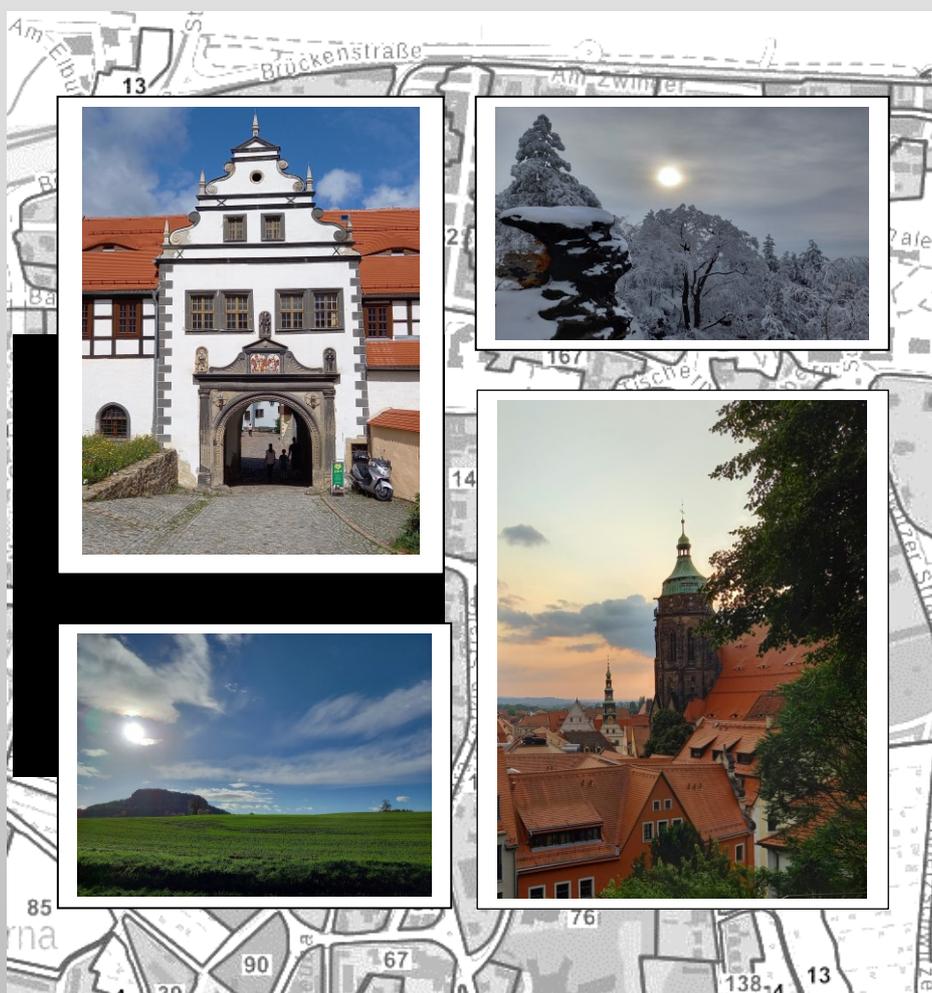


Der Grundstücksmarkt im Landkreis
Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Grundstücksmarktbericht 2024



Stand 01.01.2024



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Inhalt

1	Allgemeines	8
1.1	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	8
1.2	Gutachterausschüsse.....	9
1.2.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	9
1.2.2	Mitglieder des Gutachterausschusses.....	10
1.2.3	Aufgaben der Geschäftsstelle	11
1.2.4	Erstattung von Verkehrswertgutachten gemäß § 194 BauGB.....	11
1.2.5	Erstattung von Gutachten zur Höhe der ortsüblichen Nutzungsentgelte	12
1.2.6	Erstattung von Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins	13
1.2.7	Gebühren für Leistungen des Gutachterausschusses	13
1.2.8	Vorrangig angewandte gesetzliche Grundlagen	13
2	Der Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	14
2.1	Verwaltungsgliederung des Landkreises / Geographie.....	15
2.2	Geschichtliches	17
2.3	Wirtschaft und Tourismus.....	18
2.4	Bevölkerung – Einwohnerzahlen	19
2.5	Demografie	20
2.5.1	Allgemeine Entwicklung	20
2.5.2	Bevölkerungsprognose.....	21
2.5.3	Durchschnittsalter	21
3	Der Grundstücksmarkt im Landkreis Sächsische Schweiz- Osterzgebirge.....	22
3.1	Datenerfassung – Führung der Kaufpreissammlung	22
3.2	Allgemeiner Grundstücksverkehr.....	22
3.2.1	Entwicklung der Kaufvertrags- und Transaktionszahlen sowie Geld- und Flächenumsätze im Zeitraum 2017 bis 2023	23
3.2.2	Raumbezogene Auswertungen im Berichtszeitraum 2021/2022/2023.....	27
3.2.3	Teilmarktbezogene Auswertungen im Berichtszeitraum 2021/2022/2023.....	29
3.3	Grundstücksverkehr im jeweiligen Teilmarkt in Jahresscheiben (tabellarisch)	32

3.3.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft (siehe auch 3.5.8)	32
3.3.2	unbebaute Bauflächen	32
3.3.3	bebaute Flächen	33
3.3.4	Wohnungs- und Teileigentum.....	35
3.3.5	alle übrigen Flächen.....	35
3.4	Immobilienmarkt 2021/2022/2023 – Entwicklungen und aktuelle Situation	37
3.4.1	Unbebaute Bauflächen.....	37
3.4.2	Bebaute Grundstücke.....	39
3.4.3	Wohnungs- und Teileigentum.....	40
3.5	Bodenrichtwerte	41
3.5.1	Bodenrichtwertsuche online	41
3.5.2	Bebaute Flächen im baurechtlichen Außenbereich	42
3.5.3	Bodenrichtwerte für Bauerwartungs- und Rohbauland	43
3.5.4	Sanierungsgebiete	43
3.5.5	Erbbaurechte	44
3.5.6	Arrondierungsflächen	44
3.5.7	Sonstige Flächen (Gartenland und private Grünflächen)	45
3.5.8	land- und forstwirtschaftliche Flächen	48
3.5.9	weitere Nutzungsarten	61
3.5.10	Un- und Ödland.....	61
3.5.11	Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen	62
4	Kaufpreise.....	63
4.1	Preisübersicht individueller Wohnungsbau	63
4.1.1	Erstkauf im Kreisgebiet, individueller Wohnungsbau	63
4.1.2	Weiterverkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern – Allgemein	64
4.1.3	Weiterverkauf – nach Zustand.....	64
4.1.4	Weiterverkauf – nach Baujahr	65
4.1.5	Weiterverkauf – nach Lage	66
4.1.6	Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern – Allgemein	66

4.1.7	Weiterverkauf - nach Zustand	67
4.1.8	Weiterverkauf - nach Baujahr	67
4.1.9	Weiterverkauf - nach Lage (Stadt/Gemeinde)	68
4.1.10	Weiterverkauf - nach Gebäudeart	68
4.2	Preisübersicht Geschosswohnungsbauten	69
4.2.1	Weiterverkauf im Kreisgebiet, allgemein.....	69
4.2.2	Weiterverkauf - nach Städten/Gemeinden.....	69
4.2.3	Weiterverkauf - nach Rohertragsfaktoren	69
4.2.4	Weiterverkauf - nach Baujahresklassen	70
4.3	Preisübersicht Wohn- und Geschäftshausgrundstücke	71
4.3.1	Weiterverkauf von Wohn- und Geschäftshäusern im Kreisgebiet, allgemein ...	71
4.3.2	Weiterverkauf - nach Baujahresklassen	71
4.3.3	Weiterverkauf - nach Städten/Gemeinden.....	72
4.4	Preisübersicht Büro- und Geschäftshausgrundstücke	72
5	Wohnungs- und Teileigentum	73
5.1	Preisübersicht Wohnungseigentum	73
5.2	Erstkauf.....	73
5.2.1	Erstkauf im Kreisgebiet – Neubau	73
5.2.2	Erstkauf - nach Geschosslage.....	74
5.2.3	Erstkauf - PKW-Stellplätze	75
5.3	Weiterverkauf.....	75
5.3.1	Weiterverkauf im Kreisgebiet, allgemein.....	75
5.3.2	Kaufpreise - nach Baujahresklassen	76
5.3.3	Kaufpreise - nach Städten und Gemeinden.....	77
5.3.4	Rohertragsfaktoren nach Städten und Gemeinden.....	78
5.3.5	Kaufpreise - nach Anzahl der Wohn-/Schlafzimmer	80
5.3.6	Kaufpreise - nach Geschosslage.....	80
5.4	Preisübersicht Teileigentum (Stellplätze in Tiefgaragen & Gewerbeeinheiten) sowie Kaufpreisanteile für Sondernutzungsrechte an PKW-Stellplätzen	81

5.4.1	Kaufpreise für PKW-Stellplätze im Weiterverkauf	81
5.4.2	Kaufpreise für Teileigentum im Weiterverkauf	81
6	Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten	82
6.1	Indexreihen Freistaat Sachsen	82
6.2	Indexreihen Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge.....	82
6.3	Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte für baureifes Land (wohnrwirtschaftliche Nutzung bzw. Mischnutzung)	84
6.4	Wertrelevante Geschossflächenzahl	85
6.5	Liegenschaftszinssätze	86
6.5.1	Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes.....	86
6.5.2	Liegenschaftszinssätze aller Objektarten (tabellarische Darstellung)	89
6.5.3	Liegenschaftszinssätze nach Objektarten (grafische Darstellung).....	90
6.5.4	Zusammenfassung.....	99
6.6	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	101
6.6.1	Anwendung	101
6.6.2	Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors.....	101
6.6.3	Ergebnisse	104
6.6.4	Genauigkeit / Zuverlässigkeit der multiplen Regression	106
6.7	Flächenkennziffern Wohnfläche/BGF	108
6.8	Immobilienrichtwerte und Vergleichspreise	110
6.8.1	Einfamilienhäuser.....	110
6.8.2	Wohnungseigentum	118
7	Mieten und Pachten	123
7.1	Mieten	123
7.2	Pachtzinsen für Acker- und Grünlandflächen	123
7.3	Nutzungsentgelte nach der Nutzungsentgeltverordnung	124
7.4	Pachtzinsen nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG).....	125
8	Dienstleistungsangebot	126
8.1	Bodenrichtwertauskünfte	126
8.2	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	126

