

# Der Grundstücksmarkt im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge 2017



Stand 31.12.2016



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge

## Impressum

**Herausgeber:** Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge

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

**Postanschrift:** Postfach 10 02 53/54  
01782 Pirna

**Sitz:** Schloßpark 22  
01796 Pirna

**Telefon:** 03501 515 33 02  
03501 515 33 04

**Fax:** 03501 515 33 09

**Geschäftszeiten:**

Montag	8:00 – 12:00 Uhr	
Dienstag	8:00 – 12:00 Uhr	13:00 – 18:00 Uhr
Mittwoch	geschlossen	
Donnerstag	8:00 – 12:00 Uhr	13:00 – 18:00 Uhr
Freitag	8:00 – 12:00 Uhr	

**E-Mail:** [gutachterausschuss@landratsamt-pirna.de](mailto:gutachterausschuss@landratsamt-pirna.de)

**Internet:** [www.landratsamt-pirna.de](http://www.landratsamt-pirna.de)

**Schutzgebühr:** 90,00 €

**Veröffentlichung:** 29.09.2017

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

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>8</b>
<b>1.1</b>	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts .....	8
<b>1.2</b>	Gutachterausschüsse.....	9
<b>1.2.1</b>	Aufgaben der Gutachterausschüsse .....	9
<b>1.2.2</b>	Mitglieder des Gutachterausschusses.....	10
<b>1.2.3</b>	Aufgaben der Geschäftsstelle .....	10
<b>2</b>	<b>Der Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge</b> .....	<b>14</b>
<b>2.1</b>	Geschichtliches .....	16
<b>2.2</b>	Wirtschaft und Tourismus.....	17
<b>2.3</b>	Struktur der Verwaltung.....	17
<b>2.4</b>	Bevölkerung – Einwohnerzahlen .....	18
<b>2.5</b>	Demographie.....	19
<b>2.5.1</b>	Allgemeine Entwicklung .....	19
<b>2.5.2</b>	Bevölkerungsprognose.....	20
<b>2.5.3</b>	Durchschnittsalter .....	21
<b>3</b>	<b>Der Grundstücksmarkt im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge</b> .....	<b>22</b>
<b>3.1</b>	Rahmenbedingungen.....	22
<b>3.2</b>	Aktuelle Situation und Entwicklungen.....	22
<b>3.2.1</b>	unbebaute Bauflächen .....	22
<b>3.2.2</b>	Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau .....	23
<b>3.2.3</b>	Bauflächen für Geschosswohnungsbau bzw. Wohn- und Geschäftshäuser ....	24
<b>3.2.4</b>	Gewerbebauflächen .....	24
<b>3.2.5</b>	Bebaute Grundstücke.....	25
<b>3.2.6</b>	Ein- und Zweifamilienhäuser/Doppelhaushälften und Reihenhäuser .....	25

<b>3.2.7</b>	Geschosswohnungsbauten und Wohn- und Geschäftshausgrundstücke .....	25
<b>3.2.8</b>	Gewerbegrundstücke .....	25
<b>3.2.9</b>	Wohnungs- und Teileigentum.....	25
<b>3.3</b>	Datenerfassung – Führung der Kaufpreissammlung .....	26
<b>3.4</b>	Bodenrichtwerte .....	26
<b>3.4.1</b>	Bodenrichtwertsuche.....	27
<b>3.4.2</b>	Baureifes Land im Außenbereich .....	28
<b>3.4.3</b>	Bauerwartungsland, Rohbauland .....	28
<b>3.4.4</b>	Sanierungsgebiete .....	29
<b>3.5</b>	Erbbaurechte.....	30
<b>3.6</b>	Sonstige Flächen .....	31
<b>4</b>	<b>Grundstücksverkehr - Gesamtübersicht .....</b>	<b>35</b>
<b>4.1</b>	Allgemeines .....	35
<b>4.2</b>	Räumliche Verteilung der Kauffälle .....	36
<b>4.3</b>	Räumliche Verteilung der Geldumsätze .....	36
<b>4.4</b>	Räumliche Verteilung der Flächenumsätze .....	37
<b>4.5</b>	Geld- und Flächenumsätze über alle Teilmärkte .....	37
<b>4.6</b>	Verteilung der Kauffälle auf alle Teilmärkte .....	38
<b>4.7</b>	Verteilung der Kauffälle im Teilmarkt „alle übrigen Flächen“ .....	38
<b>4.8</b>	Verteilung der Kauffälle auf einzelne Teilmärkte in Jahresscheiben .....	39
<b>4.9</b>	Verteilung des Geldumsatzes auf einzelne Teilmärkte in Jahresscheiben.....	39
<b>4.10</b>	Verteilung des Flächenumsatzes auf einzelne Teilmärkte in Jahresscheiben .....	40
<b>4.11</b>	Geldumsatz in allen Teilmärkten.....	40
<b>4.12</b>	Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ .....	41
<b>4.13</b>	Grundstücksverkehr im jeweiligen Teilmarkt in Jahresscheiben.....	42

<b>4.13.1</b>	Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	42
<b>4.13.2</b>	Unbebaute Bauflächen .....	42
<b>4.13.3</b>	Bebaute Flächen .....	42
<b>4.13.4</b>	Wohnungs- und Teileigentum .....	42
<b>4.13.5</b>	alle übrigen Flächen .....	43
<b>5</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....</b>	<b>44</b>
<b>5.1</b>	Gesamtstatistik.....	44
<b>5.1.1</b>	Ackerland .....	44
<b>5.1.2</b>	Grünland .....	44
<b>5.1.3</b>	Wald.....	44
<b>5.2</b>	Bodenrichtwerte der land- und forstwirtschaftlichen Flächen .....	45
<b>5.2.1</b>	Ableitung der Werte .....	45
<b>5.2.2</b>	Ackerland .....	46
<b>5.2.3</b>	Grünland .....	50
<b>5.2.4</b>	forstwirtschaftliche Flächen .....	53
<b>5.2.5</b>	Öd- und Unland (Kauffälle).....	53
<b>5.3</b>	Verwendung der Werte für land- und forstwirtschaftliche Flächen .....	54
<b>6</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>55</b>
<b>6.1</b>	Kauffallzahlen und Umsätze.....	55
<b>6.1.1</b>	Ein- und Zweifamilienhäuser .....	55
<b>6.1.2</b>	Doppelhaushälften, Reihen- und Reihenmittelhäuser.....	55
<b>6.1.3</b>	Mehrfamilienhäuser.....	55
<b>6.1.4</b>	Wohn- und Geschäftshäuser.....	55
<b>6.1.5</b>	Gewerbeobjekte .....	56

<b>6.2</b>	Preisübersicht Individueller Wohnungsbau 2015/2016 .....	56
<b>6.2.1</b>	Ein- und Zweifamilienhäuser .....	56
<b>6.2.2</b>	Doppelhaushälften, Reihen- und Reihenmittelhäuser .....	60
<b>6.3</b>	Preisübersicht Geschosswohnungsbauten .....	63
<b>6.3.1</b>	Weiterverkauf von Geschosswohnungsbauten im Kreisgebiet .....	63
<b>6.3.2</b>	Weiterverkauf nach Städten/Gemeinden .....	63
<b>6.3.3</b>	Weiterverkauf nach Baujahresklassen im Kreisgebiet .....	65
<b>6.4</b>	Preisübersicht Wohn- und Geschäftshausgrundstücke .....	65
<b>6.4.1</b>	Weiterverkauf von Wohn- und Geschäftshäusern im Kreisgebiet .....	65
<b>6.4.2</b>	Weiterverkauf nach Wohn-/Nutzflächen im Kreisgebiet .....	66
<b>6.4.3</b>	Weiterverkauf nach Baujahresklassen im Kreisgebiet .....	66
<b>6.4.4</b>	Weiterverkauf nach Städten/Gemeinden .....	67
<b>6.4.5</b>	Rohertragsfaktoren im Weiterverkauf im Kreisgebiet .....	68
<b>6.5</b>	Preisübersicht Büro- und Geschäftshausgrundstücke .....	68
<b>6.5.1</b>	Weiterverkauf von Büro- und Geschäftshausgrundstücken im Kreisgebiet .....	68
<b>7</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum .....</b>	<b>69</b>
<b>7.1</b>	Preisübersicht Wohnungseigentum .....	70
<b>7.1.1</b>	Erstkauf .....	71
<b>7.1.2</b>	Weiterverkauf .....	75
<b>7.2</b>	Preisübersicht Teileigentum .....	80
<b>8</b>	<b>Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten .....</b>	<b>81</b>
<b>8.1</b>	Indexreihen Freistaat Sachsen .....	81
<b>8.2</b>	Indexreihen Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge .....	81
<b>8.3</b>	Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte .....	82
<b>8.4</b>	Wertrelevante Geschossflächenzahl .....	82

<b>8.5</b>	Liegenschaftszinssätze .....	83
<b>8.5.1</b>	Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes.....	84
<b>8.5.2</b>	Empfehlungswerte .....	87
<b>8.6</b>	Sachwertfaktoren .....	91
<b>8.6.1</b>	Anwendung .....	91
<b>8.6.2</b>	Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors.....	92
<b>8.6.3</b>	Ergebnisse .....	92
<b>8.7</b>	Immobilienrichtwerte und Vergleichspreise .....	102
<b>8.7.1</b>	Einfamilienhäuser.....	102
<b>8.7.2</b>	Wohnungseigentum .....	109
<b>9</b>	<b>Mieten und Pachten .....</b>	<b>114</b>
<b>9.1</b>	Mieten .....	114
<b>9.2</b>	Pachtzinsen für Acker- und Grünlandflächen .....	114
<b>9.3</b>	Nutzungsentgelte nach der Nutzungsentgeltverordnung .....	115
<b>9.4</b>	Pachtzinsen nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG).....	116
<b>10</b>	<b>Verzeichnisse - Ansprechpartner.....</b>	<b>117</b>
<b>10.1</b>	Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Freistaat Sachsen.....	117
<b>10.2</b>	Städte und Gemeinden im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge.....	119
<b>10.3</b>	Zweckverbände im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge.....	120
<b>11</b>	<b>Schlusswort der Geschäftsstelle .....</b>	<b>121</b>

# 1 Allgemeines

## 1.1 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

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

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

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

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

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

Prognosen über das zukünftige Marktgeschehen werden nicht erstellt.

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



## 1.2 Gutachterausschüsse

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

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

### 1.2.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

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

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses<sup>1</sup> gehören u. a.:

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

---

<sup>1</sup> § 193 BauGB und § 12 SächsGAVO

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

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

### 1.2.2 Mitglieder des Gutachterausschusses

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

Dipl.-Ing. Axel Reimann	Vorsitzender
Dipl.-Ing. Thomas Franz	Stellvertreter
Verwaltungs-Betriebswirtin (Diplom VWA) Kerstin Lindheimer	Stellvertreter
Dipl.-Ing. Heike Ohl	Stellvertreter
Dipl.-Ing. agr. Jurec Birnstengel	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Ing. Claudia Großer	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Ing. (FH) Silke Hallmann	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Ing. Thomas Kilian	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Ing. oec. Gunter Klingner	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Ing. paed. Steffen Kluge	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Ing. (FH) Evelyn Kunze	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Ing. Andreas Kunze	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Ing. oec. Margit Paul	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Ing. (FH) Gisela Pfannenbergl	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Geograph Heinz Winter	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Ing. agr. (FH) Carolin Müller (Finanzamt)	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Ing. Katrin Köckritz (Finanzamt)	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Oec. Brigitte Herzog (Finanzamt)	ehrenamtliches Mitglied

Zur Erfüllung der Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

### 1.2.3 Aufgaben der Geschäftsstelle

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

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung

- Erteilung von Auskünften zu Bodenrichtwerten
- Vorbereitung der Wertermittlung für Gutachten sowie der Ermittlung der Bodenrichtwerte
- Ausfertigung der Gutachten
- Bereitstellung und Übermittlung von Informationen für das Bodenrichtwertinformationssystem des Freistaates Sachsen im regionalen Zuständigkeitsbereich
- Unterstützung des Gutachterausschusses bei Veröffentlichungen
- Festsetzung der Entschädigung für die Mitglieder des Gutachterausschusses sowie
- Festsetzung der Gebühren oder Entgelte für die Tätigkeit des Gutachterausschusses

### **Erstattung von Verkehrswertgutachten gemäß § 194 BauGB**

Die häufigste Art der Wertermittlung ist die Erstattung von Verkehrswertgutachten.

„Der **Verkehrswert** wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“ (§ 194 BauGB).

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

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

Im **Ertragswertverfahren** wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten

gehandelt werden. Dieses trifft zum Beispiel bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken zu.

Im **Sachwertverfahren** wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist zum Beispiel bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

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

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

### **Erstattung von Gutachten zur Höhe der ortsüblichen Nutzungsentgelte**

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

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

### **Erstattung von Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins**

Hierbei handelt es sich um den Pachtzins gemäß Bundeskleingartengesetz.

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

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

### **Gebühren für Leistungen des Gutachterausschusses**

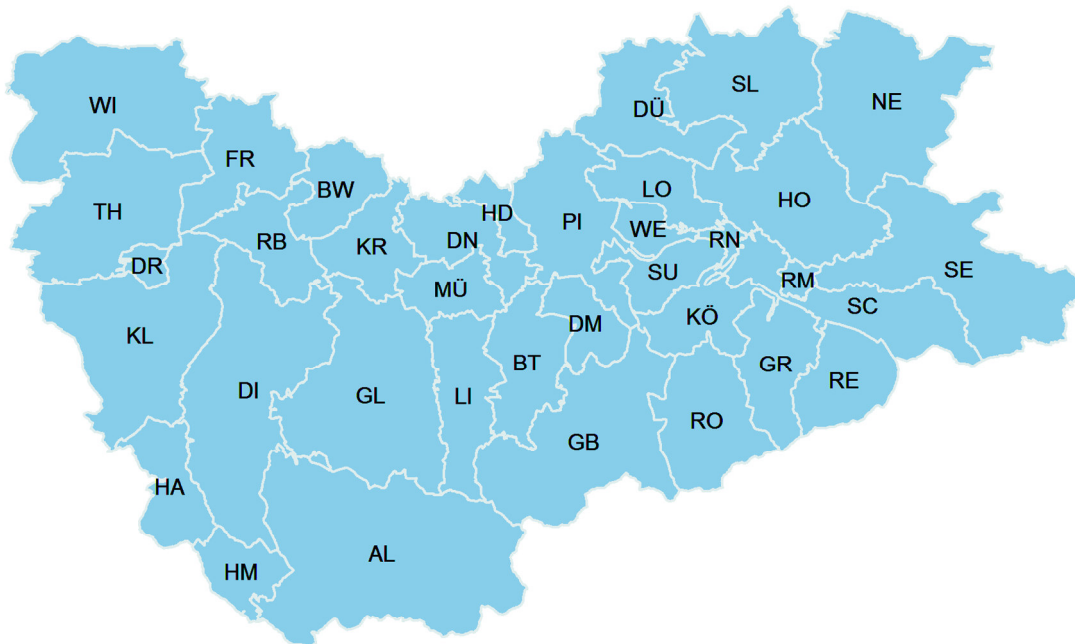
Die Gebühren für Leistungen des Gutachterausschusses richten sich nach der jeweils gültigen Satzung über die Erhebung von Kosten für Leistungen des Gutachterausschusses (Gutachterausschusskostensatzung). Diese ist auf der Internetseite des Landratsamtes über folgenden Link einsehbar:

<http://www.landratsamt-pirna.de/download/Gutachterausschusskostensatzung.pdf>

### **Vorrangig angewandte gesetzliche Grundlagen**

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Sächsische Gutachterausschussverordnung (SächsGAVO) vom 15. November 2011, rechtsbereinigt mit Stand vom 31.08.2014
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983, zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 19.9.2006 (BGBl. I S. 2146)
- Baunutzungsverordnung (BauNV0) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) vom 01.03.2006
- Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003
- Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11.02.2011
- Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) vom 22.07.1993, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.05.2002

## 2 Der Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge



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

Zum 1. August 2008 fusionierten die Landkreise Sächsische Schweiz und Weißeritzkreis zum Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge. Die Kreisstadt ist Pirna.



Landschaftlich geprägt ist der Landkreis einerseits von der typischen Felslandschaft der Sächsischen Schweiz, im Nordosten durch die Ausläufer des Lausitzer Berglandes und im Westen durch die Berge des Osterzgebirges. Wesentliche, das Kreisgebiet querende Flussläufe, sind die Elbe sowie die Weißeritz. Der tiefste Punkt des Landkreises liegt am Elbufer an der Grenze zu Dresden mit 109 m ü. NHN., die höchste Erhebung ist der Kahleberg bei Zinnwald mit 905 m ü. NHN.

#### Geografie:

Mittlere Lage (WGS84):

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

Höhenlage (DE\_DHHN2016\_NH, ü. NHN):

Niedrigste Stelle: 109 m      Höchste Stelle: 905 m

#### Ausdehnung:

Nord-Süd: 41 km      Ost-West: 69 km

Fläche: 1.653 km<sup>2</sup> (Anteil vom Freistaat Sachsen 18.420,15 km<sup>2</sup> entspricht 9 %)

Anteil Siedlungsfläche: 9,4 % (Sachsen 12,7 %)

Anteil Erholungsfläche: 0,7 % (Sachsen 1,3 %)

Anteil Landwirtschaftsfläche: 52,6 % (Sachsen 54,8 %)

Anteil Waldfläche: 35,8 % (Sachsen 27,2 %)

## 2.1 Geschichtliches

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

Erste Ansiedlungen entstanden auf dem Territorium des ehemaligen Weißeritzkreises mit der Wanderbewegung fränkischer und thüringischer Bauern nach Nordosten, die sie ins Erzgebirge und in den Tharandter Wald führte.

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

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

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

Im Jahr 1939 erfolgte die Umbenennung der Amtshauptmannschaft in "Landkreis". Den Amtshauptmann bezeichnete man ab diesem Zeitpunkt als "Landrat". Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die Kreisverwaltung neu geordnet. Als Beschlussorgan fungierte jetzt der Kreistag, als Verwaltungsbehörde der Kreisrat.

1952 wurden gleichzeitig mit der Abschaffung des Landes Sachsen die historisch gewachsenen Verwaltungsstrukturen grundlegend verändert und neue Kreise geschaffen. Auf dem Gebiet der ehemaligen Amtshauptmannschaft Pirna entstanden die beiden Kreise Pirna und Sebnitz. Sieben Gemeinden wurden in die Kreise Dresden, Freital und Bischofswerda ausgegliedert und fünf ehemals zum Kreis Dippoldiswalde gehörende neu



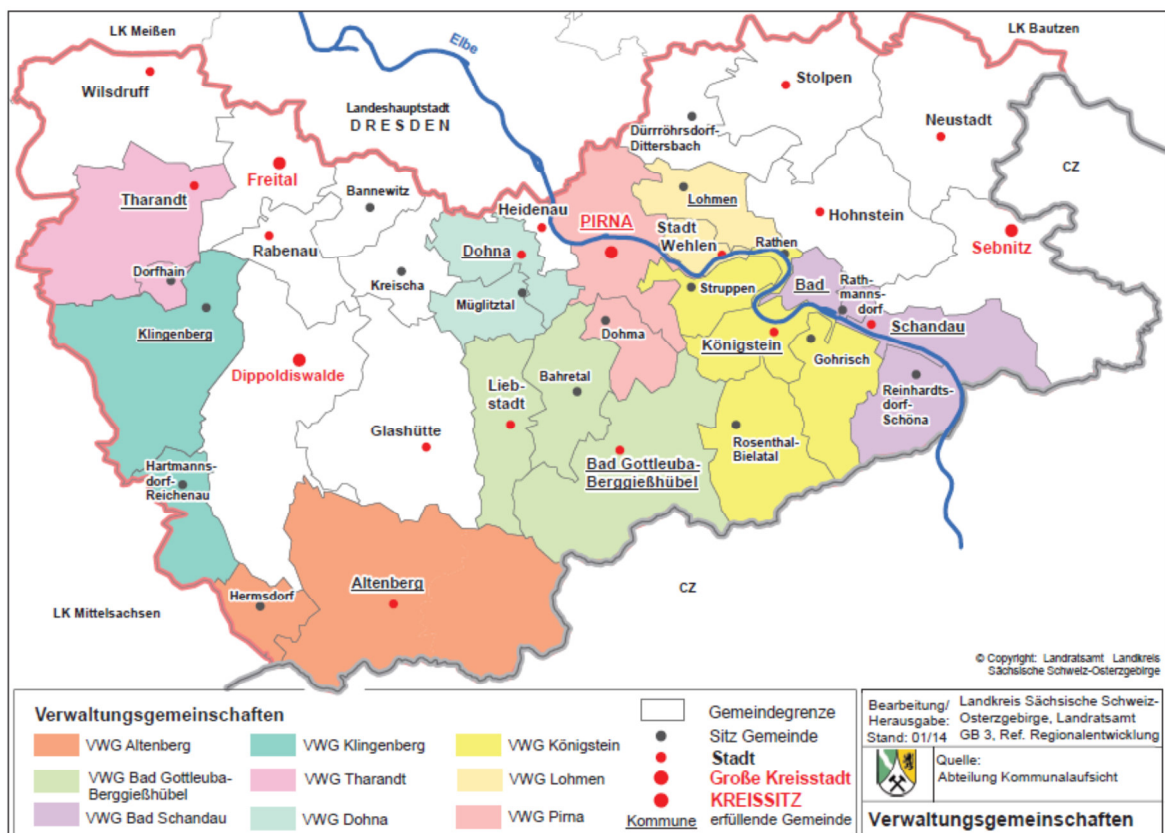
zugeordnet. In den Folgejahren gaben bis 1990 weitere 47 zumeist kleine Orte im Gebiet der Kreise Pirna und Sebnitz ihre Selbstständigkeit auf.

## 2.2 Wirtschaft und Tourismus

Wirtschaftlich zeichnet sich der Landkreis unter anderem durch die Glashütter Uhrenindustrie sowie Stahl-, Papier- und Glaserzeugung aus. Aber auch das traditionelle Handwerk und die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nehmen vor allem in den ländlichen Gebieten einen hohen Stellenwert ein. Ein Großteil der Wirtschaft ist vom Tourismus geprägt. Beliebte Skigebiete in Altenberg oder Geising und gut erschlossene Wandergebiete im Elbsandsteingebirge, wie zum Beispiel der "Malerweg", bieten Einheimischen und Touristen immer wieder faszinierende Naturerlebnisse.

## 2.3 Struktur der Verwaltung

Der Kreissitz befindet sich in Pirna. Dem Landkreis gehören 36 Städte und Gemeinden, davon die vier Großen Kreisstädte Pirna, Freital, Dippoldiswalde und Sebnitz an.



## 2.4 Bevölkerung – Einwohnerzahlen

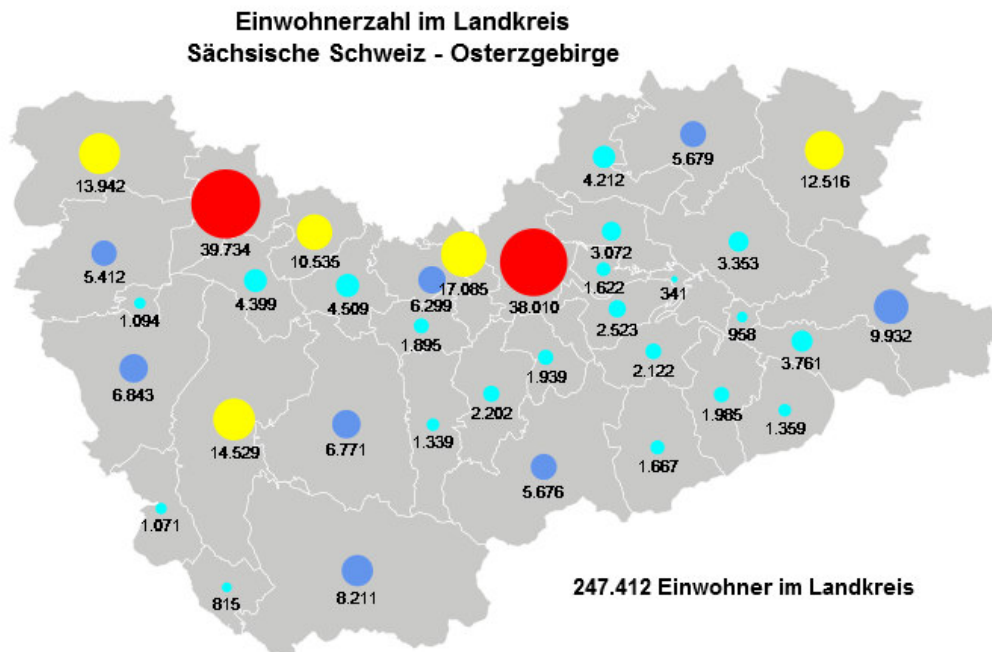
Schlüsselnummer	Kreisfreie Stadt/ Gemeinde	31.12.2015	Zu- bzw. Abnahme (-) 31.Dezember 2015 gegenüber 31.12.2014	
			absolut	in %
14 6 28 010	Altenberg, Stadt	8.211	68	0,8
14 6 28 020	Bad Gottleuba-Berggießhübel, Stadt	5.676	-1	0,0
14 6 28 030	Bad Schandau, Stadt	3.761	-3	-0,1
14 6 28 040	Bahretal	2.202	17	0,8
14 6 28 050	Bannewitz	10.535	55	0,5
14 6 28 060	Dippoldiswalde, Stadt	14.529	139	1,0
14 6 28 070	Dohma	1.939	-10	-0,5
14 6 28 080	Dohna, Stadt	6.299	38	0,6
14 6 28 090	Dorfhain	1.094	-6	-0,5
14 6 28 100	Dürrröhrsdorf-Dittersbach	4.212	-15	-0,4
14 6 28 110	Freital, Stadt	39.734	187	0,5
14 6 28 130	Glashütte, Stadt	6.771	-66	-1,0
14 6 28 140	Gohrisch	1.985	13	0,7
14 6 28 150	Hartmannsdorf-Reichenau	1.071	-7	-0,6
14 6 28 160	Heidenau, Stadt	17.085	828	5,1
14 6 28 170	Hermisdorf/Erzgebirge	815	-26	-3,1
14 6 28 190	Hohnstein, Stadt	3.353	-26	-0,8
14 6 28 205	Klingenberg	6.843	-36	-0,5
14 6 28 210	Königstein/Sächs. Schweiz, Stadt	2.122	-63	-2,9
14 6 28 220	Kreischa	4.509	35	0,8
14 6 28 230	Liebstadt, Stadt	1.339	-10	-0,7
14 6 28 240	Lohmen	3.072	-8	-0,3
14 6 28 250	Müglitztal	1.895	-12	-0,6
14 6 28 260	Neustadt i. Sa., Stadt	12.516	-209	-1,6
14 6 28 270	Pirna, Stadt	38.010	242	0,6
14 6 28 300	Rabenau, Stadt	4.399	38	0,9
14 6 28 310	Rathen, Kurort	341	1	0,3
14 6 28 320	Rathmannsdorf	958	-19	-1,9
14 6 28 330	Reinhardtsdorf-Schöna	1.359	1	0,1
14 6 28 340	Rosenthal-Bielatal	1.667	3	0,2
14 6 28 360	Sebnitz, Stadt	9.932	2	0,0
14 6 28 370	Stadt Wehlen, Stadt	1.622	-5	-0,3
14 6 28 380	Stolpen, Stadt	5.679	5	0,1
14 6 28 390	Struppen	2.523	1	0,0
14 6 28 400	Tharandt, Stadt	5.412	66	1,2
14 6 28 410	Wilsdruff, Stadt	13.942	241	1,8

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

## 2.5 Demographie<sup>2</sup>

### 2.5.1 Allgemeine Entwicklung

Am 31.12.2015 lebten im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge 247.412 Einwohner.



Die Bevölkerungszahl sank im Gebiet des heutigen Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge von 1990 bis 2015 um 29.701 Einwohner, also um rund 10,7 %. Die Verringerung vollzog sich nicht kontinuierlich. Nach anfänglichen Verlusten in den Nachwendejahren profitierte der Landkreis Mitte bis Ende der 1990er Jahre von der einsetzenden Suburbanisierung. Mit der Jahrtausendwende setzte sich bis zum Jahr 2010 ein Abwärtstrend in der Bevölkerungsentwicklung durch. Im Jahr 2011 nahm die Bevölkerungszahl im Vergleich zu den Vorjahren bedingt durch Statistische Umbrüche (Aktualisierung Melderegister durch Zensus 2011) ab, und blieb seit 2011 auf etwa gleichem Niveau.

<sup>2</sup> Quellenangabe: Landkreisinformation des Statistischen Landesamtes, 31.12.2015

Kreisfreie Stadt Landkreis Land	Gemeinden	Bevölkerung	Fläche in km <sup>2</sup> )	Einwohner je km <sup>2</sup> )
Chemnitz, Stadt	1	248.645	221	1.125
Erzgebirgskreis	61	347.665	1.828	190
Mittelsachsen	53	312.450	2.116	148
Vogtlandkreis	38	232.318	1.412	164
Zwickau	33	324.534	950	342
Dresden, Stadt	1	543.825	328	1.656
Bautzen	59	306.273	2.396	128
Görlitz	53	260.000	2.111	123
Meißen	28	245.244	1.455	169
<b>Sächsische Schweiz- Osterzgebirge</b>	<b>36</b>	<b>247.412</b>	<b>1 654</b>	<b>150</b>
Leipzig, Stadt	1	560.472	298	1.882
Leipzig	32	258.408	1.651	156
Nordsachsen	30	197 605	2.028	97
<b>Sachsen</b>	<b>426</b>	<b>4.084.851</b>	<b>18.449</b>	<b>221</b>

© Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz, 2016

## 2.5.2 Bevölkerungsprognose

Der von 1990 bis 2025 prognostizierte Bevölkerungsrückgang ist im ländlichen Raum mit 18,8 bis 21,4 % deutlich größer, als im Verdichtungsraum mit 11,0 bis 14 %. Im sachsenweiten Vergleich verzeichnet der Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge laut Prognose im Zeitraum 2009 bis 2030 die geringsten Bevölkerungsverluste gegenüber den anderen Landkreisen.<sup>2</sup>

Jahr	Voraussichtliche Bevölkerung			
	Variante 1		Variante 2	
	1.000	2014 = 100	1.000	2014 = 100
2015	4 107,7	101,3	4053,7	100,0
2016	4 145,3	102,2	4050,6	99,9
2017	4 172,7	102,9	4045,7	99,8
2018	4 185,2	103,2	4038,9	99,6
2019	4 189,2	103,3	4030,0	99,4
<b>2020</b>	<b>4 186,3</b>	<b>103,2</b>	<b>4019,2</b>	<b>99,1</b>
2021	4 178,9	103,0	4006,3	98,8
2022	4 166,8	102,8	3992,4	98,4
2023	4 148,5	102,3	3977,6	98,1
2024	4 126,2	101,8	3961,9	97,7
<b>2025</b>	<b>4 102,1</b>	<b>101,2</b>	<b>3945,4</b>	<b>97,3</b>
2026	4 078,0	100,6	3927,9	96,9
2027	4 057,1	100,0	3909,6	96,4
2028	4 036,6	99,5	3890,7	95,9
2029	4 017,0	99,1	3871,2	95,5
<b>2030</b>	<b>3 997,5</b>	<b>98,6</b>	<b>3851,4</b>	<b>95,0</b>

© Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz, 2016 , 6. RBV

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

### **2.5.3 Durchschnittsalter**

Mit dem Rückgang der Gesamteinwohnerzahl setzt sich die Alterung der Bevölkerung fort. Gemäß Prognosen steigt das Durchschnittsalter der Landkreisbevölkerung im Zeitraum von 2009 bis 2025 um 4 Jahre, von 46,3 Jahre auf 49,8 bzw. 50,4 Jahre. Im Freistaat Sachsen liegen die Prognosen bei einem Anstieg von 45,9 Jahre auf 49,3 bzw. 50,1 Jahre.

Aufgrund einer prognostizierten Steigerung der Zahl Hochbetagter (Einwohner mit einem Alter von 80 Jahren oder mehr) ist im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge bis 2025 mit einer zunehmenden Relevanz für den Pflegesektor zu rechnen, die auch den Bedarf an altersgerechten Wohnungen beeinflussen wird.

## **3 Der Grundstücksmarkt im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge**

### **3.1 Rahmenbedingungen**

Der Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge zeigt weiterhin eine deutliche Heterogenität in Angebot und Nachfrage und der damit verbundenen Preisstruktur des Immobilienmarkts innerhalb seines Kreisgebiets. Während die Randlagen zur Landeshauptstadt Dresden von der benachbarten Angebotsverknappung und damit korrelierenden Preissteigerungen profitieren, ist das Preisniveau in den ländlichen Regionen nahe der deutschen Grenze in den letzten Jahren weitgehend konstant geblieben.

Mit einem stabilen Wirtschaftswachstum und geringen Schwankungsbreiten im Immobiliensektor lockt Deutschland nicht nur Investoren. Auch die Nachfrage nach Wohnimmobilien wird entsprechend beflügelt.

Die an den Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge angrenzende Landeshauptstadt Dresden profitiert unmittelbar von der Angebotsknappheit in den „Big Seven“, Deutschlands größten Metropolen. Auch als B-Standort erfreut sich Dresden zunehmend großer Beliebtheit bei den Investoren. Entsprechende Synergieeffekte ergeben sich auch in Teilen des Landkreises.

