

Der Grundstücksmarkt im Landkreis
Sächsische Schweiz – Osterzgebirge

Marktinformation 2023



Stand 01.01.2023



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 4
01796 Pirna

Telefon: 03501 515 33 02
03501 515 33 04

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: 28.06.2023

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

Inhalt

1	Zielsetzung der Marktinformation	6
2	Kaufpreise.....	7
2.1	Preisübersicht individueller Wohnungsbau	7
2.1.1	Erstkauf im Kreisgebiet, individueller Wohnungsbau	7
2.1.2	Weiterverkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern – Allgemein	8
2.1.3	Weiterverkauf – nach Zustand.....	8
2.1.4	Weiterverkauf – nach Baujahr	9
2.1.5	Weiterverkauf – nach Lage	9
2.1.6	Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern – Allgemein.....	12
2.1.7	Weiterverkauf - nach Zustand	12
2.1.8	Weiterverkauf - nach Baujahr	13
2.1.9	Weiterverkauf - nach Lage (Stadt/Gemeinde)	13
2.1.10	Weiterverkauf - nach Gebäudeart	15
2.2	Preisübersicht Geschosswohnungsbauten.....	16
2.2.1	Weiterverkauf im Kreisgebiet, allgemein.....	16
2.2.2	Weiterverkauf - nach Städten/Gemeinden.....	16
2.2.3	Weiterverkauf - nach Rohertragsfaktoren	17
2.2.4	Weiterverkauf - nach Baujahresklassen	18
2.3	Preisübersicht Wohn- und Geschäftshausgrundstücke	19
2.3.1	Weiterverkauf von Wohn- und Geschäftshäusern im Kreisgebiet, allgemein ...	19
2.3.2	Weiterverkauf - nach Baujahresklassen	19
2.3.3	Weiterverkauf - nach Städten/Gemeinden.....	20
2.4	Preisübersicht Büro- und Geschäftshausgrundstücke	21
3	Wohnungs- und Teileigentum	22
3.1	Preisübersicht Wohnungseigentum	22
3.2	Erstkauf.....	22
3.2.1	Erstkauf, allgemein - Neubau und Umwandlung.....	22
3.2.2	Erstkauf im Kreisgebiet - Neubau.....	23

3.2.3	Erstkauf im Kreisgebiet - Umwandlung.....	23
3.2.4	Erstkauf - nach Städten/Gemeinden (in Jahresscheiben).....	23
3.2.5	Erstkauf - nach Geschosslage.....	24
3.2.6	Erstkauf - PKW-Stellplätze (in Jahresscheiben)	25
3.3	Weiterverkauf.....	26
3.3.1	Weiterverkauf im Kreisgebiet, allgemein (in Jahresscheiben).....	26
3.3.2	Kaufpreise - nach Baujahresklassen (in Jahresscheiben)	27
3.3.3	Kaufpreise - nach Städten und Gemeinden (in Jahresscheiben).....	28
3.3.4	Rohertragsfaktoren nach Städten und Gemeinden (in Jahresscheiben).....	30
3.3.5	Kaufpreise - nach Anzahl der Wohn-/Schlafzimmer (in Jahresscheiben).....	35
3.3.6	Kaufpreise - nach Geschosslage (in Jahresscheiben).....	36
3.4	Preisübersicht Teileigentum (TG-Stellplätze & Gewerbeeinheiten) sowie Sondernutzungsrechte an PKW-Stellplätzen.....	37
3.4.1	Kaufpreise für PKW-Stellplätze im Weiterverkauf (in Jahresscheiben).....	37
3.4.2	Kaufpreise für Teileigentum im Weiterverkauf	37
4	Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten	38
4.1	Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte	38
4.2	Wertrelevante Geschossflächenzahl	39
4.3	Liegenschaftszinssätze	39
4.3.1	Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes.....	40
4.3.2	Liegenschaftszinssätze aller Objektarten (tabellarische Darstellung)	42
4.3.3	Liegenschaftszinssätze nach Objektarten (grafische Darstellung).....	43
4.4	Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser	55
4.4.1	Anwendung	55
4.4.2	Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors.....	55
4.4.3	Ergebnisse	56
4.4.4	Genauigkeit / Zuverlässigkeit der multiplen Regression	58
4.5	Umrechnungsfaktoren Wohnfläche/BGF	60
4.6	Immobilienrichtwerte und Vergleichspreise	61

4.6.1	Einfamilienhäuser.....	61
4.6.2	Wohnungseigentum	68
5	Mieten und Pachten	73
5.1	Mieten	73
5.2	Pachtzinsen für Acker- und Grünlandflächen	73
5.3	Nutzungsentgelte nach der Nutzungsentgeltverordnung	74
5.4	Pachtzinsen nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG).....	75
6	Dienstleistungsangebot	76
6.1	Bodenrichtwertauskünfte.....	76
6.2	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	76
6.3	Gutachten und sonstige Auskünfte.....	76

1 Zielsetzung der Marktinformation

Ziel der vorliegenden Marktinformation ist es, 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 Gutachterausschuss im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge veröffentlicht seit 2015 regelmäßig im Zweijahresrhythmus einen Grundstücksmarktbericht, der neben den allgemeinen Übersichten über das Marktgeschehen auch ganz konkrete Auswertungen zu endverhandelten Preisen über bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum sowie die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten enthält. Die vorliegende Marktinformation verzichtet auf allgemeine Daten und widmet sich ausschließlich den bevorzugt abgefragten Kaufpreisübersichten, Marktanpassungsfaktoren sowie Immobilienrichtwerten, die aus den Kaufpreisen der Jahre 2021 und 2022 abzuleiten waren. Es ist vorgesehen, die allgemeinen Übersichten zum Marktgeschehen im Jahr 2024 wieder aufzugreifen und in Berichtsform zur Verfügung zu stellen.

Die vorliegende Marktinformation 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.

Prognosen über das zukünftige Marktgeschehen werden nicht erstellt.

2 Kaufpreise

Die Darstellung der Kaufpreise auf den Folgeseiten bezieht sich ausschließlich auf auswertbare Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, zu denen ausreichende Detailinformationen vorlagen.

Lagen nur drei oder vier Kauffälle vor, erfolgt teilweise die Angabe einer Spanne. Ab einem Stichprobenumfang von fünf 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.

2.1 Preisübersicht individueller Wohnungsbau

2.1.1 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 freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser 2021/2022 im Kreisgebiet (Neubau)			
ausgewertet	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Grundstücksgröße Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
9	2.152 – 5.010 3.604 (3.679)	511 (511)	411.800 – 650.227 522.076 (529.904)

2.1.2 Weiterverkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern – Allgemein

Weiterverkauf freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreisgebiet (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude -alle Grundstücksgrößen-)			
Jahr/ ausge- wertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m² Wohnfläche]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
2021/ 160	131 (143)	187 – 5.000 1.604 (1.776)	35.000 – 685.000 212.000 (239.162)
2022/ 104	135 (147)	556 – 5.857 2.880 (2.835)	40.000 – 820.000 406.000 (407.771)

2.1.3 Weiterverkauf – nach Zustand

Weiterverkauf freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreisgebiet 2021/2022 (alle Baujahre; ohne unsanierte Gebäude), bis 1.500 m² Grundstücksfläche					
Zustand	ausgewertet	Wohn- fläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m² Wfl]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Neubau*	2	103 & 238	1.975 & 4.818	420 & 610	480.000 & 497.500
Gebäude aus dem Baujahr nach 1990	84	139 (145)	752 – 5.857 3.006 (2.951)	613 (686)	75.000 – 820.000 406.000 (418.171)
Altbau, saniert	47	140 (146)	217 – 5.000 1.575 (1.800)	743 (788)	75.000 – 685.000 200.000 (247.713)
Altbau, teilsaniert	82	124 (136)	350 – 4.190 1.756 (1.930)	850 (871)	35.000 – 555.000 249.250 (253.658)

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

2.1.4 Weiterverkauf – nach Baujahr

Weiterverkauf freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser 2021/2022 im Kreisgebiet nach Baujahren (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	29	150 (154)	350 – 2.525 1.240 (1.287)	720 (770)	70.000 – 399.000 160.000 (194.793)
1901 - 1948	54	140 (147)	217 – 5.000 1.712 (1.834)	884 (895)	35.000 – 685.000 239.250 (259.963)
1949 - 1989	46	120 (122)	807 – 4.190 2.233 (2.317)	871 (888)	83.000 – 505.000 275.000 (277.293)
1990 - 1999	50	136 (146)	752 – 4.539 2.595 (2.613)	624 (697)	75.000 – 753.997 378.000 (369.507)
2000 - 2009	26	130 (141)	1.042 – 4.958 3.319 (3.276)	575 (663)	140.000 – 724.000 455.000 (453.654)
2010 - 2020	10	144 (157)	1.975 – 5.857 3.803 (3.888)	613 (661)	363.000 – 820.000 600.000 (583.350)

2.1.5 Weiterverkauf – nach Lage

Weiterverkauf freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser 2021/2022 nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude) bis 1.500m² Grundstücksfläche					
Stadt/ Gemeinde	ausgewertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m ²]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Altenberg	11	110 (135)	553 – 2.570 1.448 (1.437)	636 (745)	83.000 – 320.000 180.000 (181.182)
Bad Gott- leuba – Berggieß- hübel	5	119 (128)	1.364 – 4.190 1.882 (2.415)	916 (923)	150.000 – 419.000 352.000 (298.200)

Bad Schandau	8	169 (168)	921 – 3.087 1.612 (1.760)	852 (879)	116.000 – 465.000 302.800 (314.475)
Bannewitz	separate Auswertung getrennt nach Jahresscheiben im Nachgang zu dieser Tabelle				
Dippoldiswalde	separate Auswertung getrennt nach Jahresscheiben im Nachgang zu dieser Tabelle				
Dohna	6	152 (151)	1.400 – 4.090 3.354 (3.205)	628 (672)	140.000 – 724.000 542.500 (504.833)
Dürr.-Dittersb.	5	134 (158)	1.600 – 2.932 1.823 (2.132)	864 (954)	160.000 – 408.000 350.000 (329.400)
Freital	separate Auswertung getrennt nach Jahresscheiben im Nachgang zu dieser Tabelle				
Glashütte	7	130 (154)	514 – 2.571 1.580 (1.518)	588 (737)	80.000 – 395.000 225.000 (220.000)
Gohrisch	3	110 - 160	1.438 – 1.818	800 – 1.200	189.000 – 230.000
Heidenau	8	130 (134)	1.250 – 4.607 3.417 (3.224)	723 (756)	250.000 – 649.000 383.500 (423.875)
Hohnstein	6	172 (178)	584 – 1.861 1.619 (1.431)	766 (742)	90.000 – 440.000 277.500 (263.333)
Klingenberg	6	174 (170)	690 – 2.189 1.230 (1.312)	903 (819)	90.000 – 350.000 180.000 (201.500)
Kreischa	5	125 (130)	1.966 – 3.608 2.200 (2.655)	1.069 (1.013)	200.000 – 469.000 350.000 (341.800)
Lohmen	4	100 - 218	2.108 – 3.980	587 - 743	325.000 – 620.000
Müglitztal	5	128 (156)	389 – 3.254 1.663 (1.816)	775 (795)	35.000 – 410.000 385.000 (275.800)
Neustadt in Sachsen	8	145 (147)	350 – 2.074 1.360 (1.264)	633 (719)	70.000 – 300.000 167.460 (174.990)
Pirna	separate Auswertung getrennt nach Jahresscheiben im Nachgang zu dieser Tabelle				
Rabenau	4	103 - 150	1.143 – 1.738	475 – 1.020	140.000 – 250.000
Rathen	3	75 - 120	1.350 – 2.417	570 – 1.020	135.000 – 290.000
Sebnitz	6	161 (164)	300 – 1.240 1.189 (1.020)	730 (795)	75.000 – 310.000 120.000 (156.667)
Stadt Wehlen	3	172 - 275	1.387 – 1.964	1.112 – 2.580	258.333 – 520.000
Stolpen	3	126 - 170	1.557 – 2.041	648 - 930	186.667 – 200.000
Struppen	10	174 (185)	885 – 3.421 2.209 (2.245)	964 (953)	199.000 – 580.000 390.000 (385.800)
Tharandt	3	120 - 200	500 – 2.071	270 – 1.084	100.000 – 248.500

Wilsdruff	13	121 (132)	1.255 – 4.049 3.365 (2.853)	638 (633)	109.173 – 540.000 383.100 (370.628)
Sonstige*	13	123 (121)	1.024 – 3.091 1.607 (1.830)	876 (940)	99.000 – 390.000 199.000 (221.557)

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

Bahretal (1), Dohma (1), Dorfhain (2), Hartmannsdorf-Reichenau (2), Hermsdorf/E. (1), Königstein/Sächs.Schweiz (2), Liebstadt (1), Rathmannsdorf (1), Rosenthal-Bielatal (2)

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

Weiterverkauf freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser für Bannewitz, Dippoldiswalde, Freital, und Pirna, 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					
2021	9	120 (136)	2.233 – 4.818 3.322 (3.306)	726 (719)	230.000 – 753.997 415.000 (436.166)
2022	9	120 (115)	1.143 – 5.179 2.835 (3.013)	754 (752)	160.000 – 725.000 280.000 (349.333)
Dippoldiswalde					
2021	6	155 (134)	1.125 – 2.613 2.052 (2.025)	698 (732)	140.000 – 425.000 259.500 (267.333)
2022	5	107 (115)	1.467 – 3.814 2.326 (2.346)	518 (777)	132.000 – 450.000 220.000 (276.400)
Freital					
2021	9	140 (137)	1.143 – 4.167 2.359 (2.631)	770 (838)	120.000 – 750.000 375.000 (380.777)
2022	11	140 (139)	1.512 – 5.857 3.788 (3.706)	541 (669)	230.000 – 820.000 550.000 (516.636)
Pirna					
2021	13	120 (137)	1.975 – 5.000 3.333 (3.246)	615 (735)	285.000 – 539.000 408.000 (409.108)
2022	13	140 (133)	1.176 – 4.539 3.147 (2.912)	826 (825)	200.000 – 620.000 320.000 (375.748)

2.1.6 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) [€]
2021/ 57	113 (113)	213 – 4.000 2.000 (2.119)	507 (728)	40.000 – 560.000 215.000 (243.435)
2022/ 43	107 (110)	672 – 4.601 2.526 (2.476)	476 (617)	45.000 – 675.000 260.000 (275.244)

2.1.7 Weiterverkauf - nach Zustand

Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern im Kreisgebiet 2021/2022 (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude), bis 1.500 m² Grundstücksfläche					
Zustand	ausge- wertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m² Wfl]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Neubau*	5	119 (119)	2.656 – 4.601 3.160 (3.547)	305 (280)	332.000 – 519.000 376.000 (419.200)
Gebäude aus dem Baujahr nach 1990	21	124 (136)	1.464 – 4.000 3.036 (2.835)	365 (418)	218.000 – 675.000 369.000 (373.167)
Altbau, saniert	28	95 (104)	213 – 3.733 2.083 (2.074)	700 (695)	40.000 – 560.000 209.000 (218.363)
Altbau, teilsaniert	46	98 (101)	560 – 4.082 2.013 (2.050)	610 (612)	45.000 – 505.000 200.000 (209.729)

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

2.1.8 Weiterverkauf - nach Baujahr

Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern 2021/2022 im Kreisgebiet nach Baujahren (alle Baujahre, 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	6	155 (150)	575 – 3.733 1.102 (1.533)	640 (997)	48.000 – 560.000 155.000 (235.000)
1901 - 1948	51	90 (95)	213 – 4.082 2.000 (1.947)	700 (805)	33.000 – 420.000 196.000 (191.029)
1949 - 1989	19	95 (96)	1.259 – 3.584 2.041 (2.195)	648 (686)	85.000 – 405.000 195.000 (204.861)
1990 - 1999	13	142 (139)	1.053 – 3.991 2.470 (2.596)	418 (482)	200.000 – 505.000 360.000 (339.038)
2000 - 2009	11	124 (138)	2.506 – 3.496 3.154 (3.013)	275 (345)	305.000 – 675.000 385.000 (411.727)
2010 - 2020	6	122 (128)	1.897 – 4.601 2.986 (3.272)	306 (285)	332.000 – 519.000 368.000 (404.667)

2.1.9 Weiterverkauf - nach Lage (Stadt/Gemeinde)

Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern 2021/2022 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) [m ²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m ²]	Grund- stücks- größe Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Altenberg	3	76 - 129	932 – 2.132	270 – 1.084	82.000 – 275.000
Bannewitz	8	120 (118)	2.723 – 3.733 3.156 (3.186)	272 (429)	290.000 – 560.000 377.000 (378.625)
Dippol- diswalde	8	126 (123)	1.048 – 2.041 1.664 (1.683)	534 (612)	83.800 – 342.500 200.000 (200.225)

