

Der Grundstücksmarkt im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge 2021



Stand 31.12.2020



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge

Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge

Geschäftsstelle: Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge
Geschäftsbereich Bau und Umwelt
Vermessungsamt
Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Postanschrift: Postfach 10 02 53/54
01782 Pirna

Sitz: Schloßpark 22
01796 Pirna

Telefon: 03501 515 33 02
03501 515 33 04

Fax: 03501 515 33 09

Geschäftszeiten: Die aktuell geltenden Öffnungs- und Sprechzeiten sind der
Internetseite des Landratsamtes zu entnehmen.

Internet: www.landratsamt-pirna.de

E-Mail: gutachterausschuss@landratsamt-pirna.de

Schutzgebühr: 90,00 €

Veröffentlichung: 27.07.2021

Irrtum vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung oder Weitergabe jeder Art sind nur mit
Quellenangaben und Genehmigung des Herausgebers gestattet.

Inhalt

1	Allgemeines	8
1.1	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	8
1.2	Gutachterausschüsse	9
1.2.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	9
1.2.2	Mitglieder des Gutachterausschusses	10
1.2.3	Aufgaben der Geschäftsstelle	10
2	Der Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge	14
2.1	Verwaltungsgliederung des Landkreises / Geographie	15
2.2	Geschichtliches	16
2.3	Wirtschaft und Tourismus	17
2.4	Bevölkerung – Einwohnerzahlen	18
2.5	Demografie	20
2.5.1	Allgemeine Entwicklung	20
2.5.2	Bevölkerungsprognose	21
2.5.3	Durchschnittsalter	22
3	Der Grundstücksmarkt im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge	23
3.1	Immobilienmarkt 2019/2020	23
3.2	Aktuelle Situation und Entwicklungen	23
3.2.1	unbebaute Bauflächen	23
3.2.2	Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau	24
3.2.3	Bauflächen für Geschosswohnungsbau bzw. Wohn- und Geschäftshäuser	24
3.2.4	Gewerbebauflächen	24
3.2.5	Bebaute Grundstücke	25
3.2.6	Ein- und Zweifamilienhäuser / Doppelhaushälften und Reihenhäuser	25
3.2.7	Geschosswohnungsbauten und Wohn- und Geschäftshäuser	26
3.2.8	Gewerbeobjekte	26
3.2.9	Wohnungs- und Teileigentum	26
3.3	Datenerfassung – Führung der Kaufpreissammlung	27
3.4	Bodenrichtwerte	27

3.4.1	Bodenrichtwertsuche.....	28
3.4.2	Baureifes Land im Außenbereich	31
3.4.3	Bauerwartungsland, Rohbauland	31
3.4.4	Sanierungsgebiete	32
3.5	Erbbaurechte.....	33
3.6	Sonstige Flächen	34
3.6.1	Freizeitgärten	34
3.6.2	Hausnahes Gartenland	36
3.6.3	Öd- und Unland.....	37
3.6.4	Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen.....	37
4	Grundstücksverkehr - Gesamtübersicht	39
4.1	Allgemeines	39
4.2	Raumbezogene Auswertungen	40
4.2.1	Räumliche Verteilung der Kauffälle	40
4.2.2	Räumliche Verteilung der Geldumsätze	41
4.2.3	Räumliche Verteilung der Flächenumsätze	42
4.3	Teilmarktbezogene Auswertungen	42
4.3.1	Geld- und Flächenumsätze über alle Teilmärkte	42
4.3.2	Anzahl und Verteilung der Kauffälle auf alle Teilmärkte.....	43
4.3.3	Anzahl und Verteilung der Kauffälle im Teilmarkt „alle übrigen Flächen“	43
4.3.4	Verteilung der Kauffälle auf einzelne Teilmärkte in Jahresscheiben	44
4.3.5	Verteilung des Geldumsatzes auf einzelne Teilmärkte in Jahresscheiben.....	44
4.3.6	Verteilung des Flächenumsatzes auf einzelne Teilmärkte in Jahresscheiben..	45
4.3.7	Geldumsatz in allen Teilmärkten	45
4.3.8	Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“	46
4.4	Grundstücksverkehr im jeweiligen Teilmarkt in Jahresscheiben	47
4.4.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	47
4.4.2	Unbebaute Bauflächen.....	47
4.4.3	Bebaute Flächen.....	48

4.4.4	Wohnungs- und Teileigentum.....	48
4.4.5	alle übrigen Flächen.....	48
5	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	50
5.1	Gesamtstatistik.....	50
5.1.1	Ackerland.....	50
5.1.2	Grünland.....	50
5.1.3	Wald.....	50
5.2	Bodenrichtwerte der land- und forstwirtschaftlichen Flächen.....	50
5.2.1	Ableitung der Werte.....	51
5.2.2	Verwendung der Werte.....	57
5.2.3	Bodenrichtwerte der forstwirtschaftlichen Flächen.....	57
5.3	Kauffälle der Nutzungskategorie Un- und Ödland.....	59
6	Bebaute Grundstücke.....	60
6.1	Kauffallzahlen und Umsätze.....	60
6.1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser.....	60
6.1.2	Doppelhaushälften, Reihen- und Reihenmittelhäuser.....	60
6.1.3	Mehrfamilienhäuser.....	60
6.1.4	Wohn- und Geschäftshäuser.....	61
6.1.5	Gewerbeobjekte.....	61
6.2	Preisübersicht individueller Wohnungsbau.....	62
6.2.1	Erstkauf im Kreisgebiet, individueller Wohnungsbau.....	62
6.2.2	Weiterverkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern – Allgemein.....	62
6.2.3	Weiterverkauf – nach Zustand.....	63
6.2.4	Weiterverkauf – nach Baujahr.....	63
6.2.5	Weiterverkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern – nach Lage (Stadt/Gemeinde).....	64
6.2.6	Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern – Allgemein.....	67
6.2.7	Weiterverkauf - nach Zustand.....	68
6.2.8	Weiterverkauf - nach Baujahr.....	68

6.2.9	Weiterverkauf - nach Lage (Stadt/Gemeinde)	69
6.2.10	Weiterverkauf - nach Gebäudeart	71
6.3	Preisübersicht Geschosswohnungsbauten	71
6.3.1	Weiterverkauf im Kreisgebiet, allgemein.....	71
6.3.2	Weiterverkauf - nach Städten/Gemeinden.....	72
6.3.3	Weiterverkauf - nach Rohertragsfaktoren	73
6.3.4	Weiterverkauf - nach Baujahresklassen	74
6.4	Preisübersicht Wohn- und Geschäftshausgrundstücke	75
6.4.1	Weiterverkauf von Wohn- und Geschäftshäusern im Kreisgebiet, allgemein ...	75
6.4.2	Weiterverkauf - nach Baujahresklassen	75
6.4.3	Weiterverkauf - nach Städten/Gemeinden.....	76
6.5	Preisübersicht Büro- und Geschäftshausgrundstücke	77
7	Wohnungs- und Teileigentum	78
7.1	Preisübersicht Wohnungseigentum	79
7.1.1	Erstkauf.....	79
7.1.2	Weiterverkauf.....	84
7.1.3	Kaufpreise - nach Baujahresklassen (in Jahresscheiben)	86
7.1.4	Kaufpreise - nach Geschosslage (in Jahresscheiben).....	95
7.2	Preisübersicht Teileigentum	97
7.2.1	Kaufpreise für PKW-Stellplätze im Weiterverkauf (in Jahresscheiben).....	97
7.2.2	Kaufpreise für Teileigentum im Weiterverkauf	98
8	Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten	99
8.1	Indexreihen Freistaat Sachsen.....	99
8.2	Indexreihen Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge.....	99
8.3	Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte	100
8.4	Wertrelevante Geschossflächenzahl	101
8.5	Liegenschaftszinssätze	102
8.5.1	Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes.....	103
8.5.2	Liegenschaftszinssätze aller Objektarten (tabellarische Darstellung)	105

8.5.3	Liegenschaftszinssätze nach Objektarten (grafische Darstellung).....	106
8.6	Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser	118
8.6.1	Anwendung	118
8.6.2	Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors.....	119
8.6.3	Ergebnisse	120
8.7	Umrechnungsfaktoren Wohnfläche/BGF	123
8.8	Immobilienrichtwerte und Vergleichspreise	124
8.8.1	Einfamilienhäuser.....	124
8.8.2	Wohnungseigentum	133
9	Mieten und Pachten	140
9.1	Mieten	140
9.2	Pachtzinsen für Acker- und Grünlandflächen	141
9.3	Nutzungsentgelte nach der Nutzungsentgeltverordnung	141
9.4	Pachtzinsen nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG).....	142
10	Verzeichnisse - Ansprechpartner.....	143
10.1	Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Freistaat Sachsen	143
10.2	Städte und Gemeinden im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge	145
10.3	Zweckverbände im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	146
11	Dienstleistungsangebot.....	147
11.1	Bodenrichtwertauskünfte	147
11.2	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	147
11.3	Gutachten und sonstige Auskünfte.....	147

1 Allgemeines

1.1 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Ziel des vorliegenden Grundstücksmarktberichts ist es, Umsatzentwicklungen darzustellen und über das Preisniveau auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge zu informieren.

Einer hohen Bedeutung der Immobilienwirtschaft innerhalb der Volkswirtschaft steht eine deutliche Heterogenität des Immobilienmarktes gegenüber. Als eigenständiges Wirtschaftsgut ist jede Immobilie für sich einzigartig. Entsprechend der Begrifflichkeit ergibt sich bereits aufgrund der Immobilität eine Standortgebundenheit, die zur Individualität führt. Im Zusammenspiel mit regionalen, marktbestimmenden Einflussfaktoren ergeben sich daraus verschiedene regionale Teilmärkte, die sich weiterführend in die Teilmärkte diverser Grundstücksarten zergliedern.

Auf der Grundlage der Kaufvertragsauswertungen werden allgemeine Marktdaten mittels statistischer Erhebungen durch den Gutachterausschuss gewonnen, verallgemeinert, analysiert und zusammenfassend aufbereitet. Diese Daten sollen Grundstücksteilnehmer und Fachleute bei der Einschätzung der Marktlage unterstützen. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht verfolgt den Zweck, den Grundstücksmarkt des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge transparenter zu gestalten. Die angegebenen Preise, Preisentwicklungen und Werte stellen die Verhältnisse dar, wie sie für den jeweiligen Teilmarkt charakteristisch sind.

Individuelle und spezielle Lageverhältnisse oder grundstücksbezogene Belastungen können zu einer nicht unerheblichen Abweichung von den durchschnittlichen Werten führen und sind durch Zu- bzw. Abschläge sachverständig anzupassen.

Aufgrund der Komplexität und Individualität kann der Bericht nicht allen Aspekten des Grundstücksmarktes gerecht werden.

Prognosen über das zukünftige Marktgeschehen werden nicht erstellt.

Der Gutachterausschuss ist bestrebt, den Grundstücksmarktbericht dem aktuellen Informationswunsch verschiedenster Nutzer anzupassen und bittet daher ausdrücklich um diesbezügliche Anregungen und Hinweise.

1.2 Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten wurden in Sachsen nach dem 3. Oktober 1990 aufgrund § 199 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) eingerichtet.

Im Rahmen seiner Aufgaben erstreckt sich die Zuständigkeit des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge auf das gesamte Landkreisgebiet.

1.2.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die örtlichen Gutachterausschüsse sind selbstständige, unabhängige, im Rahmen ihrer Tätigkeit an keinerlei Weisungen gebundene Sachverständigengremien. Das Wesen und die Aufgaben des Gutachterausschusses im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge regeln sich nach den §§ 192 ff des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit den Bestimmungen der Sächsischen Gutachterausschussverordnung (SächsGAVO).

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden durch den Landrat für die Dauer von fünf Jahren bestellt. Sie sind zur Neutralität und Objektivität verpflichtet.

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses¹ gehören u. a.:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust sowie über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Ermittlung der Bodenrichtwerte
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Ermittlung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten
- Erstellung des Grundstücksmarktberichts
- Erstattung von Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nach BKleingG
- Erstattung von Gutachten über ortsübliche Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke nach NutzEV

Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich und wird überwiegend von Sachverständigen aus den Fachbereichen Bau- und Immobilienwirtschaft sowie der Landwirtschaft ausgeübt.

¹ § 193 BauGB und § 12 SächsGAVO

Gemäß § 2 SächsGAVO Abs.1 Satz 2 müssen mindestens zwei weitere Gutachter der örtlich zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrungen in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken Mitglied sein. Deren Bestellung erfolgt auf Vorschlag des Landesamtes für Steuern und Finanzen.

1.2.2 Mitglieder des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss zur Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge besteht derzeit aus folgenden Mitgliedern:

Dipl.-Ing. Thomas Franz	Vorsitzender
Verwaltungs-Betriebswirtin (Diplom VWA) Kerstin Lindheimer	Stellvertreterin
Dipl.-Ing. Heike Ohl	Stellvertreterin
Dipl.-Ing. paed. Steffen Kluge	Stellvertreter
Dipl.-Ing. agr. Jurec Birnstengel	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Ing. agr. Lore Schöffel	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Ing. (FH) Silke Hallmann	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Ing. Thomas Kilian	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Ing. Claudia Großer	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Ing. oec. Margit Paul	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Ing. (FH) Evelyn Kunze	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Ing. Andreas Kunze	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Ing. (FH) Gisela Pfannenbergl	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Ing. (FH) Andreas Pippig	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Ing. (FH) Mario Schmidt	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Ing. agr. (FH) Carolin Müller (Finanzamt)	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Ing. Katrin Köckritz (Finanzamt)	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Finanzwirtin (FH) Simone Burow (Finanzamt)	ehrenamtliches Mitglied

Zur Erfüllung der Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

1.2.3 Aufgaben der Geschäftsstelle

Der Geschäftsstelle obliegt nach Weisung des Vorsitzenden die Erledigung der laufenden Verwaltungsaufgaben des Gutachterausschusses, insbesondere die

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften zu Bodenrichtwerten
- Vorbereitung der Wertermittlung für Gutachten sowie der Ermittlung der Bodenrichtwerte
- Ausfertigung der Gutachten

- Bereitstellung und Übermittlung von Informationen für das Bodenrichtwertinformationssystem des Freistaates Sachsen im regionalen Zuständigkeitsbereich
- Unterstützung des Gutachterausschusses bei Veröffentlichungen
- Festsetzung der Entschädigung für die Mitglieder des Gutachterausschusses sowie
- Festsetzung der Gebühren oder Entgelte für die Tätigkeit des Gutachterausschusses

1.2.3.1 Erstattung von Verkehrswertgutachten gemäß § 194 BauGB

Die häufigste Art der Wertermittlung ist die Erstattung von Verkehrswertgutachten.

„Der **Verkehrswert** 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 Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“ (§ 194 BauGB).

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr oder der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im **Vergleichswertverfahren** wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Baujahr, Größe, Bauart, Ausstattung, und Zustand) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren abgeleitet werden. Das Vergleichswertverfahren hat die größte Bedeutung bei der Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke. Die Wertermittlung erfolgt durch den Vergleich von Kaufpreisen benachbarter und geeigneter Vergleichsgrundstücke.

Im **Ertragswertverfahren** wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft zum Beispiel bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken zu.

Im **Sachwertverfahren** wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann

Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist zum Beispiel bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

Aus diesen drei Verfahren wird entsprechend den Gepflogenheiten der Preisbildung am Immobilienmarkt das wertbestimmende Verfahren ausgewählt. Unterstützend, u. a. zum Vergleich, wird der Verkehrswert meist noch über ein zweites Verfahren ermittelt. Die Verfahrenswahl ist im Gutachten zu begründen.

In den Wertermittlungsverfahren ist zunächst der Wert eines „Normobjektes“ zu ermitteln. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks, zum Beispiel Bauschäden oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, sind anschließend zu würdigen.

1.2.3.2 Erstattung von Gutachten zur Höhe der ortsüblichen Nutzungsentgelte

Um eine Anpassung der niedrigen Nutzungsentgelte der Zeit vor dem 03.10.1990 zu erreichen, wurde die „Verordnung über die angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten“ (NutzEV) erlassen. Diese Verordnung regelt die schrittweise Erhöhung der Nutzungsentgelte bis zur Höhe des ortsüblichen Entgeltes (§ 3 NutzEV). Betroffen von dieser Vorschrift sind Nutzungsverträge für Bodenflächen, besonders Wochenend- und Gartengrundstücke sowie Garagenflächen.

Da über die Höhe des ortsüblichen Entgeltes, das nach dem 02.10.1990 für vergleichbar genutzte Grundstücke vereinbart worden ist, nicht immer Einigkeit besteht, hat jede Vertragspartei die Möglichkeit, bei dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss einen Antrag auf Erstattung eines Gutachtens über die ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke zu stellen.

1.2.3.3 Erstattung von Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins

Hierbei handelt es sich um den Pachtzins gemäß Bundeskleingartengesetz.

Auch hier wird der Pachtzins schrittweise erhöht (§ 20 a Punkt 6 BKleingG), höchstens auf den vierfachen Betrag des Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau (§ 5 Absatz 1 BKleingG).

Maßgebend für die Anwendung des Gesetzes ist, ob es sich um einen Kleingarten im Sinne des § 1 Absatz 1 BKleingG handelt, der in einer Anlage mit mehreren Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen liegt.

1.2.3.4 Gebühren für Leistungen des Gutachterausschusses

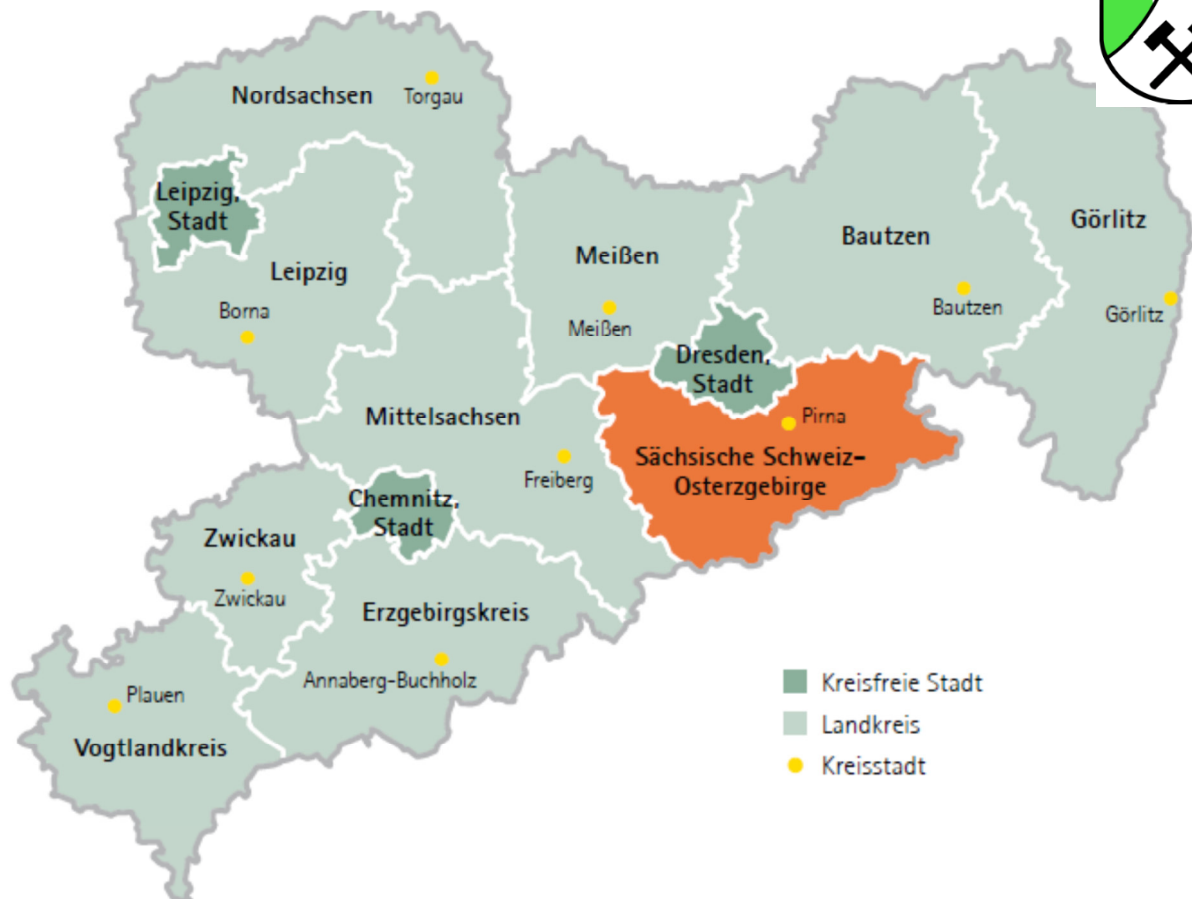
Die Gebühren für Leistungen des Gutachterausschusses richten sich nach der jeweils gültigen Satzung über die Erhebung von Kosten für Leistungen des Gutachterausschusses (Gutachterausschusskostensatzung). Diese steht auf der Internetseite des Landratsamtes (www.landratsamt-pirna.de) unter Bau & Umwelt / Vermessungsamt / Referat Geschäftsstelle Gutachterausschuss bereit.

Vorrangig angewandte gesetzliche Grundlagen

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 179) geändert worden ist
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGB. I. S. 1728) geändert worden ist
- Sächsische Gutachterausschussverordnung vom 15. November 2011 (SächsGVBl. S. 598), die zuletzt durch die Verordnung vom 25. März 2021 (SächsGVBl. S. 426) geändert worden ist
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNV0) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, i. d. F. d. Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) vom 01.03.2006
- Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003
- Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11.02.2011
- Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) vom 22.07.1993, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.05.2002

2 Der Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge

Der süd-östlich im Freistaat Sachsen gelegene und unmittelbar südlich der Landeshauptstadt Dresden angrenzende Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge entstand im Zuge der Kreisgebietsreform vom 01. August 2008 aus den ehemaligen Landkreisen Weißeritzkreis und Sächsische Schweiz.



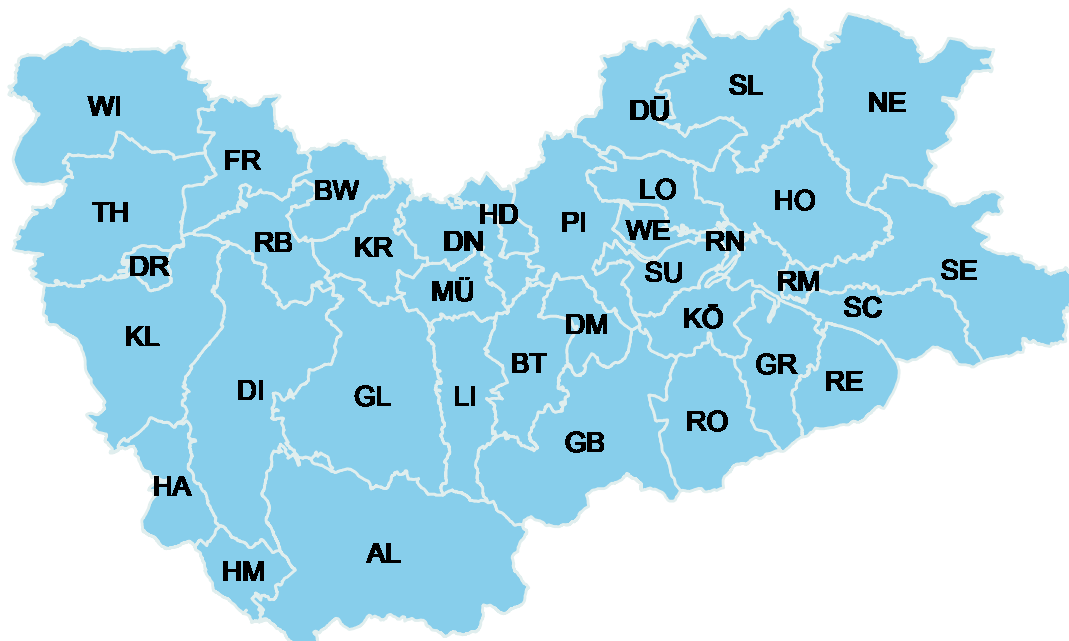
Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen | Statistik MAL anders – Ausgabe 2019

Auf einer Fläche von 1.654,19 km² leben rund 245.000 Einwohner. Das entspricht etwa 148 Einwohnern je km². Zum Landkreis gehören 36 Städte und Gemeinden. Darunter die vier großen Kreisstädte Pirna, Freital, Dippoldiswalde und Sebnitz.

Zum 31.12.2020 bildete mit 339 Einwohnern der Kurort Rathen die aus Sicht der Einwohnerzahl kleinste Gemeinde im Landkreis. Im Gegensatz dazu lebten 39.405 Einwohner in der damit einwohnerstärksten großen Kreisstadt Freital.

Mit der Eingemeindung Geisings im Jahr 2011 wurde Altenberg zur flächengrößten Gemeinde des Landkreises.

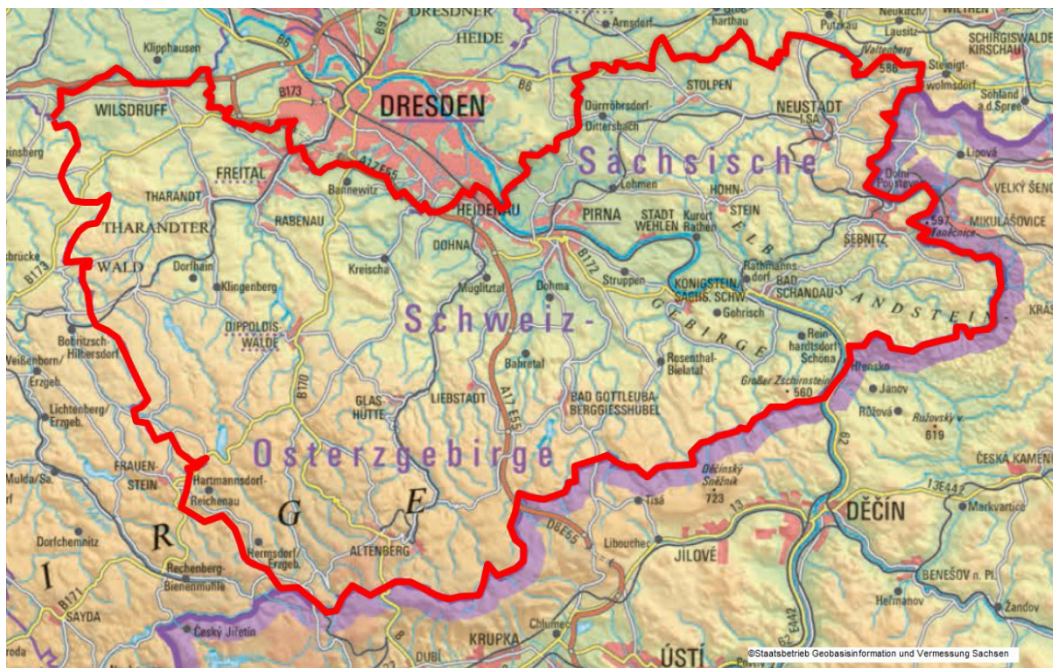
2.1 Verwaltungsgliederung des Landkreises / Geographie



Abk.	Stadt / Gemeinde	Abk.	Stadt / Gemeinde	Abk.	Stadt / Gemeinde
AL	Altenberg	HA	Hartmannsdorf-Reichenau	RB	Rabenau
BT	Bahretal	HD	Heidenau	RE	Reinhardtsdorf-Schöna
BW	Bannewitz	HM	Hermsdorf/Erzgeb.	RM	Rathmannsdorf
DI	Dippoldiswalde	HO	Hohnstein	RN	Rathen
DM	Dohma	KL	Klingenberg	RO	Rosenthal-Bielatal
DN	Dohna	KÖ	Königstein/Sächs. Schw.	SC	Bad Schandau
DR	Dorfhain	KR	Kreischa	SE	Sebnitz
DÜ	Dürröhrsdorf-Dittersbach	LI	Liebstadt	SL	Stolpen
FR	Freital	LO	Lohmen	SU	Struppen
GB	Bad Gottleuba-Berggießhübel	MÜ	Müglitztal	TH	Tharandt
GL	Glashütte	NE	Neustadt in Sachsen	WE	Wehlen
GR	Gohrisch	PI	Pirna	WI	Wilsdruff

Landschaftlich ist der Landkreis einerseits von der typischen Felslandschaft der Sächsischen Schweiz, im Nordosten durch die Ausläufer des Lausitzer Berglandes und im Westen durch die Berge des Osterzgebirges geprägt. Wesentliche, das Kreisgebiet querende Flussläufe,

sind die Elbe sowie die Weißeritz. Der tiefste Punkt des Landkreises liegt am Elbufer an der Grenze zu Dresden mit 109 m ü. NHN., die höchste Erhebung ist der Kahleberg bei Zinnwald mit 905 m ü. NHN.



Geografie:

Mittlere Lage (WGS84):

Nördliche Breite: 50°54' Östliche Länge: 13°55'

Höhenlage (DE_DHHN2016_NH, ü. NHN):

Niedrigste Stelle: 109 m Höchste Stelle: 905 m (Kahleberg)

Ausdehnung:

Nord-Süd: 41 km Ost-West: 69 km

Fläche: 1.653 km² (entspricht 9 % der Gesamtfläche des Freistaats Sachsen)

Von den 165.419 ha Bodenfläche werden etwa 10.386 ha als Siedlungsfläche genutzt. Auf landwirtschaftliche Nutzflächen entfallen etwa 86.656 ha, auf Waldflächen etwa 58.700 ha.

2.2 Geschichtliches

Im Ergebnis der Zusammenlegung der Landkreise Dippoldiswalde und Freital zum Weißeritzkreis im Zuge der Kreisreform im Jahr 1994 entstand eine politische, wirtschaftliche und kulturelle Struktur, die mit wechselndem Gesicht schon in der Vergangenheit als "Amtshauptmannschaft Dippoldiswalde" existierte.

Erste Ansiedlungen entstanden auf dem Territorium des ehemaligen Weißeritzkreises mit der Wanderbewegung fränkischer und thüringischer Bauern nach Nordosten, die sie ins

Erzgebirge und in den Tharandter Wald führte. Der Bergbau entstand nach 1420 und hatte im 16. Jahrhundert seine Blütezeit. Dem Bergbau- und Hüttenwesen verdankt die Region nicht nur ihren wirtschaftlichen Aufschwung, sondern auch ein unverwechselbares bergmännisches Brauchtum und das kulturelle Traditionsbewusstsein des deutschen Weihnachtslandes Erzgebirge. Erzbergbau, Zinn-, Silber- und Steinkohlegewinnung zeichneten über Jahrhunderte das Gesicht unseres heutigen Kreisgebietes, formten die Lebensweise und prägten das kulturelle Selbstverständnis.

Im Laufe dieser Jahrhunderte sind viele unserer heutigen Orte schon namenhaft geworden, oftmals an Bürger- oder Herrensitze gebunden. 1451 ist die Bergstadt Altenberg bezeugt, schon 1412 gab es ein Schmiedewerk, dem Bergflecken Schmiedeberg vorausgehend. Die Erwähnung Dippoldiswaldes geht auf 1218 zurück. Und die ältesten Dörfer, aus denen einst Freital entstand - Deuben, Döhlen, Potschappel - wurden bereits 1206 urkundlich erwähnt.

Auch nach dem Zusammenschluss der Landkreise Pirna und Sebnitz im Rahmen der Kreisfusion im Jahr 1994 konnte man die frühere "Amtshauptmannschaft Pirna" wiedererkennen. Zu dem 1873 entstandenen Verwaltungsgebilde zählten 1914 zwölf Städte, 158 Landgemeinden und 62 selbstständige Gutsbezirke. Sie wurde vertreten durch die vom Amtshauptmann geleitete Bezirksversammlung und die Bezirksausschüsse.

Im Jahr 1939 erfolgte die Umbenennung der Amtshauptmannschaft in "Landkreis". Den Amtshauptmann bezeichnete man ab diesem Zeitpunkt als "Landrat". Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die Kreisverwaltung neu geordnet. Als Beschlussorgan fungierte jetzt der Kreistag, als Verwaltungsbehörde der Kreisrat. 1952 wurden gleichzeitig mit der Abschaffung des Landes Sachsen die historisch gewachsenen Verwaltungsstrukturen grundlegend verändert und neue Kreise geschaffen. Auf dem Gebiet der ehemaligen Amtshauptmannschaft Pirna entstanden die beiden Kreise Pirna und Sebnitz. Sieben Gemeinden wurden in die Kreise Dresden, Freital und Bischofswerda ausgegliedert und fünf ehemals zum Kreis Dippoldiswalde gehörende neu zugeordnet. In den Folgejahren gaben bis 1990 weitere 47 zumeist kleine Orte im Gebiet der Kreise Pirna und Sebnitz ihre Selbstständigkeit auf.

2.3 Wirtschaft und Tourismus

Mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von ca. 2.198 Euro liegt der Landkreis oberhalb des sachsenweiten Durchschnitts von ca. 2.068 Euro.

Wirtschaftlich zeichnet sich der Landkreis unter anderem durch die Glashütter Uhrenindustrie sowie Stahl-, Papier- und Glaserzeugung aus. Zunehmend gewinnt auch die Region Neustadt in Sachsen – Sebnitz als Wirtschaftsstandort an Bedeutung, an dem sich neben

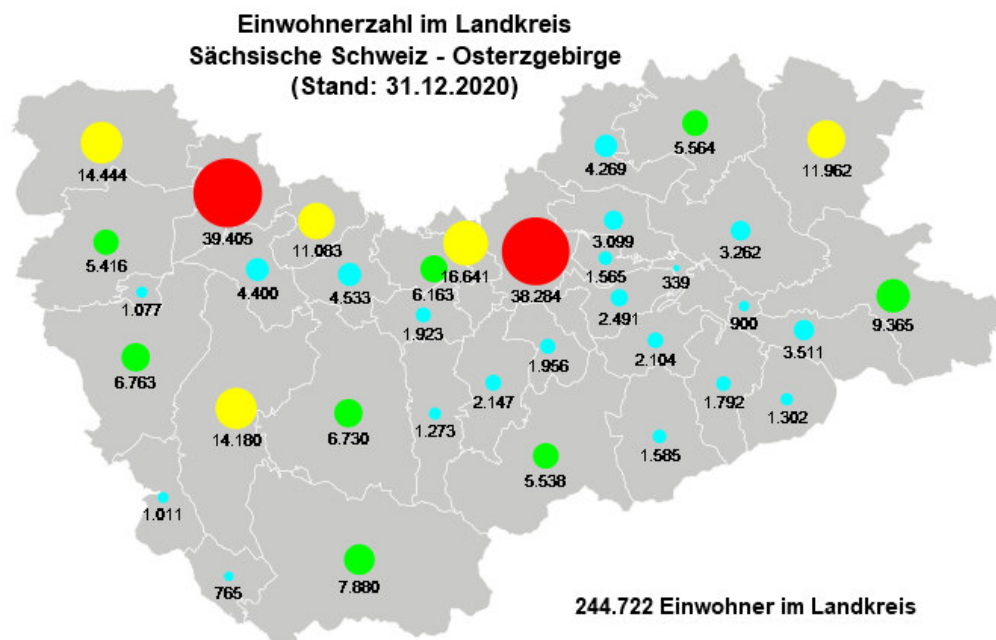
dem europaweit größten Reisemobilhersteller sowie Autozulieferer- und Landtechnikunternehmen niedergelassen haben. Aber auch das traditionelle Handwerk und die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nehmen vor allem in den ländlichen Gebieten einen hohen Stellenwert ein.

Wirtschaftliche Bedeutung kommt auch den zahlreichen medizinischen Einrichtungen mit ihrem breiten Leistungsspektrum zu. Sachsenweit weist der Landkreis die größte Dichte an Kur- und Erholungskliniken auf.

Ein Großteil der Wirtschaft ist vom Tourismus geprägt. Beliebte Skigebiete in Altenberg oder Geising und gut erschlossene Wandergebiete im Elbsandsteingebirge, wie zum Beispiel der "Malerweg", bieten Einheimischen und Touristen immer wieder faszinierende Naturerlebnisse.

Die Nähe zur Landeshauptstadt Dresden als Standort für Wissenschaft und Forschung und gleichzeitig als Kulturstadt, die reizvolle Landschaft sowie vielfältige Freizeit-, Kultur und Bildungsangebote vor Ort ergeben eine besondere Standortqualität.

2.4 Bevölkerung – Einwohnerzahlen



Schlüsselnummer	Kreisfreie Stadt/ Gemeinde	31.12.2020	Zu- bzw. Abnahme (-) 31. Dezember 2020 gegenüber 31.12.2019	
			absolut	in %
14 6 28 010	Altenberg, Stadt	7.880	-54	-0,7
14 6 28 020	Bad Gottleuba-Berggießhübel, Stadt	5.538	-86	-1,5
14 6 28 030	Bad Schandau, Stadt	3.511	-93	-2,6
14 6 28 040	Bahretal	2.147	-12	-0,6
14 6 28 050	Bannewitz	11.083	-21	-0,2
14 6 28 060	Dippoldiswalde, Stadt	14.180	-130	-0,9
14 6 28 070	Dohma	1.956	2	0,1
14 6 28 080	Dohna, Stadt	6.163	-20	-0,3
14 6 28 090	Dorfhain	1.077	-19	-1,7
14 6 28 100	Dürröhrsdorf-Dittersbach	4.269	30	0,7
14 6 28 110	Freital, Stadt	39.405	-298	-0,8
14 6 28 130	Glashütte, Stadt	6.730	41	0,6
14 6 28 140	Gohrisch	1.792	-14	-0,8
14 6 28 150	Hartmannsdorf-Reichenau	1.011	-6	-0,6
14 6 28 160	Heidenau, Stadt	16.641	101	0,6
14 6 28 170	Hermisdorf/Erzgeb.	765	-3	-0,4
14 6 28 190	Hohnstein, Stadt	3.262	-20	-0,6
14 6 28 205	Klingenberg	6.763	-18	-0,3
14 6 28 210	Königstein/Sächs. Schweiz, Stadt	2.104	17	0,8
14 6 28 220	Kreischa	4.533	1	0,0
14 6 28 230	Liebstadt, Stadt	1.273	3	0,2
14 6 28 240	Lohmen	3.099	15	0,5
14 6 28 250	Müglitztal	1.923	13	0,7
14 6 28 260	Neustadt in Sachsen, Stadt	11.962	-135	-1,1
14 6 28 270	Pirna, Stadt	38.234	-138	-0,4
14 6 28 300	Rabenau, Stadt	4.400	-20	-0,5
14 6 28 310	Rathen, Kurort	339	-10	-2,9
14 6 28 320	Rathmannsdorf	900	-12	-1,3
14 6 28 330	Reinhardtsdorf-Schöna	1.302	-23	-1,7
14 6 28 340	Rosenthal-Bielatal	1.585	-1	-0,1
14 6 28 360	Sebnitz, Stadt	9.365	-96	-1,1
14 6 28 370	Stadt Wehlen, Stadt	1.565	-6	-0,4
14 6 28 380	Stolpen, Stadt	5.564	-15	-0,3
14 6 28 390	Struppen	2.491	-21	-0,8
14 6 28 400	Tharandt, Stadt	5.416	-23	-0,4
14 6 28 410	Wilsdruff, Stadt	14.444	207	1,5

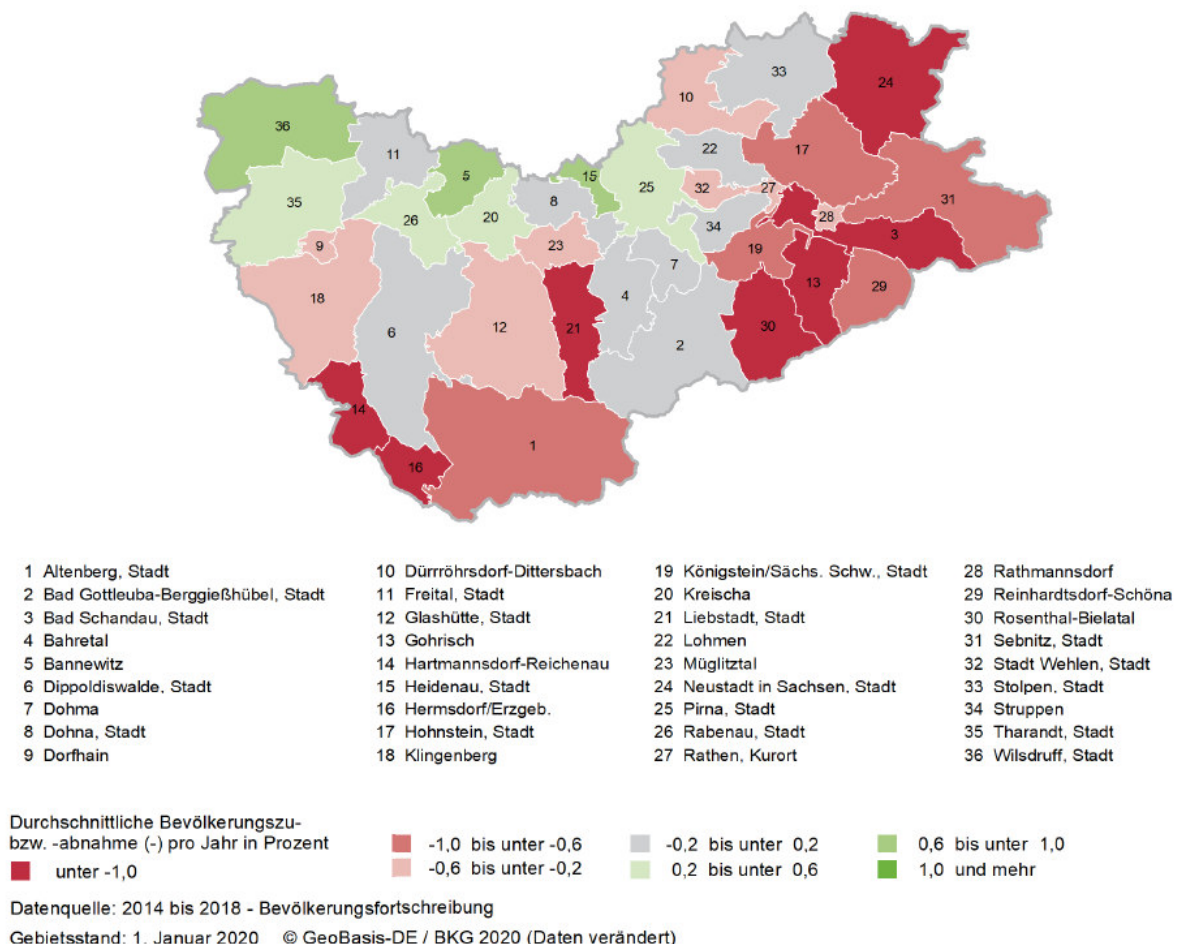
Quelle: (© Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz)

2.5 Demografie²

2.5.1 Allgemeine Entwicklung

Am 31.12.2020 lebten im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge 244.722 Einwohner. Damit sank die Einwohnerzahl um etwa 0,4 % gegenüber dem Vorjahr. Dies gleicht dem Durchschnitt des relativen Bevölkerungsrückgangs im Freistaat Sachsen. Während die Einwohnerzahlen der kreisfreien Städte Dresden, Leipzig und Chemnitz mit ca. 0,1 % im Durchschnitt leicht anstiegen, sanken die Einwohnerzahlen der sächsischen Landkreise im Durchschnitt um 0,6 %.

Zwischen 2011 und 2019 zeigte sich im Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge ein relativer Bevölkerungsrückgang um ca. 0,3 %. Damit hat die Region, gegenüber den übrigen Landkreisen in Sachsen, die deutlich geringsten Bevölkerungsverluste zu erleiden. Deren relative Bevölkerungsverluste liegen seit 2011 zwischen 1,2 % und 6,7 %.



Bevölkerungsentwicklung nach Städten und Gemeinden im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge im Zeitraum 2014 bis 2018

Quelle: (© Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz)

² Quellenangabe: Landkreisinformation des Statistischen Landesamtes, 31.12.2020

Bevölkerung und Fläche nach Kreisfreien Städten und Landkreisen

Gebietsstand 1. Januar 2020

Schlüsselnummer	Kreisfreie Stadt Landkreis Land	Gemeinden	Bevölkerung am 31.12.2020	Fläche in km ²	Bevölkerung je km ²
14 5 11	Chemnitz, Stadt	1	244.401	221	1 114
14 5 21	Erzgebirgskreis	59	331.917	1 828	183
14 5 22	Mittelsachsen	53	301.474	2 117	144
14 5 23	Vogtlandkreis	37	223.905	1 412	160
14 5 24	Zwickau	33	312.033	950	332
14 6 12	Dresden, Stadt	1	556.227	328	1 695
14 6 25	Bautzen	57	298.010	2 396	125
14 6 26	Görlitz	53	250.558	2 111	120
14 6 27	Meißen	28	240.371	1 455	166
14 6 28	Sächsische Schweiz- Osterzgebirge	36	244.722	1 654	148
14 7 13	Leipzig, Stadt	1	597.493	298	1 992
14 7 29	Leipzig	30	258.386	1 651	156
14 7 30	Nordsachsen	30	197.444	2 029	97
14	Sachsen	419	244.401	18 450	221

Quelle: (© Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz)

2.5.2 Bevölkerungsprognose

Auf Basis der Zahlen vom 31.12.2018 wird in der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts Sachsen für den Freistaat Sachsen ein relativer Bevölkerungsrückgang von 3,2 % bis 6,5 % bis 2035 prognostiziert. Für den Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge liegen die Prognosen bei einem Rückgang von 4,1 % bis 6,3 %.

