

Marktinformation

Landkreis Meißen 2025

Stichtag 01.01.2025



GUTACHTER-
AUSSCHUSS FÜR
GRUNDSTÜCKSWERTE



Landkreis
MEIßEN

Impressum

Herausgeber:

**Landkreis Meißen
Gutachterausschuss für Grundstückswerte**

Geschäftsstelle:

Postanschrift:

Landratsamt Meißen
Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Postfach 100152
01651 Meißen

Sitz:

Remonteplatz 7
01558 Großenhain
Zimmer 110 bis 112 d

E-Mail:

gutachterausschuss@kreis-meissen.de

Internet:

www.kreis-meissen.de

Beschluss:

Die Marktinformation mit Stand 01.01.2025 wurde in der Sitzung am 02.04.2025 vom Gutachterausschuss beschlossen.

Gebühren:

Die Marktinformation zum Stand 01.01.2025 kann kostenfrei unter dem Link <https://www.kreis-meissen.de/Landratsamt/Die-Verwaltung/Dezernat-Technik/Kreisvermessungsamt/Gutachterausschuss/Geschäftsstelle-Gutachterausschuss/#Marktinformationen> abgerufen werden.

Copyright:

Die Marktinformation 2025 ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke sowie die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Quellenangabe und Genehmigung des Herausgebers zulässig. Alle Rechte, auch die des Nachdruckes oder der Vervielfältigung von Auszügen und der fotomechanischen Wiedergabe, sind dem Herausgeber vorbehalten.

Haftungsbeschränkung:

Ansprüche aus der Marktinformation können nicht abgeleitet werden. Die Angaben sind unverbindlich. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen hat alle in seinem Bereich bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Der Landkreis Meißen und seine Bediensteten haften nicht für Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen angebotenen Informationen entstehen.

Fotos Titelseite:

oben rechts	Ansicht der Neugasse in Richtung Roßmarkt aus dem Sparkassengebäude in Meißen
mittig	Ansicht des Barockgartens Zabeltitz
unten links	Ansicht des Lust- und Berghauses des Weingutes Hoflößnitz in Radebeul
Quelle	Pressestelle Landkreis Meißen

Inhaltsverzeichnis

VORWORT	4
1. ALLGEMEINES	5
1.1. Der Landkreis Meißen	5
1.1.1. Kurzcharakteristik	5
1.1.2. Die Wiege der Sachsen	5
1.1.3. Landschaften und Sehenswürdigkeiten	6
1.1.4. Qualitätsstandort mit Wohlfühlfaktor	6
1.1.5. Verkehrs- und lagemäßige Einordnung	7
1.2. Übersicht der Städte- und Gemeindeverwaltungen	8
1.3. Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	10
1.3.1. Definition	10
1.3.2. Rechtsgrundlagen	10
1.3.3. Aufgaben des Gutachterausschusses nach § 193 Baugesetzbuch	10
1.3.4. Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nach § 8 SächsGAVO	10
1.3.5. Befugnisse des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	11
1.3.6. Gutachterausschuss im Landkreis Meißen	11
1.3.7. Übersicht der Geschäftsstellen der benachbarten Gutachterausschüsse	12
1.3.8. Oberer Gutachterausschuss im Freistaat Sachsen	12
1.4. Der Begriff der Immobilie	13
1.4.1. Vorbemerkung	13
1.4.2. Der juristische Immobilienbegriff	13
1.4.3. Der wirtschaftliche Immobilienbegriff	13
1.4.4. Lebenszyklus von Immobilien	15
1.4.5. Immobilienanalysen	15
1.4.6. Zusammenfassung	16
2. MARKTÜBERSICHT	17
2.1. Marktdaten 2024	17
2.2. Teilmarktdaten 2024	18
2.3. Marktdaten 2024 nach Regionen	20
2.3.1. Regionale Unterteilung des Landkreises Meißen	20
2.3.2. Marktdaten 2024 für Region 1	21
2.3.3. Marktdaten 2024 für Region 2	22
2.3.4. Marktdaten 2024 für Region 3.1	23
2.3.5. Marktdaten 2024 für Region 3.2	24
2.4. Marktdatenentwicklung 2024	25
2.4.1. Auswertung der Erwerbsvorgänge	25
2.4.2. Auswertung des Flächenumsatzes	25
2.4.3. Auswertung des Geldumsatzes	26
2.5. Art des Eigentumswechsels	26
3. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	27
3.1. Auswertungshinweise für unbebaute Grundstücke	27

4.	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	28
4.1.	Entwicklung des eingesetzten Jahreseinkommens für Einfamilienhausimmobilien	28
4.2.	Preisübersicht – mittlere Kaufpreise verschiedener Objektarten nach Regionen für 2024	29
4.3.	Baugeschehen im Landkreis Meißen	32
4.3.1.	Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude	32
4.3.2.	Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Nichtwohngebäude	32
5.	SONDEREIGENTUM	33
5.1.	Definitionen zum Sondereigentum	33
5.1.1.	Definition Sondereigentum und Sondernutzungsrecht	33
5.1.2.	Definition Wohnungseigentum und Teileigentum	33
5.2.	Auswertung Sondereigentum	33
5.3.	Entwicklung des Teilmarktes Eigentumswohnungen	33
6.	ANLAGEN UND VERZEICHNISSE	35
6.1.	Anlagen	35
6.1.1.	Hinweise für Immobilien in Überschwemmungsgebieten	35
6.1.2.	Hinweise für Immobilien in der Nähe von Windkraftanlagen	35
6.1.3.	Anforderungen der Finanzverwaltung an Gutachten zum Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes nach § 198 Bewertungsgesetz (BewG)	36
6.1.4.	Formulare	37
6.2.	Verzeichnisse	38
6.2.1.	Literatur- und Quellenverzeichnis	38
6.2.2.	Tabellenverzeichnis	39
6.2.3.	Abbildungsverzeichnis	39

Vorwort

Den aktuellen Entwicklungen, Studien und Prognosen folgend, dürften sich die Kaufpreissteigerungen aus der zweiten Jahreshälfte 2024 in 2025 fortsetzen, sofern die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stabil bleiben. Diese Entwicklungen werden mit der Abbildung des Teilmarktes „Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke“ dargestellt:

Region	Preisübersicht (gerundete Medianwerte) Ein- und Zweifamilienhäuser				
	2019	2020/2021	2022	2023	2024
Region 1	368.000 EUR	455.000 EUR	564.000 EUR	575.000 EUR	430.000 EUR
Region 2	255.000 EUR	310.000 EUR	350.000 EUR	354.000 EUR	360.000 EUR
Region 3.1	137.000 EUR	200.000 EUR	203.000 EUR	200.000 EUR	238.000 EUR
Region 3.2	95.000 EUR	127.000 EUR	170.000 EUR	145.000 EUR	155.000 EUR

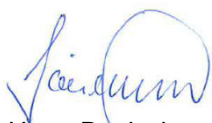
Anders als die aufgezeigten Preissteigerungen in den Regionen 2, 3.1 und 3.2 stellt sich die Entwicklung in der Region 1 dar. Hier sind die Preise gegenüber den vorangegangenen Zeiträumen rückläufig. Das begründet sich u. a. in den gezahlten Kaufpreisen. Ca. 70 % der Kauffälle im Jahr 2024 lagen, wenn man einen durchschnittlichen Kaufpreis von 500 TEUR unterstellt, unter diesem Schwellenwert.

Allgemein lässt sich feststellen, dass Regionen mit guter Verkehrsanbindung und Lebensqualität dabei mehr profitieren als strukturschwache Gebiete. Entscheidend ist nicht allein, ob die Immobilie in der Stadt oder auf dem Land liegt. Vielmehr kommt es auf die Energieeffizienz an, da diese zunehmend das Kaufverhalten bestimmt. Käuferinnen und Käufer bewerten zunehmend die langfristigen Betriebskosten eines Objekts. Laut einer Studie des Instituts der Deutschen Wirtschaft fallen derzeit knapp 47 Prozent der angebotenen Immobilien in die Effizienzklassen D oder schlechter. Das bedeutet, dass fast die Hälfte der verfügbaren Immobilien mittelfristig unter Einhaltung der Anforderungen des GEG saniert werden muss, um den steigenden Anforderungen an Nachhaltigkeit und energetische Qualität gerecht zu werden. Der Sanierungsbedarf ineffizienter Immobilien setzt Verkäufer zunehmend unter Druck, ihre Preise nach unten anzupassen. Denn energieeffiziente Immobilien der Klassen A bis B sind zwar teurer, aber langfristig kosteneffizienter. Es werden moderate Preissteigerungen bei den Bestandsimmobilien erwartet, vor allem wenn die Bauzinsen nach dem sprunghaften Anstieg Anfang März 2025 wieder sinken. Dies ist jedoch auf Grund der aktuellen Entwicklungen kurzfristig nicht unbedingt zu erwarten. Eine Senkung der hohen Baupreise hingegen ist aktuell nicht absehbar, so dass nur ein moderater Anstieg an Neubauvorhaben zu erwarten ist. In Bereichen mit Flächenknappheit ist über die nächsten Jahre weiterhin mit einem kontinuierlichen Anstieg der Mieten zu rechnen.

Diese Marktinformation stellt die Preisentwicklungen der Teilmärkte unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke, land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, sonstige Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 dar. Die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in diesem Zeitraum erfassten und ausgewerteten Grundstückskaufverträge bilden die Basis für diesen Bericht.

Allgemein bestimmt sich der Marktwert einer Immobilie nach der Gesamtheit der wertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Grundstücksmerkmale. Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lagemerkmale und die weiteren Merkmale.

Der Gutachterausschuss mit seiner Geschäftsstelle möchte die Gelegenheit nutzen, sich bei allen Beteiligten für ihre hervorragende Mitarbeit, ihre wertvollen Hinweise und ihre Unterstützung ganz herzlich zu bedanken. Ohne sie wäre diese Marktinformation nicht erstellbar gewesen.



Harry Bönisch
Vorsitzender des
Gutachterausschusses

1. Allgemeines

1.1. Der Landkreis Meißen

1.1.1. Kurzcharakteristik

Der Landkreis Meißen hat seine geografischen Koordinaten zwischen Dresden und Leipzig. Im Osten grenzt er an die Lausitzer Heide und den Landkreis Bautzen, im Süden an den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge sowie die Landeshauptstadt Dresden, im Westen an den Landkreis Nordsachsen und im Norden an das Bundesland Brandenburg. Die Namenszuordnung „Die Wiege Sachsens“ verweist auf die einstige Markgrafschaft Meißen.

Das aktuellste Kapitel der Geschichte des Landkreises Meißen wurde am 1. August 2008 eröffnet: Aus den Altlandkreisen Meißen und Riesa-Großenhain entstand nach dem demokratischen Willen des Sächsischen Landtages der neue Landkreis Meißen, welcher heute rund 241.300 Einwohner in zehn Städten und 18 Gemeinden beheimatet.

1.1.2. Die Wiege der Sachsen

Nur wenige deutsche Städte können auf eine so präzise Geburtsurkunde verweisen wie Meißen im Jahr 929. König Heinrich I. „ließ einen Berg an der Elbe, der damals dicht mit Bäumen bestanden war, roden und gründete dort eine Burg, die er nach dem nördlich vorüberfließenden Bache Misni nannte...“ Dies berichtete der Merseburger Bischof Thietmar. Die Gründung der Burg stand am Ende der Feldzüge gegen die slawischen Siedlungen von der Havel bis zur Elbe. Der Name könnte sich auch aus dem altslawischen Wort „mysinu“ herleiten: Ansiedlung auf und an dem vorragenden Hügel.

Aus der Wehrbefestigung entwickelte sich eine Reichsburg. Die Mark Meißen wurde im Jahr 1046 erstmals erwähnt. Kaiser Heinrich IV. belehnte auf dem Reichstag zu Regensburg 1089 den Markgrafen der Niederlausitz Heinrich von Ehrenburg mit der Mark Meißen. Dieses Geschenk beschreibt den politischen Machtwechsel zu den Wettinern und folgte strikt den Interessen der Zentralgewalt – Kolonisierung und Germanisierung der Gebiete zwischen Saale und Elbe. Die Wettiner erwiesen sich als loyale Partner der Zentralgewalt in den Jahren zwischen der Eroberung der slawischen Gebiete und dem Aufbau eines neuen Kulturlandes, wozu Meißen und Großenhain gehörten. Aus dem slawischen Fischerdorf Ozzec entstand um 1100 eine Stadtanlage zum Schutz des Handelsweges „Hohe Straße“. Um 1500 erlebte (Großen-) Hayn eine Blütezeit als Fernhandels- und Tuchmacherstadt mit kurfürstlichen Privilegien. Der Ort war eine der stärksten Landfesten in Sachsen. Die Stadt widerstand den heftigen Belagerungen durch die Brandenburger und Schweden während des Dreißigjährigen Krieges, sie überlebte Brände und andere Katastrophen.

Da war die Geburtsstunde der Stadt Riesa noch in weiter Ferne. In der Nähe des slawischen Ortes „riesowe“ gründeten Benediktinermönche im Jahre 1119 ein Kloster. Zwar erhielt Riesa 1623 das Stadtrecht, dennoch blieb der Ort wirtschaftlich unbedeutend, das Areal auf das Klostergut und das Straßenangerdorf reduziert. Erst im 19. Jahrhundert hatte Riesa seinen großen historischen Auftritt. Trotz kriegerischer Bedrohung und politischer Begehrlichkeiten blieb Sachsen eines der wichtigsten Fürstentümer. Vielleicht auch, weil der Machtanspruch der Wettiner genügend Raum für Beratung und Kreativität von außen ließ. Natürlich verlangte das Haus Wettin nach diplomatischem Umgang. Aber es öffnete sich gleichermaßen für kluge Köpfe, nicht zuletzt um Politikfelder wie Kunst, Kultur oder Wirtschaft zu stärken. Wie beispielsweise für Christoph August Graf von Wackerbarth, den Radebeuler und Zabeltitzer Schlossbesitzer. Im Jahr 1694 übernahm Friedrich August I. die sächsischen Regierungsgeschäfte. Es begann eine Machttära, die nachhaltiger kaum hätte wirken können. Die Gunst der Stunde wusste der kluge Wackerbarth zu nutzen. Als Feldherr, Staatsmann und Diplomat mit erlesenem Geschmack war seine Handschrift vom Festungsingenieur über den Feldherrn im Nordischen Krieg bis zum Gestalter des Barockgartens Großsedlitz sichtbar.

Zur Geschichte an Elbe, Röder und Mulde gehören die Erfindung des Meißner und damit europäischen Porzellans, die erste deutsche Volksbücherei in Großenhain, eines der bedeutendsten deutschen Eisenhüttenwerke in Riesa und die Entwicklung der Homöopathie in Radebeul. Hier lebte der Abenteuerschriftsteller Karl May, waren Napoleon und Goethe zu Gast.

Schließlich hatte Meißen auch sprachlich ein wichtiges Wort mitzureden. Infolge der Siedlungspolitik und der Reformation entstand in der Markgrafschaft Meißen ein neuer Sprachraum, in dem Elemente aus allen Teilen des deutschen Sprachgebietes – vor allem aus dem hochdeutschen – verschmolzen. In dem Dreieck Meißen-Leipzig-Dresden entwickelte sich infolge der wirtschaftlichen Stärke eine Verkehrs- und Geschäftssprache, die sich im 14./15. Jahrhundert bis nach Thüringen ausdehnte. Sie wurde zur Grundlage der deutschen Nationalsprache. Textliche Überlieferungen sind Schriften Martin Luthers oder die ab 1480 meißnisch gedruckten Reichstagsabschiede.

Im Jahr 1874 entwickelte sich aus dem Amt Meißen die erste Amtshauptmannschaft Meißen. Im Jahr 1945 wurde die sächsische Verwaltung von 23 Landkreisen und 23 kreisfreien Städten getragen. Es folgte im Jahr 1952 die Auflösung der Länder in der ehemaligen DDR. Nicht zufällig war die Meißner Albrechtsburg der Ort für die Neugründung des Freistaates Sachsen am 3. Oktober 1990, dem Tag der deutschen Einheit. Seit dieser Zeit hat der Landkreis Meißen zwei Fusionen erfahren: 1996 mit dem Landkreis Dresden-Land und 2008 mit dem Landkreis Riesa-Großenhain.

1.1.3. Landschaften und Sehenswürdigkeiten

Landschaftspflege sowie Natur- und Umweltschutz haben im Landkreis Meißen eine lange Tradition, die bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts reicht. Die Bewahrung der Zeugen der Natur- und Kulturgeschichte sowie der Schutz einer reichen Tier- und Pflanzenwelt waren stets wesentliche Anliegen der Bewohner an Elbe, Mulde und Röder. Die Lommatzscher Pflege als Kornkammer der Region, die Wälder und Seen rund um Moritzburg, der Zellwald bei Nossen, das Jahnatal bei Riesa, die Röderaue oder die Großenhainer Pflege belegen das hohe Engagement für eine stabile Balance zwischen Industrie, Landwirtschaft und Natur. Das wiederum stellt den Landkreis Meißen mit an die Spitze deutscher Ferienadressen. Der Elberadweg verbindet Dresden mit Hamburg. Auf rund 58 Kilometer durchquert er den Landkreis Meißen mit Start in Radebeul bis zur Kreisgrenze in Strehla. Auf der rechten Elbseite begleitet den Gast zudem eines der schönsten Kapitel sächsischer Kulturgeschichte: Die sächsische Weinstraße. Der von Kennern geschätzte Tropfen aus einem der nördlichsten Weinanbaugebiete Europas trägt so klangvolle Namen wie Riesling, Traminer, Ruländer, Kerner, Müller-Thurgau oder Goldriesling. Seit dem Mittelalter säumen Weinberge das Elbtal. Von Radebeul über Sörnewitz bis zu den sächsischen Elbweindörfern Diesbar-Seußlitz's gibt es zahlreiche Weingüter, Straßenwirtschaften und Weinstuben mit bester sächsischer Küche.

