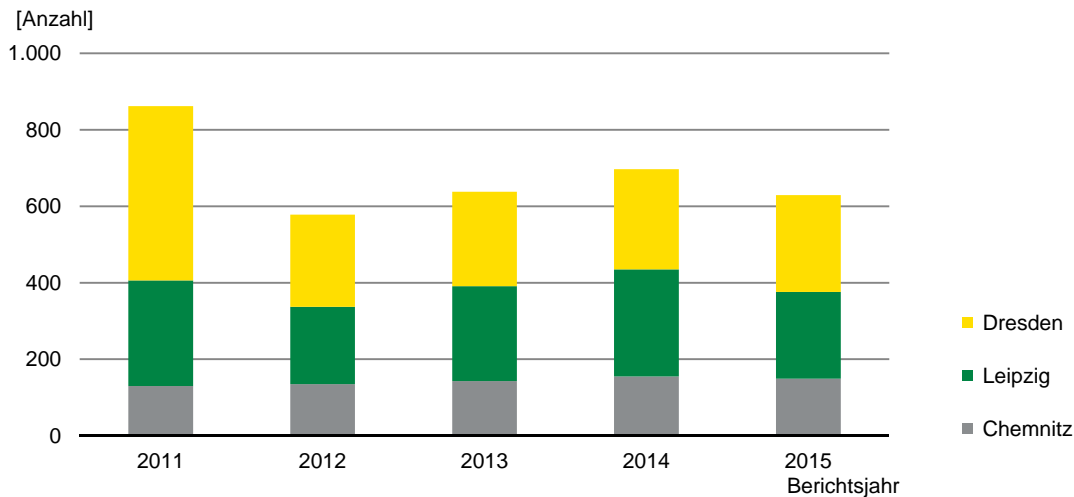


Abb.: 6.4.2-1 Erwerb freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser in Kreisfreien Städten

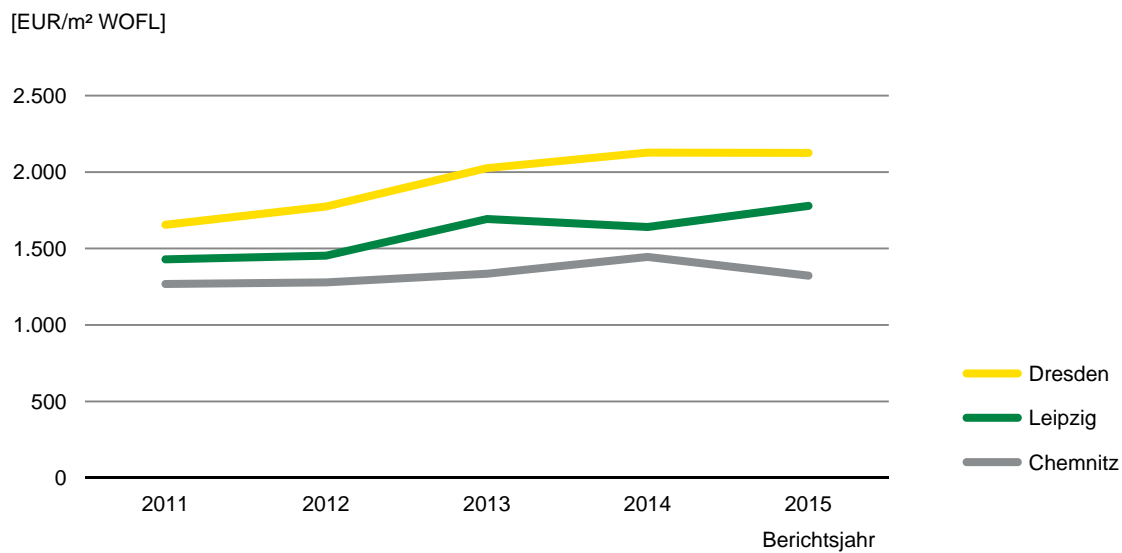


Abb.: 6.4.2-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser in Kreisfreien Städten

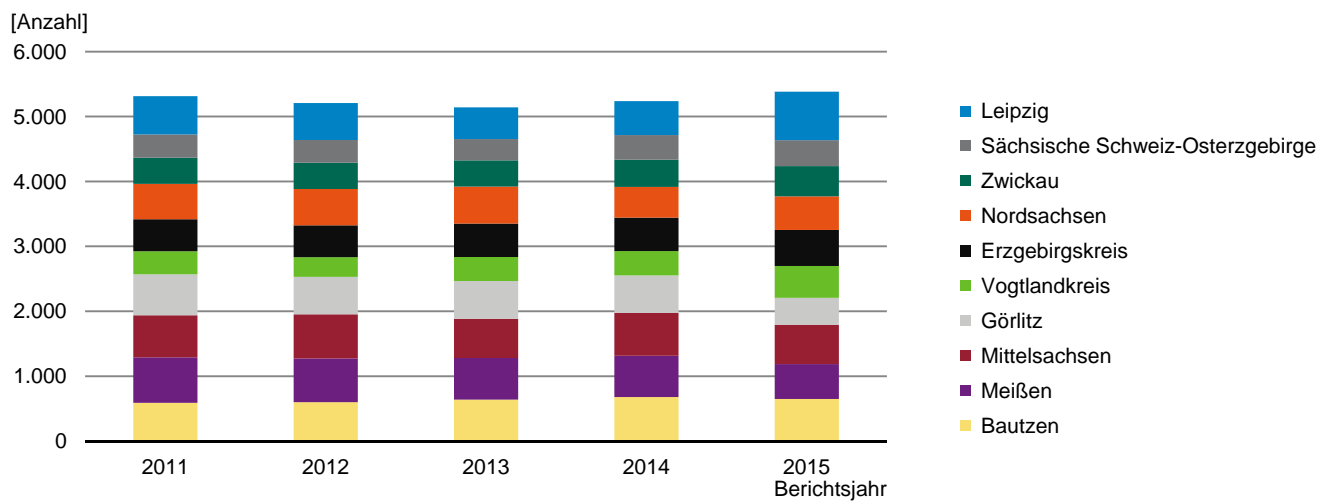


Abb.: 6.4.2-3 Erwerb freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser in Landkreisen

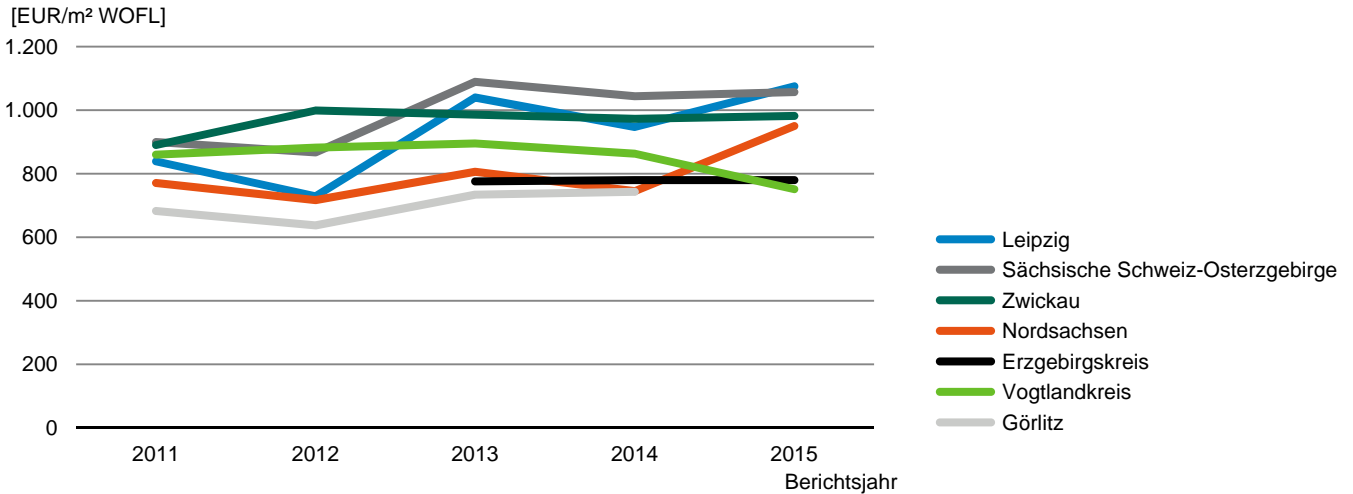


Abb.: 6.4.2-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser in Landkreisen

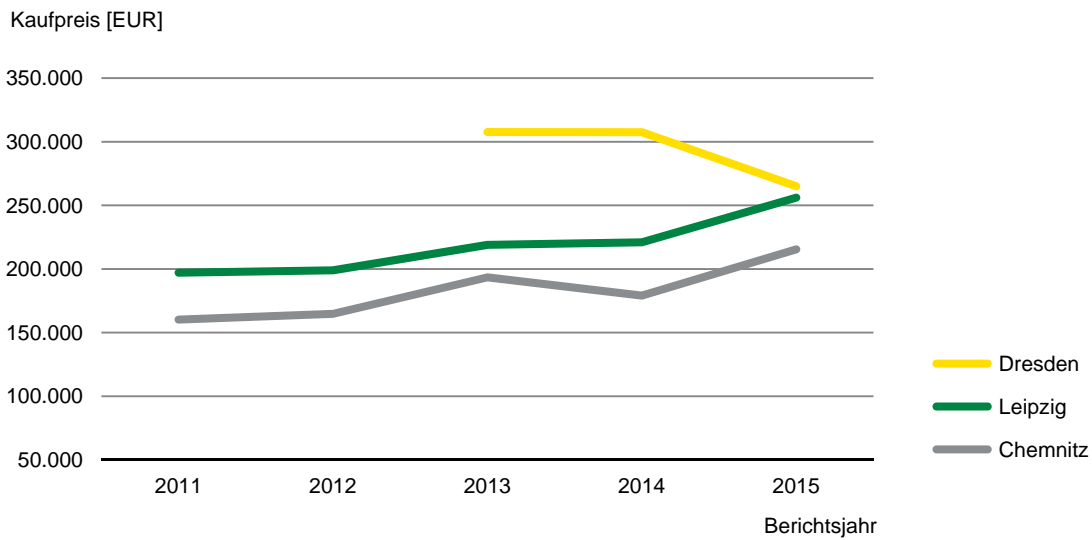


Abb.: 6.4.2-5 Durchschnittlicher Gesamtkaufpreis für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser in Kreisfreien Städten

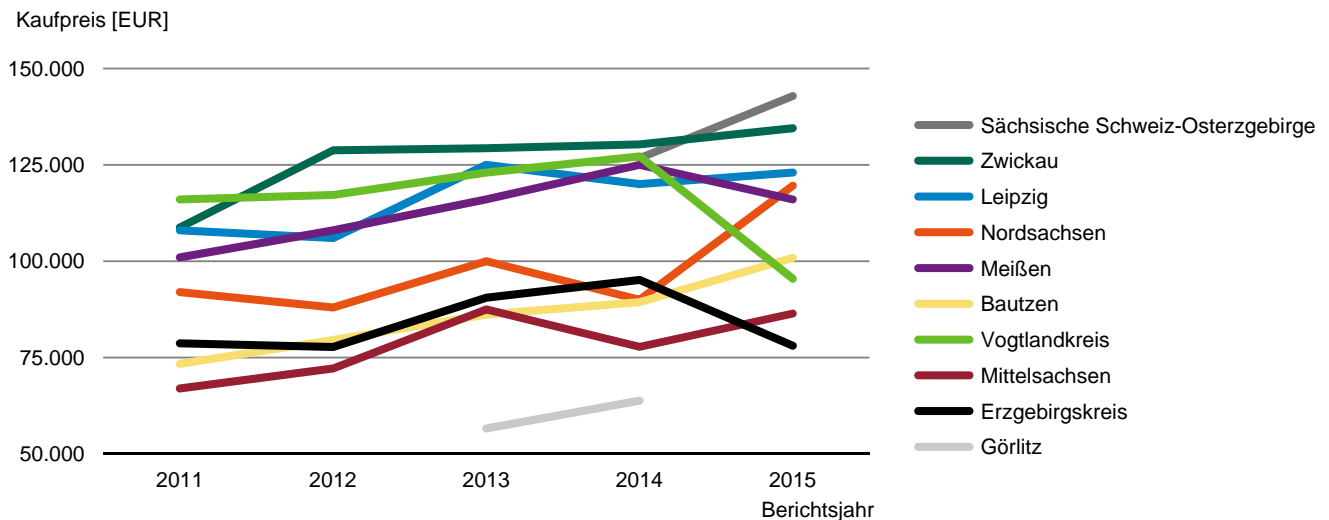


Abb.: 6.4.2-6 Durchschnittlicher Gesamtkaufpreis für freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser in Landkreisen

6.4.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge RH / DHH 2015	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	86	2 %	↗
	Dresden	184	-7 %	↘
	Leipzig	301	5 %	↗
Landkreis	Bautzen	146	32 %	↗
	Erzgebirgskreis	163	13 %	↗
	Görlitz	84	-12 %	↘
	Leipzig	222	25 %	↗
	Meißen	161	8 %	↗
	Mittelsachsen	193	19 %	↗
	Nordsachsen	175	32 %	↗
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	147	14 %	↗
	Vogtlandkreis	189	51 %	↗
	Zwickau	217	2 %	↗
	Freistaat	Sachsen	2.268	13 %

Tab.: 6.4.3-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Reihenhäuser und Doppelhaushälften 2015 und Vorjahresvergleich

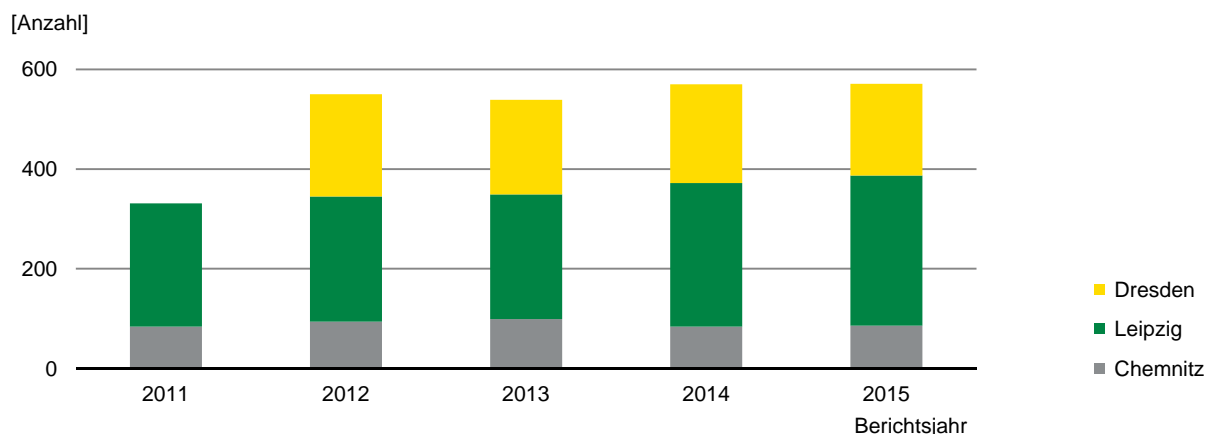


Abb.: 6.4.3-1 Erwerb Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Kreisfreien Städten

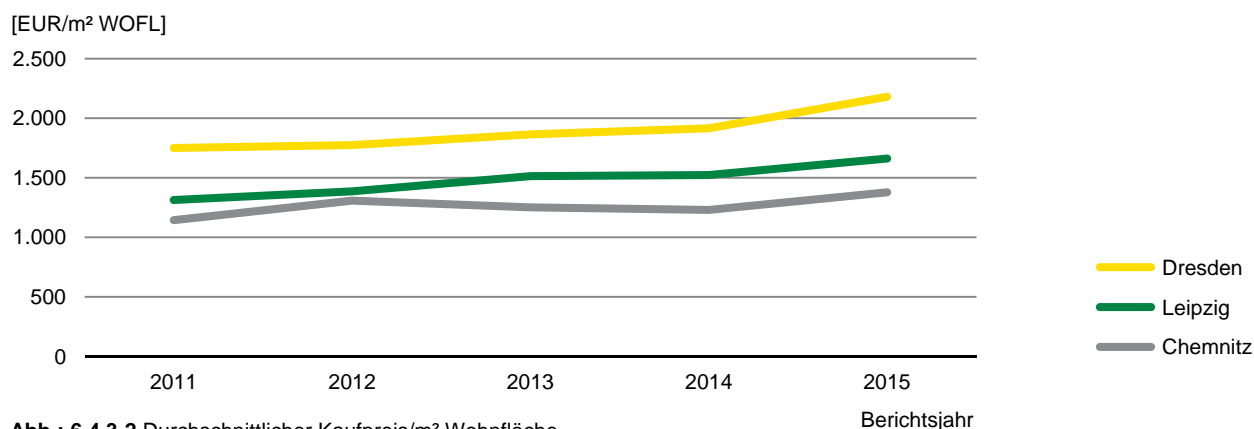


Abb.: 6.4.3-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Kreisfreien Städten

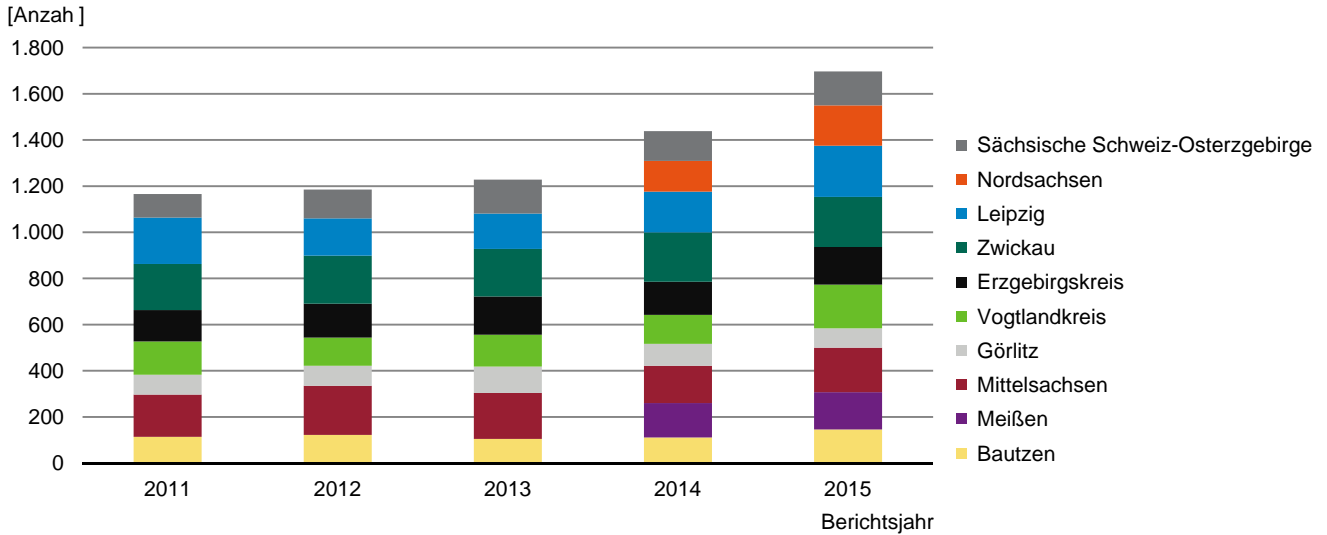


Abb.: 6.4.3-3 Erwerb Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Landkreisen

