Grundstücksmarktbericht Freistaat Sachsen 2025

Stichtag 01.01.2025



OBERER GUTACHTER-
AUSSCHUSS FÜR
GRUNDSTÜCKSWERTE

Freistaat
SACHSEN

OBERER GUTACHTER-
AUSSCHUSS FÜR
GRUNDSTÜCKSWERTE

Freistaat
SACHSEN

Grundstücksmarktbericht Freistaat Sachsen 2025

Stichtag 01.01.2025

Von der ersten Analyse bis zum digitalen Portal:

10 Jahre Grundstücksmarktbericht in Sachsen



Die Welt der Immobilien ist für mich ein beeindruckendes Spiegelbild der Gesellschaft. Hier zeigt sich, wie sich Bedürfnisse und Werte über die Zeit verändern und wo Chancen und Herausforderungen für die Zukunft liegen. Der Grundstücksmarktbericht des Freistaats Sachsen hat in den letzten zehn Jahren genau diesen Wandel dokumentiert – mit belastbaren Zahlen, präzisen Analysen und einer objektiviten, fundierten Perspektive. Heute blicken wir zurück auf ein Jahrzehnt, das geprägt war von bemerkenswerten Entwicklungen der Immobilienbranche. 10 Jahre Grundstücksmarktbericht – das ist ein Meilenstein für all jene, die in Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Forschung auf verlässliche, objektive und belastbare Daten angewiesen sind.

Mit der Gründung des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Jahr 2014 und der Veröffentlichung des ersten Grundstücksmarktberichts 2015 wurde ein unverzichtbares Instrument für die hiesige Immobilienlandschaft geschaffen. Jährlich liefert der Bericht einen transparenten Überblick über das Marktgeschehen im Freistaat, auf Grundlage der von den örtlichen Gutachterausschüssen erfassten Kaufpreise für Grundstücke.

Ein Blick auf die Marktentwicklung zeigt, dass sich der Grundstücksmarkt spürbar verändert hat. Die Zahl der Grundstückskäufe ist von über 45.000 im Jahr 2014 auf rund 38.000 gesunken. Gleichzeitig ist das Verkaufsvolumen auf über 8 Milliarden Euro gestiegen, das ist ein Zuwachs von rund 35 Prozent. Diese Veränderungen sind Ausdruck eines Marktes, der sich stark wandelt.

Gerade in solchen Phasen kommt der besonderen Rolle des OGA eine hohe Bedeutung zu: Er interpretiert nicht, er prognostiziert nicht – er beschreibt, strukturiert und stellt objektive Fakten bereit. Und genau diese Objektivität macht die Berichte zu einem verlässlichen Fundament für Entscheidungen, die unseren Freistaat gestalten.

Neben den Marktberichten hat sich in den vergangenen zehn Jahren ein weiteres Produkt des OGA als unverzichtbar erwiesen: das Bodenrichtwertinformationssystem Sachsen, kurz BORIS. Mit seinen durchschnittlichen Lagewerten für den Boden, flächendeckend für ganz Sachsen, schafft es eine einzigartige Transparenz über die Wertstrukturen in unserem Freistaat. Derzeit wird die Internetseite überarbeitet. Die geplante Freischaltung im Jahr 2026 ist ein wichtiger Schritt hin zu einem modernen, digitalen und bürgernahen Informationsangebot.

10 Jahre Grundstücksmarktbericht: Das ist vor allem ein Erfolg der Menschen, die mit ihrem Fachwissen, Engagement und großer Sorgfalt Tag für Tag an seiner Entstehung mitarbeiten. Mein herzlicher Dank gilt daher allen örtlich zustän-digen Gutachterausschüssen sowie dem Oberen Gutachterausschuss. Sie alle tragen maßgeblich dazu bei, dass Sachsen über eines der transparentesten und zuverlässigsten Systeme zur Marktbeobachtung in Deutschland verfügt. Für Ihre wertvolle Arbeit und die stets hervorragende Zusammenarbeit möchte ich Ihnen ausdrücklich danken. Ich wünsche für die Zukunft weiterhin viel Erfolg.

Regina Kraushaar
Sächsische Staatsministerin für Infrastruktur und Landesentwicklung

Grundstücksmarktbericht für den Freistaat Sachsen 2025

Liebe Leserinnen und Leser,



mit dieser Veröffentlichung legt der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen bereits seinen 10. Landesmarktbericht vor, der einen umfassenden Überblick über die Entwicklung des sächsischen Immobilienmarktes zum Stichtag 1. Januar 2025 liefert. Er basiert auf den aggregierten Daten der 13 Gutachterausschüsse im Freistaat Sachsen und stellt damit eine verlässliche Grundlage für die Markttransparenz im Freistaat Sachsen dar.

Die vergangenen Jahre waren von dynamischen Veränderungen geprägt. Nach einer Phase rückläufiger Transaktions- und Umsatzzahlen zeigte sich 2024 eine deutliche Belebung des Immobilienmarktes im Freistaat Sachsen, insbesondere in den Großstädten Leipzig und Dresden. Mit rund 38.000 Kaufverträgen und einem Geldumsatz von über 8,1 Milliarden Euro konnte der Markt an frühere Umsätze anknüpfen und erreichte beim Geldumsatz wieder das Niveau von 2016. Auffällig ist die Stabilisierung der Kauffallzahlen und Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau, die im Mittel in den Landkreisen und in Chemnitz bei etwa 100 Euro pro Quadratmeter und in Dresden sowie Leipzig bei etwa 300 Euro pro Quadratmeter liegen sowie die hohen Preise für sanierte Eigentumswohnungen im Erstverkauf (sanierter Altbau), die in Leipzig und Dresden Spitzenwerte von über 6.300 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erreichten.

Die Preisentwicklung verlief insgesamt heterogen: Während die Werte für Acker- und Grünland in mehreren Regionen stiegen, blieben die Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften weitgehend konstant. Der Pro-Kopf-Umsatz lag 2024 bei durchschnittlich 2.005 Euro (2023: 1.591 Euro), wobei Leipzig mit rund 3.880 Euro je Einwohner die Spitzenposition im Freistaat Sachsen einnimmt.

Der Bericht dient nicht nur als Informationsquelle für Marktakteure wie Investoren, Makler und Banken, sondern unterstützt auch die öffentliche Verwaltung bei der Planung städtebaulicher Maßnahmen. Für private Investitionen ist der Marktbericht eine wichtige, objektive und verlässliche Quelle, um sich einen Überblick über die Immobilienpreise im Freistaat Sachsen zu verschaffen. Er ersetzt jedoch nicht die regionalen Marktberichte der örtlichen Gutachterausschüsse und ist aufgrund seiner generalisierten Daten in der Regel nicht für konkrete Wertermittlungen geeignet.

Ich bedanke mich bei den Mitgliedern der Gutachterausschüsse und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in den Geschäftsstellen für die engagierte und konstruktive Zusammenarbeit. Nur mit der Bereitstellung qualifizierter Daten der örtlichen Gutachterausschüsse kann der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte seinen Beitrag zur Transparenz des Immobilienmarktes im Freistaat Sachsen leisten.

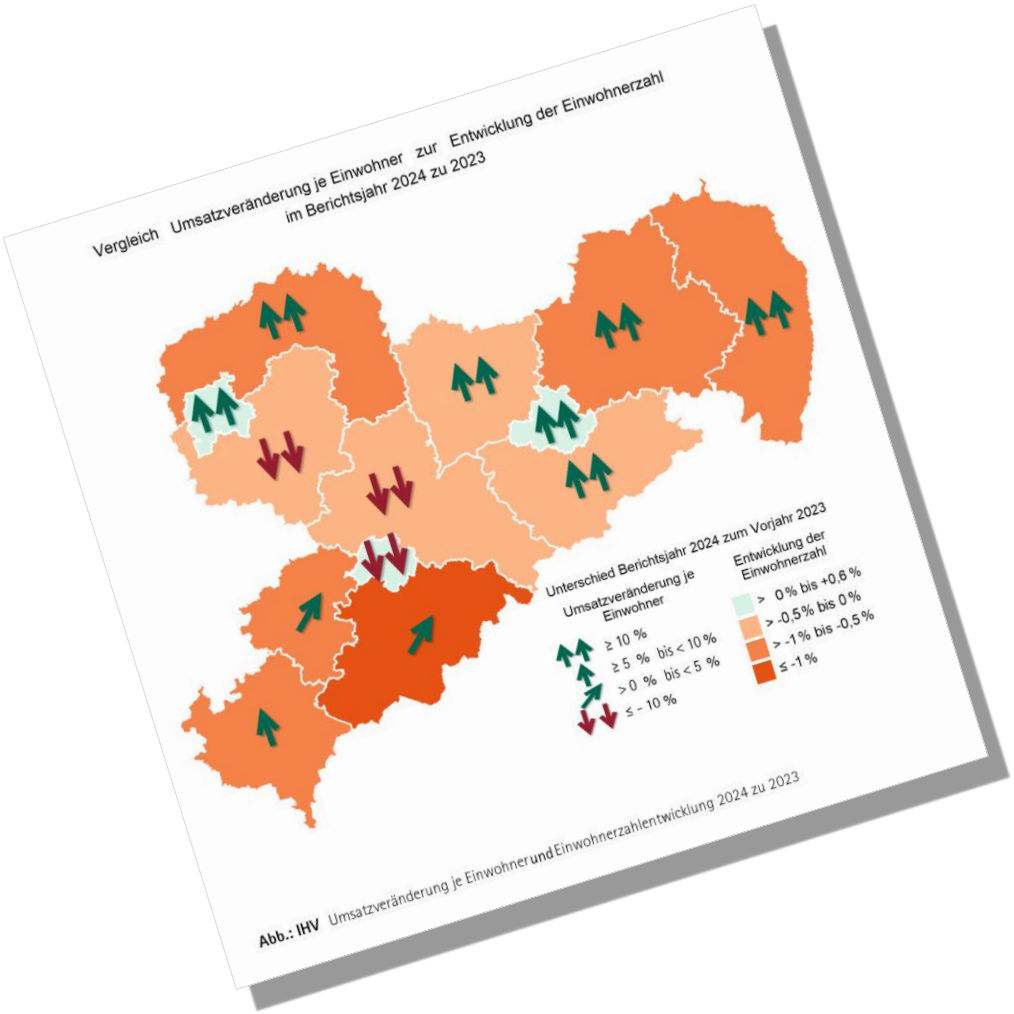
Ich wünsche Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre und hoffe, dass die gewonnenen Erkenntnisse Sie in Ihren zukünftigen Entscheidungen unterstützen und inspirieren werden.

Matthias Kredt
Vorsitzender

Inhaltsverzeichnis

1	**Zielsetzung des Grundstückmarktberichtes und Nutzungshinweise**	**3**
2	**Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss**	**5**
3	**Regionale Strukturierung im Freistaat Sachsen**	**7**
4	**Der Grundstücksmarkt im Überblick**	**8**
4.1	**Allgemeiner Überblick zum Berichtsjahr 2024**	**8**
4.2	**Bodenrichtwerte für Bauland mit der Nutzungsart Wohnen in Chemnitz und Leipzig 2025**	**9**
4.3	**Bodenrichtwerte für gemischte und gewerbliche Bauflächen in Chemnitz und Leipzig 2025**	**10**
4.4	**Bodenrichtwerte Ackerland, Grünland und Wald in den Städten Chemnitz und Leipzig 2025**	**13**
5	**Immobilienmarktdaten**	**16**
5.1	**Übersicht über die Umsätze und deren Entwicklung**	**16**
5.1.1	Übersicht Erwerbsvorgänge	16
5.1.2	Übersicht Geldumsätze	18
5.1.3	Übersicht Flächenumsätze	20
5.2	**Geldumsatz je Einwohner**	**22**
6	**Transaktionen und Preisentwicklung**	**23**
6.1	**Unbebaute Baugrundstücke**	**23**
6.1.1	Individueller Wohnungsbau	23
6.1.2	Geschosswohnungsbau	25
6.1.3	Bauflächen für gewerbliche und geschäftliche Nutzung	27
6.1.4	Gesamtübersicht unbebaute Grundstücke	29
6.2	**Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke**	**31**
6.2.1	Ackerland	31
6.2.2	Grünland	32
6.2.3	Waldflächen	33
6.2.4	Gesamtübersicht land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	34
6.3	**Sonstige Flächen**	**35**
6.3.1	Bodenrichtwerte für Gartenland und Kleingärten gemäß BKleingG in Chemnitz und Leipzig 2025	35
6.3.2	Gesamtübersicht Sonstige Flächen	35
6.4	**Bebaute Grundstücke**	**36**
6.4.1	Durchschnittliche Wohnflächenpreise	36
6.4.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	36
6.4.3	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	39
6.4.4	Mehrfamilienhäuser	41
6.4.5	Wohn- und Geschäftshäuser	42
6.4.6	Büro- und Geschäftsgebäude	43
6.4.7	Gewerbegebäude	44
6.4.8	Handels- und Verbrauchermärkte	45
6.4.9	Drei- und Vierseithöfe	46
6.4.10	Gesamtübersicht bebaute Grundstücke	47

6.5	**Sondereigentum**	**49**
6.5.1	Durchschnittliche Wohneigentumspreise	49
6.5.2	Wohnungseigentum	49
6.5.3	Durchschnittliche Wohnungseigentumspreise für Erst- und Weiterverkäufe	51
6.5.4	Teileigentum	52
6.5.5	Gesamtübersicht Sondereigentum	53
7	**Sonstige Daten**	**55**
7.1	**Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten**	**55**
7.1.1	Liegenschaftszinssätze	55
7.1.2	Rohertragsfaktoren	56
7.1.3	Sachwertfaktoren	57
7.2	**Zwangsversteigerungen**	**58**
7.3	**Erbbaurecht**	**59**
7.4	**Arrondierungsflächen**	**60**
8	**Abbildungsverzeichnis**	**61**
9	**Tabellenverzeichnis**	**63**
10	**Abkürzungsverzeichnis**	**65**
11	**Glossar**	**67**
12	**Kontaktdaten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Sachsen**	**73**



1 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes und Nutzungshinweise

Der Grundstücksmarktbericht 2025 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen bietet eine Übersicht zur Entwicklung des Grundstücksmarktes in Sachsen in den Jahren 2011 bis 2024. Der Bericht, der auf den Daten der unabhängigen Gutachterausschüsse im Freistaat Sachsen basiert, stellt die Entwicklung der Grundstückspreise, Transaktionsvolumina und weiterer relevanter Kennzahlen dar und bietet Marktakteuren wie Immobilienmaklern, Investoren und sonstigen Interessierten eine verlässliche Informationsquelle.

Grundstücksmarktberichte liefern der öffentlichen Verwaltung Daten, die es ihr ermöglichen, städtebauliche Maßnahmen und regionale Entwicklungen zielgerichteter zu planen und zu steuern. Die darin enthaltenen Daten und Analysen basieren auf realen Transaktionen. Somit können fundierte und sachgerechte Entscheidungen in privaten, behördlichen und gerichtlichen Kontexten getroffen werden. Der Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen (OGA) ist ein Instrument zur Einschätzung des sächsischen Grundstücksmarktes und trägt somit wesentlich zur Markttransparenz bei.

Die Auswertungen basieren auf den aggregierten Daten der 13 sächsischen Gutachterausschüsse. Erfasst werden die notariell beurkundeten Kaufverträge, die mit zusätzlich abgefragten Einzelinformationen für statistische Untersuchungen ergänzt werden. Die bis zum 25.11.2025 von den Gutachterausschüssen an den OGA gemeldeten Daten bilden die Grundlage des vorliegenden Berichts. Da der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen gemäß der Sächsischen Gutachterausschussverordnung keine vollständige Kaufpreissammlung führt, ermöglichen die je Gutachterausschuss zusammengefassten Daten einen allgemeinen Einblick in den sächsischen Immobilienmarkt.

Die landesweiten Eckdaten und Übersichten zum Immobilienmarkt ergänzen somit die Berichte der örtlichen Gutachterausschüsse im Freistaat. Der Landesmarktbericht kann und soll die regionalen Darstellungen und Auswertungen jedoch nicht ersetzen. Aufgrund der zugrundeliegenden generalisierten und zurückliegenden Daten ist er für konkrete Wertermittlungsaufgaben nicht geeignet. Die örtlichen Gutachterausschüsse, die über die originären Einzeldaten verfügen, leiten die zur Wertermittlung erforderlichen Daten ab.

Hinweise zum Bericht:

Aufgrund von Aktualisierungen, die auf nachgereichten Kaufverträgen, Informationen und Auswertungen basieren, können die hier gezeigten Daten in Ausnahmefällen von früheren Veröffentlichungen abweichen. In Einzelfällen können Rundungen zu Differenzen in der Gesamtsumme führen. Einige Gutachterausschüsse übermitteln zudem nicht für alle dargestellten Teilmärkte Werte. Dies ist neben geringen Fallzahlen auch auf abweichende Analysen zurückzuführen. Somit darf eine Leerstelle nicht als Indikation für einen fehlenden Umsatz herangezogen werden. Die örtlichen Gutachterausschüsse können hierzu regionale Informationen bereitstellen.

Die Darstellung der landwirtschaftlichen Flächen in diesem Bericht unterscheidet sich von anderen Kaufpreisstatistiken für diesen Bereich. Grund dafür ist, dass nicht der gesamte Teilmarkt der Flächen der Landwirtschaft, sondern nur das reine Agrarland berücksichtigt wird. Somit werden keine Mischpreise, sondern reine Agrarpreise dargestellt.

Aufgrund der Fokussierung des Berichts auf besonders relevante bzw. häufiger gehandelte Objekte kann die Summe der dargestellten Umsätze einzelner Objektarten nicht den gesamten Teilmarkt widerspiegeln. Die farbliche Gestaltung des Berichts dient einer besseren Lesbarkeit und beinhaltet keine darüberhinausgehenden Aussagen. Für die Farbgebung wurden Farbwerte aus dem Sächsischen Markenhandbuch verwendet.

Die Umsätze und deren Entwicklung werden bei allen Objektarten durch die Anzahl der Erwerbsvorgänge und den Geldumsatz dargestellt. Bei bebauten und unbebauten Grundstücken sowie bei land- und forstwirtschaftlich genutzten und sonstigen Grundstücken wird die beim Erwerb veräußerte Grundstücksfläche als Flächenumsatz betrachtet.

Für die Registrierung der Erwerbsvorgänge in der Kaufpreissammlung ist es unerheblich, ob sie im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs oder unter marktbeeinflussenden Umständen stattfanden. Subsumiert sind bei den Umsätzen neben den Eigentumsübergängen gegen Entgelt, u. a. auch Eigentumsübergänge im Wege des Tausches, durch Enteignung, im Zusammenhang mit Bodenordnungsverfahren, durch Zuschlag in Zwangsversteigerungen bzw. die Begründung oder Veräußerung von Erbbaurechten. Es werden alle Immobilientransaktionen in die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse aufgenommen und für die Ausweisung des Umsatzes aufbereitet, während Preisauswertungen nur im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs gehandelter Immobilien stattfinden.

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten werden bundesweit von den Gutachterausschüssen auf Basis der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) abgeleitet. Die detaillierte Beschreibung der Modellansätze sind in Verbindung mit den zur Wertermittlung erforderlichen Daten von den jeweiligen Gutachterausschüssen zu erhalten.

Der Obere Gutachterausschuss entwickelt gemeinsam mit den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen Modelle, die eine Harmonisierung der Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich ihrer Modellbeschreibungen ermöglichen. Zur Erhöhung der Transparenz auf dem Immobilienmarkt wird des Weiteren langfristig an einer Umstellung des Datenflusses unter Berücksichtigung des Datenschutzes und der Beibehaltung der Eigenständigkeit der zuständigen Gutachterausschüsse gearbeitet.

Grundsätzlich werden im Bericht die von den Ausschüssen benannten durchschnittlichen Werte aufgeführt. Sogenannte Ausreißer, die gemäß der Definition in § 9 Abs. 2 ImmoWertV erheblich von den Werten vergleichbarer Fälle abweichen, werden in der Regel nicht vom Oberen Gutachterausschuss eliminiert. Das liegt daran, dass weder das Zustandekommen des benannten Wertes noch die Einzeldaten bekannt sind.

Die Gutachterausschüsse im Freistaat Sachsen ermitteln für ihre Zuständigkeitsbereiche sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, wie z. B. Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Rohertrags- und Sachwertfaktoren sowie Indexreihen. Die Vielzahl an Daten sowie differierende Ableitungsmodelle erschweren eine gemeinsame Datenauswertung, sofern keine gleichnamigen Ansätze verwendet werden.

Die grafische Darstellung ausgewählter Faktoren im Grundstücksmarktbericht Freistaat Sachsen dient als Orientierungshilfe. Bei den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen besteht in der Regel die Möglichkeit, konkrete, belastbare sonstige Daten zu erfragen, die für die Wertermittlung erforderlich sind.

Der Grundstücksmarktbericht Freistaat Sachsen 2025 wurde durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen beschlossen.

2 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind selbstständige, unabhängige und nicht an Weisungen gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden bei Kreisfreien Städten durch die Oberbürgermeisterin oder den Oberbürgermeister und bei den Landkreisen durch die Landrätin oder den Landrat für die Dauer von fünf Jahren bestellt (§ 2 Abs. 1 Sächsische Gutachterausschussverordnung). Für eine Bestellung in den Gutachterausschuss sind Sachkunde in der Ermittlung von Grundstückswerten, gute Expertise bezüglich ortsspezifischer Besonderheiten im Zuständigkeitsbereich sowie einschlägige Erfahrungen auf verschiedenen Gebieten der Immobilienwirtschaft erforderlich. Dazu zählen z. B. die Fachgebiete Architektur, Bankwesen, Bauwirtschaft, Grundstücksbewertung, Land- und Forstwirtschaft, Recht, die wissenschaftliche Lehre sowie verschiedene Zweige der öffentlichen Verwaltung.

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

Rechtsgrundlagen für die Einrichtung und Arbeit der Gutachterausschüsse bilden die §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches (BauGB), die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ergänzt durch die Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) und die Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Sächsische Gutachterausschussverordnung-SächsGAVO) in ihren jeweils gültigen Fassungen. Ergänzende Regelungen u. a. zur Grundsteuerreform, der Ermittlung von Bodenrichtwerten und der Führung einer Marktdatensammlung wurden 2022 in die Immobilienwertermittlungsverordnung aufgenommen.

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

Die landesrechtlichen Grundlagen für die Einrichtung eines Oberen Gutachterausschusses im Freistaat Sachsen wurden mit der Ergänzung der Sächsischen Bauordnung durch den Sächsischen Landtag 2014 gelegt, somit konnten am 23.07.2014 die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses durch das Sächsische Staatsministerium des Innern (SMI) für die erste Amtsperiode bestellt werden. Im Sommer 2019 begann die zweite Amtsperiode des OGA mit der Bestellung der Mitglieder durch das SMI. Für die dritte Amtsperiode wurden die Mitglieder im August 2024 bestellt.

Mit der Gründung des Staatsministeriums für Regionalentwicklung (SMR) wechselte die Zuständigkeit vom SMI zum SMR. Seit Ende 2024 trägt dieses Ressort, den Namen Sächsisches Staatsministerium für Infrastruktur und Landesentwicklung (SMIL) und ist auch für die Belange der Gutachterausschüsse im Freistaat Sachsen zuständig. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden nun vom SMIL bestellt und abberufen.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen ist ein mit öffentlichen Aufgaben betrautes Kollegialorgan unabhängiger Gutachterinnen und Gutachter. Der Ausschuss arbeitet unparteiisch und weisungsungebunden. Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses ist bei der oberen Vermessungsbehörde, dem Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN), ansässig.

Die Rechtsaufsicht über die Gutachterausschüsse führen das GeoSN als obere Rechtsaufsichtsbehörde und das SMIL als oberste Rechtsaufsichtsbehörde. Die Rechtsaufsicht über den Oberen Gutachterausschuss führt das SMIL. Die Aufsichtsbehörden prüfen die Einhaltung der Rechtsvorschriften bei der Aufgabenwahrnehmung der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses, die Einhaltung der den Gutachtern auferlegten Pflichten sowie die Geschäftsführung der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses und ihrer Geschäftsstellen.

Dem Oberen Gutachterausschuss obliegen als eigenständiger Landesbehörde im verfahrensrechtlichen Sinn gemäß BauGB und Sächsischer Gutachterausschussverordnung (SächsGAVO) folgende **Aufgaben**:

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

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

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen führt keine eigene Kaufpreissammlung. Für Kaufpreissammlungsauszüge und Bodenrichtwertauskünfte sind die örtlichen Gutachterausschüsse zuständig.

Ehrenamtliche Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen;
bestellt für die Amtsperiode ab 01. August 2024

Herr Matthias Kredt	Vorsitzender
Herr Dr. Reinhard Walter Mundt	stellvertretender Vorsitzender
Herr Harry Bönisch	stellvertretender Vorsitzender
Herr Jurec Birnstengel	
Herr Frank Blechschmidt	
Herr Matthias Brautzsch	
Herr Dr. Frank Dittrich	
Herr Christoph Herzog	
Herr Alexander Hildenberg	
Frau Bärbel Kinne	
Herr Hans-Joachim Laube	
Herr Peter Lerche	
Frau Daniela Martin	
Herr René Schmieder	
Herr Jörg Schröder	
Frau Dr. Diana Steinbrecher	
Herr Bernd Ralf Wedler	
Herr Gernot Weiß	
Frau Prof. Dr.-Ing. Alexandra Weitkamp	
Herr Jens Winckler	
Frau Vera Winkler	

3 Regionale Strukturierung im Freistaat Sachsen

Die Zuständigkeitsbereiche der örtlichen Gutachterausschüsse im Freistaat Sachsen entsprechen den drei Kreisfreien Städten und zehn Landkreisen. In der vorliegenden Veröffentlichung erfolgt die Auswertung in der Regel nach diesen Zuständigkeitsbereichen, wobei zur Verbesserung der Lesbarkeit teilweise Kurzbezeichnungen der Kreisfreien Städte und Landkreise verwendet werden. Für anderweitige Strukturierungen wird auf die örtlichen Marktberichte der Gutachterausschüsse verwiesen. Die Farbwahl im vorliegenden Bericht ist für die Gutachterausschüsse ohne Aussagekraft, da es sich bei den verwendeten Farben um Farben nach dem Sächsischen Markenhandbuch handelt.

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

Tab.: 3-1 Regionale Strukturierung im Freistaat Sachsen

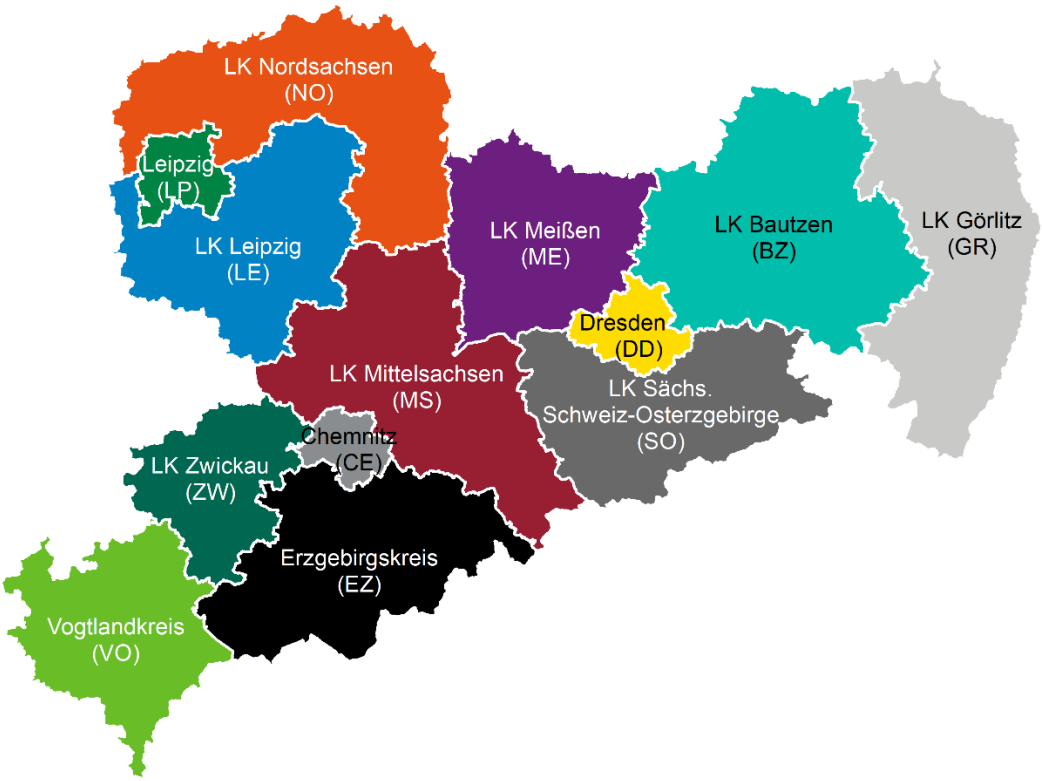


Abb.: 3-1 Kreisfreie Städte und Landkreise in Sachsen
(Karte: Landesamt für Geobasisinformation Sachsen, eigene Bearbeitung)

4 Der Grundstücksmarkt im Überblick

4.1 Allgemeiner Überblick zum Berichtsjahr 2024

Im Gegensatz zu den Entwicklungen im Jahr 2023 belebte sich der Immobilienmarkt im Freistaat Sachsen im Berichtsjahr 2024, vor allem in den Großstädten Leipzig und Dresden. Dort ist eine Zunahme der Transaktionen verbunden mit steigenden Umsätzen und Preisstabilisierungen erkennbar.

Mit rund 38.000 Kaufverträgen erreichte die Zahl der Immobilientransaktionen in Sachsen etwa 80 Prozent des Niveaus von 2022. Trotz der Steigerung des Geldumsatzes im Vorjahresvergleich liegt dieser noch rund drei Milliarden Euro (rund 30 Prozent) unter Umsatz von 2022.

Die Preisentwicklung zeigte sich nicht einheitlich. So stiegen beispielsweise die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Acker- und Grünland in Westsachsen und den Kreisfreien Städten an. Der mittlere Baulandpreis für den individuellen Wohnungsbau stabilisierte sich hingegen auf dem Wert des Berichtsjahres 2022 von knapp 140 Euro pro Quadratmeter. Im Jahr 2024 wurden Wohn- und Geschäftshäuser in den Kreisfreien Städten im Schnitt für rund 100 Euro pro Quadratmeter weniger als im Jahr zuvor gehandelt. Abweichend vom durchschnittlichen Preistrend wechselten sanierte Eigentumswohnungen im Erstverkauf im Mittel in Dresden für 6.391 Euro/m² und in Leipzig für 6.315 Euro/m² zu höheren Quadratmeterpreisen als in den Vorjahren.

Der Immobilienumsatz pro Einwohner (Pro-Kopf-Umsatz) lag 2024 bei 3.367 Euro in den Kreisfreien Städten und bei 1.266 Euro in den Landkreisen. Im Jahr 2024 liegt der Pro-Kopf-Umsatz mit Immobilien zwischen rund 770 Euro pro Einwohner im Erzgebirgskreis und rund 3.880 Euro pro Einwohner in der Stadt Leipzig.

Kategorie	Marktdaten Berichtsjahr 2024		Veränderung zum Vorjahr	
Erwerbsvorgänge	38.066	Stück	8 %	↑
Geldumsatz	8,11	Mrd. Euro	23 %	↑↑
Flächenumsatz	14.531	ha	-3 %	↘
Umsatz / Einwohner	2.005	Euro	23 %	↑↑

Tab.: 4–1 Sachsens Grundstücksmarkt 2024 auf einen Blick

Bereich		freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser	Doppelhaushälften / Reihenhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohnungseigentum Weiterverkauf
		Preisentwicklung 2024 im Vergleich zum Vorjahr bezüglich EUR/m² Wohnfläche			
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	↓	↓↓	↘	↘
	Dresden	↓	↘	→	↘
	Leipzig	↗	↗	↘	↗
Landkreis	Erzgebirgskreis	↑	↑	↑↑	
	Meißen	↓↓	↗	↓↓	↘
	Mittelsachsen	↓	↗	↓↓	↑↑
	Nordsachsen	↘	↓	↓↓	↑↑
	Vogtlandkreis	↓↓	↓↓	↓↓	↓↓
	Zwickau	↓	↑	↓↓	↓

Tab.: 4–2 Preisentwicklung verschiedener Teilmärkte (bebaute Grundstücke bzw. Wohnungseigentum) 2024 im Vorjahresvergleich

Erläuterung zu den Pfeilen sind im Abkürzungsverzeichnis zu finden.

4.2 Bodenrichtwerte für Bauland mit der Nutzungsart Wohnen in Chemnitz und Leipzig 2025

Flächendeckend ermittelte Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 liegen im Freistaat Sachsen nur für die Kreisfreie Stadt Chemnitz und die Kreisfreie Stadt Leipzig vor (siehe Glossar).

Die Bodenrichtwertübersichten für Bauland der Nutzungsart Wohnen (W, WA, WB, WR, WS – Wohnbaufläche, allgemeines, besonderes und reines Wohnbaugebiet, Kleinsiedlungsgebiet) basieren auf dem Stichtag 01.01.2025.

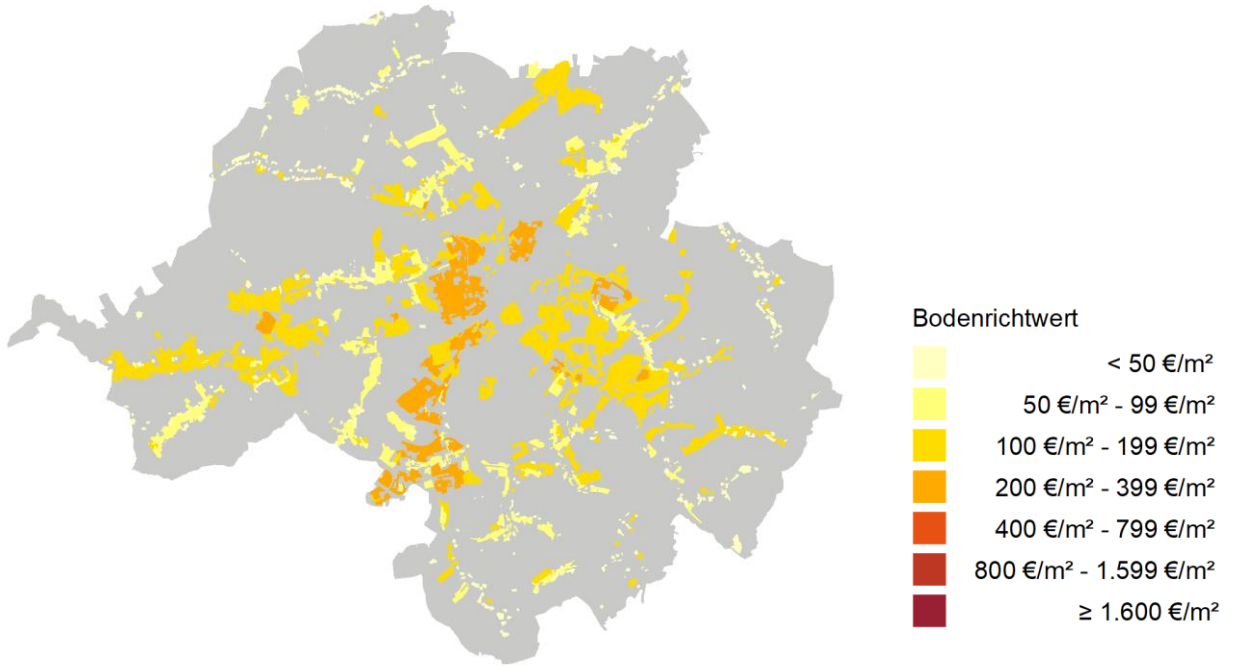


Abb.: 4.2-1 Bodenrichtwerte für Bauland mit Nutzungsarten W, WA, WB, WR, WS in Chemnitz Stichtag 01.01.2025

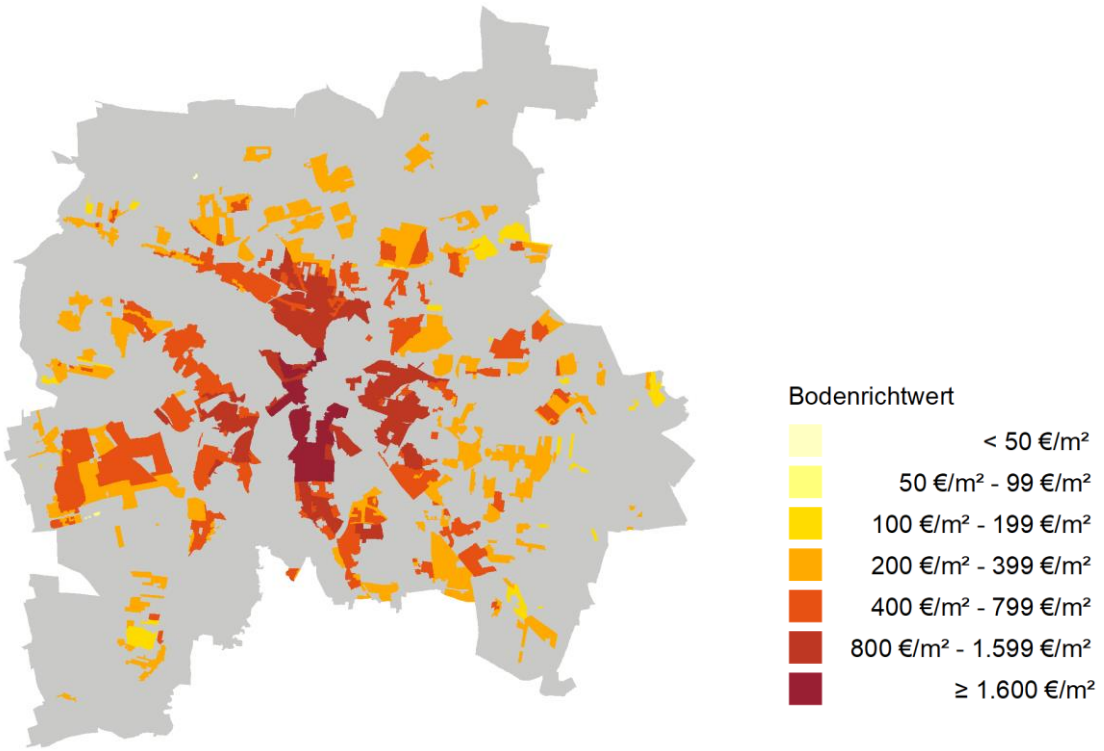


Abb.: 4.2-2 Bodenrichtwerte für Bauland mit Nutzungsarten W, WA, WB, WR, WS in Leipzig Stichtag 01.01.2025

4.3 Bodenrichtwerte für gemischte und gewerbliche Bauflächen in Chemnitz und Leipzig 2025

Flächendeckend ermittelte Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 liegen im Freistaat Sachsen nur für die Kreisfreie Stadt Chemnitz und die Kreisfreie Stadt Leipzig vor (siehe Glossar).

Die Übersichten von Bauland mit Mischnutzung (M, MI, MK - gemischte Baufläche, Mischgebiet, Kerngebiet) basieren auf den Bodenrichtwerten, die zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt wurden. Bodenrichtwerte der Nutzung MU - urbanes Gebiet, sind nicht vorhanden.

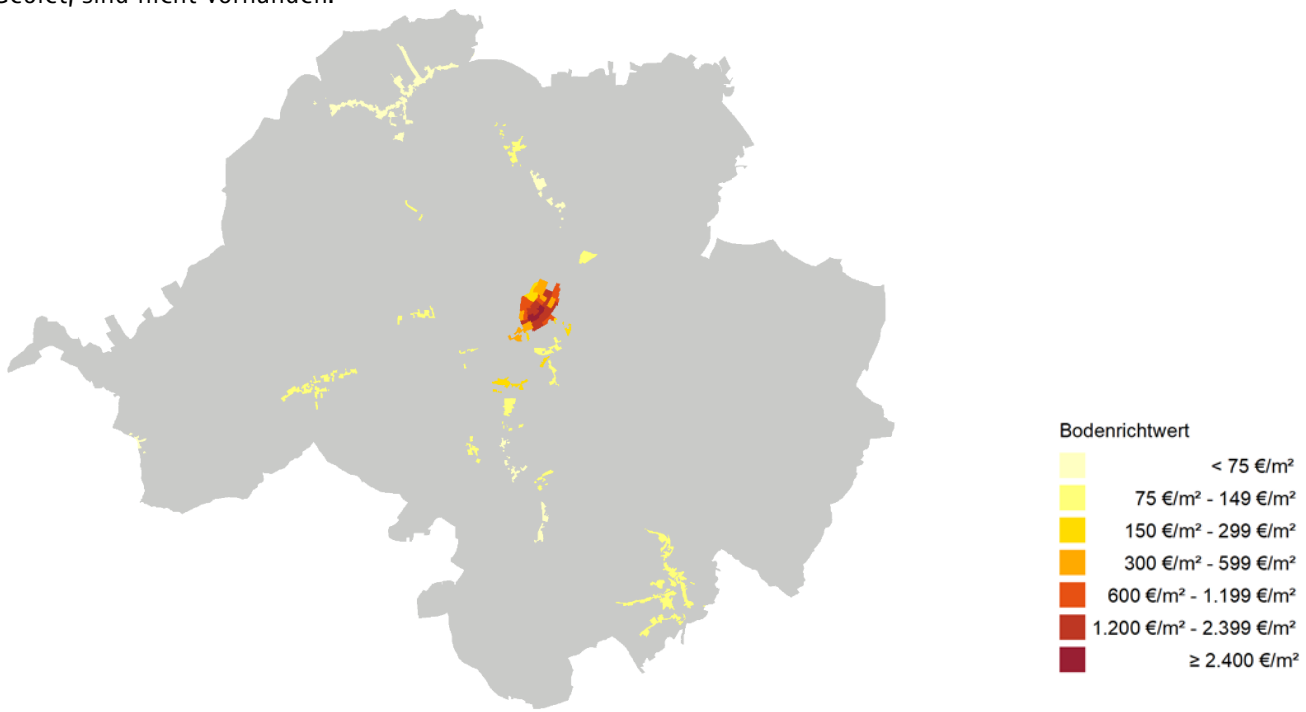


Abb.: 4.3-1 Bodenrichtwerte für Bauland mit Nutzungsarten M, MI, MK in Chemnitz Stichtag 01.01.2025

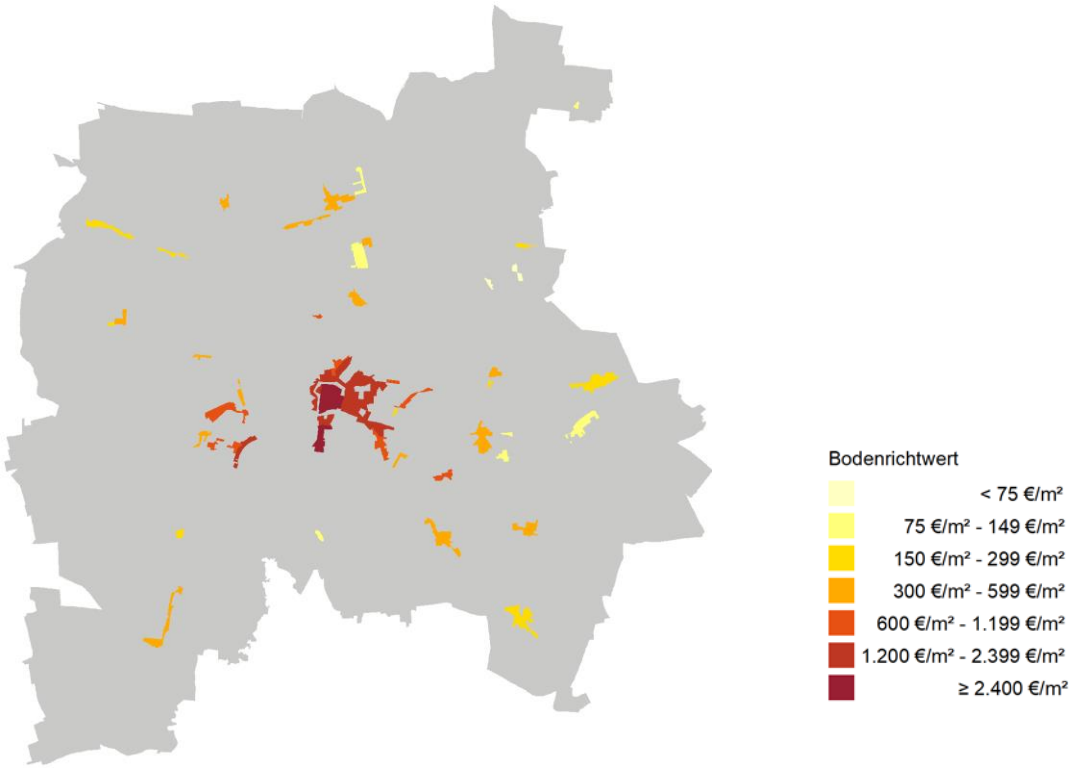


Abb.: 4.3-2 Bodenrichtwerte für Bauland mit Nutzungsarten M, MI, MK in Leipzig Stichtag 01.01.2025

Die Übersichten von Bauland mit Gewerbenutzung (G, GE, GI - gewerbliche Baufläche, Gewerbe- und Industriegebiet) basieren auf den Bodenrichtwerten, die zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt wurden.

