

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE



Grundstücksmarkt

BERICHTSZEITRAUM 2024 UND 2025

2026



**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Landkreis Zwickau**

**Grundstücksmarktbericht
2026
Berichtszeitraum 2024 und 2025**

**- öffentliche Fassung -
in gekürzter Version**

Vollversion kostenpflichtig

Glauchau, im Mai 2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines.....	10
1.1	Landkreis Zwickau	10
1.1.1	Geografische Einordnung	10
1.1.2	Allgemeine Wirtschaftsdaten / Arbeitsmarkt	11
1.1.3	Geschichte / Kultur / Sehenswürdigkeiten	12
1.2	Allgemeine Rahmendaten.....	13
1.3	Aufgaben des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle.....	16
1.4	Gemeindeübersicht	18
1.5	Übersicht Lageklassen.....	19
2.	Marktübersicht - Landkreis Zwickau 2024 / 2025	20
2.1	Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge.....	20
2.2	Geldumsatz	25
2.3	Flächenumsatz	26
3.	Unbebaute Grundstücke	27
3.1	Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gartenland	29
3.1.1	Bodenbeschaffenheit, Nutzungsmöglichkeiten	29
3.1.2	Entwicklung der Ackerbodenwerte innerhalb der Ertragszonen	31
3.1.3	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen	32
3.1.4	Bodenrichtwerte für Waldflächen	36
3.1.5	Gartenland und Erholungsland	38
3.2	Bauerwartungsland	39
3.3	Rohbauland.....	39
3.4	Baureifes Land	40
3.4.1	Bodenrichtwerte	41
3.4.1.1	Ableitung der Bodenrichtwerte	42
3.4.1.2	Darstellung von Bodenrichtwerten in der Bodenrichtwertkarte	43
3.4.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte	45
3.4.2.1	Baureifes Land für individuellen Wohnungsbau.....	45
3.4.2.2	Baureifes Land für mehrgeschossige Bebauung	46
3.4.2.3	Gewerbe und Industriegrundstücke	46
3.4.3	Sanierungsgebiete	47
3.5	Erbbaurechte.....	49
3.6	Arrondierungsflächen / unselbstständige Teilflächen	49
3.7	Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen.....	51
3.8	Sonstige Flächen	52
4.	Bebaute Grundstücke	53
4.1	Ein- und Zweifamilienhäuser.....	55
4.2	Villen, Land- und Bauernhäuser	70
4.3	Mehrfamilienhäuser.....	72
4.4	Wohn- und Geschäftshäuser	76

4.5	Gewerbeobjekte	79
4.6	Sonstige bebaute Grundstücke	81
5.	Wohnungs- und Teileigentum	83
5.1	Wohnungs- und Teileigentum - Überblick über den Gesamtmarkt.....	84
5.2	Wohnungseigentum	86
5.2.1	Wohnungseigentum - Umwandlungen / Erstverkäufe	86
5.2.1.1	Umwandlung - Auswertung nach Baujahresgruppen – Altbau.....	86
5.2.1.2	Erstverkäufe - Baujahresgruppe nach 2020 - Neubau	88
5.2.2	Wohnungseigentum, Weiterverkäufe.....	89
5.2.2.1	Aussagen zum Gesamtmarkt	89
5.2.2.2	Weiterverkäufe - Auswertung nach Baujahresgruppen - Altbau	89
5.2.2.3	Häufigkeitsverteilung bei saniertem Wohnungseigentum - Weiterverkauf der Lageklasse 4.....	94
5.2.2.4	Durchschnittspreise nach der Größe der Wohnung der Lageklasse 4	95
5.2.2.5	Durchschnittspreise nach der Lage der Wohnung im Gebäude der Lageklasse 4..	96
5.2.2.6	Durchschnittspreise nach Gemarkungen der Stadt Zwickau	96
5.2.2.7	Durchschnittspreise nach Gemeinden der Lageklassen 1 bis 3	98
5.2.2.8	Durchschnittspreise nach der Größe der Wohnung der Lageklasse 1 bis 3	100
5.2.2.9	Durchschnittspreise nach der Lage der Wohnung im Gebäude der Lageklasse 1 bis 3	100
5.2.2.10	Häufigkeitsverteilung bei saniertem Wohnungseigentum - Weiterverkauf Lageklasse 1 bis 3	101
5.3	Teileigentum – gesamter Landkreis Zwickau	103
5.3.1	Teileigentum - Erstverkäufe	103
5.3.2	Teileigentum - Weiterverkäufe	103
6.	Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten	106
6.1	Bodenpreisindexreihen	106
6.2	Umrechnungskoeffizienten	108
6.2.1	Wertrelevante Geschossflächenzahl	108
6.2.2	Grundstücksgröße.....	109
6.2.2.1	Umrechnungskoeffizienten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.....	109
6.3	Liegenschaftszinssätze	111
6.4	Sachwertfaktoren – Sachwertverfahren.....	117
6.4.1	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften	120
6.4.2	Sachwertfaktoren Reihenhäuser (EFH / ZFH).....	123
6.4.3	Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser...	126
6.4.4	Sachwertfaktoren für Gehöfte / bäuerliche Anwesen	129
6.4.5	Sachwertfaktoren für Gewerbeobjekte.....	130
6.4.6	Sachwertfaktoren für Einkaufsmärkte	131
6.5	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	132
6.5.1	Gebäundefaktoren	132
6.5.2	Ertragsfaktoren.....	132
7.	Mieten / Pachten	133
7.1	Mietübersicht für Wohnungen	133
7.1.1	Mietspiegel der Stadt Zwickau	133
7.1.2	Mietspiegel anderer Gemeinden im Landkreis Zwickau	133
7.2	Mietübersicht für Gewerberäume.....	134
7.2.1	Übersicht zu den Gewerbemieten in der Stadt Zwickau	134
7.2.2	Gewerbemieten im Landkreis Zwickau	135
7.3	Pachtzinsen für Acker- und Grünlandflächen	143

8.	Nutzungsentgelte	146
8.1	Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke	146
8.2	Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke	146
9.	Weitere Informationen	149
8.3	Kleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz	148
9.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	149
9.2	Gutachterausschüsse im Freistaat Sachsen	150
9.3	Gemeinden im Landkreis Zwickau	151
9.4	Weitere wichtige Adressen.....	153

Anlagen

Anlage 1:

Durchschnittliche Acker- und Grünlandzahlen 155

Anlage 2:

Zuordnungen der Gemarkungen zu Lageklassen (Gemeinden alphabetisch) 157

Anlage 3:

Hinweise zu den Anforderungen der Finanzverwaltung an Verkehrswertgutachten

Formulare

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

Notizen

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Übersicht Gemeinden des Landkreises Zwickau	10
Tab. 2:	Anzahl der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten 2016 bis 2025	20
Tab. 3:	Verteilung der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten und Gemeinden	22
Tab. 4:	Verteilung der Objekte nach Art der Eigentumsübertragung im Berichtszeitraum 2024 und 2025	23
Tab. 5:	Zwangsversteigerungen 2024 und 2025 LK Zwickau	24
Tab. 6:	Geldumsatz 2016 bis 2025.....	25
Tab. 7:	Flächenumsatz 2016 bis 2025	26
Tab. 8:	Umsatz bei unbebauten Grundstücken im Berichtszeitraum gegliedert nach Grundstückskategorien	27
Tab. 9:	Bodenpreisindexreihen Landkreis Zwickau (gesamt)	35
Tab. 10:	sonstige Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in den Jahren 2024 bis 2025.....	36
Tab. 11:	Waldflächen mit Bestand.....	37
Tab. 12:	Garten- und Erholungsland	38
Tab. 13:	Bauerwartungsland 2021 bis 2025.....	39
Tab. 14:	Rohbauland 2021 bis 2025	39
Tab. 15:	Umsatz bei baureifem Land gegliedert nach Grundstückskategorien	40
Tab. 16:	Übersicht über die Kategorien der Bodenrichtwerte 2026	45
Tab. 17:	Übersicht über die ausgewiesenen Sanierungsgebiete im Landkreis Zwickau (Stand 04/2026).....	48
Tab. 18:	Erbbaurechtsverträge in den Jahren 2024 bis 2025	49
Tab. 19:	Arrondierungsflächen	50
Tab. 20:	Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen	51
Tab. 21:	sonstige Flächen	52
Tab. 22:	Umsatz bei bebauten Grundstücken gegliedert nach Gebäudearten in den Jahren 2024 bis 2025.....	53
Tab. 23/1-13:	Ein- und Zweifamilienhäuser, Wiederverkäufe 2024 bis 2025.....	57
Tab. 24:	Villen 2024 bis 2025	70
Tab. 25:	Bauernhäuser, Häusleranwesen, 3- und 4-Seithöfe 2024 bis 2025	71
Tab. 26/1-4:	Mehrfamilienhäuser 2024 bis 2025.....	72
Tab. 27/1-3:	Wohn- und Geschäftshäuser 2024 bis 2025.....	76
Tab. 28/1-2:	Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einkaufsmärkte und Gaststätten 2024 bis 2025	79
Tab. 29:	freistehende Einzelgaragen – Kauffälle 2024 bis 2025.....	81
Tab. 30/1-2:	Doppelgaragen – Kauffälle 2024 bis 2025.....	81
Tab. 31:	Verteilung der Erwerbsvorgänge im Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum	84
Tab. 32/1-2:	Kaufpreise Umwandlung für Eigentumswohnungen 2024 bis 2025, Bj-Gruppe bis 1918, saniert	86
Tab. 33:	Kaufpreise Umwandlung für Eigentumswohnungen 2024 bis 2025, Bj-Gruppe 1919 bis 1948, saniert	87
Tab. 34/1-2:	Kaufpreise Umwandlung für Eigentumswohnungen 2024 bis 2025, Bj-Gruppe 1949 bis 1969, saniert	87
Tab. 35:	Kaufpreise Umwandlung für Eigentumswohnungen 2024 bis 2025, Bj-Gruppe 1970 bis 1990, saniert	88

Tab. 36:	Kaufpreise Neubau für Eigentumswohnungen 2024 bis 2025, Bj-Gruppe ab 2020.....	88
Tab. 37:	Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2024 bis 2025, Bj-Gruppe bis 1918, saniert	90
Tab. 38:	Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2022 bis 2023 – Stadt Zwickau, Bj-Gruppe 1919 bis 1948, saniert	91
Tab. 39/1-2:	Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2024 bis 2025, Bj-Gruppe 1949 bis 1969, saniert	91
Tab. 40:	Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2024 bis 2025, Bj-Gruppe 1970 bis 1990, Plattenbau	92
Tab. 41:	Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2024 bis 2025,	93
Tab. 42:	Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2024 bis 2025, Bj-Gruppe nach 1990	93
Tab. 43:	Durchschnittspreise Weiterverkäufe nach der Größe der Wohnung 2024 bis 2025, Stadt Zwickau Lageklasse 4	95
Tab. 44:	Durchschnittspreise Weiterverkäufe nach Lage der Wohnung im Gebäude 2024 bis 2025, Stadt Zwickau Lageklasse 4	96
Tab. 45:	Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Gemarkungen, Stadt Zwickau–Weiterverkauf 2024 bis 2025.....	97
Tab. 46:	Kaufpreise Weiterverkauf für Eigentumswohnungen 2024 bis 2025 nach Gemeinden – Lageklasse 1-3	99
Tab. 47:	Durchschnittspreise Weiterverkäufe nach der Größe der Wohnung 2024 bis 2025, Lageklasse 1-3	100
Tab. 48:	Durchschnittswerte Weiterverkäufe nach Lage der Wohnung im Gebäude 2024 bis 2025, Lageklasse 1-3	100
Tab. 49:	Kaufpreise für Teileigentum in Verbindung mit einem Wohnungs- oder Teileigentumskauf – Erstverkauf 2024 bis 2025	103
Tab. 50:	Kaufpreise für Teileigentum Weiterverkauf 2024 bis 2025	103
Tab. 51/1-2:	Kaufpreise für Teileigentum Weiterverkauf 2024 bis 2025	103
Tab. 52:	Kaufpreise für Stellplätze unabhängig von einem Wohnungs- oder Teileigentumskauf – Weiterverkauf 2024 bis 2025	104
Tab. 53:	Kaufpreise für Teileigentum in Verbindung mit einem Wohnungs- oder Teileigentumskauf – Weiterverkauf 2024 bis 2025	105
Tab. 54:	Bodenpreisindexreihen Landkreis Zwickau (gesamt)	106
Tab. 55:	Bodenpreisindexreihen Stadt Zwickau	108
Tab. 56:	Umrechnungskoeffizienten Grundstücksgröße für EFH/ ZFH	110
Tab. 57/1-3:	Modellparameter Ableitung Liegenschaftszins	111
Tab. 58/1-3:	Liegenschaftszinssätze	114
Tab. 59/1-3:	Modellparameter Ableitung Sachwertfaktoren	117
Tab. 60:	Sachwertfaktoren EFH/ ZFH	120
Tab. 61:	Sachwertfaktoren EFH/ ZFH - Reihenhäuser	123
Tab. 62:	Sachwertfaktoren MFH / WGH.....	126
Tab. 63:	Gewerberaummierten Einzelhandel Stadt Zwickau	134
Tab. 64:	Gewerberaummierten Gastronomie Stadt Zwickau	134
Tab. 65:	Gewerberaummierten Büroflächen Stadt Zwickau.....	135
Tab. 66:	Gewerberaummierten Logistik/ Produktion/ Lager	135
Tab. 67:	Gewerberaummierten Callenberg	135
Tab. 68/1-2:	Gewerberaummierten Crimmitschau	135
Tab. 69:	Gewerberaummierten Crinitzberg	136
Tab. 70:	Gewerberaummierten Gersdorf.....	136
Tab. 71/1-2:	Gewerberaummierten Glauchau	136
Tab. 72:	Gewerberaummierten Hartenstein	137
Tab. 73:	Gewerberaummierten Hirschfeld.....	137
Tab. 74:	Gewerberaummierten Hohenstein-Ernstthal.....	137
Tab. 75:	Gewerberaummierten Kirchberg	138
Tab. 76:	Gewerberaummierten Lichtenstein/Sa.....	138
Tab. 77:	Gewerberaummierten Lichtentanne	138
Tab. 78:	Gewerberaummierten Limbach-Oberfrohna	139
Tab. 79:	Gewerberaummierten Meerane	139
Tab. 80:	Gewerberaummierten Mülsen	140
Tab. 81:	Gewerberaummierten Neukirchen/ Pleiße	140
Tab. 82:	Gewerberaummierten Oberlungwitz.....	140

Tab. 83:	Gewerberaumieten Reinsdorf	140
Tab. 84:	Gewerberaumieten Remse	141
Tab. 85:	Gewerberaumieten St. Egidien	141
Tab. 86:	Gewerberaumieten Waldenburg	141
Tab. 87:	Gewerberaumieten Werdau	141
Tab. 88:	Gewerberaumieten Wildenfels	142
Tab. 89:	Gewerberaumieten Wilkau-Haßlau	142
Tab. 90/1-3:	Pachtzinsen für Acker- und Grünlandflächen	143
Tab. 91:	Durchschnittliche Nutzungsentgelte nach Gemeinden	147
Tab. 92:	Pachthöhe für Kleingärten nach Bundeskleingartengesetz	148
Tab. 93:	Gutachterausschüsse im Freistaat Sachsen.....	150
Tab. 94/1-3:	Gemeinden im Landkreis Zwickau	151
Tab. 95/1-2:	Acker- und Grünlandzahlen im Landkreis Zwickau.....	155
Tab. 96/1-3:	Zuordnung der Gemarkung zur Lageklasse	157

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Verbraucherpreisindex in Sachsen	14
Abb. 2:	Zinssatz für Hypothekarkredite - Wohngrundstücke	14
Abb. 3:	Bevölkerungsentwicklung LK Zwickau	14
Abb. 4:	Arbeitslosenentwicklung.....	15
Abb. 5:	Entwicklung der Anzahl der Baugenehmigungen Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Zwickau	15
Abb. 6:	Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge im Landkreis Zwickau	16
Abb. 7:	Gemeindeübersicht Landkreis Zwickau	18
Abb. 8:	Übersicht Lageklassen Landkreis Zwickau (siehe auch Tabelle Anlage 2).....	19
Abb. 9:	Entwicklung der Teilmärkte von 2016 bis 2025	20
Abb. 10:	Marktanteile nach Teilmärkten für den Berichtszeitraum 2024 und 2025.....	21
Abb. 11:	Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Jahren 2024 und 2025 nach Monaten.....	21
Abb. 12:	Anteile der Vertragsarten am Gesamtaufkommen der Erwerbsvorgänge	23
Abb. 13:	Geldumsatz 2016 bis 2025	25
Abb. 14:	Flächenumsatz 2016 bis 2025	26
Abb. 15:	Verteilung der Fälle nach Grundstückskategorien im Berichtszeitraum	27
Abb. 16:	Verkäuferkreis im Marktsegment unbebaute Grundstücke.....	28
Abb. 17:	Käuferkreis im Marktsegment unbebaute Grundstücke.....	28
Abb. 18:	Auszug aus der Bodenübersichtskarte	29
Abb. 19:	Übersicht über die Ertragszonen.....	30
Abb. 20:	Entwicklung der Kaufpreise innerhalb der Ertragszonen	31
Abb. 21:	Übersicht zu den Bodenrichtwerten für Ackerflächen	33
Abb. 22:	Übersicht zu den Bodenrichtwerten für Grünlandflächen	34
Abb. 23:	Entwicklung der Bodenwerte für Acker, Grünland und Waldflächen mit Bestand ...	35
Abb. 24:	Verteilung der Kauffälle, Flächen- und Geldumsätze nach der Nutzung.....	40
Abb. 25:	Auszug aus dem Internetauftritt boris mobil unter www.boris.sachsen.de	44
Abb. 26:	Verkäuferkreis im Marktsegment bebaute Grundstücke (Werte gerundet)	54
Abb. 27:	Käuferkreis im Marktsegment bebaute Grundstücke (Werte gerundet)	54
Abb. 28:	Verteilung der ausgewerteten Kauffälle im Marktsegment Ein- und Zweifamilienhäuser.....	55
Abb. 29:	Preisentwicklung der ausgewerteten Kauffälle im Marktsegment Einfamilienhäuser.....	56
Abb. 30:	Preisentwicklung der ausgewerteten Kauffälle im Marktsegment Zweifamilienhäuser	56
Abb. 31:	Verkäuferkreis im Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum 2024 bis 2025	85
Abb. 32:	Käuferkreis im Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum 2024 bis 2025	85
Abb. 33:	Gegenüberstellung Durchschnittspreise - Weiterverkauf, Zwangsversteigerungen – Stadt Zwickau 2003 bis 2025	89
Abb. 34:	Häufigkeitsverteilung der Kaufpreishöhen 2024 bis 2025,.....	94
Abb. 35:	Häufigkeitsverteilung der Quadratmeterpreise 2024 bis 2025,	94

Abb. 36: Häufigkeitsverteilung der Wohnungsgrößen 2024 bis 2025,	95
Abb. 37: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreishöhen 2024 bis 2025, LK 1-3 – Weiterverkauf	101
Abb. 38: Häufigkeitsverteilung Quadratmeterpreise 2024 bis 2025, LK 1-3 – Weiterverkauf	101
Abb. 39: Häufigkeitsverteilung Wohnungsgrößen 2024 bis 2025, LK 1-3 – Weiterverkauf .	102
Abb. 40: Indexentwicklung für baureife Grundstücke im Landkreis Zwickau	107
Abb. 41: Indexentwicklung für baureife Grundstücke in der Stadt Zwickau	107
Abb. 42: Umrechnungsfaktoren in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße EFH/ZFH.....	109
Abb. 43: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser NHK2010	121
Abb. 44: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser - Lageklasse 1..	121
Abb. 45: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser - Lageklasse 2..	122
Abb. 46: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser - Lageklasse 3..	122
Abb. 47: Sachwertfaktoren für freistehend Ein- und Zweifamilienhäuser - Lageklasse 4....	123
Abb. 48: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser (Ein- und Zweifamilien)	124
Abb. 49: Sachwertfaktoren Reihenhäuser (EFH / ZFH) - Lageklasse 2+3	124
Abb. 50: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser (EFH / ZFH) - Lageklasse 4	125
Abb. 51: Sachwertfaktoren für Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäuser	127
Abb. 52: Sachwertfaktoren für MFH / WGH – Lageklasse 1+2.....	127
Abb. 53: Sachwertfaktoren für MFH / WGH – Lageklasse 3.....	128
Abb. 54: Sachwertfaktoren für MFH / WGH – Lageklasse 4	128
Abb. 55: Sachwertfaktoren für Gehöfte und bäuerliche Anwesen NHK 2010.....	129
Abb. 56: Sachwertfaktoren für Gewerbeimmobilien NHK 2010	130
Abb. 57: Sachwertfaktoren für Einkaufsmärkte NHK 2010	131

Vorwort

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

Mit der vorliegenden Veröffentlichung des **Grundstücksmarktberichtes 2026** berichtet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Zwickau zum 9. Mal nach der Kreisgebietsreform in der Gesamtheit über den Grundstücksmarkt im Landkreis Zwickau. Dieser gibt einen Überblick über den Grundstücksverkehr sowie die Preisentwicklungen, getrennt nach Teilmärkten, und trägt somit zur Transparenz des Grundstücksmarktes bei. Die aus den Kaufverträgen abgeleiteten Daten beschreiben den Grundstücksmarkt in generalisierter Form.

Nach dem „Modellwechsel“ im vorhergehenden Marktbericht, der erstmals auf das Modell der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 Bezug nahm, wobei dies in erster Linie den Ansatz der Gesamt- und Restnutzungsdauer betraf, wird in der vorliegenden Marktanalyse erstmals verschiedene Lageklassen des Landkreises betrachtet.

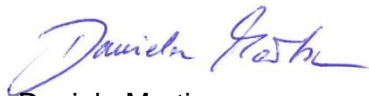
Der in diesem Marktbericht betrachtete Zeitraum der beiden Jahre 2024 und 2025 stellt sich als stabil auf niedrigem Niveau dar. Die Auswirkungen der Coronakrise, welche 2022 teilweise noch marktbeeinflussend waren, wurden überholt durch den Ukrainekrieg, hohe Inflation und steigende Zinsen. Die schwierige Wirtschaftslage, verbunden mit einer starken Unsicherheit hinsichtlich künftiger energetischer Anforderungen an Gebäude und Sanierungen führten im Jahr 2023 zu einem drastischen Rückgang der Kaufaktivitäten am Grundstücksmarkt. Seitdem ist eine leichte Erholung zu beobachten. Die Neubautätigkeit ging jedoch weiter zurück, bedingt durch verschlechterte Finanzierungsbedingungen und zögerliche Zusagen bei Baufinanzierungen.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht wurde abschließend am 26. Mai 2026 vom Gutachterausschuss beraten und beschlossen.

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

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

Glauchau, im Mai 2026



Daniela Martin
Vorsitzende des Gutachterausschusses

1. Allgemeines

1.1 Landkreis Zwickau

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

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

1.1.1 Geografische Einordnung

Der Freistaat Sachsen verfügt über eine Fläche von 18.450 km². Auf den Landkreis Zwickau entfallen mit 949 km² ca. 5 % der Landesfläche. Er ist damit der kleinste der zehn Landkreise Sachsens, aber mit rund 304.000 Einwohnern und einer Bevölkerungsdichte von 320 Einwohner/km² der am dichtesten besiedelte.

Übersicht Städte und Gemeinden im Landkreis Zwickau (Basis: Zensus 2022)

Gemeinde	Fläche in km ² ⁽¹⁾	Einwohner ⁽²⁾	Einwohner je km ²
Bernsdorf	14,82	2.089	141
Callenberg	39,86	4.590	115
Crimmitschau, Stadt	61,15	17.868	292
Crinitzberg	18,81	1.717	91
Dennheritz	13,37	1.255	94
Fraureuth	22,6	4.974	220
Gersdorf	9,69	3.659	378
Glauchau, Stadt	51,62	21.336	413
Hartenstein, Stadt	36,7	4.416	120
Hartmannsdorf bei Kirchberg	27,17	1.326	49
Hirschfeld	18,98	1.021	54
Hohenstein-Ernstthal, Stadt	18,58	13.726	739
Kirchberg, Stadt	39,56	7.661	194
Langenbernsdorf	36,37	3.352	92
Langenweißbach	22,62	2.318	102
Lichtenstein/Sa., Stadt	15,47	10.788	697
Lichtentanne	27,33	5.862	214
Limbach-Oberfrohna, Stadt	50,21	23.442	467
Meerane, Stadt	19,81	13.792	696
Mülsen	49,7	10.598	213
Neukirchen/Pleiße	16,89	3.755	222
Niederfrohna	10,13	2.142	211
Oberlungwitz, Stadt	14,68	5.681	387
Oberwiera	14,34	1.016	71
Reinsdorf	21,25	6.969	328
Remse	14,79	1.588	107
Schönberg	15,43	849	55
St. Egidien	21,26	3.026	142
Waldenburg, Stadt	25,06	3.921	156
Werdau, Stadt	65,62	20.244	309
Wildenfels, Stadt	20,68	3.406	165
Wilkau-Haßlau, Stadt	12,65	9.338	738
Zwickau, Stadt	102,58	87.510	843
Landkreis gesamt	949,78	304.235	320

⁽¹⁾ Stand 31.12.2024 ⁽²⁾ Stand 31.10.2025

Tab. 1: Übersicht Gemeinden des Landkreises Zwickau

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Zum Landkreis Zwickau gehören 33 Kommunen, darunter 14 Städte. Die bevölkerungsreichste Kommune ist die Stadt Zwickau mit rund 87.000 Einwohnern, gefolgt von der Stadt Limbach-Oberfrohna mit ca. 23.000 Einwohnern. Kleinste Gemeinde ist Schönberg mit einer Bevölkerungszahl von 849. Die flächenmäßig kleinste Gemeinde ist Gersdorf mit knapp 10 km². Dagegen ist die Stadt Zwickau mit rund 103 km² mehr als zehnmal so groß.

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

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

Flächennutzung zum 31.12.2023

Bodenfläche insgesamt:	94.980 ha
davon	
Siedlungsfläche:	13.341 ha
Verkehrsfläche:	5.209 ha
Vegetationsfläche:	75.411 ha
Gewässerfläche:	1.019 ha

Quelle: www.landkreis-zwickau.de

Verkehr

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

Partnerlandkreise

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

1.1.2 Allgemeine Wirtschaftsdaten / Arbeitsmarkt

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

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

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

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

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten (Stand 31.12.2023) betrug insgesamt 125.788. Davon liegt der Anteil der Frauen bei 55.989.

Der größte Teil entfällt hierbei auf:	- Produzierendes Gewerbe	39.566
	- Baugewerbe	7.263
	- freiberufliche, wissenschaftl., techn. u. wirtsch. Dienstleistungen	13.173
	- Öffentliche Verwaltung, Bildungs-, Gesundheits- und Sozialwesen	31.353
	- Handel, Verkehr, Gastgewerbe	25.434

Die Zahl der Arbeitslosen ist im Vergleich zu den Vorjahren gestiegen. Zum 31.12.2025 betrug die Anzahl der Erwerbslosen 9.963. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von 6,2% aller Erwerbspersonen (Dezember 2025).

1.1.3 Geschichte / Kultur / Sehenswürdigkeiten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Allgemeine Rahmendaten

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

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

- den Verbraucherpreisindex in Sachsen (2015=100)
- den Zinssatz für Hypothekarkredite - Wohngrundstücke
- die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Zwickau
(1990-2010: Basis Registerdaten vom 03.10.1990 / ab 2011: Zensus 2022)
- die Entwicklung der Anzahl der Arbeitslosen im Landkreis Zwickau
- die Entwicklung der Anzahl der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Zwickau
- die Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge im Landkreis Zwickau

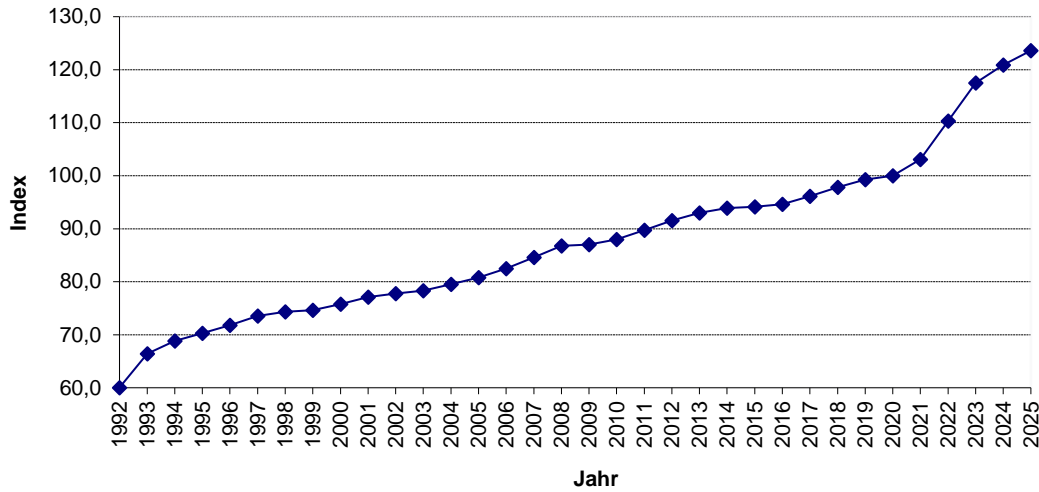


Abb. 1: Verbraucherpreisindex in Sachsen (2020=100)

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

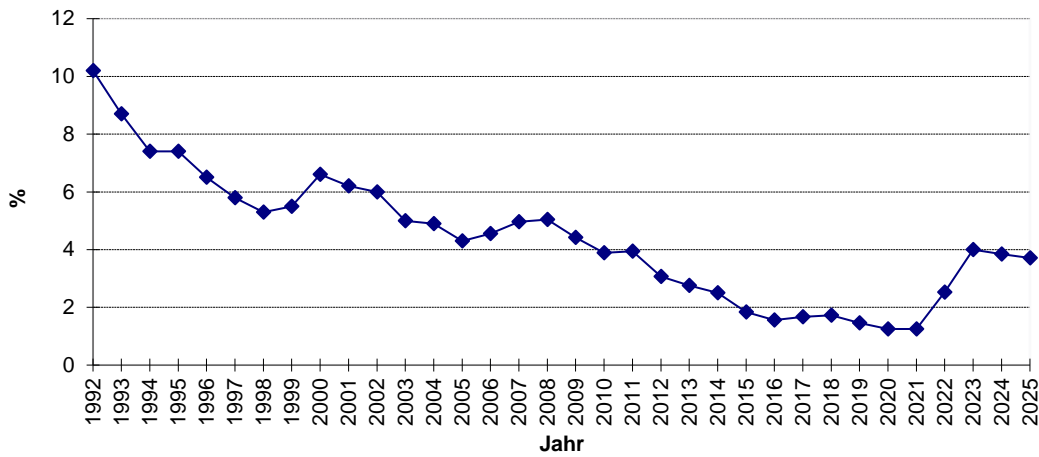


Abb. 2: Zinssatz für Hypothekarkredite - Wohngrundstücke

Quelle: Deutsche Bundesbank

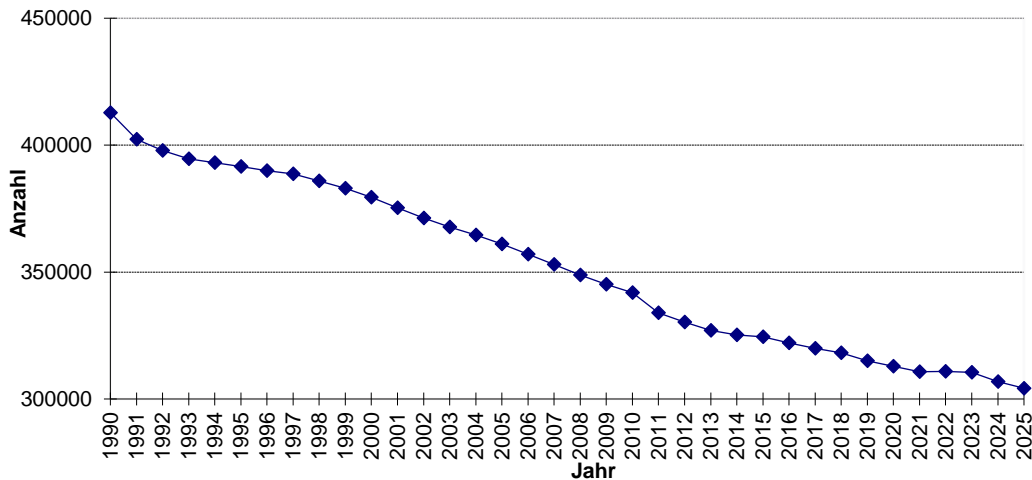


Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung LK Zwickau

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

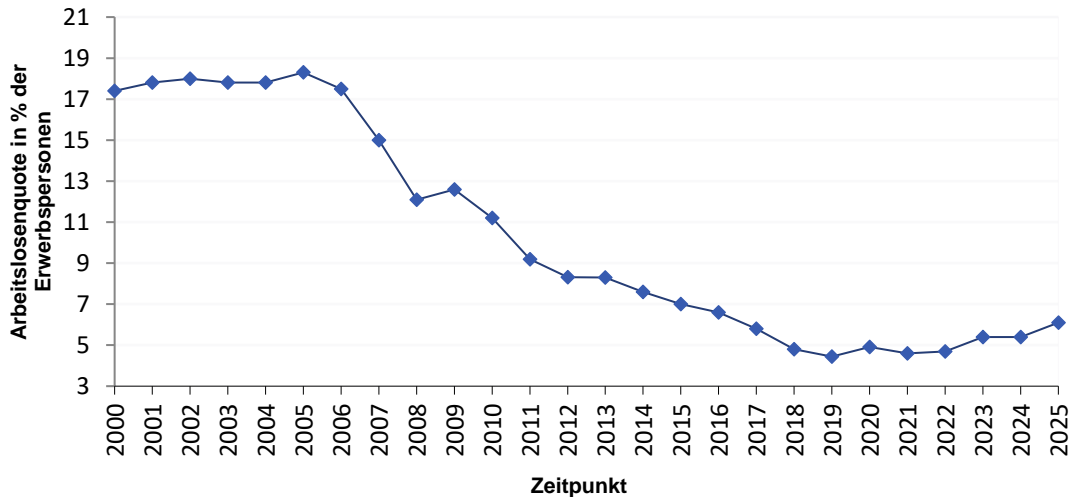


Abb. 4: Arbeitslosenentwicklung

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

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

Die Anzahl der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser ging im Jahr 2007 mit 158 (2006 noch 304) stark zurück. In den Folgejahren pendelten sich diese bei ca. 210 jährlich ein. Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus, verbunden mit Inflationsängsten und einer konjunkturell positiven Entwicklung bewegte sich die Anzahl der Baugenehmigungen seit 2013 bis 2021 zwischen 275 und 320 auf einem relativ hohen Stand (siehe dazu auch Abb. 5). Steigenden Zinsen, Inflation und höhere Baukosten führten ab dem Jahr 2022 zu einem deutlichen Einbruch der Bautätigkeit, mit aktuell nur noch 83 Baugenehmigungen pro Jahr. Dabei ist ein Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche je Objekt von 129 m² in 2006 auf durchschnittlich 140 m² festzustellen.

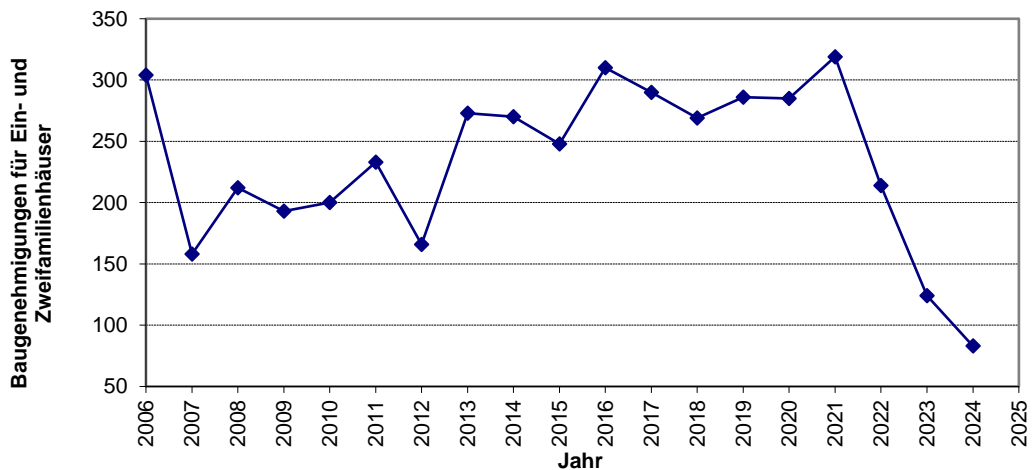


Abb. 5: Entwicklung der Anzahl der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Zwickau

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

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

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

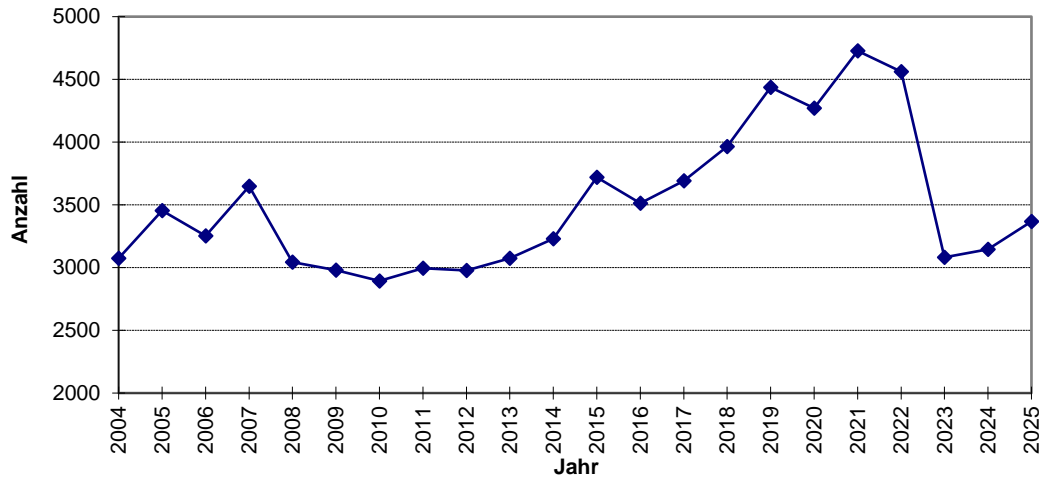


Abb. 6: Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge im Landkreis Zwickau

1.3 Aufgaben des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

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

Als gesetzliche Grundlagen sind für die Arbeit des Gutachterausschusses insbesondere:

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

Zu den wichtigsten gesetzlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören:

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

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

Im Wesentlichen befasst sich die Geschäftsstelle mit:

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

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

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

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

1.4 Gemeindeübersicht



Abb. 7: Gemeindeübersicht Landkreis Zwickau

- Sitz des Landrats
- Stadt
- Gemeinde ohne Stadtrecht

1.5 Übersicht Lageklassen

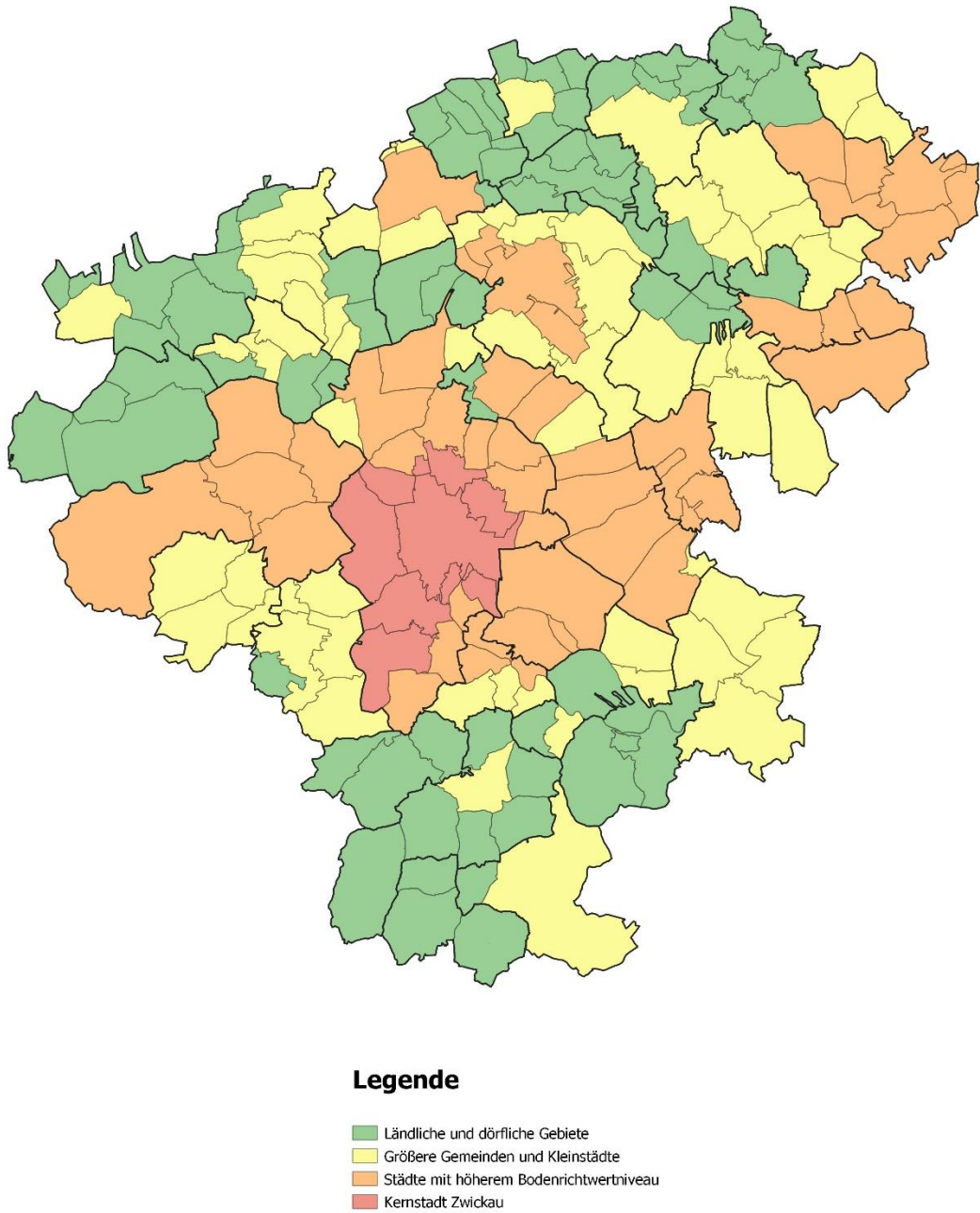


Abb. 8: Übersicht Lageklassen Landkreis Zwickau (siehe auch Tabelle Anlage 2)

2. Marktübersicht - Landkreis Zwickau 2024 / 2025

2.1 Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge

Im **Jahr 2024** wurden für das Kreisgebiet insgesamt **3.157 Erwerbsvorgänge** in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registriert. Im **Jahr 2025** wurden **3.368 Erwerbsvorgänge** erfasst. Damit stiegen die Vertragszahlen innerhalb des Berichtszeitraumes um ca. 7%. Die Vertragszahlen im Teilmarkt unbebaute Grundstücke stieg um 11% und im Teilmarkt bebaute Grundstücke gab es eine Steigerung um 4%, der Teilmarkt Sondereigentum verzeichnete ebenfalls eine Steigerung um ca. 8%. Die Anzahl der dargestellten Erwerbsvorgänge entspricht hierbei der Anzahl der dem Gutachterausschuss übersandten Urkunden.