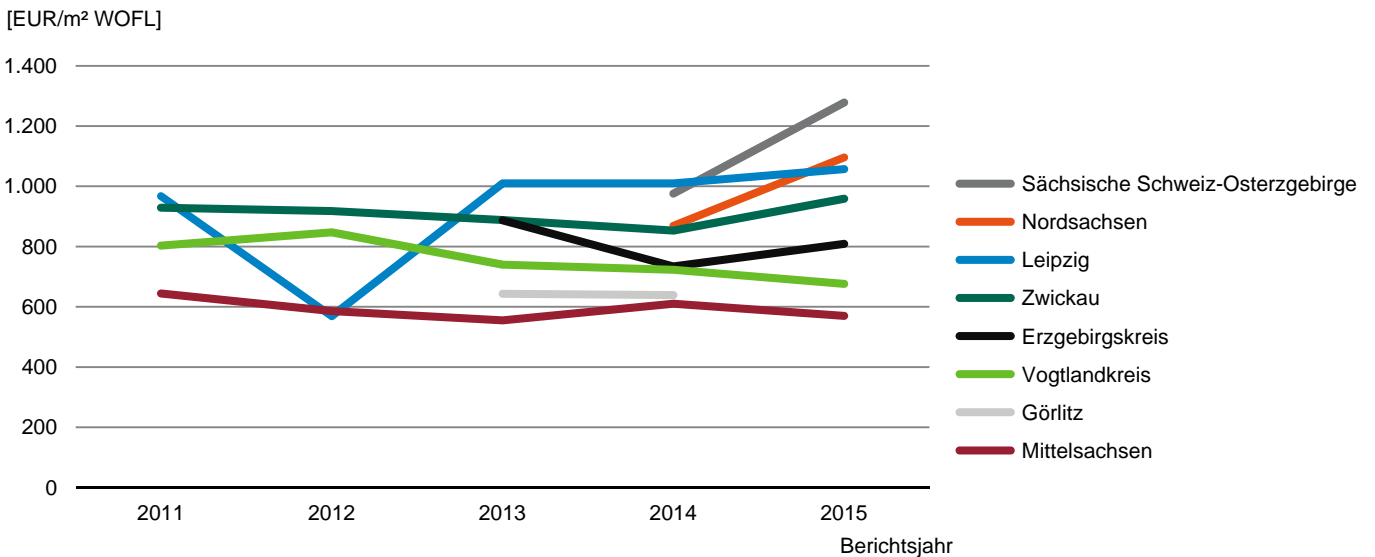


Abb.: 6.4.3-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Landkreisen

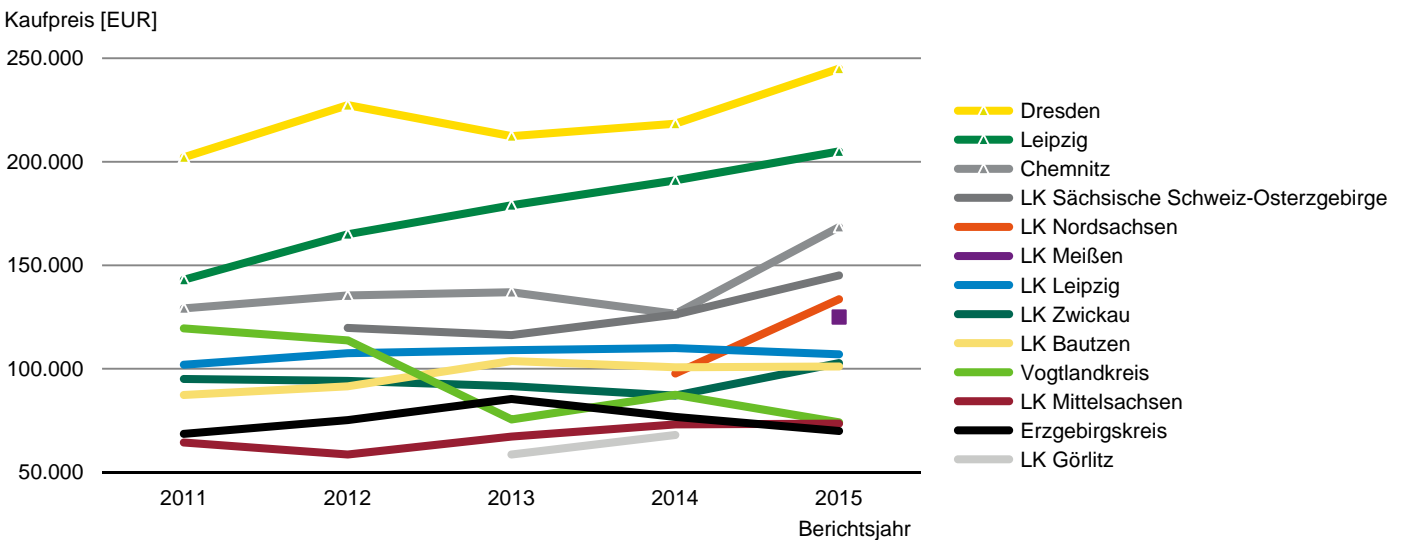


Abb.: 6.4.3-5 Durchschnittlicher Gesamtkaufpreis für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

6.4.4 Mehrfamilienhäuser

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Mehrfamilienhäuser 2015	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	199	-14 %	↓
	Dresden	192	-35 %	↓
	Leipzig	716	-1 %	↓
Landkreis	Bautzen	95	-3 %	↓
	Erzgebirgskreis	344	75 %	↑
	Görlitz	387	145 %	↑
	Leipzig	173	22 %	↑
	Meißen	141	12 %	↑
	Mittelsachsen	669	54 %	↑
	Nordsachsen	118	-59 %	↓
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	160	-42 %	↓
	Vogtlandkreis	312	49 %	↑
	Zwickau	343	30 %	↑
	Freistaat	Sachsen	3.849	12 %

Tab.: 6.4.4-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Mehrfamilienhäuser 2015 und Vorjahresvergleich

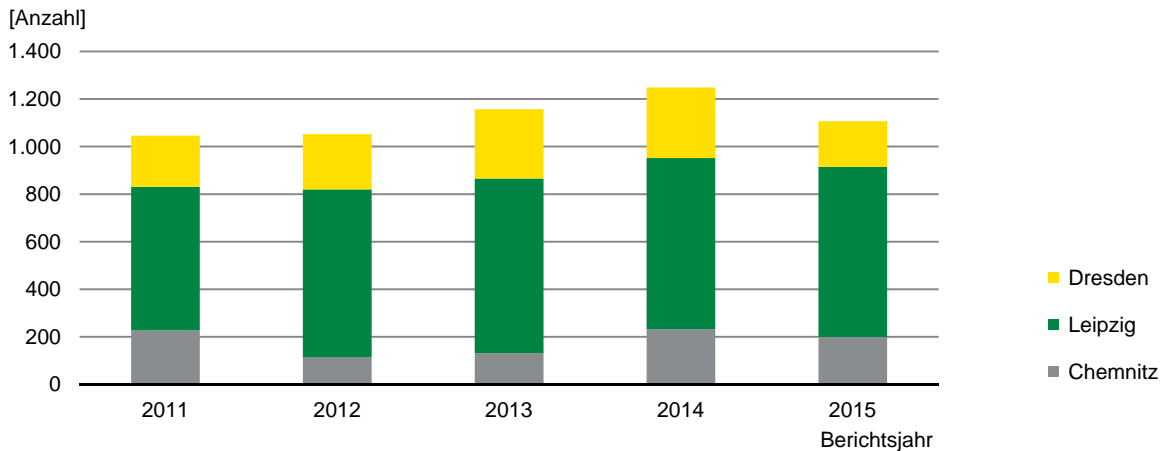


Abb.: 6.4.4-1 Erwerb Mehrfamilienhäuser in Kreisfreien Städten

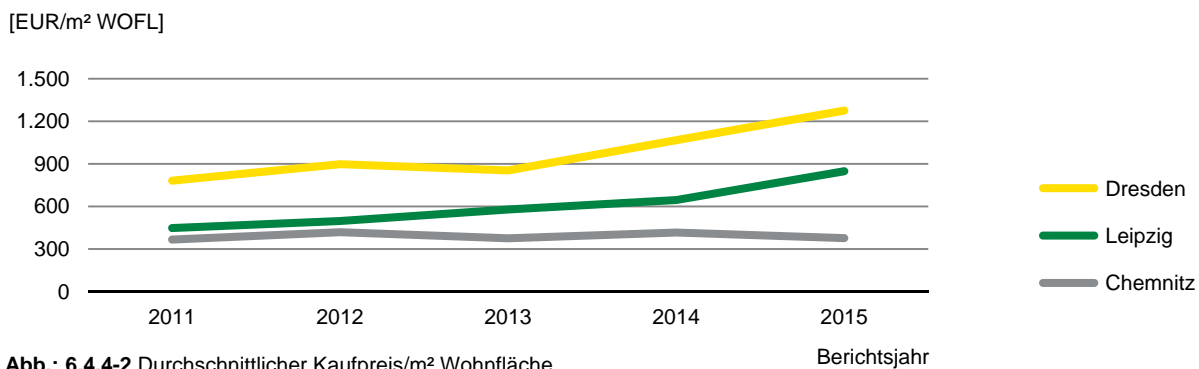


Abb.: 6.4.4-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser in Kreisfreien Städten

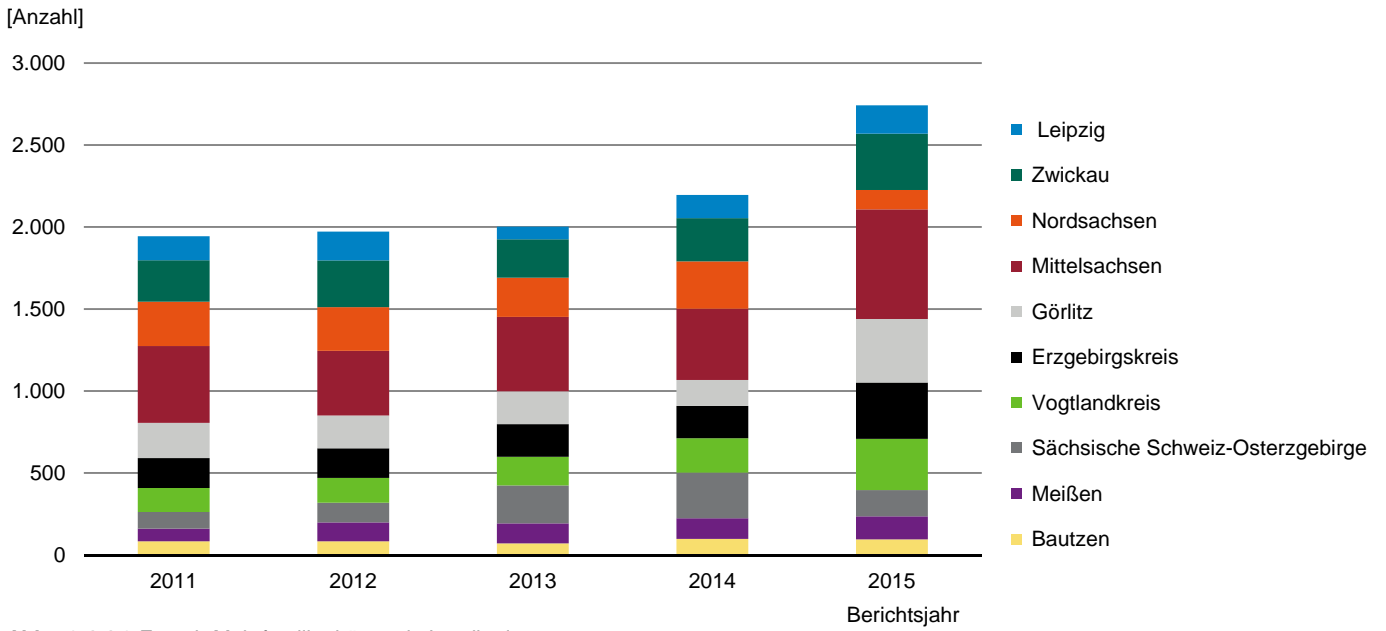


Abb.: 6.4.4-3 Erwerb Mehrfamilienhäuser in Landkreisen

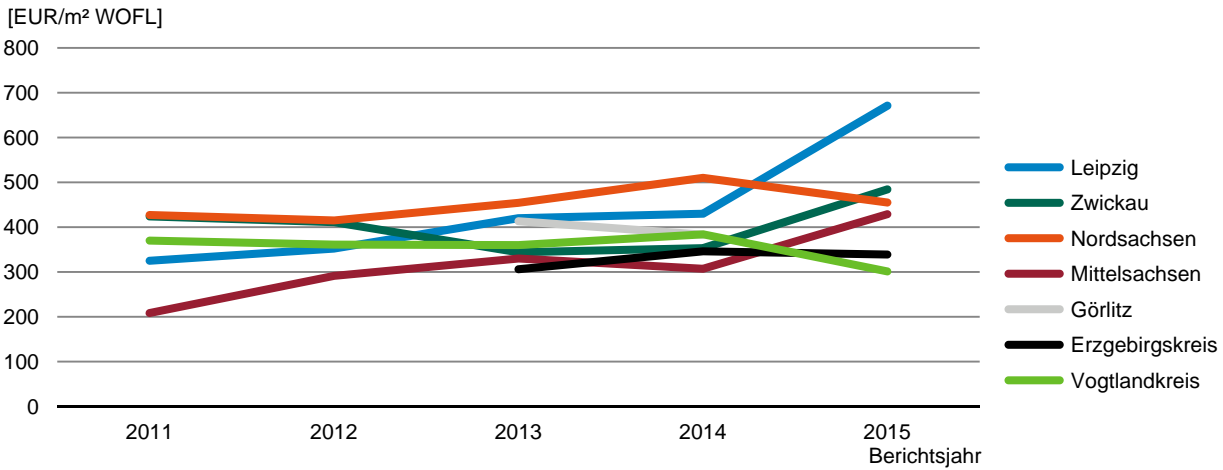


Abb.: 6.4.4-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche Mehrfamilienhäuser in Landkreisen

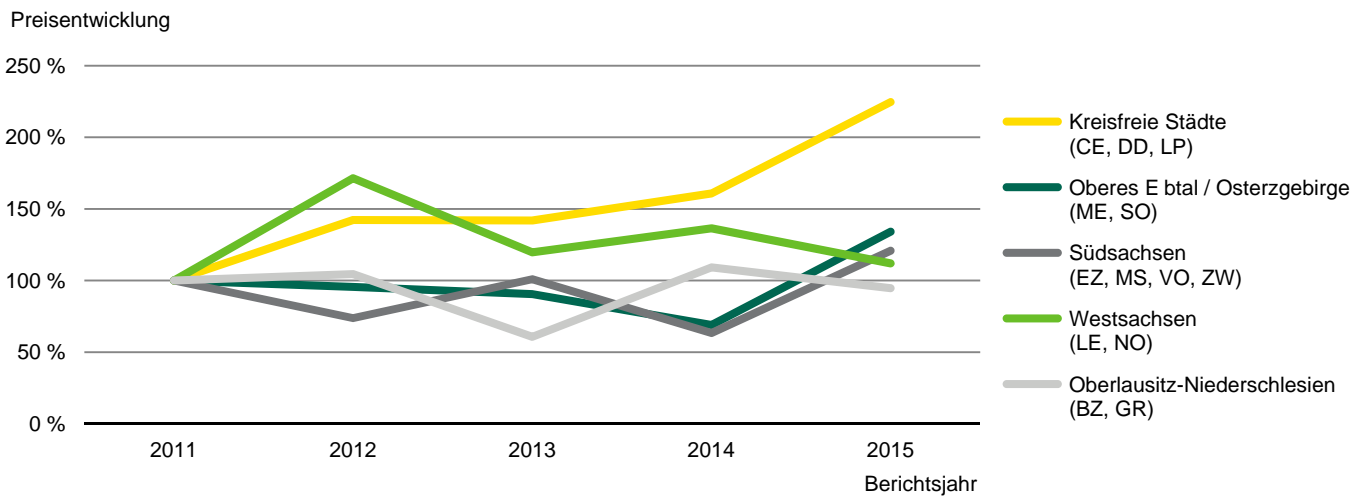


Abb.: 6.4.4-5 Index Umsatzsumme/Flächensumme für Mehrfamilienhäuser
2011 = 100 %, arithmetisches Mittel der Bereiche

6.4.5 Wohn- und Geschäftshäuser

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Wohn- und Geschäftshäuser 2015	Veränderung zum Vorjahr		
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	57	0 %	→	
	Dresden	121	-36 %	↓	
	Leipzig	63	-27 %	↓	
Landkreis	Bautzen	61	79 %	↑	
	Erzgebirgskreis	92	-7 %	↓	
	Görlitz	86	41 %	↑	
	Leipzig	50	11 %	↑	
	Meißen	71	27 %	↑	
	Mittelsachsen	177	14 %	↑	
	Nordsachsen	62	0 %	→	
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	137	17 %	↑	
	Vogtlandkreis	84	24 %	↑	
	Zwickau	139	2 %	↗	
	Freistaat	Sachsen	1.200	3 %	↗

Tab.: 6.4.5-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Wohn- und Geschäftshäuser 2015 und Vorjahresvergleich

