

# Der Grundstücksmarkt im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge 2019



Stand 31.12.2018



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:** 19.07.2019

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>
1.1	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts .....	8
1.2	Gutachterausschüsse.....	9
	Aufgaben der Gutachterausschüsse .....	9
	Mitglieder des Gutachterausschusses.....	10
	Aufgaben der Geschäftsstelle .....	10
<b>2</b>	<b>Der Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge .....</b>	<b>14</b>
2.1	Geschichtliches .....	17
2.2	Wirtschaft und Tourismus.....	18
2.3	Bevölkerung – Einwohnerzahlen .....	18
2.4	Demografie .....	19
	Allgemeine Entwicklung.....	19
	Bevölkerungsprognose.....	20
	Durchschnittsalter.....	21
	Mieter- und Eigentumsquote .....	21
<b>3</b>	<b>Der Grundstücksmarkt im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge .....</b>	<b>22</b>
3.1	Immobilienmarkt 2017/2018 .....	22
3.2	Aktuelle Situation und Entwicklungen.....	22
	unbebaute Bauflächen .....	22
	Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau .....	23
	Bauflächen für Geschosswohnungsbau bzw. Wohn- und Geschäftshäuser .....	24
	Gewerbebauflächen .....	24
	Bebaute Grundstücke.....	24
	Ein- und Zweifamilienhäuser / Doppelhaushälften und Reihenhäuser .....	24
	Geschosswohnungsbauten und Wohn- und Geschäftshausgrundstücke .....	25
	Gewerbegrundstücke .....	25
	Wohnungs- und Teileigentum.....	25

<b>3.3</b>	Datenerfassung – Führung der Kaufpreissammlung .....	26
<b>3.4</b>	Bodenrichtwerte .....	26
	Bodenrichtwertsuche .....	27
	Baureifes Land im Außenbereich .....	29
	Bauerwartungsland, Rohbauland .....	29
	Sanierungsgebiete .....	30
<b>3.5</b>	Erbbaurechte.....	31
<b>3.6</b>	Sonstige Flächen .....	32
<b>4</b>	<b>Grundstücksverkehr - Gesamtübersicht .....</b>	<b>37</b>
<b>4.1</b>	Allgemeines .....	37
<b>4.2</b>	Räumliche Verteilung der Kauffälle .....	38
<b>4.3</b>	Räumliche Verteilung der Geldumsätze .....	39
<b>4.4</b>	Räumliche Verteilung der Flächenumsätze .....	40
<b>4.5</b>	Geld- und Flächenumsätze über alle Teilmärkte .....	41
<b>4.6</b>	Anzahl und Verteilung der Kauffälle auf alle Teilmärkte.....	41
<b>4.7</b>	Anzahl und Verteilung der Kauffälle im Teilmarkt „alle übrigen Flächen“ .....	42
<b>4.8</b>	Verteilung der Kauffälle auf einzelne Teilmärkte in Jahresscheiben .....	42
<b>4.9</b>	Verteilung des Geldumsatzes auf einzelne Teilmärkte in Jahresscheiben.....	43
<b>4.10</b>	Verteilung des Flächenumsatzes auf einzelne Teilmärkte in Jahresscheiben .....	43
<b>4.11</b>	Geldumsatz in allen Teilmärkten.....	44
<b>4.12</b>	Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ .....	44
<b>4.13</b>	Grundstücksverkehr im jeweiligen Teilmarkt in Jahresscheiben.....	45
	Flächen der Land- und Forstwirtschaft .....	45
	Unbebaute Bauflächen .....	46
	Bebaute Flächen .....	46
	Wohnungs- und Teileigentum.....	46

alle übrigen Flächen .....	46
<b>5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen .....</b>	<b>48</b>
<b>5.1 Gesamtstatistik .....</b>	<b>48</b>
Ackerland .....	48
Grünland .....	48
Wald .....	48
<b>5.2 Bodenrichtwerte der land- und forstwirtschaftlichen Flächen .....</b>	<b>48</b>
Ableitung der Werte .....	49
Ackerland .....	51
Grünland .....	54
Forstwirtschaftliche Flächen .....	57
Öd- und Unland (Kauffälle) .....	57
<b>5.3 Verwendung der Werte für land- und forstwirtschaftliche Flächen .....</b>	<b>58</b>
<b>6 Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>59</b>
<b>6.1 Kauffallzahlen und Umsätze .....</b>	<b>59</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser .....	59
Doppelhaushälften, Reihen- und Reihenmittelhäuser .....	59
Mehrfamilienhäuser .....	59
Wohn- und Geschäftshäuser .....	60
Gewerbeobjekte .....	60
<b>6.2 Preisübersicht individueller Wohnungsbau .....</b>	<b>61</b>
Erstkauf im Kreisgebiet, individueller Wohnungsbau .....	61
Weiterverkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern .....	63
Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern .....	68
<b>6.3 Preisübersicht Geschosswohnungsbauten .....</b>	<b>72</b>
Weiterverkauf im Kreisgebiet, allgemein .....	73
<b>6.4 Preisübersicht Wohn- und Geschäftshausgrundstücke .....</b>	<b>76</b>
Weiterverkauf von Wohn- und Geschäftshäusern im Kreisgebiet, allgemein .....	76

<b>6.5</b>	Preisübersicht Büro- und Geschäftshausgrundstücke .....	78
	Weiterverkauf von Büro- und Geschäftshausgrundstücken im Kreisgebiet, allgemein...	78
<b>7</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum .....</b>	<b>79</b>
<b>7.1</b>	Preisübersicht Wohnungseigentum .....	80
	Erstkauf.....	80
	Erstkauf PKW-Stellplätze im Erstkauf (in Jahresscheiben).....	84
	Weiterverkauf .....	85
<b>7.2</b>	Preisübersicht Teileigentum .....	97
	Kaufpreise für PKW-Stellplätze im Weiterverkauf (in Jahresscheiben) .....	97
	Kaufpreise für Teileigentum an gewerblich genutzten Räumen im Weiterverkauf.....	98
<b>8</b>	<b>Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten .....</b>	<b>99</b>
<b>8.1</b>	Indexreihen Freistaat Sachsen.....	99
<b>8.2</b>	Indexreihen Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge.....	99
<b>8.3</b>	Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte .....	102
<b>8.4</b>	Wertrelevante Geschossflächenzahl .....	102
<b>8.5</b>	Liegenschaftszinssätze .....	103
	Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes.....	103
	Liegenschaftszinssätze aller Objektarten (tabellarische Darstellung).....	106
	Liegenschaftszinssätze aller Objektarten (grafische Darstellung).....	107
<b>8.6</b>	Sachwertfaktoren .....	118
	Anwendung .....	118
	Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors.....	119
	Ergebnisse .....	120
<b>8.7</b>	Immobilienrichtwerte und Vergleichspreise .....	123
	Einfamilienhäuser.....	123
	Wohnungseigentum .....	132

---

<b>9</b>	<b>Mieten und Pachten .....</b>	<b>139</b>
<b>9.1</b>	Mieten .....	139
<b>9.2</b>	Pachtzinsen für Acker- und Grünlandflächen .....	139
<b>9.3</b>	Nutzungsentgelte nach der Nutzungsentgeltverordnung .....	140
<b>9.4</b>	Pachtzinsen nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG) .....	141
<b>10</b>	<b>Verzeichnisse - Ansprechpartner.....</b>	<b>142</b>
<b>10.1</b>	Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Freistaat Sachsen .....	142
<b>10.2</b>	Städte und Gemeinden im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge.....	144
<b>10.3</b>	Zweckverbände im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge.....	145
<b>11</b>	<b>Dienstleistungsangebot.....</b>	<b>146</b>
<b>11.1</b>	Bodenrichtwertauskünfte .....	146
<b>11.2</b>	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.....	146
<b>11.3</b>	Gutachten und sonstige Auskünfte .....	146

# 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.

### Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

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

Zu den Aufgaben des 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

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

---

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

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

### **Mitglieder des Gutachterausschusses**

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

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

Zur Erfüllung der Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

### **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 unter folgendem Link einsehbar:

[http://www.landratsamt-pirna.de/download/aktuelles\\_presse/2019-01-Gutachterausschusskostensatzung.pdf](http://www.landratsamt-pirna.de/download/aktuelles_presse/2019-01-Gutachterausschusskostensatzung.pdf)

## **Vorrangig angewandte gesetzliche Grundlagen**

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl I S. 3634)
- 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, i. d. F. d. Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) vom 01.03.2006
- Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003
- Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11.02.2011
- Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) vom 22.07.1993, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.05.2002

## 2 Der Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge

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

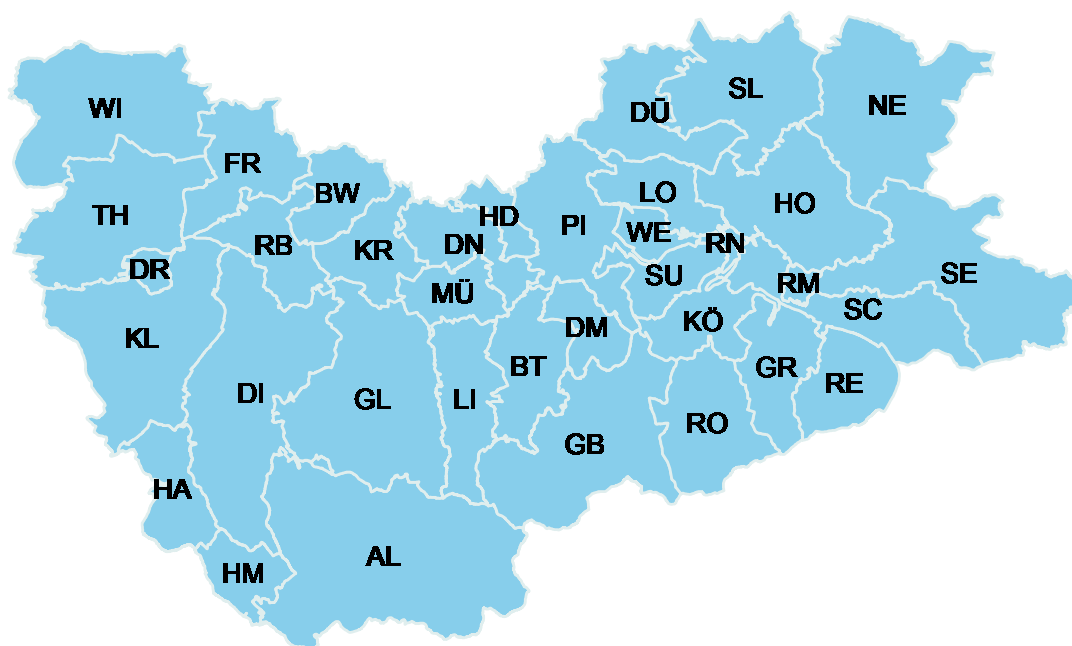


Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen | Statistik MAL anders – Ausgabe 2019

Auf einer Fläche von 1.654,19 km<sup>2</sup> leben rund 245.600 Einwohner. Das entspricht etwa 148 Einwohnern je km<sup>2</sup>. Zum Landkreis gehören 36 Städte und Gemeinden. Darunter die vier großen Kreisstädte Pirna, Freital, Dippoldiswalde und Sebnitz.

Zum 31.12.2018 bildete mit 348 Einwohnern der Kurort Rathen die aus Sicht der Einwohnerzahl kleinste Gemeinde im Landkreis. Im Gegensatz dazu lebten 39.562 Einwohner in der damit einwohnerstärksten Kreisstadt Freital.

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



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

Landschaftlich ist der Landkreis einerseits von der typischen Felslandschaft der Sächsischen Schweiz, im Nordosten durch die Ausläufer des Lausitzer Berglandes und im Westen durch

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



### Geografie:

Mittlere Lage (WGS84):

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

Höhenlage (DE\_DHHN2016\_NH, ü. NHN):

Niedrigste Stelle: 109 m      Höchste Stelle: 905 m

### 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 selbstständige Gutsbezirke. Sie wurde vertreten durch die vom Amtshauptmann geleitete Bezirksversammlung und die Bezirksausschüsse.

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

## 2.2 Wirtschaft und Tourismus

Mit einem Pro-Kopf-Einkommen von 19.758 Euro, liegt der Landkreis im Vergleich mit den zehn sächsischen Landkreisen auf Platz 4. Im Dezember 2018 lag die Arbeitslosenquote bei 4,7 %.

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 Bevölkerung – Einwohnerzahlen

Schlüsselnummer	Kreisfreie Stadt/ Gemeinde	31.12.2018	Zu- bzw. Abnahme (-) 31. Dezember 2018 gegenüber 31.12.2017	
			absolut	in %
14 6 28 010	Altenberg, Stadt	7.937	-2	-
14 6 28 020	Bad Gottleuba-Berggießhübel, Stadt	5.633	-10	-0,2
14 6 28 030	Bad Schandau, Stadt	3.622	-3	-0,1
14 6 28 040	Bahretal	2.169	-35	-1,6
14 6 28 050	Bannewitz	10.868	79	0,7
14 6 28 060	Dippoldiswalde, Stadt	14.432	-15	-0,1
14 6 28 070	Dohma	1.946	-19	-1,0
14 6 28 080	Dohna, Stadt	6.220	-44	-0,7
14 6 28 090	Dorfhain	1.089	5	0,5
14 6 28 100	Dürrröhrsdorf-Dittersbach	4.184	4	0,1
14 6 28 110	Freital, Stadt	39.562	262	0,7
14 6 28 130	Glashütte, Stadt	6.705	4	0,1
14 6 28 140	Gohrisch	1.823	-37	-2,0
14 6 28 150	Hartmannsdorf-Reichenau	1.018	-21	-2,0
14 6 28 160	Heidenau, Stadt	16.649	51	0,3
14 6 28 170	Hermisdorf/Erzgeb.	774	-16	-2,0
14 6 28 190	Hohnstein, Stadt	3.269	-28	-0,8
14 6 28 205	Klingenberg	6.826	-4	-0,1
14 6 28 210	Königstein/Sächs. Schweiz, Stadt	2.089	-3	-0,1
14 6 28 220	Kreischa	4.532	17	0,4
14 6 28 230	Liebstadt, Stadt	1.291	-3	0,2
14 6 28 240	Lohmen	3.077	16	0,5
14 6 28 250	Müglitztal	1.916	-11	-0,6
14 6 28 260	Neustadt in Sachsen, Stadt	12.137	-63	-0,5

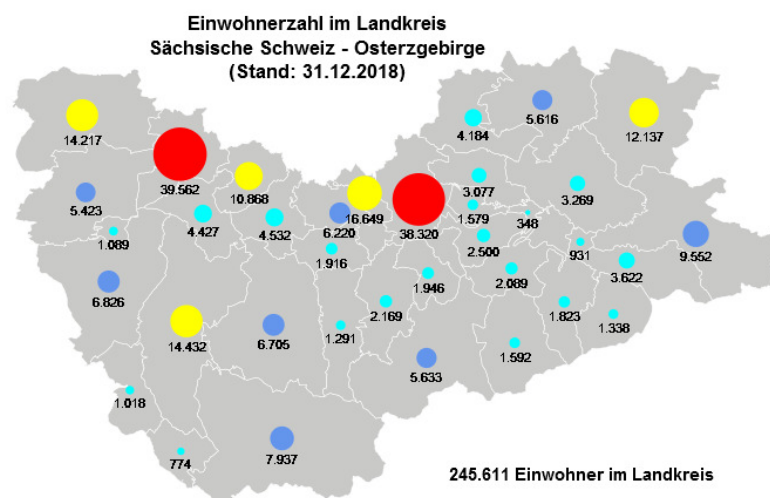
14 6 28 270	Pirna, Stadt	38.320	44	0,1
14 6 28 300	Rabenau, Stadt	4.427	69	1,6
14 6 28 310	Rathen, Kurort	348	-7	-2,0
14 6 28 320	Rathmannsdorf	931	14	1,5
14 6 28 330	Reinhardtsdorf-Schöna	1.338	-12	-0,9
14 6 28 340	Rosenthal-Bielatal	1.592	-16	-1,0
14 6 28 360	Sebnitz, Stadt	9.552	-71	-0,7
14 6 28 370	Stadt Wehlen, Stadt	1.579	13	0,8
14 6 28 380	Stolpen, Stadt	5.616	-25	-0,4
14 6 28 390	Struppen	2.500	-7	-0,3
14 6 28 400	Tharandt, Stadt	5.423	-10	-0,2
14 6 28 410	Wilsdruff, Stadt	14.217	77	0,5

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

## 2.4 Demografie<sup>2</sup>

### Allgemeine Entwicklung

Im sachsenweiten Vergleich verzeichnete der Landkreis Sächsische Schweiz als einziger Landkreis Einwohnerzuwächse. Am 31.12.2018 lebten im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge 245.611 Einwohner. Damit stieg die Einwohnerzahl im Landkreisschnitt um 0,1 % gegenüber dem Vorjahr. Einwohnerzuwächse verzeichneten die Städte und Gemeinden Bannewitz, Dorfhain, Dürrröhrsdorf – Dittersbach, Freital, Glashütte, Heidenau, Kreischa, Lohmen, Pirna, Rabenau, Rathmannsdorf, Stadt Wehlen und Wilsdruff mit 0,1 bis 1,6 %.



<sup>2</sup> Quellenangabe: Landkreisinformation des Statistischen Landesamtes, 31.12.2018

## Bevölkerung und Bevölkerungsdichte im sachsenweiten Vergleich

Kreisfreie Stadt Landkreis Land	Gemeinden	Bevölkerung	Fläche in km <sup>2</sup> )	Einwohner je km <sup>2</sup> )
Chemnitz, Stadt	1	247.237	221	1.119
Erzgebirgskreis	59	337.696	1.828	185
Mittelsachsen	53	306.185	2.117	145
Vogtlandkreis	37	227.796	1.412	161
Zwickau	33	317.531	950	334
Dresden, Stadt	1	554.649	328	1.689
Bautzen	57	300.880	2.396	126
Görlitz	53	254.894	2.111	121
Meißen	28	242.165	1.455	166
<b>Sächsische Schweiz- Osterzgebirge</b>	<b>36</b>	<b>245.611</b>	<b>1 654</b>	<b>148</b>
Leipzig, Stadt	1	587.857	298	1.974
Leipzig	30	257.763	1.651	156
Nordsachsen	30	197.673	2.029	97
<b>Sachsen</b>	<b>419</b>	<b>4.077.937</b>	<b>18.450</b>	<b>221</b>

© Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz, Dezember 2018

## Bevölkerungsprognose

Für Sachsen zeigen die Ergebnisse der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung einen langsameren Bevölkerungsrückgang, als in der vorangegangenen Prognose aus 2011 angenommen. Dennoch wird entsprechend derzeitiger Vorhersagen für Sachsen von 2014 bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang um 1,4 % bis 5,0 % erwartet. Die Wanderungssalden bewegen sich entsprechend der Prognosen überwiegend im positiven Bereich. Rückgänge basieren vorrangig auf der abnehmenden Anzahl potentieller Mütter und einem damit verbundenen Geburtenrückgang. Gleichzeitig wird das Durchschnittsalter um etwa ein Jahr von 46,7 Jahren auf 47,6 bzw. 48,1 Jahre steigen. Die zunehmende Alterung führt gleichzeitig zu einem steigenden Mortalitätsrisiko, wodurch auch mit einer Zunahme der Sterbefälle zu rechnen ist.

Im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge wird bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 2 % bis 6 % gegenüber 2014 erwartet.

Bedeutsam für den Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge, ist die Bevölkerungsentwicklung der benachbarten Landeshauptstadt Dresden. 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.

### **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.

### **Mieter- und Eigentumsquote**

Im Jahr 2014 lag die Eigentumsquote in Bezug auf die Anzahl der Haushalte im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge bei 41,4 %. Dem gegenüber steht der Mittelwert im Freistaat Sachsen mit 33,5%. Nominal ausgedrückt, sind 51.700 der insgesamt 125.100 Haushalte im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge in Eigentumsobjekten untergebracht. Die Mieterquote hingegen liegt mit 73.300 Haushalten bei 58,6% und damit etwas unter dem sächsischen Durchschnitt von 66,5 %.

Im Freistaat Sachsen zeigt sich, dass die Mieterhaushalte schwerpunktmäßig zu etwa 75% in Wohnungen von Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum mit 40 – 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche untergebracht sind. Nahezu ein Drittel der Eigentumshaushalte hingegen lebt auf Wohnflächen von über 120 m<sup>2</sup>. Im Mietbereich sind weniger als 2,5% der Haushalte in diesen Wohnflächengrößen anzutreffen.

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

### **3.1 Immobilienmarkt 2017/2018**

Im Auswertungszeitraum 2017/2018 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 5.943 Kaufverträge mit 7.991 Kauffällen zur Erfassung und Auswertung übermittelt. Wie auch in den Vorjahren, dominierte der Teilmarkt der bebauten Grundstücke zahlenmäßig die übrigen Marktsegmente. Einen deutlichen Rückgang der Kauffallzahlen gegenüber den Vorjahren verzeichneten die Teilmärkte der unbebauten Bauflächen sowie der land- und forstwirtschaftlichen Flächen.

Während die Zahl der Kauffälle für unbebaute Baugrundstücke um ca. 23 % sank, minderte sich demgegenüber der Geldumsatz um nur etwa 14 %, was auf eine weitere Angebotsverknappung an unbebauten Bauflächen hindeutet.

Die Kauffallzahlen für Flächen der Land- und Forstwirtschaft, zeigen eine nahezu identische prozentuale Minderung im Vergleich zum Geldumsatz.

Mit etwa 24 % deutliche Anstiege der Kauffallzahlen erfuhr das Marktsegment des Wohnungs- und Teileigentums, mit dem Schwerpunkt der zu Wohnzwecken genutzten Immobilien. Dem gegenüber steht eine Steigerung des Geldumsatzes von fast 57 %. Die Wohnflächenpreise im Weiterverkauf stiegen in den vergangenen zwei Jahren um etwa 16%.

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

Auf Basis der Regelungen der ImmoWertV und der Bodenrichtwertrichtlinie wurden im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge zum 31.12.2018 insgesamt 11.107 zonale und 165 besondere Bodenrichtwerte ermittelt. Im Jahr 2008 waren es noch 1.444 lagetypische Bodenrichtwerte und 193 besondere Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten.

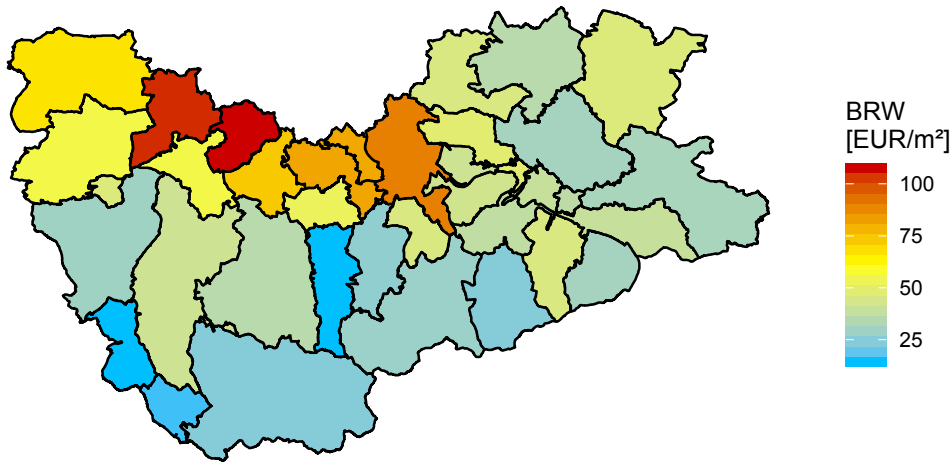
#### **unbebaute Bauflächen**

Gegenüber 2015/2016 minderte sich der Flächenumsatz in den Betrachtungszeiträumen 2017/2018 von etwa 106 ha auf etwa 82 ha und damit um etwa 23 %. Demgegenüber betrug die Minderung des Geldumsatzes lediglich etwa 14 %.

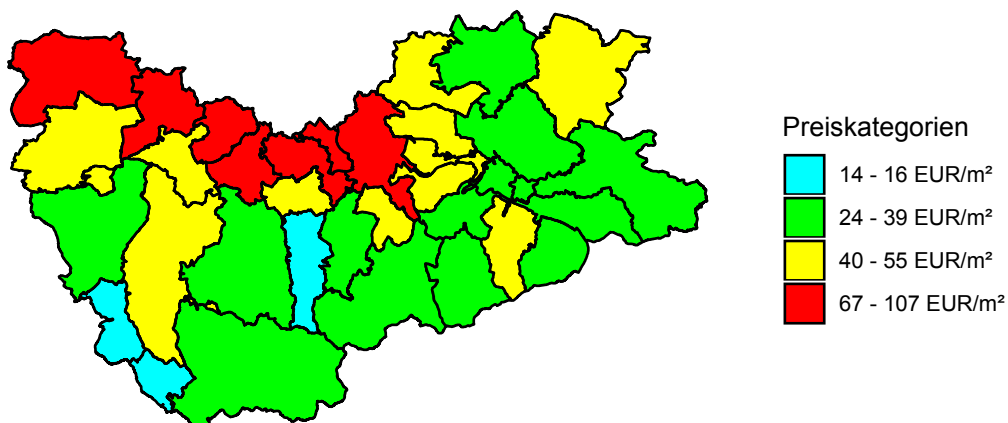
## Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau

Bei den Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2018 in Gebieten, die im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB gelegen sind, lassen sich Werte zwischen 55 und 253 €/m<sup>2</sup>, im Mittel 104 €/m<sup>2</sup>, ablesen. Außerhalb dieser Lagen wurden Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen, deren Bebaubarkeit sich nach den Regelungen des § 34 BauGB richtet, zwischen 15 – 107 €/m<sup>2</sup>, im Mittel 50 €/m<sup>2</sup>, ermittelt.

### Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge im Berichtszeitraum 2017/18



### Preiskategorien für Bauflächen des individuellen Wohnungsbaus



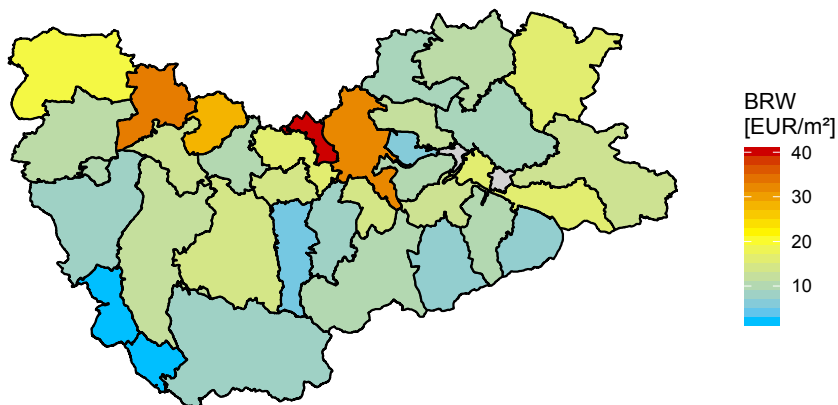
## Bauflächen für Geschosswohnungsbau bzw. Wohn- und Geschäftshäuser

Für den Geschosswohnungsbau sowie Wohn- und Geschäftshausgrundstücke weisen die Spitzenlagen im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge einen Bodenrichtwert im Durchschnitt von 85 €/m<sup>2</sup> aus. In guten Lagen sind dies maximal 129 €/m<sup>2</sup>, in mittleren Lagen maximal 75 €/m<sup>2</sup> und in mäßigen Lagen maximal 50 €/m<sup>2</sup>.

## Gewerbebauflächen

Baureife Grundstücke mit vorgesehener gewerblicher Nutzung ergaben je nach Lage einen Bodenrichtwert in Höhe von maximal 65 €/m<sup>2</sup> in guter Lage, maximal 45 €/m<sup>2</sup> in mittlerer und maximal 25 €/m<sup>2</sup> in mäßiger Lage. Für Grundstücke von Einkaufszentren wurden Bodenrichtwerte bis 110 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

**Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Gewerbebauland  
im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge  
im Berichtszeitraum 2017/18**



## Bebaute Grundstücke

Zahlenmäßig wird der Grundstücksmarkt im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge von Erwerbsvorgängen des Teilmarktes der bebauten Grundstücke dominiert. Gegenüber dem vorangegangenen Berichtszeitraum sank die Zahl der Kauffälle in 2017 und 2018 um ca. 11 %. Demgegenüber minderte sich der Geldumsatz lediglich um 6 %, bei einem um etwa 31 % geminderten Flächenumsatz.

## Ein- und Zweifamilienhäuser / Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Gegenüber 2015/2016 war die Zahl der Erwerbsvorgänge für die mit einem Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihnhaus oder einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstücke in den Jahren 2017/2018 mit -9 % rückläufig. Dem gegenüber steht ein Anstieg des Geldumsatzes um ca. 10 %.



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

Die Zahl der Erwerbsvorgänge für Geschosswohnungsbauten sank im Auswertungszeitraum 2017/2018 im ca. ein Viertel gegenüber den Vorjahren. Jedoch gab es auch hier Preissteigerungen von durchschnittlich 14 % auf 790 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Landkreisschnitt. Diese Steigerung spiegelt sich auch im Geldumsatz dieses Teilmarktes wider. Konträr dazu sank der Flächenumsatz um etwa 34 %.

Die Zahl der Erwerbsvorgänge für Wohn- und Geschäftshausgrundstücke stagnierte gegenüber dem vorangegangenen Auswertungszeitraum nahezu. Während sich dabei der Flächenumsatz fast halbierte, minderte sich der Geldumsatz lediglich um ca. 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), minderte sich im Vergleich zum vorangegangenen Auswertungszeitraum um nahezu 32 %. Die enormen Zuwächse beim Geldumsatz, wie sie 2015/2016 zu verzeichnen waren, wurden nicht gehalten. Diese minderten sich gegenüber den Vorjahren mit ca. 64 % überproportional.

## **Wohnungs- und Teileigentum**

Mit einem Plus von etwa 24 % erfuhren die Kauffallzahlen des Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum, mit dem Schwerpunkt auf zu Wohnzwecken genutzten Immobilien, einen deutlichen Aufschwung. Dem gegenüber steht eine Steigerung des Geldumsatzes von fast 57 %. Die Auswertung der Kauffälle mit detaillierten Informationen zum Objekt ergab im Erstkauf durchschnittliche Kaufpreise von 2.655 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Jahr 2017 und 3.400 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Jahr 2018. Gerade im Jahr 2018 wurde der Erstkauf von Wohnungseigentum (Umwandlung) in denkmalgeschützten Gebäuden dominiert. Für Weiterverkäufe stiegen die Wohnflächenpreise von 1.096 €/m<sup>2</sup> (2015/2016) auf 1.225 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2017 bzw. 1.271 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2018 an. Das entspricht einer Steigerung von ca. 16 % in zwei Jahren. Die Erwerbsvorgänge für Wohnungs- und Teileigentum konzentrieren sich zahlenmäßig auf die Mittel – und Oberzentren des Landkreises.

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

Datengrundlage für den Grundstücksmarktbericht bildet die Kaufpreissammlung.

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

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

### **3.4 Bodenrichtwerte**

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

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

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

Für das Gebiet des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge wurden 11.107 zonale Bodenrichtwerte (ohne besondere Bodenrichtwerte) ermittelt.

## Bodenrichtwertsuche

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

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

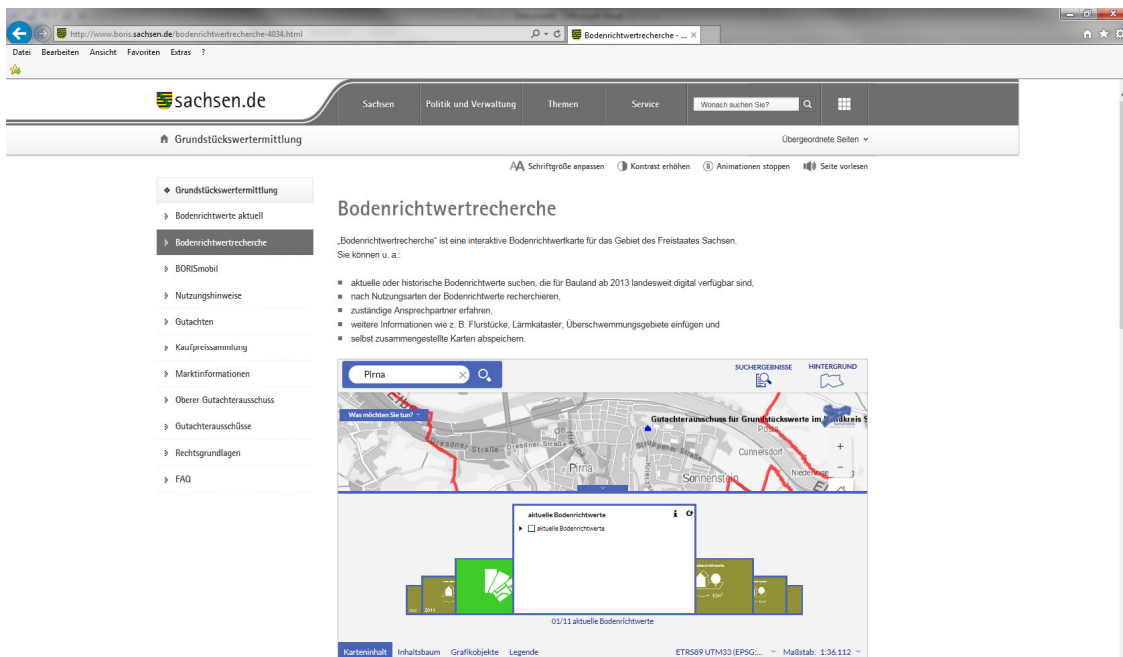
The screenshot shows the website interface for 'Bodenrichtwerte aktuell'. The browser address bar displays 'http://www.boris.sachsen.de/bodenrichtwerte-aktuell-4032.html'. The page header includes the 'sachsen.de' logo and navigation tabs for 'Sachsen', 'Politik und Verwaltung', 'Themen', and 'Service'. A search bar is present with the text 'Wonach suchen Sie?'. The main content area is titled 'Bodenrichtwerte aktuell' and contains a search bar with 'Pirna' entered. Below the search bar is a map of Pirna showing various land parcels with numerical values and color-coded zones. The map includes a legend, a search bar, and a 'Suchergebnisse' button. The sidebar on the left contains a navigation menu with options like 'Grundstückswertermittlung', 'Bodenrichtwerte aktuell', 'Bodenrichtwertrecherche', 'BORISmobil', 'Nutzungshinweise', 'Gutachten', 'Kaufpreisanmeldung', 'Marktinformationen', 'Oberer Gutachterausschuss', 'Gutachterausschüsse', 'Rechtsgrundlagen', and 'FAQ'.

Durch Eingabe der Flurstücksnummer und Gemarkung oder alternativ der Objektadresse im Suchfeld mit anschließender Aktivierung der Suche werden die jeweiligen Ergebnisse angezeigt. Unter dem Register „Bodenrichtwerte aktuell“ sind die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 verfügbar.

Die Bodenrichtwerte für baureifes Land wurden am 16.04.2019 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge beschlossen. Telefonische und schriftliche Auskünfte waren ab dem 17.04.2019 möglich. Die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte für baureifes Land, aber auch

Freizeitgarten-, Kleingarten- sowie land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, erfolgte am 21.05.2019.

Recherchen zu Bodenrichtwerten zurückliegender Stichtagen sind unter dem Register „Bodenrichtwertrecherche“ möglich. Hier können durch Bestimmung der Nutzung und des Stichtags im „Karteninhalt“ vorhandene Bodenrichtwerte zum 31.12.2010, 31.12.2012, 31.12.2014 sowie 31.12.2016 abgerufen werden.



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

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 / Geschoszahl / WGFZ / Grundstücksfläche / Ackerzahl

Die erklärende Legende ist als Anlage 2 Inhalt der Bodenrichtwertrichtlinie.

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

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

## **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.

## **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 %

## Sanierungsgebiete

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

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

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

Im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge sind derzeit noch 13 Sanierungsgebiete ausgewiesen. 11 Sanierungsgebiete wurden durch Ablösung mit Aufhebung der Sanierungssatzung bereits aufgehoben.

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

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

Für die Verfahren in 22 Sanierungsgebieten hat der Gutachterausschuss alle sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte ermittelt und fortgeschrieben sowie die sanierungsbeeinflussten Endwerte über die Bodenwertsteigerung festgestellt. Gleichzeitig wurden die dazugehörigen Gutachten für die Kommunen erstattet.