Dohma	3	80 - 130	822 – 2.375	462 - 740	74.000 – 230.000
Dohna	4	44 - 95	1.429 – 3.158	487 - 920	70.000 – 300.000
Freital	separate Auswertung getrennt nach Jahresscheiben im Nachgang zu dieser Tabelle				
Heidenau	3	92 - 135	1.413 – 4.022	269 - 391	130.000 – 499.514
Hohnstein	3	60 - 80	615 – 2.083	219 - 800	40.000 – 125.000
Neustadt in Sachsen	5	97 (121)	575 – 2.231 1.105 (1.239)	750 (712)	79.000 – 239.000 115.000 (137.600)
Pirna	separate Auswertung getrennt nach Jahresscheiben im Nachgang zu dieser Tabelle				
Sebnitz	5	110 (101)	471 – 1.500 800 (939)	532 (721)	33.000 – 180.000 72.000 (100.000)
Stolpen	4	60 - 130	800 – 2.262	197 – 1.274	48.000 – 190.000
Wilsdruff	6	115 (112)	2.365 – 3.556 2.574 (2.828)	467 (511)	175.000 – 505.000 339.500 (321.750)
Sonstige*	14	98 (114)	213 – 3.869 1.891 (2.056)	625 (691)	90.000 – 675.000 219.500 (252.000)

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

Bad Gottleuba – Berggießhübel (2), Bahretal (1), Königstein (1), Kreischa (2), Lohmen (2), Müglitztal (1), Rabenau (1), Struppen (2), Tharandt (2)

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

**Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihemittelhäusern
2021/2022 für Freital und Pirna, 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) [€]
Freital					
2021	8	99 (107)	1.625 – 3.584 2.571 (2.705)	720 (689)	130.000 – 451.000 295.000 (290.125)
2022	11	107 (105)	672 – 4.601 3.000 (3.076)	476 (623)	45.000 – 519.000 304.000 (333.909)

Pirna					
2021	11	120 (123)	1.000 – 4.000 2.656 (2.552)	384 (474)	70.000 – 455.000 332.000 (311.182)
2022	8	109 (115)	1.885 – 3.241 2.403 (2.512)	435 (474)	150.000 – 377.000 265.000 (285.375)

2.1.10 Weiterverkauf - nach Gebäudeart

Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern im Kreisgebiet 2021/2022 (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude) bis 1.500 m² Grundstücksfläche					
Gebäudeart	ausge- wertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m² Wfl]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	102	107 (110)	213 – 4.601 2.146 (2.220)	550 (704)	33.000 – 675.000 230.000 (249.432)
Reihenmittel- haus	5	117 (100)	1.231 – 3.154 1.488 (1.902)	190 (185)	70.000 – 369.000 175.000 (192.300)

2.2 Preisübersicht Geschosswohnungsbauten

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

2.2.1 Weiterverkauf im Kreisgebiet, allgemein

Weiterverkauf von Geschosswohnungsbauten 2021/2022 im Kreisgebiet (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)				
ausge- wertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Ø Grundstücksgröße Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
107	312 (381)	300 – 4.325 1.220 (1.352)	990 (2.345)	75.000 – 2.200.000 390.000 (522.000)

2.2.2 Weiterverkauf - nach Städten/Gemeinden

Weiterverkauf von Geschosswohnungsbauten 2021/2022 nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)					
Stadt/ Gemeinde	aus- ge- wertet	Wohn- fläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Bad Schandau	8	931 (932)	230 – 340 275 (274)	1.020 (1.565)	95.000 – 350.000 275.000 (254.375)
Bannewitz	5	430 (493)	1.232 – 1.967 1.646 (1.589)	770 (981)	420.000 – 1.200.000 700.000 (810.000)
Dippoldis- walde	9	276 (325)	380 – 2.313 1.091 (1.173)	1.186 (2.515)	110.000 – 2.200.000 288.000 (465.444)
Freital	25	326 (396)	567 – 3.361 1.435 (1.538)	760 (1.312)	170.000 – 1.802.000 530.000 (583.629)
Heidenau	5	540 (525)	870 – 1.869 1.220 (1.291)	1.015 (993)	350.000 – 940.000 770.000 (676.000)
Klingen- berg	6	206 (230)	833 – 1.765 1.188 (1.246)	1.335 (3.098)	100.000 – 760.000 249.500 (314.833)
Pirna	12	525 (566)	951 – 2.495 1.541 (1.590)	970 (1.348)	299.400 – 2.100.000 747.000 (868.865)

Wilsdruff	5	326 (412)	380 – 3.361 1.332 (1.380)	1.010 (1.706)	95.000 – 2.200.000 459.000 (589.399)
Sonstige*	30	299 (337)	300 – 4.325 1.034 (1.306)	987 (4.370)	75.000 – 1.250.000 299.500 (424.996)

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

Altenberg (3), Bad Gottleuba – Berggießhübel (2), Bahretal (1), Dohna (4) Königstein/Sächs. Schweiz (2), Kreischa (1), Müglitztal (1), Neustadt in Sachsen (2), Rabenau (1), Rosenthal-Bielatal (1), Sebnitz (4), Stolpen (2), Struppen (4), Tharandt (2)

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

2.2.3 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 2021/2022 nach Städten/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]	Grund- stücks- größe Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]	Jahresroh- ertrags- faktor- spanne Median (Mittel) Kaltmiete/m² und Monat, Spanne, Median (Mittel) [€/m²]
Freital	6	406 (406)	725 – 2.401 1.568 (1.536)	1.045 (1.563)	200.000 – 865.000 658.465 (621.505)	11,9 – 31,6 24,3 (22,7) <hr/> 5,04 – 6,24 5,29 (5,43)
Sonstige*	10	352 (393)	380 – 1.591 986 (965)	755 (779)	115.000 – 940.000 387.500 (393.900)	7,0 – 25,4 14,6 (15,5) <hr/> 3,74 – 6,65 5,05 (5,09)

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

Bad Gottleuba – Berggießhübel (1), Dippoldiswalde (1), Heidenau (1), Königstein/Sächs. Schweiz (1), Müglitztal (1), Neustadt in Sachsen (1), Pirna (1), Sebnitz (1), Stolpen (1), Tharandt (1)

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

2.2.4 Weiterverkauf - nach Baujahresklassen

Weiterverkauf von Geschosswohnungsbauten 2021/2022 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	46	306 (338)	382 – 4.325 1.273 (1.352)	937 (3.408)	95.000 – 1.250.000 335.217 (459.131)
1901 - 1948	35	305 (371)	300 – 2.287 1.220 (1.297)	1.015 (1.350)	75.000 – 1.802.000 390.000 (503.543)
1949 - 1989	4	120 – 1.371	1.012 – 2.495	910 – 4.163	220.000 – 1.384.000
1990 - 1999	---	---	---	---	---
2000 - 2018	---	---	---	---	---

2.3 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.

2.3.1 Weiterverkauf von Wohn- und Geschäftshäusern im Kreisgebiet, allgemein

Weiterverkauf von Wohn- und Geschäftshausgrundstücken 2021/2020 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) [€]
27	205 – 1.491 430 (539)	286 – 1.705 951 (952)	504 (630) (140 – 2.700)	69.800 – 1.344.000 375.000 (514.928)

2.3.2 Weiterverkauf - nach Baujahresklassen

Weiterverkauf von Wohn- und Geschäftshausgrundstücken 2021/2022 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	17	205 – 1.025 396 (468)	286 – 1.623 951 (922)	450 (556)	69.800 – 1.234.260 350.000 (458.376)
1901 - 1920	3	676 – 1.491	332 – 1.013	330 – 2.700	270.000 – 1.344.000

Im Auswertungszeitraum 2021/2022 lag keine ausreichende Anzahl an Kauffällen für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre 1921 bis 2018 mit entsprechend auswertbaren Informationen vor.

2.3.3 Weiterverkauf - nach Städten/Gemeinden

Weiterverkauf von Wohn- und Geschäftshausgrundstücken 2021/2022 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
Dippol- diswalde	5	205 – 440 340 (325)	286 – 1.263 882 (845)	280 (402)	69.800 – 530.000 259.000 (261.760)	3,5 – 20,0 4 Kauffälle
Sonstige*	18	220 – 1.491 481 (583)	332 – 1.705 953 (970)	574 (862)	200.000 – 1.344.000 420.000 (563.755)	12,4 – 21,3 14,3 (16,1) 7 Kauffälle

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

Bad Gottleuba – Berggießhübel (1), Bad Schandau (4), Dohna (2), Freital (2), Glashütte (1), Heidenau (2), Neustadt in Sachsen (1), Pirna (2), Stolpen (1), Tharandt (2)

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

2.4 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. Die nachstehende Auswertung bezieht sich ausschließlich auf auswertbare Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Weiterverkauf von Büro- und Geschäftshausgrundstücken 2021/2022 im Kreisgebiet (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)		
ausge- wertet	Ø Grundstücksgröße Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
16	260 – 30.950 1.989 (5.630)	25.000 – 5.500.000 407.500 (951.556)

Aufgrund der Inhomogenität der Objekte und der vergleichsweise geringen Kauffallzahlen ist eine detailliertere Auswertung nicht möglich.

3 Wohnungs- und Teileigentum

3.1 Preisübersicht Wohnungseigentum

Im Folgenden wurden Kaufpreise für den Teilmarkt Wohnungseigentum für Erst- und Weiterverkauf aus Kaufverträgen mit Datum 01.01.2021 bis 31.12.2022 detailliert ausgewertet. In der Auswertung wurden vermietete und leerstehende 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. Ankäufe und Verkäufe nach kurzer Haltefrist (Spekulationsgeschäfte) blieben unberücksichtigt.

3.2 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.

3.2.1 Erstkauf, allgemein - Neubau und Umwandlung

Erstkauf von Wohnungseigentum 2021/2022 im Kreisgebiet (Neubau und Umwandlung), getrennt nach Jahresscheiben				
Jahr	ausgewertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
2021	148	84 (79)	2.679 – 4.980 3.910 (3.973)	84.900 – 895.890 331.392 (321.531)
2022	122	72 (75)	3.340 – 5.099 3.925 (4.147)	123.000 – 978.700 296.592 (321.282)

3.2.2 Erstkauf im Kreisgebiet - Neubau

Erstkauf von Wohnungseigentum im Kreisgebiet - Neubau getrennt nach Jahresscheiben				
Jahr	ausge- wertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
2021	76	96 (97)	3.171 – 4.980 3.450 (3.680)	208.854 – 646.964 358.997 (367.050)
2022	100	72 (72)	3.340 – 5.099 3.925 (4.080)	150.948 – 627.044 296.592 (299.800)

3.2.3 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) [€]
2021	72	58 (60)	2.679 – 4.980 4.050 (4.288)	84.900 – 895.890 233.741 (273.484)
2022	22	87 (89)	3.482 – 4.980 4.572 (4.451)	123.000 – 978.700 429.744 (418.926)

3.2.4 Erstkauf - nach Städten/Gemeinden (in Jahresscheiben)

Erstkauf von Wohnungseigentum 2021 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) [€]
Bannewitz	13	94 - 159 108 (113)	3.173 – 3.713 3.368 (3.423)	310.470 – 590.000 385.175 (404.345)
Freital	33	41 - 127 75 (74)	3.355 – 4.980 4.980 (4.859)	218.186 – 646.964 367.896 (370.724)

Pirna	73	47 - 181 90 (92)	3.171 – 4.900 3.450 (3.680)	164.000 – 895.890 340.294 (351.580)
Tharandt	24	18 - 78 30 (35)	2.813 – 4.382 4.050 (4.023)	84.900 – 267.515 131.536 (148.496)

Erstkauf von Wohnungseigentum 2022
nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen
(Neubau und Umwandlung)

Stadt/ Gemeinde	ausge- wertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Freital	59	49 - 128 83 (83)	3.445 – 4.980 3.925 (4.082)	212.500 – 650.948 351.152 (353.725)
Pirna	54	32 - 198 49 (61)	3.482 – 5.099 4.150 (4.296)	123.000 – 978.700 220.690 (275.141)
Sonstige*	9	78 - 125 101 (100)	3.340 – 4.093 3.807 (3.685)	319.923 – 515.475 382.200 (385.437)

* umfasst alle Städte und Gemeinden des Kreisgebiets, für die weniger als 5 auswertbare Kauffälle mit Detailangaben zu den jeweiligen Objekteigenschaften vorlagen (Zahl in Klammern zeigt Kauffallzahl):

Dippoldiswalde (3), Dohma (3), Tharandt (3)

3.2.5 Erstkauf - nach Geschosslage

Erstkauf von Wohnungseigentum 2021
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	---	---	---	---
Erdgeschoss/ Hochparterre	57	18 - 159 89 (80)	3.267 – 4.980 3.901 (4.065)	84.900 – 590.000 331.315 (330.717)
Obergeschoss	58	19 - 126 85 (79)	2.813 – 4.980 3.948 (3.938)	89.234 – 523.146 340.294 (318.646)
Dachgeschoss	21	20 - 127 61 (64)	3.180 – 4.980 4.043 (4.051)	94.094 – 646.964 238.106 (266.364)
Maisonette	7	110 - 181 126 (127)	3.350 – 4.900 3.450 (3.652)	398.158 – 895.890 435.150 (489.877)

Erstkauf von Wohnungseigentum 2022 nach der Geschosslage (gesamtes Kreisgebiet, Neubau und Umwandlung)				
Anzahl der Wohn- und Schlafzimmer	aus- ge- wer- tet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) (Min – Max) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Souterrain	---	---	---	---
Erdgeschoss/ Hochparterre	25	35 - 125 89 (84)	3.340 – 4.980 3.925 (4.148)	123.000 – 515.475 382.200 (360.244)
Obergeschoss	71	32 - 124 72 (68)	3.340 – 5.099 3.925 (4.094)	150.990 – 566.157 296.592 (282.976)
Dachgeschoss	24	36 - 128 74 (78)	3.850 – 4.980 3.958 (4.241)	150.948 – 650.948 357.581 (342.683)

3.2.6 Erstkauf - PKW-Stellplätze (in Jahresscheiben)

2021 (Erstkauf)		
Art	ausge- wertet	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
<u>Teileigentum</u> an einem Tiefgaragenstellplatz	40	12.500 – 20.000 19.900 (19.728)
<u>Sondernutzungsrecht</u> an einem Tiefgaragenstellplatz	6	15.000 – 20.000 20.000 (18.333)
Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz im Freien	30	5.000 – 21.000 15.000 (13.701)

2022 (Erstkauf)		
Art	ausgewertet	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Teileigentum an einem Tiefgaragenstellplatz	56	8.000 – 19.900 12.500 (13.398)
Sondernutzungsrecht an einem Tiefgaragenstellplatz	7	15.800 – 25.000 20.000 (19.057)
Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz im Freien	30	3.000 – 21.000 11.000 (11.466)

Für Teileigentumseinheiten, wie Büros, Praxis oder Einzelhandel, wurden im Betrachtungszeitraum 2021/2022 im Erstkauf keine Kauffälle registriert.

3.3 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. Weiterverkäufe nach kurzer Haltefrist (Spekulationsgeschäfte) sind nicht enthalten. Sofern Kaufpreisanteile für Nebenflächen, wie PKW-Stellplätze angegeben waren, wurden diese vor der weiterführenden Auswertung in Abzug gebracht. Etwaige im Kaufpreis enthaltene Anteile an der Instandhaltungsrücklage, wurden hingegen nicht herausgerechnet.

3.3.1 Weiterverkauf im Kreisgebiet, allgemein (in Jahresscheiben)

Für den Auswertungszeitraum 2021/2022 konnten 1.166 Kaufverträge, mit ausreichend verwertbaren Informationen, für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen in die weiterführende Betrachtung einfließen.

