



**GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM VOGTLANDKREIS**

Grundstücksmarktbericht Vogtlandkreis 2023

Berichtszeitraum 2021 / 2022

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Vogtlandkreis**

**Grundstücksmarktbericht
2023
(Berichtszeitraum 2021 und 2022)**

Veröffentlichung: 26.10.2023

Plauen, 19. Oktober 2023

Herausgeber: Landratsamt Vogtlandkreis
Amt für Kataster und Geoinformation
Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im Vogtlandkreis

Geschäftsstelle: Landratsamt Vogtlandkreis
Amt für Kataster und Geoinformation

Sitz:
Postplatz 5
08523 Plauen

Sprechzeiten:

Mo 9.00 - 12.00 Uhr mit Terminvereinbarung
Di 9.00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:00 Uhr
Mi keine Sprechzeit
Do 9.00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr
Fr 9.00 - 12.00 Uhr mit Terminvereinbarung

email: gutachterausschuss@vogtlandkreis.de
Telefon: 03741 / 300 2345
Fax: 03741 / 300 4022

Fotos: **oben rechts:** Landratsamt Vogtlandkreis
oben links: Andreas Stephan, Maler GmbH
unten: Archiv ZV TSP / BUR Werbeagentur

Copyright: *Der Grundstücksmarktbericht 2023 ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke sowie die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Quellenangabe und Erlaubnis des Herausgebers zulässig. Alle Rechte, auch die des Nachdruckes von Auszügen und der fotomechanischen Wiedergabe, sind dem Herausgeber vorbehalten.*

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines.....	7
1.1	Geografische Einordnung / Bevölkerung	7
1.2	Gemeindeübersicht.....	10
1.3	Übersicht Lageklassen.....	11
1.4	Wirtschaft / Arbeitsmarkt / Tourismus.....	12
1.4.1	Allgemeine Rahmendaten.....	12
1.4.2	Wirtschaft/ Arbeitsmarktstruktur im Vogtlandkreis	15
1.4.3	Tourismus / Sehenswürdigkeiten.....	16
1.5	Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	17
1.6	Ehrenamtliche Mitglieder des Gutachterausschusses 2019 - 2024	19
2.	Marktübersicht - Vogtlandkreis 2021 / 2022.....	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	30
3.1.1	Entwicklung der Bodenwerte	30
3.1.2	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen	31
3.1.3	Bodenwerte für Waldflächen.....	34
3.1.4	Gartenland und Erholungsland	37
3.2	Bauerwartungsland	38
3.3	Rohbauland.....	38
3.4	Baureifes Land	39
3.4.1	Bodenrichtwerte	39
3.4.1.1	Ableitung der Bodenrichtwerte	40
3.4.1.2	Darstellung von Bodenrichtwerten gemäß ImmoWertV	41
3.4.1.3	Veröffentlichung der Bodenrichtwerte	43
3.4.2	Preisentwicklung der Teilmärkte für baureifes Land	45
3.4.3	Sanierungsgebiete	48
3.5	Erbbaurechte.....	49
3.6	Arrondierungsflächen / unselbständige Teilflächen	49
3.7	Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen.....	51
3.8	Sonstige Flächen	52
4.	Bebaute Grundstücke	53
4.1	Ein- und Zweifamilienhäuser.....	56
4.2	Villen, Land- und Bauernhäuser	69
4.3	Mehrfamilienhäuser	71
4.4	Wohn- und Geschäftshäuser	74
4.5	Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude	75
4.6	Gewerbeobjekte	76
4.7	Sonstige bebaute Grundstücke	78
5.	Wohnungs- und Teileigentum	80
5.1	Wohnungs- und Teileigentum – Aussagen zum Gesamtmarkt	82

5.2	Wohnungseigentum	84
5.2.1	Wohnungseigentum - Umwandlungen / Erstverkäufe	84
5.2.1.1	Umwandlung - Auswertung nach Baujahresgruppen – sanierter Altbau	84
5.2.1.2	Erstverkäufe - Baujahresgruppe ab 2019 - Neubau	86
5.2.2	Wohnungseigentum - Weiterverkäufe	86
5.2.2.1	Weiterverkäufe - Auswertung nach Baujahresgruppen - Altbau	87
5.2.2.2	Häufigkeitsverteilung bei Wohnungseigentum - Weiterverkauf	92
5.2.2.3	Durchschnittspreise nach der Größe der Wohnung	93
5.2.2.4	Durchschnittspreise nach der Lage der Wohnung im Gebäude	93
5.2.2.5	Durchschnittspreise nach Gemarkungen	93
5.2.3	Wohnungseigentum - Zwangsversteigerungen	95
5.3	Teileigentum	96
5.3.1	Teileigentum – Umwandlungen / Erstverkäufe	96
5.3.1.1	Umwandlung - Baujahresgruppe bis 1949	96
5.3.1.2	Erstverkäufe - Baujahresgruppe ab 2016 - Neubau	96
5.3.2	Teileigentum - Weiterverkäufe	96
6.	Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten	99
6.1	Bodenpreisindexreihen	99
6.2	Umrechnungskoeffizienten	99
6.2.1	Wertrelevante Geschossflächenzahl	99
6.2.2	Grundstücksgröße	101
6.2.2.1	Umrechnungskoeffizienten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	101
6.2.3	Grundstückstiefe	102
6.3	Liegenschaftszinssätze	103
6.3.1	Modell zur Ableitung der marktüblich erzielbaren Miete	103
6.3.2	Ableitung	106
6.4	Sachwertfaktoren – Sachwertverfahren	111
6.4.1	Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser – freistehend / Doppelhaushälfte	113
6.4.2	Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser – Reihenmittelhaus / Reihenendhaus	116
6.4.3	Sachwertfaktoren - Zweifamilienhäuser	117
6.4.4	Sachwertfaktoren Bauernhöfe / bäuerliche Anwesen	118
6.4.5	Sachwertfaktoren Gewerbeimmobilien	119
6.4.6	Verbrauchermärkte / Verkaufshallen / Autohäuser	120
6.5	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	122
6.5.1	Gebäundefaktoren	122
6.5.2	Ertragsfaktoren	122
7.	Mieten	123
7.1	Mietübersicht für Wohnungen im Vogtlandkreis	123
7.2	Mietübersicht für Gewerberäume im Vogtlandkreis	123
7.3	Mietübersicht für Garagen im Vogtlandkreis	129
8.	Nutzungsentgelte / Pachten	130
8.1	Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke	130
8.2	Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke	130
8.3	Pachten für Freilagerflächen und Gewässer / Teiche	132
8.4	Pacht für Kleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz	133
8.5	Pachtzinsen für Acker- und Grünlandflächen	134
9.	Weitere Informationen	135
9.1	Gutachterausschüsse im Freistaat Sachsen	135
9.2	Gemeinden im Vogtlandkreis	136
9.3	Weitere wichtige Adressen	139

Anlagen	140
Durchschnittliche Acker- u. Grünlandzahlen (Quelle: Finanzamt, Stand 01.01.1991/1993) ..	141
Zuordnung der Gemarkungen zu Lageklassen (Gemeinden alphabetisch)	144
Hinweise zu den Anforderungen der Finanzverwaltung an Verkehrswertgutachten	150

Notizen

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Übersicht Gemeinden des Vogtlandkreises	8
Tab. 2: Ehrenamtliche Mitglieder des Gutachterausschusses 2019 - 2024	19
Tab. 3: Anzahl der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten 2013 bis 2022	20
Tab. 4: Verteilung der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten und Gemeinden	23
Tab. 5: Verteilung der Objekte nach Art der Eigentumsübertragung 2021 und 2022	24
Tab. 6: Geldumsatz nach Teilmärkten 2013 bis 2022	25
Tab. 7: Flächenumsatz nach Teilmärkten 2013 bis 2022	26
Tab. 8: Umsatz unbebaute Grundstücke 2021/2022 gegliedert n. Grundstücks-kategorien	27
Tab. 9: Bodenpreisindexreihen Land- und Forstwirtschaft Vogtlandkreis (gesamt)	30
Tab. 10: sonstige Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in den Jahren 2021-2022	34
Tab. 11: Waldflächen mit Bestand 2021	36
Tab. 12: Waldflächen mit Bestand 2022	36
Tab. 13: Waldwege	36
Tab. 14: Garten- und Erholungsland	37
Tab. 15: Bauerwartungsland 2019-2022	38
Tab. 16: Rohbauland 2021-2022	38
Tab. 17: Preisentwicklung Bauland nach § 30 BauGB	45
Tab. 18: Preisentwicklung Bauland nach § 34 BauGB	45
Tab. 19: Preisentwicklung Bauland gemischte Bauflächen	46
Tab. 20: Preisentwicklung Bauland Gewerbeflächen (gefördert)	46
Tab. 21: Preisentwicklung Bauland Gewerbeflächen (ungefördert)	47
Tab. 22: Preisentwicklung Bauland Gewerbeflächen -Altgewerbe	47
Tab. 23: Übersicht über förmlich festgelegte Sanierungsgebiete im Vogtlandkreis	48
Tab. 24: Arrondierungsflächen	50
Tab. 25: Verkehrsflächen / Flächen für Ver- und Entsorgung	51
Tab. 26: sonstige Gemeinbedarfslächen	52
Tab. 27: sonstige Flächen	52
Tab. 28: Umsatz bebaute Grundstücke nach Gebäudearten 2021 - 2022	53
Tab. 29: Einfamilienhäuser freistehend bis 1949 - Kauffälle 2021-2022	57
Tab. 30: Einfamilienhäuser freistehend 1950 – 1990 - Kauffälle 2021-2022	59
Tab. 31: Einfamilienhäuser freistehend Neubau ab 1991 - Kauffälle 2021-2022	60
Tab. 32: Einfamilienhäuser Doppelhaushälften bis 1949 - Kauffälle 2021-2022	62
Tab. 33: Einfamilienhäuser Doppelhaushälften 1950 -1990, n. 1990 - Kauffälle 2021-2022	63
Tab. 34: Einfamilienhäuser, Reihenendhäuser - Kauffälle 2021-2022	64
Tab. 35: Einfamilienhäuser, Reihenmittelhäuser - Kauffälle 2021-2022	65
Tab. 36: Zweifamilienhäuser freistehend bis 1949 - Kauffälle 2021-2022	66
Tab. 37: Zweifamilienhäuser Doppelhaushälfte / Reihenendhaus - Kauffälle 2021-2022	67
Tab. 38: Zweifamilienhäuser Reihenmittelhaus - Kauffälle 2021-2022	68
Tab. 39: Villen - Kauffälle 2021-2022 ¹⁾ Größe der Stichprobe	69
Tab. 40: Bauernhäuser, Häusleranwesen, 3- und 4-Seithöfe - Kauffälle 2021-2022	70
Tab. 41: Mehrfamilienhäuser bis 1949 - Kauffälle 2021 bis 2022	71
Tab. 42: Mehrfamilienhäuser bis 1949 – Einfluss Denkmalschutz - Kauffälle 2021 bis 2022	72
Tab. 43: Mehrfamilienhäuser 1950 -1990 / Neubau ab 1991 – Kauffälle 2021 bis 2022	73
Tab. 44: Wohn- und Geschäftshäuser bis 1949 – Kauffälle 2021 bis 2022	74
Tab. 45: Wohn- und Geschäftshäuser Neubau ab 1991 - Kauffälle 2021 bis 2022	75
Tab. 46: Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude - Kauffälle 2021 bis 2022	75
Tab. 47: Gewerbeobjekte – Kauffälle 2021 bis 2022	76
Tab. 48: freistehende Einzelgaragen, Reihengaragen – Kauffälle 2021 bis 2022	78

Tab. 49: Garagenhöfe – Kauffälle 2021 bis 2022	79
Tab. 50: Übersicht Erwerbsvorgänge Wohnungs- und Teileigentum - Verkäufe 2021/22	82
Tab. 51: Kaufpreise Umwandlungen zu Eigentumswohnungen 2021 - 2022, Vogtlandkreis ..	84
Tab. 52: Kaufpreise EV für Eigentumswohnungen, Vogtlandkreis Neubauten	86
Tab. 53: Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2021 - 2022 - Bj-Gruppe bis 1949,	88
Tab. 54: Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2021 - 2022 - Bj-Gruppe 1950 - 1975,	89
Tab. 55: Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2021 - 2022 - Bj-Gruppe 1976 - 1990,	90
Tab. 56: Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2021 - 2022 - Bj-Gruppe ab 1991	91
Tab. 57: Durchschnittspreise Weiterverkäufe nach der Größe der Wohnung 2021 - 2022	93
Tab. 58: Durchschnittspreise Weiterverkäufe Lage der Wohnung im Gebäude 2021 - 2022 ..	93
Tab. 59: Kaufpreise Eigentumswohnungen nach Gemeinden - Weiterverkauf 2021 - 2022 ..	94
Tab. 60: Zwangsversteigerungen Eigentumswohnungen 2021 - 2022 - nach Bj-Gruppen	95
Tab. 61: Kaufpreise für Teileigentum – Weiterverkauf - Bj-Gruppe bis 1949	96
Tab. 62: Kaufpreise für Teileigentum – Weiterverkauf - Bj-Gruppe bis 1950 - 1975.....	97
Tab. 63: Kaufpreise für Teileigentum – Weiterverkauf - Bj-Gruppe ab 1991.....	97
Tab. 64: Kaufpreise für Stellplätze / Garagen - Umwandlung - Vogtlandkreis	98
Tab. 65: Kaufpreise für Stellplätze / Garagen - Weiterverkauf - Vogtlandkreis	98
Tab. 66: Umrechnungskoeffizienten WGFZ	100
Tab. 67: Umrechnungskoeffizienten Grundstücksgröße EFH/ ZFH – Ortslage § 34 BauGB.	102
Tab. 68: Liegenschaftszinssätze	107
Tab. 69: Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser (freistehend / Doppelhaushälfte)	113
Tab. 70: Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser (Reihenmittelhaus / Reihenendhaus)	116
Tab. 71: Sachwertfaktoren Zweifamilienhäuser.....	117
Tab. 72: Sachwertfaktoren Bauernhöfe / bäuerliche Anwesen	118
Tab. 73: Sachwertfaktoren Gewerbeimmobilien	119
Tab. 74: Sachwertfaktoren Verbrauchermärkte / Verkaufshallen / Autohäuser Bj. bis 1999 ..	120
Tab. 75: Sachwertfaktoren Verbrauchermärkte / Verkaufshallen / Autohäuser Bj. ab 2000 ..	121
Tab. 76: Gewerberaummieten Plauen	124
Tab. 77: Gewerberaummieten Adorf.....	124
Tab. 78: Gewerberaummieten Auerbach.....	124
Tab. 79: Gewerberaummieten Bad Brambach	125
Tab. 80: Gewerberaummieten Bad Elster	125
Tab. 81: Gewerberaummieten Ellefeld	125
Tab. 82: Gewerberaummieten Falkenstein.....	125
Tab. 83: Gewerberaummieten Heinsdorfergrund	125
Tab. 84: Gewerberaummieten Klingenthal	125
Tab. 85: Gewerberaummieten Lengenfeld	126
Tab. 86: Gewerberaummieten Limbach	126
Tab. 87: Gewerberaummieten Markneukirchen	126
Tab. 88: Gewerberaummieten Netzschkau	126
Tab. 89: Gewerberaummieten Neuensalz	126
Tab. 90: Gewerberaummieten Neumark	126
Tab. 91: Gewerberaummieten Oelsnitz/Vogtl.	126
Tab. 92: Gewerberaummieten Pausa-Mühltroff.....	127
Tab. 93: Gewerberaummieten Reichenbach im Vogtland	127
Tab. 94: Gewerberaummieten Rodewisch	127
Tab. 95: Gewerberaummieten Schöneck	128
Tab. 96: Gewerberaummieten Steinberg.....	128
Tab. 97: Gewerberaummieten Tirpersdorf.....	128
Tab. 98: Gewerberaummieten Treuen.....	128
Tab. 99: Gewerberaummieten Weischlitz	128
Tab. 100: Durchschnittliche Mieten für Garagen und Stellplätze nach Gemeinden.....	129
Tab. 101: Durchschnittliche Nutzungsentgelte nach Gemeinden.....	131
Tab. 102: Durchschnittliche Pachten nach Gemeinden	132
Tab. 103: Durchschnittliche Pachten für Kleingärten nach Gemeinden	133
Tab. 104: Gutachterausschüsse im Freistaat Sachsen	135
Tab. 105: Gemeinden im Vogtlandkreis	136

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Geografische Einordnung	7
Abb. 2: Übersichtskarte Verkehrsanbindung	9
Abb. 3: Gemeindeübersicht Vogtlandkreis	10
Abb. 4: Übersicht Lageklassen	11
Abb. 5: Verbraucherpreisindex in Sachsen	12
Abb. 6: Zinssatz für Hypothekarkredite - Wohngrundstücke	12
Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung Vogtlandkreis.....	13
Abb. 8: Arbeitslosenentwicklung im Vogtlandkreis.....	13
Abb. 9: Entwicklung Anzahl Baugenehmigungen Ein- und Zweifamilienhäuser	14
Abb. 10: Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge im Vogtlandkreis	14
Abb. 11: Marktanteile nach Teilmärkten für den Berichtszeitraum 2021 und 2022	21
Abb. 12: Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Jahren 2021 und 2022 nach Monaten.....	21
Abb. 13: Anzahl der Erwerbsvorgänge – unbebaut - 2021 und 2022 nach Monaten	22
Abb. 14: Anzahl der Erwerbsvorgänge - bebaut - 2021 und 2022 nach Monaten	22
Abb. 15: Anzahl der Erwerbsvorgänge - WE/TE - 2021 und 2022 nach Monaten.....	22
Abb. 16: Anteile der Vertragsarten am Gesamtaufkommen der Erwerbsvorgänge	24
Abb. 17: Geldumsatz gesamt 2008 bis 2022	25
Abb. 18: Flächenumsatz gesamt 2008 bis 2022	26
Abb. 19: Verkäuferkreis im Marktsegment unbebaute Grundstücke.....	28
Abb. 20: Käuferkreis im Marktsegment unbebaute Grundstücke.....	28
Abb. 21: Regionale Verteilung Erwerbsvorgänge unbebaute Grundstücke 2021/ 2022.....	29
Abb. 22: Vergleich Entwicklung der Bodenwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen / Wald ..	30
Abb. 23: Durchschnittliche Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen.....	31
Abb. 24: Übersicht zu den Bodenrichtwerten für Ackerland.....	32
Abb. 25: Übersicht zu den Bodenrichtwerten für Grünland	33
Abb. 26: Entwicklung der Waldbodenrichtwerte / Ø Kaufpreis Wald mit Bestand	35
Abb. 27: Verkäuferkreis im Marktsegment bebaute Grundstücke (Werte gerundet)	54
Abb. 28: Käuferkreis im Marktsegment bebaute Grundstücke.....	54
Abb. 29: Regionale Verteilung Erwerbsvorgänge bebaute Grundstücke 2021/ 2022.....	55
Abb. 30: Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser	56
Abb. 31: Verkäuferkreis im Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum 2021 bis 2022	81
Abb. 32: Käuferkreis im Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum 2021 bis 2022	81
Abb. 33: Entwicklung Wohnungs- und Teileigentum seit 2009 – Vogtlandkreis gesamt	83
Abb. 34: Entwicklung Wohnungs- und Teileigentum seit 2009 – Stadt Plauen	83
Abb. 35: Darstellung aller Weiterverkäufe von Wohnungseigentum - Vogtlandkreis.....	86
Abb. 36: Darstellung aller Weiterverkäufe von Wohnungseigentum – Stadt Plauen	87
Abb. 37: Häufigkeitsverteilung Kaufpreishöhen 2021-22, Vogtlandkreis – Weiterverkauf.....	92
Abb. 38: Häufigkeitsverteilung Wohnungsgrößen 2021-22, Vogtlandkreis – Weiterverkauf ...	92
Abb. 39: UK Abhängigkeit Grundstücksgröße EFH/ZFH – Ortslage § 34 BauGB.....	102
Abb. 40: Gegenüberstellung der Lageklassen EFH (freistehend / Doppelhaushälfte)	113
Abb. 41: Verteilung der Kauffälle – Lageklasse 1 - ländliche / dörfliche Orte	114
Abb. 42: Verteilung der Kauffälle – Lageklasse 2 - größere Gemeinden / Kleinstädte.....	114
Abb. 43: Verteilung der Kauffälle – Lageklasse 3 - Städte mit höherem BRW-Niveau.....	115
Abb. 44: Verteilung der Kauffälle – Lageklasse 4 - Kernstadtgebiet Plauen / Jößnitz.....	115
Abb. 45: Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser (Reihenmittelhaus / Reihenendhaus).....	116
Abb. 46: Sachwertfaktoren Zweifamilienhäuser	117
Abb. 47: Sachwertfaktoren Bauernhöfe / bäuerliche Anwesen.....	118
Abb. 48: Sachwertfaktoren Gewerbeimmobilien	119
Abb. 49: Sachwertfaktoren Verbrauchermärkte / Verkaufshallen / Autohäuser Bj. bis 1999.	120
Abb. 50: Sachwertfaktoren Verbrauchermärkte / Verkaufshallen / Autohäuser Bj. ab 2000	121

Vorwort

Am 01.01.1996 gründete sich der Vogtlandkreis aus den fünf Landkreisen Auerbach, Klingenthal, Oelsnitz, Plauen Land und Reichenbach. Seit der Verwaltungs- und Funktionalreform im Freistaat Sachsen 2008/2009 gehört nun auch die seit 1907 kreisfreie Stadt Plauen wieder zum Vogtlandkreis.

Mit der vorliegenden Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes 2021 bis 2022 berichtet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Vogtlandkreis zum 7. Mal nach der Kreisgebietsreform in der Gesamtheit über den Grundstücksmarkt im Vogtlandkreis. Dieser gibt einen Überblick über den Grundstücksverkehr sowie die Preisentwicklungen getrennt nach Teilmärkten und trägt somit zur Transparenz des Grundstücksmarktes bei.

Grundlage dieses Berichtes bilden statistische Auswertungen der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Erfassungszeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2022 registrierten Kaufverträge. In Anlehnung an die überregionalen Grundstücksmarktberichte Deutschland und Sachsen erhält die vorliegende Publikation die Bezeichnung **Grundstücksmarktbericht 2023**. Die aus den Kaufverträgen abgeleiteten Daten beschreiben den Grundstücksmarkt in generalisierter Form.

Der Grundstücksmarktbericht 2023 wurde abschließend am 19. Oktober 2023 vom Gutachterausschuss beschlossen.

Die Veröffentlichung erfolgte am 26. Oktober 2023.

Da Verkaufsprozesse von Immobilien üblicherweise eine längere Zeit beanspruchen, wirkten sich die vielfältigen Belastungsfaktoren wie der Ukrainekrieg, die damit einhergehende restriktive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (auch in langen Laufzeiten deutlich gestiegene Zinsen) sowie eine vergleichsweise hohe Inflation spürbar ab dem 3. Quartal 2021 und insbesondere 2022 auf den deutschen Immobilienmarkt aus. Steigende Zinsen und Baupreise führten sowohl bei privaten Haushalten als auch bei Investoren zu einer geringeren Nachfrage bei Immobilien. Die Neubautätigkeit ging stark zurück.

Eine entsprechende Entwicklung war auch im Vogtlandkreis feststellbar. Die Preise waren im Berichtszeitraum stabil bzw. stiegen sogar weiter, bei jedoch im Jahr 2022 bereits insgesamt fallenden Umsatzzahlen. Insbesondere die Nachfrage nach Einfamilienhäusern war ungebrochen hoch und sorgte in diesem Marktsegment für weiter steigende Preise.

Der Trend zu einer geringeren Anzahl an Erwerbsvorgängen hat sich im ersten Halbjahr 2023 weiter verstärkt. **Aus diesem Grund empfiehlt der Gutachterausschuss bei der Ermittlung von Verkehrswerten für Immobilien besonders die aktuelle Marktentwicklung zu würdigen.**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Vogtlandkreis 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 Vogtlandkreis zu bedanken.

Plauen, im Oktober 2023

Uwe Lang
Vorsitzender des Gutachterausschusses

Frank Blechschmidt
Leiter der Geschäftsstelle

1. Allgemeines

1.1 Geografische Einordnung / Bevölkerung

Der heutige Vogtlandkreis wurde zum 01. August 2008 aus dem ehemaligen Vogtlandkreis sowie der Stadt Plauen gebildet.

Der im Westen des Freistaates Sachsen gelegene Vogtlandkreis erstreckt sich südwestlich bis an den Freistaat Bayern, nordwestlich an den Freistaat Thüringen, wird nordöstlich durch die Landkreise Zwickau und Erzgebirgskreis sowie südlich durch die Tschechische Republik begrenzt.



Abb. 1: Geografische Einordnung

Im Freistaat Sachsen leben auf einer Fläche von ca. 18.450 km² ca. 4,08 Mio. Menschen. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 222 Einwohnern je km². Auf den Vogtlandkreis entfallen mit 1.412 km² ca. 7,5 % der Landesfläche. Nach Angaben des statischen Landesamtes zählt der Vogtlandkreis 222.666 Einwohner. Er besitzt damit eine Bevölkerungsdichte von 158 Einwohnern/km².

Zum Vogtlandkreis gehören 37 Kommunen, darunter 16 Städte. Der Sitz der Landkreisverwaltung befindet sich in Plauen. In Auerbach, Klingenthal, Oelsnitz und Reichenbach im Vogtland befinden sich weitere Verwaltungsstandorte.

Die bevölkerungsreichste Kommune ist die Stadt Plauen mit 64.741 Einwohnern. Kleinste Gemeinde ist Bergen mit einer Bevölkerungszahl von 948.

Gemeinde	Fläche in km ² ¹⁾	Einwohner ²⁾	Einwohner je km ²
Adorf/Vogtl., Stadt	42,97	4.729	110
Auerbach/Vogtl., Stadt	55,52	17.759	320
Bad Brambach	43,92	1.712	39
Bad Elster, Stadt	19,77	3.644	184
Bergen	8,34	945	113
Bösenbrunn	34,21	1.073	31
Eichigt	32,73	1.138	35
Ellefeld	4,55	2.531	556
Elsterberg, Stadt	25,10	3.738	149
Falkenstein/Vogtl., Stadt	31,06	7.692	248
Grünbach	27,54	1.693	61
Heinsdorfergrund	21,86	1.945	89
Klingenthal, Stadt	50,44	7.764	154
Lengsfeld, Stadt	46,98	7.013	149
Limbach	14,21	1.401	99
Markneukirchen, Stadt	69,06	7.237	105
Mühlental	39,59	1.236	31
Muldenhammer	56,08	2.887	51
Netzschkau, Stadt	12,51	3.756	300
Neuensalz	33,49	2.045	61
Neumark	17,31	2.915	168
Neustadt/Vogtl.	13,02	972	75
Oelsnitz/Vogtl., Stadt	53,66	9.951	185
Pausa-Mühltruff, Stadt	64,13	4.745	74
Plauen, Stadt	102,11	64.763	634
Pöhl	36,64	2.436	66
Reichenbach im Vogtland, Stadt	34,47	20.371	591
Rodewisch, Stadt	26,88	6.451	240
Rosenbach/Vogtl.	67,34	4.027	60
Schöneck/Vogtl., Stadt	55,03	2.997	54
Steinberg	20,37	2.664	131
Theuma	9,94	1.004	101
Tirpersdorf	19,57	1.367	70
Treuen, Stadt	43,74	7.704	176
Triebel/Vogtl.	43,09	1.187	28
Weischlitz	121,63	5.700	47
Werda	13,59	1.474	108
Vogtlandkreis gesamt	1.412,41	222.666	158

¹⁾ Stand 31.12.2021

²⁾ Stand 31.12.2022

Tab. 1: Übersicht Gemeinden des Vogtlandkreises

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Den tiefsten Punkt findet man an der Kreisgrenze bei Elsterberg mit 263 m Meereshöhe, die größte Erhebung ist der Schneehübel bei Carlsfeld mit 974 m Meereshöhe.

Die größte Ausdehnung des Vogtlandkreises beträgt in Nord-Süd-Richtung ca. 57 km und in Ost-West-Richtung ca. 49 km.

Flächennutzung zum 31.12.2021

Bodenfläche insgesamt:	141.241 ha	davon
Siedlungsfläche:	10.579 ha	
Verkehrsfläche:	6.005 ha	
Vegetationsfläche:	122.935 ha	
Gewässerfläche:	1.722 ha	

Verkehr

Der Vogtlandkreis besitzt ein gut ausgebautes Verkehrsnetz. Hier verläuft die Autobahn A 72. Die A 9 und A 93 sind auf kurzem Weg über die A 72 zu erreichen.

Die Bundesstraßen B 173, B 92, B 282 (E49), B 283, B 169 sowie die B 94 erschließen das Territorium.

Durch den Vogtlandkreis verlaufen die Eisenbahnverbindungen der Hauptstrecken Leipzig-Plauen-Hof-München/Stuttgart sowie Dresden-Chemnitz-Hof-Stuttgart.



ALKIS, ©Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen

Abb. 2: Übersichtskarte Verkehrsanbindung

1.2 Gemeindeübersicht



ALKIS, ©Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen

Legende:

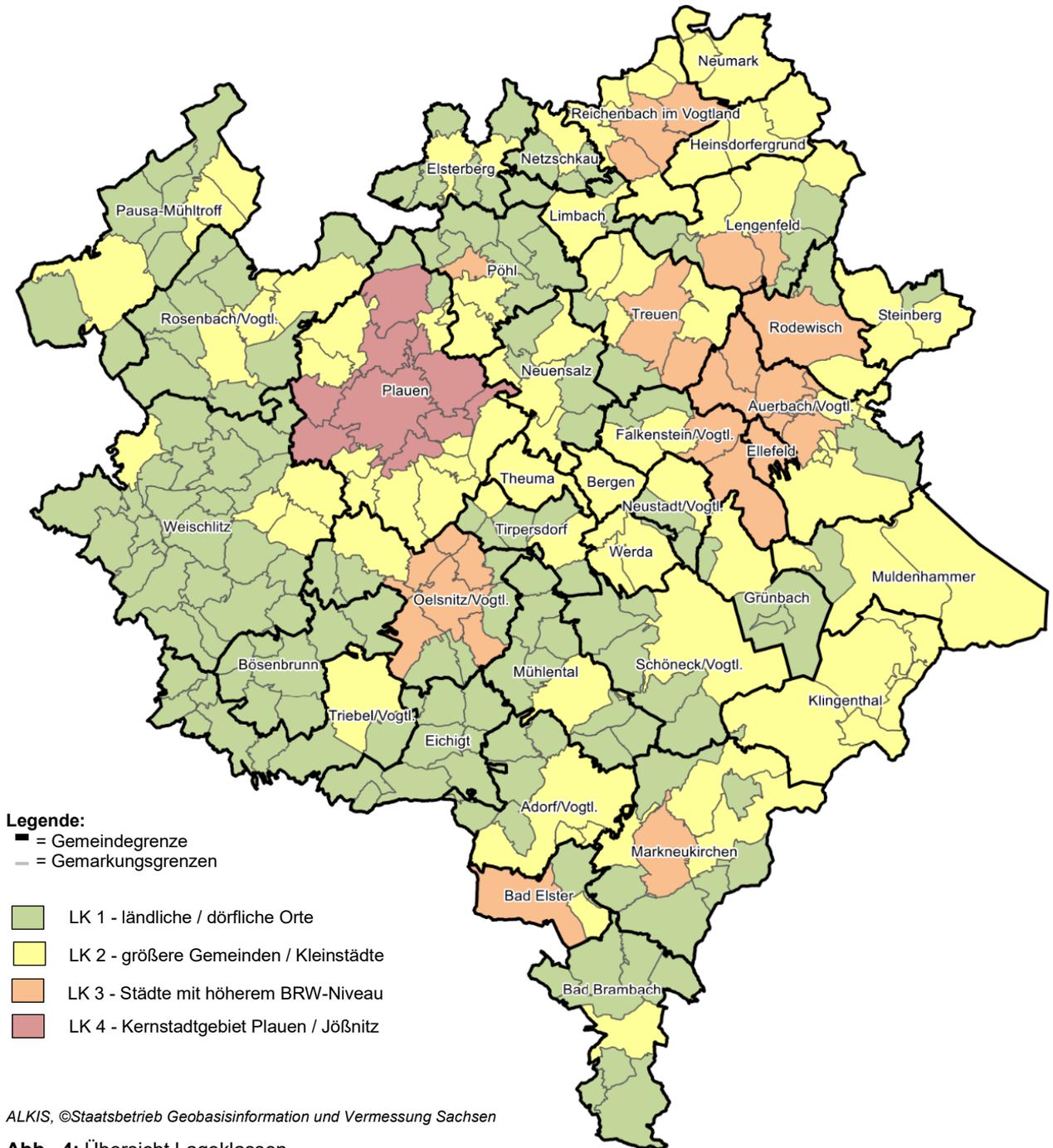
VG = Verwaltungsgemeinschaften

VV = Verwaltungsverband

Abb. 3: Gemeindeübersicht Vogtlandkreis

1.3 Übersicht Lageklassen

Um die regionalen Besonderheiten zu würdigen, wurde das Kreisgebiet des Vogtlandkreises für verschiedene statistische Auswertungen auf Basis der Gemarkungen in 4 Lageklassen unterteilt.



Bitte Gemeinde und Gemarkung wählen und in Feld Lageklasse klicken!

Gemeinde:

Gemarkung:

Lageklasse:

Eine Tabelle mit der Zuordnung der Gemarkungen zu den entsprechenden Lageklassen finden Sie ebenfalls als Anlage 2.

1.4 Wirtschaft / Arbeitsmarkt / Tourismus

1.4.1 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:

- der Verbraucherpreisindex in Sachsen (2015=100)
- der Zinssatz für Hypothekarkredite - Wohngrundstücke
- die Bevölkerungsentwicklung im Vogtlandkreis
- die Entwicklung der Anzahl der Arbeitslosen im Vogtlandkreis
- die Entwicklung der Anzahl der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Vogtlandkreis
- die Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge im Vogtlandkreis

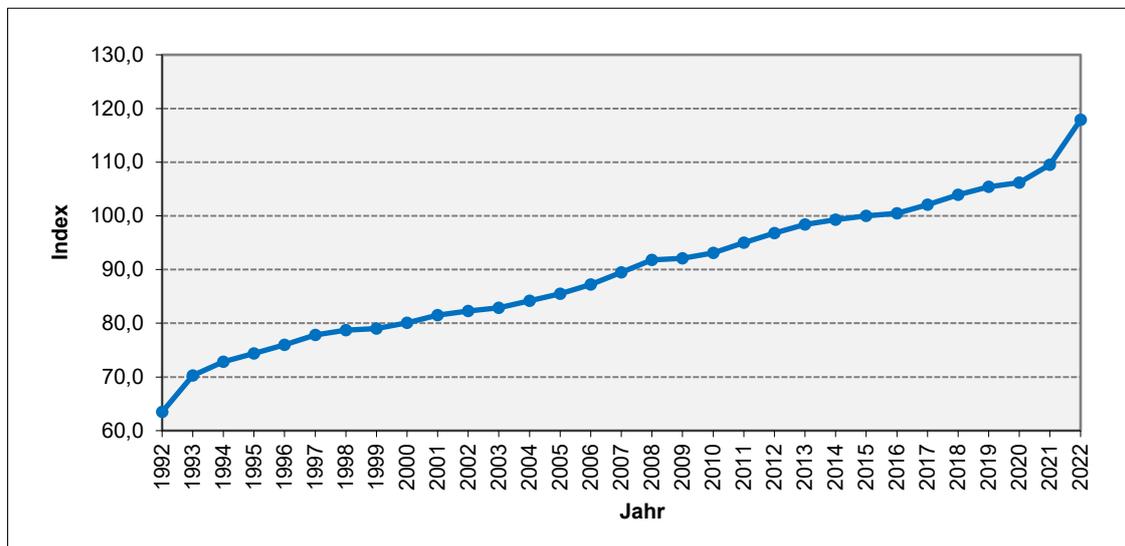


Abb. 5: Verbraucherpreisindex in Sachsen (2015=100)

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

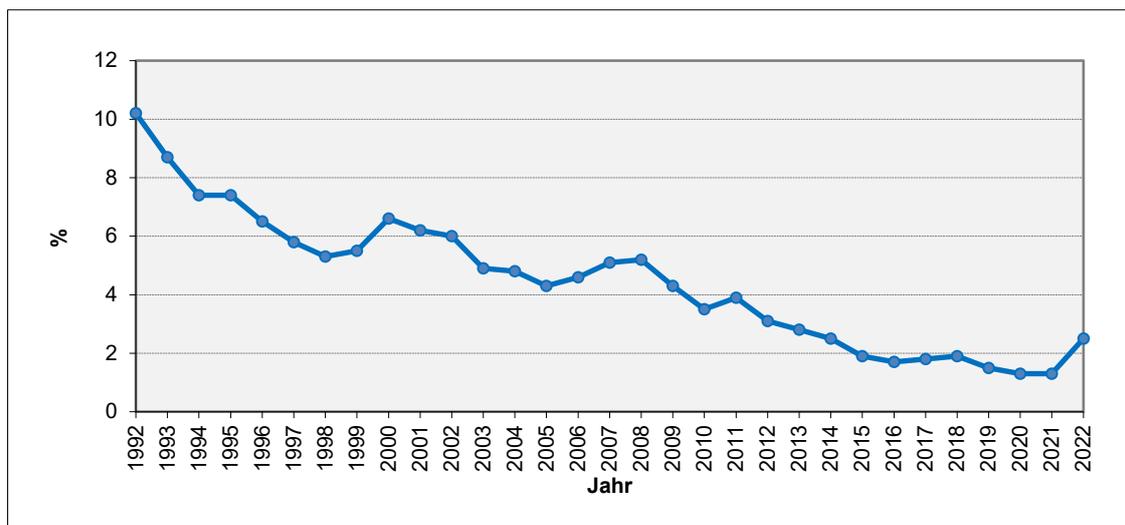


Abb. 6: Zinssatz für Hypothekarkredite - Wohngrundstücke

Quelle: Deutsche Bundesbank

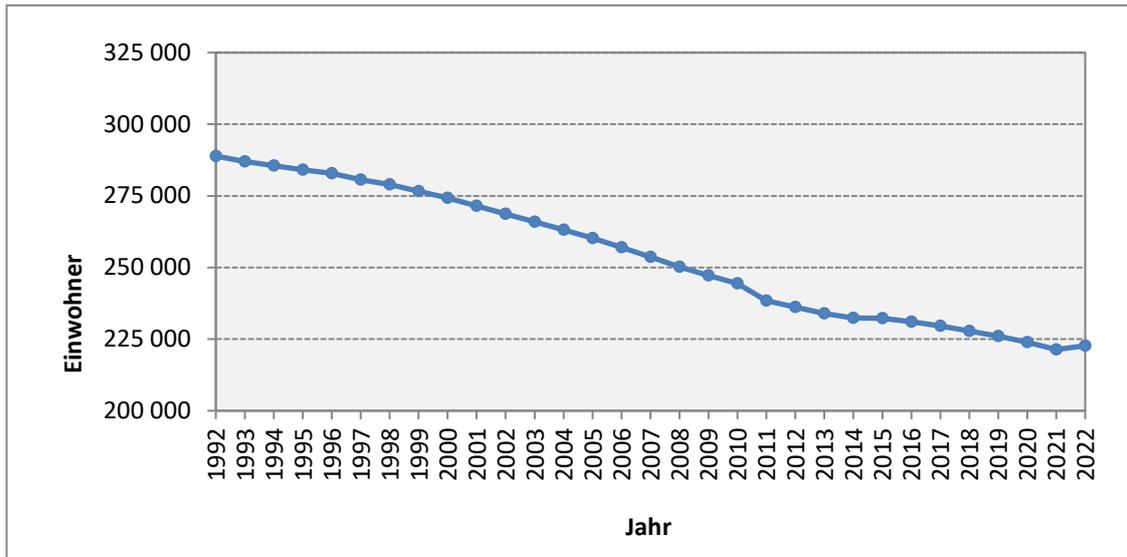


Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung Vogtlandkreis

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

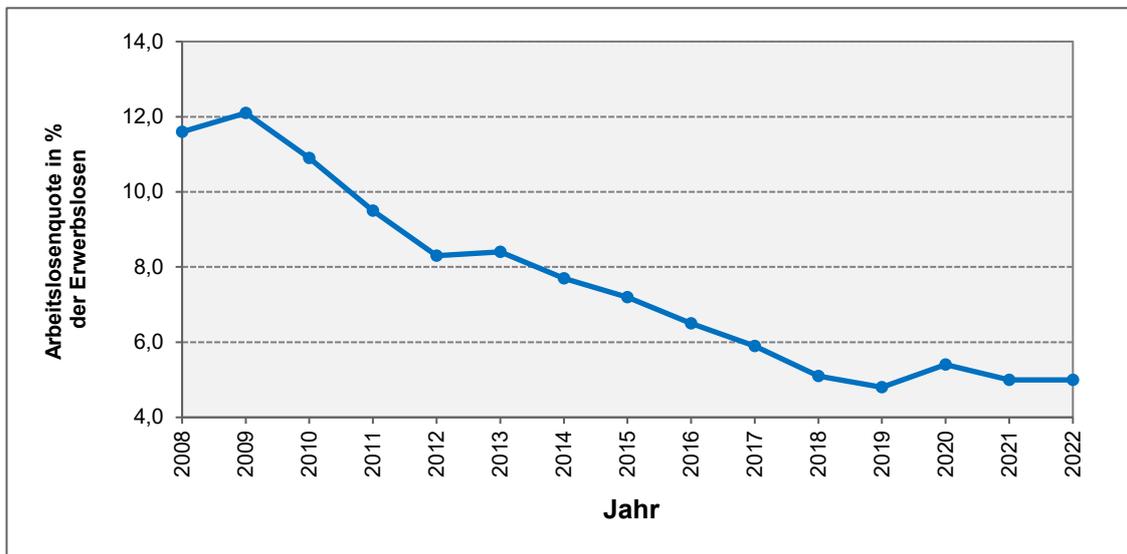


Abb. 8: Arbeitslosenentwicklung im Vogtlandkreis

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 Entwicklung des Immobilienmarktes. Beispielhaft wird im Folgenden die Entwicklung der Baugenehmigungszahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser betrachtet.

Die Anzahl der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser stieg in den Jahren 2008 und 2009 stark an. In den Folgejahren pendelten sich diese bei ca. 140 jährlich ein. Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus, verbunden mit Inflationsängsten sowie der konjunkturell positiven Entwicklung, entwickelte sich die Anzahl der Baugenehmigungen von 2015 bis 2019 tendenziell positiv. Seit 2020 ist die Anzahl der jährlichen Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser rückläufig. Dies hat sich im Jahr 2022 nochmals verstärkt.

Insgesamt ist jedoch ein Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche je Wohneinheit weiter feststellbar.

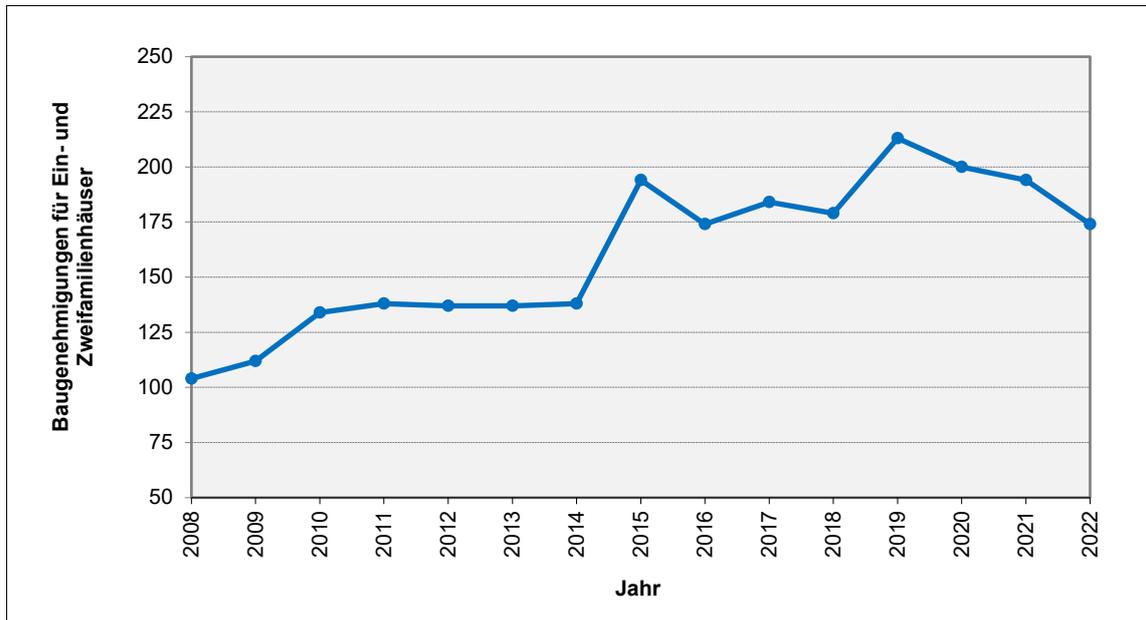


Abb. 9: Entwicklung Anzahl Baugenehmigungen Ein- und Zweifamilienhäuser

Quelle: Statistisches Landesamt

Wie die Statistik für Baugenehmigungen ist auch die Statistik der registrierten Kauffälle eine wesentliche Kenngröße zur Beurteilung der Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt.

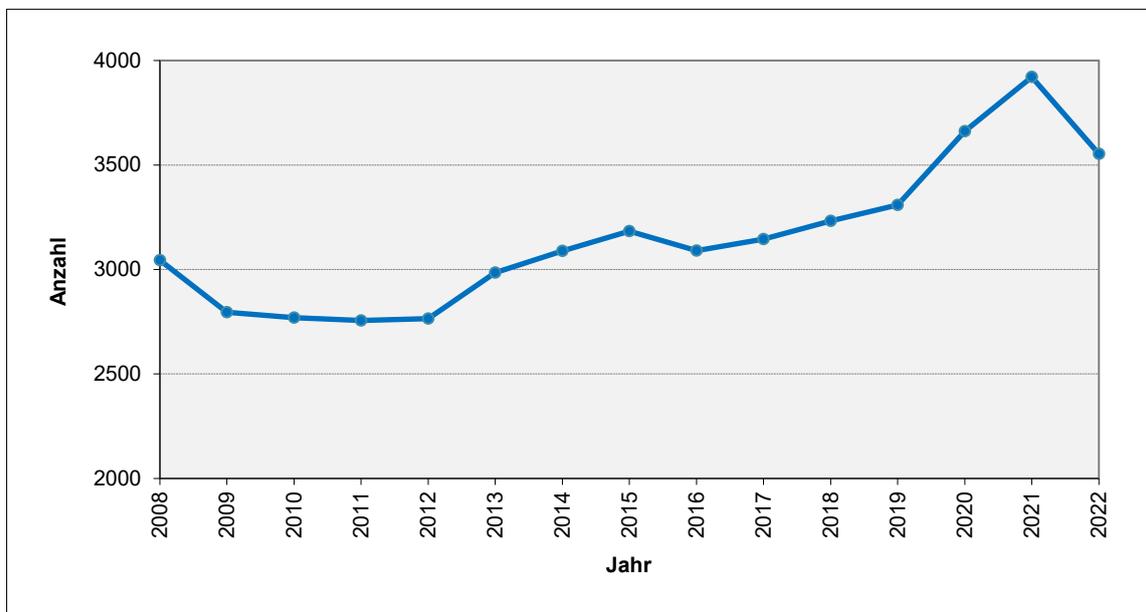


Abb. 10: Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge im Vogtlandkreis

1.4.2 Wirtschaft/ Arbeitsmarktstruktur im Vogtlandkreis

Das Vogtland ist auf Grund seiner geografischen Lage im Grenzgebiet von Bayern, Sachsen, Thüringen und Böhmen eine besondere Wirtschaftsregion in der Mitte Europas. Im Vogtlandkreis leben auf einer Fläche von ca. 1.412 km² rund 222.700 Menschen.

Ein optimal funktionierendes ökonomisches System, gesunder Lebensraum und vielfältige Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung sind Garanten für die Entwicklung der Wirtschaft, für Fachkräfte und Familien.

Gut ausgebaute Straßen- und Schienenwege bieten beste Rahmenbedingungen für die ansässigen Unternehmen und Investoren. Tradition und Innovation, Arbeit und Familie sind hier keine Gegensätze, sondern ergänzen sich bestens!

Die vogtländische Wirtschaft zeichnet sich durch eine große Branchenvielfalt aus- vom Maschinen- und Anlagenbau über Metallbau und -verarbeitung, Kunststoffproduktion und -verarbeitung, Elektrotechnik und Elektronik, Automotive, Nahrungs- und Genussmittel, Medizintechnik, Chemie, Textil- und Bekleidung, Musikinstrumentenbau bis zur IT-Branche ist alles vertreten. Dabei spielen mittelständische Unternehmen eine bedeutende Rolle, allein 3.894 (Stand: 31.12.2022) Handwerksbetriebe sind im Vogtland beheimatet.

Seit der politischen Wende wurden in den ansässigen Gewerbegebieten 769 ha neu entwickelt. Durch den Ausbau und die Erweiterung von Gewerbegebieten werden fortwährend optimale Voraussetzungen für industrielle und gewerbliche Ansiedlungen geschaffen und erhalten.

Beim Bruttoinlandsprodukt weist der Vogtlandkreis 6,22 Mrd. € auf und hat damit einen Anteil von 4,61% im Freistaat Sachsen (Berichtsstand 31.12.2021).

Der Standort Vogtland verfügt über ein dichtes Bildungsnetz. An den über 80 gemeinbildenden Schulen werden pro Jahr mehr als 18.000 Schüler unterrichtet. Für die berufliche Ausbildung und das Studium gibt es ebenso zahlreiche Möglichkeiten.

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten (Stand 31.12.2022) betrug insgesamt 80.225. Davon liegt der Anteil der Frauen bei 39.343.

Der größte Teil entfällt hierbei auf:

- produzierendes Gewerbe	22.877
- Baugewerbe	5.741
- freiberufliche, wissenschaftl., techn. u. wirtschaftl. Dienstleistungen	6.405
- öffentliche Verwaltung, Bildungs-, Gesundheits- und Sozialwesen	22.848
- Handel, Verkehr, Gastgewerbe	16.309

1.4.3 Tourismus / Sehenswürdigkeiten

Das Vogtland hat eine lange Tradition als Tourismusregion. Die Vielfalt der Landschaft mit ihren natürlichen Besonderheiten, dem engräumigen Wechsel von Tälern und Höhen, dem hohen Waldanteil (Naturpark Erzgebirge-Vogtland), den natürlichen Heilquellen und zahlreichen kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten bietet beste Voraussetzungen für einen erholsamen und aktiven Urlaub.

Das Vogtland hat sich in den letzten Jahren besonders als Aktiv-, Familien- und Kultururlaubsregion etabliert. Dank der zentralen Lage in Mitteldeutschland ist das Vogtland sehr gut per Bus, Bahn oder Auto zu erreichen.

Im Vogtlandkreis gibt es rund 8.600 Gästebetten im gewerblichen Bereich (ab 10 Betten) und einen hohen Anteil im Kleinstbeherbergungsbereich (Ferienwohnungen & Ferienhäuser).

Touristische Schwerpunkte im Vogtlandkreis:

- Sächsische Staatsbäder Bad Elster und Bad Brambach mit natürlichen Heilmitteln (Moor, Mineralquellen, Radon, Sole), einer gut ausgebauten Infrastruktur, zahlreichen Vorsorge- und Rehabilitationskliniken, Hotels, Pensionen und einem außergewöhnlich hohen Kultur- und Festspielangebot
- Vogtländischer Musikinstrumentenbau mit einer weltweit einmaligen Konzentration an Instrumentenbauwerkstätten und –manufakturen (Markneukirchen, Klingenthal, Erlbach) und die Erlebniswelt Musikinstrumentenbau® Vogtland
- Vogtländische Seenlandschaft mit den Talsperren Pöhl, Pirk und Zeulenroda (Thüringen), 40 Camping- und Wohnmobilstellplätze, Wassersportzentren, Schifffahrt
- Spitzenstadt Plauen mit dem einzigartigen Spitzenmuseum, ab 2023 Fabrik der Fäden, dem Vogtlandmuseum, der Galerie e.o.plauen, dem Theater Plauen - Zwickau, der historischen Altstadt und weiteren interessanten Sehenswürdigkeiten und Veranstaltungen
- Wintersportregion Oberes Vogtland mit mehreren Skigebieten, einem dichten Loipennetz und der international bekannten Skisprungsschanze Vogtland Arena (Weltcup Austragungsort)
- gut ausgebautes, dichtes markiertes Wanderwegenetz (ca. 2000 km) mit insgesamt 5 zertifizierten Qualitätswanderwegen
- ca. 450 km touristisches Radwegenetz, Mountainbikestrecken, Bikepark Schöneck
- reiche Kultur- und Museenlandschaft, Schlösser, Burgen, Parkanlagen, Kulturwege der Vögte, internationale Musikwettbewerbe, Musikfestivals, Theatern und Orchestern
- hohe Dichte an Familienangeboten (z.B. IFA Ferienpark Schöneck, Freizeitpark Plohn, Waldpark Grünheide, Drachenhöhle Syrau, Deutsche Raumfahrtausstellung Morgenröthe-Rautenkranz usw.)
- größte Ziegelsteinbrücken der Welt – Göltzschtal- und Elstertalbrücke.

1.5 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Vogtlandkreis ist ein neutrales, vom Vogtlandkreis als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium.

Entsprechend § 192 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 der Gutachterausschussverordnung bestellt der Landrat des Vogtlandkreises jeweils für die Dauer von 5 Jahren den Vorsitzenden, seinen Stellvertreter und ehrenamtliche weitere Gutachter zu Mitgliedern des Gutachterausschusses.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses versehen ihre Tätigkeit ehrenamtlich. Sie besitzen umfangreiche spezielle Kenntnisse auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung, hauptberuflich sind sie in den Bereichen der Immobilienbewertung, dem Bau- und Vermessungswesen, dem Bankwesen, der Finanzverwaltung und der Immobilienbranche tätig.