Mit zunehmender Entfernung zur Dresdner Stadtgrenze schwindet dieser Effekt. Insbesondere im Osten und Süden des Landkreises sind die Bodenrichtwerte und Immobilienpreise auf mäßigem Niveau.

### **3.2 Aktuelle Situation und Entwicklungen**

Mit Inkrafttreten der ImmoWertV und der Bodenrichtwertrichtlinie wurden im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge zum 31.12.2016 insgesamt 9.263 zonale Bodenrichtwerte und 202 besondere Bodenrichtwerte ermittelt. Im Jahr 2008 waren es noch 1.444 lagetypische Bodenrichtwerte und 193 besondere Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten.

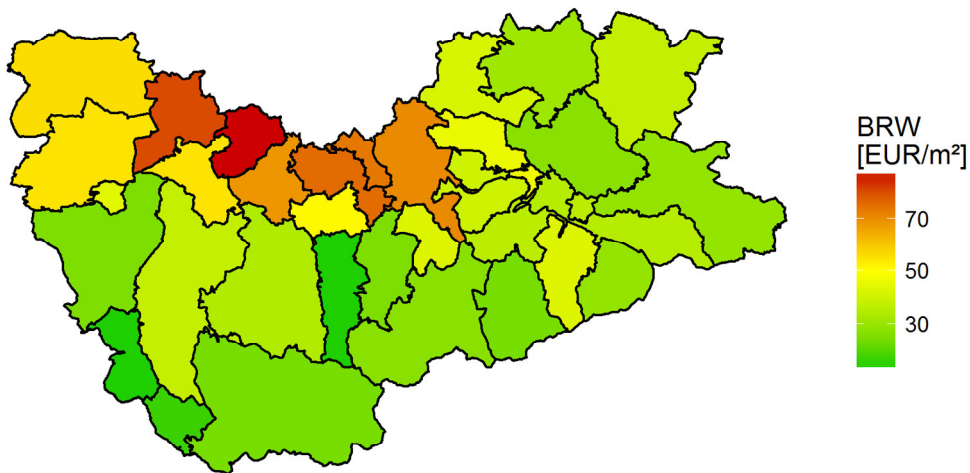
#### **3.2.1 unbebaute Bauflächen**

Gegenüber 2013/2014 minderte sich der Flächenumsatz in den Betrachtungszeiträumen 2015/2016 um 7 %. Die Verknappung verfügbarer baureifer Flächen bedingte steigende Bodenpreise in den Mittelzentren. Dies zeigt sich in dem um 56 % gestiegenen Geldumsatz in diesem Teilmarkt.

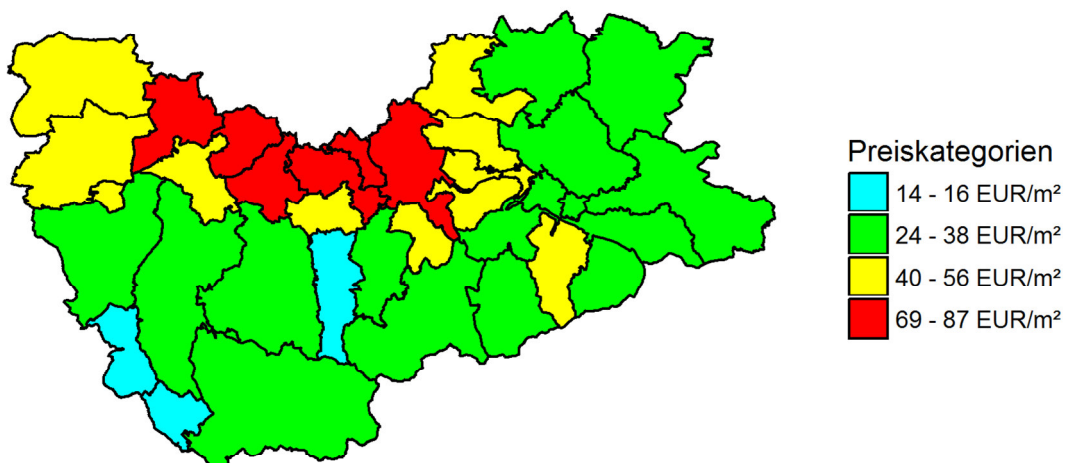
### 3.2.2 Bauf Flächen für den individuellen Wohnungsbau

Bei den Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2016 in Gebieten, die im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB gelegen sind, lassen sich Werte zwischen 18 und 200 €/m<sup>2</sup>, im Mittel 70 €/m<sup>2</sup>, ablesen. Außerhalb dieser Lagen wurden Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen, deren Bebaubarkeit sich nach den Regelungen des § 34 BauGB richtet, zwischen 11 – 171 €/m<sup>2</sup>, im Mittel 49 €/m<sup>2</sup>, ermittelt.

**Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Wohnbauland  
im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge  
im Berichtszeitraum 2015/16**



**Preiskategorien für Bauf Flächen  
des individuellen Wohnungsbaus**



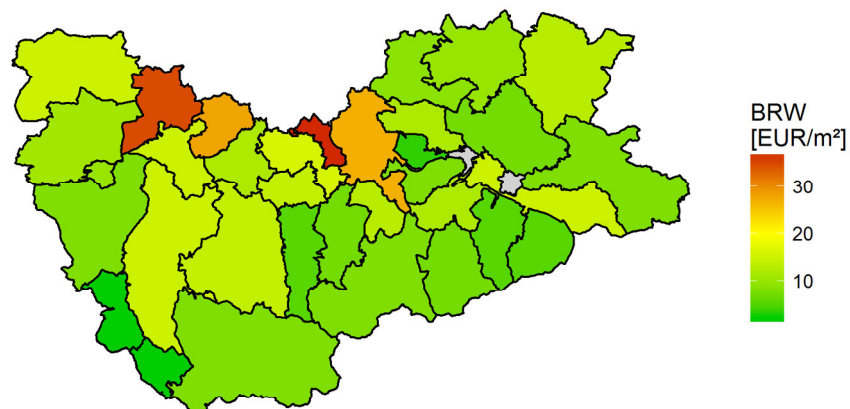
### 3.2.3 Bauflächen für Geschosswohnungsbau bzw. Wohn- und Geschäftshäuser

Für den Geschosswohnungsbau sowie Wohn- und Geschäftshausgrundstücke weisen die Spitzenlagen im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge einen Bodenrichtwert in Höhe von maximal 140 €/m<sup>2</sup> aus. In guten Lagen sind dies maximal 90 €/m<sup>2</sup>, in mittleren Lagen maximal 60 €/m<sup>2</sup> und in mäßigen Lagen maximal 35 €/m<sup>2</sup>.

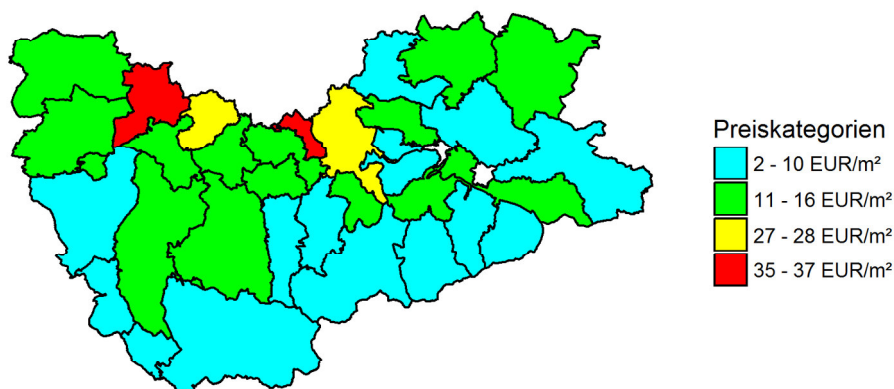
### 3.2.4 Gewerbebauflächen

Baureife Grundstücke mit vorgesehener gewerblicher Nutzung ergaben je nach Lage einen Bodenrichtwert in Höhe von maximal 60 €/m<sup>2</sup> in guter Lage, maximal 45 €/m<sup>2</sup> in mittlerer und maximal 15 €/m<sup>2</sup> in mäßiger Lage. Für Grundstücke von Einkaufszentren wurden Bodenrichtwerte bis 100 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Gewerbebauland  
im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge  
im Berichtszeitraum 2015/16



Preiskategorien für Gewerbebauflächen





### **3.2.5 Bebaute Grundstücke**

Zahlenmäßig wird der Grundstücksmarkt im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge von Erwerbsvorgängen des Teilmarktes der bebauten Grundstücke dominiert. Gegenüber dem vorangegangenen Berichtszeitraum stieg die Zahl der Kauffälle in 2015 und 2016 um weitere 9 % an. Demgegenüber erhöhte sich der Geldumsatz um 31 %, bei einem um 23 % geminderten Flächenumsatz.

### **3.2.6 Ein- und Zweifamilienhäuser/Doppelhaushälften und Reihenhäuser**

Gegenüber 2014 hat die Zahl der Erwerbsvorgänge für die mit einem Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihnhaus oder einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstücke im Jahr 2016 mit +6,43 % nur einen leichten Anstieg erfahren. Demgegenüber stehen deutlich steigende durchschnittliche Kaufpreise je m<sup>2</sup> Wohnfläche um 400 € (+38 %) für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie von 565 € (+58 %) für Doppelhaushälften.

### **3.2.7 Geschosswohnungsbauten und Wohn- und Geschäftshausgrundstücke**

Die Zahl der Erwerbsvorgänge für Geschosswohnungsbauten blieb weitgehend konstant. Jedoch gab es auch hier Preissteigerungen von durchschnittlich 534 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Jahr 2014 um 219 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (+ 41 %) auf 753 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Landkreisschnitt.

Auch die Zahl der Erwerbsvorgänge für Wohn- und Geschäftshausgrundstücke stagnierte gegenüber dem vorangegangenen Auswertungszeitraum nahezu. Während sich dabei der Flächenumsatz um 24 % erhöhte, stieg der Geldumsatz mit 74 % sprunghaft an.

### **3.2.8 Gewerbegrundstücke**

Die Zahl der Erwerbsvorgänge von bebauten, gewerblich genutzten Grundstücken (hierunter zählen Grundstücke die mit einem Büro- und Geschäftshaus, einem Handels- und Verbrauchermarkt oder einem anderen gewerblich genutzten Gebäude bebaut sind), blieb im Vergleich zum vorangegangenen Auswertungszeitraum weitgehend konstant. Markant sind jedoch die enormen Zuwächse beim Geldumsatz. Während sich der Flächenumsatz um ca. 40 % reduzierte, hat sich der Geldumsatz mit 132 % Zuwachs mehr als verdoppelt.

### **3.2.9 Wohnungs- und Teileigentum**

Die Erwerbsvorgänge für Wohnungs- und Teileigentum konzentrieren sich zahlenmäßig auf die Mittel – und Oberzentren des Landkreises. Gegenüber dem Auswertungszeitraum 2013/2014 blieb die Zahl der Erwerbsvorgänge mit 1.469 in den Jahren 2015/2016 nahezu

konstant. Jedoch erhöhte sich der Geldumsatz in diesem Teilmarkt um ca. 32 Mio. € gegenüber 2013/2014. Das entspricht einem Anstieg des Geldumsatzes von ca. 34 %.

Preisanstiege waren besonders im Segment der Eigentumswohnungen festzustellen. Lag der Wohnflächenpreis 2014 für aus Umwandlungen stammende Erstkaufobjekte noch bei durchschnittlich 2.363 €/m<sup>2</sup>, so stieg dieser bis 2016 auf 2.946 € im Landkreisschnitt an. Dies entspricht einer Steigerung von 583 €/m<sup>2</sup> und damit + 25 %.

Etwas gedämpfter verhielten sich die Entwicklungen der Wohnflächenpreise im Weiterverkauf von Eigentumswohnungen. Diese lagen 2016 mit 1.166 €/m<sup>2</sup> um 121 €/m<sup>2</sup> höher, als 2014.

### **3.3 Datenerfassung – Führung der Kaufpreissammlung**

Datengrundlage für den Grundstücksmarktbericht bildet die Kaufpreissammlung.

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

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

### **3.4 Bodenrichtwerte**

Die Ermittlung flächendeckender Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage des § 196 BauGB in der Bekanntmachung der Neufassung des BauGB vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S.1748), in Verbindung mit der Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL).

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit, weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine

Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte beziehen sich auf einen Quadratmeter Fläche eines Grundstücks mit den zugehörigen Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Bodenrichtwerte berücksichtigen keine Wertanteile für bauliche oder sonstige Anlagen. Für bebaute Grundstücke ist der Bodenwertanteil so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

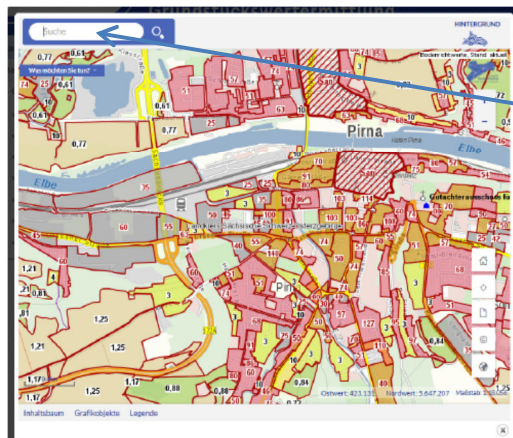
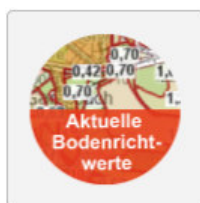
Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück sind durch Anpassungen zu berücksichtigen. Im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge stellt die Richtwertgrundstücksgröße angesichts fehlender erweiterter Daten die maßgebliche Anpassungsgröße dar.

Für das Gebiet des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge wurden 9.263 zonale Bodenrichtwerte (ohne besondere Bodenrichtwerte) ermittelt.

### 3.4.1 Bodenrichtwertsuche

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

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



Objektadresse oder Flurstücksnummer und Gemarkung der gesuchten Lage im Suchfeld eingeben und nach erfolgreicher Suche „zur Karte“ auswählen

Bodenrichtwertdefinitionen können nun durch Klicken in der jeweiligen Bodenrichtwertzone tabellarisch aufgerufen werden

#### Darstellung von Bodenrichtwerten in der Bodenrichtwertkarte

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

Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup> / Entwicklungszustand / Sanierungs- oder Entwicklungssatzung  
 Art der Nutzung / Bauweise / Geschosszahl / WGFZ / Grundstücksfläche / Ackerzahl

Die erklärende Legende ist als Anlage 2 Inhalt der Bodenrichtwertrichtlinie.

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

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

### **3.4.2 Baureifes Land im Außenbereich**

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

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

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

### **3.4.3 Bauerwartungsland, Rohbauland**

Das Preisverhalten wird maßgeblich von der baulichen Nutzbarkeit, der bebaubaren Fläche sowie der Qualität der Umgebung eines Grundstücks bestimmt. Für Flächen gemäß § 5 Abs. 2 und 3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), die nach ihren öffentlich-

rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten (noch) nicht baureif sind, wurden **keine Bodenrichtwerte** ermittelt.

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

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

### 3.4.4 Sanierungsgebiete

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



Das Erbbaurecht erlischt mit Zeitablauf. In der Regel laufen Erbbaurechtsverträge zwischen 75 und 99 Jahren.

Im Zeitraum 2015 bis 2016 wurden 12 Verträge mit dem Inhalt des Kaufs bzw. Verkaufs von Erbbaurechten und 3 Verträge mit dem Inhalt der Bestellung von Erbbaurechten im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge registriert. Aufgrund der geringen Datenmenge ist die weiterführende Auswertung derzeit nicht möglich.

### 3.6 Sonstige Flächen

Gemäß der Bodenrichtwertlinie sollte nach Freizeitgarten (FGA) und Kleingarten (KGA) unterschieden werden. Eine Zuordnung der Verkäufe in die verschiedenen Kategorien gestaltet sich häufig sehr schwierig. Durch die Auswertung von 109 Kauffällen konnte je ein Bodenrichtwert für KGA und FGA je Gemeinde ermittelt werden. Beide Nutzungsarten sind ebenfalls unter [www.boris.sachsen.de](http://www.boris.sachsen.de) unter der Rubrik „Sonstige Flächen“ dargestellt.

Im Landkreisdurchschnitt ergaben die Bodenrichtwerte für **Kleingärten**, zu denen im Sprachgebrauch die Nutzgärten zählen, einen Wert in Höhe von 3,00 €/m<sup>2</sup>.

**Freizeitgärten** dienen der Erholung und sind meist größer als 500 m<sup>2</sup>. Aus diesen Verkäufen konnte ein Bodenrichtwert im Mittel von 7,00 €/m<sup>2</sup> errechnet werden.

#### ➤ **hausnahes Gartenland**

Gemäß der allgemeinen Verkehrssitte werden übergroße Grundstücke in unterschiedliche Wertigkeiten aufgeteilt. Der über das Bauland hinausgehende, nicht rentierliche Anteil des Grund und Bodens, wird dabei häufig als „hausnahes Gartenland“ bezeichnet. Für diese Nutzungsart hat der Gutachterausschuss keine Bodenrichtwerte abgeleitet. Bisher wurde die Orientierung am Bodenrichtwert für Freizeitgartenflächen empfohlen. Im Auswertungszeitraum 2015/2016 wurden hierzu bekannt gewordene Daten gesammelt und ausgewertet. Die nachstehende Ergebnisübersicht kann lediglich als Orientierungshilfe für die Bewertung von hausnahe Gartenland dienen.

Die zweite Tabelle zeigt einen Niveauvergleich für Städte und Gemeinden, bei denen 2015 bis 2016 mehr als 5 Kauffälle für hausnahes Gartenland bekannt wurden. Der Vergleich bezieht sich auf den Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2014, da dieser in 2015 und 2016 als Anwendungsempfehlung bei der Ermittlung von Bodenwerten für hausnahes Gartenland diente.

Landkreis SOE gesamt	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Kaufpreise für hausnahes Gartenland bezogen auf ausgewertete Kauffälle Angaben in €/m <sup>2</sup>			Bodenrichtwert für baureifes Land 31.12.2014 in €/m <sup>2</sup> bezogen auf ausgewertete Kauffälle Angaben in €/m <sup>2</sup>			prozentualer Anteil der Kaufpreise für hausnahes Gartenland bezogen auf den Bodenrichtwert für baureifes Land zum Stichtag 31.12.2014 Angaben in %			durchschnittlicher Bodenrichtwert für Freizeitgartenflächen (FGA) zum 31.12.2014 im Vergleich zu Mittelwerten für hausnahes Gartenland	
		Mittelwert	Min	Max	Mittelwert	Min	Max	Mittelwert	Min	Max	€/m <sup>2</sup>	% von FGA
		207	<b>9,60</b>	1,80	60,20	<b>42,50</b>	9,00	165,00	<b>25,60</b>	4,20	66,70	7,80

Gemeinde	Anz.	Kaufpreise für hausnahes Gartenland bezogen auf ausgewertete Kauffälle Angaben in €/m <sup>2</sup>			Bodenrichtwert für baureifes Land 31.12.2014 in €/m <sup>2</sup> bezogen auf ausgewertete Kauffälle Angaben in €/m <sup>2</sup>			prozentualer Anteil der Kaufpreise für hausnahes Gartenland bezogen auf den Bodenrichtwert für benachbartes, baureifes Land zum Stichtag 31.12.2014 Angaben in %			durchschnittlicher Bodenrichtwert für Freizeitgartenflächen (FGA) zum Stichtag 31.12.2014 im Vergleich zu den Mittelwerten reeller Kaufpreise für hausnahes Gartenland	
		Mittelwert	Min	Max	Mittelwert	Min	Max	Mittelwert	Min	Max	€/m <sup>2</sup>	% von FGA
		Altenberg	11	<b>7</b>	4	12	<b>26</b>	13	44	<b>30</b>	8	53
Bad Schandau	8	<b>8</b>	2	15	<b>35</b>	20	70	<b>27</b>	10	59	5	160
Bahretal	6	<b>5</b>	2	9	<b>25</b>	18	45	<b>21</b>	9	50	8	63
Bannewitz	15	<b>15</b>	6	25	<b>63</b>	30	75	<b>24</b>	10	42	8	188
Dippoldiswalde	13	<b>8</b>	3	25	<b>31</b>	12	60	<b>26</b>	10	58	14	57
Freital	18	<b>14</b>	5	27	<b>72</b>	37	130	<b>23</b>	6	50	9	156
Glashütte	12	<b>8</b>	3	13	<b>22</b>	15	30	<b>37</b>	10	67	6	133
Klingenberg	9	<b>6</b>	3	10	<b>20</b>	12	30	<b>35</b>	12	63	7	86
Neustadt	12	<b>7</b>	3	19	<b>30</b>	20	60	<b>22</b>	13	39	7	100
Pirna	24	<b>16</b>	3	60	<b>72</b>	35	165	<b>22</b>	5	50	10	160
Sebnitz	12	<b>6</b>	3	9	<b>23</b>	12	36	<b>26</b>	10	51	6	100
Struppen	7	<b>6</b>	3	15	<b>43</b>	32	48	<b>14</b>	7	31	12	50
Tharandt	5	<b>9</b>	8	10	<b>55</b>	47	66	<b>17</b>	12	21	8	113
Wilsdruff	10	<b>8</b>	4	15	<b>52</b>	20	95	<b>17</b>	4	29	8	100



**Kleingartenanlagen** gemäß Bundeskleingartengesetz wurden im Berichtszeitraum im Landkreis nur in Bannewitz, Heidenau sowie Lohmen veräußert. Die Kaufpreise lagen in einer Spanne von 0,90 €/m<sup>2</sup> und 3,70 €/m<sup>2</sup>.

Die Kaufpreise bei **Streuobstwiesen** lagen zwischen 0,39 €/m<sup>2</sup> und 2,49 €/m<sup>2</sup>. Das gerundete Mittel lag bei 1,20 €/m<sup>2</sup>, bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 2.100 m<sup>2</sup>.

Beim Kauf von **Obstplantagen** (gewerbliche Nutzung) ohne Baumbestand wurde sich am Ackerlandniveau orientiert. Eine Spanne für diese Flächen von 0,50 €/m<sup>2</sup> bis 2,50 €/m<sup>2</sup> je nach Lage und Bodenqualität, ergab einen Durchschnittskaufpreis von 1,58 €/m<sup>2</sup>.

**Wasserflächen**verkäufe wurden sehr wenig registriert. Es wurde zwischen 0,13 €/m<sup>2</sup> und 2,51 €/m<sup>2</sup> gezahlt. Der Gutachterausschuss empfiehlt: Wasserflächen sind zu unterscheiden in reine Wasserflächen und Wasserflächen mit Ertrag (z.B. Fischzucht).

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

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

## **Öd- und Unland**

Im Vergleich zum Zeitraum 2013/14 wurde für 2015 bis 2016 die Nutzungskategorie Unland wesentlich häufiger gesondert genannt. In insgesamt 77 Kauffällen wurden Teilflächen als Un- bzw. Ödland für bis zu 1,00 €/m<sup>2</sup> veräußert. Häufig wurde jedoch kein gesonderter Wert ausgewiesen, sondern diese Teilflächen zum gleichen Preis wie die land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit erworben (Mischpreise). In ca. 1/3 der Fälle wurde für Unland ein Wert zwischen 0,00 €/m<sup>2</sup> und 0,10 €/m<sup>2</sup> gezahlt. Nach Aussonderung von Extremwerten und Kauffällen mit wertrelevanten Besonderheiten ergaben sich Werte zwischen **0,05 €/m<sup>2</sup>** und **0,48 €/m<sup>2</sup>** mit einem Mittelwert von **0,20 €/m<sup>2</sup>**.

## **Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen**

Unter **Gemeinbedarfsflächen** werden Grundstücke verstanden, die durch eine dauerhafte Zweckbindung, insbesondere durch entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen, privatwirtschaftlichem Gewinnstreben entzogen sind.

Gemeinbedarfsflächen sind also dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entzogen, es gibt für diese Flächen deshalb begrifflich keinen Marktwert (Verkehrswert).

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

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

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

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

## 4 Grundstücksverkehr - Gesamtübersicht

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

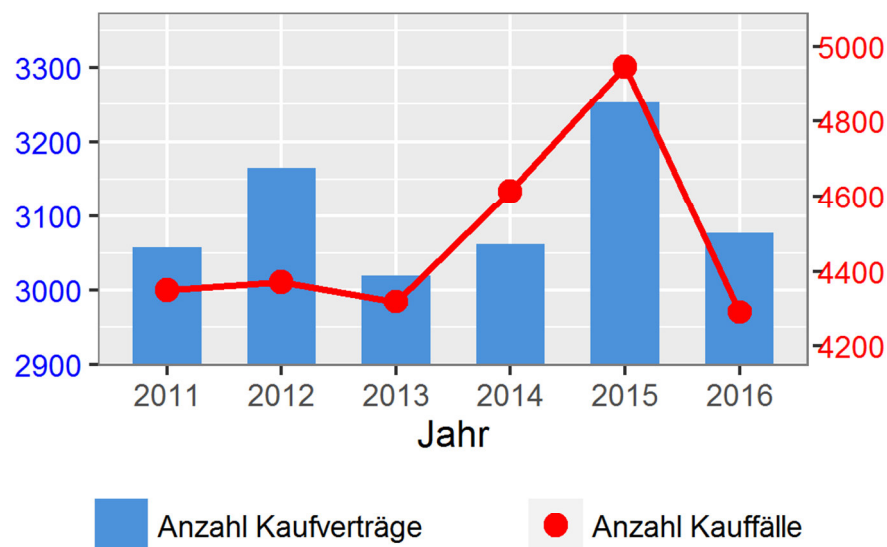
### 4.1 Allgemeines

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Gesamtanzahl der Kaufverträge	3058	3165	3020	3062	3252	3077
Gesamtanzahl der Kauffälle	4350	4372	4318	4613	4946	4291
Gesamtgeldumsatz [Mio. EUR]	233.60	203.00	239.64	283.14	353.98	344.82
Gesamtflächenumsatz [ha]	2229.81	1438.22	1981.49	2287.97	2381.82	1467.33

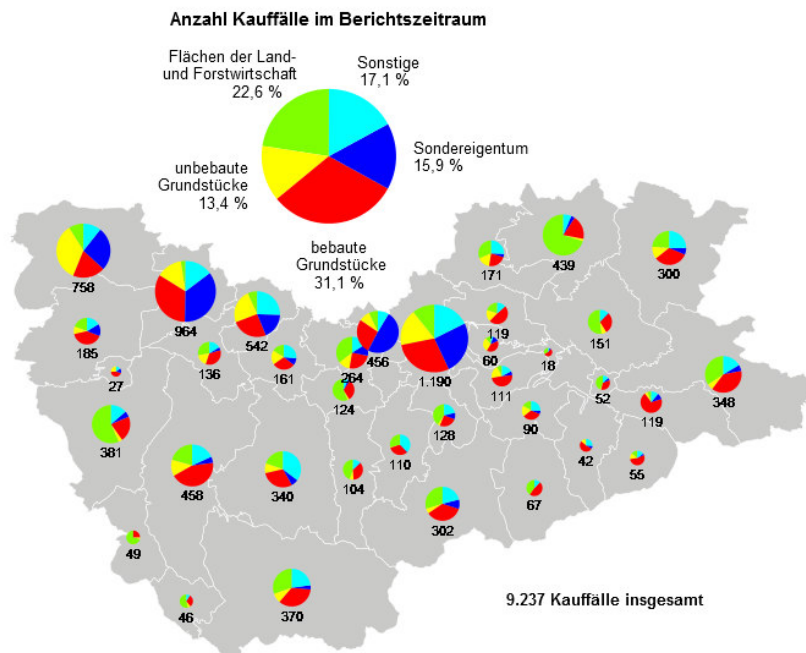
Gegenüber den Jahren 2013/14 ist die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge im Berichtszeitraum 2015/16 um ca. 4 % (247 Kaufverträge) gestiegen. Dabei stieg die Zahl der Erwerbsvorgänge von 8.931 gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf 9.237 an.

Trotz Minderung der Flächenumsätze um nahezu 10 % im Zeitraum 2015/2016 gegenüber den Vorjahren stieg der Geldumsatz um ca. 34 % an.

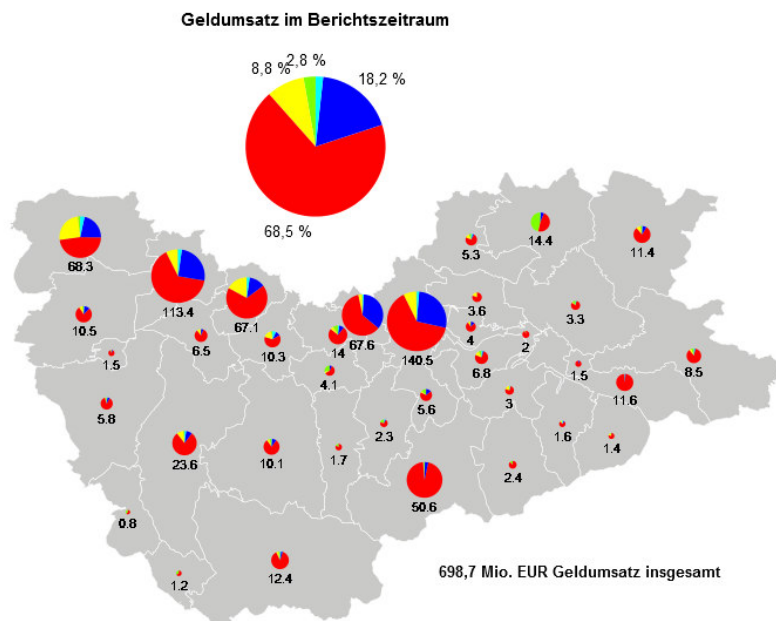
Anzahl Kaufverträge und Kauffälle  
in allen Teilmärkten



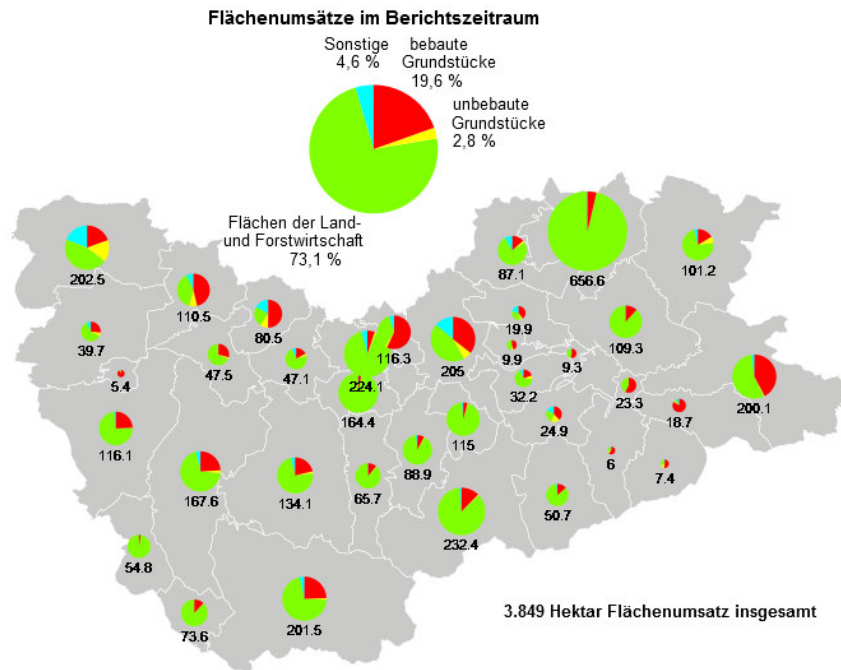
## 4.2 Räumliche Verteilung der Kauffälle