8.3	Gutachten und sonstige Auskünfte.....	126
8.4	Publikationen.....	127
9	Verzeichnisse - Ansprechpartner.....	128
9.1	Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Freistaat Sachsen	128
9.2	Städte und Gemeinden im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	130
9.3	Zweckverbände im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	131

1 Allgemeines

1.1 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Ziel des vorliegenden Grundstücksmarktberichts ist es, über das Preisniveau auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zu informieren. Einer hohen Bedeutung der Immobilienwirtschaft innerhalb der Volkswirtschaft steht eine deutliche Heterogenität des Immobilienmarktes gegenüber. Als eigenständiges Wirtschaftsgut ist jede Immobilie für sich einzigartig. Entsprechend der Begrifflichkeit ergibt sich bereits aufgrund der Immobilität eine Standortgebundenheit, die zur Individualität führt. Im Zusammenspiel mit regionalen, marktbestimmenden Einflussfaktoren ergeben sich daraus verschiedene regionale Teilmärkte, die sich weiterführend in die Teilmärkte diverser Grundstücksarten zergliedern.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge veröffentlicht seit 2015 regelmäßig im Zweijahresrhythmus einen Grundstücksmarktbericht, der neben den allgemeinen Übersichten über das Marktgeschehen auch ganz konkrete Auswertungen zu endverhandelten Preisen über bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum sowie die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten enthält. Zum 01.01.2022 wurde der Stichtag der Bodenrichtwerte vom Ende eines jeden geraden Kalenderjahres auf den Beginn eines jeden geraden Kalenderjahres umgestellt. Damit verbunden war auch eine Änderung des Veröffentlichungsrhythmus des Grundstücksmarktberichtes. Aufgrund dessen wurde im Jahr 2023 statt des üblichen Grundstücksmarktberichts eine reduzierte Marktinformation für den Auswertungszeitraum 2021 und 2022 veröffentlicht. Diese verzichtete auf allgemeine Daten und widmete sich ausschließlich den bevorzugt abgefragten Kaufpreisübersichten, Marktanpassungsfaktoren sowie Immobilienrichtwerten. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht greift diese allgemeinen Übersichten zum Marktgeschehen für 2021 bis 2023 nun wieder auf. Die aktuellen Marktdatenauswertungen ab Kapitel 4 und die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten beziehen sich ausschließlich auf das Auswertejahr 2023.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht verfolgt den Zweck, den Grundstücksmarkt des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge transparenter zu gestalten. Die angegebenen Preise, Preisentwicklungen und Werte stellen die Verhältnisse dar, wie sie für den jeweiligen Teilmarkt charakteristisch sind. Individuelle und spezielle Lageverhältnisse oder grundstücksbezogene Belastungen können zu einer nicht unerheblichen Abweichung von den durchschnittlichen Werten führen und sind durch Zu- bzw. Abschläge sachverständig anzupassen. Prognosen über das zukünftige Marktgeschehen werden nicht erstellt.

1.2 Gutachterausschüsse

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

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

1.2.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

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

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses¹ gehören u. a.:

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

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

¹ § 193 BauGB und § 12 SächsGAVO

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

1.2.2 Mitglieder des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge wurde zum 01.07.2024 neu bestellt. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht wurde jedoch noch durch die Mitglieder beschlossen, welche der Legislaturperiode 01.07.2019 bis 30.06.2024 angehörten. Die alte Besetzung ist u.a. nachzulesen im Grundstücksmarktbericht 2021.

Seit 01.07.2024 besteht der Gutachterausschuss zur Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge aus folgenden Mitgliedern:

Dipl.-Ing. Thomas Franz	Vorsitzender
Dipl.-Betriebswirtin (BA) Marisa Päsler	Stellvertreterin
Dipl.-Ing. Andreas Kunze	Stellvertreter
Dipl.-Ing. paed. Steffen Kluge	Stellvertreter
Bachelor of Arts Axel Berger	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Ing. agr. Jurec Birnstengel	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Ing. Claudia Großer	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Sachverständiger (DIA) Thomas Gussor	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Ing. (FH) Silke Hallmann	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Ing. (FH) Christina Kaplick	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Ing. Thomas Kilian	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Ing. oec. Margit Paul	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Ing. (FH) Gisela Pfannenbergl	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Ing. (FH) Andreas Pippig	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Ing. (FH) Mario Schmidt	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Wirtschaftsingenieurin Gitte Springer	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Ing. agr. Lore Schöffel	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Ing. Katrin Köckritz (Finanzamt)	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Finanzwirtin (FH) Simone Burow (Finanzamt)	ehrenamtliches Mitglied

Zur Erfüllung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

1.2.3 Aufgaben der Geschäftsstelle

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

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

1.2.4 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 Verkehrswerts 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 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 wertmäßig zu würdigen.

1.2.5 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 Entgelts, welches 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. Die Leistungen sind entsprechend der gültigen Gutachterausschusskostensatzung gebührenpflichtig.

1.2.6 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 jedoch auf den vierfachen Betrag des Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau (§ 5 Absatz 1 BKleingG). Maßgebend für die Anwendung des Gesetzes ist, ob es sich um einen Kleingarten im Sinne des § 1 Absatz 1 BKleingG handelt, der in einer Anlage mit mehreren Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen liegt.

1.2.7 Gebühren für Leistungen des Gutachterausschusses

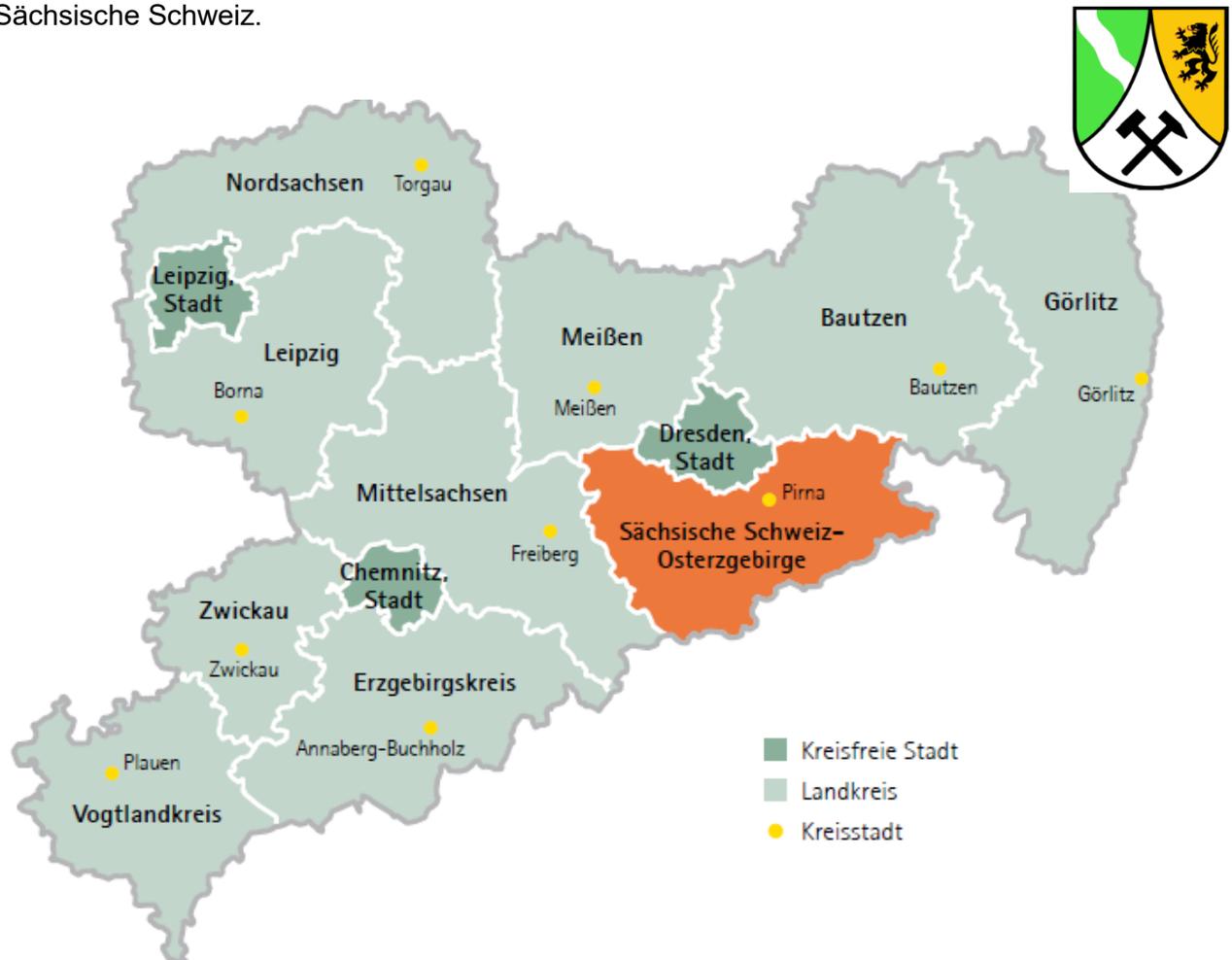
Die Gebühren für Leistungen des Gutachterausschusses richten sich nach der jeweils gültigen Satzung über die Erhebung von Kosten für Leistungen des Gutachterausschusses (Gutachterausschusskostensatzung) vom 22.06.2020 in Verbindung mit der 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Kosten für Leistungen des Gutachterausschusses vom 27.11.2023. Diese stehen auf der Internetseite des Landratsamtes (www.landratsamt-pirna.de) unter Bau & Umwelt / Vermessungsamt / Referat Geschäftsstelle Gutachterausschuss bereit.

