

# Grundstücksmarktbericht Freistaat Sachsen 2015

Stand 31.12.2014







# Grundstücksmarktbericht Freistaat Sachsen 2015

Stand 31.12.2014

---

## Grußwort des Sächsischen Staatsministers des Innern



Ich freue mich, dass nunmehr der erste Grundstücksmarktbericht für den Freistaat Sachsen vorliegt.

Der Immobilienmarkt und seine Entwicklung sind immer wieder Gegenstand öffentlicher Diskussionen. Dies ist nicht überraschend – stellt doch der Immobilienmarkt den umsatzstärksten Zweig der deutschen Gesamtwirtschaft dar.

Eine Grundvoraussetzung für das reibungslose und risikoarme Funktionieren dieses Marktes ist jedoch das Vorhandensein einer ausreichenden Markttransparenz. Mit Hilfe dieser können Privatanleger ihr Immobilieneigentum als sichere Kapitalanlage und Altersvorsorge planen. Eine vollständige Übersicht über den Grundstücksmarkt birgt entsprechend geringe Investitionsrisiken – und damit können in- und ausländische Investoren gewonnen werden.

Mit einer zureichenden und sicheren Markttransparenz können letztlich zukunftstragende Entscheidungen von Politik und Verwaltung gesteuert und maßgeblich beeinflusst werden.

Nach Schaffung der rechtlichen Grundlagen in der Sächsischen Bauordnung wurde im Juli 2014 der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen eingerichtet. Er hat nach dem Baugesetzbuch insbesondere die Aufgabe, überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens zu erstellen. Er leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur Markttransparenz im Freistaat Sachsen, aber auch zu einer bundesweiten Markttransparenz.

Als Ergebnis liegt nun mit dieser Veröffentlichung der erste Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses für den Freistaat Sachsen vor. Erstmalig werden – basierend auf den Datenerhebungen der 13 Gutachterausschüsse im Freistaat – überregionale Marktdaten, Zusammenhänge und Analysen aufgezeigt. Der Grundstücksmarktbericht liefert einen landesweiten Überblick über Umsatzzahlen, Preise und deren Entwicklungen.

Mein herzlicher Dank gilt dem Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen, der mit Unterstützung seiner Geschäftsstelle im Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen die verfügbaren Marktdaten mit hoher Sorgfalt zusammengetragen, analysiert, ausgewertet und in diesem Bericht zusammengefasst hat.

In gleichem Maße danke ich den 13 Gutachterausschüssen in den kreisfreien Städten und Landkreisen des Freistaates Sachsen. Ohne ihre umfangreichen Datenerhebungen und Auswertungen auf regionaler Ebene wäre die Arbeit des Oberen Gutachterausschusses nicht möglich gewesen.

Ich wünsche dem Oberen Gutachterausschuss und den Gutachterausschüssen im Freistaat Sachsen eine weiterhin gute und fruchtbare Zusammenarbeit und allen Leserinnen und Lesern eine interessante Lektüre mit zahlreichen wertvollen Erkenntnissen und Informationen.

Ihr

Markus Ulbig  
Sächsischer Staatsminister des Innern

---

## Erster Grundstücksmarktbericht für den Freistaat Sachsen

Vor Ihnen liegt die erste Ausgabe des Grundstücksmarktberichtes Sachsen, herausgegeben durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen. Mit diesem Bericht möchten wir Ihnen für die Berichtsjahre 2013 und 2014 und zukünftig alle zwei Jahre einen objektiven Überblick über das Geschehen am Grundstücksmarkt Sachsen präsentieren.

Mit seiner konstituierenden Sitzung am 23. Juli 2014 hat der Obere Gutachterausschuss seine Tätigkeit aufgenommen. Entsprechend den Regelungen des § 198 Baugesetzbuch (BauGB) hat er dabei insbesondere die Aufgabe, überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens zu erstellen.



Neben den lokalen Auswertungen für die 10 Landkreise und 3 kreisfreien Städte in Sachsen, die durch die örtlichen Gutachterausschüsse bereitgestellt werden, soll der Landesmarktbericht regionale Unterschiede und Entwicklungen des Immobilienmarktes aufzeigen. Die dargestellten Auswertungen zu Transaktionen, Preisen und Geld- sowie Flächenumsätzen basieren dabei auf den Kauffalldaten der örtlichen Gutachterausschüsse, die aus den notariell beurkundeten Kaufverträgen abgeleitet wurden. Für das Berichtsjahr 2014 konnten so sachsenweit rd. 45.000 Kauffälle mit einem Umsatz von rd. 6 Milliarden Euro ausgewertet werden. Neben diesen allgemeinen Marktdaten enthält der aktuelle Marktbericht weitere nach den verschiedenen Grundstücksteilmärkten differenzierte Statistiken und Zeitreihen, welche die lokalen Auswertungen ergänzen.

Als Kollegialgremien ohne wirtschaftliche Partikularinteressen stellen die unabhängigen Gutachterausschüsse den Grundstücksmarkt auf Basis tatsächlich realisierter Transaktionen dar. Sie liefern damit einen wesentlichen Beitrag zur Markttransparenz und stärken den Standort Sachsen für Investitionen. Auch Immobilieneigentümern und -erwerbern wird die Möglichkeit geboten, sich auf der Grundlage aktueller und nachvollziehbarer Daten einen Überblick über das Preisniveau und Grundstücksmarktentwicklungen zu verschaffen. Die aus den Daten und Auswertungen gewonnenen Erkenntnisse stellen darüber hinaus wichtige Entscheidungshilfen für alle Akteure der Immobilien- und Wohnungswirtschaft, für Bewertungssachverständige, Planungsträger, Investoren und Politik dar.

Der vorliegende Bericht konnte in der Kürze der Zeit nur im konstruktiven Zusammenwirken der Geschäftsstellen der örtlichen Gutachterausschüsse und der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses beim Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen erarbeitet werden. Mein ganz persönlicher Dank gilt daher allen Beteiligten, die mit großem Sachverstand und Engagement zum Gelingen beigetragen haben. Auch in Zukunft werden die Gutachterausschüsse des Freistaates Sachsen intensiv an der Bereitstellung aussagefähiger und qualifizierter Marktdaten arbeiten und so die Forderung nach einem transparenten Grundstücksmarkt erfüllen.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Kredt', written on a light-colored background.

Matthias Kredt  
Vorsitzender



**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt im Überblick</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Landesgrundstücksmarktberichtes</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht</b>	<b>9</b>
<b>4.1</b>	<b>Geografische Lage und politische Grenzen</b>	<b>9</b>
<b>4.2</b>	<b>Landesentwicklungsplan Sachsen 2013</b>	<b>10</b>
<b>4.3</b>	<b>Wirtschaftliche Entwicklung</b>	<b>11</b>
<b>4.4</b>	<b>Bodennutzung</b>	<b>13</b>
<b>4.5</b>	<b>Bevölkerung</b>	<b>13</b>
<b>4.6</b>	<b>Baugeschehen</b>	<b>15</b>
<b>4.7</b>	<b>Regionale Strukturierung im Freistaat Sachsen</b>	<b>18</b>
<b>5</b>	<b>Immobilienmarktdaten</b>	<b>19</b>
<b>5.1</b>	<b>Übersicht über die Umsätze und deren Entwicklung</b>	<b>19</b>
5.1.1	Übersicht Erwerbsvorgänge	19
5.1.2	Übersicht Geldumsätze	21
5.1.3	Übersicht Flächenumsätze	23
<b>5.2</b>	<b>Übersicht zu Marktteilnehmern</b>	<b>25</b>
<b>5.3</b>	<b>Art des Erwerbs</b>	<b>27</b>
<b>5.4</b>	<b>Vertragsvorgänge im Jahresverlauf</b>	<b>28</b>
<b>6</b>	<b>Preisniveau und Preisentwicklung</b>	<b>29</b>
<b>6.1</b>	<b>Unbebaute Baugrundstücke</b>	<b>29</b>
6.1.1	Marktteilnehmer	29
6.1.2	Individueller Wohnungsbau	30
6.1.3	Geschosswohnungsbau	34
6.1.4	Gewerbliche Bauflächen	37
6.1.5	Gemischte Bauflächen	41
6.1.6	Erbbaurechte für unbebaute Grundstücke	42
6.1.7	Bauerwartungsland	43
6.1.8	Rohbauland	43
6.1.9	Gemeinbedarfsflächen	44
6.1.10	Private Wege	44
6.1.11	Gesamtübersicht unbebaute Baugrundstücke	45
<b>6.2</b>	<b>Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke</b>	<b>48</b>
6.2.1	Marktteilnehmer	48
6.2.2	Ackerland	49
6.2.3	Grünland	52
6.2.4	Erwerbsgartenbau	55
6.2.5	Weinbauflächen	55
6.2.6	Waldflächen	56
6.2.7	Gesamtübersicht land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	58
<b>6.3</b>	<b>Sonstige Flächen</b>	<b>59</b>
6.3.1	Marktteilnehmer	59
6.3.2	Gartenland nach Bundeskleingartengesetz	60
6.3.3	Erholungsgärten	60
6.3.4	Abbauland	61
6.3.5	Gesamtübersicht sonstige Flächen	61

<b>6.4</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>62</b>
6.4.1	Marktteilnehmer	62
6.4.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	63
6.4.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	65
6.4.4	Mehrfamilienhäuser	67
6.4.5	Wohn- und Geschäftshäuser	69
6.4.6	Büro- und Geschäftsgebäude	71
6.4.7	Gewerbegebäude	72
6.4.8	Handels- und Verbrauchermärkte	73
6.4.9	Drei- und Vierseithöfe	74
6.4.10	Garagen	75
6.4.11	Erbbaurechte für bebaute Grundstücke	75
6.4.12	Gesamtübersicht bebaute Grundstücke	76
<b>6.5</b>	<b>Sondereigentum</b>	<b>79</b>
6.5.1	Marktteilnehmer	79
6.5.2	Wohnungseigentum Erstverkäufe	80
6.5.3	Wohnungseigentum Weiterverkäufe	82
6.5.4	Teileigentum	84
6.5.5	Pkw-Abstellflächen als Sondereigentum/Sondernutzungsrecht	86
6.5.6	Erbbaurechte für Sondereigentum	86
6.5.7	Gesamtübersicht Sondereigentum	87
<b>7</b>	<b>Sonstige Daten</b>	<b>89</b>
7.1	Vorbemerkungen	89
7.2	Bodenrichtwerte	89
7.3	Liegenschaftszinssätze	94
7.4	Rohertragsfaktoren	95
7.5	Sachwertfaktoren	96
7.6	Zwangsversteigerungen	97
<b>8</b>	<b>Pachten und Nutzungsentgelte</b>	<b>98</b>
8.1	Pachten nach BKleingG und für erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau	98
8.2	Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke	98
<b>9</b>	<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>99</b>
<b>10</b>	<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>103</b>
<b>11</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>104</b>
<b>12</b>	<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>106</b>
Anhang 1	Kontaktdaten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen	
Anhang 2	Informationen zum Bodenrichtwertinformationssystem im Freistaat Sachsen	

## 1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

Der Immobilienmarkt im Freistaat Sachsen ist im Jahr 2014 durch einen deutlichen Aufwärtstrend gekennzeichnet. Die wesentlichen Rahmendaten hierzu liefert Tab. 1-1. Innerhalb der Landkreise und kreisfreien Städte ist diese Entwicklung jedoch differenziert zu betrachten. So verzeichnen die in Sachsen ohnehin sehr umsatzstarken Städte Dresden und Leipzig einen um 13 bzw. 14 Prozent gesteigerten Geldumsatz. Bemerkenswert ist auch die positive Entwicklung in den im Vergleich hierzu umsatzschwächeren Regionen – allen voran der Vogtlandkreis (32 Prozent) sowie die Stadt Chemnitz (19 Prozent).

Nähere Informationen hierzu liefert das Kapitel 5.1.

Kategorie	Marktdaten Berichtsjahr 2014	Veränderung zum Vorjahr
Erwerbsvorgänge	45.373 Stück	5 %
Geldumsatz	6 Mrd. Euro	11 %
Flächenumsatz	24.879 ha	2 %
Umsatz / Einwohner	1.512 Euro	10 %

Tab.: 1-1 Sachsens Grundstücksmarkt 2014 auf einen Blick

Einen Überblick über die Durchschnittspreise bebauter Wohngrundstücke und Wohnungseigentum verschaffen die Abb. 1-1 und 1-2. Die Entwicklung der Preise von 2013 auf 2014 stellt sich hierbei höchst unterschiedlich dar (Tab. 1-2). Während die Städte Dresden und Chemnitz für den Teilmarkt der freistehenden Einfamilienhäuser eine deutliche positive Preisentwicklung verzeichnen, sind in den Landkreisen Stagnation oder sogar negative Preisentwicklungen zu beobachten. Der Teilmarkt Wohnungseigentum zeigt dagegen in den meisten Städten und Landkreisen einen positiven Trend. Mit einem Preiszuwachs von 9 Prozent nimmt der Landkreis Zwickau die Spitzenposition ein.

Weiterführende Informationen zu den einzelnen Teilmärkten sind in den entsprechend benannten Kapiteln zu finden.

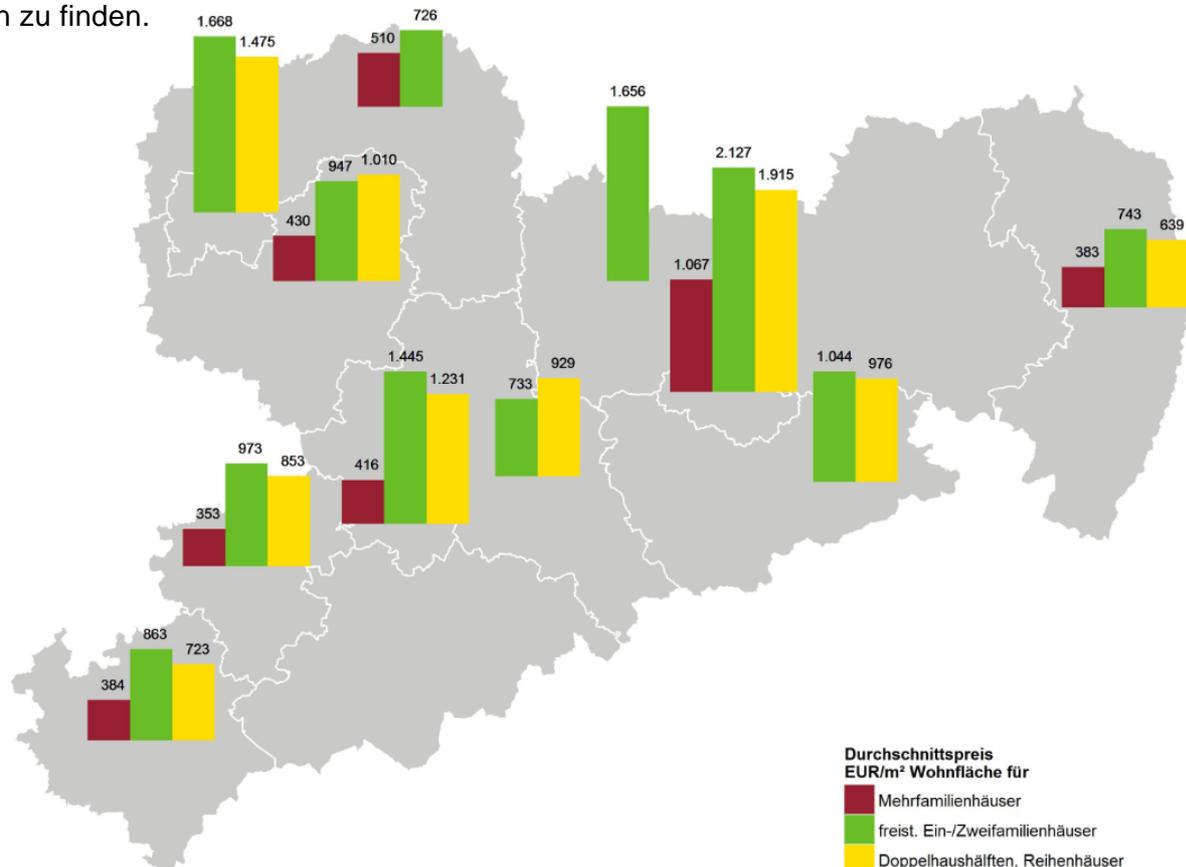


Abb.: 1-1 Durchschnittspreise je m² Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser und individuellen Wohnungsbau

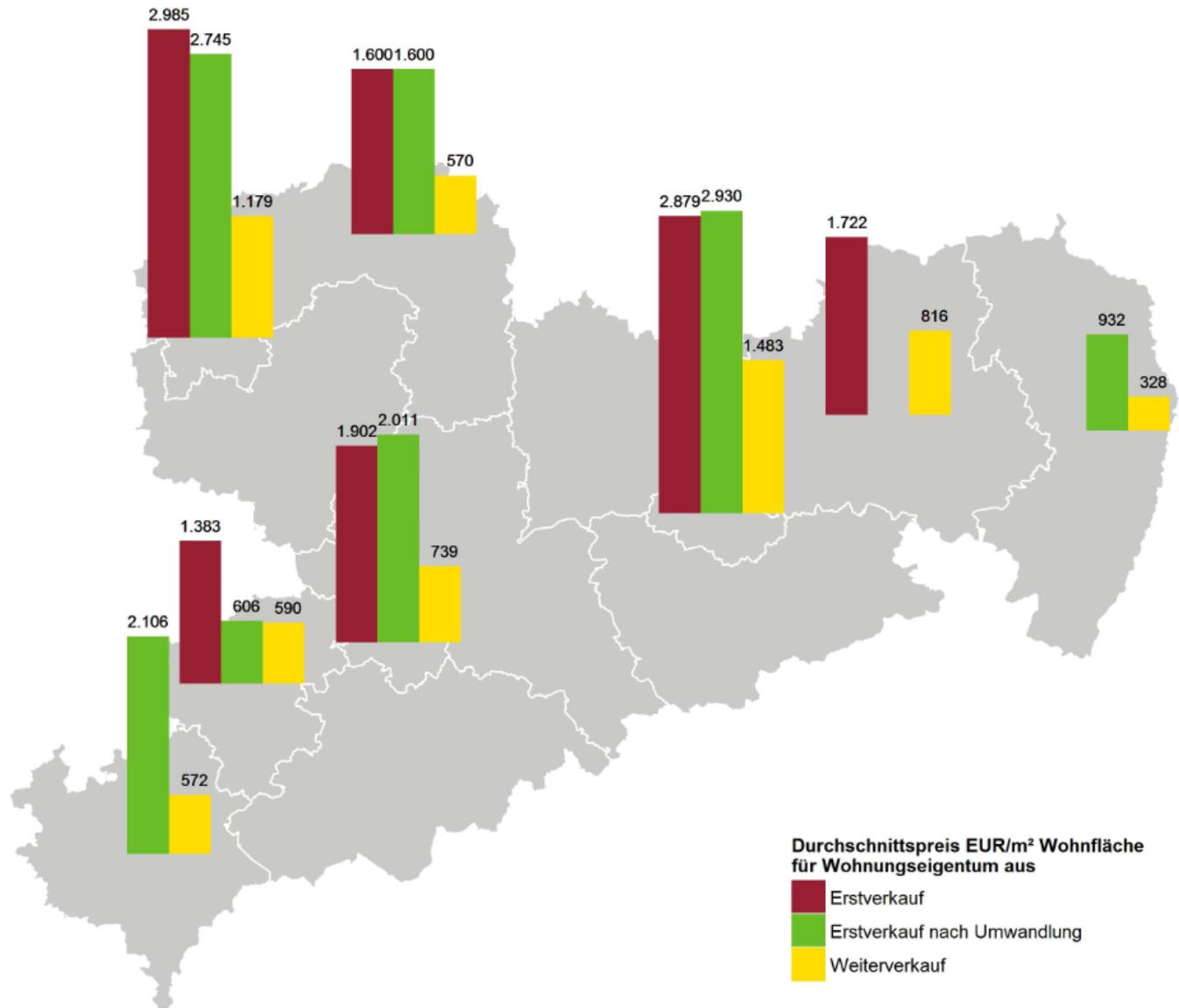


Abb.: 1-2 Durchschnittspreise je m² Wohnfläche für Wohnungseigentum

Bereich		freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser	Doppelhaushälften / Reihenhäuser	Wohnungseigentum (Weiterverkauf)
<b>Kreisfreie Stadt</b>	Chemnitz	+ 8 %	-2 %	- 1 %
	Dresden	+ 5 %	+ 3 %	+ 2 %
	Leipzig	k. A.	k. A.	+ 3 %
<b>Landkreis</b>	Bautzen	k. A.	k. A.	+ 6 %
	Görlitz	+ 1 %	- 1 %	- 6 %
	Leipzig	- 9 %	0 %	k. A.
	Nordsachsen	- 10 %	k. A.	- 14 %
	Vogtlandkreis	- 4 %	- 2 %	+ 6 %
	Zwickau	- 1 %	- 4 %	+ 9 %

Tab.: 1-2 Preisentwicklung verschiedener Teilmärkte (bebaute Grundstücke bzw. Wohnungseigentum) zwischen 2013 und 2014

Einen detaillierten Einblick in die Bodenwertstruktur des Freistaates Sachsen verschafft das Bodenrichtwertinformationssystem Sachsen (BORIS SN). Dieses ist unter [www.boris.sachsen.de](http://www.boris.sachsen.de) kostenfrei einsehbar.

Eine stark generalisierte Darstellung der Bodenwertstruktur zeigt die Abb. 1-3. Es sind auf Stadt- bzw. Landkreisebene die Bodenrichtwerte des individuellen Wohnungsbaus in mittlerer Wohnlage säulenartig dargestellt. Zusätzlich zeigt die Karte, repräsentiert durch die Farbcodierung, die Einwohnerdichte. Nachvollziehbar wird an dieser Darstellung, wie einerseits die Einwohnerdichte – und damit verknüpft die Nachfrage nach Wohnraum – und andererseits die Nähe zu den Zentren das Preisniveau beeinflussen.

Weiterführende Informationen zu den Bodenrichtwerten liefert Kapitel 7.2.

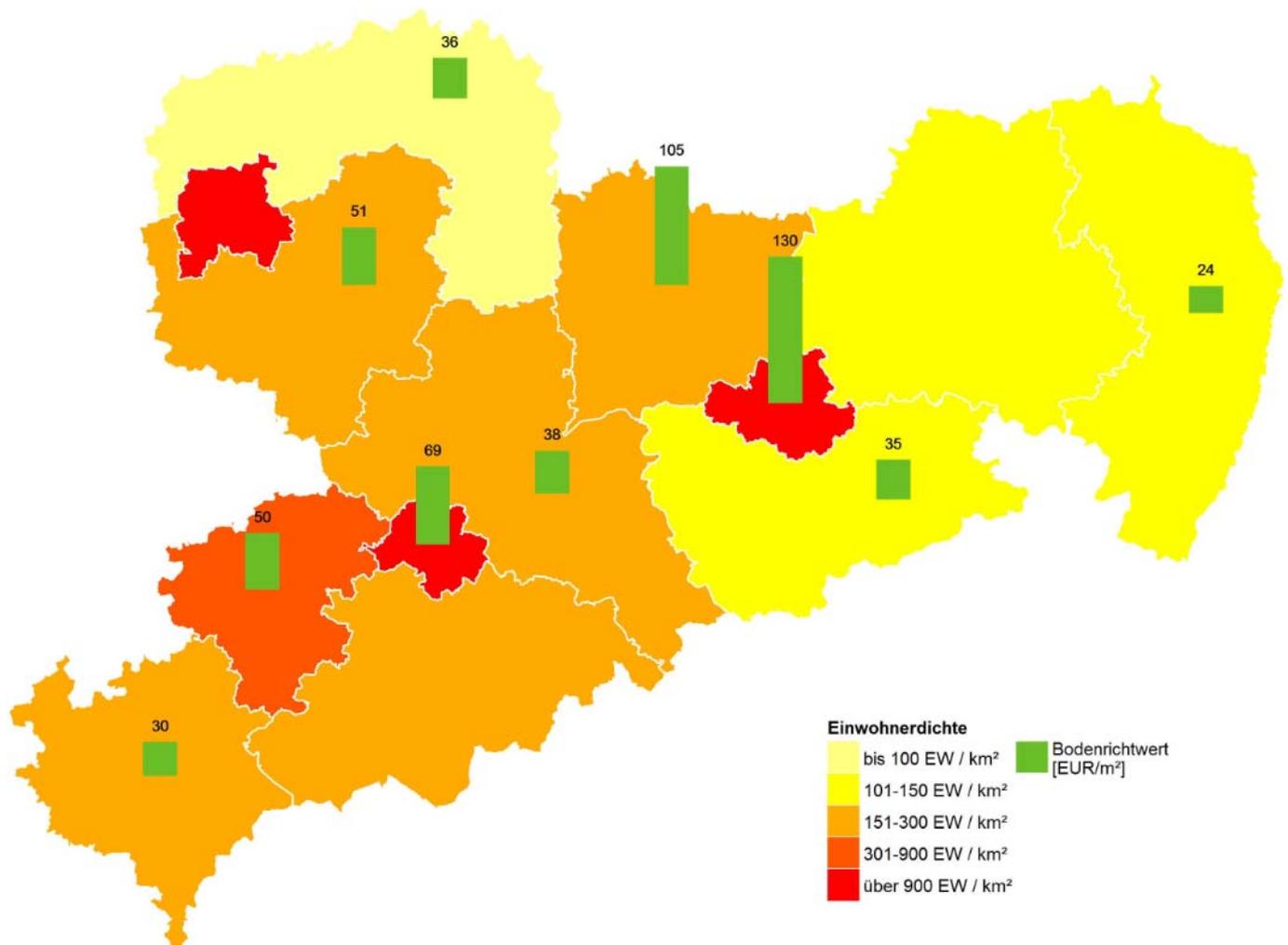


Abb.: 1-3 Einwohnerdichte und mittlere Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau

## **2 Zielsetzung des Landesgrundstücksmarktberichtes**

Die Immobilienwirtschaft stellt in Deutschland einen der bedeutendsten Wirtschaftszweige dar. Für das reibungslose Funktionieren eines Wirtschaftszweiges ist jedoch ein hohes Maß an Markttransparenz, das heißt, eine möglichst umfassende Verfügbarkeit erforderlicher Marktdaten in Bezug auf Marktteilnehmer, Marktmechanismen 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 dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht möchte der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen mit Umsatzzahlen, Bodenrichtwerten, Grundstückspreisen und sonstigen Daten aus den Jahren 2009 bis 2014 einen umfassenden Überblick über die aktuelle Situation und Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt verschaffen und damit einen wesentlichen Beitrag zur Markttransparenz im Freistaat leisten. Es sollen Bürger, private Anleger, Investoren, Banken, Versicherungen, Immobiliensachverständige und Verwaltungen sowie Entscheidungsträger aus Politik und Wirtschaft in der Erfüllung ihrer Aufgaben unterstützt und mit für ihre Entscheidungen erforderlichen Informationen versorgt werden.

Prognosen über zukünftige Entwicklungen des Immobilienmarktes gehören ausdrücklich nicht zu den Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses und werden daher in diesem Bericht nicht getroffen.

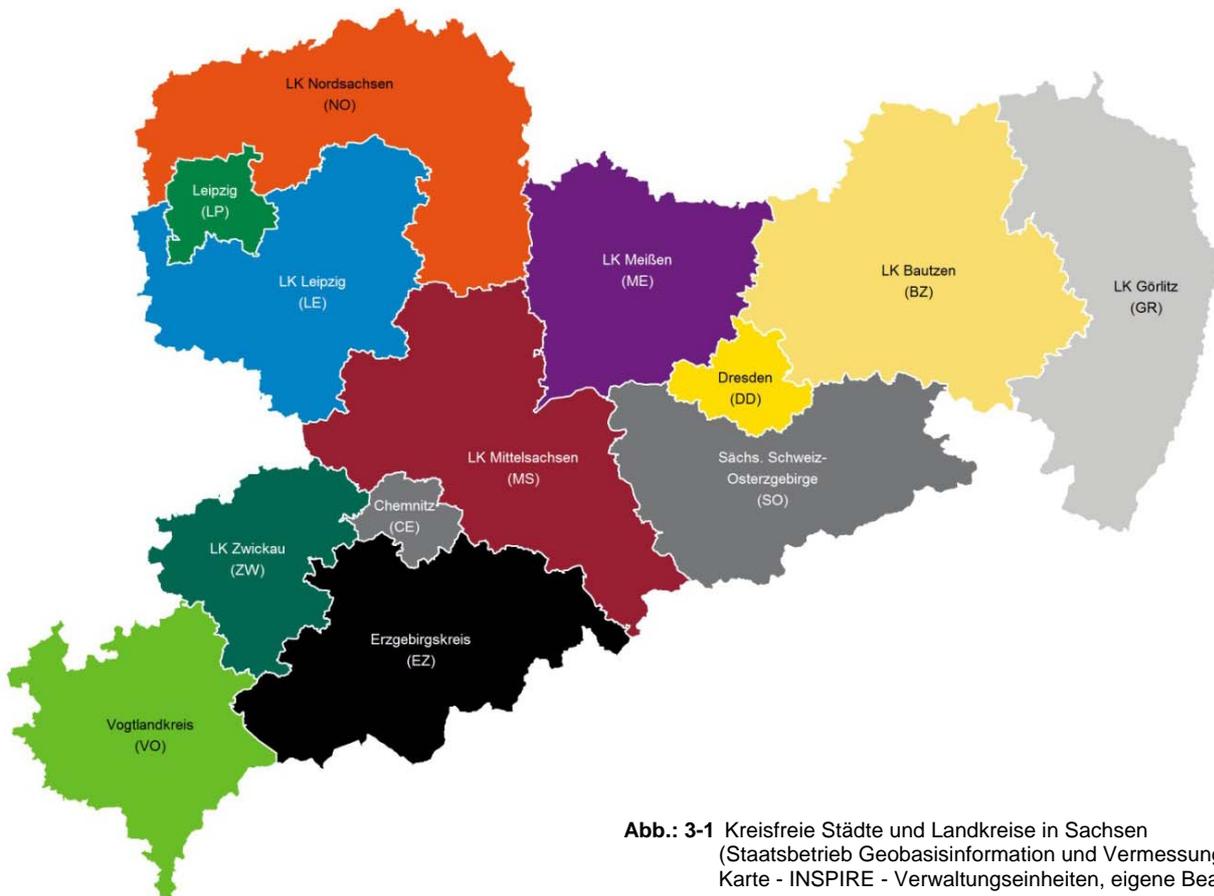
Mit seinen landesweiten Analysen und überregional ausgerichteten Übersichten ist der vorliegende Grundstücksmarktbericht als Ergänzung zu den Berichten der 13 örtlichen Gutachterausschüsse im Freistaat zu verstehen. Er kann und soll deren regionale Zusammenstellungen und Auswertungen nicht ersetzen. Insbesondere sind die hier veröffentlichten Daten aufgrund ihrer Generalisierung nicht für konkrete Wertermittlungsaufgaben geeignet. Hierfür wird ausdrücklich auf die örtlichen Gutachterausschüsse und deren Marktdaten verwiesen. Entsprechende Adressen und Ansprechpartner finden Sie im Anhang dieses Berichtes oder im Internet auf der Seite [www.boris.sachsen.de](http://www.boris.sachsen.de).

## **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 etwa die Fachgebiete Architektur, Bauwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft, Recht sowie verschiedene Zweige der öffentlichen Verwaltung, Forschung und Lehre.

Zur Erfüllung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese ist bei der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wird, eingerichtet und wird von dieser getragen. Die Geschäftsstelle ist in der Erfüllung ihrer fachlichen Aufgaben jedoch 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 - SächsGA-VO), in ihren jeweils gültigen Fassungen.



**Abb.: 3-1** Kreisfreie Städte und Landkreise in Sachsen  
(Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Karte - INSPIRE - Verwaltungseinheiten, eigene Bearbeitung)

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.



**Abb.: 3-2** Bestellung der Gutachter des Oberen Gutachterausschusses durch Staatssekretär Dr. Wilhelm (Foto: SMI)

**Vorsitzender:**

Dipl.-Ing. Matthias Kredt

Leiter des Amtes für Geoinformation und Bodenordnung Stadt Leipzig

**stellvertretende Vorsitzende:**

Dipl.-Ing. (BA) Silke Hänel

zertifizierte Sachverständige nach DIN EN ISO/IEC 17024

Dr. 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 des 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 Pfannenber

zertifizierte Sachverständige gemäß DIN EN ISO/IEC 17024

Dr. rer. silv. Michael Sachse

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Lutz Schneider

zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC 17024

Dipl.-Ing. Klara Töpfer

Leiterin des Amtes für Geodaten und Kataster Dresden

Dr. agr. Hans-Werner Uherek

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dipl.-Ing. (Ass.) Silvio Wagner

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Prof. Dr.-Ing. Alexandra Weitkamp

Professur Landmanagement, Technische Universität Dresden

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

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

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

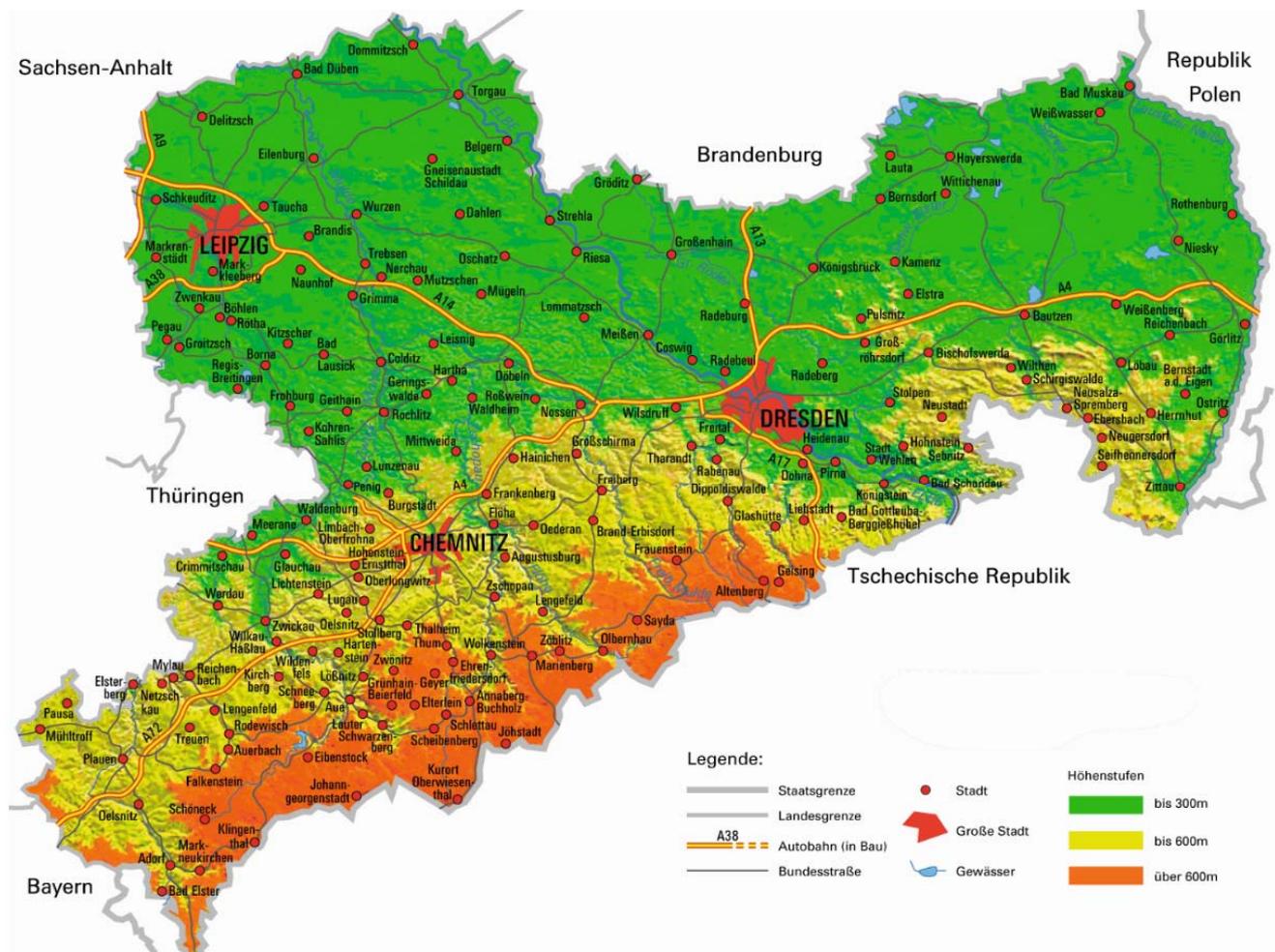
Die **Rechtsaufsicht** über die Gutachterausschüsse führen der Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen als obere Rechtsaufsichtsbehörde und das Staatsministerium des Innern als oberste Rechtsaufsichtsbehörde. Die Rechtsaufsicht über den Oberen Gutachterausschuss führt das Sächsische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

## 4 Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht

### 4.1 Geografische Lage und politische Grenzen

Der Freistaat Sachsen, übersorbisch Swobodny stat Sakska, bildet als östlichster Teil der Bundesrepublik Deutschland die Außengrenze zur Republik Polen und im Südosten zur Tschechischen Republik. Im Südwesten grenzt Sachsen an den Freistaat Bayern, im Westen an die Bundesländer Freistaat Thüringen sowie Sachsen-Anhalt und im Norden an das Bundesland Brandenburg. Die Landeshauptstadt ist Dresden, die einwohnerstärkste Stadt ist Leipzig. Seit der Kreisreform 2008 ist Sachsen in zehn Landkreise sowie die drei kreisfreien Großstädte Dresden, Leipzig und Chemnitz gegliedert.

Der Freistaat Sachsen ist mit rund 4 Millionen Einwohnern und einer Bevölkerungsdichte von 220 Einwohnern je km<sup>2</sup> das bevölkerungsreichste und, abgesehen von Berlin, das am dichtesten besiedelte Land der neuen Bundesländer. Die Fläche des Landes beträgt 18.420 km<sup>2</sup>. Der Freistaat Sachsen ist damit das viertkleinste Flächenland Deutschlands.



Staats- & Landesgrenze zu	Länge
Brandenburg	242 km
Sachsen-Anhalt	206 km
Thüringen	274 km
Bayern	41 km
Tschechische Republik	454 km
Republik Polen	123 km

Abb.: 4.1-1 Freistaat Sachsen mit Staats- und Landesgrenzen (Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen)

Sachsen erstreckt sich in einer Höhenlage von 73 Metern über NHN an der Elbe bis 1.215 Meter über NHN auf dem Fichtelberg. Greudnitz, Ortsteil der Stadt Dommitzsch, ist mit 73 m über NHN der tiefste Punkt des Freistaates Sachsens. Die höchstgelegene Stadt ist Oberwiesenthal mit 915 m über NHN. Görlitz ist die östlichste Stadt Deutschlands.

Die Elbe ist der wichtigste und größte Fluss in Sachsen. Sie durchzieht den Freistaat von Südosten nach Nordwesten. Im Osten wird der Freistaat von der Lausitzer Neiße begrenzt, die in die Oder mündet. Der größte Teil Sachsens (55 Prozent) wird landwirtschaftlich genutzt. Rund 27 Prozent sind bewaldet.

Zum Gebietsstand 1. Januar 2015 gibt es im Freistaat Sachsen 430 Gemeinden. Von insgesamt 171 Städten tragen 3 die Bezeichnung „Kreisfreie Stadt“ und weitere 50 die Bezeichnung „Große Kreisstadt“. Der Erzgebirgskreis hat mit 61 die meisten Gemeinden und innerhalb der Landkreise die höchste Einwohnerzahl. Die wenigsten Gemeinden (29) weist der Landkreis Meißen auf, wohingegen der Landkreis Nordsachsen die geringste Einwohnerzahl meldet.

## **4.2 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013**

Die Sächsische Staatsregierung beschloss im Sommer 2013 den Landesentwicklungsplan 2013 als Rechtsverordnung. Er ist auf einen Zeitraum von rund zehn Jahren ausgerichtet und durch Fortschreibung der weiteren Entwicklung anzupassen.

Der Landesentwicklungsplan enthält Grundsätze und Ziele zur räumlichen Ordnung und Entwicklung. Gleichzeitig stellt er eine flexible, zukunftsfähige und auf langfristige Planungssicherheit gerichtete raumordnerische Gesamtkonzeption für das Land dar. Er schafft in Verbindung mit den Regionalplänen frühzeitige Planungssicherheit und trägt zur Beschleunigung von Planungen bei. Die Rahmensetzung des Landesentwicklungsplanes umfasst die Planungsregionen Leipzig-Westsachsen, Oberes Elbtal / Osterzgebirge, Oberlausitz-Niederschlesien und Region Chemnitz.

Handlungsschwerpunkte des Landesentwicklungsplanes:

- Einbindung Sachsens in die europäische Raumentwicklung
- Förderung von Innovation und Wachstum; Sicherung räumlicher Rahmenbedingungen für die Wirtschaft
- Sicherung der Daseinsvorsorge unter den Bedingungen des demografischen Wandels
- Ressourcenschonende Mobilität und integrierte Verkehrsentwicklung
- Effiziente Flächennutzung und Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme
- Strategien zum Klimaschutz und vorausschauende Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

Die Verdichtungsräume sollen in ihren Potenzialen zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum als landesweit und überregional bedeutsame Leistungsträger weiter gestärkt werden. Die sächsischen Teile der Grenzregionen zur Tschechischen Republik und zur Republik Polen sind auf Grundlage ihrer regionsspezifischen Potenziale weiterzuentwickeln. In den Bergbaufolgelandschaften des Braunkohlenbergbaus, des ehemaligen Uranerzbergbaus, des sonstigen Erzbergbaus und des Steinkohlenbergbaus sollen ganzheitliche, regional beziehungsweise bei Bedarf länderübergreifend abgestimmte Entwicklungsstrategien erarbeitet und umgesetzt werden. In den grenznahen Gebieten sind die lagebedingten Nachteile abzubauen.

Im Landesentwicklungsplan sind die Städte Dresden, Leipzig, Chemnitz, Zwickau und Plauen als Oberzentren aufgeführt, wie auch das Oberzentrum in Funktionsteilung der Oberzentrale Städteverbund Bautzen - Görlitz - Hoyerswerda. Sie sollen als überregionale Wirtschafts-, Innovations-, Bildungs-, Kultur- und Verwaltungszentren weiter entwickelt werden.

Mittelzentren sind als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur-, und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken. Die Mittelzentren sind die Städte Annaberg-Buchholz, Borna, Coswig, Crimmitschau, Delitzsch, Dippoldiswalde, Döbeln, Eilenburg, Freiberg, Freital, Glauchau, Grimma, Großenhain, Kamenz, Limbach-Oberfrohna, Löbau, Marienberg, Markkleeberg, Meißen, Mittweida, Niesky, Oelsnitz/Vogtl., Oschatz, Pirna, Radeberg, Radebeul, Reichenbach im Vogtland, Riesa, Schkeuditz, Stollberg/Erz., Torgau, Weißwasser, Werdau, Wurzen und Zittau sowie die Städteverbände „Göltzschtal“, „Sachsenring“ und „Silberberg“.

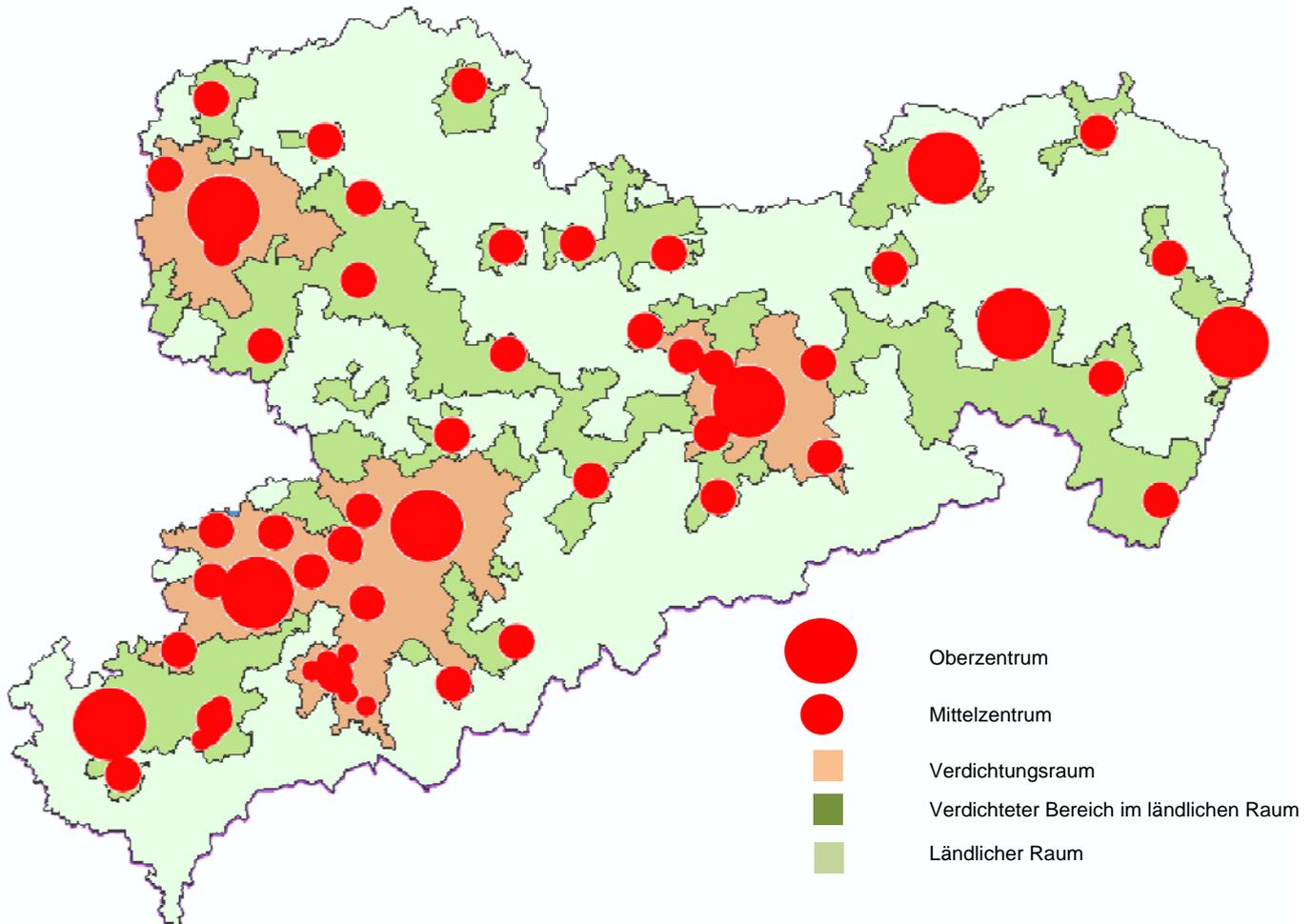


Abb.: 4.2-1 Landesentwicklungsplan 2013 Freistaat Sachsen  
(Karte LEP2013Raumstruktur, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen)

### 4.3 Wirtschaftliche Entwicklung

Sachsen hat eine lange Tradition als Wirtschaftsstandort. Schon früh entstand hier eine leistungsfähige Industrie. Heute gehört der Freistaat zu den dynamischsten Bundesländern und verfügt über die höchste Arbeitsplatzdichte in Ostdeutschland (ohne Berlin). Seit dem Jahr 2000 ist Sachsens Wirtschaft um 20,7 Prozent (Stand April 2015) gewachsen und hat damit das zweitstärkste Wachstum unter allen Bundesländern vorzuweisen. Im Jahr 2014 ist Sachsens Wirtschaft mit 1,9 Prozent überdurchschnittlich zum Vorjahr gewachsen und liegt damit an dritter Stelle im Vergleich mit allen deutschen Bundesländern. Mit einer Investitionsquote von 18,6 Prozent (2014) nimmt der Freistaat den ersten Platz unter allen Bundesländern ein.

Die Wirtschaftskraft des Freistaates konzentriert sich vor allem auf die Ballungsräume Leipzig-Halle (Sachsen-Anhalt), Chemnitz-Zwickau und Dresden. Wichtige Industrieansiedlungen sind die Unternehmen der Chipindustrie in Dresden sowie der Autoindustrie in Zwickau und Leipzig. Diese drei Räume bilden die Eckpunkte der Metropolregion Sachsendreieck als eine der elf Metropolregionen in Deutschland. Einen weiteren wichtigen Faktor der Sächsischen Wirtschaft stellt der Tourismus dar. Aufgrund vieler kultureller und historischer Sehenswürdigkeiten ist Sachsen eines der führenden Kultururlaubsziele in Deutschland. Neben dem Stadttourismus in Leipzig und Dresden sind insbesondere das Erzgebirge, das Vogtland (sächsischer Teil), die Sächsische Schweiz (Elbsandsteingebirge) und das Zittauer Gebirge als sächsische Landschaften vom Tourismus geprägt.

Ein wesentlicher Indikator für die wirtschaftliche Entwicklung ist die Arbeitslosenquote. Diese wird in Abb. 4.3-1 dargestellt.

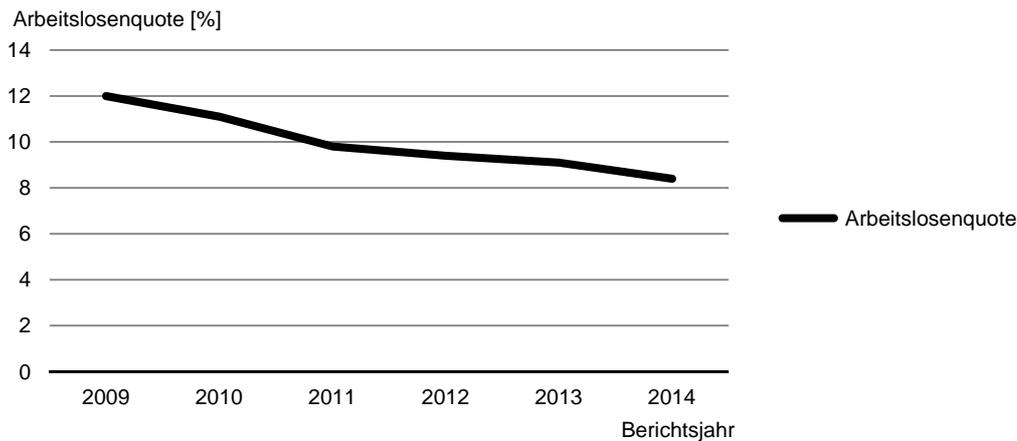


Abb.: 4.3-1 Arbeitslosenquote in Sachsen (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2015)

Insbesondere bei den unter 25-Jährigen zeigt sich ein deutlicher Rückgang der Arbeitslosigkeit. Die Zahl der Arbeitslosen dieser Altersgruppe verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 17,1 Prozent.

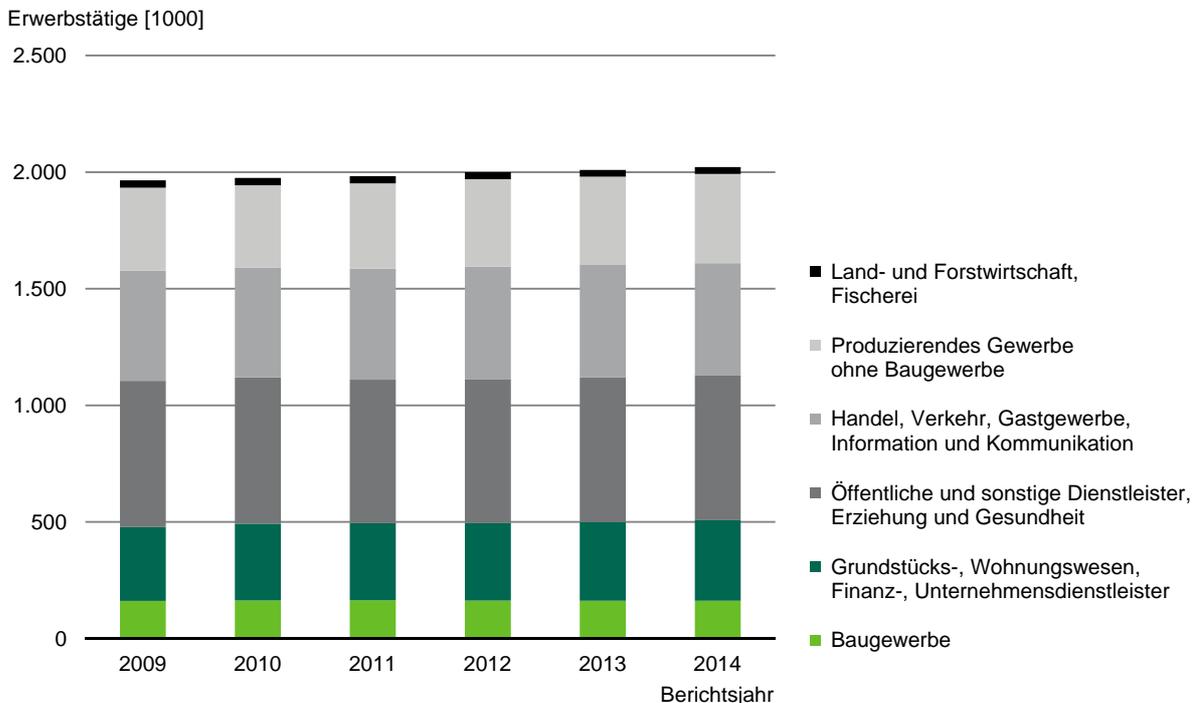


Abb.: 4.3-2 Erwerbstätige am Arbeitsort Sachsen nach Wirtschaftszweigen (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2015)

Der Zuwachs des Bruttoinlandsproduktes um 1,9 Prozent im Jahr 2014 in Sachsen wurde maßgeblich durch die Entwicklung im produzierenden Gewerbe bestimmt. Hier erhöhte sich die Bruttowertschöpfung real um 4,5 Prozent, davon im Baugewerbe um 6,7 Prozent und im produzierenden Gewerbe ohne Baugewerbe um 3,9 Prozent. Im Bereich Grundstücks- und Wohnungswesen, Finanz- und Unternehmensdienstleister stieg die Bruttowertschöpfung real um 1,0 Prozent. Bei der Erschließung von Grundstücken verdreifachte sich der Gesamtumsatz 2014 im Vorjahresvergleich. Dieser Umsatzzuwachs ist in hohem Maße auf den Wohnungsbau zurückzuführen.

#### 4.4 Bodennutzung

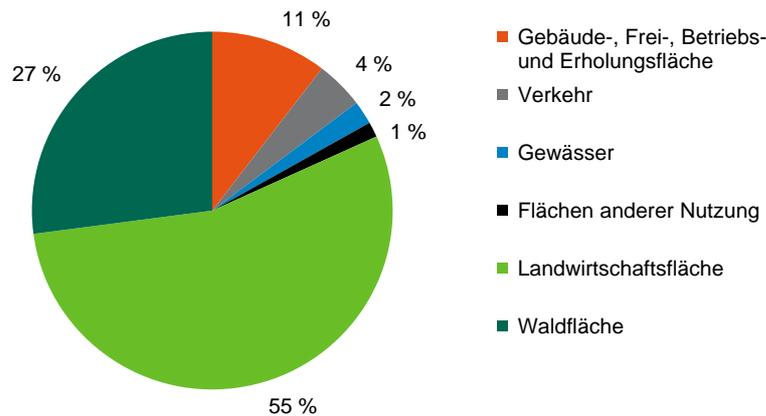


Abb.: 4.4-1 Bodennutzung in Sachsen Stichtag 31.12.2014  
(Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2015)

Unter den Gebäude- und Freiflächen liegt der Anteil der Wohnbauflächen bei ca. 50 Prozent.

Änderungen ausgewählter Nutzungsarten seit dem Jahr 2000 zeigt die Abb. 4.4-2.

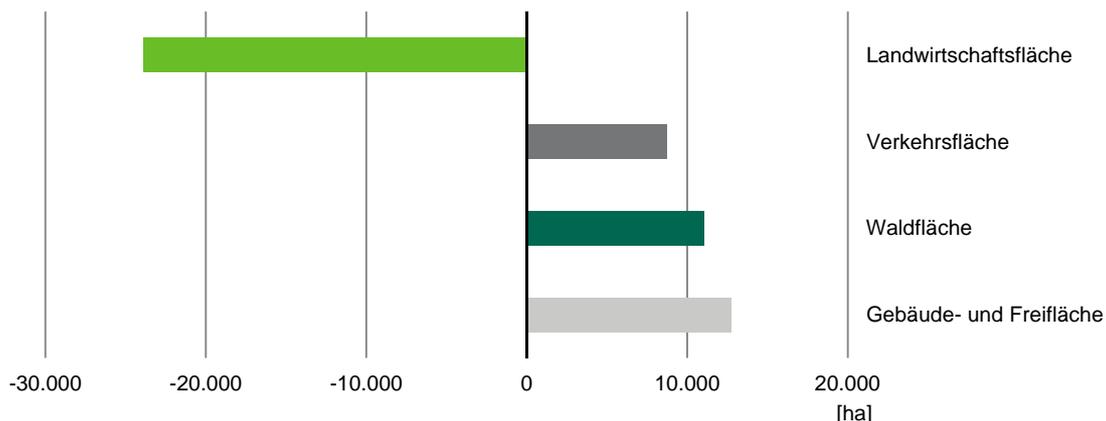


Abb.:4.4-2 Veränderung der Flächen ausgewählter Nutzungen  
2014 im Vergleich zu 2000 (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2015)

#### 4.5 Bevölkerung

Die Bevölkerungszahl des Freistaates Sachsen erhöhte sich im Jahr 2014 geringfügig um 0,22 Prozent auf 4.055.274 Einwohner. In den kreisfreien Städten stieg die Zahl der Bewohner um rund 1 - 2 Prozent. Der Bevölkerungsanteil, der keine deutsche Staatsbürgerschaft besitzt, lag zum Jahresende 2014 unter 3 Prozent.

Nach 1990 verloren zunächst viele Städte rasch an Einwohnern. Am stärksten betroffen durch Suburbanisierung und Abwanderung in die alten Bundesländer waren die Städte Leipzig, Dresden, Chemnitz und Zwickau.

Seit der Jahrtausendwende differenzierte sich diese Entwicklung. So konnten Leipzig und Dresden sowie deren jeweils unmittelbar angrenzenden Nachbarstädte Markkleeberg beziehungsweise Radebeul seit etwa 2000 wieder kontinuierlich durch leichte Geburtenüberschüsse und positives Wanderungssaldo wachsen. In Chemnitz verringerte sich die Schrumpfung weitgehend in Richtung Stagnation. Zwickau ist auch heute noch durch eine geringfügige, aber kontinuierliche Schrumpfung gekennzeichnet. Nach unterschreiten der 100.000-Einwohner-Marke zählt Zwickau seit 2003 nicht mehr zu den Großstädten.

Die anderen Städte des Freistaates, insbesondere die in ländlichen Gebieten, sind von einem mehr oder weniger starken Grad an Abwanderung sowie Geburtendefizit und der daraus resultierenden Überalterung betroffen. Während in den letzten fünf Jahren die Bevölkerungsgruppe der 20- bis 40-Jährigen um rd. 87.000 abnahm, wuchs die Bevölkerungsgruppe der über 60-Jährigen um rd. 70.000. Regionale Unterschiede zeigen, dass Gebiete in Ost- und Südsachsen stärker vom Bevölkerungsrückgang betroffen sind als Gebiete in Mittel- und Westsachsen. Insbesondere Städte mit einer großen und vielfältigen Anzahl an Bildungs-, Forschungs- und Kultureinrichtungen sowie ausgeprägtem Gewerbe und Industrie profitieren durch Bevölkerungszuwachs.

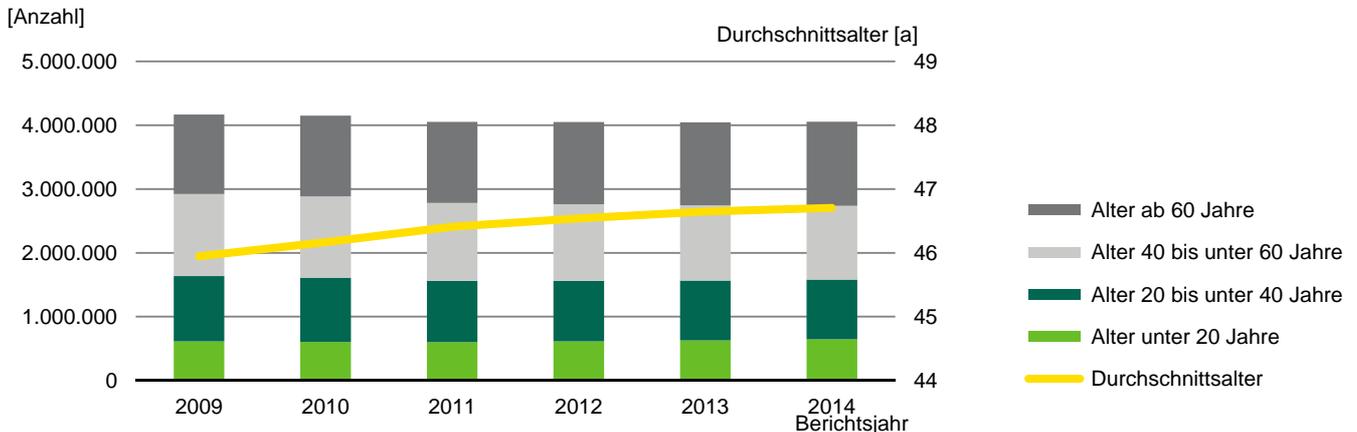


Abb.: 4.5-1 Altersstruktur der Bevölkerung in Sachsen (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2015)

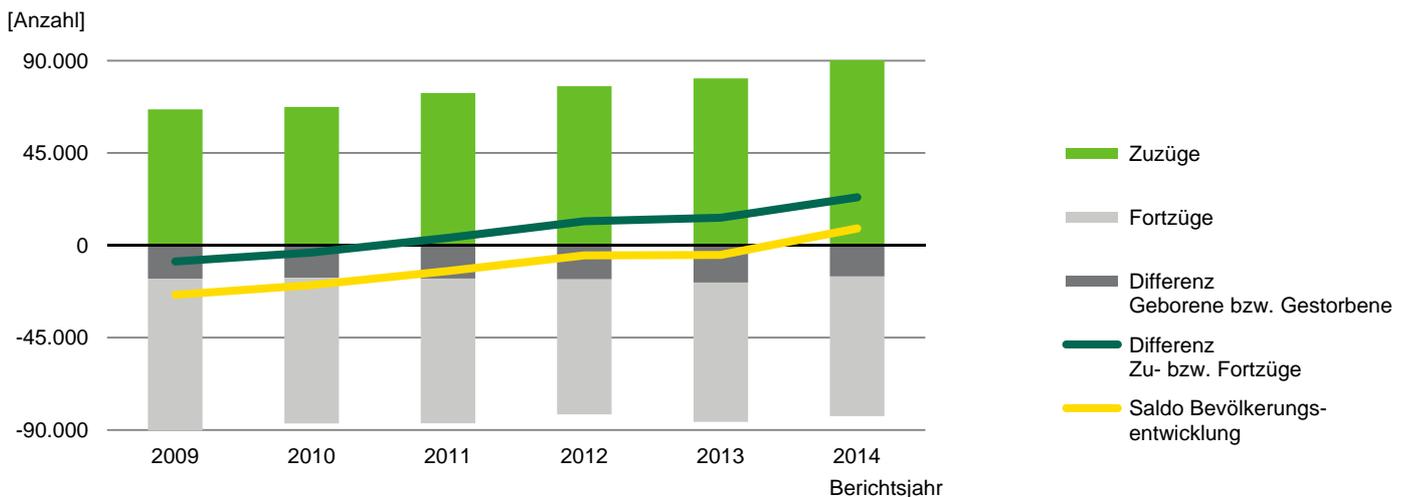


Abb.: 4.5-2 Bevölkerungsentwicklung in Sachsen (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2015)

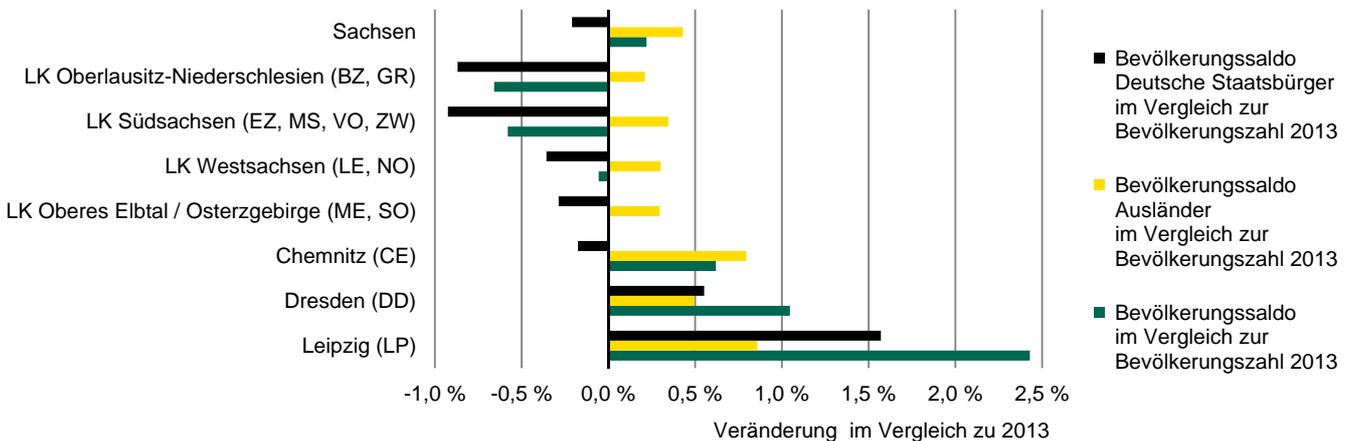


Abb.: 4.5-3 Bevölkerungssaldo 2014 im Vergleich zur Bevölkerung 2013

## 4.6 Baugeschehen

Der Freistaat Sachsen weist im Jahr 2014 einen Anteil am gesamtdeutschen Umsatz im Baugewerbe von 6 – 6,5 Prozent aus. Im Ländervergleich bedeutet das gemeinsam mit Hessen den fünften Platz. Auch in Bezug auf die Beschäftigungszahlen im genannten Sektor nimmt Sachsen mit 7,4 Prozent den fünften Platz ein.

Der Gesamtumsatz je tätiger Person im Bauhauptgewerbe konnte in den Jahren 1995 bis 2014 um 70 Prozent erhöht werden. Im Vergleich mit den alten Bundesländern (ohne Berlin) liegt der Umsatz im vergangenen Jahrzehnt bei 82 – 83 Prozent. Durch eine etwa gleichgerichtete Umsatzentwicklung in den alten Bundesländern bleibt diese Relation weitestgehend unverändert.