Doch auch fernab der Weinstraße und des Elberadweges bietet der Landkreis Meißen vor allem ein abwechslungsreiches Kunst- und Kulturleben. Ob Architektur wie in Meißen oder Radebeul, Landschaftsgestaltung rund um das Barockschloss Moritzburg oder das Zisterzienserkloster bei Nossen, historische Stadtkerne in Großenhain und Strehla, Dorfplätze in Weinböhla und Staucha – es fehlt kein Mitglied im Chor der aus Stein, Stahl und Bäumen gewordenen Kunst. Die Porzellanmanufaktur in Meißen, die Schmalspurbahn von Radebeul in die Zillestadt Radeburg, die Klosteranlage in Riesa, die Marienkirche in Großenhain, Schloss Schönfeld oder das Nudelmuseum in Riesa sind weitere Empfehlungen für Gäste wie Einwohner des Landkreises Meißen.

Insgesamt bietet der Landkreis Meißen eine geschlossene Kulturlandschaft mit den tiefsten Wurzeln sächsischer Geschichte.

1.1.4. Qualitätsstandort mit Wohlfühlfaktor

Die Stärke des Landkreises Meißen liegt in seiner vielfältigen regionalen Wirtschaftsstruktur. Traditionelle Wirtschaftszweige der Region sind - teilweise seit über einem Jahrhundert - die Stahlindustrie, der Maschinenbau, die Herstellung von Porzellan und Keramik sowie die chemische Industrie. Im Laufe der Zeit siedelten sich u. a. Unternehmen in den Bereichen der Automobilzulieferung, des Druckmaschinenbaus, der Mikroelektronik, der Metallverarbeitung, des Industriebaus, der Lebensmittelherstellung, der Biotechnologie und Medizintechnik an. Im Landkreis gibt es über 40 sehr gut belegte Industrie- und Gewerbegebiete und mittlerweile 12 Unternehmen mit jeweils mehr als 500 Mitarbeitern. Mit einem starken Handwerk wird das Angebot an Dienstleistungen im Landkreis Meißen abgerundet.

Der Landkreis Meißen hat sich in den letzten Jahrzehnten positiv entwickelt und verfügt im Vergleich der zehn sächsischen Landkreise über eine der höchsten Industriedichten (Beschäftigte im verarbeitenden Gewerbe). Dieser wirtschaftlich positive Trend ist ein Ergebnis der regionalen Wirtschaftspolitik von der finanziellen Förderung bis zur konstruktiven Begleitung von Investoren.

Eine moderne Infrastruktur, in die in den nächsten Jahren weiter investiert wird, sowie bis ins Detail erschlossene Industrieflächen sind die Gütezeichen für die Wirtschaftsentwicklung im Landkreis Meißen.

Mit moderner Industrie, umweltgerechter Landwirtschaft, traditionellem Handwerk und innovativen Dienstleistungen ist der Landkreis Meißen heute wirtschaftlich optimal für die Zukunft aufgestellt.

1.1.5. Verkehrs- und lagemäßige Einordnung

Mit drei Bundesautobahnen und fünf Bundesstraßen mit Wegweiser Richtung Berlin, Prag, Magdeburg oder Görlitz ist die Region allerdings weitaus unbeschwerlicher zu erreichen als zur Gründung der Mark Meißen. Zur Aufzählung moderner Verkehrsanbindung gehören auch der ICE-Halt in Riesa, die Bahnstrecken Meißen-Dresden oder Großenhain-Cottbus, die Flugplätze in Riesa und Großenhain sowie der größte Binnenhafen an der Elbe in Riesa.

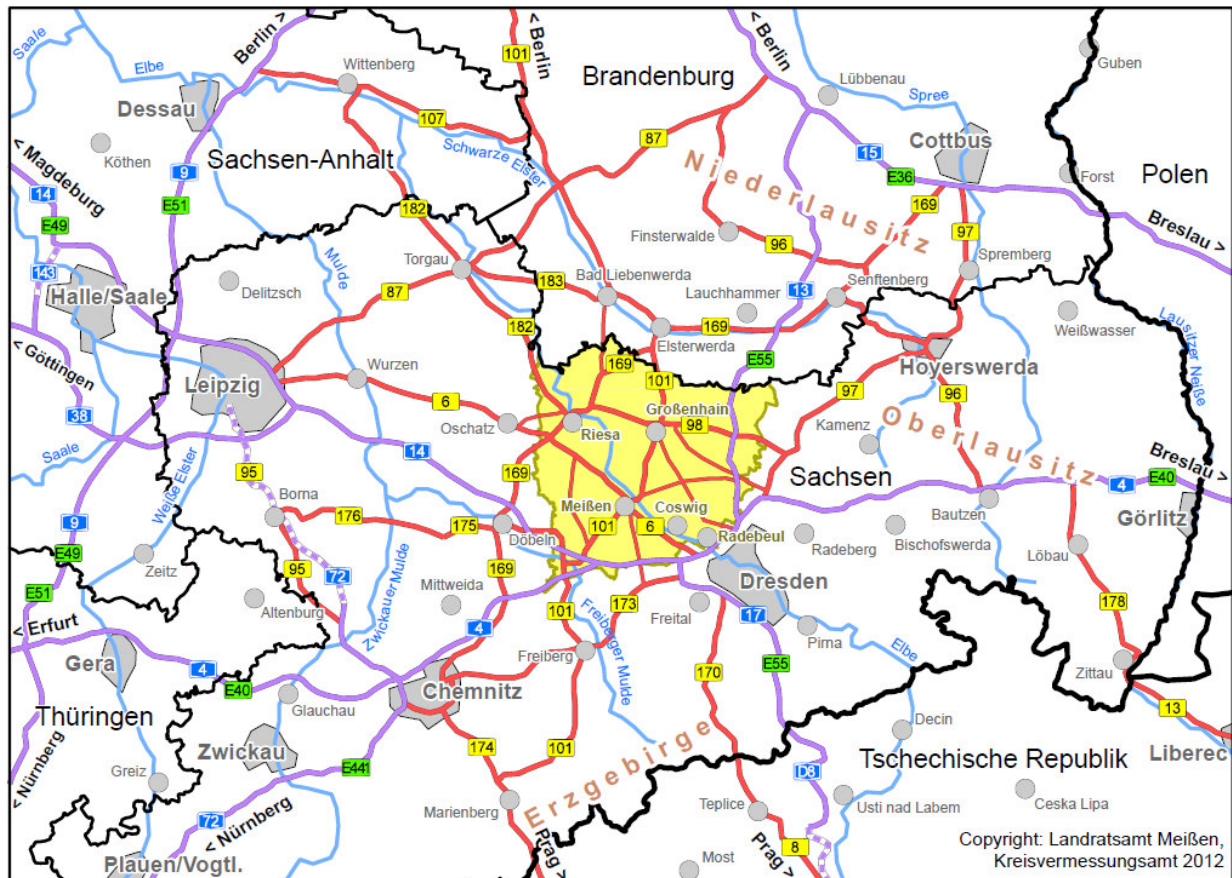


Abbildung 1 - Lage des Landkreises Meißen

1.2. Übersicht der Städte- und Gemeindeverwaltungen

Stadt/ Gemeinde	Einwohner	Anschrift	Telefon	Fax	E-Mail
Coswig	20.459	Große Kreisstadt Coswig Karrasstraße 2 01640 Coswig	03523/ 66 330	03523/ 66 339	stadt@coswig.de
Diera-Zehren	3.181	Gemeinde Diera-Zehren Am Göhrischblick 1 01665 Diera-Zehren	035267/ 55 630	035267/ 55 659	gemeinde@diera-zehren.de
Ebersbach	4.333	Gemeinde Ebersbach Am Bahndamm 3 01561 Ebersbach	035208/ 955 0	-	post@gemeinde-ebersbach.de
Glaubitz	1.882	Gemeinde Glaubitz Bahnhofstraße 19 01612 Glaubitz	035265/ 611 30	035265/ 611 33	post.glaubitz@kin-sachsen.de
Gröditz	6.740	Stadt Gröditz Reppiser Straße 10 01609 Gröditz	035263/ 328 0	035263/ 328 68	info@groeditz.de
Großenhain	18.197	Große Kreisstadt Großenhain Hauptmarkt 1 01558 Großenhain	03522/ 304 0	03522/ 304 114	stadtverwaltung@grossenhain.de
Hirschstein	1.943	Gemeinde Hirschstein OT Prausitz Hauptstraße 7 01594 Hirschstein	035266/ 818 0	035266/ 818 22	gemeinde@hirschstein.de
Käbschütztal	2.784	Gemeinde Käbschütztal OT Krögis Kirchgasse 4a 01662 Käbschütztal	035244/ 487 0	035244/ 487 99	sekretariat@gemeinde-kaebshuetztal.de
Klipphausen	10.381	Gemeinde Klipphausen Talstraße 3 01665 Klipphausen	035204/ 217 0	035204/ 217 29	gemeindeverwaltung@klipphausen.de
Lampertswalde	2.507	Gemeinde Lampertswalde Ortrander Straße 2 01561 Lampertswalde	035248/ 81 229	035248/ 81 383	sekretariat@gemeinde-lampertswalde.de
Lommatzsch	4.734	Stadt Lommatzsch Am Markt 1 01623 Lommatzsch	035241/ 540 0	035241/ 540 19	info@lommatzsch.de
Meißen	28.832	Große Kreisstadt Meißen Markt 1 01662 Meißen	03521/ 467 0	-	post@stadt-meissen.de
Moritzburg	8.201	Gemeinde Moritzburg Schlossallee 22 01468 Moritzburg	035207/ 853 0	035207/ 853 50	rathaus@moritzburg.de
Niederau	4.079	Gemeinde Niederau Rathenaustraße 4 01689 Niederau	035243/ 336 0	035243/ 336 23	post@gemeinde-niederau.de
Nossen	10.486	Stadt Nossen Markt 31 01683 Nossen	035242/ 434 0	035242/ 434 11	stadt@nossen.de
Nünchritz	5.352	Gemeinde Nünchritz Glaubitzer Straße 10 01612 Nünchritz	035265/ 500 22	035265/ 500 53	post@nuenchritz.de

Einwohner: Bevölkerungszahlen zum Stand 30.11.2024, Statistisches Landesamt Sachsen

Tabelle 1 - Übersicht Städte und Gemeinden im Landkreis Meißen

Stadt/ Gemeinde	Einwohner	Anschrift	Telefon	Fax	E-Mail
Priestewitz	3.103	Gemeinde Priestewitz Staudaer Straße 1 01561 Priestewitz	03522/ 5114 0	03522/ 5114 14	gemeinde@priestewitz.de
Radebeul	33.023	Große Kreisstadt Radebeul Pestalozzistraße 6 01445 Radebeul	0351/ 8311 50	0351/ 8311 544	rathaus@radebeul.de
Radeburg	7.623	Stadt Radeburg Heinrich-Zille-Straße 6 01471 Radeburg	035208/ 961 0	035208/ 961 25	rathaus@radeburg.de
Riesa	29.409	Große Kreisstadt Riesa Rathausplatz 1 01589 Riesa	03525/ 700 0	03525/ 73 38 32	poststelle@stadt-riesa.de
Röderaue	2.425	Gemeinde Röderaue OT Frauenhain Radener Straße 2 01609 Röderaue	035263/ 668 0	035263/ 668 15	info@roederaue.de
Schönfeld	1.699	Gemeinde Schönfeld Straße der MTS 11 01561 Schönfeld	035248/ 834 0	035248/ 834 128	sekretariat@gemeinde-schoenfeld.de
Stauchitz	2.973	Gemeinde Stauchitz OT Staucha Thomas-Müntzer-Platz 2 01594 Stauchitz	035268/ 872 0	035268/ 872 9910	gemeinde@stauchitz.de
Strehla	3.645	Stadt Strehla Markt 1 01616 Strehla	035264/ 959 0	035264/ 959 50	post@strehla.de
Thiendorf	3.674	Gemeinde Thiendorf Kamenzer Straße 25 01561 Thiendorf	035248/ 840 0	035248/ 840 20	post@thiendorf.de
Weinböhla	10.662	Gemeinde Weinböhla Rathausplatz 2 01689 Weinböhla	035243/ 343 0	035243/ 343 33	gemeinde@weinboehla.de
Wülknitz	1.546	Gemeinde Wülknitz Bahnhofstraße 21 01609 Wülknitz	035263/ 67 689	035263/ 67 501	info@gemeinde-wuelknitz.de
Zeithain	5.579	Gemeinde Zeithain Hauptstraße 36a 01619 Zeithain	03525/ 76 62 0	03525/ 76 00 17	post@zeithain.de

Einwohner: Bevölkerungszahlen zum Stand 30.11.2024, Statistisches Landesamt Sachsen

Tabelle 1 - Übersicht Städte und Gemeinden im Landkreis Meißen

1.3. Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

1.3.1. Definition

Der Gutachterausschuss ist ein selbständiges, unabhängiges, an keine Weisungen gebundenes marktkundiges Sachverständigengremium.

Die ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses sind verpflichtet, ihre Aufgaben neutral, gewissenhaft und objektiv zu erfüllen.

Die Geschäftsstelle wird bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, bei der der Gutachterausschuss gebildet ist. Der Geschäftsstelle obliegt nach Weisung des Vorsitzenden die Erledigung der laufenden Verwaltungsaufgaben des Gutachterausschusses.

1.3.2. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Tätigkeit des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Meißen bilden das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und die Verordnung der Sächsischen Staatsregierung und des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Sächsische Gutachterausschussverordnung-SächsGAVO) vom 15. November 2011 (SächsGVBl. S. 598), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 25. März 2021 (SächsGVBl. S. 426).

1.3.3. Aufgaben des Gutachterausschusses nach § 193 Baugesetzbuch

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie an Rechten auf Antrag
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für Rechtsverluste und über die Höhe der Entschädigung von anderen Vermögensnachteilen
- Führung und Auswertung einer Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere
 - Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke
 - Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser
 - Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, z. B. bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
 - Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebädefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor)

1.3.4. Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nach § 8 SächsGAVO

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung der Wertermittlungen für Gutachten sowie der Ermittlung der Bodenrichtwerte, der Anfangs- und Endwerte nach § 154 Abs. 2 BauGB, der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach § 193 Abs. 5 BauGB und der für die Erfüllung der Aufgaben nach § 12 Abs. 2 SächsGAVO erforderlichen Daten
- Ausfertigung der Gutachten
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften zu Bodenrichtwerten
- Bereitstellung von Informationen aus dem Bodenrichtwertinformationssystem des Freistaates Sachsen für ihren Zuständigkeitsbereich
- Übermittlung der Bodenrichtwerte an das Bodenrichtwertinformationssystem des Freistaates Sachsen
- Unterstützung des Gutachterausschusses bei Veröffentlichungen,
- Festsetzung der Entschädigung nach § 19 SächsGAVO für die Mitglieder des Gutachterausschusses sowie
- Festsetzung der Gebühren oder Entgelte für die Tätigkeit des Gutachterausschusses sowie
- Übermittlung von Daten der Kaufpreissammlung an die Marktdatensammlung des Oberen Gutachterausschusses

1.3.5. Befugnisse des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

Nach § 197 Abs. 1 BauGB sind die Gutachterausschüsse ermächtigt:

- mündliche und schriftliche Auskünfte von Sachverständigen und von Personen (z.B. Eigentümer, Nutzungsberechtigte) einzuholen, die Angaben über das Grundstück und über ein Grundstück machen können, welches zum Vergleich herangezogen werden soll
- die zur Führung der Kaufpreissammlung und zur Begutachtung notwendigen Unterlagen vorlegen zu lassen
- zur Auswertung von Kaufpreisen und als Vorbereitung von Gutachten Grundstücke zu betreten; Grundstückseigentümer und Grundstücksbesitzer sind verpflichtet, die Betretung des Grundstücks zu dulden. Das Betreten ist vorher bekanntzugeben.

Nach § 197 Abs. 2 BauGB haben alle Gerichte und Behörden dem Gutachterausschuss Rechts- und Amtshilfe zur Erfüllung seiner Aufgaben zu leisten.

1.3.6. Gutachterausschuss im Landkreis Meißen

Der Gutachterausschuss im Landkreis Meißen besteht gegenwärtig aus 20 ehrenamtlichen Mitgliedern.

Für den Zeitraum von 2024 bis 2029 wurden nach § 2 Abs. 1 SächsGAVO durch den Landrat der Vorsitzende, die stellv. Vorsitzenden und die weiteren Mitglieder des Gutachterausschusses wie folgt bestellt:

Vorsitzender Bönisch, Harry

1. stellv. Vorsitzende Hoffmann, Monika

2. stellv. Vorsitzende Krämer, Romy

3. stellv. Vorsitzende Ports, Anja

<u>Gutachter</u>	Altwein, Ulrich	Heller, Caroline	Richter, Jürgen
	Bach, Uta	Kaube, Ulrich	Scholz, Udo
	Ehrlich, Katja	Köckritz, Katrin	Schömer, Marion
	Gerstel, Lisa	Ogorsolka, Jens	Winkler, Torsten
	Grell, Detlef	Ports, Carolin	Witschorek, Heiko
			Wittig, Axel

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der Verwaltung des Landkreises Meißen eingerichtet und mit 7 hauptamtlichen Beschäftigten besetzt.

