

## GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE



# Grundstücksmarkt

BERICHTSZEITRAUM 2022 UND 2023

2024





**Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Landkreis Zwickau**

# **Grundstücksmarktbericht 2024**

**Berichtszeitraum 2022 und 2023**

**- öffentliche Fassung -  
in gekürzter Version**

**Vollversion kostenpflichtig**

Glauchau, im April 2024

## IMPRESSUM

### Herausgeber:

Landkreis Zwickau  
Landratsamt  
Robert-Müller-Straße 4 – 8  
08056 Zwickau

Der Landkreis Zwickau ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts, vertreten durch den Landrat Carsten Michaelis.

**Foto:** Titel: Schloss Blankenhain (Quelle: Fotoarchiv Landratsamt)

### Geschäftsstelle:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Postanschrift: Postfach 10 01 76  
08067 Zwickau

Sitz: Gerhart-Hauptmann-Weg 1  
08371 Glauchau

Sprechzeiten:

Dienstag 9 bis 12 Uhr und 13 bis 18 Uhr

Donnerstag 9 bis 12 Uhr und 13 bis 15 Uhr

nach Vereinbarung

E-Mail: [gaa@landkreis-zwickau.de](mailto:gaa@landkreis-zwickau.de)

Internet: [www.landkreis-zwickau.de](http://www.landkreis-zwickau.de)

### Leiterin der Geschäftsstelle:

Daniela Martin Zimmer 0.11 Telefon: 0375 4402-25770

### Mitarbeiter der Geschäftsstelle:

Nadin Moder Zimmer 0.12 Telefon: 0375 4402-25771

Angela Schlatter Zimmer 0.14 Telefon: 0375 4402-25772

Anja Kehrer Zimmer 0.14 Telefon: 0375 4402-25773

Conny Ritter Zimmer 0.13 Telefon: 0375 4402-25774

Sabine Köstner Zimmer 0.12 Telefon: 0375 4402-25775

Angela Nötzold Zimmer 0.13 Telefon: 0375 4402-25776

Jens Nobis Zimmer 0.09 Telefon: 0375 4402-25777

### Grundstücksmarktbericht:

Gebühr (Vollversion): 140,00 EUR

Der Marktbericht kann gegen schriftlichen Antrag und Gebührenbescheid unter der vorstehend genannten Adresse bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bezogen werden. Ein Bezug im Abonnement ist möglich.

**Copyright:** Der Grundstücksmarktbericht 2024 ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke sowie die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Quellenangabe und Erlaubnis des Herausgebers zulässig. Alle Rechte, auch die des Nachdruckes von Auszügen und der fotomechanischen Wiedergabe, sind dem Herausgeber vorbehalten.

**Haftungsbeschränkung:** Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Zwickau hat alle in seinem Bereich bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Der Landkreis Zwickau und seine Bediensteten haften nicht für Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Zwickau angebotenen Informationen entstehen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>10</b>
1.1	Landkreis Zwickau .....	10
1.1.1	Geografische Einordnung .....	10
1.1.2	Allgemeine Wirtschaftsdaten / Arbeitsmarkt .....	11
1.1.3	Geschichte / Kultur / Sehenswürdigkeiten .....	12
1.2	Allgemeine Rahmendaten .....	13
1.3	Aufgaben des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle.....	16
1.4	Gemeindeübersicht .....	18
<b>2.</b>	<b>Marktübersicht - Landkreis Zwickau 2022 / 2023.....</b>	<b>19</b>
2.1	Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge.....	19
2.2	Geldumsatz .....	24
2.3	Flächenumsatz .....	25
<b>3.</b>	<b>Unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>26</b>
3.1	Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gartenland .....	28
3.1.1	Bodenbeschaffenheit, Nutzungsmöglichkeiten .....	28
3.1.2	Entwicklung der Ackerbodenwerte innerhalb der Ertragszonen .....	29
3.1.3	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen .....	31
3.1.4	Bodenrichtwerte für Waldflächen .....	35
3.1.5	Gartenland und Erholungsland .....	37
3.2	Bauerwartungsland .....	38
3.3	Rohbauland.....	38
3.4	Baureifes Land .....	39
3.4.1	Bodenrichtwerte .....	40
3.4.1.1	Ableitung der Bodenrichtwerte .....	41
3.4.1.2	Darstellung von Bodenrichtwerten in der Bodenrichtwertkarte .....	42
3.4.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte .....	44
3.4.2.1	Baureifes Land für individuellen Wohnungsbau .....	44
3.4.2.2	Baureifes Land für mehrgeschossige Bebauung .....	45
3.4.2.3	Gewerbe und Industriegrundstücke .....	45
3.4.3	Sanierungsgebiete .....	46
3.5	Erbbaurechte.....	48
3.6	Arrondierungsflächen / unselbständige Teilflächen .....	48
3.7	Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen.....	50
3.8	Sonstige Flächen .....	51
<b>4.</b>	<b>Bebaute Grundstücke.....</b>	<b>52</b>
4.1	Ein- und Zweifamilienhäuser.....	54
4.2	Villen, Land- und Bauernhäuser .....	60
4.3	Mehrfamilienhäuser.....	62
4.3.1	Stadt Zwickau.....	62
4.3.2	Landkreis (ohne Stadt Zwickau) .....	64
4.4	Wohn- und Geschäftshäuser .....	66
4.4.1	Stadt Zwickau.....	66
4.4.2	Landkreis (ohne Stadt Zwickau) .....	68

4.5	Gewerbeobjekte .....	69
4.7	Sonstige bebaute Grundstücke .....	71
<b>5.</b>	<b><u>Wohnungs- und Teileigentum</u></b> .....	<b>72</b>
5.1	Wohnungs- und Teileigentum – Stadt Zwickau .....	75
5.1.1	Wohnungseigentum, Erstverkäufe – Stadt Zwickau .....	75
5.1.1.1	Erstverkäufe - Auswertung nach Baujahresgruppen – Altbau .....	75
5.1.1.2	Erstverkäufe - Baujahresgruppe nach 1990 - Neubau .....	76
5.1.2	Wohnungseigentum, Weiterverkäufe – Stadt Zwickau .....	77
5.1.2.1	Aussagen zum Gesamtmarkt .....	77
5.1.2.2	Weiterverkäufe - Auswertung nach Baujahresgruppen - Altbau .....	77
5.1.2.3	Weiterverkäufe - Baujahresgruppe nach 1990 - Neubau .....	80
5.1.2.4	Häufigkeitsverteilung bei saniertem Wohnungseigentum - Weiterverkauf .....	81
5.1.2.5	Durchschnittspreise nach der Größe der Wohnung .....	82
5.1.2.6	Durchschnittspreise nach der Lage der Wohnung im Gebäude .....	83
5.1.2.7	Durchschnittspreise nach Gemarkungen .....	83
5.1.4	Teileigentum - Stadt Zwickau .....	85
5.1.4.1	Teileigentum - Erstverkäufe .....	85
5.1.4.2	Teileigentum - Weiterverkäufe .....	85
5.2	Wohnungseigentum – Landkreis Zwickau (Städte mit mehr als 18.000 Einwohnern) .....	87
5.2.1	Wohnungseigentum, Erstverkäufe – LK Zwickau (große Städte) .....	87
5.2.1.1	Erstverkäufe - Auswertung nach Baujahresgruppen – Altbau .....	87
5.2.1.2	Erstverkäufe - Baujahresgruppe nach 1990 – Neubau .....	88
5.2.2	Wohnungseigentum, Weiterverkäufe - LK Zwickau (große Städte) .....	89
5.2.2.1	Aussagen zum Gesamtmarkt .....	89
5.2.2.2	Weiterverkäufe - Auswertung nach Baujahresgruppen – Altbau .....	89
5.2.2.3	Weiterverkäufe - Baujahresgruppe nach 1990 – Neubau .....	91
5.2.2.4	Durchschnittspreise nach Gemeinden .....	92
5.3	Wohnungseigentum – Landkreis Zwickau (sonstige Städte und Gemeinden) .....	92
5.3.1	Wohnungseigentum, Erstverkäufe – LK Zwickau (sonstige) .....	92
5.3.1.1	Erstverkäufe - Auswertung nach Baujahresgruppen – Altbau .....	93
5.3.1.2	Erstverkäufe - Baujahresgruppe nach 1990 – Neubau .....	94
5.3.2	Wohnungseigentum, Weiterverkäufe – LK Zwickau (sonstige) .....	95
5.3.2.1	Aussagen zum Gesamtmarkt .....	95
5.3.2.2	Weiterverkäufe - Auswertung nach Baujahresgruppen – Altbau .....	95
5.3.2.3	Weiterverkäufe - Baujahresgruppe nach 1990 - Neubau .....	97
5.3.2.4	Durchschnittspreise nach Gemeinden .....	97
5.4	Statistische Auswertungen Weiterverkauf – gesamter Landkreis Zwickau (ohne Stadt Zwickau) .....	99
5.4.1	Durchschnittspreise nach der Größe der Wohnung .....	99
5.4.2	Durchschnittspreise nach der Lage der Wohnung im Gebäude .....	99
5.4.3	Häufigkeitsverteilung bei saniertem Wohnungseigentum - Weiterverkauf .....	100
5.5	Teileigentum – gesamter Landkreis Zwickau (ohne Stadt Zwickau) .....	102
5.5.1	Teileigentum - Erstverkäufe .....	102
5.5.2	Teileigentum - Weiterverkäufe .....	102
<b>6.</b>	<b>Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten</b> .....	<b>104</b>
6.1	Bodenpreisindexreihen .....	104
6.2	Umrechnungskoeffizienten .....	106
6.2.1	Wertrelevante Geschossflächenzahl .....	106
6.2.2	Grundstücksgröße .....	106
6.2.2.1	Umrechnungskoeffizienten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke .....	106
6.3	Liegenschaftszinssätze .....	108
6.4	Sachwertfaktoren – Sachwertverfahren .....	114
6.4.1	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	117
6.4.2	Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser ....	121
6.4.2.1	Stadt Zwickau .....	121

6.4.2.2	Landkreis (ohne Stadt Zwickau).....	122
6.4.3	Sachwertfaktoren für Gehöfte / bäuerliche Anwesen .....	123
6.4.4	Sachwertfaktoren für Gewerbeobjekte.....	124
6.4.5	Sachwertfaktoren für Einkaufsmärkte .....	125
6.5	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.....	126
6.5.1	Gebäudefaktoren .....	126
6.5.2	Ertragsfaktoren.....	126
<b>7.</b>	<b>Mieten / Pachten .....</b>	<b>127</b>
7.1	Mietübersicht für Wohnungen .....	127
7.1.1	Mietspiegel der Stadt Zwickau .....	127
7.1.2	Mietspiegel anderer Gemeinden im Landkreis Zwickau .....	127
7.2	Mietübersicht für Gewerberäume.....	128
7.2.1	Übersicht zu den Gewerbemieten in der Stadt Zwickau.....	128
7.2.2	Gewerbemieten im Landkreis Zwickau .....	132
7.3	Pachtzinsen für Acker- und Grünlandflächen .....	141
<b>8.</b>	<b>Nutzungsentgelte .....</b>	<b>144</b>
8.1	Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke .....	144
8.2	Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke .....	144
8.3	Kleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz .....	146
<b>9.</b>	<b>Weitere Informationen .....</b>	<b>147</b>
9.1	Mitglieder des Gutachterausschusses .....	147
9.2	Gutachterausschüsse im Freistaat Sachsen .....	148
9.3	Gemeinden im Landkreis Zwickau .....	149
9.4	Weitere wichtige Adressen.....	151

**Anlagen**

**Anlage 1:**

Durchschnittliche Acker- und Grünlandzahlen .....	153
---	-----

**Anlage 2:**

Hinweise zu den Anforderungen der Finanzverwaltung an Verkehrswertgutachten .....	155
---	-----

## **Formulare**

1. Antrag aus Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
2. Antrag auf Erstellung eines Gutachtens gemäß §193 Baugesetzbuch
3. Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung gemäß §195 Baugesetzbuch

## **Notizen**

## **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1:	Übersicht Gemeinden des Landkreises Zwickau .....	10
Tab. 2:	Anzahl der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten 2014 bis 2023 .....	19
Tab. 3:	Verteilung der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten und Gemeinden .....	21
Tab. 4:	Verteilung der Objekte nach Art der Eigentumsübertragung im Berichtszeitraum 2022 und 2023 .....	22
Tab. 5:	Zwangsversteigerungen 2022 und 2023 LK Zwickau .....	23
Tab. 6:	Geldumsatz 2014 bis 2023 .....	24
Tab. 7:	Flächenumsatz 2014 bis 2023 .....	25
Tab. 8:	Umsatz bei unbebauten Grundstücken im Berichtszeitraum gegliedert nach Grundstückskategorien .....	26
Tab. 9:	Bodenpreisindexreihen Landkreis Zwickau (gesamt) .....	34
Tab. 10:	sonstige Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in den Jahren 2022 bis 2023 .....	35
Tab. 11:	Waldflächen mit Bestand .....	36
Tab. 12:	Garten- und Erholungsland .....	37
Tab. 13:	Bauerwartungsland 2019 bis 2023 .....	38
Tab. 14:	Rohbauland 2019 bis 2023 .....	38
Tab. 15:	Umsatz bei baureifem Land gegliedert nach Grundstückskategorien .....	39
Tab. 16:	Übersicht über die Kategorien der Bodenrichtwerte 2024 .....	44
Tab. 17:	Übersicht über die ausgewiesenen Sanierungsgebiete im Landkreis Zwickau (Stand 04/2024) .....	47
Tab. 18:	Erbbaurechtsverträge in den Jahren 2022 bis 2023 .....	48
Tab. 19:	Arrondierungsflächen .....	49
Tab. 20:	Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen .....	50
Tab. 21:	sonstige Flächen .....	51
Tab. 22:	Umsatz bei bebauten Grundstücken gegliedert nach Gebäudearten in den Jahren 2022 bis 2023 .....	52
Tab. 23/1-5:	Ein- und Zweifamilienhäuser, Wiederverkäufe 2022 bis 2023 .....	55
Tab. 24:	Villen 2022 bis 2023 .....	60
Tab. 25:	Bauernhäuser, Häusleranwesen, 3- und 4-Seithöfe 2022 bis 2023 .....	61
Tab. 26/1-2:	Mehrfamilienhäuser 2022 bis 2023 - Stadt Zwickau .....	62
Tab. 27/1-2:	Mehrfamilienhäuser 2022 bis 2023 - Landkreis (ohne Stadt Zwickau) .....	64
Tab. 28:	Wohn- und Geschäftshäuser 2022 bis 2023 – Stadt Zwickau .....	67
Tab. 29:	Wohn- und Geschäftshäuser 2022 bis 2023 – Landkreis (ohne Stadt Zwickau) .....	68
Tab. 30:	Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einkaufsmärkte und Gaststätten 2022 bis 2023 .....	69
Tab. 31:	Gewerbeobjekte, Werkstatt- und Produktionsgebäude, Lager- und Logistikhallen 2022 bis 2023 .....	70
Tab. 32:	freistehende Einzelgaragen, Reihengaragen .....	71
Tab. 33:	Kaufpreise Umwandlung für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – Stadt Zwickau, Bj-Gruppe bis 1918, saniert .....	75
Tab. 34:	Kaufpreise Umwandlung für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – Stadt Zwickau, Bj-Gruppe 1919 bis 1948, saniert .....	76
Tab. 35:	Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – Stadt Zwickau, Bj-Gruppe bis 1918, saniert .....	78



Tab. 36:	Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – Stadt Zwickau, ..... Bj-Gruppe 1919 bis 1948, saniert .....	78
Tab. 37:	Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – Stadt Zwickau, Bj-Gruppe 1949 bis 1969, saniert .....	79
Tab. 38:	Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – Stadt Zwickau, Bj-Gruppe 1970 bis 1990, Plattenbau .....	79
Tab. 39:	Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – Stadt Zwickau, ..... Bj-Gruppe nach 1990 .....	80
Tab. 40:	Durchschnittspreise Weiterverkäufe nach der Größe .....	82
Tab. 41:	Durchschnittspreise Weiterverkäufe nach Lage der Wohnung .....	83
Tab. 42:	Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Gemarkungen, .....	84
Tab. 43:	Kaufpreise für Teileigentum Weiterverkauf 2022 bis 2023 – Stadt Zwickau, ..... Bj-Gruppe bis 1918 .....	85
Tab. 44:	Kaufpreise für Teileigentum Weiterverkauf 2022 bis 2023 – Stadt Zwickau, ..... Bj-Gruppe nach 1990 .....	85
Tab. 45:	Kaufpreise für Stellplätze unabhängig von einem Wohnungs- oder .....	86
Tab. 46:	Kaufpreise für Teileigentum in Verbindung mit einem Wohnungs- oder .....	86
Tab. 47:	Kaufpreise EV für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – ..... LK Zwickau >18.000, Bj-Gruppe nach 1990, Neubauten – .....	88
Tab. 48:	Kaufpreise EV für Pflegeappartements 2022 bis 2023 – ..... LK Zwickau >18.000, (Baujahr nach 2020) .....	88
Tab. 49:	Kaufpreise EV für betreutes Wohnen 2022 bis 2023 – ..... LK Zwickau >18.000, (Baujahr nach 2020) .....	89
Tab. 50:	Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – ..... LK Zwickau >18.000, Bj-Gruppe bis 1969, saniert .....	90
Tab. 51:	Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – ..... LK Zwickau >18.000, Bj-Gruppe 1970 bis 1990, Plattenbau .....	90
Tab. 52:	Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – ..... LK Zwickau >18.000, Bj-Gruppe 1970 bis 1990, ohne Plattenbau .....	90
Tab. 53:	Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – ..... LK Zwickau >18.000, Bj-Gruppe nach 1990 .....	91
Tab. 54:	Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – ..... LK Zwickau >18.000, Bj-Gruppe nach 1990, Einfamilienhäuser .....	91
Tab. 55:	Kaufpreise Weiterverkäufe für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 nach ..... Gemeinden – LK Zwickau >18.000 .....	92
Tab. 56:	Kaufpreise Erstverkäufe für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 nach ..... Gemeinden – LK Zwickau sonstige .....	93
Tab. 57:	Kaufpreise Erstverkäufe für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 nach ..... Gemeinden – LK Zwickau sonstige .....	93
Tab. 58:	Kaufpreise Erstverkäufe für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 nach ..... Gemeinden – LK Zwickau sonstige .....	93
Tab. 59:	Kaufpreise EV für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – LK Zwickau sonstige, Bj-Gruppe nach 1990, Neubauten – (Baujahr ab 2018) .....	94
Tab. 60:	Kaufpreise EV für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – LK Zwickau sonstige, Bj-Gruppe nach 1990, Neubauten – (Baujahr ab 2020) .....	94
Tab. 61:	Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – ..... LK Zwickau sonstige, Bj-Gruppe bis 1969, saniert .....	95
Tab. 62:	Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – ..... LK Zwickau sonstige, Bj-Gruppe 1970 bis 1990, Plattenbau ohne Thurm .....	96
Tab. 63:	Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – ..... LK Zwickau sonstige, Bj-Gruppe 1970 bis 1990, Plattenbau Thurm .....	96
Tab. 64:	Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – ..... LK Zwickau sonstige, Bj-Gruppe 1970 bis 1990, ohne Plattenbau .....	96
Tab. 65:	Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – ..... LK Zwickau sonstige, Bj-Gruppe nach 1990 .....	97

Tab. 66:	Kaufpreise WV für Einfamilienhäuser 2022 bis 2023 –	97
	LK Zwickau sonstige, Bj-Gruppe nach 1990	
Tab. 67:	Kaufpreise Weiterverkauf für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 nach	98
	Gemeinden – LK Zwickau sonstige	
Tab. 68:	Durchschnittspreise Weiterverkäufe nach der Größe der Wohnung	99
	2022 bis 2023, LK Zwickau	
Tab. 69:	Durchschnittswerte Weiterverkäufe nach Lage der Wohnung im Gebäude	99
	2022 bis 2023, LK Zwickau	
Tab. 70:	Kaufpreise für Teileigentum in Verbindung mit einem Wohnungs- oder	102
	Teileigentumskauf – Erstverkauf 2022 bis 2023 – LK Zwickau	
Tab. 71:	Kaufpreise für Teileigentum – Weiterverkauf 2022 bis 2023 –	102
	Landkreis Zwickau, Bj-Gruppe bis 1940	
Tab. 72:	Kaufpreise für Teileigentum – Weiterverkauf 2022 bis 2023 –	103
	Landkreis Zwickau, Bj-Gruppe nach 1990	
Tab. 73:	Kaufpreise für Stellplätze unabhängig von einem Wohnungs- oder	103
	Teileigentumskauf – Weiterverkauf 2022 bis 2023 – Landkreis Zwickau	
Tab. 74:	Kaufpreise für Teileigentum in Verbindung mit einem Wohnungs- oder	103
	Teileigentumskauf – Weiterverkauf 2022 bis 2023 – Landkreis Zwickau	
Tab. 75:	Bodenpreisindexreihen Landkreis Zwickau (gesamt)	104
Tab. 76:	Bodenpreisindexreihen Stadt Zwickau	105
Tab. 77:	Umrechnungskoeffizienten Grundstücksgröße für EFH/ ZFH	107
Tab. 78/1-3:	Modellparameter Ableitung Liegenschaftszins	108
Tab. 79/1-3:	Liegenschaftszinssätze	111
Tab. 80/1-3:	Modellparameter Ableitung Sachwertfaktoren	114
Tab. 81:	Sachwertfaktoren EFH/ ZFH	118
Tab. 82:	Sachwertfaktoren MFH/ WGH (Restnutzungsdauer über 25 Jahre) -	121
	Stadt Zwickau	
Tab. 83:	Sachwertfaktoren MFH/ WGH (Restnutzungsdauer ab 25 Jahre)	122
	Landkreis ohne Stadt Zwickau	
Tab. 84:	realisierte Mieten für Einzelhandelsflächen im 1. Halbjahr 2020	130
Tab. 85:	realisierte Mieten für Gastronomieflächen im 1. Halbjahr 2020	130
Tab. 86:	realisierte Mieten für Büroflächen im 1. Halbjahr 2020	131
Tab. 87:	realisierte Mieten für Praxisflächen im 1. Halbjahr 2020	131
Tab. 88:	realisierte Mieten für weitere Flächen zur gewerblichen Nutzung	131
	im 1. Halbjahr 2020	
Tab. 89:	Gewerberaummieten Callenberg	133
Tab. 90:	Gewerberaummieten Crimmitschau	133
Tab. 91:	Gewerberaummieten Crinitzberg	133
Tab. 92:	Gewerberaummieten Fraureuth	133
Tab. 93:	Gewerberaummieten Gersdorf	133
Tab. 94:	Gewerberaummieten Glauchau	134
Tab. 95:	Gewerberaummieten Hartenstein	134
Tab. 96:	Gewerberaummieten Hirschfeld	134
Tab. 97:	Gewerberaummieten Hohenstein-Ernstthal	135
Tab. 98:	Gewerberaummieten Kirchberg	135
Tab. 99:	Gewerberaummieten Langenbernsdorf	135
Tab. 100:	Gewerberaummieten Lichtenstein/Sa.	136
Tab. 101:	Gewerberaummieten Lichtentanne	136
Tab. 102/1-2:	Gewerberaummieten Limbach-Oberfrohna	136
Tab. 103:	Gewerberaummieten Meerane	137
Tab. 104:	Gewerberaummieten Mülsen	137
Tab. 105:	Gewerberaummieten Neukirchen/ Pleiße	137
Tab. 106:	Gewerberaummieten Niederfrohna	138
Tab. 107:	Gewerberaummieten Oberlungwitz	138
Tab. 108:	Gewerberaummieten Reinsdorf	138
Tab. 109:	Gewerberaummieten Remse	138
Tab. 110:	Gewerberaummieten St. Egidien	139
Tab. 111:	Gewerberaummieten Waldenburg	139
Tab. 112:	Gewerberaummieten Werdau	139
Tab. 113:	Gewerberaummieten Wildenfels	139
Tab. 114:	Gewerberaummieten Wilkau-Haßlau	140
Tab. 115/1-3:	Pachtzinsen für Acker- und Grünlandflächen	141

Tab. 116:	Durchschnittliche Nutzungsentgelte nach Gemeinden .....	145
Tab. 117:	Pachthöhe für Kleingärten nach Bundeskleingartengesetz .....	146
Tab. 118:	Gutachterausschüsse im Freistaat Sachsen .....	148
Tab. 119/1-3:	Gemeinden im Landkreis Zwickau.....	149
Tab. 120/1-2:	Acker- und Grünlandzahlen im Landkreis Zwickau .....	153

### **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Verbraucherpreisindex in Sachsen .....	14
Abb. 2:	Zinssatz für Hypothekarkredite - Wohngrundstücke.....	14
Abb. 3:	Bevölkerungsentwicklung LK Zwickau .....	14
Abb. 4:	Arbeitslosenentwicklung .....	15
Abb. 5:	Entwicklung der Anzahl der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Zwickau .....	15
Abb. 6:	Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge im Landkreis Zwickau .....	16
Abb. 7:	Gemeindeübersicht Landkreis Zwickau .....	18
Abb. 8:	Entwicklung der Teilmärkte von 2014 bis 2023 .....	19
Abb. 9:	Marktanteile nach Teilmärkten für den Berichtszeitraum 2022 und 2023 .....	20
Abb. 10:	Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Jahren 2022 und 2023 nach Monaten ....	20
Abb. 11:	Anteile der Vertragsarten am Gesamtaufkommen der Erwerbsvorgänge .....	22
Abb. 12:	Geldumsatz 2014 bis 2023 .....	24
Abb. 13:	Flächenumsatz 2014 bis 2023 .....	25
Abb. 14:	Verteilung der Fälle nach Grundstückskategorien im Berichtszeitraum .....	26
Abb. 15:	Verkäuferkreis im Marktsegment unbebaute Grundstücke.....	27
Abb. 16:	Käuferkreis im Marktsegment unbebaute Grundstücke.....	27
Abb. 17:	Auszug aus der Bodenübersichtskarte .....	28
Abb. 18:	Entwicklung der Kaufpreise innerhalb der Ertragszonen.....	29
Abb. 19:	Übersicht zu den Bodenrichtwerten für Ackerflächen.....	32
Abb. 20:	Übersicht zu den Bodenrichtwerten für Grünlandflächen .....	33
Abb. 21:	Entwicklung der Bodenwerte für Acker, Grünland und Waldflächen mit Bestand .....	34
Abb. 22:	Verteilung der Kauffälle, Flächen- und Geldumsätze nach der Nutzung .....	39
Abb. 23:	Auszug aus dem Internetauftritt unter <a href="http://www.boris.sachsen.de">www.boris.sachsen.de</a> .....	43
Abb. 24:	Verkäuferkreis im Marktsegment bebaute Grundstücke (Werte gerundet) .....	53
Abb. 25:	Käuferkreis im Marktsegment bebaute Grundstücke (Werte gerundet) .....	53
Abb. 26:	Verteilung der ausgewerteten Kauffälle im Marktsegment Ein- und Zweifamilienhäuser .....	54
Abb. 27:	Verteilung der Erwerbsvorgänge im Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum 2022 bis 2023.....	73
Abb. 28:	Verkäuferkreis im Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum 2022 bis 2023.....	74
Abb. 29:	Käuferkreis im Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum 2022 bis 2023 ....	74
Abb. 30:	Gegenüberstellung Durchschnittspreise - Weiterverkauf, Zwangsversteigerungen – Stadt Zwickau 2003 bis 2023 .....	77
Abb. 31:	Häufigkeitsverteilung der Kaufpreishöhen 2022 bis 2023, Stadt Zwickau – Weiterverkauf .....	81
Abb. 32:	Häufigkeitsverteilung der Quadratmeterpreise 2022 bis 2023, Stadt Zwickau – Weiterverkauf .....	81
Abb. 33:	Häufigkeitsverteilung der Wohnungsgrößen 2022 bis 2023, Stadt Zwickau – Weiterverkauf .....	82
Abb. 34:	Häufigkeitsverteilung der Kaufpreishöhen 2022 bis 2023, LK Zwickau – Weiterverkauf .....	100
Abb. 35:	Häufigkeitsverteilung Quadratmeterpreise 2022 bis 2023, LK Zwickau – Weiterverkauf .....	100
Abb. 36:	Häufigkeitsverteilung Wohnungsgrößen 2022 bis 2023, LK Zwickau – Weiterverkauf .....	101

Abb. 37:	Indexentwicklung für baureife Grundstücke im Landkreis Zwickau .....	104
Abb. 38:	Indexentwicklung für baureife Grundstücke in der Stadt Zwickau .....	105
Abb. 39:	Umrechnungsfaktoren in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße EFH/ZFH .....	107
Abb. 40:	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser NHK2010.....	117
Abb. 41:	Sachwertfaktoren NHK2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Bodenrichtwert bis 50 €/m <sup>2</sup> .....	119
Abb. 42:	Sachwertfaktoren NHK2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Bodenrichtwert 50 €/m <sup>2</sup> bis 100 €/m <sup>2</sup> .....	119
Abb. 43:	Sachwertfaktoren NHK2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Bodenrichtwert über 50 €/m <sup>2</sup> .....	120
Abb. 44:	Sachwertfaktoren NHK2010 für Ein- und Zweifamilienhäuser als Reihenhäuser .....	120
Abb. 45:	Sachwertfaktoren NHK 2010 (Restnutzungsdauer über 25 Jahre) - Stadt Zwickau für Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäuser .....	121
Abb. 46:	Sachwertfaktoren NHK 2010 (Restnutzungsdauer über 25 Jahre) - Landkreis ohne Stadt Zwickau für Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäuser .....	122
Abb. 47:	Sachwertfaktoren für Gehöfte und bäuerliche Anwesen NHK 2010.....	123
Abb. 48:	Sachwertfaktoren für Gewerbeimmobilien NHK 2010 .....	124
Abb. 49:	Sachwertfaktoren für Einkaufsmärkte NHK 2010 .....	125
Abb. 50:	Zentrale Lagen im Einzelhandel in der Stadt Zwickau.....	129

## Vorwort

Mit der Verwaltungs- und Funktionalreform im Freistaat Sachsen wurde zum 01. August 2008 der Landkreis Zwickau gebildet. Dieser umfasst das Territorium der ehemaligen Landkreise Chemnitzer Land und Zwickauer Land sowie der vormals kreisfreien Stadt Zwickau.

Mit der vorliegenden Veröffentlichung des **Grundstücksmarktberichtes 2024** berichtet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Zwickau zum 8. Mal nach der Kreisgebietsreform in der Gesamtheit über den Grundstücksmarkt im Landkreis Zwickau. Dieser gibt einen Überblick über den Grundstücksverkehr sowie die Preisentwicklungen, getrennt nach Teilmärkten, und trägt somit zur Transparenz des Grundstücksmarktes bei. Die aus den Kaufverträgen abgeleiteten Daten beschreiben den Grundstücksmarkt in generalisierter Form.

Dabei wird in diesem Grundstücksmarktbericht ein „Modellwechsel“ vollzogen und erstmals auf das Modell der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 zurückgegriffen. Dies betrifft in erster Linie den Ansatz der Gesamt- und Restnutzungsdauer.

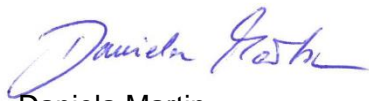
Der in diesem Marktbericht betrachtete Zeitraum der beiden Jahre 2022 und 2023 stellt sich als sehr differenziert dar. Die Auswirkungen der Coronakrise, welche 2022 teilweise noch marktbeeinflussend waren, wurden überholt durch den Ukrainekrieg, hohe Inflation und steigende Zinsen. Die schwierige Wirtschaftslage, verbunden mit einer starken Unsicherheit hinsichtlich künftiger energetischer Anforderungen an Gebäude und Sanierungen führten im Jahr 2023 zu einem drastischen Rückgang der Kaufaktivitäten am Grundstücksmarkt. Besonders betrifft dies un- oder kaum sanierte Objekte. Durch die niedrigen Kauffallzahlen 2023 konnte der Preisanstieg des Jahres 2022 nicht vollständig kompensiert werden. Insgesamt ist jedoch insbesondere im 2. Halbjahr 2023 ein deutlicher Rückgang des Preisniveaus erkennbar, der sich auch fortsetzen wird.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht wurde abschließend am 25. April 2024 vom Gutachterausschuss beraten und beschlossen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses möchte die Gelegenheit nutzen, sich für die gute Zusammenarbeit und für die Bereitstellung wichtiger Informationen über die wertbeeinflussenden Merkmale von Eigentumswohnungen, bebauten und unbebauten Grundstücken sowie zu sonstigen Objekten bei allen Bau- und Sanierungsträgern, Immobiliengesellschaften, Verkäufern und Käufern von Immobilien im Landkreis Zwickau zu bedanken.

Sollten sich aus dem Grundstücksmarktbericht Rückfragen ergeben, können Sie sich selbstverständlich an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Zwickau wenden.

Glauchau, im April 2024



Daniela Martin  
Vorsitzende des Gutachterausschusses

# 1. Allgemeines

## 1.1 Landkreis Zwickau

Der Landkreis Zwickau wurde zum 01. August 2008 aus den ehemaligen Landkreisen Chemnitzer Land und Zwickauer Land sowie der Stadt Zwickau gebildet.

Der Grundstücksmarkt einer Region wird insbesondere von der Wirtschaftsstruktur, der Bevölkerungsdichte, der Verkehrserschließung und der Arbeitsmarktsituation beeinflusst. Hierzu sollen im Folgenden einige kennzeichnende Angaben gemacht werden.

### 1.1.1 Geografische Einordnung

Der Freistaat Sachsen verfügt über eine Fläche von 18.450 km<sup>2</sup>. Auf den Landkreis Zwickau entfallen mit 949 km<sup>2</sup> ca. 5 % der Landesfläche. Er ist damit der kleinste der zehn Landkreise Sachsens, aber mit rund 310.000 Einwohnern und einer Bevölkerungsdichte von 327 Einwohner/km<sup>2</sup> der am dichtesten besiedelte.

Übersicht Städte und Gemeinden im Landkreis Zwickau (Basis: Zensus 2011)

Gemeinde	Fläche in km <sup>2</sup> <sup>(1)</sup>	Einwohner <sup>(2)</sup>	Einwohner je km <sup>2</sup>
Bernsdorf	14,82	2.119	143
Callenberg	39,86	4.815	121
Crimmitschau, Stadt	61,15	18.522	303
Crinitzberg	18,81	1.788	95
Dennheritz	13,37	1.278	96
Fraureuth	22,6	5.040	223
Gersdorf	9,69	3.763	388
Glauchau, Stadt	51,62	21.869	424
Hartenstein, Stadt	36,7	4.458	121
Hartmannsdorf bei Kirchberg	27,17	1.371	50
Hirschfeld	18,98	1.071	56
Hohenstein-Ernstthal, Stadt	18,58	13.968	752
Kirchberg, Stadt	39,56	7.997	202
Langenbernsdorf	36,37	3.505	96
Langenweißbach	22,62	2.400	106
Lichtenstein/Sa., Stadt	15,47	10.875	703
Lichtentanne	27,33	6.034	221
Limbach-Oberfrohna, Stadt	50,21	23.928	477
Meerane, Stadt	19,81	13.838	699
Mülsen	49,7	10.777	217
Neukirchen/Pleiße	16,89	3.817	226
Niederfrohna	10,13	2.186	216
Oberlungwitz, Stadt	14,68	5.825	397
Oberwiera	14,34	1.025	71
Reinsdorf	21,25	7.253	341
Remse	14,79	1.614	109
Schönberg	15,43	860	56
St. Egidien	21,26	3.139	148
Waldenburg, Stadt	25,06	3.915	156
Werdau, Stadt	65,62	20.849	318
Wildenfels, Stadt	20,68	3.497	169
Wilkau-Haßlau, Stadt	12,65	9.474	749
Zwickau, Stadt	102,58	87.579	854
<b>Landkreis gesamt</b>	<b>949,78</b>	<b>310.449</b>	<b>327</b>

<sup>(1)</sup> Stand 01.01.2023 <sup>(2)</sup> Stand 30.11.2023

Tab. 1: Übersicht Gemeinden des Landkreises Zwickau

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Zum Landkreis Zwickau gehören 33 Kommunen, darunter 14 Städte. Die bevölkerungsreichste Kommune ist die Stadt Zwickau mit rund 88.000 Einwohnern, gefolgt von der Stadt Limbach-Oberfrohna mit ca. 24.000 Einwohnern. Kleinste Gemeinde ist Schönberg mit einer Bevölkerungszahl von 860. Die flächenmäßig kleinste Gemeinde ist Gersdorf mit knapp 10 km<sup>2</sup>. Dagegen ist die Stadt Zwickau mit rund 103 km<sup>2</sup> mehr als zehnmal so groß.

Der Landkreis Zwickau grenzt im Osten an die kreisfreie Stadt Chemnitz, im Südosten an den Erzgebirgskreis, im Südwesten an den Vogtlandkreis und nördlich an den Freistaat Thüringen sowie den Landkreis Mittelsachsen.

Höchste Erhebung im Landkreis ist mit 610,4 m über NN der Hirschenstein im Hartmannsdorfer Forst – ehemaliger königlich-sächsischer Triangulationspunkt.

#### Flächennutzung zum 31.12.2022

Bodenfläche insgesamt:	94.980 ha
davon	
Siedlungsfläche:	13.221 ha
Verkehrsfläche:	5.210 ha
Vegetationsfläche:	75.546 ha
Gewässerfläche:	1.002 ha

Quelle: [www.landkreis-zwickau.de](http://www.landkreis-zwickau.de)

#### Verkehr

Die Autobahnen BAB 4 und BAB 72 garantieren in Verbindung mit den Bundesstraßen B 93, B 173, B 175 und B 180 die schnelle Erreichbarkeit des Landkreises Zwickau. Das Straßennetz der Region besteht aus 132 km Bundesstraßen, 307 km Staatsstraßen und 316 km Kreisstraßen. Bei den restlichen Straßen handelt es sich um Gemeindestraßen.

#### Partnerlandkreise

- Landkreis Darmstadt-Dieburg
- Landkreis Kulmbach
- Landkreis Lörrach
- Landkreis Ludwigsburg

### **1.1.2 Allgemeine Wirtschaftsdaten / Arbeitsmarkt**

Der Landkreis Zwickau befindet sich im stark verdichteten, industrialisierten Raum südwestlich von Chemnitz und somit im unmittelbaren Verflechtungsbereich der „Europäischen Metropolregion Sachsendreieck“. Die Stadt Zwickau im Zentrum des Landkreises wird im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) als Oberzentrum ausgewiesen und erfüllt als Teil des Verdichtungsraumes Chemnitz-Zwickau für weit über 400.000 Einwohner aus dem Umland oberzentrale Funktionen. Der Landkreis Zwickau gilt als der Automobilstandort in Sachsen und Ostdeutschland und ist maßgeblicher Standort für Unternehmen im Maschinenbau, der Elektrotechnik sowie in der Logistik und entwickelt sich zum Kompetenzstandort für regenerative Energien. Besonderes Augenmerk wird auf die Weiterentwicklung von Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen zur Sicherung des technologischen Standards gelegt.

Die Unterstützung einer praxisnahen Ausbildung der Jugend nimmt einen hohen Stellenwert ein. Im Landkreis gibt es neben den Studienmöglichkeiten an der Westsächsischen Hochschule Zwickau und der Staatlichen Studienakademie Glauchau ein dichtes Netz an Beruflichen Schulzentren, Allgemeinbildenden Schulen und auch Kindertageseinrichtungen für die Kleinsten.

Zur gesundheitlichen Versorgung der Bevölkerung befinden sich im Landkreis im stationären Bereich sieben Krankenhäuser. Davon stehen drei in kommunaler Trägerschaft.

Bei der Wirtschaftsleistung, dem Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen, die einen aussagekräftigen Regionalvergleich zulässt, weist Zwickau seit Jahren den sachsenweit höchsten Wert auf.

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten (Stand 31.12.2022) betrug insgesamt 126.599. Davon liegt der Anteil der Frauen bei 56.414.

Der größte Teil entfällt hierbei auf:	- Produzierendes Gewerbe	40.011
	- Baugewerbe	7.422
	- freiberufliche, wissenschaftl., techn. u. wirtsch. Dienstleistungen	13.684
	- Öffentliche Verwaltung, Bildungs-, Gesundheits- und Sozialwesen	31.118
	- Handel, Verkehr, Gastgewerbe	25.421

Die Zahl der Arbeitslosen ist im Vergleich zu den Vorjahren gestiegen. Zum 31.12.2023 betrug die Anzahl der Erwerbslosen 8.545. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von 5,3% aller Erwerbspersonen (Dezember 2023).

### 1.1.3 Geschichte / Kultur / Sehenswürdigkeiten

Die Geschichte der Region reicht bis in das 12. Jahrhundert zurück. Davon zeugen noch heute mittelalterliche Stadtkerne, historische Marktplätze, Kirchen und die Burgen und Schlösser entlang dem reizvollen Tal der Zwickauer Mulde, die sich durch den gesamten Landkreis schlängelt. Mit der Industrialisierung erhielt dieses Territorium in seiner infrastrukturellen Entwicklung einen bedeutenden Aufschwung. Neben einer Vielzahl von Industriegebäuden entstanden in jener Zeit in den Städten Bürgerhäuser und Villenviertel einschließlich gepflegter Grünanlagen. Siedlungsformen wie Waldhufen-, Straßen- und Angerdörfer, ortsbildprägende Elemente wie Fachwerkhäuser sowie Drei- und Vierseithöfe sind ebenso landschaftstypisch.

Die „Silberstraße“, als Ferienstraße bekannt, beginnt in Zwickau und führt über die Bergstadt Schneeberg, Annaberg-Buchholz nach Freiberg und weiter nach Dresden. In ihrem Verlauf finden sich Zeugnisse des Bergbaus von seiner Blüte bis zum Niedergang. Eine der ältesten und am besten erhaltenen Bergbaulandschaften am Hohen Forst in Kirchberg und Hartmannsdorf wurde von der UNESCO 2019 zum Weltkulturerbe erklärt.

Der Landkreis besitzt ein umfangreiches, gut ausgebautes Netz von markierten Wanderwegen mit vielen Rastplätzen und Einkehrmöglichkeiten. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, den Landkreis auf dem Fahrrad zu erkunden, beispielsweise auf dem Mulderadweg und dem Pleißeradweg.

Der Grünfelder Park in Waldenburg ist mit einer Größe von 113 ha einer der größten im englischen Stil angelegten Parks und zählt zu den bedeutendsten Werken sächsischer Gartenkunst.

Im Kreisgebiet laden zahlreiche Museen zu einem Besuch ein. Sie geben unter anderem interessante Einblicke in die Lebensweisen längst vergangener Zeiten, aber auch in die jüngere Geschichte der Region. So kann man im August Horch Museum Zwickau, welches das einzige kraftfahrzeugtechnische Museum Deutschlands mit Sitz an einer



früheren Fertigungsstätte ist, sehr seltene, mitunter einmalige Ausstellungsstücke der über 100-jährigen sächsischen Automobilbaukunst sehen. Zeitzegen der industriellen Vergangenheit sind auch in den verschiedenen Museen des Landkreises zur Entwicklung der Textilindustrie zu finden. Genannt sei hier zum Beispiel der Erfinder der Nähwirktechnik – MALIMO – Heinrich Mauersberger.

Das Deutsche Landwirtschaftsmuseum Schloss Blankenhain verfügt über eine einzigartige Ausstellung der ländlichen Lebens- und Arbeitswelt auf dem Gebiet von Mitteldeutschland. Zu erleben ist eine geschichtliche Zeitreise vom 18. Jahrhundert bis in die Gegenwart. Das Freilichtmuseum umfasst derzeit auf 13 ha Fläche 80 Gebäude und bauliche Anlagen mit 100 thematischen Ausstellungen.

Die Stadt Zwickau, auch als Robert-Schumann-Stadt bekannt, ist Geburtsstadt des berühmten Komponisten Robert Schumann (1810 bis 1856). Das Robert-Schumann-Haus beherbergt u. a. die weltweit größte geschlossene Schumann-Sammlung mit mehr als 4 000 Originalhandschriften Robert Schumanns und seiner Gattin, der Pianistin Clara, geb. Wieck (1819 bis 1896). Das Robert Schumann Konservatorium widmet sich als Musikschule engagiert der Ausbildung des musikalischen Nachwuchses und der Pflege des Erbes Robert Schumanns.

Die international bekannte Motorsportrennstrecke „Sachsenring“ ist eine Visitenkarte für die ganze Region. Die erste Rennsportveranstaltung gab es hier 1927. In den Jahren 1961 bis 1972 wurden Weltmeisterschaftsläufe für Motorräder ausgetragen. Nach umfangreichen Umbauarbeiten lebte der Sachsenring 1996 in der Motorsporttradition wieder auf. Seit 1998 ist er Austragungsort für den Deutschen Motorrad Grand Prix.

Geburtsort des sächsischen Abenteuerschriftstellers Karl May, Schöpfer von Winnetou und Old Shatterhand, ist Hohenstein-Ernstthal. Im rund 300 Jahre alten Weberhaus, seinem Geburtshaus, ist eine umfassende Ausstellung zum Leben, Werk und Wirken des Schriftstellers zu sehen. In diesem Zusammenhang sind weitere Aktivitäten zu erleben.