### **3.5 Erbbaurechte**

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

Im Zeitraum 2017 bis 2018 wurden 9 Verträge mit dem Inhalt des Kaufs bzw. Verkaufs von Erbbaurechten und 8 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 8,00 €/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. Im Auswertungszeitraum 2017/2018 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 2017 bis 2018 mindestens 3 Kauffälle für hausnahes Gartenland bekannt wurden. Der Vergleich bezieht sich auf die Bodenrichtwerte für Freizeitgartenflächen (FGA) der jeweiligen Stadt/Gemeinde zum Stichtag 31.12.2016, da diese in 2017 und 2018 als Anwendungsempfehlung bei der Ermittlung von Bodenwerten für hausnahes Gartenland dienen.



<b>Kaufpreise für hausnahes Gartenland im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge  im Zeitraum 01.01.2017 bis 31.12.2018  im Vergleich zum Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 31.12.2016</b>													
Land- kreis SOE gesamt	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Kaufpreise für hausnahes Gartenland bezogen auf ausgewertete Kauffälle			Bodenrichtwert für baureifes Land 31.12.2016 in €/m <sup>2</sup> bezogen auf ausgewertete Kauffälle			prozentualer Anteil der Kaufpreise für hausnahes Gartenland bezogen auf den Bodenrichtwert für baureifes Land zum Stichtag 31.12.2016			durchschnitt- licher Bodenrichtwert für Freizeit- gartenflächen (FGA) zum 31.12.2016 im Vergleich zu Mittelwerten für hausnahes Gartenland		
		Angaben in €/m <sup>2</sup>			Angaben in €/m <sup>2</sup>			Angaben in %			€/m <sup>2</sup>	ggü. FGA	
		Mittel- wert	Min	Max	Mittel- wert	Min	Max	Mittel- wert	Min	Max	€/m <sup>2</sup>	ggü. FGA	
	98	<b>8,45</b>	1,5	25,0	<b>53</b>	16	137	<b>18,3</b>	3,1	60	7,25	<b>+16,6%</b>	
<b>ohne Berücksichtigung von Lagen in Bebauungsplangebieten</b>													
Land- kreis SOE gesamt	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Kaufpreise für hausnahes Gartenland bezogen auf ausgewertete Kauffälle			Bodenrichtwert für baureifes Land 31.12.2016 in €/m <sup>2</sup> bezogen auf ausgewertete Kauffälle			prozentualer Anteil der Kaufpreise für hausnahes Gartenland bezogen auf den Bodenrichtwert für baureifes Land zum Stichtag 31.12.2016			durchschnitt- licher Bodenrichtwert für Freizeit- gartenflächen (FGA) zum 31.12.2016 im Vergleich zu Mittelwerten für hausnahes Gartenland		
		Angaben in €/m <sup>2</sup>			Angaben in €/m <sup>2</sup>			Angaben in %			€/m <sup>2</sup>	ggü. FGA	
		Mittel- wert	Min	Max	Mittel- wert	Min	Max	Mittel- wert	Min	Max	€/m <sup>2</sup>	ggü. FGA	
	86	<b>7,52</b>	1,5	25,0	<b>46</b>	16	127	<b>19,0</b>	3,1	60	7,25	<b>+3,7%</b>	
<b>nur Lagen in Bebauungsplangebieten</b>													
Land- kreis SOE gesamt	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Kaufpreise für hausnahes Gartenland bezogen auf ausgewertete Kauffälle			Bodenrichtwert für baureifes Land 31.12.2016 in €/m <sup>2</sup> bezogen auf ausgewertete Kauffälle			prozentualer Anteil der Kaufpreise für hausnahes Gartenland bezogen auf den Bodenrichtwert für baureifes Land zum Stichtag 31.12.2016			durchschnitt- licher Bodenrichtwert für Freizeit- gartenflächen (FGA) zum 31.12.2016 im Vergleich zu Mittelwerten für hausnahes Gartenland		
		Angaben in €/m <sup>2</sup>			Angaben in €/m <sup>2</sup>			Angaben in %			€/m <sup>2</sup>	ggü. FGA	
		Mittel- wert	Min	Max	Mittel- wert	Min	Max	Mittel- wert	Min	Max	€/m <sup>2</sup>	ggü. FGA	
	12	<b>15,13</b>	5,0	23	<b>108</b>	41	137	<b>13,8</b>	7,1	19,5	7,25	<b>+208,7%</b>	

Auswertung auf Stadt- bzw. Gemeindeebene (unter Ausschluss der Werte aus Bebauungsplangebieten)												
Gemeinde	Anzahl	Aktuelle Kaufpreise für hausnahes Gartenland, bezogen auf ausgewertete Kauffälle			Bodenrichtwert für baureifes Land zum Stichtag 31.12.2016 in €/m <sup>2</sup> , bezogen auf ausgewertete Kauffälle			prozentualer Anteil der Kaufpreise für hausnahes Gartenland, bezogen auf den Bodenrichtwert für benachbartes baureifes Land zum Stichtag 31.12.2016			durchschnittlicher Bodenrichtwert für Freizeithausflächen (FGA) zum Stichtag 31.12.2016 im Vergleich zu den Mittelwerten realer Kaufpreise für hausnahes Gartenland	
		Angaben in €/m <sup>2</sup>			Angaben in Euro/m <sup>2</sup>			Angaben in %				
		Mittelwert	Min	Max	Mittelwert	Min	Max	Mittelwert	Min	Max	€/m <sup>2</sup>	% von FGA
Altenberg	3	7	3	13	30	25	29	21,2	10,0	33,4	8	88
Bad Schandau	3	12	5	18	55	35	65	20,3	14,2	28,0	7	171
Bannewitz	7	9	7	10	63	34	68	15,0	11,8	20,0	6	150
Dohma	3	8	6	10	60	29	110	19,6	8,2	35,7	5	160
Dürrröhrsd.-Dittersbach	3	5	2	8	43	34	55	12,9	3,6	20,4	8	63
Freital	8	14	12	15	77	57	84	18,8	17,9	21,5	9	156
Hohnstein	3	5	3	10	25	16	40	19,8	15,8	25,0	7	71
Klingenberg	3	4	2	7	26	17	34	15,7	8,8	26,4	7	57
Neustadt in Sachsen	11	4	3	8	25	18	47	17,9	12,8	24,5	7	57
Pirna	9	11	3	25	92	27	137	12,3	3,7	24,3	10	110
Reinhardtsd. Schöna	3	10	6	15	30	28	35	32,9	16,5	53,6	7	143
Sebnitz	3	5	5	6	25	16	35	22,5	14,5	34,8	6	83
Stolpen	4	8	8	10	27	18	53	36,7	18,9	44,4	6	133
Struppen	4	7	4	15	45	35	48	17,0	8,3	42,9	12	171
Tharandt	3	10	8	13	55	41	62	19,1	12,9	31,4	9	111
Wilsdruff	5	9	5	13	41	21	61	32,3	8,6	60,0	8	113

Aufgrund der geringen Kauffallzahlen kann bei den rot dargestellten Werten nicht von einer statistischen Sicherheit ausgegangen werden.

Lagen in Bebauungsplangebieten wurden nicht berücksichtigt.

Die Kaufpreise bei **Streuobstwiesen** lagen zwischen 0,50 €/m<sup>2</sup> und 2,70 €/m<sup>2</sup>. Das gerundete Mittel lag bei 1,40 €/m<sup>2</sup>, bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 3100 m<sup>2</sup>.

Beim Kauf von **Obstplantagen** (gewerbliche Nutzung) ohne Baumbestand wurde sich am Ackerlandniveau orientiert. Eine Spanne für diese Flächen von 0,60 €/m<sup>2</sup> bis 1,90 €/m<sup>2</sup> je nach Lage und Bodenqualität, ergab einen Durchschnittskaufpreis von 1,54 €/m<sup>2</sup>.

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

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

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

### **Öd- und Unland**

Im Vergleich zum Zeitraum 2015/16 wurde für 2017/2018 die Nutzungskategorie Unland kaum gesondert genannt. In lediglich 21 Kauffällen wurden Teilflächen als Un- bzw. Ödland für 0,00 €/m<sup>2</sup> bis 1,02 €/m<sup>2</sup> veräußert. Häufig wurde kein gesonderter Wert ausgewiesen, sondern diese Teilflächen zum gleichen Preis wie die land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit erworben (Mischpreise). Nach Aussonderung von Extremwerten und Kauffällen mit wertrelevanten Besonderheiten ergaben sich Werte zwischen **0,05 €/m<sup>2</sup>** und **0,39 €/m<sup>2</sup>** mit einem **Mittelwert von 0,15 €/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

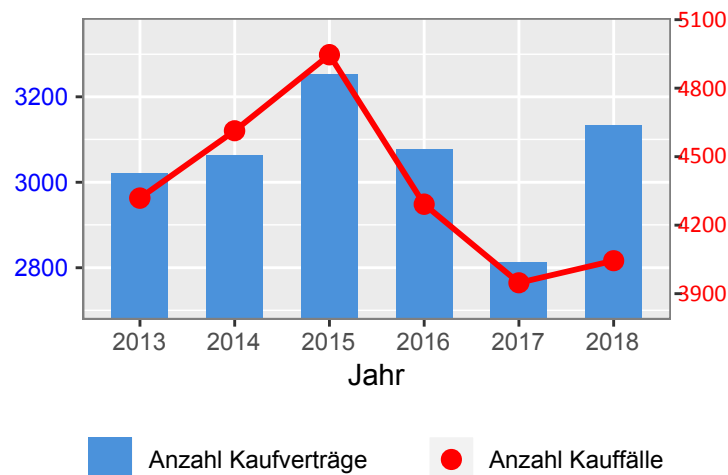
Nachstehende Tabellen und Grafiken beziehen sich auf alle im dargestellten Zeitraum registrierten Kauffälle und umfassen demnach den gewöhnlichen und ungewöhnlichen Geschäftsverkehr.

### 4.1 Allgemeines

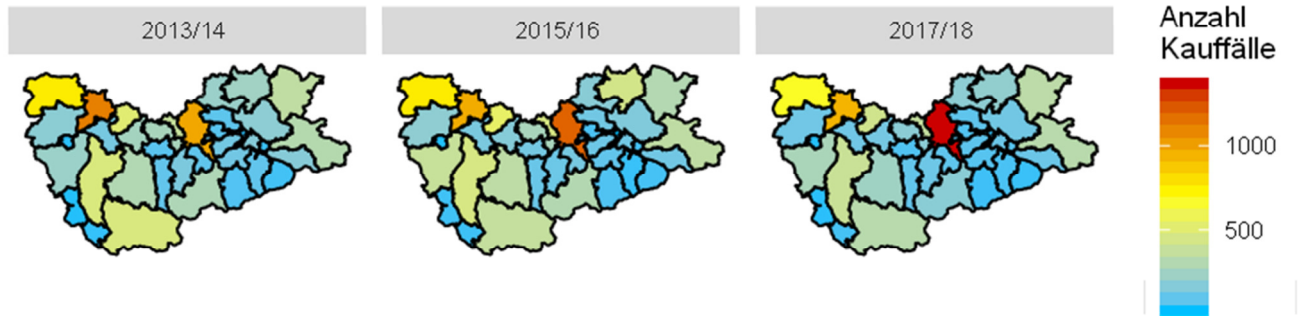
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Gesamtanzahl der Kaufverträge	3.058	3.165	3.020	3.062	3.252	3.077	2.811	3.132
Gesamtanzahl der Kauffälle	4.350	4.372	4.318	4.613	4.946	4.291	3.947	4.044
Gesamtgeldumsatz [Mio. EUR]	233,6	203,0	239,6	283,1	354,0	344,8	301,7	431,1
Gesamtflächenumsatz [ha]	2.229,8	1.438,2	1.981,5	2.288,0	2.381,8	1.467,3	1.278,8	1.589,9

Im Auswertungszeitraum 2017/2018 wurden der Geschäftsstelle 386 Kaufverträge und damit etwa 6 % weniger Kaufverträge zur Erfassung und Auswertung übermittelt als im vorangegangenen Berichtszeitraum. Trotz Minderung der Flächenumsätze um ca. 25% im Zeitraum 2017/2018 gegenüber den Vorjahren stieg der Geldumsatz um ca. 5 % an.

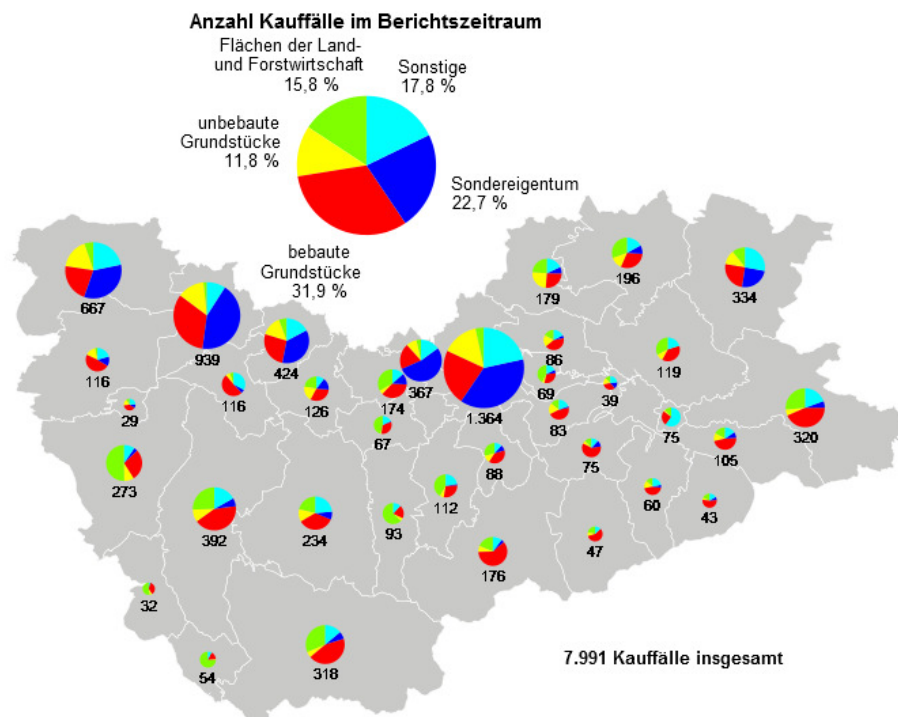
**Anzahl Kaufverträge und Kauffälle  
in allen Teilmärkten**



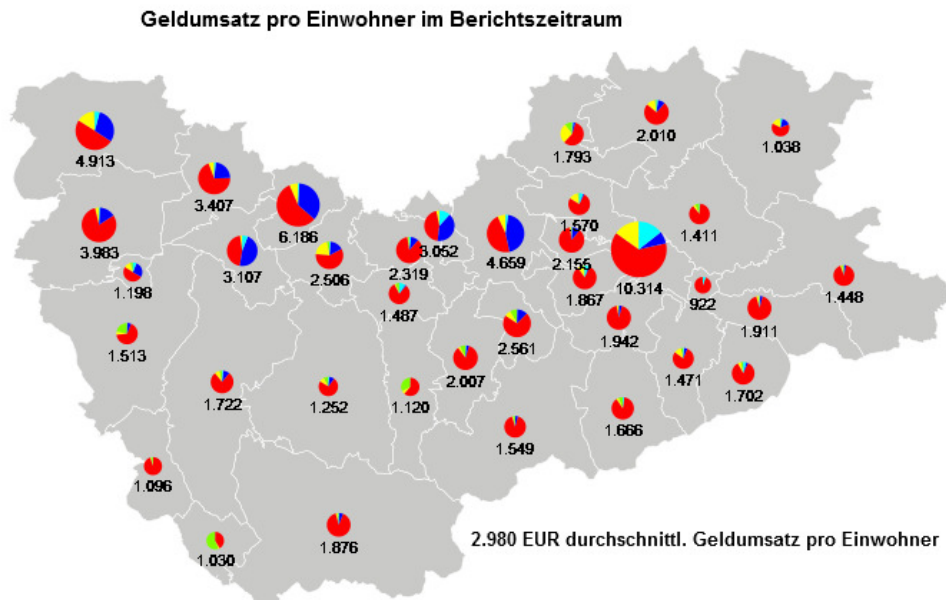
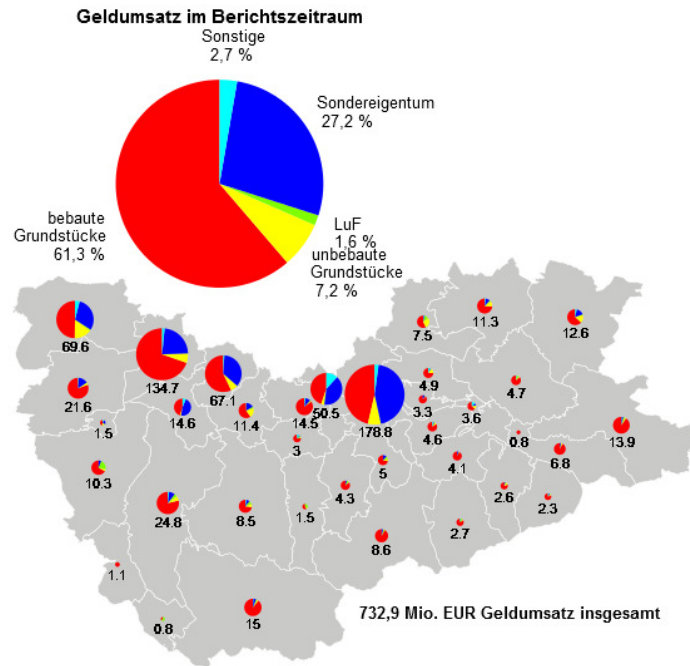
## Entwicklung der Kauffallzahlen im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge



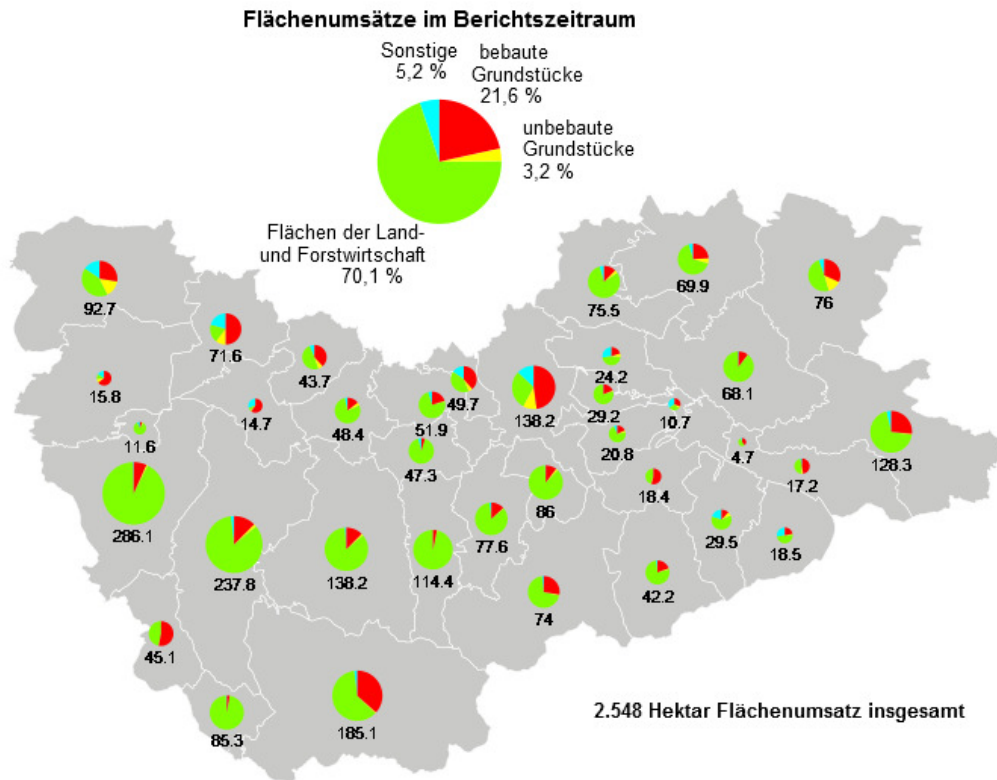
### 4.2 Räumliche Verteilung der Kauffälle



### 4.3 Räumliche Verteilung der Geldumsätze



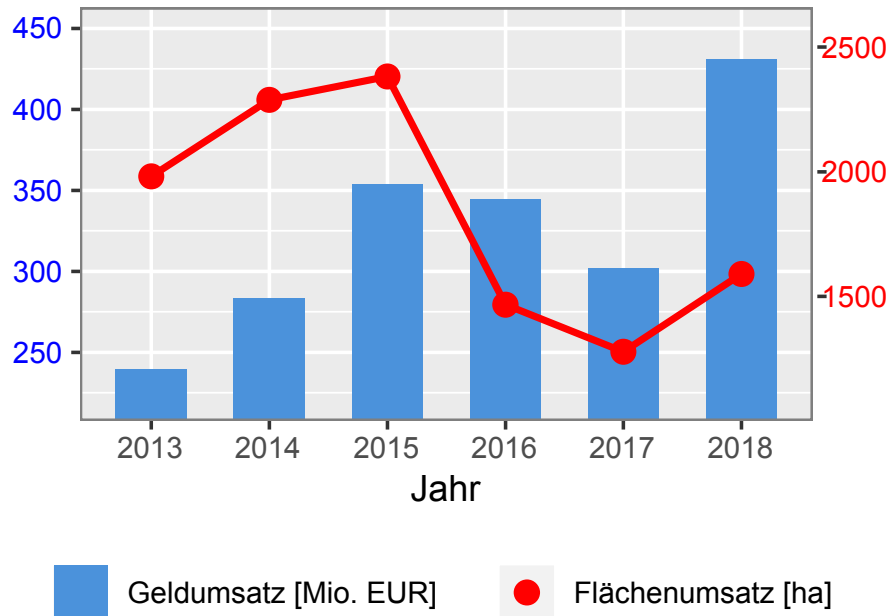
## 4.4 Räumliche Verteilung der Flächenumsätze





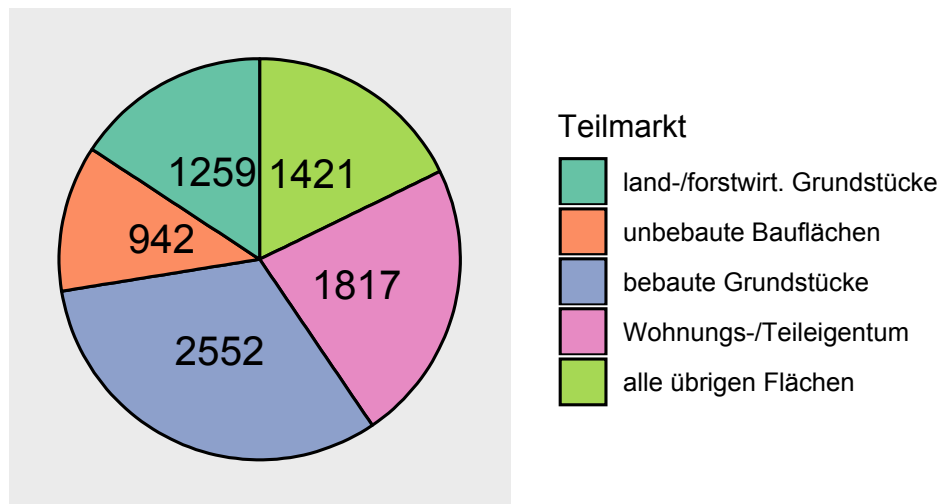
#### 4.5 Geld- und Flächenumsätze über alle Teilmärkte

##### Geld- und Flächenumsätze in allen Teilmärkten



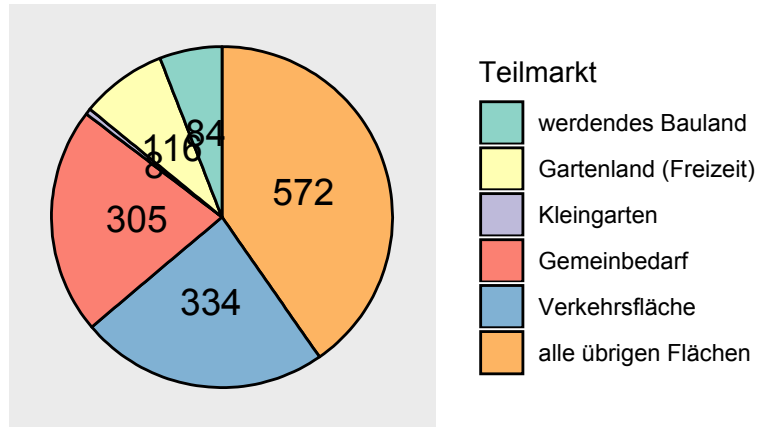
#### 4.6 Anzahl und Verteilung der Kauffälle auf alle Teilmärkte

##### Anzahl Kauffälle im Berichtszeitraum 2017/18



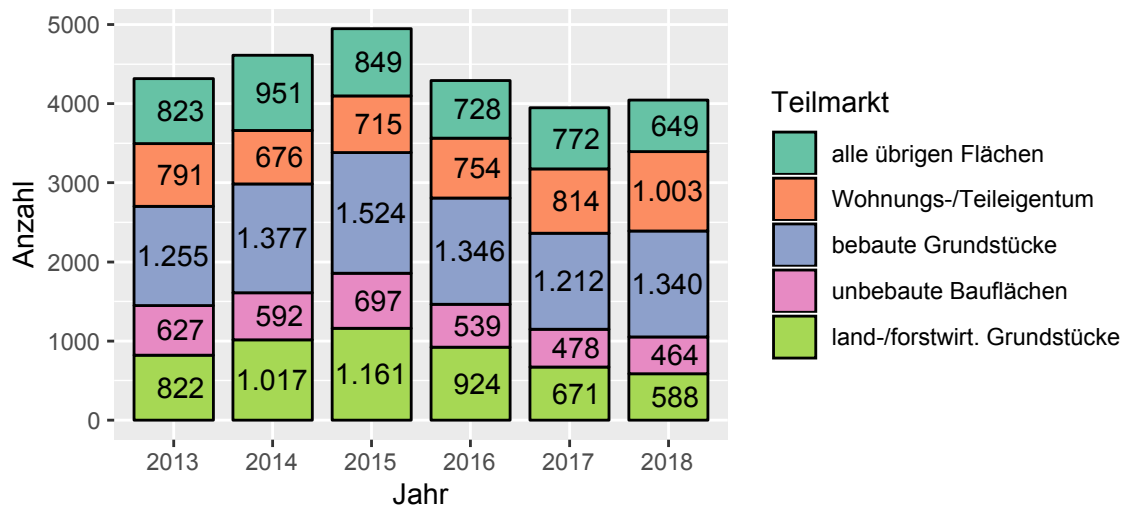
#### 4.7 Anzahl und Verteilung der Kauffälle im Teilmarkt „alle übrigen Flächen“

**Anzahl Kauffälle  
im Teilmarkt 'alle übrigen Flächen'  
im Berichtszeitraum 2017/18**

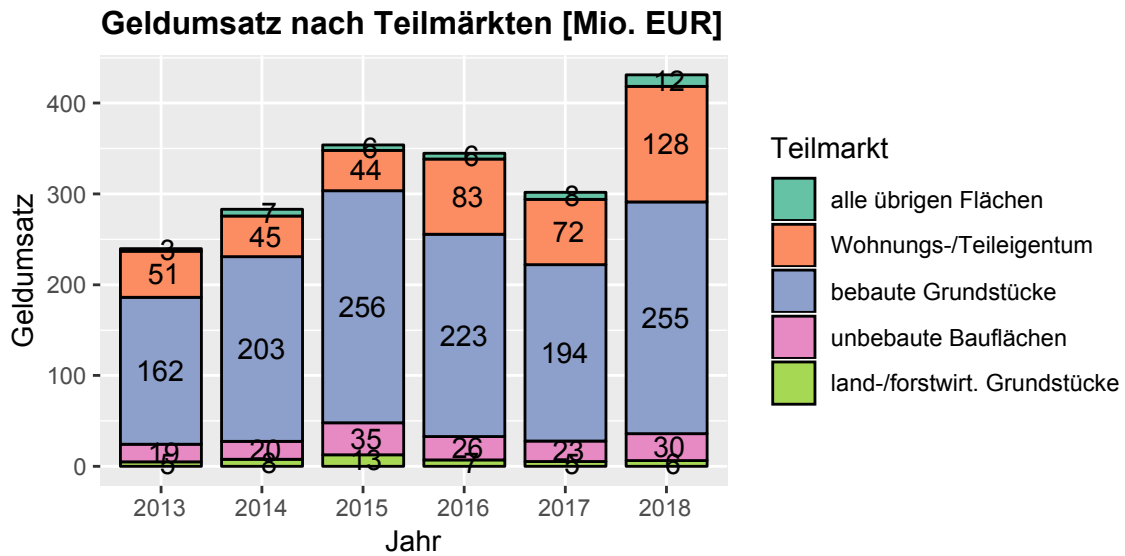


#### 4.8 Verteilung der Kauffälle auf einzelne Teilmärkte in Jahresscheiben

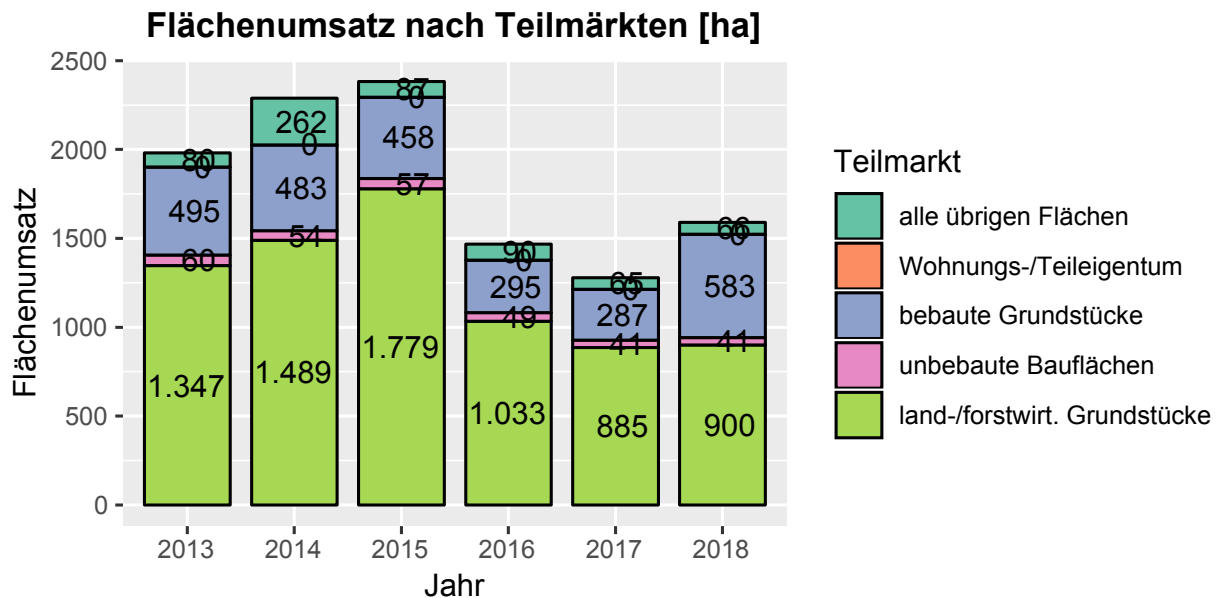
**Anzahl Kauffälle nach Teilmärkten**



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

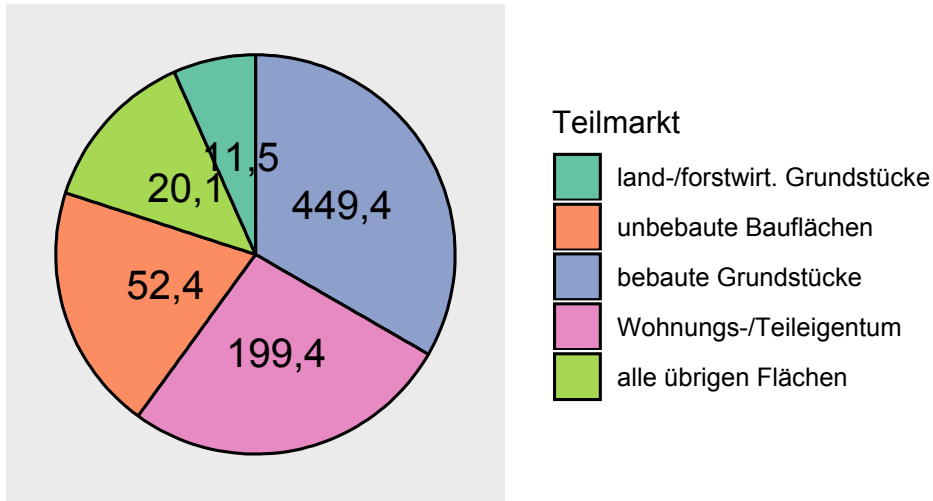


#### 4.10 Verteilung des Flächenumsatzes auf einzelne Teilmärkte in Jahresscheiben



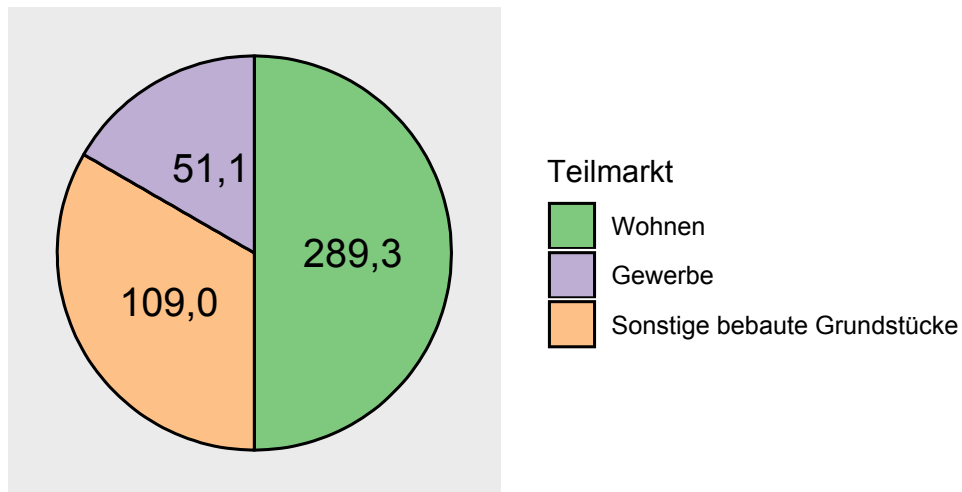
#### 4.11 Geldumsatz in allen Teilmärkten

**Geldumsatz im Berichtszeitraum 2017/18  
[Mio. EUR]**

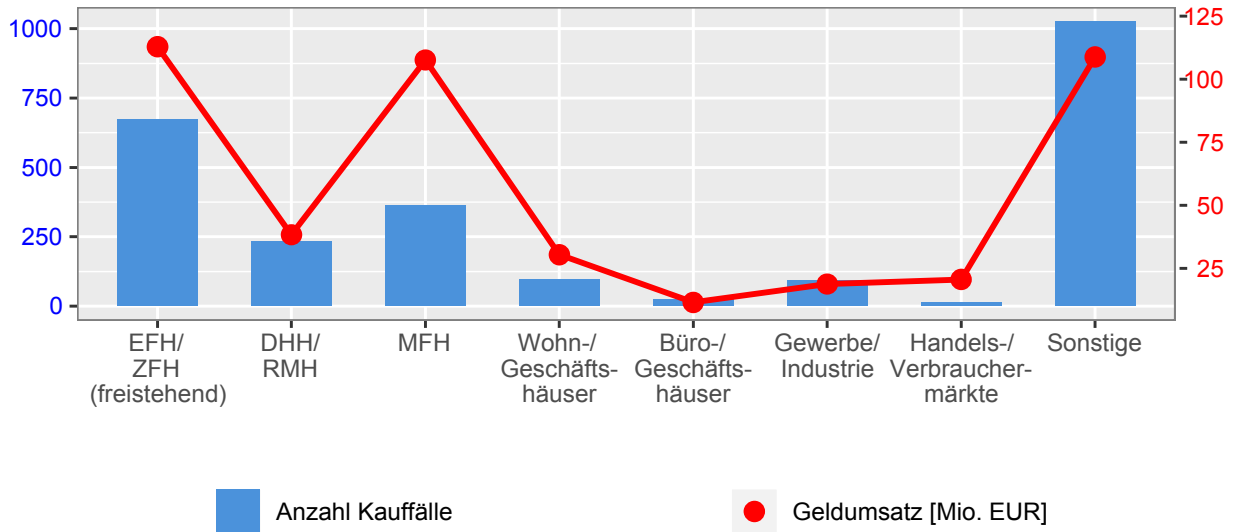


#### 4.12 Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“

**Geldumsatz im Berichtszeitraum 2017/18  
[Mio. EUR]**



### Anzahl Kauffälle und Geldumsatz im Teilmarkt 'bebaute Grundstücke' im Berichtszeitraum 2017/18



#### 4.13 Grundstücksverkehr im jeweiligen Teilmarkt in Jahresscheiben

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

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

#### Flächen der Land- und Forstwirtschaft

land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl Kauffälle	894	768	822	1017	1161	924	671	588
Geldumsatz [Mio. EUR]	4,16	4,64	4,87	7,60	12,43	6,88	5,13	6,10
Flächenumsatz [ha]	1433,22	943,84	1346,55	1489,16	1779,40	1033,17	885,17	900,06