Bedeutsam für den Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge, ist auch die Bevölkerungsentwicklung der benachbarten Landeshauptstadt Dresden. Die Landeshauptstadt hat seit der Jahrtausendwende einen positiven Saldo, der bereits die Verluste der Anfangsjahre nach der Wiedervereinigung Deutschlands ausgeglichen hat. Dies in Verbindung mit dem Trend der Reurbanisierung wirkt sich positiv auf die umliegenden Kommunen des Landkreises aus, anders als Mitte der 1990er Jahre vor allem auch auf die integrierten Lagen der Klein- und Mittelstädte.

2.5.3 Durchschnittsalter

Mit dem Rückgang der Gesamteinwohnerzahl setzt sich die Alterung der Bevölkerung fort. Gemäß Prognosen steigt das Durchschnittsalter der sächsischen Einwohner zwischen 2018 bis 2035 von 46,8 Jahre auf 47,4 Jahre bis 48,1 Jahre. Dabei wird sich der Anteil der über 65-jährigen Einwohner sukzessive von 26 % auf ca. 30,5 % erhöhen, während der Anteil der Personen im Erwerbsalter von 57 % auf 52,1 % sinkt.

3 Der Grundstücksmarkt im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge

3.1 Immobilienmarkt 2019/2020

Im Auswertungszeitraum 2019/2020 wurden in der Geschäftsstelle 6.655 Kaufverträge mit 9.323 Kauffällen registriert. Das entspricht einem Plus von ca. 12 % bei den Kaufverträgen bzw. von ca. 16,7 % bei den Kauffällen gegenüber dem vorangegangenen Auswertungszeitraum 2017/2018. Während sich der Flächenumsatz im Vergleich zu 2017/2018 im Zeitraum 2019/2020 um ca. 16 % erhöhte, steigerte sich der Geldumsatz mit etwa 56 % deutlich. Diese Erhöhung spiegelt sich auch im durchschnittlichen Geldumsatz auf allen Grundstücksteilmärkten je Einwohner wider. Lag der durchschnittliche Geldumsatz im Zeitraum 2017/2018 noch bei etwa 2.980 € je Einwohner, so stieg dieser bis Ende 2020 auf 4.681 € an.

Auf dem Teilmarkt freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen die Kauffallzahlen 2019/2020 im Kreisgebiet um ca. 20 % gegenüber 2017/2018, bei einem ca. 28 % höheren Gesamtgeldumsatz. Die Wohnflächenpreise im Weiterverkauf (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) stiegen in diesem Segment von 2018 zu 2019 um 20 % auf durchschnittlich 1.522 €/m². Im Jahr 2020 erhöhte sich der Wohnflächenpreis gegenüber 2019 um weitere 19 % auf durchschnittlich 1.809 €/m².

Auch auf dem Teilmarkt für Wohnungseigentum stiegen die Kauffallzahlen im Zeitraum 2019/2020 um ca. 12 % gegenüber 2017/2018, während sich der Geldumsatz um ca. 31 % erhöhte. Bezogen auf durchschnittliche Wohnflächenpreise für alle Lagen im Kreisgebiet, zeigten die Kauffälle mit weiterführender Auswertbarkeit einen Anstieg von etwa 12 % im Jahr 2019 gegenüber 2018. Von 2019 zu 2020 war es ein Plus von etwa 13 %.

3.2 Aktuelle Situation und Entwicklungen

Auf Basis der Regelungen der ImmoWertV und der Bodenrichtwertrichtlinie wurden im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge zum 31.12.2020 insgesamt 9.555 zonale Bodenrichtwerte ermittelt. Im Jahr 2008 waren es noch 1.444 lagetypische Bodenrichtwerte.

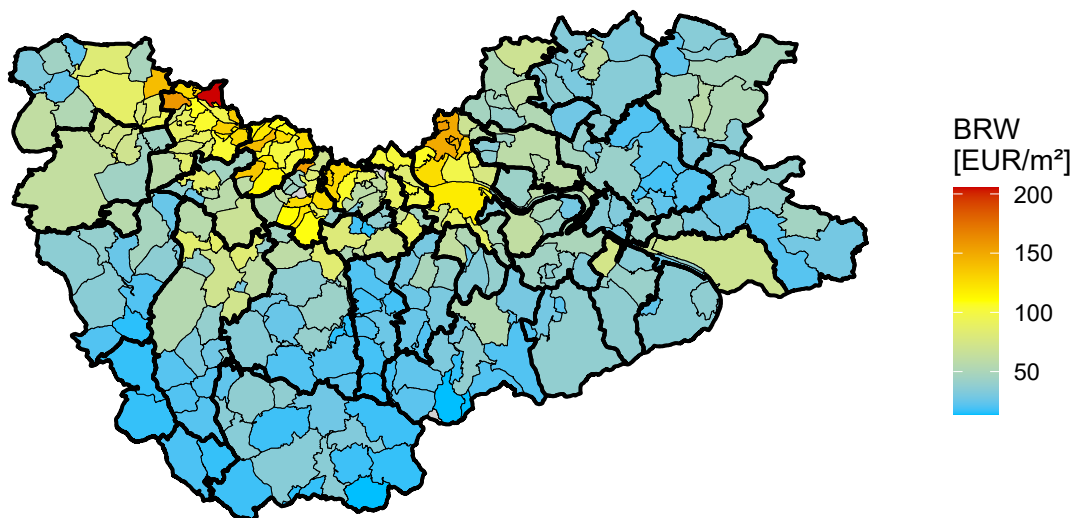
3.2.1 unbebaute Bauflächen

Gegenüber 2017/2018 minderte sich der Flächenumsatz in den Betrachtungszeiträumen 2019/2020 von etwa 138,5 ha auf etwa 131 ha und damit um etwa 5 %. Demgegenüber betrug die Minderung des Geldumsatzes etwa 18,6 %.

3.2.2 Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau

Bei den Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2020 in Gebieten, die im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB gelegen sind, lassen sich Werte zwischen 90 und 310 €/m², im Mittel 200 €/m², ablesen. Außerhalb dieser Lagen wurden Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen in guten Lagen, deren Bebaubarkeit sich nach den Regelungen des § 34 BauGB richtet, zwischen 50 – 130 €/m², im Mittel 90 €/m², ermittelt.

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge im Berichtszeitraum 2019/20



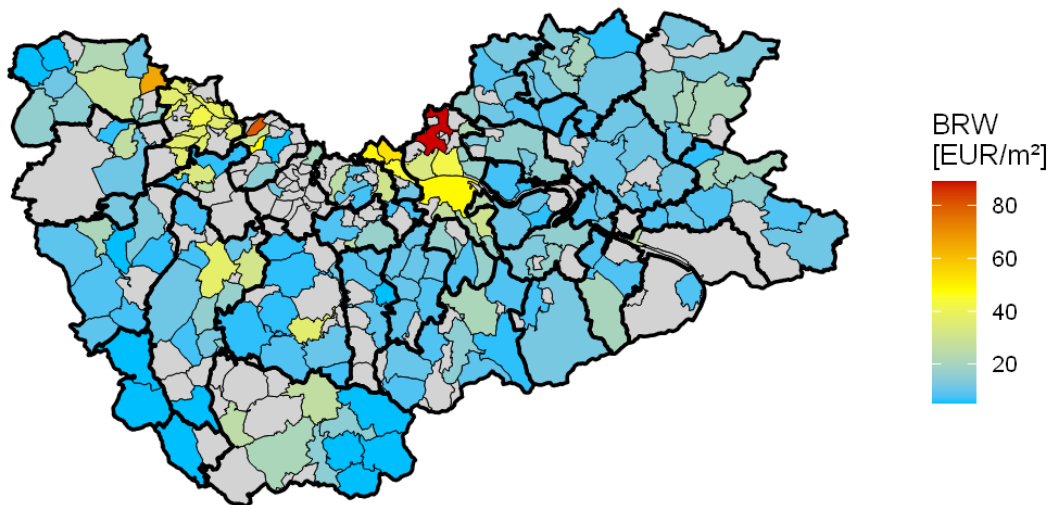
3.2.3 Bauflächen für Geschosswohnungsbau bzw. Wohn- und Geschäftshäuser

Für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus liegen die Bodenrichtwerte im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge zwischen 85 und 150 €/m², im Mittel bei 100 €/m². Im Segment der Wohn- und Geschäftshausgrundstücke zeigt sich eine Bandbreite von 30 bis 65 €/m² bei einem mittleren Bodenrichtwert von 60 €/m².

3.2.4 Gewerbebauflächen

Baureife Grundstücke mit vorgesehener gewerblicher Nutzung ergaben je nach Lage einen Bodenrichtwert in Höhe von 30 – 70 €/m², im Mittel 45 €/m². Sonderflächen für Handel und Dienstleistungen zeigen Bodenrichtwerte von 40 – 130 €/m² bei einem Mittel von 80 €/m².

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Gewerbebauland im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge im Berichtszeitraum 2019/20



3.2.5 Bebaute Grundstücke

Zahlenmäßig wird der Grundstücksmarkt im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge von Erwerbsvorgängen des Teilmarktes der bebauten Grundstücke dominiert. Gegenüber dem vorangegangenen Berichtszeitraum stieg die Zahl der Kauffälle in 2019 und 2020 um ca. 43,5 %. Demgegenüber erhöhte sich der Geldumsatz überproportional um ca. 73,6 %, bei einem um etwa 15,2 % geminderten Flächenumsatz.

3.2.6 Ein- und Zweifamilienhäuser / Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Gegenüber 2017/2018 stieg die Zahl der Erwerbsvorgänge für die mit *Ein- und Zweifamilienhäusern* bebauten Grundstücke um ca. 20 %, bei einem Anstieg des Geldumsatzes von ca. 28 %. Die Wohnflächenpreise für Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs erhöhten sich von 2018 zu 2019 um ca. 249 €/m² auf durchschnittlich 1.522 €/m² im Jahr 2019 sowie im Folgejahr um 287 €/m² auf durchschnittlich 1.809 €/m² im Jahr 2020.

Die Zahl der Erwerbsvorgänge für *Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihemittelhäuser* stieg um lediglich ca. 3,4 %. Demgegenüber steht eine Steigerung des Geldumsatzes von ca. 9,2 %. Die Wohnflächenpreise für Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs erhöhten sich von 2018 zu 2019 um ca. 36 €/m² auf durchschnittlich 1.606 €/m² im Jahr 2019 sowie im Folgejahr um 537 €/m² auf durchschnittlich 2.143 €/m² im Jahr 2020.

3.2.7 Geschosswohnungsbauten und Wohn- und Geschäftshäuser

Die Zahl der Erwerbsvorgänge für Geschosswohnungsbauten stieg im Auswertungszeitraum 2019/2020 um ca. ein Drittel gegenüber dem Auswertungszeitraum 2017/2018, bei lediglich ca. 20 % gestiegenem Geldumsatz und etwa 18 % gestiegenem Flächenumsatz. Jedoch gab es auch hier Preissteigerungen von durchschnittlich ca. 31 % auf 1.037 €/m² Wohnfläche im Landkreisschnitt.

Die Zahl der Erwerbsvorgänge für Wohn- und Geschäftshausgrundstücke erhöhte sich um etwa 22,7 % gegenüber dem vorangegangenen Auswertungszeitraum. Während sich dabei der Flächenumsatz um ca. 36 % erhöhte, stieg der Geldumsatz um ca. 40 % an.

3.2.8 Gewerbeobjekte

Die Zahl der Erwerbsvorgänge von bebauten, gewerblich genutzten Grundstücken (hierunter zählen Grundstücke die mit einem Büro- und Geschäftshaus, einem Handels- und Verbrauchermarkt oder einem anderen gewerblich genutzten Gebäude bebaut sind), erhöhte sich im Vergleich zum vorangegangenen Auswertungszeitraum um nahezu 54 %. Während sich dabei die Flächenumsätze um ca. 46 % erhöhten, steigerte sich der Geldumsatz in diesem Teilmarkt mit ca. 227 % überproportional.

3.2.9 Wohnungs- und Teileigentum

Im Zeitraum 2019/2020 lag die Zahl der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs für Wohnungseigentum um ca. 12 % über dem vorangegangenen Auswertungszeitraum. Demgegenüber stieg der Geldumsatz überproportional um ca. 31,1 %. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf stieg von 1.271 €/m² im Jahr 2018 um ca. 12 % im Jahr 2019 sowie von 2019 zu 2020 um ca. 13 % auf durchschnittlich 1.611 €/m² im Jahr 2020.

Für den Teilmarkt des Teileigentums stieg die Zahl der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs 2019/2020 um ca. 41 % gegenüber 2017/2018, während sich der Geldumsatz sogar vervierfachte. Die Erwerbsvorgänge für Wohnungs- und Teileigentum konzentrieren sich zahlenmäßig auf die Mittel – und Oberzentren des Landkreises.

3.3 Datenerfassung – Führung der Kaufpreissammlung

Datengrundlage für den Grundstücksmarktbericht bildet die Kaufpreissammlung.

Gemäß § 195 BauGB ist jeder Notar als beurkundende Stelle verpflichtet, dem zuständigen Gutachterausschuss eine Abschrift von jedem Vertrag zu übersenden, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt oder Tausch zu übertragen bzw. ein Erbbaurecht zu begründen. Diese Verträge werden durch die Geschäftsstelle ausgewertet und die so gewonnenen wesentlichen Daten um weitere wertrelevante, zusätzlich über die Abfrage bei den Vertragsparteien erlangte Informationen ergänzt. Diesbezüglich besteht für alle Personen, Behörden und Einrichtungen eine Auskunftspflicht gegenüber dem Gutachterausschuss. Die Daten werden vertraulich behandelt und unterliegen dem Datenschutz.

Aufgrund der Auswertung realistischer Kauffalldaten kann die Kaufpreissammlung als das wichtigste Informationsinstrument angesehen werden, eine räumlich und zeitlich differenzierte Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu erreichen.

3.4 Bodenrichtwerte

Die Ermittlung flächendeckender Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage des § 196 BauGB in der Bekanntmachung der Neufassung des BauGB vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808), in Verbindung mit der Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL).

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit, weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte beziehen sich auf einen Quadratmeter Fläche eines Grundstücks mit den zugehörigen Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Bodenrichtwerte berücksichtigen keine Wertanteile für bauliche oder sonstige Anlagen. Für bebaute Grundstücke ist der Bodenwertanteil so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück sind durch Anpassungen zu berücksichtigen. Im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge stellt die Richtwertgrundstücksgröße angesichts fehlender erweiterter Daten die maßgebliche Anpassungsgröße dar.

Für das Gebiet des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge wurden 9.555 zonale Bodenrichtwerte (ohne besondere Bodenrichtwerte) ermittelt.

3.4.1 Bodenrichtwertsuche

Über das öffentlich zugängliche Bodenrichtwertinformationssystem (www.boris.sachsen.de) ist es möglich, die Bodenrichtwerte (frühestens zum Stichtag 31.12.2010) des Landkreises Sächsische Schweiz - Osterzgebirge jederzeit einzusehen. Gleichzeitig bietet die vom Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen bereitgestellte Plattform einen Überblick über wesentliche Rechtsgrundlagen und die Gutachterausschüsse des Freistaates.

Schnelleinstieg zu den Bodenrichtwerten: <http://www.boris.sachsen.de/>

The screenshot displays the website interface for 'Bodenrichtwerte aktuell'. At the top, there is a navigation bar with 'sachsen.de' and menu items like 'Sachsen', 'Politik und Verwaltung', 'Themen', and 'Service'. Below this is a search bar with the text 'Wonach suchen Sie?'. The main content area is titled 'Bodenrichtwerte aktuell' and includes a search bar with 'Pirna' entered. The search results show a map of Pirna with various colored zones and numerical values. A legend is visible at the bottom left of the map area, showing 'Suchtreffer' and 'Landkreisgrenze'. The map also includes a search bar with 'Pirna' and a search icon. The map shows a grid of plots with values ranging from 0.30 to 1.38. A legend is visible at the bottom left of the map area, showing 'Suchtreffer' and 'Landkreisgrenze'. The map also includes a search bar with 'Pirna' and a search icon. The map shows a grid of plots with values ranging from 0.30 to 1.38.

Durch Eingabe der Flurstücksnummer und Gemarkung oder alternativ der Objektadresse im Suchfeld mit anschließender Aktivierung der Suche werden die jeweiligen Ergebnisse angezeigt. Unter dem Register „Bodenrichtwerte aktuell“ sind die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020 verfügbar.

Über BORISmobil lassen sich Bodenrichtwerte auch über mobile Endgeräte flexibel abrufen. Der schnellste Weg zur Abfrage der aktuellen Bodenrichtwertkarte führt über den QR-Code.



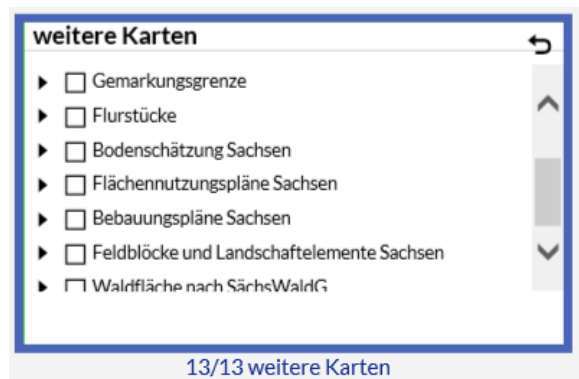
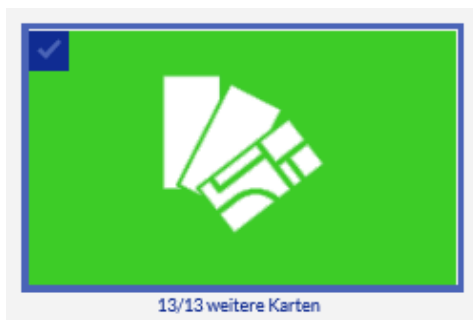
Die Bodenrichtwerte für baureifes Land wurden am 07.06.2021 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge beschlossen. Telefonische und schriftliche Auskünfte waren ab dem 08.06.2021 möglich. Die Online-Veröffentlichung der Bodenrichtwerte für baureifes Land, aber auch Freizeitgarten-, Kleingarten- sowie land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, erfolgte am 22.07.2021.

Recherchen zu Bodenrichtwerten zurückliegender Stichtage sind unter dem Register „Bodenrichtwertrecherche“ möglich. Hier können durch Bestimmung der Nutzung (z. B. „Bauland“) und des Stichtags unter der Rubrik „Karteninhalt“ vorhandene Bodenrichtwerte zum 31.12.2010, 31.12.2012, 31.12.2014, 31.12.2016 sowie 31.12.2018 abgerufen werden.

Dabei ist stets das auf den Stichtag folgende Jahr zu wählen. Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 sind beispielsweise über den Menüpunkt „2019“ im Karteninhalt darstellbar.

Bodenrichtwertdefinitionen können nun durch Klicken in der jeweiligen Bodenrichtwertzone tabellarisch aufgerufen werden. Hierzu sind Pop-up-Blocker zu deaktivieren.

Bei entsprechender Vergrößerung der Kartenansicht, sind unter dem Register „weitere Karten“, auch Ansichten mit Flurstücksnummern, Flächennutzungsplänen, Bebauungsplänen, etc. verfügbar.



Die Darstellung der Bodenrichtwerte basiert im Wesentlichen auf den Festlegungen der Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.02.2011.

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

Die erklärende Legende ist als Anlage 2 Inhalt der Bodenrichtwertrichtlinie.

Eine Abgabe der Bodenrichtwerte in analoger Form (Karten) ist mit Einrichtung der digitalen Verfügbarkeit nicht mehr vorgesehen. Telefonische und schriftliche Auskünfte bleiben von dieser Neuerung unberührt. Bei schriftlichen Auskünften wird auf die Gebührenpflicht gemäß gültiger Gutachterausschusskostensatzung hingewiesen.

Die dargestellten Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen sowie die Festsetzung der Höhe der Bodenrichtwerte begründen keine Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden. Weiterhin können Bodenrichtwerte nicht die sachverständige Beurteilung des Einzelfalles ersetzen.

3.4.2 Baureifes Land im Außenbereich

Für bebaute Flächen, die gemäß § 35 BauGB baurechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind, hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge **keine Bodenrichtwerte** ermittelt.

Der Bodenwertanteil bestimmt sich regelmäßig in Abhängigkeit zur rechtlichen und wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlage. Häufig sind diese Daten im Rahmen der Kaufpreissammlung nicht bekannt, so dass eine weiterführende Ableitung nicht möglich ist.

Kaufpreise für bebaute Grundstücke im Außenbereich liegen nicht flächendeckend vor. Vereinzelt wurden Bodenwertanteile in Höhe von 40 bis 80 % der Bodenpreise nächstgelegener oder angrenzender Flächen für baureifes Land in der Ortslage festgestellt. Eine allgemeingültige Empfehlung kann aufgrund der vorgefundenen Bandbreite und der geringen Kauffallzahl nicht gegeben werden. Die Bodenwertermittlung im baurechtlichen Außenbereich bedarf stets der Einzelfallprüfung durch einen Sachverständigen hinsichtlich der Lage des Grundstücks zum nächsten Ort, der äußeren und inneren Erschließung sowie der Prüfung der Marktgängigkeit angesichts der nach § 35 BauGB eingeschränkten Verwendungsfähigkeit.

3.4.3 Bauerwartungsland, Rohbauland

Das Preisverhalten wird maßgeblich von der baulichen Nutzbarkeit, der bebaubaren Fläche sowie der Qualität der Umgebung eines Grundstücks bestimmt. Für Flächen gemäß § 5 Abs. 2 und 3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), die nach ihren öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten (noch) nicht baureif sind, wurden **keine Bodenrichtwerte** ermittelt.

Folgende Empfehlungen zum prozentualen Bodenwertansatz gegenüber baureifem Land wurden der gängigen Wertermittlungsliteratur entnommen:

Stufe	Merkmale	% des Wertes von baureifem Land
Bauerwartungsland I	Bebauung nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit zu erwarten.	25 bis 40 %
	II In einem Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt.	30 bis 50 %
Rohbauland III	Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.	50 bis 60 %
	IV Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen, aber noch nicht aufgeschlossen.	50 bis 70 %
	V Bebauungsplan aufgestellt. Je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit.	60 bis 70 %
	VI Bebauungsplan rechtskräftig. Bodenordnung erforderlich. Je nach geschätzter Dauer des Verfahrens.	60 bis 80 %
	VII Bebauungsplan rechtskräftig. Bodenordnung nicht erforderlich. Erschließung aber ungewiss.	70 bis 80 %
	VIII Bebauungsplan rechtskräftig. Erschließung gesichert.	90 %
Baureifes Land IX	Bebauungsplan rechtskräftig. Erschließung erfolgt bzw. nicht erforderlich.	100 %

3.4.4 Sanierungsgebiete

Ist ein Grundstück im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegen, so hat der Grundstückseigentümer zur Finanzierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme einen Ausgleichsbetrag zu entrichten (§ 154 Abs. 1 BauGB). Die durch die Gebietsaufwertung bedingte Bodenwertsteigerung für das Grundstück besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

Die Schaffung von Sanierungsgebieten dient vorrangig der Beseitigung städtebaulicher Missstände in einem festgelegten Gebiet und hat beispielsweise eine Verbesserung des Stadtbildes und der Wohnverhältnisse zum Ziel. Umfassende Informationen zu den Inhalten Städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen finden sich auch in den §§ 136 ff BauGB. Mit

Eintragung des Sanierungsvermerks im Grundbuch werden gemäß § 144 BauGB alle Rechtsvorgänge (also auch ein Verkauf des Grundstücks) genehmigungspflichtig.

Von vormals 24 Sanierungsgebieten wurden zwischenzeitlich 22 Sanierungsgebiete im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge abgeschlossen und aufgrund der vom Gutachterausschuss erstatteten Zonen- bzw. Einzelgutachten abgerechnet. Teilweise befinden sich diese noch in der Ausgleichsbetragserhebung. Weiterhin Bestand haben die beiden Sanierungsgebiete „Freiberger Straße“ in Dippoldiswalde und „Alt-Copitz“ in Pirna-Copitz.

Die Übersichtskarten und die sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzusehen bzw. zu erfragen.

Die im Zuge des Abschlusses der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ermittelten (vorläufigen) Endwerte sind dem zuständigen Sanierungsträger bekannt. Maßnahmenträger der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist die jeweilige Stadt oder Gemeinde selbst. Hier sind auch die aufgrund der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung zu zahlenden Ausgleichsbeträge für Grundstücke zu erfragen. Ausgleichsbeträge werden in der Regel nach Abschluss der Sanierung und Aufhebung der Sanierungssatzung erhoben, können aber nach entsprechender Vereinbarung auch vor Abschluss der Sanierung abgelöst werden.

3.5 Erbbaurechte

Erbbaurechte gelten als grundstücksgleiche Rechte, die vererb- und veräußerbar sind. Das dingliche Recht erlaubt dem Erbbauberechtigten, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu errichten und zu unterhalten. Die Regelungen finden sich im Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz). Aus Sicht des Erbbaurechtsgebers lastet die Rechts-einräumung auf seinem Grundstück. In der Regel wird der Rechtsverlust seitens des Erbbaurechtsgebers mit Zahlung eines Erbbauzinses durch den Erbbaurechtsnehmer entschädigt. Häufig wird der Erbbauzins als bestimmter Prozentsatz des Bodenwertes vereinbart. Mit Eintragung im Erbbaugrundbuch entfaltet der Erbbauzins dingliche Wirkung. Das Erbbaurecht erlischt mit Zeitablauf. In der Regel laufen Erbbaurechtsverträge zwischen 75 und 99 Jahren.

Im Zeitraum 2019 bis 2020 wurden 10 Verträge mit dem Inhalt des Kaufs bzw. Verkaufs von Erbbaurechten und 6 Verträge mit dem Inhalt der Bestellung von Erbbaurechten im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge registriert. In 5 Kauffällen wurde das Erbbaurecht aufgehoben. Aufgrund der geringen Datenmenge ist die weiterführende statistisch signifikante Auswertung derzeit nicht möglich.

3.6 Sonstige Flächen

Gemäß der Bodenrichtwertlinie sollte nach Freizeitgarten (FGA) und Kleingarten (KGA) unterschieden werden. Eine Zuordnung der Verkäufe in die verschiedenen Kategorien gestaltet sich häufig sehr schwierig. Durch die Auswertung von 224 Kauffällen konnte je ein Bodenrichtwert für KGA und FGA je Gemeinde ermittelt werden. Beide Nutzungsarten sind ebenfalls unter www.boris.sachsen.de unter der Rubrik „Sonstige Flächen“ dargestellt.

Im Landkreisdurchschnitt ergaben die Bodenrichtwerte für **Kleingärten (KGA)**, zu denen im Sprachgebrauch die Nutzgärten zählen, einen Wert in Höhe von 3,00 €/m².

3.6.1 Freizeitgärten

Freizeitgärten (FGA) dienen der Erholung und sind meist größer als 500 m². Aus diesen Verkäufen konnte ein Bodenrichtwert im Mittel von 9,00 €/m² errechnet werden.

Stadt/Gemeinde	BRW zum 31.12.2020 FGA in €/m ²	BRW zum 31.12.2020 KGA in €/m ²
Altenberg	8,00	3,00
Bad Gottleuba-Berggießhübel	5,00	3,00
Bad Schandau	9,00	3,00
Bahretal	7,00	2,00
Bannewitz	13,00	4,00
Dippoldiswalde	10,00	3,00
Dohma	6,00	2,00
Dohna	9,00	3,00
Dorfhain	7,00	3,00
Dürröhrsdorf-Dittersbach	6,00	3,00
Freital	11,00	3,00
Glashütte	5,00	3,00
Gohrisch	15,00	3,00
Hartmannsdorf-Reichenau	8,00	3,00

Heidenau	8,00	3,00
Hermisdorf E.	6,00	2,00
Hohnstein	12,00	3,00
Klingenberg	7,00	3,00
Königstein	6,00	3,00
Kreischa	7,00	3,00
Liebstadt	9,00	3,00
Lohmen	8,00	3,00
Müglitztal	8,00	3,00
Neustadt	8,00	3,00
Pirna	13,00	4,00
Rathen	6,00	2,00
Rabenau	8,00	3,00
Rathmannsdorf	6,00	2,00
Reinhardtsdorf-Schöna	7,00	2,00
Rosenthal-Bielatal	9,00	5,00
Sebnitz	8,00	2,00
Stadt Wehlen	7,00	3,00
Stolpen	12,00	3,00
Struppen	17,00	5,00
Tharandt	10,00	5,00
Wilsdruff	8,00	4,00

3.6.2 Hausnahes Gartenland

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden übergroße Grundstücke in Bewertungsteilbereiche gegliedert. Der über das Bauland hinausgehende nicht rentierliche Anteil des Grund und Bodens wird dabei häufig als „hausnahes Gartenland“ bezeichnet. Für diese Nutzungsart hat der Gutachterausschuss keine Bodenrichtwerte abgeleitet. Im Auswertungszeitraum 2019/2020 wurden hierzu bekannt gewordene Daten gesammelt und ausgewertet. Die nachstehende Ergebnisübersicht zu Städten und Gemeinden mit mindestens fünf Kauffällen für hausnahes Gartenland kann lediglich als Orientierungshilfe für die Bewertung von hausnahem Gartenland dienen.

Kaufpreisanteile für hausnahes Gartenland nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen		
Stadt/ Gemeinde	Anzahl	Kaufpreisspanne in €/m ² Median (Mittel) [€]
Bannewitz	8	10,00 – 15,00 €/m ² 10,00 €/m ² (11,13 €/m ²)
Dippoldiwalde	8	5,00 – 10,00 €/m ² 6,53 €/m ² (7,01 €/m ²)
Dohma	5	6,06 – 22,00 €/m ² 12,00 €/m ² (14,81 €/m ²)
Freital	15	1,30 – 21,13 €/m ² 8,00 €/m ² (8,61 €/m ²)
Glashütte	10	1,00 – 15,00 €/m ² 5,03 €/m ² (6,24 €/m ²)
Heidenau	6	7,13 – 10,00 €/m ² 10,00 €/m ² (9,52 €/m ²)
Kreischa	6	1,04 – 32,50 €/m ² 7,25 €/m ² (10,48 €/m ²)
Neustadt in Sachsen	16	3,12 – 18,22 €/m ² 5,10 €/m ² (5,93 €/m ²)
Pirna	10	4,00 – 33,09 €/m ² 10,50 €/m ² (11,94 €/m ²)
Sebnitz	6	3,00 – 11,00 €/m ² 10,44 €/m ² (8,48 €/m ²)
Stolpen	15	2,30 – 12,91 €/m ² 10,00 €/m ² (8,84 €/m ²)
Wilsdruff	8	1,00 – 22,03 €/m ² 7,50 €/m ² (8,20 €/m ²)

Die Kaufpreise bei **Streuobstwiesen** lagen zwischen 0,56 €/m² und 3,23 €/m². Das gerundete Mittel lag bei 1,55 €/m², bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 3.400 m².

Beim Kauf von **Obstplantagen** (gewerbliche Nutzung) ohne Baumbestand wurde sich am Ackerlandniveau orientiert. Eine Spanne für diese Flächen von 0,61 €/m² bis 2,00 €/m² je nach Lage und Bodenqualität, ergab einen Durchschnittskaufpreis von 1,40 €/m².

Wasserflächenverkäufe wurden sehr wenige registriert. Es konnten keine Preise zur Auswertung entnommen werden. Der Gutachterausschuss empfiehlt: Wasserflächen sind zu unterscheiden in reine Wasserflächen und Wasserflächen mit Ertrag (z.B. Fischzucht).

Wasserflächen ohne nachhaltigen Ertrag werden wie Öd- und Unland bewertet.

Bei Wasserflächen mit Ertrag kann man von ca. 50 % des Bodenwertes für landwirtschaftlich genutzte Flächen ausgehen.

3.6.3 Öd- und Unland

Wie bereits in den vergangenen Vergleichszeiträumen 2015/16 und 2017/18 wurde für die Nutzungskategorie Unland kaum ein gesonderter Wert ausgewiesen. In lediglich 18 Kauffällen wurden Teilflächen als Un- bzw. Ödland für 0,00 €/m² bis 0,80 €/m² veräußert. Häufig wurden keine gesonderten Werte für die Unlandflächen ausgewiesen, sondern diese Teilflächen mit den land- und forstwirtschaftlichen Flächen erworben (Mischpreise). Aus den auswertbaren Kauffällen ergaben sich nach Aussonderung von Extremwerten und Kauffällen mit wertrelevanten Besonderheiten Werte zwischen **0,10 €/m²** und **0,23 €/m²** mit einem Mittelwert von **0,19 €/m²**.

3.6.4 Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen

Unter **Gemeinbedarfsflächen** werden Grundstücke verstanden, die durch eine dauerhafte Zweckbindung, insbesondere durch entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen, privatwirtschaftlichem Gewinnstreben entzogen sind. Gemeinbedarfsflächen sind also dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entzogen, es gibt für diese Flächen deshalb begrifflich keinen Marktwert (Verkehrswert).

Bei der Wertermittlung sind die Grundprinzipien für Gemeinbedarfsflächen anzuwenden. Danach ist zu unterscheiden, ob Flächen

- erstmalig, ggf. im Wege einer Enteignung, in Anspruch genommen werden (i.d.R. entschädigungsrechtliche Beurteilung, künftiger Gemeinbedarf)
- zwischen Gemeinbedarfsträgern übertragen werden (bleibender Gemeinbedarf) oder
- endgültig aufgegeben werden (abgehender Gemeinbedarf).

Verkehrsflächen sind definiert in § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB. Generell unterschieden werden überörtliche und örtliche Verkehrsflächen.

Verkehrsflächen wurden in der Kaufpreissammlung gesondert registriert. Weitestgehend handelt es sich um Regulierungen von Eigentumsverhältnissen (z.B. rückständiger Grunderwerb) im Zuge von Straßenbaumaßnahmen, oft einhergehend mit Nebenentschädigungszahlung. Es können keine Bodenrichtwerte ermittelt werden. Hier ist die Erfahrung von Sachverständigen gefragt.

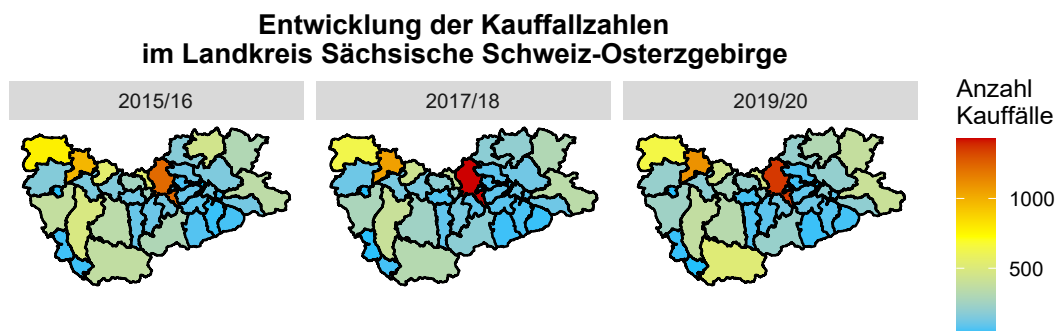
4 Grundstücksverkehr - Gesamtübersicht

Nachstehende Tabellen und Grafiken beziehen sich auf alle im dargestellten Zeitraum registrierten Kauffälle und umfassen demnach den gewöhnlichen und ungewöhnlichen Geschäftsverkehr.

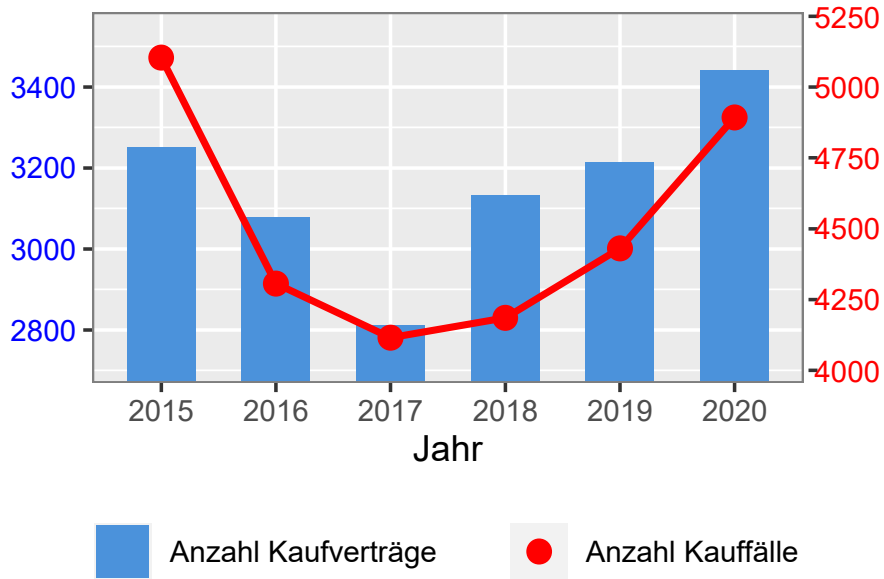
4.1 Allgemeines

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Gesamtanzahl der Kaufverträge	3.020	3.062	3.252	3.077	2.811	3.132	3.213	3.442
Gesamtanzahl der Kauffälle	4.318	4.613	4.946	4.291	3.947	4.044	4.430	4.893
Gesamtgeldumsatz [Mio. EUR]	239,6	283,1	354,0	344,8	301,7	431,1	479,1	666,4
Gesamtflächenumsatz [ha]	1.981,5	2.288,0	2.381,8	1.467,3	1.278,8	1.589,9	1.455,2	1.880,8

Im Auswertungszeitraum 2019/2020 wurden in der Geschäftsstelle 6.655 Kaufverträge mit 9.323 Kauffällen registriert. Das entspricht einem Plus von ca. 12 % bei den Kaufverträgen bzw. von ca. 16,7 % bei den Kauffällen gegenüber dem vorangegangenen Auswertungszeitraum 2017/2018. Während sich der Flächenumsatz im Vergleich zu 2017/2018 im Zeitraum 2019/2020 um ca. 16 % erhöhte, steigerte sich der Geldumsatz mit etwa 56 % deutlich. Diese Erhöhung spiegelt sich auch im durchschnittlichen Geldumsatz auf allen Grundstücksteilmärkten je Einwohner wider. Lag der durchschnittliche Geldumsatz im Zeitraum 2017/2018 noch bei etwa 2.980 € je Einwohner, so stieg dieser bis Ende 2020 auf 4.681 € an.