## 1.2 Allgemeine Rahmendaten

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt wird von einer Reihe unterschiedlicher Faktoren beeinflusst.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die zeitliche Entwicklung einiger ausgewählter wirtschaftlicher Rahmendaten wie:

- den Verbraucherpreisindex in Sachsen (2015=100)
- den Zinssatz für Hypothekarkredite - Wohngrundstücke
- die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Zwickau (1990-2010: Basis Registerdaten vom 03.10.1990 / ab 2011: Zensus 2011)
- die Entwicklung der Anzahl der Arbeitslosen im Landkreis Zwickau
- die Entwicklung der Anzahl der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Zwickau
- die Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge im Landkreis Zwickau

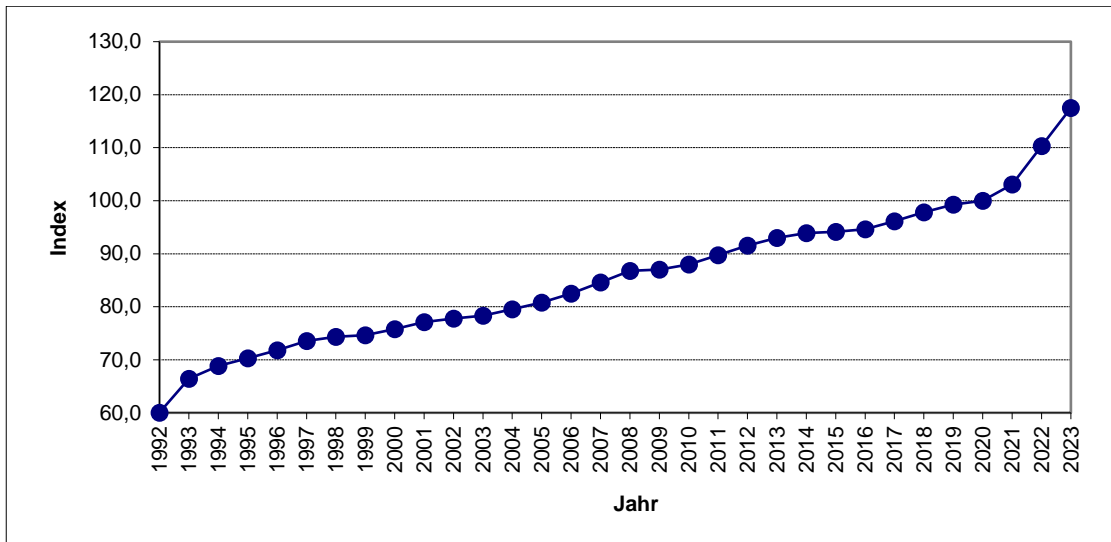


Abb. 1: Verbraucherpreisindex in Sachsen (2020=100)

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

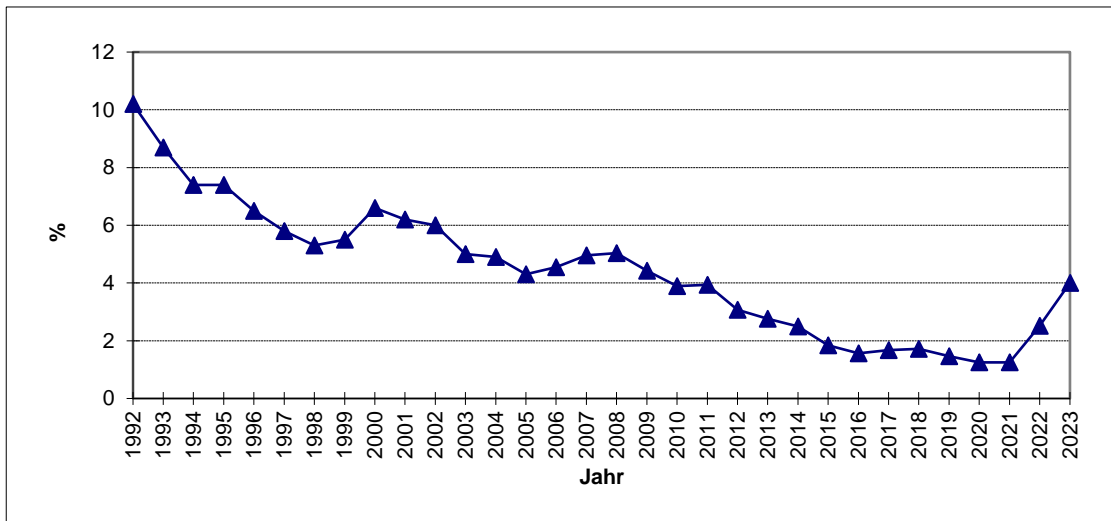


Abb. 2: Zinssatz für Hypothekarkredite - Wohngrundstücke

Quelle: Deutsche Bundesbank

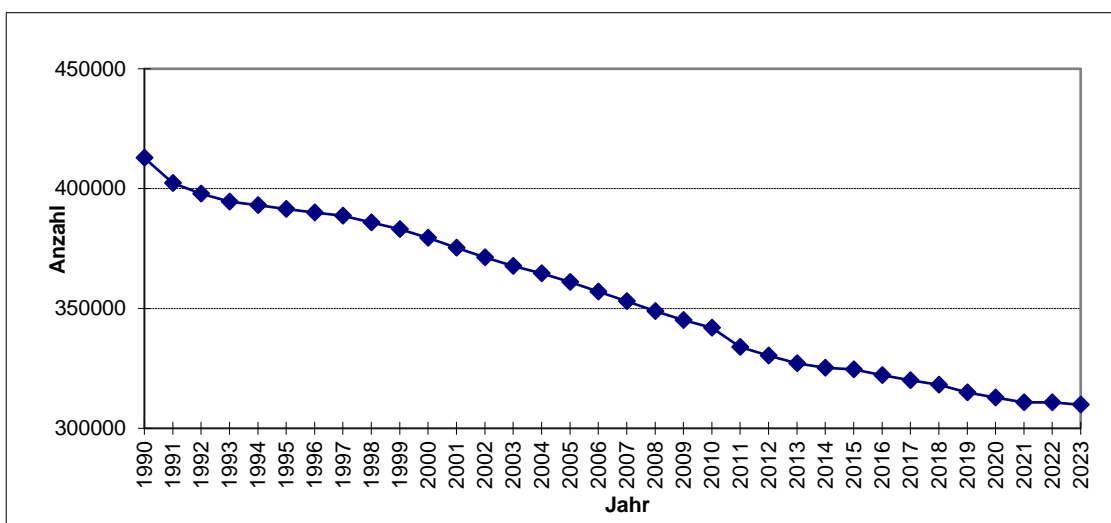


Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung LK Zwickau

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

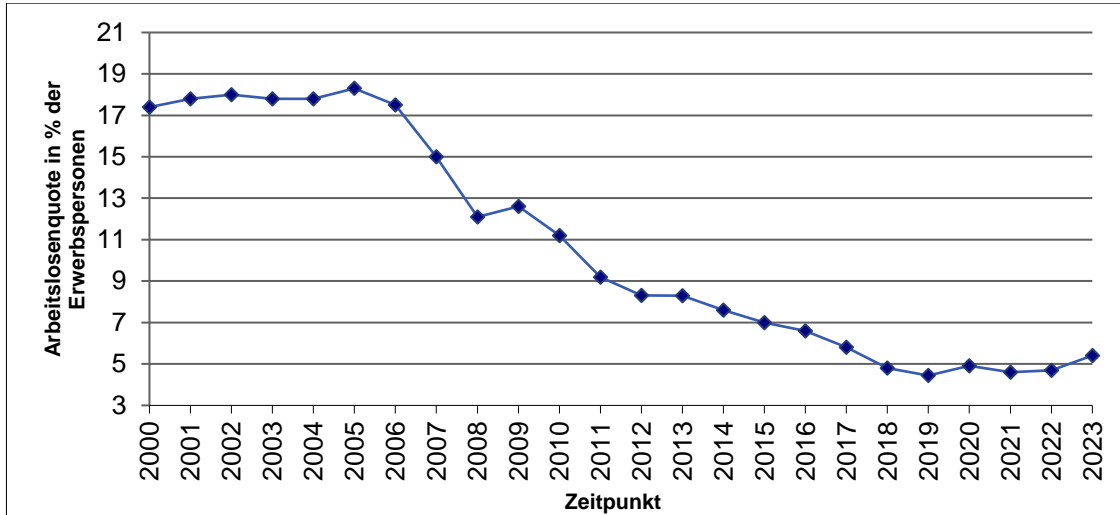


Abb. 4: Arbeitslosenentwicklung

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Statistik der Baugenehmigungen stellt das Kernstück der Bautätigkeitsstatistik dar und ist eine wesentliche Grundlage für die kurzfristige Beurteilung der konjunkturellen Lage des Baumarktes. Beispielhaft wird im Folgenden die Entwicklung der Baugenehmigungszahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser betrachtet.

Die Anzahl der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser ging im Jahr 2007 mit 158 (2006 noch 304) stark zurück. In den Folgejahren pendelten sich diese bei ca. 210 jährlich ein. Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus, verbunden mit Inflationsängsten und einer konjunkturell positiven Entwicklung bewegte sich die Anzahl der Baugenehmigungen seit 2013 bis 2021 zwischen 275 und 320 auf einem relativ hohen Stand (siehe dazu auch Abb. 5). Steigenden Zinsen, Inflation und höhere Baukosten führten im Jahr 2022 zu einem deutlichen Einbruch der Bautätigkeit, mit nur noch 200 Baugenehmigungen pro Jahr. Dabei ist ein Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche je Objekt von 129 m<sup>2</sup> in 2006 auf durchschnittlich 150 m<sup>2</sup> festzustellen.

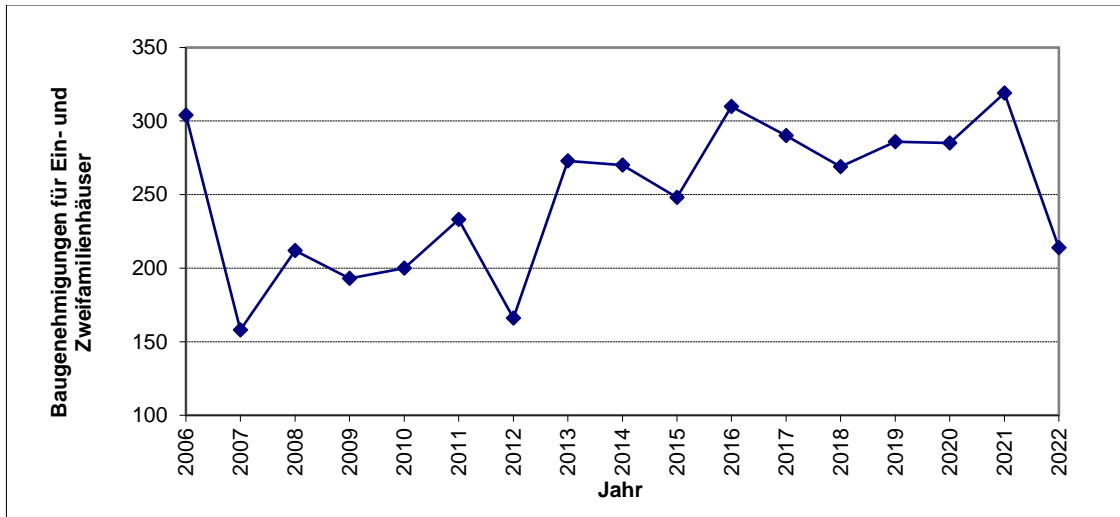


Abb. 5: Entwicklung der Anzahl der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Zwickau

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Seit dem Jahr 1990 ist im Landkreis Zwickau, wie auch in anderen Städten der neuen Bundesländer, bedingt durch eine Abwanderung von vor allem jüngeren Menschen

sowie der allgemeinen demografischen Entwicklung (anhaltender Sterbeüberschuss), ein stetiger Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, der sich negativ (Leerstand) auf den Wohnungsmarkt und damit auch auf den Immobilienmarkt auswirkt.

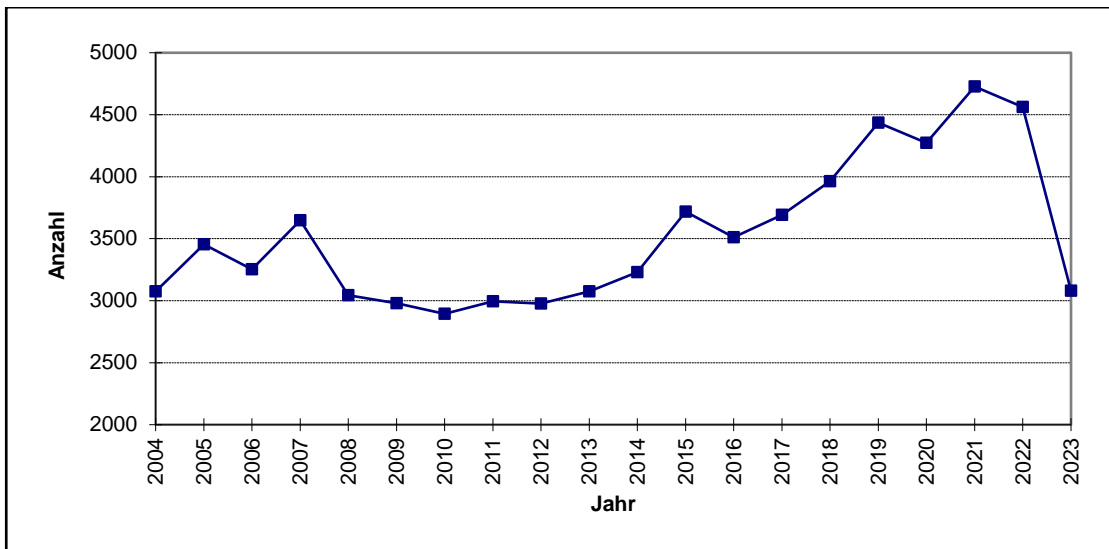


Abb. 6: Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge im Landkreis Zwickau

### 1.3 Aufgaben des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Zwickau ist ein neutrales, vom Landkreis Zwickau als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Entsprechend § 192 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 der Gutachterausschussverordnung bestellt der Landrat jeweils für die Dauer von 5 Jahren den Vorsitzenden, seine Stellvertreter und ehrenamtliche weitere Gutachter zu Mitgliedern des Gutachterausschusses. Die ehrenamtlichen Gutachter verfügen auf Grund ihrer beruflichen Tätigkeit und ihrer langjährigen Erfahrung über besondere Sachkenntnisse auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

Als gesetzliche Grundlagen sind für die Arbeit des Gutachterausschusses insbesondere:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse des Freistaates Sachsen (Gutachterausschussverordnung) vom 15.11.2011
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021 maßgeblich.

Zu den wichtigsten gesetzlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören:

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten
- die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Ermittlung von Grundstückswerten in Sanierungsgebieten
- die Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile.

Zur Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die beim Amt für Ländliche Entwicklung und Vermessung des Landkreises Zwickau eingerichtet ist und fachlich dem Vorsitzenden des Gutachterausschusses untersteht.

Im Wesentlichen befasst sich die Geschäftsstelle mit:

- der Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung entsprechend § 195 BauGB in Verbindung mit § 9 der Gutachterausschussverordnung
- der Ableitung und Fortschreibung von sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- der Vorbereitung und Ausarbeitung der vom Gutachterausschuss zu erstattenden Gutachten (nach § 194 BauGB),
- der Erarbeitung von Vorschlägen für die Festlegung der Bodenrichtwerte,
- der Erstellung und Veröffentlichung der Bodenrichtwertkarte,
- der Vorbereitung der Ermittlung der Anfangs- und Endwerte nach § 154 Abs. 2 BauGB,
- der Erteilung von Bodenrichtwertauskünften,
- der Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung an Berechtigte,
- der Erstellung und Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes
- sowie der Durchführung aller anfallenden Verwaltungsarbeiten.

Der Gutachterausschuss und die Geschäftsstelle verfügen zur Erledigung ihrer Aufgaben über eine Kaufpreissammlung, welche einen umfassenden Marktbericht ermöglicht. Nach § 195 BauGB ist zur Führung der Kaufpreissammlung jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von den beurkundenden Stellen in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Der Inhalt der Vertragsabschriften wird nach den Vorschriften des Datenschutzgesetzes vertraulich behandelt.

Personenbezogene Daten werden nicht in die Kaufpreissammlung übernommen. Ergänzend zu den Vertragsabschriften werden zusätzliche Daten erhoben und Fragebögen an Verkäufer/Käufer gesandt sowie Ortsbesichtigungen durch die Mitarbeiter der Geschäftsstelle durchgeführt, um weitere Angaben für die Auswertung nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden zu erhalten.

Die seit 1992 bestehende Kaufpreissammlung ist die Grundlage aller Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss. Sie wird bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in automatisierter Form geführt.

## 1.4 Gemeindeübersicht



Abb. 7: Gemeindeübersicht Landkreis Zwickau

- Sitz des Landratsamtes
- Stadt
- Gemeinde ohne Stadtrecht

## 2. Marktübersicht - Landkreis Zwickau 2022 / 2023

### 2.1 Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge

Im Jahr 2022 wurden für das Kreisgebiet insgesamt **4.562 Erwerbsvorgänge** in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registriert. Im Jahr 2023 wurden nur noch **3.082 Erwerbsvorgänge** erfasst. Damit sanken die Vertragszahlen innerhalb des Berichtszeitraumes um ca. 30%. Während die Vertragszahlen im Teilmarkt unbebaute und bebaute Grundstücke um etwa 15% bis 20% zurückgingen, verzeichnete der Teilmarkt Sondereigentum mit einem Rückgang von ca. 50% einen erheblichen Einbruch. Die Anzahl der dargestellten Erwerbsvorgänge entspricht hierbei der Anzahl der dem Gutachterausschuss übersandten Urkunden.

Die Tabelle 2 sowie die Abbildung 8 zeigen die Zahl der registrierten Fälle der vergangenen Jahre, gegliedert nach den Teilmärkten unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke und Wohnungs- und Teileigentum (Sondereigentum).

Auch in diesem Marktbericht wurden die Erbbaurechte nicht als eigener Teilmarkt ausgewiesen, sondern den Teilmärkten unbebaute bzw. bebaute Grundstücke zugeordnet. Die Begründung des Erbbaurechtes sowie den Verkauf des Grund und Bodens an den Erbbauberechtigten beinhaltet der Teilmarkt unbebaute Grundstücke. Den Verkauf des Erbbaurechtes umfasst dagegen die Kategorie bebaute Grundstücke.

Teilmärkte	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
unbebaute Grundstücke	1.005	1.223	1.128	1.062	1.070	1.090	1.013	1.099	923	794
bebaute Grundstücke	1.422	1.641	1.575	1.543	1.583	1.680	1.632	1.687	1.499	1.161
Wohnungs-/ Teileigentum	803	855	809	1.086	1.311	1.666	1.627	1.941	2.140	1.127
<b>Gesamt</b>	<b>3.230</b>	<b>3.719</b>	<b>3.512</b>	<b>3.691</b>	<b>3.964</b>	<b>4.436</b>	<b>4.272</b>	<b>4.727</b>	<b>4.562</b>	<b>3.082</b>

Tab. 2: Anzahl der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten 2014 bis 2023

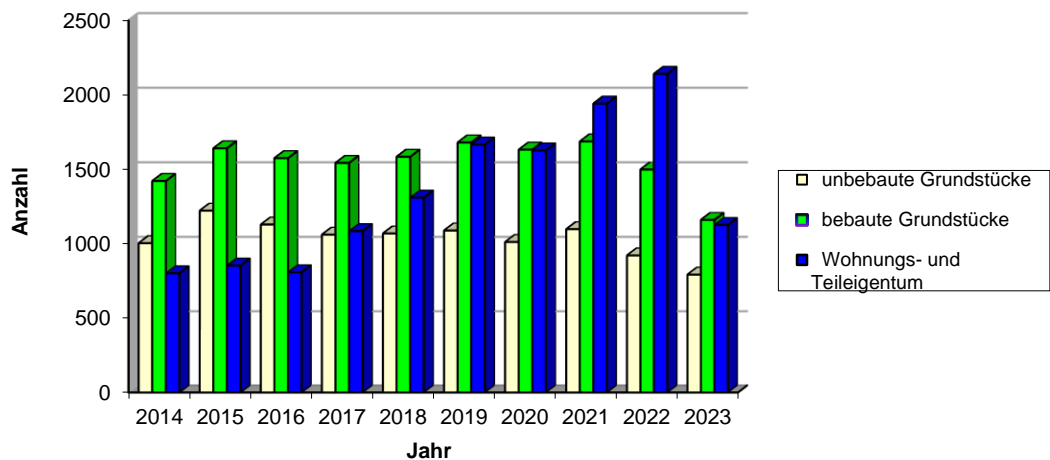


Abb. 8: Entwicklung der Teilmärkte von 2014 bis 2023

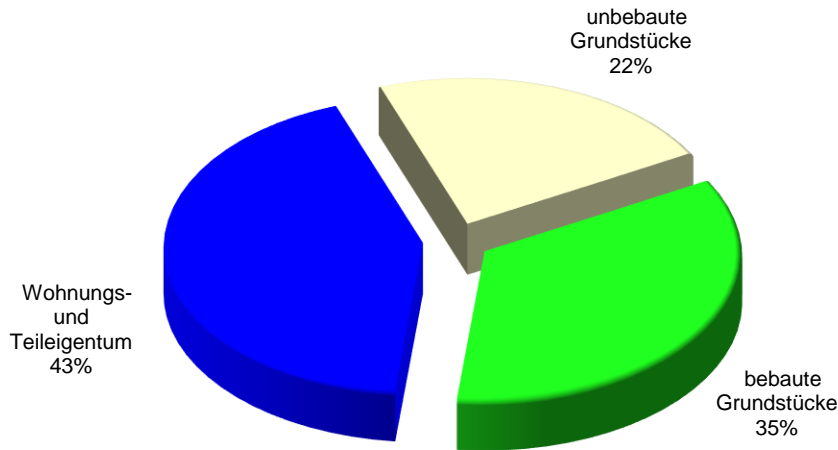


Abb. 9: Marktanteile nach Teilmärkten für den Berichtszeitraum 2022 und 2023

In der nachfolgenden Abbildung ist die Verteilung der Kaufaktivitäten der Jahre 2022 und 2023 nach Monaten gegliedert dargestellt. Es sind wiederum die üblichen jahreszeitlichen Schwankungen erkennbar.

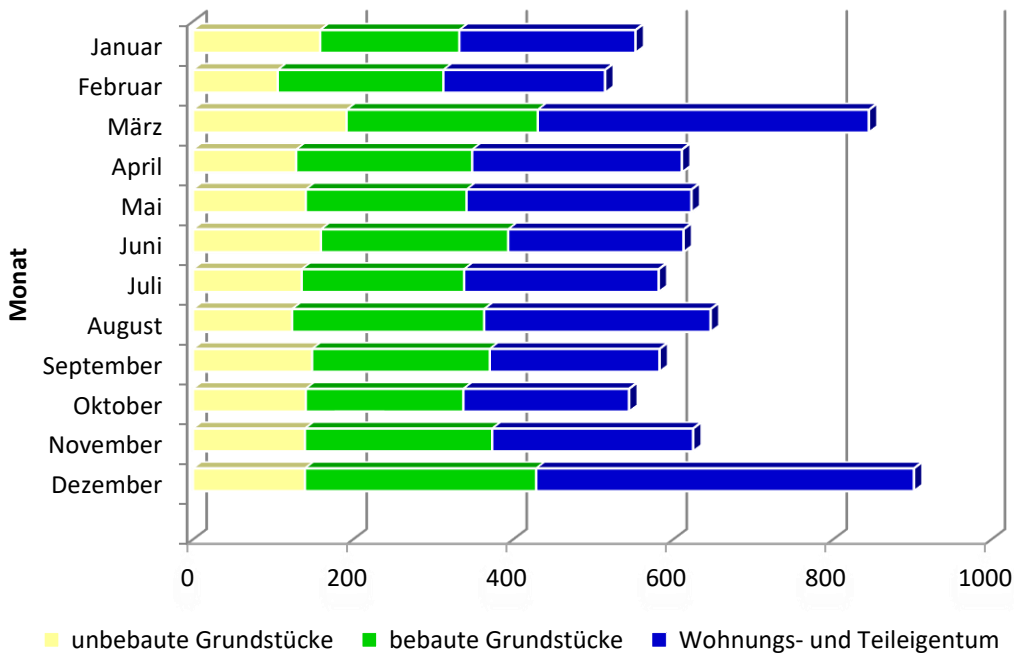


Abb. 10: Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Jahren 2022 und 2023 nach Monaten



Die Tabelle 3 zeigt die Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Jahren 2022 und 2023 gegliedert nach Gemeinden und Teilmärkten.

Gemeinde	Teilmärkte			
	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	Summe
	2022 - 2023	2022 - 2023	2022 - 2023	
Bernsdorf	17	23	9	49
Callenberg	53	60	8	121
Crimmitschau, Stadt	135	214	162	511
Crinitzberg	41	14	0	55
Dennheritz	12	8	1	21
Fraureuth	41	48	55	144
Gersdorf	21	41	17	79
Glauchau, Stadt	81	202	200	483
Hartenstein, Stadt	42	36	22	100
Hartmannsdorf bei Kirchberg	10	7	2	19
Hirschfeld	29	12	0	41
Hohenstein-Ernstthal, Stadt	46	126	100	272
Kirchberg, Stadt	124	79	75	278
Langenbernsdorf	25	32	4	61
Langenweißbach	15	22	4	41
Lichtenstein/Sa., Stadt	48	84	66	198
Lichtentanne	88	52	11	151
Limbach-Oberfrohna, Stadt	96	181	99	376
Meerane, Stadt	49	160	224	433
Mülsen	53	117	107	277
Neukirchen/Pleiße	21	48	14	83
Niederfrohna	17	26	0	43
Oberlungwitz, Stadt	18	51	18	87
Oberwiera	16	13	0	29
Reinsdorf	37	54	32	123
Remse	54	14	30	98
Schönberg	1	7	0	8
St. Egidien	22	31	27	80
Waldenburg, Stadt	32	62	29	123
Werdau, Stadt	132	221	224	577
Wildenfels, Stadt	29	45	11	85
Wilkau-Haßlau, Stadt	50	68	135	253
Zwickau, Stadt	262	502	1581	2345
<b>Insgesamt</b>	<b>1717</b>	<b>2660</b>	<b>3267</b>	<b>7644</b>

Tab. 3: Verteilung der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten und Gemeinden

Art des Erwerbs	Anteil
	2022 und 2023 in %
Kauf	95,0
Übertragung/Schenkung	1,5
Zwangsversteigerung	1,1
Verträge in Verbindung mit Erbbaurechten	0,3
Tausch	1,0
Versteigerung	0,6
sonstiger Anlass	0,5
<b>gesamt</b>	<b>100</b>

Tab. 4: Verteilung der Objekte nach Art der Eigentumsübertragung im Berichtszeitraum 2022 und 2023

Zum **überwiegenden Teil** handelte es sich bei den in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfassten Eigentumsübertragungen **um Kaufverträge**. Den zweitgrößten Anteil bildeten im Berichtszeitraum **Übertragungen und Schenkungen**. Die Zahl der Zwangsversteigerungen ging weiter zurück.

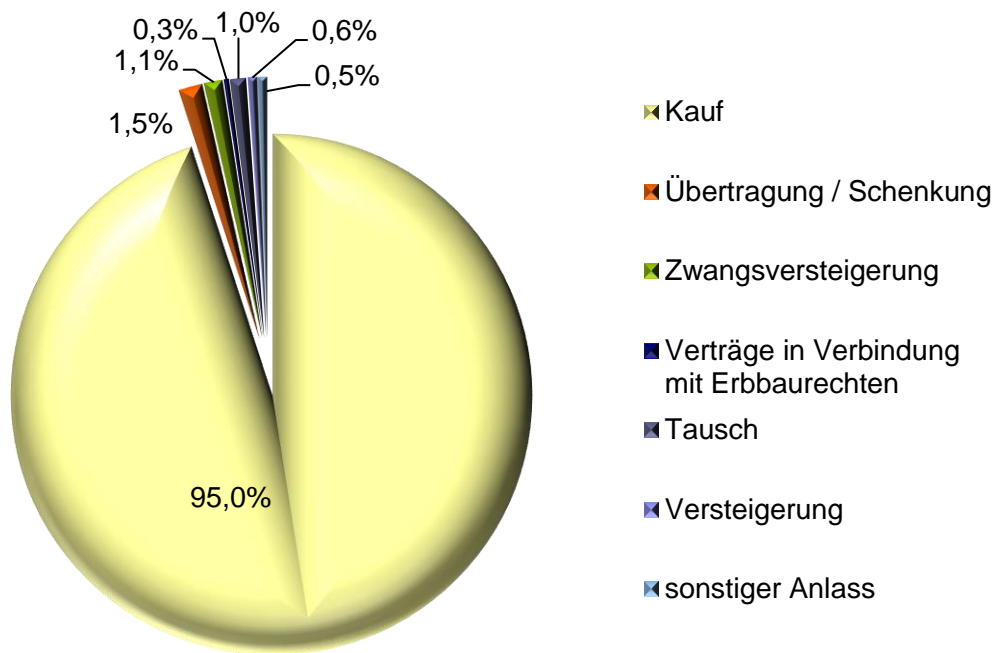


Abb. 11: Anteile der Vertragsarten am Gesamtaufkommen der Erwerbsvorgänge (Werte gerundet)

Die Tabelle 5 zeigt eine Übersicht der durchschnittlich bei **Zwangsversteigerungen** erzielten Erträge in % des vorher ermittelten Verkehrswertes.

Art des Objektes	Jahr	Anzahl der Zuschläge	Ø Zuschlag / Verkehrswert in %	Spanne in %
Ein- und Zweifamilienhäuser	2022	3	62	50 - 69
	2023	4	80	50 - 100
Mehrfamilienhäuser	2022	3	102	50 - 179
	2023	8	61	35 - 117
Wohn- und Geschäftshäuser	2022	4	111	50 - 233
	2023	2	77	55 - 99
Eigentumswohnungen	2022	31	165	55 - 264
	2023	7	125	58 - 273
Teileigentum (Gewerbe)	2022	1	~100	./.
	2023	1	~100	./.
Tiefgaragenstellplätze	2022	0	./.	./.
	2023	2	78	75 - 80
Gewerbeobjekte	2022	3	231	84- 305
	2023	2	53	38 - 69
Landwirtschaftliche Nutzung (z.B. Gehöfte)	2022	2	188	131 - 245
	2023	0	./.	./.
unbebaute Grundstücke	2022	1	~105	./.
	2023	13	89	50 - 222

Tab. 5: Zwangsversteigerungen 2022 und 2023 LK Zwickau

Im Berichtszeitraum war im **Bereich des Amtsgerichtes Zwickau** eine stark rückläufige Anzahl der Termine / Zuschläge für Zwangsversteigerungen zu verzeichnen. Durch die konjunkturell gute Lage wurden die meisten Objekte im freihändigen Verkauf veräußert.

Im Berichtszeitraum 2022/2023 wurden insgesamt ca. 190 Versteigerungstermine abgehalten. Dies entspricht gegenüber dem Zeitraum 2020/2021 (240) einem Rückgang um ca. 20%. Der Umsatz fiel von ca. 1,9 Mio. € im Jahr 2022 auf ca. 1,2 Mio. € im Jahr 2023.

## 2.2 Geldumsatz

Der **Gesamtgeldumsatz** auf dem Immobilienmarkt im Landkreis Zwickau betrug im **Jahr 2022 rd. 728 Mio. €** und im **Jahr 2023** nur noch **rd. 370 Mio. €**. Insgesamt ist auch hier 2022 eine fallende Tendenz erkennbar, 2023 hat sich der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr nahezu halbiert.

Der Geldumsatz im Teilmarkt unbebaute Grundstücke fiel um 2/3 auf nur noch 17,5 Mio €. Während 2022 noch vereinzelt Ankäufe für große Investitionen in Gewerbeobjekte und Baugebiete erfolgten, konnte 2023 dort nicht ein Verkauf registriert werden. Ebenso ist im Teilmarkt bebaute Grundstücke ein starker Rückgang zu beobachten. Hier wurde 2023 nicht eine Einzelinvestition von über 10 Mio Euro getätigt. Im Gegensatz dazu blieb der Geldumsatz im Verhältnis zur Zahl der Kaufverträge im Bereich Wohn- und Teileigentum relativ stabil. Wobei auch da kostenintensive Einzelobjekte kaum noch gehandelt wurden.

Vom Gesamtgeldumsatz entfielen dabei im Berichtszeitraum ca. 70 % auf bebaute Grundstücke, ca. 5 % auf unbebaute Grundstücke sowie ca. 25 % auf Wohnungs- und Teileigentum.

Die Tabelle 6 und die Abbildung 12 zeigen den Geldumsatz der Jahre 2014 bis 2023, gegliedert nach Teilmärkten.

Geldumsatz in Mio. €										
Teilmärkte	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
unbebaute Grundstücke	23,9	27,5	25,4	34,4	51,0	44,4	43,5	55,5	54,0	17,5
bebaute Grundstücke	160,9	340,5	260,1	215,9	406,3	389,6	433,3	626,0	490,6	258,8
Wohnungs- / Teileigentum	39,0	51,6	45,9	48,7	59,7	74,1	108,9	147,8	183,6	94,6
<b>gesamt</b>	<b>223,8</b>	<b>419,6</b>	<b>331,4</b>	<b>299,0</b>	<b>517,0</b>	<b>508,1</b>	<b>585,7</b>	<b>829,3</b>	<b>728,2</b>	<b>370,9</b>

Tab. 6: Geldumsatz 2014 bis 2023

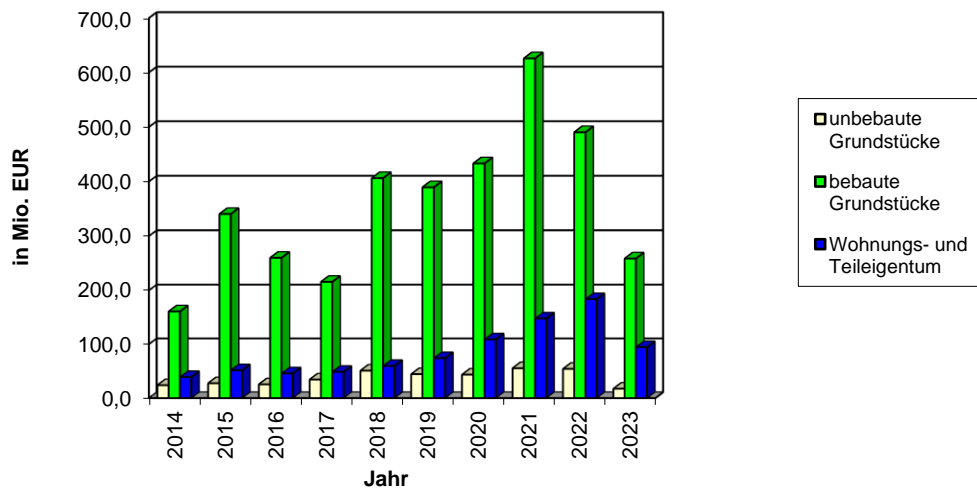


Abb. 12: Geldumsatz 2014 bis 2023

### 2.3 Flächenumsatz

Im Bereich des Landkreises Zwickau betrug der Gesamtflächenumsatz der Teilmärkte unbebaute/bebaute Grundstücke im Jahr 2022 ca. 926 ha und im Jahr 2023 ca. 796 ha. Damit sank der Flächenumsatz im Jahr 2022 um ca. 15 % zum Vorjahr, ebenso im Jahr 2023. Der Verkauf einzelner größerer Landwirtschaftsflächen federt hier den Rückgang etwas ab. Dennoch ist der Flächenumsatz auf dem tiefsten Niveau seit 10 Jahren angelangt.

In Tabelle 7 sowie Abbildung 13 ist der Flächenumsatz, gegliedert nach den Teilmärkten **unbebaute und bebaute Grundstücke**, dargestellt. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen fand keine Berücksichtigung.

Flächenumsatz in ha										
Teilmärkte	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
unbebaute Grundstücke	703,2	628,3	643,0	745,1	863,7	976,9	602,4	667,1	553,0	523,3
bebaute Grundstücke	426,0	444,2	411,4	455,1	446,2	519,5	450,9	426,8	372,5	273,2
gesamt	1.129,2	1.072,5	1.054,4	1.200,2	1.309,9	1.496,4	1.053,3	1.093,9	925,5	796,5

Tab. 7: Flächenumsatz 2014 bis 2023

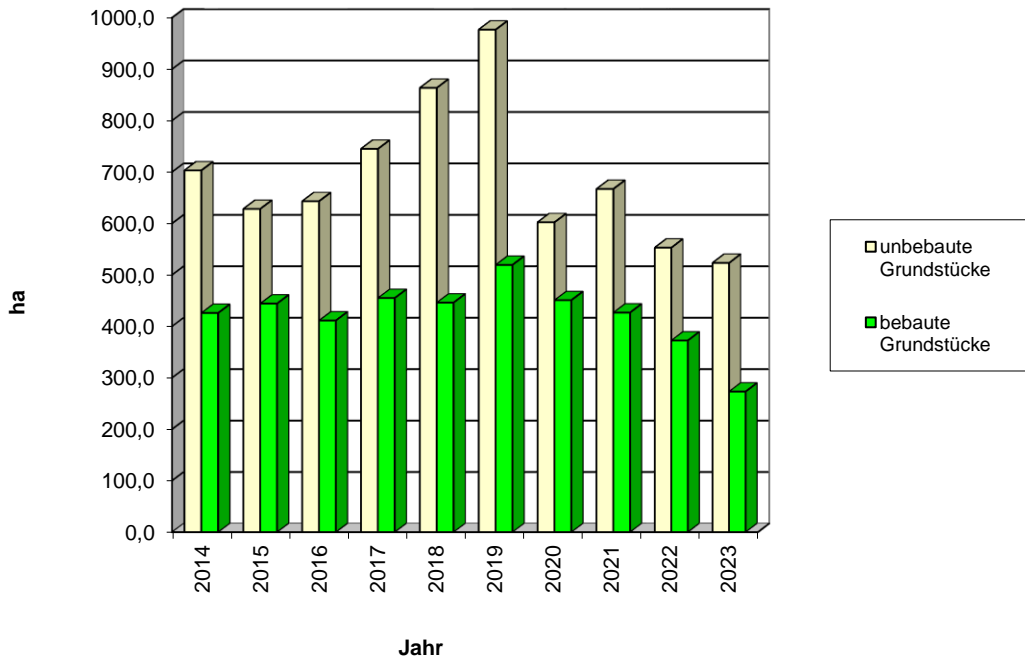


Abb. 13: Flächenumsatz 2014 bis 2023

### 3. Unbebaute Grundstücke

Der Teilmarkt unbebaute Grundstücke gliedert sich in folgende Kategorien auf:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land
  - individueller Wohnungsbau (ein- und zweigeschossig bebaubar)
  - Geschosswohnungsbau (Wohn-, Misch- bzw. Geschäftsgrundstücke)
  - Gewerbe- und Industrieflächen
- Arrondierungsflächen zum Bauland
- Verkehrsflächen
- Sonstige Flächen

Kategorie	Zahl der Fälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
		entspr.	[ha]	entspr.	[Mio. €]	entspr.
Land- und Forstwirtschaft / Garten	411	23,9%	867,1	80,56%	12,60	17,58%
Bauerwartungsland	11	0,6%	14,24	1,32%	2,19	3,06%
Rohbauland	19	1,1%	6,52	0,61%	1,36	1,90%
Baureifes Land	405	23,6%	119,49	11,10%	50,51	70,49%
Arrondierungsflächen zum Bauland	573	33,4%	24,05	2,23%	3,88	5,41%
Verkehrsflächen	273	15,9%	19,34	1,80%	0,42	0,59%
Sonstige Flächen	25	1,5%	25,55	2,37%	0,70	0,98%
<b>Summe</b>	<b>1717</b>	<b>100,0%</b>	<b>1076,29</b>	<b>100,00%</b>	<b>71,66</b>	<b>100,0%</b>

Tab. 8: Umsatz bei unbebauten Grundstücken im Berichtszeitraum gegliedert nach Grundstückskategorien

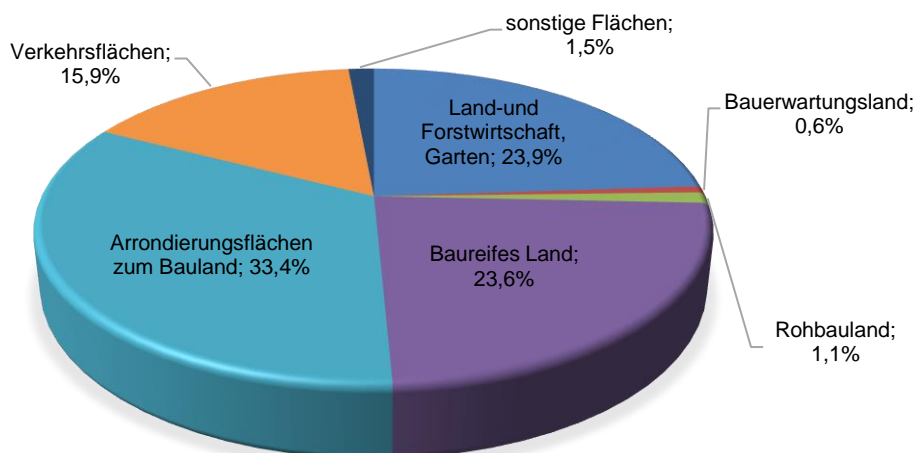
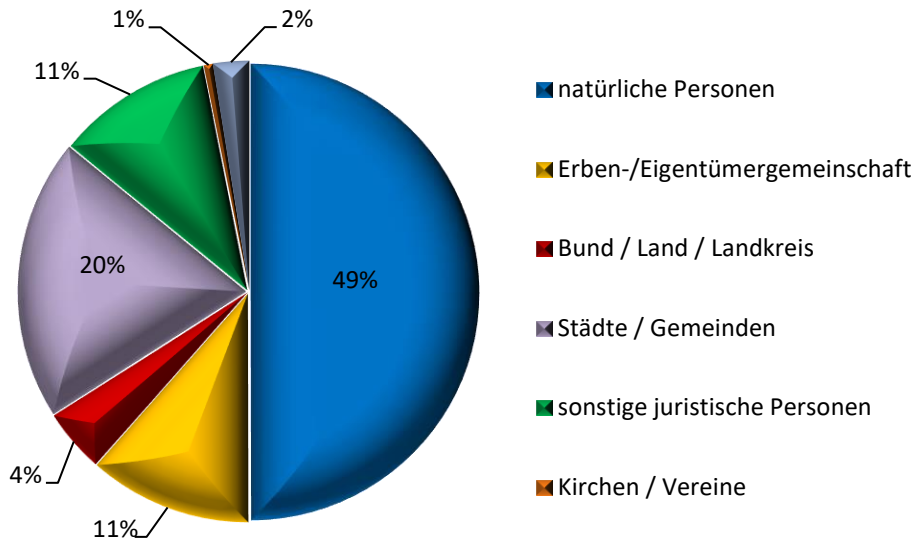
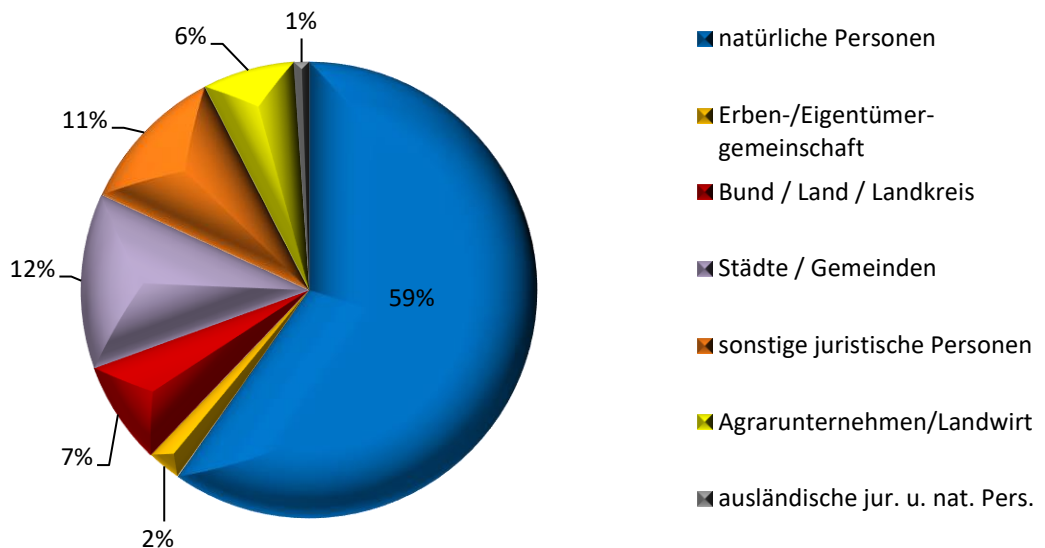


Abb. 14: Verteilung der Fälle nach Grundstückskategorien im Berichtszeitraum



**Abb. 15:** Verkäuferkreis im Marktsegment unbebaute Grundstücke

Als Verkäufer agierten im Berichtszeitraum in erster Linie Privatpersonen (einzeln oder als Erbengemeinschaft). Städte und Gemeinden sowie der Bund, der Freistaat Sachsen oder der Landkreis traten in insgesamt 20% der Fälle als Verkäufer auf.