**Unbebaute Bauflächen**

unbebaute Bauflächen	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl Kauffälle	533	586	627	592	697	539	478	464
Geldumsatz [Mio. EUR]	17,49	22,15	19,28	19,93	35,47	25,77	22,67	29,70
Flächenumsatz [ha]	72,10	65,86	60,24	54,16	57,33	48,66	41,24	40,82

**Bebaute Flächen**

bebaute Flächen	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl Kauffälle	1291	1364	1.255	1.377	1.524	1.346	1.212	1.340
Geldumsatz [Mio. EUR]	164,01	131,55	161,50	203,25	255,46	222,60	194,32	254,86
Flächenumsatz [ha]	433,41	352,21	494,60	482,57	457,72	294,67	286,98	582,75

**Wohnungs- und Teileigentum**

Wohnungs- und Teileigentum	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl Kauffälle	732	720	791	676	715	754	814	1.003
Geldumsatz [Mio. EUR]	44,07	41,11	50,62	44,52	44,50	82,75	71,69	127,52

**alle übrigen Flächen**

Bauerwartungsland	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl Kauffälle	13	21	15	13	21	11	27	11
Geldumsatz [Mio. EUR]	0,59	0,51	0,15	1,20	0,41	1,58	1,67	0,68
Flächenumsatz [ha]	25,11	4,26	2,98	5,98	5,01	11,22	16,05	9,42

Rohbauland	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl Kauffälle	12	8	11	15	37	41	24	22
Geldumsatz [Mio. EUR]	0,16	0,23	0,34	2,60	2,07	1,56	2,61	7,56
Flächenumsatz [ha]	3,03	2,70	1,41	7,32	9,91	10,05	10,46	13,46

Verkehrs- flächen	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl Kauffälle	398	310	209	269	269	192	221	113
Geldumsatz [Mio. EUR]	0,16	0,17	0,06	0,36	0,60	0,17	0,90	0,09
Flächenumsatz [ha]	17,71	17,50	10,66	28,34	14,56	19,11	2,83	1,85

Gemeinbe- darfsflächen	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl Kauffälle	108	188	186	193	167	175	146	159
Geldumsatz [Mio. EUR]	0,19	0,33	0,20	0,72	0,50	0,71	0,22	0,19
Flächenumsatz [ha]	9,79	4,84	7,17	17,34	5,53	8,49	7,03	6,44

Kleingärten	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl Kauffälle	48	104	62	30	65	21	19	11
Geldumsatz [Mio. EUR]	0,26	0,11	0,23	0,09	0,07	0,11	0,11	0,22
Flächenumsatz [ha]	9,34	6,36	13,10	1,04	3,14	3,00	2,12	11,55

Gartenland (Freizeit)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl Kauffälle	240	288	309	343	308	304	222	252
Geldumsatz [Mio. EUR]	1,99	3,00	2,85	2,84	2,59	2,62	3,79	3,96
Flächenumsatz [ha]	20,83	23,42	30,64	37,00	26,71	26,49	28,87	25,81

## 5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

### 5.1 Gesamtstatistik

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

#### Ackerland

Ackerland	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl Kauffälle	206	196	208	267	392	328	191	211
Geldumsatz [Mio. EUR]	1,42	2,51	2,09	5,10	10,06	5,09	3,67	4,65
Flächenumsatz [ha]	290,92	265,97	450,18	641,77	848,01	570,65	435,98	513,16

#### Grünland

Grünland	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl Kauffälle	253	265	337	372	394	394	271	190
Geldumsatz [Mio. EUR]	0,58	0,38	0,52	0,82	0,99	0,66	0,85	0,79
Flächenumsatz [ha]	200,56	119,50	304,22	346,43	419,45	289,39	239,69	202,34

#### Wald

Wald	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl Kauffälle	177	131	234	302	221	152	148	154
Geldumsatz [Mio. EUR]	1,06	1,05	2,20	1,46	0,84	0,50	0,47	0,60
Flächenumsatz [ha]	215,60	140,50	454,63	398,20	241,87	128,51	141,35	140,06

### 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.

### 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 2018 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 in Sachsen, 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, Thürmsdorf, Rosenthal-Bielatal, Reinhardtsdorf-Schöna	Lö 4-5 und V 7
III	„Lößhügelland südlich der Elbe“	Bannewitz, Heidenau, Dohna, Kreischa	Lö 4-5
IV	„Nordwestliches Lößgebiet“	Tharandt, Mohorn, Wilsdruff, Freital (T.v.)	Lö 3-4

<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

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

Mit Ausnahme der Zonen 1a und 2 bilden die auswertbaren Kaufverträge aus den Jahren 2017 und 2018 die Grundlage der Basiswertableitungen. Für die Ableitung der Basiswerte in den Zonen 1a und 2 wurden zusätzlich die Kaufpreise der Jahre 2015 und 2016 herangezogen. 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 Kaufalles vorlagen.

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

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

Eine Übersicht vermittelt Tabelle 1:

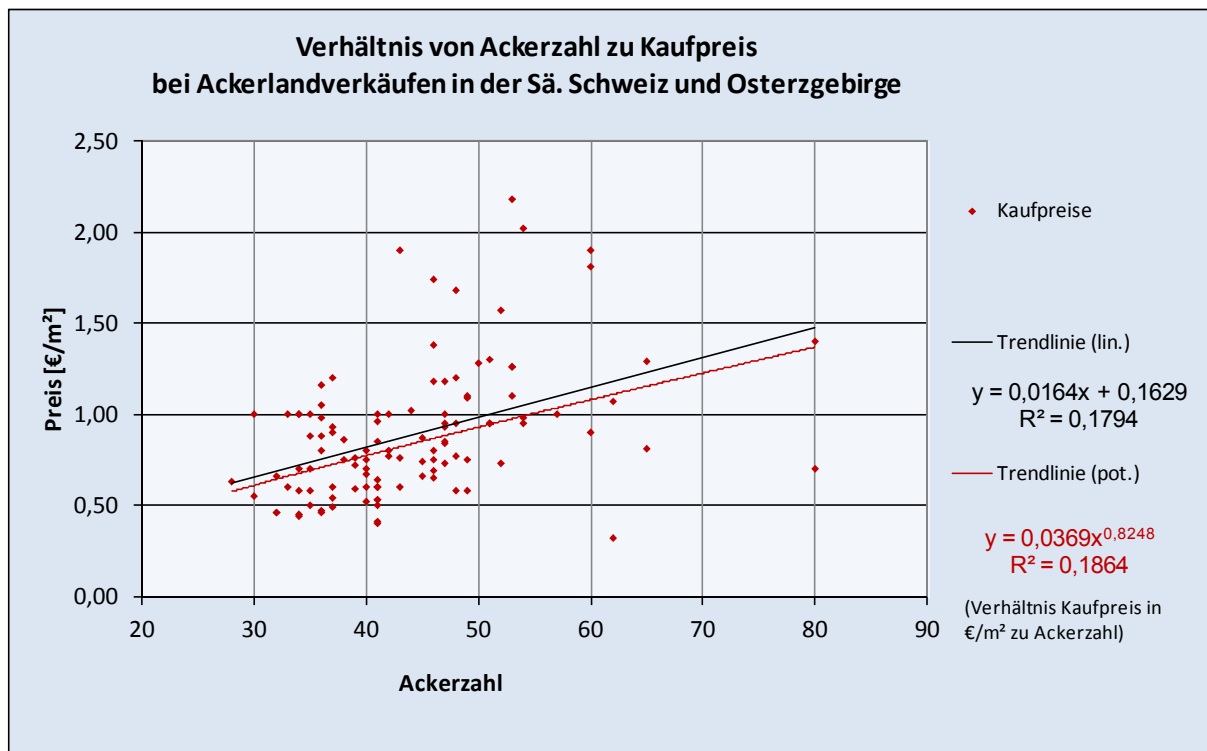
	Anzahl Vergleichspreise	Ø Preis der Kauffälle in €/m <sup>2</sup>	Ø AZ der Kauffälle	Ø Größe der Kauffälle in m <sup>2</sup>
<b>Ia*</b>	20	0,56	41	35.344
<b>Ib</b>	27	0,85	51	38.413
<b>II*</b>	13	0,82	44	45.216
<b>III</b>	12	1,41	57	26.315
<b>IV</b>	7	1,62	51	32.175

<b>V</b>	33	0,85	42	75.186
<b>VI</b>	27	0,77	35	56.609
<b>VII</b>	19	0,48	29	54.358
<b>Gesamt</b>	<b>158</b>	<b>0,85</b>	<b>42</b>	<b>51.169</b>

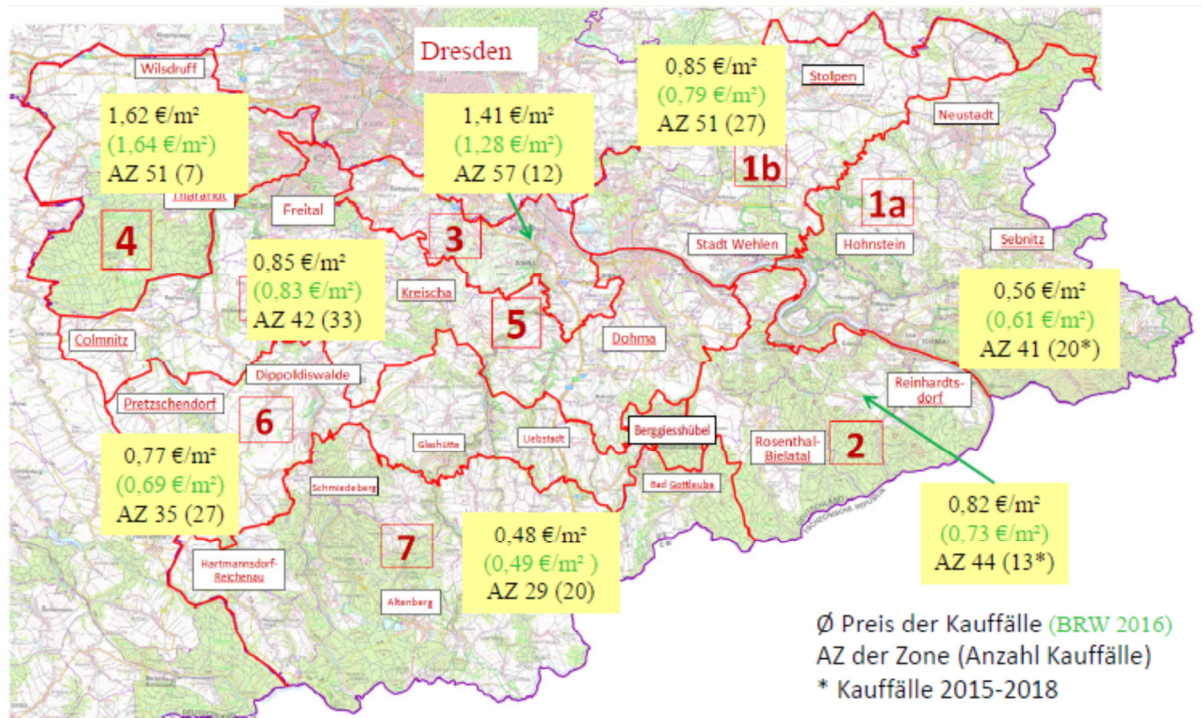
\* Kauffälle der Jahre 2015-2018

## Ackerland

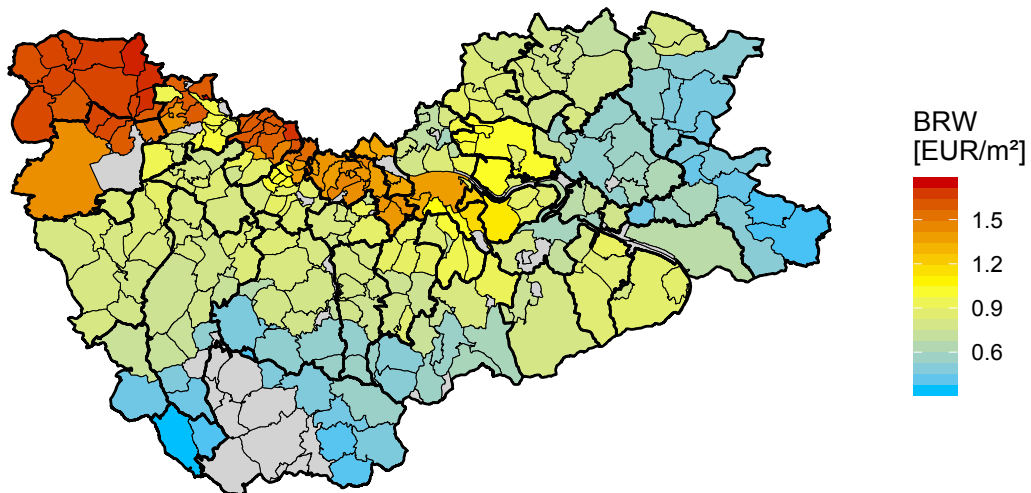
Die auswertbaren Ackerlandverkäufe des gesamten Landkreises wurden hinsichtlich eines Zusammenhangs der Ackerzahlen zum Kaufpreis statistisch ausgewertet. Die verwendeten Acker- bzw. Grünlandzahlen stammen, soweit vorhanden aus den Angaben in den Kaufverträgen, in den übrigen Fällen konnten nur die durchschnittlichen 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 1,64 Cent ( $R^2=0,1794$ ). Bei der potentiellen Abhängigkeit liegt das Bestimmtheitsmaß mit  $R^2=0,1864$  nur leicht darüber, aber der Anstieg beträgt hier nur 1,59 Cent je Bodenpunkt.



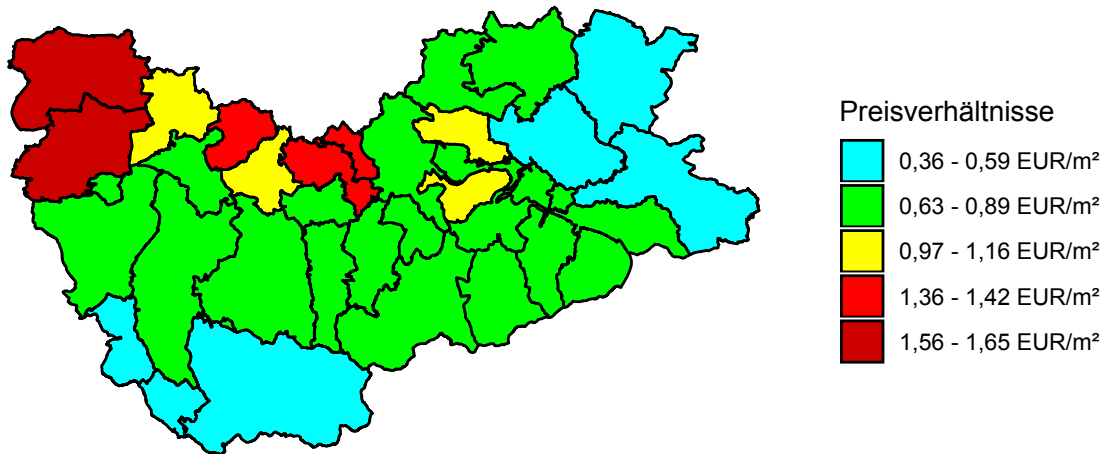
Aufgrund der niedrigen Bestimmtheitsmaße wurde für die weitere Ableitung der Bodenrichtwerte für die einzelnen Gemarkungen von einem Anstieg der Kaufpreise bei Abweichungen vom Mittelwert der Zone in Höhe von 1,60 Cent je Bodenpunkt ausgegangen. Für die Berechnung wurden die vom Finanzamt Pirna ausgewiesenen durchschnittlichen Ackerzahlen der Gemarkungen zu Grunde gelegt.



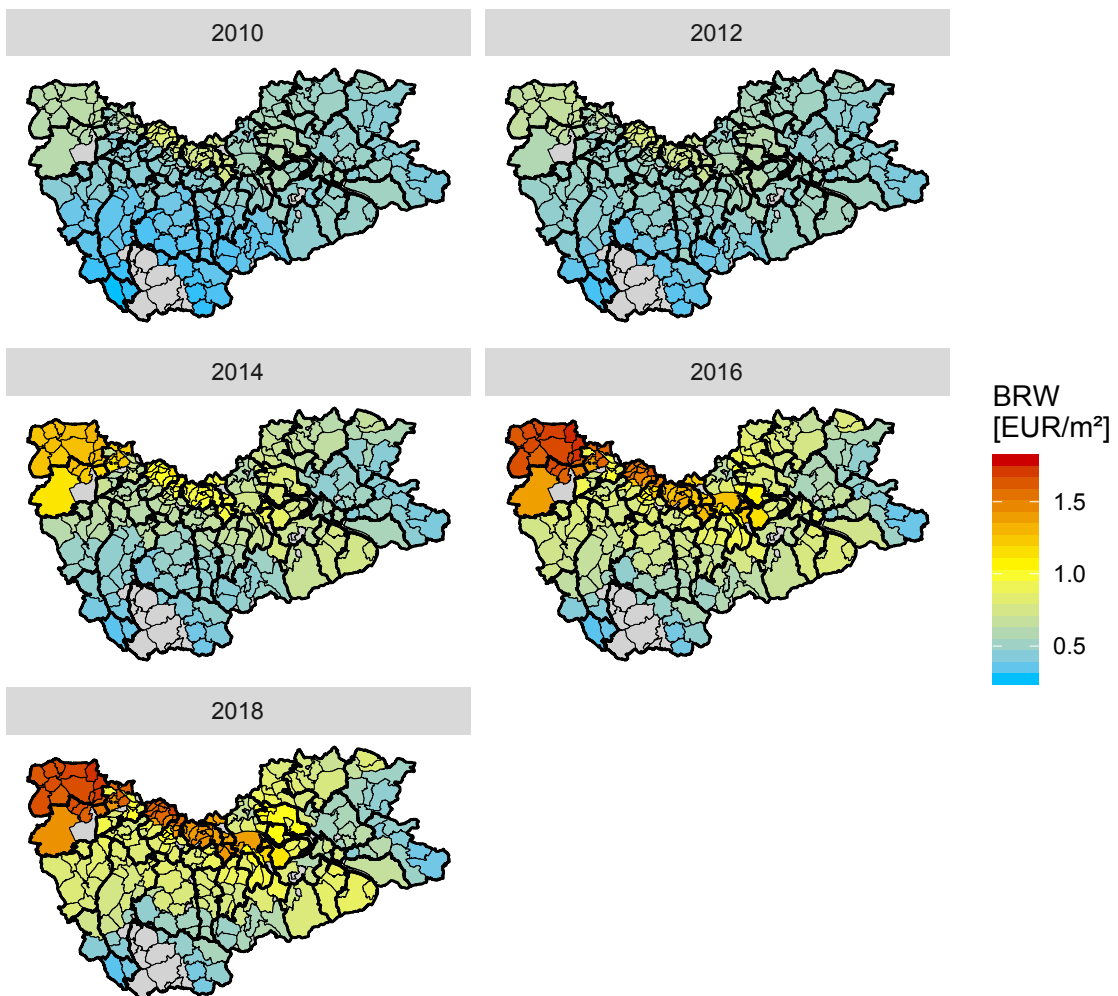
**Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Ackerflächen im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge im Berichtszeitraum 2015/16**



### BRW-Kategorien für Ackerflächen

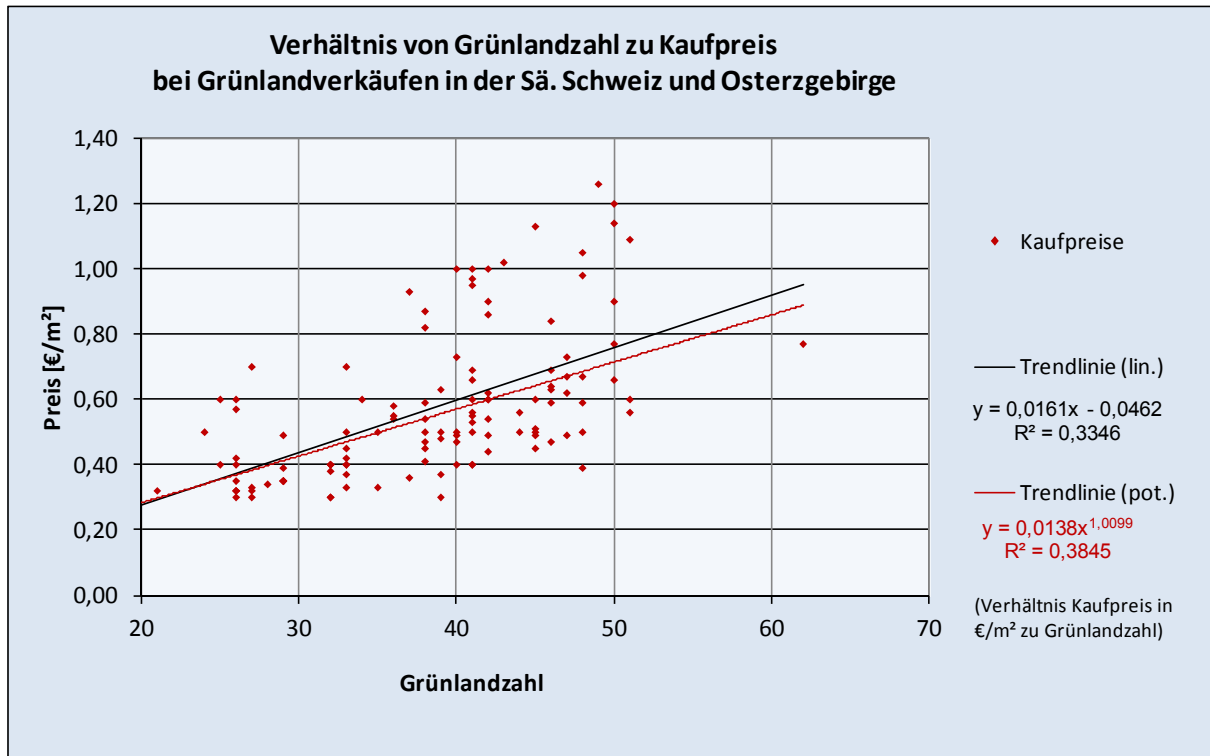


### Entwicklung der Bodenrichtwerte für Ackerflächen im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge



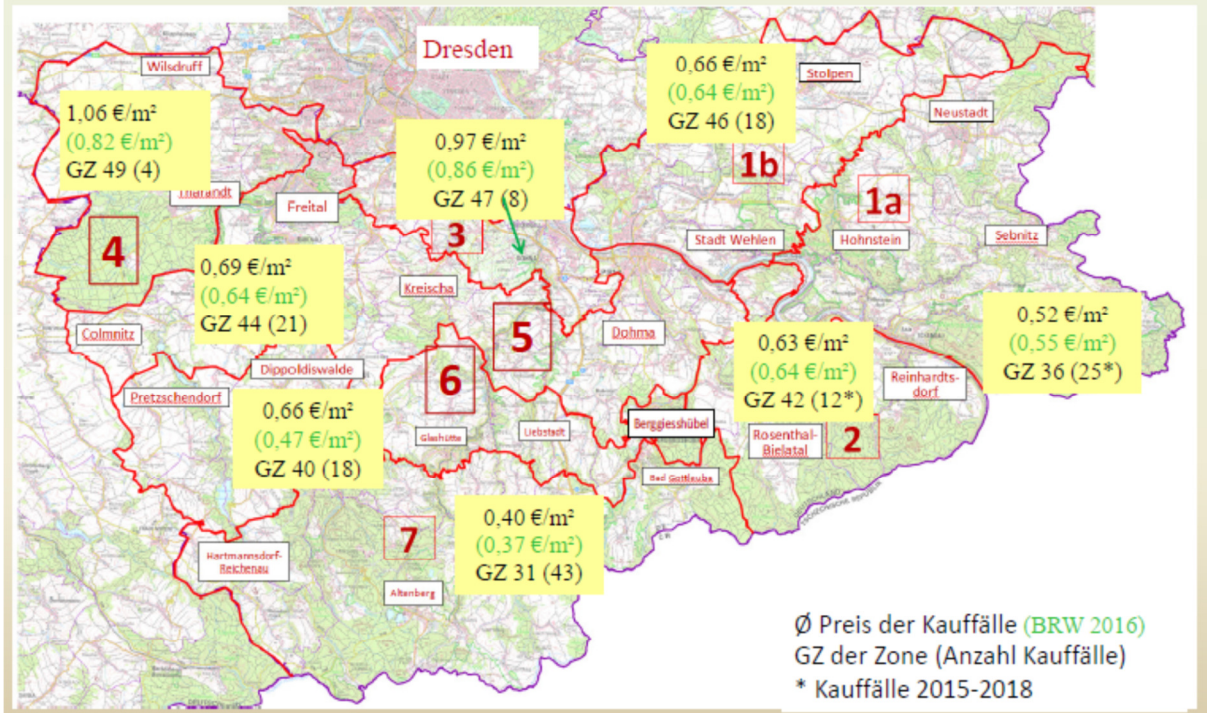
## Grünland

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

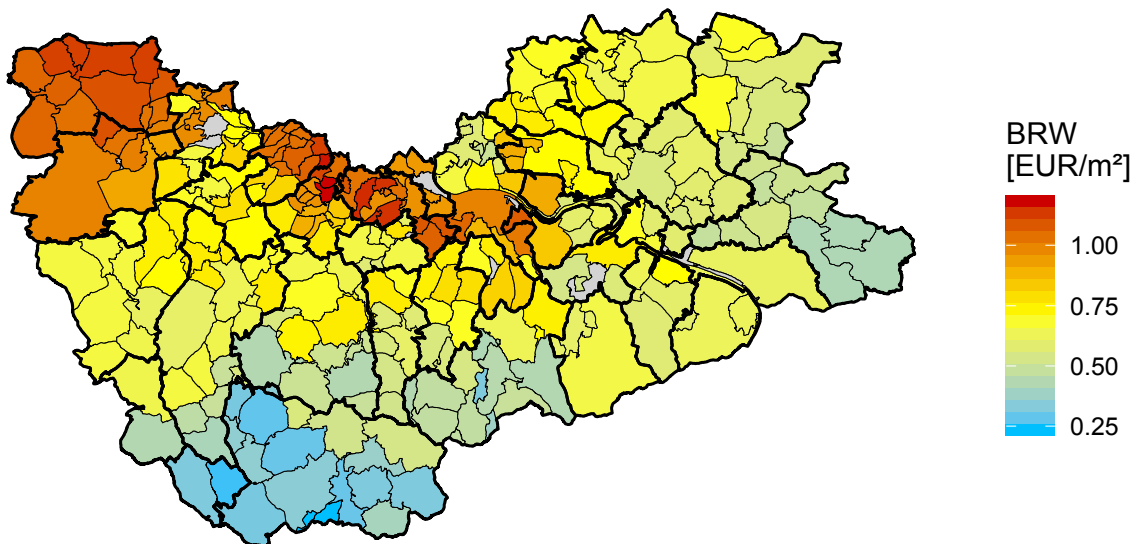


Der Anstieg der Kaufpreise bei Abweichungen vom Mittelwert beträgt hier 1,61 Cent/m<sup>2</sup> je Bodenpunkt bei einer linearen Abhängigkeit mit einem Bestimmtheitsmaß von 0,3346 und 1,45 Cent/m<sup>2</sup> je Bodenpunkt bei einer potentiellen Abhängigkeit mit einem Bestimmtheitsmaß von 0,3845. Die Bodenrichtwerte für Grünland für die einzelnen Gemarkungen wurden bei Abweichungen zum Durchschnitt der Zone mit 1,5 Cent je Bodenpunkt angepasst.

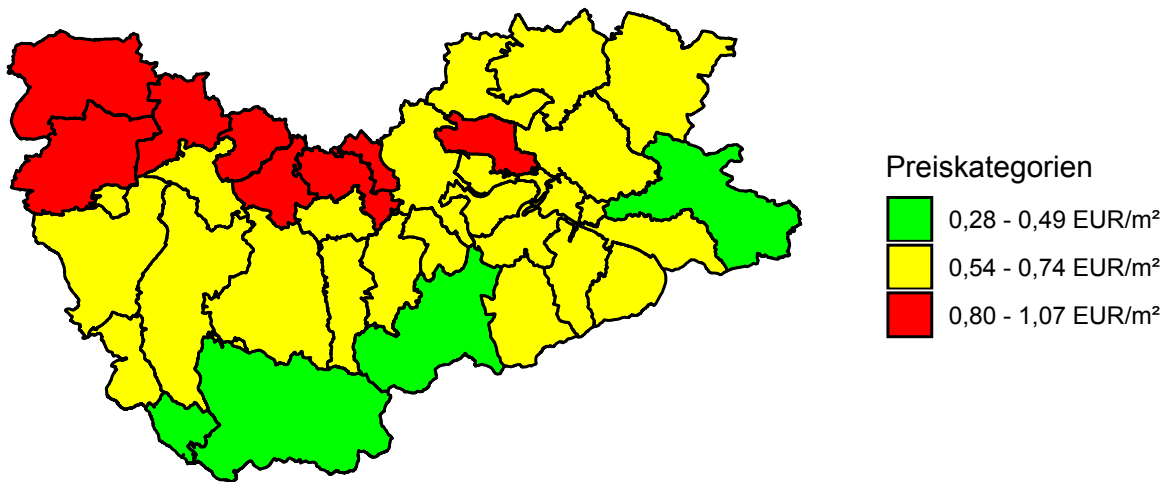
## Ausgangswerte für Bodenrichtwert 2018 - Übersichtskarte



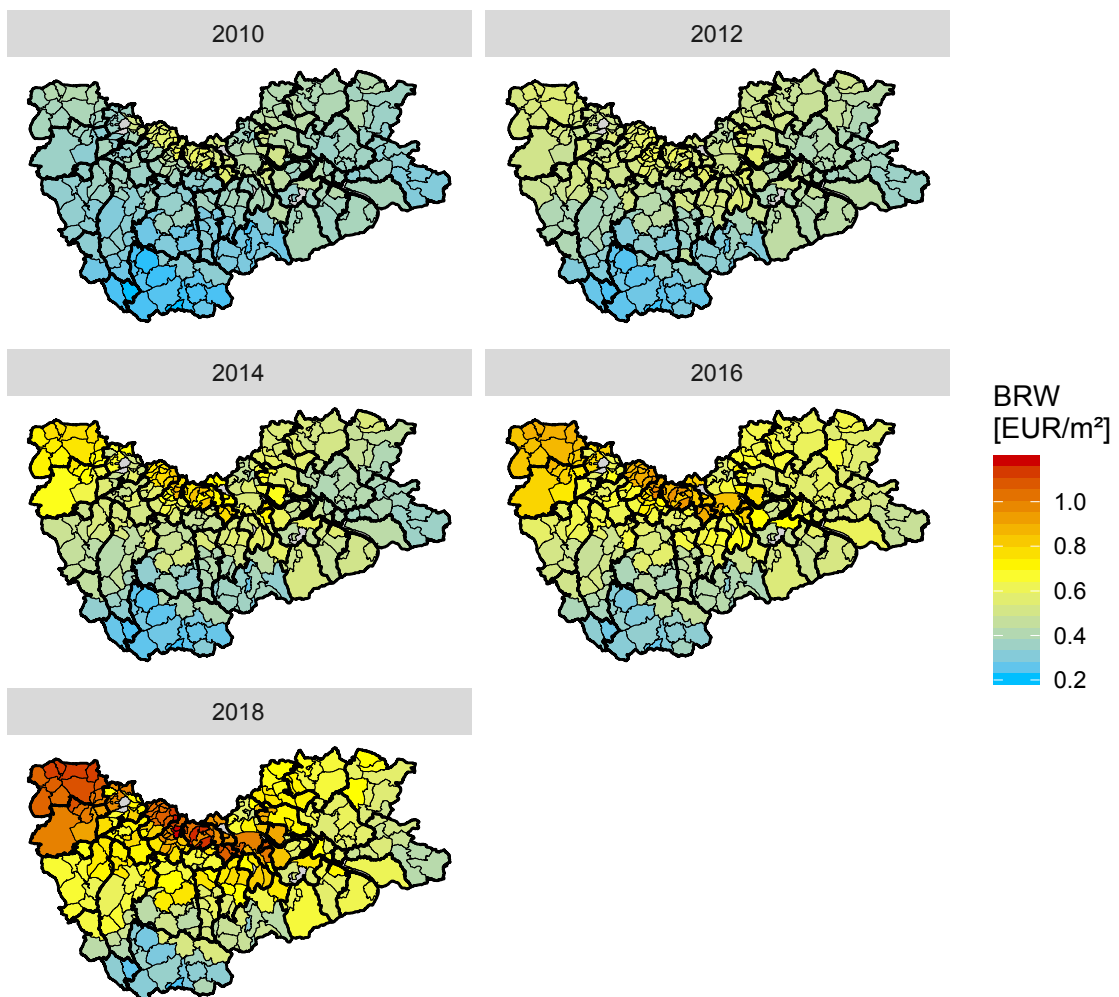
## Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Grünlandflächen im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge



### BRW-Kategorien für Grünland



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





## Forstwirtschaftliche Flächen

Im gesamten Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge wurden im ausgewerteten Zeitraum 2017 – 2018 forstwirtschaftlich genutzte Flächen im Umfang von 244,15 ha verkauft. Das ist im Vergleich zum Zeitraum 2015 – 2016 ein leichter Anstieg von ca. 3 %.

Für die Auswertung standen zunächst 189 Kauffälle mit Waldflächen aus dem Zeitraum 2017/18 zur Verfügung, also 32 Kauffälle mehr als im Vergleichszeitraum 2015/16. Nach Aussonderung von einzelnen Kauffällen aufgrund ungenauer oder fehlender Angaben verblieben noch 163 Kauffälle, darunter 40 Kauffälle, bei denen kein gesonderter Wert für Wald, und 1 Kauffall, bei dem kein Wert für den Aufwuchs ausgewiesen wurde.

In nur 8 von den verbliebenen 163 Kauffällen wurde der Kaufpreis in Waldbodenwert und Bestandwert detailliert aufgegliedert, daher kann für diese Werte keine repräsentative Auswertung erfolgen. Für Waldboden ohne Bestand wurden dabei Kaufpreise zwischen 0,08 €/m<sup>2</sup> – 0,69 €/m<sup>2</sup> und für den Bestand zwischen 0,02 €/m<sup>2</sup> – 2,15 €/m<sup>2</sup> realisiert.

Für **Waldboden mit Bestand** ergibt sich aus den 122 auswertbaren Kauffällen für den gesamten Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge nach Aussonderung von einigen Extremwerten ein durchschnittlicher Wert in Höhe von 0,66 €/m<sup>2</sup> bei einer Spanne von 0,10 €/m<sup>2</sup> bis 2,30 €/m<sup>2</sup>. Durchschnittlich wurden je Kauffall 1,84 ha Fläche verkauft.

	Bodenrichtwert		m. B. = mit Bestand/Aufwuchs o. B. = ohne Bestand/Aufwuchs
	Wald o.B. bereinigt [€/m <sup>2</sup> ]	Wald m.B. bereinigt [€/m <sup>2</sup> ]	
<b>Mittel</b>	<b>0,30</b>	<b>0,66</b>	
<b>Minimum</b>	0,08	0,10	
<b>Maximum</b>	0,69	2,30	

## Öd- und Unland (Kauffälle)

Im Vergleich zum Zeitraum 2015/16 wurde für 2017/18 die Nutzungskategorie Unland kaum gesondert genannt. In lediglich 21 Kauffällen wurden Teilflächen als Un- bzw. Ödland für 0,00 €/m<sup>2</sup> bis 1,02 €/m<sup>2</sup> veräußert. Häufig wurde kein gesonderter Wert ausgewiesen, sondern diese Teilflächen zum gleichen Preis wie die land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit erworben (Mischpreise). Nach Aussonderung von Extremwerten und Kauffällen mit werterelevanten Besonderheiten ergaben sich Werte zwischen **0,05 €/m<sup>2</sup>** und **0,39 €/m<sup>2</sup>** mit einem **Mittelwert von 0,15 €/m<sup>2</sup>**.