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

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

Teilmärkte	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
unbebaute Grundstücke	1.128	1.062	1.070	1.090	1.013	1.099	923	794	648	712
bebaute Grundstücke	1.575	1.543	1.583	1.680	1.632	1.687	1.499	1.161	1.296	1.355
Wohnungs-/ Teileigentum	809	1.086	1.311	1.666	1.627	1.941	2.140	1.127	1.213	1.301
Gesamt	3.512	3.691	3.964	4.436	4.272	4.727	4.562	3.082	3.157	3.368

Tab. 2: Anzahl der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten 2016 bis 2025

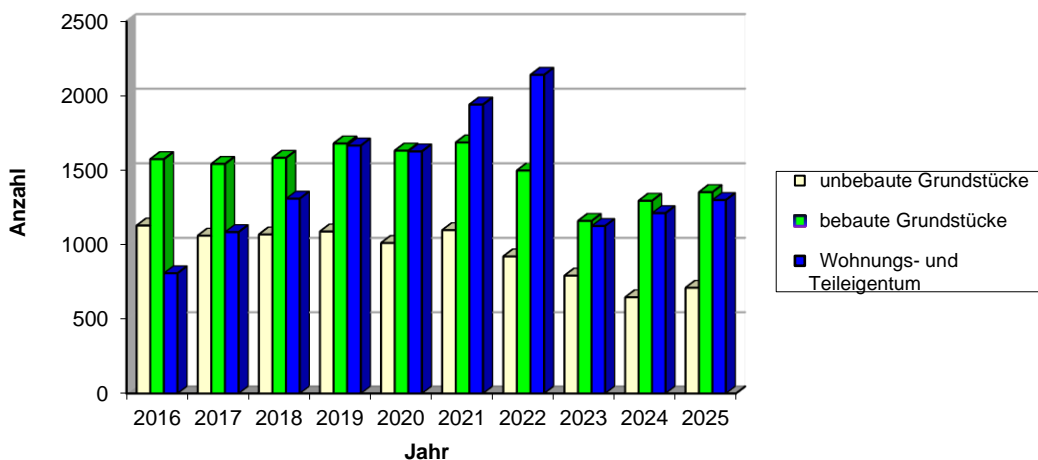


Abb. 9: Entwicklung der Teilmärkte von 2016 bis 2025

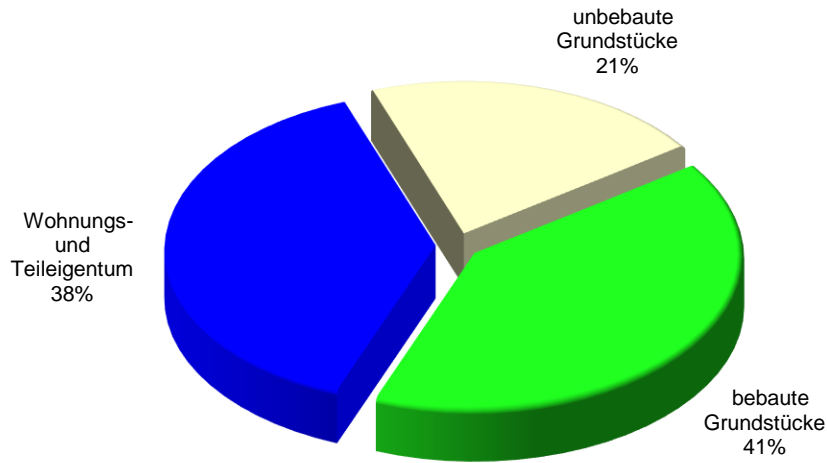


Abb. 10: Marktanteile nach Teilmärkten für den Berichtszeitraum 2024 und 2025

In der nachfolgenden Abbildung ist die Verteilung der Kaufaktivitäten der Jahre 2024 und 2025 nach Monaten gegliedert dargestellt. Es sind wiederum die üblichen jahreszeitlichen Schwankungen erkennbar.

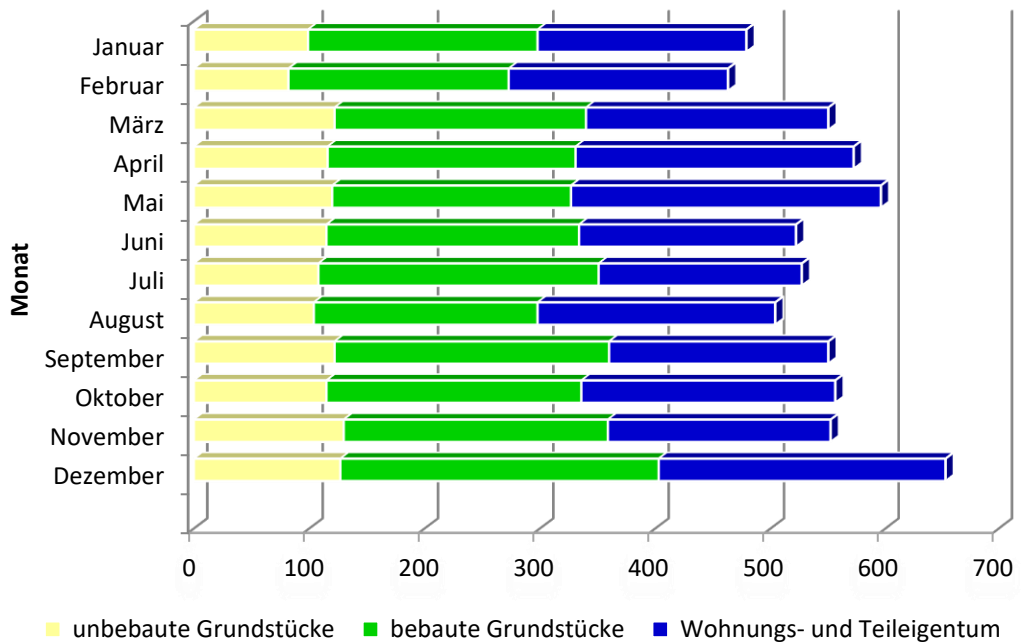


Abb. 11: Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Jahren 2024 und 2025 nach Monaten

Die Tabelle 3 zeigt die Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Jahren 2024 und 2025 gegliedert nach Gemeinden und Teilmärkten.

Gemeinde	Teilmärkte			
	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	Summe
	2024 - 2025	2024 - 2025	2024 - 2025	
Bernsdorf	35	29	9	73
Callenberg	32	57	5	94
Crimmitschau, Stadt	106	202	125	433
Crinitzberg	23	20	1	44
Dennheritz	4	24	6	34
Fraureuth	30	40	13	83
Gersdorf	18	46	19	83
Glauchau, Stadt	101	230	117	447
Hartenstein, Stadt	14	35	51	100
Hartmannsdorf bei Kirchberg	15	10	3	28
Hirschfeld	15	22	0	37
Hohenstein-Ernstthal, Stadt	54	107	80	241
Kirchberg, Stadt	58	57	29	144
Langenbernsdorf	32	22	5	59
Langenweißbach	20	16	54	90
Lichtenstein/Sa., Stadt	43	85	47	175
Lichtentanne	60	42	11	113
Limbach-Oberfrohna, Stadt	87	190	112	389
Meerane, Stadt	27	158	102	287
Mülsen	72	105	76	253
Neukirchen/Pleiße	38	42	21	101
Niederfrohna	12	24	2	38
Oberlungwitz, Stadt	14	54	10	78
Oberwiera	4	14	0	18
Reinsdorf	24	69	35	128
Remse	14	23	10	47
Schönberg	4	12	0	16
St. Egidien	27	40	16	83
Waldenburg, Stadt	21	66	10	97
Werdau, Stadt	132	202	228	562
Wildenfels, Stadt	27	31	5	63
Wilkau-Haßlau, Stadt	21	62	53	136
Zwickau, Stadt	176	515	1.259	1950
Insgesamt	1360	2651	2514	6525

Tab. 3: Verteilung der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten und Gemeinden

Art des Erwerbs	Anteil
	2024 und 2025 in %
Kauf	93,6
Übertragung/Schenkung	3,5
Zwangsversteigerung	1,1
Verträge in Verbindung mit Erbbaurechten	0,4
Tausch	0,5
Versteigerung	0,7
sonstiger Anlass	0,1
gesamt	100

Tab. 4: Verteilung der Objekte nach Art der Eigentumsübertragung im Berichtszeitraum 2024 und 2025

Zum **überwiegenden Teil** handelte es sich bei den in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfassten Eigentumsübertragungen **um Kaufverträge**. Den zweitgrößten Anteil bildeten im Berichtszeitraum **Übertragungen und Schenkungen**. Der Anteil der Zwangsversteigerungen blieb weitgehend gleich.

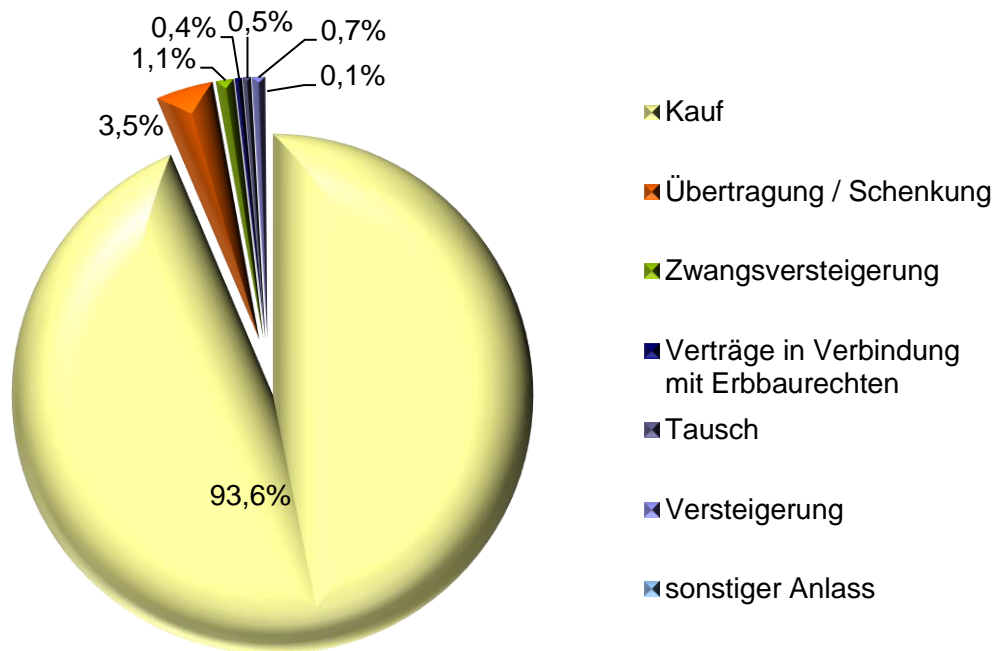


Abb. 12: Anteile der Vertragsarten am Gesamtaufkommen der Erwerbsvorgänge (Werte gerundet)

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

Art des Objektes	Jahr	Anzahl der Zuschläge	Ø Zuschlag / Verkehrswert in %	Spanne in %
Ein- und Zweifamilienhäuser	2024	2	40	11 - 70
	2025	4	71	50 - 100
Mehrfamilienhäuser	2024	7	64	13 - 281
	2025	2	81	63 - 100
Wohn- und Geschäftshäuser	2024	4	70	8 - 208
	2025	4	110	48 - 191
Eigentumswohnungen	2024	7	47	18 - 117
	2025	22	78	46 - 194
Teileigentum (Gewerbe)	2024	0	./.	./.
	2025	0	./.	./.
Tiefgaragenstellplätze	2024	0	./.	./.
	2025	0	./.	./.
Gewerbeobjekte	2024	0	./.	./.
	2025	2	80	50 - 110
Landwirtschaftliche Nutzung (z.B. Gehöfte)	2024	0	./.	./.
	2025	0	./.	./.
unbebaute Grundstücke	2024	7	77	50 - 117
	2025	3	53	24 - 762

Tab. 5: Zwangsversteigerungen 2024 und 2025 LK Zwickau

Im Berichtszeitraum war im **Bereich des Amtsgerichtes Zwickau** eine niedrige Anzahl der Termine / Zuschläge für Zwangsversteigerungen zu verzeichnen. Auch in einer konjunkturell abgeschwächten Lage werden viele Objekte im freihändigen Verkauf veräußert.

Im Berichtszeitraum 2024/2025 wurden insgesamt ca. 130 Versteigerungstermine abgehalten. Dies entspricht gegenüber dem Zeitraum 2022/2023 (190) einem Rückgang um ca. 20 %. Der Umsatz betrug im Jahr 2024 rund 1,4 Mio, im Jahr 2025 wurde bedingt durch einzelne größere und preisintensive Objekte ein Umsatz von 3,5 Mio erzielt.

2.2 Geldumsatz

Der **Gesamtgeldumsatz** auf dem Immobilienmarkt im Landkreis Zwickau betrug im **Jahr 2024 rd. 369 Mio. €** und im **Jahr 2025 rd. 440 Mio. €**. Insgesamt ist auch hier seit 2022 eine fallende Tendenz erkennbar, 2023 hat sich der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr nahezu halbiert.

Der Geldumsatz im Teilmarkt unbebaute Grundstücke fiel 2023 um 2/3 auf nur noch 17,5 Mio € und stieg erst 2025 wieder durch einzelne größere Ankäufe für Gewerbeobjekte. Ebenso setzt sich im Teilmarkt bebaute Grundstücke das niedrige Niveau fort, nur durch je einen größeren Paketverkauf ist in den Jahren 2024/205 eine Steigerung zu verzeichnen. Abgesehen von diesen beiden Immobilienpaketen ist nicht eine Einzelinvestition von über 10 Mio Euro getätigt worden. Im Gegensatz dazu blieb der Geldumsatz im Verhältnis zur Zahl der Kaufverträge im Bereich Wohn- und Teileigentum relativ stabil.

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

Die Tabelle 6 und die Abbildung 12 zeigen den Geldumsatz der Jahre 2016 bis 2025, gegliedert nach Teilmärkten.

Geldumsatz in Mio. €										
Teilmärkte	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
unbebaute Grundstücke	25,4	34,4	51,0	44,4	43,5	55,5	54,0	17,5	17,6	26,6
bebaute Grundstücke	260,1	215,9	406,3	389,6	433,3	626,0	490,6	258,8	264,3	314,1
Wohnungs- / Teileigentum	45,9	48,7	59,7	74,1	108,9	147,8	183,6	94,6	87,4	99,6
gesamt	331,4	299,0	517,0	508,1	585,7	829,3	728,2	370,9	369,3	440,3

Tab. 6: Geldumsatz 2016 bis 2025

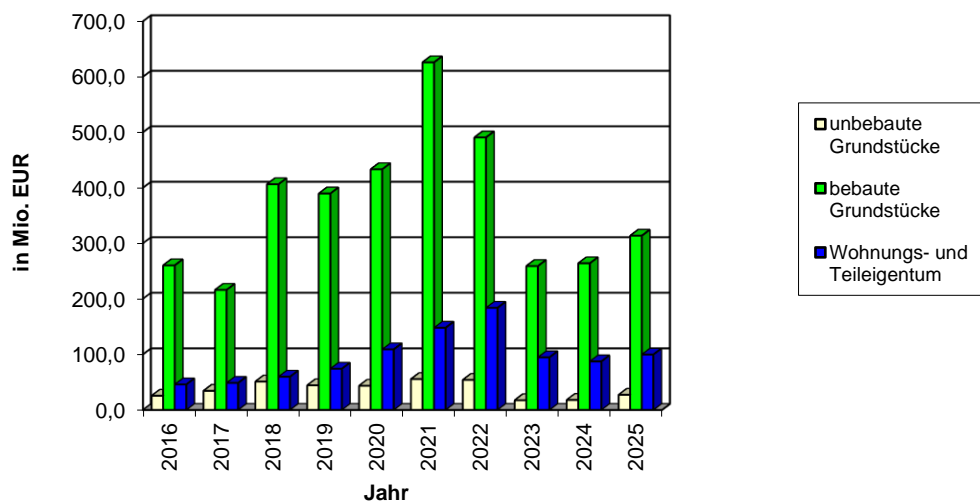


Abb. 13: Geldumsatz 2016 bis 2025

2.3 Flächenumsatz

Im Bereich des Landkreises Zwickau betrug der Gesamtflächenumsatz der Teilmärkte unbebaute/bebaute Grundstücke im Jahr 2024 ca. 687 ha und im Jahr 2025 ca. 1.070 ha. Damit sank der Flächenumsatz im Jahr 2024 um ca. 15 % zum Vorjahr, im Jahr 2025 stieg der Flächenumsatz um ca. 20 % zum Vorjahr.

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

Flächenumsatz in ha										
Teil-märkte	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
unbebaute Grundstücke	643,0	745,1	863,7	976,9	602,4	667,1	553,0	523,3	436,3	704,3
bebaute Grundstücke	411,4	455,1	446,2	519,5	450,9	426,8	372,5	273,2	250,6	364,9
gesamt	1.054,4	1.200,2	1.309,9	1.496,4	1.053,3	1.093,9	925,5	796,5	686,9	1.069,2

Tab. 7: Flächenumsatz 2016 bis 2025

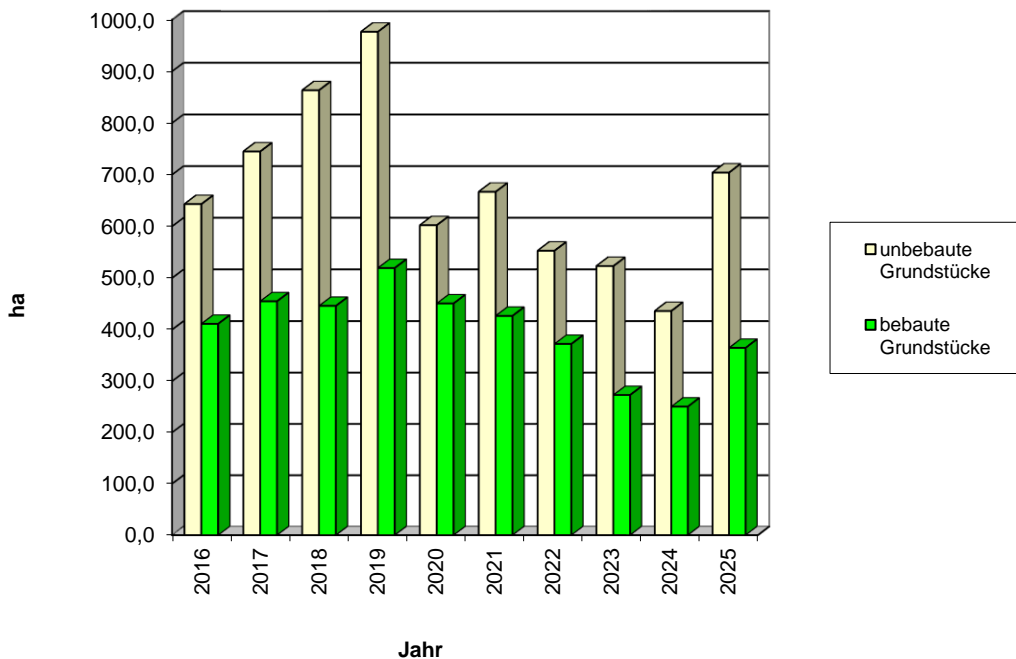


Abb. 14: Flächenumsatz 2016 bis 2025

3. Unbebaute Grundstücke

Der Teilmarkt unbebaute Grundstücke gliedert sich in folgende Kategorien auf:

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

Kategorie	Zahl der Fälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
		entspr.	[ha]	entspr.	[Mio. €]	entspr.
Land- und Forstwirtschaft / Garten	360	27,9%	890,4	90,49%	15,03	33,03%
Bauerwartungsland	8	0,6%	7,09	0,72%	1,07	2,35%
Rohbauland	7	0,5%	5,63	0,57%	1,66	3,65%
Baureifes Land	249	19,3%	44,06	4,48%	23,64	51,94%
Arrondierungsflächen zum Bauland	424	32,9%	15,58	1,58%	3,23	7,10%
Verkehrsflächen	209	16,2%	6,9	0,70%	0,25	0,55%
Sonstige Flächen	33	2,6%	14,35	1,46%	0,63	1,38%
Summe	1290	100,0%	984,01	100,00%	45,51	100,0%

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

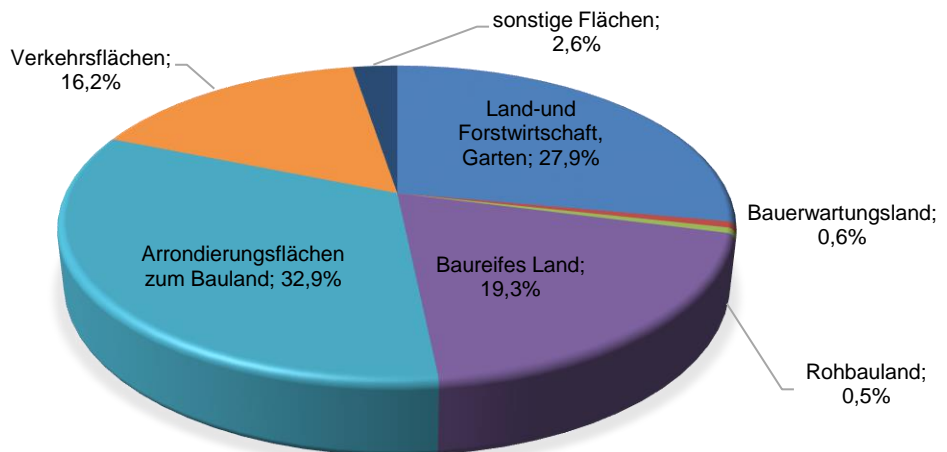


Abb. 15: Verteilung der Fälle nach Grundstückskategorien im Berichtszeitraum

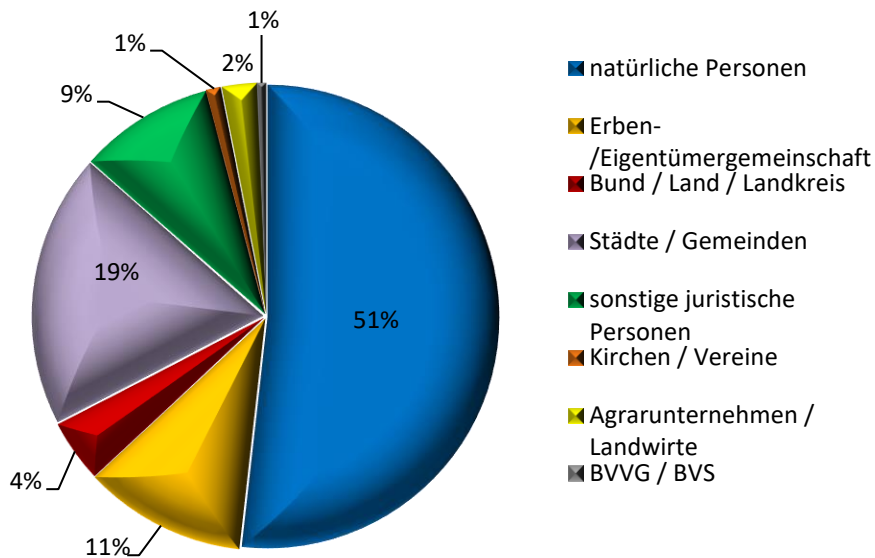


Abb. 16: Verkäuferkreis im Marktsegment unbebaute Grundstücke

Als Verkäufer agierten im Berichtszeitraum in erster Linie Privatpersonen (einzeln oder als Erbengemeinschaft). Städte und Gemeinden sowie der Bund, der Freistaat Sachsen oder der Landkreis traten in insgesamt 23 % der Fälle als Verkäufer auf.

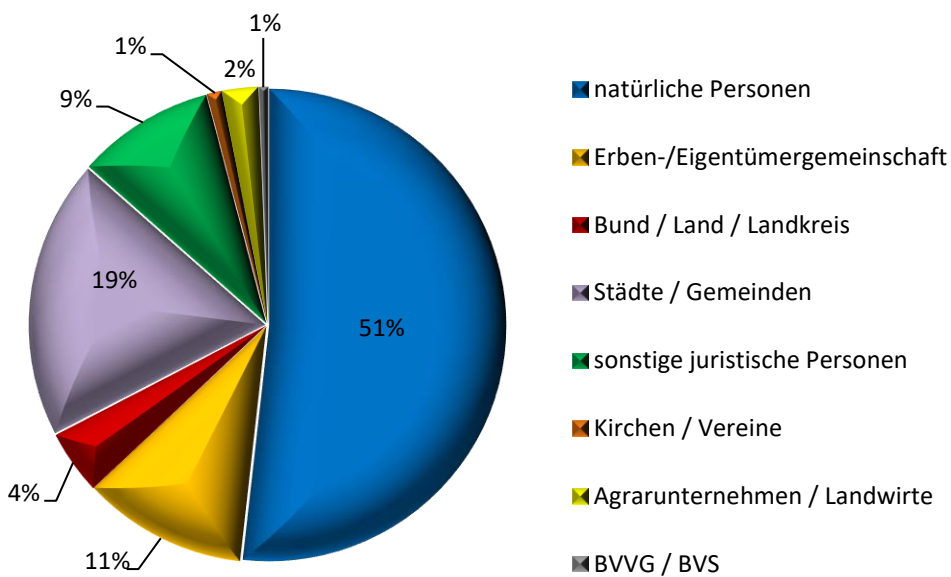


Abb. 17: Käuferkreis im Marktsegment unbebaute Grundstücke

Der überwiegende Teil der unbebauten Grundstücke wurde von Privatpersonen erworben. In 4 % der Fälle wurden durch den Bund, den Freistaat Sachsen und den Landkreis Flächen erworben. Diese dienten in erster Linie dem Straßenbau oder Hochwasserschutz.

3.1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gartenland

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

3.1.1 Bodenbeschaffenheit, Nutzungsmöglichkeiten

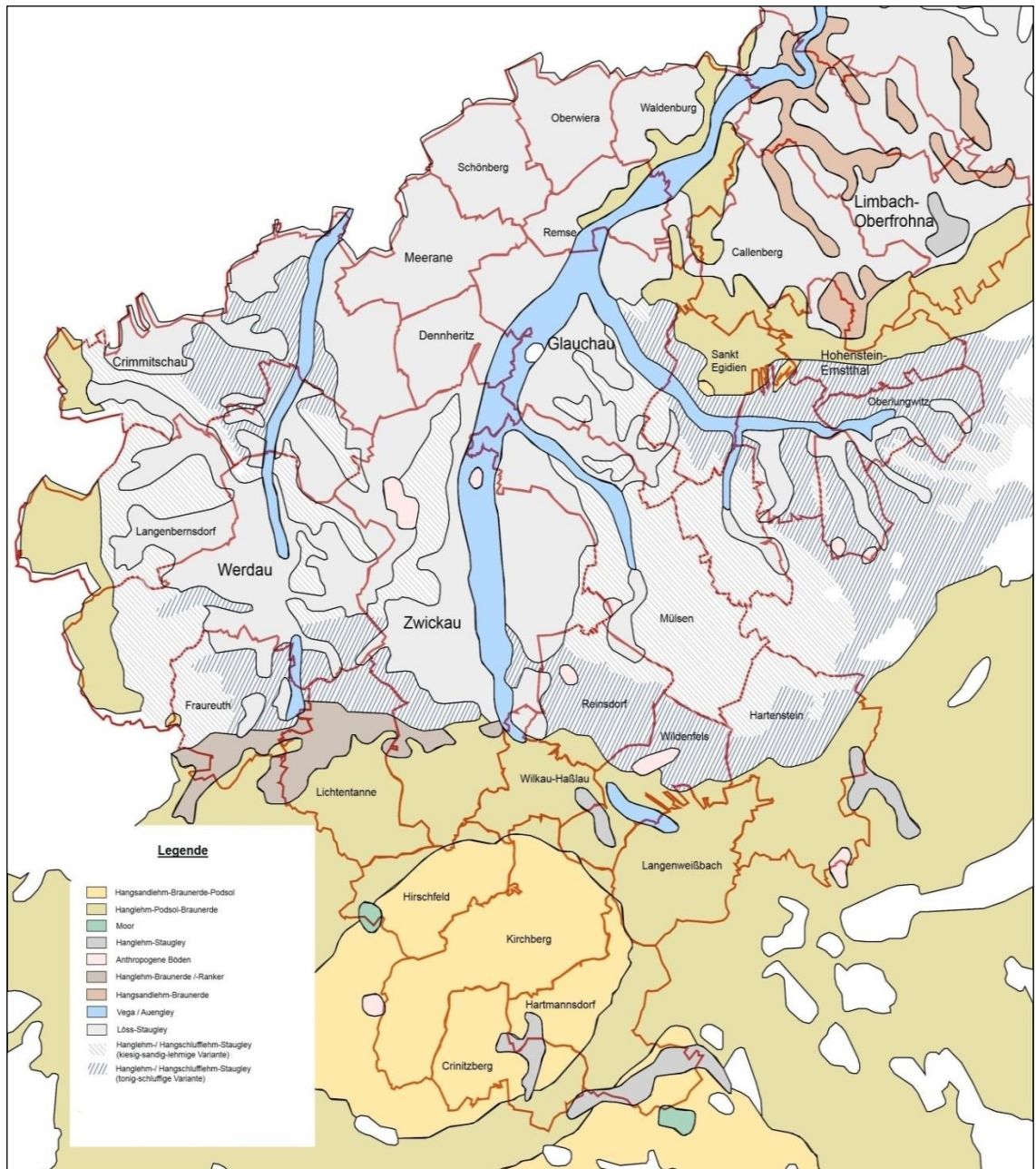


Abb. 18: Auszug aus der Bodenübersichtskarte
(Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie)

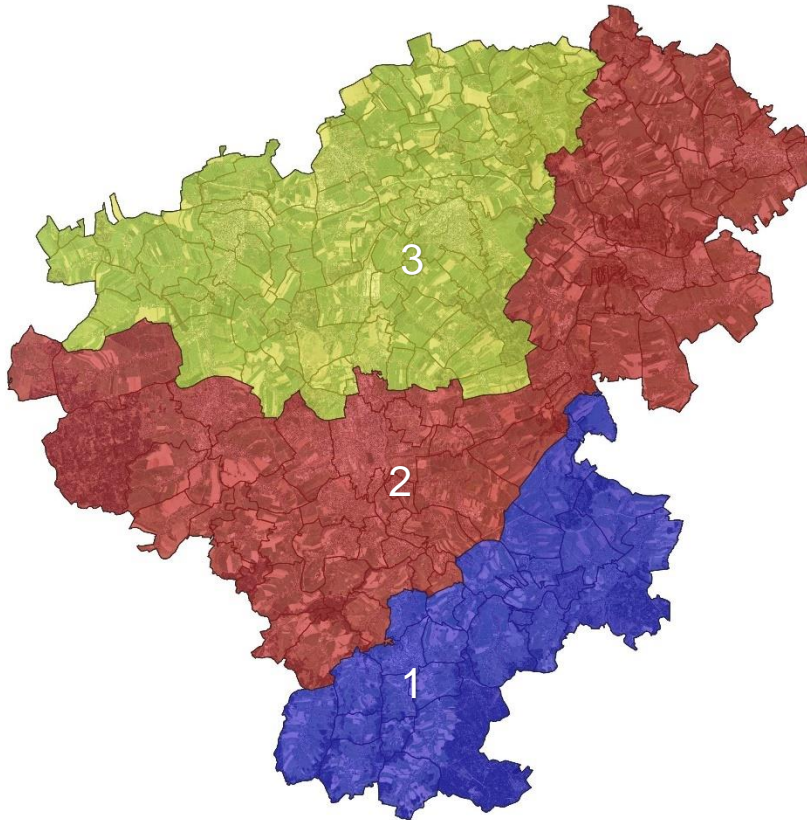


Abb. 19: Übersicht über die Ertragszonen

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

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

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

3.1.2 Entwicklung der Ackerbodenwerte innerhalb der Ertragszonen

Die Bodenmarktentwicklung wird nachfolgend in Trendlinien seit 2009 dargestellt.

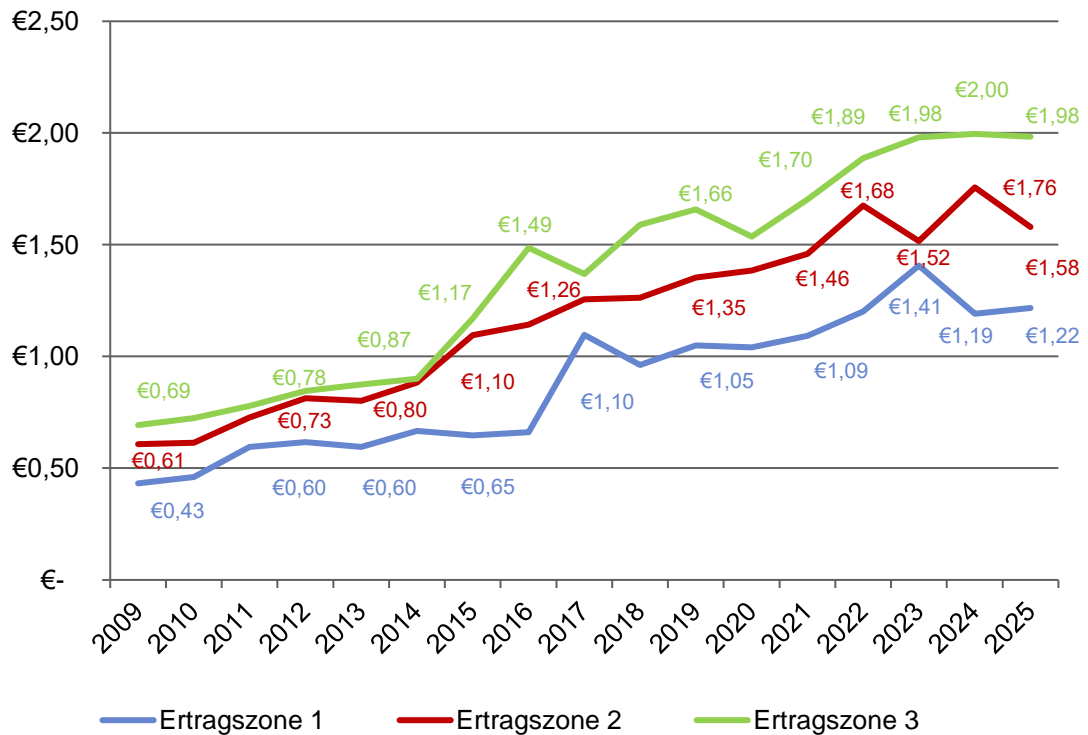


Abb. 20: Entwicklung der Kaufpreise innerhalb der Ertragszonen

Die Darstellung der Bodenmarktentwicklung erfolgt anhand der beschriebenen drei Ertragszonen des Landkreises Zwickau. War die Grundstücksmarktentwicklung für landwirtschaftliche Grundstücke vor 2009 und damit vor dem Beginn der Niedrigzinsphase, weitgehend ruhig verlaufen, hat sich der Markt für landwirtschaftliche Grundstücke in allen 3 Ertragszonen innerhalb der letzten 14 Jahre nahezu verdreifacht (2,87 [3], 2,89 [2], 2,84 [1]). 2018 trat in Zone 3 eine erste, 2020 eine weitere Marktberuhigung ein, seither stiegen die Bodenwerte stetig bis an die 2,00 €-Marke, nur gebremst durch die zur Zone gehörenden nördlichen Gemarkungen von Zwickau und Mülsen. Gründe für die „Verschnaufpausen“ der Zone 3 finden sich in den Dürrejahre 2018, 2019 bzw. im angestregten Erntejahr 2023 und in der Inflationsentwicklung ab Herbst 2021, die die Landwirtschaft und deren Mitarbeiter belasten. 2023 reagierte die Zone 2 mit einer kurzen Phase der Marktberuhigung, um in einer erneuten Runter-Rauf-Runter-Bewegung erst neue Höhen (1,76 €) zu erglimmen, um im darauffolgenden Jahr 2025 die Marktentwicklung wieder weitgehend einzufangen. Die Ertragszone 1, die Vorgebirgslagen des Landkreises mit ihren Verwitterungsböden löst sich 2014 von der Preisentwicklung der übrigen Ertragszonen, verharrt lange im Bereich der 0,60 € Marke, um seit 2017 auf 1,41 € anzusteigen. Von da an sank es auf 1,19 €, um sich 2025 bei 1,22 € einzupendeln. Legt man über alle drei Ertragszonen lineare Trendlinien, zeigt sich, dass sich die 3 Zonen von einander entfernen, wenn gleich sich der Grundstücksmarkt in den Jahren 2024 und 2025 insgesamt seitwärts bewegt. Steigende Produktionskosten bei stagnierenden bzw. fallenden Erlösen in allen Produktbereichen zeigen Wirkung.

Die Marktentwicklung für landwirtschaftliche Produkte war in den Berichtsjahren 2024/2025 ambivalent. Während sich die Erlöse am Milchmarkt um 0,50 €/kg Milch stabilisierten, lagen die Erzeugerpreise bei Getreide deutlich unter den Erlösen der Vorjahre und stabilisierten sich auf einem niedrigen Preisniveau zwischen 140 und 170

€/t. Die ansteigenden Treibstoffpreise als Folge der CO₂-Bepreisung, verbunden mit dem Ausfall der Energiesteuererstattung für Diesel, die hohen Düngemittelpreisen und eine zunehmend reduzierte Wirkstoffpalette bei Pflanzenschutzmitteln ließen kaum Überschüsse in der Marktfruchtproduktion generieren. Dagegen verharnte der Rindfleischmarkt wegen des knappen Angebots auf hohem Niveau, Schweinefleisch konsolidierte sich auf einen wirtschaftlich tragfähigen Niveau. Insgesamt konnte die tierische Veredelung zwar die Defizite bei den Feldfrüchten kompensieren, aber nicht dazu beitragen, dass größere Gewinnmargen die Lust auf Investitionen förderten. Weil die Rohstoffpreise auf dem Bausektor stabil hoch blieben und sich die Fremdkapitalzinsen zwischen 3 und 4 % unbeweglich zeigten, verpuffte der kurze Investitionsdrang 2024 schneller als die Betriebe ihre teilweise bereits fertigen Konzepte für die dringend notwendigen Investitionen in die Veredelung aktivieren konnten, sodass die Konzepte wieder in der Schublade verschwanden.

Im Übrigen gilt, was bereits im bisherigen Grundstücksmarktbericht zur Bodenmarktentwicklung und den Käuferstrukturen aufgeführt wurde. Eine Erklärung für die Bodenmarktentwicklung findet sich in der Käuferstruktur der 3 Zonen. Angebot und Nachfrage haben sich beruhigt, alle Marktteilnehmer üben sich in Zurückhaltung, sodass die Käuferseite stabile bis rückläufige Preise durchsetzen konnte.

3.1.3 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Insgesamt ist weiterhin eine leichte Steigerung der Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen in den vergangenen Jahren erkennbar. Zwischen der Bodenrichtwertermittlung zum Stichtag 01.01.2024 und der Ermittlung zum Stichtag 01.01.2026 wurde landkreisweit eine Steigerung von ca. 4% bei den Bodenwerten für Ackerflächen festgestellt. Die Steigerung für Grünlandflächen betrug ~14%.

Für Waldflächen wurden im Berichtszeitraum aufgrund von Witterungseinflüssen und der Schädlingsproblematik gleichbleibend niedrige Preise gezahlt. Mehr noch als bei landwirtschaftlichen Nutzflächen, bei denen das Regulativ des Grundstücksverkehrsgesetzes wirkt, sind bei Wald außerlandwirtschaftliche Investoren marktbestimmend. Die Bodenrichtwerte waren ab dem 11.03.2026 öffentlich zugänglich.