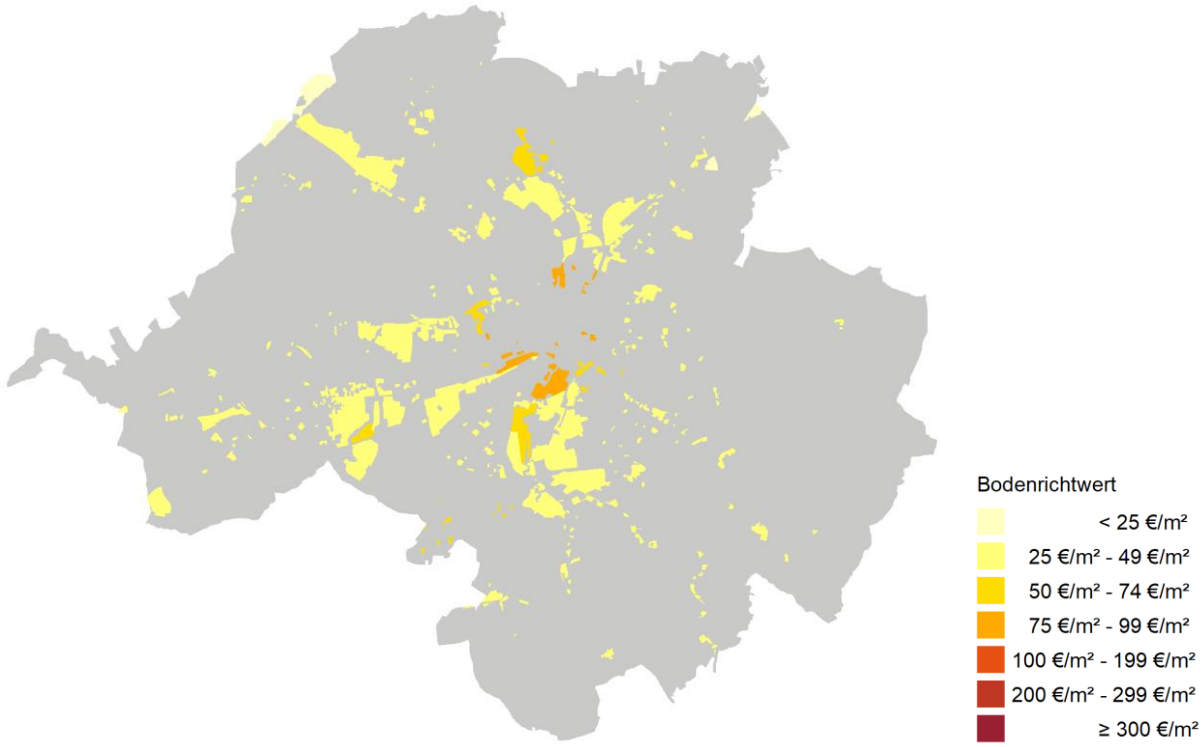


Abb.: 4.3-3 Bodenrichtwerte für Bauland mit Nutzungsarten G, GE, GI in Chemnitz Stichtag 01.01.2025

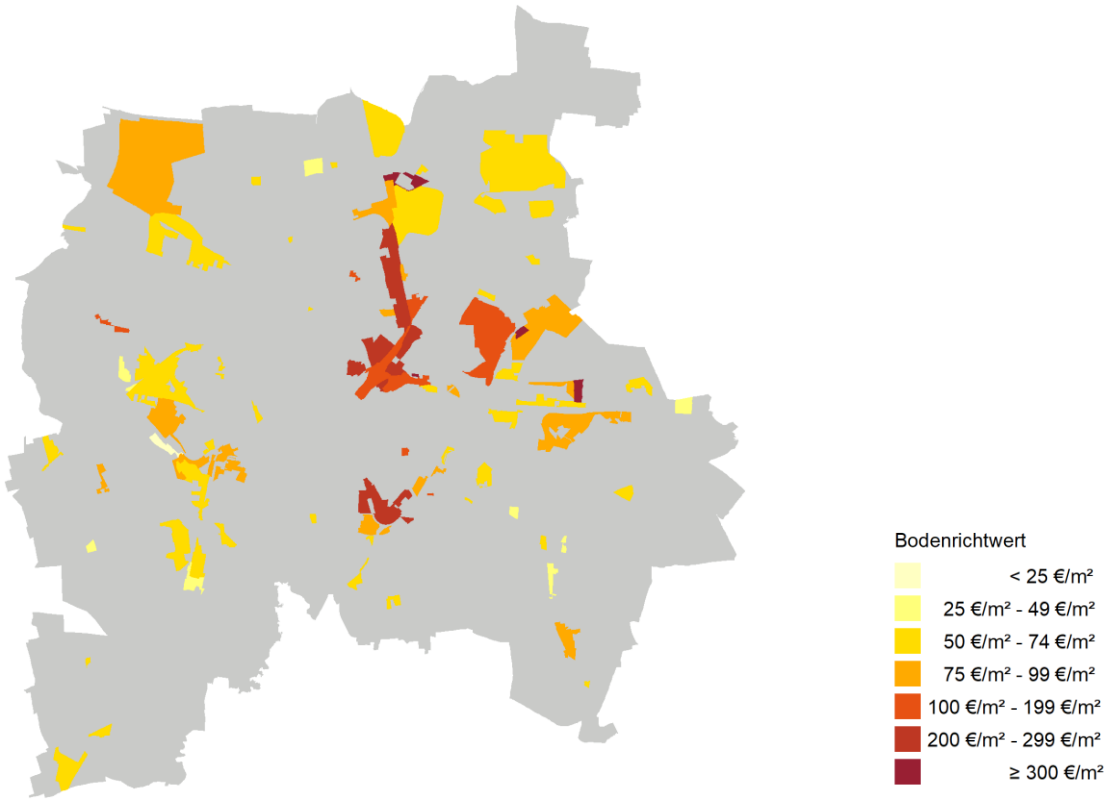


Abb.: 4.3-4 Bodenrichtwerte für Bauland mit Nutzungsarten G, GE, GI in Leipzig Stichtag 01.01.2025

Dorfgebiete dienen gemäß § 5 BauNVO der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen sowie der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Handwerksbetrieben, die der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienen. Die Bedürfnisse und Entwicklungsmöglichkeiten von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sind zu berücksichtigen.

In den beiden Großstädten Chemnitz und Leipzig ermittelten die zuständigen Gutachterausschüsse zum Stichtag 01.01.2025 rd. 90 Bodenrichtwerte mit der Nutzungsart MD (Dorfgebiet). Der durchschnittliche Bodenrichtwert stieg im Vergleich zum Stichtag 01.01.2024 um kapp fünf Prozent.



Abb.: 4.3-5 Bodenrichtwerte für Bauland mit Nutzungsart Dorfgebiet in Chemnitz Stichtag 01.01.2025

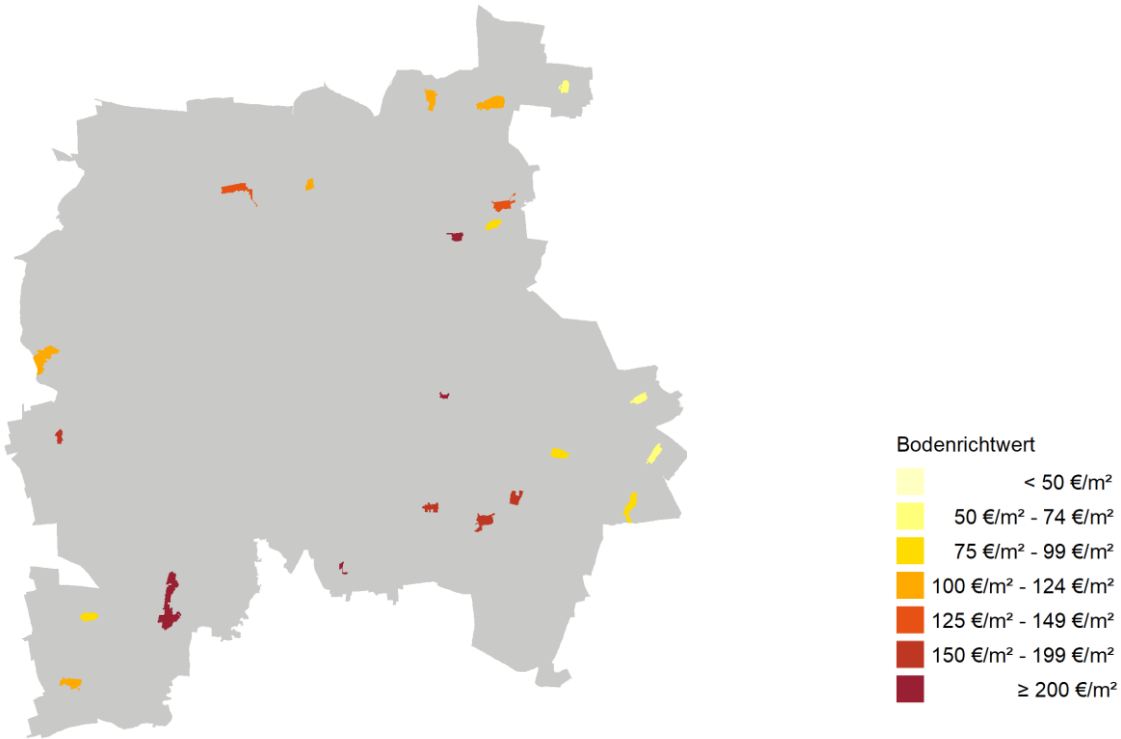


Abb.: 4.3-6 Bodenrichtwerte für Bauland mit Nutzungsart Dorfgebiet in Leipzig Stichtag 01.01.2025

4.4 Bodenrichtwerte Ackerland, Grünland und Wald in den Städten Chemnitz und Leipzig 2025

Flächendeckend ermittelte Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 liegen im Freistaat Sachsen nur für die Kreisfreie Stadt Chemnitz und die Kreisfreie Stadt Leipzig vor (siehe Glossar).

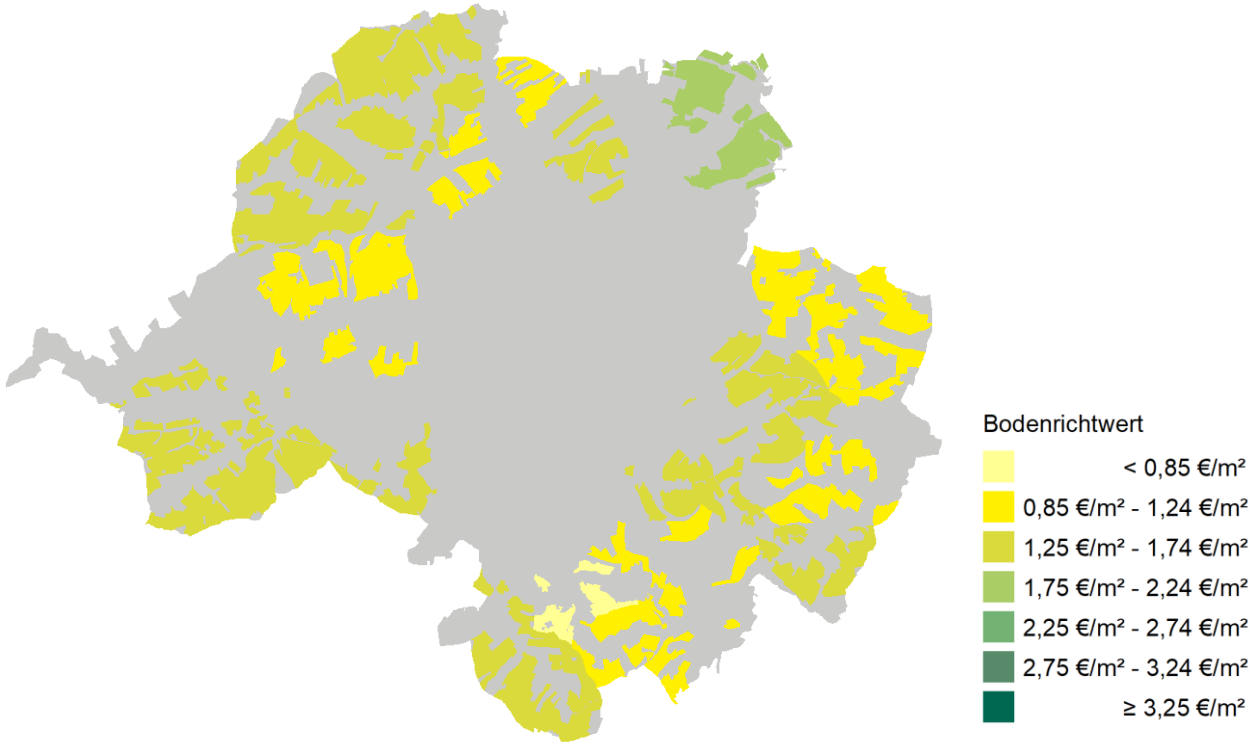


Abb.: 4.4-1 Bodenrichtwerte für Ackerland in Chemnitz Stichtag 01.01.2025

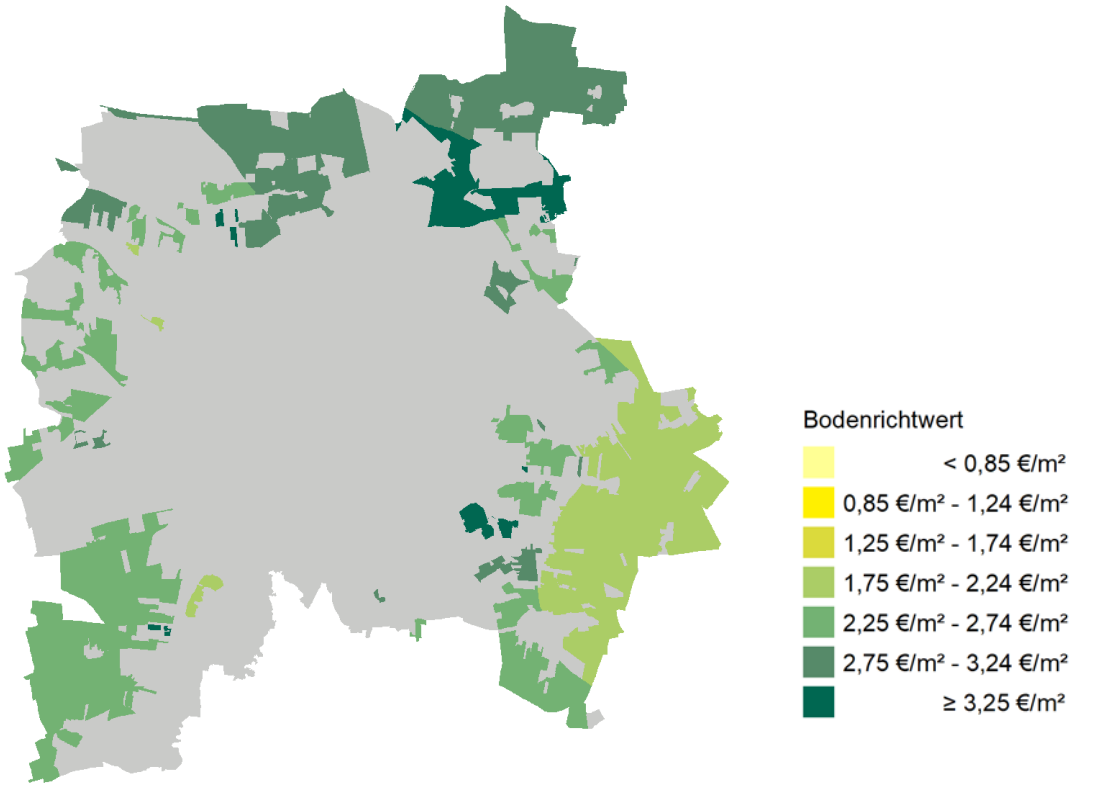


Abb.: 4.4-2 Bodenrichtwerte für Ackerland in Leipzig Stichtag 01.01.2025

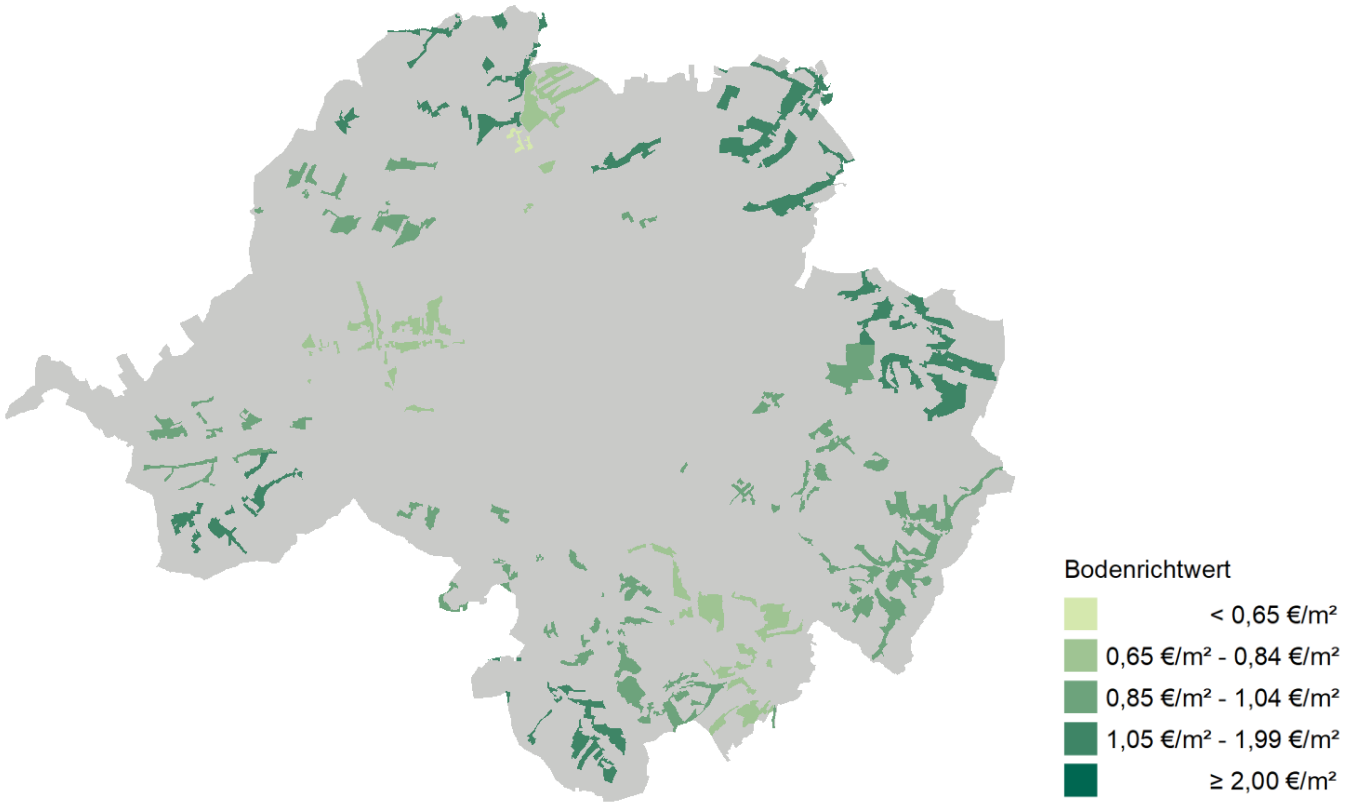


Abb.: 4.4-3 Bodenrichtwerte für Grünland in Chemnitz Stichtag 01.01.2025

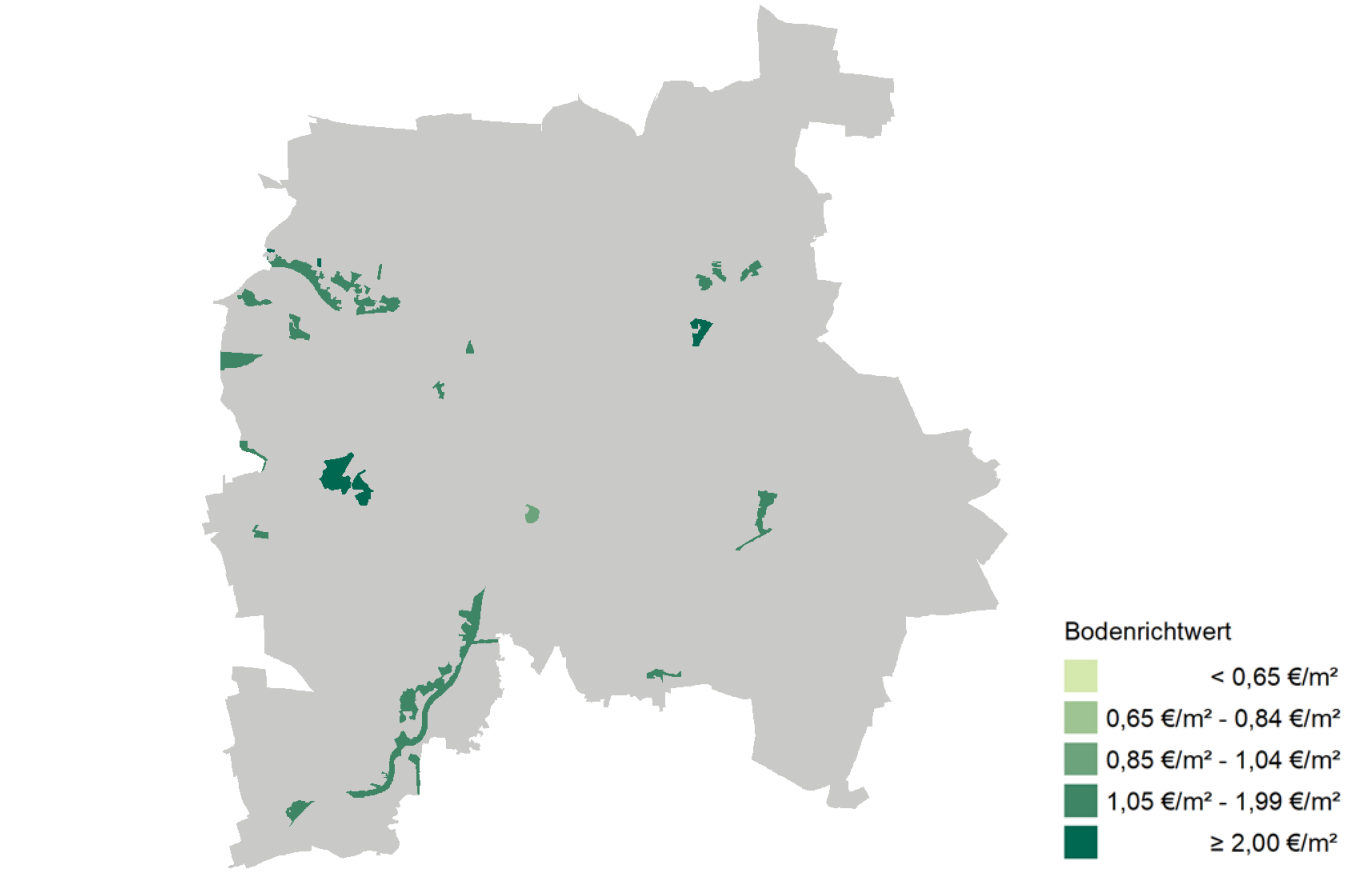


Abb.: 4.4-4 Bodenrichtwerte für Grünland in Leipzig Stichtag 01.01.2025

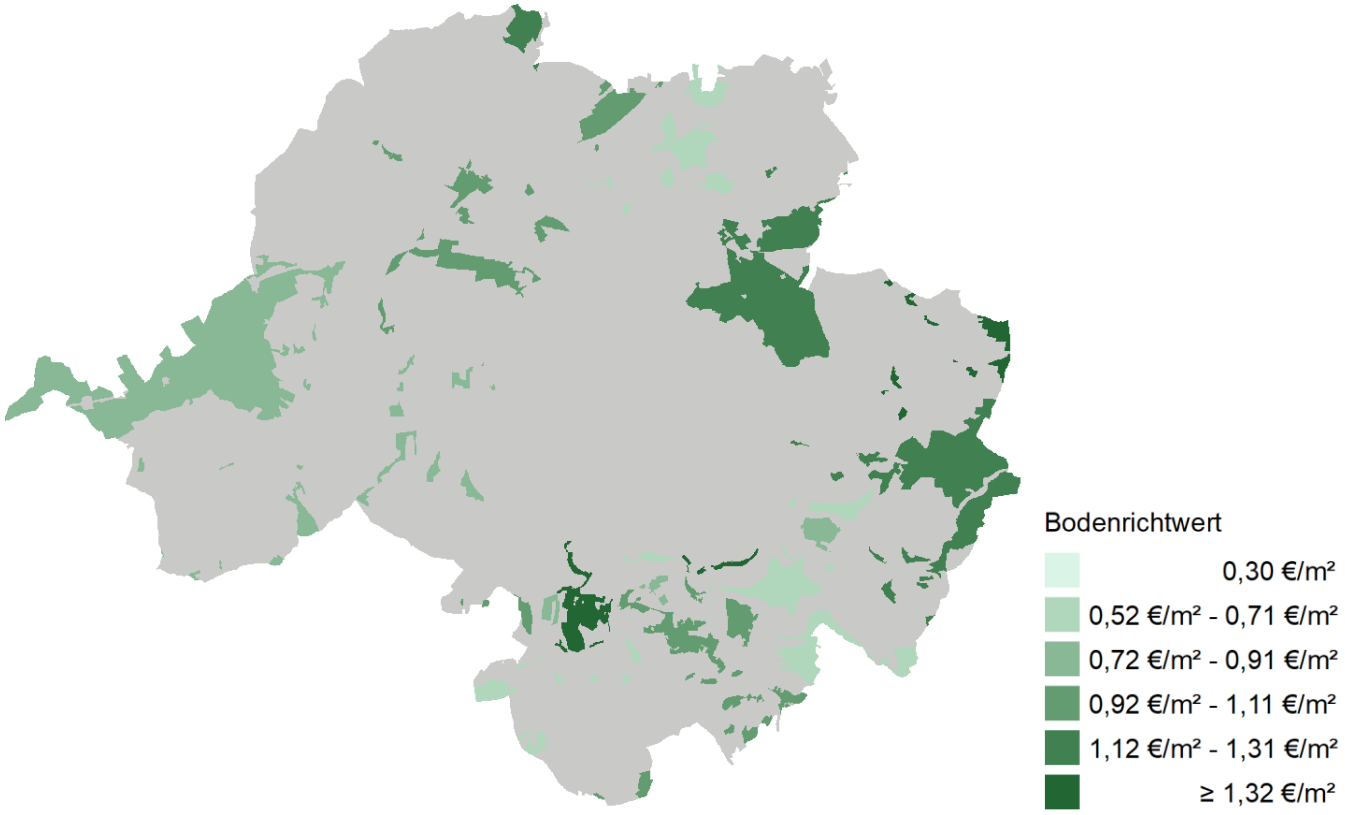


Abb.: 4.4-5 Bodenrichtwerte für Wald (ohne Aufwuchs) in Chemnitz Stichtag 01.01.2025

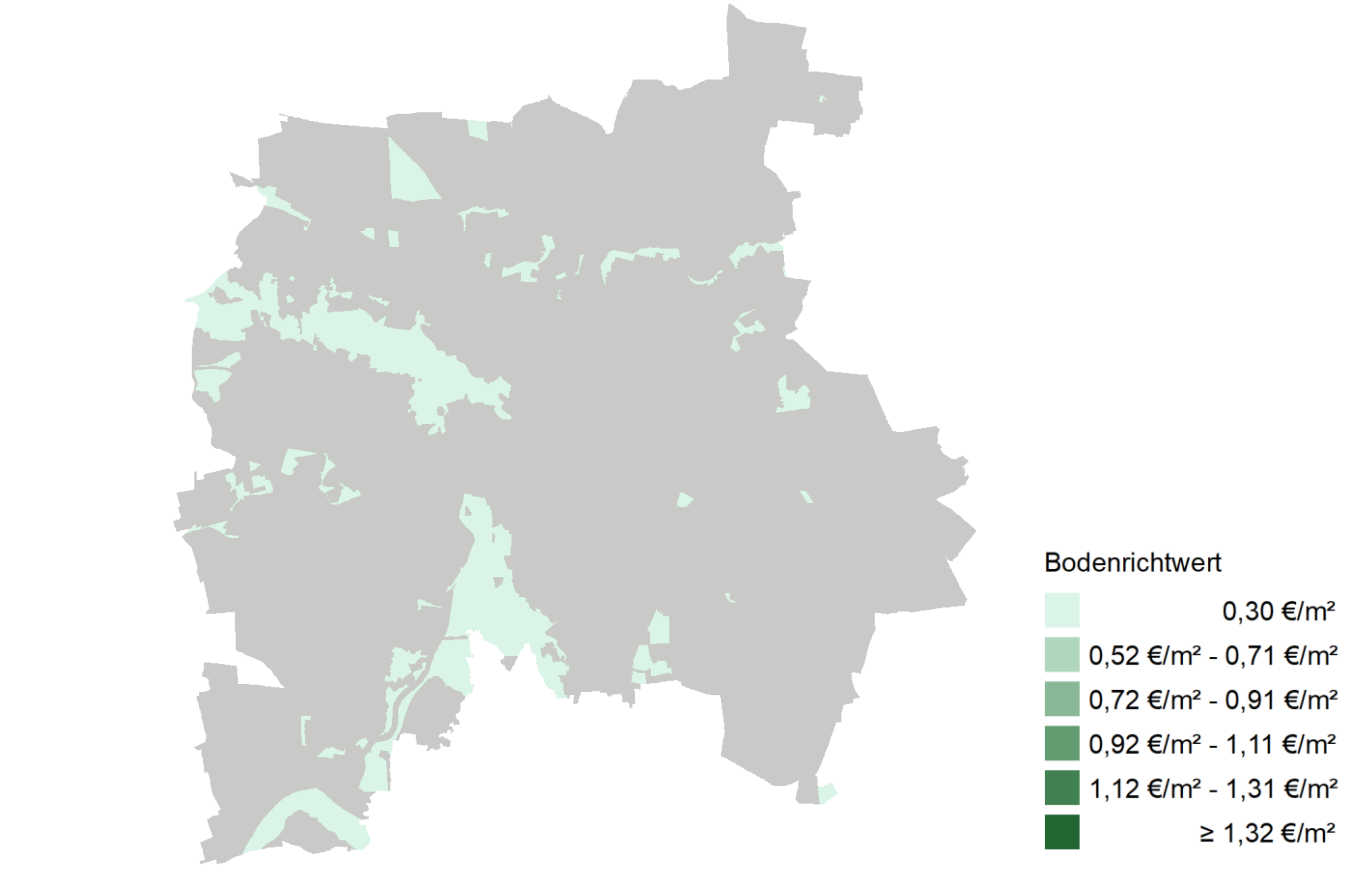


Abb.: 4.4-6 Bodenrichtwerte für Wald (ohne Aufwuchs) in Leipzig Stichtag 01.01.2025

5 Immobilienmarktdaten
5.1 Übersicht über die Umsätze und deren Entwicklung
5.1.1 Übersicht Erwerbsvorgänge

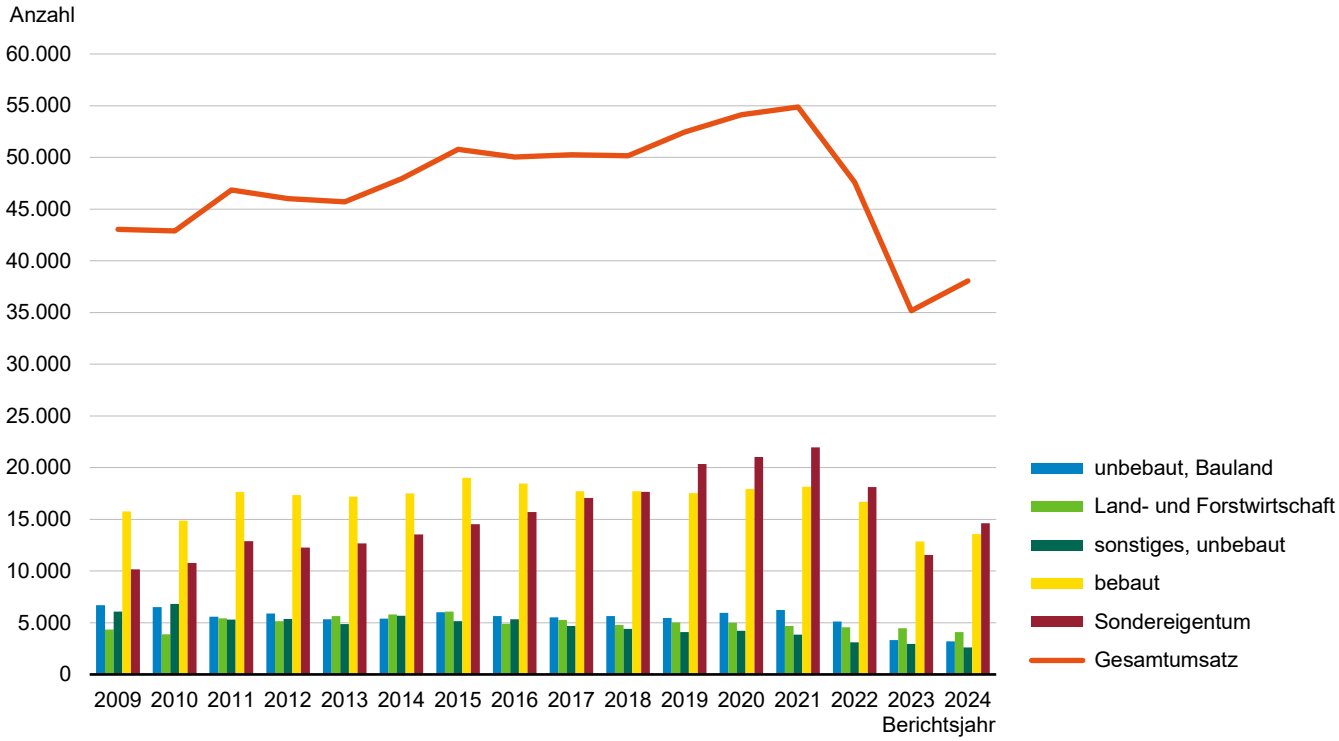


Abb.: 5.1.1-1 Anzahl der Erwerbsvorgänge in Sachsen

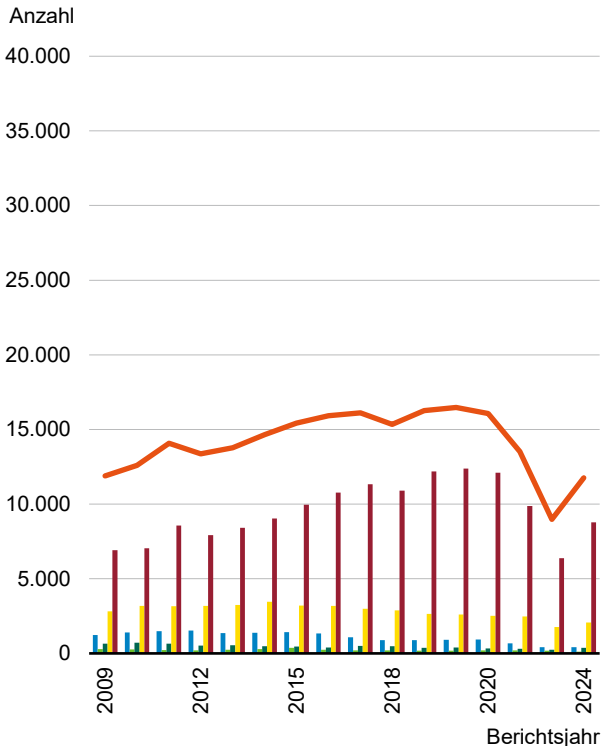


Abb.: 5.1.1-2 Anzahl der Erwerbsvorgänge in Kreisfreien Städten

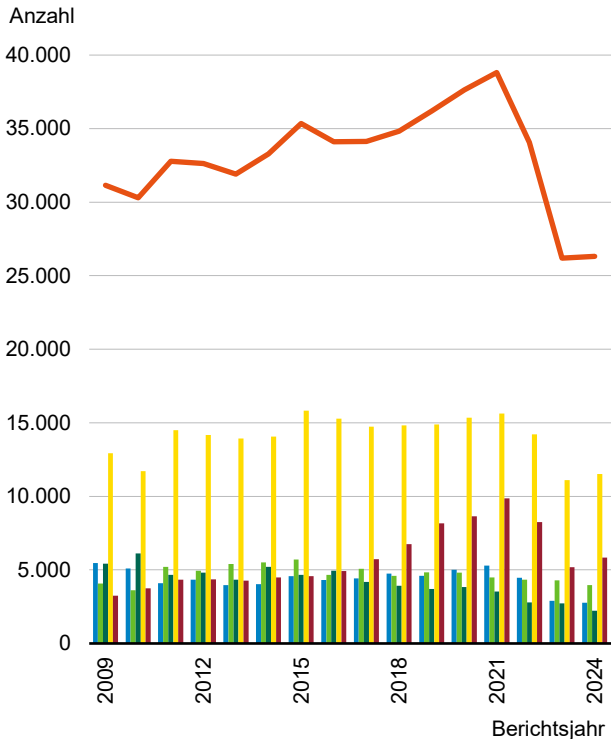


Abb.: 5.1.1-3 Anzahl der Erwerbsvorgänge in Landkreisen

Bereich		Anzahl der Erwerbs-vorgänge 2024	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	2.027	1 %
	Dresden	4.652	46 %
	Leipzig	5.070	34 %
Landkreis	Bautzen	2.944	0 %
	Erzgebirgskreis	2.877	4 %
	Görlitz	2.384	-3 %
	Leipzig	2.497	-6 %
	Meißen	2.319	9 %
	Mittelsachsen	2.983	-8 %
	Nordsachsen	1.979	0 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	2.409	7 %
	Vogtlandkreis	2.766	5 %
	Zwickau	3.159	2 %
Freistaat	**Sachsen**	**38.066**	**8 %**

Tab.: 5.1.1-1 Erwerbsvorgänge 2024 und Vorjahresvergleich

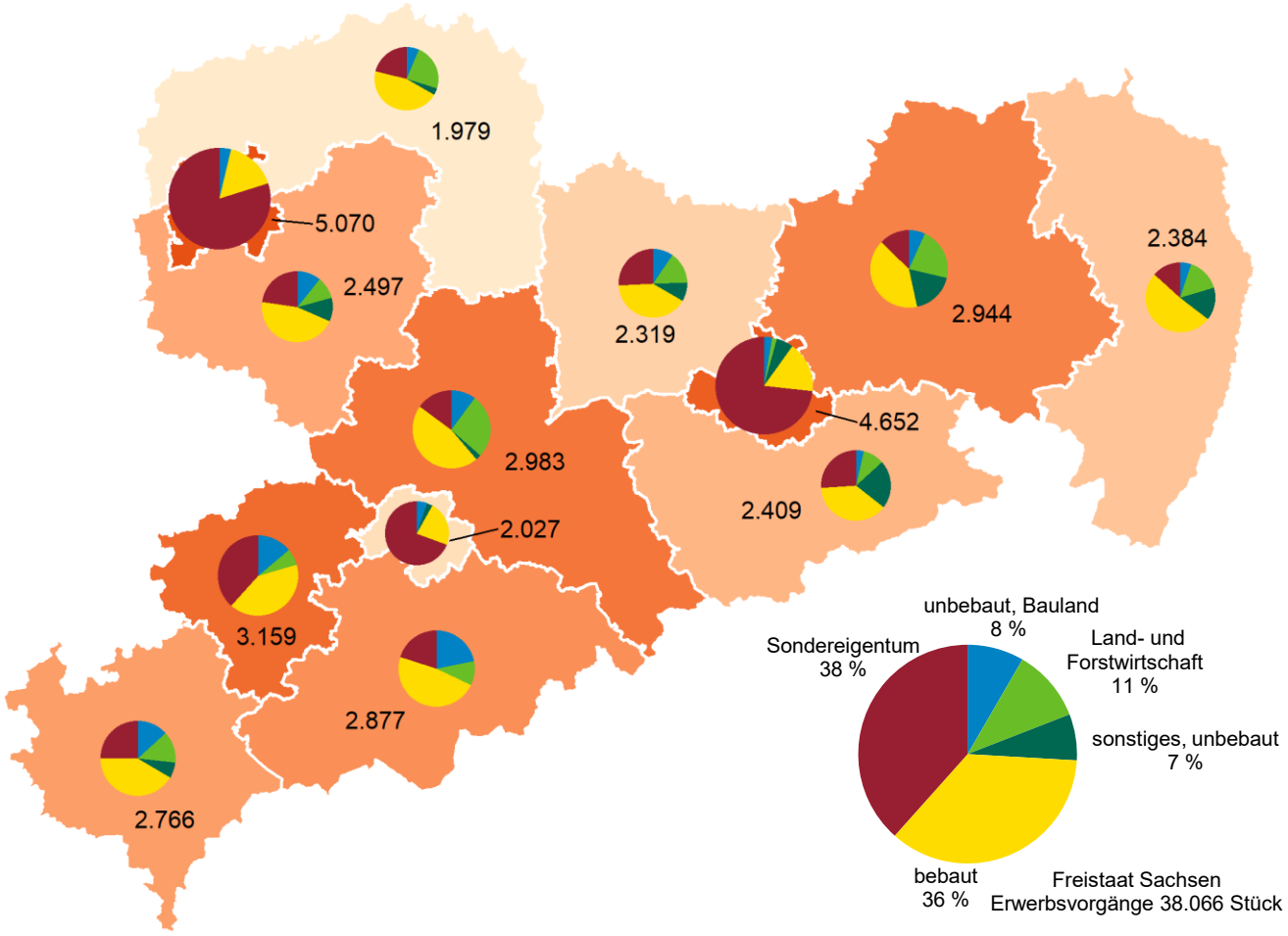


Abb.: 5.1.1-4 Erwerbsvorgangsverteilung 2024

5.1.2 Übersicht Geldumsätze

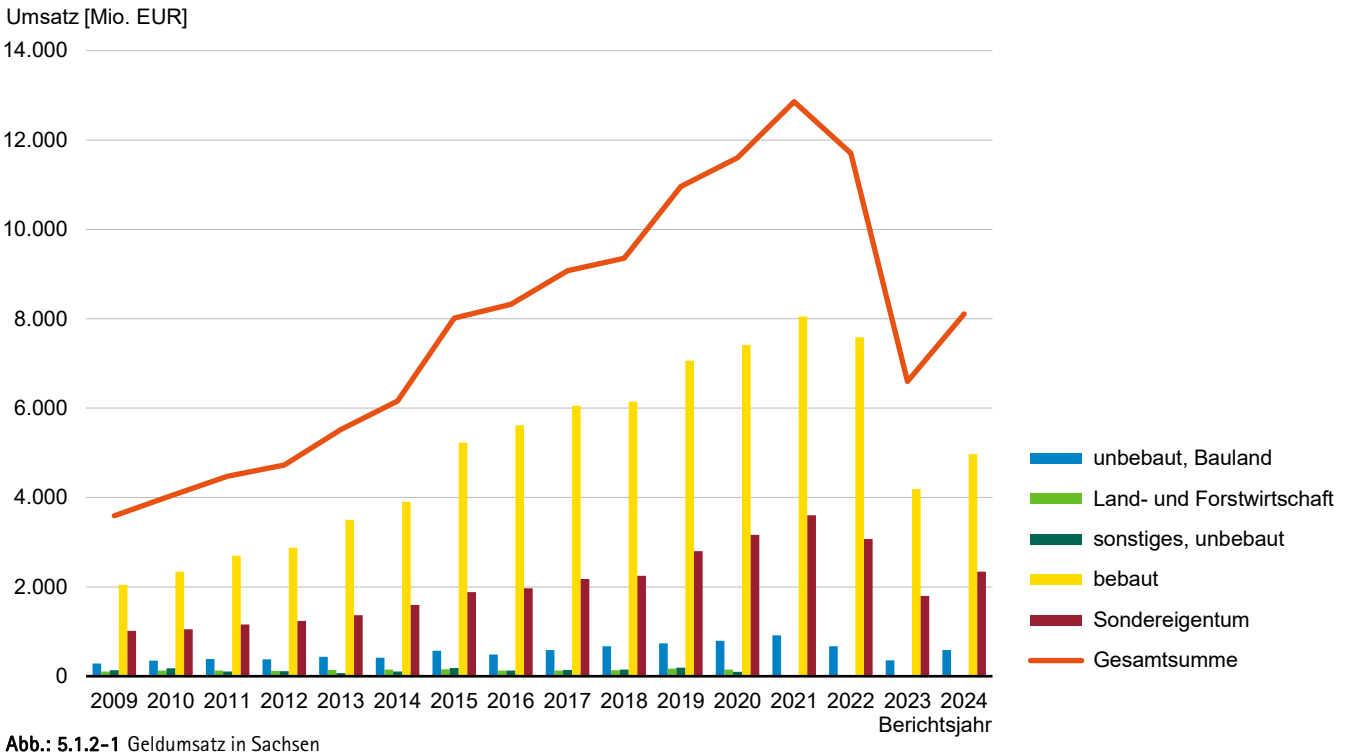


Abb.: 5.1.2-1 Geldumsatz in Sachsen

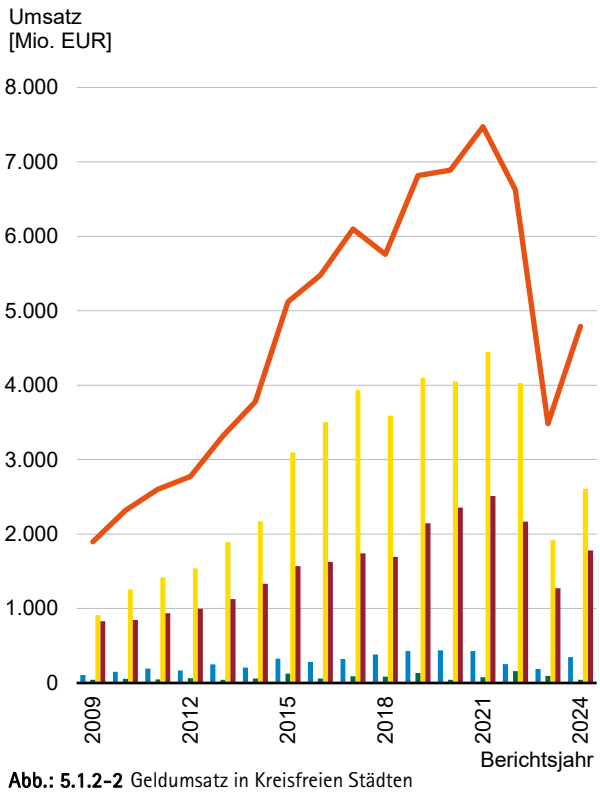


Abb.: 5.1.2-2 Geldumsatz in Kreisfreien Städten

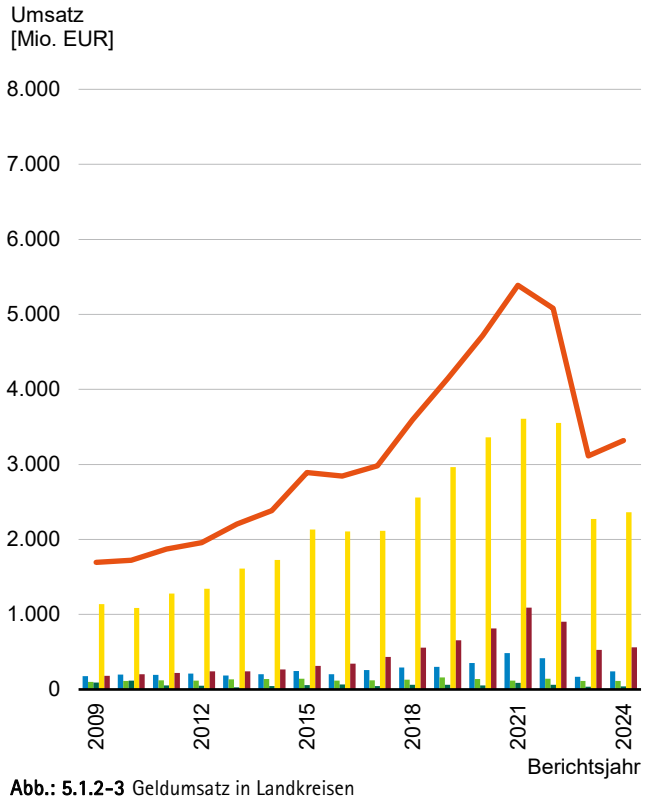


Abb.: 5.1.2-3 Geldumsatz in Landkreisen

Bereich		Geldumsatz 2024 [Mio. EUR]	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	365	-14 %
	Dresden	2.052	53 %
	Leipzig	2.373	38 %
Landkreis	Bautzen	339	18 %
	Erzgebirgskreis	244	3 %
	Görlitz	242	21 %
	Leipzig	434	-17 %
	Meißen	393	13 %
	Mittelsachsen	282	-24 %
	Nordsachsen	440	66 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	341	14 %
	Vogtlandkreis	220	10 %
	Zwickau	380	0 %
Freistaat	**Sachsen**	**8.106**	**23 %**