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2021 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) [€]
304	26 - 150 62 (65)	594 – 3.719 1.891 (1.883)	29.160 – 450.000 118.330 (126.748)

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2022 im Kreisgebiet (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)			
308	27 - 190 63 (67)	500 – 3.810 2.200 (2.138)	24.000 – 475.000 139.000 (146.671)

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2021 in Plattenbauten			
ausge- wertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
7	48 - 65 52 (56)	423 – 1.824 1.154 (1.093)	22.000 – 114.900 60.000 (61.557)

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2022 in Plattenbauten			
9	48 - 79 61 (61)	667 – 2.871 1.457 (1.533)	32.000 – 149.300 94.000 (94.311)

3.3.2 Kaufpreise - nach Baujahresklassen (in Jahresscheiben)

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2021 nach Baujahresklassen (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude, gesamtes Kreisgebiet, ohne Plattenbauten)				
Baujahr	aus- ge- wertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
bis 1900	44	30 - 106 65 (69)	604 – 3.719 1.568 (1.732)	29.160 – 231.304 120.000 (119.832)
1901 - 1948	22	30 - 102 60 (63)	870 – 2.663 1.807 (1.777)	38.000 – 235.000 111.522 (114.347)
1949 - 1989	24	26 - 126 65 (70)	594 – 2.190 1.512 (1.560)	30.000 – 275.600 98.250 (117.946)
1990 - 1999	163	31 - 121 60 (62)	892 – 2.965 1.911 (1.934)	33.000 – 312.000 115.000 (123.281)
2000 - 2017	7	44 - 150 108 (98)	1.166 – 3.611 1.655 (2.138)	73.000 – 430.000 197.000 (225.714)

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2022 nach Baujahresklassen (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; gesamtes Kreisgebiet, ohne Plattenbauten)				
bis 1900	40	37 - 121 65 (66)	616 – 3.023 2.383 (2.261)	40.000 – 278.300 141.000 (149.580)
1901 - 1948	28	42 - 135 70 (70)	1.333 – 2.928 2.155 (2.159)	60.000 – 229.000 149.608 (150.857)
1949 - 1989	28	39 - 137 60 (62)	500 – 2.865 1.776 (1.776)	25.000 – 415.000 120.000 (114.858)
1990 - 1999	157	29 - 161 63 (65)	649 – 3.810 2.219 (2.186)	24.000 – 323.000 144.000 (148.085)
2000 - 2009	6	46 - 17 54 (75)	1.680 – 2.794 2.064 (2.137)	95.000 – 475.000 115.000 (171.667)

3.3.3 Kaufpreise - nach Städten und Gemeinden (in Jahresscheiben)

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2021 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) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Altenberg	3	26 - 95	870 – 1.160	30.000 - 110.000
Bad Gottl. – Berggieß- hübel	3	55 - 61	1.071 – 1.641	65.000 – 90.000
Bannewitz	20	33 - 95 62 (63)	1.336 – 2.925 2.015 (2.120)	61.000 – 200.000 147.750 (137.485)
Dohna	37	36 - 104 65 (62)	1.136 – 3.170 2.718 (2.583)	60.000 – 283.280 165.840 (164.684)
Freital	71	30 - 132 61 (65)	955 – 2.940 1.866 (1.879)	38.000 – 312.000 112.000 (123.210)
Glashütte	5	63 - 66 65 (65)	687 – 1.520 879 (999)	45.000 – 100.000 55.000 (65.000)
Heidenau	52	30 - 126 66 (69)	1.000 – 3.719 1.995 (1.935)	30.000 – 275.600 138.650 (137.400)
Klingenberg	6	37 - 93 55 (60)	892 – 1.290 1.070 (1.086)	33.000 – 119.325 62.500 (67.888)
Königstein	4	53 - 59	1.623 – 2.072	100.000 – 129.224

Kreischa	3	45 - 80	1.166 – 2.039	85.000 – 127.500
Pirna	52	33 - 150 62 (65)	604 – 3.611 1.661 (1.785)	29.160 – 430.000 108.750 (122.363)
Sebnitz	4	52 - 90	672 – 1.333	49.900 – 99.000
Stolpen	6	37 - 56 53 (50)	1.222 – 2.218 1.396 (1.502)	52.000 – 123.158 73.000 (76.526)
Tharandt	4	88 - 115	989 – 2.052	87.000 – 236.000
Wilsdruff	21	34 - 136 61 (67)	1.121 – 2.251 1.765 (1.787)	60.00 – 220.000 124.000 (120.814)
Sonstige*	13	40 – 138 60 (71)	594 – 3.116 1.220 (1.523)	30.000 – 450.000 82.500 (122.085)

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

Bad Schandau (1), Bahretal (1), Dippoldiswalde (1), Dürrröhrsdorf-Dittersbach (2), Gohrisch (1), Lohmen (1), Neustadt in Sachsen (2), Rabenau (2), Stadt Wehlen (1), Struppen (1)

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

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2022				
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) [€]
Bad Schan- dau¹⁾	5	47 - 76 76 (64)	2.646 – 2.655 2.649 (2.650)	124.000 – 200.000 200.000 (169.600)
Bannewitz	31	27 - 135 60 (62)	1.000 – 2.986 2.219 (2.148)	29.000 – 238.000 140.000 (136.235)
Dohna	15	38 - 137 63 (67)	1.480 – 2.971 2.290 (2.288)	58.000 – 300.000 151.000 (162.407)
Dürrröhrs- dorf-Ditters- bach	5	51 - 77 64 (62)	563 – 1.948 769 (968)	40.000 – 125.000 52.000 (64.600)
Freital	73	35 - 170 61 (66)	1.181 – 3.546 2.412 (2.345)	53.500 – 475.000 144.000 (160.003)
Heidenau	32	37 - 145 57 (65)	1.429 – 3.023 2.047 (2.151)	60.000 – 270.000 129.550 (141.815)
Klingenberg	7	37 - 88 43 (52)	649 – 1.934 1.116 (1.232)	24.000 – 132.500 62.000 (64.357)
Kreischa	3	46 - 86	1.752 – 2.234	94.000 – 150.000

Neustadt in Sachsen	4	58 - 84	993 – 1.680	57.500 – 130.000
Pirna	83	34 - 190 65 (70)	616 – 3.810 2.168 (2.163)	40.000 – 440.000 144.000 (154.054)
Stolpen	8	49 - 95 82 (78)	649 – 2.280 2.174 (1.737)	32.000 – 211.579 179.400 (142.072)
Wilsdruff	24	34 - 120 58 (64)	1.020 – 3.074 2.302 (2.250)	51.000 – 323.000 136.519 (149.981)
Sonstige*	15	39 - 161 63 (71)	500 – 2.646 1.538 (1.606)	25.000 – 200.000 124.000 (113.433)

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

Altenberg (1), Bad Gottleuba-Berggießhübel (1), Bad Schandau (2), Dippoldiswalde (2), Dohma (2), Glashütte (1), Königstein/Sächs. Schweiz (1), Rabenau (1), Stadt Wehlen (1), Struppen (1), Tharandt (2)

¹⁾ Die ausgewerteten Kauffälle beziehen sich auf ein- und dasselbe Objekt.

3.3.4 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).

2021						
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	13	61 (62)	1.336 - 2.925 2.000 (2.098)	18,0 – 37,7 28,2 (27,4)	5,20 – 7,32 6,17 (6,25)	61.000 – 199.000 146.000 (131.962)

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 vier Kauffällen zwischen 25 € und 35 €**. Für **PKW-Stellplätze im Freien** ergab sich in einem Kauffall eine monatliche Miete von 21 €.

Dohna	35	66 (63)	1.136 – 3.170 2.718 (2.639)	15,8 – 44,8 31,4 (30,9)	5,90 – 9,45 7,25 (7,26)	75.000 – 283.280 183.661 (169.694)
--------------	----	----------------	---------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	--

Hinweis zu PKW-Stellplätzen:

Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In **Dohna** lag die **monatliche Miete für Tiefgaragenstellplätze** in fünf Kauffällen im **Median bei 25 €**, bei einer Spanne von 25 € - 29 € und einem Mittelwert von 26 €.

Freital	39	62 (63)	955 – 2.940 1.893 (1.882)	12,8 – 36,6 23,5 (23,7)	4,58 – 8,45 6,43 (6,44)	40.000 – 270.000 112.000 (119.087)
----------------	----	----------------	-------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	--

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 13 Kauffällen im **Median bei 35 €**, bei einer Spanne von 30 € - 48 € und einem Mittelwert von 36 €. Für **PKW-Stellplätze im Freien** ergaben zwei Ergebnisse eine Bandbreite von 20 € - 30 €.

Heidenau	37	67 (71)	1.033 – 2.839 2.041 (1.997)	14,4 – 38,2 26,2 (26,5)	4,50 – 8,63 6,48 (6,35)	43.500 – 275.600 141.300 (145.559)
-----------------	----	----------------	---------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	--

Hinweis zu PKW-Stellplätzen:

Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In **Heidenau** lag die **monatliche Miete für Tiefgaragenstellplätze** in einem Kauffall bei **25 €**. Für **PKW-Stellplätze im Freien** ergaben acht Ergebnisse einen **Median** von **23 €** bei einer Bandbreite von 15 € – 50 € und einem Mittelwert von 26 €.

Pirna	35	61 (64)	604 – 3.611 1.950 (1.903)	9,9 – 41,4 25,0 (24,1)	4,66 – 9,21 6,35 (6,40)	29.160 – 390.000 112.000 (127.386)
--------------	----	----------------	-------------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	--

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 sieben Kauffällen im **Median bei 40 €**, bei einer Spanne von 35 € - 40 € und einem Mittelwert von 39 €. Für **PKW-Stellplätze im Freien** ergaben fünf Ergebnisse einen **Median** von **15 €** bei einer Bandbreite von 15 € – 25 € und einem Mittelwert von 17 €.

Stolpen	6	53 (50)	1.222 – 2.218 1.396 (1.502)	16,4 – 29,7 19,0 (20,9)	5,12 – 6,78 6,11 (5,97)	52.000 – 123.158 73.000 (76.526)
----------------	---	----------------	---------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	--

Hinweis zu PKW-Stellplätzen:

Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In **Stolpen** lag die monatliche Kaltmiete für **PKW-Stellplätze im Freien** in drei Kauffällen in einer Bandbreite von 10 € – 30 €.

Wilsdruff	12	60 (62)	1.443 – 2.251 2.033 (1.958)	15,4 – 28,7 24,7 (23,7)	5,39 – 9,41 6,83 (6,88)	76.500 – 153.000 127.500 (122.225)
------------------	----	----------------	---------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	--

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 fünf Kauffällen im **Median bei 40 €**, bei einer Spanne von 30 € - 50 € und einem Mittelwert von 40 €. Für **PKW-Stellplätze im Freien** ergab sich in einem Kauffall eine monatliche Miete von 30 €.

2022						
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)	Kaltniete/m ² und Monat, Spanne, Median (Mittel) [€/m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Bad Schandau	5	76 (64)	2.646 – 2.655 2.649 (2.650)	37,8 – 44,0 40,5 (40,7)	5,03 – 5,50 5,44 (5,31)	124.000 – 200.000 200.000 (169.600)
Die ausgewerteten Kauffälle beziehen sich auf ein- und dasselbe Objekt. Hinweis zu PKW-Stellplätzen: Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In Bad Schandau lag die monatliche Kaltniete für PKW-Stellplätze im Freien in zwei Kauffällen bei 25 € bzw. 25,50 €.						
Bannewitz	16	55 (55)	1.000 – 2.986 2.154 (2.145)	10,0 – 41,3 23,7 (24,4)	5,74 – 9,26 7,21 (7,25)	29.000 – 199.000 125.500 (123.671)
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 acht Kauffällen im Median bei 33 €, bei einer Spanne von 30 € – 60 € und einem Mittelwert von 38 €. Für PKW-Stellplätze im Freien ergab sich in einem Kauffall eine monatliche Miete von 21 €.						
Dohna	7	55 (57)	1.480 – 2.553 2.056 (2.057)	21,0 – 35,1 26,7 (27,6)	5,60 – 7,57 6,09 (6,45)	58.000 – 169.000 139.000 (124.557)
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	50	64 (66)	1.486 – 3.546 2.407 (2.344)	17,4 – 42,0 30,7 (30,5)	4,83 – 9,00 6,23 (6,42)	53.500 – 270.500 144.500 (157.370)
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 31 €, bei einer Spanne von 30 € - 45 € und einem Mittelwert von 33 €. Für PKW-Stellplätze im Freien zeigten 15 Ergebnisse einen Median von 20 €, bei einer Bandbreite von 15 € - 30 €, und einem Mittel von 20 €.						
Heidenau	22	56 (61)	1.429 – 2.784 2.288 (2.168)	18,5 – 36,0 26,1 (26,5)	5,05 – 8,50 6,73 (6,77)	60.000 – 221.000 120.800 (134.394)
Hinweis zu PKW-Stellplätzen: Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In Heidenau lag die monatliche Miete für Tiefgaragenstellplätze in zwei Kauffällen bei 35 € bzw. 40 €. Für PKW-Stellplätze im Freien zeigten fünf Ergebnisse einen Median von 17 €, bei eine Bandbreite von 15 € - 30 €, und einem Mittel von 20 €.						

Klingenberg	5	43 (51)	649 – 1.744 1.000 (1.050)	10,0 – 20,4 12,7 (13,9)	4,93 – 6,31 5,88 (5,76)	24.000 – 76.000 48.000 (51.200)
--------------------	---	---------	-------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	---

Hinweis zu PKW-Stellplätzen:

Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In **Klingenberg** lag die **monatliche Miete für Tiefgaragenstellplätze in drei Kauffällen zwischen 20 € und 36 €**.

Pirna	53	63 (65)	1.127 – 3.810 2.106 (2.136)	11,9 – 43,1 27,1 (27,1)	4,51 – 8,82 6,43 (6,47)	55.000 – 300.000 135.000 (140.108)
--------------	----	---------	---------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	--

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 neun Kauffällen im Median bei 30 €**, bei einer Spanne von 20 € - 50 € und einem Mittelwert von 35 €. **Für PKW-Stellplätze im Freien** zeigten 15 Ergebnisse einen **Median von 25 €**, bei eine Bandbreite von 15 € - 40 €, und einem Mittel von 27 €.

Stolpen	6	83 (82)	873 – 2.277 2.174 (1.828)	8,8 – 28,1 25,6 (22,6)	5,12 – 7,96 6,72 (6,60)	62.000 – 211.579 179.400 (152.563)
----------------	---	---------	-------------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	--

Hinweis zu PKW-Stellplätzen:

Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In **Stolpen** lag die **monatliche Miete für PKW-Stellplätze im Freien in vier Kauffällen zwischen 18 € und 45 €**.

Wilsdruff	15	58 (62)	1.500 – 3.074 2.031 (2.180)	17,1 – 46,6 28,2 (29,7)	5,17 – 7,87 6,00 (6,18)	75.000 – 323.000 125.000 (137.496)
------------------	----	---------	---------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	--

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 vier Kauffällen zwischen 25 € und 60 €**. Für **PKW-Stellplätze im Freien** lag die monatliche Miete in zwei Kauffällen bei **17,85 € bzw. 30,00 €**.

2021
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]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€]
Sonstige*	23	61 (65)	687 – 2.350 1.166 (1.314)	12,1 – 29,9 16,6 (17,7)	4,06 – 8,20 5,93 (6,02)	33.000 – 235.000 74.100 (88.810)

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 zwei Kauffällen bei 25 € bzw. 30 €. Für **PKW-Stellplätze im Freien** zeigten acht Ergebnisse einen **Median von 20 €**, bei einer Bandbreite von 10 € - 30 €, und einem Mittel von 21 €.*

* 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 (2), Bad Schandau (2), Bahretal (1), Dürrröhrsdorf – Dittersbach (1), Glashütte (3), Gohrisch (1), Klingenberg (2), Königstein/Sächsische Schweiz (1), Kreischa (3), Neustadt in Sachsen (2), Rabenau (1), Sebnitz (1) Tharandt (2)

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

2022
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- rohertrags- faktor- spanne Median (Mittel)	Kaltmiete/m ² und Monat, Spanne, Median (Mittel) [€/m ²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€]
Sonstige*	13	62 (61)	500 – 2.646 1.545 (1.577)	6,5 – 45,9 23,5 (21,8)	4,80 – 7,96 6,15 (5,85)	20.000 – 157.500 69.900 (77.317)

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 diese Kategorie keine für statistische Auswertungen ausreichenden Ergebniszahlen vor.

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

Altenberg (1), Bad Schandau (2), Dohma (1), Dürrröhrsdorf-Dittersbach (3), Glashütte (1), Königstein in Sachsen (1), Kreischa (1), Stadt Wehlen (1), Struppen (1), Tharandt (1)

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

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

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2021 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	22	26 - 44 36 (37)	892 – 3.170 1.608 (1.738)	30.000 – 120.700 60.500 (64.874)	12,8 – 44,8 22,5 (23,7) 16 Kauffälle
2	119	30 - 88 56 (56)	594 – 3.719 1.818 (1.879)	29.160 – 184.000 105.000 (108.234)	9,9 – 38,2 25,0 (24,7) 77 Kauffälle
3	87	49 - 115 70 (72)	687 – 2.907 1.781 (1.770)	45.000 – 236.000 127.500 (130.411)	12,1 – 41,4 24,0 (23,8) 56 Kauffälle
4	24	80 - 150 105 (110)	991 – 3.611 2.048 (2.141)	99.000 – 450.000 228.152 (240.414)	17,7 – 34,5 28,2 (28,1) 12 Kauffälle
5 - 6	4	100 - 126	2.149 – 2.565	235.000 – 295.000	---

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2022 nach Anzahl der Wohn-/Schlafzimmer (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)					
1	20	27 - 57 37 (40)	649 – 3.546 2.080 (2.162)	24.000 – 155.000 80.000 (89.607)	10,0 – 42,0 29,4 (25,3) 19 Kauffälle
2	137	34 - 88 54 (55)	616 – 3.059 2.150 (2.110)	32.000 – 215.500 120.000 (120.018)	11,4 – 46,6 27,8 (27,8) 93 Kauffälle
3	92	49 - 116 75 (75)	563 – 3.810 2.253 (2.162)	40.000 – 300.000 162.250 (164.163)	8,8 – 40,5 26,8 (27,1) 62 Kauffälle
4	24	72 - 170 99 (103)	739 – 3.450 2.176 (2.101)	65.000 – 475.000 208.500 (219.709)	12,5 – 42,1 28,9 (30,4) 14 Kauffälle
5 - 6	5	84 - 145 135 (119)	1.333 – 3.168 1.862 (2.155)	130.000 – 415.000 270.000 (259.200)	---

3.3.6 Kaufpreise - nach Geschosslage (in Jahresscheiben)

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2021 nach der Geschosslage (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
Souterrain	3	69 - 114	1.799 – 2.737	125.000 – 312.000	19,9 und 24,8 2 Kauffälle
Erdgeschoss	83	26 - 136 65 (65)	594 – 3.719 1.867 (1.858)	30.000 – 295.000 120.000 (123.388)	14,1 – 44,8 27,2 (26,4) 53 Kauffälle
Obergeschoss	119	30 - 108 60 (62)	604 – 3.611 1.739 (1.845)	29.160 – 390.000 115.000 (118.043)	9,9 – 38,2 24,7 (24,2) 82 Kauffälle
Dachgeschoss	64	18 - 138 60 (67)	879 – 3.116 1.981 (1.966)	33.000 – 450.000 116.000 (138.574)	12,8 – 41,4 26,7 (25,8) 45 Kauffälle
Maisonette	11	42 - 150 83 (86)	1.132 – 2.867 1.914 (1.793)	53.500 – 430.000 120.000 (156.882)	20,5 – 28,8 21,1 (22,6) 5 Kauffälle