1.2.8 Vorrangig angewandte gesetzliche Grundlagen

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Sächsische Gutachterausschussverordnung vom 15. November 2011 (SächsGVBl. S. 598), die zuletzt durch die Verordnung vom 25. März 2021 (SächsGVBl. S. 426) geändert worden ist
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNV0) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003
- Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) vom 22.07.1993 in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I. S. 2562)

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 1.654,18 km² leben rund 246.000 Einwohner. Das entspricht etwa 149 Einwohnern je km². Zum Landkreis gehören 36 Städte und Gemeinden, darunter die vier großen Kreisstädte Pirna, Freital, Dippoldiswalde und Sebnitz.

Zum 31.12.2023 bildete mit 333 Einwohnern der Kurort Rathen die aus Sicht der Einwohnerzahl kleinste Gemeinde im Landkreis. Im Gegensatz dazu lebten zum selben Stichtag 39.477 Einwohner in der damit einwohnerstärksten großen Kreisstadt Freital. Mit 1.248 Einwohnern in Liebstadt beherbergt der Landkreis zudem die kleinste Stadt Sachsens.

Seit der Eingemeindung Geisings im Jahr 2011 bildet Altenberg die flächengrößte Gemeinde des Landkreises.

Grenze zu Dresden mit 109 m ü. NHN., die höchste Erhebung ist der Kahleberg bei Zinnwald mit 905 m ü. NHN.



Geografie:

Mittlere Lage (WGS84):

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

Höhenlage (DE_DHHN2016_NH, ü. NHN):

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

Ausdehnung:

Nord-Süd: 41 km Ost-West: 69 km

Fläche:

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

Von den 165.419 ha Bodenfläche werden etwa 10.524 ha als Siedlungsfläche genutzt. Auf landwirtschaftliche Nutzflächen entfallen etwa 86.473 ha, auf Waldflächen etwa 58.740 ha.

2.2 Geschichtliches

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

Erste Ansiedlungen entstanden auf dem Territorium des ehemaligen Weißeritzkreises mit der Wanderbewegung fränkischer und thüringischer Bauern nach Nordosten, die sie ins Erzgebirge und in den Tharandter Wald führte. Der Bergbau entstand nach 1420 und hatte im 16. Jahrhundert seine Blütezeit. Dem Bergbau- und Hüttenwesen verdankt die Region nicht nur ihren wirtschaftlichen Aufschwung, sondern auch ein unverwechselbares bergmännisches Brauchtum und das kulturelle Traditionsbewusstsein des deutschen Weihnachtslandes Erzgebirge. Erzbergbau, Zinn-, Silber- und Steinkohlegewinnung zeichneten über Jahrhunderte das Gesicht unseres heutigen Kreisgebietes, formten die Lebensweise und prägten das kulturelle Selbstverständnis.

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

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

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

2.3 Wirtschaft und Tourismus

Mit einem durchschnittlichen Nettoeinkommen (Median) von 1.626 Euro pro Person liegt das Einkommen im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge knapp oberhalb des sachsenweiten Durchschnitts von 1.620 Euro.

Wirtschaftlich zeichnet sich der Landkreis durch einen Branchenmix aus, der überwiegend durch kleine und mittlere Unternehmen (KMU) vertreten wird. Die Schwerpunkte liegen hierbei im Werkzeug-, Maschinen- und Anlagenbau, der Metallverarbeitung sowie der Fahrzeugzuliefer- und Kunststoffindustrie.

Die Uhrenindustrie in Glashütte und die Unternehmen der Präzisionsmechanik haben eine besondere Bedeutung auch auf den internationalen Märkten erlangt. Dies trifft auch zunehmend für den Wirtschaftsstandort Neustadt in Sachsen-Sebnitz zu, der sich mit dem europaweit größten Reisemobilhersteller sowie Autozuliefer- und Landtechnikunternehmen zu einem bedeutenden Beschäftigungs- und Regionalstrukturfaktor entwickelt hat.

Mit den an den Autobahnen A 4 und A 17 gelegenen Gewerbegebieten um Wilsdruff und Neustadt in Sachsen stehen den Unternehmen eine schnelle Ost-West Verbindung und die günstige Lage zur Landeshauptstadt Dresden als sehr gute Infrastrukturbedingungen zur Verfügung. Die Ansiedlung größerer Unternehmen, wie einem Automobilzulieferer oder Medizintechnikunternehmen, haben zu einer nachhaltig guten Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Wilsdruff mit positiver Ausstrahlung auf Zulieferunternehmen und Kooperationspartner in der umliegenden ländlichen Region geführt.

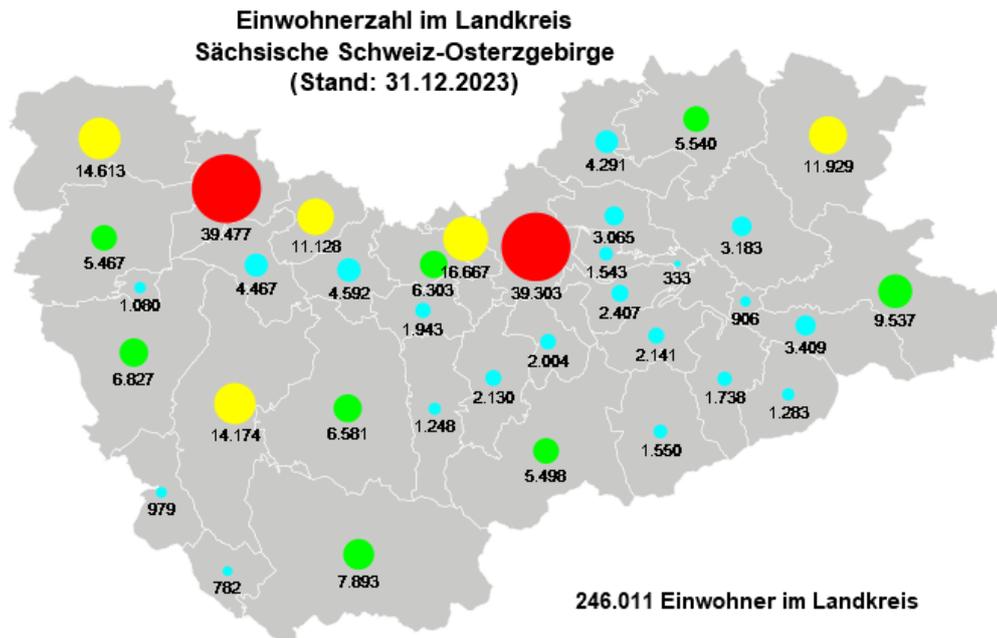
Eine besondere wirtschaftliche Bedeutung haben die zahlreichen medizinischen Einrichtungen im Landkreis erlangt. Sie tragen mit einem breiten Leistungsspektrum, von Regelversorgungs- und Kureinrichtungen bis zur Orthopädischen Spezialklinik, wesentlich zur Wirtschaftsleistung bei. Sachsenweit weist der Landkreis die größte Dichte an Kur- und Erholungskliniken auf.

Ein weiterer Großteil der Wirtschaft ist vom Tourismus geprägt. Beliebte Skigebiete liegen in den Gebieten Altenberg, Geising oder Holzhau. Gut erschlossene Wandergebiete und Wege im Elbsandsteingebirge, wie zum Beispiel der „Malerweg“, oder dem beliebtesten Radweg von Deutschland, dem „Elberadweg“, bieten Einheimischen und Touristen faszinierende Naturerlebnisse.

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

2.4 Bevölkerung – Einwohnerzahlen

Schlüsselnummer	Kreisfreie Stadt/ Gemeinde	31.12.2023	Zu- bzw. Abnahme (-) 31. Dezember 2023 gegenüber 31.12.2022	
			absolut	in %
14 6 28 010	Altenberg, Stadt	7.893	23	0,3
14 6 28 020	Bad Gottleuba-Berggießhübel, Stadt	5.498	-43	-0,8
14 6 28 030	Bad Schandau, Stadt	3.409	-12	-0,4
14 6 28 040	Bahretal	2.130	-19	-0,9
14 6 28 050	Bannewitz	11.128	-14	-0,1
14 6 28 060	Dippoldiswalde, Stadt	14.174	13	0,1
14 6 28 070	Dohma	2.004	9	0,5
14 6 28 080	Dohna, Stadt	6.303	54	0,9
14 6 28 090	Dorfhain	1.080	-9	-0,8
14 6 28 100	Dürröhrsdorf-Dittersbach	4.291	-16	-0,4
14 6 28 110	Freital, Stadt	39.477	-81	-0,2
14 6 28 130	Glashütte, Stadt	6.581	-76	-1,1
14 6 28 140	Gohrisch	1.738	-22	-1,3
14 6 28 150	Hartmannsdorf-Reichenau	979	-	-
14 6 28 160	Heidenau, Stadt	16.667	-217	-1,3
14 6 28 170	Hermisdorf/Erzgeb.	782	10	1,3
14 6 28 190	Hohnstein, Stadt	3.183	-18	-0,6
14 6 28 205	Klingenberg	6.827	-13	-0,2
14 6 28 210	Königstein/Sächs. Schweiz, Stadt	2.141	40	1,9
14 6 28 220	Kreischa	4.592	-37	-0,8
14 6 28 230	Liebstadt, Stadt	1.248	-20	-1,6
14 6 28 240	Lohmen	3.065	-27	-0,9
14 6 28 250	Müglitztal	1.943	33	1,7
14 6 28 260	Neustadt in Sachsen, Stadt	11.929	41	0,3
14 6 28 270	Pirna, Stadt	39.303	249	0,6
14 6 28 300	Rabenu, Stadt	4.467	19	0,4
14 6 28 310	Rathen, Kurort	333	-14	-4,0
14 6 28 320	Rathmannsdorf	906	-14	-1,5
14 6 28 330	Reinhardtsdorf-Schöna	1.283	-15	-1,2
14 6 28 340	Rosenthal-Bielatal	1.550	-30	-1,9
14 6 28 360	Sebnitz, Stadt	9.537	15	0,2
14 6 28 370	Stadt Wehlen, Stadt	1.543	-6	-0,4
14 6 28 380	Stolpen, Stadt	5.540	-19	-0,3
14 6 28 390	Struppen	2.407	-35	-1,4
14 6 28 400	Tharandt, Stadt	5.467	-4	-0,1
14 6 28 410	Wilsdruff, Stadt	14.613	62	0,4



2.5 Demografie²

2.5.1 Allgemeine Entwicklung

Am 31.12.2023 lebten im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 246.011 Einwohner. Damit sank die Einwohnerzahl um etwa 0,1 % gegenüber dem Vorjahr. Der Bevölkerungsrückgang liegt damit bei der Hälfte des durchschnittlichen Bevölkerungsrückgangs aller zehn Landkreise in Sachsen. Während die Einwohnerzahlen der kreisfreien Städte Dresden, Leipzig und Chemnitz mit ca. 0,6 % im Durchschnitt anstiegen, sanken die Einwohnerzahlen der sächsischen Landkreise im Durchschnitt um 0,2 %.