Als gesetzliche Grundlagen sind für die Arbeit des Gutachterausschusses insbesondere maßgeblich:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse des Freistaates Sachsen (Sächsische Gutachterausschussverordnung)
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV)
- die Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA).

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 besitzt der Gutachterausschuss eine Geschäftsstelle, die im Landratsamt des Vogtlandkreises, beim Amt für Kataster und Geoinformation 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 § 8 der Gutachterausschussverordnung,
- der Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- der Vorbereitung und Ausfertigung der Wertermittlungen für Gutachten nach §194 BauGB sowie der Ermittlung der Anfangs- und Endwerte nach § 154 Abs. 2 BauGB

- der Erarbeitung von Vorschlägen für die Bodenrichtwertableitung,
- der digitalen Führung der Bodenrichtwerte und der Veröffentlichung im Geoinformationssystem,
- 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. Diese wird bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in automatisierter Form geführt.

1.6 Ehrenamtliche Mitglieder des Gutachterausschusses 2019 - 2024

Name	Vorname	Titel/akademischer Grad/Berufsbezeichnung/Qualifikation	Funktion
Lang	Uwe	Dipl.-Ing., Amtsleiter Amt für Kataster und Geoinformation	Vorsitzender
Blebschmidt	Frank	Dipl.-Ing. (FH), Leiter der Geschäftsstelle Gutachterausschuss	Stellvertreter
Bechmann	Andreas	Dipl.-Ing. (FH), Hochbau, Beratender Ingenieur	Ehrenamtliches Mitglied
Eckert	Jens	Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK), Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, DIN EN ISO/IEC 17024:2012 EurAS Cert	Ehrenamtliches Mitglied
Eckl	Michael	Diplomagraringenieur, Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Leiter Informations- und Servicestelle mit Fachschule für Landwirtschaft	Ehrenamtliches Mitglied
Feiler	Andreas	Dipl.-Betriebswirt (FH), zertifizierter Immobiliengutachter für Standardobjekte, ISO/IEC 17024, HypZert (S), Gutachter Volksbank Vogtland-Saale-Orla eG	Ehrenamtliches Mitglied
Hering	Matthias	Dipl.-Ing., öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken	Ehrenamtliches Mitglied
Hübsch	Anette	Dipl.-Bauing., zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten u. unbebauten Grundstücken, IQ-Zert GmbH Co. KG	Ehrenamtliches Mitglied
Junge	Claus	Dipl.-Ing.(TH), Sachverständiger für Immobilienbewertung	Ehrenamtliches Mitglied
Klein	Thomas	geschäftsführender Gesellschafter Hausverwaltung C. Goller GmbH	Ehrenamtliches Mitglied
Köstner	Sabine	Dipl.-Bauing (TH) / Techn. Betriebswirtin IHK, zertifiziert für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, DIN EN ISO/IEC 17024:2012, ZIS Sprengnetter Zert (WG)	Ehrenamtliches Mitglied
Krell	Kai-Uwe	Dipl.-Ing., öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken	Ehrenamtliches Mitglied
Krauß	Michael	Dr. rer. agr., Finanzamt Plauen, Amtlich landwirtschaftlicher Sachverständiger	Ehrenamtliches Mitglied
Männel	Sindy	Dipl.-Ing. Architektin, Bausachverständige, Finanzamt Plauen, Sachgebiet Bewertung	Ehrenamtliches Mitglied
Menda	Sylke	Fachwirtin der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Geschäftsführerin Menda Immobilien	Ehrenamtliches Mitglied
Neubauer	Franzi	Dipl.-Ing. (TU) Architektin, zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, DIN EN ISO/IEC 17024:2012, ZIS Sprengnetter Zert (S)	Ehrenamtliches Mitglied
Pfeifer	Tim	Dipl.-Ing. Geodäsie, öffentlich bestellter u. vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, DIN EN ISO/IEC 17024:2012, ZIS Sprengnetter Zert (WG), öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖBVI)	Ehrenamtliches Mitglied
Pietracz	Thomas	Sachverständiger für Immobilienbewertung, stellvertretender Leiter der Geschäftsstelle Gutachterausschuss	Ehrenamtliches Mitglied
Röhn	Holger	Dipl.-Ing., Sachverständiger für Schäden an Gebäuden	Ehrenamtliches Mitglied
Sachse	Michael	Dr. rer. silv. Diplomforstingenieur (TU), öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Forstwirtschaft	Ehrenamtliches Mitglied
Stedel	Elke	Dipl.-Ing. (FH), zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ISO/IEC EN 17024 EurAS Cert	Ehrenamtliches Mitglied
Wunderlich	Katja	Bankfachwirtin IHK, zertifizierte Immobiliengutachterin für finanzwirtschaftliche Zwecke, ISO/IEC 17024, HypZert (F), Immobiliengutachterin Sparkasse Vogtland	Ehrenamtliches Mitglied

Tab. 2: Ehrenamtliche Mitglieder des Gutachterausschusses 2019 - 2024

2. Marktübersicht - Vogtlandkreis 2021 / 2022

2.1 Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge

Die Erwerbsvorgänge wurden für die Auswertung in folgende **Teilmärkte** gegliedert:

- unbebaute Grundstücke

- Bauflächen
(Bauerwartungsland, Rohbauland, baureifes Land)
- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- sonstige Flächen
(u. a. Gemeinbedarfsflächen, Verkehrsflächen, Arrondierungsflächen, Garten-/Erholungsgrundstücke)

- bebaute Grundstücke

- Wohnungs- und Teileigentum.

Die Anzahl der dargestellten Erwerbsvorgänge entspricht hierbei der Anzahl der dem Gutachterausschuss übersandten Urkunden.

Die Tabelle 3 sowie die Abbildung 9 zeigen die Zahl der registrierten Fälle der vergangenen Jahre, gegliedert nach den Teilmärkten unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke und Wohnungs- und Teileigentum (Sondereigentum).

Die Erbbaurechte wurden 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.

Während die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr um weitere 7% anstieg, fiel diese im Jahr 2022 um ca. 9% und lag damit etwa auf dem Niveau der Jahre 2019 und 2020. Die Entwicklung der Teilmärkte im Berichtszeitraum war dabei insgesamt von 2021 zu 2022 negativ (unbebaut: -6%, bebaut: -6% Wohnungs- und Teileigentum: -17%)

Teilmärkte	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
unbebaute Grundstücke	1.091	1.250	1.182	1.127	1.089	1.182	1.153	1.196	1.135	1.073
bebaute Grundstücke	1.309	1.356	1.490	1.445	1.491	1.414	1.326	1.524	1.537	1.445
Wohnungs-/ Teileigentum	585	483	512	519	566	637	829	941	1.249	1.035
Gesamt	2.985	3.089	3.183	3.091	3.146	3.233	3.308	3.661	3.921	3.553

Tab. 3: Anzahl der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten 2013 bis 2022

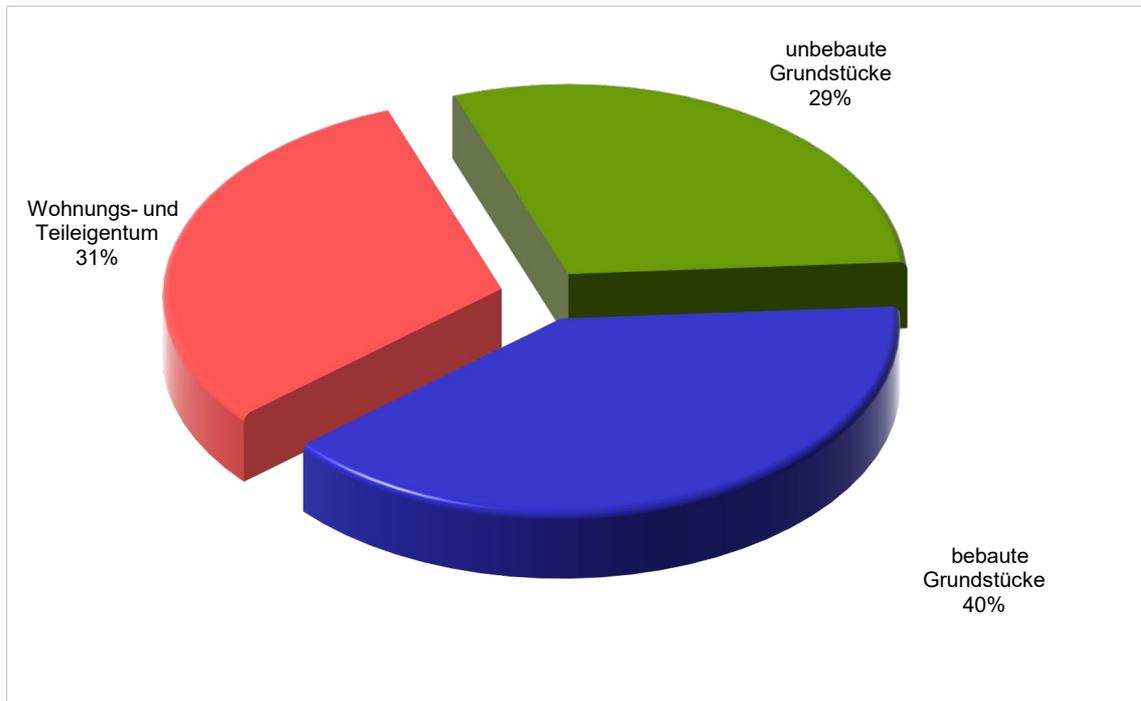


Abb. 11: Marktanteile nach Teilmärkten für den Berichtszeitraum 2021 und 2022

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Verteilung der Kaufaktivitäten des Berichtszeitraumes 2021 und 2022 nach Monaten gegliedert dargestellt.

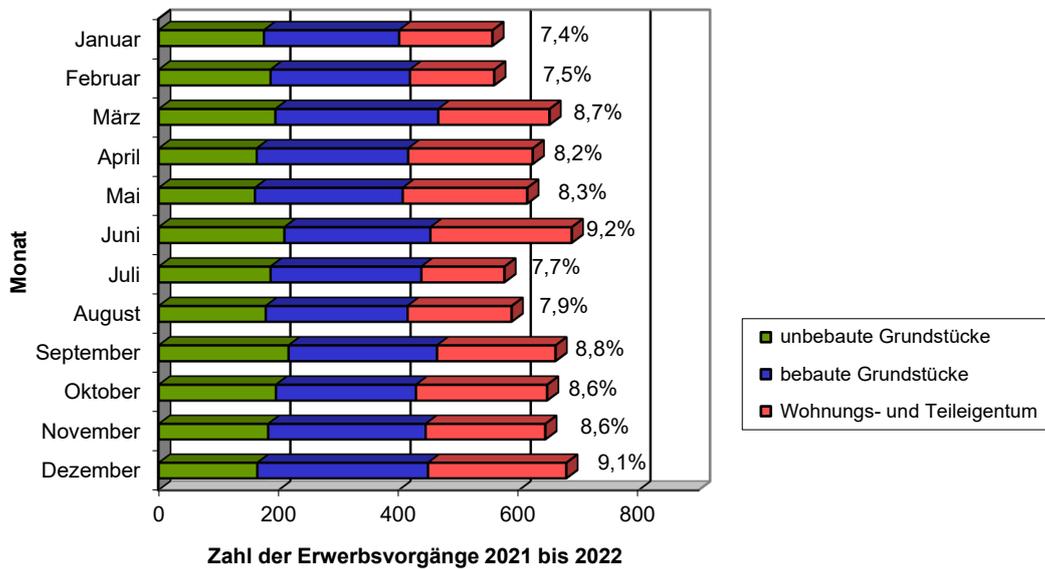


Abb. 12: Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Jahren 2021 und 2022 nach Monaten

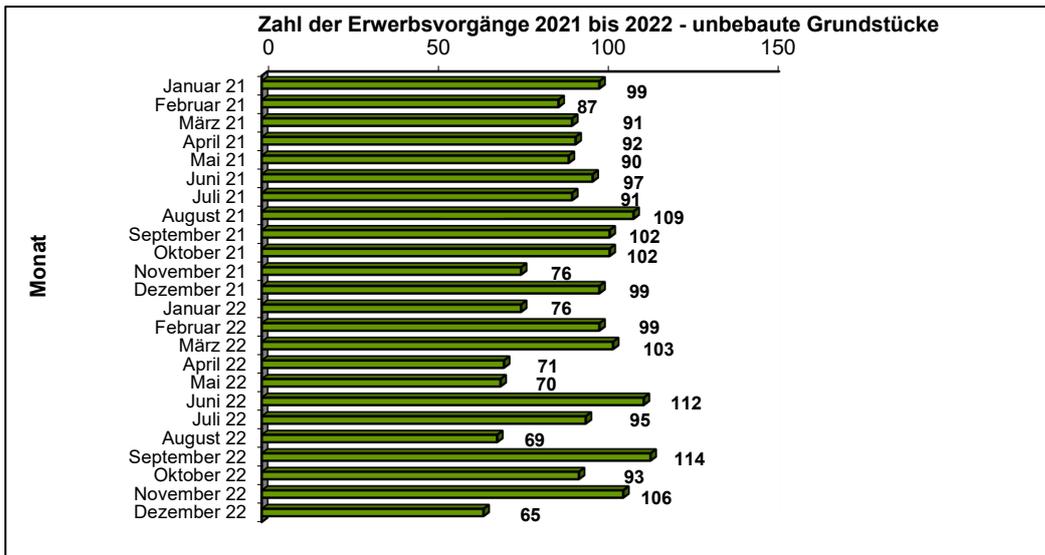


Abb. 13: Anzahl der Erwerbsvorgänge – unbebaut - 2021 und 2022 nach Monaten

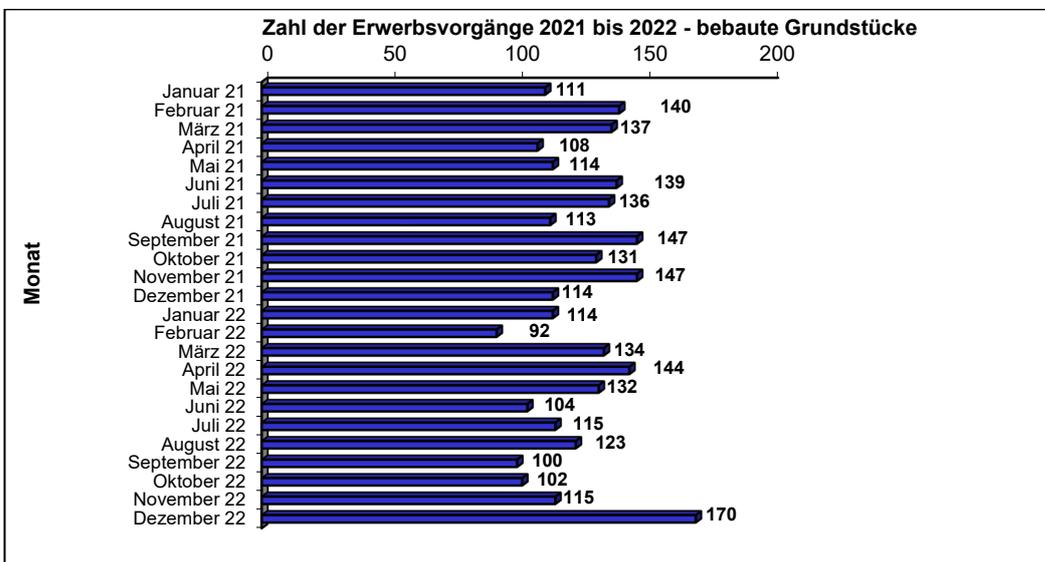


Abb. 14: Anzahl der Erwerbsvorgänge - bebaut - 2021 und 2022 nach Monaten

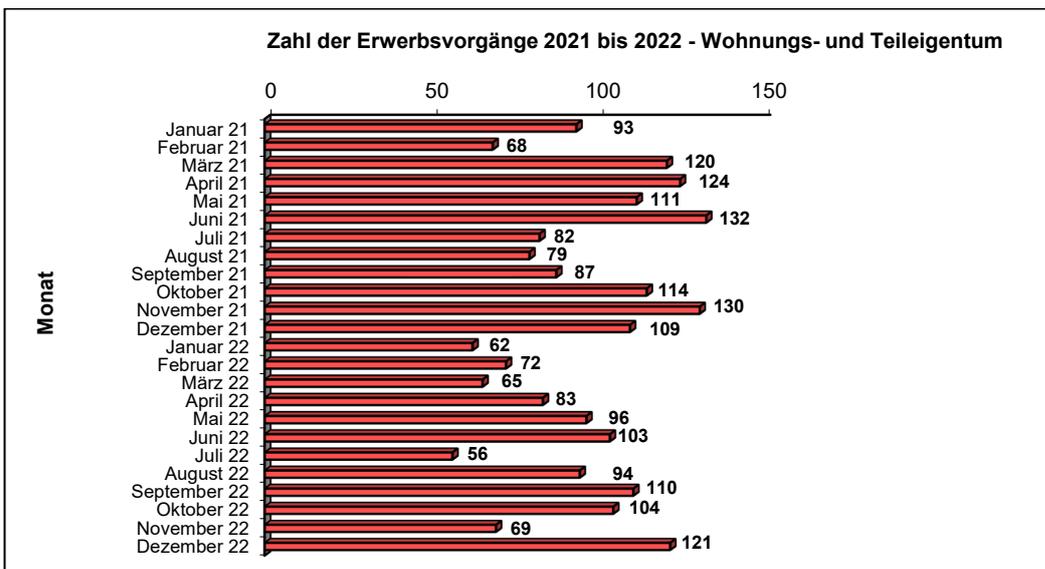


Abb. 15: Anzahl der Erwerbsvorgänge - WE/TE - 2021 und 2022 nach Monaten

Die folgende Tabelle zeigt die Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Jahren 2021 und 2022 gegliedert nach Gemeinden und Teilmärkten.

Gemeinde	Teilmärkte			Summe
	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	
	2021 - 2022	2021 - 2022	2021 - 2022	
Adorf/Vogtl., Stadt	85	75	7	167
Auerbach/Vogtl., Stadt	140	202	159	501
Bad Brambach	57	43	-	100
Bad Elster, Stadt	64	45	24	133
Bergen	12	10	-	22
Bösenbrunn	42	17	4	63
Eichigt	26	20	-	46
Ellefeld	22	33	5	60
Elsterberg, Stadt	51	72	20	143
Falkenstein/Vogtl., Stadt	44	153	54	251
Grünbach	16	19	4	39
Heinsdorfergrund	28	45	3	76
Klingenthal, Stadt	72	128	26	226
Lengenfeld, Stadt	70	113	58	241
Limbach	26	15	1	42
Markneukirchen, Stadt	127	101	8	236
Mühlental	29	20	-	49
Muldenhammer	31	52	11	94
Netzschkau, Stadt	33	70	12	115
Neuensalz	43	25	8	76
Neumark	56	41	23	120
Neustadt/Vogtl.	14	10	-	24
Oelsnitz/Vogtl., Stadt	75	166	35	276
Pausa-Mühltruff, Stadt	60	78	3	141
Plauen, Stadt	247	640	1.426	2.313
Pöhl	38	40	30	108
Reichenbach im Vogtland, Stadt	89	272	169	530
Rodewisch, Stadt	87	77	99	263
Rosenbach/Vogtl.	69	59	9	137
Schöneck/Vogtl., Stadt	63	46	17	126
Steinberg	23	22	12	57
Theuma	41	10	3	54
Tirpersdorf	13	26	-	39
Treuen, Stadt	119	93	46	258
Triebel/ Vogtl.	30	20	-	50
Weischlitz	129	109	8	246
Werda	37	15	-	52
gesamt	2.208	2.982	2.284	7.474

Tab. 4: Verteilung der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten und Gemeinden

Art des Erwerbs	Anteil
	2021 und 2022 in [%]
Kauf	94,6
Übertragung/Schenkungen	0,1
Zwangsversteigerung	1,8
Auktion/Versteigerung	1,2
sonstiger Anlass	2,3
gesamt	100

Tab. 5: Verteilung der Objekte nach Art der Eigentumsübertragung 2021 und 2022

Zum **überwiegenden Teil** handelte es sich bei den in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfassten Eigentumsübertragungen **um Kaufverträge**. Den zweitgrößten Anteil bildeten im Berichtszeitraum **die Zwangsversteigerungen sowie Auktionen**.

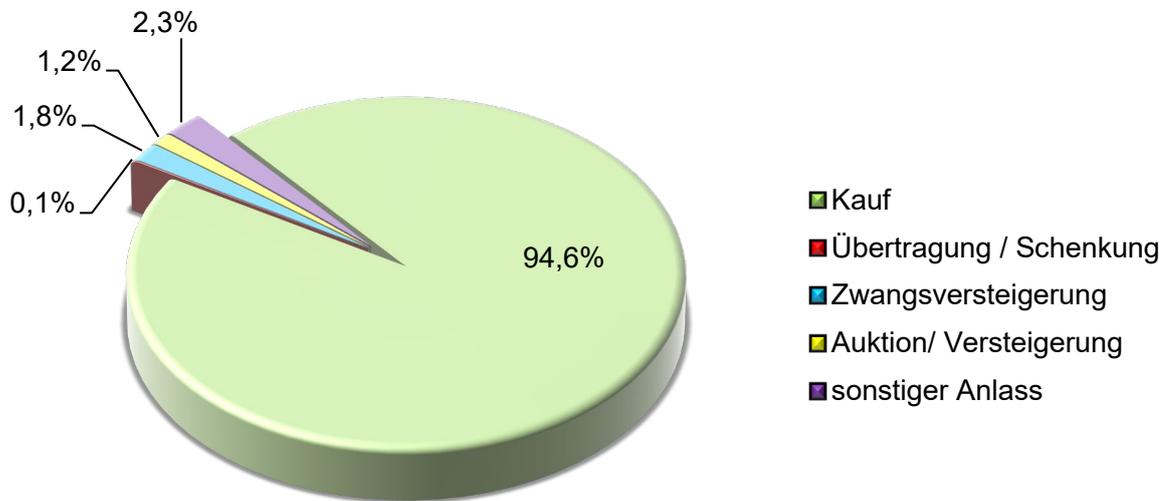


Abb. 16: Anteile der Vertragsarten am Gesamtaufkommen der Erwerbsvorgänge (Werte gerundet)

2.2 Geldumsatz

Der **Gesamtgeldumsatz** auf dem Immobilienmarkt im Vogtlandkreis betrug im **Jahr 2021 rd. 403 Mio. €** und im **Jahr 2022 rd. 341 Mio. €**. Bezogen auf den Gesamtmarkt stieg der Geldumsatz im Berichtszeitraum bei ca. 7 % mehr Kauffällen um ca. 14 % gegenüber 2019/2020. Während dabei im Jahr 2021 der Geldumsatz um ca. 13 % gegenüber dem Vorjahr anstieg, fiel dieser im Jahr 2022 um ca. 16 % gegenüber 2021.

Während im Teilmarkt unbebaute Grundstücke bei sinkenden Vertragszahlen im Berichtszeitraum 2022 gegenüber 2021 sogar ein Anstieg von ca. 14% im Geldumsatz verzeichnet werden konnte, fiel dieser im Teilmarkt bebaute Grundstücke um ca. 18% bei 6% weniger Erwerbsvorgängen. Im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum fiel der Geldumsatz im selben Vergleichszeitraum um ca. 16% bei 17% weniger Kauffällen.

Vom Gesamtgeldumsatz entfielen dabei im Berichtszeitraum ca. 68 % auf bebaute Grundstücke, ca. 8 % auf unbebaute Grundstücke sowie ca. 24 % auf Wohnungs- und Teileigentum.

Die Tabelle 6 und die Abbildung 17 zeigen den Geldumsatz der Jahre 2013 bis 2022, gegliedert nach Teilmärkten.

Geldumsatz in Mio. €										
Teilmärkte	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
unbebaute Grundstücke	19,3	20,6	18,0	22,5	21,1	20,2	24,4	28,4	27,1	31,1
bebaute Grundstücke	92,3	138,6	185,0	166,0	173,8	177,0	207,8	258,0	279,1	228,2
Wohnungs- / Teileigentum	23,8	19,1	22,0	20,6	33,2	49,2	62,3	71,7	96,8	81,4
gesamt	135,4	178,3	225,0	209,1	228,1	246,4	294,5	358,1	403,0	340,7

Tab. 6: Geldumsatz nach Teilmärkten 2013 bis 2022

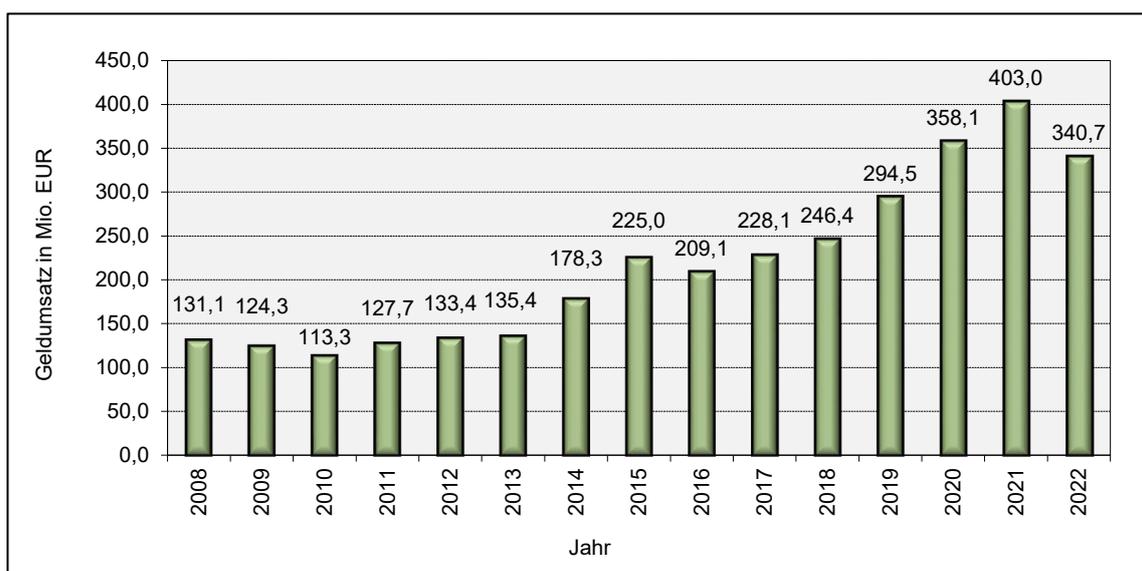


Abb. 17: Geldumsatz gesamt 2008 bis 2022

2.3 Flächenumsatz

In Tabelle 7 sowie Abbildung 18 ist der Flächenumsatz, gegliedert nach den Teilmärkten **unbebaute und bebaute Grundstücke**, dargestellt. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen fand keine Berücksichtigung.

Flächenumsatz in ha										
Teilmärkte	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
unbebaute Grundstücke	1.583,3	1.416,9	1.399,8	1.104,2	895,1	824,4	1.026,1	1.244,0	895,1	853,4
bebaute Grundstücke	325,9	400,5	346,7	339,9	338,3	361,5	279,0	409,8	399,8	374,8
gesamt	1.909,2	1.817,4	1.746,5	1.444,1	1.233,4	1.185,9	1.305,1	1.653,8	1.294,9	1.228,2

Tab. 7: Flächenumsatz nach Teilmärkten 2013 bis 2022

Im Berichtszeitraum 2021/22 lag der Flächenumsatz bei ca. 2.523 ha und damit etwa 15% unter dem Wert der Periode 2019/20. Damit fiel der Flächenumsatz bei steigendem Geldumsatz. Dieser stieg in den Teilmärkten unbebaute und bebaute Grundstücke im gleichen Zeitraum um ca. 9 % an.

Während der Flächenumsatz im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr infolge eines Sondereffektes bereits um 22 % gefallen war, fiel dieser im Jahr 2022 um weitere ca. 5% und lag damit etwa auf dem Niveau der Jahre 2019 und 2020. Die Entwicklung der Teilmärkte im Berichtszeitraum war dabei insgesamt von 2021 zu 2022 negativ (unbebaut: -5 %, bebaut: -6 %).

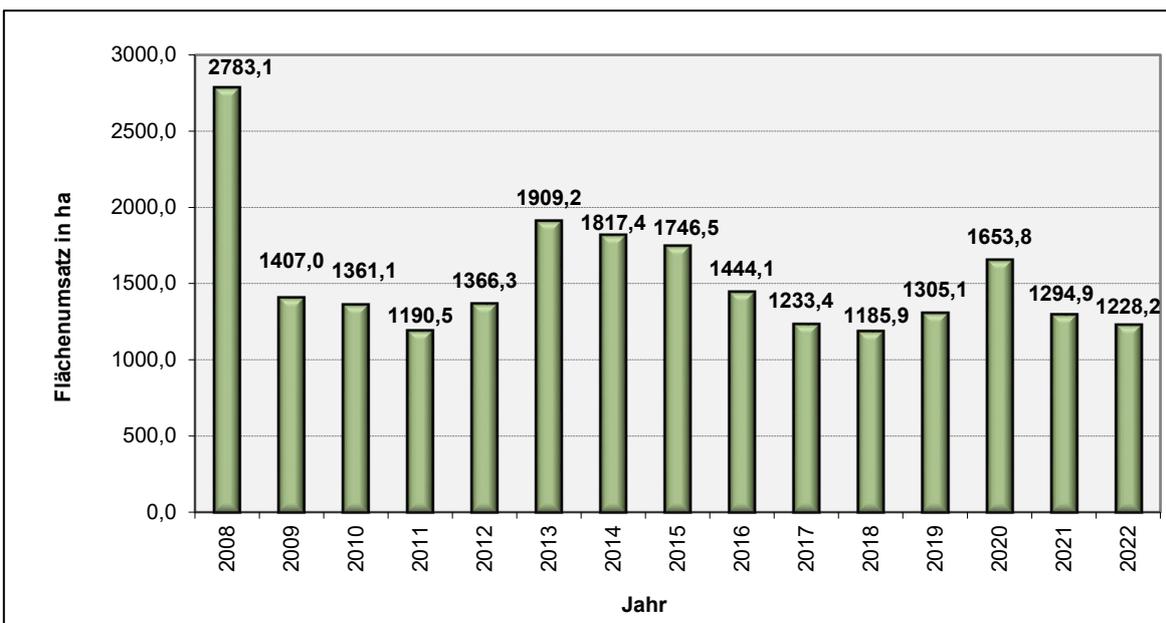


Abb. 18: Flächenumsatz gesamt 2008 bis 2022

3. Unbebaute Grundstücke

Der Teilmarkt unbebaute Grundstücke gliedert sich in folgende Kategorien auf:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land
- Arrondierungsflächen
- Verkehrsflächen
- Sonstige Flächen

Kategorie	Zahl der Fälle		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Tausend €]	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Kauf						
Bauland §30 BauGB -Plangebiet	51	59	4,068	7,943	2.755,797	7.890,563
Bauland §34 BauGB - Innenbereich	121	82	14,542	9,498	5.274,357	3.258,408
Bauland gemischte Bauflächen – Geschosswohnungsbau	27	30	2,737	2,176	1.868,299	2.467,781
Bauland Gewerbeflächen	22	19	20,482	22,560	3.230,132	4.380,763
Bauland Sonstige	3	2	0,152	0,787	55,201	148,934
Bauerwartungsland	7	3	3,151	3,651	252,194	279,440
Rohbauland	44	26	22,318	19,676	2.666,842	2.270,904
Wasserflächen	6	1	3,109	0,413	31,399	3,056
Garagen / Stellplätze	11	5	1,139	0,608	95,115	119,239
Garten- / Erholungsland	50	43	11,283	6,004	347,628	231,151
Arrondierung / Zukaufflächen	243	229	6,717	6,842	1.111,860	949,213
Verkehrsflächen	140	103	2,438	4,549	82,243	289,846
öff. Grünflächen / Gemeinbedarf	7	6	2,193	6,278	78,997	375,264
Ver- / Entsorgung	18	19	2,894	2,898	265,800	149,705
Sonstige	12	8	6,287	3,424	154,603	94,838
Ackerland	68	86	163,473	156,134	2.298,907	2.108,707
Grünland	68	99	55,927	126,846	390,240	1.105,133
landwirtschaftliche Mischflächen	26	32	154,473	109,851	1.303,406	1.236,839
lagebegünstigtes Agrarland	37	23	16,513	14,230	457,872	363,707
Unland	5	2	11,699	0,735	17,115	2,113
Wald mit Bestand	65	68	155,186	128,598	1.179,126	1.383,140
Wald ohne Bestand	19	24	20,385	56,135	64,236	219,319
Kauf-Verwandschaft	41	56	79,589	119,451	843,831	1.132,469
Auktionen	12	5	94,175	1,472	1.992,393	107,176
Zwangsversteigerungen	5	13	4,725	2,099	147,300	171,508
Sonstige Vertragsart	27	30	35,454	40,574	182,177	356,856
Summe	1.135	1.073	895,108	853,429	27.147,070	31.096,072

Tab. 8: Umsatz unbebaute Grundstücke 2021/2022 gegliedert nach Grundstücksategorien

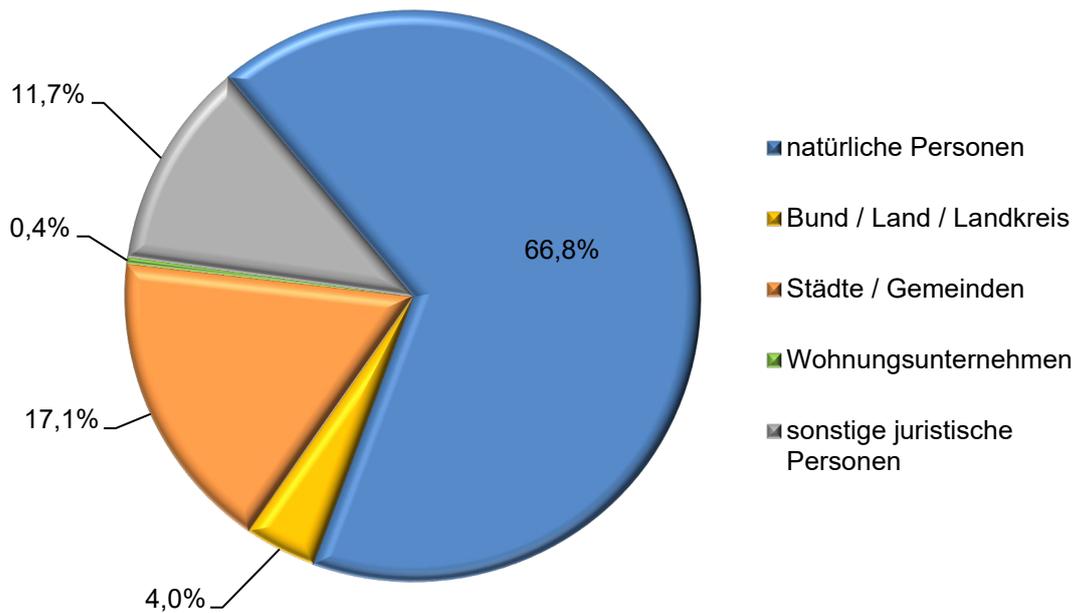


Abb. 19: Verkäuferkreis im Marktsegment unbebaute Grundstücke

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 ca. 21% der Fälle als Verkäufer auf.

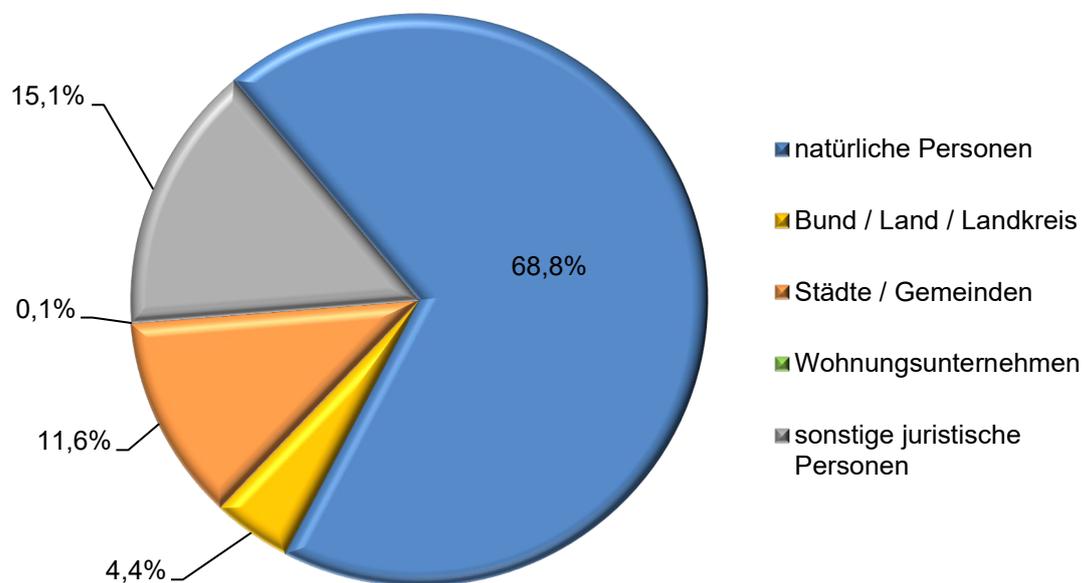
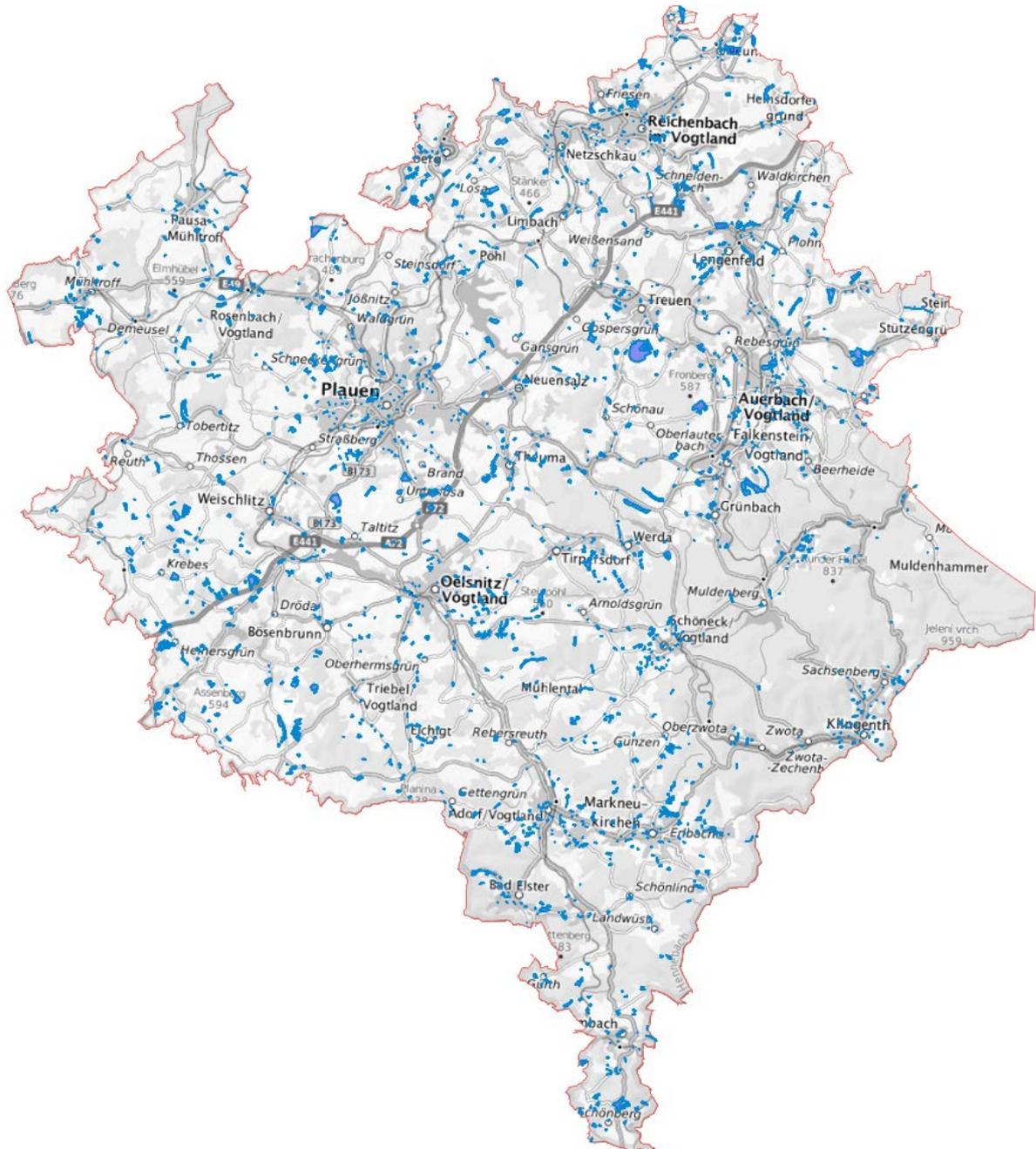


Abb. 20: Käuferkreis im Marktsegment unbebaute Grundstücke

Der überwiegende Teil der unbebauten Grundstücke wurde von Privatpersonen erworben. In ca. 4 % der Fälle wurden durch den Bund bzw. den Freistaat Sachsen Flächen erworben. Städte und Gemeinden traten in 12 % der Erwerbsvorgänge als Käufer auf.

Die folgende Abbildung zeigt die regionale Verteilung der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt unbebaute Grundstücke:



DL-DE->BY-2.0 © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023,
 Datenquellen: https://sgx.geodatenzentrum.de/web_public/gdz/datenquellen/Datenquellen_TopPlusOpen.pdf
 ALKIS, © Landesamt Geobasisinformation Sachsen 2023

Abb. 21: Regionale Verteilung Erwerbsvorgänge unbebaute Grundstücke 2021/ 2022

3.1 Land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gartenland

Die Immobilienwertermittlungsverordnung § 3 Abs. 1 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 Entwicklung der Bodenwerte

Die Jahre vor 2010 waren durch weitgehend gleichbleibende Bodenwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke geprägt. Seit 2010 ist eine stetige Aufwärtsbewegung feststellbar.

Ursache hierfür war insbesondere die bis 2021 anhaltende Niedrigzinsphase in Verbindung mit der Verkaufsbereitschaft der alternden Bodeneigentümerstruktur sowie außerlandwirtschaftliche Kapitaleinflüsse.

Index der Preise für Ackerland und Grünland für den Vogtlandkreis bezogen auf die Bodenwerte zum Stichtag 31.12.2010 (Index = 100):

Jahr	Ackerland	Grünland	Waldboden	Wald mit Bestand
2010	100,0	100,0	100,0	100,0
2012	114,7	117,3	100,0	118,4
2014	137,6	123,6	116,7	146,5
2016	170,0	149,5	140,0	152,5
2018	188,2	162,8	150,0	179,7
2020	206,6	178,8	150,0	187,9
2021	243,4	208,2	142,5	172,9
2022	243,4	224,2	145,4	195,4

Tab. 9: Bodenpreisindexreihen Land- und Forstwirtschaft Vogtlandkreis (gesamt)

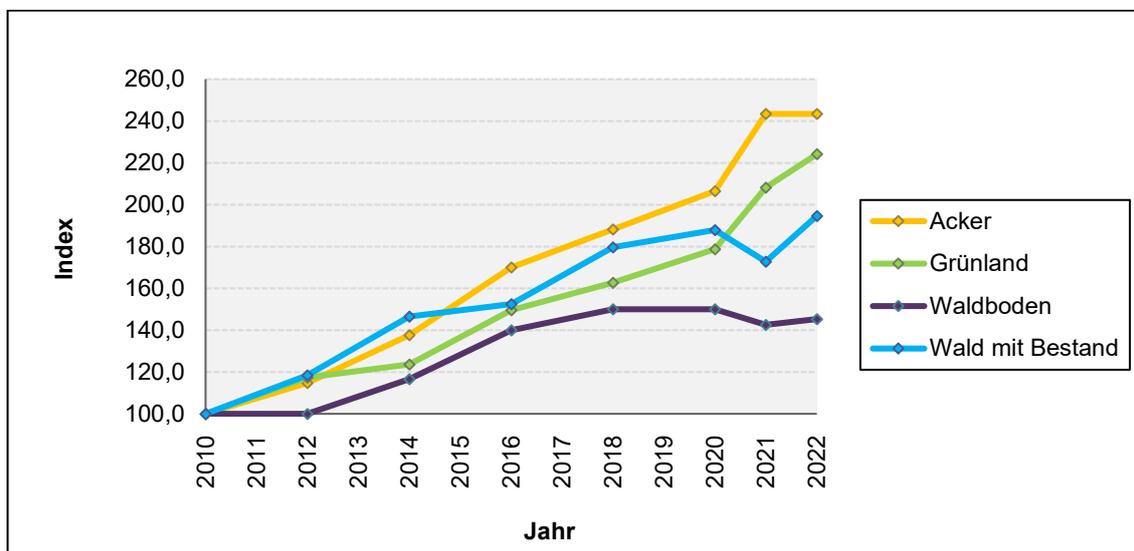


Abb. 22: Vergleich Entwicklung der Bodenwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen / Wald

Unter reinen Grünlandflächen sind Dauergrasflächen zu verstehen, die als solche deklariert sind und regelmäßig gemäht und/oder beweidet werden. Die Werte für Waldböden beziehen sich auf den reinen Grund und Boden ohne aufstehenden Baumbestand. Die Werte mit Bestand wurden aus Erwerbsvorgängen von Beständen unterschiedlichen Alters und mittlerer Güte ermittelt.

3.1.2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Die landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte wurden gemarkungsweise für Grünland und Ackerland abgeleitet. Die Zuordnung der Flächen zu den unterschiedlichen Nutzungen erfolgte auf der Grundlage der in der InVeKoS-Datenbank dargestellten Feldblöcke.

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgte in erster Linie auf Grundlage von Kauffällen in der Beurteilungsgemarkung. Waren in der zu beurteilenden Gemarkung im Berichtszeitraum weniger als 10 auswertbare Vergleichsfälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs registriert, wurden Vergleichsfälle bzw. Bodenrichtwerte benachbarter Gemarkungen, ggf. auch benachbarter Landkreise gewichtet berücksichtigt. Ergänzt wurden diese „Hilfswerte“ durch eine gewichtete zeitliche Komponente (Verkäufe bzw. Bodenrichtwerte) des vorherigen Berichtszeitraumes.

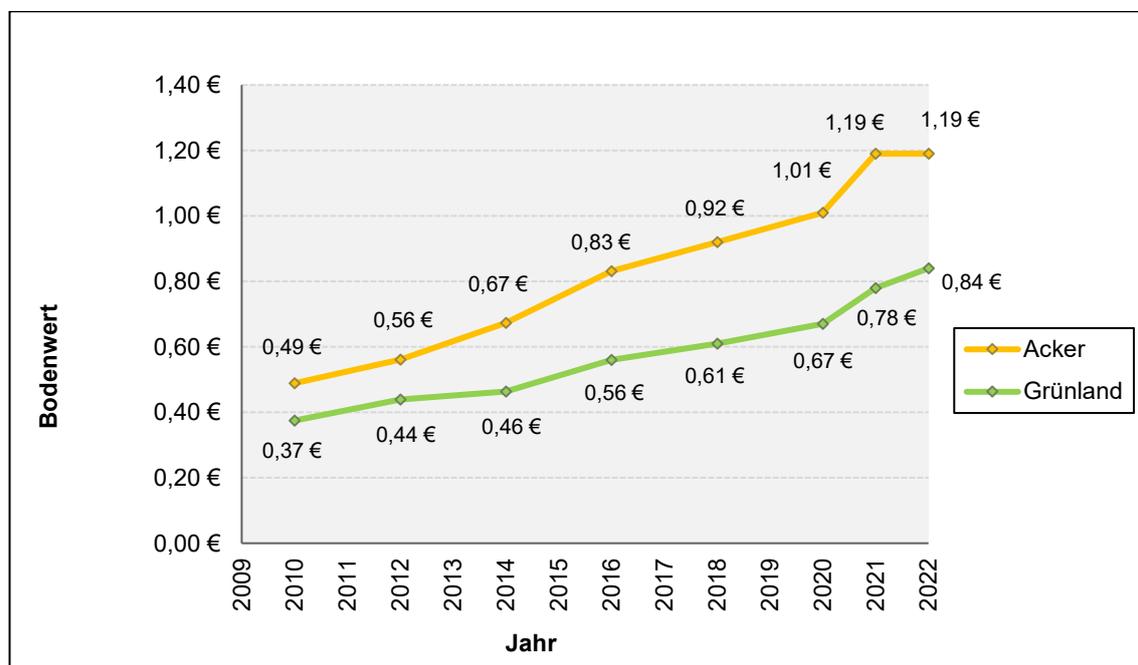


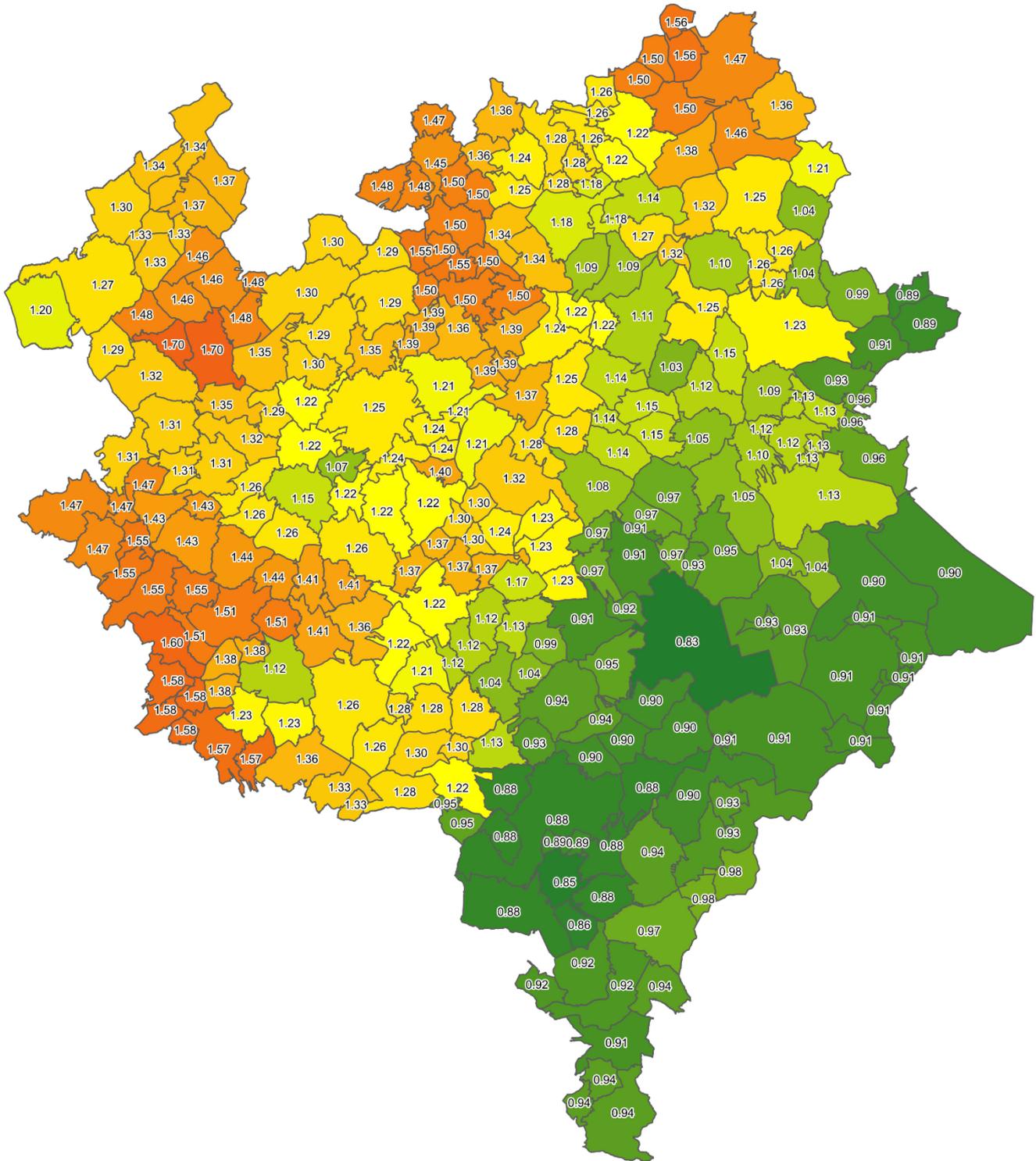
Abb. 23: Durchschnittliche Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Während die Preise für Grünland im Berichtszeitraum der Entwicklung der Vorjahre folgen und weiter steigen, war für Ackerflächen im Jahr 2022, nach einem überdurchschnittlichen Anstieg in 2021, eine eher gleich bleibende Tendenz feststellbar.

Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 waren ab dem 12.04.2022 öffentlich zugänglich.

Eine Übersicht der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 befindet sich auf den folgenden Seiten.

