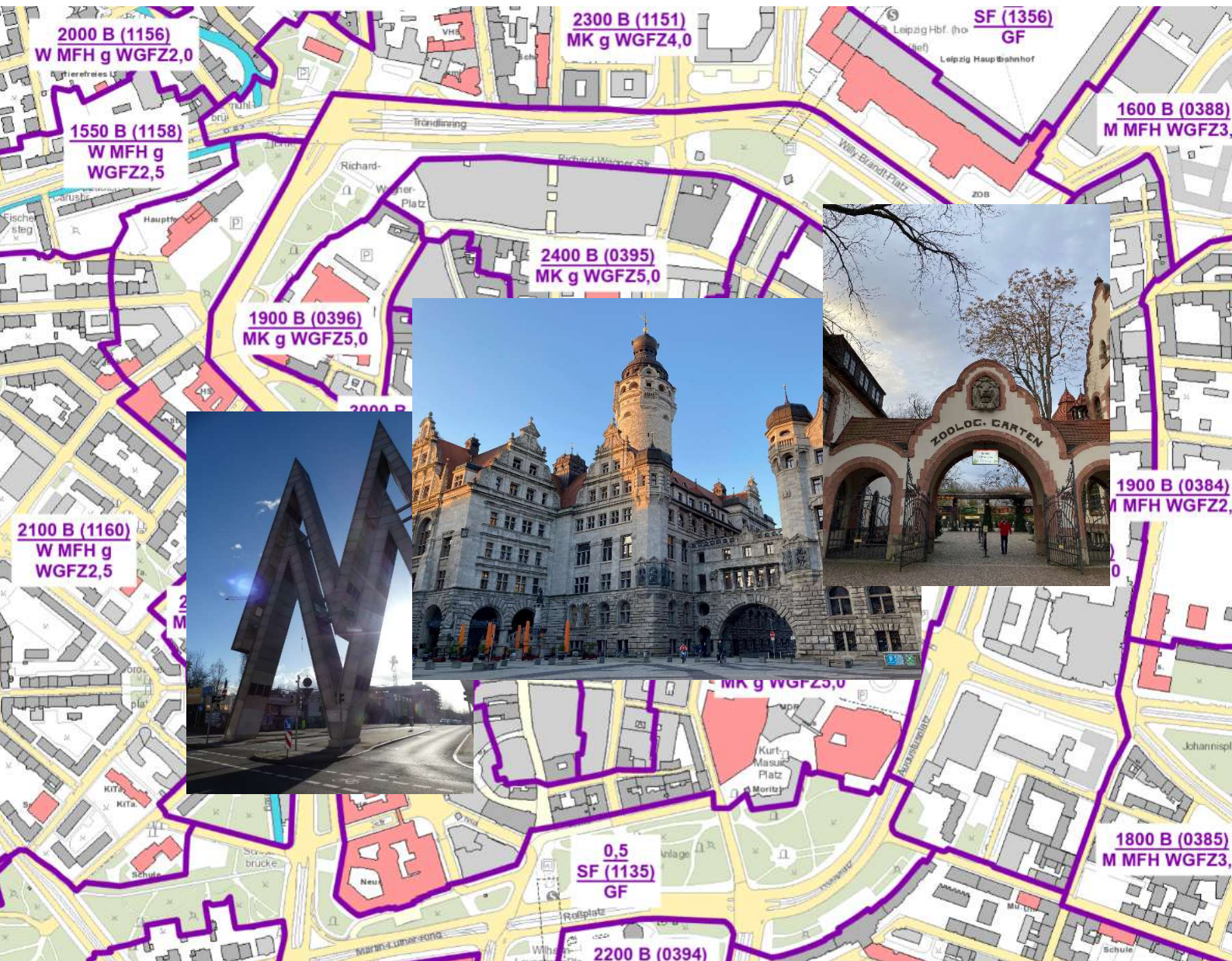


Grundstücksmarktbericht Stadt Leipzig

Stichtag 01.01.2024



Gutachterausschuss

in der Stadt Leipzig

Der Grundstücksmarkt in der Stadt Leipzig

Stichtag 01.01.2024

Umsätze und aktuelle Preisentwicklungen des Immobilienmarktes im Jahr 2023

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig

verantwortlich: **Dipl.-Ing. Matthias Kredt (Vorsitzender)**

Dipl.-Ing. Gernot Weiß (Leiter der Geschäftsstelle)

Geschäftsstelle: **Amt f. Geoinformation u. Bodenordnung** postalisch: **Stadt Leipzig**
Abteilung Bodenordnung u. Wertermittlung **Geschäftsstelle**
Burgplatz 1 (Stadthaus, Zi. 450) **Gutachterausschuss**
04109 Leipzig **Postfach**
Telefax: +49 341 123-5015 **04092 Leipzig**
E-Mail: gutachterausschuss@leipzig.de
Internet: www.gutachterausschuss.leipzig.de

Öffnungszeiten: **Dienstag: 9.00 - 12.00 und 13:00 – 17:00 Uhr**
Donnerstag: 9.00 - 12.00 und 13:00 – 16:00 Uhr
ansonsten Termine nach Vereinbarung möglich

Hinweis: **Es werden keine telefonischen Bodenrichtwertauskünfte erteilt.**

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung, Wiedergabe oder Weitergabe jeder Art sind nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.

Herstellung: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig

Drucknummer: **62/004/02.24**

1. Auflage

0. VERZEICHNISSE**0.1 INHALTSVERZEICHNIS**

INHALT	SEITE
0. VERZEICHNISSE	1
0.1 Inhaltsverzeichnis	1
0.2 Abbildungsverzeichnis	2
0.3 Tabellenverzeichnis	3
1. ALLGEMEINES	5
1.1 Vorbemerkungen	5
1.2 Hinweise zu den Tabellen und Abbildungen	5
1.3 Rechtsgrundlagen.....	5
1.4 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig.....	5
1.5 Kaufpreissammlung	6
1.6 Standortbedingungen	7
2. ALLGEMEINE MARKTENTWICKLUNG	8
2.1 Entwicklung der Kauffallzahlen.....	8
2.2 Entwicklung der Geldumsätze	9
2.3 Entwicklung des Flächenumsatzes	9
2.4 Umsätze der Teilmärkte.....	10
3. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	11
3.1 Allgemeine Zahlen zum Teilmarkt unbebaute Grundstücke.....	11
3.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen	13
3.3 Wohnbaugrundstücke.....	14
3.3.1 <i>Geschossbau</i>	16
3.3.2 <i>Individueller Wohnungsbau (Einfamilienhausbebauung)</i>	18
3.4 Unbebaute Wirtschaftsimmobilien	20
3.5 Warteständiges Bauland.....	21
3.6 Sonstige Flächen	22
3.7 Erbbaurechtsbestellung und Verkäufe von Erbbaurechtsgrundstücken	23
3.7.1 <i>Erbbaurechtsbestellungen</i>	23
3.7.2 <i>Verkäufe von Erbbaurechtsgrundstücken</i>	23
3.7.3 <i>Erbbaurechtszinssätze</i>	23
3.7.4 <i>Erbbaurechtsgeber</i>	24
3.8 Zwangsversteigerungen Unbebaute Grundstücke	24
4. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	25
4.1 Allgemeine Zahlen zum Teilmarkt bebaute Grundstücke.....	25
4.2 Bebaute Wohngrundstücke	27
4.2.1 <i>Mehrfamilienhäuser</i>	27
4.2.2 <i>Villen</i>	32
4.2.3 <i>Ein- und Zweifamilienhäuser</i>	33
4.3 Bebaute Wirtschaftsimmobilien	44
4.3.1 <i>Allgemeine Marktdaten</i>	44
4.3.2 <i>Geschäftshäuser mit Wohnnutzung</i>	46
4.4 Paketverkäufe.....	46
4.5 Erbbaurechtsverkäufe.....	47
4.6 Zwangsversteigerungen	47
5. SONDEREIGENTUM	48
5.1 Allgemeines	48
5.2 Entwicklung der Teilmärkte von Eigentumswohnungen	49
5.3 Übersicht der Teilmärkte des Sondereigentums	51
5.4 Erstverkauf.....	51
5.4.1 <i>Allgemeines</i>	51
5.4.2 <i>Erwerberübersicht</i>	51
5.4.3 <i>Wohnungseigentum - Neubau</i>	51
5.4.4 <i>Teileigentum - Neubau</i>	55
5.4.5 <i>Wohnungseigentum - sanierter Altbau</i>	55
5.4.6 <i>Teileigentum - sanierter Altbau</i>	59
5.4.7 <i>Preise für Fahrzeugstellplätze</i>	60

5.4.8	Preise für Fahrzeugstellplätze in Verbindung mit Wohneigentum.....	60
5.5	Wiederverkauf.....	60
5.5.1	Allgemeines.....	60
5.5.2	Erwerberübersicht.....	60
5.5.3	Wohnungseigentum - Baujahre nach 1990.....	60
5.5.5	Teileigentum - Baujahr nach 1990 - Wiederverkauf.....	65
5.5.6	Wohnungseigentum - sanierter Altbau.....	65
5.5.7	Wohnungseigentum - Komplexer Wohnungsbau.....	70
5.5.8	Teileigentum - sanierter Altbau.....	70
5.5.9	Preise für Fahrzeugstellplätze.....	70
5.5.10	Preise für Fahrzeugstellplätze in Verbindung mit Wohneigentum.....	70
5.7	Zwangsversteigerungen Sondereigentum.....	71
6.	BODENRICHTWERTE.....	72
6.1	Allgemeine Bodenrichtwerte.....	72
6.2	Bodenwertentwicklungen ausgewählter Standorte.....	72
6.3	Bodenrichtwertniveau 01.01.2024.....	73
7.	SONSTIGE ZUR WERTERMITTLUNG ERFORDERLICHE DATEN.....	74
7.1	Bodenwerte.....	74
7.1.1	Nichtbauland.....	74
7.1.2	Bauland.....	74
7.2	Pachten.....	75
7.2.1	Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau.....	75
7.2.2	Pacht für Flächen nach dem § 5 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz.....	75
7.3	Liegenschaftszinssätze.....	75
7.3.1	Aus Kauffällen abgeleitete Liegenschaftszinssätze (LZS).....	75
7.4	Marktanpassungsfaktoren.....	77
7.4.1	Allgemein.....	77
7.4.2	Sachwertfaktor.....	77
7.6	Umrechnungskoeffizienten.....	79
7.6.1	Landwirtschaftliche Flächen (Verhältnis Acker - Grünland).....	79
7.6.2	Flächenumrechnungskoeffizienten.....	79
7.6.4	WGFZ-Umrechnungskoeffizienten.....	81
7.8	Bewertung von unselbstständigen Teilflächen (Arrondierungsflächen).....	83
8.	WOHNLAGEN.....	85
8.1	Lageklassen.....	85
8.2	Wohnlagen.....	87
9.	WEITERE LEISTUNGEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES.....	89
9.1	Wertgutachten.....	89
9.2	Bodenrichtwerte.....	89
9.3	Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.....	89
9.4	Auskunft aus der Kaufpreissammlung.....	89
9.5	Antragsformulare.....	89
9.6	Gutachterausschuss im Internet.....	89

0.2 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNGEN		SEITE
Abbildung 1	Bautätigkeit und Kauffälle Wohnungsbau.....	7
Abbildung 2	Entwicklung der Kauffallzahlen.....	8
Abbildung 3	Entwicklung der Geldumsätze.....	9
Abbildung 4	Entwicklung der Kauffallzahlen unbebauter Grundstücke.....	11
Abbildung 5	Entwicklung von Geld- und Flächenumsatz unbebauter Grundstücke.....	11
Abbildung 6	Entwicklung der Kauffallzahlen land- und forstwirtschaftlicher Flächen.....	13
Abbildung 7	Entwicklung des Geld- und Flächenumsatzes land- und forstwirtschaftlicher Flächen.....	14
Abbildung 8	Entwicklung des durchschnittlichen Bodenwertes landwirtschaftlicher Flächen.....	14
Abbildung 9	Entwicklung der Kauffallzahlen unbebauter Wohnbaugrundstücke.....	15
Abbildung 10	Entwicklung des Geld- und Flächenumsatzes unbebauter Wohnbaugrundstücke.....	15
Abbildung 11	Entwicklung der Kauffallzahlen unbebauter Geschossbaugrundstücke.....	16
Abbildung 12	Entwicklung des Geld- und Flächenumsatzes unbebauter Geschossbaugrundstücke.....	16
Abbildung 13	Kauffallverteilung unbebaute Geschossbaugrundstücke nach Stadtbezirken.....	17
Abbildung 14	Bodenwertentwicklung unbebauter Geschossbaugrundstücke.....	17
Abbildung 15	Entwicklung der Kauffallzahlen der individuellen Wohnbaugrundstücke.....	18
Abbildung 16	Entwicklung des Geld- und Flächenumsatzes der individuellen Wohnbaugrundstücke.....	18

Abbildung 17	Kauffallverteilung der individuellen Wohnbaugrundstücke nach Stadtbezirke	19
Abbildung 18	Kaufpreisgruppen unbebauter Einfamilienhausgrundstücke bis 1.500 m ² (EFH, DHH, RH)	19
Abbildung 19	Entwicklung der Kaufpreise individueller Wohnbaugrundstücke	19
Abbildung 20	Entwicklung des durchschnittlichen Bodenwertes individueller Wohnbaugrundstücke	20
Abbildung 21	Entwicklung der Kauffallzahlen der unbebauten Gewerbegrundstücke	20
Abbildung 22	Entwicklung des Geld- und Flächenumsatzes unbebauter Gewerbegrundstücke	21
Abbildung 23	Entwicklung des durchschnittlichen Bodenwertes gewerblicher Baugrundstücke	21
Abbildung 24	Entwicklung der Kauffallzahlen der unbebauten Sonstigen Grundstücken	22
Abbildung 25	Entwicklung des Geld- und Flächenumsatzes der unbebauten Sonstigen Flächen	23
Abbildung 26	Entwicklung der Kauffallzahlen bebauter Grundstücke	26
Abbildung 27	Entwicklung des Geld- und Flächenumsatzes bebauter Grundstücke	26
Abbildung 28	Entwicklung der Kauffallzahlen und Kaufpreise sanierter und unsanierter Mehrfamilienhäuser	28
Abbildung 29	Entwicklung der Kauffallzahlen von Ein- und Zweifamilienhäusern	33
Abbildung 30	Entwicklung der Geld- und Flächenumsätze von Ein- und Zweifamilienhäusern	34
Abbildung 31	Kaufpreisgruppen bebauter Einfamilienhausgrundstücke (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse)	35
Abbildung 32	Entwicklung der Kauffallzahlen bebauter Wirtschaftsimmobilien	44
Abbildung 33	Entwicklung der Flächen- und Geldumsätze bebauter Wirtschaftsimmobilien	45
Abbildung 34	Entwicklung der Kauffallzahlen von Sondereigentum	48
Abbildung 35	Entwicklung der Umsätze von Sondereigentum	49
Abbildung 36	Entwicklung der Kaufpreise von Eigentumswohnungen – Neubau bzw. Baujahr nach 1990	50
Abbildung 37	Entwicklung der Kaufpreise von Eigentumswohnungen - sanierter Altbau	50
Abbildung 38	Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 01.01.2024	73
Abbildung 39	Stichprobenverteilung für die Ableitung der Sachwertfaktoren nach Gebäudeart	78
Abbildung 40	Lageklassenkarte	86
Abbildung 41	Wohnlagenkarte	88

0.3 TABELLENVERZEICHNIS

TABELLEN	SEITE	
Tabelle 1	Entwicklungsdaten für die Stadt Leipzig	7
Tabelle 2	Entwicklung der Kauffallzahlen	8
Tabelle 3	Geldumsatz	9
Tabelle 4	Flächenumsatz	9
Tabelle 5	Anteile der einzelnen Teilmärkte am Gesamtkaufvolumen und Gesamtumsatz	10
Tabelle 6	Entwicklung der Kauffallzahlen und Geldumsätze unbebauter Grundstücke	11
Tabelle 7	Kauffallzahlen unbebauter Grundstücke nach Grundstücksart	12
Tabelle 8	Kauffallzahlen unbebauter Grundstücke nach Art des Grundstücksverkehrs	12
Tabelle 9	Kauffallzahlen unbebauter Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft	13
Tabelle 10	Kauffallzahlen unbebauter Wohnbaugrundstücke	14
Tabelle 11	Kauffälle unbebaute Geschossbaugrundstücke nach Stadtbezirken	16
Tabelle 12	Kauffälle individueller Wohnbaugrundstücke nach Stadtbezirken	18
Tabelle 13	Kauffallzahlen unbebauter Wirtschaftsimmobilien	20
Tabelle 14	Kauffallzahlen Rohbauland/Bauerwartungsland	21
Tabelle 15	Kauffallzahlen unbebaute Grundstücke - Sonstige Grundstücke	22
Tabelle 16	Erbbaurechtsbestellungen	23
Tabelle 17	Verkäufe von Erbbaurechtsgrundstücken	23
Tabelle 18	Übersicht über vereinbarte Erbbauzinssätze	23
Tabelle 19	Verteilung der Erbbaurechtsgeber	24
Tabelle 20	Unbebaute Grundstücke - Zwangsversteigerungen	24
Tabelle 21	Allgemeine Zahlen zum Teilmakrt bebaute Grundstücke	25
Tabelle 22	Gliederung der Kauffallzahlen und Umsätze der Mehrfamilienhäuser nach Stadtbezirken	27
Tabelle 23	Gliederung der Kauffallzahlen und Umsätze der Mehrfamilienhäuser nach Gebäudeart	27
Tabelle 24	Kaufpreise für unsanierte Mehrfamilienhäuser	28
Tabelle 25	Kaufpreise für unsanierte Mehrfamilienhäuser mit Denkmaleigenschaft	29
Tabelle 26	Kaufpreise für unsanierte Mehrfamilienhäuser ohne Denkmaleigenschaft	29
Tabelle 27	Kaufpreise mit Ertragsdaten - Altbau, nach 1990 saniert < 20 % gewerblicher Mietflächenanteil	30
Tabelle 28	Mittelwert und Median der Kaufpreise für sanierte Mehrfamilienhäuser (Wiederverkauf)	31
Tabelle 29	Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern mit Baujahr 2023	32
Tabelle 30	Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern mit Baujahr nach 1990	32
Tabelle 31	Kauffallzahlen von Villen nach Bauzustand	32
Tabelle 32	Kaufpreise von Villen nach Bauzustand	33
Tabelle 33	Kauffallzahlen und Umsätze Ein- und Zweifamilienhäuser nach Stadtbezirken	34
Tabelle 34	Kauffallzahlen und Umsätze der Ein- und Zweifamilienhäuser nach der Gebäudeart	34
Tabelle 35	Mittelwerte und Spannen von Kaufpreisen - freistehende EFH Baujahre 2021 bis 2023 nach Stadtbezirken	35
Tabelle 36	Mittelwerte und Spannen von Kaufpreisen - freistehende EFH Baujahre 2010 bis 2020 nach Stadtbezirken	36
Tabelle 37	Mittelwerte und Spannen von Kaufpreisen - freistehende EFH Baujahre 1991 bis 2009 nach Stadtbezirken	36
Tabelle 38	Mittelwerte und Spannen von Kaufpreisen - Reihenmittelhäuser Baujahr 2021 bis 2023 nach Stadtbezirken	37
Tabelle 39	Mittelwerte und Spannen von Kaufpreisen - Reihenmittelhäuser Baujahre 2010 bis 2021 nach Stadtbezirken	37
Tabelle 40	Mittelwerte und Spannen von Kaufpreisen - Reihenmittelhäuser Baujahre 1991 bis 2009 nach Stadtbezirken	38
Tabelle 41	Mittelwerte und Spannen von Kaufpreisen - Reihenendhäuser Baujahr 2021 bis 2023 nach Stadtbezirken	38
Tabelle 42	Mittelwerte und Spannen von Kaufpreisen - Reihenendhäuser Baujahre 2010 bis 2020 nach Stadtbezirken	39
Tabelle 43	Mittelwerte und Spannen von Kaufpreisen - Reihenendhäuser Baujahre 1991 bis 2009 nach Stadtbezirken	39
Tabelle 44	Mittelwerte und Spannen von Kaufpreisen - Doppelhaushälften Baujahr 2021 bis 2023 nach Stadtbezirken	40
Tabelle 45	Mittelwerte und Spannen von Kaufpreisen - Doppelhaushälften Baujahre 2010 bis 2020 nach Stadtbezirken	40

Tabelle 46	Mittelwerte und Spannen von Kaufpreisen - Doppelhaushälften Baujahre 1991 bis 2009 nach Stadtbezirken	41
Tabelle 47	Mittelwerte und Spannen von Kaufpreisen - Einfamilienhäuser (Baujahre 1991 bis 2023)	41
Tabelle 48	Mittelwerte und Spannen von Kaufpreisen - Einfamilienhäuser (Altbau, saniert, Baujahr vor 1930)	42
Tabelle 49	Mittelwerte und Spannen von Kaufpreisen - Einfamilienhäuser (Altbau, saniert, Baujahr 1930 bis 1945)	42
Tabelle 50	Mittelwerte und Spannen von Kaufpreisen - Einfamilienhäuser (Altbau, saniert, Baujahr 1946 bis 1990)	43
Tabelle 51	Mittelwerte und Spannen von Kaufpreisen - Einfamilienhäuser (Altbau, teilsaniert nach Baujahr)	43
Tabelle 52	Mittelwerte und Spannen von Kaufpreisen - Einfamilienhäuser (Altbau, unsaniert nach Baujahr)	44
Tabelle 53	Kauffallzahlen und Umsätze der bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Art der Nutzung	45
Tabelle 54	Kauffallzahlen und Umsätze der Geschäftshäuser mit Wohnnutzung nach Bauzustand	46
Tabelle 55	Kaufpreise und Ertragsdaten für Geschäftshäuser mit Wohnnutzung	46
Tabelle 56	Bebaute Grundstücke – Paketverkäufe Kauffallzahlen	46
Tabelle 57	Bebaute Grundstücke – Erbbaurechte Kauffallzahlen	47
Tabelle 58	Bebaute Grundstücke – Zwangsversteigerungen Kauffallzahlen	47
Tabelle 59	Bebaute Grundstücke – Zwangsversteigerungen Zuschlag	47
Tabelle 60	Entwicklung der Kauffallzahlen und Umsätze von Sondereigentum	48
Tabelle 61	Sondereigentum - Auswertestatus	49
Tabelle 62	Übersicht ausgewerteter Teilmärkte des Sondereigentums	51
Tabelle 63	Kaufverhalten nach Erwerbergruppen (Eigentumswohnungen - Erstverkauf)	51
Tabelle 64	Kaufpreise von Eigentumswohnungen Neubau mit Stellplatz (Kauffälle mit Wohnflächen)	52
Tabelle 65	Kaufpreise von Eigentumswohnungen Neubau ohne Stellplatz (Kauffälle mit Wohnflächen)	53
Tabelle 66	Kaufpreise für Eigentumswohnungen Neubau mit Stellplatz nach der Geschosslage	54
Tabelle 67	Kaufpreise für Eigentumswohnungen Neubau ohne Stellplatz nach der Geschosslage	54
Tabelle 68	Kaufpreise für Eigentumswohnungen Neubau mit Stellplatz nach der Wohnungsgröße	54
Tabelle 69	Kaufpreise für Eigentumswohnungen Neubau ohne Stellplatz nach der Wohnungsgröße	55
Tabelle 70	Kaufpreise für Teileigentum Neubau Erstverkauf	55
Tabelle 71	Kaufpreise für Eigentumswohnungen sanierter Altbau (Erstverkauf) nach Ortsteilen mit Stellplatzanteil	56
Tabelle 72	Kaufpreise für Eigentumswohnungen sanierter Altbau (Erstverkauf) nach Ortsteilen ohne Stellplatzanteil	57
Tabelle 73	Kaufpreise für Eigentumswohnungen (sanierter Altbau) nach der Geschosslage (Objekte mit Stellplatzanteil)	58
Tabelle 74	Kaufpreise für Eigentumswohnungen (sanierter Altbau) nach der Geschosslage (Objekte ohne Stellplatzanteil)	58
Tabelle 75	Kaufpreise für Eigentumswohnungen (sanierter Altbau mit Stellplatzanteil) nach der Wohnungsgröße	59
Tabelle 76	Kaufpreise für Eigentumswohnungen (sanierter Altbau ohne Stellplatzanteil) nach der Wohnungsgröße	59
Tabelle 77	Kaufpreise für Teileigentum sanierter Altbau (Erstverkauf)	59
Tabelle 78	Kaufpreise für Tiefgaragenstellplätze und Parkhausstellplätze (Erstverkauf)	60
Tabelle 79	Kaufpreise für Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien (Erstverkauf)	60
Tabelle 80	Erwerberübersicht Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)	60
Tabelle 81	Kaufpreise für Eigentumswohnungen Baujahr nach 1990 (Wiederverkauf) mit Stellplatzanteil	61
Tabelle 82	Kaufpreise für Eigentumswohnungen Baujahr nach 1990 (Wiederverkauf) ohne Stellplatzanteil	62
Tabelle 83	Kaufpreise für Eigentumswohnungen Baujahr nach 1990 (Wiederverkauf) mit Stellplatz nach Verfügbarkeit	63
Tabelle 84	Kaufpreise für Eigentumswohnungen Baujahr nach 1990 (Wiederverkauf) ohne Stellplatz nach Verfügbarkeit	63
Tabelle 85	Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Baujahr n. 1990 Wiederverkauf) mit Stellplatz nach der Geschosslage	63
Tabelle 86	Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Baujahr n. 1990 Wiederverkauf) ohne Stellplatz nach der Geschosslage	64
Tabelle 87	Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Baujahr n. 1990 Wiederverkauf) nach der Wohnungsgröße mit Stellplatz	64
Tabelle 88	Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Baujahr n. 1990 Wiederverkauf) nach der Wohnungsgröße ohne Stellplatz	64
Tabelle 89	Kaufpreise für Teileigentum Baujahr nach 1990 (Wiederverkauf)	65
Tabelle 90	Kaufpreise für Eigentumswohnungen sanierter Altbau Wiederverkauf (mit Stellplatzanteil)	66
Tabelle 91	Kaufpreise für Eigentumswohnungen sanierter Altbau Wiederverkauf (ohne Stellplatzanteil)	67
Tabelle 92	Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Wiederverkauf) mit Stellplatz nach Verfügbarkeit	68
Tabelle 93	Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Wiederverkauf) ohne Stellplatz nach Verfügbarkeit	68
Tabelle 94	Kaufpreise für Eigentumswohnungen sanierter Altbau (Wiederverkauf) mit Stellplatz nach der Geschosslage	68
Tabelle 95	Kaufpreise für Eigentumswohnungen sanierter Altbau (Wiederverkauf) ohne Stellplatz nach der Geschosslage	69
Tabelle 96	Kaufpreise für Eigentumswohnungen sanierter Altbau (Wiederverkauf) mit Stellplatz nach der Wohnungsgröße	69
Tabelle 97	Kaufpreise für Eigentumswohnungen sanierter Altbau (Wiederverkauf) ohne Stellplatz nach der Wohnungsgröße	69
Tabelle 98	Kaufpreise für Eigentumswohnungen komplexer Wohnungsbau (Wiederverkauf)	70
Tabelle 99	Kaufpreise für Teileigentum sanierter Altbau (Wiederverkauf)	70
Tabelle 100	Kaufpreise für Tiefgaragenstellplätze und Parkhausstellplätze (Wiederverkauf)	70
Tabelle 101	Kaufpreise für Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien (Wiederverkauf)	70
Tabelle 102	Zwangsversteigerungen – Sondereigentum	71
Tabelle 103	Indexreihe für Bodenrichtwertentwicklungen ausgewählter Standorte	72
Tabelle 104	Bodenwert für Flächen im Geltungsbereich des BKleingG	74
Tabelle 105	Kaufpreise - Gartenflächen	74
Tabelle 106	Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen	74
Tabelle 107	Bodenwerte nach Lagequalität für den individuellen Wohnungsbau	74
Tabelle 108	Bodenwerte nach Lagequalität für den Geschosswohnungsbau	74
Tabelle 109	Bodenwerte - Wirtschaftsimmobilien	74
Tabelle 110	Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser im Wiederverkauf, gewerblicher Mietflächenanteil bis zu 20 %	75
Tabelle 111	Liegenschaftszinssätze - Eigentumswohnungen - Wiederverkauf	76
Tabelle 112	Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	77
Tabelle 113	Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung der Bodenrichtwerte wegen abweichender Grundstücksgröße	80
Tabelle 114	Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung der Bodenwerte wegen abweichender WGFZ	82
Tabelle 115	Wertanteile von unselbstständigen Teiflächen am Baulandwert	84
Tabelle 116	Lageklassen	85
Tabelle 117	Beschreibung Wohnlagen	87

1. ALLGEMEINES

1.1 VORBEMERKUNGEN

Der Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Leipzig umfasst das Marktgeschehen im **Jahr 2023**. Die Umbenennung erfolgt in Analogie zu den Bodenrichtwerten, die aufgrund der Änderung des Baugesetzbuches nun jeweils zum Stichtag 01.01. statt zum 31.12. beschlossen werden.

Die Immobilienwirtschaft gehört zu den bedeutendsten Wirtschaftszweigen und sie trägt in einem erheblichen Maße zur volkswirtschaftlichen Gesamtleistung bei. Wichtig ist es deshalb auf dem Immobilienmarkt Transparenz zu schaffen, damit den MarktakteurInnen, die Marktinformationen benötigen, eine fundierte Grundlage zur Verfügung steht.

Dieser Grundstücksmarktbericht soll den Marktteilnehmerinnen und Marktteilnehmern und Interessierten zu einer besseren Einschätzung der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt verhelfen. Der Bericht gibt einen Überblick über das Geschehen auf dem Leipziger Immobilienmarkt, insbesondere liefert er Daten zu Umsätzen und Preisen. Grundlage des Marktberichts bildet die Kaufpreissammlung, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführt wird und in der alle übermittelten Verträge zu Grundstückskäufen erfasst werden.

Der Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Leipzig wurde am 29.02.2024 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig bestätigt.

1.2 HINWEISE ZU DEN TABELLEN UND ABBILDUNGEN

Bei der Darstellung der Daten mit Dezimalstellen in den Tabellen und Abbildungen kann es aufgrund der Rundung der Teildaten zu Abweichungen in der Darstellung des Gesamtergebnisses bzw. der Gesamtsumme kommen.

Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass einzelne Daten, die die Vorjahre betreffen von den bisherigen Veröffentlichungen abweichen können. Dies ist auf

eine geänderte Auswertemethodik zurückzuführen. Das heißt, dass die aktuellen Daten auch spätere Änderungen und Ergänzungen aufgrund eingegangener Kaufverträge, Informationen und nachträgliche Auswertungen berücksichtigen.

Bei Kauffällen, die als Neubauten mit Neubauleistungen verkauft werden, wird das Baujahr dem Kauffalljahr gleichgesetzt.

1.3 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für die Einrichtung und Arbeit des Gutachterausschusses bilden die §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches (BauGB), die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) und die Verordnung der Sächsischen

Staatsregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Sächsische Gutachterausschussverordnung - SächsGAVO), in ihren jeweils gültigen Fassungen.

1.4 GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT LEIPZIG

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen sind gemäß § 192 Abs. 1 BauGB selbstständige und unabhängige Gutachterausschüsse zu bilden. Sie sind an keine Weisungen gebunden und setzen sich aus dem/der Vorsitzenden, StellvertreterInnen und weiteren ehrenamtlichen GutachterInnen zusammen. Der Gutachterausschuss entscheidet sachverständig mit größtmöglicher Objektivität, frei von Weisungen, und ausschließlich nach den gesetzlichen Grundlagen.

Wertmaßstab bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten ist der im § 194 BauGB definierte Verkehrswert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Gutachterausschuss wird bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten in der Regel in der Besetzung mit der/dem Vorsitzenden und zwei ehrenamtlichen GutachterInnen tätig. Dem Gutachterausschuss obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

- (1) Erstattung von **Gutachten über den Verkehrswert** von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken auf Antrag (§ 193 Abs. 1 BauGB). Nach den Festlegungen im § 193 Abs. 3 BauGB haben die Gutachten keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes vereinbart ist.
- (2) Flächendeckende Ermittlung von zonalen **Bodenrichtwerten**, als durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes (§ 193 Abs. 5 BauGB, § 196 BauGB).
- (3) Ermittlung von sonstigen zur **Wertermittlung erforderlichen Daten** (§ 193 Abs. 5 BauGB).
- (4) Führung und Auswertung der **Kaufpreissammlung** (§ 193 Abs. 5 und § 195 BauGB).

Die Aufgaben (2) bis (4) werden neben der Verwaltungstätigkeit hauptsächlich von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wahrgenommen. Außerdem unterstützt sie den Ausschuss durch die Vorbereitung der Verkehrswertgutachten.

Zu Gutachtern dürfen nur Personen bestellt werden, die in der Wertermittlung erfahren sind und sich durch besondere Sachkunde auszeichnen. Die/der Vorsitzende des Ausschusses muss Bedienstete/r der Gebietskörperschaft sein, bei der der Gutachterausschuss gebildet ist. Für den Gutachterausschuss in der Stadt Leipzig

sind folgende Personen aktiv und bis zum 30.06.2024 bestellt worden:

Vorsitzender des Gutachterausschusses	
Kredt, Matthias	Dipl.-Ing., Amtsleiter im Amt für Geoinformation und Bodenordnung der Stadt Leipzig
Ehrenamtliches Mitglied und stellvertretender Vorsitzender	
Kober, Ortwin	Ing. oec. (FH); ö.b.u.v. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Vollrath, Jens	Dipl.-Ing., ö.b.u.v. Sachverständiger Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Immobilienmakler
Weiß, Gernot	Dipl.-Ing., Abteilungsleiter im Amt für Geoinformation und Bodenordnung der Stadt Leipzig
Ehrenamtliche Mitglieder	
Amm, Matthias	Dipl.-Kfm. (FH), Dipl.-Ing. agr.
Dr. oec. Bärwald, Dieter	Sachverständiger für Immobilienbewertung (CIS HypZert)
Prof. Dr. habil. Brauer, Kerry-U.	Direktorin der Staatlichen Studienakademie Leipzig (Berufsakademie Sachsen)
Cibulka, Elke	Dipl.-Bauing., Immobilienmaklerin
Dr. Dittrich, Frank	Dipl.-Ing. agr., ö.b.u.v. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Landwirtschaft und Nebenbetriebe - Kies- und Gesteinsabbau
Forkert, Klaus	Dipl.-Immobilienökonom (ADI), Sachverständiger für Immobilienbewertung (CIS HypZert, MRICS)
Huke, Marcus	Dipl.-Kfm./Dipl.-Volkswirt, Sachverständiger für Immobilienbewertung (CIS HypZert, Sprengnetter)
Kinne, Bärbel	Dipl.-Ing., ö.b.u.v. Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Landwirtschaft und Nebenbetriebe - Kies- und Gesteinsabbau
Liebscher, Ariane	Dipl.-Ing., Sachverständige für Immobilienbewertung (CIS HypZert)
Luckner-Koch, Ivonne	Vertreterin der Finanzverwaltung
Naether, Stefan	Immobilienmakler
Rödiger, Jens	Dipl.-Ing., Sachverständiger für Immobilienbewertung (CIS HypZert, MIRCIS)
Roith, Nicole	Dipl.-Kauffrau, Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH), Sachverständige für Immobilienbewertung (CIS HypZert)
Scheibe, Sandra	Vertreterin der Finanzverwaltung

1.5 KAUFPREISSAMMLUNG

Die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses ist als Automatisierte Kaufpreissammlung in der Geschäftsstelle angelegt. Dabei werden derzeit noch zwei Systeme verwendet. Zum einen werden die Daten von 1990 bis 2013 im AKS-Grundstücksmarktinformationssystem der Firma T-Systems und die Daten ab 2014 in der Automatisierten Kaufpreissammlung - AKS 4.2.12, die vom Land Niedersachsen (Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen) zur Verfügung gestellt wurde, geführt.

Aus den ausgewerteten Datensätzen der Kaufpreissammlung werden die Bodenrichtwerte für unbebaute Grundstücke sowie die für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Marktpassungsfaktoren) abgeleitet.

Die Daten der Kaufpreissammlung unterliegen den Bestimmungen des Datenschutzes. Sie stehen **nur** den

Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben zur Verfügung. Den zuständigen Finanzämtern darf die Kaufpreissammlung für Zwecke der Besteuerung übermittelt werden.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden nur in **anonymisierter, schriftlicher Form erteilt**, wenn der Empfänger ein berechtigtes Interesse an der Kenntnis der Daten glaubhaft macht, überwiegende schutzwürdige Interessen des Betroffenen nicht entgegenstehen und eine sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint.

Die Leistungen des Gutachterausschusses bzw. seiner Geschäftsstelle sind gebührenpflichtig.

1.6 STANDORTBEDINGUNGEN

Entwicklungsdaten für die Stadt Leipzig									
Jahr	Fläche km ²	Ein- wohner ¹⁾ Tausend	Bevölker- ungsdichte ²⁾ Einw./ km ²	Wohn- ungen Tausend	Ein- wohner je Wohnung	Preisindex (VPI)			
						2020=100 Sachsen	2020=100 Deutsch- land	Änderung zum Vorjahr in [%]	
						Sachsen	Deutsch- land	Sachsen	Deutsch- land
2014	298	551,9	1.887	331,7	1,6	93,4	94,0	0,9	1,0
2015	298	567,8	1.940	333,6	1,7	94,1	94,5	0,7	0,5
2016	298	579,5	1.976	335,0	1,7	94,5	95,0	0,4	0,5
2017	298	590,5	2.001	336,7	1,7	96,1	96,4	1,7	1,5
2018	298	596,3	2.021	338,9	1,7	97,7	98,1	1,7	1,8
2019	298	601,7	2.038	341,1	1,7	99,1	99,5	1,4	1,4
2020	298	605,4	2.033	344,5	1,7	100,0	100,0	0,9	0,5
2021	298	609,9	2.067	346,3	1,7	103,2	103,1	3,2	3,1
2022	298	624,7	2.116	349,0	1,8	110,3	110,2	6,9	6,9
2023	298	628,7	2.129			117,5	116,7	6,5	5,9

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Leipzig; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt

¹⁾ Angaben beziehen sich auf Einwohner mit Hauptwohnsitz (jeweils Stand 30.09.)

²⁾ Angaben beziehen sich auf Einwohner auch mit Nebenwohnsitz (jeweils Stand 31.12.)

Tabelle 1 Entwicklungsdaten für die Stadt Leipzig

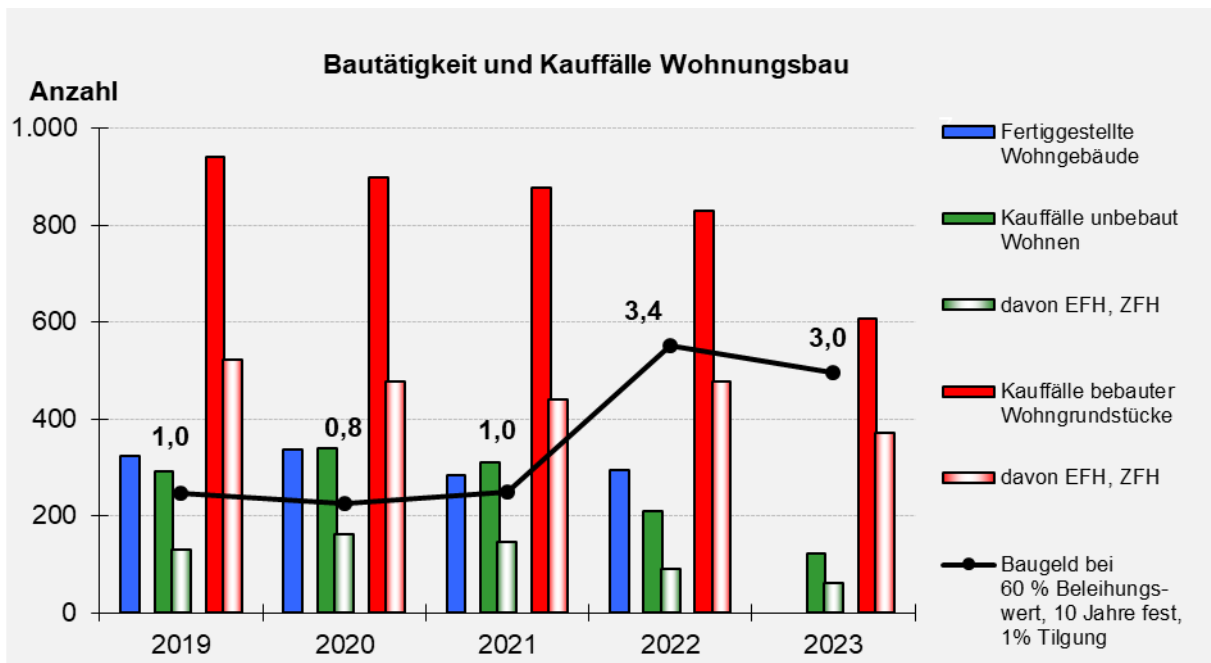


Abbildung 1 Bautätigkeit und Kauffälle Wohnungsbau

2. ALLGEMEINE MARKTENTWICKLUNG

2.1 ENTWICKLUNG DER KAUFFALLZAHLEN

In der folgenden Abbildung 2 ist die Entwicklung der Kauffallzahlen für den Bereich der Stadt Leipzig im Zeitraum 2014 bis 2023 dargestellt.