Der im Demographiebericht 2020 für den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge dargestellte Sachverhalt, dass der Landkreis seit 2011 keine nennenswerten Einwohnerverluste zu verzeichnen hatte, ist weiterhin gegeben. Innerhalb der Kommunen stellt sich die Situation jedoch sehr differenziert dar. Während einige Kommunen als Potentiallagen von der Nähe zur Landeshauptstadt Dresden profitieren, sind Regionen im Grenzraum zur Tschechischen Republik und im oberen Elbtal entsprechend herausgefordert, einem potentiellen Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken.

² Quellenangabe: Landkreisinformation des Statistischen Landesamtes, 31.12.2020

2.5.2 Bevölkerungsprognose

Auf Basis der Bevölkerungsfortschreibung 2021 wird in der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts Sachsen für den Freistaat Sachsen ein relativer Bevölkerungsrückgang von 3,7 % bis 7,8 % bis 2040 prognostiziert. Für den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge liegen die Prognosen zwischen 2021 und 2040 bei einem Rückgang von 4,9 % bis 8,3 %.

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

2.5.3 Durchschnittsalter

Mit dem Rückgang der Gesamteinwohnerzahl setzt sich die Alterung der Bevölkerung fort. Gemäß Prognosen steigt das Durchschnittsalter der sächsischen Einwohner zwischen 2021 und 2040 von 47,4 auf 48,4 Jahre. Dabei erhöht sich der Altenquotient³ von 52,8 auf 61,8, während der Jugendquotient⁴ weitgehend stabil bleibt.

³ Altenquotient: Verhältnis der Anzahl der Personen im Alter von 65 Jahren und mehr zu 100 Personen derselben Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter

⁴ Verhältnis der Anzahl der Personen im Alter von unter 20 Jahren zu 100 Personen derselben Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter

3 Der Grundstücksmarkt im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

3.1 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 realer Kauffalldaten kann die Kaufpreissammlung als das wichtigste Informationsinstrument angesehen werden, eine räumlich und zeitlich differenzierte Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu erreichen.

3.2 Allgemeiner Grundstücksverkehr

Nachstehende Tabellen und Grafiken beziehen sich auf alle im dargestellten Zeitraum registrierten Kauffälle und umfassen demnach den gewöhnlichen und ungewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die Anzahl der Transaktionen zeigt die Summe der Übertragungen von Grundstücken bzw. Grundstücksteilen unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Teilmärkte auf, für die eine getrennte Verwertbarkeit nicht ausgeschlossen werden kann.

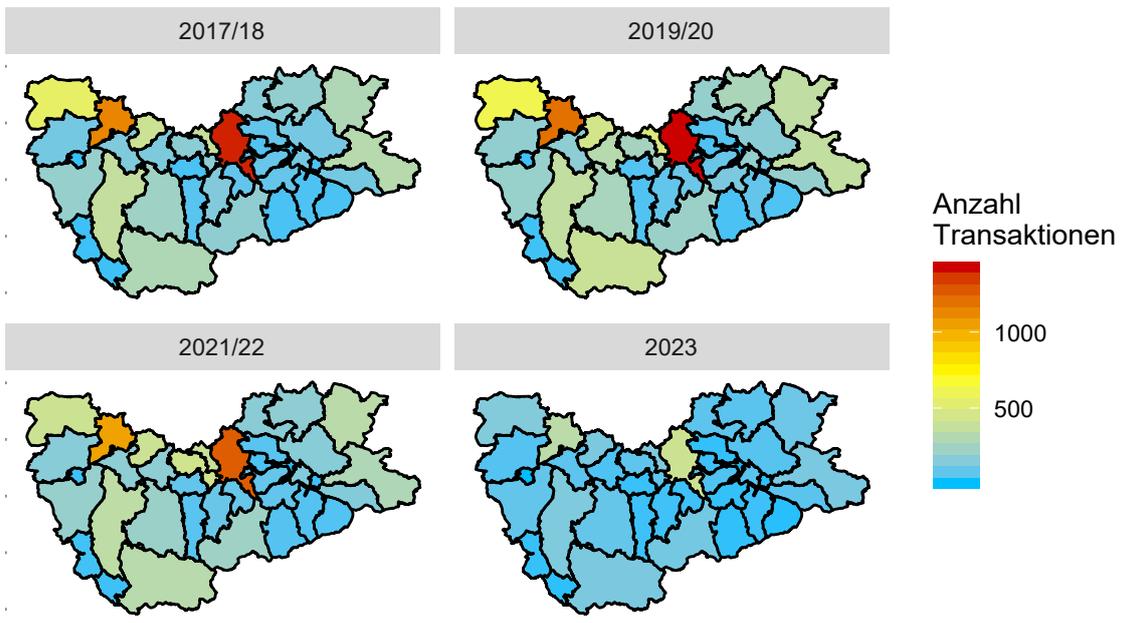
3.2.1 Entwicklung der Kaufvertrags- und Transaktionszahlen sowie Geld- und Flächenumsätze im Zeitraum 2017 bis 2023

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Gesamtanzahl der Kaufverträge	2.811	3.132	3.213	3.442	3.446	3.005	2.252
Gesamtanzahl der Transaktionen	3.780	4.072	4.305	4.789	4.294	3.670	2.877
Gesamtgeldumsatz [Mio. EUR]	301,67	431,06	479,09	666,39	530,28	593,15	298,70
Gesamtflächenumsatz [ha]	1.278,78	1.269,18	1.455,26	1.885,98	1.339,48	1.711,09	1.135,71

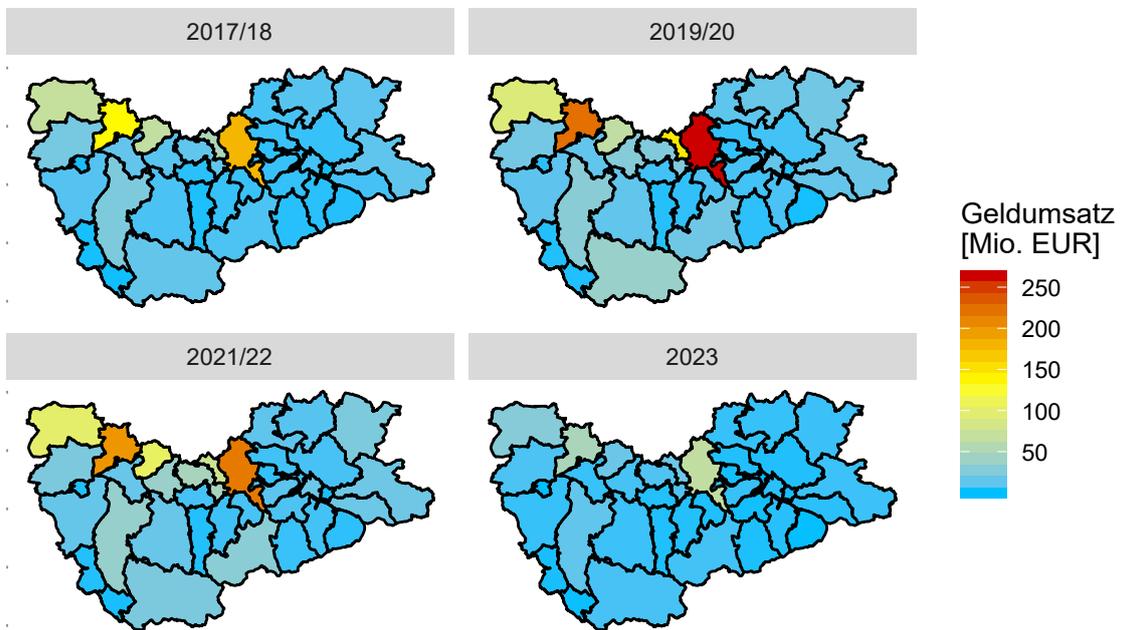
Die Zuordnung der Kauffälle zu den Immobilienarten erfolgt nach dem Nutzungszweck, zu dem die Immobilien erworben worden sind. Der wesentliche Nutzungszweck einer Immobilie richtet sich nach dem Dominanzprinzip. Demnach wird in Abhängigkeit vom allgemeinen Marktgeschehen durch den Gutachterausschuss beurteilt, welche Nutzung preisbestimmend ist. Sofern mehrere selbständig verwertbare Immobilien in einem Vertrag veräußert werden, wird jede einzelne Immobilie als eine Transaktion gezählt.

Im Berichtszeitraum 2021/2022/2023 wurden in der Geschäftsstelle 8.703 Kaufverträge mit 10.841 Transaktionen registriert. Gegenüber 2021 sank die Zahl der Transaktionen bis 2023 demnach um ca. 33 %. Trotz des verzeichneten Rückgangs der Erwerbsvorgänge, stieg der Geldumsatz im Jahr 2022 gegenüber 2021 um ca. 12 %, bei gleichzeitiger Steigerung des Flächenumsatzes um ca. 28 %, an. Im Jahr 2023 zeigte sich dann ein Rückgang des Geldumsatzes um ca. 50 % bei einem Rückgang des Flächenumsatzes um ca. 34 % gegenüber dem Vorjahr. Diese Minderung spiegelt sich auch im durchschnittlichen Geldumsatz auf allen Grundstücksteilmärkten je Einwohner wider. Lag der durchschnittliche Geldumsatz im Jahr 2022 noch bei etwa 2.409 € je Einwohner, so sank dieser bis Ende 2023 auf etwa die Hälfte ab.