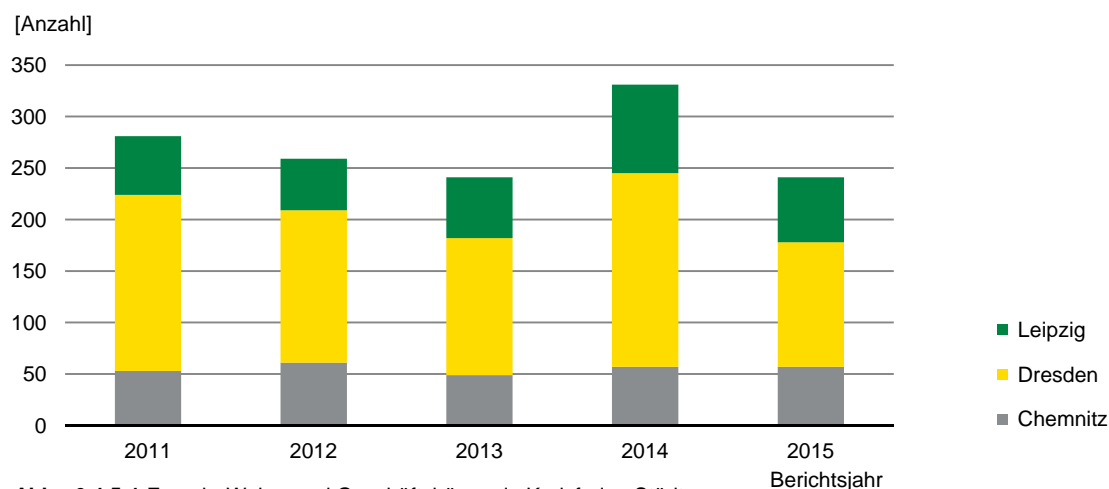
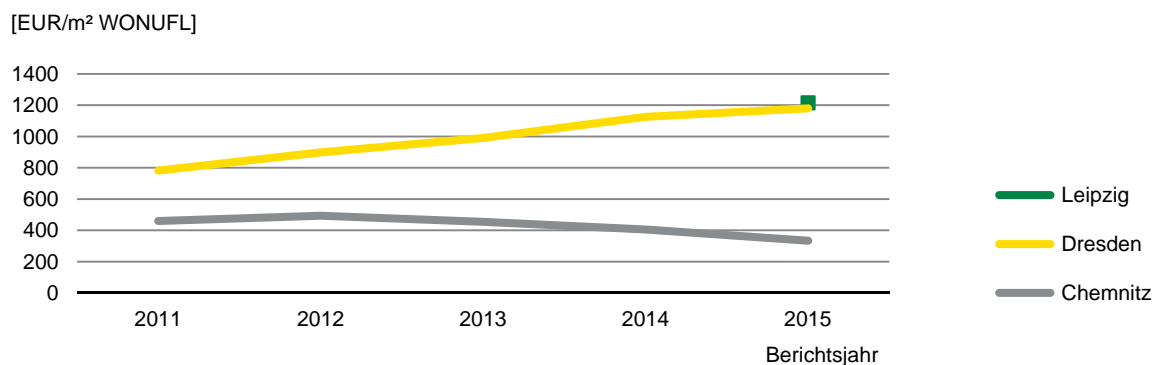


Abb.: 6.4.5-1 Erwerb Wohn- und Geschäftshäuser in Kreisfreien Städten


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

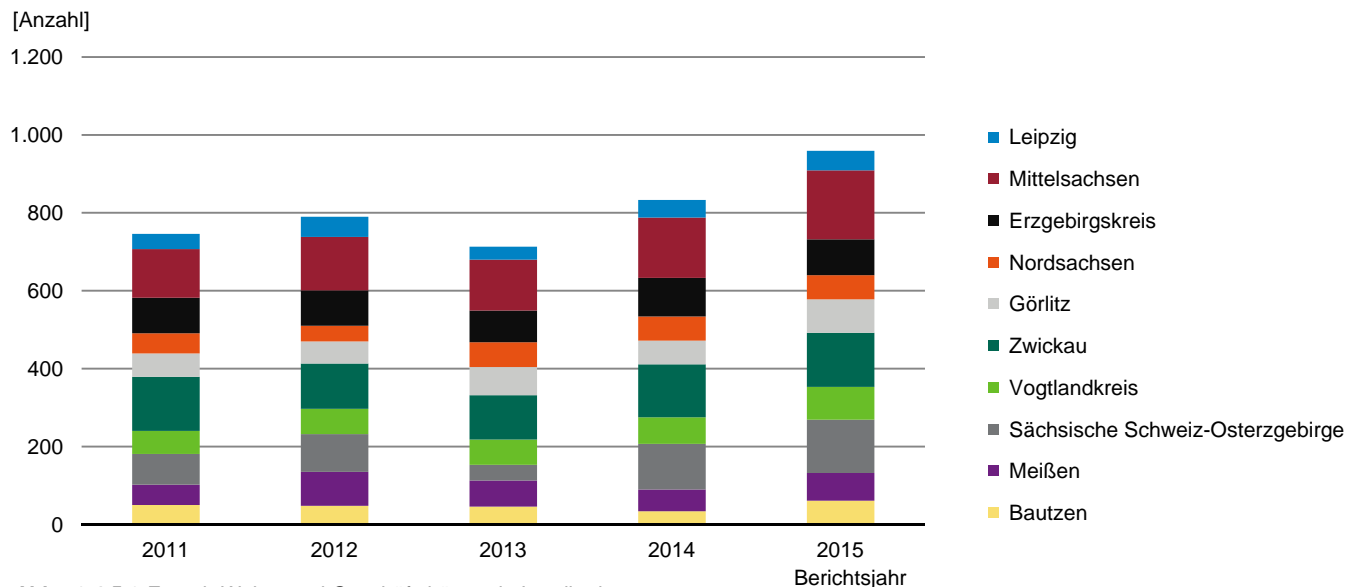


Abb.: 6.4.5-3 Erwerb Wohn- und Geschäftshäuser in Landkreisen

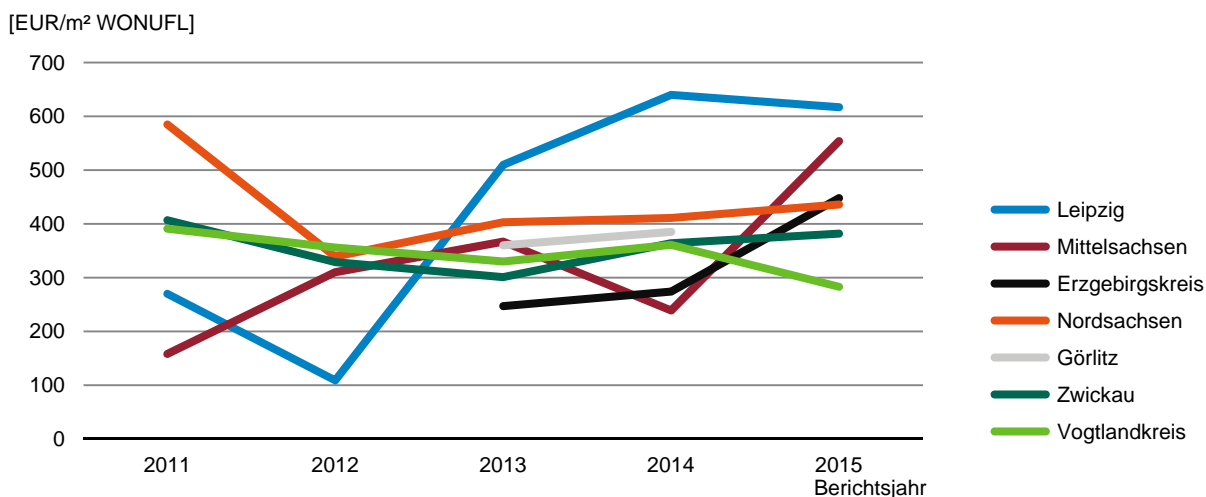


Abb.: 6.4.5-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohn- und Nutzfläche Wohn- und Geschäftshäuser in Landkreisen

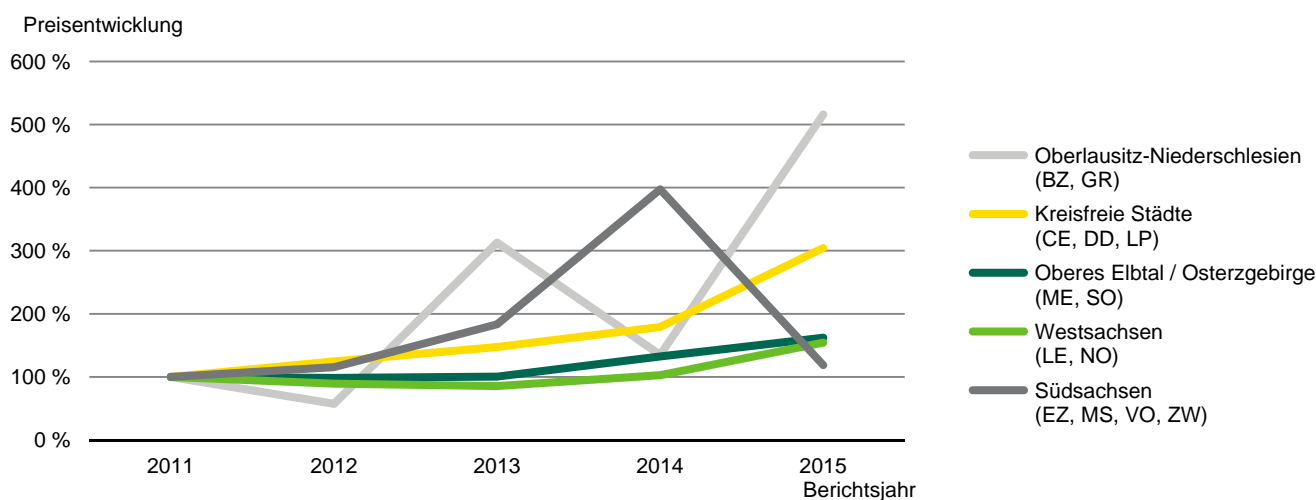


Abb.: 6.4.5-5 Index Umsatzsumme/Flächensumme für Wohn- und Geschäftshäuser
2011 = 100 %, arithmetisches Mittel der Bereiche

6.4.6 Büro- und Geschäftsgebäude

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Büro- und Geschäftsgebäude 2015	Veränderung zum Vorjahr		
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	29	26 %	↑	
	Dresden	40	-9 %	↓	
	Leipzig	30	43 %	↑	
Landkreis	Bautzen	27	238 %	↑	
	Erzgebirgskreis	21	91 %	↑	
	Görlitz	k. A.			
	Leipzig	11	38 %	↑	
	Meißen	13	-19 %	↓	
	Mittelsachsen	28	-20 %	↓	
	Nordsachsen	7	0 %	→	
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	18	-14 %	↓	
	Vogtlandkreis	8	-47 %	↓	
	Zwickau	39	457 %	↑	
	Freistaat	mitgeteilte Bereiche	271	25 %	↑

Tab.: 6.4.6-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Büro- und Geschäftsgebäude 2015 und Vorjahresvergleich

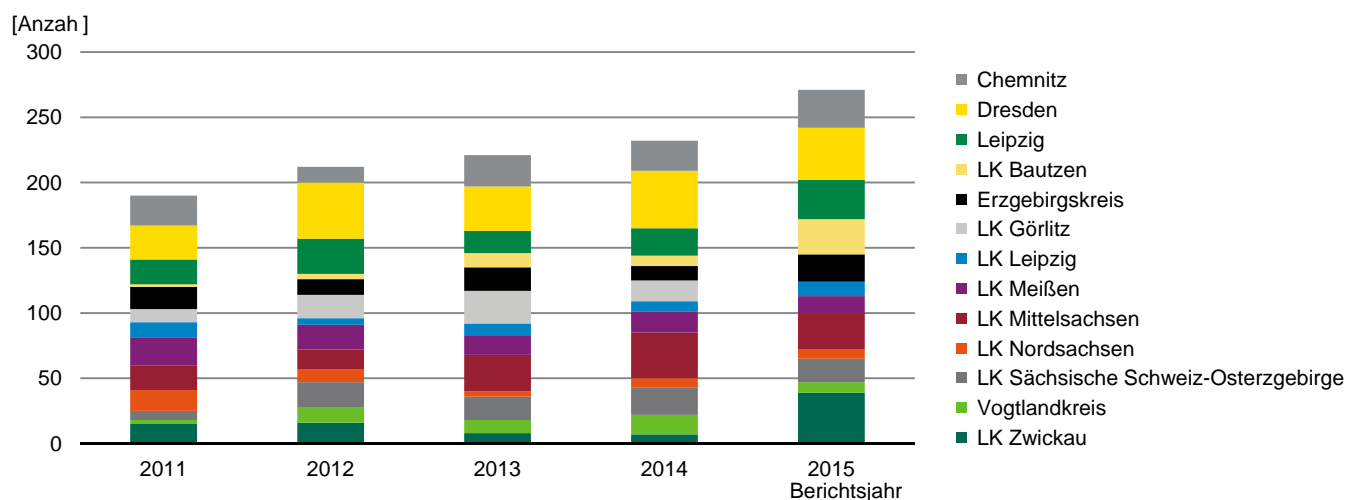


Abb.: 6.4.6-1 Erwerb Büro- und Geschäftsgebäude

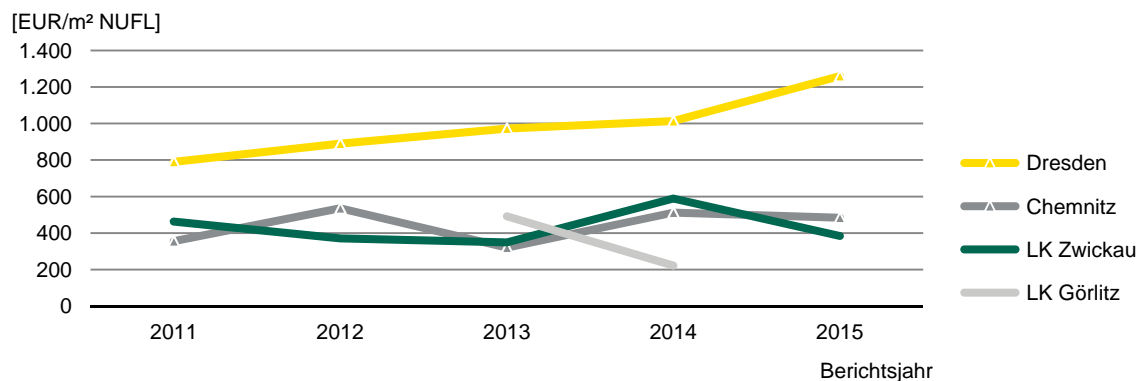


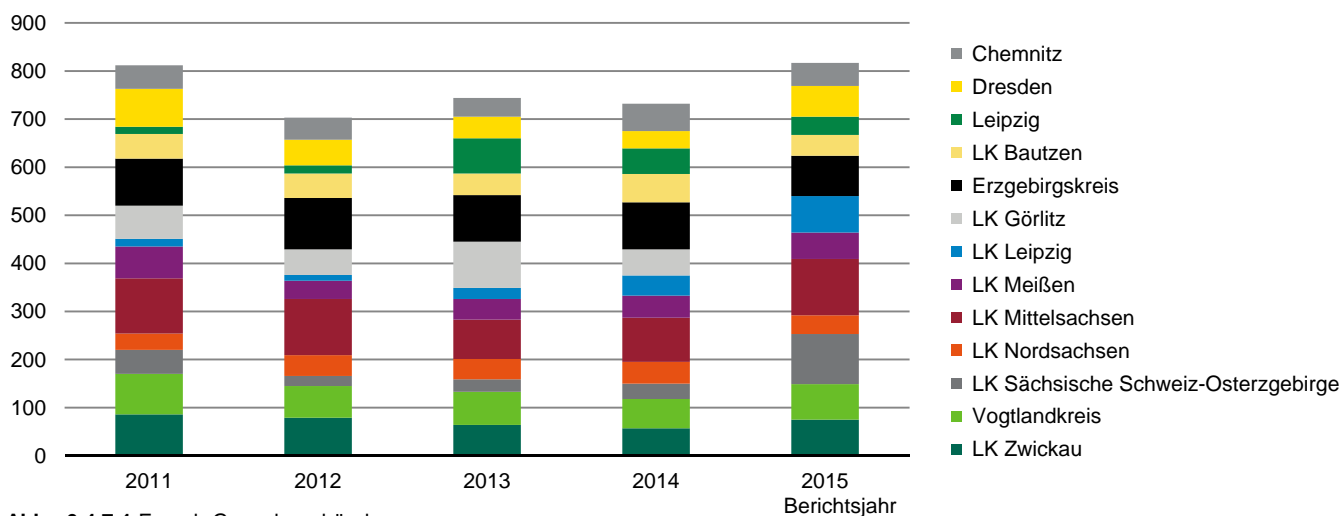
Abb.: 6.4.6-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Nutzfläche Büro- und Geschäftsgebäude

6.4.7 Gewerbegebäude

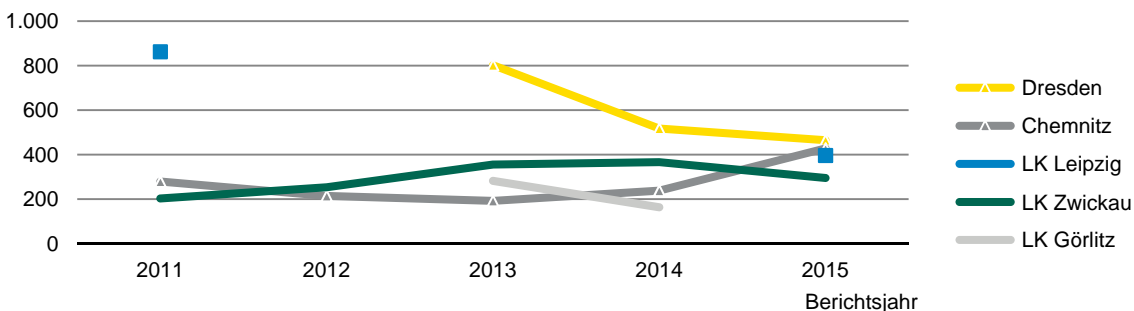
Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Gewerbegebäude 2015	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	48	-16 %	↓
	Dresden	64	78 %	↑
	Leipzig	38	-28 %	↓
Landkreis	Bautzen	43	-27 %	↓
	Erzgebirgskreis	84	-14 %	↓
	Görlitz	k. A.		
	Leipzig	76	81 %	↑
	Meißen	55	20 %	↑
	Mittelsachsen	117	27 %	↑
	Nordsachsen	39	-13 %	↓
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	104	225 %	↑
	Vogtlandkreis	74	21 %	↑
	Zwickau	75	32 %	↑
	Freistaat	mitgeteilte Bereiche	817	21 %

Tab.: 6.4.7-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Gewerbegebäude 2015 und Vorjahresvergleich

[Anzah]



[EUR/m² NUFL]



6.4.8 Handels- und Verbrauchermärkte

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Handels- und Verbrauchermärkte 2015	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	17	70 %	↑
	Dresden	14	-44 %	↓
	Leipzig	30	58 %	↑
Landkreis	Bautzen	5	-29 %	↓
	Erzgebirgskreis	27	35 %	↑
	Görlitz	k. A.		
	Leipzig	6	-40 %	↓
	Meißen	13	117 %	↑
	Mittelsachsen	12	0 %	→
	Nordsachsen	16	45 %	↑
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	4	0 %	→
	Vogtlandkreis	24	100 %	↑
	Zwickau	14	56 %	↑
	Freistaat	mitgeteilte Bereiche	182	26 %

Tab.: 6.4.8-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Handels- und Verbrauchermärkte 2015 und Vorjahresvergleich