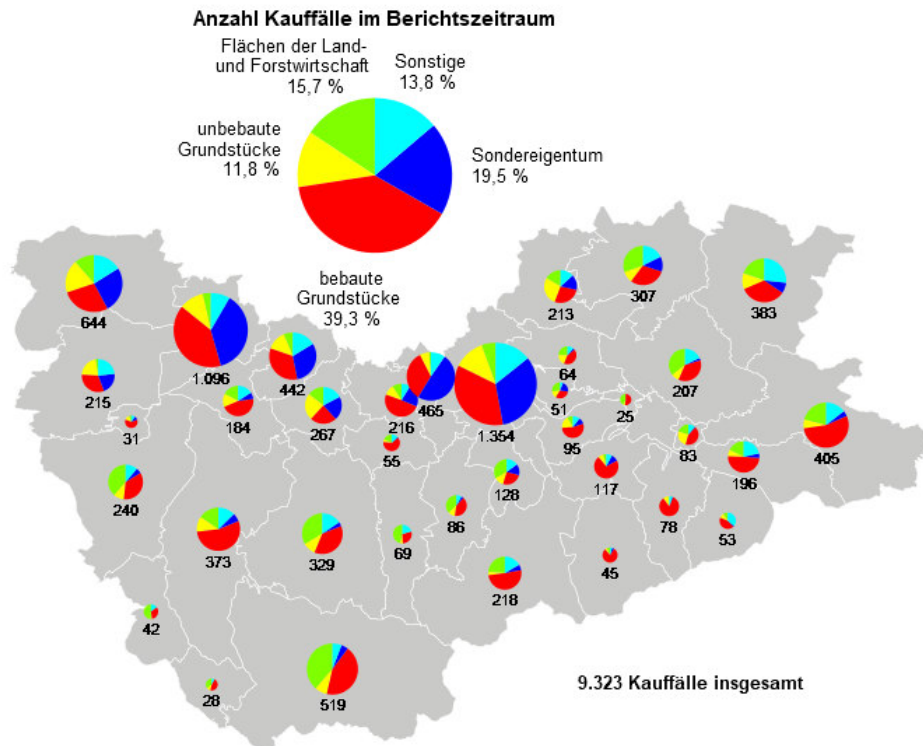


Anzahl Kaufverträge und Kauffälle in allen Teilmärkten

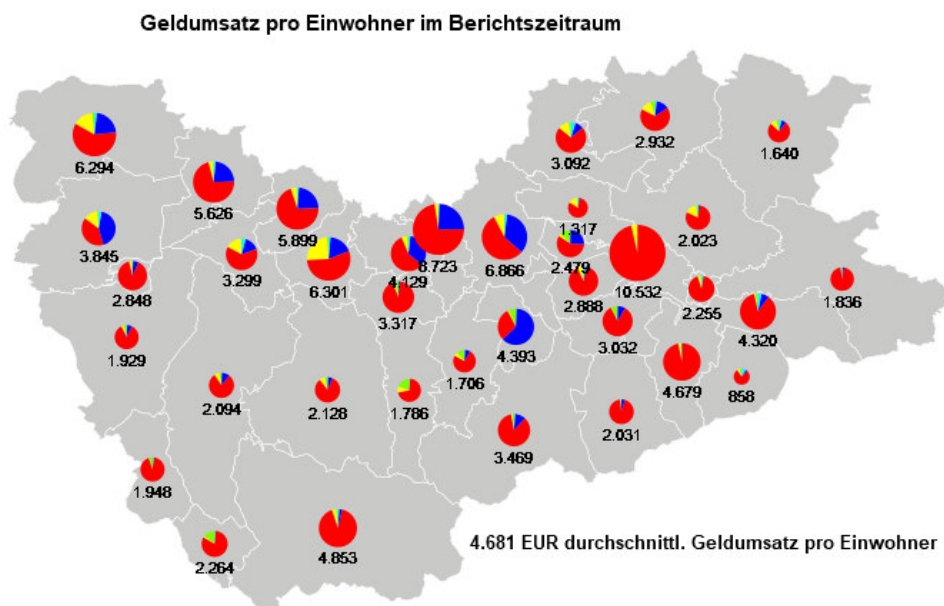
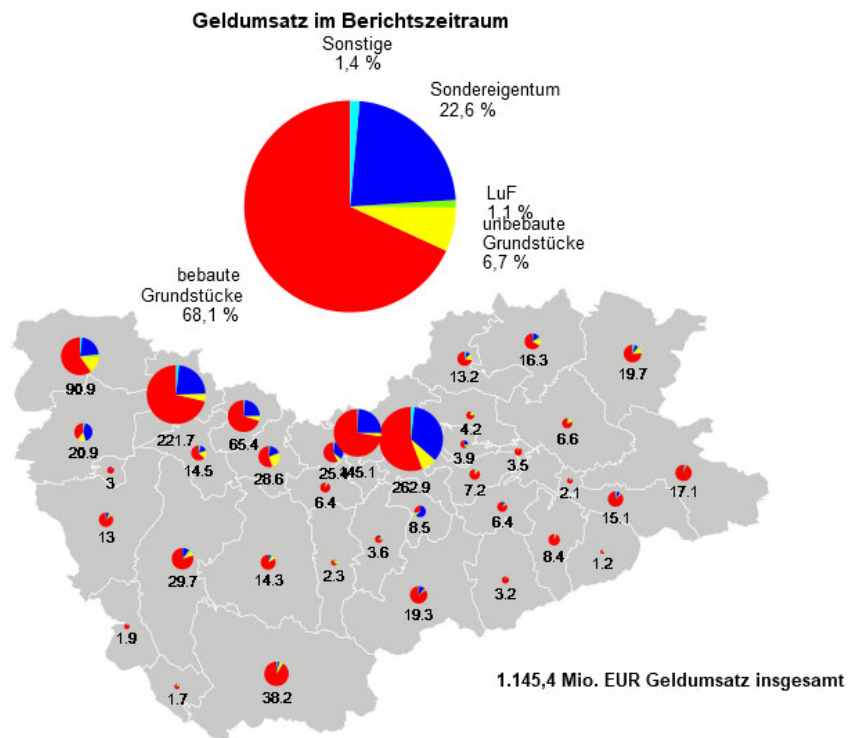


4.2 Raumbezogene Auswertungen

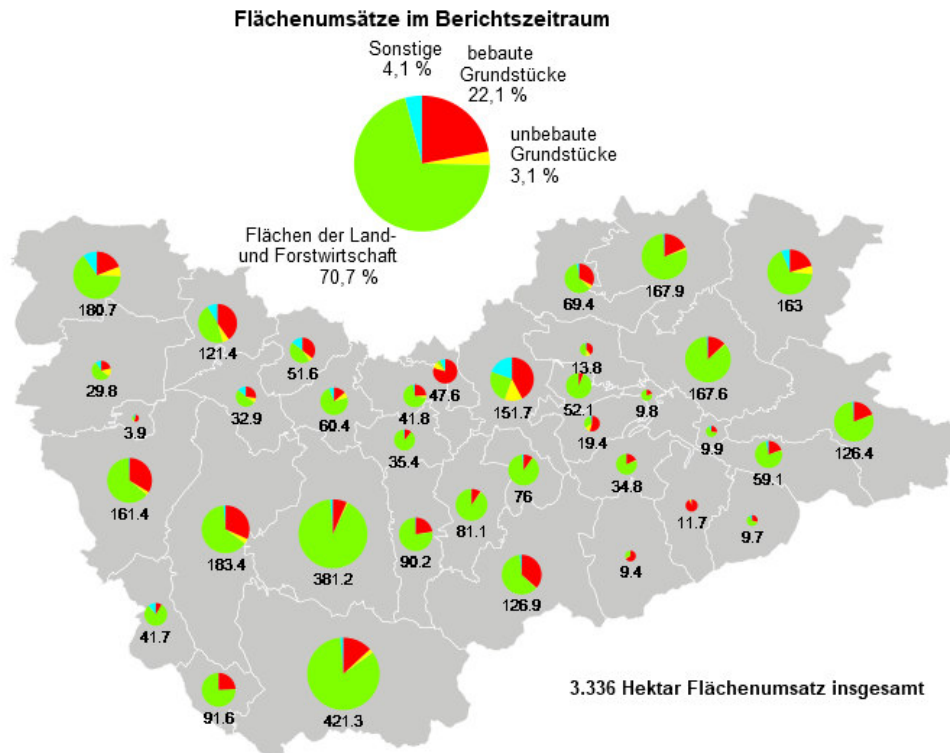
4.2.1 Räumliche Verteilung der Kauffälle



4.2.2 Räumliche Verteilung der Geldumsätze



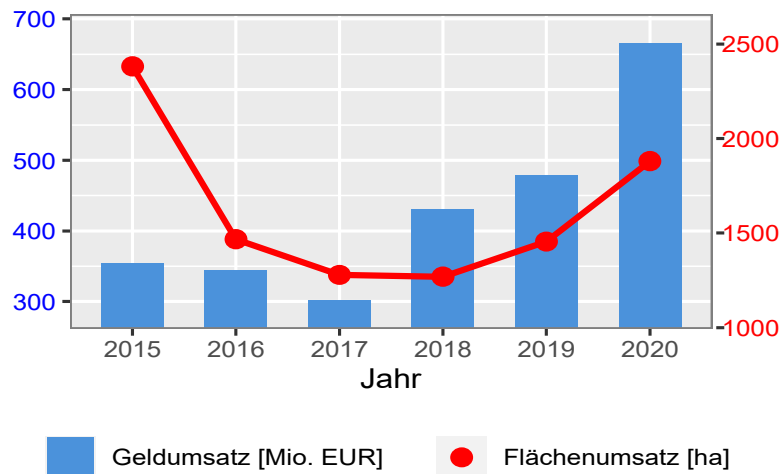
4.2.3 Räumliche Verteilung der Flächenumsätze



4.3 Teilmarktbezogene Auswertungen

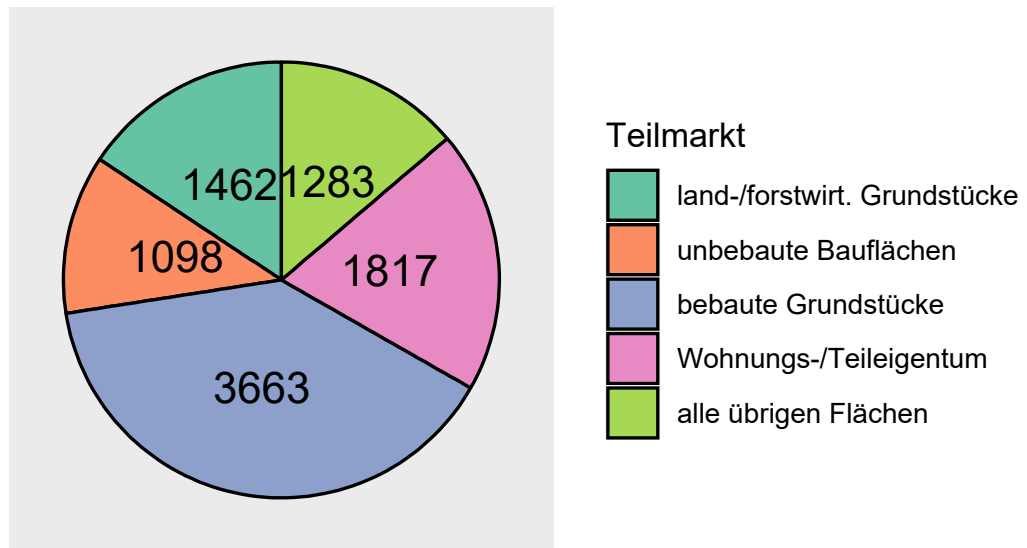
4.3.1 Geld- und Flächenumsätze über alle Teilmärkte

Geld- und Flächenumsätze in allen Teilmärkten



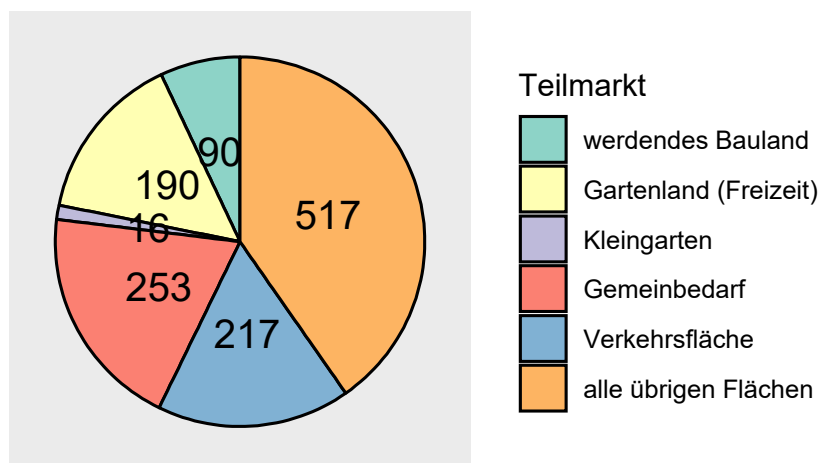
4.3.2 Anzahl und Verteilung der Kauffälle auf alle Teilmärkte

**Anzahl Kauffälle
im Berichtszeitraum 2019/20**

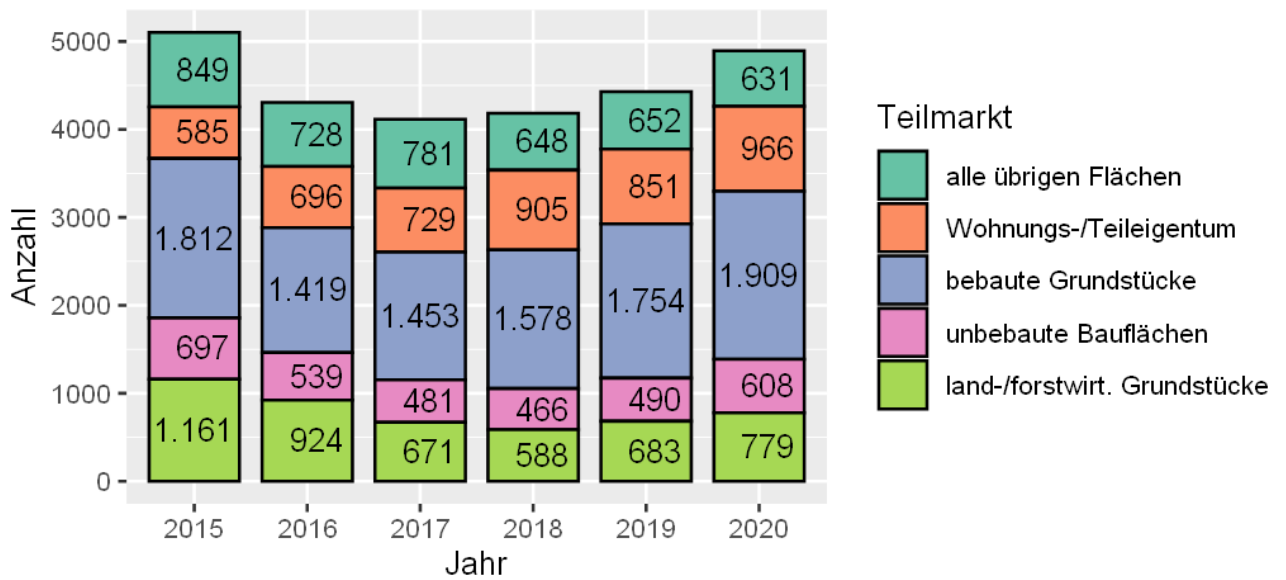


4.3.3 Anzahl und Verteilung der Kauffälle im Teilmarkt „alle übrigen Flächen“

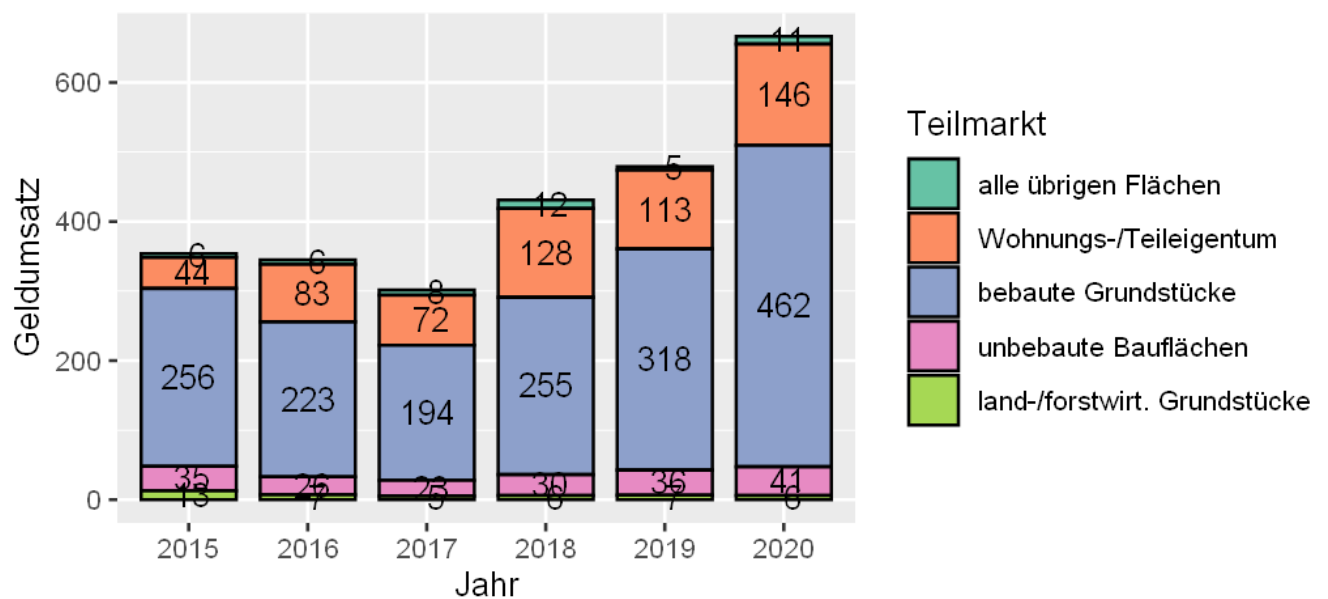
**Anzahl Kauffälle
im Teilmarkt 'alle übrigen Flächen'
im Berichtszeitraum 2019/20**



4.3.4 Verteilung der Kauffälle auf einzelne Teilmärkte in Jahresscheiben

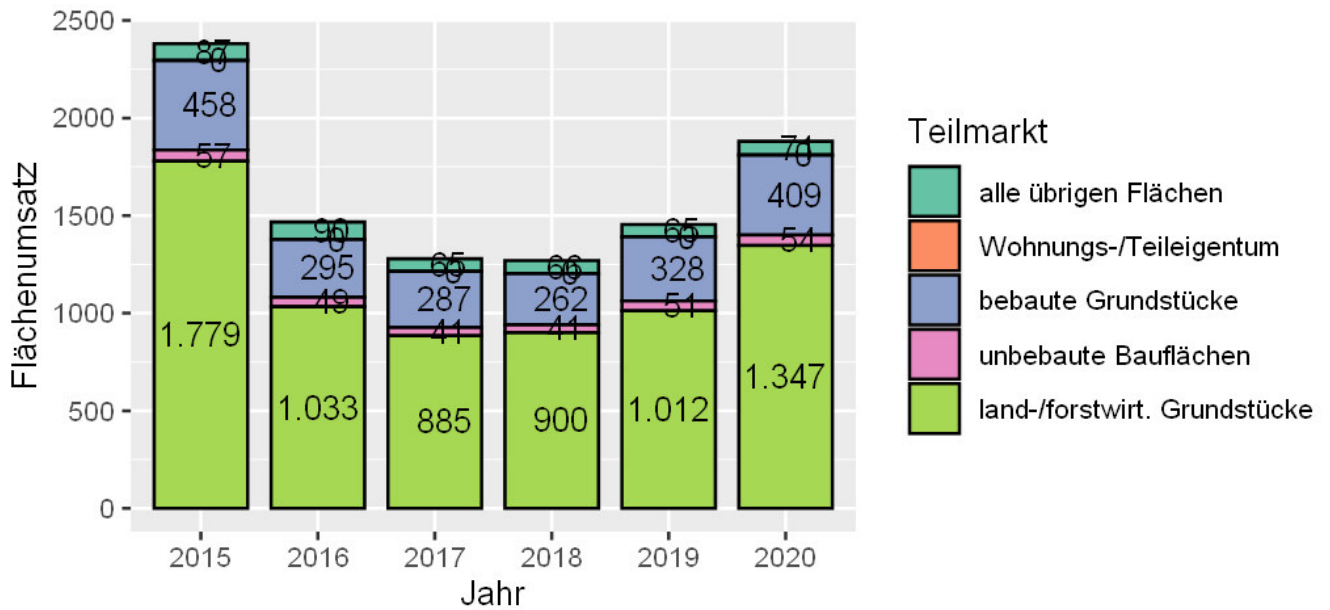


4.3.5 Verteilung des Geldumsatzes auf einzelne Teilmärkte in Jahresscheiben



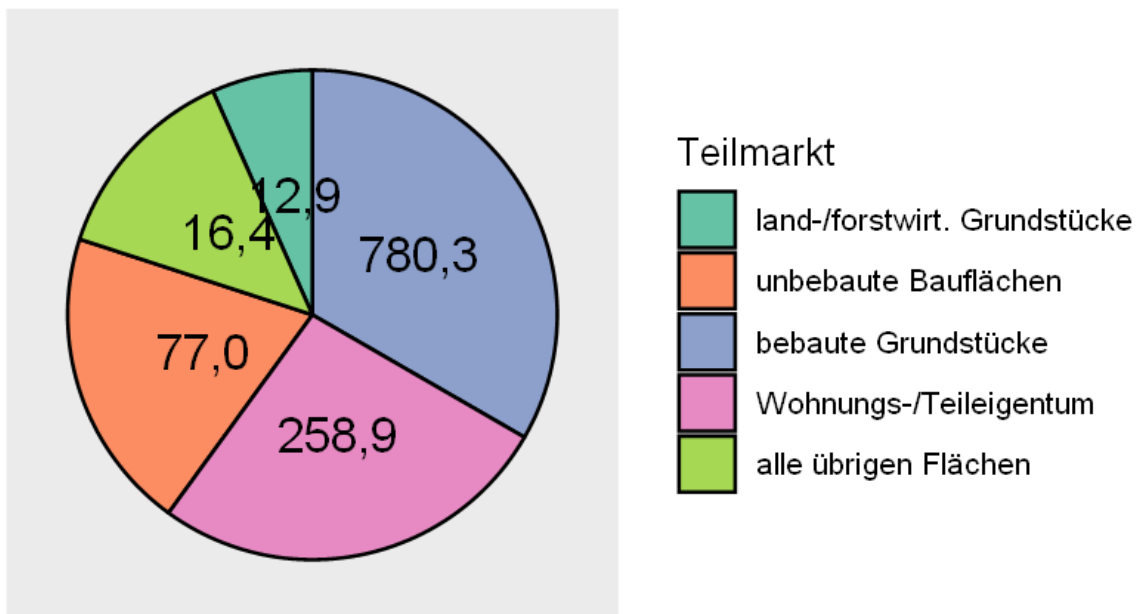
Darstellung des Geldumsatzes in Mio. Euro

4.3.6 Verteilung des Flächenumsatzes auf einzelne Teilmärkte in Jahresscheiben



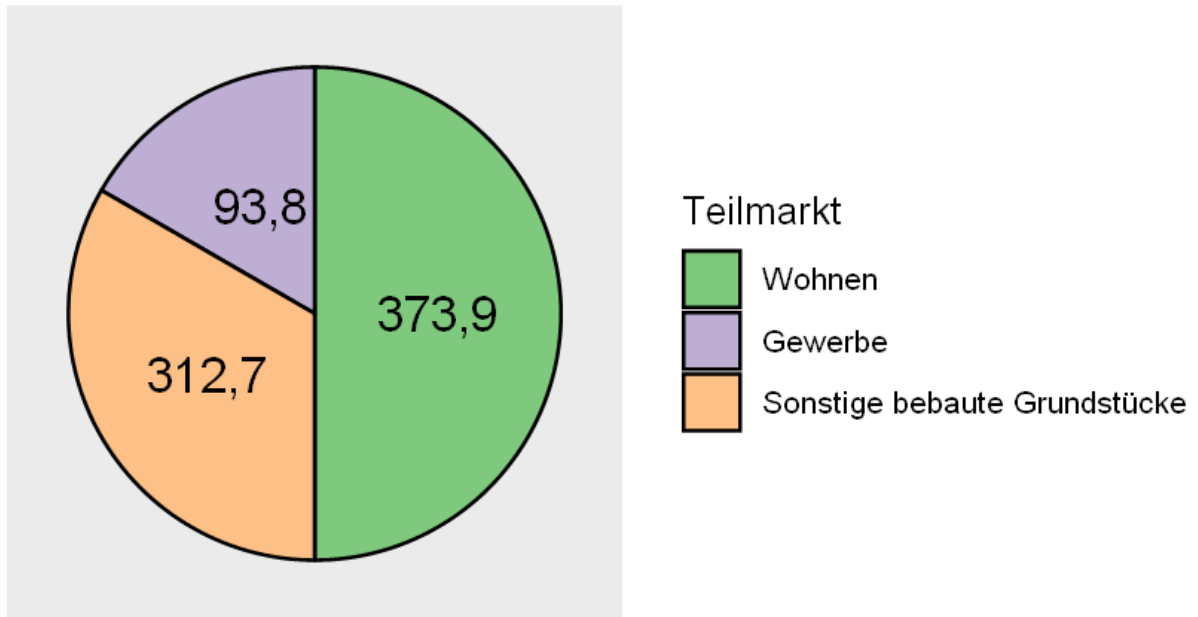
Darstellung des Flächenumsatzes in ha

4.3.7 Geldumsatz in allen Teilmärkten



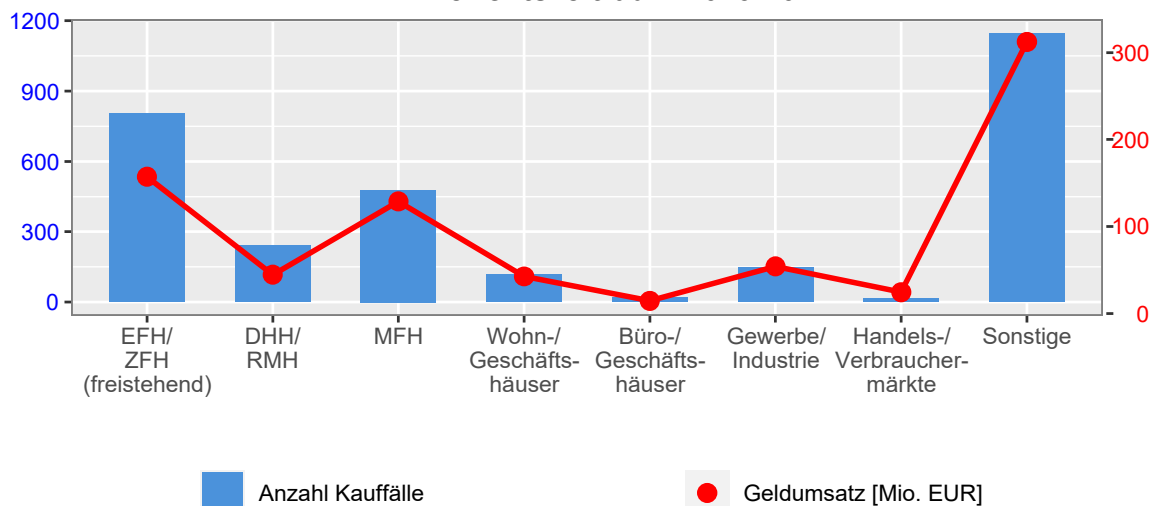
Darstellung des Geldumsatzes in Mio. Euro

4.3.8 Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“



Darstellung des Geldumsatzes in Mio. Euro

Anzahl Kauffälle und Geldumsatz im Teilmarkt 'bebaute Grundstücke' im Berichtszeitraum 2019/20



4.4 Grundstücksverkehr im jeweiligen Teilmarkt in Jahresscheiben

Zur einfacheren **Orientierung beim Durchblättern** des Grundstücksmarktberichts folgen die tabellarischen Auswertungen einem Farbschema, das sich nach dem jeweiligen Teilmarkt richtet.

bebaute Grundstücke, Wohnnutzung: EFH/ZFH, DHH, REH, RMH, MFH, WGH
bebaute Grundstücke, gewerbliche Nutzung: BGH, Produktionshallen und Lager
Wohnungs- und Teileigentum
landwirtschaftliche Flächen: Ackerland- und Grünland (tlw. auch forstwirtschaftliche Flächen)
forstwirtschaftliche Flächen: Wald
sonstige Flächen: Kleingarten, Freizeitgarten, hausnahes Gartenland

4.4.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl Kauffälle	822	1017	1161	924	671	588	683	779
Geldumsatz [Mio. EUR]	4,87	7,60	12,43	6,88	5,13	6,10	6,52	5,90
Flächenumsatz [ha]	1346,55	1489,16	1779,40	1033,17	885,17	900,06	1.011,96	1.347,05

4.4.2 Unbebaute Bauflächen

unbebaute Bauflächen	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl Kauffälle	627	592	697	539	478	464	490	608
Geldumsatz [Mio. EUR]	19,28	19,93	35,47	25,77	22,67	29,70	35,86	41,02
Flächenumsatz [ha]	60,24	54,16	57,33	48,66	41,24	40,82	50,50	53,93

4.4.3 Bebaute Flächen

bebaute Flächen	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl Kauffälle	1.255	1.377	1.524	1.346	1.212	1.340	1.754	1.909
Geldumsatz [Mio. EUR]	161,50	203,25	255,46	222,60	194,32	254,86	317,84	461,95
Flächenumsatz [ha]	494,60	482,57	457,72	294,67	286,98	582,75	327,52	409,08

4.4.4 Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungs- und Teil- eigentum	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl Kauffälle	791	676	715	754	814	1.003	851	966
Geldumsatz [Mio. EUR]	50,62	44,52	44,50	82,75	71,69	127,52	113,16	145,57

4.4.5 alle übrigen Flächen

Bauer- wartungsland	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl Kauffälle	15	13	21	11	27	11	14	22
Geldumsatz [Mio. EUR]	0,15	1,20	0,41	1,58	1,67	0,68	0,45	1,64
Flächenumsatz [ha]	2,98	5,98	5,01	11,22	16,05	9,42	3,00	11,70

Rohbauland	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl Kauffälle	11	15	37	41	24	22	14	40
Geldumsatz [Mio. EUR]	0,34	2,60	2,07	1,56	2,61	7,56	0,65	6,19
Flächenumsatz [ha]	1,41	7,32	9,91	10,05	10,46	13,46	3,11	12,41

Verkehrs- flächen	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl Kauffälle	209	269	269	192	221	113	94	123
Geldumsatz [Mio. EUR]	0,06	0,36	0,60	0,17	0,90	0,09	0,01	0,21
Flächenumsatz [ha]	10,66	28,34	14,56	19,11	2,83	1,85	1,99	2,37

Gemeinbe- darfsflächen	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl Kauffälle	186	193	167	175	146	159	160	93
Geldumsatz [Mio. EUR]	0,20	0,72	0,50	0,71	0,22	0,19	0,34	0,11
Flächenumsatz [ha]	7,17	17,34	5,53	8,49	7,03	6,44	22,63	5,20

Kleingärten	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl Kauffälle	62	30	65	21	19	11	21	16
Geldumsatz [Mio. EUR]	0,23	0,09	0,07	0,11	0,11	0,22	0,15	0,22
Flächenumsatz [ha]	13,10	1,04	3,14	3,00	2,12	11,55	4,60	38,37

Gartenland (Freizeit)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl Kauffälle	309	343	308	304	222	252	245	260
Geldumsatz [Mio. EUR]	2,85	2,84	2,59	2,62	3,79	3,96	5,84	4,69
Flächenumsatz [ha]	30,64	37,00	26,71	26,49	28,87	25,81	29,51	30,78

5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

5.1 Gesamtstatistik

Nachstehende Tabellen beziehen sich auf alle registrierten Kauffälle im Zeitraum 2011 bis 2018. Diese umfassen Kauffälle des gewöhnlichen und ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

5.1.1 Ackerland

Ackerland	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl Kauffälle	208	267	392	328	191	211	241	247
Geldumsatz [Mio. EUR]	2,09	5,10	10,06	5,09	3,67	4,65	4,40	4,26
Flächenumsatz [ha]	450,18	641,77	848,01	570,65	435,98	513,16	468,64	640,18

5.1.2 Grünland

Grünland	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl Kauffälle	337	372	394	394	271	190	245	332
Geldumsatz [Mio. EUR]	0,52	0,82	0,99	0,66	0,85	0,79	0,78	0,69
Flächenumsatz [ha]	304,22	346,43	419,45	289,39	239,69	202,34	274,28	470,09

5.1.3 Wald

Wald	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl Kauffälle	234	302	221	152	148	154	153	160
Geldumsatz [Mio. EUR]	2,20	1,46	0,84	0,50	0,47	0,60	1,07	0,59
Flächenumsatz [ha]	454,63	398,20	241,87	128,51	141,35	140,06	172,12	161,08

5.2 Bodenrichtwerte der land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Die abgeleiteten Bodenrichtwerte spiegeln durchschnittliche Marktverhältnisse für eine Mehrheit von Grundstücken in der jeweiligen Lage mit vergleichbaren Bedingungen wider. Die Bodenrichtwerte gelten dabei nicht als individueller grundstücks- oder

flurstücksbezogener Wert, sondern als Durchschnittswert für gebietstypische gut maschinell bewirtschaftbare Acker- bzw. Grünlandflächen.

5.2.1 Ableitung der Werte

Seit der Ableitung der Bodenrichtwerte im Jahr 2010 wird der Landkreis Sächsische-Schweiz-Osterzgebirge unter Beachtung der vorherrschenden natürlichen Standortbedingungen sowie der Lageverhältnisse und der Höhenlage aufgrund der differierenden Standortbedingungen in 8 Zonen gegliedert. Diese Aufteilung wurde für die Ableitung der Bodenrichtwerte 2020 beibehalten.

Wie bisher werden alle Gemarkungen des Landkreises Sächsische-Schweiz-Osterzgebirge in diesen 8 Zonen erfasst und im Ergebnis der Kaufpreisauswertung und Basiswertableitung mit einem spezifischen bzw. individuellen Bodenrichtwert belegt.

Im Folgenden werden die 8 Zonen kurz näher erläutert (räumliche Verteilung – Vgl. Karte S. 59):

Zone	Bezeichnung	Gebiete	natürliche Standort- einheiten (NstE)^{3 4}
Ia	„Höhenlagen nordöstlich der Elbe“	Bad Schandau, Hohnstein, Kirnitzschtal, Rathen, Neustadt i. Sa, Sebnitz	V 7 und Lö 5-6
Ib	„Gebiete an Wesenitz und Polenz“	Pirna, Stolpen, Lohmen, Wehlen und Dürrröhrsdorf-Dittersbach	Lö 3-5, vereinzelt V7, in den Auenlagen AI 3
II	„Elbsandsteingebiet südlich der Elbe“	Gohrisch, Thürmsd., Rosenthal-Bielatal, Reinhardtsdorf-Schöna	Lö 4-5 und V 7
III	„Lößhügelland südlich der Elbe“	Bannewitz, Heidenau, Dohna, Kreischa	Lö 4-5
IV	„Nordwestliches Lößgebiet“	Tharandt, Mohorn, Wilsdruff, Freital (T.v.)	Lö 3-4
V	„Vorgebirge“	Colmnitz, Malter, Cotta, Kreischa, Freital	V 5-7 in Tallagen Lö 5

³ Natürliche Standorteinheiten nach der Entstehungsart der Böden: Gesteins- und Verwitterungsböden (V); Lößböden bzw. Böden mit wirksamer Lößauflage (Lö) sowie Böden vorwiegend diluvialer (D) und alluvialer (AI) Entstehung

⁴ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie; Sächsische Vergleichsgebiete; 1992 und Mittelmaßstäbige landwirtschaftliche Standortkartierung der DDR im Maßstab 1:100 000

VI	„Unteres Osterzgebirge“	Pretzschendorf, Dippoldiswalde, Berggießhübel, Liebstadt, Glashütte, Hartmannsdorf	V 6-7 in Tallagen Lö 5
VII	„Oberes Osterzgebirge“	Altenberg, Seyde, Bad Gottleuba Geising, Reichenau, Liebenau	V 8-9 in Tallagen teilw. V 6

Grundlage der Basiswertableitungen für das Ackerland – mit Ausnahme der Zone 2 – und für das Grünland – mit Ausnahme der Zonen 2 und 3 - bilden die auswertbaren Kaufverträge aus den Jahren 2019 und 2020. Die Basiswerte in den Zonen 2 und 3 wurden, aufgrund der geringen Zahl der Kauffälle, auch unter Berücksichtigung der Preisentwicklung der umliegenden Bodenrichtwertzonen abgeleitet.

In den Jahren 2019-20 wurden insgesamt 202 Kauffälle mit Ackerlandflächen erfasst, bei denen insgesamt ca. 936 ha Ackerland umgesetzt wurden. Im gleichen Zeitraum wurden insgesamt 230 Kauffälle mit Grünland erfasst und hierbei insgesamt ca. 691 ha umgesetzt. Ausgesondert wurden Einzelverkäufe von Flächen unter 0,3 ha Ackerland und unter 0,2 ha Grünland und Extremwerte die 50 % über bzw. unter den einfachen Mittelwerten der jeweiligen Zone lagen soweit sie dem ungewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren. Weiterhin wurden auch Kauffälle ausgesondert, bei denen aufgrund der vorliegenden Informationen von einer Kaufpreisbeeinflussung durch außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartungen bzw. ungewöhnlichen oder besonderen persönlichen Verhältnissen auszugehen war. Auswertbar waren dabei leider weitgehend nur die Kauffälle, bei denen Informationen zur Kaufpreisbildung differenziert nach den verschiedenen Nutzungsarten innerhalb eines Kauffalles vorlagen.

Die nach der Bereinigung abgeleiteten mittleren Kaufpreise, Ackerzahlen und Größen der 8 Zonen spiegeln das jeweilige durchschnittliche Marktgeschehen wider. Diese Mittelwerte bilden die Grundlage für die weitere Ableitung der Bodenrichtwerte für die einzelnen Gemarkungen. Die Anzahl der auswertbaren Vergleichspreise ist in den jeweiligen Zonen differenziert.

Eine Übersicht der Ackerlandkauffälle nach der Bereinigung vermittelt Tabelle 1:

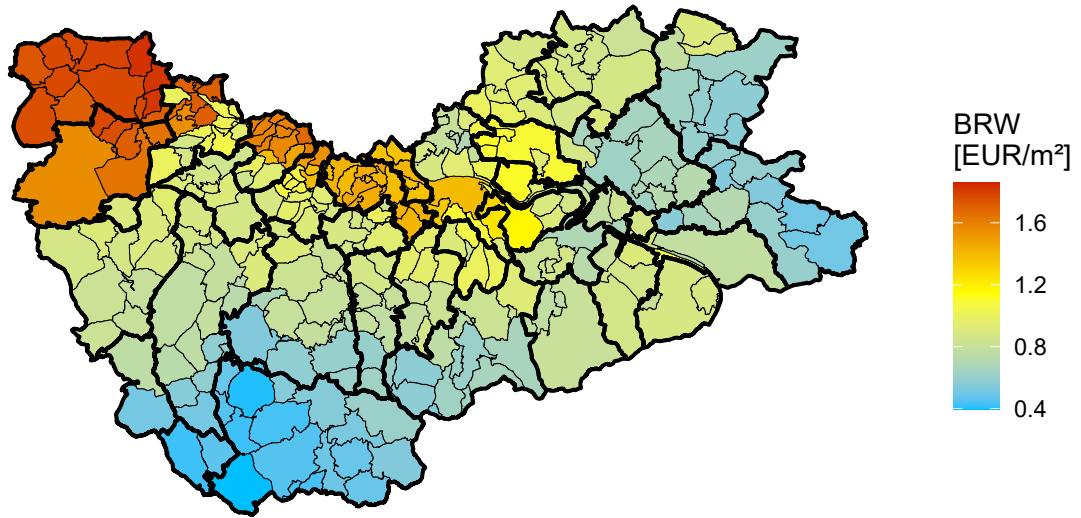
	Anzahl auswertbare Kauffälle	Ø Preis der Kauffälle in €/m²	Ø AZ der Kauffälle	Ø Größe der Kauffälle in m²
Ia	26	0,69	43	43.352
Ib	36	0,91	49	47.689
II	3	0,92	51	19.575
III	9	1,54	65	30.429
IV	18	1,77	53	49.089
V	25	0,91	42	48.149
VI	20	0,79	36	129.715
VII	13	0,58	31	75.585
Gesamt	150	0,97	45	58.938

Eine Übersicht der Grünlandkauffälle nach der Bereinigung vermittelt Tabelle 2:

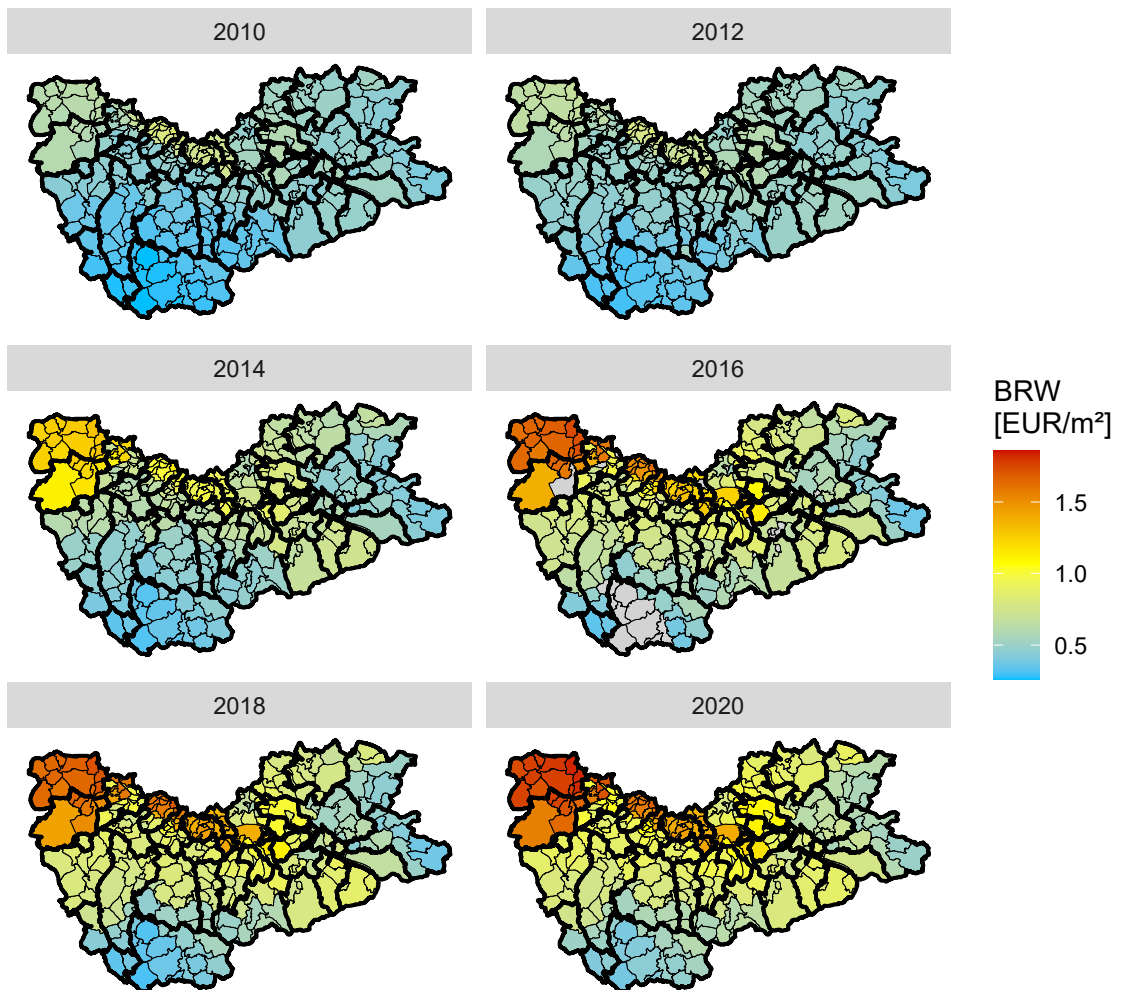
	Anzahl auswertbaren Kauffälle	Ø Preis der Kauffälle in €/m²	Ø GZ der Kauffälle	Ø Größe der Kauffälle in m²
Ia	40	0,59	38	22.939
Ib	27	0,74	49	27.102
II	2	0,60	27	8.900
III	2	1,10	50	6.260
IV	8	1,14	50	16.271
V	21	0,79	43	15.297
VI	26	0,66	39	116.925
VII	32	0,47	29	31.014
Gesamt	158	0,66	40	39.010

Die auswertbaren Acker- und Grünlandlandverkäufe des gesamten Landkreises wurden hinsichtlich eines Zusammenhangs der Ackerzahlen zum Kaufpreis bzw. Grünlandzahlen zum Kaufpreis statistisch ausgewertet. Die verwendeten Acker- bzw. Grünlandzahlen stammen, soweit vorhanden aus den Angaben in den Kaufverträgen oder, soweit verfügbar, aus den Bodenschätzungskarten. In den übrigen Fällen konnten nur die durchschnittlichen Acker- bzw. Grünlandzahlen der Gemarkung verwendet werden. Um ungewollte Verzerrungen zu vermeiden, wurden ebenso wie bei der Ableitung der Durchschnittswerte einzelne Kauffälle ausgesondert. Die statistischen Auswertungen ergaben Abhängigkeiten zwischen Ackerzahl und Kaufpreis mit relativ niedrigen Bestimmtheitsmaßen. Bei der linearen Ableitung beträgt der Anstieg je Bodenpunkt 1,47 Cent ($R^2=0,1775$). Bei der potentiellen Abhängigkeit liegt das Bestimmtheitsmaß mit $R^2=0,2041$ etwas höher und der Anstieg beträgt hier 1,53 Cent je Bodenpunkt.