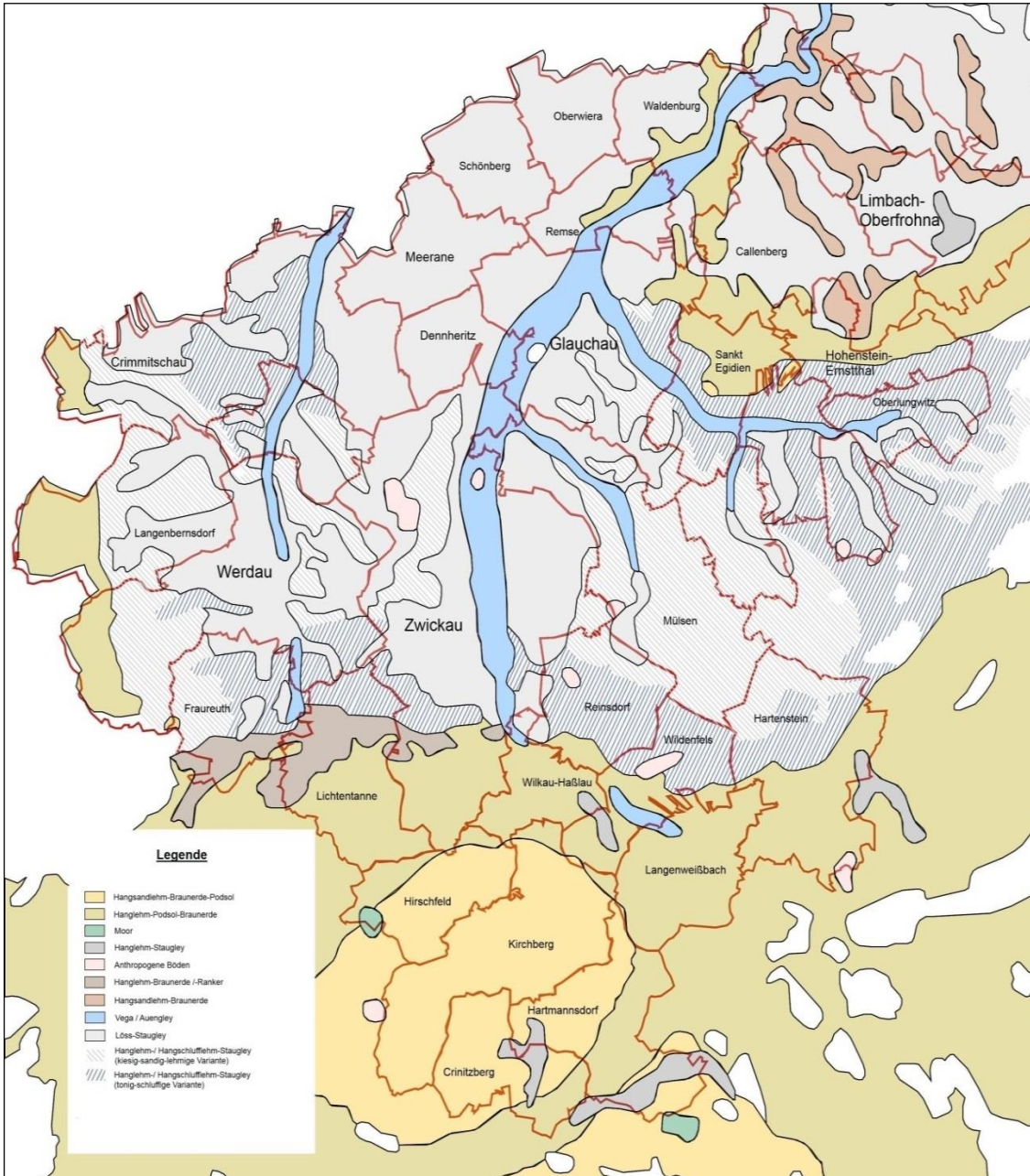
**Abb. 16:** Käuferkreis im Marktsegment unbebaute Grundstücke

Der überwiegende Teil der unbebauten Grundstücke wurde von Privatpersonen erworben. In 7 % der Fälle wurden durch den Bund, den Freistaat Sachsen und den Landkreis Flächen erworben. Diese dienen in erster Linie dem Straßenbau oder Hochwasserschutz. Der Teilmarkt unbebauter Grundstücke ist für ausländische Investoren (1% der Kauffälle) offensichtlich kaum von Interesse.

### 3.1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gartenland

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 3) beschreibt Flächen der Land- und Forstwirtschaft als solche, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, entsprechend land- und forstwirtschaftlich nutzbar sind.

#### 3.1.1 Bodenbeschaffenheit, Nutzungsmöglichkeiten



**Abb. 17:** Auszug aus der Bodenübersichtskarte  
(Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie)



Der südliche Landkreis, **Ertragszone 1**, ab einer Linie von Stenn über Wilkau-Haßlau bis zur Gemarkung Hartenstein mit Höhen über 350 Meter NN, ist von Verwitterungsböden mit Bodenwertzahlen zwischen 25 und 40 BP geprägt. Es sind ausreichende Niederschlagsmengen (750 - 830 mm) vorhanden. Die Jahresdurchschnittstemperatur wird mit 7,7°C - 8,3°C stark durch das Erzgebirge beeinflusst.

Die **Ertragszone 2** wird zwischen den beiden Autobahnen A 72 und A 4, der Landkreisgrenze im Westen und der Stadt Chemnitz im Osten verortet. In dieser Zone gehen die Hanglehm-Podsol-Braunerden in eine kiesig-sandig-lehmige Variante des Hanglehm-Staugley mit 35 - 45 BP über. Klimatisch ist diese Zone mit ca. 700 mm - 750 mm Jahresniederschlagsmenge, bei einer Jahresdurchschnittstemperatur zwischen 8,0°C - 8,5°C als mittlere Ertragslage (Winterweizen ca. 70 - 80 dt/ha, ca. 35 - 40 dt/ha Winterraps und 400 - 430 dt/ha FM Silomais im langjährigen Durchschnitt) zu werten.

Die nördliche **Ertragszone 3**, die sich im Wesentlichen südlich und nördlich der A4 ausbreitet, bildet die beste Ertragszone des Landkreises Zwickau. Bodenpunkte zwischen 45 bis 65 BP bei ca. 600 - 650 mm Jahresniederschlagsmenge und einer Jahresdurchschnittstemperatur von etwa 8,5°C lassen Weizenerträge mit durchschnittlich 80 - 90 dt/ha erwarten. Darüber hinaus sind die mit einer Lößschicht überdeckten Böden zuckerrübenfähig.

### 3.1.2 Entwicklung der Ackerbodenwerte innerhalb der Ertragszonen

Die Bodenmarktentwicklung wird nachfolgend in Trendlinien seit 2009 dargestellt.

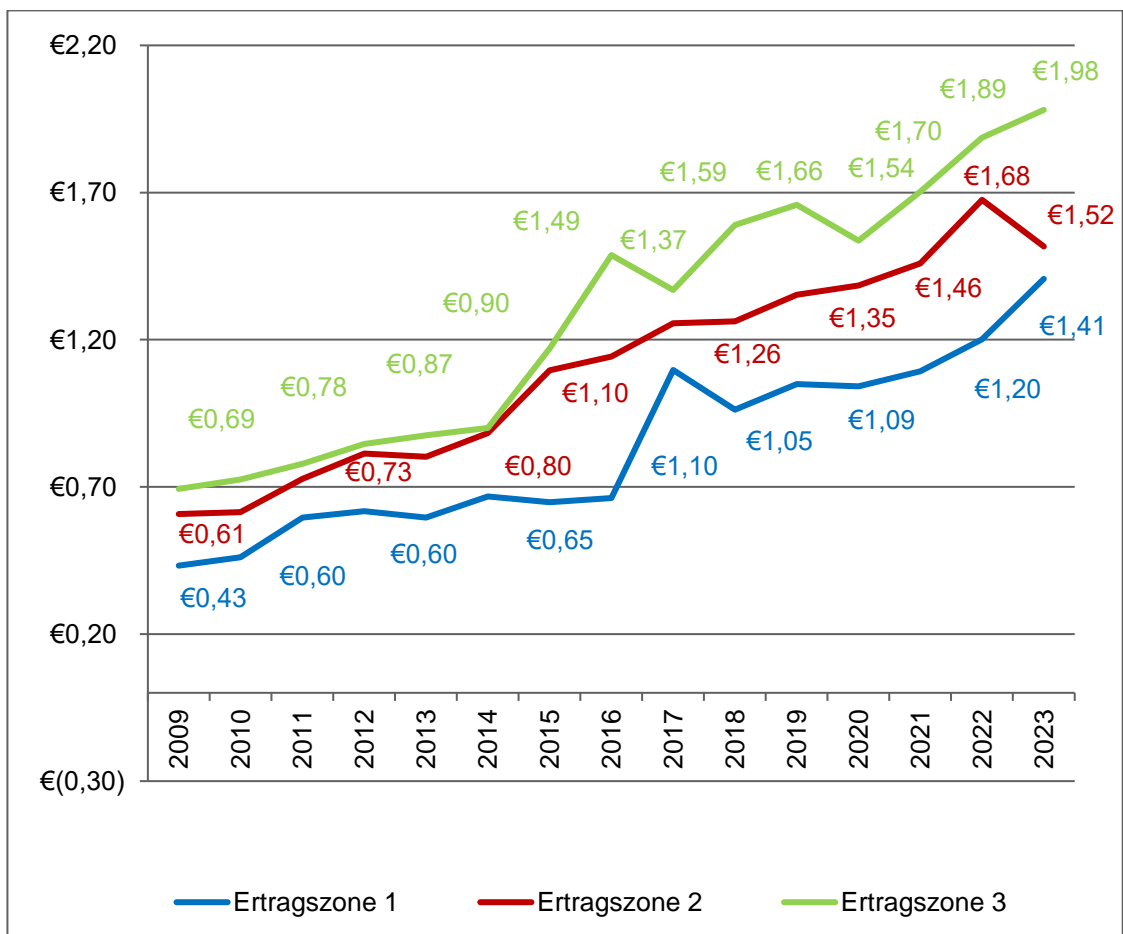


Abb. 18: Entwicklung der Kaufpreise innerhalb der Ertragszonen

Die Darstellung der Bodenmarktentwicklung erfolgt anhand der beschriebenen drei Ertragszonen des Landkreises Zwickau. War die Grundstücksmarktentwicklung für landwirtschaftliche Grundstücke vor 2009 und damit vor dem Beginn der Niedrigzinsphase in Folge der Lehman-Pleite, weitgehend ruhig verlaufen, hat sich der Markt für landwirtschaftliche Grundstücke in allen 3 Ertragszonen innerhalb der letzten 14 Jahre spürbar um 287% über alle 3 Ertragszonen (286 % [3], 250 % [2], 326 % [1]) bzw. um durchschnittlich jährlich 20,5% aufwärts entwickelt. 2018 trat in Zone 3 eine erste, 2020 eine weitere Marktberuhigung ein, seither steigen die Bodenwerte stetig bis an die 2,00 €-Marke, nur gebremst durch die zur Zone gehörenden nördlichen Gemarkungen von Zwickau und Mülsen. Gründe für die „Verschnaufpausen“ des landwirtschaftlichen Grundstücksmarkts der Zone 3 finden sich in den Dürre Jahren 2018, 2019 bzw. im angestregten Erntejahr 2023 und in der Inflationsentwicklung ab Herbst 2021, die die Landwirtschaft und deren Mitarbeiter belastet. 2023 reagierte die Zone 2 mit einer kurzen Phase der Marktberuhigung, weil die den Preissprung 2022 auslösenden Kaufpreise > 2,00 €/m<sup>2</sup> sich in 2023 nicht wiederholten. Die Ertragszone 1, die Vorgebirgslagen des Landkreises mit ihren Verwitterungsböden löst sich 2014 von der Preisentwicklung der übrigen Ertragszonen, verharrt lange im Bereich der 0,60 € Marke, um seit 2017 auf 1,41 € anzusteigen. Insgesamt spiegelt der durchschnittliche Bodenrichtwert der 3 Ertragszonen auch 2024 in ihren jeweiligen Preisabständen zueinander das jeweilige Ertrags- und Klimapotenzial der Böden der Regionen wider.

Während sich das Erntejahr 2022 als normales Anbaujahr darstellte, entwickelte sich die klimatische Situation 2023 prekär. Nachdem die wichtigen Monate der Pflanzenentwicklung Mai und Juni weitgehend ohne Niederschlag auskommen mussten, setzte pünktlich zur Ernte bis Mitte August Dauerregen ein. Wintergerste und Raps konnten noch bei trockener Witterung mit unterdurchschnittlichen Erträgen geerntet werden, Winterweizen verlor binnen weniger Tage durch die anhaltenden Niederschläge seine Qualität, sodass nur Futterweizenqualitäten gedroschen wurde. Das insgesamt niedrige Angebot führte bei Getreide und Raps zu einer kurzzeitigen Preissteigerung, die seit Beginn 2024 in sich zusammenbricht. Im Gegenzug bleiben die Betriebskosten bei Treibstoff und Pflanzenschutzmittel auf hohem Niveau, die Düngemittelpreise haben sich etwas stabilisiert.

Eine Erklärung für die Bodenmarktentwicklung findet sich in der Käuferstruktur der 3 Zonen. Die Ertragszone 2 ist von einer der dichtesten Besiedlung in Deutschland betroffen. Landwirtschaftliche Flächen werden zunehmend knapper, weil die Besiedlung und Zersiedelung, verbunden mit anhaltender Bodenversiegelung fortschreitet. Auf landwirtschaftlicher Käuferseite konkurrieren in der Zone 2 eine Vielzahl landwirtschaftlicher Betriebe, Gemeinschaftsbetriebe ebenso wie Familienbetriebe um die wenigen auf den Markt kommenden Flächen, auch spekulative Elemente sind erkennbar. In der Ertragszone 3 konkurrieren wenige leistungsstarke landwirtschaftliche Betriebe aus den beiden vorstehend bereits erwähnten Betriebsklassen um die ertragsstarken Böden, während in der Ertragszone 1 wegen der schwachen Erträge und dem relativ hohen Grünlandanteil nur wenig Interesse an Bodenerwerb besteht, sodass die Konkurrenzsituation in den Vorgebirgslagen eher verhalten ist.

Der deutliche Anstieg der Baukosten, die hohen Fremdkapitalzinsen und die grenzwertigen Erlöse für Erzeugnisse aus landwirtschaftlicher Tierhaltung, im Landkreis in erster Linie Rinderhaltung mit Schwerpunkt auf Milcherzeugung, sind Gründe, warum im Landkreis Zwickau in den letzten 14 Jahren keine größeren landwirtschaftlichen Bautätigkeiten in den Betrieben registriert wurden. Die Schweineproduktion hat sich mit einer Ausnahme im westlichen Landkreis, aus der Region zurückgezogen. Nur dort, wo die Direktvermarktung eine Rolle spielt, finden sich noch Mastschweinebestände.

### 3.1.3 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Insgesamt ist weiterhin eine Steigerung der Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen in den vergangenen Jahren erkennbar. Zwischen der Bodenrichtwertermittlung zum Stichtag 01.01.2022 und der Ermittlung zum Stichtag 01.01.2024 wurde landkreisweit eine Steigerung von ca. 15% bei den Bodenwerten für Ackerflächen festgestellt. Erstmals wurden auch für Grünlandflächen Bodenrichtwerte ermittelt.

Für Waldflächen wurden im Berichtszeitraum aufgrund von Witterungseinflüssen und der Schädlingsproblematik wesentlich niedrigere Preise gezahlt. Mehr noch als bei landwirtschaftlichen Nutzflächen, bei denen das Regulativ des Grundstücksverkehrsgesetzes wirkt, sind bei Wald außerlandwirtschaftliche Investoren marktbestimmend. Die Bodenrichtwerte waren ab dem 11.03.2024 öffentlich zugänglich.

Die Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland wurden im Berichtszeitraum gemarkungsweise ermittelt und ausgewiesen. Dabei wurden zum Erhalt der Übersichtlichkeit verschiedene kleinere Gemarkungen einer Gemeinde dort zusammengefasst, wo es in der Vergangenheit kaum Vergleichsfälle gab und Gemarkungen mit annähernd gleichen Bodenstrukturen aneinandergrenzen. Flächen unterschiedlicher Nutzung wurden entsprechend der Gliederung von Feldblöcken aufgeteilt.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wurde auf Kauffälle der Beurteilungsgemarkung(en) zurückgegriffen. Waren in der zu beurteilenden Gemarkung in den Jahren 2022/2023 weniger als 10 auswertbare Vergleichsfälle registriert, wurden Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte benachbarter Gemarkungen und auch benachbarter Landkreise gewichtet berücksichtigt. Ergänzt wurden diese „Hilfswerte“ durch eine gewichtete zeitliche Komponente (Verkäufe bzw. Bodenrichtwerte) des vorherigen Berichtszeitraumes. Dabei lag das Hauptgewicht jedoch auf den aktuellen Kauffällen. Eine Übersicht dazu ist in den Abbildungen 19 und 20 dargestellt.

Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von Flächengröße oder Bodengüte wurde eingehend statistisch untersucht, konnte allerdings nicht nachgewiesen werden.

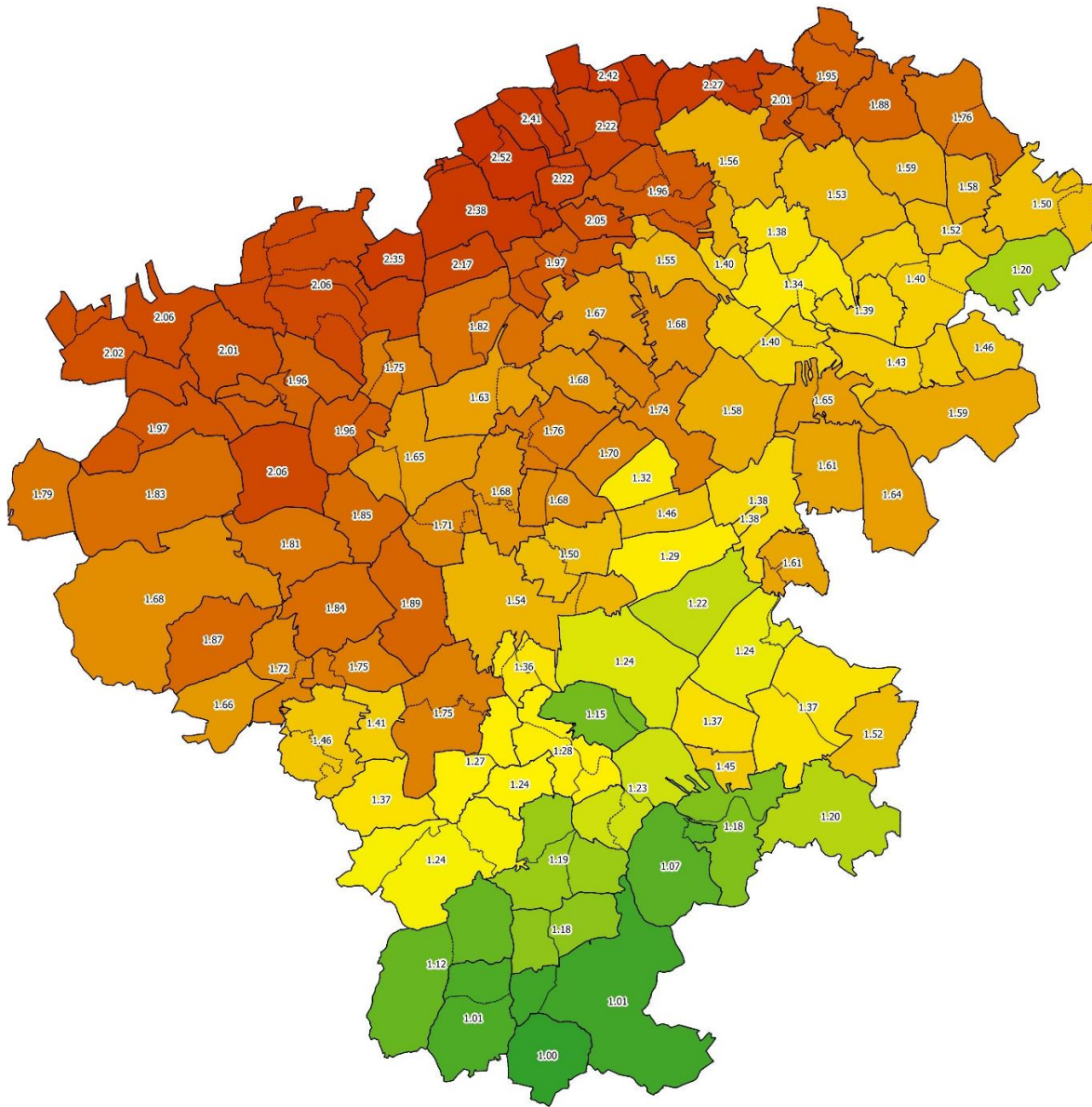
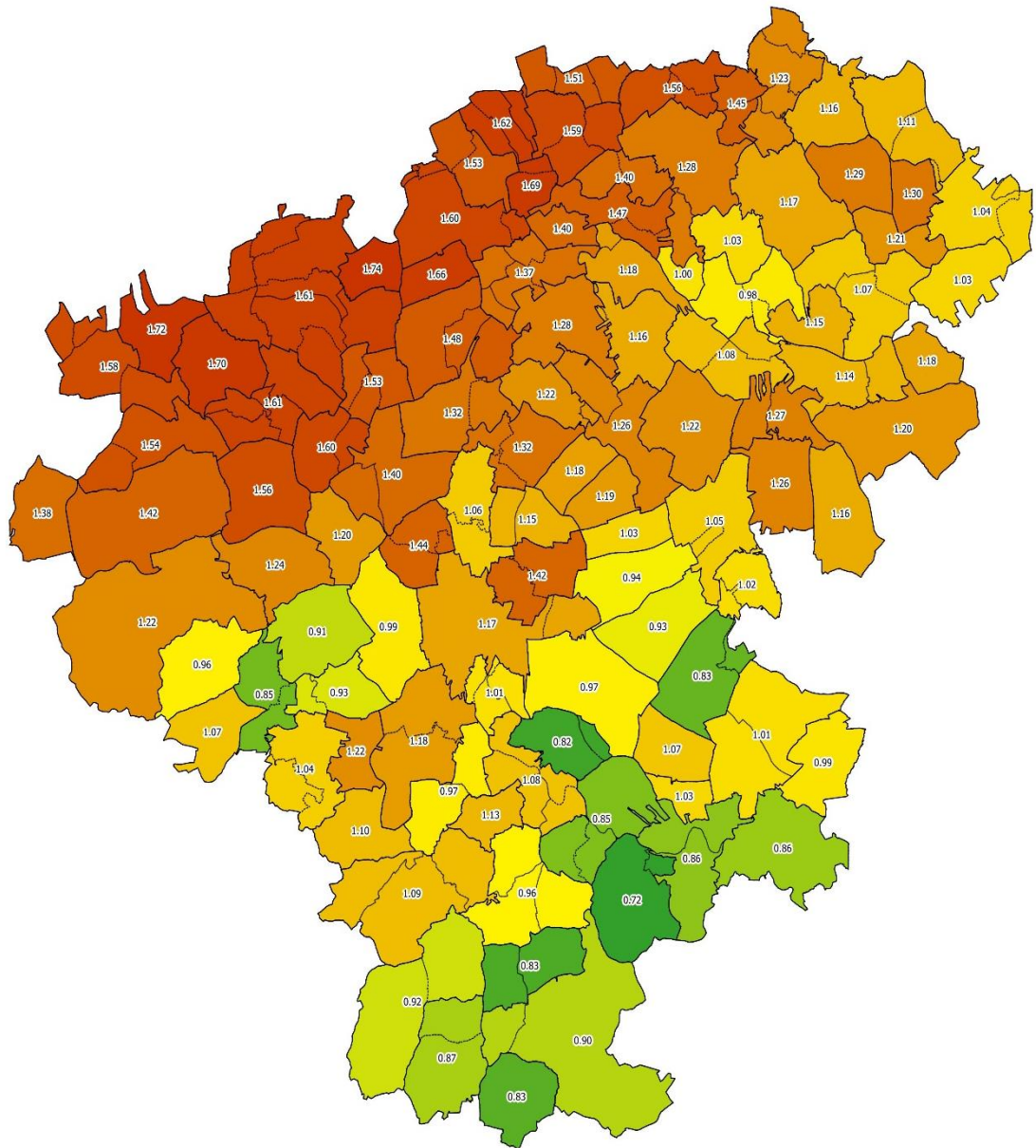


Abb. 19: Übersicht zu den Bodenrichtwerten für Ackerflächen



**Abb. 20:** Übersicht zu den Bodenrichtwerten für Grünlandflächen

**Index der Preise für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke für den Landkreis Zwickau bezogen auf die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020 (Index = 100):**

Jahr	Acker	Grünland	Wald (mit Bestand)
2005	35,4	./.	./.
2007	36,7	./.	./.
2009	41,0	./.	51,3
2012	47,3	60,7	59,0
2014	60,6	62,6	71,8
2016	75,9	84,1	78,2
2018	89,8	97,2	96,2
<b>2020</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
2021	102,9	115,0	97,4
2022	123,4	115,9	106,4
2023	122,6	110,3	65,4

Tab. 9: Bodenpreisindexreihen Landkreis Zwickau (gesamt)

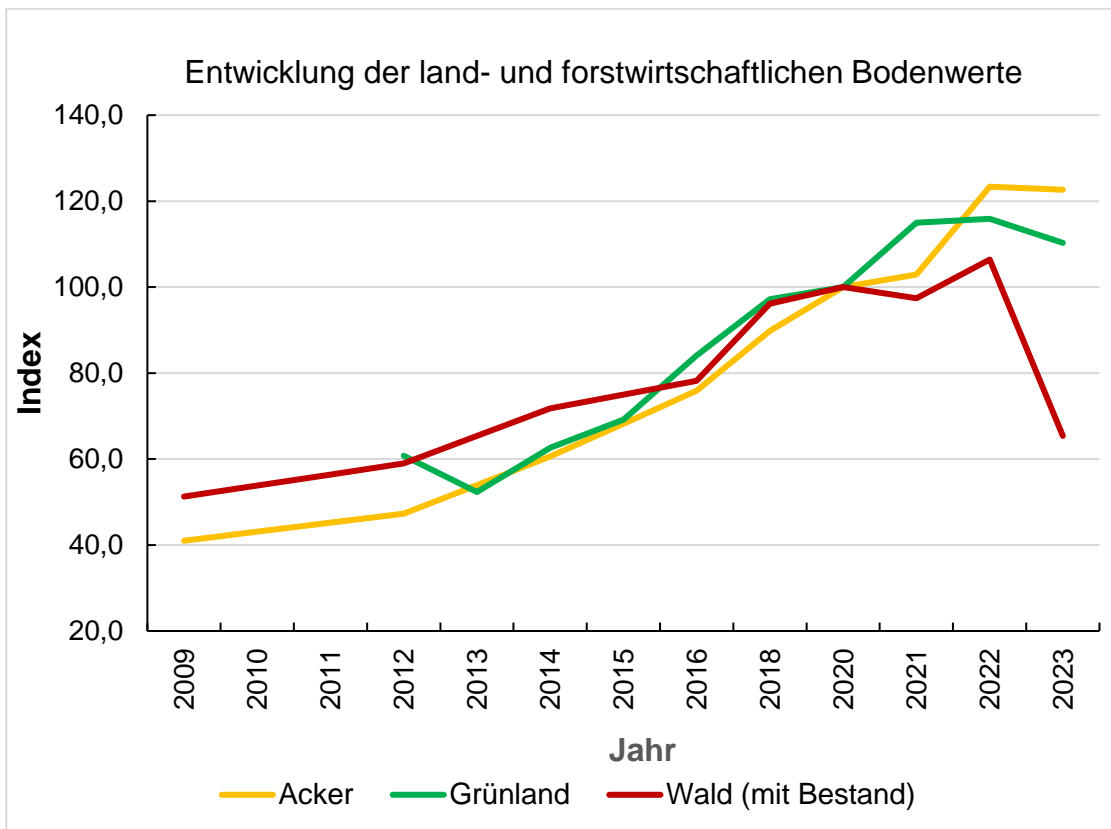


Abb. 21: Entwicklung der Bodenwerte für Acker, Grünland und Waldflächen mit Bestand

Der durchschnittliche Bodenrichtwert für Ackerflächen im Landkreis Zwickau liegt bei 1,61 €/m<sup>2</sup>, der durchschnittliche Bodenrichtwert für Grünlandflächen liegt bei 1,20 €/m<sup>2</sup>.

Die folgende Tabelle ermöglicht einen Überblick über weitere Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung, die nicht im Bodenrichtwert erfasst sind.

Kategorie	Anzahl	Preise in €/m <sup>2</sup>	
		Spanne	Mittelwert (Median)
begünstigtes Agrarland	23	1,40 – 7,00	3,38 / (3,03)
Wegflächen	16	0,41 - 2,56	1,39 / (1,32)
Streuobstwiese <sup>(1)</sup>	10	0,90 – 5,33	2,54 / (2,18)

<sup>(1)</sup> Auswertungszeitraum 2020 - 2023

**Tab. 10:** sonstige Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in den Jahren 2022 bis 2023

Die Definition des sogenannten **begünstigten Agrarlandes** orientiert sich an der Wertermittlungsverordnung WertV 88. Es handelt sich dabei um Flächen, „die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zur Bauerwartung bevorsteht“.

Die Auswertung ergab, dass derartige Flächen **im Mittel zum 2,5-fachen Wert des anliegenden Bodenrichtwertes für Ackerflächen** gehandelt wurden.

### 3.1.4 Bodenrichtwerte für Waldflächen

Das Waldgesetz des Freistaates Sachsen (SächsWaldG) § 2 definiert in enger Anlehnung an das Bundeswaldgesetz folgendermaßen:

(1) Wald (...) ist jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Grundfläche, die durch ihre Größe geeignet ist, eine Nutz-, Schutz- oder Erholungsfunktion auszuüben.

(2) Unbeschadet sonstiger Rechtsvorschriften gelten als Wald auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsflächen, Holzlagerplätze, im Wald liegende kleinere Wasserflächen, Moore, Heiden und Ödland sowie weitere mit dem Wald verbundene oder ihm dienende Flächen.

(3) In der Flur oder im bebauten Gebiet liegende Weihnachtsbaum- und Schmuckreisigkulturen, kleinere Flächen, die mit Bäumen oder Hecken bestockt sind, Parkanlagen, Obstgärten, Baumschulen, Flurgehölzstreifen und -gruppen sind nicht Wald im Sinne dieses Gesetzes.

Als Waldflächen bezeichnet man somit flächenhaft mit Gehölzen bewachsene Bereiche, die etwa größer 0,2 ha sind. Gehölzbewuchs auf kleineren Flächen (§ 2 Abs.3 SächsWaldG), werden als Schutz- und Gestaltungsgrün nach speziellen Wertermittlungsmethoden (z. B. Methode Koch) bewertet.

Der Wert für Waldflächen wird getrennt nach Waldbodenwert und Wert des Baumbestandes ermittelt. Dies wurde in der Waldbewertungsrichtlinie 2000 in der Fassung vom 28. März 2019 (WaldR2000) des Bundes sowie der Sächsischen Waldbewertungsrichtlinie 2000 (WaldwertR2000) entsprechend geregelt.

Die **Bodenrichtwerte** für Waldflächen wurden **ohne Wert der Baumbestände** ermittelt. Hierzu wurde die Bodengüte in Form der durchschnittlichen Ackerzahl für das jeweilige Gemeinde- bzw. Waldgebiet herangezogen. Daraus ergaben sich Waldbodenwerte als Bodenrichtwerte von 0,22 €/m<sup>2</sup> bis 0,32 €/m<sup>2</sup>. Der tatsächliche Waldbodenwert ist jedoch abhängig von verschiedenen Standortmerkmalen und muss fallweise angepasst werden. Die Bodenrichtwerte sind unter [www.boris.sachsen.de](http://www.boris.sachsen.de) jederzeit abrufbar. Die Bodenrichtwerte waren zum 11.03.2024 erstmals öffentlich zugänglich.

Der **Wert des Bestandes** kann abhängig von Baumart und Alter des Bestandes sowie der Holzqualität sein. Eine genaue Abschätzung des Waldwertes ist durch den Gutachterausschuss nicht möglich. Hierzu empfiehlt es sich, einen Forstsachverständigen zu Rate zu ziehen. Die unten angegebene Tabelle dient als Orientierung zur überschlägigen Bewertung von Waldflächen mit Bestand.

Waldflächen mit Bestand				
Art	Alter	Vertragszahl	Spanne in €/m <sup>2</sup>	Mittelwert (Median) in €/m <sup>2</sup>
Laubwald	0-40 Jahre	7	0,11 – 1,00	0,55 (0,54)
	40-80 Jahre	8	0,13 - 1,29	0,67 (0,63)
	über 80 Jahre	20	0,21 - 1,75	0,69 (0,68)
Mischwald	0-40 Jahre	4	0,33 – 0,97	0,57 (0,50)
	40-80 Jahre	7	0,63 – 1,61	1,06 (0,99)
	über 80 Jahre	./.	./.	./.
Nadelwald	0-40 Jahre	6	0,32 – 0,89	0,53 (0,49)
	40-80 Jahre	./.	./.	./.
	über 80 Jahre	8	0,32 - 1,20	0,70 (0,59)

Tab. 11: Waldflächen mit Bestand

Innerhalb des Berichtszeitraumes sanken die Verkaufszahlen für Waldflächen um rund 65%. Gründe für diesen Rückgang sind insbesondere in der Schädlingsproblematik und klimatischen Widrigkeiten (Sturmschäden und Trockenperioden) zu finden.

Für **Waldflächen** inklusive Bestände unterschiedlicher Güte wurde im Landkreis ein Mittelwert von **0,71 €/m<sup>2</sup>** ermittelt.



### 3.1.5 Gartenland und Erholungsland

Unter der Rubrik Gärten werden Nutz- und Ziergärten sowie selbstständige Kleingärten (Schrebergärten, Laubenkolonien) eingeordnet, unabhängig davon, ob sie eingefriedet sind oder nicht. Als Erholungsgrundstücke sind in erster Linie Flächen zu verstehen, die entsprechend der Baunutzungsverordnung (§ 10 BauNVO) als Sonderbauflächen einzuordnen sind. In Betracht kommen hier Wochenendhausgebiete oder Ferienhausgebiete, das heißt Flächen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Versorgung und Erschließung überwiegend für den Erholungsaufenthalt geeignet und bestimmt sind.

Es wurde für Gartengrundstücke ein Bodenrichtwert je Gemeinde abgeleitet und veröffentlicht. Die Bodenrichtwerte sind in gewissem Maß abhängig von der Siedlungsdichte und liegen innerhalb des Landkreises in einer Spanne von 4,00 €/m<sup>2</sup> bis 11,00 €/m<sup>2</sup>.

Da eine klare Differenzierung zwischen Gartengrundstücken und Erholungsgrundstücken aufgrund tlw. nicht vorhandener Flächennutzungspläne im Landkreis nicht immer möglich ist, wurde auf eine Gliederung von Garten- und Erholungsflächen entsprechend ihrer Größe zurückgegriffen. Reine Erholungsflächen sind in der Regel flächenmäßig größer. Je höher der Erholungswert (landschaftliche Lage, Nähe zu Siedlungsgebieten) eines Freizeitgrundstückes ist, umso näher ist der Bodenwert im Bereich der oberen Grenze der angegebenen Spannen angesiedelt.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick zu den gezahlten Kaufpreisen im Berichtszeitraum 2022/2023.

Kategorie	Anzahl	Preise in €/m <sup>2</sup>	
		Spanne	Mittelwert (Median)
Gärten bis 500 m <sup>2</sup>	41	2,99 – 20,94	8,77 / (7,73)
Gärten 500 m <sup>2</sup> bis 1.000 m <sup>2</sup>	51	1,50 – 26,10	9,05 / (8,87)
Gärten über 1.000 m <sup>2</sup>	57	1,00 – 20,02	7,44 / (6,86)
Kleingartenanlagen <sup>(1)</sup> (Bundeskleingartengesetz)	15	0,73 – 8,50	3,98 / (3,88)

<sup>(1)</sup> Auswertungszeitraum 2017 bis 2023

**Tab. 12:** Garten- und Erholungsland

### 3.2 Bauerwartungsland

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 3 Abs. 2) werden als Bauerwartungsland Flächen bezeichnet, 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.

Da der Durchschnittswert als Betrag jedoch nur eine geringe Aussagekraft besitzt, wurde ein Vergleich mit dem entsprechenden anliegenden Bodenrichtwert durchgeführt.

Im Zeitraum von 2019 – 2023 konnten 44 Verkäufe von Bauerwartungsland im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zur Auswertung herangezogen werden.

Bauerwartungsland	Preisspanne <sup>2)</sup> €/m <sup>2</sup>	Durchschnittswert / (Median) % <sup>1)</sup>	Preisspanne <sup>2)</sup> % <sup>1)</sup>	Größe der Stichprobe
Wohnen	2,- bis 34,-	25 / (20)	5 – 54	32
Gewerbe	2,- bis 15,-	20 / (18)	9 – 30	16

<sup>1)</sup> % vom maßgeblichen Bodenrichtwert

<sup>2)</sup> Die angegebenen Werte spiegeln die tatsächliche Spanne wieder

**Tab. 13:** Bauerwartungsland 2019 bis 2023

Entsprechend der Wertermittlungsliteratur (u. a. Gerardy/Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung) liegen die Preise für Bauerwartungsland zwischen 15% und 70% der Preise von baureifem Land.

### 3.3 Rohbauland

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 3 Abs. 3) umfasst der Begriff Rohbauland Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches 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.

Im Zeitraum der letzten 5 Jahre wurden in dieser Kategorie 82 Kauffälle registriert, die zur Auswertung geeignet waren. Dabei wurden durchschnittlich ca. 55% des Bodenrichtwertes erzielt.

Bauerwartungsland	Preisspanne <sup>2)</sup> €/m <sup>2</sup>	Durchschnittswert / (Median) % <sup>1)</sup>	Preisspanne <sup>2)</sup> % <sup>1)</sup>	Größe der Stichprobe
Wohnen	11,- bis 107,-	55 / (53)	17 – 96	62
Gewerbe	8,- bis 50,-	55 / (54)	23– 91	20

<sup>1)</sup> % vom maßgeblichen Bodenrichtwert

<sup>2)</sup> Die angegebenen Werte spiegeln die tatsächliche Spanne wieder

**Tab. 14:** Rohbauland 2019 bis 2023

Entsprechend der Literatur zur Wertermittlung (u. a. Gerardy/Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung) liegen die Preise für Rohbauland zwischen 50% und 95% der Preise von baureifem Land.

### 3.4 Baureifes Land

Als baureifes Land werden entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV § 3 Abs. 4) Flächen eingestuft, welche nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Bei der Auswertung wurde unterschieden zwischen baureifem Land für:

- individuellen Wohnungsbau (ein- und zweigeschossig bebaubar)
- Geschosswohnungsbau (Wohn-, Misch- bzw. Geschäftsgrundstücke)
- Gewerbe- und Industrieflächen

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Anzahl der registrierten Fälle sowie den Geld- und Flächenumsatz für baureifes Land im Berichtszeitraum gegliedert nach den o. a. Kategorien.

Kategorie (baureifes Land)	Zahl der Fälle		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio €	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Individueller Wohnungsbau	190	100	70,37	11,59	29,70	6,40
Geschosswohnungsbau	19	14	5,57	1,95	2,75	0,61
Gewerbliche Nutzung	32	8	18,27	3,70	10,16	0,77
<b>Summe</b>	<b>241</b>	<b>122</b>	<b>94,21</b>	<b>17,24</b>	<b>42,61</b>	<b>7,78</b>

Tab. 15: Umsatz bei baureifem Land gegliedert nach Grundstückskategorien

Innerhalb des Berichtszeitraumes ist deutlich die Kaufzurückhaltung im Jahr 2023 zu erkennen. Der Rückgang im Geschosswohnungsbau, aber besonders auch im gewerblichen Bereich, setzt sich über beide Jahre fort.

Dominierend am hiesigen Markt sind nach wie vor die Verkäufe für den individuellen Wohnungsbau.

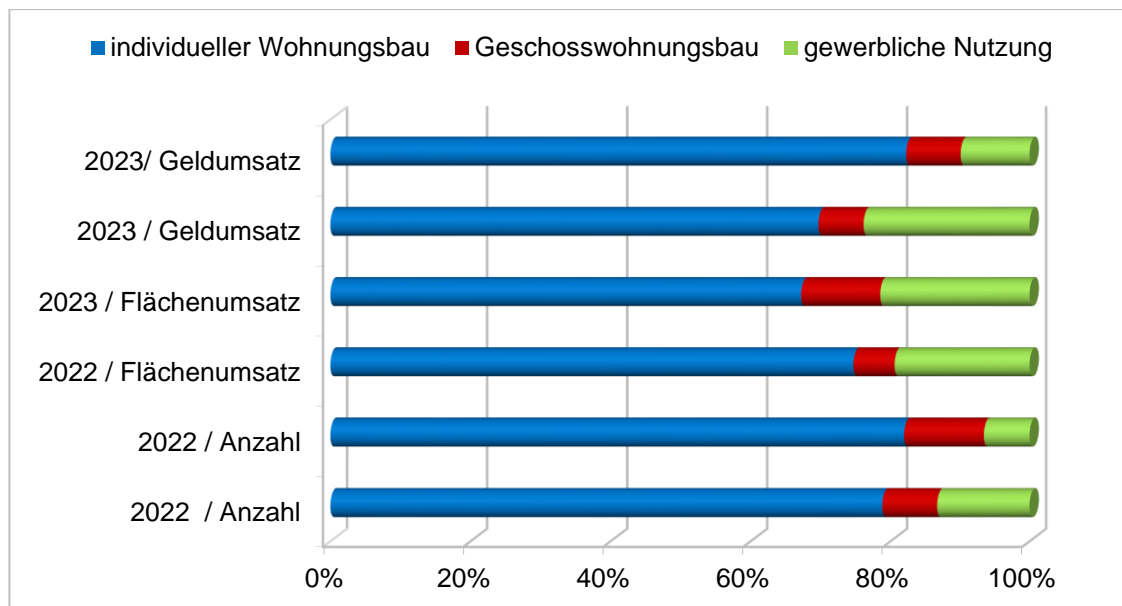


Abb. 22: Verteilung der Kauffälle, Flächen- und Geldumsätze nach der Nutzung

Zur Auswertung wurden nur solche Kauffälle herangezogen, bei denen anzunehmen ist, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (wie z. B. Verwandtschaftsverhältnisse, Zwangsversteigerungen, Tausch, u. a.) zu Stande gekommen sind. Zur Marktbeobachtung in der Kategorie baureifes Land wurden außerdem folgende Fälle nicht herangezogen:

1. Verkäufe von öffentlichen Flächen, die als Bauland entschädigt wurden. Diese Fälle wurden der Kategorie sonstige Flächen (Gruppe: Gemeinbedarfsflächen) zugeordnet.
2. Verkäufe von Arrondierungsflächen zum Bauland, siehe dazu Pkt. 3.6

### 3.4.1 Bodenrichtwerte

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt. Gesetzliche Grundlage dafür ist § 196 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl I S. 4147) in Verbindung mit §11 Abs.1 und Abs.2 der Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch vom 15. November 2011, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 25. März 2020 (SächsGVBl. S. 426). Weiterhin fand die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 Anwendung.

#### ***Bodenrichtwerte sind flächendeckend zu ermitteln.***

Vor diesem Hintergrund wurde die Zonierung der Bodenrichtwerte im Landkreis Zwickau in den Jahren 2011 und 2012 grundlegend neu überarbeitet und kleingliedriger gestaltet. Ziel war es, die Abgrenzung so zu gestalten, dass lagebedingte Wertunterschiede innerhalb der Zonen für die Mehrzahl der Grundstücke unerheblich sind. Zu diesem Zweck wurden unter anderem Bauleitpläne der Gemeinden, Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB sowie Daten über Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen herangezogen. Mit jeder Ableitung von Bodenrichtwerten erfolgt ggf. sofern notwendig, eine Anpassung der Zonierung.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Grund und Boden. Er bezieht sich auf ein fiktives Grundstück, dessen Eigenschaften für ein bestimmtes Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück). Die Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche festgelegt. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 BauGB).

#### ***Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert.***

Abweichungen einzelner Grundstücke in den wertbeeinflussenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Grundstücksgestalt und Grundstücksgröße bzw. -zuschnitt vom so genannten Richtwertgrundstück bewirken die Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Verkehrswerte unbebauter sowie bebauter Grundstücke können deshalb im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden. Sie werden von den Gutachtern erstellt, die in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sind.

Ansprüche, vor allem gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungsbehörden oder den Eigentümern können aus den veröffentlichten Bodenrichtwerten nicht hergeleitet werden.

### 3.4.1.1 Ableitung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte werden nach Maßgabe des Baugesetzbuchs durch Preisvergleich aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Hierzu werden herangezogen:

1. Kaufpreise über unbebaute Grundstücke der jeweiligen Nutzungsart und Qualitätsstufe.
2. Kaufpreise bebauter, für den Abbruch veräußerter Grundstücke. Die Höhe der Abbruchkosten beruht auf Angaben der Käufer bzw. auf der Schätzung auf Grund des umbauten Raumes. Die Abbruchkosten wurden dem Kaufpreis zugeschlagen.
3. Wegen fehlender Kaufverträge unbebauter Grundstücke wurden für die Ableitung geeigneter Bodenrichtwerte (vorwiegend im Innenstadtbereich) Kaufverträge über bebaute Grundstücke herangezogen. Nähere Untersuchungen der getätigten Grundstücksverkäufe zeigten, dass die Festsetzung von Richtwerten im innerstädtischen Bereich sehr problematisch ist. Die in den Kaufverträgen ausgewiesenen Bodenwertanteile wurden kritisch gewürdigt. Es erfolgte außerdem eine Befragung aller Käufer der Grundstücke.

Zur Stützung der auf diese Weise erhaltenen Bodenrichtwertvorschläge erfolgte eine Nachbewertung einzelner Grundstücke. Dabei wurde der Gesamtkaufpreis in Gebäude- und Bodenwertanteil aufgespalten. Der Berechnung des Bodenwertes lag der Bodenrichtwert zu Grunde und der Gebäudeanteil wurde nach dem Ertragswert bzw. Sachwertverfahren bewertet. Anschließend erfolgte ein Abgleich auf den tatsächlichen Kaufpreis durch Division dieses Kaufpreises durch den berechneten vorläufigen Ertragswert (Boden und Gebäude). Der ermittelte Quotient wurde mit dem Bodenwert multipliziert.

Unter Berücksichtigung der Umfrageergebnisse (Bodenwertanteile aus erstellten Gutachten und einkommende Mieten) und unter Beachtung der Lage und der damit verbundenen nachhaltig erzielbaren Erträge wurden die Bodenrichtwerte in den betroffenen Zonen abgeleitet und beschlossen.

4. Kaufverträge über bebaute Grundstücke, in denen der Bodenwertanteil ausgewiesen wurde, sind nur ausnahmsweise, nach sorgfältiger Überprüfung, berücksichtigt worden, da hierbei vielfach steuerliche Aspekte eine Rolle spielen.
5. eine Vergleichsmatrix (Vergleichsfaktoren) aus den vorhandenen Bodenrichtwerten zur Herleitung von Bodenrichtwerten der neu entstandenen Zonen.

Anhand von Vergleichen der Bodenrichtwerte zu den Vorjahren konnten regionale Trends abgeleitet werden, mit deren Hilfe dann die Bodenrichtwerte in den Gebieten fortgeschrieben wurden, in denen keine bzw. nicht ausreichend Kauffälle für die Bildung von Durchschnittswerten vorlagen.