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

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

- die Flächen von der angegebenen durchschnittlichen Bodenbonität der Bewertungsbasis wesentlich nach oben oder unten abweichen
- die zu beurteilenden Flächen in ihren natürlichen Standortverhältnissen von den für das jeweilige Gebiet vorherrschenden Verhältnissen abweichen
- die Bewirtschaftungsbedingungen hinsichtlich Größe, Zuschnitt, Hanglage, Steinigkeit, Staunässe, Überschwemmungsgefahr von den gebietstypischen Verhältnissen abweichen
- für die zu bewertenden Flächen zusätzliche Bewirtschaftungseinschränkungen z.B. durch die Lage in Schutzgebieten o.a. 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 2018. Diese umfassen Kauffälle des gewöhnlichen und ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

#### Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl Kauffälle	357	353	318	364	368	372	314	357
Geldumsatz [Mio. EUR]	39,40	35,74	38,05	43,46	47,65	52,22	51,33	61,60
Flächenumsatz [ha]	104,62	86,32	132,95	98,36	60,79	77,35	42,83	59,64

#### Doppelhaushälften, Reihen- und Reihenmittelhäuser

Doppelhaushälften, Reihen- und Reihenmittelhäuser	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl Kauffälle	105	119	139	125	133	125	121	113
Geldumsatz [Mio. EUR]	10,81	12,89	16,83	17,33	17,82	20,50	18,05	20,22
Flächenumsatz [ha]	31,26	39,65	93,48	83,73	22,29	34,55	7,55	6,45

#### Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl Kauffälle	291	262	225	262	252	237	170	193
Geldumsatz [Mio. EUR]	35,34	25,62	28,02	44,44	44,89	48,82	50,68	56,97
Flächenumsatz [ha]	128,51	99,61	66,98	83,87	51,85	48,84	36,74	30,16

## Wohn- und Geschäftshäuser

Wohn- und Geschäftshäuser	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl Kauffälle	55	60	40	59	60	45	45	52
Geldumsatz [Mio. EUR]	7,22	10,46	9,02	10,52	21,74	11,44	10,77	19,69
Flächenumsatz [ha]	10,87	16,23	19,18	32,98	9,39	7,47	5,11	3,77

## Gewerbeobjekte

Gewerbeobjekte	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl Kauffälle	99	83	79	91	79	59	50	44
Geldumsatz [Mio. EUR]	13,38	9,92	8,71	10,91	36,18	15,54	9,49	9,32
Flächenumsatz [ha]	58,05	22,66	14,01	16,17	24,19	8,32	39,49	19,61

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

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

### Min – Max

### Median (Mittelwert)

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

## 6.2 Preisübersicht individueller Wohnungsbau

### Erstkauf im Kreisgebiet, individueller Wohnungsbau

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

<b>Erstkauf frei stehender Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser 2017/2018 im Kreisgebiet (Neubau)</b>			
<b>ausge- wertet</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Grundstücksgröße Median (Mittel) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>
18	<b>2.103 – 3.784</b> <b>2.785 (2.734)</b>	<b>389 (407)</b>	<b>237.325 – 490.500</b> <b>353.700 (342.806)</b>

<b>Bodenwertanteile bei Erstkauf 2017/2018 im Kreisgebiet (Neubau)</b>				
<b>ausge- wertet</b>	<b>Kaufpreis Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Bodenwertspanne Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Grundstücksgröße Median (Mittel) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>
12	<b>2.841</b> <b>(2.810)</b>	<b>150 - 210</b> <b>170 (179)</b>	<b>239 (631)</b>	<b>254.044 – 490.500</b> <b>379.500 (361.515)</b>

**Erstkauf frei stehender Ein- und Zweifamilienhäuser 2017/2018  
im Kreisgebiet (Neubau)**

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) [€]
4	123 (125)	2.651 – 3.784 3.377 (3.297)	580(559)	304.500 – 490.500 418.250 (407.875)

**Erstkauf von Doppelhaushälften- und Reihenendhäusern 2017/2018  
im Kreisgebiet (Neubau)**

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) [€]
10	123 (122)	2.103 – 2.942 2.396 (2.494)	389 (397)	237.325 – 399.250 281.248 (307.651)

**Erstkauf von Reihenmittelhäusern 2017/2018  
im Kreisgebiet (Neubau)**

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) [€]
4	134 (132)	2.655 – 2.841 2.788 (2.768)	265 (280)	325.500 – 379.500 378.750 (365.625)

## Weiterverkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern

### Allgemein

Weiterverkauf frei stehender Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreisgebiet (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)				
Jahr/ ausge- wertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]	Ø Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
2017/ 207	125 (132)	218 – 4.569 1.333 (1.420)	829 (1.174)	25.000 – 530.000 160.000 (186.904)
2018/ 223	130 (141)	179 – 4.727 1.273 (1.327)	810 (1.290)	25.000 – 735.000 153.000 (183.691)

### Weiterverkauf – nach Zustand

Weiterverkauf frei stehender Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreisgebiet 2017/2018 (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude), bis 1.500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche					
Zustand	ausgewertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m <sup>2</sup> Wfl]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Neubau*	3	91 - 120	1.442 – 3.090	510 - 910	173.000 – 285.000
Gebäude aus dem Baujahr nach 1990	85	134 (144)	476 – 4.727 2.083 (2.084)	638 (703)	80.000 – 530.000 288.500 (291.569)
Altbau, saniert	44	144 (146)	218 – 3.261 1.328 (1.387)	750 (764)	35.000 – 375.000 175.250 (186.325)
Altbau, teilsaniert	144	125 (131)	179 – 2.832 1.065 (1.081)	767 (793)	25.000 – 450.000 136.250 (139.641)

## Weiterverkauf – nach Baujahr

<b>Weiterverkauf frei stehender Ein- und Zweifamilienhäuser 2017/2018 im Kreisgebiet nach Baujahren (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude) bis 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</b>					
<b>Baujahr</b>	<b>ausgewertet</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>bis 1900</b>	70	<b>135</b> (140)	<b>218 – 2.016</b> <b>680</b> (799)	<b>671</b> (721)	<b>25.000 – 265.000</b> <b>101.500</b> (110.294)
<b>1901 - 1948</b>	89	<b>120</b> (126)	<b>333 – 3.846</b> <b>1.300</b> (1.336)	<b>770</b> (812)	<b>27.000 – 365.000</b> <b>159.000</b> (164.226)
<b>1949 - 1989</b>	66	<b>115</b> (122)	<b>303 – 3.261</b> <b>1.329</b> (1.378)	<b>837</b> (865)	<b>36.500 – 450.000</b> <b>150.000</b> (168.180)
<b>1990 - 1999</b>	50	<b>150</b> (156)	<b>423 – 3.156</b> <b>1.728</b> (1.774)	<b>679</b> (716)	<b>55.000 – 445.000</b> <b>276.500</b> (268.013)
<b>2000 - 2009</b>	33	<b>116</b> (135)	<b>476 – 4.727</b> <b>2.250</b> (2.355)	<b>607</b> (643)	<b>80.000 – 530.000</b> <b>315.000</b> (309.061)
<b>2010 - 2016</b>	13	<b>130</b> (134)	<b>1.442 – 3.111</b> <b>2.500</b> (2.406)	<b>804</b> (831)	<b>173.000 – 458.000</b> <b>342.000</b> (323.615)

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



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

<b>Weiterverkauf frei stehender Ein- und Zweifamilienhäuser 2017/2018</b> <b>nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen</b> <b>(alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)</b> <b>bis 1.500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</b>					
Stadt/ Gemeinde	ausgewertet	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) [€]
<b>Altenberg</b>	17	<b>118</b> (121)	<b>400 – 1.900</b> <b>911</b> (1.029)	<b>810</b> (841)	<b>48.000 – 209.000</b> <b>123.400</b> (118.576)
<b>Bad Gott- leuba – Berggieß- hübel</b>	19	<b>128</b> (132)	<b>333 – 1.728</b> <b>688</b> (870)	<b>626</b> (620)	<b>30.000 -230.000</b> <b>104.750</b> (114.842)
<b>Banne- witz</b>	11	<b>122</b> (140)	<b>433 – 3.385</b> <b>1.969</b> (1.788)	<b>740</b> (802)	<b>52.000 – 330.000</b> <b>250.000</b> (230.000)
<b>Dippol- diswalde</b>	24	<b>114</b> (127)	<b>300 – 2.763</b> <b>1.442</b> (1.535)	<b>868</b> (931)	<b>30.000 – 410.000</b> <b>189.500</b> (186.754)
<b>Dohna</b>	9	<b>165</b> (146)	<b>303 – 2.587</b> <b>1.929</b> (1.679)	<b>670</b> (629)	<b>50.000 – 450.000</b> <b>269.000</b> (242.556)
<b>Freital</b>	separate Auswertung getrennt nach Jahresscheiben im Nachgang zu dieser Tabelle				
<b>Glashütte</b>	17	<b>110</b> (124)	<b>412 – 1.846</b> <b>813</b> (962)	<b>805</b> (767)	<b>35.000 – 375.000</b> <b>120.021</b> (125.853)
<b>Gohrisch</b>	7	<b>121</b> (121)	<b>750 – 1.818</b> <b>984</b> (1.073)	<b>460</b> (509)	<b>60.760 – 200.000</b> <b>120.000</b> (130.109)
<b>Heidenau</b>	9	<b>140</b> (132)	<b>802 – 3.000</b> <b>2.133</b> (1.829)	<b>540</b> (644)	<b>138.600 – 330.000</b> <b>185.000</b> (228.100)
<b>Hohn- stein</b>	8	<b>741</b> (806)	<b>462 – 1.351</b> <b>741</b> (806)	<b>718</b> (797)	<b>60.000 – 160.000</b> <b>120.000</b> (109.063)

<b>Klingen- berg</b>	16	<b>125</b> (123)	<b>370 – 1.642</b> <b>842</b> (926)	<b>584</b> (635)	<b>35.000 – 225.000</b> <b>112.500</b> (115.962)
<b>Lohmen</b>	7	<b>144</b> (166)	<b>735 – 2.127</b> <b>1.250</b> (1.345)	<b>607</b> (771)	<b>110.000 – 319.000</b> <b>190.000</b> (204.571)
<b>Neustadt in Sachsen</b>	10	<b>140</b> (139)	<b>326 – 1.861</b> <b>793</b> (977)	<b>630</b> (666)	<b>27.000 – 288.500</b> <b>122.500</b> (131.990)
<b>Pirna</b>	separate Auswertung getrennt nach Jahresscheiben im Nachgang zu dieser Tabelle				
<b>Rabenau</b>	8	<b>127</b> (131)	<b>218 – 2.125</b> <b>1.796</b> (1.609)	<b>760</b> (862)	<b>38.000 – 275.000</b> <b>230.000</b> (202.250)
<b>Rosen- thal- Bielatal</b>	5	<b>120</b> (138)	<b>458 - 833</b> <b>600</b> (603)	<b>308</b> (461)	<b>50.000 – 145.000</b> <b>60.000</b> (86.000)
<b>Sebnitz</b>	24	<b>123</b> (139)	<b>194 – 1.549</b> <b>837</b> (813)	<b>820</b> (830)	<b>35.000 – 220.000</b> <b>94.500</b> (104.183)
<b>Stolpen</b>	7	<b>111</b> (124)	<b>497 – 1.724</b> <b>1.169</b> (1.132)	<b>763</b> (846)	<b>60.000 – 250.000</b> <b>149.000</b> (137.843)
<b>Tharandt</b>	9	<b>140</b> (149)	<b>830 – 2.870</b> <b>1.871</b> (1.794)	<b>890</b> (1.027)	<b>83.000 – 415.000</b> <b>290.000</b> (270.583)
<b>Wilsdruff</b>	18	<b>121</b> (118)	<b>850 – 2.820</b> <b>1.583</b> (1.616)	<b>627</b> (673)	<b>80.000 – 376.600</b> <b>150.000</b> (195.000)
<b>Sonstige*</b>	38	<b>129</b> (128)	<b>250 – 2.577</b> <b>947</b> (979)	<b>730</b> (740)	<b>25.000 – 420.000</b> <b>116.352</b> (147.687)

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

Bahretal (4), Dohma (2), Dorfhain (1), Dürröhrsdorf-Dittersbach (4), Hartmannsdorf-Reichenau (3), Hermsdorf/Erzgebirge (1), Königstein/Sächs.Schweiz (4), Kreischa (3), Müglitztal (3), Rathen (1), Rathmannsdorf (3), Reinhardtsdorf-Schöna (4), Stadt Wehlen (2), Struppen (3). Die in Klammern dargestellte Zahl zeigt die jeweilige Anzahl der Kauffälle an.

**Weiterverkauf frei stehender Ein- und Zweifamilienhäuser  
für Freital und Pirna, getrennt nach Jahresscheiben  
(alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)  
bis 1.500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**

<b>Jahr</b>	<b>ausgewertet</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>Freital</b>					
<b>2017</b>	29	<b>131</b> (144)	<b>421 – 4.569</b> 2.111 (2.222)	<b>659</b> (678)	<b>40.000 – 530.000</b> 318.000 (311.569)
<b>2018</b>	13	<b>150</b> (145)	<b>698 – 4.727</b> 2.050 (1.944)	<b>897</b> (925)	<b>150.000 – 520.000</b> 257.600 (280.431)
<b>Pirna</b>					
<b>2017</b>	18	<b>110</b> (120)	<b>1.176 – 3.090</b> 1.794 (1.993)	<b>812</b> (830)	<b>65.000 – 405.000</b> 252.000 (236.724)
<b>2018</b>	16	<b>142</b> (157)	<b>536 – 3.167</b> 1.937 (1.985)	<b>840</b> (881)	<b>125.000 – 478.000</b> 295.000 (293.859)

## Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern

### Weiterverkauf, allgemein

Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern (alle Baujahre; ältere Baujahre teilsaniert oder saniert)				
Jahr/ ausge- wertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]	Ø Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
2017/ 88	110 (113)	419 – 2.836 1.511 (1.497)	419 (616)	33.500 – 378.000 175.000 (173.055)
2018/ 99	120 (116)	333 – 3.060 1.570 (1.676)	465 (557)	40.000 – 449.000 189.000 (197.136)

### Weiterverkauf - nach Zustand

Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern im Kreisgebiet 2017/2018 (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude), bis 1.500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche					
Zustand	ausge- wertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m <sup>2</sup> Wfl]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Neubau*	---	---	---	---	---
Gebäude aus dem Baujahr nach 1990	68	129 (132)	930 – 2.875 1.712 (1.796)	321 (324)	120.000 – 449.000 220.000 (235.204)
Altbau, saniert	19	100 (114)	799 – 2.698 1.720 (1.696)	746 (711)	100.000 – 350.000 185.000 (187.568)
Altbau, teilsaniert	64	100 (101)	477 – 3.060 1.290 (1.378)	632 (651)	33.500 – 355.000 134.550 (136.581)

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

## Weiterverkauf - nach Baujahr

<b>Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern            2017/2018 im Kreisgebiet nach Baujahren            (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)            bis 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</b>					
<b>Baujahr</b>	<b>ausgewertet</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>bis 1900</b>	6	<b>130 (134)</b>	<b>875 – 1.720 1.251 (1.288)</b>	<b>495 (622)</b>	<b>105.000 – 320.000 157.000 (175.800)</b>
<b>1901 - 1948</b>	62	<b>93 (96)</b>	<b>477 – 2.698 1.280 (1.394)</b>	<b>665 (663)</b>	<b>33.500 – 350.000 131.750 (131.454)</b>
<b>1949 - 1989</b>	13	<b>104 (104)</b>	<b>520 – 3.060 1.400 (1.576)</b>	<b>747 (747)</b>	<b>65.000 – 355.000 138.000 (164.308)</b>
<b>1990 - 1999</b>	53	<b>135 (134)</b>	<b>930 – 2.875 1.591 (1.713)</b>	<b>328 (339)</b>	<b>120.000 – 449.000 215.000 (227.689)</b>
<b>2000 - 2009</b>	20	<b>120 (127)</b>	<b>1.232 – 2.700 2.041 (1.961)</b>	<b>293 (312)</b>	<b>165.000 – 340.000 227.500 (246.520)</b>
<b>2010 bis 2011</b>	---	---	---	---	---

**Weiterverkauf - nach Lage (Stadt/Gemeinde)**

<b>Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern 2017/2018 im Kreisgebiet nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude) bis 1.500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</b>					
<b>Stadt/ Gemeinde</b>	<b>ausgewertet</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>	7	<b>105 (110)</b>	<b>485 – 1.519 1.095 (1.040)</b>	<b>726 (659)</b>	<b>33.500 – 205.000 118.000 (119.500)</b>
<b>Bad Gott- leuba – Berggieß- hübel</b>	6	<b>93 (97)</b>	<b>477 – 2.089 1.223 (1.224)</b>	<b>495 (584)</b>	<b>63.000 – 188.000 111.500 (111.500)</b>
<b>Banne- witz</b>	separate Auswertung getrennt nach Jahresscheiben im Nachgang zu dieser Tabelle				
<b>Dippol- diswalde</b>	8	<b>110 (120)</b>	<b>763 – 1.620 1.280 (1.224)</b>	<b>438 (548)</b>	<b>70.000 – 235.000 151.500 (149.750)</b>
<b>Dohna</b>	6	<b>137 (131)</b>	<b>700 – 2.713 1.693 (1.709)</b>	<b>538 (520)</b>	<b>105.000 – 350.000 224.500 (219.000)</b>
<b>Freital</b>	separate Auswertung getrennt nach Jahresscheiben im Nachgang zu dieser Tabelle				
<b>Klingen- berg</b>	5	<b>86 (83)</b>	<b>1.000 – 2.063 1.458 (1.426)</b>	<b>890 (880)</b>	<b>55.000 – 185.000 134.100 (119.820)</b>
<b>Neustadt in Sachsen</b>	5	<b>121 (113)</b>	<b>753 – 1.893 1.138 (1.264)</b>	<b>461 (561)</b>	<b>64.000 – 229.000 135.000 (142.600)</b>
<b>Pirna</b>	separate Auswertung getrennt nach Jahresscheiben im Nachgang zu dieser Tabelle				

<b>Sebnitz</b>	5	<b>104</b> (109)	<b>544 – 1.232</b> <b>799</b> (880)	<b>486</b> (536)	<b>37.000 – 165.000</b> <b>115.000</b> (101.000)
<b>Wilsdruff</b>	9	<b>100</b> (103)	<b>1.760 – 2.429</b> <b>2.141</b> (2.135)	<b>373</b> (397)	<b>159.000 – 274.900</b> <b>220.000</b> (220.100)
<b>Sonstige*</b>	26	<b>104</b> (110)	<b>520 – 2.273</b> <b>1.500</b> (1.396)	<b>592</b> (584)	<b>60.000 – 260.000</b> <b>162.500</b> (148.706)

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

Bad Schandau (1), Bahretal (2), Dohma (2), Dürrröhrsdorf-Dittersbach (1), Glashütte (3), Heidenau (4), Hohnstein (2), Lohmen (1), Rabenau (2), Reinhardtsdorf-Schöna (1), Stolpen (2), Struppen (1), Tharandt (4). Die in Klammern dargestellte Zahl zeigt die jeweilige Anzahl der Kauffälle an.

**Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern  
für Bannewitz, Freital und Pirna, getrennt nach Jahresscheiben  
(alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)  
bis 1.500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**

<b>Jahr</b>	<b>ausgewertet</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>Bannewitz</b>					
<b>2017</b>	13	<b>120</b> (123)	<b>1.708 – 2.394</b> <b>2.063</b> (2.076)	<b>265</b> (325)	<b>115.000 – 330.000</b> <b>255.000</b> (257.015)
<b>2018</b>	7	<b>120</b> (127)	<b>1.653 – 2.875</b> <b>2.217</b> (2.208)	<b>351</b> (340)	<b>220.000 – 360.000</b> <b>248.000</b> (281.857)
<b>Freital</b>					
<b>2017</b>	17	<b>113</b> (124)	<b>1.091 – 2.402</b> <b>1.489</b> (1.560)	<b>340</b> (403)	<b>90.000 – 265.000</b> <b>185.000</b> (187.994)
<b>2018</b>	27	<b>119</b> (123)	<b>526 – 3.060</b> <b>1.722</b> (1.778)	<b>377</b> (510)	<b>50.000 – 449.000</b> <b>194.800</b> (203.558)

<b>Pirna</b>					
<b>2017</b>	9	<b>100</b> (113)	<b>921 – 2.292</b> <b>1.591</b> (1.520)	<b>350</b> (440)	<b>70.000 – 320.000</b> <b>148.000</b> (176.667)
<b>2018</b>	8	<b>121</b> (113)	<b>1.014 – 1.948</b> <b>1.408</b> (1.466)	<b>454</b> (521)	<b>88.000 – 290.000</b> <b>166.500</b> (171.375)

### Weiterverkauf - nach Gebäudeart

<b>Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern im Kreisgebiet 2017/2018 (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude) bis 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</b>					
<b>Gebäudeart</b>	<b>ausgewertet</b>	<b>Wohnfläche Median (Mittel) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup> Wfl]</b>	<b>Grundstücks- größe Median (Mittel) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>
<b>Doppelhaus- hälfte</b>	98	<b>106</b> (112)	<b>485 – 3.060</b> <b>1.567</b> (1.572)	<b>600</b> (637)	<b>33.500 – 449.000</b> <b>165.000</b> (178.162)
<b>Reihenend- haus</b>	26	<b>112</b> (115)	<b>477 – 2.875</b> <b>1.630</b> (1.707)	<b>351</b> (403)	<b>63.000 – 350.000</b> <b>191.500</b> (195.038)
<b>Reihenmittel- haus</b>	35	<b>134</b> (126)	<b>700 – 2.841</b> <b>1.529</b> (1.608)	<b>241</b> (282)	<b>70.000 – 379.500</b> <b>196.500</b> (203.686)

### 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.



**Weiterverkauf im Kreisgebiet, allgemein**

<b>Weiterverkauf von Geschosswohnungsbauten 2017/2018 im Kreisgebiet (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)</b>				
<b>ausgewertet</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>
108	<b>353</b> (469)	<b>173 – 1.937</b> <b>790</b> (830)	<b>792</b> (1.417)	<b>19.000 – 1.850.000</b> <b>288.939</b> (386.233)

**Weiterverkauf - nach Städten/Gemeinden**

<b>Weiterverkauf von Geschosswohnungsbauten 2017/2018 nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)</b>					
<b>Stadt/ Gemeinde</b>	<b>aus- ge- wer- tet</b>	<b>Wohn- fläche Median (Mittel) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Grundstücks- größe Median (Mittel) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>
<b>Dippoldis- walde</b>	5	<b>340</b> (344)	<b>382 – 1.869</b> <b>681</b> (811)	<b>880</b> (1.051)	<b>130.000 – 334.500</b> <b>220.000</b> (232.540)
<b>Freital</b>	33	<b>333</b> (415)	<b>229 – 1.937</b> <b>1.041</b> (979)	<b>690</b> (1.345)	<b>62.500 – 1.850.000</b> <b>320.000</b> (435.734)
<b>Heidenau</b>	7	<b>486</b> (586)	<b>668 – 1.250</b> <b>915</b> (956)	<b>855</b> (1.196)	<b>250.000 – 1.330.000</b> <b>537.500</b> (559.607)
<b>Pirna</b>	10	<b>469</b> (592)	<b>613 – 1.332</b> <b>1.092</b> (1.071)	<b>625</b> (797)	<b>276.000 – 1.366.000</b> <b>445.000</b> (652.450)
<b>Sonstige*</b>	43	<b>320</b> (421)	<b>229 – 1.532</b> <b>695</b> (703)	<b>930</b> (1.684)	<b>19.000 – 1.600.000</b> <b>180.000</b> (287.897)

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

Altenberg (2), Bad Gottleuba – Berggießhübel (2), Bad Schandau (4), Bahretal (2), Bannewitz (4), Dohma (1), Dohna (3), Dürrröhrsdorf-Dittersbach (2), Glashütte (1), Hohnstein (1), Klingenberg (3), Königstein/Sächsische Schweiz (2), Kreischa (1), Neustadt in Sachsen (3), Rabenau (4), Sebnitz (4),

Stolpen (2), Struppen (1), Wilsdruff (1). Die in Klammern dargestellte Zahl zeigt die jeweilige Anzahl der Kauffälle an.

## Weiterverkauf - nach Rohertragsfaktoren

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

Sofern Mieten für Stellplätze ausgewiesen waren, fanden diese in der Ermittlung der durchschnittlichen Kaltmiete je m<sup>2</sup> keine Berücksichtigung.

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

<b>Weiterverkauf von Geschosswohnungsbauten 2017/2018</b>						
<b>nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen</b>						
<b>(alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)</b>						
<b>Stadt/ Gemeinde</b>	<b>ausgewertet</b>	<b>Wohn- fläche Median (Mittel) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreis- spanne 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) <hr/>Kaltmiete/m<sup>2</sup> und Monat, Spanne, Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>
<b>Freital</b>	25	<b>340</b> (472)	<b>563 – 1.937</b> <b>1.041</b> (1.044)	<b>570</b> (1.543)	<b>189.000 –</b> <b>1.850.000</b> <b>413.013</b> (513.708)	<b>10,6 – 27,7</b> <b>16,4 (17,0)</b> <hr/> <b>3,61 – 7,80</b> <b>4,94 (5,26)</b>
<b>Heidenau</b>	5	<b>486</b> (659)	<b>893 – 1.250</b> <b>964 (1.031)</b>	<b>855</b> (885)	<b>339.750 –</b> <b>1.330.000</b> <b>550.000</b> (663.450)	<b>14,3 – 19,88</b> <b>17,8 (17,4)</b> <hr/> <b>3,76 – 5,55</b> <b>5,31 (4,97)</b>

<b>Pirna</b>	8	<b>589</b> (637)	<b>936 – 1.332</b> <b>1.172</b> (1.158)	<b>665</b> (899)	<b>290.000 –</b> <b>1.366.000</b> <b>699.500</b> (742.313)	<b>13,1 – 28,7</b> <b>20,2 (19,8)</b> <hr/> <b>3,82 – 6,89</b> <b>4,67 (5,03)</b>
<b>Sonstige*</b>	22	<b>381</b> (394)	<b>229 – 1.532</b> <b>660 (705)</b>	<b>1.007</b> (1.470)	<b>68.000 – 950.000</b> <b>227.500</b> (277.500)	<b>6,7 – 20,9</b> <b>11,7 (12,8)</b> <hr/> <b>2,49 – 6,90</b> <b>4,72 (4,57)</b>

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

Altenberg (2), Bad Schandau (2), Bannewitz (1), Dippoldiswalde (1), Dohna (2), Klingenberg (2), Kreischa (1), Neustadt in Sachsen (3), Rabenau (1), Sebnitz (3), Stolpen (1), Struppen (1), Wilsdruff (2). Die in Klammern dargestellte Zahl zeigt die jeweilige Anzahl der Kauffälle an.

## Weiterverkauf - nach Baujahresklassen

<b>Weiterverkauf von Geschosswohnungsbauten 2017/2018</b>					
<b>im Kreisgebiet nach Baujahren;</b>					
<b>(alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)</b>					
<b>(bei 3 bis 4 Kauffällen, werden jeweils Spannen angegeben)</b>					
<b>Baujahr</b>	<b>ausgewertet</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>bis 1900</b>	31	<b>323 (373)</b>	<b>229 – 1.937</b> <b>819 (849)</b>	<b>645 (757)</b>	<b>19.000 – 950.000</b> <b>282.439 (329.241)</b>
<b>1901 - 1948</b>	44	<b>353 (432)</b>	<b>229 – 1.869</b> <b>944 (922)</b>	<b>805 (1.135)</b>	<b>68.000 – 1.850.000</b> <b>307.500 (423.148)</b>
<b>1949 - 1989</b>	4	308 – 2.899	423 – 1.332	640 – 6.467	130.000 – 1.600.000
<b>1990 - 1998</b>	4	171 – 1.538	696 – 1.532	190 – 5.855	187.000 – 1.070.000

## 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.

### Weiterverkauf von Wohn- und Geschäftshäusern im Kreisgebiet, allgemein

<b>Weiterverkauf von Wohn- und Geschäftshausgrundstücken 2017/2018 im Kreisgebiet (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)</b>				
<b>ausgewertet</b>	<b>Wohn-/ Nutzfläche Min-Max Median (Mittel) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Ø Grundstücksgröße Median (Mittel) (Min – Max) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>
42	155 – 8.895 <b>502 (773)</b>	<b>146 – 1.491</b> <b>746 (783)</b>	<b>610 (959)</b> (150 – 6.887)	<b>30.000 – 9.800.000</b> <b>380.677 (720.688)</b>

### Weiterverkauf - nach Baujahresklassen

<b>Weiterverkauf von Wohn- und Geschäftshausgrundstücken 2017/2018 im Kreisgebiet nach Baujahren (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)</b>					
<b>Baujahr</b>	<b>ausgewertet</b>	<b>Wohn-/ Nutzfläche Min – Max 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>bis 1900</b>	29	<b>155 – 1.700</b> <b>420 (574)</b>	<b>146 – 1.491</b> <b>721 (734)</b>	<b>540 (805)</b>	<b>30.000 – 1.550.000</b> <b>310.000 (471.134)</b>
<b>1901 - 1920</b>	6	<b>192 - 708</b> <b>398 (426)</b>	<b>514 – 1.443</b> <b>809 (913)</b>	<b>1.030 (917)</b>	<b>245.000 – 1.250.000</b> <b>304.500 (506.833)</b>

Im Auswertungszeitraum 2017/2018 lag keine ausreichende Anzahl an Kauffällen für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre ab 1920 mit entsprechend auswertbaren Informationen vor.

## Weiterverkauf - nach Städten/Gemeinden

Weiterverkauf von Wohn- und Geschäftshausgrundstücken 2017/2018 nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)						
Stadt/ Gemein- de	ausgewertet	Wohn-/ Nutzfläche Min – Max Median (Mittel) [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) Anz. d. Kauffälle
<b>Freital</b>	12	<b>357 – 8.895</b> 605 (1.302)	<b>410 – 1.491</b> 859 (892)	<b>540</b> (1.186)	<b>245.000 – 9.800.000</b> 615.000 (1.354.824)	<b>12,5 – 26,5</b> <b>19,0</b> (19,3) 9 Kauffälle
<b>Heidenau</b>	6	<b>369 – 772</b> 528 (569)	<b>466 – 1.062</b> 528 (569)	<b>905</b> (959)	<b>327.000 – 770.000</b> 449.995 (509.498)	<b>10,7 – 14,7</b> <b>3 Kauffälle</b>
<b>Pirna</b>	9	<b>340 – 1.575</b> 708 (828)	<b>603 – 1.275</b> 932 (988)	<b>420</b> (681)	<b>255.000 – 1.550.000</b> 660.000 (833.778)	<b>14,3 – 19,4</b> <b>4 Kauffälle</b>
<b>Sonstige*</b>	15	<b>155 – 1.700</b> 230 (398)	<b>146 – 1.443</b> 633 (587)	<b>540</b> (943)	<b>30.000 – 998.000</b> 155.000 (230.000)	<b>6,3 – 17,3</b> <b>13,7</b> (13,3) 5 Kauffälle

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

Bad Schandau (2), Dippoldiswalde (4), Dohna (1), Hartmannsdorf-Reichenau (1), Königstein/Sächs. Schw. (2), Kreischa (1), Rabenau (1), Sebnitz (2), Stolpen (1). Die in Klammern dargestellte Zahl zeigt die jeweilige Anzahl der Kauffälle an.

## 6.5 Preisübersicht Büro- und Geschäftshausgrundstücke

### Weiterverkauf von Büro- und Geschäftshausgrundstücken im Kreisgebiet, allgemein

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.

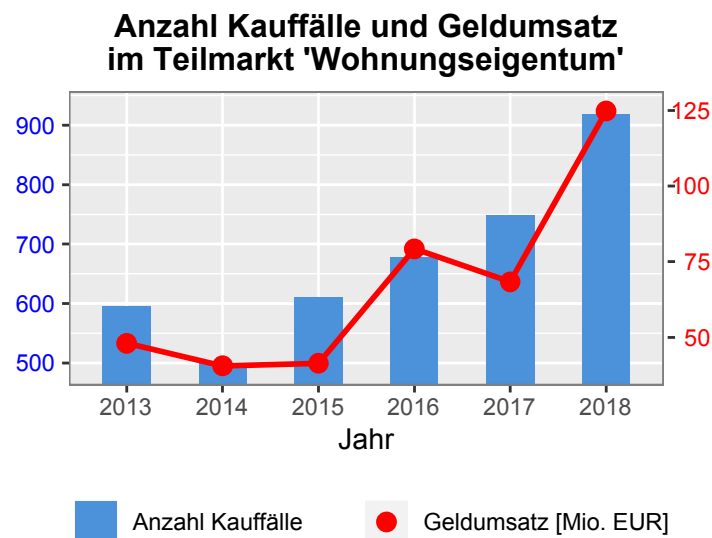
<b>Weiterverkauf von Büro- und Geschäftshausgrundstücken 2017/2018 im Kreisgebiet (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)</b>				
<b>ausgewertet</b>	<b>Nutzfläche Min - Max Median (Mittel) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Ø Grundstücksgröße Min - Max Median (Mittel) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>
<b>9</b>	<b>435 – 4.231 1.412 (1.548)</b>	<b>204 – 1.857 628 (718)</b>	<b>380 – 14.444 3.553 (4.658)</b>	<b>210.000 – 2.950.000 600.000 (842.422)</b>

## 7 Wohnungs- und Teileigentum

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

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

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



Im Jahr 2017 lag die Kauffallzahl für Wohnungs- und Teileigentum im Kreisgebiet erstmals bei über 700. Dieser Höchstwert wurde mit 1.003 Kauffällen im Jahr 2018 nochmals deutlich gesteigert. Dem gegenüber steht eine überproportionale Erhöhung des Geldumsatzes um ca. 72 Mio. €, was einer Steigerung von ca. 57 % entspricht.

Wohnungseigentum (nur auswertbare Kauffälle)	Erstverkauf nach Neubau		Erstverkauf nach Umwandlung (Sanierung)		Weiterverkauf	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Anzahl Kauffälle	9	10	34	182	550	659
Geldumsatz [Mio. EUR]	2,46	3,28	10,09	52,22	49,19	68,93
Teileigentum (nur auswertbare Kauffälle)						
	2017	2018				
Anzahl Kauffälle	65	84				
Geldumsatz [Mio. EUR]	3,37	2,84				

## 7.1 Preisübersicht Wohnungseigentum

Im Folgenden wurden Kaufpreise für den Teilmarkt Wohnungseigentum für Erst- und Weiterverkauf aus Kaufverträgen mit Datum 01.01.2017 bis 31.12.2018 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.

### 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, allgemein - Neubau und Umwandlung

<b>Erstkauf von Wohnungseigentum 2017/2018 im Kreisgebiet (Neubau und Umwandlung) getrennt nach Jahresscheiben</b>				
<b>Jahr</b>	<b>ausgewertet</b>	<b>Wohnfläche Median (Mittel) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>
<b>2017</b>	71	<b>86</b> (92)	<b>1.765 – 4.081</b> <b>2.655</b> (2.934)	<b>107.476 – 512.000</b> <b>273.600</b> (274.890)
<b>2018</b>	197	<b>81</b> (93)	<b>1.883 – 4.081</b> <b>3.400</b> (3.276)	<b>235.200 – 501.000</b> <b>311.790</b> (339.000)

### Erstkauf im Kreisgebiet - Neubau

<b>Erstkauf von Wohnungseigentum 2017/2018 im Kreisgebiet - Neubau getrennt nach Jahresscheiben</b>				
<b>Jahr</b>	<b>ausgewertet</b>	<b>Wohnfläche Median (Mittel) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>
<b>2017</b>	19	<b>107</b> (98)	<b>2.383 – 2.500</b> <b>2.500</b> (2.489)	<b>214.475 – 297.650</b> <b>277.525</b> (256.845)
<b>2018</b>	12	<b>108</b> (108)	<b>2.100 – 3.694</b> <b>3.400</b> (3.063)	<b>235.200 – 501.000</b> <b>311.790</b> (339.000)

## Erstkauf im Kreisgebiet - Umwandlung

<b>Erstkauf von Wohnungseigentum 2017/2018 im Kreisgebiet – Umwandlung/Sanierung* getrennt nach Jahresscheiben</b>				
Jahr	ausge- wertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
2017	52	81 (90)	1.765 – 4.081 3.271 (3.096)	107.476 – 512.000 277.541 (281.483)
2018	185	79 (82)	1.883 – 4.081 3.400 (3.290)	111.382 – 655.017 279.000 (278.779)

\*Die Kauffälle sind geprägt von Wohnungen in denkmalgeschützten Gebäuden, deren Sanierung zum Kaufzeitpunkt noch bevor steht.