Die Abbildung beinhaltet Kauffallzahlen der Teilmärkte der unbebauten und bebauten Grundstücke sowie des Sondereigentums.

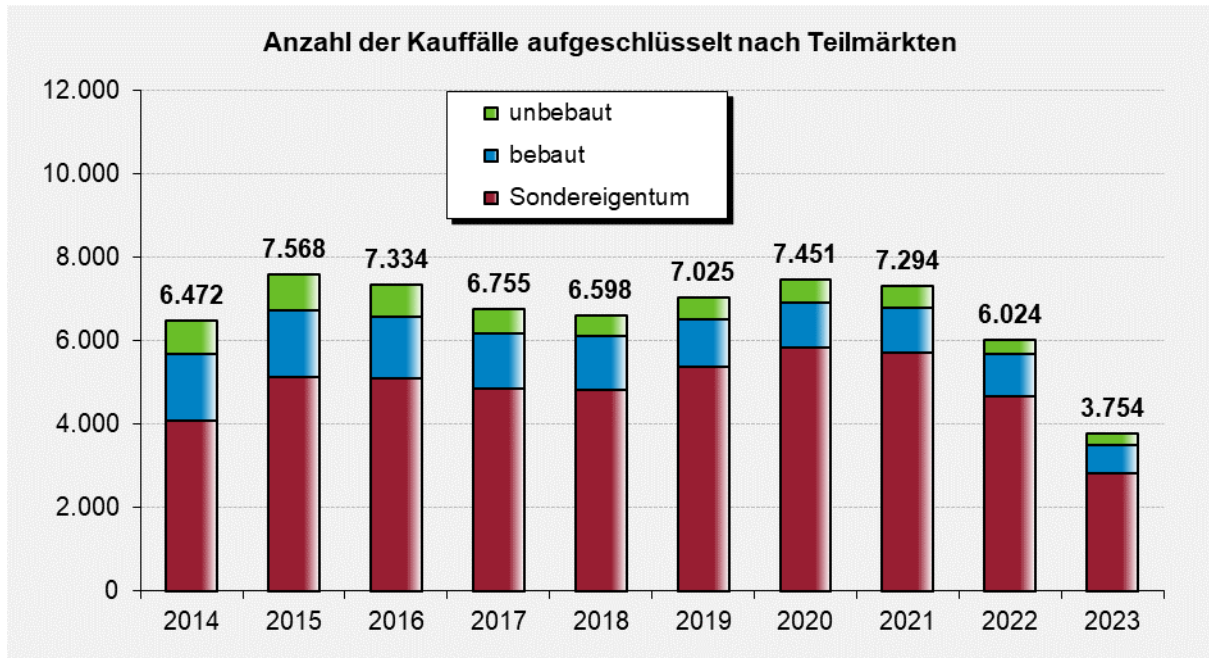


Abbildung 2 Entwicklung der Kauffallzahlen

Die nachfolgende Tabelle 2 veranschaulicht die Entwicklung der Kauffallzahlen der Teilmärkte. Die Transaktionen im Zusammenhang mit Erbbaurechten wurden

ab 2014 in die Teilmärkte der bebauten und unbebauten Grundstücke integriert.

Entwicklung der Kauffallzahlen			
Teilmarkt	2022 Kauffälle	2023 Kauffälle	Entwicklung [%]
unbebaute Grundstücke	365	258	- 29
bebaute Grundstücke	993	685	- 31
Sondereigentum	4.666	2.811	- 40
Gesamt	6.024	3.754	- 38

Tabelle 2 Entwicklung der Kauffallzahlen

2.2 ENTWICKLUNG DER GELDUMSÄTZE

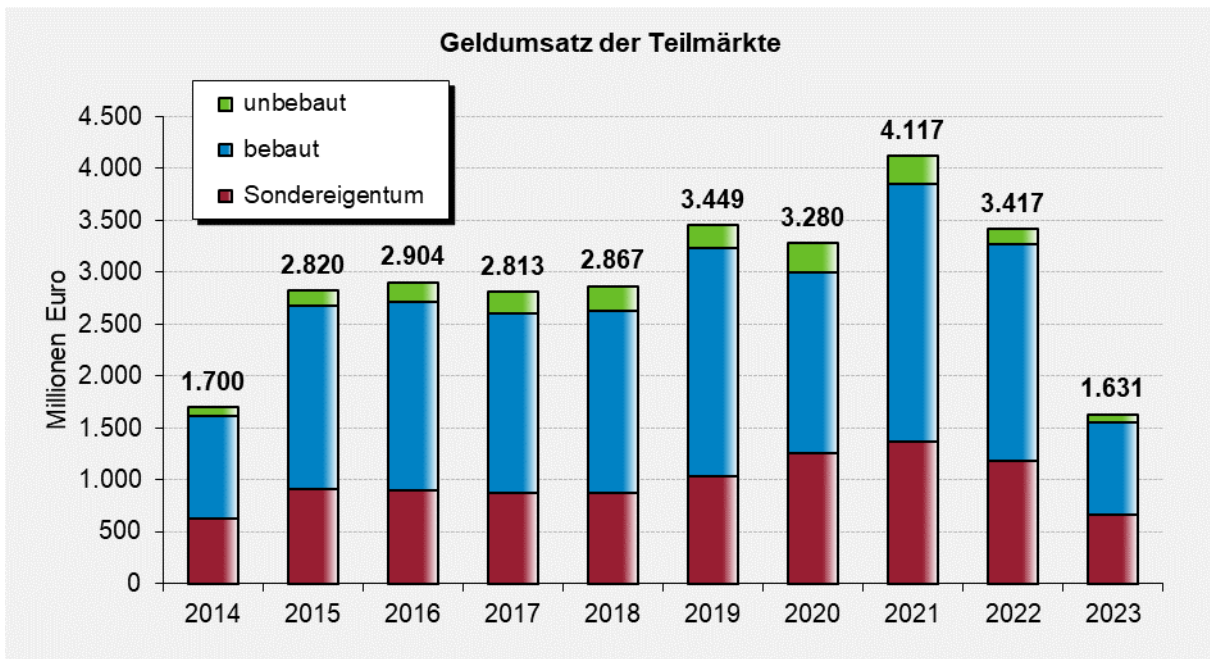


Abbildung 3 Entwicklung der Geldumsätze

Entwicklung der Geldumsätze [Mio. €]			
Teilmarkt	2022 Umsatz [Mio. €]	2023 Umsatz [Mio. €]	Entwicklung [%]
unbebaute Grundstücke	149	82	- 45
bebaute Grundstücke	2.089	889	- 57
Sondereigentum	1.178	660	- 44
Gesamt	3.417	1.631	- 52

Tabelle 3 Geldumsatz

2.3 ENTWICKLUNG DES FLÄCHENUMSATZES

Entwicklung der Flächenumsätze in [ha]			
Teilmarkt	2022 Umsatz in [ha]	2023 Umsatz in [ha]	Entwicklung [%]
unbebaute Grundstücke	130,0	123,8	- 5
bebaute Grundstücke	165,2	130,1	- 21
Gesamt	295,2	253,9	- 14

Tabelle 4 Flächenumsatz

2.4 UMSÄTZE DER TEILMÄRKTE

Die nachfolgende Tabelle 5 zeigt den Anteil der Kauffälle und Geldumsätze der einzelnen Teilmärkte (unbebaute, bebaute Grundstücke und Sondereigentum) am Gesamtmarkt.

Anteil der Teilmärkte am Gesamtmarkt - Anzahl der Kauffälle / Geldumsatz in [%]						
Jahr	unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		Sondereigentum	
	Kauffälle	Umsatz	Kauffälle	Umsatz	Kauffälle	Umsatz
2014	12,1 %	5,0 %	24,8 %	58,3 %	63,0 %	36,7 %
2015	11,3 %	5,3 %	21,2 %	62,6 %	67,5 %	32,2 %
2016	10,4 %	6,4 %	20,2 %	62,8 %	69,4 %	30,8 %
2017	8,9 %	7,7 %	19,5 %	61,5 %	71,6 %	30,8 %
2018	7,7 %	8,2 %	19,1 %	61,6 %	73,2 %	30,2 %
2019	7,5 %	6,5 %	16,3 %	63,7 %	76,2 %	29,9 %
2020	7,1 %	8,6 %	14,6 %	53,1 %	78,2 %	38,3 %
2021	7,2 %	6,6 %	14,5 %	60,3 %	78,4 %	33,1 %
2022	6,1 %	4,4 %	16,5 %	61,1 %	77,5 %	34,5 %
2023	6,9 %	5,0 %	18,2 %	54,5 %	74,9 %	40,5 %

Tabelle 5 Anteile der einzelnen Teilmärkte am Gesamtkaufvolumen und Gesamtumsatz

Detaillierte statistische Auswertungen zu den einzelnen Teilmärkten finden Sie in den Kapiteln unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke und Sondereigentum.

3. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

3.1 ALLGEMEINE ZAHLEN ZUM TEILMARKT UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Die folgenden Auswertungen umfassen nur Transaktionen mit Geldumsatz.

Unbebaute Grundstücke - allgemeine Marktdaten										
Unbebaute Grundstücke	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Kauffälle	786	853	765	602	508	525	532	523	364	255
Geldumsatz [Mio. €]	85	149	186	217	235	223	282	270	149	81
Flächenumsatz [ha]	216	380	276	163	205	266	183	159	129	119

Tabelle 6 Entwicklung der Kauffallzahlen und Geldumsätze unbebauter Grundstücke

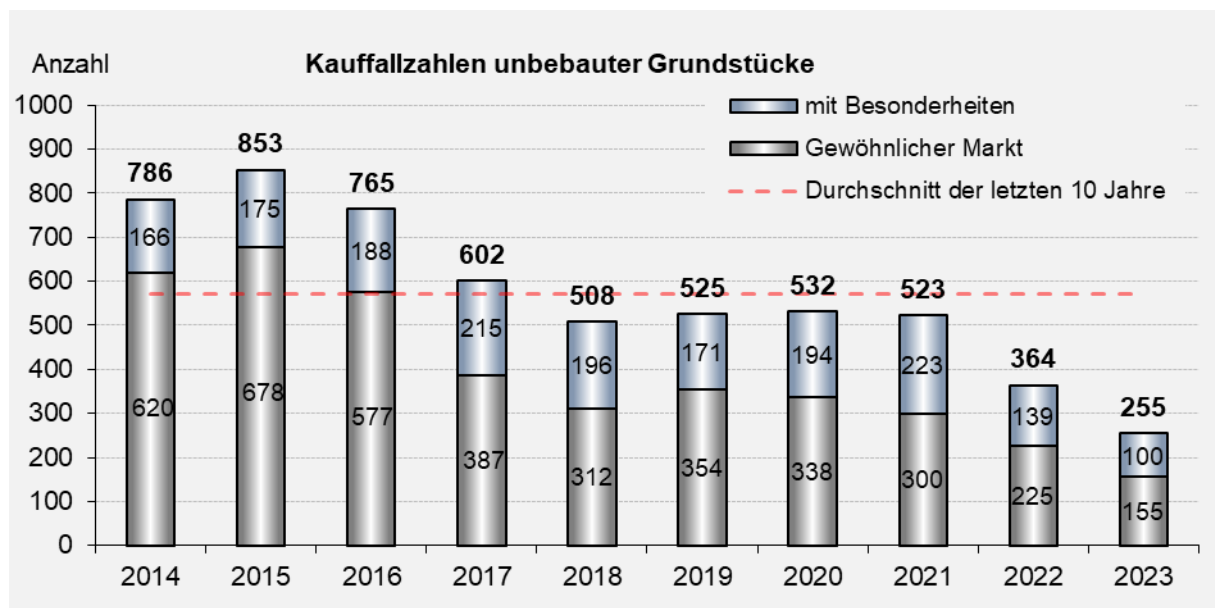


Abbildung 4 Entwicklung der Kauffallzahlen unbebauter Grundstücke

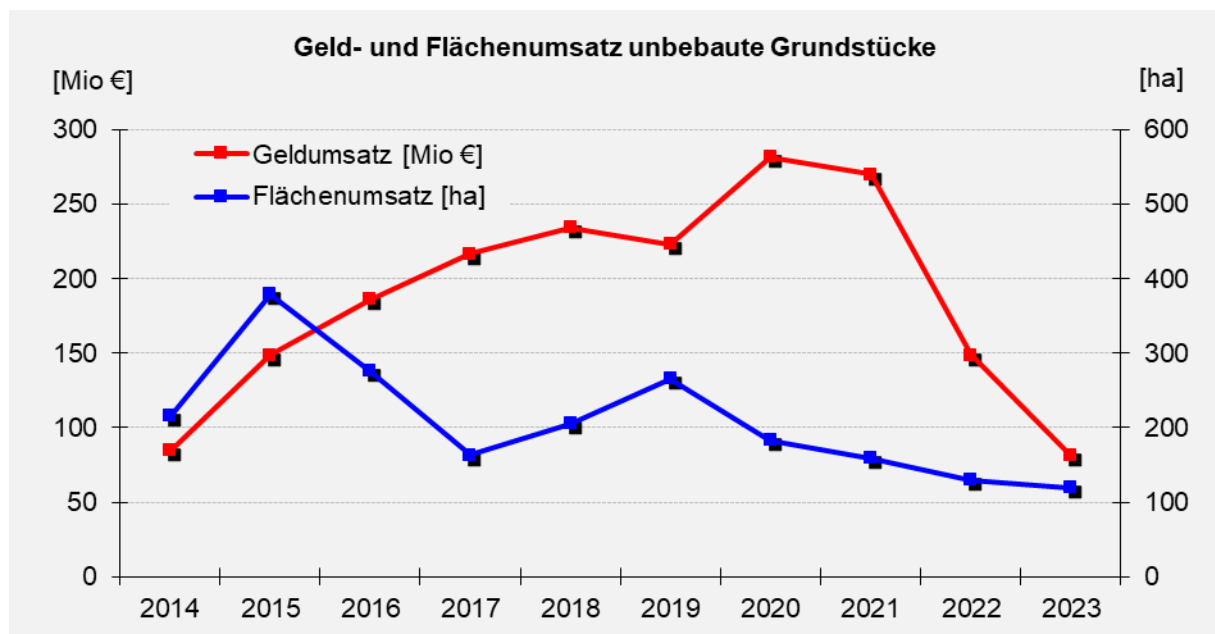


Abbildung 5 Entwicklung von Geld- und Flächenumsatz unbebauter Grundstücke

Unbebaute Grundstücke - Gliederung nach Grundstücksarten			
Grundstücksart	Kauffallzahlen	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio €]
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	19	58,2	1,3
Wohnbaugrundstücke	88	17,6	58,1
Wirtschaftsimmobilien	15	20,6	14,1
Sonstige Flächen	30	14,0	0,9
Warteständiges Bauland	2	3,6	3,3
Teilflächen/Arrondierungen/Anteilverkäufe	101	5,4	3,5
Gesamt	255	119,3	81,1

Tabelle 7 Kauffallzahlen unbebauter Grundstücke nach Grundstücksart

Unbebaute Grundstücke - Gliederung nach Art des Grundstücksverkehrs			
Grundstücksverkehr	Kauffallzahlen	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio €]
Gewöhnlicher Markt - Kauf			
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	12	27,8	0,7
Wohnbaugrundstücke	62	15,2	45,5
Wirtschaftsimmobilien	8	4,5	12,0
Sonstiges Flächen (inkl. Gemeinbedarf und Gärten)	21	7,2	0,8
Warteständiges Bauland	2	3,6	3,3
Teilflächen/Arrondierungen/Anteilverkäufe	39	1,0	1,6
Gewöhnlicher Markt - Sonstiger Anlass			
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	-	-	-
Wohnbaugrundstücke	3	0,2	1,3
Wirtschaftsimmobilien	-	-	-
Sonstiges Flächen (inkl. Gemeinbedarf und Gärten)	-	-	-
Warteständiges Bauland	-	-	-
Teilflächen/Arrondierungen/Anteilverkäufe	8	0,2	0,0
Paketverkauf			
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	1	0,9	0,0
Wohnbaugrundstücke	1	0,1	0,5
Wirtschaftsimmobilien	-	-	-
Sonstiges Flächen (inkl. Gemeinbedarf und Gärten)	-	-	-
Teilflächen/Arrondierungen/Anteilverkäufe	-	-	-
Erbbaurechtsbestell. od. Verk. Erbbaugrundstück			
Wohnbaugrundstücke	2	0,2	0,0
Wirtschaftsimmobilien	2	12,6	0,5
Sonstiges Flächen (inkl. Gemeinbedarf und Gärten)	2	3,4	0,1
Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse			
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	6	29,4	0,6
Wohnbaugrundstücke	20	2,0	10,7
Wirtschaftsimmobilien	5	3,5	1,6
Sonstiges Flächen (inkl. Gemeinbedarf und Gärten)	6	2,9	0,1
Warteständiges Bauland	-	-	-
Teilflächen/Arrondierungen/Anteilverkäufe	54	4,1	1,8
Zwangsversteigerung			
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	-	-	-
Wohnbaugrundstücke	-	-	-
Wirtschaftsimmobilien	-	-	-
Sonstiges Flächen (inkl. Gemeinbedarf und Gärten)	1	0,5	0,0
Teilflächen/Arrondierungen/Anteilverkäufe	-	-	-
Gesamt	255	119,3	81,1

Tabelle 8 Kauffallzahlen unbebauter Grundstücke nach Art des Grundstücksverkehrs

Die hohe Anzahl an Verträgen mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen (§ 9 ImmoWertV) im Teilmarkt der unbebauten Wohnbaugrundstücke resultiert teilweise aus Grundstücksverkäufen von Projektent-

wicklern, bei denen neben dem eigentlichen Grundstück offensichtlich noch sonstige Leistungen enthalten sind sowie aus Anteilsverkäufen.

3.2 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN

Der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist in der kreisfreien Stadt Leipzig eher von untergeordneter Bedeutung.

Unbebaute Grundstücke - Flächen der Land- und Forstwirtschaft			
Grundstücksart	Kauffallzahlen	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio €]
Ackerland	13	51,3	1,2
Grünland	2	1,6	0,0
forstwirtschaftliche Flächen	2	2,4	0,0
alle übrigen land- oder forstwirtschaftliche Flächen	3	3,4	0,1
Gesamt	20	58,7	1,3

Tabelle 9 Kauffallzahlen unbebauter Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft

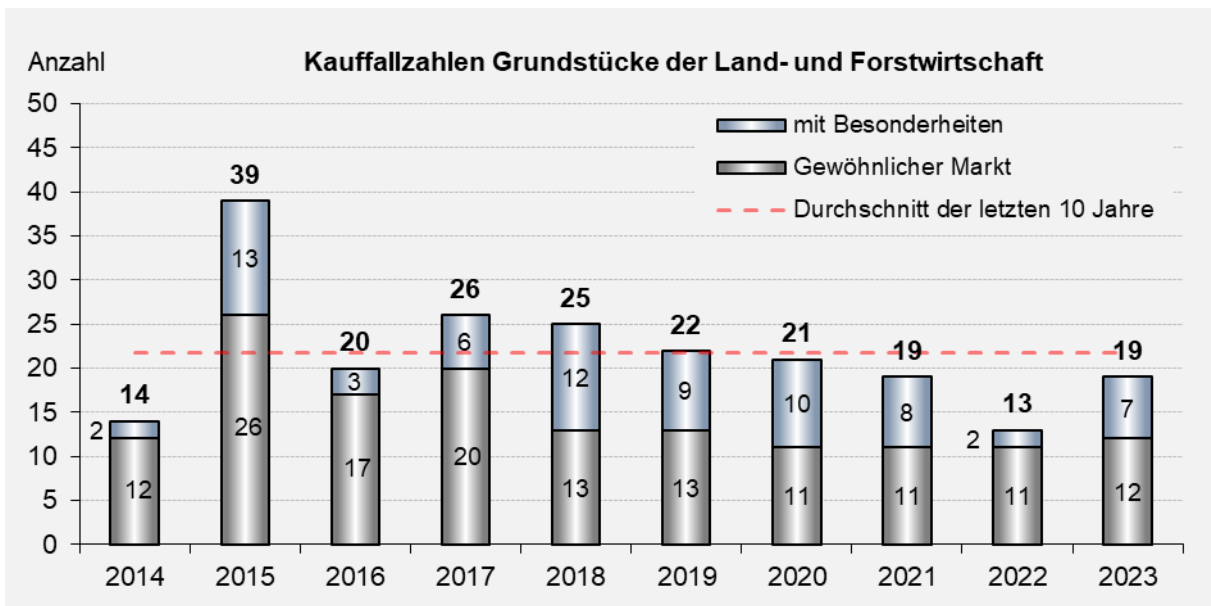


Abbildung 6 Entwicklung der Kauffallzahlen land- und forstwirtschaftlicher Flächen

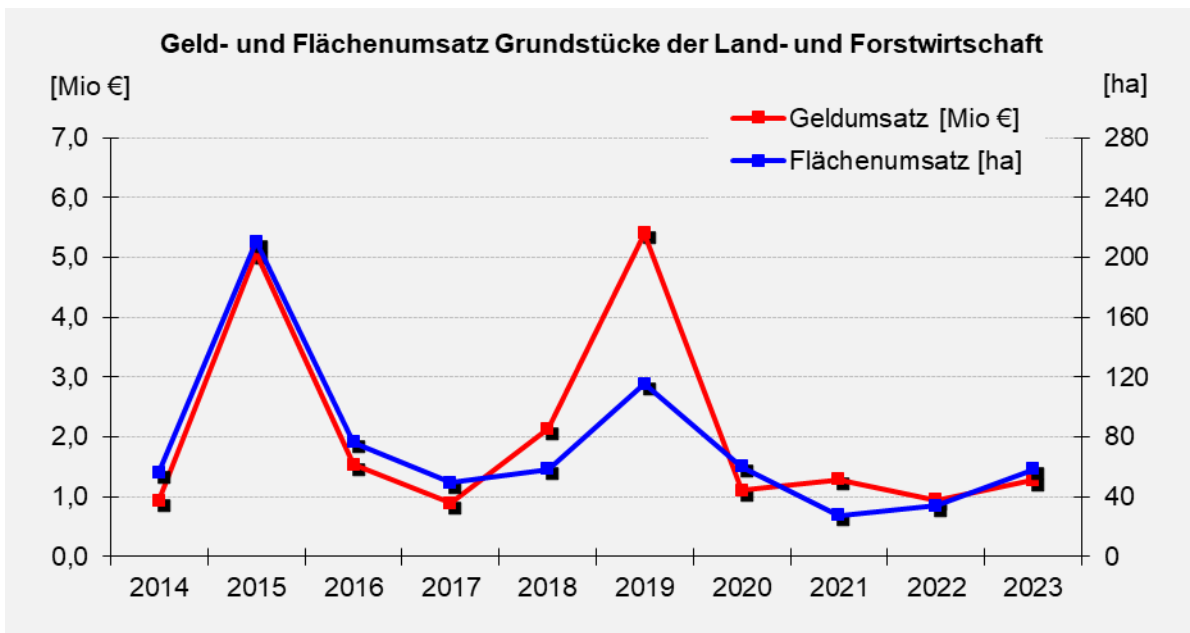


Abbildung 7 Entwicklung des Geld- und Flächenumsatzes land- und forstwirtschaftlicher Flächen

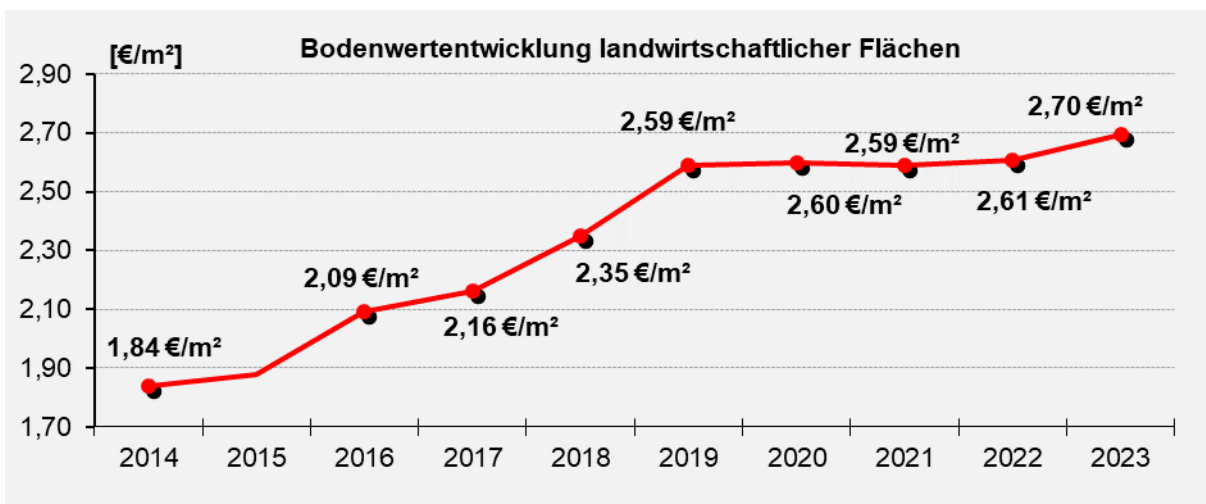


Abbildung 8 Entwicklung des durchschnittlichen Bodenwertes landwirtschaftlicher Flächen

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Bodenwertes wurden die „Bodenwerte“ (Fläche der Bodenrichtwertzone multipliziert mit dem Bodenrichtwert) aller Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Flächen addiert

und durch die Gesamtfläche aller herangezogenen Bodenrichtwertzonen geteilt. Stichtag für die Bodenrichtwerte ist für die Jahre 2014 bis 2020 jeweils der 31.12. und ab 2021 der 01.01. des Folgejahres.

3.3 WOHNBAUGRUNDSTÜCKE

Kauffälle für warteständiges Bauland sind in den nachfolgenden Auswertungen nicht enthalten.

Unbebaute Grundstücke - Wohnen			
Grundstücksart	Kauffallzahlen	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio €]
individueller Wohnungsbau	58	4,2	10,1
Geschosswohnungsbau	30	13,4	47,9
Gesamt	88	17,6	58,1

Tabelle 10 Kauffallzahlen unbebauter Wohnbaugrundstücke

Aufgrund des sehr geringen Anteils unbebauter Bau-
grundstücke, die nur über eine Teilerschließung verfü-
gen, wird keine getrennte Auswertung mehr vorgenom-
men.

Hinweis: Die Angaben in den folgenden Abbildungen
weichen von den Angaben in den Vorjahresberichten
tlw. erheblich ab. In den aktuellen Abbildungen sind An-
teilsverkäufe nicht mehr enthalten.

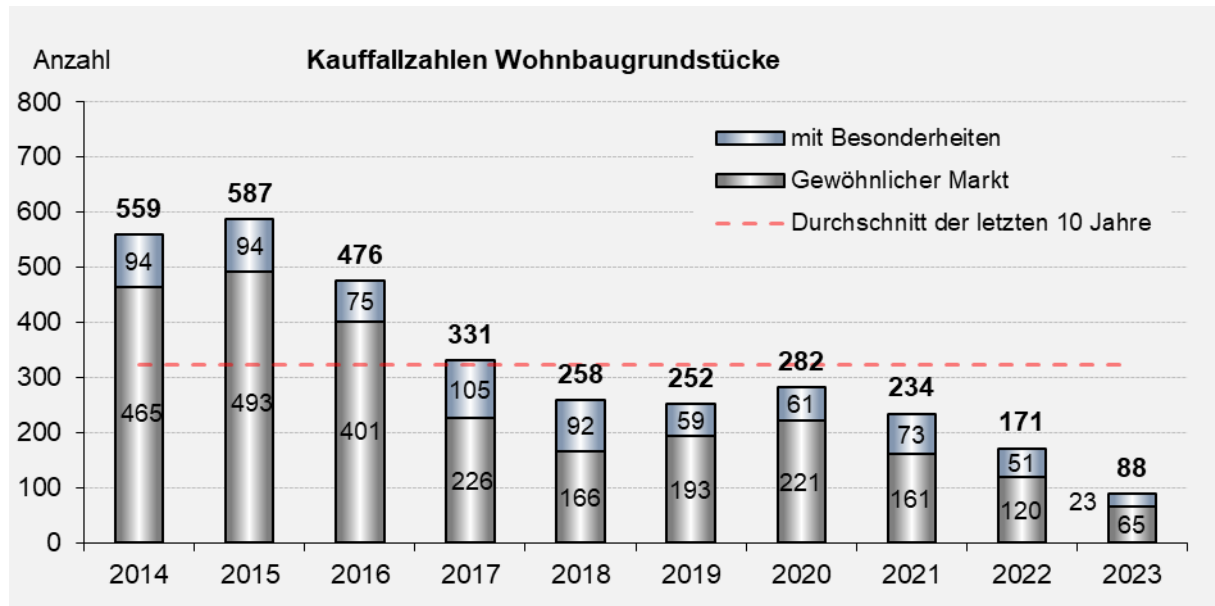


Abbildung 9 Entwicklung der Kauffallzahlen unbebauter Wohnbaugrundstücke

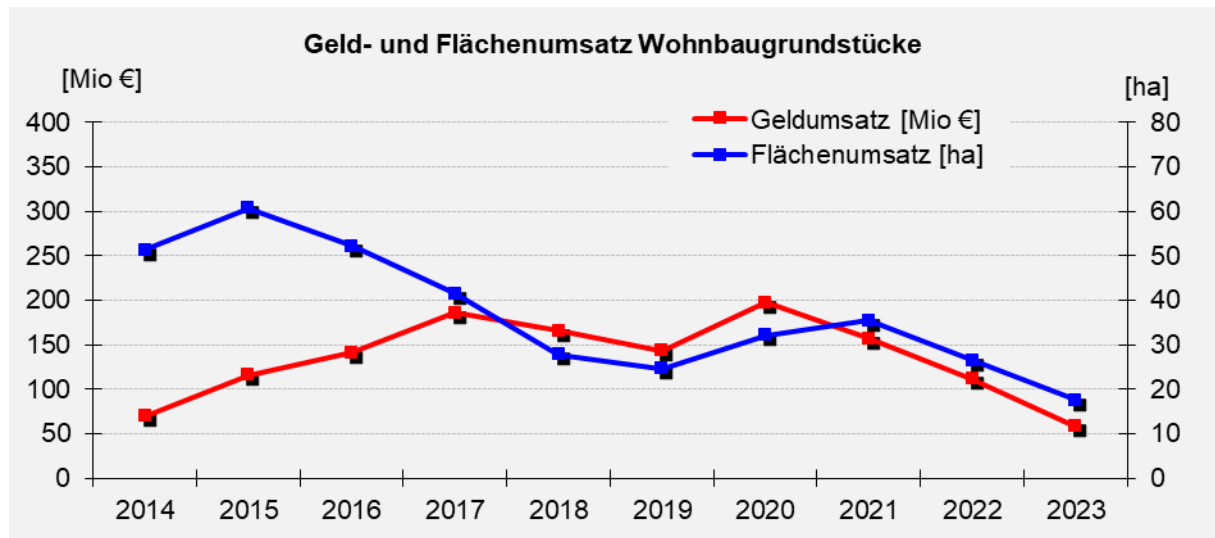


Abbildung 10 Entwicklung des Geld- und Flächenumsatzes unbebauter Wohnbaugrundstücke

3.3.1 GESCHOSSBAU

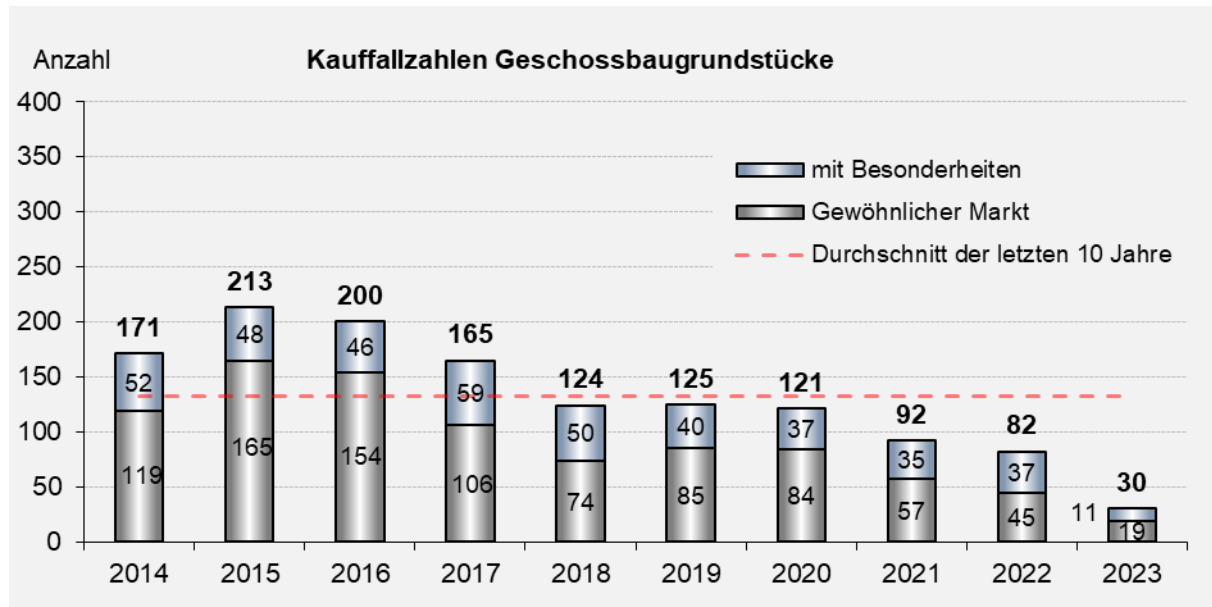


Abbildung 11 Entwicklung der Kauffallzahlen unbebauter Geschossbaugrundstücke

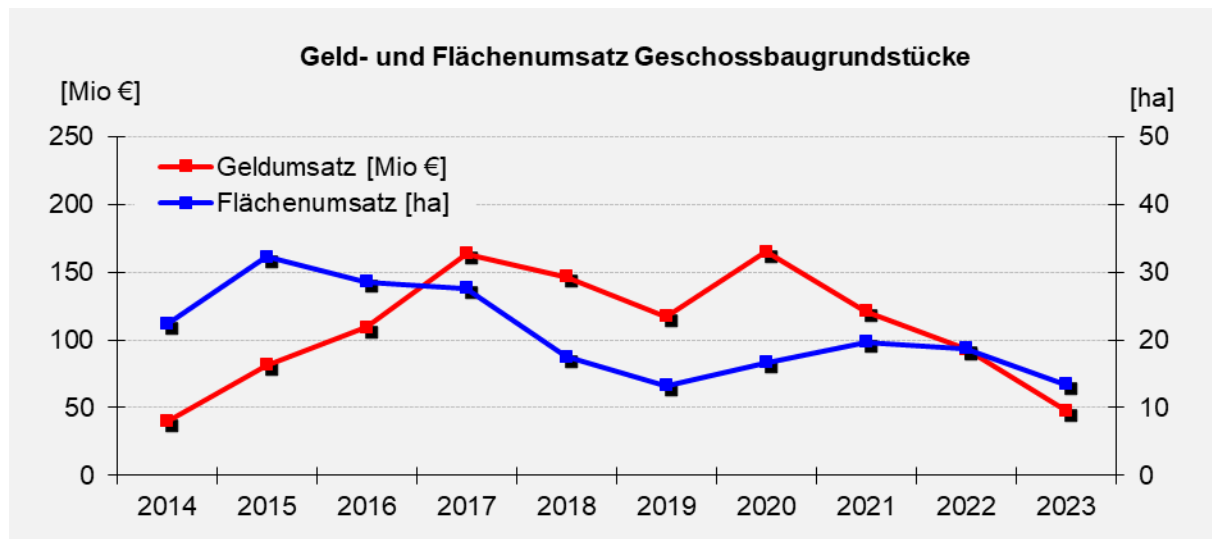


Abbildung 12 Entwicklung des Geld- und Flächenumsatzes unbebauter Geschossbaugrundstücke

Unbebaute Geschosswohnungsbaugrundstücke Umsätze nach Stadtbezirken						
Stadtbezirk	Kauffälle		Umsatz			
	Anzahl	%	ha	%	Mio. €	%
Mitte	1	3,3	0,6	4,7	8,3	17,4
Nordost	1	3,3	0,0	0,3	0,2	0,3
Ost	5	16,7	0,3	2,2	2,2	4,5
Südost	5	16,7	0,5	3,5	2,2	4,5
Süd	4	13,3	0,5	4,1	5,3	11,0
Südwest	4	13,3	0,2	1,6	2,3	4,7
West	-	-	-	-	-	-
Altwest	2	6,7	0,1	0,8	1,3	2,7
Nordwest	3	10,0	10,9	81,1	23,5	49,0
Nord	2	6,7	0,2	1,8	2,8	5,9
Summe Stadt	30	90,0	13,4	100,0	47,9	100,0

Tabelle 11 Kauffälle unbebaute Geschossbaugrundstücke nach Stadtbezirken

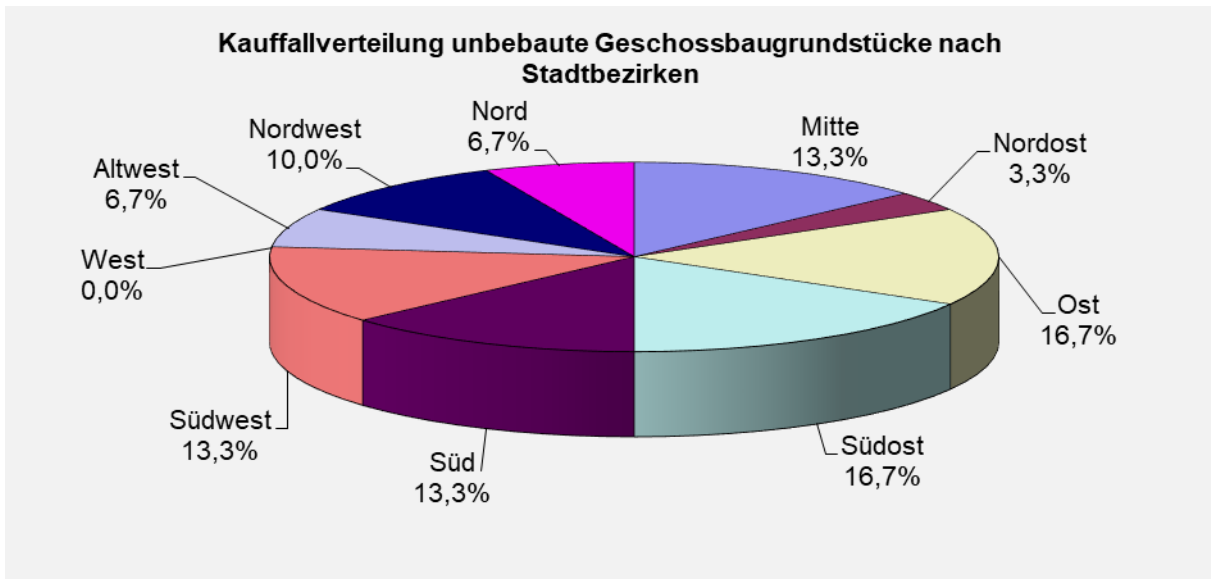


Abbildung 13 Kauffallverteilung unbebaute Geschossgrundstücke nach Stadtbezirken



Abbildung 14 Bodenwertentwicklung unbebauter Geschossgrundstücke

Die vorstehende Grafik stellt die Bodenwertentwicklung im Teilmarkt der Geschossgrundstücke in Leipzig dar. Für die Ermittlung des durchschnittlichen Bodenwertes wurden die „Bodenwerte“ (Fläche der Bodenrichtwertzone multipliziert mit dem Bodenrichtwert) aller Bodenrichtwertzonen des Geschossgesamtes addiert und

durch die Gesamtfläche aller herangezogenen Bodenrichtwertzonen geteilt. Stichtag für die Bodenrichtwerte ist für die Jahre 2014 bis 2020 jeweils der 31.12. und ab 2021 der 01.01. des Folgejahres.