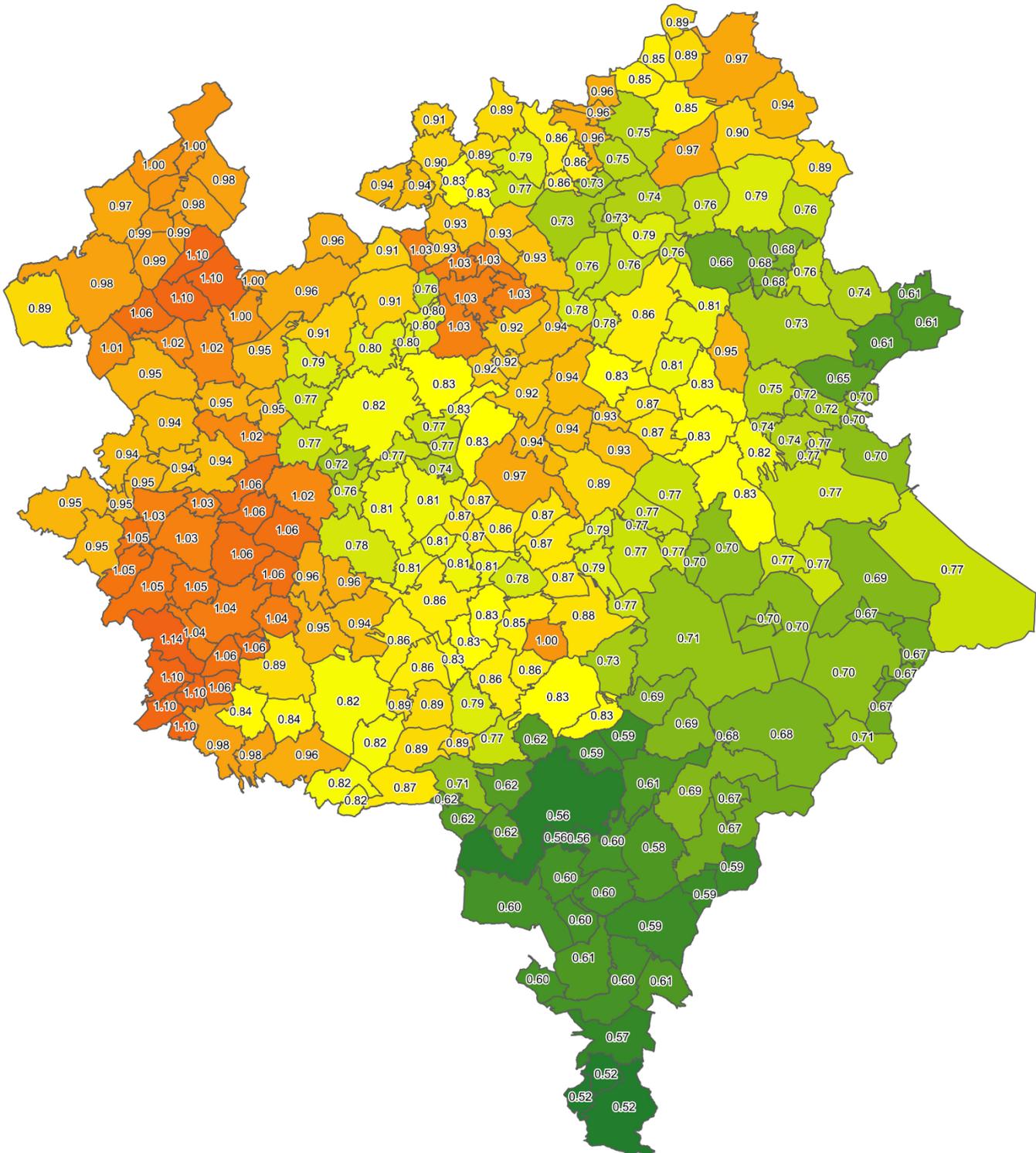
Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 für Ackerland [€/m²]



DL-DE->BY-2.0 © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023.
Datenquellen: https://sgx.geodatenzentrum.de/web_public/gdz/datenquellen/Datenquellen_TopPlusOpen.pdf
ALKIS, © Landesamt Geobasisinformation Sachsen 2023

Abb. 24: Übersicht zu den Bodenrichtwerten für Ackerland

Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 für Grünland [€/m²]



DL-DE->BY-2.0 © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023,
 Datenquellen: https://sgx.geodatenzentrum.de/web_public/gdz/datenquellen/Datenquellen_TopPlusOpen.pdf
 ALKIS, © Landesamt Geobasisinformation Sachsen 2023

Abb. 25: Übersicht zu den Bodenrichtwerten für Grünland

Die Definition des sogenannten **begünstigten Agrarlandes/ besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft** orientiert sich an der Wertermittlungsverordnung WertV 88 bzw. Nr. 3.(1) der ImmoWertA. 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 Bau-erwartung bevorsteht“.

Die Auswertung im Berichtszeitraum ergab, dass **Flächen des begünstigten Grünlandes im Mittel zum 2,2-fachen (Spanne 1,1 – 4,5) Wert des anliegenden Bodenrichtwertes für Grünland**

sowie

Flächen des begünstigten Ackerlandes im Mittel zum 2,3-fachen (Spanne 1,5 – 2,7) Wert des anliegenden Bodenrichtwertes für Ackerland gehandelt wurden.

Die folgende Tabelle ermöglicht einen Überblick über weitere Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung.

Kategorie	Anzahl	Preise in €/m ²	
		Spanne	Mittelwert (Median)
begünstigtes Ackerland	10	1,83 - 3,50	2,50 (2,40)
begünstigtes Grünland	23	0,73 - 3,00	1,47 (1,30)
Flächen im Naturschutzgebiet ⁽¹⁾	16	0,33 - 0,90	0,64 (0,62)
Streuobstwiese	8	0,84 - 3,40	1,51 (1,22)
Feldweg ⁽¹⁾	8	0,08 - 1,50	0,69 (0,64)
landwirtschaftl. Betriebsflächen	3	5,00 - 10,00	7,00 (6,00)

⁽¹⁾ Auswertungszeitraum 2019 – 2022

Tab. 10: sonstige Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in den Jahren 2021-2022

3.1.3 Bodenwerte für Waldflächen

Das Waldgesetz des Freistaates Sachsen (§ 2 SächsWaldG) 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. Der Wert für Waldflächen wird getrennt nach Waldbodenwert und Wert des Baumbestandes ermittelt. Dies wurde in der Waldbewertungsrichtlinie 2000 (WaldR2000) des Bundes sowie der Sächsischen Waldbewertungsrichtlinie 2000 (WaldwertR2000) entsprechend geregelt.

Gehölzbewuchs auf kleineren Flächen (Abs. 3 SächsWaldG), werden als Schutz- und Gestaltungsgrün nach speziellen Wertermittlungsmethoden (z. B. Methode Koch) bewertet.

Die **Bodenrichtwerte** für Waldflächen wurden **hier ohne Wert der Baumbestände** ermittelt.

Bis vor einigen Jahren wurde die Entwicklung des Waldbodens weitestgehend an die Wertentwicklung der landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker- und Grünland) angelehnt, da Eigentümer- und Wirtschaftskreisläufe vergleichbaren Entwicklungen folgten. Die beschriebenen Wirtschaftskreisläufe haben im Beobachtungszeitraum stark unterschiedliche Entwicklungen vollzogen.

Das Vogtland wird in weiten Teilen durch ein Vorherrschen von Nadelbaumarten geprägt. Dabei dominiert die Fichte. Die Fichte hat im Betrachtungszeitraum infolge massiver Kalamitäten zu erheblichen Schadszenarien, vorwiegend im unteren Vogtland, geführt. Dies gipfelte in den Jahren 2020 und -21 in der Feststellung, dass Kalamitätsräumungen meist kostenseitig den Ertrag übersteigen. Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 wurden deshalb mit -5 % fortgeschrieben. Der Berichtszeitraum war insbesondere im Jahr 2022 durch stark gestiegene Kosten für Energie und Rohstoffe gekennzeichnet. Dies führte kurzfristig zu steigenden Preisen bei Wald mit Bestand. Besonders deutlich war dies für Laub und Mischwaldflächen spürbar.

Der Jahresumsatz von ca. 180 ha entspricht ca. 0,3 % der gesamten Waldfläche im Vogtlandkreis (55.023 ha).

Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 sind unter www.geoportal.vogtlandkreis.de sowie www.boris.sachsen.de abrufbar. Sie wurden zum 12.04.2022 veröffentlicht.

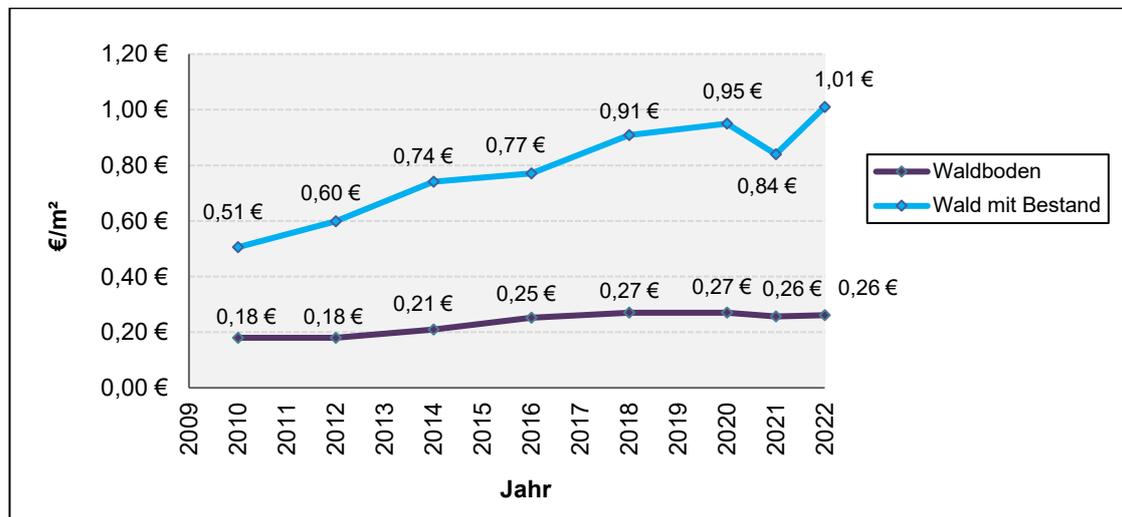


Abb. 26: Entwicklung der Waldbodenrichtwerte / Ø Kaufpreis Wald mit Bestand

Der tatsächliche Waldbodenwert ist jedoch abhängig von verschiedenen Standortmerkmalen und muss fallweise angepasst werden.

Zusätzlich zum reinen Waldbodenwert sind die Bestandswerte als Substanzwert bei der Beurteilung von Verkehrswerten im Wald zu berücksichtigen. Der Wert des Bestandes ist insbesondere abhängig von der aufstockenden Baumart, von Alter und

Wuchsklasse des Bestandes sowie von der Holzqualität. Eine genaue Abschätzung des Waldwertes ist durch den Gutachterausschuss nicht möglich. Hierzu empfiehlt es sich, einen Forstsachverständigen zu Rate zu ziehen.

Die nachstehende Tabelle kann als Orientierung zur überschlägigen Bewertung von Waldflächen mit Bestand Anwendung finden.

Aufgrund der sehr unterschiedlichen Entwicklung des Teilmarktes im Berichtszeitraum werden die Durchschnittspreise für die Jahre 2021 und 2022 getrennt ausgewiesen.

Waldflächen mit Bestand 2021					
Art	Alter	Stichprobe	Mittelwert [€/m ²]	Median [€/m ²]	Spanne [€/m ²]
Laubwald	0-40 Jahre	2	0,73	0,73	0,70 - 0,75
	40-80 Jahre	3	1,15	0,98	0,96 - 1,52
	über 80 Jahre	2	1,21	1,21	1,01 - 1,40
Mischwald	0-40 Jahre	1	0,50	0,50	-
	40-80 Jahre	4	0,68	0,73	0,50 - 0,76
	über 80 Jahre	0	-	-	-
Nadelwald	0-40 Jahre	5	0,71	0,67	0,40 - 1,30
	40-80 Jahre	22	0,81	0,75	0,37 - 1,50
	über 80 Jahre	16	0,91	0,81	0,44 - 2,00

Tab. 11: Waldflächen mit Bestand 2021

Waldflächen mit Bestand 2022					
Art	Alter	Stichprobe	Mittelwert [€/m ²]	Median [€/m ²]	Spanne [€/m ²]
Laubwald	0-40 Jahre	1	1,00	1,00	-
	40-80 Jahre	5	1,13	1,10	0,50 - 1,87
	über 80 Jahre	1	1,24	1,24	-
Mischwald	0-40 Jahre	1	0,50	0,50	-
	40-80 Jahre	5	1,10	1,08	0,53 - 1,64
	über 80 Jahre	0	-	-	-
Nadelwald	0-40 Jahre	5	0,81	0,84	0,60 - 1,00
	40-80 Jahre	3	1,01	1,10	0,82 - 1,12
	über 80 Jahre	23	1,03	1,00	0,49 - 2,20

Tab. 12: Waldflächen mit Bestand 2022

Für **Waldflächen** inklusive nicht hiebreifer Bestände unterschiedlicher Güte wurde im Landkreis im **Jahr 2021** ein Mittelwert von **0,84 €/m²** (55 Erwerbsvorgänge) und im **Jahr 2022** von **1,01 €/m²** (44 Erwerbsvorgänge) ermittelt.

Kategorie	Anzahl	Preise in €/m ²	
		Spanne	Mittelwert (Median)
Waldwege	3	0,10 – 0,60	0,31 (0,22)

Tab. 13: Waldwege

3.1.4 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.

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 2021/2022.

Kategorie	Anzahl	Preise in €/m ²	
		Spanne	Mittelwert (Median)
Gärten bis 1.000 m ²	26	1,00 - 10,00	4,48 (4,27)
Gärten 1001 m ² bis 2.000 m ²	22	1,53 - 6,43	3,87 (3,91)
Gärten ab 2.001 m ²	21	1,20 - 6,61	3,28 (3,19)
Erholungsgrundstücke bis 700 m ²	5	8,89 - 18,68	12,77 (12,16)
Erholungsgrundstücke ab 701 m ²	7	5,26 - 16,82	10,15 (10,00)
Kleingartenanlagen (Bundeskleingartengesetz)	9	1,00 - 2,39	1,61 (1,29)

Tab. 14: 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.

Der Durchschnittswert als Betrag in €/m² besitzt nur eine geringe Aussagekraft. Deshalb wurde ein Vergleich mit dem entsprechenden anliegenden Bodenrichtwert durchgeführt.

Im Zeitraum von 2019 – 2022 konnten 40 Verkäufe von Bauerwartungsland im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zur Auswertung herangezogen werden. Der hierbei erzielte Preis je m² lag sowohl im Teilmarkt für wohnwirtschaftliche Zwecke, als auch für gewerbliche Zwecke bei ca. einem Viertel des zugehörigen Bodenrichtwertes für baureifes Land.

Bauerwartungsland	Preisspanne ²⁾ €/m ²	Mittelwert (Median) [%] ¹⁾	Preisspanne ²⁾ [%] ¹⁾	Größe der Stichprobe
Wohnen	2,86 - 15,00	24 (23)	10 - 44	26
Gewerbe	1,36 - 5,11	25 (25)	11 - 33	14

¹⁾ % vom maßgeblichen Bodenrichtwert

²⁾ Die angegebenen Werte spiegeln die tatsächliche Spanne wider.

Tab. 15: Bauerwartungsland 2019-2022

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 Berichtszeitraum wurden in dieser Kategorie 65 Kauffälle registriert die zur Auswertung geeignet waren. Der hierbei erzielte Preis je m² lag sowohl im Teilmarkt für wohnwirtschaftliche Zwecke, als auch für gewerbliche Zwecke bei ca. 50% des zugehörigen Bodenrichtwertes für baureifes Land.

Rohbauland	Preisspanne ²⁾ €/m ²	Mittelwert (Median) [%] ¹⁾	Preisspanne ²⁾ [%] ¹⁾	Größe der Stichprobe
Wohnen	3,00 – 67,83	47 (50)	10 - 83	44
Gewerbe	2,00 - 25,00	46 (38)	18 – 98	21

¹⁾ % vom maßgeblichen Bodenrichtwert

²⁾ Die angegebenen Werte spiegeln die tatsächliche Spanne wider

Tab. 16: Rohbauland 2021-2022

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 (nachfolgend auch als Bauland bezeichnet) werden entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV § 3 Abs. 4) Flächen eingestuft, welche nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

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 Arrondierungsflächen nicht berücksichtigt.

3.4.1 Bodenrichtwerte

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt. Gesetzliche Grundlage dafür ist § 196 Baugesetzbuch, in Verbindung mit §11 Abs.1 und Abs.2 der Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch. Weiterhin fand bei der Ableitung der Bodenrichtwerte die ImmoWertV vom 14. Juli 2021 Anwendung.

Bodenrichtwerte sind flächendeckend zu ermitteln.

Ziel für die Zonierung der Bodenrichtwerte ist es, die Abgrenzung so zu gestalten, dass lagebedingte Wertunterschiede innerhalb der Zonen für die Mehrzahl der Grundstücke unerheblich sind. Zu diesem Zweck werden 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 wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 BauGB). Der Bodenrichtwert enthält damit keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken wurde der Bodenrichtwert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert.

Eventuell vorhandene Abweichungen einzelner Grundstücke in den wertbeeinflussenden Eigenschaften wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Grundstücksgestalt und Grundstücksgröße bzw. -zuschnitt vom so genannten Richtwertgrundstück sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen. Verkehrswerte unbebauter sowie bebauter Grundstücke können deshalb im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden. Sie werden von Sachverständigen für der Ermittlung von Grundstückswerten erstellt.

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. Diese 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 problematisch ist. Die in den Kaufverträgen ausgewiesenen Bodenwertanteile wurden kritisch gewürdigt. Es erfolgte eine Befragung der 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.

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. Anhand von Vergleichen der Kaufpreise im Berichtszeitraum zu den Bodenrichtwerten des Vorjahres konnten regionale Trends abgeleitet werden. Dazu wurde der Vogtlandkreis in 4 Lageklassen unterteilt (siehe 3.1):

- LK 1 : ländliche / dörfliche Orte
- LK 2 : größere Gemeinden / Kleinstädte
- LK 3 : Städte mit höherem BRW-Niveau
- LK 4 : Kernstadtgebiet Plauen / Jößnitz

Auf der Grundlage der sachverständigen Würdigung dieser Tendenzen wurden die Bodenrichtwerte in den Gebieten fortgeschrieben, in denen keine bzw. nicht ausreichend Kauffälle für die Bildung von Durchschnittswerten vorlagen.

6. Für die Ableitung von Bodenrichtwerten für Sondernutzungen erfolgte eine Orientierung an Angaben in der einschlägigen Fachliteratur. Die recherchierten Abhängigkeiten wurden mit den vorhandenen regionalen Kauffällen plausibilisiert. Hierbei handelt es sich überwiegend um vergleichende Faktoren bezüglich einer benachbarten Zone.
7. Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 wurden am 12.04.2022 veröffentlicht.

3.4.1.2 Darstellung von Bodenrichtwerten gemäß ImmoWertV

Der Bodenrichtwert wird mit einer Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzonengrenze) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend einer der folgenden Übersichten dargestellt.

- Bodenrichtwerte für Bauflächen

95 B ebf (1255)										
WA EFH WGFZ0,3 b25 f750										
Bodenrichtwert		Entwicklungszustand		Sanierungs- oder Entwicklungszusatz		Beitrags-situation		Zonen-nummer		
95		B		ebf		(1255)				
WA		EFH		WGFZ 0,3		b25		f750		
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschosszahl	wertrelevante Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl	Baumassenzahl	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstücksfäche	weitere Merkmale
Maß der baulichen Nutzung										

Bodenrichtwert		Ergänzung zur Art der Nutzung	
...	Bodenrichtwert in Euro je m²	EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
		MFH	Mehrfamilienhäuser
		GH	Geschäftshäuser (mehrgeschossig)
		WGH	Wohn- und Geschäftshäuser
Entwicklungszustand		BGH	Büro- und Geschäftshäuser
B	baureifes Land	BH	Bürohäuser
R	Rohbauland	PL	Produktion und Logistik
E	Bauerwartungsland	WO	Wochenendhäuser
		FEH	Ferienhäuser
Art der Nutzung		FZT	Freizeit und Touristik
W	Wohnbaufläche	LAD	Läden (eingeschossig)
WS	Kleinsiedlungsgebiet	EKZ	Einkaufszentren
WR	reines Wohngebiet	MES	Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen aller Art
WA	allgemeines Wohngebiet	BI	Bildungseinrichtungen
M	gemischte Baufläche	MED	Gesundheitseinrichtungen
MD	Dorfgebiet	HAF	Hafen
MI	Mischgebiet	GAR	Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser
MK	Kerngebiet	MIL	Militär
G	gewerbliche Baufläche	LP	landwirtschaftliche Produktion
GE	Gewerbegebiet	ASB	Außenbereich
GI	Industriegebiet	EE	Energieerzeugung
S	Sonderbaufläche		
SE	Sondergebiet für Erholung (§ 10 BauNVO)		
SO	sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)		
GB	Baufläche für Gemeinbedarf		

Sanierungs- oder Entwicklungszusatz		Bauweise oder Anbauart	
SU	sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	o	offene Bauweise
		g	geschlossene Bauweise
		a	abweichende Bauweise
SB	sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	eh	Einzelhäuser
		ed	Einzel- und Doppelhäuser
		dh	Doppelhaushälften
EU	entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	rh	Reihenhäuser
		rm	Reihenmittelhäuser
		re	Reihenendhäuser
EB	entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung		
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand		Maß der baulichen Nutzung	
keine Angabe	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei	II	Geschosszahl (römische Ziffer)
		WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	GRZ	Grundflächenzahl
		BMZ	Baumassenzahl
Angaben zum Grundstück			
ebpf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	t	Grundstückstiefe in Metern
		b	Grundstücksbreite in Metern
		f	Grundstücksfläche in Quadratmetern

- Bodenrichtwerte für Flächen der Land und Forstwirtschaft

1,50 LF (0023)		Bodenrichtwert		Entwicklungszustand		Zonennummer	
A 55 f5000		1,50	LF	(0023)			
A		55		f5000			
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Ackerzahl	Grünlandzahl	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstücksfläche	weitere Merkmale
Bewertung der Bodenschätzung							

Bodenrichtwert		Art der Nutzung	
...	Bodenrichtwert in Euro je m²	LW	landwirtschaftliche Flächen
		A	Acker
		GR	Grünland
	Entwicklungszustand	EGA	Erwerbsgartenbau
LF	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	F	forstwirtschaftliche Flächen

- Bodenrichtwerte für sonstige Flächen

0,50 SF (01108)		Bodenrichtwert	Entwicklungszustand	Zonennummer	
AB SND		0,50	SF	(01108)	
AB	SND	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstücksfäche	weitere Merkmale
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung				

Bodenrichtwert		Art der Nutzung	
...	Bodenrichtwert in Euro je m²	KGA	Kleingartenfläche
		FGA	Freizeitgartenfläche
		SPO	Sportfläche
	Entwicklungszustand	FH	Friedhof
SF	sonstige Flächen	WF	Wasserfläche
		FP	Flughäfen, Flugplatz usw.
	Ergänzung zur Art der Nutzung	AB	Abbauland
SND	Abbauland Sand und Kies	GF	Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)
STN	Steinbruch	SN	Sondernutzungsfläche

3.4.1.3 Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

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

- Geoportal des Vogtlandkreises

Das Geoportal des Vogtlandkreises ist ein Geographisches Informationssystem (GIS). Hier finden Sie unterschiedliche digitale Kartengrundlagen (z.B. Topographische Karten, Luftbilder und Flurstücke) sowie Fachdaten der Landkreisverwaltung und anderer Institutionen (z.B. Bodenrichtwerte, Verkehrsinformationen, u.v.m.). Unser Anliegen ist es, dem Nutzer Geo- und Fachdaten aus verschiedenen Themenbereichen zugänglich zu machen. Deshalb stehen diese im Geoportal kostenfrei für die private, nicht kommerzielle Nutzung zur Verfügung.

Das Geoportal kann über die Startseite des Vogtlandkreises und über

<https://geoportal.vogtlandkreis.de>

in deutscher, englischer und tschechischer Sprache genutzt werden.

Unter anderem sind im Geoportal enthalten:

- Flurstücks- und Adressdaten für den gesamten Vogtlandkreis
- Bodenrichtwerte
- Informationen zu den Bereichen Familie und Soziales, Bauen und Wohnen, Verkehr, Abfallentsorgung, Tourismus, Gesundheit, Natur und Umwelt, Bildung, Verwaltung und Behörden, u.v.m.

Links bzw. QR-Code für Bodenrichtwerte mit Stand 01.01.2022 im Geoportal

Über diese Links werden Sie automatisch zum Geoportal geleitet:



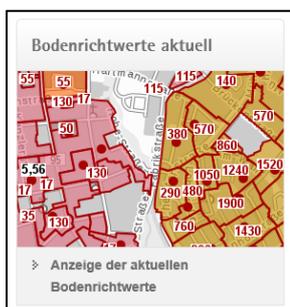
Zur Anzeige der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 auf mobilen Endgeräten können Sie den entsprechenden QR-Code nutzen. Die Nutzung auf mobilen Endgeräten dient hauptsächlich zur schnellen Übersicht in der Örtlichkeit. Im Vergleich zur Nutzung am PC sind die Funktionalitäten hier beschränkt.

- BORIS Sachsen – Bodenrichtwertinformationssystem Freistaat Sachsen

Entsprechend der Sächsischen Gutachterausschussverordnung (SächsGAVO) sind die ermittelten Bodenrichtwerte an das Bodenrichtwertinformationssystem des Freistaates Sachsen zu übermitteln.

Unter dem Link www.boris.sachsen.de können Sie die aktuellen Bodenrichtwerte einsehen. Diese lassen sich ebenfalls über BORISmobil mit mobilen Endgeräten abrufen. Hierzu können Sie den rechts abgedruckten QR-Code nutzen.

Schnelleinstieg zu den aktuellen Bodenrichtwerten

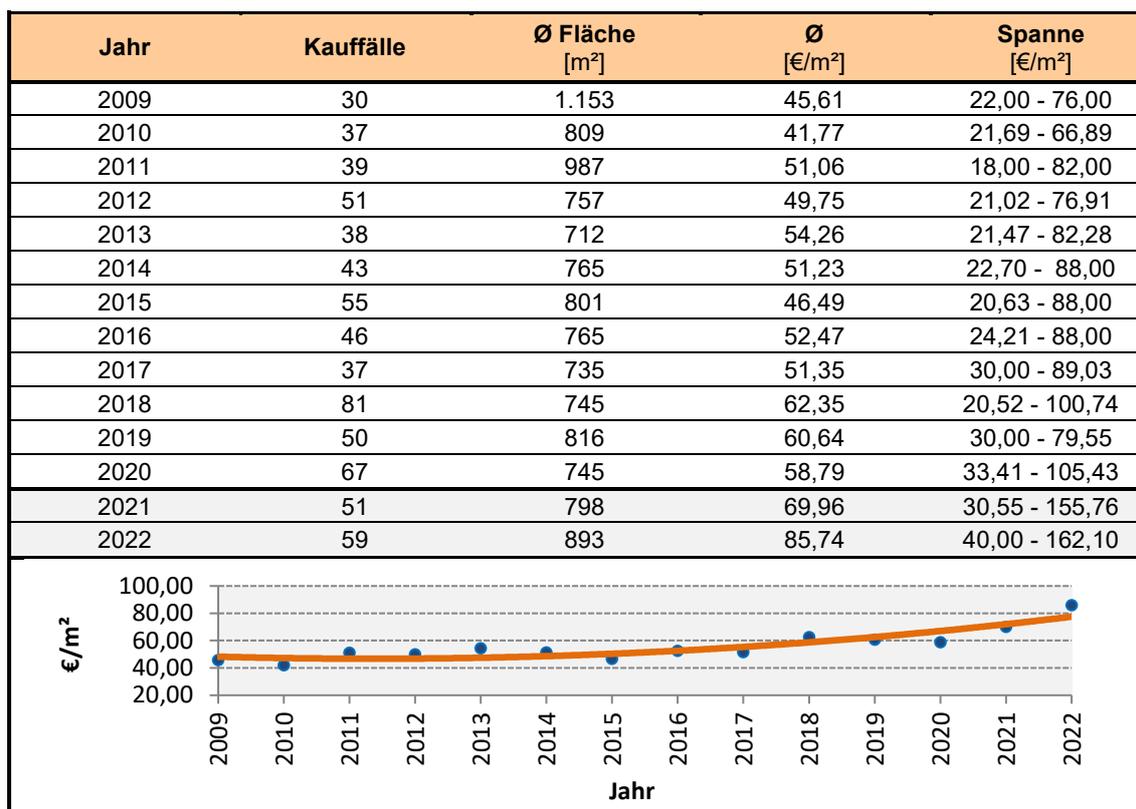


BORISmobil für Smartphone und Tablet



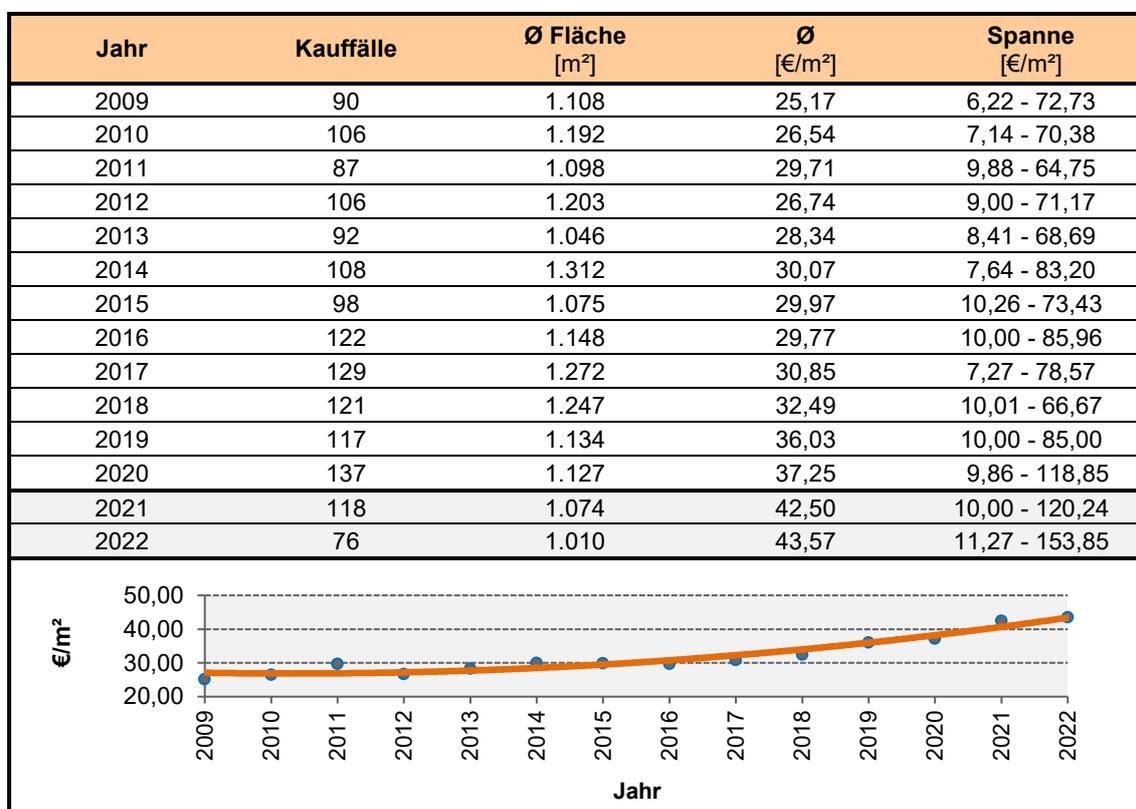
3.4.2 Preisentwicklung der Teilmärkte für baureifes Land

Bauland nach §30 BauGB - Plangebiete



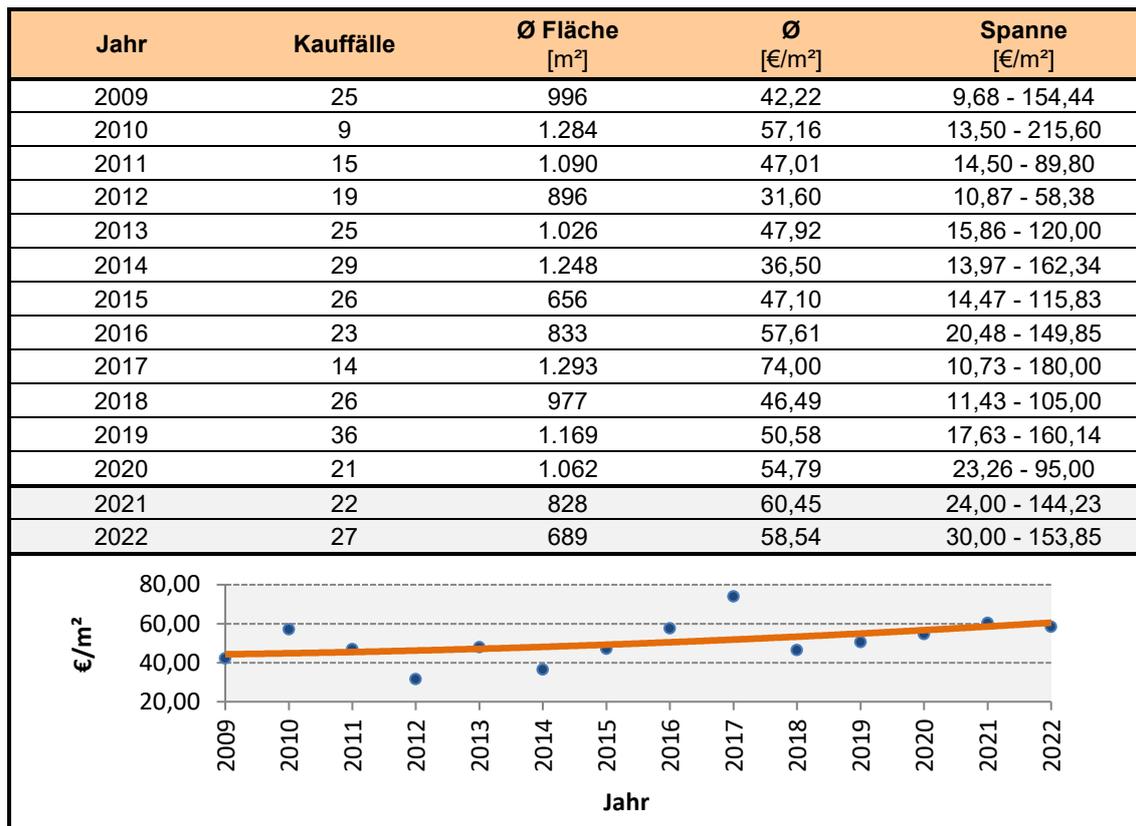
Tab. 17: Preisentwicklung Bauland nach § 30 BauGB

Bauland nach §34 BauGB - Innenbereichslagen



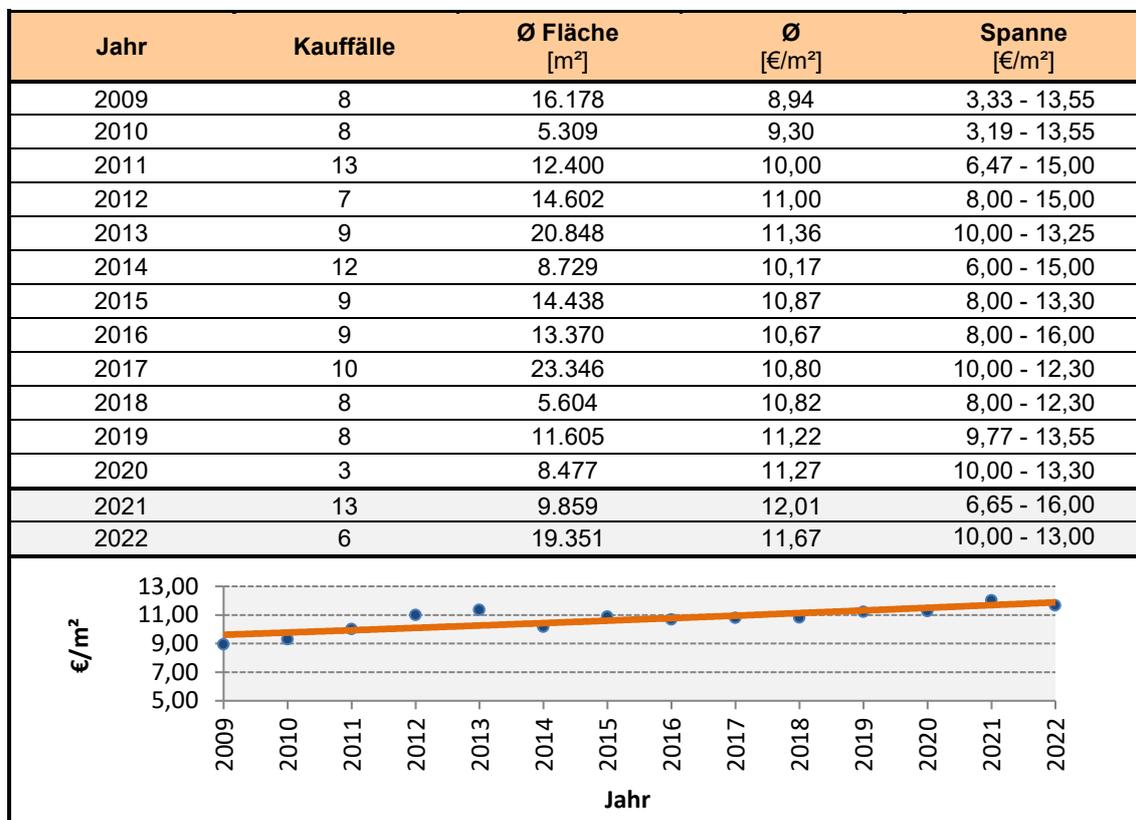
Tab. 18: Preisentwicklung Bauland nach § 34 BauGB

**Bauland gemischte Bauflächen –
(z.B. Geschosswohnungsbau, Geschäftslagen)**

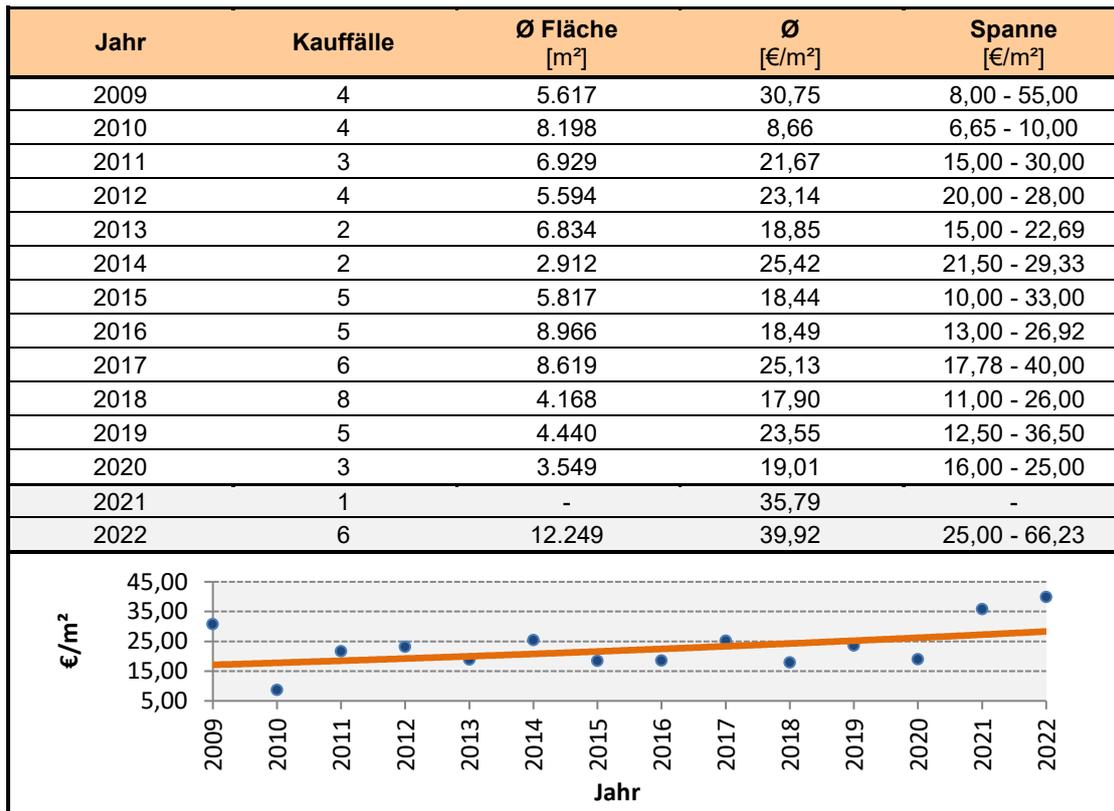


Tab. 19: Preisentwicklung Bauland gemischte Bauflächen

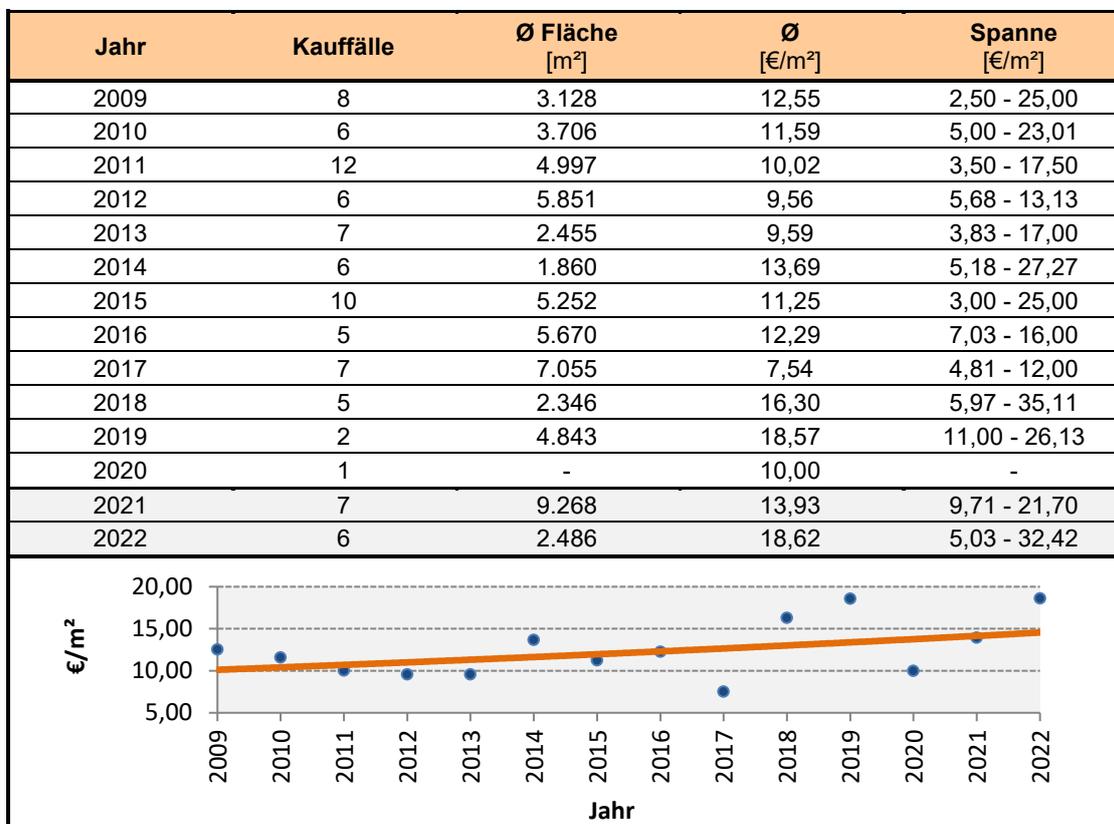
Bauland Gewerbeflächen - gefördert



Tab. 20: Preisentwicklung Bauland Gewerbeflächen (gefördert)

Bauland Gewerbeflächen - ungefördert

Tab. 21: Preisentwicklung Bauland Gewerbeflächen (ungefördert)

Bauland Gewerbeflächen - Altgewerbe

Tab. 22: Preisentwicklung Bauland Gewerbeflächen -Altgewerbe

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.

Für alle nach dem Stichtag 01.01.2022 abgeschlossenen Gebiete gilt: Der Bodenwert in abgeschlossenen Sanierungsverfahren setzt sich aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenwert zuzüglich der prozentual ermittelten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung aus dem Gutachten (zu erfragen bei der zuständigen Kommune) zusammen.

Stadt / Gemeinde	Bezeichnung	Verfahrensstand
Adorf/Vogtl.	Altstadtkern	abgeschlossen
Auerbach/Vogtl.	Stadtkern	abgeschlossen
Bad Elster	Stadtmitte	abgeschlossen
Elsterberg	Stadtzentrum	abgeschlossen
Falkenstein/Vogtl.	Innenstadt	abgeschlossen
Falkenstein/Vogtl.	Gründerzeitviertel	vorzeitige Ablöse
Klingenthal	Stadtzentrum	abgeschlossen
Lengenfeld	Stadtkern	abgeschlossen
Markneukirchen	Stadtkern	vorzeitige Ablöse
Netzschkau	Innenstadt	abgeschlossen
Neumark	Ortskern	abgeschlossen
Oelsnitz/Vogtl.	Stadtkern	abgeschlossen
Plauen	Altstadt	vorzeitige Ablöse
Plauen	Burgstraße	abgeschlossen
Plauen	Östliche Bahnhofsvorstadt	vorzeitige Ablöse
Plauen	Haselbrunn	im Verfahren
Reichenbach im Vogtland, OT Mylau	Stadtkern	abgeschlossen
Rodewisch	Stadtkern	vorzeitige Ablöse
Treuen	Stadtkern	abgeschlossen
Treuen	Obere Stadt	vorzeitige Ablöse

Tab. 23: Übersicht über förmlich festgelegte Sanierungsgebiete im Vogtlandkreis

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.

Das Erbbaurecht wird in einem Erbbaugrundbuch eingetragen und kann sowohl veräußert, beliehen, als auch vererbt werden. Das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück ist im Eigentümergrundbuch dokumentiert.

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.

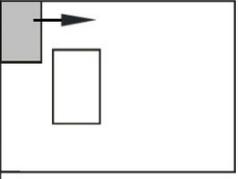
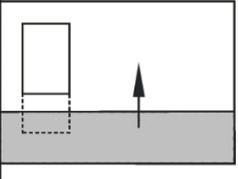
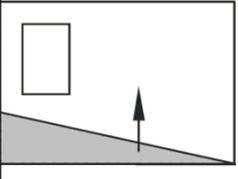
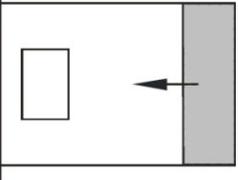
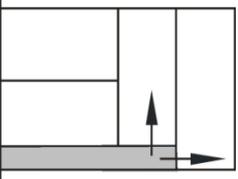
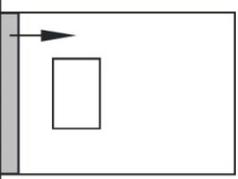
Aufgrund der geringen Fallzahl kann zu den Erbbauzinssätzen keine konkrete Aussage getroffen werden. Der Erbbauzinssatz der in den Jahren 2019-2022 abgeschlossenen Verträge wies eine große Schwankungsbreite von **3,0 % bis 4,0 % (Mittel 3,7 %)** auf. Der Zinssatz ist abhängig von der Nutzung des Grundstückes (gewerblich oder individueller Wohnungsbau, öffentliche Einrichtungen, Nutzung von Windkraft) und der Dauer der Erbbaurechtsbestellung (zwischen 30 und 50 Jahre) sowie weiteren Vertragsvereinbarungen (z. B. Investitionsverpflichtung, Lieferverträge, Übernahme sozialer Dienstleistungen).

3.6 Arrondierungsflächen / unselbständige Teilflächen

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

Für die vorliegende Auswertung wurde auf Kaufverträge des Berichtszeitraumes zurückgegriffen, um eine ausreichende Datendichte abzusichern. Erkennbar waren hierbei relativ große Preisspannen in Bezug auf die zugehörigen Bodenrichtwerte. 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 erfolgten hier entsprechend.

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis/ (Median) Preisspanne in % vom Bodenrichtwert	Beispiel
1. Arrondierung zu unbebauten / bebauten Grundstücken			
a) maßgebliche Teilflächen zur Erweiterung des Vorgartens	22	87 % (91 %) 50 % bis 100 %	
b) baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung und zur Überbaubereinigung	79	95 % (100 %) 37 % bis 200 %	
c) seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	104	65 % (67 %) 8 % bis 137 %	
d) Garten- und Hinterland	117	34 % (29 %) 2 % bis 105 %	
2. Private Erschließungsflächen			
Flächen, durch die eine Erschließung geschaffen oder verbessert wird	37	56 % (52 %) 9 % bis 130 %	
3. Straßenteilflächen (Veräußerung durch Straßenbaulastträger)			
Rückübertragung von unmaßgeblichen Straßenteilflächen bei ausreichend großem Vorgarten	30	27 % (22 %) 6 % bis 58 %	

Tab. 24: 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 gewöhnlichem 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.

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis/ (Median) Preisspanne in % vom Bodenrichtwert	Beispiel
1. Straßenteilflächen (Erwerb durch Straßenbaulastträger)			
a) Flächen, die zur Verbreiterung einer bereits bestehenden Verkehrsfläche/ Neubau benötigt werden	29	Innenbereich 97 % (100 %) 72 % bis 100 %	
	35	Land-/Forstwirtschaft 113 % (100 %) 32 % bis 192 %	
b) nachträglicher Erwerb einer bereits als Verkehrsfläche genutzten Teilfläche (rückständiger Grunderwerb)	117	15 % (15 %) 4 % bis 31 %	
2. Flächen für Anlagen der Ver- und Entsorgung			
Flächen für Anlagen der Ver- und Entsorgung (z.B. Trafo, Druckregelstationen, Wasserleitungen, Kläranlagen)	14	Bauland 44 % (38%) 5 % bis 100 %	
	19	Land-/Forstwirtschaft 3,3-facher Wert (3,1-facher Wert) 1,3 bis 7,4 facher Wert des Acker-/ Grünlandes/ Waldbodens	

Tab. 25: Verkehrsflächen / Flächen für Ver- und Entsorgung

Kategorie	Anzahl	Preise in €/m ²	
		Spanne	Mittelwert / (Median)
sonstige Gemeinbedarfsflächen			
Sportplatz / Reitplatz / Freizeit	6	3,00 - 7,25	4,36 / (3,62)
Öffentliche Grünflächen ⁽¹⁾ als Anteil vom maßgeblichen BRW	4	2,26 - 5,00 7% - 20%	3,78 / (3,94) 13% / (13%)
Bach / Deich / Damm / Bachböschung ⁽²⁾ (Hochwasserschutz, Bachausbau)	7	0,05 - 1,33	0,64 / (0,63)

Tab. 26: sonstige Gemeinbedarfsflächen

Auswertungszeitraum ⁽¹⁾ 2019-2022 ⁽²⁾ 2019-2021

3.8 Sonstige Flächen

Die Kategorie sonstige Flächen beinhaltet u. a. Flächen mit Garagennutzung, Wasserflächen, Abbauflächen, Unland u. a. Die Tabelle zeigt eine Übersicht über die durchschnittlichen Werte im Berichtszeitraum. Teilweise wurde auf den Auswertungszeitraum 2019 - 2022 zurückgegriffen, um eine höhere Aussagekraft zu erzielen.

Kategorie	Anzahl	Preise in €/m ²	
		Spanne	Mittelwert / (Median)
Garagenflächen ⁽¹⁾ als Anteil vom maßgeblichen BRW	43	5,00 - 43,38 12 % - 109 %	20,63 / (15,18) 72 % / (79 %)
bebauungsnahe Parkplatzflächen ⁽¹⁾ als Anteil vom maßgeblichen BRW	11	3,53 - 61,25 17 % - 100 %	18,11 / (12,00) 54 % / (54 %)
Teiche (Erholung, Fischzucht) ⁽¹⁾ als Anteil vom maßgeblichen BRW	2	Ortslage 2,49 - 3,50 10 % - 13 %	Ortslage 3,00 / (3,00) 11 % / (11 %)
als Anteil vom maßgeblichen BRW	6	Landwirtschaft 0,11 - 1,04 15 % - 185 %	Landwirtschaft 0,70 / (0,75) 100 % - (99 %)
Abbauflächen ⁽¹⁾	2	4,00 - 4,11	4,06 / (4,06)
Lagerflächen ⁽¹⁾ (nicht bebaubar)	8	0,50 - 2,53	1,31 / (1,25)
Unland ⁽¹⁾	14	0,09 - 0,45	0,25 / (0,24)

Tab. 27: sonstige Flächen

⁽¹⁾ Auswertungszeitraum 2019 – 2022

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 folgende Tabelle zeigt die Zahl der registrierten Fälle sowie **Geld- und Flächenumsatz für bebaute Grundstücke im Jahr 2021 bis 2022**.

Kategorie	Anzahl		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Kauf						
Bauernhaus / -hof	44	42	74,541	80,354	5,2515	3,7151
EFH - DHH	95	85	6,637	6,024	10,7452	9,5844
EFH - REH	20	17	1,311	0,664	3,4067	1,7204
EFH - freistehend	314	309	51,664	44,145	39,7257	47,7686
EFH - RMH	28	28	0,997	1,290	2,3878	2,0985
ZFH	80	73	8,665	7,393	8,6207	8,9088
Villa	9	17	2,067	4,424	3,0500	4,7392
MFH	219	243	31,821	33,835	94,0457	53,1804
WGH	105	89	7,240	4,827	20,7119	16,1224
Garagengrundstücke	64	66	3,081	3,264	0,5230	0,7861
Garten/Erholung	130	143	19,395	30,531	2,5172	2,8045
Hotel/Gaststätte / Pension	11	15	3,720	14,457	1,5810	14,2909
gewerbliche Grundstücke	55	48	34,851	55,609	27,4257	13,3564
Einzelhandel	20	15	9,231	9,004	23,3833	23,8413
Büro- / Geschäftsgebäude	8	9	2,033	3,312	5,5324	3,2495
sonstige Gebäude	27	21	9,577	7,866	7,7597	0,9235
Kauf - Verwandtschaft / Dienstverhältnis	169	167	114,400	61,203	16,7025	17,0833
Auktionen	28	28	3,456	2,768	2,0321	1,5362
Zwangsversteigerung	22	19	1,9500	2,757	1,5042	0,9129
Tausch/Überlassung/Schenkung	17	11	13,174	1,095	2,1595	1,5637
Summe	1.537	1.445	399,811	374,822	279,0657	228,1861

Tab. 28: Umsatz bebaute Grundstücke nach Gebäudearten 2021 - 2022

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 ebenfalls angegeben. Der dargestellte Mittelwert bezieht sich auf das einfache arithmetische Mittel.

Unter Bezugnahme auf die in der ImmoWertV Anlage 2 angegebenen Modernisierungsgrade wurden den verbalen Beschreibungen nicht / kaum modernisiert, tlw. modernisiert, mittlere Modernisierung, überwiegend modernisiert und Neubau äquivalente Restnutzungsdauern zugeordnet.