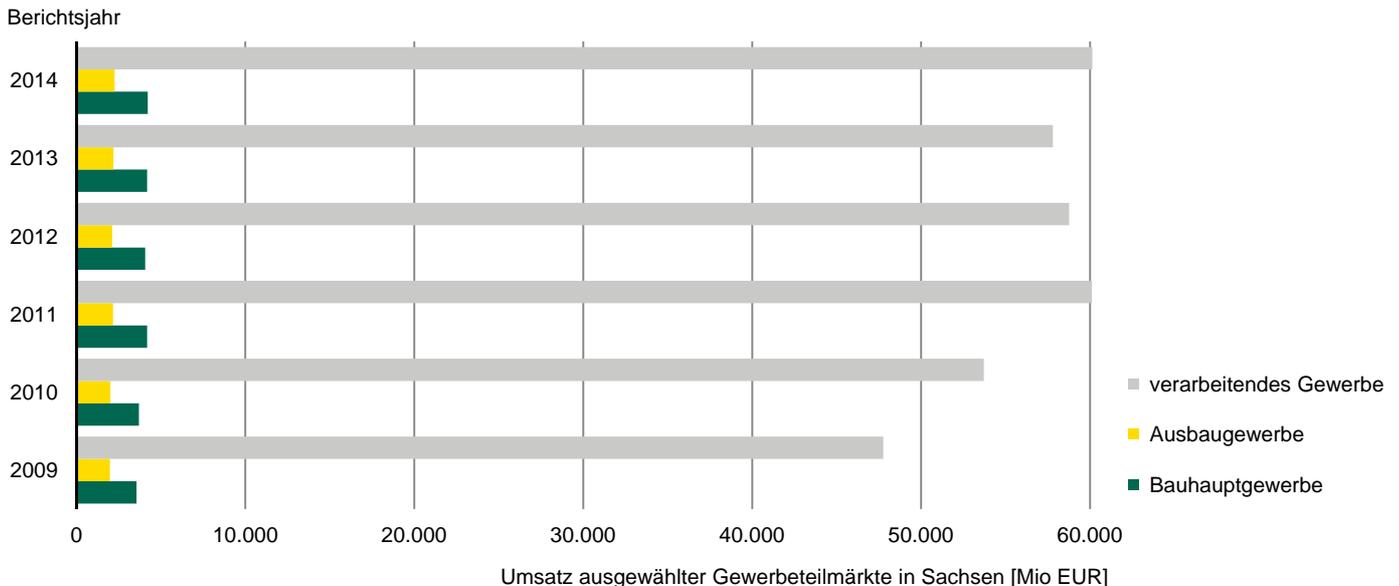


Abb.: 4.6-1 Gesamtumsatz ausgewählter Gewerbeteilmärkte in Sachsen (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2015)

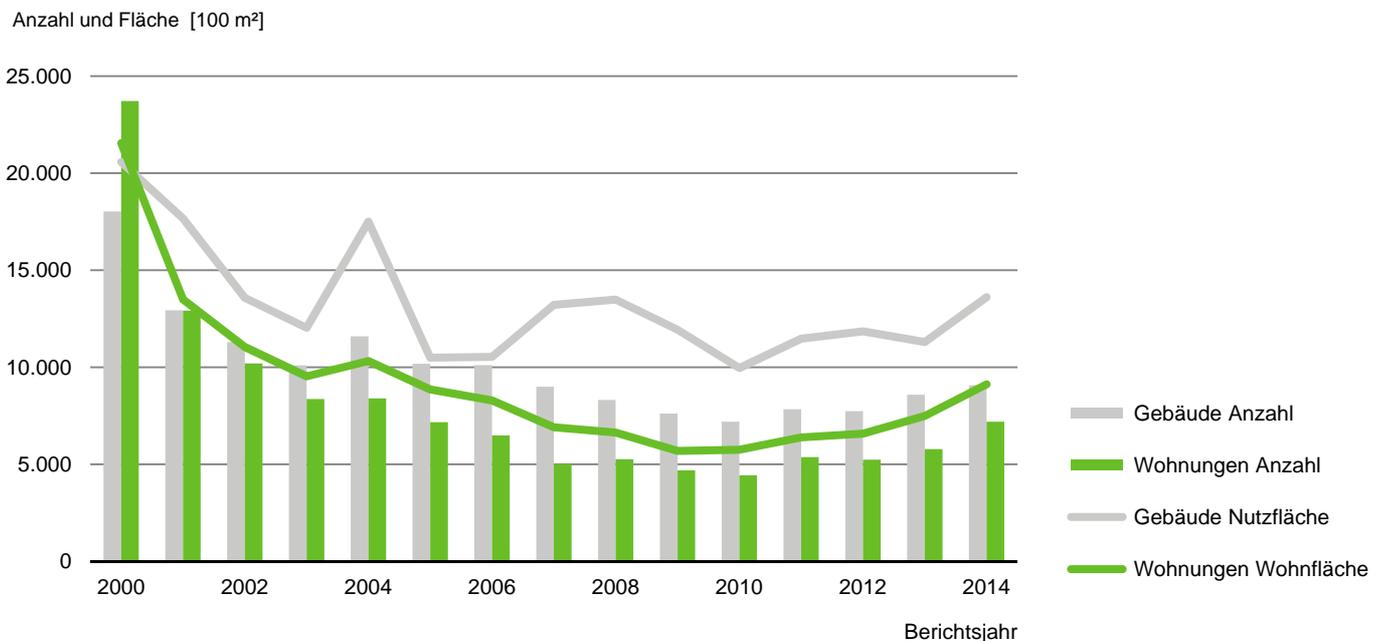
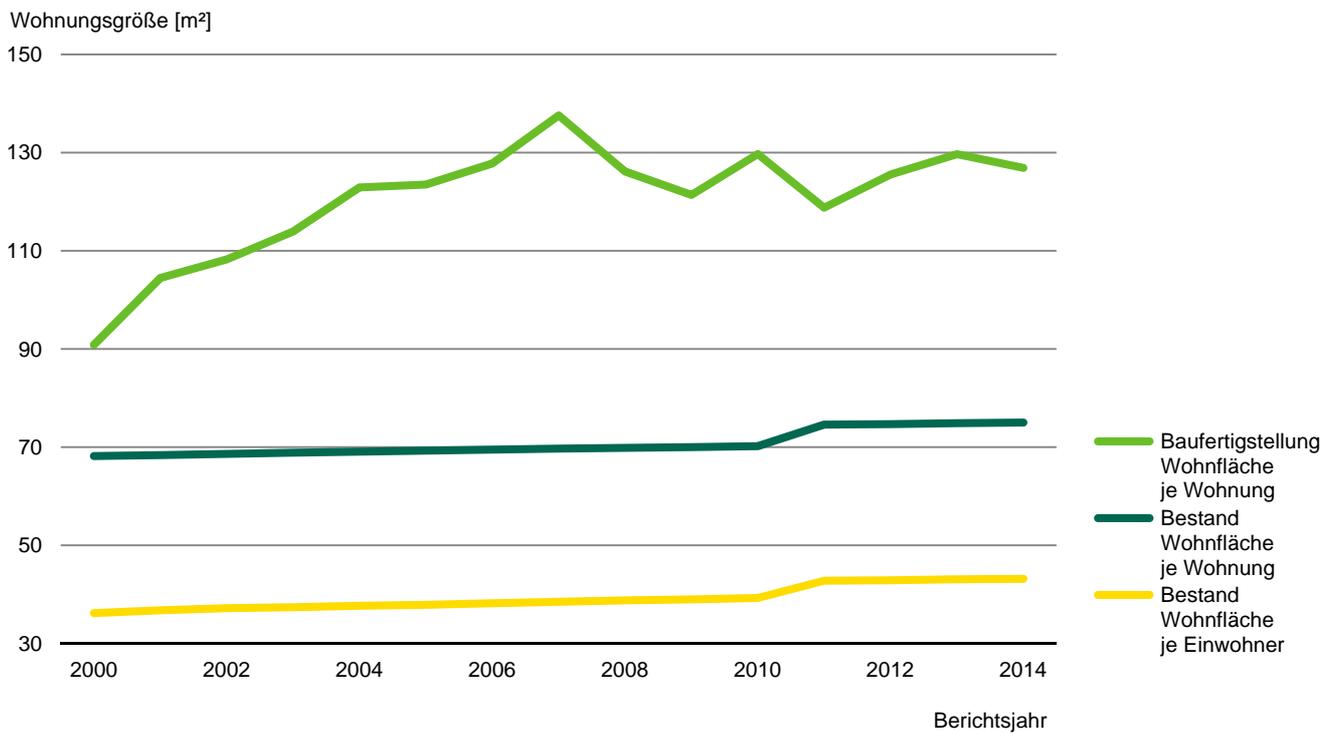


Abb.: 4.6-2 Baufertigstellungen in Sachsen (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2015)

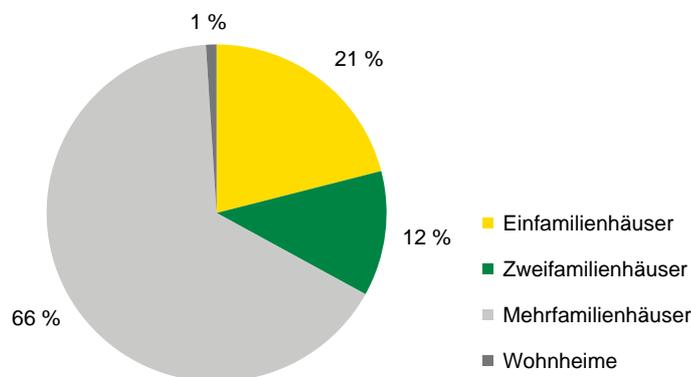


**Abb.: 4.6-3** Wohnungsgröße bei Baufertigstellungen bzw. im Bestand in Sachsen ab 2011 Fortschreibung basierend auf den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnraumzählung 2011 (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2015)

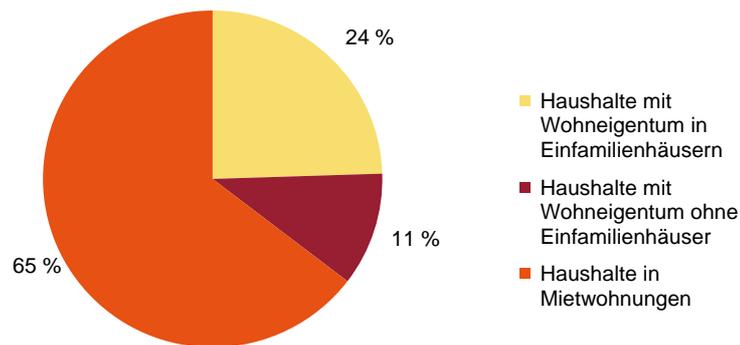
Den größten Zuwachs an fertig gestelltem Wohnraum verzeichneten im Jahr 2014 die Städte Dresden, Leipzig und Chemnitz sowie auch Radebeul, Zwenkau und Bautzen. Daneben konnten einige Gemeinden westlich von Dresden sowie im Umland von Leipzig größere Zahlen an Baufertigstellungen melden.

Im Jahr 2014 wurden in Sachsen rund 2.300 abgängige Wohnungen registriert. Von diesen entfallen jeweils 14 bis 15 Prozent auf den Landkreis Meißen und den Erzgebirgskreis. Weitere 10 bis 12 Prozent entfallen jeweils auf die Stadt Leipzig sowie die Landkreise Zwickau und Bautzen.

Die Neubaukosten für Wohnraum erhöhten sich im Vorjahresvergleich um rund 3 Prozent. Preissteigerungen sind u. a. bei Rohbauarbeiten und Ausbauarbeiten, aber auch bei Erdarbeiten und anderen Gewerken zu verzeichnen.



**Abb.: 4.6-4** Anteil der Wohnungen in Wohngebäuden (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen Stand: 31.12.2014)

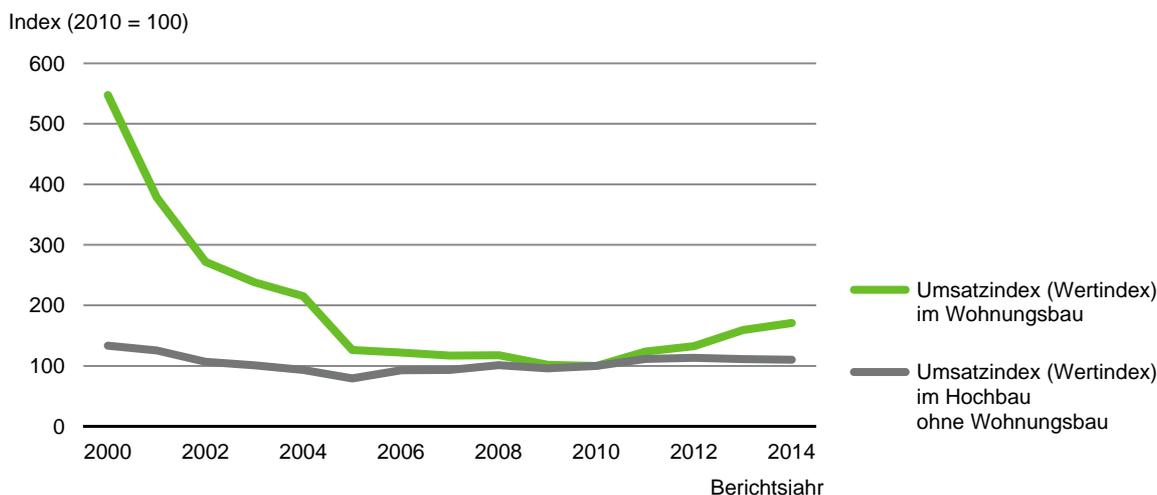


**Abb.: 4.6-5** Anteil Privathaushalte mit Wohneigentum bzw. in Mietwohnungen (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2013)

Nach einer Studie der Sächsischen Aufbaubank vom November 2014 zeigen sich die folgenden Entwicklungen auf dem sächsischen Wohnungsmarkt:

- Ballungsräume (insbesondere Dresden, Leipzig)
  - hohe Nachfrage durch starke Zuwanderung
  - schrumpfender Leerstand; ab 2016/17 unter 3 Prozent
  - steigende Marktanspannung in einzelnen Lagen, Wohnungsmarktsegmenten
  - Belebung Wohnungsneubau
  - steigende Mieten/Preise
  - Verdrängung ins Umland
  
- ländliche / periphere Räume
  - weiterer Nachfragerückgang durch Abwanderung und Sterbeüberschüsse
  - zunehmender Leerstand in allen Wohnungsteilmärkten
  - gleichbleibende Mieten/Preise
  
- zukünftige Altersstrukturen
  - Bedarf altersgerechter Anpassungen vorhandenen Wohnraumes

Ausgewählte Ergebnisse der aktuellen Wohnungsmarktbeobachtung in Sachsen; Eichhorn/Rosteck zur Herbsttagung 2014 des Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung



**Abb.: 4.6-6** Umsatzindizes (Wertindizes) im Wohnungsbau und Hochbau ohne Wohnungsbau  
Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

#### 4.7 Regionale Strukturierung im Freistaat Sachsen

Die Zuständigkeitsbereiche der örtlichen Gutachterausschüsse im Freistaat Sachsen entsprechen den 13 kreisfreien Städte / Landkreisen. In dem vorliegenden Bericht erfolgt die räumliche Unterteilung der Gebiete in der Regel nach den 3 Kreisfreien Städten, die zum 31.12 2014 die einzigen Großstädte im Freistaat Sachsen sind und den 10 Landkreisen. Eine kleinteiligere Strukturierung unterhalb der Kreisebene findet in diesem Bericht keine Anwendung.

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

Tab.: 4.7-1 Regionale Strukturierung im Freistaat Sachsen

In den folgenden Aufstellungen wird aus Gründen der Übersichtlichkeit häufig auf die abgekürzten Namen der kreisfreien Städte und Landkreise zurückgegriffen. Insbesondere wird in den Bildbeschreibungen anhand dieser Abkürzungen gekennzeichnet, aus welchen Städten und Landkreisen Daten für die jeweilige Auswertung zur Verfügung standen.

## 5 Immobilienmarktdaten

### 5.1 Übersicht über die Umsätze und deren Entwicklung

#### 5.1.1 Übersicht Erwerbsvorgänge

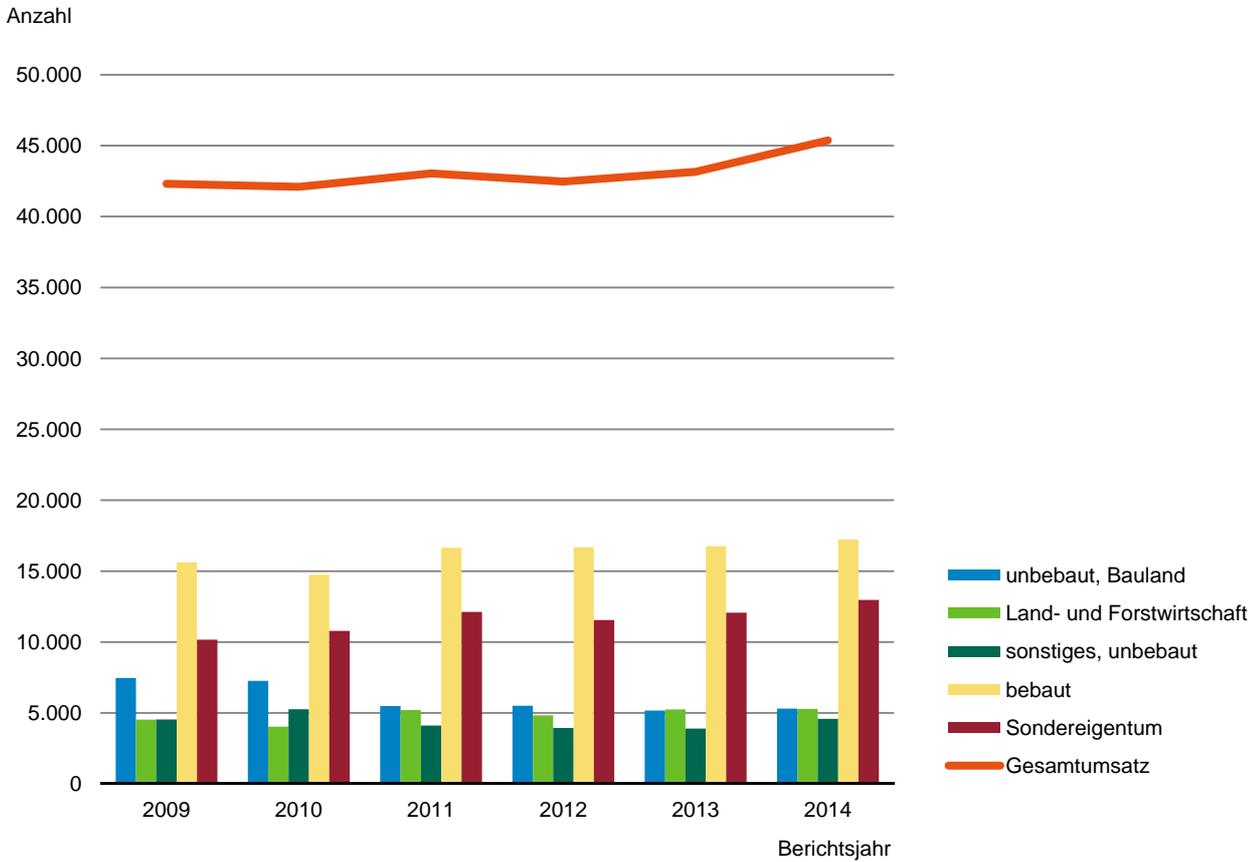


Abb.: 5.1.1-1 Anzahl der Erwerbsvorgänge in Sachsen

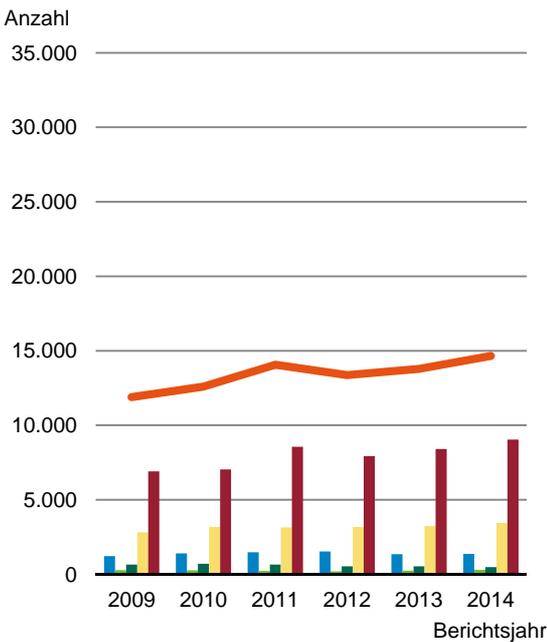


Abb.: 5.1.1-2 Anzahl der Erwerbsvorgänge in kreisfreien Städten

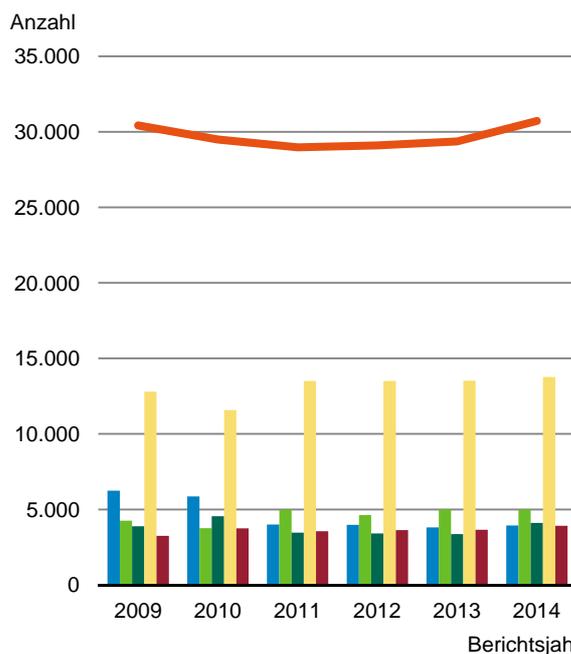


Abb.: 5.1.1-3 Anzahl der Erwerbsvorgänge in Landkreisen

Bereich		Anzahl der Erwerbsvorgänge 2014	Veränderung zum Vorjahr		
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	2.355	10 %	↑	
	Dresden	5.654	0 %	→	
	Leipzig	6.642	11%	↑	
Landkreis	Bautzen	3.303	4 %	↗	
	Erzgebirgskreis	3.080	5 %	↑	
	Görlitz	2.969	3 %	↗	
	Leipzig	3.010	18 %	↑	
	Meißen	2.890	8 %	↑	
	Mittelsachsen	3.367	2 %	↗	
	Nordsachsen	2.579	1 %	↗	
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	3.059	-6 %	↓	
	Vogtlandkreis	3.108	4 %	↗	
	Zwickau	3.357	9 %	↑	
	<b>Freistaat</b>	<b>Sachsen</b>	<b>45.373</b>	<b>5 %</b>	<b>↑</b>

Tab.: 5.1.1-1 Anzahl der Erwerbsvorgänge in Sachsen 2014

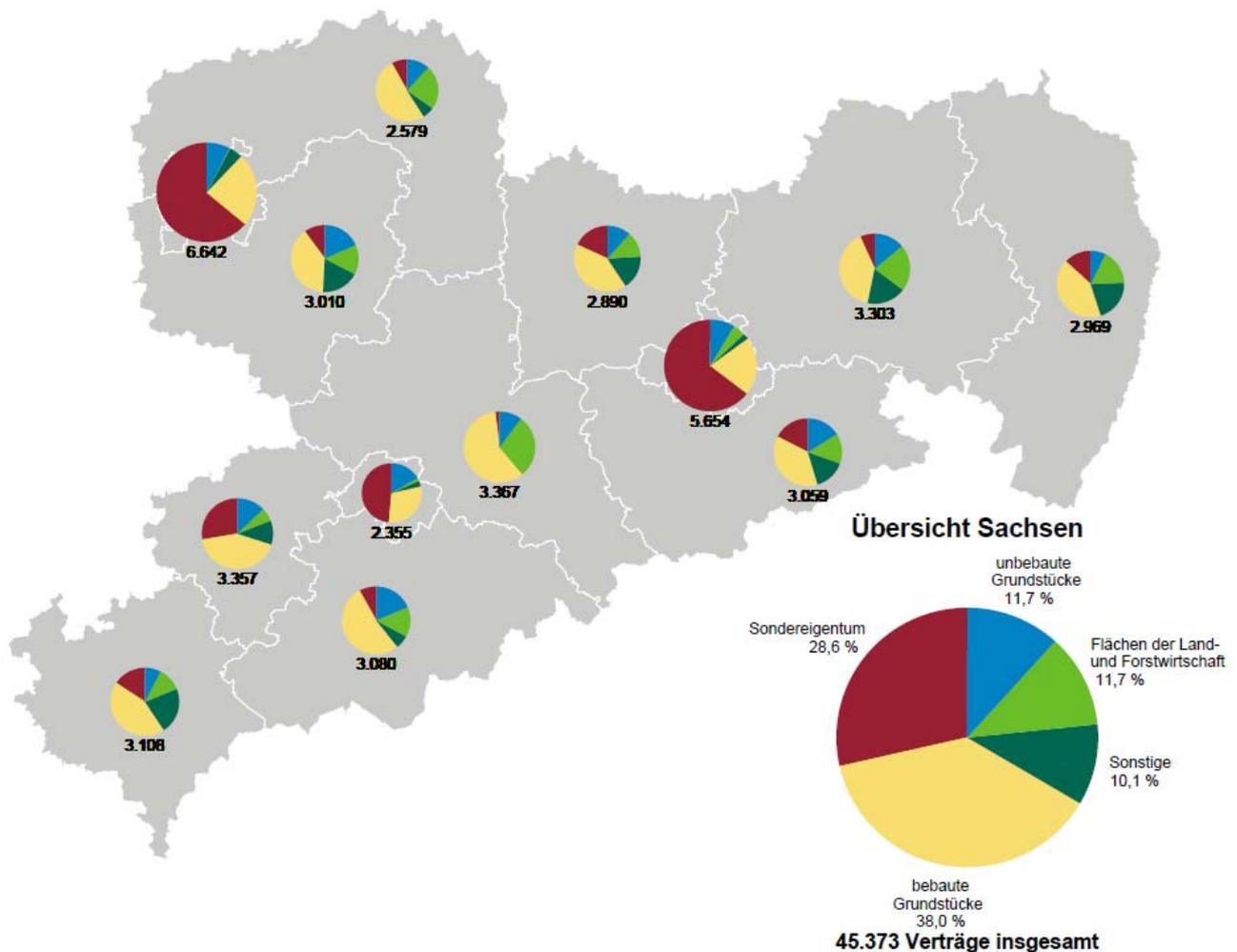


Abb.: 5.1.1-4 Anzahl der Erwerbsvorgänge 2014

### 5.1.2 Übersicht Geldumsätze

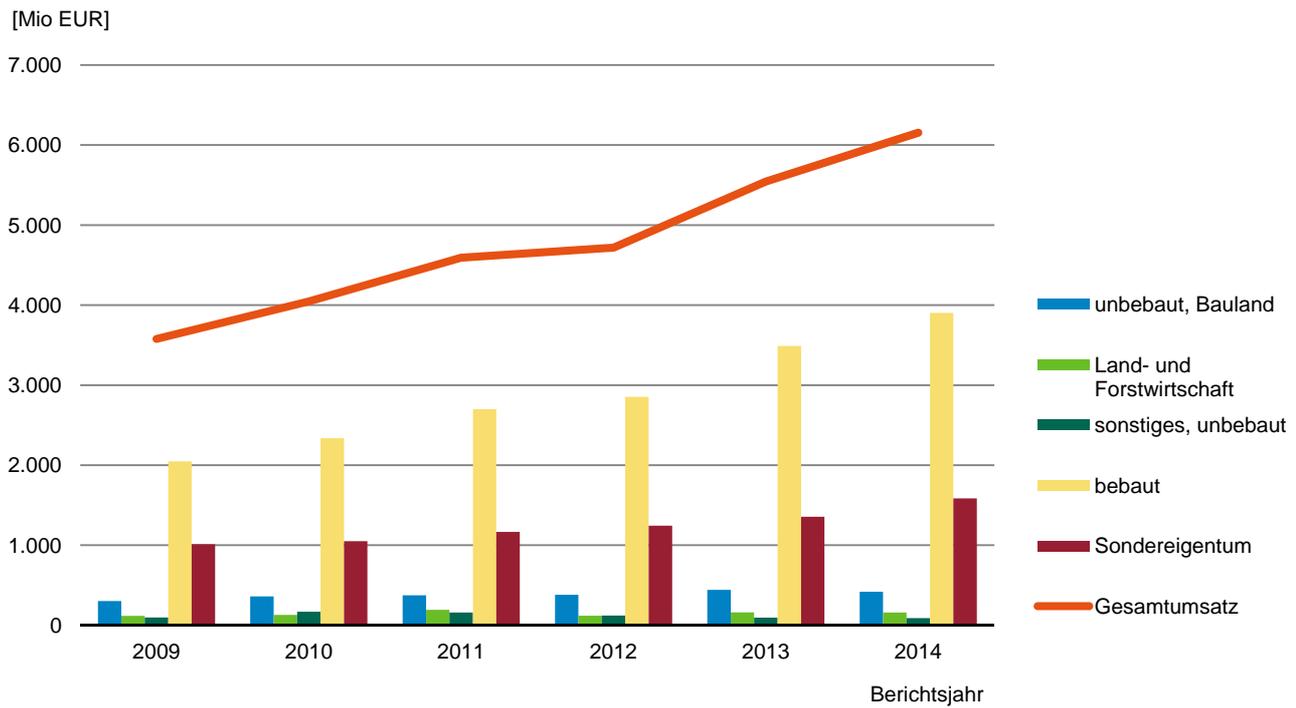


Abb.: 5.1.2-1 Geldumsatz in Sachsen

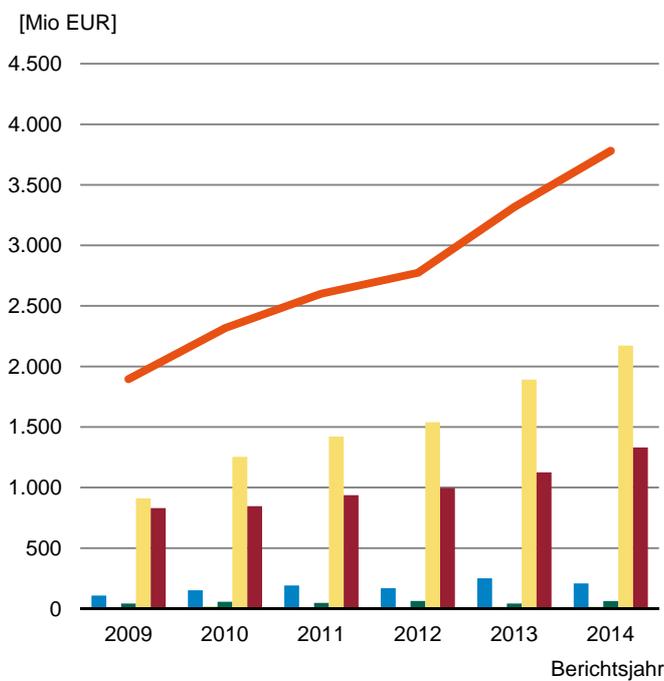


Abb.: 5.1.2-2 Geldumsatz in kreisfreien Städten

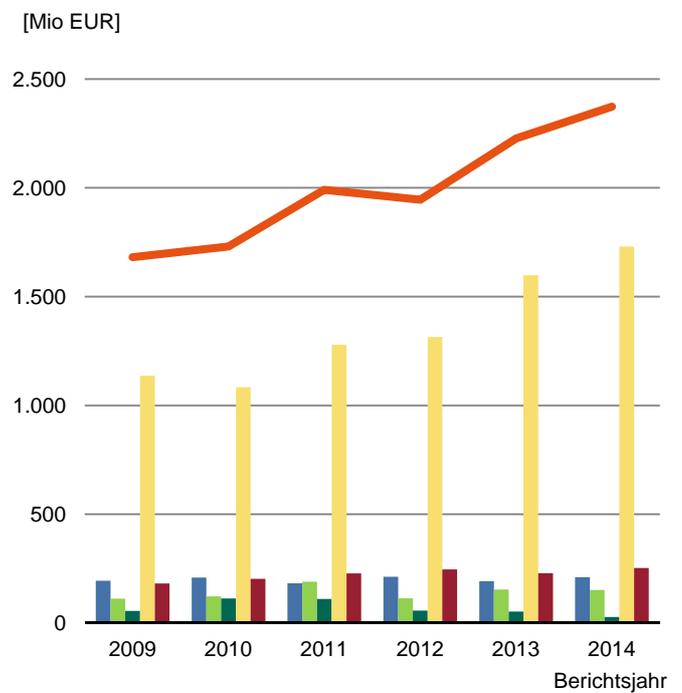


Abb.: 5.1.2-3 Geldumsatz in Landkreisen

Bereich		Geldumsatz 2014 [Mio EUR]	Veränderung zum Vorjahr		
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	329,56	19 %	↑	
	Dresden	1.659,16	13 %	↑	
	Leipzig	1.792,00	14 %	↑	
Landkreis	Bautzen	225,12	14 %	↑	
	Erzgebirgskreis	171,00	12 %	↑	
	Görlitz	153,80	2 %	↗	
	Leipzig	248,49	4 %	↗	
	Meißen	305,47	14 %	↑	
	Mittelsachsen	334,15	-4 %	↘	
	Nordsachsen	240,00	8 %	↑	
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	292,01	-1 %	↘	
	Vogtlandkreis	179,08	32 %	↑	
	Zwickau	223,78	3 %	↗	
	<b>Freistaat</b>	<b>Sachsen</b>	<b>6153,62</b>	<b>11 %</b>	<b>↑</b>

Tab.: 5.1.2-1 Geldumsatz in Sachsen 2014

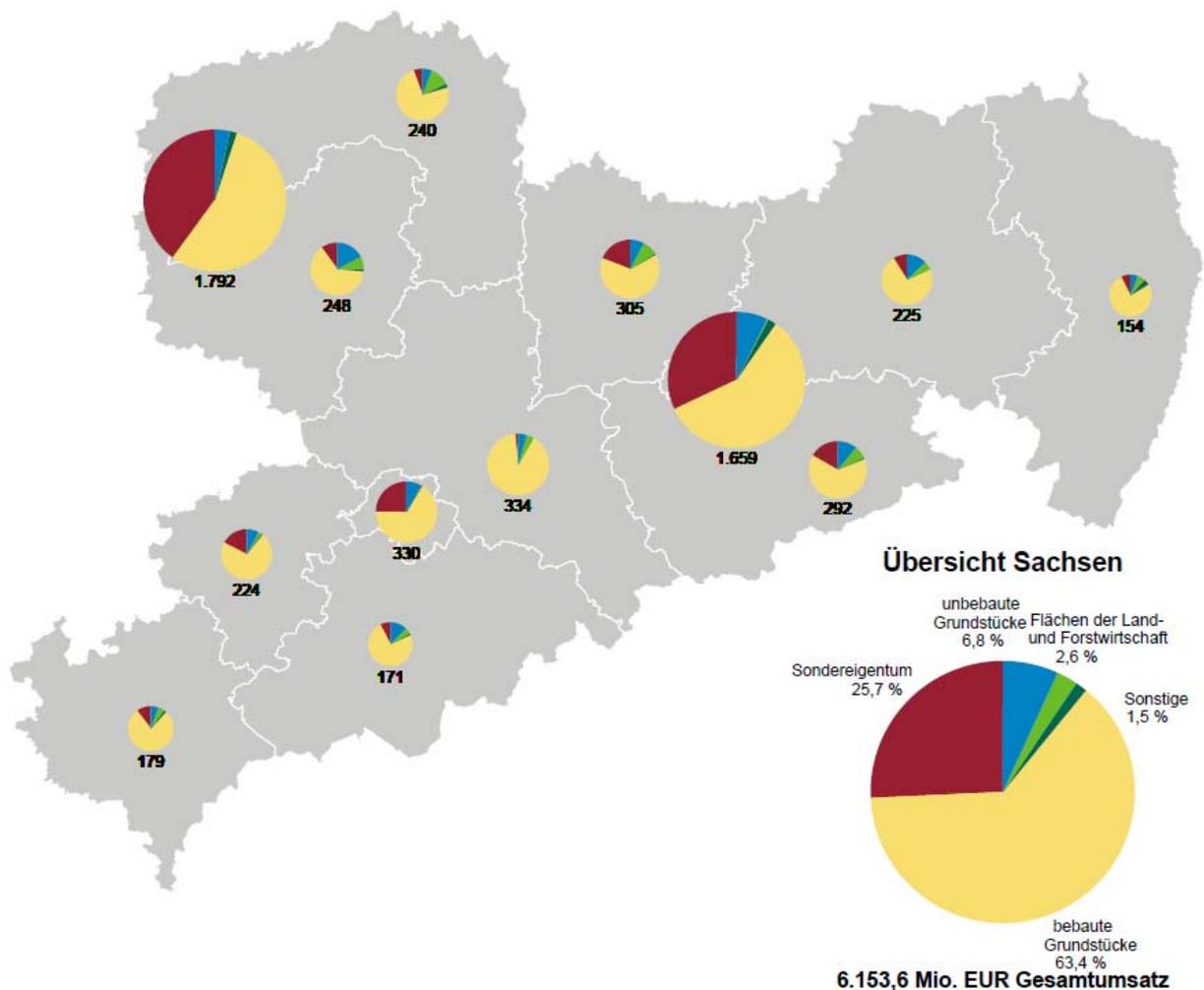


Abb.: 5.1.2-4 Geldumsatz in Sachsen 2014

### 5.1.3 Übersicht Flächenumsätze

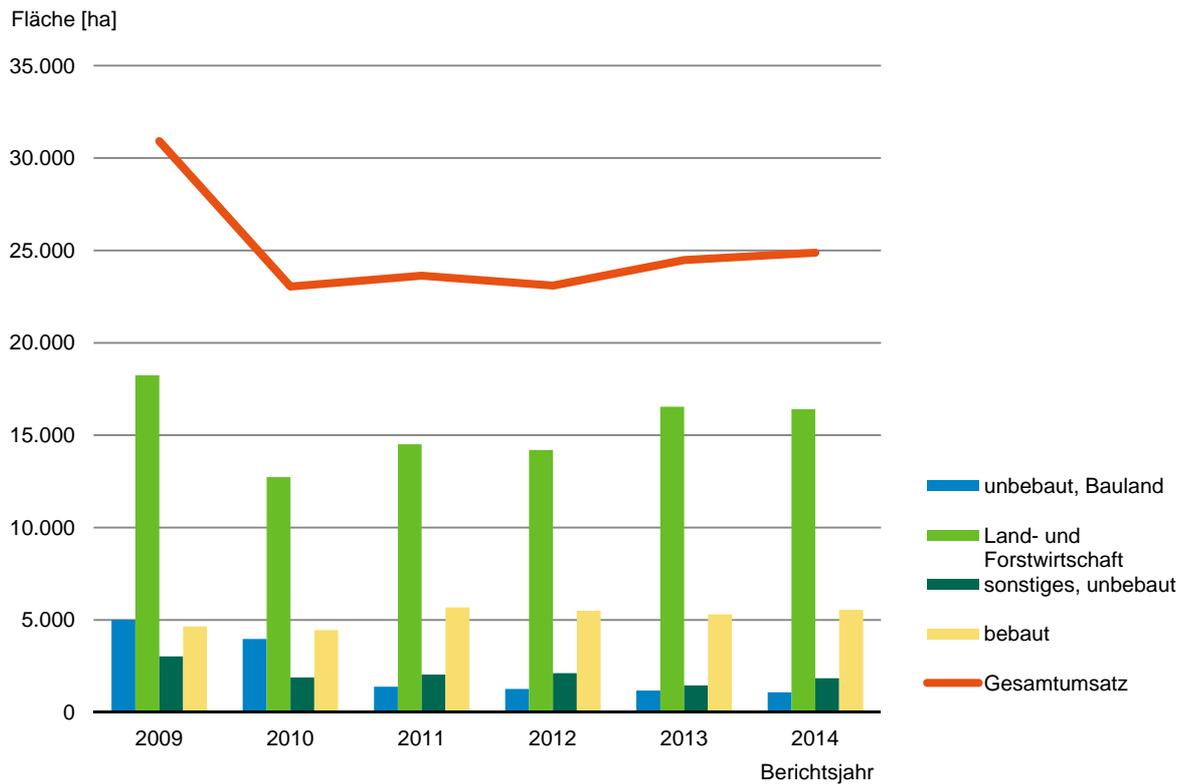


Abb.: 5.1.3-1 Flächenumsatz in Sachsen

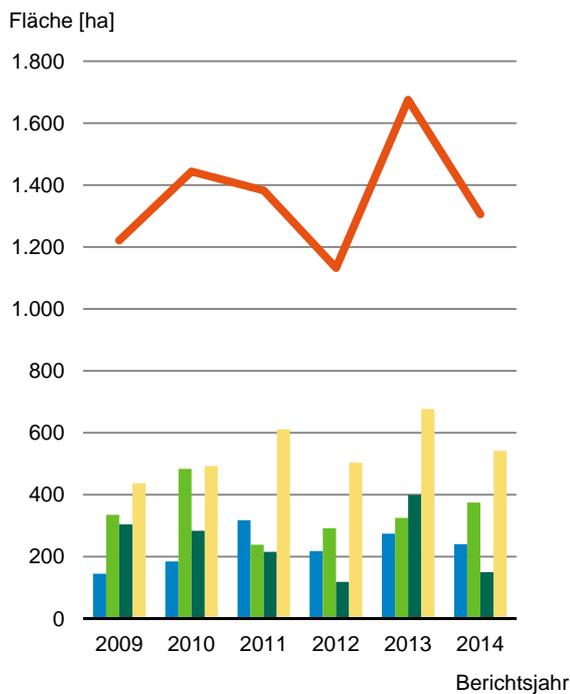


Abb.: 5.1.3-2 Flächenumsatz in kreisfreien Städten

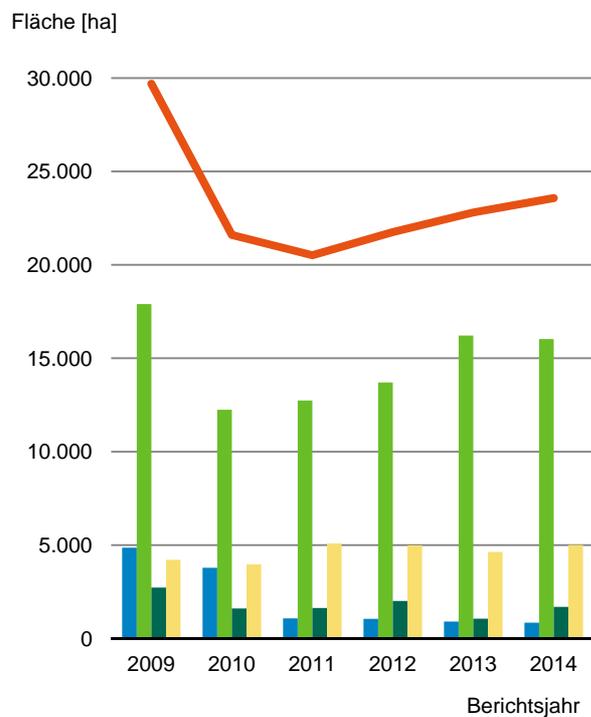


Abb.: 5.1.3-3 Flächenumsatz in Landkreisen

Bereich		Flächenumsatz 2014 [ha]	Veränderung zum Vorjahr		
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	350,14	-13 %	↓	
	Dresden	514,72	-3 %	↘	
	Leipzig	441,00	-41 %	↓	
Landkreis	Bautzen	3.123,78	-10 %	↓	
	Erzgebirgskreis	1.762,00	25 %	↑	
	Görlitz	2.749,60	-2 %	↘	
	Leipzig	1.541,29	2 %	↗	
	Meißen	2.831,38	61 %	↑	
	Mittelsachsen	2.462,99	-11 %	↓	
	Nordsachsen	3.064,78	9 %	↑	
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	3.045,71	-9 %	↓	
	Vogtlandkreis	1.862,54	-3 %	↘	
	Zwickau	1.129,17	6 %	↑	
	<b>Freistaat</b>	<b>Sachsen</b>	<b>24879,10</b>	<b>2 %</b>	<b>↗</b>

Tab.: 5.1.3-1 Flächenumsatz in Sachsen 2014

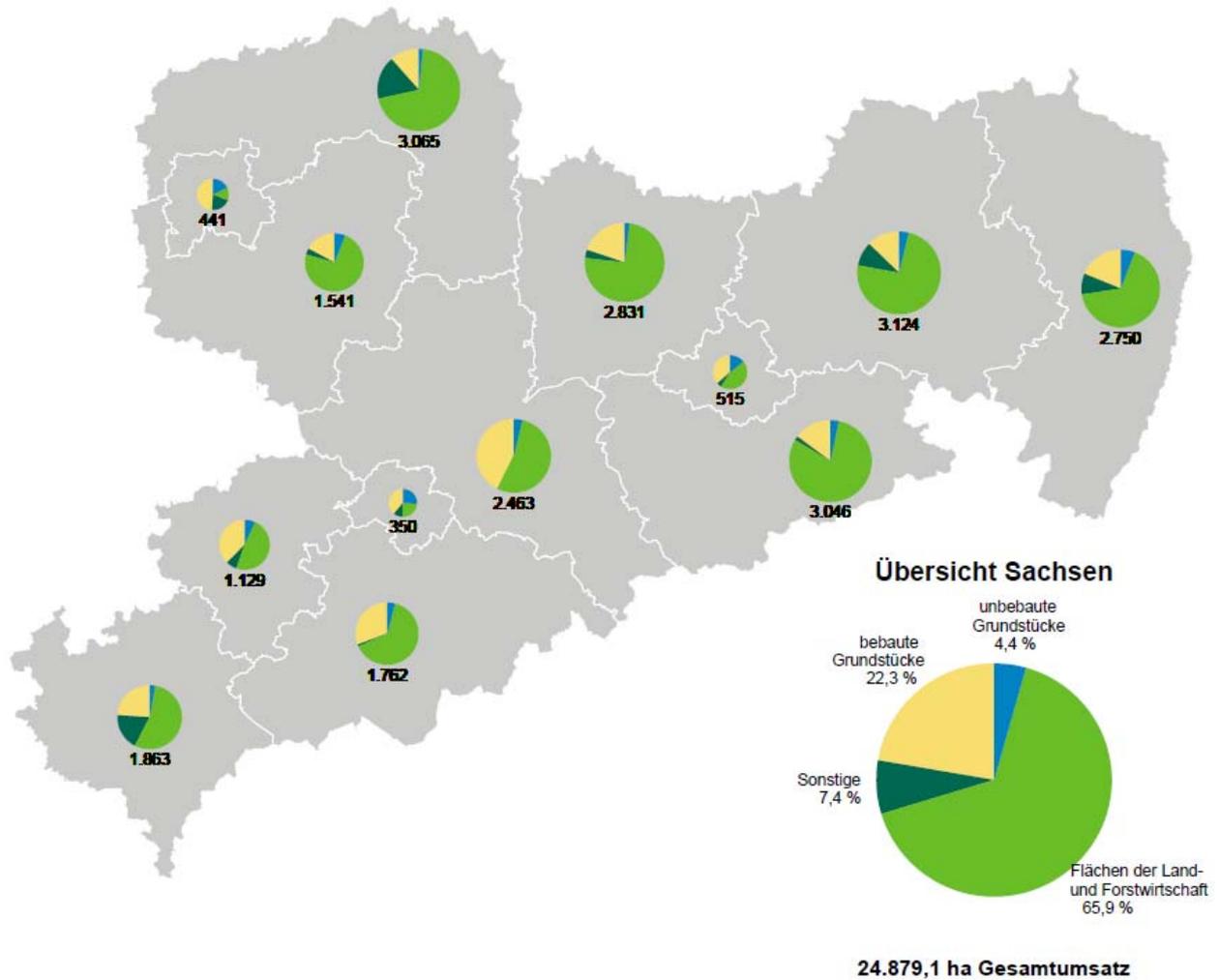


Abb.: 5.1.3-4 Flächenumsatz in Sachsen 2014

## 5.2 Übersicht zu Marktteilnehmern

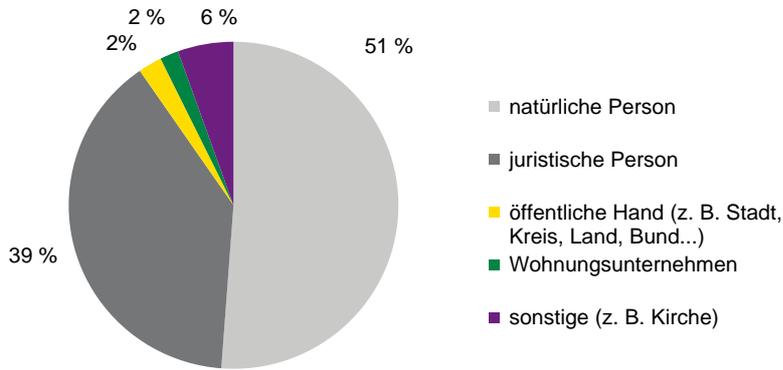


Abb.: 5.2-1 Veräußerer 2014 in kreisfreien Städten

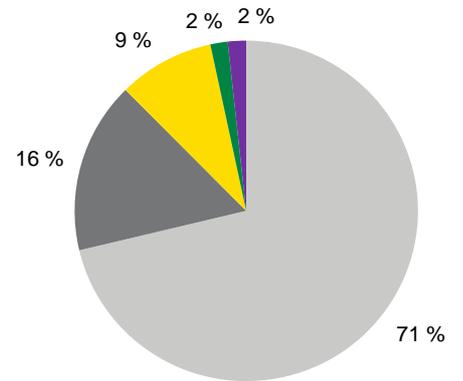


Abb.: 5.2-2 Veräußerer 2014 in LK (GR, LE, ME, NO, VO, ZW)

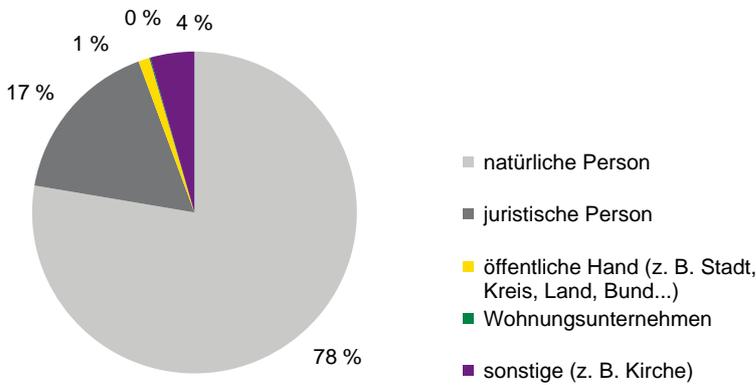


Abb.:5.2-3 Erwerber 2014 in kreisfreien Städten

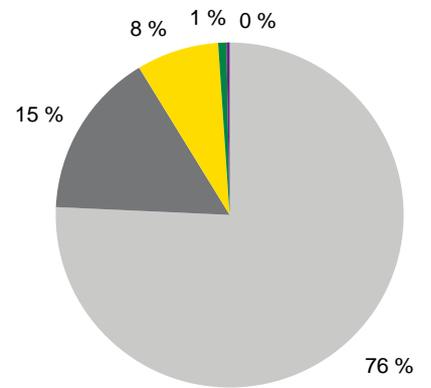


Abb.: 5.2-4 Erwerber 2014 in LK (GR, LE, ME, NO, VO, ZW)

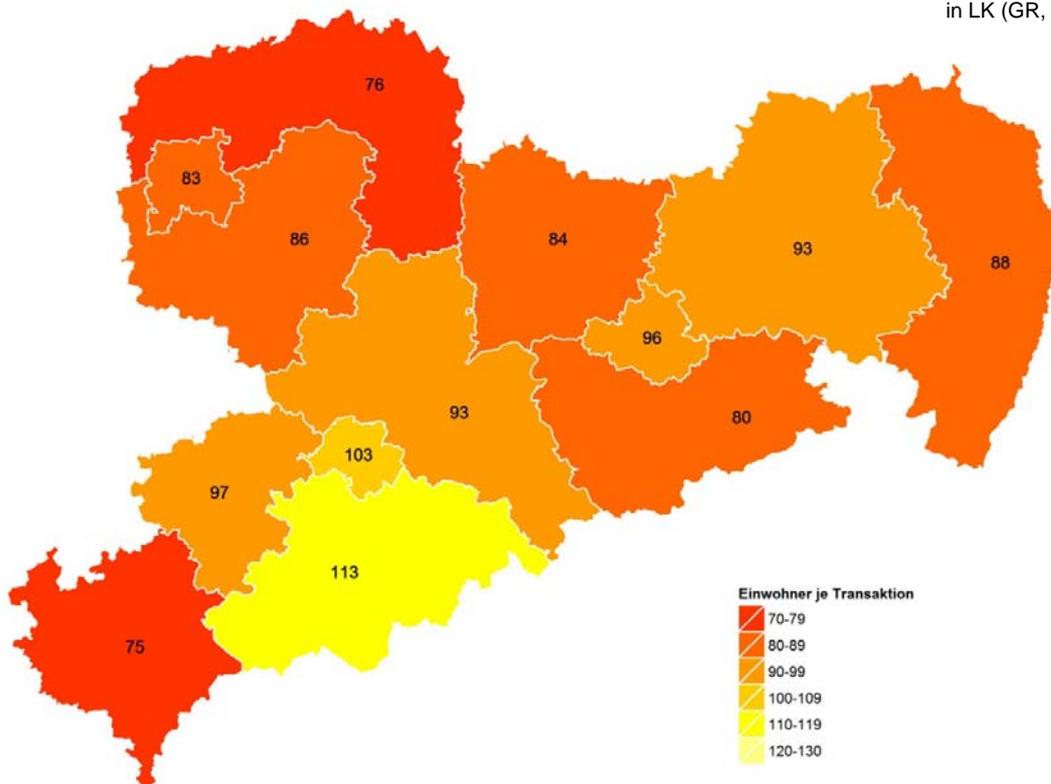


Abb.: 5.2-5 Beteiligung der Einwohner am Immobilienerwerb 2014

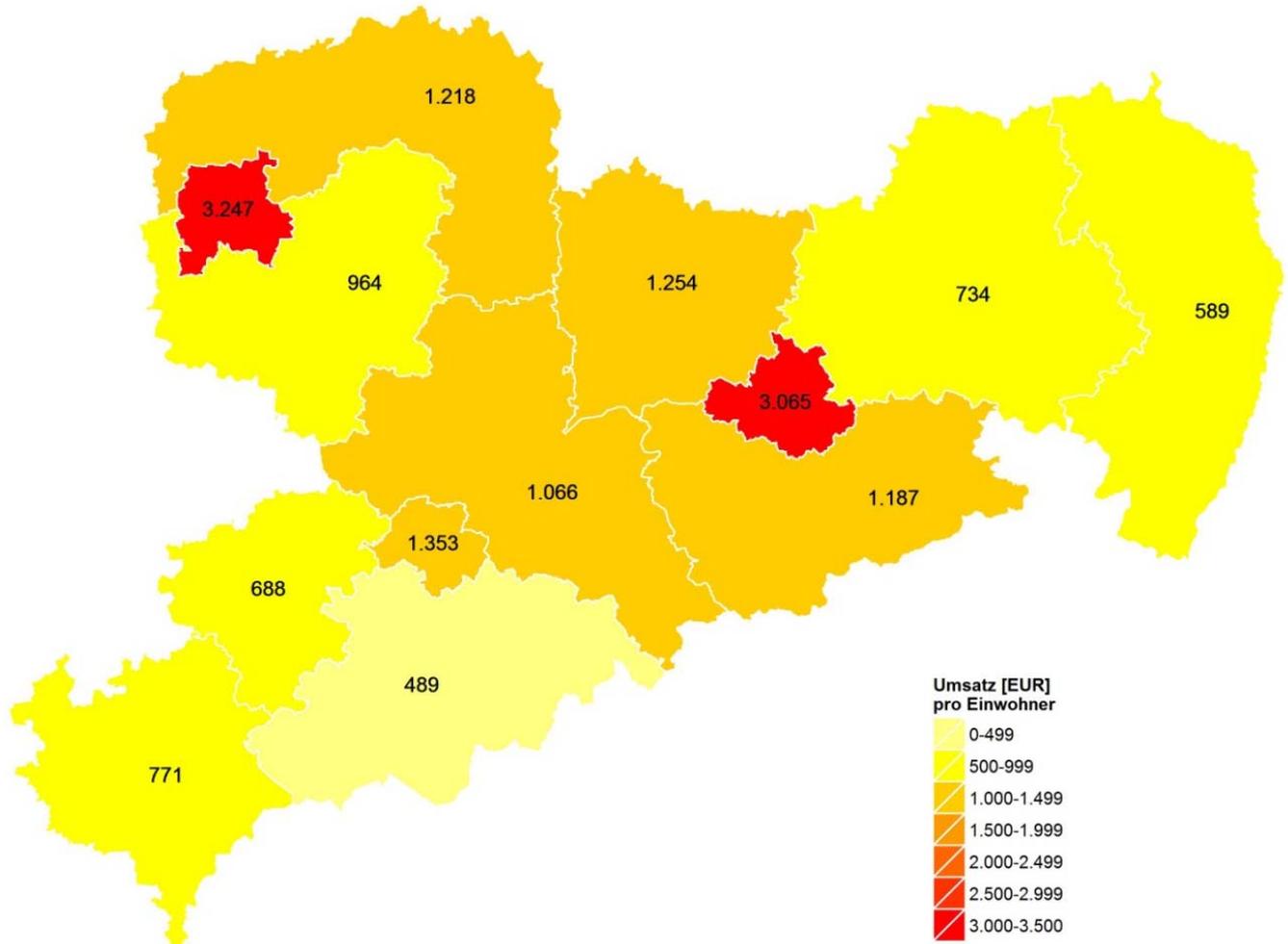


Abb.: 5.2-6 Pro-Kopf-Umsatz auf dem Immobilienmarkt 2014

Umsatz als gewogenes Mittel [EUR/ Einwohner]

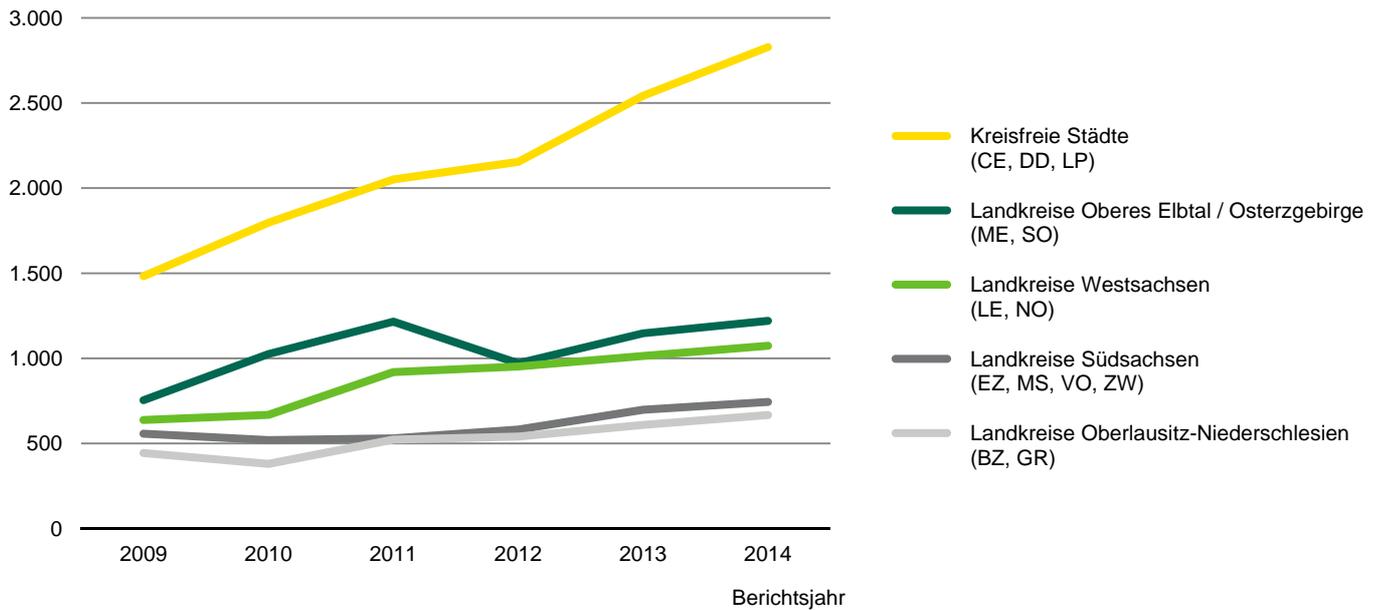


Abb.: 5-2-7 Immobilienumsatz je Einwohner

### 5.3 Art des Erwerbs

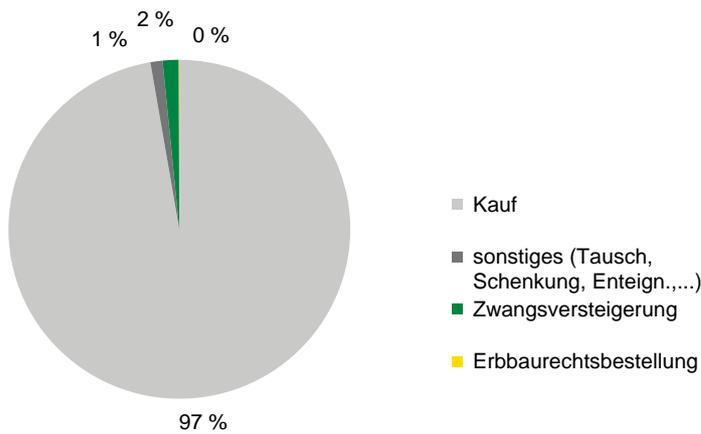


Abb.: 5.3-1 Art des Erwerbs 2014 in kreisfreien Städten

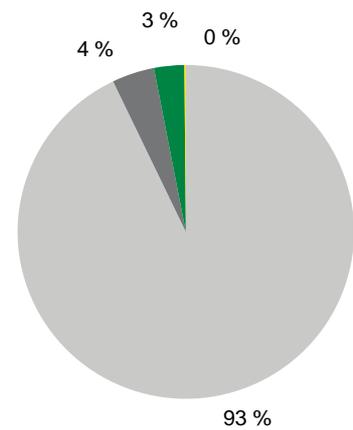


Abb.: 5.3-2 Art des Erwerbs 2014 in LK (GR, LE, ME, NO, VO, ZW)

Die Eigentumsübergänge durch Tausch, Schenkung oder Enteignung lassen sich den folgenden Teilmärkten zuordnen:

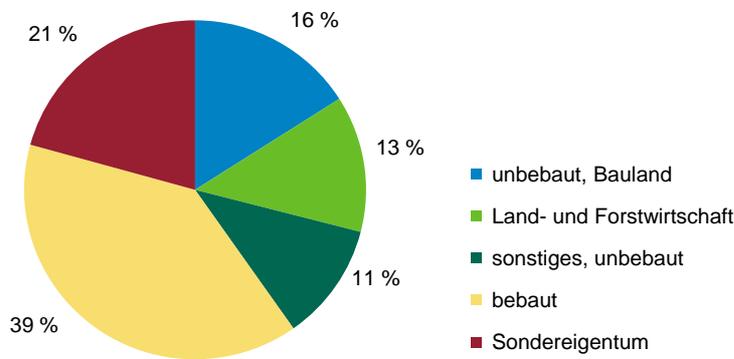


Abb.: 5.3-3 Erwerbsart sonstiges 2014 (Tausch, Schenkung, Enteignung, ...) nach Teilmärkten getrennt in kreisfreien Städten

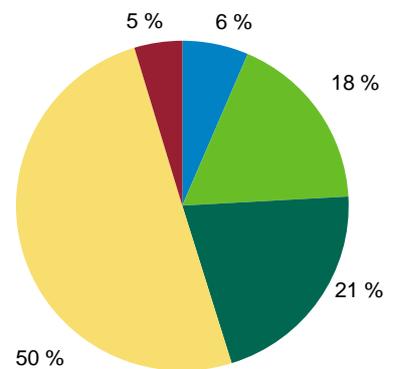


Abb.: 5.3-4 Erwerbsart sonstiges 2014 (Tausch, Schenkung, Enteignung, ...) nach Teilmärkten getrennt in LK (GR, LE, ME, NO, VO, ZW)

### 5.4 Vertragsvorgänge im Jahresverlauf

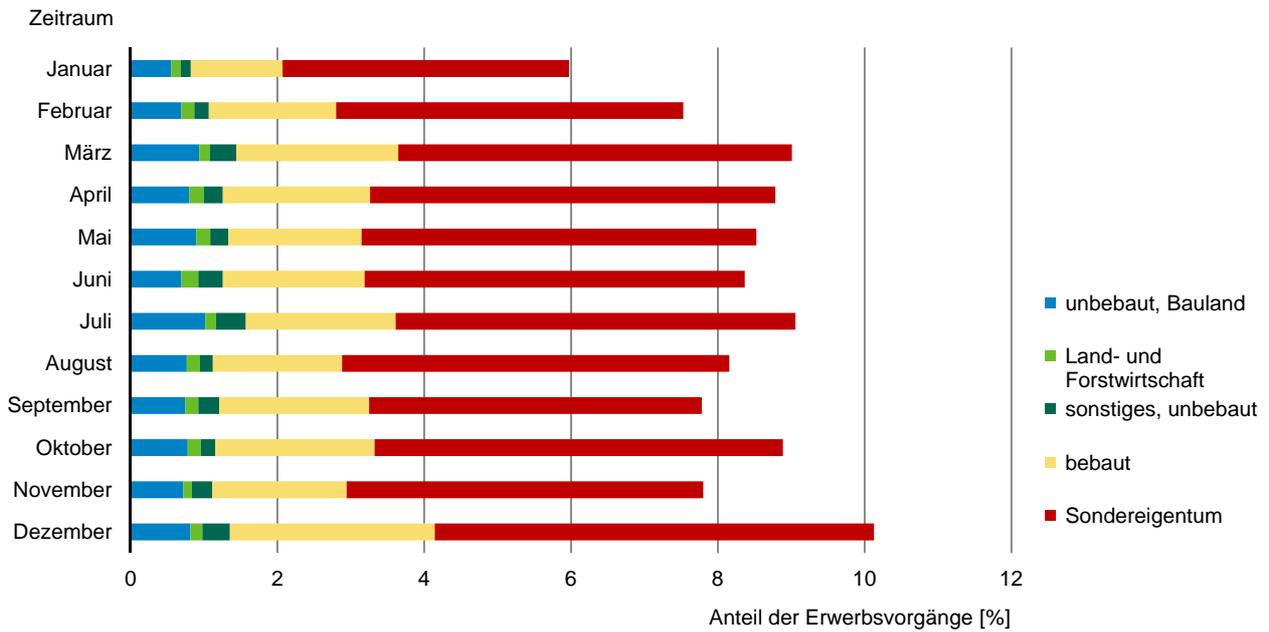


Abb.: 5.4-1 Verteilung der Erwerbsvorgänge im Jahresverlauf 2014 in kreisfreien Städten

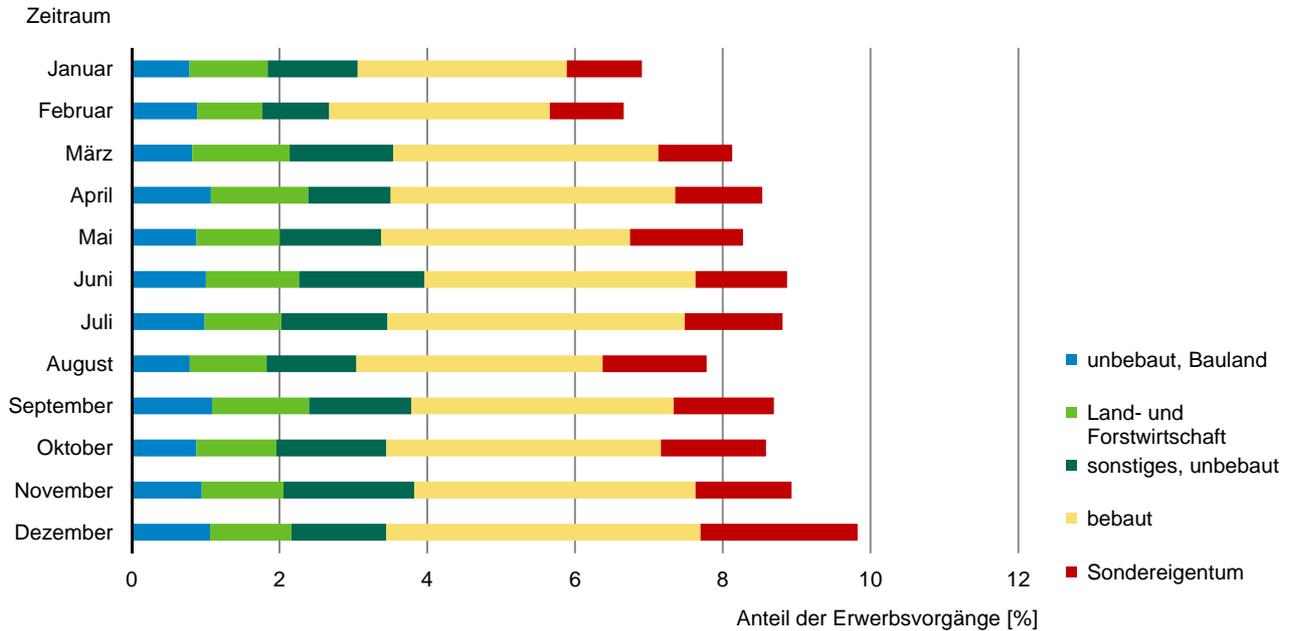


Abb.: 5.4-2 Verteilung der Erwerbsvorgänge im Jahresverlauf 2014 in LK (GR, LE, ME, NO, VO, ZW)