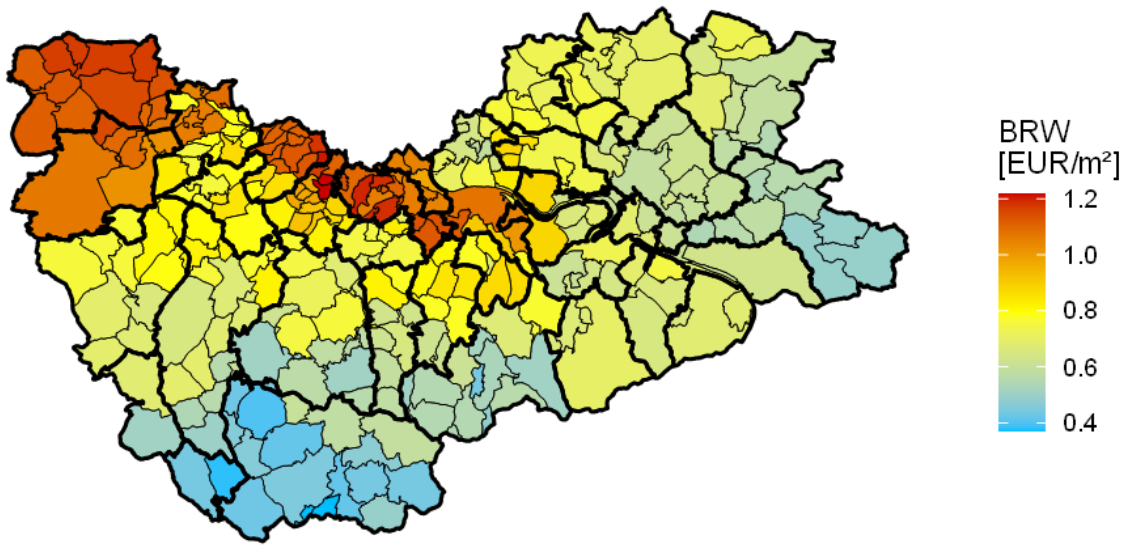
Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Ackerflächen im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge im Berichtszeitraum 2019/20



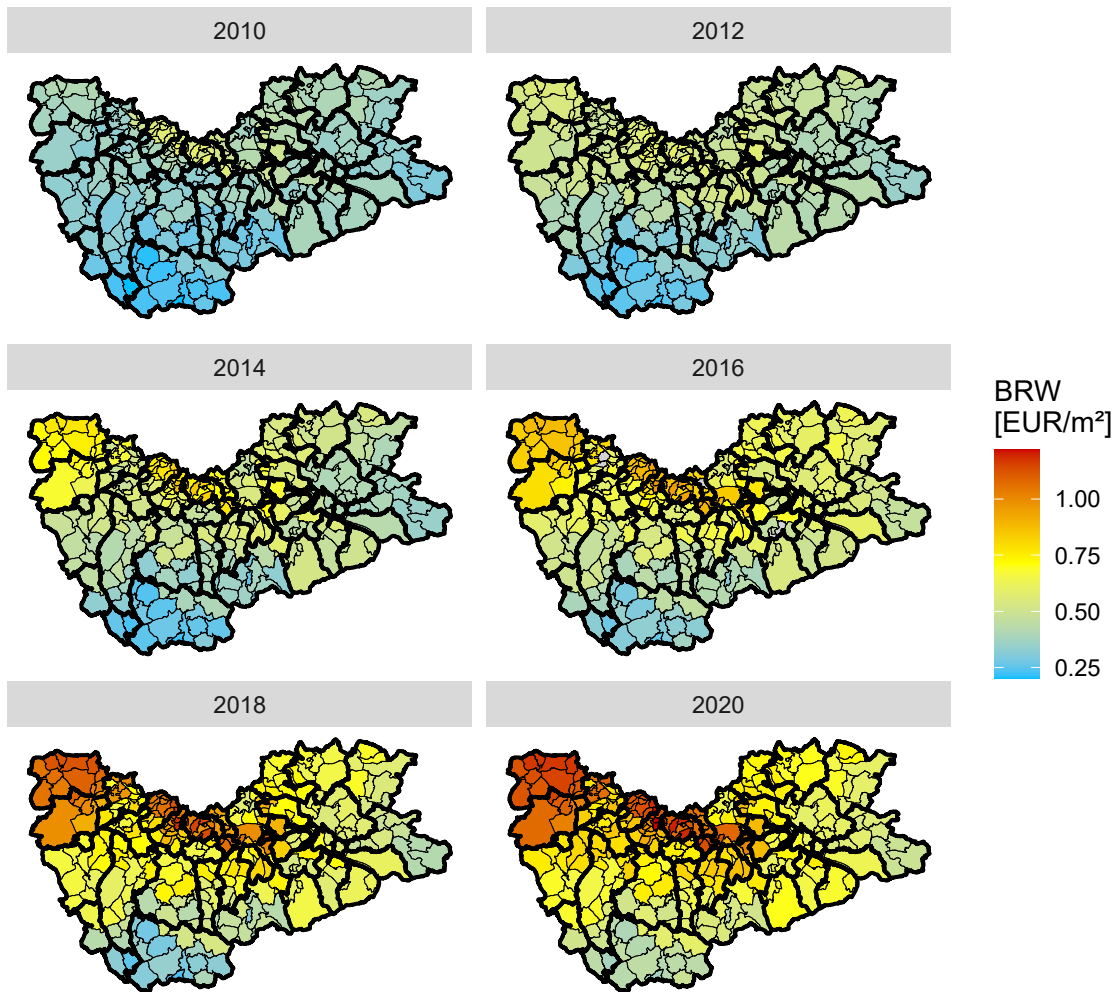
Entwicklung der Bodenrichtwerte für Ackerflächen im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

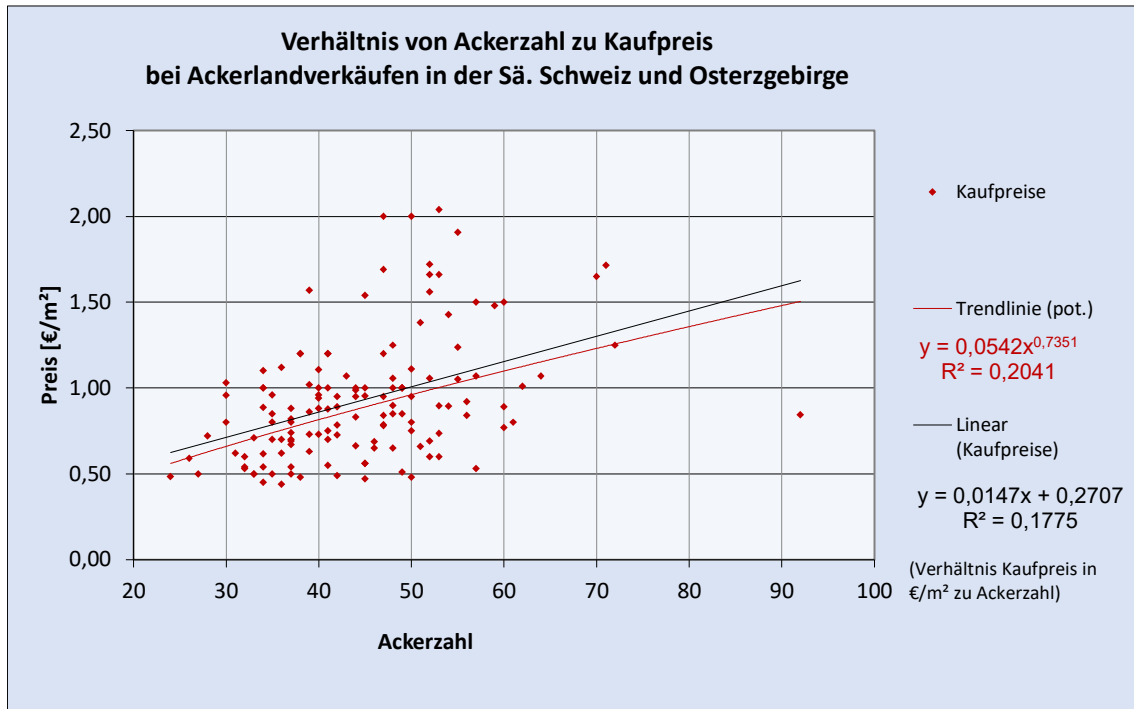


Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Grünlandflächen im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge



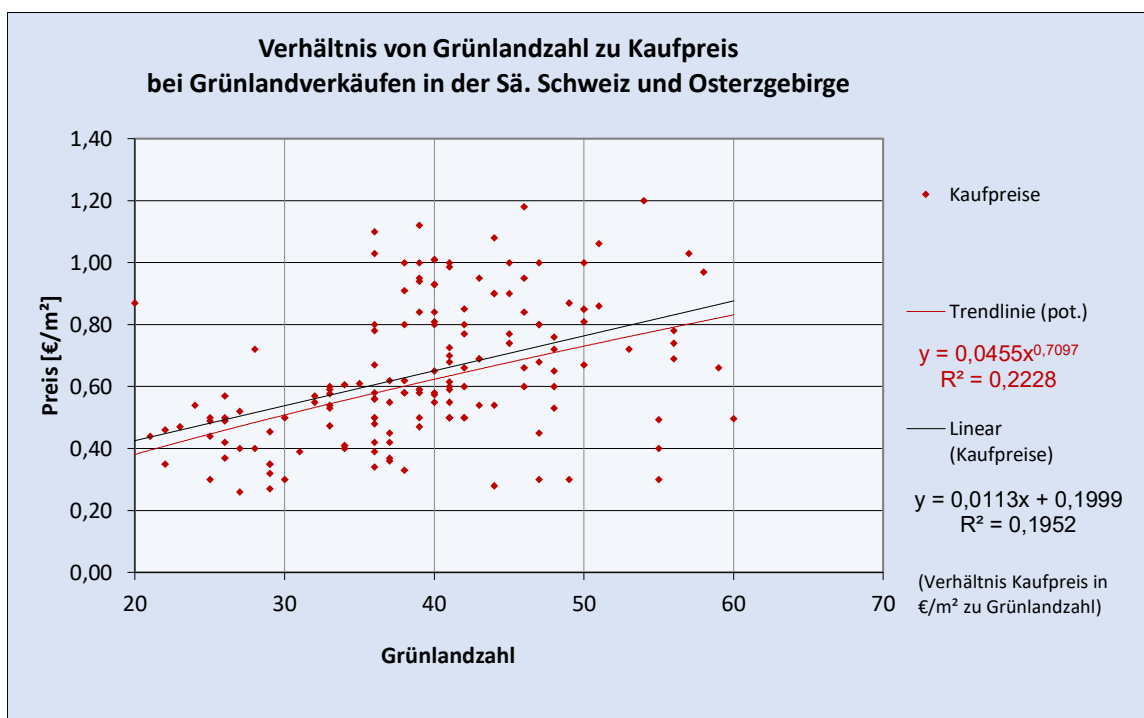
Entwicklung der Bodenrichtwerte für Grünlandflächen im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge





Aufgrund der relativ niedrigen Bestimmtheitsmaße wurde für die weitere Ableitung der Bodenrichtwerte für die einzelnen Gemarkungen von einem Anstieg der Kaufpreise bei Abweichungen vom Mittelwert der Zone in Höhe von 1,50 Cent je Bodenpunkt ausgegangen. Für die Berechnung wurden die vom Finanzamt Pirna ausgewiesenen durchschnittlichen Ackerzahlen der Gemarkungen zu Grunde gelegt.

Zur Ableitung der Bodenrichtwerte für Grünland wurde analog verfahren. Daraus ergab sich folgender statistischer Zusammenhang:



Der Anstieg der Kaufpreise bei Abweichungen vom Mittelwert beträgt hier nur 1,13 Cent/m² je Bodenpunkt bei einer linearen Abhängigkeit mit einem Bestimmtheitsmaß von 0,1952 und 1,11 Cent/m² je Bodenpunkt bei einer potentiellen Abhängigkeit mit einem Bestimmtheitsmaß von 0,2228. Im Vergleich zum Zeitraum 2017/18 ist der Anstieg je Bodenpunkt damit leicht gesunken. Die Bodenrichtwerte für Grünland für die einzelnen Gemarkungen wurden bei Abweichungen zum Durchschnitt der Zone mit 1,10 Cent je Bodenpunkt angepasst.

5.2.2 Verwendung der Werte

Die abgeleiteten Bodenrichtwerte stellen keine einzelflächen- oder flurstücksbezogene Bewertung dar. Ausgehend von den Bodenrichtwerten sind daher sachverständig entsprechende einzelflächenspezifische Anpassungen unter Berücksichtigung des Marktgeschehens vorzunehmen. Solche Anpassungen sind unter anderem erforderlich, wenn:

- die Flächen von der angegebenen durchschnittlichen Bodenbonität der Bewertungsbasis wesentlich nach oben oder unten abweichen;
- die zu beurteilenden Flächen in ihren natürlichen Standortverhältnissen von den für das jeweilige Gebiet vorherrschenden Verhältnissen abweichen;
- die Bewirtschaftungsbedingungen hinsichtlich Größe, Zuschnitt, Hanglage, Steinigkeit, Staunässe, Überschwemmungsgefahr von den gebietstypischen Verhältnissen abweichen;
- für die zu bewertenden Flächen zusätzliche Bewirtschaftungseinschränkungen z.B. durch die Lage in Schutzgebieten o.a. Bewirtschaftungsaufgaben bestehen;
- die infrastrukturellen Bedingungen wie z.B. Hofanschluss, Ortsnähe, Zuwegung, Be- und Entwässerung von den gebietstypischen Verhältnissen abweichen;
- die Flächen pachtfrei veräußert werden;
- das Gesamtlos wesentlich von den durchschnittlichen Verhältnissen der Zonen abweicht.

5.2.3 Bodenrichtwerte der forstwirtschaftlichen Flächen

Im gesamten Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge wurden im ausgewerteten Zeitraum 2019 – 2020 forstwirtschaftlich genutzte Flächen im Umfang von 373,39 ha verkauft. Das ist im Vergleich zum Zeitraum 2017 – 2018 ein Anstieg von ca. 53 %.

Für die Auswertung standen zunächst 168 Kauffälle mit Waldflächen aus dem Zeitraum 2019/20 zur Verfügung. Im Vergleich der letzten Jahre sind das 21 Kauffälle weniger als im Vergleichszeitraum 2017/18, aber 11 Kauffälle mehr als im Zeitraum 2015/16. Nach Aussonderung von einzelnen Kauffällen aufgrund ungenauer oder fehlender Angaben verblieben noch 112 Kauffälle, darunter befanden sich 23 Kauffälle bei denen der Kaufpreis separat für den Aufwuchs und den Waldboden ohne Bestand angegeben wurde. In einem

Fall wurde lediglich der Wert für den Waldboden aufgeführt ohne Wertangabe für den Aufwuchs.

Für Waldboden ohne Bestand wurden dabei Kaufpreise zwischen 0,05 €/m² – 0,33 €/m² und für den Bestand zwischen 0,07 €/m² – 1,06 €/m² realisiert.

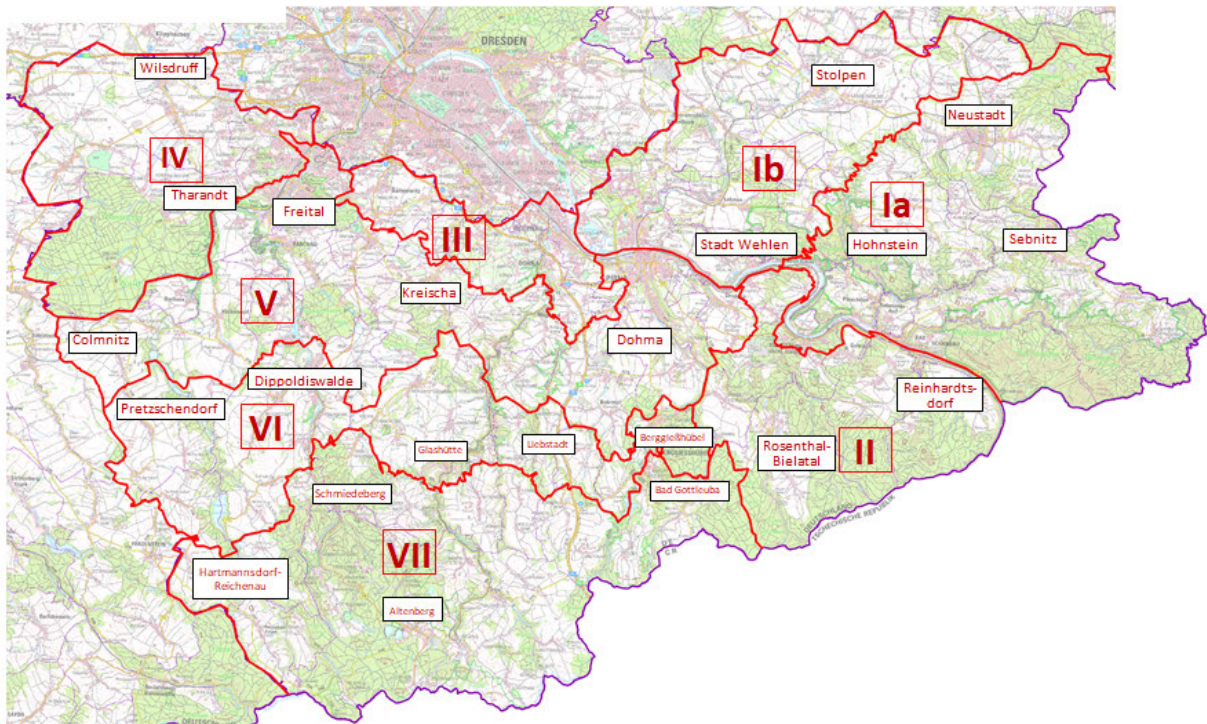
Für Waldboden mit Bestand ergibt sich aus den 112 auswertbaren Kauffällen für den gesamten Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge nach Aussonderung von einigen Extremwerten ein durchschnittlicher Wert in Höhe von 0,61 €/m² mit einer Spanne von 0,20 €/m² bis 1,68 €/m². Die durchschnittlich je Kauffall veräußerte Fläche stieg im Vergleich zum Zeitraum 2017/18 um ca. 1,02 ha auf 2,86 ha.

		Mittelwert der Kauffälle	
		Zone I, II, VII	Zone III,IV,V,VI
Wald ohne Bestand	in €/m ²	0,14	0,20
Anzahl Fälle		19	4
Wald nur Bestand	in €/m ²	0,57	0,52
Anzahl Fälle		19	3
Wald mit Bestand	in €/m ²	0,58	0,64
Anzahl Fälle		59	53

Die Zonennummer entspricht den Zuordnungen für landwirtschaftliche Flächen. (Vgl. Karte S. 59)

Die abgeleiteten Bodenrichtwerte stellen keine einzelflächen- oder flurstücksbezogene Bewertung dar. Ausgehend von den Bodenrichtwerten sind daher sachverständig entsprechende einzelflächenspezifische Anpassungen unter Berücksichtigung des Marktgeschehens vorzunehmen. Solche Anpassungen sind unter anderem erforderlich, wenn:

- die Flächen bezüglich des Bestandes von den durchschnittlichen Verhältnissen wesentlich abweichen bzw. der Bestand gesondert bewertet wird;
- die zu beurteilenden Flächen in ihren natürlichen Standortverhältnissen und Bewirtschaftungsbedingungen von durchschnittlichen Verhältnissen abweicht;
- für die zu bewertenden Flächen Bewirtschaftungseinschränkungen z.B. durch die Lage in Schutzgebieten o.a. bestehen;
- die infrastrukturellen Bedingungen wie z.B. Zuwegung und innere Erschließung, von den gebietstypischen Verhältnissen abweichen;
- das Gesamtlos hinsichtlich seiner Größe und Struktur wesentlich von den durchschnittlichen Verhältnissen abweicht und ggf. die Bildung eines Eigenjagdreviers ermöglicht.



räumliche Verteilung der land- und forstwirtschaftlichen Zonen im Kreisgebiet

5.3 Kauffälle der Nutzungskategorie Un- und Ödland

Wie bereits in den vergangenen Vergleichszeiträumen 2015/16 und 2017/18 wurde für die Nutzungskategorie Unland kaum ein gesonderter Wert ausgewiesen. In lediglich 18 Kauffällen wurden Teilflächen als Un- bzw. Ödland für 0,00 €/m² bis 0,80 €/m² veräußert. Häufig wurden keine gesonderten Werte für die Unlandflächen ausgewiesen, sondern diese Teilflächen mit den land- und forstwirtschaftlichen Flächen erworben (Mischpreise). Aus den auswertbaren Kauffällen ergaben sich nach Aussonderung von Extremwerten und Kauffällen mit wertrelevanten Besonderheiten Werte zwischen **0,10 €/m²** und **0,23 €/m²** mit einem Mittelwert von **0,19 €/m²**.

6 Bebaute Grundstücke

6.1 Kauffallzahlen und Umsätze

Nachstehende Tabellen beziehen sich auf alle registrierten Kauffälle im Zeitraum 2013 bis 2020. Diese umfassen Kauffälle des gewöhnlichen und ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

6.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl Kauffälle	318	364	368	372	314	357	408	398
Geldumsatz [Mio. EUR]	38,05	43,46	47,65	52,22	51,33	61,60	69,91	87,34
Flächenumsatz [ha]	132,95	98,36	60,79	77,35	42,83	59,64	46,86	58,54

6.1.2 Doppelhaushälften, Reihen- und Reihenmittelhäuser

Doppelhaushälften, Reihen- und Reihenmittelhäuser	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl Kauffälle	139	125	133	125	121	113	120	122
Geldumsatz [Mio. EUR]	16,83	17,33	17,82	20,50	18,05	20,22	16,62	25,16
Flächenumsatz [ha]	93,48	83,73	22,29	34,55	7,55	6,45	6,61	7,02

6.1.3 Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl Kauffälle	225	262	252	237	170	193	238	240
Geldumsatz [Mio. EUR]	28,02	44,44	44,89	48,82	50,68	56,97	60,51	68,39
Flächenumsatz [ha]	66,98	83,87	51,85	48,84	36,74	30,16	42,01	36,70

6.1.4 Wohn- und Geschäftshäuser

Wohn- und Geschäftshäuser	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl Kauffälle	40	59	60	45	45	52	64	55
Geldumsatz [Mio. EUR]	9,02	10,52	21,74	11,44	10,77	19,69	21,11	21,69
Flächenumsatz [ha]	19,18	32,98	9,39	7,47	5,11	3,77	6,09	6,02

6.1.5 Gewerbeobjekte

Gewerbeobjekte	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl Kauffälle	79	91	79	59	50	44	63	83
Geldumsatz [Mio. EUR]	8,71	10,91	36,18	15,54	9,49	9,32	20,27	33,97
Flächenumsatz [ha]	14,01	16,17	24,19	8,32	39,49	19,61	47,61	37,09

In die allgemeine Umsatzzählung wurden alle in der Kaufpreissammlung registrierten Immobilienübergänge aufgenommen. Die Darstellung der Kaufpreise auf den Folgeseiten bezieht sich jedoch ausschließlich auf auswertbare Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, zu denen ausreichende Detailinformationen vorlagen.

Lagen nur 3 oder 4 Kauffälle vor, erfolgt die Angabe der Spanne. Ab einem Stichprobenumfang von 5 Kauffällen erfolgt die Ausweisung der Preise in den Tabellen wie folgt:

Min – Max

Median (Mittelwert)

Der Median wird aufgrund seiner „Robustheit“ gegenüber Ausreißern in nicht normalverteilten Stichproben hervorgehoben. Der angegebene Mittelwert einer Stichprobe entspricht dem einfachen arithmetischen Mittel.

6.2 Preisübersicht individueller Wohnungsbau

6.2.1 Erstkauf im Kreisgebiet, individueller Wohnungsbau

Erstkäufe (Neubau) umfassen die auswertbaren Transaktionen, bei denen die neu errichtete oder in Errichtung befindliche Immobilie als Kaufobjekt erstmals auf dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stand. Die etwaige Fertigstellung des Gebäudes lag zum Kaufzeitpunkt nicht länger als 12 Monate zurück.

Erstkauf frei stehender Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser 2019/2020 im Kreisgebiet (Neubau)			
ausge- wertet	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Grundstücksgröße Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
8	1.933 – 3.543 2.807 (2.835)	535 (518)	300.000 - 674.800 399.500 (447.316)

6.2.2 Weiterverkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern – Allgemein

Weiterverkauf frei stehender Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreisgebiet (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)				
Jahr/ ausge- wertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m² Wohnfläche]	Ø Grundstücksgröße [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
2019/ 234	130 (134)	244 – 4.200 1.522 (1.613)	870 (1.360)	25.000 – 689.000 184.750 (214.902)
2020/ 212	140 (146)	227 – 5.692 1.809 (1.889)	990 (1.468)	40.000 – 735.000 250.000 (264.995)

6.2.3 Weiterverkauf – nach Zustand

Weiterverkauf frei stehender Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreisgebiet 2019/2020 (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude), bis 1.500 m² Grundstücksfläche

Zustand	ausgewertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m ² Wfl]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Neubau*	3	121 - 200	2.950 – 3.512	593 - 720	390.000 – 590.000
Gebäude aus dem Baujahr nach 1990	105	142 (149)	1.032 – 4.800 2.423 (2.454)	726 (780)	82.000 – 735.000 330.000 (356.624)
Altbau, saniert	33	130 (142)	571 – 3.750 1.727 (1.894)	705 (709)	79.000 – 499.990 260.000 (258.347)
Altbau, teilsaniert	198	120 (126)	250 – 5.692 1.282 (1.452)	781 (824)	31.000 – 600.000 165.000 (176.650)

6.2.4 Weiterverkauf – nach Baujahr

Weiterverkauf frei stehender Ein- und Zweifamilienhäuser 2019/2020 im Kreisgebiet nach Baujahren (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude) bis 1.500 m² Grundstücksfläche

Baujahr	ausgewertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m ²]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
bis 1900	66	130 (136)	250 – 3.333 959 (1.188)	655 (720)	31.000 – 499.990 136.000 (159.425)
1901 - 1948	88	120 (134)	391 – 5.692 1.508 (1.584)	769 (830)	40.000 – 600.000 199.500 (201.011)
1949 - 1989	77	114 (117)	429 – 3.409 1.622 (1.725)	871 (888)	44.000 – 475.000 185.000 (200.414)

1990 - 1999	65	146 (154)	1.079 – 4.800 2.075 (2.183)	732 (818)	150.000 – 630.000 325.000 (325.291)
2000 - 2009	24	134 (138)	768 – 4.000 2.646 (2.568)	636 (871)	82.000 – 674.000 349.000 (344.683)
2010 - 2018	23	140 (150)	1.639 – 4.246 3.014 (3.057)	735 (847)	220.035 – 735.000 425.000 (459.097)

*Neubau: Gebäude zum Kaufzeitpunkt nicht älter als 2 Jahre, kein Erstkauf

6.2.5 Weiterverkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern – nach Lage (Stadt/Gemeinde)

Weiterverkauf frei stehender Ein- und Zweifamilienhäuser 2019/2020 nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude) bis 1.500m² Grundstücksfläche					
Stadt/ Gemeinde	ausgewertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m²]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Altenberg	20	117 (120)	250 – 1.800 1.060 (1.108)	964 (988)	40.000 – 230.000 129.575 (129.983)
Bad Gott- leuba – Berggieß- hübel	7	140 (139)	429 – 1.849 1.132 (1.153)	944 (924)	45.000 - 230.000 162.500 (173.214)
Bad Schandau	9	170 (165)	396 – 1.587 633 (947)	703 (769)	50.000 – 300.000 101.500 (154.833)
Banne-witz	separate Auswertung getrennt nach Jahresscheiben im Nachgang zu dieser Tabelle				
Dippol- diswalde	separate Auswertung getrennt nach Jahresscheiben im Nachgang zu dieser Tabelle				
Dohna	10	115 (117)	571 – 3.409 2.164 (2.081)	580 (635)	63.60 – 390.000 244.500 (238.960)
Dürr.- Dittersb.	8	155 (148)	848 – 2.516 1.390 (1.528)	820 (860)	130.000 – 390.000 211.000 (227.875)
Freital	separate Auswertung getrennt nach Jahresscheiben im Nachgang zu dieser Tabelle				

Glashütte	separate Auswertung getrennt nach Jahresscheiben im Nachgang zu dieser Tabelle				
Gohrisch	6	141 (142)	500 – 1.427 1.111 (1.057)	499 (636)	100.000 – 214.000 167.000 (164.667)
Heidenau	9	130 (131)	2.349 – 3.750 2.969 (2.909)	601 (710)	250.000 – 475.000 370.000 (370.556)
Hohnstein	5	114 (96)	614 – 1.560 1.083 (1.048)	669 (681)	50.000 – 160.000 79.000 (97.800)
Klingen- berg	15	120 (137)	371 – 2.181 1.489 (1.331)	920 (890)	65.000 – 240.000 169.000 (168.993)
Kreischa	9	130 (138)	724 – 3.382 1.489 (1.331)	978 (983)	55.000 – 480.000 280.000 (300.800)
Müglitztal	7	155 (151)	1.450 – 2.802 1.983 (1.971)	572 (640)	145.000 – 360.000 307.400 (293.657)
Neustadt in Sachsen	separate Auswertung getrennt nach Jahresscheiben im Nachgang zu dieser Tabelle				
Pirna	separate Auswertung getrennt nach Jahresscheiben im Nachgang zu dieser Tabelle				
Sebnitz	12	126 (137)	380 – 1.724 1.041 (946)	734 (737)	31.000 – 305.000 125.000 (137.500)
Stolpen	5	130 (122)	1.000 – 2.283 1.644 (1.636)	742 (761)	130.000 – 420.000 187.500 (231.417)
Tharandt	6	120 (139)	1.000 – 2.283 1.644 (1.636)	742 (761)	130.000 – 420.000 187.500 (231.417)
Sonstige*	30	120 (128)	227 – 2.857 1.261 (1.334)	847 (831)	42.000 – 349.000 149.450 (165.280)

* umfasst alle Städte und Gemeinden des Kreisgebiets, für die weniger als 5 auswertbare Kauffälle mit Detailangaben zu den jeweiligen Objekteigenschaften vorlagen:

Bahretal (3), Dohma (1), Dorfhain (3), Hartmannsdorf-Reichenau (3), Königstein/Sächs.Schweiz (2), Liebstadt (2), Lohmen (3), Rabenau (3), Rathmannsdorf (1), Reinhardtsdorf-Schöna (2), Rosenthal-Bielatal (2), Stadt Wehlen (1), Struppen (4)

Die in Klammern dargestellte Zahl zeigt die jeweilige Anzahl der Kauffälle an.

**Weiterverkauf frei stehender Ein- und Zweifamilienhäuser
für Bannewitz, Dippoldiswalde, Freital, Glashütte, Neustadt in Sachsen,
Pirna und Wilsdruff, getrennt nach Jahresscheiben
(alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)
bis 1.500m² Grundstücksfläche**

Jahr	ausgewertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m²]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Bannewitz					
2019	10	130 (143)	1.032 – 3.164 2.395 (2.124)	870 (898)	178.000 – 500.000 315.000 (309.704)
2020	11	160 (159)	1.800 – 3.512 2.621 (2.578)	660 (727)	269.000 – 630.000 398.000 (401.855)
Dippoldiswalde					
2019	10	140 (140)	500 – 2.750 889 (1.391)	708 (727)	40.000 – 460.000 160.000 (192.780)
2020	14	130 (131)	556 – 3.373 1.953 (1.787)	843 (930)	75.000 – 435.000 218.500 (225.857)
Freital					
2019	18	136 (147)	1.130 – 4.071 2.030 (2.190)	660 (739)	165.000 – 570.000 283.500 (311.083)
2020	21	145 (147)	1.095 – 5.692 2.616 (2.973)	832 (861)	150.000 – 735.000 370.000 (416.747)
Glashütte					
2019	9	120 (134)	391 – 1.825 625 (993)	1.005 (832)	40.000 – 295.000 96.000 (133.822)
2020	6	135 (130)	813 – 2.943 2.045 (1.921)	821 (802)	65.000 – 423.500 283.500 (259.679)

Neustadt					
2019	8	123 (133)	769 – 2.696 1.687 (1.699)	1.005 (982)	123.000 – 310.000 190.500 (211.688)
2020	12	126 (157)	458 – 1.967 1.274 (1.206)	705 (782)	55.000 – 295.000 182.500 (164.667)
Pirna					
2019	19	107 (121)	1.020 – 4.000 2.589 (2.347)	726 (814)	100.000 – 689.000 259.000 (286.895)
2020	21	125 (131)	1.200 – 3.963 2.400 (2.431)	820 (846)	140.000 – 654.000 300.000 (304.714)
Wilsdruff					
2019	14	133 (132)	875 – 3.556 1.817 (1.957)	652 (683)	70.000 – 480.000 271.800 (256.829)
2020	14	135 (141)	769 – 3.193 2.341 (2.223)	898 (875)	100.000 – 484.000 330.000 (310.571)

6.2.6 Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern – Allgemein

Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern (alle Baujahre; ältere Baujahre teilsaniert oder saniert)				
Jahr/ ausge- wertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m² Wohnfläche]	Ø Grundstücksgröße [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
2019/ 64	110 (109)	291 – 3.509 1.606 (1.689)	399 (518)	24.900 – 421.021 165.000 (190.054)
2020/ 69	114 (114)	813 – 3.688 2.143 (2.141)	445 (339)	70.000 – 550.000 240.000 (242.439)

6.2.7 Weiterverkauf - nach Zustand

Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern im Kreisgebiet 2019/2020 (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude), bis 1.500 m² Grundstücksfläche

Zustand	ausgewertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m ² Wfl]	Grundstücksgröße Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Neubau*	4	129 - 187	2.005 – 3.481	227 - 308	292.960 – 550.000
Gebäude aus dem Baujahr nach 1990	52	124 (127)	881 – 3.636 2.351 (2.270)	331 (368)	140.000 – 430.000 285.000 (283.930)
Altbau, saniert	6	127 (123)	813 – 2.481 1.736 (1.681)	310 (349)	100.000 – 325.000 173.750 (206.250)
Altbau, teilsaniert	71	91 (97)	291 – 3.688 1.667 (1.657)	620 (676)	24.900 – 395.000 154.000 (160.182)

*Neubau: Gebäude zum Kaufzeitpunkt nicht älter als 2 Jahre, kein Erstkauf

6.2.8 Weiterverkauf - nach Baujahr

Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern 2019/2020 im Kreisgebiet nach Baujahren (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude) bis 1.500 m² Grundstücksfläche

Baujahr	ausgewertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m ²]	Grundstücksgröße Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
bis 1900	4	103 - 127	583 – 1.367	70 - 950	60.000 – 165.000
1901 - 1948	53	90 (97)	291 – 3.688 1.744 (1.731)	620 (638)	24.900 – 395.000 155.000 (168.394)
1949 - 1989	13	105 (107)	842 – 2.761 1.709 (1.831)	479 (510)	80.000 – 335.000 180.000 (194.654)

1990 - 1999	36	125 (128)	1.151 – 3.636 2.120 (2.121)	361 (390)	140.000 – 430.000 275.000 (270.749)
2000 - 2009	15	124 (125)	881 – 3.509 2.692 (2.595)	311 (317)	140.000 – 421.021 349.900 (314.495)
2010 - 2020	4	129 - 187	2.005 – 3.481	227 - 308	292.960 – 550.000

6.2.9 Weiterverkauf - nach Lage (Stadt/Gemeinde)

Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern 2019/2020 im Kreisgebiet nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude) bis 1.500 m² Grundstücksfläche					
Stadt/ Gemeinde	ausgewertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m²]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Bannewitz	separate Auswertung getrennt nach Jahresscheiben im Nachgang zu dieser Tabelle				
Dippol- diswalde	8	105 (107)	813 – 2.738 1.351 (1.535)	494 (556)	100.000 – 284.722 145.000 (161.340)
Freital	separate Auswertung getrennt nach Jahresscheiben im Nachgang zu dieser Tabelle				
Pirna	separate Auswertung getrennt nach Jahresscheiben im Nachgang zu dieser Tabelle				
Wilsdruff	separate Auswertung getrennt nach Jahresscheiben im Nachgang zu dieser Tabelle				
Sonstige*	40	104 (109)	291 – 3.048 1.450 (1.585)	401 (488)	24.900 – 375.000 152.500 (175.123)

* umfasst alle Städte und Gemeinden des Kreisgebiets, für die weniger als 5 auswertbare Kauffälle mit Detailangaben zu den jeweiligen Objekteigenschaften vorlagen:

Altenberg (2), Bad Gottleuba - Berggießhübel (1), Bad Schandau (2), Bahretal (1), Dohma (1), Dohna (1), Glashütte (1), Gohrisch (2), Heidenau (4), Hermsdorf/E. (1), Hohnstein (4), Klingenberg (4), Königstein (2), Kreischa (3), Neustadt in Sachsen (2), Rabenau (3), Stolpen (3), Tharandt (3)

Die in Klammern dargestellte Zahl zeigt die jeweilige Anzahl der Kauffälle an.

**Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern
für Bannewitz, Freital, Pirna und Wilsdruff, getrennt nach Jahresscheiben
(alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)
bis 1.500 m² Grundstücksfläche**

Jahr	ausgewertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m²]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Bannewitz					
2019	5	125 (126)	1.250 – 2.692 1.552 (1.888)	286 (262)	156.000 – 360.000 180.000 (241.980)
2020	7	125 (130)	1.600 – 2.980 2.688 (2.533)	269 (339)	200.000 – 430.000 360.000 (329.046)
Freital					
2019	14	131 (127)	842 – 3.509 1.917 (2.069)	433 (502)	80.000 – 421.021 246.500 (264.709)
2020	18	113 (113)	842 – 3.636 2.326 (2.402)	505 (564)	80.000 – 550.000 264.500 (269.000)
Pirna					
2019	13	110 (104)	1.351 – 2.761 2.000 (2.006)	378 (499)	110.000 – 300.000 200.000 (211.308)
2020	9	129 (121)	1.678 – 3.688 2.105 (2.259)	390 (465)	166.000 – 325.000 292.960 (269.107)
Wilsdruff					
2019	5	106 (99)	1.182 – 2.736 1.821 (1.868)	596 (614)	65.000 – 290.000 250.000 (196.200)
2020	6	107 (98)	1.154 – 3.209 2.436 (2.363)	376 (496)	105.000 – 369.000 260.000 (236.500)

6.2.10 Weiterverkauf - nach Gebäudeart

Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern im Kreisgebiet 2019/2020 (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude) bis 1.500 m² Grundstücksfläche					
Gebäudeart	ausgewertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m ² Wfl]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	110	113 (114)	534 – 3.688 2.040 (1.997)	450 (532)	49.000 – 550.000 210.500 (228.539)
Reihenmittel- haus	15	105 (104)	291 – 2.761 1.692 (1.689)	178 (205)	24.900 – 330.000 197.500 (185.760)

6.3 Preisübersicht Geschosswohnungsbauten

Unter der Kategorie Geschosswohnungsbau werden Baugrundstücke für Wohngebäude erfasst, die über mehr als zwei Wohneinheiten und mehr als einer Etage verfügen und über mindestens ein Treppenhaus erschlossen werden. Nachstehende Auswertungen beziehen sich ausschließlich auf auswertbare Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

6.3.1 Weiterverkauf im Kreisgebiet, allgemein

Weiterverkauf von Geschosswohnungsbauten 2019/2020 im Kreisgebiet (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)				
ausgewertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m ²]	Ø Grundstücksgröße Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
101	349 (432)	265 – 2.471 1.037 (1.073)	990 (1.386)	65.000 – 3.700.000 355.000 (488.208)

6.3.2 Weiterverkauf - nach Städten/Gemeinden

Weiterverkauf von Geschosswohnungsbauten 2019/2020 nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)					
Stadt/ Gemeinde	aus- ge- wer- tet	Wohn- fläche Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m ²]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Altenberg	6	485 (544)	322 – 581 516 (471)	2.635 (2.423)	119.000 – 480.000 181.250 (256.333)
Dippoldis- walde	5	315 (337)	381 – 1.518 907 (954)	999 (1.175)	150.000 – 460.000 260.000 (299.635)
Dohna	8	360 (376)	632 – 1.987 1.158 (1.220)	985 (1.100)	150.000 – 460.000 260.000 (299.635)
Freital	23	368 (429)	512 – 1.815 1.098 (1.108)	740 (1.146)	138.210 – 2.000.000 410.000 (496.579)
Heidenau	5	480 (526)	1.147 – 2.128 1.253 (1.558)	1.776 (1.733)	287.600 – 1.150.000 850.000 (757.520)
Neustadt in Sachsen	5	333 (341)	349 – 954 598 (617)	820 (1.315)	128.500 – 355.000 210.000 (231.300)
Pirna	10	713 (705)	1.017 – 2.174 1.330 (1.444)	760 (1.391)	280.000 – 3.700.000 836.500 (1.076.800)
Sonstige*	39	325 (369)	265 – 2.471 974 (1.032)	1.119 (1.436)	65.000 – 1.900.000 286.600 (391.728)

* umfasst alle Städte und Gemeinden des Kreisgebiets, für die weniger als 5 auswertbare Kauffälle mit Detailangaben zu den jeweiligen Objekteigenschaften vorlagen:

Bad Gottleuba – Berggießhübel (2), Bad Schandau (3), Bannewitz (3), Dohma (1), Dorfhain (1), Dürrröhrsdorf-Dittersbach (1), Glashütte (1), Gohrisch (2), Hohnstein (3), Königstein/Sächs. Schweiz (3), Kreischa (2), Rabenau (1), Rathmannsdorf (2), Rosenthal-Bielatal (1), Sebnitz (4), Stadt Wehlen (1), Stolpen (1), Struppen (2), Tharandt (3), Wilsdruff (2)

Die in Klammern dargestellte Zahl zeigt die jeweilige Anzahl der Kauffälle an.

6.3.3 Weiterverkauf - nach Rohertragsfaktoren

In der Auswertung zu Rohertragsfaktoren wurde der absolute Rohertrag (inkl. Stellplatzmiete) in die Betrachtung einbezogen.

Sofern Mieten für Stellplätze ausgewiesen waren, fanden diese in der Ermittlung der durchschnittlichen Kaltmiete je m² keine Berücksichtigung.

Der Rohertragsfaktor ergibt sich aus der Division des Kaufpreises (KP) durch den Rohertrag (RoE).

Weiterverkauf von Geschosswohnungsbauten 2019/2020 nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)						
Stadt/ Gemeinde	ausgewertet	Wohn- fläche Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m ²]	Grund- stücks- größe Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]	Jahresroh- ertrags- faktor- spanne Median (Mittel) <hr/> Kaltmiete/m ² und Monat, Spanne, Median (Mittel) [€/m ²]
Freital	10	375 (507)	923 – 1.815 1.108 (1.195)	795 (969)	340.000 – 2.000.000 500.000 (617.750)	15,9 – 26,0 18,3 (19,5) <hr/> 4,18 – 6,18 5,04 (5,20)
Pirna	5	898 (921)	1.017 – 1.332 1.400 (1.169)	990 (1.122)	300.000 – 3.700.000 1.050.000 (1.489.600)	15,8 – 25,6 18,2 (19,3) <hr/> 5,22 – 6,56 5,52 (5,81)
Sonstige*	32	379 (468)	270 – 2.471 953 (992)	1.208 (1.383)	75.000 – 1.900.000 374.000 (485.171)	5,9 – 28,0 14,8 (15,5) <hr/> 3,07 – 7,64 4,95 (5,14)

* umfasst alle Städte und Gemeinden des Kreisgebiets, für die weniger als 5 auswertbare Kauffälle mit Detailangaben zu den jeweiligen Objekteigenschaften vorlagen:

Altenberg (4), Bad Gottleuba – Berggießhübel (1), Bad Schandau (2), Bannewitz (2), Dippoldiswalde (2), Dohna (3), Dürrröhrsdorf – Dittersbach (1), Gohrisch (1), Heidenau (2), Hohnstein (1), Königstein/Sächs. Schweiz (2), Kreischa (2), Neustadt in Sachsen (2), Rabenau (1), Rathmannsdorf (1), Sebnitz (2), Struppen (2), Wilsdruff (1)

Die in Klammern dargestellte Zahl zeigt die jeweilige Anzahl der Kauffälle an.

6.3.4 Weiterverkauf - nach Baujahresklassen

Weiterverkauf von Geschosswohnungsbauten 2019/2020 im Kreisgebiet nach Baujahren; (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)					
Baujahr	ausgewertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m²]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
bis 1900	42	333 (386)	265 – 2.026 919 (1.010)	861 (1.408)	65.000 – 1.775.000 335.000 (377.766)
1901 - 1948	32	324 (369)	270 – 2.128 987 (1.001)	1.279 (1.397)	75.000 – 1.190.000 293.300 (399.947)
1949 - 1989	---	---	---	---	---
1990 - 1998	6	268 – 683 323 (412)	732 – 1.518 1.142 (1.134)	795 (915)	235.000 – 715.000 429.000 (459.333)

6.4 Preisübersicht Wohn- und Geschäftshausgrundstücke

Unter dieser Kategorie werden Grundstücke erfasst, deren Bebauung eine Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe) vorsieht. Nachstehende Auswertungen beziehen sich ausschließlich auf auswertbare Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

6.4.1 Weiterverkauf von Wohn- und Geschäftshäusern im Kreisgebiet, allgemein

Weiterverkauf von Wohn- und Geschäftshausgrundstücken 2019/2020 im Kreisgebiet (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)				
ausgewertet	Wohn-/ Nutzfläche Min-Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Ø Grundstücksgröße Median (Mittel) (Min – Max) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
54	211 – 1.340 483 (568)	192 – 1.641 942 (920)	575 (827) (100 – 4.251)	95.000 – 1.880.000 449.500 (532.538)

6.4.2 Weiterverkauf - nach Baujahresklassen

Weiterverkauf von Wohn- und Geschäftshausgrundstücken 2019/2020 im Kreisgebiet nach Baujahren (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)					
Baujahr	ausgewertet	Wohn-/ Nutzfläche Min – Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m²]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
bis 1900	30	192 – 1.405 885 (856)	211 – 1.340 435 (490)	555 (826)	95.000 – 960.000 389.015 (401.468)
1901 - 1935	15	225 – 1.187 529 (618)	444 – 1.540 930 (992)	410 (852)	187.999 – 1.400.000 650.000 (633.867)

Im Auswertungszeitraum 2019/2020 lag keine ausreichende Anzahl an Kauffällen für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre ab 1920 mit entsprechend auswertbaren Informationen vor.

6.4.3 Weiterverkauf - nach Städten/Gemeinden

Weiterverkauf von Wohn- und Geschäftshausgrundstücken 2019/2020 nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)						
Stadt/ Gemeinde	ausgewertet	Wohn-/ Nutzfläche Min – Max Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m ²]	Grund- stücks- größe Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]	Jahresroh- ertrags- faktor- spanne Median (Mittel) Anz. d. Kauffälle
Freital	5	225 – 1.340 450 (553)	716 – 1.300 1.114 (1.071)	561 (646)	187.999 – 960.000 555.000 (559.125)	15,2 – 20,3 3 Kauffälle
Heidenau	8	394 – 692 553 (542)	662 – 1.344 1.221 (1.099)	950 (1.086)	410.000 – 699.000 550.000 (576.800)	18,9 – 21,0 3 Kauffälle
Pirna	19	211 – 1.187 640 (675)	413 – 1.641 1.092 (1.105)	544 (826)	150.000 – 1.880.000 725.000 (760.028)	14,6 – 22,0 17,7 (18,2) 10 Kauffälle
Sonstige*	22	218 – 1.033 446 (488)	192 – 1.214 665 (696)	500 (834)	95.000 – 875.000 283.000 (316.341)	8,2 – 15,1 12,2 (12,0) 13 Kauffälle

* umfasst alle Städte und Gemeinden des Kreisgebiets, für die weniger als 5 auswertbare Kauffälle mit Detailangaben zu den jeweiligen Objekteigenschaften vorlagen:

Bad Schandau (3), Dippoldiswalde (3), Glashütte (2), Königstein/Sächs. Schweiz (3), Kreischa (1), Lohmen (1), Neustadt (1), Rabenau (2), Sebnitz (4), Stolpen (1), Tharandt (1)

Die in Klammern dargestellte Zahl zeigt die jeweilige Anzahl der Kauffälle an.