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2022 nach der Geschosslage (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
Souterrain	11	37 - 135 57 (69)	649 – 2.966 2.462 (2.058)	32.000 – 278.000 124.000 (141.000)	20,4 – 45,9 39,6 (35,2) 6 Kauffälle
Erdgeschoss	84	27 - 137 58 (62)	616 – 3.059 2.158 (2.128)	29.000 – 415.000 130.971 (135.423)	8,8 – 43,1 27,1 (26,8) 58 Kauffälle
Obergeschoss	120	32 - 121 63 (65)	500 – 3.810 2.111 (2.059)	25.000 – 398.158 139.500 (140.162)	6,5 – 42,1 26,0 (26,2) 81 Kauffälle
Dachgeschoss	60	34 - 116 66 (67)	897 – 3.546 2.414 (2.338)	35.000 – 300.000 152.295 (160.373)	19,4 – 46,6 29,7 (30,1) 36 Kauffälle
Maisonette	11	51 - 190 97 (105)	1.025 – 2.879 2.062 (1.992)	105.000 – 440.000 180.000 (208.636)	20,8 – 25,6 3 Kauffälle

3.4 Preisübersicht Teileigentum (TG-Stellplätze & Gewerbeeinheiten) sowie Sondernutzungsrechte an PKW-Stellplätzen

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

2021		
Art	ausgewertet	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
<u>Teileigentum</u> an einem offenen Tiefgaragenstellplatz	75	1.000 – 20.000 10.000 (9.073)
<u>Sondernutzungsrecht</u> an einem offenen Tiefgaragenstellplatz	6	1.000 – 10.000 2.500 (3.917)
Teileigentum und Sondernutzungsrecht an einem Doppelparkerstellplatz	7	2.500 – 15.000 10.000 (8.571)
Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz im Freien	76	500 – 11.000 5.000 (5.861)

2022		
Teileigentum an einem offenen Tiefgaragenstellplatz	57	650 – 20.000 10.000 (9.322)
Sondernutzungsrecht an einem offenen Tiefgaragenstellplatz	2	5.000 und 10.000
Teileigentum und Sondernutzungsrecht an einem Doppelparkerstellplatz	6	500 – 12.500 12.500 (9.083)
Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz im Freien	79	1.800 – 12.500 6.000 (6.547)

3.4.2 Kaufpreise für Teileigentum im Weiterverkauf

2021/2022					
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
2021/2022	9	29 - 161 93 (82)	193 – 2.600 1.000 (1.100)	29.500 – 140.000 72.000 (75.667)	5,0 – 25,6 4 Kauffälle

Für die vier Kauffälle, bei denen Rohertragsfaktoren ermittelbar waren, lagen die monatlichen Kaltmieten zwischen 4,95 €/m² und 12,90 €/m².

4 Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten

4.1 Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte

Gemäß § 19 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 Deutschland¹ bedient. Das funktionale Modell lautet:

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

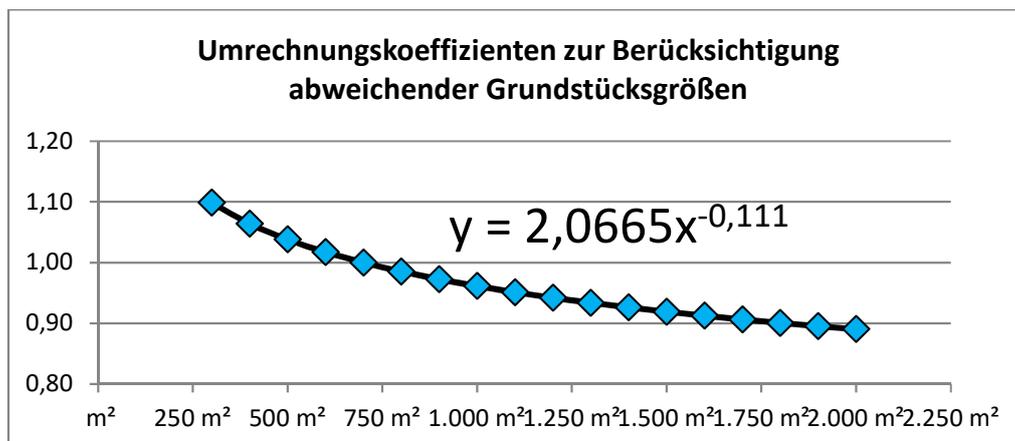
mit $\widehat{\text{Kaufpreis}}$ = geschätzter Kaufpreis in €/m²

BRW = Bodenrichtwert in €/m² der Zone, in der das verkaufte Grundstück liegt

Fläche = Fläche des verkauften Grundstücks in m²

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



¹ Eine ausführliche Darstellung der Ableitung der Umrechnungskoeffizienten enthält der Abschlussbericht „[Ableitung von bundesweit anwendbaren Umrechnungskoeffizienten](#)“

4.2 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 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.²

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

4.3 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz (§ 21 (1) und (2) ImmoWertV) ist eine Rechengröße innerhalb des Ertragswertverfahrens, mittels der die Verbindung zwischen dem Reinertrag und dem Ertragswert hergestellt wird.

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

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.

4.3.1 Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	
Grundstücksart	Differenzierung in Abhängigkeit verfügbarer Daten: <ul style="list-style-type: none"> • Einfamilienhäuser • Zweifamilienhäuser • Eigentumswohnungen (Weiterverkauf, ohne Wohnungseigentum in Objekten industrieller Bauweise der Baujahre 1949 – 1989) • Mehrfamilienhäuser > 2WE • Wohn- und Geschäftshäuser < 20 % gewerblicher Flächenanteil, • Wohn- und Geschäftshäuser > 20-80 % gewerblicher Flächenanteil, • Gehöfte • Gewerbeobjekte: Büro- und Geschäftshäuser, Gaststätten und Hotels
Bodenwert	zutreffender Bodenrichtwert x Grundstücksfläche (Bodenrichtwert für baureifes Land bedarfsweise an Richtwertgrundstücksgröße angepasst)
Grundstücksfläche	marktübliche Grundstücksgröße unter Beachtung des § 41 ImmoWertV; getrennte Ermittlung selbständig nutzbarer Teilflächen entsprechend
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	nur Kaufpreise ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bzw. entsprechend bereinigte Kaufpreise
Rohertrag	marktüblich erzielbarer Ertrag d. h. auf Marktüblichkeit geprüfte tatsächliche Erträge

Wohn- und Nutzflächen	nach geprüften Angaben, überschlägig berechnet oder andere Quellen (je nach Datenlage)
Bewirtschaftungskosten	Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 3 ImmoWertV
Baujahr	Jahr der Fertigstellung
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer	nach § 4 Absatz 3 ImmoWertV
Berücksichtigung von Modernisierungen bei der Restnutzungsdauer	nach Anlage 2 ImmoWertV
Wertansatz für Außenanlagen	5% (Nebengebäude ohne eigenständigen Wert, z. B. Schuppen, sind inkludiert)
Wertansatz für bauliche Anlagen, sonstige Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Garagen, Carports: 5.000 € • Doppelgaragen und Doppelcarports: 10.000 €

4.3.2 Liegenschaftszinssätze aller Objektarten (tabellarische Darstellung)

Teilmarkt	Kaufpreis [€]	Wohnfläche [m ²]	Kaltmiete [€/m ²]	Nutzfläche [m ²]	Kaltmiete [€/m ²]	RND	GND	BWK [%]	RoF	LSZ [%]	Anzahl ausgewert. Kauffälle
	alle Werte sind Mittelwerte (Median)										
Einfamilienhaus (freistehend)	250.000	130	6	---	---	40	70	23,2	25,7	1,6	444
Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)	241.500	110	6	---	---	40	70	21,4	27,0	1,6	114
Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus)	240.000	105	7	---	---	44	70	20,6	28,7	1,7	17
Zweifamilienhaus	272.000	179	5	---	---	39	70	26,2	19,5	1,7	16
Eigentumswohnung (Weiterverkauf)	123.158	61	6.1	---	---	53	80	25,8	24,5	2,1	357
Mehrfamilienhaus	370.000	330	5.5	---	---	35	70	27,1	16,8	2,9	148
gemischt genutzt, bis 20% gewerblich	392.500	326	5.5	87	5	36	70	26,8	16,7	3,5	28
gemischt genutzt, über 20% gewerblich	310.000	201	5.1	120	5	38	70	26,9	13,5	4,1	35
Gaststätte / Hotel	234.000	322	6.8	2.000	4.5	38	70	26,9	14,6	4,7	5
Gehöft	166.000	108	5.5	350	2.8	42	70	27,3	20,1	3,1	4

Bedeutung der Abkürzungen:

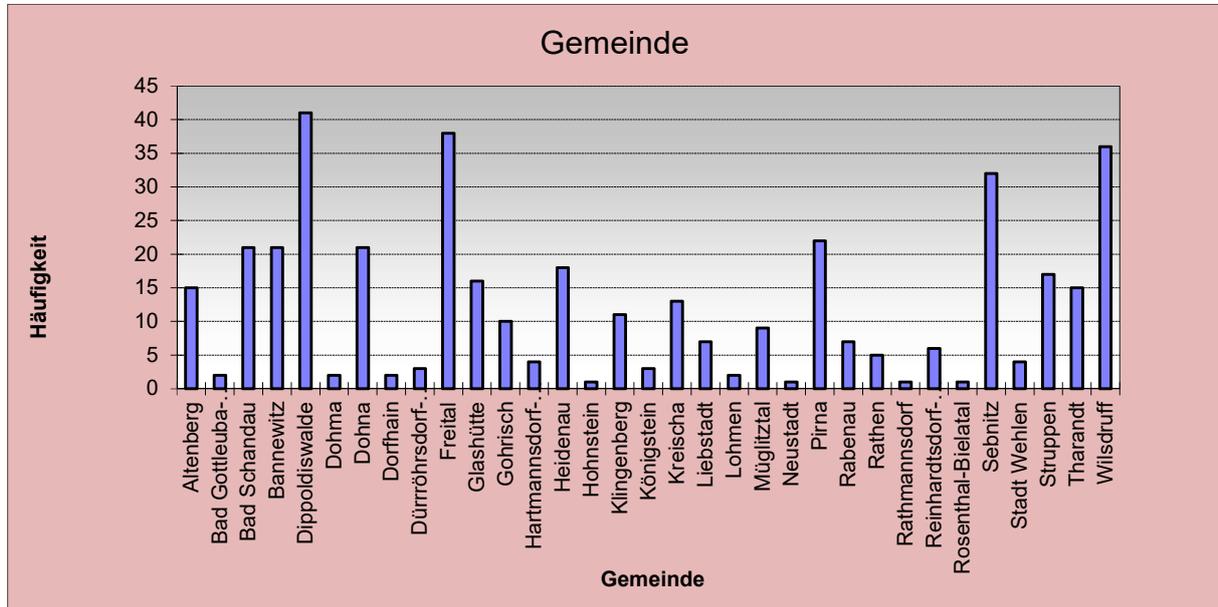
- RND: wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- GND: wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer
- RoF: Rohertragsfaktor
- LSZ: Liegenschaftszinssatz

Hinweis: Die Auswertung enthält keine Kauffälle für Wohnungseigentum in Geschosswohnungsbauten in industrieller Bauweise der Baujahre 1949 – 1989 und keine Unterteilung in Erstverkauf/Weiterverkauf, da in den Daten keine entsprechende Differenzierung enthalten ist.

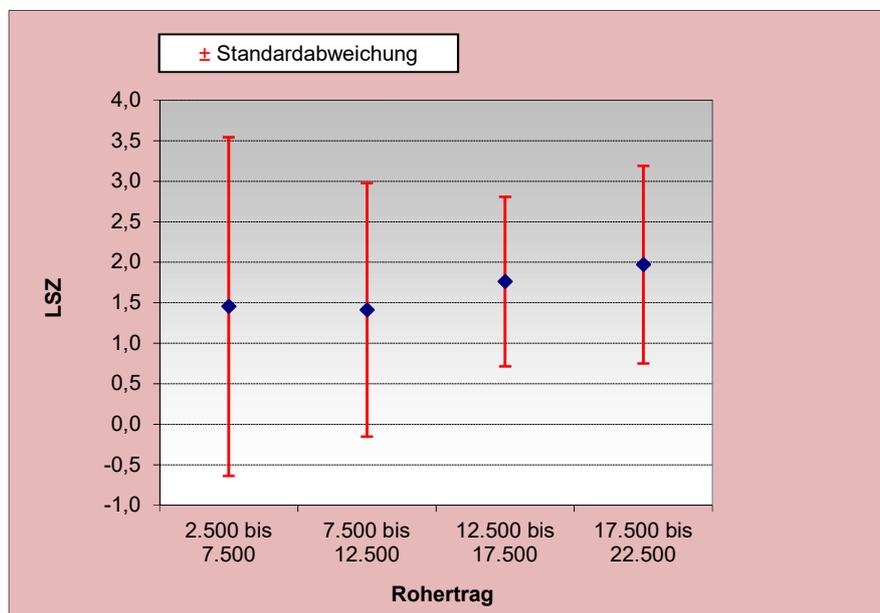
4.3.3 Liegenschaftszinssätze nach Objektarten (grafische Darstellung)

4.3.3.1 Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhausgrundstücke (freistehend)

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten



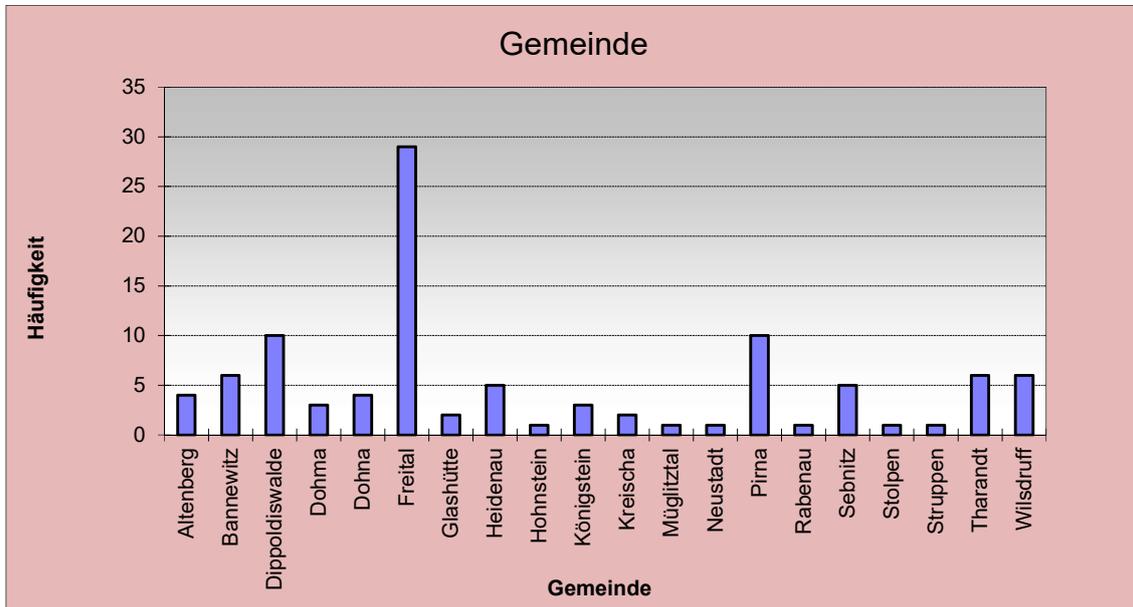
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag



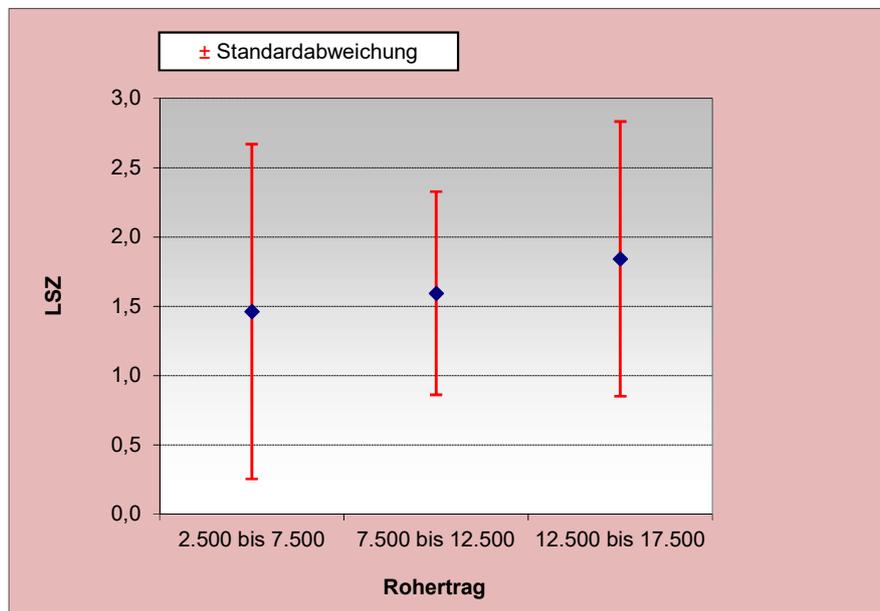
Rohertrag [€]	Anzahl	Mittelwert [%]	Vertrauen (±)	Std.Fehler	Std.Abw.
2.500 bis 7.500	91	1,5	0,4	0,2	2,1
7.500 bis 12.500	186	1,4	0,2	0,1	1,6
12.500 bis 17.500	106	1,8	0,2	0,1	1,0
17.500 bis 22.500	24	2,0	0,5	0,2	1,2