Tab.: 5.1.2-1 Geldumsatz 2024 und Vorjahresvergleich *(Gesamtsummendifferenz durch Einzelrundung)*

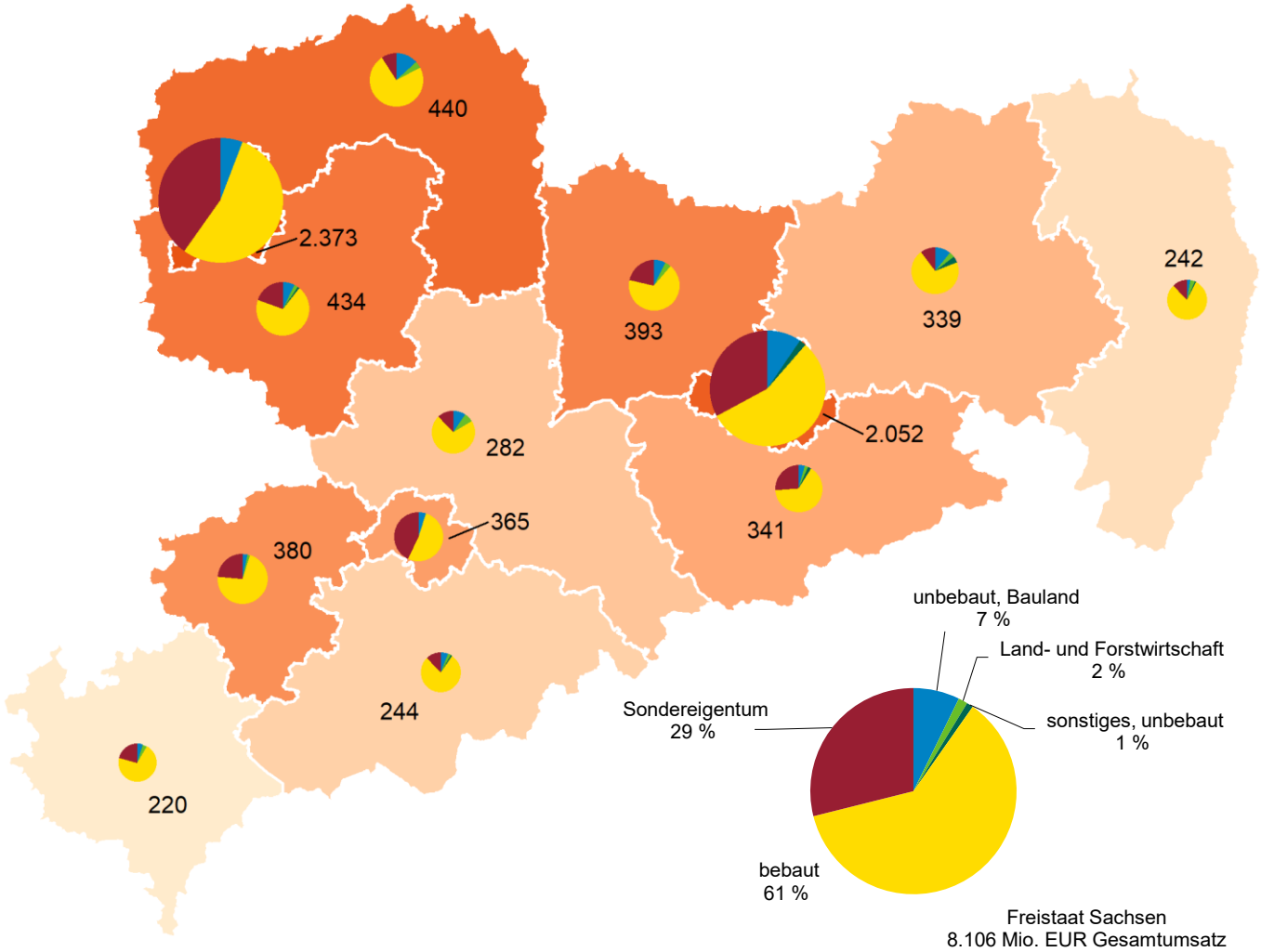


Abb.: 5.1.2-4 Geldumsatzverteilung [Mio. EUR] 2024

5.1.3 Übersicht Flächenumsätze

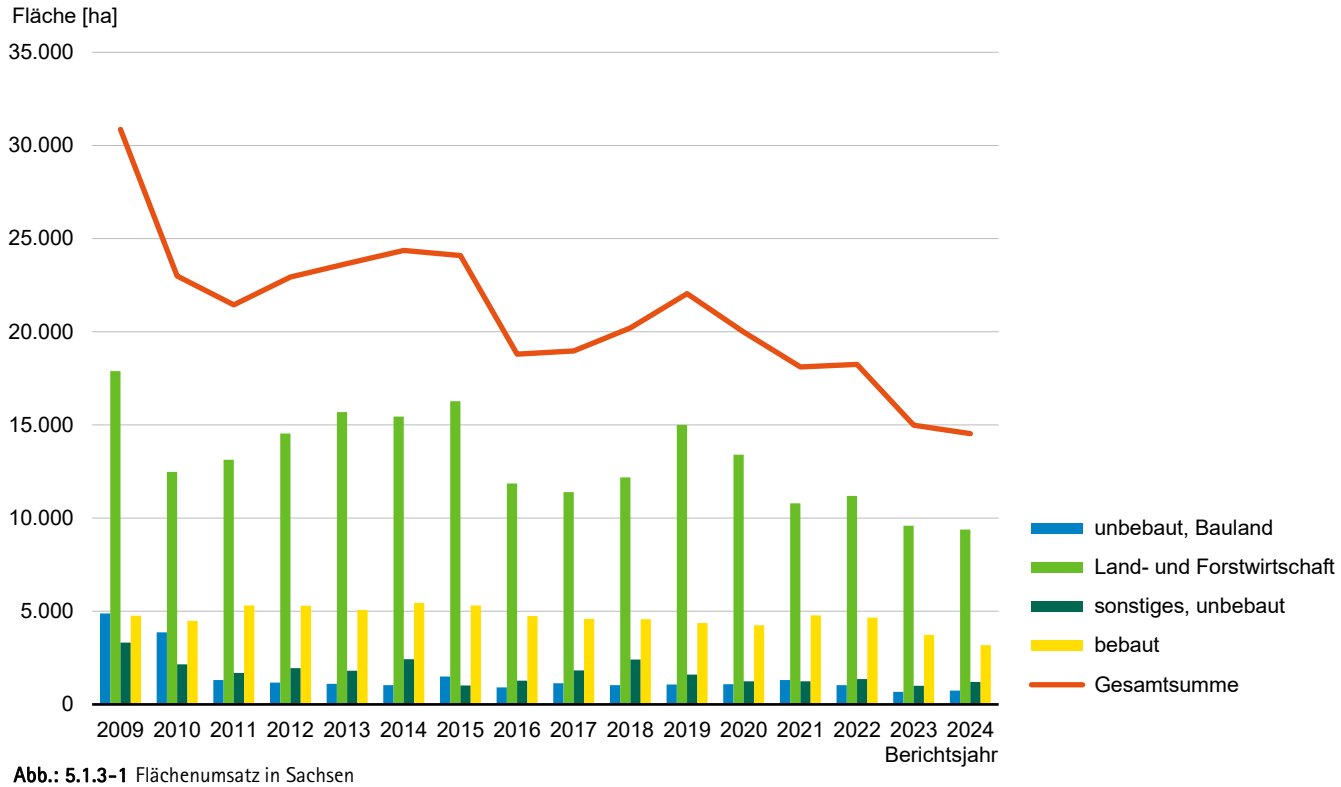


Abb.: 5.1.3-1 Flächenumsatz in Sachsen

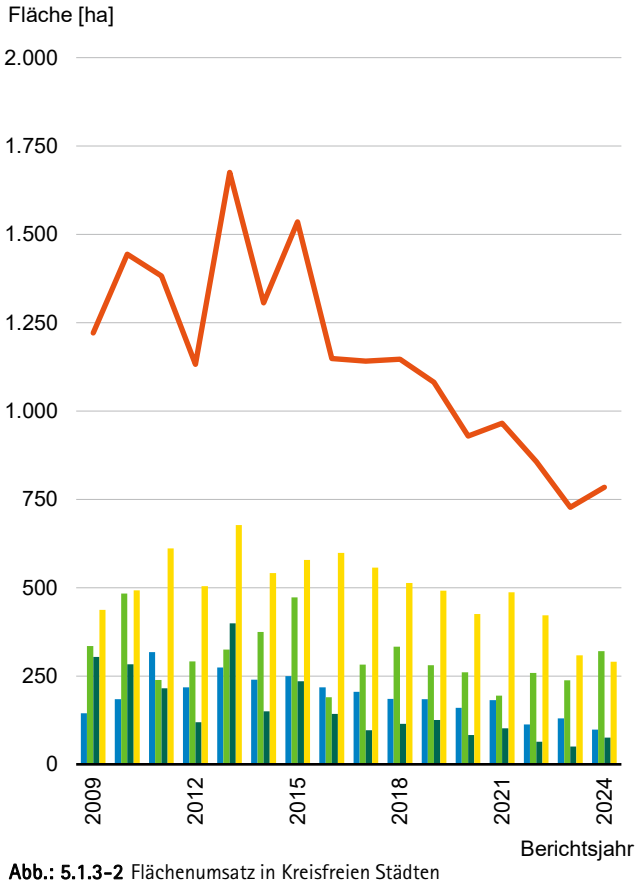


Abb.: 5.1.3-2 Flächenumsatz in Kreisfreien Städten

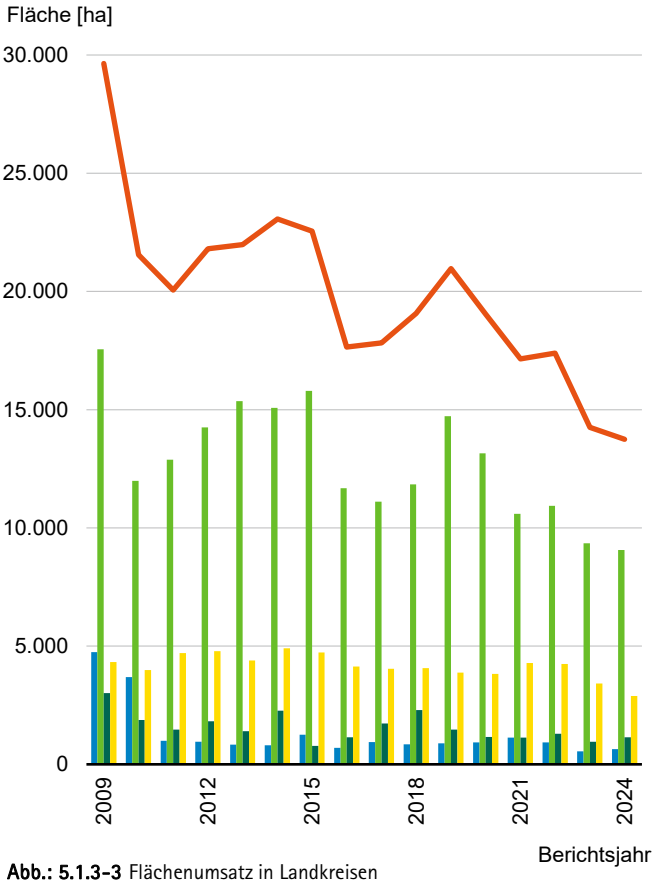


Abb.: 5.1.3-3 Flächenumsatz in Landkreisen

Bereich		Flächenumsatz 2024 [ha]	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	146	-20 %
	Dresden	358	25 %
	Leipzig	280	8 %
Landkreis	Bautzen	1.920	4 %
	Erzgebirgskreis	1.544	46 %
	Görlitz	1.596	-10 %
	Leipzig	1.199	-30 %
	Meißen	1.421	7 %
	Mittelsachsen	1.763	-18 %
	Nordsachsen	1.360	-1 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	1.181	4 %
	Vogtlandkreis	1.057	14 %
	Zwickau	707	-26 %
Freistaat	**Sachsen**	**14.531**	**-3 %**

Tab.: 5.1.3-1 Flächenumsatz 2024 und Vorjahresvergleich

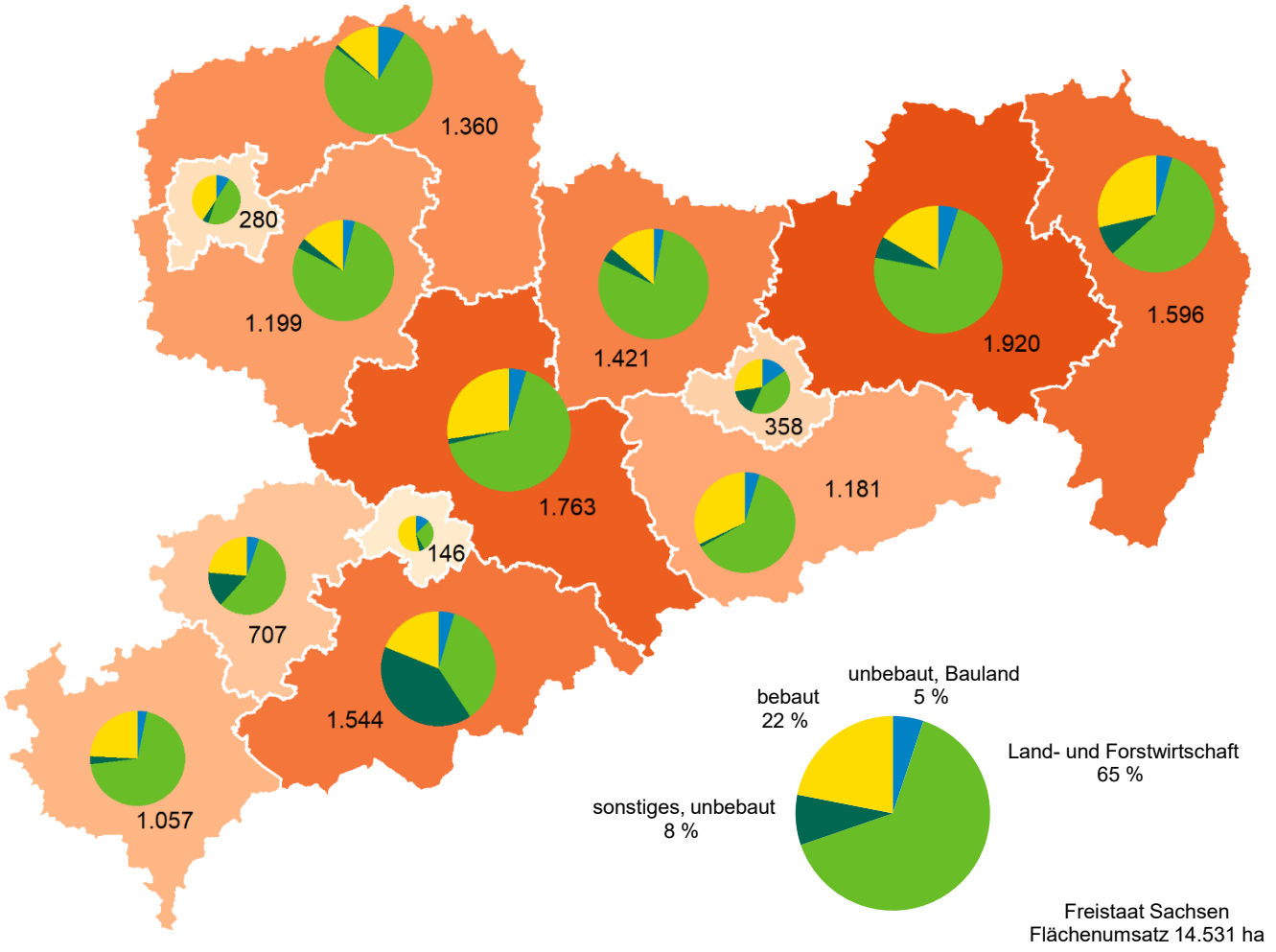


Abb.: 5.1.3-4 Flächenumsatzverteilung [ha] 2024

5.2 Geldumsatz je Einwohner

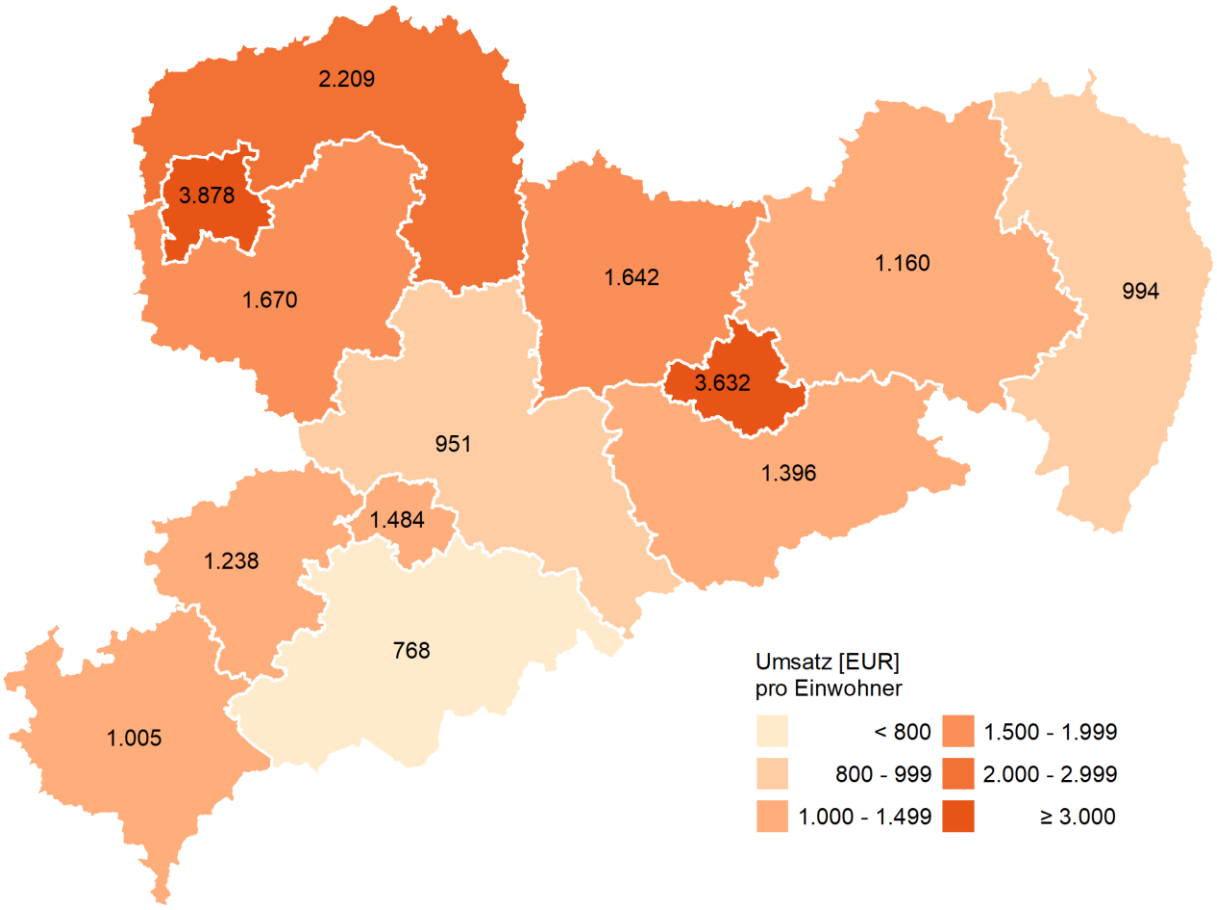


Abb.: 5.2-1 Pro-Kopf-Umsatz auf dem Immobilienmarkt 2024

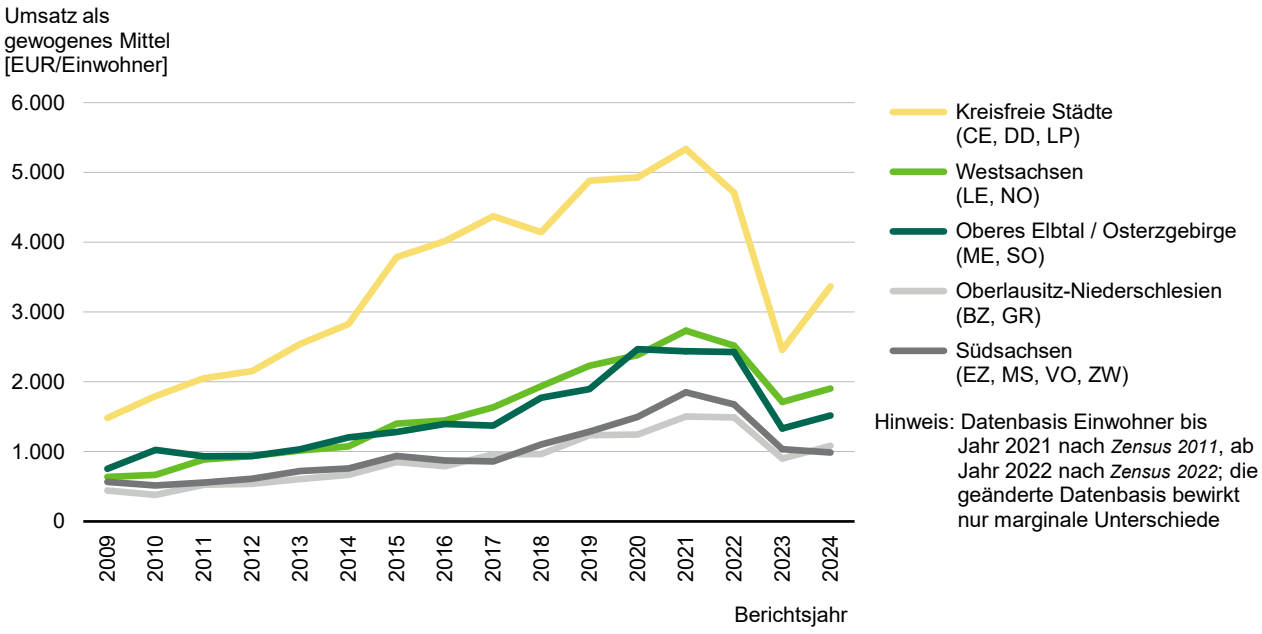


Abb.: 5.2-2 Immobilienumsatz je Einwohner

Im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich für das Jahr 2024 in den Großstädten eine Markterholung um 37 Prozent, in den Landkreisen im Mittel um 7 Prozent des Immobilienumsatzes je Einwohner.

6 Transaktionen und Preisentwicklung
6.1 Unbebaute Baugrundstücke
6.1.1 Individueller Wohnungsbau

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke 2024 ind. Wohnungsbau	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	59	-21 %
	Dresden	58	16 %
	Leipzig	73	20 %
Landkreis	Bautzen	161	59 %
	Erzgebirgskreis	85	9 %
	Görlitz	90	-2 %
	Leipzig	240	8 %
	Meißen	101	20 %
	Mittelsachsen	230	-26 %
	Nordsachsen	101	33 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	48	-16 %
	Vogtlandkreis	80	16 %
	Zwickau	69	-31 %
Freistaat	**Sachsen**	**1.395**	**1 %**

Tab.: 6.1.1-1 Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke für individuellen Wohnungsbau 2024 und Vorjahresvergleich

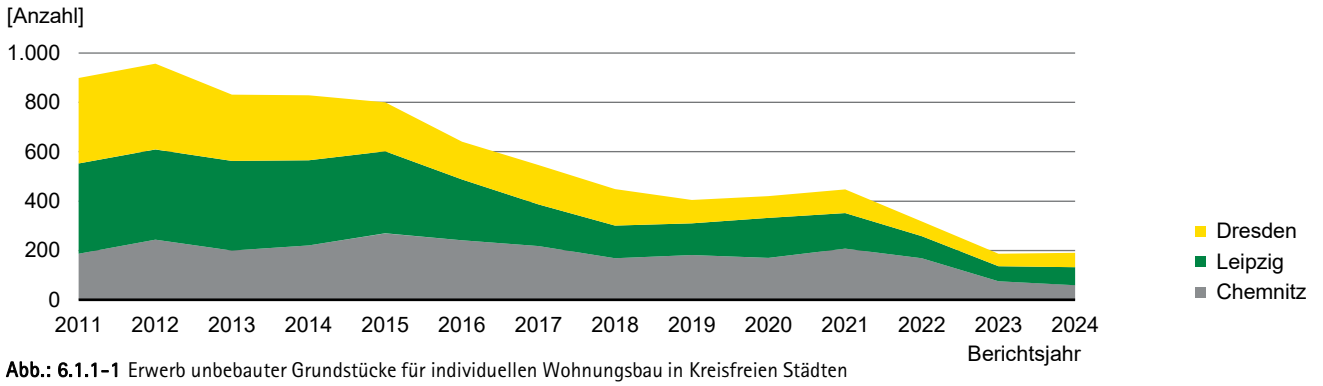


Abb.: 6.1.1-1 Erwerb unbebauter Grundstücke für individuellen Wohnungsbau in Kreisfreien Städten

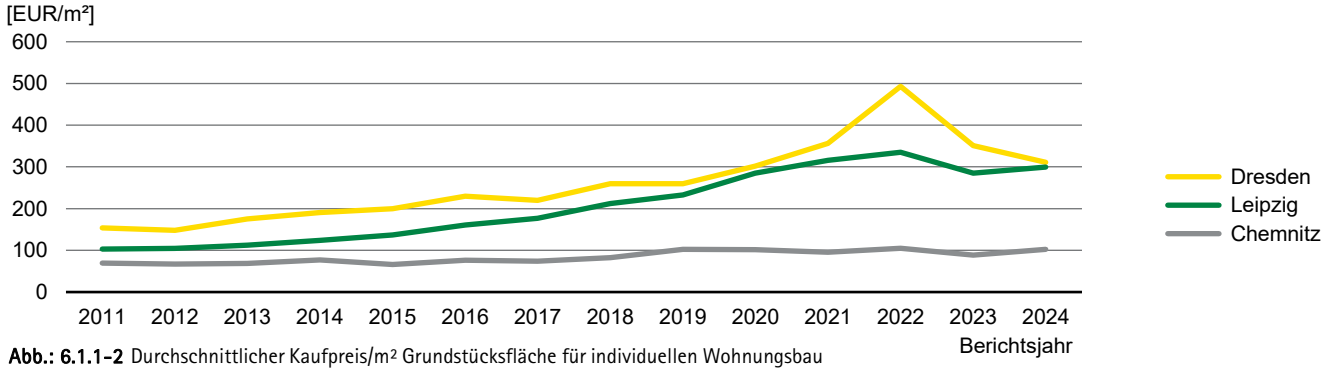


Abb.: 6.1.1-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für individuellen Wohnungsbau in Kreisfreien Städten

Preisdifferenzen können auch aus Verkäufen in unterschiedlichen Lagen resultieren und sind nicht zwangsläufig Ausdruck einer Veränderung des Preisniveaus.

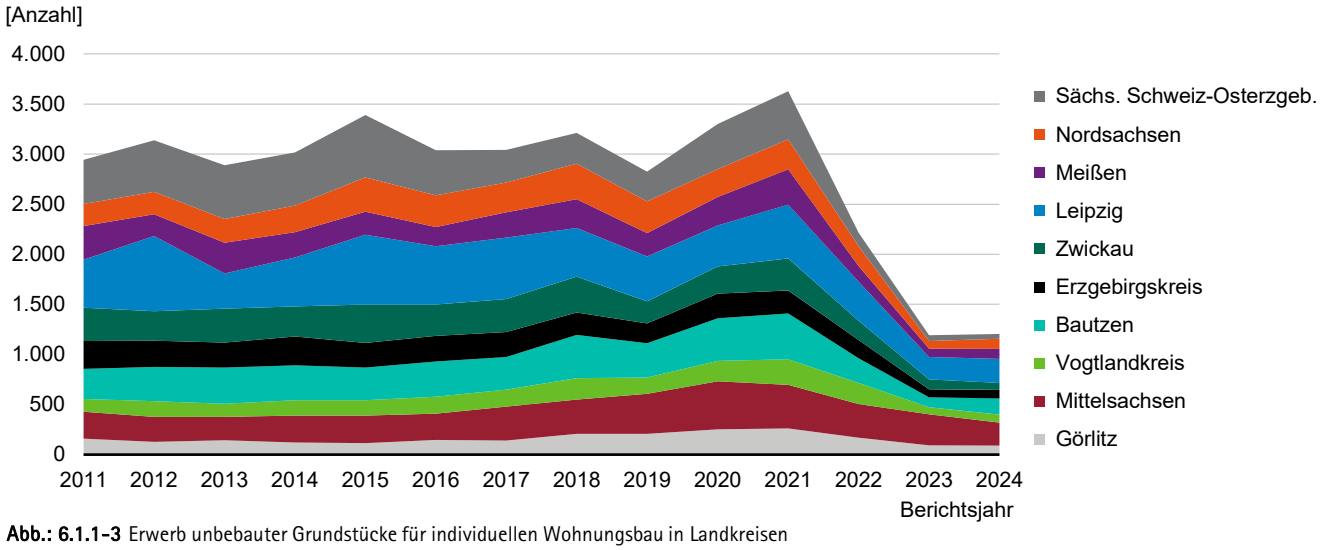


Abb.: 6.1.1-3 Erwerb unbebauter Grundstücke für individuellen Wohnungsbau in Landkreisen

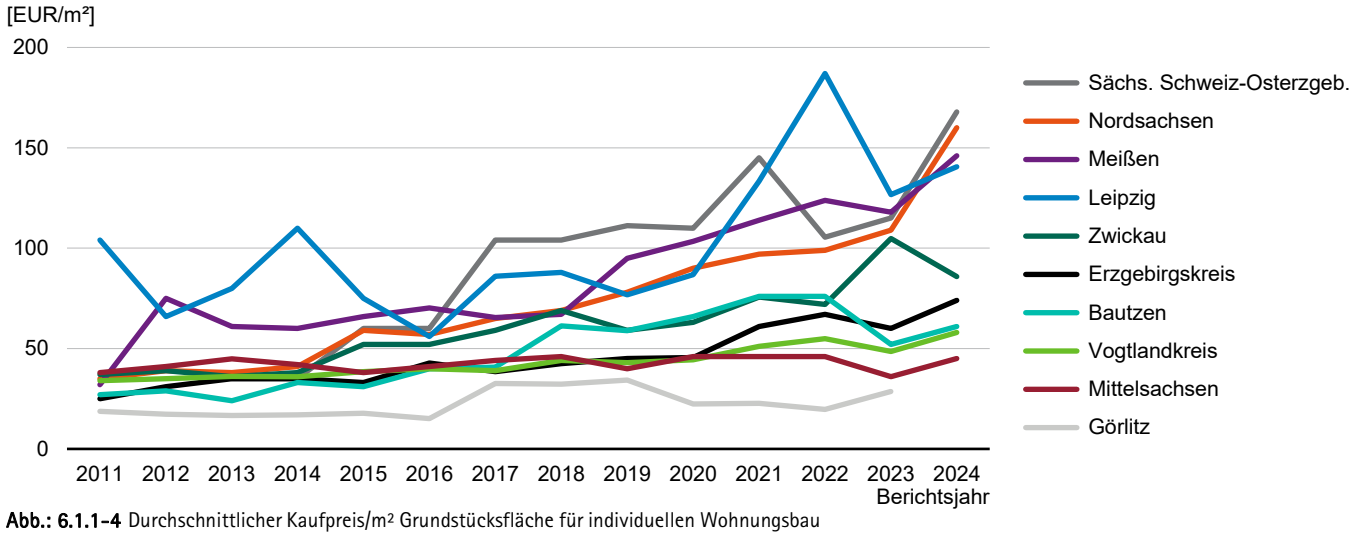


Abb.: 6.1.1-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für individuellen Wohnungsbau in Landkreisen

Preisdifferenzen können auch aus Verkäufen unterschiedlicher Standorte resultieren und sind nicht ausschließlich Ausdruck einer Veränderung des Preisniveaus.

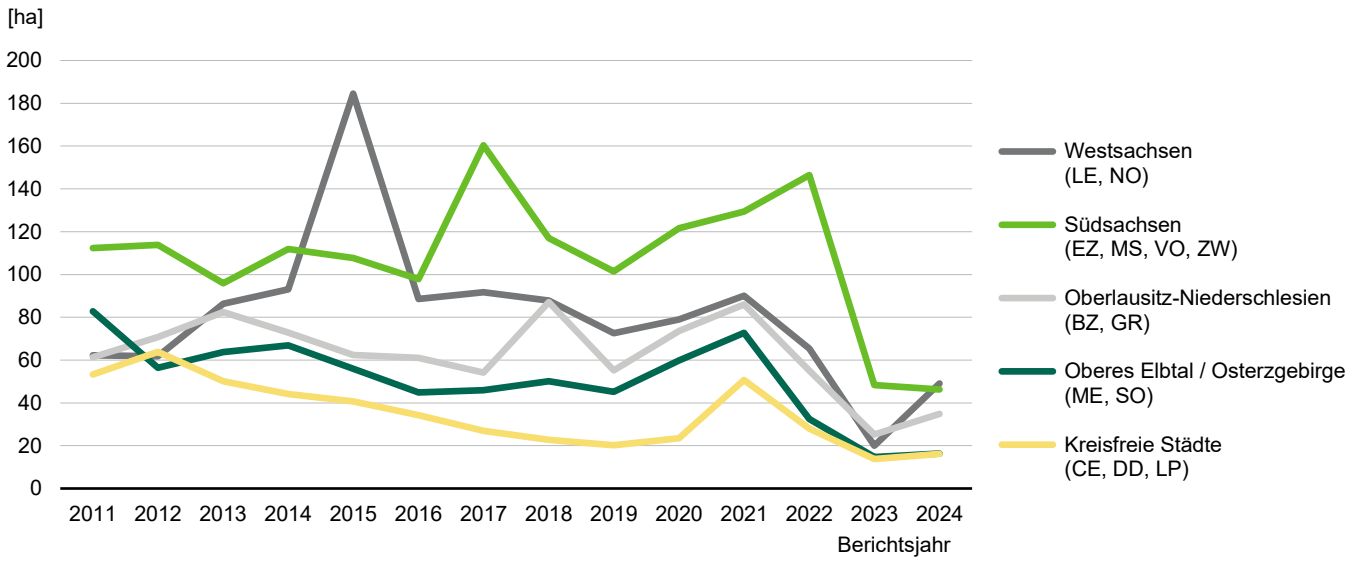


Abb.: 6.1.1-5 Umsatz Baulandfläche individueller Wohnungsbau

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke 2024 Geschosswohnungsbau	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	20	-23 %
	Dresden	34	79 %
	Leipzig	46	53 %
Landkreis	Bautzen	0	➲
	Erzgebirgskreis	3	-40 %
	Görlitz	0	
	Leipzig	k. A.	
	Meißen	5	67 %
	Mittelsachsen	k. A.	
	Nordsachsen	0	⇩
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	2	⇧
	Vogtlandkreis	13	-55 %
	Zwickau	4	-71 %
Freistaat	**Sachsen**	**127**	**0 %**

Tab.: 6.1.2-1 Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke für Geschosswohnungsbau 2024 und Vorjahresvergleich (⇧ Umsatzsteigerung von 0 im Vorjahr; ⇩ Umsatzverringerung vom Vorjahr auf 0 im Berichtsjahr; ➲ Umsatztendenz gleichbleibend, ohne Umsatz im Vorjahr)

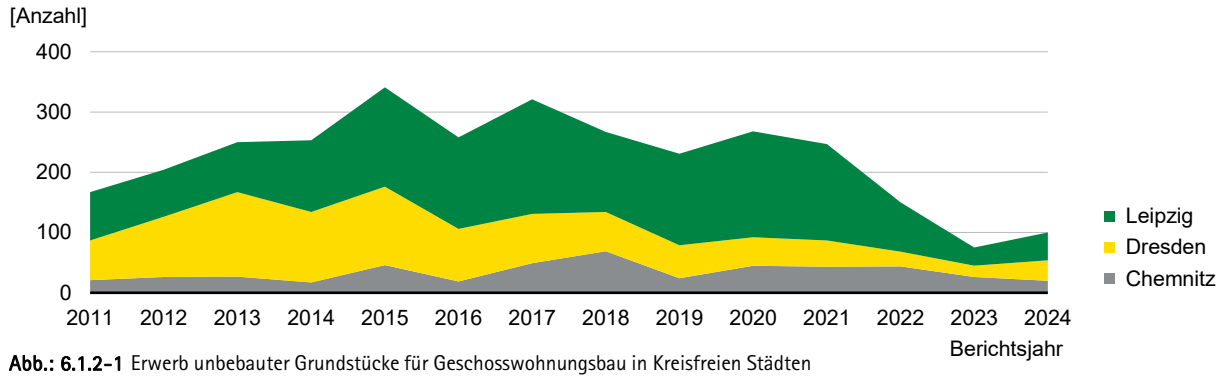


Abb.: 6.1.2-1 Erwerb unbebauter Grundstücke für Geschosswohnungsbau in Kreisfreien Städten

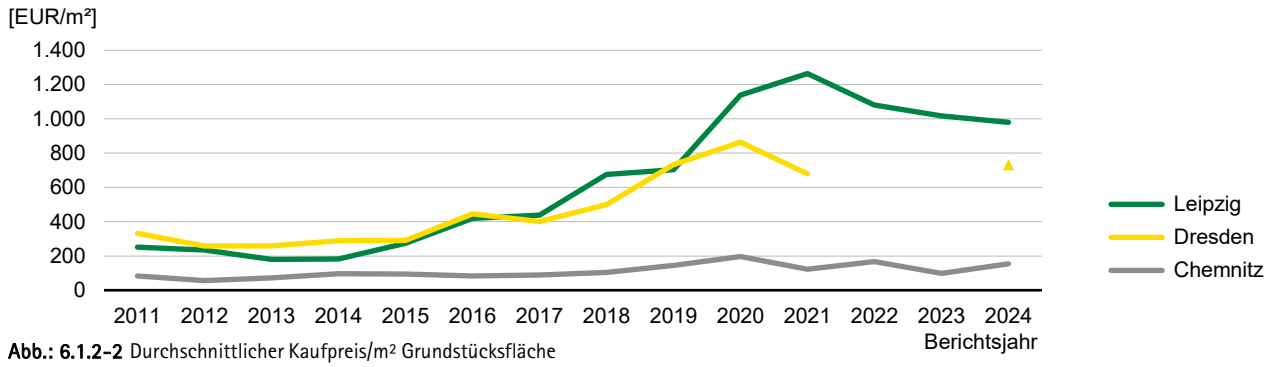


Abb.: 6.1.2-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für Geschosswohnungsbau in Kreisfreien Städten