## 6 Preisniveau und Preisentwicklung

### 6.1 Unbebaute Baugrundstücke

#### 6.1.1 Marktteilnehmer

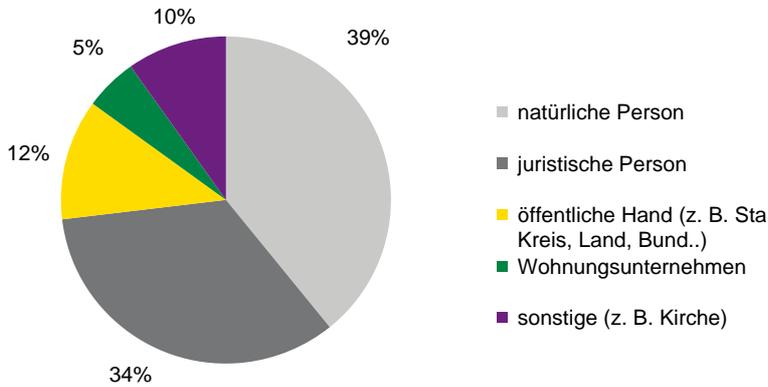


Abb.: 6.1.1-1 Veräußerer unbebauter Grundstücke 2014 in kreisfreien Städten

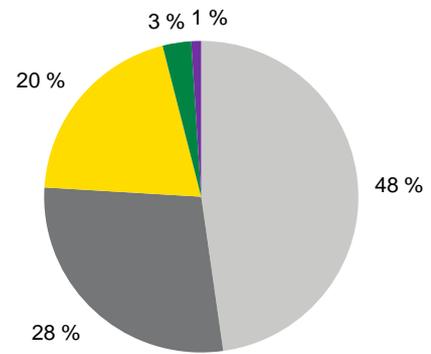


Abb.: 6.1.1-2 Veräußerer unbebauter Grundstücke 2014 in LK (GR, LE, ME, NO, VO, ZW)

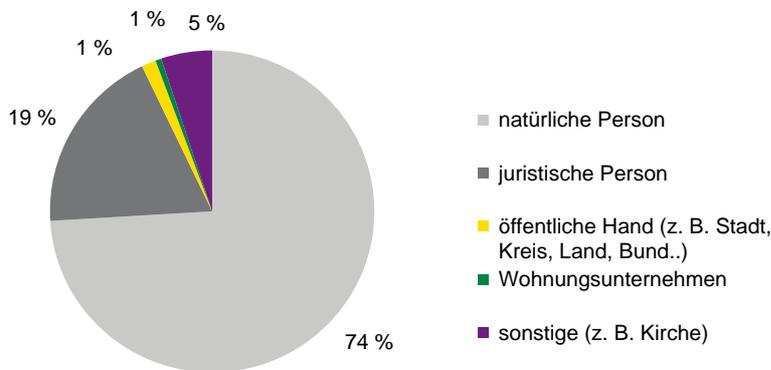


Abb.: 6.1.1-3 Erwerber unbebauter Grundstücke 2014 in kreisfreien Städten

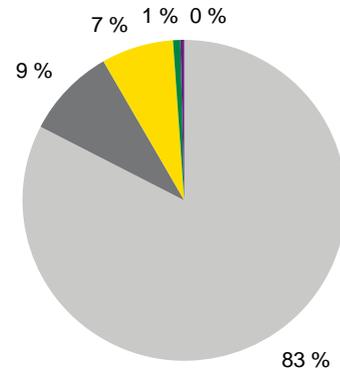


Abb.: 6.1.1-4 Erwerber unbebauter Grundstücke 2014 in LK (GR, LE, ME, NO, VO, ZW)

### 6.1.2 Individueller Wohnungsbau

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke 2014 ind. Wohnungsbau	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	220	11 %	↑
	Dresden	263	-2 %	↓
	Leipzig	346	-5 %	↓
Landkreis	Bautzen	348	-3 %	↓
	Erzgebirgskreis	289	16 %	↑
	Görlitz	120	-16 %	↓
	Leipzig	190	-46 %	↓
	Meißen	254	-18 %	↓
	Mittelsachsen	271	15 %	↑
	Nordsachsen	263	11 %	↑
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	341	-12 %	↓
	Vogtlandkreis	151	16 %	↑
	Zwickau	299	-12 %	↓
<b>Freistaat</b>	<b>Sachsen</b>	<b>3.355</b>	<b>-6 %</b>	<b>↓</b>

Tab.: 6.1.2-1 Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke für individuellen Wohnungsbau in Sachsen 2014

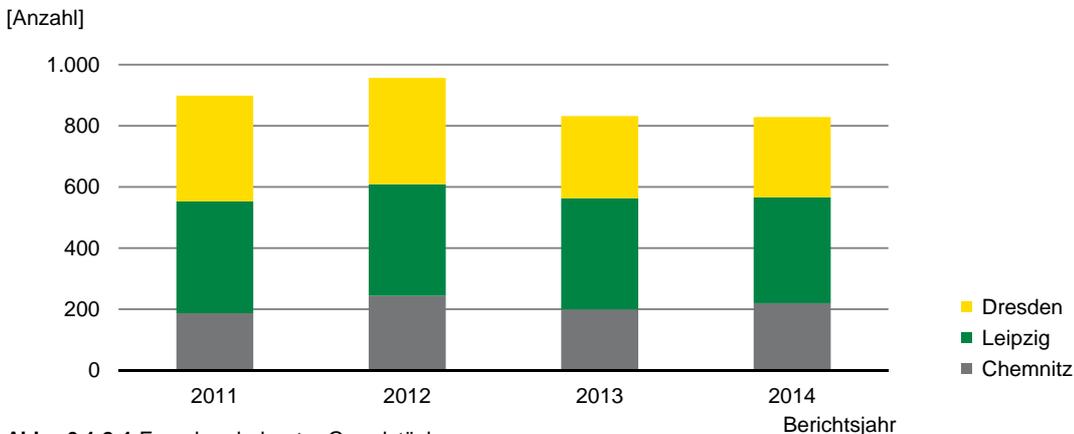


Abb.: 6.1.2-1 Erwerb unbebauter Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in kreisfreien Städten

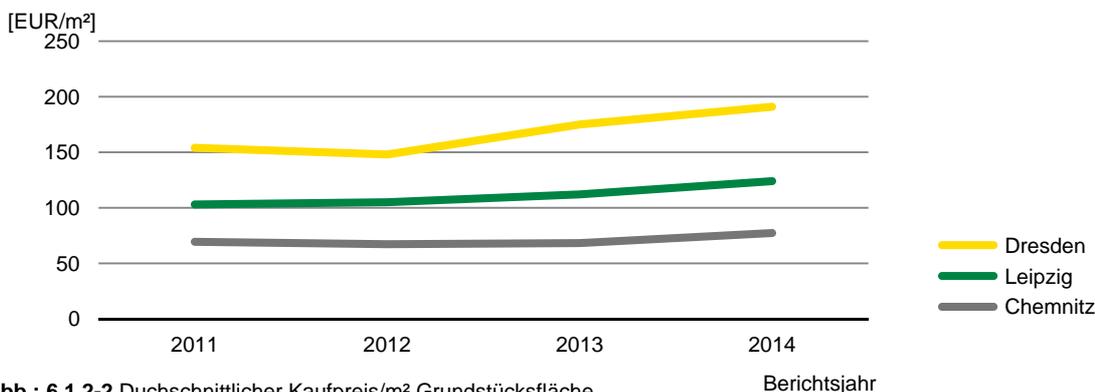


Abb.: 6.1.2-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für den individuellen Wohnungsbau in kreisfreien Städten

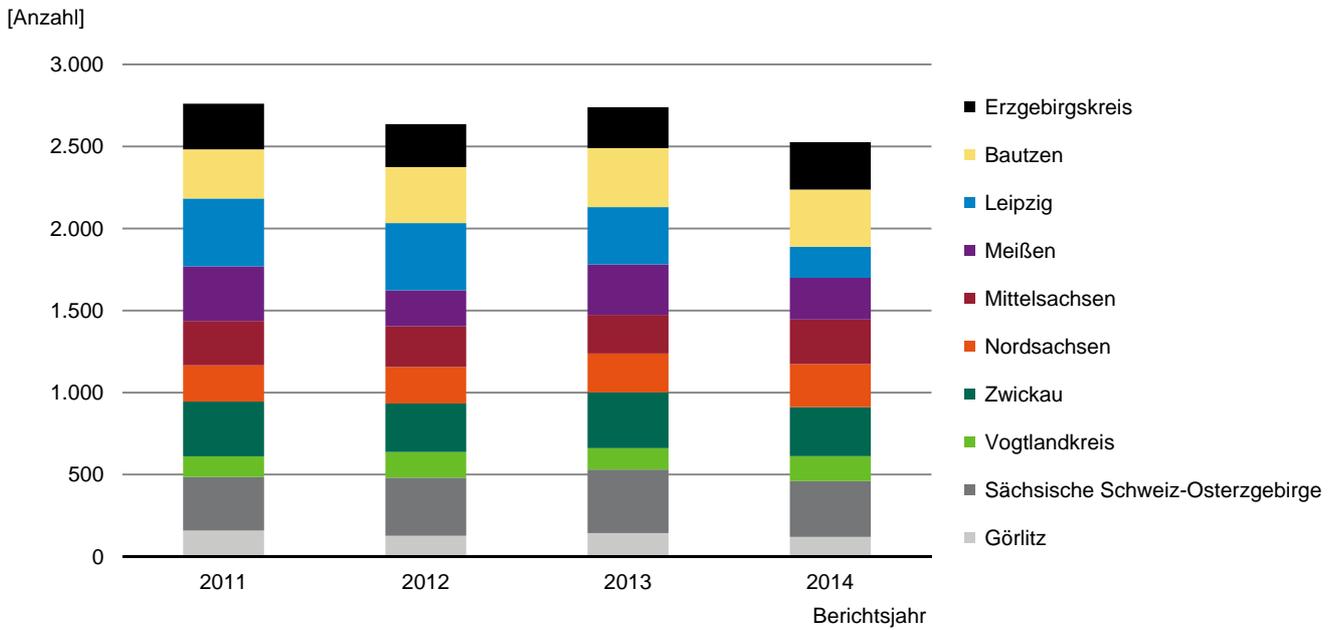


Abb.: 6.1.2-3 Erwerb unbebauter Grundstücke für individuellen Wohnungsbau in Landkreisen

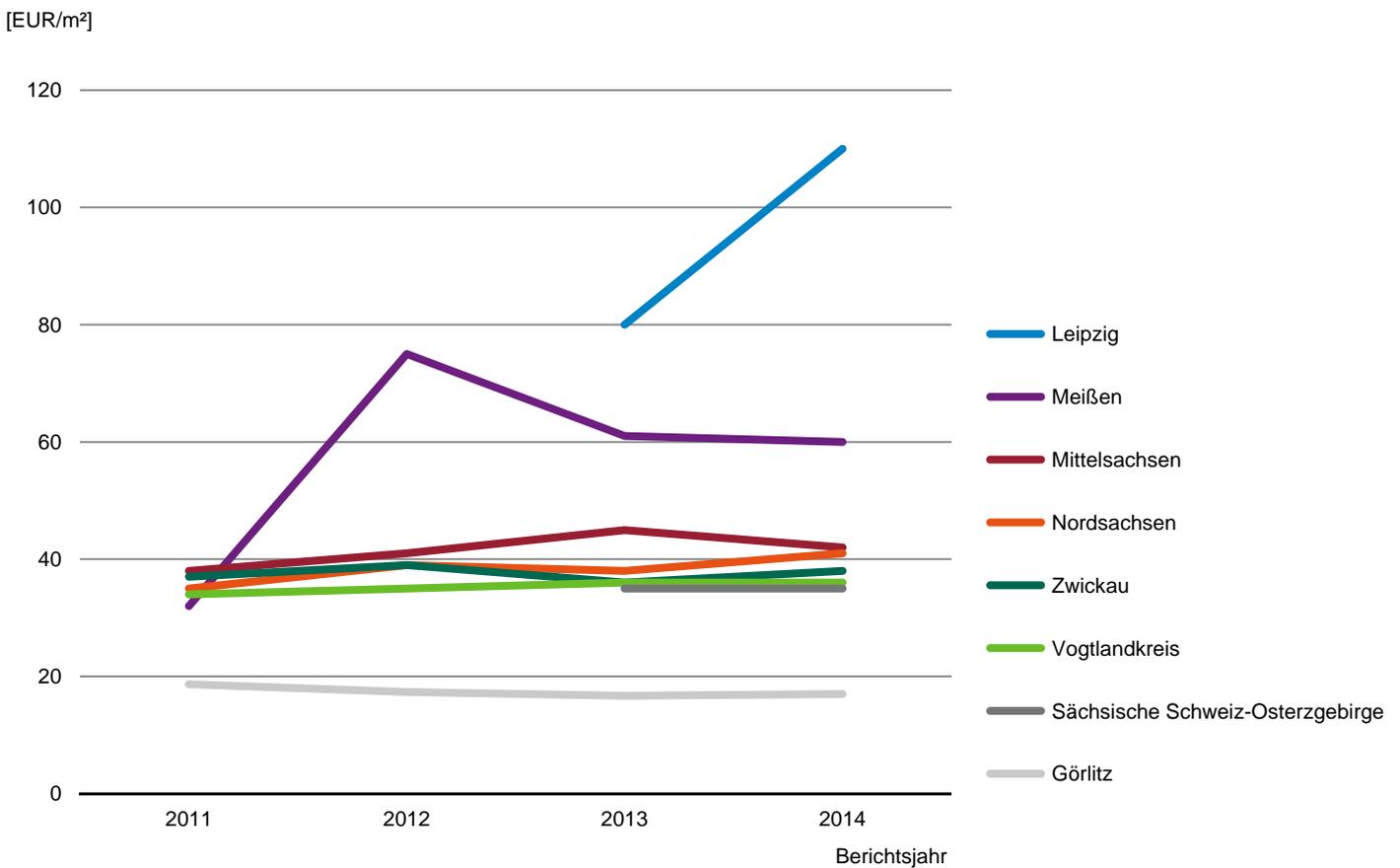
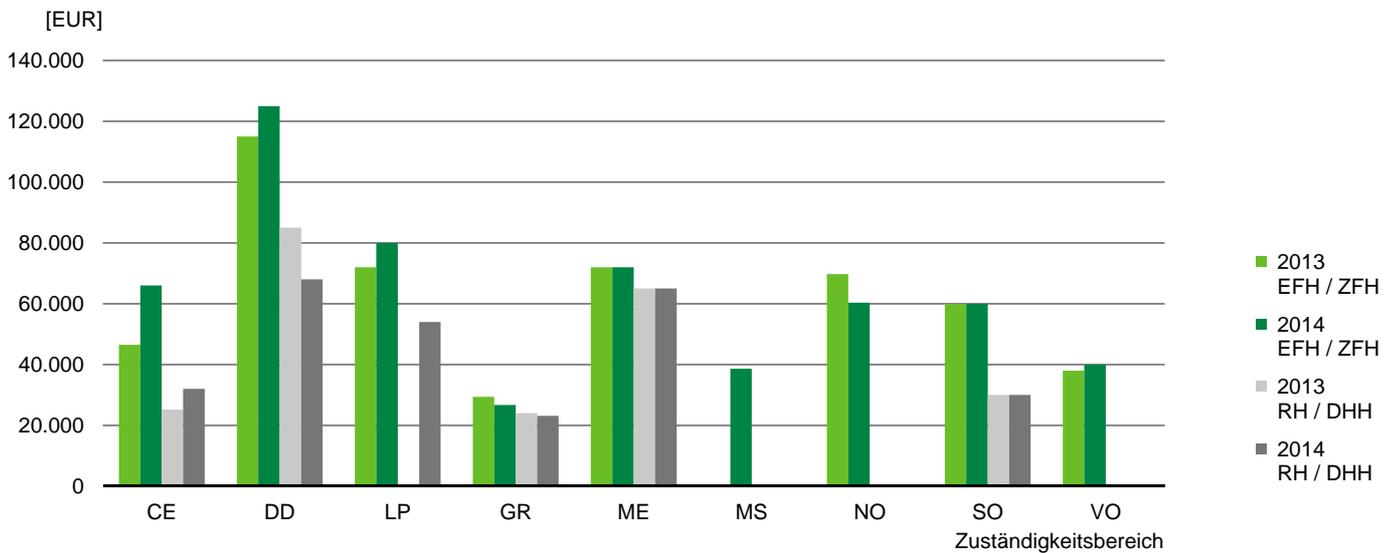
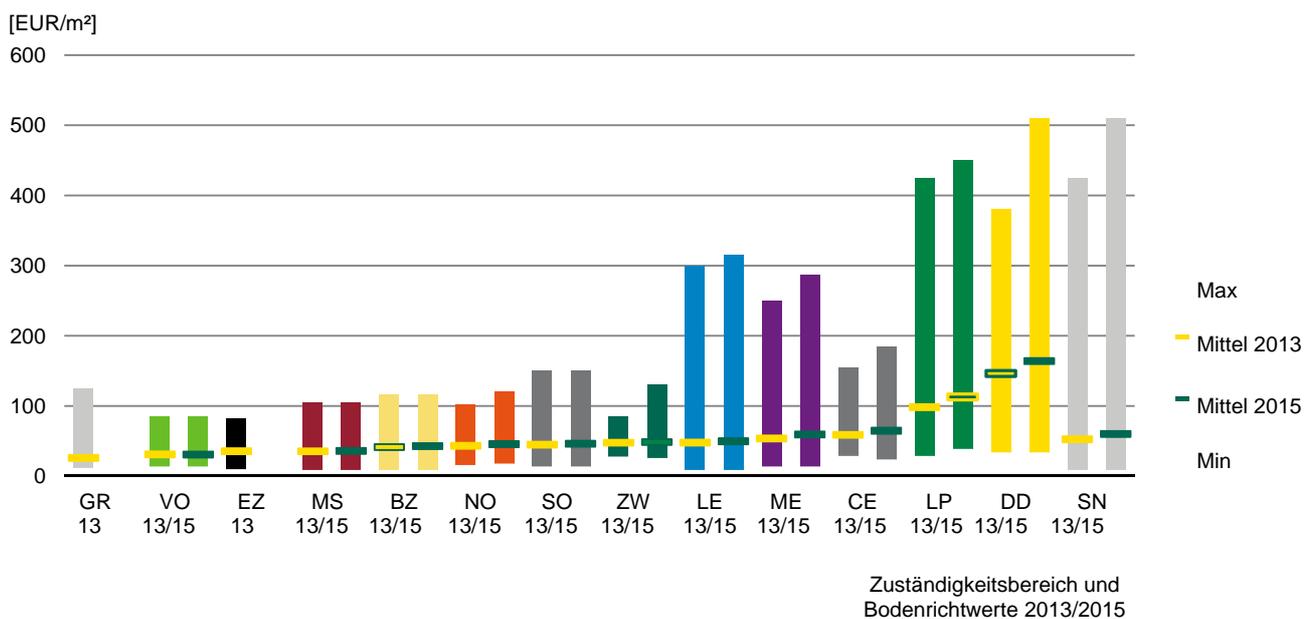
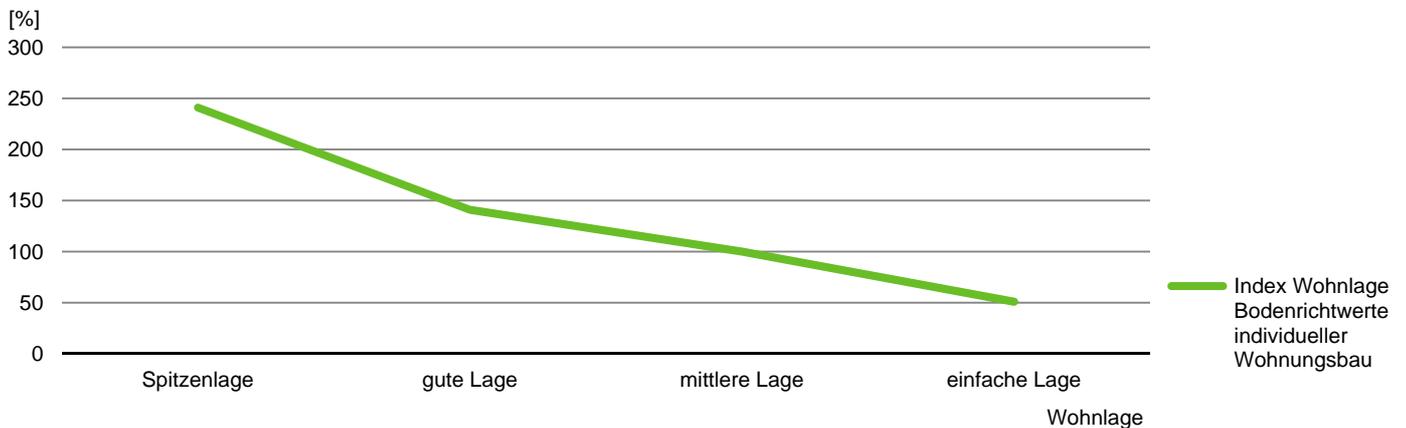


Abb.: 6.1.2-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für den individuellen Wohnungsbau in mitgeteilten Landkreisen



Die folgende Abbildung zeigt den Lageindex für Wohnbauflächen. Dieser wurde aus den Mittelwerten der von den Gutachterausschüssen mitgeteilten lagetypischen Bodenrichtwerte berechnet.



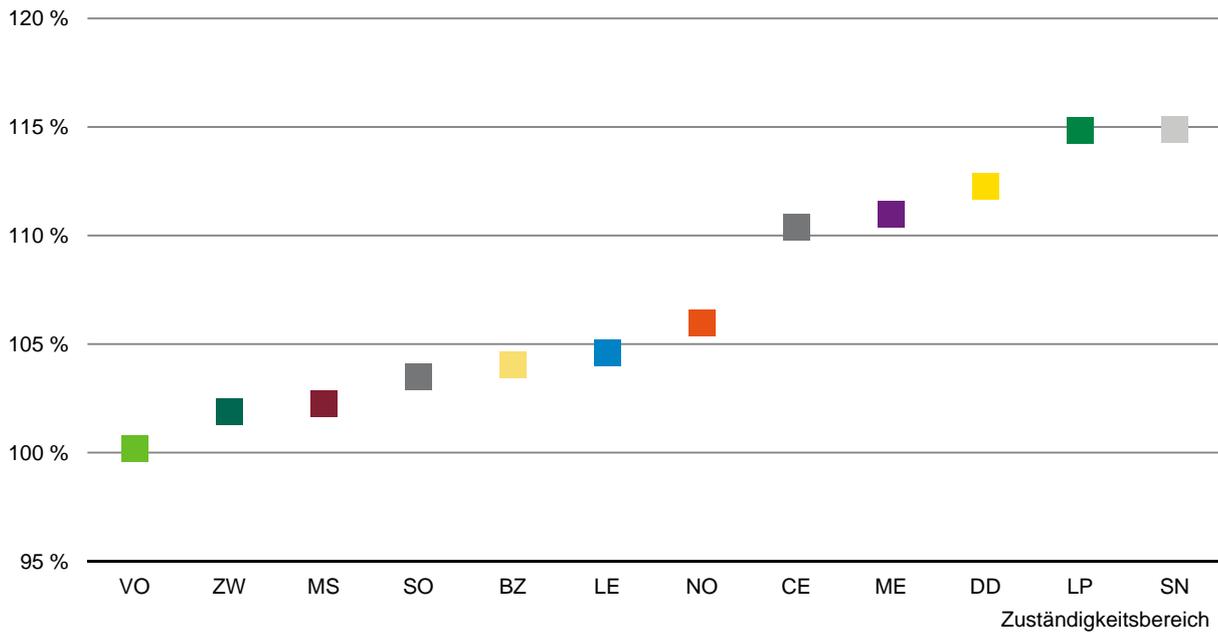
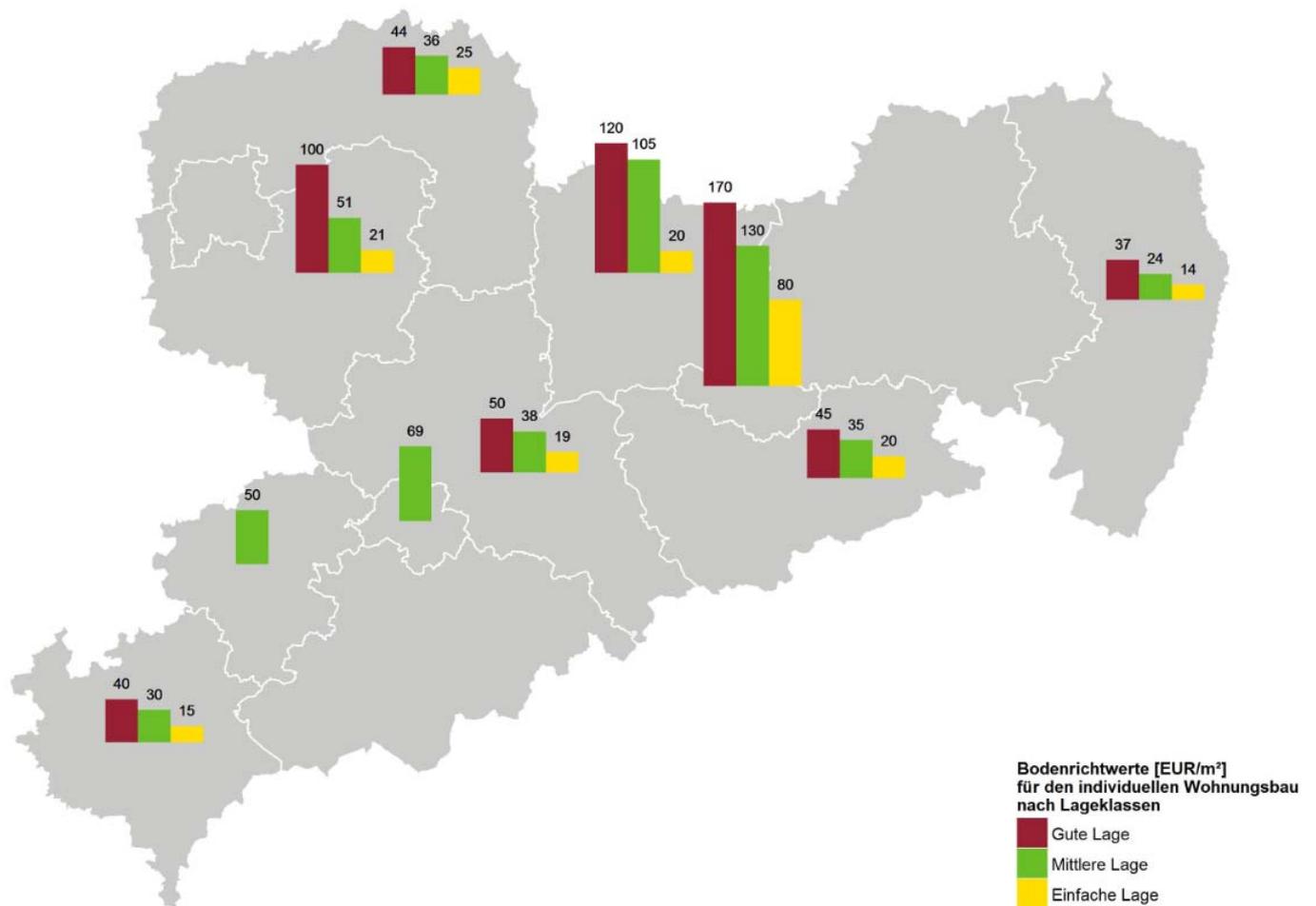


Abb.: 6.1.2-8 Veränderung durchschnittlicher Bodenrichtwerte individueller Wohnungsbau 2015 im Vergleich zu 2013



Bodenrichtwerte [EUR/m<sup>2</sup>] für den individuellen Wohnungsbau nach Lageklassen  
 ■ Gute Lage  
 ■ Mittlere Lage  
 ■ Einfache Lage

Abb.: 6.1.2-9 Durchschnittliche Bodenrichtwerte 2015 individueller Wohnungsbau nach Wohnlage

### 6.1.3 Geschosswohnungsbau

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke 2014 Geschosswohnungsbau	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	17	-37 %	↓
	Dresden	117	-16 %	↓
	Leipzig	119	43 %	↑
Landkreis	Bautzen	k. A.		
	Erzgebirgskreis	5	0 %	→
	Görlitz	k. A.		
	Leipzig	k. A.		
	Meißen	k. A.		
	Mittelsachsen	k. A.		
	Nordsachsen	2	0 %	→
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	k. A.		
	Vogtlandkreis	29	16 %	↑
	Zwickau	75	53 %	↑
	<b>Freistaat</b>	<b>mitgeteilte Bereiche</b>	<b>364</b>	<b>10 %</b>

Tab.: 6.1.3-1 Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke für Geschosswohnungsbau in Sachsen 2014

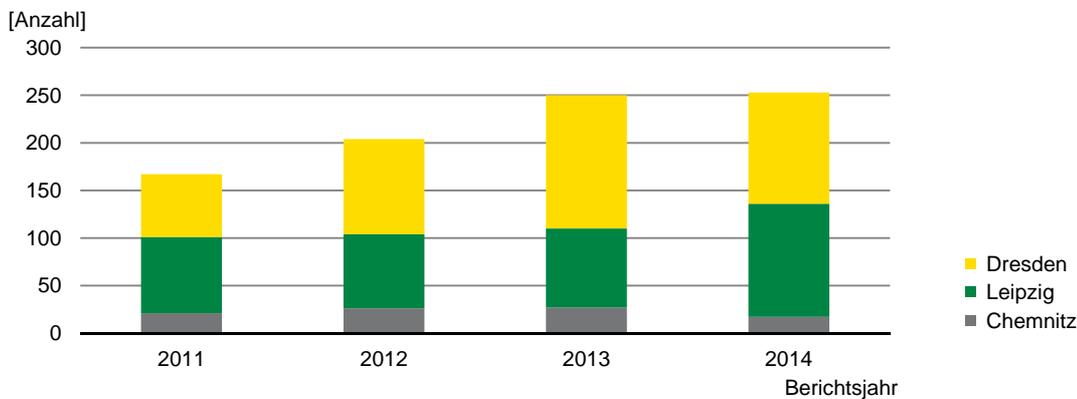


Abb.: 6.1.2-3 Erwerb unbebauter Grundstücke für den Geschosswohnungsbau in kreisfreien Städten

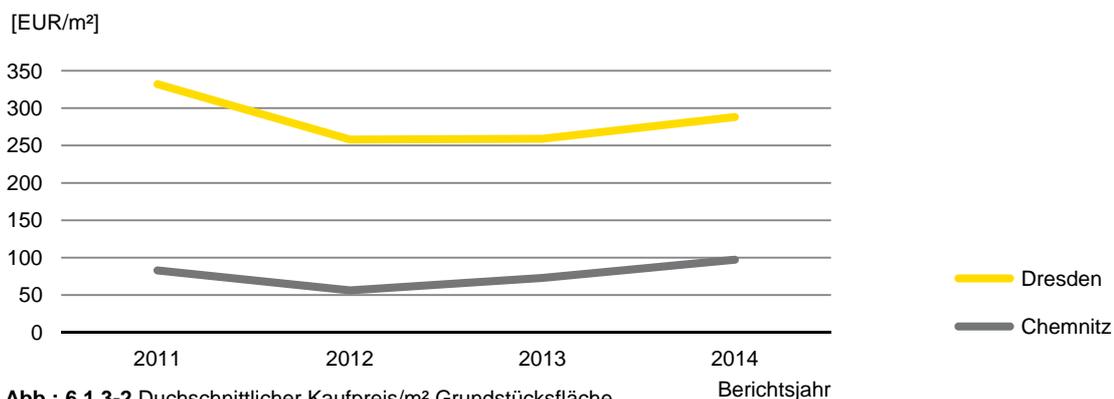


Abb.: 6.1.3-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für Geschosswohnungsbau in 2 kreisfreien Städten

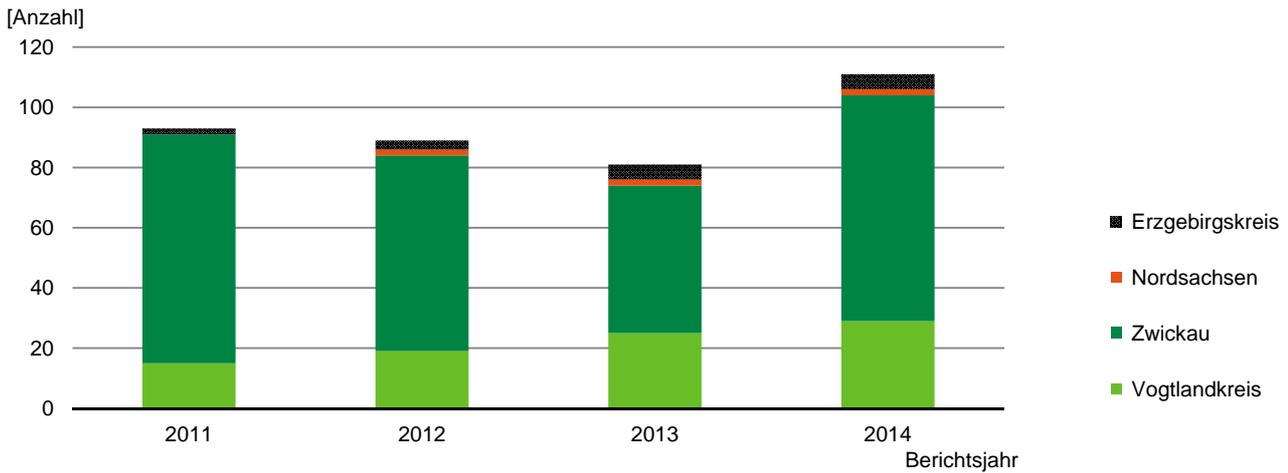


Abb.: 6.1.3-3 Erwerb unbebauter Grundstücke für Geschosswohnungsbau in 4 Landkreisen

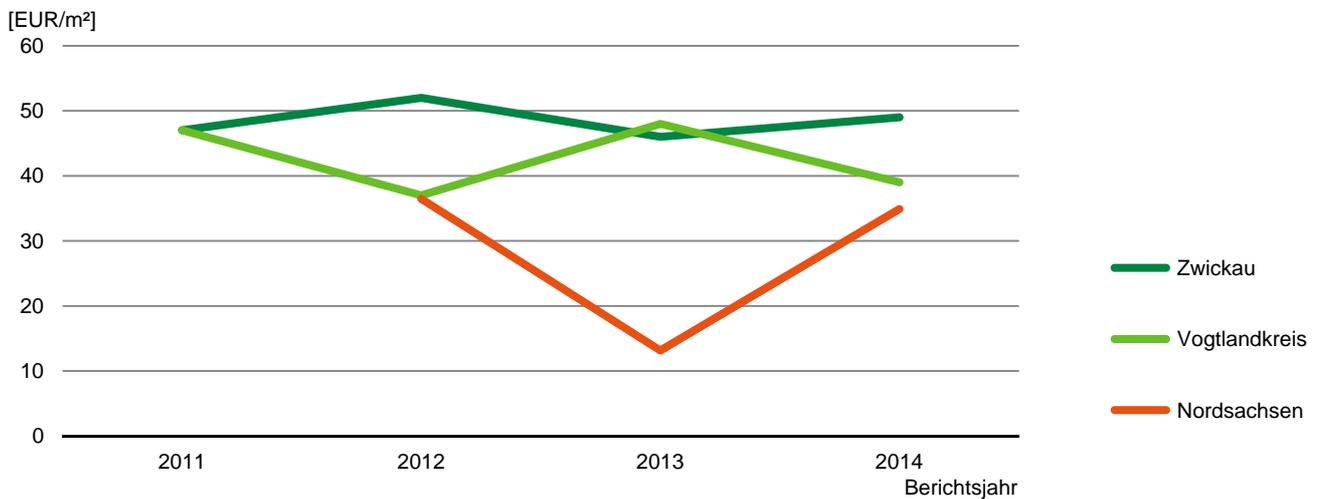


Abb.: 6.1.3-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für Geschosswohnungsbau in 3 Landkreisen

Werte in anderen Zuständigkeitsbereichen liegen für diesen Bericht nicht vor.

Die folgende Abbildung zeigt den Lageindex für den Geschosswohnungsbau. Dieser ist jedoch besonders kritisch zu würdigen, da lediglich die Daten von vier Gutachterausschüssen (DD, GR, SO, VO) mit zudem sehr unterschiedlichen Bodenrichtwertniveaus in die Auswertung einfließen konnten.

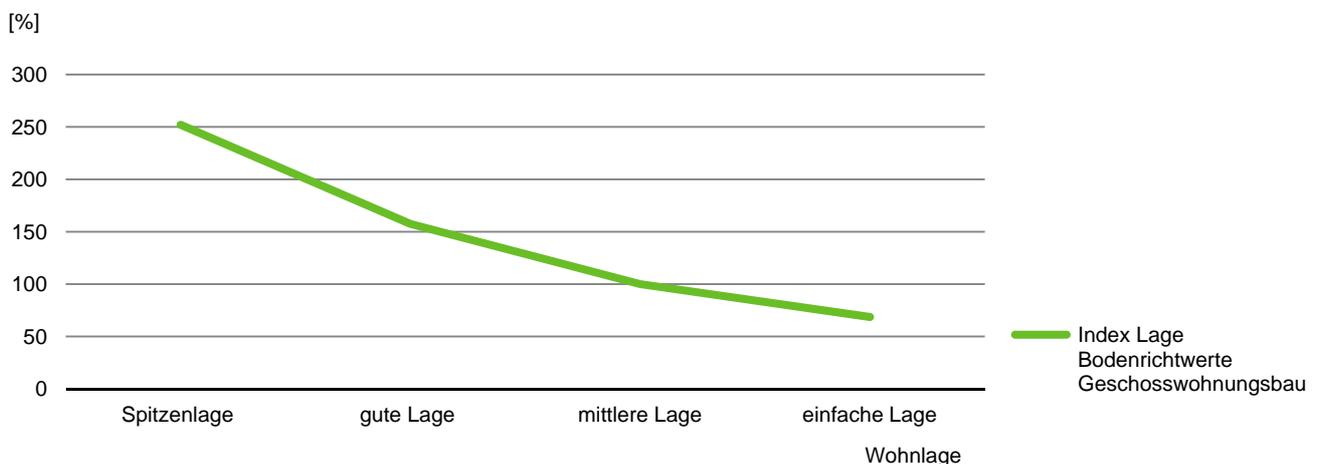


Abb.: 6.1.3-5 Index Lage Bodenrichtwerte für Geschosswohnungsbau; mittlere Wohnlage = 100 %

Abb. 6.1.3-6 zeigt die Bodenrichtwertspannen in den drei kreisfreien Städten (S) und den Landkreisen (LK) Görlitz, Nordsachsen, Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und Vogtlandkreis im Vergleich der Jahre 2010 und 2014. Abb. 6.1.3-6 enthält die von den Gutachterausschüssen mitgeteilten, nach Lageklassen differenzierten mittleren Bodenrichtwerte 2015.

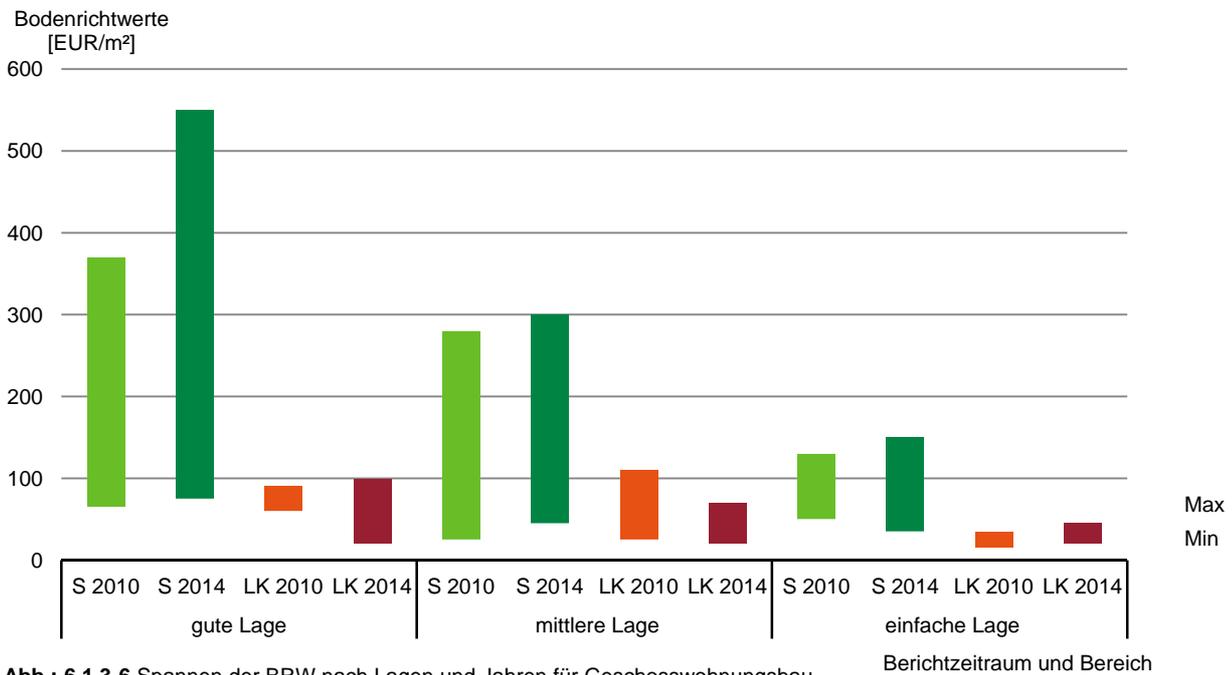


Abb.: 6.1.3-6 Spannen der BRW nach Lagen und Jahren für Geschosswohnungsbau getrennt nach Großstädten (S) und Landkreisen (LK)

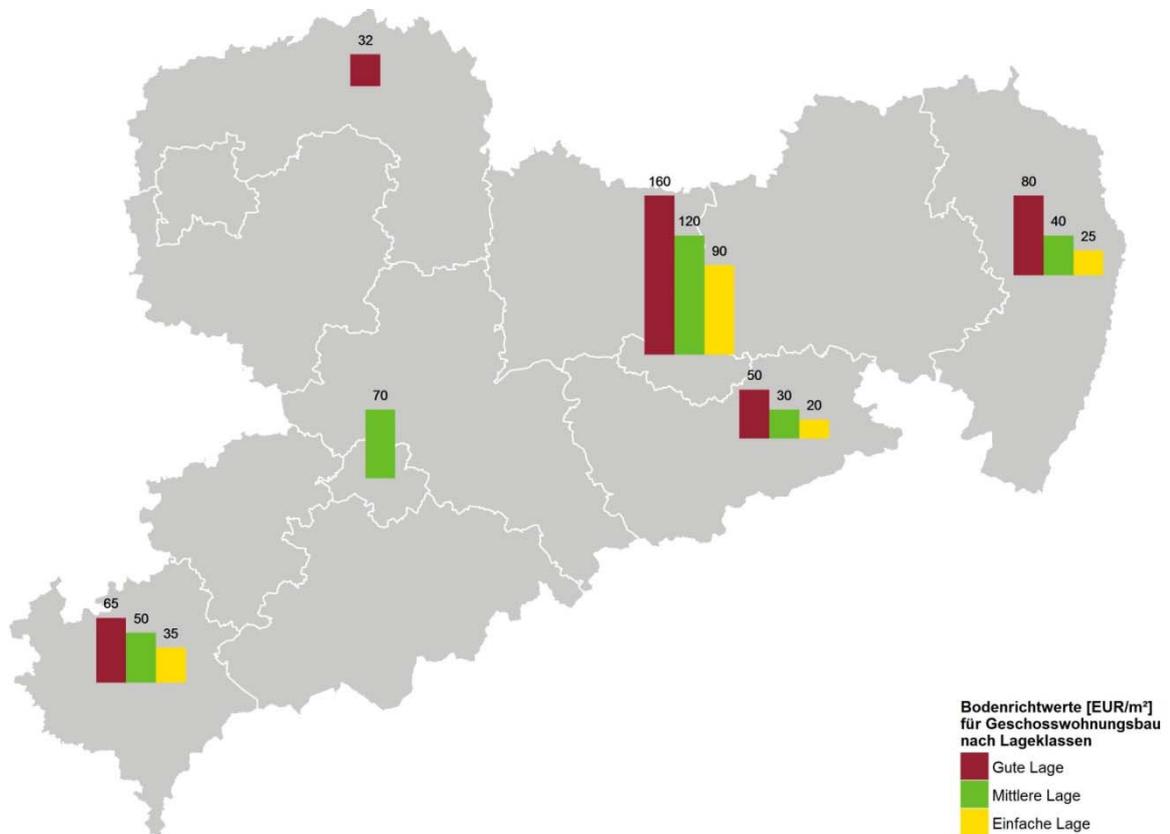


Abb.: 6.1.3-7 Mittlere BRW 2015 für Geschosswohnungsbau

6.1.4 Gewerbliche Bauflächen

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke 2014 für Gewerbe	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	47	12 %	↑
	Dresden	35	13 %	↑
	Leipzig	25	-7 %	↓
Landkreis	Bautzen	43	-20 %	↓
	Erzgebirgskreis	31	-3 %	↓
	Görlitz	36	-3 %	↓
	Leipzig	42	75 %	↑
	Meißen	73	-34 %	↓
	Mittelsachsen	32	-18 %	↓
	Nordsachsen	7	-70 %	↓
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	34	-24 %	↓
	Vogtlandkreis	23	15 %	↑
	Zwickau	34	26 %	↑
	<b>Freistaat</b>	<b>Sachsen</b>	<b>462</b>	<b>-10 %</b>

Tab.: 6.1.4-1 Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke für Gewerbe in Sachsen 2014

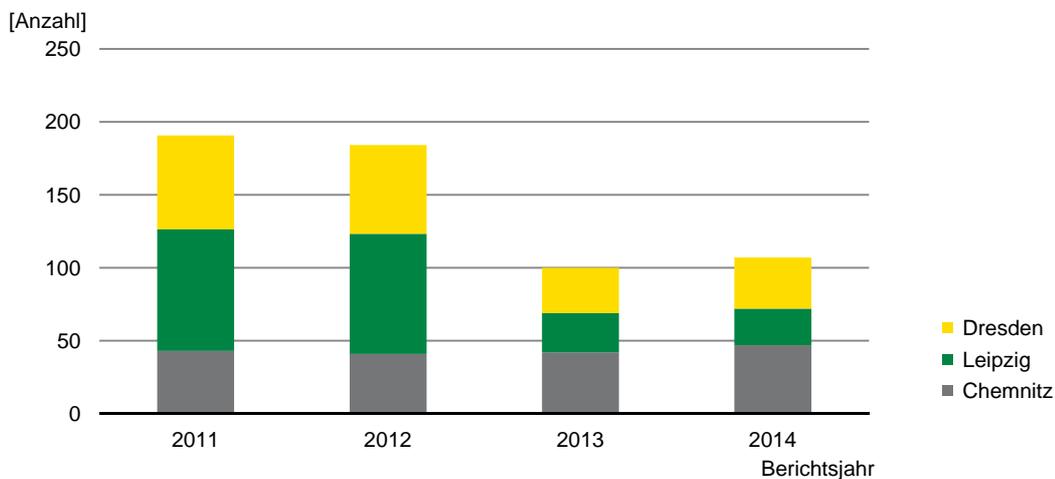


Abb.: 6.1.4-1 Erwerb unbebauter Grundstücke für Gewerbe in kreisfreien Städten

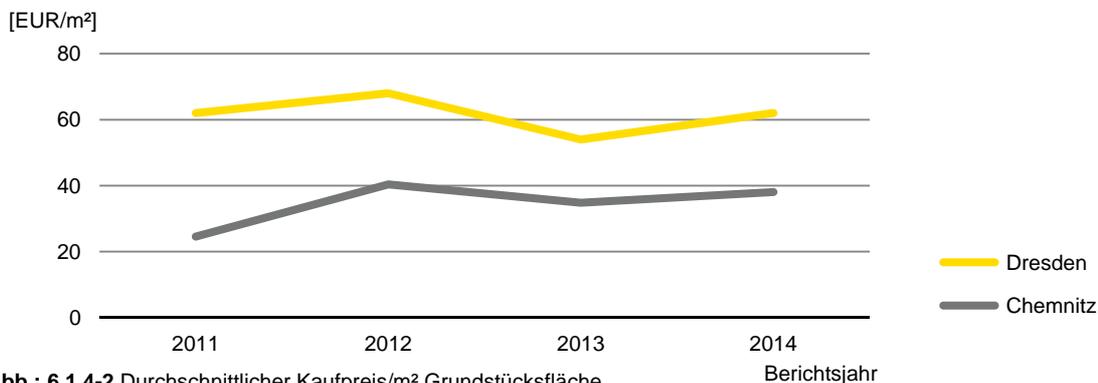


Abb.: 6.1.4-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für klassisches Gewerbe in 2 kreisfreien Städten

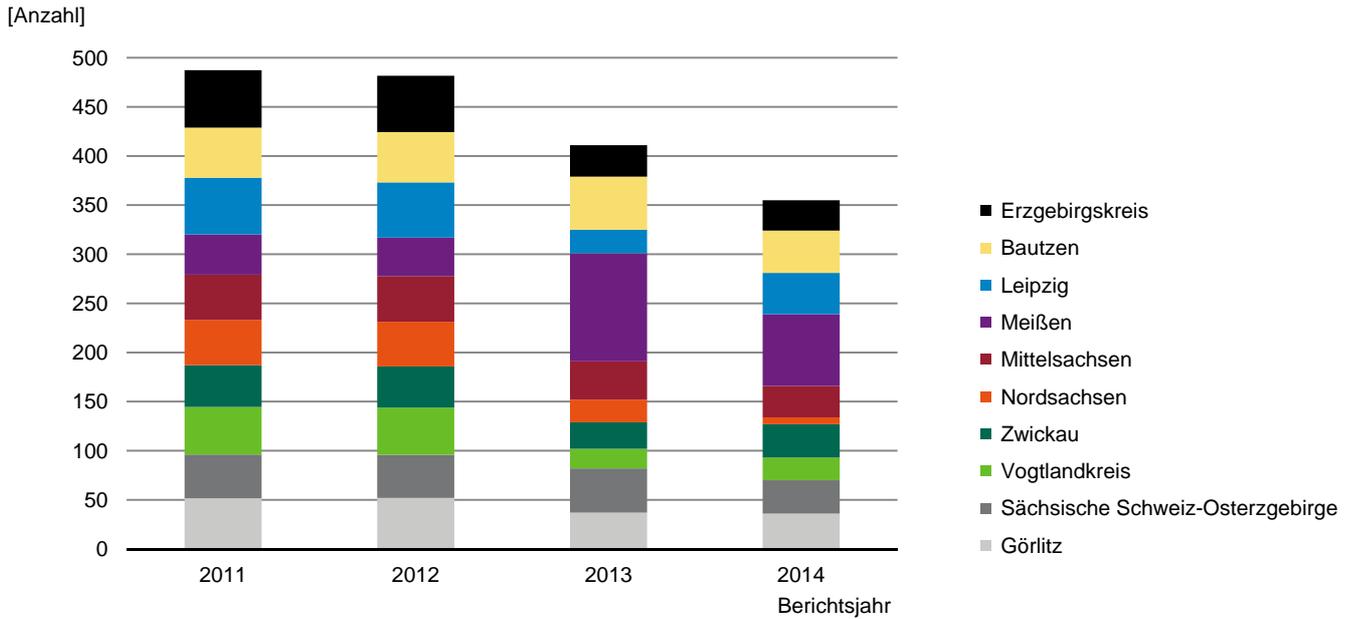


Abb.: 6.1.4-3 Erwerb unbebauter Grundstücke für Gewerbe in Landkreisen

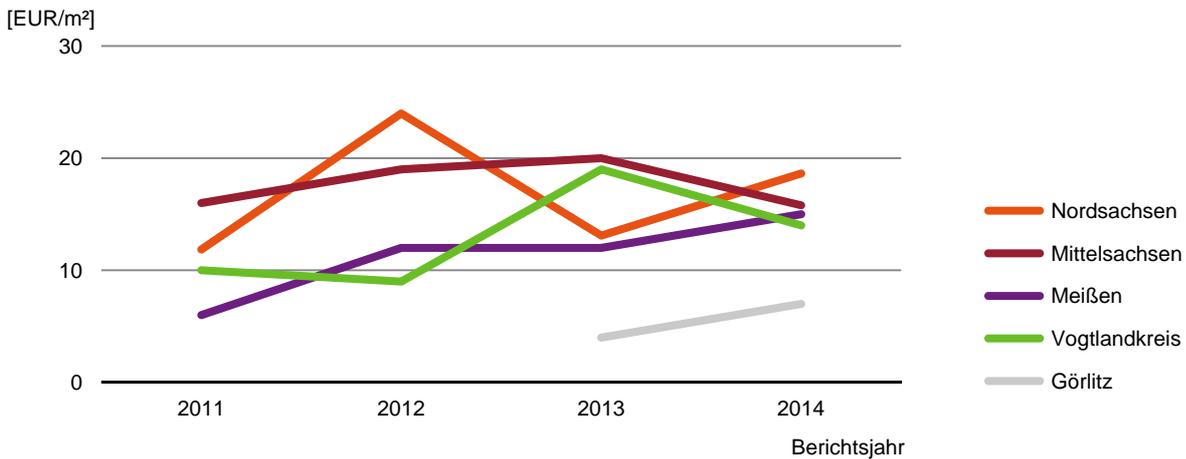


Abb.: 6.1.4-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für klassisches Gewerbe in mitgeteilten Landkreisen

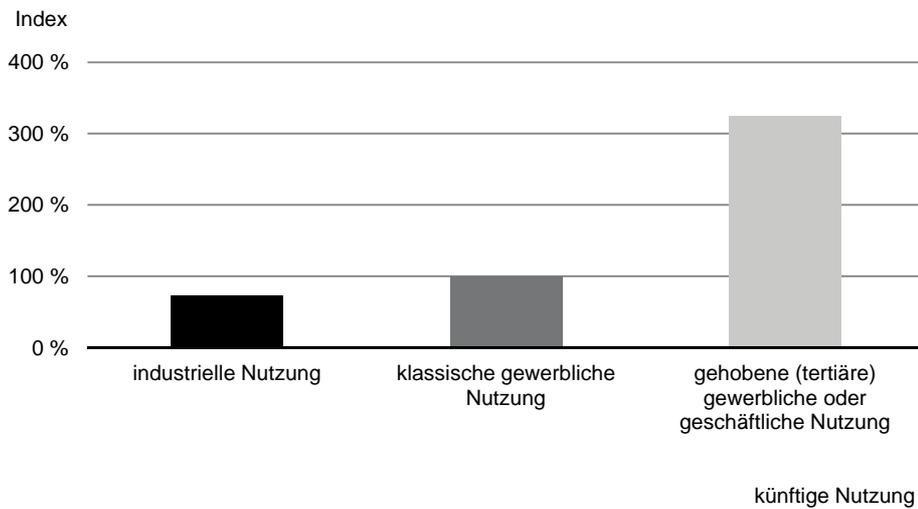


Abb.: 6.1.4-5 Preisunterschiede [%] bei unterschiedlicher gewerblicher Nutzung klassisches Gewerbe = 100 %; Basis Kaufpreise 2014 (CE, DD, GR, ME, VO)

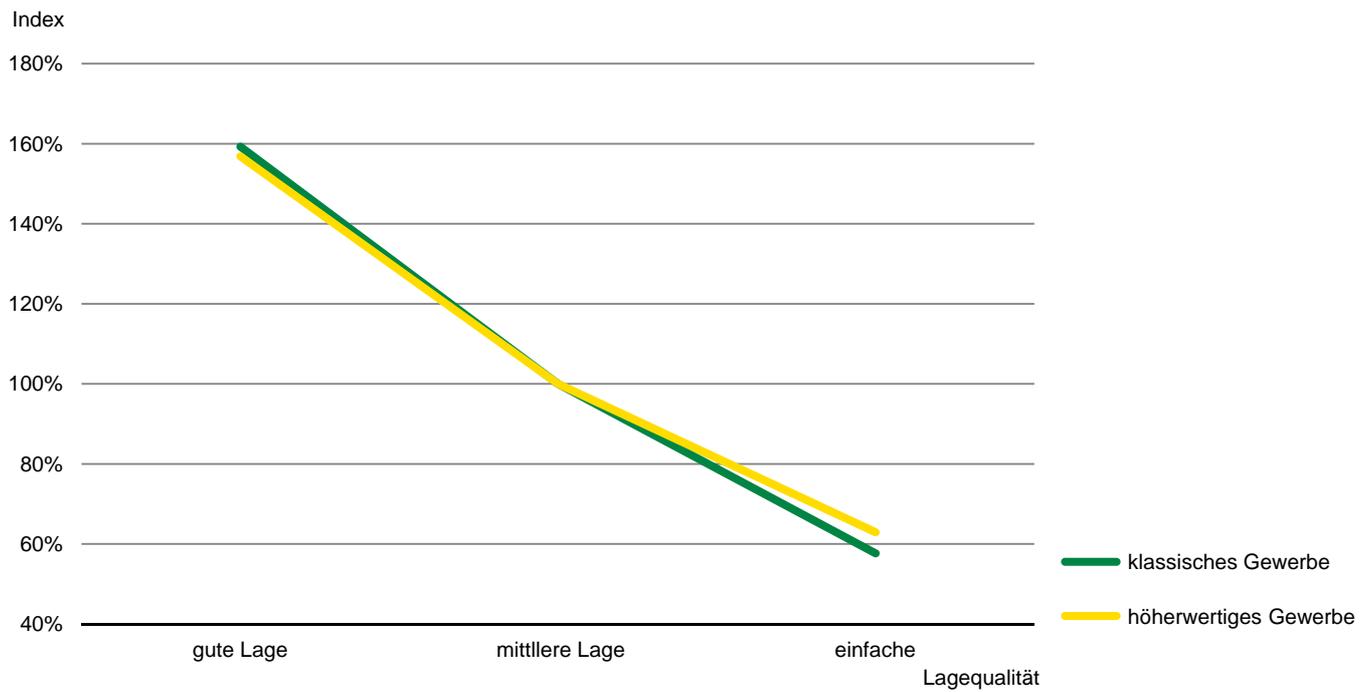


Abb.: 6.4.1-6 Preisdifferenz [%] Bodenrichtwerte für gewerbliche Nutzung nach Lagen; mittlere Lage = 100 %

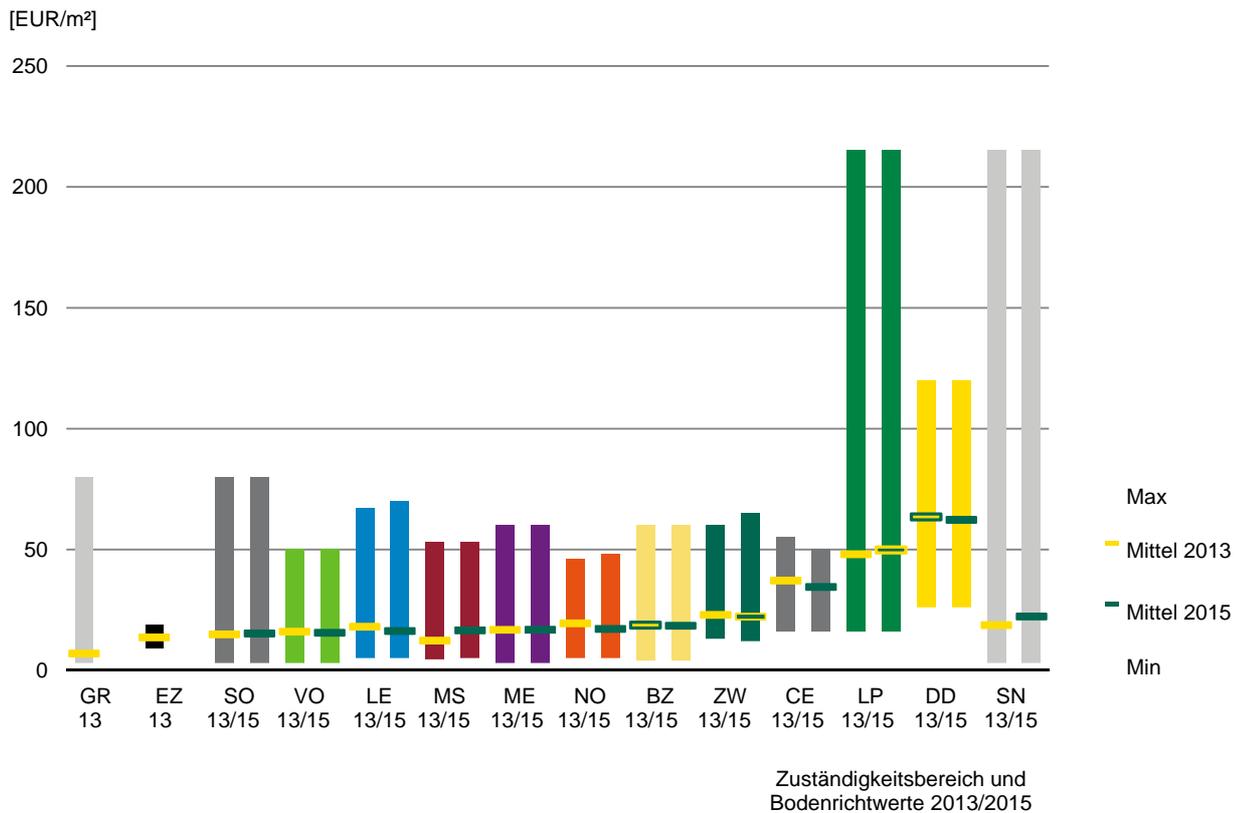


Abb.: 6.1.4-7 Spannweiten der Bodenrichtwerte für Gewerbe

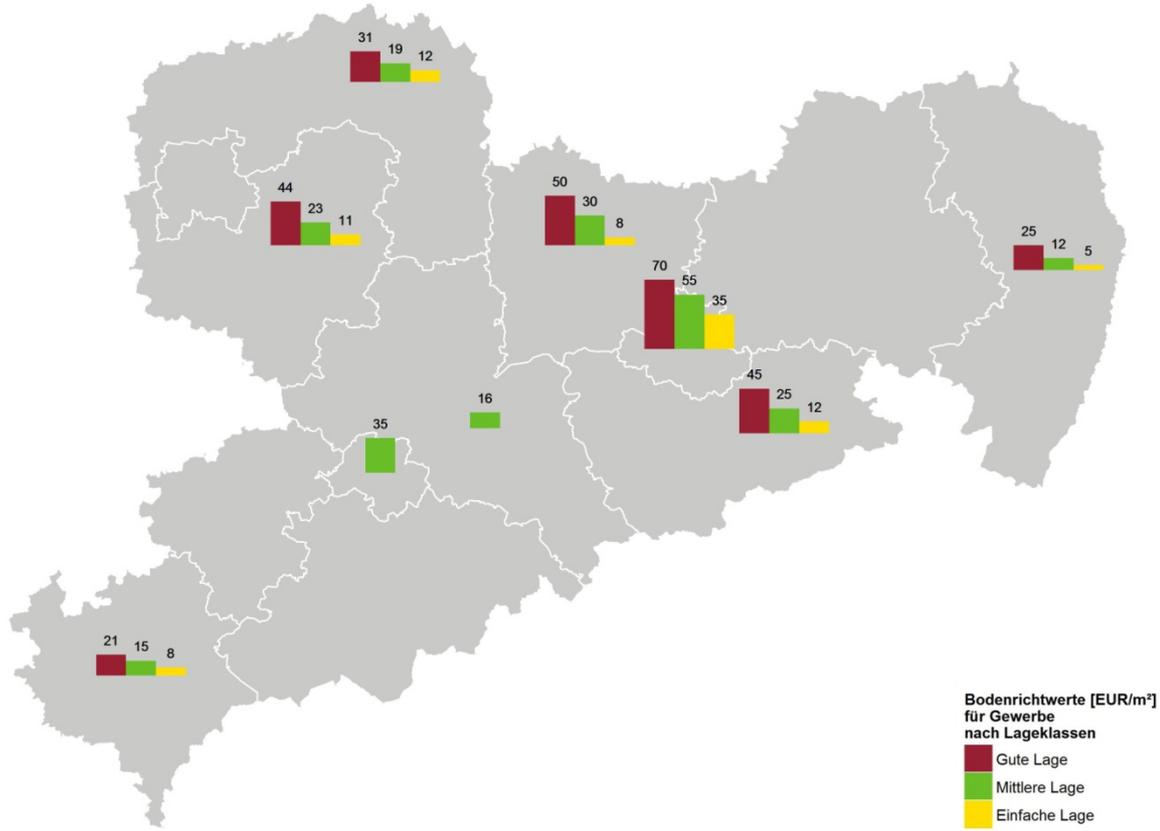


Abb.: 6.1.4-8 Mittlere BRW 2015 für klassisches Gewerbe

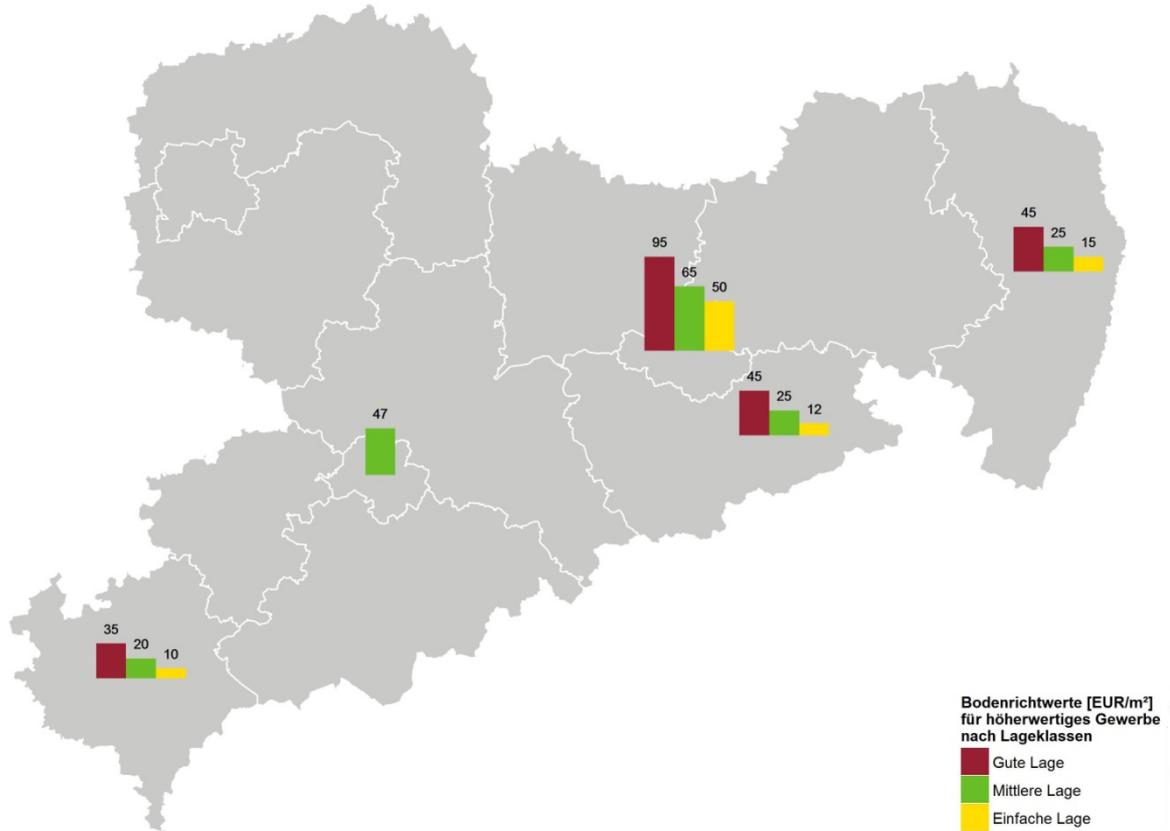


Abb.: 6.1.4-9 Mittlere BRW 2015 für höherwertiges Gewerbe

6.1.5 Gemischte Bauflächen

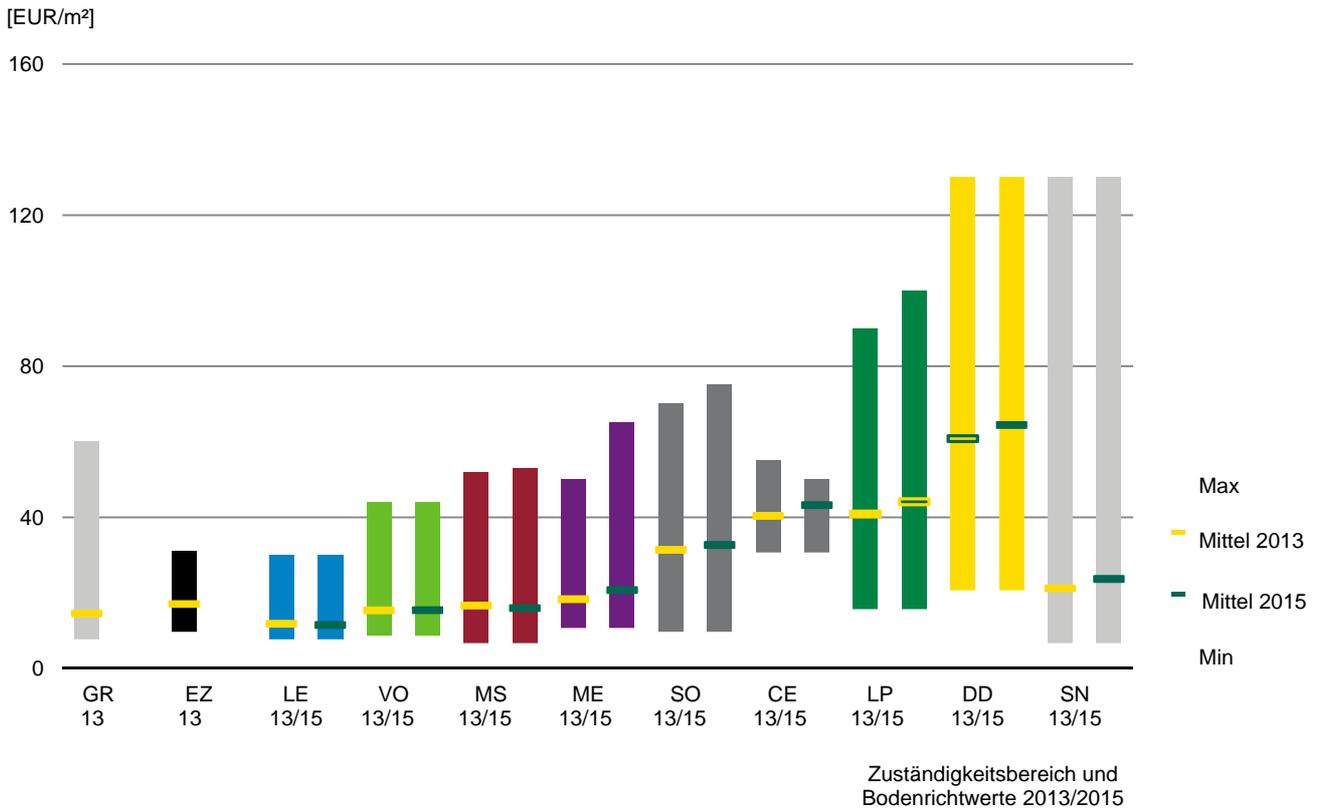


Abb.: 6.1.5-1 Spannweiten der Bodenrichtwerte für Dorfgebiete (MD)

Von den Gutachterausschüssen wurden die folgenden Bodenrichtwerte 2015 für Ia Geschäftslagen mitgeteilt:

75 EUR/m² bis 360 EUR/m² in den Landkreisen  
 1.600 EUR/m² bis 4.000 EUR/m² in den kreisfreien Städten

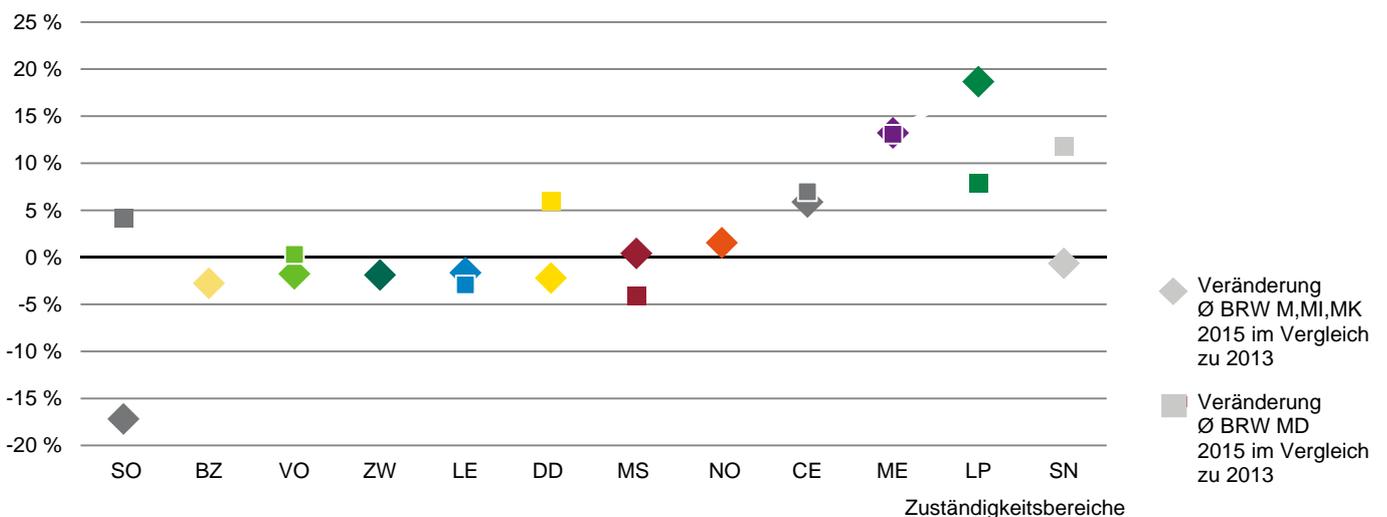


Abb.: 6.1.5-2 Veränderung durchschnittlicher Bodenrichtwerte für gemischte Bauflächen, Mischnutzung und Kerngebiete M, MI, MK sowie für Dorfgebiete MD [%] 2015 im Vergleich zu 2013

### 6.1.6 Erbbaurechte für unbebaute Grundstücke

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1 der Verordnung über das Erbbaurecht - ErbbauVO). Bei Bestellung eines Erbbaurechts wird zwischen dem 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 unbebauter Grundstücke 2014	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	7	40 %	↑
	Dresden	0	0 %	→
	Leipzig	0	0 %	→
Landkreis	Bautzen	k. A.		
	Erzgebirgskreis	k. A.		
	Görlitz	1	0 %	→
	Leipzig	3	-70 %	↓
	Meißen	0	-100 %	↓
	Mittelsachsen	k. A.		
	Nordsachsen	0	0 %	→
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	k. A.		
	Vogtlandkreis	1	-50 %	↓
	Zwickau	1	0 %	→
	<b>Freistaat</b>	<b>mitgeteilte Bereiche</b>	<b>13</b>	<b>-38 %</b>

Tab.: 6.1.6-1 Anzahl Erbbaurechtsbestellung für unbebaute Grundstücke in Sachsen 2014

Im geringen Umfang wurden für unbebaute Grundstücke in Sachsen Erbbaurechte bestellt. Neben Zinsvereinbarungen im Rahmen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes wurden auch Erbbaurechte für den individuellen Wohnungsbau, für gemeinnützige Zwecke, für Sport und gewerbliche Nutzung bestellt. Die folgende Darstellung wurde aus Angaben der Zuständigkeitsbereiche CE, GR, LE und LP abgeleitet.