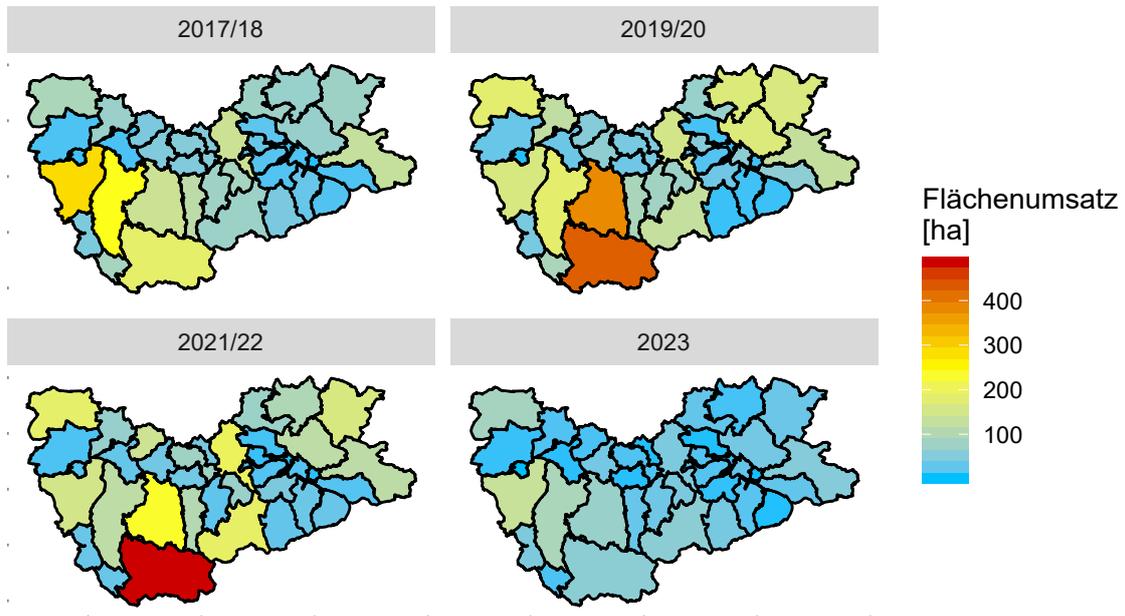
3.2.1.1 Entwicklung der Transaktionszahlen (Kartendarstellung)



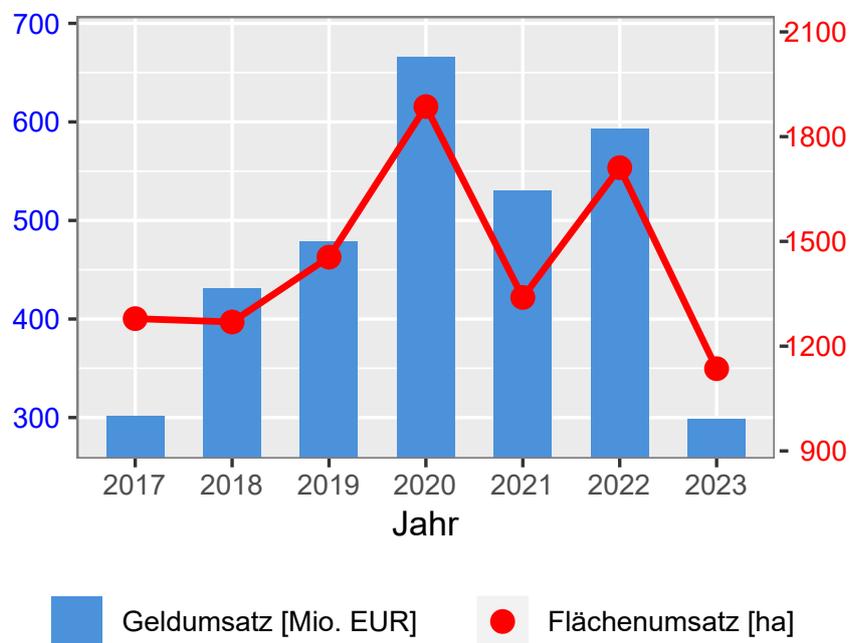
3.2.1.2 Entwicklung des Geldumsatzes (Kartendarstellung)



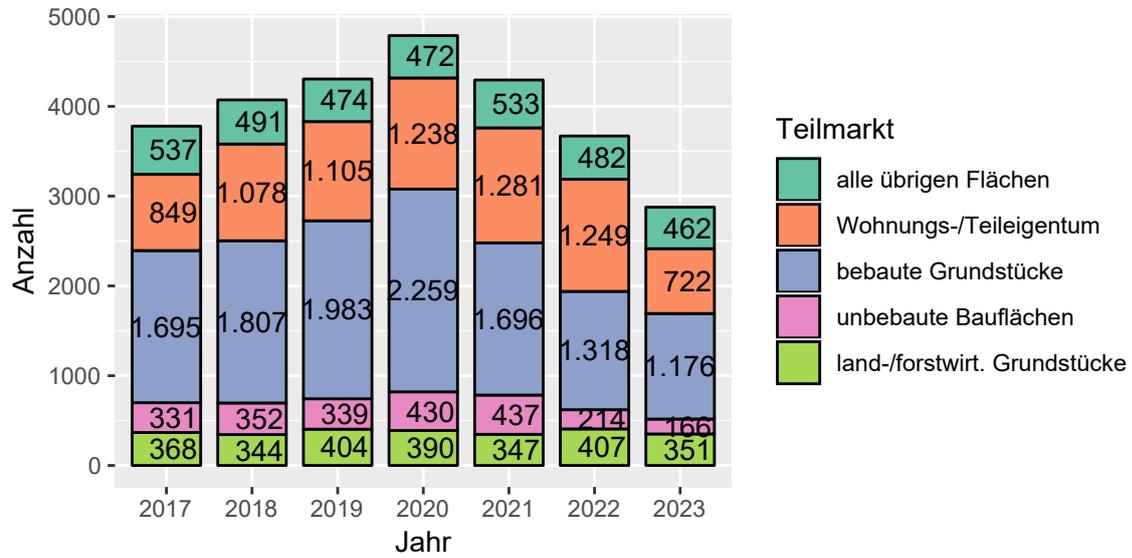
3.2.1.3 Entwicklung des Flächenumsatzes (Kartendarstellung)



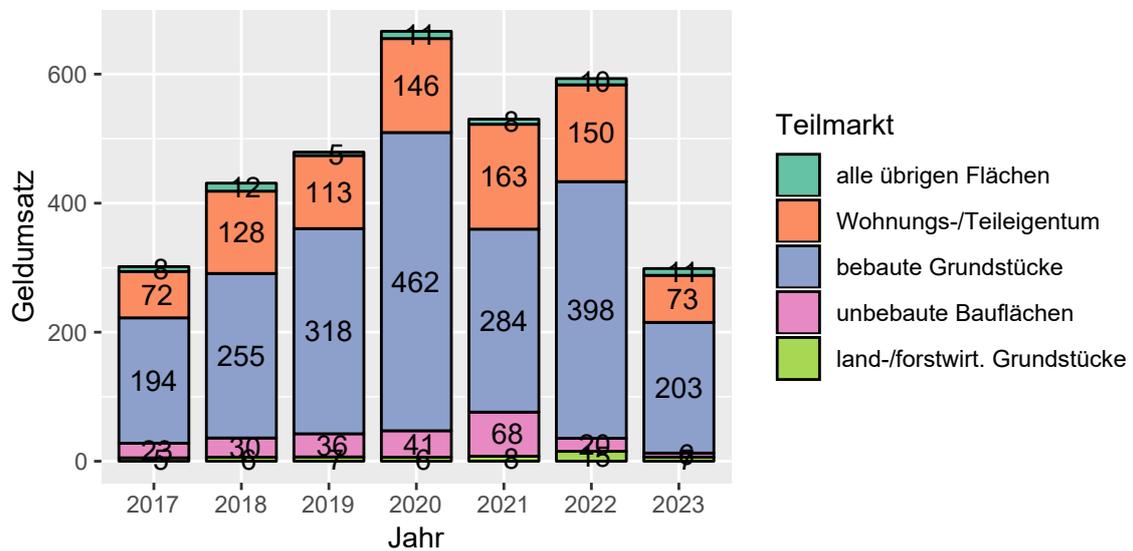
3.2.1.4 Entwicklung der Geld- und Flächenumsätze (Diagramm)



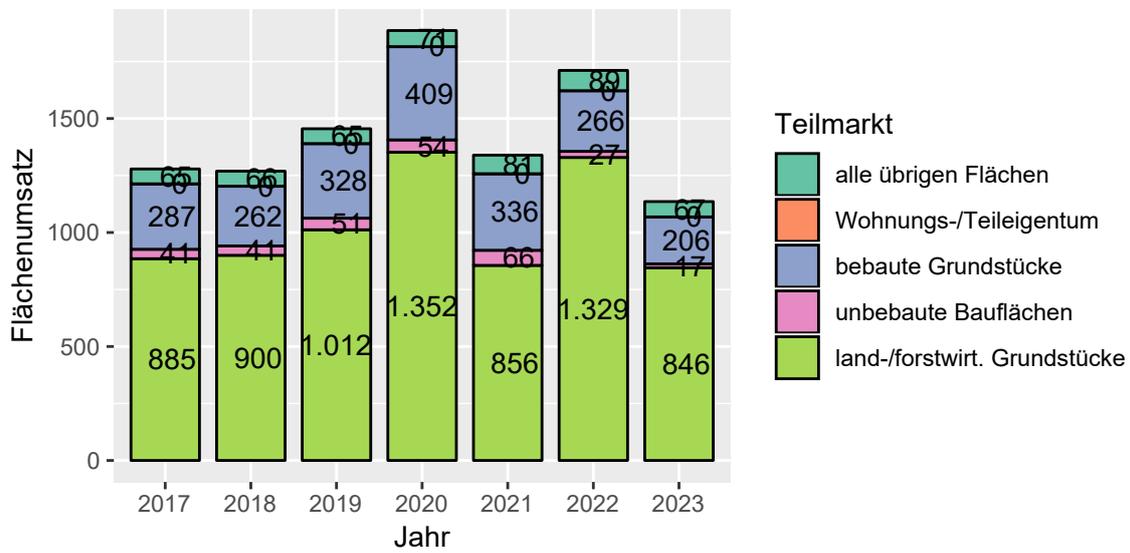
3.2.1.5 Verteilung der Transaktionen auf einzelne Teilmärkte in Jahresscheiben (Diagramm)