Anfragen zu Wertermittlungen, Gutachten und sonstigen Daten für die Wertermittlung:

- Herr Bönisch Tel.: 03521/725 2191
- Frau Bach Tel.: 03521/725 2198
- Frau Tiebel Tel.: 03521/725 2194

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung:

- Herr Görner Tel.: 03521/725 2113
- Herr Dörschel Tel.: 03521/725 2199
- Frau Lehmann Tel.: 03521/725 2195

Auskünfte zu Bodenrichtwerten sowie Mieten und Pachten:

- Frau Thieme Tel.: 03521/725 2193

1.3.7. Übersicht der Geschäftsstellen der benachbarten Gutachterausschüsse

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

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Elbe-Elster**

Nordpromenade 4
04916 Herzberg/Elster

Telefon-Nr.: (03535) 46 27 06
E-Mail: gutachterausschuss@lkee.de

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in den Landkreisen Spree-Neiße und
Oberspreewald-Lausitz**

Vom-Stein-Straße 30
03050 Cottbus

Telefon-Nr.: (0355) 4991 2247
E-Mail: gaa-spn-osl@lkspn.de

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Nordsachsen**

Dr.-Belian-Straße 5
04838 Eilenburg

Telefon-Nr.: (03423) 7097 3425
E-Mail: gutachterausschuss@lra-nordsachsen.de

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Bautzen**

Macherstraße 55
01917 Kamenz

Telefon-Nr.: (03591) 5251 62010
E-Mail: gutachterausschuss@lra-bautzen.de

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Mittelsachsen**

Straße des Friedens 9a
04720 Döbeln

Telefon-Nr.: (03731) 799 1203
E-Mail: gutachterstelle@landkreis-mittelsachsen.de

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Sächsische Schweiz-
Osterzgebirge**

Schlosspark 4
01796 Pirna

Telefon-Nr.: (03501) 515 3302
E-Mail: gutachterausschuss@landratsamt-pirna.de

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Dresden**

Ammonstraße 74
01067 Dresden

Telefon-Nr.: (0351) 488 4007
E-Mail: grundstueckswertermittlung@dresden.de

1.3.8. Oberer Gutachterausschuss im Freistaat Sachsen

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen wurde am 20.06.2024 wiederholt bestellt. Unter dem Link <http://www.boris.sachsen.de/> können sachsenweit die Bodenrichtwerte, die Adressdaten der Gutachterausschüsse im Freistaat Sachsen, Gesetzestexte usw. recherchiert werden.

Landesamt für Geobasisinformation Sachsen
Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen
Postfach 10 02 44
01072 Dresden

Telefon: (0351) 8283 8420
E-Mail: oga@geosn.sachsen.de

1.4. Der Begriff der Immobilie

1.4.1. Vorbemerkung

Die Immobilienwirtschaft gehört mit zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen einer Volkswirtschaft.

Immobilien spielen für private Anleger sowie für institutionelle Investoren als Kapitalanlage und für Industrie-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen sowie für die öffentliche Hand als Produktionsfaktor eine überaus bedeutende Rolle.

Sie nehmen sowohl bei Privaten als auch bei Unternehmen den größten Anteil am Gesamtvermögen ein.

Auf Grund der unterschiedlichsten Verwendung von Synonymen für den Begriff einer Immobilie im allgemeinen Sprachgebrauch (z.B. Grundstücke, Liegenschaften, Grundbesitz, Gebäude, Grund und Boden), ist es erforderlich, den Begriff der Immobilie näher zu erläutern. Hierzu erscheint es sinnvoll, zwischen einer juristischen und einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise zu unterscheiden.

1.4.2. Der juristische Immobilienbegriff

Eine Legaldefinition für den Begriff der Immobilie existiert nicht. Vielmehr wird im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) der Ausdruck -Grundstück- verwendet. Zentrale Normen innerhalb des BGB sind die Paragraphen 93 bis 97 BGB (Allgemeiner Teil) sowie die §§ 873 bis 902 BGB (Sachenrecht).

Der Grundstücksbegriff im Sinne des BauGB und damit auch im Sinne des Erschließungsbeitrags- und Kommunalabgabenrechts deckt sich grundsätzlich mit dem Grundstücksbegriff des bürgerlichen Rechts.

Unter einem Grundstück ist ein solcher Teil der Erdoberfläche zu verstehen, der auf einem besonderen Grundbuchblatt oder auf einem gemeinschaftlichen Grundbuchblatt unter einer besonderen Nummer im Verzeichnis der Grundstücke eingetragen ist.

Ein Grundstück kann aus mehreren Flurstücken bestehen.

Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstückes zählen gemäß §§ 94 ff. BGB die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere die aufstehenden Gebäude sowie Teile derselben. Weiterhin sind mit dem Eigentum an einem Grundstück verbundene Rechte Bestandteile des Grundstückes.

Gemäß § 905 BGB erstreckt sich das Eigentumsrecht an einem Grundstück auch auf den Raum über und unter der Erdoberfläche. Dieses Recht wird jedoch durch Gesetz oder Rechtsprechung eingeschränkt (z.B. Luftverkehrsgesetz). Das Eigentumsrecht endet demzufolge unter der Erde an der Oberfläche des Grundwassers.

Zu den Kosten eines Grundstückes zählen:

Grundstückskosten	Bodenwert je nach bauplanungsrechtlicher Nutzungsmöglichkeit; Kosten für die Baureifmachung im Sinne des BauGB und des Kommunalabgabengesetzes (KAG)
Grunderwerbsnebenkosten	Notar- und Grundbuchkosten; Maklerprovisionen; Kosten für amtliche Bescheinigungen, die bei jedem Grunderwerb anfallen; Vermessungskosten; Bodenordnungskosten; Grenzregulierungskosten; Kosten für Baugrunduntersuchungen; Kosten, die aufzuwenden wären, um ein Grundstück von Belastungen freizumachen; Kosten für Untersuchungen zu Altlasten und deren Beseitigung; Kosten für Wertermittlungen; Grunderwerbssteuer, Grundstücksfolgekosten (z. B. Grundsteuer)

1.4.3. Der wirtschaftliche Immobilienbegriff

Die Reduzierung auf die materiellen Eigenschaften, das heißt die Reduzierung der bestimmenden Merkmale auf ein dreidimensionales Gebilde (Raum) aus Wänden, Decken und Böden, gehören zur am häufigsten angewendeten Definition einer Immobilie. Jedoch ist diese substanzorientierte Betrachtung unbrauchbar, da nicht das Eigentum sondern der Besitz, also der Nutzen, den man aus einer Immobilieninvestition ziehen kann, maßgebend ist.

Das Verfügungsrecht über diese physischen Bestandteile ermöglicht es dem Eigentümer, durch Überlassung an einen Dritten, die Immobilie für einen bestimmten Zeitraum zu übertragen und daraus ein Entgelt zu ziehen. Damit erzeugt die Immobilie über einen bestimmten Zeitraum eine Nutzungsmöglichkeit.

Die Immobilie ist demnach ein Vermögensgegenstand, der einen Güterstrom produzieren kann, welcher gegen Entgelt dem Nutzer übertragen wird.

Der wirtschaftliche Charakter einer Immobilie ergibt sich nicht aus der physischen Produktion, sondern danach, welcher Ertrag aus der marktbezogenen Nutzungsmöglichkeit erzielbar ist. Nicht die Herstellungskosten sind originärer Wertmaßstab. Entscheidend ist, wie der Markt die Nutzung honoriert.

Besonderheiten einer Immobilie als Wirtschaftsgut:

Immobilität:

Kennzeichnendes Charakteristikum einer Immobilie ist deren Standortgebundenheit. Die Lage bestimmt nicht nur die Nutzungsmöglichkeiten, sie ist auch wichtige Determinante des ökonomischen Wertes. Über rechtliche Gegebenheiten, wie zum Beispiel die Planungshoheit der Kommunen, wird auf die Verfügbarkeit von Grund und Boden Einfluss genommen.

Heterogenität:

Jede Immobilie ist einzigartig und damit ein individuelles, autonomes Wirtschaftsgut. Da jeder Standort einzig ist, kann es keine wirklich gleichen Immobilien geben. Die geringe Vergleichbarkeit von Immobilien bedingt eine eingeschränkte Markttransparenz. Jedoch wird mit Hilfe von Vergleichsfaktoren wie Lage, Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen versucht, objektübergreifende Aussagen treffen zu können.

Begrenzte Substituierbarkeit:

Der Flächenbedarf der Nutzer ist mengenmäßig tendenziell unflexibel. Die quantitative und qualitative Nachfrage nach Wohnflächen wie auch nach Gewerbeflächen wird nicht nur vom Preis, sondern ganz entscheidend vom subjektiv Empfundenen, teilweise auch objektivierbarem Platzbedarf determiniert. Daraus ergibt sich ein weiteres Charakteristikum einer Immobilie: - die begrenzte Substituierbarkeit von Raum durch andere Wirtschaftsgüter.

Dauer des Entwicklungsprozesses:

Die Höhe des Investitionsvolumens und der Transaktionskosten sowie die Dauer des Entwicklungsprozesses (in der Regel 2 bis 5 Jahre) einer Immobilie von der Projektidee und Grundstücksakquisition bis zur Baufertigstellung und Übergabe an den Nutzer wirken sich direkt auf den Güterstrom, der durch die Immobilie produziert wird, aus. Neben der eigentlichen Bauphase steigen insbesondere die Vermietungs-/Vermarktungsdauer und die Zeit für die Akquisition des Grund und Bodens mit zunehmender Projektgröße an. Neben der Tatsache, dass jedes Neuangebot an Flächen eine lange Vorlaufzeit benötigt, kommt hinzu, dass aus betriebswirtschaftlichen und produktionstechnischen Gründen die Fertigstellung bereits begonnener Projekte nicht beliebig gestreckt werden kann. Aufgrund dieses relativ langen Zeitraums ist die Reaktionsfähigkeit und Anpassungsflexibilität des Immobilienangebotes auf Nachfrageänderungen sehr eingeschränkt.

Länge des Lebenszyklus:

Immobilien zählen zu den langlebigsten Wirtschaftsgütern. Während die Nutzungsmöglichkeit des Grund und Bodens normalerweise nicht begrenzt ist, ist für das Gebäude die ökonomische Nutzungsdauer von der technischen Nutzungsdauer zu unterscheiden. Die technische Nutzungsdauer liegt im Regelfall über der ökonomischen Nutzungsdauer.

Für die Immobilie ist allein die wirtschaftliche Nutzungsdauer von Bedeutung. Sie endet, wenn die Erträge aus der Immobilie nicht mehr zur Deckung der entstehenden Kosten ausreichen und eine Sanierung bzw. Revitalisierung keine entscheidende Renditesteigerung erwarten lässt.

Höhe des Investitionsvolumens:

Nur ein begrenzter Kreis potentieller Investoren ist in der Lage, Immobilien zu erwerben. Die entscheidende Zugangsbarriere für eine weitere Verbreitung von Realeigentum als Vermögensanlage ist der hohe, dauerhafte Kapitaleinsatz.

Höhe der Transaktionskosten:

Eine wesentliche Komponente jeden Immobilieninvestments sind die hohen Transaktionskosten. Einerseits lösen Eigentumsübertragungen bei Immobilien direkte Zahlungen (Grunderwerbssteuer, Notargebühren usw.) aus. Andererseits bedingt die geringe Markttransparenz Kosten (Maklerhonorare und Kosten für Immobiliengutachten), die für Informationen und Suchfunktionen aufzuwenden sind. Die Höhe der Transaktionskosten, verbunden mit den hohen Investitionskosten, sind ausschlaggebend für das geringe Tradingvolumen, die Langfristigkeit des Investitionshorizonts, die eingeschränkte Fungibilität und somit letztendlich auch für die geringe Markttransparenz.

1.4.4. Lebenszyklus von Immobilien

Aufgrund der Unzerstörbarkeit des Grund und Bodens ist dieser im Regelfall ewig nutzbar. Demgegenüber ist die ökonomische Nutzungsdauer eines Gebäudes aufgrund der differenzierten Nutzeranforderungen an eine Immobilie deutlich begrenzt.

Der Lebenszyklus einer Immobilie beginnt mit der Bebauung eines Grundstücks. Diese Phase wird auch als Projektentwicklung bezeichnet.

An die Projektentwicklungsphase schließt sich die Nutzungsphase an, deren Dauer sowohl vom Standort als auch vom Gebäudetyp abhängt. Während dieser Phase ist die Immobilie nutzerorientiert und effizient zu bewirtschaften. Das bedeutet, dass z.B. durch entsprechende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen die ökonomische Nutzungsdauer ausgeschöpft und unter Umständen, bei Berücksichtigung evtl. geänderter Anforderungen der Nutzer, verlängert wird.

Generell wird zwischen der Bebauung für Eigennutzer und für Fremdnutzer unterschieden.

Bei fremdgenutzten Immobilien können unprofessionelles Mietvertragsmanagement und mangelnde Instandhaltung sowie Verschlechterung der Standortqualität durch negative externe Einflüsse dazu führen, dass das Objekt in die Phase des Leerstandes eintritt.

Bei eigengenutzten Immobilien resultiert Leerstand zumeist aus geänderten Flächenbedarfsstrukturen.

Dem vollständigen Leerstand einer Immobilie kann nur durch Redevelopment (Restrukturierung und Sanierung der Bausubstanz bei evtl. Umnutzung) bzw. durch Abriss des Gebäudebestandes (mit anschließender Projektentwicklung) begegnet werden. Als Einflußfaktoren für die Entscheidungsfindung kommen u.a. in Betracht: - Änderungen der Standortqualität, Marktverhältnisse, Bauleitplanung, Qualität der Bausubstanz sowie Möglichkeiten einer Umstrukturierung. Im Falle eines Redevelopment bemisst sich die anschließende Nutzungsphase nach den gleichen Kriterien wie die der ersten.

Im Unterschied zur Nutzungsphase bei Neubauprojekten führt technische und/oder ökonomische Überalterung in dieser Phase in der Regel zu einem Abriss anstelle eines erneuten Redevelopment.

Folgende Einschränkungen wirken auf den Lebenszyklus einer Immobilie:

- die Opportunitätskosten des Grundstücks
- die Zyklen in der Entwicklung des Immobilienmarktes und des jeweiligen Mikrostandortes
- die Lebenszyklusbetrachtung einer Immobilie ist idealtypisch, d.h. die einzelnen Phasen reihen sich nicht nahtlos aneinander, sondern sind vielmehr durch fließende Übergänge gekennzeichnet

Im Lebenszyklus einer Immobilie bilden Immobilienanalysen die Grundlage jeder immobilienbezogenen Entscheidung.

1.4.5. Immobilienanalysen

Wie im Vorabschnitt bereits herausgestellt, wirken sich bestimmte Faktoren direkt auf den Lebenszyklus einer Immobilie aus.

Als direkte Faktoren sind die Entwicklungen des Immobilienmarktes und des jeweiligen Mikrostandortes zu nennen. Die sich durch diese Entwicklungen immer stärker wandelnden und differenzierteren Nutzeranforderungen bedingen die Erarbeitung von Analysen, die darauf auszurichten sind, über die Untersuchung und der kritischen Beurteilung verschiedener Alternativen, immobilienbezogene Entscheidungen vorzubereiten und zu unterstützen.

Folgende Untersuchungsgebiete sind inhaltlich voneinander abzugrenzen und zu definieren:

- **Standortanalyse:** Mit diesen Analysen werden die typischen Eigenschaften eines Grundstücks und dessen Umfeldes untersucht, d.h. es werden sowohl der Mikrostandort (Grundstück und sein Umfeld) als auch der Makrostandort (Stadt, Gemeinde) beurteilt. Lage, Größe und Zuschnitt eines Grundstücks bestimmen dessen Nutzungspotentiale und definieren somit den geografischen Umfang des Mikro- und Makrostandortes.
- **Marktanalyse:** Die Marktanalysen bezwecken die Einschätzung der Angebots- und Nachfragesituation in Eigennutzer-, Anlage- und Vermietungsmärkten. Es können der Gesamtmarkt oder Teilmarkt qualitativ (Untersuchungen nach Flächentypen und –standards) sowie quantitativ (flächeneinheitsbezogene Untersuchungen) aber auch in zeitlicher Hinsicht (Darstellung der vergangenen, der aktuellen oder der künftigen Marktsituation) dokumentiert werden.

- **Gebäudeanalysen:** Beurteilungskriterien sind hier die bauliche Gestaltung der Immobilie im Hinblick auf Ausstattungs- und Qualitätsstandards, Einschätzung der Nutzungsflexibilität (besonders wichtig bei Gewerbeimmobilien), Ermittlung der vermietbaren Fläche, die Wirtschaftlichkeit (Kosten-/ Nutzenverhältnis flächen- und ausstattungsbezogen).
- **Mietanalysen:** Mit dieser Analyse erfolgt die Untersuchung der Mieterbonität, der Mietermix und die Mietvertragsstrukturen.
- **Bewertungsanalysen:** Auf der Basis der Standort-, Markt- und Gebäudeanalyse wird mittels des Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahrens objektiv der Verkehrswert einer Immobilie ermittelt. Nur auf der Grundlage detaillierter Standort- und Marktanalysedaten ist es möglich, Vergleichswerte oder Bodenwerte abzuleiten. Die Gebäudeanalyse ist wesentlicher Bestandteil des Ertrags- und Sachwertverfahrens. Aber auch die erst genannten Analysen sind Bestandteil des Ertrags- und Sachwertverfahrens.
- **Investitionsanalysen:** Hier erfolgt die qualitative und quantitative Beurteilung von Renditeobjekten. Die qualitative Analyse umfasst die Standort-, Markt-, Gebäude- und Mietanalysen. Hierauf aufbauend wird im Zuge der quantitativen Analyse die individuellen Rendite-, Risiko- und Fungibilitätsaspekte der Immobilie beurteilt, die wichtige Eingangsgrößen der Investitionsrechnung darstellen.
- **Finanzierungsanalysen:** Die Analyse ist auf die Bonität des Investors ausgerichtet, zu deren Risikoabschätzung der Wert der Immobilie anhand des Beleihungswertes (nach Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV) zu ermitteln ist.
- **Machbarkeitsstudie:** Sie dient als Konzeptions- und Entscheidungsgrundlage bei Projektentwicklungen. Die Machbarkeit eines konkreten Projekts kann nur durch Einbeziehung entsprechender Bewertungs-, Investitions- und Finanzierungsanalysen beurteilt werden.