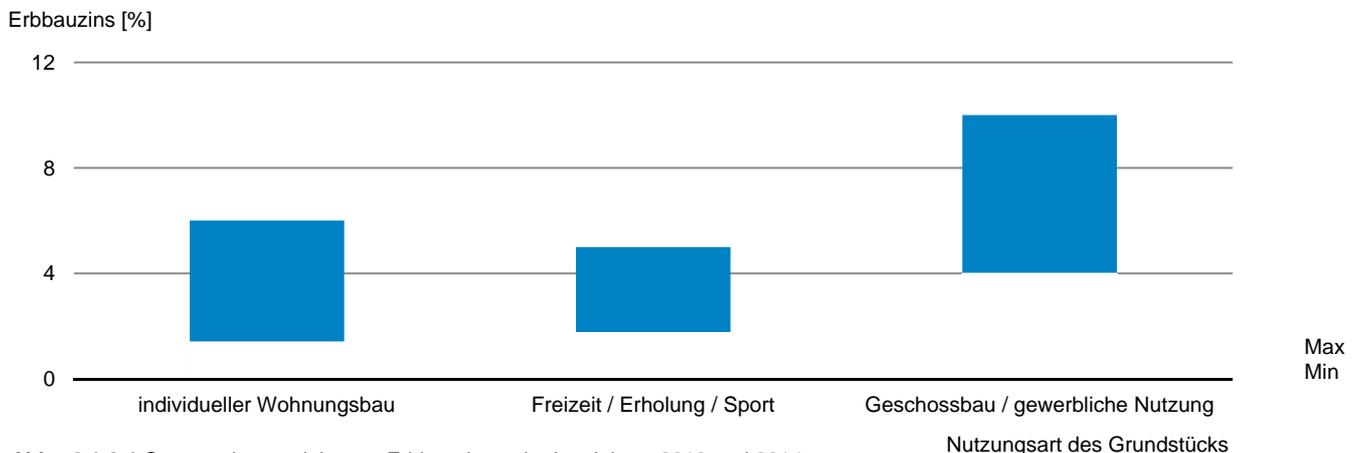


Abb.: 6.1.6-1 Spanne der vereinbarten Erbbauzinsen in den Jahren 2013 und 2014 in mitgeteilten Zuständigkeitsbereichen CE, GR, LE, LP

### 6.1.7 Bauerwartungsland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV).

Zur Abb. 6.1.7-1: Der graue Balken zeigt die Wertigkeit von Bauerwartungsland (Minimum, Maximum und Mittelwert) in Relation zum Bauland in Prozent, wobei hier in der Regel von erschließungsbeitragsfreiem Zustand des Baulands ausgegangen wird. Die Auswertung beruht auf Angaben der Gutachterausschüsse CE, DD, GR und ZW.

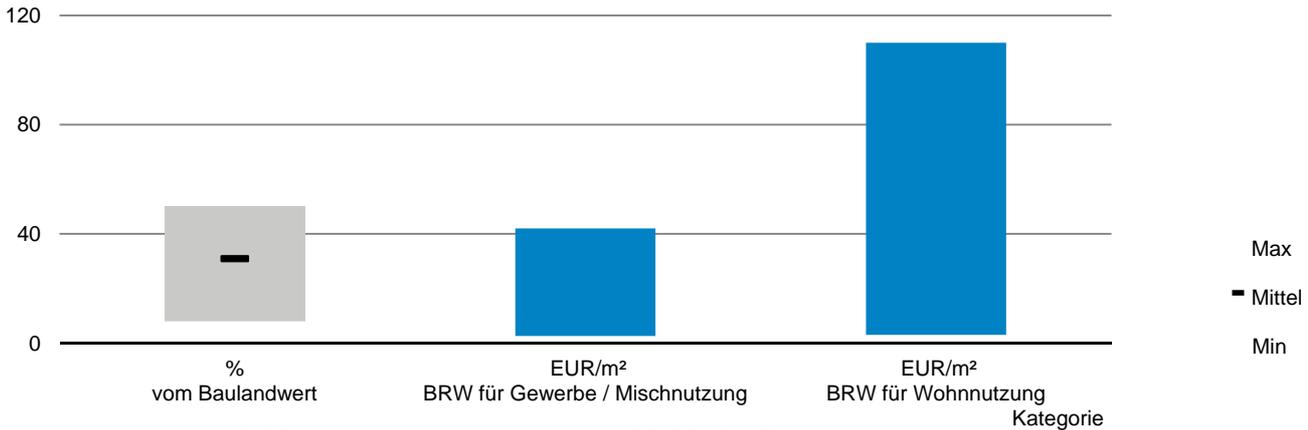


Abb.: 6.1.7-1 Wertanteil [%] Bauerwartungsland vom Bauland in CE, DD, GR, ZW sowie BRW 2015 für Bauerwartungsland in BZ, LE, ME, SO

Die blauen Balken zeigen die absoluten Bodenrichtwertspannen in EUR/m². Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland wurden für die Landkreise BZ, LE, ME und SO ermittelt.

### 6.1.8 Rohbauland

Nach der Definition im § 5 Abs. 3 ImmoWertV sind Rohbauland Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs 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. Diverse Faktoren beeinflussen die Wertigkeit des werdenden Baulands. Neben der Beschaffenheit, späteren Nutzbarkeit und Erschließungskosten ist auch die Wartezeit bis zur Bebauung zu kalkulieren.

Zur Abb. 6.1.8-1: Der graue Balken zeigt die Wertigkeit von Rohbauland (Minimum, Maximum und Mittelwert) in Relation zum Bauland in Prozent (CE, DD, ZW). Die blauen Balken zeigen die absoluten Bodenrichtwertspannen in EUR/m² (BZ, LE, LP, ME, MS, NO, SO, VO, ZW).

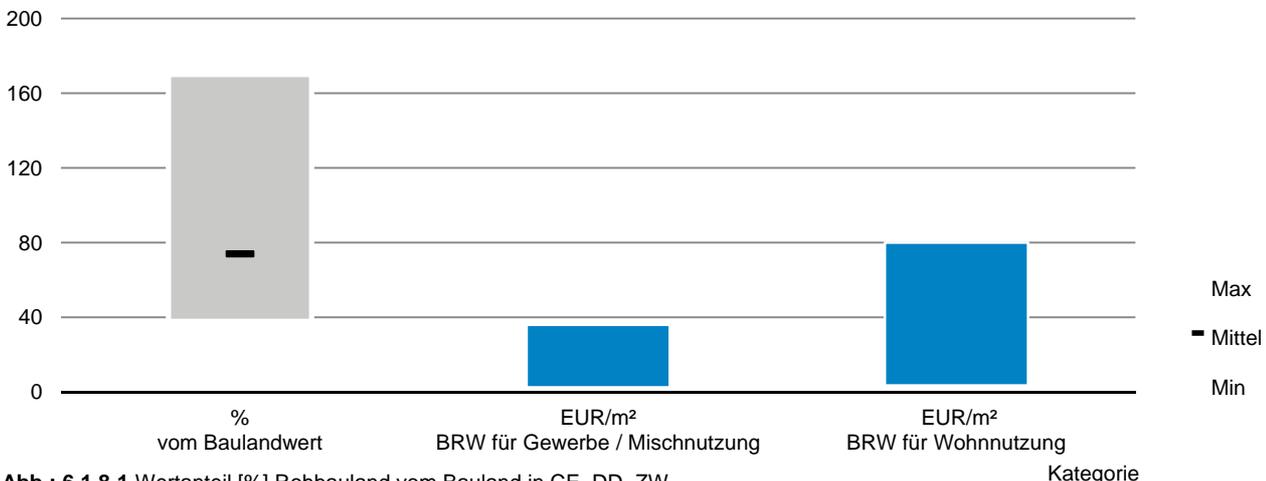


Abb.: 6.1.8-1 Wertanteil [%] Rohbauland vom Bauland in CE, DD, ZW sowie BRW 2015 für Rohbauland in BZ, LE, LP, ME, MS, NO, SO, VO, ZW

### 6.1.9 Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, die einer dauerhaften öffentlichen Zweckbindung, insbesondere auf Grund eines Bebauungsplans unterworfen und jeglichem privaten Gewinnstreben entzogen sind (vor allem entsprechend den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB für der Allgemeinheit dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen). Es handelt sich hier insbesondere um Festsetzungen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, um Anlagen für (örtliche) Verwaltungen und Verkehrsflächen sowie sonstige Flächen, die für eine Zweckbestimmung festgesetzt wurden, die eine privatwirtschaftliche Nutzung ausschließt.

Nach WertR 2006 ist bei der Bodenbewertung von Gemeinbedarfsflächen zu unterscheiden zwischen

- **künftigem Gemeinbedarf:**  
Gemeinbedarfsflächen, die sich in dieser Eigenschaft (noch) nicht im Eigentum der öffentlichen Hand befinden und erworben werden können (z. B. Grunderwerb für Straßen, Flughafen, Bahn).
- **bleibendem Gemeinbedarf:**  
Gemeinbedarfsflächen im Eigentum der öffentlichen Hand, die auf absehbare Zeit einer öffentlichen Zweckbindung vorbehalten bleiben.
- **abgehendem Gemeinbedarf:**  
Gemeinbedarfsflächen im Eigentum der öffentlichen Hand, deren öffentliche Zweckbindung aufgegeben wird (z. B. Verwaltungsgebäude, Forstämter, Kirchen).

Die folgende Darstellung enthält Angaben aus den Zuständigkeitsbereichen CE, LP, VO und ZW zum Kauf von Verkehrsflächen im Innenbereich im Vergleich zu maßgeblichen Baulandbodenrichtwerten.

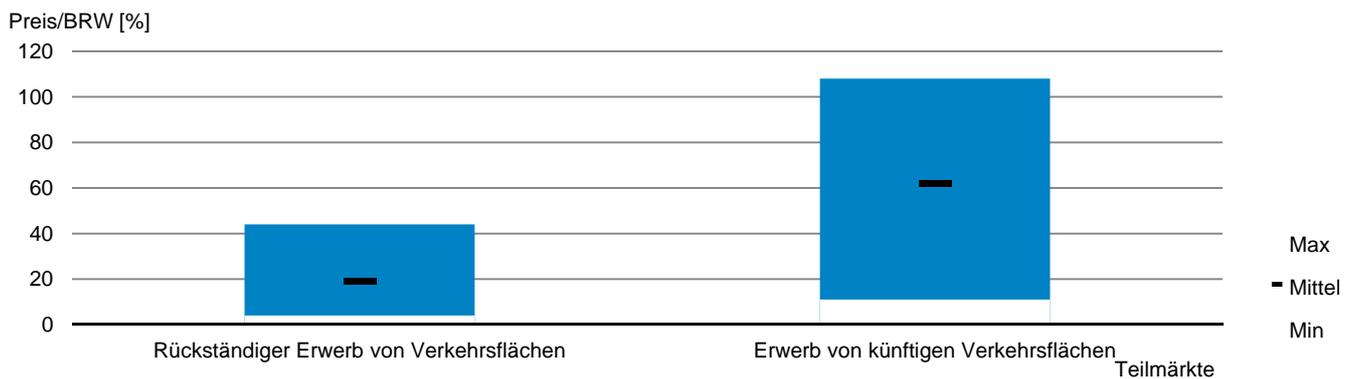


Abb.: 6.1.9-1 Anteil [%] vom maßgeblichen Bodenrichtwert beim Verkehrsflächenerwerb im Innenbereich in den Zuständigkeitsbereichen CE, LP, VO, ZW

### 6.1.10 Private Wege

Private Erschließungsflächen, Flächen durch die eine Erschließung oder bessere Erschließung geschaffen wird, wie private Zufahrten und Wege, werden je nach Lage und Größe zu einem Preis in Abhängigkeit vom maßgeblichen Bodenrichtwert erworben. Aus den Angaben der Zuständigkeitsbereiche CE, LP, NO, VO und ZW ergab sich das folgende Bild, wobei die jeweiligen Durchschnittswerte in den Zuständigkeitsbereichen eine Bandbreite zwischen 50 Prozent und 93 Prozent aufwiesen.

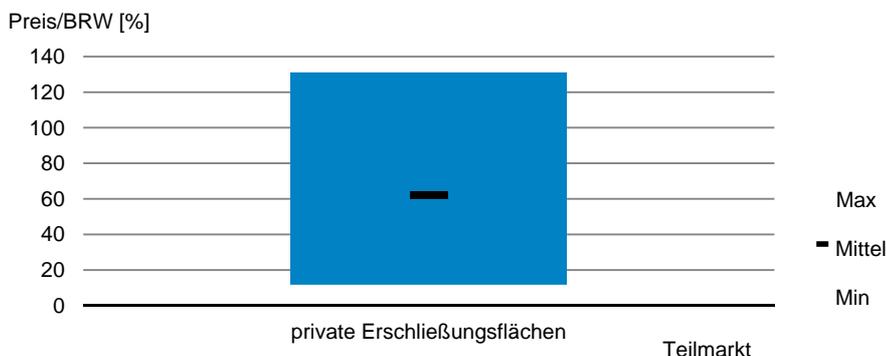


Abb.: 6.1.10-1 Anteil [%] vom maßgeblichen BRW beim Erwerb privater Erschließungsflächen in den Bereichen CE, LP, NO, VO, ZW

6.1.11 Gesamtübersicht unbebaute Grundstücke

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke 2014	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	391	5 %	↑
	Dresden	485	-3 %	↓
	Leipzig	500	4 %	↗
Landkreis	Bautzen	458	0 %	→
	Erzgebirgskreis	575	6 %	↑
	Görlitz	217	8 %	↑
	Leipzig	553	9 %	↑
	Meißen	331	-22 %	↓
	Mittelsachsen	345	13 %	↑
	Nordsachsen	303	9 %	↑
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	490	7 %	↑
	Vogtlandkreis	233	16 %	↑
	Zwickau	429	-3 %	↓
	<b>Freistaat</b>	<b>Sachsen</b>	<b>5.310</b>	<b>3 %</b>

Tab.: 6.1.11-1 Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke in Sachsen 2014

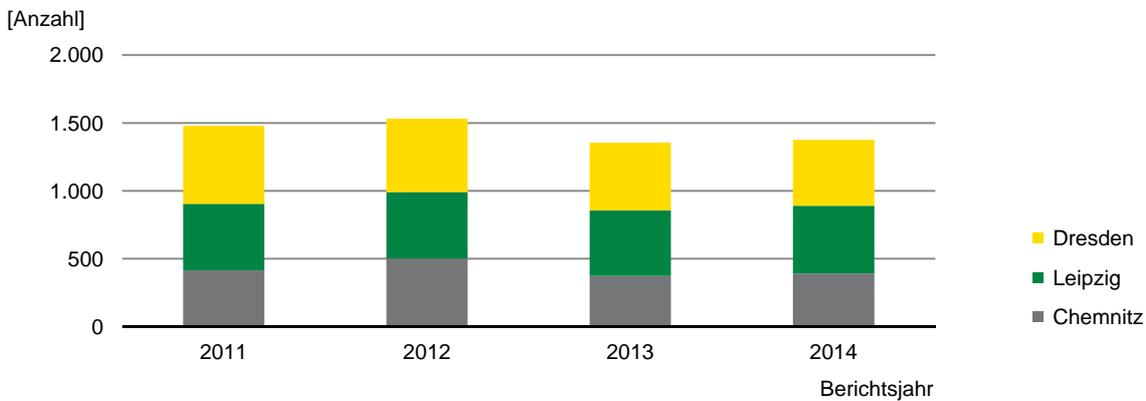


Abb.: 6.1.11-1 Erwerb unbebauter Grundstücke in kreisfreien Städten

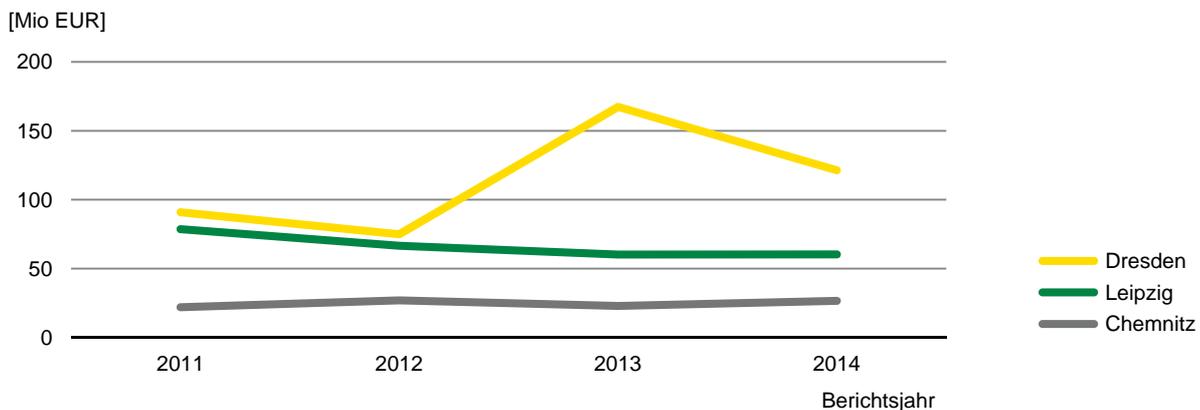


Abb.: 6.1.11-2 Geldumsatz unbebauter Grundstücke in kreisfreien Städten

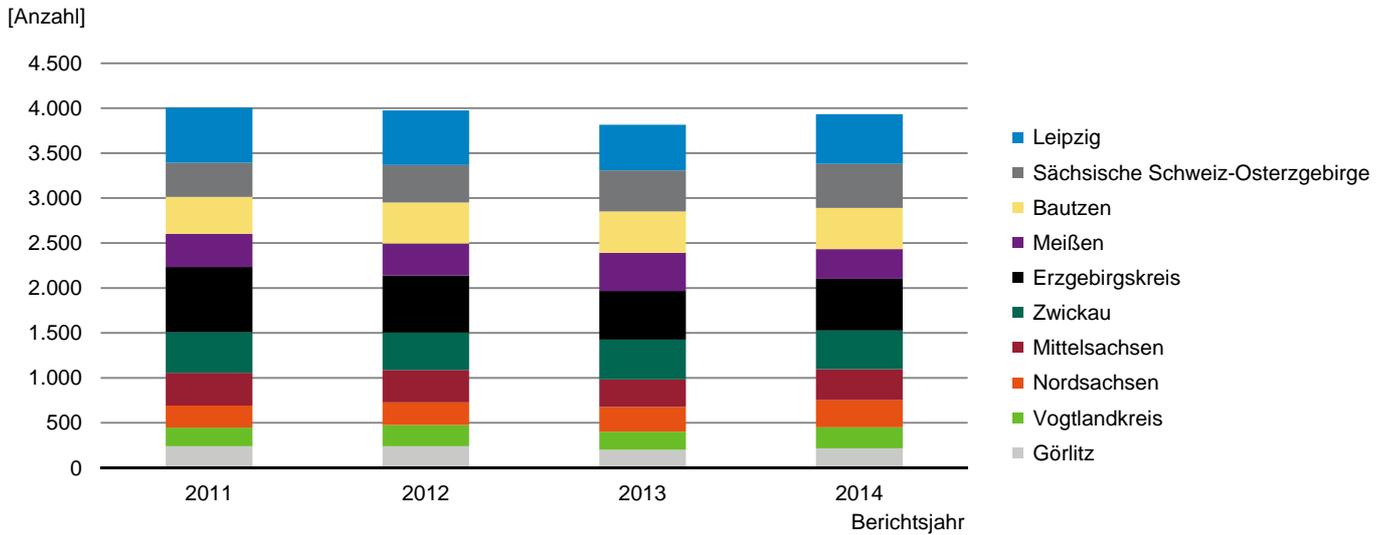


Abb.: 6.1.11-3 Erwerb unbebauter Grundstücke in Landkreisen

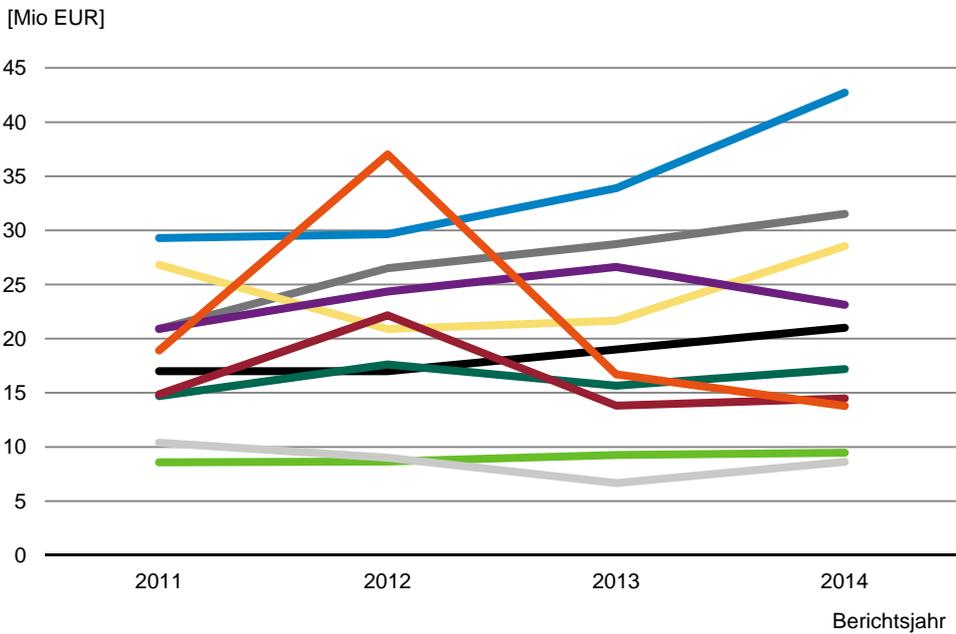


Abb.: 6.1.11-4 Geldumsatz unbebauter Grundstücke in Landkreisen

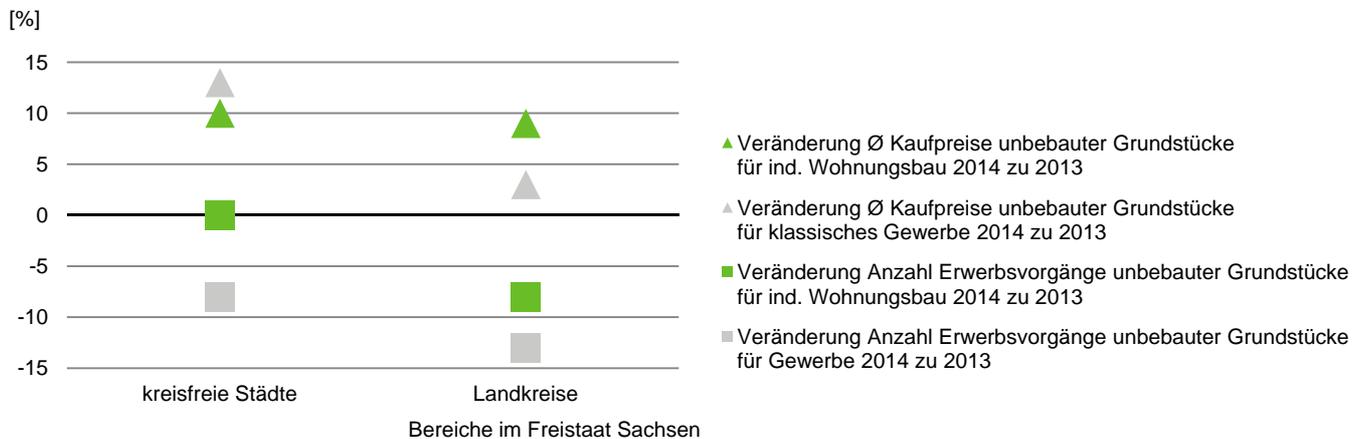
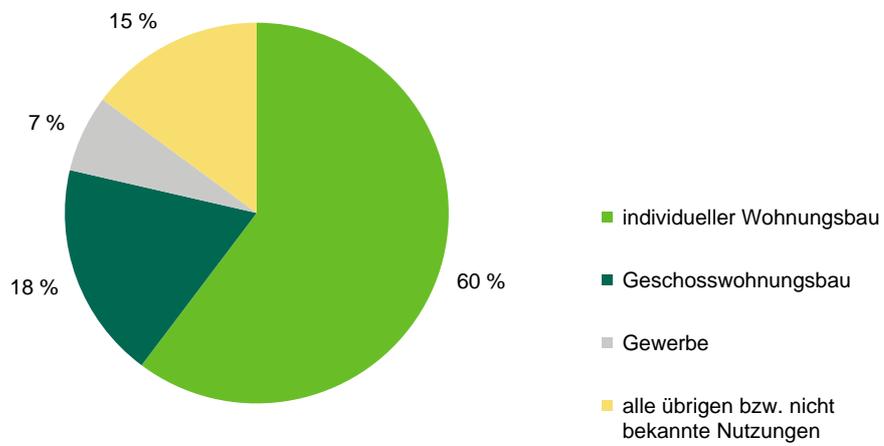
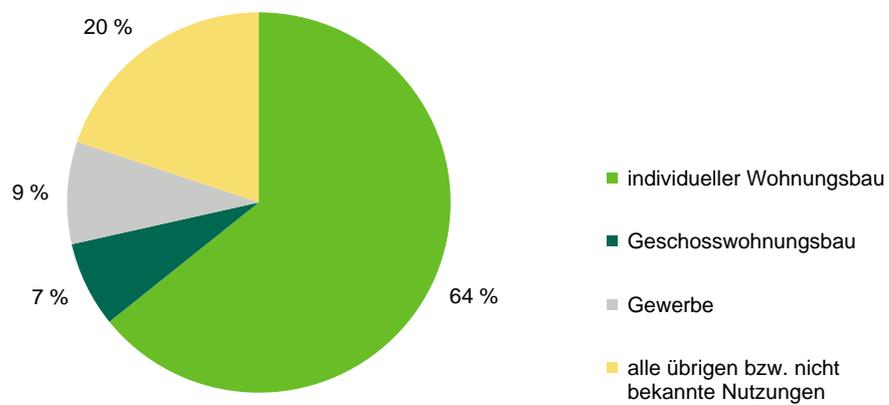


Abb.: 6.1.11-5 Veränderung Umsatz und Preis unbebauter Grundstücke 2014 im Vorjahresvergleich



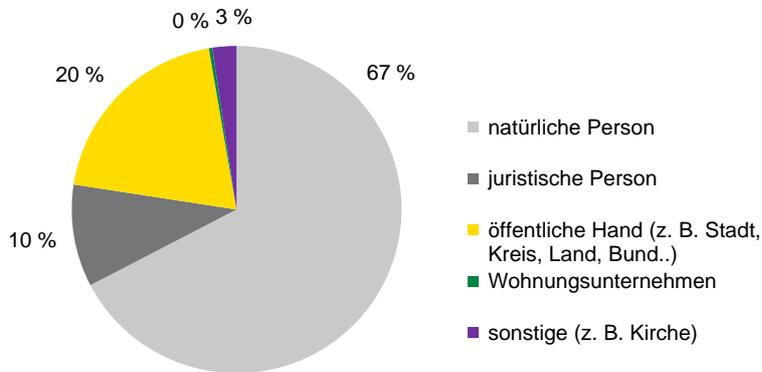
**Abb.: 6.1.11-6** Anteil geplanter Nutzungsarten von im Jahr 2014 erworbenen unbebauten Grundstücken in kreisfreien Städten



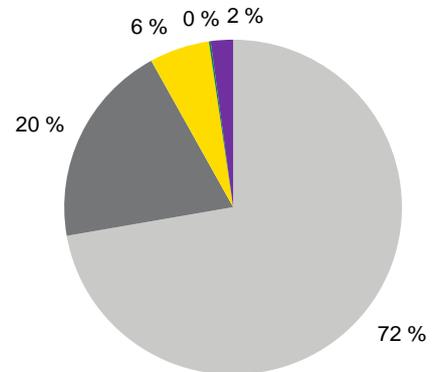
**Abb.: 6.1.11-7** Anteil geplanter Nutzungsarten von im Jahr 2014 erworbenen unbebauten Grundstücken in Landkreisen

## 6.2 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

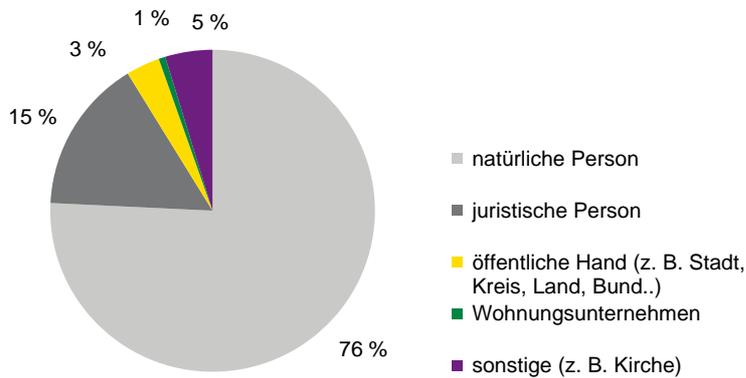
### 6.2.1 Marktteilnehmer



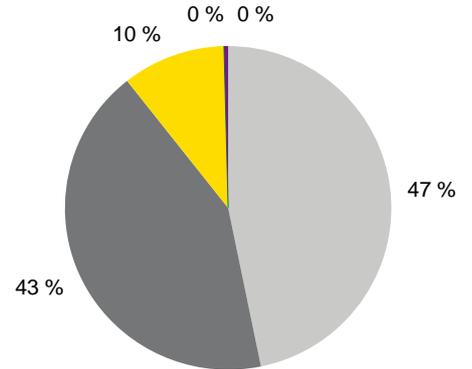
**Abb.: 6.2.1-1** Veräußerer land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke 2014 in kreisfreien Städten



**Abb.: 6.2.1-2** Veräußerer land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke 2014 in LK (GR, LE, ME, NO, VO, ZW)



**Abb.: 6.2.1-3** Erwerber land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke 2014 in kreisfreien Städten



**Abb.: 6.2.1-4** Erwerber land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke 2014 in LK (GR, LE, ME, NO, VO, ZW)

6.2.2 Ackerland

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Ackerland 2014	Veränderung zum Vorjahr		
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	20	5 %	↑	
	Dresden	31	55 %	↑	
	Leipzig	14	-36 %	↓	
Landkreis	Bautzen	224	-16 %	↓	
	Erzgebirgskreis	101	10 %	↑	
	Görlitz	254	19 %	↑	
	Leipzig	245	-16 %	↓	
	Meißen	212	-3 %	↓	
	Mittelsachsen	244	-6 %	↓	
	Nordsachsen	267	-17 %	↓	
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	112	-3 %	↓	
	Vogtlandkreis	79	32 %	↑	
	Zwickau	86	1 %	↗	
	Freistaat	Sachsen	1.889	-5 %	↓

Tab.: 6.2.2-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Ackerland in Sachsen 2014

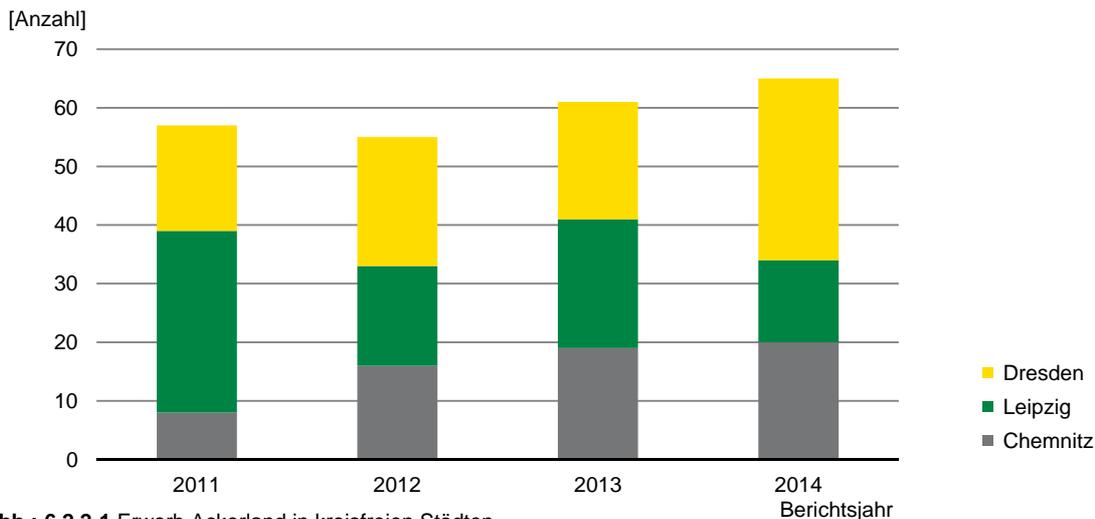


Abb.: 6.2.2-1 Erwerb Ackerland in kreisfreien Städten

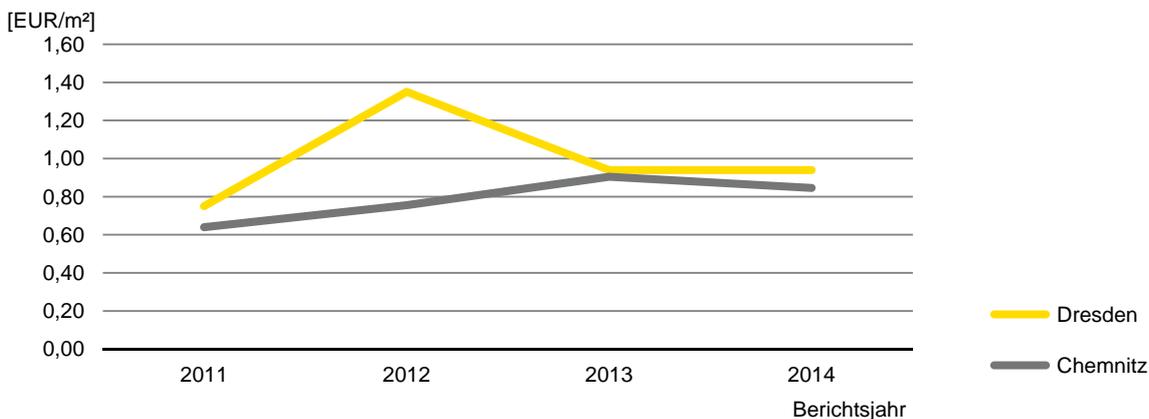


Abb.: 6.2.2-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für Ackerland in 2 kreisfreien Städten

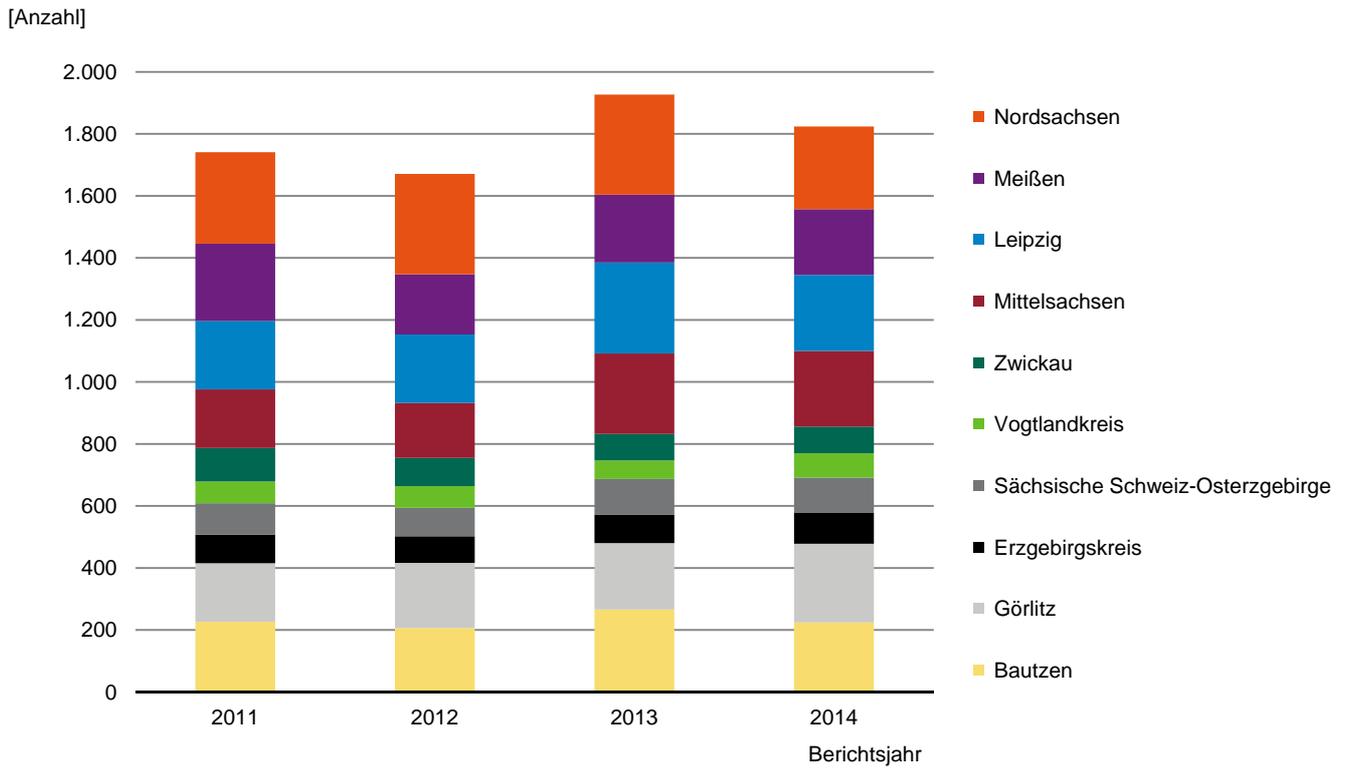


Abb.: 6.2.2-3 Erwerb Ackerland in Landkreisen

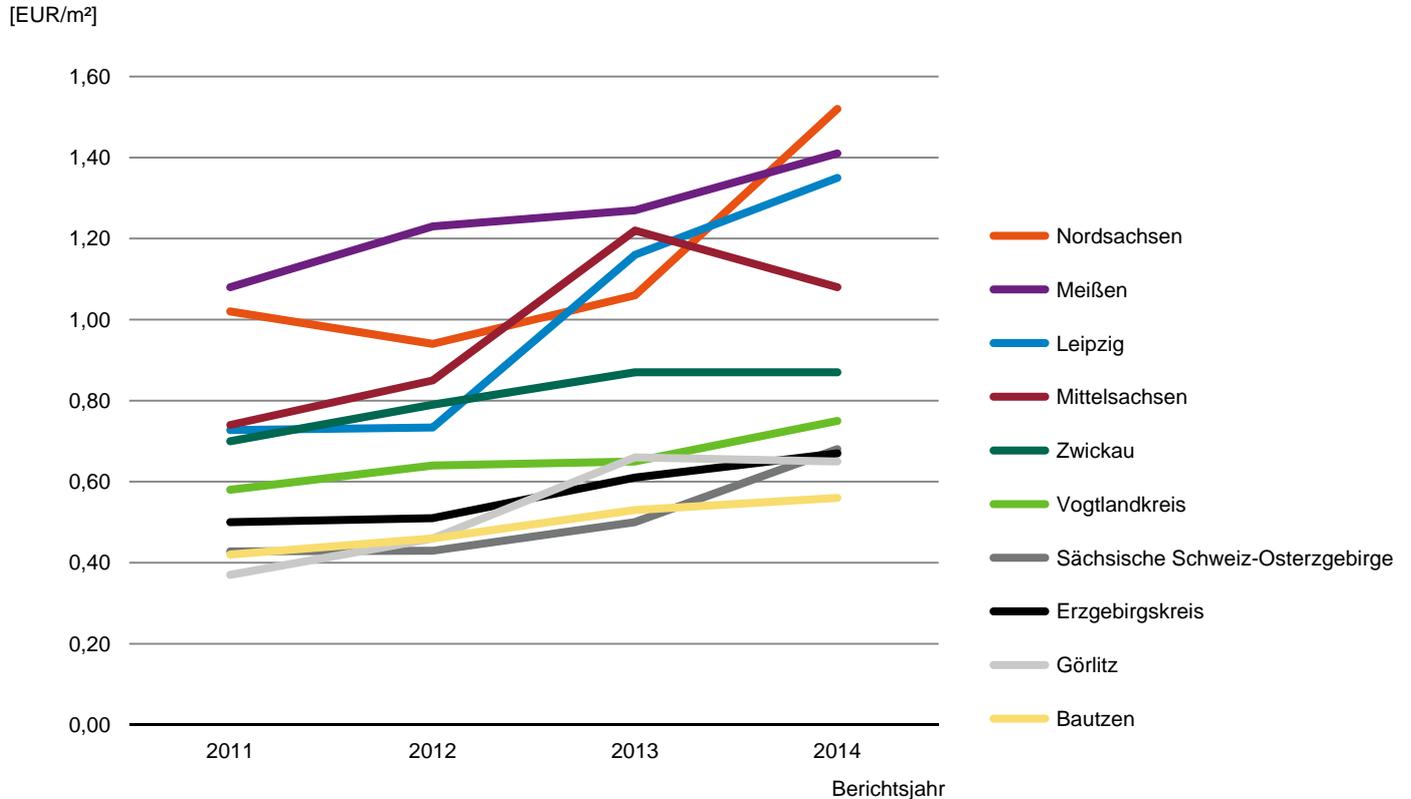


Abb.: 6.2.2-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche Ackerland in Landkreisen

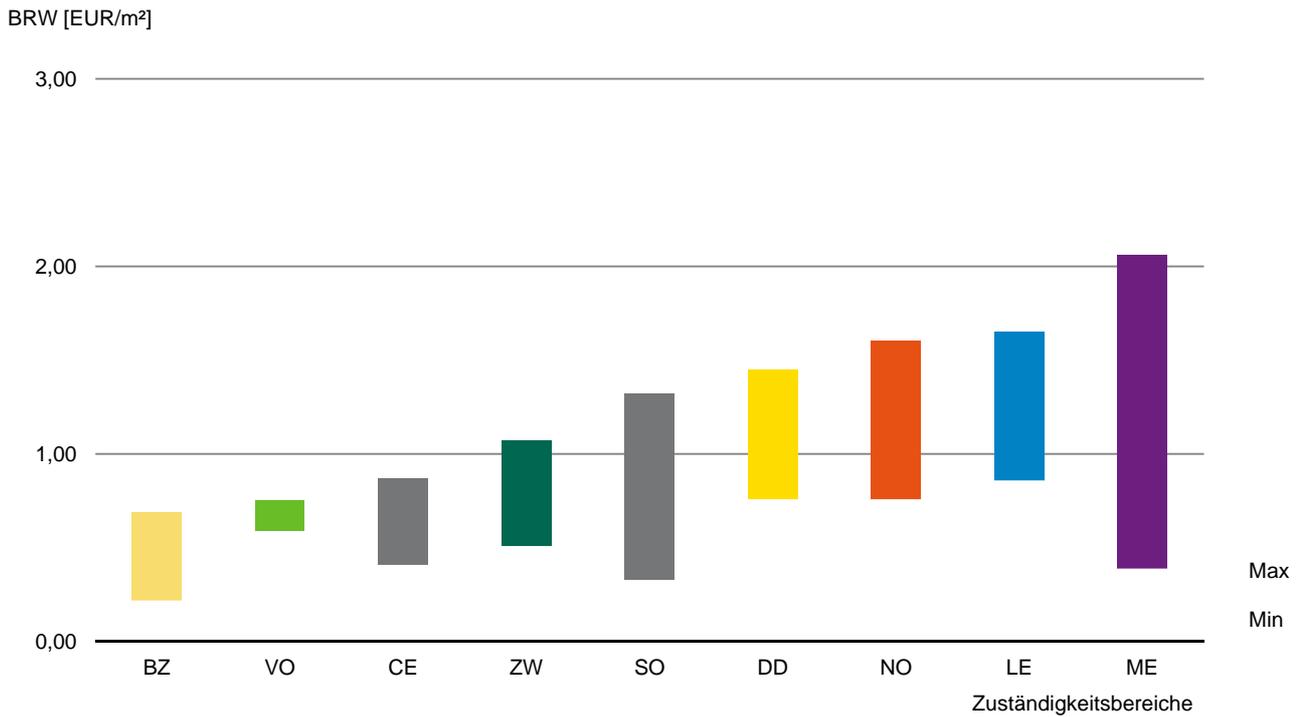


Abb.: 6.2.2-5 Spanne der BRW 2015 für Ackerland in mitgeteilten Zuständigkeitsbereichen

Die folgende Grafik zeigt den mittleren Bodenrichtwert für Ackerland in Abhängigkeit von der Ackerzahl. Die Auswertung beruht auf Daten der Gutachterausschüsse DD, LE, ME, SO und VO.

Eine Übertragung dieses Zusammenhangs auf die Zuständigkeitsbereiche anderer Gutachterausschüsse ist nicht statistisch gesichert.

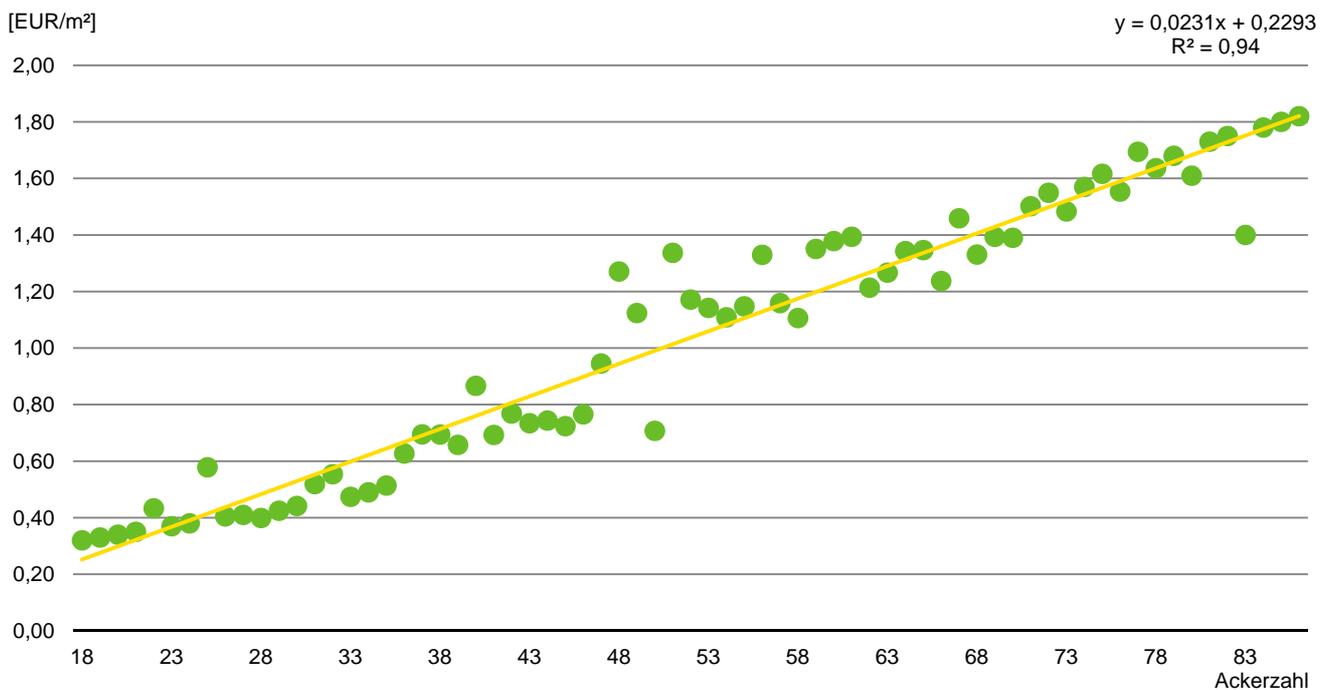


Abb.: 6.2.2-6 Mittlerer BRW 2015 für Acker in Abhängigkeit der Ackerzahl in DD, LE, ME, SO, VO

6.2.3 Grünland

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Grünland 2014	Veränderung zum Vorjahr		
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	7	-30 %	↓	
	Dresden	14	75 %	↑	
	Leipzig	0	0 %	→	
Landkreis	Bautzen	116	-7 %	↓	
	Erzgebirgskreis	145	13 %	↑	
	Görlitz	127	23 %	↑	
	Leipzig	90	45 %	↑	
	Meißen	63	2 %	↗	
	Mittelsachsen	109	-4 %	↓	
	Nordsachsen	143	-2 %	↓	
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	185	13 %	↑	
	Vogtlandkreis	76	-25 %	↓	
	Zwickau	9	-53 %	↓	
	<b>Freistaat</b>	<b>Sachsen</b>	<b>1.084</b>	<b>4 %</b>	<b>↗</b>

Tab.: 6.2.3-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Grünland in Sachsen 2014

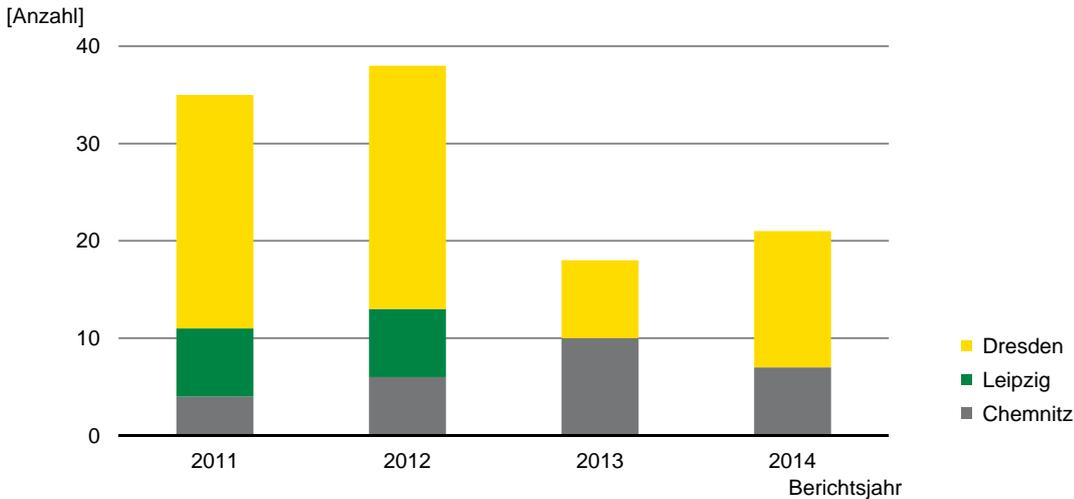


Abb.: 6.2.3-1 Erwerb Grünland in kreisfreien Städten

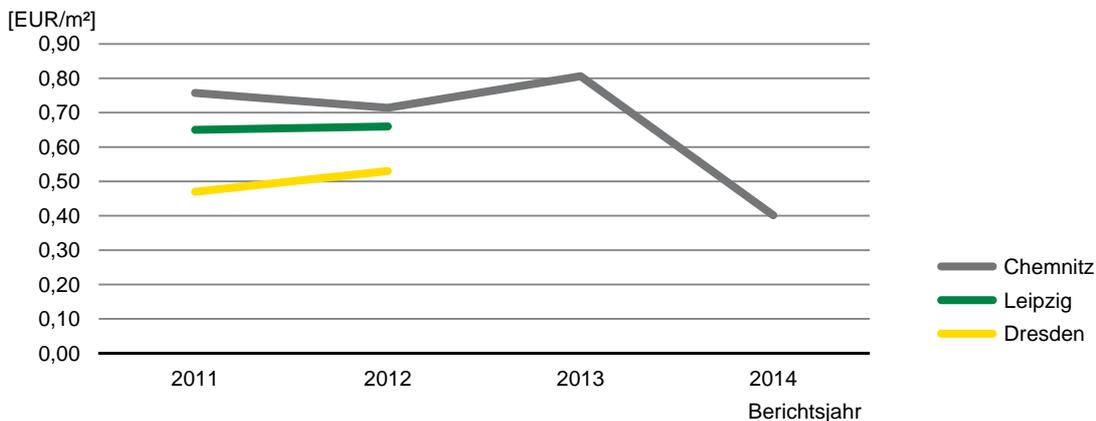
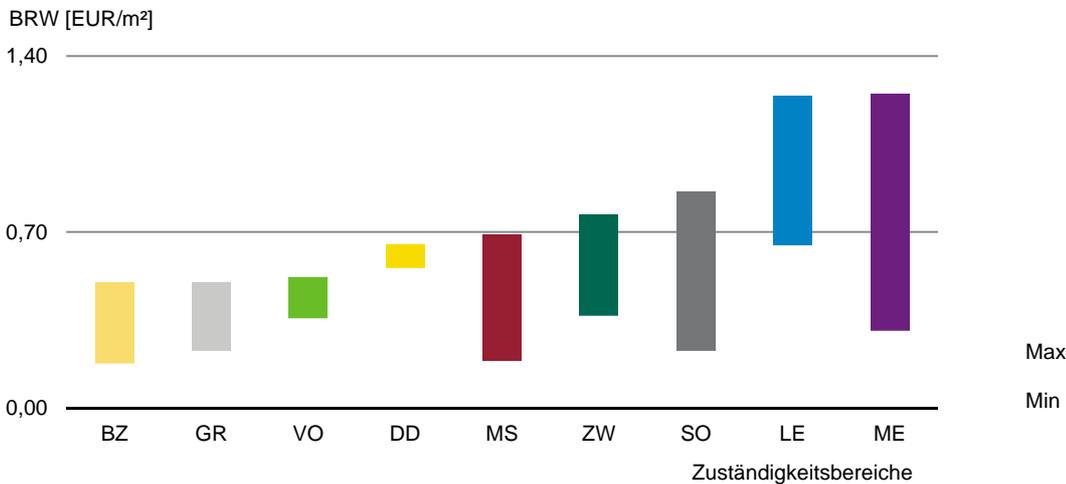
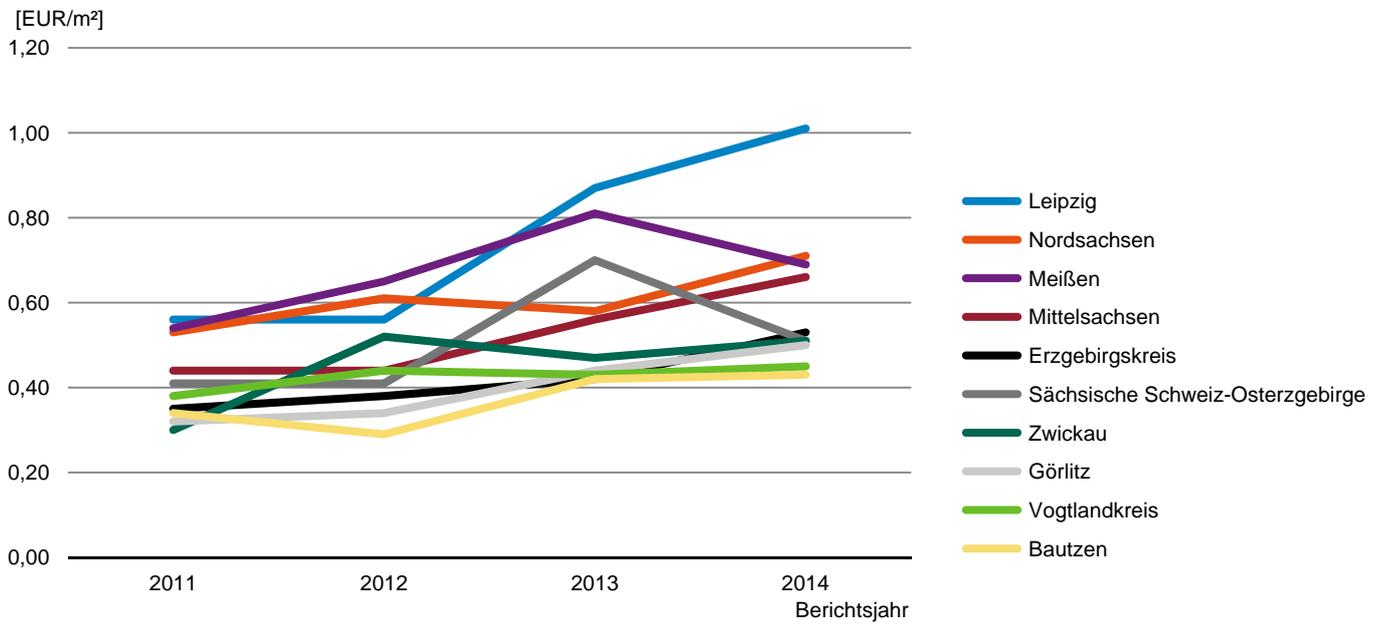
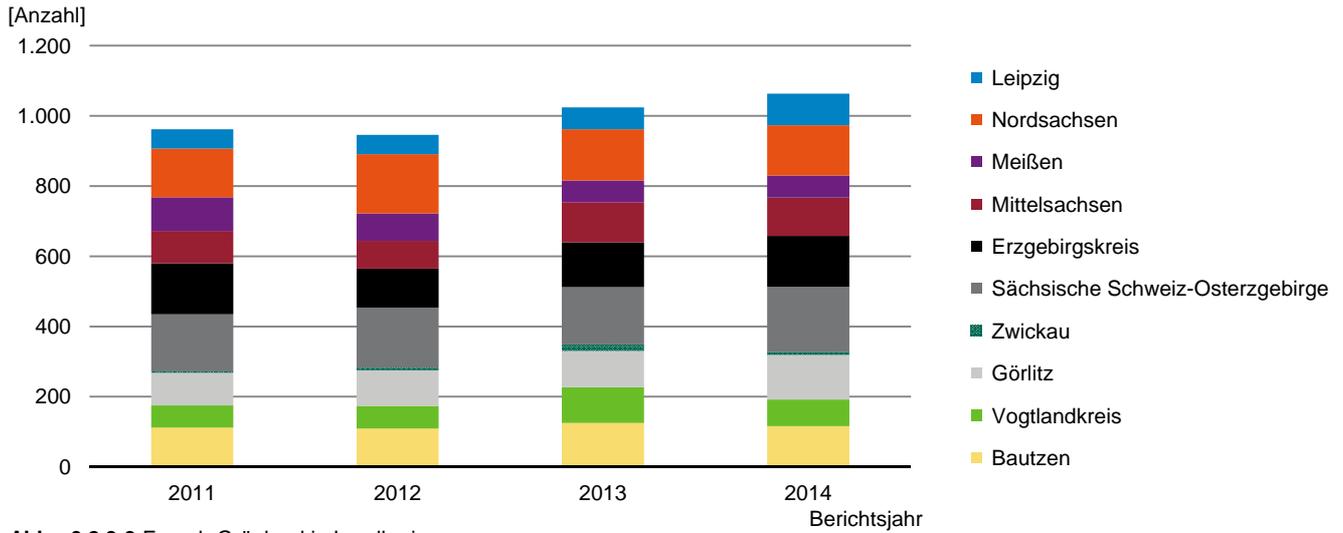


Abb.: 6.2.3-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grünlandsfläche für Grünland in kreisfreien Städten



Die folgende Grafik zeigt den mittleren Bodenrichtwert für Grünland in Abhängigkeit von der Grünlandzahl. Die Auswertung beruht auf Daten der Gutachterausschüsse GR, ME, MS, SO und VO.

Eine Übertragung dieses Zusammenhangs auf die Zuständigkeitsbereiche anderer Gutachterausschüsse ist nicht statistisch gesichert.

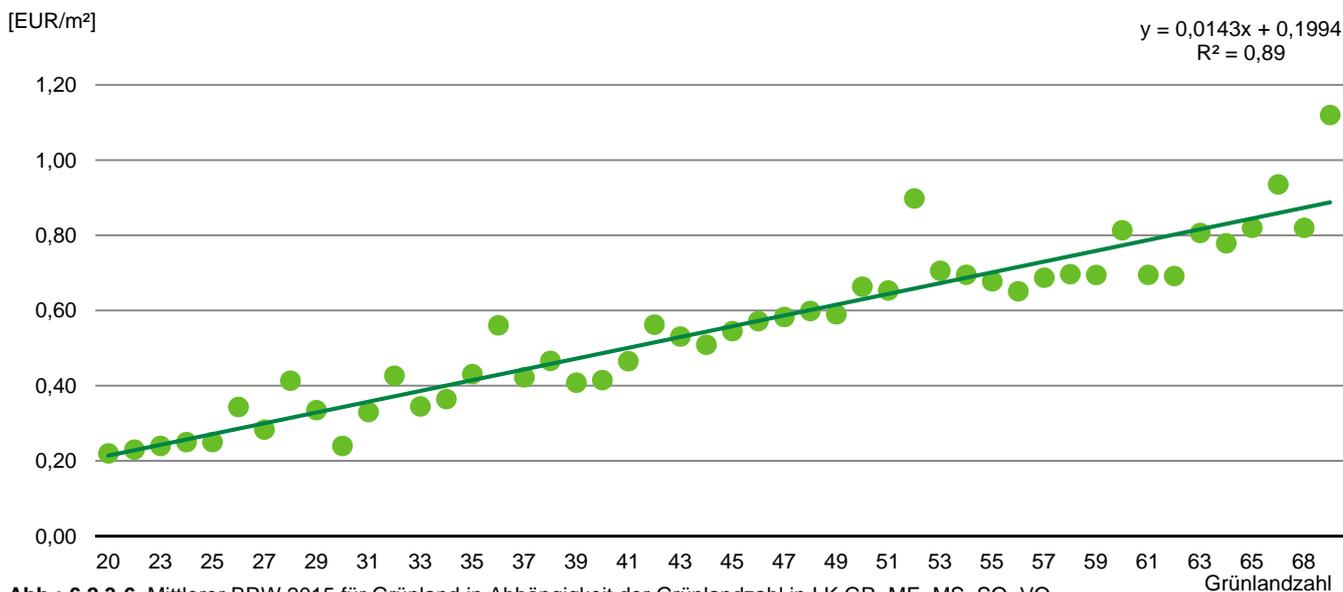


Abb.: 6.2.3-6 Mittlerer BRW 2015 für Grünland in Abhängigkeit der Grünlandzahl in LK GR, ME, MS, SO, VO

Das mittlere Verhältnis der Preise für Grünland zu Ackerland wird in den Landkreisen Bautzen, Leipzig, Nordsachsen und Zwickau zwischen 60 Prozent und 75 Prozent angegeben. Nach Vergleich der mittleren Bodenrichtwerte in den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen ergibt sich ein mittleres Verhältnis von rd. 70 Prozent. Die absolute Höhe der Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland zeigt die folgende Grafik.