3.2.1.6 Verteilung des Geldumsatzes auf einzelne Teilmärkte in Jahresscheiben (Diagramm)

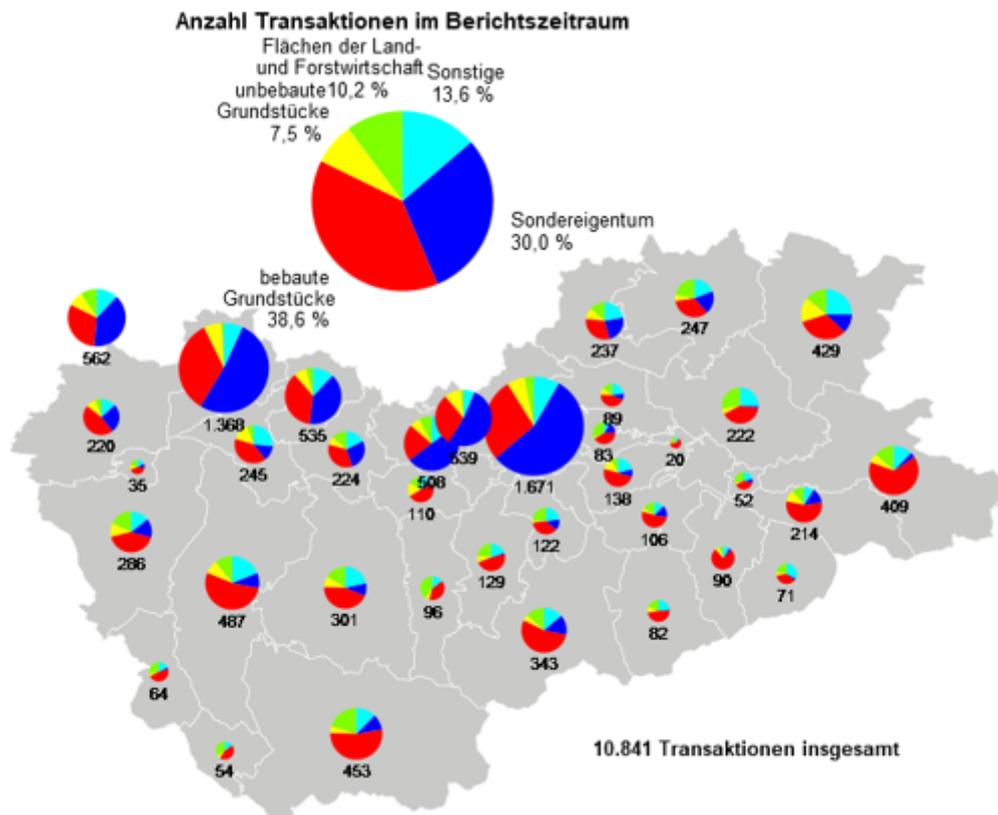


3.2.1.7 Verteilung des Flächenumsatzes auf einzelne Teilmärkte in Jahresscheiben (Diagramm)

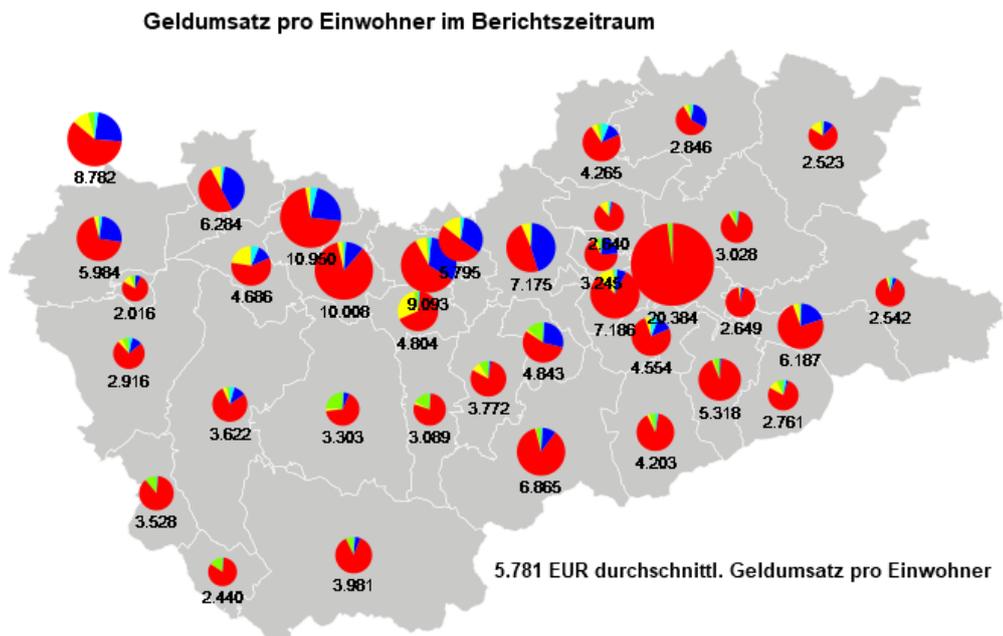
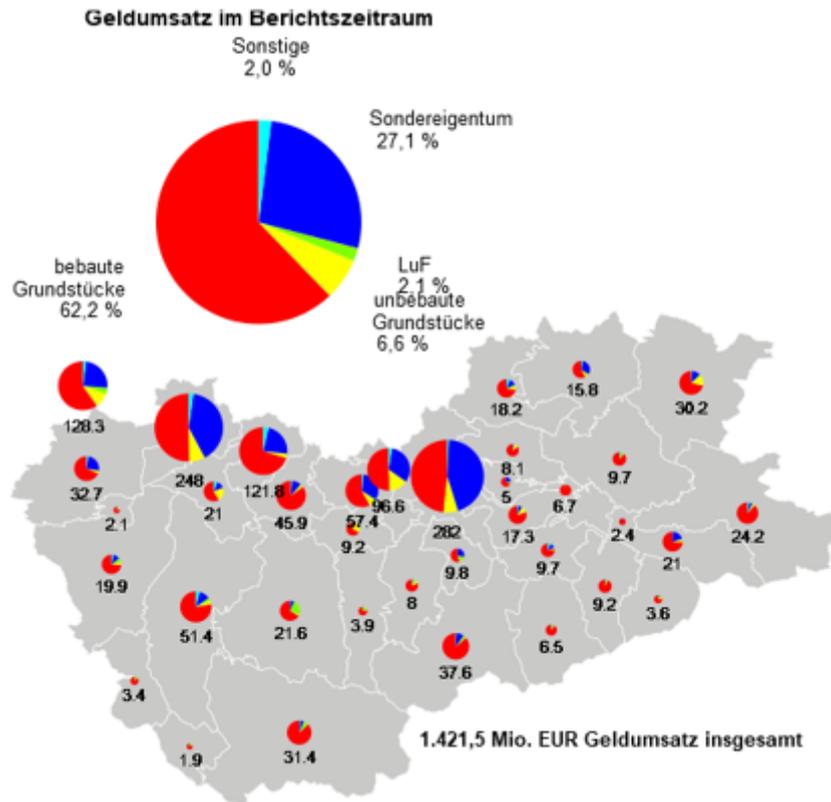


3.2.2 Raumbezogene Auswertungen im Berichtszeitraum 2021/2022/2023

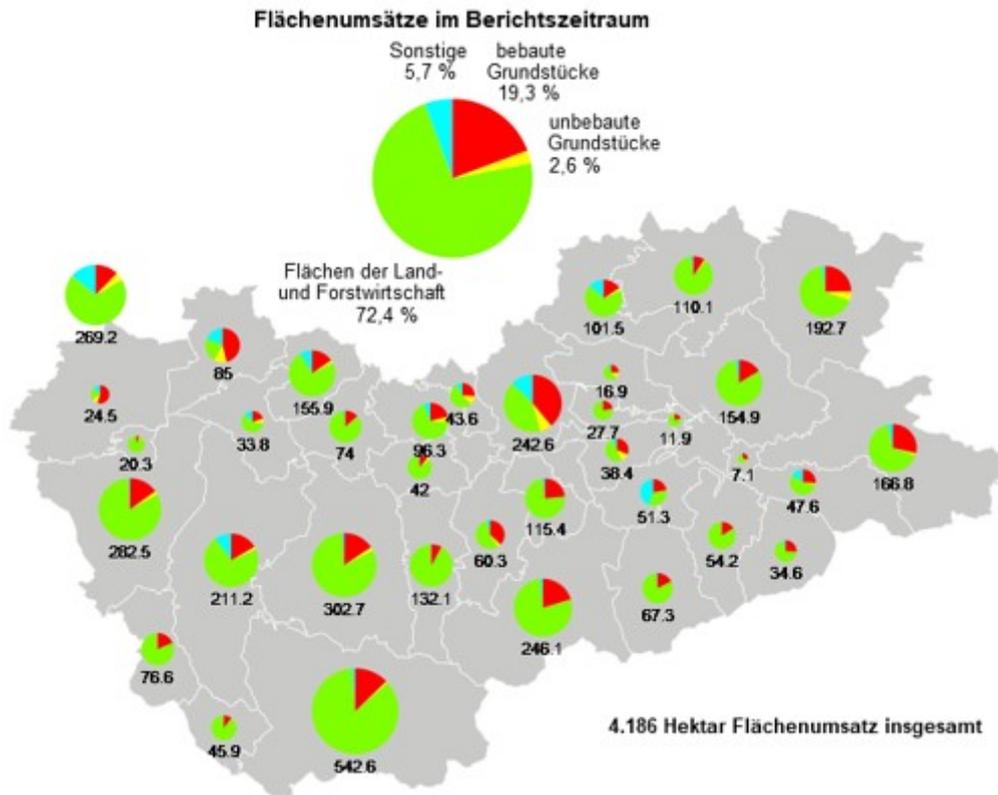
3.2.2.1 Räumliche Verteilung der Transaktionen (Karten-Diagramm-Darstellung)