1.4.6. Zusammenfassung

Ziel dieser Ausführungen war es, den Begriff der Immobilie aus juristischer wie auch aus wirtschaftlicher Sicht näher zu betrachten. Folgende Aussagen sind besonders hervorzuheben:

- Die Immobilie ist in der Regel eines der langlebigsten Wirtschaftsgüter.
- Grund und Boden ist nicht durch andere Güter substituierbar.
- Immobilien erhalten ihren Wert aus der zunehmenden Knappheit.
- Immobilien sind fungibel in der Nutzung sowie handel- und belastbar.

Für das Schicksal einer Immobilie sind die individuellen Ziele, die Kompetenzen und die finanziellen Möglichkeiten ihrer Eigentümer maßgebend.

2. Marktübersicht

Kennzeichnend für das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt sind die Anzahl der Erwerbsvorgänge, der Flächenumsatz und der Geldumsatz. Differenzen zur Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge können beispielsweise resultieren aus nicht auswertbaren Kaufverträgen wie Schenkungen, Überlassungen oder Verkäufen der Kommunen, die soziale und politische Belange berücksichtigen.

2.1. Marktdaten 2024

Landkreis Meißen	Kürzel	Erwerbs- vorgänge (Anzahl)	Flächen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio. EUR)
land-/forstwirtschaftliche Grundstücke	lw/fwF	344	1123,00	14,19
unbebaute Grundstücke	ubG	224	42,52	28,96
bebaute Grundstücke	bG	941	195,85	262,48
Wohn- und Teileigentum *	WE/TE	602	8,49	84,02
alle übrigen Flächen	aüF	208	60,04	3,22
Gesamt:	ges	2319	1429,90	392,88

* Flächenumsatz der Flurstücke, nicht der Wohnflächen

Tabelle 2 - Marktdaten 2024

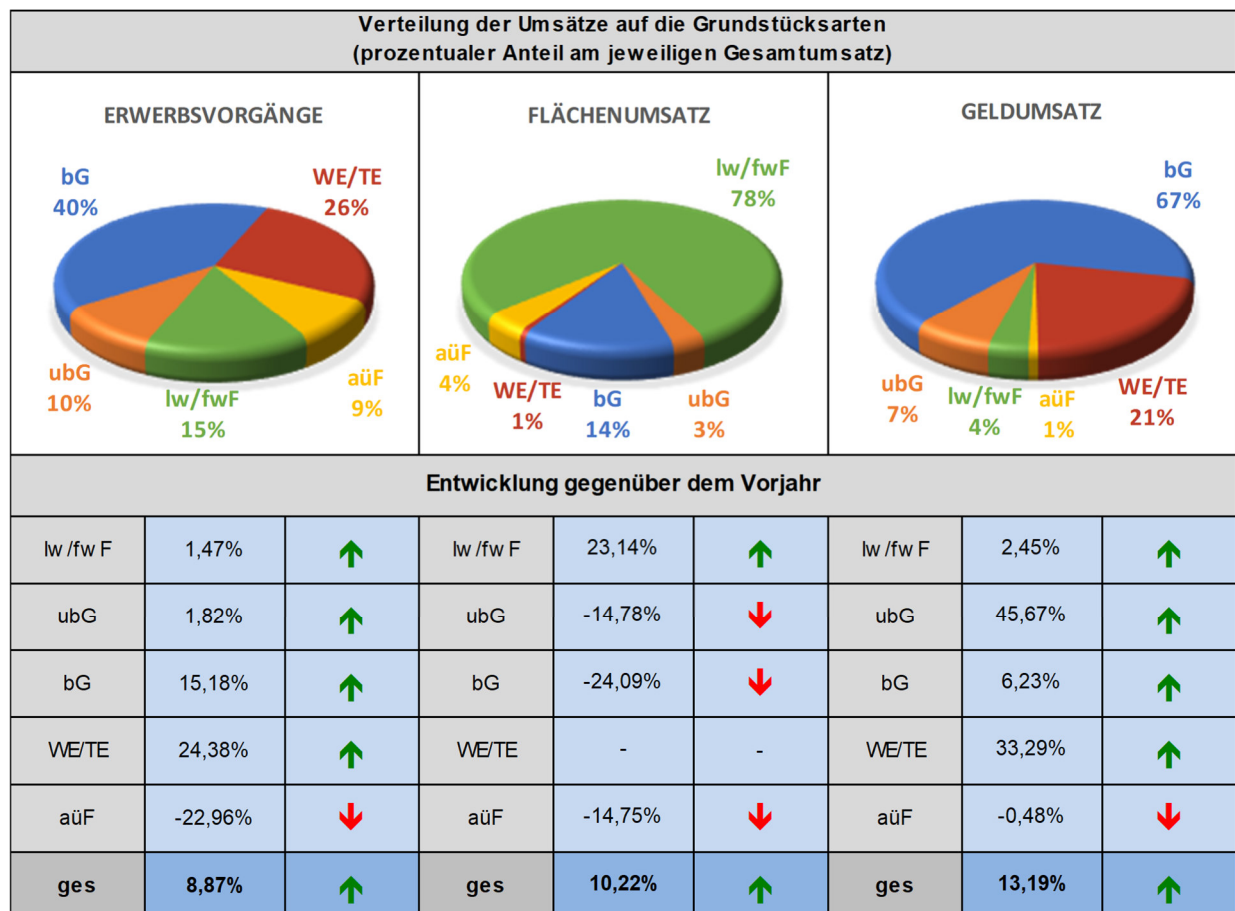


Abbildung 2 - Umsätze und ihre Entwicklungen 2024

2.2. Teilmarktdaten 2024

bebaute Grundstücke	Erwerbsvorgänge (Anzahl)	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. EUR)	Ø Kaufpreis (EUR/m² WNF)
Ein-/Zweifamilienhäuser, Villen	462	74,76	106,25	2.049
Doppelhaushälften/Reihenhäuser	132	7,09	25,73	1.875
Mehrfamilienhäuser	83	14,84	43,24	1.156
Wohn- und Geschäftshäuser	50	5,99	18,34	1.069
Büro- und Geschäftsgebäude	5	0,46	1,81	2.876
Gewerbegebäude	33	43,76	45,66	3.186
Handels- und Verbrauchermärkte	9	2,66	6,42	744
Dreiseit-/ Vierseithöfe, Bauernhäuser	26	15,27	5,09	1.451
alle übrigen bebauten Grundstücke	141	31,03	9,93	-
Landkreis Gesamt:	941	195,85	262,48	
WNF= Wohn-Nutz-Fläche				

Tabelle 3 - Marktdaten 2024 für bebaute Grundstücke

Wohn- und Teileigentum	Erwerbsvorgänge (Anzahl)	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. EUR)	Ø Kaufpreis (EUR/m² WNF)
Wohneigentum Erstverkauf Neubau	29	-	13,45	4.775
Wohneigentum Umwandlung nach Kernsanierung	11	-	4,71	4.950
Wohneigentum Umwandlung ohne Kernsanierung	37	-	9,71	3.105
Wohneigentum Weiterverkauf	501	-	55,13	1.440
Teileigentum Läden, Büros, Praxen u.ä.	9	-	0,87	1.341
Teileigentum Garagen, Kellerräume u.ä.	15	-	0,15	-
Landkreis Gesamt	602	-	84,02	
WNF= Wohn-Nutz-Fläche				

Tabelle 4 - Marktdaten 2024 für Wohnungs- und Teileigentum

unbebaute Grundstücke	Erwerbsvorgänge (Anzahl)	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. EUR)	Ø Kaufpreis (EUR/m ² GrstF)
Flächen für individuellen Wohnungsbau	101	11,19	14,62	137
Flächen für Geschosswohnungsbau	5	1,13	3,33	294
Flächen zur industriellen Nutzung	1	0,21	0,06	31
Flächen für klassische gewerbliche Nutzung	6	2,35	2,15	95
Flächen für geschäftliche Nutzung	2	0,12	0,15	125
alle übrigen unbebauten Bauflächen (inkl. Roh- und Bauerwartungsland)	109	27,52	8,64	54
Landkreis Gesamt:	224	42,52	28,96	
<i>GrstF = Grundstücksfläche</i>				

Tabelle 5 - Marktdaten 2024 für unbebaute Grundstücke

land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	Erwerbsvorgänge (Anzahl)	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. EUR)	Ø Kaufpreis (EUR/m ² GrstF)
Ackerland	188	686,56	12,13	1,95
Grünland	62	46,36	0,37	0,97
Waldflächen	63	293,55	0,77	0,73
Weingärten	5	0,81	0,03	2,27
alle übrigen land- und forstwirtschaftlichen Flächen	26	95,72	0,89	1,26
Landkreis Gesamt:	344	1.123,00	14,19	
<i>GrstF = Grundstücksfläche</i>				

Tabelle 6 - Marktdaten 2024 für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

2.3. Marktdaten 2024 nach Regionen

2.3.1. Regionale Unterteilung des Landkreises Meißen

Die Beschreibung des Immobilienmarktes erfolgt durch die Darstellung von Transaktionszahlen, Umsätzen und Preisen zu einem bestimmten Zeitpunkt (Querschnitt) und in ihrer zeitlichen Entwicklung (Längsschnitt). Um zu einer für den Anwender nutzbaren Darstellung zu kommen, werden sinnvoll aggregierte geografische Markregionen (räumliche Teilmärkte) und Immobilienarten (sachliche Teilmärkte) gebildet und miteinander verknüpft. Für Immobilienmarktanalysen ist grundsätzlich die Betrachtung von Umsatz- und Preisentwicklungen auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte ausreichend. Allerdings kann es strukturelle Unterschiede innerhalb eines Landkreises geben oder sogar innerhalb einer Stadt zu Entwicklungen kommen, die stark voneinander abweichen. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn Teile eines Landkreises von nahe gelegenen Großstädten oder auch z.B. touristisch geprägten Regionen beeinflusst werden. Daher werden zur Erhebung der Daten und einer späteren Datenanalyse so genannte „Subkreise“ gebildet. Subkreise sind Untersuchungsräume, die in ihrer Aggregationsebene unterhalb der Landkreise liegen, jedoch in der Regel mehrere Gemeinden zusammenfassen (Teile von Landkreisen).

Für die bessere Darstellung der Besonderheiten der Grundstücksteilmärkte wurde der Landkreis Meißen in die Regionen 1, 2, 3.1 und 3.2 auf Grund des suburbanen Einflusses der Landeshauptstadt Dresden gegliedert. Damit können die strukturellen Unterschiede im Landkreis authentisch abgebildet und das Grundstücksmarktgeschehen der einzelnen Teilmärkte regionenbezogen dargestellt werden.

Region	Stadt / Gemeinde	Gemarkungen
1	Radebeul	alle
2	Coswig, Meißen, Moritzburg, Weinböhla	alle
	Niederau	Niederau, Oberau
3.1	Großenhain	Großenhain, Großraschütz, Kleinraschütz, Mülbitz, Naundorf, Zschieschen
	Klipphausen	Constappel, Gauernitz, Hühndorf, Klipphausen, Sachsdorf, Sora, Weistropp, Wildberg
	Nossen	Augustusberg, Nossen
	Radeburg	Radeburg
	Riesa	Gröba, Merzdorf, Pausitz, Riesa, Weida
3.2	Diera-Zehren, Ebersbach, Glaubitz, Gröditz, Hirschstein, Käbschütztal, Lampertswalde, Lommatzsch, Nünchritz, Priestewitz, Röderaue, Schönfeld, Stauchitz, Strehla, Thiendorf, Wülknitz, Zeithain	alle
	Niederau	alle übrigen (außer Gemarkungen in Region 2)
	Großenhain, Klipphausen, Nossen, Radeburg, Riesa	alle übrigen (außer Gemarkungen in Region 3.1)

Tabelle 7 - Regionale Unterteilung des Landkreises Meißen

Die Subkreise 1-3 des Landkreises Meißen im Immobilienmarktbericht Deutschland (IMD) entsprechen bzgl. der veröffentlichten Daten den Regionen 1; 2 und 3 (Zusammenfassung der Regionen 3.1 und 3.2) unserer Unterteilung. Lediglich bei graphischen Darstellungen im IMD kann es möglich sein, dass die Gemarkungen Niederau und Oberau nicht im Subkreis 2 sondern im Subkreis 3 dargestellt werden, da bei der Subkreisbildung Gemeinden nur in ihrer Gesamtheit abbildbar sind.

2.3.2. Marktdaten 2024 für Region 1

Region 1	Kürzel	Erwerbs- vorgänge (Anzahl)	Flächen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio. EUR)
land-/forstwirtschaftliche Grundstücke	lw/fwF	12	8,65	0,10
unbebaute Grundstücke	ubG	21	1,62	5,03
bebaute Grundstücke	bG	129	16,74	60,08
Wohn- und Teileigentum *	WE/TE	135	2,45	34,83
alle übrigen Flächen	aüF	32	1,47	0,32
Gesamt:	ges	329	30,94	100,37

* Flächenumsatz der Flurstücke, nicht der Wohnflächen

Tabelle 8 - Marktdaten 2024 in Region 1

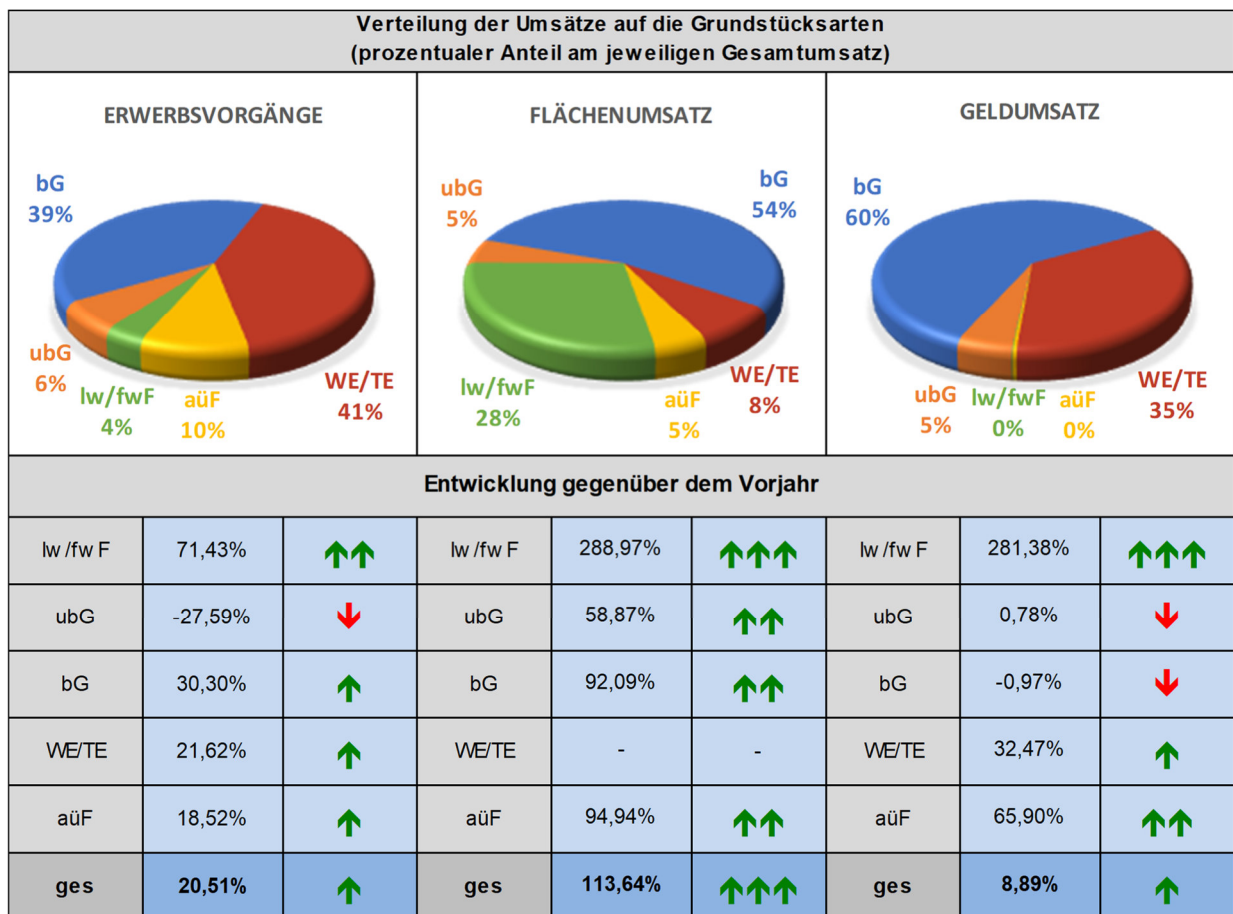


Abbildung 3 - Umsätze und ihre Entwicklungen 2024 in Region 1

2.3.3. Marktdaten 2024 für Region 2

Region 2	Kürzel	Erwerbs- vorgänge (Anzahl)	Flächen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio. EUR)
land-/forstwirtschaftliche Grundstücke	lw/fwF	34	89,20	1,13
unbebaute Grundstücke	ubG	77	12,90	14,83
bebaute Grundstücke	bG	247	43,10	86,10
Wohn- und Teileigentum *	WE/TE	278	3,09	37,22
alle übrigen Flächen	aüF	37	8,07	1,28
Gesamt:	ges	673	156,35	140,55