4.3.3.2 Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhausgrundstücke (Doppelhaushälfte)

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten



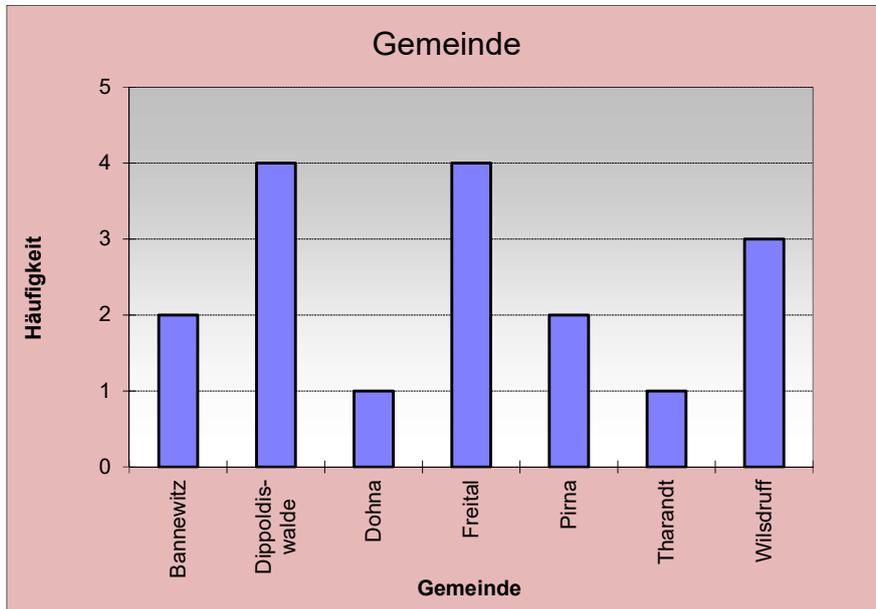
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag



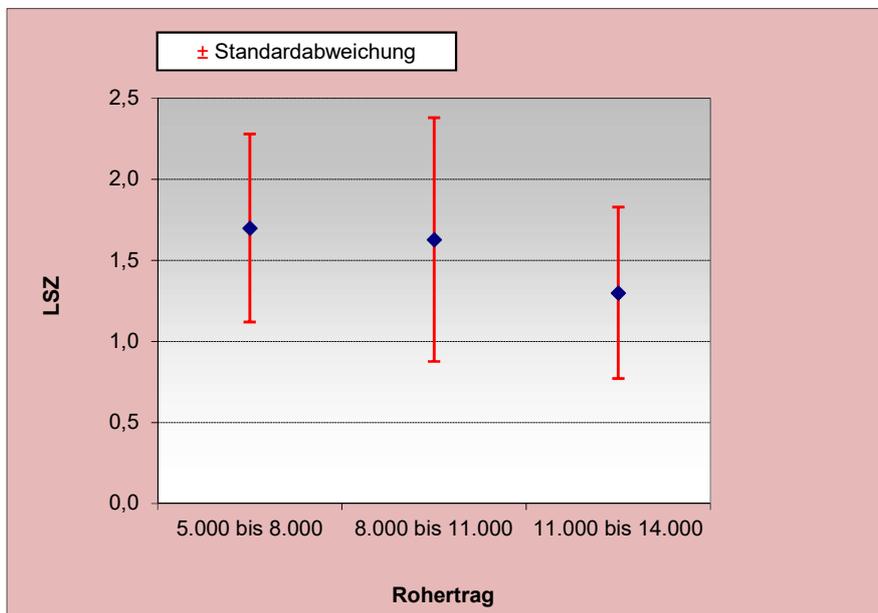
Rohertrag [€]	Anzahl	Mittelwert [%]	Vertrauen (±)	Std.Fehler	Std.Abw.
2.500 bis 7.500	39	1,5	0,4	0,2	1,2
7.500 bis 12.500	50	1,6	0,2	0,1	0,7
12.500 bis 17.500	12	1,8	0,6	0,3	1,0

4.3.3.3 Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhausgrundstücke (Reihenmittelhaus)

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten



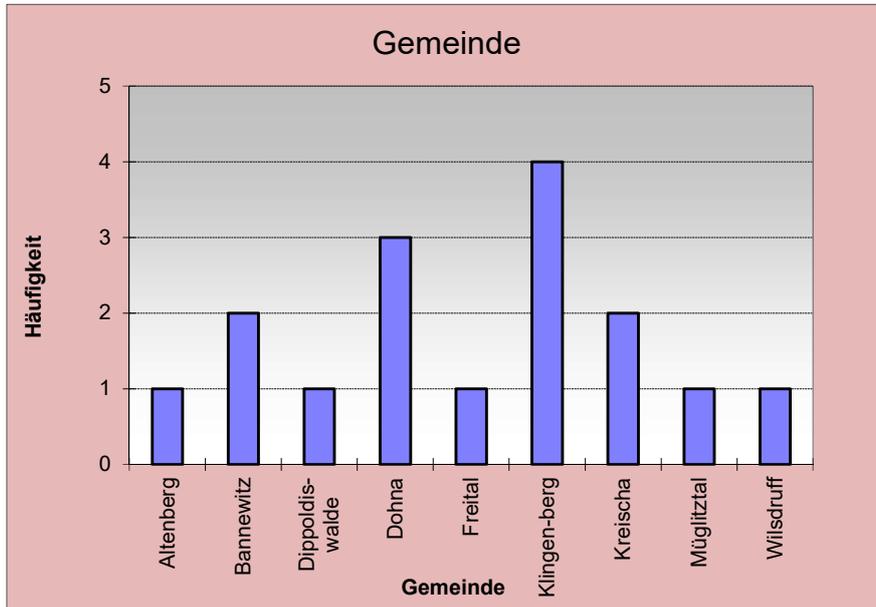
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag



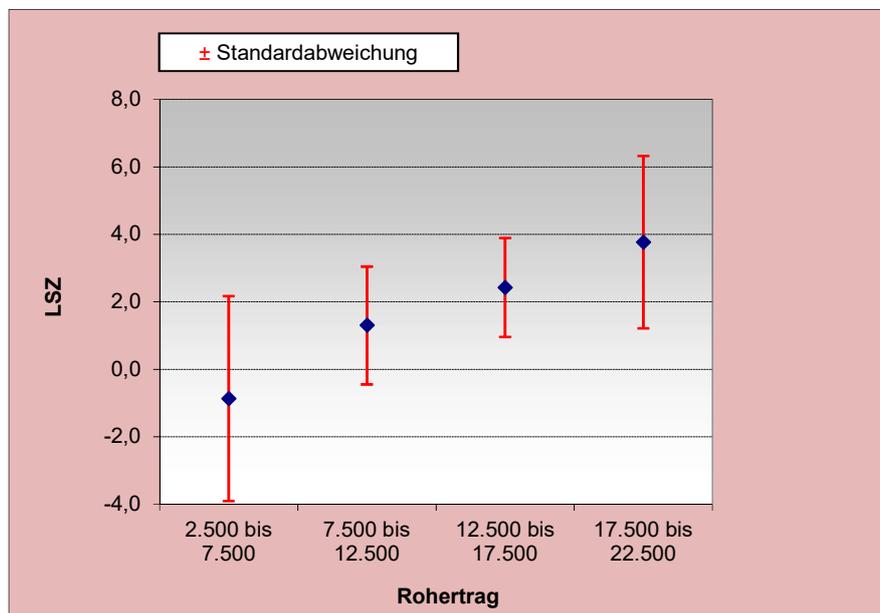
Rohertrag [€]	Anzahl	Mittelwert [%]	Vertrauen (±)	Std.Fehler	Std.Abw.
5.000 bis 8.000	7	1,7	0,5	0,2	0,6
8.000 bis 11.000	7	1,6	0,7	0,3	0,8
11.000 bis 14.000	3	1,3	1,3	0,3	0,5

4.3.3.4 Liegenschaftszinssätze für Zweifamilienhausgrundstücke

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten



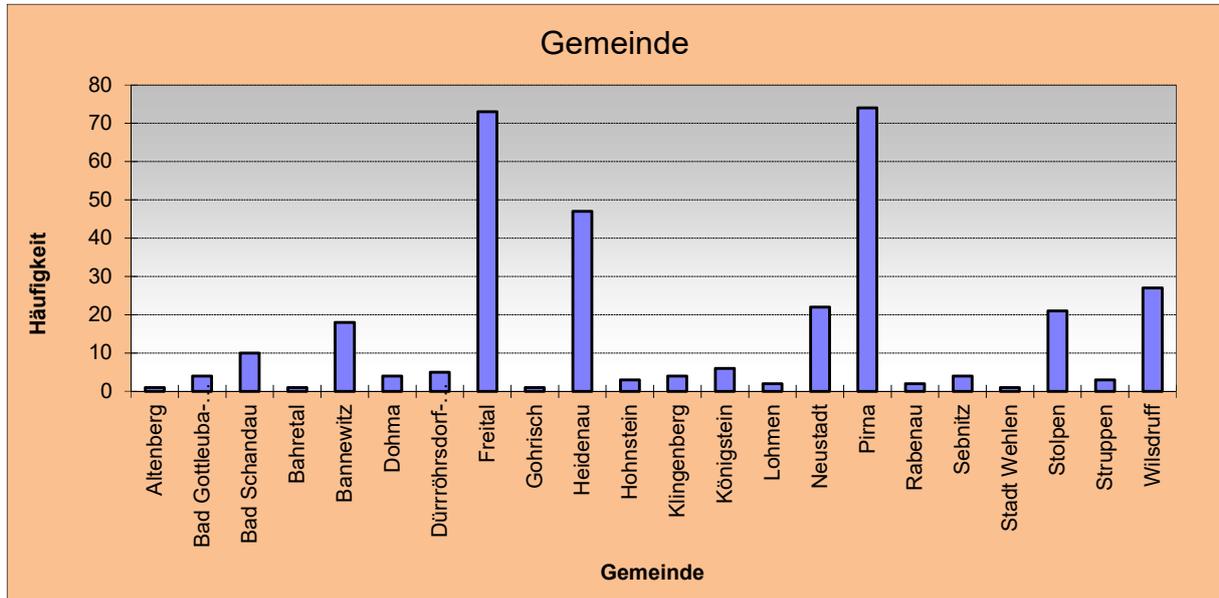
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag



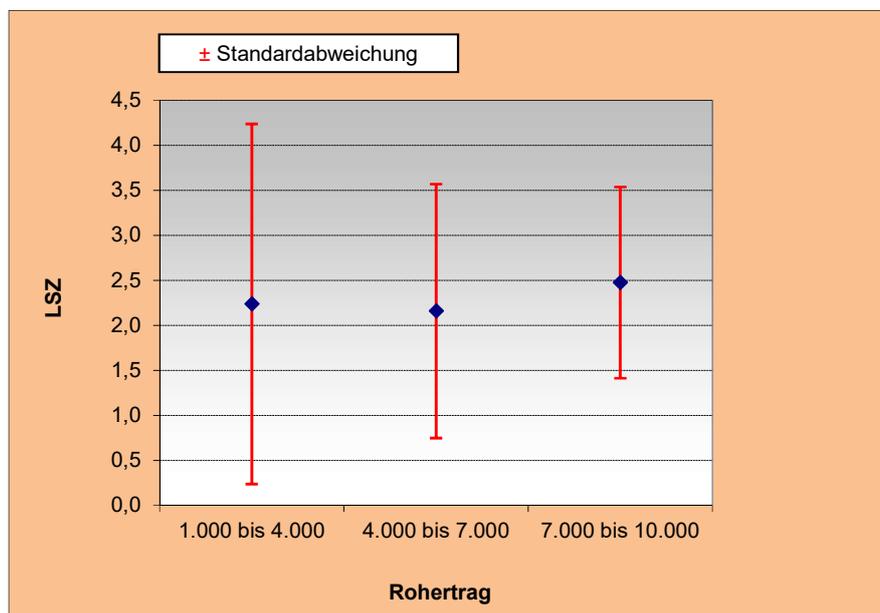
Rohertag [€]	Anzahl	Mittelwert [%]	Vertrauen (±)	Std.Fehler	Std.Abw.
2.500 bis 7.500	3	-0,9	7,5	1,8	3,0
7.500 bis 12.500	6	1,3	1,8	0,7	1,7
12.500 bis 17.500	4	2,4	2,3	0,7	1,5
17.500 bis 22.500	3	3,8	6,3	1,5	2,6

4.3.3.5 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten



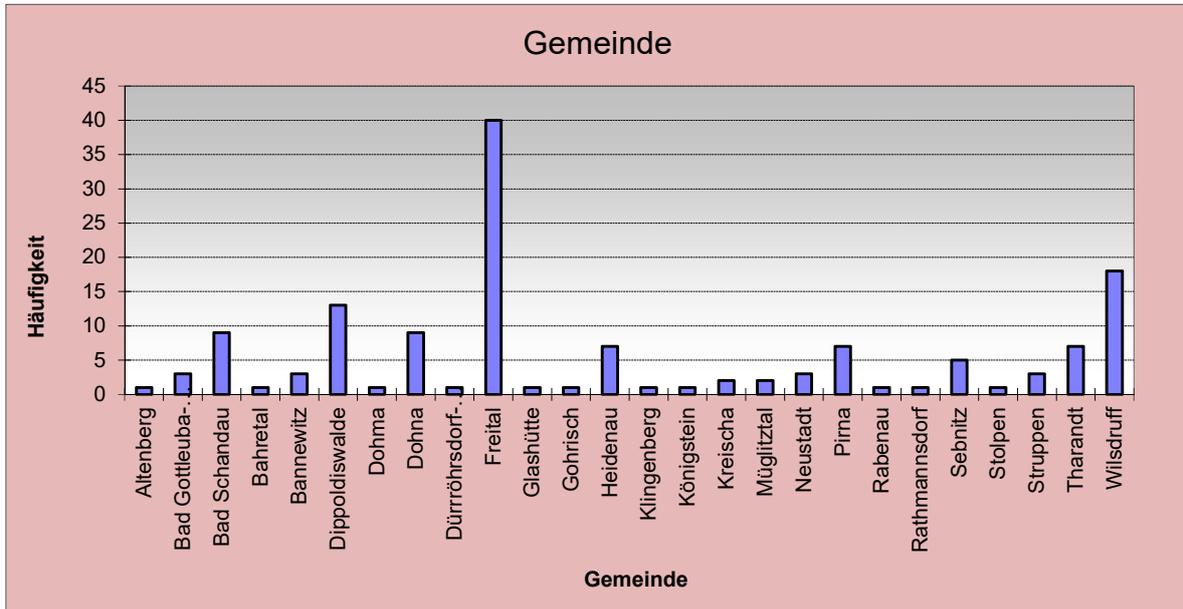
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag



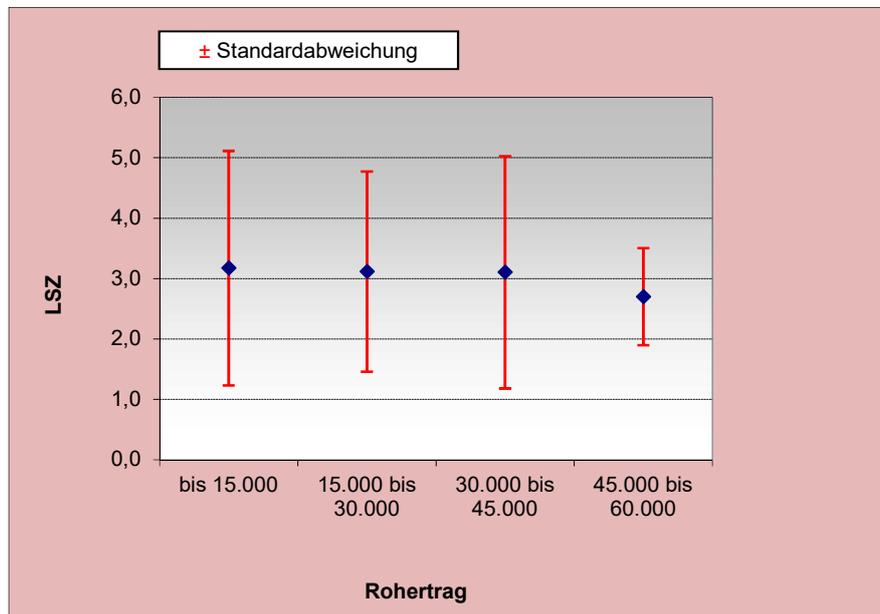
Rohertrag [€]	Mittelwert		Vertrauen		
	Anzahl	[%]	(±)	Std.Fehler	Std.Abw.
1.000 bis 4.000	94	2,2	0,4	0,2	2,0
4.000 bis 7.000	211	2,2	0,2	0,1	1,4
7.000 bis 10.000	28	2,5	0,4	0,2	1,1