3.2.2.2 Räumliche Verteilung der Geldumsätze (Karten-Diagramm-Darstellung)

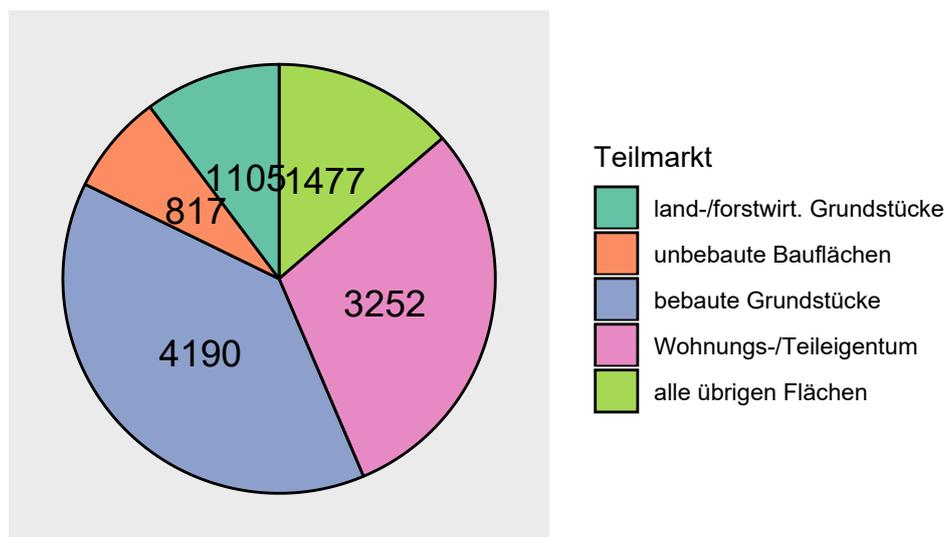


3.2.2.3 Räumliche Verteilung der Flächenumsätze (Karten-Diagramm-Darstellung)

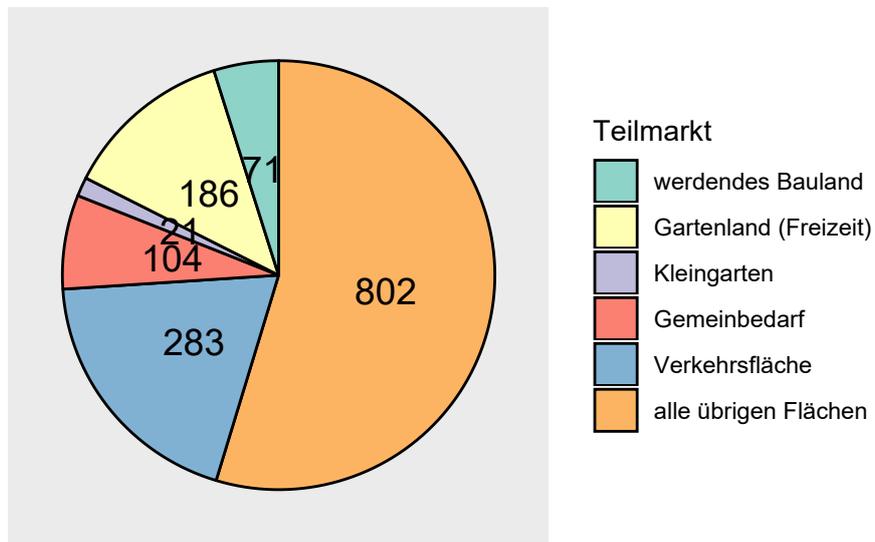


3.2.3 Teilmarktbezogene Auswertungen im Berichtszeitraum 2021/2022/2023

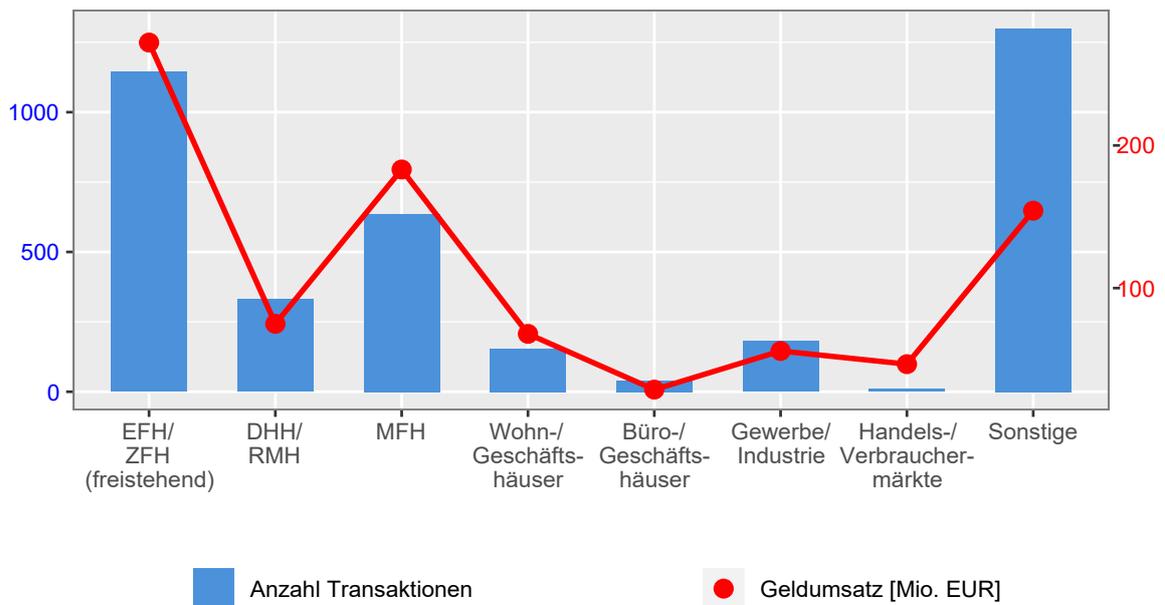
3.2.3.1 Anzahl und Verteilung der Transaktionen auf alle Teilmärkte (Diagrammdarstellung)



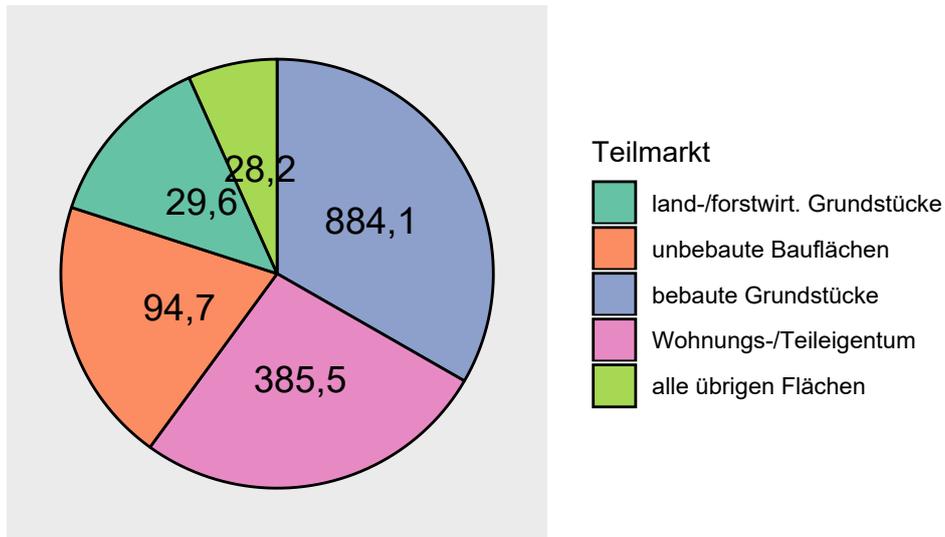
**3.2.3.2 Anzahl und Verteilung der Transaktionen im Teilmarkt „alle übrigen Flächen“
(Diagrammdarstellung)**



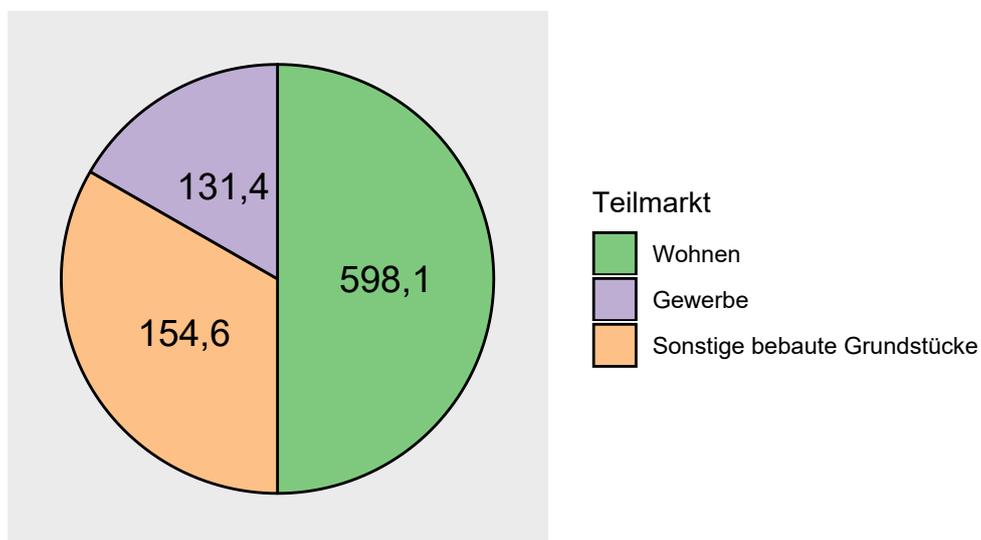
3.2.3.3 Anzahl der Transaktionen und des Geldumsatzes im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ (Diagrammdarstellung)



3.2.3.4 Geldumsatz in allen Teilmärkten (Diagrammdarstellung)



3.2.3.5 Verteilung des Geldumsatzes im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ (Diagrammdarstellung)



3.3 Grundstücksverkehr im jeweiligen Teilmarkt in Jahresscheiben (tabellarisch)

Zur einfacheren **Orientierung beim Durchblättern** des Grundstücksmarktberichts folgen die tabellarischen Auswertungen einem Farbschema, das sich nach dem jeweiligen Teilmarkt richtet. Das Farbschema wird auch im Kapitel 4 dieses Grundstücksmarktberichts aufgegriffen, in dem konkrete Informationen zu Wohnflächenpreisen bebauter Grundstücke und Wohnungs- und Teileigentum enthalten sind.