Im Abschlussbericht des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und der Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland zur Ableitung von bundesweit anwendbaren Umrechnungskoeffizienten wird festgestellt, dass in Gebieten mit einem Bodenwert von unter 150,- €/m<sup>2</sup> ein Einfluss der WGFZ auf den Bodenwert nicht mehr feststellbar ist. Da die Bodenwerte im gesamten Landkreis (außer Innenstadt der Stadt Zwickau) diese Grenze nicht überschreiten, wurde auf eine Anpassung hinsichtlich der WGFZ verzichtet.

### 3.4.1.2 Darstellung von Bodenrichtwerten in der Bodenrichtwertkarte

Die Darstellung der Bodenrichtwerte in der Karte basiert im Wesentlichen auf den Festlegungen der ImmowertV, Abschnitt 2 §§13-17.

Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup> / Entwicklungszustand / Sanierungs- oder Entwicklungssatzung  
 Art der Nutzung / Bauweise / Geschosszahl / WGFZ / Grundstücksfläche / Ackerzahl

#### Legende (Bauflächen):

<u>Art der Nutzung:</u>		<u>Entwicklungszustand:</u>	
Wohnbaufläche	W	baureifes Land	<i>ohne Zusatz</i>
Gemischte Baufläche	M	Rohbauland	R
Gewerbliche Baufläche	G		
Sonderbauflächen	SO		
Bebauter Außenbereich	ASB		
 <u>Sanierungssatzung:</u>		 <u>Art der Bauweise:</u>	
sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert	SU	offen	o
		geschlossen	g

#### Maß der baulichen Nutzung

Geschosszahl	I-IV (römische Ziffer)	
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	0,8 (Dezimalzahl)	*
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	f .00	

\* **Das Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) dient der Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstückes, eine Anpassung an die WGFZ erfolgt aufgrund des niedrigen Bodenwertniveaus nicht.**

#### Legende (Flächen der Land- und Forstwirtschaft, sonstige Flächen):

<u>Art der Nutzung:</u>	
Acker	A
Forstwirtschaftliche Fläche	F
Freizeitgartenfläche	FGA

#### Beispiele:

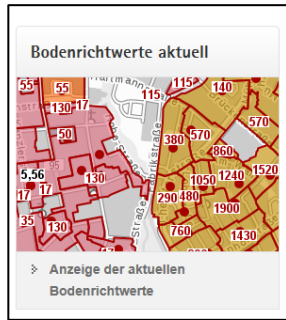
<u>50</u> W, II, o, f600	50 €/m <sup>2</sup> , baureifes Land, Wohnbaufläche, erschließungsbeitragsfrei, zwei Vollgeschosse, offene Bauweise, 600 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
<u>70</u> M, III, g, 0,8	70 €/m <sup>2</sup> , baureifes Land, gemischte Baufläche, erschließungsbeitragsfrei, drei Vollgeschosse, geschlossene Bauweise, WGFZ 0,8
<u>25</u> G	25 €/m <sup>2</sup> , baureifes Land, gewerbliche Baufläche, erschließungsbeitragsfrei,
<u>0,60</u> A	0,60 €/m <sup>2</sup> , landwirtschaftliche Nutzfläche, Acker

Die Abgabe der Bodenrichtwerte in analoger Form (Karten) ist nicht mehr vorgesehen. Jedermann kann in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in die Karte Einsicht nehmen oder schriftliche bzw. mündliche Auskunft diesbezüglich einholen.

Zusätzlich sind die Bodenrichtwerte jederzeit online unter [www.boris.sachsen.de](http://www.boris.sachsen.de) einzusehen. Die aktuellen Bodenrichtwerte lassen sich auch über **BORISmobil** mit mobilen Endgeräten abrufen. Hierzu können Sie den abgedruckten QR-Code nutzen.

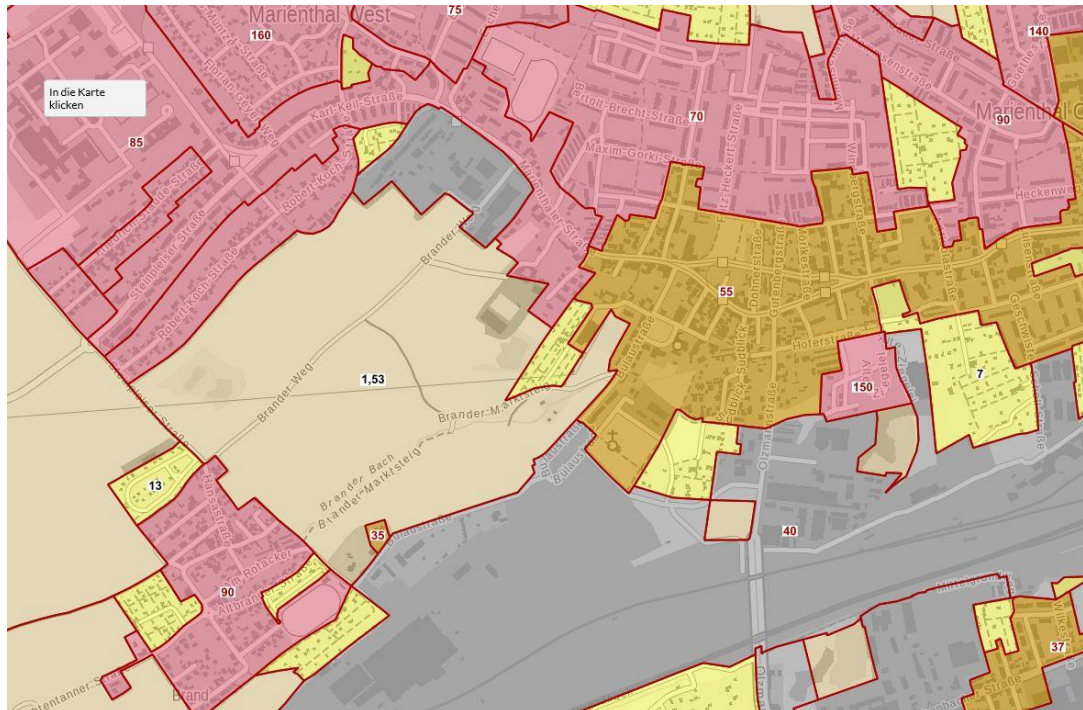
**Schnelleinstig zu den aktuellen Bodenrichtwerten**

**BORISmobil**



Die Recherche erfolgt über die Eingabe der gewünschten Adresse oder Gemarkung und Flurstücksnummer im Suchfenster (Lupe). Anschließend wählen Sie dann aus den Rechercheergebnissen aus → Karte. Weitere Informationen finden Sie links im Menü unter → FAQ.

**Abb. 23:** Auszug aus dem Internetauftritt unter [www.boris.sachsen.de](http://www.boris.sachsen.de)



**Hinweis:** Bodenrichtwerte zu zurückliegenden Stichtagen sowie Werte für Grünlandflächen finden Sie im linken Menü unter: → Grundstückswertermittlung → Bodenrichtwertrecherche

### 3.4.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Eine Übersicht über die Kategorien der Bodenrichtwerte gibt die folgende Tabelle. Dabei wurde der Grundstücksmarkt in Abhängigkeit zur Einwohnerzahl gegliedert. Die Werte beziehen sich, bis auf den unteren Wert der Kategorie Gewerbegebiete, auf erschließungsbeitragsfreies baureifes Land. Die Bodenrichtwerte waren zum 11.03.2024 erstmals öffentlich zugänglich.

Kategorie	Bodenrichtwertspannen / Mittelwert €/m <sup>2</sup>		
	Städte über 50.000 Einwohner	Städte mit 18.000 bis 50.000 Einwohner	Städte u. Gemeinden unter 18.000 Einwohner
1. individueller Wohnungsbau			
1.1 neuerschlossene Gebiete	70,- bis 230,- 117,-	42,- bis 175,- 85,-	48,- bis 170,- 86,-
1.2 sonstige Gebiete	50,- bis 200,- 115,-	30,- bis 140,- 74,-	34,- bis 130,- 70,-
1.3 Dorfgebiete	40,- bis 100,- 69,-	20,- bis 90,- 44,-	20,- bis 75,- 43,-
2. Geschosswohnungsbau	37,- bis 250,- 94,-	30,- bis 90,- 59,-	30,- bis 90,- 50,-
3. Innenstadt ( <sup>(*)</sup> teilweise Sanierungsgebiet)	220,- bis 950,- 428,-	65,- bis 90,- ( <sup>(*)</sup> ) 76,-	42,- bis 80,- ( <sup>(*)</sup> ) 60,-
4. Gewerbegebiete	18,- bis 60,- 34,-	15,- bis 70,- 33,-	15,- bis 70,- 27,-
5. Gewerbe-/Sondergebiete	41,- bis 100,- 60,-	26,- bis 46,- 38,-	6,- bis 65,- 24,-
6. bebauter Außenbereich	45,- bis 80,- 63,-	19,- bis 45,- 29,-	16,- bis 45,- 28,-

Tab. 16: Übersicht über die Kategorien der Bodenrichtwerte 2024

#### 3.4.2.1 Baureifes Land für individuellen Wohnungsbau

Kaufverträge für Bauland der individuellen Nutzung mit **ein- und zweigeschossiger Bebauung** stellen im Landkreis nach wie vor den überwiegenden Anteil an der Gesamtzahl. Die Vertragszahlen haben sich nach einem Tiefstand im Jahr 2006 bis zum Jahr 2022 deutlich erholt. Ab 2023 ist ein Abwärtstrend erkennbar.

#### Entwicklung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2024

Aus der Gegenüberstellung der Kauffälle für **baureifes Land des individuellen Wohnungsbaues** zu den Bodenrichtwerten mit dem Stichtag 01.01.2022 ergab sich eine durchweg uneinheitliche Tendenz. Während im Jahr 2022 noch steigende Preise zu verzeichnen waren, ist 2023 eher eine Stagnation erkennbar. Einzelne Neubaustandorte wurden nach wie vor zu sehr hohen Preisen veräußert.

Baulücken in gewachsenen Wohngebieten und in Dorfgebieten unterliegen ebenfalls einer ungebrochen starken Nachfrage; bei geringem Angebot spiegelt sich dies in einem deutlich höheren Preisniveau wider.



Der Gutachterausschuss hat beschlossen, die Bodenrichtwerte für die Zonen, in denen keine geeigneten Kauffälle für die Ermittlung vorlagen, an die lokale Wertentwicklung anzupassen.

### 3.4.2.2 Baureifes Land für mehrgeschossige Bebauung

Der Aufwärtstrend der Fallzahlen für mehrgeschossig bebaubare Grundstücke ist vorüber, im letzten Jahr wurden kaum noch Bauplätze für den Geschosswohnungsbau veräußert.

#### Entwicklung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2024

Im Berichtszeitraum ist bei der Gegenüberstellung der Kauffälle für **mehrgeschossig bebaubare Grundstücke** mit den jeweiligen Bodenrichtwerten vom Richtwerttermin 01.01.2022 zum Richtwerttermin 01.01.2024 ein nahezu gleichbleibendes Niveau zu erkennen. In der Zwickauer Innenstadt ist bei insgesamt nur fünf Kauffällen im Berichtszeitraum eine sinkende Tendenz sichtbar.

Bei der Fortschreibung der Bodenrichtwerte in Gebieten mit sehr wenigen Kauffällen für unbebaute Grundstücke wurden Kaufverträge für bebaute Grundstücke nachbewertet und die Tendenz der letzten Jahre in den einzelnen Zonen herangezogen.

### 3.4.2.3 Gewerbe und Industriegrundstücke

Die Anzahl an gehandelten Gewerbegrundstücken ist in den Jahren 2022/2023 leicht rückläufig.

#### Entwicklung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2024

Die Entwicklung für **Gewerbe- und Industriegrundstücke** lässt ein fast gleichbleibendes Niveau erkennen.

### 3.4.3 Sanierungsgebiete

Der Eigentümer eines Grundstücks im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet hat zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten (§ 154 Abs. 1 BauGB). Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes für das Grundstück besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert, § 154 Abs. 2).

Die Ausgleichsbeträge werden in der Regel nach Abschluss der Sanierung erhoben, können aber auch im Ganzen vor Abschluss der Sanierung abgelöst werden, wenn es der jeweilige Grundstückseigentümer beantragt und es die Kommune zulässt.

Der Bearbeitungsstand der einzelnen Gebiete unterscheidet sich. Eine genaue Auskunft zum Stand der sanierungsbedingten Wertermittlung im Speziellen ist bei der zuständigen Stadt oder Gemeinde beziehungsweise den entsprechend beauftragten Sanierungsträgern zu erfragen.

Die folgende Tabelle ermöglicht eine Übersicht über die einzelnen Verfahren.

Es ist erkennbar, dass mit Ausnahme von zwei Gebieten bereits zonale Gutachten zur sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung vorliegen. In mehreren Gebieten wurde die Satzung bereits aufgehoben und somit das Sanierungsverfahren beendet. In diesen Gebieten werden entweder durch den Gutachterausschuss oder durch freiberufliche Sachverständige Einzelgutachten zur Ermittlung der grundstücksspezifischen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung erstattet. Dies betrifft die Grundstücke, die nicht die Option einer vorzeitigen Ablösung in Anspruch genommen haben.

Zum Stichtag 01.01.2024 war die Satzung in 19 Sanierungsgebieten bereits aufgehoben. Dem Gutachterausschuss liegen noch keine gesicherten Daten vor, welche das Marktgeschehen nach Abschluss der Sanierung verlässlich widerspiegeln. Zur Ableitung wurde, sofern vorhanden, auf Kaufpreise nach Abschluss der Sanierung zurückgegriffen, weiterhin wurden die zonalen Gutachten und Einzelgutachten zur sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in die Betrachtungen einbezogen. In den kommenden Jahren kann dann der Einfluss der Sanierung auf den Bodenwert durch Kauffälle untermauert werden, gegebenenfalls muss die Zonierung in diesen Gebieten auch überarbeitet werden.

Für alle nach dem Stichtag 01.01.2024 abgeschlossenen Gebiete gilt: Der Bodenwert in abgeschlossenen Sanierungsverfahren setzt sich aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenwert zuzüglich der prozentual ermittelten sanierungsbedingten Bodenwert-erhöhung aus dem Gutachten (zu erfragen bei der zuständigen Kommune) zusammen.

Stadt / Gemeinde	Bezeichnung	Verfahrensstand
Crimmitschau	Erweitertes Stadtzentrum	abgeschlossen
Gersdorf	Ortsmitte	abgeschlossen
Glauchau	Stadtkern - Mittelstadt	abgeschlossen
Glauchau	Unterstadt - Leipziger Platz	abgeschlossen
Hartenstein	Stadtkern	abgeschlossen
Hohenstein-Ernstthal	Altmarkt	abgeschlossen
Hohenstein-Ernstthal	Neumarkt	abgeschlossen
Kirchberg	Stadtkern 1	abgeschlossen
Lichtenstein/Sa.	Stadtkern	abgeschlossen
Limbach-Oberfrohna	Innenstadt	vorzeitige Ablöse
Limbach-Oberfrohna	Kändler	vorzeitige Ablöse
Limbach-Oberfrohna	OT Wolkenburg	vorzeitige Ablöse
Meerane	Stadtkern	abgeschlossen
Mülsen	OT Thurm "Ortskern"	abgeschlossen
Mülsen	Zentrum	vorzeitige Ablöse
Oberlungwitz	Stadtzentrum	abgeschlossen
Oberlungwitz	Erweiterter historischer Stadtkern Kirchlehn	abgeschlossen
Reinsdorf	Ortsmitte	vorzeitige Ablöse
Reinsdorf	Ortskern Vielau	abgeschlossen
Waldenburg	Altstadt	abgeschlossen
Waldenburg	Ober- und Mittelstadt	abgeschlossen
Werdau	Am Brühl	vorzeitige Ablöse
Werdau	OT Leubnitz - Bergstraße	abgeschlossen
Werdau	Südliche Innenstadt	im Verfahren
Werdau	Nord	abgeschlossen
Wilkau-Haßlau	Stadtzentrum	abgeschlossen
Zwickau	Bahnhofsvorstadt	vorzeitige Ablöse
Zwickau	Nordvorstadt	vorzeitige Ablöse

Tab. 17: Übersicht über die ausgewiesenen Sanierungsgebiete im Landkreis Zwickau (Stand 04/2024)

### 3.5 Erbbaurechte

Bei einem Erbbaurecht handelt es sich um ein veräußerbares und vererbbares (dingliches) Recht an einem Grundstück, das dem Erbbauberechtigten die Befugnis verleiht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu errichten und zu unterhalten (§ 1 ErbbauVO).

Gegenleistung für das Erbbaurecht ist der Erbbauzins. Der Erbbauzins ist das jährlich wiederkehrende bzw. einmalig kapitalisierte Entgelt, das der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer entrichtet. Häufig wird der Erbbauzins als bestimmter Prozentsatz des Bodenwertes vereinbart.

Die Begründung des Erbbaurechtes, sowie der Verkauf des Grund und Bodens an den Erbbauberechtigten werden im Teilmarkt unbebaute Grundstücke erfasst. Den Verkauf von Erbbaurechten beinhaltet der Teilmarkt bebaute Grundstücke.

Vertragsart	Anzahl
Begründung von Erbbaurechten	5
Verkauf des Grund und Bodens an den Erbbauberechtigten	3
Verkauf von Erbbaurechten (Teilmarkt bebaute Grundstücke)	16

Tab. 18: Erbbaurechtsverträge in den Jahren 2022 bis 2023

Aufgrund der geringen Fallzahl kann zu den Erbbauzinssätzen keine konkrete Aussage getroffen werden. Der Erbbauzinssatz der abgeschlossenen Verträge wies eine große Schwankungsbreite von 2,5 % bis 4,4 % (Mittel 3,3 %) auf. Der Zinssatz ist abhängig von der Nutzung des Grundstückes (gewerblich oder individueller Wohnungsbau) und der Dauer der Erbbaurechtsbestellung (zwischen 20 und 99 Jahren) sowie weiteren Vertragsvereinbarungen.

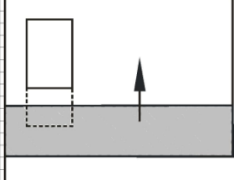
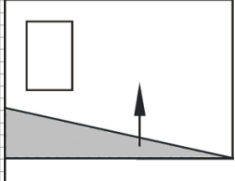
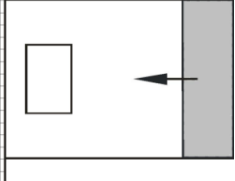
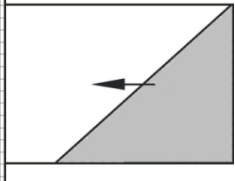
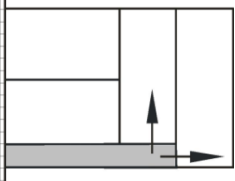
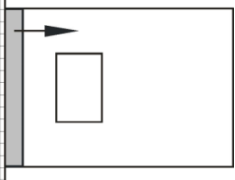
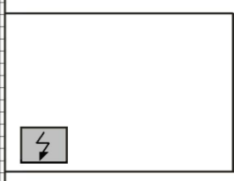
### 3.6 Arrondierungsflächen / unselbständige Teilflächen

Der Begriff „Arrondierung“ bedeutet im Allgemeinen etwas abzurunden. Im Grundstücksverkehr wird damit eine Erweiterung eines bestehenden Grundstückes um eine einzelne, aufgrund ihrer Größe oder ihres Zuschnittes nicht selbständig bebaubare Fläche bezeichnet. Der Erwerb dient in erster Linie dazu, eine bauliche Nutzung zu ermöglichen oder zu erhöhen. Weitere Gründe können u. a. sein: Bereinigung eines Überbaus, Änderung eines ungünstigen Grenzverlaufes, Zukauf von Stellplatzflächen oder Hausgärten, Flächen zur Verbesserung der Erschließung privater Grundstücke. Kaufinteresse besteht hierbei nur bei einem bestimmten Personenkreis. Meist sind dies die Eigentümer der benachbarten Grundstücke.

Erkennbar waren hierbei relativ große Preisspannen in Bezug auf die zugehörigen Bodenrichtwerte. Häufig sind die Kosten der Grundstücksteilung zusätzlich von den Käufern zu zahlen.

Der Kaufpreis ist einerseits vom Nutzen für den Eigentümer des benachbarten Grundstückes abhängig, andererseits aber auch vom Verhandlungsgeschick der jeweiligen Käufer.

In einigen Kommunen wurden bezüglich des Kaufs/Verkaufes von Grundstücken entsprechende Ratsbeschlüsse gefasst. Käufe/Verkäufe erfolgen hier entsprechend.

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis/ (Median) Preisspanne in % vom Bodenrichtwert	Beispiel
<b>1. Arrondierung zu bebauten Grundstücken</b>			
baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung und zur Überbaubereinigung	87	76 % ( 74 % ) 3 % bis 274 %	
seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	84	54 % ( 50 % ) 3 % bis 175 %	
Garten- und Hinterland	141	31 % ( 27 % ) 3 % bis 136 %	
<b>2. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken</b>			
Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstückes wesentlich verbessern	26	92 % ( 92 % ) 2 % bis 183 %	
<b>3. Private Erschließungsflächen / wegfallende Straßenteilflächen</b>			
Flächen, durch die eine Erschließung geschaffen oder verbessert wird	58	61 % ( 86 % ) 2 % bis 142 %	
Rückübertragung von Straßenteilflächen (Verkauf durch Straßenbaulastträger)	85	32 % ( 30 % ) 2 % bis 79 %	
<b>4. Flächen für Anlagen der Ver- und Entsorgung</b>			
Geringfügige Flächen für Anlagen der Ver- und Entsorgung (z.B. Trafo, Druckregelstationen, Wasserleitungen, Kläranlagen)	8	79 % ( 85% ) 38 % bis 100 %	

Tab. 19: Arrondierungsflächen

### 3.7 Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen

Unter Gemeinbedarfsflächen werden Grundstücke verstanden, die durch eine dauerhafte Zweckbindung privatwirtschaftlichem Gewinnstreben entzogen sind. Hierzu zählen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für öffentliche Verwaltungen und Verkehrsflächen.

Da Gemeinbedarfsflächen dauerhaft dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entzogen sind, kann für diese Flächen - rein begrifflich - auch kein Verkehrswert ermittelt werden. Dennoch sind diese Flächen nicht ohne Wert.

Der Käuferkreis ist in solchen Fällen stark eingeschränkt, in der Regel hat hierfür nur ein bestimmter Erwerber Interesse (öffentliche Hand, kirchliche Einrichtungen o. ä.). Bei Ankäufen von Straßenflächen kommt nur ein Straßenbaulastträger (Bund, Land oder Kommune) als Erwerber in Betracht.

Beim freihändigen Ankauf bemisst sich der Wert künftiger Gemeinbedarfsflächen nach dem Entschädigungswert (Institut der Vorwirkung der Enteignung), d. h. in der Regel, der Wert vor der Planfeststellung. Markant ist insbesondere das Segment der zukünftigen Verkehrsflächen im Außenbereich (land- und forstwirtschaftliche Flächen). Hier werden, um Enteignungsverfahren abzuwenden, oftmals Kaufpreise über dem Bodenrichtwert gezahlt.

Kategorie	Anzahl	Preise in €/m <sup>2</sup>	
		Spanne	Mittelwert / (Median)
<b>Verkehrsflächen im Innenbereich</b>			
Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden als Anteil vom maßgeblichen BRW	40	8,30 – 164,00 16% - 100%	26,30 / (21,10) 49 % / (48 %)
nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche als Anteil vom maßgeblichen BRW	164	0,90 – 30,00 2% - 54%	9,71 / (5,67) 19 % / (16 %)
<b>Verkehrsflächen im Außenbereich</b>			
Flächen für Straßenausbau und Straßenneubau	60	0,24 – 5,60	1,67 / (1,27)
<b>sonstige Gemeinbedarfsflächen</b>			
Gemeinbedarfsflächen <sup>(2)</sup> als Anteil vom maßgeblichen BRW	13	2,00 – 71,00 5% - 119%	21,10 / (14,70) 45 % / (37 %)
Sportplatz / Freizeit <sup>(1)</sup>	19	2,00 – 11,00	4,15 / (2,80)
Bach	4	0,56 – 2,04	1,20 / (1,05)
Deich / Damm (Hochwasserschutz)	22	0,78 – 2,70	2,05 / (2,35)

**Tab. 20:** Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen

<sup>(1)</sup> Auswertungszeitraum 2009 bis 2023

<sup>(2)</sup> Auswertungszeitraum 2020 bis 2023

### 3.8 Sonstige Flächen

Die Kategorie sonstige Flächen beinhaltet u. a. Wasserflächen, Abbauflächen sowie bebaute Flächen im Außenbereich. Die Tabelle stellt eine Übersicht über die durchschnittlichen Werte dar. Teilweise wurde auf den Auswertungszeitraum 2017 - 2023 zurückgegriffen, um eine höhere Datendichte zu gewährleisten.

Kategorie	Anzahl	Preise in €/m <sup>2</sup>	
		Spanne	Mittelwert / (Median)
bebaute Flächen im Außenbereich	18	8,30 - 53,30	22,50 / (22,30)
Garagenflächen als Anteil vom maßgeblichen BRW	24	5,00 - 74,00 10 % - 107 %	31,90 / (30,60) 58 % / (60 %)
Parkplatz <sup>(1)</sup>	14	7,30 - 60,00	25,50 / (20,60)
Teiche (Erholung, Fischzucht) <sup>(1)</sup>	31	0,40 - 5,50	1,45 / (1,40)
Abbauflächen <sup>(1)</sup>	21	1,50 - 8,50	3,30 / (3,00)
Unland	12	0,17 - 0,67	0,39 / (0,34)

Tab. 21: sonstige Flächen

<sup>(1)</sup> Auswertungszeitraum 2017 bis 2023

## 4. Bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt bebaute Grundstücke wird wie folgt untergliedert:

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser (ohne gewerblichen Anteil)
- Wohn- und Geschäftshäuser
- Villen, Land- und Bauernhäuser
- Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Gewerbeobjekte
- sonstige bebaute Grundstücke

Die Tab. 22 zeigt die Zahl der registrierten Fälle sowie **Geld- und Flächenumsatz für bebaute Grundstücke** in den **Jahren 2022 bis 2023** gegliedert nach den oben angegebenen Kategorien.

Kategorie	Anzahl		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio. €	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Ein- und Zweifamilienhäuser	741	637	75,0	57,1	119,9	86,9
Villen, Land- u. Bauernhäuser	76	54	143,2	65,4	16,3	8,2
Mehrfamilienhäuser	316	187	28,6	19,6	112,2	34,7
Wohn- und Geschäftshäuser	133	76	11,7	8,2	51,4	13,5
Geschäftshäuser	22	13	4,2	3,3	13,5	7,8
Gewerbeobjekte	76	78	62,3	78,7	118,0	97,9
sonstige bebaute Grundstücke	135	116	47,6	40,9	59,4	9,8
<b>Summe</b>	<b>1.499</b>	<b>1.161</b>	<b>372,5</b>	<b>273,2</b>	<b>490,6</b>	<b>258,8</b>

**Tab. 22:** Umsatz bei bebauten Grundstücken gegliedert nach Gebäudearten in den Jahren 2022 bis 2023

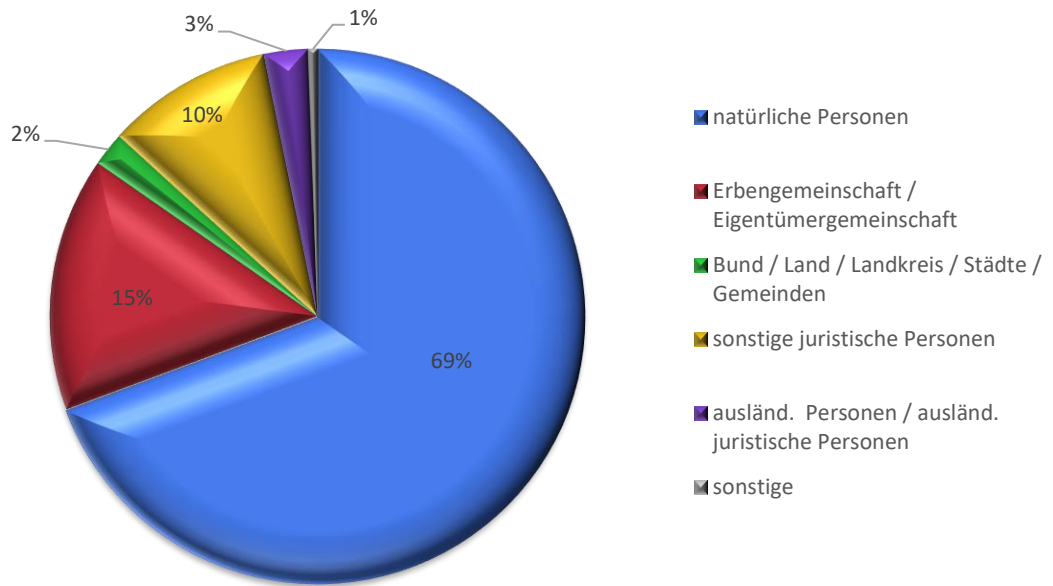
In die allgemeine Umsatzzählung wurden alle in der Kaufpreissammlung registrierten Immobilienübergänge aufgenommen. Die Preisbildung wurde auf der Basis der auswertbaren Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs vorgenommen, von denen die zur Auswertung benötigten Größen bekannt waren. Die Kaufpreise wurden um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bereinigt. Der Median wird aufgrund seiner „Robustheit“ gegenüber Ausreißern in nicht normalverteilten Stichproben angegeben. Der dargestellte Mittelwert bezieht sich auf das einfache arithmetische Mittel.

Im Teilmarkt bebaute Grundstücke war im Jahr 2022 ein leichter Rückgang der Kaufaktivität feststellbar. Dabei reagierte der Markt der Gewerbeimmobilien und im Geschosswohnungsbau als erstes auf die schwierige Wirtschaftslage, in Verbindung mit den Auswirkungen der Corona-Krise. Im Jahr 2023 ist über alle Marktsegmente ein drastischer Einbruch zu verzeichnen. Es gab keine großen Paktetverkäufe oder größere Gewerbeobjekte, die gehandelt wurden.

Der Schwerpunkt bei den veräußerten bebauten Grundstücken liegt dabei deutlich bei Ein- und Zweifamilienhäusern, gefolgt von Mehrfamilienhäusern.

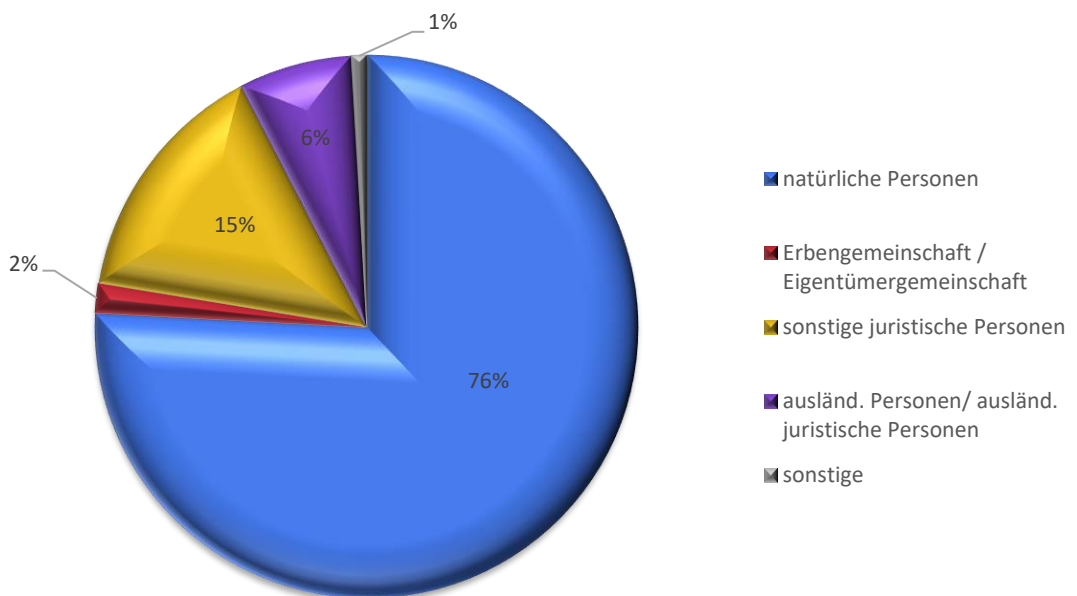
Unter Bezugnahme auf die in der ImmoWertV Anlage 2 angegebenen Modernisierungsgrade wurden den verbalen Beschreibungen unsaniert, tlw. saniert, saniert und Neubau äquivalente Restnutzungsdauern zugeordnet.





**Abb. 24:** Verkäuferkreis im Marktsegment bebaute Grundstücke (Werte gerundet)

Als Verkäufer agierten im Berichtszeitraum in erster Linie Privatpersonen (einzeln 69% oder als Erbengemeinschaft 15 %). Sonstige juristische Personen bilden mit 10% am Verkäufermarkt den zweitgrößten Anteil.



**Abb. 25:** Käuferkreis im Marktsegment bebaute Grundstücke (Werte gerundet)

Der überwiegende Teil der bebauten Grundstücke wurde von Privatpersonen erworben (76 %). Den zweitgrößten Anteil bilden wiederum die juristischen Personen.

#### 4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Für den Berichtszeitraum wurden in der Gruppe Einfamilien- und Zweifamilienhäuser 1.378 Fälle registriert. Der dabei erzielte Geldumsatz betrug rd. 207 Mio. €. Davon konnten 1.159 Verträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ausgewertet werden.

Bei der Auswertung der Kauffälle wurde nicht zwischen der Wohnlage der Objekte differenziert. Es fanden ausschließlich Kaufverträge Berücksichtigung, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden konnten.

Die Ergebnisse der Untersuchung beinhalten die Tabellen 23/1 bis 23/5 auf den folgenden Seiten.

**Bemerkung:** Tabellenwerte mit n=1 bis 3 (nur ein bis 3 auswertbare Kauffälle) sollen lediglich der Information des Marktes dienen. Ableitungen für das betreffende Marktsegment sind hier kaum möglich. Um den Datenschutz zu wahren, werden diese Werte gerundet angegeben.

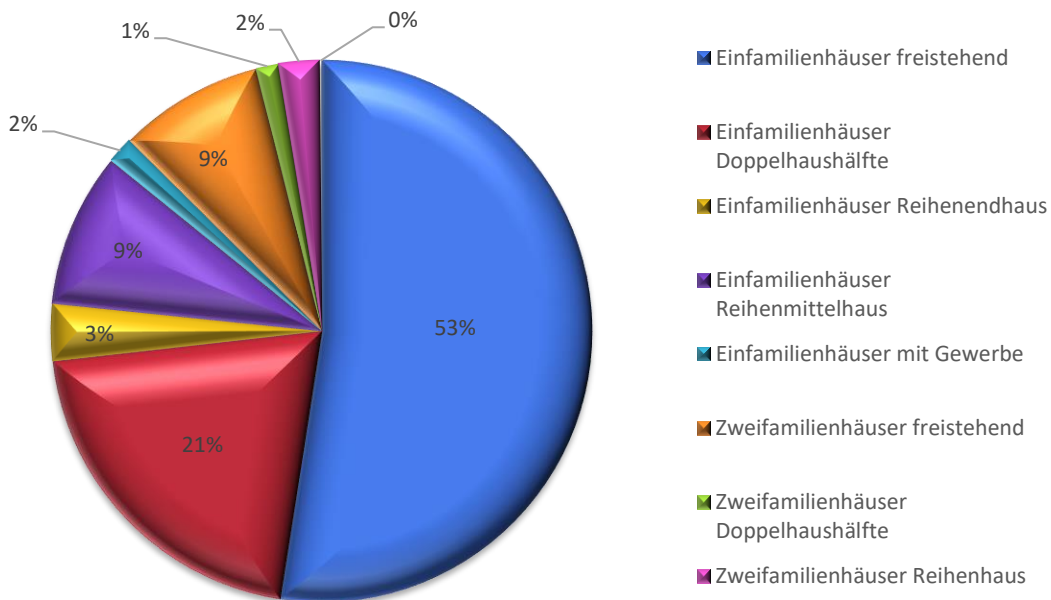


Abb. 26: Verteilung der ausgewerteten Kauffälle im Marktsegment Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebäudeart	n <sup>1)</sup>	Baujahr	Sanierungsgrad	RND Jahre	Mittel (Median) Kaufpreis €	Min Kaufpreis €	Max Kaufpreis €	Mittel (Median) Grundstücks- größe m <sup>2</sup>	Mittel (Median) Wohnfläche m <sup>2</sup>	Mittel (Median) (Wohnfläche) inkl. Bodenanteil €/m <sup>2</sup>	Mittel (Median) (Wohnfläche) ohne Bodenanteil €/m <sup>2</sup>
<b>Einfamilien- häuser freistehend</b>	135	bis 1945	unsaniert/ kaum saniert	ca.<= 15	102.983,- (90.000,-)	13.000,-	346.000,-	697 (650)	134 (130)	787,- (727,-)	432,- (396,-)
	113	bis 1945	teilsaniert	ca. 16-30	188.306,- (175.000,-)	19.000,-	720.000,-	758 (665)	142 (130)	1.344,- (1.222,-)	899,- (851,-)
	9	bis 1945	überwiegend saniert	ca. 31-50	301.444,- (320.000,-)	100.000,-	550.000,-	771 (760)	147 (140)	1.987,- (2.059,-)	1.666,- (1.601,-)
	35	1946-1990	teilsaniert	ca. 16-30	186.057,- (157.000,-)	60.000,-	320.000,-	830 (767)	119 (110)	1.609,- (1.500,-)	930,- (861,-)
	98	1946-1990	überwiegend saniert	ca. 31-50	220.391,- (210.000,-)	40.00,-	450.00,-	797 (700)	120 (120)	1.835,- (1.826,-)	1.361,- (1.311,-)
	3	nach 1990		ca.<= 50	260.000,- (270.000,-)	150.000,-	360.000,-	548 (588)	143 (140)	1.777,- (1.929,-)	1.507,- (1.588,-)
	73	nach 1990		ca.51-69	339.937,- (340.000,-)	140.000,-	607.000,-	681 (635)	130 (125)	2.657,- (2.764,-)	2.214,- (2.296,-)
	25	nach 1990		ca. >=70	389.296,- (395.000,-)	155.000,-	890.000,-	804 (716)	122 (120)	3.201,- (3.234,-)	2.638,- (2.642,-)
	26	nach 1990	<b>Fertigteilhaus</b>	ca. 51-69	278.538,- (285.000,-)	100.000,-	420.000,-	651 (603)	121 (117)	2.309,- (2.196,-)	1.985,- (1.964,-)
	5	nach 1990	<b>Fertigteilhaus</b>	ca. >=70	355.800,- (379.000,-)	260.000,-	460.000,-	668 (624)	130 (125)	2.730,- (2.875,-)	2.239,- (2.298,-)
	1	1946-1990	<b>Holzhaus - teilsaniert</b>	ca. 15-30	95.000,-	-	-	ca. 740	ca. 95	1.000,-	369,-
	3	nach 1990	<b>Holzhaus</b>	ca. 51-69	326.333,- (334.000,-)	295.000,-	350.000,-	855 (866)	130 (130)	2.518,- (2.5000,-)	1.978,- (1.963,-)

<sup>1)</sup> Größe der Stichprobe

**Tab. 23/1:** Ein- und Zweifamilienhäuser, Wiederverkäufe 2022 bis 2023

Gebäudeart	n <sup>1)</sup>	Baujahr	Sanierungsgrad	RND Jahre	Mittel (Median) Kaufpreis €	Min Kaufpreis €	Max Kaufpreis €	Mittel (Median) Grundstücks- größe m <sup>2</sup>	Mittel (Median) Wohnfläche m <sup>2</sup>	Mittel (Median) (Wohnfläche) inkl. Bodenanteil €/m <sup>2</sup>	Mittel (Median) (Wohnfläche) ohne Bodenanteil €/m <sup>2</sup>
<b>EFH mit Einlieger- Wohnung</b>	6	bis 1945	teilsaniert	ca. 16-30	122.500,- (122.500,-)	60.000,-	429.000,-	627 (569)	186 (190)	1.050,- (1.214,-)	788,- (894,-)
	1	bis 1945	überwiegend saniert	ca. 31-50	350.000,-	-	-	ca. 1.000	ca. 260	1.346,-	976,-
	1	1946-1990	teilsaniert	ca. 16-30	230.000,-	-	-	ca. 600	ca. 220	1.045,-	684,-
	3	nach 1990		ca. 51-69	400.000,- (435.000,-)	295.000,-	470.000,-	928 (728)	213 (172)	2.103,- (2.418,-)	1.805,- (2.101,-)
	1	nach 1990		ca. >= 70	950.000,-	-	-	ca. 671	ca. 400	2.375,-	2.231,-
<b>EFH Doppel- haushälfte</b>	68	bis 1945	unsaniert/ kaum saniert	ca. <= 15	103.861,- (110.000,-)	8.000,-	274.000,-	579 (600)	103 (95)	1.057,- (1.100,-)	492,- (473,-)
	81	bis 1945	teilsaniert	ca. 16-30	159.643,- (150.000,-)	15.002,-	300.000,-	630 (609)	109 (110)	1.569,- (1.533,-)	892,- (798,-)
	9	bis 1945	überwiegend saniert	ca. 31-50	235.878,- (241.450,-)	142.000,-	370.000,-	529 (460)	111 (120)	2.223,- (1.993,-)	1.572,- (1.508,-)
	9	1946-1990	teilsaniert	ca. 16-30	150.000,- (142.000,-)	85.000,-	220.000,-	507 (502)	110 (120)	1.439,- (1.214,-)	1.035,- (1.008,-)
	29	1946-1990	überwiegend saniert	ca. 31-50	215.483,- (210.000,-)	123.000,-	350.000,-	566 (505)	115 (110)	1.886,- (1.750,-)	1.381,- (1.348,-)
	17	nach 1990		ca. 51-69	257.014,- (279.000,-)	125.000,-	349.000,-	339 (328)	117 (115)	2.190,- (2.286,-)	1.957,- (1.978,-)

<sup>1)</sup> Größe der Stichprobe

Tab. 24/2: Ein- und Zweifamilienhäuser, Wiederverkäufe 2022 bis 2023

Gebäudeart	n <sup>1)</sup>	Baujahr	Sanierungsgrad	RND Jahre	Mittel (Median) Kaufpreis €	Min Kaufpreis €	Max Kaufpreis €	Mittel (Median) Grundstücks- größe m <sup>2</sup>	Mittel (Median) Wohnfläche m <sup>2</sup>	Mittel (Median) (Wohnfläche) inkl. Bodenanteil €/m <sup>2</sup>	Mittel (Median) (Wohnfläche) ohne Bodenanteil €/m <sup>2</sup>
EFH Reihen- mittelhaus	46	bis 1945	unsaniert/ kaum saniert	ca. <= 15	48.707,- (39.500,-)	9.000,-	165.000,-	236 (200)	120 (125)	415,- (337,-)	309,- (270,-)
	30	bis 1945	teilsaniert	ca. 16-30	127.697,- (130.000,-)	25.000,-	299.000,-	204 (200)	129 (130)	1.042,- (936,-)	864,- (719,-)
	2	bis 1945	überwiegend saniert	ca. 31-50	199.000	-	-	150	125	1.595,-	1.541,-
	2	1946-1990	überwiegend saniert	ca. 31-50	115.000,-	20.000,-	210.000,-	300	125	767,-	605,-
	11	nach 1990		ca. 50-69	205.455,- (190.000,-)	130.000,-	335.000,-	247 (212)	119 (120)	1.748,- (1.625,-)	1.610,- (1.526,-)
	1	nach 1990		ca. >= 70	396.960,-	-	-	ca. 840	ca. 150	2.646,-	2.395,-
EFH Reihen- endhaus	24	bis 1945	unsaniert/ kaum saniert	ca. <= 15	54.456,- (44.000,-)	15.000,-	129.900,-	297 (240)	112 (110)	501,- (485,-)	347,- (304,-)
	9	bis 1945	teilsaniert	ca. 16-30	129.611,- (160.000,-)	30.000,-	182.000,-	265 (250)	119 (120)	1.042,- (995,-)	844,- (878,-)
	1	bis 1945	überwiegend saniert	ca. 31-50	220.000,-	-	-	ca. 170	ca. 160	1.375,-	1.307,-
	1	1946-1990	teilsaniert	ca. 16-30	249.000,-	-	-	ca. 767	ca. 183	1.366,-	775,-
	1	1946-1990	überwiegend saniert	Ca 31-50	155.000,-	-	-	ca. 366	ca. 100	1.550,-	1.201,-
	5	nach 1990		ca. 51- 69	296.000,- (300.000,-)	270.000,-	330.000,-	447 (418)	124 (120)	2.404,- (2.357,-)	2.107,- (2.080,-)

<sup>1)</sup> Größe der Stichprobe

Tab. 25/3: Ein- und Zweifamilienhäuser, Wiederverkäufe 2022 bis 2023

Gebäudeart	n <sup>1)</sup>	Baujahr	Sanierungsgrad	RND Jahre	Mittel (Median) Kaufpreis €	Min Kaufpreis €	Max Kaufpreis €	Mittel (Median) Grundstücks- größe m <sup>2</sup>	Mittel (Median) Wohnfläche m <sup>2</sup>	Mittel (Median) (Wohnfläche) inkl. Bodenanteil €/m <sup>2</sup>	Mittel (Median) (Wohnfläche) ohne Bodenanteil €/m <sup>2</sup>
<b>Zwei- familienhaus freistehend</b>	27	bis 1945	unsaniert/ kaum saniert	ca. <= 15	44.500,- (36.500,-)	15.000,-	200.000,-	649 (700)	196 (195)	618,- (556,-)	391,- (406,-)
	22	bis 1945	teilsaniert	ca. 16-30	223.947,- (197.000,-)	139.836,-	390.000,-	858 (765)	197 (190)	1.175,- (1.053,-)	786,- (776,-)
	1	1946-1990	teilsaniert	ca. 16-30	332.000,-	-	-	ca. 1.472	ca. 290	1.145,-	798,-
	2	1946-1990	überwiegend saniert / voll saniert	ca. 31-50	258.500,-	190.000,-	327.000,-	598	185	1.376,-	1.161,-
	2	nach 1990		ca. 51- 69	620.000,-	490.000,-	750.000,-	922	270	2.317,-	1.989,-
<b>Zwei- familienhaus DHH</b>	10	bis 1945	unsaniert/ kaum saniert	ca. <= 15	101.389,- (91.500,-)	35.000,-	185.000,-	549 (575)	202 (190)	507,- (563,-)	344,- (340,-)
	3	bis 1945	teilsaniert	ca. 16-30	138.333,- (130.000,-)	60.000,-	225.000,-	677 (700)	178 (195)	813,- (1.000,-)	577,- (665,-)
<b>Zwei- familienhaus RMH</b>	8	bis 1945	unsaniert/ kaum saniert	ca. <= 15	46.063,- (44.500,-)	12.000,-	92.500,-	266 (210)	171 (178)	280,- (242,-)	223,- (188,-)
	9	bis 1945	teilsaniert	ca. 16-30	132.567,- (95.000,-)	62.000,-	500.000,-	391 (320)	208 (200)	833,- (762,-)	697,- (702,-)
	1	bis 1945	überwiegend saniert / voll saniert	ca. 31-50	70.000,-	-	-	ca. 320	ca. 140	500,-	439,-
<b>Zwei familienhaus- REH</b>	6	bis 1945	unsaniert/ kaum saniert	ca. <= 15	42.083,- (46.250,-)	20.000,-	60.000,-	243 (213)	162 (170)	259,- (263,-)	212,- (225,-)
	4	bis 1945	teilsaniert	ca. 16-30	156.250,- (151.000,-)	130.000,-	193.000,-	400 (375)	180 (180)	885,- (923,-)	735,- (774,-)

<sup>1)</sup> Größe der Stichprobe

Tab. 26/4: Ein- und Zweifamilienhäuser, Wiederverkäufe 2022 bis 2023

Gebäudeart	n <sup>1)</sup>	Baujahr	Sanierungsgrad	RND Jahre	Mittel (Median) Kaufpreis €	Min Kaufpreis €	Max Kaufpreis €	Mittel (Median) Grundstücks- größe m <sup>2</sup>	Mittel (Median) Wohnfläche m <sup>2</sup>	Mittel (Median) (Wohnfläche) inkl. Bodenanteil €/m <sup>2</sup>	Mittel (Median) (Wohnfläche) ohne Bodenanteil €/m <sup>2</sup>
<b>EFH mit Gewerbe</b>	9	bis 1945	unsaniert/ kaum saniert	ca. <= 15	85.711,- (75.000,-)	25.000,-	200.000,-	554 (265)	207 (174)	426,- (481,-)	288,- (272,-)
	7	bis 1945	teilsaniert	ca. 16-30	168.643,- (200.000,-)	30.000,-	248.000,-	500 (469)	215 (190)	849,- (855,-)	663,- (636,-)
	2	bis 1945	überwiegend saniert	ca. 31-50	262.000,-	190.000,-	334.000,-	340	168	1.568,-	1.192,-
	2	1946-1990	teilsaniert	ca. 16-30	475.000,-	400.000,-	550.000,-	769 (720)	203	2.325,-	1.232,-
<b>Wochen- endhaus</b>	50	1946-1990	unsaniert/ kaum saniert	ca. <= 15	20.628,- (16.000,-)	2.700,-	149.000,-	740 (1055)	38 (35)	534,- (393,-)	214,- (189,-)
	5	1946-1990	teilsaniert	ca. 11-25	20.760,- (12.000,-)	7.300,-	48.000,-	872 (388)	62 (40)	463,- (383,-)	313,- (303,-)
	5	nach 1990		ca. <= 50	55.200,- (47.000,-)	5.000,-	124.000,-	1223 (1416)	57 (60)	958,- (1000,-)	575,- (319,-)

<sup>1)</sup> Größe der Stichprobe

**Tab. 27/5:** Ein- und Zweifamilienhäuser, Wiederverkäufe 2022 bis 2023

## 4.2 Villen, Land- und Bauernhäuser

In der Gruppe Villen, Land- und Bauernhäuser wurde in den Jahren 2022 bis 2023 mit 130 registrierten Fällen ein Geldumsatz von rd. 25 Mio. € erzielt.