* Flächenumsatz der Flurstücke, nicht der Wohnflächen

Tabelle 9 - Marktdaten 2024 in Region 2

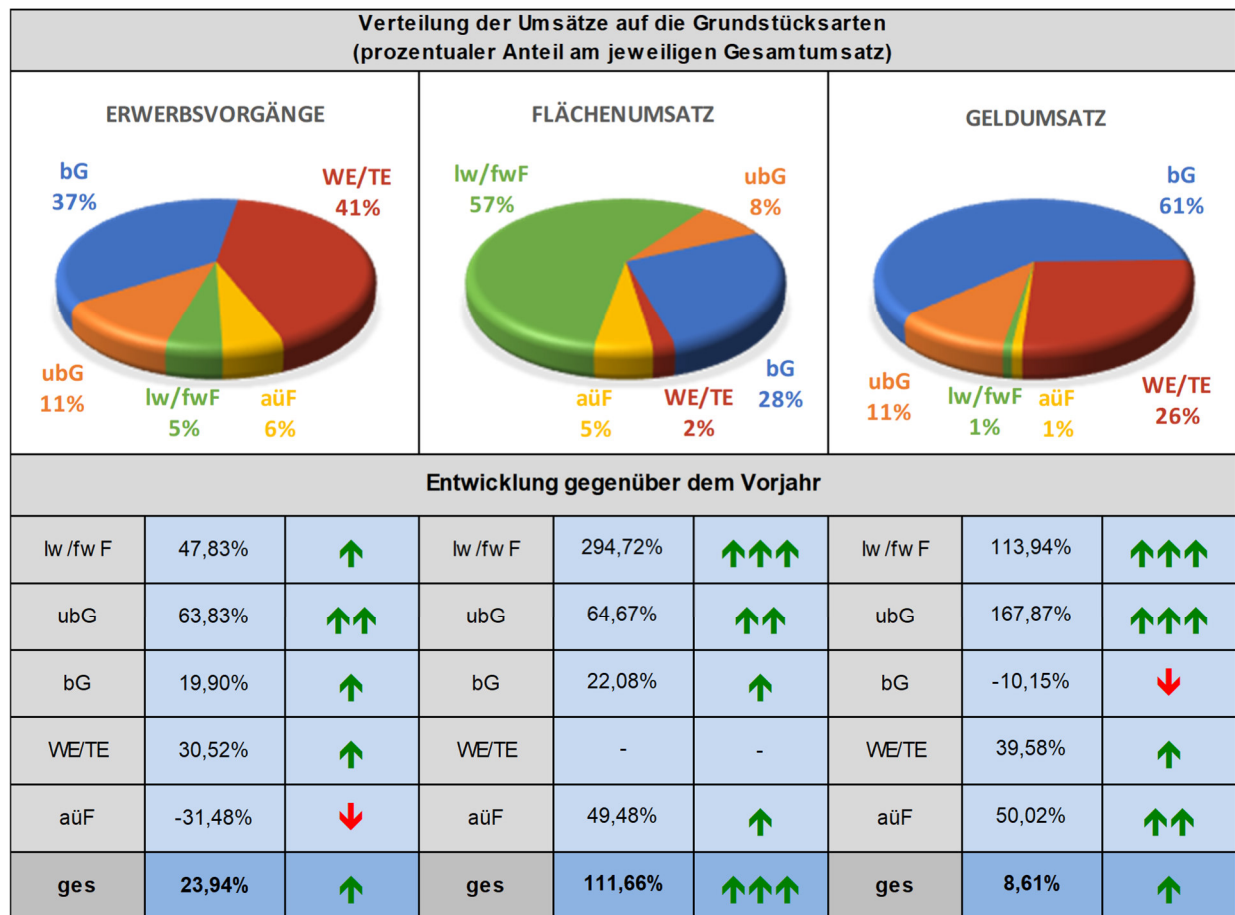


Abbildung 4 - Umsätze und ihre Entwicklungen 2024 in Region 2

2.3.4. Marktdaten 2024 für Region 3.1

Region 3.1	Kürzel	Erwerbs- vorgänge (Anzahl)	Flächen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio. EUR)
land-/forstwirtschaftliche Grundstücke	lw/fwF	32	41,44	0,64
unbebaute Grundstücke	ubG	31	17,06	5,17
bebaute Grundstücke	bG	174	38,13	57,00
Wohn- und Teileigentum *	WE/TE	101	1,37	5,86
alle übrigen Flächen	aüF	14	8,72	0,11
Gesamt:	ges	352	106,72	68,79

* Flächenumsatz der Flurstücke, nicht der Wohnflächen

Tabelle 10 - Marktdaten 2024 in Region 3.1

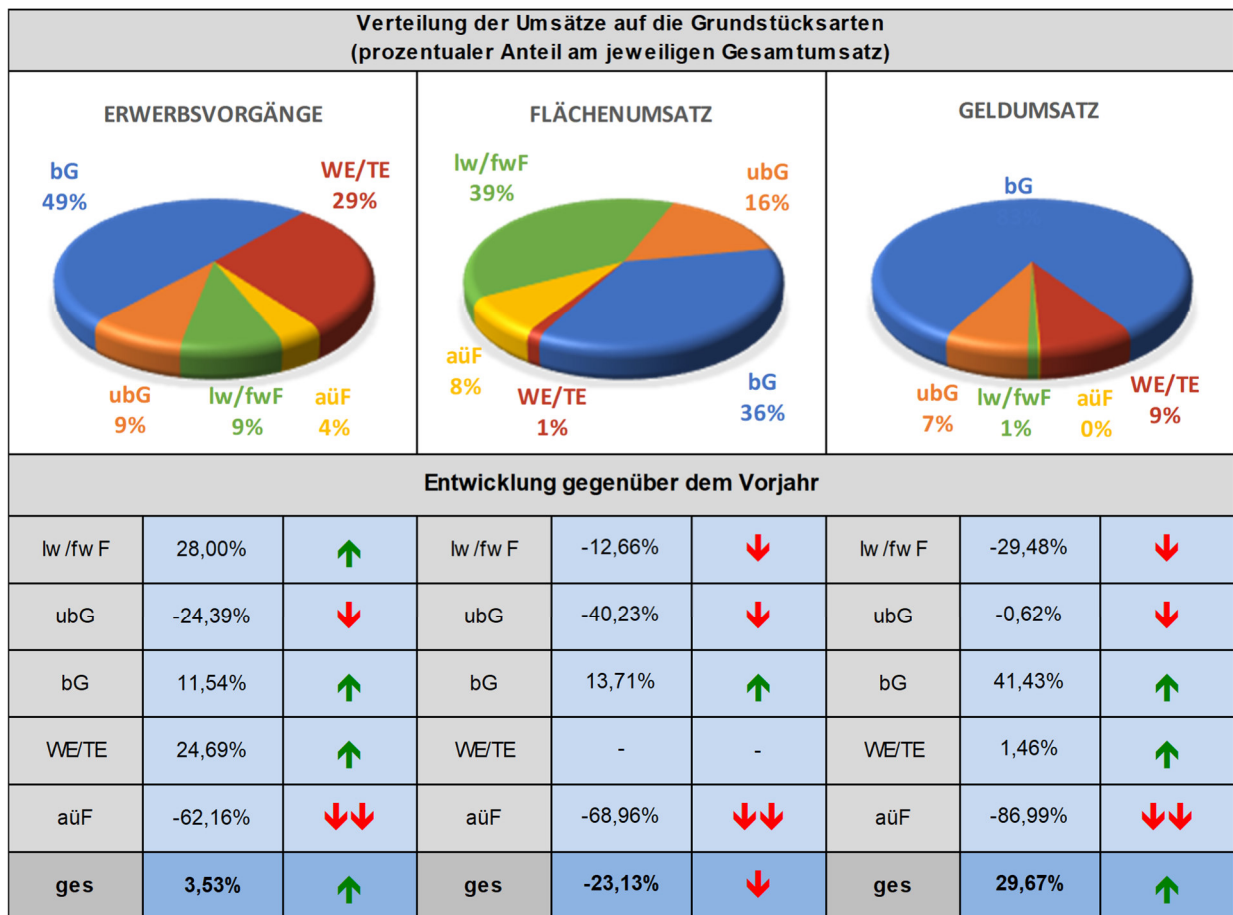


Abbildung 5 - Umsätze und ihre Entwicklungen 2024 in Region 3.1

2.3.5. Marktdaten 2024 für Region 3.2

Region 3.2	Kürzel	Erwerbs- vorgänge (Anzahl)	Flächen- umsatz (ha)	Geld- umsatz (Mio. EUR)
land-/forstwirtschaftliche Grundstücke	lw/fwF	266	983,71	12,31
unbebaute Grundstücke	ubG	95	10,94	3,93
bebaute Grundstücke	bG	391	97,88	59,30
Wohn- und Teileigentum *	WE/TE	88	1,58	6,11
alle übrigen Flächen	aüF	125	41,78	1,51
Gesamt:	ges	965	1135,90	83,16

* Flächenumsatz der Flurstücke, nicht der Wohnflächen

Tabelle 11 - Marktdaten 2024 in Region 3.2

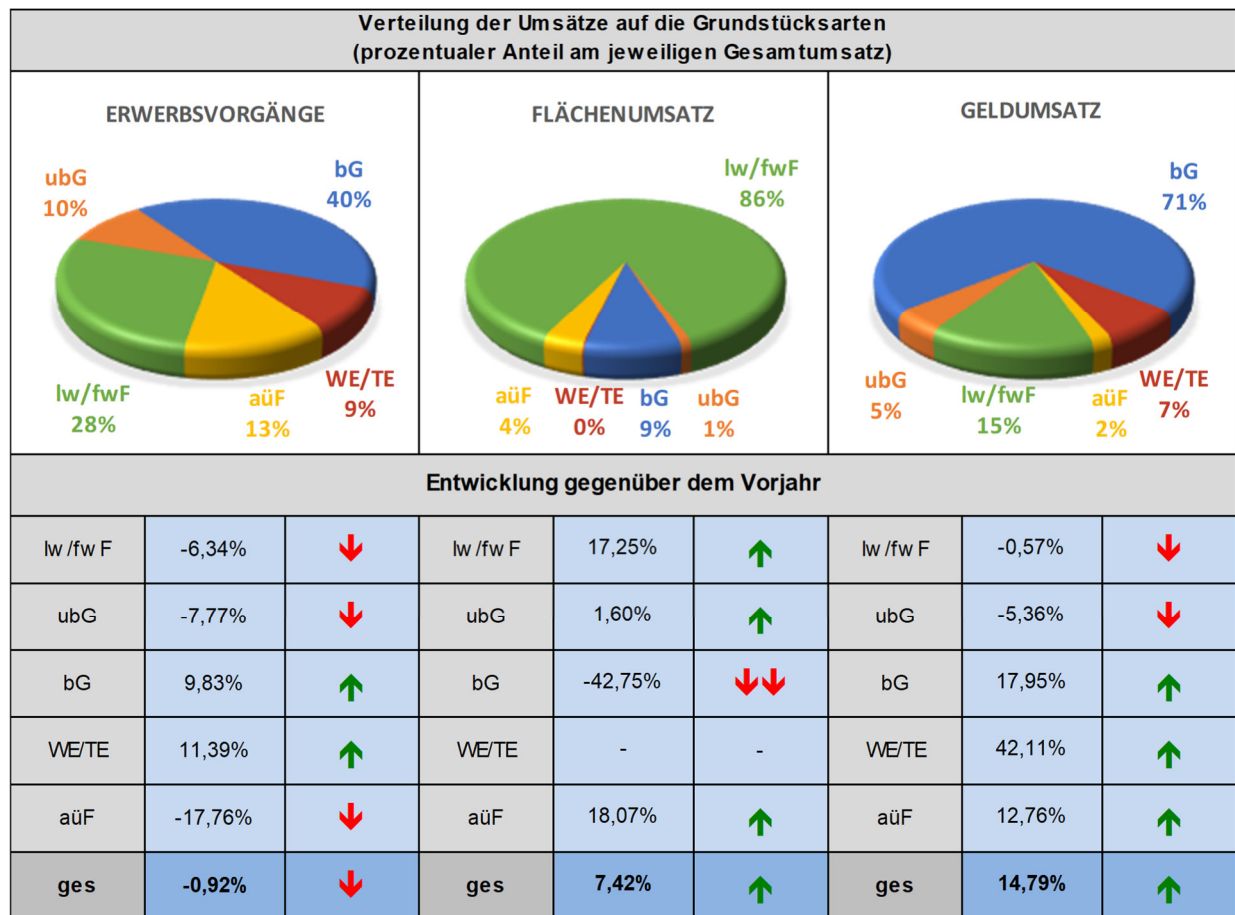


Abbildung 6 - Umsätze und ihre Entwicklungen 2024 in Region 3.2

2.4. Marktdatenentwicklung 2024

Die in den Tabellen 13 bis 15 und Abbildungen 7 bis 9 dargestellte Entwicklung der Marktdaten über den Zeitraum 2013 bis 2024 belegen die Robustheit und Widerstandsfähigkeit des Immobilienmarktes im Landkreis Meißen.

In Tabelle 16 und Abbildung 10 wird die Verteilung der Objekte nach der Art der Eigentumsübertragung im Landkreis Meißen für den Berichtszeitraum 2024 dokumentiert.

2.4.1. Auswertung der Erwerbsvorgänge

Entwicklung der Anzahl der Kauffälle im Landkreis Meißen												
Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Kauffälle	2674	2848	2810	2931	2974	3213	3087	3209	3298	2923	2134	2319

Tabelle 12 - Entwicklung der Kauffallzahlen 2013 - 2024

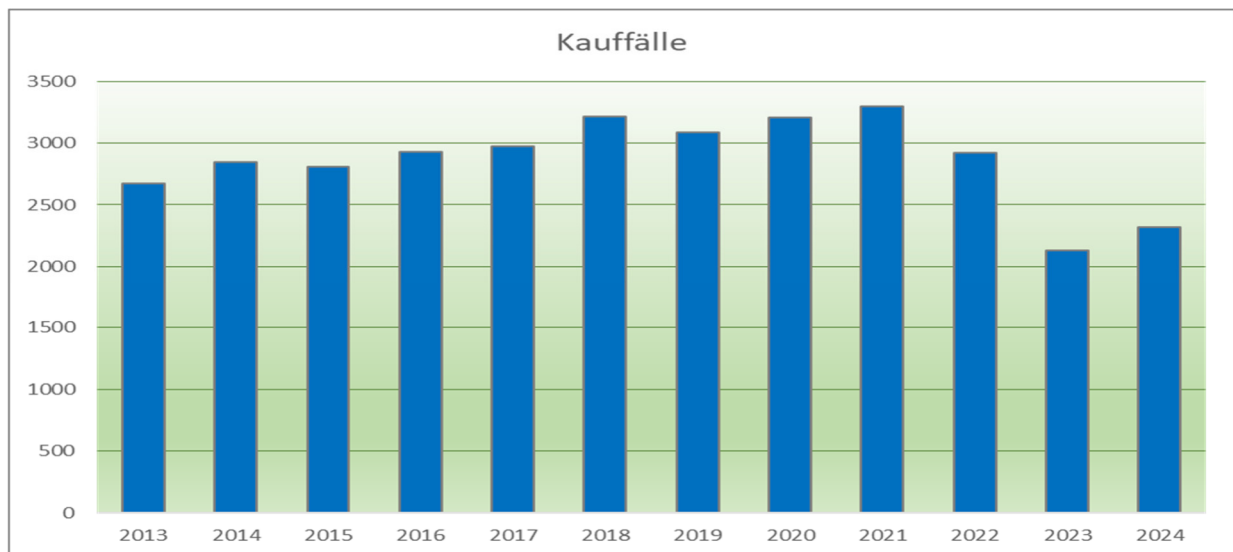


Abbildung 7 - Entwicklung der Kauffallzahlen 2013 - 2024

2.4.2. Auswertung des Flächenumsatzes

Entwicklung des Flächenumsatzes (in ha) im Landkreis Meißen												
Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Flächenumsatz	1766,76	2847,2	1636,57	1463,81	1523,99	2080,12	1777,55	1409,72	1347,59	1463,27	1332,50	1429,90

Tabelle 13 - Entwicklung des Flächenumsatzes 2013 - 2024

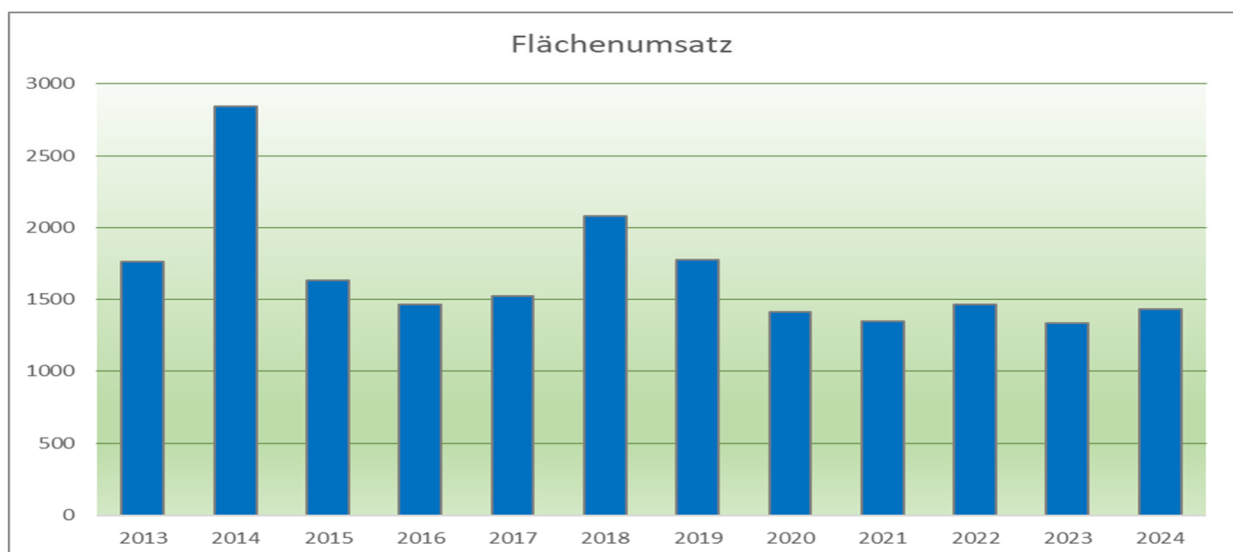


Abbildung 8 - Entwicklung des Flächenumsatzes 2013 - 2024

2.4.3. Auswertung des Geldumsatzes

Entwicklung des Geldumsatzes (in Mio €) im Landkreis Meißen												
Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Geldumsatz	267,61	296,57	278,58	340,27	365,92	433,89	467,17	531,04	648,59	585,95	347,95	392,88