6.5 Preisübersicht Büro- und Geschäftshausgrundstücke

Unter der Rubrik Büro- und Geschäftshausgrundstücke, werden alle Grundstücke erfasst, die mit einem mehrgeschossigen Gebäude bebaut sind, dass über mindestens ein Treppenhaus erschlossen ist und dessen Einheiten als Läden, Gaststätten, Praxen oder Büros genutzt werden. Nachstehende Auswertung bezieht sich ausschließlich auf auswertbare Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

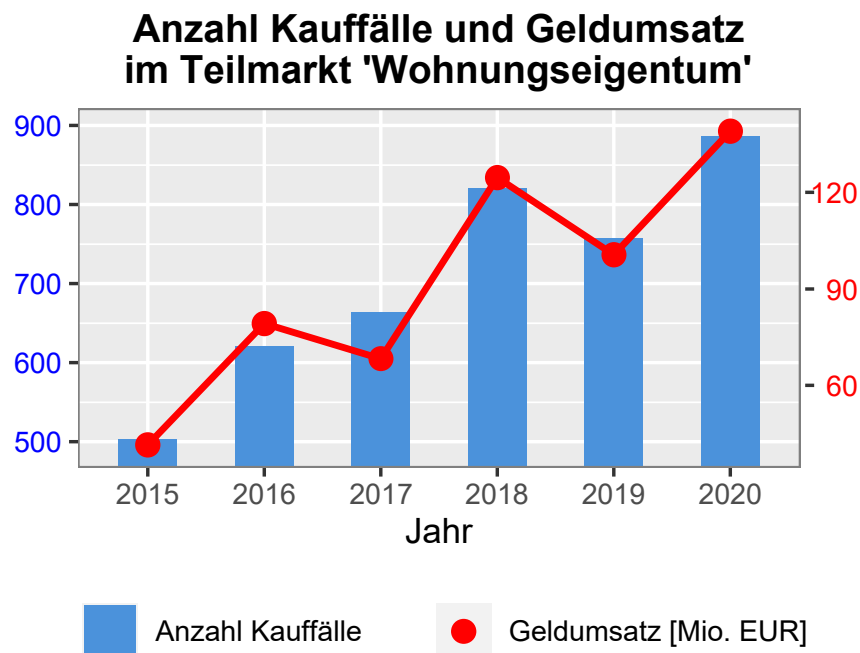
Weiterverkauf von Büro- und Geschäftshausgrundstücken 2019/2020 im Kreisgebiet (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)		
ausge- wertet	Ø Grundstücksgröße Min - Max Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
7	364 – 7.640 1.576 (3.026)	100.000 – 980.000 250.000 (436.429)

7 Wohnungs- und Teileigentum

Rechtliche Grundlage für die Bildung von Sondereigentum bildet das Wohnungseigentumsgesetz. Hierbei wird vom Gesetzgeber zwischen dem Wohnungseigentum und dem Teileigentum unterschieden. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum (Grund und Boden und bestimmte Gebäudeteile oder gemeinschaftliche Flächen).

Das Teileigentum hingegen bezeichnet das Sondereigentum an nicht zu Wohnzweckenden dienenden Räumlichkeiten (z. B. Gewerberäume) und dem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum.

Nachstehende Grafik und Tabelle umfassen alle Kauffälle des jeweiligen Auswertungszeitraums und schließen daher Kauffälle des gewöhnlichen und ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs ein.



Im Zeitraum 2019/2020 lag die Zahl der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs für Wohnungseigentum um ca. 12 % über dem vorangegangenen Auswertungszeitraum. Demgegenüber stieg der Geldumsatz überproportional um ca. 31,1 %. Für den Teilmarkt des Teileigentums stieg die Zahl der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs 2019/2020 um ca. 41 % gegenüber 2017/2018, während sich der Geldumsatz sogar vervierfachte.

Wohnungseigentum (gewöhnlicher Geschäftsverkehr)		
	2019	2020
Anzahl Kauffälle	744	880
Geldumsatz [Mio. EUR]	103,23	140,86

Teileigentum (gewöhnlicher Geschäftsverkehr)		
	2019	2020
Anzahl Kauffälle	119	91
Geldumsatz [Mio. EUR]	15,54	9,60

7.1 Preisübersicht Wohnungseigentum

Im Folgenden wurden Kaufpreise für den Teilmarkt Wohnungseigentum für Erst- und Weiterverkauf aus Kaufverträgen mit Datum 01.01.2019 bis 31.12.2020 detailliert ausgewertet.

In der Auswertung wurden vermietete und unvermietete sowie eigen genutzte Wohnungen erfasst, sofern die vorliegenden Detailinformationen den Auswertungsvoraussetzungen genügten, die Erwerbsvorgänge dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprachen und die Immobilien auf dem freien Markt gehandelt wurden. Wohnungen in denkmalgeschützten Gebäuden wurden in die Betrachtungen einbezogen.

Sofern eine öffentliche Förderung erkennbar war, wurden diese Wohnungen nicht in die Auswertung einbezogen.

7.1.1 Erstkauf

Unter dem Begriff „Erstkauf“ wird die erstmalige Veräußerung von Wohnungs- bzw. Teileigentum (Sondereigentum) verstanden.

Sofern Bestandsobjekte vorher nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz geteilt waren, sondern erst später in Sondereigentum zergliedert und als solches veräußert wurden, werden diese als Umwandlung bezeichnet.

Sofern Kaufpreisanteile für Nebenflächen, wie PKW-Stellplätze angegeben waren, wurden diese vor der weiterführenden Auswertung in Abzug gebracht.

7.1.1.1 Erstkauf, allgemein - Neubau und Umwandlung

Erstkauf von Wohnungseigentum 2019/2020 im Kreisgebiet (Neubau und Umwandlung) getrennt nach Jahresscheiben				
Jahr	ausgewertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
2019	66	87 (87)	1.365 – 4.790 3.650 (3.487)	70.000 – 477.400 302.636 (302.472)
2020	120	90 (90)	2.186 – 4.650 3.055 (3.141)	88.242 – 1.081.075 299.641 (298.249)

7.1.1.2 Erstkauf im Kreisgebiet - Neubau

Erstkauf von Wohnungseigentum 2019/2020 im Kreisgebiet - Neubau getrennt nach Jahresscheiben				
Jahr	ausgewertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
2019	18	95 (94)	1.365 – 2.982 2.767 (2.501)	70.000 – 325.000 244.880 (240.229)
2020	64	91 (98)	2.659 – 4.450 3.300 (3.266)	180.000 – 1.081.075 327.288 (341.705)

Im Vergleich zum Auswertungszeitraum 2017/2018 zeigten sich 2019/2020 im Kreisgebiet im Teilmarkt „Erstkauf/ Neubau“ zunehmende Kauffallzahlen auch außerhalb der Randlagen zu Dresden.

7.1.1.3 Erstkauf im Kreisgebiet - Umwandlung

Erstkauf von Wohnungseigentum 2019/2020 im Kreisgebiet – Umwandlung/Sanierung* getrennt nach Jahresscheiben				
Jahr	ausge- wertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
2019	48	87 (84)	2.490 – 4.790 3.671 (3.856)	188.000 – 477.400 326.781 (325.813)
2020	56	86 (81)	2.186 – 4.650 2.543 (2.998)	88.242 – 606.000 236.873 (248.586)

7.1.1.4 Erstkauf - nach Städten/Gemeinden (in Jahresscheiben)

Erstkauf von Wohnungseigentum 2019 nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen (Neubau und Umwandlung)				
Stadt/ Gemeinde	aus- ge- wertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Heidenau	10	49 - 98 74 (75)	4.689 – 4.790 4.690 (4.710)	239.200 – 477.400 358.613 (362.363)
Pirna	44	47 - 149 91 (88)	2.193 - 4.216 3.650 (3.486)	188.000 – 461.500 310.250 (307.535)
Sonstige*	12	51 - 112 95 (92)	1.365 – 3.246 2.505 (2.471)	70.000 – 330.690 245.760 (233.997)

* umfasst alle Städte und Gemeinden des Kreisgebiets, für die weniger als 5 auswertbare Kauffälle mit Detailangaben zu den jeweiligen Objekteigenschaften vorlagen:

Dippoldiswalde (3), Dohma (3), Königstein/Sächs. Schweiz (2), Wilsdruff (4)

Die in Klammern dargestellte Zahl zeigt die jeweilige Anzahl der Kauffälle an.

Erstkauf von Wohnungseigentum 2020
nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen
(Neubau und Umwandlung)

Stadt/ Gemeinde	ausge- wertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Bannewitz	8	66 - 160 100 (104)	2.811 – 3.549 3.277 (3.243)	219.000 – 569.000 347.450 (360.163)
Hinweis: Die 8 Kauffälle konzentrieren sich auf ein Objekt.				
Pirna	60	61 - 234 91 (98)	2.659 – 4.650 3.350 (3.401)	180.000 – 1.081.075 331.593 (354.418)
Tharandt	41	24 - 127 85 (75)	2.346 – 4.050 2.543 (2.872)	88.242 – 342.689 231.192 (212.036)
Sonstige*	11	60 - 174 87 (95)	2.186 – 3.095 2.704 (2.657)	137.000 – 536.140 265.968 (268.186)

7.1.1.5 Erstkauf - nach Geschosslage

Erstkauf von Wohnungseigentum 2019
nach der Geschosslage
(gesamtes Kreisgebiet, Neubau und Umwandlung)

Anzahl der Wohn- und Schlafzimmer	ausgewertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) (Min – Max) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Souterrain	---	---	---	---
Erdgeschoss/ Hochparterre	15	50 - 117 85 (86)	2.318 – 4.700 3.651 (3.620)	199.000 – 442.000 303.500 (315.194)
Obergeschoss	31	47 - 115 83 (81)	1.386 – 4.790 3.651 (3.547)	70.000 – 477.400 287.900 (286.301)
Dachgeschoss	6	49 - 149 94 (97)	1.365 – 4.690 3.527 (3.241)	113.290 – 413.000 348.243 (312.374)

Erstkauf von Wohnungseigentum 2020
nach der Geschosslage
(gesamtes Kreisgebiet, Neubau und Umwandlung)

Anzahl der Wohn- und Schlafzimmer	ausgewertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) (Min – Max) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Souterrain	8	53 - 103 81 (81)	2.543 – 3.055 2.543 (2.690)	139.216 – 329.971 239.133 (229.572)
Erdgeschoss/ Hochparterre	35	24 - 124 86 (81)	2.186 – 4.650 2.980 (3.146)	91.408 – 585.100 254.000 (265.948)
Obergeschoss	42	29 - 156 89 (87)	2.543 – 4.650 2.980 (3.053)	88.242 – 652.870 299.641 (277.892)
Dachgeschoss	19	28 - 234 89 (102)	2.863 – 4.450 3.500 (3.455)	124.023 – 1.081.075 332.100 (377.344)
Maisonette* (2019/2020)	14	91 - 149 110 (113)	2.679 – 4.148 3.475 (3.459)	318.800 – 606.000 398.158 (402.834)

*Kauffälle für Maisonettewohnungen wurden aus 2019 und 2020 zusammengefasst, da für das Jahr lediglich vier Kauffälle vorlagen.

7.1.1.6 Erstkauf PKW-Stellplätze im Erstkauf (in Jahresscheiben)

2019 (Erstkauf)		
Art	ausgewertet	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Teileigentum an einem offenen Tiefgaragenstellplatz	3	9.250 – 18.500
Teileigentum an einem Garagenstellplatz	---	---
Sondernutzungsrecht an ein einem Carportstellplatz	13	7.750 – 15.500 15.500 (13.642)
Sondernutzungsrecht an ein einem PKW-Stellplatz im Freien	32	550 – 15.500 8.000 (8.345)

2020 (Erstkauf)		
Art	ausgewertet	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Teileigentum an einem offenen Tiefgaragenstellplatz	47	7.500 – 21.000 19.900 (17.919)
Teileigentum an einem Garagenstellplatz	---	---
Sondernutzungsrecht an ein einem Carportstellplatz	3	7.750 – 8.800
Sondernutzungsrecht an ein einem PKW-Stellplatz im Freien	39	3.500 – 12.000 5.200 (6.949)

7.1.2 Weiterverkauf

Weiterverkäufe beinhalten jede weitere Veräußerung von Sondereigentum nach dem Erstverkauf bzw. der Umwandlung. Nachstehende Auswertungen beziehen sich ausschließlich auf auswertbare Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

7.1.2.1 Weiterverkauf im Kreisgebiet, allgemein (in Jahresscheiben)

Für den Auswertungszeitraum 2019/2020 konnten 648 Kaufverträge, mit ausreichend verwertbaren Informationen, für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen in die weiterführende Betrachtung einfließen.

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2019 im Kreisgebiet (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)			
ausgewertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
313	31 - 255 60 (64)	189 – 2.436 1.421 (1.463)	20.000 – 350.000 88.200 (96.266)

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2020 im Kreisgebiet (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)			
ausge- wertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
335	23 - 330 63 (67)	260 – 3.299 1.611 (1.639)	8.900 – 460.000 105.975 (113.562)

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2019 in Plattenbauten			
ausge- wertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
10	37 - 76 61 (59)	357 – 1.513 938 (872)	14.500 – 115.000 49.722 (53.894)

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2020 in Plattenbauten			
ausge- wertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
7	36 - 90 50 (56)	613 – 1.994 1.279 (1.424)	36.000 – 99.000 70.000 (69.600)

7.1.3 Kaufpreise - nach Baujahresklassen (in Jahresscheiben)

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2019 nach Baujahresklassen (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude, gesamtes Kreisgebiet, ohne Plattenbauten)				
Baujahr	aus- ge- wer- tet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
bis 1900	47	32 - 102 57 (60)	366 – 2.209 1.488 (1.432)	20.000 – 175.000 84.500 (86.734)
1901 - 1948	20	37 - 255 54 (67)	545 – 2.250 1.269 (1.312)	30.000 – 350.000 73.500 (91.445)
1949 - 1989	15	48 - 99 63 (63)	323 – 2.012 766 (912)	21.000 – 112.500 58.000 (58.360)
1990 - 1999	183	31 - 142 61 (64)	608 – 2.436 1.500 (1.545)	22.500 – 325.000 93.000 (102.398)
2000 - 2005	8	57 - 102 78 (78)	946 – 1.982 1.715 (1.619)	83.500 – 160.000 129.445 (127.438)
Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2020 nach Baujahresklassen (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; gesamtes Kreisgebiet, ohne Plattenbauten)				
Baujahr	aus- ge- wer- tet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
bis 1900	40	39 - 145 64 (69)	584 – 2.501 1.526 (1.516)	36.500 – 250.000 96.967 (106.285)
1901 - 1948	23	38 - 330 70 (88)	881 – 2.100 1.615 (1.626)	52.000 – 460.000 120.000 (141.516)
1949 - 1989	24	33 - 100 65 (63)	260 – 2.286 989 (1.182)	19.000 – 160.000 56.000 (73.456)
1990 - 1999	184	23 - 140 63 (66)	518 – 3.299 1.723 (1.741)	34.000 – 287.000 116.500 (120.193)
2000 - 2005	8	28 - 150 55 (60)	929 – 2.618 1.359 (1.693)	26.000 – 392.650 76.950 (134.394)

7.1.3.1 Kaufpreise - nach Städten und Gemeinden (in Jahresscheiben)

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2019 nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)				
Stadt/ Gemeinde	aus- ge- wer- tet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Bannewitz	19	34 - 140 60 (61)	1.034 – 2.250 1.786 (1.722)	35.000 – 315.000 99.900 (110.132)
Dohna	9	35 - 100 43 (52)	550 – 2.113 1.264 (1.357)	38.000 – 153.300 55.800 (68.522)
Freital	92	31 - 110 60 (63)	720 – 2.436 1.615 (1.582)	32.000 – 215.000 94.750 (102.211)
Heidenau	44	37 - 255 62 (71)	366 – 2.053 1.622 (1.559)	20.000 – 350.000 97.300 (111.143)
Kreischa (Kauffälle in nur einem Objekt!)	10	32 - 86 57 (59)	946 – 2.209 1.118 (1.273)	35.000 – 129.000 72.000 (77.000)
Pirna	80	33 - 110 62 (63)	458 – 2.206 1.366 (1.428)	22.000 – 225.000 86.000 (92.725)
Wilsdruff	32	31 - 100 57 (63)	402 – 2.000 1.491 (1.484)	35.000 – 184.000 88.750 (96.429)
Sonstige*	27	37 – 142 60 (69)	189 – 2.289 865 (899)	20.000 – 325.000 46.000 (68.688)

* umfasst alle Städte und Gemeinden des Kreisgebiets, für die weniger als 5 auswertbare Kauffälle mit Detailangaben zu den jeweiligen Objekteigenschaften vorlagen:

Bad Gottleuba - Berggießhübel (1), Bad Schandau (2), Bahretal (1), Dippoldiswalde (1), Dohna (3), Dorfhain (1), Dürrröhrsdorf-Dittersbach (3), Klingenberg (2), Königstein/Sächsische Schweiz (2), Lohmen (1), Neustadt in Sachsen (1), Rosenthal - Bielatal (1), Stadt Wehlen (3), Stolpen (4), Tharandt (1)

Die in Klammern dargestellte Zahl zeigt die jeweilige Anzahl der Kauffälle an.

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2020				
nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen				
(alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)				
Stadt/ Gemeinde	ausge- wertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Altenberg	7	53 - 124 64 (70)	460 – 938 777 (749)	30.000 – 100.000 48.000 (54.214)
Bannewitz	38	23 - 150 59 (64)	1.158 – 2.791 1.848 (1.871)	42.500 – 392.650 117.500 (128.315)
Dohna	11	56 - 84 67 (67)	1.225 – 2.645 1.743 (1.790)	70.500 – 190.840 129.700 (124.322)
Dürröhrs- dorf-Ditters- bach	5	25 - 77 64 (59)	260 – 1.601 1.231 (1.053)	8.900 – 105.700 48.000 (49.320)
Freital	98	26 - 145 63 (66)	811 – 3.299 1.800 (1.794)	34.000 – 287.000 116.389 (112.186)
Heidenau	40	33 - 330 62 (74)	705 – 2.600 1.547 (1.661)	46.500 – 460.000 110.450 (123.024)
Kreischa	9	38 - 109 47 (55)	1.063 – 2.298 1.141 (1.351)	43.000 – 250.000 56.000 (82.111)
Pirna	62	33 - 120 63 (66)	615 – 2.478 1.557 (1.585)	37.000 – 211.900 100.000 (105.834)
Stolpen	5	87 - 97 95 (94)	1.250 – 1.337 1.316 (1.307)	115.000 – 133.500 125.000 (124.100)
Wilsdruff	39	30 - 120 60 (67)	807 – 2.657 1.743 (1.728)	44.700 – 240.000 120.000 (121.147)
Sonstige*	21	28 - 140 70 (72)	382 – 2.063 1.000 (1.011)	19.000 – 190.000 69.900 (77.740)

* umfasst alle Städte und Gemeinden des Kreisgebiets, für die weniger als 5 auswertbare Kauffälle mit Detailangaben zu den jeweiligen Objekteigenschaften vorlagen:

Dippoldiswalde (4), Dohma (1), Dorfhain (1), Glashütte (2), Klingenberg (4), Königstein/Sächs. Schweiz (1), Neustadt in Sachsen (3), Reinhardtsdorf - Schöna (1), Sebnitz (2), Stadt Wehlen (2)

Die in Klammern dargestellte Zahl zeigt die jeweilige Anzahl der Kauffälle an.

7.1.3.2 Rohertragsfaktoren nach Städten und Gemeinden (in Jahresscheiben)

In der Auswertung zu Rohertragsfaktoren wurde der absolute Rohertrag (inkl. Stellplatzmiete) in die Betrachtung einbezogen. Sofern Mieten für Stellplätze ausgewiesen waren, fanden diese in der Ermittlung der durchschnittlichen Kaltmiete je m² keine Berücksichtigung.

Der Rohertragsfaktor ergibt sich aus der Division des Kaufpreises (KP) durch den Rohertrag (RoE).

2019						
Städte/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen						
(alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)						
Stadt/ Gemeinde	ausgewertet	Wohn- fläche Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m ²]	Jahres- roh- ertrags- faktor- spanne Median (Mittel)	Kaltmiete/m ² und Monat, Spanne, Median (Mittel) [€/m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Bannewitz	10	61 (60)	1.300 - 2.068 1.783 (1.711)	16,6 – 29,2 21,4 (21,6)	5,11 – 8,10 6,47 (6,51)	78.000 – 140.000 97.450 (104.226)
<i>Hinweis zu PKW-Stellplätzen:</i>						
<i>Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In Bannewitz lag die monatliche Miete für Tiefgaragenstellplätze in vier Kauffällen zwischen 25 € und 40 €. Für PKW-Stellplätze im Freien ergaben sich in drei Kauffällen monatliche Mieten von je 21 €. Diese beziehen sich jedoch auf nur ein Objekt.</i>						
Freital	55	60 (63)	787 – 2.436 1.580 (1.565)	10,1 – 39,2 19,8 (21,1)	4,00 – 10,50 6,12 (6,11)	32.000 – 190.000 94.500 (102.019)
<i>Hinweis zu PKW-Stellplätzen:</i>						
<i>Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In Freital lag die monatliche Miete für Tiefgaragenstellplätze in 25 Kauffällen im Median bei 35 €, bei einer Spanne von 15 € - 61 € und einem Mittelwert von 36 €. Für PKW-Stellplätze im Freien ergaben zehn Ergebnisse einen Median von 20 € bei einer Bandbreite von 10 € – 30 € und einem Mittelwert von 21 €.</i>						
Heidenau	14	65 (70)	1.106 – 1.985 1.590 (1.575)	13,5 – 33,2 20,8 (22,3)	4,86 – 7,03 5,96 (5,93)	53.000 – 239.745 119.375 (113.582)

Hinweis zu PKW-Stellplätzen:

Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisannteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In **Heidenau** lag die **monatliche Miete für Tiefgaragenstellplätze in drei Kauffällen zwischen 25 € und 33,23 €**. Für **PKW-Stellplätze im Freien** lagen zwei Kauffälle bei 10,45 € bzw. 20 €.

Pirna	35	62 (62)	458 – 2.095 1.436 (1.490)	7,2 – 30,4 19,7 (19,3)	4,69 – 8,41 6,13 (6,29)	22.000 – 175.000 89.000 (96.905)
--------------	----	----------------	-------------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------------------

Hinweis zu PKW-Stellplätzen:

Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisannteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In **Pirna** lag die **monatliche Miete für Tiefgaragenstellplätze in 16 Kauffällen im Median bei 31 €**, bei einer Spanne von 15 € - 45 € und einem Mittelwert von 30 €. Für **PKW-Stellplätze im Freien** ergaben acht Ergebnisse einen **Median von 20 €** bei einer Bandbreite von 15 € – 30 € und einem Mittelwert von 21 €.

Wilsdruff	17	54 (55)	850 – 1.880 1.630 (1.517)	8,0 – 29,4 21,1 (20,8)	5,00 – 7,56 6,25 (6,22)	37.500 – 134.000 86.077 (90.141)
------------------	----	----------------	-------------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------------------

Hinweis zu PKW-Stellplätzen:

Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisannteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In **Wilsdruff** lag die **monatliche Miete für Tiefgaragenstellplätze in fünf Kauffällen im Median bei 35 €**, bei einer Spanne von 25 € - 40 € und einem Mittelwert von 34 €. Für **PKW-Stellplätze im Freien** lag keine für eine statistische Auswertung ausreichende Ergebniszahl vor. Für **PKW-Stellplätze im Freien** ergaben sieben Ergebnisse einen **Median von 20 €** bei einer Bandbreite von 15 € – 30 € und einem Mittelwert von 21 €.

2020**Städte/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen**

(alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)

Stadt/ Gemeinde	ausgewertet	Wohn- fläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m²]	Jahres- roh- ertrags- faktor- spanne Median (Mittel)	Kaltmiete/m² und Monat, Spanne, Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Bannewitz	27	55 (60)	1.179 – 2.791 1.849 (1.884)	16,2 – 39,2 23,8 (24,4)	5,14 – 7,19 6,41 (6,31)	42.500 – 247.000 117.000 (119.457)

Hinweis zu PKW-Stellplätzen:

Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In **Bannewitz** lag die **monatliche Miete für Tiefgaragenstellplätze** in 16 Kauffällen im **Median bei 35 €**, bei einer Spanne von 25 € – 40 € und einem Mittelwert von 34 €. Für **PKW-Stellplätze im Freien** zeigten drei Ergebnisse eine **Bandbreite von 18 € - 21 €**.

Dohna	9	64 (65)	1.225 – 2.645 1.506 (1.785)	15,7 – 47,9 20,4 (24,5)	4,57 – 8,50 6,04 (6,05)	70.500 – 190.840 126.500 (119.482)
--------------	---	----------------	---------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------------------

Hinweis zu PKW-Stellplätzen:

Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. Für Tiefgaragenstellplätze und PKW-Stellplätze im Freien lagen für Dohna keine für statistische Auswertungen ausreichenden Ergebniszahlen vor.

Freital	64	60 (62)	811 – 2.748 1.802 (1.805)	11,8 – 48,0 25,1 (25,4)	4,59 – 7,94 6,00 (5,95)	34.000 – 213.400 110.650 (117.202)
----------------	----	----------------	-------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------------------

Hinweis zu PKW-Stellplätzen:

Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In **Freital** lag die **monatliche Miete für Tiefgaragenstellplätze** in acht Kauffällen im **Median bei 30 €**, bei einer Spanne von 15 € - 40 € und einem Mittelwert von 30,54 €. Für PKW-Stellplätze im Freien lag keine für eine statistische Auswertung ausreichende Ergebniszahl vor. Für **PKW-Stellplätze im Freien** zeigten acht Ergebnisse einen **Median von 18 €**, bei eine Bandbreite von 10 € - 25 €, und einem Mittel von 18,25 €.

Heidenau	23	59 (61)	705 – 2.068 1.507 (1.605)	9,3 – 32,6 21,7 (21,8)	4,85 – 8,40 6,23 (6,11)	46.500 – 172.000 90.000 (98.923)
-----------------	----	----------------	-------------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------------------

Hinweis zu PKW-Stellplätzen:

Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In **Heidenau** lag im Auswertungsjahr 2020 keine für eine statistische Auswertung ausreichende Ergebniszahl zu Mieten für PKW-Stellplätze in der Tiefgarage vor. Für **PKW-Stellplätze im Freien** zeigten acht Ergebnisse einen **Median von 20 €**, bei eine Bandbreite von 15 € - 25 €, und einem Mittel von 19 €.

Kreischa	9	47 (55)	1.063 – 2.298 1.141 (1.351)	12,7 – 30,5 15,3 (17,9)	5,47 – 6,99 6,09 (6,07)	43.000 – 250.000 56.000 (82.111)
-----------------	---	----------------	---------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------------------

Hinweis zu PKW-Stellplätzen:

Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In **Kreischa** lag die **monatliche Miete für Tiefgaragenstellplätze** in sieben Kauffällen im **Median bei 30 €**, bei einer Spanne von 20 € - 32 € und einem Mittelwert von 28 €. Für PKW-Stellplätze im Freien lag keine für eine statistische Auswertung ausreichende Ergebniszahl vor.

Pirna	36	64 (64)	701 – 2.478 1.576 (1.645)	12,4 – 35,0 20,9 (21,7)	4,45 – 8,09 6,13 (6,14)	37.000 – 211.900 100.000 (106.698)
--------------	----	----------------	-------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------------------

Hinweis zu PKW-Stellplätzen:

Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In **Pirna** lag die **monatliche Miete für Tiefgaragenstellplätze** in elf Kauffällen im **Median bei 31 €**, bei einer Spanne von 30 € - 40 € und einem Mittelwert von 35 €. Für **PKW-Stellplätze im Freien** zeigten sieben Ergebnisse einen **Median von 20 €**, bei einer Bandbreite von 15 € - 25 €, und einem Mittelwert von 21 €.

Wilsdruff	21	60 (64)	1.262 – 2.657 1.865 (1.880)	17,7 – 37,7 22,6 (23,8)	4,08 – 8,90 5,91 (6,34)	44.700 – 215.000 128.000 (125.090)
------------------	----	----------------	---------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------------------

Hinweis zu PKW-Stellplätzen:

Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In **Wilsdruff** lag die **monatliche Miete für Tiefgaragenstellplätze** in sechs Kauffällen im **Median bei 35 €**, bei einer Spanne von 30 € - 50 € und einem Mittelwert von 37 €. In drei Kauffällen lagen die monatlichen Mieten für Doppelparkerstellplätze zwischen 10 € – 50 €. Für PKW-Stellplätze im Freien lag keine für eine statistische Auswertung ausreichende Ergebniszahl vor.

2019

Kreisgebiet - Städte/Gemeinden ohne Einzelauswertung

(alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)

Stadt/ Gemeinde	ausgewertet	Wohn- fläche Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m ²]	Jahres- roh- ertrags- faktor- spanne Median (Mittel)	Kaltmiete/m ² und Monat, Spanne, Median (Mittel) [€/m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Sonstige*	14	57 (58)	509 – 1.957 1.027 (1.118)	6,5 – 29,4 14,9 (16,1)	4,62 – 7,54 5,50 (5,60)	29.000 – 117.500 60.500 (64.949)

Hinweis zu PKW-Stellplätzen:

Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. Für die Städte und Gemeinden ohne Einzelauswertung lag die **monatliche Miete für Tiefgaragenstellplätze** in fünf Kauffällen im **Median bei 25 €**, bei einer Spanne von 16 € – 31 € und einem Mittelwert von 25 €. Für **PKW-Stellplätze im Freien** zeigten vier Ergebnisse eine **Bandbreite von 15 € - 50 €**.

* umfasst alle Städte und Gemeinden des Kreisgebiets, für die weniger als 5 auswertbare Kauffälle mit Detailangaben zu den jeweiligen Objekteigenschaften vorlagen:

Bad Gottleuba – Berggießhübel (1), Dohna (3), Dürrröhrsdorf – Dittersbach (2), Kreischa (4), Lohmen (1), Stolpen (2) Tharandt (1)

Die in Klammern dargestellte Zahl zeigt die jeweilige Anzahl der Kauffälle an.

2020						
Kreisgebiet - Städte/Gemeinden ohne Einzelauswertung						
(alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)						
Stadt/ Gemeinde	ausgewertet	Wohn- fläche Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m ²]	Jahres- roh- ertrags- faktor- spanne Median (Mittel)	Kaltmiete/m ² und Monat, Spanne, Median (Mittel) [€/m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Sonstige*	15	64 (70)	260 – 1.601 1.231 (1.049)	4,4 – 21,3 18,3 (16,1)	3,18 – 7,75 5,29 (5,646)	20.000 – 157.500 69.900 (77.317)

Hinweis zu PKW-Stellplätzen:

*Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In Städten und Gemeinden ohne Einzelauswertung lag die **monatliche Miete für Tiefgaragenstellplätze** in vier Kauffällen **zwischen 30 € und 35 €**. Für PKW-Stellplätze im Freien lag keine für eine statistische Auswertung ausreichende Ergebniszahl vor.*

* umfasst alle Städte und Gemeinden des Kreisgebiets, für die weniger als 5 auswertbare Kauffälle mit Detailangaben zu den jeweiligen Objekteigenschaften vorlagen:

Altenberg (3), Dippoldiswalde (1), Dohma (1), Dürrröhrsdorf – Dittersbach (3), Glashütte (1), Klingenberg (3), Neustadt in Sachsen (1), Stolpen (2)

Die in Klammern dargestellte Zahl zeigt die jeweilige Anzahl der Kauffälle an.

7.1.3.3 Kaufpreise - nach Anzahl der Wohn-/Schlafzimmer (in Jahresscheiben)

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2019 nach Anzahl der Wohn-/Schlafzimmer (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)					
Anzahl der Wohn- und Schlafzimmer	ausgewertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]	Jahresrohertragsfaktorspanne Median (Mittel) Anz. d. Kauffälle
1	28	31 - 65 39 (40)	608 – 2.113 1.187 (1.320)	22.500 – 91.600 52.875 (54.660)	13,5 – 29,4 16,3 (18,1) 12 Kauffälle
2	119	32 - 77 55 (54)	366 – 2.410 1.415 (1.445)	20.000 – 152.800 81.063 (79.000)	6,5 – 39,2 19,4 (20,2) 60 Kauffälle
3	84	52 - 125 75 (75)	633 – 2.436 1.401 (1.509)	38.000 – 215.000 113.194 (115.023)	12,8 – 32,8 19,4 (20,7) 41 Kauffälle
4	13	75 - 124 98 (95)	402 – 2.206 1.624 (1.569)	35.000 – 225.000 160.000 (148.585)	20,2 – 30,4 (3 Kauffälle)
5 - 6	3	110 - 140	1.364 – 2.289	150.000 – 325.000	---
Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2020 nach Anzahl der Wohn-/Schlafzimmer (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)					
Anzahl der Wohn- und Schlafzimmer	ausgewertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]	Jahresrohertragsfaktorspanne Median (Mittel) Anz. d. Kauffälle
1	15	23 - 50 37 (37)	514 – 2.030 1.372 (1.361)	19.000 – 100.000 45.000 (51.873)	11,8 – 30,5 20,6 (20,0) 12 Kauffälle
2	144	37 - 140 55 (56)	382 – 2.791 1.557 (1.615)	21.000 – 190.000 85.050 (93.352)	8,5 – 39,2 22,2 (22,5) 95 Kauffälle

3	92	54 - 120 74 (75)	410 – 2.722 1.648 (1.666)	30.000 – 215.000 126.750 (128.546)	12,4 –48,0 21,0 (23,0) 62 Kauffälle
4	25	77 - 236 96 (103)	260 – 2.600 1.768 (1.596)	20.000 – 420.000 180.000 (172.992)	4,4 – 30,5 23,9 (20,0) 7 Kauffälle
5 - 6	3	110 - 330	1.291 – 2.182	190.000 – 460.000	---

7.1.4 Kaufpreise - nach Geschosslage (in Jahresscheiben)

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2019 nach der Geschosslage (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)					
Anzahl der Wohn- und Schlafzimer	ausgewertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]	Jahresrohertragsfaktorspanne Median (Mittel) Anz. d. Kauffälle
Souterrain	---	----	---	---	---
Erdgeschoss	72	31 - 107 61 (63)	402 – 2.436 1.400 (1.458)	32.000 – 190.000 85.250 (95.579)	8,0 – 39,2 19,0 (20,0) 40 Kauffälle
Obergeschoss	146	31 - 255 57 (61)	458 – 2.195 1.435 (1.469)	22.000 – 350.000 85.000 (90.619)	6,5 – 34,0 20,2 (21,0) 67 Kauffälle
Dachgeschoss	56	33 - 125 60 (64)	366 – 2.410 1.548 (1.494)	20.000 – 215.000 95.000 (100.432)	10,9 – 30,4 19,4 (19,4) 25 Kauffälle
Maisonette	24	42 - 142 77 (84)	323 – 2.289 1.327 (1.451)	21.000 – 325.000 106.500 (129.392)	12,8 – 33,2 21,1 (21,9) 7 Kauffälle

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2020 nach der Geschosslage (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)					
Anzahl der Wohn- und Schlafzimmer	ausgewertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]	Jahresrohertragsfaktorspanne Median (Mittel) Anz. d. Kauffälle
Souterrain	---	---	---	---	---
Erdgeschoss	91	28 - 115 60 (63)	260 – 2.652 1.568 (1.588)	19.000 – 250.000 98.000 (105.979)	4,4 – 37,7 22,1 (22,3) 55 Kauffälle
Obergeschoss	115	25 - 330 62 (68)	382 – 2.722 1.640 (1.636)	8.900 – 460.000 111.000 (114.541)	9,3 – 48,0 22,6 (23,6) 75 Kauffälle
Dachgeschoss	66	23 - 105 64 (63)	867 – 2.791 1.579 (1.682)	42.500 – 195.800 107.138 (106.961)	14,8 – 37,2 21,5 (22,8) 43 Kauffälle
Maisnette	20	56 - 150 97 (96)	410 – 2.618 1.406 (1.584)	41.000 – 392.650 128.450 (153.159)	8,5 – 21,7 20,2 (18,3) 6 Kauffälle

7.2 Preisübersicht Teileigentum

7.2.1 Kaufpreise für PKW-Stellplätze im Weiterverkauf (in Jahresscheiben)

2019		
Art	ausgewertet	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Teileigentum an einem offenen Tiefgaragenstellplatz	62	1.000 – 24.000 5.000 (6.369)
Sondernutzungsrecht an einem offenen Tiefgaragenstellplatz	20	3.000 – 15.000 12.000 (9.750)
Sondernutzungsrecht an einem Doppelparkerstellplatz	6	2.500 – 12.500 10.350 (8.867)
Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz im Freien	44	2.500 – 7.500 5.000 (4.855)

Im Jahr 2019 wurden zudem drei Kaufpreisanteile für Teileigentum an einem Doppelparkerstellplatz bekannt. Der Kaufpreisanteil lag jeweils bei 5.000 €. In drei weiteren Kauffällen wurden Sondernutzungsrechte an Carportstellplätzen mit 3.000 € bis 8.000 € beziffert.

2020		
Art	ausgewertet	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Teileigentum an einem offenen Tiefgaragenstellplatz	107	2.000 – 15.000 8.000 (7.704)
Sondernutzungsrecht an einem offenen Tiefgaragenstellplatz	9	5.000 – 15.000 10.000 (9.000)
Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz im Freien	79	600 – 11.000 5.000 (5.038)

Im Jahr 2020 wurden zudem drei Kaufpreisanteile für Teileigentum an einem Doppelparkerstellplatz bekannt. Der jeweilige Kaufpreisanteil lag zwischen 5.000 € und 8.500 €. Drei Kauffälle für Sondernutzungsrechte an Doppelparkerstellplätzen wiesen Kaufpreisanteile zwischen 8.000 € und 15.000 € auf.

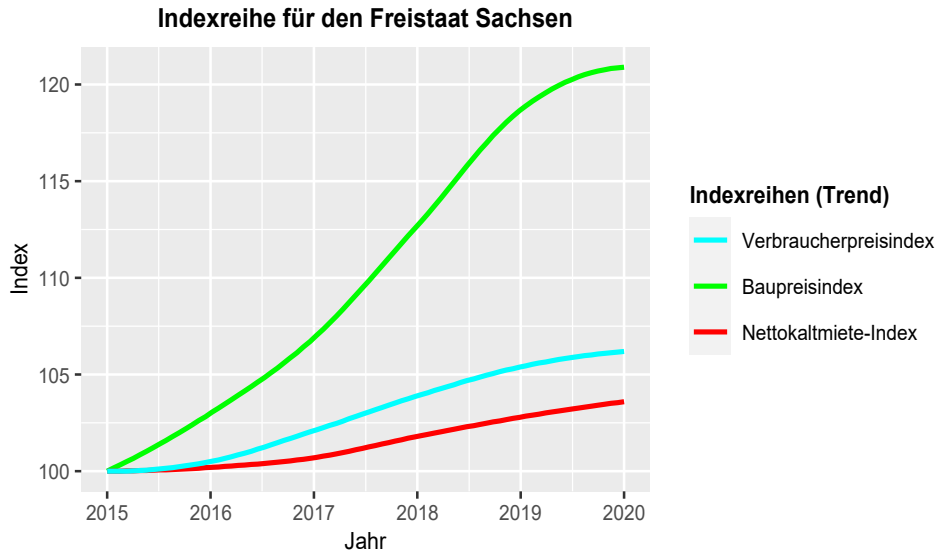
7.2.2 Kaufpreise für Teileigentum im Weiterverkauf

Weiterverkauf von Teileigentum im Kreisgebiet gewerblich genutzte Flächen (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)					
Jahr	ausgewertet	Nutzfläche Min - Max Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]	Jahresrohertragsfaktorspanne Median (Mittel) Anz. d. Kauffälle
2019/2020	8	47 – 1.855 185 (417)	185 – 1.509 685 (809)	28.000 – 2.380.000 127.500 (409.321)	7,0 – 22,1 12,1 (12,1) 7 Kauffälle

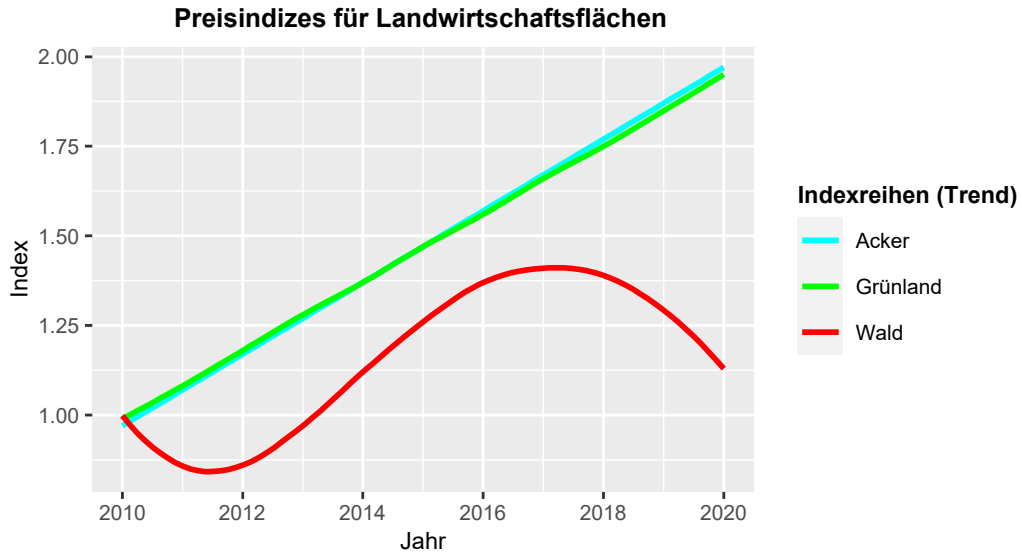
Für die sieben Kauffälle, bei denen Rohertragsfaktoren ermittelbar waren, lagen die monatlichen Kaltmieten im Median bei 5,97 €/m² Nutzfläche, bei einer Bandbreite von 5,02 €/m² bis 8,25 €/m² und einem Mittelwert von 6,23 €/m².

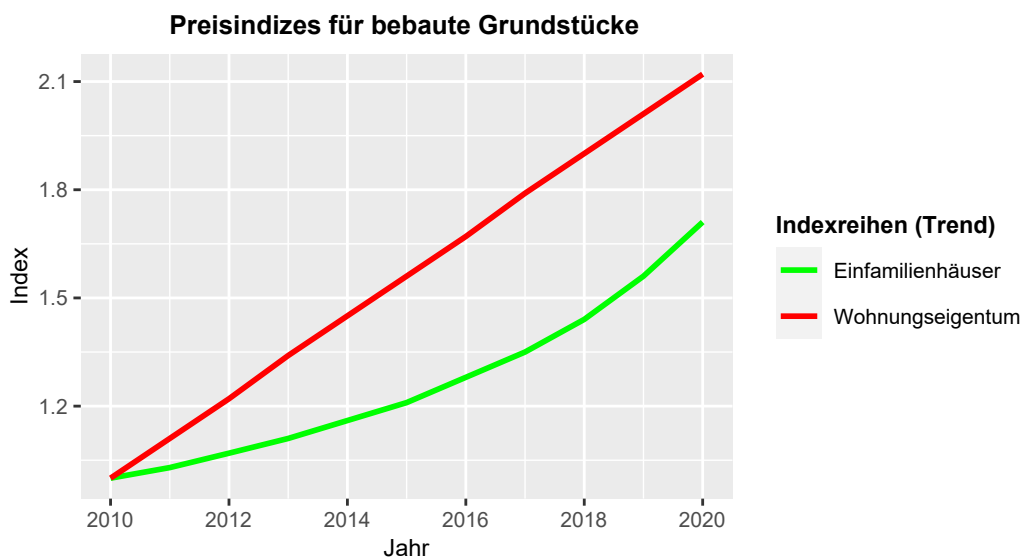
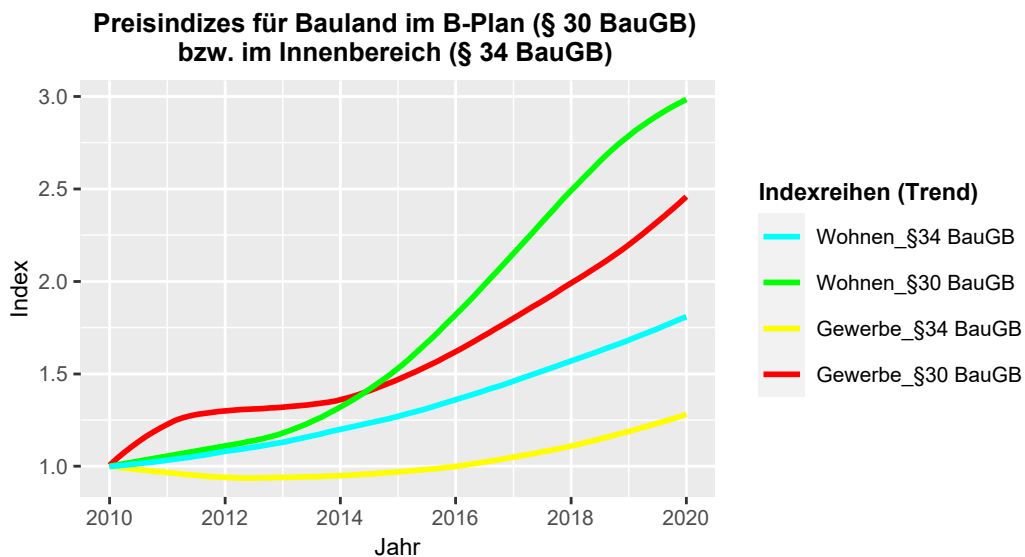
8 Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten

8.1 Indexreihen Freistaat Sachsen



8.2 Indexreihen Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge





8.3 Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte

Gemäß § 12 ImmoWertV sind Wertunterschiede, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und –tiefe, mithilfe von Umrechnungskoeffizienten zu erfassen. Maßgebendes Anpassungskriterium im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge bildet die Grundstücksgröße.