Gebäudeart	n <sup>1)</sup>	Baujahr	Sanierungsgrad	RND Jahre	Mittel (Median) Kaufpreis €	Min Kaufpreis €	Max Kaufpreis €	Mittel (Median) Grund- stücksgröße m <sup>2</sup>	Mittel (Median) Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Mittel (Median) (Wohnfläche) inkl. Bodenanteil €/m <sup>2</sup>	Mittel (Median) (Wohnfläche) ohne Bodenan- teil €/m <sup>2</sup>
Villen	3	bis 1945	unsaniert/ kaum sa- niert	ca. <= 15	198.333,- (275.000,-)	35.000,-	285.000,-	2.770 (3.594)	462 (500)	457,- (523,-)	216,- (259,-)
	6	bis 1945	teilsaniert	ca. 16-30	462.143,- (495.000,-)	285.000,-	665.000,-	2.449 (2.169)	421 (377)	1.152,- (1.209,-)	836,- (757,-)
	7	bis 1945	überwiegend saniert / voll saniert	ca. 31-50	581.667,- (567.500,-)	450.000,-	845.000,-	1.435 (1.310)	313 (330)	1.967,- (1.795,-)	1.519,- (1.446,-)

<sup>1)</sup> Größe der Stichprobe

**Tab. 28:** Villen 2022 bis 2023



Gebäudeart	n <sup>1)</sup>	Baujahr	Sanierungsgrad	RND Jahre	Mittel (Median) Kaufpreis €	Min Kaufpreis €	Max Kaufpreis €	Mittel (Median) Grundstücks- größe m <sup>2</sup>	Mittel (Median) Wohn-/ Nutzfläche m <sup>2</sup>	Mittel (Median) (Wohn-/Nutzfläche) inkl. Bodenanteil von max. 2000 m <sup>2</sup> €/m <sup>2</sup>
Land- und Bauernhäuser, Häusleranwesen	6	bis 1945	unsaniert/ kaum saniert	ca. <= 15	72.833,- (69.000,-)	19.000,-	120.000,-	1.282 (1.430)	190 (204)	379,- (373,-)
	8	bis 1945	teilsaniert	ca. 16-30	135.500,- (112.000,-)	70.000,-	290.000,-	1.488 (1.728)	188 (188)	651,- (649,-)
	8	bis 1945	überwiegend saniert / voll saniert	ca. 31-50	208.750,- (207.000,-)	129.000,-	340.000,-	1.614 (2.000)	223 (235)	910,- (894,-)
3- und 4-Seithöfe	8	bis 1945	unsaniert/ kaum saniert	ca. <= 15	162.425,- (170.000,-)	90.000,-	280.000,-	2.050 (2.000)	654 (625)	212,- (204,-)
	17	bis 1945	teilsaniert	ca. 16-30	227.699,- (230.000,-)	80.000,-	330.000,-	2.000	533 (520)	381,- (358,-)
	5	bis 1945	überwiegend saniert / voll saniert	ca. 31-50	380.700,- (360.000,-)	165.000,-	760.000,-	1.992 (2.000)	643 (490)	556,- (599,-)

<sup>1)</sup> Größe der Stichprobe

**Tab. 29:** Bauernhäuser, Häusleranwesen, 3- und 4-Seithöfe 2022 bis 2023

Für die Auswertung der Bauernhäuser, sowie der 3- und 4-Seithöfe wurde der Bebauung eine Fläche von maximal 2.000 m<sup>2</sup> zugeordnet. Die Kaufpreise wurden ggf. um landwirtschaftliche Nutzflächen, Streuobstwiesen, eventuelle Bauplätze und Flächen anderer Nutzungen bereinigt. Die angegebene Restnutzungsdauer bezieht sich jeweils auf das Hauptgebäude, die Wohn- und Nutzflächen beziehen sich auf das gesamte Objekt.

Bei den vorstehend ausgewerteten Bauernhäusern handelt es sich um Objekte mit einem Baujahr zwischen 1750 und 1950, teilunterkellert, 1- bis 2-geschossig. Die Raumhöhen liegen im EG unter 2,50 m und im OG häufig um 2,0 m. Die ausgewerteten 3- bzw. 4-Seithöfe bestehen aus einem Wohnhaus sowie zwei oder drei weiteren Nebengebäuden, ehemals errichtet als Scheune und Stallung. Häufig sind sie in die Denkmalliste eingetragen.

### 4.3 Mehrfamilienhäuser

Für den Berichtszeitraum wurden in der Gruppe Mehrfamilienhäuser 504 Fälle registriert. Der dabei erzielte Geldumsatz betrug rd. 164 Mio. €. Davon konnten 426 ausgewertet werden.

#### 4.3.1 Stadt Zwickau

Gebäudeart	n <sup>1)</sup>	Baujahr	Sanierungsgrad	RND Jahre	Mittel (Median) Kaufpreis €	Min Kaufpreis €	Max Kaufpreis €	Mittel (Median) Grundstücks- größe m <sup>2</sup>	Mittel (Median) Wohnfläche m <sup>2</sup>	Mittel (Median) (Wohn- fläche) inkl. Bodenanteil €/m <sup>2</sup>	Mittel (Median) (Wohn- fläche) ohne Bodenanteil €/m <sup>2</sup>	Er- trags- faktor
<b>MFH 3 - 4 Wohn- einheiten</b>	7	bis 1945	unsaniert/ kaum sa- niert	ca. <= 15	48.471,- (39.200,-)	20.000,-	100.000,-	430 (380)	304 (318)	166,- (152,-)	123,- (103,-)	./.
	22	bis 1945	teilsaniert	ca. 16-30	212.850,- (209.500,-)	125.000,-	460.000,-	647 (625)	286 (288)	788,- (809,-)	557,- (538,-)	16
	6	bis 1945	überwiegend saniert	ca. 31-50	348.167,- (300.000,-)	180.000,-	525.000,-	503 (510)	314 (326)	1.105,- (1.052,-)	957,- (892,-)	17
	4	bis 1945 ab 1990	voll saniert / Neubau	ca. 51-70	468.500,- (477.000,-)	270.000,-	650.000,-	553 (484)	231 (239)	1.995,- (2.083,-)	1.656,- (1.728,-)	17

<sup>1)</sup> Größe der Stichprobe

**Tab. 30/1:** Mehrfamilienhäuser 2022 bis 2023 - Stadt Zwickau

Gebäudeart	n <sup>1)</sup>	Baujahr	Sanierungsgrad	RND  Jahre	Mittel (Median) Kaufpreis  €	Min Kaufpreis  €	Max Kaufpreis  €	Mittel (Median) Grundstücks- größe  m <sup>2</sup>	Mittel (Median) Wohnfläche  m <sup>2</sup>	Mittel (Median) (Wohn- fläche) inkl. Bodenanteil  €/m <sup>2</sup>	Mittel (Median) (Wohn- fläche) ohne Bo- denanteil  €/m <sup>2</sup>	Ertrags- faktor
<b>MFH 5 - 10 Wohn- einheiten</b>	7	bis 1945	unsaniert/ kaum sa- niert	ca. <= 15	108.399,- (110.000,-)	11.800,-	210.000,-	576 (440)	453 (490)	233,- (328,-)	182,- (266,-)	13
	23	bis 1945	teilsaniert	ca. 16-30	386.379,- (288.000,-)	155.000,-	1.000.000,-	700 (596)	457 (421)	845,- (798,-)	713,- (662,-)	16
	17	bis 1945	überwiegend saniert	ca. 31-50	700.425,- (750.000,-)	400.000,-	1.100.000,-	791 (759)	543 (528)	1.286,- (1.295,-)	1.066,- (1.063,-)	19
	2	bis 1945 ab 1990	voll saniert / Neubau	ca. 51-70	1.040.000,-	390.000,-	1.690.000,-	841	648	1.431,-	1.181,-	19
<b>MFH &gt;10 Wohn- einheiten</b>	2	bis 1945	unsaniert/ kaum sa- niert	ca. <= 15	170.000,-	117.000,-	223.000,-	1.286	1.098	160,-	154,-	./.
	5	bis 1945	teilsaniert	ca. 16-30	941.395,- (753.000,-)	436.773,-	1.867.204,-	1.614 (1.345)	1.168 (684)	853,- (753,-)	740,- (688,-)	20
	5	1960-1989	teilsaniert	ca. 15-30	3.410.000,- (4.100.000,-)	1.670.000,-	4.820.000,-	6.970 (9.669)	5.916 (7.107)	606,- (577,-)	553,- (516,-)	15
	2	bis 1945	überwiegend saniert	ca. 31-50	5.378.123,-	3.756.246,-	7.000.000,-	6.350	1.262	1.431,-	1.266,-	20

<sup>1)</sup> Größe der Stichprobe

Tab. 31/2: Mehrfamilienhäuser 2022 bis 2023 - Stadt Zwickau

### 4.3.2 Landkreis (ohne Stadt Zwickau)

Gebäudeart	n <sup>1)</sup>	Baujahr	Sanierungsgrad	RND Jahre	Mittel (Median) Kaufpreis €	Min Kaufpreis €	Max Kaufpreis €	Mittel (Median) Grundstücks- größe m <sup>2</sup>	Mittel (Median) Wohnfläche m <sup>2</sup>	Mittel (Median) (Wohn- fläche) inkl. Bodenanteil €/m <sup>2</sup>	Mittel (Median) (Wohn- fläche) ohne Bodenanteil €/m <sup>2</sup>	Ertrags- faktor
<b>MFH 3 - 4 Wohn- einheiten</b>	67	bis 1945	unsaniert/ kaum sa- niert	ca. <= 15	67.085,- (55.000,-)	10.000,-	199.000,-	442 (370)	305 (275)	234,- (234,-)	172,- (178,-)	11
	74	bis 1945	teilsaniert	ca. 16-30	182.054,- (165.000,-)	45.000,-	533.000,-	598 (475)	271 (250)	675,- (655,-)	525,- (508,-)	15
	23	bis 1945	überwiegend saniert	ca. 31-50	264.935,- (250.000,-)	140.000,-	500.000,-	621 (620)	27 (250)	1.020,- (971,-)	823,- (812,-)	16
	2	bis 1945 ab 1990	voll saniert / Neubau	ca. 51-70	390.892,-	361.783,-	420.000,-	1.335	220	1.784,-	1.349,-	./.
<b>MFH 5 - 10 Wohn- einheiten</b>	47	bis 1945	unsaniert/ kaum sa- niert	ca. <= 15	81.028,- (70.000,-)	5.000,-	225.000,-	587 (470)	453 (430)	200,- (176,-)	150,- (145,-)	11
	71	bis 1945	teilsaniert	ca. 16-30	268.000,- (250.000,-)	119.000,-	526.882,-	767 (600)	412 (368)	656,- (644,-)	544,- (536,-)	14
	11	bis 1945	überwiegend saniert	ca. 31-50	502.309,- (450.000,-)	275.000,-	1.050.000,-	781 (760)	424 (390)	1.177,- (1.154,-)	1.039,- (991,-)	17
	2	bis 1945 ab 1990	voll saniert / Neubau	ca. 51-70	704.222,-	328.445,-	1.080.000,-	1.017	418	1682,-	1.533,-	16

<sup>1)</sup> Größe der Stichprobe

Tab. 32/1: Mehrfamilienhäuser 2022 bis 2023 - Landkreis (ohne Stadt Zwickau)

Gebäudeart	n <sup>1)</sup>	Baujahr	Sanierungsgrad	RND  Jahre	Mittel (Median) Kaufpreis  €	Min Kaufpreis  €	Max Kaufpreis  €	Mittel (Median) Grundstücks- größe  m <sup>2</sup>	Mittel (Median) Wohnfläche  m <sup>2</sup>	Mittel (Median) (Wohn- fläche) inkl. Bodenanteil  €/m <sup>2</sup>	Mittel (Median) (Wohn- fläche) ohne Bodenanteil  €/m <sup>2</sup>	Er- trags- faktor
<b>MFH &gt;10 Wohn- einheiten</b>	4	bis 1945	<b>unsaniert/ kaum sa- niert</b>	ca. <= 15	181.375,- (113.750,-)	18.000,-	480.000,-	2.643 (295)	1.024 (630)	149,- (149,-)	138,- (137,-)	./.
	7	bis 1945	<b>teilsaniert</b>	ca. 16-30	593.071,- (600.000,-)	340.000,-	927.828,-	1.200 (1.109)	862 (908)	716,- (673,-)	603,- (612,-)	15
	2	bis 1945	<b>überwiegend saniert</b>	ca. 31-50	1.850.000,-	1.700.000,-	2.000.000,-	3.085	1.627	1.168,-	1.036,-	18
	3	1960-1989	<b>überwiegend saniert</b>	ca. 31-50	1.410.000,- (1.750.000,-)	659.687,-	1.821.000,-	4.053	2.710	622,- (492,-)	508,- (458,-)	12

<sup>1)</sup> Größe der Stichprobe

**Tab. 33/2:** Mehrfamilienhäuser 2022 bis 2023 - Landkreis (ohne Stadt Zwickau)

## 4.4 Wohn- und Geschäftshäuser

Bei den Wohn- und Geschäftshäusern wurde im Berichtszeitraum mit 208 registrierten Fällen ein Geldumsatz von rd. 63 Mio. € erreicht. Davon konnten 171 ausgewertet werden.

### 4.4.1 Stadt Zwickau

Als Innenstadtlage wurde definiert:

#### **Zone Ia Hauptgeschäftslage**

Die Ia-Geschäftslagen kennzeichnen die Spitzenlagen im Zwickauer Stadtzentrum und stehen für höchste Passantenfrequenz.

Ausgewählte Standorte sind: *Innere Plauensche Straße, Äußere Plauensche Straße, Magazinstraße, Marienplatz, Hauptmarkt*

#### **Zone Ib erweiterte Hauptgeschäftslage**

Die 1b-Geschäftslagen der Zwickauer Innenstadt präsentieren attraktive Handelsstandorte, die sich durch hohe aber nicht höchste Passantenfrequenzen auszeichnen. Sie weisen einen dichten Geschäftsbesatz, jedoch ebenso vereinzelt Unterbrechungen durch andere Nutzungen auf.

Ausgewählte Standorte sind: *Hauptstraße, Schumannplatz, Peter-Breuer-Straße, Marienstraße, Münzstraße, Innere Schneeberger Straße*

Gebäudeart	n <sup>1)</sup>	Baujahr	Sanierungsgrad	RND Jahre	Mittel (Median) Kaufpreis €	Min Kaufpreis €	Max Kaufpreis €	Mittel (Median) Grundstückgröße m <sup>2</sup>	Mittel (Median) Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	Mittel (Median) (Wohn-/Nutzfläche) inkl. Bodenanteil €/m <sup>2</sup>	Mittel (Median) (Wohn-/Nutzfläche) ohne Bodenanteil €/m <sup>2</sup>	Ertragsfaktor
<b>WGH Gewerbeanteil &lt; 20 %</b>	4	bis 1945	unsaniert/ kaum saniert	ca. <=15	80.750,- (85.000,-)	25.000,-	128.000,-	509 (405)	304 (316)	251,- (267,-)	181,- (167,-)	./.
	11	bis 1945	teilsaniert	ca. 16-30	459.727,- (430.000,-)	160.000,-	800.000,-	557 (490)	594 (650)	774,- (730,-)	616,- (550,-)	16
	3	bis 1945	überwiegend saniert	ca. 31-50	823.333,- (780.000,-)	470.000,-	1.220.000,-	553 (530)	552 (590)	1.506,- (1.560,-)	1.256,- (1.229,-)	23
<b>WGH Gewerbeanteil 20% - 50%</b>	7	bis 1945	unsaniert/ kaum saniert	ca. <= 15	160.429,- (140.000,-)	15.000,-	390.000,-	498 (451)	485 (380)	311,- (238,-)	246,- (226,-)	./.
	12	bis 1945	teilsaniert	ca. 16-30	339.583,- (285.000,-)	180.000,-	800.000,-	450 (400)	647 (650)	535,- (491,-)	473,- (418,-)	13
	3	nach 1990		ca. 50-70	1.314.333,- (400.000,-)	353.000,-	3.190.000,-	929 (1.238)	1.016 (503)	1.044,- (917,-)	964,- (789,-)	16
<b>WGH Gewerbeanteil &gt; 50 %</b>	4	bis 1945	teilsaniert	ca. 15-30	507.250,- (419.500,-)	120.000,-	1.070.000,-	371 (385)	627 (638)	810,- (807,-)	590,- (576,-)	13
	3	bis 1945	überwiegend saniert / (Innenstadt)	ca. 31-50	925.000,- (850.000,-)	825.000,-	1.100.000,-	682 (743)	574 (459)	1.672,- (1.797,-)	1.190,- (1.345,-)	19.
	2	bis 1945 ab 1990	überwiegend saniert saniert / Neubau (ohne Innenstadt)	ca. 31-50	717.500,-	650.000,-	785.000,-	2.161	1.346	553,-	497,-	./.

<sup>1)</sup> Größe der Stichprobe

Tab. 34: Wohn- und Geschäftshäuser 2022 bis 2023 – Stadt Zwickau

### 4.4.2 Landkreis (ohne Stadt Zwickau)

Gebäudeart	n <sup>1)</sup>	Baujahr	Sanierungsgrad	RND Jahre	Mittel (Median) Kaufpreis €	Min Kaufpreis €	Max Kaufpreis €	Mittel (Median) Grundstücks- größe m <sup>2</sup>	Mittel (Median) Wohn-/Nutz- fläche m <sup>2</sup>	Mittel (Median) (Wohn-/Nutz- fläche) inkl. Bodenanteil €/m <sup>2</sup>	Mittel (Median) (Wohn-/Nutz- fläche) ohne Bodenanteil €/m <sup>2</sup>	Ertrags- faktor
<b>WGH Gewerbe- anteil &lt; 20 %</b>	10	bis 1945	unsaniert/ kaum saniert	ca. <= 15	45.950,- (39.250,-)	15.000,-	80.000,-	5156 (303)	341 (333)	170,- (128,-)	101,- (102,-)	./.
	17	bis 1945	teilsaniert	ca. 16-30	244.616,- (210.000,-)	93.000,-	535.000,-	464 (390)	465 (339)	558,- (510,-)	471,- (480,-)	14
	5	bis 1945 / nach 1990	überwiegend saniert / Neubau	ca. 31-50	494.100,- (525.000,-)	265.000,-	660.000,-	945 (730)	500 (497)	991,- (981,-)	833,- (843,-)	18
<b>WGH Gewerbe- anteil 20% - 50%</b>	20	bis 1945	unsaniert/ kaum saniert	ca. <= 15	79.275,- (55.000,-)	15.000,-	350.000,-	436 (362)	473 (390)	160,- (168,-)	128,- (105,-)	14
	31	bis 1945	teilsaniert	ca. 16-30	216.464,- (180.000,-)	67.000,-	600.000,-	765 (590)	442 (370)	519,- (470,-)	387,- (379,-)	15
	6	bis 1945	überwiegend saniert	ca. 31-50	352.148,- (235.000,-)	175.000,-	736.000,-	461 (480)	387 (266)	902,- (907,-)	782,- (770,-)	./.
	4	nach 1990		ca. 50-70	362.500,- (365.000,-)	300.000,-	420.000,-	1.656 (1.282)	469 (460)	773,- (752,-)	652,- (623,-)	22
<b>WGH Gewerbe- anteil &gt; 50 %</b>	2	bis 1945	unsaniert/ kaum saniert	ca. <= 15	132.500,-	70.000,-	195.000,-	1092	1.578	89,-	76,-	./.
	7	bis 1945	teilsaniert	ca. 16-30	238.143,- (210.000,-)	80.000,-	480.000,-	1.518 (590)	684 (534)	384,- (367,-)	273,- (234,-)	./.
	6	bis 1945 / nach 1990	überwiegend saniert / Neubau	ca. 31-50	442.083,- (428.750,-)	200.000,-	700.000,-	1.650 (1.542)	954 (1.012)	548,- (491,-)	411,- (418,-)	11

<sup>1)</sup> Größe der Stichprobe

Tab. 35: Wohn- und Geschäftshäuser 2022 bis 2023 – Landkreis (ohne Stadt Zwickau)



## 4.5 Gewerbeobjekte

In diesem Bereich wurde im Berichtszeitraum mit 210 registrierten Fällen ein Geldumsatz von rd. 285 Mio. € erzielt. Zur Auswertung der Handelsimmobilien wurden die Gesamtflächen (Verkaufsfläche und Lager) und die Gesamtmieten herangezogen.

Gebäudeart	n <sup>1)</sup>	Baujahr	Sanierungsgrad	RND Jahre	Mittel (Median) Kaufpreis €	Min Kaufpreis €	Max Kaufpreis €	Mittel (Median) Grundstücks- größe m <sup>2</sup>	Mittel (Median) Wohn-/Nutz- fläche m <sup>2</sup>	Mittel (Median) (Wohn-/Nutz- fläche) inkl. Bodenanteil €/m <sup>2</sup>	Mittel (Median) (Wohn-/Nutz- fläche) ohne Bodenanteil €/m <sup>2</sup>	Ertrags- faktor
<b>Geschäfts- häuser, Büro- und Verwaltungs- gebäude</b>	7	bis 1945	unsaniert/ kaum saniert	ca. <= 15	215.143,- (225.000,-)	85.000,-	400.000,-	1.938 (1.487)	959 (925)	213,- (200,-)	128,- (102,-)	7
	8	bis 1945	teilsaniert	ca. 16-30	418.160,- (232.500,-)	50.000,-	1.170.000,-	1.196 (947)	754 (515)	501,- (520,-)	379,- (320,-)	11
	6	bis 1945 / nach 1990	überwiegend saniert / Neubau	ca. 31-50	1.532.509,- (1.474.027,-)	611.000,-	3.000.000,-	3.820 (2.955)	2.182 (1.927)	991,- (872,-)	877,- (812,-)	16
	2	bis 1945	überwiegend saniert (Innenstadt Zwickau)	ca. 31-50	2.706.500,-	2.000.000,-	3.413.000,-	1.302	1.119	2.560,-	1.827,-	8
<b>Einkaufs- märkte</b>	4	ab 1970	kaum saniert / leerste- hend	ca. <= 10	132.500,- (125.000,-)	100.000,-	180.000,-	2.433 (2.451)	782 (752)	261,- (212,-)	130,- (93,-)	./.
	2	nach 1990	kaum saniert / vermie- tet	ca. <= 10	3.038.377,-	675.000,-	5.401.754,-	9.803	3.374	798,-	627,-	17
	6	nach 1990	teilsaniert	ca. 11-20	1.679.414,- (1.793.327,-)	700.000,-	2.431.000,-	4.571 (5.193)	1.054 (1.058)	1.587,- (1.560,-)	1.253,- (1.213,-)	14.
	4	nach 1990	überwiegend saniert / Neubau	ca. 21-30	5.022.403,- (3.464.200,-)	1.350.000,-	13.725.000,-	7.472 (6.030)	1.989 (1.310)	2.486,- (2.549,-)	2.174,- (2.365,-)	16
<b>Gaststätten</b>	6	bis 1945	teilsaniert	ca. 16-30	307.000,- (315.000,-)	132.000,-	450.000,-	1.647 (1.690)	551 (545)	587,- (532,-)	462,- (446,-)	13

<sup>1)</sup> Größe der Stichprobe

**Tab. 36:** Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einkaufsmärkte und Gaststätten 2022 bis 2023

Gebäudeart	n <sup>1)</sup>	Baujahr	Sanierungsgrad	RND Jahre	Mittel (Median) Kaufpreis €	Min Kaufpreis €	Max Kaufpreis €	Mittel (Median) Grundstücks- größe m <sup>2</sup>	Mittel (Median) Wohn-/Nutz- fläche m <sup>2</sup>	Mittel (Median) (Wohn-/Nutz- fläche) inkl. Bodenanteil €/m <sup>2</sup>	Mittel (Median) (Wohn-/Nutz- fläche) ohne Bodenanteil €/m <sup>2</sup>	Ertrags- faktor
<b>Gewerbehallen, Werkstätten, Produktionsgebäude</b>	19		unsaniert/ kaum saniert	ca. <= 10	455.579,- (200.000,-)	42.000,-	1.925.000,-	11.323 (4.314)	2.237 (1.440)	226,- (200,-)	77,- (68,-)	11
	29		teilsaniert	ca. 11-20	865.412,- (351.000,-)	80.000,-	8.677.247,-	6.328 (2.830)	1.842 (690)	520,- (550,-)	311,- (264,-)	14
	8		überwiegend saniert / Neubau	ca. 21-40	2.010.091,- (1.206.864,-)	200.000,-	7.748.000,-	7.344 (4.259)	2.356 (1.288)	932,- (926,-)	708,- (702,-)	13
<b>Lagerhallen</b>	7		unsaniert/ kaum saniert	ca. <= 10	211.193,- (135.000,-)	33.000,-	827.500,-	4.371 (1.654)	1.675 (460)	236,- (225,-)	78,- (86,-)	./.
	3		teilsaniert	ca. 11-20	258.333,- (250.000,-)	100.000,-	425.000,-	2.765 (3.114)	548 (690)	559,- (513,-)	242,- (257,-)	./.
	1		überwiegend saniert / Neubau	ca. 21-40	422.000	-	-	ca. 2.300	ca. 600	713,-	415,-	./.
<b>Logistik</b>	7	nach 1990		ca. 15-30	8.925.980,- (7.880.536,-)	1.100.000,-	18.787.818,-	37.666 (30.480)	15.789 (10.800)	602,- (486,-)	452,- (363,-)	18

<sup>1)</sup> Größe der Stichprobe,

**Tab. 37:** Gewerbeobjekte, Werkstatt- und Produktionsgebäude, Lager- und Logistikhallen 2022 bis 2023

## 4.7 Sonstige bebaute Grundstücke

Die Gruppe sonstige bebaute Objekte beinhaltet Gebäude für Sportstätten, Garagen sowie Gebäude, für die keine Zuordnung ermittelt werden konnte.

Ferner wurden in dieser Kategorie Grundstücke mit abbruchreifen Gebäuden erfasst. Es handelt sich dabei um Grundstücke, die laut Kaufvertrag bzw. Auskunft der Käufer nach dem Abbruch für eine Neubebauung erworben worden sind. Sie fanden außerdem Berücksichtigung bei der Ableitung der Bodenrichtwerte (siehe Kapitel 3.4.1.1 des Marktberichts).

**Bemerkung:** Im Bedarfsfall sind bei Vorliegen eines berechtigten Interesses nähere Auskünfte zu diesen Erwerbsvorgängen auf dem Wege einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu erfragen.

### Freistehende Einzelgaragen / Reihengaragen

Die Auswertung von Verkäufen von Einzelgaragen und Reihengaragen ergab nachfolgende Durchschnittswerte. Hierbei wurden Grundstücke bis zu einer Gesamtfläche je Garage von 250 m<sup>2</sup> berücksichtigt.

**Bei der Auswertung der Kauffälle für Garagen war eine starke regionale Abhängigkeit entsprechend der Stellplatzsituation feststellbar.**

Lage	Anzahl	Ø Kaufpreis inkl. Bodenwert je Stellplatz €	Ø Anteil Grundstücks- Größe je Stellplatz m <sup>2</sup>	Kaufpreis Minimum €	Kaufpreis Maximum €
<b>Landkreis Zwickau gesamt</b>					
Stadt Zwickau <sup>(1)</sup>	76	8.141,-	56	750,-	18.000,-
Landkreis	95	9.764,-	56	2.000,-	14.700,-

<sup>(1)</sup> Auswertungszeitraum 2017 bis 2023

**Tab. 38:** freistehende Einzelgaragen, Reihengaragen

Eine detaillierte Auswertung anderer Objekte wurde nicht durchgeführt.

## 5. Wohnungs- und Teileigentum

Im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum konnten im Berichtszeitraum sowohl für **Erstverkäufe, als auch für Weiterverkäufe sinkende Fallzahlen** registriert werden.

Da sich erfahrungsgemäß die Preise für Wohnungs- und Teileigentum an der Nachfrage und damit an der Größe der Gemeinde orientieren, wurden bei der statistischen Aufbereitung der Daten die Städte und Gemeinden entsprechend ihrer Einwohnerzahl in drei Größenklassen eingeteilt:

- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| 1. mehr als 50.000 Einwohner    | Stadt Zwickau   |
| 2. 18.000 bis 49.000 Einwohner  | Limbach-Oberfrohna, Glauchau,<br>Werdau, Crimmitschau |
| 3. weniger als 18.000 Einwohner | sonstige Gemeinden                                    |

Die Auswertung erfolgte gemeinsam für die Jahre 2022 - 2023. Dabei wurde jeweils in folgende Kategorien unterschieden:

### 1. Umwandlung Wohnungseigentum - Sanierter Altbau

- Transaktionen, die vor dem Verkauf Mietwohnungen (oder auch leerstehende Wohnungen) in einem Mehrfamilienhaus/ Wohn- und Geschäftshaus waren und nach einer Teilungserklärung erstmalig als Wohnungseigentum bis 3 Jahre nach Sanierung verkauft worden sind.  
(danach erfolgt Zuordnung zu Nummer 3)

### 2. Erstverkäufe Wohnungseigentum - nach Neubau

- Transaktionen über neu erstelltes Wohnungseigentum an den Erstnutzer bis 3 Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes.  
(danach erfolgt Zuordnung zu Nummer 4)

### 3. Weiterverkäufe - Wohnungseigentum - Baujahr bis 1990

- Transaktionen über gebrauchtes Wohnungseigentum

### 4. Weiterverkäufe - Wohnungseigentum - Baujahr ab 1991

- Transaktionen über gebrauchtes Wohnungseigentum

### 5. Erstverkäufe Teileigentum

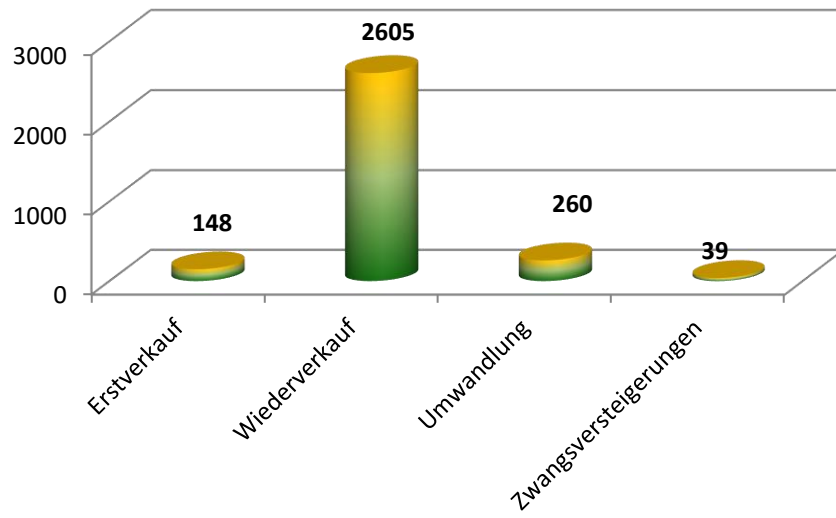
- Transaktionen über neu erstellte Wirtschaftsimmobilien in der Rechtsform "Teileigentum" (nicht zu Wohnzwecken geeignet), sowohl Verkäufe von neuen Objekten, als auch Verkäufe nach Umwandlung.

### 6. Weiterverkäufe Teileigentum

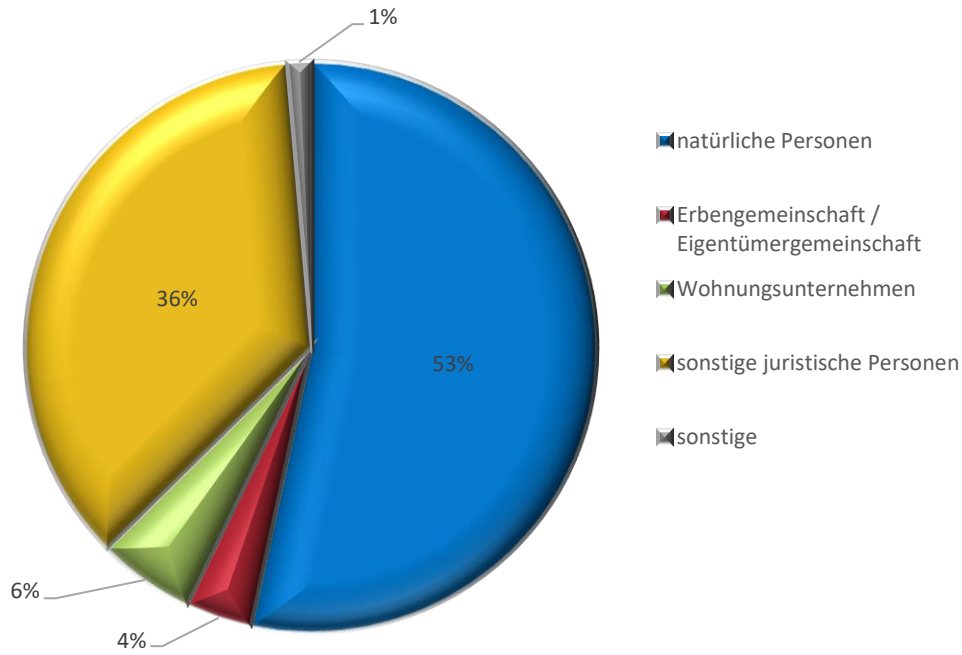
- Transaktionen über gebrauchte Wirtschaftsimmobilien in der Rechtsform „Teileigentum“ (nicht zu Wohnzwecken geeignet)

Die angegebenen Werte beinhalten den jeweiligen Miteigentumsanteil am Grund und Boden.

Die Kauffälle wurden um eventuell vorhandene Teilbeträge für Stellplätze bzw. Einbauküchen o. ä. bereinigt.

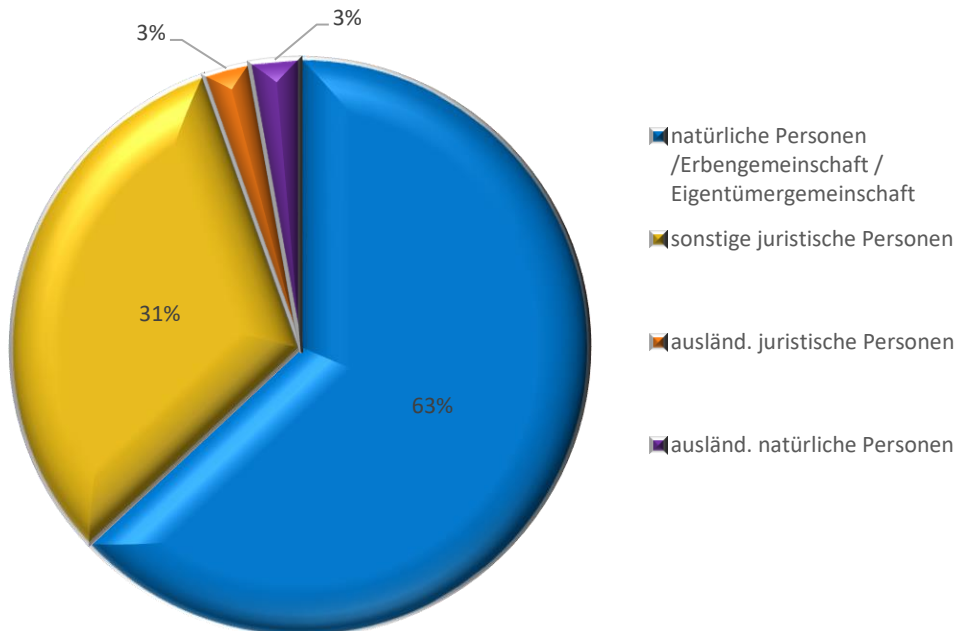


**Abb. 27:** Verteilung der Erwerbsvorgänge im Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum 2022 bis 2023



**Abb. 28:** Verkäuferkreis im Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum 2022 bis 2023

Als Verkäufer agierten im Berichtszeitraum am Teilmarkt für Wohnungs- und Teileigentum zum überwiegenden Teil natürliche Personen (53 %).



**Abb. 29:** Käuferkreis im Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum 2022 bis 2023

Als Käufer agierten im Berichtszeitraum im Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum zum überwiegenden Teil Privatpersonen.

## 5.1 Wohnungs- und Teileigentum – Stadt Zwickau

### 5.1.1 Wohnungseigentum, Erstverkäufe – Stadt Zwickau

Erstverkäufe von Wohnungseigentum sind definiert als erstmalige Veräußerung von Eigentumswohnungen, die mit dieser unmittelbaren Zweckbindung errichtet wurden (Neubauten) oder ursprünglich als Mietwohnung errichtet wurden und nach Bescheinigung der Abgeschlossenheit und notarieller Teilungserklärung als Eigentumswohnung unsaniert, tlw. saniert bzw. voll saniert (Altbau) verkauft wurden.

Die Auswertung der Kauffälle erfolgte für folgende Baujahresgruppen:

- |                  |                  |                  |
|------------------|------------------|------------------|
| 1. bis 1918      | 2. 1919 bis 1948 | 3. 1949 bis 1969 |
| 4. 1970 bis 1990 | 5. nach 1990     |                  |

Nachstehend sind die durchschnittlichen Preise für Wohnungseigentum im Erstverkauf, unterteilt nach den oben angegebenen Baujahresgruppen, aufgeführt. Es wurde eine weitere Differenzierung nach Wohnungsgrößen und Sanierungszustand vorgenommen.

Bei der Bildung der Mittelwerte / des Medians fanden nur Kauffälle Berücksichtigung, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr abgeschlossen wurden und von denen alle zur Auswertung benötigten Größen bekannt waren. Die für die Auswertung herangezogenen Kaufpreise wurden um die Kosten für Stellplätze bzw. Garagen bereinigt.

Die angegebenen Werte beinhalten den jeweiligen Miteigentumsanteil am Grund und Boden.

Die Ableitung der Ertragsfaktoren erfolgte für sanierte Wohnungen aus dem Verhältnis des Kaufpreises zum Rohertrag. Bei der Bestimmung von Roherträgen wurden die tatsächlich gezahlten Nettokaltmieten bzw. Mieten in Anlehnung an den Mietspiegel 2021 der Stadt Zwickau zu Grunde gelegt.

#### 5.1.1.1 Umwandlung / Erstverkäufe - Auswertung nach Baujahresgruppen – Altbau

##### Umwandlung - Baujahresgruppe bis 1918

##### sanierte Eigentumswohnungen Umwandlung

Wohnfläche (WF) m <sup>2</sup>	Größe der Stichprobe	Ø Wohnfläche (Median) m <sup>2</sup>	Ø Preis je m <sup>2</sup> WF (Median) €/m <sup>2</sup>	Spanne €/m <sup>2</sup>		Ø Ertragsfaktor
				Min	Max	
≤ 50	54	39 (43)	3.383,- (2.625,-)	1.982,-	5.028,-	36
51 - 75	66	64 (63)	3.016,- (2.472,-)	1.500,-	5.392,-	40
≥ 76	59	93 (87)	3.187,- (2.536,-)	1.647,-	4.894,-	43

**Tab. 39:** Kaufpreise Umwandlung für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – Stadt Zwickau, Bj-Gruppe bis 1918, saniert

## Umwandlung - Baujahresgruppe 1919 bis 1948

### sanierte Eigentumswohnungen Umwandlung

Wohnfläche (WF) m <sup>2</sup>	Größe der	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Ø Preis je m <sup>2</sup> WF €/m <sup>2</sup>	Spanne		Ø Ertragsfaktor
				Min	Max	
≤ 50	14 <sup>1)</sup>	49 (49)	2.116,- (2.102,-)	2.080,-	2.282,-	33

<sup>1)</sup> Verkaufsfälle von Wohnungen eines Gebäudes bzw. eines Verkäufers

**Tab. 40:** Kaufpreise Umwandlung für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – Stadt Zwickau, Bj-Gruppe 1919 bis 1948, saniert

## Umwandlung - Baujahresgruppe 1949 bis 1969

Aus den Jahren 2022 - 2023 liegen dem Gutachterausschuss keine auswertbaren Kauffälle für unsanierte/ sanierte Objekte vor.

## Umwandlung - Baujahresgruppe 1970 bis 1990

Aus den Jahren 2022 - 2023 liegen dem Gutachterausschuss keine auswertbaren Kauffälle für unsanierte/ sanierte Objekte vor.

## Erstverkäufe - Baujahresgruppe bis 1918

Aus den Jahren 2022 - 2023 liegen dem Gutachterausschuss keine auswertbaren Kauffälle für unsanierte/ sanierte Objekte vor.

## Erstverkäufe - Baujahresgruppe 1919 bis 1948

Aus den Jahren 2022 - 2023 liegen dem Gutachterausschuss keine auswertbaren Kauffälle für unsanierte/ sanierte Objekte vor.

## Erstverkäufe - Baujahresgruppe 1949 bis 1969

Aus den Jahren 2022 - 2023 liegen dem Gutachterausschuss keine auswertbaren Kauffälle für unsanierte/ sanierte Objekte vor.

## Erstverkäufe - Baujahresgruppe 1970 bis 1990

Aus den Jahren 2022 - 2023 liegen dem Gutachterausschuss keine auswertbaren Kauffälle für unsanierte/ sanierte Objekte vor.

### 5.1.1.2 Erstverkäufe - Baujahresgruppe nach 1990 - Neubau

Dieser Teilmarkt umfasst Eigentumswohnungen, die mit dieser unmittelbaren Zweckbindung nach 1990 errichtet wurden und durch den Bauträger in ungebrauchtem Zustand veräußert wurden.

Aus den Jahren 2022 - 2023 liegen dem Gutachterausschuss keine auswertbaren Kauffälle für unsanierte/ sanierte Objekte vor.



## 5.1.2 Wohnungseigentum, Weiterverkäufe – Stadt Zwickau

### 5.1.2.1 Aussagen zum Gesamtmarkt

Diesem Teilmarkt wurden Weiterverkäufe sowie erstmalige Verkäufe von nach der Sanierung bereits bewohnten neu errichteten oder sanierten Objekten zugeordnet. Da nur wenige Erstverkäufe registriert werden konnten, dominiert dieser Teilmarkt den Bereich des Sondereigentums im Berichtszeitraum.