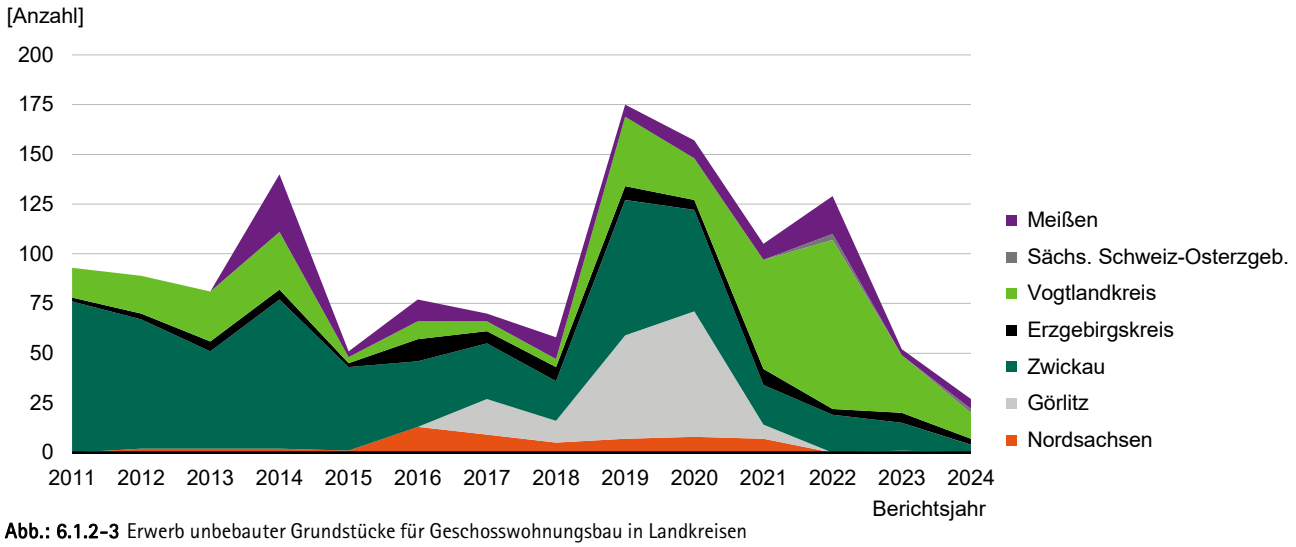


Abb.: 6.1.2-3 Erwerb unbebauter Grundstücke für Geschosswohnungsbau in Landkreisen

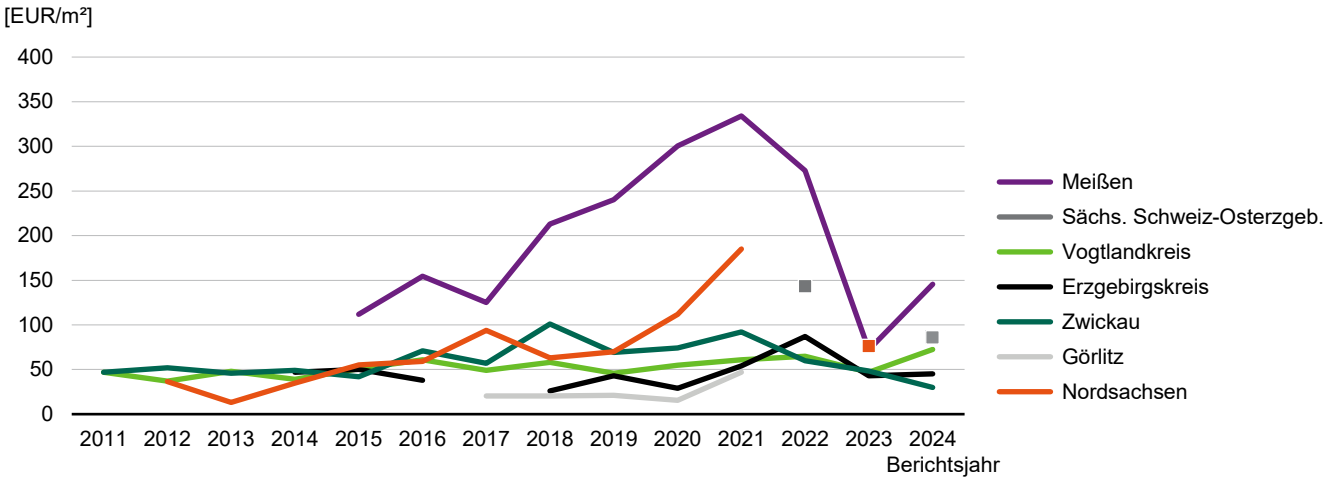


Abb.: 6.1.2-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für Geschosswohnungsbau in Landkreisen

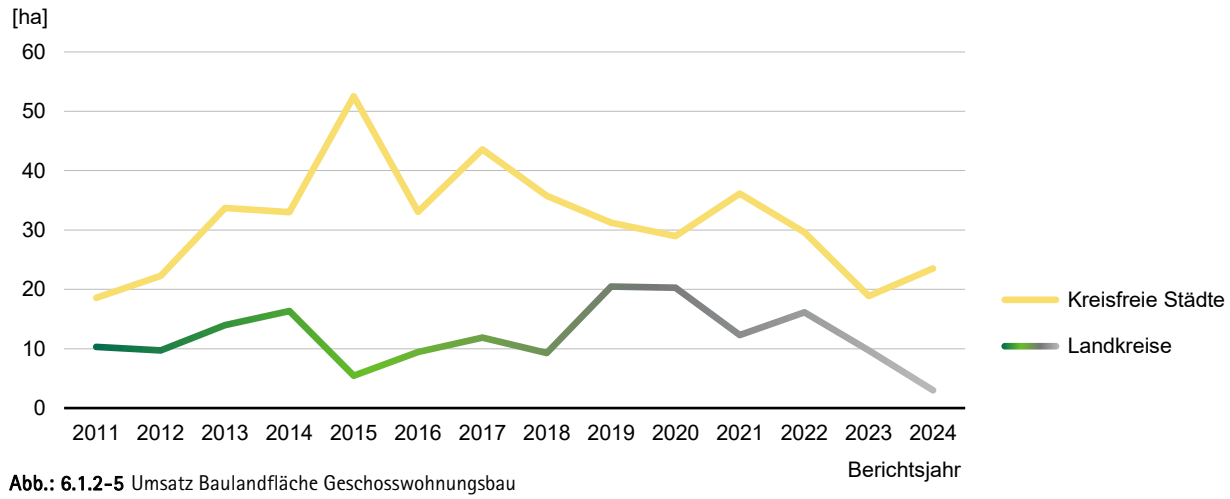


Abb.: 6.1.2-5 Umsatz Baulandfläche Geschosswohnungsbau

6.1.3 Bauflächen für gewerbliche und geschäftliche Nutzung

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke 2024 für Gewerbe	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	16	0 %
	Dresden	19	58 %
	Leipzig	12	-20 %
Landkreis	Bautzen	21	-13 %
	Erzgebirgskreis	3	-40 %
	Görlitz	15	0 %
	Leipzig	19	-37 %
	Meißen	9	13 %
	Mittelsachsen	38	-27 %
	Nordsachsen	10	-58 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	15	150 %
	Vogtlandkreis	13	-32 %
	Zwickau	12	50 %
Freistaat	**Sachsen**	**202**	**-14 %**

Tab.: 6.1.3-1 Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke für Gewerbe 2024 und Vorjahresvergleich

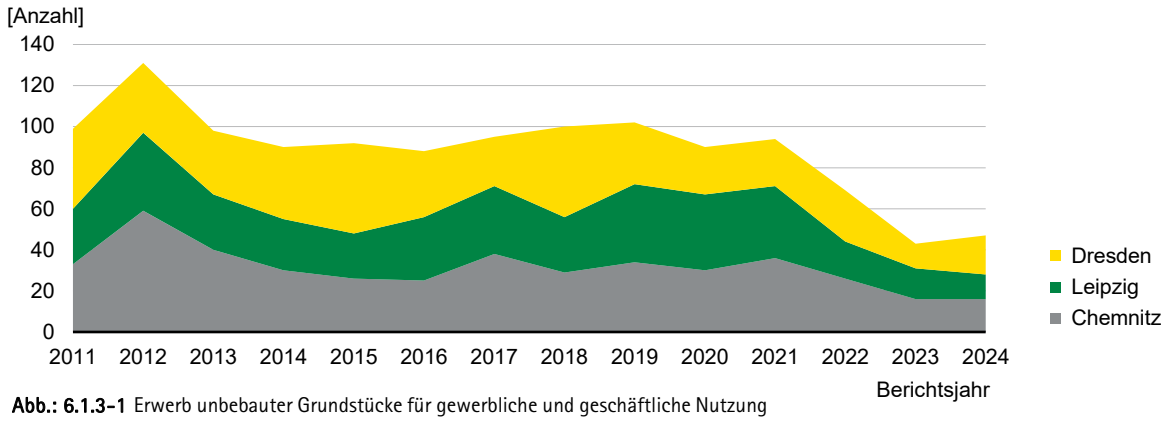


Abb.: 6.1.3-1 Erwerb unbebauter Grundstücke für gewerbliche und geschäftliche Nutzung in Kreisfreien Städten

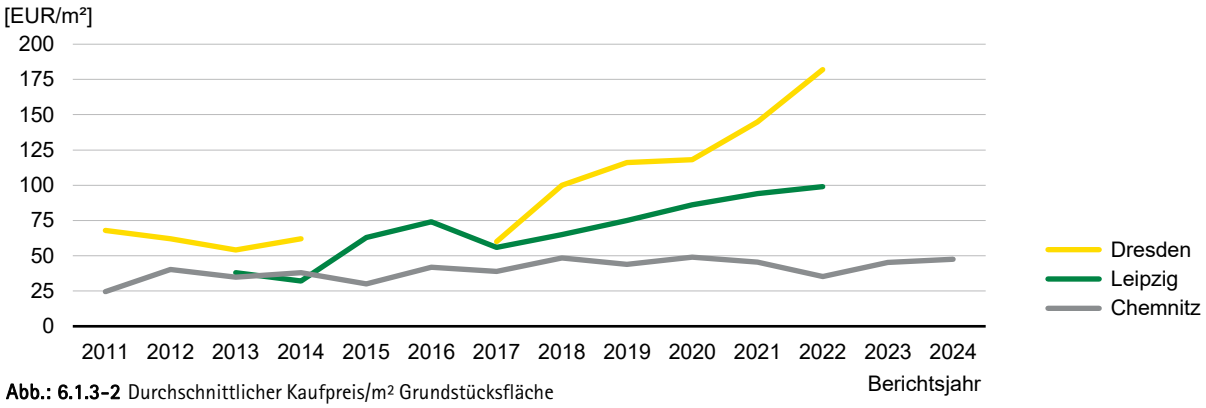


Abb.: 6.1.3-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für klassisches Gewerbe in Kreisfreien Städten

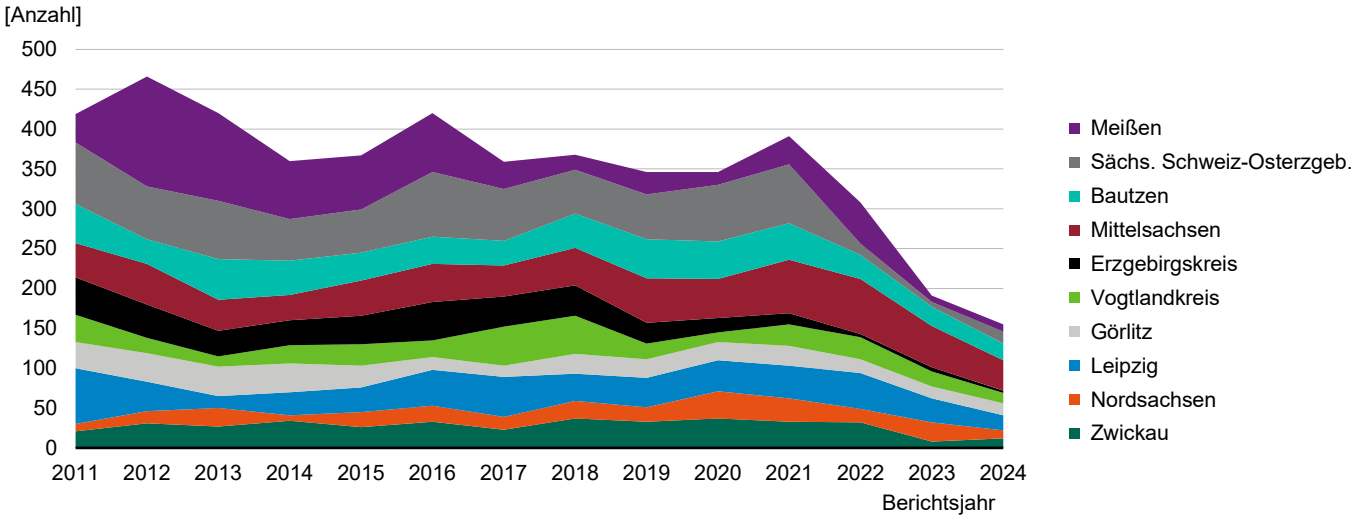


Abb.: 6.1.3-3 Erwerb unbebauter Grundstücke für gewerbliche und geschäftliche Nutzung in Landkreisen

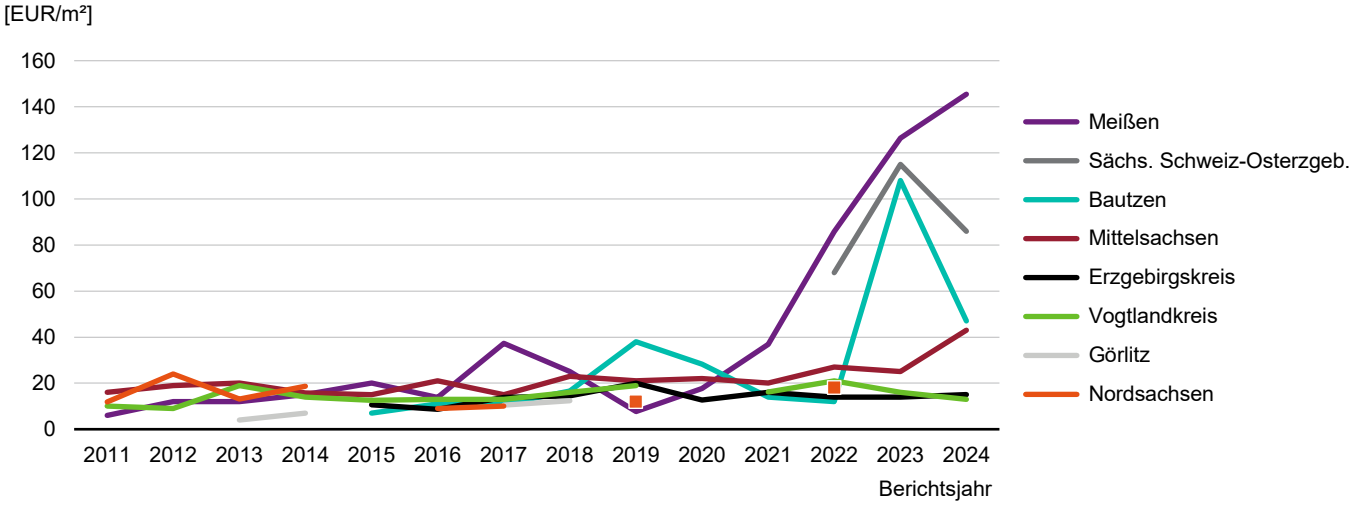


Abb.: 6.1.3-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für klassisches Gewerbe in Landkreisen

Dargestellt sind hier vor allem immissionsarme Produktionsstätten und Dienstleister, wie Werkstätten und Tankstellen.

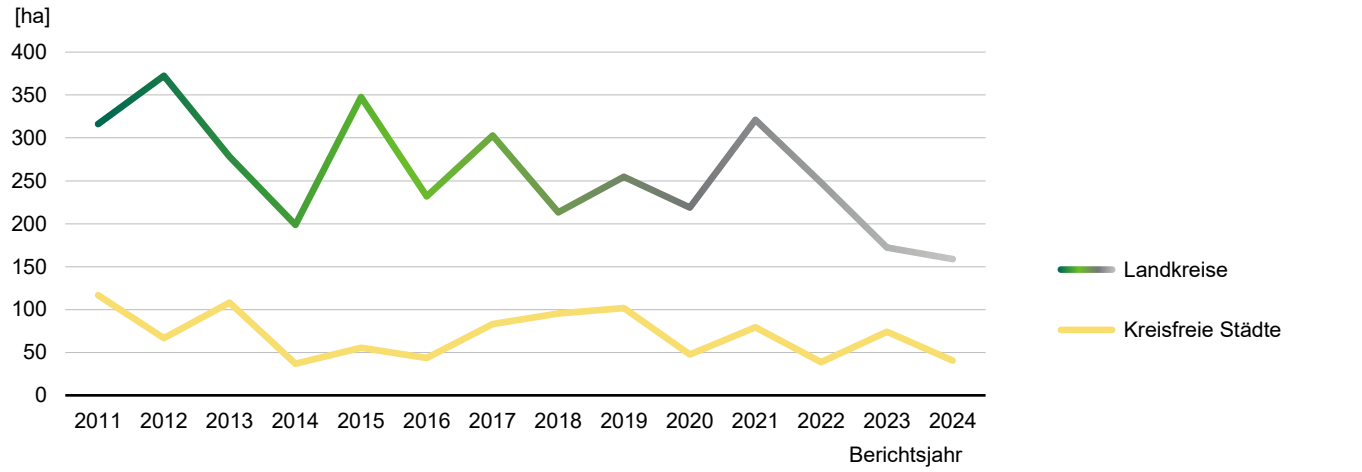


Abb.: 6.1.3-5 Flächenumsatz Baulandfläche für gewerbliche und geschäftliche Nutzung

6.1.4 Gesamtübersicht unbebaute Grundstücke

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke 2024	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	107	-24 %
	Dresden	127	32 %
	Leipzig	184	0 %
Landkreis	Bautzen	202	34 %
	Erzgebirgskreis	627	-9 %
	Görlitz	121	1 %
	Leipzig	270	-3 %
	Meißen	224	2 %
	Mittelsachsen	306	-28 %
	Nordsachsen	126	-48 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	87	-67 %
	Vogtlandkreis	362	132 %
	Zwickau	441	21 %
Freistaat	**Sachsen**	**3.184**	**-4 %**

Tab.: 6.1.4-1 Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke 2024 und Vorjahresvergleich

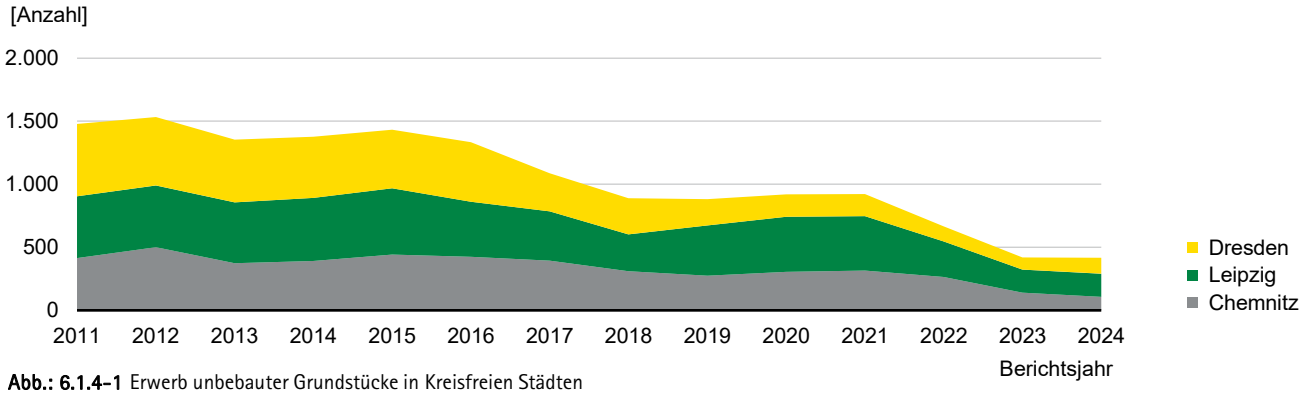


Abb.: 6.1.4-1 Erwerb unbebauter Grundstücke in Kreisfreien Städten

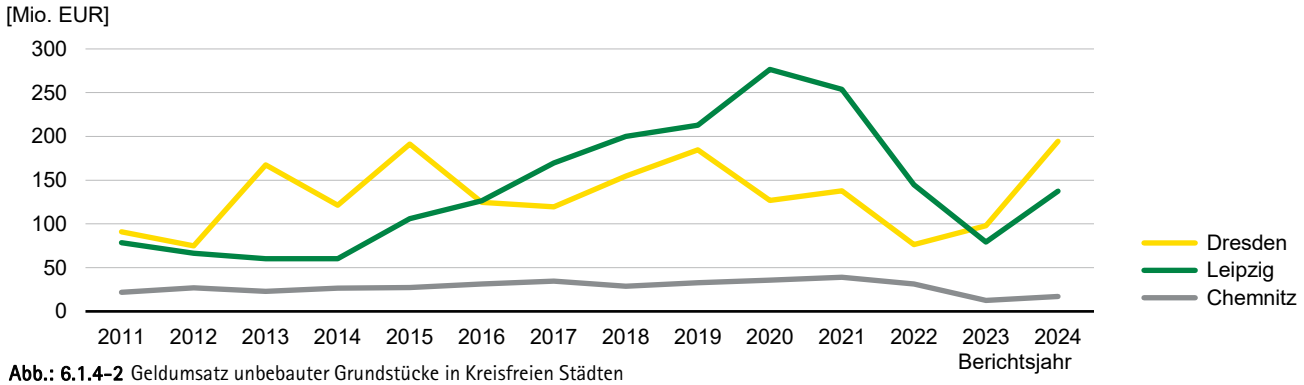


Abb.: 6.1.4-2 Geldumsatz unbebauter Grundstücke in Kreisfreien Städten

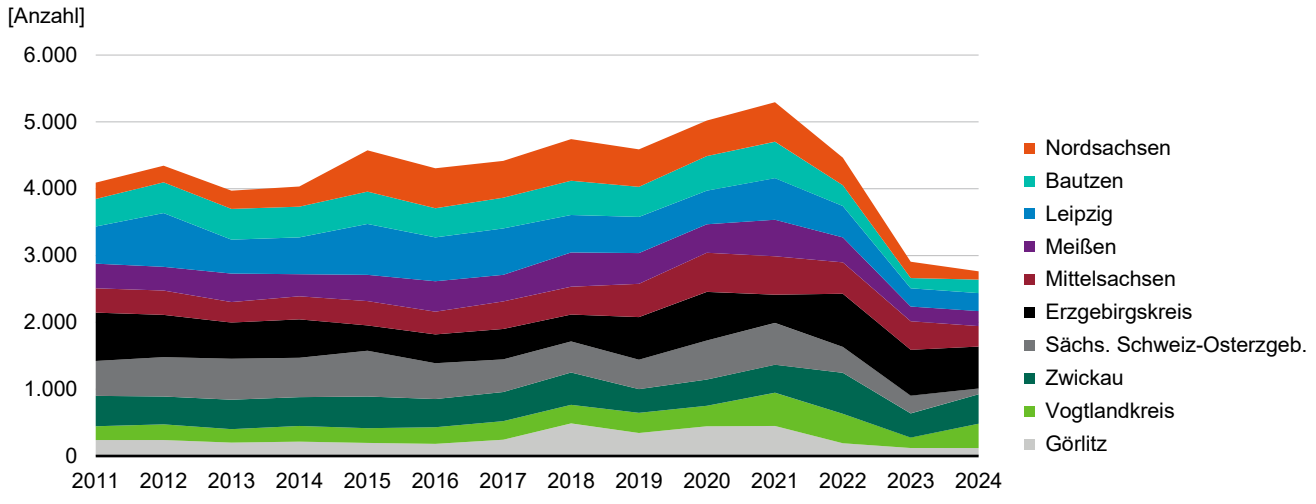


Abb.: 6.1.4-3 Erwerb unbebauter Grundstücke in Landkreisen

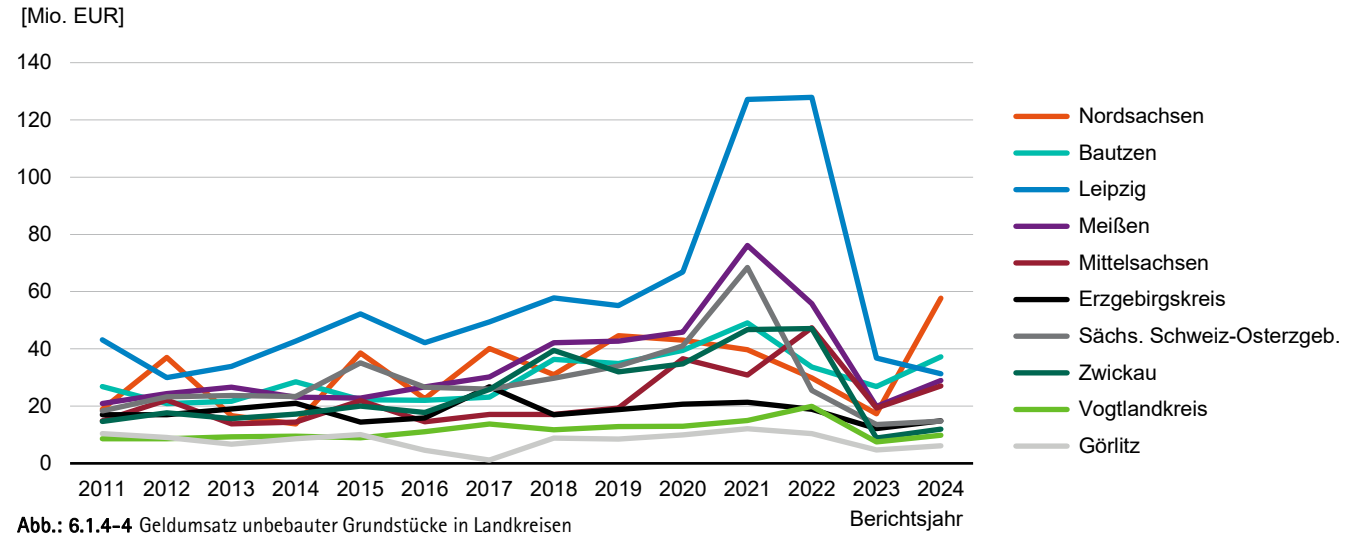


Abb.: 6.1.4-4 Geldumsatz unbebauter Grundstücke in Landkreisen

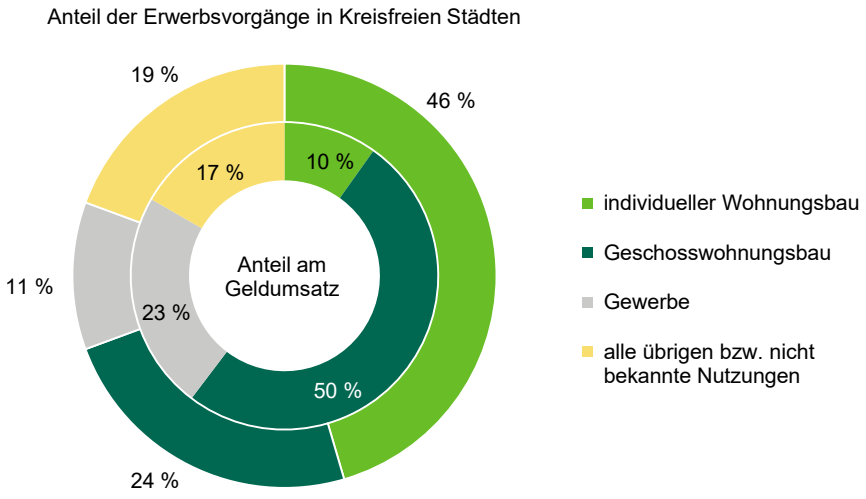


Abb.: 6.1.4-5 Geplante Nutzungsarten von im Jahr 2024 erworbenen unbebauten Flächen in Kreisfreien Städten

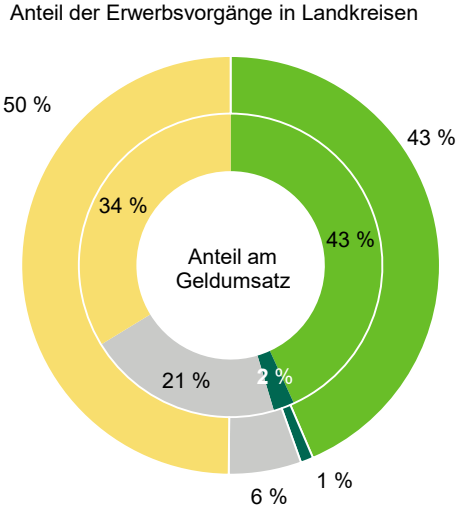


Abb.: 6.1.4-6 Geplante Nutzungsarten von im Jahr 2024 erworbenen unbebauten Flächen in Landkreisen

6.2 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

6.2.1 Ackerland

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Ackerland 2024	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	4	-64 %
	Dresden	29	107 %
	Leipzig	24	60 %
Landkreis	Bautzen	208	-8 %
	Erzgebirgskreis	71	61 %
	Görlitz	177	-19 %
	Leipzig	124	-30 %
	Meißen	188	-1 %
	Mittelsachsen	176	-19 %
	Nordsachsen	217	-17 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	100	18 %
	Vogtlandkreis	98	29 %
	Zwickau	78	18 %
Freistaat	**Sachsen**	**1.494**	**-7 %**

Tab.: 6.2.1-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Ackerland 2024 und Vorjahresvergleich

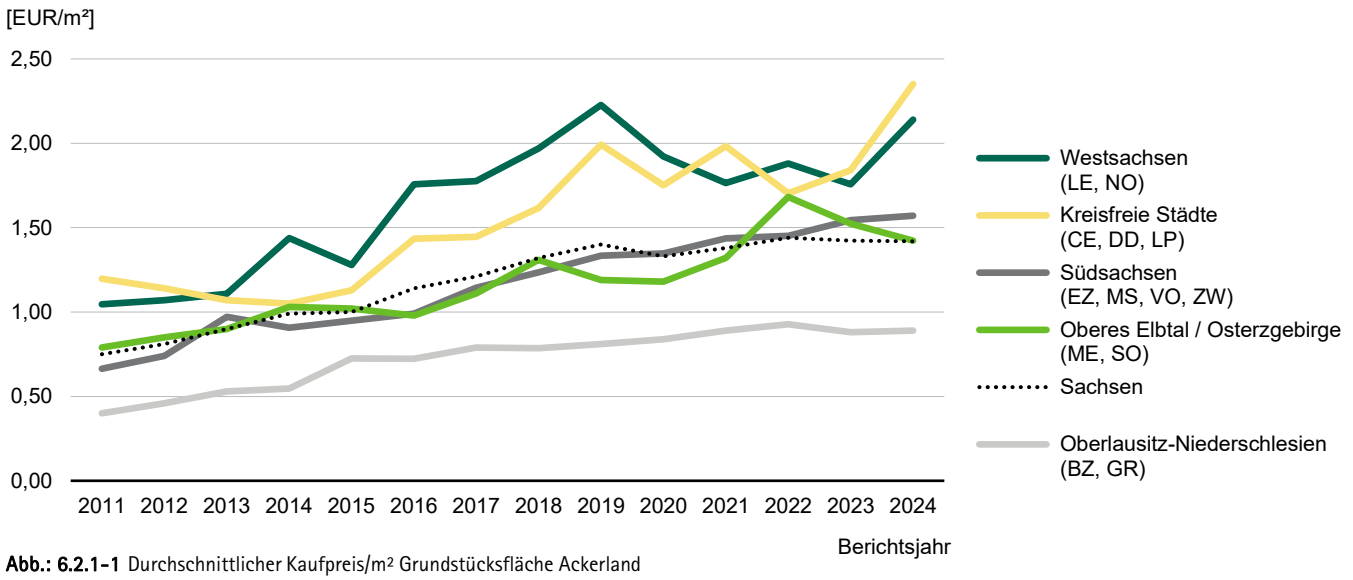


Abb.: 6.2.1-1 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche Ackerland

Die von den Gutachterausschüssen ausgewerteten Kaufverträge sind nicht uneingeschränkt vergleichbar, da auch Mischpreise mit unterschiedlichen Nutzungsarten bzw. Bodenqualitäten in der Datenmenge enthalten sind. Die im Bericht dargestellten Werte zeigen Tendenzen. Sie eignen sich nicht für konkrete Wertermittlungen. Nachfragen zu angepassten Werten und Vergleichskaufpreisen können jeweils bei den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen gestellt werden.

6.2.2 Grünland

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Grünland 2024	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	1	-75 %
	Dresden	23	5 %
	Leipzig	3	0 %
Landkreis	Bautzen	44	-28 %
	Erzgebirgskreis	119	70 %
	Görlitz	83	-14 %
	Leipzig	36	-36 %
	Meißen	62	-16 %
	Mittelsachsen	53	-31 %
	Nordsachsen	96	-14 %
	Sächs. Schweiz - Osterzgebirge	29	-67 %
	Vogtlandkreis	85	-17 %
	Zwickau	44	63 %
Freistaat	**Sachsen**	**678**	**-14 %**

Tab.: 6.2.2-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Grünland 2024 und Vorjahresvergleich

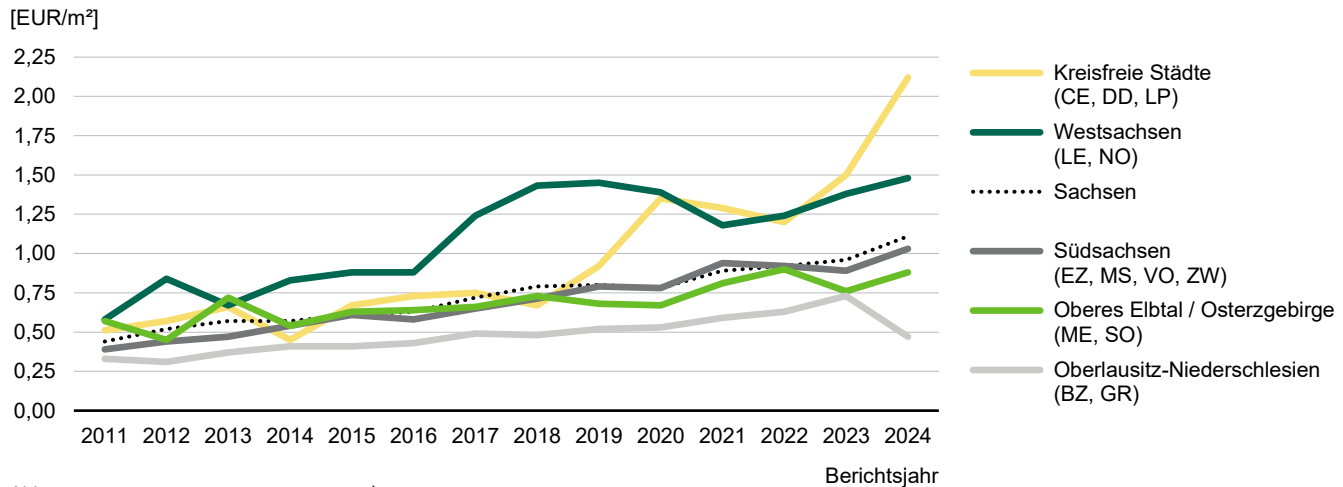


Abb.: 6.2.2-1 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche Grünland

Die im vorliegenden Bericht dargestellten Diagramme werden auf Basis der von den jeweiligen Gutachterausschüssen mitgeteilten aggregierten, durchschnittlichen Kaufpreise je Quadratmeter erzeugt. Der Datenumfang für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, insbesondere in städtischen Gebieten, ist mitunter gering. Dies führt zu einer verminderten Aussagekraft der Durchschnittswerte, da die Vergleichbarkeit der Grundstücke aufgrund von Faktoren wie Lage und Größe eingeschränkt ist.

Die Daten zeigen lediglich Tendenzen und sind nicht für spezielle Wertermittlungen geeignet. Für detaillierte Informationen sind die Angaben der örtlichen Gutachterausschüsse heranzuziehen.

6.2.3 Waldflächen

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Wald 2024	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	9	200 %
	Dresden	14	27 %
	Leipzig	4	0 %
Landkreis	Bautzen	143	-4 %
	Erzgebirgskreis	87	85 %
	Görlitz	103	-18 %
	Leipzig	38	27 %
	Meißen	63	15 %
	Mittelsachsen	64	-3 %
	Nordsachsen	76	-3 %
	Sächs. Schweiz - Osterzgebirge	56	37 %
	Vogtlandkreis	74	-3 %
	Zwickau	19	6 %
Freistaat	**Sachsen**	**750**	**7 %**

Tab.: 6.2.3-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Wald 2024 und Vorjahresvergleich

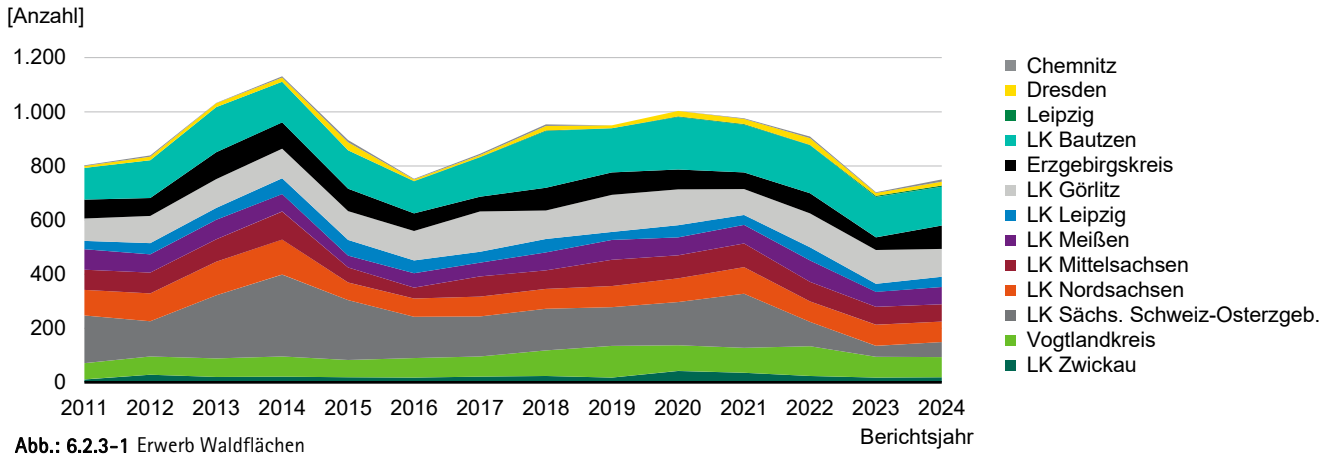


Abb.: 6.2.3-1 Erwerb Waldflächen

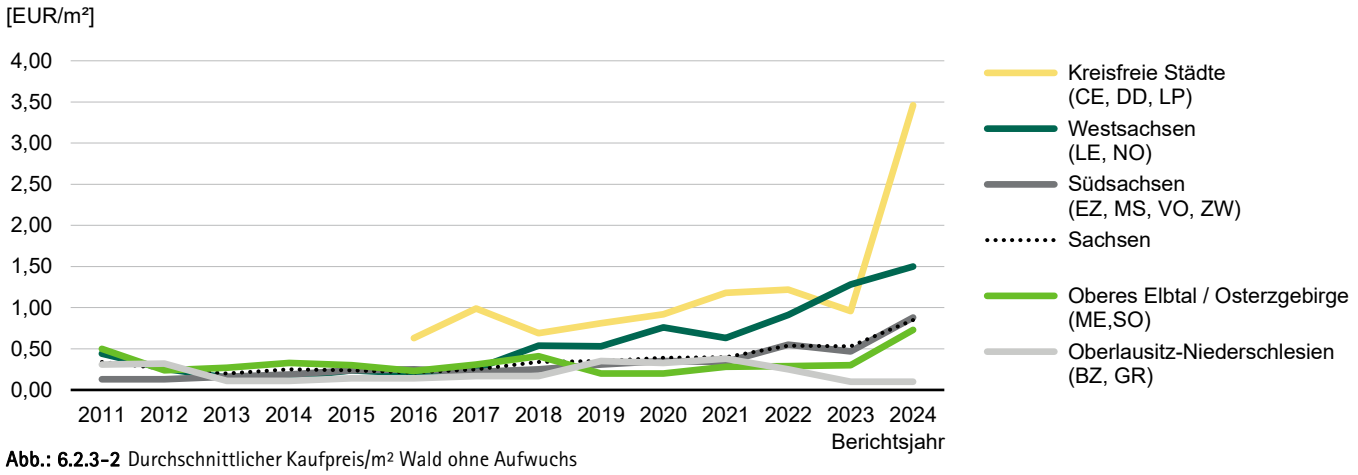


Abb.: 6.2.3-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wald ohne Aufwuchs

6.2.4 Gesamtübersicht land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen 2024	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	14	-22 %
	Dresden	69	-51 %
	Leipzig	34	26 %
Landkreis	Bautzen	646	-5 %
	Erzgebirgskreis	290	68 %
	Görlitz	367	-17 %
	Leipzig	251	-25 %
	Meißen	344	1 %
	Mittelsachsen	785	-23 %
	Nordsachsen	464	-16 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	237	-1 %
	Vogtlandkreis	377	12 %
	Zwickau	208	17 %
Freistaat	**Sachsen**	**4.086**	**-9 %**

Tab.: 6.2.4-1 Anzahl Erwerbsvorgänge land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen 2024 und Vorjahresvergleich

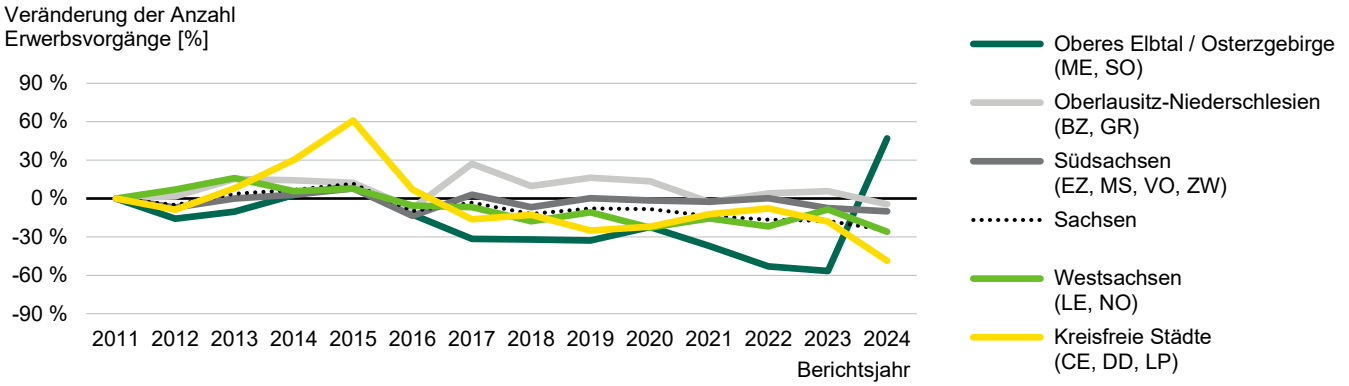


Abb.: 6.2.4-1 Prozentuale Veränderung der Erwerbsvorgangsanzahl für Flächen der Land- und Forstwirtschaft im Vergleich zu 2011

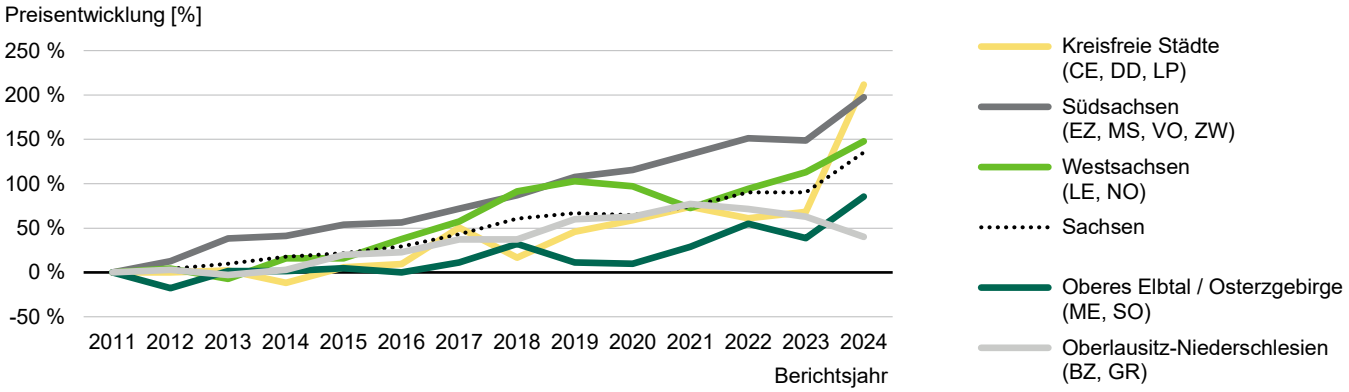


Abb.: 6.2.4-2 Prozentuale Veränderung Kaufpreis/m² für Flächen der Land- und Forstwirtschaft im Vergleich zu 2011 (arithmetisches Mittel der Nutzungsarten Acker, Grünland, Wald)

6.3 Sonstige Flächen

6.3.1 Bodenrichtwerte für Gartenland und Kleingärten gemäß BKleingG in Chemnitz und Leipzig 2025

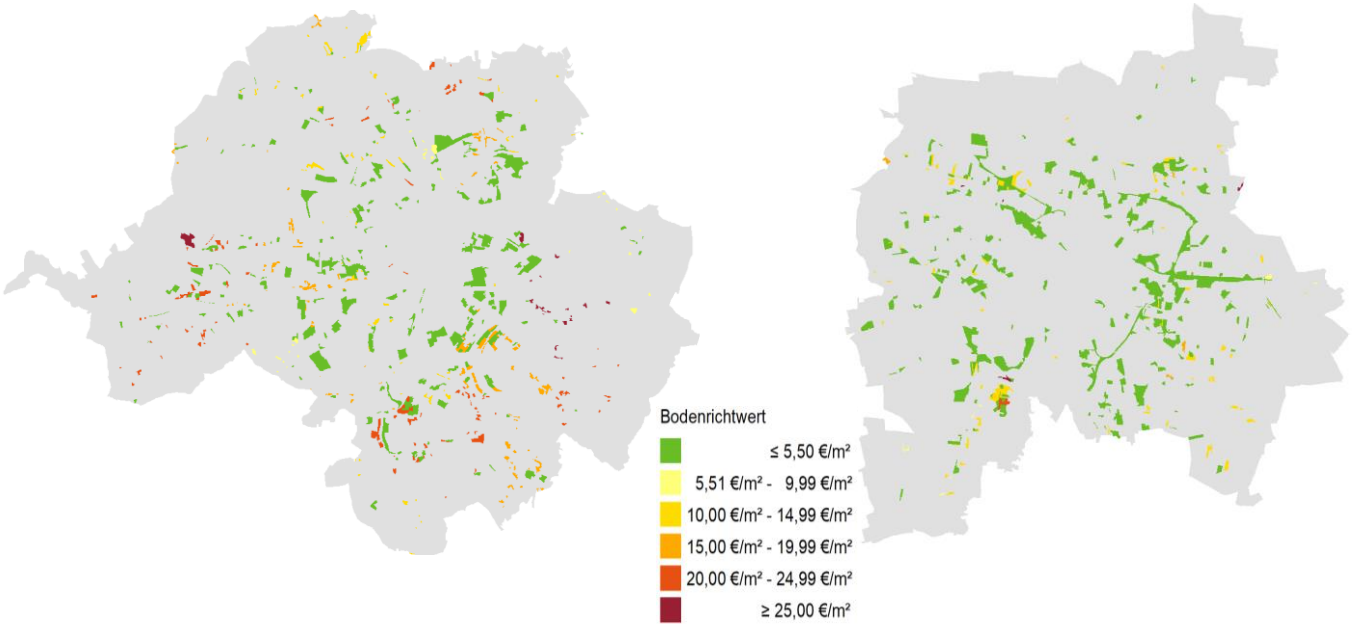


Abb.: 6.3.1-1 Bodenrichtwerte für Gartenland und Kleingärten gemäß BKleingG (Stichtag 01.01.2025) in Chemnitz und Leipzig

Der grün gekennzeichnete Bereich zeigt die Bodenrichtwerte für Kleingärten gemäß BKleingG. Die Bodenrichtwerte für Freizeitgärten (mit zwei Ausnahmen) werden mithilfe des gelbroten Farbspektrums visualisiert. Flächendeckend ermittelte BRW zum 01.01.2025 liegen in Sachsen nur für die Kreisfreien Städte Chemnitz und Leipzig vor (siehe Glossar).