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

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wurde auf Kauffälle der Beurteilungsgemarkung(en) zurückgegriffen. Waren in der zu beurteilenden Gemarkung in den Jahren 2024/2025 weniger als 10 auswertbare Vergleichsfälle registriert, wurden Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte benachbarter Gemarkungen und auch benachbarter Landkreise gewichtet berücksichtigt. Ergänzt wurden diese „Hilfswerte“ durch eine gewichtete zeitliche Komponente (Verkäufe bzw. Bodenrichtwerte) des vorherigen Berichtszeitraumes. Dabei lag das Hauptgewicht jedoch auf den aktuellen Kauffällen. Eine Übersicht dazu ist in den Abbildungen 19 und 20 dargestellt.

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

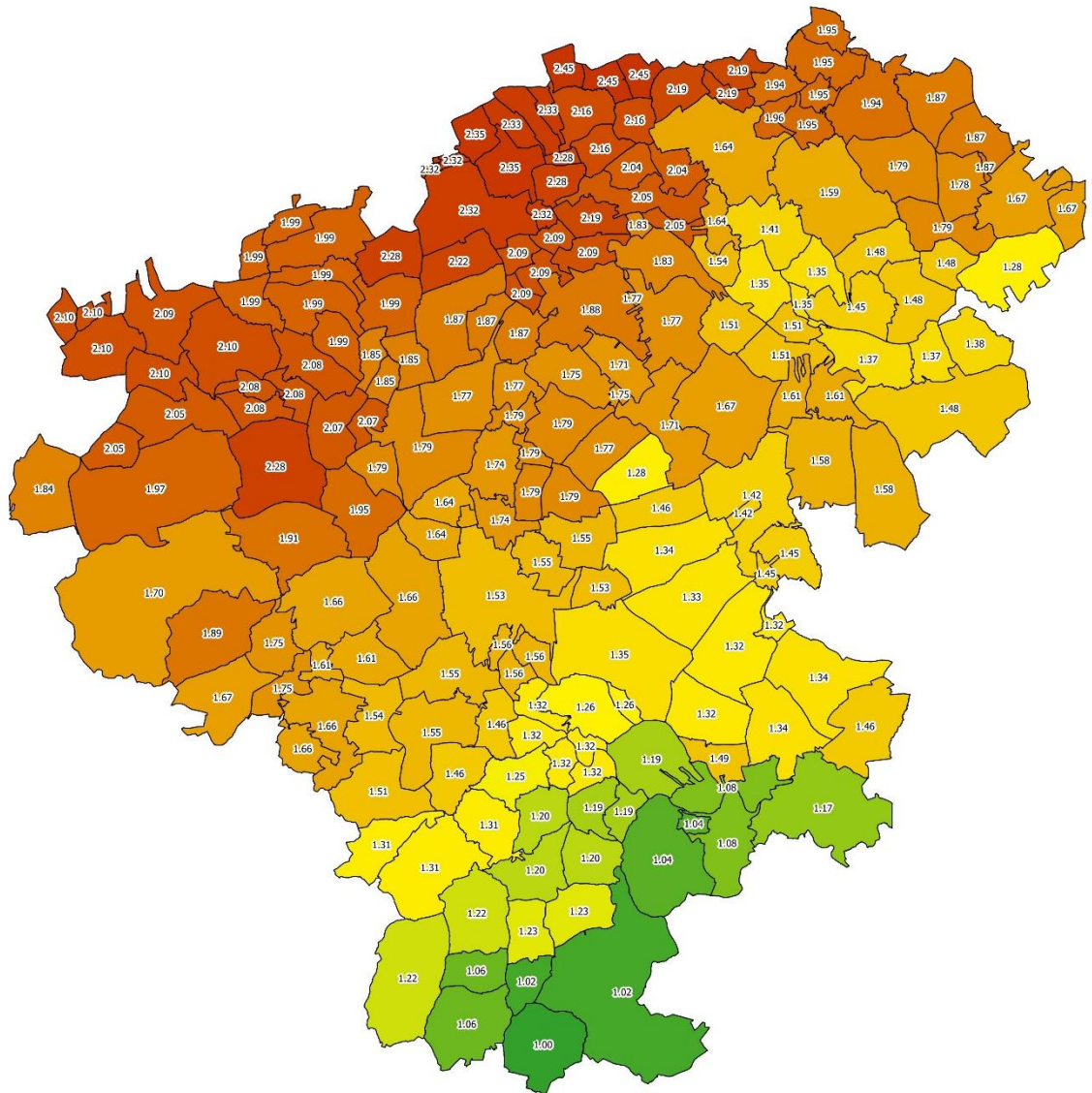


Abb. 21: Übersicht zu den Bodenrichtwerten für Ackerflächen

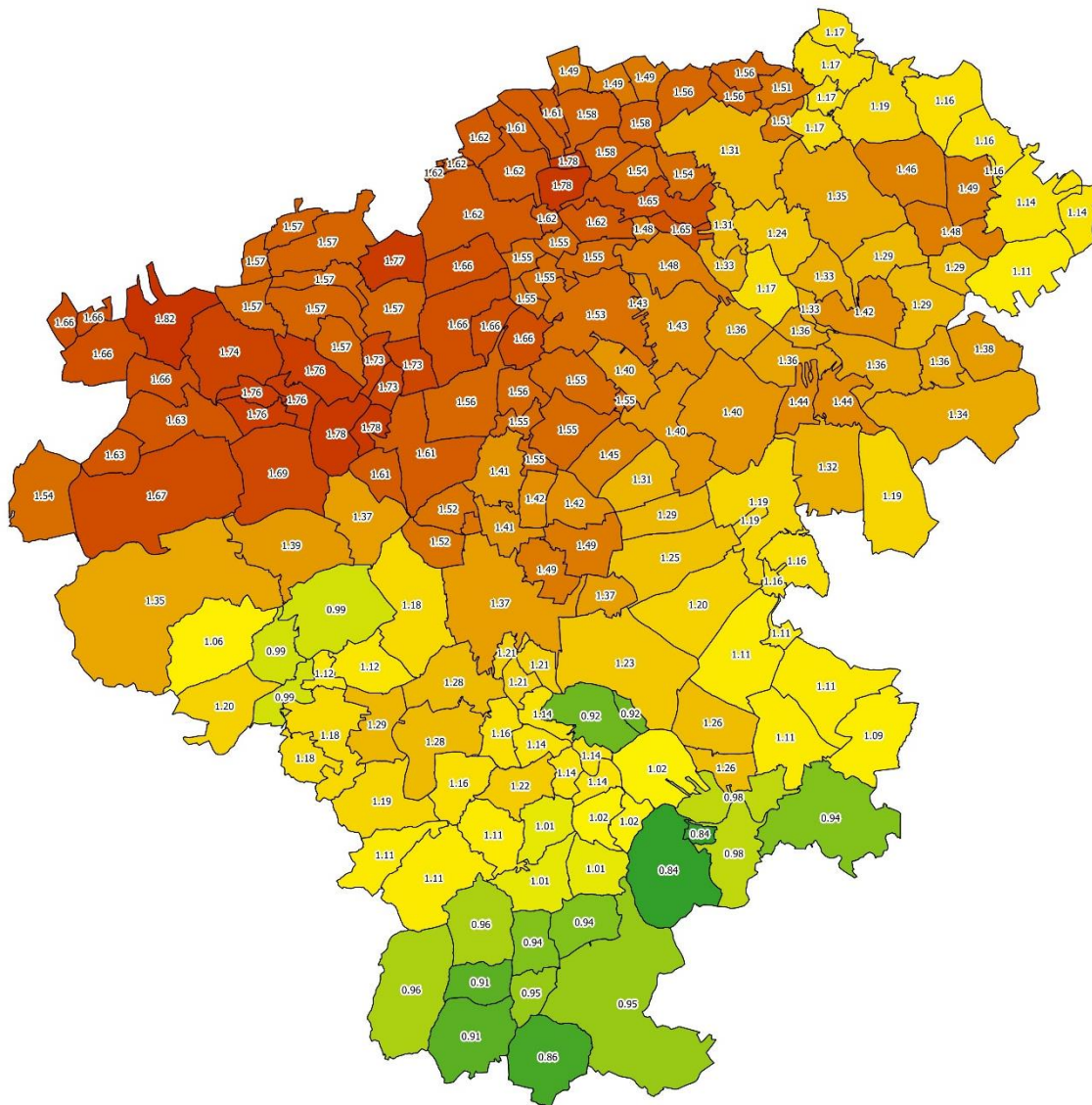


Abb. 22: Übersicht zu den Bodenrichtwerten für Grünlandflächen

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

Jahr	Acker	Grünland	Wald (mit Bestand)
2005	35,4	./.	./.
2007	36,7	./.	./.
2009	41,0	./.	51,3
2012	47,3	60,7	59,0
2014	60,6	62,6	71,8
2016	75,9	84,1	78,2
2018	89,8	97,2	96,2
2020	100,0	100,0	100,0
2022	102,9	115,0	97,4
2024	117,5	112,1	91,0
2026	121,9	126,2	94,9

Tab. 9: Bodenpreisindexreihen Landkreis Zwickau (gesamt)

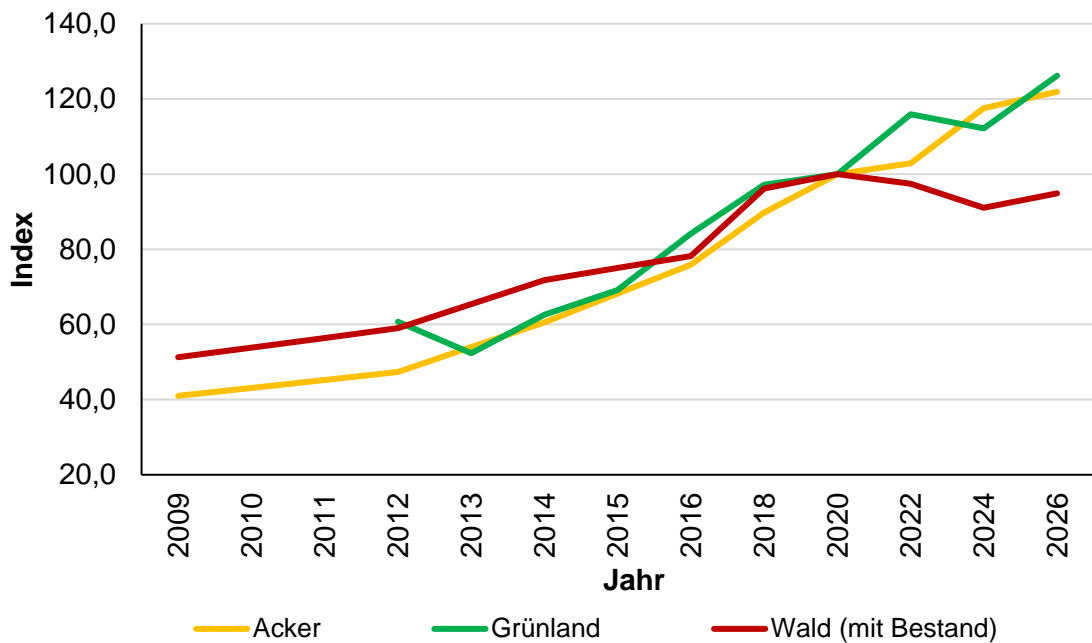


Abb. 23: Entwicklung der Bodenwerte für Acker, Grünland und Waldflächen mit Bestand

Der durchschnittliche Bodenrichtwert für Ackerflächen im Landkreis Zwickau liegt bei 1,67 €/m², der durchschnittliche Bodenrichtwert für Grünlandflächen liegt bei 1,35 €/m².

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

Kategorie	Anzahl	Preise in €/m ²	
		Spanne	Mittelwert (Median)
begünstigtes Agrarland	17	1,06 - 8,14	4,81 / (4,73)
Wegflächen	9	0,04 - 1,75	0,92 / (1,00)
Streuobstwiese	10	1,96 - 6,56	3,44 / (3,08)

Tab. 10: sonstige Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in den Jahren 2024 bis 2025

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

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

3.1.4 Bodenrichtwerte für Waldflächen

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

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

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

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

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

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

Die **Bodenrichtwerte** für Waldflächen wurden **ohne Wert der Baumbestände** ermittelt. Hierzu wurde die Bodengüte in Form der durchschnittlichen Ackerzahl für das jeweilige Gemeinde- bzw. Waldgebiet herangezogen. Daraus ergaben sich Waldbodenwerte als Bodenrichtwerte von 0,22 €/m² bis 0,32 €/m². Der tatsächliche Waldbodenwert ist jedoch abhängig von verschiedenen Standortmerkmalen und muss fallweise angepasst werden. Die Bodenrichtwerte sind unter www.boris.sachsen.de jederzeit abrufbar. Die Bodenrichtwerte waren zum 11.03.2026 erstmals öffentlich zugänglich.

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

Waldflächen mit Bestand				
Art	Alter	Vertragszahl	Spanne in €/m ²	Mittelwert (Median) in €/m ²
Laubwald	0-40 Jahre	2	0,55 - 0,56	0,56
	40-80 Jahre	9	0,35 - 0,96	0,67 (0,69)
	über 80 Jahre	8	0,45 - 0,87	0,71 (0,75)
Mischwald	0-40 Jahre	3	0,52 - 0,91	0,68 (0,61)
	40-80 Jahre	4	0,55 - 0,90	0,74 (0,76)
	über 80 Jahre	./.	./.	./.
Nadelwald	0-40 Jahre	4	0,24 - 1,13	0,63 (0,57)
	40-80 Jahre	3	0,77 - 1,29	1,00 (0,93)
	über 80 Jahre	4	0,60 - 1,37	1,01 (1,04)

Tab. 11: Waldflächen mit Bestand

Nach dem starken Rückgang der Vertragszahlen für Waldflächen im letzten Berichtszeitraum, stiegen diese wieder an.

Für **Waldflächen** inklusive Bestände unterschiedlicher Güte wurde im Landkreis ein Mittelwert von **0,74 €/m²** ermittelt.

3.1.5 Gartenland und Erholungsland

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

Es wurde für Gartengrundstücke ein Bodenrichtwert je Gemeinde abgeleitet und veröffentlicht. Die Bodenrichtwerte sind in gewissem Maß abhängig von der Siedlungsdichte und liegen innerhalb des Landkreises in einer Spanne von 4,00 €/m² bis 11,00 €/m².

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

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick zu den gezahlten Kaufpreisen im Berichtszeitraum 2024/2025.

Kategorie	Anzahl	Preise in €/m ²	
		Spanne	Mittelwert (Median)
Gärten bis 500 m ²	27	2,61 – 20,00	9,45 / (7,82)
Gärten 500 m ² bis 1.000 m ²	59	1,00 – 28,20	8,08 / (6,09)
Gärten über 1.000 m ²	42	1,14 – 15,00	6,06 / (5,45)
Kleingartenanlagen ⁽¹⁾ (Bundeskleingartengesetz)	10	0,50 – 6,88	3,66 / (4,21)

(1) Auswertungszeitraum 2021 bis 2025

Tab. 12: Garten- und Erholungsland

3.2 Bauerwartungsland

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 3 Abs. 2) werden als Bauerwartungsland Flächen bezeichnet, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

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

Im Zeitraum von 2021 – 2025 konnten 40 Verkäufe von Bauerwartungsland im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zur Auswertung herangezogen werden.

Bauerwartungsland	Preisspanne ²⁾ €/m ²	Durchschnittswert / (Median) % ¹⁾	Preisspanne ²⁾ % ¹⁾	Größe der Stichprobe
Wohnen	2,- bis 39,-	22 / (20)	6 – 38	31
Gewerbe	2,- bis 15,-	21 / (22)	6 – 31	9

¹⁾ % vom maßgeblichen Bodenrichtwert

²⁾ Die angegebenen Werte spiegeln die tatsächliche Spanne wieder

Tab. 13: Bauerwartungsland 2021 bis 2025

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

3.3 Rohbauland

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 3 Abs. 3) umfasst der Begriff Rohbauland Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Im Zeitraum der letzten 5 Jahre wurden in dieser Kategorie 111 Kauffälle registriert, die zur Auswertung geeignet waren. Dabei wurden durchschnittlich ca. 57 % des Bodenrichtwertes erzielt.

Rohbauland	Preisspanne ²⁾ €/m ²	Durchschnittswert / (Median) % ¹⁾	Preisspanne ²⁾ % ¹⁾	Größe der Stichprobe
Wohnen	12,- bis 126,-	57 / (55)	17 – 92	88
Gewerbe	8,- bis 53,-	59 / (60)	25 – 90	23

¹⁾ % vom maßgeblichen Bodenrichtwert

²⁾ Die angegebenen Werte spiegeln die tatsächliche Spanne wieder

Tab. 14: Rohbauland 2021 bis 2025

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

3.4 Baureifes Land

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

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

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

Kategorie (baureifes Land)	Zahl der Fälle		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio €	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Individueller Wohnungsbau	69	180	8,14	23,28	6,61	9,73
Geschosswohnungsbau	4	6	0,45	1,59	0,14	2,92
Gewerbliche Nutzung	12	10	6,70	8,82	1,74	3,94
Summe	85	196	15,29	33,69	8,49	16,59

Tab. 15: Umsatz bei baureifem Land gegliedert nach Grundstückskategorien

Die Kaufzurückhaltung 2023 setzte sich auch 2024 fort, 2025 ist eine leichte Erholung des Marktes erkennbar.

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

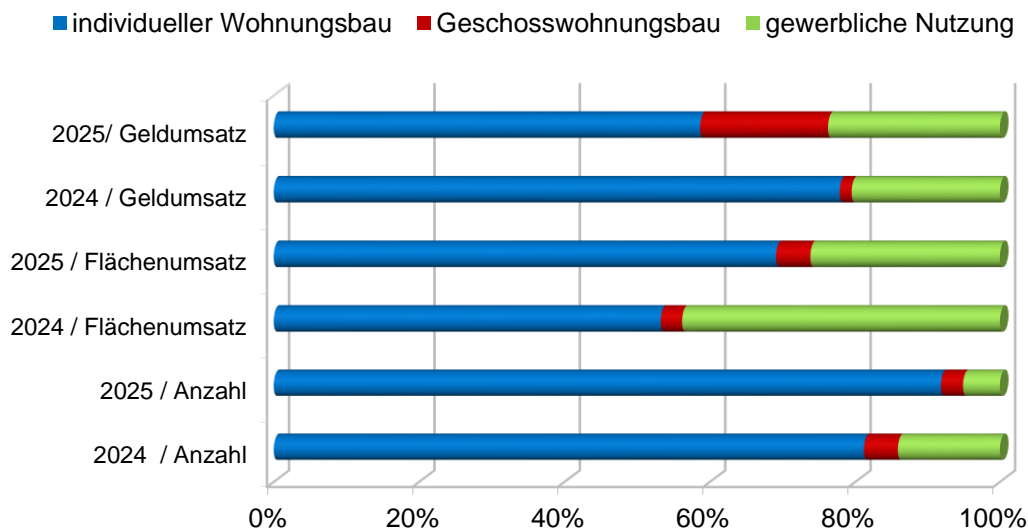


Abb. 24: Verteilung der Kauffälle, Flächen- und Geldumsätze nach der Nutzung

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

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

3.4.1 Bodenrichtwerte

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026 ermittelt. Gesetzliche Grundlage dafür ist § 196 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl I S. 4147) in Verbindung mit §11 Abs.1 und Abs.2 der Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch vom 15. November 2011, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 25. März 2020 (SächsGVBl. S. 426). Weiterhin fand die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 Anwendung.

Bodenrichtwerte sind flächendeckend zu ermitteln.

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

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

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert.

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

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

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

3.4.1.1 Ableitung der Bodenrichtwerte

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

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

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

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

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

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

Im Abschlussbericht des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und der Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland zur Ableitung von bundesweit anwendbaren Umrechnungskoeffizienten wird festgestellt, dass in Gebieten mit einem Bodenwert von unter 150,- €/m² ein Einfluss der WGFZ auf den Bodenwert nicht mehr feststellbar ist. Da die Bodenwerte im gesamten Landkreis (außer Innenstadt der Stadt Zwickau) diese Grenze nicht überschreiten, wurde auf eine Anpassung hinsichtlich der WGFZ verzichtet.

3.4.1.2 Darstellung von Bodenrichtwerten in der Bodenrichtwertkarte

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

Bodenrichtwert in €/m² / Entwicklungszustand / Sanierungs- oder Entwicklungssatzung
Art der Nutzung / Bauweise / Geschosszahl / WGFZ / Grundstücksfläche / Ackerzahl

Legende (Bauflächen):

<u>Art der Nutzung:</u>		<u>Ergänzung zur Art der Nutzung</u>	
Wohnbaufläche	W	Bebaute Fläche im Außenbereich	ASB
Gemischte Baufläche	M		
Gewerbliche Baufläche	G	Gesundheitseinrichtungen	MED
Sonderbauflächen	SO	Großflächiger Einzelhandel	EKZ
Sondergebiet für Erholung	SE	Freizeit und Touristik	FZT

Entwicklungszustand:

baureifes Land	B
Rohbauland	R

Sanierungssatzung:

<u>Sanierungssatzung:</u>		<u>Art der Bauweise:</u>	
sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert	SU	offen	o
		geschlossen	g

Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

Art der Nutzung:

Acker	A	Grünland	GR
Forstwirtschaftliche Fläche	F	Unland	UN
Freizeitgartenfläche	FGA	Sondernutzungsfläche	SN

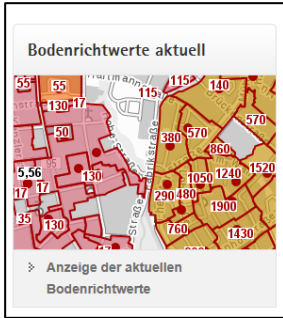
Beispiele:

<u>130 B (frei) (5240xxxx)</u> W, o, II, f600	130 €/m ² , baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei, Zonennummer Wohnbaufläche, offene Bauweise, zwei Vollgeschosse, 600 m ² Grundstücksfläche
<u>90 B (frei) (52400xxxx)</u> M, g, III, WGFZ 0,8	90 €/m ² , baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei, Zonennummer gemischte Baufläche, geschlossene Bauweise, drei Vollgeschosse, WGFZ 0,8
<u>12 B (frei) (5240xxxx)</u> SO FZT	12 €/m ² , baureifes Land, Zonennummer, Sonderbaufläche Freizeit und Touristik
<u>1,77 LF (5240xxxx)</u> A	1,77 €/m ² , landwirtschaftliche Nutzfläche, Zonennummer, Acker

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

Zusätzlich sind die Bodenrichtwerte jederzeit online unter www.boris.sachsen.de oder deutschlandweit unter www.bodenrichtwerte-boris.de einzusehen. Die aktuellen Bodenrichtwerte lassen sich auch über **BORISmobil** mit mobilen Endgeräten abrufen. Hierzu können Sie den abgedruckten QR-Code nutzen.

Schnelleinstig zu den aktuellen Bodenrichtwerten

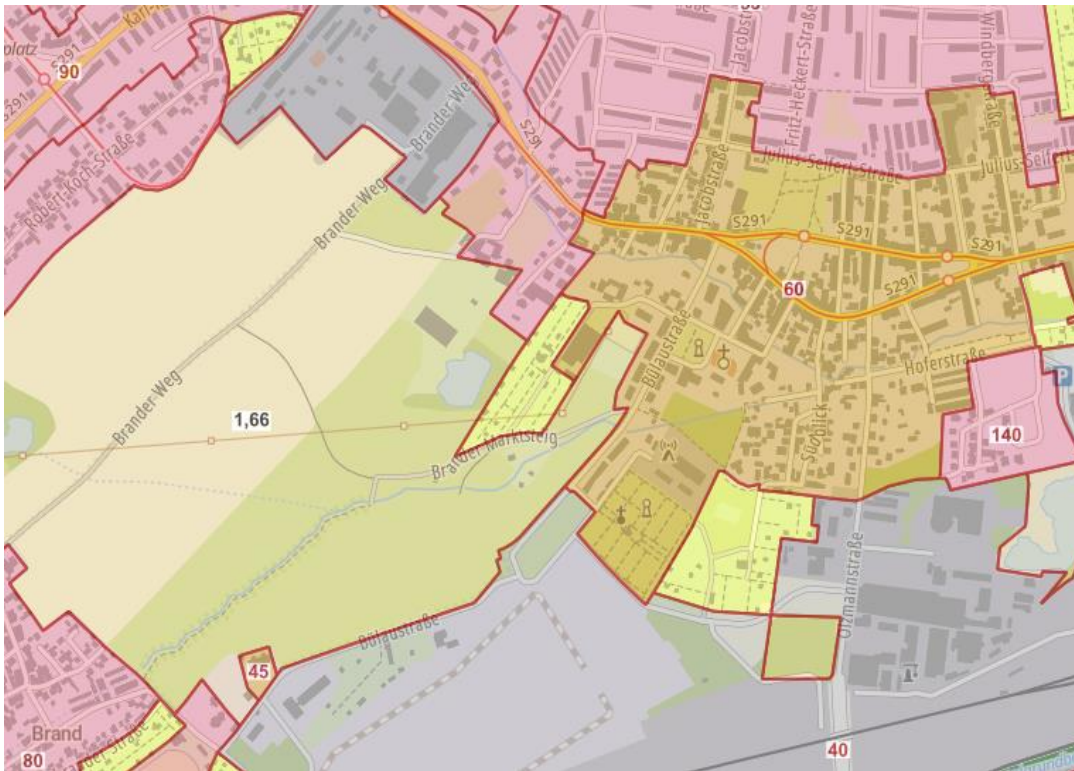


BORISmobil



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

Abb. 25: Auszug aus dem Internetauftritt boris mobil unter www.boris.sachsen.de



3.4.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Eine Übersicht über die Kategorien der Bodenrichtwerte gibt die folgende Tabelle. Dabei wurde der Grundstücksmarkt in Abhängigkeit zur Lageklasse gegliedert. Die Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies baureifes Land. Die Bodenrichtwerte waren zum 11.03.2026 erstmals öffentlich zugänglich.

Kategorie	Bodenrichtwertspannen / Mittelwert			
	€/m ²			
	LK 4	LK 3	LK 2	LK 1
1. individueller Wohnungsbau				
1.1 neuerschlossene Gebiete	90,- bis 250,- 125,-	47,- bis 170,- 91,-	39,- bis 120,- 70,-	48,- bis 120,- 62,-
1.2 sonstige Gebiete	55,- bis 210,- 124,-	34,- bis 160,- 76,-	28,- bis 110,- 58,-	35,- bis 50,- 44,-
1.3 Dorfgebiete	100,-	20,- bis 90,- 55,-	20,- bis 80,- 52,-	18,- bis 55,- 31,-
2. Geschosswohnungsbau	37,- bis 215,- 111,-	27,- bis 90,- 56,-	30,- bis 90,- 46,-	26,-
3. Innenstadt (^(*) teilweise Sanierungsgebiet)	210,- bis 950,- 390,-	47,- bis 90,- (^(*)) 66,-	32,- bis 70,- 51,-	./.
4. Gewerbegebiete	19,- bis 75,- 39,-	15,- bis 75,- 34,-	14,- bis 75,- 27,-	13,- bis 28,- 18,-
5. Gewerbe-/Sondergebiete	41,- bis 110,- 67,-	12,- bis 70,- 37,-	12,-	24,-
6. bebauter Außenbereich	80,-	19,- bis 45,- 33,-	18,- bis 45,- 28,-	12,- bis 36,- 22,-

Tab. 16: Übersicht über die Kategorien der Bodenrichtwerte 2026

3.4.2.1 Baureifes Land für individuellen Wohnungsbau

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

Entwicklung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2026

Aus der Gegenüberstellung der Kauffälle für **baureifes Land des individuellen Wohnungsbaues** zu den Bodenrichtwerten mit dem Stichtag 01.01.2024 ergab sich eine uneinheitliche Tendenz. Seit dem Jahr 2023 stagniert die Entwicklung weitgehend. Einzelne Neubaustandorte wurden nach wie vor zu sehr hohen Preisen veräußert.

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

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

3.4.2.2 Baureifes Land für mehrgeschossige Bebauung

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

Entwicklung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2026

Im Berichtszeitraum ist bei der Gegenüberstellung der Kauffälle für **mehrgeschossig bebaubare Grundstücke** mit den jeweiligen Bodenrichtwerten vom Richtwerttermin 01.01.2024 zum Richtwerttermin 01.01.2026 ein nahezu gleichbleibendes Niveau zu erkennen. In der Zwickauer Innenstadt ist bei insgesamt nur 14 Kauffällen im Berichtszeitraum eine sinkende Tendenz sichtbar.

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

3.4.2.3 Gewerbe und Industriegrundstücke

Die Anzahl an gehandelten Gewerbegrundstücken ist in den Jahren 2024/2025 leicht gleichbleibend.

Entwicklung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2026

Die Entwicklung für **Gewerbe- und Industriegrundstücke** lässt ein leicht steigendes Niveau erkennen.

3.4.3 Sanierungsgebiete

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

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

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

Die folgende Tabelle ermöglicht eine Übersicht über die einzelnen Verfahren.

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

Zum Stichtag 01.01.2026 war die Satzung in 20 Sanierungsgebieten bereits aufgehoben. Dem Gutachterausschuss liegen noch keine gesicherten Daten vor, welche das Marktgeschehen nach Abschluss der Sanierung verlässlich widerspiegeln. Zur Ableitung wurde, sofern vorhanden, auf Kaufpreise nach Abschluss der Sanierung zurückgegriffen, weiterhin wurden die zonalen Gutachten und Einzelgutachten zur sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in die Betrachtungen einbezogen. In den kommenden Jahren kann dann der Einfluss der Sanierung auf den Bodenwert durch Kauffälle untermauert werden, gegebenenfalls muss die Zonierung in diesen Gebieten auch überarbeitet werden.

Für alle nach dem Stichtag 01.01.2026 abgeschlossenen Gebiete gilt: Der Bodenwert in abgeschlossenen Sanierungsverfahren setzt sich aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenwert zuzüglich der prozentual ermittelten sanierungsbedingten Bodenwert-erhöhung aus dem Gutachten (zu erfragen bei der zuständigen Kommune) zusammen.

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

Tab. 17: Übersicht über die ausgewiesenen Sanierungsgebiete im Landkreis Zwickau (Stand 04/2026)

3.5 Erbbaurechte

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

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

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

Vertragsart	Anzahl
Begründung von Erbbaurechten	6
Verkauf des Grund und Bodens an den Erbbauberechtigten	4
Verkauf von Erbbaurechten (Teilmarkt bebaute Grundstücke)	17

Tab. 18: Erbbaurechtsverträge in den Jahren 2024 bis 2025

Aufgrund der geringen Fallzahl und sehr unterschiedlicher Nutzungen kann zu den Erbbauzinssätzen keine konkrete Aussage getroffen werden. Der Erbbauzinssatz der abgeschlossenen Verträge wies eine große Schwankungsbreite von 1,5 % bis 6,7 % (Mittel 3,2 %) auf. Der Zinssatz ist abhängig von der Nutzung des Grundstückes (gewerblich, öffentlich oder individueller Wohnungsbau) und der Dauer der Erbbaurechtsbestellung (zwischen 18 und 99 Jahren) sowie weiteren Vertragsvereinbarungen.

3.6 Arrondierungsflächen / unselbstständige Teilflächen

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

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

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

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

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis/ (Median) Preisspanne in % vom Bodenrichtwert	Beispiel
1. Arrondierung zu bebauten Grundstücken			
baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung und zur Überbaubereinigung	70	78 % (76 %) 17 % bis 310 %	
seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	106	56 % (50 %) 4 % bis 300 %	
Garten- und Hinterland	94	34 % (26 %) 3 % bis 104 %	
2. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken			
Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstückes wesentlich verbessern	22	98 % (78 %) 28 % bis 147 %	
3. Private Erschließungsflächen / wegfallende Straßenteilflächen			
Flächen, durch die eine Erschließung geschaffen oder verbessert wird	31	70 % (72 %) 5 % bis 192 %	
Rückübertragung von Straßenteilflächen (Verkauf durch Straßenbaulastträger)	84	28 % (22 %) 5 % bis 77 %	
4. Flächen für Anlagen der Ver- und Entsorgung			
Geringfügige Flächen für Anlagen der Ver- und Entsorgung (z.B. Trafo, Druckregelstationen, Wasserleitungen, Kläranlagen)	8	78 % (95%) 20 % bis 111 %	

Tab. 19: Arrondierungsflächen

3.7 Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen

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

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

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

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

Kategorie	Anzahl	Preise in €/m ²	
		Spanne	Mittelwert / (Median)
Verkehrsflächen im Innenbereich			
Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden als Anteil vom maßgeblichen BRW	23	20,00 – 181,00 49 % - 113 %	55,50 / (45,00) 91 % / (100 %)
nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche als Anteil vom maßgeblichen BRW	135	1,20 – 55,00 2 % - 62 %	8,55 / (5,67) 14 % / (12 %)
Verkehrsflächen im Außenbereich			
Flächen für Straßenausbau und Straßenneubau	59	0,26 – 5,00	1,98 / (1,60)
sonstige Gemeinbedarfsflächen			
Gemeinbedarfsflächen ⁽¹⁾ als Anteil vom maßgeblichen BRW	31	2,00 – 86,00 5 % - 92 %	16,50 / (12,50) 37 % / (34 %)
Sportplatz / Freizeit ⁽¹⁾	9	1,60 – 10,50	4,11 / (2,80)
Bach ⁽²⁾	6	0,56 – 2,04	1,13 / (1,03)
Deich / Damm (Hochwasserschutz)	8	2,10 – 3,60	2,58 / (2,59)

Tab. 20: Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen

⁽¹⁾ Auswertungszeitraum 2016 bis 2025

⁽²⁾ Auswertungszeitraum 2021 bis 2025

3.8 Sonstige Flächen

Die Kategorie sonstige Flächen beinhaltet u. a. Wasserflächen, Abbauflächen sowie bebaute Flächen im Außenbereich. Die Tabelle stellt eine Übersicht über die durchschnittlichen Werte dar. Teilweise wurde auf Auswertungszeiträume über 5 bzw. 10 Jahre zurückliegend zurückgegriffen, um eine höhere Datendichte zu gewährleisten.

Kategorie	Anzahl	Preise in €/m ²	
		Spanne	Mittelwert / (Median)
bebaute Flächen im Außenbereich ⁽²⁾	31	6,00 - 53,30	22,30 / (19,65)
Garagenflächen ⁽²⁾ gesamt	110	7,90 - 87,50	32,60 / (30,60)
als Anteil vom maßgeblichen BRW		15 % - 113 %	60 % / (58 %)
Lageklasse 1+2	47	10,00 – 51,50	28,10 / (23,00)
als Anteil vom maßgeblichen BRW		21 % - 96 %	60 % / (58 %)
Lageklasse 3+4	63	7,90 – 87,50	36,00 / (35,70)
als Anteil vom maßgeblichen BRW		15 % - 113 %	60 % / (59%)
Öffentliche Grünflächen / Parks ⁽¹⁾	25	2,40 -13,60	6,92 (7,00)
als Anteil vom maßgeblichen BRW		4 % - 23 %	13 % (11 %)
Parkplatz ⁽¹⁾ gesamt	11	7,80 - 60,00	22,70 / (18,70)
Lageklasse 1 + 2	6	11,10 – 60,00	31,60 / (31,00)
Lageklasse 3 + 4	5	7,80 – 18,70	12,00 / (10,60)
Teiche (Erholung, Fischzucht) ⁽²⁾	22	0,40 - 2,60	1,41 / (1,48)
Abbauflächen ⁽²⁾	14	1,50 - 10,00	3,50 / (3,00)
Unland	20	0,22 - 0,71	0,43 / (0,43)

Tab. 21: sonstige Flächen

(1) Auswertungszeitraum 2016 bis 2025

(2) Auswertungszeitraum 2021 bis 2025

4. Bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt bebaute Grundstücke wird wie folgt untergliedert:

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

Die Tab. 22 zeigt die Zahl der registrierten Fälle sowie **Geld- und Flächenumsatz für bebaute Grundstücke** in den **Jahren 2024 bis 2025** gegliedert nach den oben angegebenen Kategorien.

Kategorie	Anzahl		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio. €	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Ein- und Zweifamilienhäuser	742	736	66,3	97,7	95,6	98,5
Villen, Land- u. Bauernhäuser	58	74	97,8	175,2	10,1	12,0
Mehrfamilienhäuser	204	268	23,6	35,5	73,5	115,2
Wohn- und Geschäftshäuser	102	113	10,0	10,7	31,1	33,3
Geschäftshäuser	17	17	5,6	6,6	3,9	7,3
Gewerbeobjekte	52	45	26,1	19,8	29,3	27,8
sonstige bebaute Grundstücke	121	102	21,1	19,5	20,8	20,0
Summe	1.296	1.355	250,6	273,2	264,3	314,1

Tab. 22: Umsatz bei bebauten Grundstücken gegliedert nach Gebäudearten in den Jahren 2024 bis 2025

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

Der Teilmarkt bebaute Grundstücke hat sich nach dem Einbruch im Jahr 2023 wieder leicht erholt, ohne jedoch das Niveau der Jahre 2021/2022 zu erreichen. Dabei reagiert der Markt der Gewerbeimmobilien am stärksten auf die schwierige Wirtschaftslage, hier wurden weniger Verträge abgeschlossen. Es gab 2024 und 2025 je einen größeren Paktetverkauf im Bereich des Geschosswohnungsbaus in der Stadt Zwickau.

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

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

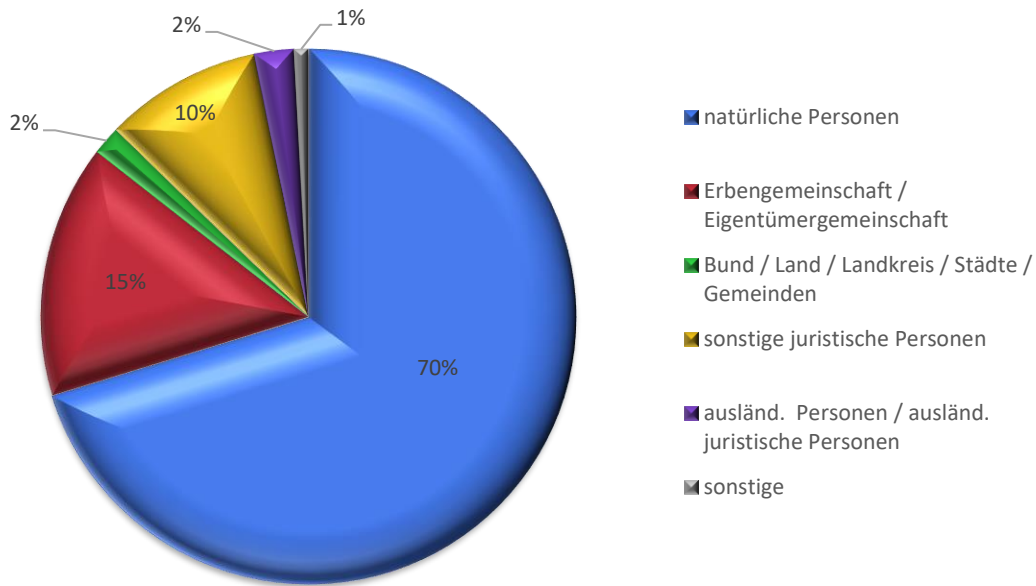


Abb. 26: Verkäuferkreis im Marktsegment bebaute Grundstücke (Werte gerundet)

Als Verkäufer agierten im Berichtszeitraum in erster Linie Privatpersonen (einzeln 70% oder als Erbengemeinschaft 15 %). Sonstige juristische Personen bilden mit 10% am Verkäufermarkt den zweitgrößten Anteil.

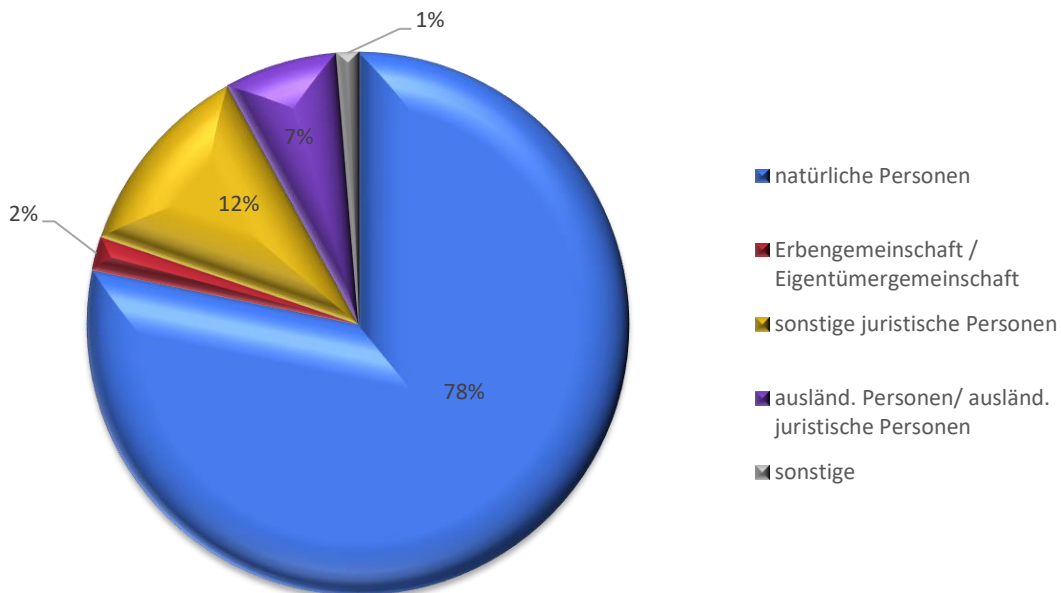


Abb. 27: Käuferkreis im Marktsegment bebaute Grundstücke (Werte gerundet)

Der überwiegende Teil der bebauten Grundstücke wurde von Privatpersonen erworben (78 %). Den zweitgrößten Anteil bilden wiederum die juristischen Personen.