## Erstkauf - nach Städten/Gemeinden (in Jahresscheiben)

<b>Erstkauf von Wohnungseigentum 2017 nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen (Neubau und Umwandlung)</b>				
Stadt/ Gemeinde	aus- ge- wert- tet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Bannewitz	17	53 - 139 92 (90)	3.535 – 3.691 3.616 (3.611)	193.000 – 512.000 349.000 (334.588)
Hinweis: Die 17 Kauffälle konzentrieren sich auf ein Objekt.				
Pirna	40	38 - 192 97 (100)	2.409 – 4.081 2.590 (2.851)	160.400 – 484.800 279.250 (284.387)
Wilsdruff	9	49 - 96 61 (69)	1.765 – 2.060 2.060 (1.989)	107.476 – 192.356 129.827 (140.716)

<b>Erstkauf von Wohnungseigentum 2018</b>				
<b>nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen</b>				
<b>(Neubau und Umwandlung)</b>				
<b>Stadt/ Gemeinde</b>	<b>ausge- wertet</b>	<b>Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>
<b>Bannewitz</b>	19	<b>62 - 132</b> <b>76 (82)</b>	<b>3.694 – 3.771</b> <b>3.748 (3.744)</b>	<b>240.000 – 501.000</b> <b>293.000 (317.632)</b>
Hinweis: Die 19 Kauffälle konzentrieren sich auf ein Objekt.				
<b>Heidenau</b>	20	<b>36 - 105</b> <b>70 (70)</b>	<b>1.883 – 3.421</b> <b>3.341 (3.259)</b>	<b>123.150 – 365.300</b> <b>244.700 (239.203)</b>
<b>Pirna</b>	140	<b>46 - 164</b> <b>83 (85)</b>	<b>2.490 – 4.081</b> <b>3.400 (3.325)</b>	<b>121.111 – 655.017</b> <b>286.150 (291.827)</b>
<b>Wilsdruff</b>	18	<b>45 - 112</b> <b>99 (88)</b>	<b>2.100 – 2.784</b> <b>2.358 (2.425)</b>	<b>111.382 – 285.563</b> <b>236.700 (220.398)</b>

**Erstkauf - nach Geschosslage**

<b>Erstkauf von Wohnungseigentum 2017</b>				
<b>nach der Geschosslage</b>				
<b>(gesamtes Kreisgebiet, Neubau und Umwandlung)</b>				
<b>Anzahl der Wohn- und Schlafzimmer</b>	<b>ausgewertet</b>	<b>Wohnfläche Min - Max 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>	---	---	---	---
<b>Erdge- schoss/ Hochparterre</b>	24	<b>53 - 192</b> <b>89 (98)</b>	<b>1.765 – 3.990</b> <b>2.757 (2.940)</b>	<b>149.339 – 435.000</b> <b>281.375 (284.077)</b>
<b>Oberge- schoss</b>	22	<b>38 - 114</b> <b>94 (85)</b>	<b>1.952 – 4.081</b> <b>3.598 (3.210)</b>	<b>127.791 – 427.000</b> <b>281.875 (273.586)</b>
<b>Dachge- schoss</b>	15	<b>64 - 139</b> <b>86 (93)</b>	<b>2.383 – 3.990</b> <b>2.500 (2.898)</b>	<b>173.390 – 512.000</b> <b>228.375 (287.963)</b>

**Erstkauf von Wohnungseigentum 2018**  
**nach der Geschosslage**  
**(gesamtes Kreisgebiet, Neubau und Umwandlung)**

<b>Anzahl der Wohn- und Schlafzimmer</b>	<b>ausgewertet</b>	<b>Wohnfläche Min - Max 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>	---	---	---	---
<b>Erdgeschoss/ Hochparterre</b>	62	<b>36 - 112</b> <b>80 (80)</b>	<b>2.158 – 4.080</b> <b>3.400 (3.374)</b>	<b>121.111 – 457.200</b> <b>279.800 (279.039)</b>
<b>Obergeschoss</b>	96	<b>40 - 164</b> <b>74 (80)</b>	<b>1.883 – 4.081</b> <b>3.400 (3.223)</b>	<b>111.382 – 655.017</b> <b>274.480 (265.401)</b>
<b>Dachgeschoss</b>	21	<b>57 - 144</b> <b>92 (95)</b>	<b>2.108 – 3.750</b> <b>3.400 (3.174)</b>	<b>143.418 – 501.000</b> <b>311.686 (311.289)</b>
<b>Maisonette</b>	14	<b>36 - 164</b> <b>80 (83)</b>	<b>1.883 – 4.081</b> <b>3.400 (3.278)</b>	<b>111.382 – 655.017</b> <b>279.800 (283.691)</b>

**Erstkauf PKW-Stellplätze im Erstkauf (in Jahresscheiben)**

<b>2017 (Erstkauf)</b>		
<b>Art</b>	<b>ausgewertet</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>
<b>Teileigentum an einem offenen Tiefgaragenstellplatz</b>	---	---
<b>Teileigentum an einem Garagenstellplatz</b>	---	---
<b>Sondernutzungsrecht an einem Carportstellplatz</b>	<b>26</b>	<b>8.075 – 12.500</b> <b>12.500 (12.138)</b>
<b>Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz im Freien</b>	<b>43</b>	<b>5.000 – 9.500</b> <b>6.756 (7.000)</b>

2018 (Erstkauf)		
Art	ausgewertet	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Teileigentum an einem offenen Tiefgaragenstellplatz	7	Die Kauffälle konzentrieren sich auf ein Objekt. Der Kaufpreisanteil betrug jeweils <b>18.500 €</b> .
Teileigentum an einem Garagenstellplatz	4	Die Kauffälle konzentrieren sich auf ein Objekt. Der Kaufpreisanteil betrug jeweils <b>28.900 €</b> .
Sondernutzungsrecht an einem Carportstellplatz	24	<b>8.000 – 20.000</b> <b>20.000</b> (18.875)
Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz im Freien	162	<b>3.000 – 15.500</b> <b>8.000</b> (7.602)

### 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 (in Jahresscheiben)

Für den Auswertungszeitraum 2017/2018 konnten 767 Kaufverträge, mit ausreichend verwertbaren Informationen, für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen in die weiterführende Betrachtung einfließen.

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2017 im Kreisgebiet (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)			
ausgewertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
258	<b>25 - 267</b> <b>60</b> (68)	<b>169 – 2.180</b> <b>1.225</b> (1.248)	<b>15.000 – 300.000</b> <b>80.500</b> (86.577)

<b>Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2018</b>			
<b>im Kreisgebiet</b>			
<b>(alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)</b>			
<b>ausgewertet</b>	<b>Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>
283	<b>27 - 195</b> <b>64 (67)</b>	<b>304 – 2.550</b> <b>1.271 (1.330)</b>	<b>18.564 – 345.000</b> <b>85.800 (91.826)</b>

<b>Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2017</b>			
<b>in Plattenbauten</b>			
<b>ausgewertet</b>	<b>Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>
11	<b>38 - 73</b> <b>48 (53)</b>	<b>293 - 851</b> <b>624 (612)</b>	<b>11.000 – 65.000</b> <b>32.900 (35.292)</b>

<b>Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2018</b>			
<b>in Plattenbauten</b>			
<b>ausgewertet</b>	<b>Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>
18	<b>31 - 87</b> <b>59 (56)</b>	<b>565 – 1.340</b> <b>823 (876)</b>	<b>19.500 – 84.000</b> <b>51.490 (50.150)</b>

**Kaufpreise - nach Baujahresklassen (in Jahresscheiben)**

<b>Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2017</b>				
<b>nach Baujahresklassen</b>				
<b>(alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude, gesamtes Kreisgebiet, ohne Plattenbauten)</b>				
<b>Baujahr</b>	<b>ausgewertet</b>	<b>Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>
<b>bis 1900</b>	27	<b>40 - 267</b> <b>70 (78)</b>	<b>386 – 2.100</b> <b>1.314 (1.280)</b>	<b>26.400 – 300.000</b> <b>93.870 (98.093)</b>
<b>1901 - 1948</b>	19	<b>47 - 106</b> <b>56 (66)</b>	<b>319 – 2.021</b> <b>1.642 (1.389)</b>	<b>15.000 – 190.482</b> <b>91.000 (92.307)</b>
<b>1949 - 1989</b>	33	<b>27 - 114</b> <b>58 (59)</b>	<b>273 – 1.852</b> <b>742 (847)</b>	<b>11.000 – 148.000</b> <b>42.385 (51.335)</b>
<b>1990 - 2005</b>	194	<b>25 - 181</b> <b>61 (67)</b>	<b>489 – 2.180</b> <b>1.224 (1.264)</b>	<b>20.000 – 228.920</b> <b>79.500 (87.285)</b>

<b>Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2018</b>				
<b>nach Baujahresklassen</b>				
<b>(alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; gesamtes Kreisgebiet, ohne Plattenbauten)</b>				
<b>Baujahr</b>	<b>ausgewertet</b>	<b>Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>
<b>bis 1900</b>	40	<b>28 - 195</b> <b>63 (70)</b>	<b>304 – 2.284</b> <b>1.164 (1.208)</b>	<b>18.564 – 257.000</b> <b>65.000 (88.117)</b>
<b>1901 - 1948</b>	22	<b>49 - 160</b> <b>71 (75)</b>	<b>593 – 2.336</b> <b>1.322 (1.278)</b>	<b>37.000 – 270.000</b> <b>90.136 (96.953)</b>
<b>1949 - 1989</b>	19	<b>31 - 120</b> <b>59 (63)</b>	<b>565 – 1.825</b> <b>876 (939)</b>	<b>19.500 – 219.000</b> <b>60.000 (62.458)</b>
<b>1990 - 2012</b>	200	<b>27 - 190</b> <b>64 (66)</b>	<b>454 – 2.550</b> <b>1.289 (1.364)</b>	<b>20.000 – 345.000</b> <b>88.750 (92.896)</b>

## Kaufpreise - nach Städten und Gemeinden (in Jahresscheiben)

<b>Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2017</b> <b>nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen</b> <b>(alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)</b>				
Stadt/ Gemeinde	aus- ge- wer- tet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
<b>Bannewitz</b>	19	<b>25 - 92</b> 54 (55)	<b>881 – 2.081</b> 1.305 (1.429)	<b>28.500 – 185.000</b> 75.000 (81.918)
<b>Dippoldis- walde</b>	7	<b>49 - 94</b> 74 (71)	<b>408 – 1.486</b> 981 (996)	<b>20.000 – 125.000</b> 55.000 (74.071)
<b>Freital</b>	82	<b>26 - 181</b> 61 (70)	<b>319 – 2.180</b> 1.254 (1.285)	<b>15.000 – 213.600</b> 89.250 (93.306)
<b>Heidenau</b>	26	<b>33 - 267</b> 57 (68)	<b>906 – 2.100</b> 1.573 (1.495)	<b>37.000 – 300.000</b> 96.252 (99.705)
<b>Pirna</b>	40	<b>29 - 151</b> 57 (66)	<b>798 – 1.796</b> 1.283 (1.261)	<b>25.000 – 228.920</b> 70.000 (85.588)
<b>Wilsdruff</b>	36	<b>36 - 128</b> 72 (69)	<b>752 – 2.036</b> 1.314 (1.372)	<b>41.500 – 149.889</b> 99.250 (97.323)
<b>Sonstige*</b>	31	<b>27 – 149</b> 64 (75)	<b>273 – 1.890</b> 898 (861)	<b>15.000 – 183.900</b> 54.000 (66.313)

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

Altenberg (2), Bahretal (2), Dohma (3), Dohna (4), Dürrröhrsdorf-Dittersbach (1), Glashütte (4), Königstein/Sächsische Schweiz (1), Kreischa (4), Lohmen (1), Müglitztal (1), Neustadt in Sachsen (3), Rabenau (1), Stolpen (3), Struppen (1). Die in Klammern dargestellte Zahl zeigt die jeweilige Anzahl der Kauffälle an.



<b>Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2018</b>				
<b>nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen</b>				
<b>(alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)</b>				
<b>Stadt/ Gemeinde</b>	<b>ausge- wertet</b>	<b>Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>
<b>Bannewitz</b>	22	<b>43 - 107</b> <b>60 (62)</b>	<b>593 – 2.393</b> <b>1.604 (1.663)</b>	<b>48.000 – 270.000</b> <b>94.000 (105.247)</b>
<b>Dippoldis- walde</b>	7	<b>73 - 112</b> <b>80 (84)</b>	<b>989 – 1.634</b> <b>1.186 (1.236)</b>	<b>78.000 – 160.000</b> <b>90.200 (104.279)</b>
<b>Dohna</b>	5	<b>58 - 85</b> <b>71 (70)</b>	<b>951 – 1.394</b> <b>1.293 (1.186)</b>	<b>55.000 – 110.000</b> <b>97.000 (86.200)</b>
<b>Freital</b>	76	<b>27 - 190</b> <b>62 (64)</b>	<b>624 – 2.500</b> <b>1.399 (1.417)</b>	<b>30.000 – 345.000</b> <b>78.500 (94.569)</b>
<b>Heidenau</b>	29	<b>37 - 105</b> <b>76 (73)</b>	<b>759 – 1.981</b> <b>1.355 (1.351)</b>	<b>33.000 – 194.250</b> <b>99.700 (100.019)</b>
<b>Kreischa</b>	7	<b>28 - 125</b> <b>52 (64)</b>	<b>926 – 1.313</b> <b>1.159 (1.133)</b>	<b>29.400 – 152.800</b> <b>63.000 (73.886)</b>
<b>Pirna</b>	63	<b>36 - 195</b> <b>64 (71)</b>	<b>835 – 1.912</b> <b>1.265 (1.315)</b>	<b>35.000 – 257.000</b> <b>84.500 (95.641)</b>
<b>Wilsdruff</b>	38	<b>43 - 100</b> <b>68 (66)</b>	<b>530 – 2.550</b> <b>1.384 (1.479)</b>	<b>35.000 – 255.000</b> <b>94.500 (99.129)</b>
<b>Sonstige*</b>	34	<b>29 - 125</b> <b>62 (66)</b>	<b>304 – 1.543</b> <b>816 (868)</b>	<b>18.564 – 179.000</b> <b>53.500 (59.921)</b>

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

Altenberg (3), Bad Schandau (2), Bad Gottleuba – Berggießhübel (3), Dohma (1), Glashütte (3), Gohrisch (2), Klingenberg (4), Lohmen (1), Neustadt in Sachsen (3), Rabenau (2), Sebnitz (4), Stadt Wehlen (2), Stolpen (3). Die in Klammern dargestellte Zahl zeigt die jeweilige Anzahl der Kauffälle an.

## Rohertragsfaktoren nach Städten und Gemeinden (in Jahresscheiben)

In der Auswertung zu Rohertragsfaktoren wurde der absolute Rohertrag (inkl. Stellplatzmiete) in die Betrachtung einbezogen. Sofern Mieten für Stellplätze ausgewiesen waren, fanden diese in der Ermittlung der durchschnittlichen Kaltmiete je m<sup>2</sup> keine Berücksichtigung.

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

2017						
Städte/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)						
Stadt/ Gemeinde	ausgewertet	Wohn- fläche Median (Mittel) [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m <sup>2</sup> ]	Jahres- roh- ertrags- faktor- spanne Median (Mittel)	Kaltmiete/m <sup>2</sup> und Monat, Spanne, Median (Mittel) [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
<b>Bannewitz</b>	14	<b>55</b> (58)	<b>1.052 - 2.081</b> 1.414 (1.044)	<b>10,3 – 26,7</b> 17,4 (18,5)	<b>5,45 – 7,62</b> 6,41 (6,46)	<b>28.500 – 185.000</b> 87.500 (89.836)
<i>Hinweis zu PKW-Stellplätzen:</i>						
<i>Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In <b>Bannewitz</b> lag die <b>monatliche Miete für Tiefgaragenstellplätze</b> in acht Kauffällen im <b>Median bei 30 €</b>, bei einer Spanne von 20 € – 27 € und einem Mittelwert von 27 €. Für <b>PKW-Stellplätze im Freien</b> ergaben sechs Ergebnisse einen <b>Median von 21,00 €</b> bei einer Bandbreite von 18 € – 40 € und einem Mittelwert von 24 €.</i>						
<b>Freital</b>	39	<b>60</b> (61)	<b>319 – 2.062</b> 1.254 (1.268)	<b>4,6 – 33,0</b> 15,4 (17,3)	<b>4,12 – 10,07</b> 5,74 (6,05)	<b>15.000 – 190.482</b> 86.550 (81.974)
<i>Hinweis zu PKW-Stellplätzen:</i>						
<i>Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In <b>Freital</b> lag die <b>monatliche Miete für Tiefgaragenstellplätze</b> in zwölf Kauffällen im <b>Median bei 30 €</b>, bei einer Spanne von 19 € - 45 € und einem Mittelwert von 32 €. Für <b>PKW-Stellplätze im Freien</b> ergaben acht Ergebnisse einen <b>Median von 15,00 €</b> bei einer Bandbreite von 10 € – 20 € und einem Mittelwert von 16 €.</i>						

<b>Heidenau</b>	21	<b>55</b> (58)	<b>909 – 2.021</b> 1.632 (1.533)	<b>12,4 – 31,9</b> 21,8 (21,0)	<b>4,44 – 6,91</b> 6,01 (5,92)	<b>37.000 – 137.726</b> 95.000 (89.392)
-----------------	----	----------------	-------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	--

Hinweis zu PKW-Stellplätzen:

Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In **Heidenau** lag die **monatliche Miete für Tiefgaragenstellplätze in vier Kauffällen im Mittel bei 34 €**, bei einer Spanne von 30 € - 35 €. Für **PKW-Stellplätze im Freien** ergaben neun Ergebnisse einen **Median von 20,00 €** bei einer Bandbreite von 20 € – 40 € und einem Mittelwert von 24 €.

<b>Pirna</b>	16	<b>55</b> (60)	<b>798 – 1.796</b> 1.297 (1.295)	<b>9,7 – 32,5</b> 17,3 (18,7)	<b>4,21 – 6,67</b> 5,83 (5,71)	<b>42.000 – 183.600</b> 67.500 (81.644)
--------------	----	----------------	-------------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	--

Hinweis zu PKW-Stellplätzen:

Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In **Pirna** lag die **monatliche Miete für Tiefgaragenstellplätze in fünf Kauffällen im Median bei 31 €**, bei einer Spanne von 30 € - 40 € und einem Mittelwert von 33 €. Für **PKW-Stellplätze im Freien** ergaben fünf Ergebnisse einen **Median von 20,00 €** bei einer Bandbreite von 16 € – 30 € und einem Mittelwert von 21 €.

<b>Wilsdruff</b>	19	<b>61</b> (63)	<b>752 – 2.016</b> 1.343 (1.395)	<b>12,6 – 28,4</b> 17,0 (19,2)	<b>4,50 – 8,25</b> 5,80 (5,80)	<b>41.500 – 149.889</b> 85.750 (89.955)
------------------	----	----------------	-------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	--

Hinweis zu PKW-Stellplätzen:

Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In **Wilsdruff** lag die **monatliche Miete für Tiefgaragenstellplätze in zwölf Kauffällen im Median bei 33 €**, bei einer Spanne von 20 € - 36 € und einem Mittelwert von 31 €. Für **PKW-Stellplätze im Freien** lag keine für eine statistische Auswertung ausreichende Ergebniszahl vor.

## 2018

## Städte/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen

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

Stadt/ Gemeinde	ausgewertet	Wohn- fläche Median (Mittel) [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m <sup>2</sup> ]	Jahres- roh- ertrags- faktor- spanne Median (Mittel)	Kaltmiete/m <sup>2</sup> und Monat, Spanne, Median (Mittel) [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
<b>Bannewitz</b>	12	<b>58</b> (59)	<b>593 – 2.393</b> 1.419 (1.561)	<b>9,3 – 31,6</b> 18,1 (19,6)	<b>4,60 – 8,26</b> 6,12 (6,19)	<b>48.000 – 141.200</b> 85.250 (90.078)

Hinweis zu PKW-Stellplätzen:

Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In **Bannewitz** lag die **monatliche Miete für Tiefgaragenstellplätze in sechs Kauffällen im Median bei 30 €**, bei einer Spanne von 18 € – 35 € und einem Mittelwert von 28 €. Für **PKW-Stellplätze im Freien** zeigten drei Ergebnisse eine **Bandbreite von 19 € - 21€**.

<b>Freital</b>	37	<b>63</b> (63)	<b>624 – 2.150</b> 1.285 (1.317)	<b>9,2 – 27,8</b> 17,7 (18,3)	<b>3,91 – 8,25</b> 5,78 (5,81)	<b>37.000 – 169.000</b> 75.000 (86.557)
----------------	----	----------------	-------------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	--

Hinweis zu PKW-Stellplätzen:

Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In **Freital** lag die **monatliche Miete für Tiefgaragenstellplätze in 18 Kauffällen im Median bei 30 €**, bei einer Spanne von 15 € - 75 € und einem Mittelwert von 35 €. Für PKW-Stellplätze im Freien lag keine für eine statistische Auswertung ausreichende Ergebniszahl vor.

<b>Heidenau</b>	15	<b>76</b> (75)	<b>759 – 1.981</b> 1.314 (1.306)	<b>12,6 – 33,9</b> 19,4 (20,7)	<b>4,00 – 6,83</b> 5,01 (5,21)	<b>50.000 – 194.250</b> 98.000 (99.763)
-----------------	----	----------------	-------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	--

Hinweis zu PKW-Stellplätzen:

Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In **Heidenau** lag im Auswertungsjahr 2018 keine für eine statistische Auswertung ausreichende Ergebniszahl zu Mieten für PKW-Stellplätze in der Tiefgarage sowie im Freien vor.

<b>Pirna</b>	32	<b>57</b> (60)	<b>835 – 1.912</b> 1.289 (1.323)	<b>10,1 – 27,4</b> 17,1 (17,8)	<b>4,38 – 7,50</b> 6,11 (6,01)	<b>35.000 – 155.000</b> 77.500 (80.331)
--------------	----	----------------	-------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	--

Hinweis zu PKW-Stellplätzen:

Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In **Pirna** lag die **monatliche Miete für Tiefgaragenstellplätze in neun Kauffällen im Median bei 38 €**, bei einer Spanne von 30 € - 63 € und einem Mittelwert von 39 €. Für PKW-Stellplätze im Freien lag keine für eine statistische Auswertung ausreichende Ergebniszahl vor.

<b>Wilsdruff</b>	27	<b>68</b> (66)	<b>530 – 2.232</b> 1.291 (1.381)	<b>8,9 – 40,3</b> 18,5 (19,8)	<b>4,59 – 7,40</b> 5,64 (5,74)	<b>35.000 – 150.000</b> 92.000 (91.959)
------------------	----	----------------	-------------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	--

Hinweis zu PKW-Stellplätzen:

Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In **Wilsdruff** lag die **monatliche Miete für Tiefgaragenstellplätze in 14 Kauffällen im Median bei 30 €**, bei einer Spanne von 20 € - 36 € und einem Mittelwert von 30 €. Für PKW-Stellplätze im Freien lag keine für eine statistische Auswertung ausreichende Ergebniszahl vor.

## 2017/2018

### Kreisgebiet - Städte/Gemeinden ohne Einzelauswertung

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

Stadt/ Gemeinde	ausgewertet	Wohn- fläche Median (Mittel) [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m <sup>2</sup> ]	Jahres- roh- ertrags- faktor- spanne Median (Mittel)	Kaltmiete/m <sup>2</sup> und Monat, Spanne, Median (Mittel) [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
<b>Sonstige*</b>	27	<b>59</b> (61)	<b>273 – 1.890</b> 948 (907)	<b>4,2 – 29,5</b> 11,9 (13,1)	<b>4,60 – 7,10</b> 5,56 (5,68)	<b>15.000 – 183.900</b> 55.000 (57.735)

Hinweis zu PKW-Stellplätzen:

Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. Für die Städte und Gemeinden ohne Einzelauswertung lag die **monatliche Miete für Tiefgaragenstellplätze in elf Kauffällen im Median bei 25 €**, bei einer Spanne von 10 € – 30 € und einem Mittelwert von 23 €. Für **PKW-Stellplätze im Freien** zeigten drei Ergebnisse einen **Median von 16 €**, bei eine Bandbreite von 15 € - 20 €, und einem Mittel von 16 €.

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

Bad Gottleuba – Berggießhübel (2), Dippoldiswalde (1), Dohma (1), Dohna (2), Dürrröhrsdorf – Dittersbach (1), Glashütte (2), Gohrisch (1), Klingenberg (3), Königstein/Sächs. Schweiz (1), Kreischa (1), Lohmen (1), Neustadt in Sachsen (5), Rabenau (1), Reinhardtsdorf-Schöna (1), Stolpen (4). Die in Klammern dargestellte Zahl zeigt die jeweilige Anzahl der Kauffälle an.

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

<b>Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2017</b>					
<b>nach Anzahl der Wohn-/Schlafzimmer</b>					
<b>(alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)</b>					
<b>Anzahl der Wohn- und Schlafzimmer</b>	<b>ausgewertet</b>	<b>Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>	<b>Jahresrohertragsfaktorspanne Median (Mittel) Anz. d. Kauffälle</b>
<b>1</b>	21	<b>26 - 48</b> <b>38 (37)</b>	<b>491 – 1.653</b> <b>896 (952)</b>	<b>17.500 – 67.000</b> <b>35.000 (35.662)</b>	<b>7,0 – 18,8</b> <b>12,5 (13,0)</b> 14 Kauffälle
<b>2</b>	109	<b>40 - 127</b> <b>54 (56)</b>	<b>273 – 2.180</b> <b>1.189 (1.276)</b>	<b>15.000 – 140.000</b> <b>68.000 (71.594)</b>	<b>4,2 – 33,0</b> <b>17,2 (18,6)</b> 66 Kauffälle
<b>3</b>	78	<b>59 - 114</b> <b>74 (77)</b>	<b>169 – 2.890</b> <b>1.269 (1.261)</b>	<b>11.000 – 228.900</b> <b>97.500 (98.611)</b>	<b>7,2 – 28,4</b> <b>19,8 (19,1)</b> 28 Kauffälle
<b>4</b>	13	<b>82 - 267</b> <b>106 (114)</b>	<b>977 – 1.890</b> <b>1.336 (1.350)</b>	<b>91.900 – 300.000</b> <b>145.000 (151.407)</b>	<b>18,3 – 32,5</b> <b>(4 Kauffälle)</b>
<b>5 - 6</b>	7	<b>131 - 181</b> <b>149 (151)</b>	<b>992 – 1.516</b> <b>1.268 (1.222)</b>	<b>130.000 – 228.920</b> <b>190.000 (184.503)</b>	---

<b>Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2018</b>					
<b>nach Anzahl der Wohn-/Schlafzimmer</b>					
<b>(alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)</b>					
<b>Anzahl der Wohn- und Schlafzimmer</b>	<b>ausgewertet</b>	<b>Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>	<b>Jahresrohertragsfaktorspanne Median (Mittel) Anz. d. Kauffälle</b>
<b>1</b>	14	<b>27 - 55</b> <b>39 (40)</b>	<b>621 – 1.981</b> <b>1.052 (1.202)</b>	<b>21.000 – 99.700</b> <b>46.000 (49.350)</b>	<b>8,1 – 33,9</b> <b>14,4 (16,3)</b> 10 Kauffälle

<b>2</b>	101	<b>37 - 79</b> <b>56 (55)</b>	<b>304 – 2.500</b> <b>1.232 (1.314)</b>	<b>18.564 – 151.697</b> <b>69.750 (74.334)</b>	<b>8,9 – 40,3</b> <b>16,8 (18,0)</b> 60 Kauffälle
<b>3</b>	89	<b>58 - 112</b> <b>76 (78)</b>	<b>344 – 2.550</b> <b>1.294 (1.360)</b>	<b>30.000 – 255.000</b> <b>103.000 (108.142)</b>	<b>8,7 – 30,2</b> <b>18,5 (19,2)</b> 44 Kauffälle
<b>4</b>	20	<b>72 - 190</b> <b>101 (105)</b>	<b>593 – 2.336</b> <b>1.398 (1.355)</b>	<b>48.000 – 345.000</b> <b>146.400 (148.435)</b>	<b>9,3 – 28,1</b> <b>14,9 (16,9)</b> 8 Kauffälle
<b>5 - 6</b>	---	---	---	---	---

### Kaufpreise - nach Geschosslage (in Jahresscheiben)

<b>Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2017</b> <b>nach der Geschosslage</b> <b>(alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)</b>					
<b>Anzahl der Wohn- und Schlafzimmer</b>	<b>ausgewertet</b>	<b>Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>	<b>Jahresrohertragsfaktorspanne Median (Mittel) Anz. d. Kauffälle</b>
<b>Souterrain</b>	6	<b>37 - 82</b> <b>59 (60)</b>	<b>566 – 1.350</b> <b>977 (981)</b>	<b>21.000 – 100.000</b> <b>61.906 (61.469)</b>	<b>9,7 – 18,8</b> (3 Kauffälle)
<b>Erdgeschoss</b>	61	<b>29 - 128</b> <b>62 (66)</b>	<b>370 – 2.062</b> <b>1.254 (1.276)</b>	<b>15.000 – 140.000</b> <b>68.000 (71.594)</b>	<b>11,4 – 32,5</b> <b>19,1 (19,5)</b> 27 Kauffälle
<b>Obergeschoss</b>	131	<b>26 - 104</b> <b>58 (61)</b>	<b>169 – 2.459</b> <b>1.135 (1.199)</b>	<b>11.000 – 185.000</b> <b>69.000 (75.793)</b>	<b>4,2 – 32,5</b> <b>15,7 (17,2)</b> 67 Kauffälle
<b>Dachgeschoss</b>	52	<b>33 - 102</b> <b>56 (58)</b>	<b>567 – 2.081</b> <b>1.218 (1.307)</b>	<b>26.400 – 183.900</b> <b>76.791 (82.306)</b>	<b>8,1 – 33,0</b> <b>16,7 (18,8)</b> 26 Kauffälle
<b>Maisnette</b>	10	<b>86 - 267</b> <b>111 (130)</b>	<b>859 – 1.516</b> <b>1.299 (1.208)</b>	<b>105.000 – 300.000</b> <b>130.000 (155.792)</b>	---

<b>Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2018</b> <b>nach der Geschosslage</b> <b>(alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)</b>					
Anzahl der Wohn- und Schlafzimer	ausgewertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]	Jahresrohertragsfaktorspanne Median (Mittel) Anz. d. Kauffälle
<b>Souterrain</b>	---	---	---	---	---
<b>Erdgeschoss</b>	78	<b>36 - 160</b> <b>67 (68)</b>	<b>454 – 2.550</b> <b>1.319 (1.393)</b>	<b>35.000 – 255.000</b> <b>92.045 (95.322)</b>	<b>8,9 – 35,2</b> <b>17,4 (19,0)</b> 41 Kauffälle
<b>Obergeschoss</b>	118	<b>27 - 107</b> <b>64 (66)</b>	<b>304 – 2.336</b> <b>1.228 (1.266)</b>	<b>19.500 – 270.000</b> <b>78.500 (86.495)</b>	<b>8,1 – 28,6</b> <b>17,2 (17,4)</b> 65 Kauffälle
<b>Dachgeschoss</b>	57	<b>28 - 109</b> <b>57 (61)</b>	<b>350 – 2.475</b> <b>1.250 (1.365)</b>	<b>18.564 – 150.000</b> <b>78.000 (83.049)</b>	<b>9,3 – 40,3</b> <b>17,4 (19,3)</b> 32 Kauffälle
<b>Maisonette</b>	16	<b>58 - 195</b> <b>85 (100)</b>	<b>951 – 1.988</b> <b>1.397 (1.384)</b>	<b>55.000 – 257.000</b> <b>144.900 (141.200)</b>	<b>15,5 – 20,1</b> (3 Kauffälle)



## 7.2 Preisübersicht Teileigentum

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

2017		
Art	ausgewertet	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Teileigentum an einem offenen Tiefgaragenstellplatz	31	1.500 – 15.000 5.000 (5.887)
Sondernutzungsrecht an einem offenen Tiefgaragenstellplatz	16	2.500 – 10.000 5.000 (5.281)
Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz im Freien	23	1.000 – 6.000 3.000 (3.522)

Im Jahr 2017 wurden zudem vier Kaufpreisanteile für Teileigentum an einem Doppelparkerstellplatz bekannt. Der jeweilige Kaufpreisanteil lag zwischen 2.790 € und 7.000 €, im Mittel bei 4.873 €.

2018		
Art	ausgewertet	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Teileigentum an einem offenen Tiefgaragenstellplatz	40	3.000 – 25.000 7.250 (8.685)
Sondernutzungsrecht an einem offenen Tiefgaragenstellplatz	6	2.500 – 10.000 8.750 (7.083)
Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz im Freien	13	3.000 – 12.500 5.000 (5.654)

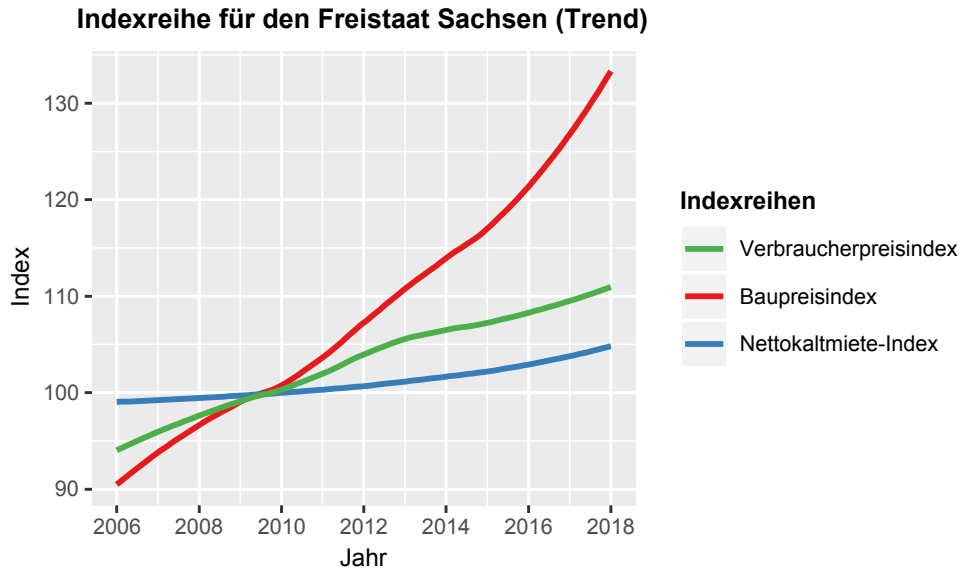
Im Jahr 2018 wurden zudem vier Kaufpreisanteile für Teileigentum an einem Doppelparkerstellplatz bekannt. Der jeweilige Kaufpreisanteil lag zwischen 2.500 € und 5.000 €, im Mittel bei 4.375 €. Vier Kauffälle für Sondernutzungsrechte an Carportstellplätzen wiesen Kaufpreisanteile zwischen 3.000 € und 20.000 €, bei einem Mittel von 9.500 € aus.