6.3.2 Gesamtübersicht Sonstige Flächen

Die Kategorie "Sonstige Flächen" umfasst alle sonstigen unbebauten Grundstücke, die keiner der Kategorien "Unbebaute Grundstücke" (Baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland) oder "Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke" zugeordnet werden können. Dazu zählen z. B. Kleingärten, Camping- und Sportflächen, Abbau- sowie Lagerflächen.

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Sonstige Flächen 2024	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	57	-8 %
	Dresden	260	106 %
	Leipzig	49	0 %
Landkreis	Bautzen	526	-21 %
	Erzgebirgskreis	12	-90 %
	Görlitz	362	-14 %
	Leipzig	265	-23 %
	Meißen	208	-23 %
	Mittelsachsen	67	46 %
	Nordsachsen	68	-35 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	534	170 %
	Vogtlandkreis	186	-38 %
	Zwickau	4	-98 %
Freistaat	**Sachsen**	**2.598**	**-12 %**

Tab.: 6.3.2-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Sonstige Flächen 2024 und Vorjahresvergleich

6.4 Bebaute Grundstücke

6.4.1 Durchschnittliche Wohnflächenpreise

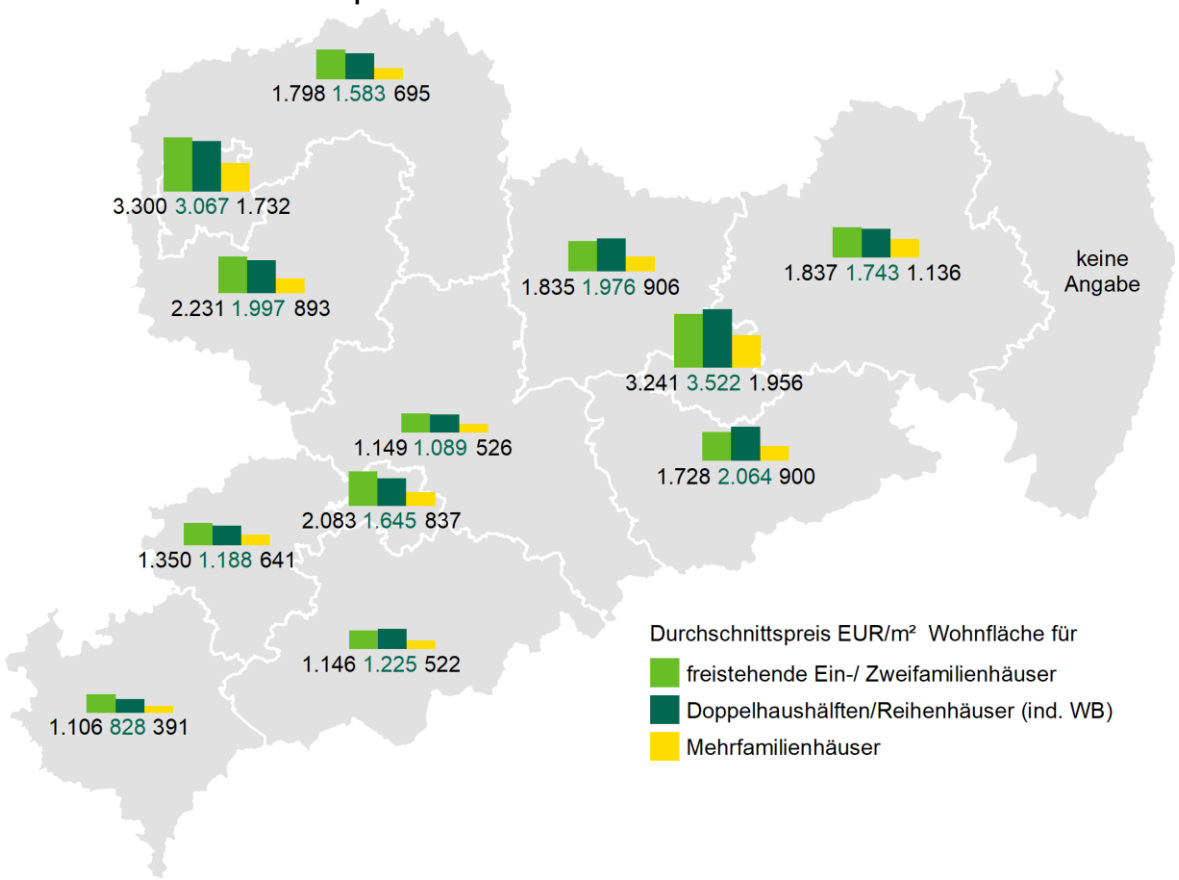


Abb.: 6.4.1-1 Durchschnittspreise 2024 je m² Wohnfläche für individuellen Wohnungsbau (ind. WB) und Mehrfamilienhäuser

6.4.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge EFH / ZFH 2024	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	137	7 %
	Dresden	274	19 %
	Leipzig	186	5 %
Landkreis	Bautzen	651	10 %
	Erzgebirgskreis	567	-1 %
	Görlitz	564	3 %
	Leipzig	583	11 %
	Meißen	462	25 %
	Mittelsachsen	450	-23 %
	Nordsachsen	406	16 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	398	18 %
	Vogtlandkreis	368	10 %
	Zwickau	484	26 %
Freistaat	**Sachsen**	**5.530**	**8 %**

Tab.: 6.4.2-1 Anzahl Erwerbsvorgänge freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2024 und Vorjahresvergleich

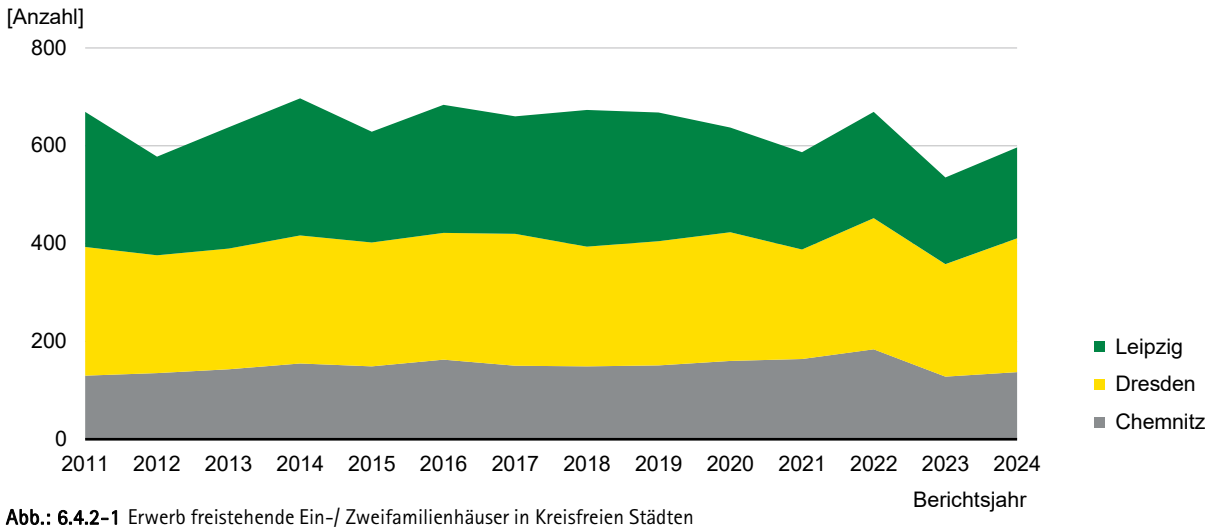


Abb.: 6.4.2-1 Erwerb freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser in Kreisfreien Städten

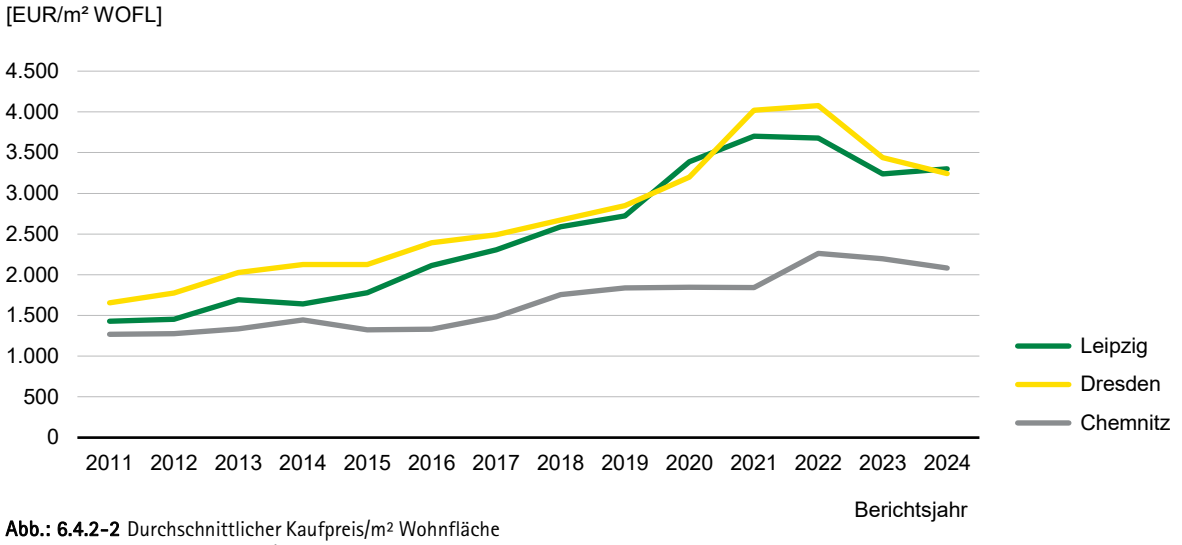


Abb.: 6.4.2-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche
freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser in Kreisfreien Städten

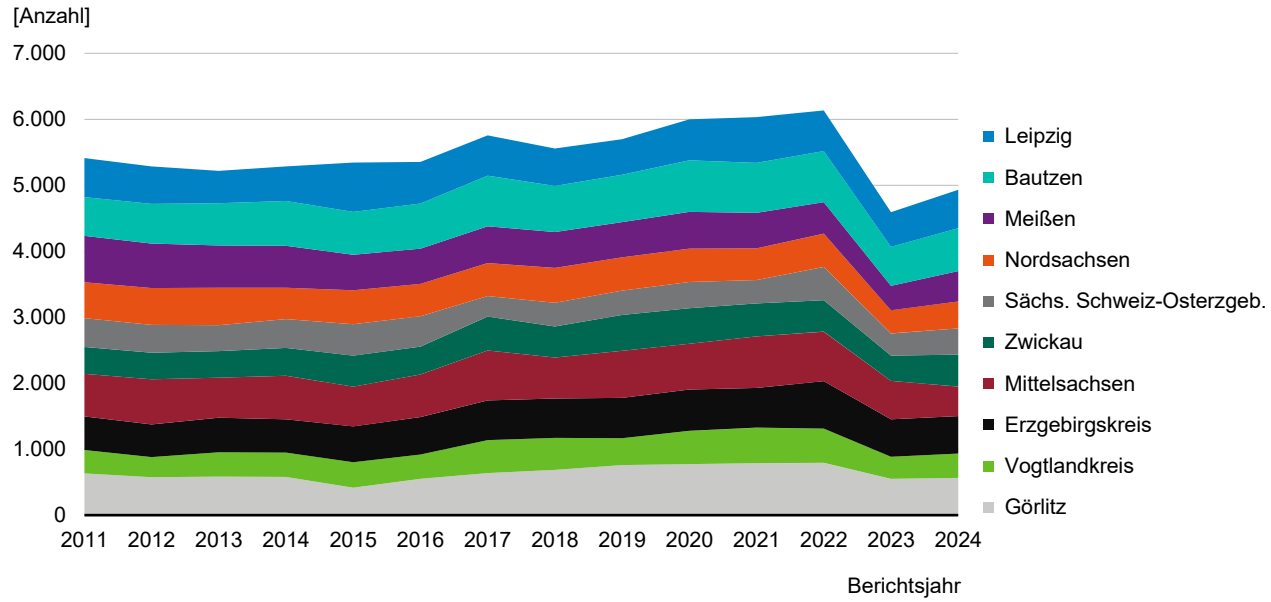


Abb.: 6.4.2-3 Erwerb freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser in Landkreisen

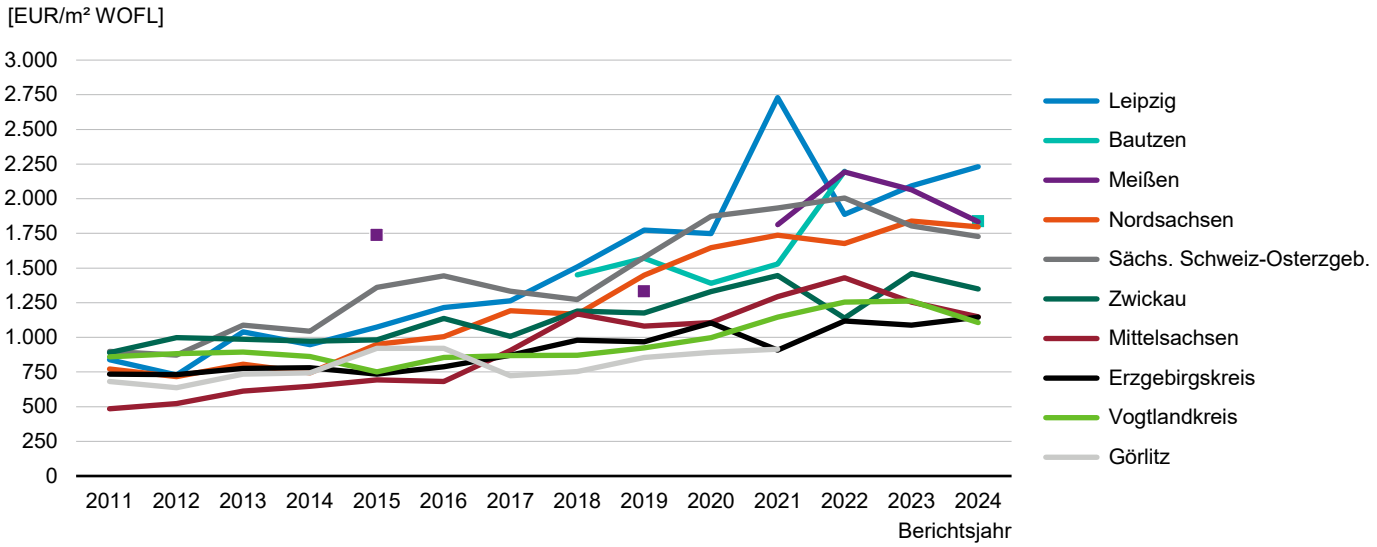


Abb.: 6.4.2-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser in Landkreisen

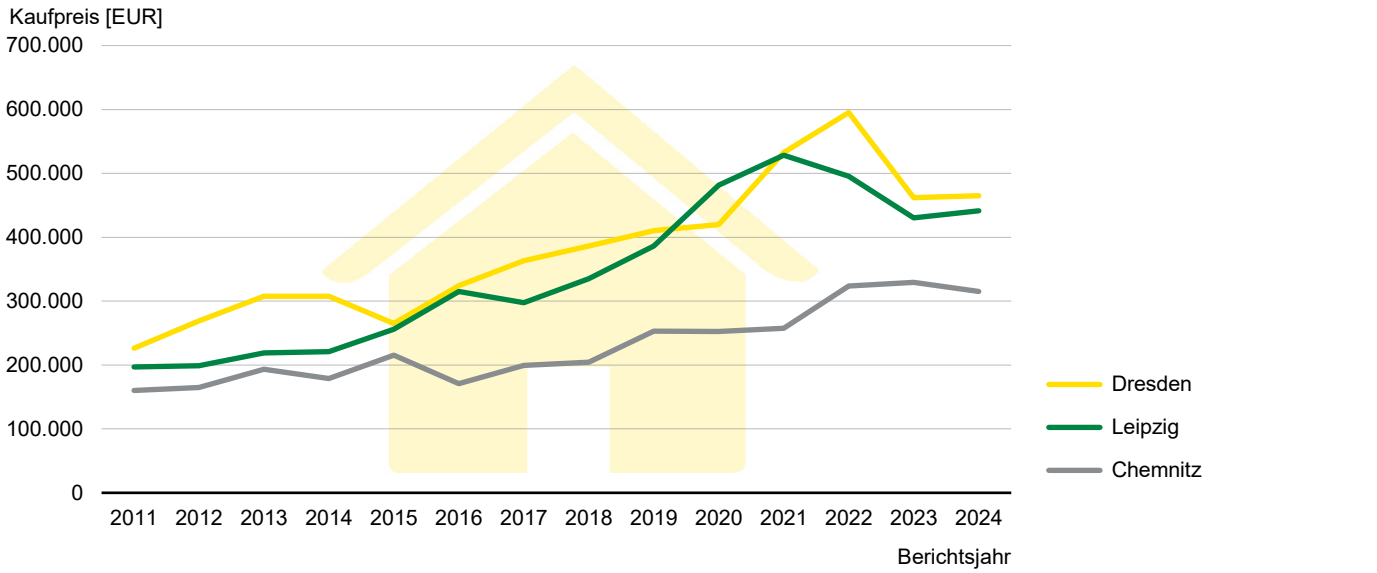


Abb.: 6.4.2-5 Durchschnittlicher Gesamtkaufpreis für freistehende Einfamilienhäuser in Kreisfreien Städten

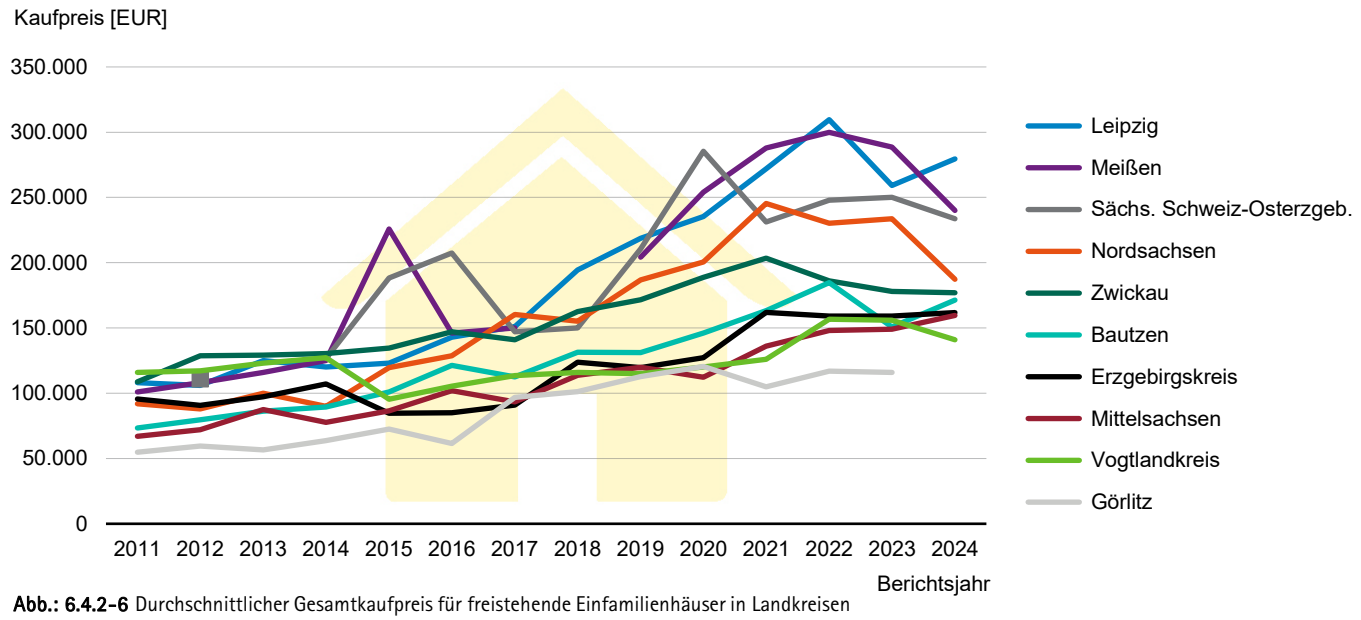


Abb.: 6.4.2-6 Durchschnittlicher Gesamtkaufpreis für freistehende Einfamilienhäuser in Landkreisen

6.4.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge RH / DHH 2024	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	74	-13 %
	Dresden	160	8 %
	Leipzig	241	24 %
Landkreis	Bautzen	153	-3 %
	Erzgebirgskreis	145	1 %
	Görlitz	111	21 %
	Leipzig	177	21 %
	Meißen	132	20 %
	Mittelsachsen	174	-29 %
	Nordsachsen	153	14 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	101	12 %
	Vogtlandkreis	157	12 %
	Zwickau	269	5 %
Freistaat	**Sachsen**	**2.047**	**5 %**

Tab.: 6.4.3-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Reihenhäuser und Doppelhaushälften 2024 und Vorjahresvergleich

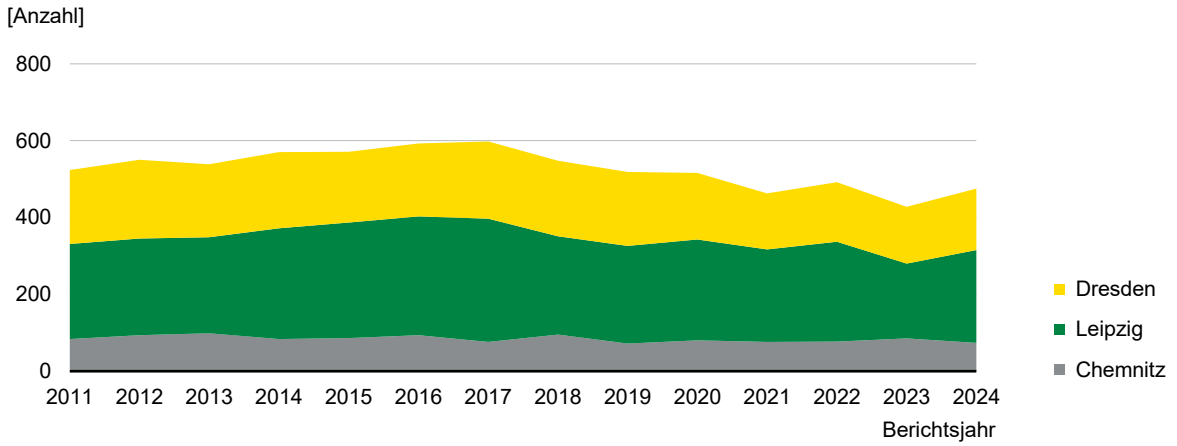


Abb.: 6.4.3-1 Erwerb Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Kreisfreien Städten

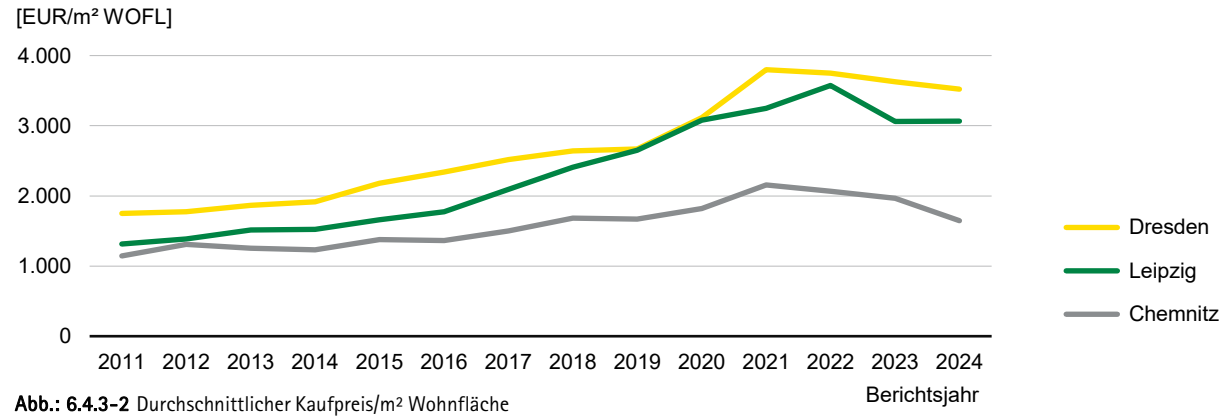


Abb.: 6.4.3-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Kreisfreien Städten

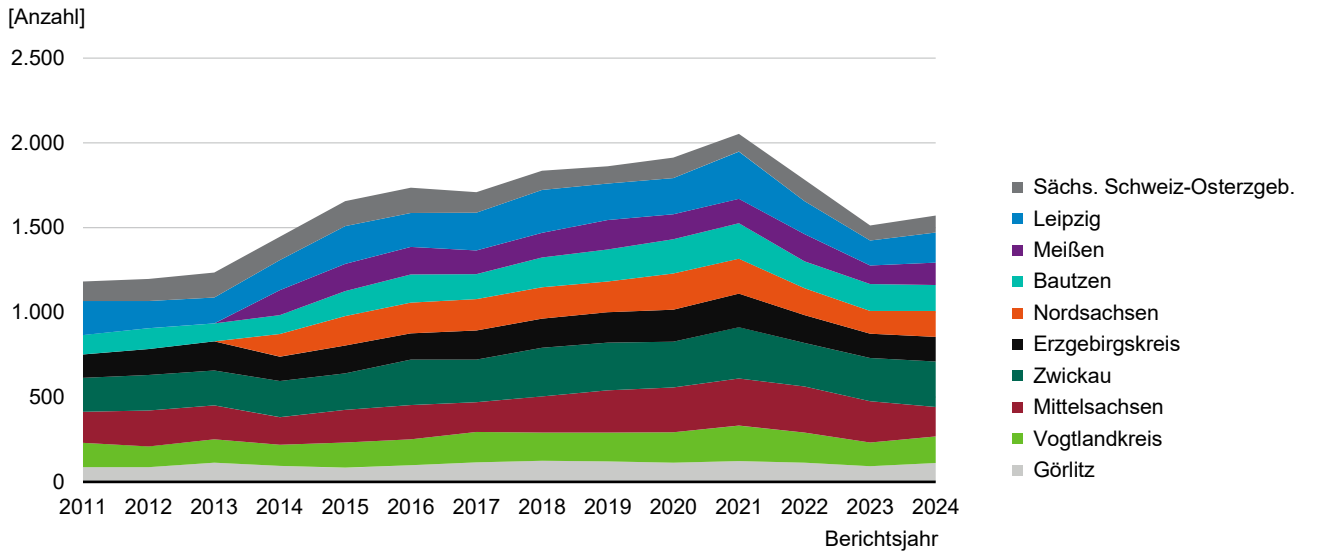


Abb.: 6.4.3-3 Erwerb Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Landkreisen

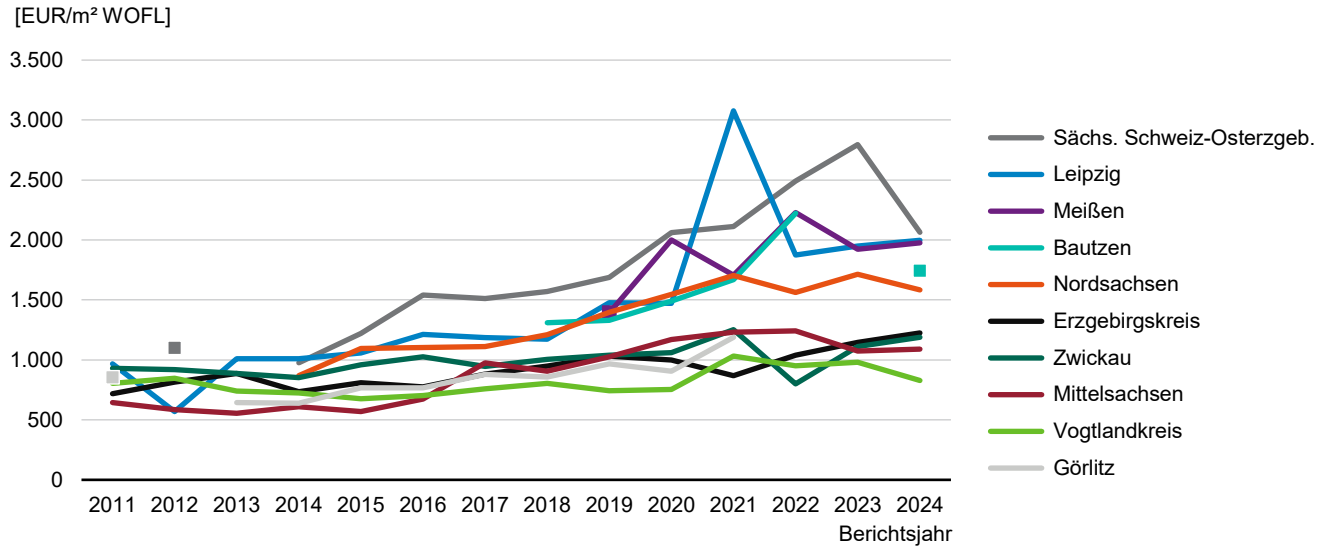


Abb.: 6.4.3-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Landkreisen

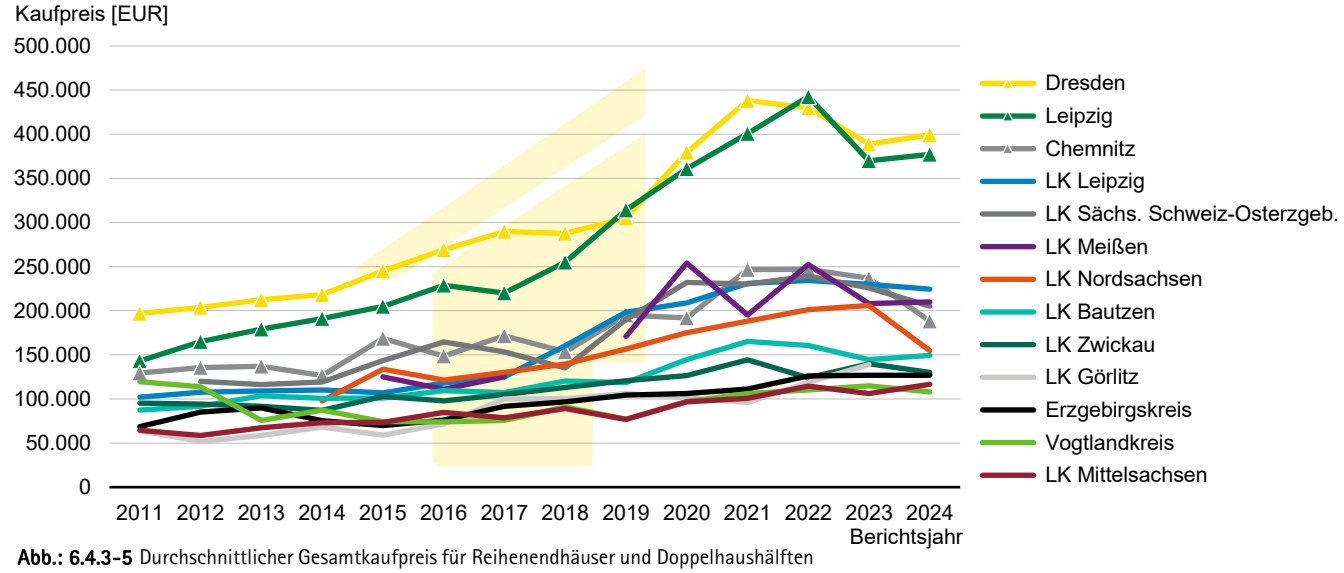


Abb.: 6.4.3-5 Durchschnittlicher Gesamtkaufpreis für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

6.4.4 Mehrfamilienhäuser

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Mehrfamilienhäuser 2024	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	93	16 %
	Dresden	181	47 %
	Leipzig	246	33 %
Landkreis	Bautzen	85	18 %
	Erzgebirgskreis	148	-5 %
	Görlitz	124	-36 %
	Leipzig	102	-2 %
	Meißen	83	9 %
	Mittelsachsen	128	-2 %
	Nordsachsen	89	112 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	101	20 %
	Vogtlandkreis	162	16 %
	Zwickau	204	10 %
Freistaat	**Sachsen**	**1.746**	**11 %**

Tab.: 6.4.4-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Mehrfamilienhäuser 2024 und Vorjahresvergleich

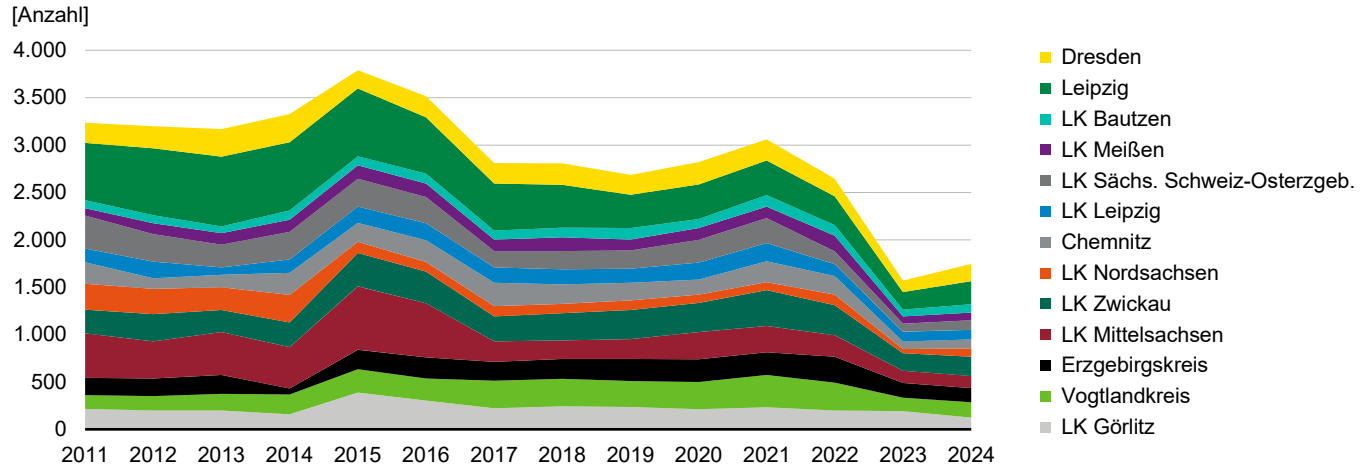


Abb.: 6.4.4-1 Erwerb Mehrfamilienhäuser

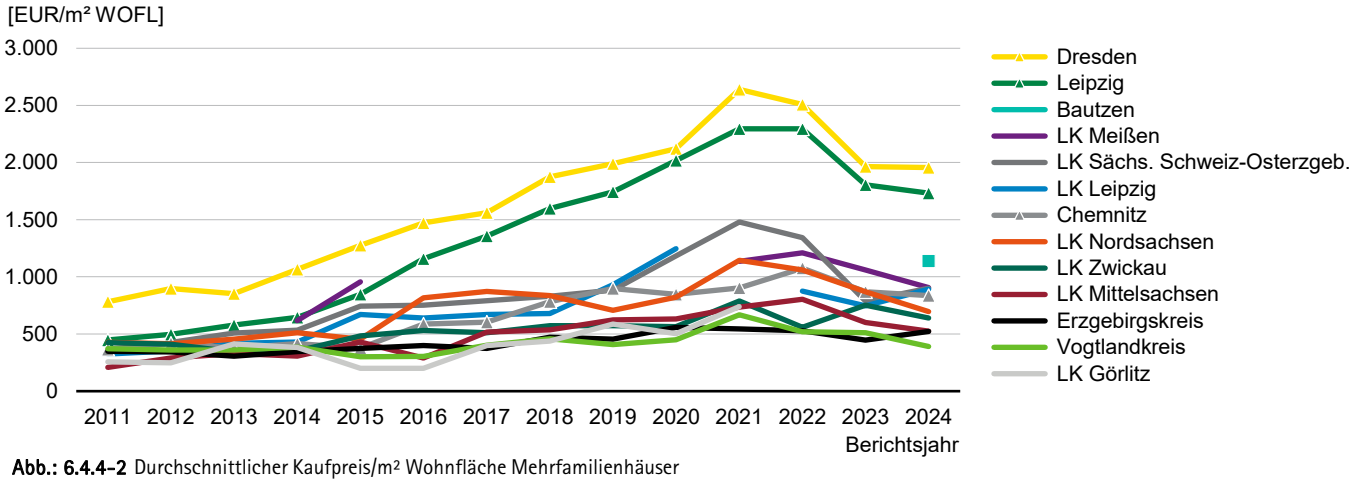


Abb.: 6.4.4-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche Mehrfamilienhäuser

6.4.5 Wohn- und Geschäftshäuser

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Wohn- und Geschäfts-häuser 2024	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	27	29 %
	Dresden	82	39 %
	Leipzig	25	4 %
Landkreis	Bautzen	49	-2 %
	Erzgebirgskreis	74	-3 %
	Görlitz	k. A.	
	Leipzig	83	19 %
	Meißen	50	16 %
	Mittelsachsen	86	30 %
	Nordsachsen	29	7 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	52	30 %
	Vogtlandkreis	81	8 %
	Zwickau	110	29 %
Freistaat	**Sachsen**	**748**	**18 %**

Tab.: 6.4.5-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Wohn- und Geschäftshäuser 2024 und Vorjahresvergleich

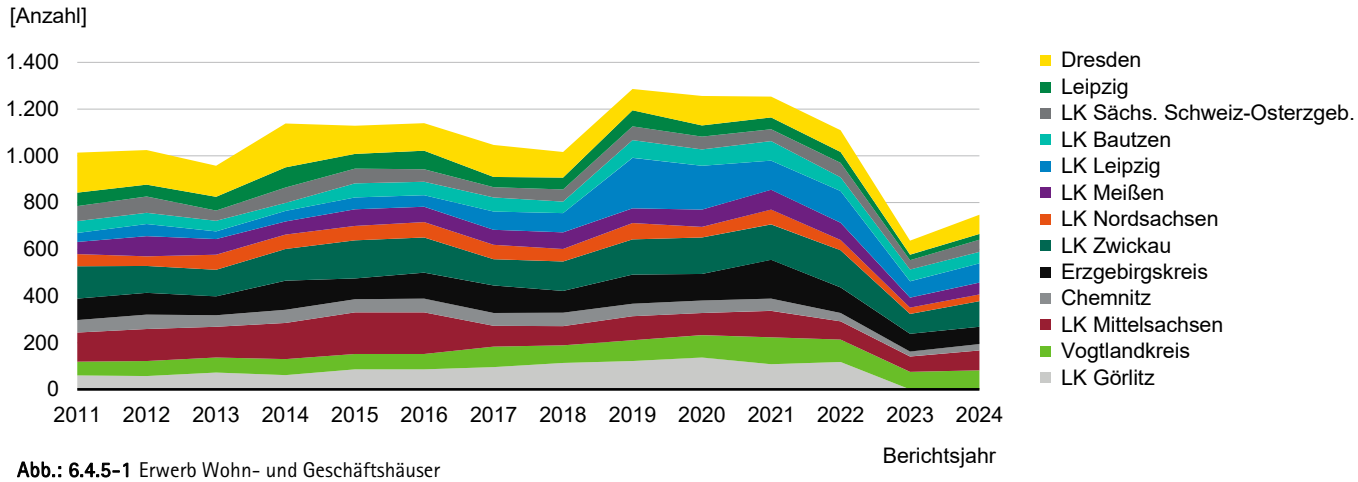


Abb.: 6.4.5-1 Erwerb Wohn- und Geschäftshäuser

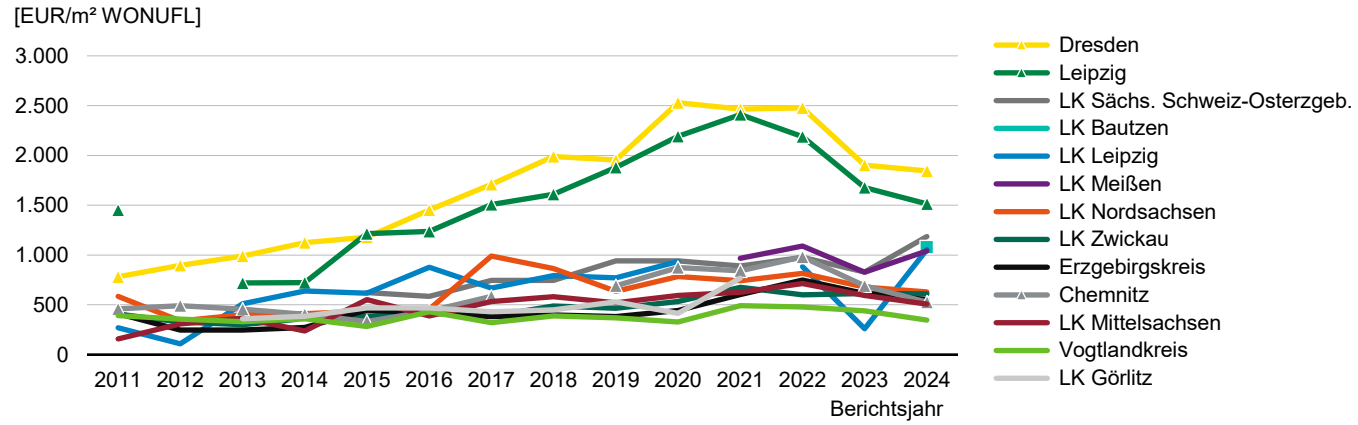


Abb.: 6.4.5-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohn- und Nutzfläche Wohn- und Geschäftshäuser