## 4.3 Räumliche Verteilung der Geldumsätze

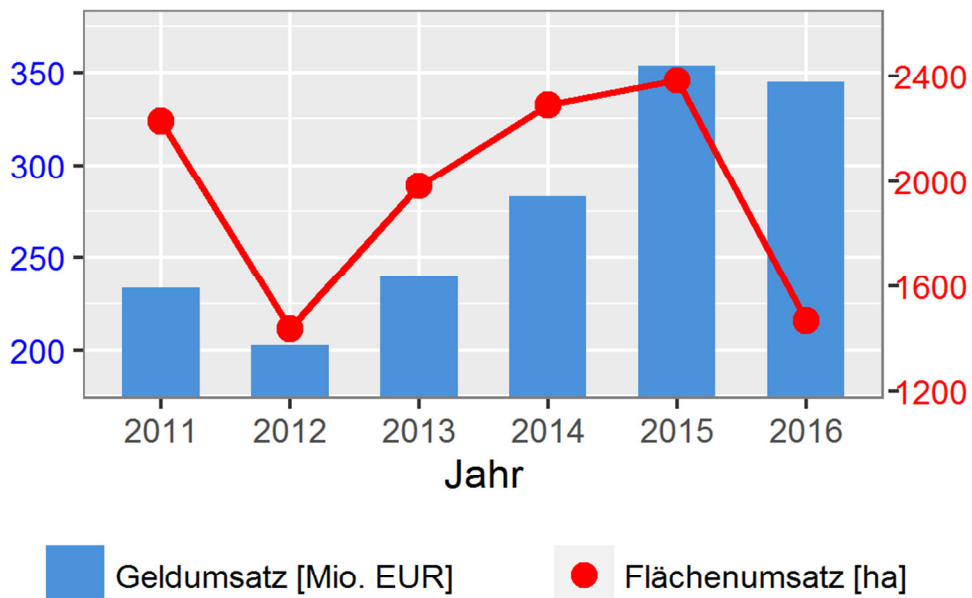


#### 4.4 Räumliche Verteilung der Flächenumsätze



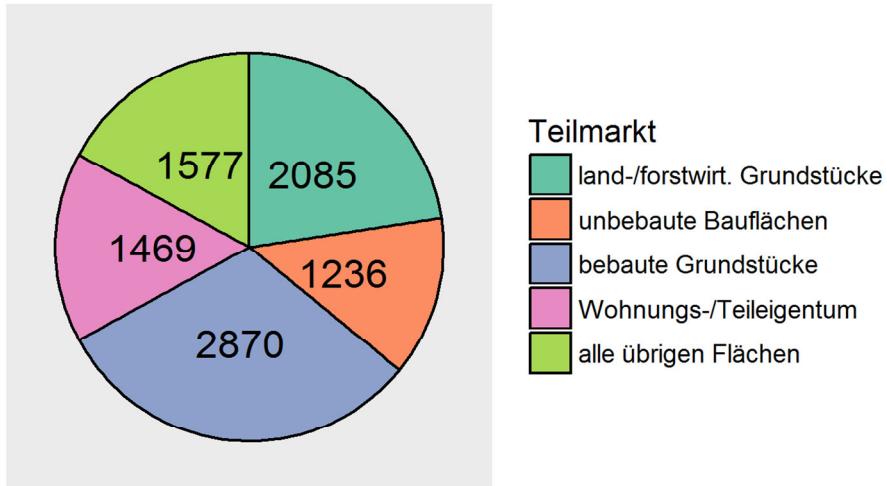
#### 4.5 Geld- und Flächenumsätze über alle Teilmärkte

Geld- und Flächenumsätze in allen Teilmärkten



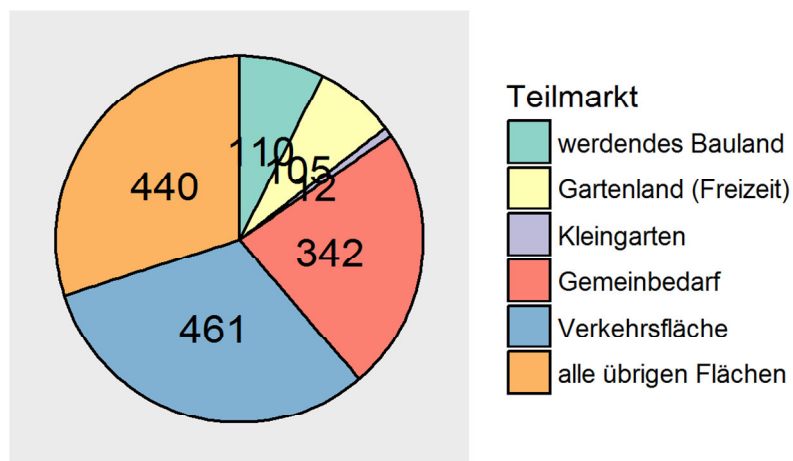
#### 4.6 Verteilung der Kauffälle auf alle Teilmärkte

Anzahl Kauffälle  
im Berichtszeitraum 2015/16

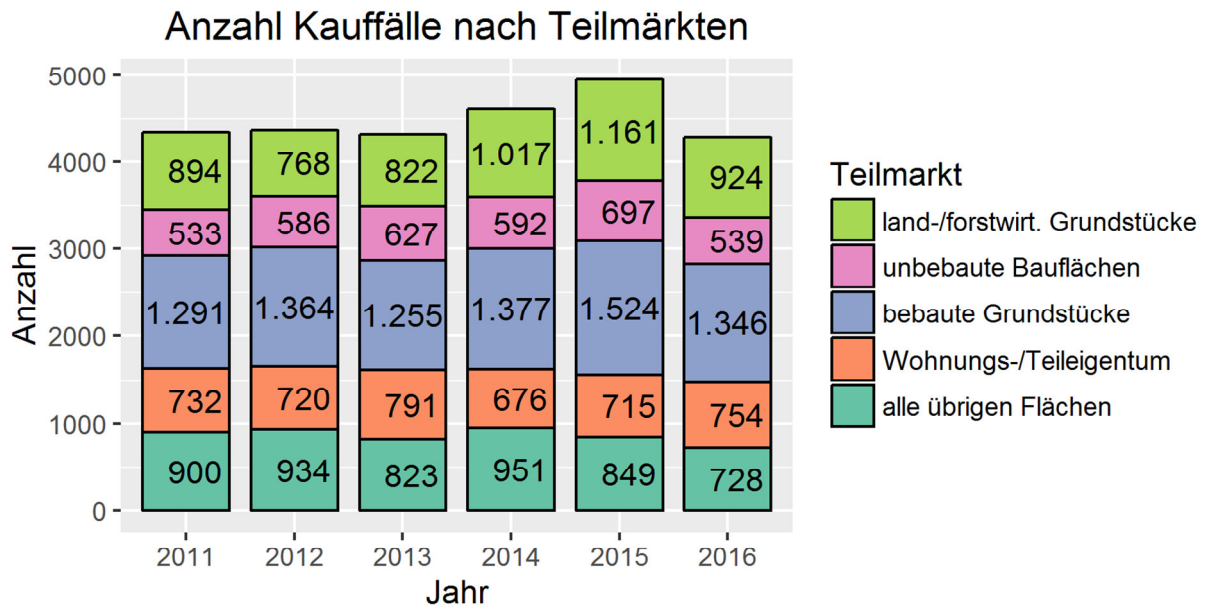


#### 4.7 Verteilung der Kauffälle im Teilmarkt „alle übrigen Flächen“

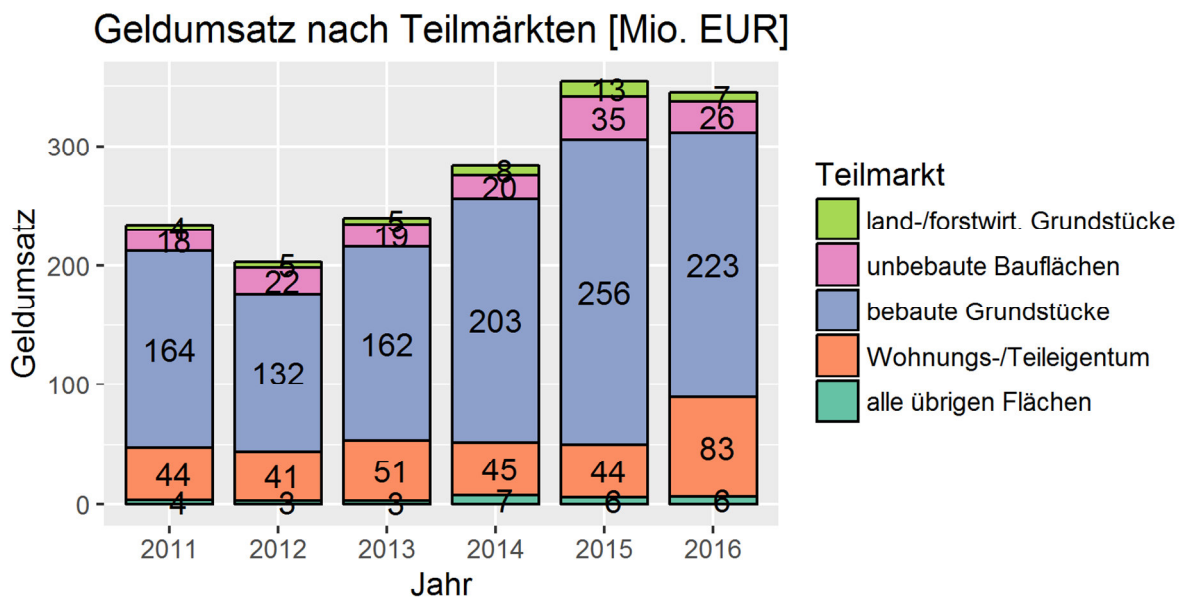
Anzahl Kauffälle  
im Teilmarkt 'alle übrigen Flächen'  
im Berichtszeitraum 2015/16



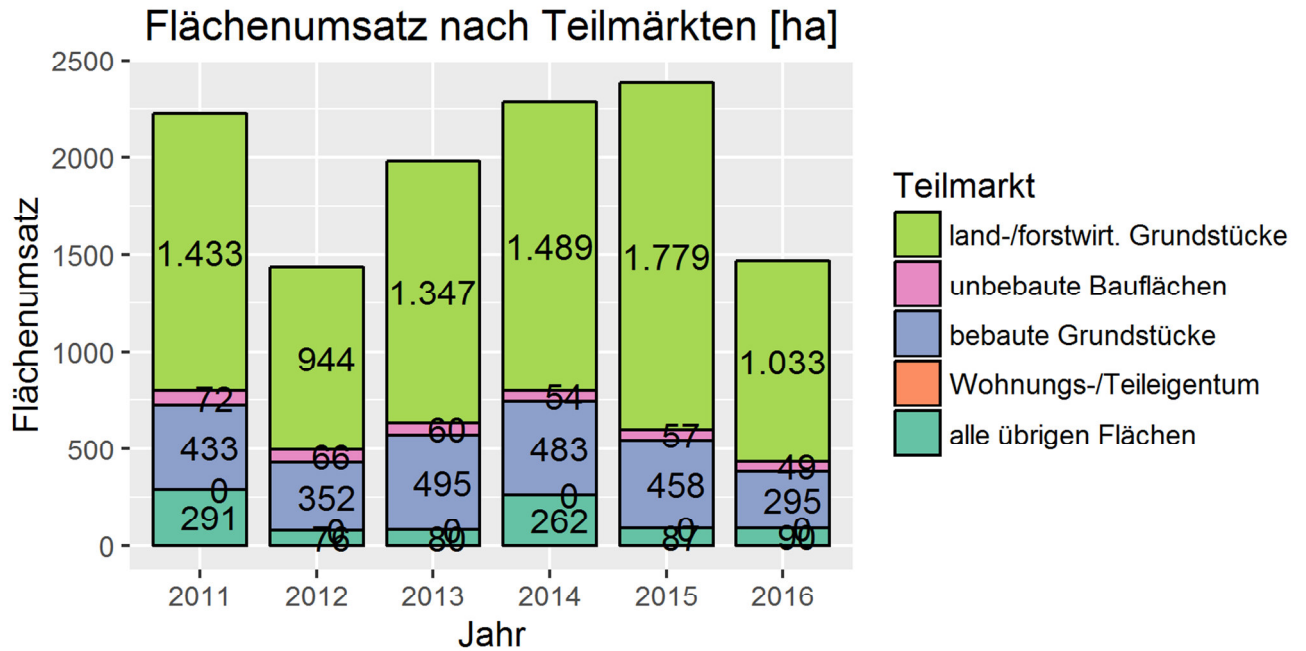
#### 4.8 Verteilung der Kauffälle auf einzelne Teilmärkte in Jahresscheiben



#### 4.9 Verteilung des Geldumsatzes auf einzelne Teilmärkte in Jahresscheiben

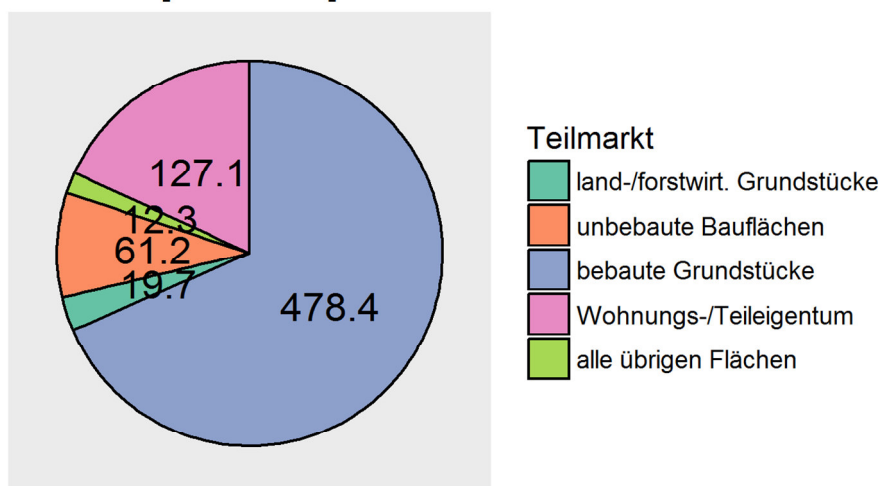


#### 4.10 Verteilung des Flächenumsatzes auf einzelne Teilmärkte in Jahresscheiben



#### 4.11 Geldumsatz in allen Teilmärkten

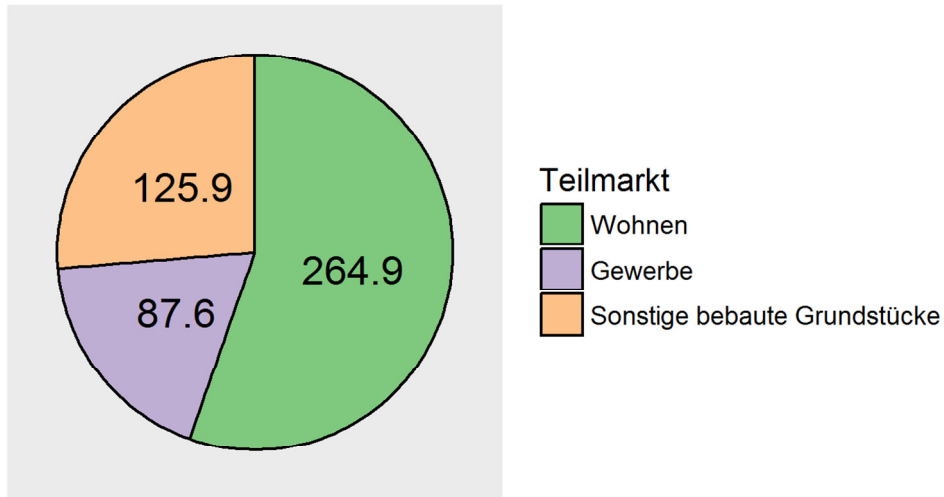
Geldumsatz im Berichtszeitraum 2015/16  
[Mio. EUR]



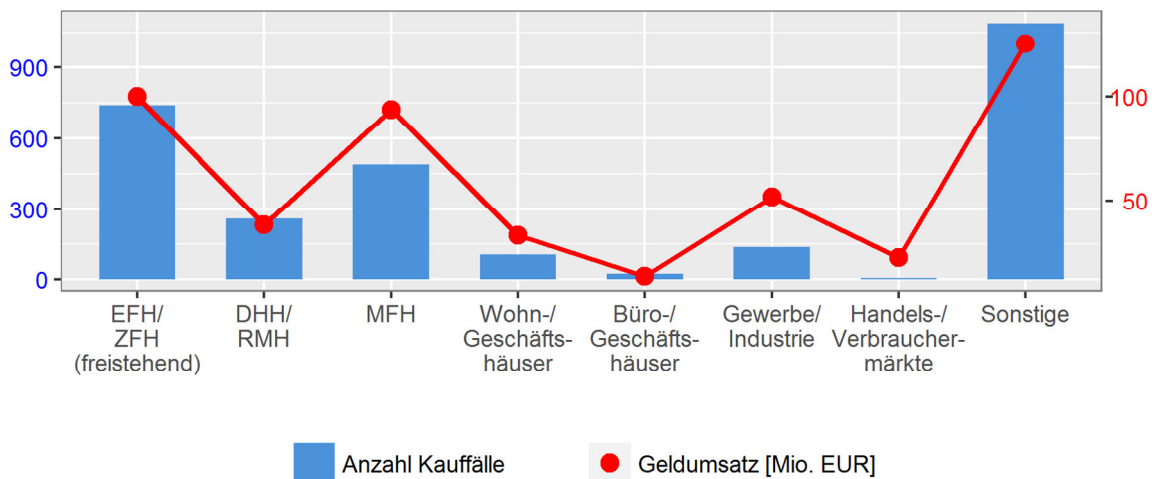


### 4.12 Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“

Geldumsatz im Berichtszeitraum 2015/16  
[Mio. EUR]



Anzahl Kauffälle und Geldumsatz  
im Teilmarkt 'bebaute Grundstücke'  
im Berichtszeitraum 2015/16



## 4.13 Grundstücksverkehr im jeweiligen Teilmarkt in Jahresscheiben

### 4.13.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl Kauffälle	894	768	822	1017	1161	924
Geldumsatz [Mio. EUR]	4.16	4.64	4.87	7.60	12.43	6.88
Flächenumsatz [ha]	1433.22	943.84	1346.55	1489.16	1779.40	1033.17

### 4.13.2 Unbebaute Bauflächen

unbebaute Bauflächen	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl Kauffälle	533	586	627	592	697	539
Geldumsatz [Mio. EUR]	17.49	22.15	19.28	19.93	35.47	25.77
Flächenumsatz [ha]	72.10	65.86	60.24	54.16	57.33	48.66

### 4.13.3 Bebaute Flächen

bebaute Flächen	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl Kauffälle	1291	1364	1255	1377	1524	1346
Geldumsatz [Mio. EUR]	164.01	131.55	161.50	203.25	255.46	222.60
Flächenumsatz [ha]	433.41	352.21	494.60	482.57	457.72	294.67

### 4.13.4 Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungs- und Teileigentum	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl Kauffälle	732	720	791	676	715	754
Geldumsatz [Mio. EUR]	44.07	41.11	50.62	44.52	44.50	82.75

**4.13.5 alle übrigen Flächen**

Bauerwartungsland	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl Kauffälle	13	21	15	13	21	11
Geldumsatz [Mio. EUR]	0.59	0.51	0.15	1.20	0.41	1.58
Flächenumsatz [ha]	25.11	4.26	2.98	5.98	5.01	11.22

Rohbauland	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl Kauffälle	12	8	11	15	37	41
Geldumsatz [Mio. EUR]	0.16	0.23	0.34	2.60	2.07	1.56
Flächenumsatz [ha]	3.03	2.70	1.41	7.32	9.91	10.05

Verkehrsflächen	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl Kauffälle	398	310	209	269	269	192
Geldumsatz [Mio. EUR]	0.16	0.17	0.06	0.36	0.60	0.17
Flächenumsatz [ha]	17.71	17.50	10.66	28.34	14.56	19.11

Gemeinbedarfsflächen	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl Kauffälle	108	188	186	193	167	175
Geldumsatz [Mio. EUR]	0.19	0.33	0.20	0.72	0.50	0.71
Flächenumsatz [ha]	9.79	4.84	7.17	17.34	5.53	8.49

Kleingärten	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl Kauffälle	48	104	62	30	65	21
Geldumsatz [Mio. EUR]	0.26	0.11	0.23	0.09	0.07	0.11
Flächenumsatz [ha]	9.34	6.36	13.10	1.04	3.14	3.00

Gartenland (Freizeit)	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl Kauffälle	240	288	309	343	308	304
Geldumsatz [Mio. EUR]	1.99	3.00	2.85	2.84	2.59	2.62
Flächenumsatz [ha]	20.83	23.42	30.64	37.00	26.71	26.49

## 5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

### 5.1 Gesamtstatistik

Nachstehende Tabellen beziehen sich auf alle registrierten Kauffälle im Zeitraum 2011 bis 2016. Diese umfassen Kauffälle des gewöhnlichen und ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

#### 5.1.1 Ackerland

Ackerland	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl Kauffälle	206	196	208	267	392	328
Geldumsatz [Mio. EUR]	1.42	2.51	2.09	5.10	10.06	5.09
Flächenumsatz [ha]	290.92	265.97	450.18	641.77	848.01	570.65

#### 5.1.2 Grünland

Grünland	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl Kauffälle	253	265	337	372	394	394
Geldumsatz [Mio. EUR]	0.58	0.38	0.52	0.82	0.99	0.66
Flächenumsatz [ha]	200.56	119.50	304.22	346.43	419.45	289.39

#### 5.1.3 Wald

Wald	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl Kauffälle	177	131	234	302	221	152
Geldumsatz [Mio. EUR]	1.06	1.05	2.20	1.46	0.84	0.50
Flächenumsatz [ha]	215.60	140.50	454.63	398.20	241.87	128.51

## 5.2 Bodenrichtwerte der land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Die abgeleiteten Bodenrichtwerte spiegeln durchschnittliche Marktverhältnisse für eine Mehrheit von Grundstücken in der jeweiligen Lage mit vergleichbaren Bedingungen wider. Die Bodenrichtwerte gelten dabei nicht als individueller grundstücks- oder flurstücksbezogener Wert, sondern als Durchschnittswert für gebietstypische gut maschinell bewirtschaftbare Acker- bzw. Grünlandflächen.

### 5.2.1 Ableitung der Werte

Bereits zur Ableitung der Bodenrichtwerte 2010 wurde der Landkreis Sächsische-Schweiz-Osterzgebirge unter Beachtung der vorherrschenden natürlichen Standortbedingungen sowie der Lageverhältnisse und der Höhenlage aufgrund der differierenden Standortbedingungen in 8 Zonen gegliedert. Diese Aufteilung wurde für die Ableitung der Bodenrichtwerte 2016 beibehalten.

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

Im Folgenden werden die 8 Zonen kurz näher erläutert:

<b>Zone</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Gebiete</b>	<b>vorherrschende Standortbedingungen (NstE)<sup>3/4</sup></b>
Ia	„Höhenlagen nordöstlich der Elbe“	Bad Schandau, Hohnstein, Kirnitzschtal, Rathen, Neustadt i. Sa, Sebnitz	V 7 und Lö 5-6
Ib	„Gebiete an Wesenitz und Polenz“	Pirna, Stolpen, Lohmen, Wehlen und Dürrröhrsdorf-Dittersbach	Lö 3-5, vereinzelt V7, in den Auenlagen AI 3
II	„Elbsandsteingebiet südlich der Elbe“	Gohrisch, Thürmsd., Rosenthal-Bielatal, Reinhardtsdorf-Schöna	Lö 4-5 und V 7

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

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

<b>Zone</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Gebiete</b>	<b>vorherrschende Standortbedingungen</b>
III	„Lößhügelland südlich der Elbe“	Bannewitz, Heidenau, Dohna, Kreischa	Lö 4-5
IV	„Nordwestliches Lößgebiet“	Tharandt, Mohorn, Wilsdruff, Freital (T.v.)	Lö 3-4
V	„Vorgebirge“	Cotta, Klingenberg, Struppen, Kreischa, Bahretal, Müglitztal, Rabenau, Freital (T.v.)	V 5-7 in Tallagen Lö 5
VI	„Unteres Osterzgebirge“	Pretzschendorf, Dippoldiswalde, Berggießhübel, Liebstadt, Glashütte, Hartmannsdorf	V 6-7 in Tallagen Lö 5
VII	„Oberes Osterzgebirge“	Altenberg, Hermsdorf/E., Bad Gottleuba Geising, Reichenau, Liebenau	V 8-9 in Tallagen teilw. V 6

Die Grundlage der Basiswertableitungen bilden die auswertbaren Kaufverträge aus den Jahren 2015 und 2016. Ausgesondert wurden Einzelverkäufe von Flächen unter 0,3 ha Ackerland und unter 0,2 ha Grünland und Extremwerte, die 50 % über oder unter den einfachen Mittelwerten der jeweiligen Zone lagen, soweit sie dem ungewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren. Weiterhin wurden auch Kauffälle ausgesondert, bei denen aufgrund der vorliegenden Informationen von einer Kaufpreisbeeinflussung durch außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartungen bzw. ungewöhnlichen oder besonderen persönlichen Verhältnissen auszugehen war. Auswertbar waren dabei leider weitgehend nur die Kauffälle, bei denen Informationen zur Kaufpreisbildung differenziert nach den verschiedenen Nutzungsarten innerhalb eines Kauffalles vorlagen.

### **5.2.2 Ackerland**

Die auswertbaren Ackerlandverkäufe des gesamten Landkreises wurden hinsichtlich eines Zusammenhangs der Ackerzahlen zum Kaufpreis statistisch ausgewertet. Die verwendeten Acker- bzw. Grünlandzahlen stammen, soweit vorhanden, aus den Angaben in den Kaufverträgen, in den übrigen Fällen konnten nur die durchschnittlichen Ackerzahlen der Gemarkung verwendet werden. Um ungewollte Verzerrungen zu vermeiden, wurden ebenso wie bei der Ableitung der Durchschnittswerte einzelne Kauffälle ausgesondert. Die statistischen Auswertungen ergaben Abhängigkeiten zwischen Ackerzahl und Kaufpreis mit sehr niedrigen Bestimmtheitsmaßen. Bei der linearen Ableitung beträgt der Anstieg je

Bodenpunkt 2,29 Cent ( $R^2=0,1741$ ). Bei der potentiellen Abhängigkeit liegt das Bestimmtheitsmaß mit 0,2106 etwas höher, aber der Anstieg beträgt hier nur 1,81 Cent / Bodenpunkt.

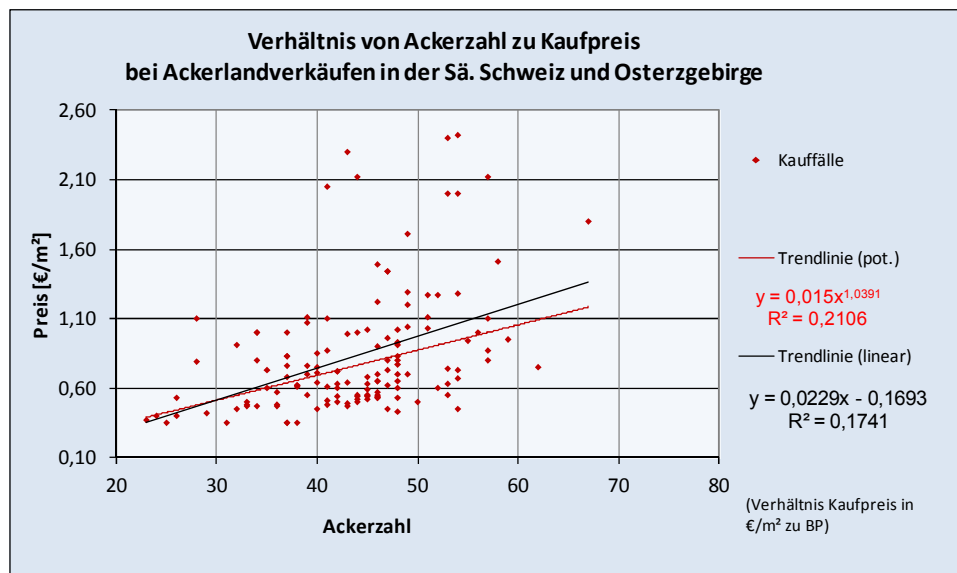
Die nach der Bereinigung abgeleiteten mittleren Kaufpreise, Ackerzahlen und Größen der 8 Zonen spiegeln das jeweilige durchschnittliche Marktgeschehen wider. Diese Mittelwerte bilden die Grundlage für die weitere Ableitung der Bodenrichtwerte für die einzelnen Gemarkungen.

Die Anzahl der auswertbaren Vergleichspreise ist in den jeweiligen Zonen teilweise sehr unterschiedlich.

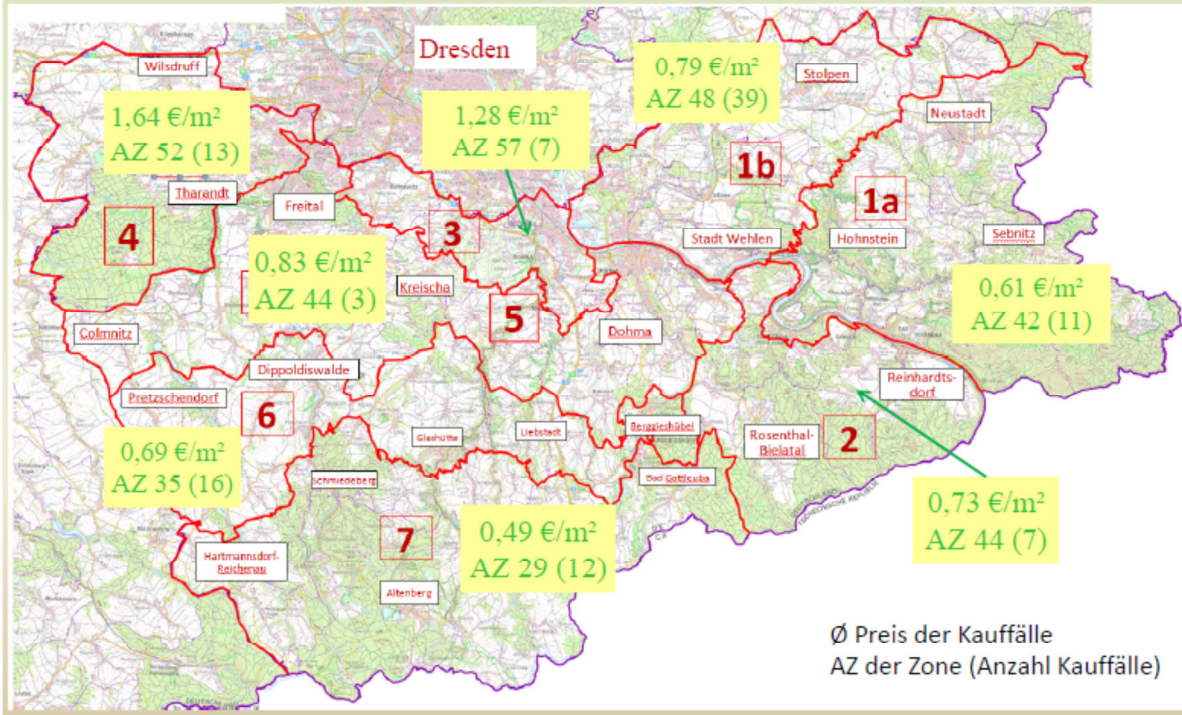
Eine Übersicht vermittelt Tabelle 1:

	Anzahl Vergleichspreise	Ø Preis der Kauffälle in €/m <sup>2</sup>	Ø AZ der Kauffälle	Ø Größe der Kauffälle in m <sup>2</sup>
<b>Ia</b>	11	0,61	42	40.215
<b>Ib</b>	39	0,79	48	116.073
<b>II</b>	7	0,73	44	40.469
<b>III</b>	7	1,28	57	256.147
<b>IV</b>	13	1,64	52	56.893
<b>V</b>	33	0,83	44	64.280
<b>VI</b>	16	0,69	35	32.029
<b>VII</b>	12	0,49	29	63.906
<b>Gesamt</b>	<b>138</b>	<b>0,85</b>	<b>44</b>	<b>81.055</b>

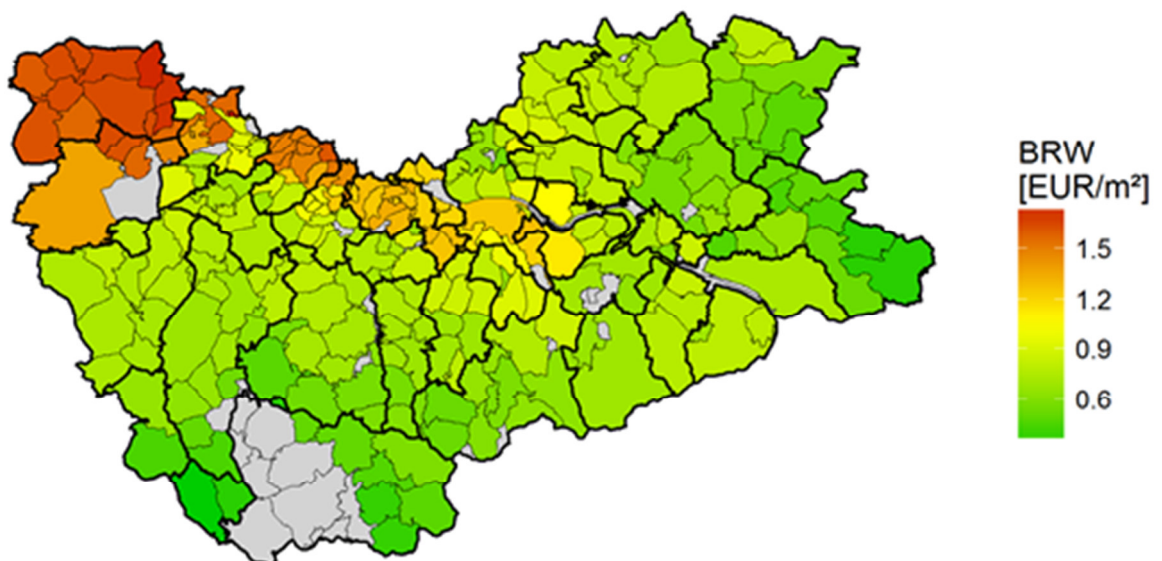
Aufgrund der niedrigen Bestimmtheitsmaße wurde für die weitere Ableitung der Bodenrichtwerte für die einzelnen Gemarkungen von einem Anstieg der Kaufpreise bei Abweichungen vom Mittelwert der Zone in Höhe von 2 Cent je Bodenpunkt ausgegangen. Für die Berechnung wurden die vom Finanzamt Pirna ausgewiesenen durchschnittlichen Ackerzahlen der Gemarkungen zu Grunde gelegt.