Tabelle 14 - Entwicklung des Geldumsatzes 2013 - 2024

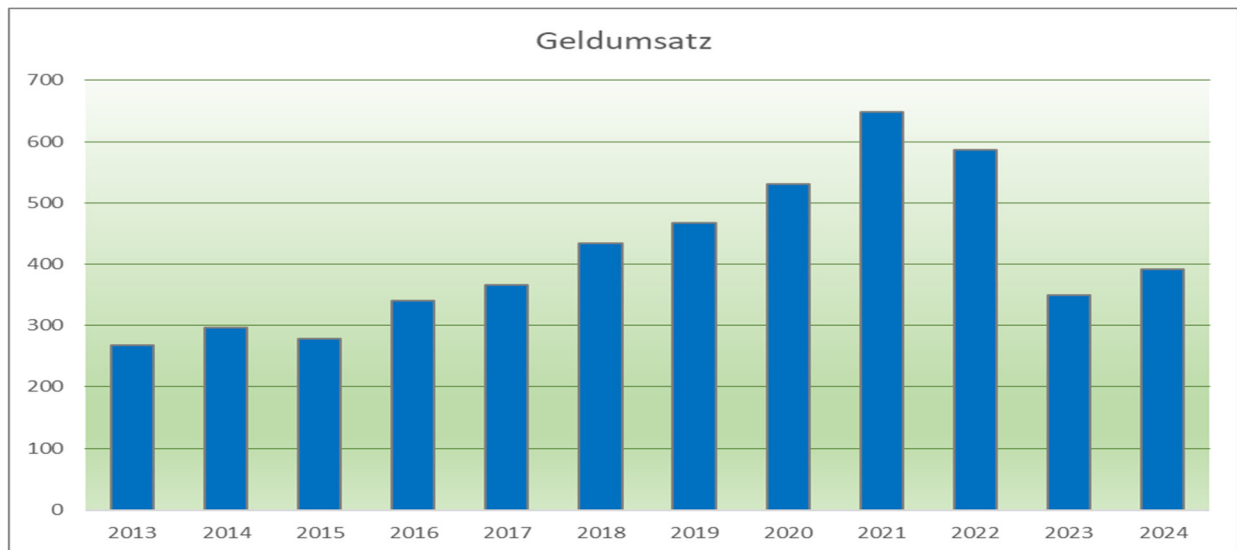


Abbildung 9 - Entwicklung des Geldumsatzes 2013 - 2024

2.5. Art des Eigentumswechsels

Erwerbsart	Anzahl
Kauf	1.822
Zwangsversteigerung / Zuschlag	42
Verträge mit Erbbaurechten	11
Tausch, Schenkung, Sonstige	444
Insgesamt	2.319

Tabelle 15 - Vertragsarten 2024

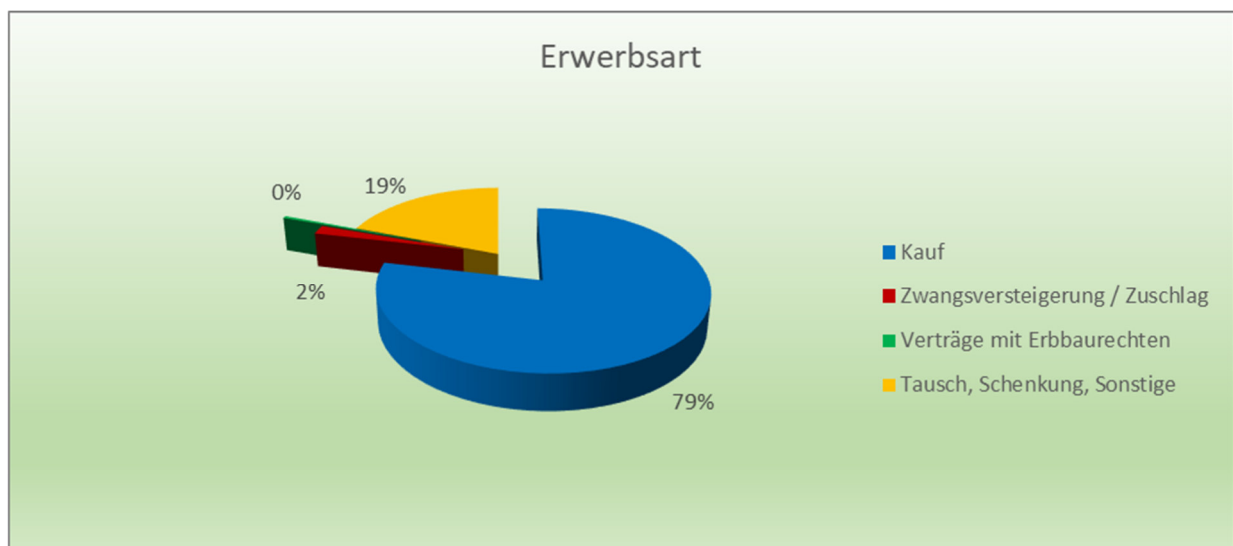


Abbildung 10 - Anteile der Vertragsarten am Gesamtaufkommen der Erwerbsvorgänge 2024

3. Unbebaute Grundstücke

3.1. Auswertungshinweise für unbebaute Grundstücke

Allgemeine Aussagen zu den Flächen-, Geld- und Erwerbsfallumsätzen in diesem Teilmarkt sind in den Tabellen unter Punkt 2. Marktdaten enthalten.

Aussagen zu Bodenpreisindizes für baureifes Land in Bebauungsplangebieten und Bauflächen in den Ortslagen sowie für Acker- und Grünlandflächen finden sich unter Punkt 6 im aktuellen Grundstücksmarktbericht.

Desweiteren wurden im Geoportal des Landkreises Meißen Bodenrichtwerte zum Stand 01.01.2024 unter dem Link <https://cardomap.idu.de/lramei/?TH=brw/flurstuecke&showSearch=false> veröffentlicht.

Für Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB wurden sogenannte Triplezonen gebildet. Dies bedeutet, dass zum einen die landwirtschaftlichen Nutzungen Acker, Grünland und Waldboden pro Gemarkung in deckungsgleichen Richtwertzonen dargestellt wurden. Zum anderen gibt es Zonen, welche deckungsgleich für die Nutzungen Bauen im Außenbereich (W ASB oder M ASB), Freizeit, Garten und Erholung (FGA) sowie Privates Grün (PG) dargestellt wurden.

Bodenrichtwerte für weitere unbebaute Nutzungen können dem beschreibendem Teil der Bodenrichtwertkarte (Seite 12) unter https://cardomap.idu.de/lramei/project/download/BRW2024_beschreibender_Teil_gesamt.pdf entnommen werden.

4. Bebaute Grundstücke

4.1. Entwicklung des eingesetzten Jahreseinkommens für Einfamilienhausimmobilien

Im nachfolgenden Diagramm und den dazugehörigen Tabellen werden die Entwicklungen des Grundstücksmarktes im Teilmarkt der Einfamilienhausimmobilien am Beispiel des Preis-Einkommens-Verhältnisses in ausgewählten Städten des Landkreises Meißen dargestellt.

Für den Erwerb eines Einfamilienhausgrundstückes im Jahr 2024 musste gegenüber den Jahren 2004 und 2014 in allen Städten immer noch ein Vielfaches an Jahreseinkommen aufgewendet werden. Besonders deutlich wird dies in den Städten Coswig und Meißen. Hier ist abzulesen, dass sich die Kaufpreise stabilisieren und damit auch die Preis-Einkommens-Verhältnisse sich nahezu synchron entwickeln. Diese Entwicklung dokumentiert auch die verstärkte Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken in diesen Bereichen.

	Coswig	Großenhain	Meißen	Radebeul	Riesa
Ø Preise für EFH im Jahr 2004	102.000 €	80.000 €	98.000 €	192.000 €	86.000 €
Ø Preise für EFH im Jahr 2014	183.000 €	93.000 €	123.000 €	324.000 €	97.000 €
Ø Preise für EFH im Jahr 2024	339.000 €	155.000 €	244.000 €	452.000 €	162.000 €
Preissteigerung (2004 - 2014)	79,41%	16,25%	25,51%	68,75%	12,79%
Preissteigerung (2004 - 2024)	232,35%	93,75%	148,98%	135,42%	88,37%
Preissteigerung (2014 - 2024)	85,25%	66,67%	98,37%	39,51%	67,01%

Tabelle 16 - Preise und Preissteigerungen für Einfamilienhäuser in ausgewählten Städten

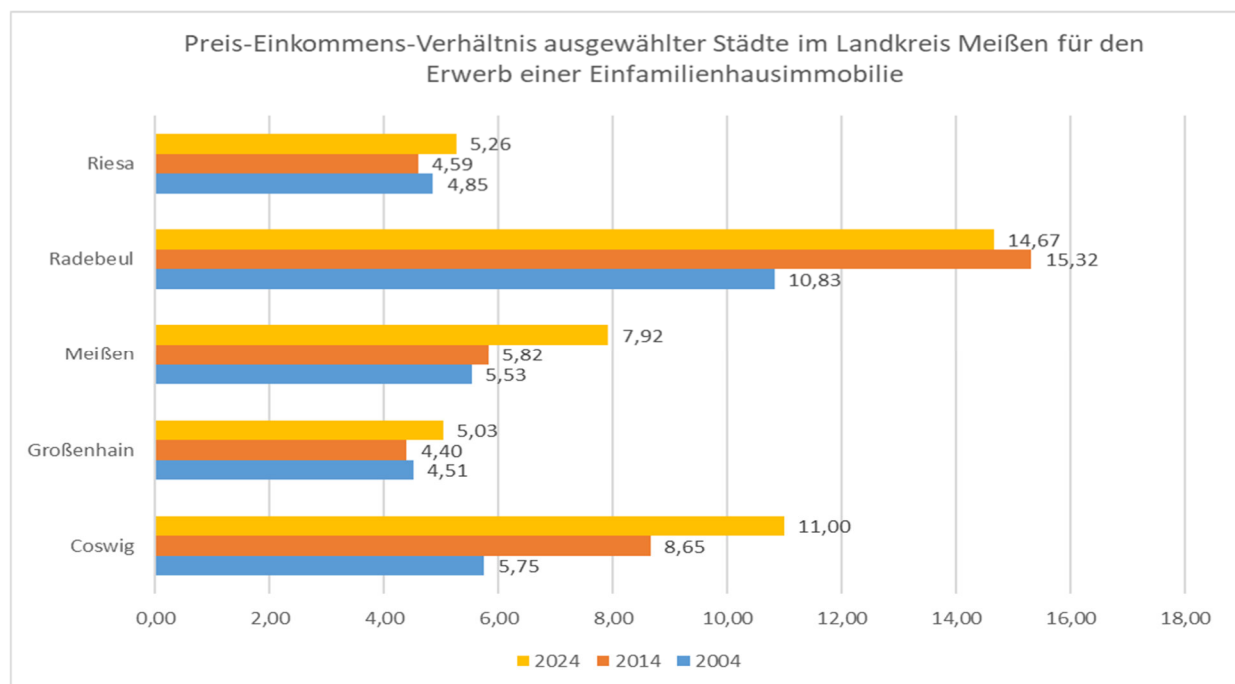


Abbildung 11 – einzusetzendes Jahresnettoeinkommen für den Erwerb einer Einfamilienhausimmobilie in ausgewählten Städten

Quelle: Angaben zum Nettoeinkommen - Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen ¹,
Angaben zu den Kaufpreisen - Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis,
nur Verträge mit Vertragsart Kauf

	Coswig	Großenhain	Meißen	Radebeul	Riesa
Median Preise für EFH im Jahr 2022	295.000 €	193.000 €	215.000 €	540.000 €	149.000 €
Median Preise für EFH im Jahr 2023	280.000 €	152.000 €	200.000 €	510.000 €	128.000 €
Median Preise für EFH im Jahr 2024	305.000 €	160.000 €	196.000 €	398.000 €	160.000 €
Preissteigerung (2022 - 2023)	-5,08%	-21,24%	-6,98%	-5,56%	-14,09%
Preissteigerung (2023 - 2024)	8,93%	5,26%	-2,00%	-21,96%	25,00%

Tabelle 17 - Preise und Preissteigerungen für Einfamilienhäuser in ausgewählten Städten der letzten 3 Jahre

¹ Für das Jahr 2024 lagen noch keine Angaben zum Jahreseinkommen vor. Es wurde deshalb auf Basis des Reallohnindex (destatis) für das Jahr 2024 abgeleitet

4.2. Preisübersicht – mittlere Kaufpreise verschiedener Objektarten nach Regionen für 2024

Die dargestellten Kaufpreise verstehen sich grundsätzlich als Kaufpreise Objekt inkl. Bodenwert. Bestimmt wurden die Werte als Medianwerte aus den zur Auswertung geeigneten Kaufverträgen, bereinigt um marktirrelevante, durch Schenkung, Tausch oder Sonstiges verursachte Daten.

Region	Preisübersicht (Medianwerte)			
	Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser	Villen
Region 1	430.000 EUR 144 m² WF 2.869 EUR/m² WF 30 (36) *	346.000 EUR 110 m² WF 3.048 EUR/m² WF 13 (13) *	215.000 EUR 106 m² WF 2.028 EUR/m² WF 3 (3) *	844.850 EUR 223 m² WF 3.452 EUR/m² WF 6 (7) *
Region 2	360.000 EUR 125 m² WF 2.967 EUR/m² WF 77 (85) *	266.200 EUR 110 m² WF 2.387 EUR/m² WF 23 (24) *	185.000 EUR 88 m² WF 2.102 EUR/m² WF 3 (5) *	457.500 EUR 150 m² WF 3.105 EUR/m² WF 2 (2) *
Region 3.1	238.000 EUR 137 m² WF 1.877 EUR/m² WF 30 (38) *	130.000 EUR 104 m² WF 1.432 EUR/m² WF 24 (26) *	92.000 EUR 106 m² WF 1.151 EUR/m² WF 12 (15) *	290.000 EUR 160 m² WF 2.491 EUR/m² WF 2 (2) *
Region 3.2	155.000 EUR 127 m² WF 1.145 EUR/m² WF 151 (182) *	180.000 EUR 119 m² WF 1.642 EUR/m² WF 18 (19) *	65.000 EUR 91 m² WF 1.000 EUR/m² WF 7 (7) *	EUR - m² WF EUR/m² WF 0 (0) *
Landkreis	239.500 EUR 130 m² WF 1.789 EUR/m² WF 288 (341) *	210.000 EUR 110 m² WF 1.976 EUR/m² WF 78 (82) *	149.000 EUR 105 m² WF 1.363 EUR/m² WF 25 (30) *	572.500 EUR 195 m² WF 3.452 EUR/m² WF 10 (11) *

WF = Wohnfläche; * derzeitige Anzahl der Verträge VA Kauf mit Daten (Anzahl aller Kaufverträge der VA Kauf)

Tabelle 18 - Preisübersicht für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser sowie Villen

Region	Preisübersicht (Medianwerte)			
	Mehrfamilienhäuser (3-6 WE)	Mehrfamilienhäuser (7-20 WE)	Mehrfamilienhäuser (>20 WE)	Drei- und Vierseithöfe
Region 1	700.000 EUR 384 m² WF 2.000 EUR/m² WF 6 (8) *	1.120.000 EUR 594 m² WF 1.734 EUR/m² WF 3 (3) *	EUR - m² WF EUR/m² WF 0 (0) *	375.000 EUR 130 m² WNF 2.885 EUR/m² WNF 1 (1) *
Region 2	202.000 EUR 264 m² WF 935 EUR/m² WF 11 (11) *	390.000 EUR 462 m² WF 859 EUR/m² WF 3 (3) *	EUR - m² WF EUR/m² WF 0 (0) *	485.000 EUR 180 m² WNF 1.244 EUR/m² WNF 3 (5) *
Region 3.1	200.000 EUR 278 m² WF 750 EUR/m² WF 7 (8) *	610.000 EUR 718 m² WF 811 EUR/m² WF 4 (4) *	6.970.000 EUR 9.474 m² WF 736 EUR/m² WF 1 (1) *	80.000 EUR 183 m² WNF 437 EUR/m² WNF 1 (1) *
Region 3.2	220.850 EUR 261 m² WF 634 EUR/m² WF 6 (7) *	EUR - m² WF EUR/m² WF 0 (0) *	EUR - m² WF EUR/m² WF 0 (0) *	260.000 EUR 305 m² WNF 917 EUR/m² WNF 7 (9) *
Landkreis	232.850 EUR 278 m² WF 984 EUR/m² WF 30 (34) *	610.000 EUR 590 m² WF 905 EUR/m² WF 10 (10) *	6.970.000 EUR 9474 m² WF 736 EUR/m² WF 1 (1) *	280.000 EUR 217 m² WNF 1.003 EUR/m² WNF 12 (16) *