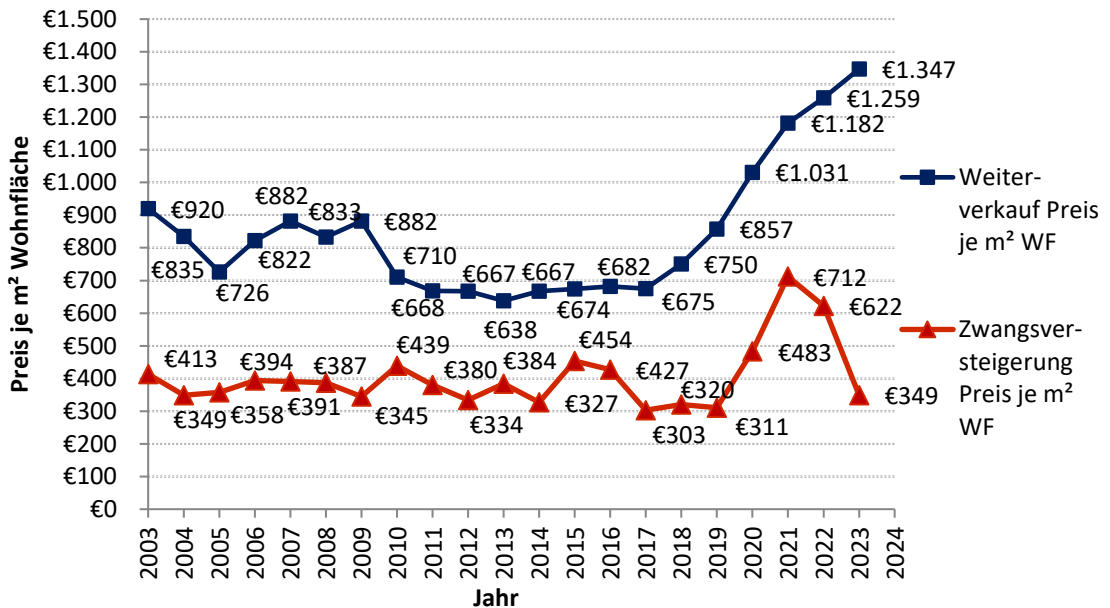


Abb. 30: Gegenüberstellung Durchschnittspreise - Weiterverkauf, Zwangsversteigerungen – Stadt Zwickau 2003 bis 2023

Verbunden mit einem deutlichen Rückgang der Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren sank der erzielte Durchschnittspreis in diesem Marktsegment im Jahr 2022 und 2023. Gleichzeitig war eine stagnierende Anzahl von Verkäufen bei gleichbleibend starkem Preisniveau zu verzeichnen.

### 5.1.2.2 Weiterverkäufe - Auswertung nach Baujahresgruppen - Altbau

Die Auswertung der Kauffälle erfolgte analog zum Teilmarkt Erstverkäufe für folgende Baujahresgruppen:

1. bis 1918
2. 1919 bis 1948
3. 1949 bis 1969
4. 1970 bis 1990
5. nach 1990

In den folgenden Tabellen sind die durchschnittlichen Preise für Wohnungseigentum im Weiterverkauf, unterteilt nach den oben angegebenen Baujahresgruppen, aufgeführt. Es wurde eine weitere Differenzierung nach Wohnungsgrößen und Sanierungszustand vorgenommen.

Bei der Bildung der Mittelwerte fanden nur Kauffälle Berücksichtigung, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr abgeschlossen wurden und von denen alle zur Auswertung benötigten Größen bekannt waren.

Die für die Auswertung herangezogenen Kaufpreise wurden um die Kosten für Stellplätze bzw. Garagen bereinigt.

Die angegebenen Werte beinhalten den jeweiligen Miteigentumsanteil am Grund und Boden.

Die Ableitung der Ertragsfaktoren erfolgte für sanierte Wohnungen aus dem Verhältnis des Kaufpreises zum Rohertrag. Bei der Bestimmung von Roherträgen wurden die tatsächlich gezahlten Nettokaltmieten bzw. Mieten in Anlehnung an den Mietspiegel 2021 der Stadt Zwickau zu Grunde gelegt.

### Weiterverkäufe - Baujahresgruppe bis 1918

#### Auswertung 2022 - 2023

Wohnfläche (WF) m <sup>2</sup>	Größe der Stichprobe	Ø Wohnfläche (Median) m <sup>2</sup>	Ø Preis je m <sup>2</sup> WF (Median) €/m <sup>2</sup>	Spanne €/m <sup>2</sup>		Ø Ertragsfaktor
				Min	Max	
≤ 50	201	40 (41)	1.343,- (1.051,-)	306,-	3.367,-	21
51 - 75	325	62 (62)	1.400,- (1.229,-)	458,-	2.893,-	23
≥ 76	138	91 (104)	1.319,- (1.171,-)	468,-	2.780,-	22

Tab. 41: Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – Stadt Zwickau, Bj-Gruppe bis 1918, saniert

### Weiterverkäufe - Baujahresgruppe 1919 bis 1948

#### Auswertung 2022 - 2023

Wohnfläche (WF) m <sup>2</sup>	Größe der Stichprobe	Ø Wohnfläche (Median) m <sup>2</sup>	Ø Preis je m <sup>2</sup> WF (Median) €/m <sup>2</sup>	Spanne €/m <sup>2</sup>		Ø Ertragsfaktor
				Min	Max	
≤ 50	50	37 (38)	1.367,- (1.153,-)	740,-	2.500,-	22
51 - 75	60	60 (59)	1.211,- (1.074,-)	439,-	2.212,-	20
≥ 76	26	91 (88)	1.245,- (1.265,-)	495,-	2.131,-	20

Tab. 42: Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – Stadt Zwickau, Bj-Gruppe 1919 bis 1948, saniert

**Weiterverkäufe - Baujahresgruppe 1949 bis 1969**Auswertung 2022 – 2023

Wohnfläche (WF)  m <sup>2</sup>	Größe der Stichprobe	Ø Wohn- fläche (Median)  m <sup>2</sup>	Ø Preis je m <sup>2</sup> WF (Median)  €/m <sup>2</sup>	Spanne		Ø Ertragsfaktor
				Min	Max	
≤ 50	13	42 (45)	1.205,- (1.022,-)	778,-	2.083,-	19
51 – 75	64	65 (67)	1.098,- (1.028,-)	508,-	2.386,-	18
≥ 76	16	83 (81)	1.564,- (1.419,-)	1.022,-	2.346,-	26

**Tab. 43:** Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – Stadt Zwickau,  
Bj-Gruppe 1949 bis 1969, saniert

**Weiterverkäufe - Baujahresgruppe 1970 bis 1990 - Plattenbau**Auswertung 2022 - 2023

Wohnfläche (WF)  m <sup>2</sup>	Größe der Stichprobe	Ø Wohn- fläche (Median)  m <sup>2</sup>	Ø Preis je m <sup>2</sup> WF (Median)  €/m <sup>2</sup>	Spanne		Ø Ertragsfaktor
				Min	Max	
≤ 50	4	47 (46)	462,- (332,-)	185,-	1.000,-	8
51 – 75	19	59 (57)	486,- (466,-)	319,-	804,-	9
≥ 76	-	-	-	-	-	-

**Tab. 44:** Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – Stadt Zwickau,  
Bj-Gruppe 1970 bis 1990, **Plattenbau**

Auswertung 2022- 2023 – Innenstadtlage

Aus den Jahren 2022 - 2023 liegen dem Gutachterausschuss keine auswertbaren Kauffälle für unsanierte/ sanierte Objekte vor.

### 5.1.2.3 Weiterverkäufe - Baujahresgruppe nach 1990 - Neubau

Eigentumswohnungen, die mit dieser unmittelbaren Zweckbindung nach 1990 errichtet wurden und nach erfolgter erstmaliger Veräußerung durch den Bauträger beliebig weiterverkauft wurden.

#### Auswertung 2022 - 2023

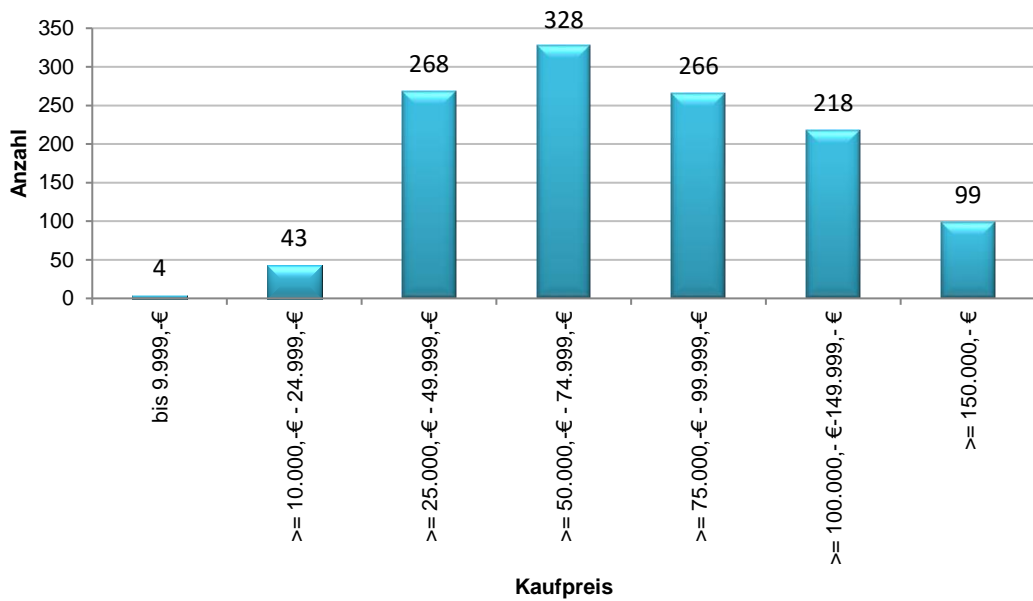
Wohnfläche (WF)  m <sup>2</sup>	Größe der Stichprobe	Ø Wohn- fläche (Median)  m <sup>2</sup>	Ø Preis je m <sup>2</sup> WF (Median)  €/m <sup>2</sup>	Spanne  €/m <sup>2</sup>		Ø Ertragsfaktor
				Min	Max	
≤ 50	62	39 (40)	1.427,-	730,-	2.458,-	21
51 – 75	99	60 (58)	1.279,- (1.238,-)	821,-	2.365,-	19
≥ 76	91	82 (79)	1.304,- (1.253,-)	863,-	1.981,-	21

**Tab. 45:** Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – Stadt Zwickau, Bj-Gruppe nach 1990

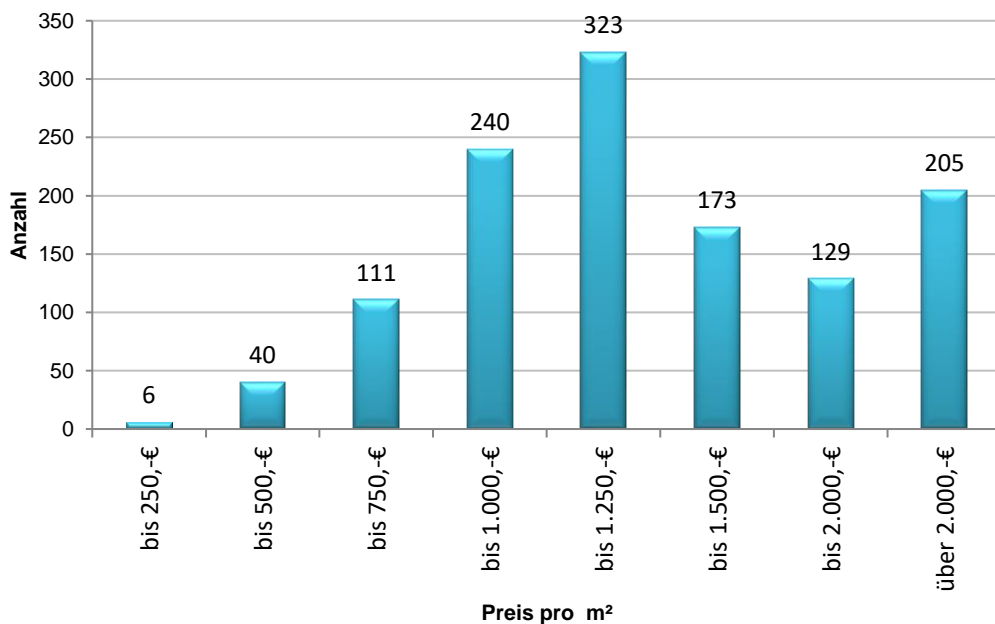
### 5.1.2.4 Häufigkeitsverteilung bei saniertem Wohnungseigentum - Weiterverkauf

Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Häufigkeitsverteilung der Objekte in der Verkaufsguppe saniertes Wohnungseigentum – Weiterverkauf für die Jahre 2022 -2023 hinsichtlich der

- Kaufpreishöhen
- Quadratmeterpreise
- Wohnungsgrößen



**Abb. 31:** Häufigkeitsverteilung der Kaufpreishöhen 2022 bis 2023, Stadt Zwickau – Weiterverkauf



**Abb. 32:** Häufigkeitsverteilung der Quadratmeterpreise 2022 bis 2023, Stadt Zwickau – Weiterverkauf

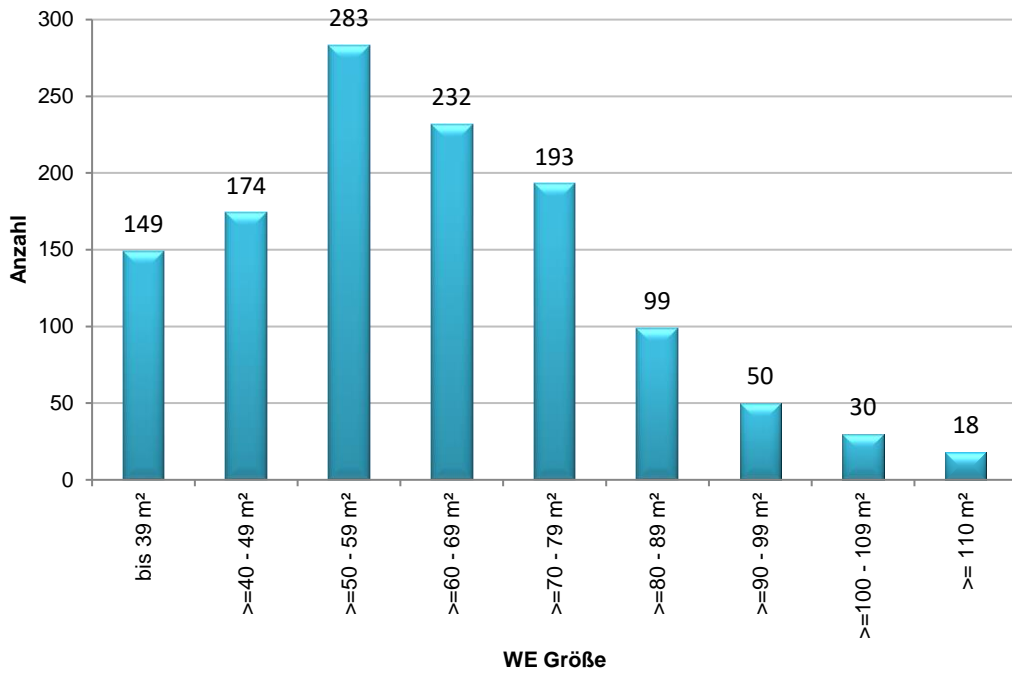


Abb. 33: Häufigkeitsverteilung der Wohnungsgrößen 2022 bis 2023, Stadt Zwickau – Weiterverkauf

Aus Abbildung 32 ist ersichtlich, dass die meisten Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen in einem Preisgefüge um ca. 1.250,- €/m² Wohnfläche erfolgten. Die größte Anzahl Wohnungen wurde dabei zu einem Gesamtpreis von 50.000,- bis 74.99,- € gehandelt (Abb. 31). Dabei bildeten Wohnungen zwischen 50m² und 59 m² Wohnfläche den größten Anteil (Abb. 33).

### 5.1.2.5 Durchschnittspreise nach der Größe der Wohnung

Die folgende Tabelle zeigt eine Auswertung der Kaufpreise in Abhängigkeit von der Größe der Wohnung:

Wohnungsgröße	Neubauten Baujahr nach 1990 €/m²		Sanierter Altbau Baujahr bis 1969 €/m²	
	Ø-Werte <sup>1)</sup>	Faktor (70-89m²=1) <sup>1)</sup>	Ø-Werte <sup>1)</sup>	Faktor (70-89m²=1) <sup>1)</sup>
bis 49 m²	1437	1,13	1356	0,98
50 - 69 m²	1275	1,00	1306	0,94
70 - 89 m²	1276	1	1384	1
90 - 109 m²	1447	1,13	1252	0,90
ab 110 m²	2234	1,75	1458	1,05

<sup>1)</sup> aus Mittelwerten abgeleitet

Tab. 46: Durchschnittspreise Weiterverkäufe nach der Größe der Wohnung 2022 bis 2023, Stadt Zwickau

### 5.1.2.6 Durchschnittspreise nach der Lage der Wohnung im Gebäude

Die folgende Tabelle zeigt eine Auswertung der Kaufpreise in Abhängigkeit von der Lage der Wohnung im Gebäude:

Etage	Neubauten Baujahr nach 1990 €/m <sup>2</sup>		Sanierter Altbau Baujahr bis 1969 €/m <sup>2</sup>	
	Ø-Werte <sup>1)</sup>	Faktor (EG=1) <sup>1)</sup>	Ø-Werte <sup>1)</sup>	Faktor (EG=1) <sup>1)</sup>
<b>EG</b>	1463	1,00	1313	1,00
<b>1.</b>	1357	0,93	1311	1,00
<b>2.</b>	1202	0,82	1405	1,07
<b>3. / 4.</b>	1282	0,88	1412	1,08
<b>DG</b>	1471	1,01	1338	1,02
<b>Maisonette</b>	1442	0,99	1198	0,91

<sup>1)</sup> aus Mittelwerten abgeleitet

**Tab. 47:** Durchschnittspreise Weiterverkäufe nach Lage der Wohnung im Gebäude 2022 bis 2023, Stadt Zwickau

### 5.1.2.7 Durchschnittspreise nach Gemarkungen

In der folgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Preise (Mittelwerte/Median) der Jahre 2022 - 2023 für Wohnungseigentum unterteilt nach Gemarkungen aufgeführt.

Die Baujahresgruppen bis 1990 beinhalten nur Preise für Wohnungseigentum im nach 1990 sanierten Zustand.

Nicht in allen Gemarkungen stehen genügend Kauffälle zur Verfügung, um gesicherte Angaben über Mittelwerte machen zu können. Deshalb sollte bei der Anwendung der Mittelwerte die Größe der Stichprobe berücksichtigt werden.

Gemarkung	Baujahresgruppe				
	bis 1918 (sanieret)	1919 - 1948 (sanieret)	1949 - 1969 (sanieret)	1970 - 1990 (sanieret)	nach 1990
	Mittelwert / (Median) €/m <sup>2</sup> / (Größe der Stichprobe) / Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>				
Auerbach	-	1.903,- / (1903,-) / (1) / -- <sup>1)</sup>	1.350,- / (1.350,-) / (1) / -- <sup>1)</sup>	-	-
Bockwa	-	-	-	-	-
Cainsdorf	386,- / (402,-) / (4) / 52 <sup>1)</sup>	-	-	-	1.407,- / (1.165,-) / (4) / 50 <sup>1)</sup>
Crossen	1.287,- / (1.176,-) / (8) / 34	-	829,- / (528,-) / (4) / 61 <sup>1)</sup>	466,- / (466,-) / (1) / -- <sup>1)</sup>	1.401,- / (1.264,-) / (4) / 33 <sup>1)</sup>
Eckersbach	1.122,- / (1.112,-) / (10) / 70	813,- / (813,-) / (1) / -- <sup>1)</sup>	1.495,- / (1.057,-) / (5) / 55 <sup>1) 2)</sup>	1.047,- / (1.075,-) / (3) / 68 <sup>1) 2)</sup>	1.040,- / (1.040,-) / (2) / 59
Hain	-	-	-	-	-
Hartmannsdorf	-	-	-	-	-
Marienthal	1.282,- / (1014,-) / (64) / 51	1.374,- / (1.158,-) / (51) / 43	980,- / (981,-) / (10) / 59	-	1.366,- / (1.077,-) / (23) / 72
Mosel	-	-	-	412,- / (388,-) / (16) / 56 <sup>1) 2)</sup>	1.077,- / (1.077,-) / (2) / 76 <sup>1)</sup>
Niederhohndorf	-	-	-	-	-
Niederplanitz	1.203,- / (972,-) / (26) / 66	947,- / (966,-) / (4) / 76	-	353,- / (353,-) / (2) / 63 <sup>1) 2)</sup>	1.388,- / (1.244,-) / (7) / 67
Oberhohndorf	993,- / (970,-) / (9) / 66 <sup>1)</sup>	-	-	-	-
Oberplanitz	884,- / (976,-) / (9) / 70	982,- / (882,-) / (5) / 57 <sup>1)</sup>	-	872,- / (616,-) / (4) / 55 <sup>1) 2)</sup>	1.179,- / (1.138,-) / (9) / 64
Oberrothenbach	-	-	-	-	1.445,- / (1.354,-) / (3) / 80 <sup>1)</sup>
Pöhlau	-	875,- / (875) / (1) / -- <sup>1)</sup>	-	-	-
Pölbitz	1.099,- / (934,-) / (39) / 59	1.504,- / (1.175,-) / (5) / 66 <sup>1)</sup>	1.759,- / (1.423,-) / (24) / 76 <sup>1)</sup>	-	1.324,- / (1.100,-) / (17) / 52
Rottmannsdorf	-	-	-	-	1.269,- / (1.400,-) / (5) / 72 <sup>1)</sup>
Schedewitz	1.344,- / (1.223,-) / (4) / 56 <sup>1)</sup>	-	-	-	-
Schlunzig	-	-	-	-	-
Schneppendorf	-	-	-	-	-
Weißenborn	1.484,- / (1.484,-) / (1) / -- <sup>1)</sup>	-	-	-	1.213,- / (1.240,-) / (10) / 64
Zwickau	1.440,- / (1.228,-) / (505) / 63	1.222,- / (1.179,-) / (73) / 66	1.058,- / (1.026,-) / (63) / 63	-	1.345,- / (1.243,-) / (181) / 64

<sup>1)</sup> größtenteils ein Objekt/ Verkäufer

<sup>2)</sup> Plattenbau

**Tab. 48:** Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Gemarkungen, Stadt Zwickau–Weiterverkauf 2022 bis 2023



## 5.1.4 Teileigentum - Stadt Zwickau

### 5.1.4.1 Teileigentum - Erstverkäufe

Im Bereich des Teileigentums konnten im Berichtszeitraum 2022 - 2023 keine Eigentumsübergänge als Erstverkäufe registriert werden.

### 5.1.4.2 Teileigentum - Weiterverkäufe

Im Bereich des Teileigentums konnten im Berichtszeitraum 2022 - 2023 insgesamt 49 Eigentumsübergänge als Weiterverkäufe registriert werden.

Da häufig mehrere Objekte zu einem Gesamtpreis veräußert wurden bzw. die Verträge nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren, war eine Auswertung nur bedingt möglich.

Die Ergebnisse der gemeinsamen Auswertung der Kauffälle zeigen die nachfolgenden Tabellen.

#### Auswertung nach Baujahresgruppen – Sanierter Altbau Baujahr bis 1918

Art	Größe der Stichprobe	Ø Preis je m <sup>2</sup> NF (Median) €/m <sup>2</sup>	Ø Nutzfläche (Median) m <sup>2</sup>	Spanne €/m <sup>2</sup>	
				Min	Max
Büros	8	788,- (634,-)	88 (90)	472,-	1.209,-
Gaststätte	2	809,- (809,-)	211 (211)	650,-	967,-
Läden (gesamtes Stadtgebiet)	8	769,- (727,-)	103 (75)	355,-	1.227,-

Tab. 49: Kaufpreise für Teileigentum Weiterverkauf 2022 bis 2023 – Stadt Zwickau, Bj-Gruppe bis 1918

#### Auswertung nach Baujahresgruppen – Sanierter Altbau Baujahr 1919 bis 1948

Aus den Jahren 2022 - 2023 liegen dem Gutachterausschuss keine auswertbaren Kauffälle vor.

#### Auswertung nach Baujahresgruppen – Sanierter Altbau Baujahr 1949 bis 1969

Aus den Jahren 2022 - 2023 liegen dem Gutachterausschuss keine auswertbaren Kauffälle vor.

#### Auswertung nach Baujahresgruppen – Neubau Baujahr nach 1990

Art	Größe der Stichprobe	Ø Preis je m <sup>2</sup> NF (Median) €/m <sup>2</sup>	Ø Nutzfläche (Median) m <sup>2</sup>	Spanne €/m <sup>2</sup>	
				Min	Max
Büros	11	786,- (551,-)	85 (81)	452,-	1.792,-
Gaststätte	2	326,- (326,-)	136 (136)	218,-	433,-
Läden (gesamtes Stadtgebiet)	18	867,- (1.021,-)	124 (106)	220,-	1.283,-

Tab. 50: Kaufpreise für Teileigentum Weiterverkauf 2022 bis 2023 – Stadt Zwickau, Bj-Gruppe nach 1990

### Stellplätze / Garagen – Verkauf unabhängig von Wohn- bzw. Teileigentum

Art	Größe der Stichprobe	Ø Kaufpreis (Median) €	Spanne €	
			Min	Max
Reihengarage (Bj. bis 1989)	32	5.017,- (5.361,-) <sup>1)</sup>	1.600,-	5.500,-
Reihengarage (Bj. ab 1990)	2	3.000,-	2.000,-	4000,-
Tiefgaragenstellplatz (Bj. ab 1990)	2	4.325,-	3.000,-	5.650,-
Oberirdischer Stellplatz (im Freien) BJ nach 1990	15	3.240,- (2.200,-) <sup>1)</sup>	2.200,-	11.700,-

<sup>1)</sup> größtenteils ein Objekt/ Verkäufer

**Tab. 51:** Kaufpreise für Stellplätze unabhängig von einem Wohnungs- oder Teileigentumskauf – Weiterverkauf 2022 bis 2023 – Stadt Zwickau

### Stellplätze / Garagen – Sondernutzungsrechte -

#### Verkauf gemeinsam mit Wohn- bzw. Teileigentum

Für Garagen und Stellplätze, die in Verbindung mit einem Wohnungs- oder Teileigentum erworben wurden, waren im Berichtszeitraum durchschnittlich folgende Preise in den Kaufverträgen ausgewiesen:

Art	Größe der Stichprobe	Ø Kaufpreis (Median) €	Spanne €	
			Min	Max
Oberirdischer Stellplatz (im Freien) BJ vor 1990	10	5.750,- (5.500,-)	3.000,-	8.000,-
Oberirdischer Stellplatz (im Freien) BJ nach 2022	66	14.621,- (15.000,-)	12.500,-	25.000,-
Stellplatz im Parkhaus	3	4.649,- (3.223,-) <sup>1)</sup>	3.223,-	7.500,-
Tiefgaragenstellplatz (Bj. nach 1990)	7	7.143,- (5.000,-)	3.000,-	12.000,-
Carport	4	8.000,- (8.000,-) <sup>1)</sup>	8.000,-	8.000,-

<sup>1)</sup> Verkaufsfälle von Wohnungen eines Gebäudes bzw. eines Verkäufers

**Tab. 52:** Kaufpreise für Teileigentum in Verbindung mit einem Wohnungs- oder Teileigentumskauf – Weiterverkauf 2022 bis 2023 – Stadt Zwickau

## 5.2 Wohnungseigentum – Landkreis Zwickau (Städte mit mehr als 18.000 Einwohnern)

Aufgrund ihrer vergleichbaren Größe (Einwohnerzahl größer als 18.000) und der damit verbundenen ähnlichen Angebots- und Nachfragestruktur wurden die Städte **Crimmitschau, Glauchau, Limbach-Oberfrohna und Werdau** gemeinsam ausgewertet.

### 5.2.1 Wohnungseigentum, Erstverkäufe – LK Zwickau (große Städte)

Erstverkäufe von Wohnungseigentum sind definiert als erstmalige Veräußerung von Eigentumswohnungen, die mit dieser unmittelbaren Zweckbindung errichtet wurden (Neubauten) oder ursprünglich als Mietwohnung errichtet wurden und nach Bescheinigung der Abgeschlossenheit und notarieller Teilungserklärung als Eigentumswohnung unsaniert, tlw. saniert bzw. voll saniert (Altbau) verkauft wurden.

Die Auswertung der Kauffälle erfolgte für folgende Baujahresgruppen:

- |                  |                  |
|------------------|------------------|
| 1. bis 1969      | 2. 1970 bis 1990 |
| 3. 1990 bis 2016 | 4. ab 2017       |

In den folgenden Tabellen sind die durchschnittlichen Preise für Wohnungseigentum, unterteilt nach den oben angegebenen Baujahresgruppen, aufgeführt. Es wurde eine weitere Differenzierung nach Wohnungsgrößen und Sanierungszustand vorgenommen.

Bei der Bildung der Mittelwerte fanden nur Kauffälle Berücksichtigung, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr abgeschlossen wurden und von denen alle zur Auswertung benötigten Größen bekannt waren. Die für die Auswertung herangezogenen Kaufpreise wurden um die Kosten für Stellplätze bzw. Garagen bereinigt.

Die angegebenen Werte beinhalten den jeweiligen Miteigentumsanteil am Grund und Boden.

Die Ableitung der Ertragsfaktoren erfolgte für sanierte Wohnungen aus dem Verhältnis des Kaufpreises zum Rohertrag. Bei der Bestimmung von Roherträgen wurden die tatsächlich gezahlten Nettokaltmieten bzw. Mieten in Anlehnung an den Mietspiegel 2021 der Stadt Zwickau zu Grunde gelegt.

#### 5.2.1.1 Erstverkäufe - Auswertung nach Baujahresgruppen – Altbau

##### Erstverkäufe – Baujahresgruppe bis 1969

###### unsanierte/ sanierte Eigentumswohnungen

Aus den Jahren 2022 bis 2023 liegen dem Gutachterausschuss keine auswertbaren Kauffälle für unsanierte/ sanierte Objekte vor.

## Erstverkäufe - Baujahresgruppe 1970 bis 1990

### unsanierte/ sanierte Eigentumswohnungen

Aus den Jahren 2022 bis 2023 liegen dem Gutachterausschuss keine auswertbaren Kauffälle für unsanierte/ sanierte Objekte vor.

### 5.2.1.2 Erstverkäufe - Baujahresgruppe nach 1990 – Neubau

Dieser Teilmarkt umfasst Eigentumswohnungen, auch als Einfamilienhäuser, die mit dieser unmittelbaren Zweckbindung nach 1990 errichtet wurden und durch den Bau-träger in ungebrauchtem Zustand veräußert wurden.

#### Auswertung 2022 bis 2023 – Wohnungen (Fertigstellung ab 2020)

Wohnfläche (WF) m <sup>2</sup>	Größe der Stichprobe	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Ø Preis je m <sup>2</sup> WF €/m <sup>2</sup>	Spanne €/m <sup>2</sup>		Ø Ertragsfaktor
				Min	Max	
≤ 50	-	-	-	-	-	-
51 – 75	-	-	-	-	-	-
≥ 76	17	95 (94)	2.809,- (2.742,-)	1.927,-	3.351,-	37

<sup>1)</sup> beinhaltet überwiegend Verkaufsfälle von Wohnungen eines Gebäudes bzw. eines Verkäufers

**Tab. 53:** Kaufpreise EV für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – LK Zwickau >18.000, Bj-Gruppe nach 1990, Neubauten – Mehrfamilienhäuser (Baujahr ab 2020)

#### Auswertung 2022 bis 2023 – Einfamilienhäuser (Fertigstellung ab 2020)

Aus den Jahren 2022 bis 2023 liegen dem Gutachterausschuss keine auswertbaren Kauffälle vor.

#### Auswertung 2022 bis 2023- Pflegeappartements (Fertigstellung nach 2020)

Größe der Stichprobe	Ø Wohnfläche (Median)	Ø Preis je m <sup>2</sup> WF (Median) €/m <sup>2</sup>	Spanne €/m <sup>2</sup>		Ø Ertragsfaktor
			Min	Max	
<b>Pflegeappartements</b>					
18 <sup>1)</sup>	23 (23)	8.411,- (8.442,-)	7.879,-	8.442,-	18

<sup>1)</sup> beinhaltet überwiegend Verkaufsfälle von Wohnungen eines Gebäudes bzw. eines Verkäufers

**Tab. 54:** Kaufpreise EV für Pflegeappartements 2022 bis 2023 – LK Zwickau >18.000, (Baujahr nach 2020)

#### Auswertung 2022 bis 2023- betreutes Wohnen (Fertigstellung nach 2020)

Aus den Jahren 2022 bis 2023 liegen dem Gutachterausschuss keine auswertbaren Kauffälle vor.

Auswertung 2022 bis 2023- Umwandlung (Fertigstellung nach 2020)

Größe der Stichprobe	Ø Wohnfläche (Median)	Ø Preis je m <sup>2</sup> WF (Median) €/m <sup>2</sup>	Spanne €/m <sup>2</sup>		Ø Ertragsfaktor
			Min	Max	
<b>Umwandlung</b>					
34	58 (55)	2.665,- (2.225,-)	2.103,-	4.908,-	32
15	95 (85)	3.470,- (4.372,-)	1.295,-	4.982,-	40

**Tab. 55:** Kaufpreise EV für betreutes Wohnen 2022 bis 2023 – LK Zwickau >18.000, (Baujahr nach 2020)

## 5.2.2 Wohnungseigentum, Weiterverkäufe - LK Zwickau (große Städte)

### 5.2.2.1 Aussagen zum Gesamtmarkt

Diesem Teilmarkt wurden Weiterverkäufe sowie erstmalige Verkäufe von nach der Sanierung bereits bewohnten neu errichteten und sanierten Objekten zugeordnet. Da insgesamt kaum noch Erstverkäufe registriert werden konnten, dominiert dieser Teilmarkt den Bereich des Sondereigentums im Berichtszeitraum. Wie aus den Vertragszahlen ersichtlich, handelte es sich dabei zum überwiegenden Teil um Weiterverkäufe von nach 1990 errichteten Eigentumswohnungen.

### 5.2.2.2 Weiterverkäufe - Auswertung nach Baujahresgruppen – Altbau

Die Auswertung der Kauffälle erfolgte analog zum Teilmarkt Erstverkäufe für folgende Baujahresgruppen:

1. bis 1969

2. 1970 bis 1990

3. nach 1990

In den folgenden Tabellen sind die durchschnittlichen Preise für Wohnungseigentum im Weiterverkauf, unterteilt nach den oben angegebenen Baujahresgruppen, aufgeführt. Bei der Bildung der Mittelwerte fanden nur Kauffälle Berücksichtigung, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr abgeschlossen wurden und von denen alle zur Auswertung benötigten Größen bekannt waren.

Die für die Auswertung herangezogenen Kaufpreise wurden um die Kosten für Stellplätze bzw. Garagen bereinigt. Die angegebenen Werte beinhalten den jeweiligen Miteigentumsanteil am Grund und Boden.

Die Ableitung der Ertragsfaktoren erfolgte für sanierte Wohnungen aus dem Verhältnis des Kaufpreises zum Rohertrag. Bei der Bestimmung von Roherträgen wurden die tatsächlich gezahlten Nettokaltmieten bzw. Mieten in Anlehnung an den Mietspiegel 2021 der Stadt Zwickau zu Grunde gelegt.

## Weiterverkäufe - Baujahresgruppe bis 1969

Auswertung 2022 bis 2023

Wohnfläche (WF)  m <sup>2</sup>	Größe der Stichprobe	Ø Wohn- fläche (Median)  m <sup>2</sup>	Ø Preis je m <sup>2</sup> WF (Median)  €/m <sup>2</sup>	Spanne		Ø Ertragsfaktor
				Min	Max	
≤ 50	55	43 (45)	715,- (755,-)	222,-	1.630,-	12
51 – 75	77	61 (57)	605,- (571,-)	200,-	1.438,-	11
≥ 76	14	95 (92)	970,- (984,-)	292,-	1.810,-	16

Tab. 56: Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – LK Zwickau >18.000, Bj-Gruppe bis 1969, saniert

## Weiterverkäufe - Baujahresgruppe 1970 bis 1990 – Plattenbau

Auswertung 2022 bis 2023

Wohnfläche (WF)  m <sup>2</sup>	Größe der Stichprobe	Ø Wohn- fläche (Median)  m <sup>2</sup>	Ø Preis je m <sup>2</sup> WF (Median)  €/m <sup>2</sup>	Spanne		Ø Ertrags- faktor
				Min	Max	
≤ 50	4	41 (41)	889,- (869,-)	195,-	1.622,-	13
51 – 75	6	63 (60)	707,- (613,-)	422,-	1.330,-	12
≥ 76	1	ca. 107	1.495,-	-	-	-

Tab. 57: Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – LK Zwickau >18.000, Bj-Gruppe 1970 bis 1990, Plattenbau

## Weiterverkäufe - Baujahresgruppe 1970 bis 1990 – sonstige

Auswertung 2022 bis 2023

Wohnfläche (WF)  m <sup>2</sup>	Größe der Stichprobe	Ø Wohn- fläche (Median)  m <sup>2</sup>	Ø Preis je m <sup>2</sup> WF (Median)  €/m <sup>2</sup>	Spanne		Ø Ertragsfaktor
				Min	Max	
≤ 50	5	47 (46)	625,- (669)	417,-	761,-	10
51 – 75	8	60 (58)	793,- (738,-)	621,-	1.190,-	13
≥ 76	-	-	-	-	-	-

Tab. 58: Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – LK Zwickau >18.000, Bj-Gruppe 1970 bis 1990, ohne Plattenbau

### 5.2.2.3 Weiterverkäufe - Baujahresgruppe nach 1990 – Neubau

Dieser Teilmarkt umfasst Eigentumswohnungen, auch als Einfamilienhäuser, die mit dieser unmittelbaren Zweckbindung nach 1990 errichtet wurden und nach erfolgter erstmaliger Veräußerung durch den Bauträger beliebig weiterverkauft wurden. Dieses Marktsegment bildet in den 4 großen Städten den größten Anteil.

#### Auswertung 2022 bis 2023 – Wohnungen

Wohnfläche (WF) m <sup>2</sup>	Größe der Stichprobe	Ø Wohn- fläche (Median) m <sup>2</sup>	Ø Preis je m <sup>2</sup> WF (Median) €/m <sup>2</sup>	Spanne €/m <sup>2</sup>		Ø Ertragsfaktor
				Min	Max	
≤ 50	69	40 (41)	900,- (886,-)	328,-	1.968,-	14
51 – 75	105	63 (62)	1.027,- (971,-)	574,-	1.915,-	16
≥ 76	45	84 (79)	1.073,- (1.018,-)	740,-	1.626,-	17

Tab. 59: Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – LK Zwickau >18.000, Bj-Gruppe nach 1990

#### Auswertung 2022 bis 2023 – Einfamilienhäuser

Größe der Stichprobe	Ø Wohn- fläche (Median) m <sup>2</sup>	Ø Preis je m <sup>2</sup> WF (Median) €/m <sup>2</sup>	Spanne €/m <sup>2</sup>		Ø Ertragsfaktor
			Min	Max	
<b>Reihenhaus</b>					
4	102 (92)	1.377,- (1.200,-)	868,-	2.242,-	23

Tab. 60: Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – LK Zwickau >18.000, Bj-Gruppe nach 1990, Einfamilienhäuser

### 5.2.2.4 Durchschnittspreise nach Gemeinden

In der folgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Preise (Mittelwerte/Median) der Jahre 2022 bis 2023 für Wohnungseigentum (ohne EFH) unterteilt nach Gemeinden aufgeführt.

Die Baujahresgruppen bis 1990 beinhalten nur Preise für Wohnungseigentum im sanierten Zustand. Nicht in allen Gemeinden stehen genügend Kauffälle zur Verfügung, um gesicherte Angaben über Mittelwerte machen zu können. Deshalb sollte bei der Anwendung der Mittelwerte die Größe der Stichprobe berücksichtigt werden.

Gemeinde	Baujahresgruppe			
	insgesamt (ohne Plattenbau)	bis 1969 (saniert)	1970 - 1990 (saniert) Plattenbau	nach 1990
	Mittelwert / (Median) €/m <sup>2</sup> / (Größe der Stichprobe) / Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>			
Crimmitschau	771,- / (737,-) / (76) / 61	685,- / (619,-) / (55) / 56	576,- / (609,-) / (5) / 56	942,- / (833,-) / (31) / 67
Glauchau	877,- / (855,-) / (93) / 53	814,- / (828,-) / (20) / 46	-	892,- / (857,-) / (75) / 54
Limbach-Oberfrohna	1.089,- / (1.037,-) / (59) / 61	1.114,- / (1.033,-) / (12) / 67	1.082,- / (1.031,-) / (3) / 70 <sup>1)</sup>	1.105,- / (1.075,-) / (45) / 59
Werdau	900,- / (819,-) / (154) / 62	567,- / (456,-) / (61) / 58	-	1.087,- / (1.011,-) / (85) / 65

<sup>1)</sup> beinhaltet überwiegend Verkaufsfälle von Wohnungen eines Gebäudes bzw. eines Verkäufers

**Tab. 61:** Kaufpreise Weiterverkäufe für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 nach Gemeinden – LK Zwickau >18.000

## 5.3 Wohnungseigentum – Landkreis Zwickau (sonstige Städte und Gemeinden)

Unter diesem Punkt erfolgt die Darstellung der Auswertung für die verbleibenden Städte und Gemeinden des Kreisgebietes (Einwohnerzahl kleiner als 18.000).

### 5.3.1 Wohnungseigentum, Erstverkäufe – LK Zwickau (sonstige)

Erstverkäufe von Wohnungseigentum sind definiert als erstmalige Veräußerung von Eigentumswohnungen, die mit dieser unmittelbaren Zweckbindung errichtet wurden (Neubauten) oder ursprünglich als Mietwohnung errichtet wurden und nach Bescheinigung der Abgeschlossenheit und notarieller Teilungserklärung als Eigentumswohnung unsaniert, tlw. saniert bzw. voll saniert (Altbau) verkauft wurden.

Die Auswertung der Kauffälle erfolgte für folgende Baujahresgruppen:

1. bis 1969
2. 1970 bis 1990
3. nach 1990

In den folgenden Tabellen sind die durchschnittlichen Preise für Wohnungseigentum im Erstverkauf, unterteilt nach den oben angegebenen Baujahresgruppen, aufgeführt.

Bei der Bildung der Mittelwerte fanden nur Kauffälle Berücksichtigung, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr abgeschlossen wurden und von denen alle zur Auswertung benötigten Größen bekannt waren.



Die für die Auswertung herangezogenen Kaufpreise wurden um die Kosten für Stellplätze bzw. Garagen bereinigt. Die angegebenen Werte beinhalten den jeweiligen Miteigentumsanteil am Grund und Boden.

Die Ableitung der Ertragsfaktoren erfolgte für sanierte Wohnungen aus dem Verhältnis des Kaufpreises zum Rohertrag. Bei der Bestimmung von Roherträgen wurden die tatsächlich gezahlten Nettokaltmieten bzw. Mieten in Anlehnung an den Mietspiegel 2021 der Stadt Zwickau zu Grunde gelegt.

### 5.3.1.1 Erstverkäufe - Auswertung nach Baujahresgruppen – Altbau

#### Erstverkäufe - Baujahresgruppe bis 1969

##### unsanierte/ sanierte Eigentumswohnungen

Aus den Jahren 2022 und 2023 liegen dem Gutachterausschuss keine auswertbaren Kauffälle für unsanierte/ sanierte Objekte vor.

##### betreutes Wohnen

Größe der Stichprobe	Ø Wohnfläche (Median) m <sup>2</sup>	Ø Preis je m <sup>2</sup> WF (Median) €/m <sup>2</sup>	Spanne €/m <sup>2</sup>		Ø Ertragsfaktor
			Min	Max	
32 <sup>1)</sup>	55 (54)	2.335,- (2.347,-)	1.909,-	2.683,-	37

<sup>1)</sup> beinhaltet überwiegend Verkaufsfälle von Wohnungen eines Gebäudes bzw. eines Verkäufers

**Tab. 62:** Kaufpreise Erstverkäufe für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 nach Gemeinden – LK Zwickau sonstige

##### Pflegeappartements

Größe der Stichprobe	Ø Wohnfläche (Median) m <sup>2</sup>	Ø Preis je m <sup>2</sup> WF (Median) €/m <sup>2</sup>	Spanne €/m <sup>2</sup>		Ø Ertragsfaktor
			Min	Max	
62 <sup>1)</sup>	28 (24)	6.520,- (6.930,-)	4.408,-	7.381,-	29

<sup>1)</sup> beinhaltet überwiegend Verkaufsfälle von Wohnungen eines Gebäudes bzw. eines Verkäufers

**Tab. 63:** Kaufpreise Erstverkäufe für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 nach Gemeinden – LK Zwickau sonstige

##### Umwandlung

Größe der Stichprobe	Ø Wohnfläche (Median) m <sup>2</sup>	Ø Preis je m <sup>2</sup> WF (Median) €/m <sup>2</sup>	Spanne €/m <sup>2</sup>		Ø Ertragsfaktor
			Min	Max	
5	47 (46)	2.019,- ( 2.111,-)	1.311,-	2.300,-	31
7	66 (68)	2.277,- ( 2.300,-)	2.170,-	2.348,-	44
2	83	2.337,-	-	-	36

**Tab. 64:** Kaufpreise Erstverkäufe für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 nach Gemeinden – LK Zwickau sonstige

## Erstverkäufe - Baujahresgruppe 1970 bis 1990

### unsanierte/ sanierte Eigentumswohnungen

Aus den Jahren 2022 und 2023 liegen dem Gutachterausschuss keine auswertbaren Kauffälle für unsanierte/ sanierte Objekte vor.

### 5.3.1.2 Erstverkäufe - Baujahresgruppe nach 1990 – Neubau

Dieser Teilmarkt umfasst Eigentumswohnungen, die mit dieser unmittelbaren Zweckbindung nach 1990 errichtet wurden und durch den Bauträger in ungebrauchtem Zustand veräußert wurden.