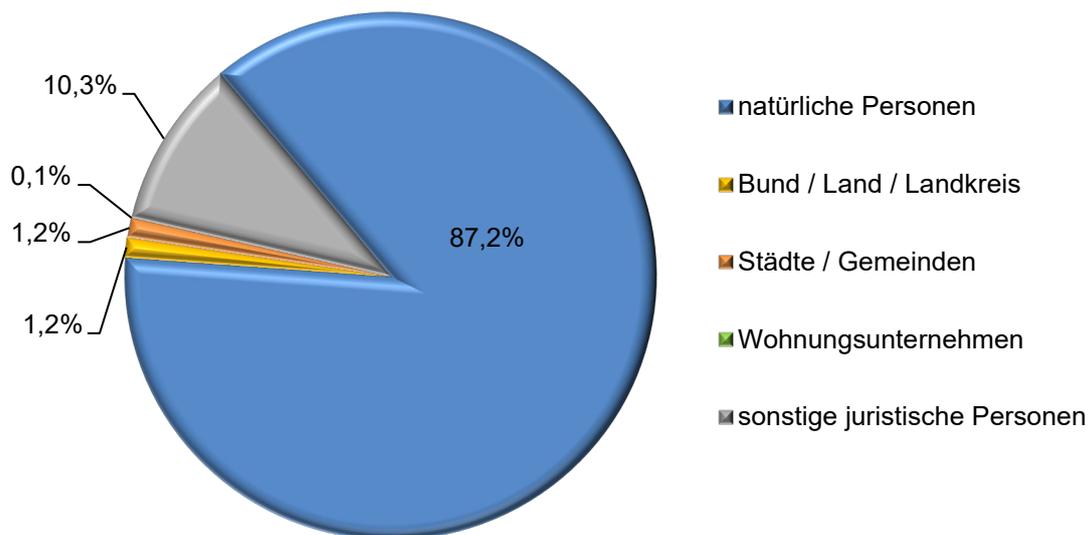


Abb. 27: Verkäuferkreis im Marktsegment bebaute Grundstücke (Werte gerundet)

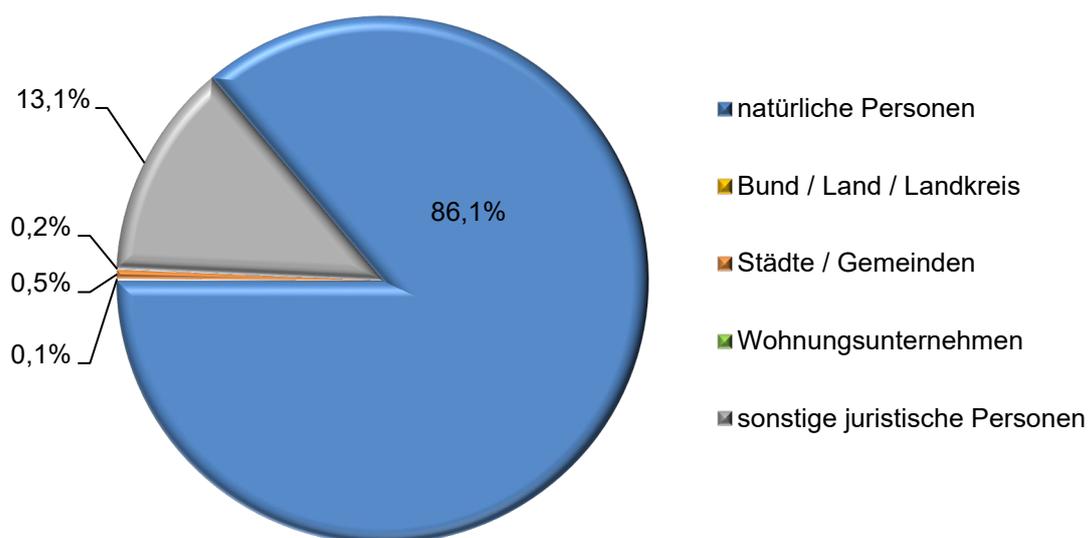


Abb. 28: Käuferkreis im Marktsegment bebaute Grundstücke

Die folgende Abbildung zeigt die regionale Verteilung der Erwerbsvorgänge des Teilmarktes bebaute Grundstücke :



DL-DE->BY-2.0 © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023,
 Datenquellen: https://sgx.geodatenzentrum.de/web_public/gdz/datenquellen/Datenquellen_TopPlusOpen.pdf
 ALKIS, © Landesamt Geobasisinformation Sachsen 2023

Abb. 29: Regionale Verteilung Erwerbsvorgänge bebaute Grundstücke 2021/ 2022

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

Die Ergebnisse der Untersuchung beinhalten die Tabellen auf den folgenden Seiten.

Für die Ermittlung der dargestellten Gebädefaktoren erfolgte die Division des Kaufpreises inkl. bzw. ohne Bodenwertanteil durch die Wohnfläche bzw. die Summe der Wohn- und Nutzfläche.

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.

Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren werden ab einer Stichprobengröße von n>=3 dargestellt.

4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

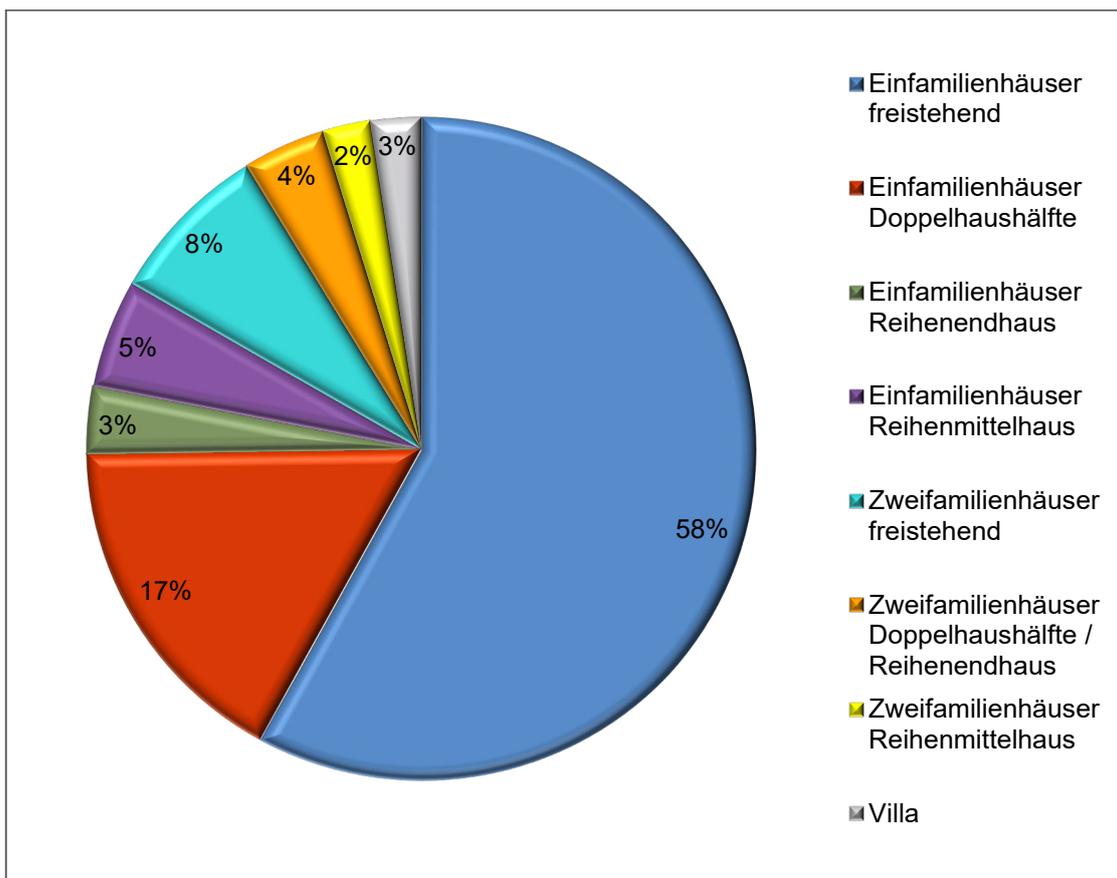


Abb. 30: Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	RND [Jahre]	Lage- klasse	Kaufpreis Mittelwert (Median) [€]	Spanne		Grund- stücks- größe Mittelwert (Median) [m ²]	Wohn- fläche (Wfl.) Mittelwert (Median) [m ²]	Gebäude- faktor inkl. Boden- wertanteil Mittelwert (Median) [€/m ² Wfl.]	Gebäude- faktor ohne Boden- wertanteil Mittelwert (Median) [€/m ² Wfl.]	Spanne ohne Bodenwertanteil (mit Bodenwertanteil)		Mittelwert Sachwert- faktor (vorläufiger Sachwert) [Anzahl]	
						Min [€]	Max [€]					Min [€/m ² Wfl.]	Max [€/m ² Wfl.]		
Ein- familien- häuser frei- stehend	nicht / kaum modernisiert														
	66	bis 1949	ca. <= 15	gesamt	41.780,- (40.000,-)	10.000,-	115.000,-	1.045 (690)	111 (100)	381,- (372,-)	214,- (190,-)	19,- (77,-)	502,- (900,-)	0,91 (61T€) [21]	
	23			1	35.630,- (39.500,-)	10.000,-	80.000,-	1.520 (915)	112 (105)	315,- (312,-)	185,- (175,-)	19,- (77,-)	477,- (619,-)	0,83 (54T€) [5]	
	26			2	41.748,- (39.950,-)	15.000,-	80.000,-	846 (645)	112 (100)	396,- (388,-)	229,- (236,-)	41,- (83,-)	433,- (790,-)	0,91 (58T€) [9]	
	15			3	46.100,- (40.000,-)	15.000,-	90.000,-	669 (600)	110 (100)	415,- (369,-)	220,- (243,-)	87,- (200,-)	416,- (900,-)	0,93 (64T€) [6]	
	2			4	80.500,- (80.500,-)	46.000,-	115.000,-	996 (996)	115 (115)	673,- (673,-)	294,- (294,-)	85,- (460,-)	502,- (885,-)	- [1]	
	teilweise modernisiert														
	118	bis 1949	ca. 16-25	gesamt	107.573,- (97.000,-)	35.000,-	405.000,-	1.241 (850)	112 (105)	963,- (907,-)	703,- (690,-)	256,- (400,-)	1.408,- (2.278,-)	1,05 (115T€) [57]	
	29			1	83.966,- (85.000,-)	40.000,-	180.000,-	1.416 (864)	107 (100)	784,- (741,-)	624,- (571,-)	313,- (482,-)	1.053,- (1.200,-)	0,96 (111T€) [11]	
	57			2	105.205,- (99.000,-)	35.000,-	200.000,-	1.284 (890)	116 (115)	915,- (888,-)	687,- (689,-)	256,- (400,-)	1.133,- (1.391,-)	1,03 (104T€) [27]	
	20			3	101.650,- (102.500,-)	43.000,-	177.000,-	868 (739)	107 (100)	983,- (966,-)	756,- (730,-)	311,- (430,-)	1.408,- (1.765,-)	1,12 (105T€) [12]	
	12			4	185.750,- (147.500,-)	90.000,-	405.000,-	1.247 (995)	115 (103)	1.594,- (1.585,-)	882,- (860,-)	534,- (909,-)	1.167,- (2.278,-)	1,14 (181T€) [7]	
	mittlere Modernisierung														
	38	bis 1949	ca. 26-40	gesamt	209.552,- (190.500,-)	130.000,-	394.000,-	1.141 (1.010)	132 (119)	1.642,- (1.521,-)	1.335,- (1.295,-)	734,- (906,-)	1.920,- (3.940,-)	1,13 (186T€) [24]	
	8			1	210.500,- (196.000,-)	170.000,-	279.000,-	1.178 (1.092)	143 (148)	1.497,- (1.533,-)	1.321,- (1.358,-)	1.021,- (1.129,-)	1.573,- (1.818,-)	1,18 (170T€) [5]	
	13			2	189.861,- (190.000,-)	137.000,-	282.240,-	1.334 (1.041)	133 (125)	1.473,- (1.348,-)	1.241,- (1.198,-)	933,- (1.186,-)	1.733,- (2.238,-)	1,09 (191T€) [8]	
	13			3	217.600,- (220.000,-)	130.000,-	375.000,-	899 (970)	136 (117)	1.641,- (1.584,-)	1.389,- (1.440,-)	734,- (906,-)	1.895,- (2.222,-)	1,13 (173T€) [8]	
	4			4	245.500,- (224.000,-)	140.000,-	394.000,-	1.220 (975)	97 (96)	2.484,- (2.237,-)	1.498,- (1.509,-)	1.053,- (1.522,-)	1.920,- (3.940,-)	1,17 (238T€) [3]	

Tab. 29/1: Einfamilienhäuser freistehend bis 1949 - Kauffälle 2021-2022

¹⁾ Größe der Stichprobe

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	RND [Jahre]	Lage- klasse	Kaufpreis Mittelwert (Median) [€]	Spanne		Grund- stücks- größe Mittelwert (Median) [m ²]	Wohn- fläche (Wfl.) Mittelwert (Median) [m ²]	Gebäude- faktor inkl. Boden- wertanteil Mittelwert (Median) [€/m ² Wfl.]	Gebäude- faktor ohne Boden- wertanteil Mittelwert (Median) [€/m ² Wfl.]	Spanne ohne Bodenwertanteil (mit Bodenwertanteil)		Mittelwert Sachwert- faktor (vorläufiger Sachwert) [Anzahl]	
						Min [€]	Max [€]					Min [€/m ² Wfl.]	Max [€/m ² Wfl.]		
Ein- familien- häuser frei- stehend	überwiegend modernisiert														
	3	bis 1949	ca. 41-59	gesamt	268.00,- (291.000,-)	183.000,-	330.000,-	1.712 (1.080)	142 (152)	1.879,- (1.914,-)	1.626,- (1.612,-)	1.582,- (1.794,-)	1.683,- (1.930,-)	-	
	1			1	291.000,-	-	-	ca. 3.300	152	1.914,-	1.612,-	-	-	-	
	1			2	183.000,-	-	-	ca. 1.100	102	1.794,-	1.582,-	-	-	-	
	0			3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1	4			330.000,-	-	-	ca. 800	171	1.930,-	1.683,-	-	-	-		

Tab. 29/2: Einfamilienhäuser freistehend bis 1949 - Kauffälle 2021-2022

¹⁾ Größe der Stichprobe

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	RND [Jahre]	Lage- klasse	Kaufpreis Mittelwert (Median) [€]	Spanne		Grund- stücks- größe Mittelwert (Median) [m ²]	Wohn- fläche (Wfl.) Mittelwert (Median) [m ²]	Gebäude- faktor inkl. Boden- wertanteil Mittelwert (Median) [€/m ² Wfl.]	Gebäude- faktor ohne Boden- wertanteil Mittelwert (Median) [€/m ² Wfl.]	Spanne ohne Bodenwertanteil (mit Bodenwertanteil)		Mittelwert Sachwert- faktor (vorläufiger Sachwert) [Anzahl]	
						Min [€]	Max [€]					Min [€/m ² Wfl.]	Max [€/m ² Wfl.]		
Ein- familien- häuser frei- stehend	teilweise modernisiert														
	41	1950- 1990	ca. 16-25	gesamt	138.951,- (140.000,-)	70.000,-	247.000,-	1.378 (1.128)	112 (107)	1.242,- (1.215,-)	890,- (917,-)	510,- (811,-)	1.326,- (2.357,-)	0,96 (148T€) [32]	
	5			1	125.200,- (123.000,-)	83.000,-	185.000,-	1.210 (1.130)	126 (138)	980,- (969,-)	805,- (819,-)	668,- (847,-)	976,- (1.194,-)	0,83 (157T€) [4]	
	13			2	127.154,- (138.000)	70.000,-	195.000,-	1.621 (1.323)	103 (100)	1.223,- (1.258,-)	886,- (939,-)	522,- (849,-)	1.137,- (1.650,-)	0,99 (132T€) [11]	
	12			3	129.833,- (118.500,-)	72.000,-	247.000,-	1.327 (1.029)	110 (109)	1.155,- (1.106,-)	903,- (895,-)	510,- (811,-)	1.326,- 1.703,-)	0,93 (141T€) [9]	
	11			4	169.091,- (170.000,-)	114.000,-	235.000,-	1.223 (1.126)	120 (113)	1.477,- (1.483,-)	920,- (976,-)	644,- (870,-)	1.134,- (2.357,-)	1,02 (173T€) [8]	
	mittlere Modernisierung														
	41	1950- 1990	ca. 26-40	gesamt	218.890,- (200.000,-)	135.000,-	420.000,-	1.138 (1.004)	127 (120)	1.720,- (1.686,-)	1.400,- (1.405,-)	1.016,- (1.208,-)	1.866,- (2.355,-)	1,06 (205T€) [36]	
	6			1	199.500,- (186.000,-)	150.000,-	270.000,-	1.447 (1.186)	130 (130)	1.540,- (1.491,-)	1.340,- (1.293,-)	1.023, (1.240,-)	1.819,- (2.000,-)	1,07 (187T€) [5]	
	15			2	201.333,- (190.000,-)	135.000,-	310.000,-	1.213 (1.010)	128 (120)	1.579,- (1.588,-)	1.342,- (1.330,-)	1.083,- (1.208,-)	1.700,- (2.000,-)	1,05 (197T€) [12]	
	10			3	200.850,- (188.500,-)	150.000,-	280.000,-	893 (785)	121 (120)	1.663,- (1.681,-)	1.348,- (1.301,-)	1.016,- (1.304,-)	1.866,- (2.258,-)	1,04 (192T€) [10]	
	10			4	274.900,- (254.500,-)	160.000,-	420.000,-	1.087 (965)	131 (113)	2.097,- (2.171,-)	1.575,- (1.602,-)	1.149,- (1.524,-)	1.817,- (2.355,-)	1,10 (241T€) [9]	
	überwiegend modernisiert														
	11	1950- 1990	ca. 41-50	gesamt	258.864,- (259.000,-)	133.500,-	350.000,-	1.275 (1.008)	120 (115)	2.194,- (2.083,-)	1.803,- (1.794,-)	1.157,- (1.483,-)	2.664,- (3.050,-)	1,03 (252T€) [6]	
	6			2	245.583,- (250.000,-)	133.500,-	350.000,-	1.491 (1.076)	127 (118)	1.965,- (1.826,-)	1.618,- (1.586,-)	1.157,- (1.483,-)	2.141,- (2.900,-)	1,03 (263T€) [3]	
	4			3	263.500,- (254.500,-)	240.000,-	305.000,-	786 (815)	115 (118)	2.323,- (2.085,-)	1.991,- (1.820,-)	1.661,- (2.072,-)	2.664,- (3.050,-)	1,04 (242T€) [3]	
1	4			320.000,-	-	-	ca. 1.900	105	3.048,-	2.164,-	-	-	-		

Tab. 30: Einfamilienhäuser freistehend 1950 – 1990 - Kauffälle 2021-2022

1) Größe der Stichprobe

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	RND [Jahre]	Lageklasse	Kaufpreis Mittelwert (Median) [€]	Spanne		Grundstücksgröße Mittelwert (Median) [m ²]	Wohnfläche (Wfl.) Mittelwert (Median) [m ²]	Gebäudefaktor inkl. Bodenwertanteil Mittelwert (Median) [€/m ² Wfl.]	Gebäudefaktor ohne Bodenwertanteil Mittelwert (Median) [€/m ² Wfl.]	Spanne ohne Bodenwertanteil (mit Bodenwertanteil)		Mittelwert Sachwertfaktor (vorläufiger Sachwert) [Anzahl]	
						Min [€]	Max [€]					Min [€/m ² Wfl.]	Max [€/m ² Wfl.]		
Einfamilienhäuser freistehend	Neubau														
	44	1991-2002	ca. <= 59	gesamt	299.669,- (290.000,-)	145.000,-	570.000,-	1.147 (1.004)	139 (128)	2.175,- (2.222,-)	1.868,- (1.862,-)	1.141,- (1.309,-)	2.631,- (3.125,-)	0,99 (300T€) [40]	
	3			1	188.667,- (165.000,-)	160.000,-	241.000,-	1.502 (1.424)	103 (100)	1.830,- (1.882,-)	1.610,- (1.557,-)	1.443,- (1.650,-)	1.830,- (1.959,-)	- [2]	
	21			2	289.762,- (290.000,-)	145.000,-	470.000,-	990 (1.016)	141 (135)	2.083,- (2.148,-)	1.842,- (1.920,-)	1.141,- (1.309,-)	2.631,- (2.943,-)	0,98 (285T€) [19]	
	10			3	326.843,- (329.215,-)	175.000,-	570.000,-	1.510 (1.171)	151 (135)	2.177,- (2.155,-)	1.873,- (1.789,-)	1.306,- (1.486,-)	2.505,- (2.872,-)	0,96 (350T€) [10]	
	10			4	326.600,- (337.500,-)	215.000,-	420.000,-	1.007 (835)	135 (129)	2.467,- (2.375,-)	1.994,- (1.947,-)	1.668,- (1.964,-)	2.620,- (3.125,-)	1,03 (308T€) [9]	
	23	ab 2003	ca. >= 60	gesamt	375.524,- (342.000,-)	230.000,-	606.000,-	1.215 (1.080)	149 (139)	2.551,- (2.583,-)	2.214,- (2.261,-)	1.538,- (1.742,-)	2.786,- (3.258,-)	0,91 (417T€) [17]	
	3			1	273.500,- (270.000,-)	250.000,-	300.500,-	1.077 (1.139)	128 (125)	2.193,- (2.000,-)	1.984,- (1.768,-)	1.745,- (1.878,-)	2.440,- (2.700,-)	- [2]	
	10			2	354.205,- (342.500,-)	291.050,-	460.000,-	1.426 (1.156)	149 (135)	2.471,- (2.501,-)	2.151,- (2.148,-)	1.538,- (1.742,-)	2.712,- (2.991,-)	0,88 (411T€) [9]	
	4			3	389.750,- (361.500,-)	230.000,-	606.000,-	1.246 (1.063)	140 (138)	2.702,- (2.625,-)	2.319,- (2.286,-)	1.920,- (2.300,-)	2.786,- (3.258,-)	0,92 (445T€) [3]	
	6			4	452.583,- (485.000,-)	310.000,-	550.000,-	912 (882)	165 (174)	2.761,- (2.682,-)	2.364,- (2.360,-)	1.864,- (2.538,-)	2.679,- (3.105,-)	1,00 (461T€) [3]	
	Fertigteilhaus														
	7	1991-2002	ca. <= 59	gesamt	279.428,- (300.000,-)	196.000,-	380.000,-	886 (813)	144 (140)	1.956,- (1.939,-)	1.722,- (1.677,-)	1.418,- (1.607,-)	2.200,- (2.400,-)	0,94 (303T€) [7]	
	3			1	266.667,- (300.000,-)	200.000,-	300.000,-	1.172 (939)	142 (140)	1.961,- (1.875,-)	1.801,- (1.784,-)	1.418,- (1.607,-)	2.200,- (2.400,-)	0,88 (310T€) [3]	
	1			2	196.000,-	-	-	ca. 230	120	1.633,-	1.568,-	-	-	-	- [1]
0	3			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3	4			320.000,- (365.000,-)	215.000,-	380.000,-	818 (785)	155 (160)	2.058,- (1.955,-)	1.695,- (1.677,-)	1.635,- (1.939,-)	1.773,- (2.281,-)	1,00 (325T€) [3]		

Tab. 31/1: Einfamilienhäuser freistehend Neubau ab 1991 - Kauffälle 2021-2022

¹⁾ Größe der Stichprobe

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	RND [Jahre]	Lageklasse	Kaufpreis Mittelwert (Median) [€]	Spanne		Grundstücksgröße Mittelwert (Median) [m ²]	Wohnfläche (Wfl.) Mittelwert (Median) [m ²]	Gebäudefaktor inkl. Bodenwertanteil Mittelwert (Median) [€/m ² Wfl.]	Gebäudefaktor ohne Bodenwertanteil Mittelwert (Median) [€/m ² Wfl.]	Spanne ohne Bodenwertanteil (mit Bodenwertanteil)		Mittelwert Sachwertfaktor (vorläufiger Sachwert) [Anzahl]	
						Min [€]	Max [€]					Min [€/m ² Wfl.]	Max [€/m ² Wfl.]		
Einfamilienhäuser freistehend	Fertigteilhaus														
	1	ab 2003	ca. >= 60	1	245.000,-	-	-	ca. 1.500	115	2.130,-	1.798,-	-	-	-	
	Niedrigenergiehaus														
	8	ab 2002	ca. >= 60	gesamt	371.650,- (374.850,-)	252.500,-	450.000,-	816 (800)	146 (151)	2.540,- (2.510,-)	2.251,- (2.195,-)	1.887,- (2.065,-)	2.767,- (3.103,-)	0,97 (377€) [7]	
	1			1	450.000,-	-	-	ca. 1.600	160	2.812,-	2.631,-	-	-	-	
	3			2	367.333,- (332.000,-)	320.000,-	450.000,-	809 (888)	143 (145)	2.574,- (2.554,-)	2.288,- (2.209,-)	1.887,- (2.065,-)	2.767,- 3.103,-)	0,90 (406€) [3]	
	0			3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4	4			355.300,- (374.850,-)	252.500,-	419.000,-	623 (581)	145 (152)	2.447,- (2.424,-)	2.128,- (2.115,-)	2.025,- (2.306,-)	2.256,- (2.633,-)	1,02 (355€) [4]		
Rohbauhaus	2	ab 2000		1 + 2	152.818,- (152.818,-)	150.636,-	155.000,-	2.363 (2.363)	175 (175)	895,- (895,-)	640,- (640,-)	436,- (757,-)	843,- (1.033,-)	-	

Tab. 31/2: Einfamilienhäuser freistehend Neubau ab 1991 - Kauffälle 2021-2022

¹⁾ Größe der Stichprobe

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	RND [Jahre]	Lageklasse	Kaufpreis Mittelwert (Median) [€]	Spanne		Grundstücksgröße Mittelwert (Median) [m ²]	Wohnfläche (Wfl.) Mittelwert (Median) [m ²]	Gebäudefaktor inkl. Bodenwertanteil Mittelwert (Median) [€/m ² Wfl.]	Gebäudefaktor ohne Bodenwertanteil Mittelwert (Median) [€/m ² Wfl.]	Spanne ohne Bodenwertanteil (mit Bodenwertanteil)		Mittelwert Sachwertfaktor (vorläufiger Sachwert) [Anzahl]	
						Min [€]	Max [€]					Min [€/m ² Wfl.]	Max [€/m ² Wfl.]		
Ein- familien- häuser Doppel- haushälfte	nicht / kaum modernisiert														
	25	bis 1949	ca. <= 15	gesamt	47.920,- (48.500,-)	14.000,-	92.000,-	687 (700)	95 (100)	524,- (529,-)	283,- (288,-)	38,- (140,-)	544,- (941,-)	0,97 (57€) [12]	
	13			1 + 2	39.192,- (40.000,-)	14.000,-	92.000,-	603 (460)	98 (110)	411,- (400,-)	225,- (216,-)	38,- (140,-)	410,- (650,-)	0,94 (56€) [5]	
	11			3	55.318,- (50.000,-)	35.000,-	81.000,-	786 (827)	93 (95)	620,- (600,-)	342,- (385,-)	136,- (375,-)	544,- (909,-)	0,98 (53€) [6]	
	1			4	80.000,-	-	-	ca. 700	85	941,-	369,-	-	-	- [1]	
	teilweise modernisiert														
	44	bis 1949	ca. 16-25	gesamt	99.486,- (98.500,-)	35.000,-	183.500,-	702 (700)	100 (91)	1.012,- (1.058,-)	743,- (761,-)	289,- (500,-)	1.086,- (1.646,-)	1,05 (96€) [31]	
	17			1 + 2	77.958,- (75.000,-)	35.000,-	130.000,-	637 (580)	98 (90)	800,- (773,-)	631,- (661,-)	289,- (500,-)	898,- (1.200,-)	0,96 (78€) [8]	
	21			3	106.362,- (105.000,-)	62.000,-	170.000,-	777 (800)	101 (92)	1.069,- (1.100,-)	769,- (776,-)	449,- (729,-)	1.072,- (1.471,-)	1,04 (97€) [17]	
	6			4	136.417,- (128.500,-)	99.000,-	183.500,-	620 (635)	98 (90)	1.414,- (1.403,-)	970,- (1.010,-)	796,- (1.223,-)	1.086,- (1.646,-)	1,14 (119€) [6]	
	mittlere Modernisierung														
	35	bis 1949	ca. 26-40	gesamt	165.433,- (150.000,-)	90.000,-	255.000,-	770 (690)	110 (108)	1.522,- (1.473,-)	1.258,- (1.182,-)	865,- (984,-)	1.955,- (2.238,-)	1,19 (135€) [32]	
	18			1 + 2	149.028,- (142.000,-)	90.000,-	255.000,-	777 (614)	110 (109)	1.372,- (1.297,-)	1.166,- (1.121,-)	865,- (984,-)	1.955,- (2.238,-)	1,15 (128€) [18]	
	13			3	181.744,- (170.000,-)	119.000,-	255.000,-	785 (830)	109 (108)	1.658,- (1.700,-)	1.360,- (1.292,-)	1.053,- (1.429,-)	1.666,- (1.923,-)	1,21 (144€) [10]	
	4			4	186.250,- (185.000,-)	175.000,-	200.000,-	686 (610)	109 (107)	1.755,- (1.742,-)	1.344,- (1.343,-)	1.156,- (1.429,-)	1.534,- (2.108,-)	1,31 (144€) [4]	
	überwiegend modernisiert														
1	bis 1949	ca. 41-59	4	240.000,-	-	-	ca. 800	90	2.667,-	2.013,-	-	-	-		

Tab. 32: Einfamilienhäuser Doppelhaushälften bis 1949 - Kauffälle 2021-2022

¹⁾ Größe der Stichprobe

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	RND [Jahre]	Lageklasse	Kaufpreis Mittelwert (Median) [€]	Spanne		Grundstücksgröße Mittelwert (Median) [m ²]	Wohnfläche (Wfl.) Mittelwert (Median) [m ²]	Gebäudefaktor inkl. Bodenwertanteil Mittelwert (Median) [€/m ² Wfl.]	Gebäudefaktor ohne Bodenwertanteil Mittelwert (Median) [€/m ² Wfl.]	Spanne ohne Bodenwertanteil (mit Bodenwertanteil)		Mittelwert Sachwertfaktor (vorläufiger Sachwert) [Anzahl]	
						Min [€]	Max [€]					Min [€/m ² Wfl.]	Max [€/m ² Wfl.]		
Ein- familien- häuser Doppel- haushälfte	teilweise modernisiert														
	5	1950-1990	ca. 16-25	gesamt	110.800,- (120.000,-)	54.000,-	145.000,-	642 (658)	110 (115)	994,- (1.056,-)	739,- (740,-)	476,- (600,-)	890,- (1.261,-)	-	
	3			2	89.667,- (95.000,-)	54.000,-	120.000,-	609 (610)	103 (90)	860,- (923,-)	697,- (740,-)	476,- (600,-)	875,- (1.056,-)	-	
	0			3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	2			4	142.500,- (142.500,-)	140.000,-	145.000,-	691 (691)	120 (120)	1.195,- (1.195,-)	803,- (803,-)	715,- (1.129,-)	890,- (1.261,-)	-	
	mittlere Modernisierung														
	10	1950-1990	ca. 26-40	gesamt	198.771,- (157.500,-)	105.000,-	393.000,-	823 (618)	110 (103)	1.773,- (1.596,-)	1.421,- (1.284,-)	1.028,- (1.344,-)	1.943,- (2.456,-)	1,10 (170T€) [8]	
	5			1 + 2	138.842,- (140.000,-)	105.000,-	160.000,-	1.151 (1.027)	93 (96)	1.490,- (1.476,-)	1.218,- (1.121,-)	1.028,- (1.382,-)	1.625,- (1.667,-)	1,05 (144T€) [4]	
	0			3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5			4	258.700,- (230.000,-)	125.000,-	393.000,-	495 (482)	126 (110)	1.975,- (2.091,-)	1.624,- (1.699,-)	1.211,- (1.344,-)	1.943,- (2.456,-)	1,16 (197T€) [4]	
	Neubau														
	15	1991-2002	ca. <= 59	gesamt	216.650,- (220.000,-)	121.000,-	340.250,-	495 (424)	120 (120)	1.804,- (1.794,-)	1.642,- (1.561,-)	1.123,- (1.252,-)	2.637,- (2.835,-)	0,99 (227T€) [12]	
	8			1 + 2	202.000,- (175.000,-)	140.000,-	287.000,-	509 (450)	126 (126)	1.595,- (1.481,-)	1.464,- (1.353,-)	1.161,- (1.252,-)	1.845,- (2.000,-)	0,95 (220T€) [7]	
	5			3	199.700,- (220.000,-)	121.000,-	247.500,-	547 (451)	113 (120)	1.747,- (1.833,-)	1.547,- (1.561,-)	1.123,- (1.344,-)	1.881,- (2.062,-)	1,00 (222T€) [4]	
	2			4	317.625,- (317.625,-)	295.00,-	340.250,-	311 (311)	114 (114)	2.783,- (2.783,-)	2.590,- (2.590,-)	2.542,- (2.731,-)	2.637,- (2.835,-)	- [1]	

Tab. 33: Einfamilienhäuser Doppelhaushälften 1950 -1990, nach 1990 - Kauffälle 2021-2022

1) Größe der Stichprobe

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	RND [Jahre]	Lageklasse	Kaufpreis Mittelwert (Median) [€]	Spanne		Grundstücksgröße Mittelwert (Median) [m ²]	Wohnfläche (Wfl.) Mittelwert (Median) [m ²]	Gebäudefaktor inkl. Bodenwertanteil Mittelwert (Median) [€/m ² Wfl.]	Gebäudefaktor ohne Bodenwertanteil Mittelwert (Median) [€/m ² Wfl.]	Spanne ohne Bodenwertanteil (mit Bodenwertanteil)		Mittelwert Sachwertfaktor (vorläufiger Sachwert) [Anzahl]		
						Min [€]	Max [€]					Min [€/m ² Wfl.]	Max [€/m ² Wfl.]			
Ein- familien- häuser	nicht / kaum modernisiert															
	6	bis 1949	ca. <= 15	gesamt	19.400,- (20.000,-)	3.600,-	32.000,-	274 (235)	107 (105)	199,- (186,-)	132,- (126,-)	10,- (55,-)	266,- (400,-)	0,78 (36T€) [3]		
	4			1 + 2	23.200,- (25.000,-)	10.800,-	32.000,-	312 (235)	131 (125)	185,- (186,-)	129,- (126,-)	40,- (77,-)	225,- (291,-)	- [2]		
	2			3	11.800,- (11.800,-)	3.600,-	20.000,-	200 (200)	58 (58)	228,- (228,-)	138,- (138,-)	10,- (55,-)	266,- (400,-)	- [1]		
	teilweise modernisiert															
	6	bis 1949	ca. 16-25	gesamt	87.833,- (82.000,-)	58.000,-	140.000,-	481 (310)	127 (105)	724,- (737,-)	585,- (584,-)	464,- (500,-)	712,- (938,-)	0,95 (102T€) [4]		
	2			2	99.000,- (99.000,-)	58.000,-	140.000,-	670 (670)	145 (145)	672,- (672,-)	583,- (583,-)	563,- (644,-)	603,- (700,-)	- [1]		
	4			3 + 4	82.250,- (82.000,-)	75.000,-	90.000,-	387 (310)	118 (105)	750,- (782,-)	586,- (584,-)	464,- (500,-)	712,- (938,-)	0,93 (91T€) [3]		
	Reihen- endhaus	mittlere Modernisierung														
		6	bis 1949	ca. 26-40	gesamt	176.233,- (167.700,-)	100.000,-	239.000,-	478 (438)	122 (108)	1.508,- (1.374,-)	1.254,- (1.184,-)	997,- (1.031,-)	1.760,- (2.127,-)	1,25 (144T€) [5]	
		2			1 + 2	164.700,- (164.700,-)	149.000,-	180.400,-	313 (313)	140 (140)	1.225,- (1.225,-)	1.166,- (1.166,-)	997,- (1.031,-)	1.334,- (1.419,-)	- [1]	
		4			3 + 4	182.000,- (194.500,-)	100.000,-	239.000,-	560 (470)	113 (97)	1.650,- (1.633,-)	1.298,- (1.184,-)	1.065,- (1.205,-)	1.760,- (2.127,-)	1,23 (151T€) [4]	
		teilweise modernisiert														
		1	1950-1990	ca. 16-25	4	115.000,-	-	-	ca. 600	95	1.211,-	794,-	-	-	-	
		Neubau														
4	1991-2002	ca. <= 59	3 + 4	214.250,- (213.500,-)	170.000,-	260.000,-	427 (371)	138 (142)	1.564,- (1.597,-)	1.392,- (1.398,-)	1.211,- (1.363,-)	1.560,- (1.700,-)	0,90 (231T€) [3]			

Tab. 34: Einfamilienhäuser, Reihenendhäuser - Kauffälle 2021-2022

¹⁾ Größe der Stichprobe

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	RND [Jahre]	Lageklasse	Kaufpreis Mittelwert (Median) [€]	Spanne		Grundstücksgröße Mittelwert (Median) [m ²]	Wohnfläche (Wfl.) Mittelwert (Median) [m ²]	Gebäudefaktor inkl. Bodenwertanteil Mittelwert (Median) [€/m ² Wfl.]	Gebäudefaktor ohne Bodenwertanteil Mittelwert (Median) [€/m ² Wfl.]	Spanne ohne Bodenwertanteil (mit Bodenwertanteil)		Mittelwert Sachwertfaktor (vorläufiger Sachwert) [Anzahl]	
						Min [€]	Max [€]					Min [€/m ² Wfl.]	Max [€/m ² Wfl.]		
Ein- familien- häuser Reihen- mittelhaus	nicht / kaum modernisiert														
	10	bis 1949	ca. <= 15	gesamt	43.650,- (45.500,-)	16.000,-	60.000,-	525 (270)	163 (138)	320,- (335,-)	242,- (245,-)	103,- (129,-)	377,- (455,-)	0,94 (50T€) [4]	
	4			2	38.250,- (38.500,-)	30.000,-	46.000,-	500 (210)	141 (140)	282,- (297,-)	234,- (255,-)	103,- (171,-)	322,- (364,-)	- [2]	
	6			3	47.250,- (51.250,-)	16.000,-	60.000,-	541 (315)	177 (134)	345,- (364,-)	248,- (245,-)	111,- (129,-)	377,- (455,-)	- [2]	
	teilweise modernisiert														
	12	bis 1949	ca. 16-25	gesamt	88.500,- (77.500,-)	53.000,-	141.000,-	377 (220)	126 (125)	733,- (680,-)	600,- (629,-)	305,- (402,-)	936,- (1.720,-)	1,05 (95T€) [6]	
	4			2	81.750,- (66.500,-)	53.000,-	141.000,-	234 (245)	130 (116)	623,- (680,-)	561,- (629,-)	305,- (402,-)	683,- (730,-)	-	
	8			3 + 4	91.875,- (85.000,-)	55.000,-	130.000,-	448 (220)	123 (125)	788,- (664,-)	619,- (615,-)	401,- (458,-)	936,- (1.720,-)	1,05 (95T€) [6]	
	mittlere Modernisierung														
	8	bis 1949	ca. 26-40	gesamt	115.375,- (103.500,-)	65.000,-	180.000,-	281 (230)	105 (93)	1.127,- (1.091,-)	994,- (975,-)	681,- (722,-)	1.490,- (1.737,-)	1,12 (102T€) [8]	
	3			2	99.333,- (84.000,-)	65.000,-	149.000,-	200 (230)	113 (90)	875,- (903,-)	809,- (862,-)	681,- (722,-)	885,- (1.000,-)	1,06 (95T€) [3]	
	5			3 + 4	125.000,- (118.000,-)	73.000,-	180.000,-	330 (280)	99 (95)	1.278,- (1.146,-)	1.105,- (1.000,-)	974,- (1.090,-)	1.490,- (1.737,-)	1,16 (106T€) [5]	
	teilweise modernisiert														
	2	1950-1990	ca. 16-25	4	97.500,- (97.500,-)	95.000,-	100.000,-	527 (527)	97 (97)	1.013,- (1.013,-)	659,- (659,-)	599,- (950,-)	718,- (1.075,-)	-	
	mittlere Modernisierung														
	1	1950-1990	ca. 26-40	3	115.000,-	-	-	ca. 300	85	1.353,-	1.143,-	-	-	-	
	Neubau														
	3	1991-2002	ca. <= 59	gesamt	254.333,- (279.000,-)	165.000,-	319.000,-	188 (192)	117 (120)	2.175,- (2.491,-)	2.074,- (2.373,-)	1.342,- (1.375,-)	2.507,- (2.658,-)	-	
	1			2	165.000,-	-	-	ca. 110	120	1.375,-	1.342,-	-	-	-	
	2			3 + 4	299.000,- (299.000,-)	279.000,-	319.000,-	226 (226)	116 (116)	2.575,- (2.575,-)	2.440,- (2.440,-)	2.373,- (2.491,-)	2.507,- (2.658,-)	-	

Tab. 35: Einfamilienhäuser, Reihenmittelhäuser - Kauffälle 2021-2022

1) Größe der Stichprobe

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	RND [Jahre]	Lageklasse	Kaufpreis Mittelwert (Median) [€]	Spanne		Grundstücksgröße Mittelwert (Median) [m ²]	Wohnfläche (Wfl.) Mittelwert (Median) [m ²]	Gebäudefaktor inkl. Bodenwertanteil Mittelwert (Median) [€/m ² Wfl.]	Gebäudefaktor ohne Bodenwertanteil Mittelwert (Median) [€/m ² Wfl.]	Spanne ohne Bodenwertanteil (mit Bodenwertanteil)		Mittelwert Sachwertfaktor (vorläufiger Sachwert) [Anzahl]
						Min [€]	Max [€]					Min [€/m ² Wfl.]	Max [€/m ² Wfl.]	
Zwei- familien- häuser frei- stehend	nicht / kaum modernisiert													
	18	bis 1949	ca. <= 15	gesamt	66.028,- (62.500,-)	35.000,-	125.000,-	1.205 (930)	208 (220)	334,- (325,-)	208,- (192,-)	35,- (130,-)	700,- (833,-)	0,77 (97T€) [7]
	12			1 + 2	57.958,- (57.500,-)	35.000,-	95.000,-	1.472 (1.055)	209 (220)	285,- (289,-)	157,- (161,-)	35,- (130,-)	314,- (429,-)	0,69 (81T€) [4]
	6			3 + 4	82.167,- (74.000,-)	60.000,-	125.000,-	670 (571)	205 (213)	432,- (362,-)	308,- (247,-)	128,- (317,-)	700,- (833,-)	0,89 (118T€) [3]
	teilweise modernisiert													
	25	bis 1949	ca. 16-25	gesamt	133.324,- (125.000,-)	80.000,-	210.000,-	1.143 (880)	202 (200)	674,- (667,-)	533,- (546,-)	252,- (364,-)	814,- (1.030,-)	0,97 (136T€) [12]
	13			2	130.777,- (128.000,-)	90.000,-	180.000,-	1.232 (880)	201 (200)	665,- (647,-)	542,- (546,-)	252,- (364,-)	814,- (877,-)	1,00 (138T€) [6]
	12			3 + 4	136.083,- (125.000,-)	80.000,-	210.000,-	1.046 (880)	204 (203)	683,- (714,-)	523,- (545,-)	306,- (400,-)	787,- (1.030,-)	0,94 (135T€) [6]
	mittlere Modernisierung													
	11	bis 1949	ca. 26-40	gesamt	188.586,- (180.000,-)	146.000,-	268.000,-	778 (774)	180 (180)	1.091,- (1.108,-)	946,- (920,-)	713,- (800,-)	1.231,- (1.486,-)	0,98 (202T€) [9]
	3			1 + 2	179.150,- (179.000,-)	159.000,-	199.450,-	1.157 (1.199)	153 (157)	1.180,- (1.140,-)	1.027,- (1.010,-)	910,- (1.108,-)	1.162,- (1.293,-)	- [2]
	8			3	192.125,- (184.500,-)	146.000,-	268.000,-	635 (610)	191 (190)	1.057,- (1.022,-)	916,- (868,-)	713,- (800,-)	1.231,- (1.486,-)	0,96 (208T€) [7]
	mittlere Modernisierung													
	1	1950-1990	ca. 26-40	2	168.000,-	-	-	ca. 600	150	1.120,-	1.024,-	-	-	-
	Neubau													
1	1991-2002	ca. <= 59	2	360.000,-	-	-	ca. 1.000	150	2.400,-	2.176,-	-	-	-	
1	1991-2002	ca. <= 59	4	300.000,-	-	-	ca. 700	150	2.000,-	1.577,-	-	-	-	

Tab. 36: Zweifamilienhäuser freistehend bis 1949 - Kauffälle 2021-2022

¹⁾ Größe der Stichprobe

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	RND [Jahre]	Lageklasse	Kaufpreis Mittelwert (Median) [€]	Spanne		Grundstücksgröße Mittelwert (Median) [m ²]	Wohnfläche (Wfl.) Mittelwert (Median) [m ²]	Gebäudefaktor inkl. Bodenwertanteil Mittelwert (Median) [€/m ² Wfl.]	Gebäudefaktor ohne Bodenwertanteil Mittelwert (Median) [€/m ² Wfl.]	Spanne ohne Bodenwertanteil (mit Bodenwertanteil)		Mittelwert Sachwertfaktor (vorläufiger Sachwert) [Anzahl]	
						Min [€]	Max [€]					Min [€/m ² Wfl.]	Max [€/m ² Wfl.]		
Zweifamilienhäuser Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	nicht / kaum modernisiert														
	11	bis 1949	ca. <= 15	gesamt	49.773,- (54.000,-)	30.000,-	70.000,-	535 (620)	177 (188)	286,- (293,-)	205,- (214,-)	10,- (160,-)	392,- (448,-)	0,80 (58T€) [3]	
	8			2	49.063,- (48.750,-)	30.000,-	70.000,-	631 (670)	176 (187)	286,- (289,-)	195,- (206,-)	10,- (160,-)	392,- (448,-)	- [2]	
	3			3	51.667,- (54.000,-)	41.000,-	60.000,-	278 (280)	180 (200)	288,- (293,-)	233,- (242,-)	208,- (270,-)	250,- (300,-)	- [1]	
	teilweise modernisiert														
	15	bis 1949	ca. 16-25	gesamt	105.500,- (90.000,-)	63.000,-	200.000,-	817 (390)	183 (180)	597,- (567,-)	510,- (506,-)	262,- (314,-)	888,- (1.000,-)	0,90 (112T€) [8]	
	6			2	95.333,- (85.000,-)	69.000,-	147.000,-	652 (370)	201 (200)	508,- (402,-)	420,- (349,-)	281,- (314,-)	697,- (980,-)	- [2]	
	9			3	112.278,- (95.000,-)	63.000,-	200.000,-	927 (472)	172 (170)	657,- (568,-)	571,- (524,-)	262,- (332,-)	888,- 1.000,-	0,94 (119T€) [6]	
	mittlere Modernisierung														
	7	bis 1949	ca. 26-45	gesamt	229.814,- (242.000,-)	180.000,-	270.000,-	602 (610)	187 (175)	1.291,- (1.156,-)	1.078,- (978,-)	753,- (1.059,-)	1.597,- (2.061,-)	1,12 (207T€) [5]	
	1			2	242.000,-	-	-	ca. 400	228	1.061,-	978,-	-	-	- [1]	
	6			3 + 4	227.783,- (238.350,-)	180.000,-	270.000,-	639 (641)	180 (173)	1.330,- (1.174,-)	1.095,- (1.035,-)	753,- (1.059,-)	1.597,- (2.061,-)	1,13 (204T€) [4]	

Tab. 37: Zweifamilienhäuser Doppelhaushälfte / Reihenendhaus - Kauffälle 2021-2022

1) Größe der Stichprobe

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	RND [Jahre]	Lageklasse	Kaufpreis Mittelwert (Median) [€]	Spanne		Grundstücksgröße Mittelwert (Median) [m ²]	Wohnfläche (Wfl.) Mittelwert (Median) [m ²]	Gebäudefaktor inkl. Bodenwertanteil Mittelwert (Median) [€/m ² Wfl.]	Gebäudefaktor ohne Bodenwertanteil Mittelwert (Median) [€/m ² Wfl.]	Spanne ohne Bodenwertanteil (mit Bodenwertanteil)		Mittelwert Sachwertfaktor (vorläufiger Sachwert) [Anzahl]
						Min [€]	Max [€]					Min [€/m ² Wfl.]	Max [€/m ² Wfl.]	
Zweifamilienhäuser	nicht / kaum modernisiert													
	10	bis 1949	ca. <= 15	gesamt	33.690,- (31.500,-)	10.000,-	60.000,-	300 (295)	166 (165)	216,- (200,-)	140,- (102,-)	12,- (53,-)	387,- (429,-)	-
	2			2	27.500,- (27.500,-)	10.000,-	45.000,-	205 (205)	170 (170)	177,- (177,-)	141,- (141,-)	25,- (53,-)	257,- (300,-)	-
	8			3 + 4	35.238,- (31.500,-)	19.900,-	60.000,-	324 (325)	164 (165)	225,- (200,-)	140,- (102,-)	12,- (117,-)	387,- (429,-)	-
	teilweise modernisiert													
	Reihenmittelhaus	6	bis 1949	ca. 16-25	gesamt	92.167,- (88.000,-)	69.000,-	135.000,-	312 (270)	208 (204)	464,- (432,-)	411,- (399,-)	263,- (316,-)	641,- (692,-)
3		2			82.667,- (79.000,-)	69.000,-	100.000,-	403 (459)	219 (207)	409,- (411,-)	343,- (313,-)	263,- (316,-)	452,- (500,-)	-
3		3			101.667,- (97.000,-)	73.000,-	135.000,-	220 (240)	196 (195)	519,- (435,-)	479,- (399,-)	398,- (429,-)	641,- (692,-)	-
mittlere Modernisierung														
	5	bis 1949	ca. 26-40	3 + 4	207.400,- (197.000,-)	150.000,-	280.000,-	278 (280)	199 (184)	1.040,- (1.056,-)	959,- (960,-)	751,- (815,-)	1.199,- (1.244,-)	-

Tab. 38: Zweifamilienhäuser Reihenmittelhaus - Kauffälle 2021-2022

¹⁾ Größe der Stichprobe

4.2 Villen, Land- und Bauernhäuser

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	RND [Jahre]	Lageklasse	Kaufpreis Mittelwert (Median) [€]	Spanne		Grundstücksgroße Mittelwert (Median) [m ²]	Wohnfläche (Wfl.) Mittelwert (Median) [m ²]	Gebäudefaktor inkl. Bodenwertanteil Mittelwert (Median) [€/m ² Wfl.]	Gebäudefaktor ohne Bodenwertanteil Mittelwert (Median) [€/m ² Wfl.]	Spanne ohne Bodenwertanteil (mit Bodenwertanteil)		
						Min [€]	Max [€]					Min [€/m ² Wfl.]	Max [€/m ² Wfl.]	
Villen (ohne / mit Denkmal- schutz)	nicht / kaum modernisiert													
	4	bis 1949	ca. <= 15	2 + 3 + 4	142.375,- (119.750,-)	80.000,-	250.000,-	3.793 (2.195)	407 (378)	338,- (326,-)	125,- (145,-)	35,- (263,-)	175,- (436,-)	
	teilweise modernisiert													
	4	bis 1949	ca. 16-25	2 + 3	222.000,- (169.000,-)	150.000,-	400.000,-	2.132 (1.510)	293 (249)	758,- (753,-)	591,- (589,-)	456,- (653,-)	729,- (872,-)	
	mittlere Modernisierung													
7	bis 1949	ca. 26-40	2 + 3 + 4	404.236,- (377.500,-)	242.000,-	580.000,-	1.806 (1.400)	389 (300)	1.132,- (1.208,-)	936,- (934,-)	534,- (676,-)	1.279,- (1.500,-)		

Tab. 39: Villen - Kauffälle 2021-2022

1) Größe der Stichprobe

Bei den nachstehend ausgewerteten Bauernhäusern handelt es sich um Objekte Baujahr zwischen 1800 und 1920, überwiegend teilunterkellert, 1-2-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.

Die Ermittlung der Gebäudefaktoren in €/m² erfolgte ausschließlich unter Berücksichtigung der Wohnfläche.