Der Gutachterausschuss hat auf Grundlage von 1007 Kauffällen, die im Zeitraum 2015 bis 2020 abgeschlossen wurden, eine eigene Ableitung von Umrechnungskoeffizienten durchgeführt. Dabei hat sich der Gutachterausschuss des Regressionsmodells des

Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland⁵ bedient. Das funktionale Modell lautet:

$$\ln(\widehat{\text{Kaufpreis}}) = b_0 + b_1 \times \ln(\text{BRW}) + b_2 \times \ln(\text{Fläche})$$

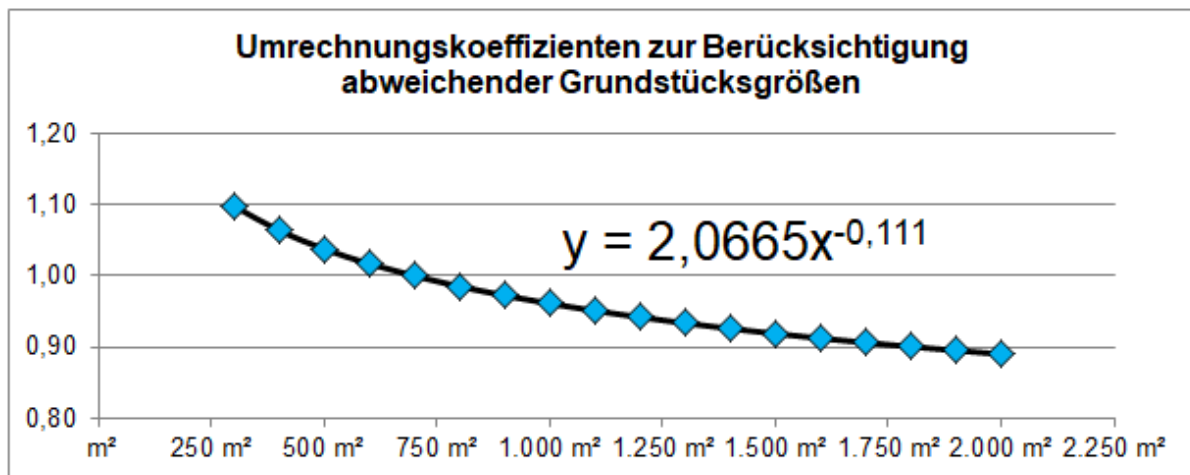
mit $\widehat{\text{Kaufpreis}} = \text{geschätzter Kaufpreis in €/m}^2$

$\text{BRW} = \text{Bodenrichtwert in €/m}^2 \text{ der Zone, in der das verkaufte Grundstück liegt}$

$\text{Fläche} = \text{Fläche des verkauften Grundstücks in m}^2$

Als Ergebnis lieferte das Modell folgende Umrechnungskoeffizienten:

Fläche [m ²]	300	400	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200	1.300	1.400	1.500
Anpassungsfaktor	1,10	1,06	1,04	1,02	1,00	0,99	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,93	0,92



8.4 Wertrelevante Geschossflächenzahl

Das für die Marktwertermittlung maßgebliche Maß der baulichen Nutzung ist im Hinblick auf das Ergebnis jeder Bodenwertermittlung von überragender Bedeutung.

Nach dem allgemeinen Grundsatz des § 6 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV ergibt sich bei der Marktwertermittlung das Maß der baulichen Nutzung „in der Regel“ aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 des BauGB und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

Nach der Ausnahmeregelung des § 6 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV ist abweichend von der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen (oder sonstigen) Nutzung jene Nutzung maßgebend, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

⁵ Eine ausführliche Darstellung der Ableitung der Umrechnungskoeffizienten enthält der Abschlussbericht „Ableitung von bundesweit anwendbaren Umrechnungskoeffizienten“ unter www.bmub.de

zugrunde gelegt wird, wenn vom zulässigen Maß der Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen wird.

Die BRW-RL erhebt die Ausnahme jedoch zur Regel, indem die nach Ziffer 6 Abs. 5 BRW-RL als Maß der baulichen Nutzung dem Bodenwert zuzuordnende Geschossflächenzahl (GFZ) in der darauffolgenden Ziffer 6 Abs. 6 im Widerspruch zu den Vorgaben der ImmoWertV durch eine neu eingeführte wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ersetzt wird.

Mit der Einführung der WGFZ geht keine Änderung des Bodenwerts bzw. des Bodenrichtwerts einher. Dieser bestimmt sich nach wie vor durch den Grundstücksmarkt. Den auf dem Grundstücksmarkt vereinbarten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke wird statt oder ergänzend zu der maßgeblichen planungsrechtlichen GFZ eine WGFZ zugeordnet. Dadurch ändern sich weder die Höhe des Kaufpreises bzw. Bodenrichtwerts noch die tatsächlichen Grundstücksmerkmale. Die Angabe der WGFZ gibt damit scheinbar eine Präzisierung der qualitativen Grundstückseigenschaften vor, ohne den präzisen und marktkonformen Nachweis der Wertrelevanz erbringen zu können.⁶

Aus diesem Grund veröffentlicht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge keine Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung des Bodenwertes an die WGFZ.

8.5 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz (§ 14 (3) ImmoWertV) ist eine Rechengröße innerhalb des Ertragswertverfahrens, mittels der die Verbindung zwischen dem Reinertrag und dem Ertragswert hergestellt wird.

Der Liegenschaftszinssatz ist kein Renditezinssatz. Er ist definitionsgemäß der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften marktüblich verzinst wird. Er wird im Wesentlichen beeinflusst von der allgemeinen Wirtschaftssituation, der Lage am Kapitalmarkt und der örtlichen Grundstücksmarktlage. Aus diesem Grunde ist er zeitlichen Schwankungen unterworfen.

Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

⁶ Argumentation auszugswise übernommen von Kleiber, Purgatorische Gedanken zur Geschossflächenzahl, GuG 2, 2017

8.5.1 Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	
Rohertrag	durchschnittlich marktüblich erzielbarer Ertrag <i>Hinweis: unter Einbeziehung von Vergleichsmieten durch Angaben von Maklern, Wohnungsunternehmen, Fragebögen, etc.</i>
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 SW-RL
Grundstücksart	Differenzierung in Abhängigkeit verfügbarer Daten: <ul style="list-style-type: none"> • Einfamilienhäuser • Zweifamilienhäuser • Eigentumswohnungen (Erstkauf, Weiterverkauf, Wohnungseigentum in Objekten industrieller Bauweise der Baujahre 1949 – 1989) • Mehrfamilienhäuser > 2WE • Wohn- und Geschäftshäuser < 20 % gewerblicher Flächenanteil, • Wohn- und Geschäftshäuser > 20-80 % gewerblicher Flächenanteil, • Gewerbeobjekte: Büro- und Geschäftshäuser, Produktionshallen/Lager
Wohn- und Nutzflächen	<p>Wohnfläche: Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (in Kraft getreten zum 01.01.2004). Vorrangig ist auf die tatsächliche Wohn-/Nutzfläche abzustellen. Ist diese nicht hinreichend bekannt bzw. nicht ermittelbar, ist die anzunehmende Wohnfläche mit Umrechnungskoeffizienten gemäß Grundstücksmarktbericht aus der Bruttogrundfläche abzuleiten und anhand weiterführender, zur Kenntnis gelangter Informationen zu plausibilisieren. (vgl. Seite 122)</p> <p>Nutzfläche: Nach DIN277 ist die Nutzfläche derjenige Teil der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient.</p> <p>Zur Nutzfläche gehören nicht die Funktionsflächen und die Hauptverkehrsflächen (z. B. zentrale Treppenträume).</p>
Bewirtschaftungskosten	gemäß § 19 ImmoWertV und Anlage 1 Ertragswertrichtlinie

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; bei modernisierten Gebäuden entsprechend Modell Anlage 4 der Sachwertrichtlinie
Wertansatz für bauliche Anlagen, sonstige Anlagen <ul style="list-style-type: none"> • Objekte ohne boG 	<ul style="list-style-type: none"> • Garagen, Carports, Stellplätze: durchschnittlich erzielbarer Ertrag (Vergleichsmieten), ansonsten • im üblichen Umfang im Rohertrag enthalten
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	bereinigter, normierter Kaufpreis (Umrechnung auf ein schadensfreies Objekt, Abspaltung signifikanter Abweichungen der tatsächlichen von marktüblich erzielbaren Erträgen)
Bodenwert	zutreffender Bodenrichtwert x Grundstücksfläche (Bodenrichtwert für baureifes Land bedarfsweise an Richtwertgrundstücksgröße angepasst)
Grundstücksfläche	getrennte Ermittlung selbständig nutzbarer Teilflächen entsprechend VW-RL Nr. 9 Abs. 3

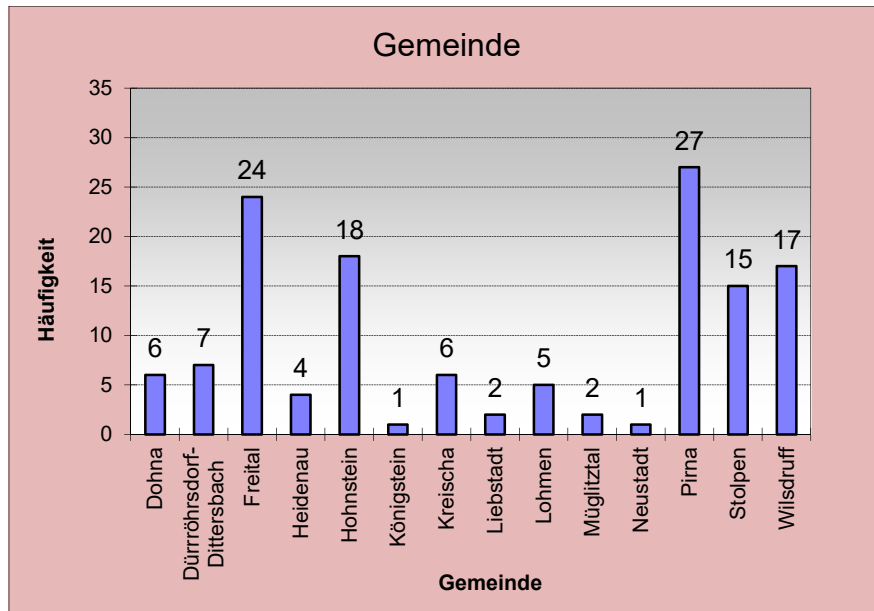
8.5.2 Liegenschaftszinssätze aller Objektarten (tabellarische Darstellung)

Teilmarkt	Kaufpreis [€]	Wohnfläche [m ²]	Kaltmiete [€/m ²]	Nutzfläche [m ²]	Kaltmiete [€/m ²]	RND	GND	BWK [%]	RoV	LSZ [%]	Anzahl ausgewert. Kauffälle
	alle Werte sind Mittelwerte (Median)										
Einfamilienhaus (freistehend)	240.000	136	5,2	105	6	36	70	24,6	23,5	1,6	138
Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)	232.500	110	6	---	---	42	70	22,7	23,7	1,9	62
Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus)	199.000	103	6,5	---	---	48	70	21,9	25,9	1,7	23
Zweifamilienhaus	350.000	247	5,5	---	---	34	65	24,1	21,7	3,2	3
Eigentumswohnung (Erstkauf)	311.750	91	7,8	---	---	70	70	18,6	36,7	1,5	130
Eigentumswohnung (Weiterverkauf)	101.731	63	6	---	---	45	70	25,6	21,1	2,2	499
Mehrfamilienhaus	362.000	365	5,2	76	7	35	70	28,6	14,3	4,0	48
gemischt genutzt, bis 20% gewerblich	374.995	292	5	84	6	30	70	26,6	13,8	3,9	12
gemischt genutzt, über 20% gewerblich	351.000	160	4,9	146	5	35	70	30,5	13,9	3,8	13
Büro- und Geschäftshaus	880.000	---	---	363	8,1	42	75	19,5	14,3	5,0	3
Produktionshalle / Lager	240.000	---	---	1380	2,1	20	70	20,7	9,4	6,4	5

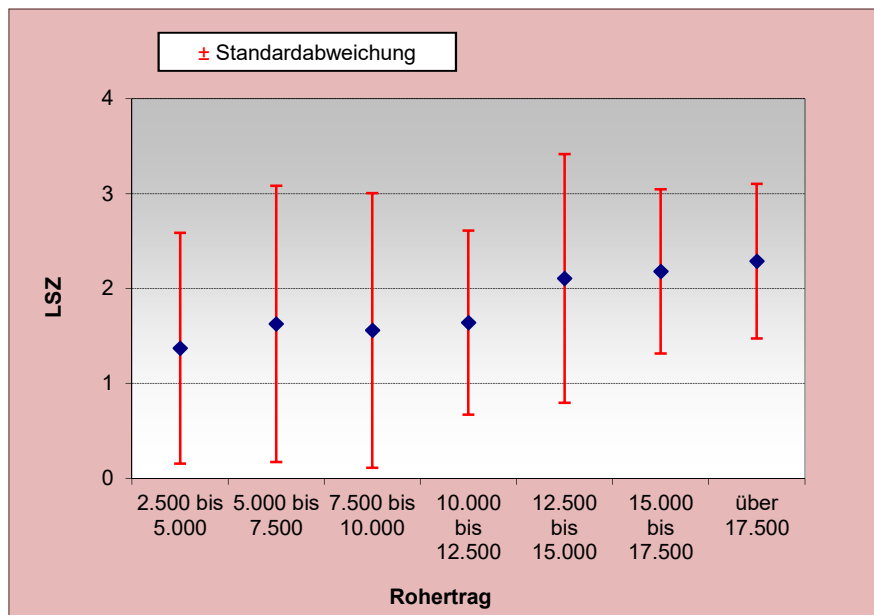
8.5.3 Liegenschaftszinssätze nach Objektarten (grafische Darstellung)

8.5.3.1 Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhausgrundstücke (freistehend)

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten



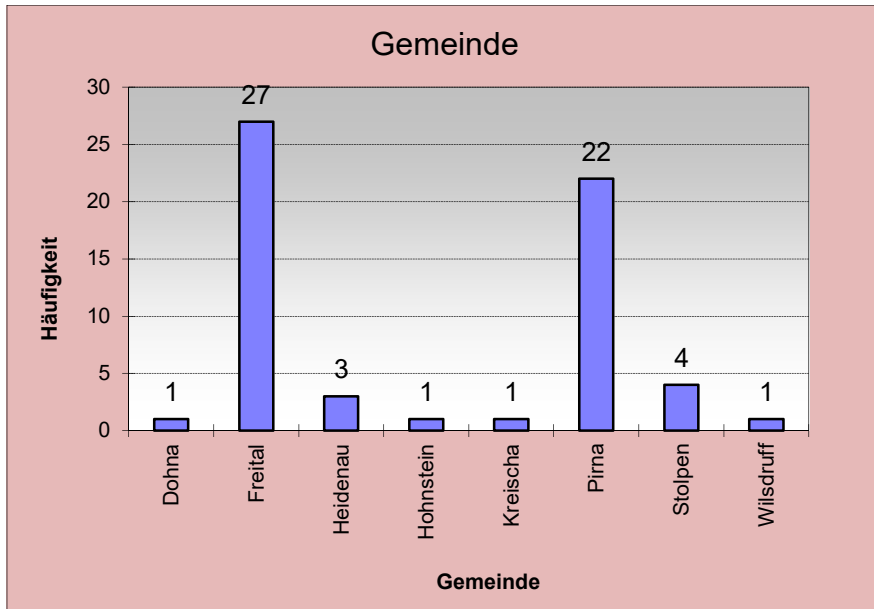
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag



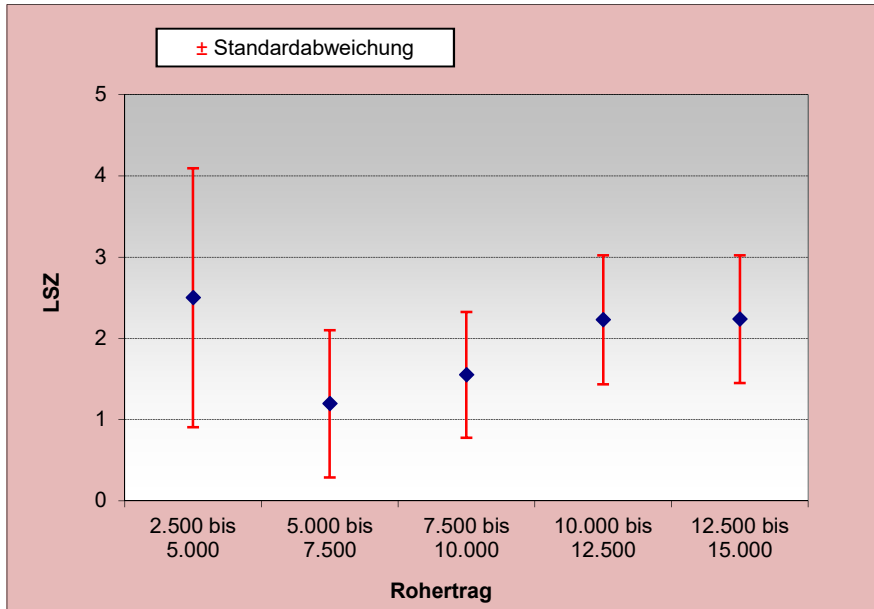
Rohertrag [€]	Anzahl	Mittelwert	Vertrauen (±)	Std.Fehler	Std.Abw.
2.500 bis 5.000	7	1,4	1,1	0,5	1,2
5.000 bis 7.500	29	1,6	0,6	0,3	1,5
7.500 bis 10.000	42	1,6	0,5	0,2	1,4
10.000 bis 12.500	27	1,6	0,4	0,2	1,0
12.500 bis 15.000	16	2,1	0,7	0,3	1,3
15.000 bis 17.500	5	2,2	1,1	0,4	0,9
über 17.500	9	2,3	0,6	0,3	0,8

8.5.3.2 Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhausgrundstücke (Doppelhaushälfte)

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten



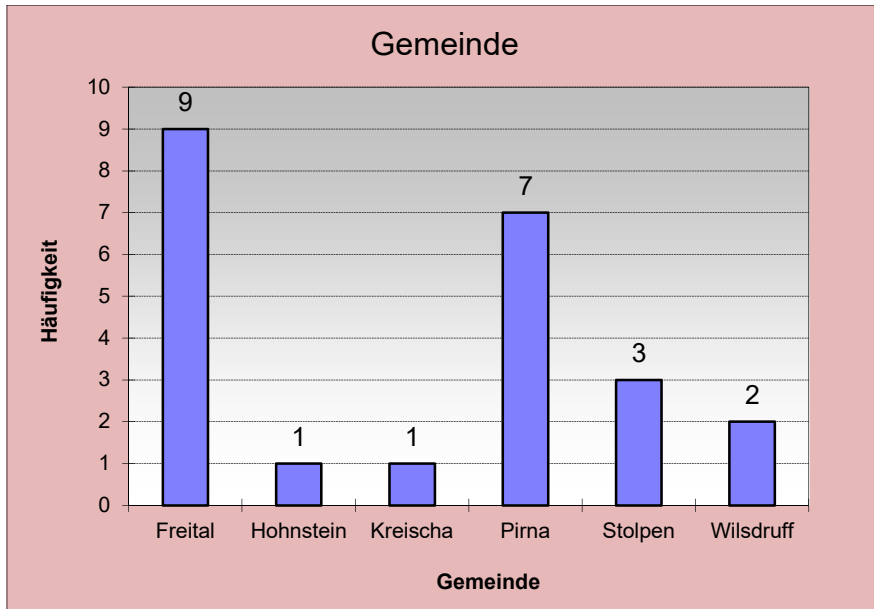
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag



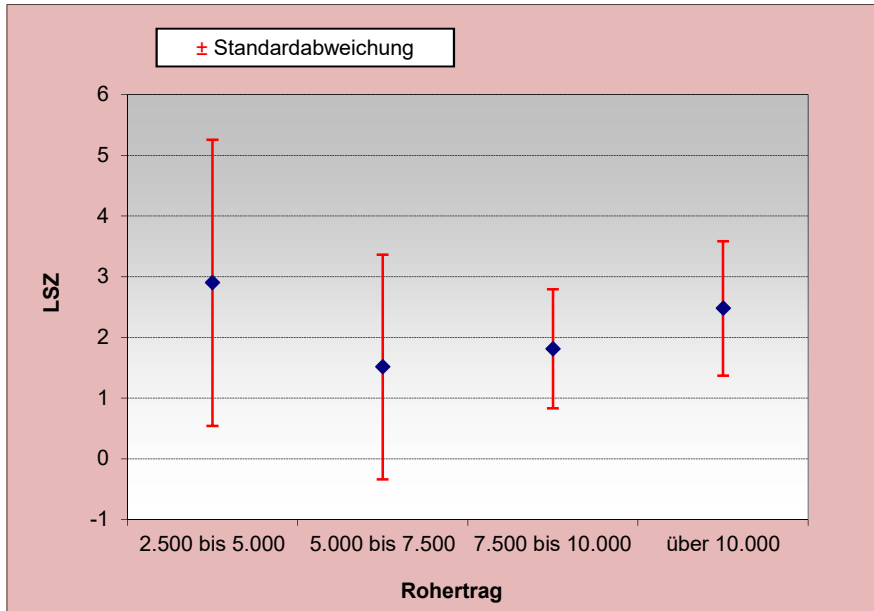
Rohertrag [€]	Anzahl	Mittelwert	Vertrauen (±)	Std.Fehler	Std.Abw.
2.500 bis 5.000	5	2,5	2,0	0,7	1,6
5.000 bis 7.500	17	1,2	0,5	0,2	0,9
7.500 bis 10.000	14	1,6	0,4	0,2	0,8
10.000 bis 12.500	14	2,2	0,5	0,2	0,8
12.500 bis 15.000	11	2,2	0,5	0,2	0,8

8.5.3.3 Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhausgrundstücke (Reihenmittelhaus)

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten



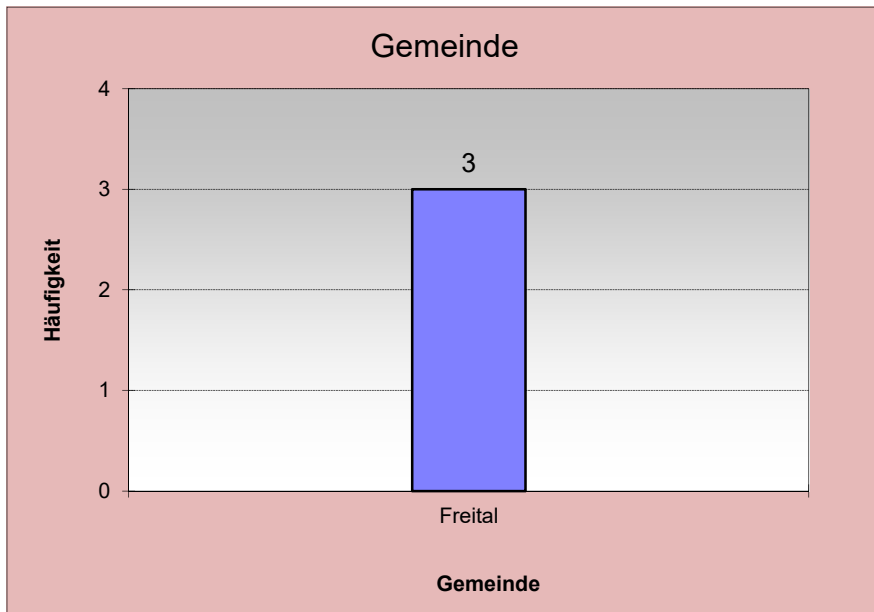
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag



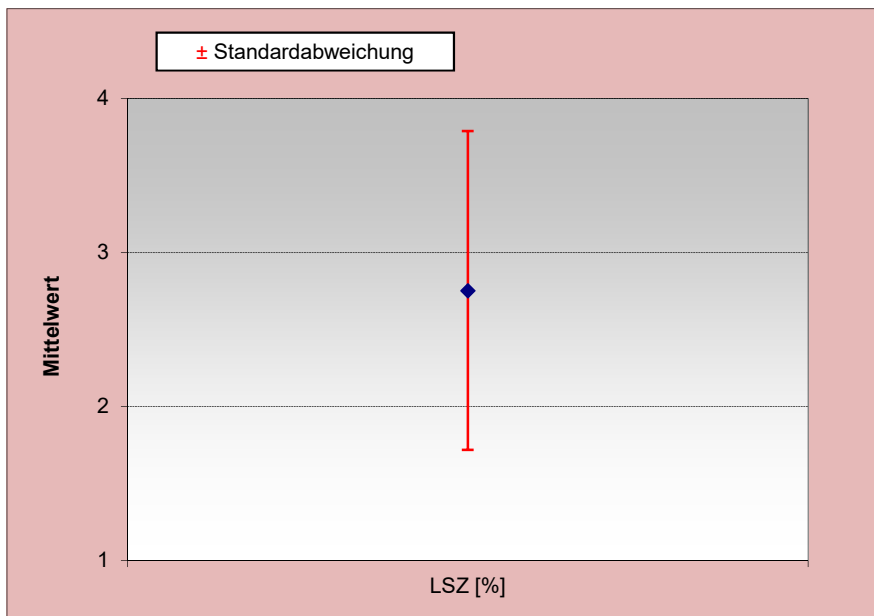
Rohertag [€]	Anzahl	Mittelwert	Vertrauen		
			(±)	Std.Fehler	Std.Abw.
2.500 bis 5.000	3	2,9	5,9	1,4	2,4
5.000 bis 7.500	6	1,5	1,9	0,8	1,9
7.500 bis 10.000	9	1,8	0,8	0,3	1,0
über 10.000	5	2,5	1,4	0,5	1,1

8.5.3.4 Liegenschaftszinssätze für Zweifamilienhausgrundstücke

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten



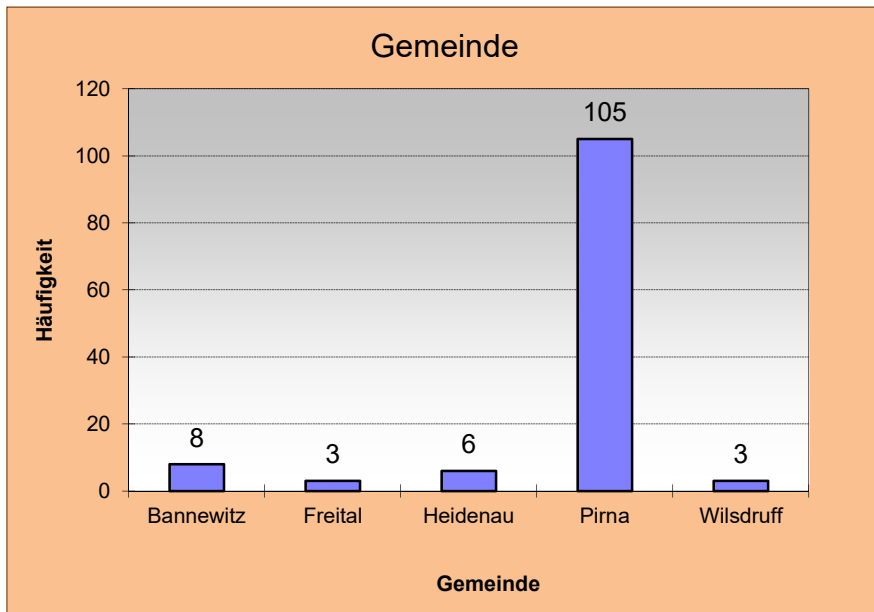
Da lediglich 3 ausgewertete Kauffälle zur Verfügung standen, war eine Analyse des Zusammenhangs zwischen Rohertrag und Liegenschaftszinssatz nicht möglich. Es wurde daher nur ein genereller Mittelwert ermittelt.



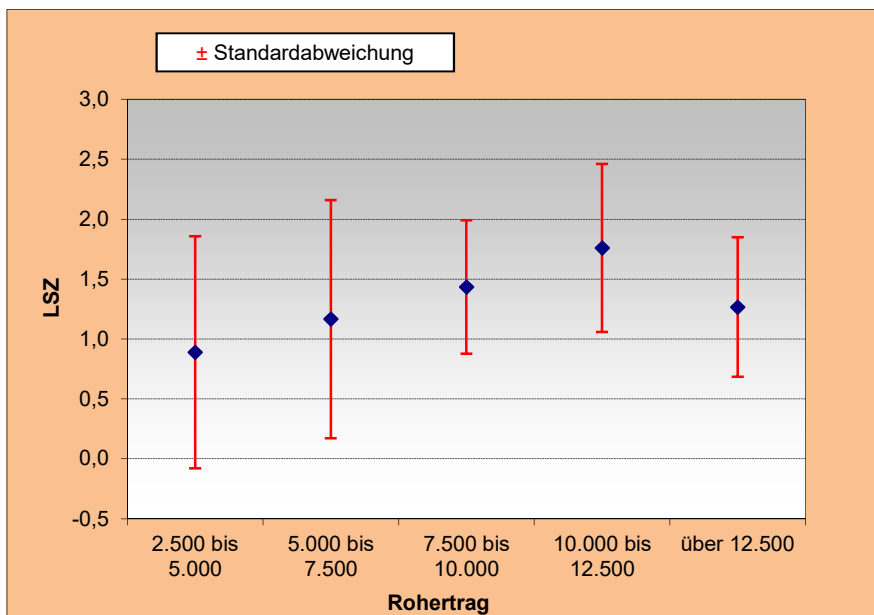
	Vertrauen				
LSZ [%]	Anzahl	Mittelwert	(±)	Std.Fehler	Std.Abw.
	3	2,8	2,6	0,6	1,0

8.5.3.5 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum im Erstkauf

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten



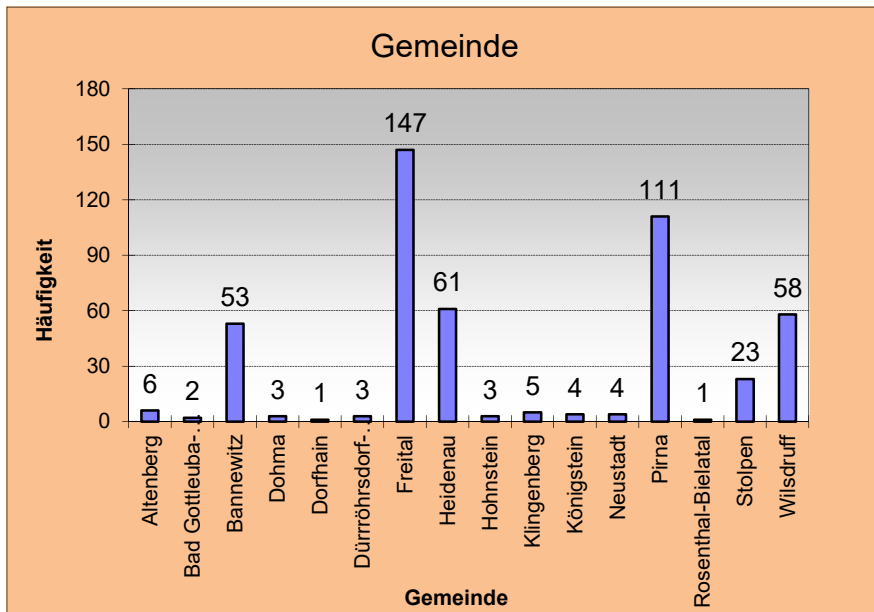
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag



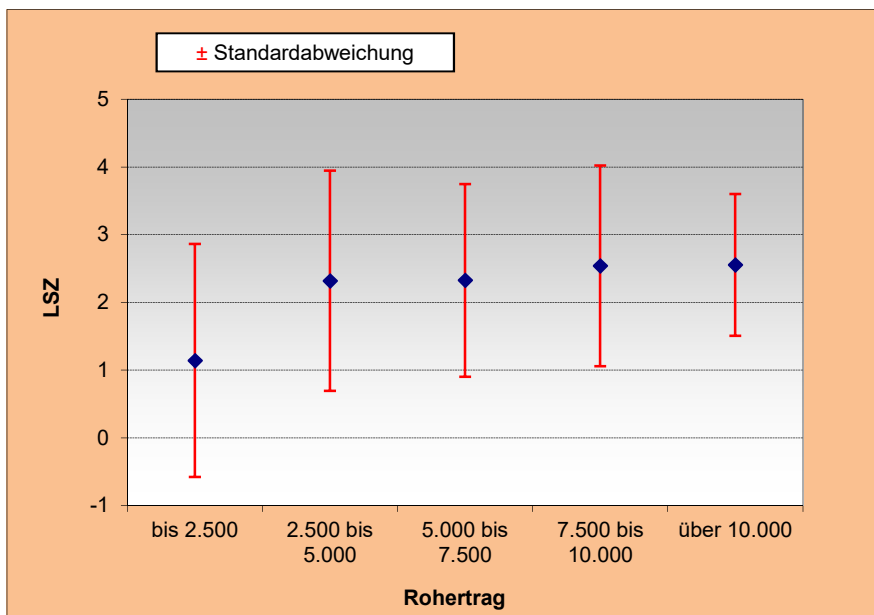
Rohertrag [€]	Anzahl	Mittelwert	Vertrauen		
			(±)	Std.Fehler	Std.Abw.
2.500 bis 5.000	9	0,9	0,7	0,3	1,0
5.000 bis 7.500	21	1,2	0,5	0,2	1,0
7.500 bis 10.000	59	1,4	0,1	0,1	0,6
10.000 bis 12.500	30	1,8	0,3	0,1	0,7
über 12.500	6	1,3	0,6	0,2	0,6

8.5.3.6 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum im Weiterverkauf

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten



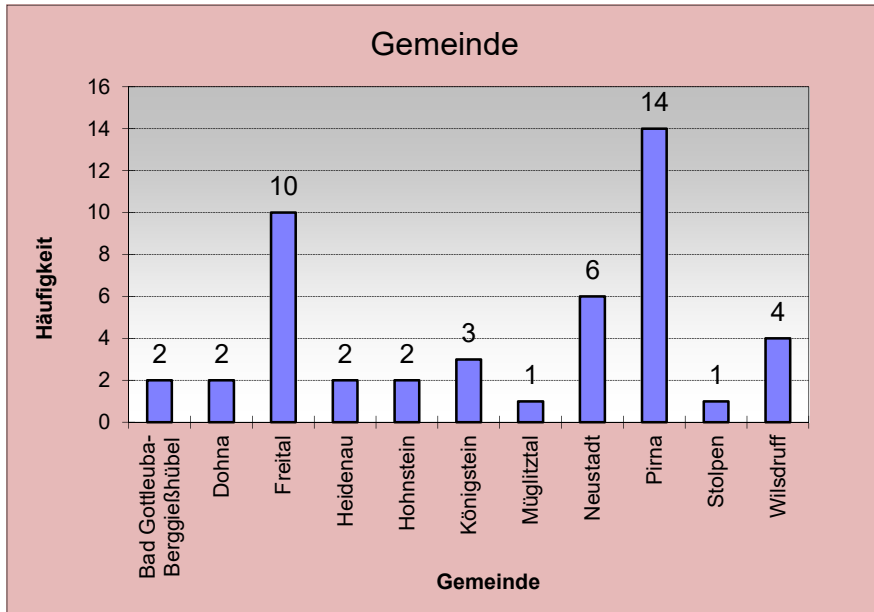
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag



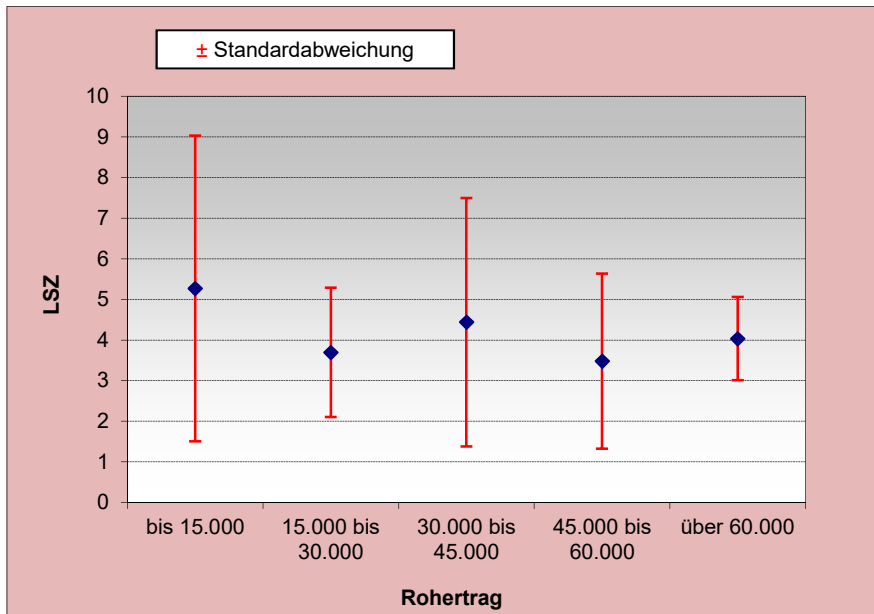
Rohrertrag [€]	Anzahl	Mittelwert	Vertrauen		
			(±)	Std.Fehler	Std.Abw.
bis 2.500	5	1,1	2,1	0,8	1,7
2.500 bis 5.000	256	2,3	0,2	0,1	1,6
5.000 bis 7.500	178	2,3	0,2	0,1	1,4
7.500 bis 10.000	35	2,5	0,5	0,3	1,5
über 10.000	11	2,6	0,7	0,3	1,0

8.5.3.7 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhausgrundstücke

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten



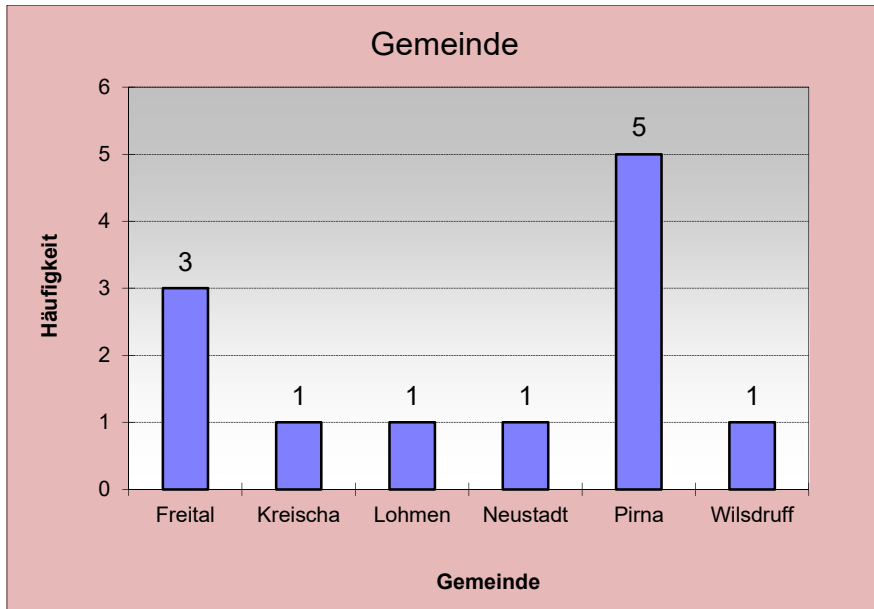
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag



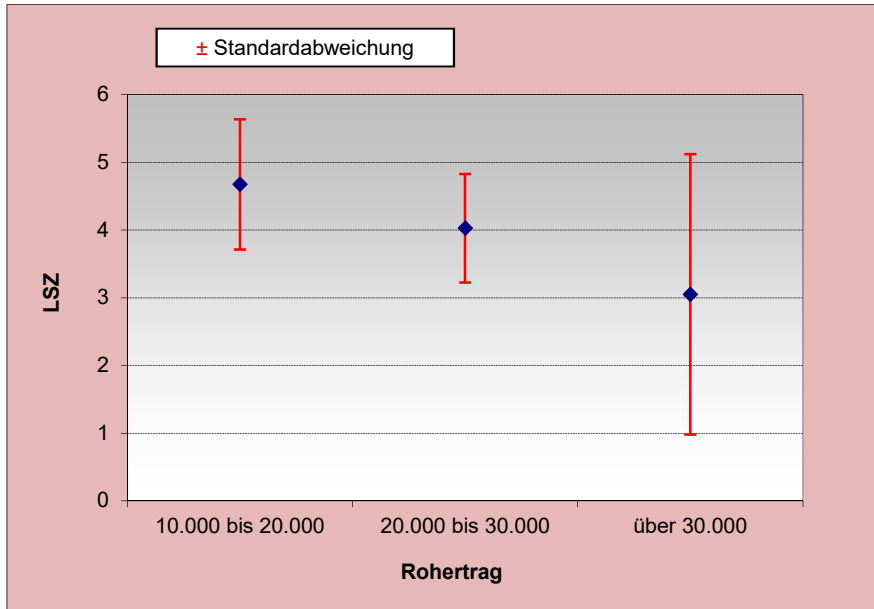
Rohertrag [€]	Anzahl	Mittelwert	Vertrauen		
			(±)	Std.Fehler	Std.Abw.
bis 15.000	6	5,3	4,0	1,5	3,8
15.000 bis 30.000	28	3,7	0,6	0,3	1,6
30.000 bis 45.000	5	4,4	3,8	1,4	3,1
45.000 bis 60.000	5	3,5	2,7	1,0	2,2
über 60.000	3	4,0	2,5	0,6	1,0

8.5.3.8 Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshausgrundstücke mit bis zu 20 % gewerblicher Nutzung

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten



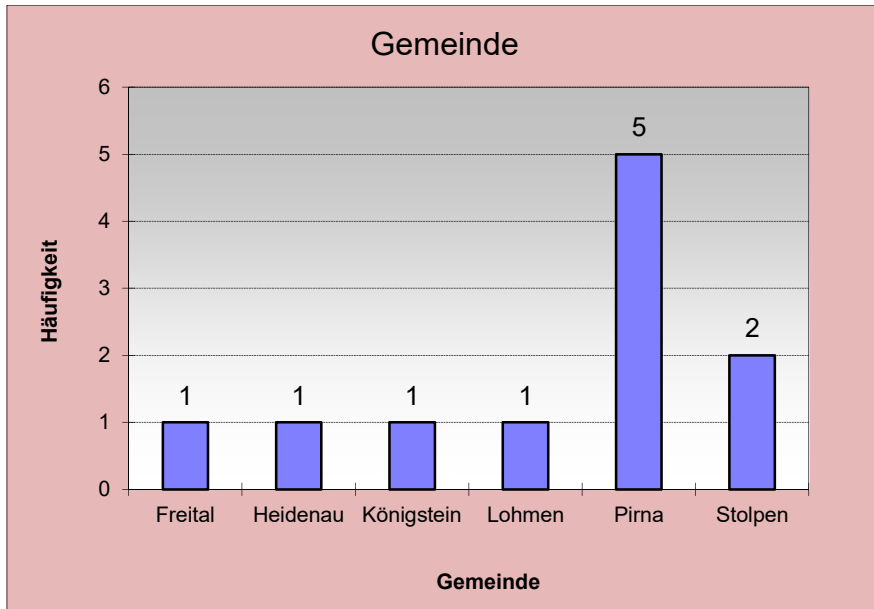
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag



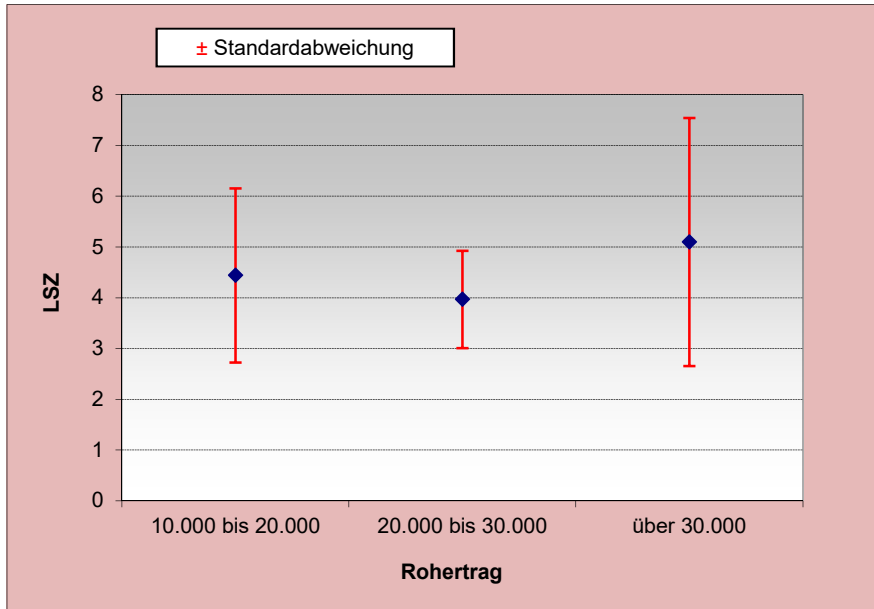
Rohertrag [€]	Anzahl	Mittelwert	Vertrauen		
			(±)	Std.Fehler	Std.Abw.
10.000 bis 20.000	4	4,7	1,5	0,5	1,0
20.000 bis 30.000	4	4,0	1,3	0,4	0,8
über 30.000	4	3,1	3,3	1,0	2,1