## Ausgangswerte für Bodenrichtwert 2016 - Übersichtskarte

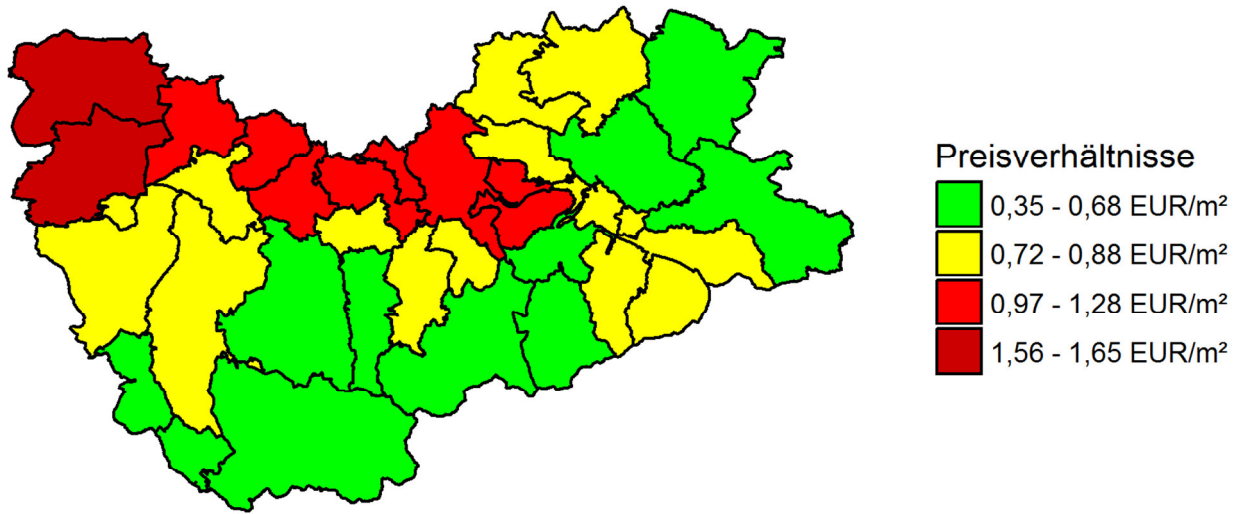


## Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Ackerflächen im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge im Berichtszeitraum 2015/16

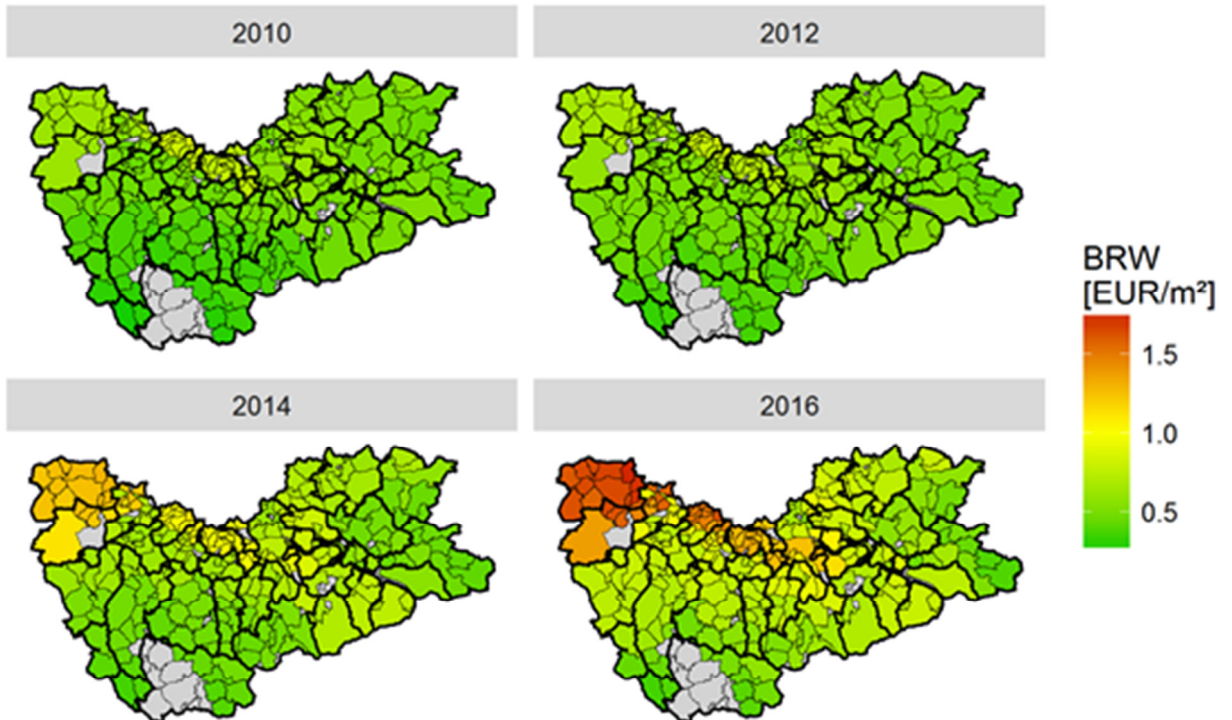




### BRW-Kategorien für Ackerflächen

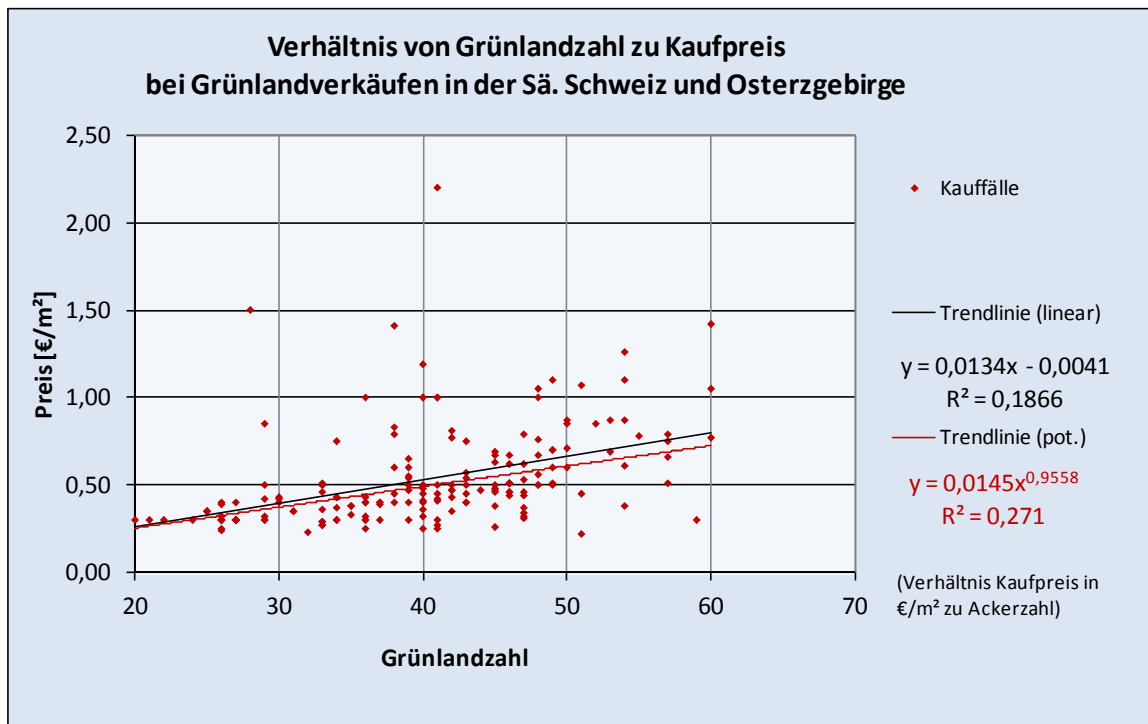


### Entwicklung der Bodenrichtwerte für Ackerflächen im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge



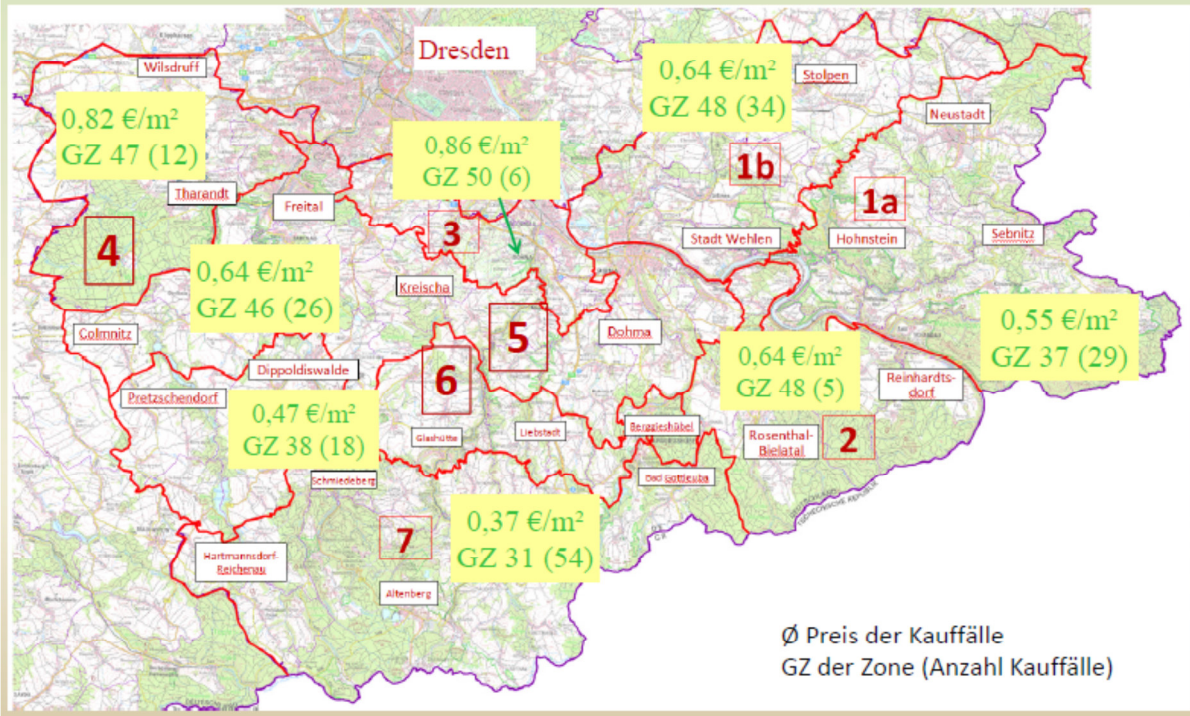
### 5.2.3 Grünland

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

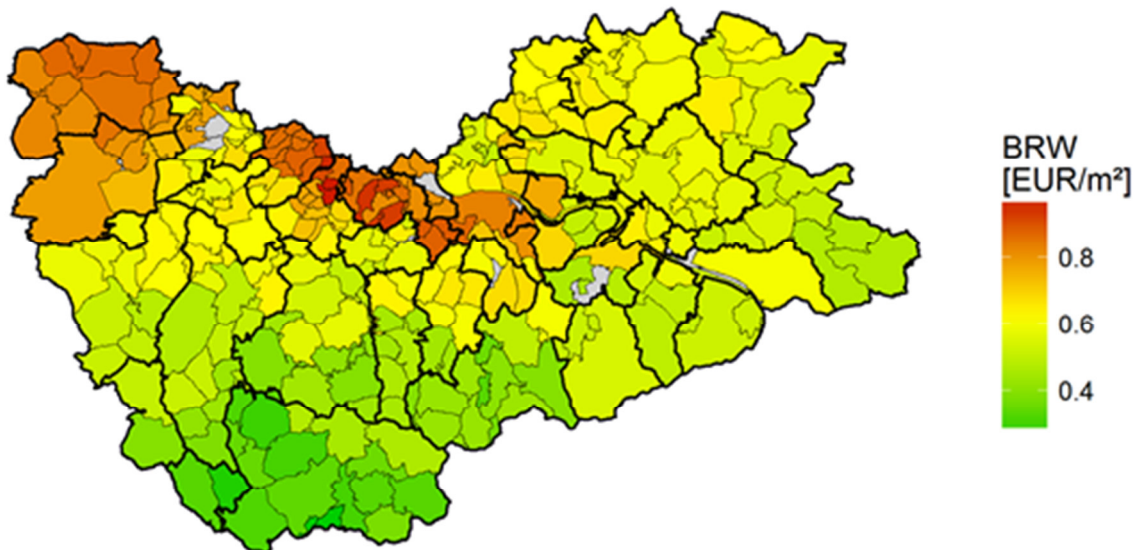


Der Anstieg der Kaufpreise bei Abweichungen vom Mittelwert beträgt hier nur 0,012 €/m<sup>2</sup> je Bodenpunkt bzw. 0,06 €/m<sup>2</sup> je 5 Bodenpunkte bei einer potentielle Abhängigkeit mit einem Bestimmtheitsmaß von 0,271 und 0,014 €/m<sup>2</sup> je Bodenpunkt bei einer linearen Abhängigkeit mit einem Bestimmtheitsmaß von 0,1866. Die Bodenrichtwerte für Grünland für die einzelnen Gemarkungen wurden bei Abweichungen zum Durchschnitt der Zone mit 1 Cent je Bodenpunkt angepasst.

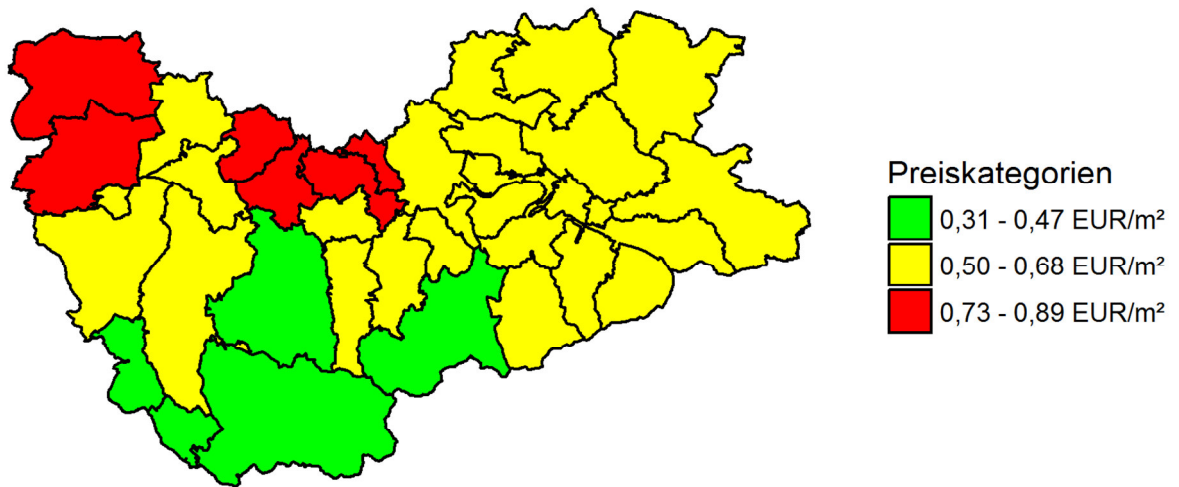
## Ausgangswerte für Bodenrichtwert 2016 - Übersichtskarte



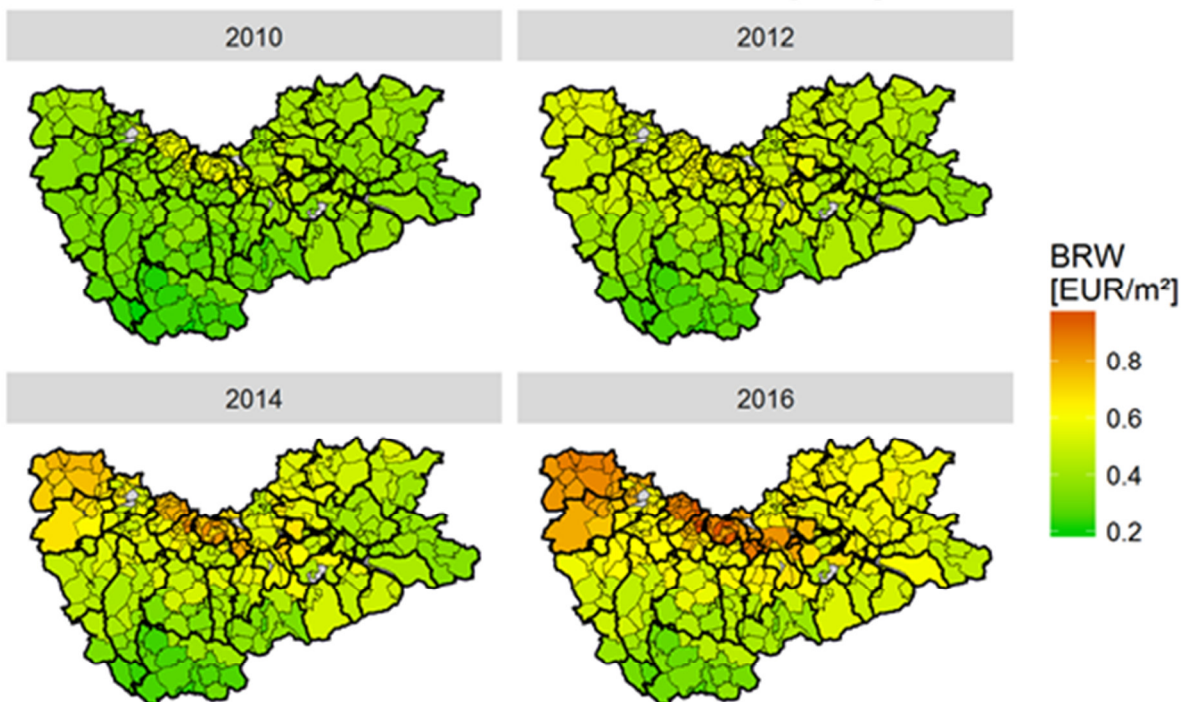
## Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Grünlandflächen im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge



### BRW-Kategorien für Grünland



### Entwicklung der Bodenrichtwerte für Grünlandflächen im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge



### 5.2.4 forstwirtschaftliche Flächen

Im gesamten Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge wurden im ausgewerteten Zeitraum 2015 – 2016 forstwirtschaftlich genutzte Flächen im Umfang von 276,49 ha verkauft. Das ist ein Rückgang im Vergleich zum Zeitraum 2013 – 2014 von über 50 %.

Für die Auswertung standen zunächst 168 Kauffälle mit Waldflächen zur Verfügung, also nur 19 Kauffälle weniger als im Vergleichszeitraum 2013/14. Nach Aussonderung von einzelnen Kauffällen aufgrund ungenauer oder fehlender Angaben verblieben noch 157 Kauffälle, darunter 19 Kauffälle, bei denen kein gesonderter Preis für die forstwirtschaftlichen Flächen ausgewiesen wurde. In nur 11 von den verbliebenen 138 Kauffällen wurde der Kaufpreis in Waldbodenwert und Bestandwert detailliert aufgegliedert, daher konnte für diese Werte keine repräsentative Auswertung erfolgen. Für Waldboden ohne Bestand wurden dabei Kaufpreise zwischen 0,13 €/m<sup>2</sup> – 0,34 €/m<sup>2</sup> und für den Bestand zwischen 0,07 €/m<sup>2</sup> – 1,51 €/m<sup>2</sup> realisiert.

Für **Waldboden mit Bestand** ergibt sich aus den 138 auswertbaren Kauffällen für den gesamten Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge nach Aussonderung von einigen Extremwerten ein durchschnittlicher Wert in Höhe von **0,65 €/m<sup>2</sup>** mit einer Spanne von 0,10 €/m<sup>2</sup> bis 3,24 €/m<sup>2</sup>. Durchschnittlich wurde je Kauffall 1,81 ha verkauft.

	Bodenrichtwert	
	Wald o.B. bereinigt [€/m <sup>2</sup> ]	Wald m.B. bereinigt [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Mittel</b>	<b>0,22</b>	<b>0,65</b>
<b>Minimum</b>	0,13	0,10
<b>Maximum</b>	0,34	2,63

m. B. = mit Bestand/Aufwuchs  
o. B. = ohne Bestand/Aufwuchs

### 5.2.5 Öd- und Unland (Kauffälle)

Im Vergleich zum Zeitraum 2013/14 wurde für 2015 bis 2016 die Nutzungskategorie Unland wesentlich häufiger gesondert genannt. In insgesamt 77 Kauffällen wurden Teilflächen als Un- bzw. Ödland für bis zu 1,00 €/m<sup>2</sup> veräußert. Häufig wurde jedoch kein gesonderter Wert ausgewiesen, sondern diese Teilflächen zum gleichen Preis wie die land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit erworben (Mischpreise). In ca. 1/3 der Fälle wurde für Unland ein Wert zwischen 0,00 €/m<sup>2</sup> und 0,10 €/m<sup>2</sup> gezahlt. Nach Aussonderung von Extremwerten und Kauffällen mit wertrelevanten Besonderheiten ergaben sich Werte zwischen **0,05 €/m<sup>2</sup>** und **0,48 €/m<sup>2</sup>** mit einem Mittelwert von **0,20 €/m<sup>2</sup>**.

### **5.3 Verwendung der Werte für land- und forstwirtschaftliche Flächen**

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

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

## 6 Bebaute Grundstücke

### 6.1 Kauffallzahlen und Umsätze

Nachstehende Tabellen beziehen sich auf alle registrierten Kauffälle im Zeitraum 2011 bis 2016. Diese umfassen Kauffälle des gewöhnlichen und ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

#### 6.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl Kauffälle	357	353	318	364	368	372
Geldumsatz [Mio. EUR]	39.40	35.74	38.05	43.46	47.65	52.22
Flächenumsatz [ha]	104.62	86.32	132.95	98.36	60.79	77.35

#### 6.1.2 Doppelhaushälften, Reihen- und Reihenmittelhäuser

Doppelhaushälften, Reihen- und Reihenmittelhäuser	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl Kauffälle	105	119	139	125	133	125
Geldumsatz [Mio. EUR]	10.81	12.89	16.83	17.33	17.82	20.50
Flächenumsatz [ha]	31.26	39.65	93.48	83.73	22.29	34.55

#### 6.1.3 Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl Kauffälle	291	262	225	262	252	237
Geldumsatz [Mio. EUR]	35.34	25.62	28.02	44.44	44.89	48.82
Flächenumsatz [ha]	128.51	99.61	66.98	83.87	51.85	48.84

#### 6.1.4 Wohn- und Geschäftshäuser

Wohn- und Geschäftshäuser	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl Kauffälle	55	60	40	59	60	45
Geldumsatz [Mio. EUR]	7.22	10.46	9.02	10.52	21.74	11.44
Flächenumsatz [ha]	10.87	16.23	19.18	32.98	9.39	7.47

### 6.1.5 Gewerbeobjekte

Gewerbeobjekte	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl Kauffälle	99	83	79	91	79	59
Geldumsatz [Mio. EUR]	13.38	9.92	8.71	10.91	36.18	15.54
Flächenumsatz [ha]	58.05	22.66	14.01	16.17	24.19	8.32

## 6.2 Preisübersicht Individueller Wohnungsbau 2015/2016

Nachstehende Auswertungen beziehen sich ausschließlich auf auswertbare Kauffälle (Kauffälle mit ausreichenden Detailinformationen) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

### 6.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

#### Erstkauf im Kreisgebiet gesamt

Erstkauf frei stehender Ein- und Zweifamilienhäuser 2015/2016 im Kreisgebiet (Neubau und Kernsanierung)				
ausge- wertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße Median (Mittel) [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
12	133 (148)	1.591 – 3.818 3.170 (2.941)	679 (728)	273.742 – 673.025 420.500 (423.138)



## Weiterverkauf im Kreisgebiet gesamt

<b>Weiterverkauf frei stehender Ein- und Zweifamilienhäuser 2015/2016 im Kreisgebiet (alle Baujahre; ältere Baujahre teilsaniert oder saniert)</b>				
<b>ausge- wertet</b>	<b>Wohnfläche Median (Mittel) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Ø Grundstücksgröße [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>
342	125 (139)	221 – 3.950 1.210 (1.289)	875 (1.353)	27.500 – 590.000 159.500 (173.475)

## Weiterverkauf nach Baujahresklassen im Kreisgebiet

<b>Weiterverkauf frei stehender Ein- und Zweifamilienhäuser 2015/2016 im Kreisgebiet nach Baujahren (ältere Baujahre teilsaniert oder saniert)</b>					
<b>Baujahr</b>	<b>aus- ge- wertet</b>	<b>Wohnfläche Median (Mittel) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Grundstücks- größe Median (Mittel) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>
<b>älter 1900</b>	57	140 (153)	125 – 2.025 755 (846)	1.003 (2.218)	40.000 – 400.000 107.000 (121.284)
<b>1901 - 1948</b>	89	122 (136)	259 – 2.599 1.071 (1.160)	1.054 (1.547)	28.000 – 395.000 135.000 (147.967)
<b>1949 - 1989</b>	89	120 (131)	316 – 3.950 1.205 (1.266)	907 (1.127)	30.000 – 395.000 150.000 (159.384)
<b>1990 - 2007</b>	82	132 (145)	520 – 2.696 1.667 (1.687)	723 (847)	65.000 – 590.000 239.722 (238.346)
<b>2008 - 2014</b>	13	144 (143)	640 – 3.297 2.077 (1.948)	724 (1.002)	76.746 – 478.000 271.000 (273.700)

## Weiterverkauf nach Städten/Gemeinden

<b>Weiterverkauf frei stehender Ein- und Zweifamilienhäuser 2015/2016 nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen alle Baujahre; ältere Baujahre teilsaniert oder saniert</b>					
<b>Stadt/ Gemeinde</b>	<b>aus- ge- wer- tet</b>	<b>Wohnfläche Median (Mittel) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Grundstücks- größe Median (Mittel) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>
<b>Altenberg</b>	18	<b>111</b> (123)	<b>288 – 1.850</b> <b>1.010</b> (984)	<b>1.090</b> (1.782)	<b>30.000 – 185.000</b> <b>117.500</b> (117.417)
<b>Bad Gott- leuba – Berggieß- hübel</b>	16	<b>125</b> (146)	<b>406 – 2.000</b> <b>742</b> (915)	<b>1.522</b> (1.807)	<b>40.000 – 400.000</b> <b>132.728</b> (124.500)
<b>Bad Schandau</b>	10	<b>120</b> (116)	<b>417 – 1.425</b> <b>1.113</b> (974)	<b>707</b> (881)	<b>50.000 – 175.000</b> <b>116.250</b> (112.200)
<b>Banne- witz</b>	15	<b>122</b> (130)	<b>751 – 2.750</b> <b>1.732</b> (1.778)	<b>726</b> (718)	<b>102.200-391.500</b> <b>246.000</b> (227.147)
<b>Dippol- diswalde</b>	18	<b>137</b> (153)	<b>390 – 2.538</b> <b>1.002</b> (1.092)	<b>864</b> (1.307)	<b>40.000 – 335.000</b> <b>147.500</b> (160.541)
<b>Dohma</b>	7	<b>170</b> (164)	<b>588 – 1.875</b> <b>1.382</b> (1.265)	<b>779</b> (888)	<b>100.000 – 300.000</b> <b>188.000</b> (202.000)
<b>Dohna</b>	13	<b>132</b> (149)	<b>520-2.500</b> <b>994</b> (1.348)	<b>675</b> (893)	<b>80.000 – 320.000</b> <b>169.000</b> (191.807)
<b>Dürr- röhrs- dorf- Ditters- bach</b>	8	<b>130</b> (159)	<b>400 – 2.204</b> <b>1.090</b> (1.179)	<b>895</b> (3.103)	<b>50.000 – 305.000</b> <b>157.813</b> (172.328)
<b>Freital</b>	30	<b>142</b> (146)	<b>700 – 2.610</b> <b>1.693</b> (1.714)	<b>749</b> (807)	<b>105.000 – 590.000</b> <b>252.500</b> (246.505)

<b>Glashütte</b>	10	<b>125</b> (127)	<b>625 – 2.042</b> 1.207 (1.244)	<b>1.088</b> (1.513)	<b>50.000 – 245.000</b> 153.750 (157.150)
<b>Heidenau</b>	8	<b>123</b> (133)	<b>385 – 2.304</b> 1.001 (1.241)	<b>597</b> (865)	<b>70.000 – 282.500</b> 122.500 (150.513)
<b>Klingen- berg</b>	7	<b>125</b> (153)	<b>400 – 1.117</b> 752 (774)	<b>1.338</b> (2.479)	<b>50.000 – 169.000</b> 115.000 (114.714)
<b>Kreischa</b>	5	<b>112</b> (122)	<b>1.219-2.232</b> 1.905 (1.796)	<b>825</b> (1.054)	<b>128.000 – 320.000</b> 202.500 (220.100)
<b>Lohmen</b>	5	<b>120</b> (122)	<b>929 – 1.542</b> 973 (1.173)	<b>907</b> (1.060)	<b>74.500 – 240.000</b> 130.000 (147.300)
<b>Müglitztal</b>	5	<b>150</b> (160)	<b>633 – 1.958</b> 1.220 (1.265)	<b>1.324</b> (4.592)	<b>85.000 -310.000</b> 235.000 (201.000)
<b>Neustadt in Sachsen</b>	12	<b>130</b> (145)	<b>221 – 2.667</b> 1.362 (1.343)	<b>1.220</b> (1.392)	<b>53.000 – 300.000</b> 187.500 (174.025)
<b>Pirna</b>	36	<b>120</b> (135)	<b>344 – 3.950</b> 1.687 (1.707)	<b>727</b> (1.040)	<b>62.000 – 395.000</b> 220.000 (219.321)
<b>Rabenau</b>	7	<b>120</b> (118)	<b>660 – 3.297</b> 1.349 (1.641)	<b>1.019</b> (1.248)	<b>99.000 – 478.000</b> 150.000 (196.000)
<b>Rosen- thal- Bielatal</b>	5	<b>120</b> (124)	<b>385 – 1.917</b> 973 (1.122)	<b>2.010</b> (2.176)	<b>50.000 – 230.000</b> 130.000 (135.400)
<b>Sebnitz</b>	16	<b>125</b> (143)	<b>259 – 1.364</b> 583 (683)	<b>1.080</b> (1.534)	<b>28.000 – 172.250</b> 90.000 (92.904)
<b>Stolpen</b>	11	<b>121</b> (121)	<b>602 – 1.859</b> 1.233 (1.242)	<b>732</b> (850)	<b>65.000 – 239.444</b> 160.000 (150.768)
<b>Struppen</b>	10	<b>118</b> (134)	<b>560 – 2.172</b> 1.255 (1.298)	<b>935</b> (1.048)	<b>65.000 – 295.000</b> 163.000 (172.250)
<b>Tharandt</b>	13	<b>129</b> (139)	<b>550 – 2.263</b> 1.351 (1.513)	<b>834</b> (1.018)	<b>110.000 – 310.000</b> 210.000 (202.923)
<b>Wilsdruff</b>	13	<b>140</b> (146)	<b>481 – 2.696</b> 1.656 (1.496)	<b>998</b> (1.023)	<b>89.000 – 315.000</b> 205.000 (205.000)

**Weiterverkauf frei stehender Ein- und Zweifamilienhäuser 2015/2016  
im Kreisgebiet (alle Baujahre, ältere Baujahre teilsaniert oder saniert)  
für alle Städte/Gemeinden, ohne Einzelauswertung\***

<b>ausge- wertet</b>	<b>Wohnfläche Median (Mittel) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Ø Grundstücksgröße Median (Mittel) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>
35	<b>120</b> (145)	<b>284 – 1.948</b> <b>947 (979)</b>	<b>1.061</b> (1.790)	<b>49.631 – 355.000</b> <b>116.000</b> (133.972)

\*Die Auswertung umfasst alle Städte und Gemeinden des Kreisgebiets, für die weniger als 5 auswertbare Kauffälle vorlagen: Bahretal, Dorfhain, Gohrisch, Hartmannsdorf-Reichenau, Hermsdorf/E., Hohnstein, Königstein, Liebstadt, Rathen, Rathmannsdorf, Stadt Wehlen. Die ausgewerteten Baujahre lagen zwischen 1668 und 2009.