#### Auswertung 2022 bis 2023 – Eigentumswohnungen

Größe der Stichprobe	Ø Wohnfläche (Median) m <sup>2</sup>	Ø Preis je m <sup>2</sup> WF (Median) €/m <sup>2</sup>	Spanne €/m <sup>2</sup>		Ø Ertragsfaktor
			Min	Max	
10 <sup>1)</sup>	105 (103)	2.918,- ( 2.889,-)	2.822,-	3.059,-	41

<sup>1)</sup> beinhaltet lediglich Verkaufsfälle von Wohnungen eines Gebäudes bzw. eines Verkäufers

**Tab. 65:** Kaufpreise EV für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – LK Zwickau sonstige, Bj-Gruppe nach 1990, Neubauten – (Baujahr ab 2018)

#### Auswertung 2022 bis 2023- Einfamilienhäuser

Größe der Stichprobe	Ø Wohnfläche (Median) m <sup>2</sup>	Ø Preis je m <sup>2</sup> WF (Median) €/m <sup>2</sup>	Spanne €/m <sup>2</sup>		Ø Ertragsfaktor
			Min	Max	
2 <sup>1)</sup>	124	2.722,-	-	-	28

<sup>1)</sup> beinhaltet lediglich Verkaufsfälle von Wohnungen eines Gebäudes bzw. eines Verkäufers

**Tab. 66:** Kaufpreise EV für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – LK Zwickau sonstige, Bj-Gruppe nach 1990, Neubauten – (Baujahr ab 2020)

## 5.3.2 Wohnungseigentum, Weiterverkäufe – LK Zwickau (sonstige)

### 5.3.2.1 Aussagen zum Gesamtmarkt

Diesem Teilmarkt wurden Weiterverkäufe sowie erstmalige Verkäufe von nach der Sanierung bereits bewohnten neu errichteten und sanierten Objekten zugeordnet. Da weniger Erstverkäufe registriert werden konnten, dominiert dieser Teilmarkt den Bereich des Sondereigentums im Berichtszeitraum. Wie aus den Vertragszahlen ersichtlich, handelte es sich dabei zum überwiegenden Teil um Weiterverkäufe von nach 1990 errichteten Eigentumswohnungen.

### 5.3.2.2 Weiterverkäufe - Auswertung nach Baujahresgruppen – Altbau

Die Auswertung der Kauffälle erfolgte analog zum Teilmarkt Erstverkäufe für folgende Baujahresgruppen:

1. bis 1969

2. 1970 bis 1990

3. nach 1990

In den folgenden Tabellen sind die durchschnittlichen Preise für Wohnungseigentum im Weiterverkauf, unterteilt nach den oben angegebenen Baujahresgruppen, aufgeführt.

Bei der Bildung der Mittelwerte fanden nur Kauffälle Berücksichtigung, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr abgeschlossen wurden und von denen alle zur Auswertung benötigten Größen bekannt waren.

Die für die Auswertung herangezogenen Kaufpreise wurden um die Kosten für Stellplätze bzw. Garagen bereinigt. Die angegebenen Werte beinhalten den jeweiligen Miteigentumsanteil am Grund und Boden.

Die Ableitung der Ertragsfaktoren erfolgte für sanierte Wohnungen aus dem Verhältnis des Kaufpreises zum Rohertrag. Bei der Bestimmung von Roherträgen wurden die tatsächlich gezahlten Nettokaltmieten bzw. Mieten in Anlehnung an den Mietspiegel 2021 der Stadt Zwickau zu Grunde gelegt.

### Weiterverkäufe - Baujahresgruppe bis 1969

#### Auswertung 2022 bis 2023

Wohnfläche (WF) m <sup>2</sup>	Größe der Stichprobe	Ø Wohn- fläche (Median) m <sup>2</sup>	Ø Preis je m <sup>2</sup> WF (Median) €/m <sup>2</sup>	Spanne €/m <sup>2</sup>		Ø Ertragsfaktor
				Min	Max	
≤ 50	35	44 (45)	794,- (702,-)	378,-	1.795,-	13
51 – 75	112	62 (62)	727,- (655,-)	339,-	1.647,-	13
≥ 76	30	89 (85)	985,- (927,-)	370,-	1.868,-	18

Tab. 67: Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – LK Zwickau sonstige, Bj-Gruppe bis 1969, saniert

## Weiterverkäufe - Baujahresgruppe 1970 bis 1990 - Plattenbau

Auswertung 2022 bis 2023

Wohnfläche (WF) m <sup>2</sup>	Größe der Stichprobe	Ø Wohn- fläche (Median) m <sup>2</sup>	Ø Preis je m <sup>2</sup> WF (Median) €/m <sup>2</sup>	Spanne €/m <sup>2</sup>		Ø Ertragsfaktor
				Min	Max	
≤ 50	6	46 (46)	412,- (415,-)	375,-	435,-	7
51 – 75	16	58 (58)	372,- (418,-)	175,-	638,-	6
≥ 76	-	-	-	-	-	-

Tab. 68: Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – LK Zwickau sonstige, Bj-Gruppe 1970 bis 1990, **Plattenbau ohne Thurm**

Wohnfläche (WF) m <sup>2</sup>	Größe der Stichprobe	Ø Wohn- fläche (Median) m <sup>2</sup>	Ø Preis je m <sup>2</sup> WF (Median) €/m <sup>2</sup>	Spanne €/m <sup>2</sup>		Ø Ertragsfaktor
				Min	Max	
≤ 50	7 <sup>1)</sup>	37 (40)	344,- (363,-)	114,-	585,-	7
51 – 75	38 <sup>1)</sup>	59 (56)	428,- (459,-)	152,-	669,-	9
≥ 76	-	-	-	-	-	-

<sup>1)</sup> beinhaltet überwiegend Verkaufsfälle von Wohnungen eines Gebäudes bzw. eines Verkäufers

Tab. 69: Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – LK Zwickau sonstige, Bj-Gruppe 1970 bis 1990, **Plattenbau Thurm**

## Weiterverkäufe - Baujahresgruppe 1970 bis 1990 – sonstige

Auswertung 2022 bis 2023

Wohnfläche (WF) m <sup>2</sup>	Größe der Stich- probe	Ø Wohn- fläche (Median) m <sup>2</sup>	Ø Preis je m <sup>2</sup> WF (Median) €/m <sup>2</sup>	Spanne €/m <sup>2</sup>		Ø Ertragsfaktor
				Min	Max	
≤ 50	4 <sup>1)</sup>	49 (49)	1.718,- (1.753,-)	1.612,-	1.755,-	24
51 – 75	26	61 (61)	1.312,- (1.464,-)	414,-	1.834,-	19
≥ 76	5	103 (121)	1.255,- (1.512,-)	711,-	1.670,-	19

Tab. 70: Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – LK Zwickau sonstige, Bj-Gruppe 1970 bis 1990, **ohne Plattenbau**

### 5.3.2.3 Weiterverkäufe - Baujahresgruppe nach 1990 - Neubau

Dieser Teilmarkt umfasst Eigentumswohnungen, auch als Einfamilienhäuser, die mit dieser unmittelbaren Zweckbindung nach 1990 errichtet wurden und nach erfolgter erstmaliger Veräußerung durch den Bauträger beliebig weiterverkauft wurden. Dieses Marktsegment dominiert den Markt für Weiterverkäufe in den sonstigen Gemeinden deutlich.

#### Auswertung 2022 bis 2023 - Wohnungen

Wohnfläche (WF) m <sup>2</sup>	Größe der Stichprobe	Ø Wohn- fläche (Median) m <sup>2</sup>	Ø Preis je m <sup>2</sup> WF (Median) €/m <sup>2</sup>	Spanne €/m <sup>2</sup>		Ø Ertragsfaktor
				Min	Max	
≤ 50	80	43 (45)	1.071,- (1.042,-)	510,-	2.169,-	16
51 – 75	185	63 (64)	1.094,- (1.070,-)	542,-	2.328,-	17
≥ 76	94	89 (88)	1.231,- (1.155,-)	553,-	2.517,-	20

Tab. 71: Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – LK Zwickau sonstige, Bj-Gruppe nach 1990

#### Auswertung 2022 bis 2023 – Einfamilienhäuser

Größe der Stichprobe	Ø Wohn- fläche (Median) m <sup>2</sup>	Ø Preis je m <sup>2</sup> WF (Median) €/m <sup>2</sup>	Spanne €/m <sup>2</sup>		Ø Ertragsfaktor
			Min	Max	
5	107 (100)	1.188,- (1.167,-)	592,-	1.872,-	17

Tab. 72: Kaufpreise WV für Einfamilienhäuser 2022 bis 2023 – LK Zwickau sonstige, Bj-Gruppe nach 1990

### 5.3.2.4 Durchschnittspreise nach Gemeinden

In der folgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Preise (Mittelwerte/Median) der Jahre 2022 bis 2023 für Wohnungseigentum (ohne EFH) unterteilt nach Gemeinden aufgeführt.

Die Baujahresgruppen bis 1990 beinhalten nur Preise für Wohnungseigentum im sanierten Zustand.

Nicht in allen Gemeinden stehen genügend Kauffälle zur Verfügung, um gesicherte Angaben über Mittelwerte machen zu können. Deshalb sollte bei der Anwendung der Mittelwerte die Größe der Stichprobe berücksichtigt werden.

Gemeinde	Baujahresgruppe			
	insgesamt (ohne Plattenbau)	bis 1969 (saniert)	1970 -1990 (saniert) Plattenbau	nach 1990
	Mittelwert / (Median) €/m <sup>2</sup> / (Größe der Stichprobe) / ∅ Wohnfläche m <sup>2</sup>			
Bernsdorf	961,- / (963,-) / (8) / 57	455,- (455,-) / (1) - <sup>1)</sup>	781,- / (781,-) / (1) - <sup>1)</sup> (kein Plattenbau)	1.076,- / (1.095,-) / (6) / 56
Callenberg	655,- / (517,-) / (7) / 67	464,- / (464,-) / (2) / 58	651,- / (638,-) / (4) / 58 <sup>1)</sup> (kein Plattenbau)	1.051,- / (-) / (1) / 118 1)
Crinitzberg	-	-	-	-
Dennheritz	925,- / (925,-) / (1) <sup>1)</sup>	-	-	925,- / (925,-) / (1) <sup>1)</sup>
Fraureuth	879,- / (771,-) / (9) / 63	839,- / (768,-) / (8) / 65	337,- (331,-) / (4) 58 <sup>1)</sup>	1.200,- (1.200,-) / (1) / - <sup>1)</sup>
Gersdorf	509,- / (519,-) / (13) / 64	509,- / (519,-) / (13) / 64	-	-
Hartenstein	885,- / (839,-) / (14) / 53	420,- / (422,-) / (3) / 49 <sup>1)</sup>	441,- / (441,-) / (2) / 56 <sup>1)</sup>	1.011,- / (913,-) / (11) / 54
Hartmannsdorf bei Kirchberg	-	-	711,- / (711,-) / (1) / - <sup>1)</sup>	-
Hirschfeld	-	-	-	-
Hohenstein-Ernstthal	946,- / (945,-) / (96) / 56	693,- / (632,-) / (25) / 58	668,- / (600,-) / (5) / 58 <sup>1)</sup> (kein Plattenbau)	1.114,- / (1.123,-) / (46) / 55
Kirchberg	1.399,- / (1.315,-) / (70) / 76	957,- / (900,-) / (27) / 61	-	1.677,- / (1.485,-) / (43) / 85
Langenbernsdorf	-	-	-	-
Langenweißbach	626,- / (658,-) / (3) / 57	351,- / (351,-) / (1) <sup>1)</sup>	868,- / (868,-) / (1) <sup>1)</sup>	658,- / (658,-) / (1) / <sup>1)</sup>
Lichtenstein/Sa.	767,- / (716,-) / (34) / 64	698,- / 627,-) / (21) / 57	265,- / (190,-) / (4) / 57 <sup>1)</sup>	851,- / (818,-) / (14) / 73
Lichtentanne	919,- / (787,-) / (9) / 70	939,- / (771,-) / (3) / 48	-	913,- / (857,-) / (6) / 81
Meerane	981,- / (1.002,-) / (117) / 63	873,- / (700,-) / (49) / 65	757,- / (416,-) / (9) / 51 <sup>1)</sup>	1.058,- / (1.050,-) / (68) / 62
Mülsen	976,- / (880,-) / (23) / 61	741,- / (400,-) / (4) / 61	415,- / (444,-) / (50) / 56 <sup>1)</sup>	1.025,- / (886,-) / (19) / 61 <sup>1)</sup>
Neukirchen	899,- / (926,-) / (12) / 72 <sup>1)</sup>	459,- / 459,-) / (2) / 71 <sup>1)</sup>	-	987,- / (1.041,-) / (10) / 73 <sup>1)</sup>
Niederfrohna	-	-	-	-
Oberlungwitz	830,- / (849,-) / (6) / 67 <sup>1)</sup>	767,- / (759,-) / (4) / 65 <sup>1)</sup>	433,- / (273,-) / (3) / 56 <sup>1)</sup>	1.122,- / (1.122,-) / (1) / - <sup>1)</sup>
Oberwiera	-	-	-	-
Reinsdorf	1.258,- / (1.328,-) / (27) / 68	1.283,- / (1.340,-) / (13) / 64	-	1.235,- / (1.182,-) / (14) / 71
Remse	714,- / (714,-) / (1) / - <sup>1)</sup>	-	-	714,- / (714,-) / (1) / - <sup>1)</sup>
St. Egidien	962,- / (790,-) / (24) / 62 <sup>1)</sup>	-	-	962,- / (790,-) / (24) / 62 <sup>1)</sup>
Waldenburg	1.626,- / (1.753,-) / (27) / 74 <sup>1)</sup>	833,- / (833,-) / (1) / - <sup>1)</sup>	1.716,- / (1.754,-) / (24) / 67 <sup>1)</sup> (kein Plattenbau)	950,- / (950,-) / (2) / 70
Wildenfels	800,- / (651,-) / (7) / 71	468,- / (441,-) / (4) / 59 <sup>1)</sup>	483,- / (435,-) / (3) / 54 <sup>1)</sup>	1.243,- / (1.211,-) / (3) / 87 <sup>1)</sup>
Wilkau-Haßlau	1.075,- / (1.116,-) / (122) / 64	795,- / (838,-) / (21) / 66	-	1.134,- / (1.132,-) / (101) / 64

<sup>1)</sup> beinhaltet überwiegend Verkaufsfälle von Wohnungen eines Gebäudes bzw. eines Verkäufers

**Tab. 73:** Kaufpreise Weiterverkauf für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 nach Gemeinden – LK Zwickau sonstige

## 5.4 Statistische Auswertungen Weiterverkauf – gesamter Landkreis Zwickau (ohne Stadt Zwickau)

### 5.4.1 Durchschnittspreise nach der Größe der Wohnung

Die folgende Tabelle zeigt eine Auswertung der Kaufpreise in Abhängigkeit von der Größe der Wohnung:

Wohnungsgröße	Neubauten Baujahr nach 1990 €/m <sup>2</sup>		Sanierter Altbau Baujahr bis 1969 €/m <sup>2</sup>	
	Ø-Werte	Faktor (70-89m <sup>2</sup> = 1) <sup>1)</sup>	Ø-Werte	Faktor (70-89m <sup>2</sup> = 1) <sup>1)</sup>
bis 49m <sup>2</sup>	1.008,-	0,88	820,-	0,97
50 - 69 m <sup>2</sup>	1.063,-	1,09	728,-	0,86
70 – 89 m <sup>2</sup>	1.141,-	1	848,-	1
90 - 109 m <sup>2</sup>	1.266,-	1,11	1.020,-	1,20
ab 110 m <sup>2</sup>	1.273,-	1,01	997,-	1,18

<sup>1)</sup> aus Durchschnittswerten abgeleitet

**Tab. 74:** Durchschnittspreise Weiterverkäufe nach der Größe der Wohnung 2022 bis 2023, LK Zwickau

### 5.4.2 Durchschnittspreise nach der Lage der Wohnung im Gebäude

Die folgende Tabelle zeigt eine Auswertung der Kaufpreise in Abhängigkeit von der Lage der Wohnung im Gebäude:

Etage	Neubauten Baujahr nach 1990 €/m <sup>2</sup>		Sanierter Altbau Baujahr bis 1969 €/m <sup>2</sup>	
	Ø-Werte	Faktor (EG=1) <sup>1)</sup>	Ø-Werte	Faktor (EG=1) <sup>1)</sup>
EG	1.085,-	1	809,-	1
1.	1.086,-	1,00	720,-	0,89
2.	1.106,-	1,02	813,-	1,00
3.	922,-	0,85	764,-	0,94
DG	1.144,-	1,05	774,-	0,96
Maisonette	1.105,-	1,02	961,-	1,19

<sup>1)</sup> aus Durchschnittswerten abgeleitet

**Tab. 75:** Durchschnittswerte Weiterverkäufe nach Lage der Wohnung im Gebäude 2022 bis 2023, LK Zwickau

### 5.4.3 Häufigkeitsverteilung bei saniertem Wohnungseigentum - Weiterverkauf

Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Häufigkeitsverteilung der Objekte in der Verkaufsgruppe saniertes Wohnungseigentum – Weiterverkauf für die Jahre 2022 bis 2023 hinsichtlich der

- Kaufpreishöhen
- Quadratmeterpreise
- Wohnungsgrößen

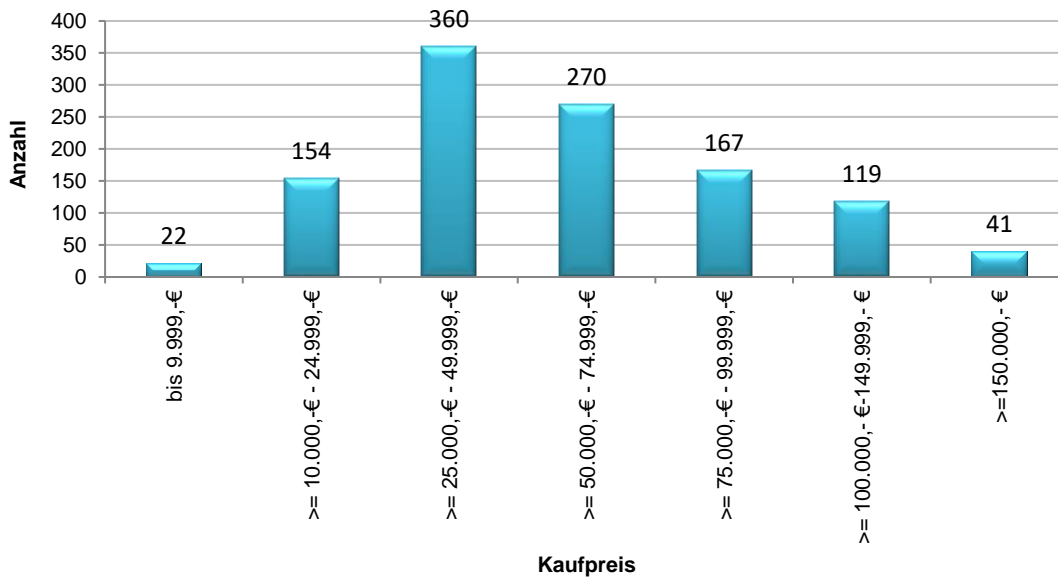


Abb. 34: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreishöhen 2022 bis 2023, LK Zwickau – Weiterverkauf

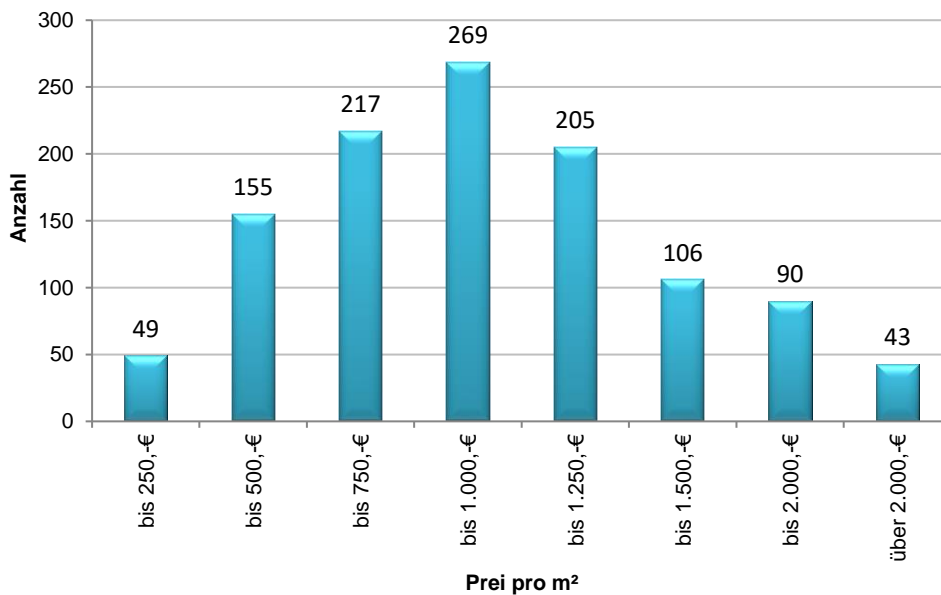
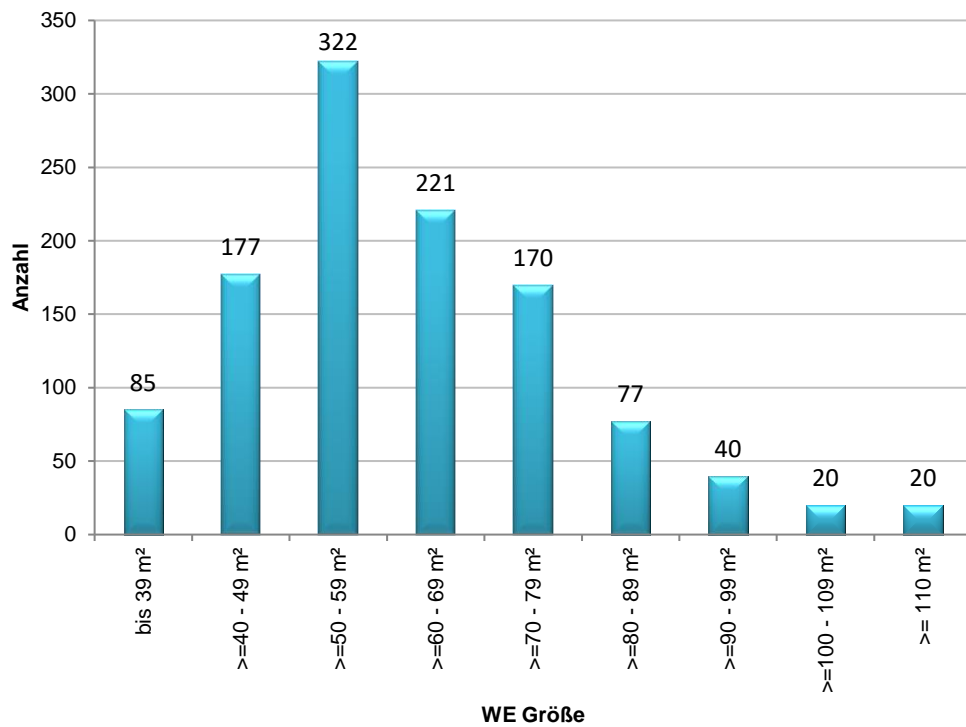


Abb. 35: Häufigkeitsverteilung Quadratmeterpreise 2022 bis 2023, LK Zwickau – Weiterverkauf





**Abb. 36:** Häufigkeitsverteilung Wohnungsgrößen 2022 bis 2023, LK Zwickau – Weiterverkauf

Aus Abbildung 35 ist ersichtlich, dass Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen im Landkreis Zwickau (ohne Stadt Zwickau) überwiegend in einer Preiskategorie von 1.000,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche erfolgten. Die größte Anzahl Wohnungen wurde dabei zu einem Gesamtpreis von 25.000,- bis 49.999,- € gehandelt (Abb. 34). Dabei bildeten Wohnungen zwischen 50m<sup>2</sup> und 59m<sup>2</sup> Wohnfläche den größten Anteil (Abb. 36).

## 5.5 Teileigentum – gesamter Landkreis Zwickau (ohne Stadt Zwickau)

### 5.5.1 Teileigentum - Erstverkäufe

Im Bereich des Teileigentums konnten im Berichtszeitraum 2022 - 2023 kaum Eigentumsübergänge als Erstverkäufe registriert werden. Aufgrund der geringen Anzahl der Verträge erfolgte die Auswertung für den Landkreis (ohne Stadt Zwickau) als Gesamtheit.

#### Stellplätze / Garagen – Sondernutzungsrechte - Verkauf gemeinsam mit Wohn- bzw. Teileigentum

Art	Größe der Stichprobe	Ø Kaufpreis (Median) €	Spanne €	
			Min	Max
Oberirdischer Stellplatz, (im Freien)	7 <sup>1)</sup>	7.500,- (7.500,-)	7.500,-	7.500,-
Garage/ Doppelgarage	4 <sup>1)</sup>	16.250,- (16.250,-)	15.000,-	17.500,-
Tiefgaragenstellplatz	23 <sup>1)</sup>	14.891,- (15.000,-)	7.500,-	17.500,-

<sup>1)</sup> Verkaufsfälle von Teileigentumseinheiten eines Gebäudes bzw. eines Verkäufers

**Tab. 76:** Kaufpreise für Teileigentum in Verbindung mit einem Wohnungs- oder Teileigentumskauf – Erstverkauf 2022 bis 2023 – LK Zwickau

#### Verkauf unabhängig von Wohn- bzw. Teileigentum

Aus den Jahren 2022 bis 2023 liegen dem Gutachterausschuss keine auswertbaren Kauffälle für unsanierte/ sanierte Objekte vor.

### 5.5.2 Teileigentum - Weiterverkäufe

Im Bereich des Teileigentums konnten im Berichtszeitraum 2022 - 2023 insgesamt 29 Eigentumsübergänge als Weiterverkäufe registriert werden. Da häufig mehrere Objekte zu einem Gesamtpreis veräußert wurden bzw. die Verträge nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren, war eine Auswertung nur bedingt möglich.

#### Auswertung nach Baujahresgruppen – Sanierter Altbau Baujahr bis 1940

Art	Größe der Stichprobe	Mittel (Median) €/m <sup>2</sup>	Ø Nutzfläche m <sup>2</sup>	Spanne €/m <sup>2</sup>	
				Min	Max
Büros/ Praxisräume	4	557,- (524,-)	118	226,-	954,-
Läden	2	541,- (541,-)	49	-	-
Gaststätte	2	532,- (532,-)	530	-	-

**Tab. 77:** Kaufpreise für Teileigentum – Weiterverkauf 2022 bis 2023 – Landkreis Zwickau, Bj-Gruppe bis 1940

**Auswertung nach Baujahresgruppen – Neubau Baujahr nach 1990**

Art	Größe der Stichprobe	Mittel €/m <sup>2</sup>	Ø Nutzfläche m <sup>2</sup>	Spanne €/m <sup>2</sup>	
				Min	Max
Büros/ Praxisräume	10	525,- (507,-)	115	213,-	889,-
Läden	11	420,- (436,-)	183	209,-	629,-

**Tab. 78:** Kaufpreise für Teileigentum – Weiterverkauf 2022 bis 2023 – Landkreis Zwickau, Bj-Gruppe nach 1990

**Stellplätze / Garagen – Verkauf unabhängig von Wohn- bzw. Teileigentum**

Art	Größe der Stichprobe	Ø Kaufpreis (Median) €	Spanne €	
			Min	Max
Oberirdischer Stellplatz (im Freien)	57	746,- (500,-)	500,-	5.000,-
Reihengarage (Baujahr bis 1989)	60	2.471,- (2.000,-)	100,-	6.000,-
Reihengarage (Baujahr nach 1990)	6	3.055,- (2.750,-)	2.332,-	4.500,-
Stellplätze in Tiefgarage	5	3.940,- (3.950,-)	1.250,-	7.000,-

**Tab. 79:** Kaufpreise für Stellplätze unabhängig von einem Wohnungs- oder Teileigentumskauf – Weiterverkauf 2022 bis 2023 – Landkreis Zwickau

Bei der Auswertung der Kauffälle für Garagen war eine regionale Abhängigkeit entsprechend der Stellplatzsituation feststellbar.

**Stellplätze / Garagen – Sondernutzungsrechte -****Verkauf gemeinsam mit Wohn- bzw. Teileigentum**

Für Garagen und Stellplätze, die in Verbindung mit einem Wohnungs- oder Teileigentum erworben wurden, waren im Berichtszeitraum durchschnittlich folgende Preise in den Kaufverträgen ausgewiesen:

Art	Größe der Stichprobe	Ø Kaufpreis (Median) €	Spanne €	
			Min	Max
Oberirdischer Stellplatz, (im Freien)	21	4.917,- (3.600,-)	2.000,-	12.500,-
Stellplätze in Tiefgarage	39	7.690,- (7.500,-)	1.550,-	15.000,-
Reihengarage (BJ bis 1989)	1	5.000,-	-	-
Reihengarage (BJ nach 1990)	4	6.625,- (6.750,-)	1.000,-	12.000,-

**Tab. 80:** Kaufpreise für Teileigentum in Verbindung mit einem Wohnungs- oder Teileigentumskauf – Weiterverkauf 2022 bis 2023 – Landkreis Zwickau

### 6.3 Liegenschaftszinssätze

§ 21 ImmoWertV definiert den Liegenschaftszinssatz (p) als den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst ist. Er ist auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) zu ermitteln.

$$\frac{\text{Reinertrag}}{\text{Kaufpreis}} = p \text{ (überschlägig)}$$

Der Liegenschaftszinssatz weicht regelmäßig von Zinssätzen des Kapitalmarktes ab. Er findet grundsätzlich in der Verkehrswertermittlung in Form der Kapitalisierung bzw. Diskontierung von Erträgen von Liegenschaften Anwendung.

Modellbeschreibung gemäß §12 (6) ImmoWertV i.V. mit ImmoWertA Anhang A	
Rahmendaten	
zeitlicher Bezug	Kauffälle aus dem Berichtszeitraum
sachlicher Anwendungsbereich	Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze erfolgte für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Sie wurden für folgende Gebäudearten ermittelt: - EFH freistehend / DHH / Reihenhäuser - ZFH / EFH mit Einliegerwohnung - EFH / ZFH mit Gewerbeinheit - Villen - Höfe/ bäuerliche Anwesen - Mehrfamilienhäuser (LK / Stadt Zwickau) - Wohn- und Geschäftshäuser (LK / Stadt Zwickau) - Geschäftshäuser / Bürogebäude - Einkaufsmärkte - Gewerbeobjekte (Produktion, Werkstatt, Lager und Logistik) - Wohneigentum / Erstverkauf, Zweitverkauf, Umwandlung (LK / Stadt Zwickau) - Wohneigentum EFH (gesamter LK) - Wohneigentum betreutes Wohnen / Pflege (gesamter LK)
räumlicher Anwendungsbereich	Die Liegenschaftszinssätze wurden abgeleitet für das Gebiet des Landkreises Zwickau, im Bereich der MFH sowie Wohn- und Geschäftshäuser wurde die Stadt Zwickau separat betrachtet.
Datengrundlage	Die Datengrundlage für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze bilden: - die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses - Angaben aus Kaufverträgen, Fragebögen, Exposés, Wertermittlungen, Bauakten, Befragungen

Tab. 84/1: Modellparameter Ableitung Liegenschaftszins

Beschreibung der Stichprobe													
Auswertungszeitraum	Berichtszeitraum des Grundstücksmarktberichtes												
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Angaben zur Größe der verwendeten Stichprobe der einzelnen Objektarten finden sich in den Auswertungstabellen.												
Statistische Kenngrößen	Erfolgt die Ergebnisausgabe als Median- und/oder Mittelwert inklusive der Angaben zu Minimum und Maximum, dann wurde zur Ausreißerbeseitigung die 2,5fache Standardabweichung benutzt. Erfolgt die Ergebnisausgabe mittels Regressionsanalyse werden auch übliche Kenngrößen, wie Korrelationskoeffizienten ausgewiesen.												
Beschreibung der Ermittlungsmethodik													
Grundsätze	Die in der Stichprobe verwendeten Liegenschaftszinssätze wurden auf der Basis des allgemeinen Ertragswertverfahrens durch iterative Berechnung ermittelt. Die hieraus entstandene Stichprobe wurde mit statistischen Methoden analysiert. Zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurde die Formel gemäß ImmoWertA Nr. 21.(2) verwendet.												
statistische Methode	Die dargestellten Ergebnisse sind die Erwartungswerte für die Liegenschaftszinssätze. Diese wurden aus der Stichprobe je nach Datenlage als Mittel- und/oder Medianwert oder über eine multiple, lineare Regressionsanalyse ermittelt.												
Qualität und Güte	Identifizierte Ausreißer wurden nicht weiter verwendet. Grundlage bilden nur Kauffälle aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Kauffälle mit fehlenden oder fehlerhaften Angaben wurden nicht berücksichtigt.												
Gegenstand													
Grundstücksart	Die Liegenschaftszinssätze wurden für bebaute Grundstücke ermittelt. Diese umfassen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum, Geschäftsgrundstücke, Gewerbegrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke.												
Bodenwert	Es handelt sich um den objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zum Stand 01.01.2022 (unter Beachtung der Bauleitplanung mit vereinzelter Teilflächenabgrenzung nach Grundstücksqualität sowie Berücksichtigung von Umrechnungskoeffizienten und auf den Kaufzeitpunkt umgerechnet).												
Grundstücksfläche	Als Grundstücksgröße wird die tatsächliche Größe angesetzt, sofern sie für das Objekt typisch bzw. angemessen ist. Anpassungen erfolgen entsprechend § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV.												
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Kaufpreise wurden um den Wert der boG bereinigt. Der Wert an Sondernutzungsrechten an Pkw-Stellflächen oder Teileigentum wurde vom Kaufpreis abgezogen. War kein Wert bekannt, wurden unter Berücksichtigung des marktüblichen Mietniveaus folgende pauschalen Wertansätze verwendet:												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Objektart</th> <th>Stellplatz</th> <th>TG-Stellplatz</th> <th>Garage/Carport</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>saniertes Altbau / Neubau</td> <td>3.000 bis 4.000 €</td> <td>5.000 €</td> <td>5.000 €</td> </tr> <tr> <td>Plattenbau</td> <td>500 bis 1.000 €</td> <td>./.</td> <td>./.</td> </tr> </tbody> </table>	Objektart	Stellplatz	TG-Stellplatz	Garage/Carport	saniertes Altbau / Neubau	3.000 bis 4.000 €	5.000 €	5.000 €	Plattenbau	500 bis 1.000 €	./.	./.
	Objektart	Stellplatz	TG-Stellplatz	Garage/Carport									
saniertes Altbau / Neubau	3.000 bis 4.000 €	5.000 €	5.000 €										
Plattenbau	500 bis 1.000 €	./.	./.										

Tab. 85/2: Modellparameter Ableitung Liegenschaftszins

Gegenstand	
Rohertrag	Die Ermittlung des jährlichen Rohertrages erfolgte aus tatsächlichen Nettokaltmieten entsprechend der Angaben in Mieterlisten und Fragebögen. Für selbstgenutzte Objekte wurde der gültige Mietspiegel der Stadt Zwickau oder Erfahrungswerte des Gutachterausschusses in Anlehnung an den Marktspiegel der Stadt Zwickau zugrunde gelegt. Für Garagen, Carports und Nebengebäude (mit untergeordneter baulicher und wirtschaftlicher Nutzung) wurden pauschale Mietansätze verwendet
Wohn- bzw. Nutzflächen	Die Wohn- und Nutzflächen wurden aus auf Plausibilität geprüften Angaben in den Kaufverträgen oder anderer Quellen (Fragebögen, Mieterlisten, Exposés, Wertermittlungen, Bauakten, Befragungen) entnommen. Standen keine Daten zur Verfügung, wurden die Wohn- und Nutzflächen anhand von Gebäudeparametern oder nach WoFIV und DIN 277 überschlägig berechnet.
Bewirtschaftungskosten	Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis sind entsprechend § 32 und Anlage 3 ImmoWertV verbindlich und abschließend.
Baujahr	Die Angaben zum Baujahr stammen aus Kaufverträgen, Fragebögen, Exposés, Wertermittlungen, Bauunterlagen oder Denkmalschutzdaten. Es handelt sich im Normalfall um den Zeitpunkt der Fertigstellung. Lagen keine Angaben vor, wurde das Baujahr anhand von Baumerkmalen geschätzt.
Gesamtnutzungsdauer	Die Gesamtnutzungsdauer ist gemäß Anlage 1 ImmoWertV nach Art der baulichen Anlage verbindlich.
Restnutzungsdauer	Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach § 4 Absatz 3 ImmoWertV.
Berücksichtigung von Modernisierungen bei der Restnutzungsdauer	Etwaige Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt.
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	Für bauliche Außenanlagen oder sonstige Anlagen wurde kein gesonderter Wertansatz berücksichtigt.

Tab. 86/3: Modellparameter Ableitung Liegenschaftszins

**Aufgrund des teilweisen geringen Umfangs der Stichproben sowie der Schwankungsbreite der Kaufverträge sind die ermittelten Liegenschaftszinssätze lediglich als Orientierung zu verstehen. Für die Erstattung von Verkehrswertgutachten sollten die Liegenschaftszinssätze deshalb unter Beachtung der folgenden Werte sowie in Anlehnung an die einschlägige Wertermittlungsliteratur und nach sachverständigem Ermessen des Gutachters festgelegt werden.**

## 6.4 Sachwertfaktoren – Sachwertverfahren

Beim vorläufigen Sachwert, wie er mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. § 35 bis 39 ImmoWertV) ermittelt wird, handelt es sich um einen rein rechnerisch ermittelten Wert, der vorrangig auf reinen Substanzwertüberlegungen basiert. Ziel der Wertermittlung ist jedoch der Verkehrswert, d.h. der dem am regionalen Markt für das zu bewertende Objekt am wahrscheinlichsten zu erzielendem Preis. Hierzu ist es erforderlich, den vorläufigen Sachwert durch Multiplikation mit dem Sachwertfaktor dem regionalen Grundstücksmarkt anzupassen.

Der Sachwertfaktor stellt das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen gegenübergestellten vorläufigen Sachwerten dar.

Er wird durch folgende Formel beschrieben:

$$M = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{vorläufiger Sachwert}}$$

<b>Modellbeschreibung gemäß §12 (6) ImmoWertV i.V. mit ImmoWertA Anhang A</b>	
<b>Rahmendaten</b>	
zeitlicher Bezug	Kauffälle aus dem Berichtszeitraum
sachlicher Anwendungsbereich	Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Es wurden für folgende Teilmärkte Sachwertfaktoren abgeleitet: <ul style="list-style-type: none"> <li>- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften,</li> <li>- Reihenhäuser,</li> <li>- Gehöfte und bäuerliche Anwesen.</li> <li>- Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser,</li> <li>- Gewerbeobjekte (Betriebs- und Werkstätten sowie Produktions- und Lagergebäude),</li> <li>- Verbrauchermärkte,</li> </ul>
räumlicher Anwendungsbereich	Die Sachwertfaktoren wurden abgeleitet für das Gebiet des Landkreises Zwickau, im Bereich der MFH sowie Wohn- und Geschäftshäuser wurde die Stadt Zwickau separat betrachtet.
Datengrundlage	Die Datengrundlage für die Ermittlung der Sachwertfaktoren bilden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses</li> <li>• Angaben aus Kaufverträgen, Fragebögen, Exposés, Wertermittlungen, Bauakten, Befragungen</li> </ul>
<b>Beschreibung der Stichprobe</b>	
Auswertungszeitraum	Berichtszeitraum des Grundstücksmarktberichtes
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Angaben zur Größe der verwendeten Stichprobe der einzelnen Objektarten finden sich in den Auswertungstabellen.
Statistische Kenngrößen	Erfolgt die Ergebnisausgabe als Median- und/oder Mittelwert inklusive der Angaben zu Minimum und Maximum, dann wurde zur Ausreißerbeseitigung die 2,5-fache Standardabweichung benutzt. Erfolgt die Ergebnisausgabe mittels Regressionsanalyse werden auch übliche Kenngrößen, wie Korrelationskoeffizienten ausgewiesen.

Tab. 90/1: Modellparameter Ableitung Sachwertfaktoren

Beschreibung der Ermittlungsmethodik	
Grundsätze	Die in der Stichprobe verwendeten Sachwertfaktoren wurden auf der Basis des allgemeinen Sachwertverfahrens ermittelt. Die hieraus entstandene Stichprobe wurde mit statistischen Methoden analysiert. Zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wurde die Formel gemäß ImmoWertA Nr. 21.(3).2 verwendet.
statistische Methode	Die dargestellten Ergebnisse sind Erwartungswerte für die Sachwertfaktoren. Diese wurden aus der Stichprobe je nach Datenlage als Mittel- und/oder Medianwert oder über eine multiple, lineare Regressionsanalyse ermittelt.
Qualität und Güte	Identifizierte Ausreißer wurden nicht weiter verwendet. Grundlage bilden nur Kauffälle aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Kauffälle mit fehlenden oder fehlerhaften Angaben wurden nicht berücksichtigt.
Gegenstand	
Grundstücksart	Die Sachwertfaktoren wurden für bebaute Grundstücke ermittelt. Diese umfassen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Gewerbegrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke.
Bodenwert	Es handelt sich um den objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zum Stand 01.01.2022 (unter Beachtung der Bauleitplanung mit vereinzelter Teilflächenabgrenzung nach Grundstücksqualität sowie Berücksichtigung von Umrechnungskoeffizienten und auf den Kaufzeitpunkt umgerechnet).
Grundstücksfläche	Als Grundstücksgröße wird die tatsächliche Größe angesetzt, sofern sie für das Objekt typisch bzw. angemessen ist. Anpassungen erfolgen entsprechend § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV.
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	keine oder entsprechende Kaufpreisbereinigung
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen	Die zugrunde gelegten Gebäudeherstellungskosten entsprechen den Werten gemäß Anlage 4 Nummer II ImmoWertV.
Gebäudestandard	Die Standardstufe wurde aus den Auswertungen der Fragebögen entsprechend Anlage 4 Nummer III ImmoWertV ermittelt.
Baunebenkosten	Für Baunebenkosten wird kein gesonderter Ansatz berücksichtigt, da diese bereits in den durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen enthalten sind.
Bezugsmaßstab/ Bruttogrundfläche	Bezugsmaßstab zur Ermittlung der Sachwertfaktoren ist die Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß Anlage 4 Nummer I.2 und I.3 ImmoWertV unter Anwendung der DIN 277. Die Angaben zu den Grundflächen wurden dem Geoinformationssystem, den Fragebögen oder Bauplänen entnommen. Bei der Berechnung der Bruttogrundfläche wurden Spitzböden grundsätzlich außen vorgelassen.
Regionalfaktor	Der Regionalfaktor nach § 36 Absatz 3 ImmoWertV beträgt für den Landkreis Zwickau, der Empfehlung des Oberen Gutachterausschusses folgend, 1,0.
Baupreisindex	Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes 2015 (Baupreisindex) zu verwenden.

Tab. 91/2: Modellparameter Ableitung Sachwertfaktoren



Gegenstand	
Baujahr	Die Angaben zum Baujahr stammen aus Kaufverträgen, Fragebögen, Exposees, Wertermittlungen, Bauunterlagen oder Denkmalschutzdaten. Es handelt sich im Normalfall um den Zeitpunkt der Fertigstellung. Liegen keine Angaben vor, wurde das Baujahr anhand von Baumerkmalen geschätzt.
Gesamtnutzungsdauer	Die Gesamtnutzungsdauer ist gemäß Anlage 1 ImmoWertV nach Art der baulichen Anlage verbindlich.
Restnutzungsdauer	Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach § 4 Absatz 3 ImmoWertV.
Berücksichtigung von Modernisierungen bei der Restnutzungsdauer	Etwilige Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt.
Alterswertminderung	Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend § 38 ImmoWertV linear.
Wertansatz für Bauteile im Sinne § 36 Absatz 2 Satz 3	Für Bauteile im Sinne § 36 Absatz 2 Satz 3 wird kein gesonderter Ansatz herangezogen.
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird mit 3-5% der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten angesetzt. Terrassen und nicht überdachte Stellplätze sind im wertmäßigen Ansatz der Außenanlagen berücksichtigt.  Garagen, die im Wohngebäude liegen, sind mit dem Wertansatz des Wohngebäudes berücksichtigt.  Nebengebäude sind mit den entsprechenden Normalherstellungskosten zu ermitteln.

**Tab. 92/3:** Modellparameter Ableitung Sachwertfaktoren

Eine Extrapolation, d. h. die Bestimmung von Funktionswerten außerhalb des empirisch abgeleiteten Intervalls ist problematisch; sie sollte nur nach sachverständiger Würdigung und in engen Grenzen vorgenommen werden.

## 8. Nutzungsentgelte

Nutzungsentgelte wurden in der DDR nicht unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten, also entsprechend einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung festgelegt, sondern nach sonstigen gesellschaftspolitischen, marktfremden Erwägungen. Deshalb hielt es der Gesetzgeber für notwendig, noch vor Inkrafttreten eines besonderen Gesetzes zur Anpassung der Nutzungsverhältnisse nach den §§ 312 - 315 ZGB an das BGB, entsprechend Art. 232 § 4 Abs. 2 eine Rechtsverordnung zu erlassen, welche den nicht länger tragbaren Zustand der geringen noch aus DDR-Zeiten übernommenen Entgelte ändern sollte. Da die Nutzer einerseits nach der Wiedervereinigung nicht auf Dauer mit der Beibehaltung ihrer bisher niedrigen Pachtzinsen und die Eigentümer andererseits nicht mit der sofortigen uneingeschränkten Verwertung ihres neu gewonnenen Grundstückswertes rechnen konnten, versuchte man, in der Grundkonzeption einen Ausgleich der gegensätzlichen Interessen zu schaffen. Die Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (NutzEV) trat am 1. August 1993 in Kraft. Diese Verordnung wurde am 24.06.2002 neu gefasst. Voraussetzung für die Anwendung der NutzEV ist, dass der entsprechende Nutzungsvertrag bereits vor dem 03.10.1990 bestand.

Ist die ortsübliche Höhe des Nutzungsentgeltes durch die Gemeinden nicht ausweisbar, kann die Höhe des Nutzungsentgeltes für den konkreten Fall mittels Gutachten ermittelt werden.