6.4.6 Büro- und Geschäftsgebäude

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Büro- und Geschäfts-gebäude 2024	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	15	15 %
	Dresden	18	38 %
	Leipzig	6	-33 %
Landkreis	Bautzen	11	0 %
	Erzgebirgskreis	4	100 %
	Görlitz	23	188 %
	Leipzig	5	25 %
	Meißen	5	67 %
	Mittelsachsen	9	-36 %
	Nordsachsen	7	133 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	7	75 %
	Vogtlandkreis	12	20 %
	Zwickau	15	36 %
Freistaat	**Sachsen**	**137**	**30 %**

Tab.: 6.4.6-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Büro- und Geschäftsgebäude 2024 und Vorjahresvergleich

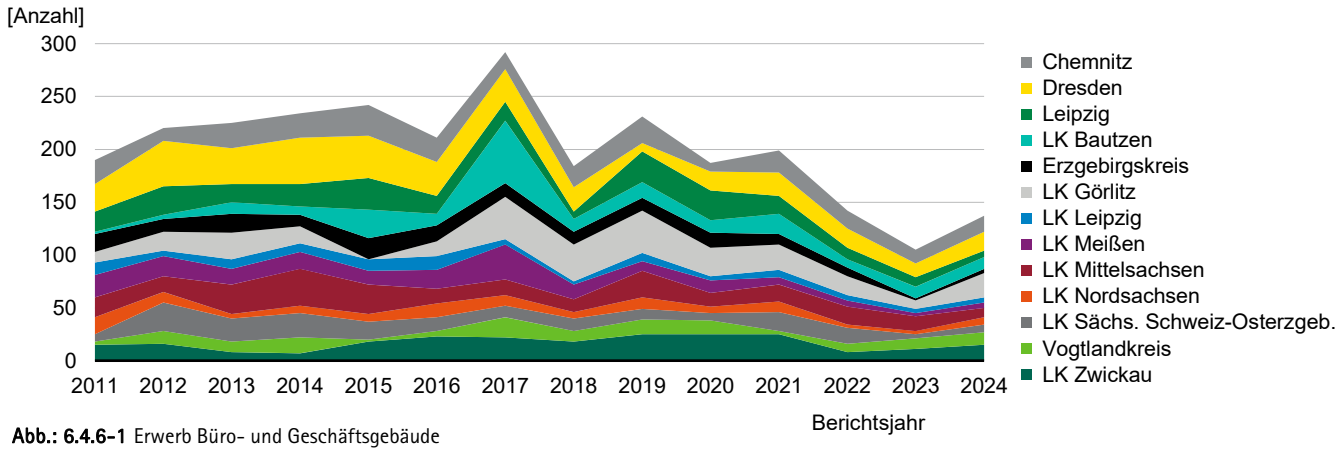


Abb.: 6.4.6-1 Erwerb Büro- und Geschäftsgebäude

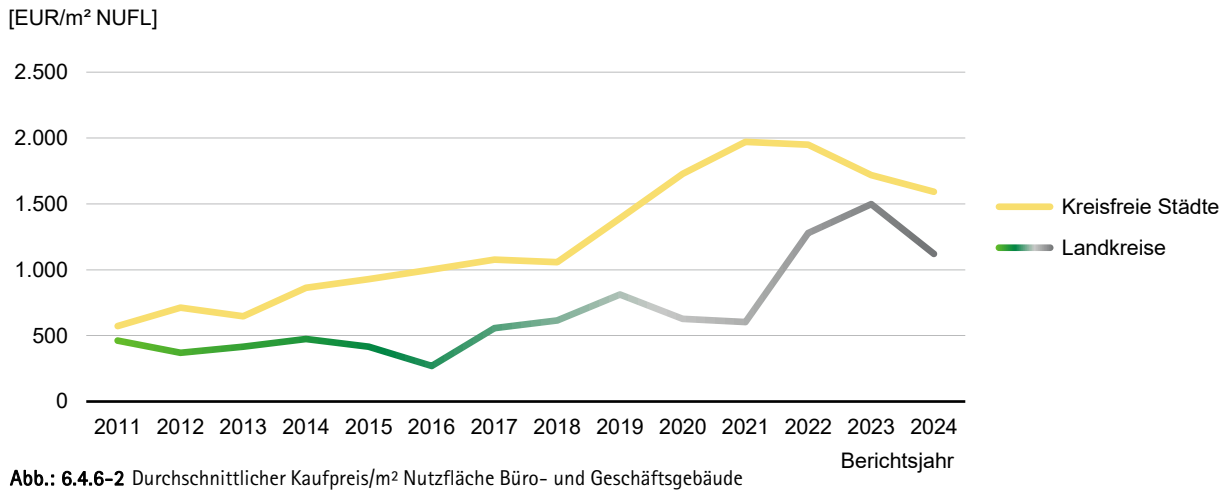


Abb.: 6.4.6-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Nutzfläche Büro- und Geschäftsgebäude

6.4.7 Gewerbegebäude

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Gewerbegebäude 2024	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	1	-67 %
	Dresden	20	-9 %
	Leipzig	49	40 %
Landkreis	Bautzen	43	23 %
	Erzgebirgskreis	59	-19 %
	Görlitz	42	-2 %
	Leipzig	43	-25 %
	Meißen	33	-11 %
	Mittelsachsen	53	-22 %
	Nordsachsen	6	-84 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	33	22 %
	Vogtlandkreis	48	45 %
	Zwickau	46	-32 %
Freistaat	**Sachsen**	**476**	**-12 %**

Tab.: 6.4.7-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Gewerbegebäude 2024 und Vorjahresvergleich

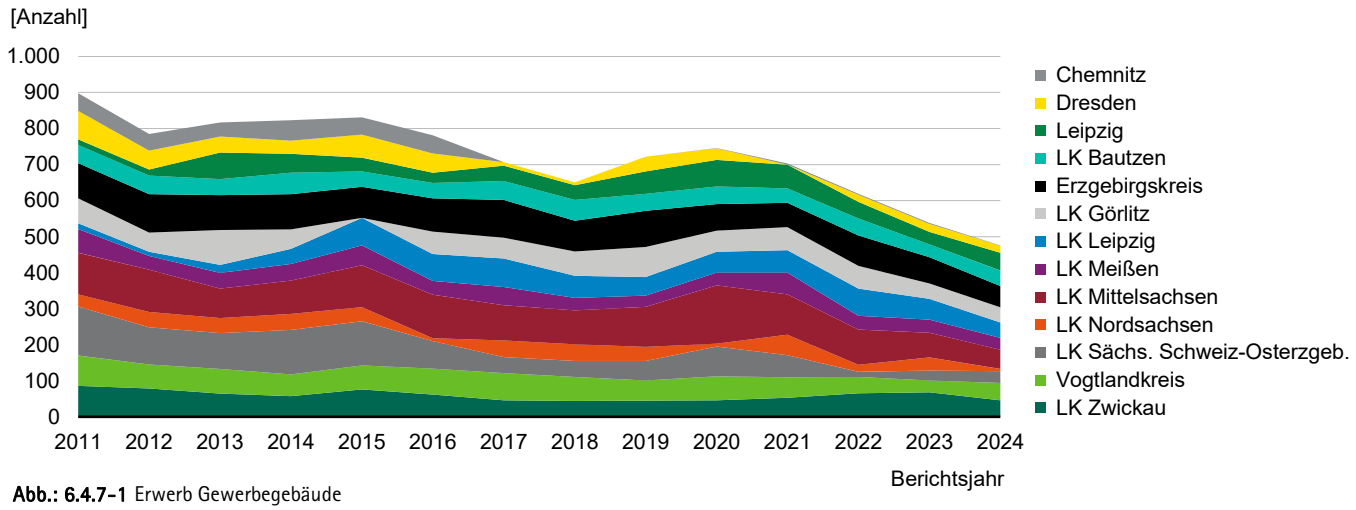


Abb.: 6.4.7-1 Erwerb Gewerbegebäude

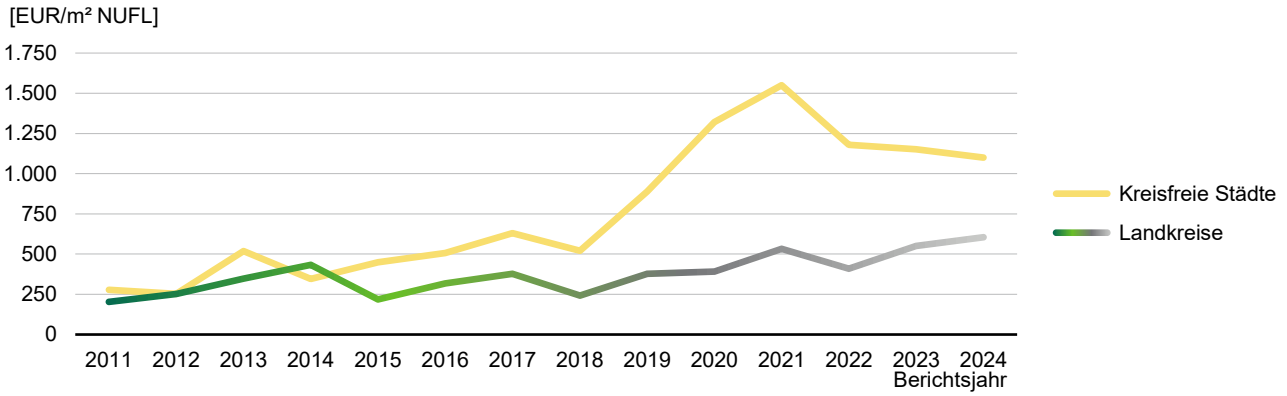


Abb.: 6.4.7-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Nutzfläche Gewerbegebäude (gewogenes Mittel)

6.4.8 Handels- und Verbrauchermärkte

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Handels- und Verbrauchermärkte 2024	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	4	-60 %
	Dresden	16	100 %
	Leipzig	0	➲
Landkreis	Bautzen	3	-67 %
	Erzgebirgskreis	6	-50 %
	Görlitz	9	125 %
	Leipzig	2	-60 %
	Meißen	9	350 %
	Mittelsachsen	9	13 %
	Nordsachsen	11	57 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	7	75 %
	Vogtlandkreis	10	25 %
	Zwickau	6	-50 %
Freistaat	**Sachsen**	**92**	**3 %**

Tab.: 6.4.8-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Handels- und Verbrauchermärkte 2024 und Vorjahresvergleich (➲ Umsatztendenz gleichbleibend, ohne Umsatz im Vorjahr)

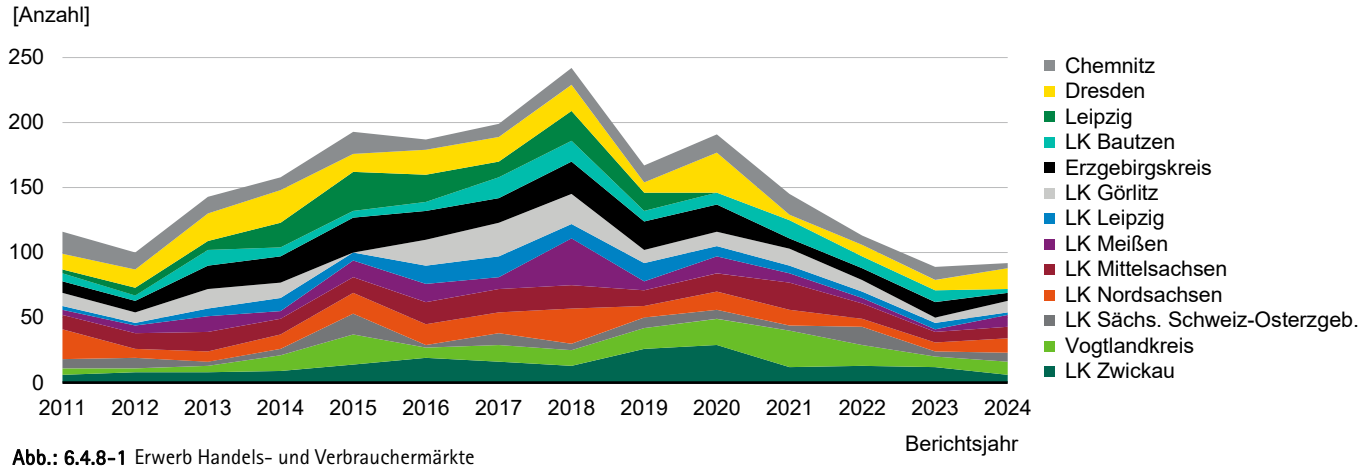


Abb.: 6.4.8-1 Erwerb Handels- und Verbrauchermärkte

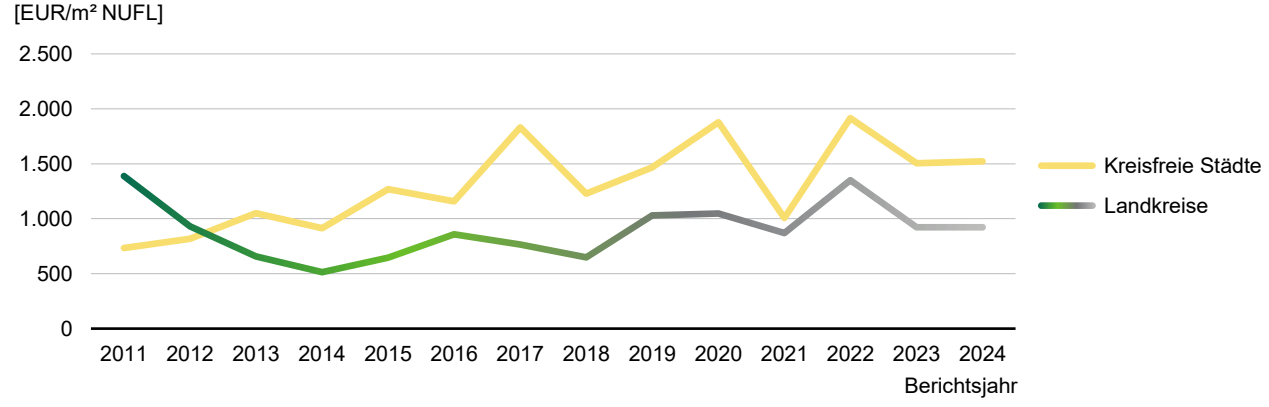


Abb.: 6.4.8-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Nutzfläche Handels- und Verbrauchermärkte (gewogenes Mittel)

6.4.9 Drei- und Vierseithöfe

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Drei- und Vierseithöfe 2024	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	5	67 %
	Dresden	1	-67 %
	Leipzig	4	-33 %
Landkreis	Bautzen	18	-33 %
	Erzgebirgskreis	27	23 %
	Görlitz	68	-27 %
	Leipzig	17	-32 %
	Meißen	26	0 %
	Mittelsachsen	128	-4 %
	Nordsachsen	10	-82 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	30	-48 %
	Vogtlandkreis	49	4 %
	Zwickau	34	-8 %
Freistaat	**Sachsen**	**417**	**-22 %**

Tab.: 6.4.9-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Drei- und Vierseithöfe 2024 und Vorjahresvergleich

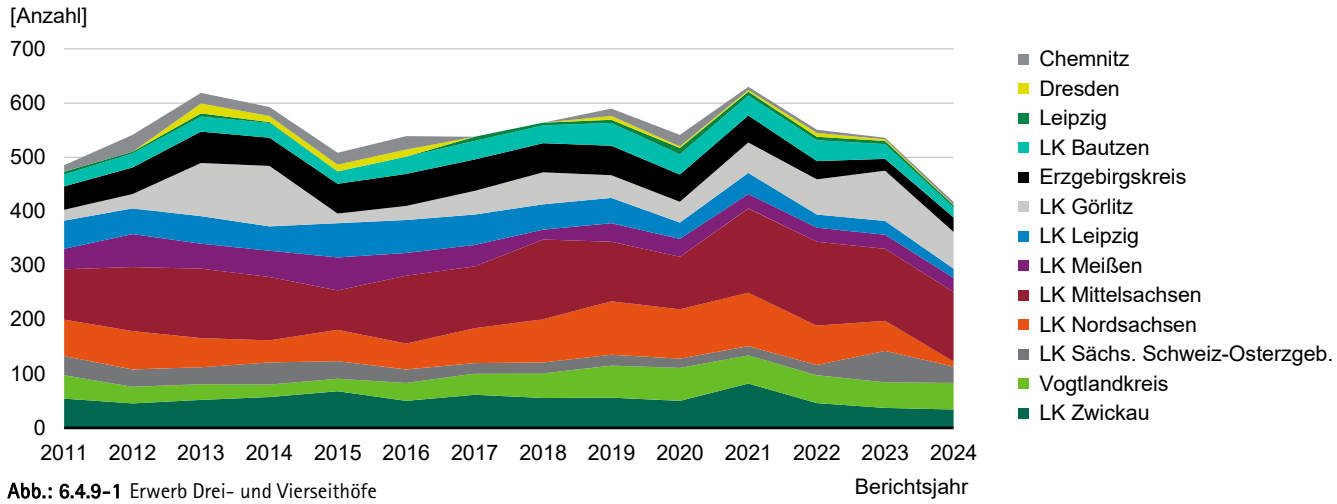


Abb.: 6.4.9-1 Erwerb Drei- und Vierseithöfe

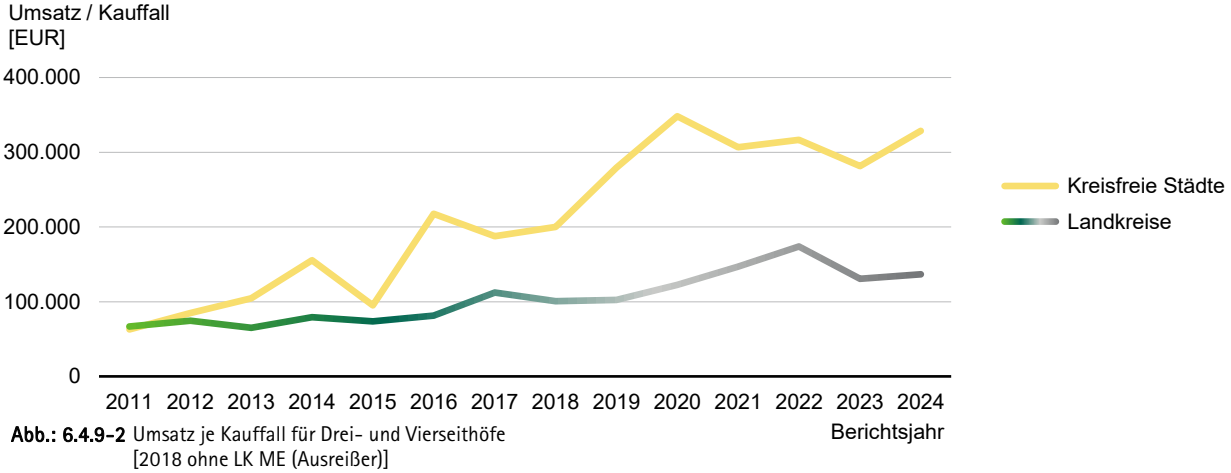


Abb.: 6.4.9-2 Umsatz je Kauffall für Drei- und Vierseithöfe [2018 ohne LK ME (Ausreißer)]

6.4.10 Gesamtübersicht bebaute Grundstücke

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke 2024	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	457	10 %
	Dresden	788	20 %
	Leipzig	820	19 %
Landkreis	Bautzen	1.196	2 %
	Erzgebirgskreis	1.373	-6 %
	Görlitz	1.215	4 %
	Leipzig	1.142	4 %
	Meißen	941	15 %
	Mittelsachsen	1.379	1 %
	Nordsachsen	906	10 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	922	-6 %
	Vogtlandkreis	1.149	11 %
	Zwickau	1.296	12 %
Freistaat	**Sachsen**	**13.584**	**6 %**

Tab.: 6.4.10-1 Anzahl Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke 2024 und Vorjahresvergleich

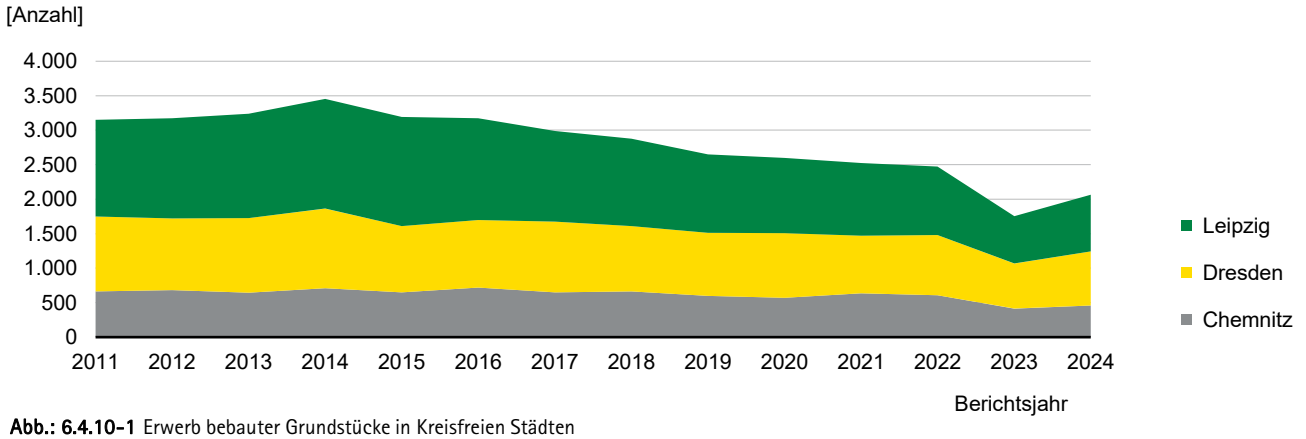


Abb.: 6.4.10-1 Erwerb bebauter Grundstücke in Kreisfreien Städten

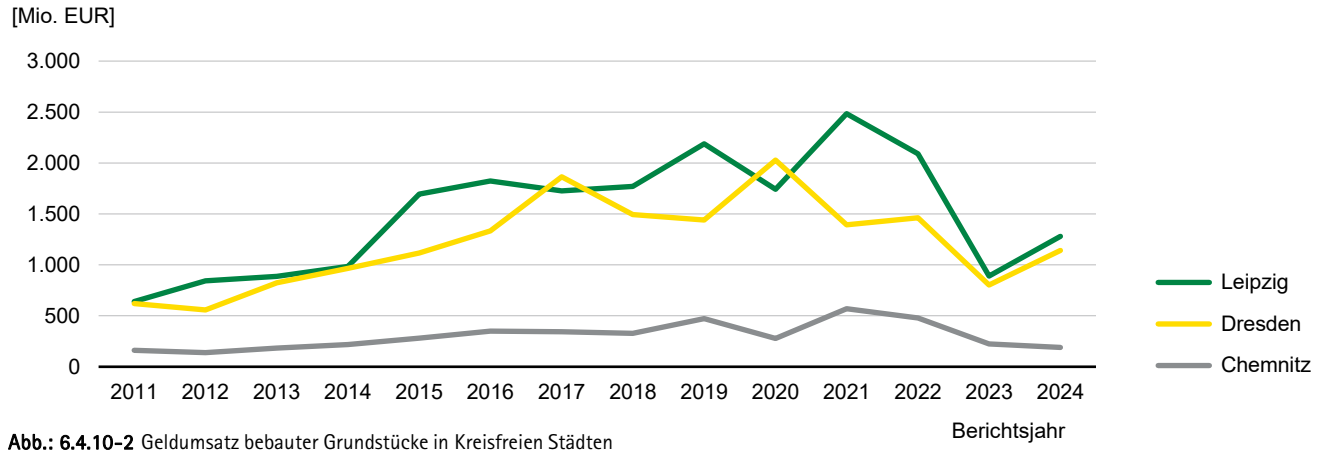


Abb.: 6.4.10-2 Geldumsatz bebauter Grundstücke in Kreisfreien Städten

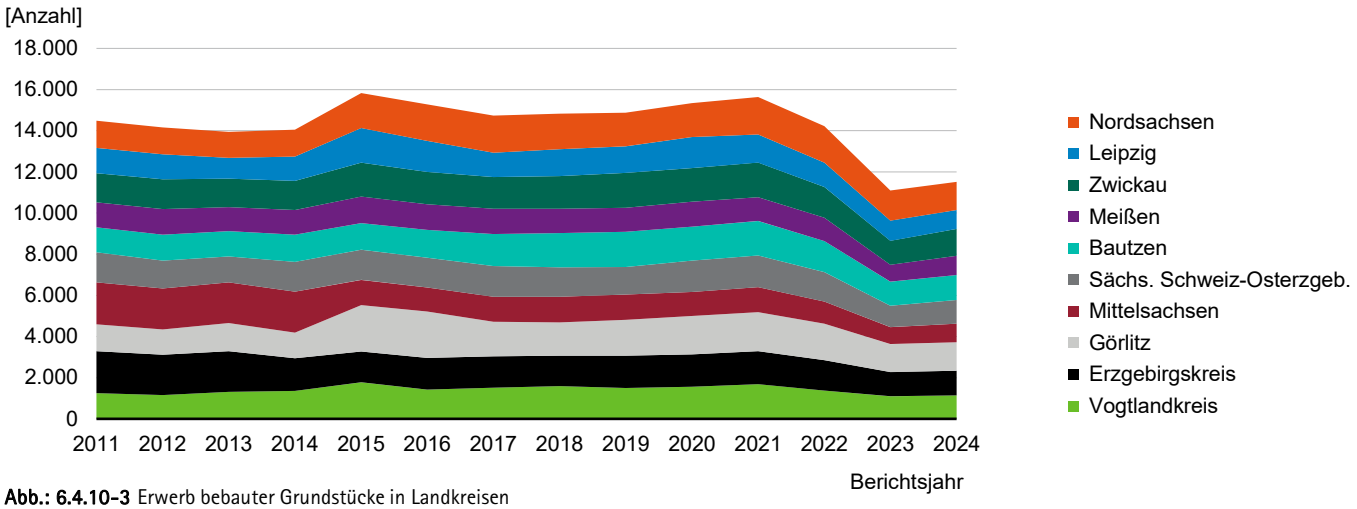


Abb.: 6.4.10-3 Erwerb bebauter Grundstücke in Landkreisen

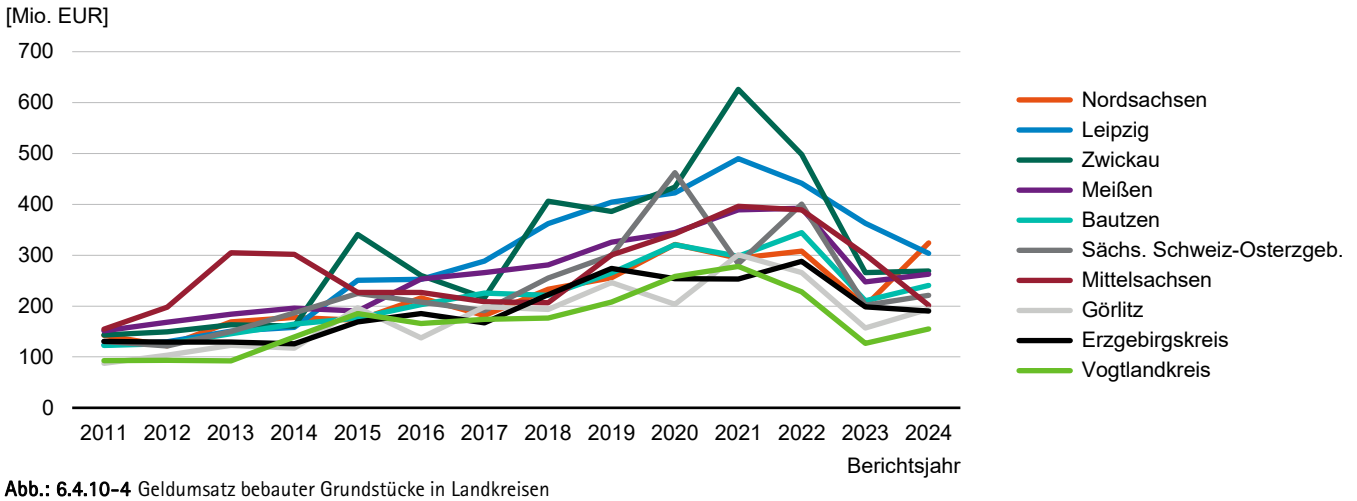


Abb.: 6.4.10-4 Geldumsatz bebauter Grundstücke in Landkreisen

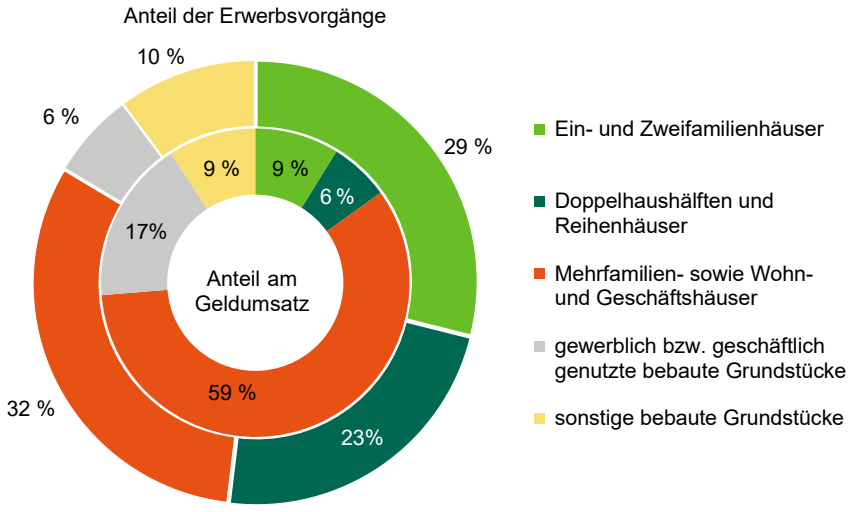


Abb.: 6.4.10-5 Anteil der Nutzungsarten von im Jahr 2024 erworbenen bebauten Grundstücken in Kreisfreien Städten

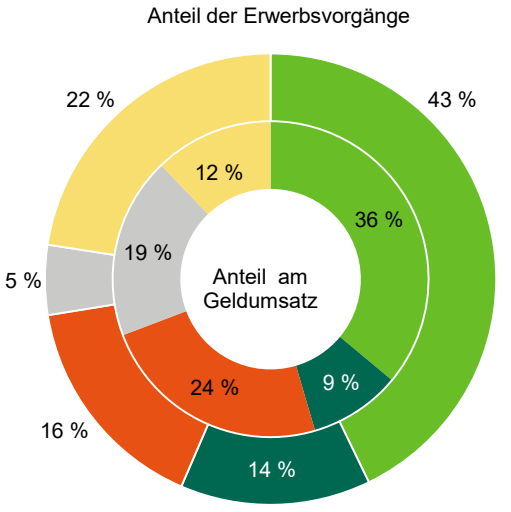


Abb.: 6.4.10-6 Anteil der Nutzungsarten von im Jahr 2024 erworbenen bebauten Grundstücken in Landkreisen

6.5 Sondereigentum

6.5.1 Durchschnittliche Wohneigentumspreise

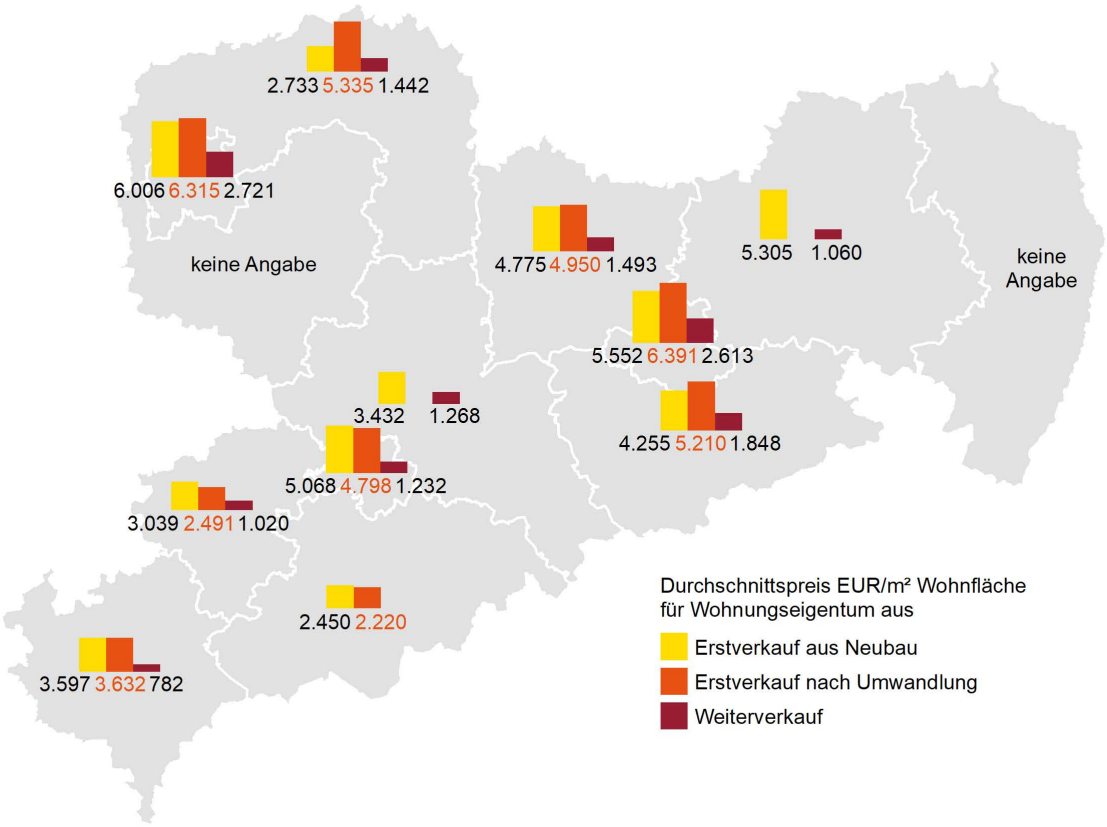


Abb.: 6.5.1-1 Durchschnittspreise je m² Wohnfläche für Wohnungseigentum 2024 (nicht für alle Märkte)

6.5.2 Wohnungseigentum

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Wohnungseigentum 2024	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	1.239	-3 %
	Dresden	3.295	60 %
	Leipzig	3.756	40 %
Landkreis	Bautzen	353	37 %
	Erzgebirgskreis	562	72 %
	Görlitz	303	1 %
	Leipzig	569	-7 %
	Meißen	578	27 %
	Mittelsachsen	385	7 %
	Nordsachsen	408	61 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	609	17 %
	Vogtlandkreis	660	-12 %
	Zwickau	1.179	7 %
Freistaat	**Sachsen**	**13.896**	**27 %**

Tab.: 6.5.2-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Wohnungseigentum 2024 und Vorjahresvergleich

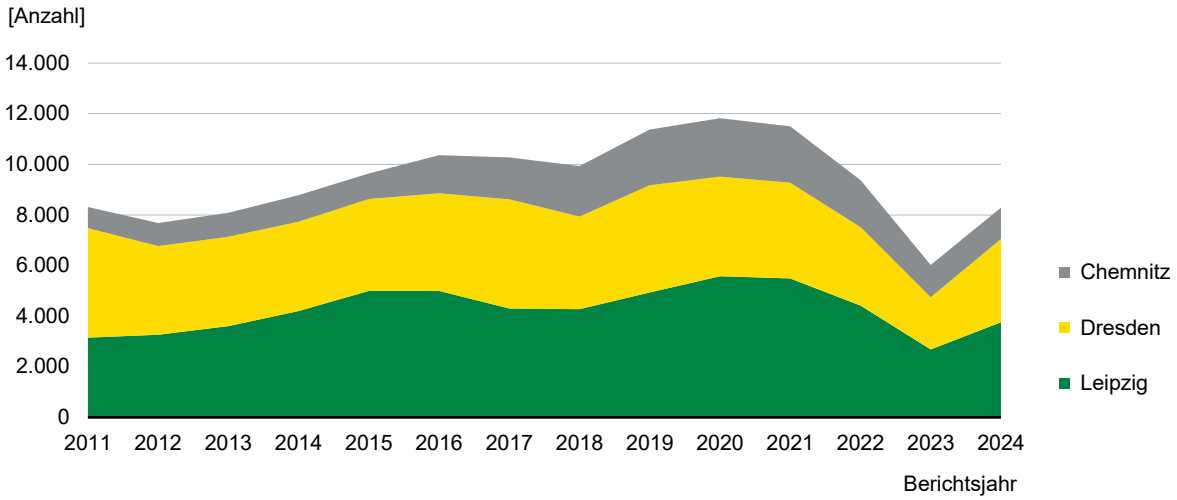


Abb.: 6.5.2-1 Erwerb Wohnungseigentum in Kreisfreien Städten

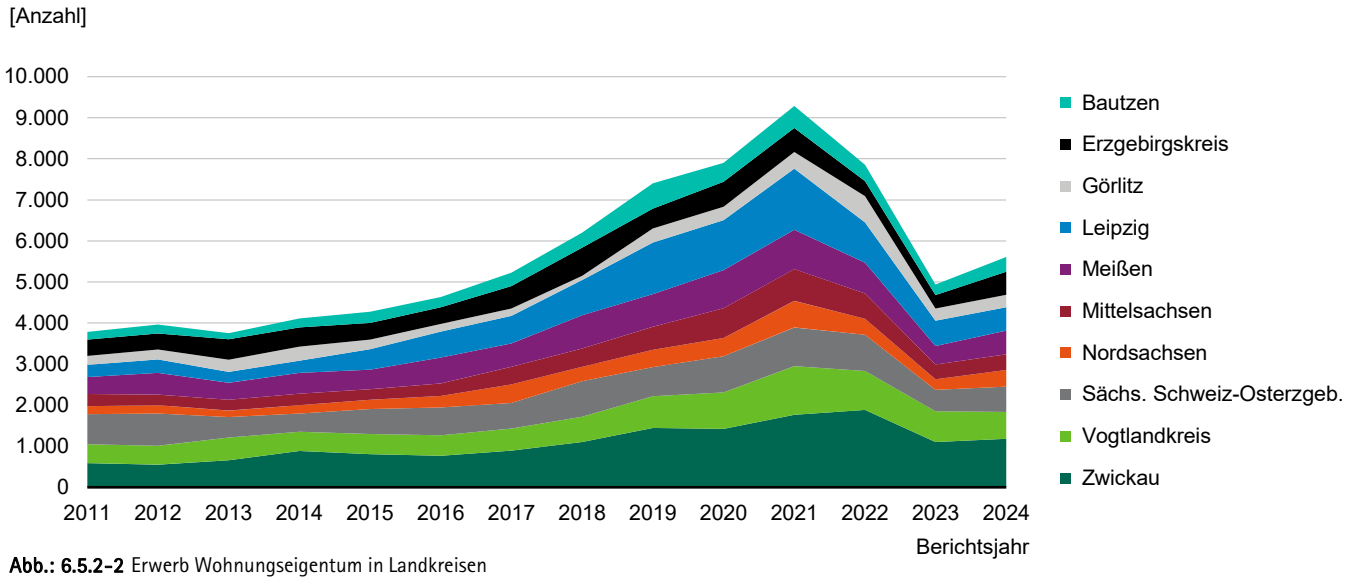


Abb.: 6.5.2-2 Erwerb Wohnungseigentum in Landkreisen

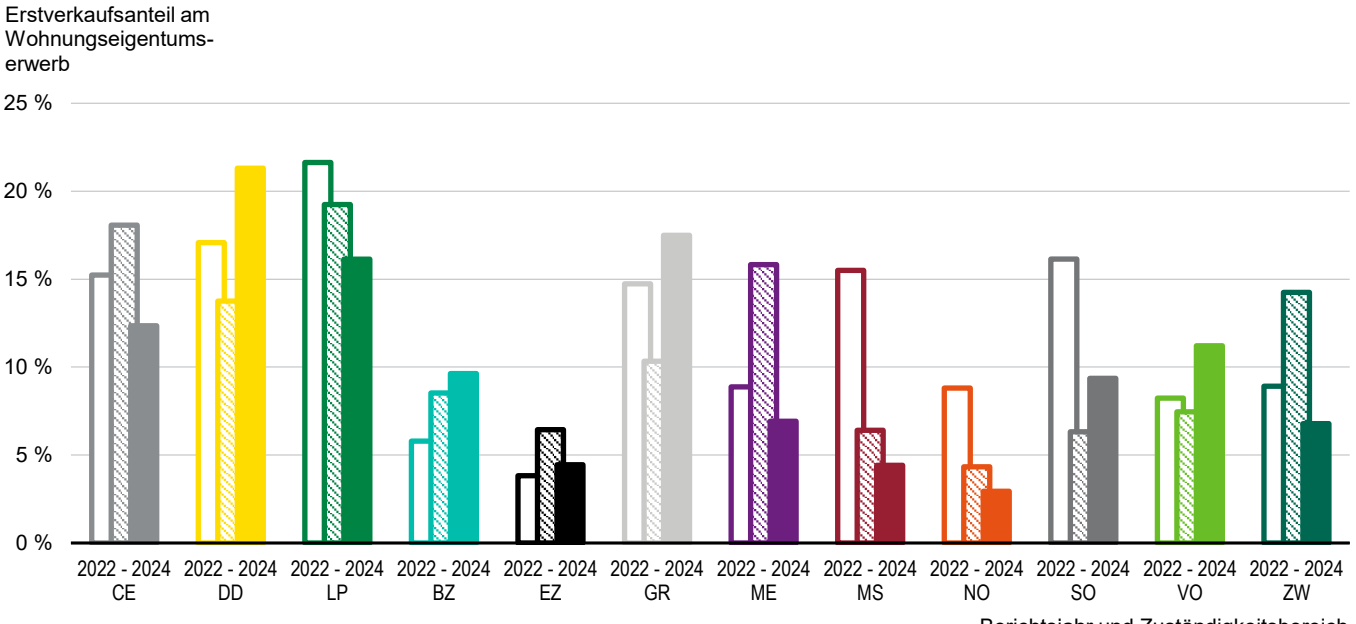


Abb.: 6.5.2-3 Anteil von Erstverkäufen am Erwerb von Wohnungseigentum in den Jahren 2022, 2023 2024 (LE k. A.)

6.5.3 Durchschnittliche Wohnungseigentumspreise für Erst- und Weiterverkäufe

Preisanteile für Pkw-Stellplätze sind in den Kaufpreisen je Wohnfläche nicht* enthalten. (* Ausnahme Stadt Leipzig)

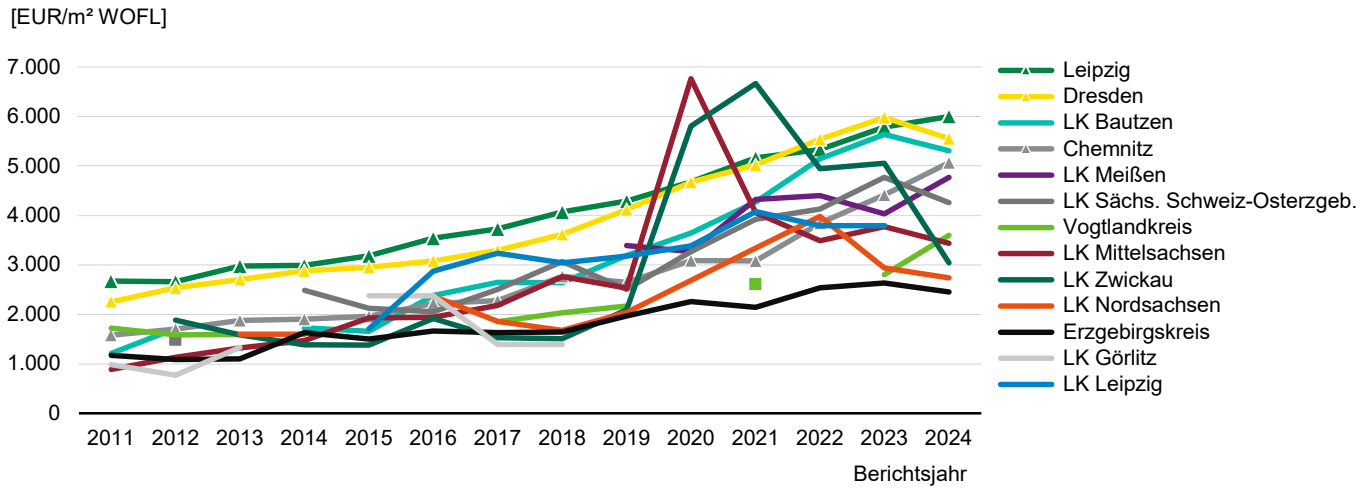


Abb.: 6.5.3-1 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche Erstverkauf Neubau Wohnungseigentum

Hinweis: Die vom Durchschnitt abweichenden Werte, z. B. in den Landkreisen Mittelsachsen und Zwickau in den Jahren 2020 / 2021, resultieren u. a. aus der Vermarktung eines hochpreisigen Standorts bzw. den Preisen für betreutes Wohnen.