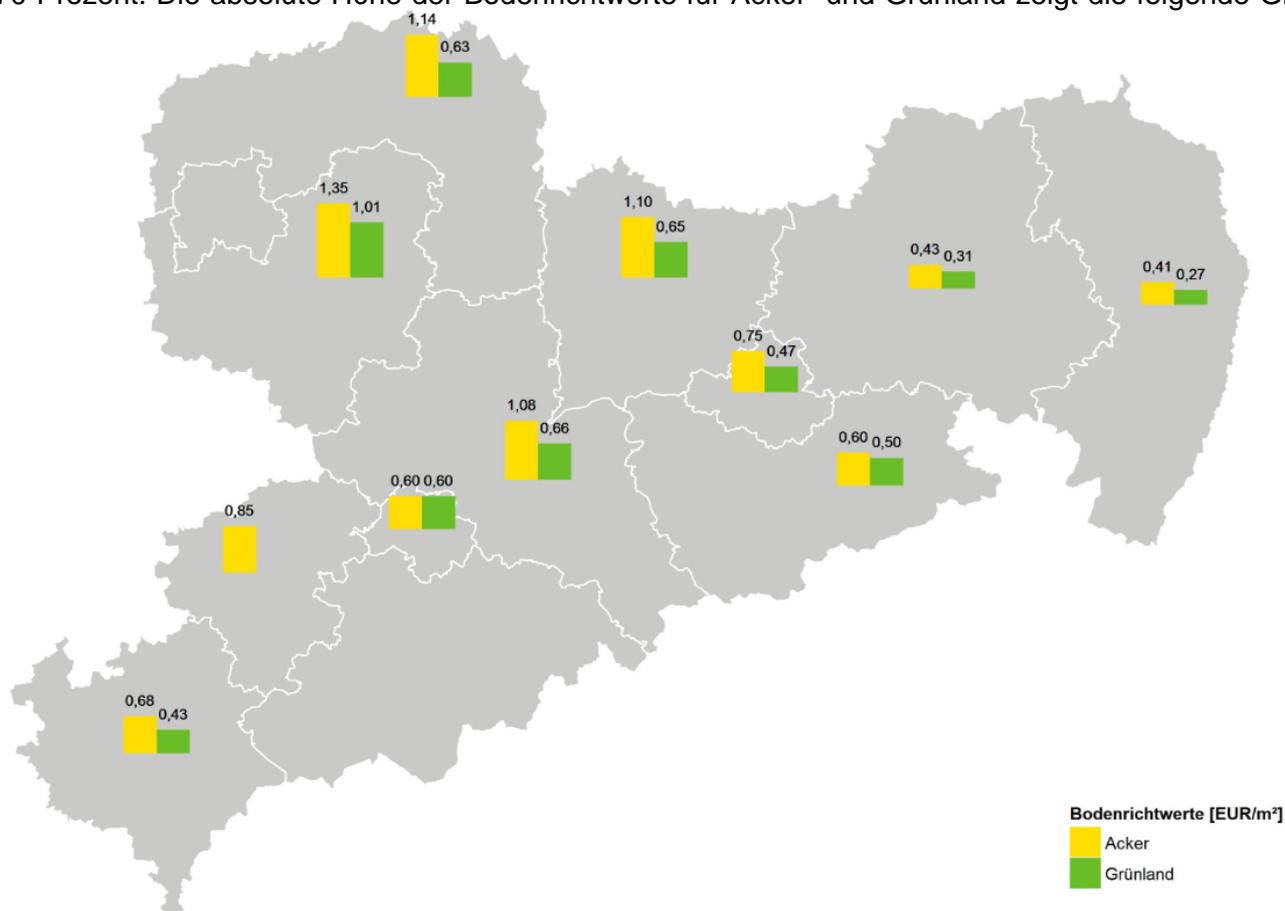


Abb.: 6.2.3-7 Mittlere BRW 2015 für Ackerland und Grünland

### 6.2.4 Erwerbsgartenbau

Auswertungen von Kaufverträgen zu Erwerbsgartenbauflächen fanden in einigen Zuständigkeitsbereichen ihren Niederschlag in der Ermittlung von Bodenrichtwerten. Für Auswertungen nach speziellen Nutzungen wie Gemüse- oder Obstanbau oder auch Baumschulen liegen für den Bericht keine ausreichenden Daten vor. Es wirkt erschwerend, dass preisbestimmende Kriterien wie der Bewuchs/Bestand mit Gehölzen, die Möglichkeit der Melioration, die Einfriedung oder Bestand mit Gewächshäusern in den Kaufverträgen selten differenziert festgehalten sind.

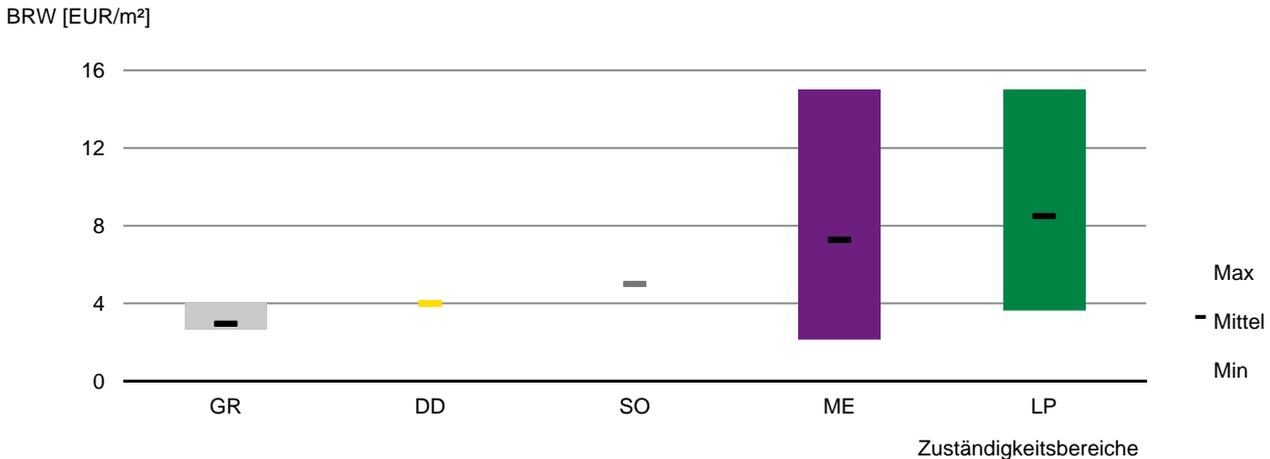


Abb.: 6.2.4-1 Eckwerte der BRW 2015 für Erwerbsgartenbau in mitgeteilten Zuständigkeitsbereichen

### 6.2.5 Weinbauflächen

Das Weinbaugebiet Sachsen ist das nordöstlichste in Deutschland und zudem eines der kleinsten zusammenhängenden Weinbaugebiete Deutschlands. In Sachsen bewirtschaften derzeit rd. 2.500 Winzer, 99 Prozent aller sächsischen Winzer sind Kleinwinzer, eine Fläche von ca. 490 Hektar. Hauptrebsorten sind Müller-Thurgau, Riesling, Weißburgunder, Blauer Spätburgunder sowie der Goldriesling. Zu mehr als 90 Prozent werden die Weinernten zu Qualitätsweinen bzw. Qualitätsweinen mit Prädikat ausgebaut (Weinbauverband Sachsen e. V.). Im Jahr 1992 wurde die Sächsische Weinstraße gegründet. Sie verläuft von Pirna über Dresden, Radebeul und Meißen bis in die Elbweindörfer um Diesbar-Seußlitz. Die Qualitätswein-Lagen des Weinbaugebiets befinden sich im Landkreis Meißen, im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und in Dresden.

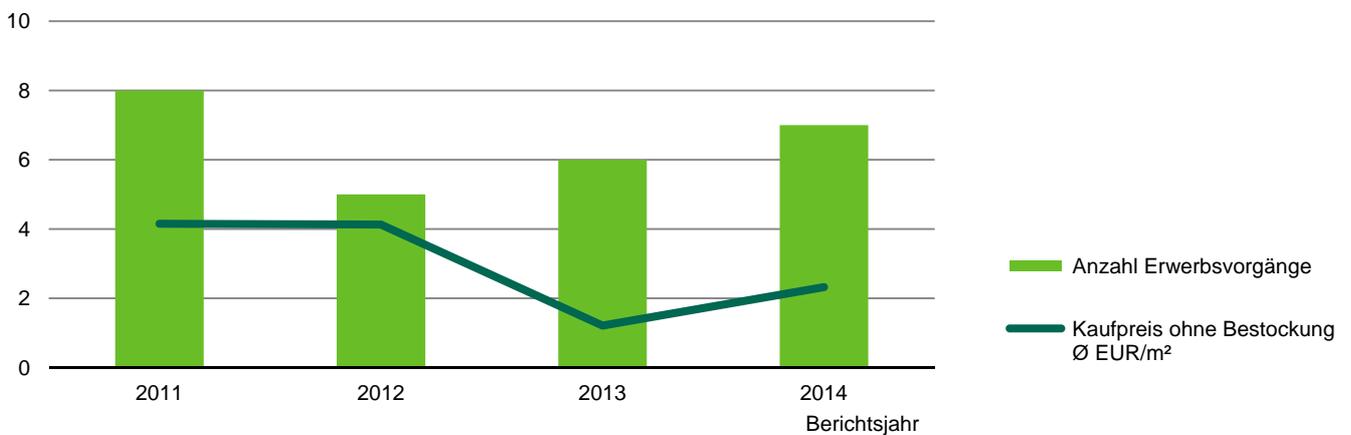


Abb.: 6.2.5-1 Erwerbsvorgänge und Kaufpreis für Weinbauflächen im Sächsischen Weinbaugebiet

Der durchschnittliche Bodenrichtwert 2015 im Landkreis Meißen (Steillagen, Hanglagen und Flachlagen) ohne Bestockung wurde mit 2,00 EUR/m² ermittelt.

### 6.2.6 Waldflächen

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Wald 2014	Veränderung zum Vorjahr		
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	5	150 %	↑	
	Dresden	15	7 %	↑	
	Leipzig	0	0 %	→	
Landkreis	Bautzen	150	-10 %	↓	
	Erzgebirgskreis	88	-4 %	↓	
	Görlitz	109	2 %	↗	
	Leipzig	58	35 %	↑	
	Meißen	65	-10 %	↓	
	Mittelsachsen	103	24 %	↑	
	Nordsachsen	130	5 %	↑	
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	139	48 %	↑	
	Vogtlandkreis	75	10 %	↑	
	Zwickau	21	5 %	↑	
	<b>Freistaat</b>	<b>Sachsen</b>	<b>958</b>	<b>8 %</b>	<b>↑</b>

Tab.: 6.2.6-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Wald in Sachsen 2014

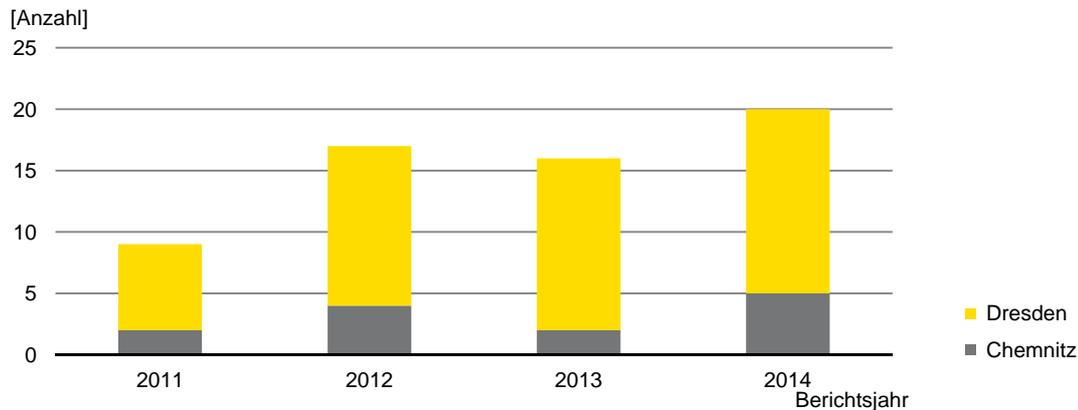


Abb.: 6.2.2-1 Erwerb Waldflächen in 2 kreisfreien Städten

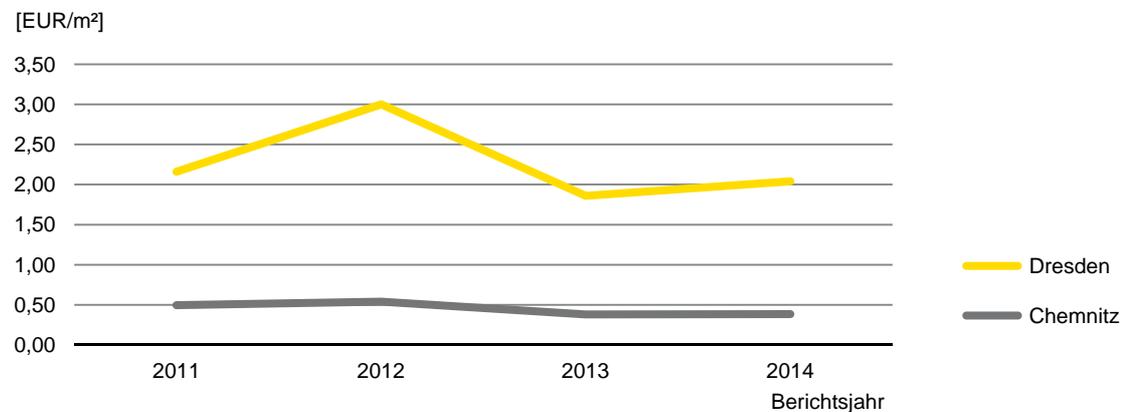


Abb.: 6.2.6-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für Waldflächen ohne Aufwuchs in 2 kreisfreien Städten

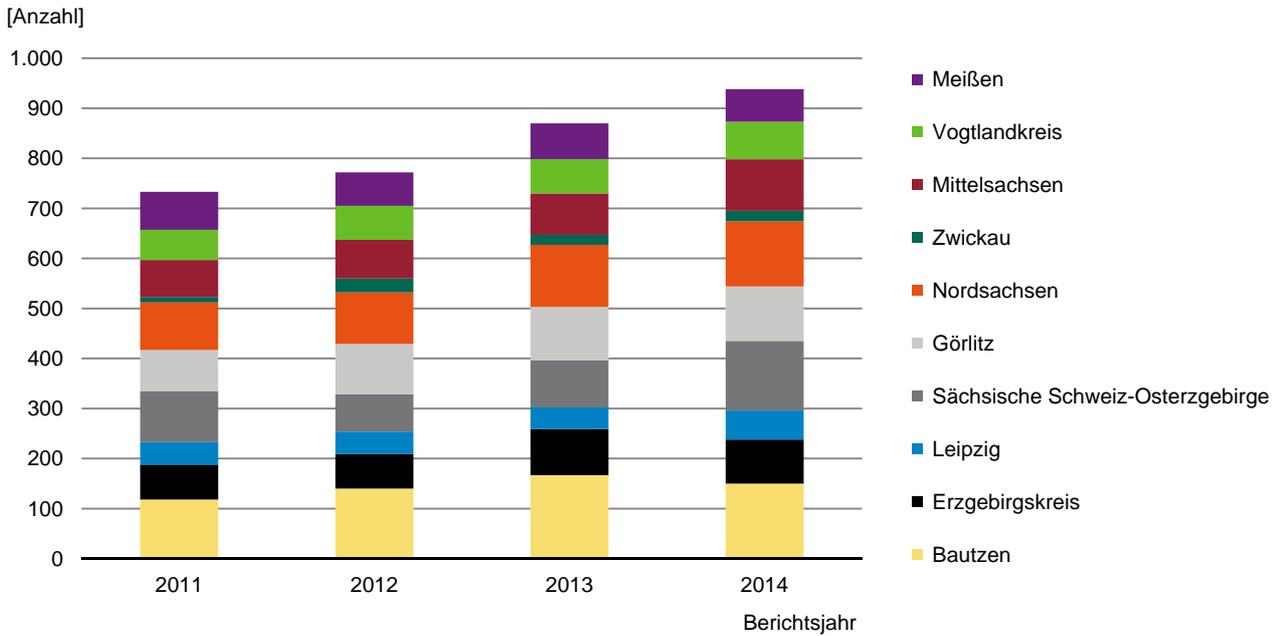


Abb.: 6.2.6-3 Erwerb Waldflächen in Landkreisen

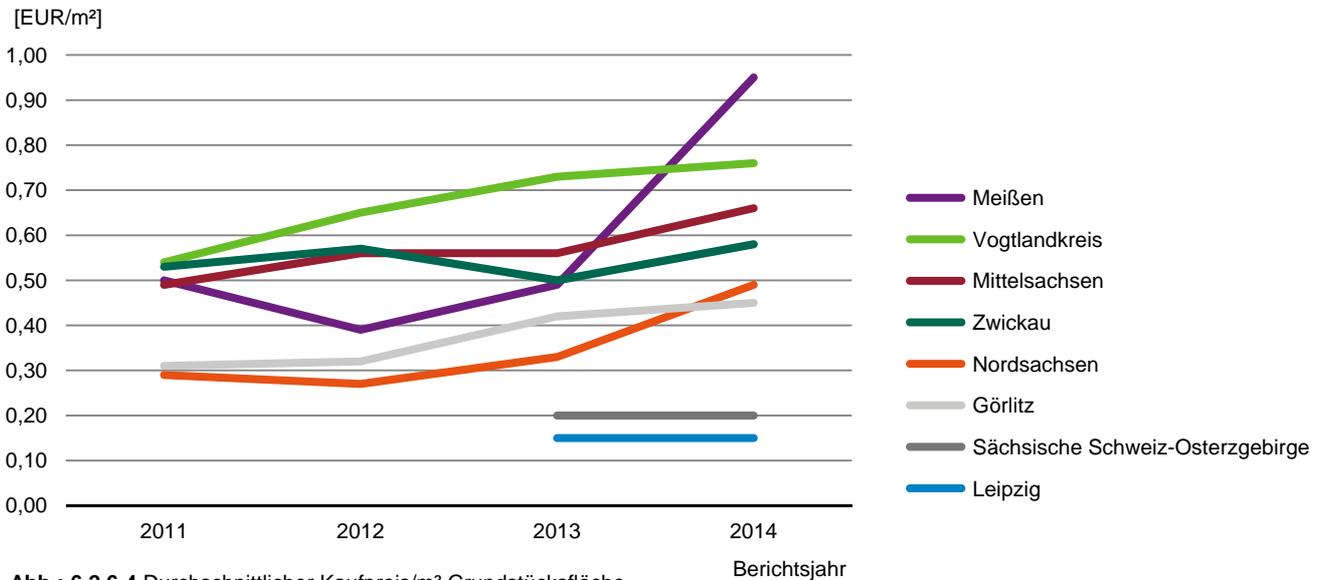


Abb.: 6.2.6-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche Waldflächen ohne Aufwuchs 8 mitgeteilter Landkreise

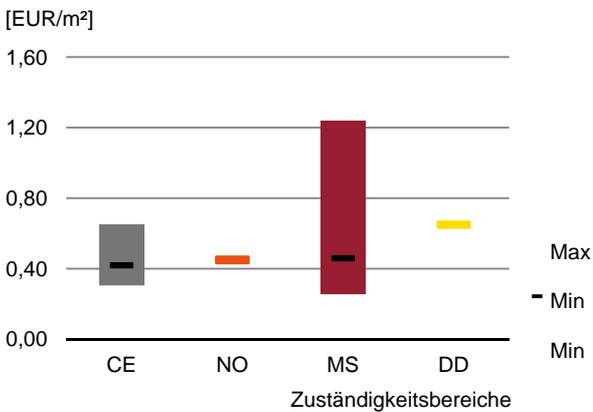


Abb.: 6.2.6-5 BRW 2015 Waldflächen mit Aufwuchs mitgeteilter Zuständigkeitsbereiche

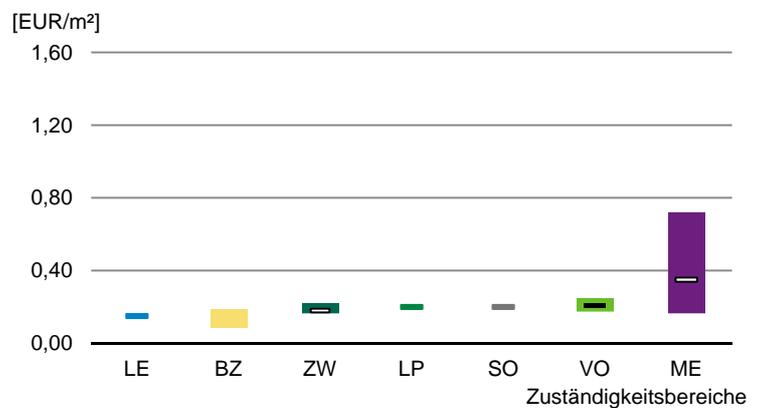


Abb.: 6.2.6-6 BRW 2015 Waldflächen ohne Aufwuchs mitgeteilter Zuständigkeitsbereiche

### 6.2.7 Gesamtübersicht land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Bereich		Anzahl Erwerb- vorgänge land- und forstwirt- schaftlich genutz- ter Flächen 2014	Veränderung zum Vorjahr		
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	38	-14 %	↓	
	Dresden	245	36 %	↑	
	Leipzig	14	-36 %	↓	
Landkreis	Bautzen	707	-8 %	↓	
	Erzgebirgskreis	439	18 %	↑	
	Görlitz	505	12 %	↑	
	Leipzig	429	-1 %	↓	
	Meißen	363	-5 %	↓	
	Mittelsachsen	961	8 %	↑	
	Nordsachsen	593	-13 %	↓	
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	439	12 %	↑	
	Vogtlandkreis	348	-9 %	↓	
	Zwickau	206	-13 %	↓	
	<b>Freistaat</b>	<b>Sachsen</b>	<b>5.287</b>	<b>1 %</b>	<b>↗</b>

Tab.: 6.2.7-1 Anzahl Erwerbsovorgänge land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen in Sachsen 2014

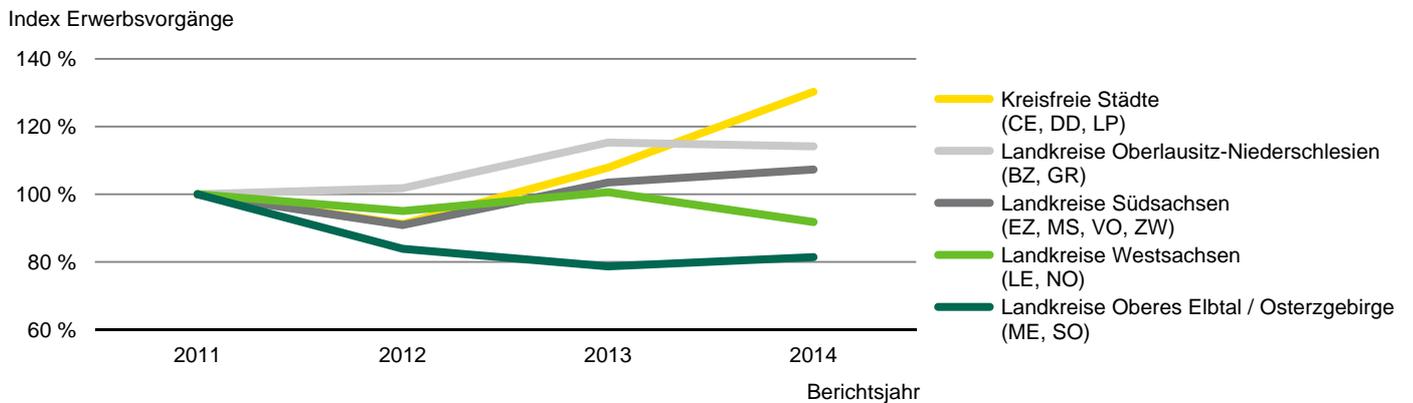


Abb.: 6.2.7-1 Index Anzahl Erwerbsovorgänge für Flächen der Land- und Forstwirtschaft 2011 = 100 %, arithmetisches Mittel der Bereiche

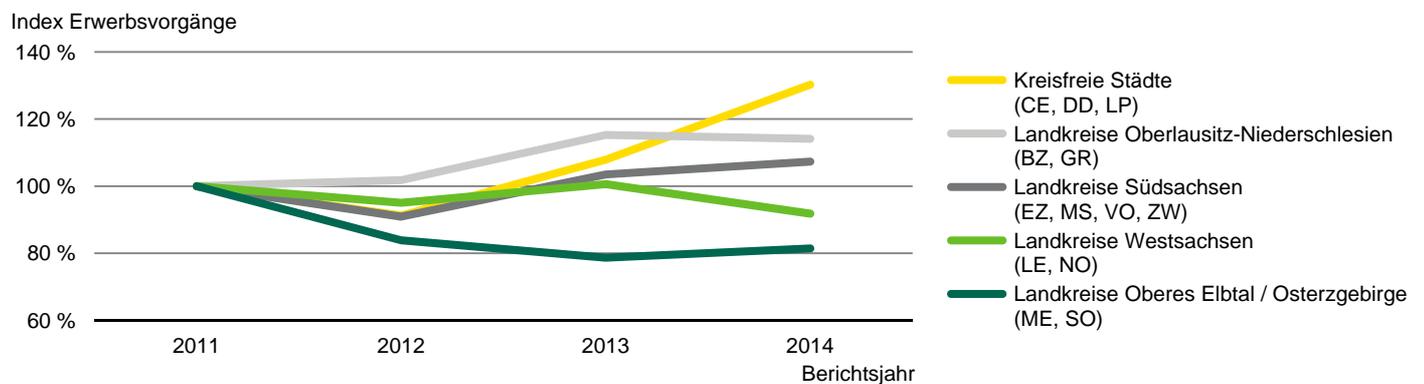


Abb.: 6.2.7-1 Index Anzahl Erwerbsovorgänge für Flächen der Land- und Forstwirtschaft 2011 = 100 %, arithmetisches Mittel der Bereiche

## 6.3 Sonstige Flächen

### 6.3.1 Marktteilnehmer

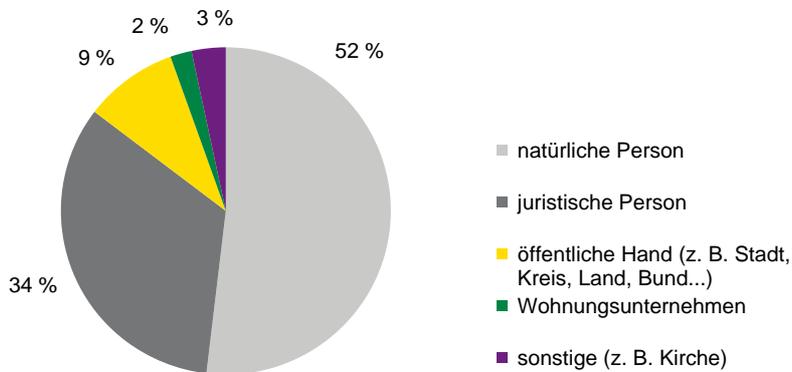


Abb.: 6.3.1-1 Veräußerer sonstiger Flächen 2014 in kreisfreien Städten

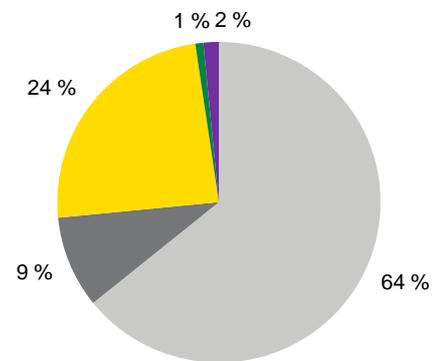


Abb.: 6.3.1-2 Veräußerer sonstiger Flächen 2014 in LK (GR, LE, ME, NO, VO, ZW)

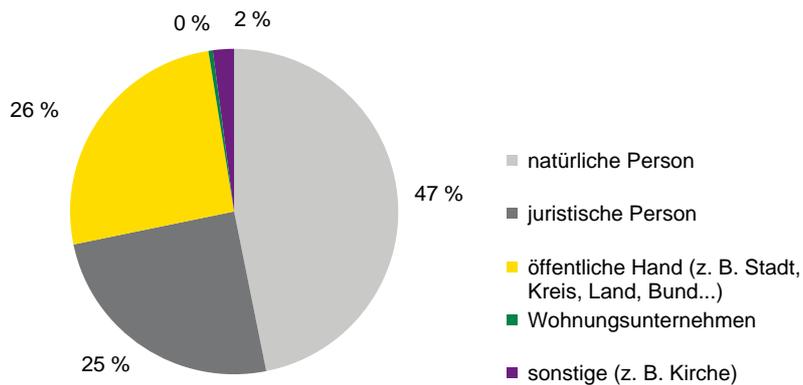


Abb.: 6.3.1-3 Erwerber sonstiger Flächen 2014 in kreisfreien Städten

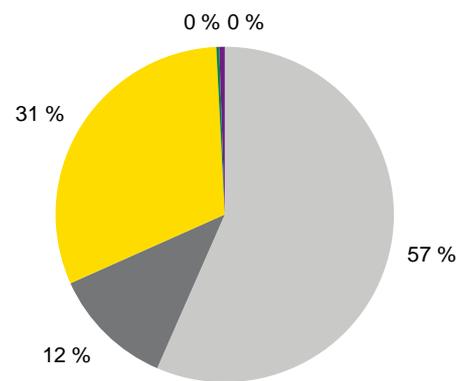


Abb.: 6.3.1-4 Erwerber sonstiger Flächen 2014 in LK (GR, LE, GR, ME, NO, VO, ZW)

### 6.3.2 Gartenland nach Bundeskleingartengesetz

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 (kleingärtnerische Nutzung) 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.



Abb.: 6.3.2-1 Durchschnittliche BRW 2015 für Gärten nach BKleingG

### 6.3.3 Erholungsgärten

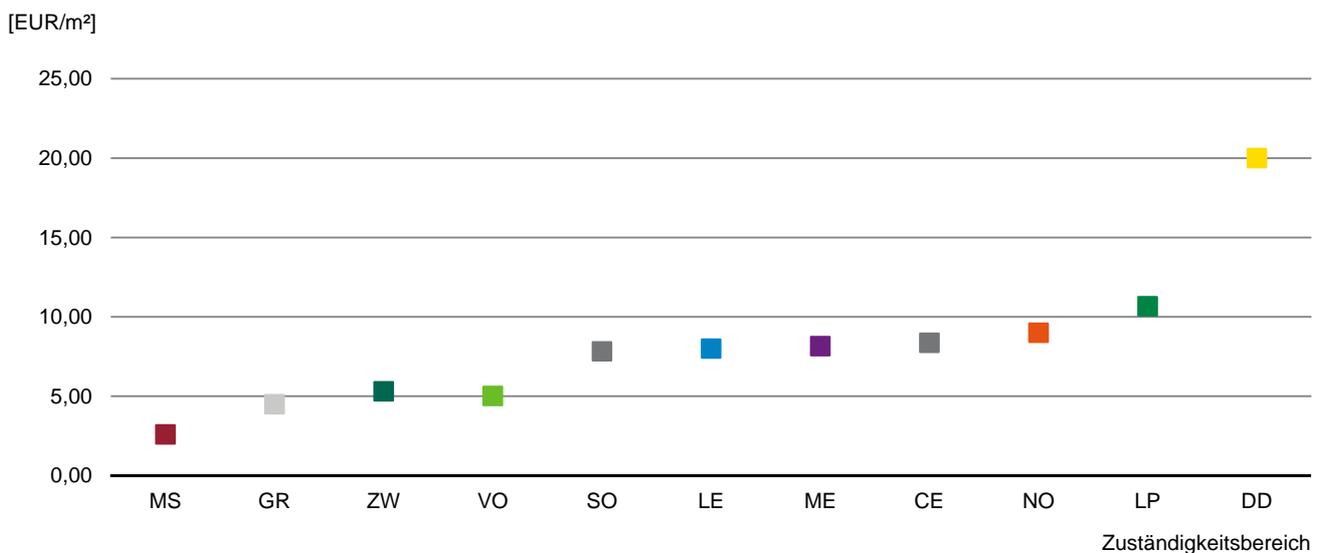


Abb.: 6.3.3-1 Durchschnittliche BRW 2015 für Erholungsgärten

### 6.3.4 Abbauland

BRW 2015 [EUR/m²]

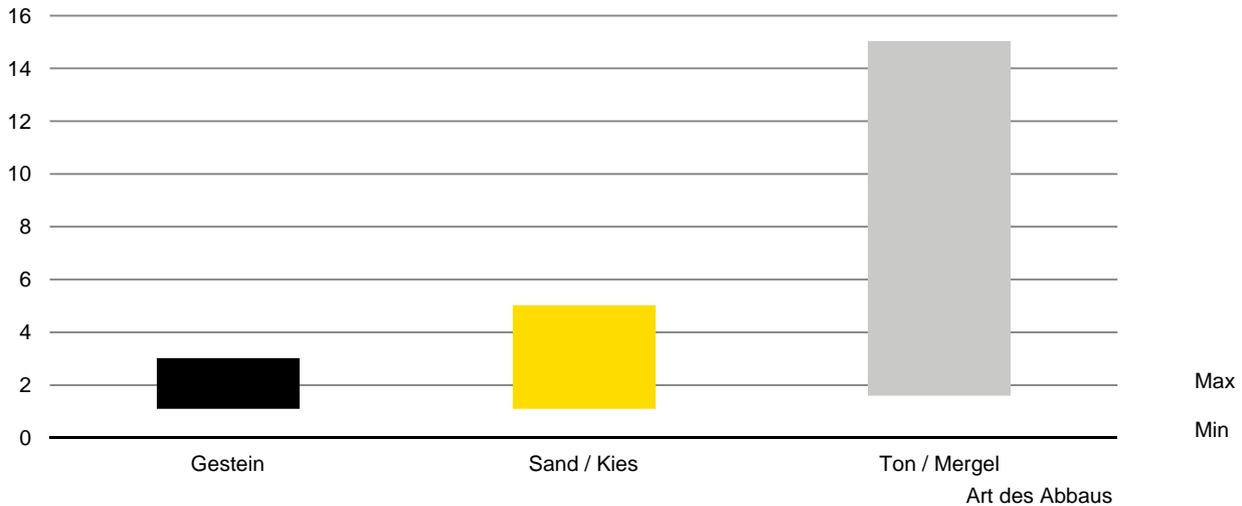


Abb.: 6.3.4-1 Spannbereiche der BRW 2015 für Abbauland

Die im Diagramm enthaltenen Bodenrichtwertspannen wurden aus den von den Gutachterausschüssen GR, ME und LP ermittelten Bodenrichtwerten 2015 für Abbauland abgeleitet. Vom Gutachterausschuss BZ wurden für den Zeitraum deutlich geringere Werte mitgeteilt. Für weiterführende Informationen wird an die jeweiligen Gutachterausschüsse verwiesen.

### 6.3.5 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 können. Hierzu zählen etwa Kleingärten, Camping- und Sportflächen, Abbauf Flächen oder Lagerflächen. Aufgrund der Vielzahl und Verschiedenartigkeit der Objektarten können die Angaben zur Preisentwicklung lediglich als grobe Annäherung verstanden werden.

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge sonstige Flächen 2014	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	75	-6 %	↓
	Dresden	116	-28 %	↓
	Leipzig	287	-2 %	↘
Landkreis	Bautzen	592	6 %	↑
	Erzgebirgskreis	197	3 %	↗
	Görlitz	614	33 %	↑
	Leipzig	547	64 %	↑
	Meißen	483	80 %	↑
	Mittelsachsen	0	0 %	→
	Nordsachsen	160	10 %	↑
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	459	-22 %	↓
	Vogtlandkreis	682	31 %	↑
	Zwickau	370	24 %	↑
<b>Freistaat</b>	<b>Sachsen</b>	<b>4.582</b>	<b>17 %</b>	<b>↑</b>

Tab.: 6.3.5-1 Anzahl Erwerbsvorgänge sonstige Flächen in Sachsen 2014

## 6.4 Bebaute Grundstücke

### 6.4.1 Marktteilnehmer

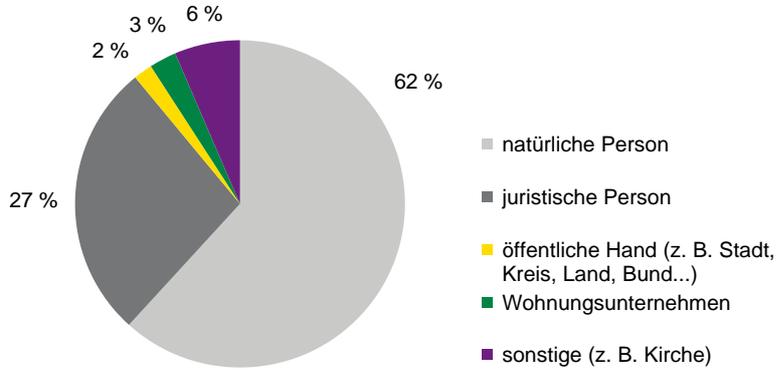


Abb.: 6.4.1-1 Veräußerer bebauter Flächen 2014 in kreisfreien Städten

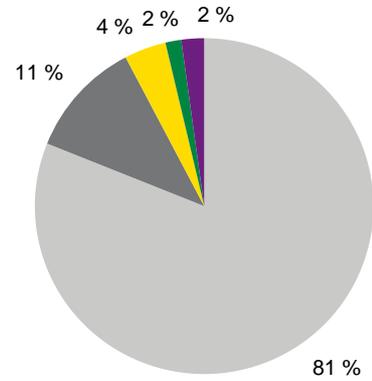


Abb.: 6.4.1-2 Veräußerer bebauter Flächen 2014 in LK (GR, LE, ME, NO, VO, ZW)

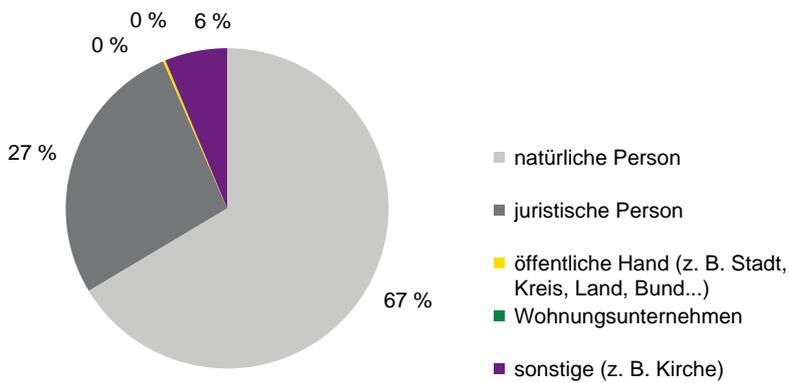


Abb.: 6.4.1-3 Erwerber bebauter Flächen 2014 in kreisfreien Städten

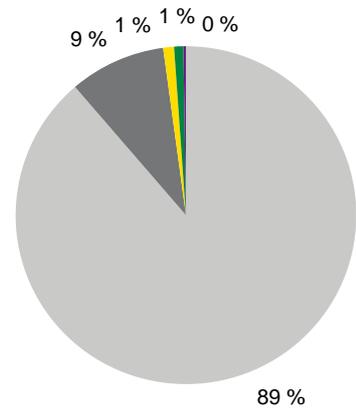


Abb.: 6.4.1-4 Erwerber bebauter Flächen 2014 in LK (GR, GR, LE, ME, NO, VO, ZW)

6.4.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge EFH / ZFH 2014	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	155	8 %	↑
	Dresden	262	6 %	↑
	Leipzig	280	13 %	↑
Landkreis	Bautzen	678	6 %	↑
	Erzgebirgskreis	516	0 %	→
	Görlitz	577	-1 %	↓
	Leipzig	524	7 %	↑
	Meißen	637	0 %	→
	Mittelsachsen	661	9 %	↑
	Nordsachsen	606	6 %	↑
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	379	16 %	↑
	Vogtlandkreis	373	1 %	↗
	Zwickau	420	4 %	↗
	<b>Freistaat</b>	<b>Sachsen</b>	<b>6.068</b>	<b>5 %</b>

Tab.: 6.4.2-1 Anzahl Erwerbsvorgänge freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Sachsen 2014

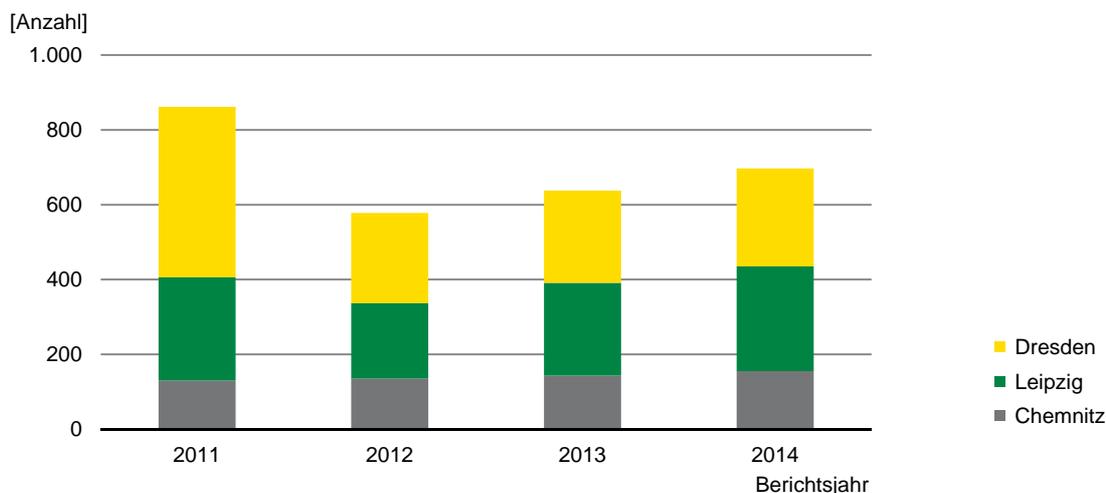


Abb.: 6.4.2-1 Erwerb freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in kreisfreien Städten

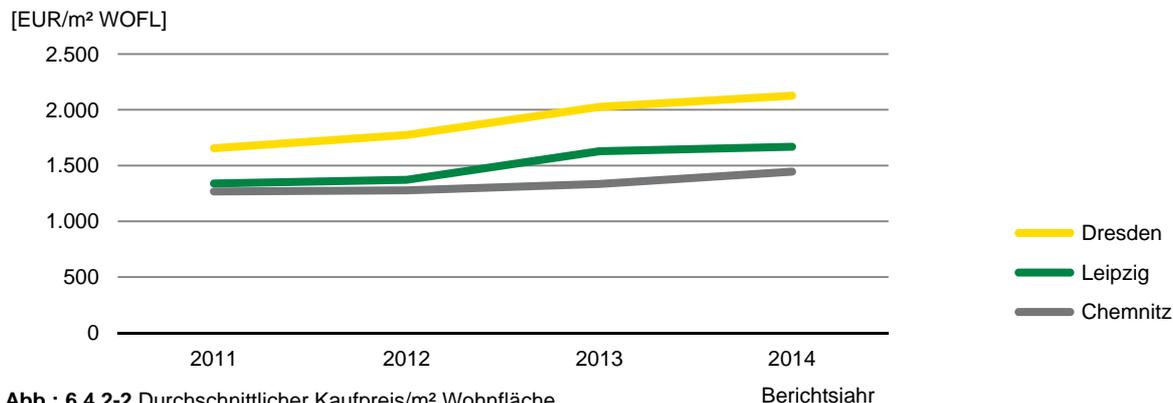


Abb.: 6.4.2-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in kreisfreien Städten

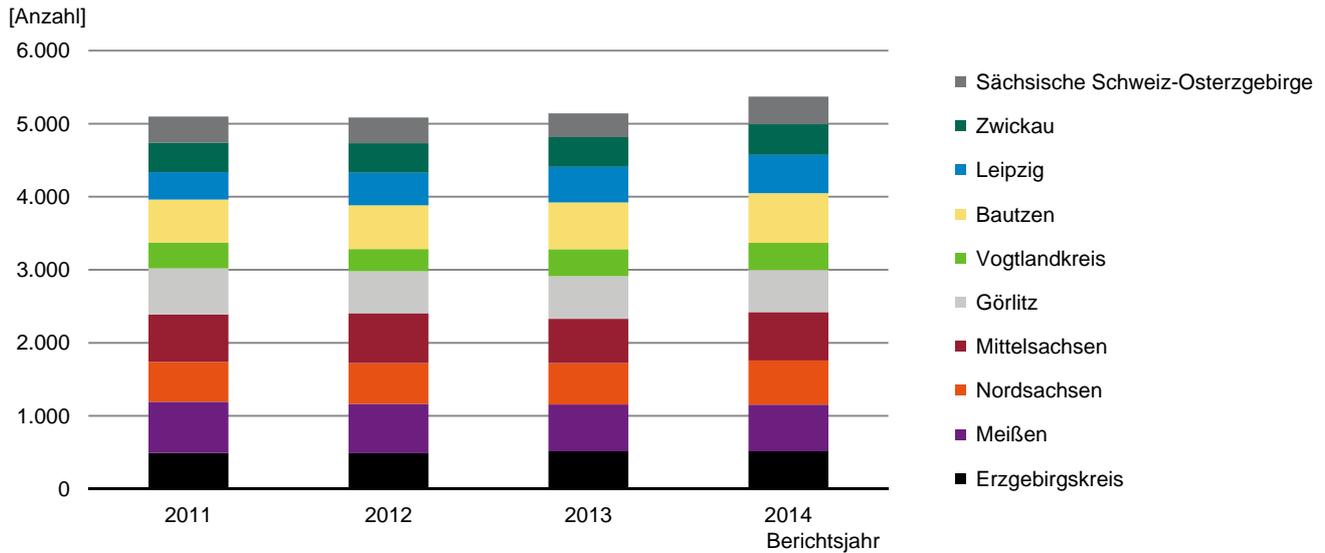


Abb.: 6.4.2-3 Erwerb freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Landkreisen

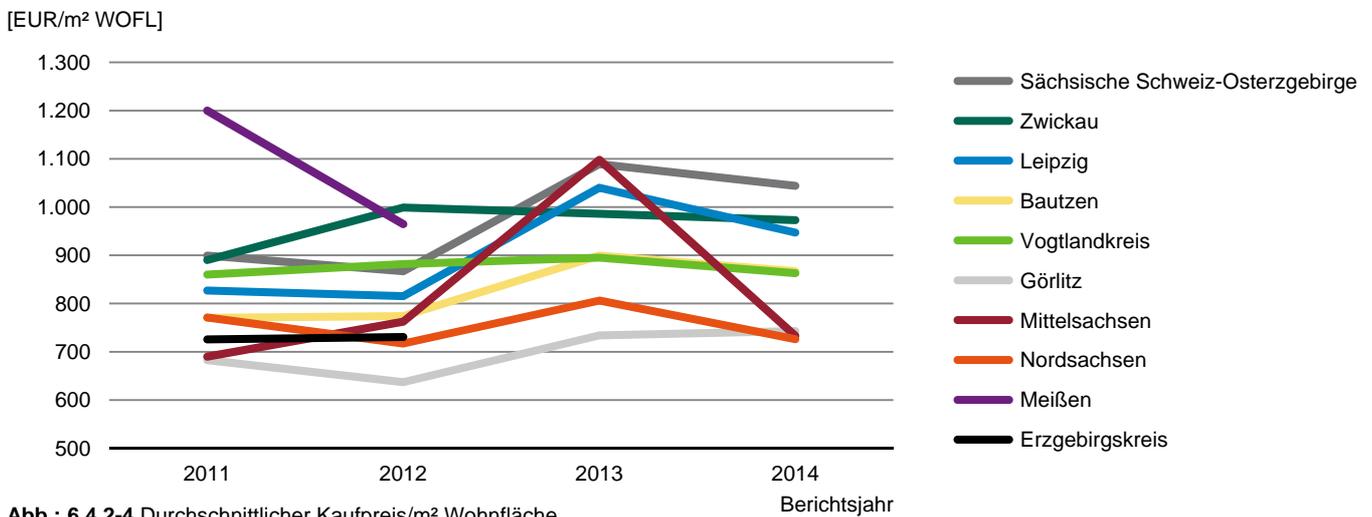


Abb.: 6.4.2-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Landkreisen

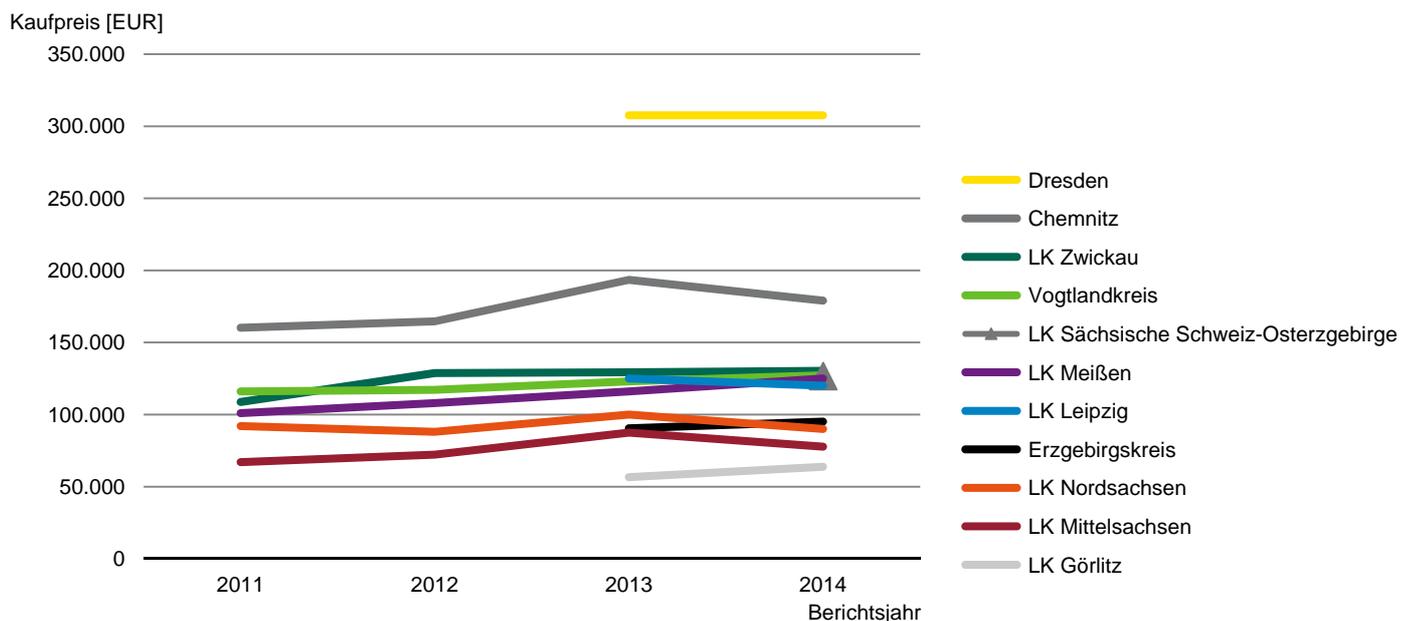


Abb.: 6.4.2-5 Durchschnittlicher Gesamtkaufpreis für EFH und ZFH in mitgeteilten Bereichen

### 6.4.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge RH / DHH 2014	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	84	-15 %	↓
	Dresden	198	4 %	↗
	Leipzig	288	15 %	↑
Landkreis	Bautzen	111	6 %	↑
	Erzgebirgskreis	144	-13 %	↓
	Görlitz	95	-17 %	↓
	Leipzig	177	16 %	↑
	Meißen	k. A.		
	Mittelsachsen	162	-19 %	↓
	Nordsachsen	k. A.		
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	129	-12 %	↓
	Vogtlandkreis	125	-9 %	↓
	Zwickau	213	3 %	↗
	<b>Freistaat</b>	<b>mitgeteilte Bereiche</b>	<b>1.726</b>	<b>-2 %</b>

Tab.: 6.4.3-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Sachsen 2014

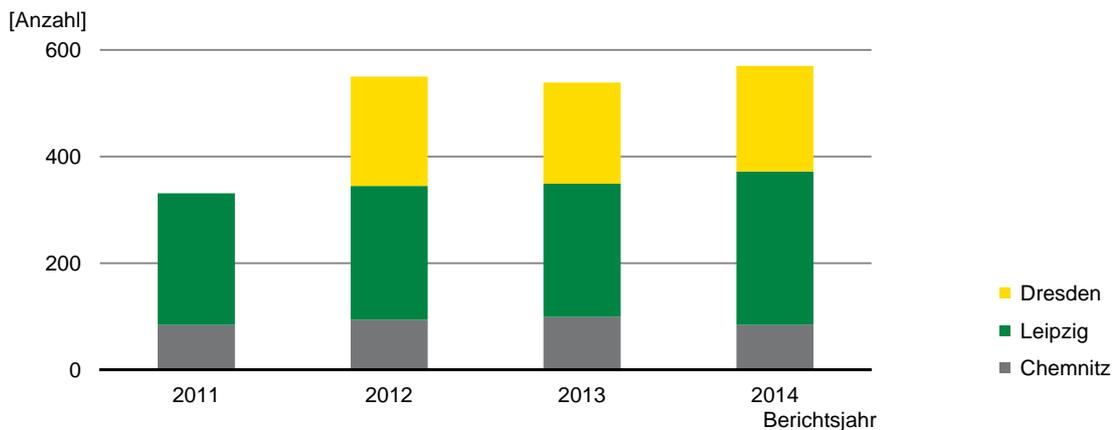


Abb.: 6.4.3-1 Erwerb Reihenhäuser und Doppelhaushälften in kreisfreien Städten (k. A. 2011 für Dresden)

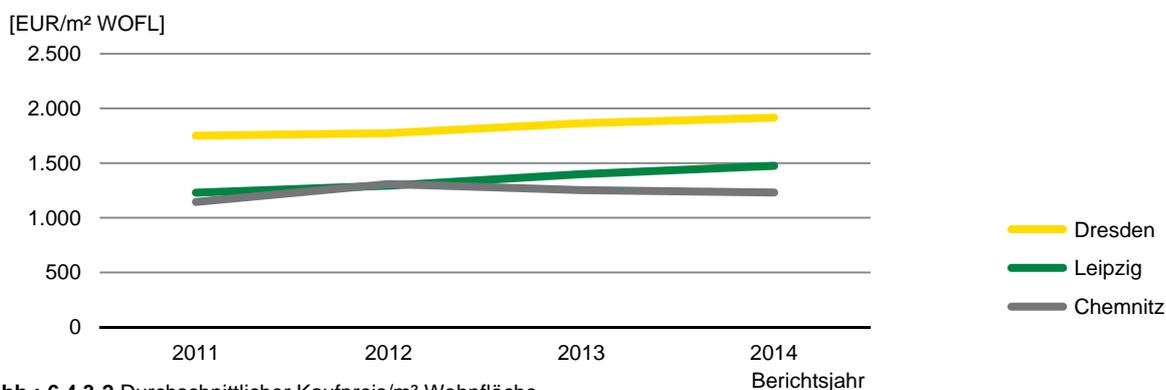


Abb.: 6.4.3-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in kreisfreien Städten

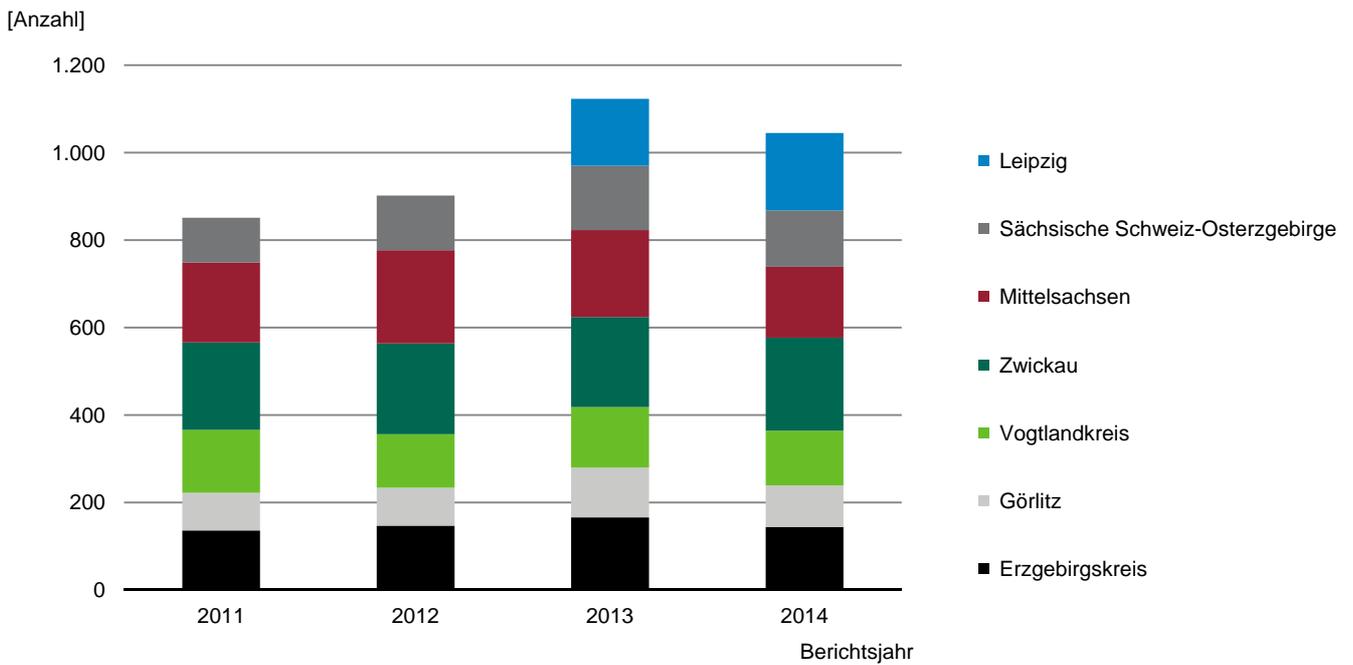


Abb.: 6.4.3-3 Erwerb Reihenhäuser und Doppelhaushälften in mitgeteilten Landkreisen

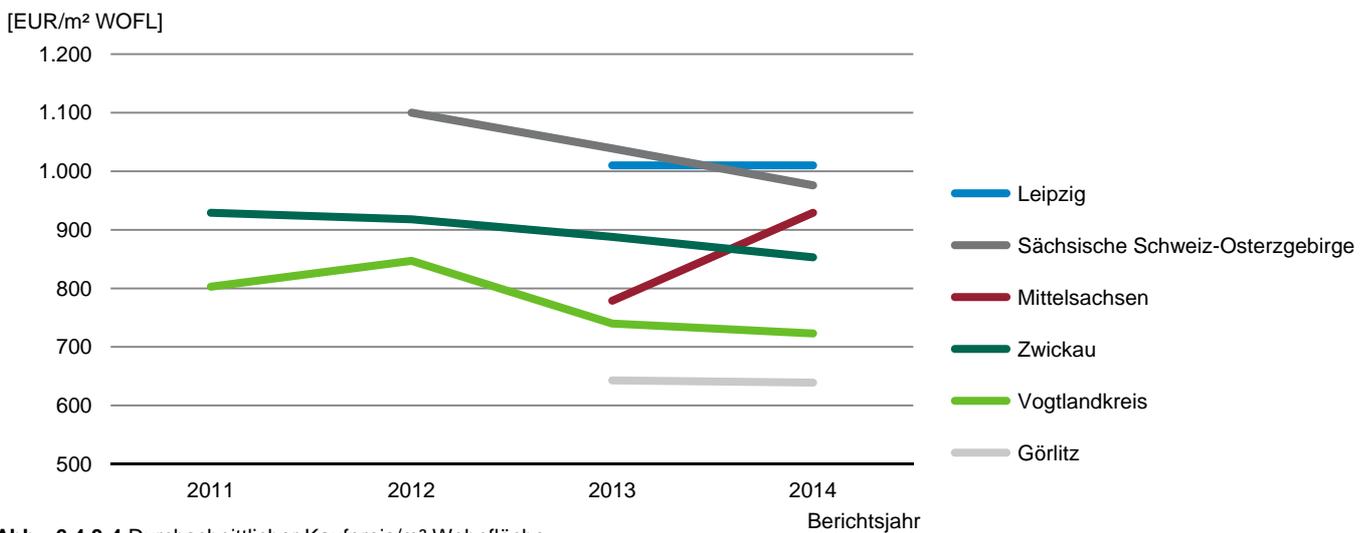


Abb.: 6.4.3-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche Reihenhäuser und Doppelhaushälften in mitgeteilten Landkreisen

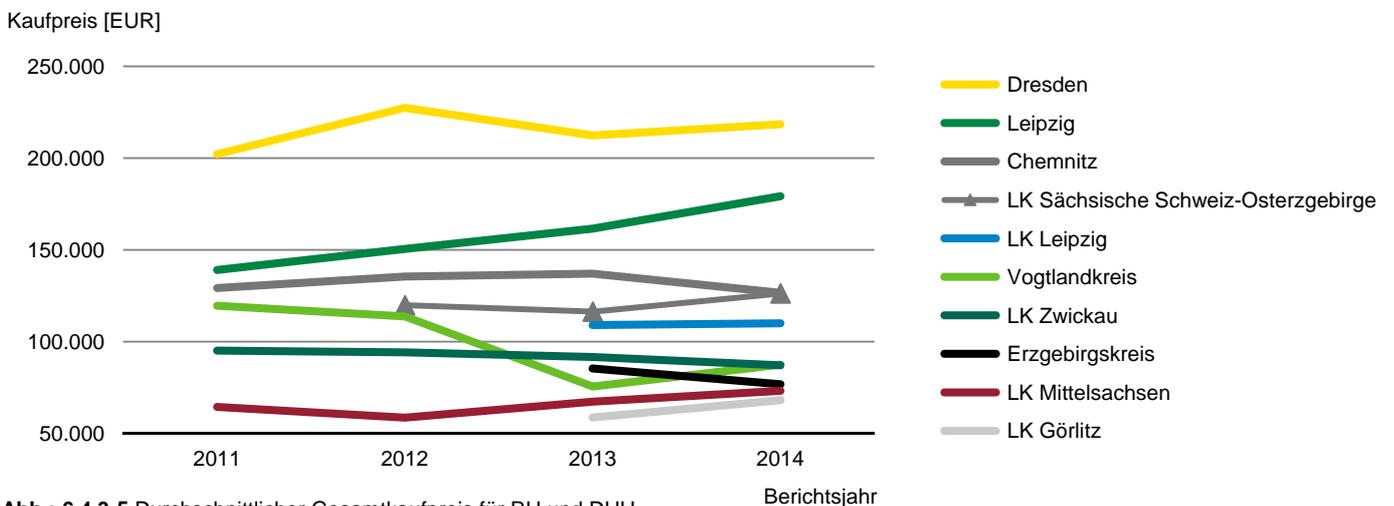


Abb.: 6.4.3-5 Durchschnittlicher Gesamtkaufpreis für RH und DHH in mitgeteilten Zuständigkeitsbereichen

### 6.4.4 Mehrfamilienhäuser

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Mehrfamilienhäuser 2014	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	232	77 %	↑
	Dresden	297	2 %	↗
	Leipzig	720	-2 %	↘
Landkreis	Bautzen	98	38 %	↑
	Erzgebirgskreis	197	-1 %	↘
	Görlitz	158	-21 %	↓
	Leipzig	142	84 %	↑
	Meißen	126	3 %	↗
	Mittelsachsen	435	-4 %	↘
	Nordsachsen	289	21 %	↑
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	278	20 %	↑
	Vogtlandkreis	210	20 %	↑
	Zwickau	263	12 %	↑
	<b>Freistaat</b>	<b>Sachsen</b>	<b>3.445</b>	<b>9 %</b>

Tab.: 6.4.4-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Mehrfamilienhäuser in Sachsen 2014

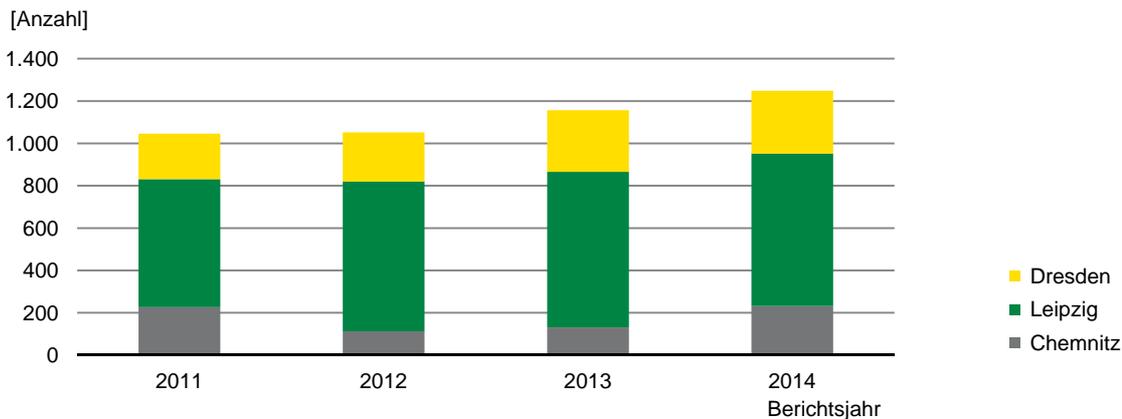


Abb.: 6.4.4-1 Erwerb Mehrfamilienhäuser in kreisfreien Städten

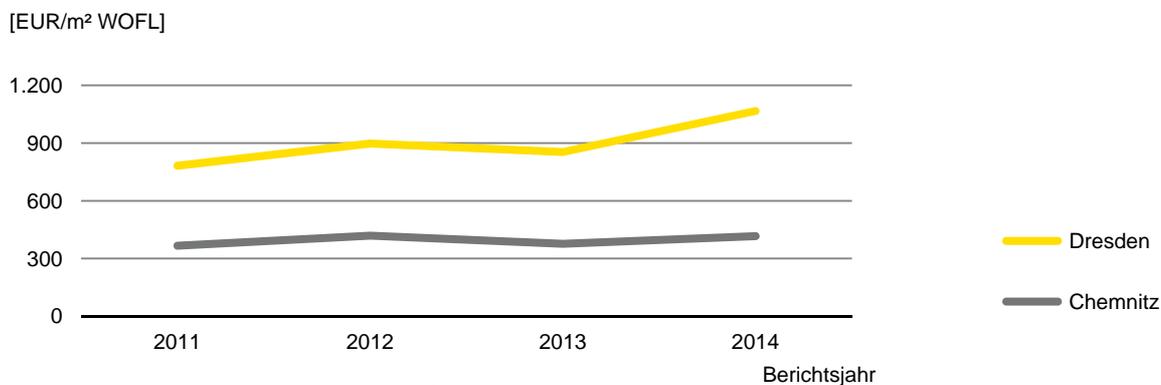


Abb.: 6.4.4-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser in 2 kreisfreien Städten