3.3.2 INDIVIDUELLER WOHNUNGSBAU (EINFAMILIENHAUSBEBAUUNG)

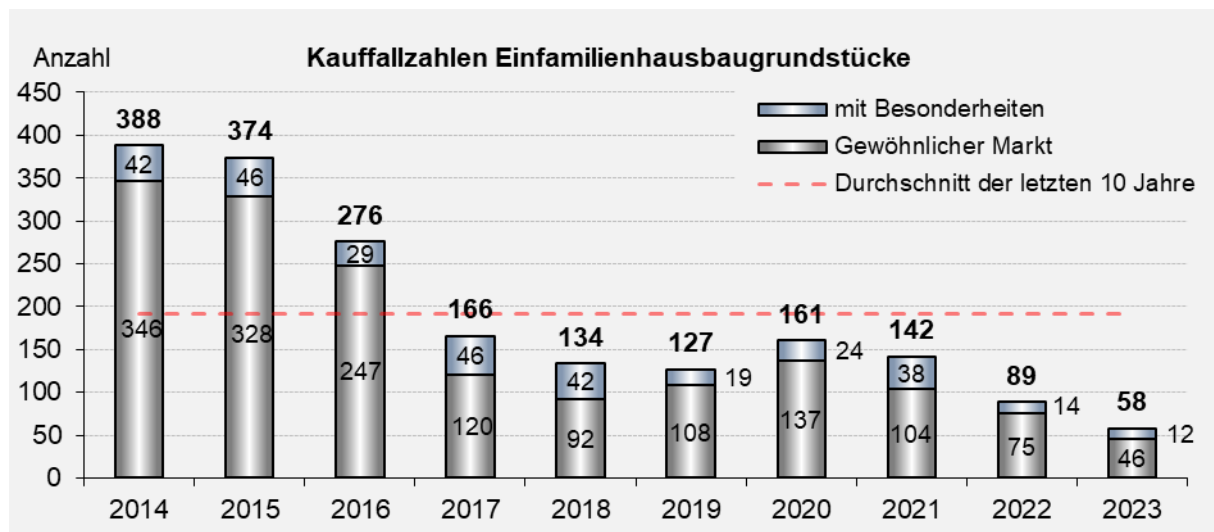


Abbildung 15 Entwicklung der Kauffallzahlen der individuellen Wohnbaugrundstücke

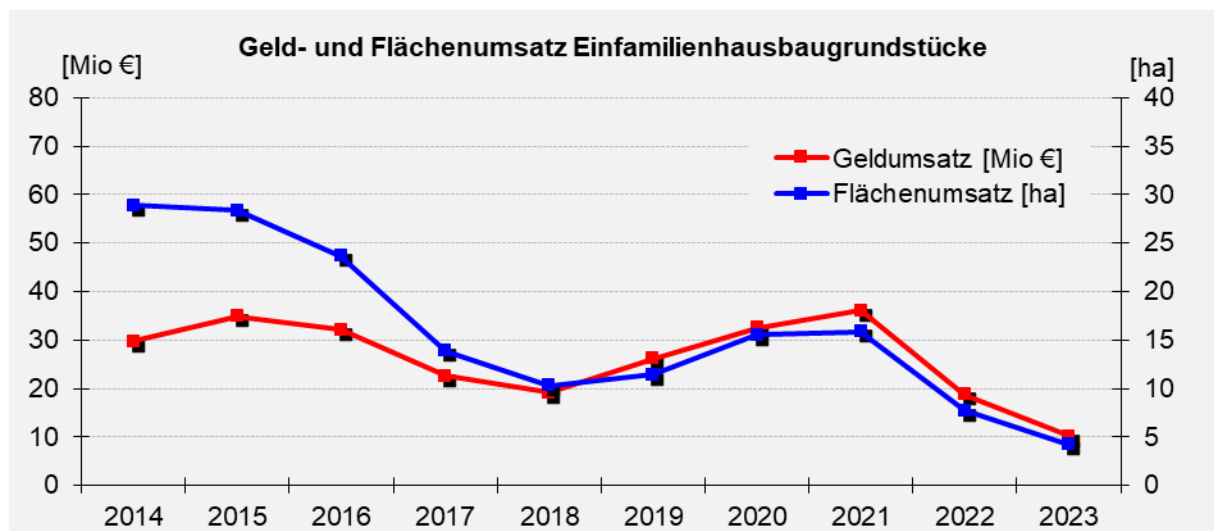


Abbildung 16 Entwicklung des Geld- und Flächenumsatzes der individuellen Wohnbaugrundstücke

Unbebaute Einfamilienhausbaugrundstücke Umsätze nach Stadtbezirken						
Stadtbezirk	Kauffälle		Umsatz			
	Anzahl	%	ha	%	Mio. €	%
Mitte	-	-	-	-	-	-
Nordost	4	6,9	0,3	6,7	0,3	2,8
Ost	9	15,5	0,7	16,1	1,4	14,1
Südost	7	12,1	0,5	11,0	1,6	15,4
Süd	1	1,7	0,2	3,9	0,1	0,6
Südwest	10	17,2	0,6	14,3	1,7	16,9
West	1	1,7	0,1	2,4	0,3	2,8
Altwest	13	22,4	1,0	24,0	3,0	29,4
Nordwest	9	15,5	0,7	15,7	1,2	12,0
Nord	4	6,9	0,2	5,8	0,6	6,1
Summe Stadt	58	100,0	4,2	100,0	10,1	100,0

Tabelle 12 Kauffälle individueller Wohnbaugrundstücke nach Stadtbezirken

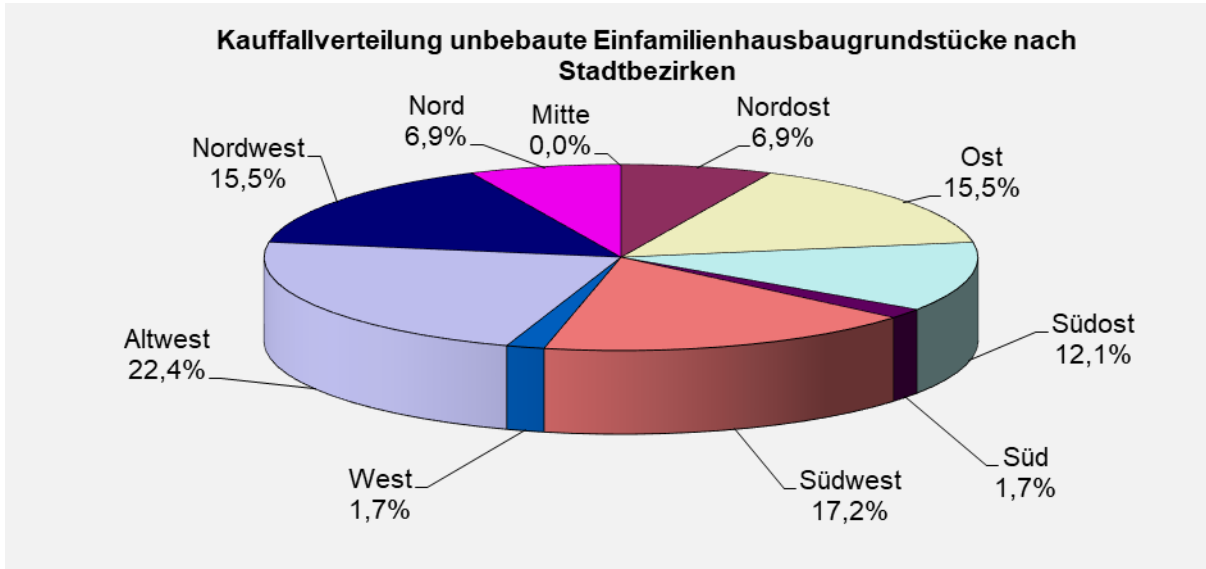


Abbildung 17 Kauffallverteilung der individuellen Wohnbaugrundstücke nach Stadtbezirke

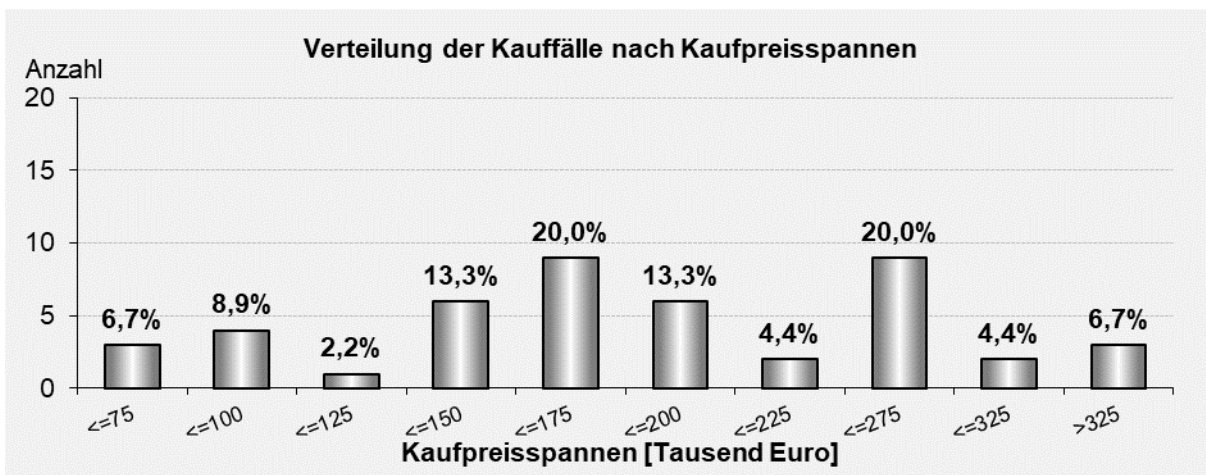


Abbildung 18 Kaufpreisgruppen unbebauter Einfamilienhausgrundstücke bis 1.500 m² (EFH, DHH, RH)

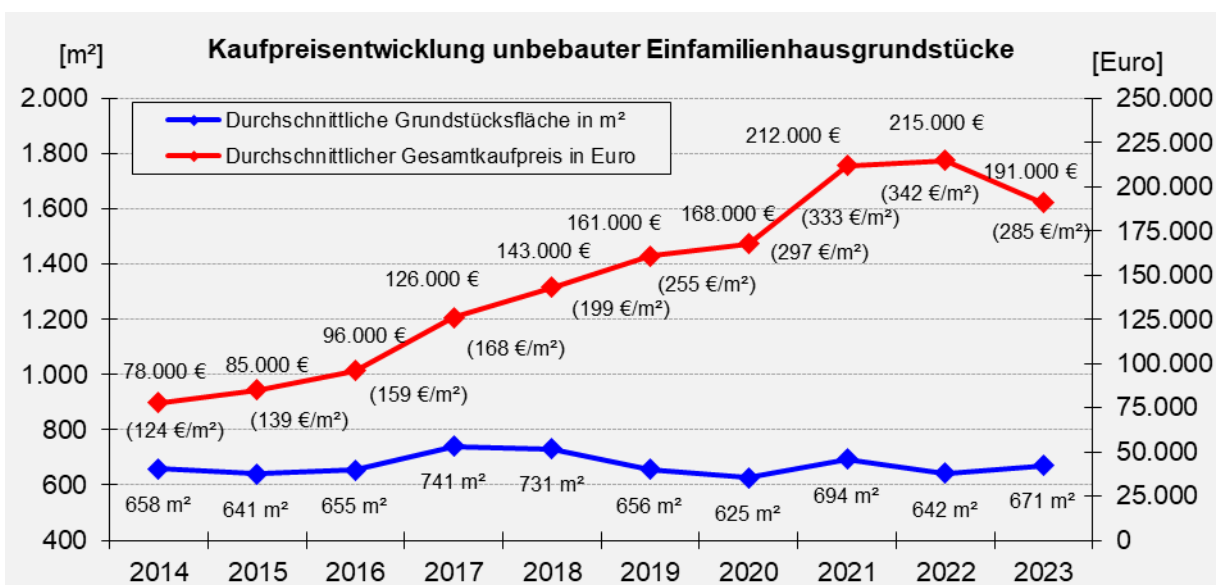


Abbildung 19 Entwicklung der Kaufpreise individueller Wohnbaugrundstücke

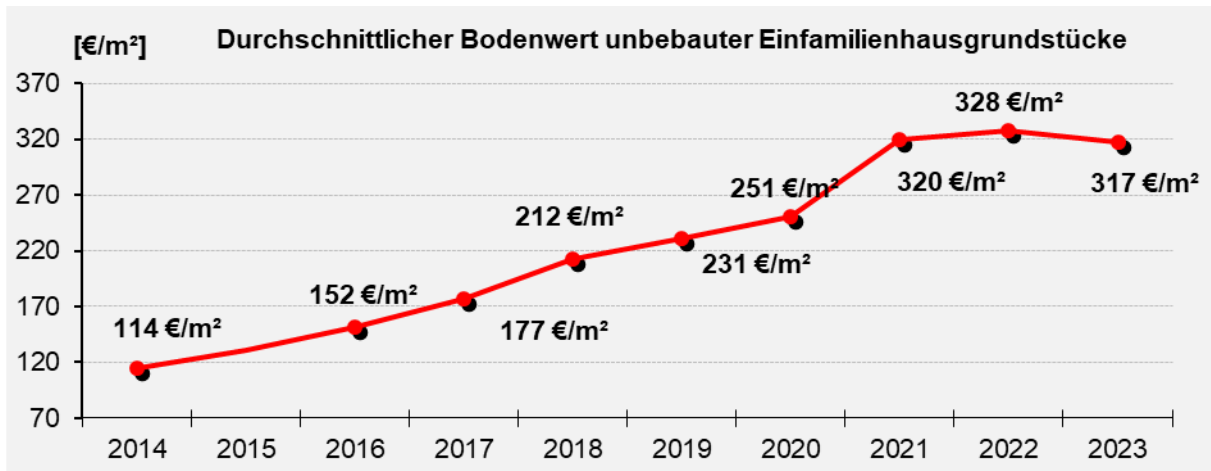


Abbildung 20 Entwicklung des durchschnittlichen Bodenwertes individueller Wohnbaugrundstücke

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Bodenwertes wurden die „Bodenwerte“ (Fläche der Bodenrichtwertzone multipliziert mit dem Bodenrichtwert) aller Bodenrichtwertzonen für Einfamilienhausgrundstücke addiert

und durch die Gesamtfläche aller herangezogenen Bodenrichtwertzonen geteilt. Stichtag für die Bodenrichtwerte ist für die Jahre 2014 bis 2020 jeweils der 31.12. und ab 2021 der 01.01. des Folgejahres.

3.4 UNBEBAUTE WIRTSCHAFTSIMMOBILIEN

Unbebaute Grundstücke - Wirtschaftsimmobilien			
Grundstücksart	Kauffallzahlen	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio €]
Wirtschaftsimmobilien (Kerngebiet)	1	0,5	0,0
Gewerbe - Dienstleistungen/Einzelhandel	14	20,1	14,0
Industrie/Produktion/Logistik	-	-	-
Gesamt	15	20,6	14,1

Tabelle 13 Kauffallzahlen unbebauter Wirtschaftsimmobilien

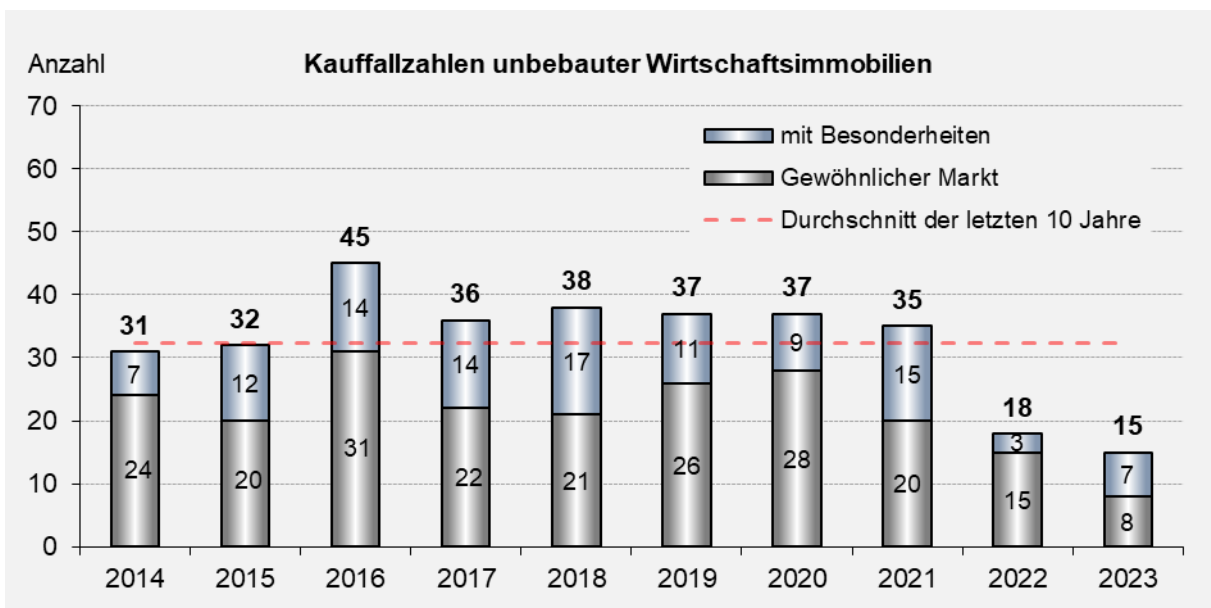


Abbildung 21 Entwicklung der Kauffallzahlen der unbebauten Gewerbegrundstücke

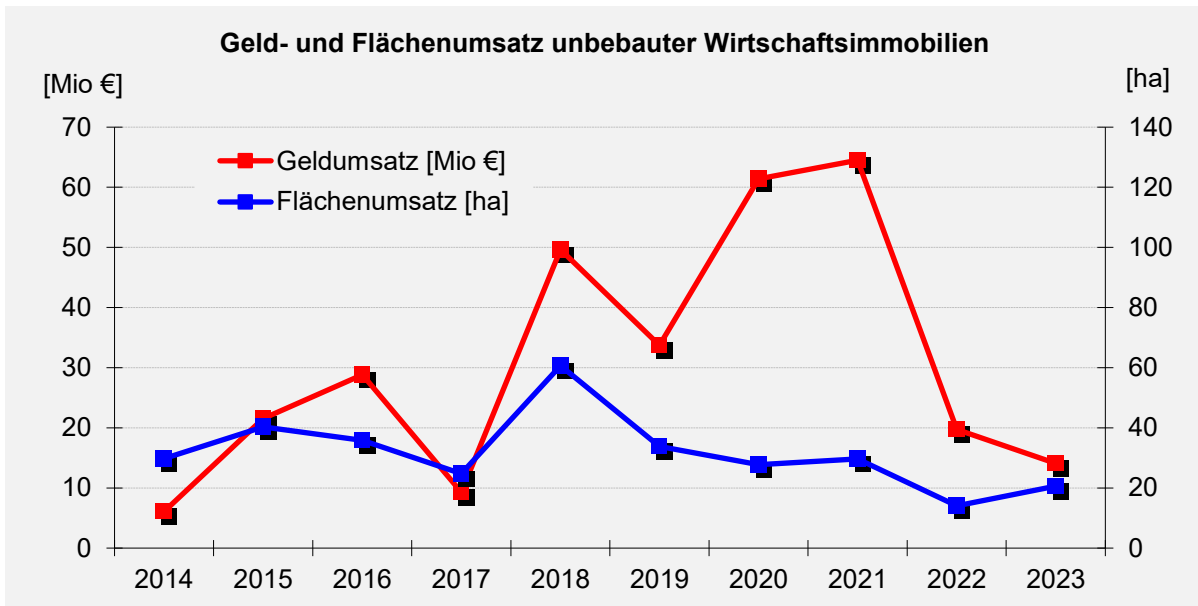


Abbildung 22 Entwicklung des Geld- und Flächenumsatzes unbebauter Gewerbegrundstücke

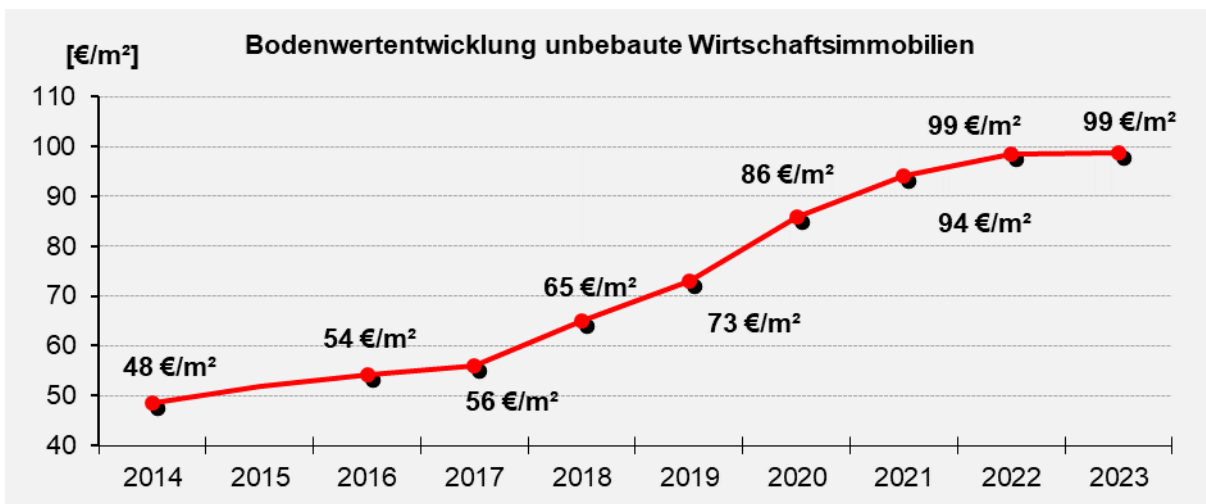


Abbildung 23 Entwicklung des durchschnittlichen Bodenwertes gewerblicher Baugrundstücke

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Bodenwertes wurden die „Bodenwerte“ (Fläche der Bodenrichtwertzone multipliziert mit dem Bodenrichtwert) aller Bodenrichtwertzonen für Gewerbegrundstücke addiert und

durch die Gesamtfläche aller herangezogenen Bodenrichtwertzonen geteilt. Stichtag für die Bodenrichtwerte ist für die Jahre 2014 bis 2020 jeweils der 31.12. und für die Jahre 2021 bis 2023 der 01.01. des Folgejahres.

3.5 WARTESTÄNDIGES BAULAND

Unbebaute Grundstücke - Rohbauland/Bauerwartungsland			
Grundstücksart	Kauffallzahlen	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio €]
Wirtschaftsimmobilien	-	-	-
Wohnungsbau	2	3,6	3,3
Gesamt	2	3,6	3,3

Tabelle 14 Kauffallzahlen Rohbauland/Bauerwartungsland

3.6 SONSTIGE FLÄCHEN

In der Rubrik Sonstige Flächen sind Gärten, private Grünflächen, Wochenendhaus- bzw. Ferienhausgrundstücke, Flächen für Sportanlagen und Freizeitgestaltung, Stellplatzflächen, Flächen für Energieanlagen, Abbauland und andere Flächen zusammengefasst, die

nicht der Land- und Forstwirtschaft, dem Wohnen und dem Gewerbe zuzuordnen sind.

Unbebaute Grundstücke - Sonstige Grundstücke			
Grundstücksart	Kauffallzahlen	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio €]
Gärten, private Grünflächen	15	7,0	0,3
Wochenendhaus- und Ferienhausgrundstücke	2	0,2	0,1
Sport, Freizeitgestaltung, Camping	1	3,3	0,0
Gemeinbedarf	6	1,2	0,2
Stellplatz-, Parkhausflächen	4	0,4	0,2
Flächen für Energieanlagen	2	0,8	0,1
Flächen mit besonderer Funktion (Deponie u.a.)	1	1,9	0,0
Abbauland	-	-	-
Wasserflächen	1	0,3	0,0
Sonstige Flächen	3	0,3	0,1
Gesamt	35	15,4	1,0

Tabelle 15 Kauffallzahlen unbebaute Grundstücke - Sonstige Grundstücke

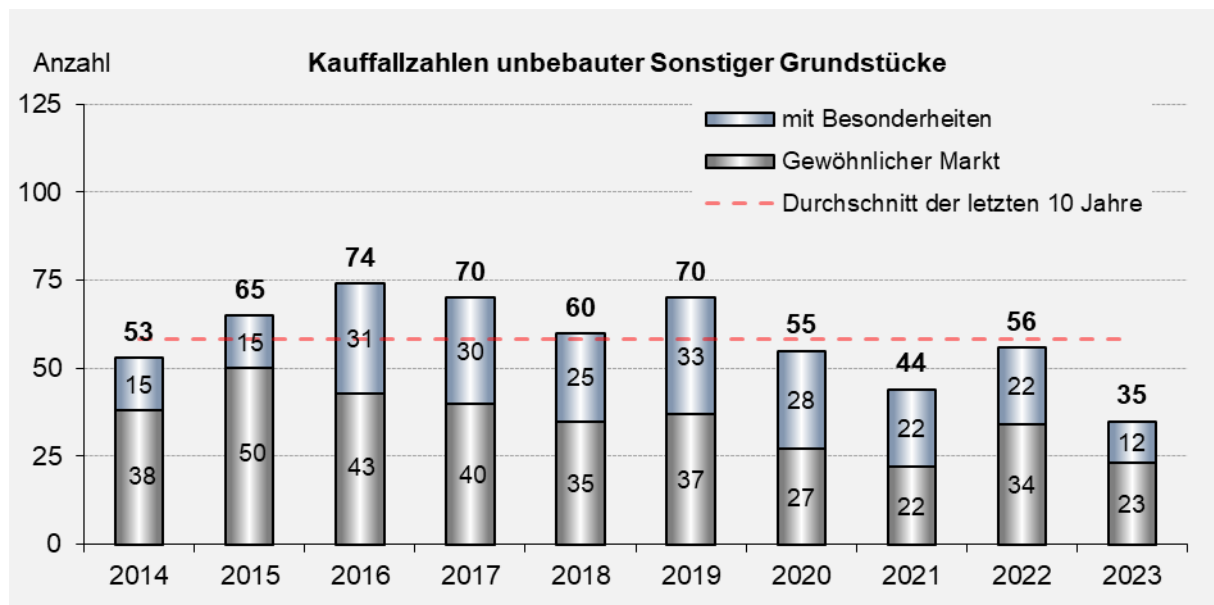


Abbildung 24 Entwicklung der Kauffallzahlen der unbebauten Sonstigen Grundstücken

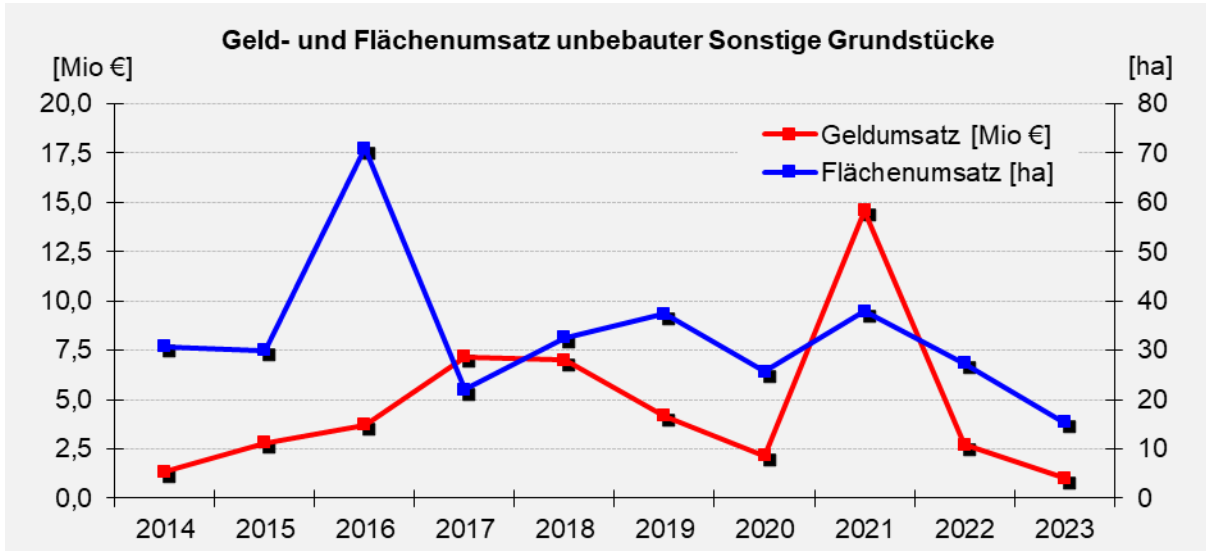


Abbildung 25 Entwicklung des Geld- und Flächenumsatzes der unbebauten Sonstigen Flächen

3.7 ERBBAURECHTSBESTELLUNG UND VERKÄUFE VON ERBBAURECHTSGRUNDSTÜCKEN

3.7.1 ERBBAURECHTSBESTELLUNGEN

Unbebaute Grundstücke - Erbbaurechte			
Erbbauerechtsbestellungen	Kauffallzahlen	Flächenumsatz [Tm²]	Geldumsatz [T€]
Einfamilienhausbaugrundstück	2	1,8	10,8
Geschossbaugrundstück	-	-	-
Wirtschaftsimmobilien	1	121,1	424,0
Sonstige	1	33,4	9,0
Gesamt	4	156,3	443,8

Tabelle 16 Erbbauerechtsbestellungen

3.7.2 VERKÄUFE VON ERBBAURECHTSGRUNDSTÜCKEN

Verkäufe von Erbbauerechtsgrundstücken	Kauffallzahlen	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [T€]
Verkäufe an Erbbauberechtigte	-	-	-
Verkäufe an Sonstige	6	16,1	546,6
Gesamt	6	16,1	546,6

Tabelle 17 Verkäufe von Erbbauerechtsgrundstücken

3.7.3 ERBBAURECHTSZINSSÄTZE

Erbbauzinssätze (Daten 2020 bis 2023)				
Nutzungsart	Anzahl	Erbbauzinssatz [%]		
		Minimum	Maximum	Mittelwert
Baugrundstück für Einfamilienhaus	9	2,5	4,0	3,0
Baugrundstück für Einfamilienhaus (SachenRBerG)	1	2,0	2,0	2,0
Baugrundstück für Geschossbau	1	5,0	5,0	5,0
Wirtschaftsimmobilien	3	3,5	7,7	5,4
Baugrundstück für Einrichtung mit sozialer Nutzung	4	2,5	4,0	3,3
Sonstige	1	3,0	3,0	3,0
Gesamt	19			

Tabelle 18 Übersicht über vereinbarte Erbbauzinssätze

3.7.4 ERBBAURECHTSGEBER

Verteilung der Erbbaurechtsgeber (Daten 2020 bis 2023)		
Erbbaurechtsgeber	Anzahl	Anteil in [%]
privat	1	5,3
Kirche	3	15,8
Gebietskörperschaft	9	47,4
Genossenschaft	-	-
andere Träger des öffentlichen Rechts	-	-
Sonstige	6	31,6
Gesamt	19	100,0

Tabelle 19 Verteilung der Erbbaurechtsgeber

3.8 ZWANGSVERSTEIGERUNGEN UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Die folgende Auswertung stellt nur **einen Auszug** aus dem Zwangsversteigerungsgeschehen des Amtsgerichtes Leipzig für den Bereich der Stadt Leipzig dar. Die in der folgenden Tabelle dargestellten Ergebnisse aus Zwangsversteigerungen haben nur informativen

Charakter. Sie sind nicht als Ausgangsgrößen für die Vergleichswertermittlung geeignet, da Zwangsversteigerungen nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind.

Unbebaute Grundstücke - Zwangsversteigerungen							
Teilmarkt	Anzahl ¹⁾	Verkehrswert (Gutachten) [T€]			Zuschlag vom Verkehrswert [%]		
		Minimalwert	Maximalwert	Mittelwert	Minimalwert	Maximalwert	Mittelwert
Land- und Forstwirtschaft	-	-	-	-	-	-	-
Wohnbaufläche	-	-	-	-	-	-	-
Wirtschaftsimmobilien	-	-	-	-	-	-	-
sonstige Grundstücke	1	45	45	45	34	34	34

¹⁾ Anzahl der Verfahren mit Daten

Tabelle 20 Unbebaute Grundstücke - Zwangsversteigerungen

4. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

4.1 ALLGEMEINE ZAHLEN ZUM TEILMARKT BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Unter der Rubrik der bebauten Grundstücke sind alle Transaktionen - inklusive der Paketverkäufe, Erbbaurechte und Zwangsversteigerungen - zusammengefasst. Nicht enthalten ist Sondereigentum.

Bebaute Grundstücke - Gesamtüberblick 2023			
Grundstücksverkehr	Kauffallzahlen	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio €]
Kauf			
Wohngebäude - Gewöhnlicher Markt	462	30,4	316,0
Wohngebäude - UV/PV	122	15,0	41,8
Wirtschaftsimmobilien und Sonstige Gebäude - Gewöhnlicher Markt	51	50,1	276,7
Wirtschaftsimmobilien und Sonstige Gebäude - UV/PV	23	8,9	69,1
Sonstiger Anlass			
Wohngebäude - Gewöhnlicher Markt	-	-	-
Wohngebäude - UV/PV	1	0,1	0,0
Wirtschaftsimmobilien und Sonstige Gebäude - Gewöhnlicher Markt	1	0,1	0,6
Wirtschaftsimmobilien und Sonstige Gebäude - UV/PV	-	-	-
Erbbaurechtsverkäufe			
Wohngebäude - Gewöhnlicher Markt	6	0,3	2,5
Wohngebäude - UV/PV	2	0,1	0,7
Wirtschaftsimmobilien und Sonstige Gebäude - Gewöhnlicher Markt	2	0,8	4,6
Wirtschaftsimmobilien und Sonstige Gebäude - UV/PV	-	-	-
Paketverkauf			
Wohngebäude - Gewöhnlicher Markt	1	0,1	2,4
Wohngebäude - UV/PV	2	0,4	12,7
Wirtschaftsimmobilien und Sonstige Gebäude - Gewöhnlicher Markt	3	23,2	127,6
Wirtschaftsimmobilien und Sonstige Gebäude - UV/PV	2	0,2	31,8
Zwangsversteigerung			
Wohngebäude	7	0,3	2,6
Wirtschaftsimmobilien und Sonstige Gebäude	-	-	-
Gesamt	685	130,1	889,3

Tabelle 21 Allgemeine Zahlen zum Teilmarkt bebaute Grundstücke

In der folgenden Abbildung sind die Transaktionen der bebauten Grundstücke nach dem „Gewöhnlichen Markt“ und Kauffällen mit „Besonderheiten“ untergliedert. Dabei werden den Kauffällen mit Besonderheiten

alle Transaktionen, die ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse aufweisen, alle Erbbaurechtsverkäufe, alle Paketverkäufe und alle Zwangsversteigerungen zugeordnet.

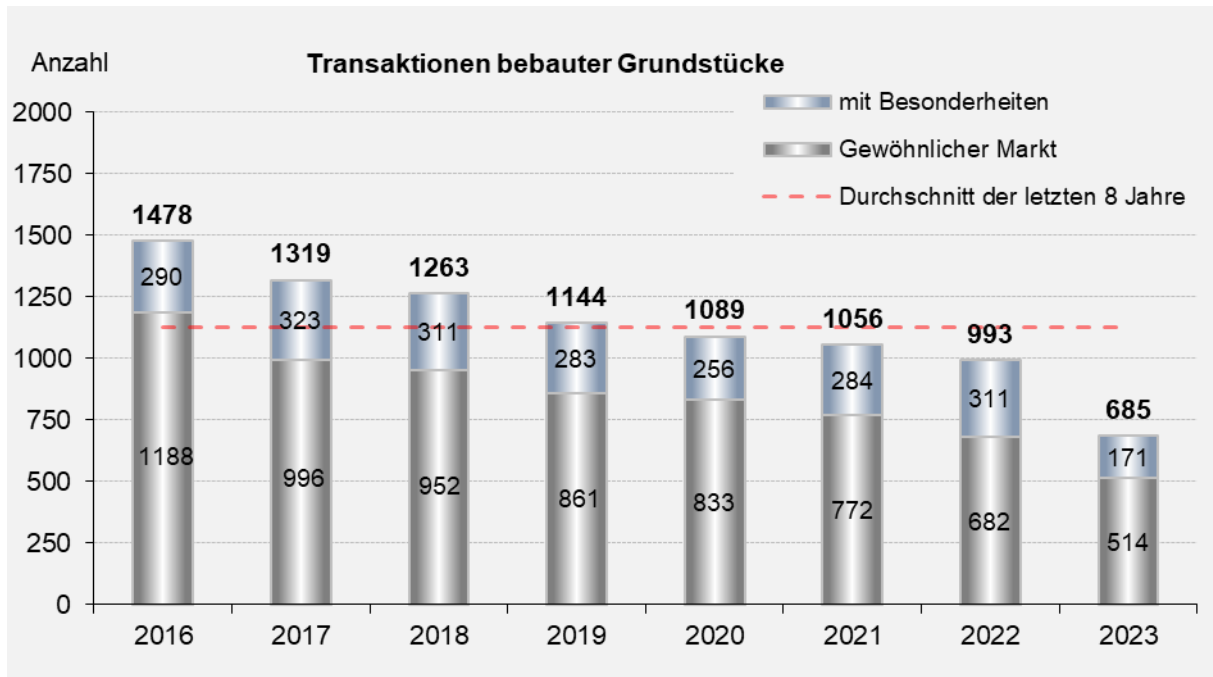


Abbildung 26 Entwicklung der Kauffallzahlen bebauter Grundstücke

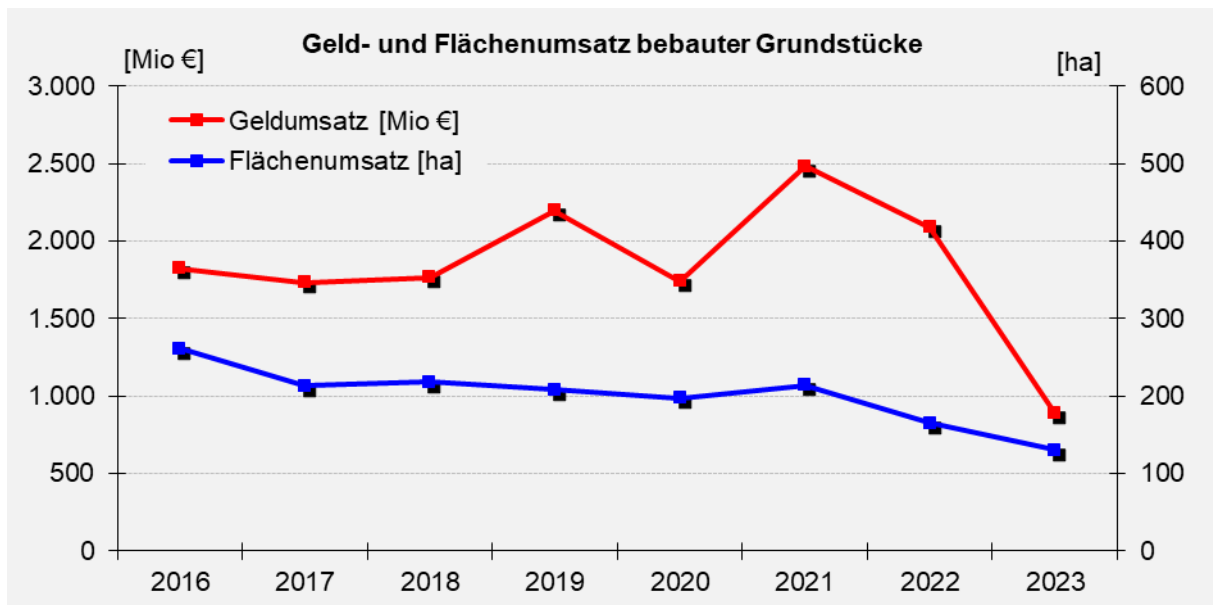


Abbildung 27 Entwicklung des Geld- und Flächenumsatzes bebauter Grundstücke

4.2 BEBAUTE WOHNGRUNDSTÜCKE

4.2.1 MEHRFAMILIENHÄUSER

Als Mehrfamilienhäuser werden mehrgeschossige Wohngebäude zusammengefasst, die für drei und mehr Mietparteien bzw. Nutzer konzipiert wurden und bei denen der Gewerbeflächenanteil unter 20 Prozent liegt.