## 6.2.2 Doppelhaushälften, Reihen- und Reihenmittelhäuser

### Erstkauf im Kreisgebiet

**Erstkauf von Doppelhaushälften, Reihen- und Reihenmittelhäusern 2015/2016  
im Kreisgebiet**

<b>ausge- wertet</b>	<b>Wohnfläche Median (Mittel) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Ø Grundstücksgröße Median (Mittel) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>
15	<b>125</b> (129)	<b>1.520 – 2.814</b> <b>2.173</b> (2.166)	<b>347</b> (326)	<b>190.000 – 398.000</b> <b>239.000</b> (283.400)

## Weiterverkauf nach Baujahresklassen im Kreisgebiet

**Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihen- und Reihenmittelhäusern 2015/2016  
im Kreisgebiet nach Baujahren; ältere Baujahre teilsaniert oder saniert**

Baujahr	aus- ge- wer- tet	Wohnfläche Median (Mittel) [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
älter 1900	6	100 (101)	663 – 2.500 1.259 (1.480)	196 (302)	55.000 – 250.000 157.500 (154.250)
1901 - 1948	61	90 (95)	240 – 2.244 1.238 (1.228)	650 (658)	24.000 – 241.000 105.000 (115.811)
1949 - 1989	13	110 (106)	269 – 2.250 977 (1.148)	498 (496)	29.000 – 270.000 100.000 (122.000)
1990 - 2007	60	127 (134)	479 – 2.885 1.531 (1.575)	335 (353)	88.000 – 333.000 207.500 (206.090)
2008 - 2014	5	112 (117)	1.520 – 1.909 1.795 (1.761)	278 (390)	190.000 – 230.000 201.000 (205.200)

## Weiterverkauf nach Städten/Gemeinden

**Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihen- und Reihenmittelhäusern  
2015/2016**
**nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen  
alle Baujahre; ältere Baujahr teilsaniert oder saniert**

Stadt/ Gemeinde	aus- ge- wer- tet	Wohnfläche Median (Mittel) [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Altenberg	6	97 (96)	429 – 1.106 686 (731)	581 (488)	30.000 – 115.000 72.000 (71.167)

<b>Banne- witz</b>	18	<b>115</b> (118)	<b>833 – 2.500</b> <b>1.733</b> (1.810)	<b>243</b> (324)	<b>70.000 – 280.000</b> <b>207.500</b> (211.306)
<b>Dippol- diswalde</b>	12	<b>99</b> (109)	<b>669 – 1.960</b> <b>1.133</b> (1.274)	<b>334</b> (436)	<b>85.000 – 230.000</b> <b>133.500</b> (134.667)
<b>Freital</b>	46	<b>112</b> (117)	<b>800 – 2.885</b> <b>1.610</b> (1.630)	<b>471</b> (540)	<b>68.000 – 333.000</b> <b>194.500</b> (189.461)
<b>Heidenau</b>	5	<b>100</b> (103)	<b>759 – 1.846</b> <b>1.738</b> (1.402)	<b>570</b> (626)	<b>96.000 – 180.000</b> <b>139.000</b> (136.600)
<b>Pirna</b>	28	<b>120</b> (115)	<b>618 – 1.983</b> <b>1.357</b> (1.347)	<b>394</b> (485)	<b>55.000 – 239.000</b> <b>160.250</b> (155.214)
<b>Stolpen</b>	5	<b>100</b> (114)	<b>240 – 1.050</b> <b>707</b> (733)	<b>342</b> (376)	<b>24.000 – 145.000</b> <b>90.000</b> (82.800)
<b>Wilsdruff</b>	10	<b>114</b> (118)	<b>653 – 1.910</b> <b>1.648</b> (1.496)	<b>313</b> (350)	<b>62.000 – 230.000</b> <b>190.000</b> (175.290)

**Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihen- und Reihenmittelhäusern 2015/2016  
im Kreisgebiet (alle Baujahre, ältere Baujahre teilsaniert oder saniert)  
für alle Städte/Gemeinden, ohne Einzelauswertung\***

<b>ausge- wertet</b>	<b>Wohnfläche Median (Mittel) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Ø Grundstücksgröße [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>
22	<b>98</b> (106)	<b>269 – 1.833</b> <b>850</b> (873)	<b>612</b> (599)	<b>29.000 – 290.000</b> <b>69.000</b> (96.126)

\*Die Auswertung umfasst alle Städte und Gemeinden des Kreisgebiets, für die weniger als 5 auswertbare Kauffälle vorlagen: Bad Schandau, Dohma, Dohna, Freital, Hartmannsdorf-Reichenau, Klingenberg, Kreischa, Lohmen, Müglitztal, Neustadt in Sachsen, Reinhardtsdorf-Schöna, Sebnitz und Struppen. Die ausgewerteten Baujahre lagen zwischen 1850 und 2001.

### 6.3 Preisübersicht Geschosswohnungsbauten

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

#### 6.3.1 Weiterverkauf von Geschosswohnungsbauten im Kreisgebiet

Weiterverkauf von Geschosswohnungsbauten 2015/2016 im Kreisgebiet alle Baujahre; ältere Baujahre teilsaniert oder saniert (ohne Plattenbauten)				
ausgewertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Grundstücksgröße Median (Mittel) [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
93	348 (422)	141 – 1.922 692 (745)	990 (1.248)	50.000 – 1.470.000 255.000 (328.201)

#### 6.3.2 Weiterverkauf nach Städten/Gemeinden

Weiterverkauf von Geschosswohnungsbauten 2015/2016 nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen alle Baujahre; ältere Baujahre teilsaniert oder saniert (ohne Plattenbauten)						
Stadt/ Gemeinde	ausgewertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße Median (Mittel) [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]	Jahresrohertragsfaktorspanne Median (Mittel)
Dippoldiswalde	8	274 (321)	144 – 1.423 566 (701)	1.055 (1.300)	50.000 – 340.000 210.000 (200.213)	n. a.

<b>Freital</b>	16	<b>364</b> (428)	<b>458 – 1.435</b> <b>793</b> (851)	<b>787</b> (1.165)	<b>120.000 – 1.150.000</b> <b>297.500</b> (395.063)	<b>10,2 – 28,5</b> <b>14,8 (15,6)</b> 12 Kauffälle
<b>Heidenau</b>	13	<b>635</b> (756)	<b>398 – 1.251</b> <b>875</b> (870)	<b>890</b> (1.212)	<b>225.000 – 1.470.000</b> <b>690.000</b> (683.182)	<b>10,2 – 24,8</b> <b>14,4 (14,9)</b> 10 Kauffälle
<b>Pirna</b>	17	<b>403</b> (380)	<b>141 – 1.398</b> <b>805</b> (860)	<b>918</b> (1.077)	<b>67.435 – 603.000</b> <b>300.000</b> (320.461)	<b>3,7 – 40,4</b> <b>16,1 (18,0)</b> 13 Kauffälle
<b>Sebnitz</b>	8	<b>284</b> (306)	<b>280 – 507</b> <b>315</b> (351)	<b>1.165</b> (1.394)	<b>56.000 – 146.500</b> <b>108.500</b> (103.938)	n.a.
<b>Wilsdruff</b>	9	<b>302</b> (515)	<b>590 – 1.345</b> <b>784</b> (862)	<b>990</b> (1.087)	<b>120.000 – 1.181.000</b> <b>300.000</b> (408.651)	<b>12,4 – 22,3</b> <b>13,6 (16,0)</b> 6 Kauffälle

<b>Weiterverkauf von Geschosswohnungsbauten 2015/2016</b>					
<b>im Kreisgebiet (alle Baujahre; ältere Baujahr teilsaniert oder saniert)</b>					
<b>für alle Städte/Gemeinden, ohne Einzelauswertung*</b>					
<b>(ohne Plattenbauten)</b>					
<b>aus- ge- wer- tet</b>	<b>Wohnfläche Median (Mittel) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Grund- stücks- größe Median (Mittel) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>	<b>Jahresroh- ertrags- faktor- spanne Median (Mittel)</b>
24	<b>301</b> (350)	<b>219 – 1.128</b> <b>577</b> (609)	<b>1.055</b> (1.300)	<b>50.000 - 340.000</b> <b>210.000</b> (200.213)	<b>12,9</b> (13,8) (14 Kauffälle)

\*Die Auswertung umfasst alle Städte und Gemeinden des Kreisgebiets, für die weniger als 5 auswertbare Kauffälle vorlagen: Bannewitz, Dohma, Dohna, Gohrisch, Klingenberg, Königstein, Kreischa, Liebstadt, Neustadt, Rabenau, Rosenthal-Bielatal, Stadt Wehlen, Stolpen und Tharandt.



### 6.3.3 Weiterverkauf nach Baujahresklassen im Kreisgebiet

Weiterverkauf von Geschosswohnungsbauten 2015/2016 im Kreisgebiet nach Baujahren; ältere Baujahre teilsaniert oder saniert (ohne Plattenbauten)					
Baujahr	aus- ge- wer- tet	Wohnfläche Median (Mittel) [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
älter 1900	39	360 (406)	219 – 1.435 681 (709)	918 (1.132)	56.000 – 1.135.000 240.000 (305.458)
1901 - 1948	36	338 (368)	141 – 1.423 686 (753)	1.025 (1.253)	50.000 -1.150.000 254.700 (272.930)
1949 - 1989	n.a.	---	---	---	---
1990 - 1998	6	605 (682)	629 – 1.102 910 (878)	962 (1.138)	305.000 – 1.181.000 520.928 (604.643)

### 6.4 Preisübersicht Wohn- und Geschäftshausgrundstücke

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

#### 6.4.1 Weiterverkauf von Wohn- und Geschäftshäusern im Kreisgebiet

Weiterverkauf von Wohn- und Geschäftshausgrundstücken 2015/2016 im Kreisgebiet (alle Baujahre, unsaniert, teilsaniert und saniert)		
ausgewertet	Ø Grundstücksgröße Median (Mittel) (Min – Max) [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
91	730 (1.300) (70 – 10.421)	10.000 – 2.935.000 197.500 (337.904)

### 6.4.2 Weiterverkauf nach Wohn-/Nutzflächen im Kreisgebiet

Weiterverkauf von Wohn- und Geschäftshausgrundstücken 2015/2016 im Kreisgebiet (alle Baujahre, ältere Baujahre teilsaniert oder saniert)				
ausgewertet	Wohn-/Nutzfläche Median (Mittel) (Min-Max) [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Grundstücksgröße Median (Mittel) (Min – Max) [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
36	<b>465</b> (717) (110 – 5.174)	<b>135 – 1.250</b> <b>705</b> (669)	<b>776</b> (1.712) (100 – 10.421)	<b>27.000 – 2.935.000</b> <b>328.500</b> (27.000)

### 6.4.3 Weiterverkauf nach Baujahresklassen im Kreisgebiet

Weiterverkauf von Wohn- und Geschäftshausgrundstücken 2015/2016 im Kreisgebiet nach Baujahren (ältere Baujahre teilsaniert oder saniert)					
Baujahr	ausgewertet	Wohn-/Nutzfläche Median (Mittel) (Min – Max) [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße Median (Mittel) [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
<b>älter 1900</b>	15	<b>429</b> (798) (145 – 5.174)	<b>326 – 1.227</b> <b>759</b> (736)	<b>620</b> (1.478)	<b>130.000 – 2.935.000</b> <b>345.000</b> (539.967)
<b>1901 - 1948</b>	8	<b>410</b> (435) (200 – 884)	<b>155 - 878</b> <b>679</b> (643)	<b>1.410</b> (2.188)	<b>34.000 – 600.000</b> <b>317.000</b> (290.143)
<b>1949 - 1989</b>	n.a.	---	---	---	---
<b>1990 - 2005</b>	5	<b>720</b> (706) (400 – 1.190)	<b>513 – 1.250</b> <b>725</b> (766)	<b>606</b> (1.050)	<b>272.000 – 900.000</b> <b>575.532</b> (529.506)

#### 6.4.4 Weiterverkauf nach Städten/Gemeinden

Weiterverkauf von Wohn- und Geschäftshausgrundstücken 2015/2016 nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen (alle Baujahre; ältere Baujahre teilsaniert oder saniert)						
Stadt/ Gemeinde	aus- ge- wer- tet	Wohn-/ Nutzfläche Median (Mittel) (Min – Max) [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m <sup>2</sup> ]	Grund- stücks- größe Median (Mittel) [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]	Jahresroh- ertrags- faktor- spanne Median (Mittel)
<b>Freital</b>	6	<b>600</b> (780) (429 – 1.709)	<b>363 – 1.105</b> <b>703</b> (710)	<b>855</b> (1.264)	<b>167.000 – 1.275.000</b> <b>457.000</b> (554.333)	n. a.
<b>Pirna</b>	6	<b>523</b> (638) (258 – 1.231)	<b>759 - 908</b> <b>785</b> (804)	<b>577</b> (634)	<b>197.500 – 980.000</b> <b>417.500</b> (411.400)	n. a.

Weiterverkauf von Wohn- und Geschäftshausgrundstücken 2015/2016 für Städte und Gemeinden ohne Einzelauswertung* (alle Baujahre; ältere Baujahre teilsaniert oder saniert)					
übriges Kreis- gebiet	aus- ge- wer- tet	Wohn-/ Nutzfläche Median (Mittel) (Min – Max) [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
	20	<b>400</b> (756) (145 – 5.174)	<b>155 – 1.227</b> <b>574</b> (594)	<b>837</b> (2.054)	<b>34.000 – 2.935.000</b> <b>226.000</b> (411.400)

\*Die Auswertung beinhaltet alle Städte und Gemeinden des Kreisgebiets, für die weniger als 5 auswertbare Kauffälle vorlagen: Bad Gottleuba-Berggießhübel, Bad Schandau, Bannewitz, Dippoldiswalde, Dürrröhrsdorf-Dittersbach, Glashütte, Heidenau, Hohnstein, Klingenberg, Neustadt i. Sa., Rabenau, Sebnitz und Tharandt.

### 6.4.5 Rohertragsfaktoren im Weiterverkauf im Kreisgebiet

Rohertragsfaktoren im Weiterverkauf von Wohn- und Geschäftshausgrundstücken 2015/2016 (alle Baujahre; ältere Baujahre teilsaniert oder saniert)		
ausgewertet	Kaufpreisspanne Median (Mittel) (Min – Max) [€]	Jahresrohertragsfaktorspanne Median (Mittel) (Min –Max)
25	80.000 – 1.275.000 360.000 (438.753)	5,8 – 43,7 12,7 (15,1)

### 6.5 Preisübersicht Büro- und Geschäftshausgrundstücke

#### 6.5.1 Weiterverkauf von Büro- und Geschäftshausgrundstücken im Kreisgebiet

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

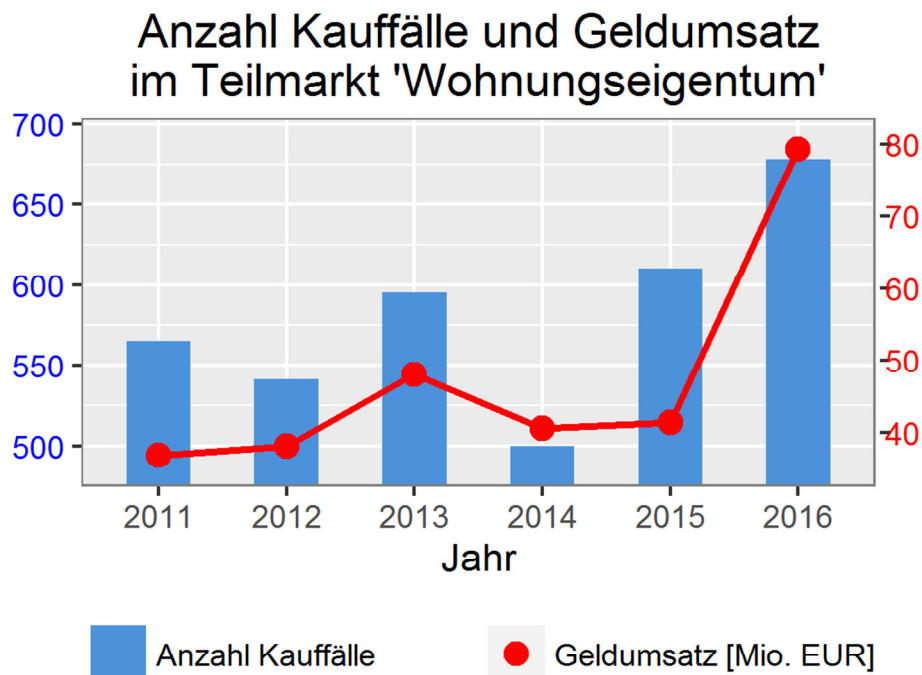
Weiterverkauf von Büro- und Geschäftshausgrundstücken 2015/2016 im Kreisgebiet (alle Baujahre; ältere Baujahre teilsaniert oder saniert)				
ausgewertet	Nutzfläche Median (Mittel) (Min-Max) [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Grundstücksgröße Median (Mittel) (Min – Max) [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
9	2.200 (3.853) (140 – 10.250)	53 - 640 182 (263)	5.361 (6.189) (2.537 – 11.191)	75.000 – 2.500.000 332.500 (610.357)

## 7 Wohnungs- und Teileigentum

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

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

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



Von 2011 bis 2015 blieb die Zahl der Kauffälle für Wohnungs- und Teileigentum weitgehend konstant. Im Auswertungszeitraum 2015/2016 wurden insgesamt 1.469 Kauffälle für Wohnungs- und Teileigentum registriert. Das entspricht einer Steigerung von ca. 11 % gegenüber dem vorangegangenen Berichtszeitraum. Dem gegenüber steht eine

überproportionale Erhöhung des Geldumsatzes um ca. 32 Mio. €, was einer Steigerung von ca. 34 % entspricht.

Wohnungseigentum (nur auswertbare Kauffälle)	Erstverkauf nach Neubau		Erstverkauf nach Umwandlung (Sanierung)		Weiterverkauf	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Anzahl Kauffälle	5	12	22	121	573	547
Geldumsatz [Mio. EUR]	1.11	2.58	4.25	32.96	36.99	44.61
Teileigentum (nur auswertbare Kauffälle)						
	2015	2016				
Anzahl Kauffälle	97	66				
Geldumsatz [Mio. EUR]	2.51	3.05				

## 7.1 Preisübersicht Wohnungseigentum

Im Folgenden wurden Kaufpreise für den Teilmarkt Wohnungseigentum für Erst- und Weiterverkauf aus Kaufverträgen mit Datum 01.01.2015 bis 31.12.2016 detailliert ausgewertet.

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

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

### 7.1.1 Erstkauf

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

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

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

#### Erstkauf im Kreisgebiet (allgemein)

<b>Erstkauf von Wohnungseigentum 2015/2016 im Kreisgebiet (Neubau und Umwandlung)</b>			
<b>ausge- wertet</b>	<b>Wohnfläche Median (Mittel) (Min – Max) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>
160	<b>89</b> (89)	<b>1.597 – 4.091</b> <b>2.697</b> (2.842)	<b>148.575 – 690.000</b> <b>249.600</b> (255.639)

#### Erstkauf im Kreisgebiet (Neubau)

<b>Erstkauf von Wohnungseigentum 2015/2016 im Kreisgebiet (nur Neubau, max. 2 Jahre)</b>			
<b>ausge- wertet</b>	<b>Wohnfläche Median (Mittel) (Min – Max) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>
17	<b>101</b> (102) (80 – 128)	<b>1.597 – 2.796</b> <b>2.095</b> (2.071)	<b>160.000 – 277.165</b> <b>218.200</b> (217.225)

## Erstkauf im Kreisgebiet (Umwandlung)

<b>Erstkauf von Wohnungseigentum 2015/2016 im Kreisgebiet (Umwandlung/Sanierung)</b>			
<b>ausge- wertet</b>	<b>Wohnfläche Median (Mittel) (Min – Max) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>
143	<b>85 (88)</b> (44-158)	<b>1.615 – 4.091</b> <b>2.839 (2.934)</b>	<b>148.575 – 690.000</b> <b>269.823 (260.202)</b>

## Erstkauf nach Städten/Gemeinden

<b>Erstkauf von Wohnungseigentum 2015/2016 nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen (Neubau und Umwandlung)</b>				
<b>Stadt/ Gemeinde</b>	<b>aus- ge- wert- tet</b>	<b>Wohnfläche Median (Mittel) (Min – Max) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>
<b>Bannewitz</b>	6	<b>83 (85)</b> (66 – 121)	<b>2.511 – 3.133</b> <b>2.966 (2.902)</b>	<b>192.900 – 384.800</b> <b>233.925 (253.408)</b>
<b>Freital</b>	24	<b>74 (75)</b> (46 – 107)	<b>1.615 – 4.091</b> <b>3.990 (3.538)</b>	<b>152.400 – 417.200</b> <b>269.975 (271.823)</b>
<b>Heidenau</b>	55	<b>78 (78)</b> (44 – 106)	<b>2.017 – 3.522</b> <b>2.850 (2.914)</b>	<b>151.000 – 359.700</b> <b>218.200 (230.812)</b>
<b>Pirna</b>	68	<b>103 (102)</b> (55 – 158)	<b>1.685 – 3.597</b> <b>2.695 (2.634)</b>	<b>148.575 – 690.000</b> <b>277.639 (277.575)</b>
<b>Wilsdruff</b>	6	<b>101 (100)</b> (85 – 113)	<b>1.597 – 2.453</b> <b>1.731 (1.856)</b>	<b>160.000 – 240.000</b> <b>179.450 (186.155)</b>



## Erstkauf nach Anzahl der Wohn- und Schlafzimmer im Kreisgebiet

<b>Erstkauf von Wohnungseigentum 2015/2016 nach Anzahl der Wohn-/Schlafzimmer (gesamtes Kreisgebiet, Neubau und Umwandlung)</b>				
<b>Anzahl der Wohn- und Schlaf- zimmer</b>	<b>aus- ge- wer- tet</b>	<b>Wohnfläche Median (Mittel) (Min – Max) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>
<b>1</b>	n.a.	---	---	---
<b>2</b>	13	<b>55</b> (59) (49 - 87)	<b>2.174 – 3.991</b> <b>2.847</b> (2.945)	<b>148.575 – 262.500</b> <b>158.583</b> (180.266)
<b>3</b>	31	<b>82</b> (84) (62 - 106)	<b>1.893 – 4.090</b> <b>2.695</b> (2.851)	<b>171.300 – 388.100</b> <b>226.673</b> (241.347)
<b>4</b>	53	<b>106</b> (108) (67 - 149)	<b>1.597 – 2.850</b> <b>2.695</b> (2.658)	<b>179.150 – 410.261</b> <b>303.908</b> (291.498)

## Erstkauf im Kreisgebiet nach Geschosslage

<b>Erstkauf von Wohnungseigentum 2015/2016 nach der Geschosslage (gesamtes Kreisgebiet, Neubau und Umwandlung)</b>				
<b>Anzahl der Wohn- und Schlafzimmer</b>	<b>aus- ge- wer- tet</b>	<b>Wohnfläche Median (Mittel) (Min – Max) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>
<b>Souterrain</b>	n.a.	---	---	---
<b>Erdge- schoss/ Hochparterre</b>	40	<b>82</b> (83) (49 - 132)	<b>1.635 – 4.091</b> <b>2.849</b> (2.953)	<b>151.519 – 417.200</b> <b>224.683</b> (246.590)
<b>Oberge- schoss</b>	73	<b>100</b> (94) (46 - 123)	<b>1.597 – 4.090</b> <b>2.695</b> (2.789)	<b>148.575 – 382.900</b> <b>270.000</b> (262.284)

<b>Dachgeschoss</b>	23	<b>78</b> (80)	<b>2.277 – 3.597</b>	<b>149.060 – 410.261</b>
		(44 - 149)	<b>2.850</b> (2.917)	<b>226.531</b> (233.902)
<b>Maisonette</b>	7	<b>92</b> (90)	<b>1.713 - 3.991</b>	<b>236.600 – 359.700</b>
		(57 - 128)	<b>2.890</b> (3.030)	<b>248.000</b> (266.533)

### Erstkauf PKW-Stellplätze

Für die im Zusammenhang mit dem Erstkauf von Wohnungseigentum übertragenen **Sondernutzungsrechte an Stellplätzen** wurden im Landkreis in 100 Fällen Kaufpreisanteile bekannt. Im Median wurden die Kaufpreisanteile mit **5.000 €** angegeben. Der Mittelwert lag bei 6.280 €, bei einer Bandbreite von 3.000 bis 8.500 €.

In lediglich 4 Kauffällen wurden Kaufpreisanteile für Sondernutzungsrechte an überdachten Stellplätze (Carports) bekannt, so dass die statistische Auswertung entfällt. Die Werte wurden mit 8.500 bis 10.000 € angegeben.

Für den Erstkauf von Teileigentum an Tiefgaragenstellplätzen im Zusammenhang mit dem Sondereigentum an einer Wohnung wurden keine Werte bekannt. Dieser Umstand begründet sich voraussichtlich darin, dass der Erstkauf im Kreisgebiet zu einem deutlich überwiegenden Anteil aus Umwandlungen resultiert, bei denen gewöhnlich keine Tiefgaragen vorhanden sind, und Neubauten nur einen sehr geringen Teil ausmachen.

## 7.1.2 Weiterverkauf

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

### Weiterverkauf im Kreisgebiet (allgemein)

Für den Auswertungszeitraum 2015/2016 konnten 453 Kaufverträge für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen in die weiterführende Betrachtung einfließen.

<b>Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2015/2016 im Kreisgebiet (alle Baujahresklassen)</b>			
<b>ausge- wertet</b>	<b>Wohnfläche Median (Mittel) (Min – Max) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>
453	<b>62 (65)</b> (26 - 154)	<b>68 – 4.090</b> <b>1.096 (1.164)</b>	<b>5.750 – 298.000</b> <b>75.000 (78.202)</b>

### Kaufpreise nach Baujahresklassen

<b>Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2015/2016 nach Baujahresklassen (gesamtes Kreisgebiet)</b>				
<b>Baujahr</b>	<b>aus- ge- wert- tet</b>	<b>Wohnfläche Median (Mittel) (Min – Max) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>
<b>1548 - 1900</b>	37	<b>74 (74)</b> (35 - 149)	<b>68 – 1.986</b> <b>1.253 (1.174)</b>	<b>6.000 – 179.000</b> <b>80.000 (86.487)</b>
<b>1901 - 1948</b>	25	<b>70 (65)</b> (31 - 92)	<b>371 – 1.637</b> <b>857 (984)</b>	<b>16.000 – 124.000</b> <b>62.500 (66.524)</b>
<b>1949 - 1989</b>	25	<b>58 (58)</b> (26 - 77)	<b>156 – 1.700</b> <b>741 (742)</b>	<b>5.750 – 107.000</b> <b>40.000 (43.319)</b>
<b>1990 - 2005</b>	316	<b>61 (64)</b> (26 - 154)	<b>118 – 2.092</b> <b>1.099 (1.190)</b>	<b>6.500 – 175.562</b> <b>75.000 (78.746)</b>

## Kaufpreise nach Städten und Gemeinden

<b>Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2015/2016</b>				
<b>nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen</b>				
<b>(alle Baujahresklassen)</b>				
<b>Stadt/ Gemeinde</b>	<b>aus- ge- wer- tet</b>	<b>Wohnfläche Median (Mittel) (Min – Max) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>
<b>Bannewitz</b>	37	<b>54</b> (55) (27 - 92)	<b>706 – 1.947</b> <b>1.142</b> (1.260)	<b>22.000 – 147.500</b> <b>62.500</b> (70.047)
<b>Dippoldis- walde</b>	8	<b>68</b> (73) (37 - 113)	<b>677 – 2.110</b> <b>1.258</b> (1.264)	<b>25.000 – 165.000</b> <b>84.000</b> (94.625)
<b>Dohna</b>	11	<b>55</b> (60) (41 - 95)	<b>610 – 1.408</b> <b>932</b> (991)	<b>25.000 – 120.000</b> <b>58.545</b> (60.091)
<b>Freital</b>	127	<b>64</b> (64) (26 - 109)	<b>371 – 4.090</b> <b>1.166</b> (1.309)	<b>16.000 – 298.000</b> <b>80.000</b> (88.368)
<b>Glashütte</b>	7	<b>69</b> (70) (50 - 92)	<b>652 – 1.451</b> <b>835</b> (991)	<b>45.000 – 107.000</b> <b>67.000</b> (70.286)
<b>Heidenau</b>	51	<b>61</b> (64) (27 - 132)	<b>551 – 3.290</b> <b>1.303</b> (1.278)	<b>20.000 – 229.800</b> <b>80.000</b> (84.786)
<b>Klingenberg</b>	6	<b>69</b> (69) (43 - 88)	<b>68 – 1.190</b> <b>978</b> (740)	<b>6.000 – 75.100</b> <b>56.000</b> (46.533)
<b>Neustadt in Sachsen</b>	12	<b>67</b> (66) (50 - 76)	<b>635 – 1.097</b> <b>875</b> (861)	<b>34.000 – 80.000</b> <b>59.000</b> (57.958)
<b>Pirna</b>	84	<b>60</b> (67) (30 - 149)	<b>491 – 1.986</b> <b>1.010</b> (1.040)	<b>21.000 – 179.000</b> <b>62.550</b> (73.609)
<b>Wilsdruff</b>	76	<b>63</b> (65) (26 - 113)	<b>338 – 2.092</b> <b>1.233</b> (1.266)	<b>21.500 – 157.000</b> <b>88.750</b> (83.991)

## Kaufpreise nach Anzahl der Wohn-/Schlafzimmer (Kreisgebiet)

<b>Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2015/2016</b>				
<b>nach Anzahl der Wohn-/Schlafzimmer</b>				
<b>(gesamtes Kreisgebiet, alle Baujahre)</b>				
<b>Anzahl der Wohn- und Schlafzimmer</b>	<b>ausgewertet</b>	<b>Wohnfläche Median (Mittel) (Min – Max) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>
<b>1</b>	36	<b>38 (39)</b> (26 - 61)	<b>204 – 1.851</b> <b>1.000 (1.074)</b>	<b>5.750 – 113.200</b> <b>37.000 (45.033)</b>
<b>2</b>	171	<b>57 (58)</b> (34 - 112)	<b>118 – 4.090</b> <b>1.005 (1.123)</b>	<b>6.500 – 298.000</b> <b>60.305 (66.519)</b>
<b>3</b>	110	<b>75 (76)</b> (55 - 149)	<b>291 – 2.000</b> <b>1.162 (1.229)</b>	<b>19.500 – 179.000</b> <b>89.750 (95.409)</b>
<b>4</b>	27	<b>94 (99)</b> (26 - 149)	<b>68 – 1.606</b> <b>1.185 (1.048)</b>	<b>6.000 – 170.000</b> <b>118.000 (105.388)</b>

## Kaufpreise nach Geschosslage

<b>Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2015/2016</b>				
<b>nach der Geschosslage</b>				
<b>(gesamtes Kreisgebiet, alle Baujahre)</b>				
<b>Anzahl der Wohn- und Schlafzimmer</b>	<b>ausgewertet</b>	<b>Wohnfläche Median (Mittel) (Min – Max) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>
<b>Souterrain</b>	6	<b>49 (50)</b> (26 - 72)	<b>391 – 1.700</b> <b>852 (966)</b>	<b>18.000 – 120.000</b> <b>32.230 (51.753)</b>
<b>Erdgeschoss/ Hochparterre</b>	105	<b>65 (66)</b> (30 - 190)	<b>68 – 4.090</b> <b>1.060 (1.171)</b>	<b>6.000 – 298.000</b> <b>77.500 (79.963)</b>
<b>Obergeschoss</b>	206	<b>60 (61)</b> (26 - 110)	<b>118 – 2.036</b> <b>1.067 (1.125)</b>	<b>5.750 – 156.000</b> <b>66.000 (69.926)</b>

<b>Dachgeschoss</b>	90	<b>63</b> (66) (34 - 112)	<b>129 – 2.110</b> <b>1.145</b> (1.229)	<b>11.000 – 175.562</b> <b>76.250</b> (83.738)
<b>Maisonette</b>	26	<b>95</b> (96) (40 – 154)	<b>559 – 1.761</b> <b>1.080</b> (1.093)	<b>33.000 – 179.000</b> <b>93.000</b> (105.753)

### Kaufpreise nach Gebäudeart

<b>Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2015/2016 nach der Gebäudeart (gesamtes Kreisgebiet, alle Baujahre)</b>				
<b>Gebäudeart</b>	<b>ausgewertet</b>	<b>Wohnfläche Median (Mittel) (Min – Max) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>
<b>MFH</b>	375	<b>61</b> (64) (26 - 154)	<b>68 – 4.090</b> <b>1.098</b> (1.188)	<b>5.750 – 298.000</b> <b>75.000</b> (77.813)
<b>WGH</b>	45	<b>70</b> (72) (26 - 154)	<b>553 – 1.986</b> <b>1.078</b> (1.110)	<b>20.000 – 179.000</b> <b>70.500</b> (83.199)

### Rohrertragsfaktoren

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

Die für Stellplätze dargestellten Mietangaben beziehen sich vorrangig auf Tiefgaragenstellplätze. Sofern Mieten für Stellplätze ausgewiesen waren, fanden diese in der Ermittlung der durchschnittlichen Kaltmiete je m<sup>2</sup> keine Berücksichtigung.