## Kaufpreise für Teileigentum an gewerblich genutzten Räumen im Weiterverkauf

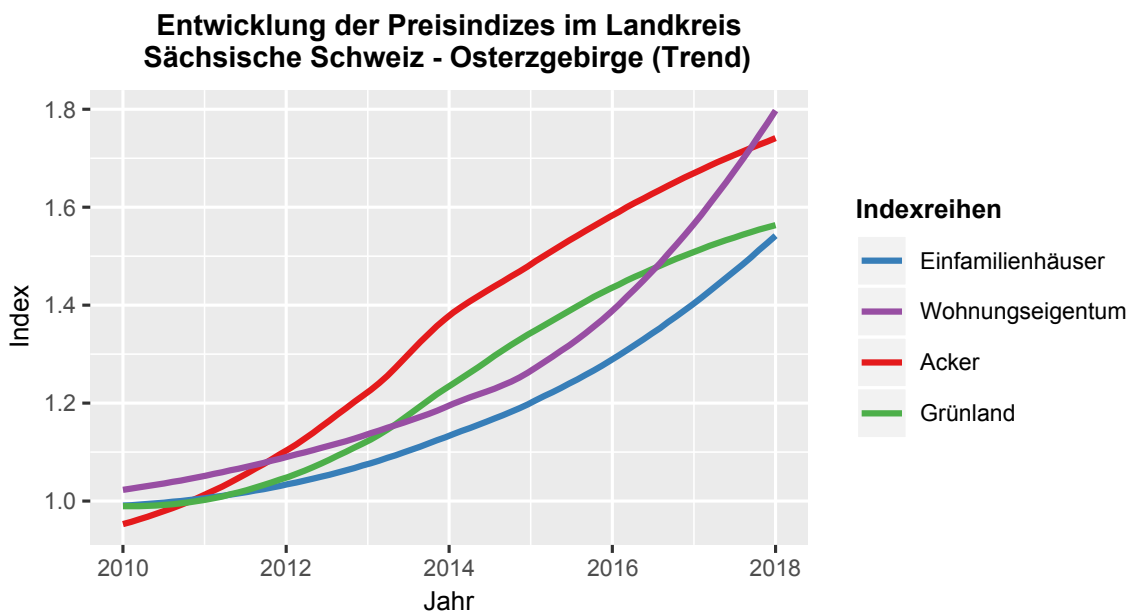
<b>Weiterverkauf von Teileigentum im Kreisgebiet</b> <b>gewerblich genutzte Flächen</b> <b>(alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)</b>					
<b>Jahr</b>	<b>ausgewertet</b>	<b>Nutzfläche Min - Max Median (Mittel) [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]</b>	<b>Jahresrohertragsfaktorspanne Median (Mittel) Anz. d. Kauffälle</b>
<b>2017/2018</b>	14	<b>36 - 280 113 (117)</b>	<b>275 – 2.035 703 (812)</b>	<b>23.335 – 236.198 71.412 (85.920)</b>	<b>7,3 – 18,9 9,9 (11,3) 8 Kauffälle</b>

## 8 Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten

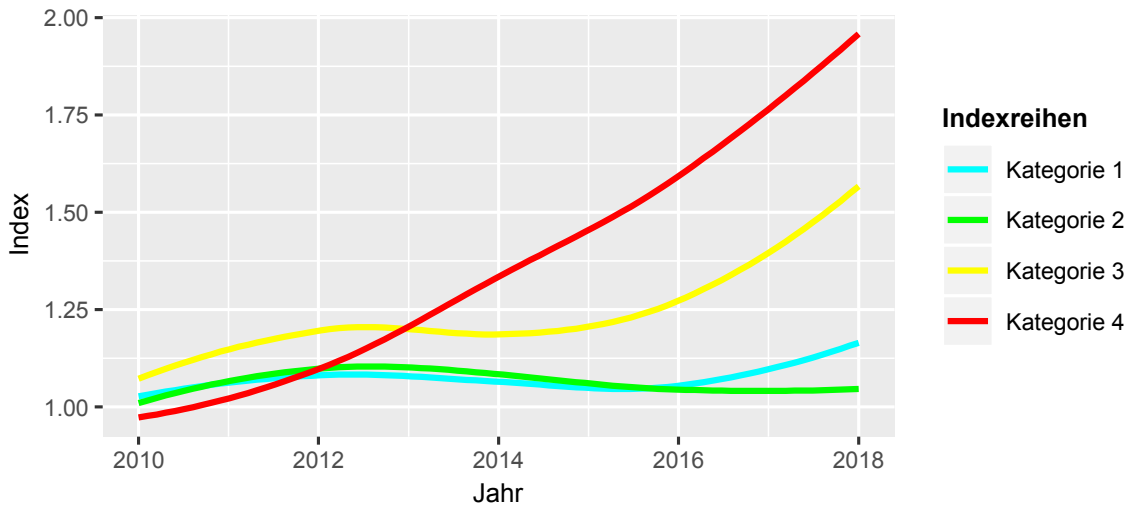
### 8.1 Indexreihen Freistaat Sachsen



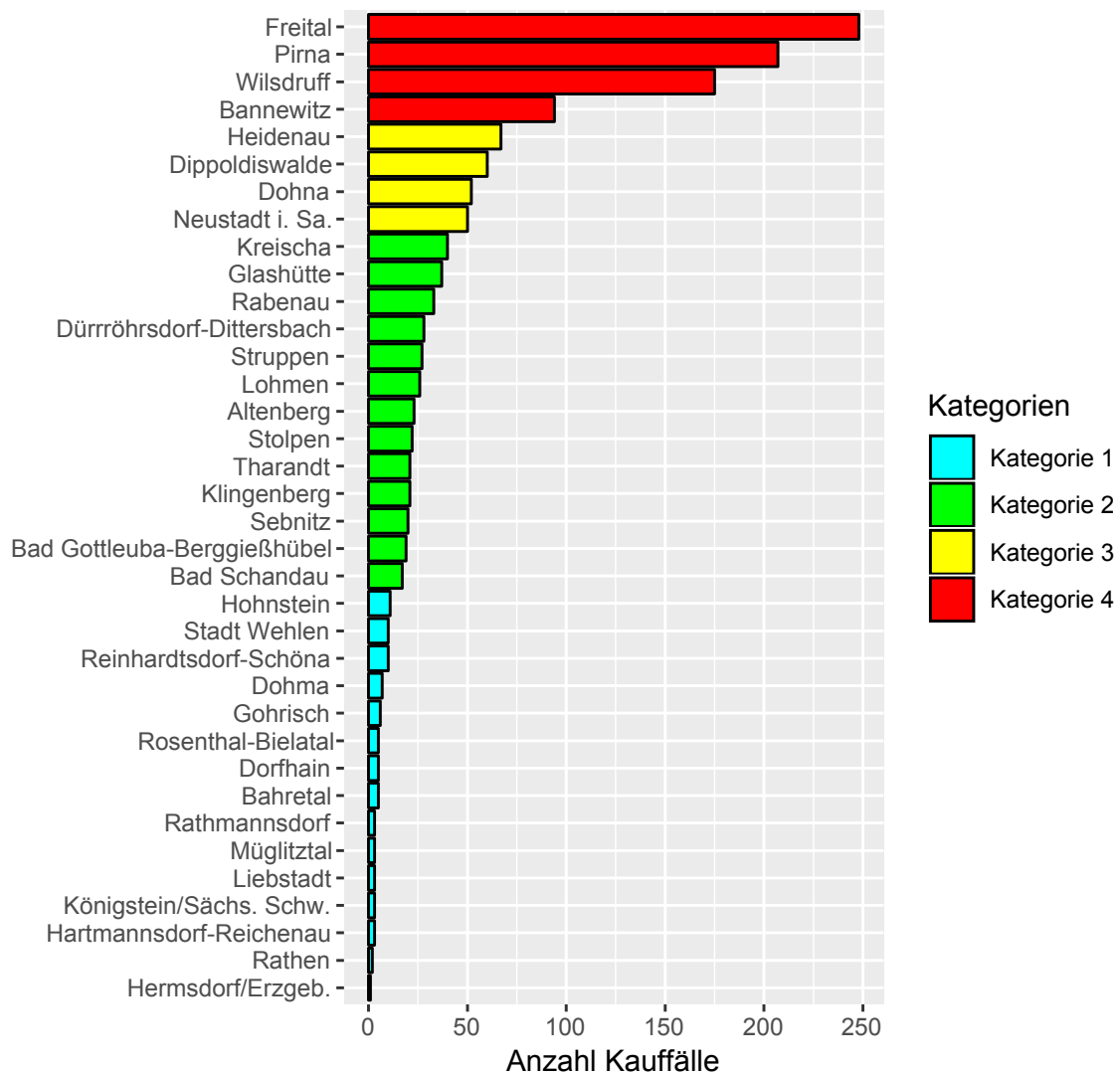
### 8.2 Indexreihen Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge



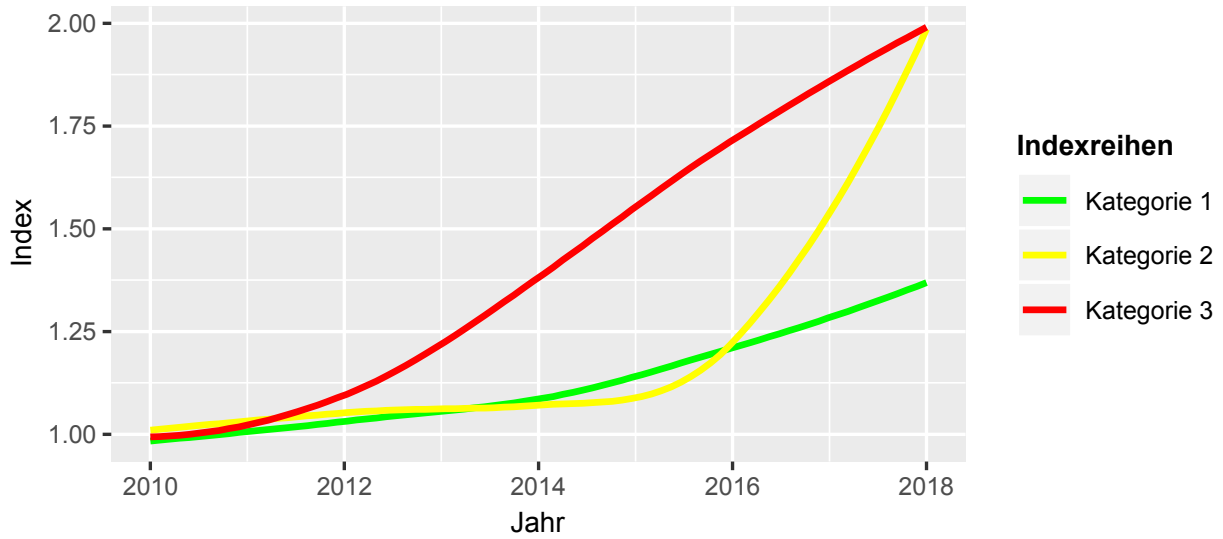
### Entwicklung der Preisindizes im Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge (Trend) für Bauland (ohne B-Plan)



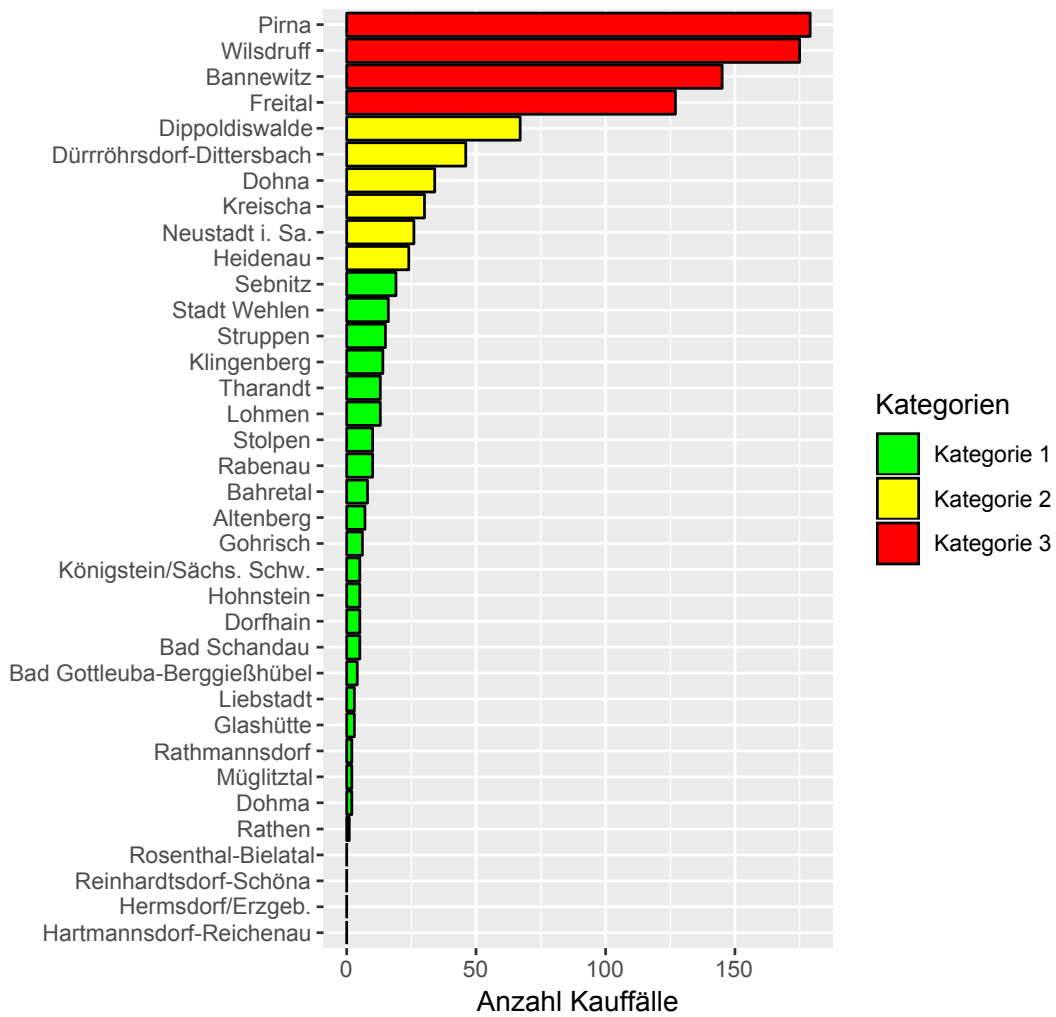
### Kategorien für Bauflächen des individuellen Wohnungsbaus (ohne B-Plan-Gebiete)



### Entwicklung der Preisindizes im Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge (Trend) für Bauland (nur B-Plan)



### Kategorien für Bauflächen des individuellen Wohnungsbaus (nur B-Plan-Gebiete)



### 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.

<b>Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes</b>	
<b>Rohrertrag</b>	durchschnittlich marktüblich erzielbarer Ertrag  <i>Hinweis: unter Einbeziehung von Vergleichsmieten durch Angaben von Maklern, Wohnungsunternehmen, Fragebögen, etc.; für Pirna erfolgte die Ableitung anhand des Mietspiegels 2018</i>
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	nach Anlage 3 SW-RL

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

<b>Grundstücksart</b>	Differenzierung in Abhängigkeit verfügbarer Daten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfamilienhäuser</li> <li>• Zweifamilienhäuser</li> <li>• Eigentumswohnungen (Erstkauf, Weiterverkauf, Wohnungseigentum in Objekten industrieller Bauweise der Baujahre 1949 – 1989)</li> <li>• Mehrfamilienhäuser &gt; 2WE</li> <li>• Wohn- und Geschäftshäuser &lt; 20 % gewerblicher Flächenanteil,</li> <li>• Wohn- und Geschäftshäuser &gt; 20-80 % gewerblicher Flächenanteil,</li> <li>• Gewerbeobjekte: Büro- und Geschäftshäuser, Produktionshallen/Lager</li> </ul>
<b>Wohn- und Nutzflächen</b>	<p><b>Wohnfläche:</b> Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (in Kraft getreten zum 01.01.2004). Vorrangig ist auf die tatsächliche Wohn-/Nutzfläche abzustellen. Ist diese nicht hinreichend bekannt bzw. nicht ermittelbar, ist die anzunehmende Wohnfläche mit Umrechnungskoeffizienten gemäß Grundstücksmarktbericht aus der Bruttogrundfläche abzuleiten und anhand weiterführender, zur Kenntnis gelangter Informationen zu plausibilisieren. (vgl. Seite 122)</p> <p><b>Nutzfläche:</b> Nach DIN277 ist die Nutzfläche derjenige Teil der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient.</p> <p>Zur Nutzfläche gehören nicht die Funktionsflächen und die Hauptverkehrsflächen (z. B. zentrale Treppenträume).</p>
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	gemäß § 19 ImmoWertV und Anlage 1 Ertragswertrichtlinie
<b>wirtschaftliche Restnutzungsdauer</b>	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; bei modernisierten Gebäuden entsprechend Modell Anlage 4 der Sachwertrichtlinie
<b>Wertansatz für bauliche Anlagen, sonstige Anlagen</b> <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</li> <li>• im üblichen Umfang im Rohertrag enthalten</li> </ul>



<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)</b>	bereinigter, normierter Kaufpreis (Umrechnung auf ein schadensfreies Objekt, Abspaltung signifikanter Abweichungen der tatsächlichen von marktüblich erzielbaren Erträgen)
<b>Bodenwert</b>	zutreffender Bodenrichtwert x Grundstücksfläche (Bodenrichtwert für baureifes Land bedarfsweise an Richtwertgrundstücksgröße angepasst)
<b>Grundstücksfläche</b>	getrennte Ermittlung selbständig nutzbarer Teilflächen entsprechend VW-RL Nr. 9 Abs. 3

## Liegenschaftszinssätze aller Objektarten (tabellarische Darstellung)

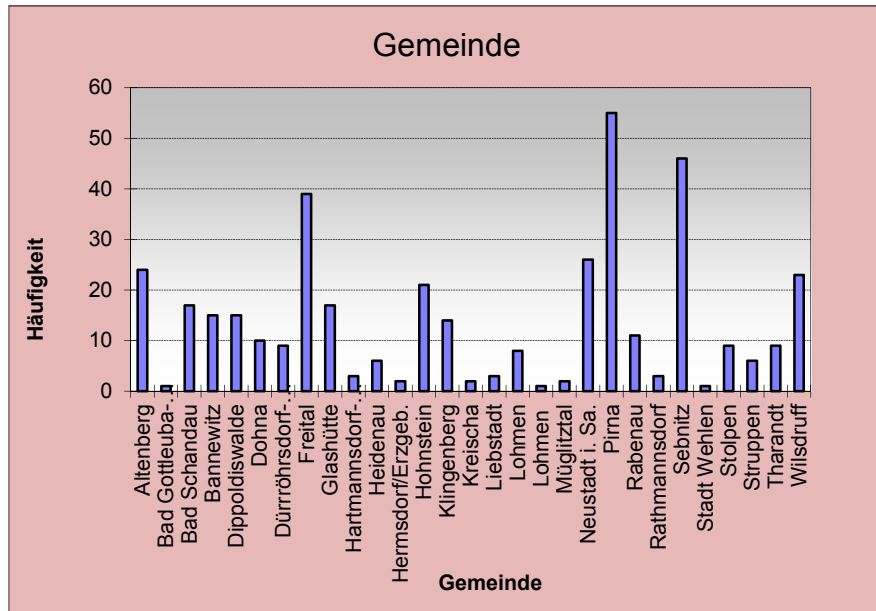
Teilmarkt	Kaufpreis [€]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	RND	GND	BWK [%]	RoF	LSZ [%]	Anzahl ausgewert. Kauffälle
	alle Werte sind Mittelwerte (Median)										
Einfamilienhaus (freistehend)	150.000	130	5,00	---	---	35	70	24,0	19,0	<b>2,4</b>	411
Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)	165.000	110	5,50	---	---	40	70	22,3	21,4	<b>2,6</b>	129
Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus)	194.300	130	6,00	---	---	49	70	20,6	19,4	<b>3,2</b>	46
Zweifamilienhaus	129.500	213	5,10	---	---	40	70	24,8	11,4	<b>3,2</b>	14
Eigentumswohnung (Erstkauf)	280.160	81	7,50	---	---	60	70	18,3	37,5	<b>1,0</b>	256
Eigentumswohnung (Weiterverkauf)	83.000	61	5,70	---	---	47	70	26,1	17,2	<b>3,5</b>	436
Eigentumswohnung (industrielle Bauweise)*	43.958	54	5,70	---	---	28	50	27,1	12,3	<b>4,5</b>	22
Mehrfamilienhaus	230.000	347	5,00	---	---	35	70	27,4	14,0	<b>4,1</b>	123
gemischt genutzt, bis 20% gewerblich	308.500	525	5,00	140	5	40	70	26,4	13,4	<b>5,2</b>	24
gemischt genutzt, über 20% gewerblich	423.000	265	5,00	159	5	40	70	27,7	12,9	<b>4,1</b>	25
Büro- und Geschäftshaus	652.000	---	---	1055	4,7	32	70	26,7	14,3	<b>4,0</b>	10
Produktionshalle / Lager	116.931	---	---	360	3	25	60	18,1	7,9	<b>6,0</b>	7

*Hinweis: Die Auswertbarkeit für Wohnungseigentum in Geschosswohnungsbauten in industrieller Bauweise der Baujahre 1949 – 1989 ist aufgrund der begrenzten Kauffallzahl eingeschränkt. In 22 Kauffällen wurde für Wohnungseigentum dieser Gebäudekategorie in Pirna ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 4,1 %, bei einer Standardabweichung von 2,2 festgestellt.*

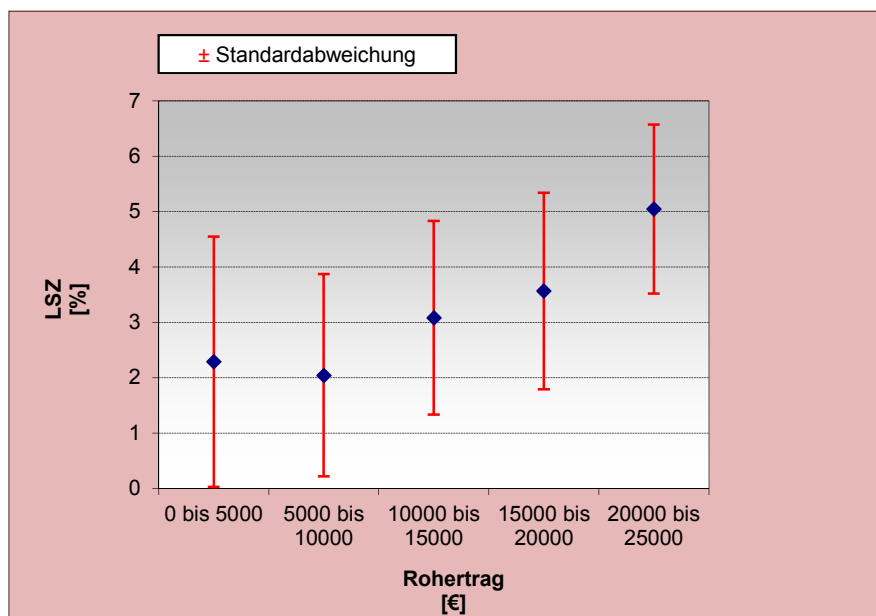
## Liegenschaftszinssätze aller Objektarten (grafische Darstellung)

### Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhausgrundstücke (freistehend)

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten

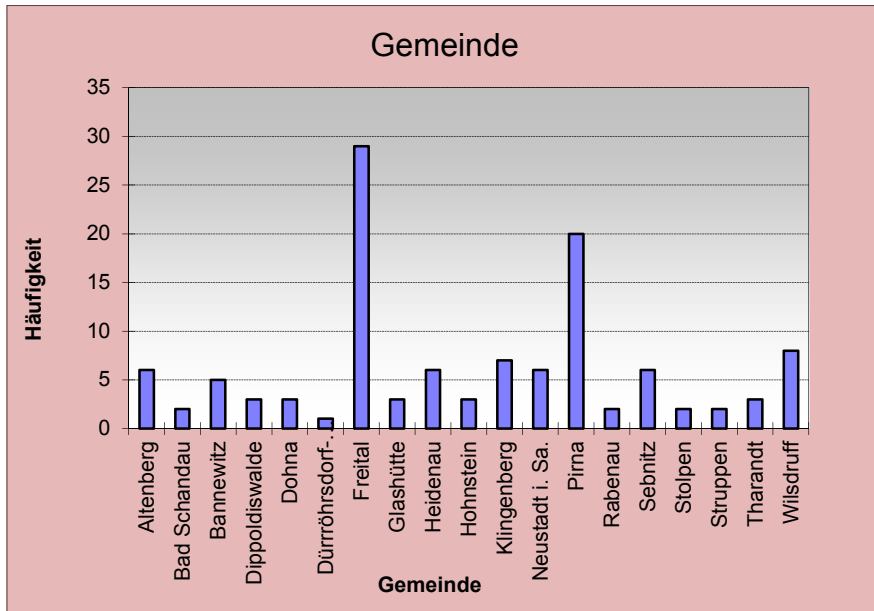


Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag

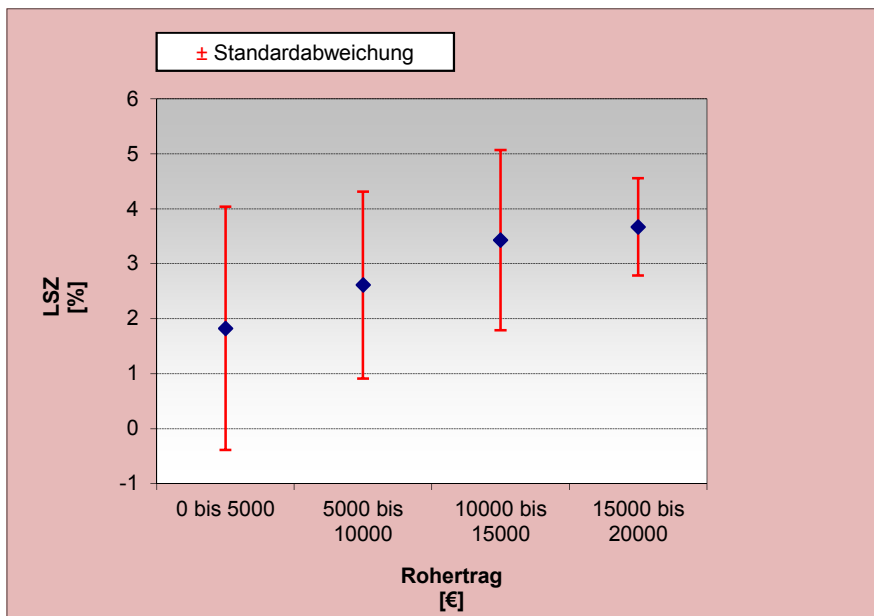


## Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhausgrundstücke (Doppelhaushälfte)

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten

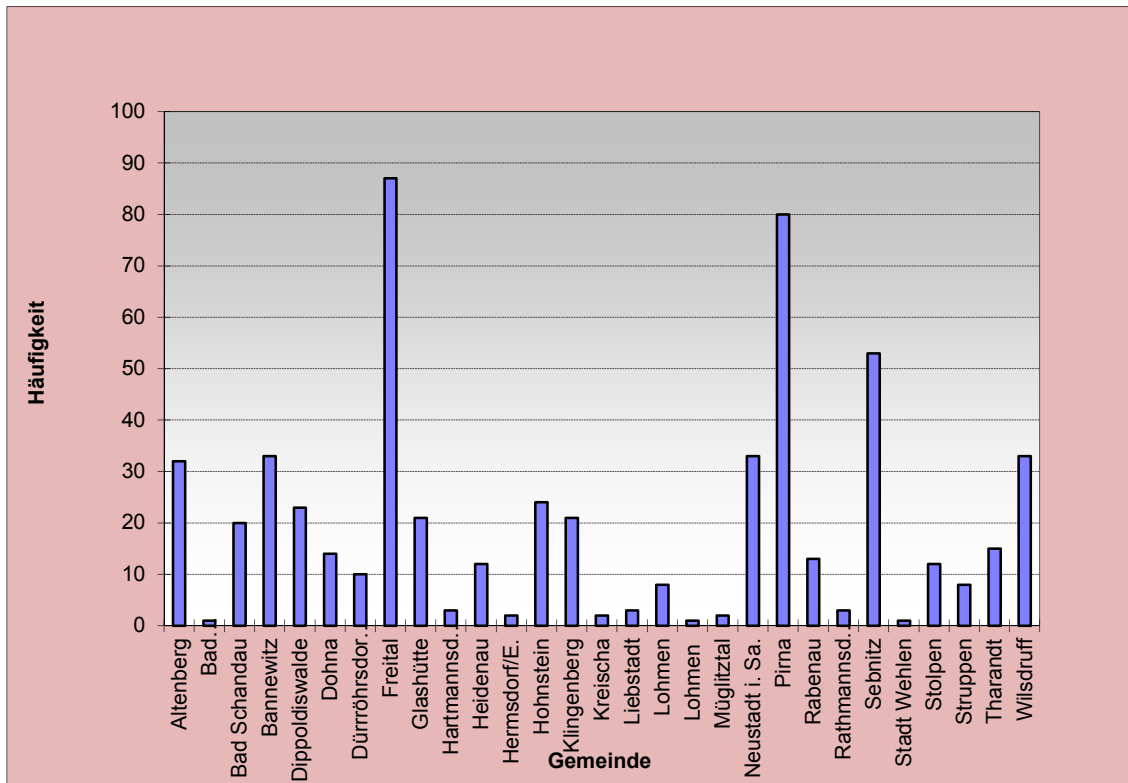


Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag

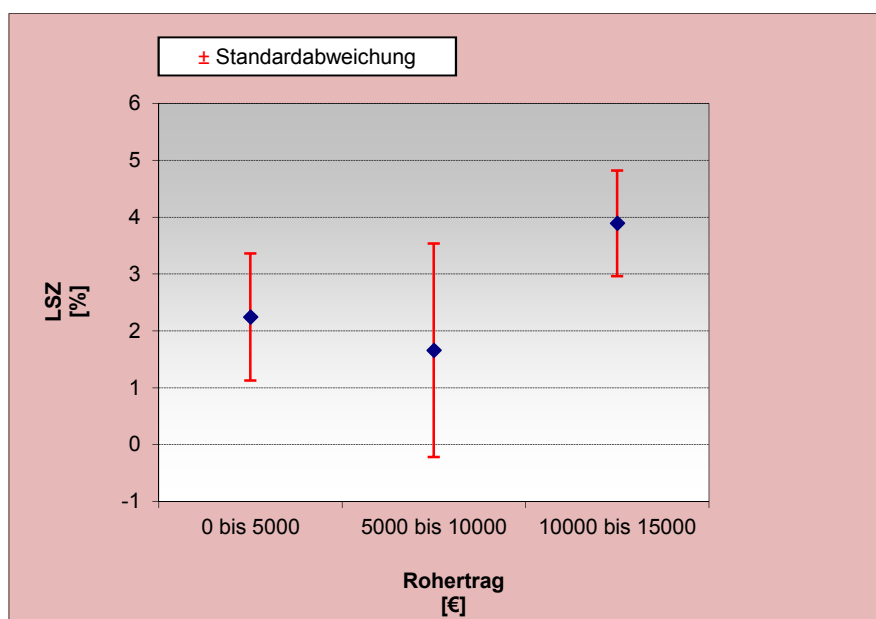


## Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhausgrundstücke (Reihenmittelhaus)