WF = Wohnfläche; WNF = Wohnnutzfläche; * derzeitige Anzahl der Verträge VA Kauf mit Daten (Anzahl aller Kaufverträge der VA Kauf)

Tabelle 19 - Preisübersicht für Mehrfamilienhäuser sowie Drei- und Vierseithöfe

Region	Preisübersicht (Medianwerte)			
	Wohnhäuser mit Mischnutzung	Büro- und Geschäftshäuser	Produktionsgebäude, Betriebs- und Werkstätten	Handels- und Verbrauchermärkte
Region 1	1.464.500 EUR 818 m² WNF 1.771 EUR/m² WNF 4 (7) *	658.500 EUR 229 m² NF 2.876 EUR/m² NF 1 (2) *	EUR - m² NF EUR/m² NF 0 (1) *	EUR - m² NF EUR/m² NF 0 (0) *
Region 2	542.000 EUR 280 m² WNF 1.294 EUR/m² WNF 7 (15) *	EUR - m² NF EUR/m² NF 0 (1) *	1.200.000 EUR 2717 m² NF 442 EUR/m² NF 1 (4) *	750.000 EUR 1690 m² NF 444 EUR/m² NF 1 (3) *
Region 3.1	97.000 EUR 150 m² WNF 507 EUR/m² WNF 6 (10) *	EUR - m² NF EUR/m² NF 0 (0) *	2.540.000 EUR 938 m² NF 2.791 EUR/m² NF 3 (7) *	250.000 EUR 148 m² NF 1.689 EUR/m² NF 1 (3) *
Region 3.2	65.000 EUR 180 m² WNF 208 EUR/m² WNF 5 (7) *	EUR - m² NF EUR/m² NF 0 (0) *	270.495 EUR 2.178 m² NF 279 EUR/m² NF 2 (10) *	30.000 EUR 300 m² NF 100 EUR/m² NF 1 (2) *
Landkreis	198.500 EUR 263 m² WNF 1.041 EUR/m² WNF 22 (39) *	658.500 EUR 229 m² NF 2.876 EUR/m² NF 1 (2) *	1.100.000 EUR 1.219 m² NF 558 EUR/m² NF 6 (22) *	250.000 EUR 300 m² NF 444 EUR/m² NF 3 (8) *
NF = Nutzfläche; WNF = Wohnnutzfläche; * derzeitige Anzahl der Verträge VA Kauf mit Daten (Anzahl aller Kaufverträge der VA Kauf)				

Tabelle 20 - Preisübersicht für Wohnhäuser mit Mischnutzung, Büro- und Geschäftshäuser, Produktionsgebäude, Betriebs- und Werkstätten sowie Handels- und Verbrauchermärkte

Region	Preisübersicht (Medianwerte)				
	Wohneigentum Erstverkauf Neubau	Wohneigentum Umwandlung nach KS	Wohneigentum Umwandlung ohne KS	Wohneigentum Weiterverkauf	Teileigentum Läden, Büros, Praxen u.ä.
Region 1	455.000 EUR	EUR	EUR	157.606 EUR	134.000 EUR
	91 m² WF	- m² WF	- m² WF	69 m² WF	68 m² NF
	5.502 EUR/m² WF	EUR/m² WF	EUR/m² WF	2.390 EUR/m² WF	1.971 EUR/m² NF
	5 (24) *	0 (0) *	0 (2) *	80 (93) *	1 (1) *
Region 2	303.882 EUR	353.290 EUR	195.774 EUR	90.000 EUR	240.000 EUR
	70 m² WF	72 m² WF	75 m² WF	58 m² WF	147 m² NF
	4.775 EUR/m² WF	4.950 EUR/m² WF	3.105 EUR/m² WF	1.554 EUR/m² WF	1.637 EUR/m² NF
	4 (5) *	9 (11) *	18 (31) *	156 (211) *	1 (3) *
Region 3.1	EUR	EUR	EUR	48.357 EUR	96.151 EUR
	- m² WF	- m² WF	- m² WF	60 m² WF	169 m² NF
	EUR/m² WF	EUR/m² WF	EUR/m² WF	817 EUR/m² WF	570 EUR/m² NF
	0 (0) *	0 (0) *	0 (1) *	70 (81) *	1 (1) *
Region 3.2	EUR	EUR	EUR	33.164 EUR	30.000 EUR
	- m² NF	- m² NF	- m² NF	60 m² NF	37 m² NF
	EUR/m² NF	EUR/m² NF	EUR/m² NF	585 EUR/m² NF	1.045 EUR/m² NF
	0 (0) *	0 (0) *	0 (2) *	61 (76) *	3 (3) *
Landkreis	384.560 EUR	353.290 EUR	195.774 EUR	85.000 EUR	85.031 EUR
	89 m² WF	72 m² WF	75 m² WF	60 m² WF	57 m² NF
	4.775 EUR/m² WF	4.950 EUR/m² WF	3.105 EUR/m² WF	1.440 EUR/m² WF	1.341 EUR/m² NF
	9 (29) *	9 (11) *	18 (36) *	367 (461) *	6 (8) *
NF = Nutzfläche; WF = Wohnfläche; KS = Kernsanierung; * derzeitige Anzahl der Verträge VA Kauf mit Daten (Anzahl aller Kaufverträge der VA Kauf)					

Tabelle 21 - Preisübersicht für Wohn- und Teileigentum

Region	Preisübersicht (Medianwerte)					
	Stellplatz	TG - Stellplatz (Einzelparker)	TG - Stellplatz (Doppelparker)	TG - Stellplatz (Viererparker)	Carport	Garage
Region 1	12.500 EUR 9 (9) *	20.000 EUR 15 (15) *	- EUR 0 (0) *	- EUR 0 (0) *	19.000 EUR 8 (8) *	10.000 EUR 3 (3) *
Region 2	8.000 EUR 23 (23) *	8.000 EUR 32 (32) *	7.500 EUR 4 (4) *	8.000 EUR 3 (3) *	- EUR 0 (0) *	15.000 EUR 9 (9) *
Region 3.1	- EUR 0 (0) *	7.500 EUR 3 (3) *	- EUR 0 (0) *	- EUR 0 (0) *	- EUR 0 (0) *	3.000 EUR 5 (5) *
Region 3.2	12.500 EUR 1 (1) *	2.500 EUR 1 (1) *	- EUR 0 (0) *	- EUR 0 (0) *	- EUR 0 (0) *	2.250 EUR 4 (4) *
Landkreis	10.000 EUR 33 (33) *	10.000 EUR 51 (51) *	7.500 EUR 4 (4) *	8.000 EUR 3 (3) *	19.000 EUR 8 (8) *	8.250 EUR 21 (21) *
Verkauf als Sondernutzungsrecht oder Teileigentum meist verbunden mit Verkauf von Wohnungs-/ Teileigentum; * derzeitige Anzahl der Verträge VA Kauf mit Daten (Anzahl aller Kaufverträge der VA Kauf)						

Tabelle 22 - Preisübersicht für Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze, Carports und Garagen als Sondernutzungsrecht oder Teileigentum

Region	Preisübersicht (Medianwerte)		
	Carport	Garage	Doppelgarage
Region 1	- EUR - Min 0 *	3.750 EUR 500 - 40.000 Min - Max 6 *	35.000 EUR 20.000 - 50.000 Min - Max 2 *
Region 2	4.000 EUR 1.800 - 10.000 Min - Max 3 *	5.000 EUR 4.000 - 15.000 Min - Max 14 *	14.000 EUR 6.000 - 20.000 Min - Max 5 *
Region 3.1	15.000 EUR 7.500 - 15.000 Min - Max 3 *	10.000 EUR 5.000 - 15.000 Min - Max 10 *	25.000 EUR - Min - Max 1 *
Region 3.2	10.000 EUR 2.000 - 50.000 Min - Max 5 *	6.000 EUR 500 - 20.000 Min - Max 21 *	30.000 EUR 5.000 - 40.000 Min - Max 4 *
Landkreis	10.000 EUR 1.800 - 50.000 Min - Max 11 *	5.000 EUR 500 - 40.000 Min - Max 51 *	20.000 EUR 5.000 - 50.000 Min - Max 12 *
Werte aus Verträgen der VA Kauf, entnommen aus den derzeit vorliegenden Fragebögen für EFH			
			* Anzahl Datensätze

Tabelle 23 - Preisübersicht für Carports, Garagen und Doppelgaragen

4.3. Baugeschehen im Landkreis Meißen

4.3.1. Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude

	Bautätigkeit im Landkreis Meißen 2000 bis 2024 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen)												
	Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude												
Jahr	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2024
Anzahl	599	442	383	369	212	223	255	351	312	323	354	359	150

Tabelle 24 - Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude von 2000 - 2024

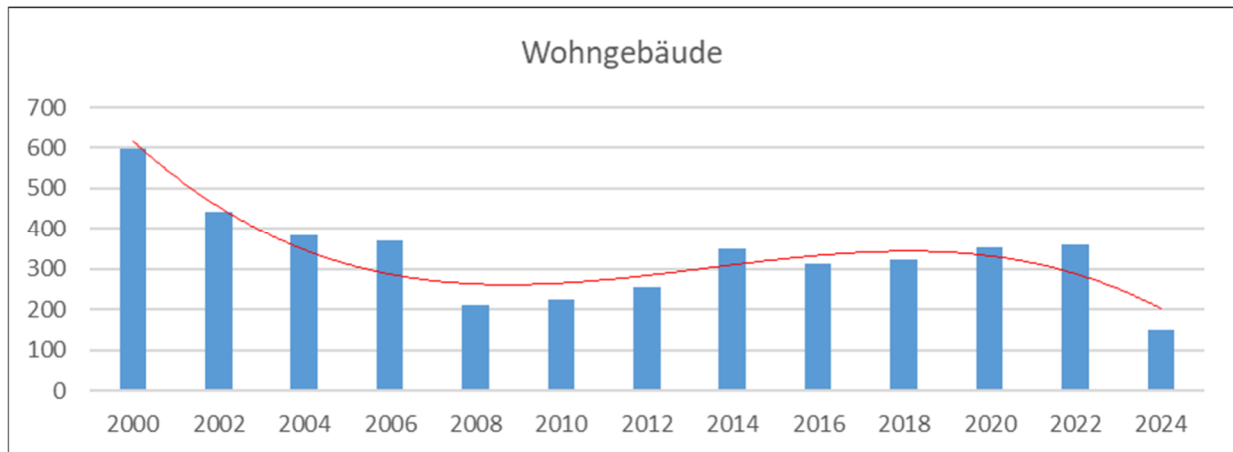


Abbildung 12 - Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude von 2000 - 2024

4.3.2. Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Nichtwohngebäude

	Bautätigkeit im Landkreis Meißen 2000 bis 2024 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen)												
	Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Nichtwohngebäude												
Jahr	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2024
Anzahl	96	103	106	118	155	131	153	145	151	169	125	88	70

Tabelle 25 - Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Nichtwohngebäude von 2000 - 2024

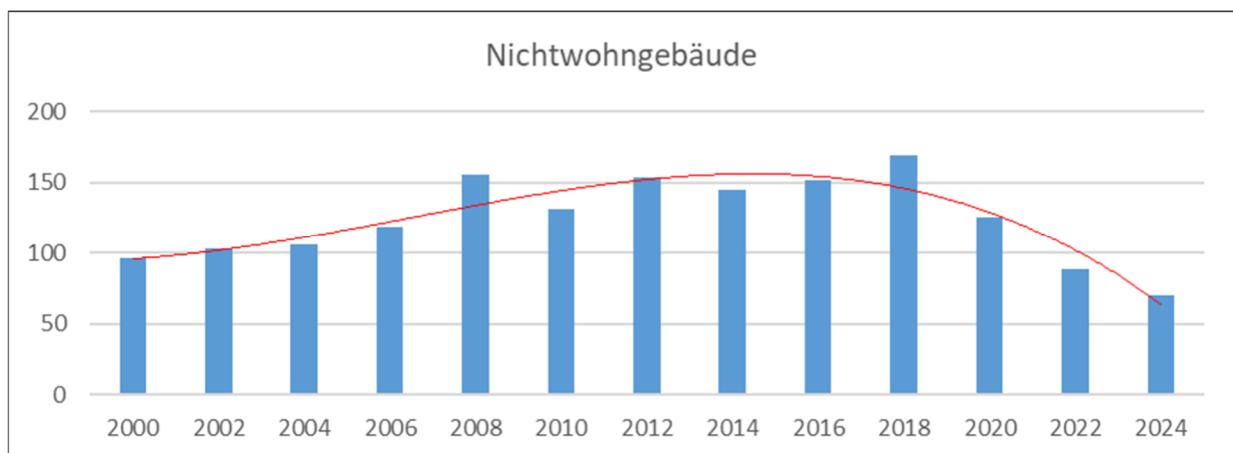


Abbildung 13 - Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Nichtwohngebäude von 2000 - 2024

5. Sondereigentum

5.1. Definitionen zum Sondereigentum

5.1.1. Definition Sondereigentum und Sondernutzungsrecht

Sondereigentum ist nach dem deutschen Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ein dem Volleigentum weitgehend gleichgestelltes Recht an einer Wohnung (Eigentumswohnung). Das Sondereigentum kann auch an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (z. B. Geschäftsräumen, Werkstätten, Lagerräumen, Arztpraxen usw.) bestehen. Der Gegenstand des Sondereigentums ist in § 5 WEG geregelt. Der konkrete Umfang des Sondereigentums ist in der Teilungserklärung definiert. Zum Sondereigentum gehören im Allgemeinen die Räume der Wohnung (einschließlich Bodenbeläge, Tapeten, Einbaumöbel, nicht tragende Wände innerhalb der Wohnung und Sanitärinstallationen) sowie ggf. noch weitere Räume außerhalb der abgeschlossenen Wohnung wie Kellerraum und Dachboden. Nicht zum Sondereigentum gehören in jedem Fall die gesamten tragenden Teile des Gebäudes, Treppenhaus, Dach und Fenster etc. sowie alle Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen. Diese sind zwingend gemeinschaftliches Eigentum aller Wohnungseigentümer.

Sondernutzungsrechte (SNR) werden in der Regel an Gegenständen begründet, an denen die Begründung von Sondereigentum nicht möglich ist (z. B. an Flächen im Garten oder an offenen Stellplätzen). Der Wohnungseigentümer, der ein SNR innehat, kann dadurch ähnlich gestellt werden, als hätte er Sondereigentum an dem Gegenstand.

5.1.2. Definition Wohnungseigentum und Teileigentum

Wohnungseigentum besteht aus dem Sondereigentum an einer Wohnung in (untrennbarer) Verbindung mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, wie Grundstück, Dach, Balkone und Treppenhaus.

Analog zum Wohnungseigentum besteht das Teileigentum aus dem Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum. Teileigentum umfaßt auch das Sondereigentum an Garagen.

5.2. Auswertung Sondereigentum

Allgemeine Aussagen zu den Flächen-, Geld- und Erwerbsfallumsätzen in diesem Teilmarkt sind in den Tabellen unter Punkt 2. Marktdaten enthalten.

Eine detaillierte Auswertung von Teileigentum wurde auf Grund der geringen auswertbaren Fälle nicht vorgenommen.

5.3. Entwicklung des Teilmarktes Eigentumswohnungen

Beim Teilmarkt Wohnungseigentum ist zwischen Erst- und Weiterverkäufen in den unterschiedlichen Regionen, wie in der nachfolgenden Tabelle und den dazugehörigen Abbildungen dargestellt, zu unterscheiden.

In den Regionen 1 und 2 konnten von 2012 bis 2022 fortlaufend steigende Kaufpreise bei Erst- und Weiterverkäufen verzeichnet werden, was sich im Jahr 2023 nicht fortsetzen konnte.

Erstverkäufe in Region 3 wurden seit 2017 nur in den Jahren 2020 und 2021 mit leicht steigenden Kaufpreisen registriert. Diese blieben aber noch weit hinter dem Niveau von 2016 zurück.

In Region 3 dominieren weiterhin die Weiterverkäufe, deren Kaufpreise von 2012 bis 2022 überwiegend steigend waren. Seit dem Jahr 2023 sind die Preise durch eine negative Entwicklung gekennzeichnet.

Im Jahr 2023 sind die Kaufpreise in allen Regionen und Teilmärkten fallend, wobei sich der Rückgang in Region 3 stärker auswirkt als in den Regionen 1 und 2. Das Jahr 2022 stellt somit vorerst den Hoch- bzw. Wendepunkt in der Preisentwicklung für Wohnungseigentum dar. Auffällig sind die Preissprünge im Jahr 2024 bei den Erstverkäufen in den Regionen 1 und 2. Bei den Weiterverkäufen stellt sich die Preissteigerung in diesem Zeitraum in der Region 1 moderater dar. In den Regionen 2 und 3 hingegen sind die Entwicklungen in diesem Teilmarkt rückläufig.