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

## Rohertragsfaktoren im Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2015/2016 nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen

(alle Baujahre)

Stadt/ Gemeinde	ausgewertet Wohnungen — Stellplätze	<u>KP</u> RoE Median (Mittel) (Min-Max)	Wohnfläche Median (Mittel) (Min-Max) [m <sup>2</sup> ]	monatl. Kaltmiete Median (Mittel) (Min-Max) [€/m <sup>2</sup> ] <hr/> monatl. Stellplatzmiete Median (Mittel) (Min-Max) [€/Stellplatz]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
<b>Banne- witz</b>	21 <hr/> 9	<b>15,5</b> (17,3) (10,1-26,4)	<b>53</b> (54) (31 – 73)	<b>6,10</b> (6,15) (5,09 – 7,36) <hr/> <b>30</b> (29) (21 – 36)	<b>847 – 1.947</b>  <b>1.190</b> (1.306)	<b>28.000 – 118.750</b>  <b>62.500</b> (70.060)
<b>Dohna</b>	5 <hr/> n.a.	<b>14,2</b> (16,6) (11,1 – 23,7)	<b>55</b> (65) (41 - 95)	<b>5,45</b> (5,02) (3,05 – 5,73) <hr/> n.a.	<b>727 – 1.390</b>  <b>932</b> (973)	<b>40.000 – 80.000</b>  <b>57.000</b> (60.800)
<b>Freital</b>	59 <hr/> 22	<b>15,5</b> (17,3) (10,1-26,4)	<b>53</b> (54) (31 – 73)	<b>6,10</b> (6,15) (5,09 – 7,36) <hr/> <b>30</b> (29) (21 – 36))	<b>847 – 1.947</b>  <b>1.190</b> (1.306)	<b>85.000 – 230.000</b>  <b>133.500</b> (134.667)
<b>Heide- nau*</b>	29 <hr/> 14	<b>22,7</b> (21,1) (9,4 – 28,6)	<b>60</b> (63) (36 - 110)	<b>5,42</b> (5,46) (4,53 – 8,35) <hr/> <b>35</b> (33) (15 - 36)	<b>667 – 1.687</b>  <b>1.550</b> (1.385)	<b>39.100 – 175.562</b>  <b>80.700</b> (87.531)
<b>Neu- stadt in Sach- sen</b>	9 <hr/> 5	<b>11,5</b> (12,2) (8,6 – 14,8)	<b>65</b> (64) (50 - 76)	<b>5,41</b> (5,45) (4,60 – 6,49) <hr/> <b>20</b> (25) (15 - 49)	<b>635 – 1.071</b>  <b>803</b> (816)	<b>34.000 – 72.000</b>  <b>54.000</b> (53.278)

<b>Pirna</b>	35	<b>14,2</b>	<b>54</b> (64)	<b>5,75</b> (5,87)	<b>523 – 1.642</b>	<b>25.000 – 170.000</b>
	<u>12</u>	(14,7)	(33 - 128)	(3,96 – 7,86)		
		(5,41 – 24,0)		<b>28</b> (27)	<b>1.000</b> (1.048)	<b>60.000</b> (69.576)
				(15 - 50)		
<b>Wilsdruff</b>	37	<b>18,3</b>	<b>61</b> (64)	<b>5,55</b> (5,73)	<b>633 – 2.092</b>	<b>21.500 – 152.000</b>
	<u>23</u>	(18,7)	(26 - 95)	(4,38 – 10,00)		
		(6,7 – 29,3)		<b>31</b> (31)	<b>1.340</b> (1.306)	<b>82.500</b> (84.436)
				(19 - 40)		

\*Die Ergebnisse für Heidenau beinhalten 11 Kauffälle, die konzentriert aus einem Gebäudekomplex stammen und deutlich über dem Preisniveau der übrigen Kauffälle lagen. Bleiben diese unberücksichtigt, so ergibt sich bei Auswertung der übrigen Kauffälle im Median ein Rohertragsfaktor von 17,0 (Mittelwert 18,4), bei gleichbleibendem Maximum. Der Median der Kaufpreise mindert sich auf 1.274 €/m<sup>2</sup> (Mittelwert 1.259 €/m<sup>2</sup>), bei ebenfalls gleichbleibendem Minimum und Maximum. Das Mietniveau dieser Kauffälle liegt im Median bei 5,52 €/m<sup>2</sup> (Mittelwert 5,64 €/m<sup>2</sup>) für die Wohnung und 35 € (Mittelwert 31 €) für den PKW-Stellplatz. Auch hier gibt es keine Verschiebung der Bandbreite.

### Weiterverkauf für PKW-Stellplätze

Für die im Zusammenhang mit dem Weiterverkauf von Wohnungseigentum übertragenen Sondernutzungsrechte an Stellplätzen wurden im Landkreis nur selten Kaufpreisanteile bekannt. In 38 Kauffällen wurden diese Kaufpreisanteile für **Sondernutzungsrechte** an PKW-Stellplätzen im Freien im Median mit **3.000 €** angegeben. Der Mittelwert lag bei 3.645 €, bei einer Bandbreite von 500 bis 8.500 €. Für Sondernutzungsrechte an Tiefgaragenstellplätzen i. S. des Wohnungseigentumsgesetzes lagen lediglich drei Kaufpreisanteile vor, weshalb hier keine nähere Auswertung erfolgte. Als **Teileigentum** im Zusammenhang mit dem Sondereigentum an einer Wohnung veräußerte Tiefgaragenstellplätze wurden in 85 Fällen mit ihren Kaufpreisanteilen bekannt. Der Median lag bei **5.000 €** (Mittelwert 5.039 €), bei einer Spanne von 1.000 € bis 12.000 €. Dabei handelt es sich um Einzelstellplätze. Für Stellplätze in Doppelparkern wurden lediglich in drei Fällen Kaufpreisanteile bekannt. Die weiterführende Auswertung entfällt dementsprechend.

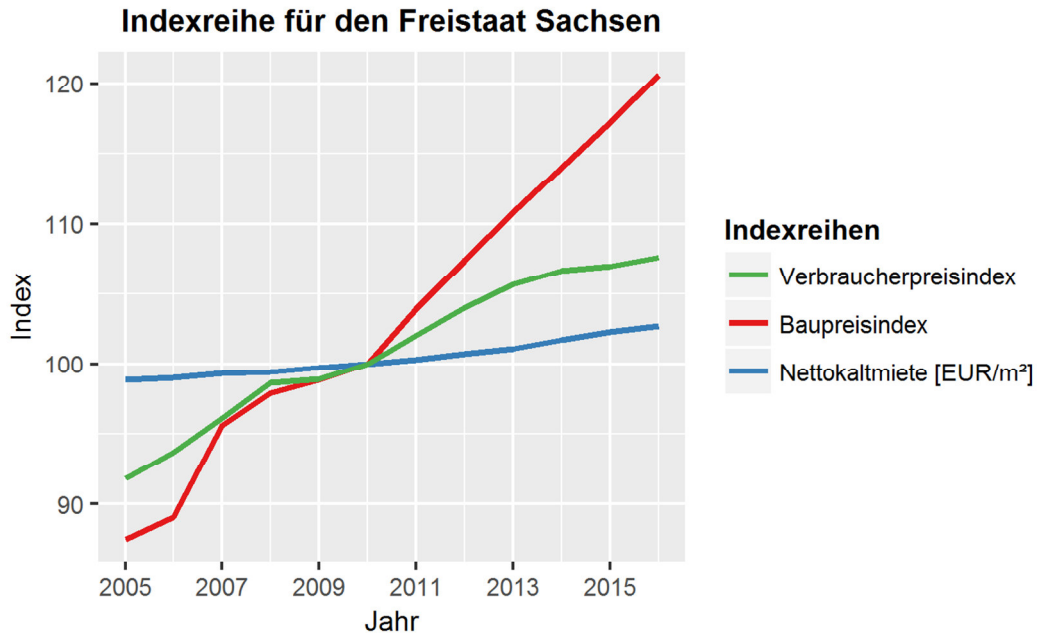
## 7.2 Preisübersicht Teileigentum

Für Teileigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen lag im Berichtszeitraum keine ausreichende Anzahl an auswertbaren Kauffällen vor.

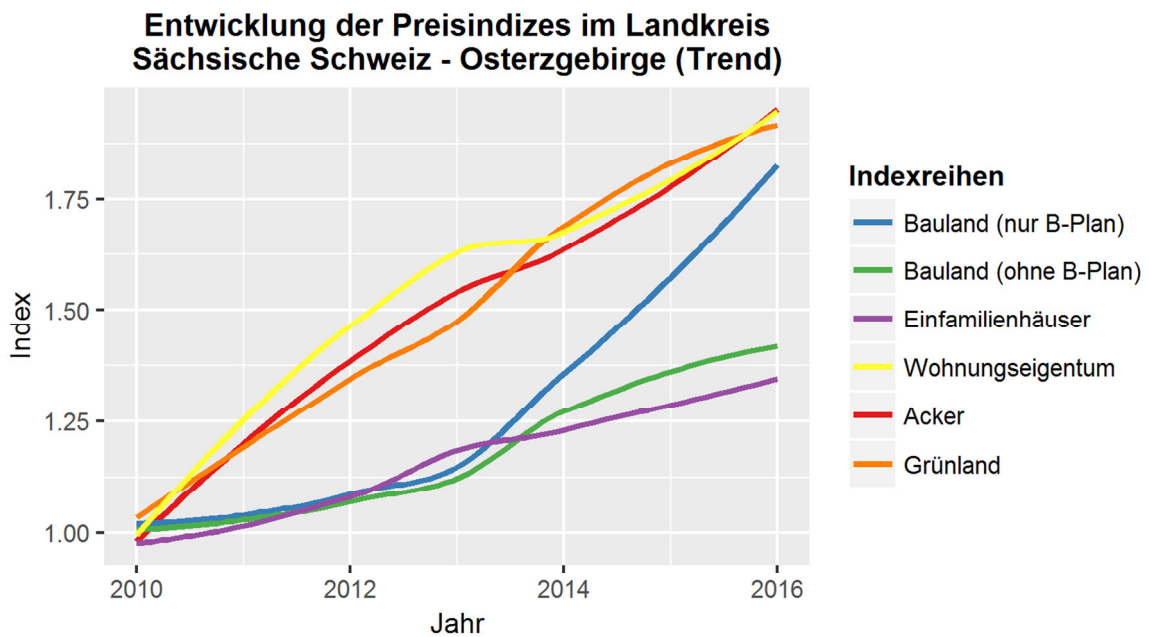


## 8 Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten

### 8.1 Indexreihen Freistaat Sachsen



### 8.2 Indexreihen Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge



### 8.3 Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte

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

Maßgebendes Anpassungskriterium im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge bildet die Richtwertgrundstücksgröße. Im Rahmen der Bodenrichtwertermittlung hat der örtliche Gutachterausschuss die Empfehlungen zu Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhäuser aus der Literatur zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken<sup>5</sup>, angewandt.

Diese sind wie folgt ausgewiesen:

Fläche	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600	700	800	900	1000	1500	2000
EFH	---	1,28	1,21	1,14	1,10	1,06	1,03	1,00	0,98	0,95	0,92	0,89	0,86	0,84	0,74	0,64

### 8.4 Wertrelevante Geschossflächenzahl

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

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

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

<sup>5</sup> Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 6. Auflage, 2010, Wolfgang Kleiber, S. 1329 (Bodenwert in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße), herausgegeben durch den Bundesanzeiger Verlag

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.<sup>6</sup>

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

## **8.5 Liegenschaftszinssätze**

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

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

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

---

<sup>6</sup> Argumentation auszugsweise übernommen von Kleiber, Purgatorische Gedanken zur Geschossflächenzahl, GuG 2, 2017

### 8.5.1 Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	
<b>Grundstücksart</b>	Differenzierung in Abhängigkeit verfügbarer Daten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein- und Zweifamilienhäuser</li> <li>• Mehrfamilienhäuser &gt; 2WE</li> <li>• Eigentumswohnungen</li> <li>• Teileigentum</li> <li>• Wohn- und Geschäftshäuser &lt; 20 % gewerblicher Flächenanteil,</li> <li>• Wohn- und Geschäftshäuser &gt; 20-80 % gewerblicher Flächenanteil,</li> <li>• Gewerbeobjekte (jeweils unterteilt)</li> </ul>
<b>Rohertrag</b>	durchschnittlich marktüblich erzielbarer Ertrag Hinweis: unter Einbeziehung Vergleichsmieten durch Angaben von Maklern, WG, Fragebögen, etc.
<b>Wohn- und Nutzflächen</b>	Vorrangig ist auf die tatsächliche Wohn-/Nutzfläche abzustellen. Ist diese nicht hinreichend bekannt bzw. nicht ermittelbar, ist die anzunehmende Wohnfläche mit Umrechnungskoeffizienten gemäß Grundstücksmarktbericht aus der Bruttogrundfläche abzuleiten und anhand weiterführender, zur Kenntnis gelangter Informationen zu plausibilisieren. (vgl. Seite 86)
<b>Bewirtschaftungskosten</b>  <b>1) Wohnnutzung</b> gültig für 2015	<p>→ <b>Anlage 1 Ertragswert RL</b></p> <p><u>Vorbemerkungen</u> Verwendung der auch in der Praxis angewandten Daten der II BV; Keine Differenzierung nach der Bezugsfertigkeit; Modifizierung bei abweichenden Stichtagen; jährliche Anpassung mit dem Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes und Rundung auf volle Euro Stand 2016:</p> <p><u>Verwaltungskosten</u> (jährlich)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 280 € je Wohnung bzw. je Wohngebäude (bei Ein- und Zweifamilienhäusern)</li> <li>• 335 € je ETW</li> <li>• 37 € je Garagen- od. Einstellplatz</li> </ul> <p><u>Instandhaltungskosten</u> (jährlich)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 11 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche (Mieter trägt Schönheitsreparaturen)</li> <li>• 83 € je Garagen- od. Einstellplatz (inkl. Schönheitsreparaturen)</li> <li>•</li> </ul>

<p><b>2) Gewerbliche Nutzung</b></p>	<p><u>Mietausfallwagnis</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung</li> </ul> <p><u>Verwaltungskosten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung</li> </ul> <p><u>Instandhaltungskosten</u> Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 100% für Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerbliche Objekte mit vergleichbaren Baukosten</li> <li>• 50% für SB-Märkte und vergleichbarer Nutzungen bzw. gewerblicher Objekte mit vergleichbaren Baukosten</li> <li>• 30% für Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblicher Objekte mit vergleichbaren Baukosten</li> </ul> <p><u>Mietausfallwagnis</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4% des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung</li> </ul>
<p><b>Gesamtnutzungsdauer</b></p>	<p>nach Anlage 3 SW-RL</p>
<p><b>wirtschaftliche Restnutzungsdauer</b></p>	<p>nach Anlage 4 SW-RL</p>
<p><b>Wertansatz für bauliche Anlagen, sonstige Anlagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Objekte ohne boG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garagen, Carports, Stellplätze: durchschnittlich erzielbarer Ertrag (Vergleichsmieten), ansonsten im üblichen Umfang im Rohertrag enthalten</li> </ul>
<p><b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bereinigter Kaufpreis</li> </ul>
<p><b>Bodenwert</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenrichtwert angepasst an die Richtwertgrundstücksgröße</li> </ul>
<p><b>Grundstücksfläche</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• getrennte Ermittlung selbständig nutzbarer Teilflächen entsprechend VW-RL Nr. 9 Abs. 3</li> </ul>
<p><b>Anzahl der ausgewerteten Kauffälle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zeitraum der Abschlüsse</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Angabe der Anzahl; Hinweis auf statistische Behandlung von Ausreißern</li> <li>• ab 2.Hj. 2015 und 2016</li> </ul>

<b>räumlicher Bereich der Kauffälle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gesamtes Kreisgebiet</li> </ul>
<b>Kenngroßen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• statistische Kenngroßen (Mittelwert, Standardabweichung, Median)</li> <li>• Spannen und durchschnittliche Werte für Wohn - bzw. Nutzflächen,</li> <li>• Erträge und Restnutzungsdauer</li> </ul>

### Umrechnungsfaktoren Wohnfläche/BGF

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

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

### Plausibilitätsbereiche/Erwartungsbereiche für das Verhältnis Wohnfläche zu BGF

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

### 8.5.2 Empfehlungswerte

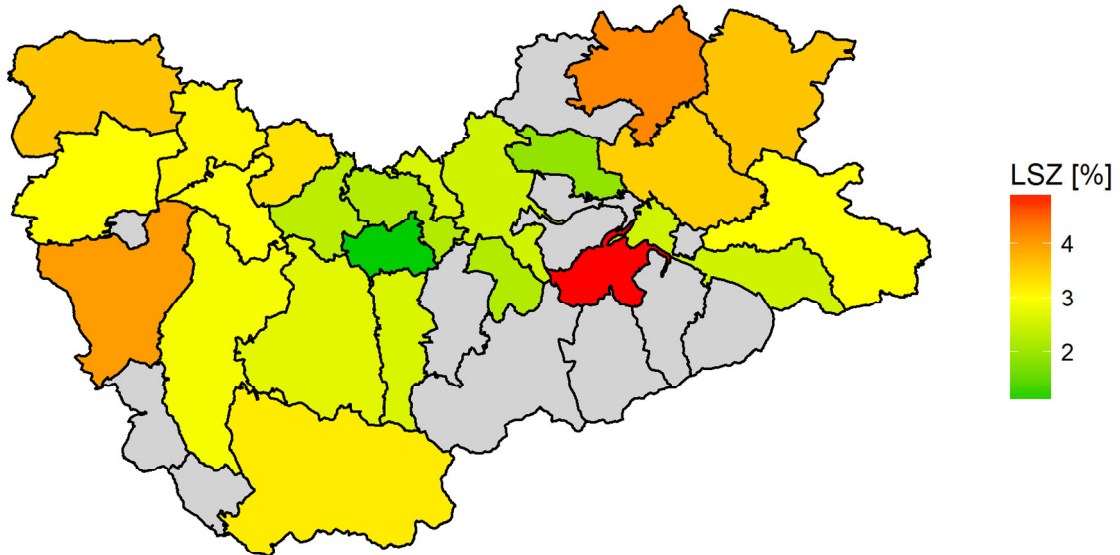
Grundstücksart		empfohlener Liegenschaftszinssatz in %
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke		2,0 – 4,0
Mehrfamilienhäuser, Mietwohngrundstücke > 2 Wohneinheiten		4,5 – 6,5
Eigentumswohnungen		2,0 – 5,0
Gemischt genutzte Grundstücke	bis 20 % gewerblich	4,5 – 6,5
	> 20 % bis 80 % gewerblich	5,0 – 7,0
Büro - und Geschäftshäuser		6,0 – 8,0
Landwirtschaftliche Betriebe/Bauernhöfe		5,0 – 7,0
Produktionshallen und Lager		6,0 – 8,0
Gaststätten und Hotels		5,5 - 8,0

Die empfohlenen Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Eigentumswohnungen sind durch eine hohe Anzahl von Ableitungen statistisch sicher begründbar.

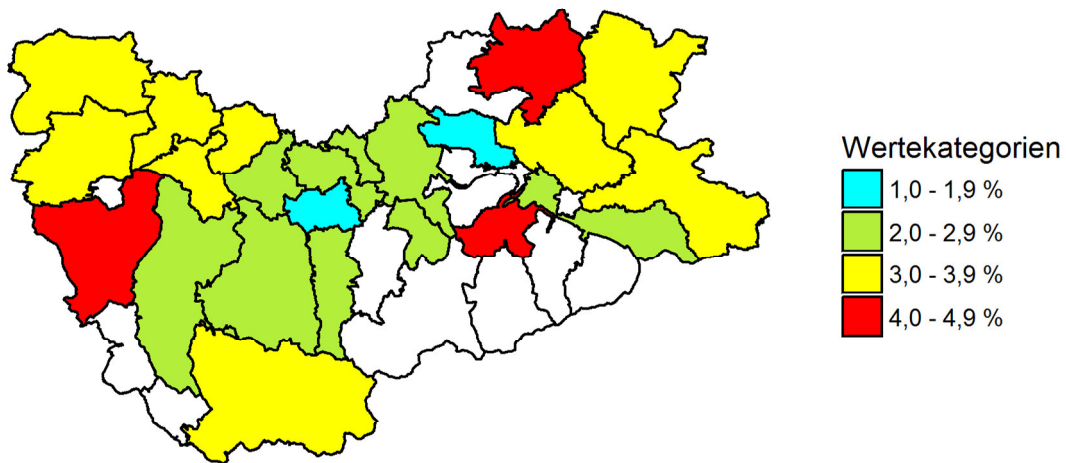
Es wird darauf hingewiesen, dass in ländlichen Gemeinden eher höhere Liegenschaftszinssätze zutreffend sind. In den Städten und Dresdner Randlagen wurden größtenteils niedrigere Zinssätze bei kleineren Grundstücken mit überwiegender Eigennutzung festgestellt.

**Liegenschaftszinssätze und Wertekategorien für Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreisgebiet (Kartendarstellung)**

**Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser**



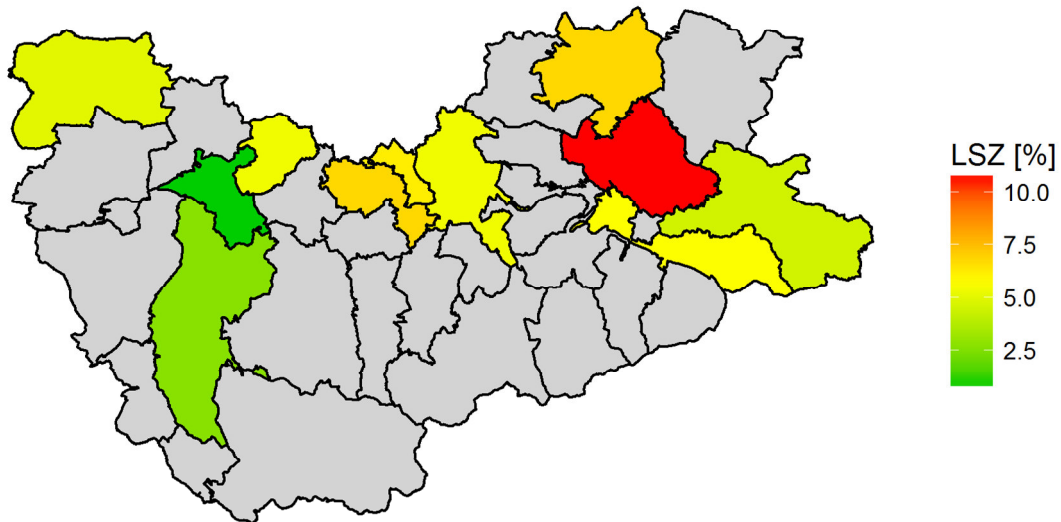
**Wertekategorien für Ein- und Zweifamilienhäuser**



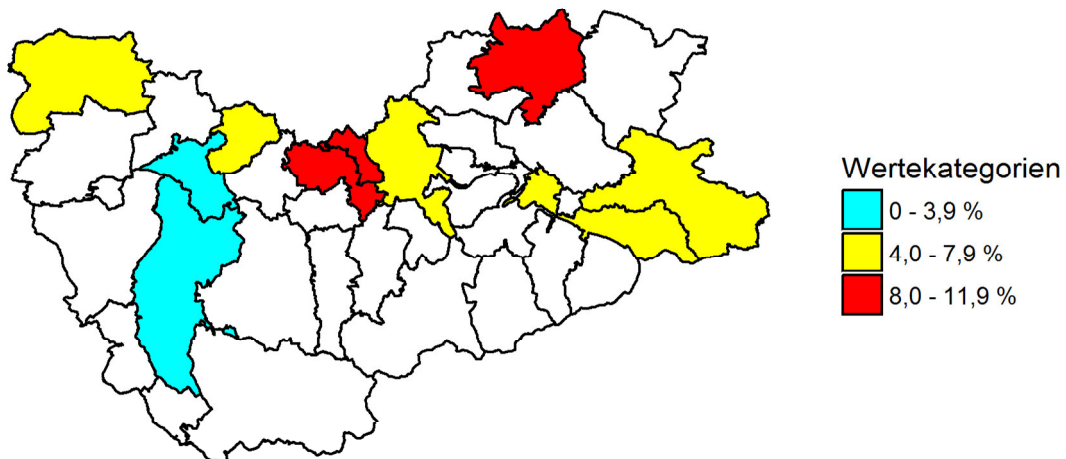


**Liegenschaftszinssätze und Wertekategorien für Mehrfamilienhäuser im Kreisgebiet  
(Kartendarstellung)**

**Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser**

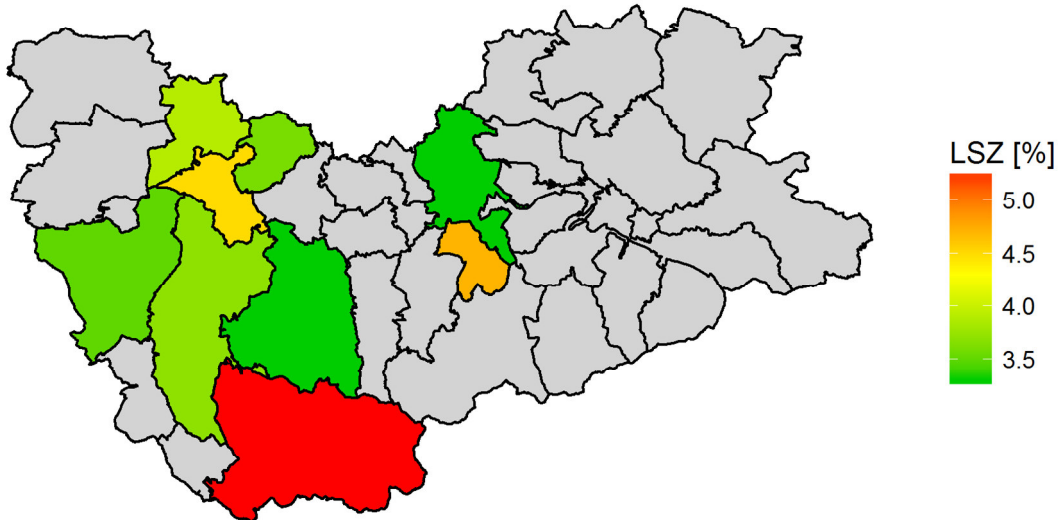


**Wertekategorien für Mehrfamilienhäuser**

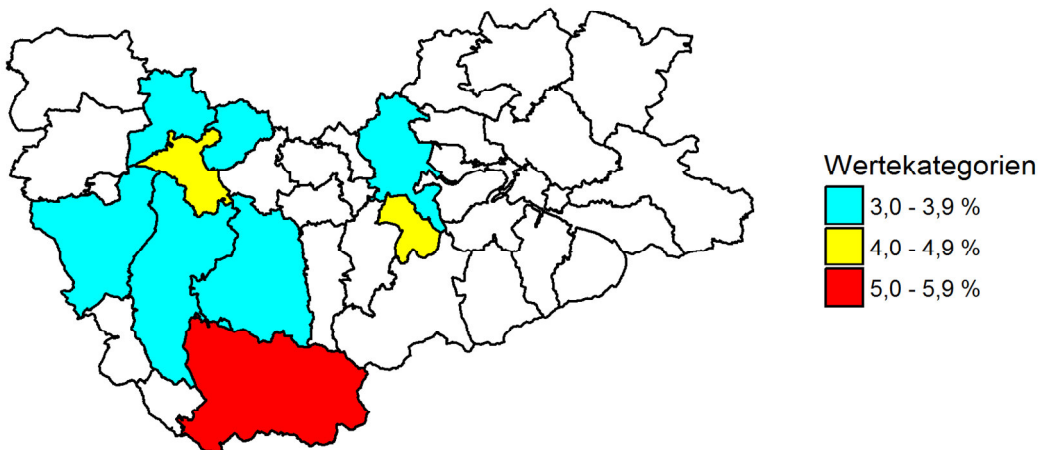


## Liegenschaftszinssätze und Wertekategorien für Wohnungseigentum im Kreisgebiet (Kartendarstellung)

### Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum



### Wertekategorien für Wohnungseigentum

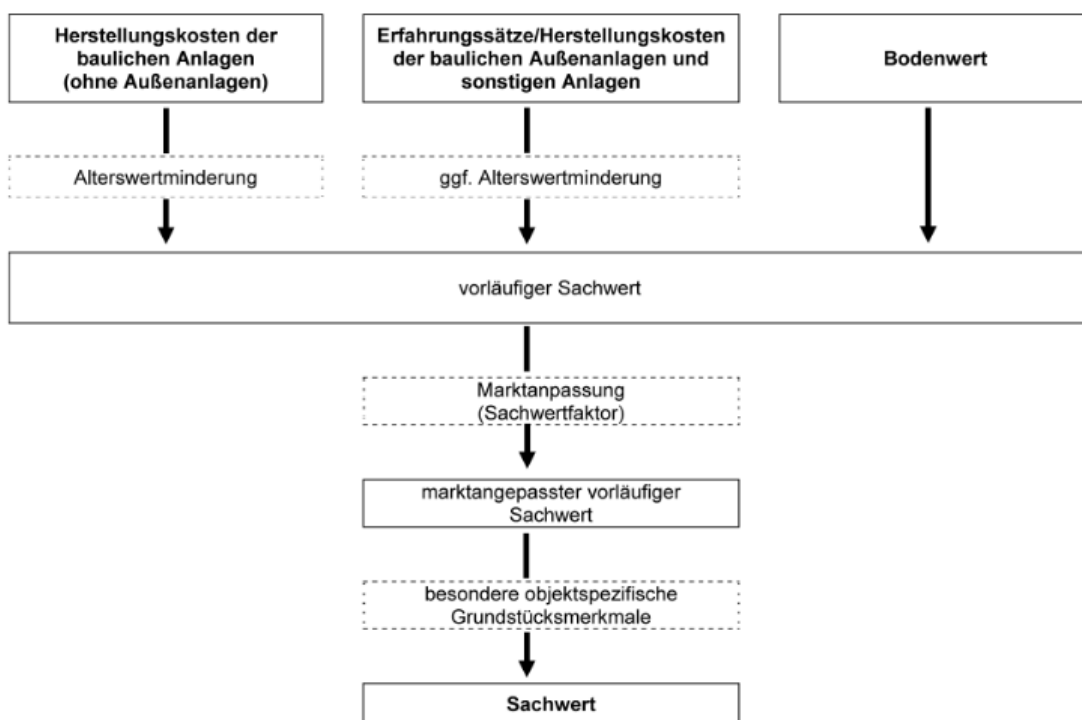


## 8.6 Sachwertfaktoren

### 8.6.1 Anwendung

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

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



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

### 8.6.2 Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors

Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors	
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 der SW-RL 2012)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudedaten	relevante Daten der Untersuchungsobjekte freistehender EFH; DHH
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen der Anlage 2 SW-RL
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktor für Land und Ortsgrößen (Regionalfaktoren)	keine
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF gem. SW-RL)
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100; 05/2016 = 113,2)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	nach Standardstufe der Anlage 3 der SW-RL
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, bei modernisierten Gebäuden Verlängerung der RND gemäß Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen	Pauschalansatz 5% der Gebäudesachwerte (alterswertgemindert)
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfassten Bauteile	kein gesonderter Ansatz
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	keine
Bodenwert	Bodenrichtwert 31.12.2014
Grundstücksfläche	gemäß Bodenrichtwert
Wertansatz für freistehende Garagen	Pauschalansatz 4.000 €
<b>Weitere Anpassungen mit Zu- und Abschlägen sind durch den sachverständigen Gutachter entsprechend der konkreten Ortslage ggf. noch vorzunehmen.</b>	

### 8.6.3 Ergebnisse

Die Ergebnisse der bisher ausgewerteten Sachwertfaktoren stellen sich wie folgt dar.

Insgesamt wurden in 131 Gemarkungen auf 336 Flurstücken insgesamt 421 Gebäude nachbewertet (301 EFH und 120 DHH). Davon waren 350 Werte nutz- bzw. auswertbar.

Das Bodenrichtwertniveau lag dabei zwischen 10 €/m<sup>2</sup> und max. 148 €/m<sup>2</sup>. Der Maximalwert trat dabei nur einmal auf.

**Aufgrund der geringen Anzahl von auswertbaren Fällen zur Ermittlung eines Sachwertfaktors ist eine Ableitung mit statistischer Sicherheit nur bedingt möglich. Die dargestellten Werte können daher nur als Empfehlung dienen und ersetzen nicht die individuelle Prüfung und sachverständige Einschätzung.**

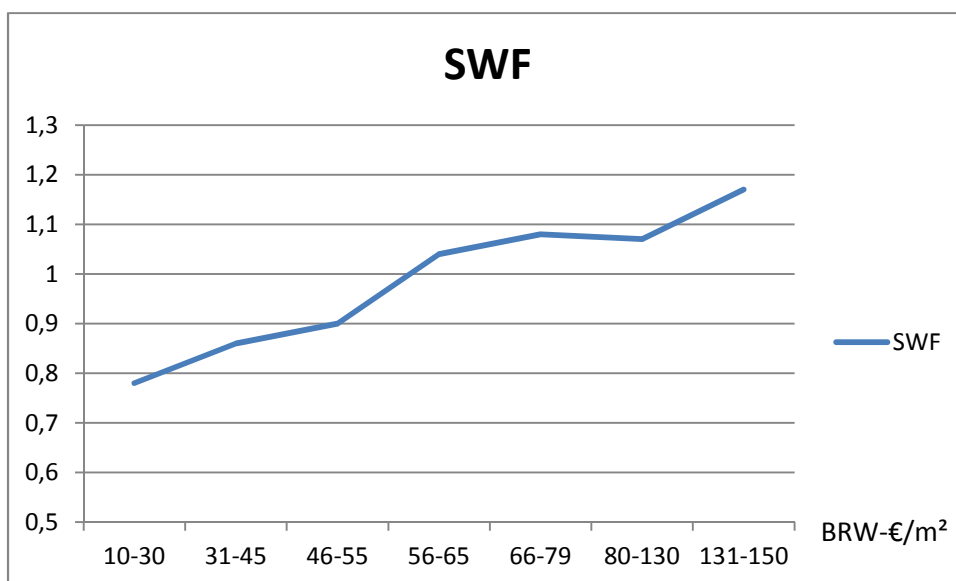
Über alle Werte (Objektarten) ergibt sich ein Mittelwert / Median für den Sachwertfaktor von 0,88 / 0,90. Nach Bereinigung dieses Mittelwertes / Median (+/- 30 %) ergibt sich ein **SWF von 0,90 / 0,91**.