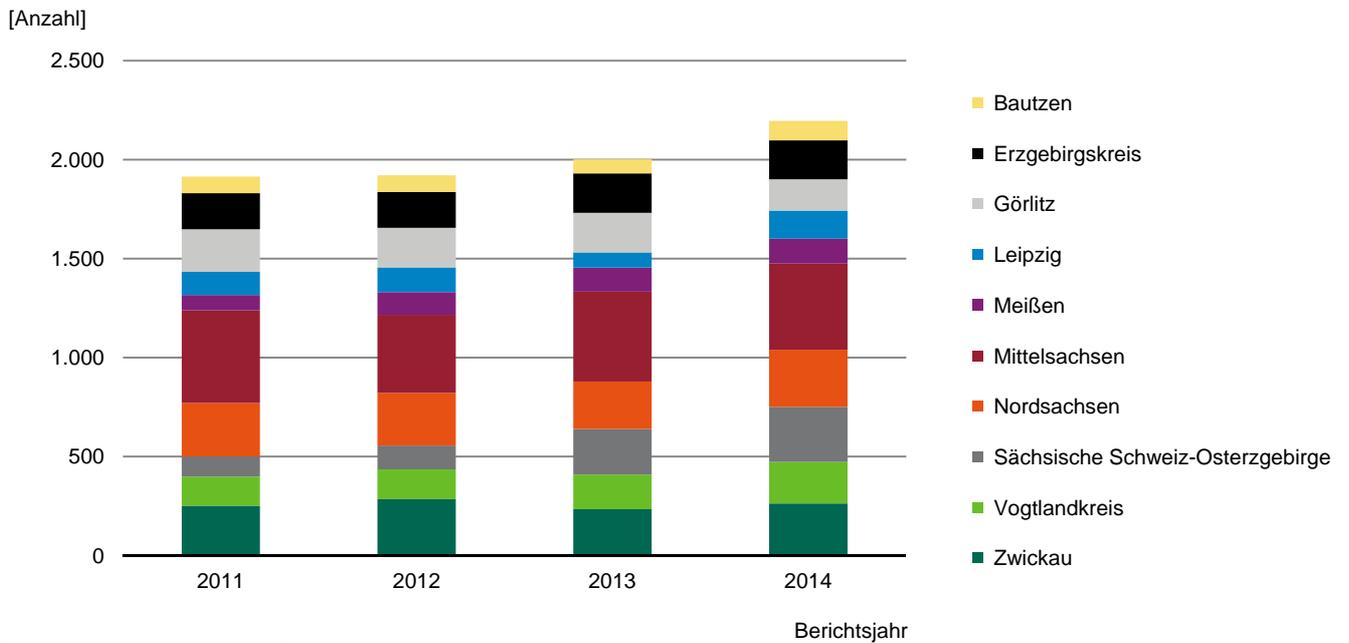


Abb.: 6.4.4-3 Erwerb Mehrfamilienhäuser in Landkreisen

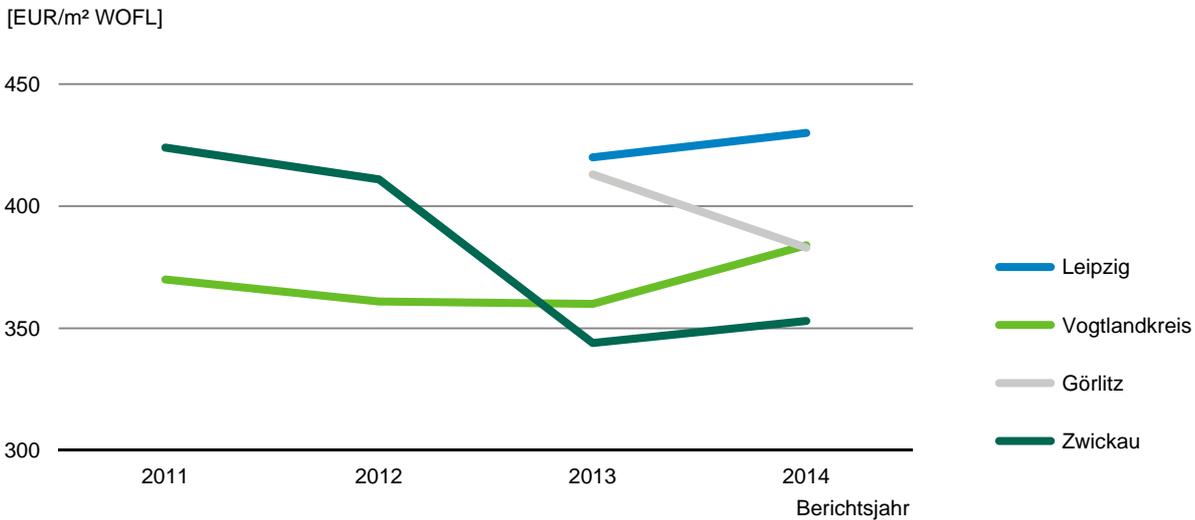


Abb.: 6.4.4-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche Mehrfamilienhäuser in mitgeteilten Landkreisen

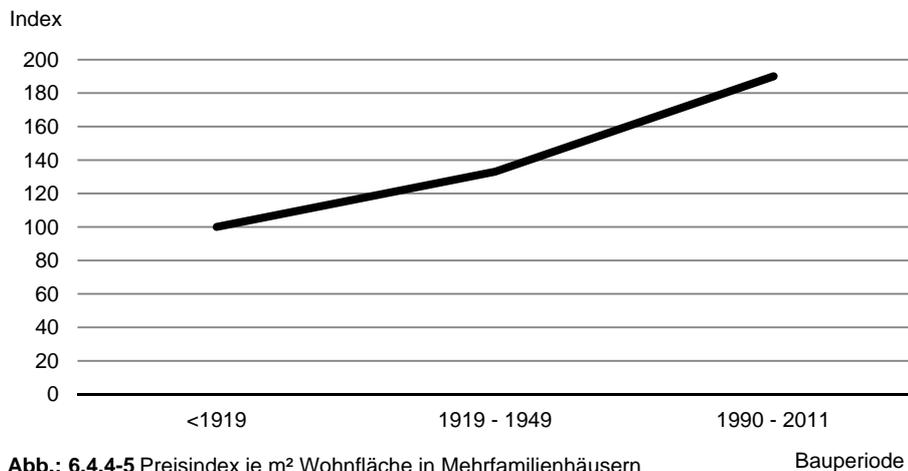


Abb.: 6.4.4-5 Preisindex je m² Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern in Abhängigkeit von der Bauperiode  
 Baujahr < 1919 = 100;  
 Basis: Kaufpreise 2014 aus DD, LP, CE, NO, SO

6.4.5 Wohn- und Geschäftshäuser

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Wohn- und Geschäftshäuser 2014	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	57	16 %	↑
	Dresden	188	41 %	↑
	Leipzig	86	46 %	↑
Landkreis	Bautzen	34	-26 %	↓
	Erzgebirgskreis	99	22 %	↑
	Görlitz	61	-15 %	↓
	Leipzig	45	36 %	↑
	Meißen	56	-16 %	↓
	Mittelsachsen	155	18 %	↑
	Nordsachsen	62	-3 %	↓
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	117	193 %	↑
	Vogtlandkreis	68	5 %	↑
	Zwickau	136	19 %	↑
	<b>Freistaat</b>	<b>Sachsen</b>	<b>1.164</b>	<b>22 %</b>

Tab.: 6.4.5-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Wohn- und Geschäftshäuser in Sachsen 2014

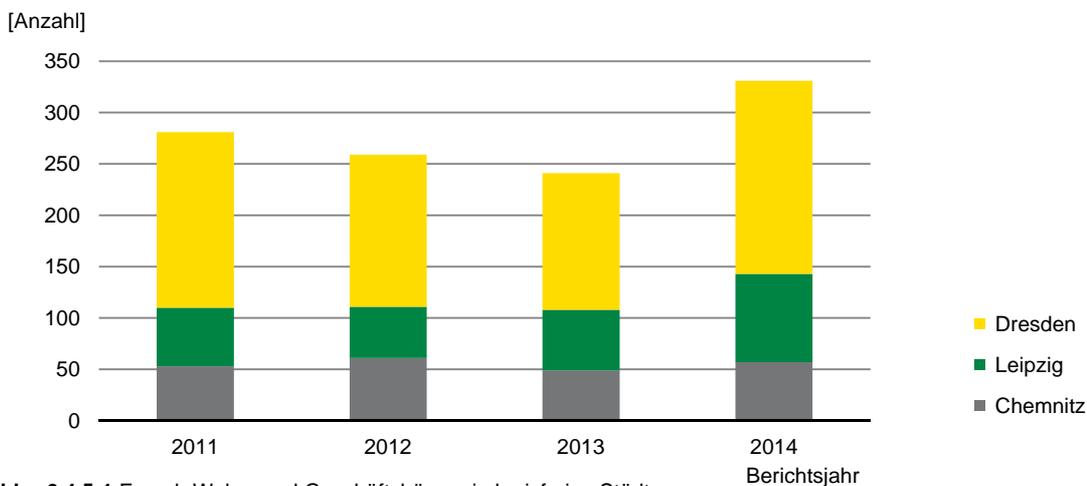


Abb.: 6.4.5-1 Erwerb Wohn- und Geschäftshäuser in kreisfreien Städten

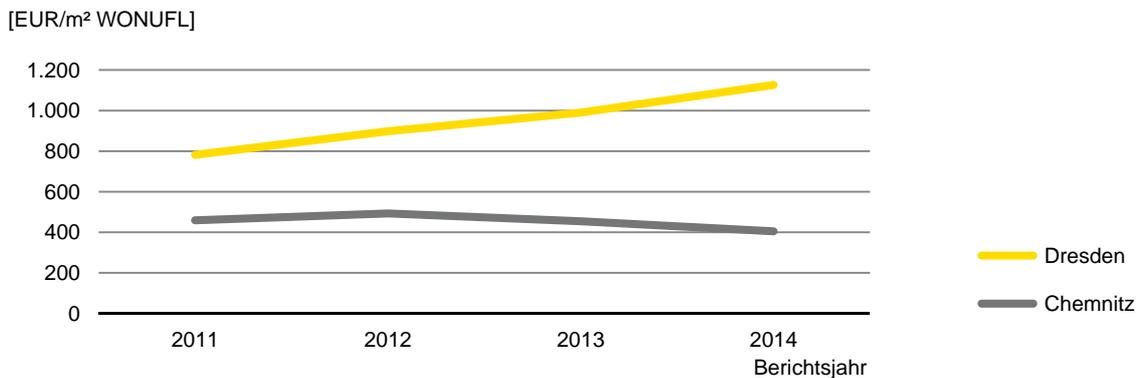


Abb.: 6.4.5-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohn- und Nutzfläche für Wohn- und Geschäftshäuser in 2 kreisfreien Städten

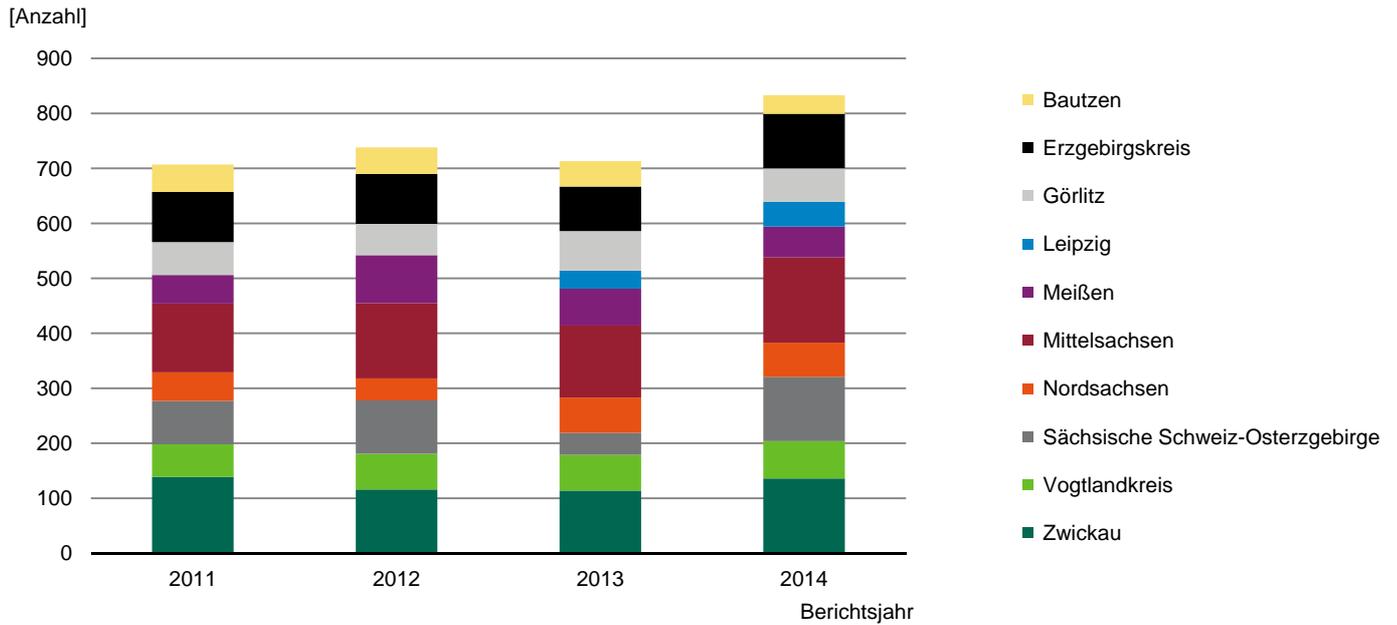


Abb.: 6.4.5-3 Erwerb Wohn- und Geschäftshäuser in Landkreisen

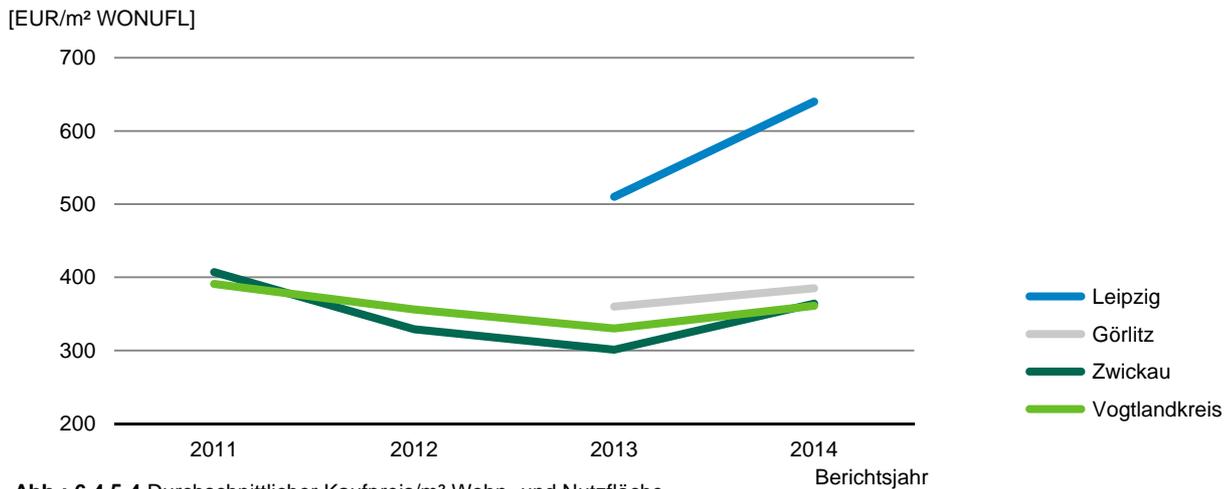


Abb.: 6.4.5-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohn- und Nutzfläche Wohn- und Geschäftshäuser in mitgeteilten Landkreisen

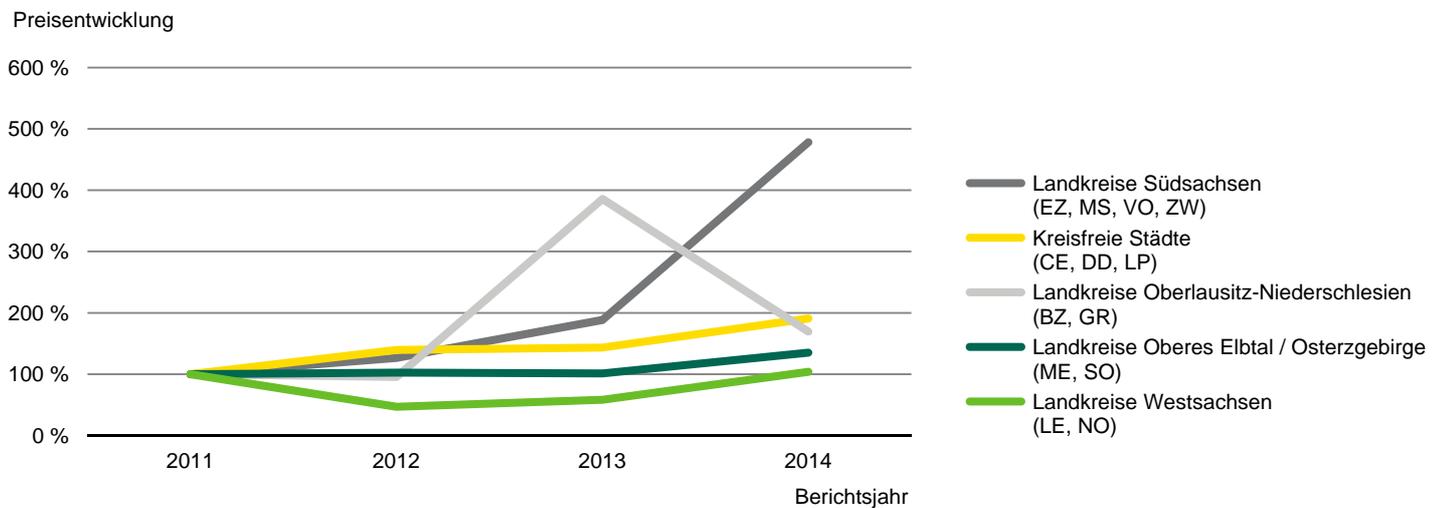


Abb.: 6.4.5-5 Index Umsatzsumme/Flächensumme für Wohn- und Geschäftshäuser 2011 = 100 %, arithmetisches Mittel der Bereiche

### 6.4.6 Büro- und Geschäftsgebäude

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Büro- und Geschäftsgebäude 2014	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	23	-4 %	↓
	Dresden	44	29 %	↑
	Leipzig	21	24 %	↑
Landkreis	Bautzen	8	-27 %	↓
	Erzgebirgskreis	11	-39 %	↓
	Görlitz	16	-36 %	↓
	Leipzig	8	-11 %	↓
	Meißen	16	7 %	↑
	Mittelsachsen	35	25 %	↑
	Nordsachsen	7	75 %	↑
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	21	17 %	↑
	Vogtlandkreis	15	50 %	↑
	Zwickau	7	-13 %	↓
	<b>Freistaat</b>	<b>Sachsen</b>	<b>232</b>	<b>5 %</b>

Tab.: 6.4.6-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Büro- und Geschäftsgebäude in Sachsen 2014

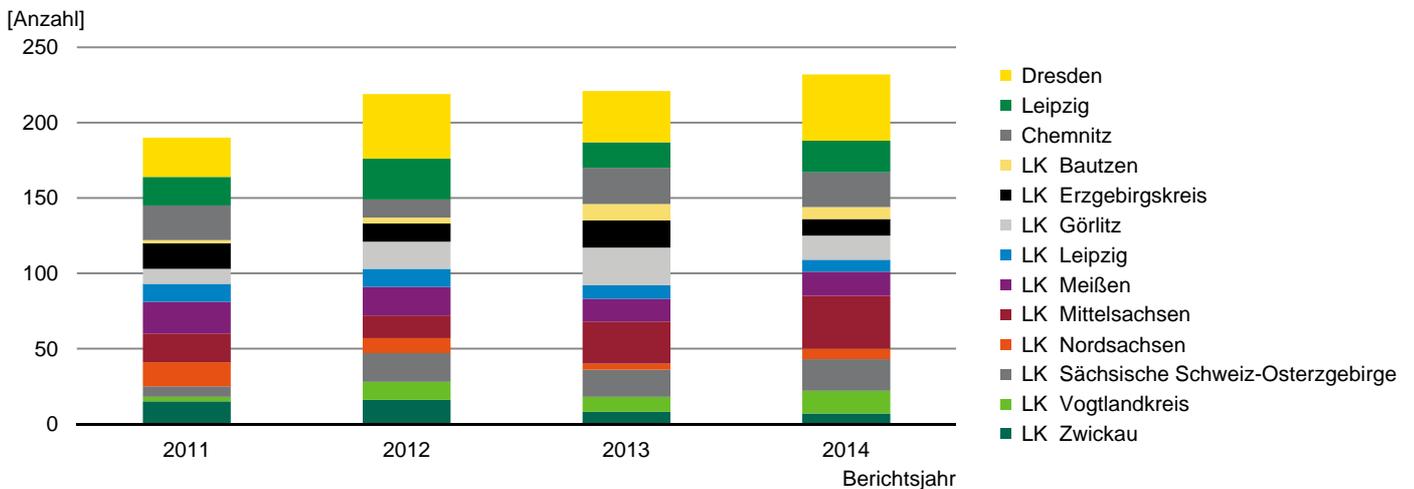


Abb.: 6.4.6-1 Erwerb Büro- und Geschäftsgebäude in Sachsen

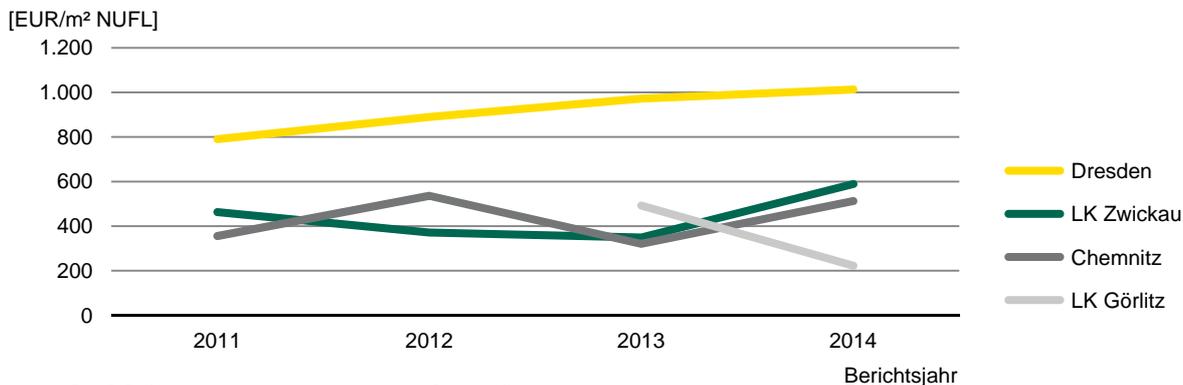


Abb.: 6.4.6-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Nutzfläche Büro- und Geschäftsgebäude in mitgeteilten Zuständigkeitsbereichen

### 6.4.7 Gewerbegebäude

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Gewerbegebäude 2014	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	57	46 %	↑
	Dresden	36	-20 %	↓
	Leipzig	53	-27 %	↓
Landkreis	Bautzen	59	31 %	↑
	Erzgebirgskreis	98	1 %	↗
	Görlitz	54	-44 %	↓
	Leipzig	42	83 %	↑
	Meißen	46	7 %	↑
	Mittelsachsen	92	12 %	↑
	Nordsachsen	45	7 %	↑
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	32	23 %	↑
	Vogtlandkreis	61	-12 %	↓
	Zwickau	57	-11 %	↓
	<b>Freistaat</b>	<b>Sachsen</b>	<b>732</b>	<b>-2 %</b>

Tab.: 6.4.7-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Gewerbegebäude in Sachsen 2014

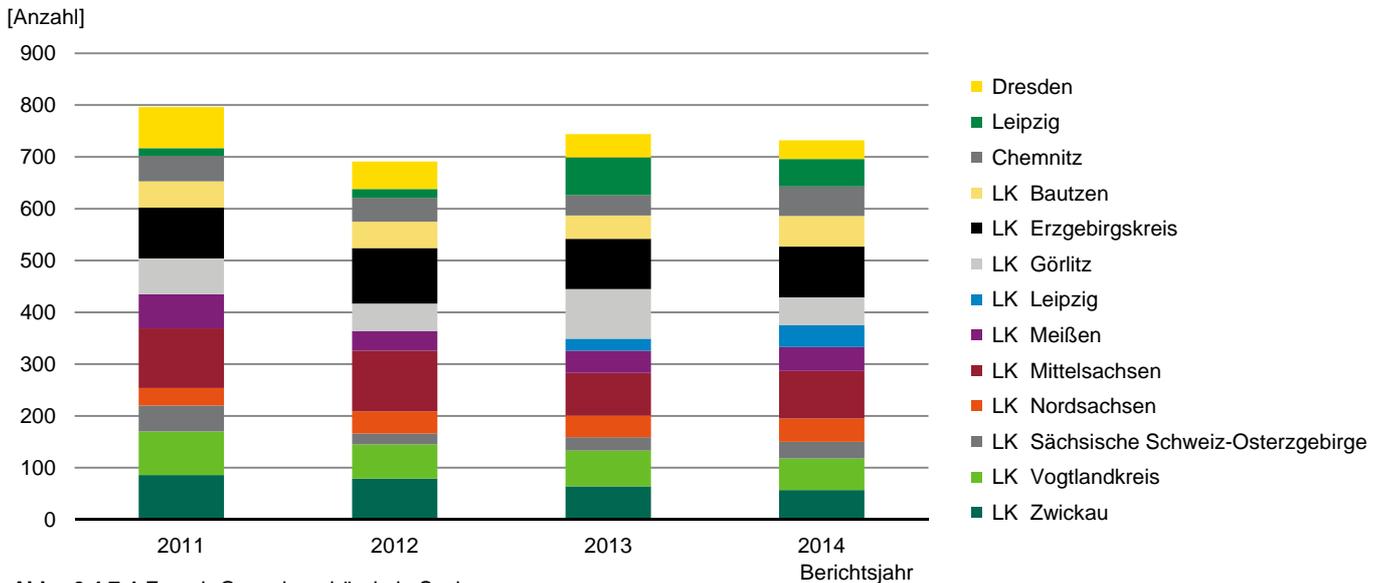


Abb.: 6.4.7-1 Erwerb Gewerbegebäude in Sachsen

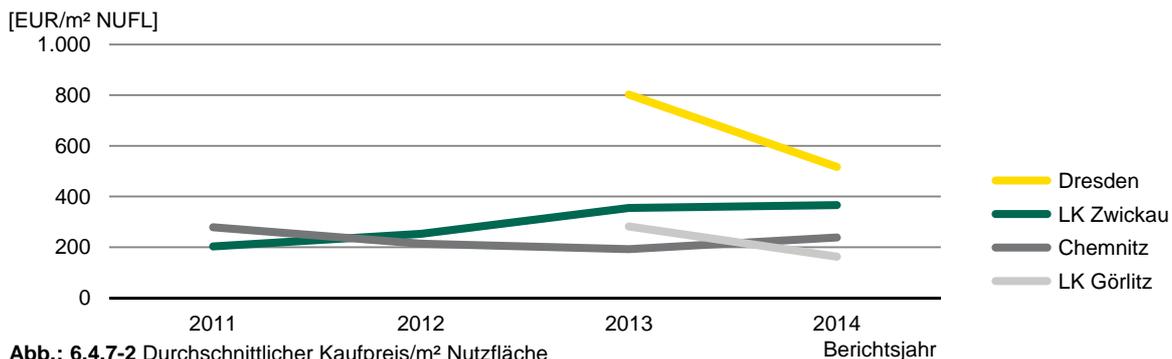


Abb.: 6.4.7-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Nutzfläche Gewerbegebäude in mitgeteilten Zuständigkeitsbereichen

6.4.8 Handels- und Verbrauchermärkte

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Handels- und Verbrauchermärkte 2014	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	10	-23 %	↓
	Dresden	25	19 %	↑
	Leipzig	19	171 %	↑
Landkreis	Bautzen	7	-42 %	↓
	Erzgebirgskreis	20	11 %	↑
	Görlitz	12	-20 %	↓
	Leipzig	10	67 %	↑
	Meißen	6	-50 %	↓
	Mittelsachsen	12	-20 %	↓
	Nordsachsen	11	38 %	↑
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	4	-20 %	↓
	Vogtlandkreis	12	140 %	↑
	Zwickau	9	13 %	↑
	<b>Freistaat</b>	<b>Sachsen</b>	<b>157</b>	<b>8 %</b>

Tab.: 6.4.8-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Handels- und Verbrauchermärkte in Sachsen 2014

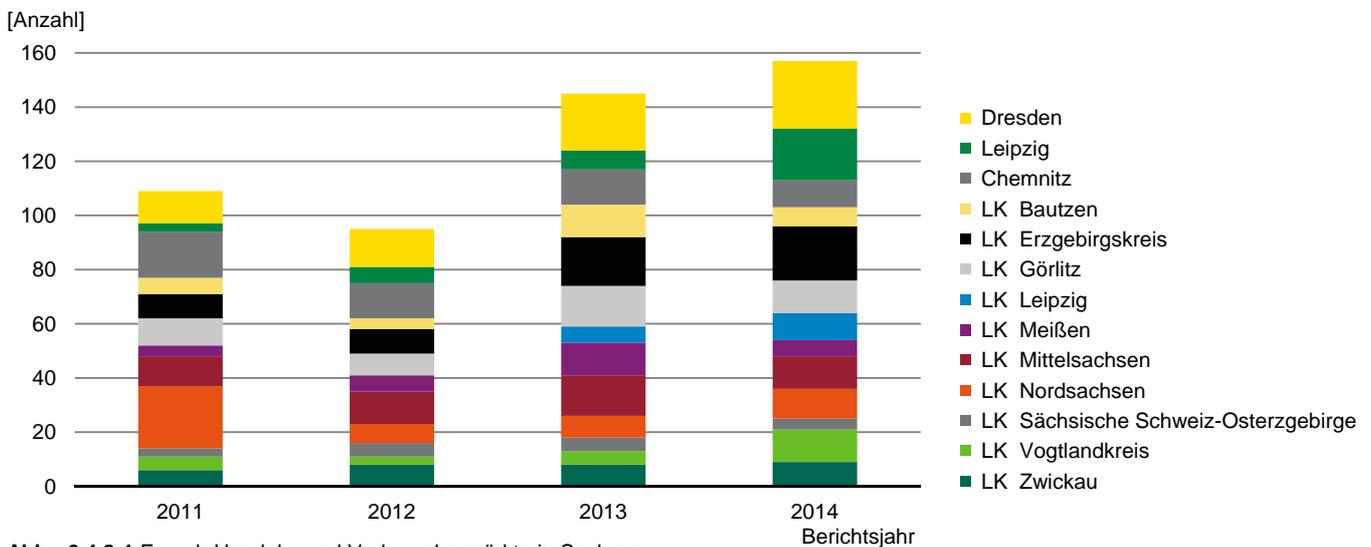


Abb.: 6.4.8-1 Erwerb Handels- und Verbrauchermärkte in Sachsen

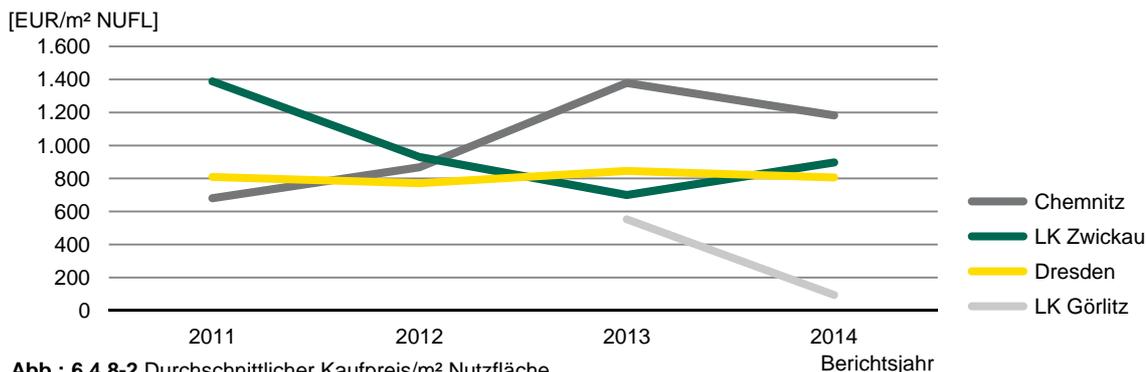


Abb.: 6.4.8-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Nutzfläche Handels- und Verbrauchermärkte in mitgeteilten Zuständigkeitsbereichen

### 6.4.9 Drei- und Vierseithöfe

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Drei- und Vierseithöfe 2014	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	17	-15 %	↓
	Dresden	11	-39 %	↓
	Leipzig	2	-67 %	↓
Landkreis	Bautzen	27	-4 %	↓
	Erzgebirgskreis	52	-10 %	↓
	Görlitz	112	14 %	↑
	Leipzig	45	-12 %	↓
	Meißen	48	4 %	↗
	Mittelsachsen	117	-9 %	↓
	Nordsachsen	41	-24 %	↓
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	74	-23 %	↓
	Vogtlandkreis	23	-21 %	↓
	Zwickau	57	10 %	↑
	<b>Freistaat</b>	<b>Sachsen</b>	<b>626</b>	<b>-8 %</b>

Tab.: 6.4.9-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Drei- und Vierseithöfe in Sachsen 2014

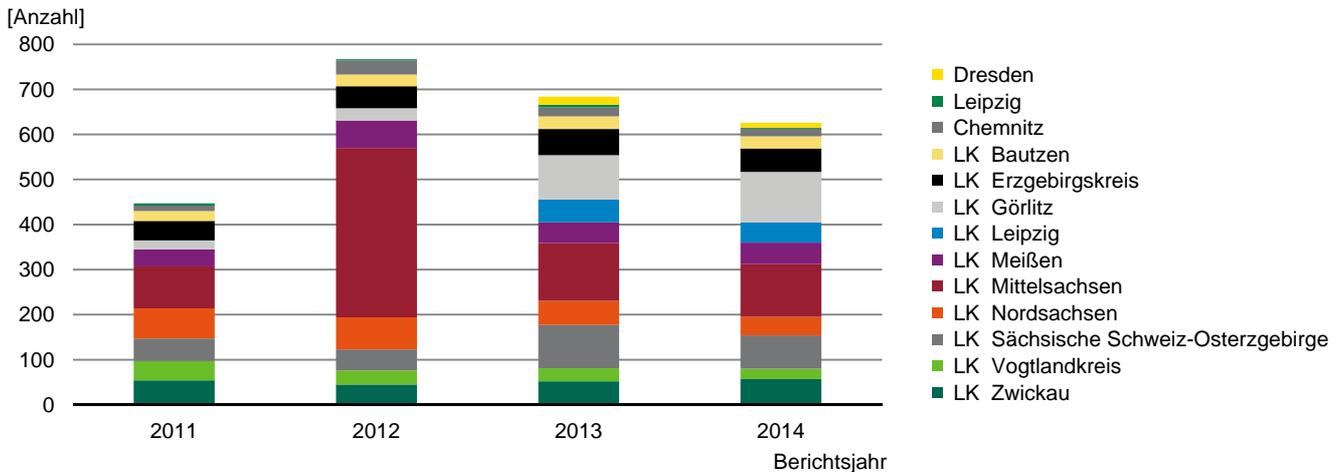


Abb.: 6.4.9-1 Erwerb Drei- und Vierseithöfe in Sachsen

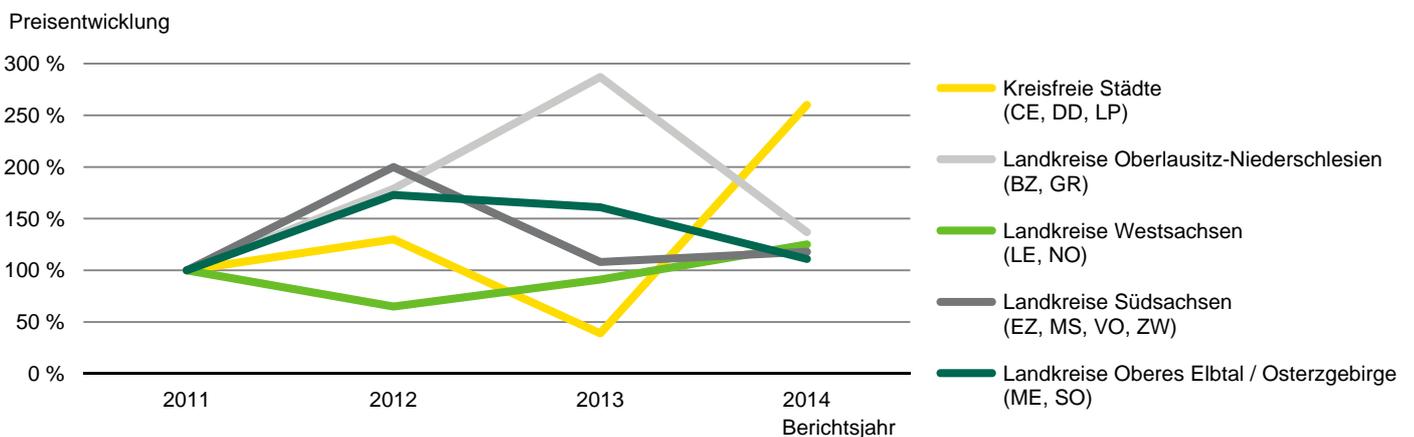


Abb.: 6.4.9-2 Index Umsatzsumme/Flächensumme für Drei- und Vierseithöfe 2011 = 100 %, arithmetisches Mittel der Bereiche

### 6.4.10 Garagen

Pkw-Garagen und der damit verbundene Grund und Boden werden in der Regel nicht eigenständig, sondern als Bestandteil von Wohn- oder Gewerbegrundstücken gemeinsam mit diesen veräußert. So wurden im Berichtszeitraum nur vereinzelt, überwiegend in den kreisfreien Städten, Verkäufe von Pkw-Garagen aus Garagenhöfen registriert.

Die folgende Graphik zeigt die in Chemnitz und Dresden erzielten Preisspannen der aus Volleigentum veräußerten Garagen inkl. Bodenwertanteil. Die Restnutzungsdauer der Garagen lag zum Zeitpunkt der Veräußerung in der Regel zwischen 10 und 25 Jahren.

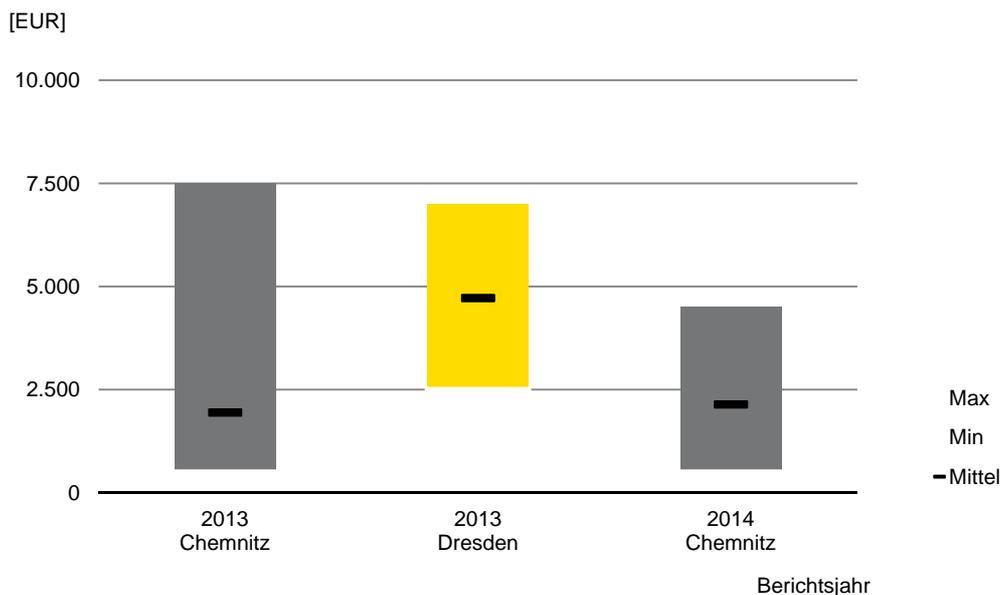


Abb.: 6.4.10-1 Preisspannen für Garagen in Chemnitz und Dresden

### 6.4.11 Erbbaurechte für bebaute Grundstücke

Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke werden im Freistaat Sachsen nur selten veräußert. Statistisch gesicherte Erkenntnisse zu Erbbauzinsen und Marktanpassungsfaktoren lassen sich daher aus dem vorliegenden Datenmaterial nicht ableiten. Es können jedoch die folgenden Beobachtungen festgehalten werden:

- Erbbaugrundstücke wurden in der überwiegenden Zahl der Fälle an die jeweiligen Erbbauberechtigten veräußert.
- Erbbaurechte wurden in der überwiegenden Zahl der Fälle an Dritte veräußert.
- Ein Großteil der veräußerten, mit einem Erbbaurecht belasteten Wohngrundstücke, unterliegt dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz.

Auszüge aus der Kaufpreissammlung, die z. B. der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden speziell für diesen Teilmarkt anbietet, ermöglichen eine Orientierung zur Wertfindung.

6.4.12 Gesamtübersicht bebaute Grundstücke

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke 2014	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	708	10 %	↑
	Dresden	1.155	6 %	↑
	Leipzig	1.591	5 %	↑
Landkreis	Bautzen	1.323	8 %	↑
	Erzgebirgskreis	1.619	2 %	↗
	Görlitz	1.241	-10 %	↓
	Leipzig	1.177	17 %	↑
	Meißen	1.189	2 %	↗
	Mittelsachsen	1.994	1 %	↗
	Nordsachsen	1.314	4 %	↗
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	1.137	-8 %	↓
	Vogtlandkreis	1.356	4 %	↗
	Zwickau	1.422	2 %	↗
	<b>Freistaat</b>	<b>Sachsen</b>	<b>17.226</b>	<b>3 %</b>

Tab.: 6.4.12-1 Anzahl Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke in Sachsen 2014

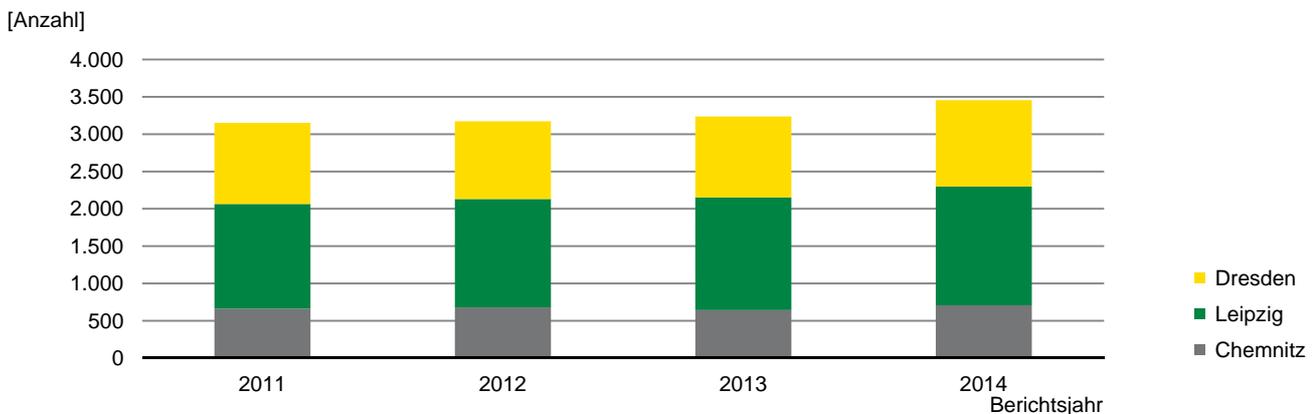


Abb.: 6.4.12-1 Erwerb bebauter Grundstücke in kreisfreien Städten

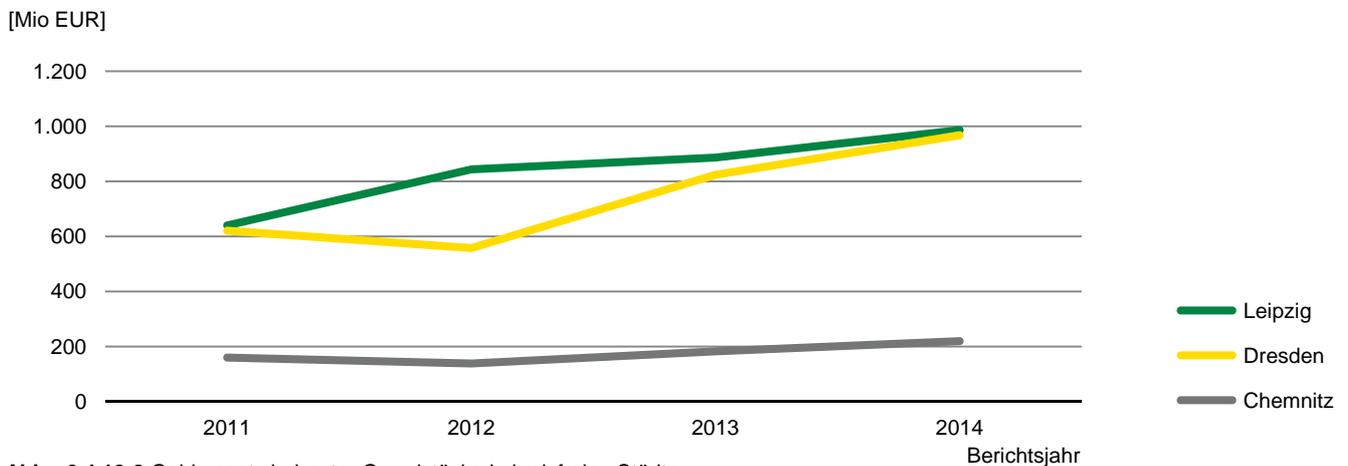
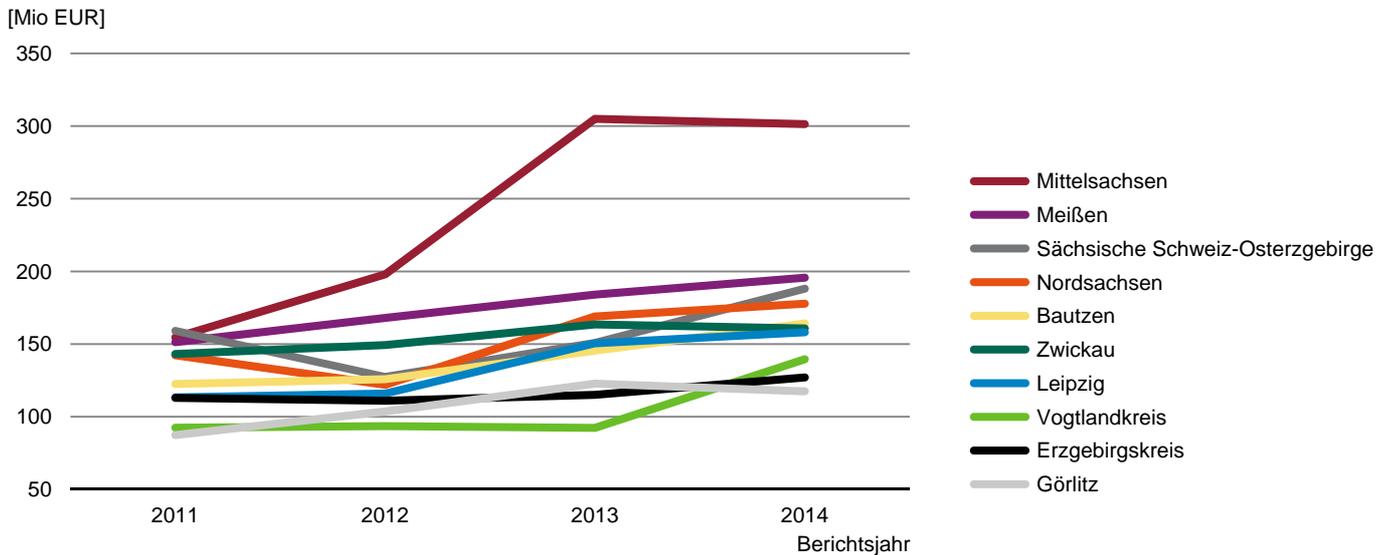
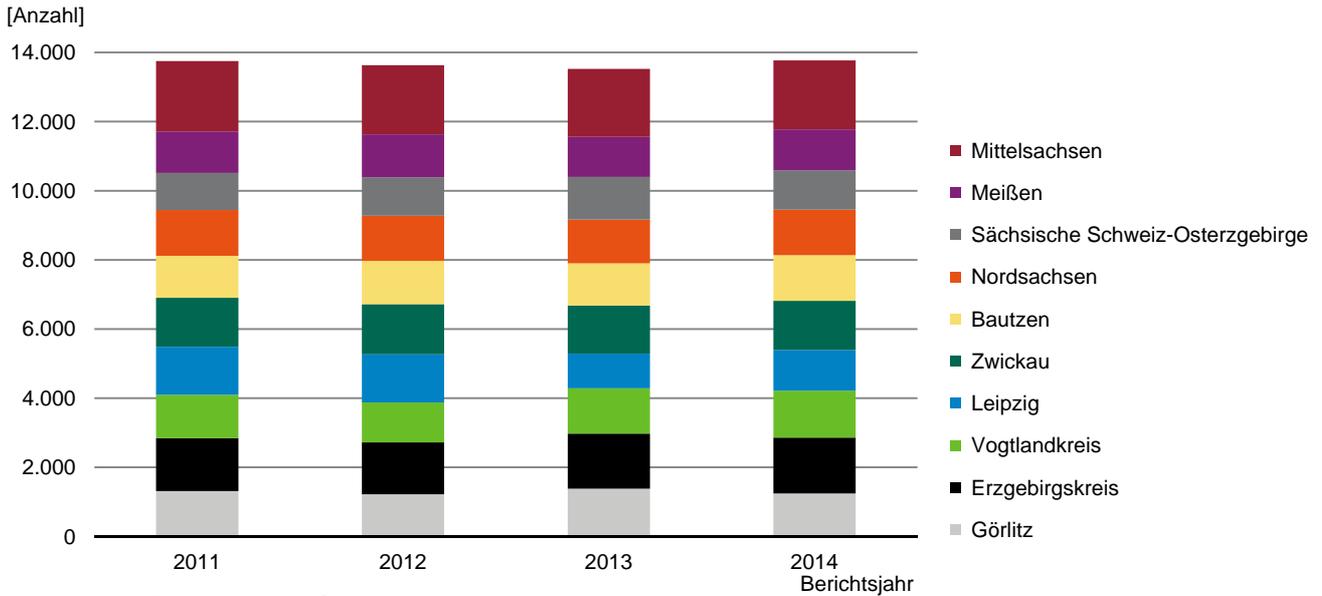
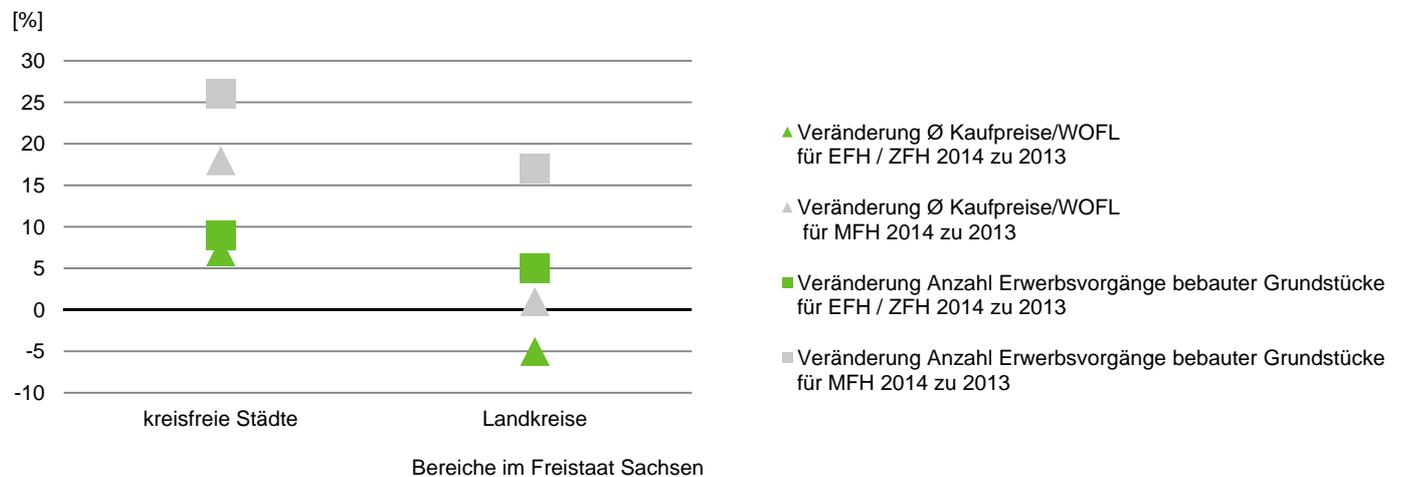


Abb.: 6.4.12-2 Geldumsatz bebauter Grundstücke in kreisfreien Städten



**Abb.: 6.4.12-4** Geldumsatz bebauter Grundstücke in Landkreisen



**Abb.: 6.4.12-5** Veränderung Umsatz und Preis bebauter Grundstücke 2014 im Vorjahresvergleich

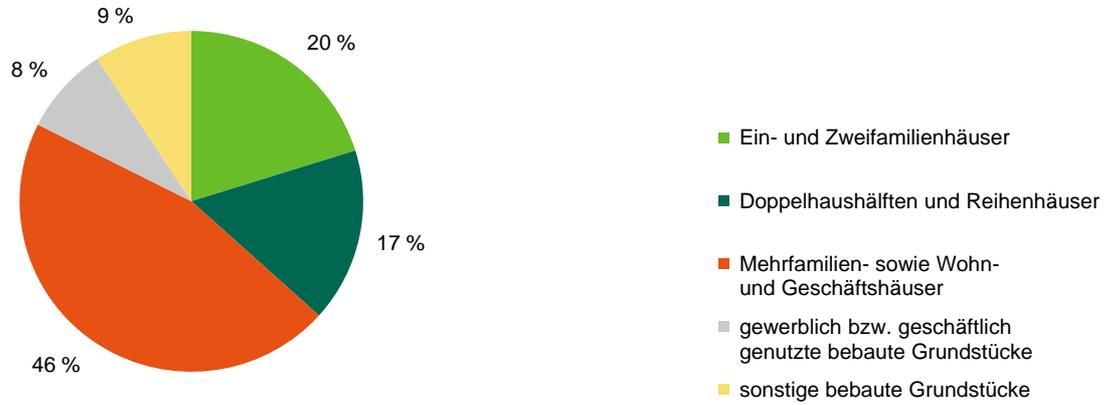


Abb.: 6.4.12-6 Anteil der Nutzungsarten von im Jahr 2014 erworbenen bebauten Grundstücken in kreisfreien Städten

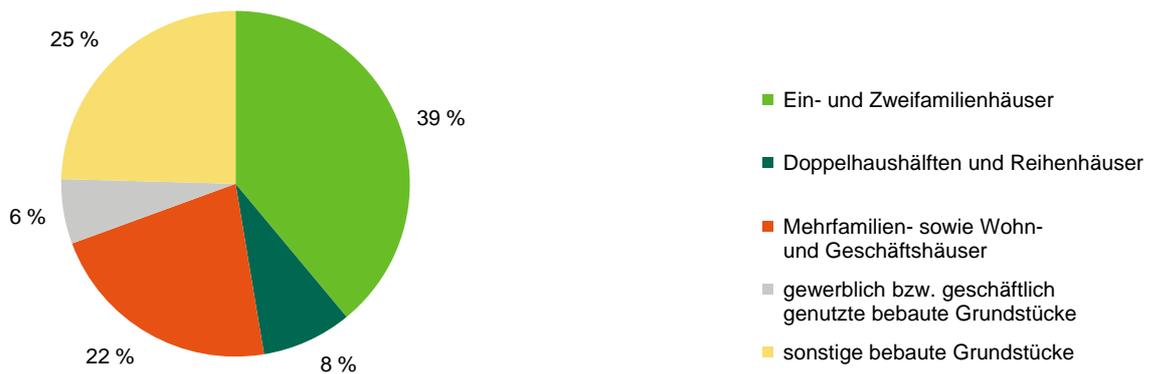


Abb.: 6.4.12-7 Anteil der Nutzungsarten von im Jahr 2014 erworbenen bebauten Grundstücken in Landkreisen

## 6.5 Sondereigentum

### 6.5.1 Marktteilnehmer

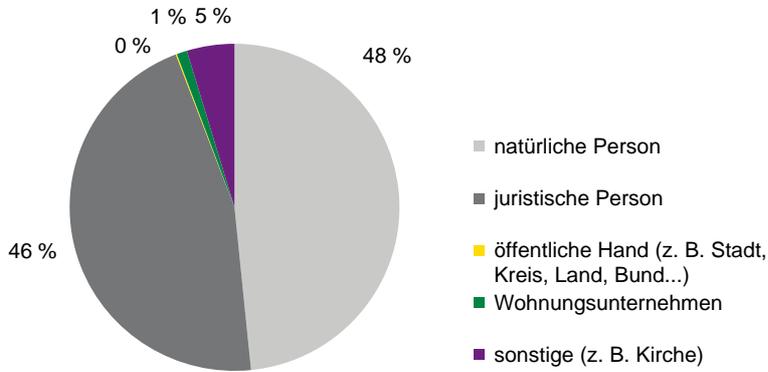


Abb.: 6.5.1-1 Veräußerer Sondereigentum 2014 in kreisfreien Städten

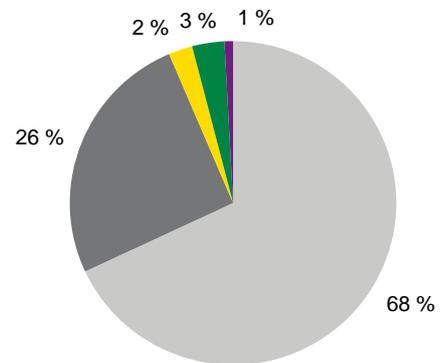


Abb.: 6.5.1-2 Veräußerer Sondereigentum 2014 in LK (GR, LE, ME, NO, VO, ZW)

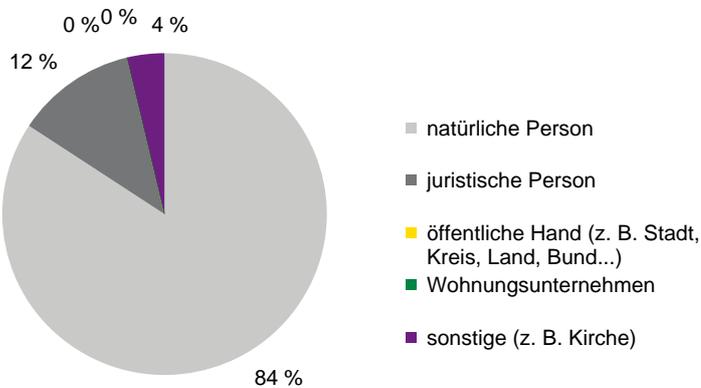


Abb.: 6.5.1-3 Erwerber Sondereigentum 2014 in kreisfreien Städten

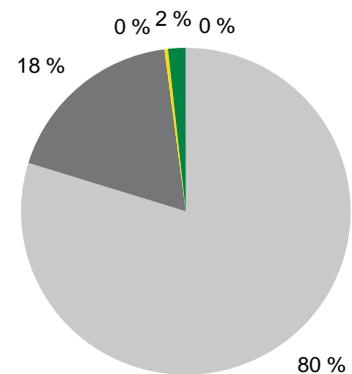


Abb.: 6.5.1-4 Erwerber Sondereigentum 2014 in LK (GR, LE, ME, NO, VO, ZW)

### 6.5.2 Wohnungseigentum Erstverkäufe

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Erstverkauf Wohnungseigentum 2014	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	124	12 %	↑
	Dresden	1.341	9 %	↑
	Leipzig	1.577	17 %	↑
Landkreis	Bautzen	26	k. A.	
	Erzgebirgskreis	k. A.		
	Görlitz	19	533 %	↑
	Leipzig	k. A.		
	Meißen	k. A.		
	Mittelsachsen	24	-14 %	↓
	Nordsachsen	k. A.		
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	20	-26 %	↓
	Vogtlandkreis	45	-33 %	↓
	Zwickau	22	83 %	↑
	<b>Freistaat</b>	<b>mitgeteilte Bereiche</b>	<b>3.198</b>	<b>13 %</b>

Tab.: 6.5.2-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Erstverkauf Wohnungseigentum in Sachsen 2014

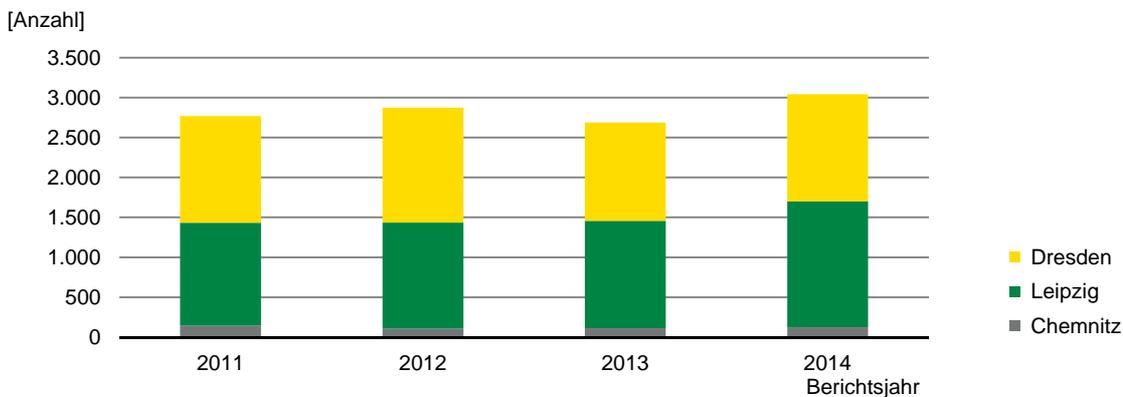


Abb.: 6.5.2-1 Erwerb Erstverkauf Wohnungseigentum in kreisfreien Städten

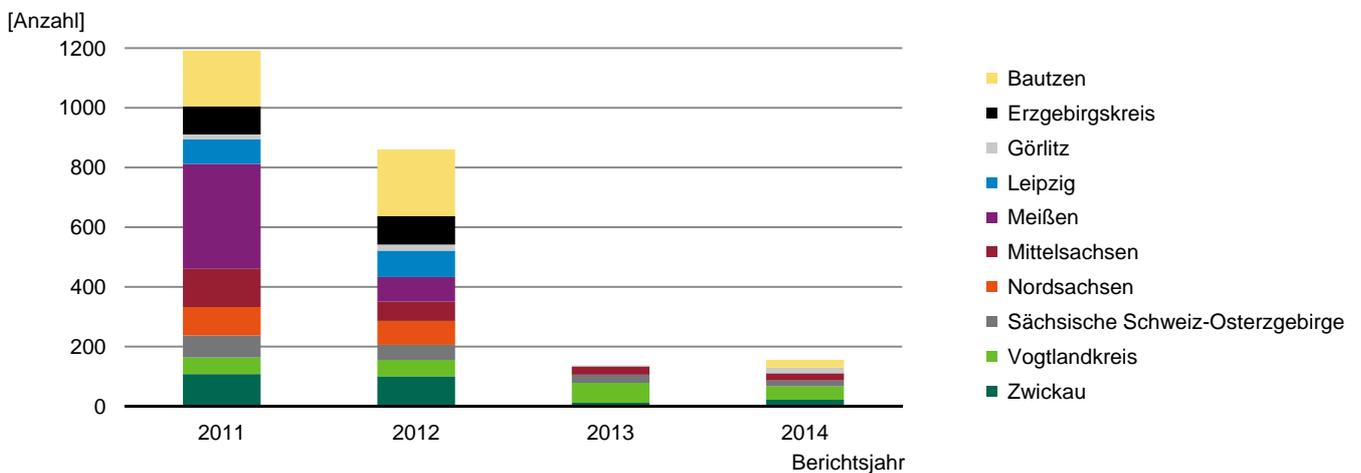
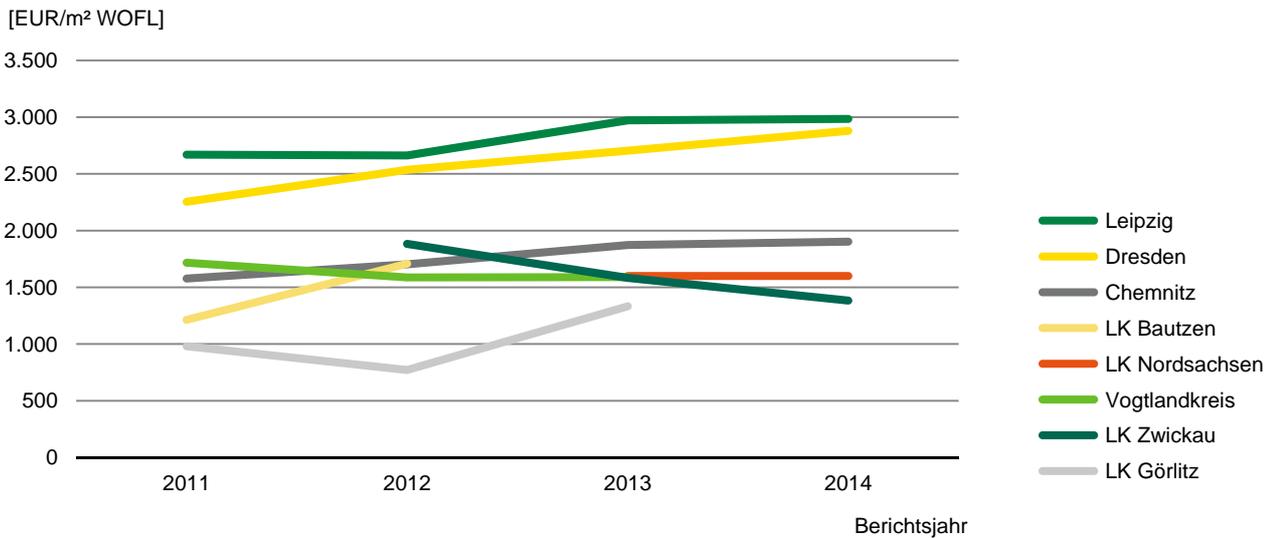
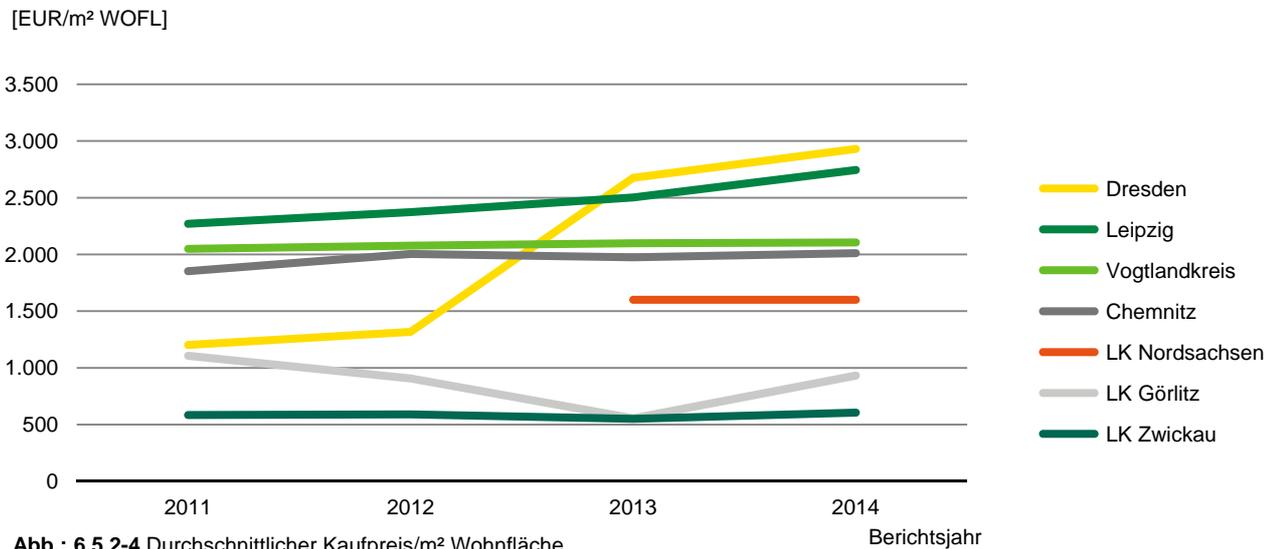


Abb.: 6.5.2-2 Erwerb Erstverkauf Wohnungseigentum in Landkreisen

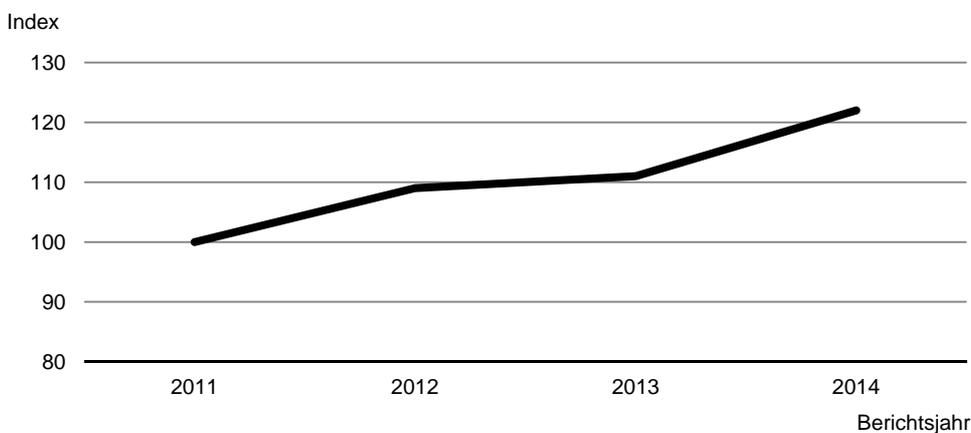


**Abb.: 6.5.2-3** Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche  
Erstverkauf Neubau Wohnungseigentum in mitgeteilten Zuständigkeitsbereichen

Preisanteile für Pkw-Abstellmöglichkeiten sind in den Kaufpreisen je m² Wohnfläche nicht enthalten.