4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Für den Berichtszeitraum wurden in der Gruppe Einfamilien- und Zweifamilienhäuser 1.446 Fälle registriert. Der dabei erzielte Geldumsatz betrug rd. 194 Mio. €. Davon konnten 1.131 Verträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ausgewertet werden.

Bei der Auswertung der Kauffälle wurde erstmals nach Lageklassen (s. Pkt. 1.5) unterschieden. Es fanden ausschließlich Kaufverträge Berücksichtigung, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden konnten.

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

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

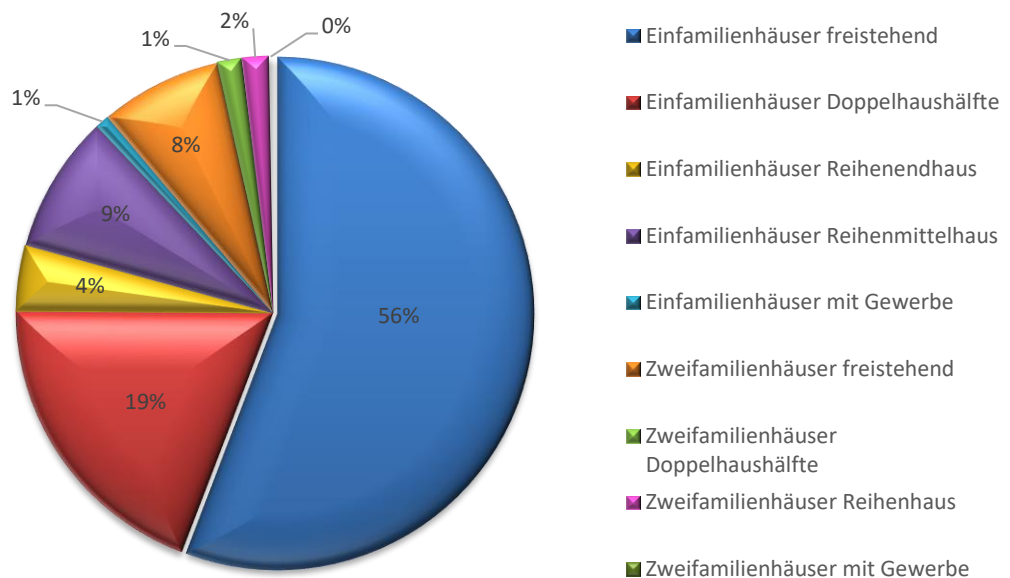


Abb. 28: Verteilung der ausgewerteten Kauffälle im Marktsegment Ein- und Zweifamilienhäuser

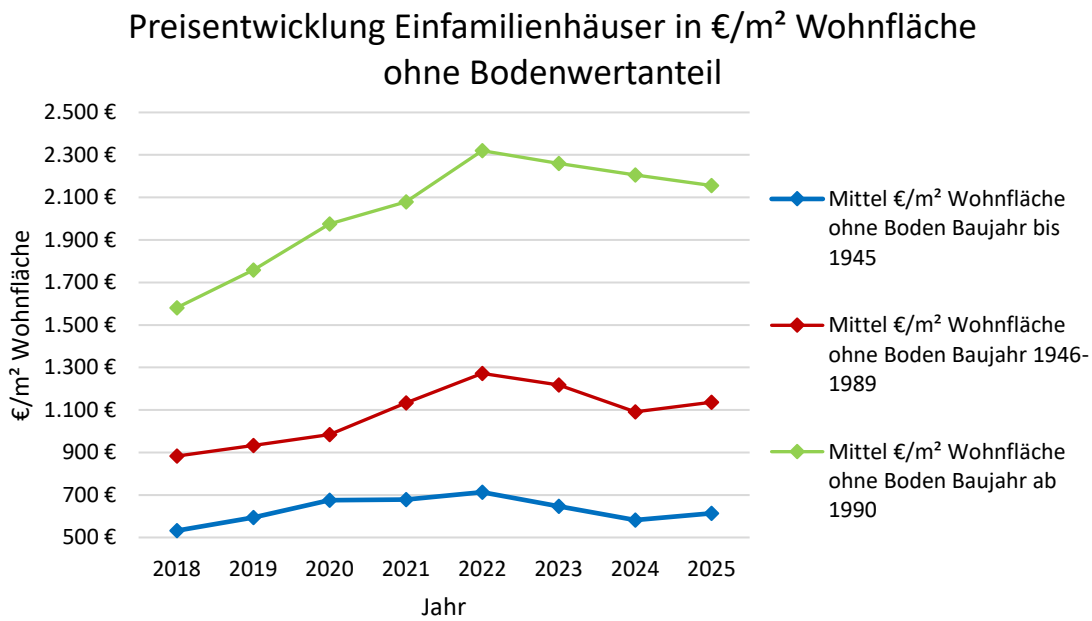


Abb. 29: Preisentwicklung der ausgewerteten Kauffälle im Marktsegment Einfamilienhäuser

Die dargestellten Diagramme zeigen die Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus seit 2018 für Ein- und Zweifamilienhäuser über alle Lageklassen, in Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes. Dabei ist besonders bei DDR-Einfamilienhäusern ein stabiles Preisgefüge erkennbar, nach 1990 erbaute Gebäude sind im Durchschnitt etwas sinkend. Bei Zweifamilienhäusern ist insgesamt ein Abwärtstrend zu beobachten.

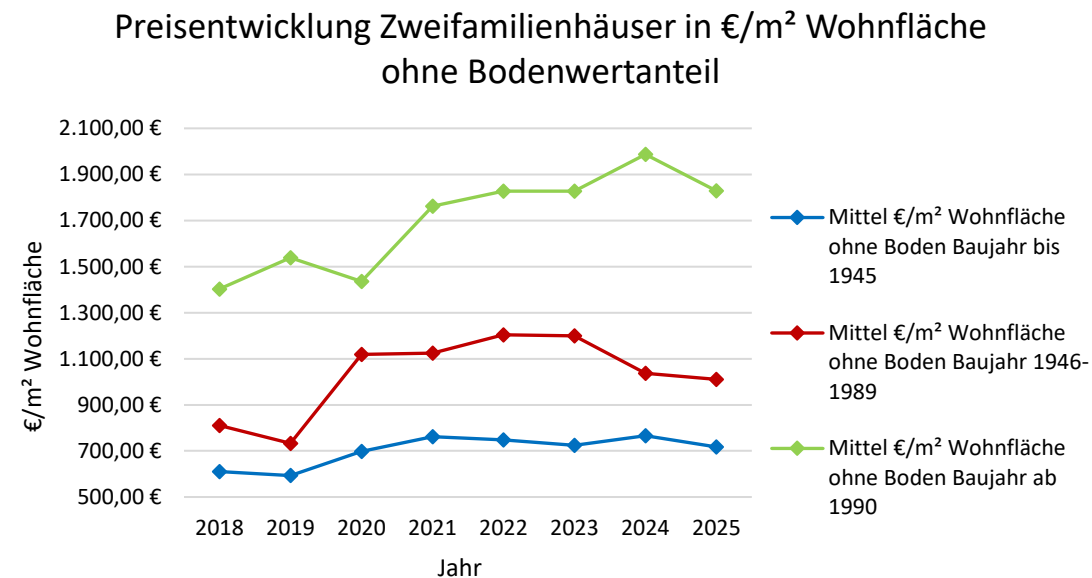


Abb. 30: Preisentwicklung der ausgewerteten Kauffälle im Marktsegment Zweifamilienhäuser

	Bau- jahr	Restnut- zungsdauer / Sanie- rungsgrad	Lage- klasse	n ¹⁾	Kaufpreis			Flächen		Gebäudedefaktor			
					Mittel (Median)	Min	Max	Mittel (Median) Grundstück	Mittel (Median) Wohn- fläche	inkl. Boden anteil Mittel (Median)	ohne Boden- anteil Mittel (Median)	mit BW - Anteil / (ohne BW – Anteil)	
					€	€	€	m ²	m ²	€/m ² Wfl	€/m ² Wfl	Min	Max
Einfami- lienhäu- ser freiste- hend	bis 1945	unsaniert / kaum saniert ≤ 15 Jahre	gesamt	192	98.747,- (85.000,-)	10.000,-	400.000,-	636 (600)	133 (125)	770,- (690,-)	427,- (410,-)	125,- (59,-)	2.556,- (1.257,-)
			1	38	89.036,- (76.000,-)	19.750,-	220.000,-	714 (685)	142 (130)	644,- (587)	435,- (364,-)	146,- (87,-)	1.833,- (1.257,-)
			2	76	90.203,- (80.000,-)	12.000,-	240.000,-	615 (600)	139 (130)	662,- (615,-)	407,- (394,-)	125,- (59,-)	1.922,- (898,-)
			3	65	97.786,- (90.000,-)	10.000,-	240.300,-	608 (600)	125 (120)	804,- (706,-)	416,- (404,-)	182,- (54,-)	2.000,- (824,-)
			4	12	190.500,- (149.500,-)	92.000,-	400.000,-	685 (640)	118 (105)	1.642,- (1.546,-)	576,- (591,-)	763,- (170,-)	2.556,- (800,-)
		teilsaniert 16 - 30 Jahre	gesamt	85	167.853,- (160.000,-)	21.000,-	425.000,-	663 (600)	144 (140)	1.208,- (1.100,-)	826,- (781,-)	275,- (214,-)	3.000,- (2.053,-)
			1	11	137.273,- (125.000,-)	21.000,-	335.000,-	552 (562)	151 (150)	868,- (802,-)	702,- (706,-)	292,- (244,-)	1.675,- (1.350,-)
			2	34	159.074,- (155.000,-)	55.000,-	360.000,-	693 (615)	146 (140)	1.163,- (1.059,-)	812,- (734,-)	275,- (133,-)	3.000,- (2.053,-)
			3	35	174.414,- (160.000,-)	63.000,-	425.000,-	670 (620)	143 (140)	1.246,- (1.113,-)	852,- (793,-)	315,- (214,-)	2.390,- (1.560,-)
			4	6	220.500,- (220.000,-)	139.000,-	299.000,-	638 (610)	118 (108)	1.845,- (1.768,-)	949,- (857,-)	1.635,- (595,-)	2.240,- (1.381,-)
		überwiegend bis vollsaniert 31 - 50 Jahre	gesamt	16	244.994,- (244.700,-)	120.000,-	435.000,-	683 (694)	151 (140)	1.643,- (1.500,-)	1.329,- (1.305,-)	778,- (647,-)	2.506,- (2.161,-)
			1+2	8	268.800,- (249.700,-)	120.000,-	435.000,-	809 (700)	164 (175)	1.660,- (1.443,-)	1.358,- (1.242,-)	778,- (647,-)	2.506,- (2.161,-)
			3+4	8	221.188,- (217.750,-)	130.000,-	340.000,-	558 (625)	138 (125)	1.626,- (1.600,-)	1.300,- (1.384,-)	1.130,- (833,-)	2.300,- (1.585,-)

¹⁾ Größe der Stichprobe

Tab. 23/1: Ein- und Zweifamilienhäuser, Wiederverkäufe 2024 bis 2025

	Bau-jahr	Restnut-zungsdauer / Sanierungsgrad	Lage-klasse	n ¹⁾	Kaufpreis			Flächen		Gebäudedefaktor			
					Mittel (Median)	Min	Max	Mittel (Median) Grundstück	Mittel (Median) Wohnfläche	inkl. Bodenanteil Mittel (Median)	ohne Bodenanteil Mittel (Median)	mit BW - Anteil / (ohne BW - Anteil)	
					€	€	€	m ²	m ²	€/m ² Wfl	€/m ² Wfl	€/m ² Wfl	€/m ² Wfl
Einfamilienhäuser freistehend	1946-1990	<= 15 Jahre	gesamt	12	126.250,- (131.000,-)	55.000,-	175.000,-	918 (610)	136 (125)	986,- (970,-)	489,- (509,-)	389,- (265,-)	1.842,- (844,-)
			1	4	112.250,- (112.000,-)	55.000,-	170.000,-	1.327 (1.000)	165 (158)	701,- (606,-)	385,- (388,-)	389,- (272,-)	1.200,- (493,-)
			2	2	105.000,-	100.000,-	110.000,-	559	120	875,-	544,-	870,- (526,-)	880,- (562,-)
			3	4	142.750,- (146.000,-)	120.000,-	159.000,-	828 (610)	134 (135)	1.083,- (1.068,-)	639,- (592,-)	947,- (527,-)	1.250,- (844,-)
			4	2	142.500,-	110.000,-	175.000,-	643	98	1.471,-	341,-	1.100,- (265,-)	1.842,- (418,-)
		teilsaniert 16 - 30 Jahre	gesamt	55	161.933,- (160.000,-)	20.000,-	355.000,-	774 (617)	119 (115)	1.408,- (1.350,-)	879,- (882,-)	197,- (158,-)	3.294,- (1.929,-)
			1	3	120.667,- (160.000,-)	40.000,-	162.000,-	767 (800)	157 (170)	920,- (941,-)	688,- (566,-)	200,- (169,-)	1.620,- (1.330,-)
			2	16	134.193,- (147.495,-)	20.000,-	200.000,-	665 (600)	121 (115)	1.141,- (1.336,-)	837,- (882,-)	197,- (159,-)	1.800,- (1.381,-)
			3	31	171.523,- (165.000,-)	50.000,-	330.000,-	861 (700)	116 (120)	1.498,- (1.365,-)	901,- (875,-)	608,- (323,-)	3.294,- (1.929,-)
			4	5	216.000,- (200.000,-)	100.000,-	355.000,-	594 (600)	105 (100)	2.004,- (2.000,-)	997,- (1.000,-)	1.000,- (787,-)	3.087,- (1.182,-)
		überwiegend bis vollsaniert 31 - 50 Jahre	gesamt	67	213.363,- (240.000,-)	45.000,-	430.000,-	766 (622)	116 (115)	1.838,- (1.889,-)	1.396,- (1.455,-)	450,- (354,-)	3.188,- (2.586,-)
			1	15	219.513,- (240.000,-)	45.000,-	430.000,-	1.029 (800)	122 (110)	1.793,- (1.924,-)	1.535,- (1.639,-)	450,- (354,-)	2.818,- (2.586,-)
			2	13	198.429,- (197.573,-)	80.000,-	325.000,-	612 (600)	117 (115)	1.683,- (1.411,-)	1.535,- (1.639,-)	875,- (716,-)	2.652,- (2.111,-)
			3	27	198.502,- (199.000,-)	78.000,-	325.000,-	691 (603)	111 (115)	1.794,- (1.867,-)	1.339,- (1.429,-)	687,- (548,-)	2.653,- (2.364,-)
			4	12	255.292,- (242.500,-)	120.000,-	425.000,-	764 (807)	119 (123)	2.161,- (2.037,-)	1.332,- (1.288,-)	1.263,- (822,-)	3.188,- (1.884,-)

¹⁾ Größe der Stichprobe

Tab. 23/2: Ein- und Zweifamilienhäuser, Wiederverkäufe 2024 bis 2025

	Bau- jahr	Restnut- zungsdauer / Sanie- rungsgrad	Lage- klasse	n ¹⁾	Kaufpreis			Flächen		Gebäudedefaktor			
					Mittel (Median)	Min	Max	Mittel (Median) Grundstück	Mittel (Median) Wohn- fläche	inkl. Boden anteil Mittel (Median)	ohne Boden- anteil Mittel (Median)	mit BW - Anteil / (ohne BW – Anteil)	
												€	€
Einfami- lienhäu- ser freiste- hend	nach 1990	ca. <= 50	gesamt	27	263.448,- (275.000,-)	54.500,-	430.000,-	665 (646)	124 (125)	2.144,- (2.160,-)	1.802,- (1.817,-)	681,- (588,-)	3.056,- (2.588,-)
			1	9	225.111,- (250.000,-)	54.500,-	430.000,-	652 (600)	118 (125)	1.850,- (1.786,-)	1.635,- (1.582,-)	681,- (588,-)	3.040,- (2.588,-)
			2	7	270.443,- (270.000,-)	150.000,-	375.000,-	660 (680)	120 (125)	2.145,- (2.143,-)	1.849,- (1.793,-)	1.655,- (1.348,-)	2.796,- (2.370,-)
			3	11	290.364,- (300.000,-)	75.000,-	388.000,-	678 (600)	128 (130)	2.385,- (2.500,-)	1.908,- (1.887,-)	1.400,- (1.185,-)	3.056,- (2.563,-)
		ca. 51 - 69	gesamt	78	330.824,- (317.500,-)	120.000,-	582.000,-	693 (606)	124 (120)	2.702,- (2.665,-)	2.239,- (2.239,-)	1.284,- (1.025,-)	4.250,- (3.807,-)
			1	5	289.000,- (265.000,-)	120.000,-	540.000,-	642 (600)	125 (120)	2.217,- (2.409,-)	1.975,- (1.961,-)	1.667,- (1.570,-)	2.700,- (2.516,-)
			2	23	314.826,- (300.000,-)	175.000,-	500.000,-	665 (600)	122 (120)	2.619,- (2.588,-)	2.269,- (2.185,-)	1.284,- (1.145,-)	4.191,- (3.634,-)
			3	35	347.323,- (345.000,-)	160.000,-	582.000,-	756 (669)	130 (125)	2.718,- (2.725,-)	2.206,- (2.292,-)	1.296,- (1.025,-)	4.250,- (3.807,-)
		ca. >= 70	gesamt	13	443.023,- (409.000,-)	265.000,-	825.000,-	740 (669)	148 (140)	3.025,- (3.127,-)	2.629,- (2.758,-)	1.690,- (1.587,-)	3.769,- (3.297,-)
			2 + 3	10	462.430,- (424.500,-)	330.000,-	825.000,-	780 (729)	156 (145)	3.011,- (3.102,-)	2.656,- (2.700,-)	1.690,- (1.587,-)	3.769,- (3.297,-)
		Fertigtei- haus ca. 31 - 50	gesamt	2	240.000,-	./.	./.	973	103	2.412,-	1.859,-	2.000,- (1.778,-)	2.824,- (1.940,-)
			1	1	240.000,-	./.	./.	946	120	2.000,-	1.778,-	./.	./.
			4	1	240.000,-	./.	./.	1000	85	2.824,-	1.940,-	./.	./.

¹⁾ Größe der Stichprobe

Tab. 23/3: Ein- und Zweifamilienhäuser, Wiederverkäufe 2024 bis 2025

	Bau-jahr	Restnut-zungs-dauer / Sanie-rungsgrad	Lage-klasse	n ¹⁾	Kaufpreis			Flächen		Gebäudefaktor				
					Mittel (Median)	Min	Max	Mittel (Median) Grundstück	Mittel (Median) Wohn-fläche	inkl. Boden-anteil	ohne Boden-anteil	mit BW - Anteil / (ohne BW – Anteil)		
					€	€	€	m ²	m ²	€/m ² Wfl	€/m ² Wfl	Min	Max	
Einfami-lienhäu-ser freiste-hend	nach 1990	Fertigteil-haus ca. 51 - 69	gesamt	6	275.500,- (290.000,-)	173.000,-	370.000,-	503 (517)	114 (115)	2.428,- (2.498,-)	2.061,- (2.153,-)	1.573,- (1.318,-)	3.083,- (2.727,-)	
			2	1	173.000,-	./.	./.	850	110	1.573,-	1.374,-	./.	./.	
			3	5	296.000,- (295.000,-)	230.000,-	370.000,-	434 (493)	115 (120)	2.599,- (2.727,-)	2.199,- (2.366,-)	1.917,- (1.318,-)	3.083,- (2.727,-)	
		Holzhaus ca. 50 - 69	gesamt	2	206.500,-	128.00,-	285.000,-	892	135	1.483,-	1.045,-	1.067,- (894,-)	1.900,- (1.196,-)	
			2	1	128.000,-	./.	./.	600	120	1.067,-	894,-	./.	./.	
			3	1	285.000,-	./.	./.	1.184	150	1.900,-	1.196,-	./.	./.	
EFH mit Einlie-ger-woh-nung	bis 1945	unsaniert ca. <= 15	gesamt	2	167.500,-	173.000,-	198.000,-	375	205	848,-	757,-	596,- (481,-)	1.100,- (1.032,-)	
			2	1	137.000,-	./.	./.	600	230	596,-	481,-	./.	./.	
			3	1	198.000,-	./.	./.	150	180	1.100,-	1.032,-	./.	./.	
		teilsaniert ca. 16 - 30	gesamt	4	181.500,- (147.000,-)	137.000,-	303.000,-	618 (605)	204 (203)	960,- (950,-)	597,- (587,-)	538,- (401,-)	1.400,- (813,-)	
			2	1	129.000,-	./.	./.	610	145	890,-	569,-	./.	./.	
			3	3	199.000,- (154.000,-)	140.000,-	303.000,-	620 (600)	223 (260)	983,- (1.010,-)	606,- (604,-)	538,- (401,-)	1.400,- (813,-)	
	1946 - 1990	überwiegend saniert 31 - 50 Jahre	gesamt (Lage 2)	1	230.000,-	./.	./.	600	230	1.000,-	887,-	./.	./.	
			teilsaniert ca. 16 - 30	gesamt (Lage 1)	1	342.000,-	./.	./.	1.000	250	1.368,-	1.041,-	./.	./.
				gesamt (Lage 2)	1	240.000,-	./.	./.	1.000	160	1.500,-	1.119,-	./.	./.

¹⁾ Größe der Stichprobe

Tab. 23/4: Ein- und Zweifamilienhäuser, Wiederverkäufe 2024 bis 2025

	Bau-jahr	Restnut-zungs-dauer / Sanie-rungsgrad	Lage-klasse	n ¹⁾	Kaufpreis			Flächen		Gebäudefaktor			
					Mittel (Median)	Min	Max	Mittel (Median) Grundstück	Mittel (Median) Wohn-fläche	inkl. Boden-anteil Mittel (Median) €/m ² Wfl	ohne Boden-anteil Mittel (Median) €/m ² Wfl	mit BW - Anteil / (ohne BW – Anteil)	
												Min	Max
€	€	€	m ²	m ²	€/m ² Wfl	€/m ² Wfl	€/m ² Wfl	€/m ² Wfl					
EFH mit Einlie-ger-woh-nung	nach 1990	ca. 31 - 50	gesamt	5	279.600,- (325.000,-)	73.000,-	400.000,-	612 (600)	169 (175)	1.610,- (1.711,-)	1.313,- (1.415,-)	562,- (368,-)	2.500,- (1.965,-)
			1	1	265.000,-	./.	./.	592	175	1.514,-	1.415,-	./.	./.
			2	1	73.000,-	./.	./.	600	130	562,-	368,-	./.	./.
			3	2	362.500,-	325.000,-	400.000,-	533	175	2.105,-	1.738,-	1.711,- (1.511,-)	2.500,- (1.965,-)
		4	1	335.000,-	./.	./.	800	190	1.763,-	1.304,-	./.	./.	
		gesamt	3	331.333,- (359.000,-)	260.000,-	375.000,-	538 (571)	152 (150)	2.266,- (1.941,-)	2.013,- (1.763,-)	1.733,- (1.495,-)	3.125,- (2.781,-)	
		1	1	359.000,-	./.	./.	600	185	1.941,-	1.763,-	./.	./.	
		2	1	260.000,-	./.	./.	571	150	1.733,-	1.495,-	./.	./.	
3	1	375.000,-	./.	./.	443	120	3.125,-	2.781,-	./.	./.			
EFH Doppel-haus-hälfte	bis 1945	unsaniert ca. <= 15	gesamt	94	99.603,- (92.500,-)	25.000,-	220.000,-	558 (600)	91 (85)	1.150,- (1.069,-)	508,- (504,-)	164,- (65,-)	2.750,- (1.079,-)
			1	9	74.333,- (61.500,-)	25.000,-	156.000,-	629 (600)	100 (90)	798,- (667,-)	477,- (385,-)	164,- (65,-)	1.667,- (880,-)
			2	25	83.497,- (75.000,-)	33.000,-	160.000,-	476 (480)	95 (95)	898,- (924,-)	526,- (538,-)	347,- (158,-)	1.778,- (1.079,-)
			3	43	102.477,- (99.000,-)	27.000,-	200.000,-	563 (600)	91 (85)	1.177,- (1.200,-)	508,- (481,-)	360,- (166,-)	2.071,- (887,-)
			4	17	129.400,- (130.000,-)	45.000,-	220.000,-	628 (620)	81 (80)	1.640,- (1.667,-)	499,- (487,-)	529,- (124,-)	2.750,- (995,-)

¹⁾ Größe der Stichprobe

Tab. 23/5: Ein- und Zweifamilienhäuser, Wiederverkäufe 2024 bis 2025

	Bau-jahr	Restnut-zungs-dauer / Sanie-rungsgrad	Lage-klasse	n ¹⁾	Kaufpreis			Flächen		Gebäudedefaktor			
					Mittel (Median)	Min	Max	Mittel (Median) Grundstück	Mittel (Median) Wohn-fläche	inkl. Boden-anteil	ohne Boden-anteil	mit BW - Anteil / (ohne BW – Anteil)	
					€	€	€	m ²	m ²	€/m ² Wfl	€/m ² Wfl	Min	Max
EFH Doppelhaus-hälfte	bis 1945	teilsaniert 16 - 30 Jahre	gesamt	67	155.577,- (145.000,-)	50.000,-	360.000,-	520 (566)	105 (95)	1.537,- (1.453,-)	924,- (808,-)	608,- (369,-)	3.857,- (2.341,-)
			1	1	82.000,-	./.	./.	700	60	1.367,-	697,-	./.	./.
			2	16	130.000,- (102.500,-)	57.000,-	360.000,-	492 (465)	101 (98)	1.310,- (1.199,-)	908,- (796,-)	608,- (556,-)	2.643,- (1.896,-)
			3	32	153.568,- (133.500,-)	50.000,-	331.000,-	506 (538)	101 (98)	1.310,- (1.199,-)	908,- (796,-)	640,- (369,-)	3.125,- (2.341,-)
			4	18	185.972,- (184.500,-)	85.000,-	279.000,-	558 (585)	111 (98)	1.840,- (1.783,-)	877,- (784,-)	708,- (636,-)	3.857,- (1.422,-)
		gesamt	12	232.750,- (225.000,-)	95.000,-	385.000,-	568 (600)	110 (113)	2.134,- (2.063,-)	1.463,- (1.600,-)	1.227,- (675,-)	3.385,- (1.954,-)	
		überwiegend bis vollsaniert 31 - 50 Jahre	1	1	175.000,-	./.	./.	700	85	2.059,-	1.643,-	./.	./.
			2	2	292.000,-	285.000,-	299.000,-	479	133	2.219,-	1.858,-	2.062,- (1.830,-)	2.375,- (1.885,-)
	3		5	204.800,- (220.000,-)	95.000,-	289.000,-	471 (580)	106 (100)	2.056,- (2.064,-)	1.526,- (1.773,-)	1.267,- (963,-)	3.385,- (1.954,-)	
	4		4	252.500,- (255.000,-)	115.000,-	385.000,-	703 (605)	111 (113)	2.207,- (2.161,-)	1.142,- (1.168,-)	1.636,- (675,-)	2.870,- (1.556,-)	
	1946 - 1990	unsaniert ca. <= 15	gesamt (Lage 3)	2	134.000,-	118.000,-	150.000,-	./.	115	1.173,-	1.173,-	983,-	1.364,-
		teilsaniert 16 - 30 Jahre	gesamt	8	138.000,- (130.000,-)	110.000,-	190.000,-	598 (603)	103 (100)	1.428,- (1.300,-)	809,- (755,-)	885,- (448,-)	2.267,- (1.283,-)
			2	2	115.000,-	./.	./.	600	130	885,-	612,-	./.	./.
			3	6	136.500,- (130.000,-)	110.000,-	190.000,-	605 (580)	103 (100)	1.379,- (1.300,-)	853,- (849,-)	917,- (448,-)	2.235,- (1.283,-)
4			1	175.000,-	./.	./.	583	115	1.545,-	1.252,-	./.	./.	

¹⁾ Größe der Stichprobe

Tab. 23/6: Ein- und Zweifamilienhäuser, Wiederverkäufe 2024 bis 2025

	Bau-jahr	Restnut-zungs-dauer / Sanie-rungsgrad	Lage-klasse	n ¹⁾	Kaufpreis			Flächen		Gebäudedefaktor			
					Mittel (Median)	Min	Max	Mittel (Median) Grundstück	Mittel (Median) Wohn-fläche	inkl. Boden-anteil Mittel (Median) €/m ² Wfl	ohne Boden-anteil Mittel (Median) €/m ² Wfl	mit BW - Anteil / (ohne BW – Anteil)	
												€	€
EFH Doppelhaus-hälfte	1946 - 1990	überwiegend bis vollsaniert 31 - 50 Jahre	gesamt	18	163.479,- (160.000,-)	49.615,-	350.000,-	554 (568)	110 (110))	1.483,- (1.511,-)	1.106,- (1.134,-)	496,- (468,-)	3.043,- (2.099,-)
			1	1	175.000,-	./.	./.	583	115	1.522,-	1.267,-	./.	./.
			2	2	109.808,-	49.615,-	170.000,-	392	105	1.021,-	860,-	496,- (468,-)	1.545,- (1.252,-)
			3	12	171.167,- (155.000,-)	100.000,-	350.000,-	576 (583)	110 (110)	1.555,- (1.510,-)	1.164,- (1.134,-)	769,- (604,-)	3.043,- (2.099,-)
			4	3	164.667,- (150.000,-)	149.000,-	195.000,-	558 (540)	110 (110)	1.493,- (1.500,-)	986,- (1.041,-)	1.356,- (721,-)	1.625,- (1.196,-)
	nach 1990	ca. 51 - 69	gesamt	20	250.675,- (256.500,-)	150.000,-	350.000,-	370 (321)	113 (110)	2.221,- (2.350,-)	1.958,- (1.972,-)	1.500,- (1.296,-)	2.917,- (2.487,-)
			1	2	281.000,-	212.000,-	350.000,-	512	115	2.428,-	2.221,-	2.356,- (2.166,-)	2.500,- (2.276,-)
			2	6	236.917,- (235.000,-)	150.000,-	320.000,-	427 (415)	113 (110)	2.104,- (2.096,-)	1.882,- (1.911,-)	1.579,- (1.381,-)	2.667,- (2.359,-)
			3	7	219.000,- (230.000,-)	165.000,-	270.000,-	305 (304)	106 (110)	2.104,- (2.096,-)	1.868,- (1.814,-)	1.500,- (1.296,-)	2.706,- (2.487,-)
			4	5	299.400,- (290.000,-)	265.000,-	350.000,-	336 (302)	123 (120)	2.461,- (2.409,-)	2.067,- (1.914,-)	1.933,- (1.750,-)	2.917,- (2.407,-)
EFH Reihen-mittelhaus	bis 1945	unsaniert ca. <= 15	gesamt	50	45.674,- (39.500,-)	10.200,-	185.000,-	252 (205)	114 (110)	427,- (333,-)	311,- (262,-)	73,- (53,-)	1.423,- (1.160,-)
			2	9	28.244,- (23.500,-)	10.200,-	79.000,-	210 (200)	119 (120)	251,- (188,-)	202,- (156,-)	73,- (53,-)	790,- (648,-)
			3	35	49.757,- (50.000,-)	17.500,-	185.000,-	267 (210)	121 (110)	426,- (375,-)	320,- (307,-)	125,- (81,-)	1.423,- (1.160,-)
			4	6	48.000,- (37.500,-)	20.000,-	120.000,-	232 (172)	65 (60)	691,- (683)	423,- (422,-)	333,- (199,-)	1.200,- (821,-)

¹⁾ Größe der Stichprobe

Tab. 23/7: Ein- und Zweifamilienhäuser, Wiederverkäufe 2024 bis 2025

	Bau-jahr	Restnut-zungs-dauer / Sanie-rungsgrad	Lage-klasse	n ¹⁾	Kaufpreis			Flächen		Gebäudefaktor			
					Mittel (Median)	Min	Max	Mittel (Median) Grundstück	Mittel (Median) Wohn-fläche	inkl. Boden-anteil Mittel (Median) €/m ² Wfl	ohne Boden-anteil Mittel (Median) €/m ² Wfl	mit BW - Anteil / (ohne BW – Anteil)	
												€	€
EFH Reihen-mittel-haus	bis 1945	teilsaniert 16 - 30 Jahre	gesamt	25	120.752,- (100.000,-)	53.000,-	249.000,-	225 (210)	131 (120)	965,- (875,-)	802,- (725,-)	408,- (376,-)	2.170,- (1.557,-)
			2	4	89.325,- (87.250,-)	70.000,-	112.800,-	190 (180)	165 (175)	552,- (562,-)	514,- (515,-)	448,- (428,-)	636,- (598,-)
			3	19	122.395,- (100.000,-)	53.000,-	249.000,-	227 (200)	127 (120)	977,- (929,-)	822,- (763,-)	408,- (376,-)	1.556,- (1.411,-)
			4	2	168.000,-	119.000,-	217.000,-	275	100	1.680,-	1.180,-	1.190,- (804,-)	2.170,- (1.557,-)
		überwiegend bis vollsaniert 31 - 50 Jahre	gesamt	2	164.500,-	150.000,-	179.000,-	211	118	1.662,-	1.397,-	938,- (866,-)	2.387,- (1.928,-)
			3	1	150.000,-	./.	./.	210	160	938,-	866,-	./.	./.
			4	1	179.000,-	./.	./.	212	75	2.387,-	1.928,-	./.	./.
	1946 - 1990	überwiegend saniert 31 - 50 Jahre	gesamt (Lage 3)	1	46.000,-	./.	./.	160	125	368,-	342,-	./.	./.
	nach 1990	ca. <= 69	gesamt	7	209.075,- (230.000,-)	110.00,-	255.000,-	262 (207)	109 (110)	1.964,- (1.962,-)	1.785,- (1.689,-)	1.000,- (927,-)	2.813,- (2.613,-)
			2	2	129.200,-	110.000,-	148.400,-	161	110	1.175,-	1.081,-	1.000,- (927,-)	1.349,- (1.236,-)
3			3	250.000,- (245.000,-)	230.000,-	255.000,-	348 (238)	118 (130)	2.121,- (1.962,-)	1.920,- (1.689,-)	1.769,- (1.631,-)	2.632,- (2.440,-)	
4			2	235.000,-	225.000,-	245.000,-	235	95	2.520,-	2.286,-	2.227,- (1.959,-)	2.813,- (2.613,-)	

¹⁾ Größe der Stichprobe

Tab. 23/8: Ein- und Zweifamilienhäuser, Wiederverkäufe 2024 bis 2025

	Bau-jahr	Restnut-zungsdauer / Sanierungsgrad	Lage-klasse	n ¹⁾	Kaufpreis			Flächen		Gebäudedefaktor			
					Mittel (Median)	Min	Max	Mittel (Median) Grundstück	Mittel (Median) Wohnfläche	inkl. Bodenanteil Mittel (Median)	ohne Bodenanteil Mittel (Median)	mit BW - Anteil / (ohne BW - Anteil)	
					€	€	€	m ²	m ²	€/m ² Wfl	€/m ² Wfl	Min €/m ² Wfl	Max €/m ² Wfl
EFH Reihen- end- haus	bis 1945	unsaniert ca. <= 15	gesamt	26	67.885,- (62.500,-)	8.000,-	185.000,-	285 (236)	115 (115)	620,- (456,-)	414,- (364,-)	80,- (29,-)	1.947,- (968,-)
			2	11	57.045,- (35.000,-)	8.000,-	149.500,-	225 (220)	121 (120)	494,- (300,-)	382,- (266,-)	80,- (64,-)	1.283,- (968,-)
			3	11	76.591,- (65.000,-)	26.000,-	185.000,-	316 (240)	116 (110)	676,- (457,-)	421,- (367,-)	306,- (232,-)	1.947,- (771,-)
			4	4	73.750,- (72.500,-)	50.000,-	100.000,-	362 (370)	98 (100)	817,- (885,-)	486,- (511,-)	417,- (1.083,-)	303,- (621,-)
		gesamt	11	121.545,- (100.000,-)	45.000,-	280.000,-	344 (328)	125 (110)	1.066,- (1.166,-)	767,- (721,-)	324,- (301,-)	2.000,- (1.360,-)	
		teilsaniert 16 - 30 Jahre	1 + 2	4	99.750,- (92.500,-)	45.000,-	169.000,-	357 (395)	114 (108)	950,- (958,-)	785,- (837,-)	483,- (460,-)	1.400,- (1.005,-)
			3	3	100.000,- (65.000,-)	55.000,-	180.000,-	296 (300)	168 (170)	603,- (720,-)	498,- (558,-)	324,- (301,-)	765,- (635,-)
	4		4	159.500,- (129.000,-)	100.000,-	280.000,-	367 (319)	103 (105)	1.530,- (1.461,-)	952,- (863,-)	1.200,- (361,-)	2.000,- (761,-)	
	nach 1990	ca. <= 69	gesamt	9	287.444,- (265.000,-)	208.000,-	450.000,-	392 (380)	117 (110)	2.467,- (2.348,-)	2.157,- (2.039,-)	1.692,- (1.605,-)	3.627,- (2.980,-)
			3	6	244.667,- (240.000,-)	208.000,-	295.000,-	314 (288)	111 (105)	2.236,- (2.195,-)	2.014,- (2.030,-)	1.692,- (2.682,-)	1.605,- (2.373,-)
4			3	373.000,- (399.000,-)	270.000,-	450.000,-	547 (597)	128 (114)	2.929,- (2.813,-)	2.443,- (2.391,-)	2.348,- (1.956,-)	3.627,- (2.980,-)	

¹⁾ Größe der Stichprobe

Tab. 23/9: Ein- und Zweifamilienhäuser, Wiederverkäufe 2024 bis 2025

	Bau-jahr	Restnut-zungs-dauer / Sanie-rungsgrad	Lage-klasse	n ¹⁾	Kaufpreis			Flächen		Gebäudedefaktor			
					Mittel (Median)	Min	Max	Mittel (Median) Grundstück	Mittel (Median) Wohn-fläche	inkl. Boden-anteil Mittel (Median)	ohne Boden-anteil Mittel (Median)	mit BW - Anteil / (ohne BW – Anteil)	
					€	€	€	m ²	m ²	€/m ² Wfl	€/m ² Wfl	Min €/m ² Wfl	Max €/m ² Wfl
Zweifa-milien-häuser freiste-hend	bis 1945	unsaniert ca. <= 15	gesamt	35	128.456,- (25.000,-)	35.000,-	250.000,-	739 (600)	201 (195)	671,- (647,-)	437,- (438,-)	200,- (115,-)	1.346,- (849,-)
			1	5	150.400,- (160.000,-)	75.000,-	250.000,-	898 (800)	212 (220)	686,- (770,-)	524,- (554,-)	288,- (239,-)	1.280,- (849,-)
			2	11	125.818,- (110.000,-)	35.000,-	200.000,-	825 (600)	193 (185)	665,- (647,-)	445,- (440,-)	233,- (184,-)	1.346,- (745,-)
			3 + 4	19	124.209,- (125.000,-)	51.970,-	200.000,-	648 (600)	203 (170)	648,- (643,-)	401,- (432,-)	200,- (115,-)	1.176,- (789,-)
		teilsaniert 16 - 30 Jahre	gesamt	26	234.115,- (160.000,-)	80.000,-	550.000,-	762 (600)	213 (218)	1.126,- (1.060,-)	774,- (763,-)	471,- (282,-)	1.824,- (1.334,-)
			1	2	218.000,-	126.000,-	310.000,-	1.316	198	1.192,-	808,-	560,- (282,-)	1.824,- (1.334,-)
			2	6	164.167,- (137.500,-)	80.000,-	340.000,-	582 (534)	218 (193)	728,- (764,-)	606,- (595,-)	471,- (378,-)	971,- (877,-)
			3	14	228.714,- (234.000,-)	125.000,-	306.000,-	747 (685)	217 (230)	1.079,- (1.096,-)	765,- (775,-)	490,- (42,-)	1.625,- (1.031,-)
		überwiegend saniert 31 - 50 Jahre	gesamt	(Lage 2 und 3)	2	172.500,-	150.000,-	195.000,-	578	180	956,-	782,-	938,- (806,-)
	1		1	310.000,-	./.	./.	600	200	1.550,-	1.359,-	./.	./.	
	2		1	380.000,-	./.	./.	600	225	1.689,-	1.534,-	./.	./.	
	3		3	393.333,- (390.000,-)	390.000,-	400.000,-	661 (600)	165 (160)	2.458,- (2.438,-)	2.098,- (2.146,-)	1.950,- (1.569,-)	2.985,- (2.580,-)	
	nach 1990	ca. <= 69	gesamt	5	374.000,- (390.000,-)	310.000,-	400.000,-	636 (600)	184 (200)	2.122,- (1.950,-)	1.837,- (1.569,-)	1.550,- (1.359,-)	2.985,- (2.580,-)
1			1	310.000,-	./.	./.	600	200	1.550,-	1.359,-	./.	./.	
2			1	380.000,-	./.	./.	600	225	1.689,-	1.534,-	./.	./.	
3			3	393.333,- (390.000,-)	390.000,-	400.000,-	661 (600)	165 (160)	2.458,- (2.438,-)	2.098,- (2.146,-)	1.950,- (1.569,-)	2.985,- (2.580,-)	

¹⁾ Größe der Stichprobe

Tab. 23/10: Ein- und Zweifamilienhäuser, Wiederverkäufe 2024 bis 2025

	Bau-jahr	Restnut-zungs-dauer / Sanie-rungsgrad	Lage-klasse	n ¹⁾	Kaufpreis			Flächen		Gebäudedefaktor			
					Mittel (Median)	Min	Max	Mittel (Median) Grundstück	Mittel (Median) Wohn-fläche	inkl. Boden-anteil Mittel (Median)	ohne Boden-anteil Mittel (Median)	mit BW - Anteil / (ohne BW – Anteil)	
					€	€	€	m ²	m ²	€/m ² Wfl	€/m ² Wfl	Min €/m ² Wfl	Max €/m ² Wfl
Zweifa-milien-häuser DHH	bis 1945	unsaniert ca. <= 15	gesamt	8	72.500,- (72.500,-)	25.000,-	118.000,-	485 (495)	181 (180)	426,- (377,-)	282,- (260,-)	125,- (109,-)	769,- (535,-)
			2	1	80.000,-	./.	./.	340	190	421,-	369,-	./.	./.
			3	5	56.400,- (65.000,-)	25.000,-	80.000,-	433 (480)	166 (180)	365,- (361,-)	216,- (236,-)	125,- (109,-)	667,- (275,-)
			4	2	109.000,-	100.000,-	118.000,-	690	215	581,-	405,-	393,- (274,-)	769,- (535,-)
		teilsaniert 16 - 30 Jahre	gesamt	8	200.625,- (182.500,-)	100.000,-	380.000,-	601 (585)	223 (208)	928,- (889,-)	690,- (644,-)	500,- (409,-)	1.375,- (1.113,-)
			2	2	175.000,-	170.000,-	180.000,-	679	275	643,-	513,-	567,- (427,-)	720,- (598,-)
			3	3	138.333,- (130.000,-)	100.000,-	185.000,-	487 (500)	197 (200)	721,- (605,-)	520,- (460,-)	500,- (409,-)	1.057,- (691,-)
			4	3	280.000,- (240.000,-)	220.000,-	380.000,-	664 (570)	213 (180)	1.325,- (1.333,-)	977,- (957,-)	1.267,- (861,-)	1.375,- (1.113,-)
Zweifa-milien-häuser RMH	bis 1945	unsaniert ca. <= 15	gesamt (Lage 3)	6	69.650,- (72.500,-)	40.000,-	99.900,-	297 (235)	183 (185)	386,- (379,-)	320,- (283,-)	229,- (206,-)	531,- (486,-)
			teilsaniert 16 - 30 Jahre	gesamt	6	106.000,- (111.000,-)	60.000,-	135.000,-	275 (240)	185 (160)	585,- (542,-)	530,- (494,-)	400,- (357,-)
		2		2	104.500,-	87.000,-	122.000,-	230	205	516,-	487,-	488,- (463,-)	544,- (511,-)
		3		4	106.750,- (116.000,-)	60.000,-	135.000,-	298 (290)	175 (155)	620,- (627,-)	552,- (559,-)	400,- (357,-)	825,- (732,-)
		überwiegend saniert ca. 31 - 50	gesamt (Lage 3)	1	178.000,-	./.	./.	130	190	937,-	901,-	./.	./.