### 8.1 Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke

Gemäß NutzEV vom 22.07.1993 in der Bekanntmachung vom 24.06.2002 sind Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke je Stellplatz zu bemessen. Die Entgelte dürfen bis zur Höhe der ortsüblichen Höhe der Entgelte erhöht werden, jedoch mindestens auf 30,68 € je Stellplatz im Jahr. Ein Kündigungsschutz für derartige Garagengrundstücke wurde bis zum 31.12.1999 gewährt. Die Investitionsschutzfrist lief bis zum 31.12.2006.

Durch Befragung der Städte und Gemeinden des Landkreises wurde durch den Gutachterausschuss eine Übersicht zu durchschnittlichen Nutzungsentgelten erarbeitet. Die Ergebnisse der Befragung sind in **Tab.** dargestellt.

### 8.2 Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke

Freizeit- und Erholungsgrundstücke, die außerhalb der Ortslage angesiedelt sind und bauplanungsrechtlich keine Nutzungsartenänderung zulassen, werden im Wert von der Lage und dem Erholungswert beeinflusst.

Die Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) vom 22.07.1993 in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.06.2002 (BGBl. Teil I S. 2562) sieht für baulich genutzte Grundstücke einen Mindestsatz von 0,15 €/m<sup>2</sup> (je m<sup>2</sup> Bodenfläche und Jahr) mit schrittweisen Erhöhungsmöglichkeiten bis zum Erreichen der ortsüblichen Nutzungsentgelte vor. Als ortsübliche Entgelte bezeichnet man die Entgelte, die nach dem 03.10.1990 in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für vergleichbar genutzte Grundstücke vereinbart worden sind.

Durch Befragung der Städte und Gemeinden des Landkreises wurde durch den Gutachterausschuss eine Übersicht zu durchschnittlichen Nutzungsentgelten erarbeitet. Die Ergebnisse der Befragung sind in **Tab.** dargestellt.

Gemeinde	Erholungsgärten (bebaut) in €/m <sup>2</sup>	Erholungsgärten (unbebaut) in €/m <sup>2</sup>	Garagengrundstücke/ Miete Garage (MG) in €/Jahr
Bernsdorf	0,30	0,08 - 0,19	40,90 / MG 120,- ab 2025
Callenberg	0,20	0,20	90,- / MG 480,-
Crimmitschau	3%-5% v.Bodenwert	3%-5% v.Bodenwert	66,- bis 92,-
Crinitzberg	0,90	0,15	40,90
Dennheritz	3%-5% v.Bodenwert	3%-5% v.Bodenwert	66,- bis 92,-
Fraureuth	0,60	0,30	MG 240,-
Gersdorf	0,20 - 0,38	0,20 - 0,38	100,-
Glauchau	0,38	0,20	92,03 / MG 110,-
Hartenstein	0,23	0,12	60,-
Hartmannsdorf	0,80	0,15	61,-
Hirschfeld	0,61	0,31	31,-
Hohenstein-Ernstthal	0,38	0,20	90,-
Kirchberg	0,40	0,08	45,- / MG 240,-
Langenbernsdorf	0,45	0,08	46,-
Langenweißbach	./.	./.	72,-
Lichtenstein	0,70	0,40	95,- / MG 120,- ab 2025
Lichtentanne	0,20 bis 0,30	0,20 bis 0,30	71,40 *)
Limbach-Oberfrohna	0,50	0,40	MG 240,-
Meerane	2% v. BRW	2% v. BRW	83,30 / MG 357,- *)
Mülsen	5% vom Verkehrswert	5% vom Verkehrswert	81,-
Neukirchen	0,15	0,15	52,-
Niederfrohna	0,50	0,40	75,-
Oberlungwitz	0,25	0,25	96,-
Oberwiera	0,30	0,05	MG 120,- bis 180,-
Reinsdorf	0,30	0,15	50,- / MG 306,72
Remse	0,30	0,15	MG 240,-
Schönberg	./.	./.	60,-
St. Egidien	0,30	0,30	MG 360,-
Waldenburg	0,30	0,15	MG 150,- *)
Werdau	0,72	0,40	MG 180,-
Wildenfels	0,31 – 0,35	0,15	30,68
Wilkau-Haßlau	1,00	0,50	90,-
Zwickau	0,75 – 1,30 (nach Lage)	0,25 – 1,00 (nach Lage)	MG: - schlechter Zustand (360,- bis 420,-) - normaler Zustand (480,- bis 600,-) - hochwertiger Zustand (720,- bis 840,-)

Tab. 131: Durchschnittliche Nutzungsentgelte nach Gemeinden

\*) incl. USt

### 8.3 Kleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz

Nicht in den Geltungsbereich der NutzEV fallen Verträge, die sich nach dem Bundeskleingartengesetz richten. Nach § 5 Abs.1 BKleinG darf als Pachtzins höchstens der vierfache Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, veranschlagt werden.

Im Jahr 2021 wurde durch ein Gutachten des Gutachterausschusses der ortsübliche Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 (2) Bundeskleingartengesetz ermittelt. Daraus ergibt sich für das Gebiet Zwickau ein **Pachtpreis von 0,03 €/m<sup>2</sup> für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau**. Die ortsübliche **Pacht für Kleingärten** beläuft sich damit auf **0,12 €/m<sup>2</sup>**.

Durch eine Umfrage bei den Territorial-/ Regionalverbänden im Landkreis Zwickau wurden die in der folgenden Tabelle dargestellten Pachtpreisspannen für Kleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz erhoben. Die angegebenen Werte wurden auf 1/10 Cent gerundet.

Gemeinde	Pacht in €/m <sup>2</sup>
Callenberg	0,061 bis 0,077
Crimmitschau	0,040 bis 0,080
Fraureuth	0,015 bis 0,080
Glauchau	0,030 bis 0,080
Hartenstein <sup>1)</sup>	0,070 bis 0,100
Hohenstein-Ernstthal	0,060 bis 0,120
Kirchberg <sup>1)</sup>	0,090 bis 0,100
Langenweißbach <sup>1)</sup>	0,050 bis 0,120
Lichtenstein	0,060 bis 0,082
Lichtentanne <sup>1)</sup>	0,050 bis 0,120
Meerane	0,020 bis 0,080
Mülsen <sup>1)</sup>	0,100 bis 0,120
Neukirchen	0,015 bis 0,080
Oberlungwitz	0,051 bis 0,082
Reinsdorf <sup>1)</sup>	0,060 bis 0,110
Remse	0,070 bis 0,080
St. Egidien	0,061 bis 0,077
Waldenburg	0,015 bis 0,080
Werdau	0,040 bis 0,080
Wildenfels <sup>1)</sup>	0,050 bis 0,100
Wilkau-Haßlau <sup>1)</sup>	0,080 bis 0,160
Wolkenburg	0,060 bis 0,110
Zwickau	0,010 bis 0,120

Tab. 132: Pachthöhe für Kleingärten nach Bundeskleingartengesetz

<sup>1)</sup> Quelle: Erhebung im KV 2003 zur Studie des LSK zum Kleingartenwesen in Sachsen

## 9. Weitere Informationen

### 9.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

#### Vorsitzende:

Dipl.-Ing. (FH)	Daniela Martin	Leiterin der Geschäftsstelle des GAA
-----------------	----------------	--------------------------------------

#### Stellv. Vorsitzende:

Dipl.-Ing. Päd.	Bernd Helbig	Öbuv Sachverständiger
-----------------	--------------	-----------------------

Dipl.-Ing.	Marion Jenkner	Sachverständige
------------	----------------	-----------------

Dipl.-Ing.	Dieter Kleindienst	Öbuv Sachverständiger
------------	--------------------	-----------------------

#### Ehrenamtliche Gutachter:

Dipl.-Ing.	Juliane Albrecht	Sachverständige
------------	------------------	-----------------

Dipl.-Ing.	Martina Barth	Sachverständige
------------	---------------	-----------------

Finanzwirt	Jens Brunner	Sachverständiger Finanzamt
------------	--------------	----------------------------

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH)	Matthias Brautzsch	Öbuv Sachverständiger
-----------------------	--------------------	-----------------------

Dipl.-Kffr.	Katalin Gläser	Sachverständige ZFM
-------------	----------------	---------------------

Dipl.-Ing.	Jürgen Günther	Sachverständiger
------------	----------------	------------------

B.Sc.	Tronje Hagen	Sachverständiger
-------	--------------	------------------

Dipl.-Ing (BA)	Silke Hänel	Öbuv Sachverständige
----------------	-------------	----------------------

Dipl.-Ing.	Renate Hohenberger	Öbuv Sachverständige
------------	--------------------	----------------------

Dipl.-Ing.	Sabine Köstner	Sachverständige
------------	----------------	-----------------

Bautechniker	Thomas Krügel	Sachverständiger
--------------	---------------	------------------

Dipl.-Ing.-Arch. (FH)	Sindy Männel	Bausachverständige Finanzamt
-----------------------	--------------	------------------------------

Dipl.-Agrar.-Ing. (FH)	Daniel Menges	Sachverständiger Landwirtschaft
------------------------	---------------	---------------------------------

B. Eng.	Nadin Moder	Sachverständige
---------	-------------	-----------------

Dipl.-Betriebswirt (FH)	Matthias Metzging	Sachverständiger, MRICS
-------------------------	-------------------	-------------------------

Dipl.-Ing.	Silke Müller	Sachverständige
------------	--------------	-----------------

Dipl.-Forsting. (FH)	Andreas Neef	Sachverständiger Forstwirtschaft
----------------------	--------------	----------------------------------

Dipl.-Ing.	Franzi Neubauer	Sachverständige
------------	-----------------	-----------------

Dipl.-Jur.	Lars Riedel	Rechtsanwalt
------------	-------------	--------------

Dipl.-Ing.	Thomas Schirmeister	Sachverständiger
------------	---------------------	------------------

Dipl.-Ing.	Enzo Wirt	Sachverständiger
------------	-----------	------------------

Dipl.-Agrar.-Ing.	Markus Wolf	landwirt. Sachverständiger, Finanzamt
-------------------	-------------	---------------------------------------

## 9.2 Gutachterausschüsse im Freistaat Sachsen

Der Landkreis Zwickau grenzt im Südwesten an den Vogtlandkreis, im Osten an den Erzgebirgskreis und die Stadt Chemnitz, im Nordosten an den Landkreis Mittelsachsen sowie im Norden an den Freistaat Thüringen.

Örtlich Zuständig ist gemäß § 2 Abs. 3 SächsGAVO der Gutachterausschuss, in dessen Bereich das betreffende Grundstück liegt.

Zuständigkeitsbereich/ Sitz	Straße	Plz	Ort	(T)elefon/ (F)ax
<b>Oberer Gutachterausschuss Sachsen</b>				
<b>Staatsbetrieb Geobasisinformationen und Vermessung Sachsen</b>	Olbrichtplatz 3	01099	Dresden	T: 0351 / 8283-8420 F: 0351 / 8283-6400
<b>1. NUTS Chemnitz</b>				
<b>Landratsamt Erzgebirgskreis</b>	Paulus-Jenisius- Straße 24	09456	Annaberg- Buchholz	T: 03733 / 831-4184 F: 03733 / 831-854184
<b>Landratsamt Mittelsachsen</b>	Straße des Friedens 9a	04720	Döbeln	T: 03731 / 799-1203 F: 03731 / 799-1189
<b>Landratsamt Vogtlandkreis</b>	Postplatz 5	08523	Plauen	T: 03741 / 300-2345 F: 03741 / 300-4022
<b>Landratsamt Zwickau</b>	Gerhart-Hauptmann- Weg 1	08371	Glauchau	T: 0375 / 4402-25770 F: 0375 / 4402-25779
<b>Stadtverwaltung Chemnitz</b>	Friedensplatz 1	09111	Chemnitz	T: 0371 / 488-6206 F: 0371 / 488-6299
<b>2. NUTS Dresden</b>				
<b>Landratsamt Bautzen</b>	Garnisonsplatz 9	01917	Kamenz	T: 03591 / 525162120 F: 03591 / 525062010
<b>Landratsamt Görlitz</b>	Georgewitzer Str. 42	02708	Löbau	T: 03581 / 663-3518 F: 03581 / 6636-3502
<b>Landratsamt Meißen</b>	Remontepplatz 8	01558	Großenhain	T: 03521 / 725-2191 T: 03521 / 725-2100
<b>Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge</b>	Schlosspark 4	01796	Pirna	T: 03501 / 515-3302 F: 03501 / 515-3309
<b>Stadtverwaltung Dresden</b>	Ammonstraße 74	01067	Dresden	T: 0351 / 488-4071 F: 0351 / 488-3961
<b>3. NUTS Leipzig</b>				
<b>Landratsamt Landkreis Leipzig</b>	Leipziger Str. 67	04552	Borna	T: 03433 / 241-1480 F: 03437 / 98499-1498
<b>Landratsamt Nordsachsen</b>	Dr.-Belian-Straße 5	04838	Eilenburg	T: 03421 / 758-3425 F: 03421 / 758-85 3410
<b>Stadtverwaltung Leipzig</b>	Burgplatz 1	04109	Leipzig	T: 0341 / 123-5072 F: 0341 / 123 5015

Quelle: <http://www.boris.sachsen.de/kontakt.html>

**Tab. 133:** Gutachterausschüsse im Freistaat Sachsen

### 9.3 Gemeinden im Landkreis Zwickau

Ort / Bürgermeister(in)	Straße	Webseite / eMail-Adresse	(T)elefon / (F)ax
<b>09337 Bernsdorf</b> Roswitha Müller	Hauptstraße 170	www.bernsdorf-erzgebirge.de info@bernsdorf-erzgebirge.de	T: (037204) 765-0 F: (037204) 765-19
<b>09337 Callenberg</b> Daniel Röthig	Rathausstraße 40	www.callenberg.de gemeindevverwaltung@callenberg.de	T: (03723) 69996-0 F: (03723) 69996-66
<b>08451 Stadt Crimmitschau</b> André Raphael (OB)	Markt 1	www.crimmitschau.de stadt@crimmitschau.de	T: (03762) 900 F: (03762) 909901
<b>08147 Crinitzberg</b> Steffen Pachan	Auerbacher Str. 51	www.crnitzberg.de gemeinde@crnitzberg.de	T: (037462) 3292 F: (037462) 28161
<b>08393 Dennheritz</b> Matthias Trenkel	Hauptstraße 96	www.dennheritz.de info@dennheritz.de	T: (03763) 78541 F: (03763) 788984
<b>08427 Fraureuth</b> Matthias Topitsch	Hauptstraße 94	www.fraureuth.de info@fraureuth.de	T: (03761) 18160 F: (03761) 181620
<b>09355 Gersdorf</b> Erik Seidel	Hauptstraße 192	www.gemeinde-gersdorf.de info@gemeinde-gersdorf.de	T: (037203) 919-0 F: (037203) 919-11
<b>08371 Stadt Glauchau</b> Marcus Steinhart (OB)	Markt 1	www.glauchau.de stadtverwaltung@glauchau.de	T: (03763) 65-0 F: (03763) 65-250
<b>08118 Stadt Hartenstein</b> Martin Kunz	Marktplatz 9	www.stadt-hartenstein.de stadtverwaltung@stadt-hartenstein.de	T: (037605) 7640 F: (037605) 76420
<b>08107 Hartmannsdorf</b> Christfried Nicolaus	Badstraße 1	www.hartmannsdorf-giegegngruen.de gemeinde@hartmannsdorf-giegegngruen.de	T: (037602) 7890 F: (037602) 78910
<b>08144 Hirschfeld</b> Rainer Pampel	Hauptstraße 41	www.hirschfeld-sachsen.de verwaltung@hirschfeld-sachsen.de	T: (037607) 5209 F: (037607) 5208
<b>09337 Stadt Hohenstein-Ernstthal</b> Lars Kluge (OB)	Altmarkt 41 (Rathaus) Altmarkt 30 (Stadthaus)	www.hohenstein-ernstthal.de info@hohenstein-ernstthal.de	T: (03723) 402-0 F: (03723) 402-109 (Rathaus) F: (03723) 402-309 (Stadthaus)
<b>08107 Stadt Kirchberg</b> Dorothee Obst	Neumarkt 2	www.kirchberg.de stadt@kirchberg.de	T: (037602) 830 F: (037602) 83299

Tab. 134/1: Gemeinden im Landkreis Zwickau

Ort / Bürgermeister(in)	Straße	Webseite / eMail-Adresse	(T)elefon / (F)ax
<b>08428 Langenbernsdorf</b> Tobias Bär	Bahnhofstraße 1	www.langenbernsdorf.eu info@langenbernsdorf.de	T: (03761) 88060 F: (03761) 880620
<b>08134 Langenweißbach</b> Jens Wächtler	OT Langenbach Hauptstraße 52	www.langenweissbach.de info@gv-langenweissbach.de	T: (037603) 5590 F: (037603) 55910
<b>09350 Lichtenstein</b> Jochen Fankhänel	Badergasse 17	www.lichtenstein-sachsen.de hauptamt@lichtenstein-sachsen.de	T: (037204) 61-0 F: (37204) 61-107
<b>08115 Lichtentanne</b> Tino Obst	Hauptstraße 69	www.gemeinde-lichtentanne.de kontakt@gemeinde-lichtentanne.de	T: (0375) 56970 F: (0375) 5697100
<b>09212 Stadt Limbach-Oberfrohna</b> Gerd Härtig (OB)	Rathausplatz 1	www.limbach-oberfrohna.de post@limbach-oberfrohna.de	T: (03722) 78-0 F: (03722) 78-303
<b>08393 Meerane</b> Jörg Schmeißer	Lörracher Platz 1	www.meerane.de post@meerane.eu	T: (03764) 54-0 F: (03764) 54-232
<b>08132 Mülsen</b> Michael Franke	OT M. St. Jacob St. Jacober Hauptstr. 128	www.muelsen.de info@muelsen.de	T: (037601) 5000 F: (037601) 50050
<b>08459 Neukirchen</b> Ines Liebald	Pestalozzistraße 40	www.neukirchen-pleisse.de gemeinde@neukirchen-pleisse.de	T: (03762) 95240 F: (03762) 952424
<b>09243 Niederfrohna</b> Jens Hinkelmann	Obere Hauptstraße 20	www.niederfrohna.de rathaus@niederfrohna.de	T: (03722) 92245 F: (03722) 87101
<b>09353 Oberlungwitz</b> Thomas Hetzel	Hofer Straße 203	www.oberlungwitz.de rathaus@oberlungwitz.de	T: (03723) 405 - 0 F: (03723) 405 - 34
<b>08396 Oberwiera</b> Holger Quellmalz	Hauptstraße 19	www.gemeindeoberwiera.de info@gemeindeoberwiera.de	T: (037608) 22926 F: (037608) 22995
<b>08141 Reinsdorf</b> Steffen Ludwig	Wiesenaue 41	www.reinsdorf.de gemeinde@reinsdorf.de	T: (0375) 274120 F: (0375) 2741250
<b>08373 Remse</b> Karsten Schultz	Bahnhofstraße 4	Keine offizielle Webseite. info@remse-mulde.de	T: (03763) 779780 F: (03763) 7797841
<b>08393 Schönberg</b> Dietmar Öhler	Hauptstraße 51	www.schoenberg-sachsen.de info@schoenberg-sachsen.de	T: (03764) 500 910 F: (03764) 500 914

Tab. 135/2: Gemeinden im Landkreis Zwickau



Ort / Bürgermeister	Straße	Webseite / eMail-Adresse	(T)elefon / (F)ax
<b>09356 St. Egidien</b> Uwe Redlich	Glauchauer Str. 35	www.st-egidien.de rathaus@st-egidien.de	T: (037204) 7600 F: (037204) 76031
<b>08396 Waldenburg</b> Jörg Götze	Markt 1	www.waldenburg.de info@waldenburg.de	T: (037608) 123-0 F: (037608) 123-10
<b>08412 Stadt Werdau</b> Sören Kristensen (OB)	Markt 10-18	www.werdau.de stadtverwaltung@werdau.de	T: (03761) 5940 F: (03761) 594333
<b>08134 Stadt Wildenfels</b> Tino Kögler	Schloss Wildenfels	www.wildenfels.de sekretariat@wildenfels.de	T: (037603) 559330 F: (037603) 5593322
<b>08112 Stadt Wilkau-Haßlau</b> Stefan Feustel	Poststraße 1	www.wilkau-hasslau.de buergemeister@wilkau-hasslau.de	T: (0375) 69100 F: (0375) 691019
<b>Stadt Zwickau</b> Constance Arndt (OBin)	Hauptmarkt 1	www.zwickau.de zwickau@zwickau.de	T: (0375) 83-0 F: (0375) 83-8383

Tab. 136/3: Gemeinden im Landkreis Zwickau

## 9.4 Weitere wichtige Adressen

### Industrie- und Handelskammer Chemnitz, Regionalkammer Zwickau

Adresse: Äußere Schneeberger Straße 34  
08056 Zwickau

Telefon: 0375 / 814-0

Fax: 0375 / 814-192565

E-Mail: [zwickau@chemnitz.ihk.de](mailto:zwickau@chemnitz.ihk.de)

### Haus & Grund - im Landkreis Zwickau

#### Haus & Grund Glauchau e.V.

Adresse: Zimmerstraße 8  
08371 Glauchau

Telefon: 03763 / 75 638

Fax: 03763 / 75 611

E-Mail: [hugglauchau@t-online.de](mailto:hugglauchau@t-online.de)

#### Haus & Grund Werdau e.V.

Adresse: Brühl 12  
08412 Werdau

Telefon: 03761 / 31 83

Fax: 03761 / 88 14 81

E-Mail: [info@haus-und-grund-werdau.de](mailto:info@haus-und-grund-werdau.de)

### Mieterschutzverein Zwickau e.V.

Adresse: Max-Pechstein-Straße 77  
08056 Zwickau

Telefon: 0375 / 29 40 21

Fax: 0375 / 29 40 21

## Anlagen

1. **Durchschnittliche Acker- und Grünlandzahlen**
2. **Hinweise zu den Anforderungen der Finanzverwaltung**

**Anlage 1:****Durchschnittliche Acker- und Grünlandzahlen**

<b>Gemeinde (01.01.1991)</b>	<b>Ackerzahl</b>	<b>Grünlandzahl</b>
Bärenwalde	30	35
Beiersdorf	43	44
Bernsdorf	44	45
Blankenhain	45	46
Bräunsdorf	53	51
Cainsdorf	38	40
Callenberg	47	42
Crimmitschau	50	50
Crossen	54	43
Culitzsch	36	38
Cunersdorf	34	35
Dänkritz	37	39
Dennheritz	51	52
Dürrenuhlsdorf	56	44
Ebersbrunn	40	39
Falken	51	45
Fraureuth	51	44
Friedrichsgrün	45	44
Gersdorf	44	42
Glauchau	50	41
Gospersgrün	42	46
Härtensdorf	44	46
Hartenstein	36	35
Hartmannsdorf	43	47
Hartmannsdorf bei Kirchberg	32	35
Heinrichsort	26	28
Hermsdorf	45	46
Hirschfeld	34	34
Hohenstein-Ernstthal	39	32
Kändler	43	46
Kaufungen	49	48
Kirchberg	31	31
Königswalde	43	43
Kuhschnappel	43	39
Langenbach	34	36
Langenberg	41	46
Langenbernsdorf	42	44
Langenchursdorf	51	44
Langenhessen	47	46
Langenreinsdorf	47	46
Lauenhain	45	47
Lauterbach	52	51
Leutersbach	27	29
Leubnitz	41	44
Lichtenstein	36	36
Lichtentanne	43	43
Limbach-Oberfrohna	47	44
Lobsdorf	47	46
Mannichswalde	42	39
Meerane	56	49

**Tab. 137/1:** Acker- und Grünlandzahlen im Landkreis Zwickau

Gemeinde (01.01.1991)	Ackerzahl	Grünlandzahl
Mosel	46	44
Mülsen St. Jacob	40	44
Mülsen St. Micheln	36	42
Mülsen St. Niclas	33	35
Niederalbertsdorf	47	50
Niedercrinitz	34	34
Niederfrohna	51	51
Niederlungwitz	47	46
Niedermülsen	52	49
Niederwinkel	42	34
Neukirchen	50	49
Obercrinitz	27	31
Oberlungwitz	44	44
Oberrothenbach	43	43
Oberwiera	57	49
Ortmannsdorf	38	38
Pleißa	43	43
Reichenbach	45	45
Reinholdshain	48	38
Reinsdorf	41	42
Remse	49	39
Rödlitz	34	34
Rottmannsdorf	40	42
Ruppertsgrün	46	50
Saupersdorf	28	30
Schlunzig	53	45
Schneppendorf	52	46
Schönberg	54	47
Schönfels	42	43
Silberstraße	38	41
St. Egidien	41	43
Stangendorf	41	41
Stangengrün	30	31
Stenn	41	42
Steinpleis	38	46
Thierfeld	35	37
Thurm	45	47
Trünzig	41	43
Vielau	42	44
Waldenburg	51	43
Weidensdorf	52	56
Weißbach	33	36
Werdau	45	44
Wernsdorf	47	36
Wiesenburg	35	38
Wildenfels	42	43
Wilkau-Haßlau	38	42
Wolfersgrün	28	28
Wolkenburg	53	46
Wulm	53	42
Wüstenbrand	38	42
Zschocken	38	40
Zwickau	44	42

Tab. 138/2: Acker- und Grünlandzahlen im Landkreis Zwickau

## Anlage 2:

**Hinweise zu den Anforderungen der Finanzverwaltung an Verkehrswertgutachten, die zum Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes nach § 198 Bewertungsgesetz (BewG) erstellt werden.**

### Allgemeines

Ein Steuerpflichtiger hat im Rahmen der Bedarfsbewertung des Grundvermögens für Erbschaft- und Schenkungsteuerzwecke sowie für Grunderwerbsteuerzwecke die Möglichkeit, von den gesetzlich vorgeschriebenen Bewertungsmethoden der steuerlichen Grundbesitzbewertung abzuweichen und mit Hilfe eines fachgerecht erstellten Verkehrswertgutachtens einen niedrigeren gemeinen Wert nachzuweisen. Dabei trifft den Steuerpflichtigen die Nachweislast für den niedrigeren gemeinen Wert und nicht eine bloße Darlegungslast.<sup>[1]</sup>

Das vorgelegte Verkehrswertgutachten ist für die Feststellung des Grundbesitzwertes nicht bindend, sondern unterliegt der Beweiswürdigung durch das Finanzamt. Enthält das Gutachten Mängel (z. B. methodische Mängel oder unzutreffende Wertansätze) oder stellt es sich als unplausibel dar, kann es vom Finanzamt unter Benennung der Mängel zurückgewiesen werden. Ein Gegengutachten des Finanzamtes ist nicht erforderlich.<sup>[2]</sup>

### Anforderungen

Für den Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts gelten grundsätzlich die auf Grund von § 199 Abs. 1 BauGB erlassenen Vorschriften.<sup>[3]</sup> Somit sind die Wertermittlungsgrundsätze und Verfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ggf. unter Einbeziehung der hierzu ergangenen Wertermittlungsrichtlinien (WertR), zwischenzeitlich in Teilen ersetzt durch neue Richtlinien, anzuwenden. Entsprechend § 8 und § 11 der Muster-Sachverständigenordnung (MSVO) des Deutschen Industrie- und Handelskammertages (DIHK) für öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, neugefasst aufgrund des Beschlusses des Arbeitskreises Sachverständigenwesen des DIHK vom 30.11.2009, in der Fassung vom 26.03.2012 einschließlich der dazu aufgestellten Richtlinien müssen Gutachten unabhängig, weisungsfrei, gewissenhaft und unparteiisch erstattet werden und u. a.

- nachvollziehbar, begründet, vollständig und verständlich formuliert sein,
- systematisch aufgebaut und übersichtlich gegliedert sein,
- in den Gedankengängen für den Laien lückenlos nachvollziehbar und für den Fachmann nachprüfbar sein; (Nachprüfbarkeit bedeutet, dass die das Gutachtentragenden Feststellungen und Schlussfolgerungen so dargestellt sind, dass sie von einem Fachmann ohne Schwierigkeiten als richtig oder als falsch erkannt werden können.)
- auf das Wesentliche beschränkt bleiben.

Die finanzgerichtliche Rechtsprechung hat dazu bisher u. a. festgestellt, dass ein entscheidendes Kriterium zur Anerkennung eingereichter Gutachten die in jeder Hinsicht bestehende Nachvollziehbarkeit ist. Dafür müssen u. a. Erfahrungswerte des Gutachters mit nachprüfbaren Vergleichswerten belegt und auf diese Weise auch für Dritte plausibel gemacht werden.<sup>[4]</sup>

Folgende formale und inhaltliche Anforderungen sollte das zum Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes eingereichte Gutachten grundsätzlich erfüllen:

#### Formale Anforderungen

- das Gutachten ist vollständig einschließlich aller Anlagen einzureichen
- ein Lageplan mit Darstellung der bewerteten Liegenschaft muss vorhanden sein

- eine farbige Fotodokumentation mit beschrifteten und der Größe nach angemessenen Innen- und Außenaufnahmen ist als Anlage enthalten
- der Gutachter muss das Objekt persönlich besichtigt und das Gutachten unterschrieben haben

### Inhaltliche Anforderungen

- Gutachten entspricht den Grundsätzen der ImmoWertV (bindend) sowie den allgemeinen Grundsätzen, wie sie in der WertR bzw. den die WertR ersetzenden Richtlinien aufgestellt sind (nicht bindend)
- Begründung der Wahl des Wertermittlungsverfahrens
- ausführliche Grundstücks- u. Gebäudebeschreibung
- Bewertung der gesamten wirtschaftlichen Einheit
- nachvollziehbare Angaben/Berechnungen zu Wohn- u. Nutzflächen sowie ggf. zu Bruttogrundflächen und Bruttorauminhalten
- Angaben zum Planungs- u. Baurecht (ggf. Baulastenverzeichnis, Denkmalliste, Altlastenverzeichnis bzw. –gutachten)
- nachvollziehbare Begründung aller Werteingangsparameter mit nachvollziehbaren Quellenangaben (Liegenschaftszinssatz, Mieten, Bewirtschaftungskosten, Gesamt- u. Restnutzungsdauer, Marktanpassungsfaktoren)
- Darstellung der tatsächlichen Miet- oder Pachtverhältnisse mit Begründung ggf. davon abweichender Wertansätze
- nachvollziehbare und nachprüfbar Darstellung der besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale (z. B. müssen Baumängel u. -schäden konkret benannt und ihr Umfang im Einzelnen dargestellt werden, wobei zu beachten ist, dass u. U. nicht die vollen Kosten zum Ansatz kommen dürfen)
- ausführliche Beschreibung und nachvollziehbare Bewertung von weiteren wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (z. B. Rechte und Belastungen) mit entsprechenden Nachweisen
- Beachtung der Modellkonformität von berücksichtigten Wertparametern (insbes. im Sachwertverfahren)
- Doppelberücksichtigungsverbot von wertrelevanten Umständen
- Abweichungen vom Bodenrichtwert sind nachvollziehbar darzustellen und schlüssig zu begründen (und zwar nicht nur dem Grunde nach, sondern auch hinsichtlich der Höhe <sup>[5]</sup>)
- Begründung der Nichtberücksichtigung wertbestimmender Merkmale und der Zugrundelegung eines vom tatsächlichen Zustand abweichenden Grundstückszustands

### **Hinweis**

Die eingereichten Verkehrswertgutachten werden von den Bausachverständigen der Finanzverwaltung auf ihre Schlüssigkeit und Eignung zum Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts geprüft. Entscheidendes Kriterium ist dabei stets deren lückenlose Nachvollziehbarkeit.

[1] vgl. Erbschaftsteuerrichtlinien [ErbStR] R B 198, Abs. 1 Satz 2

[2] vgl. ErbStR R B 198, Abs. 3 Sätze 2 und 3

[3] vgl. § 198 Satz 2 Bewertungsgesetz (BewG),

[4] vgl. Urteil FG München vom 07.03.2012, Az.: 4 K 826/09

[5] vgl. BFH-Urteil vom 03.12.2008, Az.: II R 19/08

Dipl. Ing. Dietmar Ebert  
Landesamt für Steuern und Finanzen  
Außenstelle Chemnitz

## **Formulare**

- 1. Antrag auf Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte**
- 2. Antrag auf Erstellung eines Gutachtens  
gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB)**
- 3. Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung  
gemäß § 195 Baugesetzbuch (BauGB)**





\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

An die

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte im Landkreis Zwickau

Postfach 10 01 76  
08067 Zwickau

<b>Antragsteller/ Rechnungsempfänger</b>	Firma		
	Vorname	Nachname	
<b>Anschrift</b>	Straße		H.-Nr.
	Plz	Ort	
<b>Telefon/ Fax</b>	Tel.		Fax
<b>Email</b>	Email _____ @ _____		

### Antrag auf schriftliche Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte

Ich beantrage eine schriftliche Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte zum Bewertungsstichtag

aktuell

zum Stichtag .....

für das Grundstück

<b>Gemeinde</b>	
<b>Gemarkung</b>	
<b>Flurstücksnummer</b>	
<b>Straße, Hausnummer</b>	

Ich übernehme die anfallenden Kosten nach dem jeweils geltenden Kostenverzeichnis.

**Hinweise zum Datenschutz** Ihre personenbezogenen Daten werden durch das antragsbearbeitende Amt ausschließlich zur Bearbeitung Ihres Antrages erhoben. Die Erhebung, Speicherung und Nutzung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt auf Grundlage von Art. 6 abs. 1 lit. E der Datenschutz- Grundverordnung (DSGVO) vom 24.05.2016 (ABl. EU 04. Mai 2016 L 119 S. 1f., korrigiert durch Corrigendum zu 2012/0011 (COD), Nr. 12399/16) in Verbindung mit dem Sächsischen Datenschutzdurchführungsgesetz (SächsDSDG).

.....  
Datum

.....  
Unterschrift

An die \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
 für Grundstückswerte im Landkreis Zwickau  
 Postfach 10 01 76  
 08067 Zwickau

**Antrag auf Erstellung eines Gutachtens gemäß § 193 Baugesetzbuch BauGB**

Antragsteller	
Anschrift	
Tel. (Fax), E-Mail	

**Ich beantrage das Gutachten als**

- Eigentümer                       Erbe                       Bevollmächtigter  
 Miteigentümer                       Kaufbewerber                       Sonstiges

**Einverständnis des Eigentümers**

- ist beigefügt                       wird nachgereicht  
 ist nicht erforderlich, weil \_\_\_\_\_

**Bewertung**

- des Grund und Bodens                       des Wohnungs-/ Teileigentums  
 nur der aufstehenden Gebäude                       des Erbbaurechtes  
 des Grund und Bodens mit aufstehenden Gebäuden                       anderer Rechte und Entschädigungen  
 Sonstiges \_\_\_\_\_

für das Grundstück


Straße, Hausnummer, ggf. Wohnungsnummer

Gemarkung		Flurstück(e)	
Grundbuch von		Blatt	
Eigentümer			
Anschrift			
Kontaktperson für Objektbesichtigung		Telefon	
Bewertungsstichtag:	<input type="checkbox"/> aktuell (Tag der Ortsbesichtigung) <input type="checkbox"/> zum _____		

**Beabsichtigte Verwendung (nur für statistische Zwecke)**

- An- und Verkauf                       Enteignung                       Steuerfestsetzung  
 Erbauseinandersetzung                       Beleihung                       Vermögensauseinandersetzung  
 Zwangsversteigerung                       Sonstiges

Die Gebühren für die Erstellung des Gutachtens bzw. der Wertermittlung richten sich nach dem jeweils gültigen Kostenverzeichnis und werden von mir/uns übernommen.

- Anzahl der gewünschten Ausfertigungen: ...

Von einer Bearbeitungszeit von ca. 6-8 Monaten habe ich Kenntnis genommen. Die Bearbeitungszeit beginnt mit dem Eingang der vollständigen Unterlagen in der Geschäftsstelle.

**Hinweise zum Datenschutz** Ihre personenbezogenen Daten werden durch das antragsbearbeitende Amt ausschließlich zur Bearbeitung Ihres Antrages erhoben. Die Erhebung, Speicherung und Nutzung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt auf Grundlage von Art. 6 abs. 1 lit. E der Datenschutz- Grundverordnung (DSGVO) vom 24.05.2016 (ABl. EU 04. Mai 2016 L 119 S. 1f., korrigiert durch Corrigendum zu 2012/0011 (COD), Nr. 12399/16) in Verbindung mit dem Sächsischen Datenschutzdurchführungsgesetz (SächsDSDG).

\_\_\_\_\_ Unterschrift

## Angaben zum Gebäude / Grundstück

### 1. Nettokaltmieten (ohne Heizungs- und Wasserkosten) und Pachten am Wertermittlungsstichtag (Bitte Wohnflächen angeben, auch wenn keine Mieten erzielt werden)

Gebäude ggf. Geschosse	Wohn- bzw. Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	monatliche Mieten und Pachten			Bemerkungen	
		Wohnung [€]	Gewerbe <sup>1)</sup> [€]	Stellplatz Anz. [€]	Mietvertr. befristet bis	insbesondere über Verwandten-/ Ge- fälligkeitmieten
gesamt:						

<sup>1)</sup> ohne Mwst.

### 2. Baujahre der Gebäude/ Gebäudeteile

Gebäude / Gebäudeteil	Baujahr

### 3. Rechte und Belastungen, Hinweise auf Altlasten

Erbbau-, Nießbrauch-, Wohnungsrecht	
Leitungsrecht	
Geh- oder Fahrrecht	
Rechte an Nachbargrundstücken	
Baulasten	
Altlasten	

### 4. Erforderliche Unterlagen:

Dem Gutachtenantrag sind beizufügen:

- aktueller unbeglaubigter Grundbuchauszug
- ggf. Kopien von Bauakten der zu bewertenden Gebäude (Grundriss und Schnittdarstellungen)
- ggf. Kopien der Verträge zu vorhandenen Rechten und Belastungen (siehe 3)
- ggf. Vollmacht/Einverständniserklärung des Eigentümers
- sonstige wertrelevante Unterlagen (z.B. Aufstellung zu in den letzten 10 Jahren vorgenommene Modernisierungen, zu evtl. öffentl. Förderung des Objektes)

Bitte reichen Sie die erforderlichen Unterlagen stichtagsbezogen ein.

Hinweis zum Datenschutz: Für die Richtigkeit und Zulässigkeit der Datenerhebung und –nutzung sowie für die Wahrung der Rechte der Betroffenen i.S.d. DSGVO ist der Auftraggeber verantwortlich. Der Auftraggeber ist „die Verantwortliche Stelle“ i.S.d. Art. 4 Abs. 7 DSGVO für Erhebung, Verarbeitung und/ oder Nutzung der personenbezogenen Daten. Er ist für die Wahrung der Betroffenenrechte nach Art. 12 bis 21 DSGVO verantwortlich. Dem Auftraggeber obliegen die Informationspflichten nach Art. 33,34 DSGVO. Er hat den Gutachterausschuss unverzüglich zu informieren, wenn er bei der Prüfung der Auftragserfüllung Fehler oder Unregelmäßigkeiten bzgl. datenschutzrechtlicher Bestimmungen feststellt.

# Anlage

**zum Antrag auf Erstellung einer Verkehrswertermittlung beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Zwickau**

## Vollmacht

**Eigentümer:** .....

**Adresse:** .....  
.....

Daten des/der zu bewertenden Grundstücke/s

**Gemeinde:** .....

**Gemarkung:** .....

**Lage:** .....

**Flurstück:** .....

Hiermit bevollmächtige(n) ich/ wir den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Zwickau alle im Zusammenhang mit der Erstellung der Verkehrswertermittlung notwendigen Auskünfte von Dritten einzuholen.

**Hinweise zum Datenschutz** Ihre personenbezogenen Daten werden durch das antragsbearbeitende Amt ausschließlich zur Bearbeitung Ihres Antrages erhoben. Die Erhebung, Speicherung und Nutzung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt auf Grundlage von Art. 6 abs. 1 lit. E der Datenschutz- Grundverordnung (DSGVO) vom 24.05.2016 (ABl. EU 04. Mai 2016 L 119 S. 1f., korrigiert durch Corrigendum zu 2012/0011 (COD), Nr. 12399/16) in Verbindung mit dem Sächsischen Datenschutzdurchführungsgesetz (SächsDSDG).

\_\_\_\_\_  
Ort und Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Postfach 10 01 76  
08067 Zwickau

Antragsteller	
Anschrift	
Telefon/ Fax	

### Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung gemäß §195 BauGB

#### Als

- <sup>1)</sup> von der IHK \_\_\_\_\_ öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von Grundstücken
- <sup>1)</sup> nach DIN EN ISO/IEC 17 024 zert. Sachverständiger     <sup>2)</sup> freier Sachverständiger     <sup>3)</sup> Eigentümer

- 1) **Auftragsnachweis erforderlich**  
2) **Auftragsnachweis und Begründung des berechtigten Interesses erforderlich**  
3) **Begründung des berechtigten Interesses erforderlich (z.B. ernste Veräußerungsabsicht/ Kaufverhandlungen)**

stelle ich hiermit gemäß § 10 der Gutachterausschussverordnung des Freistaates Sachsen vom 15. November 2011 (s. Anlage) für

das Grundstück/  
das Sondereigentum: 


  
(Straße, Hausnummer, ggf. Wohnungsnummer)

Gemarkung 

--	--

 Flurstück(e) 

--	--

#### einen Antrag auf Auskunft über Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung.

Die Vergleichsobjekte sollen folgende Merkmale aufweisen:

- unbebaute Grundstücke, Nutzungsart \_\_\_\_\_
- bebaute Grundstücke, bebaut mit \_\_\_\_\_
- Sondereigentum \_\_\_\_\_

Lagebezeichnung: Straße oder Stadtteil						
Grundstücksgröße von		m <sup>2</sup> bis		m <sup>2</sup>		
Beitragsrechtlicher Erschließungszustand						
Baujahr oder Baujahresspanne:				Geschlosszahl:		
Wohnfläche von		m <sup>2</sup> bis		m <sup>2</sup>	Balkon	ja / nein
Zeitspanne der Vertragsabschlüsse		bis		Aufzug		ja / nein
Anzahl der Vergleichsfälle				Sondereigentum: Erstverkauf / Weiterverkauf		
Weitere Merkmale (z.B. saniert oder unsaniert usw.)						

#### Ich verpflichte mich,

- alle durch diese Auskunft erhaltenen Angaben streng vertraulich zu behandeln und diese gem. § 10 Abs. 3 SächsGAVO nur zu dem angegebenen Zweck zu verwenden,
- bei einer Gutachtenerstellung nur anonymisierte Daten der Vergleichsobjekte wiederzugeben,
- die zu Verfügung gestellten Daten nach Auswertung, entsprechend gesetzlicher Vorgaben, frühest möglichst zu vernichten,
- die für die Auskunft nach dem jeweils gültigen Kostenverzeichnis anfallenden Gebühren (s. Anlage) zu übernehmen.

Mir ist bekannt, dass mit den Angaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses keine Aussage über die Verwendbarkeit im Einzelfall getroffen werden kann.

**Hinweise zum Datenschutz** Ihre personenbezogenen Daten werden durch das antragsbearbeitende Amt ausschließlich zur Bearbeitung Ihres Antrages erhoben. Die Erhebung, Speicherung und Nutzung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt auf Grundlage von Art. 6 abs. 1 lit. E der Datenschutz- Grundverordnung (DSGVO) vom 24.05.2016 (ABl. EU 04. Mai 2016 L 119 S. 1f., korrigiert durch Corrigendum zu 2012/0011 (COD), Nr. 12399/16) in Verbindung mit dem Sächsischen Datenschutzdurchführungsgesetz (SächsDSDG).

**Anlage**

**Auszug aus der Verordnung über Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung) vom 15. November 2011**

**§ 10**

**Auskünfte aus der Kaufpreissammlung**

- (1) Auf schriftlichen Antrag sind Auskünfte aus der Kaufpreissammlung zu erteilen, soweit
  1. der Empfänger ein berechtigtes Interesse an der Kenntnis der Daten glaubhaft macht,
  2. überwiegende schutzwürdige Interessen des Betroffenen nicht entgegenstehen und
  3. eine sachgerechte Verwendung der Informationen gewährleistet erscheint.
  
- (2) Vom Vorliegen eines berechtigten Interesses und der sachgerechten Verwendung der Daten ist regelmäßig auszugehen, wenn die Auskunft von
  1. einer Behörde im Rahmen der Erfüllung ihrer Aufgaben,
  2. einem durch ein Gericht mit der Erstattung eines Gutachtens in Wertermittlungsfragen beauftragten Sachverständigen,
  3. einem öffentlich bestellten und vereidigtem Sachverständigen oder
  4. einem nach DIN EN ISO/IEC 17 024 zertifizierten Sachverständigen für eine Wertermittlung beantragt wird.
  
- (3) Der Name und die Anschrift des Eigentümers oder sonstiger berechtigter Personen dürfen nicht mitgeteilt werden. Die im Rahmen von Auskünften übermittelten Informationen dürfen nur für den Zweck verwendet werden, zu dessen Erfüllung sie erteilt worden sind.
  
- (4) Nicht grundstücksbezogene Auskünfte erhalten Personen, die ein berechtigtes Interesse darlegen. Die bereitgestellten Informationen dürfen keine Rückschlüsse auf personenbezogene Daten ermöglichen oder nur mit einem unverhältnismäßig großen Aufwand an Zeit, Kosten und Arbeitskraft bestimmten oder bestimmbar Personen zugeordnet werden können.

**Gebühren nach dem jeweils gültigen Kostenverzeichnis**

<b>Gegenstand</b>	<b>Gebühren</b>
<b>entsprechend Absatz 1:</b>	
- bis zu 5 Kauffällen .....	je 20,- €
- je weiteren Kauffall .....	10,- €
<b>entsprechend Absatz 4:</b> .....	37,50 € je angefangene ½ Stunde

---

**Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auszufüllen:**

Die Antragsvoraussetzungen gemäß § 10 der Gutachterausschussverordnung (berechtigtes Interesse) liegen vor.

Dem Antrag ist  stattzugeben/  nicht stattzugeben.

Auskunft erteilt durch: .....

am: .....

---

(Datum)

(Leiter der Geschäftsstelle)

Anmerkungen zur Bearbeitung:.....