**Abb.: 6.5.2-4** Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche  
Erstverkauf sanierte Umwandlung Wohnungseigentum in mitgeteilten Zuständigkeitsbereichen



**Abb.: 6.5.2-5** Preisindex je m² Wohnfläche Erstverkauf Neubau  
Wohnungseigentum in mittlerer Wohnlage  
mit Wohnfläche 45 - 120 m²  
2011 = 100; Basis: Kaufpreise kreisfreie Städte

### 6.5.3 Wohnungseigentum Weiterverkäufe

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Weiterverkauf Wohnungseigentum 2014	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	895	9 %	↑
	Dresden	2.186	-5 %	↓
	Leipzig	1.114	-34 %	↓
Landkreis	Bautzen	188	25 %	↑
	Erzgebirgskreis	k. A.		
	Görlitz	276	4 %	↗
	Leipzig	k. A.		
	Meißen	k. A.		
	Mittelsachsen	34	-64 %	↓
	Nordsachsen	202	27 %	↑
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	336	-22 %	↓
	Vogtlandkreis	353	-5 %	↓
	Zwickau	815	64 %	↑
<b>Freistaat</b>	<b>mitgeteilte Bereiche</b>	<b>6.399</b>	<b>-6 %</b>	<b>↓</b>

Tab.: 6.5.3-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Wohnungseigentum Weiterverkauf in Sachsen 2014

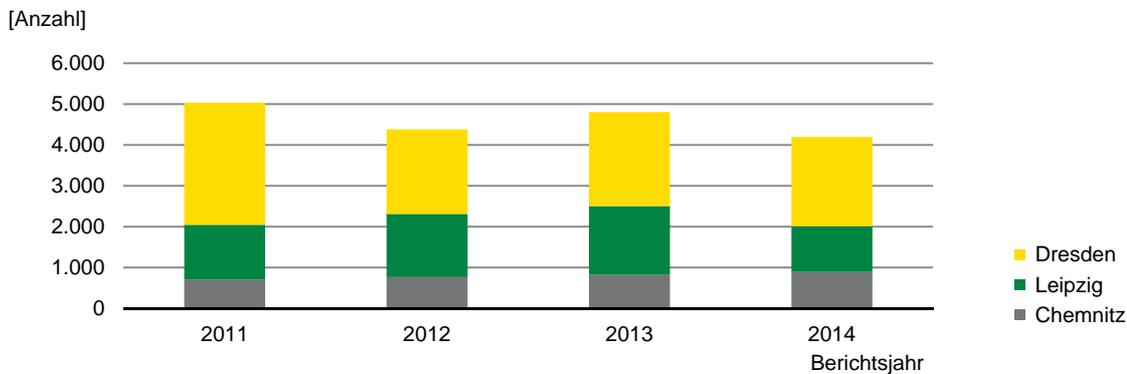


Abb.: 6.5.3-1 Erwerb Wohnungseigentum Weiterverkauf in kreisfreien Städten

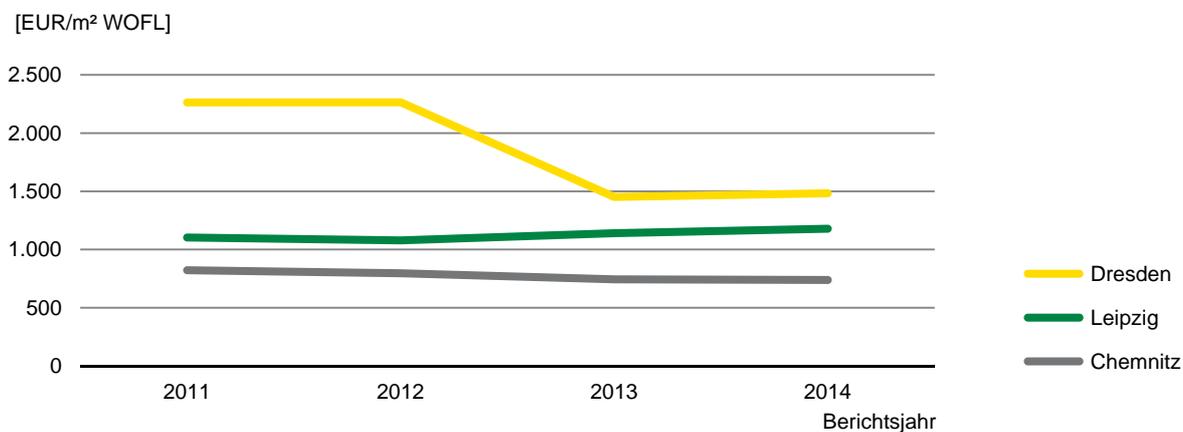


Abb.: 6.5.3-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche Wohnungseigentum Weiterverkauf in kreisfreien Städten

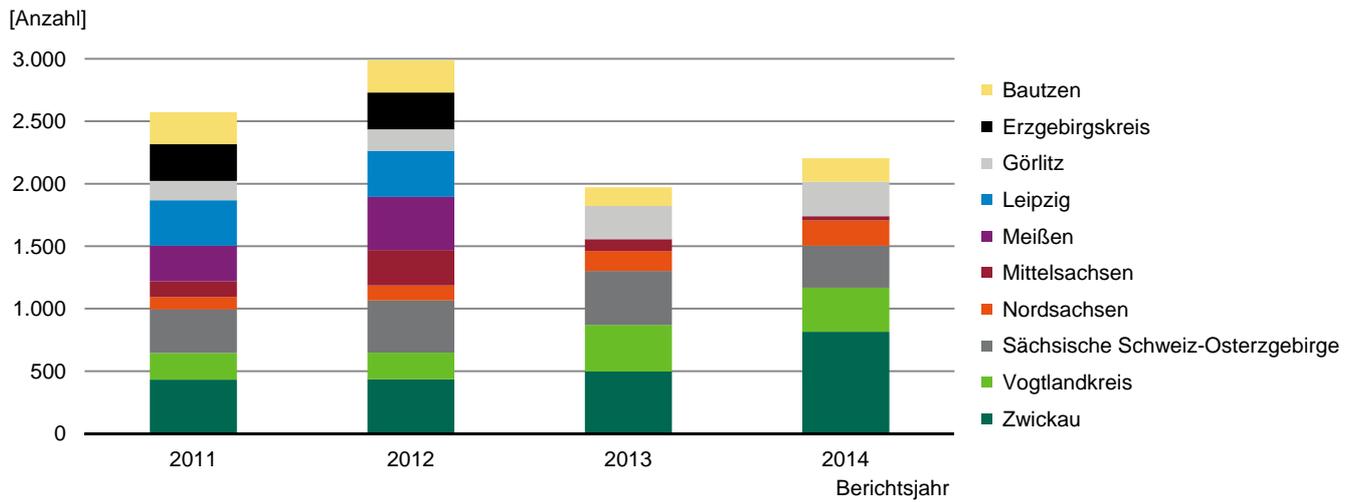


Abb.: 6.5.3-3 Erwerb Wohnungseigentum Weiterverkauf in Landkreisen

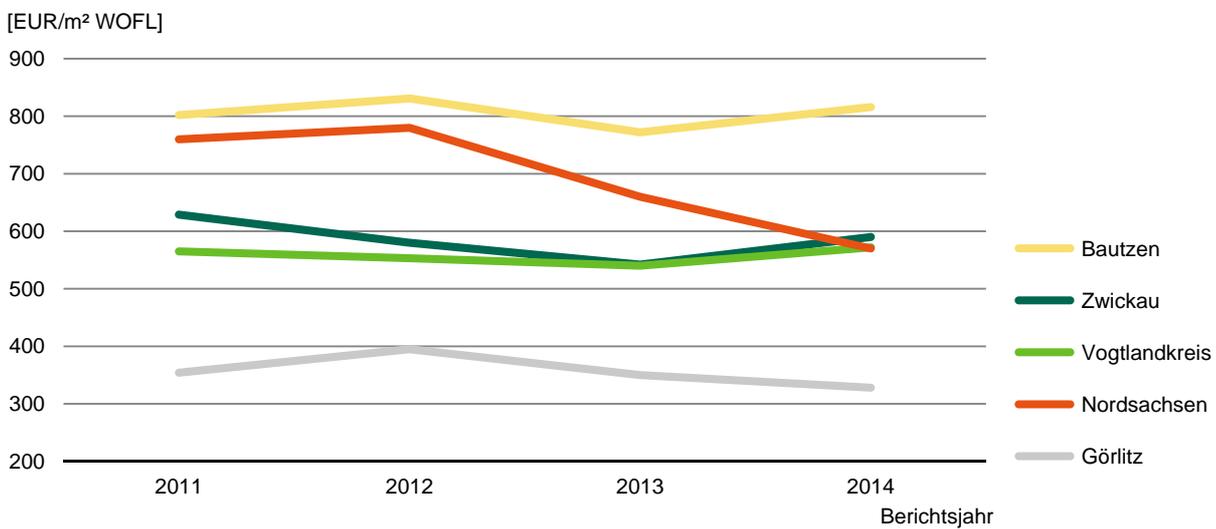


Abb.: 6.5.3-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche Wohnungseigentum Weiterverkauf in mitgeteilten Landkreisen

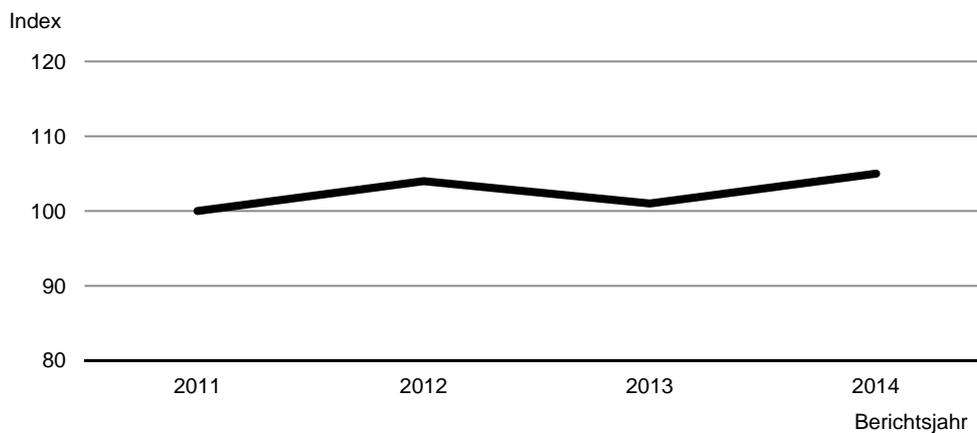


Abb.: 6.5.3-5 Preisindex je m² Wohnfläche Wohnungseigentum Weiterverkauf in mittlerer Wohnlage mit Wohnfläche 45 - 120 m²  
2011 = 100; Basis: Kaufpreise in kreisfreien Städten

### 6.5.4 Teileigentum

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Teileigentum 2014	Veränderung zum Vorjahr		
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	91	47 %	↑	
	Dresden	126	-39 %	↓	
	Leipzig	51	-19 %	↓	
Landkreis	Bautzen	9	-10 %	↓	
	Erzgebirgskreis	14	-46 %	↓	
	Görlitz	48	-38 %	↓	
	Leipzig	5	400 %	↑	
	Meißen	22	16 %	↑	
	Mittelsachsen	3	-50 %	↓	
	Nordsachsen	7	-56 %	↓	
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	146	78 %	↑	
	Vogtlandkreis	19	-39 %	↓	
	Zwickau	48	-8 %	↓	
	<b>Freistaat</b>	<b>Sachsen</b>	<b>589</b>	<b>-10 %</b>	<b>↓</b>

Tab.: 6.5.4-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Teileigentum in Sachsen 2014

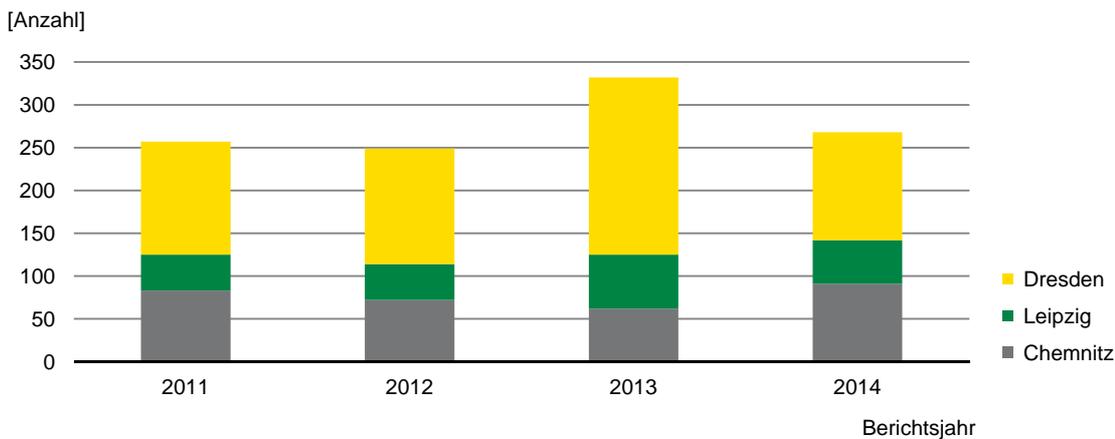


Abb.: 6.5.4-1 Erwerb Teileigentum in kreisfreien Städten

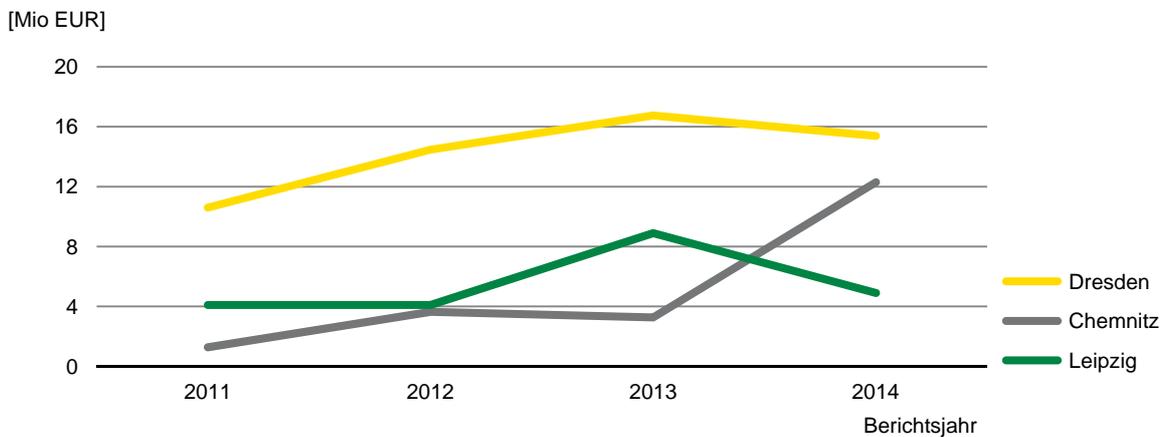


Abb.: 6.5.4-2 Geldumsatz Teileigentum in kreisfreien Städten

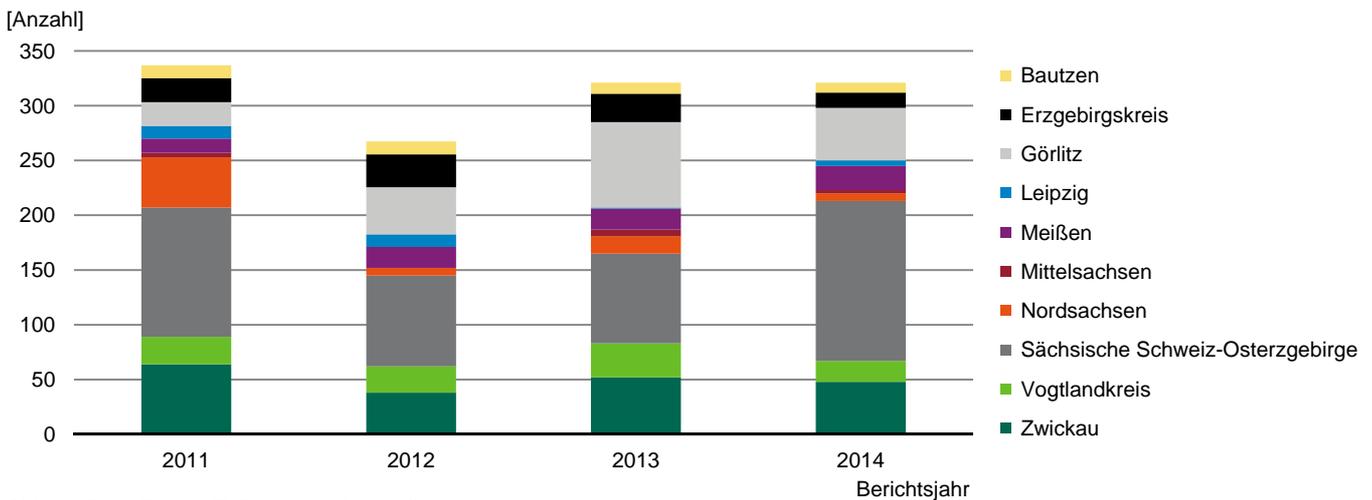


Abb.: 6.5.4-3 Erwerb Teileigentum in Landkreisen

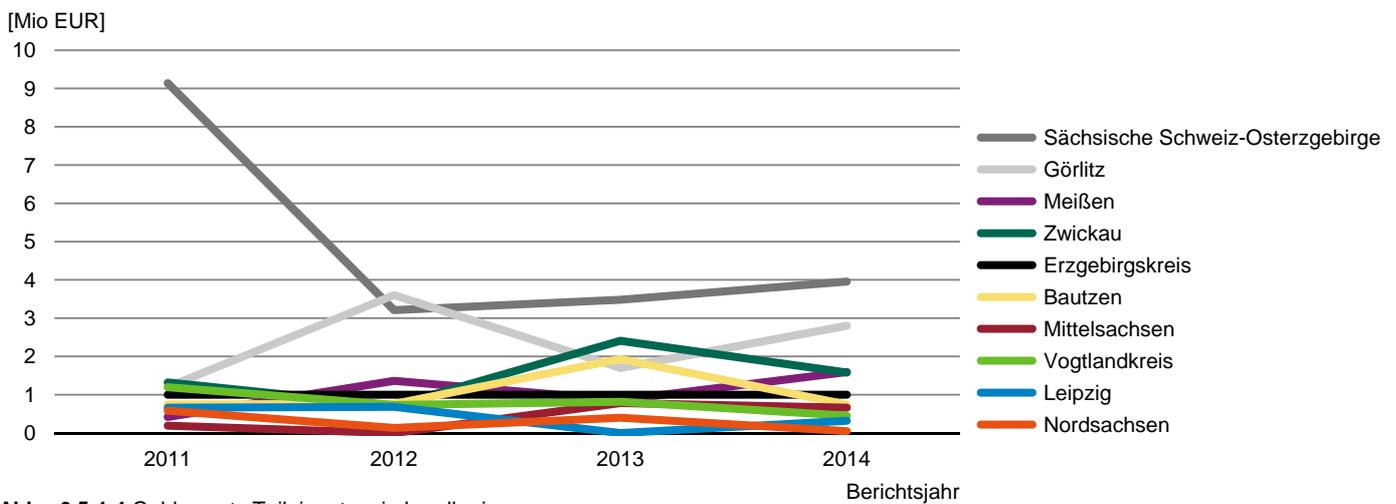


Abb.: 6.5.4-4 Geldumsatz Teileigentum in Landkreisen

In der Regel werden in die Kaufpreissammlungen die Nettopreise aufgenommen und bei der Auswertung um die Wertanteile für die Pkw-Abstellmöglichkeiten bereinigt. Weitere Preisdifferenzierungen wie z. B. zwischen Erst- und Weiterverkäufen, Baujahren, Größen sowie Nutzungsarten (Büro, Laden etc.) sind bei den jeweils zuständigen Gutachterausschüssen zu erfahren.

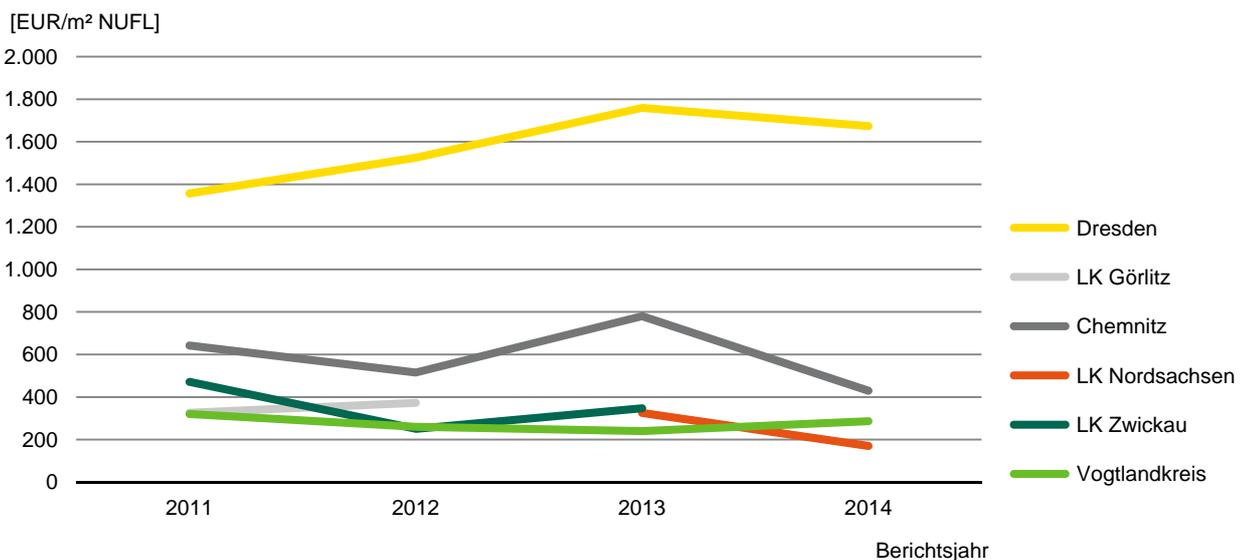


Abb.: 6.5.4-5 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Nutzfläche Teileigentum in mitgeteilten Zuständigkeitsbereichen

### 6.5.5 Pkw-Abstellflächen als Sondereigentum/Sondernutzungsrecht

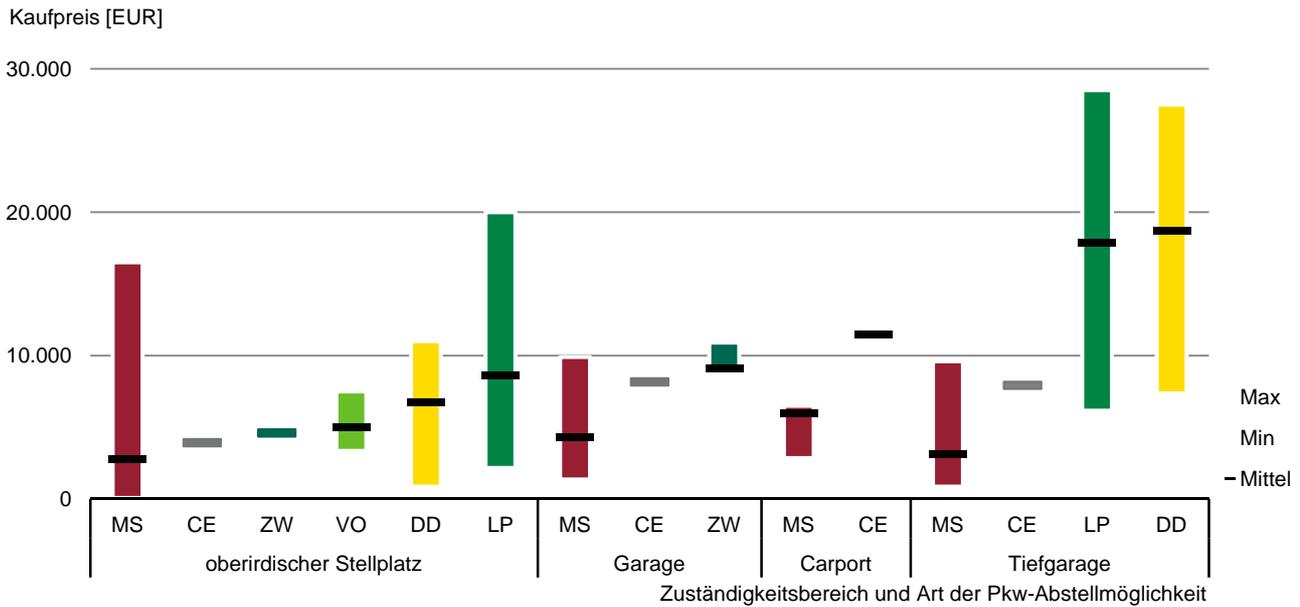


Abb.: 6.5-1 Spannen bzw. Mittelwerte bei Erstverkäufen von Pkw-Abstellmöglichkeiten in Verbindung mit Sondereigentum in mitgeteilten Zuständigkeitsbereichen  
Basis: Kaufpreise MS 2013 sonst 2014

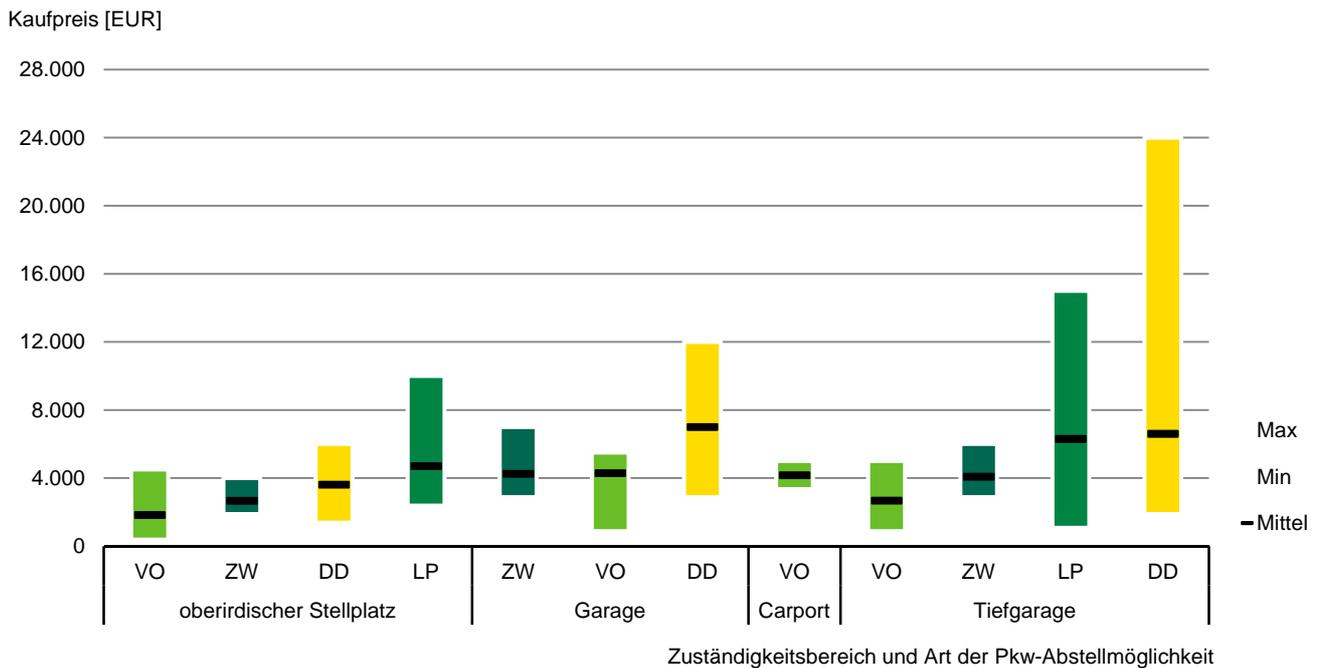


Abb.: 6.5-2 Spannen bzw. Mittelwerte bei Weiterverkäufen von Pkw-Abstellmöglichkeiten in Verbindung mit Sondereigentum in mitgeteilten Zuständigkeitsbereichen  
Basis: Kaufpreise 2014

### 6.5.6 Erbbaurechte für Sondereigentum

In sehr geringem Umfang wurde auch mit Erbbaurecht belastetes Sondereigentum veräußert bzw. nach § 30 Wohnungseigentumsgesetz Wohnungserbbaurechte begründet. Die hierfür vereinbarten Erbbauszinssätze bewegten sich in den vergangenen drei Jahren zwischen 1,9 Prozent und 2,4 Prozent. Weiterführende, statistisch gesicherte Erkenntnisse, sind aufgrund der unzureichenden Datenlage nicht ableitbar.

### 6.5.7 Gesamtübersicht Sondereigentum

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Sondereigentum 2014	Veränderung zum Vorjahr	
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	1.143	14 %	↑
	Dresden	3.653	-2 %	↓
	Leipzig	4.250	16 %	↑
Landkreis	Bautzen	223	39 %	↑
	Erzgebirgskreis	250	13 %	↑
	Görlitz	392	5 %	↑
	Leipzig	304	15 %	↑
	Meißen	524	21 %	↑
	Mittelsachsen	67	-56 %	↓
	Nordsachsen	209	19 %	↑
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	534	-8 %	↓
	Vogtlandkreis	489	-16 %	↓
	Zwickau	930	32 %	↑
	<b>Freistaat</b>	<b>Sachsen</b>	<b>12.968</b>	<b>7 %</b>

Tab.: 6.5.7-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Sondereigentum in Sachsen 2014

[Anzahl]

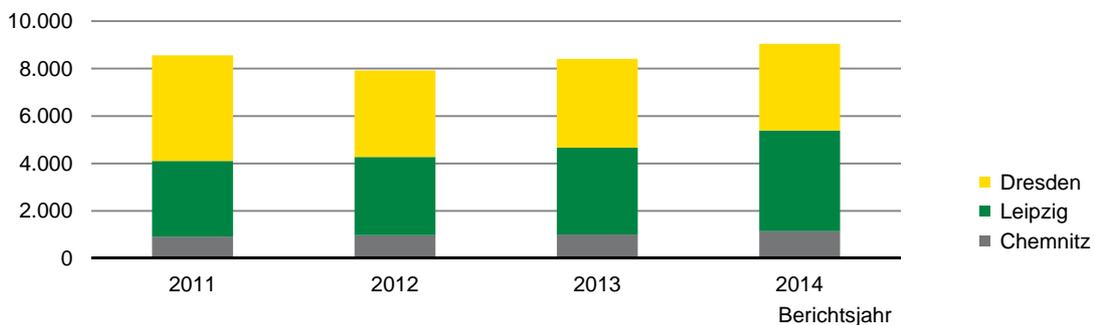


Abb.: 6.5.7-1 Erwerb Sondereigentum in kreisfreien Städten

[Mio EUR]

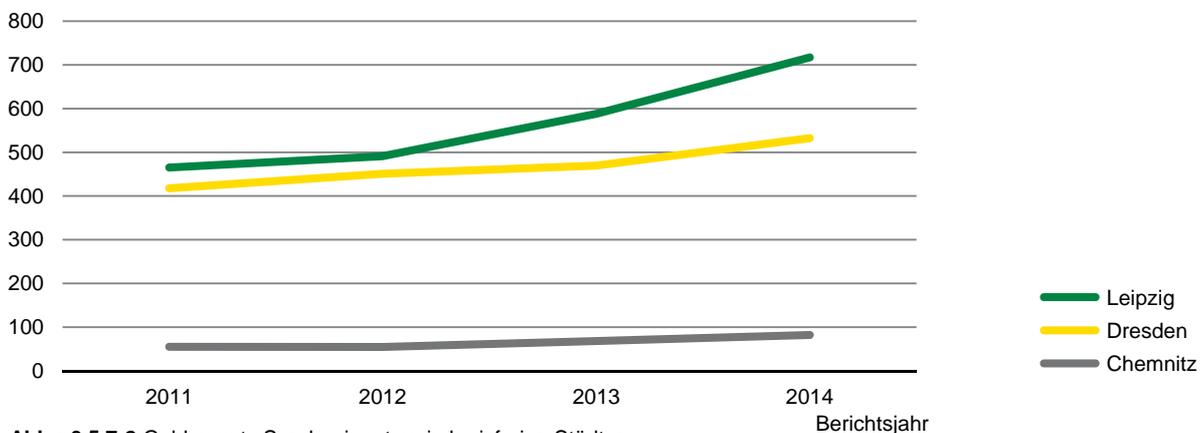
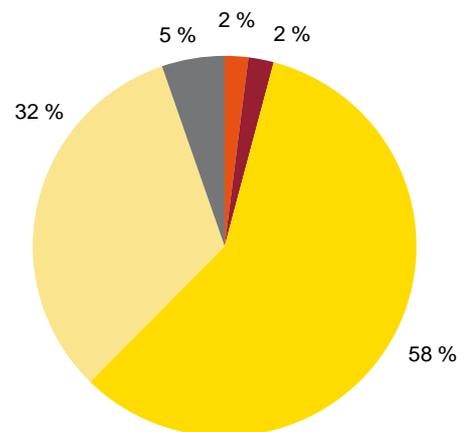
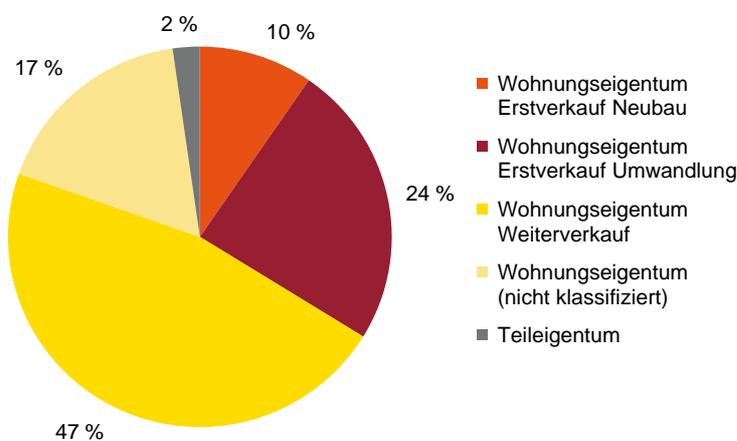
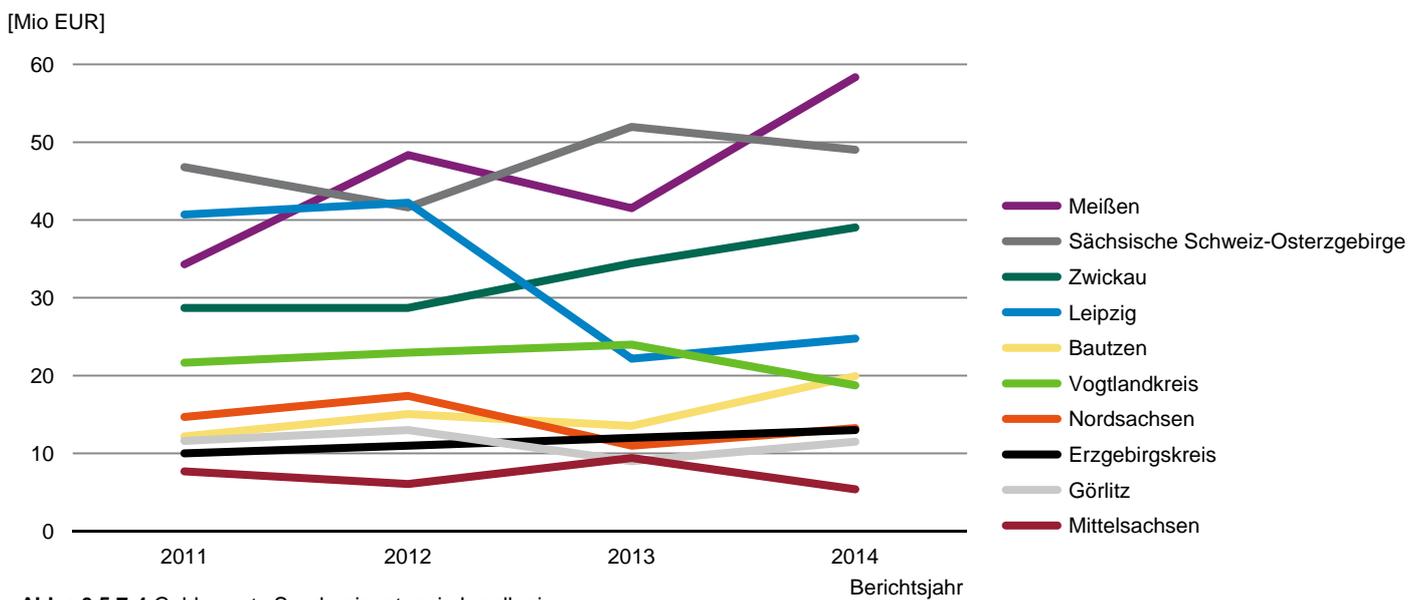
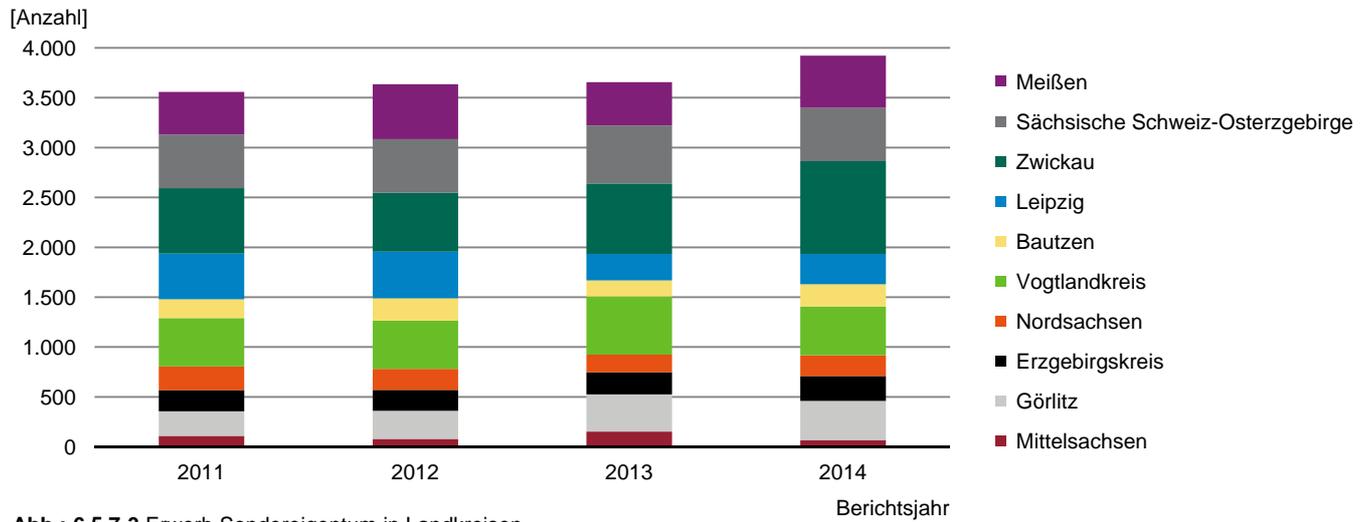


Abb.: 6.5.7-2 Geldumsatz Sondereigentum in kreisfreien Städten



## 7 Sonstige Daten

### 7.1 Vorbemerkungen

Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren und Indexreihen werden von verschiedenen Gutachterausschüssen im Freistaat Sachsen zur Verfügung gestellt. Aufgrund der Vielgestaltigkeit dieser Daten wird auf eine Zusammenstellung an dieser Stelle verzichtet. Die Daten und weiterführende Informationen sind bei den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen erhältlich. Entsprechende Adressen und Ansprechpartner finden Sie im Anhang dieses Berichtes oder im Internet auf der Seite [www.boris.sachsen.de](http://www.boris.sachsen.de).

### 7.2 Bodenrichtwerte

**Bodenrichtwerte** (vgl. § 196 BauGB) sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit einem bestimmten Entwicklungszustand und mit den dargestellten wertbeeinflussenden Merkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bei bebauten Grundstücken wird der Bodenrichtwert mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale, zum Beispiel des Erschließungs- und Erschließungsbeitragszustands oder der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Wertes vom Bodenrichtwert. Diese Abweichungen können im Einzelfall über die Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks berücksichtigt werden.

Ansprüche, z. B. gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden, können weder aus den Bodenrichtwertangaben noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen hergeleitet werden. Bodenrichtwerte (BRW) haben keine bindende Wirkung. Die Ermittlung der BRW erfolgt im gesamten Bundesgebiet flächendeckend unter Berücksichtigung unterschiedlicher Entwicklungsstufen. Die Werte werden jährlich oder zweijährlich, in der Regel zum Stichtag 31.12. des jeweiligen Vorjahres oder 01.01. des jeweils aktuellen Jahres neu ermittelt.

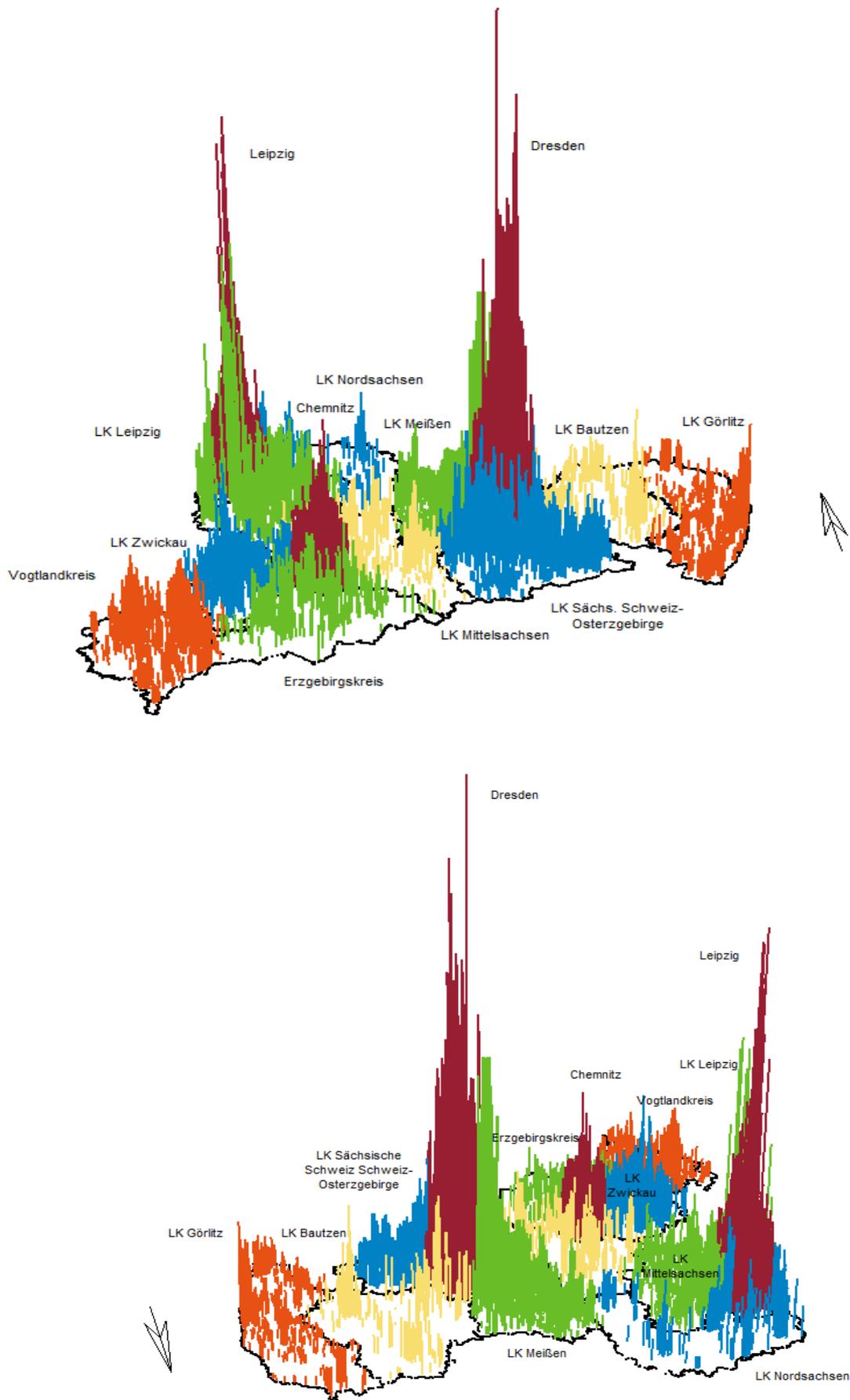
Auf den folgenden Seiten werden die Bodenrichtwerte im Freistaat Sachsen grafisch aufbereitet. Durch verschiedene Übersichten soll ein Überblick über die Bodenwertstruktur im Freistaat verschafft werden. In den 3-D-Darstellungen der Abb. 7.2-1 werden die Bodenrichtwerte für Wohnbauland durch Säulen repräsentiert. Die höchste Säule (Dresden) stellt einen Bodenrichtwert von 600 EUR/m<sup>2</sup> dar. 75 Prozent aller Bodenrichtwerte decken die Spanne von 16 bis 61 EUR/m<sup>2</sup> ab.

Die Abb. 7.2-2 bis 7.2-5 zeigen die Bodenrichtwerte für Bauland (Wohnen und Gewerbe) in farbiger Codierung. Abb. 7.2-2 zeigt eine Gesamtübersicht für den Freistaat Sachsen exklusive der des Landkreises Bautzen. Die dortigen Bodenrichtwerte konnten aufgrund ihrer Datenstruktur nicht grafisch aufbereitet werden, sind aber gleichwohl aus BORIS abruf- und verwendbar. Die Abb. 7.2-3 bis 7.2-5 zeigen die Bodenrichtwerte für Bauland (Wohnen und Gewerbe) der drei kreisfreien Städte Chemnitz, Dresden und Leipzig. Hierbei sind Maximalwerte von 4.000 EUR/m<sup>2</sup> in Dresden und Leipzig sowie 1.600 EUR/m<sup>2</sup> in Chemnitz zu verzeichnen.

Die folgende Zusammenstellung gibt an, innerhalb welcher Spanne sich 75 Prozent aller Bodenrichtwerte für Bauland (Wohnen und Gewerbe) bewegen.

Freistaat Sachsen:	15 EUR/m <sup>2</sup> – 50 EUR/m <sup>2</sup>
kreisfreie Stadt Chemnitz:	23 EUR/m <sup>2</sup> – 55 EUR/m <sup>2</sup>
kreisfreie Stadt Dresden:	90 EUR/m <sup>2</sup> – 191 EUR/m <sup>2</sup>
kreisfreie Stadt Leipzig:	60 EUR/m <sup>2</sup> – 131 EUR/m <sup>2</sup>

In den Abbildungen 7.2-6 und 7.2-7 werden die Bodenrichtwerte für Ackerland und Grünland farbig codiert dargestellt. Aufgrund der Datenstruktur können die BRW nicht für alle Landkreise und kreisfreien Städte grafisch aufbereitet werden. Für weitere Informationen zu den landwirtschaftlichen BRW und deren Verfügbarkeit wird daher auf BORIS und an die zuständigen Gutachterausschüsse verwiesen.



**Abb.: 7.2-1** Bodenrichtwerte für Wohnbauland in Sachsen  
 Darstellung oben: Blick in Süd-Nord-Richtung; Darstellung unten: Blick in Nord-Süd-Richtung  
 (BORIS aktuell)

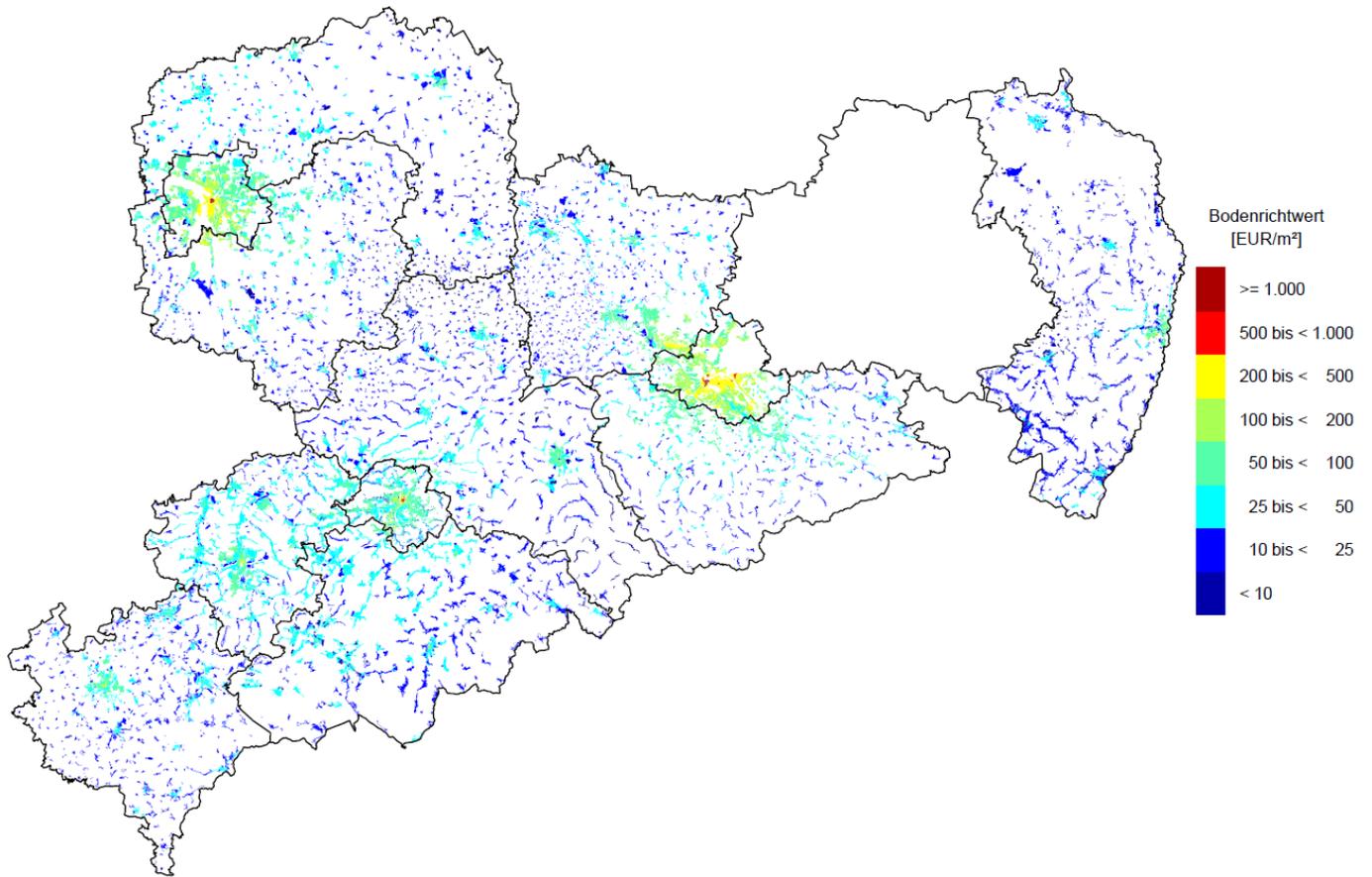


Abb.: 7.2-2 Bodenrichtwerte für Bauland (Wohnen und Gewerbe) in Sachsen (BORIS aktuell)

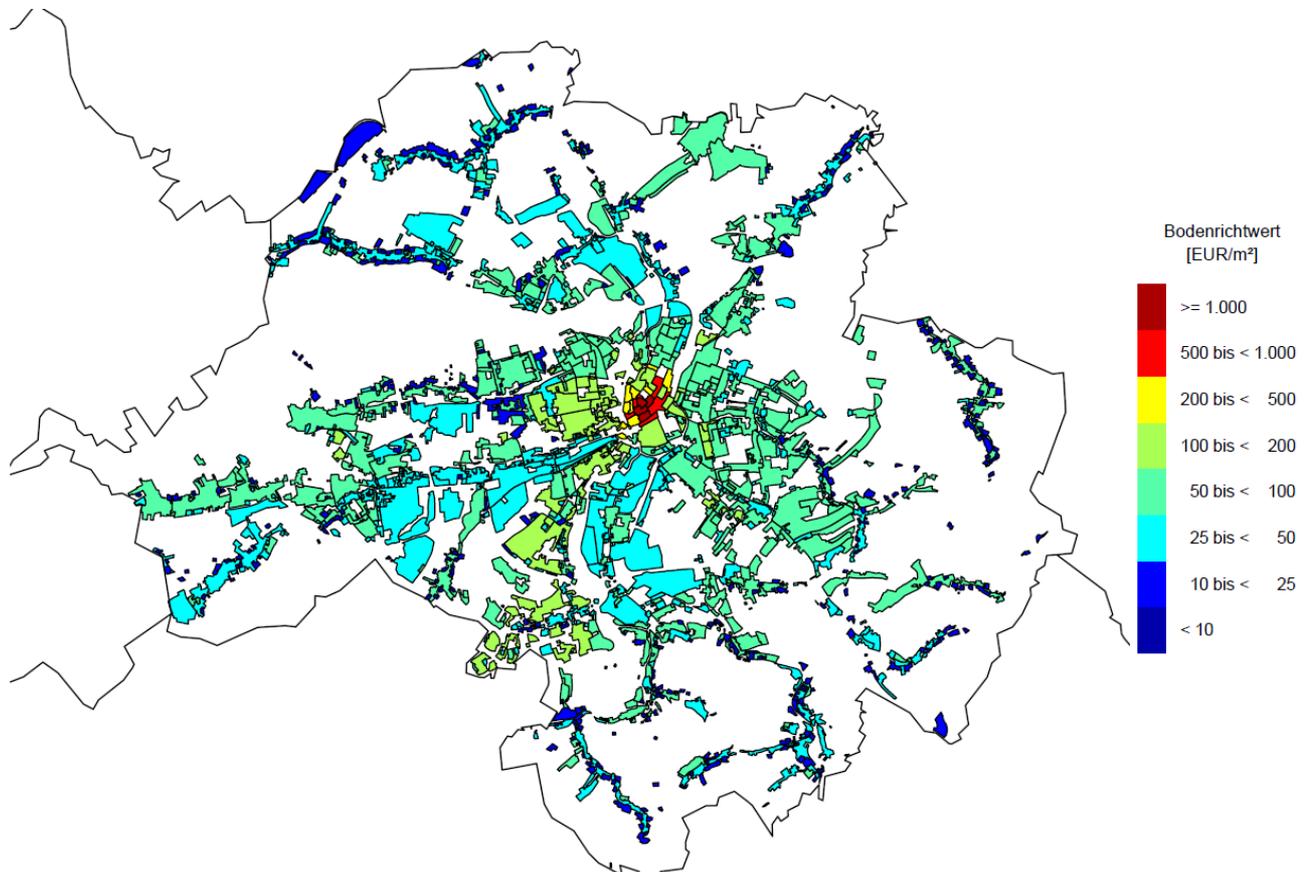


Abb.: 7.2-3 Bodenrichtwerte für Bauland (Wohnen und Gewerbe) in Chemnitz (Stand 31.12.2014)

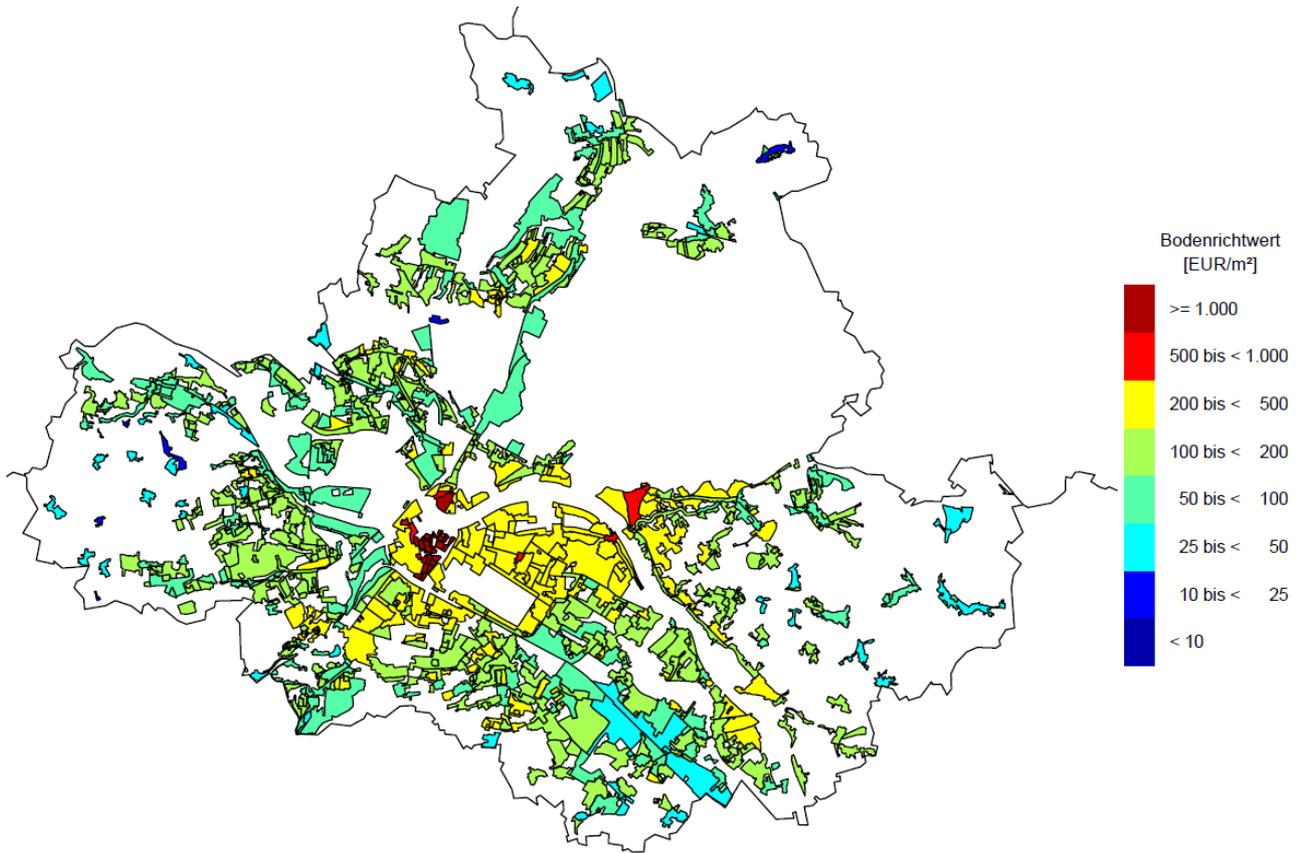


Abb.: 7.2-4 Bodenrichtwerte für Bauland (Wohnen und Gewerbe) in Dresden (Stand 01.01.2015)

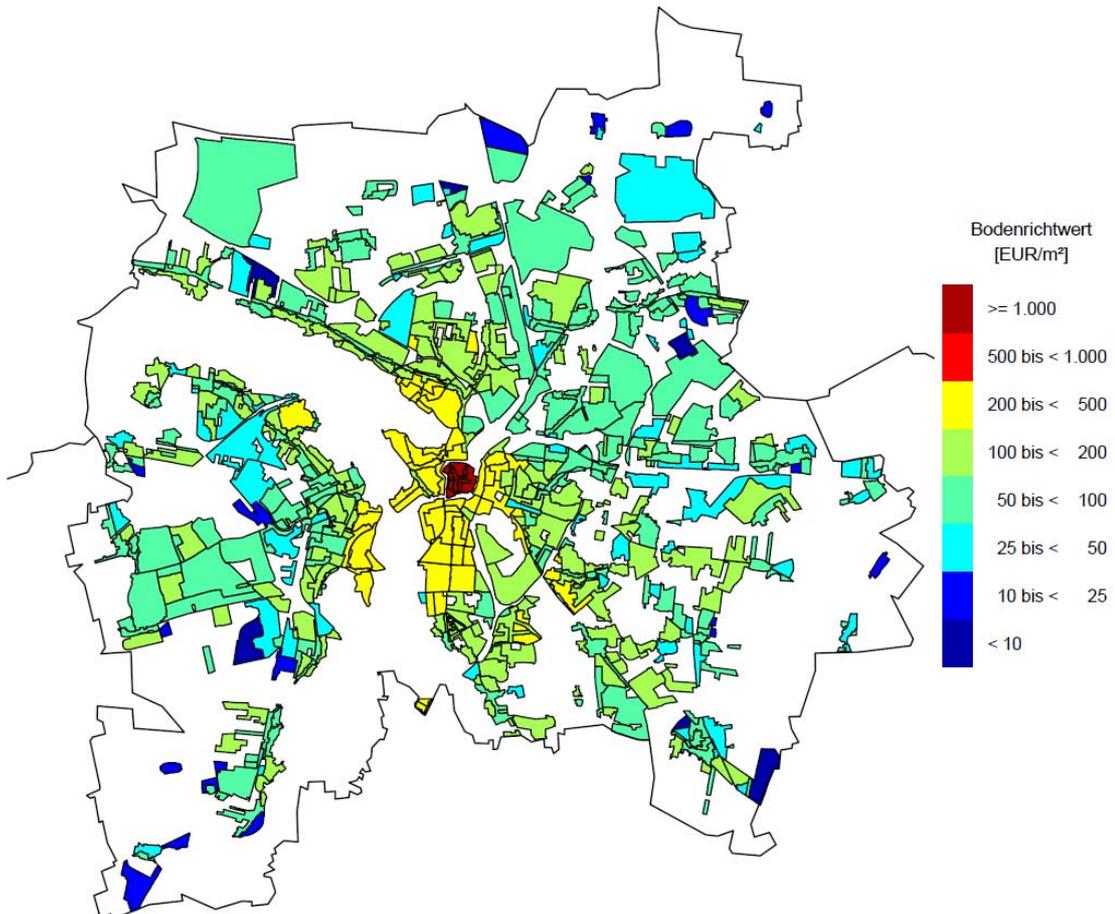


Abb.: 7.2-5 Bodenrichtwerte für Bauland (Wohnen und Gewerbe) in Leipzig (Stand 31.12.2014)

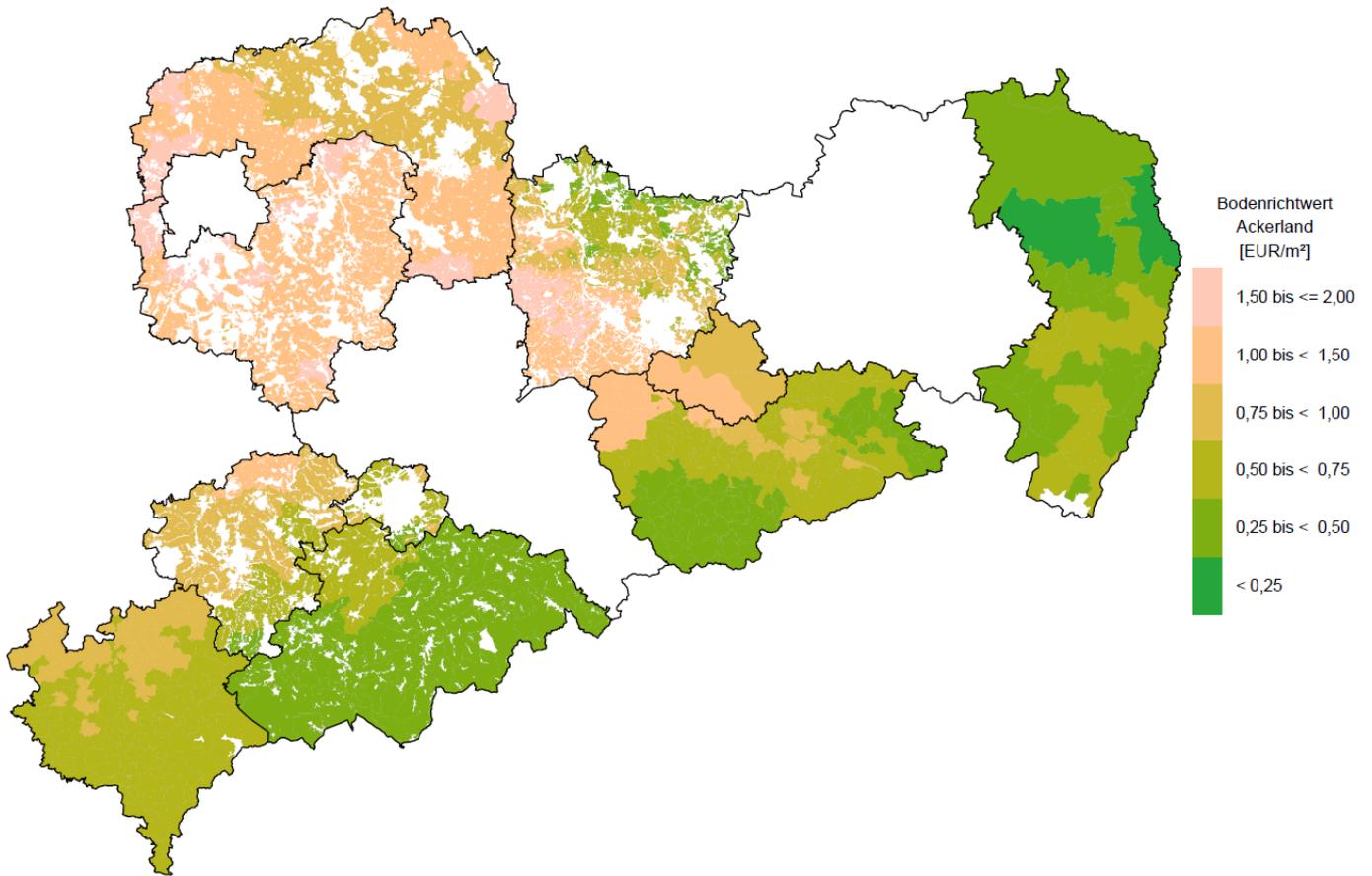


Abb.: 7.2-6 Bodenrichtwerte für Ackerland in Sachsen (BORIS aktuell)