4.2.1.1 ALLGEMEINE MARKTDATEN - MEHRFAMILIENHÄUSER

Mehrfamilienhäuser - allgemeine Marktdaten nach Stadtbezirk						
Stadtbezirk	Kauffälle		Umsatz			
	Anzahl	%	ha	%	Mio. €	%
Mitte	8	4,4	0,7	6,0	25,4	12,0
Nordost	11	6,1	1,3	11,0	15,4	7,3
Ost	29	16,0	2,0	17,5	25,3	11,9
Südost	25	13,8	2,0	17,2	32,5	15,3
Süd	13	7,2	0,7	6,0	10,4	4,9
Südwest	28	15,5	1,3	11,5	29,1	13,8
West	-	-	-	-	-	-
Altwest	31	17,1	1,3	11,2	34,8	16,4
Nordwest	7	3,9	0,4	3,2	8,3	3,9
Nord	29	16,0	1,9	16,4	30,6	14,5
Gesamt	181	100,0	11,7	100,0	211,8	100,0

Tabelle 22 Gliederung der Kauffallzahlen und Umsätze der Mehrfamilienhäuser nach Stadtbezirken

Mehrfamilienhäuser - allgemeine Marktdaten nach Gebäudeart						
Gebäudeart	Kauffälle		Umsatz			
	Anzahl	%	ha	%	Mio. €	%
ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse	46	25,4	1,9	16,5	26,5	12,5
mehrere Gebäude	23	12,7	3,2	27,7	42,6	20,1
Häuser (Bj. 2023)	4	2,2	0,5	4,4	21,7	10,3
Häuser (Bj. nach 1990)	4	2,2	0,4	3,6	9,1	4,3
Häuser mit Sanierungsleistung	-	-	-	-	-	-
sanierte Häuser (Altbau)	90	49,7	4,8	41,3	102,7	48,5
unsanierte Häuser (Altbau)	6	3,3	0,3	2,9	5,1	2,4
teilsanierte Häuser (Altbau)	8	4,4	0,4	3,6	4,1	1,9
Gesamt	181	100,0	11,7	100,0	211,8	100,0

Tabelle 23 Gliederung der Kauffallzahlen und Umsätze der Mehrfamilienhäuser nach Gebäudeart

Die nachfolgende Abbildung 28 veranschaulicht die Entwicklung der Kauffallzahlen und durchschnittlichen Kaufpreise der unsanierten und sanierten Mehrfamilienhäuser in den letzten acht Jahren. Die Angaben beruhen auf den Daten der vollständig ausgewerteten Verträge mit folgenden Kriterien:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- nur ein wertbestimmendes Gebäude auf dem Kaufgrundstück

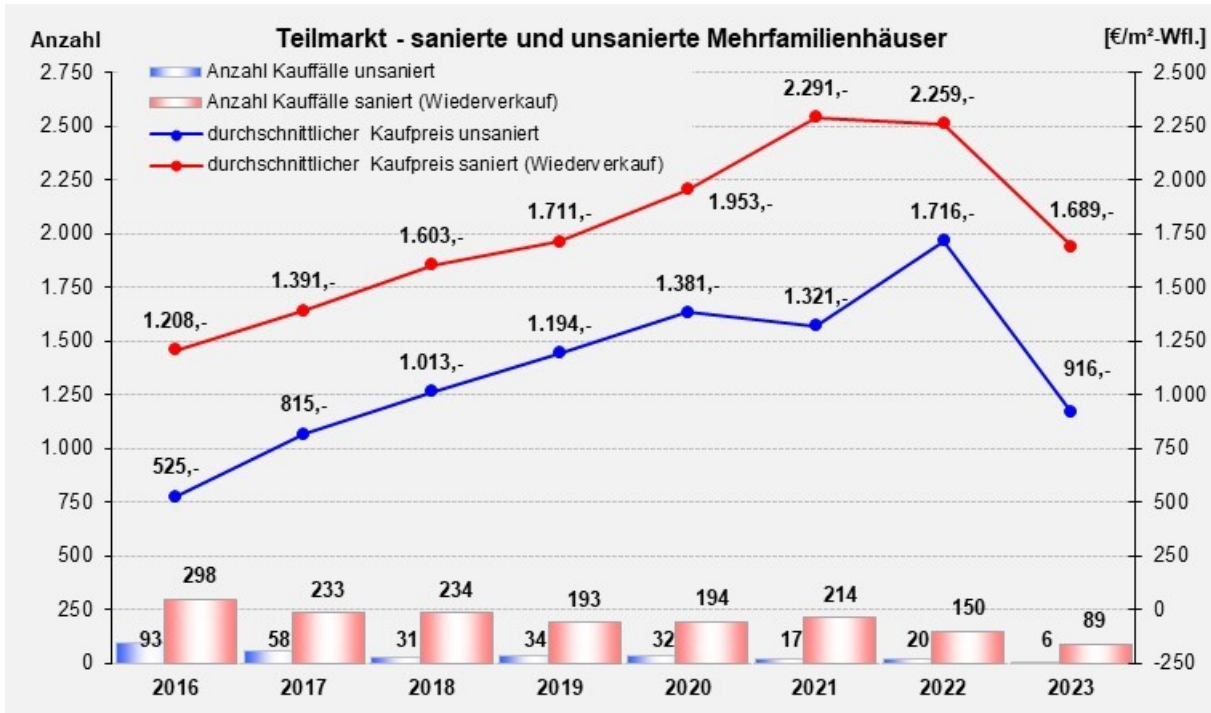


Abbildung 28 Entwicklung der Kauffallzahlen und Kaufpreise sanierter und unsanierter Mehrfamilienhäuser

4.2.1.2 MEHRFAMILIENHÄUSER - UNSANIERTER ALTBAU

In den nachfolgenden Tabellen sind die Kaufpreise für unsanierte Mehrfamilienhäuser differenziert nach Stadtbezirken und Denkmalstatus dargestellt.

Die Summe der ausgewerteten Kauffälle ist in der Regel nicht identisch mit den Werten, die in den vorangegangenen Kapiteln für die einzelnen Grundstücksarten (bebaut) ausgewiesen sind. Die Differenzen ergeben sich

aus der Tatsache, dass nicht alle registrierten Kaufverträge die für eine detaillierte Auswertung erforderlichen Daten beinhalten. Durch eigene Recherchen des Gutachterausschusses konnten diese fehlenden Informationen nur zum Teil ergänzt werden.

Kaufpreise für unsanierte Mehrfamilienhäuser (mit/ohne Denkmaleigenschaft)					
Stadtbezirk	Kauffallanzahl	Kaufpreis Euro pro m²-Wohn-/Nutzfläche			
		Minimalwert	Maximalwert	Mittelwert	Median
Mitte	-	-	-	-	-
Nordost	2	819	919	869	869
Ost	2	512	941	726	726
Südost	-	-	-	-	-
Süd	-	-	-	-	-
Südwest	-	-	-	-	-
West	-	-	-	-	-
Altwest	1	1.182	1.182	1.182	1.182
Nordwest	-	-	-	-	-
Nord	1	1.124	1.124	1.124	1.124
Stadt gesamt	6	512	1.182	916	930

Tabelle 24 Kaufpreise für unsanierte Mehrfamilienhäuser

Kaufpreise für unsanierte Mehrfamilienhäuser (mit Denkmaleigenschaft)					
Stadtbezirk	Kauffall- anzahl	Kaufpreis Euro pro m ² -Wohn-/Nutzfläche			
		Minimalwert	Maximalwert	Mittelwert	Median
Mitte	-	-	-	-	-
Nordost	-	-	-	-	-
Ost	-	-	-	-	-
Südost	-	-	-	-	-
Süd	-	-	-	-	-
Südwest	-	-	-	-	-
West	-	-	-	-	-
Altwest	1	1.182	1.182	1.182	<i>1.182</i>
Nordwest	-	-	-	-	-
Nord	-	-	-	-	-
Stadt gesamt	1	1.182	1.182	1.182	1.182

Tabelle 25 Kaufpreise für unsanierte Mehrfamilienhäuser mit Denkmaleigenschaft

Kaufpreise für unsanierte Mehrfamilienhäuser (ohne Denkmaleigenschaft)					
Stadtbezirk	Kauffall- anzahl	Kaufpreis Euro pro m ² -Wohn-/Nutzfläche			
		Minimalwert	Maximalwert	Mittelwert	Median
Mitte	-	-	-	-	-
Nordost	2	819	919	869	<i>869</i>
Ost	2	512	941	726	<i>726</i>
Südost	-	-	-	-	-
Süd	-	-	-	-	-
Südwest	-	-	-	-	-
West	-	-	-	-	-
Altwest	-	-	-	-	-
Nordwest	-	-	-	-	-
Nord	1	1.124	1.124	1.124	<i>1.124</i>
Stadt gesamt	5	512	1.124	863	919

Tabelle 26 Kaufpreise für unsanierte Mehrfamilienhäuser ohne Denkmaleigenschaft

4.2.1.3 MEHRFAMILIENHÄUSER MIT SANIERUNGSLEISTUNG

Im Jahr 2023 wurden nur Kauffälle für Mehrfamilienhäuser mit Sanierungsleistungen erfasst, bei denen es

mehr als ein wertrelevantes Gebäude erworben wurde und somit für die Auswertung nicht geeignet waren.

4.2.1.4 MEHRFAMILIENHÄUSER – SANIERTER ALTBAU (WIEDERVERKAUF)

In der Tabelle 27 sind für sanierte Mehrfamilienhäuser im Wiederverkauf (Kauffälle mit einem gewerblichen Mietflächenanteil < 20 %) die Mittelwerte der Kaufpreise, bezogen auf die Wohnfläche, nach Stadtbezirken gegliedert dargestellt. Dabei wurden Kauffälle, die einen Leerstand von 20 % und mehr aufweisen, ausgeschlossen.

Neben dem Rohertragsfaktor wird die Nettoanfangsrendite dargestellt. Die Nettoanfangsrendite ergibt sich dabei aus dem Quotient der um die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten gemäß ImmoWertV geminderten Nettokaltmiete und dem um die Grunderwerbssteuer (5,5 %) und die Kosten für Notar (1 %) und Grundbucheintragung (1 %) erhöhten Kaufpreis.

Kaufpreise mit Ertragsdaten und weniger als 20 % gewerbl. Mietflächenanteil						
Stadtbezirk	Anzahl	Kaufpreis [€/m ² -Wohn- /Nutzfl.]	Miete [€/m ² -Wohn- /Nutzfl.]	Mittelwerte		Leerstand [%]
				Rohertrags- faktor	Nettoanfangs- rendite [%]	
Mitte	2	2.080	6,87	25,2	2,9	-
Nordost	2	1.512	5,77	23,7	2,9	5,8
Ost	11	1.495	6,35	20,0	3,5	0,7
Südost	9	1.605	5,63	25,3	2,8	2,5
Süd	5	1.749	6,10	25,3	2,8	-
Südwest	10	1.949	7,21	22,3	3,2	-
West	-	-	-	-	-	-
Altwest	8	1.664	6,39	21,8	3,2	-
Nordwest	3	1.766	7,07	21,8	3,3	3,8
Nord	9	2.211	7,28	26,1	2,8	2,2
Stadt gesamt	59	1.777	6,55	23,2	3,1	1,2

Tabelle 27 Kaufpreise mit Ertragsdaten - Altbau, nach 1990 saniert < 20 % gewerblicher Mietflächenanteil

Kaufpreise für sanierte Mehrfamilienhäuser - Wiederverkauf							
Bezirk	Ortsteil		Anzahl	Kaufpreis [€/m ² - Wohn-/Nutzfläche]			
	Nr.	Bezeichnung		Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Mitte	0	Zentrum	-	-	-	-	-
	1	Zentrum-Ost	1	1.635	1.635	1.635	1.635
	2	Zentrum-Südost	-	-	-	-	-
	3	Zentrum-Süd	-	-	-	-	-
	4	Zentrum-West	-	-	-	-	-
	5	Zentrum-Nordwest	-	-	-	-	-
	6	Zentrum-Nord	1	2.526	2.526	2.526	2.526
	Gesamt	2	1.635	2.526	2.080	2.080	
Nordost	10	Schönefeld-Abtnaundorf	2	1.145	1.699	1.422	1.422
	11	Schönefeld-Ost	1	1.324	1.324	1.324	1.324
	12	Mockau-Süd	-	-	-	-	-
	13	Mockau-Nord	-	-	-	-	-
	14	Thekla	-	-	-	-	-
	15	Plaußig-Portitz	-	-	-	-	-
	Gesamt	3	1.145	1.699	1.389	1.324	
Ost	20	Neustadt-Neuschönefeld	5	1.326	1.850	1.542	1.576
	21	Volkmarsdorf	3	1.422	1.500	1.468	1.481
	22	Anger-Crottendorf	2	1.134	1.677	1.405	1.405
	23	Sellerhausen-Stünz	2	1.438	1.553	1.495	1.495
	24	Paunsdorf	1	1.540	1.540	1.540	1.540
	25	Heiterblick	-	-	-	-	-
	26	Mölkau	1	1.478	1.478	1.478	1.478
	27	Engelsdorf	3	1.355	1.472	1.414	1.416
	28	Baalsdorf	-	-	-	-	-
	29	Althen-Kleinpösna	-	-	-	-	-
	Gesamt	17	1.134	1.850	1.481	1.478	
Südost	30	Reudnitz-Thonberg	5	1.311	2.019	1.669	1.801
	31	Stötteritz	6	1.309	2.268	1.604	1.509
	32	Probstheida	-	-	-	-	-
	33	Meusdorf	-	-	-	-	-
	34	Liebertow olkw itz	1	795	795	795	795
	35	Holzhausen	4	972	1.367	1.264	1.359
	Gesamt	16	795	2.268	1.489	1.404	
Süd	40	Südvorstadt	1	2.469	2.469	2.469	2.469
	41	Connewitz	2	1.466	1.884	1.675	1.675
	42	Marienbrunn	-	-	-	-	-
	43	Lößnig	-	-	-	-	-
	44	Döhlitz-Dösen	3	1.455	1.480	1.469	1.471
	Gesamt	6	1.455	2.469	1.704	1.475	
Südwest	50	Schleußig	3	1.765	2.507	2.041	1.850
	51	Plagwitz	6	1.449	2.941	1.931	1.743
	52	Kleinzschocher	5	1.462	1.860	1.723	1.763
	53	Großzschocher	-	-	-	-	-
	54	Knautkleeberg-Knauthain	-	-	-	-	-
	55	Hartmannsdorf-Knautnaundorf	-	-	-	-	-
	Gesamt	14	1.449	2.941	1.880	1.784	
West	60	Schönau	-	-	-	-	-
	61	Grünau-Ost	-	-	-	-	-
	62	Grünau-Mitte	-	-	-	-	-
	63	Grünau-Siedlung	-	-	-	-	-
	64	Lausen-Grünau	-	-	-	-	-
	65	Grünau-Nord	-	-	-	-	-
	66	Militz	-	-	-	-	-
	Gesamt	-	-	-	-	-	
Altwest	70	Lindenau	-	-	-	-	-
	71	Altlingenau	4	1.506	1.811	1.642	1.625
	72	Neulindenau	-	-	-	-	-
	73	Leutzsch	4	1.407	2.292	1.732	1.616
	74	Böhlitz-Ehrenberg	4	967	2.008	1.497	1.506
	75	Burghausen-Rückmarsdorf	-	-	-	-	-
	Gesamt	12	967	2.292	1.624	1.526	
Nordwest	80	Möckern	2	1.595	1.663	1.629	1.629
	81	Wahren	1	1.979	1.979	1.979	1.979
	82	Lützscheda-Stahmeln	-	-	-	-	-
	83	Lindenthal	2	1.518	2.041	1.780	1.780
	Gesamt	5	1.518	2.041	1.759	1.663	
Nord	90	Gohlis-Süd	5	1.903	2.746	2.416	2.492
	91	Gohlis-Mitte	4	1.500	2.048	1.889	2.005
	92	Gohlis-Nord	1	1.872	1.872	1.872	1.872
	93	Eutritzsch	2	1.387	1.906	1.646	1.646
	94	Seehausen	-	-	-	-	-
	95	Wiederitzsch	2	1.647	1.741	1.694	1.694
	Gesamt	14	1.387	2.746	2.014	1.948	
Stadt gesamt			89	795	2.941	1.689	1.595

Tabelle 28 Mittelwert und Median der Kaufpreise für sanierte Mehrfamilienhäuser (Wiederverkauf)

4.2.1.5 MEHRFAMILIENHÄUSER - BAUJAHR NACH 1990

Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser mit Baujahr 2023 - Erstverkauf					
Stadtbezirk	Kauffall- anzahl	Kaufpreis Euro pro m ² -Wohn-/Nutzfläche			
		Minimalwert	Maximalwert	Mittelwert	Median
Stadt gesamt	4	3.824	5.471	4.504	4.359

Tabelle 29 Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern mit Baujahr 2023

Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser mit Baujahr nach 1990 - Wiederverkauf					
Stadtbezirk	Kauffall- anzahl	Kaufpreis Euro pro m ² -Wohn-/Nutzfläche			
		Minimalwert	Maximalwert	Mittelwert	Median
Mitte	-	-	-	-	-
Nordost	-	-	-	-	-
Ost	1	1.773	1.773	1.773	1.773
Südost	2	2.660	2.964	2.812	2.812
Süd	-	-	-	-	-
Südwest	1	1.464	1.464	1.464	1.464
West	-	-	-	-	-
Altwest	-	-	-	-	-
Nordwest	-	-	-	-	-
Nord	-	-	-	-	-
Stadt gesamt	4	1.464	2.964	2.215	2.216

Tabelle 30 Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern mit Baujahr nach 1990

4.2.2 VILLEN

Die Zuordnung von Grundstücken zum Teilmarkt Villen gestaltet sich schwierig, da es keine exakte Abgrenzung zu anderen Teilmärkten gibt.

Unter Villen werden im Allgemeinen die Grundstücke zusammengefasst, die mit einem freistehenden, reprä-

sentativen Gebäude bebaut sind. Die Gebäude verfügen überwiegend über einen Keller bzw. ein Souterrain, ein Erd- und ein Obergeschoss sowie ein Dachgeschoss.

Villengrundstücke - allgemeine Marktdaten			
Verträge/Bauzustand	Anzahl	Umsatz	
		[ha]	[Mio. €]
ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse	-	-	-
Villen Baujahr nach 1990	-	-	-
sanierte Villen	3	0,3	4,7
teilsanierte Villen	-	-	-
unsanierte Villen	-	-	-
Gesamt	3	0,3	4,7

Tabelle 31 Kauffallzahlen von Villen nach Bauzustand

Kaufpreise Villen nach Bauzustand					
Bauzustand	Anzahl	Mittelwerte			
		Grundstücksfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis (KP) [€]	KP/ Wohnfläche [€/m ²]
BJ n. 1990	-	-	-	-	-
saniert	3	917	280	1.571.667	5.669
teilsaniert	-	-	-	-	-
unsaniert	-	-	-	-	-

Tabelle 32 Kaufpreise von Villen nach Bauzustand

4.2.3 EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

4.2.3.1 ALLGEMEINE MARKTDATEN

Im Allgemeinen werden im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser im Erstverkauf die Objekte erfasst, die von Bauträgern neu errichtet bzw. noch zu errichten

sind und an Privatpersonen veräußert werden. Wohingegen Bestandsgebäude in diesem Marktsegment in der Regel von privat an privat veräußert werden.

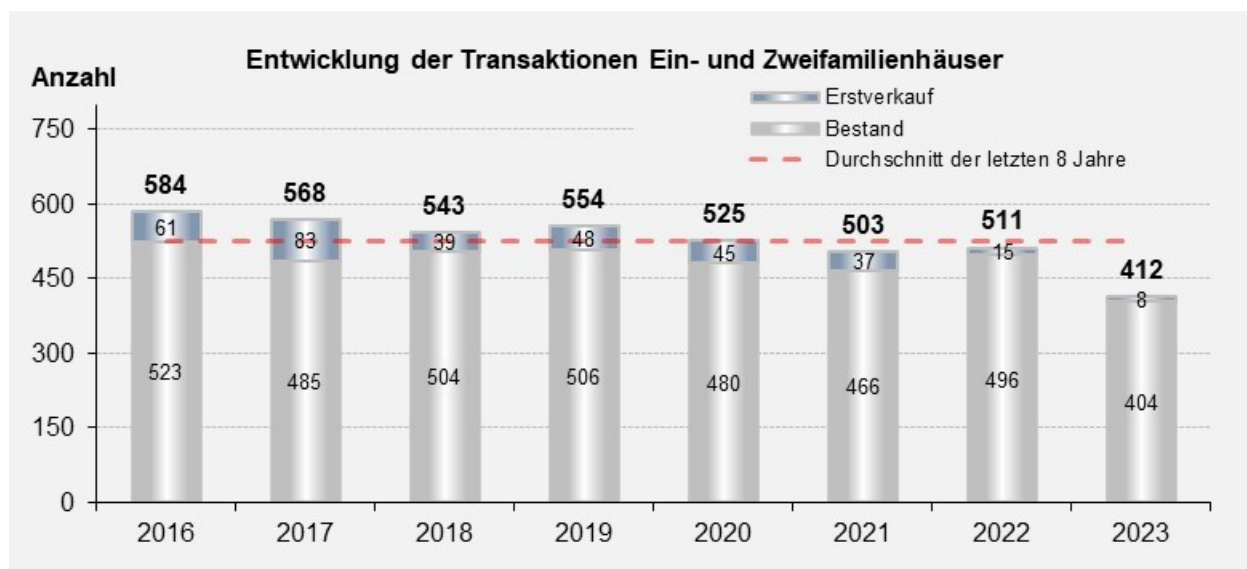


Abbildung 29 Entwicklung der Kauffallzahlen von Ein- und Zweifamilienhäusern

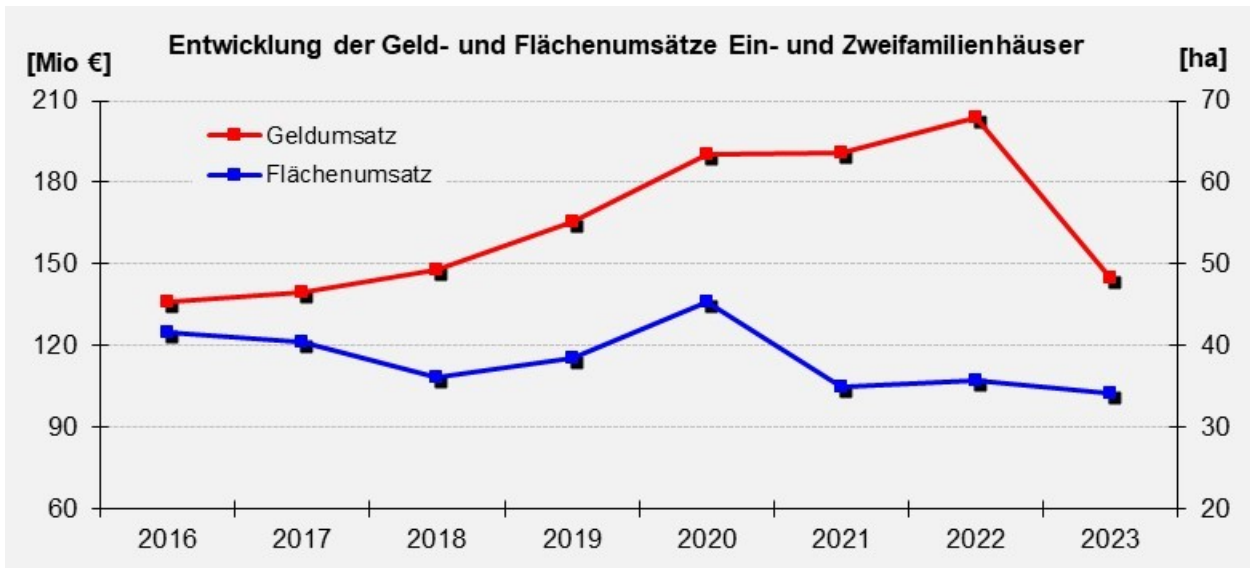


Abbildung 30 Entwicklung der Geld- und Flächenumsätze von Ein- und Zweifamilienhäusern

Ein- und Zweifamilienhäuser - Umsätze nach Stadtbezirken						
Verträge	Kauffälle		Umsatz			
	Anzahl	%	ha	%	Mio. €	%
Mitte	2	0,5	0,1	0,3	1,3	0,9
Nordost	50	12,1	3,8	11,1	15,0	10,3
Ost	64	15,5	4,9	14,4	19,4	13,4
Südost	62	15,0	4,9	14,3	22,6	15,6
Süd	28	6,8	1,0	3,0	11,0	7,6
Südwest	50	12,1	9,1	26,7	17,7	12,2
West	23	5,6	2,0	5,9	7,7	5,3
Altwest	39	9,5	2,5	7,4	15,8	10,9
Nordwest	44	10,7	2,9	8,5	13,6	9,4
Nord	50	12,1	2,9	8,4	20,9	14,4
Stadt gesamt	412	100,0	34,2	100,0	145,1	100,0

Tabelle 33 Kauffallzahlen und Umsätze Ein- und Zweifamilienhäuser nach Stadtbezirken

Ein- und Zweifamilienhäuser - Umsätze nach Gebäudeart						
Verträge	Kauffälle		Umsatz			
	Anzahl	%	ha	%	Mio. €	%
ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse	77	18,7	13,1	38,4	15,3	10,5
Erbbaurechtsverkäufe	6	1,5	0,3	1,0	2,5	1,7
Zwangsversteigerungen	4	1,0	0,2	0,6	0,9	0,6
mehrere Gebäude	2	0,5	0,1	0,4	1,2	0,8
freistehende Einfamilienhäuser	134	32,5	10,1	29,7	57,4	39,6
Doppelhaushälften	103	25,0	5,9	17,3	35,7	24,6
Reihenhäuser	56	13,6	1,5	4,4	22,4	15,5
Zweifamilienhäuser	14	3,4	0,9	2,7	6,9	4,8
Wochenendhäuser	13	3,2	1,1	3,1	1,0	0,7
Bauernhäuser/Bauerngehöfte	3	0,7	0,8	2,4	1,8	1,2
Stadt	412	100,0	34,2	100,0	145,1	100,0

Tabelle 34 Kauffallzahlen und Umsätze der Ein- und Zweifamilienhäuser nach der Gebäudeart

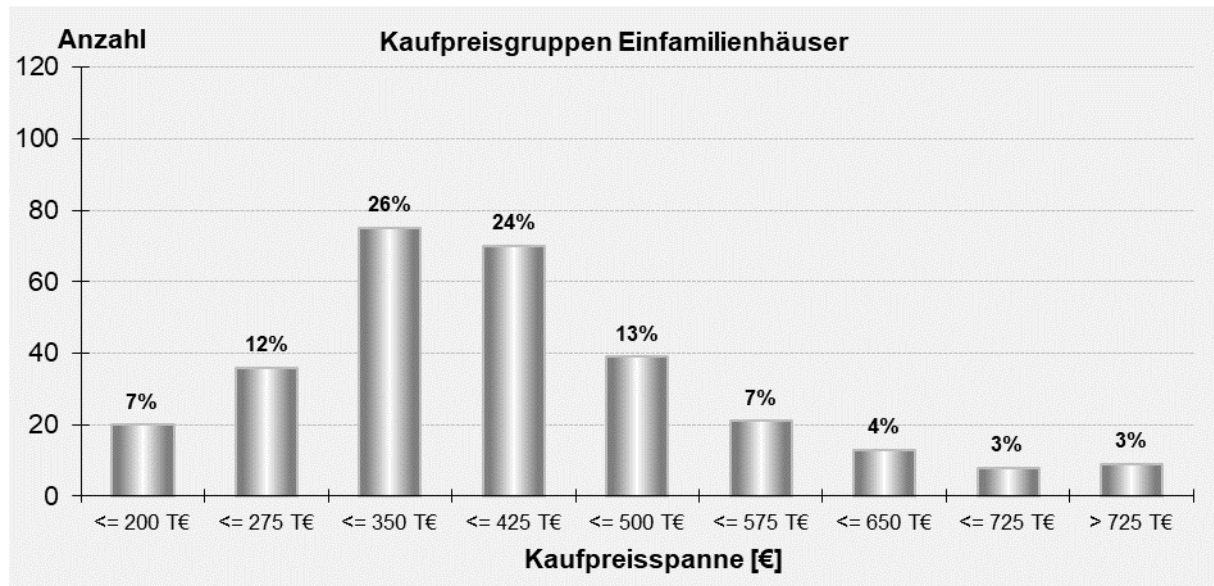


Abbildung 31 Kaufpreisgruppen bebauter Einfamilienhausgrundstücke (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse)

Die Analyse der Erwerberdaten hat ergeben, dass Ein- bzw. Zweifamilienhäuser fast ausschließlich von „natürlichen Personen“ erworben wurden.

Es ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil der Transaktionen unter dem Gesichtspunkt der anschließenden Eigennutzung erfolgte.

4.2.3.2 DURCHSCHNITTliche KAUFPREISE - EINFAMILIENHÄUSER

In den folgenden Tabellen sind durchschnittliche Kaufpreise und Kaufpreisspannen für Einfamilienhäuser dargestellt. Ausgenommen wurden Objekte, deren Grundstücksgröße 1.500 m² überschritt, Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Einflüssen sowie Grundstücke mit mehreren Hauptgebäuden. Des Weiteren

wurden die Kauffälle auf Objekte mit einer Wohnfläche von 80 bis 200 m² eingegrenzt. Dabei werden die Daten einerseits nach der Lage in den Stadtbezirken bzw. der Art des Gebäudes und andererseits nach dem Baujahr bzw. dem Sanierungszustand differenziert.

Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser - Baujahre 2021 bis 2023					
Stadtbezirk	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis (KP) - gesamt [€]	KP/ Wohnfläche [€/m ²]
Mitte	-	-	-	-	-
Nordost	-	-	-	-	-
Ost	-	-	-	-	-
Südost	1	652	144	649.900	4.513
Süd	-	-	-	-	-
Südwest	-	-	-	-	-
West	-	-	-	-	-
Altwest	-	-	-	-	-
Nordwest	-	-	-	-	-
Nord	-	-	-	-	-
Stadt	1	652	144	649.900	4.513

Tabelle 35 Mittelwerte und Spannen von Kaufpreisen - freistehende EFH Baujahre 2021 bis 2023 nach Stadtbezirken

Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser - Baujahre 2010 bis 2020					
Stadtbezirk	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis (KP) - gesamt [€]	KP/ Wohnfläche [€/m ²]
Mitte	-	-	-	-	-
Nordost	3	567 544 bis 586	107 95 bis 121	401.667 390.000 bis 420.000	3.793 3.471 bis 4.158
Ost	3	638 540 bis 811	137 119 bis 158	522.567 450.000 bis 650.000	3.793 3.333 bis 4.114
Südost	3	846 736 bis 1.000	179 160 bis 198	664.000 530.000 bis 740.000	3.702 3.313 bis 4.056
Süd	-	-	-	-	-
Südwest	2	535 154 bis 916	156 121 bis 190	554.500 469.000 bis 640.000	3.879 2.468 bis 5.289
West	-	-	-	-	-
Altwest	2	682 674 bis 690	167 144 bis 190	948.250 617.500 bis 1.279.000	5.510 4.288 bis 6.732
Nordwest	1	722	113	585.000	5.177
Nord	5	640 283 bis 1.437	139 110 bis 179	574.000 320.000 bis 800.000	3.997 2.895 bis 5.000
Stadt	19	658	143	590.800	4.095

Tabelle 36 Mittelwerte und Spannen von Kaufpreisen - freistehende EFH Baujahre 2010 bis 2020 nach Stadtbezirken

Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser - Baujahre 1991 bis 2009					
Stadtbezirk	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis (KP) - gesamt [€]	KP/ Wohnfläche [€/m ²]
Mitte	-	-	-	-	-
Nordost	1	1.000	110	365.000	3.318
Ost	7	679 337 bis 1.416	130 110 bis 153	477.000 381.000 bis 639.000	3.655 2.953 bis 4.841
Südost	4	756 502 bis 1.180	159 142 bis 173	567.000 385.000 bis 793.000	3.577 2.333 bis 4.584
Süd	-	-	-	-	-
Südwest	4	709 358 bis 1.042	127 82 bis 175	458.000 325.000 bis 600.000	3.653 3.349 bis 3.963
West	2	642 534 bis 750	123 115 bis 130	480.000 475.000 bis 485.000	3.931 3.731 bis 4.130
Altwest	2	591 437 bis 744	125 123 bis 126	377.500 375.000 bis 380.000	3.032 3.016 bis 3.049
Nordwest	8	621 400 bis 1.113	122 105 bis 135	422.325 371.000 bis 520.000	3.503 2.778 bis 4.358
Nord	8	534 344 bis 812	128 110 bis 156	441.188 350.000 bis 547.000	3.465 2.878 bis 4.227
Stadt	36	647	129	456.308	3.541

Tabelle 37 Mittelwerte und Spannen von Kaufpreisen - freistehende EFH Baujahre 1991 bis 2009 nach Stadtbezirken

Kaufpreise für Reihenmittelhäuser - Baujahr 2021 bis 2023					
Stadtbezirk	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis (KP) - gesamt [€]	KP/ Wohnfläche [€/m ²]
Mitte	-	-	-	-	-
Nordost	-	-	-	-	-
Ost	-	-	-	-	-
Südost	-	-	-	-	-
Süd	-	-	-	-	-
Südwest	-	-	-	-	-
West	-	-	-	-	-
Altwest	-	-	-	-	-
Nordwest	-	-	-	-	-
Nord	2	158	108	396.118	3.668
		154 bis 162	108 bis 108	380.000 bis 412.235	3.519 bis 3.817
Stadt	2	158	108	396.118	3.668

Tabelle 38 Mittelwerte und Spannen von Kaufpreisen - Reihenmittelhäuser Baujahr 2021 bis 2023 nach Stadtbezirken

Kaufpreise für Reihenmittelhäuser - Baujahre 2010 bis 2020					
Stadtbezirk	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis (KP) - gesamt [€]	KP/ Wohnfläche [€/m ²]
Mitte	-	-	-	-	-
Nordost	-	-	-	-	-
Ost	-	-	-	-	-
Südost	-	-	-	-	-
Süd	-	-	-	-	-
Südwest	1	132	149	700.000	4.698
West	-	-	-	-	-
Altwest	-	-	-	-	-
Nordwest	-	-	-	-	-
Nord	-	-	-	-	-
Stadt	1	132	149	700.000	4.698

Tabelle 39 Mittelwerte und Spannen von Kaufpreisen - Reihenmittelhäuser Baujahre 2010 bis 2021 nach Stadtbezirken

Kaufpreise für Reihemittelhäuser - Baujahre 1991 bis 2009									
Stadtbezirk	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche [m ²]		Wohnfläche [m ²]		Kaufpreis (KP) - gesamt [€]		KP/ Wohnfläche [€/m ²]	
Mitte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nordost	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ost	4	137	165 bis 205	95	127 bis 175	270.000	338.350 bis 388.400	2.219	2.734 bis 3.058
Südost	1	-	140	-	120	-	384.000	-	3.200
Süd	1	-	129	-	131	-	449.000	-	3.427
Südwest	-	-	-	-	-	-	-	-	-
West	1	-	154	-	150	-	320.000	-	2.133
Altwest	1	-	162	-	102	-	299.900	-	2.940
Nordwest	1	-	171	-	140	-	429.000	-	3.064
Nord	2	120	176 bis 232	114	122 bis 130	308.000	346.550 bis 385.100	2.702	2.832 bis 2.962
Stadt	11	-	161	-	127	-	357.127	-	2.851

Tabelle 40 Mittelwerte und Spannen von Kaufpreisen - Reihemittelhäuser Baujahre 1991 bis 2009 nach Stadtbezirken

Kaufpreise für Reihendendhäuser - Baujahr 2021 bis 2023									
Stadtbezirk	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche [m ²]		Wohnfläche [m ²]		Kaufpreis (KP) - gesamt [€]		KP/ Wohnfläche [€/m ²]	
Mitte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nordost	1	-	342	-	132	-	420.000	-	3.182
Ost	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Südost	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Süd	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Südwest	-	-	-	-	-	-	-	-	-
West	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altwest	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nordwest	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nord	2	219	358 bis 496	125	126 bis 126	505.705	507.853 bis 510.000	4.046	4.047 bis 4.048
Stadt	3	-	352	-	128	-	478.568	-	3.758

Tabelle 41 Mittelwerte und Spannen von Kaufpreisen - Reihendendhäuser Baujahr 2021 bis 2023 nach Stadtbezirken

Kaufpreise für Reihenhäuser - Baujahre 2010 bis 2020									
Stadtbezirk	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche [m ²]		Wohnfläche [m ²]		Kaufpreis (KP) - gesamt [€]		KP/ Wohnfläche [€/m ²]	
Mitte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nordost	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ost	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Südost	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Süd	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Südwest	2	203		171		665.000		3.928	
		140	bis 265	154	bis 188	665.000	bis 665.000	3.537	bis 4.318
West	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altwest	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nordwest	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nord	1	280		124		543.000		4.379	
Stadt	3	228		155		624.333		4.078	

Tabelle 42 Mittelwerte und Spannen von Kaufpreisen - Reihenhäuser Baujahre 2010 bis 2020 nach Stadtbezirken

Kaufpreise für Reihenhäuser - Baujahre 1991 bis 2009									
Stadtbezirk	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche [m ²]		Wohnfläche [m ²]		Kaufpreis (KP) - gesamt [€]		KP/ Wohnfläche [€/m ²]	
Mitte	1	372		160		971.000		6.069	
Nordost	2	286		129		350.000		2.900	
		244	bis 327	103	bis 154	310.000	bis 390.000	2.013	bis 3.786
Ost	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Südost	2	337		145		475.000		3.256	
		315	bis 359	135	bis 155	400.000	bis 550.000	2.963	bis 3.548
Süd	1	249		139		543.119		3.907	
Südwest	-	-	-	-	-	-	-	-	-
West	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altwest	1	249		132		390.000		2.955	
Nordwest	1	211		105		350.000		3.333	
Nord	1	266		112		235.000		2.098	
Stadt	9	288		133		459.902		3.408	

Tabelle 43 Mittelwerte und Spannen von Kaufpreisen - Reihenhäuser Baujahre 1991 bis 2009 nach Stadtbezirken

Kaufpreise für Doppelhaushälften - Baujahr 2021 bis 2023						
Stadtbezirk	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche [m ²]		Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis (KP) - gesamt [€]	KP/ Wohnfläche [€/m ²]
Mitte	-	-	-	-	-	-
Nordost	-	-	-	-	-	-
Ost	-	-	-	-	-	-
Südost	-	-	-	-	-	-
Süd	-	-	-	-	-	-
Südwest	-	-	-	-	-	-
West	-	-	-	-	-	-
Altwest	-	-	-	-	-	-
Nordwest	-	-	-	-	-	-
Nord	2	273	123	436.150	3.619	
		220 bis 325	101 bis 144	399.000 bis 473.300	3.287 bis 3.950	
Stadt	2	273	123	436.150	3.619	

Tabelle 44 Mittelwerte und Spannen von Kaufpreisen - Doppelhaushälften Baujahr 2021 bis 2023 nach Stadtbezirken

Kaufpreise für Doppelhaushälften - Baujahre 2010 bis 2020						
Stadtbezirk	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche [m ²]		Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis (KP) - gesamt [€]	KP/ Wohnfläche [€/m ²]
Mitte	-	-	-	-	-	-
Nordost	-	-	-	-	-	-
Ost	1	733	128	465.000	3.633	
Südost	1	318	111	455.000	4.099	
Süd	-	-	-	-	-	-
Südwest	-	-	-	-	-	-
West	-	-	-	-	-	-
Altwest	-	-	-	-	-	-
Nordwest	-	-	-	-	-	-
Nord	-	-	-	-	-	-
Stadt	2	526	120	460.000	3.866	

Tabelle 45 Mittelwerte und Spannen von Kaufpreisen - Doppelhaushälften Baujahre 2010 bis 2020 nach Stadtbezirken

Kaufpreise für Doppelhaushälften - Baujahre 1991 bis 2009									
Stadtbezirk	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche [m ²]		Wohnfläche [m ²]		Kaufpreis (KP) - gesamt [€]		KP/ Wohnfläche [€/m ²]	
Mitte	-	-		-		-		-	
Nordost	2	758	108	-		377.500		3.492	
		223 bis 1.293	105 bis 111	-		355.000 bis 400.000		3.381 bis 3.604	
Ost	8	315	128	-		364.313		2.839	
		172 bis 679	110 bis 140	-		280.000 bis 440.000		2.545 bis 3.259	
Südost	1	344	95	-		390.000		4.105	
Süd	-	-		-		-		-	
Südwest	1	464	125	-		205.000		1.640	
West	-	-		-		-		-	
Altwest	-	-		-		-		-	
Nordwest	-	-		-		-		-	
Nord	2	369	119	-		302.500		2.542	
		344 bis 393	119 bis 119	-		300.000 bis 305.000		2.521 bis 2.563	
Stadt	14	399	121	-		347.821		2.895	

Tabelle 46 Mittelwerte und Spannen von Kaufpreisen - Doppelhaushälften Baujahre 1991 bis 2009 nach Stadtbezirken

In den folgenden Tabellen sind Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser (EFH), Reihenmittelhäuser (RMH), Reihenendhäuser (REH) und Doppelhaus-

hälften (DHH) in Abhängigkeit von der Baujahresgruppe und vom baulichen Zustand dargestellt.