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	RND [Jahre]	Lageklasse	Kaufpreis	Spanne		Grundstücksgröße	Wohnfläche (Wfl.)	Gebäudefaktor inkl. Bodenwertanteil	Gebäudefaktor ohne Bodenwertanteil	Spanne ohne Bodenwertanteil (mit Bodenwertanteil)		
					Mittelwert (Median) [€]	Min [€]	Max [€]	Mittelwert (Median) [m ²]	Mittelwert (Median) [m ²]	Mittelwert (Median) [€/m ² Wfl.]	Mittelwert (Median) [€/m ² Wfl.]	Min [€/m ² Wfl.]	Max [€/m ² Wfl.]	
Bauernhäuser/ Häusleranwesen	nicht / kaum modernisiert													
	8	bis 1949	ca. <= 15	1 + 2	46.508,- (38.500,-)	20.000,-	100.000,-	1.380 (1.189)	116 (110)	398,- (321,-)	224,- (231,-)	74,- (200,-)	412,- (870,-)	
	teilweise modernisiert													
	5	bis 1949	ca. 16-25	1 + 2	81.400,- (68.000,-)	43.000,-	154.000,-	2.226 (1.860)	111 (95)	723,- (717,-)	505,- (531,-)	322,- (621,-)	653,- (811,-)	
	mittlere Modernisierung													
	2	bis 1949	ca. 26-40	1	100.000,- (100.000,-)	95.000,-	105.000,-	1.099 (1.099)	117 (117)	860,- (860,-)	726,- (726,-)	709,- (840,-)	743,- (880,-)	
überwiegend modernisiert														
2	bis 1949	ca. 41-59	1	167.500,- (167.500,-)	160.000,-	175.000,-	5.503 (5.503)	100 (100)	1.675,- (1.675,-)	1.377,- (1.377,-)	1.291,- (1.600,-)	1.463,- (1.750,-)		
3- und 4-Seithöfe	nicht / kaum modernisiert													
	13	bis 1949	ca. <= 15	1 + 2 + 3	63.280,- (50.000,-)	22.500,-	150.000,-	6.805 (3.600)	143 (140)	465,- (381,-)	217,- (187,-)	16,- (141,-)	413,- (1.250,-)	
	teilweise modernisiert													
	15	bis 1949	ca. 16-25	1 + 2 + 3	130.620,- (110.000,-)	70.000,-	270.000,-	5.138 (2.470)	174 (166)	744,- (757,-)	495,- (497,-)	354,- (466,-)	675,- (1.000,-)	
	mittlere Modernisierung													
	5	bis 1949	ca. 26-40	1 + 2 + 3	187.764,- (180.000,-)	145.000,-	220.000,-	6.819 (6.456)	198 (199)	1.006,- (880,-)	729,- (734,-)	592,- (875,-)	809,- (1.450,-)	
3	1950-1970	ca. 26-40	1 + 2	204.000,- (182.000,-)	180.000,-	250.000,-	5.394 (5.346)	220 (235)	935,- (1.000,-)	691,- (668,-)	578,- (766,-)	828,- (1.040,-)		
überwiegend modernisiert														
2	bis 1949	ca. 41-59	1 + 2	276.500,- (276.500,-)	275.000,-	278.000,-	10.036 (10.036)	183 (183)	1.566,- (1.566,-)	1.201,- (1.201,-)	1.056,- (1.279,-)	1.346,- (1.853,-)		

Tab. 40: Bauernhäuser, Häusleranwesen, 3- und 4-Seithöfe - Kauffälle 2021-2022

¹⁾ Größe der Stichprobe

4.3 Mehrfamilienhäuser

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	RND [Jahre]	Lageklasse	Kaufpreis	Spanne		Grundstücksgröße	Wohnfläche (Wfl.)	Gebäudfaktor inkl. Bodenwertanteil	Gebäudfaktor ohne Bodenwertanteil	Spanne ohne Bodenwertanteil (mit Bodenwertanteil)		Mittelwert Liegenschaftszinssatz (Rohtragsfaktor)
					Mittelwert (Median) [€]	Min [€]	Max [€]	Mittelwert (Median) [m ²]	Mittelwert (Median) [m ²]	Mittelwert (Median) [€/m ² Wfl.]	Mittelwert (Median) [€/m ² Wfl.]	Min [€/m ² Wfl.]	Max [€/m ² Wfl.]	[Anzahl]
Mehrfamilienhäuser (ohne / mit Denkmalschutz)	nicht / kaum modernisiert													
	63	bis 1949	ca. <= 15	gesamt	56.087,- (45.000,-)	9.000,-	160.000,-	663 (390)	328 (275)	176,- (157,-)	120,- (107,-)	7,- (33,-)	383,- (422,-)	5,2% (6,2) [6]
	2			1	30.500,- (30.500,-)	25.000,-	36.000,-	2.094 (2.094)	178 (178)	196,- (196,-)	83,- (83,-)	59,- (141,-)	107,- (250,-)	-
	23			2	41.196,- (40.000,-)	9.000,-	95.000,-	688 (410)	292 (260)	148,- (148,-)	95,- (83,-)	7,- (33,-)	226,- (323,-)	- [1]
	24			3	52.935,- (46.000,-)	10.000,-	107.700,-	658 (400)	298 (248)	184,- (167,-)	126,- (112,-)	15,- (56,-)	348,- (392,-)	4,9% (6,4) [5]
	14			4	89.609,- (87.500,-)	30.000,-	160.000,-	424 (275)	460 (390)	204,- (171,-)	156,- (129,-)	85,- (122,-)	383,- (422,-)	-
	teilweise modernisiert													
	100	bis 1949	ca. 16-25	gesamt	150.616,- (139.500,-)	39.000,-	570.000,-	479 (360)	365 (324)	416,- (401,-)	359,- (352,-)	164,- (183,-)	706,- (756,-)	5,3% (9,1) [54]
	2			1	89.500,- (89.500,-)	64.000,-	115.000,-	634 (634)	278 (278)	316,- (316,-)	254,- (254,-)	195,- (284,-)	313,- (348,-)	-
	20			2	101.650,- (97.500,-)	39.000,-	184.500,-	599 (547)	266 (274)	382,- (387,-)	323,- (303,-)	166,- (183,-)	553,- (615,-)	5,2% (8,7) [8]
	43			3	135.643,- (120.000,-)	50.000,-	315.000,-	471 (330)	326 (285)	423,- (402,-)	369,- (354,-)	164,- (211,-)	630,- (689,-)	5,5% (9,0) [29]
	35			4	200.485,- (170.000,-)	65.000,-	570.000,-	425 (310)	474 (400)	436,- (437,-)	377,- (353,-)	175,- (224,-)	706,- (756,-)	5,0% (9,5) [17]
	mittlere Modernisierung													
	130	bis 1949	ca. 26-40	gesamt	331.179,- (294.000,-)	100.000,-	860.000,-	558 (365)	438 (399)	764,- (756,-)	700,- (686,-)	297,- (370,-)	1.265,- (1.319,-)	3,7% (13,3) [111]
	17			2	199.147,- (170.000,-)	100.000,-	380.000,-	1.075 (820)	283 (252)	706,- (720,-)	625,- (667,-)	297,- (417,-)	786,- (894,-)	3,8% (12,4) [16]
	38			3	268.614,- (267.425,-)	115.000,-	511.500,-	613 (415)	390 (382)	710,- (700,-)	651,- (660,-)	452,- (473,-)	816,- (950,-)	4,0% (12,5) [33]
	75			4	392.805,- (365.000,-)	129.000,-	860.000,-	413 (350)	497 (441)	804,- (801,-)	741,- (747,-)	341,- (370,-)	1.265,- (1.319,-)	3,4% (14,0) [62]

Tab. 41/1: Mehrfamilienhäuser bis 1949 - Kauffälle 2021 bis 2022

1) Größe der Stichprobe

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	RND [Jahre]	Lageklasse	Kaufpreis	Spanne		Grundstücksgröße Mittelwert (Median) [m ²]	Wohnfläche (Wfl.) Mittelwert (Median) [m ²]	Gebäudefaktor inkl. Bodenwertanteil Mittelwert (Median) [€/m ² Wfl.]	Gebäudefaktor ohne Bodenwertanteil Mittelwert (Median) [€/m ² Wfl.]	Spanne ohne Bodenwertanteil (mit Bodenwertanteil)		Mittelwert Liegenschaftszinssatz (Rohertragsfaktor) [Anzahl]	
					Mittelwert (Median) [€]	Min [€]	Max [€]					Min [€/m ² Wfl.]	Max [€/m ² Wfl.]		
Mehrfamilienhäuser (ohne / mit Denkmalschutz)	überwiegend modernisiert														
	4	bis 1949	ca. 41-50	gesamt	345.550,- (351.600,-)	229.000,-	450.000,-	233 (230)	255 (259)	1.339,- (1.350,-)	1.287,- (1.303,-)	977,- (1.013,-)	1.565,- (1.642,-)	-	
	2			3	252.500,- (252.500,-)	229.000,-	276.000,-	260 (260)	239 (239)	1.057,- (1.057,-)	1.021,- (1.021,-)	977,- (1.013,-)	1.065,- (1.100,-)	-	
	2			4	438.600,- (438.600,-)	427.200,-	450.000,-	205 (205)	271 (271)	1.621,- (1.621,-)	1.553,- (1.553,-)	1.540,- (1.600,-)	1.565,- (1.642,-)	-	
	umfassend modernisiert (Kernsanierung Berichtszeitraum)														
7	bis 1949	ca. 65	4	1.326.458,- (1.322.320,-)	797.000,-	1,675 Mio.	307 (250)	337 (326)	3.976,- (3.969,-)	3.909,- (3.919,-)	3.485,- (3.556,-)	4.203,- (4.257,-)	1,3% (36,9) [7]		

Tab. 41/2: Mehrfamilienhäuser bis 1949 - Kauffälle 2021 bis 2022

¹⁾ Größe der Stichprobe

Durch den Gutachterausschuss wurde für die Kauffälle der Baujahresgruppe bis 1949 der Einfluss der Denkmaleigenschaft auf den Kaufpreis untersucht. Die Ergebnisse (**Faktor: Gebäude ohne Denkmalschutzeigenschaft (Faktor=1,00) zu Gebäuden mit Denkmalschutzeigenschaft**) sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Lageklasse	nicht / kaum modernisiert	tlw. modernisiert	mittlere Modernisierung	überwiegend modernisiert
1	-	-	-	-
2	1,73	-	1,12	-
3	1,69	1,13	1,07	-
4	1,70	1,17	1,11	1,07
Mittel	1,70	1,15	1,10	1,07

Tab. 42: Mehrfamilienhäuser bis 1949 – Einfluss Denkmalschutz - Kauffälle 2021 bis 2022

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	RND [Jahre]	Lageklasse	Kaufpreis	Spanne		Grundstücksgröße Mittelwert [m ²]	Wohnfläche (Wfl.) Mittelwert [m ²]	Gebäudefaktor inkl. Bodenwertanteil Mittelwert [€/m ² Wfl.]	Gebäudefaktor ohne Bodenwertanteil Mittelwert [€/m ² Wfl.]	Spanne ohne Bodenwertanteil (mit Bodenwertanteil)		Mittelwert Liegenchafts- zinssatz (Roh- ertrags- faktor) [Anzahl]	
					Mittelwert (Median) [€]	Min [€]	Max [€]					Min [€/m ² Wfl.]	Max [€/m ² Wfl.]		
Mehrfamilienhäuser	nicht / kaum modernisiert bis teilweise modernisiert														
	4	1950-1990	ca. 11-25	1 + 2	95.750,- (95.000,-)	38.000,-	155.000,-	2.494 (1.437)	437 (373)	243,- (237,-)	177,- (179,-)	50,- (109,-)	302,- (391,-)	8,0% (5,7) [4]	
	mittlere Modernisierung														
	1	1950-1990	ca. 26-40	3	5.391.500,-	-	-	ca. 12.500	5.965	904,-	844,-	-	-	-	
	1	1950-1990	ca. 26-40	4	3.500.000,-	-	-	ca. 4.500	3.635	963,-	878,-	-	-	-	
	Neubau														
	1	1991-2000	ca. <= 59	2	536.000,-	-	-	ca. 600	408	1.314,-	1.264,-	-	-	-	
3	1991-1995	ca. <= 59	4	4.941.333,- (625.000,-)	299.000,-	13,90 Mio.	4.462 (562)	4.378 (799)	1.051,- (1.150,-)	957,- (1.058,-)	729,- (782,-)	1.085,- (1.220,-)	3,3% (17,3) [3]		
2	ab 2021	ca. >= 75	3	1.325.000,- (1.325.000,-)	1,30 Mio.	1,35 Mio.	807 (807)	519 (519)	2.557,- (2.557,-)	2.465,- (2.465,-)	2.373,- (2.430,-)	2.557,- (2.684,-)	-		

Tab. 43: Mehrfamilienhäuser 1950 -1990 / Neubau ab 1991 – Kauffälle 2021 bis 2022

¹⁾ Größe der Stichprobe

4.4 Wohn- und Geschäftshäuser

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	RND [Jahre]	Lageklasse	Kaufpreis Mittelwert (Median) [€]	Spanne		Grundstücksgröße Mittelwert (Median) [m ²]	Wohn- / Nutzfläche (WNfl.) Mittelwert (Median) [m ²]	Gebäudefaktor inkl. Bodenwertanteil Mittelwert (Median) [€/m ² WNfl.]	Gebäudefaktor ohne Bodenwertanteil Mittelwert (Median) [€/m ² WNfl.]	Spanne ohne Bodenwertanteil (mit Bodenwertanteil)		Mittelwert Liegenchaftszinssatz (Roh-ertragsfaktor) [Anzahl]
						Min [€]	Max [€]					Min [€/m ² WNfl.]	Max [€/m ² WNfl.]	
Wohn- und Geschäftshäuser (ohne / mit Denkmalschutz)	nicht / kaum modernisiert													
	25	bis 1949	ca. <= 15	gesamt	59.789,- (48.000,-)	9.000,-	170.000,-	492 (370)	397 (300)	164,- (148,-)	112,- (110,-)	1,- (21,-)	247,- (370,-)	-
	13			2	40.864,- (40.000,-)	9.000,-	100.000,-	572 (330)	310 (271)	158,- (146,-)	103,- (108,-)	1,- (21,-)	247,- (370,-)	-
	12			3	80.292,- (82.500,-)	24.000,-	170.000,-	406 (380)	492 (458)	169,- (176,-)	123,- (120,-)	62,- (98,-)	193,- (280,-)	-
	0			4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	teilweise modernisiert													
	40	bis 1949	ca. 16-25	gesamt	163.550,- (139.000,-)	65.000,-	455.000,-	558 (392)	457 (399)	365,- (333,-)	307,- (279,-)	192,- (232,-)	601,- (657,-)	6,4% (8,3) [16]
	9			2	128.444,- (110.000,-)	65.000,-	290.000,-	864 (537)	446 (400)	288,- (292,-)	235,- (225,-)	192,- (233,-)	275,- (333,-)	7,6% (6,9) [4]
	22			3	144.318,- (120.000,-)	68.000,-	455.000,-	505 (382)	400 (306)	371,- (357,-)	307,- (286,-)	207,- (266,-)	493,- (553,-)	6,3% (8,5) [9]
	9			4	245.665,- (235.000,-)	150.000,-	430.000,-	381 (373)	609 (590)	428,- (428,-)	378,- (371,-)	202,- (232,-)	601,- (657,-)	5,0% (9,6) [3]
	mittlere Modernisierung													
	27	bis 1949	ca. 26-40	gesamt	307.074,- (260.000,-)	85.000,-	797.000,-	523 (390)	411 (393)	770,- (686,-)	684,- (630,-)	323,- (344,-)	1.353,- (1.637,-)	4,7% (12,8) [17]
	6			2	206.500,- (215.000,-)	85.000,-	315.000,-	678 (547)	287 (260)	751,- (755,-)	669,- (678,-)	400,- (460,-)	904,- (1.075,-)	- [2]
	12			3	265.917,- (259.500,-)	135.000,-	465.000,-	466 (375)	387 (395)	729,- (650,-)	659,- (584,-)	323,- (344,-)	1.132,- (1.265,-)	4,2% (13,2) [8]
	9			4	429.000,- (400.000,-)	200.000,-	797.000,-	496 (316)	526 (487)	837,- (686,-)	726,- (636,-)	478,- (552,-)	1.353,- (1.637,-)	4,8% (13,0) [7]

Tab. 44: Wohn- und Geschäftshäuser bis 1949 – Kauffälle 2021 bis 2022: ¹⁾ Größe der Stichprobe

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	RND [Jahre]	Lageklasse	Kaufpreis Mittelwert (Median) [€]	Spanne		Grundstücksgröße Mittelwert (Median) [m ²]	Wohn- / Nutzfläche (WNfl.) Mittelwert (Median) [m ²]	Gebäudefaktor inkl. Bodenwertanteil Mittelwert (Median) [€/m ² WNfl.]	Gebäudefaktor ohne Bodenwertanteil Mittelwert (Median) [€/m ² WNfl.]	Spanne ohne Bodenwertanteil (mit Bodenwertanteil)		Mittelwert Liegenschaftszinssatz (Roh-ertragsfaktor) [Anzahl]
						Min [€]	Max [€]					Min [€/m ² WNfl.]	Max [€/m ² WNfl.]	
Wohn- und Geschäftshäuser	Neubau													
	3	ab 1991	ca. <= 59	gesamt	395.667,- (365.000,-)	170.000,-	652.000,-	561 (530)	445 (505)	887,- (773,-)	827,- (680,-)	555,- (597,-)	1.247,- (1.291,-)	-
	1			2	170.000,-	-	-	ca. 650	220	773,-	680,-	-	-	-
	2			3	508.500,- (508.500,-)	365.000,-	652.000,-	524 (524)	558 (558)	944,- (944,-)	901,- (901,-)	555,- (597,-)	1.247,- (1.291,-)	-
1	ab 2010	ca. 70	4	1.200.000,-	-	-	ca. 250	468	2.051,-	1.936,-	-	-	-	

Tab. 45: Wohn- und Geschäftshäuser Neubau ab 1991 - Kauffälle 2021 bis 2022

1) Größe der Stichprobe

4.5 Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	RND [Jahre]	Lageklasse	Kaufpreis Mittelwert (Median) [€]	Spanne		Grundstücksgröße Mittelwert (Median) [m ²]	Nutzfläche (Nfl.) Mittelwert (Median) [m ²]	Gebäudefaktor inkl. Bodenwertanteil Mittelwert (Median) [€/m ² Nfl.]	Gebäudefaktor ohne Bodenwertanteil Mittelwert (Median) [€/m ² Nfl.]	Spanne ohne Bodenwertanteil (mit Bodenwertanteil)		Mittelwert Liegenschaftszinssatz (Roh-ertragsfaktor) [Anzahl]
						Min [€]	Max [€]					Min [€/m ² Nfl.]	Max [€/m ² Nfl.]	
Büro-/ Geschäftshäuser/ Verwaltungsgebäude	teilweise modernisiert													
	7	bis 1949	ca. 11-25	3 + 4	212.000,- (225.000,-)	100.000,-	301.500,-	823 (680)	526 (387)	495,- (411,-)	401,- (363,-)	159,- (238,-)	675,- (743,-)	-
	Neubau													
1	ca. 2005	ca. 40-45	3	890.000,-	-	-	ca. 1.200	400	2.225,-	2.053,-	-	-	-	

Tab. 46: Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude - Kauffälle 2021 bis 2022

1) Größe der Stichprobe

4.6 Gewerbeobjekte

Dieser Teilmarkt gliedert sich weiter in Einkaufsmärkte, Verkaufshallen, Fachmarktzentren, Autohäuser, Produktionshallen, Lagerhallen, Werkstattgebäude, Fabrikgebäude sowie sonstige Gewerbeobjekte.

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	RND [Jahre]	Lage- klasse	Kaufpreis	Spanne		Grund- stücks- größe	Nutz- fläche (Nfl.)	Gebäude- faktor inkl. Boden- wertanteil	Gebäude- faktor ohne Boden- wertanteil	Spanne ohne Bodenwertanteil (mit Bodenwertanteil)		
					Mittelwert (Median) [€]	Min [€]	Max [€]	Mittelwert (Median) [m²]	Mittelwert (Median) [m²]	Mittelwert (Median) [€/m² Nfl.]	Mittelwert (Median) [€/m² Nfl.]	Min [€/m² Nfl.]	Max [€/m² Nfl.]	
Verkaufshalle	gesamte NF 200 m² - 1.200 m² - leerstehend / anderweitig nachgenutzt -													
	4	1960-1985	< 10	1 + 2 + 3	102.500,- (85.000,-)	65.000,-	175.000,-	2.296 (1.993)	435 (470)	259,- (260,-)	172,- (157,-)	79,- (153,-)	295,- (361,-)	
	3	1995-2002	ca. <= 15	2	348.333,- (250.000,-)	235.000,-	560.000,-	4.859 (5.217)	1.080 (1.100)	329,- (227,-)	211,- (126,-)	93,- (209,-)	413,- (550,-)	
Verbraucher-/ Einkaufsmarkt	gesamte NF bis 1.000 m² - vermietet -													
	2	1998-2003	ca. <= 15	2	1.655.000,- (1.655.000,-)	1.410.000,-	1.900.000,-	4.316 (4.316)	950 (950)	1.734,- (1.734,-)	1.600,- (1.600,-)	1.418,- (1.567,-)	1.781,- (1.900,-)	
	gesamte NF 1.000 m² - 1.350 m² - vermietet -													
	2	1991-1996	ca. <= 15	2 + 4	710.000,- (710.000,-)	400.000,-	1.020.000,-	3.047 (3.047)	1.216 (1.216)	563,- (563,-)	472,- (472,-)	324,- (370,-)	619,- (756,-)	
	gesamte NF 1.200 m² - 1.500 m² - vermietet -													
5	2001-2009	ca. 15-20	2 + 3 + 4	3.838.863,- (3.696.735,-)	2.420.000,-	5.500.000,-	5.014 (4.259)	1.340 (1.300)	2.888,- (3.081,-)	2.678,- (2.939,-)	1.380,- (1.613,-)	3.207,- (3.667,-)		
Baumarkt/ Fachmarkt	gesamte NF 1.500 – 6.000 m² - vermietet -													
	2	1993-1995	ca. <= 10	3 + 4	1.800.000,- (1.800.000,-)	1.100.000,-	2.500.000,-	12.586 (12.586)	3.900 (3.900)	514,- (514,-)	405,- (405,-)	280,- (417,-)	530,- (611,-)	
Fachmarkt- zentrum	gesamte NF ca. 2.500 m² - vermietet -													
	1	ca. 2012	ca. 20	3	3.650.000,-	-	-	ca. 10.000	2.400	1.521,-	1.395,-	-	-	
Autohaus / Werkstatt	gesamte NF 350 – 3.100 m²													
	4	1993-2001	ca. 15-20	3 + 4	751.250,- (437.500,-)	250.000,-	1.880.000,-	6.758 (6.532)	1.690 (1.653)	478,- (491,-)	350,- (379,-)	133,- (217,-)	509,- (714,-)	

Tab. 47/1: Gewerbeobjekte – Kauffälle 2021 bis 2022

¹⁾ Größe der Stichprobe

(Hinweis: Nfl. = Verkaufsfläche inkl. Nebenflächen)

Gebäudeart	n ¹⁾	Baujahr	RND [Jahre]	Lageklasse	Kaufpreis Mittelwert (Median) [€]	Spanne		Grundstücksgröße Mittelwert (Median) [m ²]	Nutzfläche (Nfl.) Mittelwert (Median) [m ²]	Gebäudefaktor inkl. Bodenwertanteil Mittelwert (Median) [€/m ² Nfl.]	Gebäudefaktor ohne Bodenwertanteil Mittelwert (Median) [€/m ² Nfl.]	Spanne ohne Bodenwertanteil (mit Bodenwertanteil)		Mittelwert Liegen- schafts- zinssatz (Roh- ertrags- faktor) [Anzahl]
						Min [€]	Max [€]					Min [€/m ² Nfl.]	Max [€/m ² Nfl.]	
Gewerbehalle/ Werkstatt/ Produktion	8	1960-1990	ca. <= 10	1 + 2 + 3	172.875,- (147.500,-)	90.000,-	360.000,-	3.349 (2.215)	675 (630)	295,- (258,-)	200,- (191,-)	111,- (158,-)	320,- (500,-)	7,3% (6,8) [3]
	9	1991-2001	ca. 10-20	2 + 3 + 4	449.222,- (350.000,-)	290.000,-	695.000,-	4.380 (4.601)	1.070 (1.200)	456,- (488,-)	323,- (342,-)	200,- (240,-)	410,- (667,-)	4,5% (10,8) [3]
	4	2002-2019	ca. 21-40	2 + 3 + 4	722.600,- (772.500,-)	350.000,-	995.400,-	3.161 (2.793)	928 (700)	959,- (1.105,-)	860,- (996,-)	432,- (498,-)	1.015,- (1.129,-)	-
Lagergebäude	1	1965-1975	ca. <= 10	4	180.000,-	-	-	ca. 4.600	1.500	120,-	41,-	-	-	-
	1	1995	ca. <= 15	4	85.000,-	-	-	ca. 700	170	500,-	384,-	-	-	-
Hotel/ Gaststätte/ Pension	8	bis 1949	ca. 16-35	2 + 3 + 4	198.348,- (200.000,-)	120.000,-	294.000,-	1.243 (1.115)	458 (399)	509,- (479,-)	403,- (375,-)	150,- (224,-)	748,- (919,-)	-

Tab. 47/2: Gewerbeobjekte – Kauffälle 2021 bis 2022

¹⁾ Größe der Stichprobe

4.7 Sonstige bebaute Grundstücke

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

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

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

Freistehende Einzelgaragen / Reihengaragen / 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. Als Garagenhof wurden Objekte mit einer Gesamtanzahl von mindesten 3 Garagen berücksichtigt.

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

Lageklasse	Anzahl	Mittelwert (Median) inkl. Bodenwert [€]	Mittelwert (Median) Grundstücks- anteil [m ²]	Kaufpreis Minimum [€]	Kaufpreis Maximum [€]
Einzelgarage freistehend – Bj. 1970 - 1985					
LK 1 + 2	3	1.787,- (2.178,-)	203 (230)	584,-	2.600,-
LK 3	2	4.350,- (4.350,-)	100 (100)	1.200,-	7.500,-
Doppelgarage freistehend (gesamtes Gebäude) – Bj. 1970 - 1985					
LK 2	3	4.243,- (4.000,-)	155 (144)	3.728,-	5.000,-
Garage im Garagenhof – Bj. 1970 - 1990					
LK 1 + 2	29	1.822,- (2.000,-)	63 (43)	200,-	5.000,-
LK 3 + 4	33	2.257,- (2.000,-)	48 (50)	250,-	7.500,-

Tab. 48: freistehende Einzelgaragen, Reihengaragen – Kauffälle 2021 bis 2022

Lageklasse	Anzahl	Mittelwert (Median) inkl. Bodenwert [€]	Mittelwert (Median) Grundstücksgröße [m ²]	Mittelwert (Median) Anzahl Garagen	Mittelwert (Median) Kaufpreis je Garage [€]
Garagenhof (gesamt) – Bj. 1970 - 1990					
LK 1 + 2	4	11.750,- (10.000,-)	648 (519)	9 (7)	1.341,- (1.382,-)
LK 3 + 4	7	24.286,- (18.000,-)	479 (410)	9 (8)	3.018,- (3.000,-)
Garagenhof (gesamt) – Bj. 1995					
LK 4	1	30.000,-	ca. 200	4	7.500,-

Tab. 49: Garagenhöfe – Kauffälle 2021 bis 2022

Eine detaillierte Auswertung für andere Gebäudearten wurde nicht durchgeführt.

5. Wohnungs- und Teileigentum

Im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum war im **Jahr 2021** ein **sehr starker Anstieg** der Erwerbsvorgänge feststellbar. Für das anschließende **Jahr 2022** wurden deutlich **weniger Eigentumsübergänge** registriert. Jedoch waren die Fallzahlen noch über denen von 2019 bzw. 2020.

Da sich erfahrungsgemäß die Preise für Wohnungs- und Teileigentum an der Nachfrage und damit an der Größe der Gemeinde orientieren, wurde der statistischen Aufbereitung der Daten die Zuordnung der Gemarkungen zu den Lageklassen zu Grunde gelegt (siehe 1.3 Seite 11):

Lageklasse 1 - ländliche / dörfliche Orte

Lageklasse 2 - größere Gemeinden / Kleinstädte

Lageklasse 3 - Städte mit höherem BRW-Niveau

Lageklasse 4 - Kernstadtgebiet Plauen / Jößnitz

Eine **Übersicht der Zuordnung der Gemarkungen zu den Lageklassen** finden Sie auf Seite 11 sowie als Anlage 2.

Die Auswertung erfolgte überwiegend gemeinsam für die Jahre 2021 - 2022. Dabei wurde jeweils in folgende Kategorien unterschieden:

- 1. Umwandlung Wohnungseigentum - Sanierter Altbau**
→ Transaktionen, die vor dem Verkauf Mietwohnungen (oder auch leer stehende 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 Auswertung der Kauffälle erfolgte für folgende Baujahresgruppen:

1. bis 1949
2. 1950 bis 1975
3. 1976 bis 1990
4. ab 1991

Die angegebenen Werte beinhalten den jeweiligen Miteigentumsanteil am Grund und Boden. Eine Ausnahme bilden hier Immobilien, für die ein Erbbaurecht begründet wurde. Diese werden separat dargestellt. Die Kauffälle wurden um eventuell vorhandene Teilbeträge für Stellplätze bzw. Einbauküchen o. ä. bereinigt.

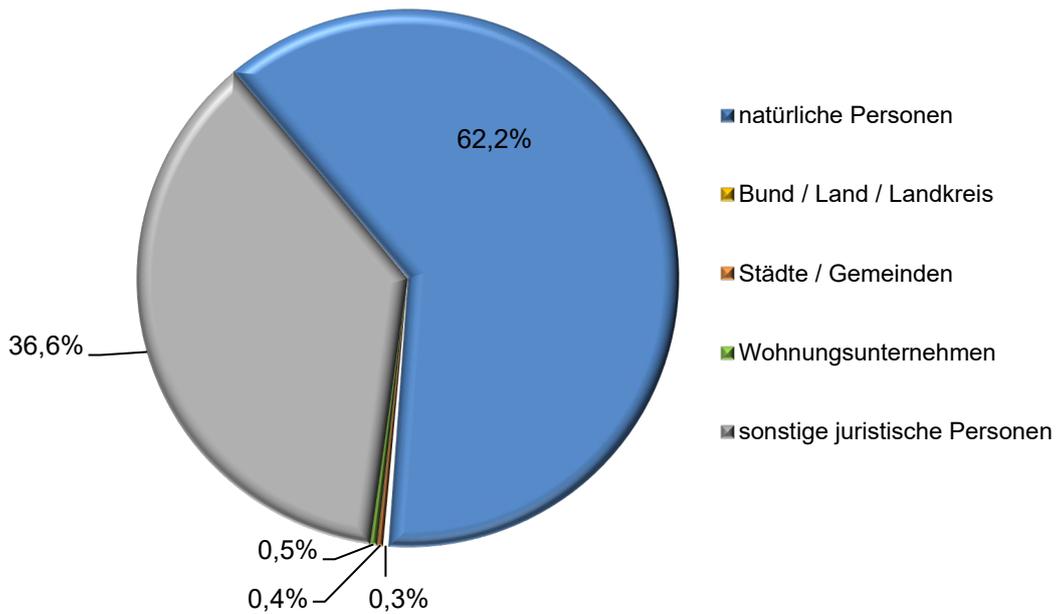


Abb. 31. Verkäuferkreis im Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum 2021 bis 2022

Als Verkäufer agierten im Berichtszeitraum am Teilmarkt für Wohnungs- und Teileigentum zum überwiegenden Teil natürliche Personen (ca. 62 %). Der Anteil der Verkäufergruppe der juristischen Personen belief sich im Berichtszeitraum auf ca. 37%.

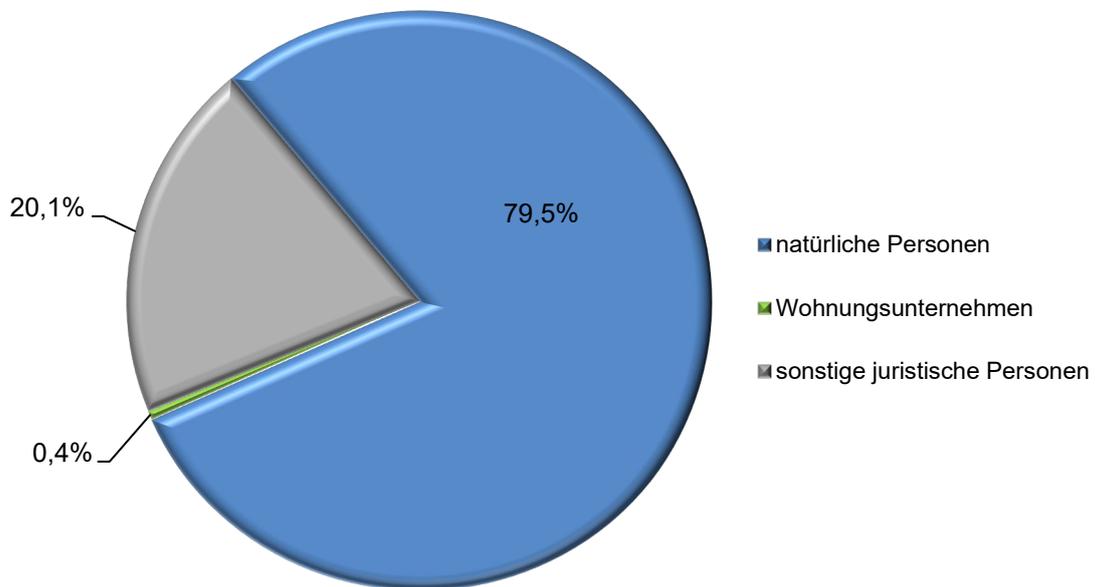


Abb. 32: Käuferkreis im Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum 2021 bis 2022

Als Käufer agierten im Berichtszeitraum im Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum nahezu ausschließlich Privatpersonen mit einem Anteil von ca. 80% sowie juristische Personen mit ca. 20%.

5.1 Wohnungs- und Teileigentum – Aussagen zum Gesamtmarkt

Die folgende Tabelle zeigt die im Berichtszeitraum 2021/2022 erfassten und näher auswertbaren Erwerbsvorgänge für den gesamten Vogtlandkreis:

Erwerbsvorgang	Anzahl		Ø Wohnfläche [m ²]		Geldumsatz [Tausend €]	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Wohnungseigentum						
Erstverkauf	12	0	95	-	2.961,355	-
Umwandlung Pflegeappart.	3	0	-	-	498,849	-
Umwandlung ³⁾	101	78	76	70	29.358,533	22.948,157
Weiterverkauf Baujahr						
bis 1949 ¹⁾	619	465	65	65	33.743,768	22.256,364
davon (Erbbaurecht)	19	19	57	56	438,331	602,999
1950 bis 1975 ²⁾	75	57	58	55	2.248,092	1.761,250
1976 bis 1990 ²⁾	33	23	55	56	794,073	747,500
ab 1991	301	256	64	62	22.400,144	21.853,843
Zwangsversteigerung	31	36	61	62	682,601	1.047,903
Auktion	5	8	73	-	265,000	626,500
Schenkung / Sonstige / Verwandschaft	17	27	-	-	746,902	1.004,840
Erwerbsvorgang	Anzahl		Ø Nutzfläche [m ²]		Geldumsatz [Tausend. €]	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Teileigentum /Stellplätze						
Erstverkauf	0	0	-	-	-	-
Umwandlung	0	1	-	-	-	310,650
Weiterverkauf	48	78	84	169	1.491,880	8.038,060
Zwangsversteigerung / Auktion / Sonstige	4	6	-	-	237,030	92,100
Garagen / Stellplätze / Tiefgaragenstellplätze ⁴⁾					1.335,500	743,700
Gesamt:	1.249	1.035	-	-	96.763,72	81.430,86

Tab. 50: Übersicht Erwerbsvorgänge Wohnungs- und Teileigentum - Verkäufe 2021/22

¹⁾ überwiegend Baualtersstufe Gründerzeit/Jugendstil sowie Baualtersstufe der 1910er und 1930er Jahre

²⁾ Blockbauweise Baujahre 1950-1975 und Platten-/Montagebauweise Baujahre 1976-1990

³⁾ ohne Pflegeappartements

⁴⁾ Anzahl in der Gesamtzahl der Verträge enthalten, Geldumsatz wird gesondert ausgewiesen

Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung der relativen Kaufpreise von Weiterverkäufen von Wohneigentumseinheiten im gesamten Vogtlandkreis. Die Werte Neubau enthalten dabei Verkäufe von Einheiten Baujahr ab 1991. Für den sanierten Altbau wurden Veräußerungen von Wohnungseigentum der Baujahresgruppe bis 1949 berücksichtigt.

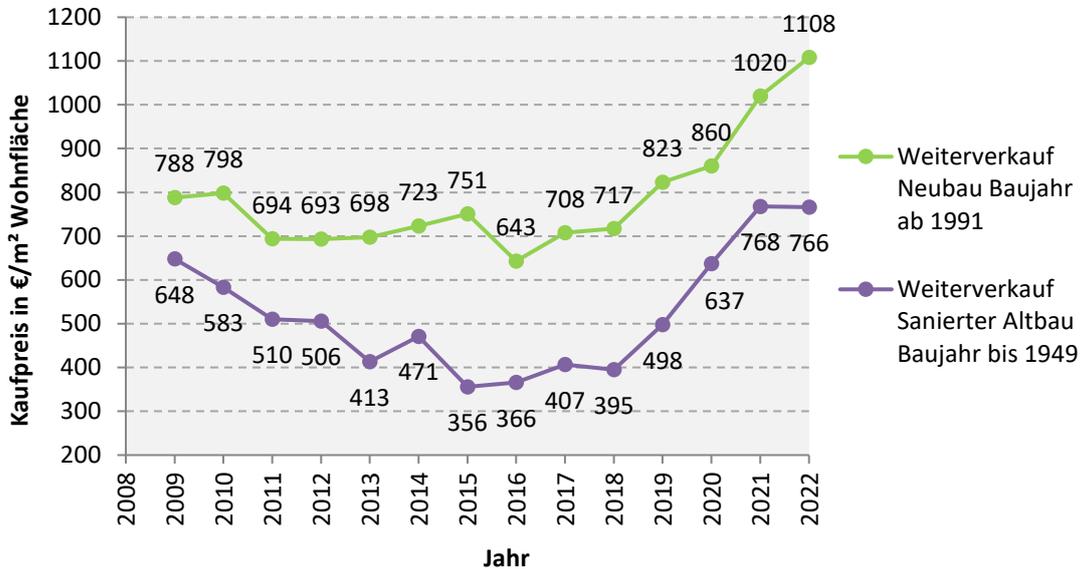


Abb. 33: Entwicklung Wohnungs- und Teileigentum seit 2009 – Vogtlandkreis gesamt

Die Abbildung zeigt die Entwicklung der relativen Kaufpreise von Wohneigentumseinheiten für die **Stadt Plauen (Lageklasse 4)**. Die Werte des sanierten Altbaues wurden um Kaufpreise <200 €/m² bereinigt (siehe 5.2.2). Im Teilmarkt Erstverkauf nach Neubau konnten nicht für alle Jahre Kauffälle registriert werden.

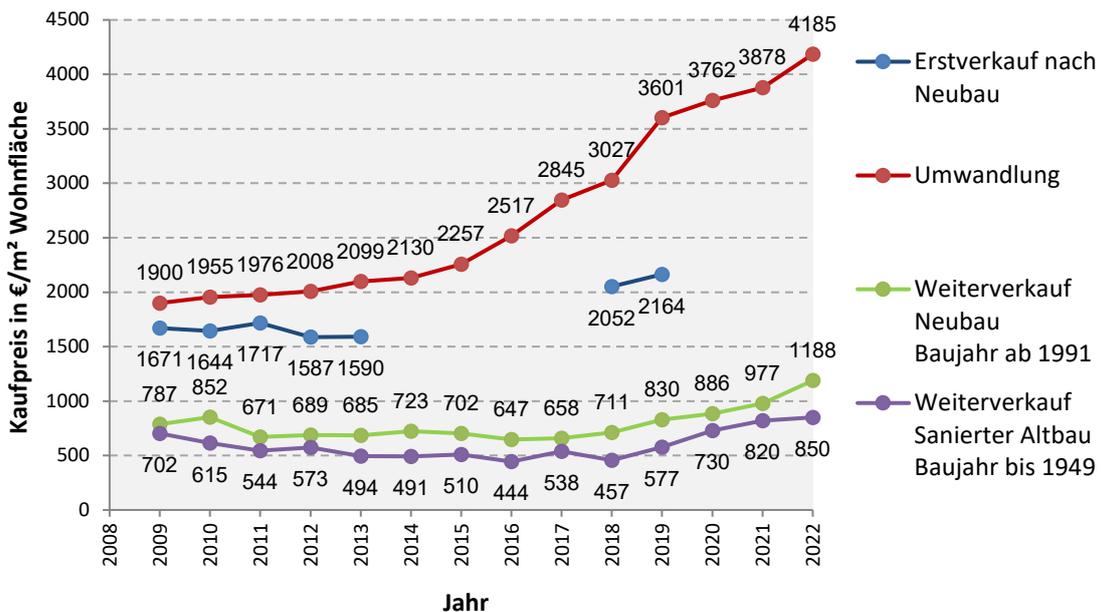


Abb. 34: Entwicklung Wohnungs- und Teileigentum seit 2009 – Stadt Plauen

5.2 Wohnungseigentum

5.2.1 Wohnungseigentum - Umwandlungen / Erstverkäufe

Erstverkäufe von Wohnungseigentum sind definiert als erstmalige Veräußerung von Eigentumswohnungen (bis 3 Jahre nach Errichtung), die mit dieser unmittelbaren Zweckbindung errichtet wurden (Neubauten).

Umwandlungen beinhalten ursprünglich als Mietwohnung errichtete und nach Bescheinigung der Abgeschlossenheit und notarieller Teilungserklärung als Eigentumswohnung verkaufte Objekte (bis 3 Jahre nach Sanierung - sanierter Altbau).

Es ist zu vermuten, dass in diesem Teilmarkt bei einer Vielzahl der Verkäufe u.a. die Sonderabschreibungsmöglichkeiten nach den §§ 7h, 7i EStG preisbildend sind. In der Regel erfolgt die Veräußerung vor Beginn der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch einen Bauträger.

Nachstehend sind die durchschnittlichen Preise für Wohnungseigentum im Erstverkauf bzw. nach Umwandlung, unterteilt nach Lageklassen und Baujahresgruppen, aufgeführt. Es wurde, soweit möglich, eine weitere Differenzierung nach Wohnungsgrößen vorgenommen.

Bei der Bildung des Mittelwertes / 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 sowie Einbauküche u.ä. bereinigt. **Die angegebenen Werte beinhalten den jeweiligen Miteigentumsanteil am Grund und Boden.**

Eine **Übersicht der Zuordnung der Gemarkungen zu den Lageklassen** finden Sie auf Seite 11 sowie als Anlage 2.

5.2.1.1 Umwandlung - Auswertung nach Baujahresgruppen – sanierter Altbau

Umwandlung - Baujahresgruppe bis 1949

Umwandlungen zu Eigentumswohnungen konnten lediglich in Oelsnitz/Vogtl., Reichenbach im Vogtland und in der Stadt Plauen erfasst werden.

Auswertung 2021 - 2022

Wohnfläche (WF) [m ²]	Größe der Stichprobe	Ø Wohnfläche (Median) [m ²]	Ø Preis je m ² WF (Median) [€/m ²]	Spanne	
				Min	Max
Lageklasse 3 - Städte mit höherem BRW-Niveau					
46 – 55	3 ¹⁾	51 (51)	4.222,- (4.211,-)	4.196,-	4.259,-
56 – 89	8 ¹⁾	ca. 73 ca. (73)	4.065,- (4.168,-)	3.254,-	4.243,-
≥ 90	5 ¹⁾	108 (108)	3.175,- (3.199,-)	3.102,-	3.203,-

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

Tab. 51/1: Kaufpreise Umwandlungen zu Eigentumswohnungen 2021 - 2022, Vogtlandkreis

Wohnfläche (WF) [m ²]	Größe der Stich- probe	Ø Wohn- fläche (Median) [m ²]	Ø Preis je m ² WF (Median) [€/m ²]	Spanne	
				Min [€/m ²]	Max
Lageklasse 4 - Kernstadtgebiet Plauen / Jößnitz					
≤ 45	4 ¹⁾	43 (43)	3.903,- (3.796,-)	3.539,-	4.480,-
46 – 55	22 ¹⁾	51 (52)	3.931,- (4.002,-)	3.388,-	4.462,-
56 – 89	106 ¹⁾	70 (68)	4.036,- (4.001,-)	3.417,-	4.493,-
≥ 90	27 ¹⁾	103 (100)	3.938,- (3.931,-)	3.765,-	4.191,-
Pflegeappartements / Pflegeappartements inkl. Gemeinschaftseigentum					
≤ 45 ²⁾	-	-	-	-	-
46 – 55 ²⁾	-	-	-	-	-
56 – 89 ²⁾	2 ¹⁾	33 / 68 (33 / 68)	8.501,- / 3.085,- (8.501,- / 3.085,-)	8.484,- / 3.084,-	8.517,- / 3.085,-
≥ 90 ²⁾	-	-	-	-	-

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

²⁾ Wohnfläche / Wohnflächenangabe inkl. Gemeinschaftseigentum

Tab. 51/2: Kaufpreise Umwandlungen zu Eigentumswohnungen 2021 - 2022, Vogtlandkreis

Umwandlung - Baujahresgruppe 1950 bis 1975

Aus den Jahren 2021 - 2022 liegen dem Gutachterausschuss keine auswertbaren Kauffälle vor.

Umwandlung - Baujahresgruppe 1976 bis 1990

Aus den Jahren 2021 - 2022 liegen dem Gutachterausschuss keine auswertbaren Kauffälle vor.

Umwandlung - Baujahresgruppe ab 1991

Aus den Jahren 2021 - 2022 liegen dem Gutachterausschuss keine auswertbaren Kauffälle vor.

5.2.1.2 Erstverkäufe - Baujahresgruppe ab 2019 - Neubau

Dieser Teilmarkt umfasst Eigentumswohnungen, die mit dieser unmittelbaren Zweckbindung seit 2019 errichtet wurden und durch den Bauträger in ungebrauchtem Zustand veräußert wurden.

Auswertung 2021 - 2022 (Fertigstellung 2022)

Wohnfläche (WF) [m ²]	Größe der Stichprobe	Ø Wohnfläche (Median) [m ²]	Ø Preis je m ² WF (Median) [€/m ²]	Spanne	
				Min [€/m ²]	Max
Lageklasse 3 - Städte mit höherem BRW-Niveau					
≤ 45	-	-	-	-	-
46 – 55	-	-	-	-	-
56 – 89	-	-	-	-	-
≥ 90 ¹⁾	12	94 (93)	2.617,- (2.655,-)	2.446,-	2.696,-

¹⁾ beinhaltet lediglich Verkaufsfälle von Wohnungen eines Gebäudes bzw. eines Verkäufers – Verkauf 2021

Tab. 52: Kaufpreise EV für Eigentumswohnungen, Vogtlandkreis Neubauten (Baujahr ab 2021)

5.2.2 Wohnungseigentum - Weiterverkäufe

Diesem Teilmarkt wurden Weiterverkäufe sowie erstmalige Verkäufe von nach der Sanierung bereits bewohnten, neu errichteten oder sanierten Objekten zugeordnet. Dieser Teilmarkt dominiert den Bereich des Sondereigentums im Berichtszeitraum.

Die Besonderheit dieses Teilmarktes besteht darin, dass die Kaufpreise (€/m² Wohnfläche) einer starken Streuung unterliegen und die Vielzahl der Weiterverkäufe im unteren Preissegment angesiedelt sind.

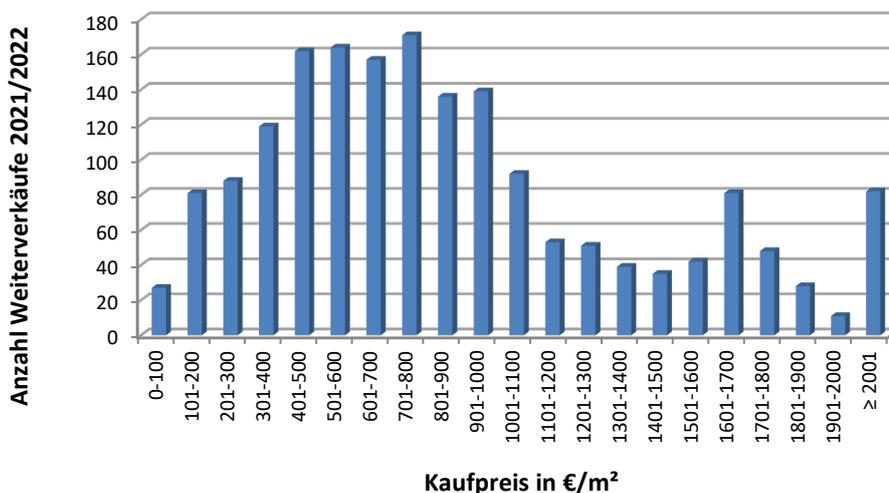


Abb. 35: Darstellung aller Weiterverkäufe von Wohnungseigentum - Vogtlandkreis

Besonderheiten des Sondereigentummarktes der Stadt Plauen

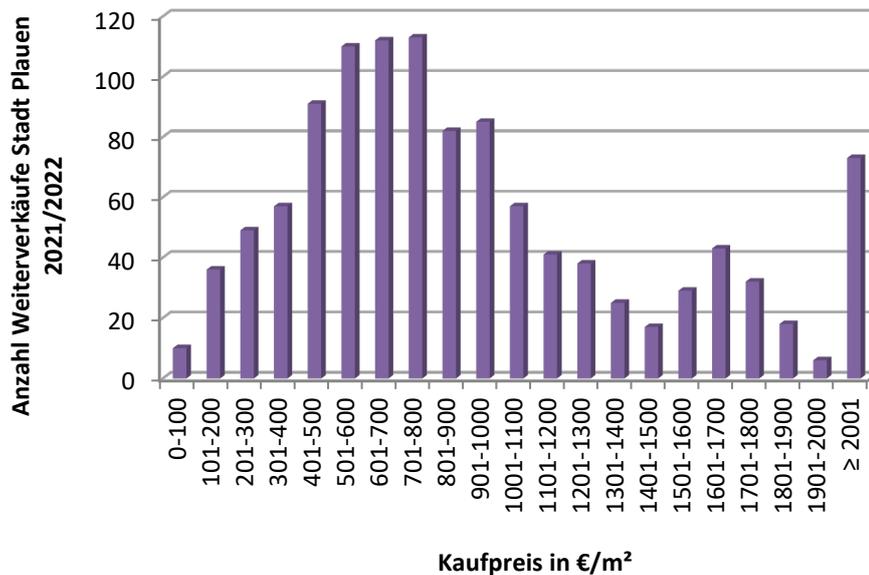


Abb. 36: Darstellung aller Weiterverkäufe von Wohnungseigentum – Stadt Plauen

Nach Auswertungen des Gutachterausschusses handelt es sich bei den Kauffällen unterhalb von 200 €/m² Wohnfläche für das Stadtgebiet von Plauen zumeist um:

1. Objekte mit größeren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG)
2. Objekte in einfachen Lagen und mit hohem Wohnungsleerstand
3. Notverkäufe
4. Sonstige Objekte mit Verdacht auf nicht gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Sinne der Verkehrswertdefinition

Um diese Besonderheiten zu würdigen hat der Gutachterausschuss eine entsprechende Unterteilung des Teilmarktes beschlossen. Es wurden zwei Unterkategorien gebildet. Veräußerung mit Kaufpreisen kleiner 200,- €/m² konnten nicht näher ausgewertet werden.

5.2.2.1 Weiterverkäufe - Auswertung nach Baujahresgruppen - Altbau

Die Auswertung der Kauffälle erfolgte für folgende Baujahresgruppen:

1. bis 1949
2. 1950 bis 1975
3. 1976 bis 1990
4. ab 1991

Die angegebenen Werte beinhalten den jeweiligen Miteigentumsanteil am Grund und Boden. Eine Ausnahme bilden hier Immobilien, für die ein Erbbaurecht begründet wurde. Diese werden separat dargestellt.

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

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

Weiterverkäufe - Baujahresgruppe bis 1949 – Sanierter Altbau

Auswertung 2021 - 2022

Wohnfläche (WF) [m ²]	Größe der Stich- probe	Wohnfläche Mittelwert (Median) [m ²]	Preis je m ² WF Mittelwert (Median) [EUR/m ²]	Spanne	
				Min [EUR/m ²]	Max [EUR/m ²]
Lageklasse 1 und 2 - ländliche, dörfliche Orte und größere Gemeinden / Kleinstädte -					
gesamt	48	64 (63)	636,- (577,-)	198,-	1.280,-
≤ 45	10	35 (36)	728,- (731,-)	536,-	1.024,-
46 - 55	11	49 (48)	671,- (729,-)	260,-	978,-
56 - 89	22	72 (72)	548,- (528,-)	332,-	976,-
≥ 90	5	119 (117)	757,- (878,-)	198,-	1.280,-
Lageklasse 3 - Städte mit höherem BRW-Niveau					
gesamt	175	67 (60)	725,- (617,-)	122,-	1.903,-
≤ 45	24	40 (42)	783,- (602,-)	238,-	1.903,-
46 - 55	48	51 (51)	607,- (442,-)	196,-	1.800,-
56 - 89	78	70 (69)	734,- (768,-)	122,-	1.583,-
≥ 90	25	115 (112)	748,- (806,-)	213,-	1.401,-
Lageklasse 4 - Kernstadtgebiet Plauen / Jöbnitz					
gesamt	777	64 (60)	826,- (714,-)	205,-	1.943,-
≤ 45	131	39 (39)	751,- (676,-)	205,-	1.933,-
46 - 55	191	51 (51)	746,- (654,-)	226,-	1.943,-
56 - 89	357	69 (67)	870,- (744,-)	211,-	1.940,-
≥ 90	98	102 (97)	920,- (799,-)	217,-	1.848,-

Tab. 53: Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2021 - 2022 - Bj-Gruppe bis 1949, sanierter Altbau

Weiterverkäufe - Baujahresgruppe 1950 bis 1975 - Altneubau

Auswertung 2021 – 2022

Wohnfläche (WF) [m ²]	Größe der Stich- probe	Wohnfläche Mittelwert (Median) [m ²]	Preis je m ² WF Mittelwert (Median) [EUR/m ²]	Spanne	
				Min [EUR/m ²]	Max [EUR/m ²]
Lageklasse 1 und 2 - ländliche, dörfliche Orte und größere Gemeinden / Kleinstädte -					
gesamt	65	60 (59)	464,- (389,-)	40,-	1.261,-
≤ 45	2	44 (44)	399,- (399,-)	378,-	419,-
46 - 55	13	49 (48)	460,- (417,-)	271,-	827,-
56 - 89	50	63 (62)	467,- (389,-)	40,-	1.261,-
≥ 90	0	-	-	-	-
Lageklasse 3 - Städte mit höherem BRW-Niveau					
gesamt	55	53 (49)	514,- (507,-)	153,-	1.319,-
≤ 45	15	39 (42)	472,- (414,-)	159,-	1.068,-
46 - 55	13	47 (47)	586,- (532,-)	298,-	957,-
56 - 89	25	60 (59)	452,- (500,-)	153,-	917,-
≥ 90	2	96 (96)	1.080,- (1.080,-)	840,-	1.319,-
Lageklasse 4 - Kernstadtgebiet Plauen / Jößnitz					
gesamt	9	59 (55)	845,- (800,-)	561,-	1.222,-
≤ 45	2	43 (43)	642,- (642,-)	561,-	722,-
46 - 55	3	51 (51)	905,- (990,-)	588,-	1.137,-
56 - 89	4	69 (75)	901,- (892,-)	600,-	1.222,-
≥ 90	0	-	-	-	-

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

Tab. 54: Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2021 - 2022 - Bj-Gruppe 1950 - 1975, Altneubau saniert

Weiterverkäufe - Baujahresgruppe 1976 bis 1990 - Plattenbau

Auswertung 2021 - 2022

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]	
				Min	Max
Lageklasse 1 und 2 - ländliche, dörfliche Orte und größere Gemeinden / Kleinstädte -					
gesamt	7	59 (57)	372,- (402,-)	200,-	579,-
≤ 45	0	-	-	-	-
46 - 55	2	49 (49)	212,- (212,-)	200,-	223,-
56 - 89	5	63 (60)	436,- (404,-)	246,-	579,-
≥ 90	0	-	-	-	-
Lageklasse 3 - Städte mit höherem BRW-Niveau					
gesamt	27	50 (51)	509,- (458,-)	204,-	900,-
≤ 45	10	36 (39)	540,- (501,-)	341,-	897,-
46 - 55	10	51 (53)	441,- (400,-)	204,-	811,-
56 - 89	6	64 (60)	550,- (450,-)	315,-	900,-
≥ 90	1	90	656,-	-	-
Lageklasse 4 - Kernstadtgebiet Plauen / Jößnitz					
gesamt	15	62 (69)	514,- (520,-)	325,-	655,-
≤ 45	2	41 (41)	555,- (555,-)	549,-	561,-
46 - 55	1	51	520,-	-	-
56 - 89	12	66 (69)	507,- (512,-)	325,-	655,-
≥ 90	0	-	-	-	-

Tab. 55: Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2021 - 2022 - Bj-Gruppe 1976 - 1990, Plattenbau saniert

Weiterverkäufe - Baujahresgruppe ab 1991 – Neubau

Eigentumswohnungen, die mit dieser unmittelbaren Zweckbindung ab 1991 errichtet wurden und nach erfolgter erstmaliger Veräußerung durch den Bauträger beliebig weiterverkauft wurden.