¹⁾ Größe der Stichprobe

Tab. 23/11: Ein- und Zweifamilienhäuser, Wiederverkäufe 2024 bis 2025

	Bau-jahr	Restnut-zungs-dauer / Sanie-rungsgrad	Lage-klasse	n ¹⁾	Kaufpreis			Flächen		Gebäudedefaktor			
					Mittel (Median)	Min	Max	Mittel (Median) Grundstück	Mittel (Median) Wohn-fläche	inkl. Boden-anteil Mittel (Median)	ohne Boden-anteil Mittel (Median)	mit BW - Anteil / (ohne BW – Anteil)	
					€	€	€	m ²	m ²	€/m ² Wfl	€/m ² Wfl	€/m ² Wfl	€/m ² Wfl
Zweifa-milien-häuser REH	bis 1945	unsaniert ca. <= 15	gesamt	3	81.300,- (40.000,-)	11.000,-	193.000,-	396 (348)	180 (200)	415,- (200,-)	295,- (162,-)	78,- (65,-)	965,- (659,-)
			2	2	102.000,-	11.000,-	193.000,-	420	170	522,-	362,-	79,- (65,-)	965,- (659,-)
			3	1	40.000,-	./.	./.	348	200	200,-	162,-	./.	./.
		teilsaniert 16 - 30 Jahre	gesamt (Lage 3)	2	167.500,-	165.000,-	170.000,-	712	150	1.250,-	943,-	850,- (540,-)	1.650,- (1.345,-)
Einfami-lienhäu-ser mit Ge-werbe	bis 1945	unsaniert ca. <= 15	gesamt	10	74.550,- (70.500,-)	8.500,-	155.000,-	430 (397)	193 (195)	373,- (380,-)	272,- (241,-)	57,- (44,-)	585,- (483,-)
			1	3	87.667,- (78.000,-)	50.000,-	135.000,-	543 (698)	212 (200)	418,- (466,-)	199,- (200,-)	250,- (192,-)	538,- (483,-)
			2	3	68.500,- (42.000,-)	8.500,-	155.000,-	368 (170)	170 (150)	361,- (442,-)	266,- (339,-)	57,- (44,-)	585,- (414,-)
			3	3	56.000,- (70.000,-)	27.000,-	71.000,-	261 (150)	198 (220)	274,- (284,-)	221,- (231,-)	220,- (180,-)	318,- (252,-)
			4	1	109.000,-	./.	./.	780	190	574,-	221,-	./.	./.
	1946 - 1990	teilsaniert 16 - 30 Jahre	gesamt (Lage 3)	4	162.000,- (125.000,-)	63.000,-	335.000,-	462 (240)	170 (146)	883,- (874,-)	695,- (648,-)	630,- (577,-)	1.155,- (1.025,-)
			überwiegend saniert ca. 31 - 50	gesamt (Lage 3)	2	348.500,-	290.000,-	407.000,-	1345	228	1.581,-	1.189,-	1.403,- (1.160,-)
	nach 1990	ca. >= 70	gesamt (Lage 1)	1	500.000,-	./.	./.	600	240	2.083,-	1.961,-	./.	./.

¹⁾ Größe der Stichprobe

Tab. 23/12: Ein- und Zweifamilienhäuser, Wiederverkäufe 2024 bis 2025

	Bau-jahr	Restnut-zungsdauer / Sanierungsgrad	Lage-klasse	n ¹⁾	Kaufpreis			Flächen		Gebäudedefaktor				
					Mittel (Median)	Min	Max	Mittel (Median) Grundstück	Mittel (Median) Wohnfläche	inkl. Bodenanteil Mittel (Median)	ohne Bodenanteil Mittel (Median)	mit BW - Anteil / (ohne BW - Anteil)		
												€	€	€
Zweifamilienhäuser mit Gewerbe	bis 1945	unsaniert ca. <= 15	gesamt	7	77.257,- (45.000,-)	33.000,-	180.000,-	377 (330)	277 (255)	292,- (176,-)	216,- (163,-)	110,- (104,-)	735,- (432,-)	
			2	2	86.400,-	35.000,-	137.800,-	534	350	224,-	195,-	135,- (132,-)	313,- (258,-)	
			3	5	73.600,- (45.000,-)	33.000,-	180.000,-	314 (150)	248 (245)	319,- (176,-)	224,- (163,-)	110,- (104,-)	735,- (432,-)	
		teilsaniert 16 - 30 Jahre	gesamt (Lage 3)	2	170.500,-	127.500,-	213.500,-	572	279	638,-	503,-	409,- (363,-)	868,- (643,-)	
Wochenendhaus	1946 - 1990	unsaniert ca. <= 15	gesamt	46	24.124,- (17.500,-)	2.800,-	120.000,-	903 (630)	38 (35)	641,- (488,-)	220,- (171,-)	93,- (25,-)	2.613,- (744,-)	
			1	14	15.307,- (11.000,-)	2.800,-	56.000,-	879 (570)	38 (39)	387,- (317,-)	238,- (235,-)	93,- (71,-)	933,- (530,-)	
			2	10	39.689,- (37.500,-)	5.000,-	120.000,-	778 (654)	45 (35)	817,- (756,-)	227,- (146,-)	200,- (25,-)	1.600,- (744,-)	
		3	22	22.659,- (17.500,-)	5.500,-	90.000,-	975 (898)	34 (26)	722,- (521,-)	205,- (171,-)	138,- (26,-)	2.613,- (639,-)		
			teilsaniert 16 - 30 Jahre	gesamt (Lage 1)	1	89.000,-	./.	./.	1.005	25	3.560,-	3.179,-	./.	./.
		nach 1990	ca. <= 50	gesamt	13	34.643,- (35.000,-)	9.000,-	70.000,-	730 (732)	40 (37)	897,- (866,-)	714,- (647,-)	273,- (123,-)	1.620,- (1.438,-)
	1			4	27.000,- (29.000,-)	15.000,-	35.000,-	847 (815)	39 (37)	779,- (797,-)	635,- (658,-)	273,- (123,-)	1.250,- (1.102,-)	
	2			3	53.500,- (50.000,-)	40.500,-	70.000,-	805 (758)	40 (35)	1.405,- (1.429,-)	1.244,- (1.204,-)	1.167,- (1.091,-)	1.620,- (1.438,-)	
	3 und 4			6	30.929,- (35.000,-)	9.000,-	47.500,-	631 (546)	41 (40)	746,- (792,-)	531,- (574,-)	450,- (123,-)	960,- (746,-)	

¹⁾ Größe der Stichprobe

Tab. 23/13: Ein- und Zweifamilienhäuser, Wiederverkäufe 2024 bis 2025

4.2 Villen, Land- und Bauernhäuser

In der Gruppe Villen, Land- und Bauernhäuser wurde in den Jahren 2024 bis 2025 mit 113 registrierten Fällen ein Geldumsatz von rd. 22 Mio. € erzielt.

	Bau-jahr	Restnut-zungs-dauer Sanie-rungsgrad	Lage-klasse	n ¹⁾	Kaufpreis			Flächen		Gebäudedefaktor				Er-trags-faktor
					Mittel (Median)	Min	Max	Mittel (Median) Grundstück	Mittel (Median) Wohn- / Nutz-fläche	inkl. Boden-anteil Mittel (Median)	ohne Boden-anteil Mittel (Median)	mit BW - Anteil / (ohne BW – Anteil)		
					€	€	€	m ²	m ²	€/m ² W/Nfl	€/m ² W/Nfl	€/m ² W/Nfl	€/m ² W/Nfl	
Villen	bis 1945	<= 15 Jahre unsaniert / kaum saniert	gesamt	5	318.000,- (295.000,-)	220.000,-	500.000,-	2.454 (2.900)	434 (370)	777,- (757,-)	415,- (327,-)	424,- (232,-)	1.335,- (745,-)	.J.
		16 - 30 Jahre teilsaniert	gesamt	9	479.951,- (425.000,-)	250.000,-	820.000,-	2.271 (1.546)	338 (335)	1.412,- (1.260,-)	870,- (829,-)	866,- (391,-)	1.932,- (1.394,-)	27
		31 - 50 Jahre überwiegend bis vollsaniert	gesamt	6	958.750,- (942.500,-)	830.000,-	1.147.500,-	1.808 (1.220)	445 (402)	2.349,- (2.252,-)	1.932,- (1.897,-)	1.576,- (1.174,-)	3.790,- (2.708,-)	.J.

¹⁾ Größe der Stichprobe

Tab. 24: Villen 2024 bis 2025

Für die Auswertung der Bauernhäuser, sowie der 3- und 4-Seithöfe wurde der Bebauung eine Fläche von maximal 2.000 m² zugeordnet. Zur Ermittlung der Gebäudedefaktoren wurden die Kaufpreise ggf. um landwirtschaftliche Nutzflächen, Streuobstwiesen, eventuelle Bauplätze und Flächen anderer Nutzungen bereinigt. Die angegebene Restnutzungsdauer bezieht sich jeweils auf das Hauptgebäude, die Wohn- und Nutzflächen beziehen sich auf das gesamte Objekt.

Bei den vorstehend ausgewerteten Bauernhäusern handelt es sich um Objekte mit einem Baujahr zwischen 1650 und 1930, teilunterkellert, 1- bis 2-geschossig. Die Raumhöhen liegen im EG unter 2,50 m und im OG häufig um 2,0 m. Die ausgewerteten 3- bzw. 4-Seithöfe bestehen aus einem Wohnhaus sowie zwei oder drei weiteren Nebengebäuden, ehemals errichtet als Scheune und Stallung. Häufig sind sie in die Denkmalliste eingetragen.

	Baujahr	Restnutzungsdauer Sanierungsgrad	Lageklasse	n ¹⁾	Kaufpreis			Flächen		Gebäudedefaktor		
					Mittel (Median)	Min	Max	Mittel (Median) Grundstück (Bauland)	Mittel (Median) Wohn-/ Nutzfläche	Wohn- / Nutzfläche inkl. Bodenanteil von max. 2000 m ²		
										€	€	€
Land- und Bauernhäuser, Häusleranwesen	bis 1945	<= 15 Jahre unsaniert / kaum saniert	gesamt	3	106.667,- (75.000,-)	25.000,-	220.000,-	1.238 (1.013)	273 (220)	402,- (389,-)	326,-	490,-
		16 - 30 Jahre teilsaniert	gesamt	3	129.667,- (160.000,-)	69.000,-	160.000,-	1.514 (2.000)	223 (250)	600,- (624,-)	276,-	899,-
		31 - 50 Jahre überwiegend bis vollsaniiert	gesamt	2	305.000,-	265.000,-	345.000,-	2.000	235	1.141,-	1.023,-	1.259,-
3- und 4-Seithöfe	bis 1945	<= 15 Jahre unsaniert / kaum saniert	gesamt	18	151.237,- (132.500,-)	33.000,-	507.771,-	1.921 (2.000)	663 (450)	228,- (194,-)	32,-	646,-
			1+2	10	161.227,- (110.000,-)	60.000,-	507.771,-	2.000	801 (475)	182,- (180,-)	32,-	315,-
			3	8	138.750,- (145.000,-)	33.000,-	250.000,-	1.821	489 (450)	284,- (247,-)	112,-	646,-
		16 - 30 Jahre teilsaniert	gesamt	8	190.125,- (183.500,-)	120.000,-	290.000,-	2.000	480 (455)	338,- (343,-)	244,-	461,-
			1+2	6	177.333,- (176.000,-)	120.000,-	250.000,-	2.000	474 (455)	317,- (325,-)	244,-	382,-
			3	4	228.500,-	167.000,-	290.000,-	2.000	498	399,-	337,-	461,-
		31 - 50 Jahre überwiegend bis vollsaniiert	gesamt	4	316.250,- (320.000,-)	175.000,-	450.000,-	2.000	578 (555)	529,- (548,-)	338,-	680,-

¹⁾ Größe der Stichprobe

Tab. 25: Bauernhäuser, Häusleranwesen, 3- und 4-Seithöfe 2024 bis 2025

4.3 Mehrfamilienhäuser

Für den Berichtszeitraum wurden in der Gruppe Mehrfamilienhäuser 446 Fälle registriert. Der dabei erzielte Geldumsatz betrug rd. 180 Mio. €. Davon konnten 372 ausgewertet werden.

	Baujahr	Restnutzungsdauer Sanierungsgrad /	Lageklasse	n ¹⁾	Kaufpreis			Flächen		Gebäudedefaktor				Ertragsfaktor
					Mittel (Median) €	Min €	Max €	Mittel (Median) Grundstück m ²	Mittel (Median) Wohnfläche m ²	inkl. Bodenanteil Mittel (Median) €/m ² Wfl	ohne Bodenanteil Mittel (Median) €/m ² Wfl	mit BW - Anteil / (ohne BW – Anteil)		
												Min €/m ² Wfl	Max €/m ² Wfl	
MFH 3 – 4 Wohn- einheiten	bis 1945	<= 15 Jahre unsaniert / kaum saniert	gesamt	53	73.678,- (67.500,-)	9.500,-	200.000,-	521 (415)	267 (250)	267,- (250,-)	204,- (187,-)	46,- (42,-)	596,- (461,-)	11
			1+2	21	60.352,- (49.100,-)	9.500,-	125.000,-	540 (402)	257 (240)	225,- (186,-)	176,- (152,-)	46,- (42,-)	429,- (369,-)	./.
			3	23	82.195,- (70.000,-)	26.000,-	200.000,-	481 (420)	263 (220)	294,- (282,-)	222,- (206,-)	120,- (87,-)	469,- (352,-)	11
			4	9	77.550,- (80.000,-)	37.000,-	118.000,-	666 (672)	294 (300)	270,- (258,-)	206,- (203,-)	144,- (66,-)	452,- (334,-)	./.
	bis 1945	16 - 30 Jahre teilsaniert	gesamt	85	183.797,- (175.000,-)	71.000,-	375.000,-	698 (555)	265 (260)	928,- (889,-)	690,- (644,-)	678,- (681,-)	517,- (510,-)	12
			1	6	181.201,- (181.500,-)	91.258,-	290.000,-	857 (1003)	269 (275)	662,- (645,-)	503,- (483,-)	429,- (360,-)	846,- (660,-)	10
			2	20	174.400,- (174.000,-)	100.000,-	325.000,-	874 (875)	275 (288)	613,- (601,-)	497,- (488,-)	312,- (173,-)	868,- (900,-)	14
			3	41	167.500,- (165.000,-)	71.000,-	289.000,-	589 (516)	251 (250)	659,- (667,-)	500,- (496,-)	370,- (232,-)	1.045,- (804,-)	11
			4	18	232.222,- (232.500,-)	120.000,-	375.000,-	699 (560)	284 (284)	800,- (803,-)	583,- (569,-)	436,- (150,-)	1.067,- (914,-)	15

¹⁾ Größe der Stichprobe

Tab. 26/1: Mehrfamilienhäuser 2024 bis 2025

	Baujahr	Restnutzungsdauer Sanierungsgrad	Lageklasse	n ¹⁾	Kaufpreis			Flächen		Gebäudedefaktor				Ertragsfaktor
					Mittel (Median)	Min	Max	Mittel (Median) Grundstück	Mittel (Median) Wohnfläche	inkl. Bodenanteil Mittel (Median) €/m ² Wfl	ohne Bodenanteil Mittel (Median) €/m ² Wfl	mit BW - Anteil / (ohne BW – Anteil)		
												Min	Max	
€	€	€	m ²	m ²	€/m ² Wfl	€/m ² Wfl	€/m ² Wfl	€/m ² Wfl						
MFH 3 – 4 Wohn- einheiten	bis 1945	31 - 50 Jahre	gesamt	18	315.856,- (292.000,-)	105.000,-	560.000,-	701 (680)	269 (260)	1.151,- (1.104,-)	900,- (883,-)	853,- (418,-)	1.517,- (1.267,-)	16
		überwiegend bis vollsaniiert	2+3	10	255.640,- (230.000,-)	105.000,-	460.000,-	812 (800)	245 (243)	1.054,- (1.038,-)	797,- (710,-)	853,- (418,-)	1.517,- (1.103,-)	12
			4	8	391.125,- (405.000,-)	250.000,-	560.000,-	562 (440)	300 (298)	1.273,- (1.260,-)	1.030,- (994,-)	1.092,- (843,-)	1.486,- (1.267,-)	26
	1946 bis 1989	<= 15 Jahre unsaniert / kaum saniert	gesamt (2+4)	2	77.500,-	60.000,-	95.000,-	747	274	245,-	211,-	236,- (199,-)	254,- (223,-)	./.
MFH 5 – 10 Wohn- einheiten	bis 1945	<= 15 Jahre unsaniert / kaum saniert	gesamt	39	73.055,- (70.000,-)	20.000,-	200.000,-	568 (440)	392 (380)	186,- (180,-)	141,- (149,-)	33,- (29,-)	400,- (307,-)	8
			2	11	65.910,- (70.000,-)	20.000,-	160.000,-	495 (560)	402 (400)	173,- (155,-)	136,- (151,-)	33,- (29,-)	400,- (301,-)	9
			3	22	75.166,- (67.000,-)	24.000,-	200.000,-	574 (435)	390 (358)	190,- (176,-)	143,- (145,-)	71,- (41,-)	395,- (307,-)	8
			4	6	78.417,- (82.500,-)	24.500,-	135.000,-	680 (600)	380 (378)	196,- (224,-)	144,- (131,-)	68,- (66,-)	305,- (246,-)	7
	bis 1945	16 - 30 Jahre teilsaniert	gesamt	98	290.195,- (266.500,-)	100.000,-	750.000,-	736 (608)	420 (379)	682,- (680,-)	563,- (566,-)	244,- (123,-)	1.197,- (1.121,-)	12
			1+2	14	239.714,- (235.000,-)	150.000,-	385.000,-	868 (840)	381 (355)	613,- (582,-)	522,- (515,-)	401,- (239,-)	864,- (778,-)	13
			3	51	272.214,- (263.805,-)	100.000,-	630.000,-	718 (605)	410 (383)	653,- (641,-)	536,- (565,-)	289,- (124,-)	1.072,- (858,-)	13
			4	30	361.340,- (342.500,-)	195.000,-	750.000,-	694 (595)	453 (406)	804,- (796,-)	665,- (676,-)	447,- (337,-)	1.197,- (1.121,-)	15

¹⁾ Größe der Stichprobe

Tab. 26/2: Mehrfamilienhäuser 2024 bis 2025

	Bau-jahr	Restnut-zungs-dauer Sanie-rungsgrad	Lage-klasse	n ¹⁾	Kaufpreis			Flächen		Gebäudedefaktor				Er-trags-faktor
					Mittel (Median)	Min	Max	Mittel (Median)	Mittel (Median)	inkl. Boden-anteil Mittel (Median)	ohne Boden-anteil Mittel (Median)	mit BW - Anteil / (ohne BW – Anteil)		
					€	€	€	m ²	m ²	€/m ² Wfl	€/m ² Wfl	€/m ² Wfl	€/m ² Wfl	
MFH 5 – 10 Wohn-einheiten	bis 1945	31 - 50 Jahre	gesamt	17	555.053,- (625.000,-)	195.000,-	849.000,-	641 (529)	477 (447)	1.193,- (1.136,-)	1.054,- (947,-)	696,- (661,-)	1.714,- (1.537,-)	17
		überwiegend bis vollsaniert	2+3	11	538.446,- (554.000,-)	195.000,-	849.000,-	732 (589)	456 (437)	1.210,- (1.387,-)	1.057,- (947,-)	696,- (661,-)	1.649,- (1.537,-)	16
			4	6	585.500,- (625.000,-)	355.000,-	670.000,-	473 (425)	516 (539)	1.162,- (1.064,-)	1.049,- (953,-)	875,- (792,-)	1.714,- (1.515,-)	19
	1946 bis 1989	<= 15 Jahre unsaniert / kaum saniert	gesamt (2+3)	2	110.750,-	91.500,-	130.000,-	1214	630	236,-	118,-	100,- (96,-)	371,- (140,-)	./.
		16 - 30 Jahre teilsaniert	gesamt (1+3)	2	417.897,-	400.000,-	435.794,-	1722	600	729,-	613,-	589,- (512,-)	870,- (715,-)	12
1990 bis 2020	31 - 50 Jahre	gesamt (2)	3	395.000,- (381.860,-)	225.000,-	578.140,-	897 (974)	493 (425)	761,- (859,-)	699,- (781,-)	549,- (532,-)	875,- (784,-)	11	
MFH über 10 Wohn-einheiten	bis 1945	<= 15 Jahre unsaniert / kaum saniert	gesamt	3	75.000,- (50.000,-)	20.000,-	155.000,-	675 (770)	770 (550)	136,- (91,-)	115,- (74,-)	16,- (16,-)	302,- (254,-)	./.
		16 - 30 Jahre teilsaniert	gesamt	10	817.143,- (645.000,-)	321.000,-	3.000.000,-	2.119 (1.258)	978 (744)	788,- (828,-)	660,- (662,-)	569,- (435,-)	959,- (841,-)	12
			2+3	5	548.000,- (580.000,-)	370.000,-	700.000,-	1.672 (1.160)	729 (730)	746,- (687,-)	624,- (601,-)	569,- (435,-)	959,- (841,-)	12
				4	5	1.086.286,- (685.000,-)	321.429,-	3.000.000,-	2.567 (1.355)	1.226 (838)	830,- (856,-)	697,- (722,-)	643,- (522,-)	944,- (828,-)
		31 - 50 Jahre überwiegend bis vollsaniert	gesamt	3	1.128.333,- (1.000.000,-)	885.000,-	1.500.000,-	1.498 (1.913)	1.441 (1.041)	884,- (850,-)	794,- (673,-)	615,- (598,-)	1.186,- (1.111,-)	15

¹⁾ Größe der Stichprobe

Tab. 26/3: Mehrfamilienhäuser 2024 bis 2025

	Baujahr	Restnutzungsdauer Sanierungsgrad	Lageklasse	n ¹⁾	Kaufpreis			Flächen		Gebäundefaktor				Ertragsfaktor
					Mittel (Median)	Min	Max	Mittel (Median) Grundstück	Mittel (Median) Wohnfläche	inkl. Bodenanteil Mittel (Median) €/m ² Wfl	ohne Bodenanteil Mittel (Median) €/m ² Wfl	mit BW - Anteil / (ohne BW – Anteil)		
					€	€	€	m ²	m ²	€/m ² Wfl	€/m ² Wfl	Min	Max	
MFH über 10 Wohn- einheiten	1946 bis 1989	<= 15 Jahre unsaniert / kaum saniert	gesamt (2+4)	3	582.667,- (550.000,-)	105.000,-	1.093.000,-	5.003 (4.545)	3.865 (4.500)	132,- (122,-)	106,- (112,-)	90,- (33,-)	184,- (170,-)	9
		16 - 30 Jahre teilsaniert	gesamt (4)	19	3.119.474,- (2.549.000,-)	345.000,-	12.800.000,-	7.669 (5.809)	5.792 (4.125)	601,- (629,-)	511,- (533,-)	269,- (249,-)	984,- (830,-)	11
		31 - 50 Jahre überwiegend bis vollsanert	gesamt (2+4)	7	1.881.571,- (1.215.000,-)	519.000,-	3.900.000,-	2.173 (2.886)	3.175 (1.678)	659,- (616,-)	602,- (566,-)	528,- (503,-)	1.122,- (920,-)	11
	1990 bis 2020	> 50 Jahre	gesamt	3	1.598.667,- (1.550.000,-)	550.000,-	2.690.000,-	1.664 (1.504)	1.621 (1.710)	955,- (906,-)	903,- (884,-)	865,- (854,-)	1.094,- (972,-)	16
	ab 2021	> 50 Jahre	gesamt	1	9.955.000,-	-	-	~ 6.000	~ 2.400	3.959,-	3.540,-	-	-	./.

¹⁾ Größe der Stichprobe

Tab. 26/4: Mehrfamilienhäuser 2024 bis 2025

4.4 Wohn- und Geschäftshäuser

Bei den Wohn- und Geschäftshäusern wurde im Berichtszeitraum mit 227 registrierten Fällen ein Geldumsatz von rd. 71 Mio. € erreicht. Davon konnten 171 ausgewertet werden.

	Bau-jahr	Restnut-zungs-dauer Sanie-rungsgrad	Lage-klasse	n ¹⁾	Kaufpreis			Flächen		Gebäudedefaktor				Er-trags-faktor	
					Mittel (Median) €	Min €	Max €	Mittel (Median) Grund-stück m ²	Mittel (Median) Wohn-fläche m ²	inkl. Boden-anteil Mittel (Median) €/m ² Wfl	ohne Boden-anteil Mittel (Median) €/m ² Wfl	mit BW - Anteil / (ohne BW – Anteil)			
												Min €/m ² Wfl	Max €/m ² Wfl		
WGH Ge-werbe-anteil < 20 %	bis 1945	<= 15 Jahre unsaniert / kaum saniert	gesamt	14	133.714,- (105.000,-)	25.000,-	265.000,-	661 (503)	712 (568)	225,- (240,-)	168,- (170,-)	19,- (18,-)	423,- (330,-)	7	
			1+2	2	70.000,-	60.000,-	80.000,-	657	360	207,-	197,-	168,- (141,-)	245,- (217,-)	./.	
			3	6	128.833,- (100.000,-)	50.000,-	265.000,-	628 (568)	587 (568)	218,-, (201,-)	178,- (159,-)	72,- (71,-)	393,- (313,-)	7	
			4	4	221.000,- (219.500,-)	190.000,-	255.000,-	375 (375)	674 (666)	338,- (323,-)	217,- (221,-)	281,- (95,-)	423,- (330,-)	6	
		16 - 30 Jahre teilsaniert	gesamt	19	315.017,- (290.000)	160.000,-	550.000,-	634 (555)	557 (570)	567,- (577,-)	482,- (459,-)	292,- (256,-)	807,- (758,-)	12	
			2	3	322.111,- (393.333,-)	170.000,-	403.000,-	963 (1.066)	510 (573)	639,- (659,-)	561,- (560,-)	577,- (557,-)	682,- (565,-)	15	
			3	8	249.375,- (217.500,-)	160.000,-	375.000,-	571 (513)	487 (481)	539,- (569,-)	445,- (406,-)	292,- (256,-)	716,- (703,-)	11	
			4	7	398.571,- (450.000,-)	230.000,-	550.000,-	604 (640)	644 (663)	597,- (539,-)	512,- (459,-)	405,- (377,-)	807,- (758,-)	12	
		31 - 50 Jahre überwiegend bis vollsaniert	gesamt	10	539.500,- (502.500,-)	300.000,-	900.000,-	630 (675)	530 (519)	1.013,- (938,-)	897,- (789,-)	672,- (629,-)	1.533,- (1.396,-)	15	
			3	3	383.333,- (370.000,-)	300.000,-	480.000,-	676 (670)	500 (430)	793,- (845,-)	664,- (649,-)	672,- (529,-)	860,- (715,-)	15	
			4	7	606.429,- (560.000,-)	410.000,-	900.000,-	610 (680)	543 (522)	1.107,- (1.004,-)	958,- (928,-)	840,- (728,-)	1.533,- (1.396,-)	15	
		1990 bis 2020	> 50 Jahre	gesamt (2+3)	3	288.333,- (250.000,-)	185.000,-	430.000,-	819 (380)	429 (412)	667,- (532,-)	611,- (493,-)	428,- (428,-)	1.042,- (910,-)	11

¹⁾ Größe der Stichprobe

Tab. 27/1: Wohn- und Geschäftshäuser 2024 bis 2025

	Bau-jahr	Restnut-zungs-dauer Sanie-rungsgrad	Lage-klasse	n ¹⁾	Kaufpreis			Flächen		Gebäudedefaktor				Er-trags-faktor
					Mittel (Median)	Min	Max	Mittel (Median) Grundstück	Mittel (Median) Wohn-fläche	inkl. Boden-anteil Mittel (Median) €/m ² Wfl	ohne Boden-anteil Mittel (Median) €/m ² Wfl	mit BW - Anteil / (ohne BW – Anteil)		
												Min	Max	
€	€	€	m ²	m ²	€/m ² Wfl	€/m ² Wfl	€/m ² Wfl	€/m ² Wfl						
WGH Ge-werbe-anteil 20 % bis 50 %	bis 1945	<= 15 Jahre unsaniert / kaum saniert	gesamt	29	79.328,- (69.000,-)	18.000,-	225.000,-	432 (330)	343 (310)	236,- (234,-)	190,- (191,-)	64,- (40,-)	538,- (448,-)	12
			1+2	6	49.750,- (53.750,-)	18.000,-	78.000,-	480 (280)	231 (241)	239,- (199,-)	162,- (96,-)	77,- (40,-)	538,- (448,-)	6
			3	18	77.361,- (69.000,-)	27.000,-	225.000,-	439 (305)	364 (327)	214,- (219,-)	177,- (185,-)	64,- (45,-)	387,- (312,-)	16
			4	4	114.877,- (120.000,-)	68.000,-	150.000,-	304 (350)	416 (407)	280,- (281,-)	229,- (215,-)	230,- (191,-)	328,- (296,-)	./.
		16 - 30 Jahre teilsaniert	gesamt	48	300.627,- (251.891)	63.000,-	1.500.000,-	727 (427)	517 (381)	599,- (542,-)	471,- (427,-)	247,- (237,-)	1.489,- (937,-)	14
			2	7	163.571,- (145.000,-)	100.000,-	300.000,-	459 (444)	415 (406)	439,- (411,-)	371,- (308,-)	291,- (289,-)	610,- (549,-)	11
			3	25	270.812,- (200.000,-)	63.000,-	1.500.000,-	1.004 (526)	540 (371)	519,- (493,-)	438,- (427,-)	247,- (237,-)	1.000,- (937,-)	14
			4	17	392.046,- (300.000,-)	125.000,-	1.350.000,-	419 (384)	514 (341)	776,- (825,-)	559,- (575,-)	342,- (291,-)	1.489,- (867,-)	16
		31 - 50 Jahre überwiegend bis vollsaniert	gesamt	9	916.309,- (800.000,-)	139.000,-	2.600.000,-	1.505 (890)	828 (583)	1.092,- (978,-)	992,- (879,-)	614,- (447,-)	1.656,- (1.584,-)	16
			1+2	3	444.259,- (540.000,-)	215.000,-	577.778,-	2.215 (1.242)	580 (552)	761,- (689,-)	620,- (541,-)	614,- (447,-)	978,- (871,-)	./.
			3	3	1.179.667,- (800.000,-)	139.000,-	2.600.000,-	1.594 (520)	1.191 (673)	970,- (948,-)	914,- (879,-)	772,- (778,-)	1.189,- (1.085,-)	14
			4	3	1.125.000,- (880.000,-)	880.000,-	1.615.000,-	707 (890)	714 (583)	1.547,- (1.492,-)	1.442,- (1.371,-)	1.492,- (1.371,-)	1.656,- (1.584,-)	17
	1990 bis 2020	> 50 Jahre	gesamt	4	900.250,- (693.000,-)	290.000,-	1.925.000,-	1.305 (1.132)	1.153 (755)	896,- (728,-)	815,- (655,-)	664,- (630,-)	1.463,- (1.318,-)	10

¹⁾ Größe der Stichprobe

Tab. 27/2: Wohn- und Geschäftshäuser 2024 bis 2025

	Bau-jahr	Restnut-zungs-dauer Sanie-rungsgrad	Lage-klasse	n ¹⁾	Kaufpreis			Flächen		Gebäudedefaktor				Er-trags-faktor
					Mittel (Median)	Min	Max	Mittel (Median) Grundstück	Mittel (Median) Wohn-fläche	inkl. Boden-anteil Mittel (Median) €/m² Wfl	ohne Boden-anteil Mittel (Median) €/m² Wfl	mit BW - Anteil / (ohne BW – Anteil)		
												Min	Max	
€	€	€	m²	m²	€/m² Wfl	€/m² Wfl	€/m² Wfl	€/m² Wfl						
WGH Ge-werbe-anteil über 50 %	bis 1945	<= 15 Jahre unsaniert / kaum saniert	gesamt	7	308.357,- (310.000,-)	83.000,-	590.000,-	1.994 (1.229)	1.533 (925)	251,- (231,-)	146,- (125,-)	146,- (36,-)	413,- (289,-)	10
			2+3	5	303.700,- (230.00,-)	83.000,-	590.000,-	2.547 (1.500)	1.799 (925)	203,- (221,-)	103,- (117,-)	146,- (36,-)	262,- (152,-)	9
			4	2	320.000,-	310.000,-	330.000,-	610	868	372,-	254,-	331,- (220,-)	413,- (289,-)	12
		16 - 30 Jahre teilsaniert	gesamt	8	352.740,- (337.500)	100.000,-	746.322,-	839 (850)	666 (495)	509,- (428,-)	395,- (371,-)	330,- (210,-)	889,- (669,-)	15
			2+3	5	220.720,- (170.000,-)	100.000,-	480.000,-	748 (570)	566 (490)	380,- (373,-)	309,- (324,-)	330,- (210,-)	470,- (422,-)	15
			4	3	572.774,- (532.000,-)	440.000,-	746.322,-	990 (1.130)	832 (800)	725,- (665,-)	538,- (540,-)	622,- (405,-)	889,- (669,-)	16
		31 - 50 Jahre überwiegend bis vollsaniert	gesamt	8	677.033,- (634.382,-)	217.500,-	1.200.000,-	1.607 (970)	858 (662)	930,- (914,-)	678,- (682,-)	299,- (131,-)	1.691,- (1.432,-)	13
			2+3	4	536.875,- (415.000,-)	217.500,-	1.100.000,-	2.044 (1.003)	1.124 (1.108)	458,- (433,-)	358,- (337,-)	299,- (131,-)	667,- (627,-)	11.
			4	4	817.191,- (730.000,-)	608.764,-	1.200.000,-	1.170 (970)	592 (574)	1.401,- (1.377,-)	998,- (911,-)	1.160,- (737,-)	1.691,- (1.432,-)	15

¹⁾ Größe der Stichprobe

Tab. 27/3: Wohn- und Geschäftshäuser 2024 bis 2025

4.5 Gewerbeobjekte

In diesem Bereich wurde im Berichtszeitraum mit 131 registrierten Fällen ein Geldumsatz von rd. 68 Mio. € erzielt. Zur Auswertung der Handelsimmobilien wurden die Gesamtflächen (Verkaufsfläche und Lager) und die Gesamtmieten herangezogen.

	Bau-jahr	Restnut-zungs-dauer Sanie-rungsgrad /	Lage-klasse	n ¹⁾	Kaufpreis			Flächen		Gebäudedefaktor				Er-trags-faktor
					Mittel (Median)	Min	Max	Mittel (Median) Grundstück	Mittel (Median) Wohn-fläche	inkl. Boden-anteil Mittel (Median) €/m ² Wfl	ohne Boden-anteil Mittel (Median) €/m ² Wfl	mit BW - Anteil / (ohne BW – Anteil)		
												Min	Max	
€	€	€	m ²	m ²	€/m ² Wfl	€/m ² Wfl	€/m ² Wfl	€/m ² Wfl						
Ge-schäfts-häuser, Büro- und Verwal-tungs-gebäude	bis 1945	<= 15 Jahre unsaniert / kaum saniert	gesamt	2	135.000,-	120.000,-	150.000,-	606	346	424,-	300,-	325,- (265,-)	522,- (335,-)	./.
		16 - 30 Jahre teilsaniert	gesamt	3	423.000,- (164.000,-)	145.000,-	960.000,-	1.046 (1.054)	498 (238)	796,- (806,-)	529,- (479,-)	689,- (326,-)	893,- (783,-)	./.
		31 - 50 Jahre überwiegend bis vollsaniert	gesamt	2	312.500,-	300.000,-	325.000,-	570	354	911,-	805,-	770,- (750,-)	1053,- (860,-)	12
	nach 1990	31 - 50 Jahre überwiegend bis vollsaniert	gesamt	3	767.500,- (767.500,-)	225.000,-	1.1310.000,-	1.015 (450)	1.205 (1.329)	593,- (578,-)	413,- (392,-)	479,- (300,-)	721,- (549,-)	16
Ein-kaufs-märkte	ab 1980	<= 10 Jahre kaum saniert leerstehend	gesamt	4	233.750,- (222.500,-)	150.000,-	300.000,-	2.243 (2.173)	684 (699)	336,- (355,-)	173,- (154,-)	215,- (49,-)	419,- (335,-)	./.
	nach 1990	11 - 25 Jahre teilsaniert	gesamt	4	2.025.000,- (1.900.000,-)	1.650.000,-	2.650.000,-	5.054 (5.417)	1.351 (1.223)	1.513,- (1.509,-)	1.254,- (1.259,-)	1.276,- (1.104,-)	1.759,- (1.393,-)	13
	ab 2024	Neubau	gesamt	2	5.970.825,-	4.596.000,-	7.346.000,-	8.764	2.018	2.951,-	2.737,-	1.276,- (1.104,-)	1.759,- (1.393,-)	17
Gast-stätten / Hotels	bis 1945	16 - 30 Jahre teilsaniert	gesamt	5	239.000,- (195.000,-)	150.000,-	350.000,-	897 (942)	370 (455)	683,- (725,-)	447,- (525,-)	324,- (258,-)	975,- (652,-)	./.