Kaufpreise - Einfamilienhäuser - Baujahre 1991 bis 2023						
Baujahresgruppe	Typ	Anz.	Grundstücksfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis	
					[€]	[€/m ²]
1991 bis 2009	EFH	36	647	129	456.308	
			337 bis 1.416	82 bis 175	325.000 bis 793.000	
	RMH	11	161	127	357.127	
			120 bis 232	95 bis 175	270.000 bis 449.000	
2010 bis 2020	REH	9	288	133	459.902	
			211 bis 372	103 bis 160	235.000 bis 971.000	
	DHH	14	399	121	347.821	
			172 bis 1.293	95 bis 140	205.000 bis 440.000	
2021 bis 2023	EFH	19	658	143	590.800	
			154 bis 1.437	95 bis 198	320.000 bis 1.279.000	
	RMH	1	132	149	700.000	
2021 bis 2023	REH	3	228	155	624.333	
			140 bis 280	124 bis 188	543.000 bis 665.000	
	DHH	2	526	120	460.000	
			318 bis 733	111 bis 128	455.000 bis 465.000	
2021 bis 2023	EFH	1	652	144	649.900	
	RMH	2	158	108	396.118	
			154 bis 162	108 bis 108	380.000 bis 412.235	
2021 bis 2023	REH	3	352	128	478.568	
			219 bis 496	125 bis 132	420.000 bis 510.000	
2021 bis 2023	DHH	2	273	123	436.150	
			220 bis 325	101 bis 144	399.000 bis 473.300	

Tabelle 47 Mittelwerte und Spannen von Kaufpreisen - Einfamilienhäuser (Baujahre 1991 bis 2023)

Kaufpreise - Einfamilienhäuser - Altbau vor 1930, saniert							
Baujahresgruppe	Typ	Sanierung	Anz.	Grundstücksfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis	
						[€]	[€/m ²]
vor 1930	EFH	vor 1990	-	-	-	-	-
		1991 bis 2009	3	907 312 bis 1.210	97 80 bis 110	377.000 240.000 bis 449.000	3.834 3.000 bis 4.420
		2010 bis 2023	3	428 160 bis 698	104 80 bis 117	388.000 249.000 bis 530.000	3.663 3.113 bis 4.530
	RMH	vor 1990	-	-	-	-	-
		1991 bis 2009	1	235	135	430.000	3.185
		2010 bis 2023	1	160	92	400.000	4.348
	REH	vor 1990	-	-	-	-	-
		1991 bis 2009	-	-	-	-	-
		2010 bis 2023	-	-	-	-	-
	DHH	vor 1990	-	-	-	-	-
		1991 bis 2009	4	526 400 bis 840	104 85 bis 140	322.475 270.000 bis 390.000	3.175 2.700 bis 3.882
		2010 bis 2023	-	-	-	-	-

Tabelle 48 Mittelwerte und Spannen von Kaufpreisen - Einfamilienhäuser (Altbau, saniert, Baujahr vor 1930)

Kaufpreise - Einfamilienhäuser - Altbau Baujahr 1930 bis 1945, saniert							
Baujahresgruppe	Typ	Sanierung	Anz.	Grundstücksfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis	
						[€]	[€/m ²]
1930 bis 1945	EFH	vor 1990	-	-	-	-	-
		1991 bis 2009	5	801 670 bis 940	137 110 bis 160	417.340 300.000 bis 540.000	3.030 2.664 bis 3.600
		2010 bis 2023	1	796	120	400.000	3.333
	RMH	vor 1990	-	-	-	-	-
		1991 bis 2009	2	210 160 bis 260	115 110 bis 120	415.500 361.000 bis 470.000	3.599 3.282 bis 3.917
		2010 bis 2023	1	179	105	405.000	3.857
	REH	vor 1990	-	-	-	-	-
		1991 bis 2009	2	610 254 bis 966	151 122 bis 180	332.500 265.000 bis 400.000	2.197 2.172 bis 2.222
		2010 bis 2023	1	100	134	270.000	2.015
	DHH	vor 1990	-	-	-	-	-
		1991 bis 2009	11	606 310 bis 1.210	114 85 bis 145	346.364 240.000 bis 525.000	3.084 2.174 bis 4.375
		2010 bis 2023	3	840 720 bis 980	92 80 bis 110	351.833 275.000 bis 459.000	3.798 3.438 bis 4.173

Tabelle 49 Mittelwerte und Spannen von Kaufpreisen - Einfamilienhäuser (Altbau, saniert, Baujahr 1930 bis 1945)

Kaufpreise - Einfamilienhäuser - Altbau Baujahr 1946 bis 1990, saniert							
Baujahresgruppe	Typ	Sanierung	Anz.	Grundstücksfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis	
						[€]	[€/m ²]
1946 bis 1990	EFH	vor 1990	-	-	-	-	-
		1991 bis 2009	3	699 bis 742	133 bis 185	340.000 bis 450.000	2.135 bis 3.147
		2010 bis 2023	2	536 bis 726	100 bis 125	250.000 bis 487.000	2.500 bis 3.896
	RMH	vor 1990	-	-	-	-	-
		1991 bis 2009	-	-	-	-	-
		2010 bis 2023	-	-	-	-	-
	REH	vor 1990	-	-	-	-	-
		1991 bis 2009	-	-	-	-	-
		2010 bis 2023	-	-	-	-	-
	DHH	vor 1990	-	-	-	-	-
		1991 bis 2009	2	471 bis 567	100 bis 100	392.000 bis 400.000	3.920 bis 4.000
		2010 bis 2023	-	-	-	-	-

Tabelle 50 Mittelwerte und Spannen von Kaufpreisen - Einfamilienhäuser (Altbau, saniert, Baujahr 1946 bis 1990)

Kaufpreise - Einfamilienhäuser - Altbau, teilsaniert							
Baujahresgruppe	Typ	Anz.	Grundstücksfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis		
					[€]	[€/m ²]	
vor 1930	EFH	6	457 bis 784	95 bis 150	190.000 bis 610.000	2.000 bis 5.083	
	RMH	3	200 bis 230	95 bis 116	190.000 bis 350.000	1.942 bis 3.017	
	REH	2	437 bis 507	80 bis 125	245.000 bis 320.000	2.560 bis 3.063	
	DHH	9	230 bis 580	96 bis 200	235.000 bis 541.000	1.600 bis 3.182	
1930 bis 1945	EFH	15	320 bis 1.220	90 bis 200	160.000 bis 485.000	1.158 bis 4.056	
	RMH	1	-	-	-	-	
	REH	2	408 bis 420	83 bis 150	250.000 bis 550.000	3.012 bis 3.667	
	DHH	22	290 bis 1.394	80 bis 180	190.000 bis 500.000	1.701 bis 3.444	
1946 bis 1990	EFH	8	504 bis 1.421	95 bis 135	229.000 bis 410.000	1.696 bis 3.306	
	RMH	-	-	-	-	-	
	REH	3	303 bis 510	82 bis 165	210.000 bis 555.000	2.561 bis 3.500	
	DHH	3	433 bis 630	130 bis 136	339.000 bis 426.000	2.549 bis 3.192	

Tabelle 51 Mittelwerte und Spannen von Kaufpreisen - Einfamilienhäuser (Altbau, teilsaniert nach Baujahr)

Kaufpreise - Einfamilienhäuser - Altbau, unsaniert							
Baujahresgruppe	Typ	Anz.	Grundstücksfläche [m²]	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis		
					[€]	[€/m²]	
vor 1930	EFH	2	399 293 bis 504	105 100 bis 110	97.500 65.000 bis 130.000		945 591 bis 1.300
	RMH	-	-	-	-		-
	REH	-	-	-	-		-
	DHH	1	520	80	220.000		2.750
1930 bis 1945	EFH	5	708 330 bis 900	124 105 bis 150	239.200 170.000 bis 290.000		1.982 1.133 bis 2.566
	RMH	-	-	-	-		-
	REH	1	310	102	170.000		1.667
	DHH	3	647 310 bis 980	103 90 bis 129	222.667 170.000 bis 298.000		2.250 1.550 bis 3.311
1946 bis 1990	EFH	4	762 744 bis 781	110 90 bis 149	284.500 183.000 bis 490.000		2.502 1.926 bis 3.289
	RMH	1	527	125	290.000		2.320
	REH	-	-	-	-		-
	DHH	1	514	100	285.000		2.850

Tabelle 52 Mittelwerte und Spannen von Kaufpreisen - Einfamilienhäuser (Altbau, unsaniert nach Baujahr)

4.3 BEBAUTE WIRTSCHAFTSIMMOBILIEN

Unter der Rubrik „Wirtschaftsimmobilien“ werden die Grundstücke zusammengefasst, bei denen eine gewerbliche oder geschäftliche Nutzung oder eine sonstige nicht wohnwirtschaftliche Nutzung im Vordergrund steht. Darunter fallen neben typischen Produktions-

standorten des Handwerks und der Industrie auch Einzelhandelsgrundstücke, Altenheime, Garagengrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, bei denen der Gewerbeflächenanteil 20 % und mehr beträgt, und sonstige Grundstücke.

4.3.1 ALLGEMEINE MARKTDATEN

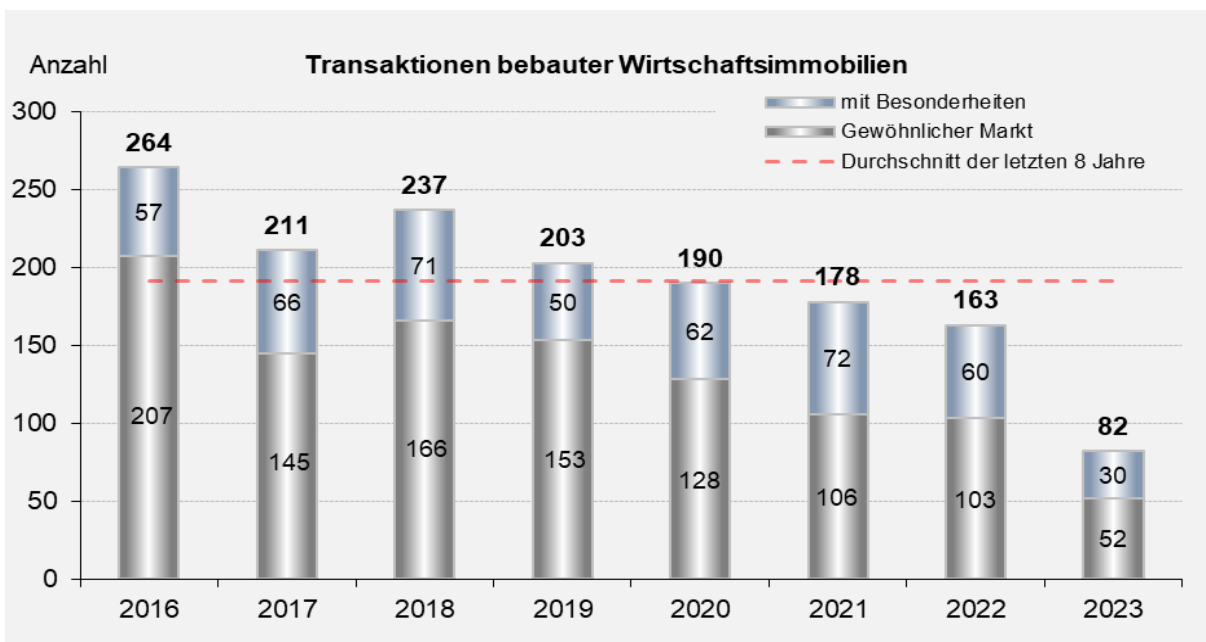


Abbildung 32 Entwicklung der Kauffallzahlen bebauter Wirtschaftsimmobilien

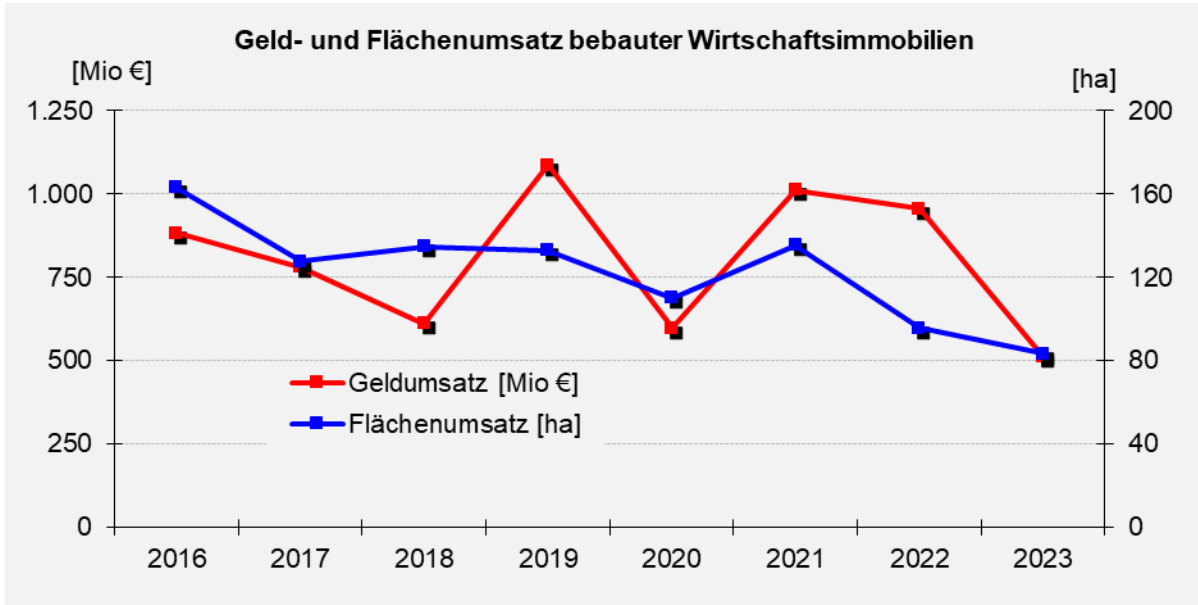


Abbildung 33 Entwicklung der Flächen- und Geldumsätze bebauter Wirtschaftsimmobilien

In der folgenden Tabelle sind die Transaktionen der bebauten Wirtschaftsimmobilien nach der Art der Nutzung ausgewiesen. Eine Einteilung entsprechend dem Bauzustand ist nicht möglich, da für einen Großteil der Objekte diesbezüglich keine Daten erfasst werden konnten. Auf eine entsprechende Darstellung wurde daher

verzichtet. Unter der Klassifizierung „sonstige Gebäude“ sind unter anderem Gebäude für Ver- und Entsorgungseinrichtungen zusammengefasst. Detaillierte Aussagen sind bis auf das Segment der Wohn- und Geschäftshäuser praktisch nicht möglich.

Bebaute Wirtschaftsimmobilien - allgemeine Marktdaten			
Objektart	Anzahl	Umsatz	
		[ha]	[Mio. €]
ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse	23	8,9	69,1
Paketverkäufe	5	23,4	159,4
Erbbaurechtsverkäufe	2	0,8	4,6
Zwangsversteigerungen	-	-	-
Geschäftshäuser mit Wohnnutzung (Gewerbeflächenanteil > 20 %)	16	1,3	36,5
Büro- und Verwaltungsgebäude, tlw. Ladengeschäfte	6	2,0	40,5
Einzelhandelsobjekte	5	0,4	25,2
Werkstätten	6	3,9	6,9
Industriebauten	2	2,9	7,9
Lager	9	37,9	112,4
landwirtschaftliche Produktionsgebäude	1	1,0	0,2
Gebäude für Freizeitwecke und Sport	-	-	-
Hotel/Gaststätten/Pensionen	4	0,6	46,9
Garagen	1	0,0	0,0
sonstige Gebäude*)	2	0,2	0,8
Gesamt	82	83,3	510,4

*) z.B. Arzthäuser, Schulen, Bahnhofsgebäude, kulturell genutzte Einrichtungen, etc.

Tabelle 53 Kauffallzahlen und Umsätze der bebauten Wirtschaftsimmobilien nach Art der Nutzung

4.3.2 GESCHÄFTSHÄUSER MIT WOHNNUTZUNG

Unter „Geschäftshäusern mit Wohnnutzung“ werden die mehrgeschossigen Gebäude zusammengefasst, die für drei und mehr Mietparteien bzw. Nutzer konzipiert wurden und bei denen der Gewerbeflächenanteil 20 % und

mehr beträgt. In der folgenden Tabelle werden die Kaufpreise von diesen Objekten nach dem Bauzustand geordnet, soweit Informationen zu den einzelnen Objekten vorlagen. Nicht enthalten sind Grundstücke, die mit mehreren wertrelevanten Gebäuden bebaut sind.

Geschäftshäuser mit Wohnnutzung (Gewerbeflächenanteil >= 20 %)					
Bauzustand	Anzahl	Kaufpreis [€/m ² -Wohn-/Nutzfläche]			
		Minimalwert	Maximalwert	Mittelwert	Median
Baujahr nach 1990	3	2.383	3.008	2.596	2.398
Altbau saniert	8	1.115	2.534	1.474	1.325
Altbau teilsaniert	2	946	1.231	1.088	1.088
Altbau unsaniert	-	-	-	-	-
Gesamt	13	946	3.008	1.674	1.373

Tabelle 54 Kauffallzahlen und Umsätze der Geschäftshäuser mit Wohnnutzung nach Bauzustand

Die folgende Auswertung zum Rothertragsfaktor bezieht sich nur auf die Kauffälle sanierter Gebäude, für die Flächenangaben und Mieterlisten mit den erzielten Erträgen vorlagen. Des Weiteren wurden Objekte mit Leerständen von mehr als 20 % sowie Ausreißer ausgeschlossen. Neben dem Rothertragsfaktor wird die Nettoanfangsrendite dargestellt. Die Nettoanfangsrendite

ergibt sich dabei aus dem Quotient der um die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten gemäß ImmoWertV geminderten Nettokaltmiete und dem um die Grunderwerbssteuer (5,5 %) und die Kosten für Notar (1 %) und Grundbucheintragung (1 %) erhöhten Kaufpreis.

Geschäftshäuser mit Wohnnutzung (gewerbl. Mietflächenanteil >= 20 %)						
Bauzustand	Anzahl	Mittelwerte				
		Kaufpreis [€/m ² -Wohn-/Nutzfl.]	Miete [€/m ² -Wohn-/Nutzfl.]	Rothertragsfaktor	Nettoanfangsrendite [%]	Leerstand [%]
Baujahr n. 1990	1	2.398	7,92	27,8	2,6	9,2
Altbau saniert	4	1.801	6,63	23,2	3,0	4,3
Stadt gesamt	5	1.920	6,89	24,2	2,9	5,3

Tabelle 55 Kaufpreise und Ertragsdaten für Geschäftshäuser mit Wohnnutzung

4.4 PAKETVERKÄUFE

Als Paketverkäufe werden die Kauffälle erfasst, bei denen mehr als zwei Grundstücke Bestandteil eines Kaufvertrages sind, wobei mindestens ein Grundstück im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig liegen muss.

Die Paketverkäufe können nur differenziert nach Flächen- und Geldumsatz ausgewertet werden. Eine Zuordnung gemäß der vorherrschenden Nutzung ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Paketverkäufe bebaute Grundstücke						
Objektart	Anzahl Kauffälle		Fläche in ha		Umsatz in Mio. €	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Wohnen	21	3	8,8	0,5	390,8	15,2
Wirtschaftsimmobilien	1	5	0,3	23,4	4,3	159,4
Sonstige	1	-	11,9	-	5,8	-
Gesamt	23	8	21,1	24,0	400,9	174,6

Tabelle 56 Bebaute Grundstücke – Paketverkäufe Kauffallzahlen

4.5 ERBBAURECHTSVERKÄUFE

Unter Erbbaurechtsverkäufen werden die Verkäufe zusammengefasst, bei denen der Käufer die Bestandteile des Erbbaurechts (aufstehende Bebauung) erwirbt und in den Erbbaurechtsvertrag eintritt.

Erbbaurechtsverkäufe						
Objektart	Anzahl Kauffälle		Fläche in ha		Umsatz in Mio. €	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Wohnen	17	8	0,9	0,4	6,6	3,2
Wirtschaftsimmobilien	2	-	0,5	-	3,0	-
Sonstige	22	2	0,6	0,8	0,4	4,6
Gesamt	41	10	2,0	1,2	10,0	7,8

Tabelle 57 Bebaute Grundstücke – Erbbaurechte Kauffallzahlen

4.6 ZWANGSVERSTEIGERUNGEN

In der folgenden Tabelle werden die getätigten Zwangsversteigerungen bebauter Grundstücke nach Anzahl und Umsatz aufgeführt.

Bebaute Grundstücke - Zwangsversteigerungen			
Objektart	Anzahl der Objekte	Fläche in ha	Umsatz in Mio. €
Wohnen/Gewerbe/Sonstige	7	0,3	2,6

Tabelle 58 Bebaute Grundstücke – Zwangsversteigerungen Kauffallzahlen

Die folgende Auswertung stellt nur einen Auszug aus dem Zwangsversteigerungsgeschehen des Amtsgerichtes Leipzig für den Bereich der Stadt Leipzig dar. Die in der folgenden Tabelle dargestellten Ergebnisse aus Zwangsversteigerungen haben nur informatischen

Charakter. Sie sind nicht als Ausgangsgrößen für die Vergleichswertermittlung geeignet, da Zwangsversteigerungen nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind.

Bebaute Grundstücke - Zwangsversteigerungen							
Teilmarkt	Anzahl ¹⁾	Verkehrswert (Gutachten)			Zuschlag vom Verkehrswert		
		[Tausend €]			in Prozent		
		Minimalwert	Maximalwert	Mittelwert	Minimalwert	Maximalwert	Mittelwert
EFH	3	220	670	482	41	70	58
MFH	2	211	750	481	95	147	121
Sonstiges	2	38	675	357	100	339	220

¹⁾ Anzahl der Verfahren mit Daten

Tabelle 59 Bebaute Grundstücke – Zwangsversteigerungen Zuschlag

5. SONDEREIGENTUM

5.1 ALLGEMEINES

Der Teilmarkt des Sondereigentums umfasst das Wohnungseigentum und das Teileigentum gemäß § 1 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Dabei wird in Leipzig zwischen „Erstverkauf“ und „Wiederverkauf“ unterschieden. Unter Erstverkauf fallen die Kauffälle, bei denen anzunehmen ist, dass der Verkauf in der Regel vor Beginn der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahme (bzw. Herstellung), zumeist durch einen Bauträger, erfolgt. Dabei sind für Bestandsobjekte bei den überwiegenden Fällen der Wert des Grund und Bodens, der Wert des Gebäudes sowie die Sanierungs- und Modernisierungsleistungen im Kaufvertrag getrennt ausgewiesen. Die Kauffälle werden jedoch mit

dem Gesamtpreis ausgewertet. Es ist zu vermuten, dass unter anderem auch die Sonderabschreibungsmöglichkeiten nach den §§ 7h, 7i Einkommenssteuergesetz (EStG) preisbildend waren.

Unter „Wiederverkäufe“ fallen die Kauffälle, bei denen eine fertiggestellte (gebrauchte) Wohnung, die zudem häufig vermietet ist, durch den Eigentümer veräußert wird. Im Wiederverkauf sind auch die Kauffälle von Eigentumswohnungen aus sogenannten Umwandlungen enthalten. Dabei handelt es sich um Eigentumswohnungen, bei denen durch Aufteilung genutzter Mietobjekte (Mehrfamilienhäuser) Wohnungseigentum gebildet und dann veräußert wurde.

Sondereigentum Entwicklung der Kauffallzahlen und Umsätze										
Sondereigentum	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Kauffallanzahl	4.080	5.111	5.091	4.834	4.827	5.356	5.830	5.715	4.666	2.811
Umsatz in Mio. €	624	907	893	866	867	1.031	1.256	1.363	1.178	660

Tabelle 60 Entwicklung der Kauffallzahlen und Umsätze von Sondereigentum

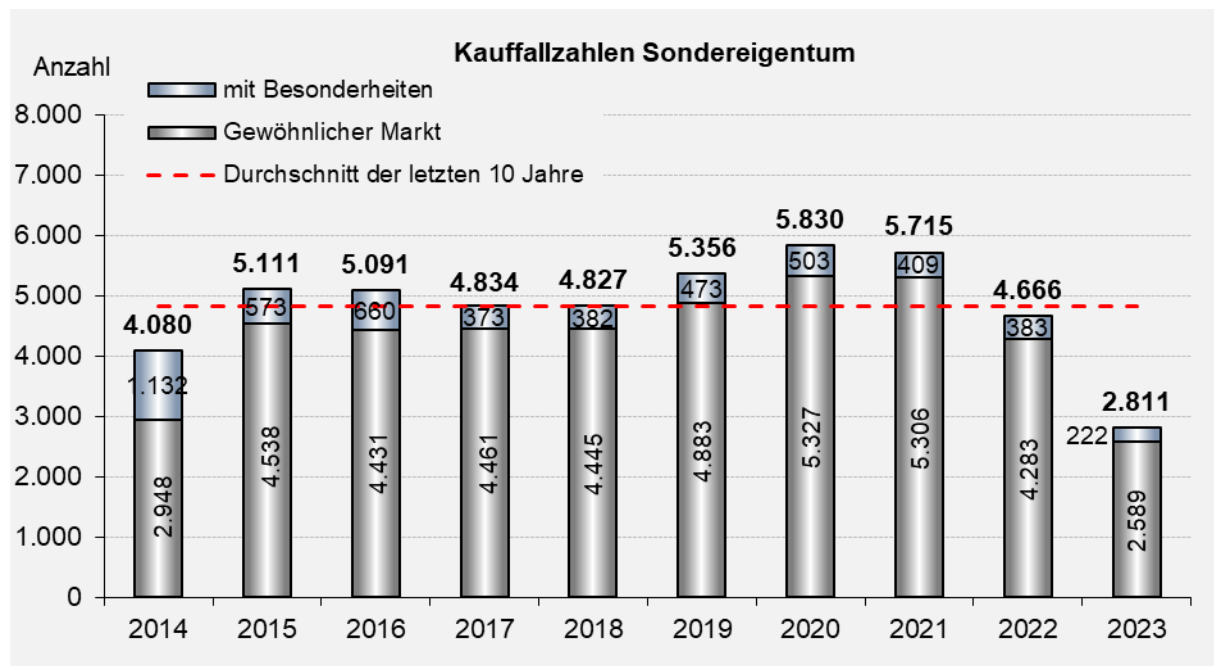


Abbildung 34 Entwicklung der Kauffallzahlen von Sondereigentum

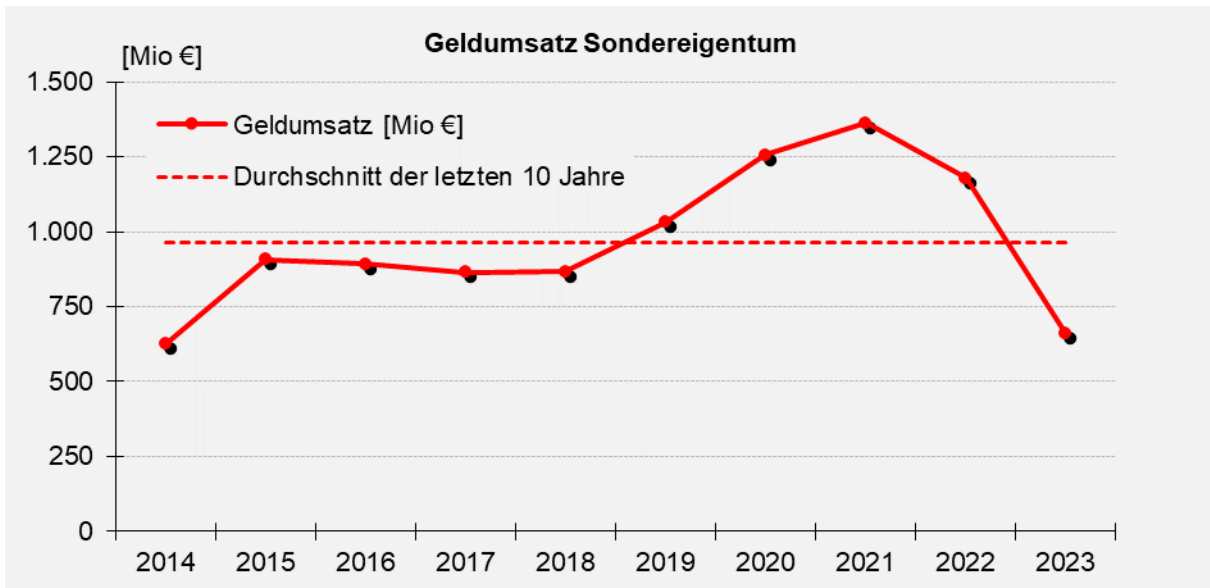


Abbildung 35 Entwicklung der Umsätze von Sondereigentum

Neben den ausgewerteten Kauffällen ist ein geringer Teil der Verträge nur registriert worden. Dazu zählen vor allem die Paketverkäufe und Kaufverträge, für die eine Auswertung aufgrund fehlender Daten nicht möglich war. Für alle registrierten Kauffälle, einschließlich der

Pakete, wurden die Anzahl und der Umsatz erfasst. Als „Paketverkauf“ werden alle Kaufverträge erfasst, bei denen mehr als zwei Wohnungen in einem Vertrag verkauft werden. Die Anzahl der im Paket enthaltenen Einheiten wird nicht im Marktbericht dargestellt.

Sondereigentum				
Erfasste Kaufverträge	Kauffälle		Geldumsatz	
	[absolut]	[%]	[Mio. €]	[%]
Pakete ¹⁾	31	1,1	18,6	2,8
Zwangsversteigerungen	16	0,6	3,8	0,6
Ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	165	5,9	36,1	5,5
Baujahr bzw. Zustand unbekannt ²⁾	12	0,4	2,5	0,4
Erstverkauf (nur registriert)	-	-	-	-
Wiederverkauf (nur registriert)	6	0,2	2,6	0,4
Sondereigentum auf Erbbaurecht	1	0,0	0,3	0,1
Mietpreis- oder Belegungsbindung	3	0,1	0,8	0,1
ausgewertete Kaufverträge ohne Wohn-/Nutzfläche ³⁾	407	14,5	70,7	10,7
vollständig ausgewertete Kaufverträge	2.170	77,2	524,6	79,5
	2.811	100,0	660,2	100,0

1) Verkauf mehrerer Einheiten in einem Kaufvertrag (mehr als zwei)

2) Kauffälle, die aufgrund fehlender Daten im Kaufvertrag nicht eindeutig zugeordnet werden konnten

3) Auswerte- und Recherchestand 31.01.

Tabelle 61 Sondereigentum - Auswertestatus

5.2 ENTWICKLUNG DER TEILMÄRKTE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN

Die folgenden Grafiken stellen die Entwicklung der Kauffallzahlen und der durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den Teilmärkten sanierter Altbau Erstverkauf (Kauffälle mit Sanierungsleistungen), sanierter Altbau Wiederverkauf (jeweils mit und ohne

Stellplatzanteil), Neubau im Erstverkauf sowie Eigentumswohnungen im Wiederverkauf mit Baujahr nach 1990, jeweils inklusive bzw. exklusive Stellplatzanteil dar. Die Kauffallzahlen beziehen sich auf die ausgewerteten Verträge.

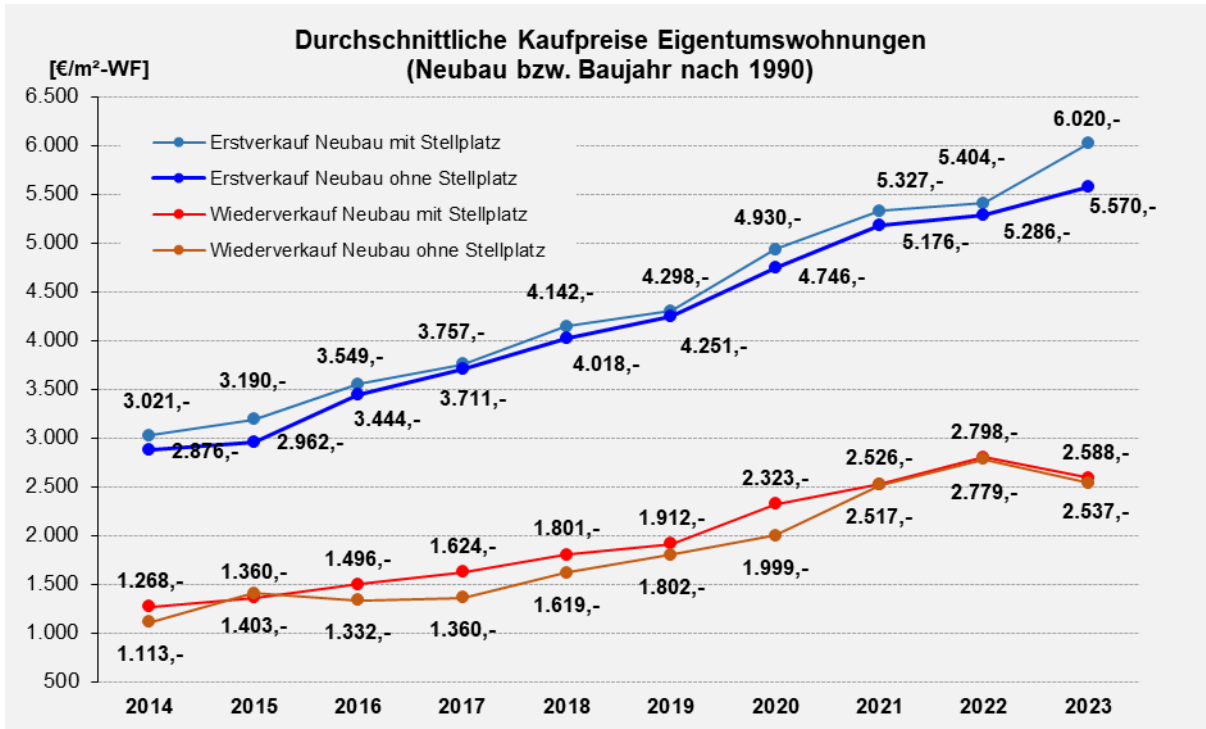


Abbildung 36 Entwicklung der Kaufpreise von Eigentumswohnungen – Neubau bzw. Baujahr nach 1990

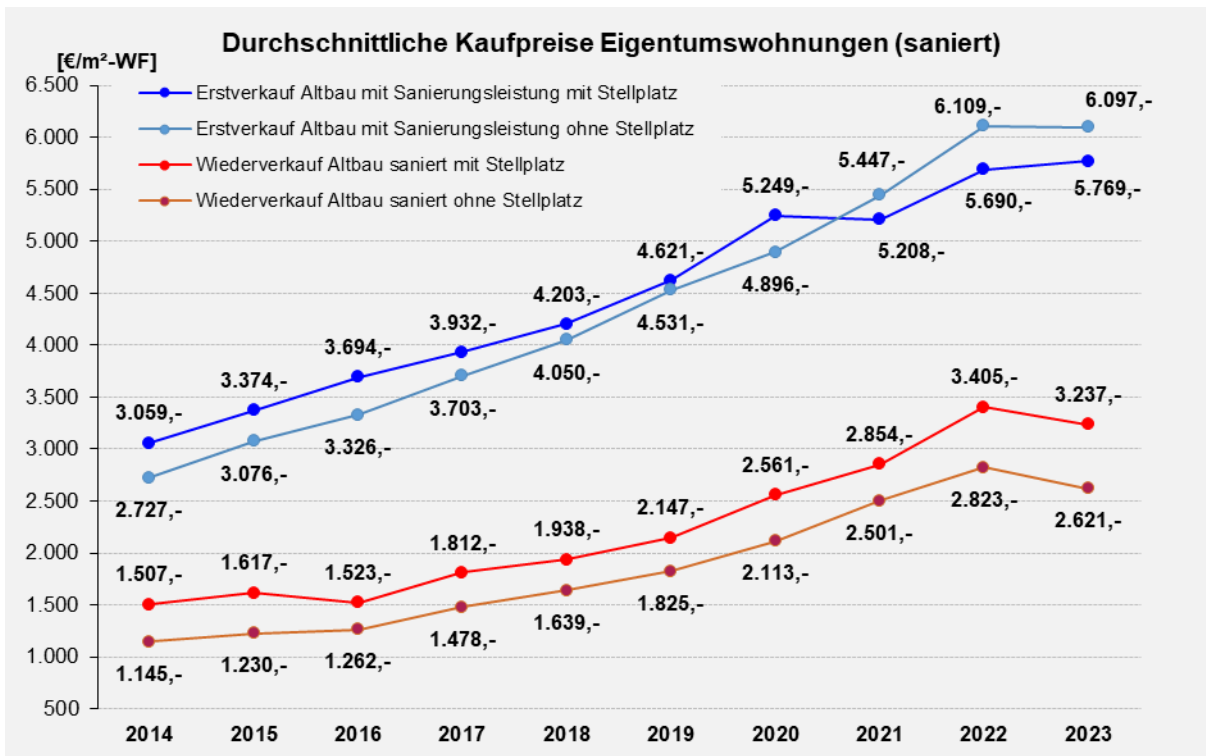


Abbildung 37 Entwicklung der Kaufpreise von Eigentumswohnungen - sanierter Altbau

5.3 ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE DES SONDEREIGENTUMS

In der nachfolgenden Tabelle sind die verschiedenen Teilmärkte des Sondereigentums dargestellt. Sofern in den einzelnen Teilmärkten alle relevanten Daten zur Verfügung standen (*insbesondere Wohn- bzw. Nutzflächen*), sind in den nachfolgenden Kapiteln Angaben zum Preisniveau veröffentlicht.

Die weiteren Ausführungen zum Sondereigentum gliedern sich in die Kategorien „Erstverkauf“ und „Wiederverkauf“ mit den dazugehörigen Teilmärkten.

Eigentumswohnungen aus sogenannten Umwandlungen sind im Teilmarkt der Wiederverkäufe enthalten.

Sondereigentum - Teilmärkte			
vollständig ausgewertete Verträge		Anzahl	Umsatz [Mio. €]
Baujahr nach 1990	Wohnungen Erstverkauf	291	122,0
	Wohnungen Wiederverkauf	414	70,8
	Teileigentum ¹⁾ Erstverkauf	12	2,9
	Teileigentum ¹⁾ Wiederverkauf	9	1,5
Sanierter Altbau	Wohnungen Erstverkauf	194	85,3
	Wohnungen Wiederverkauf	1.188	235,2
	Teileigentum ¹⁾ Erstverkauf	1	0,3
	Teileigentum ¹⁾ Wiederverkauf	19	4,0
Komplexer Wohnungsbau ²⁾	Wohnungen Erstverkauf	-	-
	Wohnungen Wiederverkauf	21	2,1
Garagen- bzw. Tiefgaragenstellplätze	Stellplätze Erstverkauf	8	0,3
	Stellplätze Wiederverkauf	13	0,2
		2.170	524,6

1) Teileigentum ist als Sondereigentum an gewerblichen Räumen einschließlich eines Miteigentumsanteils definiert

2) Bauten der 1960er bis 1980er Jahre des sogenannten „komplexen Wohnungsbaus“

Tabelle 62 Übersicht ausgewerteter Teilmärkte des Sondereigentums

Hinweis:

In den folgenden detaillierteren Auswertungen sind nur die Eigentumswohnungen berücksichtigt, die sich in

Geschossbauanlagen (keine Villen oder Einfamilienhäuser) befinden.