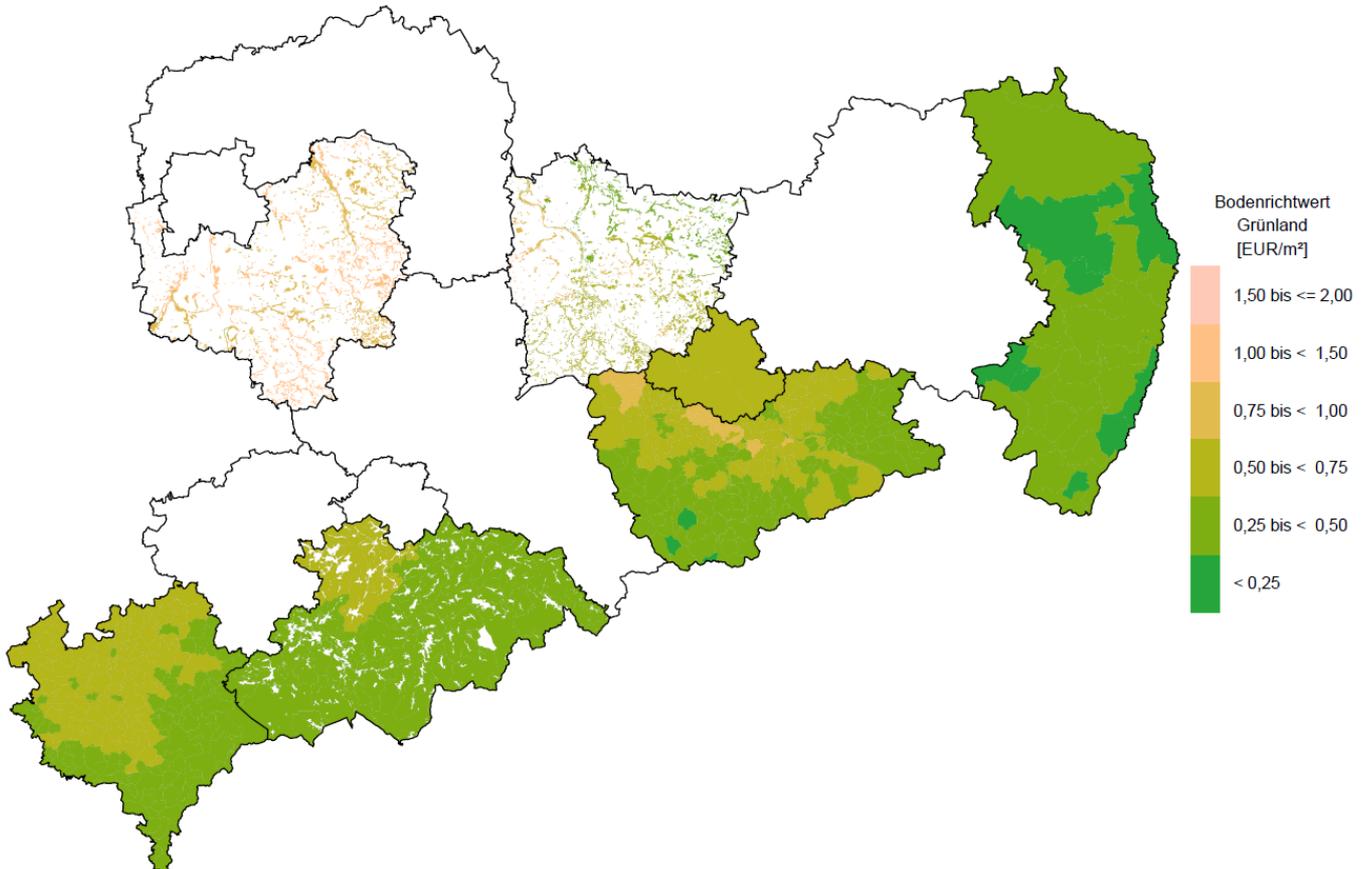


Abb.: 7.2-7 Bodenrichtwerte für Grünland in Sachsen (BORIS aktuell)

### 7.3 Liegenschaftszinssätze

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

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

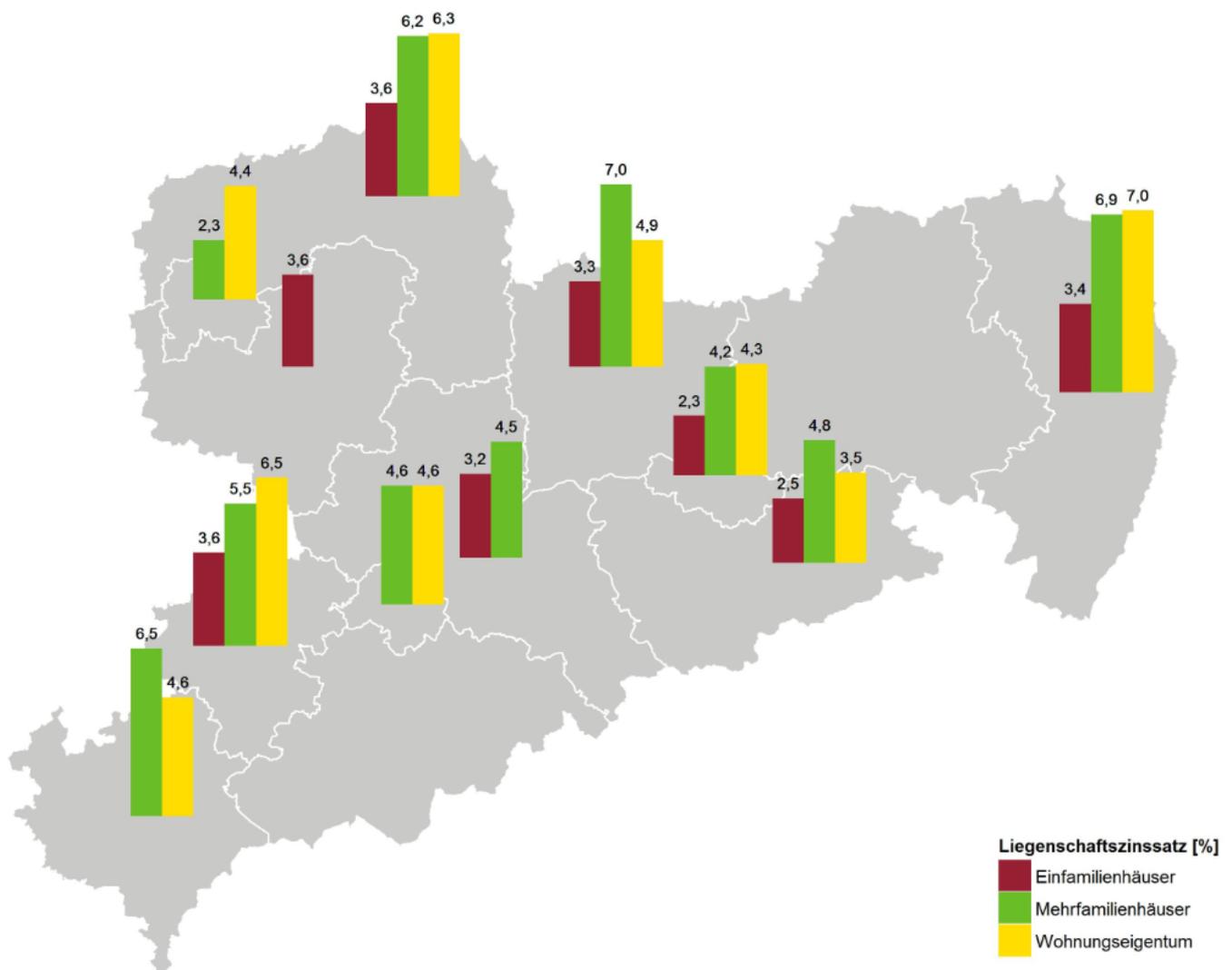


Abb.: 7.3-1 Liegenschaftszinssätze für Wohnen 2014

## 7.4 Rohertragsfaktoren

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

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

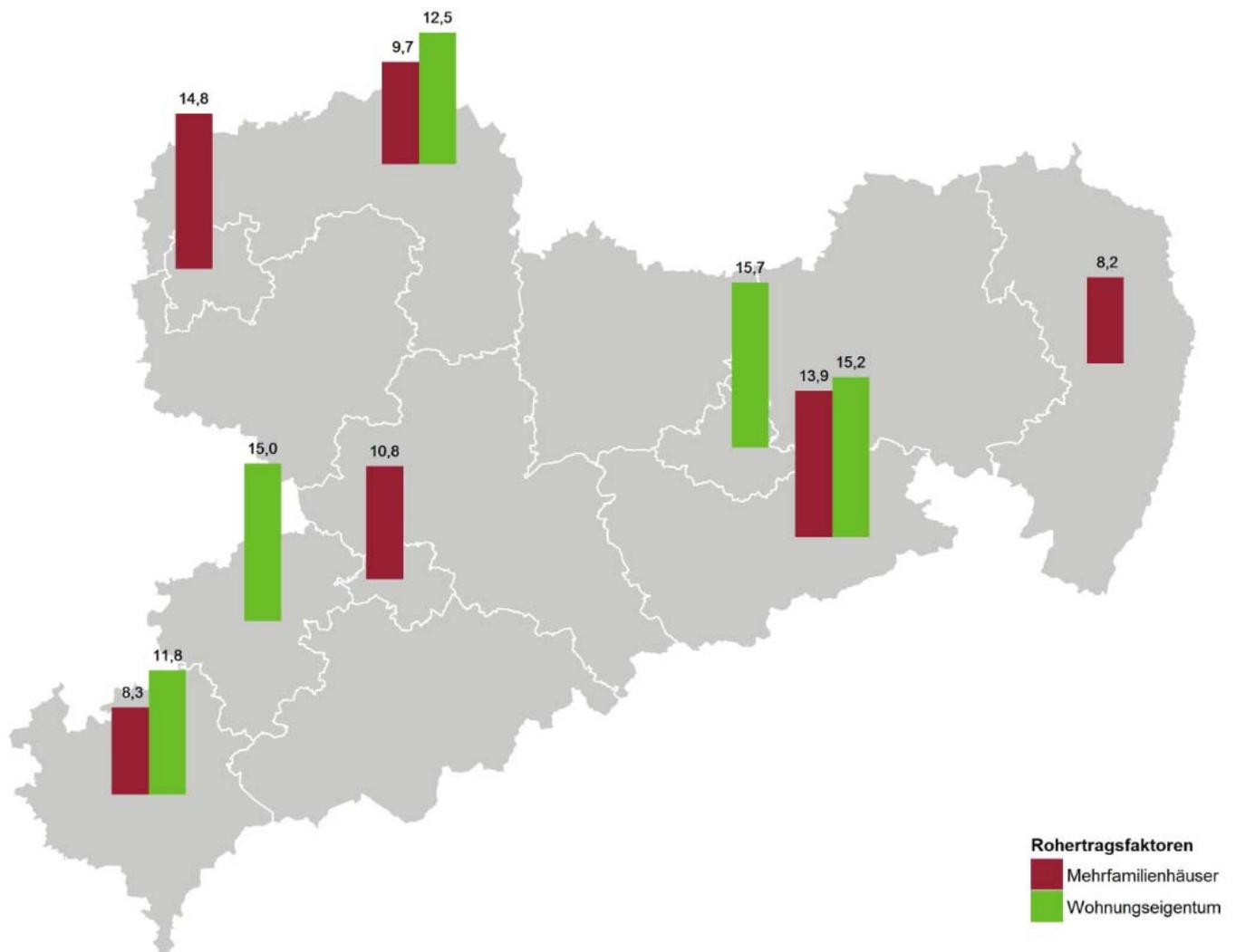


Abb.: 7.4-1 Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser und Wohnungseigentum

## 7.5 Sachwertfaktoren

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

Die folgende Darstellung zeigt die von einigen Gutachterausschüssen mitgeteilten Sachwertfaktoren für den Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus. Hierdurch soll ein Überblick über Markttendenzen im Freistaat geschaffen werden. Aufgrund ihrer Generalisierung sind die genannten Daten jedoch nicht für konkrete Wertermittlungsaufgaben geeignet. Hierfür wird auf die Marktdaten der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse verwiesen.

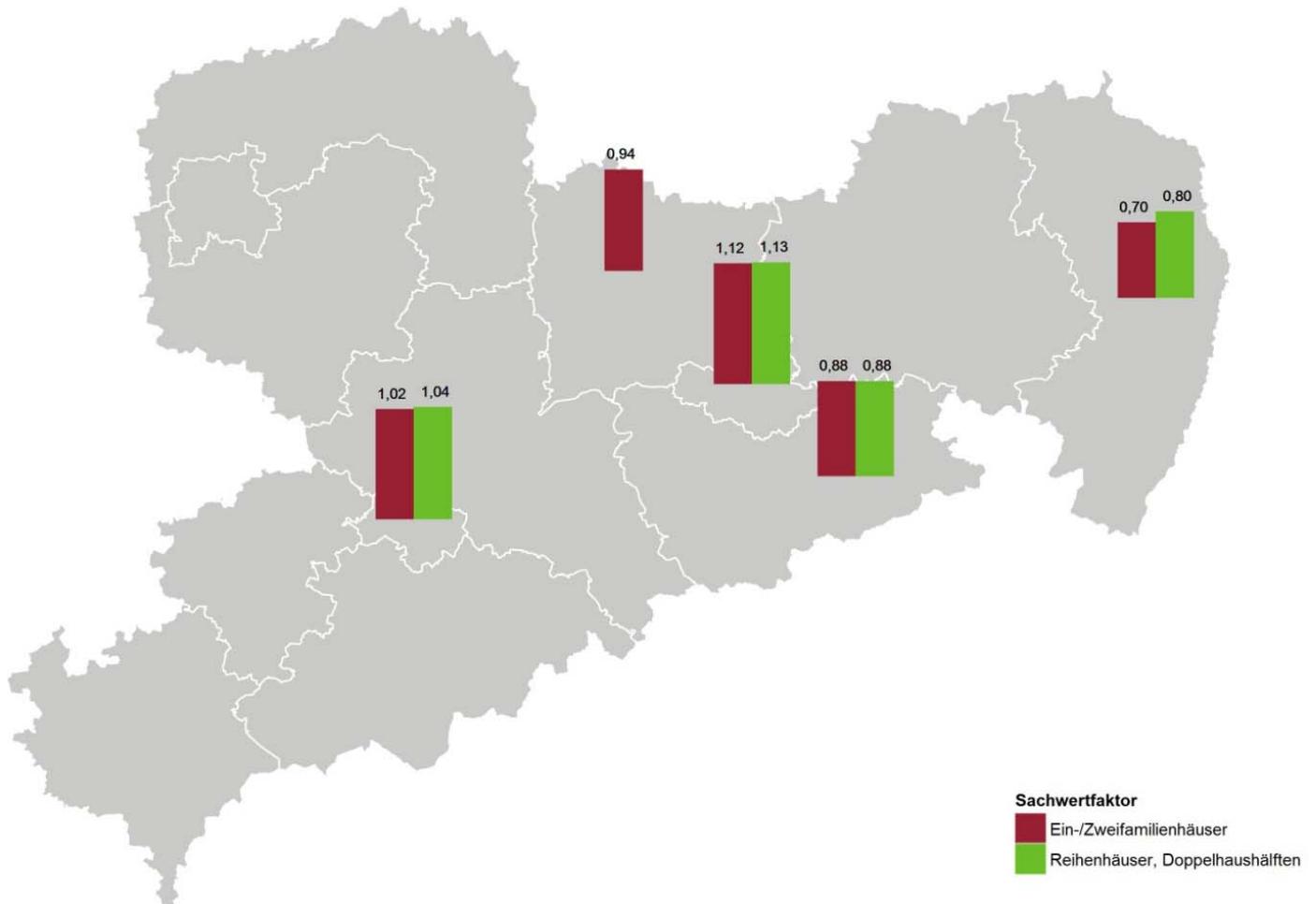


Abb.: 7.5-1 Sachwertfaktoren für individuellen Wohnungsbau 2014

## 7.6 Zwangsversteigerungen

Die folgende Übersicht gibt einen Überblick über die Anzahl an Zwangsversteigerungen im Freistaat Sachsen im Jahr 2014. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Rückgang an Zwangsversteigerungen in Höhe von 2 Prozent zu verzeichnen.

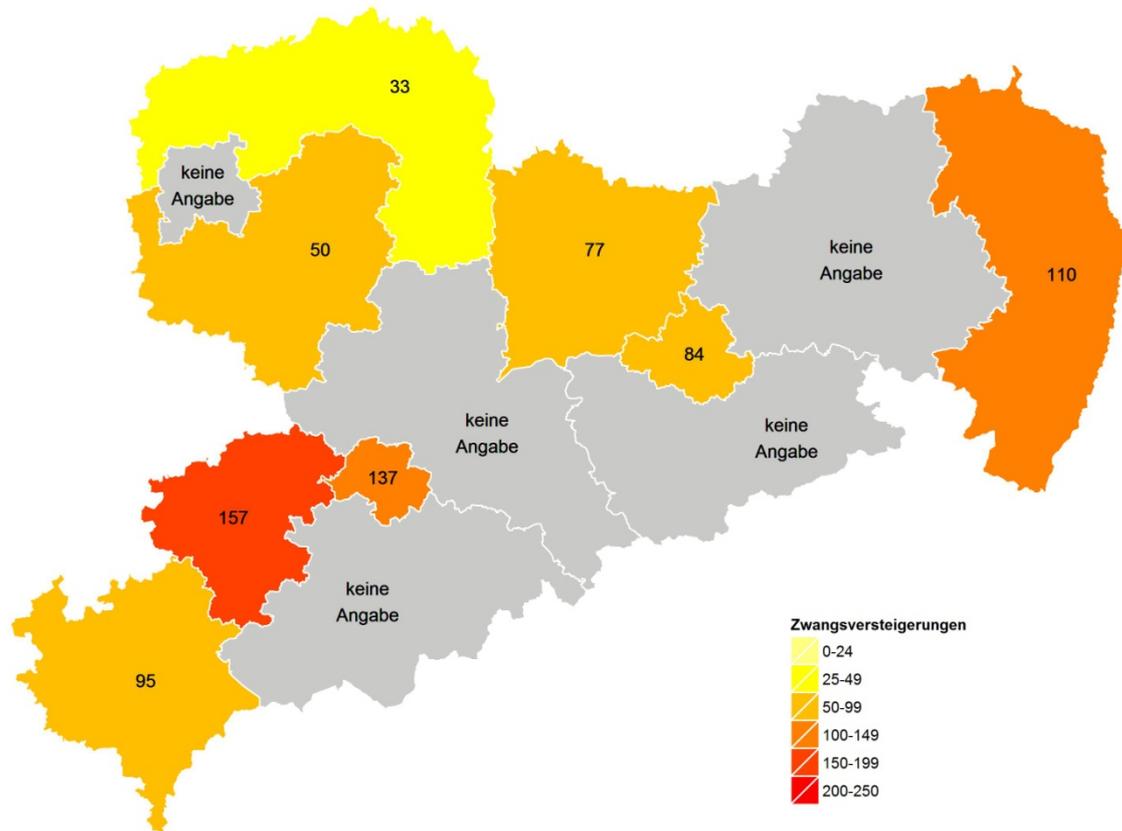


Abb.: 7.6-1 Anzahl der Zwangsversteigerungen 2014

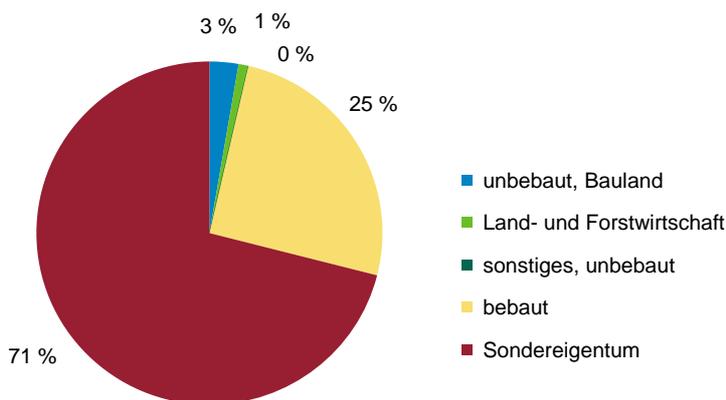


Abb.: 7.6-2 Teilmärkte bei Zwangsversteigerungen 2014 in 2 kreisfreien Städten (DD, CE)

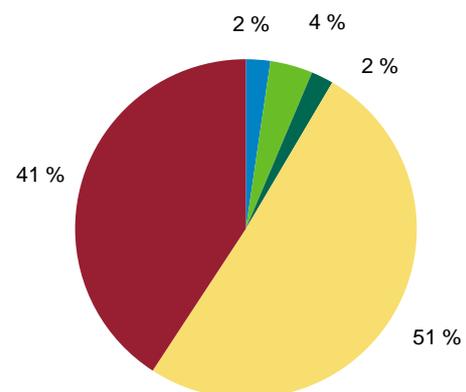


Abb.: 7.6-3 Teilmärkte bei Zwangsversteigerungen 2014 in LK (GR, LE, ME, NO, VO, ZW)

## 8 Pachten und Nutzungsentgelte

### 8.1 Pachten nach BKleingG und für erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

Entsprechend den gesetzlichen Regelungen im BKleingG ist im § 5 die Pacht wie folgt definiert: „Als Pachtzins darf höchstens der vierfache Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden. Liegen ortsübliche Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nicht vor, so ist der entsprechende Pachtzins in einer vergleichbaren Gemeinde (auch außerhalb der Kreisgrenzen) als Bemessungsgrundlage zugrunde zu legen. Ortsüblich im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ist der in der Gemeinde durchschnittlich gezahlte Pachtzins.“

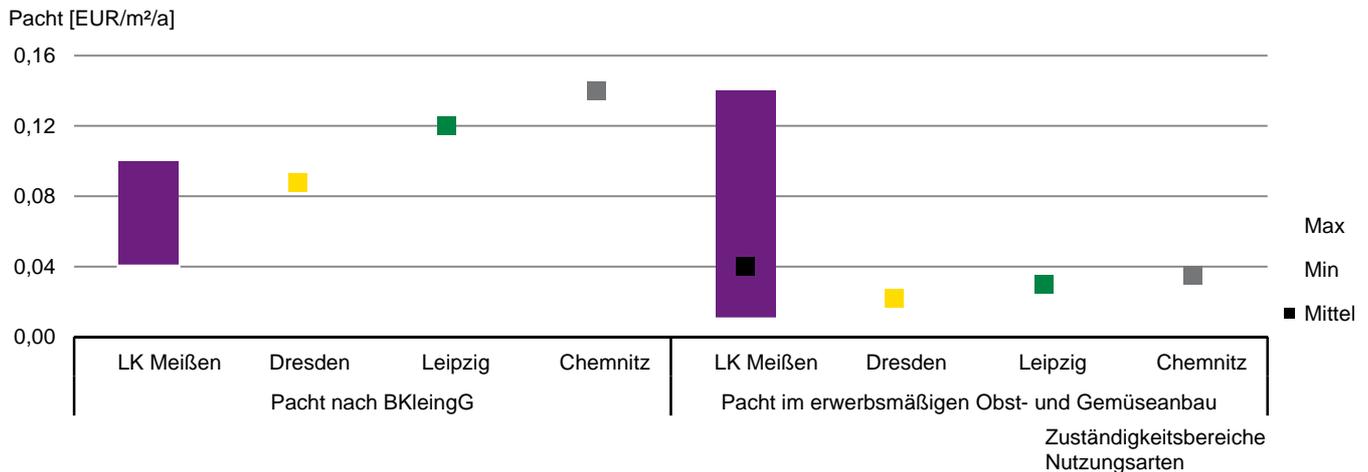


Abb.: 8.1-1 Pacht für Gärten nach BKleingG und für erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau in mitgeteilten Zuständigkeitsbereichen

### 8.2 Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke

Die geänderte 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.

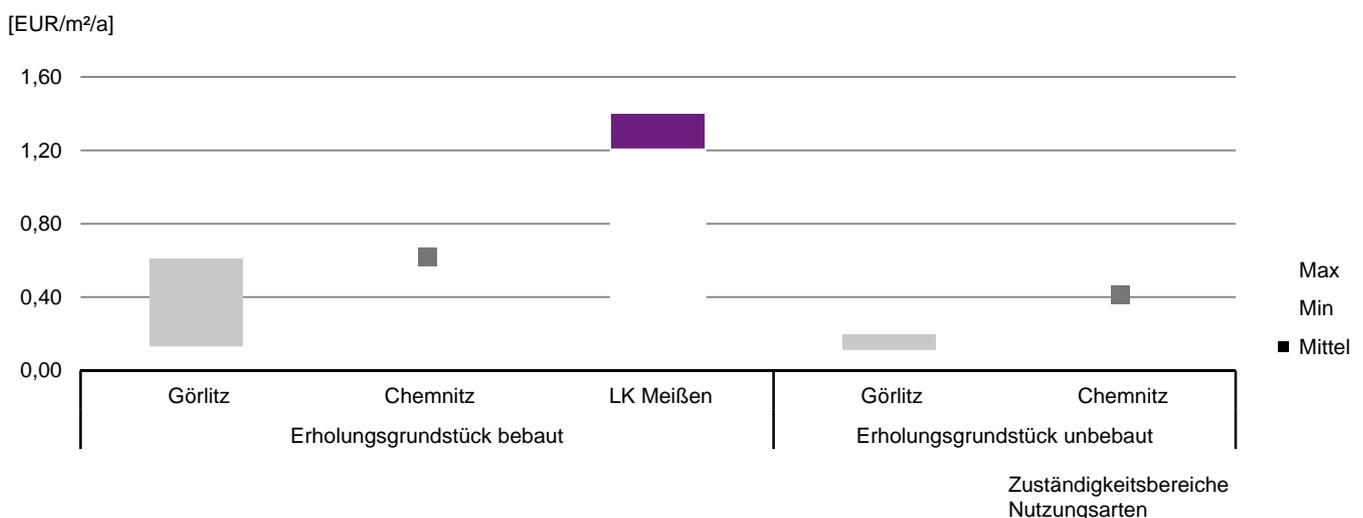


Abb.: 8.2-1 Nutzungsentgelte in mitgeteilten Zuständigkeitsbereichen

## 9 Abbildungsverzeichnis

<b>Abb.: 1-1</b>	Durchschnittspreise für Mehrfamilienhäuser und individuellen Wohnungsbau	3
<b>Abb.: 1-2</b>	Durchschnittspreise je m <sup>2</sup> Wohnfläche für Wohnungseigentum	4
<b>Abb.: 1-3</b>	Einwohnerdichte und mittlere Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau	5
<b>Abb.: 3-1</b>	Kreisfreie Städte und Landkreise in Sachsen	7
<b>Abb.: 3-2</b>	Bestellung der Gutachter des Oberen Gutachterausschusses	7
<b>Abb.: 4.1-1</b>	Freistaat Sachsen mit Staats- und Landesgrenzen	9
<b>Abb.: 4.2-1</b>	Landesentwicklungsplan 2013 Freistaat Sachsen	11
<b>Abb.: 4.3-1</b>	Arbeitslosenquote in Sachsen	12
<b>Abb.: 4.3-2</b>	Erwerbstätige am Arbeitsort Sachsen nach Wirtschaftszweigen	12
<b>Abb.: 4.4-1</b>	Bodennutzung in Sachsen Stichtag 31.12.2014	13
<b>Abb.: 4.4-2</b>	Veränderung der Flächen ausgewählter Nutzungen 2014 im Vergleich zu 2000	13
<b>Abb.: 4.5-1</b>	Altersstruktur der Bevölkerung in Sachsen	14
<b>Abb.: 4.5-2</b>	Bevölkerungsentwicklung in Sachsen	14
<b>Abb.: 4.5-3</b>	Bevölkerungssaldo 2014 im Vergleich zur Bevölkerung 2013	14
<b>Abb.: 4.6-1</b>	Gesamtumsatz ausgewählter Gewerbeteilmärkte in Sachsen	15
<b>Abb.: 4.6-2</b>	Baufertigstellungen in Sachsen	15
<b>Abb.: 4.6-3</b>	Wohnungsgröße bei Baufertigstellungen bzw. im Bestand in Sachsen	16
<b>Abb.: 4.6-4</b>	Anteil der Wohnungen in Wohngebäuden	16
<b>Abb.: 4.6-5</b>	Anteil Privathaushalte mit Wohneigentum bzw. in Mietwohnungen	17
<b>Abb.: 4.6-6</b>	Umsatzindizes (Wertindizes) im Wohnungsbau und Hochbau ohne Wohnungsbau	17
<b>Abb.: 5.1.1-1</b>	Anzahl der Erwerbsvorgänge in Sachsen	19
<b>Abb.: 5.1.1-2</b>	Anzahl der Erwerbsvorgänge in kreisfreien Städten	19
<b>Abb.: 5.1.1-3</b>	Anzahl der Erwerbsvorgänge in Landkreisen	19
<b>Abb.: 5.1.1-4</b>	Anzahl der Erwerbsvorgänge 2014	20
<b>Abb.: 5.1.2-1</b>	Geldumsatz in Sachsen	21
<b>Abb.: 5.1.2-2</b>	Geldumsatz in kreisfreien Städten	21
<b>Abb.: 5.1.2-3</b>	Geldumsatz in Landkreisen	21
<b>Abb.: 5.1.2-4</b>	Geldumsatz in Sachsen 2014	22
<b>Abb.: 5.1.3-1</b>	Flächenumsatz in Sachsen	23
<b>Abb.: 5.1.3-2</b>	Flächenumsatz in kreisfreien Städten	23
<b>Abb.: 5.1.3-3</b>	Flächenumsatz in Landkreisen	23
<b>Abb.: 5.1.3-4</b>	Flächenumsatz in Sachsen 2014	24
<b>Abb.: 5.2-1</b>	Veräußerer 2014 in kreisfreien Städten	25
<b>Abb.: 5.2-2</b>	Veräußerer 2014 Veräußerer 2014 in LK (GR, LE, ME, NO, VO, ZW)	25
<b>Abb.: 5.2-3</b>	Erwerber 2014 in kreisfreien Städten	25
<b>Abb.: 5.2-4</b>	Erwerber 2014 in LK (GR, LE, ME, NO, VO, ZW)	25
<b>Abb.: 5.2-5</b>	Beteiligung der Einwohner am Immobilienerwerb 2014	25
<b>Abb.: 5.2-6</b>	Pro-Kopf-Umsatz auf dem Immobilienmarkt 2014	26
<b>Abb.: 5.2-7</b>	Immobilienumsatz je Einwohner	26
<b>Abb.: 5.3-1</b>	Art des Erwerbs 2014 in kreisfreien Städten	27
<b>Abb.: 5.3-2</b>	Art des Erwerbs 2014 in 2014 in LK (GR, LE, ME, NO, VO, ZW)	27
<b>Abb.: 5.3-3</b>	Erwerbsart sonstiges 2014 nach Teilmärkten getrennt in kreisfreien Städten	27
<b>Abb.: 5.3-4</b>	Erwerbsart sonstiges 2014 nach Teilmärkten getrennt in 2014 in 6 LK	27
<b>Abb.: 5.4-1</b>	Verteilung der Erwerbsvorgänge im Jahresverlauf 2014 in kreisfreien Städten	28
<b>Abb.: 5.4-2</b>	Verteilung der Erwerbsvorgänge im Jahresverlauf 2014 in LK (GR, LE, ME, NO, VO, ZW)	28
<b>Abb.: 6.1.1-1</b>	Veräußerer unbebauter Grundstücke 2014 in kreisfreien Städten	29
<b>Abb.: 6.1.1-2</b>	Veräußerer unbebauter Grundstücke 2014 in 2014 in LK (GR, LE, ME, NO, VO, ZW)	29
<b>Abb.: 6.1.1-3</b>	Erwerber unbebauter Grundstücke 2014 in kreisfreien Städten	29
<b>Abb.: 6.1.1-4</b>	Erwerber unbebauter Grundstücke 2014 in LK (GR, LE, ME, NO, VO, ZW)	29
<b>Abb.: 6.1.2-1</b>	Erwerb unbebauter Grundstücke für den ind. Wohnungsbau in kreisfreien Städten	30
<b>Abb.: 6.1.2-2</b>	Durchschn. Kaufpreis/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche für ind. Wohnungsbau in kreisfreien Städten	30
<b>Abb.: 6.1.2-3</b>	Erwerb unbebauter Grundstücke für individuellen Wohnungsbau in Landkreisen	31
<b>Abb.: 6.1.2-4</b>	Durchschn. Kaufpreis/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche für ind. Wohnungsbau in mitgeteilten LK	31
<b>Abb.: 6.1.2-5</b>	Durchschnittlicher Gesamtkaufpreis Baugrundstück individueller Wohnungsbau	32
<b>Abb.: 6.1.2-6</b>	Index Wohnlage Bodenrichtwerte 2015 individueller Wohnungsbau	32
<b>Abb.: 6.1.2-7</b>	Spannweiten der Bodenrichtwerte 2013 und 2015 für individuellen Wohnungsbau	32
<b>Abb.: 6.1.2-8</b>	Veränderung durchschn. Bodenrichtwerte ind. Wohnungsbau 2015 im Vergleich zu 2013	33

<b>Abb.: 6.1.2-9</b>	Durchschnittliche Bodenrichtwerte 2015 individueller Wohnungsbau nach Wohnlage	33
<b>Abb.: 6.1.3-1</b>	Erwerb unbebauter Grundstücke für den Geschosswohnungsbau in kreisfreien Städten	34
<b>Abb.: 6.1.3-2</b>	Kaufpreis/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche für Geschosswohnungsbau in 2 kreisfreien Städten	34
<b>Abb.: 6.1.3-3</b>	Erwerb unbebauter Grundstücke für Geschosswohnungsbau in 4 Landkreisen	35
<b>Abb.: 6.1.3-4</b>	Durchschn. Kaufpreis/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche für Geschosswohnungsbau in 3 Landkreisen	35
<b>Abb.: 6.1.3-5</b>	Index Lage Bodenrichtwerte 2015 Geschosswohnungsbau	35
<b>Abb.: 6.1.3-6</b>	Spannen der BRW nach Lagen und Jahren für Geschosswohnungsbau	36
<b>Abb.: 6.1.3-7</b>	Mittlere BRW 2015 für Geschosswohnungsbau	36
<b>Abb.: 6.1.4-1</b>	Erwerb unbebauter Grundstücke für Gewerbe in kreisfreien Städten	37
<b>Abb.: 6.1.4-2</b>	Kaufpreis/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche für klassisches Gewerbe in 2 kreisfreien Städten	37
<b>Abb.: 6.1.4-3</b>	Erwerb unbebauter Grundstücke für Gewerbe in Landkreisen	38
<b>Abb.: 6.1.4-4</b>	Durchschn. Kaufpreis/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche für klassisches Gewerbe in mitgeteilten LK	38
<b>Abb.: 6.1.4-5</b>	Preisunterschiede [%] bei unterschiedlicher gewerblicher Nutzung	38
<b>Abb.: 6.1.4-6</b>	Preisdifferenz [%] Bodenrichtwerte für gewerbliche Nutzung nach Lagen	39
<b>Abb.: 6.1.4-7</b>	Spannweiten der Bodenrichtwerte für Gewerbe	39
<b>Abb.: 6.1.4-8</b>	Mittlere BRW 2015 für klassisches Gewerbe	40
<b>Abb.: 6.1.4-9</b>	Mittlere BRW 2015 für höherwertiges Gewerbe	40
<b>Abb.: 6.1.5-1</b>	Spannweiten der Bodenrichtwerte für Dorfgebiete (MD)	41
<b>Abb.: 6.1.5-2</b>	Veränderung durchschn. BRW für M, MI, MK sowie für MD [%] 2015 im Vergleich zu 2013	41
<b>Abb.: 6.1.6-1</b>	Spanne der vereinbarten Erbbauzinsen in den Jahren 2013 und 2014	42
<b>Abb.: 6.1.7-1</b>	Wertanteil [%] Bauerwartungsland vom Bauland sowie BRW 2015 für Bauerwartungsland	43
<b>Abb.: 6.1.8-1</b>	Wertanteil [%] Rohbauland vom Bauland sowie BRW 2015 für Rohbauland	43
<b>Abb.: 6.1.9-1</b>	Anteil [%] vom maßgeblichen Bodenrichtwert beim Verkehrsflächenerwerb im Innenbereich	44
<b>Abb.: 6.1.10-1</b>	Anteil [%] vom maßgeblichen Bodenrichtwert beim Erwerb privater Erschließungsflächen	44
<b>Abb.: 6.1.11-1</b>	Erwerb unbebauter Grundstücke in kreisfreien Städten	45
<b>Abb. 6.1.11-2</b>	Geldumsatz unbebauter Grundstücke in kreisfreien Städten	45
<b>Abb. 6.1.11-3</b>	Erwerb unbebauter Grundstücke in Landkreisen	46
<b>Abb. 6.1.11-4</b>	Geldumsatz unbebauter Grundstücke in Landkreisen	46
<b>Abb. 6.1.11-5</b>	Veränderung Umsatz und Preis unbebauter Grundstücke 2014 im Vorjahresvergleich	46
<b>Abb. 6.1.11-6</b>	Anteil geplanter Nutzungsarten von unbebauten Grundstücken in kreisfreien Städten	47
<b>Abb. 6.1.11-7</b>	Anteil geplanter Nutzungsarten von unbebauten Grundstücken in Landkreisen	47
<b>Abb.: 6.2.1-1</b>	Veräußerer land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke 2014 in kreisfreien Städten	48
<b>Abb.: 6.2.1-2</b>	Veräußerer land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke 2014 in 6 LK	48
<b>Abb.: 6.2.1-3</b>	Erwerber land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke 2014 in kreisfreien Städten	48
<b>Abb.: 6.2.1-4</b>	Erwerber land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke 2014 in 2014 in 6 LK	48
<b>Abb.: 6.2.2-1</b>	Erwerb Ackerland in kreisfreien Städten	49
<b>Abb.: 6.2.2-2</b>	Durchschn. Kaufpreis/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche für Ackerland in 2 kreisfreien Städten	49
<b>Abb.: 6.2.2-3</b>	Erwerb Ackerland in Landkreisen	50
<b>Abb.: 6.2.2-4</b>	Durchschnittlicher Kaufpreis/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche für Ackerland in Landkreisen	50
<b>Abb.: 6.2.2-5</b>	Spanne der BRW 2015 für Ackerland in mitgeteilten Zuständigkeitsbereichen	51
<b>Abb.: 6.2.2-6</b>	Mittlerer BRW 2015 für Ackerland in Abhängigkeit der Ackerzahl in DD, LE, ME, SO, VO	51
<b>Abb.: 6.2.3-1</b>	Erwerb Grünland in kreisfreien Städten	52
<b>Abb.: 6.2.3-2</b>	Durchschn. Kaufpreis/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche für Grünland in kreisfreien Städten	52
<b>Abb.: 6.2.3-3</b>	Erwerb Grünland in Landkreisen	53
<b>Abb.: 6.2.3-4</b>	Durchschnittlicher Kaufpreis/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche Grünland in Landkreisen	53
<b>Abb.: 6.2.3-5</b>	Spanne der BRW 2015 für Grünland in mitgeteilten Zuständigkeitsbereichen	53
<b>Abb.: 6.2.3-6</b>	BRW 2015 für Grünland in Abhängigkeit der Grünlandzahl in LK GR, ME, MS, SO, VO	54
<b>Abb.: 6.2.3-7</b>	Mittlere BRW 2015 für Ackerland und Grünland	54
<b>Abb.: 6.2.4-1</b>	Eckwerte der BRW 2015 für Erwerbsgartenbau in mitgeteilten Zuständigkeitsbereichen	55
<b>Abb.: 6.2.5-1</b>	Erwerbsvorgänge und Kaufpreis für Weinbauflächen im Sächsischen Weinanbaugebiet	55
<b>Abb.: 6.2.6-1</b>	Erwerb Waldflächen in 2 kreisfreien Städten	56
<b>Abb.: 6.2.6-2</b>	Kaufpreis/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche für Wald ohne Aufwuchs in 2 kreisfreien Städten	56
<b>Abb.: 6.2.6-3</b>	Erwerb Waldflächen in Landkreisen	57
<b>Abb.: 6.2.6-4</b>	Durchschn. Kaufpreis/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche Wald ohne Aufwuchs in mitgeteilten LK	57
<b>Abb.: 6.2.6-5</b>	BRW 2015 Waldflächen mit Aufwuchs mitgeteilter Zuständigkeitsbereiche	57
<b>Abb.: 6.2.6-6</b>	BRW 2015 für Waldflächen ohne Aufwuchs mitgeteilter Zuständigkeitsbereiche	57
<b>Abb.: 6.2.7-1</b>	Index Anzahl Erwerbsvorgänge für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	58
<b>Abb.: 6.2.7-2</b>	Index Kaufpreis/m <sup>2</sup> für Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Ackerland, Grünland, Wald)	58
<b>Abb.: 6.3.1-1</b>	Veräußerer sonstiger Flächen 2014 in kreisfreien Städten	59
<b>Abb.: 6.3.1-2</b>	Veräußerer sonstiger Flächen 2014 in LK (GR, LE, ME, NO, VO, ZW)	59

<b>Abb.: 6.3.1-3</b>	Erwerber sonstiger Flächen 2014 in kreisfreien Städten	59
<b>Abb.: 6.3.1-4</b>	Erwerber sonstiger Flächen 2014 in LK (GR, LE, ME, NO, VO, ZW)	59
<b>Abb.: 6.3.2-1</b>	Durchschnittliche BRW 2015 für Gärten nach BKleingG	60
<b>Abb.: 6.3.3-1</b>	Durchschnittliche BRW 2015 für Erholungsgärten	60
<b>Abb.: 6.3.4-1</b>	Spannbereiche der BRW 2015 für Abbauland	61
<b>Abb.: 6.4.1-1</b>	Veräußerer bebauter Flächen 2014 in kreisfreien Städten	62
<b>Abb.: 6.4.1-2</b>	Veräußerer bebauter Flächen 2014 in LK (GR, LE, ME, NO, VO, ZW)	62
<b>Abb.: 6.4.1-3</b>	Erwerber bebauter Flächen 2014 in kreisfreien Städten	62
<b>Abb.: 6.4.1-4</b>	Erwerber bebauter Flächen 2014 in LK (GR, LE, ME, NO, VO, ZW)	62
<b>Abb.: 6.4.2-1</b>	Erwerb freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in kreisfreien Städten	63
<b>Abb.: 6.4.2-2</b>	Durchschnittlicher Kaufpreis/m <sup>2</sup> Wohnfläche für EFH / ZFH in kreisfreien Städten	63
<b>Abb.: 6.4.2-3</b>	Erwerb freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Landkreisen	64
<b>Abb.: 6.4.2-4</b>	Durchschnittlicher Kaufpreis/m <sup>2</sup> Wohnfläche für EFH / ZFH in Landkreisen	64
<b>Abb.: 6.4.2-5</b>	Durchschnittlicher Gesamtkaufpreis für EFH / ZFH in mitgeteilten Bereichen	64
<b>Abb.: 6.4.3-1</b>	Erwerb Reihenhäuser und Doppelhaushälften in kreisfreien Städten	65
<b>Abb.: 6.4.3-2</b>	Durchschnittlicher Kaufpreis/m <sup>2</sup> Wohnfläche für RH / DHH in kreisfreien Städten	65
<b>Abb.: 6.4.3-3</b>	Erwerb Reihenhäuser und Doppelhaushälften in mitgeteilten Landkreisen	66
<b>Abb.: 6.4.3-4</b>	Durchschnittlicher Kaufpreis/m <sup>2</sup> Wohnfläche RH / DHH in mitgeteilten LK	66
<b>Abb.: 6.4.3-5</b>	Durchschnittlicher Gesamtkaufpreis für RH / DHH in mitgeteilten Bereichen	66
<b>Abb.: 6.4.4-1</b>	Erwerb Mehrfamilienhäuser in kreisfreien Städten	67
<b>Abb.: 6.4.4-2</b>	Durchschnittlicher Kaufpreis/m <sup>2</sup> Wohnfläche für MFH in 2 kreisfreien Städten	67
<b>Abb.: 6.4.4-3</b>	Erwerb Mehrfamilienhäuser in Landkreisen	68
<b>Abb.: 6.4.4-4</b>	Durchschnittlicher Kaufpreis/m <sup>2</sup> Wohnfläche Mehrfamilienhäuser in mitgeteilten LK	68
<b>Abb.: 6.4.4-5</b>	Preisindex je m <sup>2</sup> Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern in Abhängigkeit der Bauperiode	68
<b>Abb.: 6.4.5-1</b>	Erwerb Wohn- und Geschäftshäuser in kreisfreien Städten	69
<b>Abb.: 6.4.5-2</b>	Durchschn. Kaufpreis/m <sup>2</sup> WONUFL für WGH in 2 kreisfreien Städten	69
<b>Abb.: 6.4.5-3</b>	Erwerb Wohn- und Geschäftshäuser in Landkreisen	70
<b>Abb.: 6.4.5-4</b>	Durchschnittlicher Kaufpreis/m <sup>2</sup> WONUFL WGH in mitgeteilten LK	70
<b>Abb.: 6.4.5-5</b>	Index Umsatzsumme/Flächensumme für Wohn- und Geschäftshäuser	70
<b>Abb.: 6.4.6-1</b>	Erwerb Büro- und Geschäftsgebäude in Sachsen	71
<b>Abb.: 6.4.6-2</b>	Kaufpreis/m <sup>2</sup> Nutzfläche Büro- und Geschäftsgebäude in mitgeteilten Bereichen	71
<b>Abb.: 6.4.7-1</b>	Erwerb Gewerbegebäude in Sachsen	72
<b>Abb.: 6.4.7-2</b>	Kaufpreis/m <sup>2</sup> NUFL Gewerbegebäude in mitgeteilten Zuständigkeitsbereichen	72
<b>Abb.: 6.4.8-1</b>	Erwerb Handels- und Verbrauchermärkte in Sachsen	73
<b>Abb.: 6.4.8-2</b>	Kaufpreis/m <sup>2</sup> NUFL Handels- u. Verbrauchermärkte mitgeteilter Zuständigkeitsbereiche	73
<b>Abb.: 6.4.9-1</b>	Erwerb Drei- und Vierseithöfe in Sachsen	74
<b>Abb.: 6.4.9-2</b>	Index Umsatzsumme/Flächensumme für Drei- und Vierseithöfe	74
<b>Abb.: 6.4.10-1</b>	Preisspannen für Garagen in Chemnitz und Dresden	75
<b>Abb.: 6.4.12-1</b>	Erwerb bebauter Grundstücke in kreisfreien Städten	76
<b>Abb.: 6.4.12-2</b>	Geldumsatz bebauter Grundstücke in kreisfreien Städten	76
<b>Abb.: 6.4.12-3</b>	Geldumsatz bebauter Grundstücke in Landkreisen	77
<b>Abb.: 6.4.12-4</b>	Geldumsatz bebauter Grundstücke in Landkreisen	77
<b>Abb.: 6.4.12-5</b>	Veränderung Umsatz und Preis bebauter Grundstücke 2014 im Vorjahresvergleich	77
<b>Abb.: 6.4.12-6</b>	Anteil Nutzungsarten von erworbenen bebauten Grundstücken in kreisfreien Städten	78
<b>Abb.: 6.4.12-7</b>	Anteil Nutzungsarten von erworbenen bebauten Grundstücken in Landkreisen	78
<b>Abb.: 6.5.1-1</b>	Veräußerer Sondereigentum 2014 in kreisfreien Städten	79
<b>Abb.: 6.5.1-2</b>	Veräußerer Sondereigentum 2014 in Landkreisen	79
<b>Abb.: 6.5.1-3</b>	Erwerber Sondereigentum 2014 in kreisfreien Städten	79
<b>Abb.: 6.5.1-4</b>	Erwerber Sondereigentum 2014 in Landkreisen	79
<b>Abb.: 6.5.2-1</b>	Erwerb Erstverkauf Wohnungseigentum in kreisfreien Städten	80
<b>Abb.: 6.5.2-2</b>	Erwerb Erstverkauf Wohnungseigentum in Landkreisen	80
<b>Abb.: 6.5.2-3</b>	Kaufpreis/m <sup>2</sup> WOFL Erstverkauf Neubau Wohnungseigentum in mitgeteilten Bereichen	81
<b>Abb.: 6.5.2-4</b>	Kaufpreis/m <sup>2</sup> WOFL Erstverkauf sanierte Umwandlung WE in mitgeteilten Bereichen	81
<b>Abb.: 6.5.2-5</b>	Preisindex je m <sup>2</sup> WOFL Erstverkauf Neubau WE, mittlere Wohnlage, WOFL 45 - 120 m <sup>2</sup>	81
<b>Abb.: 6.5.3-1</b>	Erwerb Wohnungseigentum Weiterverkauf in kreisfreien Städten	82
<b>Abb.: 6.5.3-2</b>	Durchschnittlicher Kaufpreis/m <sup>2</sup> WOFL WE Weiterverkauf in kreisfreien Städten	82
<b>Abb.: 6.5.3-3</b>	Erwerb Wohnungseigentum Weiterverkauf in Landkreisen	83
<b>Abb.: 6.5.3-4</b>	Durchschnittlicher Kaufpreis/m <sup>2</sup> WOFL WE Weiterverkauf in mitgeteilten Landkreisen	83
<b>Abb.: 6.5.3-5</b>	Preisindex je m <sup>2</sup> Wohnfläche WE Weiterverkauf, mittlere Wohnlage, WOFL 45 - 120 m <sup>2</sup>	83

<b>Abb.: 6.5.4-1</b>	Erwerb Teileigentum in kreisfreien Städten	84
<b>Abb.: 6.5.4-2</b>	Geldumsatz Teileigentum in kreisfreien Städten	84
<b>Abb.: 6.5.4-3</b>	Erwerb Teileigentum in Landkreisen	85
<b>Abb.: 6.5.4-4</b>	Geldumsatz Teileigentum in Landkreisen	85
<b>Abb.: 6.5.4-5</b>	Durchschn. Kaufpreis/m <sup>2</sup> NUFL Teileigentum in mitgeteilten Zuständigkeitsbereichen	85
<b>Abb.: 6.5.5-1</b>	Spannen bzw. Mittelwerte bei Erstverkäufen von Pkw-Abstellmöglichkeiten	86
<b>Abb.: 6.5.5-2</b>	Spannen bzw. Mittelwerte bei Weiterverkäufen von Pkw-Abstellmöglichkeiten	86
<b>Abb.: 6.5.7-1</b>	Erwerb Sondereigentum in kreisfreien Städten	87
<b>Abb.: 6.5.7-2</b>	Geldumsatz Sondereigentum in kreisfreien Städten	87
<b>Abb.: 6.5.7-3</b>	Erwerb Sondereigentum in Landkreisen	88
<b>Abb.: 6.5.7-4</b>	Geldumsatz Sondereigentum in Landkreisen	88
<b>Abb.: 6.5.7-5</b>	Umsatz getrennt nach Sondereigentumsart 2014 in kreisfreien Städten	88
<b>Abb.: 6.5.7-6</b>	Umsatz getrennt nach Sondereigentumsart 2014 in Landkreisen	88
<b>Abb.: 7.2-1</b>	Bodenrichtwerte für Wohnbauland in Sachsen	90
<b>Abb.: 7.2-2</b>	Bodenrichtwerte für Bauland (Wohnen und Gewerbe) in Sachsen	91
<b>Abb.: 7.2-3</b>	Bodenrichtwerte für Bauland (Wohnen und Gewerbe) in Chemnitz	91
<b>Abb.: 7.2-4</b>	Bodenrichtwerte für Bauland (Wohnen und Gewerbe) in Dresden	92
<b>Abb.: 7.2-5</b>	Bodenrichtwerte für Bauland (Wohnen und Gewerbe) in Leipzig	92
<b>Abb.: 7.2-6</b>	Bodenrichtwerte für Ackerland in Sachsen	93
<b>Abb.: 7.2-7</b>	Bodenrichtwerte für Grünland in Sachsen	93
<b>Abb.: 7.3-1</b>	Liegenschaftszinssätze für Wohnen	94
<b>Abb.: 7.4-1</b>	Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser und Wohnungseigentum	95
<b>Abb.: 7.5-1</b>	Sachwertfaktoren für individuellen Wohnungsbau 2014	96
<b>Abb.: 7.6-1</b>	Anzahl der Zwangsversteigerungen 2014	97
<b>Abb.: 7.6-2</b>	Teilmärkte bei Zwangsversteigerungen 2014 in 2 kreisfreien Städten (DD, CE)	97
<b>Abb.: 7.6-3</b>	Teilmärkte bei Zwangsversteigerungen 2014 in LK (GR, LE, ME, NO, VO, ZW)	97
<b>Abb.: 8.1-1</b>	Pacht nach BKleingG und für erwerbsmäßigen Obst- & Gemüseanbau	98
<b>Abb.: 8.2-1</b>	Nutzungsentgelte in mitgeteilten Zuständigkeitsbereichen	98
<b>Abb.:Anl. 1-1</b>	Übersichtskarte Kreisstruktur Freistaat Sachsen	Anl.1

**10 Tabellenverzeichnis**

<b>Tab.: 1-1</b>	Sachsens Grundstücksmarkt 2014 auf einen Blick	3
<b>Tab.: 1-2</b>	Preisentwicklung verschiedener Teilmärkte zwischen 2013 und 2014	4
<b>Tab.: 4.7-1</b>	Regionale Strukturierung im Freistaat Sachsen	18
<b>Tab.: 5.1.1-1</b>	Anzahl der Erwerbsvorgänge in Sachsen 2014	20
<b>Tab.: 5.1.2-1</b>	Geldumsatz in Sachsen 2014	22
<b>Tab.: 5.1.3-1</b>	Flächenumsatz in Sachsen 2014	24
<b>Tab.: 6.1.2-1</b>	Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke für ind. Wohnungsbau in Sachsen 2014	30
<b>Tab.: 6.1.3-1</b>	Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke für Geschosswohnungsbau in SN 2014	34
<b>Tab.: 6.1.4-1</b>	Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke für Gewerbe in Sachsen 2014	37
<b>Tab.: 6.1.6-1</b>	Anzahl Erbbaurechtsbestellung für unbebauter Grundstücke in Sachsen 2014	42
<b>Tab.: 6.1.11-1</b>	Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke in Sachsen 2014	45
<b>Tab.: 6.2.2-1</b>	Anzahl Erwerbsvorgänge Ackerland in Sachsen 2014	49
<b>Tab.: 6.2.3-1</b>	Anzahl Erwerbsvorgänge Grünland in Sachsen 2014	52
<b>Tab.: 6.2.6-1</b>	Anzahl Erwerbsvorgänge Wald in Sachsen 2014	56
<b>Tab.: 6.2.7-1</b>	Anzahl Erwerbsvorgänge land- u. forstwirtschaftlich genutzter Flächen in Sachsen 2014	58
<b>Tab.: 6.3.5-1</b>	Anzahl Erwerbsvorgänge sonstiger Flächen in Sachsen 2014	61
<b>Tab.: 6.4.2-1</b>	Anzahl Erwerbsvorgänge freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Sachsen 2014	63
<b>Tab.: 6.4.3-1</b>	Anzahl Erwerbsvorgänge Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Sachsen 2014	65
<b>Tab.: 6.4.4-1</b>	Anzahl Erwerbsvorgänge Mehrfamilienhäuser in Sachsen 2014	67
<b>Tab.: 6.4.5-1</b>	Anzahl Erwerbsvorgänge Wohn- und Geschäftshäuser in Sachsen 2014	69
<b>Tab.: 6.4.6-1</b>	Anzahl Erwerbsvorgänge Büro- und Geschäftsgebäude in Sachsen 2014	71
<b>Tab.: 6.4.7-1</b>	Anzahl Erwerbsvorgänge Gewerbegebäude in Sachsen 2014	72
<b>Tab.: 6.4.8-1</b>	Anzahl Erwerbsvorgänge Handels- und Verbrauchermärkte in Sachsen 2014	73
<b>Tab.: 6.4.9-1</b>	Anzahl Erwerbsvorgänge Drei- und Vierseithöfe in Sachsen 2014	74
<b>Tab.: 6.4.12-1</b>	Anzahl Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke in Sachsen 2014	76
<b>Tab.: 6.5.2-1</b>	Anzahl Erwerbsvorgänge Erstverkauf Wohnungseigentum in Sachsen 2014	80
<b>Tab.: 6.5.3-1</b>	Anzahl Erwerbsvorgänge Wohnungseigentum Weiterverkauf in Sachsen 2014	82
<b>Tab.: 6.5.4-1</b>	Anzahl Erwerbsvorgänge Teileigentum in Sachsen 2014	84
<b>Tab.: 6.5.7-1</b>	Anzahl Erwerbsvorgänge Sondereigentum in Sachsen 2014	87

## 11 Abkürzungsverzeichnis

<b>Abs.</b>	Absatz
<b>Anl.</b>	Anlage
<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch
<b>BORIS</b>	Bodenrichtwertinformationssystem (im vorliegenden Bericht ist BORIS Sachsen gemeint)
<b>BKleingG</b>	Bundeskleingartengesetz
<b>BRW</b>	Bodenrichtwert
<b>BGBI.</b>	Bundesgesetzblatt
<b>BVVG</b>	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
<b>BZ</b>	Landkreis Bautzen
<b>CE</b>	Kreisfreie Stadt Chemnitz
<b>DD</b>	Kreisfreie Stadt Dresden
<b>DHH</b>	Doppelhaushälfte
<b>durchschn.</b>	durchschnittlicher
<b>EFH</b>	Einfamilienhaus
<b>ErbbauVO</b>	Verordnung über das Erbbaurecht
<b>EUR</b>	Euro
<b>e. V.</b>	eingetragener Verein
<b>EZ</b>	Erzgebirgskreis
<b>ggf.</b>	gegebenenfalls
<b>GR</b>	Landkreis Görlitz
<b>GPS</b>	Global Positioning System (deutsch: Globales Positionsbestimmungssystem)
<b>ha</b>	Hektar
<b>ind.</b>	individueller
<b>inkl.</b>	inklusive
<b>k. A.</b>	keine Angabe
<b>LE</b>	Landkreis Leipzig
<b>LK</b>	Landkreis
<b>LP</b>	Kreisfreie Stadt Leipzig
<b>ImmoWertV</b>	Immobilienwertermittlungsverordnung
<b>M</b>	gemischte Baufläche
<b>Max</b>	Maximum
<b>MD</b>	Dorfgebiet
<b>ME</b>	Landkreis Meißen
<b>MFH</b>	Mehrfamilienhaus
<b>MI</b>	Mischgebiet
<b>Min</b>	Minimum
<b>Mio</b>	Million
<b>MK</b>	Kerngebiet
<b>Mrd.</b>	Milliarde
<b>MS</b>	Landkreis Mittelsachsen
<b>NHN</b>	Normalhöhennull, Bezugsfläche für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel
<b>NO</b>	Landkreis Nordsachsen
<b>NUTS</b>	hierarchische Systematik zur eindeutigen Identifizierung und Klassifizierung der räumlichen Bezugseinheiten der amtlichen Statistik in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union
<b>NUFL</b>	Nutzfläche
<b>NutzEV</b>	Nutzungsentgeltverordnung
<b>o. g.</b>	oben genannt
<b>OGA</b>	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen
<b>Pkw</b>	Personenkraftwagen
<b>R<sup>2</sup></b>	Bestimmtheitsmaß, Anteil der Variation der abhängigen Variablen y der durch lineare Regression erklärt wird; liegt zwischen 0: kein linearer und 1: perfekter linearer Zusammenhang.
<b>RH</b>	Reihenhaus
<b>S</b>	Kreisfreie Stadt
<b>sächs</b>	sächsisch
<b>SächsBO</b>	Sächsische Bauordnung
<b>SächsGAVO</b>	Sächsische Gutachterausschussverordnung
<b>SMI</b>	Sächsisches Staatsministerium des Inneren
<b>SN</b>	Freistaat Sachsen

<b>SO</b>	Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
<b>u. a.</b>	unter anderem
<b>vgl.</b>	vergleiche
<b>VO</b>	Vogtlandkreis
<b>WE</b>	Wohnungseigentum
<b>WertR</b>	Wertermittlungsrichtlinie
<b>WertV</b>	Wertermittlungsverordnung
<b>WGH</b>	Wohn- und Geschäftshaus
<b>WOFL</b>	Wohnfläche
<b>WONUFL</b>	Wohn- und Nutzfläche, z. B. bei Wohn- und Geschäftshäusern
<b>z. B.</b>	zum Beispiel
<b>ZFH</b>	Zweifamilienhaus
<b>ZW</b>	Landkreis Zwickau
<b>↑</b>	Veränderung $\geq$ 5 Prozent
<b>↗</b>	Veränderung $>$ 0 Prozent bis $<$ 5 Prozent
<b>→</b>	Veränderung = 0 Prozent
<b>↘</b>	Veränderung $<$ 0 Prozent bis $\geq$ - 5 Prozent
<b>↓</b>	Veränderung $\leq$ - 5 Prozent
<b>∅</b>	Durchschnitt
<b>3-D</b>	drei Dimensionen

## 12 Stichwortverzeichnis

Die nachfolgenden Angaben dienen lediglich der Kurzerläuterung der im Rahmen dieses Grundstücksmarktberichtes verwendeten Begrifflichkeiten und sind nicht abschließend definiert. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Richtigkeit im Sinne rechtlicher Begriffsbestimmungen oder wissenschaftlicher Lehrmeinungen.

### **Acker**

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

### **Ackerzahl**

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

### **Bauerwartungsland**

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

### **Bauland**

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

### **Bodenrichtwert**

Der Bodenrichtwert (vgl. § 196 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit einem bestimmten Entwicklungszustand und mit den dargestellten wertbeeinflussenden Merkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

### **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) vom 15. Januar 1919 in der Fassung vom 23. November 2007.

### **Erbbauzins**

Jährlich wiederkehrende bzw. einmalig kapitalisierte Geldleistung für die Überlassung eines Grundstückes.

### **Erstverkauf Umwandlung**

Erstmalige Veräußerung von Einheiten aus ursprünglich als Bestandsobjekte errichtete Gebäude, die 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**

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 Absatz 1 ImmoWertV Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

### **Grünland**

Landwirtschaftlich genutzte Flächen, auf denen Gras und krautige Pflanzen als Dauerkultur wachsen 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.

### **Individueller Wohnungsbau**

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

### **Liegenschaftszinssatz**

Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 14 Absatz 3 ImmoWertV).

### **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

### **Restnutzungsdauer**

Zahl der Jahre, in denen die 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 Absatz 4 ImmoWertV). Sie errechnet sich aus der Gesamtnutzungsdauer (Sachwertrichtlinie, Anlage 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 Absatz 3 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.

### **Teileigentum**

Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes, z. B. Geschäftsräume, Werkstätten, Lagerräume, Arztpraxen sowie auch Tiefgaragen-Stellplätze.

### **Unland**

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

### **Weiterverkauf**

Im Teilmarkt Sondereigentum jede weitere Veräußerung von Wohnungs- bzw. Teileigentum nach dem Erstverkauf.

### **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 Absatz 2 Wohnungseigentumsgesetz).

### **Zwangsversteigerung**

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

## Kontaktdaten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen



Abb.: Anl. 1-1 Übersichtskarte Kreisstruktur Freistaat Sachsen  
Quelle: 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: <b>0351 488-4071</b> Sitz: Ammonstraße 74 01067 Dresden grundstueckswertermittlung@dresden.de www.dresden.de/Gutachterausschuss
	Bautzen	Landratsamt Bautzen Geschäftsstelle Gutachterausschuss Macherstraße 55 01917 Kamenz	Tel: <b>03591 5251-62010</b> Sitz: Garnisonsplatz 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: <b>03585 44-2955</b> 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: <b>03522 303-2191</b> 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: <b>03501 515-3302</b> 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: <b>0371 488-6204</b> 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: <b>03733 831-4184</b> 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: <b>03731 799-1200</b> 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: <b>03741 392-2340</b> Sitz: Europaratstraße 19 08523 Plauen gutachterausschuss@vogtlandkreis.de www.vogtlandkreis.de
	Zwickau	Landratsamt Zwickau Amt für Vermessung SG Gutachterausschuss Postfach 100176 08067 Zwickau  Tel: <b>0375 4402-25770</b> 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: <b>0341 123-5072</b> Sitz: Burgplatz 1 04109 Leipzig gutachterausschuss@leipzig.de www.gutachterausschuss.leipzig.de
	Landkreis Leipzig	Landratsamt Landkreis Leipzig Vermessungsamt Geschäftsstelle Gutachterausschuss 04550 Borna  Tel: <b>03433 777-1480</b> Sitz: Leipziger Straße 67 04552 Borna gutachterausschuss@lk-l.de www.landkreisleipzig.de
	Nordsachsen	Landratsamt Nordsachsen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 04860 Torgau  Tel: <b>03423 7097-3425</b> 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: <b>0351 8283-4010</b> 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

## Informationen zum Bodenrichtwertinformationssystem im Freistaat Sachsen

Im Themenportal Grundstückswertermittlung [www.boris.sachsen.de](http://www.boris.sachsen.de) werden Informationen zur amtlichen Grundstückswertermittlung bereitgestellt. Das Portal bietet die Möglichkeit, die aktuell gültigen Bodenrichtwerte im Freistaat Sachsen einzusehen, die beschreibenden Merkmale der Bodenrichtwerte abzurufen und es enthält Informationen zu den zuständigen Ansprechpartnern.

Mittels der interaktiven Karte "Bodenrichtwertrecherche" können Bodenrichtwerte verschiedener Nutzungsarten und Stichtage mit weiteren für die Wertermittlung erforderlichen Themen zu eigenen Karten zusammengestellt werden. Die in diesem Portal einsehbaren Bodenrichtwerte basieren auf landeseinheitlichen Datensätzen.

Auskünfte zu den Bodenrichtwerten und weitere Bodenrichtwerte, z. B. mehr als zwei Jahre zurückliegender Stichtage oder in Sanierungsgebieten sind wie bisher nur bei den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen erhältlich.



„Bodenrichtwerte aktuell“

ist eine interaktive Bodenrichtwertkarte für Sachsen mit

- aktuellen digital verfügbaren Bodenrichtwerten und
- zuständigen Ansprechpartnern.



„Bodenrichtwertrecherche“

ist eine interaktive Bodenrichtwertkarte für Sachsen mit

- aktuellen sowie jahrgangswise digital verfügbaren Bodenrichtwerten,
- Auswahlmöglichkeit nach Nutzungsarten der Bodenrichtwerte,
- zuständigen Ansprechpartnern,
- weiteren Karten, wie z. B. Flurstücksgrenzen & Bebauungsplänen,
- Informationen, z. B. zu Lärm & Überschwemmungsgebieten und
- Möglichkeit eigene Karten zusammenzustellen und auszudrucken.

### Mobile Anwendung **BORIS***mobil*



Aktuelle Bodenrichtwerte sind auch mit mobilen Geräten unter der Adresse [http://geoviewer.sachsen.de/mobil/?lang=de&app=geobak\\_brw](http://geoviewer.sachsen.de/mobil/?lang=de&app=geobak_brw) aufrufbar. Der schnellste Weg zu dem mobilen Geoportal führt über den QR-Code. Einfach den Code fotografieren, decodieren und verwenden.

Die Anwendung wird direkt über einen Browser aus dem Internet geladen und kann ohne Installation einer App auf dem mobilen Endgerät genutzt werden.

## Grundstücksmarktbericht 2015 für den Bereich des Freistaates Sachsen Stand 31.12.2014

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 2015

### Titelfotos:

Dr. Frank Dittrich, Lutz Schneider

### Bezug:

In digitaler Form steht der Grundstücksmarktbericht als PDF-Dokument im Internet unter [www.boris.sachsen.de](http://www.boris.sachsen.de) kostenfrei zum Download zur Verfügung.

### Verteilerhinweis:

Dieser Bericht 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 der vorliegende Bericht 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 Bericht dem Empfänger zugegangen ist. Erlaubt ist jedoch den Parteien, diesen Bericht zur Unterrichtung ihrer Mitglieder zu verwenden.

### Hinweise:

Die im vorliegenden Bericht verwendeten Bezeichnungen gelten sowohl in weiblicher als auch männlicher Form. Gern nimmt die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses Anregungen für folgende Berichte entgegen. Die Kartengrundlagen im Bericht 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:

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

### Haftungsbeschränkung:

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



**Herausgeber:**  
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen  
Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss  
c/o Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)  
Postfach 10 02 44  
01072 Dresden  
E-Mail: [oga@geosn.sachsen.de](mailto:oga@geosn.sachsen.de)  
Internet: [www.boris.sachsen.de](http://www.boris.sachsen.de)  
**Redaktion:**  
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen  
**Gestaltung und Satz:**  
Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)  
**Druck:**  
Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen  
**Redaktionsschluss:**  
30. September 2015  
**Bezug:**  
[www.boris.sachsen.de](http://www.boris.sachsen.de) als PDF-Dokument