¹⁾ Größe der Stichprobe

Tab. 28/1: Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einkaufsmärkte und Gaststätten 2024 bis 2025

	Bau-jahr	Restnut-zungs-dauer Sanie-rungsgrad /	Lage-klasse	n ¹⁾	Kaufpreis			Flächen		Gebäudedefaktor				Er-trags-faktor
					Mittel (Median)	Min	Max	Mittel (Median)	Mittel (Median)	inkl. Boden-anteil Mittel (Median)	ohne Boden-anteil Mittel (Median)	mit BW - Anteil / (ohne BW – Anteil)		
					€	€	€	m ²	m ²	€/m ² Wfl	€/m ² Wfl	€/m ² Wfl	€/m ² Wfl	
Ge-wer-be-hallen, Werk-stätten, Pro-duktions-gebäude	bis 1989	<= 10 Jahre unsaniert / kaum saniert	gesamt	13	199.077,- (165.000,-)	23.000,-	750.000,-	3.459 (2.910)	946 (840)	227,- (200,-)	81,- (63,-)	107,- (21,-)	509,- (193,-)	11.
			LK 1 - 3	9	130.889,- (150.000,-)	23.000,-	272.000,-	3.573 (2.910)	806 (850)	181,- (176,-)	69,- (63,-)	107,- (25,-)	329,- (125,-)	./.
			LK 4	4	352.500,- (247.500,-)	165.000,-	750.000,-	3.203 (3.250)	1.263 (695)	332,- (290,-)	108,- (110,-)	238,- (21,-)	509,- (193,-)	./.
		11 - 20 Jahre teilsaniert	gesamt	11	151.364,- (109.000,-)	20.000,-	400.000,-	1.379 (1254)	337 (260)	433,- (364,-)	265,- (243,-)	277,- (194,-)	639,- (494,-)	./.
			LK 2 + 3	7	95.143,- (50.000,-)	20.000,-	254.000,-	769 (420)	215 (147)	416,- (364,-)	227,- (211,-)	278,- (194,-)	615,- (306,-)	./.
			LK 4	4	249.750,- (245.000,-)	109.000,-	400.000,-	2.446 (1.894)	552 (594)	464,- (430,-)	332,- (295,-)	356,- (243,-)	639,- (494,-)	./.
	nach 1990	<= 10 Jahre unsaniert / kaum saniert	gesamt	6	646.667,- (305.000,-)	120.000,-	2.500.000,-	5.960 (3.444)	1.513 (735)	441,- (443,-)	166,- (180,-)	317,- (55,-)	588,- (255,-)	11.
		11 - 20 Jahre teilsaniert	gesamt	11	1.583.091,- (1.210.000,-)	185.000,-	6.700.00,-	9.803 (10.331)	2.503 (1.950)	734,- (621,-)	446,- (451,-)	265,- (188,-)	1.783,- (805,-)	13
		> 20 Jahre	gesamt	2	1.352.500,-	410.000,-	2.295.000,-	4.342	490	2646,-	2135,-	2.470,- (1.974,-)	2.823,- (2.297,-)	./.
Lager-hallen	bis 1989	<= 10 Jahre kaum saniert leerstehend	gesamt	8	107.375,- (70.000,-)	20.000,-	350.000,-	4.204 (2.315)	643 (625)	194,- (111,-)	41,- (34,-)	71,- (9,-)	636,- (107,-)	./.
	nach 1990	11 - 20 Jahre	gesamt	3	221.625,- (225.000,-)	64.875,-	375.000,-	1.721 (2.021)	519 (486)	400,- (441,-)	214,- (220,-)	295,- (105,-)	463,- (318,-)	./.

¹⁾ Größe der Stichprobe,

Tab. 28/2: Gewerbeobjekte, Werkstatt- und Produktionsgebäude, Lager- und Logistikhallen 2024 bis 2025

4.6 Sonstige bebaute Grundstücke

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

Ferner wurden in dieser Kategorie Grundstücke mit abbruchreifen Gebäuden erfasst. Es handelt sich dabei um Grundstücke, die laut Kaufvertrag bzw. Auskunft der Käufer nach dem Abbruch für eine Neubebauung erworben worden sind.

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

Freistehende Einzelgaragen / Reihengaragen / Garagenhöfe

Die Auswertung von Verkäufen von Einzelgaragen und Reihengaragen ergab nachfolgende Durchschnittswerte. Hierbei wurden Grundstücke bis zu einer Gesamtfläche je Garage von 250 m² berücksichtigt.

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

Lageklasse	Anzahl	Mittelwert (Median) inkl. Bodenwert je Stellplatz €	Mittelwert (Median) Grundstücksgröße je Stellplatz m ²	Kaufpreis Minimum €	Kaufpreis Maximum €
Einzelgarage					
gesamt	10	4.660,- (3.250,-)	97 (105)	400,-	15.000,-
2	2	4.700,-	83	3.500,-	5.900,-
3 + 4	8	4.467,- (3.000,-)	91 (113)	400,-	15.000,-

Tab. 29: freistehende Einzelgaragen – Kauffälle 2024 bis 2025

Lageklasse	Anzahl	Mittelwert (Median) inkl. Bodenwert	Mittelwert (Median) inkl. Bodenwert je Stellplatz €	Mittelwert (Median) Grundstücksgröße	Mittelwert (Median) Grundstücksgröße je Stellplatz m ²	Kaufpreis Minimum €	Kaufpreis Maximum €
Doppelgarage							
gesamt	12	9.948,- (11.250,-)	4.974,- (5.625,-)	348 (343)	183 (195)	1.380,-	15.000,-
2	6	12.833,- (13.500,-)	6.417,- (6.750,-)	389 (430)	195 (215)	10.000,-	14.000,-
3	6	7.063,- (6.500,-)	3.532,- (3.250,-)	339 (320)	171 (160)	1.380,-	15.000,-

Tab. 30/1: Doppelgaragen – Kauffälle 2024 bis 2025

Lage- klasse	An- zahl	Mittel- wert (Median) Anzahl Garagen	Mittelwert (Median) inkl. Bodenwert	Mittelwert (Median) inkl. Bodenwert je Stellplatz €	Mittelwert (Median) Grund- stücks- größe	Mittelwert (Median) Grundstücks- größe je Stell- platz m ²
gesamt	11	10 (7)	51.818,- (32.000,-) Preisspanne: 15.000,- bis 114.036,-	5.377,- (5.430,-) Preisspanne: 2.727,- bis 14.875,-	616 (660)	64 (58)
2	2	5	45.750,- Preisspanne: 32.000,- bis 59.500,-	9.150,- (5.333,-) Preisspanne: 5.333,- bis 14.875,-	595	119 (57)
3	5	7 (7)	29.300,- (28.500,-) Preisspanne: 18.000,- bis 50.000,-	3.959,- (2.850,-) Preisspanne: 2.727,- bis 7.143,-	456 (560)	62 (63)
4	4	15 (18)	83.000,- (101.482,-) Preisspanne: 15.000,- bis 114.036,-	5.627,- (5.660,-) Preisspanne: 5.000,- bis 5.964,-	828 (964)	56 (55)

Tab. 30/2: Garagenhöfe – Kauffälle 2024 bis 2025

5. Wohnungs- und Teileigentum

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

Die Auswertung wurde entsprechend der Lageklassen vorgenommen (s. 1.5)

Lageklasse 1 - ländliche / dörfliche Orte

Lageklasse 2 - größere Gemeinden / Kleinstädte

Lageklasse 3 - Randgebiete Zwickau und Städte mit höherem BRW-Niveau

Lageklasse 4 - Kernstadtgebiet Zwickau

Die Auswertung erfolgte gemeinsam für die Jahre 2024 - 2025. Dabei wurde jeweils in folgende Kategorien unterschieden:

1. Umwandlung Wohnungseigentum - Sanierter Altbau

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

2. Erstverkäufe Wohnungseigentum - nach Neubau

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

3. Weiterverkäufe - Wohnungseigentum - Baujahr bis 1990

- Transaktionen über gebrauchtes Wohnungseigentum

4. Weiterverkäufe - Wohnungseigentum - Baujahr ab 1991

- Transaktionen über gebrauchtes Wohnungseigentum

5. Erstverkäufe Teileigentum

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

6. Weiterverkäufe Teileigentum

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

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

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

5.1 Wohnungs- und Teileigentum - Überblick über den Gesamtmarkt

Die folgende Tabelle zeigt die im Berichtszeitraum 2024/2025 erfassten und näher auswertbaren Erwerbsvorgänge für den gesamten Landkreis Zwickau:

Erwerbsvorgang	Anzahl		Ø Wohnfläche [m²]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Wohnungseigentum						
Erstverkauf	16	12	115	128	5,005	3,797
Umwandlung	65	104	74	73	11,697	17,984
Weiterverkauf Baujahr						
bis 1918	313	284	63	68	22,403	20,635
1919 bis 1948	126	103	59	61	8,842	7,269
1949 bis 1969	89	96	59	58	4,224	4,260
1970 bis 1990	76	123	58	59	3,236	4,114
nach 1990	376	390	62	64	26,309	31,
Zwangsversteigerung	7	21	75	64	0,077	0,719
Auktion	1	1				
Schenkung / Sonstige / Verwandschaft	35	29	77	69	1,987	1,356
Teileigentum / Stellplätze						
Erstverkauf	12	0	0	0	0,164	0
Umwandlung	0	0	0	0	0	0
Weiterverkauf	138	108	170	205	3,662	5,077
Zwangsversteigerung / Auktion / Sonstige	1	0	68	0	0,069	0
Gesamt						

Tab. 31: Verteilung der Erwerbsvorgänge im Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum 2024 bis 2025

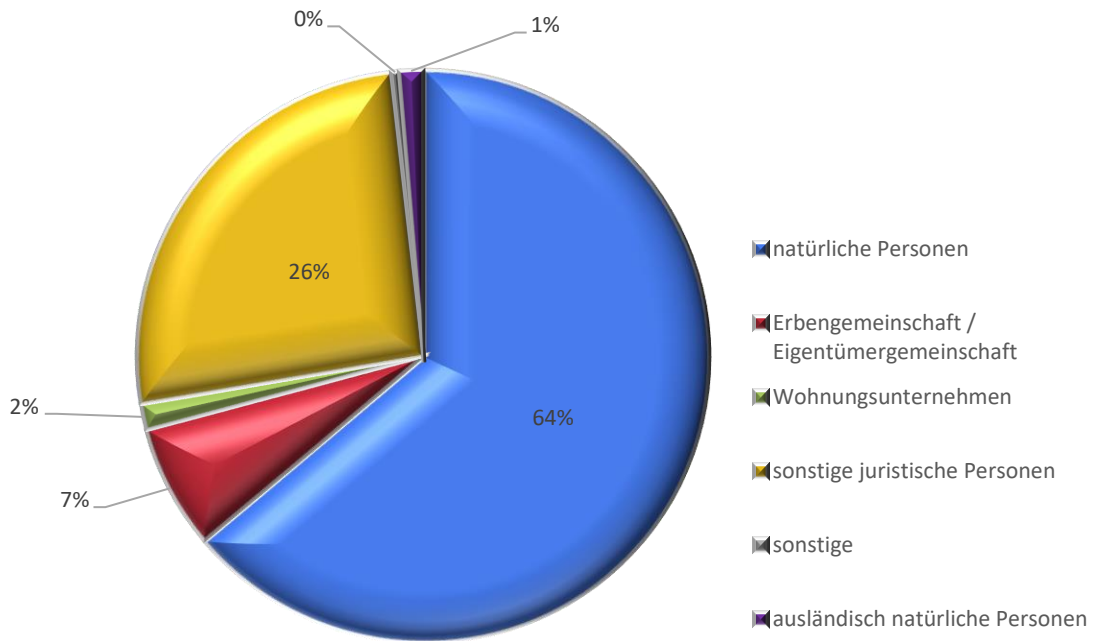


Abb. 31: Verkäuferkreis im Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum 2024 bis 2025

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

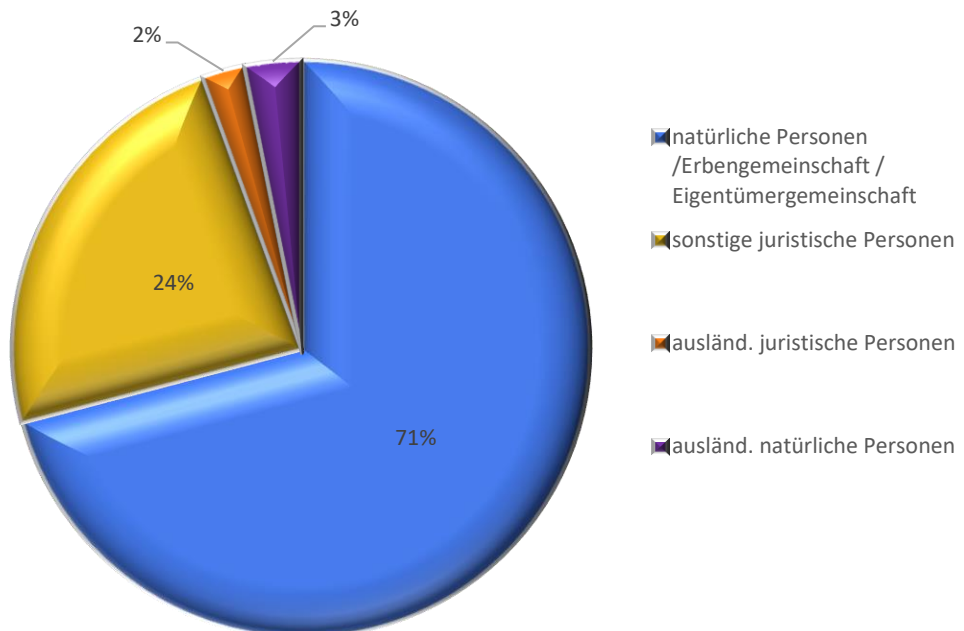


Abb. 32: Käuferkreis im Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum 2024 bis 2025

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

5.2 Wohnungseigentum

5.2.1 Wohnungseigentum - Umwandlungen / Erstverkäufe

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

Die Auswertung der Kauffälle erfolgte für folgende Baujahresgruppen:

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

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

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

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

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

5.2.1.1 Umwandlung - Auswertung nach Baujahresgruppen – Altbau

Umwandlung - Baujahresgruppe bis 1918

sanierte Eigentumswohnungen Umwandlung

Wohnfläche (WF) m ²	Größe der Stichprobe	Ø Wohnfläche (Median) m ²	Ø Preis je m ² WF (Median) €/m ²	Spanne €/m ²		Ø Ertragsfaktor
				Min	Max	
Lageklasse 2						
≤ 50	5	40 (36)	3.133,- (2.214,-)	1.889,-	4.841,-	40
51 - 75	5	66 (70)	3.083,- (2.036,-)	2.000,-	4.781,-	40
≥ 76	7	101 (107)	4.492,- (4.591,-)	3.698,-	4.870,-	47

Tab. 32/1: Kaufpreise Umwandlung für Eigentumswohnungen 2024 bis 2025, Bj-Gruppe bis 1918, saniert

Wohnfläche (WF) m ²	Größe der Stich- probe	Ø Wohn- fläche (Median) m ²	Ø Preis je m ² WF (Median) €/m ²	Spanne €/m ²		Ø Ertrags- faktor
				Min	Max	
Lageklasse 3						
≤ 50	2	31 (31)	2.637,- (2.637,-)	2.114,-	3.159,-	28
51 - 75	2	69 (69)	1.043,- (1.043,-)	1.037,-	1.049,-	16
≥ 76	24	118 (109)	2.194,- (2.124,-)	848,-	3.096,-	22
Lageklasse 4						
≤ 50	1	45	2.200,-	-	-	34
51 - 75	16	67 (68)	3.570,- (3.638,-)	2.149,-	4.834,-	45
≥ 76	6	110 (96)	3.718,- (3.691,-)	2.345,-	5.347,-	44

Tab 32/2: Kaufpreise Umwandlung für Eigentumswohnungen 2024 bis 2025, Bj-Gruppe bis 1918, saniert

Umwandlung - Baujahresgruppe 1919 bis 1948

sanierte Eigentumswohnungen Umwandlung

Wohnfläche (WF) m ²	Größe der Stichprobe	Ø Wohn- fläche (Median) m ²	Ø Preis je m ² WF (Median) €/m ²	Spanne €/m ²		Ø Ertrags- faktor
				Min	Max	
Lageklasse 3						
≤ 50	13	44 (44)	2.249,- (2.244,-)	1.937,-	2.611,-	36
51 - 75	1	58	2.362,-	-	-	40
≥ 76	-	-	-	-	-	-

¹⁾ Verkaufsfälle von Wohnungen eines Gebäudes bzw. eines Verkäufers

Tab. 33: Kaufpreise Umwandlung für Eigentumswohnungen 2024 bis 2025, Bj-Gruppe 1919 bis 1948, saniert

Umwandlung - Baujahresgruppe 1949 bis 1969

Wohnfläche (WF) m ²	Größe der Stichprobe	Ø Wohn- fläche (Median) m ²	Ø Preis je m ² WF (Median) €/m ²	Spanne €/m ²		Ø Ertrags- faktor
				Min	Max	
Lageklasse 3						
≤ 50	-	-	-	-	-	-
51 - 75	1	61	2.361,-	-	-	36
≥ 76	2	106 (106)	2.340,- (2.340,-)	2.330,-	2.349,-	35

Tab. 34/1: Kaufpreise Umwandlung für Eigentumswohnungen 2024 bis 2025, Bj-Gruppe 1949 bis 1969, saniert

Wohnfläche (WF) m ²	Größe der Stichprobe	Ø Wohnfläche (Median) m ²	Ø Preis je m ² WF (Median) €/m ²	Spanne €/m ²		Ø Ertragsfaktor
				Min	Max	
Lageklasse 4						
≤ 50	5	46 (48)	1.678,- (1.698,-)	1.566,-	1.729,-	22
51 - 75	51	63 (64)	1.668,- (1.720,-)	1.008,-	2.055,-	21
≥ 76	15	84 (84)	1.848,- (1.865,-)	1.511,-	2.118,-	22

Tab. 34/2: Kaufpreise Umwandlung für Eigentumswohnungen 2024 bis 2025
Bj-Gruppe 1949 bis 1969, saniert

Umwandlung - Baujahresgruppe 1970 bis 1990

Wohnfläche (WF) m ²	Größe der Stichprobe	Ø Wohnfläche (Median) m ²	Ø Preis je m ² WF (Median) €/m ²	Spanne €/m ²		Ø Ertragsfaktor
				Min	Max	
Lageklasse 2						
≤ 50	4	35 (32)	1.108,- (1.122,-)	1.063,-	1.125,-	14
51 - 75	5	66 (64)	1.544,- (1.818,-)	1.125,-	1.834,-	21
≥ 76	1	121	1.670,-	-	-	23
Lageklasse 4						
51 - 75	1	56	464,-	-	-	7

Tab. 35: Kaufpreise Umwandlung für Eigentumswohnungen 2024 bis 2025,
Bj-Gruppe 1970 bis 1990, saniert

5.2.1.2 Erstverkäufe - Baujahresgruppe nach 2020 - Neubau

Dieser Teilmarkt umfasst Eigentumswohnungen, die mit dieser unmittelbaren Zweckbindung nach 2020 errichtet wurden und durch den Bauträger in ungebrauchtem Zustand veräußert wurden.

Erstverkäufe - Baujahresgruppe ab 2020

Wohnfläche (WF) m ²	Größe der Stichprobe	Ø Wohnfläche (Median) m ²	Ø Preis je m ² WF (Median) €/m ²	Spanne €/m ²		Ø Ertragsfaktor
				Min	Max	
Lageklasse 2						
≥ 76	17	129 (131)	2.350,- (2.317,-)	2.206,-	2.580,-	24
Lageklasse 3						
51 - 99	4	90 (88)	2.693,- (3.011,-)	1.705,-	3.046,-	37
≥ 100	7	117 (117)	2.703,- (2.802,-)	1.893,-	3.150,-	30

Tab. 36: Kaufpreise Neubau für Eigentumswohnungen 2024 bis 2025,
Bj-Gruppe ab 2020

5.2.2 Wohnungseigentum, Weiterverkäufe

5.2.2.1 Aussagen zum Gesamtmarkt

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

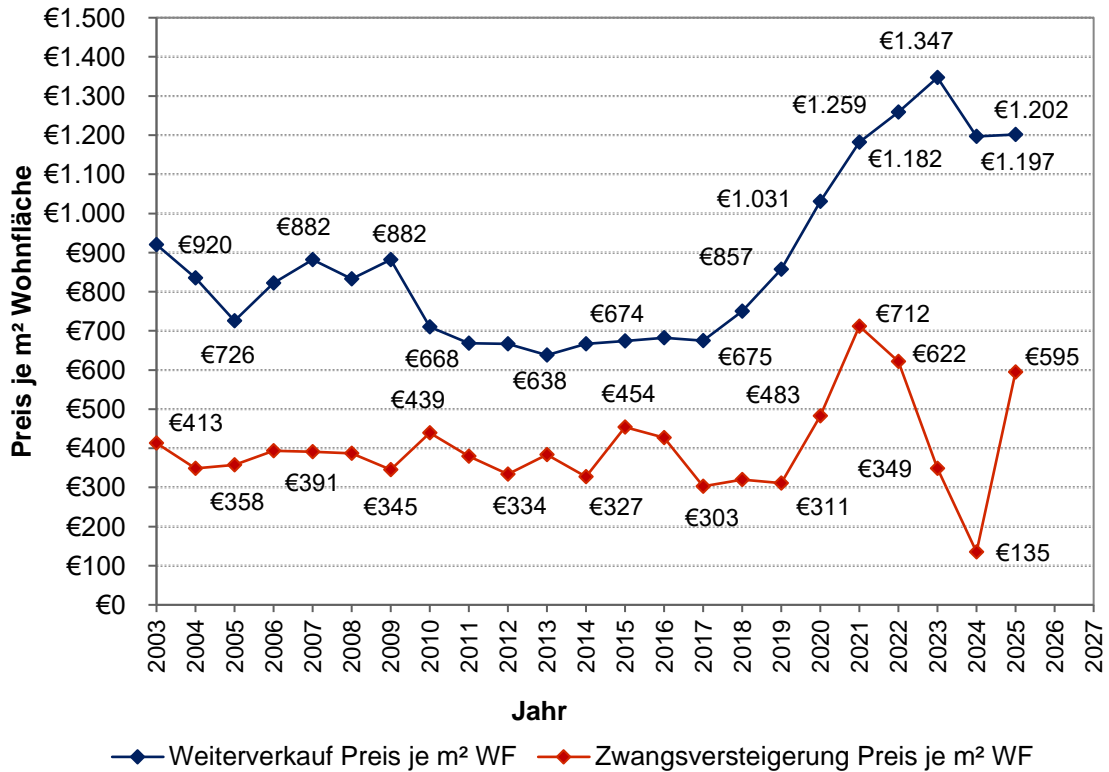


Abb. 33: Gegenüberstellung Durchschnittspreise - Weiterverkauf, Zwangsversteigerungen – Stadt Zwickau 2003 bis 2025

Verbunden mit einer sehr geringen Zahl der Angebote und Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren sank der erzielte Durchschnittspreis in diesem Marktsegment im Jahr 2024 deutlich. 2025 konnten bei mehr Zuschlägen auch wieder höhere Preise registriert werden. Gleichzeitig war eine stagnierende Anzahl von Verkäufen bei gleichbleibend starkem Preisniveau zu verzeichnen.

5.2.2.2 Weiterverkäufe - Auswertung nach Baujahresgruppen - Altbau

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

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

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

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

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

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

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

Weiterverkäufe - Baujahresgruppe bis 1918

Auswertung 2024 - 2025

Wohnfläche (WF) m ²	Größe der Stichprobe	Ø Wohnfläche (Median) m ²	Ø Preis je m ² WF (Median) €/m ²	Spanne €/m ²		Ø Ertragsfaktor
				Min	Max	
Lageklasse 1						
gesamt	11	84 (92)	779,- (712,-)	665,-	1.093,-	11
51 -75	4	60 (54)	722,- (693,-)	665,-	836,-	10
76 - 99	4	90 (93)	764,- (768,-)	672,-	848,-	12
≥ 100	3	106 (108)	874,- (853,-)	677,-	1.093,-	13
Lageklasse 2						
gesamt	23	67 (66)	1.096,- (940,-)	824,-	1.822,-	20
≤ 50	5	36 (39)	980,- (940,-)	910,-	1.171,-	16
51 - 75	11	62 (64)	1.143,- (945,-)	824,-	1.794,-	21
76 - 99	3	87 (92)	1.061,- (872,-)	851,-	1.459,-	16
≥ 100	4	105 (106)	1.139,- (946,-)	844,-	1.822,-	22
Lageklasse 3						
gesamt	80	68 (66)	940,- (849,-)	267,-	2.172,-	14
≤ 50	29	42 (45)	850,- (663,-)	288,-	2.172,-	13
51 - 75	24	64 (66)	901,- (702,-)	294,-	2.100,-	13
76 - 99	18	83 (82)	1.027,- (945,-)	267,-	1.903,-	15
≥ 100	9	127 (121)	1.162,- (956,-)	545,-	1.901,-	15
Lageklasse 4						
gesamt	452	64 (62)	1.149,- (962,-)	298,-	2.864,-	17
≤ 50	116	43 (45)	1.143,- (942,-)	333,-	2.864,-	17
51 - 75	233	63 (63)	1.136,- (953,-)	298,-	2.689,-	18
76 - 99	82	87 (87)	1.166,- (961,-)	511,-	2.512,-	17
≥ 100	21	113 (108)	1.256,- (1.214,-)	583,-	2.176,-	18

Tab. 37: Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2024 bis 2025, Bj-Gruppe bis 1918, saniert

Weiterverkäufe - Baujahresgruppe 1919 bis 1948

Auswertung 2024 - 2025

Wohnfläche (WF) m ²	Größe der Stichprobe	Ø Wohn- fläche (Median) m ²	Ø Preis je m ² WF (Median) €/m ²	Spanne €/m ²		Ø Ertrags- faktor
				Min	Max	
Lageklasse 2						
gesamt	2	49 (49)	704,- (704,-)	311,-	1.096,-	14
≤ 50	1	45	311,-			6
51 - 75	1	52	1.096,-			21
Lageklasse 3						
gesamt	33	64 (58)	921,- (913,-)	447,-	1.684,-	14
≤ 50	7	41 (42)	988,- (840,-)	447,-	1.567,-	17
51 - 75	20	59 (58)	832,- (789,-)	467,-	1.684,-	13
ab 76	6	103 (104)	1.143,- (1.119,-)	657,-	1.632,-	16
Lageklasse 4						
gesamt	168	59 (58)	1.264,- (980,-)	415,-	2.748,-	19
≤ 50	55	38 (41)	1.191,- (932,-)	477,-	2.748,-	17
51 - 75	82	61 (59)	1.288,- (969,-)	415,-	2.524,-	20
76 - 99	26	85 (85)	1.376,- (1.016,-)	649,-	2.594,-	20
≥ 100	5	112 (103)	1.084,- (935,-)	776,-	1.796,-	15

Tab. 38: Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2024 bis 2025 – Stadt Zwickau, Bj-Gruppe 1919 bis 1948, saniert

Weiterverkäufe - Baujahresgruppe 1949 bis 1969

Auswertung 2024 – 2025

Wohnfläche (WF) m ²	Größe der Stichprobe	Ø Wohn- fläche (Median) m ²	Ø Preis je m ² WF (Median) €/m ²	Spanne €/m ²		Ø Ertrags- faktor
				Min	Max	
Lageklasse 1						
gesamt	5	59 (60)	439,- (407,-)	362,-	542,-	8
51 -75	5	59 (60)	439,- (407,-)	362,-	542,-	8
Lageklasse 2						
gesamt	36	55 (57)	575,- (585,-)	239,-	887,-	10
≤ 50	12	44 (46)	564,- (649,-)	239,-	685,-	10
51 - 75	23	59 (58)	567,- (545,-)	328,-	816,-	10
76 - 99	1	89	887,-	-	-	17

Tab. 39/1: Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2024 bis 2025, Bj-Gruppe 1949 bis 1969, saniert

Wohnfläche (WF) m ²	Größe der Stichprobe	Ø Wohn- fläche (Median) m ²	Ø Preis je m ² WF (Median) €/m ²	Spanne €/m ²		Ø Ertrags- faktor
				Min	Max	
Lageklasse 3						
gesamt	82	59 (59)	609,- (570,-)	250,-	1.063,-	10
≤ 50	13	46 (45)	583,- (598,-)	256,-	826,-	9
51 - 75	66	61 (59)	597,- (551,-)	250,-	1.000,-	9
76 - 99	3	86 (84)	984,- (1.021,-)	869,-	1.063,-	16
Lageklasse 4						
gesamt	45	58 (59)	1.169,- (915,-)	493,-	2.733,-	18
≤ 50	15	44 (47)	1.262,- (854,-)	625,-	2.733,-	19
51 - 75	27	63 (63)	1.149,- (923,-)	493,-	2.492,-	18
76 - 99	3	87 (86)	875,- (872)	803,-	949,-	13

Tab. 39/2: Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2024 bis 2025, Bj-Gruppe 1949 bis 1969, saniert

Weiterverkäufe - Baujahresgruppe 1970 bis 1990 - Plattenbau

Auswertung 2024 - 2025

Wohnfläche (WF) m ²	Größe der Stichprobe	Ø Wohn- fläche (Median) m ²	Ø Preis je m ² WF (Median) €/m ²	Spanne €/m ²		Ø Ertrags- faktor
				Min	Max	
Lageklasse 1						
gesamt	48	59 (59)	565,- (566,-)	535,-	567,-	10
≤ 50	8	48 (48)	564,- (564,-)	564,-	564,-	10
51 - 75	40	61 (59)	565,- (566,-)	535,-	567,-	10
Lageklasse 2						
gesamt	18	56 (58)	499,- (439,-)	256,-	906,-	9
≤ 50	3	43 (43)	484,- (291,-)	256,-	906,-	8
51 - 75	15	59 (58)	502,- (443,-)	268,-	765,-	9
Lageklasse 3						
gesamt	96	58 (56)	637,- (500,-)	207,-	1.826,-	11
≤ 50	16	45 (46)	807,- (606,-)	207,-	1.826,-	13
51 - 75	77	59 (57)	610,- (483,-)	223,-	1.821,-	11
ab 76	3	80 (80)	443,- (453,-)	375,-	500,-	7
Lageklasse 4						
gesamt	16	66 (66)	832,- (583,-)	314,-	1.887,-	12
51 - 75	13	62 (63)	781,- (556,-)	314,-	1.887,-	12
76 - 99	3	85 (83)	1.053,- (822,-)	542,-	1.795,-	13

Tab. 40: Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2024 bis 2025, Bj-Gruppe 1970 bis 1990, Plattenbau

Weiterverkäufe - Baujahresgruppe nach 1990 – Neubau

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

Auswertung 2024 – 2025

Wohnfläche (WF) m ²	Größe der Stichprobe	Ø Wohn- fläche (Median) m ²	Ø Preis je m ² WF (Median) €/m ²	Spanne €/m ²		Ø Ertrags- faktor
				Min	Max	
Lageklasse 1						
gesamt	19	62 (60)	902,- (840,-)	639,-	1.203,-	13
≤ 50	4	42 (42)	731,- (693,-)	639,-	900,-	11
51-75	12	63 (60)	961,- (927,-)	793,-	1.203,-	14
≥ 76	3	86 (85)	894,- (776,-)	726,-	1.179,-	14
Lageklasse 2						
gesamt	152	60 (57)	929,- (831,-)	224,-	2.407,-	15
≤ 50	50	42 (46)	768,- (701,-)	286,-	1.760,-	13
51 - 75	67	61 (59)	1.021,- (868,-)	236,-	2.407,-	17
≥ 76	35	85 (81)	981,- (972,-)	224,-	1.731,-	16
Lageklasse 3						
gesamt	344	65 (63)	1.008,- (943,-)	337,-	2.692,-	15
≤ 50	64	42 (43)	871,- (820,-)	357,-	1.784,-	13
51 - 75	209	63 (62)	965,- (938,-)	337,-	2.196,-	14
76 - 99	52	84 (83)	1.106,- (989,-)	552,-	2.287,-	16
≥ 100	19	114 (112)	1.686,- (1.520,-)	865,-	2.692,-	19
Lageklasse 4						
gesamt	219	63 (59)	1.422,- (1.130,-)	441,-	3.787,-	23
≤ 50	65	43 (45)	1.483,- (1.123,-)	511,-	3.787,-	27
51 - 75	93	60 (59)	1.388,- (1.130,-)	441,-	2.673,-	20
76 - 99	55	83 (81)	1.417,- (1.213,-)	659,-	2.377,-	23
≥ 100	6	134 (121)	1.360,- (1.221,-)	671,-	2.500,-	21

Tab. 41: Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2024 bis 2025,
Bj-Gruppe nach 1990

Weiterverkäufe - Baujahresgruppe nach 1990 – Neubau (Betreutes Wohnen)

Wohnfläche (WF) m ²	Größe der Stichprobe	Ø Wohn- fläche (Median) m ²	Ø Preis je m ² WF (Median) €/m ²	Spanne €/m ²		Ø Ertrags- faktor
				Min	Max	
Lageklasse 3						
≤ 50	2	38 (38)	900,- (900,-)	829,-	971,-	16

Tab. 42: Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2024 bis 2025,
Bj-Gruppe nach 1990

5.2.2.3 Häufigkeitsverteilung bei saniertem Wohnungseigentum

- Weiterverkauf der Lageklasse 4

Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Häufigkeitsverteilung der Objekte in der Verkaufsguppe saniertes Wohnungseigentum – Weiterverkauf für die Jahre 2024 -2025 hinsichtlich der

- Kaufpreishöhen
- Quadratmeterpreise
- Wohnungsgrößen

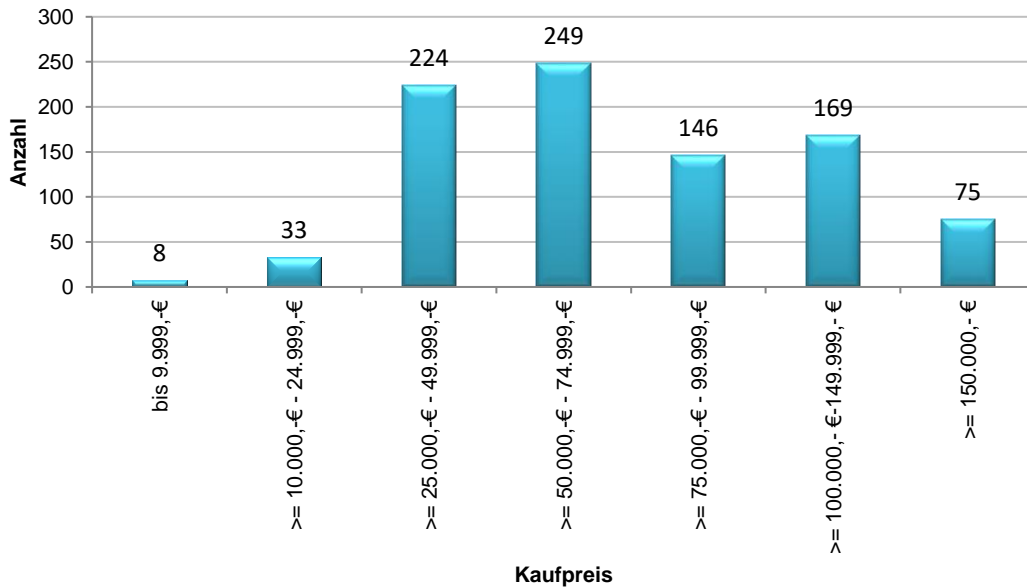


Abb. 34: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreishöhen 2024 bis 2025, Stadt Zwickau Lageklasse 4 – Weiterverkauf

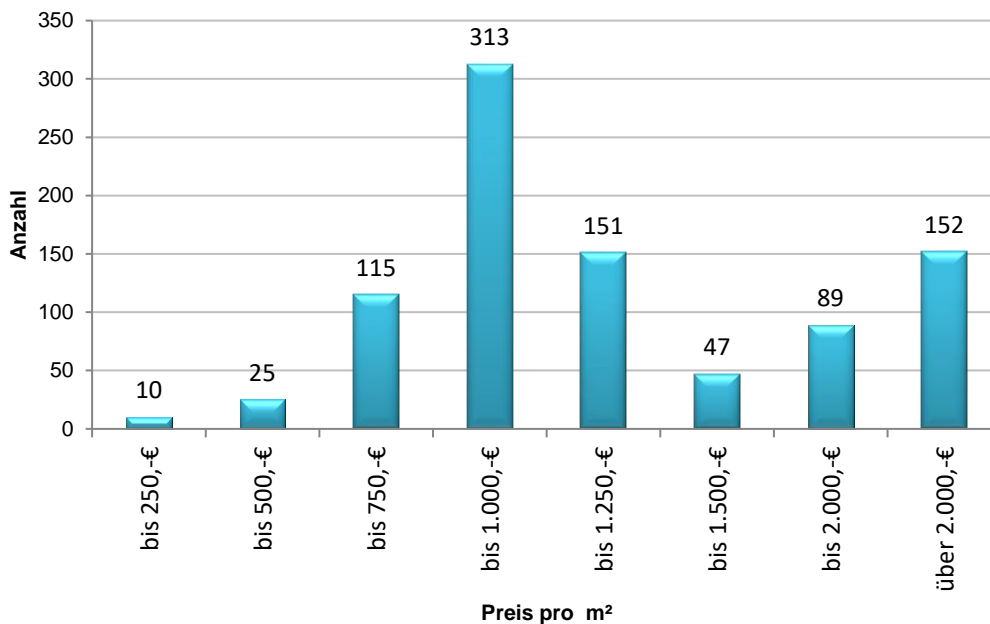


Abb. 35: Häufigkeitsverteilung der Quadratmeterpreise 2024 bis 2025, Stadt Zwickau Lageklasse 4 – Weiterverkauf

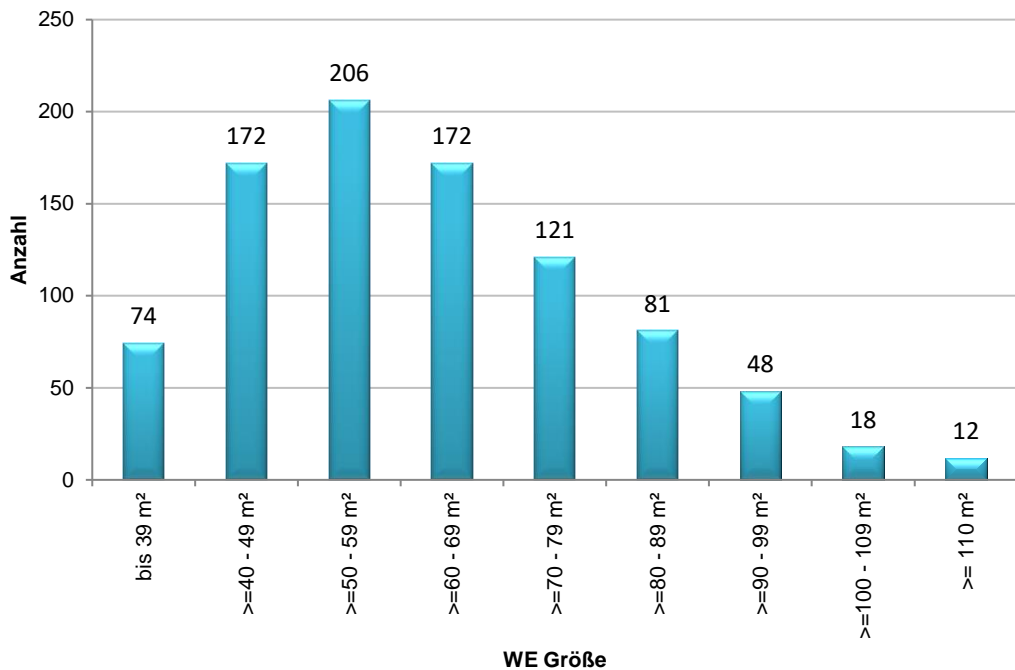


Abb. 36: Häufigkeitsverteilung der Wohnungsgrößen 2024 bis 2025, Stadt Zwickau Lageklasse 4 – Weiterverkauf

Aus Abbildung 35 ist ersichtlich, dass die meisten Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen in einem Preisgefüge um ca. 1.000,- €/m² Wohnfläche erfolgten. Die größte Anzahl Wohnungen wurde dabei zu einem Gesamtpreis von 50.000,- bis 74.999,- € gehandelt (Abb. 34). Dabei bildeten Wohnungen zwischen 50 m² und 59 m² Wohnfläche den größten Anteil (Abb. 36).

5.2.2.4 Durchschnittspreise nach der Größe der Wohnung der Lageklasse 4

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

Wohnungsgröße	Neubauten Baujahr nach 1990 €/m²		Sanierter Altbau Baujahr bis 1969 €/m²	
	Ø-Werte ¹⁾	Faktor (70-89m²=1) ¹⁾	Ø-Werte ¹⁾	Faktor (70-89m²=1) ¹⁾
bis 49 m²	1421	1,03	1159	0,98
50 - 69 m²	1394	1,01	1179	1,00
70 - 89 m²	1380	1	1178	1
90 - 109 m²	1350	0,98	1188	1,01
ab 110 m²	1493	1,08	1299	1,10

¹⁾ aus Mittelwerten abgeleitet

Tab. 43: Durchschnittspreise Weiterverkäufe nach der Größe der Wohnung 2024 bis 2025, Stadt Zwickau Lageklasse 4

5.2.2.5 Durchschnittspreise nach der Lage der Wohnung im Gebäude der Lageklasse 4

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

Etage	Neubauten Baujahr nach 1990 €/m ²		Sanierter Altbau Baujahr bis 1969 €/m ²	
	Ø-Werte ¹⁾	Faktor (EG=1) ¹⁾	Ø-Werte ¹⁾	Faktor (EG=1) ¹⁾
EG	1558	1	1220	1
1.	1410	0,91	1140	0,93
2.	1456	0,93	1196	0,98
3. / 4.	1426	0,92	1175	0,96
DG	1169	0,75	1169	0,96
Maisonette	1356	0,87	1134	0,93

¹⁾ aus Mittelwerten abgeleitet

Tab. 44: Durchschnittspreise Weiterverkäufe nach Lage der Wohnung im Gebäude 2024 bis 2025, Stadt Zwickau Lageklasse 4

5.2.2.6 Durchschnittspreise nach Gemarkungen der Stadt Zwickau

In der folgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Preise (Mittelwerte/Median) der Jahre 2024 - 2025 für Wohnungseigentum unterteilt nach Gemarkungen aufgeführt.