5.4 ERSTVERKAUF

5.4.1 ALLGEMEINES

Die vollständig auswertbaren Kaufverträge über Eigentumswohnungen im Erstverkauf werden in den nachfolgenden Tabellen aufgeführt. Dabei werden je nach Teil-

markt und Anzahl der vorliegenden Kauffälle Auswertungen im gesamten Stadtgebiet, nach Stadtbezirken oder nach Ortsteilen vorgenommen.

5.4.2 ERWERBERÜBERSICHT

Eigentumswohnungen - Erwerberübersicht - Erstverkauf				
Gebäudeart	Wohnort der Erwerber			
	Leipzig	sonstiges Deutschland	Europäische Union	sonstiges Ausland
Sanierter Altbau	1,5 %	90,2 %	0,5 %	7,7 %
Neubau	11,0 %	87,3 %	0,0 %	1,7 %

Tabelle 63 Kaufverhalten nach Erwerbergruppen (Eigentumswohnungen - Erstverkauf)

5.4.3 WOHNUNGSEIGENTUM - NEUBAU

Da aktuell ein erheblicher Anteil der Wohnungen „Eigentumswohnungen im Neubau - Erstverkäufe“ ohne Stellplatzanteile verkauft worden ist, werden diese

Kauffälle separat ausgewertet. Bei den Stellplatzanteilen handelt es sich überwiegend um Stellplätze in Tiefgaragen.

Neubau Erstverkauf - Kaufpreise (mit Tiefgaragen- bzw. Stellplatzanteil)								
Bezirk	Ortsteil		Anzahl	Ø Wfl. [m ²]	Kaufpreis [€/m ² - Wohnfläche]			
	Nr.	Bezeichnung			Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Mitte	0	Zentrum	2	73	9.135	10.679	9.907	9.907
	1	Zentrum-Ost	-	-	-	-	-	-
	2	Zentrum-Südost	-	-	-	-	-	-
	3	Zentrum-Süd	10	81	5.667	7.110	6.351	6.144
	4	Zentrum-West	1	188	10.372	10.372	10.372	10.372
	5	Zentrum-Nordwest	11	121	4.427	8.534	7.048	7.835
	6	Zentrum-Nord	-	-	-	-	-	-
	Gesamt		24	103	4.427	10.679	7.134	6.887
Nordost	10	Schönefeld-Abtnaundorf	-	-	-	-	-	-
	11	Schönefeld-Ost	-	-	-	-	-	-
	12	Mockau-Süd	-	-	-	-	-	-
	13	Mockau-Nord	-	-	-	-	-	-
	14	Thekla	-	-	-	-	-	-
	15	Plaußig-Portitz	-	-	-	-	-	-
	Gesamt							
Ost	20	Neustadt-Neuschönefeld	-	-	-	-	-	-
	21	Volkmarisdorf	33	93	5.083	5.270	5.130	5.137
	22	Anger-Crottendorf	13	90	4.598	5.611	5.258	5.475
	23	Sellerhausen-Stünz	-	-	-	-	-	-
	24	Pausdorf	-	-	-	-	-	-
	25	Heiterblick	1	57	5.254	5.254	5.254	5.254
	26	Mölkau	-	-	-	-	-	-
	27	Engelsdorf	-	-	-	-	-	-
	28	Baalsdorf	-	-	-	-	-	-
29	Althen-Kleinpösna	-	-	-	-	-	-	
	Gesamt		47	91	4.598	5.611	5.168	5.137
Südost	30	Reudnitz-Thonberg	-	-	-	-	-	-
	31	Stötteritz	1	153	7.167	7.167	7.167	7.167
	32	Probstheida	-	-	-	-	-	-
	33	Meusdorf	7	80	5.035	5.528	5.336	5.407
	34	Liebertwoikwitz	-	-	-	-	-	-
	35	Holzhausen	-	-	-	-	-	-
	Gesamt		8	89	5.035	7.167	5.565	5.412
Süd	40	Südvorstadt	-	-	-	-	-	-
	41	Connewitz	-	-	-	-	-	-
	42	Marienbrunn	-	-	-	-	-	-
	43	Lößnig	-	-	-	-	-	-
	44	Döhlitz-Dösen	5	110	4.360	5.348	4.795	4.653
	Gesamt		5	110	4.360	5.348	4.795	4.653
Südwest	50	Schleußig	-	-	-	-	-	-
	51	Plagwitz	4	84	6.073	6.315	6.149	6.104
	52	Kleinzschocher	3	112	4.813	5.391	5.034	4.897
	53	Großzschocher	4	72	4.715	4.928	4.822	4.823
	54	Knautkleeberg-Knauthain	-	-	-	-	-	-
	55	Hartmannsdorf-Knautnaundorf	-	-	-	-	-	-
	Gesamt		11	87	4.715	6.315	5.362	4.928
West	60	Schönaue	-	-	-	-	-	-
	61	Grünau-Ost	-	-	-	-	-	-
	62	Grünau-Mitte	-	-	-	-	-	-
	63	Grünau-Siedlung	-	-	-	-	-	-
	64	Lausen-Grünau	-	-	-	-	-	-
	65	Grünau-Nord	-	-	-	-	-	-
	66	Miltitz	-	-	-	-	-	-
	Gesamt							
Altwest	70	Lindenau	1	138	6.116	6.116	6.116	6.116
	71	Alt-Lindenau	21	85	7.338	7.815	7.554	7.492
	72	Neulindenau	-	-	-	-	-	-
	73	Leutzsch	-	-	-	-	-	-
	74	Böhlitz-Ehrenberg	-	-	-	-	-	-
	75	Burghausen-Rückmarsdorf	-	-	-	-	-	-
	Gesamt		22	87	6.116	7.815	7.488	7.489
Nordwest	80	Möckern	4	74	5.655	5.833	5.712	5.680
	81	Wahren	3	116	5.272	5.733	5.452	5.352
	82	Lützschena-Stahmeln	-	-	-	-	-	-
	83	Lindenthal	-	-	-	-	-	-
	Gesamt		7	92	5.272	5.833	5.600	5.673
Nord	90	Gohlis-Süd	1	91	7.409	7.409	7.409	7.409
	91	Gohlis-Mitte	-	-	-	-	-	-
	92	Gohlis-Nord	-	-	-	-	-	-
	93	Eutritzsch	1	84	5.541	5.541	5.541	5.541
	94	Seehausen	-	-	-	-	-	-
	95	Wiederitzsch	-	-	-	-	-	-
	Gesamt		2	88	5.541	7.409	6.475	6.475
Summe Stadt			126	93	4.360	10.679	6.020	5.500

Tabelle 64 Kaufpreise von Eigentumswohnungen Neubau mit Stellplatz (Kauffälle mit Wohnflächen)

Neubau Erstverkauf - Kaufpreise (ohne Tiefgaragen- bzw. Stellplatzanteil)								
Bezirk	Ortsteil		Anzahl	Ø Wfl. [m ²]	Kaufpreis [€/m ² - Wohnfläche]			
	Nr.	Bezeichnung			Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Mitte	0	Zentrum	1	98	8.775	8.775	8.775	8.775
	1	Zentrum-Ost	-	-	-	-	-	-
	2	Zentrum-Südost	-	-	-	-	-	-
	3	Zentrum-Süd	29	60	5.338	6.719	6.207	6.212
	4	Zentrum-West	-	-	-	-	-	-
	5	Zentrum-Nordwest	3	81	4.160	7.049	5.983	6.739
	6	Zentrum-Nord	-	-	-	-	-	-
		Gesamt	33	63	4.160	8.775	6.265	6.218
Nordost	10	Schönefeld-Abtnaundorf	-	-	-	-	-	-
	11	Schönefeld-Ost	-	-	-	-	-	-
	12	Mockau-Süd	-	-	-	-	-	-
	13	Mockau-Nord	-	-	-	-	-	-
	14	Thekla	-	-	-	-	-	-
	15	Plaußig-Portitz	-	-	-	-	-	-
		Gesamt	-	-	-	-	-	-
Ost	20	Neustadt-Neuschönefeld	1	44	5.400	5.400	5.400	5.400
	21	Volkmarisdorf	41	42	4.776	5.973	4.867	4.776
	22	Anger-Crottendorf	25	61	4.298	5.210	5.033	5.129
	23	Sellerhausen-Stünz	-	-	-	-	-	-
	24	Paunsdorf	-	-	-	-	-	-
	25	Heiterblick	-	-	-	-	-	-
	26	Mölkau	-	-	-	-	-	-
	27	Engelsdorf	-	-	-	-	-	-
	28	Baalsdorf	-	-	-	-	-	-
	29	Althen-Kleinpösna	-	-	-	-	-	-
		Gesamt	67	49	4.298	5.973	4.937	4.807
Südost	30	Reudnitz-Thonberg	-	-	-	-	-	-
	31	Stötteritz	-	-	-	-	-	-
	32	Probstheida	-	-	-	-	-	-
	33	Meusdorf	9	50	4.765	5.142	4.907	4.888
	34	Liebertwolkwitz	-	-	-	-	-	-
	35	Holzhausen	-	-	-	-	-	-
		Gesamt	9	50	4.765	5.142	4.907	4.888
Süd	40	Südvorstadt	-	-	-	-	-	-
	41	Connewitz	3	41	4.592	6.975	6.179	6.970
	42	Marienbrunn	-	-	-	-	-	-
	43	Lößnig	-	-	-	-	-	-
	44	Döllitz-Dösen	-	-	-	-	-	-
		Gesamt	3	41	4.592	6.975	6.179	6.970
Südwest	50	Schleußig	-	-	-	-	-	-
	51	Plagwitz	2	47	5.722	5.821	5.771	5.771
	52	Kleinzschocher	3	29	5.052	5.068	5.057	5.052
	53	Großzschocher	-	-	-	-	-	-
	54	Knautkleeberg-Knauthain	-	-	-	-	-	-
	55	Hartmannsdorf-Knautnaundorf	-	-	-	-	-	-
		Gesamt	5	36	5.052	5.821	5.343	5.068
West	60	Schöna	-	-	-	-	-	-
	61	Grünau-Ost	-	-	-	-	-	-
	62	Grünau-Mitte	-	-	-	-	-	-
	63	Grünau-Siedlung	-	-	-	-	-	-
	64	Lausen-Grünau	-	-	-	-	-	-
	65	Grünau-Nord	-	-	-	-	-	-
	66	Miltitz	-	-	-	-	-	-
		Gesamt	-	-	-	-	-	
Altwest	70	Lindenau	1	64	5.734	5.734	5.734	5.734
	71	Altlingenau	4	55	6.961	6.995	6.980	6.982
	72	Neulindenau	-	-	-	-	-	-
	73	Leutzsch	-	-	-	-	-	-
	74	Böhlitz-Ehrenberg	-	-	-	-	-	-
	75	Burghausen-Rückmarsdorf	-	-	-	-	-	-
		Gesamt	5	57	5.734	6.995	6.731	6.970
Nordwest	80	Möckern	28	62	5.000	6.379	5.821	5.885
	81	Wahren	-	-	-	-	-	-
	82	Lützschena-Stahmeln	-	-	-	-	-	-
	83	Lindenthal	-	-	-	-	-	-
		Gesamt	28	62	5.000	6.379	5.821	5.885
Nord	90	Gohlis-Süd	9	64	6.919	6.985	6.942	6.932
	91	Gohlis-Mitte	-	-	-	-	-	-
	92	Gohlis-Nord	-	-	-	-	-	-
	93	Eutritzsch	4	61	5.220	5.810	5.472	5.429
	94	Seehausen	-	-	-	-	-	-
	95	Wiederitzsch	-	-	-	-	-	-
		Gesamt	13	63	5.220	6.985	6.489	6.931
Summe Stadt			163	55	4.160	8.775	5.570	5.295

Tabelle 65 Kaufpreise von Eigentumswohnungen Neubau ohne Stellplatz (Kauffälle mit Wohnflächen)

5.4.3.1 KAUFPREISUNTERSUCHUNG NACH GESCHOSSLAGEN

In der nachfolgenden Tabelle werden die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Abhängigkeit von der Geschosslage dargestellt.

ETW Neubau Erstverkauf mit Stellplatz - Kaufpreise nach Geschosslage						
Geschosslage	Anzahl	Anteil [%]	Kaufpreis in Euro pro m ² -Wohnfläche			
			Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
ohne Angabe	13	10,3	4.789	10.679	6.526	5.686
Souterrain	-	-	-	-	-	-
EG	13	10,3	4.706	7.815	6.331	6.116
OG	83	65,9	4.360	10.372	5.916	5.268
DG/Staffel	13	10,3	5.270	7.730	6.167	5.528
Maisonette	4	3,2	4.427	5.764	5.043	4.989
Penthouse	-	-	-	-	-	-
Summe	126	100,0	4.360	10.679	6.020	5.500

Tabelle 66 Kaufpreise für Eigentumswohnungen Neubau mit Stellplatz nach der Geschosslage

ETW Neubau Erstverkauf ohne Stellplatz - Kaufpreise nach Geschosslage						
Geschosslage	Anzahl	Anteil [%]	Kaufpreis in Euro pro m ² -Wohnfläche			
			Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
ohne Angabe	7	4,3	5.182	8.775	6.243	5.920
Souterrain	-	-	-	-	-	-
EG	20	12,3	4.765	6.975	5.769	5.885
OG	125	76,7	4.298	7.049	5.510	5.210
DG/Staffel	8	4,9	4.985	6.971	5.569	5.302
Maisonette	3	1,8	4.160	6.098	5.199	5.339
Penthouse	-	-	-	-	-	-
Summe	163	100,0	4.160	8.775	5.570	5.295

Tabelle 67 Kaufpreise für Eigentumswohnungen Neubau ohne Stellplatz nach der Geschosslage

5.4.3.2 KAUFPREISUNTERSUCHUNG NACH WOHNUNGSGRÖßEN

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

ETW Neubau Erstverkauf mit Stellplatz - Kaufpreise nach Wohnungsgröße						
Wohnungsgröße [m ²]	Anzahl	Anteil [%]	Kaufpreis in Euro pro m ² -Wohnfläche			
			Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
< 35	-	-	-	-	-	-
35 bis <45	-	-	-	-	-	-
45 bis <60	16	12,7	5.054	9.135	6.834	7.010
60 bis <75	12	9,5	4.706	7.835	5.551	5.242
75 bis <100	66	52,4	4.360	10.679	5.824	5.251
100 bis <125	14	11,1	4.598	8.503	6.309	5.818
125 bis <150	14	11,1	4.427	8.012	5.653	5.153
ab 150	4	3,2	6.545	10.372	7.667	6.875
Summe	126	100,0	4.360	10.679	6.020	5.500

Tabelle 68 Kaufpreise für Eigentumswohnungen Neubau mit Stellplatz nach der Wohnungsgröße

ETW Neubau Erstverkauf ohne Stellplatz - Kaufpreise nach Wohnungsgröße						
Wohnungsgröße [m ²]	Anzahl	Anteil [%]	Kaufpreis in Euro pro m ² -Wohnfläche			
			Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
< 35	9	5,5	5.052	5.973	5.353	5.336
35 bis <45	41	25,2	4.592	6.975	5.149	4.776
45 bis <60	68	41,7	4.765	7.049	5.639	5.463
60 bis <75	14	8,6	4.298	6.932	5.954	6.326
75 bis <100	27	16,6	4.380	8.775	5.986	6.070
100 bis <125	2	1,2	4.399	6.347	5.373	5.373
125 bis <150	2	1,2	4.160	5.339	4.749	4.749
ab 150	-	-	-	-	-	-
Summe	163	100,0	4.160	8.775	5.570	5.295

Tabelle 69 Kaufpreise für Eigentumswohnungen Neubau ohne Stellplatz nach der Wohnungsgröße

5.4.4 TEILEIGENTUM - NEUBAU

Teileigentum Neubau Erstverkauf - Kaufpreise						
Stellplatz	Anzahl	Ø Nutzfläche [m ²]	Kaufpreis in Euro pro m ² -Nutzfläche			
			Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
mit	-	-	-	-	-	-
ohne	12	37	4.843	6.739	6.476	6.603
Gesamt	12	37	4.843	6.739	6.476	6.603

Tabelle 70 Kaufpreise für Teileigentum Neubau Erstverkauf

5.4.5 WOHNUNGSEIGENTUM - SANIERTER ALTBAU

Bei diesem Teilmarkt werden Eigentumswohnungen mit Sanierungsleistungen veräußert, die dem „klassischen“ Anlegermarkt zugeordnet werden können.

Der Anteil von Objekten mit Denkmaleigenschaft beläuft sich dabei auf rd. 98 Prozent.

ETW sanierter Altbau Erstverkauf mit Stellplatz - Kaufpreise								
Bezirk	Ortsteil		Anzahl	Ø Wfl. [m²]	Kaufpreis [€/m² - Wohnfläche]			Median
	Nr.	Bezeichnung			Minimum	Maximum	Mittelwert	
Mitte	0	Zentrum	-	-	-	-	-	-
	1	Zentrum-Ost	-	-	-	-	-	-
	2	Zentrum-Südst	-	-	-	-	-	-
	3	Zentrum-Süd	-	-	-	-	-	-
	4	Zentrum-West	-	-	-	-	-	-
	5	Zentrum-Nordwest	-	-	-	-	-	-
	6	Zentrum-Nord	-	-	-	-	-	-
		Gesamt	-	-	-	-	-	-
Nordost	10	Schönefeld-Abtnaundorf	-	-	-	-	-	-
	11	Schönefeld-Ost	-	-	-	-	-	-
	12	Mockau-Süd	-	-	-	-	-	-
	13	Mockau-Nord	-	-	-	-	-	-
	14	Thekla	5	105	4.692	5.279	5.029	5.188
	15	Plaußig-Portitz	-	-	-	-	-	-
		Gesamt	5	105	4.692	5.279	5.029	5.188
Ost	20	Neustadt-Neuschönefeld	-	-	-	-	-	-
	21	Volkmarsdorf	1	83	6.993	6.993	6.993	6.993
	22	Anger-Crottendorf	2	58	6.093	6.210	6.151	6.151
	23	Sellerhausen-Stünz	8	58	6.142	6.802	6.541	6.648
	24	Paunsdorf	-	-	-	-	-	-
	25	Heiterblick	-	-	-	-	-	-
	26	Mölkau	-	-	-	-	-	-
	27	Engelsdorf	-	-	-	-	-	-
	28	Baalsdorf	-	-	-	-	-	-
	29	Althen-Kleinpösna	-	-	-	-	-	-
		Gesamt	11	60	6.093	6.993	6.511	6.530
Südst	30	Reudnitz-Thonberg	-	-	-	-	-	-
	31	Stötteritz	-	-	-	-	-	-
	32	Probstheida	-	-	-	-	-	-
	33	Meusdorf	45	100	4.825	6.254	5.615	5.688
	34	Liebertwolkwitz	-	-	-	-	-	-
	35	Holzhausen	-	-	-	-	-	-
		Gesamt	45	100	4.825	6.254	5.615	5.688
Süd	40	Südvorstadt	-	-	-	-	-	-
	41	Connewitz	-	-	-	-	-	-
	42	Marienbrunn	-	-	-	-	-	-
	43	Lößnig	-	-	-	-	-	-
	44	Dölitz-Dösen	-	-	-	-	-	-
		Gesamt	-	-	-	-	-	-
Südwest	50	Schleußig	-	-	-	-	-	-
	51	Plagwitz	-	-	-	-	-	-
	52	Kleinzschocher	-	-	-	-	-	-
	53	Großzschocher	-	-	-	-	-	-
	54	Knautkleeberg-Knauthain	-	-	-	-	-	-
	55	Hartmannsdorf-Knautnaundorf	2	132	5.241	5.325	5.283	5.283
		Gesamt	2	132	5.241	5.325	5.283	5.283
West	60	Schöna	-	-	-	-	-	-
	61	Grünau-Ost	-	-	-	-	-	-
	62	Grünau-Mitte	-	-	-	-	-	-
	63	Grünau-Siedlung	-	-	-	-	-	-
	64	Lausen-Grünau	-	-	-	-	-	-
	65	Grünau-Nord	-	-	-	-	-	-
	66	Miltitz	-	-	-	-	-	-
		Gesamt	-	-	-	-	-	-
Altwest	70	Lindenau	-	-	-	-	-	-
	71	Altlingenau	-	-	-	-	-	-
	72	Neulindenau	-	-	-	-	-	-
	73	Leutzsch	-	-	-	-	-	-
	74	Böhlitz-Ehrenberg	-	-	-	-	-	-
	75	Burghausen-Rückmarsdorf	-	-	-	-	-	-
		Gesamt	-	-	-	-	-	-
Nordwest	80	Möckern	3	78	6.634	7.061	6.908	7.030
	81	Wahren	-	-	-	-	-	-
	82	Lützschena-Stahmeln	-	-	-	-	-	-
	83	Lindenthal	-	-	-	-	-	-
		Gesamt	3	78	6.634	7.061	6.908	7.030
Nord	90	Gohlis-Süd	-	-	-	-	-	-
	91	Gohlis-Mitte	-	-	-	-	-	-
	92	Gohlis-Nord	-	-	-	-	-	-
	93	Eutritzsch	-	-	-	-	-	-
	94	Seehausen	-	-	-	-	-	-
	95	Wiederitzsch	-	-	-	-	-	-
		Gesamt	-	-	-	-	-	-
Summe Stadt			66	94	4.692	7.061	5.769	5.743

Tabelle 71 Kaufpreise für Eigentumswohnungen sanierter Altbau (Erstverkauf) nach Ortsteilen mit Stellplatzanteil

ETW sanierter Altbau Erstverkauf ohne Stellplatz - Kaufpreise								
Bezirk	Ortsteil		Anzahl	Ø Wfl. [m²]	Kaufpreis [€/m² - Wohnfläche]			
	Nr.	Bezeichnung			Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Mitte	0	Zentrum	-	-	-	-	-	-
	1	Zentrum-Ost	-	-	-	-	-	-
	2	Zentrum-Südst	-	-	-	-	-	-
	3	Zentrum-Süd	-	-	-	-	-	-
	4	Zentrum-West	-	-	-	-	-	-
	5	Zentrum-Nordwest	-	-	-	-	-	-
	6	Zentrum-Nord	-	-	-	-	-	-
		Gesamt	-	-	-	-	-	-
Nordost	10	Schönefeld-Abtnaundorf	-	-	-	-	-	-
	11	Schönefeld-Ost	-	-	-	-	-	-
	12	Mockau-Süd	-	-	-	-	-	-
	13	Mockau-Nord	-	-	-	-	-	-
	14	Thekla	1	100	4.519	4.519	4.519	4.519
	15	Plaußig-Portitz	-	-	-	-	-	-
		Gesamt	1	100	4.519	4.519	4.519	4.519
Ost	20	Neustadt-Neuschönefeld	10	74	5.098	6.705	5.739	5.618
	21	Volkmarsdorf	3	61	6.651	6.716	6.673	6.652
	22	Anger-Crottendorf	15	54	5.655	7.021	6.295	5.894
	23	Sellerhausen-Stünz	-	-	-	-	-	-
	24	Paunsdorf	-	-	-	-	-	-
	25	Heiterblick	-	-	-	-	-	-
	26	Mölkau	8	49	4.212	4.421	4.324	4.322
	27	Engelsdorf	-	-	-	-	-	-
	28	Baalsdorf	-	-	-	-	-	-
	29	Althen-Kleinpösna	-	-	-	-	-	-
		Gesamt	36	59	4.212	7.021	5.734	5.766
Südst	30	Reudnitz-Thonberg	19	62	6.916	7.454	7.003	6.983
	31	Stötteritz	1	67	6.285	6.285	6.285	6.285
	32	Probstheida	-	-	-	-	-	-
	33	Meusdorf	12	63	5.429	6.168	5.807	5.769
	34	Liebertwolkwitz	-	-	-	-	-	-
	35	Holzhausen	-	-	-	-	-	-
		Gesamt	32	63	5.429	7.454	6.532	6.943
Süd	40	Südvorstadt	15	77	5.544	7.215	6.361	6.403
	41	Connewitz	17	63	6.454	7.061	6.782	6.955
	42	Marienbrunn	-	-	-	-	-	-
	43	Lößnig	-	-	-	-	-	-
	44	Dölitz-Dösen	-	-	-	-	-	-
		Gesamt	32	70	5.544	7.215	6.584	6.497
Südwest	50	Schleußig	-	-	-	-	-	-
	51	Plagwitz	12	57	5.391	5.668	5.493	5.486
	52	Kleinzschocher	-	-	-	-	-	-
	53	Großzschocher	-	-	-	-	-	-
	54	Knautkleeberg-Knauthain	-	-	-	-	-	-
	55	Hartmannsdorf-Knautnaundorf	-	-	-	-	-	-
		Gesamt	12	57	5.391	5.668	5.493	5.486
West	60	Schönau	-	-	-	-	-	-
	61	Grünau-Ost	-	-	-	-	-	-
	62	Grünau-Mitte	-	-	-	-	-	-
	63	Grünau-Siedlung	-	-	-	-	-	-
	64	Lausen-Grünau	-	-	-	-	-	-
	65	Grünau-Nord	-	-	-	-	-	-
	66	Miltitz	-	-	-	-	-	-
		Gesamt	-	-	-	-	-	-
Altwest	70	Lindenau	-	-	-	-	-	-
	71	Altlindenau	8	60	4.729	4.969	4.901	4.913
	72	Neulindenau	-	-	-	-	-	-
	73	Leutzsch	7	85	6.349	6.411	6.373	6.353
	74	Böhlitz-Ehrenberg	-	-	-	-	-	-
	75	Burghausen-Rückmarsdorf	-	-	-	-	-	-
		Gesamt	15	72	4.729	6.411	5.588	4.969
Nordwest	80	Möckern	-	-	-	-	-	-
	81	Wahren	-	-	-	-	-	-
	82	Lützschena-Stahmeln	-	-	-	-	-	-
	83	Lindenthal	-	-	-	-	-	-
		Gesamt	-	-	-	-	-	-
Nord	90	Gohlis-Süd	-	-	-	-	-	-
	91	Gohlis-Mitte	-	-	-	-	-	-
	92	Gohlis-Nord	-	-	-	-	-	-
	93	Eutritzsch	-	-	-	-	-	-
	94	Seehausen	-	-	-	-	-	-
	95	Wiederitzsch	-	-	-	-	-	-
		Gesamt	-	-	-	-	-	-
Summe Stadt			128	64	4.212	7.454	6.097	6.350

Tabelle 72 Kaufpreise für Eigentumswohnungen sanierter Altbau (Erstverkauf) nach Ortsteilen ohne Stellplatzanteil

5.4.5.1 KAUFPREISUNTERSUCHUNG NACH GESCHOSSLAGEN

In der nachfolgenden Tabelle werden die Kaufpreise für sanierte Eigentumswohnungen in Abhängigkeit von der Geschosslage dargestellt.

ETW sanierter Altbau Erstverkauf mit Stellplatz - Kaufpreise nach Geschosslage						
Geschosslage	Anzahl	Anteil [%]	Kaufpreis in Euro pro m ² -Wohnfläche			
			Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
ohne Angabe	10	15,2	4.737	7.061	5.880	5.709
Souterrain	-	-	-	-	-	-
EG	14	21,2	5.249	6.197	5.724	5.641
OG	24	36,4	5.471	6.802	6.001	5.877
DG/Staffel	12	18,2	4.825	6.993	5.380	5.311
Maisonette	6	9,1	4.692	6.530	5.539	5.422
Penthouse	-	-	-	-	-	-
Summe	66	100,0	4.692	7.061	5.769	5.743

Tabelle 73 Kaufpreise für Eigentumswohnungen (sanierter Altbau) nach der Geschosslage (Objekte mit Stellplatzanteil)

ETW sanierter Altbau Erstverkauf ohne Stellplatz - Kaufpreise nach Geschosslage						
Geschosslage	Anzahl	Anteil [%]	Kaufpreis in Euro pro m ² -Wohnfläche			
			Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
ohne Angabe	20	15,6	5.352	6.408	5.883	5.845
Souterrain	-	-	-	-	-	-
EG	25	19,5	4.257	7.061	6.139	6.349
OG	69	53,9	4.212	7.454	6.059	6.397
DG/Staffel	12	9,4	4.519	7.052	6.435	6.497
Maisonette	2	1,6	6.984	6.994	6.989	6.989
Penthouse	-	-	-	-	-	-
Summe	128	100,0	4.212	7.454	6.097	6.350

Tabelle 74 Kaufpreise für Eigentumswohnungen (sanierter Altbau) nach der Geschosslage (Objekte ohne Stellplatzanteil)

5.4.5.2 KAUFPREISUNTERSUCHUNG NACH WOHNUNGSGRÖßEN

Die Kaufpreise für sanierte Eigentumswohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

ETW sanierter Altbau Erstverkauf mit Stellplatz - Kaufpreise nach Wohnungsgröße						
Wohnungsgröße [m ²]	Anzahl	Anteil [%]	Kaufpreis in Euro pro m ² -Wohnfläche			
			Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
< 35	-	-	-	-	-	-
35 bis <45	2	3,0	6.802	6.802	6.802	6.802
45 bis <60	4	6,1	6.093	6.767	6.486	6.543
60 bis <75	5	7,6	5.188	7.030	6.110	6.197
75 bis <100	26	39,4	5.279	7.061	5.960	5.877
100 bis <125	23	34,8	4.737	5.875	5.428	5.588
125 bis <150	4	6,1	4.692	5.471	5.195	5.308
ab 150	2	3,0	5.026	5.026	5.026	5.026
Summe	66	100,0	4.692	7.061	5.769	5.743

Tabelle 75 Kaufpreise für Eigentumswohnungen (sanierter Altbau mit Stellplatzanteil) nach der Wohnungsgröße

ETW sanierter Altbau Erstverkauf ohne Stellplatz - Kaufpreise nach Wohnungsgröße						
Wohnungsgröße [m ²]	Anzahl	Anteil [%]	Kaufpreis in Euro pro m ² -Wohnfläche			
			Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
< 35	1	0,8	4.933	4.933	4.933	4.933
35 bis <45	13	10,2	4.212	7.061	5.773	5.549
45 bis <60	38	29,7	4.371	7.049	6.369	6.680
60 bis <75	49	38,3	4.338	7.454	5.955	5.897
75 bis <100	20	15,6	5.414	6.994	6.328	6.406
100 bis <125	7	5,5	4.519	6.984	5.719	5.589
125 bis <150	-	-	-	-	-	-
ab 150	-	-	-	-	-	-
Summe	128	100,0	4.212	7.454	6.097	6.350

Tabelle 76 Kaufpreise für Eigentumswohnungen (sanierter Altbau ohne Stellplatzanteil) nach der Wohnungsgröße

5.4.6 TEILEIGENTUM - SANIERTER ALTBAU

Teileigentum sanierter Altbau Erstverkauf - Kaufpreise						
Stellplatz	Anzahl	Ø Nutzfläche [m ²]	Kaufpreis in Euro pro m ² -Nutzfläche			
			Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
mit	1	37	7.808	7.808	7.808	7.808
ohne	-	-	-	-	-	-
Gesamt	1	37	7.808	7.808	7.808	7.808

Tabelle 77 Kaufpreise für Teileigentum sanierter Altbau (Erstverkauf)

5.4.7 PREISE FÜR FAHRZEUGSTELLPLÄTZE

In der folgenden Tabelle sind die Preise für Fahrzeugstellplätze dargestellt, die separat gehandelt wurden. Für die Preisableitung sind die Mittelwerte der Kauffälle

der einzelnen Wohnanlagen verwendet worden. Die Mittelwerte sind auf Fünfundzig-Euro-Beträge auf- oder abgerundet.

Tiefgaragenplätze - Erstverkauf						
Teilmarkt	Anzahl	Anzahl Wohnanlagen	Kaufpreis in Euro			
			Minimalwert	Maximalwert	Mittelwert	Median
Tiefgaragen- / Parkhausstellplätze	8	4	25.000	40.000	32.500	32.450

Tabelle 78 Kaufpreise für Tiefgaragenstellplätze und Parkhausstellplätze (Erstverkauf)

5.4.8 PREISE FÜR FAHRZEUGSTELLPLÄTZE IN VERBINDUNG MIT WOHNEIGENTUM

Die Preise für Fahrzeugstellplätze sind aus Kaufverträgen von Eigentumswohnungen abgeleitet, in denen die

Stellplatzpreise separat ausgewiesen wurden. Die Mittelwerte sind auf Fünfundzig-Euro-Beträge auf- oder abgerundet.

Tiefgaragenplätze und Stellplätze im Freien - Erstverkauf					
Teilmarkt	Anzahl	Kaufpreis in Euro			
		Minimalwert	Maximalwert	Mittelwert	Median
Tiefgaragen- / Parkhausstellplätze	159	19.000	45.000	30.650	29.000
Stellplätze im Freien	20	12.500	25.000	18.200	19.900

Tabelle 79 Kaufpreise für Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien (Erstverkauf)

5.5 WIEDERVERKAUF

5.5.1 ALLGEMEINES

Die vollständig auswertbaren Kaufverträge über Eigentumswohnungen im Wiederverkauf werden in den nachfolgenden Tabellen aufgeführt. Dabei werden je nach Teilmarkt und Anzahl der vorliegenden Kauffälle Aus-

wertungen für das gesamte Stadtgebiet oder differenziert nach Stadtbezirken oder Ortsteilen vorgenommen. Enthalten sind auch die Verkäufe von Wohnungen aus sogenannten Umwandlungen.

5.5.2 ERWERBERÜBERSICHT

Eigentumswohnungen - Erwerberübersicht - Wiederverkauf				
Gebäudeart	Wohnort der Erwerber			
	Leipzig	sonstiges Deutschland	Europäische Union	sonstiges Ausland
Saniertes Altbau	45,3 %	52,9 %	0,3 %	1,5 %
Baujahr nach 1990	46,2 %	52,4 %	0,5 %	0,9 %

Tabelle 80 Erwerberübersicht Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)

5.5.3 WOHNUNGSEIGENTUM - BAUJAHRE NACH 1990

Die Preise für Wohneigentum im Neubau beziehen sich auf Wohnanlagen, die nach 1990 erbaut wurden. Da die Preisangaben zum Stellplatzanteil im Wiederverkauf nur selten separat ausgewiesen werden, können die

Kaufpreise hinsichtlich der Stellplatzpreise nicht bereinigt werden. Die Auswertung erfolgt getrennt nach Wohnungen mit Stellplatz und Wohnungen ohne Stellplatz.

5.5.3.1 KAUFPREISE WOHNUNGSEIGENTUM - BAUJAHRE NACH 1990

Kaufpreise - ETW Baujahr n. 1990 Wiederverkauf (mit Stellplatzanteil)							
Bezirk	Baujahres- gruppe	Anzahl	Ø Wfl. [m²]	Kaufpreis in [€/m²-Wohnfläche]			
				Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Mitte	1991 bis 2009	21	70	2.279	4.545	3.371	3.311
	2010 bis 2019	1	120	5.092	5.092	5.092	5.092
	2020 bis 2022	1	140	5.221	5.221	5.221	5.221
	Gesamt	23	76	2.279	5.221	3.527	3.333
Nordost	1991 bis 2009	9	54	1.638	4.068	2.394	2.222
	2010 bis 2019	1	125	5.760	5.760	5.760	5.760
	2020 bis 2022	-	-	-	-	-	-
	Gesamt	10	61	1.638	5.760	2.730	2.318
Ost	1991 bis 2009	64	68	1.317	3.838	2.376	2.253
	2010 bis 2019	-	-	-	-	-	-
	2020 bis 2022	5	99	3.784	3.902	3.872	3.894
	Gesamt	69	70	1.317	3.902	2.484	2.299
Südost	1991 bis 2009	34	60	1.083	3.297	2.219	2.232
	2010 bis 2019	1	133	4.812	4.812	4.812	4.812
	2020 bis 2022	1	73	5.753	5.753	5.753	5.753
	Gesamt	36	63	1.083	5.753	2.390	2.250
Süd	1991 bis 2009	21	55	1.939	3.056	2.557	2.556
	2010 bis 2019	2	92	4.772	5.054	4.913	4.913
	2020 bis 2022	-	-	-	-	-	-
	Gesamt	23	59	1.939	5.054	2.762	2.672
Südwest	1991 bis 2009	22	67	1.658	4.355	2.605	2.480
	2010 bis 2019	2	106	4.191	4.253	4.222	4.222
	2020 bis 2022	-	-	-	-	-	-
	Gesamt	24	70	1.658	4.355	2.739	2.500
West	1991 bis 2009	12	70	1.648	2.535	2.201	2.225
	2010 bis 2019	1	92	3.913	3.913	3.913	3.913
	2020 bis 2022	-	-	-	-	-	-
	Gesamt	13	71	1.648	3.913	2.333	2.246
Alt-West	1991 bis 2009	52	57	1.425	4.574	2.276	2.219
	2010 bis 2019	1	120	5.292	5.292	5.292	5.292
	2020 bis 2022	-	-	-	-	-	-
	Gesamt	53	58	1.425	5.292	2.333	2.226
Nordwest	1991 bis 2009	55	57	1.520	4.151	2.565	2.614
	2010 bis 2019	1	91	4.286	4.286	4.286	4.286
	2020 bis 2022	1	95	4.400	4.400	4.400	4.400
	Gesamt	57	59	1.520	4.400	2.627	2.623
Nord	1991 bis 2009	43	65	1.507	4.917	2.437	2.381
	2010 bis 2019	1	190	5.184	5.184	5.184	5.184
	2020 bis 2022	3	52	2.830	4.163	3.275	2.830
	Gesamt	47	67	1.507	5.184	2.549	2.487
Stadt	1991 bis 2009	333	62	1.083	4.917	2.467	2.384
	2010 bis 2019	11	115	3.913	5.760	4.783	4.812
	2020 bis 2022	11	87	2.830	5.753	4.051	3.900
	Gesamt	355	65	1.083	5.760	2.588	2.418

Tabelle 81 Kaufpreise für Eigentumswohnungen Baujahr nach 1990 (Wiederverkauf) mit Stellplatzanteil

Kaufpreise - ETW Baujahr n. 1990 im Wiederverkauf (ohne Tiefgaragen- bzw. Stellplatzanteil)							
Bezirk	Baujahres- gruppe	Anzahl	Ø Wfl. [m²]	Kaufpreis in [€/m²-Wohnfläche]			
				Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Mitte	1991 bis 2009	3	68	2.885	3.529	3.172	3.103
	2010 bis 2019	-	-	-	-	-	-
	2020 bis 2022	-	-	-	-	-	-
	Gesamt	3	68	2.885	3.529	3.172	3.103
Nordost	1991 bis 2009	3	71	1.893	2.117	2.029	2.078
	2010 bis 2019	-	-	-	-	-	-
	2020 bis 2022	-	-	-	-	-	-
	Gesamt	3	71	1.893	2.117	2.029	2.078
Ost	1991 bis 2009	9	48	1.323	2.449	1.786	1.742
	2010 bis 2019	-	-	-	-	-	-
	2020 bis 2022	-	-	-	-	-	-
	Gesamt	9	48	1.323	2.449	1.786	1.742
Südost	1991 bis 2009	4	51	1.658	2.911	2.499	2.715
	2010 bis 2019	2	54	4.136	4.395	4.266	4.266
	2020 bis 2022	-	-	-	-	-	-
	Gesamt	6	52	1.658	4.395	3.088	2.844
Süd	1991 bis 2009	7	44	1.943	3.762	3.102	3.433
	2010 bis 2019	-	-	-	-	-	-
	2020 bis 2022	-	-	-	-	-	-
	Gesamt	7	44	1.943	3.762	3.102	3.433
Südwest	1991 bis 2009	2	53	1.011	1.814	1.412	1.412
	2010 bis 2019	-	-	-	-	-	-
	2020 bis 2022	-	-	-	-	-	-
	Gesamt	2	53	1.011	1.814	1.412	1.412
West	1991 bis 2009	1	78	2.179	2.179	2.179	2.179
	2010 bis 2019	-	-	-	-	-	-
	2020 bis 2022	-	-	-	-	-	-
	Gesamt	1	78	2.179	2.179	2.179	2.179
Alt-West	1991 bis 2009	11	50	1.800	4.859	2.792	2.815
	2010 bis 2019	-	-	-	-	-	-
	2020 bis 2022	-	-	-	-	-	-
	Gesamt	11	50	1.800	4.859	2.792	2.815
Nordwest	1991 bis 2009	3	72	1.490	2.791	2.143	2.149
	2010 bis 2019	-	-	-	-	-	-
	2020 bis 2022	-	-	-	-	-	-
	Gesamt	3	72	1.490	2.791	2.143	2.149
Nord	1991 bis 2009	9	57	1.719	4.286	2.546	2.500
	2010 bis 2019	-	-	-	-	-	-
	2020 bis 2022	-	-	-	-	-	-
	Gesamt	9	57	1.719	4.286	2.546	2.500
Stadt	1991 bis 2009	52	54	1.011	4.859	2.470	2.233
	2010 bis 2019	2	54	4.136	4.395	4.266	4.266
	2020 bis 2022	-	-	-	-	-	-
	Gesamt	54	54	1.011	4.859	2.537	2.367

Tabelle 82 Kaufpreise für Eigentumswohnungen Baujahr nach 1990 (Wiederverkauf) ohne Stellplatzanteil

5.5.3.2 PREISNIVEAU NACH VERFÜGBARKEIT

ETW Baujahr n. 1990 Wiederverkauf (mit Stellplatzanteil) - Kaufpreise nach Verfügbarkeit						
Baujahr nach 1990	Anzahl	Ø Wfl. [m ²]	Kaufpreis in Euro pro m ² -Wohnfläche			
			Minimalwert	Maximalwert	Mittelwert	Median
bezugsfrei	127	67	1.429	5.760	2.740	2.500
vermietet	208	62	1.083	5.184	2.488	2.390
Mieterkauf	20	75	1.648	5.221	2.658	2.426
keine Angaben	-	-	-	-	-	-
Summe	355	65	1.083	5.760	2.588	2.418

Tabelle 83 Kaufpreise für Eigentumswohnungen Baujahr nach 1990 (Wiederverkauf) mit Stellplatz nach Verfügbarkeit

ETW Baujahr n. 1990 Wiederverkauf (ohne Stellplatz) - Kaufpreise nach Verfügbarkeit						
Baujahr nach 1990	Anzahl	Ø Wfl. [m ²]	Kaufpreis in Euro pro m ² -Wohnfläche			
			Minimalwert	Maximalwert	Mittelwert	Median
bezugsfrei	30	57	1.726	4.859	2.793	2.763
vermietet	24	51	1.011	4.395	2.217	1.931
Mieterkauf	-	-	-	-	-	-
keine Angaben	-	-	-	-	-	-
Summe	54	54	1.011	4.859	2.537	2.367

Tabelle 84 Kaufpreise für Eigentumswohnungen Baujahr nach 1990 (Wiederverkauf) ohne Stellplatz nach Verfügbarkeit

5.5.3.3 KAUFPREISUNTERSUCHUNG NACH GESCHOSSLAGEN

In den nachfolgenden Tabellen werden die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Abhängigkeit von der Geschosslage dargestellt.