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten

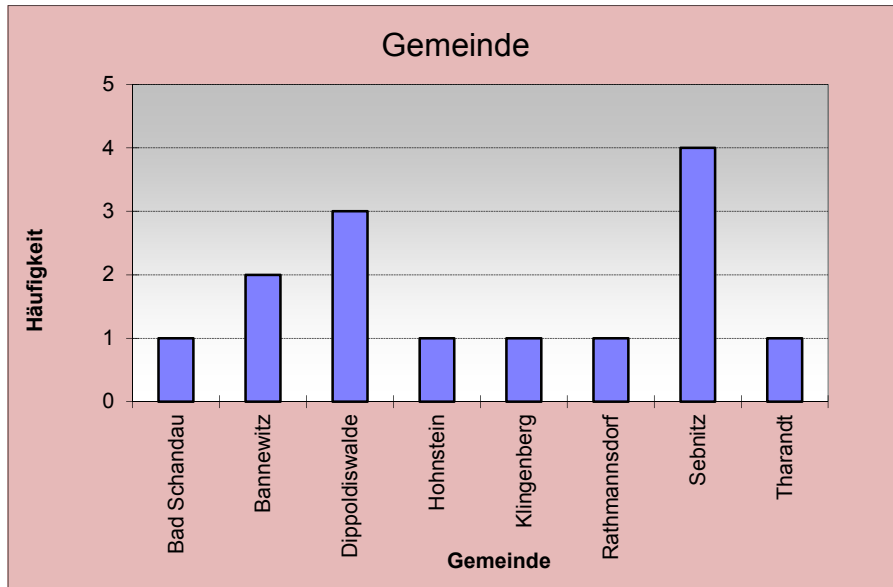


Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag

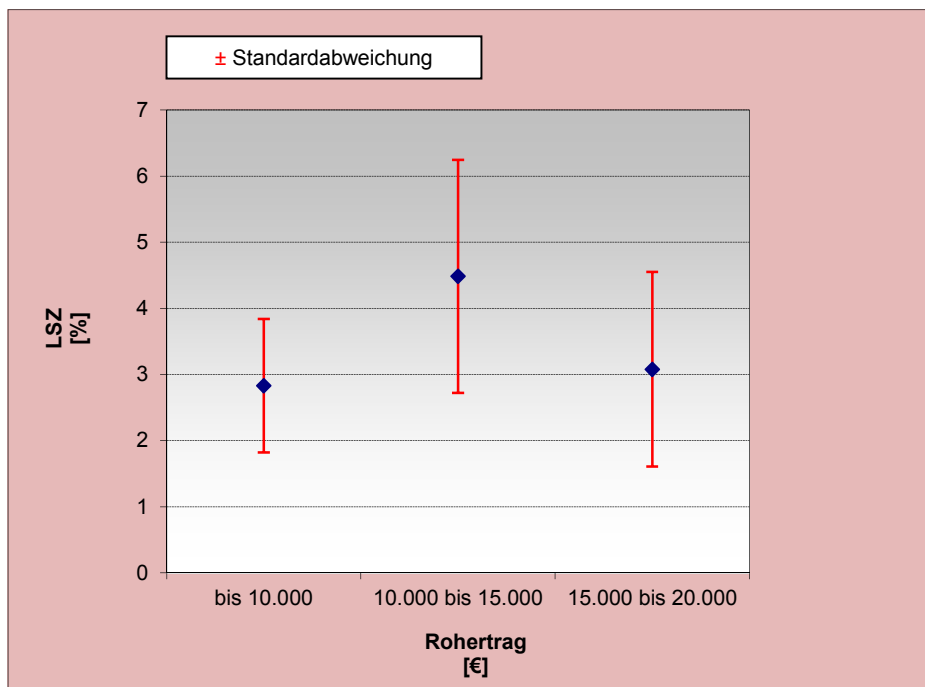


## Liegenschaftszinssätze für Zweifamilienhausgrundstücke

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten

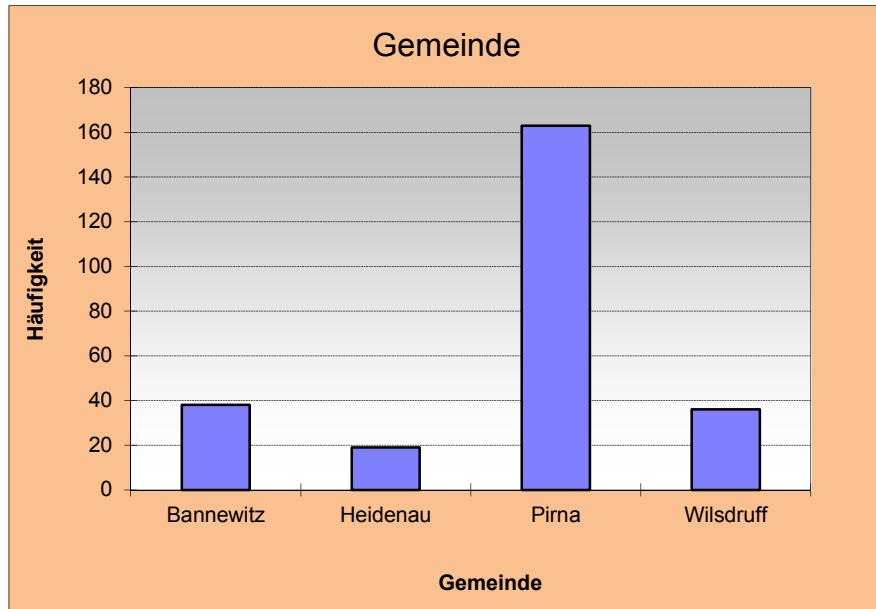


Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag

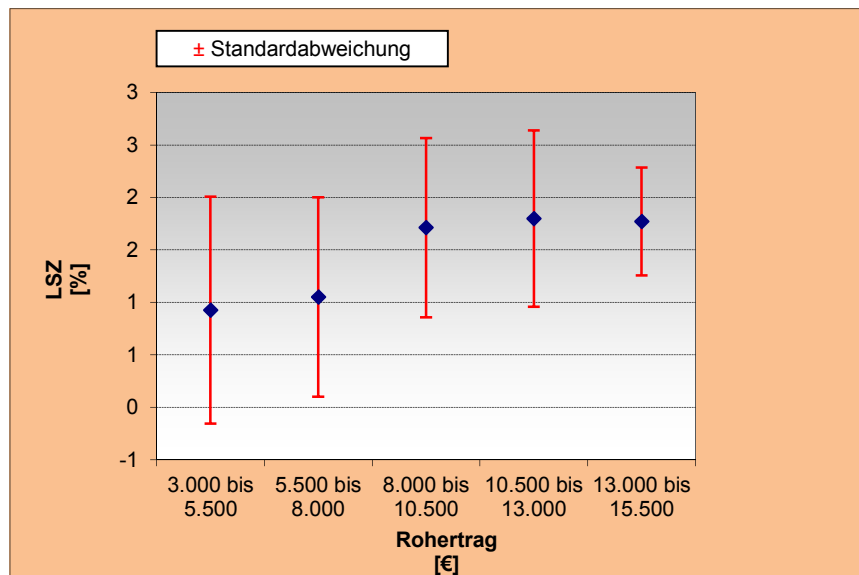


## Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum im Erstkauf

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten

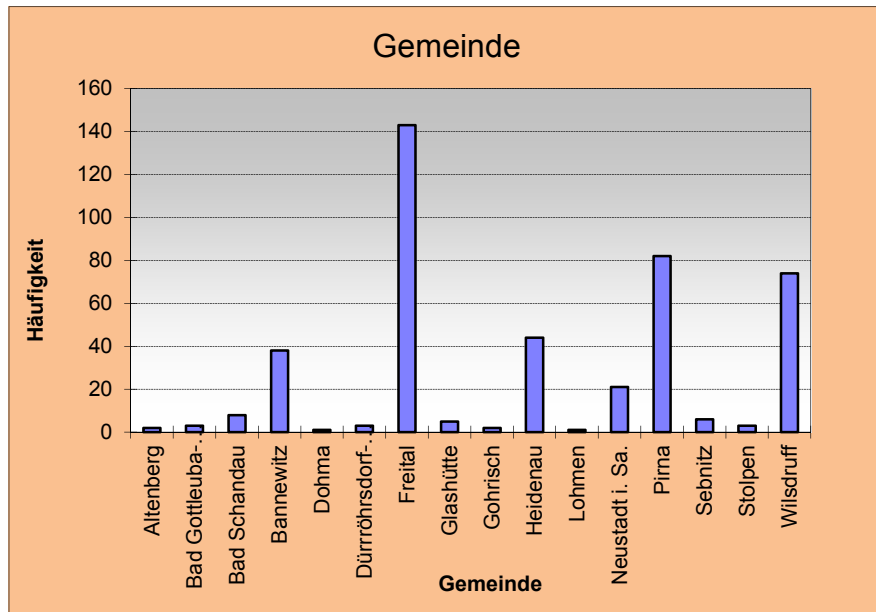


Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag

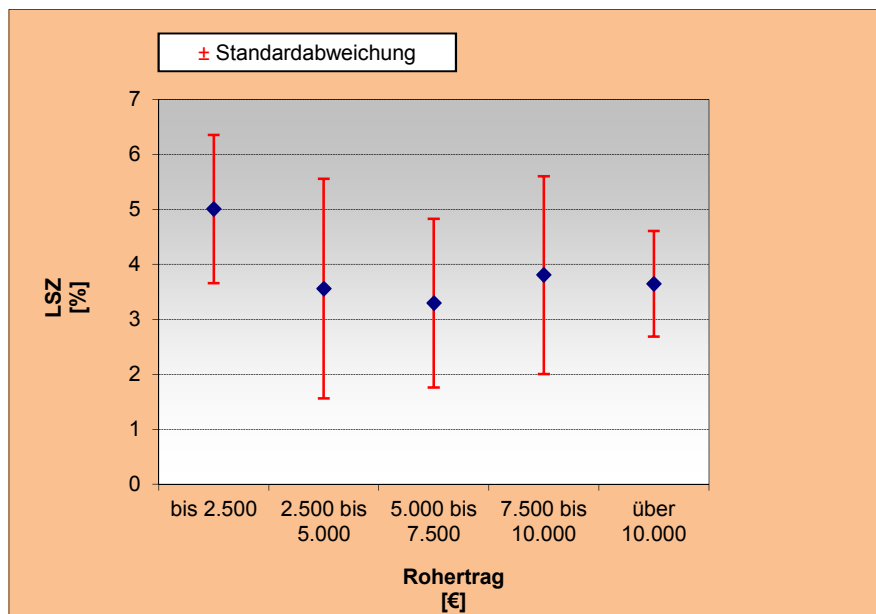


## Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum im Weiterverkauf

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten



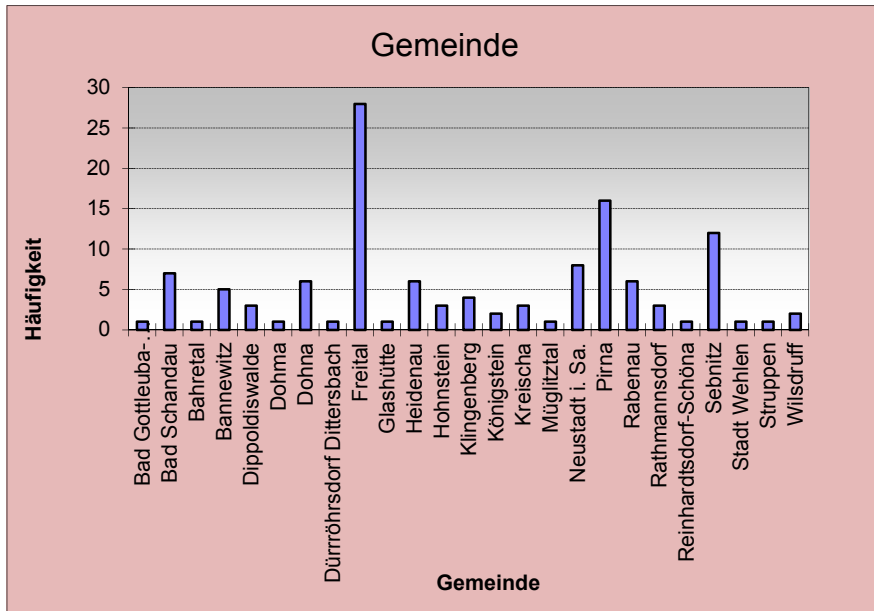
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag



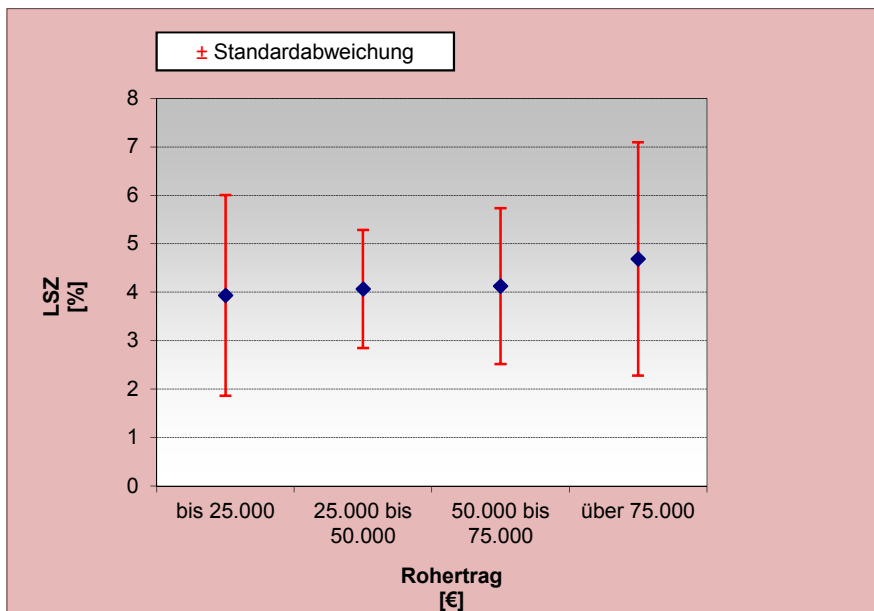


## Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhausgrundstücke

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten



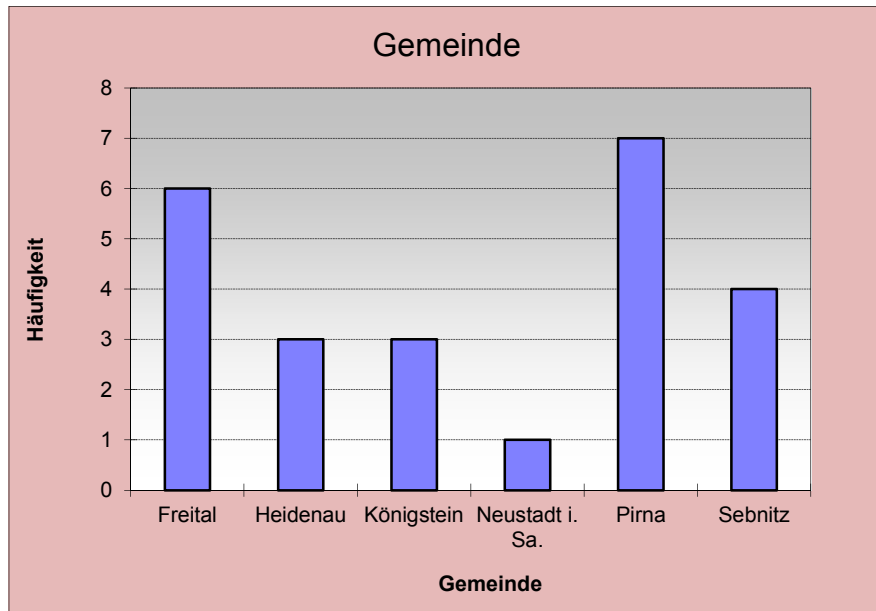
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag



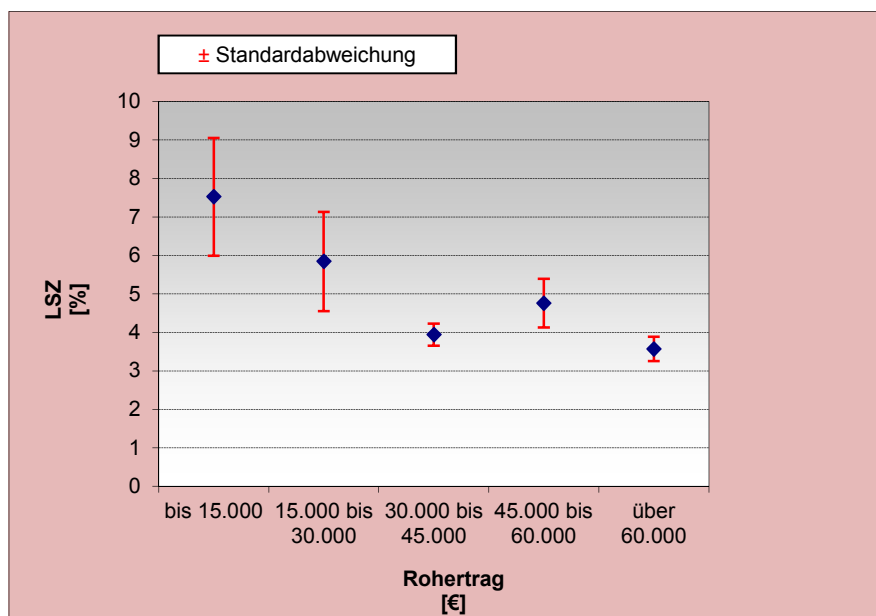
## Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshausgrundstücke mit bis zu 20% gewerblicher Nutzung

Hinweis: Der Nutzungsumfang bezieht sich auf die Fläche.

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten



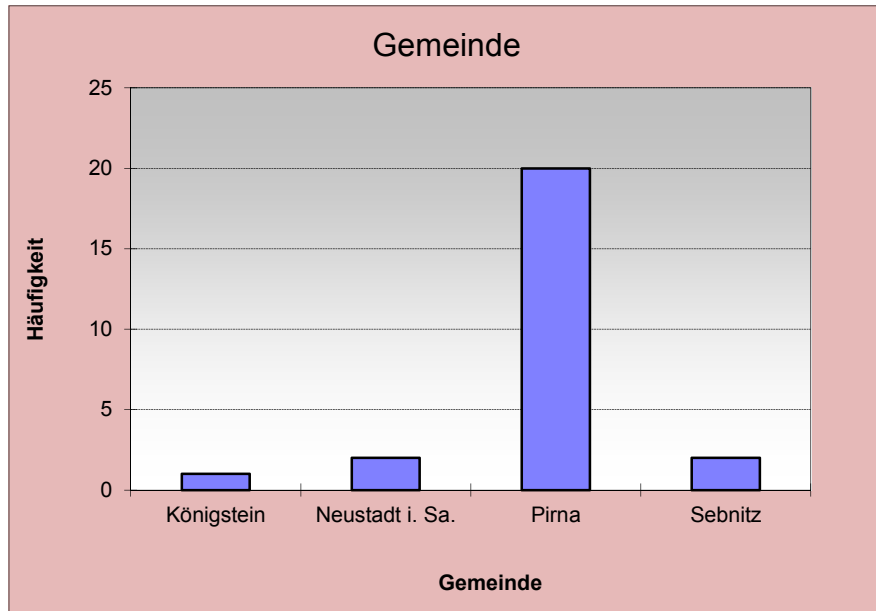
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag



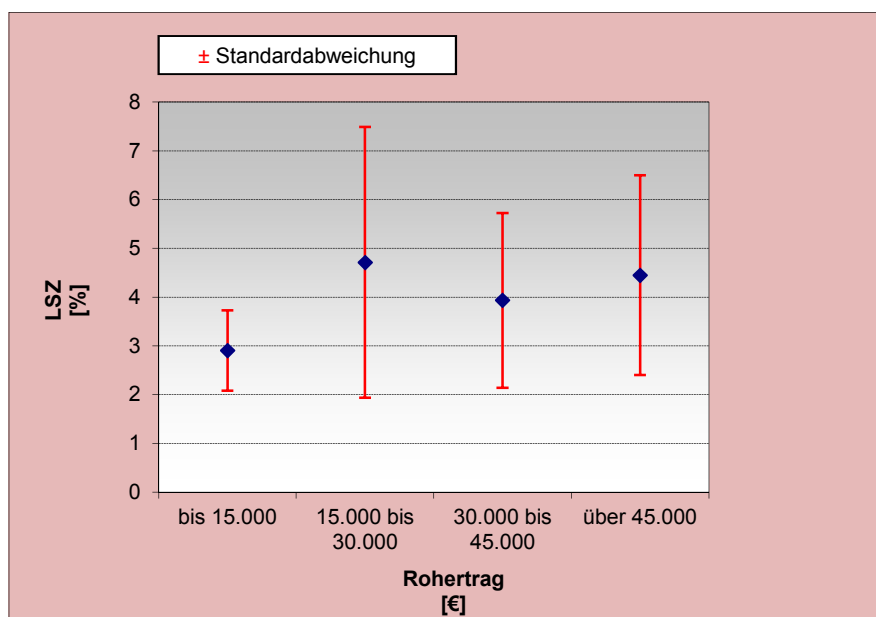
## Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshausgrundstücke mit mehr als 20% gewerblicher Nutzung

Hinweis: Der Nutzungsumfang bezieht sich auf die Fläche.

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten

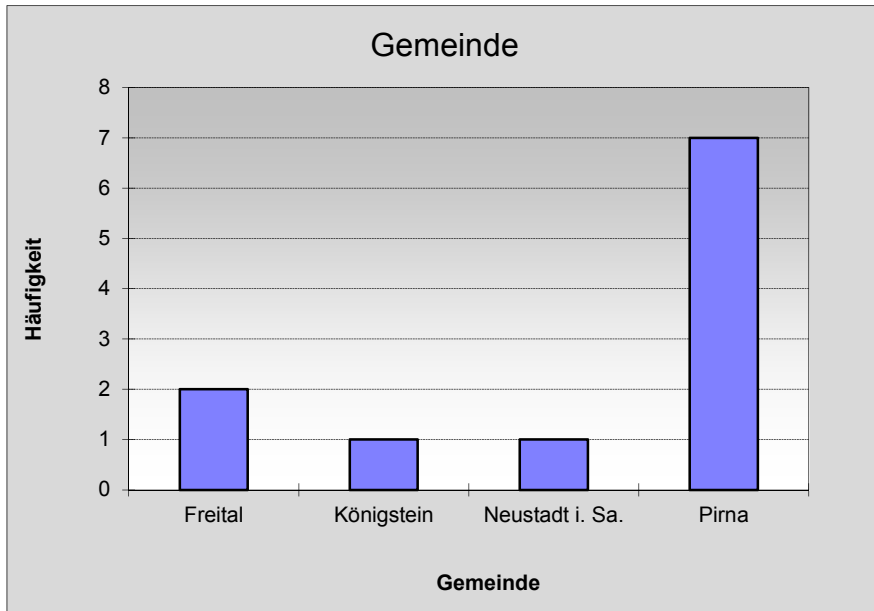


Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag

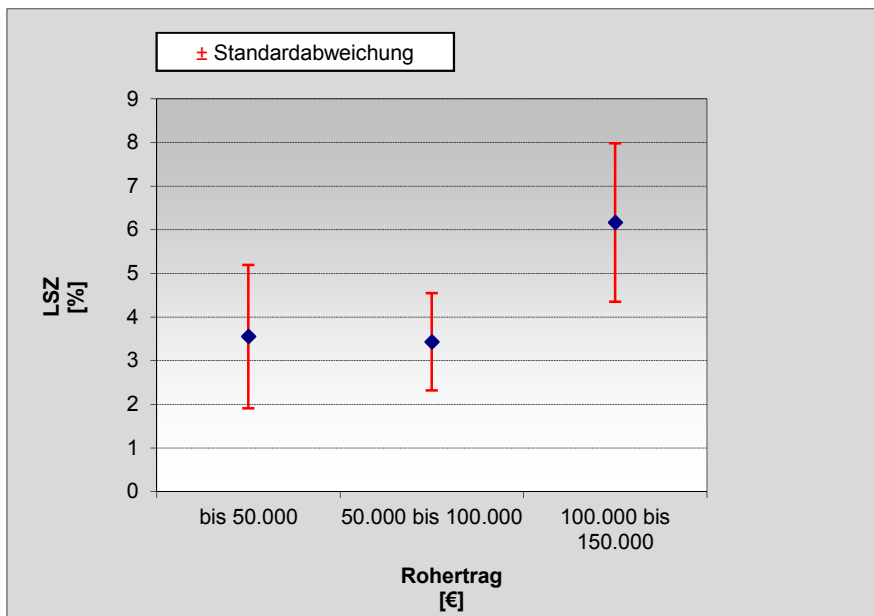


## Liegenschaftszinssätze für Büro- und Geschäftshausgrundstücke

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten

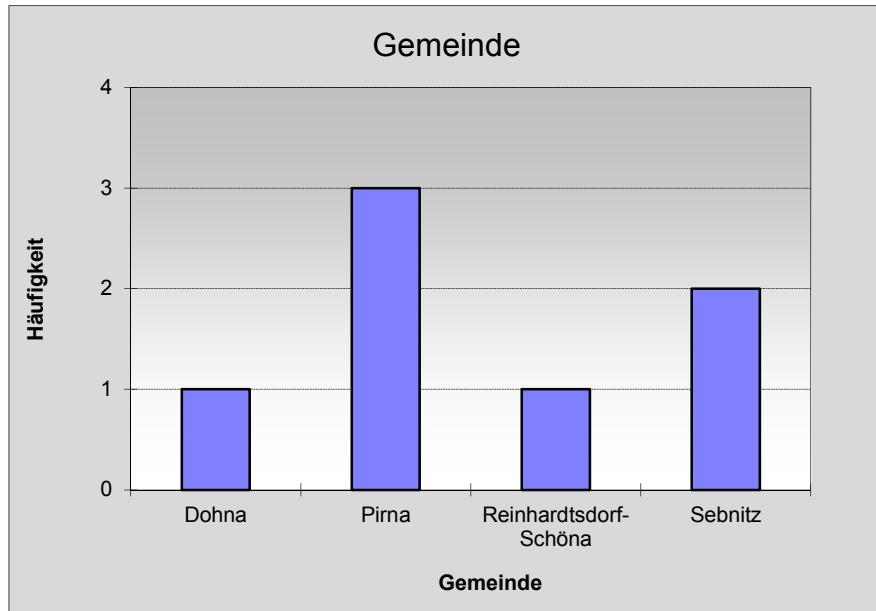


Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag

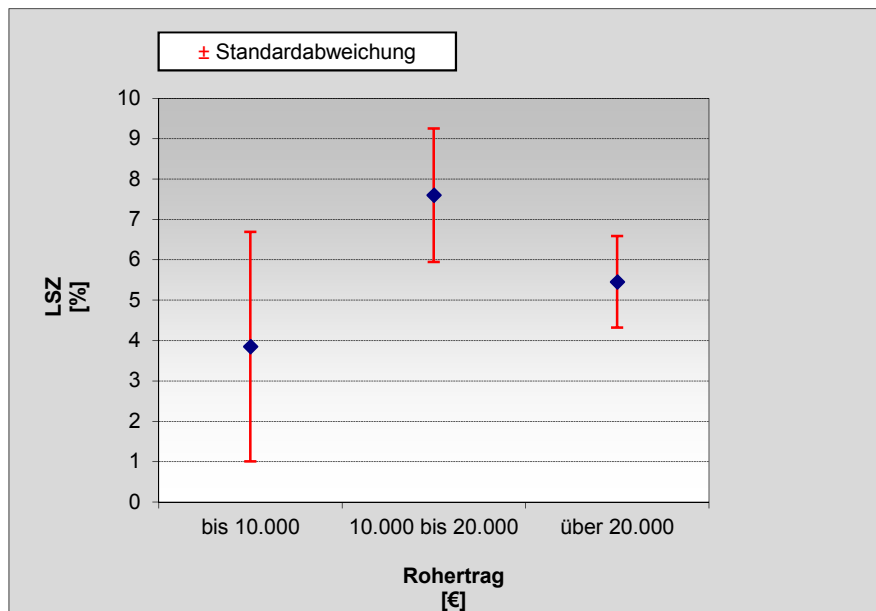


## Liegenschaftszinssätze Grundstücke mit Produktionshallen und Lager

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten



Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag

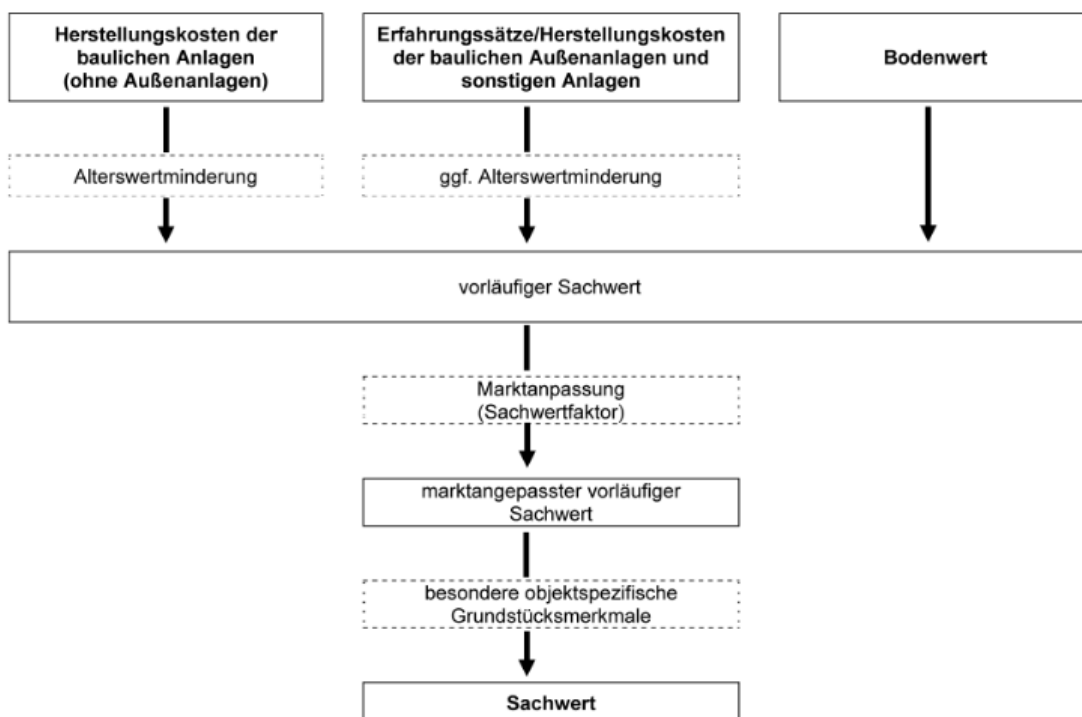


## 8.6 Sachwertfaktoren

### 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

## Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors

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

\*Seit Mai 2018 bezieht sich der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes nicht mehr auf das Basisjahr 2010, sondern auf das Basisjahr 2015, dementsprechend gilt: 2015 = 100. Für Wohngebäude ist dies mit dem Faktor 1,1099 möglich.

## Ergebnisse

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

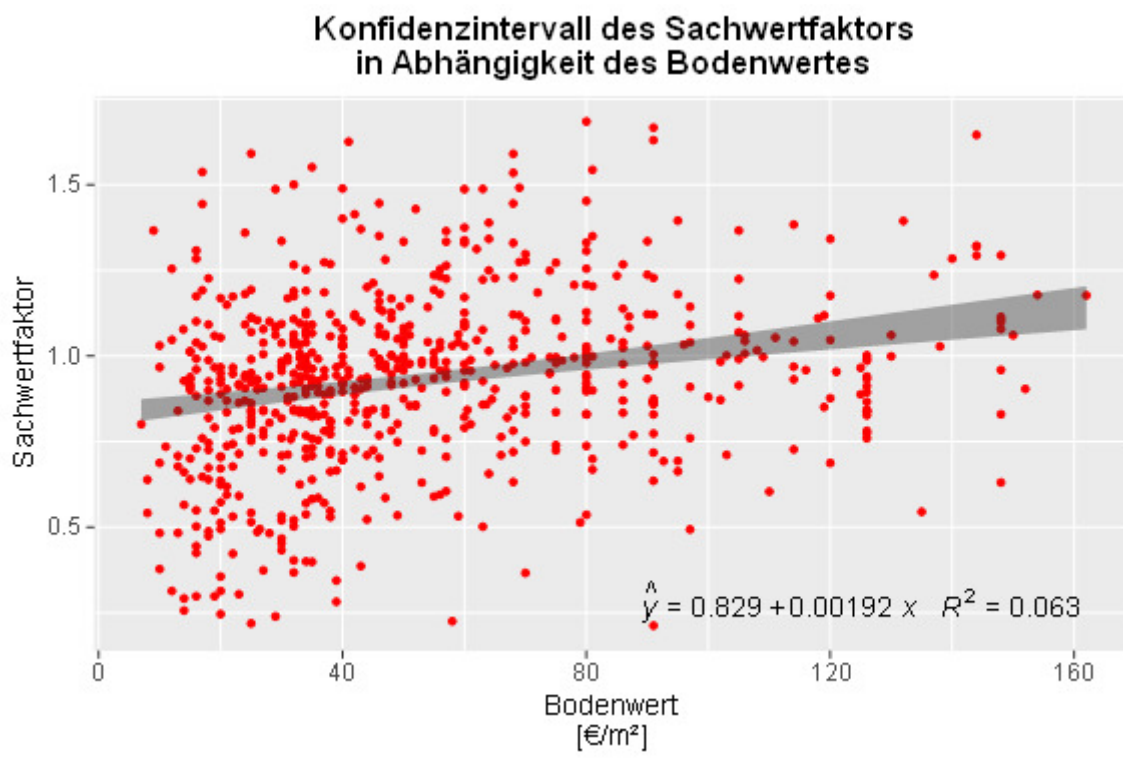
Dazu wurde zunächst eine multiple Regression mit folgenden Einflussgrößen durchgeführt:

- Gemeindezugehörigkeit,
- Gebäudeart (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenmittelhaus),
- Bodenwert,
- Restnutzungsdauer sowie
- vorläufiger Sachwert.

Anhand der statistischen Prüfgrößen *t-Statistik* bzw. *P-Wert* konnten alle Einflussgrößen bis auf den Bodenwert als nicht signifikant ausgeschlossen werden.

Da somit nur die signifikante Einflussgröße *Bodenwert* zur Verfügung steht, reduziert sich das Problem der Sachwertfaktorermittlung auf eine einfache lineare Regression, deren Ergebnisse im Folgenden dargestellt werden.

Der Gutachterausschuss hat auf die Angabe der Ergebnisse der Regressionsgleichung verzichtet, da dieser streng mathematisch ermittelte Wert nicht ausreichend die Streuung der Datensätze widerspiegelt.



Stattdessen werden in der folgenden Tabelle für diskrete Bodenwerte ein unterer und ein oberer Grenzwert ausgewiesen. Der so definierte Bereich stellt das sogenannte



Konfidenzintervall dar. Im vorliegenden Fall gibt das Konfidenzintervall den Bereich an, der bei unendlicher Wiederholung eines Zufallsexperiments mit 95% Wahrscheinlichkeit (dem Konfidenzniveau) die wahre Lage des Parameters einschließt.

Bodenwert [EUR/m <sup>2</sup> ]	Konfidenzintervall		Toleranz
	von	bis	
10	0,82	0,88	0,06
20	0,84	0,89	0,05
30	0,86	0,91	0,05
40	0,89	0,93	0,04
50	0,91	0,95	0,04
60	0,92	0,96	0,04
70	0,94	0,98	0,04
80	0,96	1,01	0,05
90	0,98	1,03	0,05
100	0,99	1,05	0,06
110	1,01	1,07	0,06
120	1,02	1,10	0,08
130	1,03	1,12	0,09
140	1,05	1,15	0,10
150	1,06	1,18	0,12
160	1,07	1,21	0,14

In die Auswertung flossen 691 Kauffälle ein. Das Bodenrichtwertniveau der ausgewerteten Kauffälle lag dabei zwischen 10 €/m<sup>2</sup> und max. 162 €/m<sup>2</sup>.

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

**Umrechnungsfaktoren Wohnfläche/BGF**

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

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

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

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

## 8.7 Immobilienrichtwerte und Vergleichspreise

### 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

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

mit

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

$RW$  : Immobilienrichtwert,

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

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

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

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

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

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

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 3.373 Kaufverträge aus den Jahren 2010 bis 2018 in die Regressionsanalyse ein.

### Wertebereiche

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

Objektmerkmal	Wertebereich
Baujahr	ab 1800
Wohnfläche	bis 250 m <sup>2</sup>
Kaufzeitpunkt	2010 – 2018
Grundstücksfläche	bis 2.500 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.

<b>Richtwert</b> <sub>gerundet</sub> =	<b>154.000 €</b>
--	------------------

## Intervallskalierte Koeffizienten

Kaufzeitpunkt (Kalenderjahr)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2010	1,00
(2) 2011	1,01
(3) 2012	1,05
(4) 2013	1,17
(5) 2014	1,15
(6) 2015	1,16
(7) 2016	1,33
(8) 2017	1,36
(9) 2018	1,52

Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 3 Jahre	1,27
(2) 4 - 10 Jahre	1,02
(3) 11 - 25 Jahre	1,00
(4) 26 - 40 Jahre	0,76
(5) 41 - 60 Jahre	0,67
(6) 61 - 115 Jahre	0,61
(7) über 115 Jahre	0,47

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 60 m <sup>2</sup>	0,73
(2) 61 bis 90 m <sup>2</sup>	0,84
(3) 91 bis 120 m <sup>2</sup>	1,00
(4) 121 bis 150 m <sup>2</sup>	1,15
(5) über 150 m <sup>2</sup>	1,23

Grundstücksfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 250 m <sup>2</sup>	0,81
(2) 251 bis 500 m <sup>2</sup>	0,93
(3) 501 bis 750 m <sup>2</sup>	1,00
(4) 751 bis 1000 m <sup>2</sup>	1,03
(5) 1001 bis 1500 m <sup>2</sup>	1,00
(6) über 1500 m <sup>2</sup>	1,01

Sanierungsgrad	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) saniert	1,00
(2) teilsaniert	0,95
(3) unsaniert	0,76

Gebäudeart	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) freistehend	1,00
(2) Doppelhaushälfte	0,92
(3) Reihemittelhaus	0,90
(4) Reihenendhaus	0,94

Gebietsgliederung		Gebietsgliederung	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Altenberg	0,79	(19) Wilsdruff	1,04
(2) Bad Gottleuba-Berggieß.	0,81	(20) Bahretal	0,89
(3) Bad Schandau	0,80	(21) Bannewitz	1,43
(4) Dippoldiswalde	1,00	(22) Dohma	1,04
(5) Dohna	1,29	(23) Dorfhain	1,00
(6) Freital	1,37	(24) Dürrohrsorf-Ditters.	1,00
(7) Glashütte	0,82	(25) Gohrisch	0,83
(8) Heidenau	1,30	(26) Hartmannsdorf-Reich.	0,56
(9) Hohnstein	0,76	(27) Hermsdorf/Erzgeb.	0,53
(10) Königstein	0,95	(28) Klingenberg	0,77
(11) Liebstadt	0,68	(29) Kreischa	1,11
(12) Neustadt i.Sa.	0,88	(30) Lohmen	0,96
(13) Pirna	1,24	(31) Müglitztal	0,94
(14) Rabenau	1,12	(32) Rathen	1,21
(15) Sebnitz	0,75	(33) Rathmannsdorf	0,77
(16) Stadt Wehlen	0,92	(34) Reinhardtsdorf-Schöna	0,74
(17) Stolpen	0,80	(35) Rosenthal-Bielatal	0,68
(18) Tharandt	1,05	(36) Struppen	1,04

## Anwendungsbeispiel

Gesucht ist der Vergleichswert für ein Objekt mit folgenden Merkmalen:

- Kaufzeitpunkt: 2017 ( $k_{\text{Kaufzeitpunkt}} = 1,36$ )
- Gebäudealter: 30 Jahre ( $k_{\text{Alter}} = 0,76$ )
- Wohnfläche: 141 m<sup>2</sup> ( $k_{\text{Wohnfläche}} = 1,15$ )
- Grundstücksfläche: 625 m<sup>2</sup> ( $k_{\text{Grundstücksfläche}} = 1,00$ )
- Sanierungsgrad: voll saniert ( $k_{\text{Sanierung}} = 1,00$ )
- Gebäudeart: Doppelhaushälfte ( $k_{\text{Gebäudeart}} = 0,92$ )
- Lage: Dohna ( $k_{\text{Gebiet}} = 1,29$ )

Lösung:

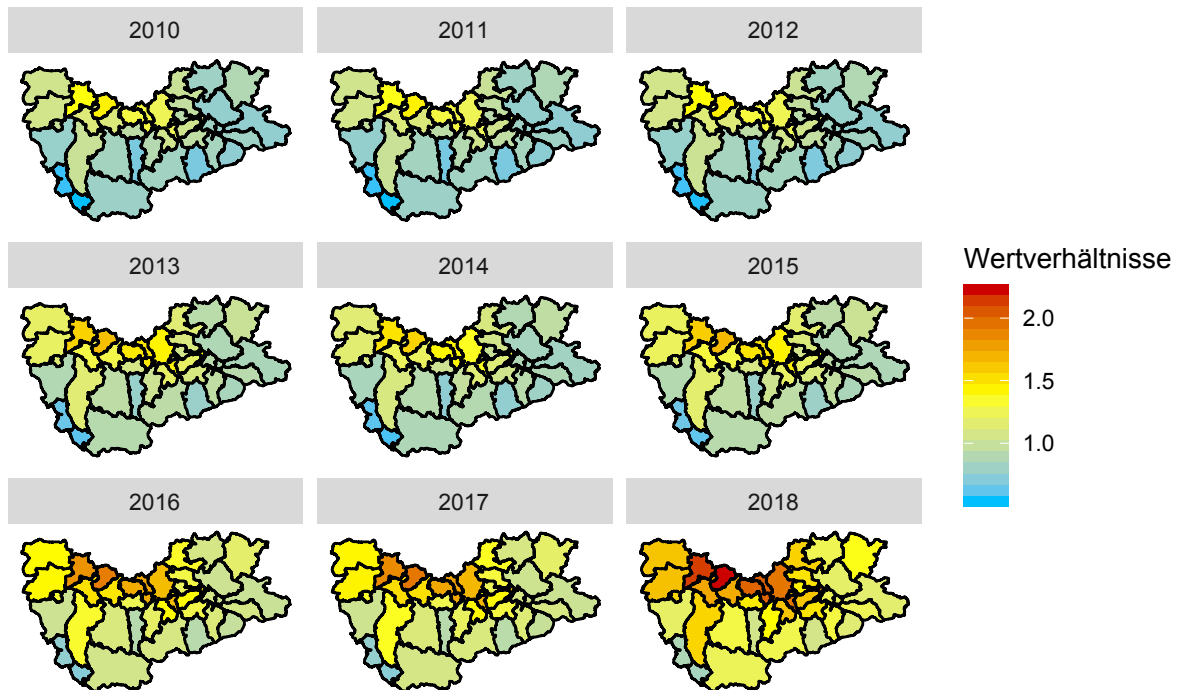
*Vergleichspreis*

$$= \text{Richtwert} \times k_{\text{Kaufzeitpunkt}} \times k_{\text{Alter}} \times k_{\text{Wohnfläche}} \times k_{\text{Wohnfläche}} \\ \times k_{\text{Grundstücksfläche}} \times k_{\text{Sanierung}} \times k_{\text{Gebäudeart}} \times k_{\text{Gebiet}}$$

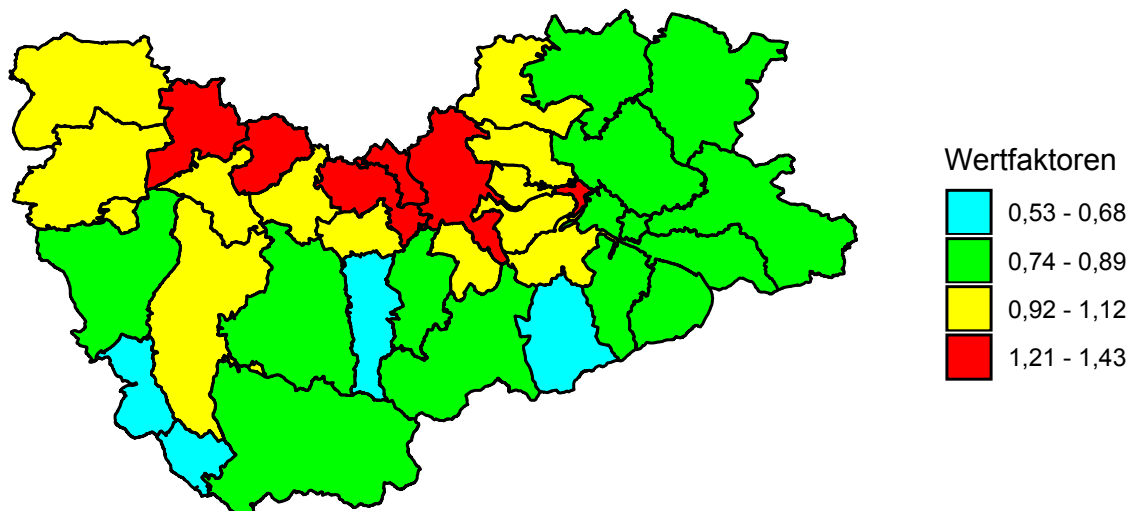
$$\text{Vergleichspreis} = 154.000\text{€} \times 1,36 \times 0,76 \times 1,15 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,92$$

$$\underline{\text{Vergleichspreis} = 168.407\text{€}}$$

### Entwicklung der Wertverhältnisse für Einfamilienhäuser im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge



### Wertfaktoren für Einfamilienhäuser



### 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> = 1,15) vermieden.

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

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

Das Merkmal *Wohnfläche* wird durch eine Exponentialfunktion der Form

$$k = m \times x^b$$

am besten approximiert.