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

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

Gemarkung	Baujahresgruppe				
	bis 1918 (sanieret)	1919 - 1948 (sanieret)	1949 - 1969 (sanieret)	1970 - 1990 (sanieret)	nach 1990
	Mittelwert / (Median) €/m ² / (Größe der Stichprobe) / Ø Wohnfläche m ²				
Auerbach	2.096,-	-	943,- / (931,-) / (8) / 68 ¹⁾	-	-
Bockwa	-	-	-	-	-
Cainsdorf	894,- / (562,-) / (5) / 59 ¹⁾	1.109,- / (1.109,-) / (2) / 58 ¹⁾	-	-	965,- / (813,-) / (15) / 55 ¹⁾
Crossen	1.280,- / (1.025,-) / (4) / 47	1.119,- / (846,-) / (5) / 53 ¹⁾	-	456,- / (456,-) / (2) / 57 ¹⁾	297,- / (297,-) / (1) / -- ¹⁾
Eckersbach	806,- / (824,-) / (3) / 51	711,- / (715,-) / (3) / 49 ¹⁾	-	1.442,- / (1.366,-) / (4) / 70 ^{1) 2)}	1.485,- / (1.485,-) / (2) / 72
Hain	-	-	-	-	-
Hartmannsdorf	-	-	-	-	-
Marienthal	1.195,- / (961,-) / (52) / 57	1.298,- / (1.005,-) / (58) / 44	1.120,- / (889,-) / (12) / 60	-	1.279,- / (1.060,-) / (32) / 74
Mosel	-	-	-	699,- / (489,-) / (17) / 55 ^{1) 2)}	1.334,- / (927,-) / (3) / 42 ¹⁾
Niederhohndorf	-	-	-	-	-
Niederplanitz	962,- / (895,-) / (12) / 57	1.175,- / (984,-) / (10) / 63	-	1.049,- / (1.048,-) / (4) / 69 ^{1) 2)}	935,- / (870,-) / (7) / 64
Oberhohndorf	-	-	-	-	734,- / (695,-) / (4) / 53 ¹⁾
Oberplanitz	1.123,- / (949,-) / (7) / 91	693,- / (556,-) / (5) / 50 ¹⁾	-	691,- / (493,-) / (8) / 57 ^{1) 2)}	1.009,- / (987,-) / (8) / 57 ¹⁾
Oberrothenbach	-	-	-	-	934,- / (934,-) / (2) / 52 ¹⁾
Pöhlau	-	-	-	-	-
Pölbitz	1.131,- / (875,-) / (20) / 59	703,- / (728,-) / (3) / 58 ¹⁾	1.414,- / (1.333,-) / (10) / 54 ¹⁾	-	821,- / (865,-) / (5) / 61
Rottmannsdorf	-	-	-	-	1.242,- / (1.242,-) / (2) / 84 ¹⁾
Schedewitz	1.176,- / (1.176,-) / (2) / 57 ¹⁾	-	-	-	1.299,- / (1.299,-) / (2) / 76 ¹⁾
Schlunzig	-	-	-	-	-
Schneppendorf	-	-	-	-	-
Weißborn	2.176,- / (2.176,-) / (1) / -- ¹⁾	-	-	-	2.116,- / (2.194,-) / (59) / 55 ¹⁾
Zwickau	1.146,- / (981,-) / (343) / 66	1.283,- / (969,-) / (98) / 68	1.065,- / (865,-) / (22) / 62	822,- / (822,-) / (1) / 1 ^{1) 2)}	1.194,- / (1.081,-) / (102) / 62

¹⁾ größtenteils ein Objekt/ Verkäufer

²⁾ Plattenbau

Tab. 45: Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Gemarkungen,
Stadt Zwickau–Weiterverkauf 2024 bis 2025

5.2.2.7 Durchschnittspreise nach Gemeinden der Lageklassen 1 bis 3

In der folgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Preise (Mittelwerte/Median) der Jahre 2024 bis 2025 für Wohnungseigentum (ohne EFH) unterteilt nach Gemeinden aufgeführt.

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

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

Gemeinde	Baujahresgruppe			
	insgesamt (ohne Plattenbau)	bis 1969 (saniert)	1970 -1990 (saniert) Plattenbau	nach 1990
	Mittelwert / (Median) €/m ² / (Größe der Stichprobe) / Ø Wohnfläche m ²			
Bernsdorf	450,- / (302,-) / (3) / 61	-	450,- / (302,-) / (3) 61 ¹⁾ (kein Plattenbau)	-
Callenberg	794,- / (706,-) / (4) / 58	827,- / (719,-) / (3) / 57 ¹⁾	693,- / (693,-) / (1) / -- ¹⁾	-
Crimmitschau	853,- / (733,-) / (71) / 59	799,- / (667,-) / (41) / 58	428,- / (384,-) / (4) / 59	1.004,- / (944,-) / (26) / 61
Crinitzberg	-	-	-	-
Dennheritz	781,- / (776,-) / (3) 60 ¹⁾	-	-	781,- / (776,-) / (3) 60 ¹⁾
Fraureuth	801,- / (806,-) / (9) / 63 ¹⁾	801,- / (806,-) / (9) / 63 ¹⁾	-	-
Gersdorf	918,- / (1.019,-) / (16) / 60	918,- / (1.019,-) / (16) / 60	-	-
Glauchau	893,- / (771,-) / (81) / 61	851,- / (750,-) / (23) / 61	592,- / (592,-) / (2) / 60 ¹⁾	922,- / (805,-) / (56) / 61
Hartenstein	788,- / (720,-) / (51) / 53	589,- / (627,-) / (3) / 55 ¹⁾	-	800,- / (734,-) / (48) / 52
Hartmannsdorf bei Kirchberg	720,- / (765,-) / (3) / 59	-	604,- / (604,-) / (2) / 56 ¹⁾	953,- / (953,-) / (1) / -- ¹⁾
Hirschfeld	-	-	-	-
Hohenstein-Ernstthal	882,- / (774,-) / (57) / 64	884,- / (627,-) / (23) / 72	637,- / (543,-) / (7) / 55 ¹⁾ (kein Plattenbau)	943,- / (837,-) / (27) / 60
Kirchberg	877,- / (830,-) / (18) / 80	794,- / (823,-) / (13) / 85 ¹⁾	414,- / (414,-) / (2) / 58 ¹⁾	1.549,- / (1.164,-) / (3) / 75
Langenbernsdorf	893,- / (900,-) / (3) / 61 ¹⁾	-	-	893,- / (900,-) / (3) / 61 ¹⁾
Langenweißbach	595,- / (566,-) / (53) / 59	926,- / (542,-) / (3) / 59	565,- / (566,-) / (48) 59 ¹⁾	820,- / (820,-) / (2) / 48 ¹⁾
Lichtenstein/Sa.	663,- / (668,-) / (38) / 64	568,- / (534,-) / (12) / 60	489,- / (404,-) / (8) / 57 ¹⁾	804,- / (852,-) / (18) / 71
Lichtentanne	805,- / (880,-) / (10) / 76	629,- / (545,-) / (3) / 58	-	881,- / (963,-) / (7) / 84
Limbach-	986,- / (930,-) / (74) / 70	950,- / (833,-) / (21) / 80	556,- / (609,-) / (5) / 53 ¹⁾	1.047,- (958,-) / (48) / 68
Meerane	887,- / (895,-) / (64) / 63	770,- / (800,-) / (19) / 64	397,- / (345,-) / (5) / 55 ¹⁾	1.003,- / (937,-) / (40) / 63
Mülsen	781,- / (775,-) / (11) / 63	517,- / (522,-) / (7) / 60	599,- / (420,-) / (55) / 59 ¹⁾	1.098,- / (973,-) / (5) / 92 ¹⁾
Neukirchen	805,- / (802,-) / (13) / 63	387,- / 387,-) / (2) / 60 ¹⁾	-	881,- / (838,-) / (11) / 64
Niederfrohna	-	-	-	-
Oberlungwitz	749,- / (609,-) / (6) / 62	924,- / (924,-) / (2) / 76	662,- / (609,-) / (4) / 55	-
Oberwiera	-	-	-	-
Reinsdorf	1.048,- / (1.109,-) / (30) / 66	757,- / (629,-) / (6) / 59	-	1.121,- / (1.118,-) / (24) / 64
Remse	930,- / (840,-) / (10) / 65 ¹⁾	-	-	930,- / (840,-) / (10) / 65 ¹⁾
St. Egidien	1095,- / (843,-) / (14) / 65 ¹⁾	-	-	1095,- / (843,-) / (14) / 65 ¹⁾
Waldenburg	1.497,- / (1.871,-) / (5) / 58 ¹⁾	-	-	1.497,- / (1.871,-) / (5) / 58 ¹⁾
Werdau	867,- / (781,-) / (159) / 62	599,- / (471,-) / (55) / 60	436,- / (477,-) / (4) / 67	1.032,- / (913,-) / (100) / 63
Wildenfels	778,- / (886,-) / (4) / 64	362,- / (362,-) / (1) / -- ¹⁾	906,- / (906,-) / (1) / 47 ¹⁾	922,- / (922,-) / (2) / 84 ¹⁾
Wilkau-Haßlau	999,- / (979,-) / (34) / 70	-	-	999,- / (979,-) / (34) / 70

¹⁾ beinhaltet überwiegend Verkaufsfälle von Wohnungen eines Gebäudes bzw. eines Verkäufers

Tab. 46: Kaufpreise Weiterverkauf für Eigentumswohnungen 2024 bis 2025 nach Gemeinden – Lageklasse 1-3

5.2.2.8 Durchschnittspreise nach der Größe der Wohnung der Lageklasse 1 bis 3

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

Wohnungsgröße	Neubauten Baujahr nach 1990 €/m ²		Sanierter Altbau Baujahr bis 1969 €/m ²	
	Ø-Werte	Faktor (70-89m ² = 1) ¹⁾	Ø-Werte	Faktor (70-89m ² = 1) ¹⁾
bis 49m ²	833,-	0,83	721,-	0,77
50 - 69 m ²	980,-	0,98	699,-	0,74
70 – 89 m ²	1.003,-	1	942,-	1
90 - 109 m ²	1.281,-	1,28	965,-	1,02
ab 110 m ²	1.691,-	1,69	1294,-	1,37

¹⁾ aus Durchschnittswerten abgeleitet

Tab. 47: Durchschnittspreise Weiterverkäufe nach der Größe der Wohnung 2024 bis 2025, LK 1-3

5.2.2.9 Durchschnittspreise nach der Lage der Wohnung im Gebäude der Lageklasse 1 bis 3

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

Etage	Neubauten Baujahr nach 1990 €/m ²		Sanierter Altbau Baujahr bis 1969 €/m ²	
	Ø-Werte	Faktor (EG=1) ¹⁾	Ø-Werte	Faktor (EG=1) ¹⁾
EG	988,-	1	837,-	1
1.	986,-	1,00	801,-	0,96
2.	863,-	0,87	676,-	0,81
3.	964,-	0,98	677,-	0,81
DG	1.013,-	1,03	1058,-	1,26
Maisonette	1.045,-	1,06	914,-	1,09

¹⁾ aus Durchschnittswerten abgeleitet

Tab. 48: Durchschnittswerte Weiterverkäufe nach Lage der Wohnung im Gebäude 2024 bis 2025, LK 1-3

5.2.2.10 Häufigkeitsverteilung bei saniertem Wohnungseigentum - Weiterverkauf Lageklasse 1 bis 3

Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Häufigkeitsverteilung der Objekte in der Verkaufsgruppe saniertes Wohnungseigentum – Weiterverkauf für die Jahre 2024 bis 2025 hinsichtlich der

- Kaufpreishöhen
- Quadratmeterpreise
- Wohnungsgrößen

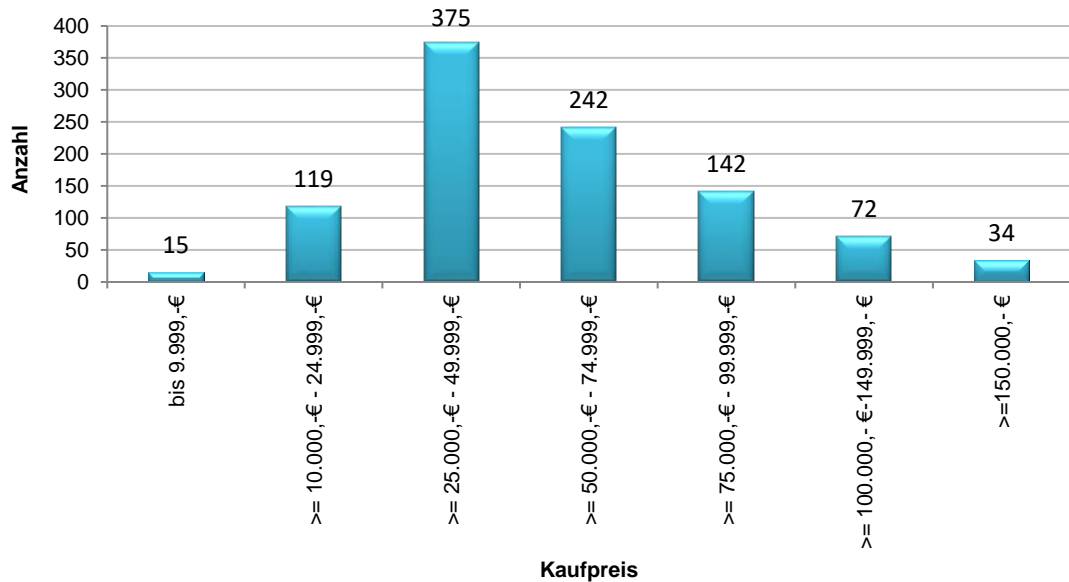


Abb. 37: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreishöhen 2024 bis 2025, LK 1-3 – Weiterverkauf

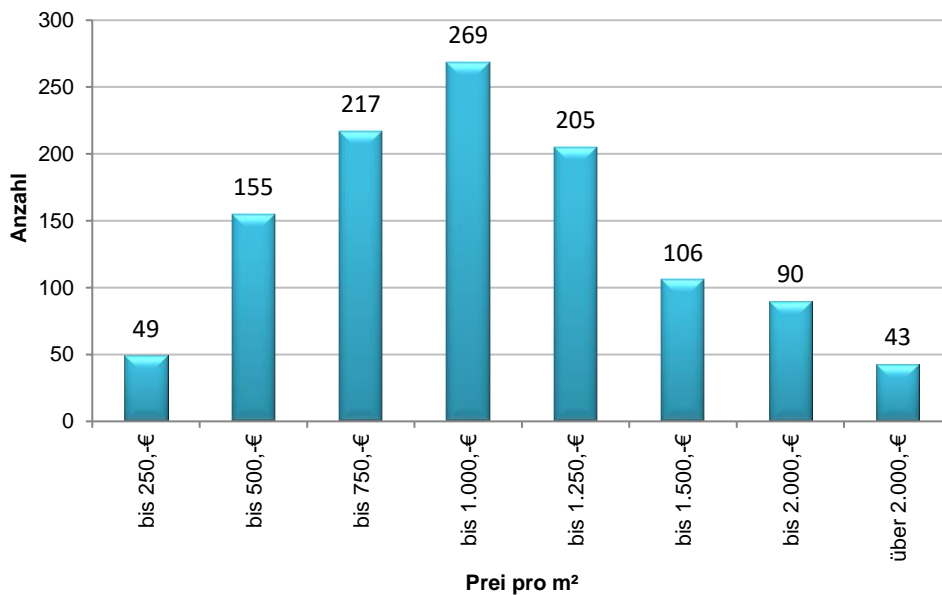


Abb. 38: Häufigkeitsverteilung Quadratmeterpreise 2024 bis 2025, LK 1-3 – Weiterverkauf

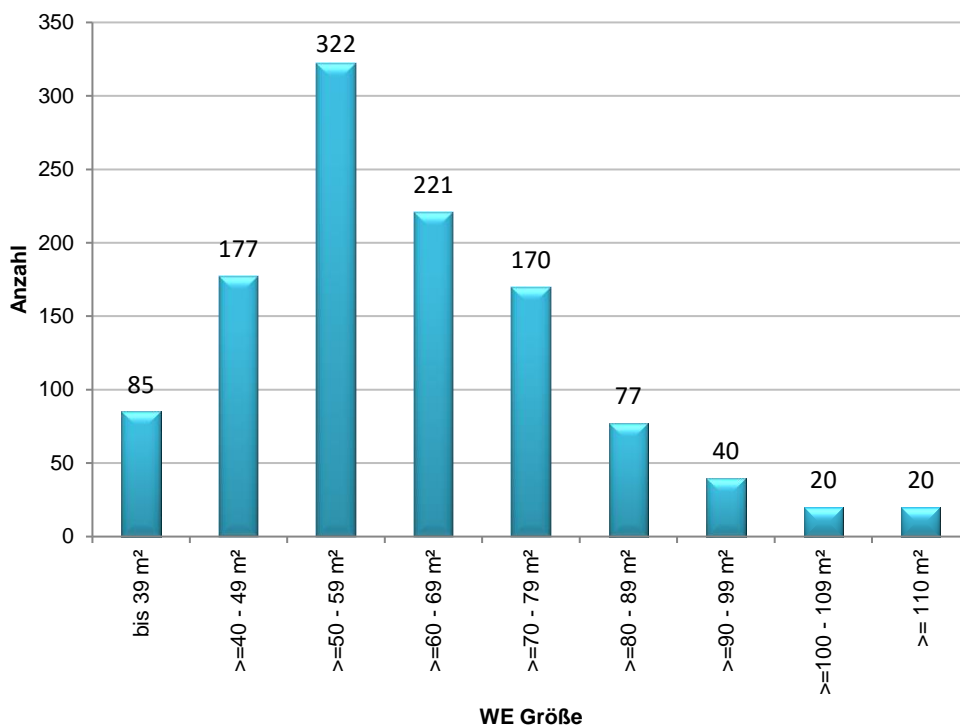


Abb. 39: Häufigkeitsverteilung Wohnungsgrößen 2024 bis 2025, LK 1-3 – Weiterverkauf

Aus Abbildung 38 ist ersichtlich, dass Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen in den Lageklassen 1-3 überwiegend in einer Preiskategorie von 1.000,- €/m² Wohnfläche erfolgten. Die größte Anzahl Wohnungen wurde dabei zu einem Gesamtpreis von 25.000,- bis 49.999,- € gehandelt (Abb. 37). Dabei bildeten Wohnungen zwischen 50 m² und 59 m² Wohnfläche den größten Anteil (Abb. 38).

5.3 Teileigentum – gesamter Landkreis Zwickau

5.3.1 Teileigentum - Erstverkäufe

Im Bereich des Teileigentums konnten im Berichtszeitraum 2024/2025 9 Eigentumsübergänge als Erstverkäufe registriert werden.

Lageklasse	Größe der Stichprobe	Ø Kaufpreis (Median) €	Spanne €	
			Min	Max
Stellplatz in Tiefgarage				
3	4 ¹⁾	15.625,- (15.000,-)	15.000,-	17.500,-
Reihengarage				
3	5 ¹⁾	13.500,- (15.000,-)	10.000,-	17.500,-

¹⁾ größtenteils ein Objekt / Verkäufer

Tab. 49: : Kaufpreise für Teileigentum in Verbindung mit einem Wohnungs- oder Teileigentumskauf – Erstverkauf 2024 bis 2025

5.3.2 Teileigentum - Weiterverkäufe

Im Bereich des Teileigentums konnten im Berichtszeitraum 2024 - 2025 insgesamt 58 Eigentumsübergänge als Weiterverkäufe registriert werden.

Die Ergebnisse der Auswertung werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Auswertung nach Baujahresgruppen – Sanierter Altbau Baujahr bis 1949

Art	Lageklasse	Größe der Stichprobe	Ø Preis je m ² NF (Median) €/m ²	Ø Nutzfläche (Median) m ²	Spanne €/m ²	
					Min	Max
Büro	4	5	1.597,- (1.446,-)	114 (96)	932,-	2.299,-
Gaststätte	4	1 ¹⁾	1.128,-	240	-	-
Läden	3	1 ¹⁾	961,-	82	-	-
	4	15	453,- (500,-)	79 (64)	68,-	794,-

¹⁾ größtenteils ein Objekt / Verkäufer

Tab. 50: Kaufpreise für Teileigentum Weiterverkauf 2024 bis 2025

Auswertung nach Baujahresgruppen – Neubau Baujahr nach 1990

Art	Lageklasse	Größe der Stichprobe	Ø Preis je m ² NF (Median) €/m ²	Ø Nutzfläche (Median) m ²	Spanne €/m ²	
					Min	Max
Büro	2	3	306,- (326,-)	137 (166)	142,-	450,-
	3	5	851,- (833,-)	262 (308)	689,-	967,-
	4	6	836,- (523,-)	98 (77)	280,-	1.973,-

¹⁾ größtenteils ein Objekt / Verkäufer

Tab. 51/1: Kaufpreise für Teileigentum Weiterverkauf 2024 bis 2025

Auswertung nach Baujahresgruppen – Neubau Baujahr nach 1990

Art	Lageklasse	Größe der Stichprobe	Ø Preis je m² NF (Median) €/m²	Ø Nutzfläche (Median) m²	Spanne €/m²	
					Min	Max
Laden	3	8	594,- (290,-)	377 (152)	103,-	1647,-
	4	3	432,- (459,-)	95 (109)	305,-	531,-
Praxis	2	1 ¹⁾	613,-	163	-	-
	3	7	1.104,- (1.168,-)	194 (161)	548,-	1.429,-
	4	3	878,- (1.199,-)	249 (170)	212,-	1.222,-

¹⁾ größtenteils ein Objekt / Verkäufer

Tab. 51/2: Kaufpreise für Teileigentum Weiterverkauf 2024 bis 2025

Stellplätze / Garagen – Verkauf als Teileigentum/ Sondernutzungsrechte

-Verkauf unabhängig von Wohn- bzw. Teileigentum

Weiterverkauf

Lageklasse	Größe der Stichprobe	Ø Kaufpreis (Median) €	Spanne €	
			Min	Max
Stellplatz im Freien				
1	1 ¹⁾	3.500,-	-	-
2	1 ¹⁾	500,-	-	-
3	2	4750,- (4.750,-)	3.500,-	6.000,-
4	2	11.250,- (11.250,-)	10.000,-	12.500,-
Reihengarage (Baujahr bis 1989)				
1	2	2.750,- (2.750,-)	1.500,-	4.000,-
2	9	2.967,- (3.000,-)	800,-	6.000,-
3	21	2.700,- (2.500,-)	1.000,-	5.500,-
4	14	3.204,- (2.750,-)	1.250,-	9.000,-
Reihengarage (Baujahr nach 1990)				
1	2	12.000,- (12.000,-)	12.000,-	12.000,-
2	4	9.375,- (9.000,-)	8.000,-	11.500,-
3	11	10.827,- (10.000,-)	5.000,-	13.900,-
4	2	3.750,- (3.750,-)	1.500,-	6.000,-
Stellplätze in Tiefgarage				
2	1 ¹⁾	5.000,-	-	-
3	9	2.456,- (2.350,-)	500,-	4000,-
4	9	9.928,- (5.500,-)	2.000,-	17.500,-
Stellplätze in Tiefgarage (Doppelparker)				
3	1 ¹⁾	2.400,-	-	-
4	2	1.500,-	1.000,-	2.000,-

¹⁾ größtenteils ein Objekt/ Verkäufer

Tab. 52: Kaufpreise für Stellplätze unabhängig von einem Wohnungs- oder Teileigentumskauf – Weiterverkauf 2024 bis 2025

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

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

Lageklasse	Größe der Stichprobe	Ø Kaufpreis (Median) €	Spanne €	
			Min	Max
Stellplatz im Freien				
1	2	3.875,- (3.875,-)	2.000,-	5.750,-
2	9	6.667,- (4.000,-)	2.500,-	12.500,-
3	10	3.600,- (2.500,-)	1.000,-	10.000,-
4	23	10.457,- (12.500,-)	5.000,-	15.000,-
Carport				
2	1 ¹⁾	17.000,-	-	-
3	2	11.900,- (11.900,-)	11.900,-	11.900,-
Reihengarage (Baujahr bis 1989)				
3	1 ¹⁾	5.000,-	-	-
4	1 ¹⁾	1.500,-	-	-
Reihengarage (Baujahr nach 1990)				
2	4	6.000,- (5.500,-)	5.000,-	8.000,-
3	6	10.283,- (9.950,-)	4.000,-	14.900,-
Stellplätze in Tiefgarage / Parkhaus				
2	6	4.000,- (3.000,-)	1.000,-	8.000,-
3	22	5.839,- (4.650,-)	2.500,-	15.000,-
4	18	8.028,- (7.500,-)	2.500,-	25.000,-
Stellplätze in Tiefgarage (Doppelparker / Vierfachparker)				
3	3	8.333,- (5.000,-)	5.000,-	15.000,-
4	3	6.167,- (7.000,-)	4.000,-	7.500,-

¹⁾ Verkaufsfälle von Teileigentum eines Gebäudes bzw. eines Verkäufers

Tab. 53: Kaufpreise für Teileigentum in Verbindung mit einem Wohnungs- oder Teileigentumskauf – Weiterverkauf 2024 bis 2025

6.3 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

Modellbeschreibung gemäß §12 (6) ImmoWertV i.V. mit ImmoWertA Anhang A	
Rahmendaten	
zeitlicher Bezug	Kauffälle aus dem Berichtszeitraum
sachlicher Anwendungsbereich	Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze erfolgte für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Sie wurden für folgende Gebäudearten ermittelt: <ul style="list-style-type: none"> - EFH freistehend / DHH / Reihenhäuser - ZFH / EFH mit Einliegerwohnung - EFH / ZFH mit Gewerbeinheit - Villen - Höfe/ bäuerliche Anwesen - Mehrfamilienhäuser - Wohn- und Geschäftshäuser - Geschäftshäuser / Bürogebäude - Einkaufsmärkte - Gastronomie- und Pflegeeinrichtungen - Gewerbeobjekte (Produktion, Werkstatt, Lager und Logistik) - Wohneigentum / Erstverkauf, Zweitverkauf, Umwandlung - Wohneigentum EFH - Wohneigentum betreutes Wohnen / Pflege (gesamter LK)
räumlicher Anwendungsbereich	Die Liegenschaftszinssätze wurden abgeleitet für das Gebiet des Landkreises Zwickau, teilweise nach Lageklassen getrennt betrachtet.
Datengrundlage	Die Datengrundlage für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze bilden: <ul style="list-style-type: none"> - die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses - Angaben aus Kaufverträgen, Fragebögen, Exposés, Wertermittlungen, Bauakten, Befragungen

Tab. 57/1: Modellparameter Ableitung Liegenschaftszins

Beschreibung der Stichprobe													
Auswertungszeitraum	Kauffälle aus dem Berichtszeitraum												
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Angaben zur Größe der verwendeten Stichprobe der einzelnen Objektarten finden sich in den Auswertungstabellen.												
Statistische Kenngrößen	Erfolgt die Ergebnisausgabe als Median- und/oder Mittelwert inklusive der Angaben zu Minimum und Maximum, dann wurde zur Ausreißerbeseitigung die 2,5 fache Standardabweichung benutzt. Erfolgt die Ergebnisausgabe mittels Regressionsanalyse werden auch übliche Kenngrößen, wie Korrelationskoeffizienten ausgewiesen.												
Beschreibung der Ermittlungsmethodik													
Grundsätze	Die in der Stichprobe verwendeten Liegenschaftszinssätze wurden auf der Basis des allgemeinen Ertragswertverfahrens durch iterative Berechnung ermittelt. Die hieraus entstandene Stichprobe wurde mit statistischen Methoden analysiert. Zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurde die Formel gemäß ImmoWertA Nr. 21.(2) verwendet.												
statistische Methode	Die dargestellten Ergebnisse sind die Erwartungswerte für die Liegenschaftszinssätze. Diese wurden aus der Stichprobe je nach Datenlage als Mittel- und/oder Medianwert oder über eine multiple, lineare Regressionsanalyse ermittelt.												
Qualität und Güte	Identifizierte Ausreißer wurden nicht weiter verwendet. Grundlage bilden nur Kauffälle aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Kauffälle mit fehlenden oder fehlerhaften Angaben wurden nicht berücksichtigt.												
Gegenstand													
Grundstücksart	Die Liegenschaftszinssätze wurden für bebaute Grundstücke ermittelt. Diese umfassen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum, Geschäftsgrundstücke, Gewerbegrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke.												
Bodenwert	Es handelt sich um den objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zum Stand 01.01.2024 (unter Beachtung der Bauleitplanung mit vereinzelter Teilflächenabgrenzung nach Grundstücksqualität sowie Berücksichtigung von Umrechnungskoeffizienten und auf den Kaufzeitpunkt umgerechnet).												
Grundstücksfläche	Als Grundstücksgröße wird die tatsächliche Größe angesetzt, sofern sie für das Objekt typisch bzw. angemessen ist. Anpassungen erfolgen entsprechend § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV.												
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Kaufpreise wurden um den Wert der boG bereinigt. Der Wert an Sondernutzungsrechten an Pkw-Stellflächen oder Teileigentum wurde vom Kaufpreis abgezogen. War kein Wert bekannt, wurden unter Berücksichtigung des marktüblichen Mietniveaus folgende pauschalen Wertansätze verwendet:												
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Objektart</th> <th style="width: 20%;">Stellplatz</th> <th style="width: 25%;">TG-Stellplatz</th> <th style="width: 40%;">Garage/Carport</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>saniertes Altbau / Neubau</td> <td style="text-align: center;">4.000 €</td> <td style="text-align: center;">Einzel 7.500 € Doppel 10.000 € Vierfach 12.500 €</td> <td style="text-align: center;">5.000 €</td> </tr> <tr> <td>Plattenbau</td> <td style="text-align: center;">1.000 €</td> <td style="text-align: center;">./.</td> <td style="text-align: center;">./.</td> </tr> </tbody> </table>	Objektart	Stellplatz	TG-Stellplatz	Garage/Carport	saniertes Altbau / Neubau	4.000 €	Einzel 7.500 € Doppel 10.000 € Vierfach 12.500 €	5.000 €	Plattenbau	1.000 €	./.	./.
	Objektart	Stellplatz	TG-Stellplatz	Garage/Carport									
saniertes Altbau / Neubau	4.000 €	Einzel 7.500 € Doppel 10.000 € Vierfach 12.500 €	5.000 €										
Plattenbau	1.000 €	./.	./.										

Tab. 57/2: Modellparameter Ableitung Liegenschaftszins

Gegenstand	
Rohertrag	<p>Die Ermittlung des jährlichen Rohertrages erfolgte aus tatsächlichen Nettokaltmieten entsprechend der Angaben in Mieterlisten und Fragebögen, sofern marktüblich erzielbar.</p> <p>Bei Objekten mit weniger als 20% leerstehenden Einheiten wird kein struktureller Leerstand unterstellt. Für diesen Leerstand wurde die durchschnittliche Miete (Mittelwert ohne Gewichtung) aus dem Objekt zum Ansatz gebracht.</p> <p>Objekte mit Leerstand oder fehlendem Mietansatz fanden keine Berücksichtigung.</p> <p>Für selbstgenutzte Objekte wurden die jeweils gültigen Mietspiegel der Städte im Landkreis oder die Miet- und Pachtpreisübersicht des Gutachterausschusses (mittlerer Mietansatz entsprechend Ausstattung der Wohnung [bei EFH +10%]) zugrunde gelegt.</p> <p>Für Garagen, Carports und Nebengebäude (mit untergeordneter baulicher und wirtschaftlicher Nutzung) wurden keine Mietansätze berücksichtigt, da deren Wertansatz (vor allem bei eigengenutzten Objekten) bereits vor Auswertung vom Kaufpreis abgezogen wurde. Die pauschalen Werte gelten hier entsprechend dem Modell SWF Punkt Wertansatz für Bauteile und Punkt Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen.</p>
Wohn- bzw. Nutzflächen	<p>Die Wohn- und Nutzflächen wurden aus auf Plausibilität geprüften Angaben in den Kaufverträgen oder anderer Quellen (Fragebögen, Mieterlisten, Exposees, Wertermittlungen, Bauakten, Befragungen) entnommen.</p> <p>Standen keine Daten zur Verfügung, wurden die Wohn- und Nutzflächen anhand von Gebäudeparametern oder nach WoFIV und DIN 277 überschlägig berechnet.</p> <p>Bei selbstgenutzten Objekten wurden vorhandene Balkon- und Terrassenflächen mit keinem Mietansatz berücksichtigt und auch nicht ganz oder teilweise der Wohn- und Nutzfläche zugeschlagen, da deren Wertansatz bereits vor der Auswertung vom Kaufpreis abgezogen wurde.</p>
Bewirtschaftungskosten	<p>Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis sind entsprechend § 32 und Anlage 3 ImmoWertV ermittelt und jährlich fortgeschrieben.</p> <p>Bewirtschaftungskosten für Garagen und Carports wurden nicht berücksichtigt, da deren Wertansatz bereits vor der Auswertung vom Kaufpreis abgezogen wurde.</p>
Baujahr	<p>Die Angaben zum Baujahr stammen aus Kaufverträgen, Fragebögen, Exposees, Wertermittlungen, Bauunterlagen oder Denkmalschutzdaten. Es handelt sich im Normalfall um den Zeitpunkt der Fertigstellung. Lagen keine Angaben vor, wurde das Baujahr anhand von Baumerkmalen geschätzt.</p>
Gesamtnutzungsdauer	<p>Die Gesamtnutzungsdauer ist gemäß Anlage 1 ImmoWertV nach Art der baulichen Anlage verbindlich.</p>
Restnutzungsdauer	<p>Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach § 4 Absatz 3 ImmoWertV.</p>
Berücksichtigung von Modernisierungen bei der Restnutzungsdauer	<p>Etwaige Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt. Fiktive Modernisierungskosten wurden nicht einbezogen.</p>
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	<p>Für bauliche Außenanlagen oder sonstige Anlagen wurde kein gesonderter Wertansatz berücksichtigt.</p>

Tab. 57/3: Modellparameter Ableitung Liegenschaftszins

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

6.4 Sachwertfaktoren – Sachwertverfahren

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

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

Er wird durch folgende Formel beschrieben:

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

Modellbeschreibung gemäß §12 (6) ImmoWertV i.V. mit ImmoWertA Anhang A	
Rahmendaten	
zeitlicher Bezug	Kauffälle aus dem Berichtszeitraum
sachlicher Anwendungsbereich	Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Es wurden für folgende Teilmärkte Sachwertfaktoren abgeleitet: - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhäufigkeiten, - Reihenhäuser, - Gehöfte und bäuerliche Anwesen. - Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser, - Gewerbeobjekte (Betriebs- und Werkstätten sowie Produktions- und Lagergebäude), - Verbrauchermärkte,
räumlicher Anwendungsbereich	Die Sachwertfaktoren wurden abgeleitet für das Gebiet des Landkreises Zwickau, welcher in die Lageklassen 1 bis 4 unterteilt ist.
Datengrundlage	Die Datengrundlage für die Ermittlung der Sachwertfaktoren bilden: • die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses • Angaben aus Kaufverträgen, Fragebögen, Exposees, Wertermittlungen, Bauakten, Befragungen
Beschreibung der Stichprobe	
Auswertungszeitraum	Auswertungszeitraum des Grundstücksmarktberichtes
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Angaben zur Größe der verwendeten Stichprobe der einzelnen Objektarten finden sich in den Auswertungstabellen.
Statistische Kenngrößen	Erfolgt die Ergebnisausgabe als Median- und/oder Mittelwert inklusive der Angaben zu Minimum und Maximum, dann wurde zur Ausreißerbeseitigung die 2,5 fache Standardabweichung benutzt. Erfolgt die Ergebnisausgabe mittels Regressionsanalyse werden auch übliche Kenngrößen, wie Korrelationskoeffizienten ausgewiesen.

Tab. 59/1: Modellparameter Ableitung Sachwertfaktoren

Beschreibung der Ermittlungsmethodik	
Grundsätze	Die in der Stichprobe verwendeten Sachwertfaktoren wurden auf der Basis des allgemeinen Sachwertverfahrens ermittelt. Die hieraus entstandene Stichprobe wurde mit statistischen Methoden analysiert. Zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wurde die Formel gemäß ImmoWertA Nr. 21.(3).2 verwendet.
statistische Methode	Die dargestellten Ergebnisse sind Erwartungswerte für die Sachwertfaktoren. Diese wurden aus der Stichprobe je nach Datenlage als Mittel- und/oder Medianwert oder über eine multiple, lineare Regressionsanalyse ermittelt.
Qualität und Güte	Identifizierte Ausreißer wurden nicht weiter verwendet. Grundlage bilden nur Kauffälle aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Kauffälle mit fehlenden oder fehlerhaften Angaben wurden nicht berücksichtigt.
Gegenstand	
Grundstücksart	Die Sachwertfaktoren wurden für bebaute Grundstücke ermittelt. Diese umfassen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Gewerbegrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke.
Bodenwert	Es handelt sich um den objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zum Stand 01.01.2024 (unter Beachtung der Bauleitplanung mit vereinzelter Teilflächenabgrenzung nach Grundstücksqualität sowie Berücksichtigung von Umrechnungskoeffizienten und auf den Kaufzeitpunkt umgerechnet).
Grundstücksfläche	Als Grundstücksgröße wird die tatsächliche Größe angesetzt, sofern sie für das Objekt typisch bzw. angemessen ist. Anpassungen erfolgen entsprechend § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV.
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	keine oder entsprechende Kaufpreisbereinigung
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen	Die zugrunde gelegten Gebäudeherstellungskosten entsprechen den Werten gemäß Anlage 4 Nummer II ImmoWertV. Folgende Anpassungen wurden außerdem berücksichtigt: • Tafel- oder Rahmenbauweise: -10 %
Gebäudestandard	Die Standardstufe wurde aus den Auswertungen der Fragebögen entsprechend Anlage 4 Nummer III ImmoWertV ermittelt.
Baunebenkosten	Für Baunebenkosten wird kein gesonderter Ansatz berücksichtigt, da diese bereits in den durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen enthalten sind.
Bezugsmaßstab/ Bruttogrundfläche	Bezugsmaßstab zur Ermittlung der Sachwertfaktoren ist die Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß Anlage 4 Nummer I.2 und I.3 ImmoWertV unter Anwendung der DIN 277. Die Angaben zu den Grundflächen wurden dem Geoinformationssystem, den Fragebögen oder Bauplänen entnommen.
Regionalfaktor	Der Regionalfaktor nach § 36 Absatz 3 ImmoWertV beträgt für den Landkreis Zwickau, der Empfehlung des Oberen Gutachterausschusses folgend, 1,0.
Baupreisindex	Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Tab. 59/2: Modellparameter Ableitung Sachwertfaktoren

Gegenstand																									
Baujahr	Die Angaben zum Baujahr stammen aus Kaufverträgen, Fragebögen, Exposés, Wertermittlungen, Bauunterlagen oder Denkmalschutzdaten. Es handelt sich im Normalfall um den Zeitpunkt der Fertigstellung. Liegen keine Angaben vor, wurde das Baujahr anhand von Baumerkmalen geschätzt.																								
Gesamtnutzungsdauer	Die Gesamtnutzungsdauer ist gemäß Anlage 1 ImmoWertV nach Art der baulichen Anlage verbindlich.																								
Restnutzungsdauer	Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach § 4 Absatz 3 ImmoWertV.																								
Berücksichtigung von Modernisierungen bei der Restnutzungsdauer	Etwaige Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt. Fiktive Modernisierungskosten wurden nicht einbezogen.																								
Alterswertminderung	Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend § 38 ImmoWertV linear.																								
Wertansatz für Bauteile im Sinne § 36 Absatz 2 Satz 3	<p>Für Bauteile im Sinne § 36 Absatz 2 Satz 3 wird kein gesonderter Ansatz herangezogen.</p> <p>Der Wert von Balkonen, soweit vorhanden, wurde bei EFH vor der Auswertung vom Kaufpreis abgezogen. War kein Wert bekannt, wurden nachfolgende pauschale Ansätze abgezogen.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #d9ead3;">Art / Standard</th> <th style="background-color: #d9ead3;">einfach</th> <th style="background-color: #d9ead3;">mittel</th> <th style="background-color: #d9ead3;">gehoben</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #d9ead3;">Balkon</td> <td style="text-align: center;">3.000</td> <td style="text-align: center;">5.000</td> <td style="text-align: center;">8.500</td> </tr> </tbody> </table>	Art / Standard	einfach	mittel	gehoben	Balkon	3.000	5.000	8.500																
Art / Standard	einfach	mittel	gehoben																						
Balkon	3.000	5.000	8.500																						
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	<p>Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird mit 3-5 % der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten angesetzt.</p> <p>Terrassen und nicht überdachte Stellplätze sind im wertmäßigen Ansatz der Außenanlagen berücksichtigt.</p> <p>Wertansätze für Garagen, Carports und Nebengebäude (mit untergeordneter baulicher und wirtschaftlicher Nutzung) wurden wie angegeben vom Kaufpreis abgezogen. Wurden keine Wertansätze übermittelt, wurden nachfolgend pauschale Wertansätze berücksichtigt.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #d9ead3;">Art / Standard</th> <th style="background-color: #d9ead3;">einfach</th> <th style="background-color: #d9ead3;">mittel</th> <th style="background-color: #d9ead3;">gehoben</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #d9ead3;">Garage ca. 15 m² und kleines Nebengebäude</td> <td style="text-align: center;">2.000</td> <td style="text-align: center;">5.000</td> <td style="text-align: center;">10.000</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #d9ead3;">Nebengebäude</td> <td style="text-align: center;">3.200</td> <td style="text-align: center;">9.500</td> <td style="text-align: center;">15.500</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #d9ead3;">Doppelgaragen</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">Wert Zeile 1 * 1,75</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #d9ead3;">Carport</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">1.800</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #d9ead3;">Doppelcarport</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">3.200</td> </tr> </tbody> </table> <p>Garagen, die im Wohngebäude liegen, sind mit dem Wertansatz des Wohngebäudes berücksichtigt.</p>	Art / Standard	einfach	mittel	gehoben	Garage ca. 15 m ² und kleines Nebengebäude	2.000	5.000	10.000	Nebengebäude	3.200	9.500	15.500	Doppelgaragen	Wert Zeile 1 * 1,75			Carport	1.800			Doppelcarport	3.200		
Art / Standard	einfach	mittel	gehoben																						
Garage ca. 15 m ² und kleines Nebengebäude	2.000	5.000	10.000																						
Nebengebäude	3.200	9.500	15.500																						
Doppelgaragen	Wert Zeile 1 * 1,75																								
Carport	1.800																								
Doppelcarport	3.200																								

Tab. 59/3: Modellparameter Ableitung Sachwertfaktoren

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

6.5 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Bei den Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke gemäß § 20 ImmoWertV handelt es sich um Faktoren, mit denen sich der Verkehrswert bebauter Grundstücke im Wege des Preisvergleichs ableiten lässt. Nach § 24 Abs. 2 ImmoWertV können die Faktoren neben oder an Stelle von Vergleichspreisen für bebaute Grundstücke herangezogen werden.