### Übersichten zu den ausgewerteten Daten für EFH

SWF – Verhalten in Abhängigkeit der BRW – Bereiche

Bodenwertniveau in €/m <sup>2</sup>	Anteil der ausgewerteten Kauffälle in %	SWF Mittelwert	SWF Median
10 - 25	33,00	0,74	0,73
26 - 40	24,00	0,83	0,87
41 - 50	12,00	0,85	0,88
51 - 65	10,00	0,97	0,97
66 - 79	10,00	1,05	1,09
80-150	11,00	1,11	1,10

Werteübersicht



Grafikdarstellung

**SWF – Verhalten in Abhängigkeit der BRW – Bereiche unter Einbeziehung vorläufiger Sachwert**

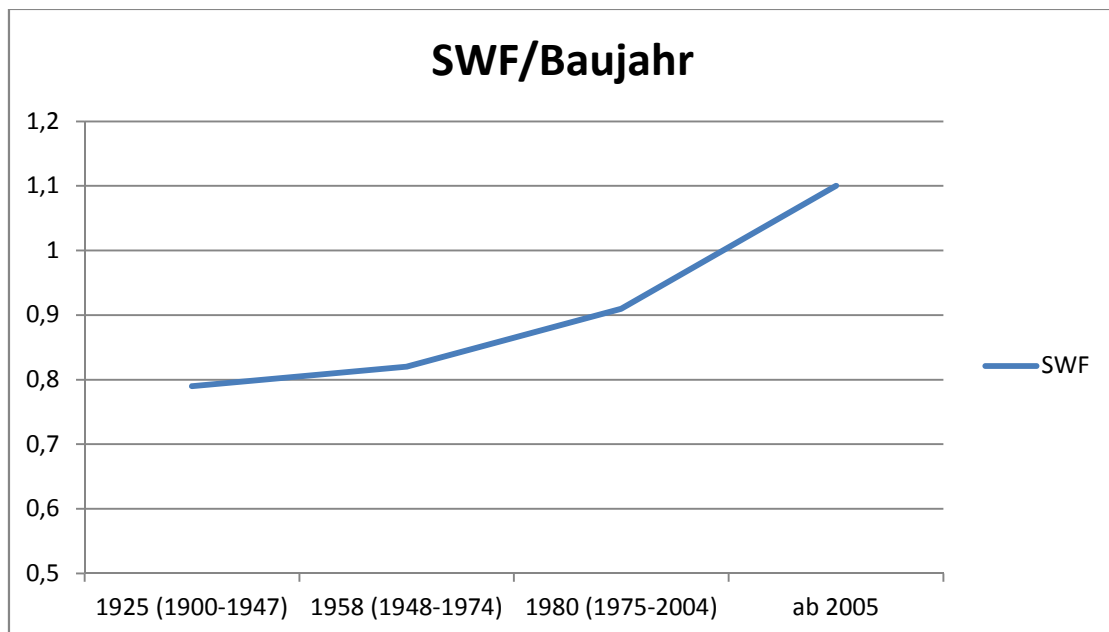
Bodenwertniveau in €/m <sup>2</sup>	Anteil der ausgewerteten Kauffälle in %	SWF Median	vorläufiger Sachwert Median [€]
10 - 25	33,00	0,74	115.000
26 - 40	24,00	0,85	146.000
41 - 50	12,00	0,88	156.000
51 - 65	10,00	0,94	202.000
66 - 79	10,00	0,97	213.000
80-150	11,00	1,15	258.000

Werteübersicht

**SWF – Verhalten in Abhängigkeit zur Baujahresklasse – Bereiche unter Einbeziehung vorläufiger Sachwert**

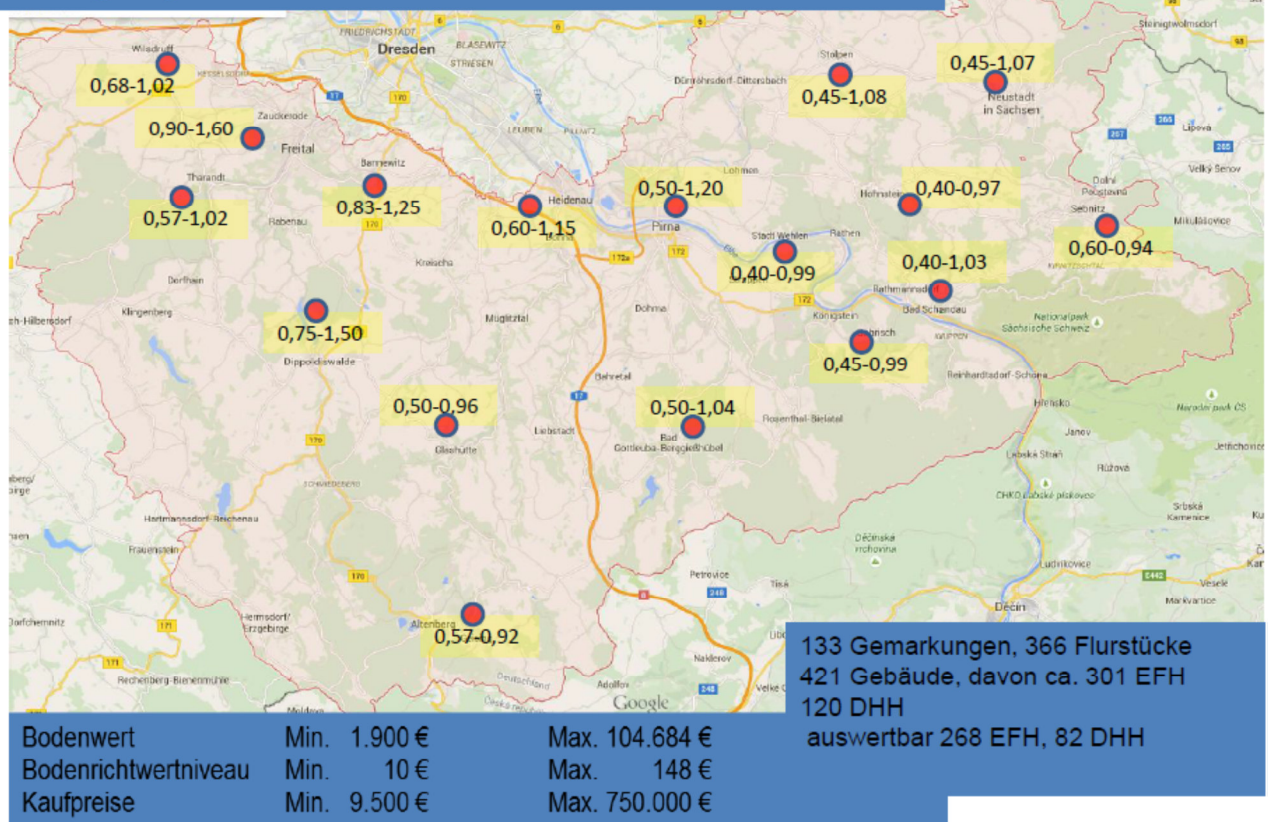
Baujahr	SWF (MW)	SWF (Median)
1925 (1900 - 1947)	0,80	0,79
1958 (1948-1974)	0,79	0,82
1980 (1975-2004)	0,86	0,91
ab 2005	1,06	1,10

Werteübersicht



Grafikdarstellung

## Übersicht zu den Ermittelten SWF im Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge



Tabellarische Übersicht zu den ermittelten Sachwertfaktoren einzelner Regionen

Region	SW-Faktor	Anzahl	Orte / Anzahl der verfügbaren Werte je Gemarkung		
Altenberg 01773	0,57 - 0,92 (1,22)	30	Altenberg	01773	7
			Bärenfels	01773	3
			Bärenstein	01773	3
			Falkenhain	01773	3
			Kipsdorf	01773	2
			Rehefeld	01773	1
			Schellerhau	01773	7
			Zinnwald	01773	1
				<b>27</b>	
01778			Geising	01778	2
			Lauenstein	01778	1
				<b>3</b>	

<b>Bad Gottleuba- Berggießhübel</b> 01816	<b>0,50 - 1,04</b>	26	Bahra	01816	2
			Berggießhübel	01816	6
			Breitenau	01816	3
			Gottleuba	01816	5
			Hellendorf	01816	3
			Langenhennersdorf	01816	2
			Markersbach	01816	5
			Ober- und Niederhartmannsdorf	01816	1
			Oelsen	01816	1
			<b>26</b>		
<b>Bad Schandau</b> 01814	<b>0,40 – 1,03</b>	11	Bad Schandau	01814	1
			Kleingießhübel	01814	1
			Krippen	01814	1
			Ostrau	01814	4
			Schmilka	01814	2
			Schöna	01814	1
			Waltersdorf	01814	1
			<b>11</b>		
<b>Bannewitz</b> 01728/01731	<b>0,83 – 1,25 (1,75)</b>	16	Bannewitz	01728	3
			Hänichen	01728	2
			Possendorf	01728	4
			Nöthnitz	01728	1
			Rippien	01728	1
			Rosentitz	01728	1
			Gaustritz	01728	1
			Wilmsdorf	01728	3
			<b>16</b>		
<b>Dippoldiswalde</b> 01744	<b>0,75 – 1,50 (2,00)</b>	13	Dippoldiswalde	01744	5
			Ulberndorf	01744	2
			Sadisdorf	01744	1
			Hennersdorf	01744	1
			Seifersdorf	01744	1
			Paulsdorf	01744	1
			Schmiedeberg	01744	1
			Oberhäslich	01744	1
			<b>13</b>		
<b>Freital</b> 01705	<b>0,9 (0,6) – 1,6 (1,8)</b>	59	Birkigt	01705	1
			Deuben	01705	7
			Großburgk	01705	1
			Niederhermsdorf	01705	1
			Oberpesterwitz	01705	11
			Potschappel	01705	6
			Schweinsdorf	01705	1
			Wurgwitz	01705	19
			Zuckerode	01705	12
			<b>59</b>		

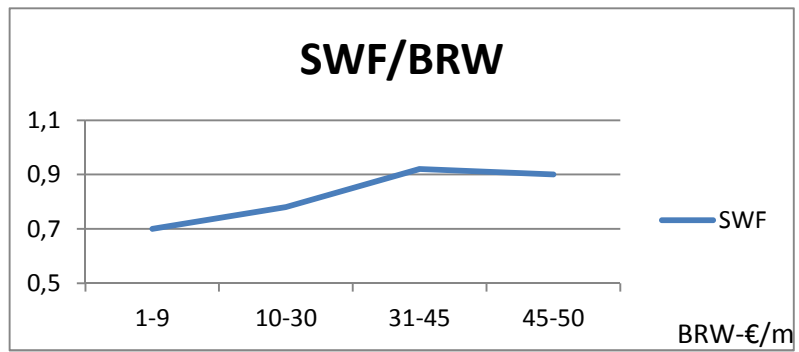


<b>Glashütte</b> 01768	<b>0,50 – 0,96 (1,2)</b>	16	Dittersdorf	01768	1
			Glashütte	01768	2
			Hermsdorf am Wilisch	01768	1
			Hirschbach	01768	2
			Johnsbach	01768	2
			Oberfrauendorf	01768	3
			Reinhardtsgrimma	01768	4
			Schlottwitz	01768	1
<b>16</b>					
<b>Gohrisch</b> 01824	<b>0,45 – 0,99 (1,07)</b>	9	Hermsdorf	01824	2
			Hütten	01824	1
			Königstein	01824	1
			Rosenthal	01824	5
<b>9</b>					
<b>Heidenau</b> 01809	<b>0,6 – 1,15 (1,5)</b>	28	Dohna-Borthen	01809	1
			Burkhardswalde	01809	1
			Dohna	01809	9
			Heidenau-Gommern	01809	1
			Heidenau-Kleinsedlitz	01809	3
			Heidenau-Mügeln	01809	7
			Meusegast	01809	2
			Müglitztal	01809	3
			Dohna-Sürßen	01809	1
<b>28</b>					
<b>Hohnstein</b> 01848	<b>0,40 – 0,97</b>	6	Hohburkersdorf	01848	2
			Rathewalde	01848	2
			Waitzdorf	01848	1
			Zeschnig	01848	1
<b>6</b>					
<b>Neustadt</b> 01844	<b>0,45 – 1,07 (1,25)</b>	37	Berthelsdorf	01844	4
			Krumhermsdorf	01844	2
			Langburkersdorf	01844	12
			Neustadt i. Sachsen	01844	10
			Niederottendorf	01844	1
			Oberottendorf	01844	2
			Polenz	01844	4
			Rückersdorf	01844	1
Rugiswalde	01844	1			
<b>37</b>					

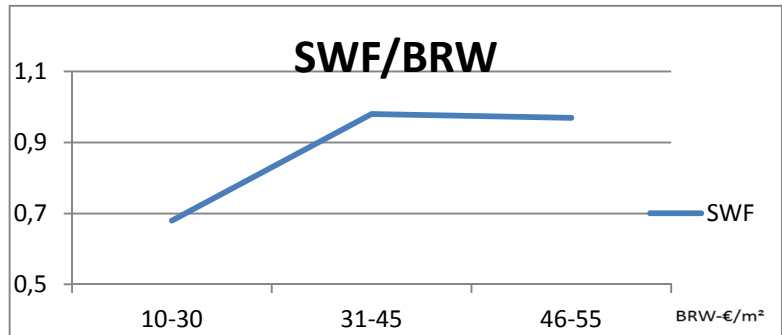
<b>Pirna</b> 01796	<b>0,50 – 1,20 (1,25)</b>	23	Mocketal	01796	1
			Naundorf	01796	3
			Pirna	01796	1
			Pratzschwitz	01796	1
			Rottwerndorf	01796	4
			Struppen	01796	7
			Thürmsdorf	01796	1
			Weißig	01796	2
			Zehista	01796	1
			Dohma	01796	1
			Ebenheit	01796	1
<b>23</b>					
<b>Sebnitz</b> 01855	<b>0,60 – 0,94 (1,10)</b>	5	Hainersdorf	01855	1
			Hinterhermsdorf	01855	2
			Sebnitz	01855	2
<b>5</b>					
<b>Stadt Wehlen</b> 01829	<b>0,40 – 0,99 (1,29)</b>	8	Dorf Wehlen	01829	2
			Pötzscha	01829	1
			Stadt Wehlen	01829	4
			Zeichen	01829	1
<b>8</b>					
<b>Stolpen</b> 01833	<b>0,45 – 1,08 (1,20)</b>	28	Heeselicht	01833	2
			Langenwolmsdorf	01833	10
			Lauterbach	01833	3
			Neudörfel	01833	1
			Niederhelmsdorf	01833	2
			Oberhelmsdorf	01833	2
			Rennersdorf	01833	1
			Stolpen	01833	7
<b>28</b>					
<b>Tharandt</b> 01737	<b>0,57 – 1,02 (1,20)</b>	9	Fördergersdorf	01737	1
			Hintergersdorf	01737	1
			Kleinopitz - Wilsdruff	01737	2
			Pohrsdorf	01737	1
			Tharandt	01737	4
<b>9</b>					
<b>Wilsdruff</b> 01723	<b>0,68 – 1,02 (1,17)</b>	16	Braunsdorf	01723	1
			Grumbach	01723	1
			Herzogswalde	01723	1
			Kesselsdorf	01723	5
			Mohorn	01723	2
			Oberhermsdorf	01723	1
			Wilsdruff	01723	5
<b>16</b>					

**Regionale Verhältnisse der Sachwertfaktoren zum Bodenrichtwert**

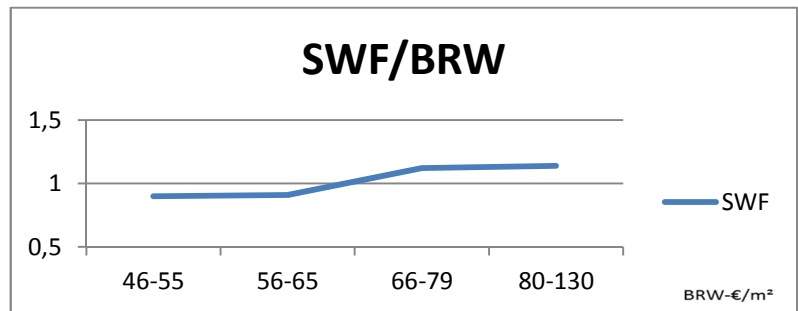
**Region Altenberg**



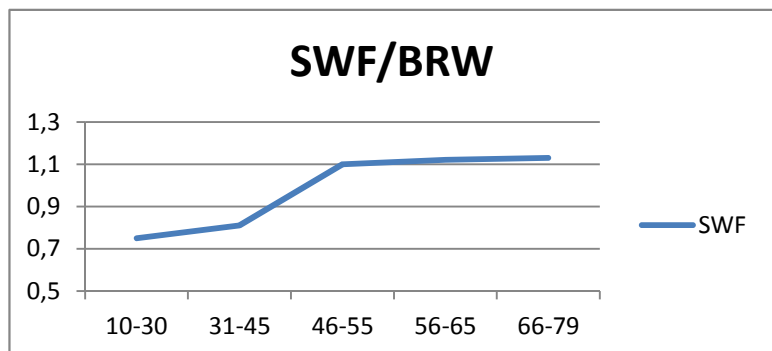
**Region Bad Gottleuba -Berggießhübel**



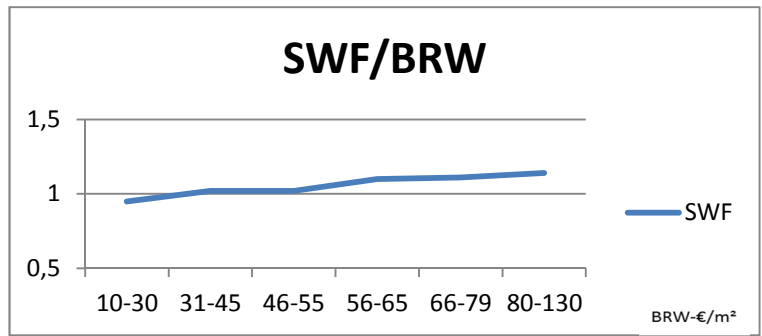
**Region Bannewitz**



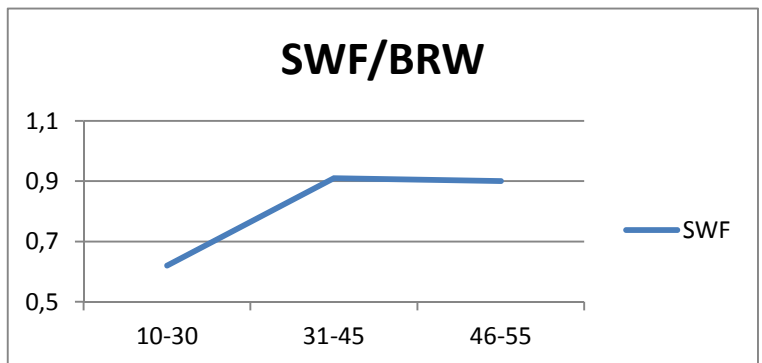
**Region Dippoldiswalde**



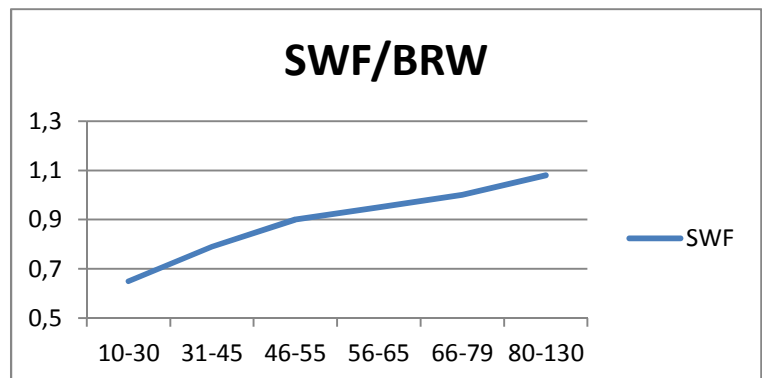
**Region Freital**



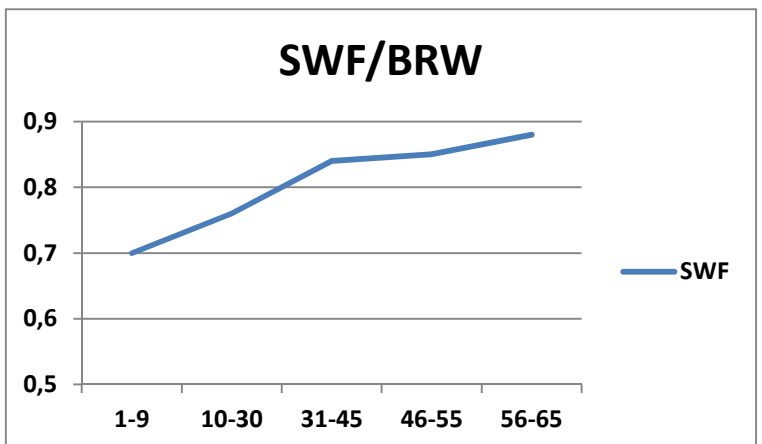
**Region Glashütte**



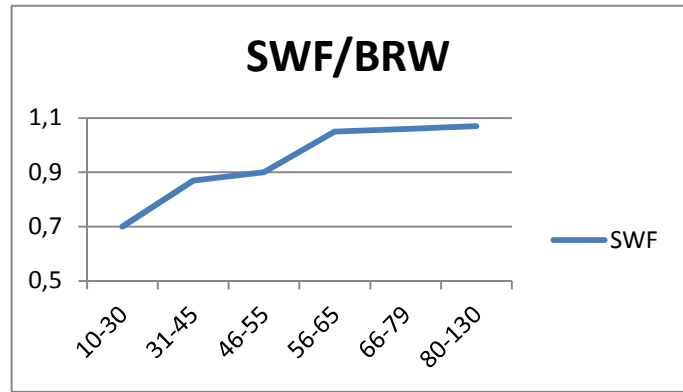
**Region Heidenau**



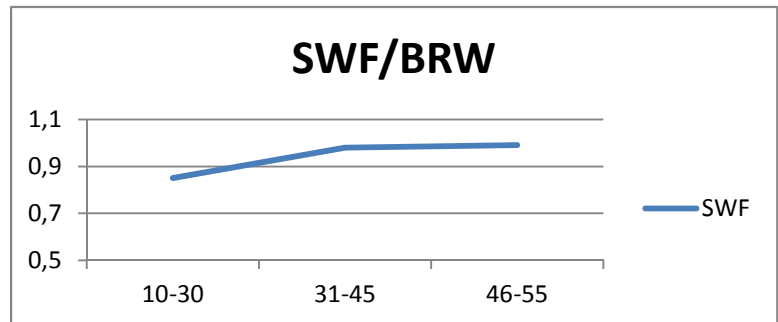
**Region Neustadt**



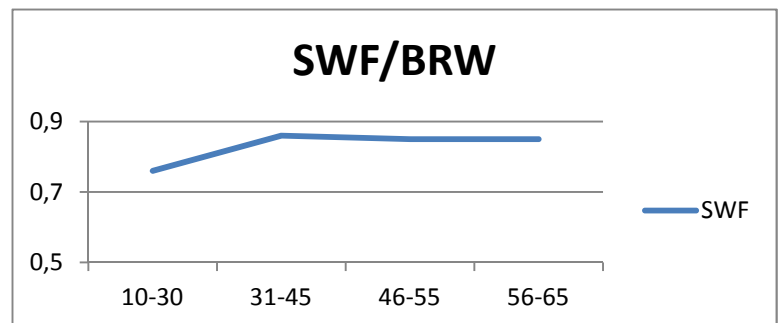
**Region Pirna**



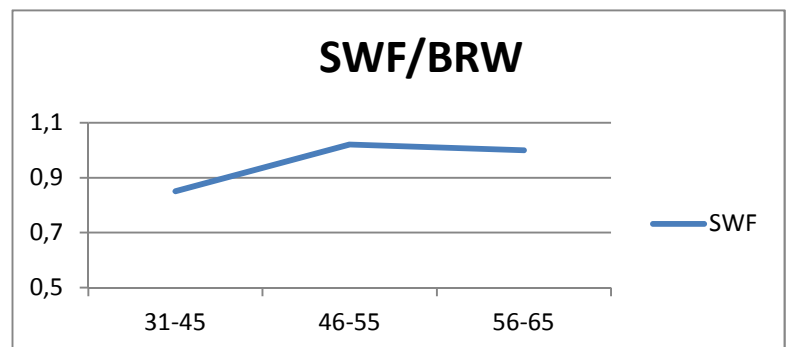
**Region Stadt Wehlen**



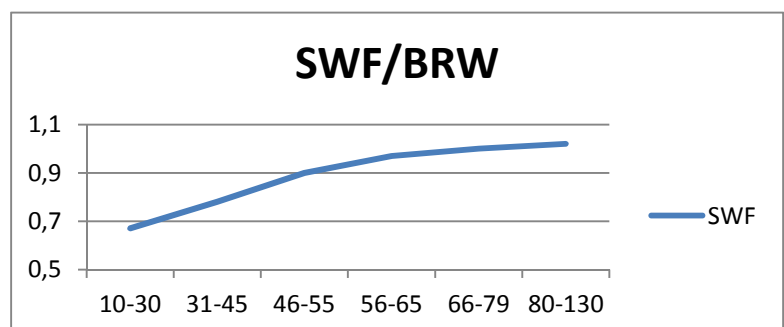
**Region Stolpen**



**Region Tharandt**



**Region Wilsdruff**



## 8.7 Immobilienrichtwerte und Vergleichspreise

### 8.7.1 Einfamilienhäuser

#### Vergleichspreisermittlung auf Grundlage von Immobilienrichtwerten

##### 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

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

mit

$RW_{\text{angepa\ss t}}$  : an die Merkmale des Bewertungsobjektes angepasster Richtwert,

$RW$  : Immobilienrichtwert,

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

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

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

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

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

Damit vereinfacht sich (1) zu

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

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

Der Gutachterausschuss hat in seiner Analyse folgende Objektmerkmale berücksichtigt:

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

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

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

Somit gingen 1.763 Kaufverträge aus den Jahren 2010 bis 2016 in die Regressionsanalyse ein.

### Wertebereiche

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

Objektmerkmal	Wertebereich
Baujahr	ab 1700
Wohnfläche	bis 180 m <sup>2</sup>
Kaufzeitpunkt	2010 – 2016
Grundstücksfläche	bis 4.000 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	bis 400.000 €

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

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

## Richtwert und Umrechnungskoeffizienten

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

Richtwert <sub>gerundet</sub> =	<b>208.000 €</b>
---------------------------------	------------------

### Intervallskalierte Koeffizienten

Grundstücksfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 250 m <sup>2</sup>	0,75
(2) 251 bis 500 m <sup>2</sup>	0,91
(3) 501 bis 750 m <sup>2</sup>	1,00
(4) 751 bis 1000 m <sup>2</sup>	1,01
(5) 1001 bis 1500 m <sup>2</sup>	0,97
(6) über 1500 m <sup>2</sup>	1,03

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 60 m <sup>2</sup>	0,74
(2) 61 bis 90 m <sup>2</sup>	0,85
(3) 91 bis 120 m <sup>2</sup>	1,00
(4) 121 bis 150 m <sup>2</sup>	1,14
(5) über 150 m <sup>2</sup>	1,27

Gebäudeart	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) freistehend	1,00
(2) Doppelhaushälfte	0,94
(3) Reihenmittelhaus	0,98

Sanierungsgrad	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) saniert	1,06
(2) teilsaniert	1,00
(3) unsaniert	0,78

Gebäudealter (tatsächlich)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 3 Jahre	1,24
(2) 4 - 10 Jahre	1,01
(3) 11 - 25 Jahre	1,00
(4) 26 - 40 Jahre	0,79
(5) 41 - 60 Jahre	0,66
(6) 61 - 75 Jahre	0,59
(7) 76 bis 115 Jahre	0,48
(8) über 115 Jahre	0,60

Kaufzeitpunkt (Kalenderjahr)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2010	1,00
(2) 2011	0,98
(3) 2012	1,02
(4) 2013	1,24
(5) 2014	1,19
(6) 2015	1,23
(7) 2016	1,37



Gebietsgliederung		Gebietsgliederung	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Altenberg	0,85	(19) Wilsdruff	1,08
(2) Bad Gottleuba-Berggieß.	0,92	(20) Bahretal	0,95
(3) Bad Schandau	0,86	(21) Bannewitz	1,52
(4) Dippoldiswalde	1,00	(22) Dohma	1,06
(5) Dohna	1,32	(23) Dorfhain	1,01
(6) Freital	1,46	(24) Dürrohrsdorf-Ditters.	1,03
(7) Glashütte	0,87	(25) Gohrisch	0,81
(8) Heidenau	1,30	(26) Hartmannsdorf-Reich.	0,60
(9) Hohnstein	0,68	(27) Hermsdorf/Erzgeb.	0,53
(10) Königstein	0,99	(28) Klingenberg	0,73
(11) Liebstadt	0,68	(29) Kreischa	1,15
(12) Neustadt i.Sa.	0,88	(30) Lohmen	0,88
(13) Pirna	1,24	(31) Müglitztal	0,84
(14) Rabenau	1,01	(32) Rathen	k.A.
(15) Sebnitz	0,77	(33) Rathmannsdorf	0,67
(16) Stadt Wehlen	1,10	(34) Reinhardtsdorf-Schöna	0,82
(17) Stolpen	0,83	(35) Rosenthal-Bielatal	0,64
(18) Tharandt	1,03	(36) Struppen	1,04

### Intervall-unabhängige Koeffizienten

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

Durch Verwendung der Formeln werden die im Übergangsbereich zwischen zwei Intervallen der unabhängigen Variablen auftretenden Sprünge im Wertebereich der abhängigen Variable (z.B. Umrechnungsfaktor für Wohnfläche: 120 m<sup>2</sup> = 1,00; 121 m<sup>2</sup> = 1,14) vermieden.

Bei dem hier verwendeten Modell handelt es sich um eine logarithmische Trendfunktion nach der Methode der kleinsten Quadrate.

Die Gleichung der ausgleichenden Geraden zur Berechnung der Umrechnungsfaktoren lautet:

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

X steht für die unabhängige Variablen Alter in Jahren, Wohnfläche in m<sup>2</sup> bzw. Grundstücksfläche in m<sup>2</sup>, die Parameter *m* und *b* entnehmen Sie bitte der folgenden Tabelle. Die Qualität der linearen Approximation der Umrechnungsfaktoren durch die Trendfunktion wird charakterisiert durch das jeweilige Bestimmtheitsmaß *R*<sup>2</sup>.

Alter		Wohnfläche		Grundstücksfläche	
m	-0,1454	m	0,4780	m	0,1326
b	1,2727	b	-1,2103	b	0,0926
R <sup>2</sup>	0,9287	R <sup>2</sup>	0,9754	R <sup>2</sup>	0,8145

### 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 69.334 €, der Varianzkoeffizient beträgt 0,52. Dieser hohe Wert weist auf einen sehr inhomogenen Grundstücksmarkt innerhalb des Kreisgebietes hin.

Als problematischste Einflussgröße dürfte sich das Gebäudealter darstellen, da aufgrund von durchgeführten Sanierungsmaßnahmen ggf. ein fiktives Baujahr angenommen werden müsste. Weiterhin sinkt die Genauigkeit regelmäßig dann, wenn besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorliegen.

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

### 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. Interaktionen (im statistischen Sinne) werden i.d.R. vernachlässigt.

- Datenfehler
- Unschärfen in der Ermittlung und Kategorisierung der Wertbestimmenden Merkmale

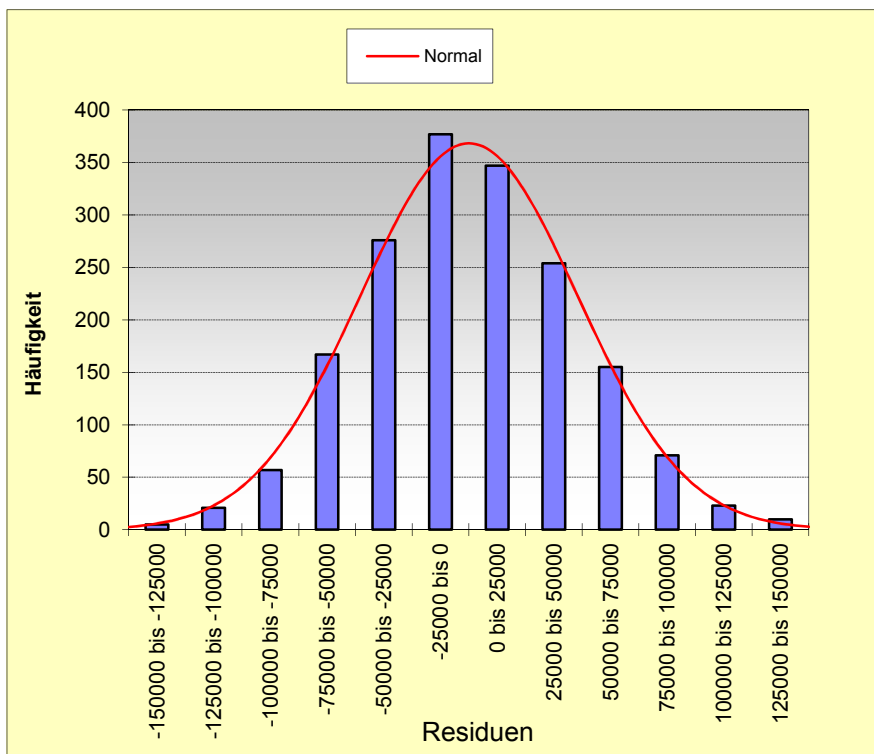
Je niedriger die Residuen, umso besser erklärt der Regressionsansatz die vorliegenden Kaufpreise.