4.3.3.6 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhausgrundstücke

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten



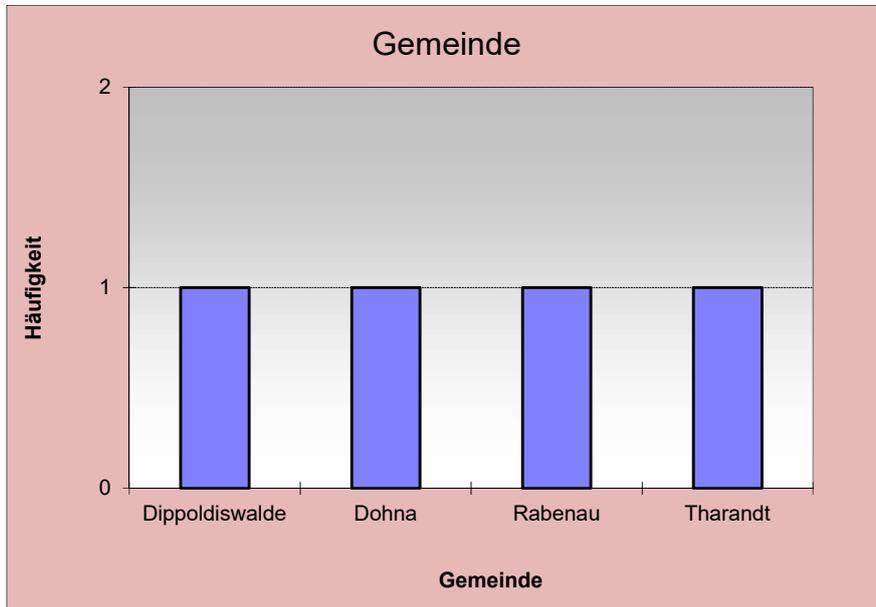
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag



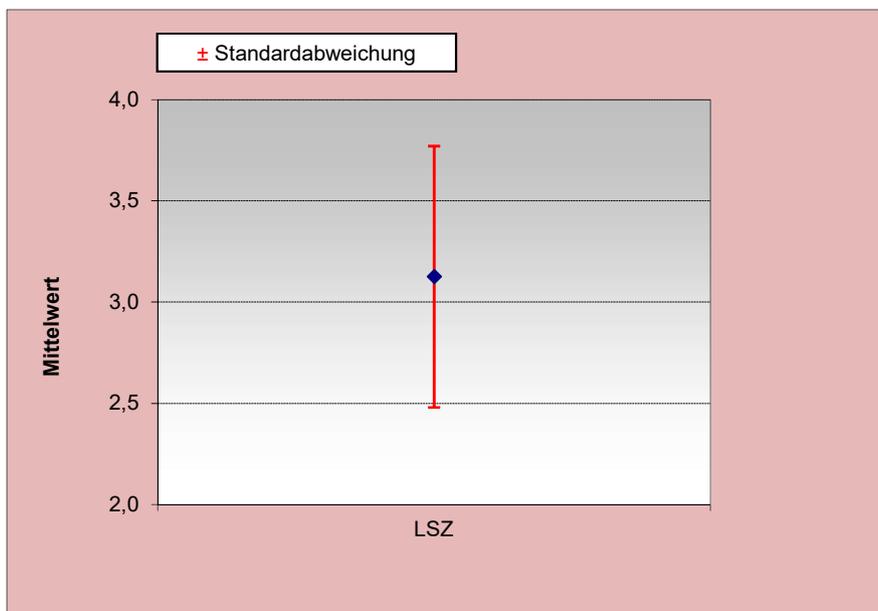
Rohertrag [€]	Mittelwert		Vertrauen		
	Anzahl	[%]	(±)	Std.Fehler	Std.Abw.
bis 15.000	25	3,2	0,8	0,4	1,9
15.000 bis 30.000	82	3,1	0,4	0,2	1,7
30.000 bis 45.000	27	3,1	0,8	0,4	1,9
45.000 bis 60.000	8	2,7	0,7	0,3	0,8

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

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten



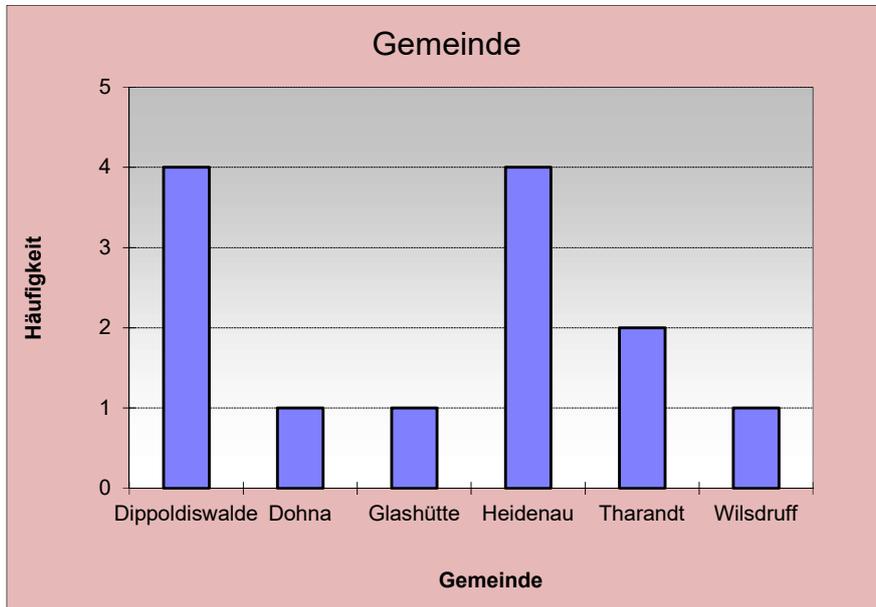
Aufgrund einer zu geringen Anzahl an ausgewerteten Kauffällen war eine Analyse des Zusammenhangs zwischen Rohertrag und Liegenschaftszinssatz nicht möglich. Es wurde daher nur ein genereller Mittelwert ermittelt.



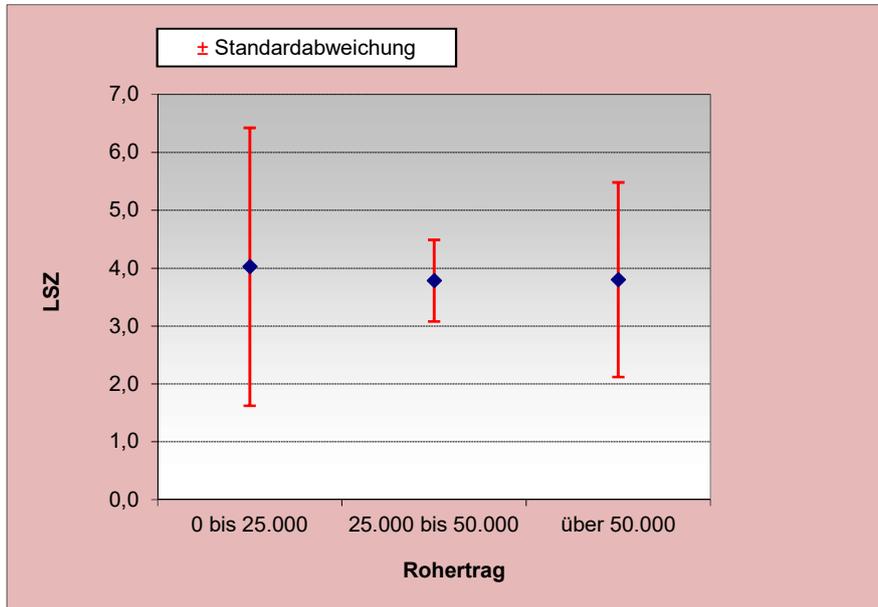
	Anzahl	Mittelwert [%]	Vertrauen (±)	Std.Fehler	Std.Abw.
LSZ	4	3,1	1,0	0,3	0,6

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

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten



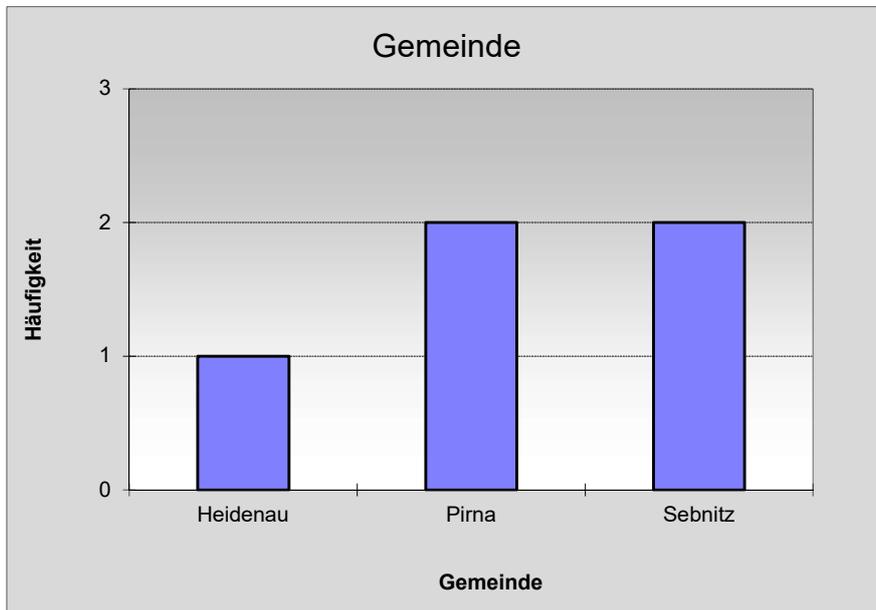
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag



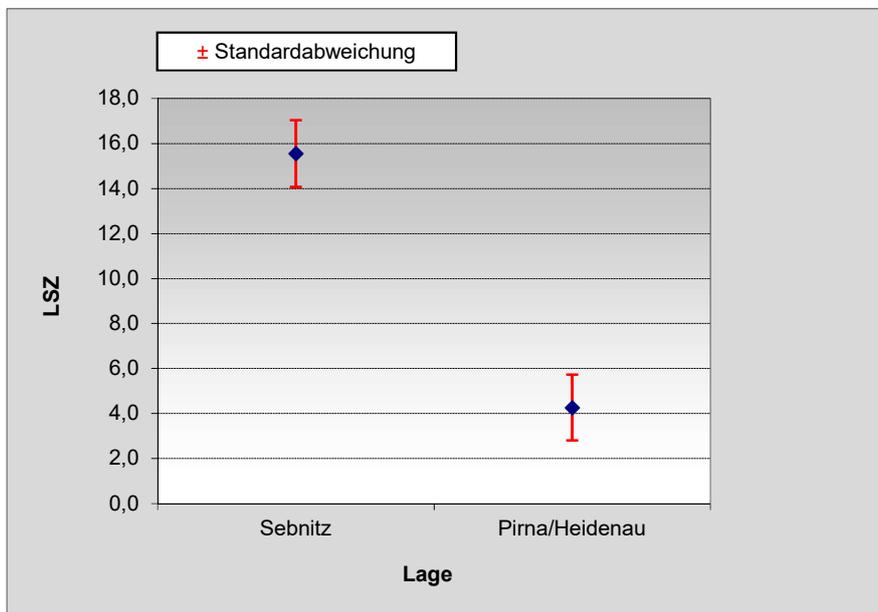
Rohertrag [€]	Anzahl	Mittelwert [%]	Vertrauen (±)	Std.Fehler	Std.Abw.
0 bis 25.000	4	4,0	3,8	1,2	2,4
25.000 bis 50.000	6	3,8	0,7	0,3	0,7
über 50.000	3	3,8	4,2	1,0	1,7

4.3.3.9 Liegenschaftszinssätze für Büro- und Geschäftshausgrundstücke

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten



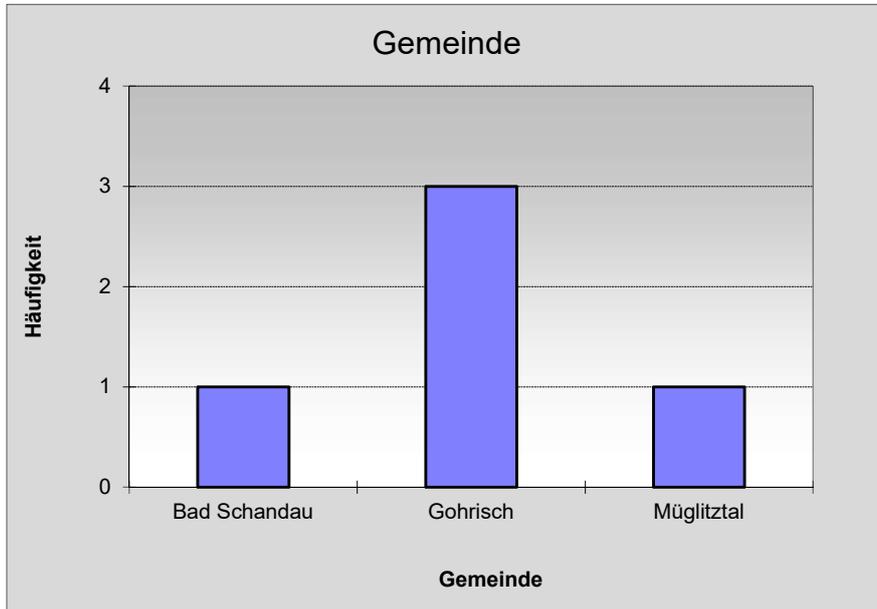
Aufgrund einer zu geringen Anzahl an ausgewerteten Kauffällen war eine Analyse des Zusammenhangs zwischen Rohertrag und Liegenschaftszinssatz für das gesamte Kreisgebiet nicht möglich. Es wurde daher nur regional gültige Mittelwerte ermittelt.



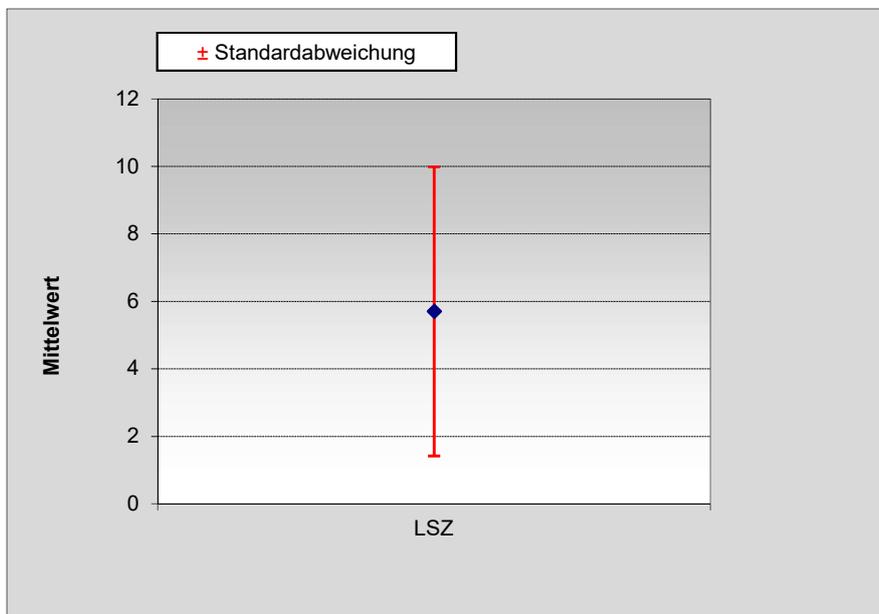
Region	Anzahl	Mittelwert [%]	Vertrauen (±)	Std.Fehler	Std.Abw.
Sebnitz	2	15,6	10,5	1,1	1,5
Pirna/Heidenau	3	4,3	3,6	0,8	1,5

4.3.3.10 Liegenschaftszinssätze für Gaststätten/Hotels

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten



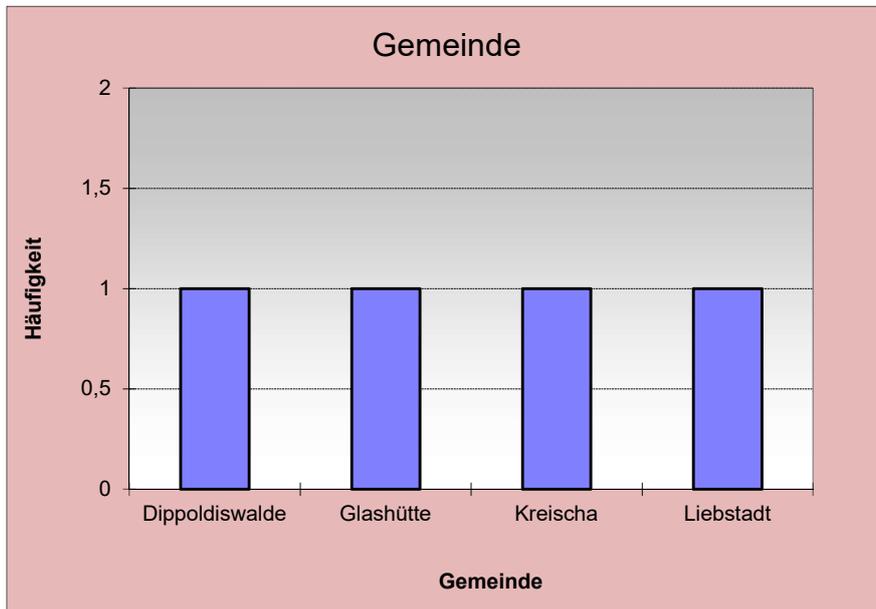
Aufgrund einer zu geringen Anzahl an ausgewerteten Kauffällen war eine Analyse des Zusammenhangs zwischen Rohertrag und Liegenschaftszinssatz nicht möglich. Es wurde daher nur ein genereller Mittelwert ermittelt.