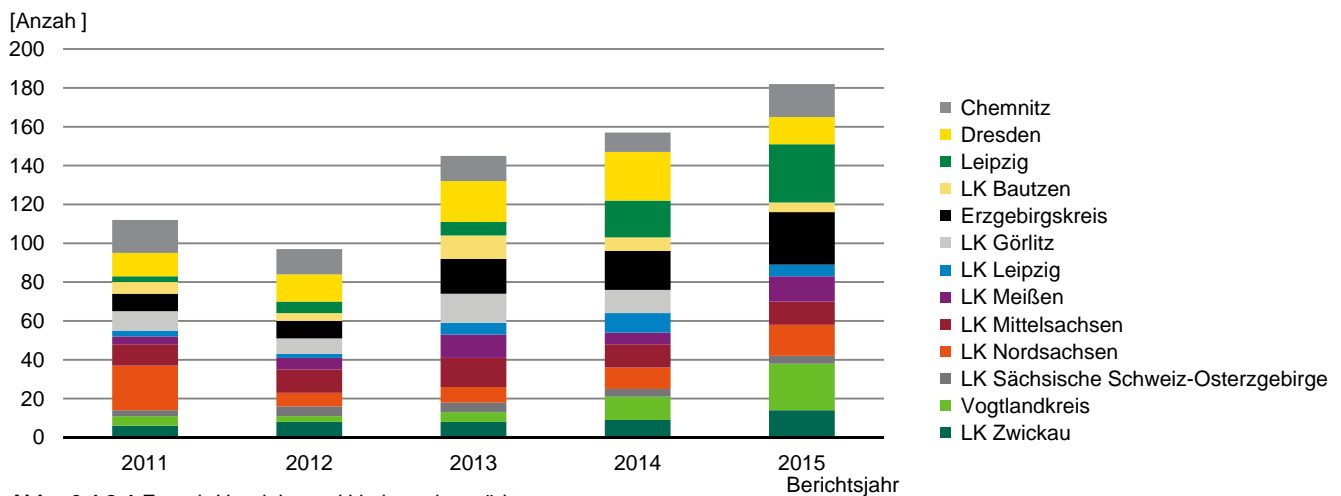


Abb.: 6.4.8-1 Erwerb Handels- und Verbrauchermärkte

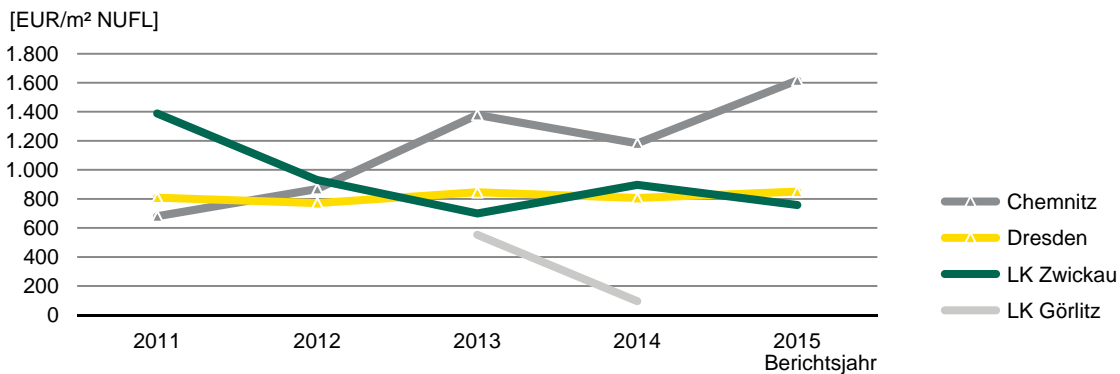


Abb.: 6.4.8-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Nutzfläche Handels- und Verbrauchermärkte

6.4.9 Drei- und Vierseithöfe

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Drei- und Vierseithöfe 2015	Veränderung zum Vorjahr		
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	22	29 %	↑	
	Dresden	12	9 %	↑	
	Leipzig	0	-	↓	
Landkreis	Bautzen	23	-15 %	↓	
	Erzgebirgskreis	55	6 %	↑	
	Görlitz	18	-84 %	↓	
	Leipzig	63	40 %	↑	
	Meißen	61	27 %	↑	
	Mittelsachsen	73	-38 %	↓	
	Nordsachsen	58	41 %	↑	
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	41	-45 %	↓	
	Vogtlandkreis	23	0 %	→	
	Zwickau	68	19 %	↑	
	Freistaat	Sachsen	517	-17 %	↓

Tab.: 6.4.9-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Drei- und Vierseithöfe 2015 und Vorjahresvergleich

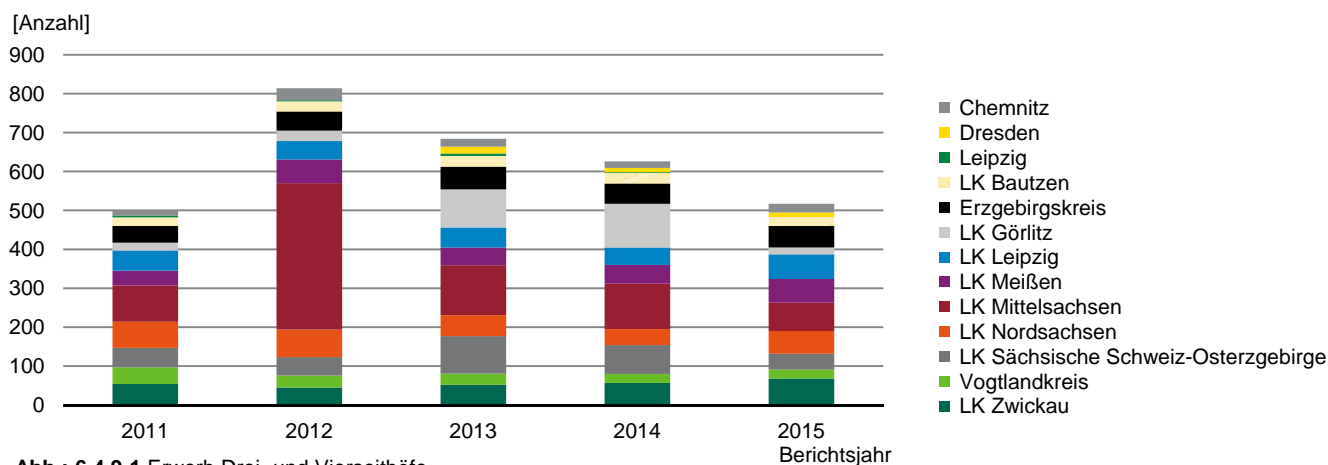


Abb.: 6.4.9-1 Erwerb Drei- und Vierseithöfe

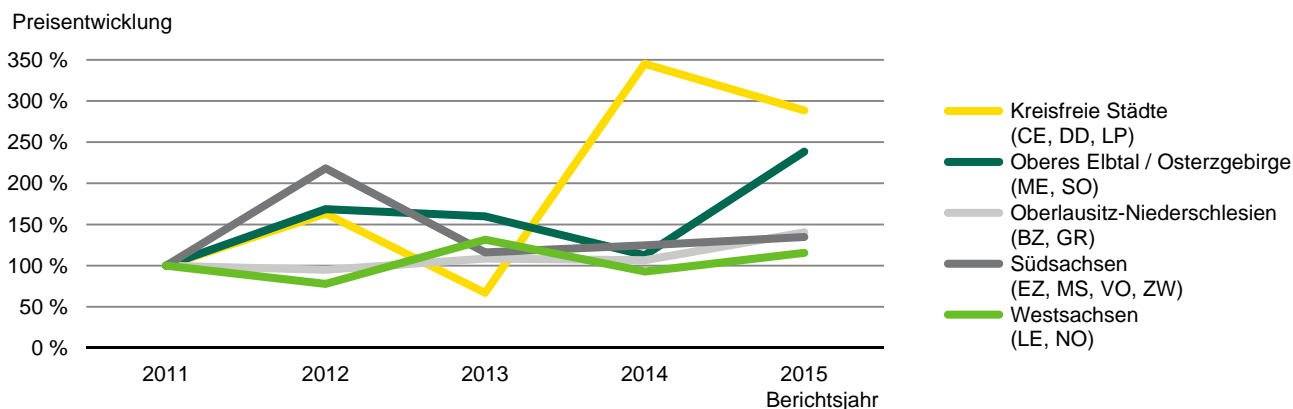


Abb.: 6.4.9-2 Index Umsatzsumme/Flächensumme für Drei- und Vierseithöfe 2011 = 100 %

6.4.10 Gesamtübersicht bebaute Grundstücke

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge bebaute Grundstücke 2015	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	651	-8 %	↓
	Dresden	957	-17 %	↓
	Leipzig	1.586	0 %	→
Landkreis	Bautzen	1.496	13 %	↑
	Erzgebirgskreis	1.507	-7 %	↓
	Görlitz	1.291	4 %	↗
	Leipzig	1.775	51 %	↑
	Meißen	1.294	9 %	↑
	Mittelsachsen	2.253	13 %	↑
	Nordsachsen	1.222	-7 %	↓
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	1.191	5 %	↑
	Vogtlandkreis	1.491	10 %	↑
	Zwickau	1.622	14 %	↑
	Freistaat	Sachsen	18.336	6 %

Tab.: 6.4.10-1 Anzahl Erwerbsvorgänge bebaute Grundstücke 2015 und Vorjahresvergleich

[Anzahl]

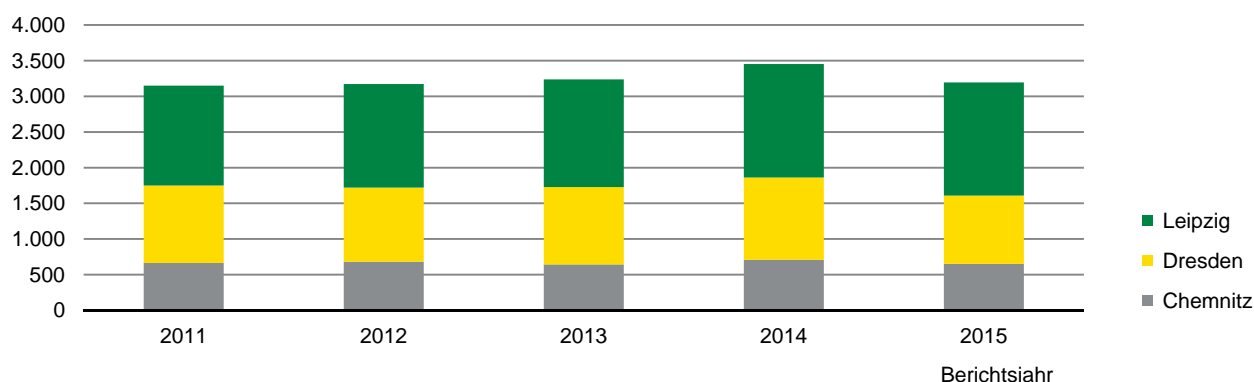


Abb.: 6.4.10-1 Erwerb bebauter Grundstücke in Kreisfreien Städten

[Mio EUR]

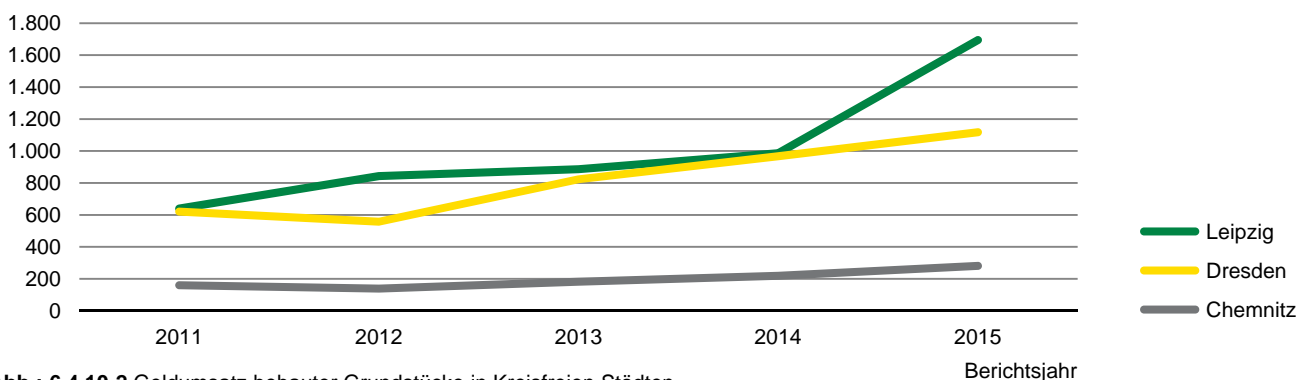


Abb.: 6.4.10-2 Geldumsatz bebauter Grundstücke in Kreisfreien Städten

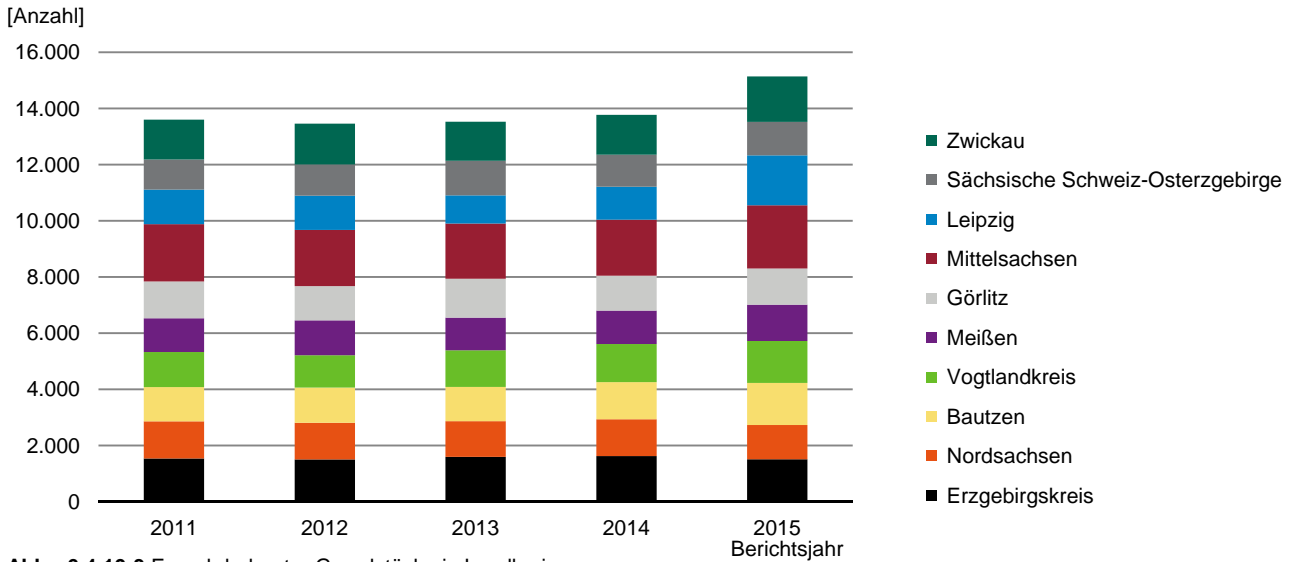


Abb.: 6.4.10-3 Erwerb bebauter Grundstücke in Landkreisen

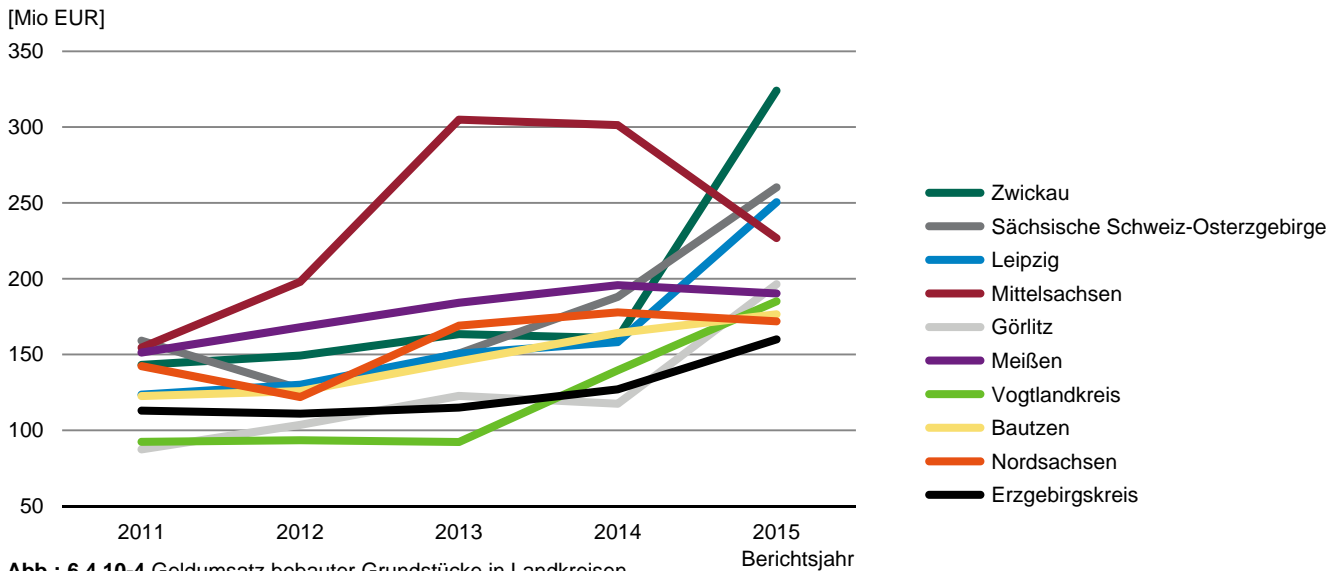


Abb.: 6.4.10-4 Geldumsatz bebauter Grundstücke in Landkreisen

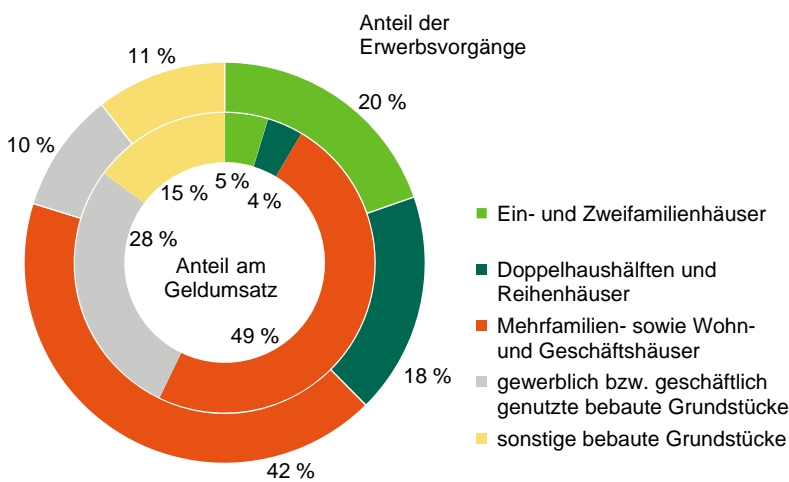


Abb.: 6.4.10-5 Anteil der Nutzungsarten von im Jahr 2015 erworbenen bebauten Grundstücken in Kreisfreien Städten