Nach § 20 ImmoWertV ist bei der Ableitung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke zwischen Gebäude- und Ertragsfaktoren zu unterscheiden.

6.5.1 Gebäudefaktoren

Gebäudefaktoren werden als Quotient aus Kaufpreisen von Grundstücken und dem Rauminhalt bzw. der Wohn- und Nutzfläche des darauf befindlichen Gebäudes definiert. Die Ableitung der Gebäudefaktoren erfolgt für gleichartige Grundstücke.

Der Gutachterausschuss ermittelt Gebäudefaktoren, die sich auf die Wohn- oder Nutzfläche eines Gebäudes beziehen.

$$\text{Gebäudefaktor [€/m}^2\text{]} = \frac{\text{Kaufpreis (- Bodenwert)}}{\text{Wohn- oder Nutzfläche}}$$

bzw.

$$\text{Gebäudefaktor [€/m}^2\text{]} = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Wohn- oder Nutzfläche}}$$

Bei Wiederverkäufen beruhen die Wohnflächen teilweise auf den Angaben der Bauakten, teilweise auf Angaben der Eigentümer bzw. der Ermittlung mit Hilfe der Nutzflächenfaktoren.

6.5.2 Ertragsfaktoren

Ertragsfaktoren werden als Quotient aus Kaufpreisen von Grundstücken und den diesen jeweils zuzuordnenden Jahresrein- oder -roherträgen definiert. Die Ableitung der Ertragsfaktoren erfolgt für gleichartige Grundstücke.

Für die Ermittlung von Ertragsfaktoren wurde der Kaufpreis ins Verhältnis zum Jahresrohertrag gesetzt. Dieser ergibt sich aus allen Einnahmen eines Grundstücks und schließt die Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Instandhaltungskosten ein. Die Betriebskosten sind darin nicht enthalten.

$$\text{Ertragsfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Rohhertrag}}$$

Ertragsfaktoren wurden für Wohnungseigentum ermittelt. Sie können bestenfalls einer groben Kontrolle der Ertragswertermittlung dienen.

7. Mieten / Pachten

7.1 Mietübersicht für Wohnungen

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in einer Stadt. Er soll das Mietpreisgefüge im nichtpreisgebundenen Wohnungsmarkt für Mieter und Vermieter transparent machen.

7.1.1 Mietspiegel der Stadt Zwickau

Der **Mietspiegel 2025 der Stadt Zwickau** ist das Ergebnis einer vom Stadtrat berufenen Arbeitsgruppe, in der auch die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter mitgewirkt haben

Der Mietspiegel bezieht sich auf Wohnungen im Stadtgebiet Zwickau mit dem gegenwärtigem Gebietsstand. Er ist ab dem 01. September 2025 für alle Mietwohnungen und Genossenschaftswohnungen gültig. Für die Erstellung wurden ausnahmslos Mietneuausschlüsse oder geänderte Bestandsmieten des Zeitraumes 01.01.2019 bis 31.12.2024 berücksichtigt. Der Mietspiegel wurde nach den Prinzipien eines einfachen Mietspiegels gemäß § 558c BGB erstellt.

Der Mietspiegel der Stadt Zwickau 2025 kann als Broschüre

im Bürgeramt – Bürgerbüro
Hauptmarkt 1 (Rathaus)
08056 Zwickau

erworben werden.

Weiterhin steht der Mietspiegel 2025 auch online als PDF-Dokument zum Download zur Verfügung: (<http://www.Zwickau.de> – Stichwortsuche „Mietspiegel“).

Weiterführende Informationen und Auskünfte zum Mietspiegel erteilt die

Stadtverwaltung Zwickau

Amt für Familie, Schule und Soziales
SG Wohngeldbehörde

Werdauer Straße 62

Tel. 0375 / 83 40 95

Haus 4, Eingang D

08056 Zwickau

E-Mail: wohngeld@zwickau.de

Postanschrift:

Postfach 20 09 33

08009 Zwickau

7.1.2 Mietspiegel anderer Gemeinden im Landkreis Zwickau

Wohnungsmietübersichten für die anderen Gemeinden des Landkreises Zwickau liegen dem Gutachterausschuss nicht vor. Eine Übersicht mit Kontaktdaten der Gemeinden bzw. von Haus & Grund Werdau und Umgebung e.V. befinden sich in Kapiteln 9.3 bzw. 9.4.

8. Nutzungsentgelte

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

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

8.1 Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke

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

Durch Befragung der Städte und Gemeinden des Landkreises wurde durch den Gutachterausschuss eine Übersicht zu durchschnittlichen Nutzungsentgelten erarbeitet. Die Ergebnisse der Befragung sind in **Tab. 91**: dargestellt.

8.2 Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke

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

Die Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) vom 22.07.1993 in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.06.2002 (BGBl. Teil I S. 2562) sieht für baulich genutzte Grundstücke einen Mindestsatz von 0,15 €/m² (je m² Bodenfläche und Jahr) mit schrittweisen Erhöhungsmöglichkeiten bis zum Erreichen der ortsüblichen Nutzungsentgelte vor. Als ortsübliche Entgelte bezeichnet man die Entgelte, die nach dem 03.10.1990 in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für vergleichbar genutzte Grundstücke vereinbart worden sind.

Durch Befragung der Städte und Gemeinden des Landkreises wurde durch den Gutachterausschuss eine Übersicht zu durchschnittlichen Nutzungsentgelten erarbeitet. Die Ergebnisse der Befragung sind in **Tab. 91**: dargestellt.

Gemeinde	Erholungsgärten (bebaut) in €/m ²	Erholungsgärten (unbebaut) in €/m ²	Garagengrundstücke/ Miete Garage (MG) in €/Jahr
Bernsdorf	0,30	0,08 - 0,19	MG 120,-
Callenberg	0,20	0,20	102,50 / MG 480,-
Crimmitschau	je nach Lage **	je nach Lage **	66,- bis 92,-
Crinitzberg	0,90	0,15	MG 360
Dennheritz	je nach Lage **	je nach Lage **	66,- bis 92,-
Fraureuth	0,60	0,30	MG 240,-
Gersdorf	0,20 - 0,38	0,20 - 0,38	10,85 – 29,87 €/Monat
Glauchau	0,38	0,20	92,03 / MG 110,-
Hartenstein	0,23	0,12	60,-
Hartmannsdorf	0,80	0,15	61,-
Hirschfeld (KGA)	0,61 (0,30)	0,31 (0,10)	90,- / MG 360,-
Hohenstein-Ernstthal	0,38	0,20	90,-
Kirchberg (KGA)	0,40 (0,30)	0,08 (0,10)	90,- / MG 360,-
Langenbernsdorf	0,45	0,08	46,-
Langenweißbach	./.	./.	72,-
Lichtenstein	0,70	0,40	MG 120,-
Lichtentanne	0,20 bis 0,30	0,20 bis 0,30	71,40 *)
Limbach-Oberfrohna	0,50	0,40	MG 240,-
Meerane	2% v. BRW	2% v. BRW	83,30 / MG 357,- *)
Mülsen	5% vom Verkehrswert	5% vom Verkehrswert	81,-
Neukirchen	0,15	0,15	100,- (120,- Poststraße)
Niederfrohna	0,50	0,40	75,-
Oberlungwitz	0,25	0,25	96,-
Oberwiera	0,30	0,05	MG 120,- bis 180,-
Reinsdorf	0,30	0,15	75,- / MG 360
Remse	0,30	0,15	MG 240,-
Schönberg	./.	./.	60,-
St. Egidien	0,30	0,30	MG 480,-
Waldenburg	0,30	0,15	MG 150,- *)
Werdau	0,84	0,51	MG 200,-
Wildenfels	0,40 – 0,45	0,30	30,68 (für 2026)
Wilkau-Haßlau	1,00	0,50	90,-
Zwickau	0,92 – 1,30 (nach Lage) Ø 1,10	0,46 – 1,00 (nach Lage) Ø 0,70	MG: - schlechter Zustand (360,- bis 420,-) - normaler Zustand (480,- bis 600,-) - hochwertiger Zustand (720,- bis 840,-)

Tab. 91: Durchschnittliche Nutzungsentgelte nach Gemeinden

*) incl. USt

** Info über Stadt Crimmitschau, Grundstücks- und Gebäudeverwaltung

8.3 Kleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz

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

Im Jahr 2021 wurde durch ein Gutachten des Gutachterausschusses der ortsübliche Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 (2) Bundeskleingartengesetz ermittelt. Daraus ergibt sich für das Gebiet Zwickau ein **Pachtpreis von 0,03 €/m² für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau**. Die ortsübliche **Pacht für Kleingärten** beläuft sich damit auf **0,12 €/m²**.

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

Gemeinde	Pacht in €/m ²
Callenberg	0,061 bis 0,077
Crimmitschau	0,04
Fraureuth	0,03
Glauchau	0,06
Hartenstein ¹⁾	0,070 bis 0,100
Hohenstein-Ernstthal	0,060 bis 0,120
Kirchberg ¹⁾	0,090 bis 0,100
Langenweißbach ¹⁾	0,050 bis 0,120
Lichtenstein	0,060 bis 0,082
Lichtentanne ¹⁾	0,050 bis 0,120
Meerane	0,02
Mülsen ¹⁾	0,100 bis 0,120
Neukirchen	0,015
Oberlungwitz	0,051 bis 0,12
Reinsdorf ¹⁾	0,060 bis 0,110
Remse	0,07
St. Egidien	0,061 bis 0,077
Waldenburg	0,02
Werdau	0,07
Wildenfels ¹⁾	0,050 bis 0,100
Wilkau-Haßlau ¹⁾	0,080 bis 0,160
Wolkenburg	0,11
Zwickau / OT Schneppendorf	0,01 bis 0,120 / 0,03

Tab. 92: Pachthöhe für Kleingärten nach Bundeskleingartengesetz

¹⁾ Quelle: Erhebung im KV 2003 zur Studie des LSK zum Kleingartenwesen in Sachsen, aktuelle Auskünfte über jeweiligen Verpächter

9. Weitere Informationen

9.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzende:

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

Stellv. Vorsitzende:

Dipl.-Ing. Päd.	Bernd Helbig	Sachverständiger
Dipl.-Ing.	Marion Jenkner	Sachverständige
Dipl.-Ing.	Dieter Kleindienst	Öbuv Sachverständiger

Ehrenamtliche Gutachter:

Dipl.-Ing.	Martina Barth	Sachverständige
Finanzwirt	Jens Brunner	Sachverständiger Finanzamt
Dipl.-Wirt.-Ing. (FH)	Matthias Brautzsch	Öbuv Sachverständiger
Dipl.-Kffr.	Katalin Gläser	Sachverständige ZFM
Dipl.-Ing.	Jürgen Günther	Sachverständiger
M.Sc.	Tronje Hagen	Sachverständiger
Dipl.-Ing (BA)	Silke Hänel	Öbuv Sachverständige
Dipl.-Ing.	Renate Hohenberger	Öbuv Sachverständige
Dipl.-Ing.	Sabine Köstner	Sachverständige zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
Bautechniker	Thomas Krügel	Sachverständiger
Dipl.-Ing.-Arch. (FH)	Sindy Männel	Bausachverständige Finanzamt
Dipl.-Agrar.-Ing. (FH)	Daniel Menges	Sachverständiger Landwirtschaft
B. Eng.	Nadin Moder	Sachverständige
Dipl.-Betriebswirt (FH)	Matthias Metzging	Sachverständiger, MRICS zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
Dipl.-Forsting. (FH)	Andreas Neef	Sachverständiger Forstwirtschaft
Dipl.-Ing.	Franzi Neubauer	Sachverständige zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
Dipl.-Ing.	Tim Pfeifer	Öbuv Sachverständiger. ÖbVI
Dipl.-Jur.	Lars Riedel	Rechtsanwalt
Dipl.-Betriebswirtin (BA)	Anja Rooke	Maklerin
Dipl.-Ing.	Thomas Schirrmeister	Sachverständiger
Dipl.-Ing.	Enzo Wirt	Sachverständiger
Dipl.-Agrar.-Ing.	Markus Wolf	Sachverständiger, Finanzamt

9.2 Gutachterausschüsse im Freistaat Sachsen

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

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

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

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

Tab. 93: Gutachterausschüsse im Freistaat Sachsen

9.3 Gemeinden im Landkreis Zwickau

Ort / Bürgermeister(in)	Straße	Webseite / eMail-Adresse	Telefon
09337 Bernsdorf Roswitha Müller	Hauptstraße 170	www.bernsdorf-erzgebirge.de info@bernsdorf-erzgebirge.de	T: (037204) 7650
09337 Callenberg Daniel Röthig	Rathausstraße 40	www.callenberg.de gemeindeverwaltung@callenberg.de	T: (03723) 699960
08451 Stadt Crimmitschau André Raphael (OB)	Markt 1	www.crimmitschau.de stadt@crimmitschau.de	T: (03762) 900
08147 Crinitzberg Steffen Pachan	Auerbacher Str. 51	www.crnitzberg.de gemeinde@crnitzberg.de	T: (037462) 3292
08393 Dennheritz Matthias Trenkel	Hauptstraße 96	www.dennheritz.de info@dennheritz.de	T: (03763) 78541
08427 Fraureuth Robby Safferthal	Hauptstraße 94	www.fraureuth.de info@fraureuth.de	T: (03761) 18160
09355 Gersdorf Erik Seidel	Hauptstraße 192	www.gemeinde-gersdorf.de sekretariat@gemeinde-gersdorf.de	T: (037203) 9190
08371 Stadt Glauchau Marcus Steinhart (OB)	Markt 1	www.glauchau.de stadtverwaltung@glauchau.de	T: (03763) 650
08118 Stadt Hartenstein Martin Kunz	Marktplatz 9	www.stadt-hartenstein.de stadtverwaltung@stadt-hartenstein.de	T: (037605) 7640
08107 Hartmannsdorf Christfried Nicolaus	Badstraße 1	www.hartmannsdorf.org gemeinde@hartmannsdorf.org	T: (037602) 7890
08144 Hirschfeld Rainer Pampel	Hauptstraße 41	www.hirschfeld-sachsen.de verwaltung@hirschfeld-sachsen.de	T: (037607) 5209
09337 Stadt Hohenstein-Ernstthal Lars Kluge (OB)	Altmarkt 41 (Rathaus)	www.hohenstein-ernstthal.de info@hohenstein-ernstthal.de	T: (03723) 4020
08107 Stadt Kirchberg Dorothee Obst	Neumarkt 2	www.kirchberg.de stadt@kirchberg.de	T: (037602) 830

Tab. 94/1: Gemeinden im Landkreis Zwickau

Ort / Bürgermeister(in)	Straße	Webseite / eMail-Adresse	Telefon
08428 Langenbernsdorf Tobias Bär	Bahnhofstraße 1	www.langenbernsdorf.eu info@langenbernsdorf.de	T: (03761) 88060
08134 Langenweißbach Denis Grellmann	OT Langenbach Hauptstraße 52	www.langenweissbach.de info@gv-langenweissbach.de	T: (037603) 5590
09350 Lichtenstein Jochen Fankhänel	Badergasse 17	www.lichtenstein-sachsen.de poststelle@lichtenstein-sachsen.de	T: (037204) 610
08115 Lichtentanne Tino Obst	Hauptstraße 69	www.gemeinde-lichtentanne.de kontakt@gemeinde-lichtentanne.de	T: (0375) 56970
09212 Stadt Limbach-Oberfrohna Gerd Härtig (OB)	Rathausplatz 1	www.limbach-oberfrohna.de post@limbach-oberfrohna.de	T: (03722) 780
08393 Meerane Jörg Schmeißer	Lörracher Platz 1	www.meerane.de post@meerane.eu	T: (03764) 540
08132 Mülsen Michael Franke	OT M. St. Jacob St. Jacober Hauptstr. 128	www.muelsen.de info@muelsen.de	T: (037601) 5000
08459 Neukirchen Ines Liebald	Pestalozzistraße 40	www.neukirchen-pleisse.de gemeinde@neukirchen-pleisse.de	T: (03762) 95240
09243 Niederfrohna Jens Hinkelmann	Obere Hauptstraße 20	www.niederfrohna.de rathaus@niederfrohna.de	T: (03722) 92245
09353 Oberlungwitz Thomas Hetzel	Hofer Straße 203	www.oberlungwitz.de stadtverwaltung@oberlungwitz.de	T: (03723) 4050
08396 Oberwiera Holger Quellmalz	Hauptstraße 19	www.gemeindeoberwiera.de info@gemeindeoberwiera.de	T: (037608) 22926
08141 Reinsdorf Steffen Ludwig	Wiesenaue 41	www.reinsdorf.de gemeinde@reinsdorf.de	T: (0375) 274120
08373 Remse Karsten Schultz	Bahnhofstraße 4	www.remse-mulde.de info@remse-mulde.de	T: (03763) 779780
08393 Schönberg Dietmar Öhler	Hauptstraße 51	www.schoenberg-sachsen.de info@schoenberg-sachsen.de	T: (03764) 50090

Tab. 94/2: Gemeinden im Landkreis Zwickau

Ort / Bürgermeister	Straße	Webseite / eMail-Adresse	Telefon
09356 St. Egidien Uwe Redlich	Glauchauer Str. 35	www.st-egidien.de rathaus@st-egidien.de	T: (037204) 7600
08396 Waldenburg Jörg Götze	Markt 1	www.waldenburg.de info@waldenburg.de	T: (037608) 1230
08412 Stadt Werdau Sören Kristensen (OB)	Markt 10 - 18	www.werdau.de stadtverwaltung@werdau.de	T: (03761) 5940
08134 Stadt Wildenfels Tino Kögler	Schloss Wildenfels	www.wildenfels.de sekretariat@wildenfels.de	T: (037603) 559330
08112 Stadt Wilkau-Haßlau Stefan Feustel	Poststraße 1	www.wilkau-hasslau.de poststelle@wilkau-hasslau.de	T: (0375) 69100
Stadt Zwickau Constance Arndt (OBin)	Hauptmarkt 1	www.zwickau.de zwickau@zwickau.de	T: (0375) 830

Tab. 94/3: Gemeinden im Landkreis Zwickau

9.4 Weitere wichtige Adressen

Industrie- und Handelskammer Chemnitz, Regionalkammer Zwickau

Adresse: Äußere Schneeberger Straße 34
08056 Zwickau

Telefon: 0375 / 814-0

E-Mail: zwickau@chemnitz.ihk.de

Haus & Grund - im Landkreis Zwickau

Haus & Grund Werdau und Umgebung e.V.

Weberstr. 17

08412 Werdau

Tel: 0172 3582895

E-Mail: Vorstand@HUG-Werdau.de

Mieterschutzverein Zwickau e.V.

Adresse: Max-Pechstein-Straße 77
08056 Zwickau

Telefon: 0375 / 29 40 21

Anlagen

1. **Durchschnittliche Acker- und Grünlandzahlen**
2. **Zuordnungen der Gemarkungen zu Lageklassen (Gemeinden alphabetisch)**
3. **Hinweise zu den Anforderungen der Finanzverwaltung**

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

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

Tab. 95/1: Acker- und Grünlandzahlen im Landkreis Zwickau

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

Tab. 95/2: Acker- und Grünlandzahlen im Landkreis Zwickau

Anlage 2:**Zuordnungen der Gemarkungen zu Lageklassen (Gemeinden alphabetisch)**

Lageklasse	Gemarkung		Gemeinde	
2	4601	Bernsdorf	5 24 010	Bernsdorf
2	4602	Rüsdorf	5 24 010	Bernsdorf
2	4609	Hermsdorf	5 24 010	Bernsdorf
2	4603	Callenberg	5 24 020	Callenberg
1	4604	Obercallenberg	5 24 020	Callenberg
1	4605	Grumbach	5 24 020	Callenberg
2	4606	Falken	5 24 020	Callenberg
2	4615	Langenberg	5 24 020	Callenberg
2	4616	Meinsdorf	5 24 020	Callenberg
2	4617	Langenchursdorf	5 24 020	Callenberg
2	4622	Reichenbach	5 24 020	Callenberg
2	8502	Blankenhain	5 24 030	Crimmitschau
1	8503	Rußdorf (Crimmitschau)	5 24 030	Crimmitschau
1	8504	Großpillingsdorf	5 24 030	Crimmitschau
1	8505	Kleinpillingsdorf	5 24 030	Crimmitschau
2	8506	Crimmitschau	5 24 030	Crimmitschau
2	8507	Frankenhausen	5 24 030	Crimmitschau
1	8508	Gablenz	5 24 030	Crimmitschau
2	8509	Leitelshain	5 24 030	Crimmitschau
1	8510	Rudelswalde	5 24 030	Crimmitschau
1	8511	Mark Sahnau	5 24 030	Crimmitschau
2	8512	Wahlen	5 24 030	Crimmitschau
1	8513	Göschau	5 24 030	Crimmitschau
1	8521	Langenreinsdorf	5 24 030	Crimmitschau
1	8522	Harthau (Crimmitschau)	5 24 030	Crimmitschau
2	8523	Lauenhain	5 24 030	Crimmitschau
2	8524	Gersdorf (Crimmitschau)	5 24 030	Crimmitschau
1	8527	Mannichwalde	5 24 030	Crimmitschau
1	8901	Bärenwalde	5 24 040	Crinitzberg
1	8928	Obercrinitz	5 24 040	Crinitzberg
1	8929	Lauterhofen	5 24 040	Crinitzberg
1	3901	Dennheritz	5 24 050	Dennheritz
1	3902	Oberschindmaas	5 24 050	Dennheritz
1	3903	Niederschindmaas	5 24 050	Dennheritz
2	8501	Beiersdorf	5 24 060	Fraureuth
2	8515	Fraureuth	5 24 060	Fraureuth
2	8516	Gospersgrün	5 24 060	Fraureuth
2	8534	Ruppertsgrün	5 24 060	Fraureuth
2	4607	Gersdorf	5 24 070	Gersdorf
3	3908	Glauchau	5 24 080	Glauchau
3	3909	Gesau	5 24 080	Glauchau
2	3910	Höckendorf	5 24 080	Glauchau
3	3911	Schönbörnchen	5 24 080	Glauchau
2	3912	Jerisau	5 24 080	Glauchau
3	3913	Rothenbach	5 24 080	Glauchau
2	3914	Glauchau - Rümpfforst	5 24 080	Glauchau
2	3915	Lipprandis	5 24 080	Glauchau
2	3925	Niederlungwitz	5 24 080	Glauchau
3	3926	Elzenberg	5 24 080	Glauchau
2	3934	Reinholdshain	5 24 080	Glauchau
1	3935	Kleinbernsdorf	5 24 080	Glauchau
1	3936	Ebersbach	5 24 080	Glauchau
2	3952	Wernsdorf	5 24 080	Glauchau
2	3953	Voigtlaide	5 24 080	Glauchau
2	8909	Hartenstein	5 24 090	Hartenstein
2	8945	Thierfeld	5 24 090	Hartenstein
2	8959	Oberzschocken	5 24 090	Hartenstein
2	8960	Niederzschocken	5 24 090	Hartenstein
2	8910	Hartmannsdorf (Hartmannsdorf)	5 24 100	Hartmannsdorf b. Kirchberg
1	8919	Giegeggrün	5 24 100	Hartmannsdorf b. Kirchberg

Tab. 96/1: Zuordnung der Gemarkung zur Lageklasse

Lageklasse	Gemarkung		Gemeinde	
1	8911	Hirschfeld	5 24 110	Hirschfeld
1	8912	Voigtsgrün	5 24 110	Hirschfeld
1	8926	Niedercrinitz	5 24 110	Hirschfeld
3	4610	Hohenstein	5 24 120	Hohenstein-Ernstthal
3	4611	Ernstthal	5 24 120	Hohenstein-Ernstthal
1	4614	Waldenburger Oberwald	5 24 120	Hohenstein-Ernstthal
3	4625	Wüstenbrand	5 24 120	Hohenstein-Ernstthal
1	8905	Cunersdorf	5 24 130	Kirchberg
2	8913	Kirchberg	5 24 130	Kirchberg
1	8914	Burkersdorf	5 24 130	Kirchberg
1	8918	Leutersbach	5 24 130	Kirchberg
1	8935	Saupersdorf	5 24 130	Kirchberg
1	8943	Stangengrün	5 24 130	Kirchberg
1	8956	Wolfersgrün	5 24 130	Kirchberg
1	8519	Langenbernsdorf	5 24 140	Langenbernsdorf
1	8532	Niederaltersdorf	5 24 140	Langenbernsdorf
1	8533	Oberaltersdorf	5 24 140	Langenbernsdorf
1	8536	Trünzig	5 24 140	Langenbernsdorf
1	8915	Langenbach	5 24 150	Langenweißbach
1	8916	Grünau	5 24 150	Langenweißbach
1	8917	Neudörfel	5 24 150	Langenweißbach
1	8948	Weißbach	5 24 150	Langenweißbach
3	4608	Heinrichsort	5 24 160	Lichtenstein/Sa.
3	4618	Lichtenstein	5 24 160	Lichtenstein/Sa.
3	4619	Callnberg	5 24 160	Lichtenstein/Sa.
3	4623	Rödlitz	5 24 160	Lichtenstein/Sa.
2	8906	Ebersbrunn	5 24 170	Lichtentanne
2	8920	Lichtentanne	5 24 170	Lichtentanne
2	8921	Thanhof	5 24 170	Lichtentanne
2	8938	Schönfels	5 24 170	Lichtentanne
1	8939	Altrottmannsdorf	5 24 170	Lichtentanne
2	8944	Stenn	5 24 170	Lichtentanne
3	2103	Bräunsdorf	5 24 180	Limbach-Oberfrohna
3	2120	Kändler	5 24 180	Limbach-Oberfrohna
3	2127	Limbach	5 24 180	Limbach-Oberfrohna
3	2128	Oberfrohna	5 24 180	Limbach-Oberfrohna
3	2129	Rußdorf	5 24 180	Limbach-Oberfrohna
3	2141	Pleißä	5 24 180	Limbach-Oberfrohna
1	3917	Kaufungen	5 24 180	Limbach-Oberfrohna
1	3954	Wolkenburg	5 24 180	Limbach-Oberfrohna
1	3955	Dürrengerbisdorf	5 24 180	Limbach-Oberfrohna
1	3956	Herrnsdorf	5 24 180	Limbach-Oberfrohna
1	3957	Uhlsdorf	5 24 180	Limbach-Oberfrohna
3	3918	Meerane	5 24 190	Meerane
2	3919	Crottenlaide	5 24 190	Meerane
1	3920	Dittrich	5 24 190	Meerane
2	3921	Götzenthal	5 24 190	Meerane
2	3922	Seiferitz	5 24 190	Meerane
2	3923	Untergötzenthal	5 24 190	Meerane
2	3924	Waldsachsen	5 24 190	Meerane
3	8923	Mülsen St. Jacob	5 24 200	Mülsen
3	8924	Mülsen St. Micheln	5 24 200	Mülsen
3	8925	Mülsen St. Niclas	5 24 200	Mülsen
3	8927	Niedermülsen	5 24 200	Mülsen
3	8931	Ortmannsdorf	5 24 200	Mülsen
2	8932	Neuschönburg	5 24 200	Mülsen
2	8942	Stangendorf	5 24 200	Mülsen
3	8946	Thurm	5 24 200	Mülsen
1	8957	Wulm	5 24 200	Mülsen
1	8958	Berthelsdorf	5 24 200	Mülsen
1	8514	Dänkritz	5 24 210	Neukirchen/Pleißä
1	8525	Lauterbach	5 24 210	Neukirchen/Pleißä
2	8528	Neukirchen (Neukirchen)	5 24 210	Neukirchen/Pleißä
2	8529	Culten	5 24 210	Neukirchen/Pleißä
1	8530	Kleinhessen	5 24 210	Neukirchen/Pleißä
2	8531	Schweinsburg	5 24 210	Neukirchen/Pleißä
2	2135	Niederfrohna	5 24 220	Niederfrohna
2	2136	Fichtigsthal	5 24 220	Niederfrohna
2	2137	Mittelfrohna	5 24 220	Niederfrohna

Tab. 96/2: Zuordnung der Gemarkung zur Lageklasse

Lageklasse	Gemarkung		Gemeinde	
3	4621	Oberlungwitz	5 24 230	Oberlungwitz
2	3928	Oberwiera	5 24 240	Oberwiera
1	3929	Harthau	5 24 240	Oberwiera
1	3930	Neukirchen	5 24 240	Oberwiera
1	3931	Niederwiera	5 24 240	Oberwiera
1	3932	Röhrsdorf	5 24 240	Oberwiera
1	3933	Wickersdorf	5 24 240	Oberwiera
3	8907	Friedrichsgrün	5 24 250	Reinsdorf
3	8933	Reinsdorf	5 24 250	Reinsdorf
3	8947	Vielau	5 24 250	Reinsdorf
1	3937	Remse	5 24 260	Remse
1	3938	Kertzsch	5 24 260	Remse
1	3939	Kleinchursdorf	5 24 260	Remse
1	3940	Oertelshain	5 24 260	Remse
1	3951	Weidensdorf	5 24 260	Remse
1	3942	Schönberg	5 24 270	Schönberg
1	3943	Breitenbach	5 24 270	Schönberg
1	3944	Köthel	5 24 270	Schönberg
1	3945	Oberdorf	5 24 270	Schönberg
1	3946	Pfaffroda	5 24 270	Schönberg
1	3947	Tettau	5 24 270	Schönberg
1	3948	Wünschendorf	5 24 270	Schönberg
1	4612	Kuhschnappel	5 24 280	Sankt Egidien
1	4613	Tirschheim	5 24 280	Sankt Egidien
1	4620	Lobsdorf	5 24 280	Sankt Egidien
2	4624	St. Egidien	5 24 280	Sankt Egidien
1	3904	Dürrenuhlsdorf	5 24 290	Waldenburg
1	3905	Franken	5 24 290	Waldenburg
1	3906	Schlagwitz	5 24 290	Waldenburg
1	3907	Schwaben	5 24 290	Waldenburg
1	3927	Niederwinkel	5 24 290	Waldenburg
2	3949	Waldenburg	5 24 290	Waldenburg
1	3950	Oberwinkel	5 24 290	Waldenburg
3	8518	Königswalde	5 24 300	Werdau
3	8520	Langenhessen	5 24 300	Werdau
3	8526	Leubnitz	5 24 300	Werdau
3	8535	Steinpleis	5 24 300	Werdau
3	8537	Werdau	5 24 300	Werdau
2	8908	Härtensdorf	5 24 310	Wildenfels
2	8949	Wiesenburg	5 24 310	Wildenfels
1	8950	Wiesen	5 24 310	Wildenfels
1	8951	Schönau	5 24 310	Wildenfels
2	8952	Wildenfels	5 24 310	Wildenfels
2	8904	Culitzsch	5 24 310	Wilkau-Haßlau
2	8940	Silberstraße	5 24 310	Wilkau-Haßlau
3	8941	Oberhaßlau	5 24 320	Wilkau-Haßlau
3	8953	Wilkau	5 24 320	Wilkau-Haßlau
3	8954	Niederhaßlau	5 24 320	Wilkau-Haßlau
2	8955	Haara	5 24 320	Wilkau-Haßlau
3	0601	Auerbach	5 24 330	Zwickau
3	0602	Bockwa	5 24 330	Zwickau
4	0603	Eckersbach	5 24 330	Zwickau
4	0604	Marienthal	5 24 330	Zwickau
3	0605	Niederhohndorf	5 24 330	Zwickau
4	0606	Niederplanitz	5 24 330	Zwickau
4	0607	Oberhohndorf	5 24 330	Zwickau
4	0608	Oberplanitz	5 24 330	Zwickau
3	0609	Pöhlau	5 24 330	Zwickau
4	0610	Pölbitz	5 24 330	Zwickau
4	0611	Schedewitz	5 24 330	Zwickau
4	0612	Weißborn	5 24 330	Zwickau
4	0613	Zwickau	5 24 330	Zwickau
2	3941	Schlunzig	5 24 330	Zwickau
2	8517	Hartmannsdorf	5 24 330	Zwickau
3	8902	Cainsdorf	5 24 330	Zwickau
3	8903	Crossen	5 24 330	Zwickau
3	8922	Mosel	5 24 330	Zwickau
3	8930	Oberrothenbach	5 24 330	Zwickau
3	8934	Rottmannsdorf	5 24 330	Zwickau
3	8936	Schneppendorf	5 24 330	Zwickau
3	8937	Hain	5 24 330	Zwickau

Tab. 96/2: Zuordnung der Gemarkung zur Lageklasse

Anlage 3:

Hinweise zu den Anforderungen der Finanzverwaltung an Verkehrswertgutachten, die zum Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes nach den §§ 198 und 220 Bewertungsgesetz (BewG) erstellt werden.

Allgemeines

Ein Steuerpflichtiger hat im Rahmen der Bedarfsbewertung des Grundvermögens für Zwecke der Erbschafts- und Schenkungssteuerzwecke sowie für Grunderwerbsteuerzwecke und bei der Bewertung für Zwecke der Grundsteuer ab 1. Januar 2025 die Möglichkeit, von den gesetzlich vorgeschriebenen Bewertungsmethoden der steuerlichen Grundbesitzbewertung abzuweichen und mit Hilfe eines fachgerecht erstellten Verkehrswertgutachtens einen niedrigeren gemeinen Wert nachzuweisen.

Dabei trifft den Steuerpflichtigen die Nachweislast für den niedrigeren gemeinen Wert und nicht eine bloße Darlegungslast.[1]

Das Verkehrswertgutachten ist vom zuständigen Gutachterausschuss, von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken oder von Personen, die von einer nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige für die Wertermittlung von Grundstücken nach entsprechender Norm zertifiziert worden ist, zu erstellen.

Die Nachweislast des Steuerpflichtigen umfasst auch den Qualifikationsnachweis des Gutachters.

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

Anforderungen

Für den Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts gelten grundsätzlich die auf Grund von § 199 Abs. 1 BauGB erlassenen Vorschriften.[3] Somit sind die Wertermittlungsgrundsätze und Verfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden.[4]

Entsprechend § 8 und § 11 der Muster-Sachverständigenordnung (MSVO) des Deutschen Industrie- und Handelskammertages (DIHK) für öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, neugefasst aufgrund des Beschlusses des Arbeitskreises Sachverständigenwesen des DIHK vom 30.11.2009, in der Fassung vom 26.03.2012 einschließlich der dazu aufgestellten Richtlinien / Verordnungen müssen Gutachten unabhängig, weisungsfrei, gewissenhaft und unparteiisch erstattet werden und u. a.

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

Die finanzgerichtliche Rechtsprechung hat dazu bisher u. a. festgestellt, dass ein entscheidendes Kriterium zur Anerkennung eingereichter Gutachten die in jeder Hinsicht bestehende Nachvollziehbarkeit ist. Dafür müssen u. a. Erfahrungswerte des Gutachters mit nachprüfbaren Vergleichswerten belegt und auf diese Weise auch für Dritte plausibel gemacht werden.[5]

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

Formale Anforderungen

- das Gutachten ist vollständig einschließlich aller Anlagen einzureichen
- ein Lageplan mit Darstellung der bewerteten Liegenschaft muss vorhanden sein
- eine farbige Fotodokumentation mit beschrifteten und der Größe nach angemessenen Innen- und Außenaufnahmen ist als Anlage enthalten
- der Gutachter muss das Objekt persönlich besichtigt und das Gutachten unterschrieben haben

Inhaltliche Anforderungen

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

Hinweis:

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

[1] vgl. Erbschaftsteuerrichtlinien [ErbStR] R B 198, Abs. 1 Satz 2; Anwendungserlass Bewertung Grundsteuer [AEBewGrSt] A 220.3 Abs. 4

[2] vgl. ErbStR R B 198, Abs. 3 Satz 3; AEBewGrSt A 220.3 Abs. 5 Satz 2

[3] vgl. § 198 Satz 2 Bewertungsgesetz (BewG); AEBewGrSt A 220.3 Abs. 5 Satz 4

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

[5] vgl. BGBl. 2021 I Nr. 44 ausgegeben am 19. Juli 2021

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

Landesamt für Steuern und Finanzen

Außenstelle Chemnitz

Formulare

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

...zutreffendes ankreuzen

An die

_____, den _____

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Zwickau

Postfach 10 01 76
08067 Zwickau

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

Antrag auf schriftliche Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte

Ich beantrage eine schriftliche Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte zum Bewertungsstichtag

aktuell zum Stichtag

für das Grundstück

Gemeinde	
Gemarkung	
Flurstücksnummer	
Straße, Hausnummer	

Ich übernehme die anfallenden Kosten nach dem jeweils geltenden Kostenverzeichnis.

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

.....
Datum

.....
Unterschrift

An die
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis Zwickau
Postfach 10 01 76
08067 Zwickau

_____, den _____

Antrag auf Erstellung eines Gutachtens gemäß § 193 Baugesetzbuch BauGB

Antragsteller	
Anschrift	
Tel., E-Mail	

Ich beantrage das Gutachten als

- Eigentümer Erbe Bevollmächtigter
 Miteigentümer Kaufbewerber Sonstiges

Einverständnis des Eigentümers

- ist beigefügt wird nachgereicht
 ist nicht erforderlich, weil _____

Bewertung

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

für das Grundstück

Straße, Hausnummer, ggf. Wohnungsnummer

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

Beabsichtigte Verwendung (nur für statistische Zwecke)

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

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

Kostenschuldner:

- Anzahl der gewünschten Ausfertigungen: ...

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

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

Unterschrift

Angaben zum Gebäude / Grundstück

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

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

¹⁾ ohne Mwst.

2. Baujahre der Gebäude/ Gebäudeteile

Gebäude / Gebäudeteil	Baujahr

3. Rechte und Belastungen, Hinweise auf Altlasten

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

4. Erforderliche Unterlagen:

Dem Gutachtenantrag sind beizufügen:

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

Bitte reichen Sie die erforderlichen Unterlagen stichtagsbezogen ein.

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

Anlage

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

Vollmacht

Eigentümer:

Adresse:
.....

Daten des/der zu bewertenden Grundstücke/s

Gemeinde:

Gemarkung:

Lage:

Flurstück:

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

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

Ort und Datum

Unterschrift

Postfach 10 01 76
08067 Zwickau

Antragsteller	
Anschrift	
Telefon/ Fax	

Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung gemäß §195 BauGB

Als

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

1) **Auftragsnachweis erforderlich**

2) **Auftragsnachweis und Begründung des berechtigten Interesses erforderlich**

3) **Begründung des berechtigten Interesses erforderlich (z.B. ernste Veräußerungsabsicht/ Kaufverhandlungen)**

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

das Grundstück/
das Sondereigentum:

(Straße, Hausnummer, ggf. Wohnungsnummer)

Gemarkung

	Flurstück(e)	
--	--------------	--

einen Antrag auf Auskunft über Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung.

Die Vergleichsobjekte sollen folgende Merkmale aufweisen:

- unbebaute Grundstücke, Nutzungsart _____
- bebaute Grundstücke, bebaut mit _____
- Sondereigentum _____

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

Ich verpflichte mich,

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

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

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

Anlage

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

§ 10

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

- (1) Auf schriftlichen Antrag sind Auskünfte aus der Kaufpreissammlung zu erteilen, soweit
 1. der Empfänger ein berechtigtes Interesse an der Kenntnis der Daten glaubhaft macht,
 2. überwiegende schutzwürdige Interessen des Betroffenen nicht entgegenstehen und
 3. eine sachgerechte Verwendung der Informationen gewährleistet erscheint.

- (2) Vom Vorliegen eines berechtigten Interesses und der sachgerechten Verwendung der Daten ist regelmäßig auszugehen, wenn die Auskunft von
 1. einer Behörde im Rahmen der Erfüllung ihrer Aufgaben,
 2. einem durch ein Gericht mit der Erstattung eines Gutachtens in Wertermittlungsfragen beauftragten Sachverständigen,
 3. einem öffentlich bestellten und vereidigtem Sachverständigen oder
 4. einem nach DIN EN ISO/IEC 17 024 zertifizierten Sachverständigen für eine Wertermittlung beantragt wird.

- (3) Der Name und die Anschrift des Eigentümers oder sonstiger berechtigter Personen dürfen nicht mitgeteilt werden. Die im Rahmen von Auskünften übermittelten Informationen dürfen nur für den Zweck verwendet werden, zu dessen Erfüllung sie erteilt worden sind.

- (4) Nicht grundstücksbezogene Auskünfte erhalten Personen, die ein berechtigtes Interesse darlegen. Die bereitgestellten Informationen dürfen keine Rückschlüsse auf personenbezogene Daten ermöglichen oder nur mit einem unverhältnismäßig großen Aufwand an Zeit, Kosten und Arbeitskraft bestimmten oder bestimmbaren Personen zugeordnet werden können.

Gebühren nach dem jeweils gültigen Kostenverzeichnis

Gegenstand	Gebühren
entsprechend Absatz 1:	
- bis zu 5 Kauffällen	je 25,- €
- je weiteren Kauffall	15,- €
entsprechend Absatz 4:	50,00 € je angefangene ½ Stunde

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auszufüllen:

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

Dem Antrag ist stattzugeben/ nicht stattzugeben.

Auskunft erteilt durch:

am:

(Datum)

(Leiter der Geschäftsstelle)

Anmerkungen zur Bearbeitung:.....