8.5.3.9 Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshausgrundstücke mit mehr als 20 % gewerblicher Nutzung

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten



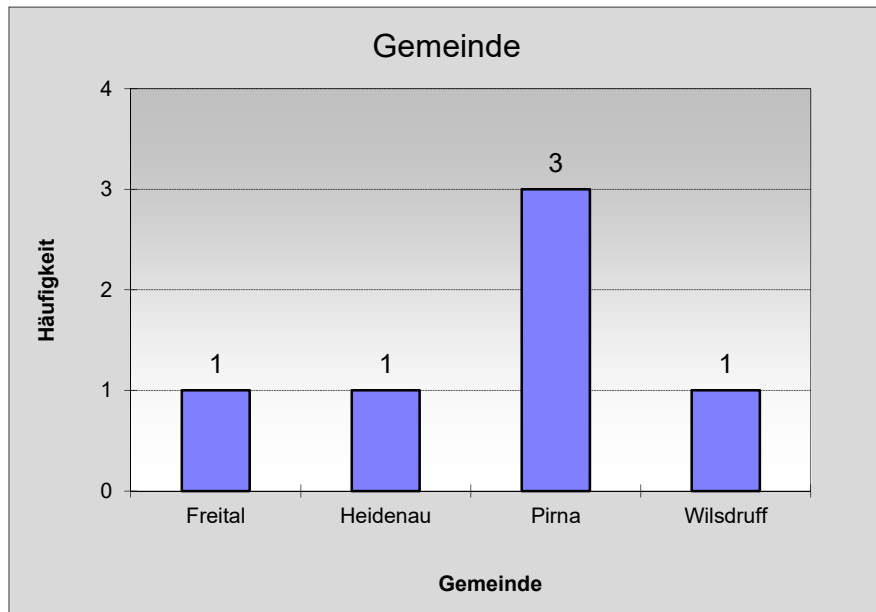
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag



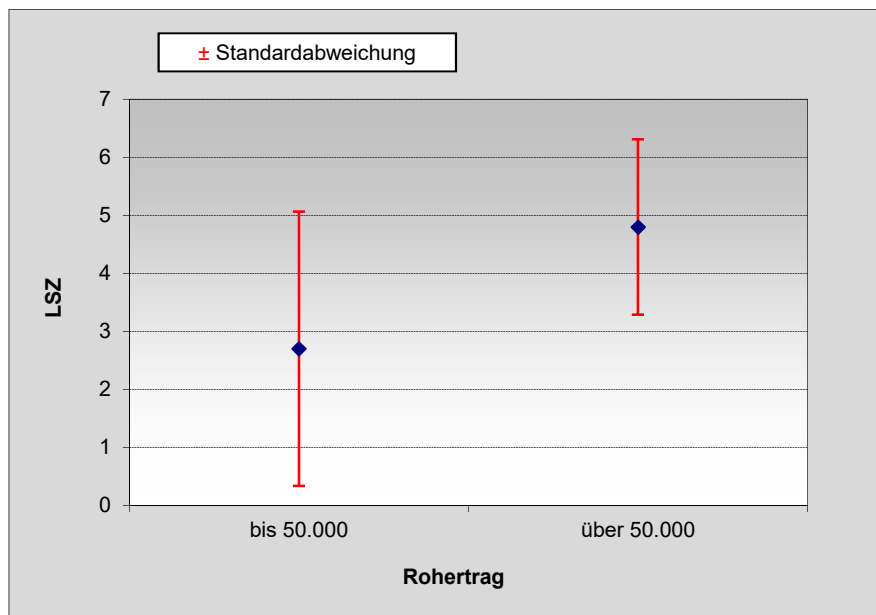
Rohertrag [€]	Anzahl	Mittelwert	Vertrauen		
			(±)	Std.Fehler	Std.Abw.
10.000 bis 20.000	5	4,4	2,1	0,8	1,7
20.000 bis 30.000	3	4,0	2,4	0,6	1,0
über 30.000	3	5,1	6,1	1,4	2,4

8.5.3.10 Liegenschaftszinssätze für Büro- und Geschäftshausgrundstücke

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten



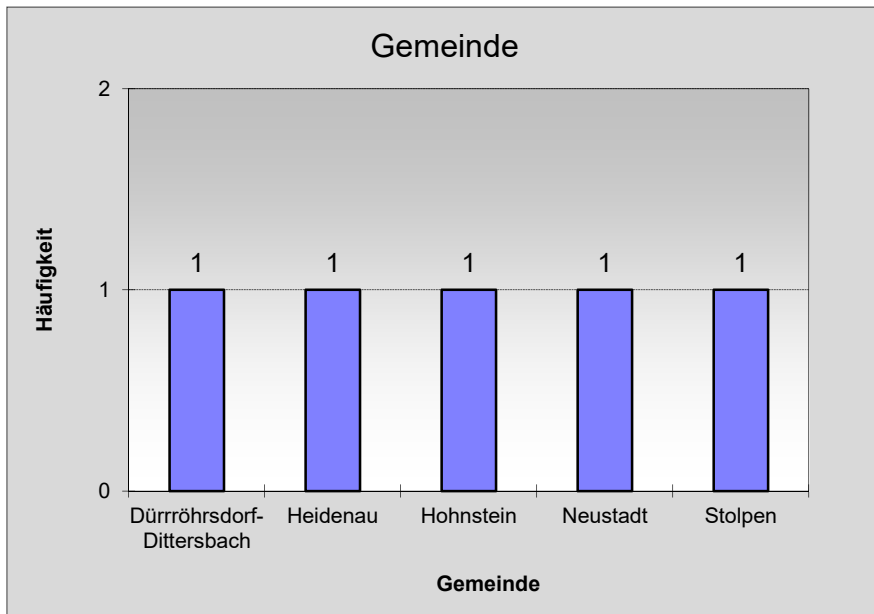
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag



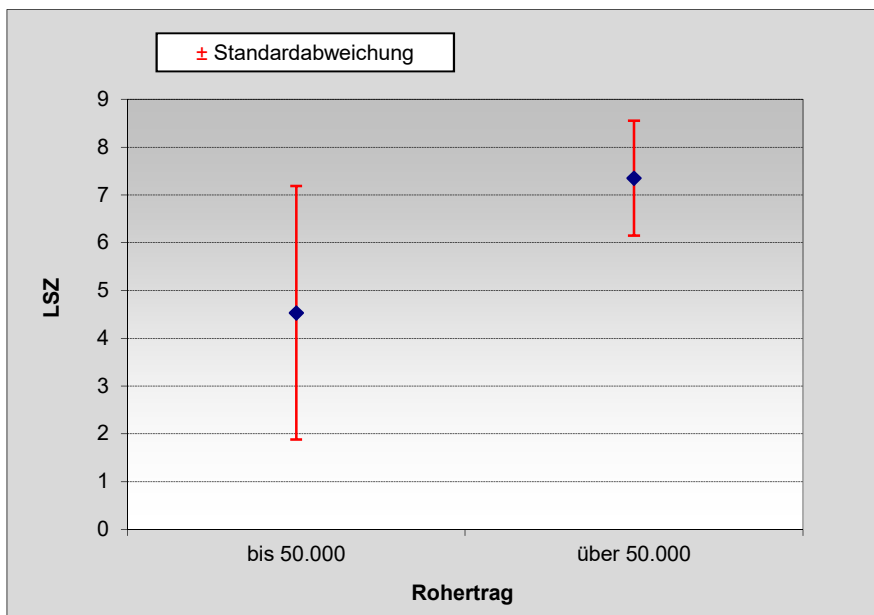
Rohertrag [€]	Anzahl	Mittelwert	Vertrauen		
			(±)	Std.Fehler	Std.Abw.
bis 50.000	3	2,7	5,9	1,4	2,4
über 50.000	3	4,8	3,8	0,9	1,5

8.5.3.11 Liegenschaftszinssätze Grundstücke mit Produktionshallen und Lager

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten



Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag



Rohertrag [€]	Anzahl	Mittelwert	Vertrauen (±)	Std.Fehler	Std.Abw.
bis 50.000	3	4,5	6,6	1,5	2,7
über 50.000	2	7,4	8,5	0,9	1,2

8.5.3.12 Zusammenfassung

Die folgende Tabelle fasst die Auswertung der Objektarten zusammen. Zu beachten ist, dass die unter 8.5.3 verwendeten Daten im Gegensatz zu 8.5.2 statistisch bereinigt wurden, also keine Ausreißer (3σ -Grenze) der Prüfgröße *Liegenschaftszins* enthalten. Daher kann die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle von den Angaben der Tabelle unter 8.5.2 abweichen.

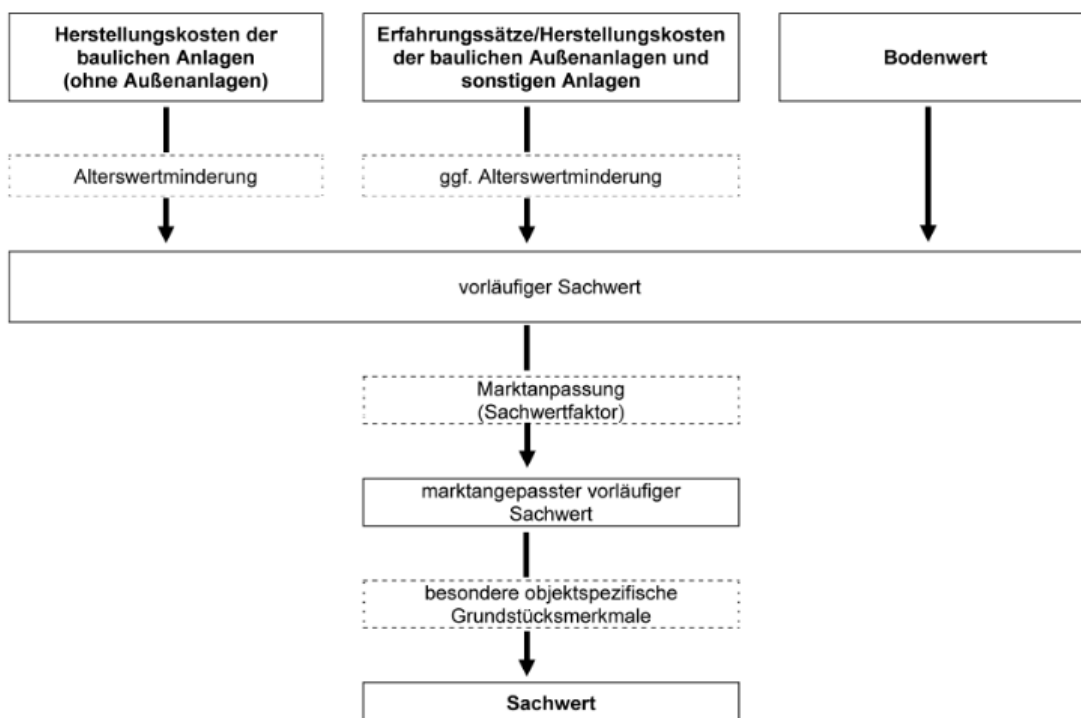
Teilmarkt	Durchschnittlicher Liegenschaftszins (arithm. Mittel) [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Anzahl ausgewert. Kauffälle
Einfamilienhaus (freistehend)	1.7	-1.3	5.1	135
Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)	1.8	-0.5	3.9	61
Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus)	2.0	0.0	5.5	23
Zweifamilienhaus	2.8	1.6	3.5	3
Eigentumswohnung (Erstkauf)	1.4	-0.2	3.3	125
Eigentumswohnung (Weiterverkauf)	2.3	-2.1	6.9	485
Mehrfamilienhaus	4.0	-2.3	8.8	47
gemischt genutzt, bis 20% gewerblich	3.9	0.3	5.6	12
gemischt genutzt, über 20% gewerblich	4.5	2.3	6.8	11
Büro- und Geschäftshaus	3.8	0.5	6.2	6
Produktionshalle / Lager	5.7	1.5	8.2	5

8.6 Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser

8.6.1 Anwendung

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen.

Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der von den Gutachterausschüssen für die Grundstückswerte aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird. Für ausführliche Informationen in diesem Zusammenhang wird auf die im Bundesanzeiger veröffentlichte Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW – RL) vom 5. September 2012 verwiesen.



Quelle: Sachwertrichtlinie (SW – RL) vom 5. September 2012

8.6.2 Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors

Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors	
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 der SW-RL 2012)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudedaten	relevante Daten der Untersuchungsobjekte freistehende Einfamilienhäuser; Doppelhaus- hälften; Reihenmittelhäuser
Gebäudetyp	gem. Anlage 1 der Sachwertrichtlinie; Ansatz anteiliger Gebäudetypen bei Mischformen (z. B. bei Teilunterkellerung)
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen der Anlage 2 SW-RL
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF gem. SW-RL)
Baupreisindex*	Preisindex Neubau für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (einschließlich Umsatz- steuer), umgerechnet auf Basis 2010 (2010 = 100)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
wirtschaftliche Gesamtnutzungs- dauer	nach Standardstufe der Anlage 3 der SW-RL
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; bei modernisierten Gebäuden entsprechend Modell Anlage 4 der Sachwertrichtlinie
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außen- anlagen	Pauschalansatz 5 % der Gebäudesachwerte (alterswertgemindert)
Wertansatz für bei der BGF- Berechnung nicht erfassten Bauteile	kein gesonderter Ansatz
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	bereinigter, normierter Kaufpreis (Umrechnung auf ein schadensfreies Objekt, Abspaltung signifikanter Abweichungen der tatsächlichen von marktüblich erzielbaren Erträgen)
Bodenwert	zutreffender Bodenrichtwert x Grundstücksfläche (Bodenrichtwert für baureifes Land bedarfsweise an Richtwertgrundstücksgröße angepasst)
Grundstücksfläche	Grundstücksgröße
Wertansatz für freistehende Garagen	Pauschalansatz 4.000 €
Weitere Anpassungen mit Zu- und Abschlägen sind durch den sachverständigen Gutachter entsprechend der konkreten Ortslage ggf. noch vorzunehmen.	

*Seit Mai 2018 bezieht sich der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes nicht mehr auf das Basisjahr 2010, sondern auf das Basisjahr 2015, dementsprechend gilt: 2015 = 100.

8.6.3 Ergebnisse

Der Gutachterausschuss hat im Rahmen der Ermittlung der Sachwertfaktoren eine statistische Analyse aller verfügbaren Einflussgrößen mit dem Ziel durchgeführt, eine qualitative Aussage über die Signifikanz der einzelnen Einflussgrößen treffen zu können.

Dazu wurde zunächst eine multiple Regression mit folgenden Einflussgrößen durchgeführt:

- Gemeindezugehörigkeit,
- Gebäudeart (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenmittelhaus),
- Standardstufe gem. Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie,
- Bodenwert,
- Restnutzungsdauer sowie
- vorläufiger Sachwert.

Anhand der statistischen Prüfgröße *P-Wert* konnten alle Einflussgrößen bis auf *Bodenwert* und *vorläufiger Sachwert* als nicht signifikant ausgeschlossen werden.

Da somit lediglich die beiden signifikanten Einflussgrößen *Bodenwert* und *vorläufiger Sachwert* zu berücksichtigen sind, reduziert sich das Problem der Sachwertfaktorermittlung auf eine multiple lineare Regression mit zwei Einflussgrößen, deren Ergebnisse im Folgenden dargestellt werden.

Die mathematische Formel zur Bestimmung des statistisch wahrscheinlichsten Sachwertfaktors lautet:

$$\widehat{SWF} = 0,977 + 0,0029 \times \text{Bodenwert}_{[\text{€}/\text{m}^2]} - 0,0006 \times \text{vorläufiger Sachwert}_{[\text{T€}]}$$

Die Regressionskennzahlen lauten:

<i>Regressions-Statistik</i>	
Mult. Korr.-Koeffizient	0,3479
Bestimmtheitsmaß	0,1210
Adj. Bestimmtheitsmaß	0,1168
Standardfehler	0,3313
Beobachtungen	418

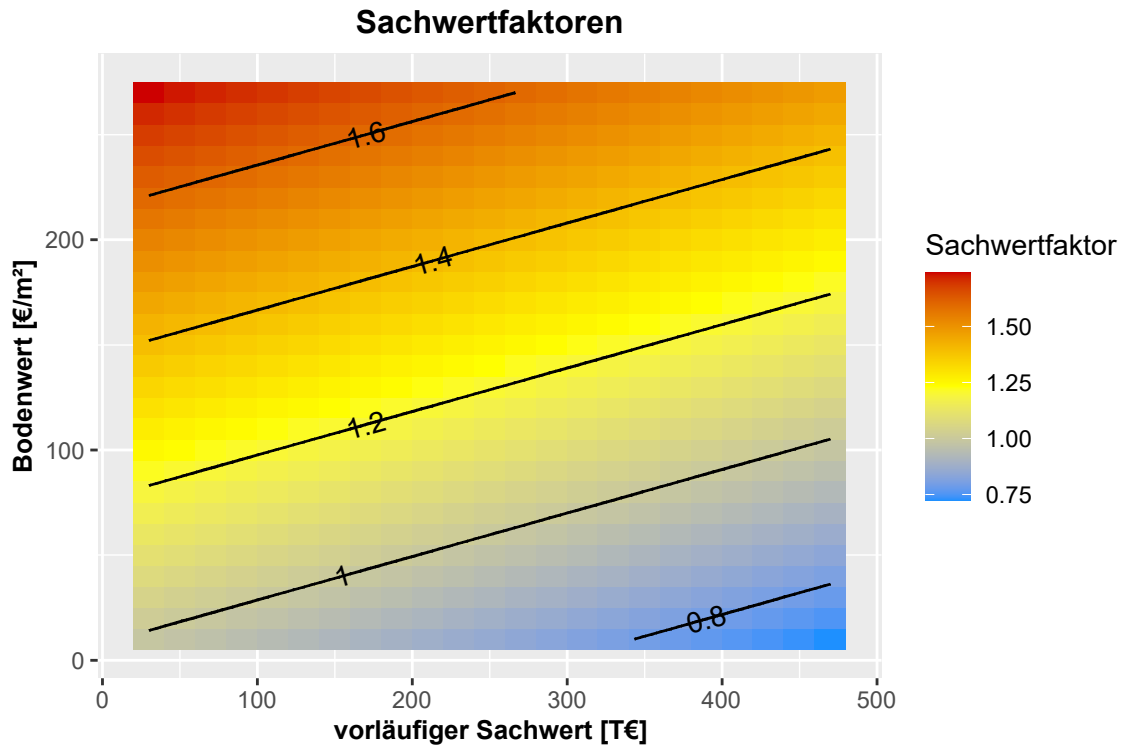
ANOVA

	<i>Freiheitsgrade</i>	<i>Quadratsummen</i>	<i>Ø Quadratsumme</i>	<i>Prüfgröße (F)</i>	<i>F krit</i>
Regression	2	6,2702	3,1351	28,5651	2E-12
Residue	415	45,5473	0,1098		
Gesamt	417	51,8175			

	<i>Koeffizienten</i>	<i>Standardfehler</i>	<i>t-Statistik</i>	<i>P-Wert</i>
Konstante	0,977	0,0401	24,3488	5,58E-82
Bodenwert	0,0029	0,0004	7,5519	2,76E-13
vorläufiger Sachwert	-0,0006	0,0002	-2,8982	0,00395

Das Bodenwertniveau der ausgewerteten Kauffälle lag zwischen 13 €/m² und max. 274 €/m², der vorläufige Sachwert der ausgewerteten Kauffälle lag zwischen 35 T€ und max. 470 T€.

Die folgende Abbildung stellt das Regressionsergebnis in Abhängigkeit von *Bodenwert* und *vorläufigem Sachwert* graphisch dar.



8.6.3.1 Genauigkeit / Zuverlässigkeit der multiplen Regression

Auskunft über die Qualität eines Analyseergebnisses gibt die Anzahl der Fälle der Merkmalsausprägungen, das multiple Bestimmtheitsmaß und vor allem die Standardabweichung der Residuen. Im Idealfall beständen letztere nur aus den ganz subjektiven, persönlich unterschiedlichen Werteinschätzungen bzgl. einzelner Eigenschaften der Immobilie und der Immobilien in Gänze.

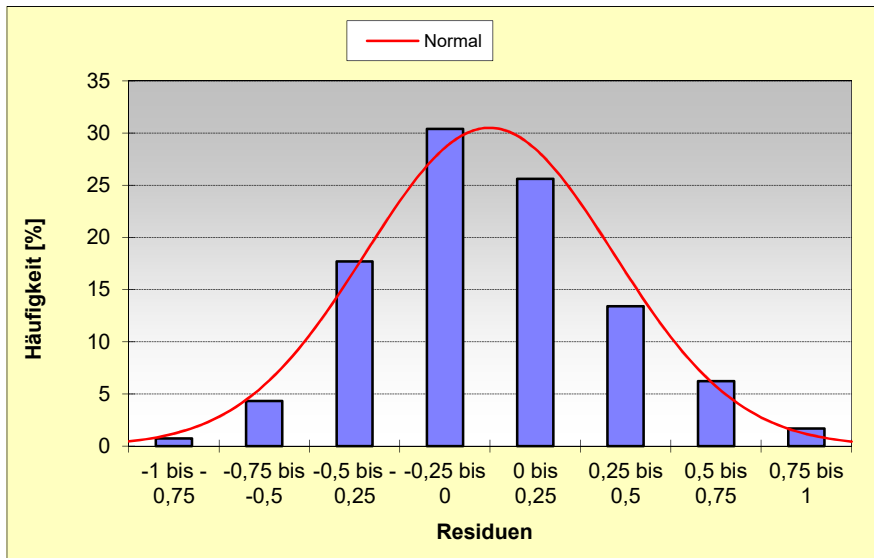
In der Praxis enthalten die Residuen aber weitere Anteile:

- Modellfehler; für die Preisbildung gilt eigentlich ein anderer funktionaler Zusammenhang. Interaktionen (im statistischen Sinne) werden i.d.R. vernachlässigt.
- Datenfehler
- Unschärfen in der Ermittlung der wertbestimmenden Merkmale

Je niedriger die Residuen, umso besser erklärt der Regressionsansatz die vorliegenden Kaufpreise.

Eine große Anzahl hoher Residuen bedeutet, dass das angewandte Modell einen schlechten Erklärungsgrad aufweist. Das generelle Streichen der Kauffälle mit hohen Residuen würde

zwar zu allgemein niedrigeren Residuen führen, wäre aber als manipulativer Eingriff zu werten.

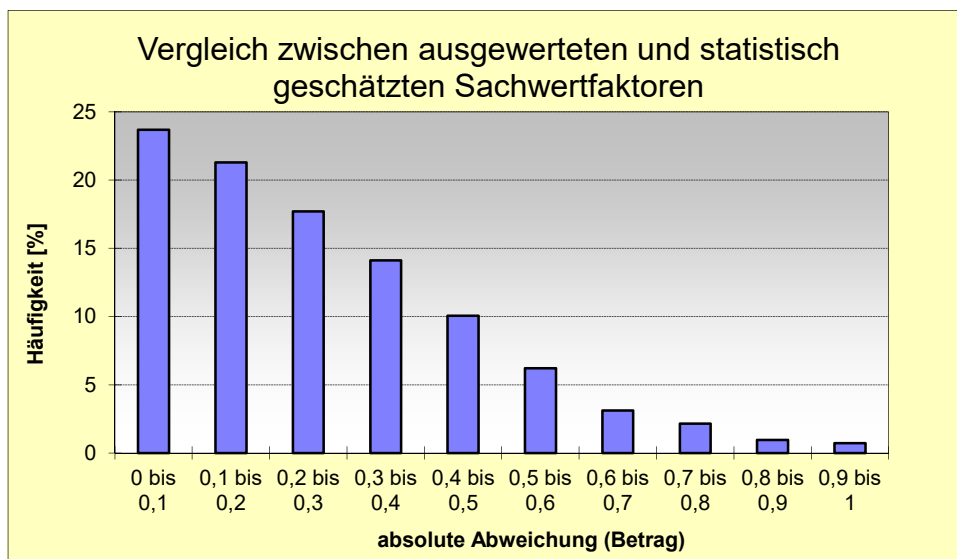


8.6.3.2 Konfidenzintervall

Ein Konfidenzintervall, (auch Vertrauensintervall, Vertrauensbereich oder Erwartungsbereich genannt) ist in der Statistik ein Intervall, das die Präzision der Lageschätzung eines Parameters (z. B. eines Mittelwerts) angeben soll. Im vorliegenden Fall gibt das Konfidenzintervall den Bereich an, der mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit (hier: 95%) jeweils die Parameter *Konstante*, *Bodenwert* und *vorläufiger Sachwert* einschließt.

Konfidenzintervall

	<i>untere Intervallgrenze (2,5%)</i>	<i>obere Intervallgrenze (97,5%)</i>
Konstante	0,9	1,06
Bodenwert	0,0021	0,0036
vorläufiger Sachwert	-0,0009	-0,0002



Die dargestellten Werte können nur als Empfehlung dienen und ersetzen nicht die individuelle Prüfung und sachverständige Einschätzung.

8.7 Umrechnungsfaktoren Wohnfläche/BGF

Anzahl der Vollgeschosse	Gebäude	mit Keller	(m ² :m ²)	Gebäude	ohne Keller	(m ² :m ²)
	Flach-dach	ohne DG-Ausbau	mit DG-Ausbau	Flach-dach	ohne DG-Ausbau	mit DG-Ausbau
1	2,56	3,29 (3,13)	2,14	(1,22)	2,01 (1,91)	1,42
2	1,92	2,29	1,83	1,28	1,65	1,37
3	1,71	1,95	1,69	1,28	1,53	1,35
4	1,60	1,79	1,60	1,28	1,46	1,34
5	1,54	1,68	1,55	1,28	1,43	1,33
6	1,50	1,62	1,51	1,28	1,40	1,32
7	1,47	1,57	1,48	1,28	1,39	1,31
8	1,44	1,53	1,46	1,28	1,37	1,31
9	1,42	1,51	1,44	1,28	1,36	1,31
10	1,41	1,48	1,42	1,28	1,36	1,31
11	1,40	1,47	1,41	1,28	1,35	1,30

Dachgeschoss-Wohnfläche : Vollgeschoss-Wohnfläche = 0,80
Vollgeschoss-Wohnfläche : Brutto-Grundfläche dieses Geschosses = 0,78
Quelle: Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.11, Tab. 2-2 (Stand 119. Ergänzung)

Plausibilitätsbereiche / Erwartungsbereiche für das Verhältnis Wohnfläche zu BGF

Plausibilitätsbereiche des Verhältnisses Wohnfläche/BGF	DG voll ausgebaut	DG nicht ausgebaut	ohne DG
	KG + EG	0,35 - 0,60	0,25 - 0,30
KG + EG + OG	0,45 - 0,65	0,35 - 0,45	0,45 - 0,60
EG	0,55 - 0,90	0,35 - 0,45	0,70 - 0,90
EG + OG	0,60 - 0,90	0,45 - 0,60	0,65 - 0,90
Erwartungswerte des Verhältnisses Wohnfläche/BGF	DG voll ausgebaut	DG nicht ausgebaut	ohne DG
KG + EG	0,47	0,26	0,39
KG + EG + OG	0,55	0,39	0,52
EG	0,70	0,39	0,78
EG + OG	0,73	0,52	0,78

8.8 Immobilienrichtwerte und Vergleichspreise

8.8.1 Einfamilienhäuser

8.8.1.1 Vergleichspreisermittlung auf Grundlage von Immobilienrichtwerten

8.8.1.1.1 Allgemeines

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Immobilienrichtwerte werden im Vergleichswertverfahren als Mittel der auf die Richtwertnorm angepassten Vergleichspreise abgeleitet. Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale von der Richtwertnorm werden in der Regel auf der Grundlage von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Die Ermittlung des Vergleichswertes erfolgt dabei allgemein in der Form

$$(1) \text{ Vergleichspreis} = RW_{\text{angepaßt}} = \frac{RW \times k_{\text{Bewertungsobjekt}}}{k_{\text{Richtwert}}}$$

mit

$RW_{\text{angepaßt}}$: an die Merkmale des Bewertungsobjektes angepasster Richtwert,

RW : Immobilienrichtwert,

$k_{\text{Bewertungsobjekt}}$: für die Wertmerkmale des Vergleichsobjektes ermittelter Umrechnungskoeffizient und

$k_{\text{Richtwert}}$: für die Merkmale des Richtwertes ermittelter Umrechnungskoeffizient.

Der für die Wertmerkmale des Vergleichsobjektes ermittelte Umrechnungskoeffizient $k_{\text{Bewertungsobjekt}}$ ergibt sich dabei als Produkt der einzelnen merkmalspezifischen Umrechnungskoeffizienten nach der Formel:

$$(2) k_{\text{Bewertungsobjekt}} = k_{\text{Alter}} \times k_{\text{Wohnfläche}} \times k_{\text{Grundstücksfläche}} \times k_{\text{Gebäudeart}} \times k_{\text{Kaufzeitpunkt}} \times k_{\text{Sanierung}} \times k_{\text{Keller}} \times k_{\text{Stellplatz}} \times k_{\text{Gebiet}}$$

Der für die Merkmale des Richtwertes ermittelte Umrechnungskoeffizient wurde so gewählt, dass $k_{\text{Richtwert}} = 1$ gilt und er daher in der Formel nicht weiter berücksichtigt werden muss.

Damit vereinfacht sich (1) zu

$$(3) \text{ Vergleichspreis} = RW \times k_{\text{Bewertungsobjekt}}$$

Die Ermittlung der Immobilienrichtwerte basiert auf dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA NRW). Hierbei wird eine Regressionsfunktion gesucht, die den Einfluss verschiedener preisbestimmender Objektmerkmale auf den Kaufpreis bestmöglich erklärt.⁷

Der Gutachterausschuss hat in seiner Analyse folgende Objektmerkmale berücksichtigt:

- Gebäudealter (tatsächliches Baujahr)
- Wohnfläche
- Grundstücksfläche
- Gebäudeart
- Jahr der Vertragsschließung (Kaufzeitpunkt)
- Sanierungsgrad
- Keller
- Stellplatz und
- Ort des Kaufobjektes (Gebietsgliederung).

Die zur Analyse herangezogenen Kauffalldaten wurden vor Durchführung der Regression zunächst grob auf Ausreißer sowohl hinsichtlich der Zielgröße Kaufpreis wie auch der intervallskalierten Einflussgrößen, z.B. Wohnfläche oder Grundstücksfläche, geprüft. Kauffälle, die in einem der untersuchten Merkmale extreme Werte aufwiesen, wurden vorab von der Analyse ausgeschlossen.

Im Anschluss an die Normierung wurden statistisch signifikante Ausreißer (3σ - Grenze) unter den Residuen ebenfalls ausgeschlossen.

Somit gingen 4.294 Kaufverträge aus den Jahren 2010 bis 2020 in die Regressionsanalyse ein.

8.8.1.1.2 Wertebereiche

Die durch den Gutachterausschuss ermittelten Umrechnungskoeffizienten gelten nur für die nachfolgend aufgeführten Wertebereiche:

Objektmerkmal	Wertebereich
Wohnfläche	bis 250 m ²
Kaufzeitpunkt	2010 – 2020
Kaufpreis	bis 400.000 €
Grundstücksfläche	bis 2.500 m ²

⁷ Die ausführliche Modellbeschreibung finden Sie unter <http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>

Der mit (3) zu berechnende Vergleichswert bezieht sich auf die aufstehende Bausubstanz inkl. Nebengebäude (z.B. Garage, Carport o.ä.) und den Wert des Baugrundstückes.

8.8.1.1.3 Richtwert und Umrechnungskoeffizienten

Den Betrag des Richtwertes und die einzelnen Umrechnungskoeffizienten finden Sie in den nachfolgenden Tabellen.

Richtwert_{gerundet} = 172.000 €

Kaufzeitpunkt (Kalenderjahr)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2010	1,00
(2) 2011	1,03
(3) 2012	1,07
(4) 2013	1,11
(5) 2014	1,16
(6) 2015	1,21
(7) 2016	1,28
(8) 2017	1,35
(9) 2018	1,44
(10) 2019	1,56
(11) 2020	1,71

Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 3 Jahre	1,23
(2) 4 - 10 Jahre	1,07
(3) 11 - 25 Jahre	0,93
(4) 26 - 40 Jahre	0,81
(5) 41 - 60 Jahre	0,69
(6) 61 - 115 Jahre	0,58
(7) über 115 Jahre	0,49

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 60 m ²	0,67
(2) 61 bis 90 m ²	0,82
(3) 91 bis 120 m ²	1,00
(4) 121 bis 150 m ²	1,15
(5) über 150 m ²	1,24

Grundstücksfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 250 m ²	0,80
(2) 251 bis 500 m ²	0,92
(3) 501 bis 750 m ²	0,99
(4) 751 bis 1000 m ²	1,02
(5) 1001 bis 1500 m ²	1,02
(6) über 1500 m ²	1,00

Keller	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) voll unterkellert	1,00
(2) teilunterkellert	0,86
(3) nicht unterkellert	0,91

überdachter Stellplatz	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Garage	1,00
(2) Carport	1,11
(3) beides	1,13
(4) keine	0,92

Sanierungsgrad	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) unsaniert	0,78
(2) geringfügig saniert	0,79
(3) teilsaniert	0,97
(4) saniert	1,00

Gebäudeart	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) freistehend	1,00
(2) Doppelhaushälfte	0,94
(3) Reihemittelhaus	0,94
(4) Reihenendhaus	0,97

Gebietsgliederung	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Altenberg	0,77
(2) Bad Gottleuba-Berggieß.	0,86
(3) Bad Schandau	0,82
(4) Dippoldiswalde	1,00
(5) Dohna	1,30
(6) Freital	1,39
(7) Glashütte	0,84
(8) Heidenau	1,32
(9) Hohnstein	0,80
(10) Königstein	0,99
(11) Liebstadt	0,66
(12) Neustadt i.Sa.	0,84
(13) Pirna	1,27
(14) Rabenau	1,13
(15) Sebnitz	0,74
(16) Stadt Wehlen	1,01
(17) Stolpen	0,84
(18) Tharandt	1,10

Gebietsgliederung	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(19) Wilsdruff	1,09
(20) Bahretal	0,87
(21) Bannewitz	1,41
(22) Dohma	0,99
(23) Dorfhain	1,15
(24) Dürrohrsdorf-Ditters.	0,98
(25) Gohrisch	0,84
(26) Hartmannsdorf-Reich.	0,65
(27) Hermsdorf/Erzgeb.	0,63
(28) Klingenberg	0,80
(29) Kreischa	1,11
(30) Lohmen	0,99
(31) Müglitztal	0,99
(32) Rathen	1,38
(33) Rathmannsdorf	0,78
(34) Reinhardtsdorf-Schöna	0,67
(35) Rosenthal-Bielatal	0,63
(36) Struppen	1,04

8.8.1.1.4 Anwendungsbeispiel

Gesucht ist der Vergleichswert für ein Objekt mit folgenden Merkmalen:

- Kaufzeitpunkt: 2017 ($k_{\text{Kaufzeitpunkt}} = 1,35$)
- Gebäudealter: 30 Jahre ($k_{\text{Alter}} = 0,81$)
- Wohnfläche: 141 m² ($k_{\text{Wohnfläche}} = 1,15$)
- Grundstücksfläche: 625 m² ($k_{\text{Grundstücksfläche}} = 0,99$)
- Sanierungsgrad: voll saniert ($k_{\text{Sanierung}} = 1,00$)
- Gebäudeart: Doppelhaushälfte ($k_{\text{Gebäudeart}} = 0,94$)
- Keller: voll unterkellert ($k_{\text{Keller}} = 1,00$)
- Stellplatz: Garage ($k_{\text{Stellplatz}} = 1,00$)
- Lage: Dohna ($k_{\text{Gebiet}} = 1,30$)

Lösung:

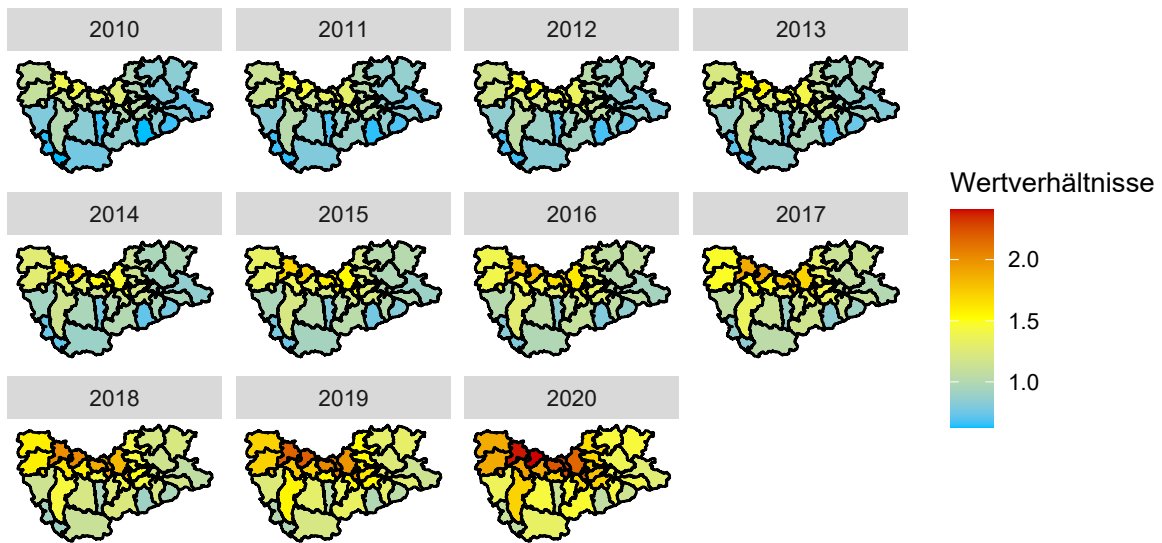
Vergleichspreis

$$= RW \times k_{\text{Alter}} \times k_{\text{Wohnfläche}} \times k_{\text{Grundstücksfläche}} \times k_{\text{Gebäudeart}} \times k_{\text{Kaufzeitpunkt}} \\ \times k_{\text{Sanierung}} \times k_{\text{Keller}} \times k_{\text{Stellplatz}} \times k_{\text{Gebiet}}$$

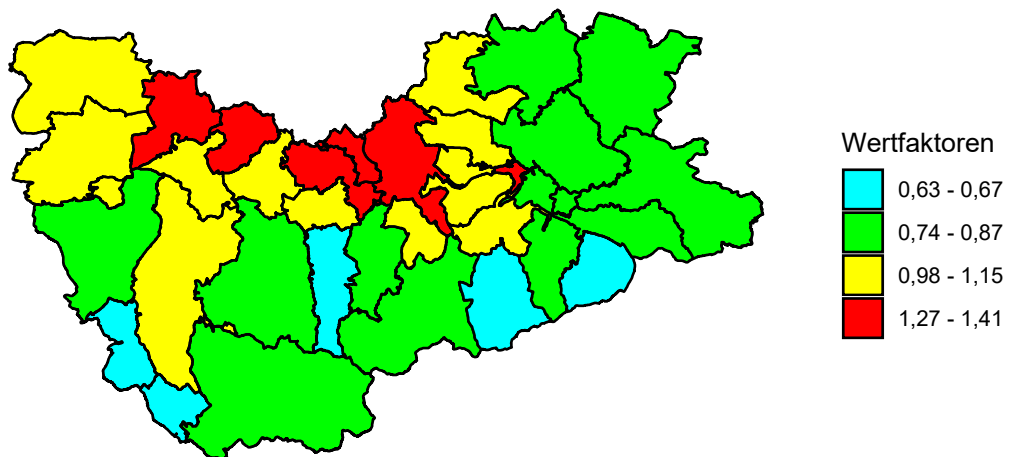
$$\text{Vergleichspreis} = 172.000\text{€} \times 1,35 \times 0,81 \times 1,15 \times 0,99 \times 1,00 \times 0,94 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,30$$

$$\underline{\text{Vergleichspreis} = 261.669 \text{ €}}$$

Entwicklung der Wertverhältnisse für Einfamilienhäuser im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge



Wertfaktoren für Einfamilienhäuser



8.8.1.1.5 Intervall-unabhängige Koeffizienten

Im Folgenden finden Sie Formeln, mit denen Sie die Umrechnungsfaktoren für die Größen *Alter*, *Wohnfläche* und *Grundstücksfläche* selbst berechnen können.

Durch Verwendung der Formeln werden die im Übergangsbereich zwischen zwei Intervallen der unabhängigen Variablen auftretenden Sprünge im Wertebereich der abhängigen Variable (z.B. Umrechnungsfaktor für Wohnfläche: $120 \text{ m}^2 = 1,00$; $121 \text{ m}^2 = 1,15$) vermieden.

Bei den Merkmalen *Alter* und *Wohnfläche* handelt es sich um eine logarithmische Trendfunktion der Form:

$$k = m \times \ln(x) + b$$

Das Merkmal *Grundstücksfläche* wird durch eine quadratische Funktion der Form

$$k = m_2 \times x^2 + m_1 \times x + b$$

am besten approximiert.

X steht für die unabhängigen Variablen *Alter* in Jahren, *Wohnfläche* in m^2 bzw. *Grundstücksfläche* in m^2 , die Parameter m und b entnehmen Sie bitte den folgenden Tabellen. Der Maximalwert für das Merkmal *Grundstücksfläche* beträgt 1.500 m^2 .

Die Qualität der linearen Approximation der Umrechnungsfaktoren durch die Trendfunktion wird charakterisiert durch das jeweilige Bestimmtheitsmaß R^2 .

Alter		Wohnfläche		Grundstücksfläche	
m	-0,150	m	0,497	m_2	-0,0000003
b	1,295	b	-1,328	m_1	0,001
R^2	0,931	R^2	0,986	b	0,712
				R^2	0,969

8.8.1.2 Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells

Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe des vorgenannten Regressionsmodells nur eine Orientierungsgröße liefert und damit keinesfalls die Genauigkeit eines Verkehrswertgutachtens erreichen kann!

Die Standardabweichung des Richtwertes beträgt 76.931 € , der Varianzkoeffizient beträgt $0,47$. Dieser hohe Wert weist auf einen sehr inhomogenen Grundstücksmarkt innerhalb des Kreisgebietes hin.

Als problematischste Einflussgröße dürfte sich das Gebäudealter darstellen, da aufgrund von durchgeführten Sanierungsmaßnahmen ggf. ein fiktives Baujahr angenommen werden

müsste. Weiterhin sinkt die Genauigkeit regelmäßig dann, wenn besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorliegen.

Ebenfalls nicht unproblematisch dürfte sich der Umstand auswirken, dass sich die in der Gebietsgliederung aufgeführten 36 Kommunen ihrerseits noch einmal in rund 300 z. T. stark unterschiedliche Ortsteile gliedern. Somit sind auch innerhalb einer Ortschaft enorme Preisschwankungen möglich, was sich aber im Modell nicht abbilden lässt.

8.8.1.2.1 Genauigkeit der Regressionsfunktion

Auskunft über die Qualität eines Analyseergebnisses gibt die Anzahl der Fälle der Merkmalsausprägungen, das multiple Bestimmtheitsmaß und vor allem die Standardabweichung der Residuen. Im Idealfall beständen letztere nur aus den ganz subjektiven, persönlich unterschiedlichen Werteinschätzungen bzgl. einzelner Eigenschaften der Immobilie und der Immobilien in Gänze.