ETW Baujahr n. 1990 Wiederverkauf mit Stellplatz - Kaufpreise nach Geschosslage						
Geschosslage	Anzahl	Anteil [%]	Kaufpreis in Euro pro m ² -Wohnfläche			
			Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
ohne Angabe	17	4,8	1.519	4.400	2.690	2.636
Souterrain	-	-	-	-	-	-
EG	69	19,4	1.083	5.760	2.544	2.262
OG	199	56,1	1.317	5.753	2.610	2.417
DG/Staffel	40	11,3	1.493	4.812	2.460	2.442
Maisonette	29	8,2	1.866	4.266	2.574	2.538
Penthouse	1	0,3	4.917	4.917	4.917	4.917
Summe	355	100,0	1.083	5.760	2.588	2.418

Tabelle 85 Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Baujahr n. 1990 Wiederverkauf) mit Stellplatz nach der Geschosslage

ETW Baujahr n. 1990 Wiederverkauf ohne Stellplatz - Kaufpreise nach Geschosslage						
Geschosslage	Anzahl	Anteil [%]	Kaufpreis in Euro pro m ² -Wohnfläche			
			Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
ohne Angabe	2	3,7	2.791	2.911	2.851	2.851
Souterrain	-	-	-	-	-	-
EG	6	11,1	1.011	2.117	1.719	1.780
OG	35	64,8	1.323	4.859	2.594	2.449
DG/Staffel	5	9,3	2.045	3.606	2.810	2.778
Maisonette	6	11,1	1.490	4.286	2.686	2.534
Penthouse	-	-	-	-	-	-
Summe	54	100,0	1.011	4.859	2.537	2.367

Tabelle 86 Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Baujahr n. 1990 Wiederverkauf) ohne Stellplatz nach der Geschosslage

5.5.3.4 KAUFPREISUNTERSUCHUNG NACH WOHNUNGSGRÖßEN

In der nachfolgenden Tabelle werden die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße dargestellt.

ETW Baujahr n. 1990 Wiederverkauf mit Stellplatz - Kaufpreise nach Wohnungsgröße						
Wohnungsgröße [m ²]	Anzahl	Anteil [%]	Kaufpreis in Euro pro m ² -Wohnfläche			
			Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
< 35	18	5,1	1.600	3.030	2.276	2.280
35 bis <45	41	11,5	1.083	3.541	2.411	2.375
45 bis <60	102	28,7	1.638	4.163	2.443	2.373
60 bis <75	100	28,2	1.317	5.753	2.452	2.350
75 bis <100	77	21,7	1.507	5.054	2.821	2.744
100 bis <125	9	2,5	1.881	5.292	3.377	2.982
125 bis <150	5	1,4	4.191	5.760	4.906	4.812
ab 150	3	0,8	2.212	5.184	4.104	4.917
Summe	355	100,0	1.083	5.760	2.588	2.418

Tabelle 87 Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Baujahr n. 1990 Wiederverkauf) nach der Wohnungsgröße mit Stellplatz

ETW Baujahr n. 1990 Wiederverkauf ohne Stellplatz - Kaufpreise nach Wohnungsgröße						
Wohnungsgröße [m ²]	Anzahl	Anteil [%]	Kaufpreis in Euro pro m ² -Wohnfläche			
			Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
< 35	13	24,1	1.613	4.136	2.341	1.909
35 bis <45	7	13,0	1.416	4.859	2.628	2.500
45 bis <60	12	22,2	1.011	3.438	2.374	2.428
60 bis <75	14	25,9	1.323	3.529	2.600	2.649
75 bis <100	5	9,3	1.490	4.395	2.725	2.674
100 bis <125	3	5,6	1.893	4.286	3.217	3.472
125 bis <150	-	-	-	-	-	-
ab 150	-	-	-	-	-	-
Summe	54	100,0	1.011	4.859	2.537	2.367

Tabelle 88 Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Baujahr n. 1990 Wiederverkauf) nach der Wohnungsgröße ohne Stellplatz

5.5.4 TEILEIGENTUM - BAUJAHR NACH 1990 - WIEDERVERKAUF

Teileigentum Baujahr nach 1990 Wiederverkauf - Kaufpreise						
Stellplatz	Anzahl	Ø Nutzfläche [m ²]	Kaufpreis in Euro pro m ² -Nutzfläche			
			Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
mit	9	88,8	1.384	2.498	1.846	1.661
ohne	6	95,3	1.421	3.221	1.965	1.610
Gesamt	15					

Tabelle 89 Kaufpreise für Teileigentum Baujahr nach 1990 (Wiederverkauf)

5.5.5 WOHNUNGSEIGENTUM - SANIERTER ALTBAU

In den nachfolgenden Tabellen sind die Kaufpreise sanierter Eigentumswohnungen, differenziert nach Stadtbezirken, dargestellt. Der Anteil der Objekte in denkmalgeschützten Objekten liegt hier bei rund 87 Prozent.

5.5.5.1 KAUFPREISE WOHNUNGSEIGENTUM - SANIERTER ALTBAU

Hinweis: In der folgenden Tabelle sind die Kauf- werden konnte, in den jeweiligen Auswertungen fälle, bei denen das Sanierungsjahr nicht ermittelt „Gesamt“ enthalten.

Kaufpreise - Sanierte ETW Wiederverkauf (mit Tiefgaragen- bzw. Stellplatzanteil)							
Bezirk	Sanierungs- jahresgruppe	Anzahl	Ø Wfl. [m ²]	Kaufpreis in [€/m ² -Wohnfläche]			
				Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Mitte	1991 bis 2009	19	97	2.515	6.069	3.863	3.840
	2010 bis 2019	13	100	3.128	4.464	3.815	3.898
	2020 bis 2022	-	-	-	-	-	-
	Gesamt	32	98	2.515	6.069	3.844	3.869
Nordost	1991 bis 2009	7	65	1.563	4.057	2.472	2.163
	2010 bis 2019	4	99	2.845	4.101	3.231	2.989
	2020 bis 2022	-	-	-	-	-	-
	Gesamt	11	78	1.563	4.101	2.748	2.879
Ost	1991 bis 2009	11	56	1.429	4.512	2.377	2.101
	2010 bis 2019	2	91	2.209	3.389	2.799	2.799
	2020 bis 2022	-	-	-	-	-	-
	Gesamt	14	65	1.429	4.512	2.537	2.228
Südost	1991 bis 2009	6	81	2.083	3.544	2.822	2.827
	2010 bis 2019	7	96	2.745	3.827	3.338	3.258
	2020 bis 2022	-	-	-	-	-	-
	Gesamt	15	85	2.083	4.077	3.213	3.258
Süd	1991 bis 2009	9	96	2.119	4.867	3.238	2.937
	2010 bis 2019	5	111	1.915	4.964	3.662	4.038
	2020 bis 2022	-	-	-	-	-	-
	Gesamt	14	101	1.915	4.964	3.390	3.193
Südwest	1991 bis 2009	15	88	1.500	5.150	3.272	3.100
	2010 bis 2019	4	110	2.558	3.750	3.406	3.657
	2020 bis 2022	-	-	-	-	-	-
	Gesamt	19	93	1.500	5.150	3.300	3.363
West	1991 bis 2009	-	-	-	-	-	-
	2010 bis 2019	-	-	-	-	-	-
	2020 bis 2022	-	-	-	-	-	-
	Gesamt	1	52	3.942	3.942	3.942	3.942
Alt-West	1991 bis 2009	6	81	1.719	3.775	2.807	3.084
	2010 bis 2019	16	84	2.643	4.095	3.338	3.306
	2020 bis 2022	-	-	-	-	-	-
	Gesamt	22	83	1.719	4.095	3.193	3.225
Nordwest	1991 bis 2009	6	82	1.250	3.741	2.271	1.854
	2010 bis 2019	3	91	2.344	3.990	2.915	2.411
	2020 bis 2022	-	-	-	-	-	-
	Gesamt	9	85	1.250	3.990	2.486	2.344
Nord	1991 bis 2009	17	81	1.618	4.497	3.202	3.077
	2010 bis 2019	8	79	1.872	4.808	3.028	2.835
	2020 bis 2022	-	-	-	-	-	-
	Gesamt	28	77	1.618	4.808	3.231	3.113
Stadt	1991 bis 2009	96	83	1.250	6.069	3.093	3.065
	2010 bis 2019	62	93	1.872	4.964	3.384	3.345
	2020 bis 2022	-	-	-	-	-	-
	Gesamt	165	86	1.250	6.069	3.237	3.281

Tabelle 90 Kaufpreise für Eigentumswohnungen sanierter Altbau Wiederverkauf (mit Stellplatzanteil)

Hinweis: In der folgenden Tabelle sind die Kauffälle, bei denen das Sanierungsjahr nicht ermittelt werden konnte, in den jeweiligen Auswertungen „Gesamt“ enthalten.

Kaufpreise - Sanierte ETW Wiederverkauf (ohne Tiefgaragen- bzw. Stellplatzanteil)							
Bezirk	Sanierungs- jahresgruppe	Anzahl	Ø Wfl. [m ²]	Kaufpreis in [€/m ² -Wohnfläche]			
				Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Mitte	1991 bis 2009	115	74	1.823	6.146	3.251	3.250
	2010 bis 2019	23	81	1.430	4.717	3.488	3.500
	2020 bis 2022	-	-	-	-	-	-
	Gesamt	139	75	1.430	6.146	3.290	3.302
Nordost	1991 bis 2009	47	57	1.250	4.692	2.278	2.152
	2010 bis 2019	12	57	1.395	4.038	2.461	2.143
	2020 bis 2022	-	-	-	-	-	-
	Gesamt	59	57	1.250	4.692	2.315	2.152
Ost	1991 bis 2009	109	57	1.277	4.265	2.318	2.122
	2010 bis 2019	20	72	1.604	4.417	2.582	2.611
	2020 bis 2022	-	-	-	-	-	-
	Gesamt	130	59	1.277	4.417	2.360	2.145
Südost	1991 bis 2009	86	64	1.516	4.253	2.465	2.322
	2010 bis 2019	21	84	1.728	3.947	2.775	2.692
	2020 bis 2022	-	-	-	-	-	-
	Gesamt	107	68	1.516	4.253	2.526	2.384
Süd	1991 bis 2009	91	71	1.667	4.636	2.722	2.643
	2010 bis 2019	29	71	1.818	4.058	2.771	2.824
	2020 bis 2022	-	-	-	-	-	-
	Gesamt	121	71	1.667	4.636	2.743	2.667
Südwest	1991 bis 2009	124	65	980	5.321	2.603	2.468
	2010 bis 2019	17	86	2.629	4.365	3.479	3.692
	2020 bis 2022	-	-	-	-	-	-
	Gesamt	141	68	980	5.321	2.709	2.590
West	1991 bis 2009	-	-	-	-	-	-
	2010 bis 2019	2	66	1.742	3.788	2.765	2.765
	2020 bis 2022	-	-	-	-	-	-
	Gesamt	2	66	1.742	3.788	2.765	2.765
Alt-West	1991 bis 2009	94	63	982	4.464	2.270	2.124
	2010 bis 2019	31	87	1.984	4.189	2.864	2.771
	2020 bis 2022	-	-	-	-	-	-
	Gesamt	127	69	982	4.464	2.435	2.329
Nordwest	1991 bis 2009	28	55	1.148	4.036	2.273	2.000
	2010 bis 2019	3	87	1.877	2.805	2.318	2.273
	2020 bis 2022	-	-	-	-	-	-
	Gesamt	31	59	1.148	4.036	2.277	2.000
Nord	1991 bis 2009	140	65	1.184	4.701	2.429	2.348
	2010 bis 2019	21	78	1.857	3.753	2.746	2.639
	2020 bis 2022	-	-	-	-	-	-
	Gesamt	161	67	1.184	4.701	2.470	2.417
Stadt	1991 bis 2009	834	65	980	6.146	2.558	2.421
	2010 bis 2019	179	78	1.395	4.717	2.895	2.805
	2020 bis 2022	-	-	-	-	-	-
	Gesamt	1.018	67	980	6.146	2.621	2.516

Tabelle 91 Kaufpreise für Eigentumswohnungen sanierter Altbau Wiederverkauf (ohne Stellplatzanteil)

5.5.5.2 PREISNIVEAU NACH VERFÜGBARKEIT

In der folgenden Tabelle werden die Kaufpreise für sanierte Eigentumswohnungen mit und ohne Stellplatz nach Verfügbarkeit dargestellt.

ETW sanierter Altbau Wiederverkauf mit Stellplatz - Kaufpreise nach Verfügbarkeit						
Verfügbarkeit	Anzahl	Ø Wfl. [m ²]	Kaufpreis in Euro pro m ² -Wohnfläche			
			Minimalwert	Maximalwert	Mittelwert	Median
bezugsfrei	72	88	1.597	6.069	3.567	3.605
vermietet	77	84	1.250	4.444	2.923	2.961
Mieterkauf	16	99	2.083	4.432	3.265	3.037
keine Angaben	-	-	-	-	-	-
Summe	165	86	1.250	6.069	3.237	3.281

Tabelle 92 Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Wiederverkauf) mit Stellplatz nach Verfügbarkeit

ETW sanierter Altbau Wiederverkauf ohne Stellplatz - Kaufpreise nach Verfügbarkeit						
Verfügbarkeit	Anzahl	Ø Wfl. [m ²]	Kaufpreis in Euro pro m ² -Wohnfläche			
			Minimalwert	Maximalwert	Mittelwert	Median
bezugsfrei	360	69	1.060	6.146	2.878	2.813
vermietet	582	66	980	4.333	2.428	2.333
Mieterkauf	76	87	1.643	4.417	2.877	2.760
keine Angaben	-	-	-	-	-	-
Summe	1.018	67	980	6.146	2.621	2.516

Tabelle 93 Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Wiederverkauf) ohne Stellplatz nach Verfügbarkeit

5.5.5.3 KAUFPREISUNTERSUCHUNG NACH GESCHOSSLAGEN

In den nachfolgenden Tabellen werden die Kaufpreise für sanierte Eigentumswohnungen mit und ohne Stellplatzanteil in Abhängigkeit von der Geschosslage dargestellt.

ETW sanierter Altbau Wiederverkauf mit Stellplatz - Kaufpreise nach Geschosslage						
Geschosslage	Anzahl	Anteil [%]	Kaufpreis in Euro pro m ² -Wohnfläche			
			Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
ohne Angabe	7	4,2	1.429	3.770	2.876	3.258
Souterrain	-	-	-	-	-	-
EG	26	15,8	1.500	5.150	3.282	3.413
OG	85	51,5	1.563	6.069	3.180	3.096
DG/Staffel	22	13,3	1.250	4.808	3.383	3.548
Maisonette	25	15,2	1.739	4.990	3.360	3.363
Penthouse	-	-	-	-	-	-
Summe	165	100,0	1.250	6.069	3.237	3.281

Tabelle 94 Kaufpreise für Eigentumswohnungen sanierter Altbau (Wiederverkauf) mit Stellplatz nach der Geschosslage

ETW sanierter Altbau Wiederverkauf ohne Stellplatz - Kaufpreise nach Geschosslage						
Geschosslage	Anzahl	Anteil [%]	Kaufpreis in Euro pro m ² -Wohnfläche			
			Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
ohne Angabe	42	4,1	1.060	3.868	2.365	2.224
Souterrain	-	-	-	-	-	-
EG	183	18,0	980	4.636	2.588	2.525
OG	626	61,5	982	6.146	2.636	2.517
DG/Staffel	124	12,2	1.000	5.321	2.537	2.385
Maisonette	43	4,2	1.484	4.818	3.022	3.011
Penthouse	-	-	-	-	-	-
Summe	1.018	100,0	980	6.146	2.621	2.516

Tabelle 95 Kaufpreise für Eigentumswohnungen sanierter Altbau (Wiederverkauf) ohne Stellplatz nach der Geschosslage

5.5.5.4 KAUFPREISUNTERSUCHUNG NACH WOHNUNGSGRÖßEN

In den nachfolgenden Tabellen werden die Kaufpreise für sanierte Eigentumswohnungen mit und ohne Stellplatzanteil in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße dargestellt.

ETW sanierter Altbau Wiederverkauf mit Stellplatz - Kaufpreise nach Wohnungsgröße						
Wohnungsgröße [m ²]	Anzahl	Anteil [%]	Kaufpreis in Euro pro m ² -Wohnfläche			
			Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
< 35	2	1,2	2.074	2.643	2.358	2.358
35 bis <45	8	4,8	1.429	4.512	2.975	2.708
45 bis <60	28	17,0	1.250	4.077	2.648	2.598
60 bis <75	34	20,6	1.500	5.123	2.863	3.068
75 bis <100	42	25,5	1.818	4.722	3.395	3.514
100 bis <125	33	20,0	2.411	4.990	3.602	3.725
125 bis <150	8	4,8	2.558	6.069	4.014	3.775
ab 150	10	6,1	3.128	5.150	4.053	3.934
Summe	165	100,0	1.250	6.069	3.237	3.281

Tabelle 96 Kaufpreise für Eigentumswohnungen sanierter Altbau (Wiederverkauf) mit Stellplatz nach der Wohnungsgröße

ETW sanierter Altbau Wiederverkauf ohne Stellplatz - Kaufpreise nach Wohnungsgröße						
Wohnungsgröße [m ²]	Anzahl	Anteil [%]	Kaufpreis in Euro pro m ² -Wohnfläche			
			Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
< 35	31	3,0	1.333	4.559	2.660	2.552
35 bis <45	84	8,3	1.184	4.692	2.317	2.125
45 bis <60	308	30,3	980	4.695	2.427	2.252
60 bis <75	306	30,1	1.142	4.141	2.505	2.418
75 bis <100	194	19,1	1.558	6.146	2.913	2.830
100 bis <125	67	6,6	1.800	4.821	3.231	3.210
125 bis <150	23	2,3	1.430	4.717	3.413	3.386
ab 150	5	0,5	2.483	3.753	3.316	3.545
Summe	1.018	100,0	980	6.146	2.621	2.516

Tabelle 97 Kaufpreise für Eigentumswohnungen sanierter Altbau (Wiederverkauf) ohne Stellplatz nach der Wohnungsgröße

5.5.6 WOHNUNGSEIGENTUM - KOMPLEXER WOHNUNGSBAU

Unter dem Begriff „Komplexer Wohnungsbau“ sind Kauffälle aus Wohnanlagen von Bauten der 1960er bis 1980er Jahre des sogenannten „komplexen Wohnungsbaus“ zusammengefasst. Die nachfolgende Auswertung bezieht sich auf Wiederverkäufe. Eine Sanierung

oder Teilsanierung erfolgte bei diesen Objekten zwischen 1993 und 2015.

ETW "Komplexer Wohnungsbau" Wiederverkauf - Kaufpreise						
Stellplatz	Anzahl	Ø Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis in Euro pro m ² -Nutzfläche			
			Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
mit	-	-	-	-	-	-
ohne	20	55	1.353	3.227	1.903	1.726
Gesamt	20	55	1.353	3.227	1.903	1.726

Tabelle 98 Kaufpreise für Eigentumswohnungen komplexer Wohnungsbau (Wiederverkauf)

5.5.7 TEILEIGENTUM - SANIERTER ALTBAU

Teileigentum sanierter Altbau Wiederverkauf - Kaufpreise						
Stellplatz	Anzahl	Ø Nutzfläche [m ²]	Kaufpreis in Euro pro m ² -Nutzfläche			
			Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
mit	6	128	1.196	3.241	2.433	2.710
ohne	11	88	1.000	3.922	2.065	1.915
Gesamt	17	102	1.000	3.922	2.195	2.037

Tabelle 99 Kaufpreise für Teileigentum sanierter Altbau (Wiederverkauf)

5.5.8 PREISE FÜR FAHRZEUGSTELLPLÄTZE

In der folgenden Tabelle sind die Preise für Fahrzeugstellplätze dargestellt, die separat gehandelt wurden. Für die Preisableitung sind die Mittelwerte der Kauffälle

der einzelnen Wohnanlagen verwendet worden. Die Mittelwerte sind auf Fünfzig-Euro-Beträge auf- oder abgerundet.

Tiefgaragenplätze - Wiederverkauf						
Teilmarkt	Anzahl	Anzahl Wohnanlagen	Kaufpreis in Euro			
			Minimalwert	Maximalwert	Mittelwert	Median
Tiefgaragen- / Parkhausstellplätze	8	8	8.000	30.000	19.550	20.000

Tabelle 100 Kaufpreise für Tiefgaragenstellplätze und Parkhausstellplätze (Wiederverkauf)

5.5.9 PREISE FÜR FAHRZEUGSTELLPLÄTZE IN VERBINDUNG MIT WOHNEIGENTUM

Die Preise für Fahrzeugstellplätze sind aus Kaufverträgen von Eigentumswohnungen abgeleitet, in denen die

Stellplatzpreise separat ausgewiesen wurden. Die Mittelwerte sind auf Fünfzig-Euro-Beträge auf- oder abgerundet.

Tiefgaragenplätze und Stellplätze im Freien - Wiederverkauf					
Teilmarkt	Anzahl	Kaufpreis in Euro			
		Minimalwert	Maximalwert	Mittelwert	Median
Tiefgaragenstellplätze	63	2.400	36.000	13.300	12.500
Stellplätze im Freien	24	1.000	32.000	12.100	9.900

Tabelle 101 Kaufpreise für Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien (Wiederverkauf)

5.6 ZWANGSVERSTEIGERUNGEN SONDEREIGENTUM

Die folgende Auswertung stellt nur **einen Auszug** aus dem Zwangsversteigerungsgeschehen des Amtsgerichtes Leipzig für den Bereich der Stadt Leipzig dar. Die in der folgenden Tabelle dargestellten Ergebnisse aus Zwangsversteigerungen haben nur informativen

Charakter. Sie sind nicht als Ausgangsgrößen für die Vergleichswertermittlung geeignet, da Zwangsversteigerungen nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind.

Teil- und Wohnungseigentum				
Teilmarkt	Anzahl der ausgewerteten Verfahren	Mittelwerte		
		Kaufpreis [Euro]	Kaufpreis [€/m ² -WNF]	Anteil Zuschlag am Verkehrswert [%]
Baujahr nach 1990				
Wohnungseigentum	5	113.000,-	1.727,-	72
Teileigentum	-	-	-	-
Altbau, saniert				
Wohnungseigentum	8	143.000,-	2.439,-	87
Teileigentum	-	-	-	-
Sonstiges				

Tabelle 102 Zwangsversteigerungen – Sondereigentum

6. BODENRICHTWERTE

6.1 ALLGEMEINE BODENRICHTWERTE

Gemäß § 196 BauGB sind auf der Grundlage der Kaufpreissammlung flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die Richtwertzonen sind grundsätzlich so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrheit der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht mehr als 30 Prozent betragen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen.

Der Gutachterausschuss hat am 29.02.2024 die zonalen Bodenrichtwerte einschließlich der Umrechnungskoeffizienten für abweichende WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) und abweichende Grundstücksgröße zum Stichtag 01.01.2024 für die Stadt Leipzig beschlossen.

Grundlage für die Ableitung der Bodenrichtwerte bilden die Kauffälle der unbebauten Grundstücke. Sofern

für einzelne Zonen keine oder zu wenig Kaufpreise vorlagen, wurden die Bodenrichtwerte mittels Lagevergleich und intersubjektiver Schätzung abgeleitet.

Grundlegende Handlungsempfehlungen für die Bodenrichtwertermittlung durch die örtlichen Gutachterausschüsse enthält die Immobilienwertermittlungsverordnung.

Die Bodenrichtwerte auch vergangener Stichtage können im Internet auf der Webseite des Gutachterausschusses

www.gutachterausschuss.leipzig.de

abgerufen werden.

Zusätzlich sind die Bodenrichtwerte ab dem Stichtag 31.12.2014 auch auf der Internetseite des Oberen Gutachterausschusses in Sachsen

www.boris.sachsen.de

verfügbar.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwertangaben noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen hergeleitet werden.

6.2 BODENWERTENTWICKLUNGEN AUSGEWÄHLTER STANDORTE

Die nachfolgende Tabelle 103 stellt die Bodenrichtwertentwicklung für das Zentrum und die Entwicklung der Bodenrichtwerte für die Bodenrichtwertzonen der Lageklassifizierung Geschossbaulage und Einfamilienhauslage jeweils für die mittlere Wohnlage im Zeitraum 2014 bis 2023 dar. Stichtag für die Bodenrichtwerte ist für die Jahre 2014 bis 2020 jeweils der 31.12. und ab dem Jahr 2021 der 01.01. des Folgejahres. Zur Ableitung der Entwicklung des Bodenrichtwertniveaus für die Geschossbau- und Einfamilienhauslagen, wurden die Fläche der Bodenrichtwertzone mit dem Bodenrichtwert multipliziert, die Werte aller entsprechenden Zonen addiert und durch die Gesamtfläche aller herangezogenen Bodenrichtwertzonen geteilt.

Zentrum - Mitte: Petersstraße (innerhalb Promenadenring)

Zentrum - Nord: nördlich des Innenstadtringes zwischen Pfaffendorfer Straße und Hauptbahnhof

Zentrum - Ost: östlich des Innenstadtringes zwischen Hauptbahnhof und Goldschmidtstraße

Zentrum - Süd: südlich des Innenstadtringes zwischen Harkortstraße und Grünewaldstraße

Zentrum - West: westlich des Innenstadtringes zwischen Ranstädter Steinweg und Rudolphstraße

MFH und EFH: geometrisches Mittel aller BRW der MFH-Zonen mittlerer Wohnlage bzw. der EFH-Zonen mittlerer Wohnlage

Lage	Bodenrichtwertindex (2020 = 100)								
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Zentrum	95	95	95	100	100	100	100	100	100
Zentrum Nord	28	35	54	87	96	100	100	100	100
Zentrum Ost	33	35	53	90	90	100	100	100	100
Zentrum Süd	19	36	50	91	91	100	100	100	100
Zentrum West	31	44	60	90	90	100	100	100	100
MFH mittel	22	34	60	80	84	100	118	120	115
EFH mittel	51	60	66	76	83	100	127	130	125

Tabelle 103 Indexreihe für Bodenrichtwertentwicklungen ausgewählter Standorte

6.3 BODENRICHTWERTNIVEAU 01.01.2024

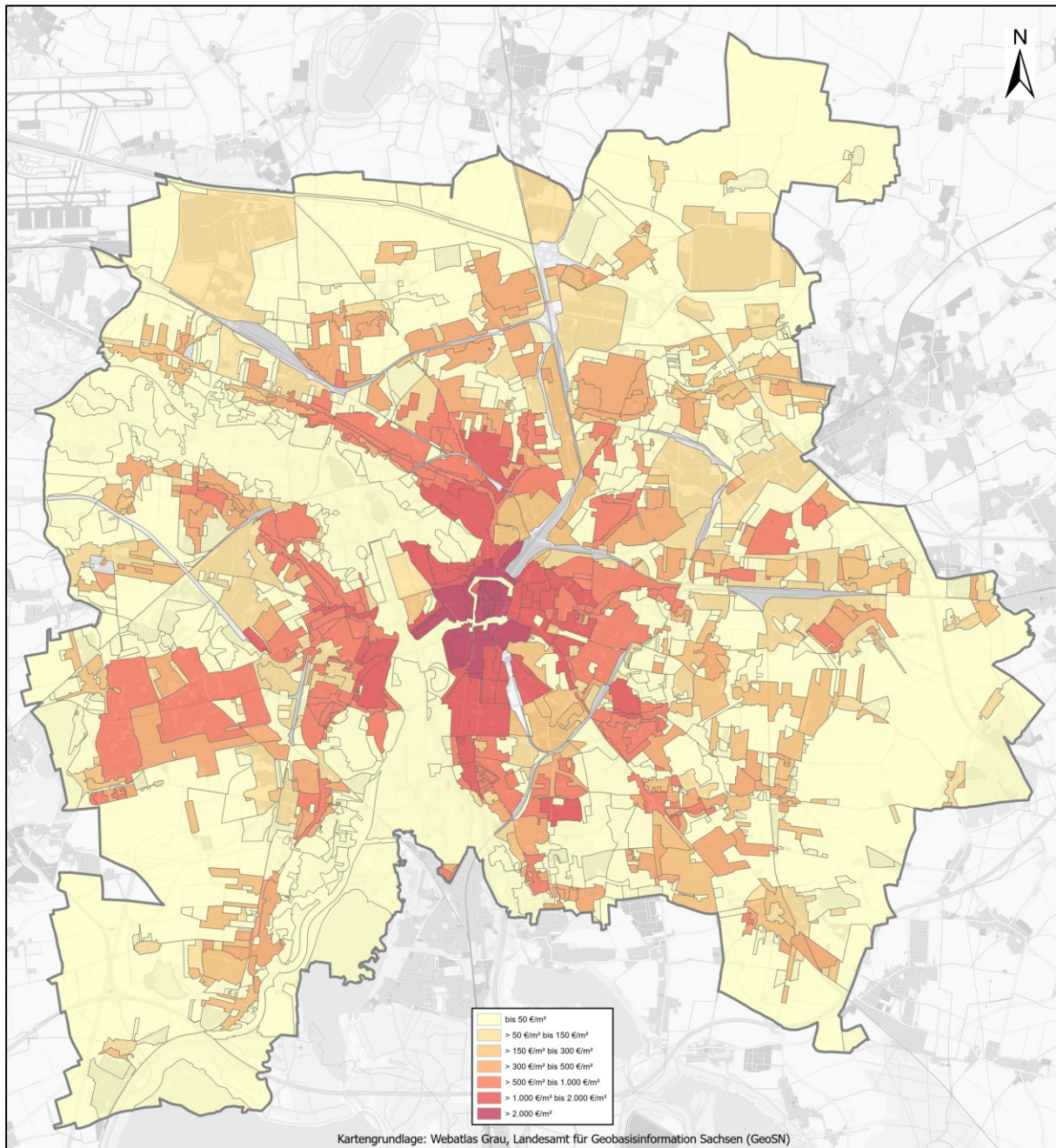


Abbildung 38 Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 01.01.2024

7. SONSTIGE ZUR WERTERMITTLUNG ERFORDERLICHE DATEN

7.1 BODENWERTE

7.1.1 NICHTBAULAND

Die Legaldefinition dieser Flächen ist in der Systematik des § 3 ImmoWertV begründet, in dem die unterschiedlichen Entwicklungsstufen des Grund und Bodens (Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land) definiert sind. Demnach sind unter „Nichtbauland“ die Flächen zu verstehen, die keinerlei Bauerwartung haben bzw. für die auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht. Das sind unter anderem:

Flächen im Bereich von Anlagen nach dem Bundeskleingartengesetz – BKleingG

(planungsrechtlich gesichert)

Flächen im Bereich von Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG) werden im Allgemeinen kaum gehandelt, jedoch konnten in den letzten Jahren einige Kauffälle erfasst und ausgewertet werden. In Würdigung der Kauffälle wird folgender Bodenwert als angemessen erachtet:

rd. 3,50 €/m²

Tabelle 104 Bodenwert für Flächen im Geltungsbereich des BKleingG

7.1.2 BAULAND

Grundsätzlich ist hier zwischen den Teilmärkten

- ⇒ Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau – Einfamilienhausgrundstücke mit Flächenbezug
- ⇒ Grundstücke für den Geschosswohnungsbau i.d.R. mit Bezug zur baulichen Ausnutzung (WGFZ)
- ⇒ Grundstücke für eine gewerbliche Nutzung zu unterscheiden.

Wichtiges Wertmerkmal für die einzelnen Teilmärkte ist die Lagequalität der Grundstücke, die z. B. durch Kriterien wie Erschließungssituation und Nähe zu Infrastruktureinrichtungen beeinflusst wird. Die einzelnen Teilmärkte können durch die nachstehend aufgeführten Bodenwertspannen näher charakterisiert werden.

Einfamilienhausgrundstücke mit Flächenbezug

bezogen auf eine Grundstücksfläche von 500 m ²		
sehr gute Lage:	∅	700,- €/m ²
gute Lage:	∅	500,- €/m ²
mittlere Lage:	∅	360,- €/m ²
einfache Lage:	∅	290,- €/m ²

Tabelle 107 Bodenwerte nach Lagequalität für den individuellen Wohnungsbau

Gartenflächen (Datenmaterial 2022 bis 2023)

(planungsrechtlich nicht gesichert)

Gartenflächen, die der Freizeit und Erholung dienen (ohne Bezug zum Bauland und ohne Flächen nach dem BKleingG):		
4	bis	24 €/m ²

Tabelle 105 Kaufpreise - Gartenflächen

Landwirtschaftliche Flächen

(Datenmaterial 2022 bis 2023)

1,80	bis	3,30 €/m ²
------	-----	-----------------------

Tabelle 106 Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen

In der vorstehend aufgeführten Wertspanne für landwirtschaftliche Flächen sind Ausreißer eliminiert.

Die Auswertung der Kaufpreissammlung hat ergeben, dass Grünlandflächen im Durchschnitt 25 % unterhalb der Preise für Ackerland gehandelt werden.

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau

bezogen auf eine WGFZ von 1,8		
sehr gute Lage:	∅	2.000,- €/m ²
gute Lage:	∅	1.400,- €/m ²
mittlere Lage:	∅	800,- €/m ²
einfache Lage:	∅	640,- €/m ²

Tabelle 108 Bodenwerte nach Lagequalität für den Geschosswohnungsbau

Wirtschaftsimmobilien

Produzierendes		
Gewerbe / Logistik:	30,- bis	80,- €/m ²
Dienstleistungsbetriebe:	40,- bis	200,- €/m ²
Tertiäres Gewerbe,		
Einzelhandel:	110,- bis	450,- €/m ²
innerstädtische Kern-		
gebietsflächen:	1.900,- bis	4.200,- €/m ²
Kern-, Mischgebiets-		
flächen - citynah:	1.600,- bis	2.300,- €/m ²

Tabelle 109 Bodenwerte - Wirtschaftsimmobilien

7.2 PACHTEN

7.2.1 PACT IM ERWERBSMÄßIGEN OBST- UND GEMÜSEANBAU

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.06.2021 eine Auswertung zu Pachten des erwerbsmäßigen

Obst- und Gemüseanbaus vorgenommen. Die Auswertung ergab einen ortsüblichen Pachtzins von **360 EUR/ha** für Leipzig.

7.2.2 PACT FÜR FLÄCHEN NACH DEM § 5 ABS. 1 BUNDESKLEINGARTENGESETZ

Gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 des Bundeskleingartengesetzes darf als Pacht höchstens der vierfache Betrag der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartanlage verlangt werden. Unter Verwendung der unter

Punkt 7.2.1 ausgewiesenen ortsüblichen Pacht für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ergeben sich **0,14 €/m²**.

7.3 LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE

Nach der Definition des § 21 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

In den nachfolgenden Tabellen sind Liegenschaftszinssätze mit den entsprechenden Modellparametern dargestellt.

„Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 ff ImmoWertV) abzuleiten.

Die Modellparameter (Kaufpreise, Nettokaltmieten, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauern, Bodenwertanteile) sowie die Anzahl der zur Auswertung herangezogenen Kauffälle beziehen sich ausschließlich auf das verwendete Datenmaterial. Die Parameter sind unter den einzelnen Tabellen benannt.

Mathematisch vereinfacht dargestellt, wird der Liegenschaftszinssatz durch eine Umkehrung des Ertragswertverfahrens (Quotient aus dem jährlichen Reinertrag und dem Kaufpreis) berechnet.

Wichtiger Hinweis:

In den Teilmärkten Mehrfamilienhäuser mit Baujahr nach 1990 und Wohn- und Geschäftshäuser standen für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes nur sehr wenige Kauffalldaten zur Verfügung. Der Gutachterausschuss hat sich dennoch entschieden, die Ergebnisse zu veröffentlichen. Bei der Anwendung ist diesem Umstand sachverständig zu würdigen und bei der Wertermittlung angemessen Rechnung zu tragen.

Für die sachgerechte Anwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze ist es daher von großer Bedeutung, die **Modellparameter** zu kennen, die bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendet wurden.

7.3.1 AUS KAUFFÄLLEN ABGELEITETE LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE (LZS)

7.3.1.1 MEHRFAMILIENHÄUSER

Mehrfamilienhäuser Wiederverkauf - gewerblicher Flächenanteil < 20 %										
Anzahl	Kaufpreis/ WF			Nettokaltmiete ¹⁾ €/m ²	BWK %	RND Jahre	Bodenwertanteil	Roh-ertragsfaktor	LZS	
	Min €/m ²	Max €/m ²	Mittel €/m ²						Mittel %	+/- σ %
57	795	2.964	1.807	6,65	28	38	41	22,9	1,9	0,4

¹⁾ Die angegebene Miete wurde als durchschnittliche Miete ohne Leerstandsflächen berechnet.

Tabelle 110 Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser im Wiederverkauf, gewerblicher Mietflächenanteil bis zu 20 %

Stichprobe

Kauffälle Wiederverkauf aus 2023:

108 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern mit einem Gewerbeflächenanteil von kleiner 20 % (**nach 1990 gebaut, saniert oder teilsaniert**)

Filterkriterien (nicht verwendeter Kauffälle):

Restnutzungsdauer (RND) kleiner **15 Jahre**, Leerstand größer 20 % der Wohn-/Nutzfläche

verbleibend:

66 Kauffälle

Modellparameter

Stichtag:

01.01.2024

Bodenwertanteil (BW-Anteil):	Bodenwertanteil in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert ermittelt
Restnutzungsdauer (RND)	
Altbau, saniert:	60 Jahre abzüglich Zeitraum seit der Vollsanierung Jahr der Sanierung bzw. Erstellung, sofern nicht aus Verträgen bzw. Rückmeldungen bekannt, wurde sachverständig geschätzt
Neubau, Baujahr nach 1990:	80 Jahre abzüglich Zeitraum seit der Erstellung
Altbau, teilsaniert:	RND entsprechend des Zustandes und Modernisierungsgrades sachverständig geschätzt
Mieten:	gemäß Mieterlisten (auf Plausibilität geprüft)
Bewirtschaftungskosten (BWK):	gemäß ImmoWertV
Rohertragsfaktor:	Quotient aus Kaufpreis und Jahresrohertrag
Auswerteparameter	
Ausreißerkriterium:	Differenz zum mittleren Liegenschaftszinssatz größer als die 1,5-fache der Standardabweichung
Ausreißer:	9 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern nach 1990 saniert

7.3.1.2 WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER (GEWERBEFLÄCHENANTEIL GRÖßER/GLEICH 20 %)

Für eine Ableitung von Liegenschaftszinsen für nach Wohn- und Geschäftshäuser reichte die Datenlage in diesem Jahr nicht aus.