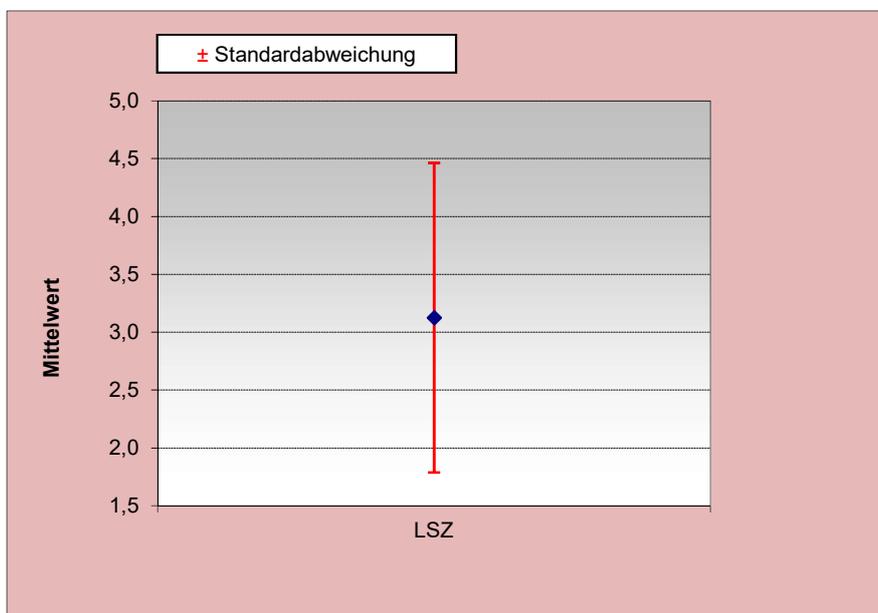
	Anzahl	Mittelwert [%]	Vertrauen (±)	Std.Fehler	Std.Abw.
LSZ	5	5,7	5,3	1,9	4,3

4.3.3.11 Liegenschaftszinssätze für Gehöfte

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten



Aufgrund einer zu geringen Anzahl an ausgewerteten Kauffällen war eine Analyse des Zusammenhangs zwischen Rohertrag und Liegenschaftszinssatz nicht möglich. Es wurde daher nur ein genereller Mittelwert ermittelt.



	Anzahl	Mittelwert [%]	Vertrauen (±)	Std.Fehler	Std.Abw.
LSZ	4	3,1	2,1	0,7	1,3

4.3.3.12 Zusammenfassung

Die folgende Tabelle fasst die Auswertung der Objektarten zusammen. Zu beachten ist, dass die unter 4.3.3 verwendeten Daten im Gegensatz zu 4.3.2 statistisch bereinigt wurden, also keine Ausreißer (3σ -Grenze) der Prüfgröße *Liegenschaftszins* enthalten. Daher kann die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle unter 4.3.3 von den Angaben der Tabelle unter 4.3.2 abweichen.

Teilmarkt	Durchschnittlicher Liegenschaftzinssatz (arithm. Mittel) [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Anzahl ausgewerteter Kauffälle
Einfamilienhaus (freistehend)	1.7	-1.3	5.1	135
Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)	1.6	-1.0	3.8	101
Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus)	1.6	0.1	2.6	17
Zweifamilienhaus	1.6	-3.4	5.8	16
Eigentumswohnung (Weiterverkauf)	2.2	-1.4	6.8	333
Mehrfamilienhaus	3.1	-1.1	7.5	142
gemischt genutzt, bis 20% gewerblich	3.1	2.5	3.9	4
gemischt genutzt, über 20% gewerblich	3.9	2.5	7.6	13
Büro- und Geschäftshaus	8.8	2.7	16.6	5
Gaststätte / Hotel	5.7	0.3	11.3	5
Gehöft	3.1	1.7	4.5	4

4.4 Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser

4.4.1 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 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 verwiesen.

4.4.2 Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors	
Grundstücksart	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
Bodenwert	zutreffender Bodenrichtwert x Grundstücksfläche (Bodenrichtwert für baureifes Land bedarfsweise an Richtwertgrundstücksgröße angepasst)
Grundstücksfläche	marktübliche Grundstücksgröße unter Beachtung des § 41 ImmoWertV; getrennte Ermittlung selbständig nutzbarer Teilflächen entsprechend
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	nur Kaufpreise ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bzw. entsprechend bereinigte Kaufpreise
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen	auf Grundlage der Kostenkennwerte nach Anlage 4 Nummer II ImmoWertV
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen von Anlage 4 Nummer III ImmoWertV
Baunebenkosten	kein gesonderter Ansatz, da in den durchschnittlichen Herstellungskosten enthalten
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche nach Anlage 4 Nummer I.2 und I.3 ImmoWertV
Regionalfaktor	1,0
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
Baujahr	Jahr der Fertigstellung
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer	nach § 4 Absatz 3 ImmoWertV
Berücksichtigung von Modernisierungen bei der Restnutzungsdauer	nach Anlage 2 ImmoWertV

Alterswertminderung	nach § 38 ImmoWertV
Wertansatz für Bauteile im Sinne § 36 Absatz 2 Satz 4 ImmoWertV	kein gesonderter Ansatz; aber pauschaler Ansatz für Garagen und Carports Garagen, Carports: 5.000 € Doppelgaragen und Doppelcarports: 10.000 €
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	5% (Nebengebäude ohne eigenständigen Wert, z. B. Schuppen, sind inkludiert)

4.4.3 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 (Standard) gem. Anlage 4 der ImmoWertV,
- Bodenwert (BW),
- Restnutzungsdauer (RND) sowie
- vorläufiger Sachwert.

Anhand der statistischen Prüfgröße *P-Wert* konnten die Einflussgrößen *Gemeindezugehörigkeit*, *Gebäudeart* und *Restnutzungsdauer* als nicht signifikant ausgeschlossen werden.

Die Einflussgrößen *Standardstufe*, *Bodenwert* und *vorläufiger Sachwert* haben einen signifikanten Einfluss und sind somit zu berücksichtigen. Die Sachwertfaktorermittlung ergibt sich somit als Ergebnis einer multiplen linearen Regression mit drei Einflussgrößen, deren Ergebnisse im Folgenden dargestellt werden.

Die mathematische Formel zur Bestimmung des statistisch wahrscheinlichsten Sachwertfaktors lautet:

$$\widehat{SWF} = 0,5295 + 0,0026 \times \text{Bodenwert}_{[\text{€/m}^2]} + 0,1792 \times \text{Standardstufe} - 0,0007 \times \text{vorläufiger Sachwert}_{[\text{T€}]}$$

Es ist zu beachten, dass der vorläufige Sachwert in Tausend Euro eingegeben werden muss. Bei einem vorläufigen Sachwert von beispielsweise 300.000 € wäre folglich der Wert 300 in die Formel einzugeben.

Die Regressionskennzahlen lauten:

<i>Regressions-Statistik</i>	
Mult. Korrr.-Koeffizient	0,36019
Bestimmtheitsmaß	0,12974
Adj. Bestimmtheitsmaß	0,12468
Standardfehler	0,35486
Beobachtungen	520

ANOVA					
	<i>Freiheitsgrade</i>	<i>Quadratsummen</i>	<i>∅ Quadratsumme</i>	<i>Prüfgröße (F)</i>	<i>F krit</i>
Regression	3	9,6870	3,2290	25,6415	1,78E-15
Residue	516	64,9789	0,1259		
Gesamt	519	74,6659			

	<i>Koeffizienten</i>	<i>Standardfehler</i>	<i>t-Statistik</i>	<i>P-Wert</i>
Schnittpunkt	0,5295	0,0724	7,3147	9,92E-13
Bodenwert	0,0026	0,0004	5,8910	6,93E-09
Standardstufe	0,1792	0,0293	6,1202	1,85E-09
vorläufiger Sachwert	-0,0007	0,0002	-3,7130	2,27E-04

Das Bodenwertniveau der ausgewerteten Kauffälle lag zwischen 8 €/m² und max. 202 €/m², der vorläufige Sachwert der ausgewerteten Kauffälle lag zwischen 28 T€ und max. 545 T€.

Effektstärke der Einflussgrößen

Aufgrund der deutlich unterschiedlichen Wertebereiche der einzelnen Einflussgrößen ist es anhand des vorliegenden Datenmaterials nicht möglich, die Effektstärke der unabhängigen Variablen abzuschätzen. Um diese Information zu erhalten, ist es notwendig, standardisierte Koeffizienten zu verwenden. Dies wird durch die Transformation der Regressionsgrößen mittels der Z-Standardisierung erreicht. Die Z-Standardisierung erfolgt nach der Formel

$$Z = \frac{X - \mu}{\sigma}$$

mit μ = *Mittelwert* und σ = *Standardabweichung*.

Durch erneute Berechnung der Regression mit den so transformierten Eingangsgrößen ergeben sich folgende standardisierte Koeffizienten:

	<i>Koeffizienten</i>
Schnittpunkt	-2,85E-15
zBodenwert	0,2618
zStandardstufe	0,2946
zSachwert	-0,1884

Die Einflussgrößen *Bodenwert* und *Standardstufe* haben einen in etwa gleich starken Einfluss auf den Sachwertfaktor, der (absolute) Einfluss von *vorläufiger Sachwert* beträgt in etwa zwei Drittel der Effektstärke der Einflussgrößen *Bodenwert* und *Standardstufe*.

4.4.4 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 Werteschätzungen bzgl. einzelner Eigenschaften der Immobilie und der Immobilien in Gänze.

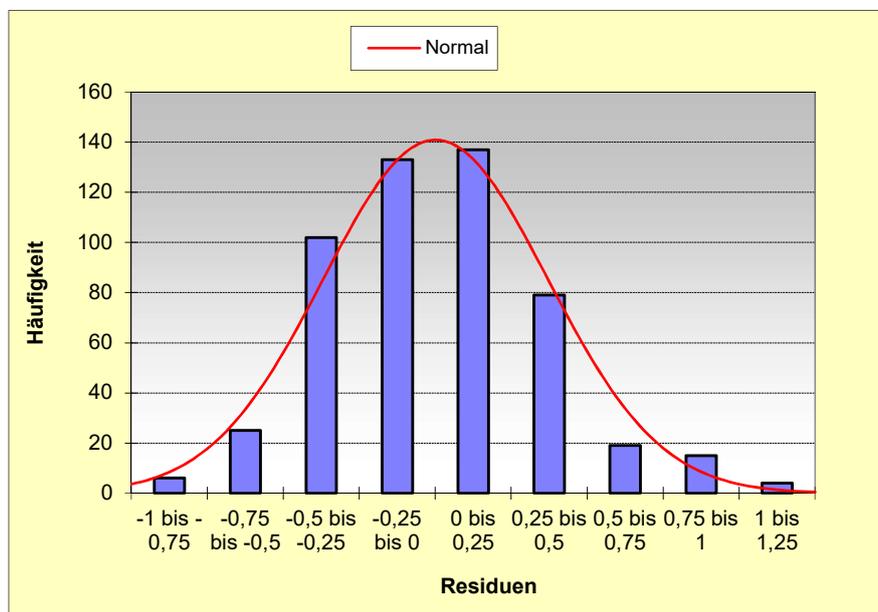
In der Praxis enthalten die Residuen aber weitere Anteile:

- 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.

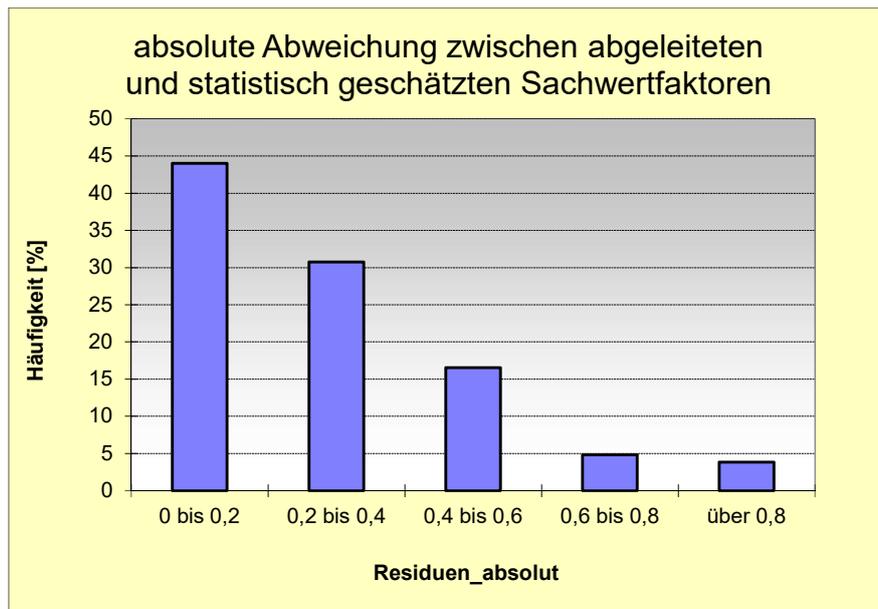
Eine große Anzahl hoher Residuen bedeutet, dass das angewandte Modell einen schlechten Erklärungsgrad aufweist. Das generelle Streichen der Kauffälle mit hohen Residuen würde zwar zu allgemein niedrigeren Residuen führen, wäre aber als manipulativer Eingriff zu werten.

Verteilung der Residuen:



Gegenüberstellung der Sachwertfaktoren:

Eine Darstellung der Abweichungen zwischen den mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells geschätzten Sachwertfaktoren und den aus Kauffalldaten abgeleiteten Sachwertfaktoren ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



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

4.5 Umrechnungsfaktoren Wohnfläche/BGF

Anzahl der Vollgeschosse	Gebäude Flach-dach	mit Keller ohne DG-Ausbau	(m ² :m ²) mit DG-Ausbau	Gebäude Flach-dach	ohne Keller ohne DG-Ausbau	(m ² :m ²) mit DG-Ausbau
	1	2,56	3,29 (3,13)	2,14	(1,22)	2,01 (1,91)
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

4.6 Immobilienrichtwerte und Vergleichspreise

4.6.1 Einfamilienhäuser

4.6.1.1 Vergleichspreisermittlung auf Grundlage von Immobilienrichtwerten

4.6.1.1.1 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:

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

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.³

Der Gutachterausschuss hat in seiner Analyse folgende Objektmerkmale berücksichtigt:

- Gebäudealter (tatsächliches Baujahr),
- Wohnfläche,
- Grundstücksfläche,
- Gebäudeart,
- Jahr der Vertragsschließung (Kaufzeitpunkt),
- Sanierungsgrad,
- Keller,
- überdachter Stellplatz und
- Bodenwertniveau.

Die zur Analyse herangezogenen Kauffalldaten wurden vor Durchführung der Regression zunächst grob auf Ausreißer sowohl hinsichtlich der Zielgröße *Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche* wie auch der Einflussgröße *Alter* geprüft. Kauffälle, die in einem der untersuchten Merkmale extreme Werte (3σ -Grenze) aufwiesen, wurden vorab von der Analyse ausgeschlossen.

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

Somit gingen 1.855 Kaufverträge aus den Jahren 2015 bis 2022 in die Regressionsanalyse ein.

4.6.1.1.2 Wertebereiche

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

Objektmerkmal	Wertebereich
Kaufzeitpunkt	2015 – 2022
Kaufpreis	bis 4.100 €/m ²
Gebäudealter	4 - 200 Jahre (kein Neubau)
Grundstücksfläche	bis 2.500 m ²
Wohnfläche	bis 275 m ²

³ Die ausführliche Modellbeschreibung finden Sie unter <http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>

4.6.1.1.3 Richtwert und Umrechnungskoeffizienten

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

Der Richtwert ist bezogen auf den Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche.

Richtwert gerundet =	1.410 €/m²
-----------------------------	------------------------------

4.6.1.1.4 Intervallskalierte Koeffizienten

Kaufzeitpunkt (Trendfunktion)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2015	1,00
(2) 2016	1,11
(3) 2017	1,18
(4) 2018	1,25
(5) 2019	1,37
(6) 2020	1,52
(7) 2021	1,65
(8) 2022	1,69

Bodenwertniveau (Trendfunktion)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 30 €/m ²	0,60
(2) 31 - 60 €/m ²	0,84
(3) 61 - 90 €/m ²	1,00
(4) 91 - 120 €/m ²	1,10
(5) 121 - 150 €/m ²	1,18
(6) 151 - 180 €/m ²	1,27
(7) über 180 €/m ²	1,41

überdachter Stellplatz	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) nicht vorhanden	0,97

Modernisierungstyp	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) neuzeitlich	1,00
(2) bedingt neuzeitlich	0,96
(3) nicht neuzeitlich	0,76

Keller	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) voll unterkellert	1,00
(2) teilunterkellert	0,95
(3) nicht unterkellert	0,97

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) klein	1,10
(2) typisch	1,00
(3) groß	0,85

Grundstücksfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) klein	0,88
(2) typisch	1,00
(3) groß	1,05
(4) sehr groß	1,08

Gebäudeart	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) freistehend	1,00
(2) Doppelhaushälfte	0,96
(3) Reihemittelhaus	0,85
(4) Reihenendhaus	0,95

Gebäudealter
Umrechnungsfaktor (k)
$k = \frac{-0,0004 \times \text{Alter}^3 + 0,15 \times \text{Alter}^2 - 20,95 \times \text{Alter} + 2.277,65}{1.411,86}$

4.6.1.1.5 Anwendungshinweise

Modernisierungstyp

Das Attribut *Modernisierungstyp* ist nicht gleichzusetzen mit dem Sanierungsgrad des Gebäudes. Die Transformation zwischen den beiden wertbestimmenden Merkmalen ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Alter	Sanierungsgrad	Modernisierungstyp
bis 16 Jahre	nicht modernisiert	neuezeitlich
	teilweise modernisiert	
	voll modernisiert	
16 bis 32 Jahre	nicht modernisiert	bedingt neuezeitlich
	teilweise modernisiert	neuezeitlich
	voll modernisiert	
ab 33 Jahre	nicht modernisiert	nicht neuezeitlich
	teilweise modernisiert	bedingt neuezeitlich
	voll modernisiert	neuezeitlich

Wohnfläche

Den Gebäudearten sind jeweils gebäudetypische Wohnflächenklassen zugeordnet, welche in der folgenden Tabelle dargestellt sind.