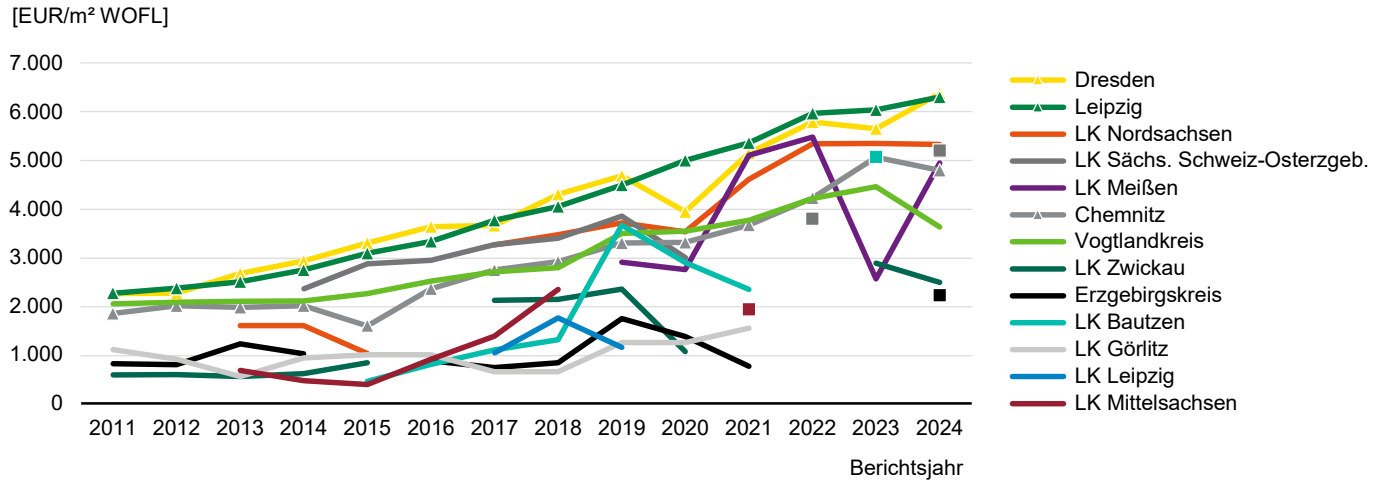


Abb.: 6.5.3-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche Erstverkauf sanierte Umwandlung Wohnungseigentum

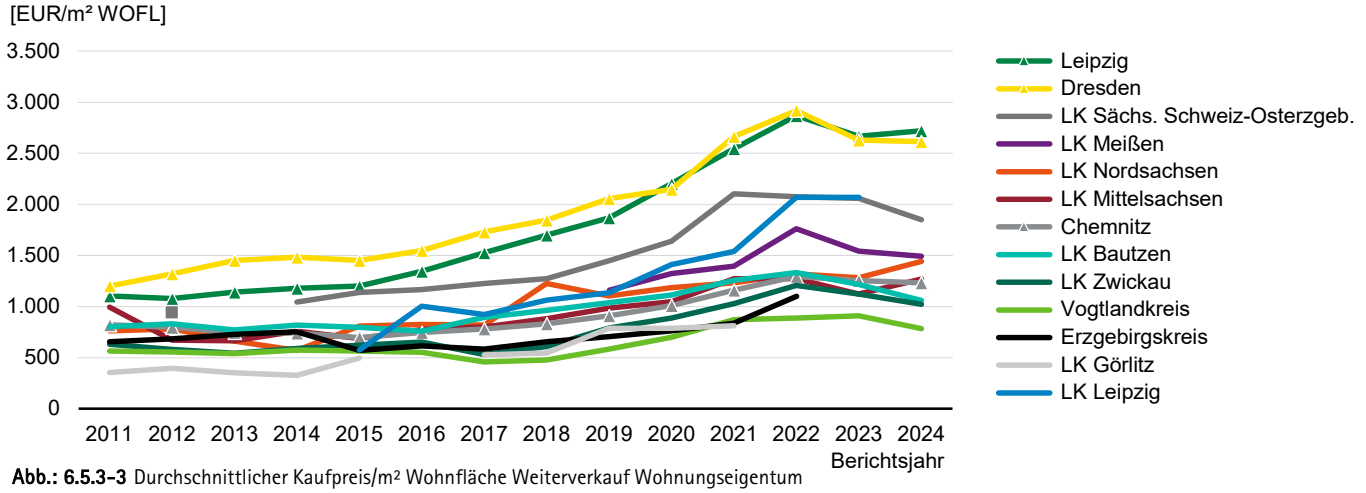


Abb.: 6.5.3-3 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche Weiterverkauf Wohnungseigentum

6.5.4 Teileigentum

Bereich		Anzahl Erwerbsvorgänge Teileigentum 2024	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	153	66 %
	Dresden	113	-1 %
	Leipzig	227	47 %
Landkreis	Bautzen	21	-32 %
	Erzgebirgskreis	13	117 %
	Görlitz	16	100 %
	Leipzig	k. A.	
	Meißen	24	-17 %
	Mittelsachsen	61	49 %
	Nordsachsen	7	-22 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	20	-56 %
	Vogtlandkreis	32	-26 %
	Zwickau	31	24 %
Freistaat	**Sachsen**	718	**20 %**

Tab.: 6.5.4-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Teileigentum 2024 und Vorjahresvergleich

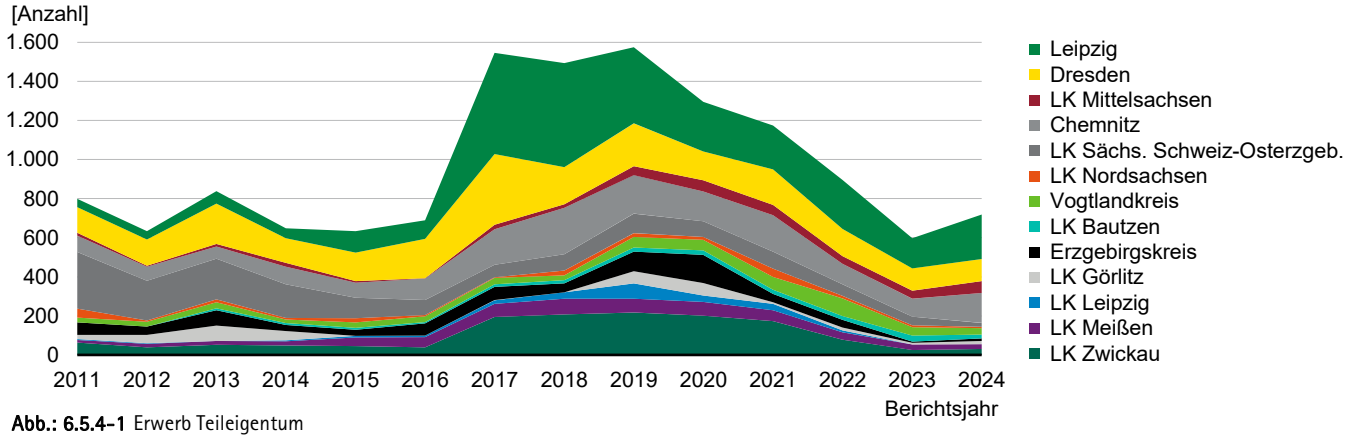


Abb.: 6.5.4-1 Erwerb Teileigentum

Die Darstellungen basieren i. d. R. auf Bruttopreisen ohne Wertanteile für PKW-Parkmöglichkeiten.

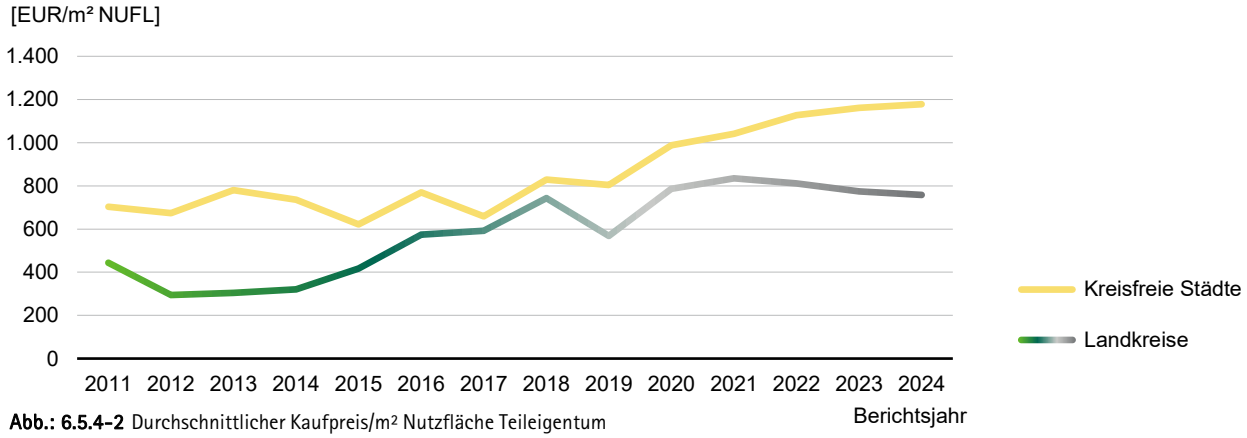


Abb.: 6.5.4-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Nutzfläche Teileigentum

6.5.5 Gesamtübersicht Sondereigentum

Bereich		Anzahl Erwerbs-vorgänge Sonder-eigentum 2024	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	1.392	2 %
	Dresden	3.408	57 %
	Leipzig	3.983	42 %
Landkreis	Bautzen	374	29 %
	Erzgebirgskreis	575	73 %
	Görlitz	319	4 %
	Leipzig	569	-7 %
	Meißen	602	24 %
	Mittelsachsen	446	12 %
	Nordsachsen	415	58 %
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	629	11 %
	Vogtlandkreis	692	-13 %
	Zwickau	1.210	7 %
Freistaat	**Sachsen**	**14.614**	**27 %**

Tab.: 6.5.5-1 Anzahl Erwerbsvorgänge Sondereigentum 2024 und Vorjahresvergleich

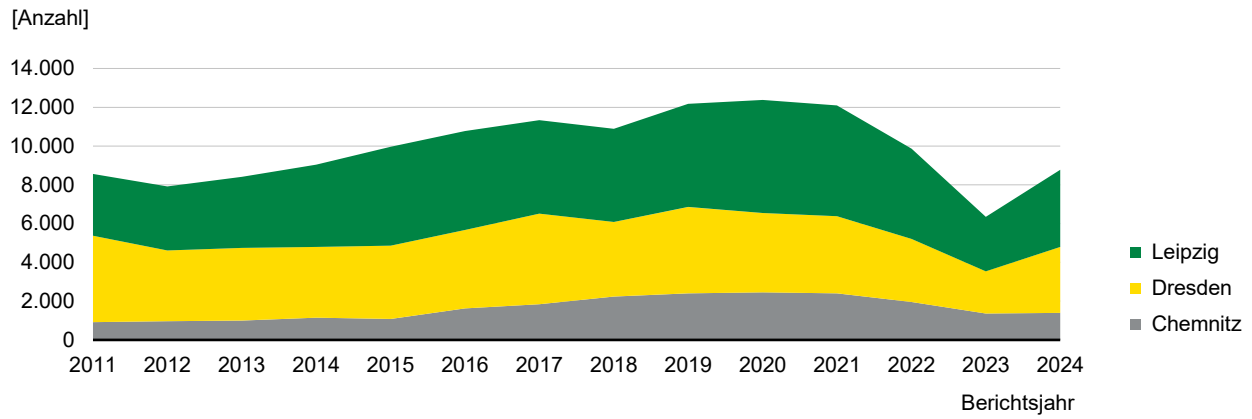


Abb.: 6.5.5-1 Erwerb Sondereigentum in Kreisfreien Städten

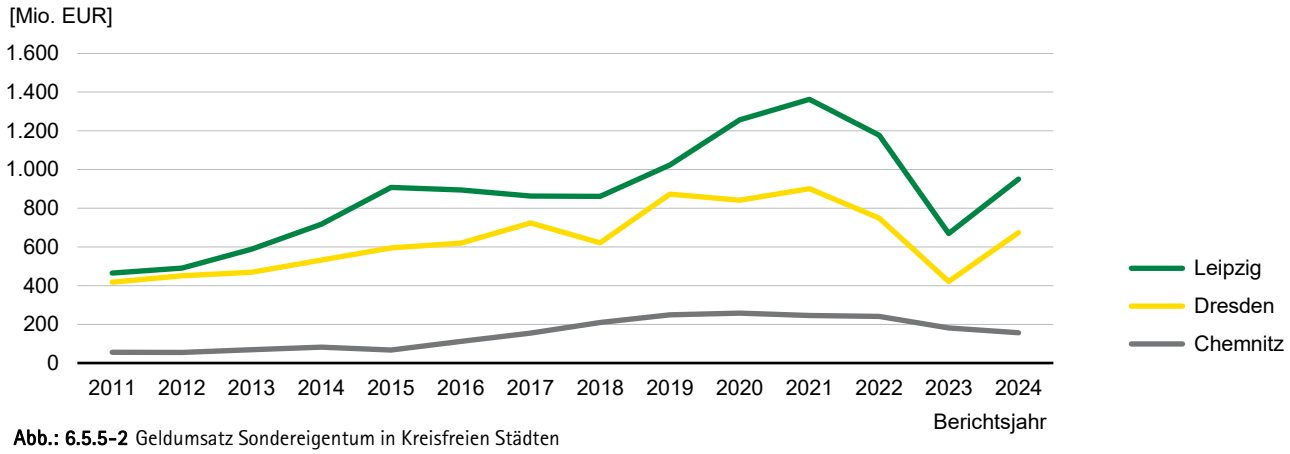


Abb.: 6.5.5-2 Geldumsatz Sondereigentum in Kreisfreien Städten

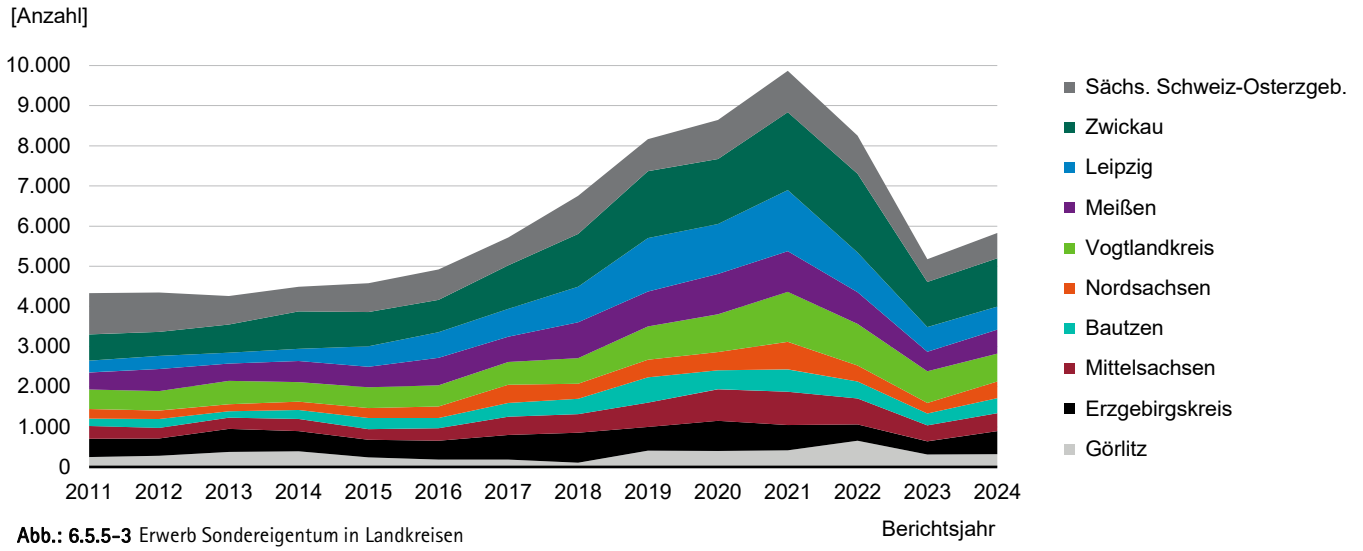


Abb.: 6.5.5-3 Erwerb Sondereigentum in Landkreisen

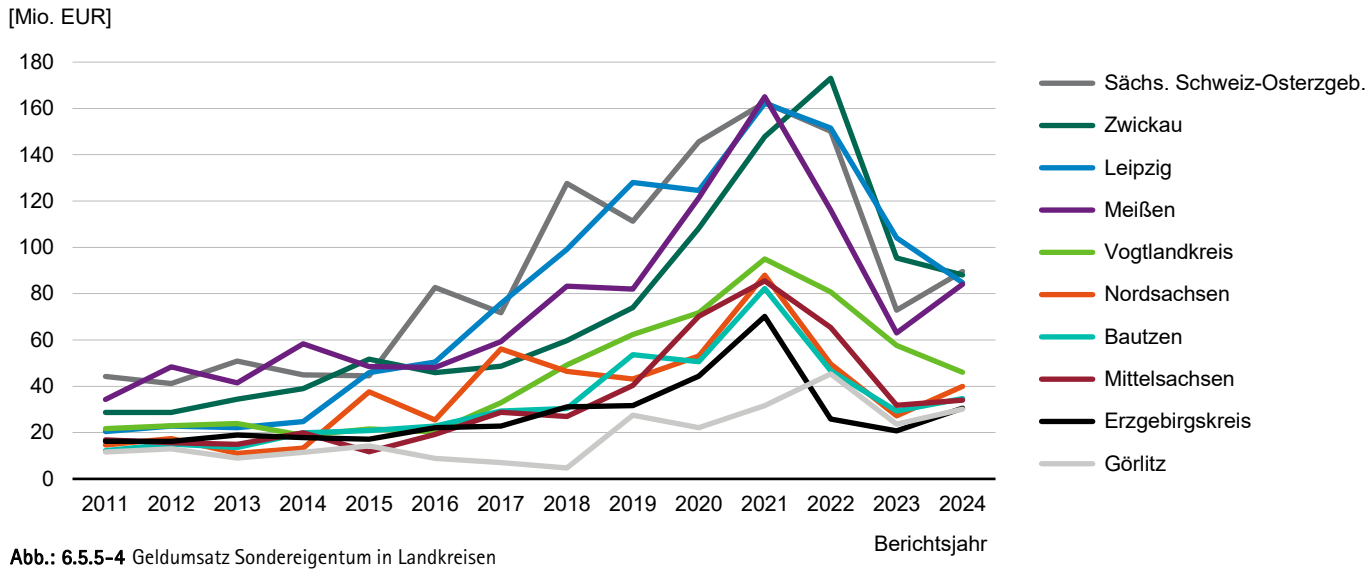


Abb.: 6.5.5-4 Geldumsatz Sondereigentum in Landkreisen

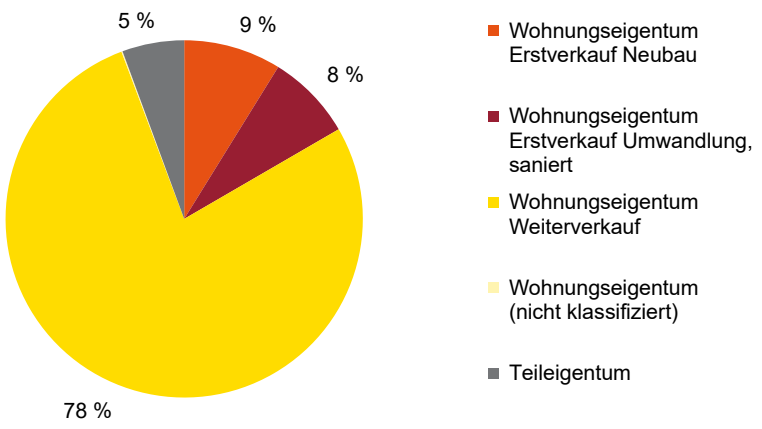


Abb.: 6.5.5-5 Umsatz getrennt nach Sondereigentumsart 2024 in Kreisfreien Städten

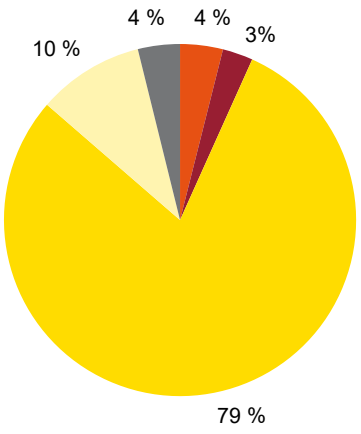


Abb.: 6.5.5-6 Umsatz getrennt nach Sondereigentumsart 2024 in Landkreisen

7 Sonstige Daten

7.1 Sonstige zur Wertermittlung erforderlichen Daten

7.1.1 Liegenschaftszinssätze

Gemäß der ImmoWertV werden Liegenschaftszinssätze definiert als "Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden". Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gemäß den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen sowie den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt. Eine direkte Ableitung der Verzinsung des in die Immobilie investierten Kapitals aus dem Liegenschaftszinssatz ist nicht möglich.

Die folgende Abbildung zeigt die Liegenschaftszinssätze für verschiedene Teilmärkte, mit dem Ziel, einen Überblick über Markttendenzen im Freistaat Sachsen zu ermöglichen. **Aufgrund der Generalisierung sind die dargestellten Daten jedoch nicht für konkrete Wertermittlungsaufgaben geeignet**. Für diese wird auf die Daten der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse verwiesen.

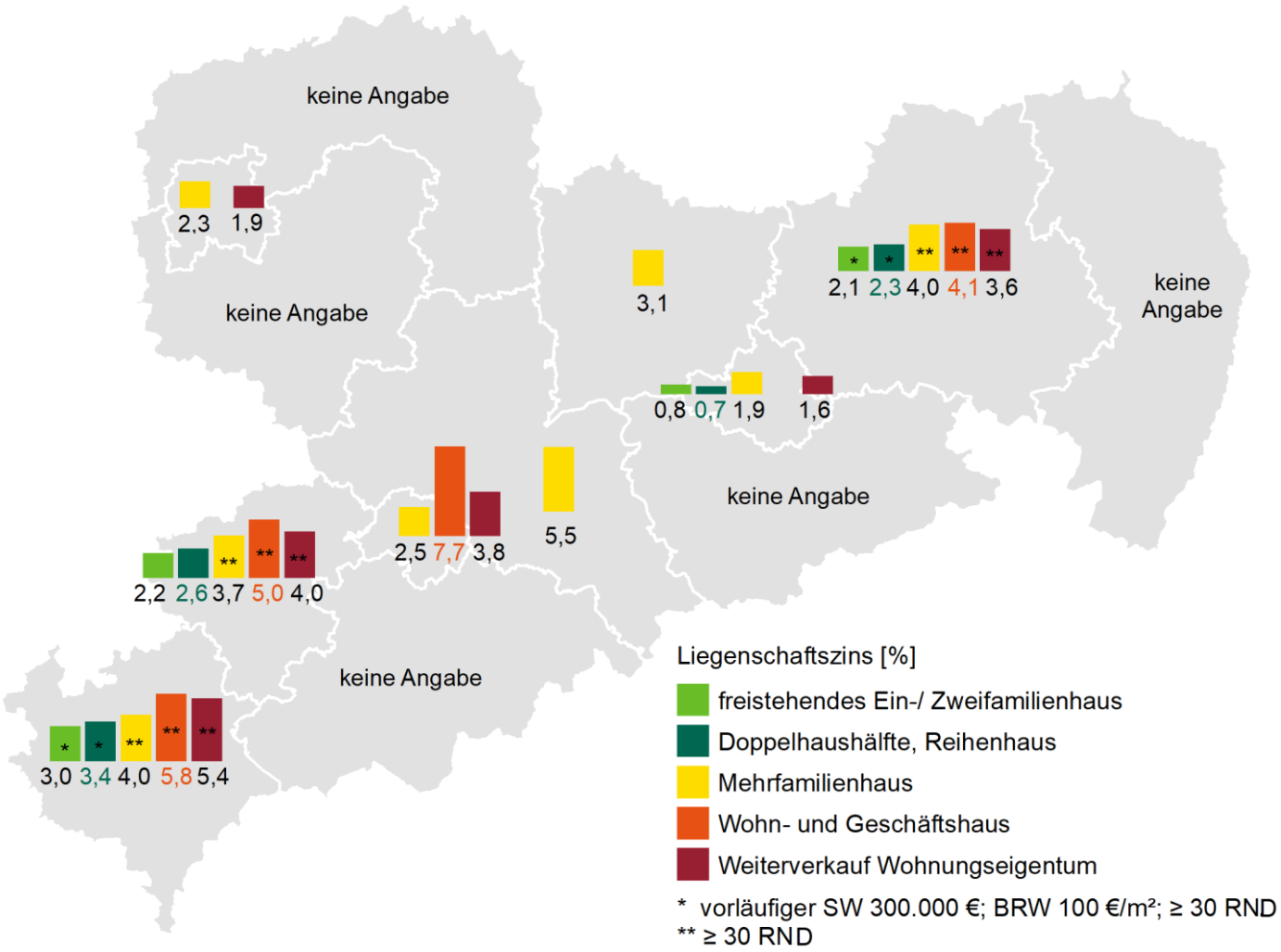


Abb.: 7.1.1-1 Liegenschaftszinssätze für Wohnen 2024

Für eine bessere Vergleichbarkeit der Daten untereinander wählen einzelne Gutachterausschüsse einheitliche Kriterien bei der Datenermittlung. Diese Werte sind in der Abbildung gesondert gekennzeichnet.

7.1.2 Rohertragsfaktoren

Rohertragsfaktoren werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Roherträge ermittelt (§ 20 ImmoWertV). Sie dienen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

Die folgende Darstellung zeigt die von einigen Gutachterausschüssen mitgeteilten Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Büro- und Geschäftshäuser sowie weiterverkauftes Wohnungseigentum. Die Darstellung zeigt ausschließlich Markttendenzen im Freistaat Sachsen auf.

Die gezeigten Daten sind aufgrund der Generalisierung **für konkrete Wertermittlungsaufgaben nicht geeignet**. Für die Durchführung konkreter Wertermittlungen wird auf die Daten der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse verwiesen.

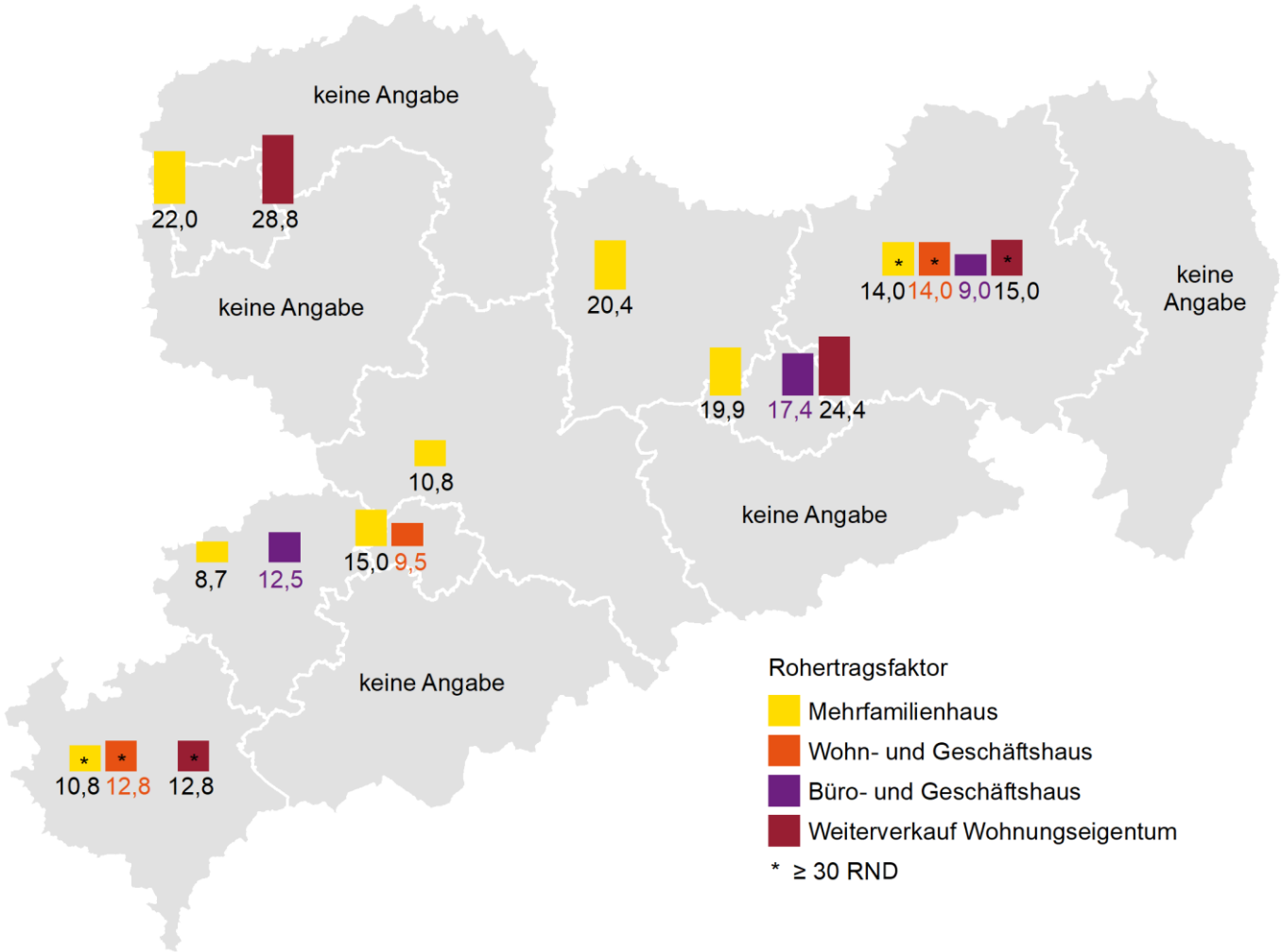


Abb.: 7.1.2-1 Rohertragsfaktoren 2024

Für eine bessere Vergleichbarkeit der Daten untereinander wählen einzelne Gutachterausschüsse einheitliche Kriterien bei der Datenermittlung. Diese Werte sind in der Abbildung gesondert gekennzeichnet.

7.1.3 Sachwertfaktoren

„Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt." (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV, in der zum 01.01.2022 geltenden Fassung). Sie berücksichtigen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt.

Die folgende Karte zeigt die von einigen Gutachterausschüssen mitgeteilten Sachwertfaktoren für den Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus.

Die Darstellung soll einen Überblick über Markttendenzen im Freistaat schaffen. **Aufgrund ihrer Generalisierung sind die genannten Daten jedoch nicht für konkrete Wertermittlungsaufgaben geeignet.** Hierfür wird auf die für die Wertermittlung erforderlichen Marktdaten der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse verwiesen.

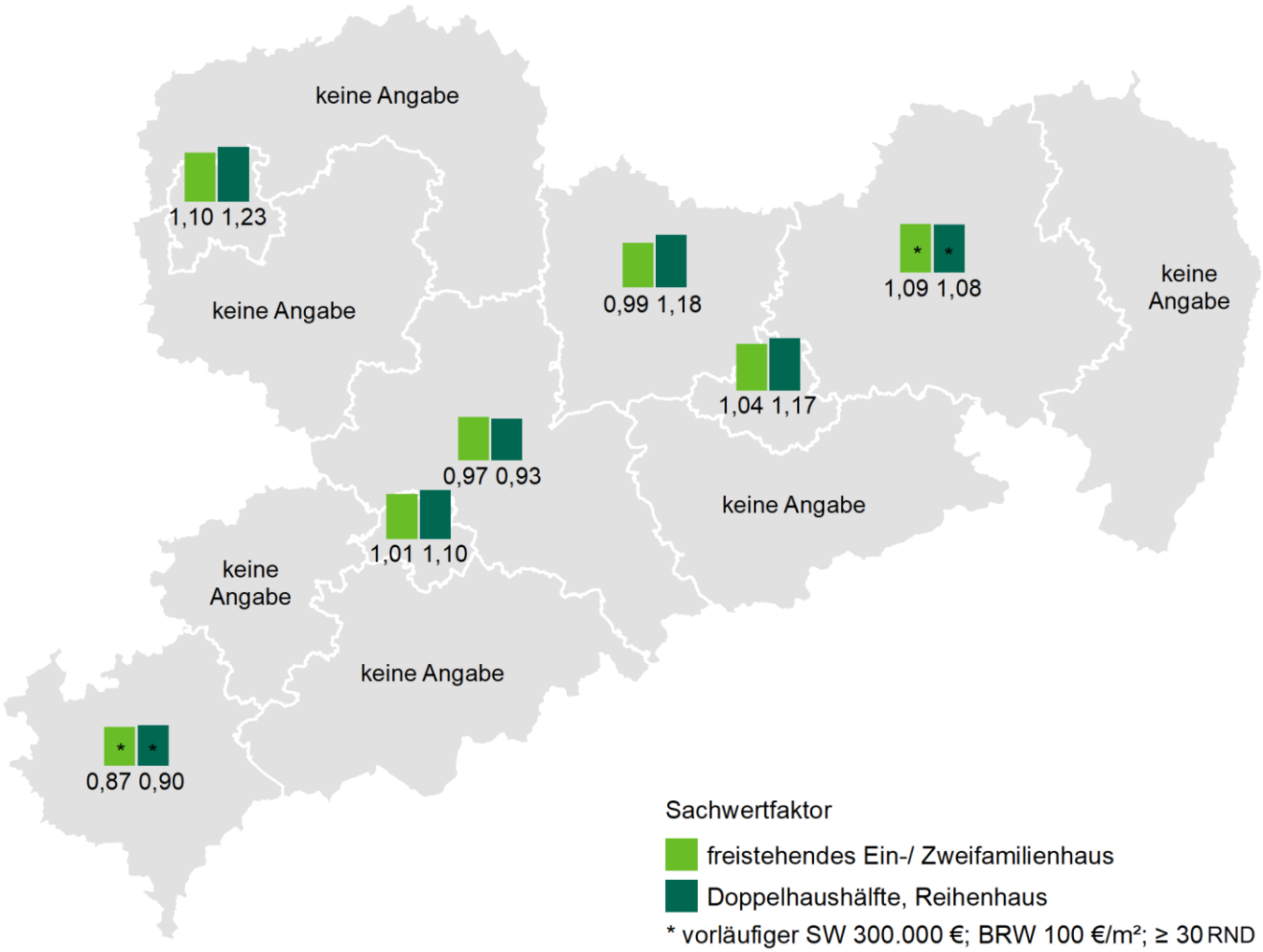


Abb.: 7.1.3-1 Sachwertfaktoren für individuellen Wohnungsbau 2024

Für eine bessere Vergleichbarkeit der Daten untereinander wählen einzelne Gutachterausschüsse einheitliche Kriterien bei der Datenermittlung. Diese Werte sind in der Abbildung gesondert gekennzeichnet.

7.2 Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2024 wurde in Sachsen ein Rückgang der Zwangsversteigerungen um sieben Prozent im Vergleich zum Vorjahr 2023 verzeichnet. Der Landkreis Görlitz konnte mangels Datenmeldung nicht berücksichtigt werden. In den Kreisfreien Städten und Landkreisen variieren die benannten Werte zwischen einem Minus von 100 Prozent (-18 Verträge weniger) und einem Plus von 60 Prozent (+ 23 Verträge mehr).

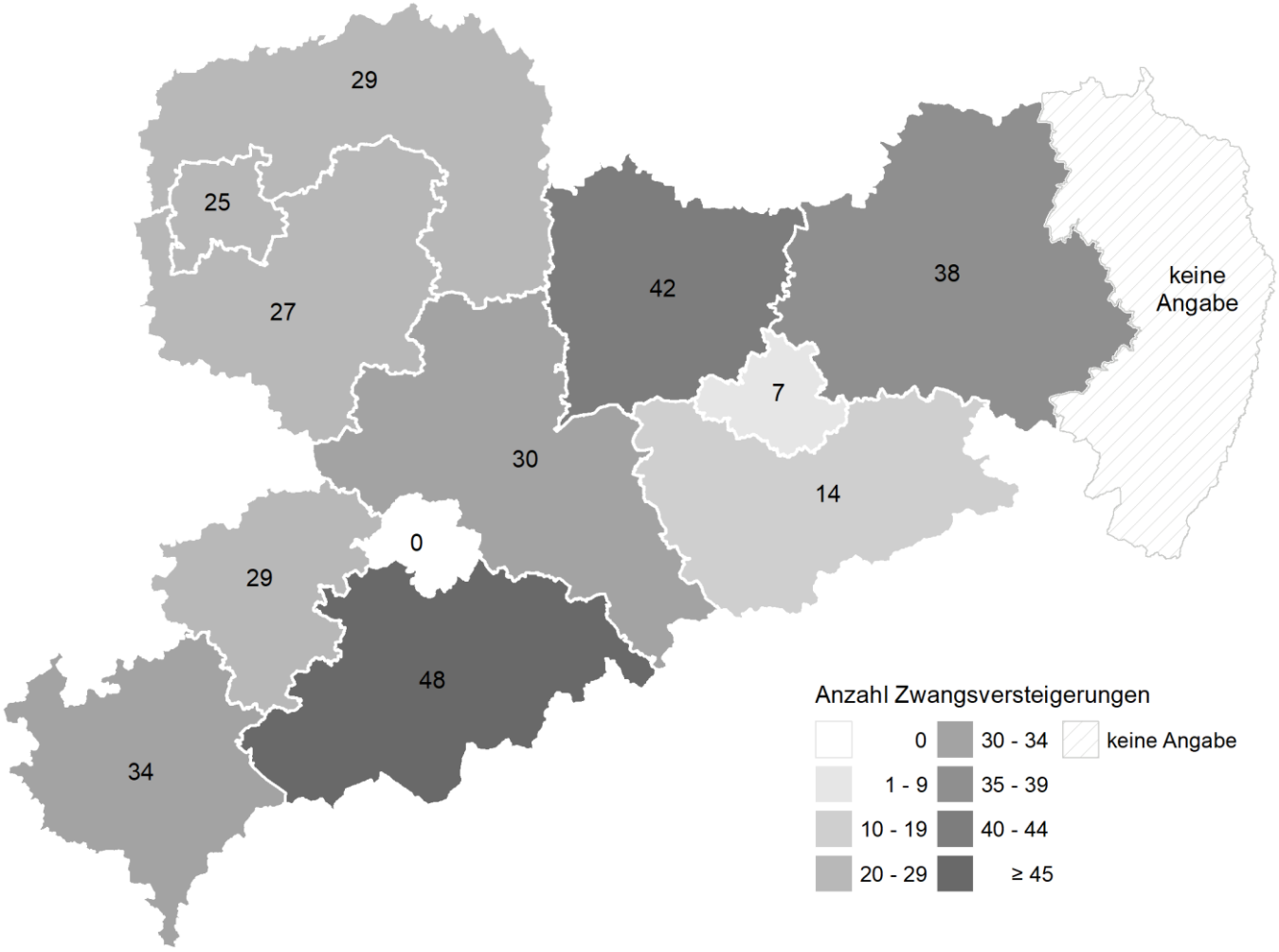
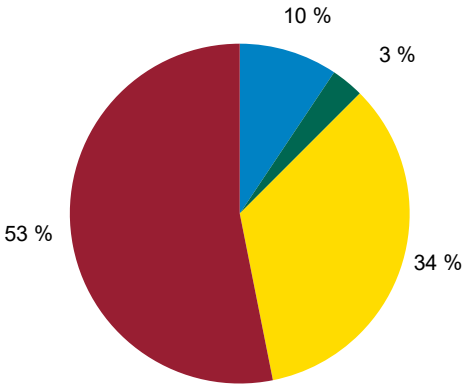
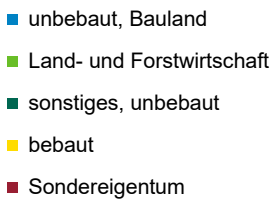


Abb.: 7.2-1 Anzahl der Zwangsversteigerungen 2024





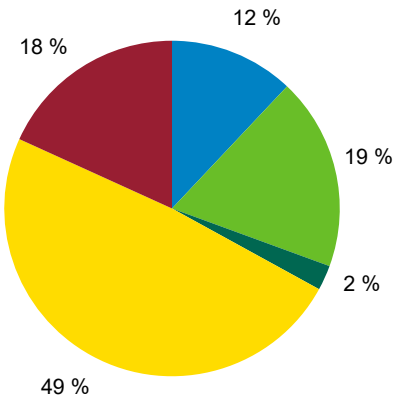


Abb.: 7.2-2 Teilmärkte bei Zwangsversteigerungen 2024 in Kreisfreien Städten

Abb.: 7.2-3 Teilmärkte bei Zwangsversteigerungen 2024 in Landkreisen [ohne LK GR)

7.3 Erbbaurecht

Das Erbbaurecht ist ein veräußerliches und vererbbares Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Dies ist in § 1 Abs. 1 des Erbbaurechtsgesetzes geregelt. Die Bestellung eines Erbbaurechts erfolgt durch Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags zwischen Erbbaurechtsgeber und -nehmer. Neben Vereinbarungen zur Errichtung, Instandhaltung und Verwendung des Bauwerks umfasst dieser auch weiteren Verpflichtungen beider Seiten. Die Bestellung des Erbbaurechts erfolgt i. d. R. gegen Entrichtung eines wiederkehrenden Entgelts, des sogenannten Erbbauzinses. Die Höhe des Zinssatzes wird in der Praxis häufig als Prozentsatz des Bodenwertes bzw. Verkehrswertes ermittelt. Der Zinssatz ist dabei von verschiedenen Faktoren abhängig, insbesondere von der konkreten Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks sowie weiteren Vereinbarungen wie etwa einer Investitionsverpflichtung oder Übernahme sozialer Leistungen.

Bereich		Anzahl Erbbaurechts-bestellungen 2024	Veränderung zum Vorjahr
Kreisfreie Stadt	Chemnitz	0	↓
	Dresden	4	-20 %
	Leipzig	26	30 %
Landkreis	Bautzen	k. A.	
	Erzgebirgskreis	22	83 %
	Görlitz	k. A.	
	Leipzig	4	↑
	Meißen	11	83 %
	Mittelsachsen	18	-31 %
	Nordsachsen	k. A.	
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	2	100 %
	Vogtlandkreis	20	-39 %
	Zwickau	12	33 %
Freistaat	**Sachsen**	**119**	**-3 %**

Tab.: 7.3-1 Anzahl Erbbaurechtsbestellungen 2024 und Vorjahresvergleich
(↑ Umsatzsteigerung von 0 im Vorjahr; ↓ Umsatzverringerung vom Vorjahr auf 0 im Berichtsjahr)

Die Höhe der vereinbarten Erbbauzinssätze neu abgeschlossener Verträge ist dem Oberen Gutachterausschuss nur selten bekannt. Eine Berücksichtigung kann in diesem Kontext nicht erfolgen. Im Rahmen der Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse erfolgt eine Zusammenfassung verschiedener Objektarten. Im Berichtsjahr 2024 wurden für Wohnimmobilien Erbbauzinssätze zwischen 2,0 % und 5,0 % vereinbart, wobei diese für den individuellen Wohnungsbau im Durchschnitt niedriger waren als für den Geschosswohnungsbau. Für Wirtschaftsimmobilien/Gewerbe wurden Erbbauzinssätze zwischen 3,0 % und 7,5 % und für soziale Nutzungen 2,5 % bis 4,0 % vereinbart. Vertragslaufzeiten und weitere Vereinbarungen sind hierbei nicht berücksichtigt.