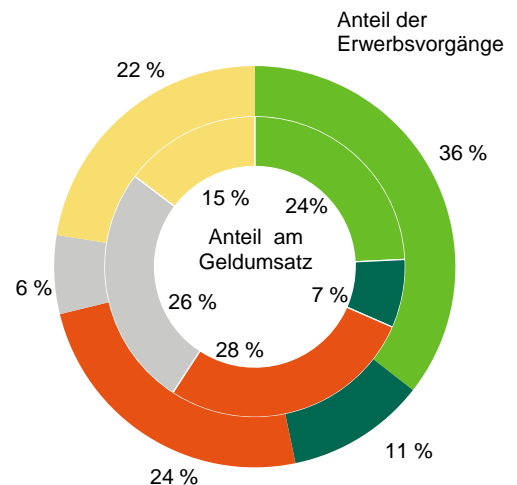


Abb.: 6.4.10-6 Anteil der Nutzungsarten von im Jahr 2015 erworbenen bebauten Grundstücken in Landkreisen

6.5 Sondereigentum

6.5.1 Durchschnittliche Wohneigentumspreise

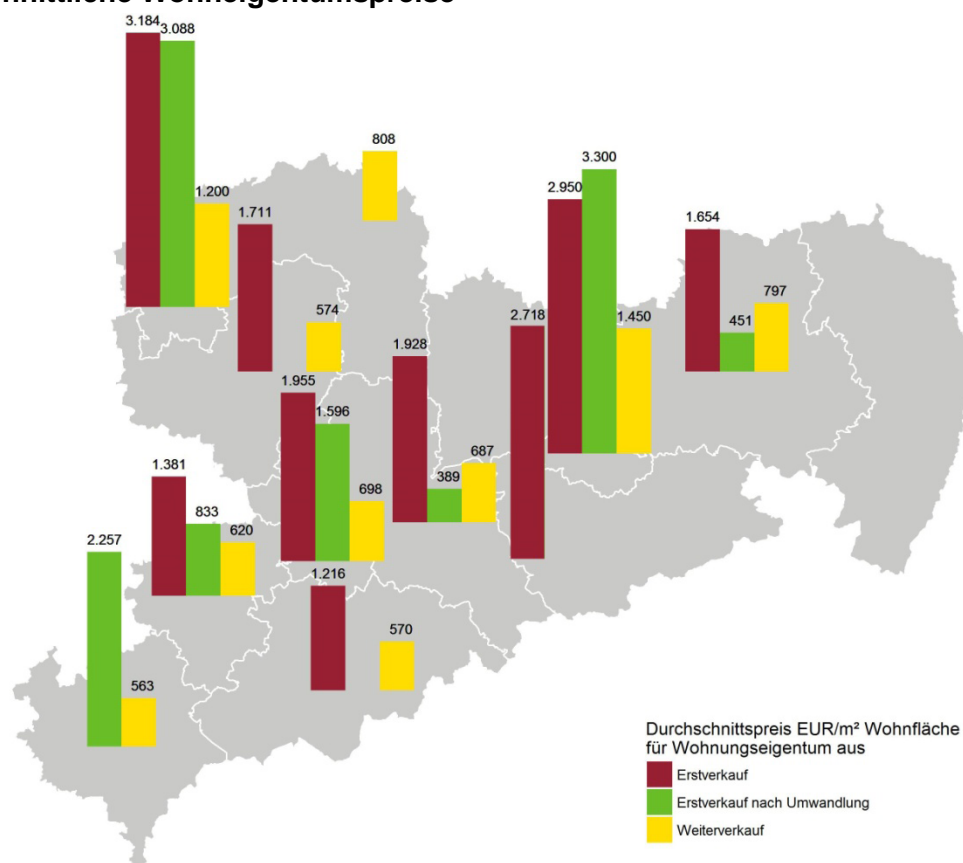


Abb.: 6.5.1-1 Durchschnittspreise je m² Wohnfläche für Wohnungseigentum

6.5.2 Wohnungseigentum

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Wohnungseigentum 2015	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	1.005	-4 %	↘
	Dresden	3.628	3 %	↗
	Leipzig	5.003	19 %	↑
Landkreis	Bautzen	252	18 %	↑
	Erzgebirgskreis	156	-34 %	↓
	Görlitz	238	-31 %	↓
	Leipzig	501	68 %	↑
	Meißen	470	-6 %	↓
	Mittelsachsen	259	305 %	↑
	Nordsachsen	228	13 %	↑
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	508	31 %	↑
	Vogtlandkreis	480	2 %	↗
	Zwickau	801	-9 %	↓
Freistaat	Sachsen	13.529	9 %	↑

Tab.: 6.5.2-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Wohnungseigentum 2015 und Vorjahresvergleich

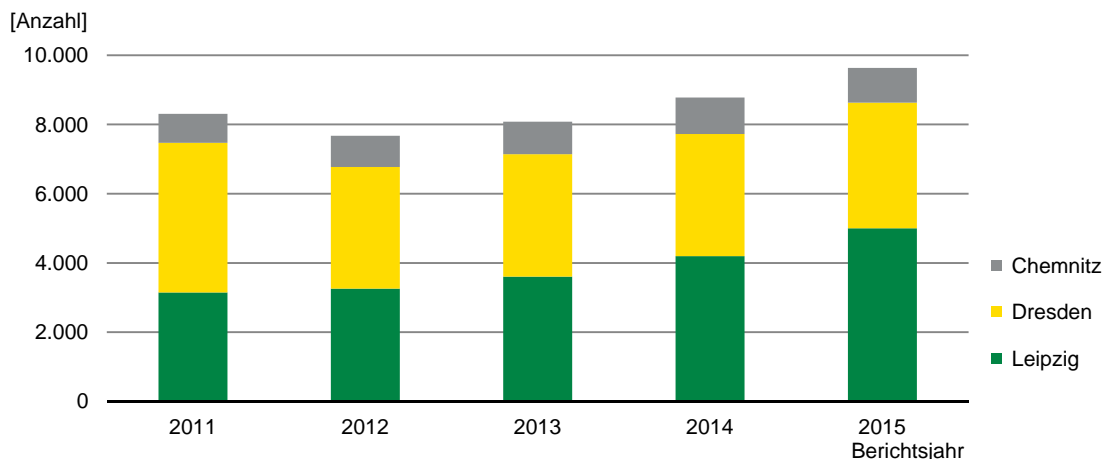


Abb.: 6.5.2-1 Erwerb Wohnungseigentum in Kreisfreien Städten

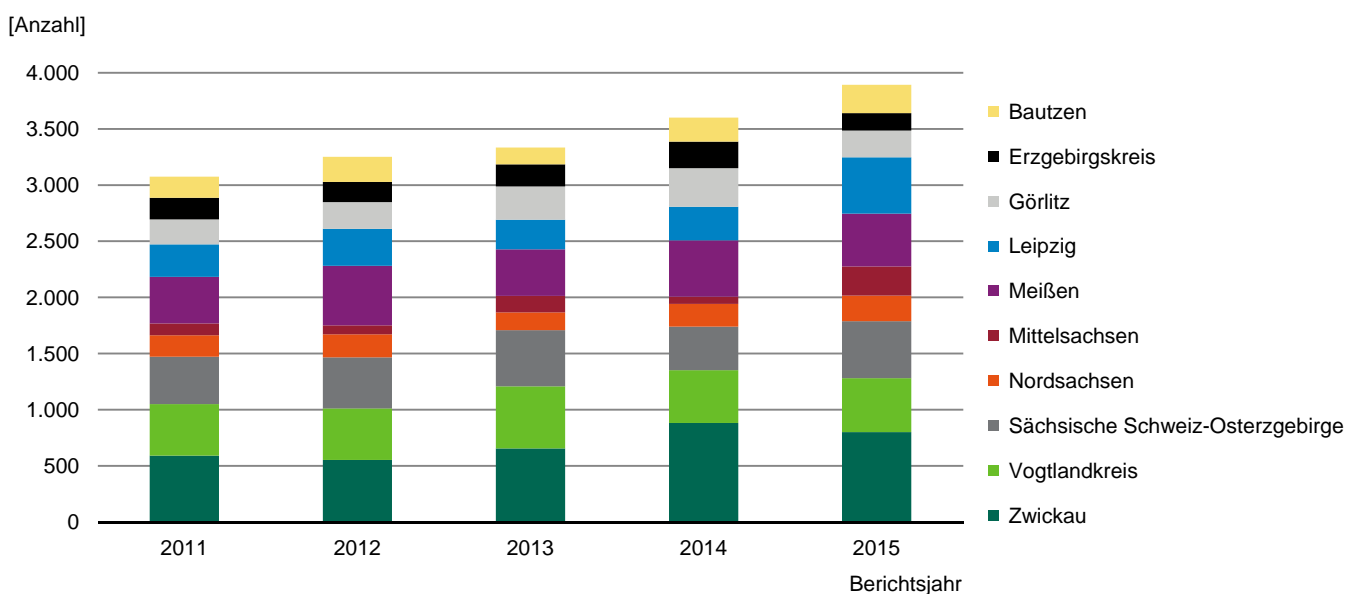


Abb.: 6.5.2-2 Erwerb Wohnungseigentum in Landkreisen

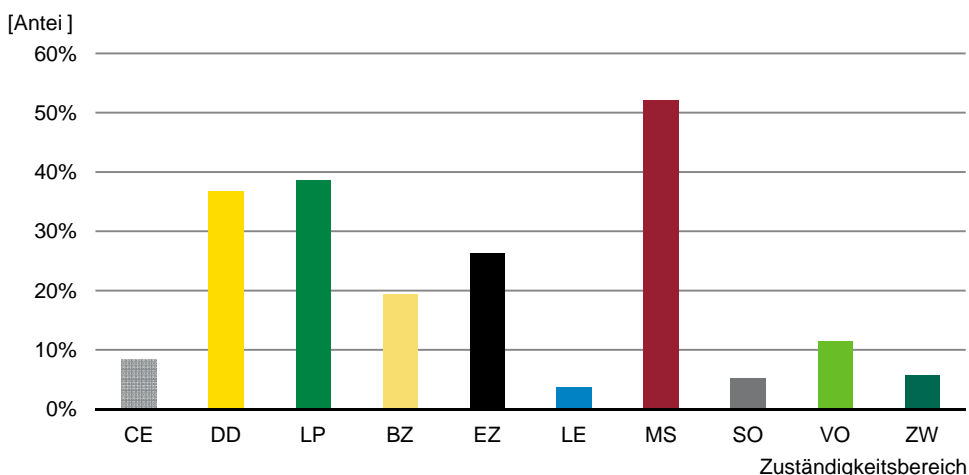


Abb.: 6.5.2-3 Anteil von Erstverkäufen am Erwerb von Wohnungseigentum 2015

Bei dem ohnehin geringen Umsatzvolumen von Wohnungseigentum in den Landkreisen ist, mit Ausnahme des Landkreises Mittelsachsen, ein niedriger Anteil von Erstverkäufen, zu verzeichnen.

6.5.3 Durchschnittliche Wohnungseigentumspreise für Erst- und Weiterverkäufe

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

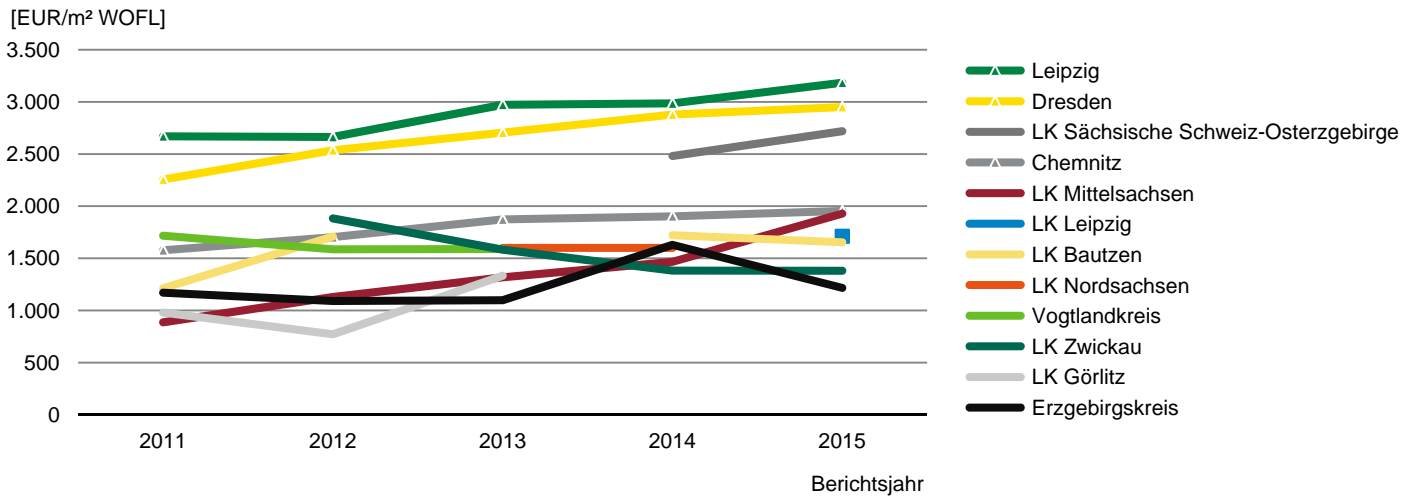


Abb.: 6.5.3-1 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche Erstverkauf Neubau Wohnungseigentum

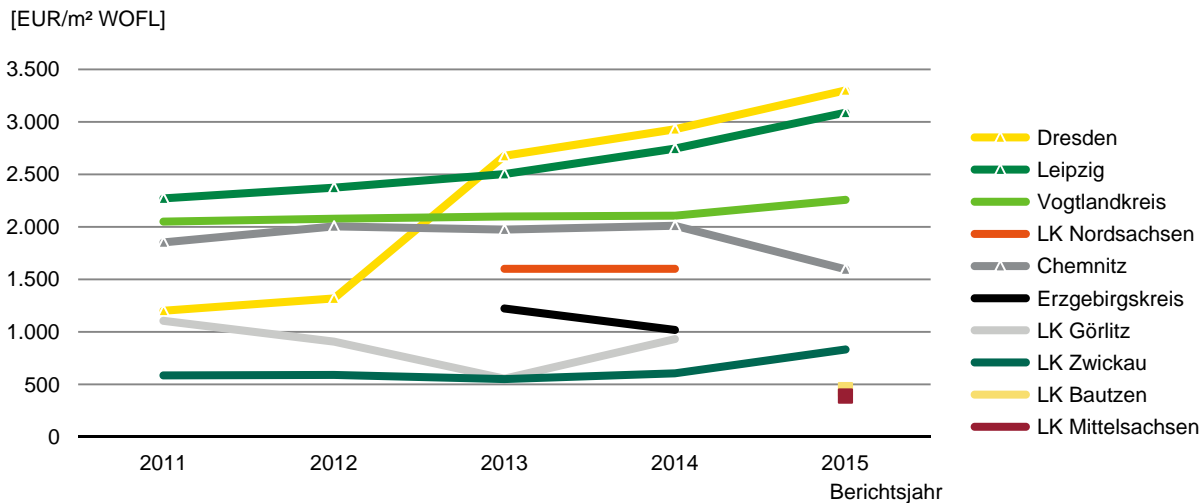


Abb.: 6.5.3-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche Erstverkauf sanierte Umwandlung Wohnungseigentum

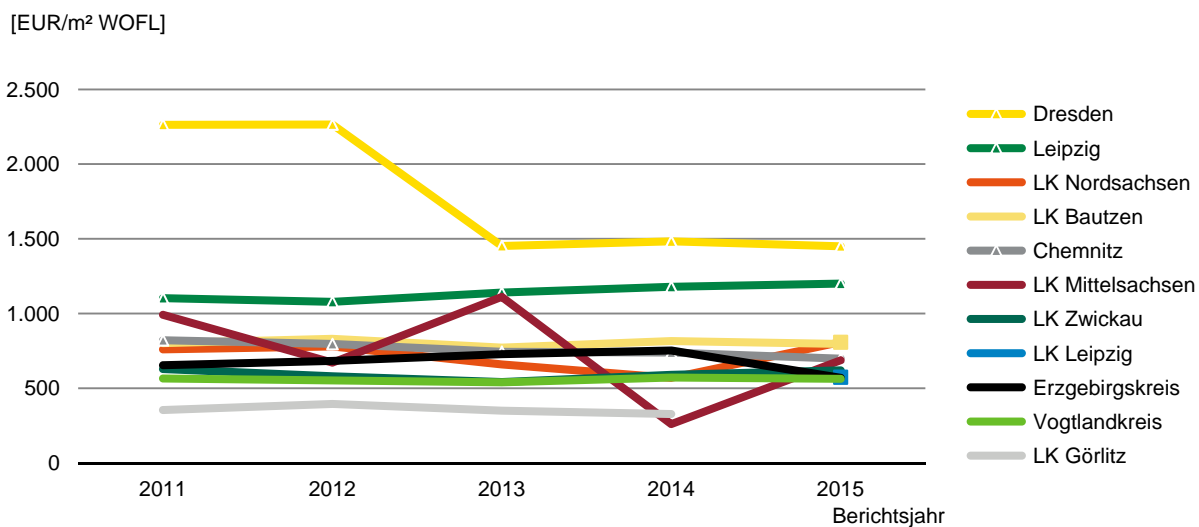


Abb.: 6.5.3-3 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche Weiterverkauf Wohnungseigentum

6.5.4 Teileigentum

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Teileigentum 2015	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	77	-15 %	↓
	Dresden	146	16 %	↑
	Leipzig	109	114 %	↑
Landkreis	Bautzen	11	22 %	↑
	Erzgebirgskreis	18	29 %	↑
	Görlitz	25	-48 %	↓
	Leipzig	7	40 %	↑
	Meißen	45	105 %	↑
	Mittelsachsen	8	167 %	↑
	Nordsachsen	21	200 %	↑
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	89	-39 %	↓
	Vogtlandkreis	28	47 %	↑
	Zwickau	45	-6 %	↓
	Freistaat	Sachsen	629	7 %

Tab.: 6.5.4-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Teileigentum 2015 und Vorjahresvergleich