$X$  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  $R^2$ .

Alter		Wohnfläche		Grundstücksfläche	
m	-0,155	m	0,120	m	0,086
b	1,310	b	0,453	b	0,406
R <sup>2</sup>	0,941	R <sup>2</sup>	0,980	R <sup>2</sup>	0,764

### 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 67.553 €, der Varianzkoeffizient beträgt 0,44. 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:

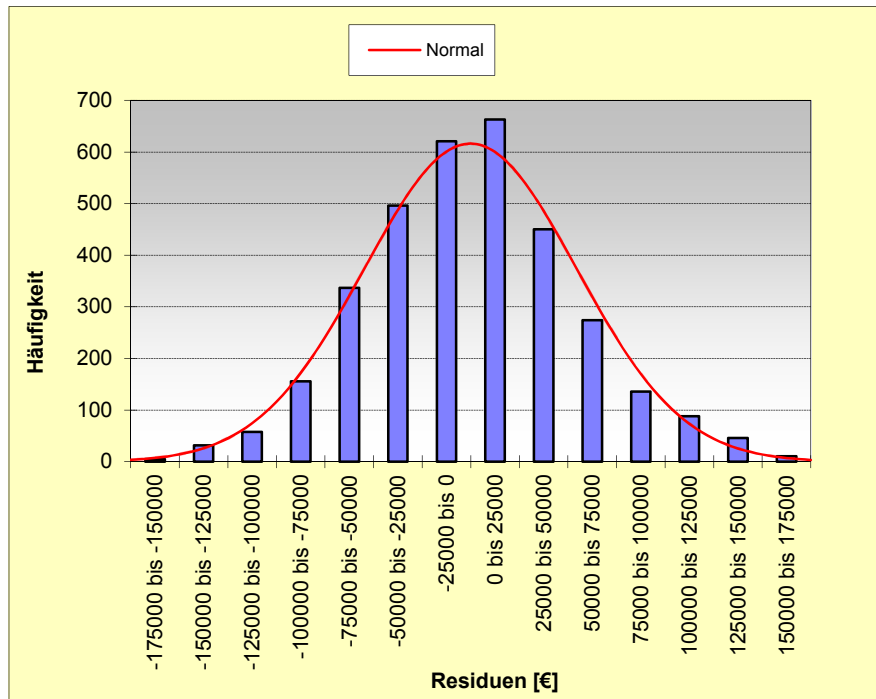
- Modellfehler; für die Preisbildung gilt eigentlich ein anderer funktionaler Zusammenhang. Typisch ist die Unterparametrisierung, weil wertbestimmende Merkmale gar nicht erfasst wurden und deshalb nicht in die Auswertung mit einbezogen werden können (z.B. Ausstattungsstandard). Interaktionen (im statistischen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

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

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

Bestimmtheitsmaß der Regression:

N	R <sup>2</sup>
3373	0,57

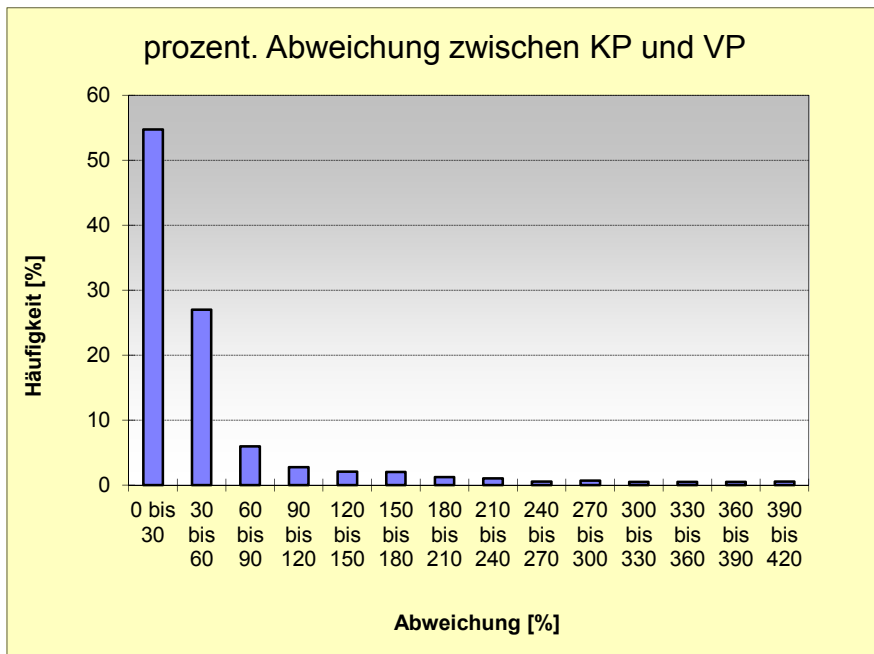
Verteilung der Residuen:**Genauigkeit der Vergleichspreisermittlung**

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.

<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.

Abweichung [%]	Häufigkeit	Prozent	Prozent kumuliert
0 bis 30	1812	54,73	54,73
30 bis 60	894	27,00	81,73
60 bis 90	197	5,95	87,68
90 bis 120	91	2,75	90,43
120 bis 150	68	2,05	92,48
150 bis 180	66	1,99	94,47
180 bis 210	40	1,21	95,68
210 bis 240	34	1,03	96,71
240 bis 270	18	0,54	97,25
270 bis 300	23	0,69	97,95
300 bis 330	17	0,51	98,46
330 bis 360	16	0,48	98,94
360 bis 390	17	0,51	99,46
390 bis 420	18	0,54	100,00



## Wohnungseigentum

### Vergleichspreisermittlung auf Grundlage von Immobilienrichtwerten

#### Allgemeines

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

Der Gutachterausschuss hat in seiner Analyse folgende Objektmerkmale berücksichtigt:

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

Es gingen insgesamt 2.810 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2018 in die Analyse ein.

#### Wertebereiche

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

Objektmerkmal	Wertebereich
Baujahr	ab 1850
Wohnfläche	20 m <sup>2</sup> – 160 m <sup>2</sup>
Kaufzeitpunkt	2010 – 2018
Kaufpreis	bis 4.000 €/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>420 €/m<sup>2</sup></b>
--

## Intervallskalierte Koeffizienten

Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1 - 3 Jahre	1,67
(2) 4 - 10 Jahre	1,01
(3) 11 - 25 Jahre	1,00
(4) 26 - 40 Jahre	0,73
(5) 41 - 65 Jahre	0,73
(6) 66 - 115 Jahre	0,87
(7) über 115 Jahre	0,72

Kaufzeitpunkt (Kalenderjahr)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2010	1,00
(2) 2011	1,19
(3) 2012	1,28
(4) 2013	1,39
(5) 2014	1,49
(6) 2015	1,36
(7) 2016	1,70
(8) 2017	1,69
(9) 2018	2,14

Balkon / Terrasse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) nicht vorhanden	0,93

Geschosslage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Erdgeschoß	1,03
(2) Obergeschoß	1,00
(3) Dachgeschoß	1,01

Gebietsgliederung	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Altenberg	1,00
(2) Bad Gottleuba-Berggieß.	0,80
(3) Bad Schandau	1,24
(4) Dippoldiswalde	1,13
(5) Dohna	0,93
(6) Freital	1,22
(7) Glashütte	0,91
(8) Heidenau	1,61
(9) Hohnstein	k.A.
(10) Königstein	0,85
(11) Liebstadt	k.A.
(12) Neustadt i.Sa.	0,87
(13) Pirna	1,44
(14) Rabenau	1,05
(15) Sebnitz	0,47
(16) Stadt Wehlen	0,79
(17) Stolpen	0,72
(18) Tharandt	1,14

Gebietsgliederung	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(19) Wilsdruff	1,28
(20) Bahretal	0,90
(21) Bannewitz	1,55
(22) Dohma	1,00
(23) Dorfhain	k.A.
(24) Dürrohrsdorf-Dittersb.	0,50
(25) Gohrisch	1,13
(26) Hartmannsdorf-Reich.	k.A.
(27) Hermsdorf/Erzgeb.	k.A.
(28) Klingenberg	1,02
(29) Kreischa	2,02
(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>	1,00	(1) 1	1,03
(2) 41 bis 60 m <sup>2</sup>	1,17	(2) 2	1,00
(3) 61 bis 80 m <sup>2</sup>	1,24	(3) 3	0,97
(4) 81 bis 100 m <sup>2</sup>	1,44	(4) 4	1,14
(5) 101 bis 120 m <sup>2</sup>	1,52	(5) mehr als 4	0,93
(6) über 120 m <sup>2</sup>	1,36		

### Anwendungsbeispiel

Gesucht ist der Vergleichswert für ein Objekt mit folgenden Merkmalen:

- Kaufzeitpunkt: 2018 ( $k_{\text{Kaufzeitpunkt}} = 2,14$ )
- Gebäudealter: 32 Jahre ( $k_{\text{Alter}} = 0,73$ )
- Balkon: ja ( $k_{\text{Balkon}} = 1,00$ )
- Geschosslage: DG ( $k_{\text{Geschosslage}} = 1,01$ )
- Lage: Königstein ( $k_{\text{Gebiet}} = 0,85$ )
- Wohnfläche: 75 m<sup>2</sup> ( $k_{\text{Wohnfläche}} = 1,44$ )
- Raumanzahl: 3 ( $k_{\text{Raumanzahl}} = 0,97$ )

Lösung:

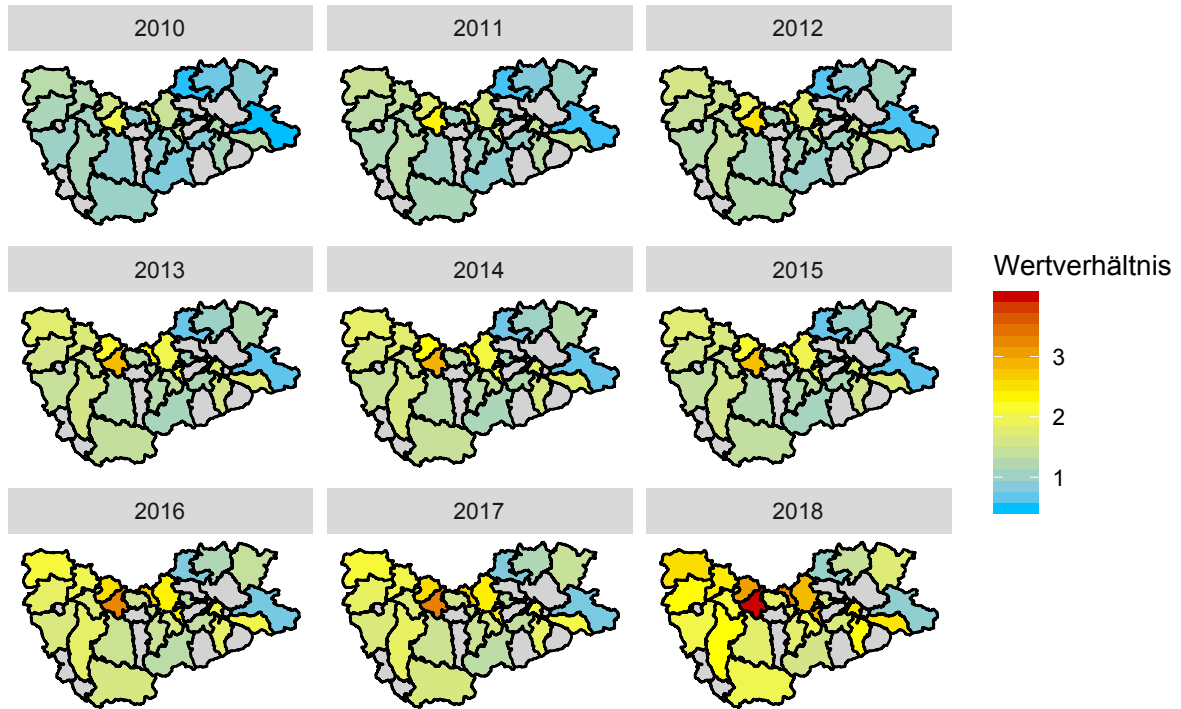
*Vergleichspreis*

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

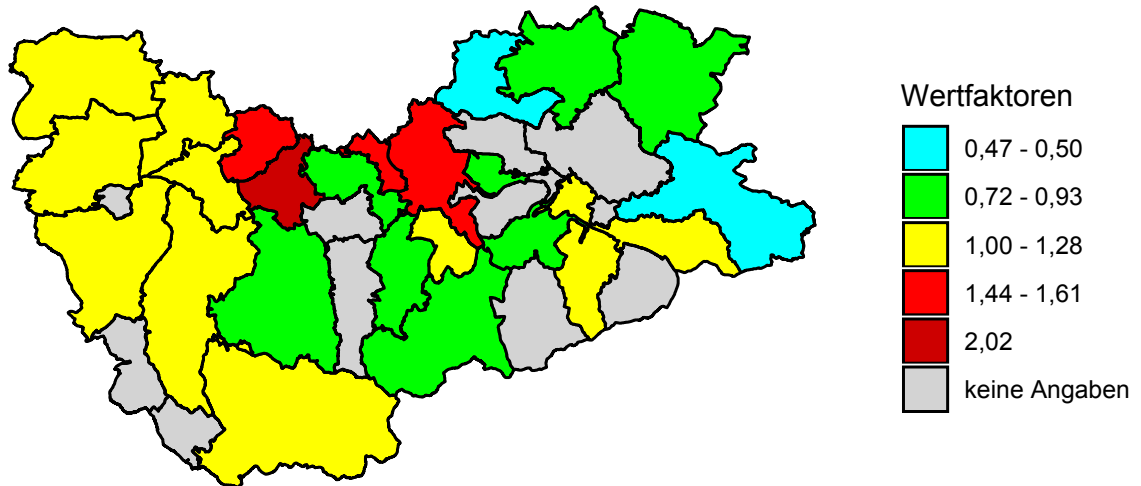
$$\text{Vergleichspreis} = 420\text{€/m}^2 \times 2,14 \times 0,73 \times 1,00 \times 1,01 \times 0,85 \times 1,44 \times 0,97$$

$$\underline{\underline{\text{Vergleichspreis} = 787\text{€/m}^2}}$$

### Entwicklung der Wertverhältnisse für Wohnungseigentum im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge



### Wertfaktoren für Wohnungseigentum



## Intervall-unabhängige Koeffizienten

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

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

X steht für die unabhängigen Variablen Alter in Jahren bzw. Wohnfläche in m<sup>2</sup>, die Parameter m<sub>1</sub> und b entnehmen Sie bitte der folgenden Tabelle. Die Qualität der quadratischen Approximation der Umrechnungsfaktoren durch die Trendfunktion wird charakterisiert durch das jeweilige Bestimmtheitsmaß R<sup>2</sup>.

Alter		Wohnfläche	
m <sub>2</sub>	0,0001	m <sub>2</sub>	-0,0001
m <sub>1</sub>	-0,0183	m <sub>1</sub>	0,0182
b	1,3714	b	0,4553
R <sup>2</sup>	0,6377	R <sup>2</sup>	0,9288

**Achtung:** Die Verwendung der quadratischen Funktion ist nur bis zu einem Gebäudealter von max. 130 Jahren und für Wohnflächen zwischen 30 und 150 m<sup>2</sup> zulässig.

## Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells

Die Standardabweichung des Richtwertes beträgt 170 €/m<sup>2</sup>, der Varianzkoeffizient beträgt 0,40.

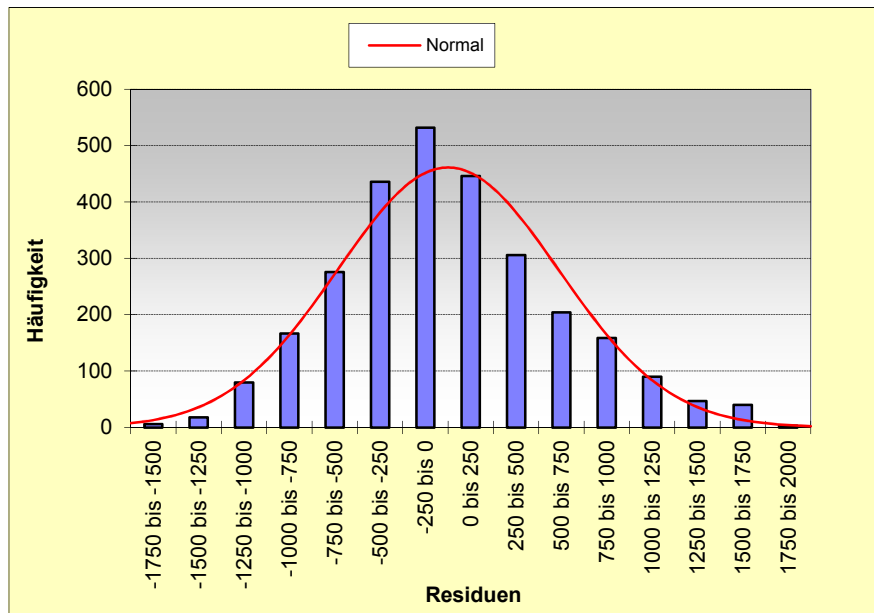
Die unter Punkt der Rubrik „Einfamilienhäuser“ gemachten Aussagen bzgl. der Genauigkeit sowie der Schwachpunkte des Modellansatzes gelten sinngemäß auch hier.

## Genauigkeit der Regressionsfunktion

Bestimmtheitsmaß der Regressionsfunktion:

N	R <sup>2</sup>
2810	0,48



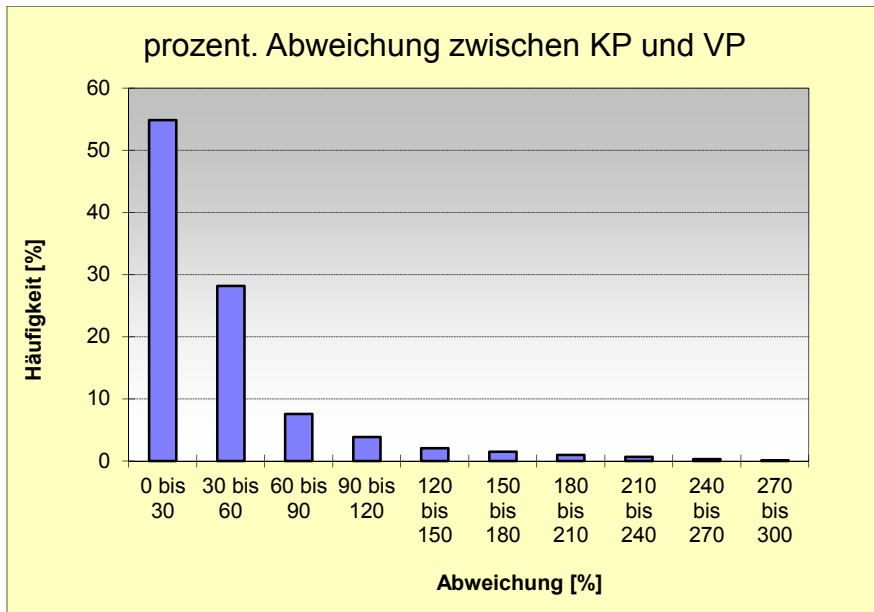
Verteilung der Residuen:**Genauigkeit der Vergleichspreisermittlung**

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

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

Abweichung [%]	Häufigkeit	Prozent	Prozent kumuliert
0 bis 30	1533	54,85	54,85
30 bis 60	787	28,16	83,01
60 bis 90	211	7,55	90,55
90 bis 120	108	3,86	94,42
120 bis 150	58	2,08	96,49
150 bis 180	41	1,47	97,96
180 bis 210	27	0,97	98,93
210 bis 240	18	0,64	99,57
240 bis 270	9	0,32	99,89
270 bis 300	3	0,11	100,00

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



## 9 Mieten und Pachten

### 9.1 Mieten

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

#### ➤ Wohnraummieten

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

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

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

In der Auswertung wurden Änderungsmieten aus dem Erfassungszeitraum 01.07.2013 bis 30.06.2017 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.

#### ➤ 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. Ein Ansprechpartner ist Herr Grohmann, Telefonnummer 03501/515 3603. Zusätzlich gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu Pachtanfragen Auskunft.

In einer Übersicht werden lediglich alle bei den Landratsämtern gemäß Landpachtverkehrsgesetz (LpVG) zur Anzeige kommenden Landpachtverträge erfasst. Die nach LpVG nicht anzeigebedürftigen Verträge werden daher nicht erfasst. Die in Verletzung der Anzeigebefreiung 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 09.02.2018 Zusammenfassung:

LK SOE	Mittel [€/ha]	Min. [€/ha]	Max. [€/ha]
Ackerland	125,12	0,00	520,00
Grünland	75,39	0,00	520,00
Obst	148,61	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 03.01.1990 bereits bestand. Für Nutzungsverträge, die nach dem 02.10.1990 abgeschlossen wurden, findet das Pachtrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches Anwendung.

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

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

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

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

#### **9.4 Pachtzinsen nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG)<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 84 20

Fax: 0351 82 83 64 00

Sitz: Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden

E-Mail: oga@geosn.sachsen.de

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

#### Kreisfreie Städte

##### Stadt Chemnitz

Stadtverwaltung Chemnitz

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

09106 Chemnitz

Sitz: Friedensplatz 1, 09111 Chemnitz

Telefon: 0371 488 62 03

Fax: 0371 488 62 99

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

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

##### Landeshauptstadt Dresden

Amt für Geodaten und Kataster

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

PF 12 00 20

01001 Dresden

Sitz: Ammonstraße 74, Dresden

Telefon: 0351 488 40 71

Fax: 0351 488 39 61

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

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

##### Stadt Leipzig

Stadt Leipzig

Gutachterausschuss

04092 Leipzig

Sitz: Burgplatz 1 (Stadthaus), Leipzig

Telefon: 0341 12 35 072

Fax: 0341 12 35 015

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

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

#### Landkreise

##### Landkreis Meißen

Landratsamt Meißen

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

PF 10 01 52

01651 Meißen

Sitz: Remonteplatz 7, 01558 Großenhain

Telefon: 03522 30 3 21 91

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

Web: [www.kreis-meissen.org/2249.html](http://www.kreis-meissen.org/2249.html)

##### Erzgebirgskreis

Landratsamt Erzgebirgskreis

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Paulus-Jenitius-Straße 24

09456 Annaberg-Buchholz

Telefon: 03733 831 41 84

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

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

### **Landkreis Görlitz**

Landkreis Görlitz  
Geschäftsstelle des Gutachterausschuss/  
Agrarstruktur  
PF 30 01 52  
02806 Görlitz  
Sitz: Georgewitzer Straße 42, 02780 Löbau  
Telefon: 03585 44 29 55  
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-gr.de  
Web: www.kreis-goerlitz.de

### **Landkreis Bautzen**

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

### **Landkreis Zwickau**

Landratsamt Zwickau  
Amt für Vermessung  
SG Gutachterausschuss  
PF 10 01 76  
08067 Zwickau  
Sitz: Stauffenbergstraße 2, 08066 Zwickau  
Telefon: 0375 44 0225 - 770 bis 775  
Fax: 0375 44 02257 - 79  
E-Mail: gaa@landkreis-zwickau.de  
Web: landkreis-zwickau.de

### **Landkreis Nordsachsen**

Landratsamt Nordsachsen  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
04860 Torgau  
Sitz: Dr. – Belian – Straße 5, 04838 Eilenburg  
Telefon: 03421 758-3425  
Fax: 03421 758 85 34 10  
E-Mail: gutachterausschuss@lra-nordsachsen.de  
Web: www.landkreis-nordsachsen.de

### **Landkreis Leipzig**

Landratsamt Landkreis Leipzig  
Vermessungsamt  
Geschäftsstelle Gutachterausschuss  
04550 Borna  
Sitz: Leipziger Straße 67, 04552 Borna  
Telefon: 03433 777 14 80  
Fax: 03437 98 499 14 98  
E-Mail: gutachterausschuss@lk-l.de  
Web: www.landkreisleipzig.de

### **Landkreis Mittelsachsen**

Landratsamt Mittelsachsen  
Geschäftsstelle Gutachterausschuss  
Frauensteiner Straße 43  
09599 Freiberg  
Außenstelle: Straße des Friedens 9a, Gebäude 2,  
04720 Döbeln  
Telefon: 03731 799 -1202 bis -1206  
E-Mail: gutachterausschuss@landkreis-mittelsachsen.de  
Web: www.landkreis-mittelsachsen.de

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

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

### **Vogtlandkreis**

Landratsamt Vogtlandkreis  
Geschäftsstelle Gutachterausschuss  
Postfach 10 03 08 in 08507 Plauen  
Sitz: Postplatz 5 in 08523 Plauen  
Telefon: 03741 300-2345  
Fax: 03741 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	Herr Kirsten, Thomas	01773	Platz des Bergmanns 2	post@altenberg.de
Bad Gottleuba- Berggießhübel (Stadt)	035023 6680	035023 66810	z.Zt. ehrenamtliche Stellvertreter	01816	Königstraße 5	buergermeister@stadt-bgb.de
Bad Schandau (Stadt)	035022 5011	035022 501140	Herr Kunack, Thomas	01814	Dresdner Straße 3	buergermeisteramt@stadt- badschandau.de
Bahretal	035023 62218	035023 69995	Frau Kolba, Brigitte	01819	Gersdorf Nr. 31	gemeinde@bahretal.de
Bannewitz	035206 2040	035206 20435	Herr Fröse, Christoph	01728	Schulstraße 6	rathaus@bannewitz.de
Dippoldiswalde (Große Kreisstadt)	03504 64990	03504 613311	Herr Peter, Jens	01744	Markt 2	stadt@dippoldiswalde.de
Dohma	03501 527776	03501 464683	Herr Heinemann, Matthias	01796	Zum Heideberg 18	verwaltung@dohma.de
Dohna (Stadt)	03529 563611	03529 563699	Herr Dr. Müller, Ralf	01809	Am Markt 11	info@stadt-dohna.de
Dorfhain	035055 61833	035055 61651	Herr Schwalbe, Olaf	01738	Schulstraße 4	gemeinde@dorfhain.de
Dürrröhrsdorf-Dittersbach	035026 97510	035026 97530	Herr Timmermann, Jens-Ole	01833	Hauptstraße 122	sekretariat@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	Herr Dreßler, Markus	01768	Hauptstraße 42	stadtverwaltung@glashuet- sachs.de
Gohrisch	035021 6610	035021 66114	Herr Eggert, Heiko	01824	Neue Hauptstraße 116 b	bueero@gv-gohrisch.de
Hartmannsdorf-Reichenau	037326 1265	037326 869769	Herr Pitsch, Reinhard	01762	Untere Dorfstraße 82	post@gemeinde-klingenberg.de
Heidenau (Stadt)	03529 5710	03529 571199	Herr Opitz, Jürgen	01809	Dresdner Straße 47	buergermeister@heidenau.de
Hermisdorf/Erzgeb.	035057 51210	035057 549517	Herr Liebscher, Andreas	01776	Kirchplatz 2	gemeinde-hermsdorf.erzg@t- online.de
Hohnstein (Stadt)	035975 8680	035975 86810	Herr Brade, Daniel	01848	Rathaus- straße 10	stadt@hohnstein.de
Klingenberg	035055 680-0	035055 68050	Herr Schreckenbach, Torsten	01774	Schulweg 1	post@gemeinde-klingenberg.de
Kreischa	035206 2090	035206 20928	Schöning, Frank	01731	Dresdner Straße 10	post@kreischa.de
Königstein (Stadt)	035021 99750	035021 99733	Herr Kummer, Tobias	01824	Goethestraße 7	post@stadt-koenigstein.de
Liebstadt (Stadt)	035025 5610	035025 56117	Herr Retzler, Hans- Peter	01825	Kirchplatz 2	verwaltung@stadt-liebstadt.de
Lohmen	03501 5810-0	03501 5810-42	Herr Mildner, Jörg	01847	Schloss Lohmen 1	gemeindeamt@lohmen- sachsen.de
Müglitztal	035027 5771	035027 5439	Herr Neumann, Michael	01809	Schulstraße 18	buergermeister@gemeinde- mueglitztal.de
Neustadt (Stadt)	03596 569201	03596 569280	Herr Mühle, Peter	01844	Markt 1	stadtverwaltung@neustadt- sachsen.de
Pirna (Große Kreisstadt)	03501 5560	03501 556266	Hanke, Klaus-Peter	01796	Markt 1/2	info@pirna.de
Rabenau (Stadt)	0351 649820	0351 6498211	Herr Paul, Thomas	01734	Markt 3	sekretariat@stadt-rabenau.de
Rathen, Kurort	035024 70671	035024 70255	Herr Richter, Thomas	01824	Füllhölzelweg 1	info@kurort-rathen.de
Rathmannsdorf	035022 42529	035022 41580	Herr Thiele, Uwe	01814	Hohnsteiner Straße 13	ga_rathmannsdorf@t-online.de
Reinhardtsdorf-Schöna	035028 80433	035028 80434	Herr Ehrlich, Olaf	01814	Waldbadstraße 52 d/e	gemeinde@reinhardtsdorf- schoena.de
Rosenthal-Bielatal	035033 71206	035033 76893	Herr Moritz, Gebhard	01824	Schulstraße 1	gemeinde@rosenthal-bielatal.de



Stadt/Gemeinde	Telefon	Fax	Bürgermeister / Oberbürgermeister	PLZ	Straße	E-Mail
Sebnitz (Große Kreisstadt)	035971 84101	035971 53053	Herr Ruckh, Mike	01855	Kirchstraße 5	info@stadtverwaltung-sebnitz.de
Stadt Wehlen (Stadt)	035024 70413	035024 70434	Herr Tittel, Klaus	01829	Markt 5	stadt-wehlen@t-online.de
Stolpen (Stadt)	035973 2800	035973 28025	Herr Steglich, Uwe	01833	Markt 1	stadt@stolpen.de
Struppen	035020 70418	035020 70154	Herr Dr. Schuhmann, Rainer	01796	Hauptstraße 48	gemeinde@struppen.de
Tharandt (Stadt)	035203 3950	035203 37452	Herr Ziesemer, Silvio	01737	Schillerstraße 5	post@tharandt.de
Wilsdruff (Stadt)	035204 4630	035204 463600	Herr Rother, Ralf	01723	Nossener Straße 20	post@svwilsdruff.de

### 10.3 Zweckverbände im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz	035971/ 80600	035971806099	Müller, Dr., Ralf	Bürgermeister	01855 Sebnitz, Markt 11	info@zvwvps.de
Zweckverband Gewerbepark "Sächsische Schweiz"	035021 99750	035021 99733	Kummer, Tobias	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 Abwasser- zweckverband "Mittlere Wesenitz"	035973 2800	039573 28025	Steglich, Uwe	Bürgermeister	01833 Stolpen, Markt 1	goebel@wazv-mittlere- wesenitz.de
TWZ "Weißeritzgruppe" und Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH	0351 6480 40	0351 649 1413	Rumberg, Uwe	Oberbürger- meister	01705 Freital, Dresdner Straße 301	www.gmbh@t-online.de
Trinkwasserzweckver- band Taubenbach	035028 80433	035028 80434	Ehrlich, Olaf	Bürgermeister	01814 Reinhardt- dorf-Schöna, Waldbadstraße 52	twzv-taubenbach@t-online.de
Trinkwasserzweckver- band "Bastei"	03501 581060	03501 470789	Mildner, Jörg	Bürgermeister	01847 Lohmen, Basteistraße 79	info@tzv-bastei.de
Abwasserzweckverband Wehlen-Naundorf	035020 70418	035020 70154	Schuhmann, Dr., Rainer	Bürgermeister	01796 Struppen, Hauptstraße 48	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	Kummer, Tobias	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 Dienstleistungsangebot<sup>11</sup>**

### **11.1 Bodenrichtwertauskünfte**

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

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

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

### **11.2 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung**

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

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

### **11.3 Gutachten und sonstige Auskünfte**

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

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

---

<sup>11</sup> Sofern Dienstleistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge kostenpflichtig sind, richten sich die Gebühren nach der jeweils gültigen Gutachterausschusskostensatzung. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des vorliegenden Grundstücksmarktberichts, besaß die Gutachterausschusskostensatzung vom 08.01.2019, veröffentlicht im Landkreisboten Jahrgang 29, Nummer 1 am 18.01.2019, Gültigkeit.