In der Praxis enthalten die Residuen aber weitere Anteile:

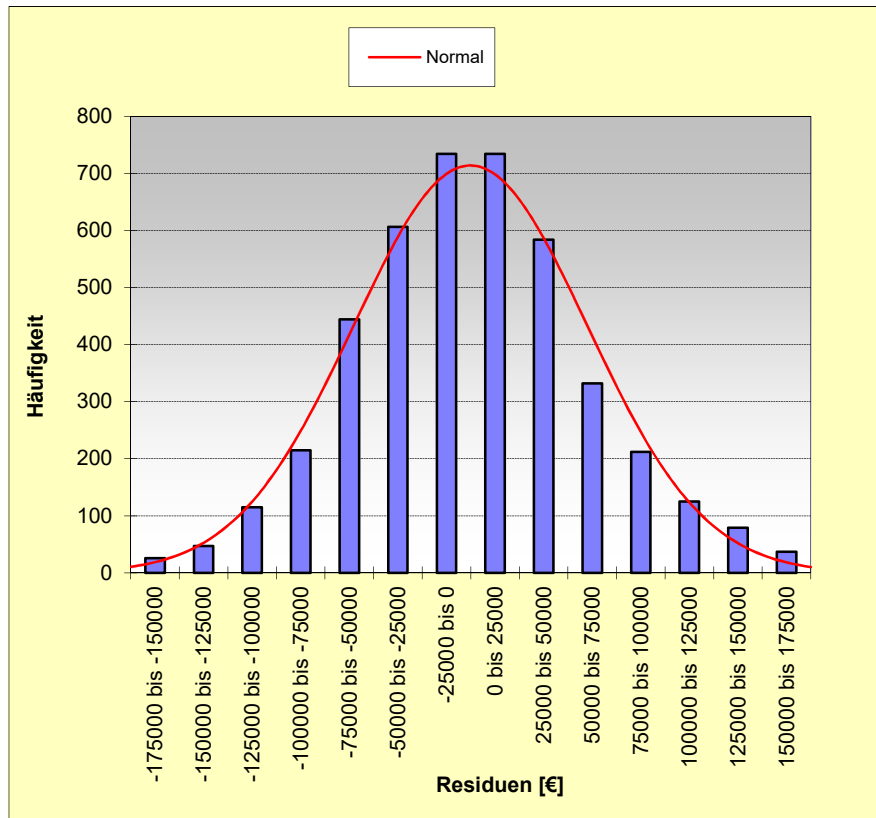
- Modellfehler; für die Preisbildung gilt eigentlich ein anderer funktionaler Zusammenhang. Typisch ist die Unterparametrisierung, weil wertbestimmende Merkmale gar nicht erfasst wurden und deshalb nicht in die Auswertung mit einbezogen werden können (z.B. Ausstattungsstandard). Interaktionen (im statistischen Sinne) werden i.d.R. vernachlässigt.
- Datenfehler
- Unschärfen in der Ermittlung und Kategorisierung der wertbestimmenden Merkmale

Je niedriger die Residuen, umso besser erklärt der Regressionsansatz die vorliegenden Kaufpreise.

Eine große Anzahl hoher Residuen bedeutet, dass das angewandte Modell einen schlechten Erklärungsgrad aufweist. Das generelle Streichen der Kauffälle mit hohen Residuen würde zwar zu allgemein niedrigeren Residuen führen, wäre aber als manipulativer Eingriff zu werten.

Bestimmtheitsmaß der Regression:

N	R ²
4293	0,57

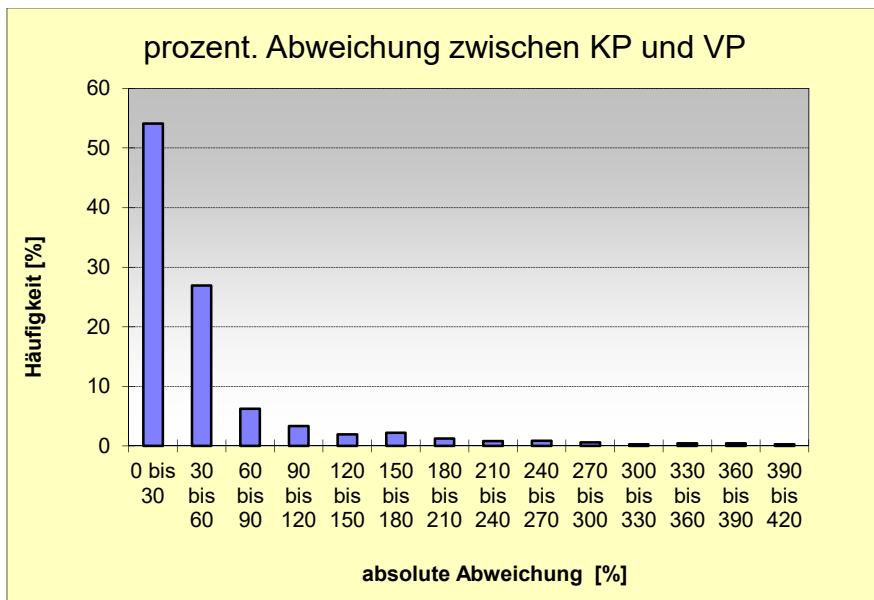
Verteilung der Residuen:**8.8.1.2 Genauigkeit der Vergleichspreisermittlung**

Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Vergleichspreise (VP) und der tatsächlich gezahlten Kaufpreise (KP) ergab, dass in rund 54 % der verwendeten Datensätze das Genauigkeitsmaß (absolute prozentuale Abweichung zwischen KP und VP) kleiner gleich 30 % beträgt.⁸

Die einzelnen Häufigkeiten der intervallskalierten prozentualen Abweichungen können Sie der nachfolgenden Abbildung entnehmen.

⁸ Die Abweichung von $\pm 30\%$ wurde gewählt, da diese Abweichung dem in der Rechtsprechung erwartenden Genauigkeitsgrad der Verkehrswertermittlung von bis zu $\pm 30\%$ entspricht.

Abweichung [%]	Häufigkeit	Prozent	Prozent kumuliert
0 bis 30	2244	54,10	54,10
30 bis 60	1118	26,95	81,05
60 bis 90	259	6,24	87,30
90 bis 120	140	3,38	90,67
120 bis 150	82	1,98	92,65
150 bis 180	92	2,22	94,86
180 bis 210	52	1,25	96,12
210 bis 240	35	0,84	96,96
240 bis 270	37	0,89	97,85
270 bis 300	26	0,63	98,48
300 bis 330	13	0,31	98,79
330 bis 360	19	0,46	99,25
360 bis 390	19	0,46	99,71
390 bis 420	12	0,29	100,00



8.8.2 Wohnungseigentum

8.8.2.1 Vergleichspreisermittlung auf Grundlage von Immobilienrichtwerten

8.8.2.1.1 Allgemeines

Die unter der Rubrik „Einfamilienhäuser“ gemachten allgemeinen Aussagen gelten sinngemäß auch für die Vergleichspreisermittlung für Eigentumswohnungen.

Der Gutachterausschuss hat in seiner Analyse folgende Objektmerkmale berücksichtigt:

- Gebäudealter (tatsächliches Baujahr)
- Wohnfläche
- Jahr der Vertragsschließung (Kaufzeitpunkt)
- Raumanzahl
- Vorhandensein Balkon / Terrasse
- Geschosslage und
- Ort des Kaufobjektes (Gebietsgliederung).

Es gingen insgesamt 3.640 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2020 in die Analyse ein.

8.8.2.1.2 Wertebereiche

Die durch den Gutachterausschuss ermittelten Vergleichsfaktoren gelten nur für die nachfolgend aufgeführten Wertebereiche:

Objektmerkmal	Wertebereich
Wohnfläche	20 m ² – 160 m ²
Kaufzeitpunkt	2010 – 2020
Kaufpreis	bis 4.000 €/m ² Wohnfläche

8.8.2.1.3 Richtwert und Umrechnungskoeffizienten

Den Betrag des Richtwertes und die einzelnen Umrechnungskoeffizienten finden Sie in den nachfolgenden Tabellen.

Der Richtwert bezieht sich auf den Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche.

Richtwert _{gerundet} = 480 €/m²

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 40 m ²	1,00
(2) 41 bis 60 m ²	1,03
(3) 61 bis 80 m ²	1,13
(4) 81 bis 100 m ²	1,25
(5) 101 bis 120 m ²	1,32
(6) über 120 m ²	1,27

Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1 - 3 Jahre	1,86
(2) 4 - 20 Jahre	1,06
(3) 21 - 40 Jahre	0,87
(4) 41 - 70 Jahre	0,99
(5) 71 - 100 Jahre	1,14
(6) über 100 Jahre	1,04

Balkon / Terrasse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) nicht vorhanden	0,90

Garage / Carport / Stellplatz	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) nicht vorhanden	0,86

Geschosslage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Erdgeschoß	1,00
(2) Obergeschoß	1,00
(3) Dachgeschoß	1,03

Raumanzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	0,95
(2) 2	1,00
(3) 3	1,06
(4) 4	1,10
(5) mehr als 4	1,21

Kaufzeitpunkt (Kalenderjahr)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2010	1,00
(2) 2011	1,11
(3) 2012	1,22
(4) 2013	1,34
(5) 2014	1,45
(6) 2015	1,56
(7) 2016	1,67
(8) 2017	1,79
(9) 2018	1,90
(10) 2019	2,01
(11) 2020	2,12

Gebietsgliederung		Gebietsgliederung	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Altenberg	0,83	(19) Wilsdruff	1,36
(2) Bad Gottleuba-Berggieß.	0,94	(20) Bahretal	0,93
(3) Bad Schandau	0,93	(21) Bannewitz	1,61
(4) Dippoldiswalde	1,14	(22) Dohma	1,34
(5) Dohna	1,13	(23) Dorfhain	0,92
(6) Freital	1,33	(24) Dürrohrsorf-Dittersb.	0,41
(7) Glashütte	0,77	(25) Gohrisch	1,21
(8) Heidenau	1,47	(26) Hartmannsdorf-Reich.	k.A.
(9) Hohnstein	0,79	(27) Hermsdorf/Erzgeb.	k.A.
(10) Königstein	0,64	(28) Klingenberg	1,00
(11) Liebstadt	k.A.	(29) Kreischa	1,67
(12) Neustadt i.Sa.	0,89	(30) Lohmen	0,59
(13) Pirna	1,38	(31) Müglitztal	1,10
(14) Rabenau	1,27	(32) Rathen	1,33
(15) Sebnitz	0,33	(33) Rathmannsdorf	0,62
(16) Stadt Wehlen	0,96	(34) Reinhardtsdorf-Schöna	0,18
(17) Stolpen	0,80	(35) Rosenthal-Bielatal	0,26
(18) Tharandt	1,44	(36) Struppen	0,50

8.8.2.1.4 Anwendungsbeispiel

Gesucht ist der Vergleichswert für ein Objekt mit folgenden Merkmalen:

- Kaufzeitpunkt: 2018 ($k_{\text{Kaufzeitpunkt}} = 1,90$)
- Gebäudealter: 32 Jahre ($k_{\text{Alter}} = 0,87$)
- Balkon: ja ($k_{\text{Balkon}} = 1,00$)
- Geschosslage: DG ($k_{\text{Geschosslage}} = 1,03$)
- Lage: Königstein ($k_{\text{Gebiet}} = 0,64$)
- Wohnfläche: 75 m² ($k_{\text{Wohnfläche}} = 1,13$)
- Raumanzahl: 3 ($k_{\text{Raumanzahl}} = 1,06$)
- Stellplatz: vorhanden ($k_{\text{Stellplatz}} = 1,00$)

Lösung:

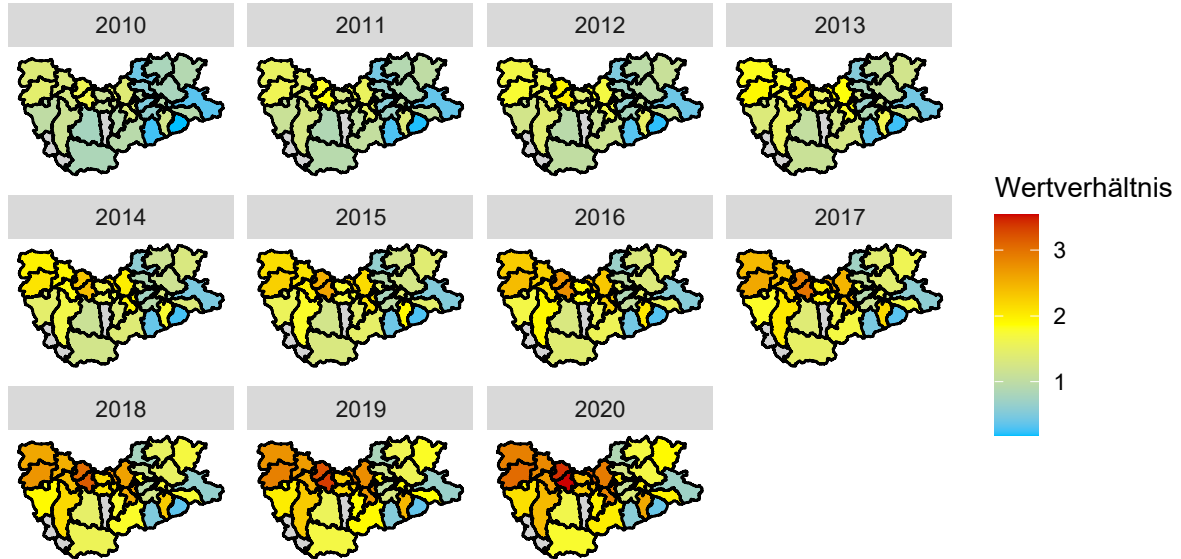
Vergleichspreis

$$= \text{Richtwert} \times k_{\text{Kaufzeitpunkt}} \times k_{\text{Alter}} \times k_{\text{Balkon}} \times k_{\text{Geschosslage}} \times k_{\text{Gebiet}} \\ \times k_{\text{Wohnfläche}} \times k_{\text{Raumanzahl}} \times k_{\text{Stellplatz}}$$

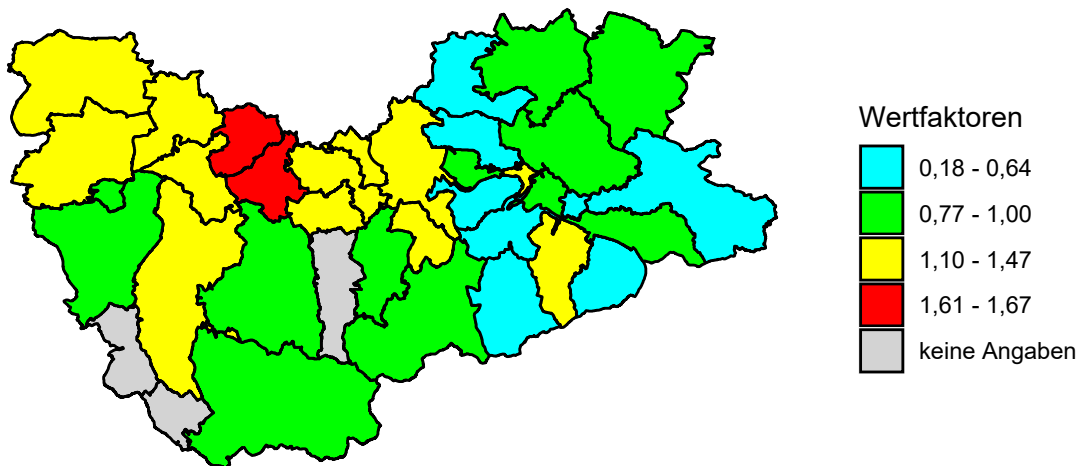
$$\text{Vergleichspreis} = 480 \text{ €/m}^2 \times 1,90 \times 0,87 \times 1,00 \times 1,03 \times 0,64 \times 1,13 \times 1,06 \times 1,00$$

$$\underline{\text{Vergleichspreis}} = 624 \text{ €/m}^2$$

Entwicklung der Wertverhältnisse für Wohnungseigentum im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge



Wertfaktoren für Wohnungseigentum



8.8.2.1.5 Intervall-unabhängige Koeffizienten

Die Koeffizienten der Merkmale *Alter* und *Wohnfläche* werden durch ein Polynom zweiten bzw. dritten Grades approximiert:

$$k = b + \sum m_i \times x^i$$

X steht für die unabhängigen Variablen Alter in Jahren bzw. Wohnfläche in m², die Parameter m_i und b entnehmen Sie bitte der folgenden Tabelle. Die Qualität der quadratischen Approximation der Umrechnungsfaktoren durch die Trendfunktion wird charakterisiert durch das jeweilige Bestimmtheitsmaß R^2 .

Alter		Wohnfläche	
m_3	-0,000004	m_2	-0,00004
m_2	0,001	m_1	0,009
m_1	-0,058	b	0,689
b	1,845	R^2	0,904
R^2	0,973		

Achtung: Die Verwendung der quadratischen Funktion ist nur bis zu einem Gebäudealter von max. 140 Jahren und für Wohnflächen zwischen 30 und 150 m² zulässig.

8.8.2.2 Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells

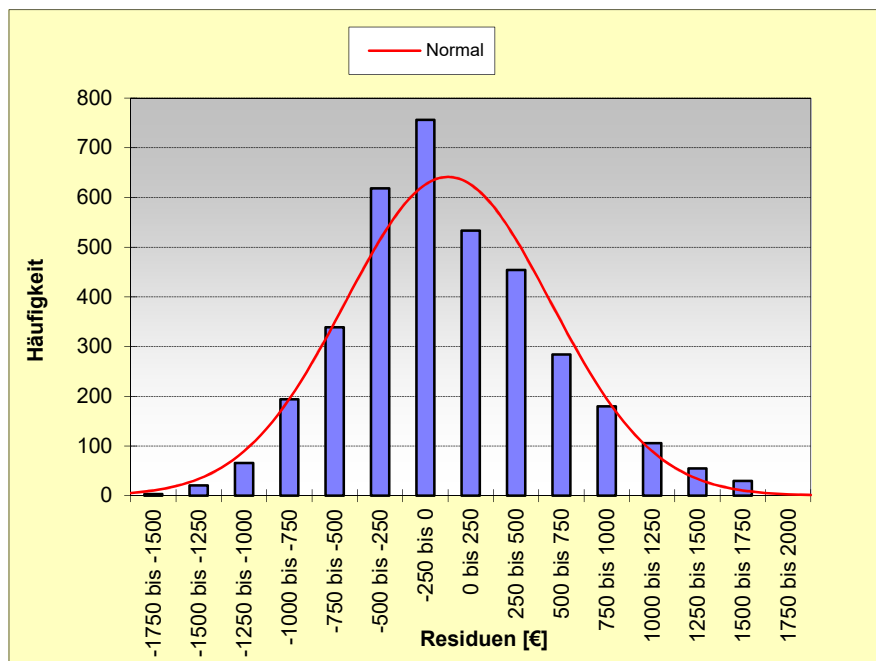
Die Standardabweichung des Richtwertes beträgt 187 €/m², der Varianzkoeffizient beträgt 0,39.

Die unter Punkt der Rubrik „Einfamilienhäuser“ gemachten Aussagen bzgl. der Genauigkeit sowie der Schwachpunkte des Modellansatzes gelten sinngemäß auch hier.

8.8.2.2.1 Genauigkeit der Regressionsfunktion

Bestimmtheitsmaß der Regressionsfunktion:

N	R^2
3639	0,52

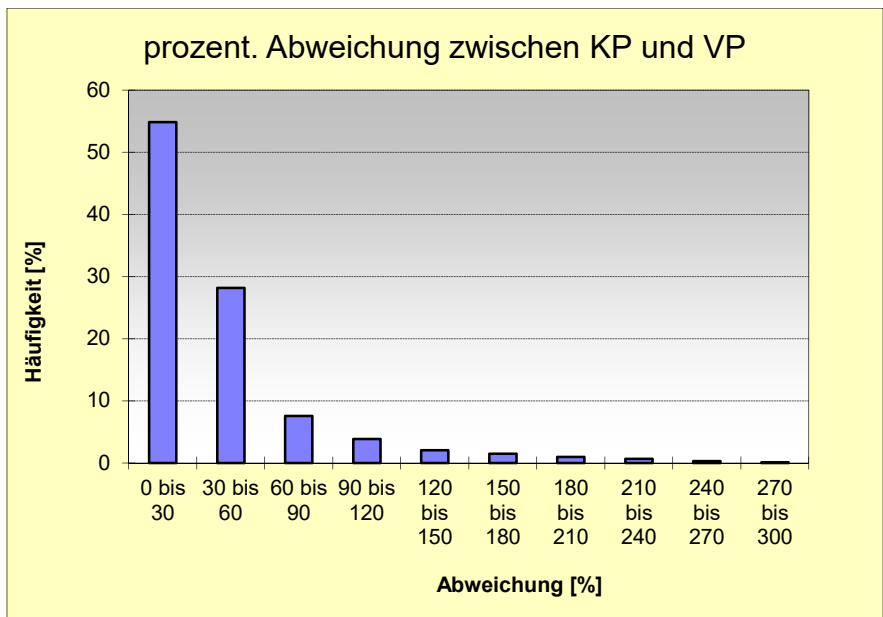
Verteilung der Residuen:**8.8.2.2 Genauigkeit der Vergleichspreisermittlung**

Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Vergleichspreise und der tatsächlich gezahlten Kaufpreise ergab, dass in rund 55 % der verwendeten Datensätze das Genauigkeitsmaß, also die absolute prozentuale Abweichung zwischen Kaufpreis (KP) und geschätztem Vergleichspreis (VP), kleiner oder gleich 30 %⁹ beträgt.

Die einzelnen Häufigkeiten der intervallskalierten prozentualen Abweichungen können Sie der nachfolgenden Abbildung entnehmen.

Abweichung [%]	Häufigkeit	Prozent	Prozent kumuliert
0 bis 30	2087	57,83	57,83
30 bis 60	1021	28,29	86,12
60 bis 90	234	6,48	92,60
90 bis 120	122	3,38	95,98
120 bis 150	59	1,63	97,62
150 bis 180	36	1,00	98,61
180 bis 210	14	0,39	99,00
210 bis 240	17	0,47	99,47
240 bis 270	10	0,28	99,75
270 bis 300	9	0,25	100,00

⁹ Vgl. Fußnote 8 zu Ausführungen unter Punkt 8.8.1.2.2



9 Mieten und Pachten

9.1 Mieten

Der Gutachterausschuss erhält keine marktumfassenden Informationen über Mieten und erteilt daher **keine Auskünfte** zum Mietniveau. Als Informationsquellen dienen beispielsweise Mietspiegel. Gleichzeitig wird die Abfrage bei ansässigen und mit Vermietung betrauten Unternehmen empfohlen.

➤ Wohnraummieten

Mietspiegel dienen als Übersicht über ortsübliche Vergleichsmieten einer Stadt oder Gemeinde im nicht-preisgebundenen Wohnungsmarkt.

Beispiel: Mietspiegel der Stadt Pirna

Im Ergebnis einer Arbeitsgruppe aus Interessenvertretern der Mieter und Vermieter und unter der Moderation der Fachgruppe Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Pirna wurde nach 2014 im Jahr 2018 der zweite einfache Mietspiegel erstellt. Die Anforderungen richten sich nach § 558 c des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Der Mietspiegel kann als Informationsbroschüre einschließlich des Bewertungsbogens zur Bestimmung des Wohnwertes der Wohnung auf der Homepage der Stadt Pirna (www.pirna.de) eingesehen werden.

➤ Gewerbemieten

Informationen zu Gewerbemieten sind bei der Industrie- und Handelskammer (IHK) für den Kammerbezirk Dresden erhältlich.

Industrie und Handelskammer (IHK)
Langer Weg 4
01239 Dresden
www.dresden.ihk.de

9.2 Pachtzinsen für Acker- und Grünlandflächen

Entsprechend Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (Landpachtverkehrsgesetz - LPachtVG) vom 08.11.1985 (BGBl. I S. 2075), zul. geändert durch Art. 15 v. 13.04.2006 (BGBl. I S. 855), erfolgt die Registrierung der Landpachtverträge seit August 2008 im Landratsamt. Abweichend zur Erfassung der Kaufpreise ist eine Zuständigkeit für die Erfassung von Pachtpreisen nicht gesetzlich festgelegt. Zu erfragen sind die gemarkungsbezogenen Pachtpreise im Amt für Ländliche Entwicklung, Stabsstelle Obere Flurbereinigungsbehörde des Landratsamtes Pirna. Ein Ansprechpartner ist Herr Grohmann, Telefonnummer 03501/515 3603. Zusätzlich gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu Pachtanfragen Auskunft.

In einer Übersicht werden lediglich alle bei den Landratsämtern gemäß Landpachtverkehrsgesetz (LpVG) zur Anzeige kommenden Landpachtverträge erfasst. Die nach LpVG nicht anzeigebedürftigen Verträge werden daher nicht erfasst. Die in Verletzung der Anzeigebedürftigkeit nach LpVG dem LRA nicht vorgelegten Pachtverträge sowie Änderungen von Pachtverträgen können ebenfalls nicht berücksichtigt werden. Es ist daher nicht von einer Statistik mit einer entsprechenden Verbindlichkeit auszugehen, sondern eine lediglich mathematische Zusammenfassung.

Erfasst sind bei der Ermittlung des ortsüblichen Pachtpreises hier alle derzeit noch gültigen Pachtverträge, unabhängig davon, wann der betreffende Vertrag abgeschlossen oder die letzte angezeigte Änderung des Vertrages vorgenommen wurde.

Stand 02/2021, Zusammenfassung:

LK SOE	Mittel [€/ha]	Min. [€/ha]	Max. [€/ha]
Ackerland	149,86	0,00	780,00
Grünland	88,95	0,00	520,00
Obst	174,26	20,45	500,00

9.3 Nutzungsentgelte nach der Nutzungsentgeltverordnung

Die Nutzungsentgeltverordnung übernahm mit ihrem Inkrafttreten am 22. Juli 1993 die Regelung zur Nutzung von Bodenflächen, die sich ursprünglich aufgrund von Verträgen nach § 312 ZGB (Zivilgesetzbuch) der DDR ergaben. Sie trat ferner ein, sofern die Nutzung vor

dem 03.01.1990 bereits bestand. Für Nutzungsverträge, die nach dem 02.10.1990 abgeschlossen wurden, findet das Pachtrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches Anwendung.

Nach Ablauf des Kündigungsschutzes für sogenannte Garagengrundstücke zum 31.12.1999 kann der Pachtzins an den nach dem 02.11.1990 vereinbarten Entgelten orientiert werden. Alternativ ist die Zugrundelegung der möglichen Bodenwertverzinsung entsprechend der baurechtlichen Voraussetzungen für die Vereinbarung des Pachtzinses möglich.

Die Zuständigkeit der örtlichen Gutachterausschüsse hinsichtlich der Feststellung der ortsüblichen bzw. angemessenen Höhe der Nutzungsentgelte regelt sich nach § 7 der NutzEV. Neben Anträgen auf eine diesbezügliche Erstattung von Gutachten erreichen die Geschäftsstelle vielfältige Anfragen über die Höhe der Nutzungsentgelte für Erholungs- und Garagengrundstücke. Für die Bestimmung ortsüblicher Pachtzinsen bedarf es einer hinreichenden Menge an Pachtzinsangaben aus Vereinbarungen nach dem 02.10.1990 für vergleichbare Grundstücke und in vergleichbaren Gemeinden. Bisher liegt keine ausreichende Anzahl an Verträgen vor. Eine gesetzliche Regelung zur Übermittlungspflicht von abgeschlossenen Pacht- und Mietverträgen existiert zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht.

Aktuell liegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge die von den Gemeinden nach Abfrage zugearbeiteten Angaben zum vereinbarten Nutzungsentgelt mit Stand April 2011 vor.

9.4 Pachtzinsen nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG)¹⁰

Ist eine Kleingärtnerorganisation im Vereinsregister eingetragen, so wird Sie unter bestimmten Voraussetzungen von der zuständigen Landesbehörde als gemeinnützig anerkannt (§ 2 BKleingG). Kleingärten im Sinne des § 3 BKleingG sind Gärten mit einer Fläche von maximal 400 m² und einer zulässigen Laubengrundfläche von 24 m² einschließlich überdachter Freisitze. Die Laube ist einfacher Ausführung und nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet. Ist die Gemeinnützigkeit der Kleingartenorganisation anerkannt, so ist der jährliche Pachtzins nach Maßgabe des § 5 Abs. 1 BKleingG zu ermitteln. Er darf höchstens das 4-fache dessen betragen, was im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau als ortsüblicher Pachtzins verlangt werden darf.

Der örtliche Gutachterausschuss kann nach § 5 Abs. 2 BKleingG mit der Ermittlung des ortsüblichen Pachtzinses beauftragt werden. Liegen anonymisierbare Daten im Sinne des Bundesdatenschutzgesetzes nicht vor, sind entsprechend § 5 Abs. 2 BKleingG ergänzend Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau in einer vergleichbaren Gemeinde als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.

¹⁰ in der Fassung vom 28. Februar 1983 (zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 19.09.2006)

10 Verzeichnisse - Ansprechpartner

10.1 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Freistaat Sachsen

Oberer Gutachterausschuss des Freistaates Sachsen

Postanschrift: PF 10 02 44, 01072 Dresden

Telefon: 0351 82 83 84 20

Fax: 0351 82 83 64 00

Sitz: Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden

E-Mail: oga@geosn.sachsen.de

Web: www.landesvermessung.sachsen.de

Kreisfreie Städte

Stadt Chemnitz

Städtisches Vermessungsamt

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

09106 Chemnitz

Sitz: Friedensplatz 1, 09111 Chemnitz

Telefon: 0371 488 62 03

Fax: 0371 488 62 99

E-Mail: gutachterausschuss@stadt-chemnitz.de

Web: www.chemnitz.de

Landeshauptstadt Dresden

Amt für Geodaten und Kataster

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

PF 12 00 20

01001 Dresden

Sitz: Ammonstraße 74, Dresden

Telefon: 0351 488 40 71

Fax: 0351 488 39 61

E-Mail: grundstueckswertermittlung@dresden.de

Web: www.dresden.de/Gutachterausschuss

Stadt Leipzig

Stadt Leipzig

Gutachterausschuss

04092 Leipzig

Sitz: Burgplatz 1 (Stadthaus), Leipzig

Telefon: 0341 12 35 072

Fax: 0341 12 35 015

E-Mail: gutachterausschuss@leipzig.de

Web: www.gutachterausschuss.leipzig.de

Landkreise

Landkreis Meißen

Landratsamt Meißen

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

PF 10 01 52

01651 Meißen

Sitz: Remonteplatz 7, 01558 Großenhain

Telefon: 03522 30 3 21 91

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-meissen.de

Web: www.kreis-meissen.org/2249.html

Erzgebirgskreis

Landratsamt Erzgebirgskreis

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Paulus-Jenisius-Straße 24

09456 Annaberg-Buchholz

Telefon: 03733 831 41 84

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-erz.de

Web: www.erzgebirgskreis.de

Landkreis Görlitz

Landkreis Görlitz
 Geschäftsstelle des Gutachterausschuss/
 Agrarstruktur
 PF 30 01 52
 02806 Görlitz
 Sitz: Georgewitzer Straße 42, 02780 Löbau
 Telefon: 03581 66 33 510
 E-Mail: gutachterausschuss@kreis-gr.de
 Web: www.kreis-goerlitz.de

Landkreis Bautzen

Landratsamt Bautzen
 Geschäftsstelle Gutachterausschuss
 Macherstraße 55
 01917 Kamenz
 Sitz: Garnisonsplatz 9, Kamenz
 Telefon: 03591 525 16 2010
 Fax: 03591 525 06 2010
 E-Mail: gutachterausschuss@lra-bautzen.de
 Web: www.landkreis-bautzen.de

Landkreis Zwickau

Landratsamt
 Amt für ländliche Entwicklung und Vermessung
 Geschäftsstelle Gutachterausschuss
 PF 10 01 76
 08067 Zwickau
 Sitz: Gerhart-Hauptmann-Weg 1, Haus 2
 08371 Glauchau
 Telefon: 0375 44 0225 - 770
 Fax: 0375 44 02257 - 79
 E-Mail: gaa@landkreis-zwickau.de
 Web: landkreis-zwickau.de

Landkreis Nordsachsen

Landratsamt Nordsachsen
 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
 04855 Torgau
 Sitz: Dr. – Belian – Straße 5, 04838 Eilenburg
 Telefon: 03421 758-3450
 Fax: 03421 758 85 34 10
 E-Mail: gutachterausschuss@lra-nordsachsen.de
 Web: www.landkreis-nordsachsen.de

Landkreis Leipzig

Landratsamt Landkreis Leipzig
 Vermessungsamt
 Geschäftsstelle Gutachterausschuss
 04550 Borna
 Sitz: Leipziger Straße 67, 04552 Borna
 Telefon: 03433 241 180
 Fax: 03437 984 7101
 E-Mail: gutachterausschuss@lk-l.de
 Web: www.landkreisleipzig.de

Landkreis Mittelsachsen

Landratsamt Mittelsachsen
 Geschäftsstelle Gutachterausschuss
 Frauensteiner Straße 43
 09599 Freiberg
 Außenstelle: Straße des Friedens 9a, Gebäude 2,
 04720 Döbeln
 Telefon: 03731 799 -1203
 E-Mail: gutachterausschuss@landkreis-mittelsachsen.de
 Web: www.landkreis-mittelsachsen.de

Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge

Landratsamt
 Vermessungsamt
 Geschäftsstelle Gutachterausschuss
 PF 10 02 53/54
 01782 Pirna
 Sitz: Schloßpark 22, 01796 Pirna
 Telefon: 03501 515 33 - 02 bzw. - 04
 Fax: 03501 515 3309
 E-Mail: gutachterausschuss@landratsamt-pirna.de
 Web: www.landratsamt-pirna.de

Vogtlandkreis

Landratsamt Vogtlandkreis
 Geschäftsstelle Gutachterausschuss
 Postfach 10 03 08 in 08507 Plauen
 Sitz: Postplatz 5 in 08523 Plauen
 Telefon: 03741 300-2345
 Fax: 03741 300-400
 E-Mail: gutachterausschuss@vogtlandkreis.de
 Web: www.vogtlandkreis.de

10.2 Städte und Gemeinden im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge

Stadt/Gemeinde	Telefon	Fax	Bürgermeister / Oberbürgermeister	PLZ	Straße	E-Mail
Altenberg (Stadt)	035056 3330	035056 33318	Herr Kirsten, Thomas	01773	Platz des Bergmanns 2	post@altenberg.de
Bad Gottleuba- Berggießhübel (Stadt)	035023 6680	035023 66810	Herr Peters, Thomas	01816	Königstraße 5	buergermeister@stadt-bgb.de
Bad Schandau (Stadt)	035022 5011	035022 501140	Herr Kunack, Thomas	01814	Dresdner Straße 3	buergermeisteramt@stadt- badschandau.de
Bahretal	035023 62218	035023 69995	Herr Schietzold, Ronny	01819	Gersdorf Nr. 31	gemeinde@bahretal.de
Bannewitz	035206 2040	035206 20435	Herr Fröse, Christoph	01728	Schulstraße 6	rathaus@bannewitz.de
Dippoldiswalde (Große Kreisstadt)	03504 64990	03504 613311	Frau Körner, Kerstin	01744	Markt 2	stadt@dippoldiswalde.de
Dohma	03501 527776	03501 464683	Herr Heinemann, Matthias	01796	Zum Heideberg 18	verwaltung@dohma.de
Dohna (Stadt)	03529 563611	03529 563699	Herr Dr. Müller, Ralf	01809	Am Markt 10/11	info@stadt-dohna.de
Dorfhain	035055 61833	035055 61651	Herr Schwalbe, Olaf	01738	Schulstraße 4	gemeinde@dorfhain.de
Dürrröhrsdorf-Dittersbach	035026 97510	035026 97530	Herr Timmermann, Jens-Ole	01833	Hauptstraße 122	sekretariat@duerrroehrsdorf- dittersbach.de
Freital (Große Kreisstadt)	0351 64760	0351 6476153	Herr Rumberg, Uwe	01705	Dresdner Straße 56	obm@freital.de
Glashütte (Stadt)	035053 450	035053 47142	Herr Dreßler, Markus	01768	Hauptstraße 42	stadtverwaltung@glashuetten- sachs.de
Gohrisch	035021 6610	035021 66114	Herr Naumann, Christian	01824	Neue Hauptstraße 116 b	bureau@gv-gohrisch.de
Hartmannsdorf-Reichenau	037326 1265	037326 869769	Herr Pitsch, Reinhard	01762	Untere Dorfstraße 82	post@gemeinde-klingenberg.de
Heidenau (Stadt)	03529 5710	03529 571199	Herr Opitz, Jürgen	01809	Dresdner Straße 47	buergermeister@heidenau.de
Hermsdorf/Erzgeb.	035057 51210	035057 549517	Herr Liebscher, Andreas	01776	Kirchplatz 2	gemeinde-hermsdorf.erzgeb@t- online.de
Hohnstein (Stadt)	035975 8680	035975 86810	Herr Brade, Daniel	01848	Rathaus- straße 10	stadt@hohnstein.de
Klingenberg	035055 680-0	035055 68050	Herr Schreckenbach, Torsten	01774	Schulweg 1	post@gemeinde-klingenberg.de
Königstein (Stadt)	035021 99750	035021 99733	Herr Kummer, Tobias	01824	Goethestraße 7	post@stadt-koenigstein.de
Kreischa	035206 2090	035206 20928	Schöning, Frank	01731	Dresdner Straße 10	post@kreischa.de
Liebstadt (Stadt)	035025 5610	035025 56117	Herr Retzler, Hans- Peter	01825	Kirchplatz 2	verwaltung@stadt-liebstadt.de
Lohmen	03501 5810-0	03501 5810-42	Herr Mildner, Jörg	01847	Schloss Lohmen 1	gemeindeamt@lohlen-sachsen.de
Müglitztal	035027 5771	035027 5439	Herr Neumann, Michael	01809	Schulstraße 18	buergermeister@gemeinde- mueglitztal.de
Neustadt (Stadt)	03596 569201	03596 569280	Herr Mühle, Peter	01844	Markt 1	stadtverwaltung@neustadt- sachsen.de
Pirna (Große Kreisstadt)	03501 5560	03501 556266	Hanke, Klaus-Peter	01796	Markt 1/2	info@pirna.de
Rabenau (Stadt)	0351 649820	0351 6498211	Herr Paul, Thomas	01734	Markt 3	sekretariat@stadt-rabenau.de
Rathen, Kurort	035024 70671	035024 70255	Herr Richter, Thomas	01824	Füllhölzelweg 1	info@kurort-rathen.de
Rathmannsdorf	035022 42529	035022 41580	Herr Thiele, Uwe	01814	Hohnsteiner Straße 13	info@rathmannsdorf.de
Reinhardtsdorf-Schöna	035028 80433	035028 80434	Herr Heine, Andreas	01814	Waldbadstraße 52 d/e	gemeinde@reinhardtsdorf- schoena.de
Rosenthal-Bielatal	035033 71206	035033 76893	Herr Moritz, Gebhard	01824	Schulstraße 1	gemeinde@rosenthal-bielatal.de
Sebnitz (Große Kreisstadt)	035971 84101	035971 53053	Herr Ruckh, Mike	01855	Kirchstraße 5	info@stadtverwaltung-sebnitz.de

Stadt/Gemeinde	Telefon	Fax	Bürgermeister / Oberbürgermeister	PLZ	Straße	E-Mail
Stadt Wehlen (Stadt)	035024 70413	035024 70434	Herr Tittel, Klaus	01829	Markt 5	stadt-wehlen@t-online.de
Stolpen (Stadt)	035973 2800	035973 28025	Herr Steglich, Uwe	01833	Markt 1	stadt@stolpen.de
Struppen	035020 70418	035020 70154	Herr Dr. Schuhmann, Rainer	01796	Hauptstraße 48	gemeinde@struppen.de
Tharandt (Stadt)	035203 3950	035203 37452	Herr Ziesemer, Silvio	01737	Schillerstraße 5	post@tharandt.de
Wilsdruff (Stadt)	035204 4630	035204 463600	Herr Rother, Ralf	01723	Nossener Straße 20	post@svwilsdruff.de

10.3 Zweckverbände im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Zweckverband	Telefon	Fax	Verbands- vorsitzender	Funktion	Anschrift	E-Mail
Abwasserzweckverband Bad Schandau	035022 43375	035022 43375	Herr Kunack, Thomas	Bürgermeister	01814 Bad Schandau, Dresdner Straße 3	tkunack@stadt- badschandau.de
Abwasserzweckverband Königstein	035021 99750	035021 99733	Herr Kummer, Tobias	Bürgermeister	01824 Königstein, Goethestraße 7	azv.koenigstein@stadt- koenigstein.de
Abwasserzweckverband Liebstadt	035023 69996	035023 69995	Herr Schietzold, Ronny	Bürgermeister	01819 Bahretal, Gersdorf Nr. 31	azv-liebstadt@bahretal.de
Abwasserzweckverband Sebnitz	035971 840	035971 5303	Herr Ruckh, Mike	Oberbürgermeister	01855 Sebnitz, Kirchstraße 5	karin.buerger@stadtverwaltung- sebnitz.de
Abwasserzweckverband Wehlen-Naundorf	035020 70418	035020 70154	Herr Dr. Schuhmann, Rainer	Bürgermeister	01796 Struppen, Hauptstraße 48	azv-wehlen-nanundorf@t- online.de
Trinkwasserzweckverband „Bastei“	03501 461080	03501 470789	Herr Mildner, Jörg	Bürgermeister	01847 Lohmen, Basteistraße 79	info@tzv-bastei.de
Trinkwasserzweckverband Taubenbach	035022 43375	035022 43375	Herr Kunack, Thomas	Bürgermeister	01814 Bad Schandau, Dresdner Straße 3	info@twzv-taubenbach.de
Wasser- und Abwasserzweckverband „Mittlere Wesenitz“	035973 2800	035973 28025	Herr Steglich, Uwe	Bürgermeister	01833 Stolpen, Markt 1	goebel@wazv-mittlere- wesenitz.de
Zweckverband Gewerbepark „Sächsische Schweiz“	035021 99750	035021 99733	Herr Kummer, Tobias	Bürgermeister	01824 Königstein, Goethestraße 7	zvgewerbepark.leupodishain@ stadt-koenigstein.de
Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz	035971 80600	035971 806099	Herr Dr. Müller, Ralf	Bürgermeister	Geschäftsstelle 01855 Sebnitz, Markt 11	info@zvwvps.de
Abwasserzweckverband „Oelsabachtal“	0351 646360	0351 6463613	Herr Paul, Thomas	Bürgermeister	01734 Rabenau, Bahnhofstraße 34	info@azv-rabenau.de
TWZ „Weißeritzgruppe“ und Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH	0351 648040	0351 649413	Herr Rumberg, Uwe	Oberbürgermeister	01705 Freital, Dresdner Straße 301	info@wwwgmbh.de
Zweckverband „IndustriePark Oberelbe“	03501 56890	03501 568999	Herr Opitz, Jürgen	Bürgermeister	01796 Pirna, Breite Straße 2	info@sep-pirna.de

11 Dienstleistungsangebot¹¹

11.1 Bodenrichtwertauskünfte

Bodenrichtwertauskünfte sind ohne Nachweis eines berechtigten Interesses für Jedermann verfügbar. Telefonische oder persönliche Auskünfte sind kostenfrei. Sprechzeitenunabhängig ist die Einsicht in die Bodenrichtwertkarte unter www.boris.sachsen.de möglich. Die Bereitstellung der Informationsplattform erfolgt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen GeoSN. Kontaktdaten für die Anwenderbetreuung sind auf der Startseite hinterlegt.

Schriftliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten sind kostenpflichtig. Antragsformulare und Informationen hierzu, sind im Internet unter <http://www.landratsamt-pirna.de/gsgutachterausschuss.html> verfügbar.

Bei Antragstellung per Brief oder E-Mail ist die Angabe einer zustellfähigen Postanschrift für die Übermittlung der Auskunft und des Kostenbescheids zwingend erforderlich.

11.2 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erfolgen schriftlich und sind kostenpflichtig. Grundlage ist ein Antrag mit der Benennung entsprechender Vergleichskriterien sowie der Nachweis des berechtigten Interesses. Berechtigte Personen sind u. a. Eigentümer, Kaufinteressenten und Sachverständige mit einem Bewertungsauftrag.

Für die Beantragung sind unter <http://www.landratsamt-pirna.de/gsgutachterausschuss.html> entsprechende Formulare verfügbar.

11.3 Gutachten und sonstige Auskünfte

Auf Antrag von Berechtigten erstattet der Gutachterausschuss gebührenpflichtig Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken. Berechtigte sind u. a. Gerichte, Behörden, Eigentümer und gleichstehende Berechtigte.

Für die Beantragung sind unter <http://www.landratsamt-pirna.de/gsgutachterausschuss.html> entsprechende Formulare verfügbar.

¹¹ Sofern Dienstleistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge kostenpflichtig sind, richten sich die Gebühren nach der jeweils gültigen Gutachterausschusskostensatzung. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des vorliegenden Grundstücksmarktberichts, besaß die Gutachterausschusskostensatzung vom 22.06.2020, veröffentlicht im Landkreisboten Jahrgang 30, Nummer 7 am 24.07.2020, Gültigkeit.