7.3.1.3 EIGENTUMSWOHNUNGEN - WIEDERVERKAUF

Eigentumswohnungen - Wiederverkäufe											
Neubau, Baujahr nach 1990											
Anzahl	Kaufpreis/ WF			Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ²	BWK %	RND Jahre	Bodenwertanteil	Rohertragsfaktor	LZS	
	Min €/m ²	Max €/m ²	Mittel €/m ²							Mittel %	+/- σ %
174	1.317	5.184	2.420	62	7,52	28	54	26	26,9	2,0	0,4
Eigentumswohnungen - Altbau, saniert											
Anzahl	Kaufpreis/ WF			Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ²	BWK %	RND Jahre	Bodenwertanteil	Rohertragsfaktor	LZS	
	Min €/m ²	Max €/m ²	Mittel €/m ²							Mittel %	+/- σ %
538	1.148	4.444	2.567	70	7,14	27	41	29	30,1	1,8	0,4

Tabelle 111 Liegenschaftszinssätze - Eigentumswohnungen - Wiederverkauf

Stichprobe

Kauffälle Wiederverkauf aus 2023:	203 Kauffälle von ETW in nach 1990 errichteten Anlagen 595 Kauffälle sanierter ETW
Filterkriterien (nicht verwendeter Kauffälle):	Restnutzungsdauer (RND) kleiner 15 Jahre
verbleibend:	203 Kauffälle von ETW in nach 1990 errichteten Anlagen 593 Kauffälle sanierter ETW

Modellparameter

Stichtag:	01.01.2024
Bodenwertanteil (BW-Anteil):	Bodenwertanteil in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert ermittelt
Restnutzungsdauer (RND)	
Altbau, saniert:	60 Jahre abzüglich Zeitraum seit der Vollsanierung

Neubau, Baujahr nach 1990:	80 Jahre abzüglich Zeitraum seit der Erstellung Jahr der Sanierung bzw. Erstellung, sofern nicht aus Verträgen bzw. Rückmeldungen bekannt, wurde sachverständig geschätzt
Mieten:	gemäß Mieterlisten (auf Plausibilität geprüft)
Bewirtschaftungskosten (BWK):	gemäß ImmoWertV
Rohetragsfaktor:	Quotient aus Kaufpreis und Jahresrohertrag
Auswerteparameter	
Ausreißerkriterium:	Differenz zum mittleren Liegenschaftszinssatz größer als die 1,5-fache der Standardabweichung
Ausreißer:	29 Kauffälle von ETW in nach 1990 errichteten Anlagen 55 Kauffälle sanierter ETW

7.4 MARKTANPASSUNGSFAKTOREN

7.4.1 ALLGEMEIN

Mit Marktangepassungsfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Da nur eine sehr geringe Anzahl von Erbbaurechtskauffällen vorliegt, ist eine Ableitung eines Marktangepassungsfaktors zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken nicht möglich.

Sachwertfaktoren sind in § 193 Abs. 5 S. 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs als sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten definiert. Sie werden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und sind Faktoren zur Anpassung der Sachwerte, „die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden.“

7.4.2 SACHWERTFAKTOR

Der Sachwertfaktor dient der Marktangepassung des nach Sachwertverfahren ermittelten, vorläufigen Sachwerts für Bewertungsobjekte im individuellen (eigengenutzten) Wohnungsbau und errechnet sich als Quotient aus Kaufpreis und vorläufigem Sachwert.

Nachfolgend sind die Untersuchungsergebnisse und Modellparameter abgebildet.

Gebäudetyp	Anz. ohne Ausreißer	Mittelwerte (gerundet)						Sachwertfaktor NHK 2010				
		Fläche m ²	Wfl. m ²	Bodenwert Euro	Kaufpreis Euro	Kaufpreis Euro/m ²	RND	Min	Max	Mittel	Median	+/- σ
freistehend	106	693	145	208.000	469.000	3.297	48	0,62	1,49	1,04	1,03	0,20
Doppelhaushälften	82	559	123	190.000	353.000	2.948	35	0,64	1,49	1,06	1,00	0,22
Reihenmittelhäuser	20	201	120	88.000	369.000	3.116	46	0,89	2,04	1,42	1,35	0,31
Reihenendhäuser	25	338	133	184.000	448.000	3.288	48	0,72	1,61	1,17	1,14	0,27

Tabelle 112 Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

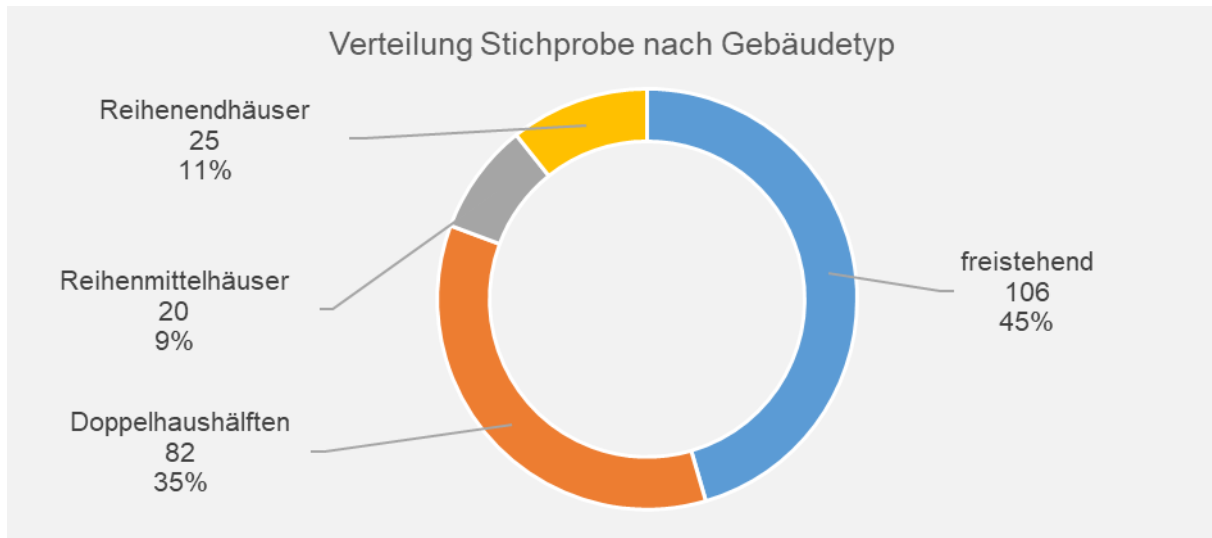


Abbildung 39 Stichprobenverteilung für die Ableitung der Sachwertfaktoren nach Gebäudeart

Modellparameter:

Stichprobe	244 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern (freistehend, Doppel- und Reihenhäusern) des Jahres 2023 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr
Filterkriterien nicht verwendeter Kauffälle	Grundstücksgröße > 1.500 m ² ; selbständig nutzbare Baulandreserve vorhanden; Restnutzungsdauer < 20 Jahre; Wohnflächen kleiner als 80 m ²
Ermittlung der Sachwerte	nach Maßgabe der ImmoWertV
Normalherstellungskosten	NHK 2010 nach Anlage 1 SW-RL
Gebäudestandard	Standardmerkmale und Standardstufe nach Anlage 2 SW-RL
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF) nach SW-RL
Baunebenkosten	in NHK 2010 enthalten
Baupreisindex	Baupreisindextabelle für Neubau Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes, umgerechnet auf Basis 2010
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 SW-RL entsprechend der (gewichteten) Standardstufe
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Baujahr; bei Modernisierungsmaßnahmen entsprechend Modell Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen	geschätzt
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz, Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten, im Einzelfall pauschal
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	entsprechende Kaufpreisbereinigung
Bodenwert	zutreffender Bodenrichtwert x Grundstücksfläche
ein Kfz-Garageneinstellplatz	pauschal 5.000 EUR/Stück
ein Kfz-Carporteinstellplatz	pauschal 2.000 EUR/Stück
Bereinigung um statistische Ausreißer	+/- 2,0-fache Standardabweichung vom Mittelwert
Ausreißer:	11 Kauffälle

7.5 UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN

7.5.1 LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN (VERHÄLTNIS ACKER - GRÜNLAND)

Die Auswertung der Kaufpreissammlung hat ergeben, dass Grünlandflächen im Durchschnitt 25 % unterhalb der Preise für Ackerland gehandelt werden.

Anwendung

Für die Anpassung eines Bodenrichtwerts von Acker auf Grünland ist dieser mit dem Faktor 0,75 zu multiplizieren.

$$BRW_{\text{Grünland}} = BRW_{\text{Acker}} \cdot 0,75$$

Für die Anpassung eines Bodenrichtwerts von Grünland auf Acker ist dieser mit dem Faktor 1,333 zu multiplizieren.

$$BRW_{\text{Acker}} = BRW_{\text{Grünland}} \cdot 1,333$$

7.5.2 FLÄCHENUMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN

An Standorten des individuellen Wohnungsbaus in Leipzig sind die Bodenrichtwerte in der Regel abhängig von der Grundstücksgröße. In einer aktuellen Auswertung

von Kauffällen wurde der Zusammenhang zwischen der Fläche eines Grundstücks (als erklärende Variable) und dem relativen Bodenwert (als zu erklärende Variable) untersucht.

Datenmaterial:

Wertermittlungsstichtag:	01.01.2024
räumlicher Anwendungsbereich:	Gebiet der Stadt Leipzig
zeitlicher Anwendungsbereich:	Anwendungszeitraum der zugehörigen Bodenrichtwerte
Datengrundlage:	automatisiert geführte Kaufpreissammlung 01.01.2015 bis zum 31.12.2023 gewöhnlicher Geschäftsverkehr

Stichprobe:

1.278 Kauffälle im Teilmarkt vor Filterung

Filterkriterien:	<ul style="list-style-type: none"> - unbebaute Baugrundstücke des Teilmarkts individueller Wohnungsbau - Grundstücksfläche zwischen 200 m² und 1.500 m² - voll erschlossenes baureifes Land - keine sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise in Sanierungsgebieten - Ausschluss von Einfamilienhäusern in Geschossbaulagen (Richtwertzone mit WGFZ Bezug > 1,0) - Ausschluss von "Einheitskauffällen" i.d.R. in neuen Wohngebieten
------------------	---

1.011 verbleibende Kauffälle

Ermittlungsmethodik:

- konjunkturelle Fortschreibung der Kauffälle auf den Wertermittlungsstichtag basierend auf der Bodenwertentwicklung unbebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (vgl. Abb. 20 Marktbericht)
- Prüfung der konjunkturell fortgeschriebenen Kaufpreise pro m² auf statistische Ausreißer gegen die doppelte Standardabweichung, dafür Aufteilen der Stichprobe in Teilmengen getrennt nach Wohnlage
- Regressionsanalyse zur Ableitung der Abhängigkeit
- Normierung der Umrechnungskoeffizienten auf 500 m² = Faktor 1,00

Modellparameter:

- nichtlineares Regressionsmodell
- exponentielle Funktionsgleichung mit der Grundstücksfläche als abhängiger Größe

Ergebnisse der Auswertung

Die Umrechnungskoeffizienten werden durch die folgende Gleichung beschrieben:

$$UK(\text{Fläche}) = 4,2 \times \text{Fläche}^{-0,2309}$$

Umrechnungskoeffizienten

Die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Umrechnungskoeffizienten geben den Einfluss der Grundstücksfläche auf den Bodenwert zum Stichtag 01.01.2024 an.

Umrechnungskoeffizienten - Grundstücksgröße							
Fläche [m ²]	UK Fläche	Fläche [m ²]	UK Fläche	Fläche [m ²]	UK Fläche	Fläche [m ²]	UK Fläche
200	1,24	550	0,98	900	0,87	1.250	0,81
250	1,17	600	0,96	950	0,86	1.300	0,80
300	1,13	650	0,94	1.000	0,85	1.350	0,80
350	1,09	700	0,93	1.050	0,84	1.400	0,79
400	1,05	750	0,91	1.100	0,83	1.450	0,78
450	1,02	800	0,90	1.150	0,83	1.500	0,78
500	1,00	850	0,88	1.200	0,82		

Tabelle 113 Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung der Bodenrichtwerte wegen abweichender Grundstücksgröße

Anwendung

Für die Anpassung eines Bodenrichtwerts wird dieser mit dem Quotienten der beiden entsprechenden Umrechnungskoeffizienten multipliziert. Die bei Anwendung der Umrechnungskoeffizienten erzielten Ergebnisse sind sachverständig auf ihre Plausibilität (Marktkonformität) zu prüfen.

Eine Anwendung der Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke mit einer Fläche von unter 200 m² und über 1.500 m² ist grundsätzlich möglich, allerdings sind die Ergebnisse in besonderem Maße auf Plausibilität zu prüfen. Aus diesem Grund werden keine Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen. Diese können bei Bedarf eigenverantwortlich mit der nachfolgend angegebenen Formel berechnet werden.

Beispiel:

Fläche des Bewertungsobjekts:	700 m ²
Fläche des Bodenrichtwert:	400 m ²
Bodenrichtwert:	300 €/m ²
Umrechnungskoeffizienten lt. Tabelle	
UK _{gesucht} :	0,93
UK _{BRW} :	1,05

$$BRW_{\text{korr}} = 300 \text{ €/m}^2 \times (0,93/1,05) \approx \underline{266 \text{ €/m}^2}$$

$$BRW_{\text{korr}} = BRW \times \left(\frac{UK_{\text{gesucht}}}{UK_{\text{BRW}}} \right)$$

BRW_{korr} ... angepasster Bodenrichtwert
 BRW ... Bodenrichtwert
 UK_{gesucht} ... Umrechnungskoeffizient des Bewertungsobjekts
 UK_{BRW} ... Umrechnungskoeffizient des Bodenrichtwerts

7.5.3 WGFZ-UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN

Im Teilmarkt der Baugrundstücke ist eine Abhängigkeit der Kaufpreise vom Maß der baulichen Nutzung zu beobachten. In einer aktuellen Auswertung von Kauffällen wurde der Zusammenhang zwischen der WGFZ als dem Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks (als erklärende Variable) und dem relativen Bodenwert (als zu erklärende Variable) untersucht.

Die WGFZ wird in der Immobilienwertermittlungsverordnung (§16 Abs. 4) wie folgt erläutert:

„Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes 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. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

Datenmaterial:

Wertermittlungstichtag:	01.01.2024
räumlicher Anwendungsbereich:	Gebiet der Stadt Leipzig
zeitlicher Anwendungsbereich:	Anwendungszeitraum der zugehörigen Bodenrichtwerte
Datengrundlage:	automatisiert geführte Kaufpreissammlung 01.01.2020 bis zum 31.12.2023 gewöhnlicher Geschäftsverkehr

Stichprobe:

571 Kauffälle im Teilmarkt vor Filterung

Filterkriterien:	<ul style="list-style-type: none"> - unbebaute Baugrundstücke des Teilmarkts Geschossbau - WGFZ-relevante, unbebaute Baugrundstücke des Teilmarkts individueller Wohnungsbau (Fläche < 350 m²) - WGFZ von 0,1 bis 6,0 - voll erschlossenes baureifes Land - keine sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise in Sanierungsgebieten
------------------	---

199 verbleibende Kauffälle

Ermittlungsmethodik:

- konjunkturelle Fortschreibung der Kauffälle auf den Wertermittlungstichtag basierend auf der Bodenwertentwicklung unbebauter Geschossbaugrundstücke (vgl. Abb. 14 Marktbericht)
- Prüfung der konjunkturell fortgeschriebenen Kaufpreise pro m² auf statistische Ausreißer gegen die doppelte Standardabweichung, dafür Aufteilen der Stichprobe in Teilmengen getrennt nach Wohnlage
- sachverständige Ableitung der WGFZ
- Regressionsanalyse zur Untersuchung der Abhängigkeit
- Normierung der Umrechnungskoeffizienten auf WGFZ 1,0 = Faktor 1,00

Modellparameter:

- lineares Regressionsmodell
- lineare Funktionsgleichung mit der WGFZ als abhängiger Größe
- Ansatz der Geschosse gemäß § 16 Abs. 4 ImmoWertV

Ergebnisse der Auswertung

Von den gefilterten Kauffällen wurden 5 als Ausreißer identifiziert. Es verbleiben 194 Kauffälle für die Auswertung. Die normierten Umrechnungskoeffizienten werden durch die folgende Gleichung beschrieben:

$$UK(WGFZ) = 0,2966 + (WGFZ \times 0,7034)$$

Umrechnungskoeffizienten

Die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Umrechnungskoeffizienten geben den Einfluss des Maßes der

baulichen Nutzung eines Grundstücks auf den Bodenwert zum Stichtag 01.01.2024 an.

Umrechnungskoeffizienten - WGFZ							
WGFZ	UK WGFZ	WGFZ	UK WGFZ	WGFZ	UK WGFZ	WGFZ	UK WGFZ
0,1	0,37	1,6	1,42	3,1	2,48	4,6	3,53
0,2	0,44	1,7	1,49	3,2	2,55	4,7	3,60
0,3	0,51	1,8	1,56	3,3	2,62	4,8	3,67
0,4	0,58	1,9	1,63	3,4	2,69	4,9	3,74
0,5	0,65	2,0	1,70	3,5	2,76	5,0	3,81
0,6	0,72	2,1	1,77	3,6	2,83	5,1	3,88
0,7	0,79	2,2	1,84	3,7	2,90	5,2	3,95
0,8	0,86	2,3	1,91	3,8	2,97	5,3	4,02
0,9	0,93	2,4	1,98	3,9	3,04	5,4	4,09
1,0	1,00	2,5	2,06	4,0	3,11	5,5	4,17
1,1	1,07	2,6	2,13	4,1	3,18	5,6	4,24
1,2	1,14	2,7	2,20	4,2	3,25	5,7	4,31
1,3	1,21	2,8	2,27	4,3	3,32	5,8	4,38
1,4	1,28	2,9	2,34	4,4	3,39	5,9	4,45
1,5	1,35	3,0	2,41	4,5	3,46	6,0	4,52

Tabelle 114 Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung der Bodenwerte wegen abweichender WGFZ

Anwendung

Für die Anpassung eines Bodenrichtwerts wird dieser mit dem Quotienten der beiden entsprechenden Umrechnungskoeffizienten multipliziert. Die bei Anwendung der Umrechnungskoeffizienten erzielten Ergebnisse sind sachverständig auf ihre Plausibilität (Marktkonformität) zu prüfen.

Die Anpassung erfolgt nach der folgenden Formel:

$$BRW_{\text{korr}} = BRW \times \left(\frac{UK_{\text{gesucht}}}{UK_{BRW}} \right)$$

BRW_{korr} ... angepasster Bodenrichtwert
 BRW ... Bodenrichtwert
 UK_{gesucht} ... Umrechnungskoeffizient des Bewertungsobjekts
 UK_{BRW} ... Umrechnungskoeffizient des Bodenrichtwerts

Beispiel:

WGFZ des Bewertungsobjekts:	2,4
WGFZ Festsetzung des Bodenrichtwert:	2,0
Bodenrichtwert:	300 €/m ²
Umrechnungskoeffizienten lt. Tabelle	
UK_{gesucht} :	1,98
UK_{BRW} :	1,70

$$BRW_{\text{korr}} = 300 \text{ €/m}^2 \times (1,98/1,70) = \underline{349 \text{ €/m}^2}$$

Eine Anwendung der Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke mit einer WGFZ von über 6,0 ist grundsätzlich möglich, allerdings sind die Ergebnisse in besonderem Maße auf Plausibilität zu prüfen. Aus diesem Grund werden dafür keine Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen. Diese können bei Bedarf eigenverantwortlich mit der oben angegebenen Formel berechnet werden. Das Ergebnis ist, insbesondere bei Anpassungen mit stark differierenden WGFZ Werten, auf Plausibilität zu prüfen.

7.6 BEWERTUNG VON UNSELBSTSTÄNDIGEN TEILFLÄCHEN (ARRONDIERUNGSFLÄCHEN)

Der Begriff „arrondieren“ bedeutet allgemein etwas abrunden. Im Zusammenhang mit Grundstücken wird der Begriff „Arrondierung“ oft als Sammelbegriff verwendet und meint, dass Grundstücke um eine nicht selbstständig bebaubare Teilfläche ergänzt werden (zu einer geschlossenen, abgerundeten Einheit).

Arrondierungsflächen werden im Wesentlichen erworben, um die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks zu ermöglichen bzw. zu erhöhen, Überbauungen zu bereinigen, den Verlauf einer ungünstigen Grundstücksgrenze zu verbessern oder Grundstücke um Hausgärten oder sonstige Flächen zu erweitern.

Üblicherweise ist der Erwerb unselbstständiger Teilflächen nur für einen bestimmten Personenkreis interessant, da die Lage, die Form oder die Größe der Flächen meist dergestalt sind, dass eine sinnvolle Nutzung nur in Verbindung mit benachbarten Grundstücken in Betracht kommt. Bei Straßenlanderwerb kommt in der Regel nur der Straßenbaulastträger (Bund, Land, Kommune) als Käufer in Betracht.

Bei der Grundstückswertermittlung sind die Lage und die Grundstücksgestalt bereits bei der Klassifizierung

des Entwicklungszustandes zu berücksichtigen, da eine nicht gesicherte Erschließung oder eine für die bauliche Nutzung unzureichende Gestalt zur Einstufung als „Rohbauland“ gemäß § 3 Abs. 3 ImmoWertV führt, auch wenn die sonstigen Voraussetzungen für eine Bebauung erfüllt sind. Bei den Auswertungen von Kaufverträgen über Arrondierungsflächen ist zu erkennen, dass die gezahlten Preise oft große Abweichungen und Preisspannen in Bezug auf die zugehörigen Bodenrichtwerte ergeben. Die gezahlten Preise sind in hohem Maße vom Nutzen des Flächenerwerbs für die Eigentümer der benachbarten Grundstücke abhängig. Bei Eingruppierung der Arrondierungsflächen nach der möglichen Verwendung ergibt sich jedoch eine signifikante Preisrelation zwischen dem Wert der Arrondierungsflächen und dem ausgewiesenen Bodenrichtwert.

Der nachfolgenden Tabelle 115 kann das Ergebnis der aktuellen Auswertung entnommen werden. Die in der Tabelle angegebenen Prozentwerte (Spannen) bezeichnen die Preisrelationen zum jeweiligen Baulandwert (Bodenrichtwert) innerhalb der Standardabweichung.

Art der unselbstständigen Teilfläche	Zeitraum Anzahl	Durchschnittspreis (+/- Standardabweichung) in % des Baulandwerts	Beispiel/ Fallskizze
1. Arrondierung zu bebauten Grundstücken als ...			
... baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Überbaubereinigung	2019 - 2023 16	81% (50% - 111%)	
2. Arrondierung zu bebauten Grundstücken als ...			
... seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	2019 - 2023 40	51% (29% - 73%)	
3. Arrondierung zu bebauten Grundstücken ...			
... Garten- oder Hinterland	2019 - 2023 46	43% (15% - 72%)	
4. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken ...			
... Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks wesentlich verbessern	2019 - 2023 16	90% (65% - 115%)	
5. Arrondierung als ...			
... Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird (private Erschließungsflächen)	2019 - 2023 8	54% (20% - 87%)	
6. Freihändiger Erwerb von Verkehrsflächen (Ankauf durch Straßenbaulastträger)			
nachträglicher Erwerb einer bereits vor 1990 als Straße genutzten Fläche	2019 - 2023 11	16% (9% - 24%)	
7. Verkauf von nicht benötigten Verkehrsflächen (Verkauf durch Straßenbaulastträger)			
ehemalige Verkehrsflächen zur Arrondierung als Vorgarten od. als Stellplatz	2019 - 2023 18	53% (30% - 77%)	

Tabelle 115 Wertanteile von unselbstständigen Teilflächen am Baulandwert

8. WOHNLAGEN

Der Gutachterausschuss hat eine sachverständige Einschätzung der Wohnlagen der Bodenrichtwertzonen in Leipzig vorgenommen. Dabei wurden die Bodenrichtwertzonen zunächst verschiedenen Lageklassen zugeordnet.

8.1 LAGEKLASSEN

Lageklasse	Beschreibung
Zentrumslage	- Innenstadtring und direktes Umfeld auf anderer Straßenseite des Rings - schwerpunktmäßig gewerbliche Nutzung (Büro und Einzelhandel mit untergeordnetem Wohnanteil)
Geschossbaulage/ Mehrfamilienhäuser	- klassischer Mietswohnungsbau bzw. ETW-Anlagen aber auch genossenschaftlicher Wohnungsbau, Wohn- und Geschäftshäuser - meist hohe bauliche Ausnutzung - vier- oder mehrgeschossig vorherrschend
Einfamilienhauslage	- typische Siedlungslage für individuellen Wohnungsbau - freistehende EFH / DHH oder Reihenhäuser - privater Grünflächenanteil vorhanden
Villenlage	- hochwertige – villenartige - Gebäude - überwiegend zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit hohem privatem Grünflächenanteil - Nutzung als Einfamilienhaus, Eigentumswohnungsanlagen oder Büros
Gemengelage	- keine klare Zuordnung zu einer Nutzung möglich (Gewerbe/Wohnen) - innerstädtische Lagen - Wohnbebauung oft Geschossbau, vereinzelt auch Einfamilienhäuser
Städtisch überprägte, randstädtisch gemischte Ortslage	- meist randstädtisch, tlw. Ortsteilzentren - gemischte Nutzungsstruktur mit Wohnen, Läden, Handwerkern, Gewerbe - i.d.R. zwei- bis dreigeschossige Bebauung in erster Reihe, dahinter oft Einfamilienhäuser angrenzend
Dorflage	- üblicherweise großzügige Grundstücksstruktur - dörfliche Bebauungsstruktur wie Dreiseithöfe, Handwerksbetriebe, Einfamilienhäuser - vom Stadtgebiet meist räumlich getrennt
Außenbereichslage	- keine reine Wohnlage bzw. Dorflage - i.d.R. nur Bestandsschutz ohne Baurecht
Gewerbelage	- Büro, Einzelhandel, Lager/Logistik, Produktion, ...

Tabelle 116 Lageklassen

Bodenrichtwerte 01.01.2024 - Lageklassifizierung

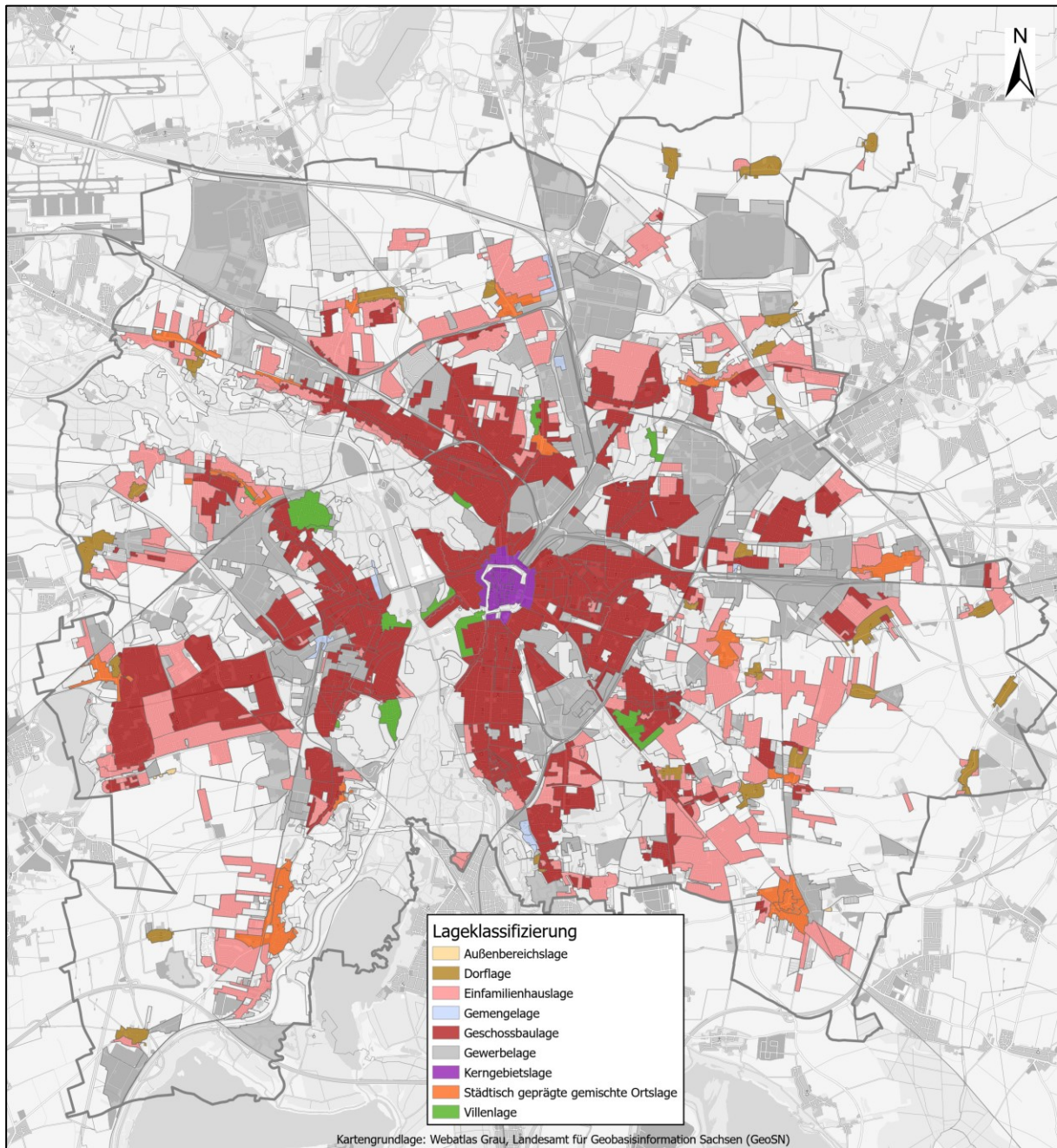


Abbildung 40 Lageklassenkarte

8.2 WOHNLAGEN

Der Gutachterausschuss hat sich für die Einteilung in vier Wohnlagestufen – einfach, mittel, gut und sehr gut – entschieden. Zunächst haben sich die Mitglieder des Gutachterausschusses einen Kriterienkatalog zu den Kategorien Immissionen, Bauweise, Erschließung, Grün/Park/Auwald, Infrastruktur/Nahversorgung/Grundschule, ÖPNV, Lage zur Innenstadt und Freizeiteinrichtungen sowie Image/Repräsentation für die Wohnlagen zusammengestellt.

Die Einstufung der Zonen in die jeweilige Wohnlagenstufe erfolgte anhand der Merkmale. Dabei hat sich ergeben, dass nicht immer alle Kriterien nur einer Lage zuzuordnen sind. Die Mitglieder des Gutachterausschusses haben die Wohnlage dann anhand der vorherrschenden Merkmalen intersubjektiv vorgenommen.

Die Einschätzung des Gutachterausschusses zur Wohnlage wird auf der Webseite des Gutachterausschusses mit der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht.

Wohnlage	Immissionen	Bauweise	Erschließung	Grün/Park/Auwald	Infrastruktur/ Nahversorgung/ Grundschule	ÖPNV	Lage zur Innenstadt und Freizeiteinrichtungen	Image/ Repräsentation
sehr gut	ruhige Wohnlage; verkehrsberuhigt; innerhalb des Wohngebietes ausschließlich Anliegerverkehr; keine das Wohnen beeinträchtigende Einrichtungen	offene Bebauung (aufgelockert); hochwertige Bebauung; gepflegtes Straßenbild	großzügiger Straßenraum,	starke Durchgrünung; unmittelbare Nähe Park (z. B. Rosenthal)	gut	gute Anbindung; Tram und/oder S-Bahn	günstig	repräsentative Wohnlage
gut	ruhige Wohnlage; verkehrsberuhigt; keine das Wohnen beeinträchtigende Einrichtungen	aufgelockert zumeist offen; gehobene Bauweise; gepflegtes Straßenbild	guter Straßenbaustand, Stellplätze vorhanden	gute Durchgrünung	hinreichend	gute Anbindung; Tram und/oder S-Bahn	günstig; oder sehr zentral	bevorzugte Wohnlage
mittel	ohne Vor- od. Nachteil; übliche Lärmbelastung; Höheres Verkehrsaufkommen; tlw. Durchgangsverkehr	durchschnittlicher Baustandard; Straßenbild ohne Auffälligkeiten	Straßen- ausbau und Stellplätze im üblichen Rahmen	keine besondere Grünlage; wenige Grünflächen	gewährleistet	im Umfeld vorhanden	meist Stadtrand	ohne besonderen Repräsentationsfaktor
einfach	ggf. stärkere Immissionen; insbesondere Verkehrslärm (Hauptverkehrsstraße, Autobahn, Bahn, Fluglärm; Industrie/Gewerbe)	kompakte Bauweise; einfache Bebauung; ungepflegtes bzw. schlichtes Straßenbild	einfache Straße; niedrige Ausbaustufe; ggf. nur teiler-schlossen	sehr wenig Grün, wenig Freiflächen	unzureichend	ungünstige Anbindung; Einfamilienhauslagen ggf. nur Bus	entfernt	einfach

Tabelle 117 Beschreibung Wohnlagen

Bodenrichtwerte 01.01.2024 - Wohnlagen

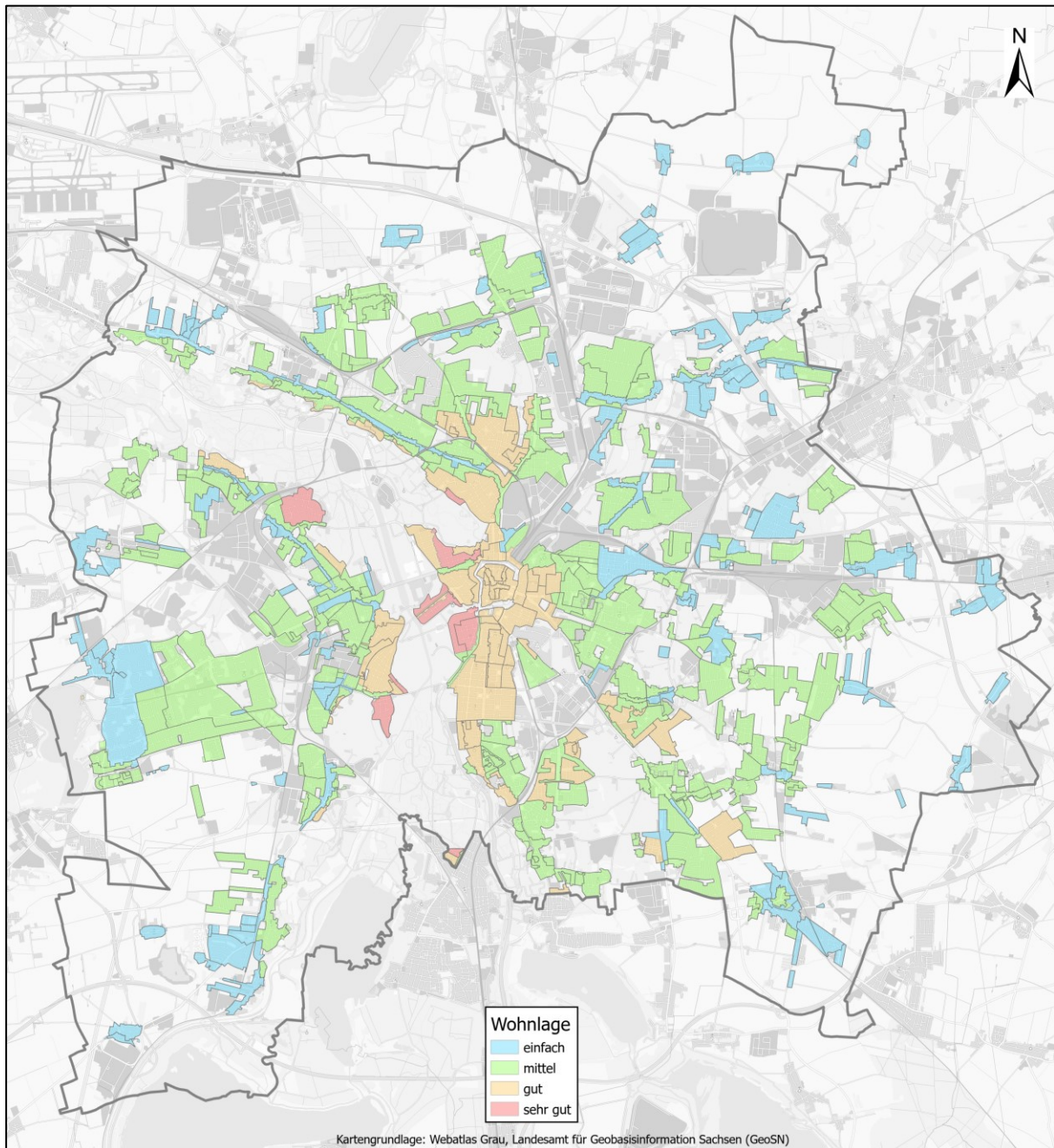


Abbildung 41 Wohnlagenkarte

9. WEITERE LEISTUNGEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES

Neben dem Grundstücksmarktbericht können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

- Verkehrswertgutachten,
- Bodenrichtwertauskünfte und

- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung beantragt werden.

In der Regel sind die Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle kostenpflichtig.

9.1 WERTGUTACHTEN

Der Gutachterausschuss erstattet gebührenpflichtige Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken. Die Zuständigkeit des Gutachterausschusses in

der Stadt Leipzig erstreckt sich nur auf das Stadtgebiet. Die Antragsberechtigung richtet sich nach § 193 Abs. 1 BauGB.

9.2 BODENRICHTWERTE

Alle Bodenrichtwerte für das Stadtgebiet Leipzig können in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu den Sprechzeiten eingesehen werden. Darüber hinaus sind die Bodenrichtwerte im Internet verfügbar:

bodenrichtwert.leipzig.de

Besondere Bodenrichtwerte in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten mit teilweise abweichenden Stichtagen können auf der Internetseite des Gutachterausschusses aufgerufen werden (Link zu einer PDF-Datei).

Darüber hinaus erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses schriftliche Auskünfte zu den Bodenrichtwerten.

9.3 SONSTIGE ZUR WERTERMITTLUNG ERFORDERLICHE DATEN

Auskünfte zu den sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten werden grundsätzlich nur als schriftliche Auskünfte erteilt.

9.4 AUSKUNFT AUS DER KAUFPREISSAMMLUNG

Die Kaufpreissammlung bildet in erster Linie die Grundlage für die Ableitung der Bodenrichtwerte und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Darüber hinaus können unter bestimmten Voraussetzungen Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erteilt werden.

Näheres regelt der § 10 der Sächsischen Gutachterausschussverordnung.

In § 10 der Verordnung heißt es:

„Auf schriftlichen Antrag sind grundstücksbezogene Auskünfte aus der Kaufpreissammlung zu erteilen, soweit

1. der Empfänger ein berechtigtes Interesse an der Kenntnis der Informationen glaubhaft macht,
2. überwiegende schutzwürdige Interessen des Betroffenen nicht entgegenstehen und
3. eine sachgerechte Verwendung der Informationen gewährleistet erscheint.

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

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

9.5 ANTRAGSFOMULARE

Formulare für die Beantragung von Bodenrichtwertauskünften, Auskünften aus der Kaufpreissammlung zu bebauten und unbebauten Grundstücken sowie zu Sondereigentum bzw. die Bestellung von Grundstücksmarktberichten und Bodenrichtwertkarten stehen im

PDF-Format als Download unter folgender Website zur Verfügung:

www.gutachterausschuss.leipzig.de

9.6 GUTACHTERAUSSCHUSS IM INTERNET

Sie finden den Internetauftritt des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig unter dem Link:

www.gutachterausschuss.leipzig.de

Neben allgemeinen Informationen zur Zusammensetzung und Tätigkeit des Gutachterausschusses werden auch aktuelle Marktinformationen und die aktuellen Bodenrichtwerte veröffentlicht.

Des Weiteren finden Sie eine Übersicht zu den Produkten des Gutachterausschusses und Links zu verschiedenen Behörden, Institutionen sowie den Gutachterausschüssen im Freistaat Sachsen.