Auswertung 2021 - 2022

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]	
				Min	Max
Lageklasse 1 und 2 - ländliche, dörfliche Orte und größere Gemeinden / Kleinstädte -					
gesamt	18	60 (63)	739,- (721,-)	500,-	1.162,-
≤ 45	4	35 (37)	826,- (726,-)	691,-	1.162,-
46 - 55	0	-	-	-	-
56 - 89	14	67 (65)	714,- (721,-)	500,-	1.026,-
≥ 90	0	-	-	-	-
Lageklasse 3 - Städte mit höherem BRW-Niveau					
gesamt	249	64 (62)	1.086,- (985,-)	325,-	2.115,-
≤ 45	33	39 (40)	892,- (772,-)	347,-	1.810,-
46 - 55	59	53 (54)	1.053,- (980,-)	325,-	1.830,-
56 - 89	132	68 (66)	1.124,- (1.000,-)	352,-	1.819,-
≥ 90	25	102 (104)	1.296,- (1.327,-)	675,-	2.115,-
Lageklasse 4 - Kernstadtgebiet Plauen / Jößnitz					
gesamt	270	60 (57)	1.097,- (1.000,-)	492,-	2.425,-
≤ 45	45	37 (37)	997,- (859,-)	519,-	2.142,-
46 - 55	76	51 (52)	1.134,- (1.048,-)	510,-	2.144,-
56 - 89	135	68 (68)	1.110,- (1.017,-)	492,-	2.211,-
≥ 90	14	106 (102)	1.134,- (1.087,-)	562,-	2.425,-

Tab. 56: Kaufpreise WV für Eigentumswohnungen 2021 - 2022 - Bj-Gruppe ab 1991

5.2.2.2 Häufigkeitsverteilung bei Wohnungseigentum - Weiterverkauf

Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Häufigkeitsverteilung der Objekte in der Verkaufsgruppe saniertes Wohnungseigentum – Weiterverkauf für die Jahre 2021 -2022 hinsichtlich der

- Kaufpreishöhen
- Wohnungsgrößen

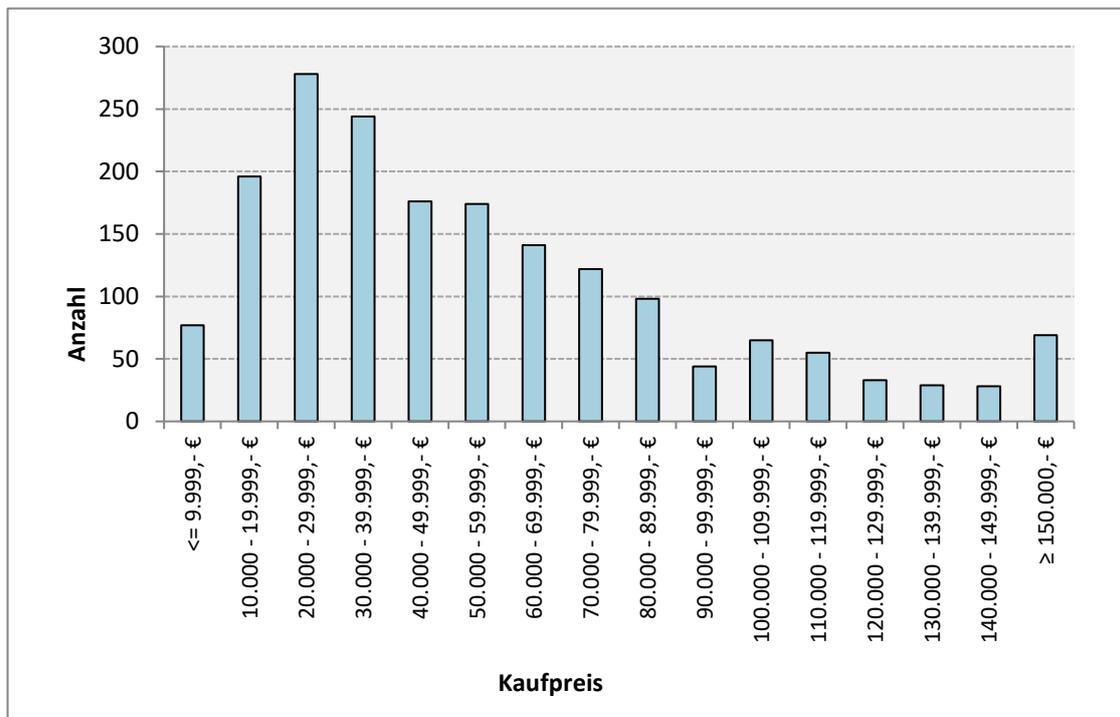


Abb. 37: Häufigkeitsverteilung Kaufpreishöhen 2021-22, Vogtlandkreis – Weiterverkauf

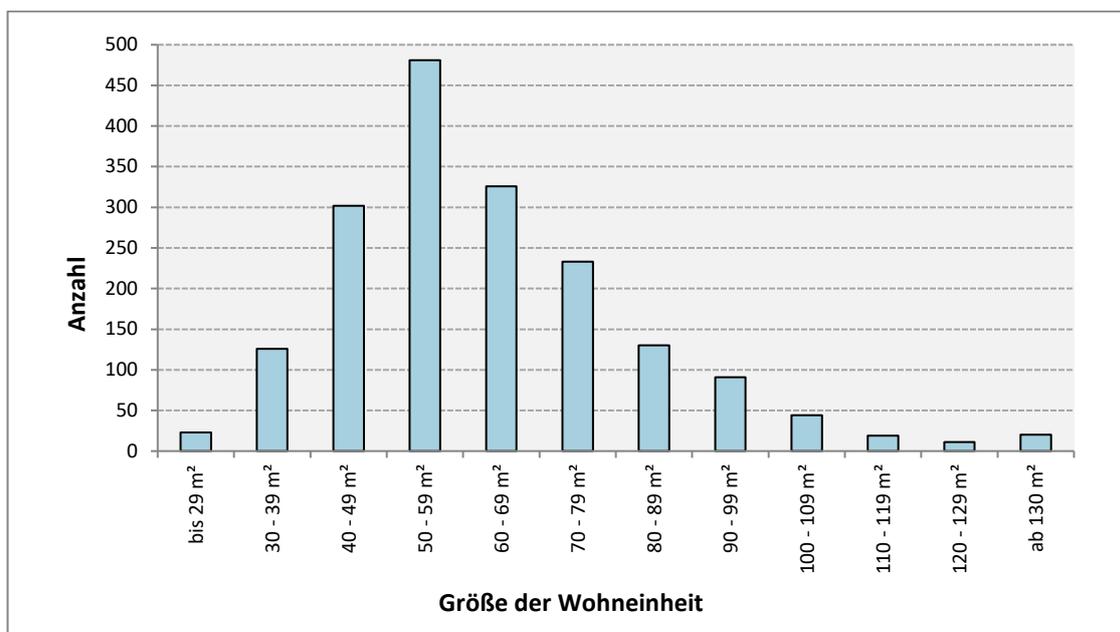


Abb. 38: Häufigkeitsverteilung Wohnungsgrößen 2021-22, Vogtlandkreis – Weiterverkauf

5.2.2.3 Durchschnittspreise nach der Größe der Wohnung

Die folgende Tabelle zeigt eine Auswertung der Kaufpreise im Teilmarkt Weiterverkauf in Abhängigkeit von der Größe der Wohnung über den gesamten Vogtlandkreis. Die Daten wurden hierzu um Kauffälle <200,- €/m² bereinigt.

Wohnungsgröße	Neubauten Baujahr ab 1991 [€/m ²]		Sanierter Altbau Baujahr bis 1949 [€/m ²]	
	̄-Werte ¹⁾	Faktor (56-89m ² =1) ¹⁾	̄-Werte ¹⁾	Faktor (56-89m ² =1) ¹⁾
bis 45 m ²	820,-	0,82	646,-	0,92
46 - 55 m ²	1.000,-	1,00	655,-	0,93
56 - 89 m ²	1.000,-	1,00	703,-	1,00
90 - 109 m ²	1.073,-	1,07	737,-	1,05
ab 110 m ²	1.049,-	1,05	674,-	0,96

¹⁾ aus dem Median abgeleitet

Tab. 57: Durchschnittspreise Weiterverkäufe nach der Größe der Wohnung 2021 - 2022

5.2.2.4 Durchschnittspreise nach der Lage der Wohnung im Gebäude

Die folgende Tabelle zeigt eine Auswertung der Kaufpreise in Abhängigkeit von der Lage der Wohnung im Gebäude über den gesamten Vogtlandkreis. Die Daten wurden hierzu um Kauffälle <200,- €/m² bereinigt.

Etage	Neubauten Baujahr ab 1991				Sanierter Altbau Baujahr bis 1949	
	ohne Fahrstuhl		mit Fahrstuhl		̄-Werte ²⁾ [€/m ²]	Faktor (EG=1) ²⁾
	̄-Werte ²⁾ [€/m ²]	Faktor (EG=1) ²⁾	̄-Werte ²⁾ [€/m ²]	Faktor (EG=1) ²⁾		
Sout.	731,- ¹⁾	0,79 ¹⁾	-	-	451,-	0,69
EG	926,-	1,00	1.000,-	1,00	655,-	1,00
1.	1.000,-	1,08	1.056,-	1,06	681,-	1,04
2.	968,-	1,05	1.017,-	1,02	672,-	1,03
3. / 4. / 5.	759,-	0,82	905,-	0,90	680,-	1,04
DG	944,-	1,02	1.130,-	1,13	693,-	1,06
Maisonette	1.042,-	1,13	1.190,-	1,19	820,-	1,25

¹⁾ geringer Umfang der Stichprobe ²⁾ aus dem Median abgeleitet

Tab. 58: Durchschnittspreise Weiterverkäufe nach Lage der Wohnung im Gebäude 2021 – 2022

5.2.2.5 Durchschnittspreise nach Gemarkungen

In der folgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Preise (Mittelwerte/Median) der Jahre 2021 - 2022 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.

Gemeinde	Baujahresgruppe			
	bis 1949 (saniert)	1950 - 1975 (saniert) - Altneubau	1976 - 1990 (saniert) - Plattenbau	ab 1991
	Mittelwert / (Median) [€/m ²] / (Größe der Stichprobe) / Ø Wohnfläche [m ²]			
Adorf / Vogtl.	714,- / (625,-) / (3) / 60	350,- / (368,-) / (4) / 72 ¹⁾	-	-
Auerbach / Vogtl.	508,- / (440,-) / (44) / 60	476,- / (476,-) / (1) / 63 ¹⁾	832,- / (832,-) / (2) / 70 ¹⁾	1.166,- / (1.000,-) / (97) / 61
Bad Elster	1.353,- / (1.189,-) / (9) / 54	-	592,- / (517,-) / (5) / 31 ¹⁾	1.201,- / (1.247,-) / (6) / 54
Bösenbrunn	-	424,- / (424,-) / (2) / 69 ¹⁾	-	-
Eichigt	-	-	-	-
Ellefeld	529,- / (529,-) / (2) / 103 ¹⁾	-	399,- / (425,-) / (3) / 63 ¹⁾	-
Elsterberg	552,- / (558,-) / (9) / 74 ¹⁾	310,- / (378,-) / (9) / 62	-	-
Falkenstein / Vogtl.	442,- / (435,-) / (16) / 60	-	420,- / (420,-) / (1) / 56 ¹⁾	552,- / (427,-) / (9) / 60
Grünbach	958,- / (958,-) / (1) / 48 ¹⁾	-	-	858,- / (757,-) / (3) / 45 ¹⁾
Heinsdorfergrund	878,- / (878,-) / (1) / 131 ¹⁾	351,- / (351,-) / (1) / 57 ¹⁾	-	897,- / (897,-) / (1) / 87 ¹⁾
Klingenthal	492,- / (492,-) / (5) / 69 ¹⁾	219,- / (175,-) / (5) / 58	-	708,- / (708,-) / (1) / 65 ¹⁾
Lengsfeld	428,- / (372,-) / (21) / 71	267,- / (205,-) / (7) / 51	-	1.023,- / (965,-) / (5) / 68
Limbach	-	638,- / (638,-) / (1) / 47 ¹⁾	-	-
Markneukirchen	-	456,- / (469,-) / (6) / 55	-	-
Muldenhammer	-	309,- / (297,-) / (8) / 60	-	-
Netzschkau	475,- / (332,-) / (3) / 46 ¹⁾	-	-	662,- / (691,-) / (7) / 55
Neuensalz	-	515,- / (537,-) / (6) / 54	-	-
Neumark	700,- / (731,-) / (10) / 43	480,- / (476,-) / (8) / 58	-	-
Oelsnitz / Vogtl.	795,- / (789,-) / (6) / 56	580,- / (521,-) / (7) / 54	443,- / (443,-) / (1) / 61 ¹⁾	870,- / (842,-) / (4) / 57 ¹⁾
Pausa-Mühltroff	878,- / (878,-) / (2) / 67 ¹⁾	-	-	750,- / (750,-) / (1) / 64 ¹⁾
Plauen	825,- / (714,-) / (776) / 64 ²⁾	845,- / (800,-) / (9) / 59	514,- / (520,-) / (15) / 62	1.095,- / (1.000,-) / (270) / 60
Pöhl	-	534,- / (517,-) / (12) / 43	404,- / (375,-) / (7) / 56	1.343,- / (1.344,-) / (5) / 80 ¹⁾
Reichenbach im Vogtland	757,- / (726,-) / (72) / 71	531,- / (508,-) / (18) / 53	530,- / (511,-) / (8) / 46 ¹⁾	880,- / (811,-) / (27) / 63
Rodewisch	827,- / (917,-) / (4) / 73	590,- / (590,-) / (1) / 61 ¹⁾	-	1.226,- / (1.038,-) / (71) / 69
Rosenbach / Vogtl.	431,- / (431,-) / (1) / 102 ¹⁾	369,- / (369,-) / (2) / 56	319,- / (324,-) / (4) / 61 ¹⁾	880,- / (880,-) / (2) / 65 ¹⁾
Schöneck / Vogtl.	663,- / (729,-) / (3) / 82 ¹⁾	-	-	-
Steinberg	712,- / (688,-) / (6) / 49 ¹⁾	399,- / (399,-) / (2) / 59	579,- / (579,-) / (1) / 57 ¹⁾	-
Theuma	-	-	374,- / (374,-) / (2) / 56 ¹⁾	-
Treuen	774,- / (856,-) / (5) / 97	450,- / (500,-) / (5) / 66	-	948,- / (997,-) / (25) / 67
Weischlitz	-	387,- / (353,-) / (4) / 59	-	667,- / (667,-) / (1) / 72 ¹⁾

¹⁾größtenteils ein Objekt / Verkäufer

²⁾ bereinigt um Verkäufe < 200,- €/m² Wohnfläche

Tab. 59: Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Gemeinden - Weiterverkauf 2021 - 2022

5.2.3 Wohnungseigentum - Zwangsversteigerungen

Die Auswertung der Kauffälle erfolgte für folgende Baujahresgruppen:

1. bis 1949
2. 1950 bis 1975
3. 1976 bis 1990
4. ab 1991

In den folgenden Tabellen sind die durchschnittlichen Preise für Wohnungseigentum in der Zwangsversteigerung, unterteilt nach den oben angegebenen Baujahresgruppen, aufgeführt. Aufgrund der eingeschränkten Anzahl wurde auf eine weitere Differenzierung nach Wohnungsgrößen sowie Lageklassen verzichtet.

Bei der Bildung der Mittelwerte fanden nur Kauffälle Berücksichtigung, 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.

Auswertung 2021 - 2022

Lageklassen	Größe der Stichprobe	Ø Wohnfläche (Median) [m ²]	Ø Preis je m ² WF (Median) [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	
				Min	Max
Baujahresklasse bis 1949 - Sanierter Altbau					
LK 2	6	91 (85)	258,- (237,-)	68,-	532,-
LK 3	3	58 (61)	265,- (226,-)	192,-	377,-
LK 4	39	59 (60)	389,- (317,-)	64,-	1.118,-
Baujahresklasse 1950 - 1975 - Altneubau					
LK 1	1 ¹⁾	51	196,-	-	-
LK 3 und LK 4	7	53 (58)	345,- (386,-)	58,-	524,-
Baujahresklasse 1976 - 1990 - Plattenbau					
LK 3	1 ¹⁾	37	622,-	-	-
Baujahresklasse ab 1991 - Neubau					
LK 2	8 ¹⁾	66 (65)	753,- (766,-)	605,-	838,-
LK 4	2	48 (48)	813,- (813,-)	706,-	919,-

¹⁾ größtenteils ein Objekt/ Verkäufer

Tab. 60: Zwangsversteigerungen für Eigentumswohnungen 2021 - 2022 – nach Baujahresgruppen

5.3 Teileigentum

5.3.1 Teileigentum – Umwandlungen / Erstverkäufe

5.3.1.1 Umwandlung - Baujahresgruppe bis 1949

Eigentumsübergänge als Umwandlungen / Erstverkäufe von Teileigentumseinheiten wurden dem Gutachterausschuss im Berichtszeitraum nicht zugeleitet.

5.3.1.2 Erstverkäufe - Baujahresgruppe ab 2016 - Neubau

Dieser Teilmarkt umfasst Teileigentumseinheiten, die mit dieser unmittelbaren Zweckbindung seit 2016 errichtet wurden und durch den Bauträger in ungenutztem Zustand veräußert wurden.

Aus den Jahren 2021 - 2022 liegen dem Gutachterausschuss keine auswertbaren Kauffälle für neu errichtete Objekte vor.

5.3.2 Teileigentum - Weiterverkäufe

Im Bereich des Teileigentums konnten im Berichtszeitraum 2021 - 2022 insgesamt 126 Eigentumsübergänge als Weiterverkäufe registriert werden. Die Ergebnisse der Auswertung werden in der folgenden Tabelle dargestellt.

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

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

Auswertung nach Baujahresgruppen - Sanierter Altbau - Baujahr bis 1949

Auswertung 2021 - 2022

Art	Größe der Stichprobe	Ø Nutzfläche (Median) [m ²]	Ø Preis je m ² NF (Median) [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	
				Min	Max
Lageklasse 2 - größere Gemeinden / Kleinstädte					
Büro	1 ¹⁾	68	397,-	-	-
Lageklasse 3 - Städte mit höherem BRW-Niveau					
Büro	8	68 (42)	330,- (244,-)	143,-	724,-
Praxis	1 ¹⁾	81	123,-	-	-
Laden	9 ¹⁾	173 (152)	124,- (125,-)	69,-	171,-
Gaststätte	3 ¹⁾	1.194 (348)	139,- (125,-)	124,-	168,-

¹⁾ größtenteils ein Objekt/ Verkäufer

Tab. 61/1: Kaufpreise für Teileigentum – Weiterverkauf - Bj-Gruppe bis 1949

Art	Größe der Stichprobe	Ø Nutzfläche (Median) [m ²]	Ø Preis je m ² NF (Median) [€/m ²]	Spanne	
				Min [€/m ²]	Max
Lageklasse 4 - Kernstadtgebiet Plauen / Jößnitz					
Büro	23	75 (71)	410,- (371,-)	200,-	815,-
Laden	8	58 (43)	449,- (278,-)	163,-	1.167,-
Gaststätte	1 ¹⁾	133	414,-	-	-

¹⁾ größtenteils ein Objekt/ Verkäufer

Tab. 61/2: Kaufpreise für Teileigentum – Weiterverkauf - Bj-Gruppe bis 1949

Auswertung nach Baujahresgruppen – Altneubau - Baujahr 1950 bis 1975

Auswertung 2021 - 2022

Art	Größe der Stichprobe	Ø Nutzfläche (Median) [m ²]	Ø Preis je m ² NF (Median) [€/m ²]	Spanne	
				Min [€/m ²]	Max
Lageklasse 4 - Kernstadtgebiet Plauen / Jößnitz					
Büro	1 ¹⁾	64	312,-	-	-

¹⁾ größtenteils ein Objekt/ Verkäufer

Tab. 62: Kaufpreise für Teileigentum – Weiterverkauf - Bj-Gruppe bis 1950 - 1975

Auswertung nach Baujahresgruppen - Neubau - Baujahr ab 1991

Auswertung 2021 - 2022

Art	Größe der Stichprobe	Ø Nutzfläche (Median) [m ²]	Ø Preis je m ² NF (Median) [€/m ²]	Spanne	
				Min [€/m ²]	Max
Lageklasse 2 - größere Gemeinden / Kleinstädte					
Büro	2 ¹⁾	73 (73)	398,- (398,-)	357,-	438,-
Praxis	1 ¹⁾	250	520,-	-	-

¹⁾ größtenteils ein Objekt/ Verkäufer

Tab. 63/1: Kaufpreise für Teileigentum – Weiterverkauf – Bj-Gruppe ab 1991

Art	Größe der Stichprobe	Ø Nutzfläche (Median) [m²]	Ø Preis je m² NF (Median) [€/m²]	Spanne [€/m²]	
				Min	Max
Lageklasse 3 - Städte mit höherem BRW-Niveau					
Büro	13	79 (63)	460,- (351,-)	320,-	875,-
Laden	5	94 (61)	681,- (690,-)	292,-	1.033,-
Gaststätte	1 ¹⁾	161	280,-	-	-
Lageklasse 4 - Kernstadtgebiet Plauen / Jößnitz					
Büro	10	101 (82)	311,- (300,-)	112,-	661,-
Laden	7	91 (73)	543,- (596,-)	291,-	659,-

¹⁾ größtenteils ein Objekt/ Verkäufer

Tab. 63/2: Kaufpreise für Teileigentum – Weiterverkauf – Bj-Gruppe ab 1991

Stellplätze / Garagen – Verkauf als Teileigentum / Sondernutzungsrechte

Verkauf im Zuge einer Umwandlung von Wohnungs-/ Teileigentum

Lageklasse	Größe der Stichprobe	Ø Kaufpreis (Median) [€]	Spanne [€]	
			Min	Max
Stellplatz im Freien				
Lageklasse 4	29 ¹⁾	10.712,- (10.950,-)	7.500,-	10.950,-

¹⁾ größtenteils ein Objekt/ Verkäufer

Tab. 64: Kaufpreise für Stellplätze / Garagen - Umwandlung - Vogtlandkreis

Weiterverkauf

Lageklasse	Größe der Stichprobe	Ø Kaufpreis (Median) [€]	Spanne [€]	
			Min	Max
Reihengarage Baujahr ab 1991				
Lageklasse 3 + 4	2	5.750,- (5.750,-)	5.000,-	6.500,-
Stellplatz in Tiefgarage				
Lageklasse 3 + 4	15	4.028,- (3.000,-)	1.000,-	8.750,-

Tab. 65: Kaufpreise für Stellplätze / Garagen - Weiterverkauf - Vogtlandkreis

6. Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten

Nach § 193 BauGB und §§ 12 bis 21 ImmoWertV sind aus der Kaufpreissammlung, unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt, die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere Indexreihen (§ 18), Umrechnungskoeffizienten (§ 19), Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§ 20), Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze (§ 21).

6.1 Bodenpreisindexreihen

Die Höhe des Preisniveaus wird bei unbebauten Grundstücken durch Bodenrichtwerte dargestellt. Die Ableitung von Bodenpreisindexreihen, als für die Wertermittlung erforderlichen Daten, erfolgt gemäß § 11 ImmoWertV, um Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu erfassen. Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Vogtlandkreis hat lediglich für Grünland- / Ackerlandflächen Bodenpreisindexreihen abgeleitet. Diese finden sie unter Kapitel 3.1.1. Übersichten zur Entwicklung von baureifem Land sind unter 3.4.2 dargestellt.

6.2 Umrechnungskoeffizienten

Sowohl Kaufpreise als auch Bodenrichtwerte können in der Regel nicht unmittelbar zum Preisvergleich herangezogen werden, da die Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks von denen der Vergleichsgrundstücke bzw. der Richtwertgrundstücke abweichen. Diese Unterschiede sollen gemäß § 19 ImmoWertV mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.

6.2.1 Wertrelevante Geschossflächenzahl

Die in der Bodenrichtwertkarte dargestellten Bodenrichtwerte für mehrgeschossige Bebauung werden über die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) definiert.

Die **wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)** ist gemäß der Definition in der ImmoWertV das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche. Dabei sind die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

Die Anzahl der Kauffälle für mehrgeschossig bebaubare Grundstücke ist für eine Auswertung bezüglich der wertrelevanten Geschossflächenzahl nicht ausreichend, so dass vom Gutachterausschuss keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet werden konnten.

Vom Gutachterausschuss wird hilfsweise die Anwendung der Auswertung der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaates Thüringen empfohlen.

Im Oktober 2016 wurde dort die „Untersuchung des Einflusses der WGFZ auf den Bodenwert bei Mehrfamilienhausgrundstücken“ veröffentlicht.

Die WGFZ-UK wurden in drei Modellen abgeleitet, das „Modell 30/60“, „Modell 60/120“ und „Modell 120/240“ (Bodenrichtwertniveau 30 bis 60 €/m², 60 bis 120 €/m², 120 bis 240 €/m²).

Beim „Modell 30/60“ ist der Einfluss der WGFZ sehr gering, eine Anwendung in der Praxis wird nicht empfohlen.

Der Gutachterausschuss im Vogtlandkreis empfiehlt eine Orientierung am Auswertergebnis „Modell 60/120“. Die darin veröffentlichten UK sind nachfolgend veröffentlicht. Unter Berücksichtigung der im Vogtlandkreis vorherrschenden Art und Bauweise mehrgeschossiger Gebäude werden die veröffentlichten WGFZ-UK des Modells 60/120 für sämtliche Bodenrichtwertzonen im Vogtlandkreis als WGFZ-UK übernommen.

WGFZ	WGFZ-UK	WGFZ	WGFZ-UK	WGFZ	WGFZ-UK
0,4	0,85	1,1	1,02	1,8	1,11
0,5	0,88	1,2	1,03	2,0	1,13
0,6	0,91	1,3	1,05	2,2	1,15
0,7	0,94	1,4	1,06	2,4	1,17
0,8	0,96	1,5	1,07	2,6	1,18
0,9	0,98	1,6	1,09	2,8	1,20
1,0	1,00	1,7	1,10	3,0	1,21

Tab. 66: Umrechnungskoeffizienten WGFZ

Diese Auswertungen zeigen, dass eine Abhängigkeit der WGFZ zum Bodenwert vorhanden ist. Das Bodenrichtwertniveau ist bei der Verwendung der Koeffizienten unbedingt zu berücksichtigen.

Eine entsprechende sachverständige Würdigung der Ergebnisse wird empfohlen.

Anwendungsbeispiel:

Bei einem Bodenrichtwert in Höhe von 90 €/m² (WGFZ 1,2) ist für ein Bewertungsobjekt mit einer WGFZ von 1,6 der angepasste Bodenwert in €/m² gesucht.

WGFZ-UK für WGFZ 1,2 = 1,03

WGFZ-UK für WGFZ 1,6 = 1,09

Berechnung angepasster Bodenwert: $90\text{€/m}^2 \times \frac{1,09}{1,03} = 95,24\text{ €/m}^2$

6.2.2 Grundstücksgröße

6.2.2.1 Umrechnungskoeffizienten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Die dargestellten Bodenrichtwertgrundstücke für den individuellen Wohnungsbau werden über die Grundstücksgröße definiert.

Die Untersuchung zur Ermittlung der Flächenumrechnungskoeffizienten erfolgte mittels einer Regressionsanalyse für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke zwischen 400 m² und 2.500 m² in offener ein- bis zweigeschossiger Bauweise.

Die Auswertung ergab, dass die Kaufpreisfindung in Bebauungsplangebieten nach § 30 BauGB unabhängig von der Flächengröße überwiegend als pauschaler Festpreis in €/m² erfolgt. Aus diesem Grund erfolgt die Ausweisung der Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in Ortslagen nach § 34 BauGB bzw. Gebieten mit entsprechender Ortssatzung.

Für die Auswertung wurden ca. 194 Kauffälle analysiert, davon konnten 134 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

Die allgemeine Erwartung, dass mit größeren Flächen geringere relative Kaufpreise vereinbart werden, wurde im Berichtszeitraum bestätigt. Es zeigte sich, dass ein funktionaler Zusammenhang des relativen Bodenwerts zur Grundstücksfläche besteht.

Bei der Wertermittlung sollte vor Anwendung von Umrechnungskoeffizienten vom Sachverständigen geprüft werden, ob auf Grund der o.g. Besonderheiten des Grundstücksmarktes im konkreten Bewertungsfall eine Anpassung erforderlich ist.

Die Grafik kann als Orientierung dienen, um bei vom Richtwertgrundstück abweichenden Grundstücksgrößen entsprechende Anpassungen vorzunehmen. Bei der Grundstücksflächenanpassung sind im Rahmen der Bodenwertermittlung jedoch immer auch Lage und Grundstückszuschnitt sowie die bauliche Ausnutzbarkeit zu prüfen. Bei Grundstücksgrößen unter 400 m² sollte geprüft werden, ob das Grundstück noch wirtschaftlich nutzbar ist und eine entsprechende Nachfrage am Markt besteht.

Bei „unechten“ Übergrößen (Grundstück ist ggf. in mehrere, wirtschaftlich selbständig nutzbare Teile zerlegbar) ist die Grundstücksfläche vor der Auswahl des Umrechnungskoeffizienten entsprechend zu modifizieren.

Um die regionalen Besonderheiten gegebenenfalls zu würdigen, erfolgte die Untersuchung der Flächenumrechnungskoeffizienten für EFH und ZFH auf Basis der 4 Lageklassen:

Lageklasse 1	ländliche / dörfliche Orte
Lageklasse 2	größere Gemeinden / Kleinstädte
Lageklasse 3	Städte mit höherem BRW-Niveau
Lageklasse 4	Kernstadtgebiet Plauen / Jößnitz

Die Auswertungen zeigten, dass für Ortslagen nach § 34 BauGB **keine** Abhängigkeit der Flächenumrechnungskoeffizienten bezüglich der Zuordnung zu einer der Lageklassen nachweisbar ist. Aus diesem Grund erfolgt die Darstellung der Flächenumrechnungskoeffizienten für das gesamte Kreisgebiet einheitlich.

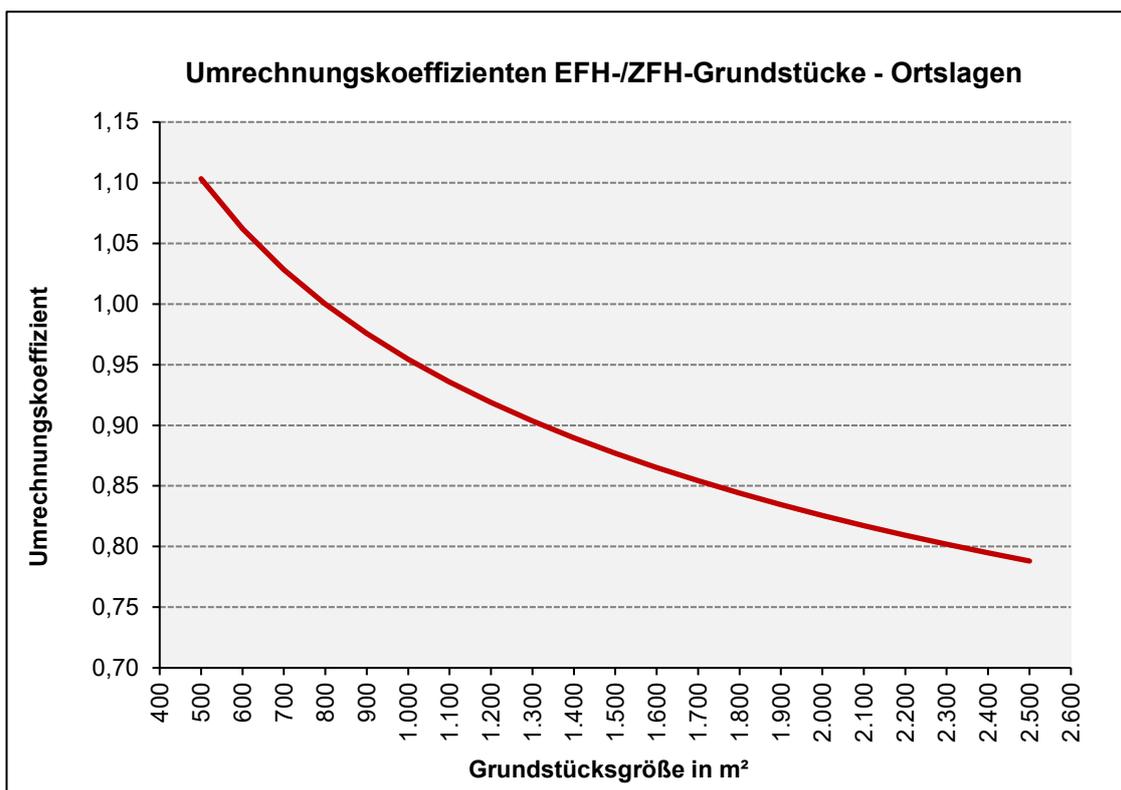


Abb. 39: Umrechnungsfaktoren Abhängigkeit Grundstücksgröße EFH/ZFH – Ortslage § 34 BauGB

Fläche [m²]	UK	Fläche [m²]	UK	Fläche [m²]	UK
400	-	1.150	0,93	1.900	0,84
450	-	1.200	0,92	1.950	0,83
500	1,10	1.250	0,91	2.000	0,83
550	1,08	1.300	0,91	2.050	0,83
600	1,06	1.350	0,90	2.100	0,82
650	1,04	1.400	0,89	2.150	0,82
700	1,03	1.450	0,89	2.200	0,81
750	1,01	1.500	0,88	2.250	0,81
800	1,00	1.550	0,87	2.300	0,81
850	0,99	1.600	0,87	2.350	0,80
900	0,98	1.650	0,86	2.400	0,80
950	0,97	1.700	0,86	2.450	0,80
1.000	0,96	1.750	0,85	2.500	0,79
1.050	0,95	1.800	0,85	2.550	-
1.100	0,94	1.850	0,84	2.600	-
Größe der Stichprobe / Korrelationskoeffizient			134 / 0,39		
Funktion M =			4,0434 x (Fläche in m²) ^{-0,209}		

Tab. 67: Umrechnungskoeffizienten Grundstücksgröße EFH/ ZFH – Ortslage § 34 BauGB

6.2.3 Grundstückstiefe

Eine Abhängigkeit der Grundstückstiefe bezogen auf den Bodenwert wurde durch den Gutachterausschuss nicht analysiert. Es werden **keine** „gebietstypischen“ Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht.

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 nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) zu ermitteln. Dies bedeutet, dass der Liegenschaftszins, ausgehend von dem Rechengang, der dem Ertragswertverfahren zu Grunde liegt, durch Umkehrung des Ertragswertverfahrens abgeleitet wird.

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

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.

Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurden Kaufverträge von **teilweise modernisierten, vollständig modernisierten bzw. ab 1990 neu errichteten Immobilien** der Jahre 2021 und 2022 ausgewertet.

Die Ableitung des Liegenschaftszinses erfolgt über ein mehrstufig iteratives Verfahren bis die Abweichung zwischen P_x und P_{x+1} kleiner 0,00005 ist.

$$p = \frac{\text{Reinertrag}}{\text{Kaufpreis (Näherungswert)}} - \frac{(q-1)}{(q^n - 1) \text{ (Korrekturfaktor)}} \times \frac{\text{Kaufpreis - Bodenwert}}{\text{Kaufpreis (Gebäudewertanteil)}}$$

n... Restnutzungsdauer des Gebäudes

q... Zinsfaktor $1 + \text{Liegenschaftszins}$

Die Ableitung erfolgt, soweit es die Vertragszahlen zuließen, in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer der jeweiligen Objekte.

Im Zuge der Auswertung der Kauffälle wurden lediglich die Erwerbsvorgänge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs berücksichtigt, für die ausreichend genaue Detaildaten der Immobilie vorlagen. U. a. wurden innerfamiliäre Verkäufe, unterdurchschnittlich sanierte Gebäude, ungewöhnliche oder sehr geringe / hohe Kaufpreise nicht berücksichtigt (Ausreißertest).

6.3.1 Modell zur Ableitung der marktüblich erzielbaren Miete

Für die Gemeinden im Vogtlandkreis existiert derzeit kein aktueller Mietspiegel. Aus diesem Grund wurde durch den Gutachterausschuss auf Grundlage von bekannten Mieten ein Modell für die Ableitung einer marktüblichen Miete erstellt. Dies diente als Basis für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze.

Mietmodell – Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohneinheiten

Ausgangsmietniveau: **5,00 €/m² Wohnfläche** (Nettokaltmiete)

Merkmal	Beschreibung	Faktor
---------	--------------	--------

Lageklasse

1	ländliche / dörfliche Orte	1,00
2	größere Gemeinden / Kleinstädte	1,00
3	Städte mit höherem BRW-Niveau	1,10
4	Kernstadtgebiet Plauen / Jößnitz	1,15

Wohnlage

mäßig	Lage an Hauptstraßen, Lärmquellen oder Geruchsbelästigung, unbeliebte Lagen	0,85
durchschnittlich	normale, städtische Wohnlagen ohne Besonderheiten	1,00
gut	ruhige Lagen, gute Infrastruktur, beliebtes Wohnviertel, nahe an Grünanlagen, Wald	1,10

Geschosslage

-1	Souterrain	0,85
0	Erdgeschoss, Hochparterre	0,95
+1	1. Obergeschoss	1,00
+2	2. Obergeschoss	1,00
>= 3.OG	ab. 3. Obergeschoss (ohne Fahrstuhl)	0,95
>= 3.OG	ab. 3. Obergeschoss (mit Fahrstuhl)	1,00
<=2. OG als DG	Dachgeschoss	1,03
>= 3.OG als DG	Dachgeschoss (ohne Fahrstuhl)	0,98
>= 3.OG als DG	Dachgeschoss (mit Fahrstuhl)	1,03
Maisonette	Wohneinheit über mehrere Etagen	1,05

Wohnungsgröße

bis 40 m²		0,90
41 bis 45		0,95
46 bis 55 m²		0,97
56 bis 89 m²		1,00
90 bis 109 m²		1,00
ab 110 m²		1,00

Balkon / Terrasse

ja		1,05
Austritt		1,00
nein		0,95

Restnutzungsdauer (RND) / Modernisierungsgrad / Bauweise

RND <= 15 Jahre	kaum modernisiert	0,70
RND 16 bis 25 Jahre	teilweise modernisiert / Plattenbauten (Baujahr 1975-1990)	0,90
RND 26 bis 40 Jahre	mittlerer Modernisierungsgrad	1,00
RND 41 bis 54 Jahre	Neubau nach 1990 / überwiegend modernisiert	1,10
RND >=55 Jahre	Neubau / Kernsanierung	1,35

In den Grenzbereichen der Merkmale wird eine Interpolation zwischen den benachbarten Faktoren empfohlen.

Mietmodell – Einfamilienhaus / ZweifamilienhausAusgangsmietniveau: **6,00 €/m² Wohnfläche**

Merkmal	Beschreibung	Faktor
---------	--------------	--------

Lageklasse

1	ländliche / dörfliche Orte	0,90
2	größere Gemeinden / Kleinstädte	1,00
3	Städte mit höherem BRW-Niveau	1,10
4	Kernstadtgebiet Plauen / Jößnitz	1,15

Wohnlage

mäßig	Lage an Hauptstraßen, Lärmquellen oder Geruchsbelästigung, unbeliebte Lagen	0,95
durchschnittlich	normale, städtische Wohnlagen ohne Besonderheiten	1,00
gut	ruhige Lagen, gute Infrastruktur, beliebtes Wohnviertel, nahe an Grünanlagen, Wald	1,05

Gebäudetyp

EFH	freistehend, Doppelhaushälften, Reihenmittelhaus /-endhaus	1,00
ZFH	freistehend, Doppelhaushälften, Reihenmittelhaus /-endhaus	0,90

Keller

ja		1,10
teilweise		1,05
nein		1,00

Restnutzungsdauer (RND) / Modernisierungsgrad

RND <= 15 Jahre	kaum modernisiert	0,70
RND 16 bis 25 Jahre	teilweise modernisiert	0,90
RND 26 bis 40 Jahre	mittlerer Modernisierungsgrad	1,00
RND 41 bis 54 Jahre	Neubau nach 1990 / überwiegend modernisiert	1,10
RND >=55 Jahre	Neubau / Kernsanierung	1,35

In den Grenzbereichen der Merkmale wird eine Interpolation zwischen den benachbarten Faktoren empfohlen.

6.3.2 Ableitung

Bei Anwendung von Liegenschaftszinssätzen sind die angewandte Methodik und die dabei eingesetzten Parameter zu beachten (§ 10 ImmoWertV – Modellkonformität).

zeitlicher Bezug	Kauffälle aus dem Berichtszeitraum
sachlicher Anwendungsbereich	<p>Es werden für folgende Teilmärkte Liegenschaftszinssätze abgeleitet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - EFH (freistehend) nach Lageklassen - EFH (DHH) nach Lageklassen - EFH (RMH / REH) gesamter Vogtlandkreis (VLK) - ZFH / Villen (alle Gebäudetypen) gesamter VLK - MFH nach Lageklasse - WGH nach Lageklasse - Bürogebäude nach Lageklasse - Verbrauchermärkte / Verkaufshallen / Autohäuser gesamter VLK - Gewerbeimmobilien gesamter VLK - Wohnungseigentum nach Lageklassen - Teileigentum nach Lageklassen
Qualität und Güte	<p>Ausreißer wurden mit der 2-fachen Standardabweichung identifiziert und nicht weiter verwendet. Grundlage bilden nur Kauffälle aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Kauffälle mit unvollständigen Angaben wurden nicht berücksichtigt.</p>
Bodenwert	Bodenrichtwert - aktueller Stichtag zum Kaufzeitpunkt, mit Richtwertgrundstücksanpassung unter Beachtung der Bauleitplanung
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene, Grundstücksgröße unter Beachtung des § 41 ImmoWertV, bei Abweichungen Anpassungen entsprechend § 9 Absatz 3 ImmoWertV
Baujahr	ursprüngliches Baujahr (Fertigstellung)
Rohertrag	<ul style="list-style-type: none"> - Mietmodell des Gutachterausschusses - nachrangig je nach Datenlage tatsächliche oder marktübliche Nettokaltmiete - Gewerbe: Industrial-Compact – Lagerhallen24.de - Gewerbemietsammlung IHK Chemnitz
Bewirtschaftungskosten	<p>Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis sind entsprechend § 32 und Anlage 3 ImmoWertV verbindlich und abschließend. In Anlehnung an Anlage 3 ImmoWertV wurden folgende pauschale Ansätze gewählt:</p> <p><u>Immobilien mit Wohnnutzung:</u></p> <p>Verwaltungskosten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - je Wohnung bzw. EFH / ZFH 300,- € - je Eigentumswohnung 360,- € - je Garagen- und Einstellplatz 40,- € <p>Stellplatz im Freien ohne Ansatz</p> <p>Instandhaltungskosten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 12,- € jährlich je m² Wohnfläche - 90,- € jährlich je Garage oder ähnlichen Einstellplatz <p>Mietausfallwagnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 Prozent des marktüblich erzielbaren Rohertrags <p><u>Immobilien mit gewerblicher Nutzung:</u></p> <p>Prozentwerte nach Anlage 3 ImmoWertV von vorstehenden fixen Werten</p>

Wohn- und Nutzfläche	Die Wohn- und Nutzflächen wurden aus plausibilisierten Angaben in den Kaufverträgen oder anderer Quellen (Fragebögen, Mieterlisten, Exposés, Wertermittlungen, Bauakten) entnommen. Standen keine Daten zur Verfügung, wurden die Wohn- und Nutzflächen anhand von Gebäudeparametern oder nach Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone / Dachterrassen werden zu 1/2 und Terrassenflächen zu 1/4 zur Wohnfläche berücksichtigt.
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer	nach § 4 Absatz 3 ImmoWertV, unter Beachtung von Anlage 2 ImmoWertV; bei kernsanierten Objekten ca. 80 % der Gesamtnutzungsdauer (entspricht bei 80 Jahren GND - 65 Jahre RND)
Wertansatz für massive Nebengebäude	Nebengebäude, wie z. B. Garagen, sonstige überdachte Stellplätze/Carports und sonstige bauliche Anlagen wurden mit einem pauschalen Mietansatz berücksichtigt.
bes. objektspezifische Merkmale	keine oder entsprechende Kaufpreisbereinigung

Bereich	RND	Liegenschaftszinssatz				Roh- ertrags- faktor Mittelwert (Median)	RND Mittelwert (Median)
		n	von	bis	Mittelwert (Median)		
Einfamilienhäuser - freistehend							
gesamter Landkreis	<=49 Jahre	107	1,0	4,5	2,5 (2,4)	18,7 (18,6)	31 Jahre (32 Jahre)
LK 1		14	1,0	3,2	2,2 (2,2)	19,1 (19,9)	34 Jahre (34 Jahre)
LK 2		40	1,0	4,1	2,5 (2,3)	18,2 (17,9)	30 Jahre (30 Jahre)
LK 3		31	1,3	4,5	2,9 (2,6)	17,7 (17,6)	32 Jahre (34 Jahre)
LK 4		22	1,3	3,4	2,2 (2,2)	20,7 (21,1)	29 Jahre (30 Jahre)
gesamter Landkreis	>=50 Jahre	61	1,7	3,8	2,9 (2,9)	24,1 (23,7)	59 Jahre (58 Jahre)
LK 1		8	2,3	3,8	3,0 (3,0)	23,5 (22,7)	62 Jahre (60 Jahre)
LK 2		25	1,7	3,8	2,6 (2,6)	25,2 (25,2)	59 Jahre (56 Jahre)
LK 3		10	1,8	3,6	3,0 (3,0)	23,3 (21,9)	59 Jahre (55 Jahre)
LK 4		18	2,2	3,8	3,1 (3,2)	23,2 (22,6)	59 Jahre (59 Jahre)
Einfamilienhäuser – Reihenmittelhaus / Reihenendhaus							
LK 2 + 3 + 4	<=49 Jahre	17	1,4	5,5	3,7 (4,1)	14,1 (13,5)	26 Jahre (24 Jahre)
LK 3 + 4	>=50 Jahre	4	2,2	4,2	3,2 (3,3)	21,8 (21,0)	55 Jahre (54 Jahre)

Tab. 68/1: Liegenschaftszinssätze

Bereich	RND	Liegenschaftszinssatz				Roh- ertrags- faktor Mittelwert (Median)	RND Mittelwert (Median)
		n	von	bis	Mittelwert (Median)		
Einfamilienhäuser - Doppelhaushälfte							
gesamter Landkreis	<=49 Jahre	63	1,0	5,1	2,8 (2,8)	16,6 (16,0)	28 Jahre (27 Jahre)
LK 1		6	1,0	3,7	2,6 (2,7)	16,9 (16,0)	30 Jahre (27 Jahre)
LK 2		18	1,3	3,7	2,5 (2,5)	17,2 (16,2)	29 Jahre (28 Jahre)
LK 3		22	1,6	5,1	3,4 (3,1)	14,2 (13,9)	24 Jahre (24 Jahre)
LK 4		17	1,2	3,7	2,6 (2,8)	19,1 (18,0)	31 Jahre (30 Jahre)
gesamt	>=50 Jahre	7	3,4	4,3	3,7 (3,7)	19,0 (18,2)	54 Jahre (54 Jahre)
LK 2		4	3,5	3,9	3,7 (3,7)	18,6 (18,0)	52 Jahre (52 Jahre)
LK 3		3	3,4	4,3	3,7 (3,6)	19,5 (20,4)	57 Jahre (58 Jahre)
Zweifamilienhäuser / Villen - freistehend / DHH / REH / RMH							
LK 2 + 3 + 4	<=49 Jahre	35	1,6	6,0	3,8 (3,7)	13,4 (13,6)	26 Jahre (26 Jahre)
LK 2 + 3 + 4	>=50 Jahre	4	2,5	4,5	3,4 (3,4)	20,4 (20,4)	53 Jahre (53 Jahre)
Mehrfamilienhäuser - freistehend / DHH / REH / RMH							
gesamter Landkreis	<=49 Jahre	164	1,6	8,8	4,1 (3,7)	11,9 (12,1)	28 Jahre (29 Jahre)
LK 1 + 2		30	2,1	8,8	5,0 (5,0)	10,1 (10,5)	26 Jahre (25 Jahre)
LK 3		66	1,6	7,2	4,4 (4,0)	11,2 (11,0)	27 Jahre (27 Jahre)
LK 4		68	1,7	5,5	3,4 (3,3)	13,5 (13,3)	30 Jahre (32 Jahre)
LK 4	50 - 60 Jahre ¹⁾	3	2,9	3,7	3,3 (3,3)	17,3 (17,6)	53 Jahre (52 Jahre)
LK 4	65 Jahre ²⁾	7	0,8	1,7	1,3 (1,3)	36,8 (36,4)	65 Jahre (65 Jahre)
LK 3	ca. 80 Jahre	2	3,2	3,5	3,3 (3,3)	23,3 (23,3)	80 Jahre (80 Jahre)
Wohn- und Geschäftshaus - freistehend / REH / RMH							
gesamt	<=49 Jahre	33	1,9	8,6	5,1 (5,0)	10,6 (10,0)	27 Jahre (27 Jahre)
LK 2		5	4,1	8,6	6,8 (7,9)	8,3 (7,9)	26 Jahre (27 Jahre)
LK 3		18	1,9	8,0	4,8 (5,0)	10,5 (9,9)	26 Jahre (26 Jahre)
LK 4		10	2,6	6,8	4,9 (4,8)	12,0 (10,8)	30 Jahre (30 Jahre)
LK 3 + 4	>=50 Jahre	2	4,5	4,7	4,6 (4,6)	14,2 (14,2)	52 Jahre (52 Jahre)

Tab. 68/2: Liegenschaftszinssätze

¹⁾ Baujahr ab 1991²⁾ Erstverkauf nach Kernsanierung

Bereich	RND	Liegenchaftszinssatz				Roh- ertrags- faktor Mittelwert (Median)	RND Mittelwert (Median)
		n	von	bis	Mittelwert (Median)		
Bürogebäude							
LK 3 + 4	<=25 Jahre	2	5,6	7,2	6,4 (6,4)	8,5 (8,5)	21 Jahre (21 Jahre)
Betriebs-, Lager- und Produktionsgebäude							
gesamter Landkreis	<=19 Jahre	7	3,8	8,8	6,7 (7,6)	9,1 (8,3)	14 Jahre (15 Jahre)
gesamter Landkreis	>=20 Jahre	19	2,6	11,5	7,0 (7,4)	9,8 (9,5)	24 Jahre (20 Jahre)
Verbrauchermärkte / Verkaufshallen / Autohäuser							
gesamter Landkreis	<=14 Jahre	7	4,5	9,4	6,6 (6,2)	7,5 (7,4)	10 Jahre (10 Jahre)
gesamter Landkreis	>=15 Jahre	8	1,4	9,3	3,6 (2,7)	13,3 (12,1)	18 Jahre (15 Jahre)
Wohnungseigentum (Weiterverkauf) – Baujahr bis 1949							
gesamter Landkreis	<=49 Jahre	325	1,3	8,4	4,3 (4,3)	12,4 (11,9)	31 Jahre (29 Jahre)
LK 1 + 2		24	1,6	8,4	4,7 (4,9)	11,1 (11,3)	28 Jahre (27 Jahre)
LK 3		53	1,9	6,4	4,1 (4,0)	12,1 (12,9)	30 Jahre (29 Jahre)
LK 4		248	1,3	7,0	4,2 (4,3)	12,5 (11,9)	31 Jahre (29 Jahre)
Wohnungseigentum (Weiterverkauf) – Baujahr bis 1950 bis 1990							
gesamter Landkreis	<=45 Jahre	92	1,7	9,4	5,9 (6,1)	9,9 (9,2)	35 Jahre (35 Jahre)
LK 1 + 2		37	1,7	9,4	5,9 (6,2)	9,7 (8,8)	33 Jahre (34 Jahre)
LK 3		35	2,5	8,6	5,9 (5,9)	9,5 (9,1)	36 Jahre (35 Jahre)
LK 4		20	1,9	8,9	5,9 (6,2)	10,5 (9,8)	36 Jahre (40 Jahre)
Wohnungseigentum (Weiterverkauf) – Baujahr ab 1991							
gesamter Landkreis	>=50 Jahre	222	2,0	8,1	5,1 (5,1)	14,1 (13,2)	54 Jahre (53 Jahre)
LK 1 + 2		12	4,3	6,6	5,5 (5,7)	11,9 (11,3)	53 Jahre (54 Jahre)
LK 3		108	2,1	7,8	5,1 (5,2)	14,1 (13,1)	54 Jahre (55 Jahre)
LK 4		102	2,0	8,1	5,0 (5,0)	14,2 (13,6)	53 Jahre (53 Jahre)
Wohnungseigentum (Umwandlung) – Baujahr bis 1949							
LK 3	= 65 Jahre	16	1,1	2,0	1,5 (1,3)	35,2 (37,0)	65 Jahre (65 Jahre)
LK 4		148	0,5	2,1	1,2 (1,2)	37,6 (37,1)	65 Jahre (65 Jahre)

Tab. 68/3: Liegenchaftszinssätze

Bereich	RND	Liegenschaftszinssatz				Mittelwert (Median)	Roh- ertrags- faktor Mittelwert (Median)	RND Mittelwert (Median)
		n	von	bis				
Teileigentum (Weiterverkäufe) – Büro / Praxis								
LK 2 + 3 + 4	<=39 Jahre	12	4,3	11,9	7,8 (7,8)	8,1 (7,8)	27 Jahre (27 Jahre)	
LK 2 + 3 + 4	>=40 Jahre	11	7,3	13,2	9,9 (9,8)	6,9 (6,3)	51 Jahre (51 Jahre)	
Teileigentum (Weiterverkäufe) – Gaststätte								
LK 3 + 4	20-45 Jahre	2	9,6	9,9	9,7 (9,7)	6,8 (6,8)	32 Jahre (32 Jahre)	
Teileigentum (Weiterverkäufe) – Laden								
gesamter Landkreis	<=49 Jahre	4	3,0	13,8	7,2 (6,0)	11,7 (12,0)	26 Jahre (27 Jahre)	
gesamter Landkreis	>=50 Jahre	7	7,0	10,6	8,6 (8,7)	8,7 (8,7)	53 Jahre (53 Jahre)	

Tab. 68/4: Liegenschaftszinssätze

Aufgrund des teilweise geringen Umfanges der Stichproben sowie der Schwankungsbreite der Kaufverträge sind die ermittelten Liegenschaftszinssätze als Orientierung zu verstehen. Für die Erstellung von Verkehrswertgutachten sollten die Liegenschaftszinssätze deshalb unter Beachtung der obigen Werte sowie in Anlehnung an die einschlägige Wertermittlungsliteratur und nach sachverständigem Ermessen der Gutachter 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 einer Wertermittlung ist jedoch der Verkehrswert, d. h. der am regionalen Markt für das zu bewertende Objekt am wahrscheinlichsten zu erzielende 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:

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für folgende Objektarten **Sachwertfaktoren** abgeleitet:

nach Lageklassen

- Einfamilienhäuser (freistehend /Doppelhaushälfte)

gesamtes Kreisgebiet

- Einfamilienhäuser (Reihenmittel- und Reihenendhaus),
- Zweifamilienhäuser (alle Gebäudetypen),
- Bauernhöfe,
- Gewerbeobjekte und
- Verkaufsmärkte / Verkaufshallen / Autohäuser

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren (NHK2010) wurden Kaufverträge der Jahre 2021 / 2022 für **teilweise modernisierte, vollständig modernisierte bzw. nach 1990 neu errichtete Immobilien** ausgewertet.