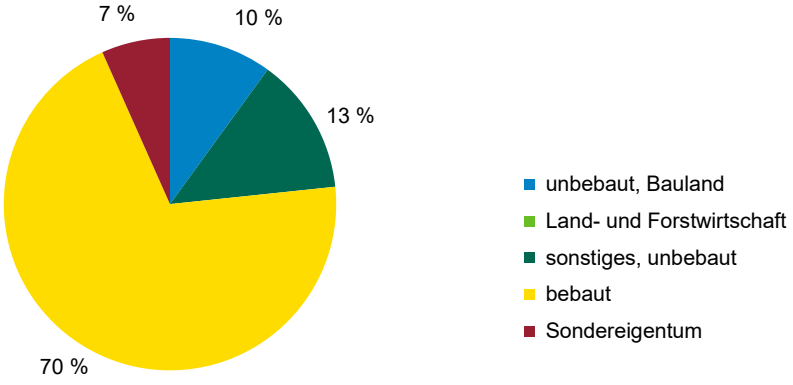


Abb.: 7.3-1 Teilmärkte bei Erbbaurechtsbestellungen 2024 in Kreisfreien Städten

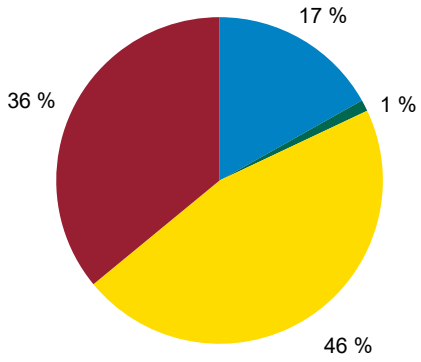


Abb.: 7.3-2 Teilmärkte bei Erbbaurechtsbestellungen 2024 in Landkreisen

7.4 Arrondierungsflächen

Unter Arrondierung versteht man u. a. die Einbeziehung benachbarter, selbstständig nicht bebaubarer Teilflächen in ein Grundstück. Arrondierungsflächen werden häufig erworben, um die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks zu ermöglichen oder zu erhöhen, um Überbauungen zu beseitigen, um den Verlauf ungünstiger Grundstücksgrenzen zu verbessern oder um Grundstücke um Hausgärten oder sonstige Flächen zu erweitern. Der Erwerb unselbständiger Teilflächen ist in der Regel nur für bestimmte Erwerber interessant, da die Flächen nach Lage, Form oder Größe meist nur im Zusammenhang mit benachbarten Grundstücken sinnvoll genutzt werden können. Bei dem Erwerb von Straßengrundstücken kommt in der Regel nur der Straßenbaulastträger als Interessent in Betracht.

In der folgenden Darstellung sind die jeweiligen Mittelwerte der preislichen Relationen zwischen dem Kaufpreis der Arrondierungsflächen und dem ausgewiesenen Bodenrichtwert in den sächsischen Regionen dargestellt. Dabei wurde zwischen verschiedenen Nutzungsarten der Arrondierungsflächen unterschieden. Die von den sächsischen Regionen gemeldeten Mittelwerte spiegeln die Bandbreite und Tendenz der Verhältnisgrößen je Nutzung im Vergleich zu den jeweiligen Bodenrichtwerten wider.

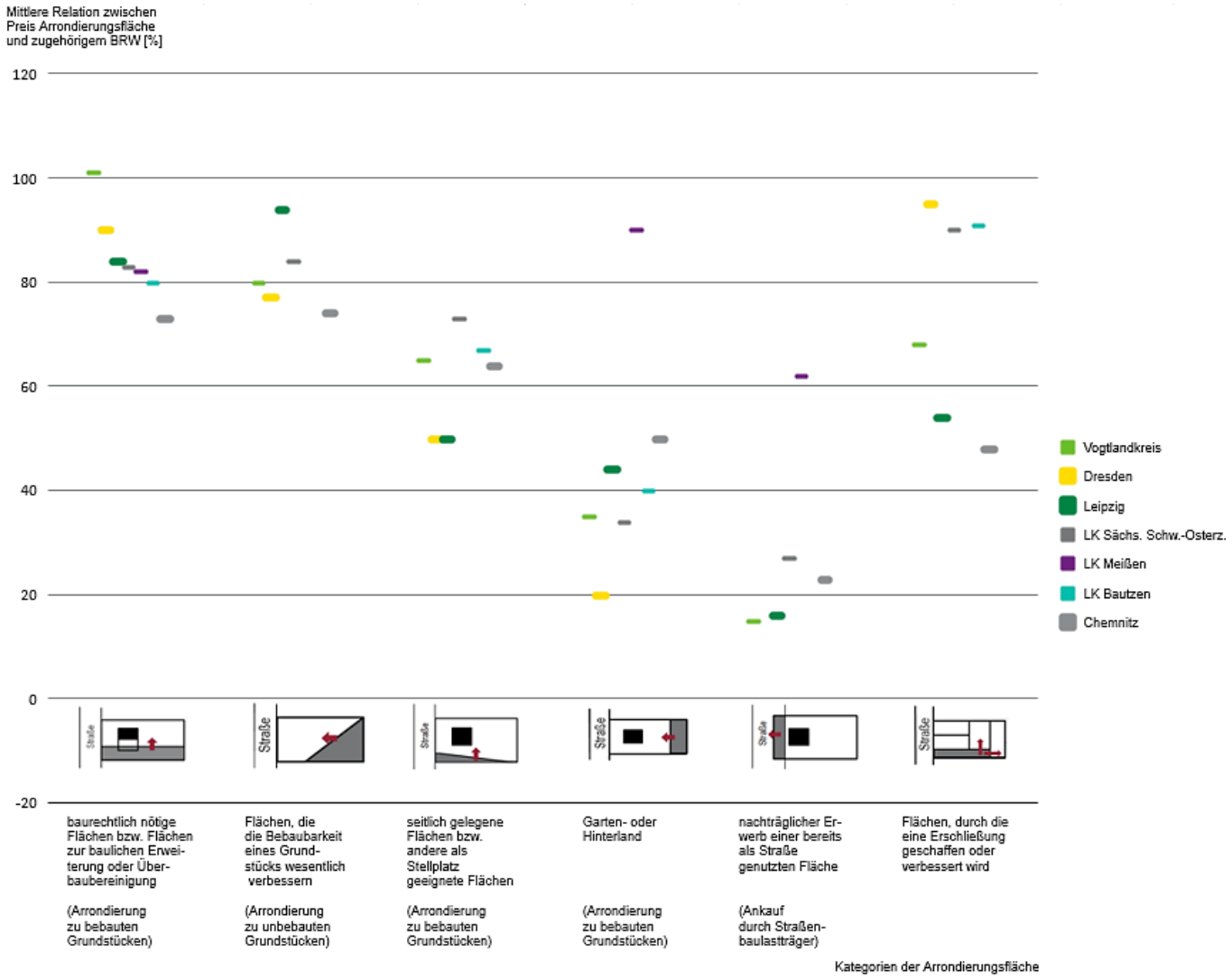


Abb.: 7.4-1 Preisrelation zwischen Arrondierungsfläche und zugehörigem Bodenrichtwert

8 Abbildungsverzeichnis

Abb.: IHV	Umsatzveränderung je Einwohner und Einwohnerzahlentwicklung 2024 zu 2023	2
Abb.: 3-1	Kreisfreie Städte und Landkreise in Sachsen	7
Abb.: 4.2-1	Bodenrichtwerte f. Bauland mit Nutzungsarten W, WA, WB, WR, WS Chemnitz Stichtag 01.01.2025	9
Abb.: 4.2-2	Bodenrichtwerte f. Bauland mit Nutzungsarten W, WA, WB, WR, WS Leipzig Stichtag 01.01.2025	9
Abb.: 4.3-1	Bodenrichtwerte für Bauland mit Nutzungsarten M, MI, MK in Chemnitz Stichtag 01.01.2025	10
Abb.: 4.3-2	Bodenrichtwerte für Bauland mit Nutzungsarten M, MI, MK in Leipzig Stichtag 01.01.2025	10
Abb.: 4.3-3	Bodenrichtwerte für Bauland mit Nutzungsarten G, GE, GI in Chemnitz Stichtag 01.01.2025	11
Abb.: 4.3-4	Bodenrichtwerte für Bauland mit Nutzungsarten G, GE, GI in Leipzig Stichtag 01.01.2025	11
Abb.: 4.3-5	Bodenrichtwerte für Bauland mit Nutzungsart Dorfgebiet in Chemnitz Stichtag 01.01.2025	12
Abb.: 4.3-6	Bodenrichtwerte für Bauland mit Nutzungsart Dorfgebiet in Leipzig Stichtag 01.01.2025	12
Abb.: 4.4-1	Bodenrichtwerte für Ackerland in Chemnitz Stichtag 01.01.2025	13
Abb.: 4.4-2	Bodenrichtwerte für Ackerland in Leipzig Stichtag 01.01.2025	13
Abb.: 4.4-3	Bodenrichtwerte für Grünland in Chemnitz Stichtag 01.01.2025	14
Abb.: 4.4-4	Bodenrichtwerte für Grünland in Leipzig Stichtag 01.01.2025	14
Abb.: 4.4-5	Bodenrichtwerte für Wald (ohne Aufwuchs) in Chemnitz Stichtag 01.01.2025	15
Abb.: 4.4-6	Bodenrichtwerte für Wald (ohne Aufwuchs) in Leipzig Stichtag 01.01.2025	15
Abb.: 5.1.1-1	Anzahl der Erwerbsvorgänge in Sachsen	16
Abb.: 5.1.1-2	Anzahl der Erwerbsvorgänge in Kreisfreien Städten	16
Abb.: 5.1.1-3	Anzahl der Erwerbsvorgänge in Landkreisen	16
Abb.: 5.1.1-4	Erwerbsvorgangsverteilung 2024	17
Abb.: 5.1.2-1	Geldumsatz in Sachsen	18
Abb.: 5.1.2-2	Geldumsatz in Kreisfreien Städten	18
Abb.: 5.1.2-3	Geldumsatz in Landkreisen	18
Abb.: 5.1.2-4	Geldumsatzverteilung [Mio. EUR] 2024	19
Abb.: 5.1.3-1	Flächenumsatz in Sachsen	20
Abb.: 5.1.3-2	Flächenumsatz in Kreisfreien Städten	20
Abb.: 5.1.3-3	Flächenumsatz in Landkreisen	20
Abb.: 5.1.3-4	Flächenumsatzverteilung [ha] 2024	21
Abb.: 5.2-1	Pro-Kopf-Umsatz auf dem Immobilienmarkt 2024	22
Abb.: 5.2-2	Immobilienumsatz je Einwohner	22
Abb.: 6.1.1-1	Erwerb unbebauter Grundstücke für individuellen Wohnungsbau in Kreisfreien Städten	23
Abb.: 6.1.1-2	Durchschn. Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für ind. Wohnungsbau in Kreisfreien Städten	23
Abb.: 6.1.1-3	Erwerb unbebauter Grundstücke für individuellen Wohnungsbau in Landkreisen	24
Abb.: 6.1.1-4	Durchschn. Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für individuellen Wohnungsbau in Landkreisen	24
Abb.: 6.1.1-5	Umsatz Baulandfläche individueller Wohnungsbau	24
Abb.: 6.1.2-1	Erwerb unbebauter Grundstücke für Geschosswohnungsbau in Kreisfreien Städten	25
Abb.: 6.1.2-2	Durchschn. Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für Geschosswohnungsbau in Kreisfreien Städten	25
Abb.: 6.1.2-3	Erwerb unbebauter Grundstücke für Geschosswohnungsbau in Landkreisen	26
Abb.: 6.1.2-4	Durchschn. Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für Geschosswohnungsbau in Landkreisen	26
Abb.: 6.1.2-5	Umsatz Baulandfläche Geschosswohnungsbau	26
Abb.: 6.1.3-1	Erwerb unbebauter Grundstücke für gewerbliche & geschäftliche Nutzung in Kreisfreien Städten	27
Abb.: 6.1.3-2	Durchschn. Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für klassisches Gewerbe in Kreisfreien Städten	27

Abb.: 6.1.3-3 Erwerb unbebauter Grundstücke für gewerbliche und geschäftliche Nutzung in Landkreisen 28
Abb.: 6.1.3-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche für klassisches Gewerbe in Landkreisen 28
Abb.: 6.1.3-5 Flächenumsatz Bauland für gewerbliche und geschäftliche Nutzung 28
Abb.: 6.1.4-1 Erwerb unbebauter Grundstücke in Kreisfreien Städten 29
Abb.: 6.1.4-2 Geldumsatz unbebauter Grundstücke in Kreisfreien Städten 29
Abb.: 6.1.4-3 Erwerb unbebauter Grundstücke in Landkreisen 30
Abb.: 6.1.4-4 Geldumsatz unbebauter Grundstücke in Landkreisen 30
Abb.: 6.1.4-5 Geplante Nutzungsarten von im Jahr 2024 erworbenen unbebauten Flächen in Kreisfreien Städten 30
Abb.: 6.1.4-6 Geplante Nutzungsarten von im Jahr 2024 erworbenen unbebauten Flächen in Landkreisen 30
Abb.: 6.2.1-1 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche Ackerland 31
Abb.: 6.2.2-1 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Grundstücksfläche Grünland 32
Abb.: 6.2.3-1 Erwerb Waldflächen in Landkreisen 33
Abb.: 6.2.3-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Waldfläche ohne Aufwuchs 33
Abb.: 6.2.4-1 Prozent. Veränderung der Erwerbsvorgangsanzahl für Flächen der Land- und Forstwirtschaft 34
Abb.: 6.2.4-2 Prozent. Veränderung Kaufpreis/m² für Flächen der Land- und Forstwirtschaft 34
Abb.: 6.3.1-1 BRW für Gartenland & Kleingärten gem. BKleingG (Stichtag 01.01.2025) in Chemnitz & Leipzig 35
Abb.: 6.4.1-1 Durchschnittspreise 2024 je m² Wohnfläche für ind. Wohnungsbau und Mehrfamilienhäuser 36
Abb.: 6.4.2-1 Erwerb freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Kreisfreien Städten 37
Abb.: 6.4.2-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche freistehende EFH / ZFH in Kreisfreien Städten 37
Abb.: 6.4.2-3 Erwerb freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Landkreisen 37
Abb.: 6.4.2-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche für freistehende EFH / ZFH in Landkreisen 38
Abb.: 6.4.2-5 Durchschn. Gesamtkaufpreis für freistehende Einfamilienhäuser in Kreisfreien Städten 38
Abb.: 6.4.2-6 Durchschnittlicher Gesamtkaufpreis für freistehende Einfamilienhäuser in Landkreisen 38
Abb.: 6.4.3-1 Erwerb Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Kreisfreien Städten 39
Abb.: 6.4.3-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche für RH / DHH in Kreisfreien Städten 39
Abb.: 6.4.3-3 Erwerb Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Landkreisen 40
Abb.: 6.4.3-4 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche RH / DHH in Landkreisen 40
Abb.: 6.4.3-5 Durchschnittlicher Gesamtkaufpreis für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften 40
Abb.: 6.4.4-1 Erwerb Mehrfamilienhäuser 41
Abb.: 6.4.4-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche Mehrfamilienhäuser 41
Abb.: 6.4.5-1 Erwerb Wohn- und Geschäftshäuser 42
Abb.: 6.4.5-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² WONUFL für Wohn- und Geschäftshäuser 42
Abb.: 6.4.6-1 Erwerb Büro- und Geschäftsgebäude 43
Abb.: 6.4.6-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Nutzfläche Büro- und Geschäftsgebäude 43
Abb.: 6.4.7-1 Erwerb Gewerbegebäude 43
Abb.: 6.4.7-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Nutzfläche Gewerbegebäude 44
Abb.: 6.4.8-1 Erwerb Handels- und Verbrauchermärkte 45
Abb.: 6.4.8-2 Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Nutzfläche Handels- und Verbrauchermärkte 45
Abb.: 6.4.9-1 Erwerb Drei- und Vierseithöfe 46
Abb.: 6.4.9-2 Umsatz je Kauffall für Drei- und Vierseithöfe 46
Abb.:6.4.10-1 Erwerb bebauter Grundstücke in Kreisfreien Städten 47
Abb.:6.4.10-2 Geldumsatz bebauter Grundstücke in Kreisfreien Städten 47
Abb.:6.4.10-3 Erwerb bebauter Grundstücke in Landkreisen 48

Abb.:6.4.10-4	Geldumsatz bebauter Grundstücke in Landkreisen	48
Abb.:6.4.10-5	Anteil der Nutzungsarten von im Jahr 2024 erworbenen bebauten Grst. in Kreisfreien Städten	48
Abb.:6.4.10-6	Anteil der Nutzungsarten von im Jahr 2024 erworbenen bebauten Grundstücken in Landkreisen	48
Abb.: 6.5.1-1	Durchschnittspreise je m² Wohnfläche für Wohnungseigentum 2024	49
Abb.: 6.5.2-1	Erwerb Wohnungseigentum in Kreisfreien Städten	50
Abb.: 6.5.2-2	Erwerb Wohnungseigentum in Landkreisen	50
Abb.: 6.5.2-3	Anteil von Erstverkäufen am Erwerb von Wohnungseigentum 2022, 2023, 2024	50
Abb.: 6.5.3-1	Durchschn. Kaufpreis/m² Wohnfläche Erstverkauf Neubau Wohnungseigentum	51
Abb.: 6.5.3-2	Durchschn. Kaufpreis/m² WOFL Erstverkauf sanierte Umwandlung Wohnungseigentum	51
Abb.: 6.5.3-3	Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Wohnfläche Weiterverkauf Wohnungseigentum	51
Abb.: 6.5.4-1	Erwerb Teileigentum	52
Abb.: 6.5.4-2	Durchschnittlicher Kaufpreis/m² Nutzfläche Teileigentum	52
Abb.: 6.5.5-1	Erwerb Sondereigentum in Kreisfreien Städten	53
Abb.: 6.5.5-2	Geldumsatz Sondereigentum in Kreisfreien Städten	53
Abb.: 6.5.5-3	Erwerb Sondereigentum in Landkreisen	54
Abb.: 6.5.5-4	Geldumsatz Sondereigentum in Landkreisen	54
Abb.: 6.5.5-5	Umsatz getrennt nach Sondereigentumsart 2024 in Kreisfreien Städten	54
Abb.: 6.5.5-6	Umsatz getrennt nach Sondereigentumsart 2024 in Landkreisen	54
Abb.: 7.1.1-1	Liegenschaftszinssätze für Wohnen 2024	55
Abb.: 7.1.2-1	Rohertragsfaktoren 2024	56
Abb.: 7.1.3-1	Sachwertfaktoren für individuellen Wohnungsbau 2024	57
Abb.: 7.2-1	Anzahl der Zwangsversteigerungen 2024	58
Abb.: 7.2-2	Teilmärkte bei Zwangsversteigerungen 2024 in Kreisfreien Städten	58
Abb.: 7.2-3	Teilmärkte bei Zwangsversteigerungen 2024 in Landkreisen	58
Abb.: 7.3-1	Teilmärkte bei Erbbaurechtsbestellungen 2024 in Kreisfreien Städten	59
Abb.: 7.3-2	Teilmärkte bei Erbbaurechtsbestellungen 2024 in Landkreisen	59
Abb.: 7.4-1	Preisrelation zwischen Arrondierungsfläche und zugehörigem Bodenrichtwert	60
Abb.: 12-1	Übersichtskarte Kreisstruktur Freistaat Sachsen mit Sitz der Geschäftsstellen	73

9 Tabellenverzeichnis

Tab.: 3-1	Regionale Strukturierung im Freistaat Sachsen	7
Tab.: 4-1	Sachsens Grundstücksmarkt 2024 auf einen Blick	8
Tab.: 4-2	Preisentwicklung verschiedener Teilmärkte 2024 im Vorjahresvergleich	8
Tab.: 5.1.1-1	Erwerbsvorgänge 2024 und Vorjahresvergleich	17
Tab.: 5.1.2-1	Geldumsatz 2024 und Vorjahresvergleich	19
Tab.: 5.1.3-1	Flächenumsatz 2024 und Vorjahresvergleich	21
Tab.: 6.1.1-1	Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grst. für ind. Wohnungsbau 2024 & Vorjahresvergleich	23
Tab.: 6.1.2-1	Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grst. für Geschosswohnungsbau 2024	25
Tab.: 6.1.3-1	Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke für Gewerbe 2024 & Vorjahresvergleich	27
Tab.: 6.1.4-1	Anzahl Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke 2024 und Vorjahresvergleich	29
Tab.: 6.2.1-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Ackerland 2024 und Vorjahresvergleich	31
Tab.: 6.2.2-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Grünland 2024 und Vorjahresvergleich	32
Tab.: 6.2.3-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Wald 2024 und Vorjahresvergleich	33
Tab.: 6.2.4-1	Anzahl Erwerbsvorgänge land- & forstwirtschaftlich genutzter Flächen	34
Tab.: 6.3.2-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Sonstige Flächen 2024 und Vorjahresvergleich	35
Tab.: 6.4.2-1	Anzahl Erwerbsvorgänge freistehende EFH und ZFH 2024 und Vorjahresvergleich	36
Tab.: 6.4.3-1	Anzahl Erwerbsvorgänge RH und Doppelhaushälften 2024 und Vorjahresvergleich	39
Tab.: 6.4.4-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Mehrfamilienhäuser 2024 und Vorjahresvergleich	41
Tab.: 6.4.5-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Wohn- und Geschäftshäuser 2024 und Vorjahresvergleich	42
Tab.: 6.4.6-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Büro- und Geschäftsgebäude 2024 und Vorjahresvergleich	43
Tab.: 6.4.7-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Gewerbegebäude 2024 und Vorjahresvergleich	44
Tab.: 6.4.8-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Handels- und Verbrauchermärkte 2024 und Vorjahresvergleich	45
Tab.: 6.4.9-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Drei- und Vierseithöfe 2024 und Vorjahresvergleich	46
Tab.: 6.4.10-1	Anzahl Erwerbsvorgänge bebauter Grundstücke 2024 und Vorjahresvergleich	47
Tab.: 6.5.2-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Wohnungseigentum 2024 und Vorjahresvergleich	49
Tab.: 6.5.4-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Teileigentum 2024 und Vorjahresvergleich	52
Tab.: 6.5.5-1	Anzahl Erwerbsvorgänge Sondereigentum 2024 und Vorjahresvergleich	53
Tab.: 7.3-1	Anzahl Erbbaurechtsbestellungen 2024 und Vorjahresvergleich	59

10 Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
agr.	agrar
Anl.	Anlage
BauGB	Baugesetzbuch
BewG	Bewertungsgesetz
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBl.	Bundesgesetzblatt
BRW	Bodenrichtwert
BZ	Landkreis Bautzen
CE	Kreisfreie Stadt Chemnitz
DD	Kreisfreie Stadt Dresden
DHH	Doppelhaushälfte
DIN	Deutsche Industrienorm
durchschn.	durchschnittlicher
EFH	Einfamilienhaus
ErbbauRG	Gesetz über das Erbbaurecht
EUR	Euro
EZ	Erzgebirgskreis
G	Gewerbliche Baufläche
GE	Gewerbegebiet
gem.	gemäß
GeoSN	Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (ab 01.01.2023)
GI	Industriegebiet
gif	Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GR	Landkreis Görlitz
Grst.	Grundstück/Grundstücke
ha	Hektar
i. d. R.	in der Regel
IHV	Inhaltsverzeichnis
i. S. d.	im Sinne des
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ind.	individueller
k. A.	keine Angabe
LE	Landkreis Leipzig
LK	Landkreis
LP	Kreisfreie Stadt Leipzig
M	Gemischte Baufläche
ME	Landkreis Meißen
MF-GIF (2023)	Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum, von der gif (2023)
MI	Mischgebiet

Mio.	Million
MK	Kerngebiet
Mrd.	Milliarde
MS	Landkreis Mittelsachsen
NO	Landkreis Nordsachsen
NUTS	hierarchische Systematik zur eindeutigen Identifizierung & Klassifizierung der räumlichen Bezugseinheiten der amtlichen Statistik in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union
NUFL	Nutzfläche
OGA	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen
Pkw	Personenkraftwagen
RGBl	Registerblatt
RH	Reihenhaus
RND	Restnutzungsdauer
S.	Seite
SächsGAVO	Sächsische Gutachterausschussverordnung
SMI	Sächsisches Staatsministerium des Innern
SMIL	Sächsisches Staatsministerium für Infrastruktur und Landesentwicklung
SMR	Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung
SN	Freistaat Sachsen
SO	Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
SW	Sachwert
Tab.	Tabelle
u. a.	unter anderem
vgl.	vergleiche / -vergleich
VO	Vogtlandkreis
W	Wohnbaufläche
WA	Allgemeines Wohngebiet
WB	Besonderes Wohngebiet
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WOFL	Wohnfläche
WONUFL	Wohn- und Nutzfläche, z. B. bei Wohn- und Geschäftshäusern
WR	Reines Wohngebiet
WS	Kleinsiedlungsgebiet
z. B.	zum Beispiel
ZFH	Zweifamilienhaus
ZW	Landkreis Zwickau
↑↑	Veränderung ≥ 10 Prozent
↑	Veränderung ≥ 5 Prozent bis < 10 Prozent
↗	Veränderung > 0 Prozent bis < 5 Prozent
→	Veränderung = 0 Prozent
↘	Veränderung < 0 Prozent bis > - 5 Prozent
↓	Veränderung ≤ - 5 Prozent bis < - 10 Prozent
↓↓	Veränderung ≤ - 10 Prozent
	Umsatzsteigerung von 0 im Vorjahr
	Umsatzverringerung vom Vorjahr auf 0 im Berichtsjahr
	Umsatztendenz gleichbleibend, ohne Umsatz im Vorjahr

11 Glossar

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

Bauerwartungsland

Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV).

Bauland

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dazu gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen, für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen und lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrheit der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht mehr als 30 Prozent (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV) betragen. Er ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück, § 13 Abs. 1 ImmoWertV). Bodenrichtwerte die von den Gutachterausschüssen im Freistaat Sachsen ermittelt wurden, können ab dem Stichtag 31.12.2012 kostenfrei im Bodenrichtwertinformationssystem Sachsen (BORIS SN) unter www.boris.sachsen.de eingesehen werden. Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB jeweils zu Beginn jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, sofern keine häufigere Ermittlung bestimmt ist.

Für den Freistaat Sachsen präzisiert die SächsGVO § 11 (1) Satz 1 den Termin auf mindestens den 1. Januar jedes geraden Kalenderjahres. Demzufolge genügt die Ermittlung von Bodenrichtwerten im zweijährigen Rhythmus mit entsprechender Gültigkeitsdauer, sofern keine häufigere Ermittlung bestimmt ist.

Eine häufigere Ermittlung (jährlich) wurde für die Großstädte Chemnitz und Leipzig bestimmt, sodass dort beispielsweise zum 1. Januar 2025 Bodenrichtwerte ermittelt wurden.

Die Gutachterausschüsse ermitteln Bodenrichtwerte für Bodenrichtwertgrundstücke. Da in den Kaufpreisen jedoch mitunter auch andere Flächensegmente als die der Bodenrichtwertgrundstücke enthalten sind, können die Preise aus Kaufpreisstatistiken und Bodenrichtwerten voneinander abweichen.

Büroflächen

Die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif) hat die Mietflächenrichtlinie für Gewerbeflächen MF-GIF (2023) entwickelt. Die Mietflächenermittlung wird für alle Nutzungsarten vereinheitlicht. Während bisher überwiegend die Bruttogrundfläche nach DIN 277 zur Flächenermittlung herangezogen wurde, wird nun die Mietfläche direkt aus den Gebäudeeigenschaften abgeleitet. Als Büroflächen gelten diejenigen Immobilienflächen (abgeschlossene Einheiten), auf denen typische Bürotätigkeiten ausgeübt werden bzw. ausgeübt werden können und die auf dem Büroflächenmarkt gehandelt / vermietet werden können. Dazu gehören Bürokomplexe von Industrieunternehmen, Theater, Krankenhäuser, Kaufhäuser, Bibliotheken oder Arztpraxen. Banken, Gerichtsgebäude oder Polizeidienststellen werden in ihrer Gesamtheit als Büroflächen gehandelt, da der Begriff der Bürofläche auch die Nebenflächen umfasst. Dazu zählen nicht nur Verkehrs- und Funktionsflächen, sondern auch Archive, Besprechungs- und Sozialräume.

Doppelhaushälfte

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

Erbbaurecht

Veräußerliches und vererbliches Recht, ein Bauwerk auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstückes zu haben. Aus der Sicht des Grundstückseigentümers (Erbbaurechtsgeber) ist das Erbbaurecht ein beschränktes dingliches Recht, das auf seinem Grundstück lastet. Die rechtliche Grundlage bildet das Gesetz über das Erbbaurecht (ErbbauRG) vom 15. Januar 1919 in der Fassung vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719). Die ursprüngliche Erbbaurechtsverordnung ist, inhaltlich unverändert, in das Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) umbenannt worden.

Erbbauzins

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

Erschließungsbeitrag

Ein vom Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigten zu entrichtender Betrag zur Finanzierung von durch die Kommune durchgeführten Erschließungsmaßnahmen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB.

Erstverkauf Umwandlung

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

Erstverkauf Neubau

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

Erwerbsgartenbau

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

Erwerbsvorgänge

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

Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Laut § 3 Abs. 1 ImmoWertV Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

freistehendes Einfamilienhaus

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

freistehendes Zweifamilienhaus

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

Gartenland

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

Gemeinbedarfsfläche

Flächen, die einer dauerhaften öffentlichen Zweckbindung, insbesondere für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, unterliegen und privatwirtschaftlichem Gewinnstreben entzogen sind. Sie werden unterschieden in bleibende, abgebende und zukünftige Gemeinbedarfsflächen.

Geschäftshäuser

Geschäftshäuser sind nach ImmoWertV Anl. 4 Gebäude mit überwiegend gewerblicher Nutzung und einem geringen Wohnanteil. Der Anteil der Wohnfläche beträgt ca. 20 bis 25 %. Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 %, berechnet nach der Jahresrohmiete, eigenen oder fremden gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienen (§ 75 BewG).

Geschäftsverkehr

„Handel auf einem freien Markt, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind, zwischen vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern, die hinreichend und ggf. sachverständig aufgeklärt sind und die Marktteilnehmer in einer Situation der Markt und Wettbewerbsauthenzität mit anderen Marktteilnehmern interagieren." (Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag). Es wird von einem freien Markt ausgegangen, auf dem ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse keinen Einfluss auf die Preisgestaltung haben.

Geschosswohnungsbau

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

Gewerbliche Nutzfläche

Die Mietflächendefinitionen der gif (Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.) haben sich als Standard für die Mietflächenermittlung etabliert. Die MF-GIF (2023) definiert die Mietfläche von gewerblich vermieteten oder genutzten Gebäuden.

Individueller Wohnungsbau

Begriff für freistehende Ein-, Zweifamilienhäuser sowie Doppel-, Reihenhäuser (Reihenend- & Reihenmittelhäuser).

Kaufpreissammlung

Jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt – auch im Wege des Tausches – zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu bestellen, ist von der beurkundenden Stelle in Abschrift an den Gutachterausschuss für die Kaufpreissammlung zu übermitteln. In die Kaufpreissammlung sind gemäß § 195 Abs. 1 BauGB Verträge und sonstige Rechtsvorgänge sowie die gemäß § 13 SächsGAVO übermittelten Informationen aufzunehmen. Die Kaufpreissammlung besteht aus der Kaufpreisdatei (Datenbank) und der Kaufpreiskarte. In der Datenbank werden die Eigentumsübergänge an Grundstücken mit ihren wesentlichen, preis- und wertbestimmenden Vertragsinhalten (§ 9 SächsGAVO) erfasst. Die Kaufpreissammlung dient der Feststellung des Preisniveaus in den verschiedenen Teilmärkten und bildet die Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sowie der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Sie stellt ein Abbild des Immobilienmarktgeschehens dar. In Sachsen wird die Kaufpreissammlung bei den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen geführt. Die Daten der Kaufpreissammlung sind dem Oberen Gutachterausschuss auf Anforderung und soweit es zur Erfüllung seiner Aufgaben erforderlich ist, zugänglich zu machen.

Liegenschaftszinssatz

Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Sie berücksichtigen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, insbesondere im Ertragswertverfahren.

Marktteilnehmer

Juristische Person: z. B. Firma, Aktiengesellschaft, Erschließungsträger

Natürliche Person:	z. B. Privat, Erbengemeinschaft
Öffentliche Hand:	z. B. Stadt, Gemeinde, Kreis, Land, Bund
Sonstige:	z. B. Kirche
Wohnungsunternehmen	

Mehrfamilienhaus

Ein Mehrfamilienhaus ist ein Wohngebäude, das für mehrere (mind. 3) Einheiten (Wohnungen) konzipiert ist, die auf mehrere Geschosse verteilt sind.

Neubau

Neubau werden Gebäude genannt, die vor kurzem neu errichtet wurden. Im Grundstücksmarktbericht Deutschland werden z. B. Gebäude als "neu errichtet" bezeichnet, die nicht älter als 2 Jahre sind. Im vorliegenden Bericht wird der Begriff demgemäß genutzt.

Nutzfläche

Sie umfasst in den Angaben der Kaufpreissammlung die gewerbliche Nutzfläche.

Reihenhaus

Beim individuellen Wohnungsbau ist ein Reihenhaus ein Einfamilienhaus, das mit weiteren gleichartig gestalteten Häusern (mindestens drei) eine geschlossene Reihung bildet. Reihenmittelhäuser werden i. d. R. jeweils bis an die beiden seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut. Die beiden seitlichen Wände sind fensterlos, zweischalig und Brandwände. Reihenendhäuser dürfen nur an der Seite bis an die seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden, an der weitere Reihenhäuser folgen.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV).

Restnutzungsdauer

Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel aus dem Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

Rohbauland

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV).

Sachwertfaktor

gibt das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Abgeleitet wird der Sachwertfaktor aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Sondereigentum

Selbstständiges Eigentum an Teilen von Gebäuden, verbunden mit einem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (§§ 5 und 6 Abs. 1 WEG). Das Wohnungseigentumsgesetz ist die rechtliche Grundlage für die Bildung von Sondereigentum. Es wird in Wohnungseigentum und Teileigentum unterschieden. Das Miteigentum (§ 1008 BGB) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 BGB das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude eingeräumt wird.

Teileigentum

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

Weiterverkauf

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

Wohn- und Geschäftshaus / gemischte Nutzung

Wohnhäuser mit Mischnutzung sind Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung und einem geringen gewerblichen Anteil. Der Anteil der Wohnfläche ist in der Anlage 4 der ImmoWertV mit ca. 75 % beschrieben.

Wohnfläche

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

Wohnungseigentum

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

Zwangsversteigerung

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

12 Kontaktdaten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Sachsen

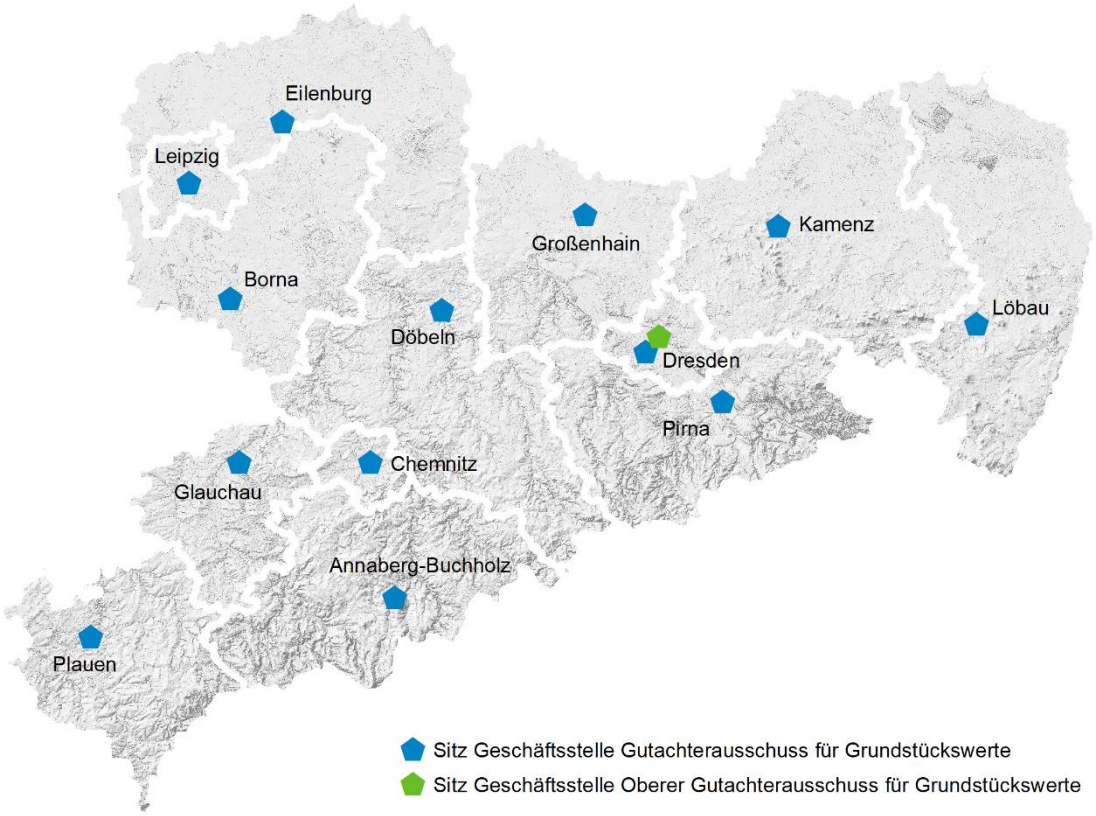


Abb.: 12-1 Übersichtskarte Freistaat Sachsen mit Sitz der Geschäftsstellen zuständiger Gutachterausschüsse
(Karte: Landesamt für Geobasisinformation Sachsen, Schummerung Relief erhöht und eigene Bearbeitung)

Bereich*		Postanschrift	Kontaktdaten
NUTS-2-Region Dresden	Dresden, Kreisfreie Stadt	Landeshauptstadt Dresden Amt für Geodaten und Kataster Geschäftsstelle Gutachterausschuss Postfach 12 00 20 01001 Dresden	Tel: **0351 488-4071** Sitz: Ammonstraße 74 01067 Dresden grundstueckswertermittlung@dresden.de www.dresden.de/Gutachterausschuss
	Bautzen	Landratsamt Bautzen Geschäftsstelle Gutachterausschuss Bahnhofstraße 9 02625 Bautzen	Tel: **03591 5251-62120** Sitz: Garnisonsplatz 9 01917 Kamenz gutachterausschuss@lra-bautzen.de www.landkreis-bautzen.de/landratsamt/organisation/geschaeftsstelle-gutachterausschuss/142
	Görlitz	Landratsamt Görlitz Geschäftsstelle Gutachterausschuss / Agrarstruktur Postfach 30 01 52 02806 Görlitz	Tel: **03581 663-3518** Sitz: Georgewitzer Straße 42 02708 Löbau gutachterausschuss@kreis-gr.de www.kreis-goerlitz.de/Landratsamt/Aemteruebersicht.htm/03-Landratsamt/A-emter/Geschaeftsstelle-Gutachterausschuss.html?eps=50
	Meißen	Landratsamt Meißen Geschäftsstelle Gutachterausschuss Postfach 10 01 52 01651 Meißen	Tel: **03521 725-2191** Sitz: Remonteplatz 7 01558 Großenhain gutachterausschuss@kreis-meissen.de www.kreis-meissen.de/Landratsamt/Die-Verwaltung/Dezernat-Technik/Kreisvermessungsamt/Gutachterausschuss/?
	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	LRA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Geschäftsstelle Gutachterausschuss Postfach 100253/54 01782 Pirna	Tel: **03501 515-3302** Sitz: Schloßpark 4 01796 Pirna gutachterausschuss@landratsamt-pirna.de www.landratsamt-pirna.de/gs-gutachterausschuss.html

Bereich*		Postanschrift	Kontaktdaten
NUTS-2-Region Chemnitz	Chemnitz, Kreisfreie Stadt	Stadtverwaltung Chemnitz Geschäftsstelle Gutachterausschuss 09106 Chemnitz	Tel: **0371 488-6206** Sitz: Friedensplatz 1 09111 Chemnitz gutachterausschuss@stadt-chemnitz.de www.chemnitz.de/de/leben-in-chemnitz/lebenssituationen/bauen-und-wohnen/bodenrichtwerte
	Erzgebirgskreis	Landratsamt Erzgebirgskreis Geschäftsstelle Gutachterausschuss Paulus-Jenisius-Straße 24 09456 Annaberg-Buchholz	Tel: **03733 831-4184** Sitz: Paulus-Jenisius-Straße 24 09456 Annaberg-Buchholz gutachterausschuss@kreis-erz.de www.erzgebirgskreis.de/landratsamt-service/struktur-aufgaben/aemter-von-a-bis-z/geschaeftsstelle-gutachterausschuss
	Mittelsachsen	Landratsamt Mittelsachsen Geschäftsstelle Gutachterausschuss Frauensteiner Straße 43 09599 Freiberg	Tel: **03731 799-1203 bis -1206** Sitz: Straße des Friedens 9a 04720 Döbeln gutachterausschuss@landkreis-mittelsachsen.de www.landkreis-mittelsachsen.de/das-amt/ressorts/geschaeftsstelle-gutachterausschuss.html
	Vogtlandkreis	Landratsamt Vogtlandkreis Geschäftsstelle Gutachterausschuss Postfach 10 03 08 08507 Plauen	Tel: **03741 300-2345** Sitz: Postplatz 5 08523 Plauen gutachterausschuss@vogtlandkreis.de www.vogtlandkreis.de//B%C3%BCrgerservice-und-Verwaltung/Landratsamt/Dezernate-und-%C3%84mter/Amt-f%C3%BCr-Kataster-und-Geoinformation
	Zwickau	Landratsamt Zwickau Amt für Vermessung SG Gutachterausschuss Postfach 100176 08067 Zwickau	Tel: **0375 4402-25770** Sitz: Gerhart-Hauptmann-Weg 1 08371 Glauchau gaa@landkreis-zwickau.de www.landkreis-zwickau.de/detail?type=BHW&id=152
NUTS-2-Region Leipzig	Leipzig, Kreisfreie Stadt	Stadt Leipzig Geschäftsstelle Gutachterausschuss 04092 Leipzig	Tel: **0341 123-5072** Sitz: Burgplatz 1 04109 Leipzig gutachterausschuss@leipzig.de www.gutachterausschuss.leipzig.de
	Landkreis Leipzig	Landratsamt Landkreis Leipzig Vermessungsamt Geschäftsstelle Gutachterausschuss 04550 Borna	Tel: **03433 241-1480** Sitz: Leipziger Straße 67 04552 Borna gutachterausschuss@lk-l.de www.landkreisleipzig.de/was-erledige-ich-wo/anliegen/detail/der-gutachterausschuss-fuer-grundstueckswerte-im-landkreis-leipzig?sword_list%5B0%5D=gutachterausschuss&no_cache=1
	Nordsachsen	Landratsamt Nordsachsen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 04860 Torgau	Tel: **03421 758-3425** Sitz: Dr.-Belian-Straße 5 04838 Eilenburg gutachterausschuss@lra-nordsachsen.de www.landkreis-nordsachsen.de/was-erledige-ich-wo/dezernat/geschaeftsstelle-gutachterausschuss?sword_list%5B0%5D=gutachterausschuss&no_cache=1
NUTS-1-Region SN	Sachsen	Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN) Geschäftsstelle **Oberer Gutachterausschuss** Postfach 10 02 44 01072 Dresden	Tel: **0351 8283-8420** Sitz: Olbrichtplatz 3 01099 Dresden oga@geosn.sachsen.de www.boris.sachsen.de

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

OBERER GUTACHTER-
AUSSCHUSS FÜR
GRUNDSTÜCKSWERTE

Freistaat
SACHSEN

Grundstücksmarktbericht 2025 für den Bereich des Freistaates Sachsen – Stichtag 01.01.2025

Erstellt in Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen

Herausgeber:
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen
Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss
c/o Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN)
Postfach 10 02 44
01072 Dresden

Tel.: 0351/8283-8420
E-Mail: oga@geosn.sachsen.de
Internet: www.boris.sachsen.de

Redaktionsschluss:
25. November 2025

Fotos:
Titelfotos: Antje Krüger
Foto Grußwort Staatsministerin Regina Kraushaar: © SMIL/Pilz
Foto Grußwort Vorsitzender des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Matthias Kredt: privat

Bezug:
Der Grundstücksmarktbericht 2025 steht als PDF-Dokument im Internet unter www.boris.sachsen.de kostenfrei zum Download zur Verfügung.

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

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

Hinweise:
Wenngleich zugunsten der besseren Lesbarkeit der Texte überwiegend die männliche Sprachform gewählt wurde, beziehen sich die Angaben auf Angehörige aller Geschlechter. Es wird darauf hingewiesen, dass dies keinesfalls eine Benachteiligung anderer Geschlechter darstellt (Genderhinweis). Die Kartengrundlagen stammen aus dem Landesamt für Geobasisinformation Sachsen, die Angaben zur Statistik wie z. B. Einwohner in Sachsen, wurden vom Statistischen Landesamt des Freistaates Sachsen zur Verfügung gestellt.

Copyright:
Der Grundstücksmarktbericht 2025 ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis des Herausgebers zulässig. Alle Rechte, auch die des Nachdruckes von Auszügen und der fotomechanischen Wiedergabe, sind dem Herausgeber vorbehalten.

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



Herausgeber:
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen
Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss
c/o Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN)
Postfach 10 02 44
01072 Dresden
E-Mail: oga@geosn.sachsen.de
Internet: www.boris.sachsen.de
Redaktion:
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen
Gestaltung und Satz:
Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN)
Redaktionsschluss:
25. November 2025
Bezug:
www.boris.sachsen.de als PDF-Dokument