Teilmarkt Eigentumswohnungen (Medianwerte)						
Jahr	Region 1		Region 2		Region 3	
	Erstverkäufe Preise in EUR/qm WF	Weiterverkäufe Preise in EUR/qm WF	Erstverkäufe Preise in EUR/qm WF	Weiterverkäufe Preise in EUR/qm WF	Erstverkäufe Preise in EUR/qm WF	Weiterverkäufe Preise in EUR/qm WF
2012	2.691	1.128	1.555	694	-	445
2013	2.634	1.283	1.485	640	3.488	472
2014	2.585	1.223	1.253	767	3.487	514
2015	3.124	1.349	1.605	761	3.401	471
2016	3.202	1.752	1.722	909	3.397	629
2017	4.290	1.402	1.855	858	-	595
2018	3.490	1.695	-	1.020	-	733
2019	3.908	2.035	3.327	1.167	-	823
2020	3.988	2.139	3.736	1.280	1.989	811
2021	4.549	2.408	3.007 *	1.458	2.524	1.032
2022	4.839	2.683	3.344 *	1.754	-	1.173
2023	4.597	2.311	3.157	1.600	-	845
2024	5.502	2.390	4.950	1.575	-	738

* ohne Teilmarkt seniorengerechtes Wohnen (2021: 5.648 EUR/qm WF, 2022: 5.650 EUR/qm WF)

Tabelle 26 - Entwicklung des Teilmarktes Eigentumswohnungen nach Regionen von 2012 – 2024

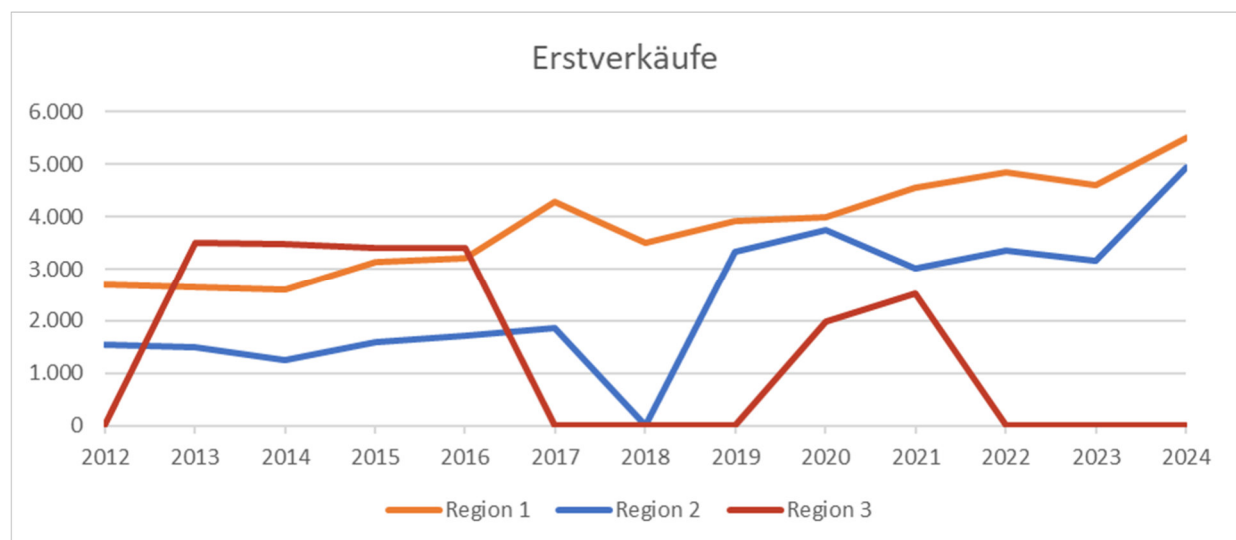


Abbildung 14 - Entwicklung der Erstverkäufe des Teilmarktes Wohnungseigentum nach Regionen 2012 - 2024

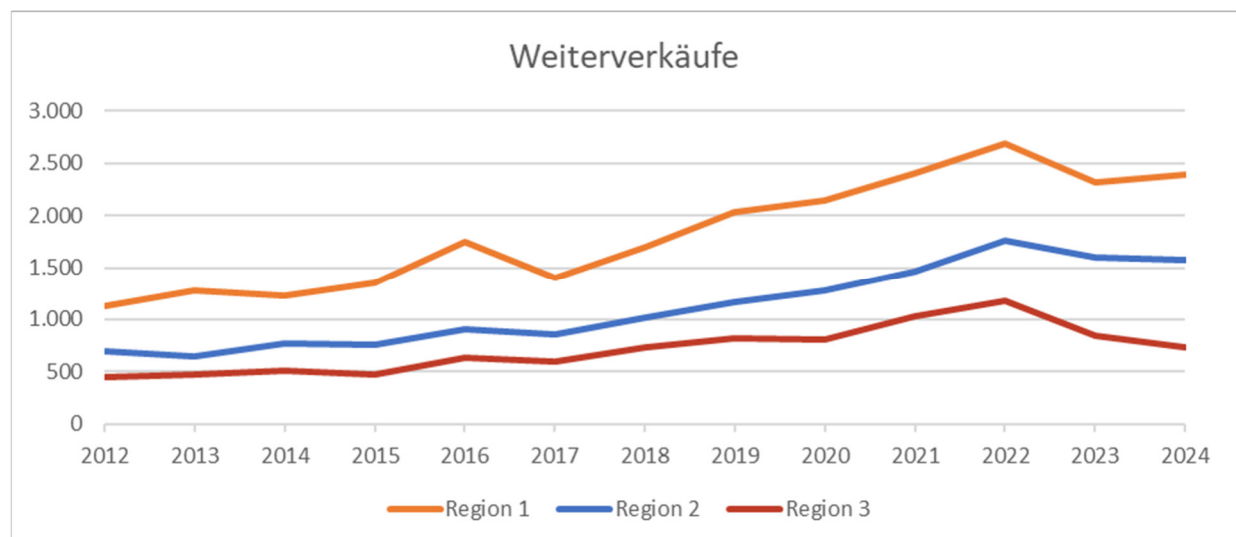


Abbildung 15 - Entwicklung der Weiterverkäufe des Teilmarktes Wohnungseigentum nach Regionen 2012 - 2024

6. Anlagen und Verzeichnisse

6.1. Anlagen

6.1.1. Hinweise für Immobilien in Überschwemmungsgebieten

Lage von Immobilien in Überschwemmungsgebieten:

Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass mit der Darstellung möglicher Abschläge auf den Immobilienwert, für die Marktteilnehmer ein Handlungsinstrument geschaffen wurde, die besonderen Eigenschaften einer Immobilie auf Grund der Lage in Überschwemmungsgebieten entsprechend berücksichtigen zu können. Hierzu gibt es wissenschaftliche Untersuchungen, die im Ergebnis die vorgeschlagenen Abschläge untersetzen (Empirische Untersuchungen zum Thema „Hochwasserrisiko und Immobilienwerte“ von Dr. Sebastian Kropp, Dissertation an der Universität Bonn, 2016; „Die Bodenwertentwicklung bebauter Grundstücke in Überschwemmungsgebieten. Eine volkswirtschaftliche Betrachtung“ und „Auswirkungen von Hochwasser – Entwicklung der Bodenrichtwerte in ausgewählten sächsischen Städten“ von Romy Brödner, Technische Universität Chemnitz, 2017).

Für die in *Überschwemmungsgebieten* gelegenen Flurstücke kann zusätzlich ein Abschlag auf den Immobilienwert vorgenommen werden. Vom Gutachterausschuss werden hier folgende Abschläge für ein HQ 100 (Wiederkehrintervall) empfohlen:

Abschlag auf den Immobilienwert der betroffenen Immobilien	Klassifikationsmerkmal
bis 25 %	bei Überschwemmung der Hauptnutzgeschosse (Wohn-, Laden-, Büroflächen)
bis 15 %	bei Überschwemmung der Nicht-Hauptnutzgeschosse (Keller, Garagen u.ä.)
bis 10%	bei Überschwemmung von Freiflächen (Stellflächen, Gärten u.a.)

Tabelle 27 - Abschläge in Überschwemmungsgebieten

Für die flurstücks- und flurstücksteilflächengenaue Abgrenzung der Überschwemmungsgefährdung wären die nach § 72 SächsWG festgesetzten Überschwemmungsgebiete (WMS vom LfULG) zu verwenden.

Auf Grund der Zunahme von Wetterereignissen (Hochwasser, Starkregenereignisse, Tornados usw.) sind Auswirkungen dieser Ereignisse in der Verkehrswertermittlung nicht auszuschließen. Für die Hochwasserereignisse sind detaillierte empirische Untersuchungen vorhanden, jedoch wirken sich die weiteren Wetterbesonderheiten ebenfalls auf den Verkehrswert einer Immobilie aus. Erste Untersuchungen zu den Wetterextremen auf Grund von Klimaänderungen liegen von verschiedenen Institutionen vor. Jedoch sind für weiterführende Aussagen differenziertere Analysen notwendig.

6.1.2. Hinweise für Immobilien in der Nähe von Windkraftanlagen

Das Thema „Auswirkungen von WEA auf die Wertentwicklung benachbarter Immobilien“ wird seit Jahren diskutiert. Jetzt liegt eine Untersuchung vor, die die Auswirkungen von WEA auf Einfamilienhausimmobilien darstellen kann.

Einer aktuellen Studie des RWI – Leibniz Institut für Wirtschaftsforschung zufolge, können Windkraftanlagen zu sinkenden Preisen von Einfamilienhäusern in unmittelbarer Umgebung führen. Diesen Untersuchungen wurde ein hedonisches Preismodell zu Grunde gelegt. Für die Studie hat das RWI knapp 3 Millionen Verkaufsangebote auf dem Online-Portal Immoscout24 ausgewertet.

Der Wert eines Hauses in einem Kilometer Entfernung zu einer Windkraftanlage sinkt im Durchschnitt um gut 7 Prozent, Wertverluste von 7 bis 23 % sind nach dieser Studie innerhalb eines Ein-Kilometer-Radiuses möglich. Mit zunehmendem Abstand von der Windkraftanlage verringert sich jedoch dieser Effekt. Bei einem Abstand von acht bis neun Kilometern haben Windkraftanlagen keine Auswirkungen mehr auf die Immobilienpreise. Unter dem Link <https://idw-online.de/de/news709215> kann die Pressemitteilung des RWI vom 21.01.2019 und unter [EconStor: Local cost for global benefit: The case of wind turbines](#) die Studie in englischer Sprache nachgelesen werden.

6.1.3. Anforderungen der Finanzverwaltung an Gutachten zum Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes nach § 198 Bewertungsgesetz (BewG)

6.1.3.1. Allgemeines

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

Das vorgelegte Verkehrswertgutachten ist für die Feststellung des Grundbesitzwertes nicht bindend, sondern unterliegt der Beweiswürdigung durch das zuständige Finanzamt. Enthält das Gutachten methodische Mängel, unzutreffende oder unbegründete 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. Ohne bzw. bei unzureichender Nachbesserung wird das Gutachten verworfen und es bleibt beim Ansatz des (höheren) nach §§ 145 ff. und 176 ff. BewG ermittelten Grundbesitzwertes.“²

6.1.3.2. Anforderungen

„Für den Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts gelten grundsätzlich die auf Grund von § 199 Abs. 1 BauGB erlassenen Vorschriften. Somit sind die Wertermittlungsgrundsätze und Verfahren der ImmoWertV bzw. der WertR anzuwenden.

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

- nachvollziehbar, begründet und vollständig sein,
- systematisch aufgebaut und übersichtlich gegliedert sein,
- in den Gedankengängen für den Laien lückenlos nachvollziehbar und für den Fachmann problemlos nachprüfbar sein,
- auf das Wesentliche beschränkt bleiben.

Die finanzgerichtliche Rechtsprechung hat dazu bisher u. a. festgestellt, dass ein entscheidendes Kriterium zur Anerkennung vorgelegter 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.

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

Formale Anforderungen

- Das Gutachten ist vollständig einschließlich aller Anlagen vorzulegen.
- 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 bzw. WertR
- Begründung der Verfahrensauswahl
- 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 (Liegenschaftszinssatz, Mieten, Bewirtschaftungskosten, Gesamt- u. Restnutzungsdauer, Marktanpassungsfaktoren)
- Darstellung der tatsächlichen Miet- oder Pachtverhältnisse mit Begründung der davon abweichenden Wertansatz

² Dipl. Ing. Dietmar Ebert, Bausachverständiger im Referat 213, Landesamt für Steuern und Finanzen, Außenstelle Chemnitz

- Nachvollziehbare und nachprüfbare 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 der berücksichtigten Wertparameter (insbes. im Sachwertverfahren)
- Doppelberücksichtigungsverbot von wertrelevanten Umständen
- Abweichungen vom Bodenrichtwert sind nachvollziehbar darzustellen und schlüssig zu begründen

Hinweis

Die vorgelegten Gutachten werden von Sachverständigen der Finanzbehörde auf ihre Schlüssigkeit und Eignung zum Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts geprüft; entscheidendes Kriterium ist dabei stets die lückenlose Nachvollziehbarkeit der erstellten Verkehrswertgutachten.“²

6.1.4. Formulare

Auf der [Internetseite des Gutachterausschusses](#) können Antragsformulare für die Erstellung von Wertermittlungen, die schriftliche Erteilung von Auskünften aus der Bodenrichtwertkarte und der Kaufpreissammlung sowie zur Durchschnittspreisberechnung für Wohn- und Teileigentum abgerufen werden.

² Dipl. Ing. Dietmar Ebert, Bausachverständiger im Referat 213, Landesamt für Steuern und Finanzen, Außenstelle Chemnitz

6.2. Verzeichnisse

6.2.1. Literatur- und Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) in Kraft zum 01. Januar 2022
- Muster – Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung und des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Sächsische Gutachterausschussverordnung - SächsGAVO) vom 15. November 2011, zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 19. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 636) geändert
 - Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten - Bände I bis IV - von Dr. Hans Otto Sprengnetter incl. 151. Ergänzungslieferung, Stand: November 2024
- Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten - Bände V bis XVI - von Dr. Hans Otto Sprengnetter incl. 77. Ergänzungslieferung, Stand: Dezember 2024
- Immobilienökonomie - Betriebswirtschaftliche Grundlagen von Prof. Dr. Karl-Werner Schulte HonAssocRICS, Bände 1 bis 4, 4. Auflage 2008, Oldenburg Verlag München
- Automatisierte Kaufpreissammlung für Windows (WinAKPS), Version 3.8.3 vom 28. Oktober 2024, Zweckverband für Kommunale Datenverarbeitung der Region Stuttgart (KDRS)

6.2.2. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Übersicht Städte und Gemeinden im Landkreis Meißen	8
Tabelle 2	Marktdaten 2024.....	17
Tabelle 3	Marktdaten 2024 für bebaute Grundstücke.....	18
Tabelle 4	Marktdaten 2024 für Wohnungs- und Teileigentum	18
Tabelle 5	Marktdaten 2024 für unbebaute Grundstücke.....	19
Tabelle 6	Marktdaten 2024 für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	19
Tabelle 7	Regionale Unterteilung des Landkreises Meißen	20
Tabelle 8	Marktdaten 2024 in Region 1	21
Tabelle 9	Marktdaten 2024 in Region 2	22
Tabelle 10	Marktdaten 2024 in Region 3.1	23
Tabelle 11	Marktdaten 2024 in Region 3.2	24
Tabelle 12	Entwicklung der Kauffallzahlen 2013 - 2024	25
Tabelle 13	Entwicklung des Flächenumsatzes 2013 - 2024	25
Tabelle 14	Entwicklung des Geldumsatzes 2013 - 2024	26
Tabelle 15	Vertragsarten 2024.....	26
Tabelle 16	Preise und Preissteigerungen für Einfamilienhäuser in ausgewählten Städten	28
Tabelle 17	Preise und Preissteigerungen für Einfamilienhäuser in ausgewählten Städten der letzten 3 Jahre.....	28
Tabelle 18	Preisübersicht für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser sowie Villen.....	29
Tabelle 19	Preisübersicht für Mehrfamilienhäuser sowie Drei- und Vierseithöfe	29
Tabelle 20	Preisübersicht für Wohnhäuser mit Mischnutzung, Büro- und Geschäftshäuser, Produktionsgebäude,	30
Tabelle 21	Preisübersicht für Wohn- und Teileigentum	30
Tabelle 22	Preisübersicht für Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze, Carports und Garagen als Sondernutzungsrecht oder Teileigentum	31
Tabelle 23	Preisübersicht für Carports, Garagen und Doppelgaragen.....	31
Tabelle 24	Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude von 2000 - 2024.....	32
Tabelle 25	Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Nichtwohngebäude von 2000 - 2024	32
Tabelle 26	Entwicklung des Teilmarktes Eigentumswohnungen nach Regionen von 2012 - 2024 ...	34
Tabelle 27	Abschläge in Überschwemmungsgebieten	35

6.2.3. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lage des Landkreises Meißen	7
Abbildung 2	Umsätze und ihre Entwicklungen 2024	17
Abbildung 3	Umsätze und ihre Entwicklungen 2024 in Region 1.....	21
Abbildung 4	Umsätze und ihre Entwicklungen 2024 in Region 2.....	22
Abbildung 5	Umsätze und ihre Entwicklungen 2024 in Region 3.1	23
Abbildung 6	Umsätze und ihre Entwicklungen 2024 in Region 3.2	24
Abbildung 7	Entwicklung der Kauffallzahlen 2013 - 2024	25
Abbildung 8	Entwicklung des Flächenumsatzes 2013 - 2024	25
Abbildung 9	Entwicklung des Geldumsatzes 2013 - 2024	26
Abbildung 10	Anteile der Vertragsarten am Gesamtaufkommen der Erwerbsvorgänge 2024	26
Abbildung 11	einzusetzendes Jahresnettoeinkommen für den Erwerb einer Einfamilienhaus- immobilie in ausgewählten Städten.....	28
Abbildung 12	Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude von 2000 - 2024.....	32
Abbildung 13	Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Nichtwohngebäude von 2000 - 2024	32
Abbildung 14	Entwicklung der Erstverkäufe des Teilmarktes Wohnungseigentum nach Regionen 2012 - 2024	34
Abbildung 15	Entwicklung der Weiterverkäufe des Teilmarktes Wohnungseigentum nach Regionen 2012 - 2024	34