Aufgrund der Schwankungsbreite der Kaufverträge sind die ermittelten Sachwertfaktoren als Orientierung zu verstehen. Für die Erstattung von Verkehrswertgutachten sollten die Sachwertfaktoren deshalb unter Beachtung der obigen Werte sowie in Anlehnung an die einschlägige Wertermittlungsliteratur und nach sachverständigem Ermessen der Gutachter festgelegt werden.

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.

Eine **Übersicht der Zuordnung der Gemarkungen zu den Lageklassen** finden Sie auf Seite 11 sowie als Anlage 2.

Modellparameter zur Ableitung

Bei Anwendung von Marktanpassungsfaktoren sind die angewandte Methodik und die dabei eingesetzten Parameter zu beachten (§ 10 ImmoWertV – Modellkonformität).

zeitlicher Bezug	Kauffälle aus dem Berichtszeitraum
sachlicher Anwendungsbereich	Es werden für folgende Teilmärkte Sachwertfaktoren abgeleitet: <ul style="list-style-type: none"> - EFH (freistehend / DHH) nach Lageklassen - EFH (RMH / REH) gesamter Vogtlandkreis (VLK) - ZFH (alle Gebäudetypen) gesamter VLK - Bauernhöfe gesamter VLK - Gewerbeimmobilien gesamter VLK - Verbrauchermärkte / Verkaufshallen / Autohäuser gesamter VLK
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)
Gebäudestandard	nach Anlage 4 Nummer III ImmoWertV (Standardstufen)
Baunebenkosten	kein gesonderter Ansatz, da in den durchschnittlichen Herstellungskosten enthalten
Regionalfaktor	1,0
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF) nach Anlage 4 Nummer I.2 und I.3 ImmoWertV
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
Baujahr	ursprüngliches Baujahr (Fertigstellung)
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer	nach § 4 Absatz 3 ImmoWertV, unter Beachtung von Anlage 2 ImmoWertV
Alterswertminderung	nach § 38 ImmoWertV - linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	pauschaler Ansatz in Höhe von 2 bis 8 %, Ansatz von 4% für objekttypische / übliche Außenanlagen
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile im Sinne des § 36 Abs. 2 Satz 4	Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten, im Einzelfall pauschaler Ansatz durch Zuschlag zu den NHK
Wertansatz für werthaltige Nebengebäude	Nebengebäude sind mit den entsprechenden Normalherstellungskosten zu ermitteln. Sonstige überdachte Stellplätze/Carports und sonstige bauliche Anlagen wurden mit einem pauschalen Wertansatz berücksichtigt. Nicht überdachte Stellplätze sind im Wertansatz der Außenanlagen entsprechend zu würdigen.
bes. objektspezifische Merkmale	keine oder entsprechende Kaufpreisbereinigung
Bodenwert	Bodenrichtwert - aktueller Stichtag zum Kaufzeitpunkt, mit Richtwertgrundstücksanpassung unter Beachtung der Bauleitplanung
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene, Grundstücksgröße unter Beachtung des § 41 ImmoWertV; bei EFH/ZFH Anpassung nach Nr. 6.2.2 des Grundstücksmarktberichtes

6.4.1 Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser – freistehend / Doppelhaushälfte

vorläufiger Sachwert in Euro	Einfamilienhäuser (freistehend / Doppelhaushälfte)			
	Lageklasse			
	1	2	3	4
25.000				
50.000	1,09	1,10	1,11	1,18
75.000	1,04	1,07	1,08	1,15
100.000	1,02	1,05	1,06	1,13
125.000	1,00	1,03	1,05	1,11
150.000	0,98	1,02	1,04	1,10
175.000	0,96	1,01	1,03	1,08
200.000	0,95	1,00	1,02	1,07
225.000	0,94	0,99	1,01	1,07
250.000	0,93	0,98	1,00	1,06
275.000	0,92	0,98	1,00	1,05
300.000	0,92	0,97	0,99	1,04
325.000	0,91	0,97	0,99	1,04
350.000	0,90	0,96	0,99	1,03
375.000	0,90	0,96	0,98	1,03
400.000	0,89	0,95	0,98	1,02
bis 600.000	Bei der Verwendung der Sachwertfaktoren größer 400.000 € sind die Punktwolken in den nachfolgenden Diagrammen (Abb. 41 bis 44) sachverständig zu würdigen.			
Größe der Stichprobe / Korrelationskoeffizient	41 / 0,40	125 / 0,35	86 / 0,34	61 / 0,36
Funktion M =	3,0008 x (vSW)^{-0,094}	2,3508 x (vSW)^{-0,070}	2,0923 x (vSW)^{-0,059}	2,4938 x (vSW)^{-0,069}

Tab. 69: Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser (freistehend / Doppelhaushälfte)

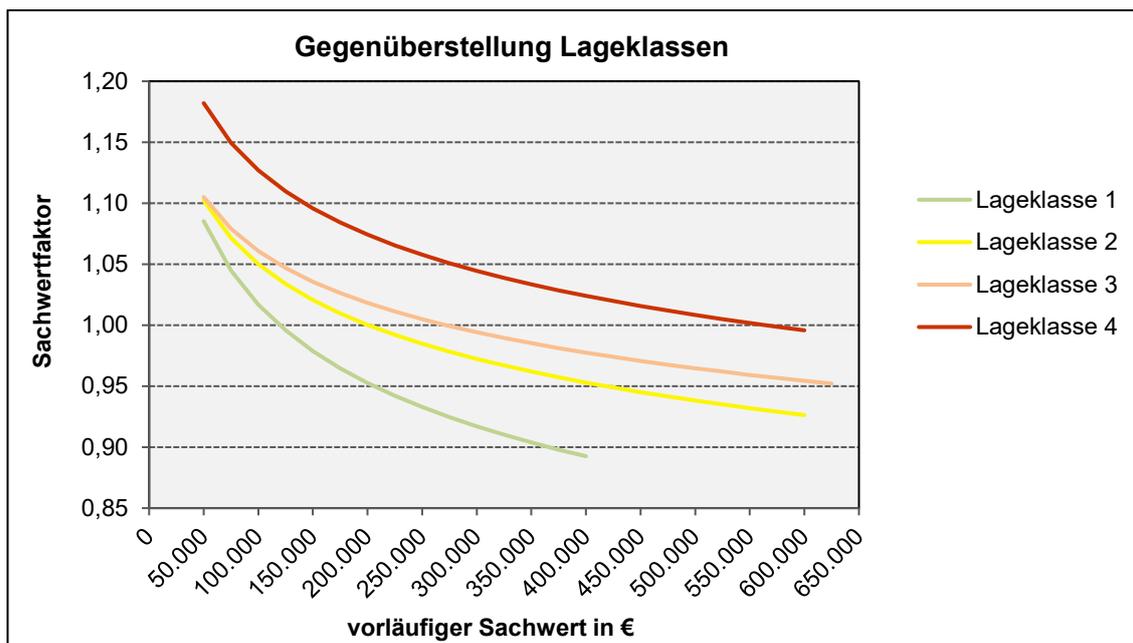


Abb. 40: Gegenüberstellung der Lageklassen EFH (freistehend / Doppelhaushälfte)

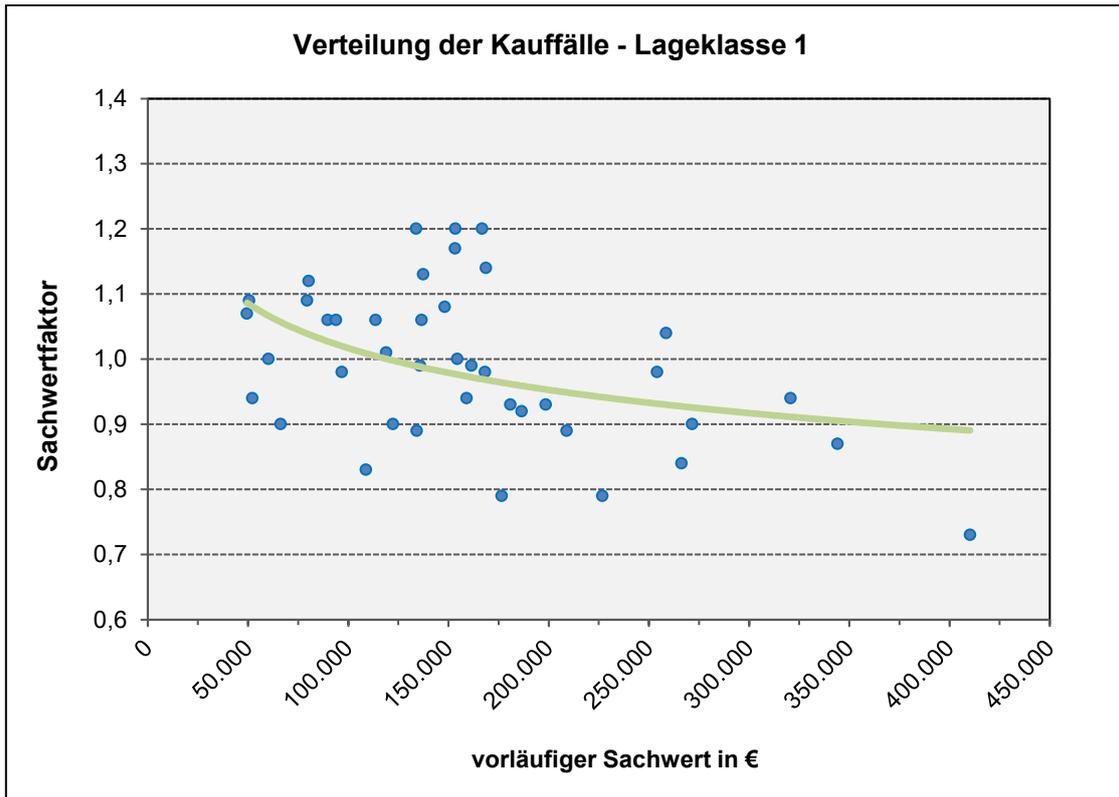


Abb. 41: Verteilung der Kauffälle – Lageklasse 1 - ländliche / dörfliche Orte

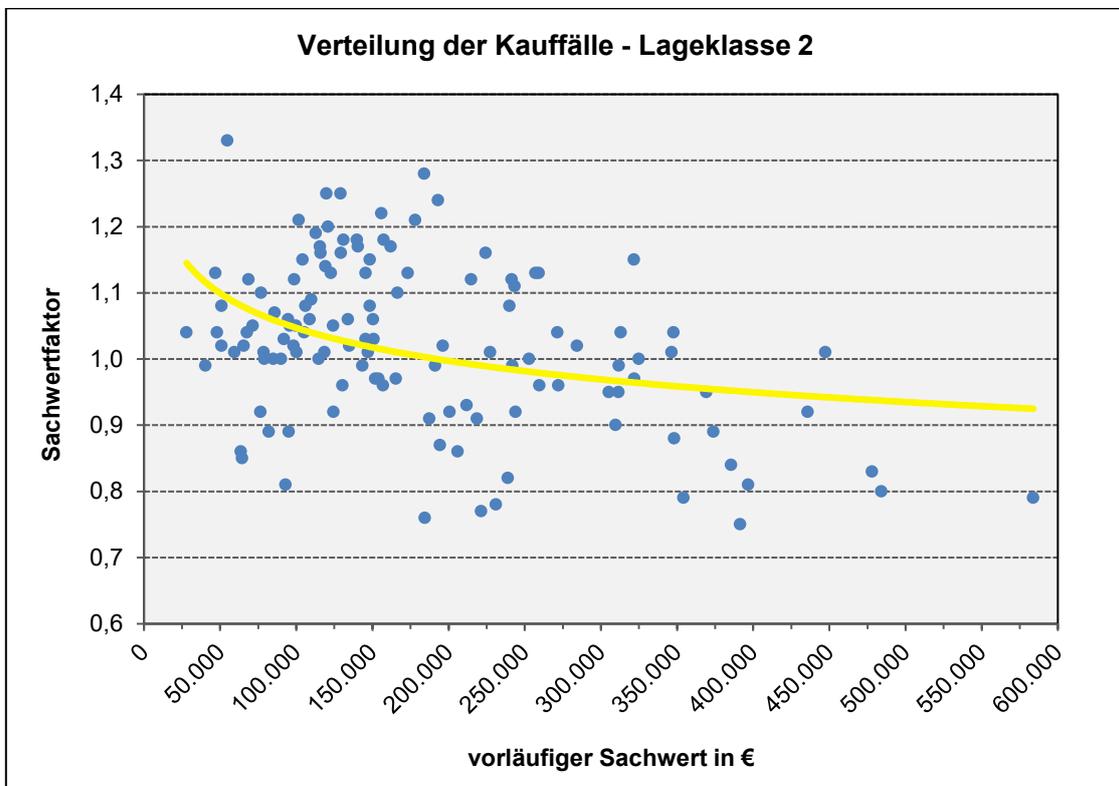


Abb. 42: Verteilung der Kauffälle – Lageklasse 2 - größere Gemeinden / Kleinstädte

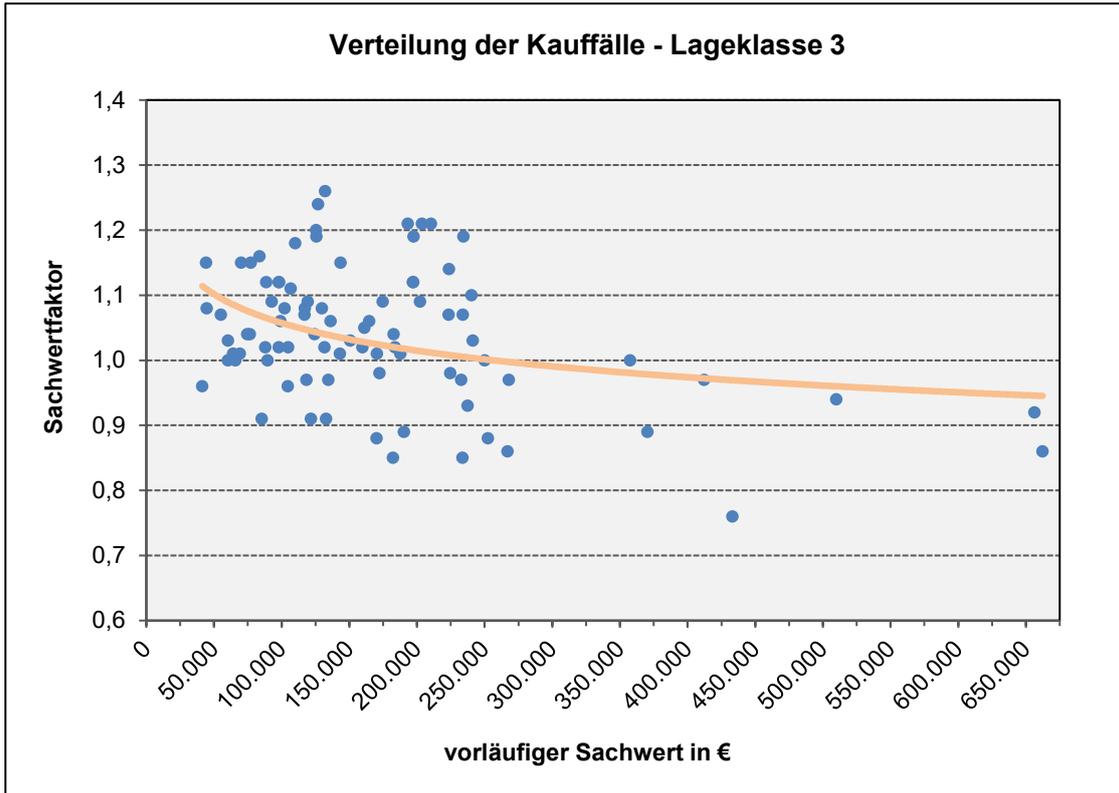


Abb. 43: Verteilung der Kauffälle – Lageklasse 3 - Städte mit höherem BRW-Niveau

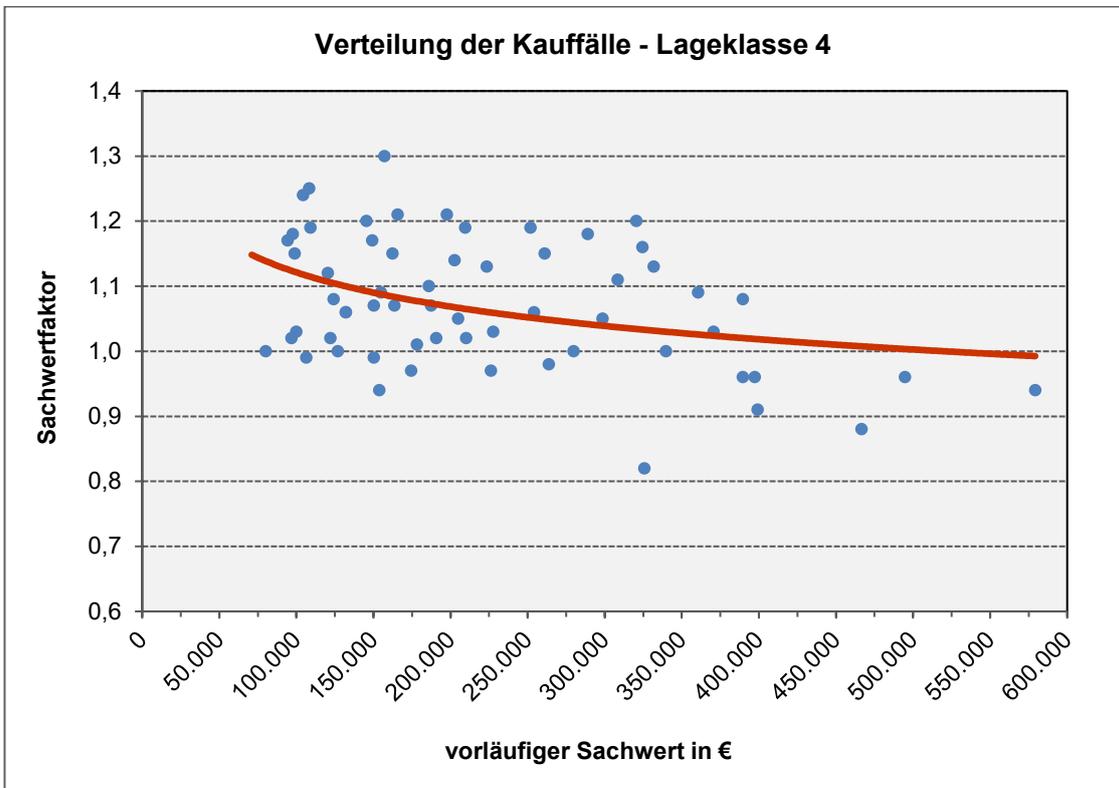


Abb. 44: Verteilung der Kauffälle – Lageklasse 4 - Kernstadtgebiet Plauen / Jöbnitz

6.4.2 Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser – Reihenmittelhaus / Reihenendhaus

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden 43 Kaufverträge der Jahre 2021 / 2022 für **kaum modernisierte, teilweise modernisierte, vollständig modernisierte und nach 1990 errichtete Einfamilienhäuser als Reihenmittel- / Reihenendhaus** ausgewertet.

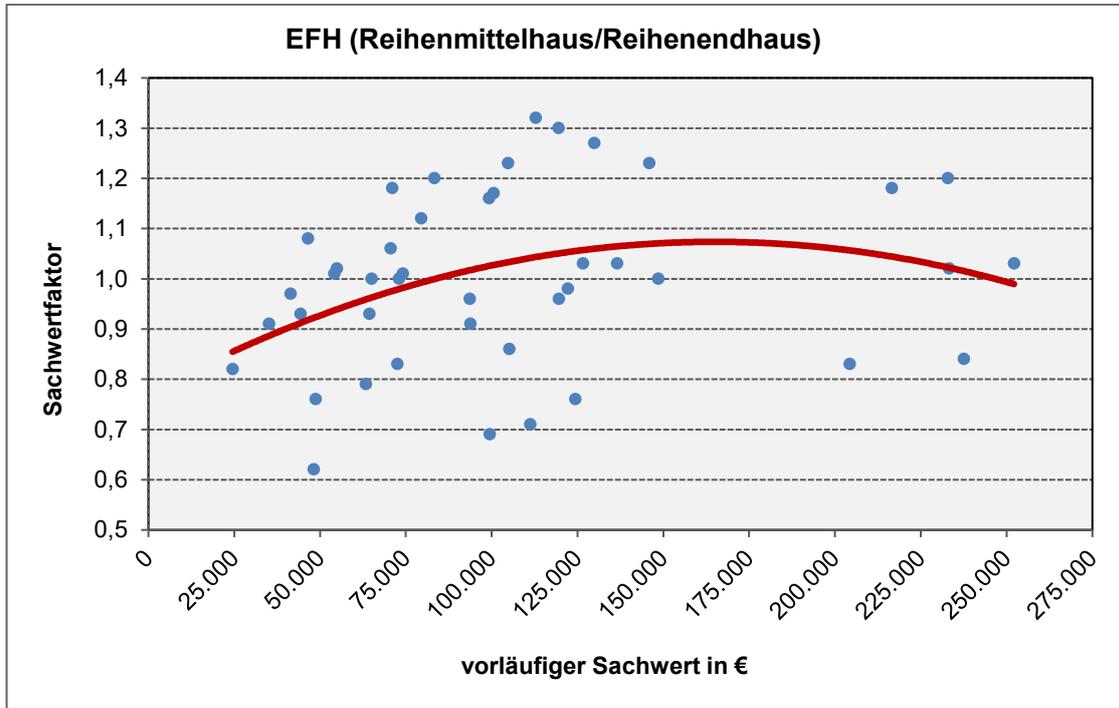


Abb. 45: Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser (Reihenmittelhaus / Reihenendhaus)

vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor
25.000	0,86	175.000	1,07
50.000	0,93	200.000	1,06
75.000	0,98	225.000	1,03
100.000	1,03	250.000	0,99
125.000	1,06	275.000	
150.000	1,07	300.000	
Größe der Stichprobe / Korrelationskoeffizient		43 / 0,33	

Tab. 70: Sachwertfaktoren Einfamilienhäuser (Reihenmittelhaus / Reihenendhaus)

Die Auswertung zeigte vermehrt geringere Sachwertfaktoren bei unsanierten / teilsanierten Objekten (niedrige vorläufige Sachwerte). Das hohe Investitionsrisiko (wegen schwer kalkulierbarer Baupreise und erhöhter Bauzinsen) führt insbesondere bei älteren bzw. unsanierten Bestandsimmobilien in wenig nachgefragten Lagen zu einer deutlichen Kaufzurückhaltung.

Aufgrund der Schwankungsbreite der Kaufverträge sind die ermittelten Sachwertfaktoren als Orientierung zu verstehen.

6.4.3 Sachwertfaktoren - Zweifamilienhäuser

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden 44 Kaufverträge der Jahre 2021 / 2022 für **kaum modernisierte, teilweise modernisierte, vollständig modernisierte und nach 1990 errichtete Zweifamilienhäuser** ausgewertet.

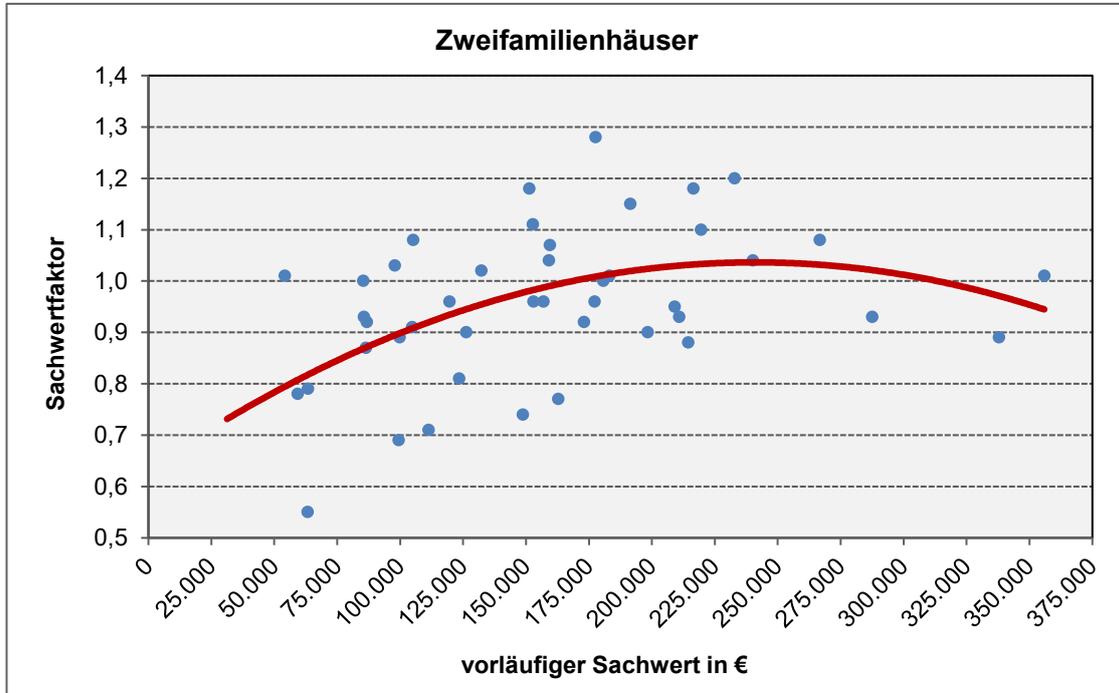


Abb. 46: Sachwertfaktoren Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor
25.000		225.000	1,03
50.000	0,78	250.000	1,04
75.000	0,85	275.000	1,03
100.000	0,90	300.000	1,01
125.000	0,94	325.000	0,99
150.000	0,98	350.000	0,95
175.000	1,01	375.000	
200.000	1,02	400.000	
Größe der Stichprobe / Korrelationskoeffizient		44 / 0,48	

Tab. 71: Sachwertfaktoren Zweifamilienhäuser

Die Auswertung zeigte vermehrt geringere Sachwertfaktoren bei unsanierten / teilsanierten Objekten (niedrige vorläufige Sachwerte). Das hohe Investitionsrisiko (wegen schwer kalkulierbarer Baupreise und erhöhter Bauzinsen) führt insbesondere bei älteren bzw. unsanierten Bestandsimmobilien in wenig nachgefragten Lagen zu einer deutlichen Kaufzurückhaltung.

Aufgrund der Schwankungsbreite der Kaufverträge sind die ermittelten Sachwertfaktoren als Orientierung zu verstehen.

6.4.4 Sachwertfaktoren Bauernhöfe / bäuerliche Anwesen

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden 30 Kaufverträge der Jahre 2021 / 2022 für **kaum modernisierte, teilweise modernisierte, vollständig modernisierte Drei- und Vierseithöfe, sowie bäuerliche Anwesen mit Wohnstallhaus und Nebengebäude** ausgewertet.

Hierfür wurde eine Grundstücksfläche von maximal 4.000 m² zugeordnet. Die Kaufpreise wurden ggf. um landwirtschaftliche Nutzflächen, Streuobstwiesen, Bauplätze und Flächen anderer Nutzungen bereinigt.

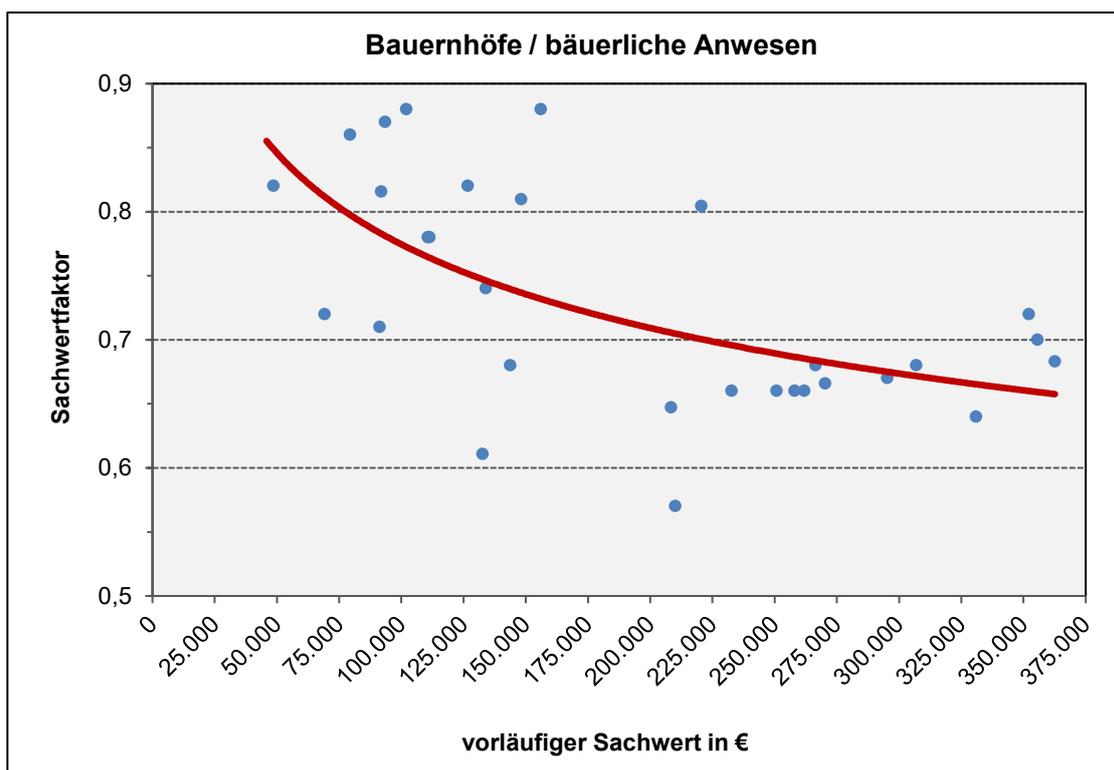


Abb. 47: Sachwertfaktoren Bauernhöfe / bäuerliche Anwesen

vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor
25.000		225.000	0,70
50.000	0,85	250.000	0,69
75.000	0,80	275.000	0,68
100.000	0,77	300.000	0,67
125.000	0,75	325.000	0,67
150.000	0,74	350.000	0,66
175.000	0,72	375.000	0,66
200.000	0,71	400.000	
Größe der Stichprobe / Korrelationskoeffizient		30 / 0,60	

Tab. 72: Sachwertfaktoren Bauernhöfe / bäuerliche Anwesen

Aufgrund der Schwankungsbreite der Kaufverträge sind die ermittelten Sachwertfaktoren als Orientierung zu verstehen.

6.4.5 Sachwertfaktoren Gewerbeimmobilien

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden 32 Kaufverträge der Jahre 2021 / 2022 für **kaum modernisierte, teilweise modernisierte, modernisierte und nach 1990 erichtete Betriebs-, Lager- und Produktionsgebäude** ausgewertet.

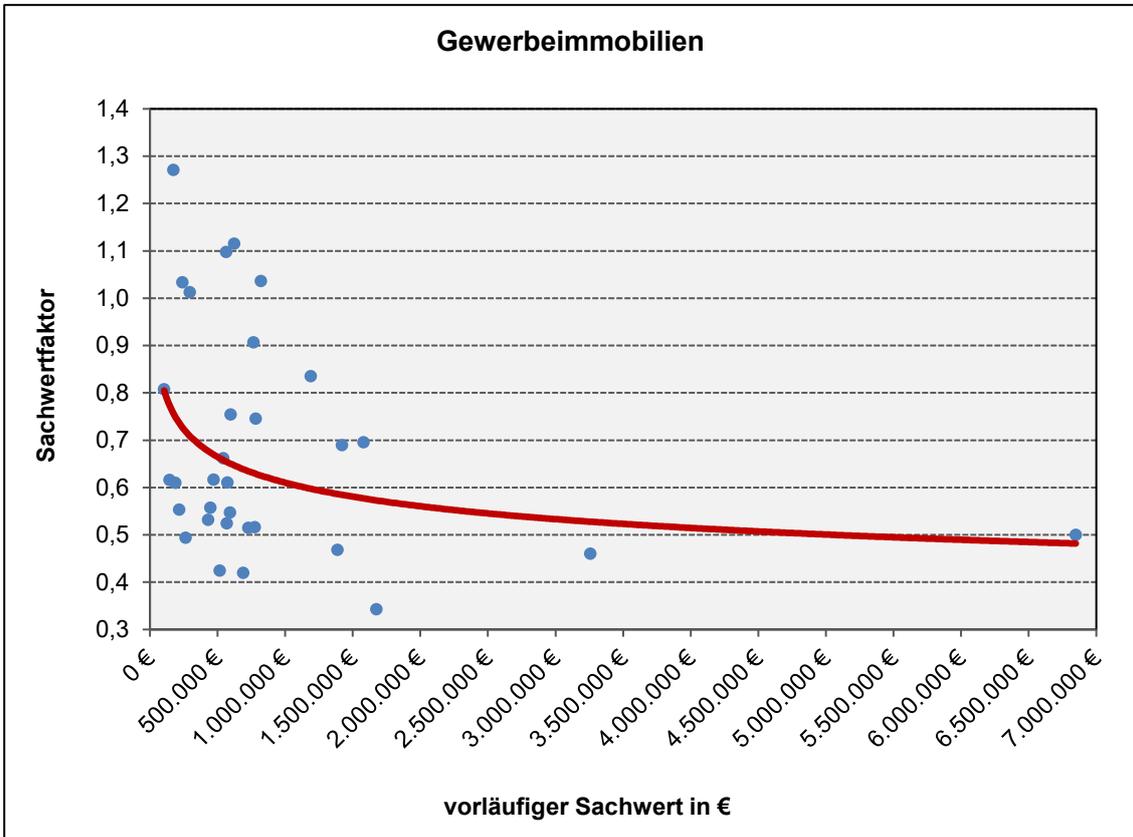


Abb. 48: Sachwertfaktoren Gewerbeimmobilien

vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor
250.000	0,72	2.000.000	0,56
500.000	0,66	3.000.000	0,53
750.000	0,63	4.000.000	0,51
1.000.000	0,61	5.000.000	0,50
1.250.000	0,59	6.000.000	0,49
1.500.000	0,58	7.000.000	0,48
1.750.000	0,57	8.000.000	
Größe der Stichprobe / Korrelationskoeffizient		32 / 0,33	

Tab. 73: Sachwertfaktoren Gewerbeimmobilien

Aufgrund der Schwankungsbreite der Kaufverträge sind die ermittelten Sachwertfaktoren als Orientierung zu verstehen.

6.4.6 Verbrauchermärkte / Verkaufshallen / Autohäuser

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden 10 Kaufverträge der Jahre 2021 / 2022 für teilweise modernisierte, modernisierte und nach 1990 errichtete Einkaufsmärkte / Autohäuser ausgewertet.

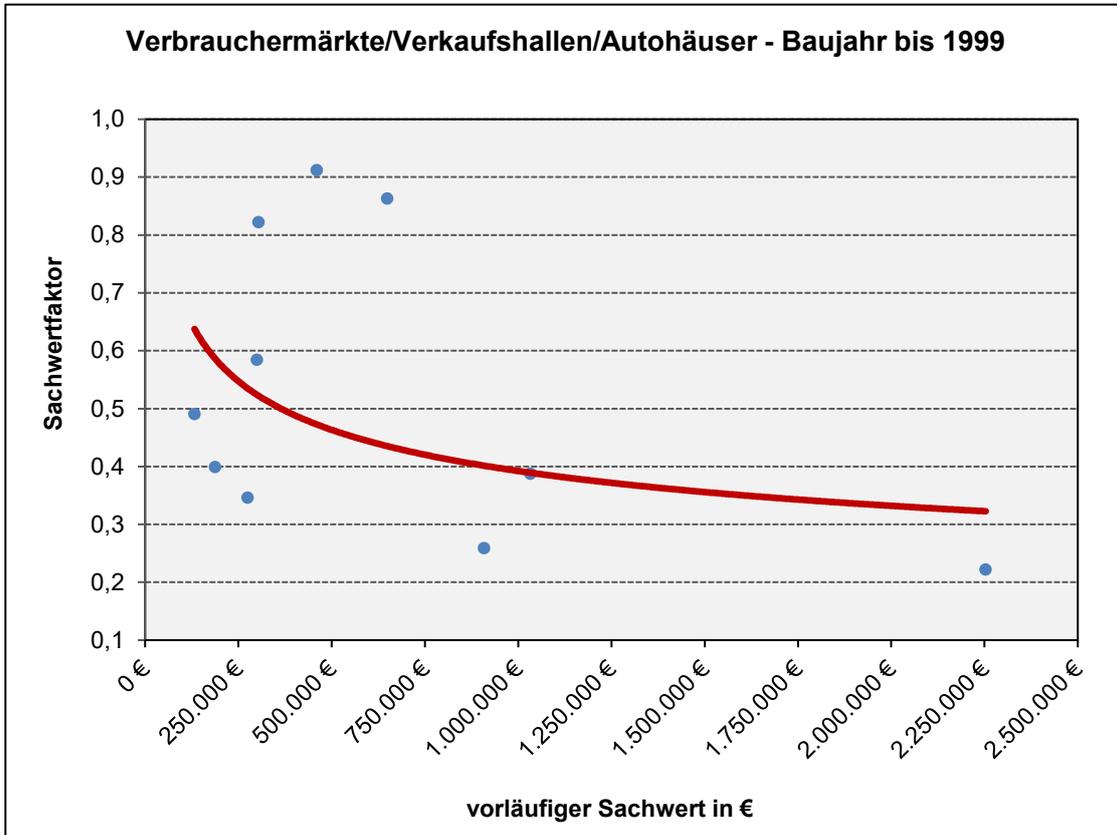


Abb. 49: Sachwertfaktoren Verbrauchermärkte / Verkaufshallen / Autohäuser Baujahr bis 1999

vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor
250.000	0,55	1.500.000	0,36
500.000	0,47	1.750.000	0,34
750.000	0,42	2.000.000	0,33
1.000.000	0,39	2.250.000	0,32
1.250.000	0,37	2.500.000	
Größe der Stichprobe / Korrelationskoeffizient		10 / 0,40	

Tab. 74: Sachwertfaktoren Verbrauchermärkte / Verkaufshallen / Autohäuser Baujahr bis 1999

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden 8 Kaufverträge der Jahre 2021 / 2022 für **ab 2000 errichtete Einkaufsmärkte / Autohäuser** ausgewertet.

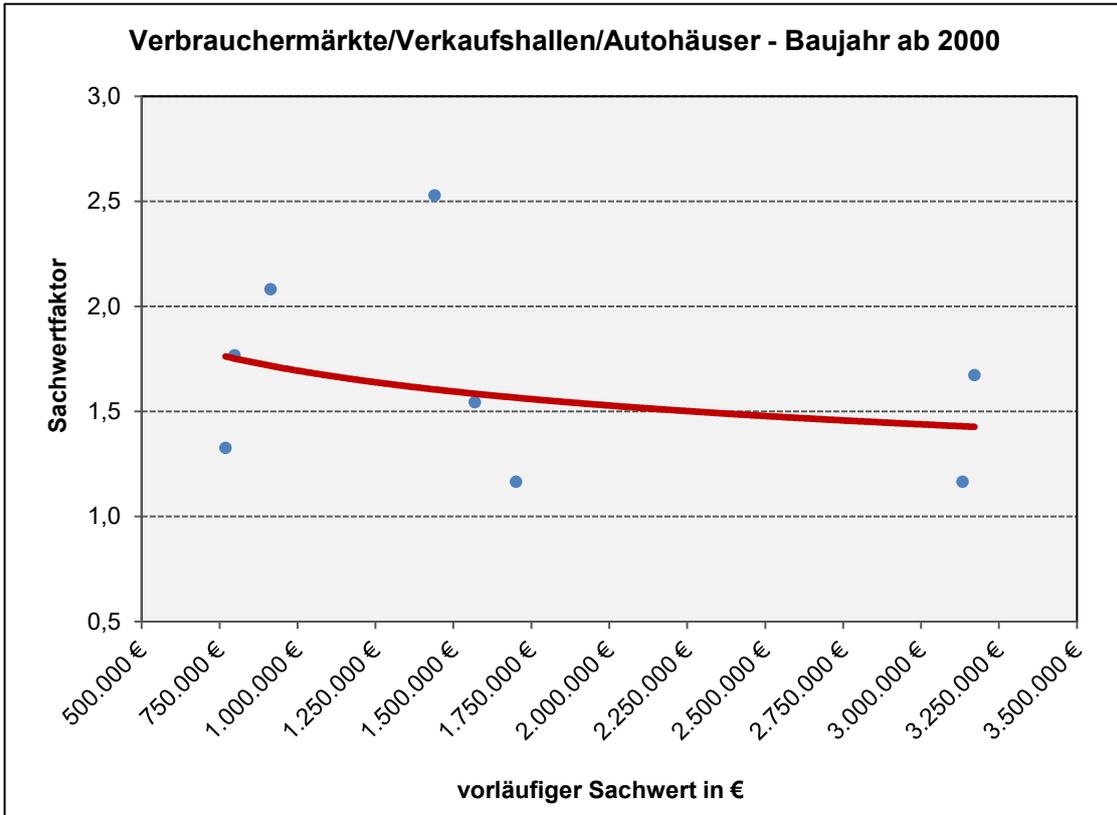


Abb. 50: Sachwertfaktoren Verbrauchermärkte / Verkaufshallen / Autohäuser Baujahr ab 2000

vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor	vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor
500.000	1,87	1.750.000	1,55
750.000	1,76	2.000.000	1,52
1.000.000	1,69	2.500.000	1,47
1.250.000	1,63	3.000.000	1,43
1.500.000	1,59	3.500.000	1,43
Größe der Stichprobe / Korrelationskoeffizient		8 / 0,31	

Tab. 75: Sachwertfaktoren Verbrauchermärkte / Verkaufshallen / Autohäuser Baujahr ab 2000

Aufgrund der Schwankungsbreite der Kaufverträge sind die ermittelten Sachwertfaktoren als Orientierung zu verstehen.

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 ImmoWertV können die Faktoren neben oder an Stelle von Vergleichspreisen herangezogen werden.

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

6.5.1 Gebädefaktoren

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

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

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

bzw.

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

Bei Weiterverkäufen beruhen die Wohnflächen teilweise auf den Angaben der Bauakten, teilweise nach 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 Renditeobjekte, wie Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser und Gewerbehallen abgeleitet. Diese können für eine überschlägige Kontrolle der Ertragswertermittlung genutzt werden.

7. Mieten

7.1 Mietübersicht für Wohnungen im Vogtlandkreis

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.

Am 01.07.2022 trat das Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechtes (Mietspiegelreformgesetz – MsRG) in Kraft. In Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern wird die Erstellung eines Mietspiegels verpflichtend. Städte dieser Größe, die bisher über keinen Mietspiegel verfügen, hatten bis zum 01.01.2023 Zeit, einen einfachen Mietspiegel zu erstellen, für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels besteht eine Frist bis 01.01.2024.

Für Mieter und Vermieter wird es zur Pflicht, für die Erstellung der örtlichen Mietspiegel Auskunft über Miete und Merkmale der Wohnung zu geben.

Im Vogtlandkreis betrifft dies ausschließlich die Stadt Plauen. Hier wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, die derzeit einen qualifizierten Mietspiegel erarbeitet.

Wohnungsmietübersichten/Wohnungsmietspiegel für Städte und Gemeinden des Vogtlandkreises liegen dem Gutachterausschuss nicht vor. Eine Übersicht mit Kontaktdaten der Gemeinden bzw. von Haus & Grund Plauen Vogtland e.V. finden Sie in Kapitel 9.

7.2 Mietübersicht für Gewerberäume im Vogtlandkreis

Die IHK Chemnitz veröffentlichte im Sommer 2023 zum vierten Mal einen Gewerbemietenspiegel. Es handelt sich hierbei um eine einfache Mietpreissammlung, in welcher neben Daten für die **Stadt Plauen**, auch Gewerbemieten für die Städte **Adorf/Vogtl., Auerbach/Vogtl., Falkenstein/Vogtl., Klingenthal, Lengenfeld, Markneukirchen, Oelsnitz/Vogtl., Reichenbach im Vogtland, Rodewisch, Schöneck/Vogtl., Treuen**, die Gemeinden **Ellefeld, Bad Brambach, Bad Elster, Heinsdorfergrund, Limbach, Netzschkau, Neuensalz, Neumark, Pausa-Mühltroff, Steinberg, Tirpersdorf und Weischlitz** enthalten sind.

Die Daten basieren auf der Zuarbeit regional tätiger Unternehmen und öffentlicher Institutionen (u.a. Handwerkskammer, Gutachterausschuss, Makler und Eigentümer). Die Basis bilden dabei Mietpreisdaten der Jahre 2021 und 2022, mit * gekennzeichnete Werte wurden aus dem Gewerbemietenspiegel von 2020 in die aktuelle Gewerbemietensammlung 2023 übernommen.

Erhoben wurden Nettokaltmieten je Quadratmeter Hauptnutzfläche und Mieteinheit, gegliedert nach Objektart und Lage bzw. Ausstattung.

Als Grundlage sind folgende Konstellationen anzunehmen:

- Neuabschluss eines Mietvertrages
- automatische (passiv) oder separat (aktiv) vereinbarte Verlängerung eines bestehenden Mietvertrages oder
- Mietzinsanpassungen aus einer geltend gemachten Indexierung / Staffelmietvereinbarung.

Die vollständige Gewerbemietensammlung 2023 für die Region Chemnitz kann bei der Industrie- und Handelskammer Chemnitz erworben werden. Die Kontaktdaten finden Sie in Kapitel 9.3 dieser Publikation.

Oberzentrum – Stadt Plauen

Plauen	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Einzelhandelsflächen	City (bis 100 m ²)	2	5,70	5,60	5,80
	City (100 bis 500 m ²)	2	7,50	5,50	9,50
	Stadtteil (bis 100 m ²)	7	4,50	2,10	5,60
	Stadtteil (100 bis 500 m ²)	3	3,60	2,00	4,00
	Stadtteil (ab 500 m ²)	3	3,70	3,50	7,10
Gastronomie	Citylage (ab 75 m ²)	7*	3,90	2,60	6,80
Büroflächen/ Praxen	City (mittlerer Standard)	3	7,70	5,10	8,00
	City (niedriger Standard)	1*	4,00	-	-
	Stadtteil (hoher Standard)	2	10,00	9,50	10,50
	Stadtteil (mittlerer Standard)	10	3,90	2,00	6,40
	Stadtteil (niedriger Standard)	1	2,60	-	-
Gewerbe / Industrie	Logistikflächen (funktional)	1	3,80	-	-
	Produktionsflächen (funktional)	4*	5,30	4,10	8,40
	Produktionsflächen (einfach)	2*	3,00	2,80	3,20
	Lagerflächen (einfach)	2*	1,70	1,40	2,00

Tab. 76: Gewerberaummieten Plauen

Städte und Gemeinden des Vogtlandkreises alphabetisch

Adorf/Vogtl.	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Einzelhandelsflächen	Stadtteil (ab 500 m ²)	1	4,60	-	-
Logistik	funktional	1	3,00	-	-
Logistik	einach	1	1,80	-	-

Tab. 77: Gewerberaummieten Adorf

Auerbach	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Einzelhandelsflächen	Citylage (bis 100 m ²)	1	3,30	-	-
	Stadtteil (bis 100 m ²)	6	9,20	4,60	23,10
	Stadtteil (100 - 500 m ²)	3	10,20	5,60	17,50
	Stadtteil (ab 500 m ²)	1	11,90	-	-
Gastronomie	City (ab 75 m ²)	1*	1,00	-	-
	City (ab 75 m ²)	1*	1,90	-	-
Büroflächen/ Praxen	City (mittlerer Standard)	3	5,50	5,50	5,80
	Stadtteil (mittlerer Standard)	3	5,00	4,60	5,50
Gewerbe / Industrie	Logistikflächen (einfach)	1	2,00	-	-
	Logistikflächen (funktional)	1	2,50	-	-
	Lagerflächen (einfach)	1*	1,20	-	-

Tab. 78: Gewerberaummieten Auerbach

Bad Brambach	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Gewerbe / Industrie	Logistikflächen (funktional)	1	3,80	-	-
	Produktionsflächen (funktional)	1*	5,00	-	-
	Lagerflächen (einfach)	2*	2,60*	-	-

Tab. 79: Gewerberaummieten Bad Brambach

Bad Elster	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Gastronomie	City (ab 75 m ²)	1	3,50	-	-
Büroflächen/ Praxen	Stadtteil (mittlerer Standard)	1	4,20		

Tab. 80: Gewerberaummieten Bad Elster

Ellefeld	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Gewerbe / Industrie	Produktionsflächen (funktional)	1*	3,70	-	-

Tab. 81: Gewerberaummieten Ellefeld

Falkenstein	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Einzelhandelsflächen	Citylage (bis 100 m ²)	1	3,80	-	-
	Citylage (100 bis 500 m ²)	3*	2,50	2,50	7,00
	Stadtteil (bis 100 m ²)	1	4,40	-	-
	Stadtteil (100 bis 500 m ²)	1	1,20	-	-
Gastronomie	City (ab 75 m ²)	1*	1,90	-	-
Büroflächen/ Praxen	City (hoher Standard)	2*	9,70	-	-
	City (mittlerer Standard)	2	5,10	5,10	5,20
	City (niedriger Standard)	2*	2,60	2,10	3,00
	Stadtteil (mittlerer Standard)	1	5,00	-	-
Gewerbe / Industrie	Produktionsflächen (funktional)	3*	3,00	-	-
	Lagerflächen (funktional)	1*	1,60	-	-

Tab. 82: Gewerberaummieten Falkenstein

Heinsdorfergrund	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Büroflächen/ Praxen	Stadtteil (mittlerer Standard)	1	2,50	-	-
Gewerbe / Industrie	Produktionsflächen (funktional)	1	2,50	-	-

Tab. 83: Gewerberaummieten Heinsdorfergrund

Klingenthal	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Einzelhandelsflächen	City (100 bis 500 m ²)	1	4,00	-	-
	Stadtteil (bis 100 m ²)	1*	3,70	-	-
Büroflächen/ Praxen	Stadtteil (mittlerer Standard)	1	3,50	-	-
Gewerbe / Industrie	Lagerflächen (einfach)	1	3,60	-	-

Tab. 84: Gewerberaummieten Klingenthal

Lengenfeld	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Büroflächen/ Praxen	City (mittlerer Standard)	2	4,10	-	-

Tab. 85: Gewerberaummierten Lengenfeld

Limbach	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Büroflächen/Praxen	Stadtteil (niedriger Standard)	1*	1,30	-	-
Gewerbe / Industrie	Logistik (einfach)	1*	0,90	-	-
	Produktionsflächen (einfach)	4*	1,30	1,10	1,50
	Lagerflächen (funktional)	3*	1,60	1,60	2,20
	Lagerflächen (einfach)	10*	1,10	0,80	1,80

Tab. 86: Gewerberaummierten Limbach

Markneukirchen	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Einzelhandelsflächen	Citylage (bis 100 m ²)	1*	3,80	-	-
	Citylage (100 bis 500 m ²)	1*	3,40	-	-
Gewerbe / Industrie	Produktionsflächen (funktional)	1	7,00	-	-
	Lagerflächen (funktional)	1	3,50	-	-
	Lagerflächen (einfach)	1*	1,70	-	-

Tab. 87: Gewerberaummierten Markneukirchen

Netzschkau	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Einzelhandelsflächen	Citylage (bis 100 m ²)	1	4,00	-	-
	Stadtteil (bis 100 m ²)	1	5,40	-	-
Büroflächen/ Praxen	Stadtteil (mittlerer Standard)	1	6,50	-	-

Tab. 88: Gewerberaummierten Netzschkau

Neuensalz	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Gewerbe / Industrie	Lagerflächen (funktional)	1*	3,90	-	-

Tab. 89: Gewerberaummierten Neuensalz

Neumark	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Gewerbe / Industrie	Produktionsflächen (funktional)	1	2,90	-	-

Tab. 90: Gewerberaummierten Neumark

Oelsnitz/Vogtl.	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Einzelhandelsflächen	City (bis 100 m ²)	1*	8,50	-	-
	City (100 bis 500 m ²)	2*	16,60	10,20	23,00
Büroflächen/ Praxen	City (mittlerer Standard)	7*	6,00	2,50	11,80
	Stadtteil (mittlerer Standard)	1	5,00	-	-
	Stadtteil (niedriger Standard)	5	2,30	1,90	3,20

Tab. 91: Gewerberaummierten Oelsnitz/Vogtl.