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

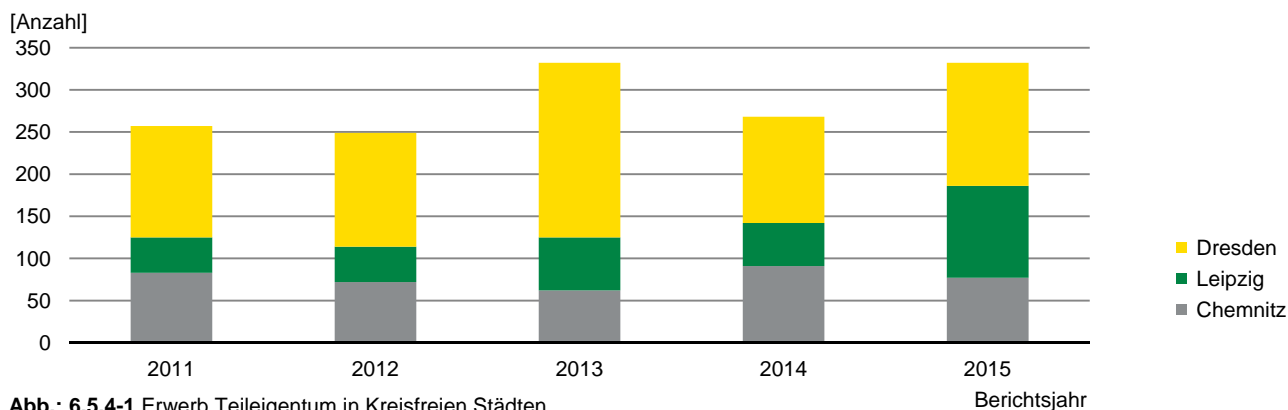


Abb.: 6.5.4-1 Erwerb Teileigentum in Kreisfreien Städten

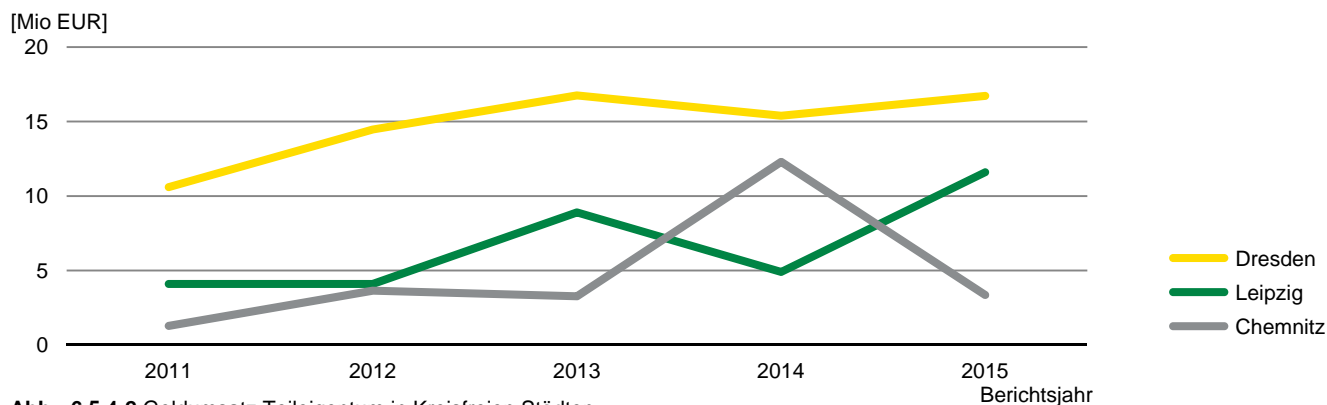
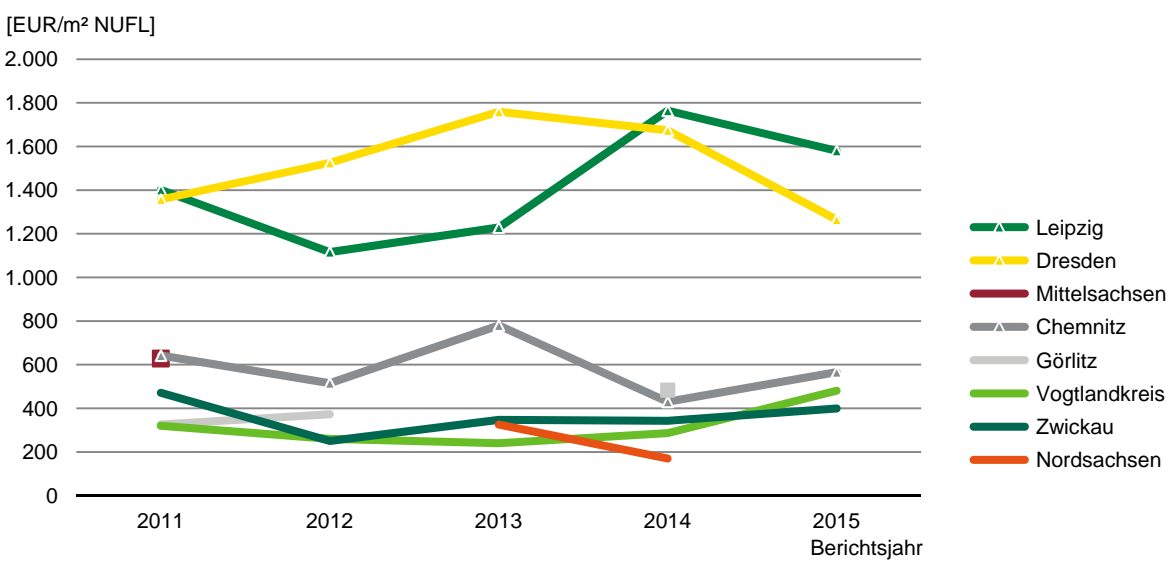
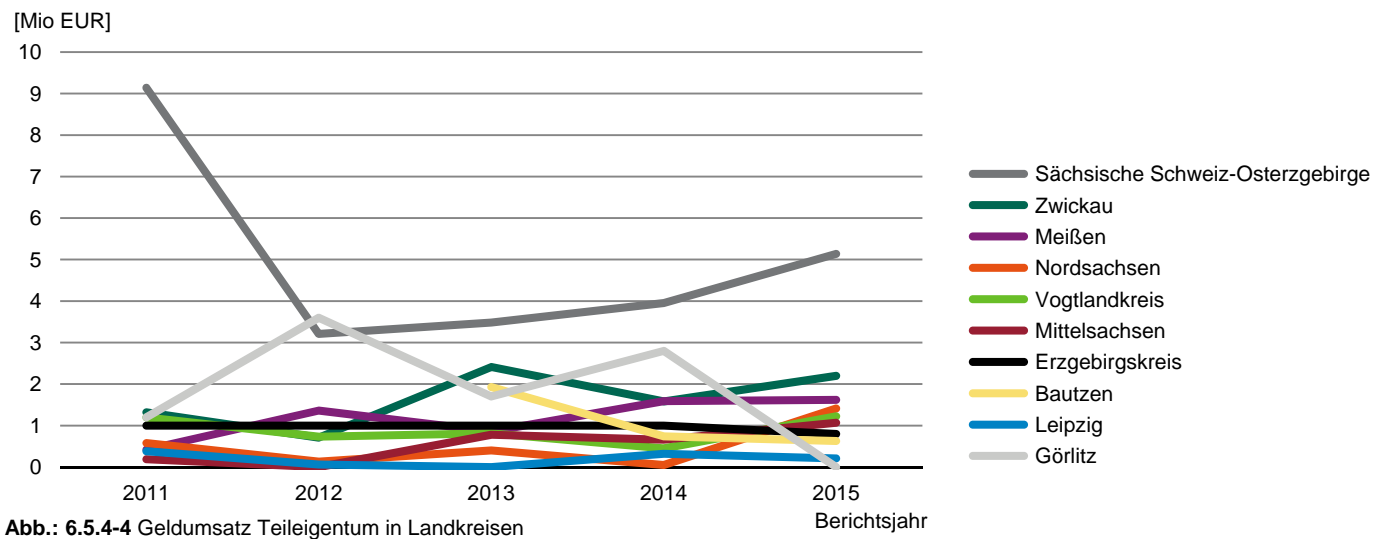
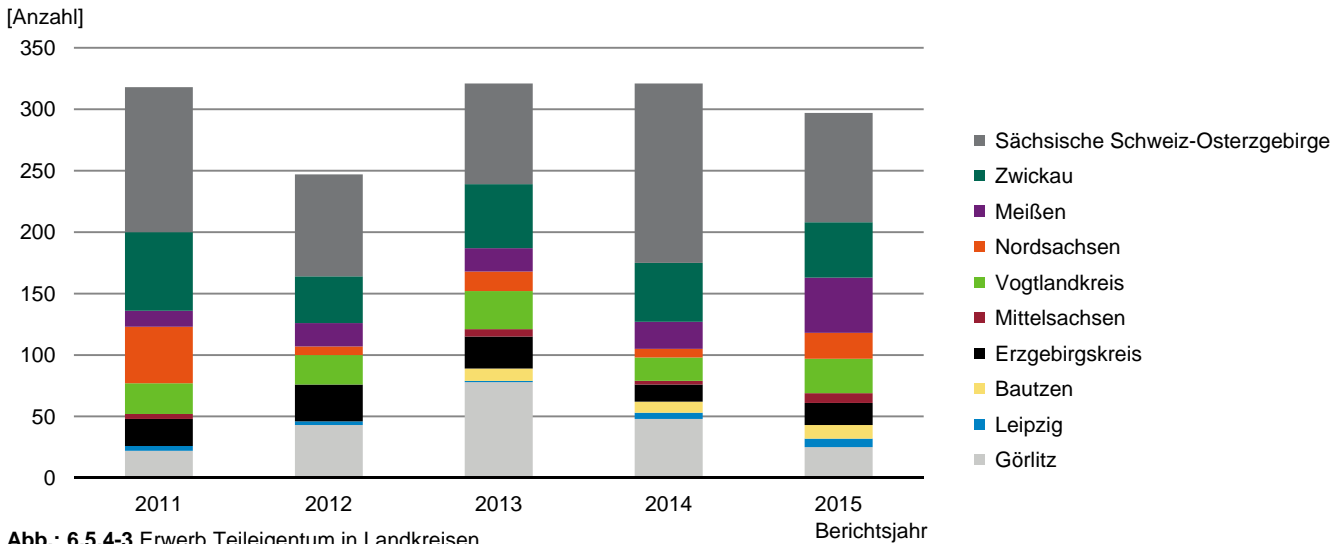


Abb.: 6.5.4-2 Geldumsatz Teileigentum in Kreisfreien Städten



6.5.5 Gesamtübersicht Sondereigentum

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Sondereigentum 2015	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	1.082	-5 %	↓
	Dresden	3.774	3 %	↗
	Leipzig	5.112	20 %	↑
Landkreis	Bautzen	280	26 %	↑
	Erzgebirgskreis	174	-30 %	↓
	Görlitz	238	-39 %	↓
	Leipzig	508	67 %	↑
	Meißen	515	-2 %	↘
	Mittelsachsen	267	299 %	↑
	Nordsachsen	249	19 %	↑
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	597	12 %	↑
	Vogtlandkreis	508	4 %	↗
	Zwickau	846	-9 %	↓
	Freistaat	Sachsen	14.150	9 %

Tab.: 6.5.5-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Sondereigentum 2015 und Vorjahresvergleich

[Anzahl]

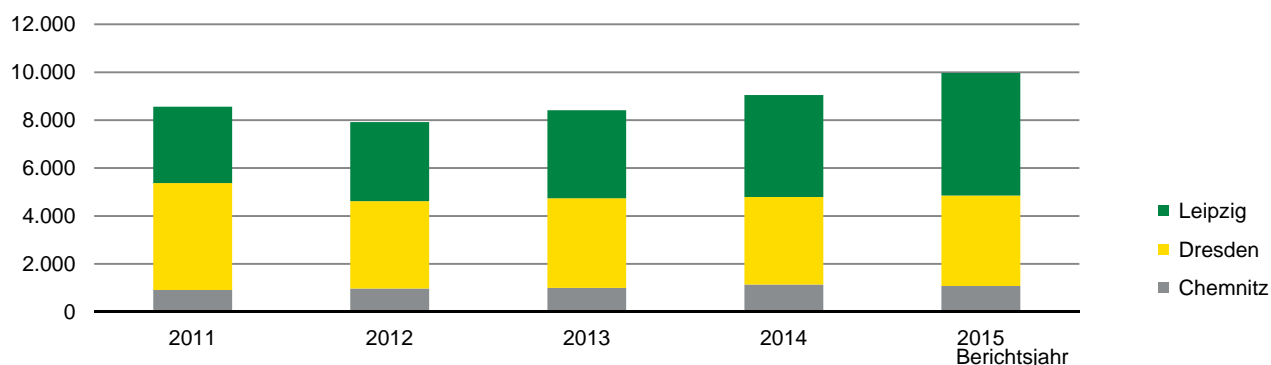


Abb.: 6.5.5-1 Erwerb Sondereigentum in Kreisfreien Städten

[Mio EUR]

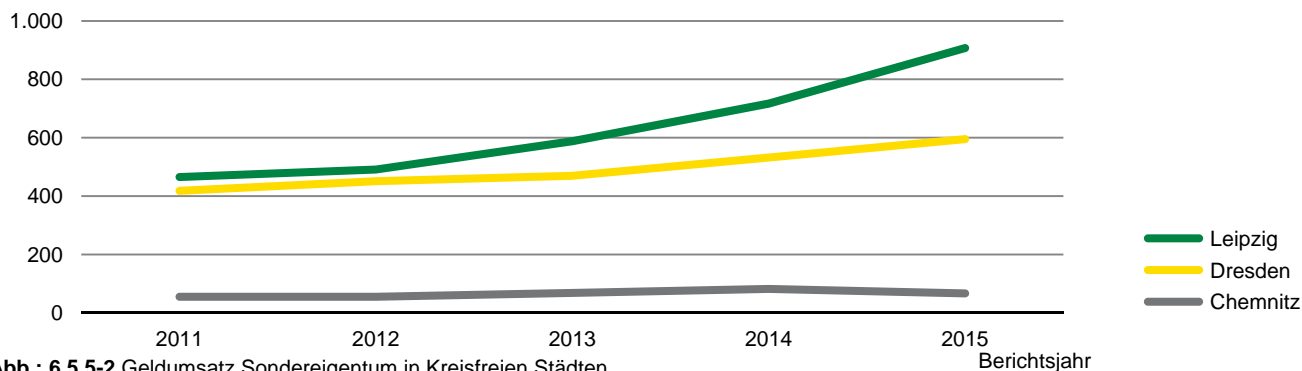


Abb.: 6.5.5-2 Geldumsatz Sondereigentum in Kreisfreien Städten

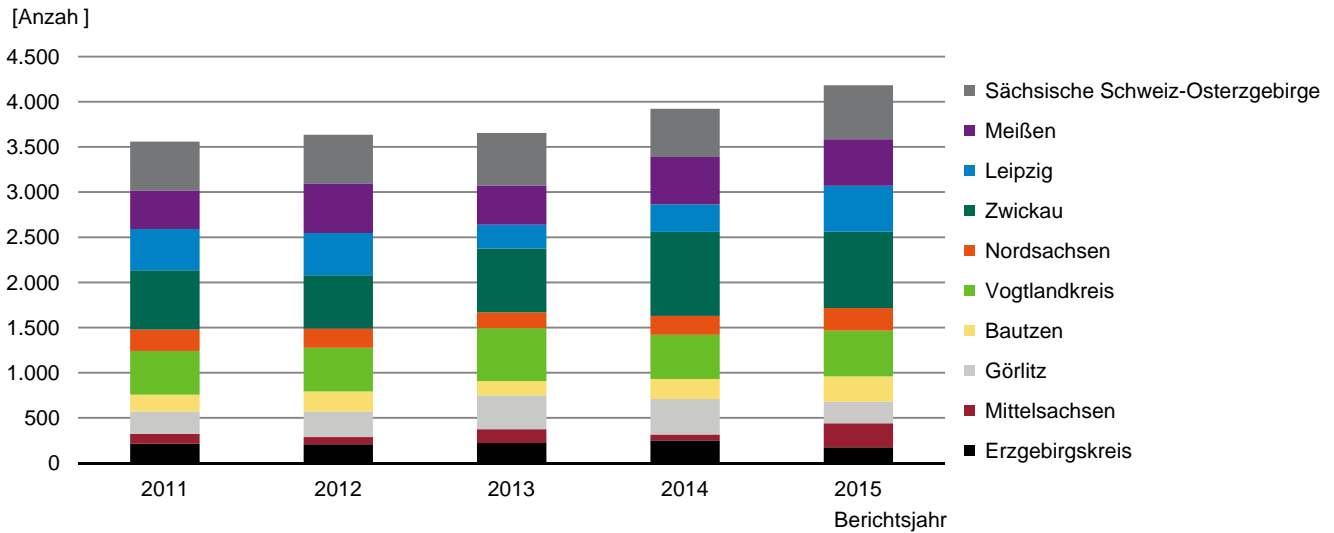


Abb.: 6.5.5-3 Erwerb Sondereigentum in Landkreisen

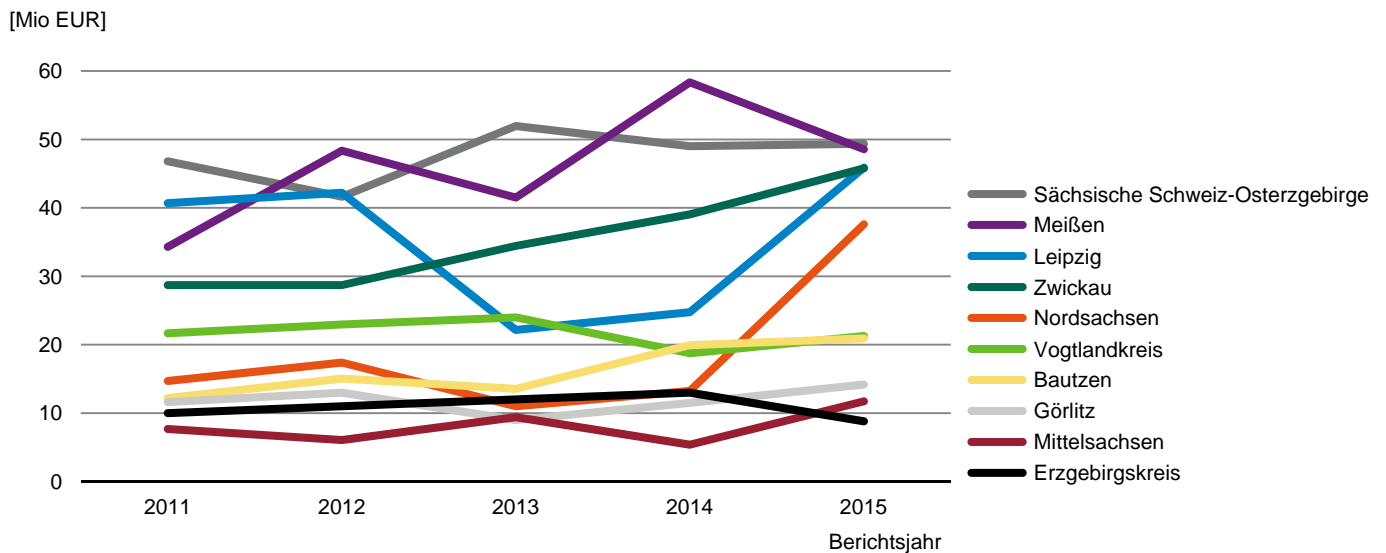


Abb.: 6.5.5-4 Geldumsatz Sondereigentum in Landkreisen

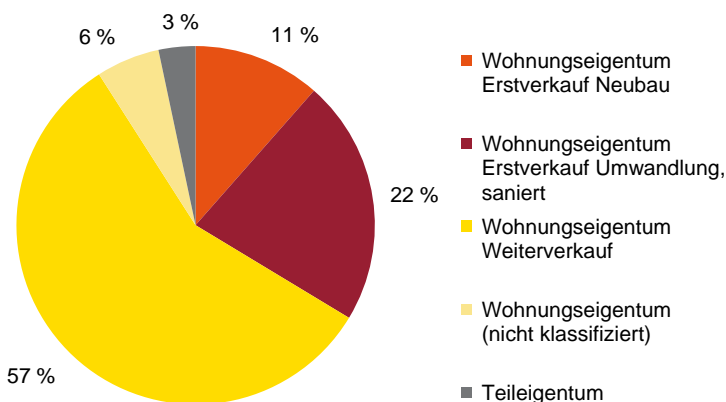


Abb.: 6.5.5-5 Umsatz getrennt nach Sondereigentumsart 2015 in Kreisfreien Städten

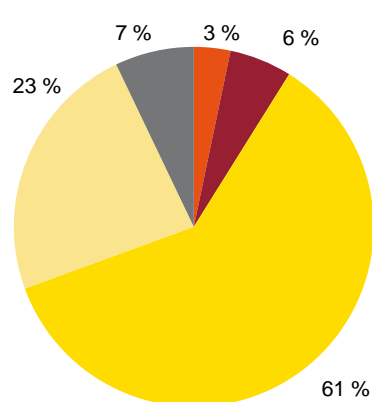


Abb.: 6.5.5-6 Umsatz getrennt nach Sondereigentumsart 2015 in Landkreisen

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 Daten, weiterführende Informationen sowie Bodenrichtwertauskünfte sind bei den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen erhältlich.