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	R- Quadrat
1763	0,771609	0,59538

Verteilung der Residuen:

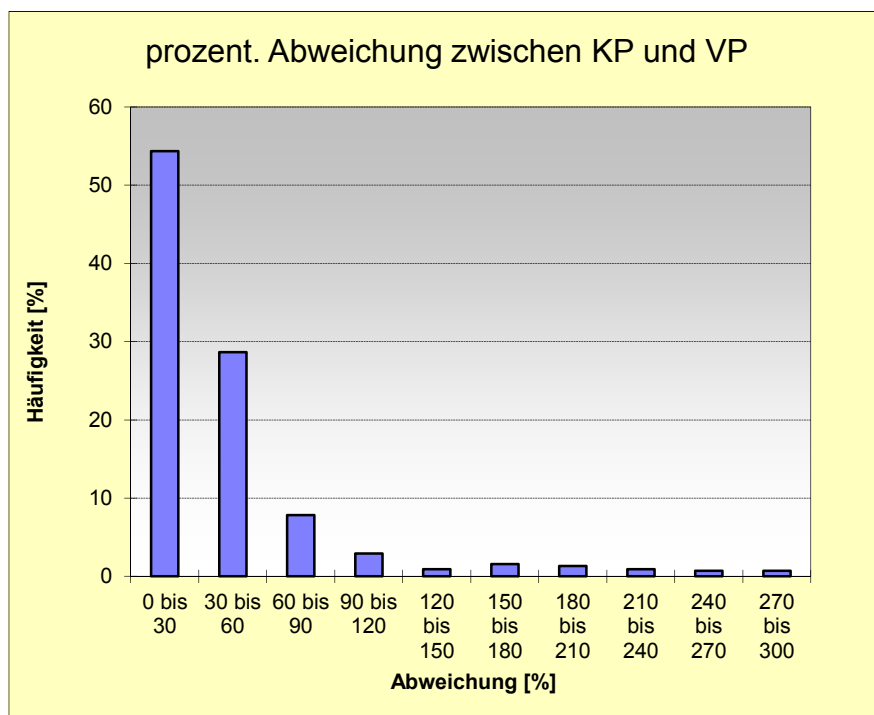


## Genauigkeit der Vergleichspreisermittlung

Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Vergleichspreise (VP) und der tatsächlich gezahlten Kaufpreise (KP) ergab, dass in rund 55 % der verwendeten Datensätze das Genauigkeitsmaß (absolute prozentuale Abweichung zwischen KP und VP) kleiner gleich 30% beträgt.<sup>8</sup>

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

VP-KP_absolut [%]	Häufigkeit	Prozent	Prozent kumuliert
0 bis 30	929	54,36	54,36
30 bis 60	490	28,67	83,03
60 bis 90	134	7,84	90,87
90 bis 120	50	2,93	93,80
120 bis 150	16	0,94	94,73
150 bis 180	27	1,58	96,31
180 bis 210	23	1,35	97,66
210 bis 240	16	0,94	98,60
240 bis 270	12	0,70	99,30
270 bis 300	12	0,70	100,00



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

## 8.7.2 Wohnungseigentum

### Vergleichspreisermittlung auf Grundlage von Immobilienrichtwerten

#### Allgemeines

Die unter Punkt 7 ff gemachten allgemeinen Aussagen gelten sinngemäß auch für die Vergleichspreisermittlung für Eigentumswohnungen.

Der Gutachterausschuss hat in seiner Analyse folgende Objektmerkmale berücksichtigt:

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

Es gingen insgesamt 1.894 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2016 in die Analyse ein.

#### Wertebereiche

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

Objektmerkmal	Wertebereich
Baujahr	ab 1800
Wohnfläche	20 m <sup>2</sup> – 200 m <sup>2</sup>
Kaufzeitpunkt	2010 – 2016
Kaufpreis	bis 3.500 €/m <sup>2</sup>

#### 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.

<b>Richtwert</b> gerundet = <b>660 €/m<sup>2</sup></b>
--

## Intervallskalierte Koeffizienten

Balkon / Terrasse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) nicht vorhanden	0,97

Geschosslage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Erdgeschoss	0,99
(2) Obergeschoss	1,00
(3) Dachgeschoss	1,02

Gebäudealter (tatsächlich)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1 - 3 Jahre	1,39
(2) 4 - 10 Jahre	0,98
(3) 11 - 25 Jahre	1,00
(4) 26 - 40 Jahre	0,78
(5) 41 - 65 Jahre	0,81
(6) 66 - 115 Jahre	0,86
(7) über 115 Jahre	0,71

Kaufzeitpunkt (Kalenderjahr)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2010	1,00
(2) 2011	1,14
(3) 2012	1,24
(4) 2013	1,42
(5) 2014	1,50
(6) 2015	1,39
(7) 2016	1,77

Gebietsgliederung	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Altenberg	1,00
(2) Bad Gottleuba-Berggieß.	0,84
(3) Bad Schandau	1,45
(4) Dippoldiswalde	1,24
(5) Dohna	0,89
(6) Freital	1,27
(7) Glashütte	0,92
(8) Heidenau	1,59
(9) Hohnstein	0,93
(10) Königstein	0,59
(11) Liebstadt	k.A.
(12) Neustadt i.Sa.	0,89
(13) Pirna	1,32
(14) Rabenau	1,29
(15) Sebnitz	0,52
(16) Stadt Wehlen	0,78
(17) Stolpen	0,70
(18) Tharandt	1,22

Gebietsgliederung	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(19) Wilsdruff	1,32
(20) Bahretal	0,90
(21) Bannewitz	1,37
(22) Dohma	1,05
(23) Dorfhain	k.A.
(24) Dürrohrsdorf-Dittersb.	0,40
(25) Gohrisch	1,13
(26) Hartmannsdorf-Reich.	k.A.
(27) Hermsdorf/Erzgeb.	k.A.
(28) Klingenberg	1,03
(29) Kreischa	1,08
(30) Lohmen	k.A.
(31) Müglitztal	k.A.
(32) Rathen	k.A.
(33) Rathmannsdorf	k.A.
(34) Reinhardtsdorf-Schöna	k.A.
(35) Rosenthal-Bielatal	k.A.
(36) Struppen	k.A.

Wohnfläche		Raumanzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 40 m <sup>2</sup>	0,86	(1) 1	1,02
(2) 41 bis 60 m <sup>2</sup>	1,00	(2) 2	1,00
(3) 61 bis 80 m <sup>2</sup>	1,06	(3) 3	1,00
(4) 81 bis 100 m <sup>2</sup>	1,24	(4) 4	1,16
(5) 101 bis 120 m <sup>2</sup>	1,39		
(6) über 120 m <sup>2</sup>	1,35		

### Intervall-unabhängige Koeffizienten

Die Formel zur Berechnung des Umrechnungsfaktors für das wertbestimmende Merkmal *Alter* lautet:

$$k = m_3 \times x^3 + m_2 \times x^2 + m_1 \times x + b$$

**Achtung:** Die Verwendung der kubischen Funktion ist nur bis zu einem Gebäudealter von max. 160 Jahren zulässig.

Die Formel zur Berechnung des Umrechnungsfaktors für das wertbestimmende Merkmal *Wohnfläche* lautet:

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

X steht für die unabhängige Variablen Alter in Jahren bzw. Wohnfläche in m<sup>2</sup>, die Parameter *m* und *b* entnehmen Sie bitte der folgenden Tabelle. Die Qualität der linearen Approximation der Umrechnungsfaktoren durch die Trendfunktion wird charakterisiert durch das jeweilige Bestimmtheitsmaß *R*<sup>2</sup>.

Alter		Wohnfläche	
m <sub>3</sub>	-0,000001	m	0,3667
m <sub>2</sub>	0,0003	b	-0,4487
m <sub>1</sub>	-0,0252	R <sup>2</sup>	0,9488
b	1,3151		
R <sup>2</sup>	0,8787		

### Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells

Die Standardabweichung des Richtwertes beträgt 263 €/m<sup>2</sup>, der Varianzkoeffizient beträgt 0,40.

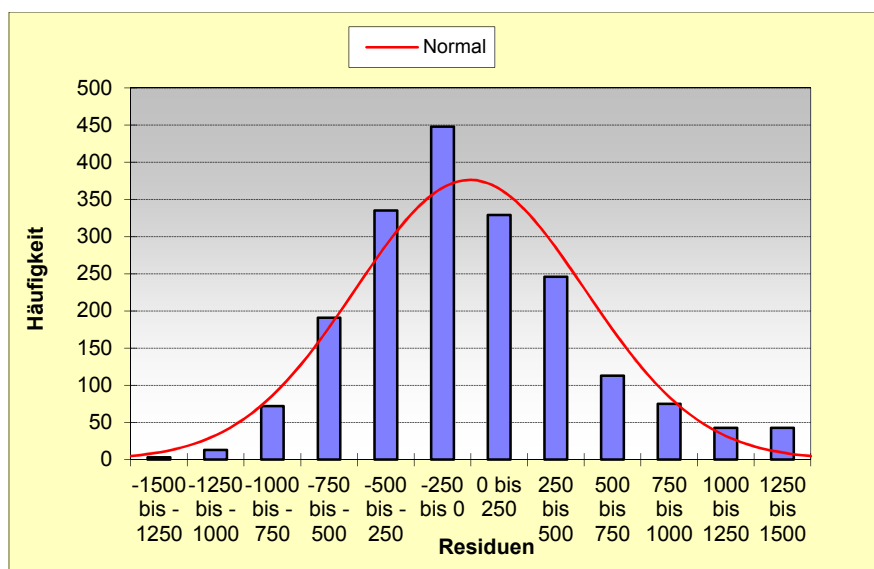
Die unter Punkt 5.5.1.3.3 bzw. 5.5.1.3.4 gemachten Aussagen bzgl. der Genauigkeit sowie der Schwachpunkte des Modellansatzes gelten sinngemäß auch hier.

### Genauigkeit der Regressionsfunktion

Bestimmtheitsmaß der Regressionsfunktion:

N	R	R- Quadrat
1894	0,655133	0,429199

Verteilung der Residuen:



### Genauigkeit der Vergleichspreisermittlung

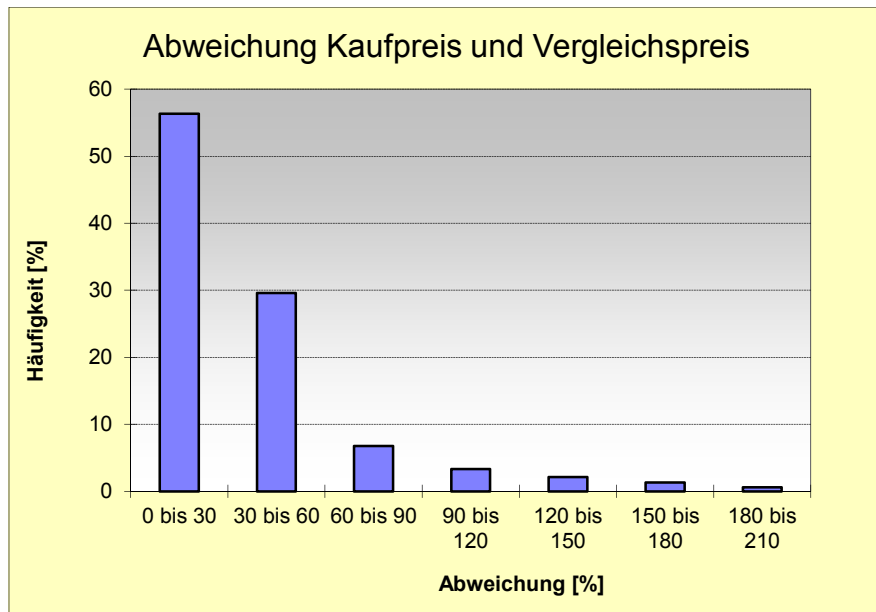
Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Vergleichspreise und der tatsächlich gezahlten Kaufpreise ergab, dass in knapp 60% der verwendeten Datensätze das Genauigkeitsmaß, also die absolute prozentuale Abweichung zwischen Kaufpreis (KP) und berechnetem Vergleichspreis (VP), kleiner oder gleich 30%<sup>9</sup> beträgt.

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

<sup>9</sup> Vgl. Fußnote 6 zu Ausführungen unter Punkt 8.6.1.3.2



VP-KP_absolut [%]	Häufigkeit	Prozent	Prozent kumuliert
0 bis 30	1045	56,33	56,33
30 bis 60	549	29,60	85,93
60 bis 90	125	6,74	92,67
90 bis 120	62	3,34	96,01
120 bis 150	39	2,10	98,11
150 bis 180	24	1,29	99,41
180 bis 210	11	0,59	100,00



## 9 Mieten und Pachten

### 9.1 Mieten

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

#### ➤ Wohnraummieten

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

#### *Beispiel: Mietspiegel der Stadt Pirna*

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

In der Auswertung wurden ausnahmslos Neuabschlussmieten aus dem Zeitraum 01.05.2009 bis 30.04.2013 berücksichtigt. Der Mietspiegel kann als Informationsbroschüre einschließlich des Bewertungsbogens zur Bestimmung des Wohnwertes der Wohnung auf der Homepage der Stadt Pirna ([www.pirna.de](http://www.pirna.de)) eingesehen werden. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts befand sich eine Aktualisierung in Bearbeitung.

#### ➤ 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](http://www.dresden.ihk.de)

### 9.2 Pachtzinsen für Acker- und Grünlandflächen

Entsprechend Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (Landpachtverkehrsgesetz - LPachtVG) vom 08.11.1985 (BGBl. I S. 2075), zul. geändert durch Art. 15 v. 13.04.2006 (BGBl. I S. 855), erfolgt die Registrierung der Landpachtverträge seit August 2008 im Landratsamt.

Abweichend zur Erfassung der Kaufpreise ist eine Zuständigkeit für die Erfassung von Pachtpreisen nicht gesetzlich festgelegt.

Zu erfragen sind die gemarkungsbezogenen Pachtpreise im Amt für Ländliche Entwicklung, Stabsstelle Obere Flurbereinigungsbehörde des Landratsamtes Pirna. Ansprechpartner sind Frau Clauß oder Herr Grohmann. Telefonnummer 03501 515 -3239 oder -3238. Zusätzlich gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu Pachtanfragen Auskunft.

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

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

Stand Februar 2017 Zusammenfassung:

LK SOE	Mittl.(€/ha)	Min.(€/ha)	Max.(€/ha)
<b>Ackerland</b>	119,58	0,00	520,00
<b>Grünland</b>	71,61	0,00	520,00
<b>Obst</b>	145,61	40,90	350,00

### 9.3 Nutzungsentgelte nach der Nutzungsentgeltverordnung

Die Nutzungsentgeltverordnung übernahm mit ihrem Inkrafttreten am 22. Juli 1993 die Regelung zur Nutzung von Bodenflächen, die sich ursprünglich aufgrund von Verträgen nach § 312 ZGB (Zivilgesetzbuch) der DDR ergaben. Sie trat ferner ein, sofern die Nutzung vor dem 03.1.1990 bereits bestand. Für Nutzungsverträge, die nach dem 02.10.1990 abgeschlossen wurden, findet das Pachtrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches Anwendung.

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

Die Zuständigkeit der örtlichen Gutachterausschüsse hinsichtlich der Feststellung der ortsüblichen bzw. angemessenen Höhe der Nutzungsentgelte regelt sich nach § 7 der NutzEV. Neben Anträgen auf eine diesbezügliche Erstattung von Gutachten erreichen die Geschäftsstelle vielfältige Anfragen über die Höhe der Nutzungsentgelte für Erholungs- und Garagengrundstücke.

Für die Bestimmung ortsüblicher Pachtzinsen bedarf es einer hinreichenden Menge an Pachtzinsangaben aus Vereinbarungen nach dem 02.10.1990 für vergleichbare Grundstücke und in vergleichbaren Gemeinden. Bisher liegt keine ausreichende Anzahl an Verträgen vor. Eine gesetzliche Regelung zur Übermittlungspflicht von abgeschlossenen Pacht- und Mietverträgen existiert zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht.

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

#### **9.4 Pachtzinsen nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG)<sup>10</sup>**

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 m<sup>2</sup> und einer zulässigen Laubengrundfläche von 24 m<sup>2</sup> 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.

---

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

## 10 Verzeichnisse - Ansprechpartner

### 10.1 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Freistaat Sachsen

#### Oberer Gutachterausschuss des Freistaates Sachsen

Postanschrift: PF 10 02 44, 01072 Dresden

Telefon: 0351 82 83 42 0

Fax: 0351 82 83 64 00

Sitz: Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden

E-Mail: antje.krueger@geosn.sachsen.de

Web: [www.landesvermessung.sachsen.de](http://www.landesvermessung.sachsen.de)

#### Kreisfreie Städte

##### Stadt Chemnitz

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

in der Kreisfreien Stadt Chemnitz

09120 Chemnitz

Sitz: Annaberger Straße 89, Chemnitz

Telefon: 0371 488 62 03

Fax: 0371 488 62 99

E-Mail: [gutachterausschuss@stadt-chemnitz.de](mailto:gutachterausschuss@stadt-chemnitz.de)

Web: [www.stadt-chemnitz.de](http://www.stadt-chemnitz.de)

##### Landeshauptstadt Dresden

Amt Geodaten und Kataster

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

PF 12 00 20

01001 Dresden

Sitz: Ammonstraße 74, Dresden

Telefon: 0351 488 40 71

Fax: 0351 488 39 61

E-Mail: [grundstueckswertermittlung@dresden.de](mailto:grundstueckswertermittlung@dresden.de)

Web: [www.dresden.de/gutachterausschuss](http://www.dresden.de/gutachterausschuss)

##### Stadt Leipzig

Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

04092 Leipzig

Sitz: Burgplatz 1 (Stadthaus), Leipzig

Telefon: 0341 12 35 072

Fax: 0341 12 35 015

E-Mail: [gutachterausschuss@leipzig.de](mailto:gutachterausschuss@leipzig.de)

Web: [www.leipzig.de](http://www.leipzig.de)

#### Landkreise

##### Landkreis Bautzen

Landratsamt Bautzen

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Macherstraße 55

01917 Kamenz

Sitz: Garnisonsplatz 9, Kamenz

Telefon: 03591 525 16 2010

Fax: 03591 525 06 2010

##### Erzgebirgskreis

Landratsamt Erzgebirgskreis

Sachgebiet Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Paulus-Jenisius-Straße 24

09456 Annaberg-Buchholz

Sitz: Dorfstraße 13, 09366 Niederdorf

Telefon: 03733 831 41 84

Fax: 037296 59 141 49

E-Mail: [gutachterausschuss@lra-bautzen.de](mailto:gutachterausschuss@lra-bautzen.de)  
Web: [www.landkreis-bautzen.de](http://www.landkreis-bautzen.de)

E-Mail: [gutachterausschuss@kreis-erz.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-erz.de)

#### **Landkreis Görlitz**

Geschäftsstelle des Gutachterausschuss im Land-  
kreis Görlitz  
PF 30 01 52  
02806 Görlitz  
Sitz: Georgewitzer Straße 42, 02780 Löbau  
Telefon: 03585 44 29 55  
Fax: 03581 66 36 3570  
E-Mail: [gutachterausschuss@kreis-gr.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-gr.de)  
Web: [www.kreis-goerlitz.de](http://www.kreis-goerlitz.de)  
GIS: [www.gis-lkgr.de](http://www.gis-lkgr.de) (Bodenrichtwertkarte)

#### **Landkreis Leipzig**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis  
Leipzig  
Geschäftsstelle  
Leipziger Straße 67  
04552 Borna  
Telefon: 03433 777 14 80  
Fax: 03437 98 499 14 98  
E-Mail: [gutachterausschuss@lk-l.de](mailto:gutachterausschuss@lk-l.de)  
Web: [www.lk-l.de](http://www.lk-l.de)

#### **Landkreis Meißen**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Geschäftsstelle beim Landkreis Meißen  
PF 10 01 52  
01651 Meißen  
Sitz: Remonteplatz 7, 01558 Großenhain  
Telefon: 03522 30 3 21 91  
Fax: 03522 30 3 21 100  
E-Mail: [gutachterausschuss@kreis-meissen.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-meissen.de)  
Web: [www.kreis-meissen.org](http://www.kreis-meissen.org)

#### **Landkreis Mittelsachsen**

Landratsamt Mittelsachsen  
Referat 22.3 – Vermessung und Gutachterstelle  
Frauensteiner Straße 43  
09599 Freiberg  
Außenstelle: Straße des Friedens 9a, Gebäude 2,  
04720 Döbeln  
Telefon: 03731 799 12 02 Leitung: 799 1203  
Fax: 03731 799 11 90 Mitarb.: 799 1206  
E-Mail: [gutachterstelle@landkreis-mittelsachsen.de](mailto:gutachterstelle@landkreis-mittelsachsen.de)  
Web: [www.landkreis-mittelsachsen.de](http://www.landkreis-mittelsachsen.de)

#### **Landkreis Nordsachsen**

Landratsamt Nordsachsen - Vermessungsamt  
Geschäftsstelle Gutachterausschuss  
Dr. – Belian – Straße 5  
04838 Eilenburg  
Telefon: 03423 70 97 34 25  
Fax: 03421 758 85 34 10  
E-Mail: [gutachterausschuss@lra-nordsachsen.de](mailto:gutachterausschuss@lra-nordsachsen.de)  
Web: [www.landkreis-nordsachsen.de](http://www.landkreis-nordsachsen.de)

#### **Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge**

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

#### **Landkreis Zwickau**

Geschäftsstelle Gutachterausschuss  
im Landkreis Zwickau  
PF 10 01 76

#### **Vogtlandkreis**

Geschäftsstelle Gutachterausschuss  
im Vogtlandkreis  
Neundorfer Straße 94/96

08067 Zwickau

Sitz: Stauffenbergstraße 2, Zwickau

Telefon: 0375 44 0225 - 770 bis 775

Fax: 0375 44 02257 - 79

E-Mail: gaa@landkreis-zwickau.de

08523 Plauen

Sitz: Europaratstraße 19, Plauen

Telefon: 03741 39 223 40

Fax: 03741 39 242 401

E-Mail: gutachterausschuss@vogtlandkreis.de

Web: www.vogtlandkreis.de

## 10.2 Städte und Gemeinden im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge

Stadt/Gemeinde	Telefon	Fax	Bürgermeister / Oberbürgermeister	PLZ	Straße	E-Mail
Altenberg (Stadt)	035056 3330	035056 33318	Kirsten, Thomas	01773	Platz des Bergmanns 2	post@altenberg.de
Bad Gottleuba- Berggießhübel (Stadt)	035023 6680	035023 66810	Mutze, Thomas	01816	Königstraße 5	buergermeister@stadt-bgb.de
Bad Schandau (Stadt)	035022 5011	035022 501140	Kunack, Thomas	01814	Dresdner Straße 3	buergermeisteramt@stadt- badschandau.de
Bahretal	035023 62218	035023 69995	Kolba, Brigitte	01819	Gersdorf Nr. 31	gemeinde@bahretal.de
Bannewitz	035206 2040	035206 20435	Fröse, Christoph	01728	Schulstraße 6	rathaus@bannewitz.de
Dippoldiswalde (Große Kreisstadt)	03504 64990	03504 613311	Herr Peter, Jens	01744	Markt 2	stadt@dippoldiswalde.de
Dohma	03501 527776	03501 464683	Heinemann, Matthias	01796	Zum Heideberg 18	verwaltung@dohma.de
Dohna (Stadt)	03529 563611	03529 563699	Dr. Müller, Ralf	01809	Am Markt 11	info@stadt-dohna.de
Dorfhain	035055 61833	035055 61651	Schwalbe, Olaf	01738	Schulstraße 4	gemeinde@dorfhain.de
Dürröhrsdorf-Dittersbach	035026 97510	035026 97530	Timmermann, Jens-Ole	01833	Hauptstraße 122	sekretariat@duerroehrsdorf- dittersbach.de
Freital (Große Kreisstadt)	0351 64760	0351 6476153	Herr Rumberg, Uwe	01705	Dresdner Straße 56	obm@freital.de
Glashütte (Stadt)	035053 450	035053 47142	Dreßler, Markus	01768	Hauptstraße 42	stadtverwaltung@glashuetten- sachs.de
Gohrisch	035021 6610	035021 66114	Eggert, Heiko	01824	Neue Hauptstraße 116 b	buerger@gv-gohrisch.de
Hartmannsdorf-Reichenau	037326 1265	037326 869769	Herr Pitsch, Reinhard	01762	Untere Dorfstraße 82	post@gemeinde-klingenberg.de
Heidenau (Stadt)	03529 5710	03529 571199	Opitz, Jürgen	01809	Dresdner Straße 47	buergermeister@heidenau.de
Hermisdorf/Erzgeb.	035057 51210	035057 549517	Liebscher, Andreas	01776	Kirchplatz 2	gemeinde-hermsdorf.ergz@t- online.de
Hohnstein (Stadt)	035975 8680	035975 86810	Brade, Daniel	01848	Rathaus- straße 10	stadt@hohnstein.de
Klingenberg	035055 680-0	035055 68050	Schreckenbach, Torsten	01774	Schulweg 1	post@gemeinde-klingenberg.de
Kreischa	035206 2090	035206 20928	Schöning, Frank	01731	Dresdner Straße 10	post@kreischa.de
Königstein (Stadt)	035021 99750	035021 99733	Kummer, Tobias	01824	Goethestraße 7	post@stadt-koenigstein.de
Liebstadt (Stadt)	035025 5610	035025 56117	Retzler, Hans-Peter	01825	Kirchplatz 2	verwaltung@stadt-liebstadt.de
Lohmen	03501 5810-0	03501 5810-42	Mildner, Jörg	01847	Schloss Lohmen 1	gemeindeamt@lohmens- sachsen.de
Müglitztal	035027 5771	035027 5439	Burkhardt, Andreas	01809	Schulstraße 18	buergermeister@gemeinde- mueglitztal.de
Neustadt (Stadt)	03596 569201	03596 569280	Mühle, Peter	01844	Markt 1	stadtverwaltung@neustadt- sachsen.de

Stadt/Gemeinde	Telefon	Fax	Bürgermeister / Oberbürgermeister	PLZ	Straße	E-Mail
Pirna (Große Kreisstadt)	03501 5560	03501 556266	Hanke, Klaus-Peter	01796	Markt 1/2	info@pirna.de
Rabenau (Stadt)	0351 649820	0351 6498211	Paul, Thomas	01734	Markt 3	sekretariat@stadt-rabenau.de
Rathen, Kurort	035024 70671	035024 70255	Richter, Thomas	01824	Füllhölzelweg 1	info@kurort-rathen.de
Rathmannsdorf	035022 42529	035022 41580	Thiele, Uwe	01814	Hohnsteiner Straße 13	ga_rathmannsdorf@t-online.de
Reinhardtsdorf-Schöna	035028 80433	035028 80434	Ehrlich, Olaf	01814	Waldbadstraße 52 d/e	gemeinde@reinhardtsdorf- schoena.de
Rosenthal-Bielatal	035033 71206	035033 76893	Moritz, Gebhard	01824	Schulstraße 1	gemeinde@rosenthal-bielatal.de
Sebnitz (Große Kreisstadt)	035971 84101	035971 53053	Ruckh, Mike	01855	Kirchstraße 5	info@stadtverwaltung-sebnitz.de
Stadt Wehlen (Stadt)	035024 70413	035024 70434	Tittel, Klaus	01829	Markt 5	stadt-wehlen@t-online.de
Stolpen (Stadt)	035973 2800	035973 28025	Steglich, Uwe	01833	Markt 1	stadt@stolpen.de
Struppen	035020 70418	035020 70154	Schuhmann, Dr., Rainer	01796	Hauptstraße 48	gemeinde@struppen.de
Tharandt (Stadt)	035203 3950	035203 37452	Ziesemer, Silvio	01737	Schillerstraße 5	post@tharandt.de
Wilsdruff (Stadt)	035204 4630	035204 463600	Rother, Ralf	01723	Nossener Straße 20	post@svwilsdruff.de

### 10.3 Zweckverbände im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz	035971/ 80600	035971806099	Müller, Dr., Ralf	Bürgermeister	01855 Sebnitz, Markt 11	info@zvwvps.de
Zweckverband Gewerbepark "Sächsische Schweiz"	035021 99750	035021 66114	Haase, Frieder	Bürgermeister	01824 Königstein, Goethestraße 7	zvgewerbepark.leupoldishain @stadt-koenigstein.de
Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE)	0351 40 40 450	0351 404 04 350	Otteni, Raimund	Geschäfts- führer	01445 Radebeul, Meißner Straße 151 a	info@zaoe.de
Wasser- und Abwasserzweckverband "Mittlere Wesenitz"	035973 2800	039573 28025	Steglich, Uwe	Bürgermeister	01833 Stolpen, Markt 1	goebel@wazv-mittlere- wesenitz.de
TWZ "Weißeitzgruppe" und Wasserversorgung Weißeitzgruppe GmbH	0351 6480 40	0351 649 1413	Mättig, Klaus	Oberbürger- meister	01705 Freital, Dresdner Straße 301	www.gmbh@t-online.de
Trinkwasserzweckver- band Taubenbach	035028 80433	035028 80434	Haase, Frieder	Bürgermeister	01824 Königstein, Goethestraße 7	twzv.taubenbach@stadt- koenigstein.de
Trinkwasserzweckver- band "Bastei"	03501 581060	03501 581062	Mildner, Jörg	Bürgermeister	01847 Lohmen, Basteistraße 79	info@tzv-bastei.de
Abwasserzweckverband Wehlen-Naundorf	035020 70418	035020 70154	Schuhmann, Dr., Rainer	Bürgermeister	01829 Stadt Wehlen OT Naundorf, Markt 5	azv-wehlen-naundorf@t- online.de
Abwasserzweckverband Sebnitz	035971 840	035971 53053	Ruckh, Mike	Oberbürger- meister	01855 Sebnitz, Kirchstraße 5	karin.buerger@stadtverwaltun g-sebnitz.de
Abwasserzweckverband Liebstadt	035023 69996	035023 69995	Kolba, Brigitte	Bürger- meisterin	01819 Bahretal, Gersdorf Nr. 31	AZV-Liebstadt@Bahretal.de
Abwasserzweckverband Königstein	035021 99750	035021 99733	Haase, Frieder	Bürgermeister	01824 Königstein, Goethestraße 7	azv.koenigstein@stadt- koenigstein.de
Abwasserzweckverband Bad Schandau	035022 43375	035022 43375	Kunack, Thomas	Verbands- vorsitzender	01814 Bad Schandau, Dresdner Straße 3	azv.badschandau@gmx.de
Abwasserzweckverband "Oelsabachtal"	0351 646 36- 0	0351 646 3613	Paul, Thomas	Bürgermeister	01734 Rabenau, Bahnhofstraße 34	info@azv-rabenau.de



## 11 Schlusswort der Geschäftsstelle

Als neutrale Marktbeobachter ist es unsere Aufgabe und unser Anliegen, eine weitestgehende Transparenz auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge für Sie als Marktteilnehmer zu erreichen.

In Anbetracht der Wandlungen des Grundstücksmarktes in den vergangenen 25 Jahren und der sich stetig verändernden gesetzlichen Rahmenbedingungen sehen wir uns vor immer neuen Herausforderungen, die wir gern annehmen.

Ihre Mitwirkung als Marktteilnehmer bildet die Basis für das Gelingen dieser Herausforderung. Als Vertragspartei sind Sie sich bewusst über Ihr Handeln. Sie stellen Überlegungen an, führen Preisverhandlungen und Recherchen durch. Möglicherweise fragen Sie Daten in unserer Geschäftsstelle ab, die zu Ihrer Entscheidungsfindung beitragen. Wird ein Konsens zwischen Ihnen und Ihrem Verhandlungspartner gefunden, kommt ein Vertrag zustande, von dem wir als Geschäftsstelle eine Abschrift für die Kaufpreissammlung erhalten. Um aber unserer Aufgabe vollumfänglich gerecht zu werden und die Verträge auch weiterführend auswerten oder wertermittlungsrelevante Daten ableiten zu können, bedarf es mehr als der bloßen Sammlung von Kaufpreisen. Häufig reichen die Kaufvertragsinhalte allein nicht aus, um die Vertragsimmobilie in ihrer Einzigartigkeit zu erfassen und die Preisfindung zu rekonstruieren. Umso essentieller ist es, dass wir von Ihnen als Marktteilnehmer Informationen zu Bodenwertanteilen, Flächenangaben, baulichen Gegebenheiten, der Ertragssituation oder auch Bewirtschaftungskosten Ihrer Vertragsimmobilie erhalten. Verglichen mit den Vorjahreszeiträumen hat sich der Informationsfluss bezüglich wertbeeinflussender Daten insbesondere auf den Teilmärkten der bebauten Grundstücke und des Wohnungs- und Teileigentums deutlich verbessert.

Gerne nutzen wir die Gelegenheit, uns bei Ihnen für die gute Zusammenarbeit und die Bereitstellung wesentlicher Daten in der jüngsten Vergangenheit zu bedanken. Lassen Sie uns auch in Zukunft gemeinsam an der Verbesserung der Markttransparenz arbeiten!

Für Fragen und Hinweise stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Pirna, im September 2017