Pausa-Mühltroff	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m²]	Min [€/m²]	Max [€/m²]
Einzelhandelsflächen	City (100 - 500 m ²)	2*	3,60	3,00	4,10
Büroflächen/ Praxen	City (mittlerer Standard)	1*	5,10	-	-
Gewerbe / Industrie	Logistikflächen (einfach)	1*	0,80	-	-

Tab. 92: Gewerberaummierten Pausa-Mühltroff

Reichenbach im Vogtland	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m²]	Min [€/m²]	Max [€/m²]
Einzelhandelsflächen	City (bis 100 m ²)	3	9,00	8,70	10,00
	Stadtteil (bis 100 m ²)	4	7,10	4,60	9,00
Gastronomie	City (bis 75 m ²)	1	10,00	-	-
	City (ab 75 m ²)	1	10,00	-	-
	Stadtteil (bis 75 m ²)	1	9,00	-	-
	Stadtteil (ab 75 m ²)	1	9,00	-	-
Büroflächen/ Praxen	City (hoher Standard)	1	4,50	-	-
	City (mittlerer Standard)	2	5,10	4,00	6,30
	City (niedriger Standard)	1	3,00	-	-
	Stadtteil (hoher Standard)	1	4,30	-	-
	Stadtteil (mittlerer Standard)	4	5,20	3,80	6,50
	Stadtteil (niedriger Standard)	1	2,80	-	-
Gewerbe / Industrie	Logistikflächen (modern)	1	4,30	-	-
	Logistikflächen (funktional)	1	3,80	-	-
	Logistikflächen (einfach)	1	3,00	-	-
	Produktionsflächen (modern)	1	5,50	-	-
	Produktionsflächen (funktional)	1	4,80	4,70	5,00
	Produktionsflächen (einfach)	1	4,00	-	-
	Lagerflächen (modern)	1	380	-	-
	Lagerflächen (funktional)	1	3,00	-	-
	(Lagerflächen einfach)	1	2,00	-	-

Tab. 93: Gewerberaummierten Reichenbach im Vogtland

Rodewisch	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m²]	Min [€/m²]	Max [€/m²]
Einzelhandelsflächen	Stadtteil (ab 500 m ²)	1	7,10	-	-
Büroflächen/ Praxen	Stadtteil (hoher Standard)	1	5,50	-	-
	Stadtteil (mittlerer Standard)	2	4,00	3,10	5,00
Gewerbe / Industrie	Lagerflächen (funktional)	1	4,60	-	-

Tab. 94: Gewerberaummierten Rodewisch

Schöneck/Vogtl.	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Einzelhandelsflächen	City (bis 100m ²)	1	2,20	-	-
Gewerbe / Industrie	Produktionsflächen (funktional)	1*	3,60	-	-

Tab. 955: Gewerberaummieten Schöneck

Steinberg	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Gewerbe / Industrie	Produktionsflächen (funktional)	1	3,30	-	-
	Produktionsflächen (einfach)	2*	3,20	3,00	3,50

Tab. 96: Gewerberaummieten Steinberg

Tirpersdorf	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Büroflächen/ Praxen	Stadtteil (niedriger Standard)	1*	2,50	-	-

Tab. 97 Gewerberaummieten Tirpersdorf

Treuen	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Einzelhandelsflächen	City (bis 100 m ²)	1*	21,30	-	-
	City (100 - 500 m ²)	1	4,20	-	-
Büroflächen/ Praxen	City (mittlerer Standard)	3*	7,50	7,40	8,20
Gewerbe / Industrie	Lagerflächen (funktional)	1*	2,20	-	-

Tab. 98: Gewerberaummieten Treuen

Weischlitz	Klassifizierung	Anzahl	Median [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Einzelhandelsflächen	Citylage (bis 100 m ²)	1*	5,40	-	-
Büroflächen/ Praxen	Citylage (mittlerer Standard)	1*	1,90	-	-
Gewerbe / Industrie	Lagerflächen (funktional)	1*	5,20	-	-

Tab. 99 Gewerberaummieten Weischlitz

Legende Klassifizierung

Lage: **City** Hauptzentrum der Stadt mit hoher Passantenfrequenz
Stadtteil außerhalb oder in Randlagen des Zentrums

Büroflächen/ Praxen:

- hoher St.** neuwertiges, komplett saniertes Gebäude, mit guter Haustechnik und Ausstattung
- mittlerer St.** Gebäude mit durchschnittlicher Haustechnik und Ausstattung, ab 2. OG mit Aufzug
- niedriger St.** Altbau, Gebäude ohne durchgreifende Modernisierung

Gewerbe- und Industrieflächen

- modern:** Baualter i. d. R. unter 10 Jahre, komfortable Andienungszonen ggf. wärmege-dämmt, beheizbar, effizienter Brandschutz, gute Belichtung
- funktional:** Baualter i. d. R. 10 bis unter 25 Jahre, ausreichende Andienungszonen, ggf. beheizbar, ausreichender Brandschutz, gute Belichtung
- einfach:** Baualter 25 Jahre und mehr, unzureichende Andienungszonen nicht beheizbar, unzureichender Brandschutz, unzureichende Belichtung Freilagerflächen sind eingeordnet.

7.3 Mietübersicht für Garagen im Vogtlandkreis

Durch Befragung der Städte und Gemeinden des Landkreises wurde durch den Gutachterausschuss eine Übersicht zu durchschnittlichen Mieten für PKW-Garagen erarbeitet. Die Ergebnisse der Befragung sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Gemeinde	Garagen Baujahr vor 1990		Garagen Baujahr nach 1990		Kfz-Stellplätze	
	€/Monat	Spanne (nach Lage)	€/Monat	Spanne (nach Lage)	€/Monat	Spanne (nach Lage)
Adorf/Vogtl.	20,00	-	-	-	-	20,00 – 22,50
Auerbach/Vogtl.		20,00 - 30,00		20,00 - 30,00	10,71	-
Bad Brambach	-	-	-	-	5,00	-
Bad Elster	35,70	-	-	-	24,99	-
Bergen	-	-	-	-	-	-
Bösenbrunn	-	-	-	-	-	-
Eichigt	15,00	-	-	-	-	-
Ellefeld	-	-	-	-	-	-
Elsterberg	-	27,97 – 53,55	-	-	-	18,28 - 23,80
Falkenstein/Vogtl.	-	-	20,45	-	-	-
Grünbach	-	-	-	-	-	-
Heinsdorfergrund	-	5,11 - 20,00	-	-	-	-
Klingenthal	30,68	-	-	-	12,50	-
Lengsfeld	-	31,00 - 35,00	-	-	10,00	-
Limbach	-	-	-	-	-	-
Markneukirchen/Vogtl.	30,00	-	-	-	5,00	-
Mühlental	-	-	-	-	-	-
Muldenhammer	13,80	-	-	-	-	-
Netzschkau	-	-	-	-	-	3,00 - 15,00
Neuensalz	-	15,00 - 30,00	-	-	-	-
Neumark	-	30,00 - 35,68	-	-	-	7,50 - 30,00
Neustadt/Vogtl.	-	-	20,00	-	-	-
Oelsnitz/Vogtl.	13,84	10,00 - 15,34	-	-	-	-
Pausa-Mühltroff	10,00	-	-	-	-	-
Plauen	-	-	-	10,00 – 50,00	-	10,00 - 20,00
Pöhl	-	-	-	-	-	-
Reichenbach im Vogtland	-	10,00 - 25,00	-	-	-	15,00 – 30,00
Rodewisch	-	-	-	-	-	-
Rosenbach/Vogtl.	25,00	-	-	-	-	-
Schöneck/Vogtl.	-	10,00 - 25,00	-	-	-	-
Steinberg	-	21,42 - 23,80	-	-	-	5,95 - 23,80
Theuma	-	-	-	-	-	-
Tirpersdorf	-	-	-	-	-	-
Treuen	-	5,00 - 26,00	-	-	-	-
Triebel/Vogtl.	26,17	25,00 - 35,00	50,00	-	2,13	-
Weischlitz	25,56	-	-	-	-	-
Werda	17,96	17,90 - 18,00	-	-	6,25	-

Tab. 100: Durchschnittliche Mieten für Garagen und Stellplätze nach Gemeinden ¹⁾ pauschal

8. Nutzungsentgelte / Pachten

Nutzungsentgelte wurden in der DDR nicht unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten festgelegt (also entsprechend einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung), 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. Für Nutzungsverträge, die nach dem 02. Oktober 1990 abgeschlossen wurden, gilt das Pachtrecht des BGB.

Die Kündigungsschutzfristen für Garagengrundstücke sowie Erholungsgrundstücke sind ausgelaufen. Einige Kommunen haben sich freiwillig zur Weiterführung der Nutzungsentgelte entschieden. **Die Ausweisung der Nutzungsentgelte erfolgt deshalb nur noch nachrichtlich.**

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.

Zur Festlegung des Pachtzinses kann weiterhin an bisherig gezahlten Entgelten bei Verträgen nach dem 02.11.1990 orientiert werden. Alternativ bildet die Verzinsung des Bodenwertes entsprechend der möglichen baurechtlichen Nutzung die Grundlage zur Vereinbarung des Pachtzinses.

Durch Befragung der Städte und Gemeinden des Landkreises wurde durch den Gutachterausschuss eine Übersicht zu durchschnittlichen Nutzungsentgelten für Garagen erarbeitet. Die Ergebnisse der Befragung sind in Tabelle 101 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) sah 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 02.10.1990 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 Tabelle 101 dargestellt.

Gemeinde	Erholungsgärten (unbebaut)		Erholungsgärten (bebaut)		Garagengrundstücke	
	€/m ² je Jahr	Spanne (nach Lage)	€/m ² je Jahr	Spanne (nach Lage)	€/Jahr	Spanne (nach Lage)
Adorf/Vogtl.	0,22	0,15 - 0,30	0,40	-	53,66	48,57 - 60,00
Auerbach/Vogtl.	0,20	-	0,35	-	-	-
Bad Brambach	0,20	-	0,41	-	57,50	50,00 - 60,00
Bad Elster	0,30	-	0,60	-	40,00	-
Bergen	0,06	0,05 - 0,15	-	-	64,50	60,00 - 75,00
Bösenbrunn	0,17	0,15 - 0,25	0,21	0,15 - 0,23	-	-
Eichigt	-	-	-	-	30,56	30,00 - 30,68
Ellefeld	0,08	-	0,15	-	50,00	-
Elsterberg	-	0,08 - 0,10	0,20	-	-	30,68 - 71,41
Falkenstein/Vogtl.	0,15	-	0,30	-	45,00	-
Grünbach	-	-	0,07	-	45,00	-
Heinsdorfergrund	0,08	-	0,56	-	-	-
Klingenthal	-	-	0,41	-	70,68	-
Lengenfeld	0,07	0,05 - 0,12	0,13	0,10 - 0,20	-	-
Limbach	0,30	-	-	-	40,00	-
Markneukirchen	0,15	-	0,15	-	-	-
Mühlental	0,01	-	-	-	-	-
Muldenhammer	0,10	-	0,10	-	40,00	-
Netzschkau	0,15	-	0,30	-	-	-
Neuensalz	-	0,00 - 0,50	-	0,05 - 0,61	31,00	-
Neumark	0,30	-	-	-	30,00	-
Neustadt/Vogtl.	-	-	0,07	-	45,00	-
Oelsnitz/Vogtl.	0,32	0,05 - 0,61	0,32	0,05 - 0,61	46,02	-
Pausa-Mühltroff	0,18	-	0,28	-	-	-
Plauen	0,30	0,20 - 0,47	0,45	0,30 - 0,70	103,10	61,00 - 166,00
Pöhl	0,30	-	0,60	-	-	40,00 - 50,00
Reichenbach im Vogtland	0,24	-	0,36	-	-	-
Rodewisch	0,10	-	0,20	-	60,00	-
Rosenbach/Vogtl.	0,15	-	0,30	-	60,00	-
Schöneck/Vogtl.	-	0,05 - 0,26	-	-	46,00	-
Steinberg	0,09	-	0,09	-	45,00	-
Theuma	0,08	-	-	-	64,19	61,36 - 75,00
Tirpersdorf	-	-	0,08	-	30,68	-
Treuen	-	0,00 - 0,15	-	0 - 0,46	50,00	-
Triebel/Vogtl.	0,17	0,05 - 0,30	-	-	30,68	-
Weischlitz	-	0,10 - 0,30	-	0,30 - 0,65	-	38,16 - 41,12
Werda	0,23	0,15 - 0,50	-	-	66,23	61,32 - 75,00

Tab. 101: Durchschnittliche Nutzungsentgelte nach Gemeinden

8.3 Pachten für Freilagerflächen und Gewässer / Teiche

Durch Befragung der Städte und Gemeinden des Landkreises wurde durch den Gutachterausschuss eine Übersicht zu durchschnittlichen Pachten für Freilagerflächen und Gewässer erarbeitet. Die Ergebnisse der Befragung sind in Tabelle 102 dargestellt.

Gemeinde	Freilagerfläche	Gewässer / Teiche	
	€/ha je Jahr	€/ha je Jahr	Spanne (nach Lage)
Adorf/Vogtl.	500,00	500,00	-
Auerbach/Vogtl.	-	-	-
Bad Brambach	-	-	32,32 - 50,00 ²⁾
Bad Elster	-	-	-
Bergen	-	-	-
Bösenbrunn	289,54	289,54	79,08 - 500,00
Eichigt	-	-	-
Ellefeld	-	-	-
Elsterberg	-	-	0,00 - 60,00 ²⁾
Falkenstein/Vogtl.	-	-	-
Grünbach	-	-	-
Heinsdorfergrund	-	-	-
Klingenthal	-	-	-
Lengsfeld	800,00	800,00	500,00 – 1.000,00
Limbach	-	-	-
Markneukirchen	-	-	100,00 – 1.000,00
Mühlental	-	-	-
Muldenhammer	300,00	300,00	-
Netzschkau	-	-	-
Neuensalz	-	-	-
Neumark	-	-	100,00 - 340,00
Neustadt/Vogtl.	-	-	-
Oelsnitz/Vogtl.	80,04	80,04	50,00 - 202,02
Pausa-Mühltroff	150,00	150,00	-
Plauen	300,00	300,00	100,00 - 800,00
Pöhl	100,00	100,00	-
Reichenbach im Vogtland	-	-	-
Rodewisch	-	-	-
Rosenbach/Vogtl.	-	-	-
Schöneck/Vogtl.	204,52	204,52	-
Steinberg	71,00	71,00	-
Theuma	-	-	-
Tirpersdorf	-	-	-
Treuen	-	-	0,00 – 80,00
Triebel/Vogtl.	179,64	179,64	76,55 - 255,67
Weischlitz	100,00 ¹⁾	100,00 ¹⁾	-
Werda	40,00 ²⁾	40,00 ²⁾	-

¹⁾ zzgl. Grundgebühr ²⁾ pro Teich

Tab. 102: Durchschnittliche Pachten nach Gemeinden

8.4 Pacht für Kleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz

Nicht in den Geltungsbereich der NutzEV fallen Verträge, die sich nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG) richten. Diesen wird entsprechend BKleingG durch Verwaltungsakt die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit i. S. d. Gesetzes zuerkannt.

Unter dieser Voraussetzung ist der jährliche Pachtzins nach Maßgabe des § 5 Abs. 1 BKleingG zu ermitteln.

Nach § 5 Abs.1 BKleingG darf als Pachtzins höchstens der vierfache Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, veranschlagt werden.

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss kann nach § 5 Abs. 2 BKleingG den ortsüblichen Pachtzins ermitteln. Liegen keine örtlichen Daten vor, können solche aus einer vergleichbaren Gemeinde als Bemessungsgrundlage herangezogen werden.

Durch den Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Vogtlandkreis wurden folgende Werte ermittelt:

- | | |
|---|---|
| - Stadt Plauen im Jahr 2020 | - Stadt Falkenstein/Vogtl. im Jahr 2018 |
| Pachtzins in Höhe von 3,0 Cent/m ² /Jahr | Pachtzins in Höhe von 2,0 Cent/m ² /Jahr |
| 4-facher Wert: 12,0 Cent/m ² /Jahr | 4-facher Wert: 8,0 Cent/m ² /Jahr |

Durch Befragung der Städte und Gemeinden des Landkreises wurde durch den Gutachterausschuss eine Übersicht zu Pachtzinsen erarbeitet. Die Ergebnisse der Befragung sind nachfolgend dargestellt.

Gemeinde	Kleingartenpacht		Gemeinde	Kleingartenpacht	
	€/m ² je Jahr	Spanne (nach Lage)		€/m ² je Jahr	Spanne (nach Lage)
Auerbach/Vogtl.	0,07	-	Neumark	-	0,03 - 0,05
Bad Elster	0,08	-	Neustadt	0,07	-
Ellefeld	0,07	-	Oelsnitz/Vogtl.	0,06	-
Elsterberg	0,08	-	Plauen	0,09	-
Falkenstein/Vogtl.	0,07	-	Pöhl	0,06	-
Grünbach	0,07	-	Rodewisch	0,06	-
Klingenthal	0,06	-	Rosenbach/Vogtl.	-	0,06 - 0,10
Lengenfeld	-	0,05 – 0,10	Steinberg	0,09	-
Muldenhammer	0,05	-	Theuma	0,09	-
Netzschkau	0,02	-	Treuen	0,08	-

Tab. 103: Durchschnittliche Pachten für Kleingärten nach Gemeinden

Für Rückfragen zur Pacht für Kleingartenanlagen wenden Sie sich bitte an die im Vogtlandkreis existierenden Kleingartenverbände:

Regionalverband Göltzschtal der Kleingärtner e.V.

Wernesgrüner Str. 32
08228 Rodewisch
Telefon: (0 37 44) 21 70 05
Webseite: www.rvgoeltzschtal-kleingarten.de

Regionalverband Vogtländischer Kleingärtner e.V. Plauen

Liebknechtstraße 84
08523 Plauen
Telefon: (0 37 41) 22 27 53
Webseite: www.rvk-plauen.de

8.5 Pachtzinsen für Acker- und Grünlandflächen

Landpachtverträge oder deren Änderungen sind - unabhängig ob sie mündlich oder schriftlich abgeschlossen werden - binnen eines Monats nach Vertragsabschluss bei der Unteren Landwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Gesetzliche Grundlage ist das Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (Landpachtverkehrsgesetz).

Auf der Grundlage der Pachtpreise, die der Behörde angezeigt werden, wurde letztmalig zum 30.06.2022 ein Pachtpreisspiegel erstellt.

Den Pachtpreisspiegel finden Sie unter folgendem Link:

[Pachtpreisspiegel zum Stand 30.06.2022](#)

Bitte wenden Sie sich bei Rückfragen an die zuständige Stelle im Landratsamt des Vogtlandkreises.

Die Untere Landwirtschaftsbehörde ist im Landratsamt des Vogtlandkreises unter

Geschäftsbereich III
Amt für Kataster und Geoinformation
Sachgebiet Ländliche Entwicklung

Telefon: 03741 / 300 1996

Fax: 03741 / 300 4040

zu erreichen.

9. Weitere Informationen

9.1 Gutachterausschüsse im Freistaat Sachsen

Der Vogtlandkreis ist ein Landkreis im Südwesten des Freistaates Sachsen.

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

Zuständigkeitsbereich / Sitz	Straße	Plz	Ort	Telefon/ E-Mail
Oberer Gutachterausschuss Sachsen				
Staatsbetrieb Geobasisinformationen und Vermessung Sachsen	Olbrichtplatz 3	01099	Dresden	0351 / 8283-8420 oga@geosn.sachsen.de
NUTS Chemnitz				
Landratsamt Erzgebirgskreis	Paulus-Jenisius-Straße 24	09456	Annaberg-Buchholz	03733 / 831-4184 gutachterausschuss@kreis-erz.de
Landratsamt Mittelsachsen	Straße des Friedens 9a	04720	Döbeln	03731 / 799-1202 bis -1206 gutachterausschuss@landkreis-mittelsachsen.de
Landratsamt Vogtlandkreis	Postplatz 5	08523	Plauen	03741 / 300-2345 gutachterausschuss@vogtlandkreis.de
Landratsamt Zwickau	Gerhart-Hauptmann-Weg 1	08371	Glauchau	0375 / 4402-25770 gaa@landkreis-zwickau.de
Stadtverwaltung Chemnitz	Friedensplatz 1	09111	Chemnitz	0371 / 488-6203 gutachterausschuss@stadt-chemnitz.de
NUTS Dresden				
Landratsamt Bautzen	Garnisonsplatz 9	01917	Kamenz	03591 / 5251-62010 gutachterausschuss@lra-bautzen.de
Landratsamt Görlitz	Georgewitzer Str. 42	02708	Löbau	03581 / 663-3518 gutachterausschuss@kreis-gr.de
Landratsamt Meißen	Remonteplatz 8	01558	Großenhain	03522 / 303-2191 gutachterausschuss@kreis-meissen.de
Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	Schlosspark 22 (Haus 6)	01796	Pirna	03501 / 515-3302 gutachterausschuss@landratsamt-pirna.de
Stadtverwaltung Dresden	Ammonstraße 74	01067	Dresden	0351 / 488-4071 grundstueckswertermittlung@dresden.de
NUTS Leipzig				
Landratsamt Landkreis Leipzig	Leipziger Str. 67	04552	Borna	03433 / 241-1480 gutachterausschuss@lk-l.de
Landratsamt Nordsachsen	Dr. Belian-Straße 5	04838	Eilenburg	03421 / 758-3425 gutachterausschuss@lra-nordsachsen.de
Stadt Leipzig	Burgplatz 1	04109	Leipzig	0341 / 123-5072 gutachterausschuss@leipzig.de

Quelle: <https://www.boris.sachsen.de/gutachterausschusse-4038.html>

Tab. 104: Gutachterausschüsse im Freistaat Sachsen

9.2 Gemeinden im Vogtlandkreis

Ort / (Ober-)Bürgermeister(in)	Besucheranschrift	Webseite / eMail-Adresse	(T)elefon / (F)ax
08626 Adorf/Vogtl. Rico Schmidt	Markt 1	www.adorf-vogtland.de rathaus@adorf-vogtland.de	T: 037423 5751-0 F: 037423 57536
08209 Auerbach/Vogtl. Jens Scharff	Nicolaistr. 51	www.stadt-auerbach.de post@stadt-auerbach.de	T: 03744 8250 F: 03744 825122
08648 Bad Brambach Torsten Schnurre (Amtsverweser)	Adorfer Str. 1	www.bad-brambach.de sekretariat@bad-brambach.de	T: 037438 20329 F: 037438 20328
08645 Bad Elster Olaf Schlott	Kirchplatz 1	www.badelster.de buergermeister@badelster.de	T: 037437 56610 F: 037437 56688
08239 Bergen Günter Ackermann	Falkensteiner Str. 10	www.bergen-vogtland.de gemeinde-bergen@jaegerswald.de	T: 037463 88201 F: 037463 8120
08606 Bösenbrunn Christian Klemet	OT Bobenneukirchen Alte Schulstr. 2	www.boesenbrunn-vogtland.de kontakt@boesenbrunn.de	T: 037434 80283 F: 037434 81241
08626 Eichigt Stephan Meinel	Dorfstr. 47	www.eichigt.de gv.eichigt@t-online.de	T: 037430 5237 F: 037430 66896
08236 Ellefeld Jörg Kerber	Hauptstr. 21	www.ellefeld.de gemeinde@ellefeld.de	T: 03745 78110
07985 Elsterberg Axel Markert	Marktplatz 1	www.elsterberg.de stadtverwaltung@elsterberg.de	T: 036621 8810 F: 036621 88100
08223 Falkenstein/Vogtl. Marco Siegemund	Willy-Rudert-Platz 1	www.stadt-falkenstein.de buergermeisteramt@stadt-falkenstein.de	T: 03745 7410 F: 03745 741 700
08223 Grünbach Ralf Kretzschmann	Rathausstr. 4	www.gruenbach.de info@gruenbach.de	T: 03745 5303 F: 03745 5925
08468 Heinsdorfergrund Marion Dick	Reichenbacher Str. 173	www.heinsdorfergrund-vogtland.de heinsdorfergrund@reichenbach-vogtland.de	T: 03765 12364 F: 03765 14824
08248 Klingenthal Judith Sandner	Kirchstr. 14	www.klingenthal.de stadt@klingenthal.de	T: 037467 610 F: 037467 61200

Tab. 1055/1: Gemeinden im Vogtlandkreis

Ort / Bürgermeister(in)	Besucheranschrift	Webseite / eMail-Adresse	(T)elefon / (F)ax
08485 Lengendorf Volker Bachmann	Hauptstr. 1	www.stadt-lengendorf.de info@stadt-lengendorf.de	T: 037606 3050 F: 037606 30546
08491 Limbach Jens Göbel	Alte Schulgasse 1	www.limbach-vogtland.de gemeindelimbach@t-online.de	T: 03765 34307
08258 Markneukirchen Toni Meinel	Am Rathaus 2	www.markneukirchen.de info@markneukirchen.de	T: 037422 41120 F: 037422 41199
08626 Mühlental Heiko Spranger	OT Marieney Hauptstraße 15	www.gemeinde-muehlental.de post@stadt-schoeneck.de	T: 037464 339150 F: 037464 339151
08262 Muldenhammer Jürgen Mann	OT Tannenbergstal Klingenthaler Straße 29	www.gemeinde-muldenhammer.de gemeinde@gemeinde-muldenhammer.de	T: 037465 40280 F: 037465 402821
08491 Netzschkau Mike Purfürst	Markt 12	www.netzschkau.de info@netzschkau.de	T: 03765 39010 F: 03765 34188
08541 Neuensalz Carmen Künzel	Genossen- schaftsweg 8	www.neuensalz.de gemeinde@neuensalz.de	T: 03741 413107 F: 03741 413407
08496 Neumark Sven Köpp	Markt 3	www.neumark-vogtland.de gemeinde@neumark-vogtland.de	T: 037600 9410 F: 037600 94133
08223 Neustadt/Vogtl. Bert Blechschmidt	Oelsnitzer Str. 40	www.neustadt-vogtland.de neustadt-vogtland@t-online.de	T: 03745 71400 F: 03745 72071
08606 Oelsnitz/Vogtl. Mario Horn	Markt 1	www.oelsnitz.de stadtverwaltung@oelsnitz.de	T: 037421 730 F: 037421 73111
07952 Pausa-Mühltroff Michael Pohl	OT Pausa Neumarkt 1	www.stadt-pausa-muehltroff.de hauptamt@stadt-pausa-muehltroff.de	T: 037432 6030 F: 037432 60355
08523 Plauen Steffen Zenner	Unterer Graben 1	www.plauen.de poststelle@plauen.de	T: 03741 2910 F: 03741 2911109
08543 Pöhl Erik Jung	Jocketa-Kurze Str. 5	www.poehl.de info@gemeinde-poehl.de	T: 037439 7400 F: 037439 74028
08468 Reichenbach im Vogtland Henry Ruß	Markt 1	www.reichenbach-vogtland.de stadt@reichenbach-vogtland.de	T: 03765 5240 F: 03765 5243001

Tab. 105/2: Gemeinden im Vogtlandkreis

Ort / Bürgermeister(in)	Besucheranschrift	Webseite / eMail-Adresse	(T)elefon / (F)ax
08228 Rodewisch Kerstin Schöniger	Wernesgrüner Str.32	www.rodewisch.de stadt@rodewisch.de	T: 03744 36810 F: 03744 34245
08539 Rosenbach/Vogtl. Michael Frisch	OT Mehltheuer Bernsgrüner Straße 18	www.rosenbach.de post@rosenbach.de	T: 037431 869-0 F: 037431 86929
08261 Schöneck/Vogtl. Andy Anders	Sonnenwirbel 3	www.stadt-schoeneck.de post@stadt-schoeneck.de	T: 037464 8700 F: 037464 870100
08237 Steinberg Andreas Gruner	OT Rothenkirchen Am Bahnhof 3	www.gemeinde-steinberg.de rathaus@gde-steinberg.de	T: 037462 6710 F: 037462 67140
08541 Theuma Uwe Riedel	Hauptstr. 29	www.theuma-vogtland.de gemeinde-theuma@jaegerswald.de	T: 037463 88291 F: 037463 88330
08606 Tirpersdorf Ralph Six	Hauptstr. 36	www.tirpersdorf.de gemeinde-tirpersdorf@jaegerswald.de	T: 037463 88620 F: 037463 83268
08233 Treuen Andrea Jedzig	Markt 7	www.treuen.de stadtverwaltung@treuen.de	T: 037468 6380 F: 037468 63860
08606 Triebel/Vogtl. Uwe Seeger	Hauptstr. 52	www.gemeinde-triebel.de info@gemeinde-triebel.de	T: 037434 80210 F: 037434 79881
08538 Weischlitz Steffen Raab	Am Alten Gut 3	www.weischlitz.de gemeinde@weischlitz.de	T: 037436 9170 F: 037436 91717
08223 Werda Carmen Reiher	Mittlere Str. 31	www.werda-vogtland.de gemeinde-werda@jaegerswald.de	T: 037463 88232 F: 037463 22717

Tab. 105/3: Gemeinden im Vogtlandkreis

9.3 Weitere wichtige Adressen

Industrie- und Handelskammer Chemnitz, Regionalkammer Plauen

Adresse: Friedensstraße 32
08523 Plauen
Telefon: 03741 / 214-0
Fax: 03741 / 214-3102
E-Mail: plauen@chemnitz.ihk.de
De-Mail: chemnitz@chemnitz.ihk.de-mail.de

Haus & Grund – Plauen im Vogtland e.V.

Adresse: Scheffelstraße 5
08525 Plauen
Telefon: 03741 / 52 20 71
Fax: 03741 / 52 20 71
E-Mail: Haus-Grund.Plauen@t-online.de
Homepage: www.haus-und-grund-plauen.de

Vogtländischer Mieterverein e.V.

Adresse: Albertstraße 4
08523 Plauen
Telefon: 03741 / 22 48 10
Fax: 03741 / 22 84 11
E-Mail: info@mieterbund-vogtland.de
Homepage: www.mieterbund-vogtland.de

Anlagen

- 1. Durchschnittliche Acker- und Grünlandzahlen**
- 2. Zuordnung der Gemarkungen zu den Lageklassen**
- 3. Hinweise zu den Anforderungen der Finanzverwaltung an Gutachten**

Anlage 1:**Durchschnittliche Acker- und Grünlandzahlen** (Quelle: Finanzamt, Stand 01.01.1991/1993)

Gegend	Ackerzahl	Grünlandzahl
Adorf/Vogtl., Stadt	23	32
Altmannsgrün (b. Treuen)	32	34
Arnoldsgrün	25	35
Auerbach/Vogtl., Stadt	26	32
Bad Brambach	22	25
Bad Elster, Stadt	23	30
Beerheide	25	25
Bergen (Bergen)	26	28
Bobenneukirchen	26	32
Bösenbrunn	30	35
Breitenfeld	27	34
Brockau	42	39
Brunn (b. Reichenbach im V.)	42	46
Coschütz	39	41
Dehles	33	35
Dröda	30	38
Droßdorf	35	38
Ebersgrün	37	36
Ebmath	26	31
Eich	35	36
Eichigt	24	32
Ellefeld	27	32
Elsterberg, Stadt	33	39
Erlbach	20	24
Falkenstein/Vogtl., Stadt	33	34
Friesen	41	41
Fröbersgrün	38	35
Geilsdorf	33	36
Gettengrün	23	29
Görschnitz	37	37
Großfriesen	34	41
Großzöbern	32	37
Grünbach	22	23
Gunzen	25	25
Gutenfürst	35	34
Hammerbrücke	21	24
Hartmannsgrün (b. Treuen)	38	39
Hauptmannsgrün	39	37
Heinersgrün	29	36
Helmsgrün	40	41
Herlasgrün	37	39
Hermesgrün-Wohlbach	25	31
Irfersgrün	34	31
Jocketa	34	37
Jößnitz	37	39
Kauschwitz	37	38
Kemnitz	35	34
Kleingera	37	39
Klingenthal, Stadt	18	22
Kloschwitz	32	38
Kobitzschwalde	31	33

Gegend	Ackerzahl	Grünlandzahl
Kornbach	34	36
Kottengrün	26	32
Krebes	31	32
Kürbitz	37	43
Lambzig	34	39
Landwüst	28	33
Langenbach	36	37
Lauschgrün	35	38
Lengenfeld, Stadt	29	34
Leubetha	27	34
Leubnitz	36	36
Limbach	36	38
Lottengrün	33	42
Marieney	26	36
Markneukirchen, Stadt	24	30
Mechelgrün	37	42
Mehltheuer	36	38
Meßbach	37	38
Mißlareuth	32	33
Morgenröthe-Rautenkranz	25	21
Möschwitz	34	37
Mühlhausen	23	31
Mühlleithen	-	21
Mühltroff, Stadt	35	37
Muldenberg	21	27
Mylau, Stadt	37	38
Netzschkau, Stadt	37	41
Neuensalz	40	40
Neumark	39	39
Neundorf	36	39
Neustadt/Vogtl.	26	29
Oberheinsdorf	35	36
Oberhermsgrün	27	35
Oberlauterbach	28	33
Obermylau	40	41
Oelsnitz/Vogtl., Stadt	34	36
Ottengrün	29	34
Pausa	35	38
Pechtelsgrün	28	28
Planschwitz	36	44
Plauen, Stadt	34	37
Plohn	27	31
Posseck	29	33
Ranspach	36	37
Raun	25	29
Rebersreuth	24	36
Rebesgrün	31	39
Reichenbach/V., Stadt	39	39
Reimersgrün	43	43
Reumtengrün	31	38
Reuth (Weischlitz)	34	35
Reuth (Neumark)	47	43
Rodau	36	36
Rodersdorf	37	38

Gegend	Ackerzahl	Grünlandzahl
Rodewisch, Stadt	30	36
Rößnitz	34	39
Röthenbach	26	29
Rothenkirchen	25	27
Rotschau	35	37
Ruppertsgrün	38	39
Rützengrün	25	30
Sachsgrün	27	31
Schilbach	23	25
Schnarrtanne	21	24
Schneckengrün	34	37
Schneidenbach	33	33
Schönbach	41	39
Schönberg (Bad Brambach)	23	27
Schönberg (Rosenbach / Vogtl.)	34	36
Schönbrunn (Bösenbrunn)	34	39
Schönbrunn (Lengenfeld)	34	39
Schöneck/Vogtl., Stadt	21	26
Schreiersgrün	29	32
Schwand	32	36
Sohl	26	28
Steinsdorf	37	40
Straßberg	35	43
Syrau	36	36
Taltitz	33	33
Tannenbergesthal	21	22
Theuma	34	36
Thierbach	28	29
Thoßfell	39	41
Tiefenbrunn	26	31
Tirpersdorf	31	35
Tirschendorf	30	36
Treuen, Stadt	36	36
Trieb (Falkenstein)	28	35
Triebel/Vogtl.	27	31
Unterheinsdorf	35	34
Unterreichenau	35	39
Unterwürschnitz	25	38
Waldkirchen	36	32
Weischlitz	34	41
Weißensand	37	39
Werda	24	29
Wernesgrün	23	28
Wernitzgrün	21	25
Wiedersberg	28	34
Wildenau	26	27
Wohlhausen	22	29
Zobes	34	38
Zwota	16	27

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

Lageklasse	Gemarkung		Gemeinde	
2	6501	Adorf	523010	Adorf/Vogtl.
1	6502	Arnsgrün	523010	Adorf/Vogtl.
1	6503	Freiberg	523010	Adorf/Vogtl.
2	6504	Jugelsburg	523010	Adorf/Vogtl.
1	6537	Leubetha	523010	Adorf/Vogtl.
1	6532	Obergettengrün	523010	Adorf/Vogtl.
1	6559	Rebersreuth	523010	Adorf/Vogtl.
2	6505	Remtengrün	523010	Adorf/Vogtl.
1	6533	Untergettengrün	523010	Adorf/Vogtl.
3	1302	Auerbach	523020	Auerbach/Vogtl.
2	1307	Beerheide	523020	Auerbach/Vogtl.
2	1303	Brunn	523020	Auerbach/Vogtl.
3	1304	Crinitzleithen m. Mühlgrün	523020	Auerbach/Vogtl.
1	1335	Grünheide	523020	Auerbach/Vogtl.
2	1308	Hauptbrunn	523020	Auerbach/Vogtl.
2	1309	Hohengrün	523020	Auerbach/Vogtl.
3	1328	Rebesgrün	523020	Auerbach/Vogtl.
3	1305	Rempesgrün	523020	Auerbach/Vogtl.
3	1329	Reumtengrün	523020	Auerbach/Vogtl.
2	1334	Schnartanne	523020	Auerbach/Vogtl.
3	1306	Sorga m. Hinterhain	523020	Auerbach/Vogtl.
2	1336	Vogelsgrün	523020	Auerbach/Vogtl.
1	6512	Bärendorf	523030	Bad Brambach
2	6508	Brambach	523030	Bad Brambach
1	6558	Gürth	523030	Bad Brambach
1	6511	Hohendorf	523030	Bad Brambach
1	6509	Oberbrambach	523030	Bad Brambach
1	6557	Raun	523030	Bad Brambach
1	6510	Rohrbach	523030	Bad Brambach
1	6562	Schönberg	523030	Bad Brambach
3	6531	Bad Elster	523040	Bad Elster
1	6541	Mühlhausen	523040	Bad Elster
2	6564	Sohl	523040	Bad Elster
2	1310	Bergen	523050	Bergen
1	6513	Bobenneukirchen	523060	Bösenbrunn
1	6518	Bösenbrunn	523060	Bösenbrunn
1	6515	Burkhardtsgrün	523060	Bösenbrunn
1	6514	Dechengrün	523060	Bösenbrunn
1	6516	Engelhardtsgrün	523060	Bösenbrunn
1	6552	Ottengrün	523060	Bösenbrunn
1	6563	Schönbrunn	523060	Bösenbrunn
1	6517	Zettlarsgrün	523060	Bösenbrunn
1	6527	Bergen	523080	Eichigt
1	6528	Ebersbach	523080	Eichigt
1	6524	Ebmath	523080	Eichigt
1	6530	Hundsgrün	523080	Eichigt

Lageklasse	Gemarkung		Gemeinde	
1	6525	Obereichigt	523080	Eichigt
1	6567	Pabstleithen	523080	Eichigt
1	6529	Süßebach	523080	Eichigt
1	6566	Tiefenbrunn	523080	Eichigt
1	6526	Untereichigt	523080	Eichigt
3	1312	Ellefeld	523090	Ellefeld
2	7003	Coschütz	523100	Elsterberg
1	6981	Cunsdorf	523100	Elsterberg
2	6969	Elsterberg	523100	Elsterberg
1	6971	Görschnitz	523100	Elsterberg
1	7009	Kleingera	523100	Elsterberg
1	7004	Losa	523100	Elsterberg
1	6970	Noßwitz	523100	Elsterberg
1	7005	Scholas	523100	Elsterberg
3	1314	Dorfstadt	523120	Falkenstein/Vogtl.
3	1313	Falkenstein	523120	Falkenstein/Vogtl.
2	1324	Oberlauterbach	523120	Falkenstein/Vogtl.
1	1342	Schönau	523120	Falkenstein/Vogtl.
2	1341	Trieb	523120	Falkenstein/Vogtl.
1	1325	Unterlandauterbach	523120	Falkenstein/Vogtl.
2	1315	Grünbach	523130	Grünbach
1	5419	Muldenberg	523130	Grünbach
1	1316	Siehdichfür	523130	Grünbach
1	5420	Tannenhäuser	523130	Grünbach
2	7007	Hauptmannsgrün	523150	Heinsdorfergrund
2	7021	Oberheinsdorf	523150	Heinsdorfergrund
2	7033	Unterheinsdorf	523150	Heinsdorfergrund
2	5409	Brunndöbra	523160	Klingenthal
2	5408	Klingenthal	523160	Klingenthal
2	5418	Mühleithen	523160	Klingenthal
2	5411	Obersachsenberg	523160	Klingenthal
1	5428	Oberzwota	523160	Klingenthal
2	5412	Steindöbra	523160	Klingenthal
2	5410	Untersachsenberg	523160	Klingenthal
2	5427	Zwota	523160	Klingenthal
	1327	Abhorn	523170	Lengenfeld
3	7012	Grün	523170	Lengenfeld
2	7008	Irfersgrün	523170	Lengenfeld
3	7011	Lengenfeld	523170	Lengenfeld
1	7023	Pechtelsgrün	523170	Lengenfeld
1	1326	Plohn	523170	Lengenfeld
2	7032	Schönbrunn	523170	Lengenfeld
2	7034	Waldkirchen	523170	Lengenfeld
1	7035	Weißensand	523170	Lengenfeld
1	7013	Wolfspütz	523170	Lengenfeld
1	7015	Buchwald	523190	Limbach
1	7010	Lauschgrün	523190	Limbach

Lageklasse	Gemarkung		Gemeinde	
2	7014	Limbach	523190	Limbach
1	7027	Reimersgrün	523190	Limbach
1	5401	Breitenfeld	523200	Markneukirchen
2	5402	Erlbach	523200	Markneukirchen
1	5403	Eubabrunn	523200	Markneukirchen
1	5404	Gopplasgrün	523200	Markneukirchen
1	5413	Landwüst	523200	Markneukirchen
3	5414	Markneukirchen	523200	Markneukirchen
1	5416	Schönlind	523200	Markneukirchen
2	5415	Siebenbrunn	523200	Markneukirchen
1	5425	Wernitzgrün	523200	Markneukirchen
2	5426	Wohlhausen	523200	Markneukirchen
1	6535	Hermesgrün	523230	Mühlental
2	6539	Marieney	523230	Mühlental
1	6576	Oberwürschnitz	523230	Mühlental
1	6540	Saalig	523230	Mühlental
1	6570	Tirschendorf	523230	Mühlental
1	6575	Unterwürschnitz	523230	Mühlental
1	6571	Willitzgrün	523230	Mühlental
1	6536	Wohlbach	523230	Mühlental
1	6572	Zaulsdorf	523230	Mühlental
1	5407	Friedrichsgrün	523245	Muldenhammer
2	5406	Hammerbrücke	523245	Muldenhammer
2	5417	Morgenröthe-Rautenkranz	523245	Muldenhammer
2	5424	Tannenbergesthal	523245	Muldenhammer
1	7001	Brockau	523260	Netzschkau
1	7018	Foschenroda	523260	Netzschkau
1	7019	Lambzig	523260	Netzschkau
2	7017	Netzschkau	523260	Netzschkau
1	6940	Altensalz	523270	Neuensalz
1	6963	Gansgrün	523270	Neuensalz
2	6929	Mechelgrün	523270	Neuensalz
2	6939	Neuensalz	523270	Neuensalz
2	6962	Thoßfell	523270	Neuensalz
2	6941	Voigtsgrün	523270	Neuensalz
1	6967	Zobes	523270	Neuensalz
1	6930	Zschockau	523270	Neuensalz
2	7020	Neumark	523280	Neumark
2	7028	Reuth	523280	Neumark
2	7031	Schönbach	523280	Neumark
1	1322	Neudorf	523290	Neustadt/Vogtl.
2	1321	Neustadt	523290	Neustadt/Vogtl.
1	1323	Poppengrün	523290	Neustadt/Vogtl.
3	6545	Görnitz	523300	Oelsnitz/Vogtl.
1	6546	Hartmannsgrün	523300	Oelsnitz/Vogtl.
3	6547	Lauterbach	523300	Oelsnitz/Vogtl.
1	6554	Magwitz	523300	Oelsnitz/Vogtl.
1	6542	Oberhermsgrün	523300	Oelsnitz/Vogtl.
3	6544	Oelsnitz	523300	Oelsnitz/Vogtl.

Lageklasse	Gemarkung		Gemeinde	
1	6553	Planschwitz	523300	Oelsnitz/Vogtl.
1	6548	Raasdorf	523300	Oelsnitz/Vogtl.
3	6549	Raschau	523300	Oelsnitz/Vogtl.
2	6565	Taltitz	523300	Oelsnitz/Vogtl.
1	6543	Unterhermsgrün	523300	Oelsnitz/Vogtl.
3	6550	Untermarxgrün	523300	Oelsnitz/Vogtl.
3	6551	Voigtsberg	523300	Oelsnitz/Vogtl.
2	6968	Ebersgrün	523310	Pausa-Mühltroff
1	6924	Kornbach	523310	Pausa-Mühltroff
1	6972	Langenbach	523310	Pausa-Mühltroff
1	6975	Linda	523310	Pausa-Mühltroff
2	6973	Mühltroff	523310	Pausa-Mühltroff
2	6976	Oberreichenau	523310	Pausa-Mühltroff
2	6974	Pausa	523310	Pausa-Mühltroff
1	6977	Ranspach	523310	Pausa-Mühltroff
1	6978	Thierbach	523310	Pausa-Mühltroff
1	6979	Unterreichenau	523310	Pausa-Mühltroff
1	6980	Wallengrün	523310	Pausa-Mühltroff
4	0501	Chrieschwitz	523320	Plauen
2	6905	Großfriesen	523320	Plauen
4	0502	Haselbrunn	523320	Plauen
4	6916	Jößnitz	523320	Plauen
2	6918	Kauschwitz	523320	Plauen
4	0503	Kleinfriesen	523320	Plauen
2	6936	Meßbach	523320	Plauen
4	6942	Neundorf	523320	Plauen
2	0504	Oberlosa	523320	Plauen
2	0505	Pfaffenhaus	523320	Plauen
4	0506	Plauen	523320	Plauen
4	0509	Reinsdorf	523320	Plauen
4	0510	Reißig	523320	Plauen
2	0511	Reißigwald	523320	Plauen
4	512	Reusa	523320	Plauen
1	6917	Röttis	523320	Plauen
1	6958	Steinsdorf	523320	Plauen
2	0513	Stöckigt	523320	Plauen
4	6959	Straßberg	523320	Plauen
2	0514	Tauschwitz	523320	Plauen
2	0515	Thiergarten	523320	Plauen
2	0516	Unterlosa	523320	Plauen
2	6919	Zwoschwitz	523320	Plauen
1	6952	Christgrün	523330	Pöhl
1	6910	Helmsgrün	523330	Pöhl
1	6911	Herlasgrün	523330	Pöhl
3	6912	Jocketa	523330	Pöhl
1	6953	Liebau	523330	Pöhl
2	6938	Möschwitz	523330	Pöhl
1	6913	Neudörfel	523330	Pöhl

Lageklasse	Gemarkung		Gemeinde	
2	6914	Pöhl	523330	Pöhl
1	6951	Ruppertsgrün	523330	Pöhl
1	6915	Trieb	523330	Pöhl
2	7002	Brunn	523340	Reichenbach im Vogtland
2	7026	Cunsdorf	523340	Reichenbach im Vogtland
2	7006	Friesen	523340	Reichenbach im Vogtland
2	7016	Mylau	523340	Reichenbach im Vogtland
2	7022	Obermylau	523340	Reichenbach im Vogtland
3	7025	Oberreichenbach	523340	Reichenbach im Vogtland
3	7024	Reichenbach	523340	Reichenbach im Vogtland
3	7029	Rotschau	523340	Reichenbach im Vogtland
2	7030	Schneidenbach	523340	Reichenbach im Vogtland
3	1330	Rodewisch	523360	Rodewisch
1	1331	Röthenbach	523360	Rodewisch
2	1333	Rützengrün	523360	Rodewisch
1	6948	Demeusel	523365	Rosenbach/Vogtl.
1	6932	Drochau	523365	Rosenbach/Vogtl.
2	6933	Fasendorf	523365	Rosenbach/Vogtl.
1	6903	Fröbersgrün	523365	Rosenbach/Vogtl.
2	6928	Leubnitz	523365	Rosenbach/Vogtl.
2	6931	Mehltheuer	523365	Rosenbach/Vogtl.
1	6934	Oberpirk	523365	Rosenbach/Vogtl.
1	6947	Rodau	523365	Rosenbach/Vogtl.
1	6950	Rößnitz	523365	Rosenbach/Vogtl.
1	6954	Schnecken grün	523365	Rosenbach/Vogtl.
1	6955	Schönberg	523365	Rosenbach/Vogtl.
2	6960	Syrau	523365	Rosenbach/Vogtl.
1	6935	Unterpirk	523365	Rosenbach/Vogtl.
1	6506	Arnoldsgrün	523370	Schöneck/Vogtl.
1	5423	Eschenbach	523370	Schöneck/Vogtl.
1	5405	Gunzen	523370	Schöneck/Vogtl.
1	6507	Korna	523370	Schöneck/Vogtl.
1	5421	Schilbach	523370	Schöneck/Vogtl.
2	5422	Schöneck	523370	Schöneck/Vogtl.
1	1347	Herlagrün	523380	Steinberg
2	1332	Rothenkirchen	523380	Steinberg
2	1345	Wernesgrün	523380	Steinberg
2	1346	Wildenau	523380	Steinberg
2	6961	Theuma	523410	Theuma
1	6523	Altmannsgrün	523420	Tirpersdorf
1	6569	Brotenfeld	523420	Tirpersdorf
1	6520	Droßdorf	523420	Tirpersdorf
1	6538	Lottengrün	523420	Tirpersdorf
1	6521	Obermarxgrün	523420	Tirpersdorf
2	6522	Schloditz	523420	Tirpersdorf
2	6568	Tirpersdorf	523420	Tirpersdorf
1	1301	Altmannsgrün	523430	Treuen
2	1311	Eich	523430	Treuen
1	1339	Gospersgrün	523430	Treuen

Lageklasse	Gemarkung		Gemeinde	
2	1317	Hartmannsgrün	523430	Treuen
2	1318	Pfaffengrün	523430	Treuen
3	1337	Schreierngrün	523430	Treuen
3	1338	Treuen	523430	Treuen
2	1340	Wetzelsgrün	523430	Treuen
1	6578	Blosenberg	523440	Triebel/Vogtl.
1	6579	Ebersberg	523440	Triebel/Vogtl.
1	6556	Gassenreuth	523440	Triebel/Vogtl.
1	6573	Obertriebel	523440	Triebel/Vogtl.
1	6555	Posseck	523440	Triebel/Vogtl.
1	6560	Sachsgrün	523440	Triebel/Vogtl.
1	6561	Troschenreuth	523440	Triebel/Vogtl.
2	6574	Untertriebel	523440	Triebel/Vogtl.
1	6577	Wiedersberg	523440	Triebel/Vogtl.
1	6901	Dehles	523450	Weischlitz
1	6519	Dröda	523450	Weischlitz
1	6904	Geilsdorf	523450	Weischlitz
1	6921	Grobau	523450	Weischlitz
1	6906	Großzöbern	523450	Weischlitz
1	6909	Gutenfürst	523450	Weischlitz
1	6534	Heinersgrün	523450	Weischlitz
1	6920	Kemnitz	523450	Weischlitz
1	6922	Kloschwitz	523450	Weischlitz
1	6923	Kobitzschwalde	523450	Weischlitz
1	6925	Krebes	523450	Weischlitz
1	6966	Kröstau	523450	Weischlitz
2	6927	Kürbitz	523450	Weischlitz
1	6937	Mißlareuth	523450	Weischlitz
2	6964	Oberweischlitz	523450	Weischlitz
1	6907	Pirk	523450	Weischlitz
1	6908	Ramoldsreuth	523450	Weischlitz
1	6902	Reinhardtswalde	523450	Weischlitz
2	6943	Reuth	523450	Weischlitz
1	6949	Rodersdorf	523450	Weischlitz
1	6926	Ruderitz	523450	Weischlitz
1	6944	Schönlind	523450	Weischlitz
1	6956	Schwand	523450	Weischlitz
1	6957	Steins	523450	Weischlitz
1	6945	Thossen	523450	Weischlitz
1	6946	Tobertitz	523450	Weischlitz
2	6965	Unterweischlitz	523450	Weischlitz
1	1344	Geigenbachtal	523460	Werda
2	1319	Kottengrün	523460	Werda
2	1320	Pillmannsgrün	523460	Werda
2	1343	Werda	523460	Werda

Anlage 3:

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

Allgemeines

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

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.^[4]

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 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 (insbes. im Sachwertverfahren)
- Doppelberücksichtigungsverbot von wertrelevanten Umständen
- Abweichungen vom Bodenrichtwert sind nachvollziehbar darzustellen und schlüssig zu begründen (und zwar nicht nur dem Grunde nach, sondern auch hinsichtlich der Höhe ^[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

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

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

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

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

Landesamt für Steuern und Finanzen
Außenstelle Chemnitz