Aufgrund der Vielgestaltigkeit dieser Daten und der zum Teil differierenden Ableitungsmodelle wird auf eine Zusammenstellung in der Marktinformation 2016 verzichtet. Eine Darstellung ausgewählter Faktoren ist für den Grundstücksmarktbericht 2017 geplant.

7.2 Zwangsversteigerungen

Die folgende Übersicht gibt einen Überblick über die Anzahl an Zwangsversteigerungen im Freistaat Sachsen im Jahr 2015.

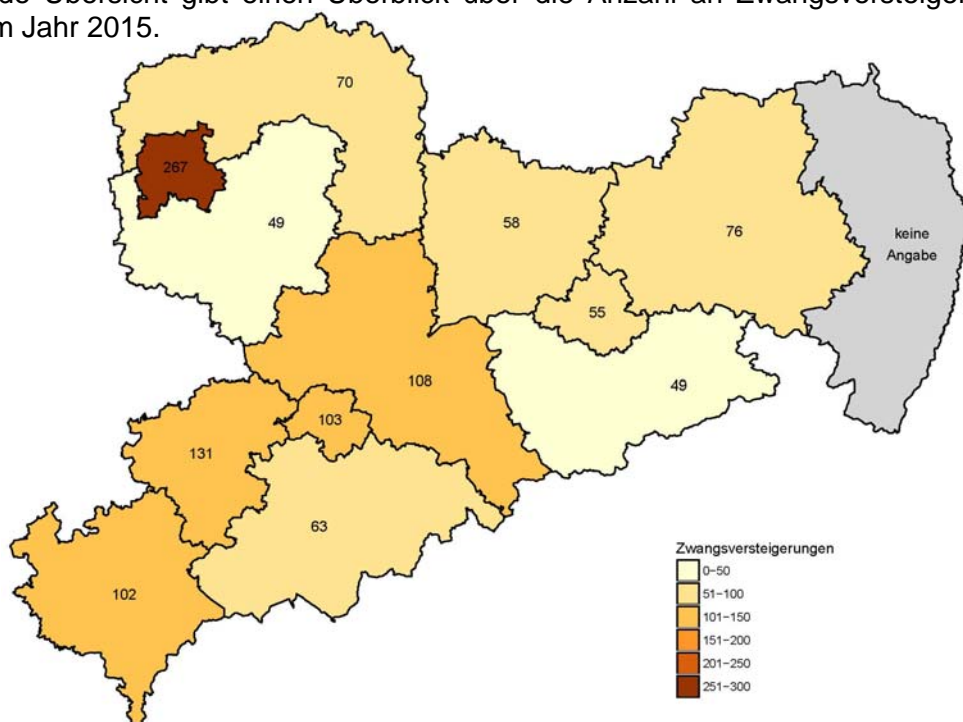


Abb.: 7.2-1 Anzahl der Zwangsversteigerungen 2015

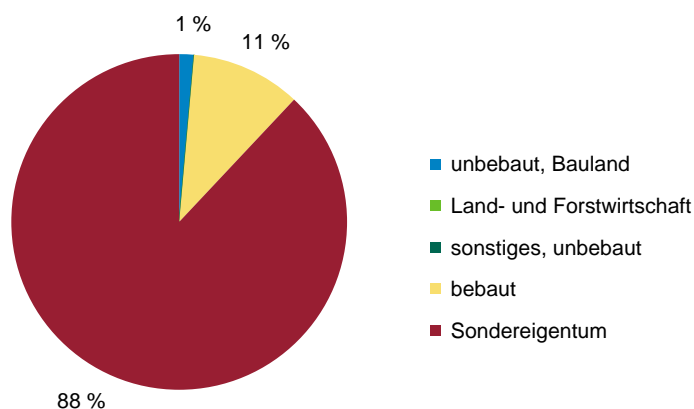


Abb.: 7.2-2 Teilmärkte bei Zwangsversteigerungen 2015 in Kreisfreien Städten

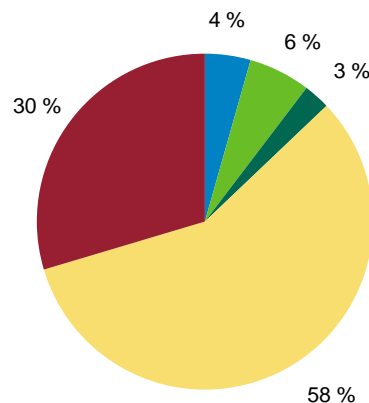


Abb.: 7.2-3 Teilmärkte bei Zwangsversteigerungen 2015 in Landkreisen (außer GR)

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 2015	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	19	138 %	↑
	Dresden	3	*	↑
	Leipzig	4	*	↑
Landkreis	Bautzen	5	-29 %	↓
	Erzgebirgskreis	12	-29 %	↓
	Görlitz	k. A.		
	Leipzig	5	25 %	↑
	Meißen	12	71 %	↑
	Mittelsachsen	22	5 %	↑
	Nordsachsen	5	150 %	↑
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	2	100 %	↑
	Vogtlandkreis	1	0 %	→
	Zwickau	3	200 %	↑
	Freistaat	mitgeteilte Bereiche	93	35 %

*Anzahl 2014 ist 0

Tab.: 7.3-1 Anzahl Erbbaurechtsbestellungen 2015 und Vorjahresvergleich

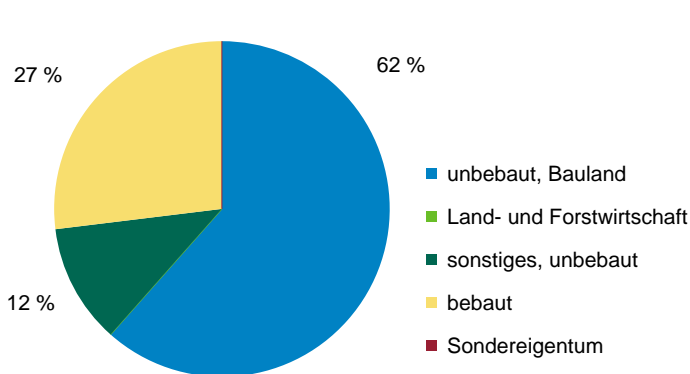


Abb.: 7.3-1 Teilmärkte bei Erbbaurechtsbestellungen 2015 in Kreisfreien Städten

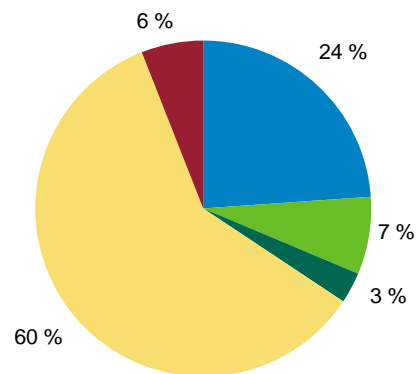


Abb.: 7.3-2 Teilmärkte bei Erbbaurechtsbestellungen 2015 in Landkreisen (außer GR)

7.4 Arrondierungsflächen

Im Zusammenhang mit Grundstücken wird der Begriff „Arrondierung“ verwendet, wenn Grundstücke mit einer selbstständig nicht bebaubaren Teilfläche ergänzt werden. Arrondierungsflächen werden im Wesentlichen 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. 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. 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 [%]

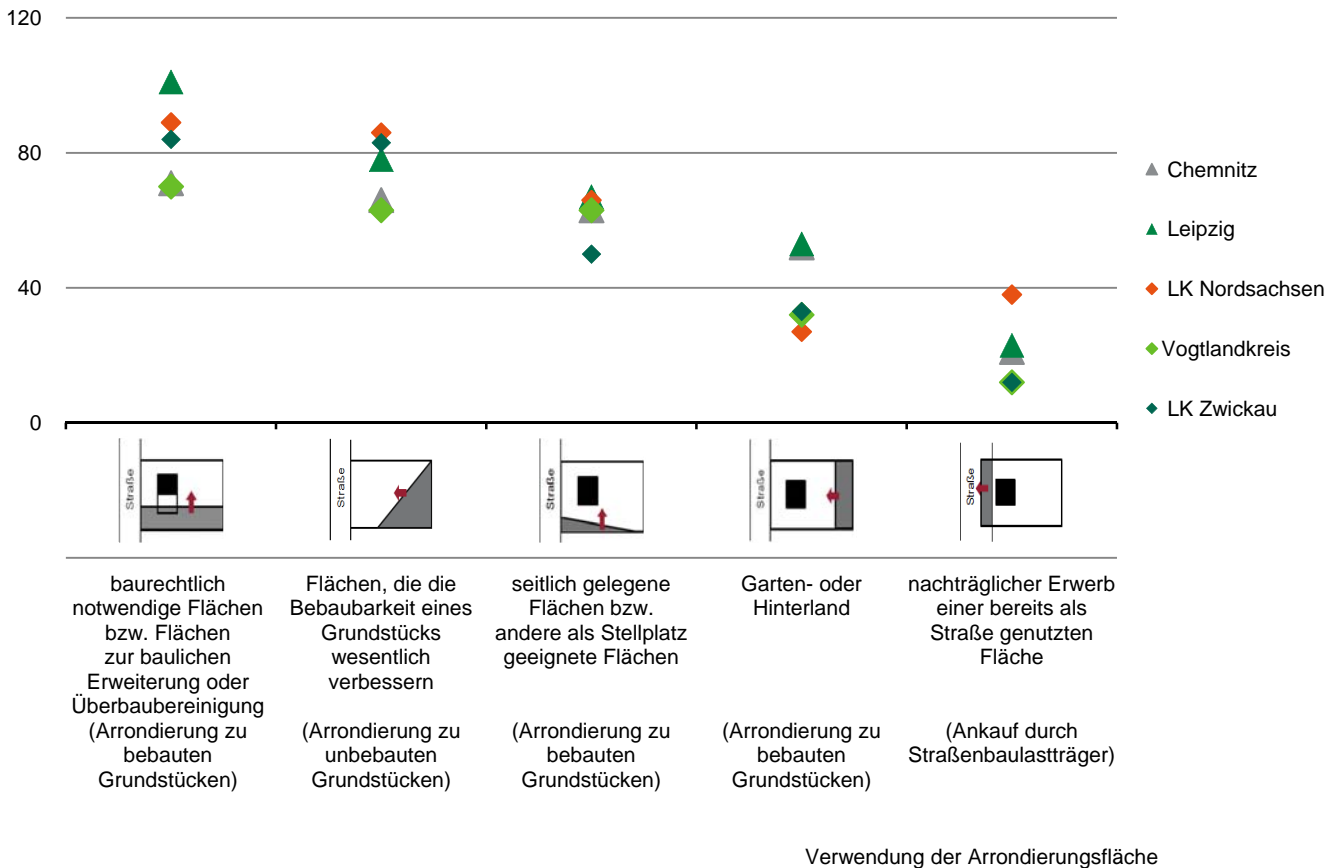


Abb.: 7.4-1 Preisrelation zwischen Arrondierungsflächen und zugehörigem Bodenrichtwert

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 momentan 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. In den Marktberichten wurden u. a. die nachfolgenden Werte aufgeführt. Das jeweilige Geltungsspektrum der Pachtangaben ist bei den örtlichen Gutachterausschüssen nachzufragen.

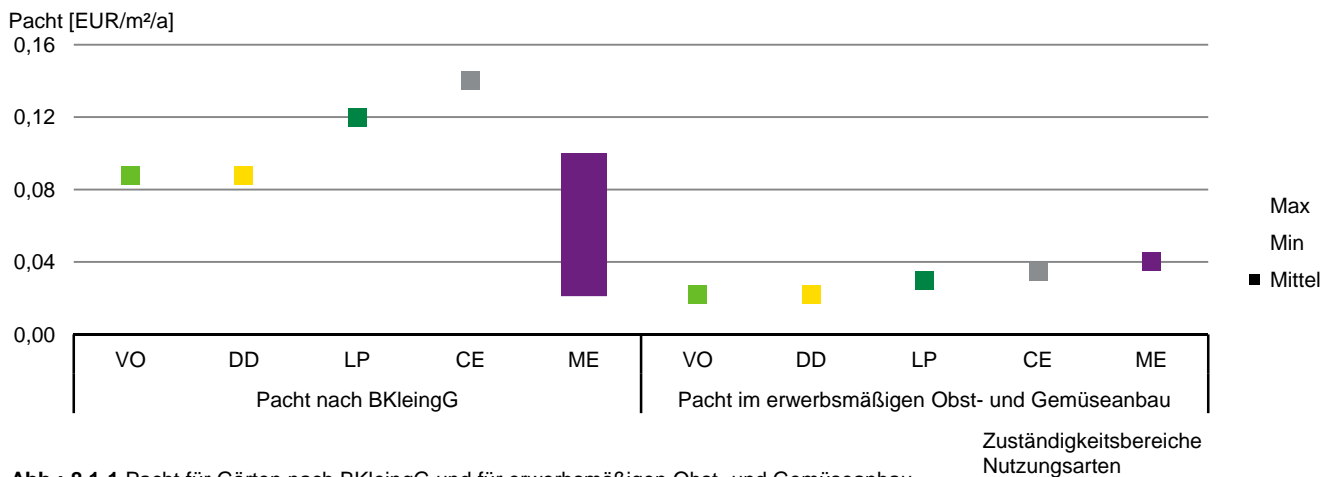


Abb.: 8.1-1 Pacht für Gärten nach BKleingG und für erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

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. 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 häufig keine umfassende Information darüber, zu welchen Konditionen Verträge abgeschlossen wurden.