Gebäudeart	Wohnfläche	Wohnflächenklasse
Freistehendes Einfamilienhaus	bis 100 m ²	klein
	100 – 175 m ²	typisch
	über 175 m ²	groß
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	bis 100 m ²	klein
	100 – 150 m ²	typisch
	über 150 m ²	groß
Reihenmittelhaus	bis 75 m ²	klein
	75 – 125 m ²	typisch
	über 125 m ²	groß

Grundstücksfläche

Den Gebäudearten sind jeweils gebäudetypische Grundstücksflächenklassen zugeordnet, welche in der folgenden Tabelle dargestellt sind.

Gebäudeart	Grundstücksfläche	Grundstücksflächenklasse
Freistehendes Einfamilienhaus	bis 400 m ²	klein
	400 – 1.000 m ²	typisch
	1.000 – 1.500 m ²	groß
	über 1.500 m ²	sehr groß
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	bis 300 m ²	klein
	300 – 750 m ²	typisch
	750 – 1.000 m ²	groß
	über 1.000 m ²	sehr groß
Reihenmittelhaus	bis 150 m ²	klein
	150 – 400 m ²	typisch
	400 - 600 m ²	groß
	über 600 m ²	sehr groß

4.6.1.1.6 Anwendungsbeispiel

Gesucht ist der Vergleichswert für ein Objekt mit folgenden Merkmalen:

- Kaufzeitpunkt: 2017 ($k_{Kaufzeitpunkt} = 1,18$)
- Gebäudeart: Doppelhaushälfte ($k_{Gebäudeart} = 0,96$)
- Wohnfläche: groß ($k_{Wohnfläche} = 0,85$)
- Grundstücksfläche: klein ($k_{Grundstücksfläche} = 0,88$)
- Modernisierungstyp: neuzeitlich ($k_{Modernisierung} = 1,00$)
- Keller: voll unterkellert ($k_{Keller} = 1,00$)
- überdachter Stellplatz: vorhanden ($k_{Stellplatz} = 1,00$)
- Bodenwertniveau: 165 €/m² ($k_{Bodenwertniveau} = 1,27$)
- Gebäudealter: 10 Jahre ($k_{Alter} = 1,47$)

Lösung:

Vergleichspreis

$$= RW \times k_{Kaufzeitpunkt} \times k_{Alter} \times k_{Gebäudeart} \times k_{Wohnfläche} \times k_{Grundstücksfläche} \times k_{Modernisierung} \times k_{Keller} \times k_{Stellplatz} \times k_{Bodenwertniveau}$$

$$Vergleichspreis = 1.410\text{€/m}^2 \times 1,18 \times 0,96 \times 0,85 \times 0,88 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,27 \times 1,47$$

$$\underline{Vergleichspreis = 2.230 \text{ €/m}^2}$$

4.6.1.2 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 781 €, der Varianzkoeffizient beträgt 0,55. Dieser hohe Wert weist auf einen sehr inhomogenen Grundstücksmarkt innerhalb des Kreisgebietes hin.

4.6.1.2.1 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

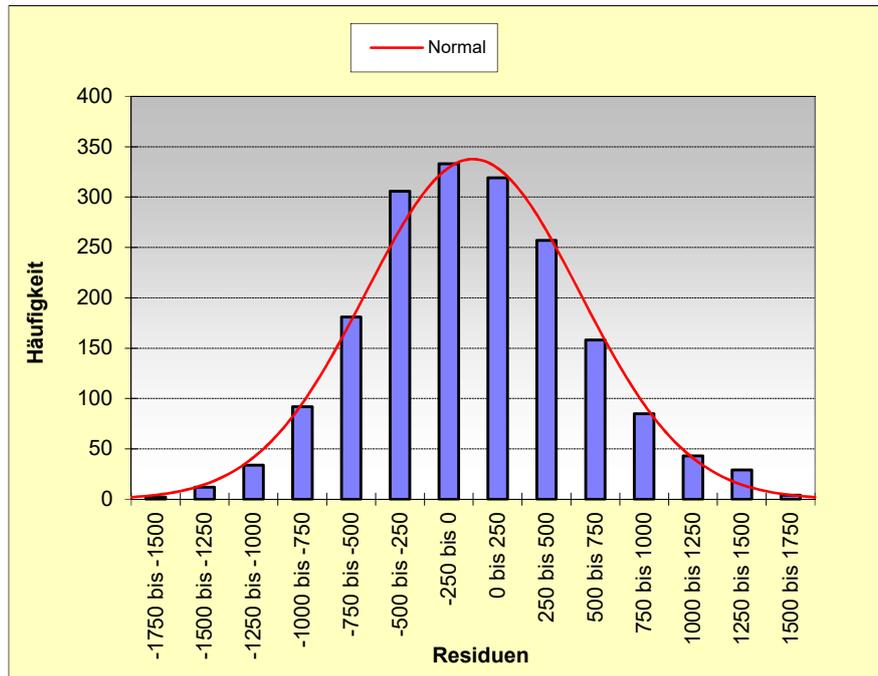
Je niedriger die Residuen, umso besser erklärt der Regressionsansatz die vorliegenden Kaufpreise.

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	Std. Fehler
1855	0,55	571,05

Verteilung der Residuen:



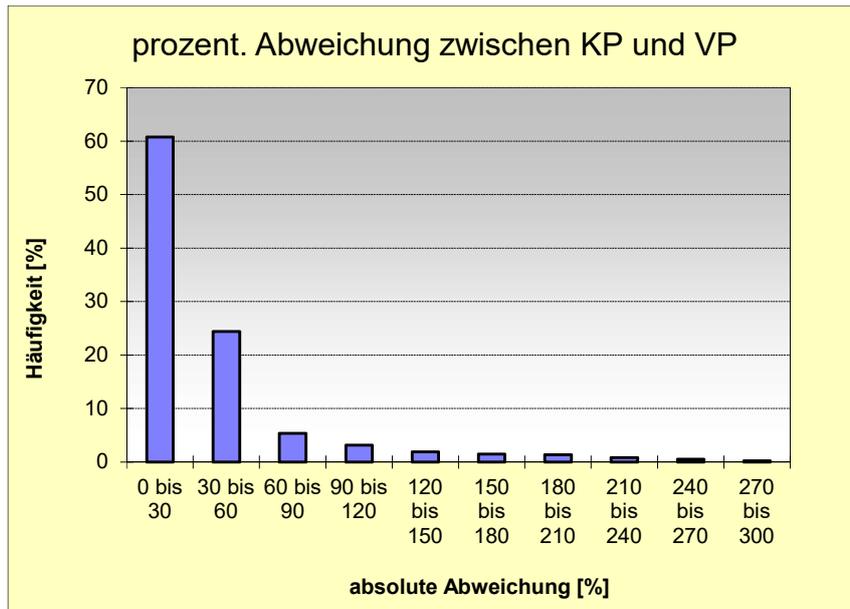
4.6.1.2.2 Genauigkeit der Vergleichspreisermittlung

Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Vergleichspreise (VP) und der tatsächlich gezahlten Kaufpreise (KP) ergab, dass in rund 60 % der verwendeten Datensätze das Genauigkeitsmaß (absolute prozentuale Abweichung zwischen KP und VP) kleiner gleich 30% beträgt.⁴

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

Abweichung [%]	Häufigkeit	Prozent	Prozent kumuliert
0 bis 30	1115	60,73	60,73
30 bis 60	448	24,40	85,13
60 bis 90	99	5,39	90,52
90 bis 120	58	3,16	93,68
120 bis 150	35	1,91	95,59
150 bis 180	27	1,47	97,06
180 bis 210	25	1,36	98,42
210 bis 240	15	0,82	99,24
240 bis 270	10	0,54	99,78
270 bis 300	4	0,22	100,00

⁴ Diese Abweichung wurde gewählt, da sie dem in der Rechtsprechung erwartenden Genauigkeitsgrad der Verkehrswertermittlung von bis zu ±30% entspricht.



4.6.2 Wohnungseigentum

4.6.2.1 Vergleichspreisermittlung auf Grundlage von Immobilienrichtwerten

4.6.2.1.1 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,
- Balkon / Terrasse,
- Keller,
- überdachter Stellplatz,
- Geschosslage und
- Bodenwertniveau.

Es gingen insgesamt 2.233 Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2022 in die Analyse ein.

4.6.2.1.2 Wertebereiche

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

Objektmerkmal	Wertebereich
Kaufzeitpunkt	2015 – 2022
Kaufpreis	bis 3.200 €/m ² Wohnfläche
Gebäudealter	4 bis 155 Jahre (kein Neubau)
Wohnfläche	bis 190 m ²

4.6.2.1.3 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 = 1.370 €/m²
--

4.6.2.1.4 Intervallskalierte Koeffizienten

Geschosslage		Raumanzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Souterrain	0,96	(1) 1	0,94
(2) Erdgeschoss	1,02	(2) 2	1,00
(3) Obergeschoss	1,00	(3) 3	1,01
(4) Maisonette	1,02	(4) 4	1,06
(5) Dachgeschoss	1,03	(5) mehr als 4	1,04

Bodenwertniveau (Trendfunktion)		Kaufzeitpunkt (Trendfunktion)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 30 €/m ²	0,86	(1) 2015	1,00
(2) 31 - 60 €/m ²	0,92	(2) 2016	1,07
(3) 61 - 90 €/m ²	0,97	(3) 2017	1,08
(4) 91 - 120 €/m ²	1,00	(4) 2018	1,10
(5) 121 - 150 €/m ²	1,02	(5) 2019	1,14
(6) 151 - 180 €/m ²	1,02	(6) 2020	1,23
(7) über 180 €/m ²	1,01	(7) 2021	1,35
		(8) 2022	1,46

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

Stellplatz	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) nicht vorhanden	0,92

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) klein	0,95
(2) typisch	1,00
(3) groß	1,01

Modernisierungstyp	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) neuzeitlich	1,00
(2) bedingt neuzeitlich	0,72
(3) nicht neuzeitlich	0,65

Keller	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) nicht vorhanden	0,96

Gebäudealter
Umrechnungsfaktor (k)
$k = \frac{-0,0025 \times \text{Alter}^3 + 0,63 \times \text{Alter}^2 - 48,91 \times \text{Alter} + 2.509,96}{1.366,98}$

4.6.2.1.5 Anwendungshinweise

Modernisierungstyp

Das Attribut *Modernisierungstyp* ist nicht gleichzusetzen mit dem Sanierungsgrad des Gebäudes. Die Transformation zwischen den beiden wertbestimmenden Merkmalen ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Alter	Sanierungsgrad	Modernisierungstyp
bis 16 Jahre	nicht modernisiert	neuzeitlich
	teilweise modernisiert	
	voll modernisiert	
16 bis 32 Jahre	nicht modernisiert	bedingt neuzeitlich
	teilweise modernisiert	neuzeitlich
	voll modernisiert	
ab 33 Jahre	nicht modernisiert	nicht neuzeitlich
	teilweise modernisiert	bedingt neuzeitlich
	voll modernisiert	neuzeitlich

Wohnfläche

Den Gebäudearten sind jeweils gebäudetypische Wohnflächenklassen zugeordnet, welche in der folgenden Tabelle dargestellt sind.

Wohnfläche	Wohnflächenklasse
bis 40 m ²	klein
40 – 80 m ²	typisch
über 80 m ²	groß

4.6.2.1.6 Anwendungsbeispiel

Siehe Vergleichspreisermittlung für Einfamilienhäuser.

4.6.2.2 Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells

Die Standardabweichung des Richtwertes beträgt 345 €/m², der Varianzkoeffizient beträgt 0,25.

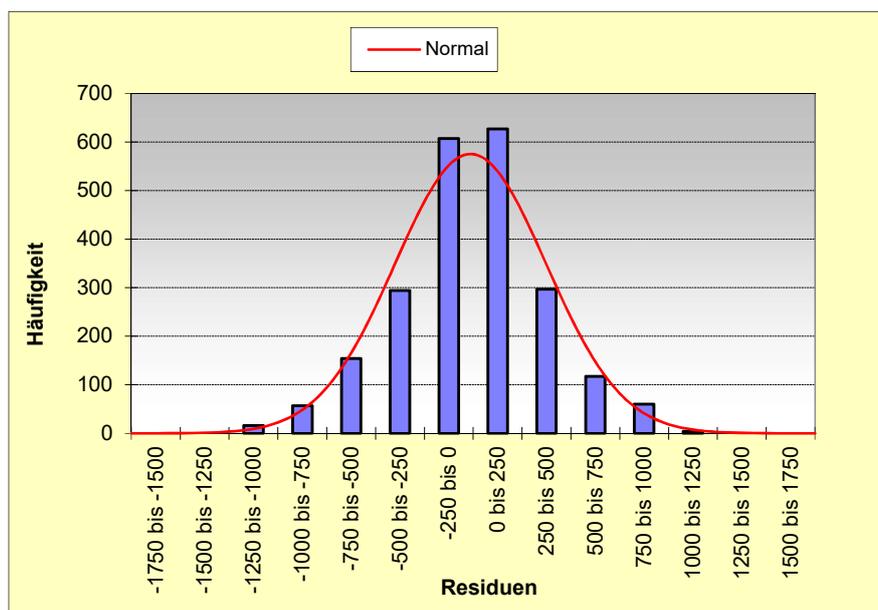
Die unter der Rubrik „Einfamilienhäuser“ gemachten Aussagen bzgl. der Genauigkeit sowie der Schwachpunkte des Modellansatzes gelten sinngemäß auch hier.

4.6.2.2.1 Genauigkeit der Regressionsfunktion

Bestimmtheitsmaß der Regressionsfunktion:

N	R ²	Std. Fehler
2233	0,53	419,98

Verteilung der Residuen:

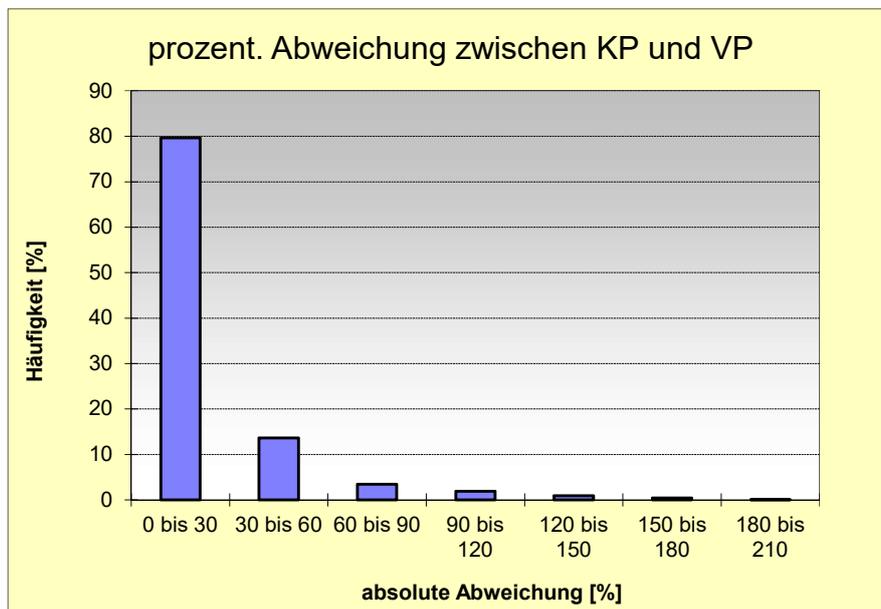


4.6.2.2.2 Genauigkeit der Vergleichspreisermittlung

Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Vergleichspreise und der tatsächlich gezahlten Kaufpreise ergab, dass in rund 80% der verwendeten Datensätze das Genauigkeitsmaß, also die absolute prozentuale Abweichung zwischen Kaufpreis (KP) und geschätztem Vergleichspreis (VP), kleiner oder gleich 30%⁵ beträgt.

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

Abweichung [%]	Häufigkeit	Prozent	Prozent kumuliert
0 bis 30	1767	79,63	79,63
30 bis 60	302	13,61	93,24
60 bis 90	77	3,47	96,71
90 bis 120	42	1,89	98,60
120 bis 150	20	0,90	99,50
150 bis 180	9	0,41	99,91
180 bis 210	2	0,09	100,00



⁵ Vgl. Fußnote 5 zu Ausführungen unter Punkt 6.6.1.2.2

5 Mieten und Pachten

5.1 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

Der einfache Mietspiegel im Sinne des § 558c BGB aus dem Jahr 2022 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

5.2 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 Sächsische Schweiz-Osterzgebirge. 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 Sächsische Schweiz-Osterzgebirge. Ansprechpartner ist Herr Grohmann, Telefonnummer: 03501/515 3603.

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

5.3 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 September 2019 vor.

5.4 Pachtzinsen nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG)⁶

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.

⁶ in der Fassung vom 28. Februar 1983 (zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 19.09.2006)

6 Dienstleistungsangebot⁷

6.1 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 das Landesamt Geobasisinformation 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.

6.2 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.

6.3 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.

⁷ 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.