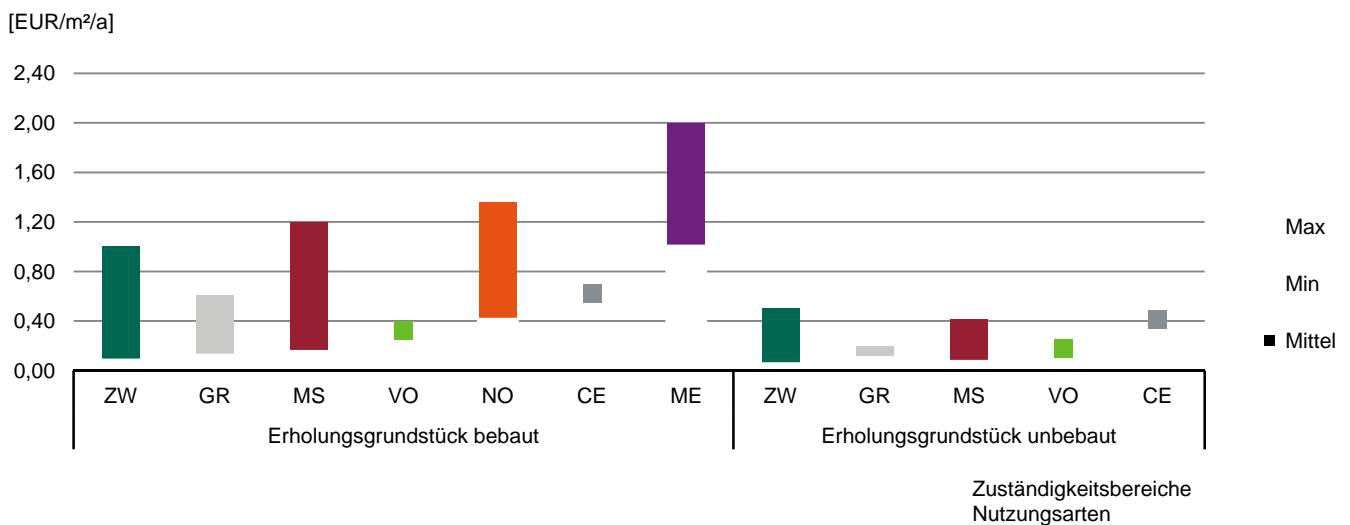


Abb.: 8.2-1 Nutzungsentgelte

9 Abbildungsverzeichnis

Abb.: 1.2-1	Bodenrichtwerte für Nutzungsarten W, WA, WB, WR, WS, Median/Gemeinde (Stichtag 31.12.14)	4
Abb.: 1.2-2	Bodenrichtwerte für die Nutzungsarten M, MI, MK Median je Gemeinde (Stichtag 31.12.2014)	4
Abb.: 1.3-1	Agrarstrukturgebiete	5
Abb.: 1.3-2	Durchschnittliche Pacht für Ackerland je Gemarkung bei Neuverpachtung 2012 - 2015	5
Abb.: 3-1	Teilnehmer des Oberen Gutachterausschusses an der 4. Sitzung des OGA	8
Abb.: 4.1-1	Bodennutzung in Sachsen Stichtag 31.12.2015	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	Altersstruktur der Bevölkerung in Sachsen	11
Abb.: 4.3-2	Bevölkerungsentwicklung in Sachsen	11
Abb.: 4.3-3	Bevölkerungssaldo 2015 im Vergleich zu 2014	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	Erwerbsvorgangsverteilung 2015	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 2015	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 2015	20
Abb.: 5.2-1	Pro-Kopf-Umsatz auf dem Immobilienmarkt 2015	21
Abb.: 5.2-2	Immobilienumsatz je Einwohner	21
Abb.: 5.3-1	Art des Erwerbs 2015 in Kreisfreien Städten	22
Abb.: 5.3-2	Art des Erwerbs 2015 in Landkreisen (außer GR)	22
Abb.: 5.3-3	Erwerbsart sonstiges 2015 nach Teilmärkten getrennt in Kreisfreien Städten	22
Abb.: 5.3-4	Erwerbsart sonstiges 2015 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 2015 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 2015	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	33
Abb.: 6.2.2-4	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche Ackerland in Landkreisen	33
Abb.: 6.2.3-1	Erwerb Grünland in Kreisfreien Städten	34
Abb.: 6.2.3-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche Grünland in Kreisfreien Städten	34
Abb.: 6.2.3-3	Erwerb Grünlandflächen in Landkreisen	35
Abb.: 6.2.3-4	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Grundstücksfläche Grünland in Landkreisen	35
Abb.: 6.2.4-1	Ackerzahl gemäß Regionalen Wertansätzen 2004 und Agrarstrukturgebiete	36
Abb.: 6.2.5-1	Erwerbsvorgänge und Kaufpreis für Weinanbauflächen im Sächsischen Weinanbaugebiet	36
Abb.: 6.2.6-1	Erwerb Waldflächen in Kreisfreien Städten	37
Abb.: 6.2.6-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Waldfläche ohne Aufwuchs in Kreisfreien Städten	37
Abb.: 6.2.6-3	Erwerb Waldflächen in Landkreisen	38
Abb.: 6.2.6-4	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Waldfläche ohne Aufwuchs in Landkreisen	38
Abb.: 6.2.6-5	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Waldfläche inklusive Aufwuchs in Landkreisen	38
Abb.: 6.2.7-1	Prozent. Veränderung der Erwerbsvorgangszahl für Flächen der Land- & Forstwirtschaft	39
Abb.: 6.2.7-2	Index Kaufpreis/m ² für Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Acker, Grünland, Wald)	39
Abb.: 6.3.1-1	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Gartenfläche nach BKleingG	40
Abb.: 6.3.1-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Erholungsgarten	40
Abb.: 6.3.2-1	Durchschnittliche BRW 2015 für Abbauland	41
Abb.: 6.4.1-1	Durchschnittspreise 2015 je m ² WOFL für Mehrfamilienhäuser & individuellen Wohnungsbau	42
Abb.: 6.4.2-1	Erwerb freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Kreisfreien Städten	43
Abb.: 6.4.2-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Wohnfläche freistehende EFH / ZFH in Kreisfreien Städten	43
Abb.: 6.4.2-3	Erwerb freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Landkreisen	43
Abb.: 6.4.2-4	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Wohnfläche für freistehende EFH / ZFH in Landkreisen	44
Abb.: 6.4.2-5	Durchschnittlicher Gesamtkaufpreis für freistehende EFH / ZFH in Kreisfreien Städten	44
Abb.: 6.4.2-6	Durchschnittlicher Gesamtkaufpreis für freistehende EFH / ZFH in Landkreisen	44
Abb.: 6.4.3-1	Erwerb Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Kreisfreien Städten	45
Abb.: 6.4.3-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Wohnfläche für RH / DHH in Kreisfreien Städten	45
Abb.: 6.4.3-3	Erwerb Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Landkreisen	46
Abb.: 6.4.3-4	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Wohnfläche RH / DHH in Landkreisen	46
Abb.: 6.4.3-5	Durchschnittlicher Gesamtkaufpreis für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	46
Abb.: 6.4.4-1	Erwerb Mehrfamilienhäuser in Kreisfreien Städten	47
Abb.: 6.4.4-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser in Kreisfreien Städten	47
Abb.: 6.4.4-3	Erwerb Mehrfamilienhäuser in Landkreisen	48
Abb.: 6.4.4-4	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Wohnfläche Mehrfamilienhäuser in Landkreisen	48
Abb.: 6.4.4-5	Index Umsatzsumme/Flächensumme für Mehrfamilienhäuser	48
Abb.: 6.4.5-1	Erwerb Wohn- und Geschäftshäuser in Kreisfreien Städten	49
Abb.: 6.4.5-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² WONUFL für WGH in Kreisfreien Städten	49
Abb.: 6.4.5-3	Erwerb Wohn- und Geschäftshäuser in Landkreisen	50
Abb.: 6.4.5-4	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² WONUFL für WGH in Landkreisen	50
Abb.: 6.4.5-5	Index Umsatzsumme/Flächensumme für Wohn- und Geschäftshäuser	50
Abb.: 6.4.6-1	Erwerb Büro- und Geschäftsgebäude	51
Abb.: 6.4.6-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Nutzfläche Büro- und Geschäftsgebäude	51

Abb.: 6.4.7-1	Erwerb Gewerbegebäude	52
Abb.: 6.4.7-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Nutzfläche Gewerbegebäude	52
Abb.: 6.4.8-1	Erwerb Handels- und Verbrauchermärkte	53
Abb.: 6.4.8-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Nutzfläche Handels- und Verbrauchermärkte	53
Abb.: 6.4.9-1	Erwerb Drei- und Vierseithöfe	54
Abb.: 6.4.9-2	Index Umsatzsumme/Flächensumme für Drei- und Vierseithöfe	54
Abb.:6.4.10-1	Erwerb bebauter Grundstücke in Kreisfreien Städten	55
Abb.:6.4.10-2	Geldumsatz bebauter Grundstücke in Kreisfreien Städten	55
Abb.:6.4.10-3	Erwerb bebauter Grundstücke in Landkreisen	56
Abb.:6.4.10-4	Geldumsatz bebauter Grundstücke in Landkreisen	56
Abb.:6.4.10-5	Anteil der Nutzungsarten von 2015 erworbenen bebauten Grundstücken in Kreisfreien Städten	56
Abb.:6.4.10-6	Anteil der Nutzungsarten von 2015 erworbenen bebauten Grundstücken in Landkreisen	56
Abb.: 6.5.1-1	Durchschnittspreise je m ² Wohnfläche für Wohnungseigentum	57
Abb.: 6.5.2-1	Erwerb Wohnungseigentum in Kreisfreien Städten	58
Abb.: 6.5.2-2	Erwerb Wohnungseigentum in Landkreisen	58
Abb.: 6.5.2-3	Anteil von Erstverkäufen am Erwerb von Wohnungseigentum 2015	58
Abb.: 6.5.3-1	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Wohnfläche Erstverkauf Neubau Wohnungseigentum	59
Abb.: 6.5.3-2	Durchschn. Kaufpreis/m ² WOFL Erstverkauf sanierte Umwandlung Wohnungseigentum	59
Abb.: 6.5.3-3	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Wohnfläche Weiterverkauf Wohnungseigentum	59
Abb.: 6.5.4-1	Erwerb Teileigentum in Kreisfreien Städten	60
Abb.: 6.5.4-2	Geldumsatz Teileigentum in Kreisfreien Städten	60
Abb.: 6.5.4-3	Erwerb Teileigentum in Landkreisen	61
Abb.: 6.5.4-4	Geldumsatz Teileigentum in Landkreisen	61
Abb.: 6.5.4-5	Durchschnittlicher Kaufpreis/m ² Nutzfläche Teileigentum	61
Abb.: 6.5.5-1	Erwerb Sondereigentum in Kreisfreien Städten	62
Abb.: 6.5.5-2	Geldumsatz Sondereigentum in Kreisfreien Städten	62
Abb.: 6.5.5-3	Erwerb Sondereigentum in Landkreisen	63
Abb.: 6.5.5-4	Geldumsatz Sondereigentum in Landkreisen	63
Abb.: 6.5.5-5	Umsatz getrennt nach Sondereigentumsart 2015 in Kreisfreien Städten	63
Abb.: 6.5.5-6	Umsatz getrennt nach Sondereigentumsart 2015 in Landkreisen	63
Abb.: 7.2-1	Anzahl der Zwangsversteigerungen 2015	64
Abb.: 7.2-2	Teilmärkte bei Zwangsversteigerungen 2015 in Kreisfreien Städten	64
Abb.: 7.2-3	Teilmärkte bei Zwangsversteigerungen 2015 in Landkreisen (außer GR)	64
Abb.: 7.3-1	Teilmärkte bei Erbbaurechtsbestellungen 2015 in Kreisfreien Städten	65
Abb.: 7.3-2	Teilmärkte bei Erbbaurechtsbestellungen 2015 in Landkreisen (außer GR)	65
Abb.: 7.4-1	Preisrelation zwischen Arrondierungsflächen und zugehörigem Bodenrichtwert	66
Abb.: 8.1-1	Pacht für Gärten nach BKleingG und für erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau	67
Abb.: 8.2-1	Nutzungsentgelte	67
Abb.: Anl. 1-1	Übersichtskarte Kreisstruktur Freistaat Sachsen, zuständige Gutachterausschüsse	Anl. 1

10 Tabellenverzeichnis

Tab.: 1.1-1	Sachsens Grundstücksmarkt 2015 auf einen Blick	3
Tab.: 1.1-2	Preisentwicklung verschiedener Teilmärkte 2015 im Vorjahresvergleich	3
Tab.: 4.5-1	Regionale Strukturierung im Freistaat Sachsen	14
Tab.: 5.1.1-1	Anzahl der Erwerbsvorgänge 2015 und Vorjahresvergleich	16
Tab.: 5.1.2-1	Geldumsatz 2015 und Vorjahresvergleich	18
Tab.: 5.1.3-1	Flächenumsatz 2015 und Vorjahresvergleich	20
Tab.: 6.1.1-1	Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke für ind. Wohnungsbau 2015 & Vorjahresvgl.	23
Tab.: 6.1.2-1	Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grst. für Geschosswohnungsbau 2015 & Vorjahresvgl.	25
Tab.: 6.1.3-1	Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke für Gewerbe 2015 & Vorjahresvergleich	27
Tab.: 6.1.4-1	Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke 2015 und Vorjahresvergleich	29
Tab.: 6.2.2-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Ackerland 2015 und Vorjahresvergleich	32
Tab.: 6.2.3-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Grünland 2015 und Vorjahresvergleich	34
Tab.: 6.2.6-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Wald 2015 und Vorjahresvergleich	37
Tab.: 6.2.7-1	Anzahl Erwerbsvorgänge land- & forstwirtschaftlich genutzter Flächen 2015 & Vorjahresvergleich	39
Tab.: 6.3.3-1	Anzahl Erwerbsvorgänge sonstige Flächen 2015 und Vorjahresvergleich	41
Tab.: 6.4.2-1	Anzahl Erwerbsvorgänge freistehende EFH und ZFH 2015 und Vorjahresvergleich	42
Tab.: 6.4.3-1	Anzahl Erwerbsvorgänge RH und Doppelhaushälften 2015 und Vorjahresvergleich	45
Tab.: 6.4.4-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Mehrfamilienhäuser 2015 und Vorjahresvergleich	47
Tab.: 6.4.5-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Wohn- und Geschäftshäuser 2015 und Vorjahresvergleich	49
Tab.: 6.4.6-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Büro- und Geschäftsgebäude 2015 und Vorjahresvergleich	51
Tab.: 6.4.7-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Gewerbegebäude 2015 und Vorjahresvergleich	52
Tab.: 6.4.8-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Handels- und Verbrauchermärkte 2015 und Vorjahresvergleich	53
Tab.: 6.4.9-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Drei- und Vierseithöfe 2015 und Vorjahresvergleich	54
Tab.: 6.4.10-1	Anzahl Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke 2015 und Vorjahresvergleich	55
Tab.: 6.5.2-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Wohnungseigentum 2015 und Vorjahresvergleich	57
Tab.: 6.5.4-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Teileigentum 2015 und Vorjahresvergleich	60
Tab.: 6.5.5-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Sondereigentum 2015 und Vorjahresvergleich	62
Tab.: 7.3-1	Anzahl Erbbaurechtsbestellungen 2015 und Vorjahresvergleich	65

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
R²	Bestimmtheitsmaß, Anteil der Variation der abhängigen Variablen y der durch lineare Regression erklärt wird; liegt zwischen 0: kein linearer und 1: perfekter linearer Zusammenhang.
RH	Reihenhaus
S	Kreisfreie Stadt
S.	Seite
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
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 Stichwortverzeichnis

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.

Bauernhaus

In einem Bauernhaus werden neben einem Wohntrakt, für oft mehr als zwei Generationen, Flächen für Tierhaltung (Stall), Lager oder als Unterstand für landwirtschaftliche Geräte genutzt.

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 Gewerbestrassen.

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 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 der Regel erst später 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 subsumiert. 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

Geschäftsgebäude sind Gebäude, die zu mehr als 80 %, berechnet nach der Jahresrohmiete, eigenen oder fremden gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienen (§ 75 BewG). Nach SW-RL Anl. 1 sind Geschäftshäuser Gebäude mit überwiegend gewerblicher Nutzung und einem geringen Wohnanteil. Der Anteil der Wohnfläche beträgt ca. 20 bis 25 %.

Geschosswohnungsbau

Ein Geschosswohnungsbau ist 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.

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 beerntet 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 Reihenmittelhäuser).

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.

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.

Ödland

Als Ödland werden unbewirtschaftete Flächen klassifiziert, die mit einem gewissen wirtschaftlich vertretbaren Aufwand wieder in landwirtschaftlich nutzbare Fläche verwandelt werden könnten (z. B. Umwandlung in Grünland durch eine Geländeneiveauregulierung, zusätzlich u. a. Entsteinung, Tiefenlockerung, intensive Unkrautbekämpfung). Insofern handelt es sich bei den Flächen um solche, die zwar aktuell keiner wirtschaftlichen Nutzung unterliegen, künftig aber gewissen Nutzungsmöglichkeiten durchaus zugeführt werden könnten.

Pedogenese

Die Entstehung und Weiterentwicklung von Böden wird mit dem Begriff Pedogenese bezeichnet.

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 Reihenmittelhäuser 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 baulichen 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).

Rohertagsfaktor (§ 13 ImmoWertV) beschreibt das Verhältnis zwischen dem Verkehrswert (angenähert durch den Kaufpreis) einer Immobilie und dem daraus marktüblich zu erwirtschaftenden Jahresrohertrag. Damit kann der Rohertagsfaktor 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).

Unland

Fläche, die nicht mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand wieder in (land)wirtschaftlich nutzbare Fläche verwandelt werden kann.

Verkehrsfläche

Unter Verkehrsflächen versteht man in der Bauleitplanung Flächen für den Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr. Außerdem gehören auch Landflächen dazu, die dem Verkehr auf Wasserstraßen dienen. Verkehrsflächen sind zweckgebundene Landflächen für den fließenden und ruhenden Verkehr.

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 überwiegend Wohnnutzung und einem geringen gewerblichen Anteil. 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 Zuhörerräumen 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

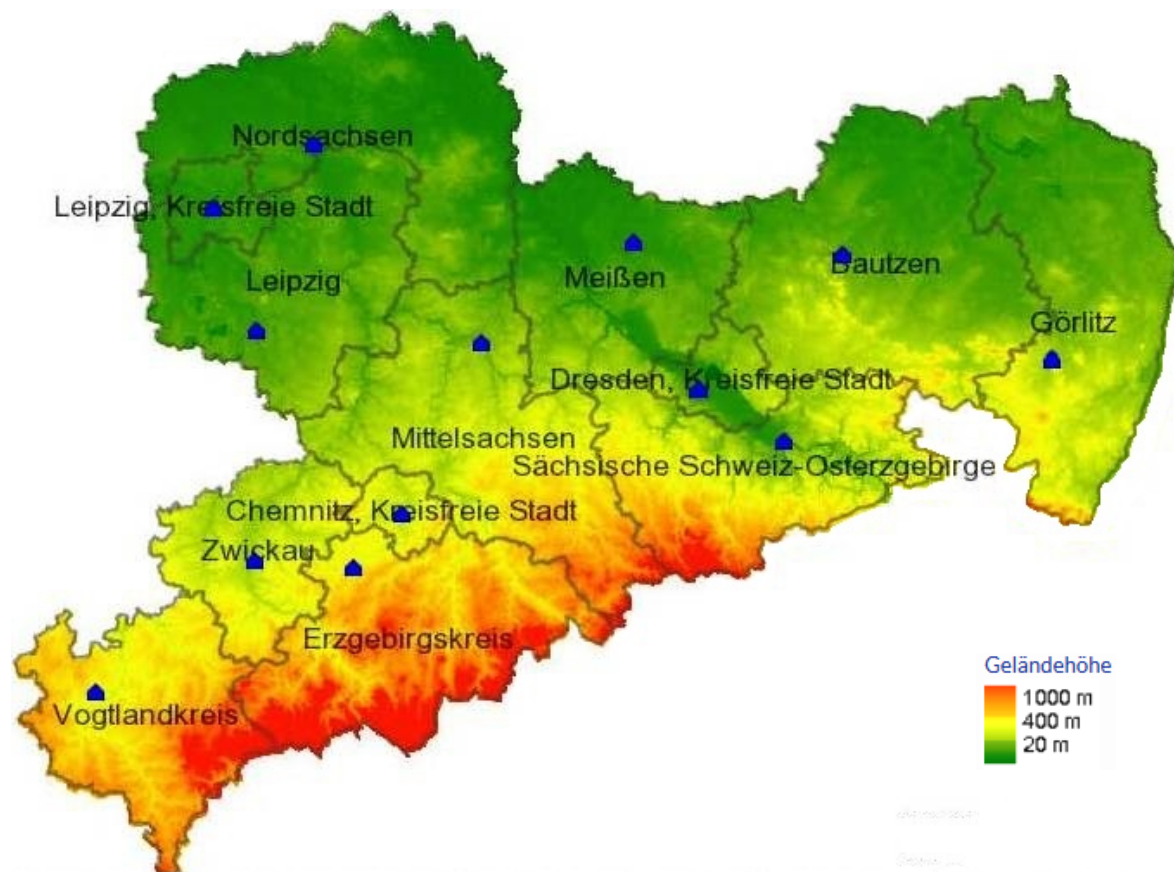


Abb.: Anl. 1-1 Übersichtskarte Kreisstruktur Freistaat Sachsen, zuständige Gutachterausschüsse, Höheninformation (Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen)

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: Garnionsplatz 9 01917 Kamenz gutachterausschuss@lra-bautzen.de www.landkreis-bautzen.de/gutachterausschuss
	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: Annaberger Str. 89 09120 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 392-2340 Sitz: Europaratstraße 19 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/785.html
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

Marktinformation 2016 für den Bereich des Freistaates Sachsen Stand 31.12.2015

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 2016

Titelfotos:

Dr. Frank Dittrich, Antje Krüger

Bezug:

In digitaler Form steht die Marktinformation 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. Gern nimmt die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses Anregungen für weitere Analysen entgegen. 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:

Die Marktinformation 2016 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.