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

3.3.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft (siehe auch 3.5.8)

land- und forstwirt. Grundstücke	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl Transaktionen	368	344	404	390	347	407	351
Geldumsatz [Mio. EUR]	5,13	6,10	6,54	5,88	7,56	15,26	6,41
Flächenumsatz [ha]	885,05	900,10	1.012,11	1.352,28	855,88	1.329,39	845,54

3.3.2 unbebaute Bauflächen

unbebaute Bauflächen	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl Transaktionen	331	352	339	430	437	214	166
Geldumsatz [Mio. EUR]	22,67	29,70	35,84	41,09	68,41	20,18	6,08
Flächenumsatz [ha]	41,44	40,94	50,61	53,99	66,28	26,67	16,80

3.3.3 bebaute Flächen

bebaute Flächen	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl Transaktionen	1695	1807	1983	2259	1696	1318	1176
Geldumsatz [Mio. EUR]	194,32	254,86	317,89	462,13	283,40	397,72	202,58
Flächenumsatz [ha]	286,89	261,99	327,56	408,97	335,87	266,17	206,13

3.3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl Transaktionen	360	411	462	473	407	396	342
Geldumsatz [Mio. EUR]	58,15	69,71	80,62	99,96	91,67	103,41	77,01
Flächenumsatz [ha]	44,90	58,88	48,88	66,25	52,70	56,36	40,10

3.3.3.2 Doppel- und Reihenmittelhäuser

Doppel- und Reihenmittelhäuser	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl Transaktionen	134	131	132	137	116	121	93
Geldumsatz [Mio. EUR]	20,55	26,62	21,95	28,48	26,13	28,69	20,11
Flächenumsatz [ha]	6,77	7,19	6,91	7,34	6,26	6,81	5,54

3.3.3.3 Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl Transaktionen	189	216	258	271	276	233	127
Geldumsatz [Mio. EUR]	54,35	50,65	66,39	80,25	82,07	75,29	25,76
Flächenumsatz [ha]	38,04	33,50	43,81	38,16	48,68	35,95	19,20

3.3.3.4 Wohn- und Geschäftshäuser

Wohn- und Geschäftshäuser	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl Transaktionen	50	56	77	61	52	63	39
Geldumsatz [Mio. EUR]	11,94	21,49	23,18	25,24	23,65	30,52	13,73
Flächenumsatz [ha]	5,39	4,49	7,24	7,41	5,21	5,14	4,47

3.3.3.5 Gewerbeobjekte

Gewerbeobjekte	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl Transaktionen	56	53	65	97	70	60	50
Geldumsatz [Mio. EUR]	11,51	9,70	20,82	119,52	19,86	19,69	16,35
Flächenumsatz [ha]	48,48	20,47	48,18	51,22	31,62	22,71	15,60

3.3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungs- und Teileigentum	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl Transaktionen	849	1078	1105	1238	1281	1249	722
Geldumsatz [Mio. EUR]	71,69	127,52	113,18	145,58	162,55	150,13	72,80

3.3.4.1 Wohnungseigentum

Wohnungseigentum	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl Transaktionen	767	974	961	1116	1148	1128	619
Geldumsatz [Mio. EUR]	69,61	125,83	102,52	140,46	160,28	145,51	70,89

3.3.4.2 Teileigentum

Teileigentum	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl Transaktionen	82	104	144	122	133	121	103
Geldumsatz [Mio. EUR]	2,08	1,69	10,66	5,12	2,27	4,62	1,91

3.3.5 alle übrigen Flächen

Bauerwartungsland	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl Transaktionen	18	11	11	15	7	8	7
Geldumsatz [Mio. EUR]	2,40	0,68	0,44	1,64	1,16	1,68	1,11
Flächenumsatz [ha]	16,06	9,42	3,01	11,70	5,33	30,00	9,60

Rohbauland	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl Transaktionen	18	13	9	23	18	15	16
Geldumsatz [Mio. EUR]	2,61	7,56	0,66	6,52	3,75	1,72	0,57
Flächenumsatz [ha]	10,47	13,48	3,11	12,42	13,51	3,91	1,87

Verkehrsflächen	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl Transaktionen	96	73	53	74	61	105	117
Geldumsatz [Mio. EUR]	0,17	0,09	0,01	0,04	0,03	0,09	0,03
Flächenumsatz [ha]	3,00	1,92	2,03	2,39	5,29	2,82	5,84

Gemeinbedarfsflächen	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl Transaktionen	95	108	95	63	86	13	5
Geldumsatz [Mio. EUR]	0,22	0,19	0,34	0,11	0,27	0,09	0,02
Flächenumsatz [ha]	7,06	6,46	22,66	5,24	3,53	2,28	0,41

Kleingärten	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl Transaktionen	4	4	5	10	9	6	6
Geldumsatz [Mio. EUR]	0,01	0,00	0,00	0,02	0,00	0,02	0,18
Flächenumsatz [ha]	0,52	0,06	0,23	2,91	0,31	1,10	3,38

Gartenland (Freizeit)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl Transaktionen	46	51	61	88	78	52	56
Geldumsatz [Mio. EUR]	0,18	0,18	0,46	0,31	0,36	0,41	0,27
Flächenumsatz [ha]	4,09	3,68	8,73	6,17	9,32	10,99	5,11

3.4 Immobilienmarkt 2021/2022/2023 – Entwicklungen und aktuelle Situation

Im Berichtszeitraum 2021/2022/2023 wurden in der Geschäftsstelle 8.703 Kaufverträge mit 10.841 Transaktionen registriert.

3.4.1 Unbebaute Bauflächen

Gegenüber 2021 halbierte sich die Zahl der Transaktionen für unbebaute Flächen (baureifes Land) im Jahr 2022 in etwa. Im Folgejahr verringerte sich die Transaktionszahl um weitere ca. 22 %. Der diesbezügliche Geldumsatz reduzierte sich im Jahr 2022 um ca. 71 % gegenüber 2021, bei einem Rückgang des Flächenumsatzes von ca. 60 %. 2023 lag der Geldumsatz bei etwa 30 % des Geldumsatzes von 2022. Der Flächenumsatz minderte sich hier um ca. 37 %.

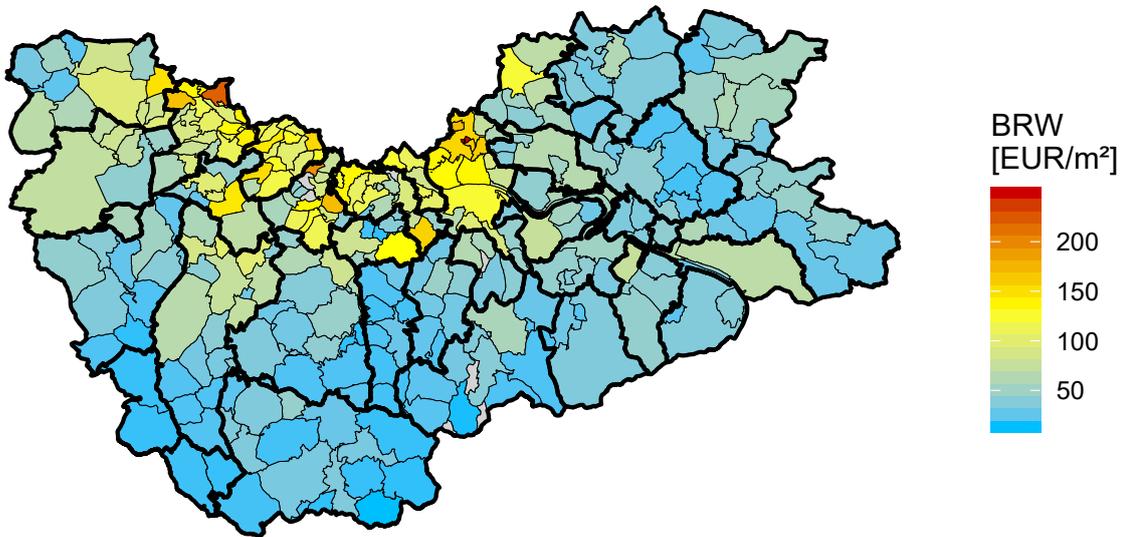
3.4.1.1 Wohnbauflächen im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans nach § 30 BauGB

Bei den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2024 in Gebieten, die im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB gelegen sind, lassen sich Bodenrichtwerte zwischen 17 und 430 €/m², im Mittel 117 €/m², ablesen.

3.4.1.2 Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im baurechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB

Für Wohnbauflächen im baurechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB lagen die Bodenrichtwerte im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zum 01.01.2024 zwischen 13 und 300 €/m², im Mittel bei 76 €/m². Im Segment der gemischten Bauflächen zeigt sich eine Bandbreite von 13 bis 255 €/m² bei einem mittleren Bodenrichtwert von 61 €/m².

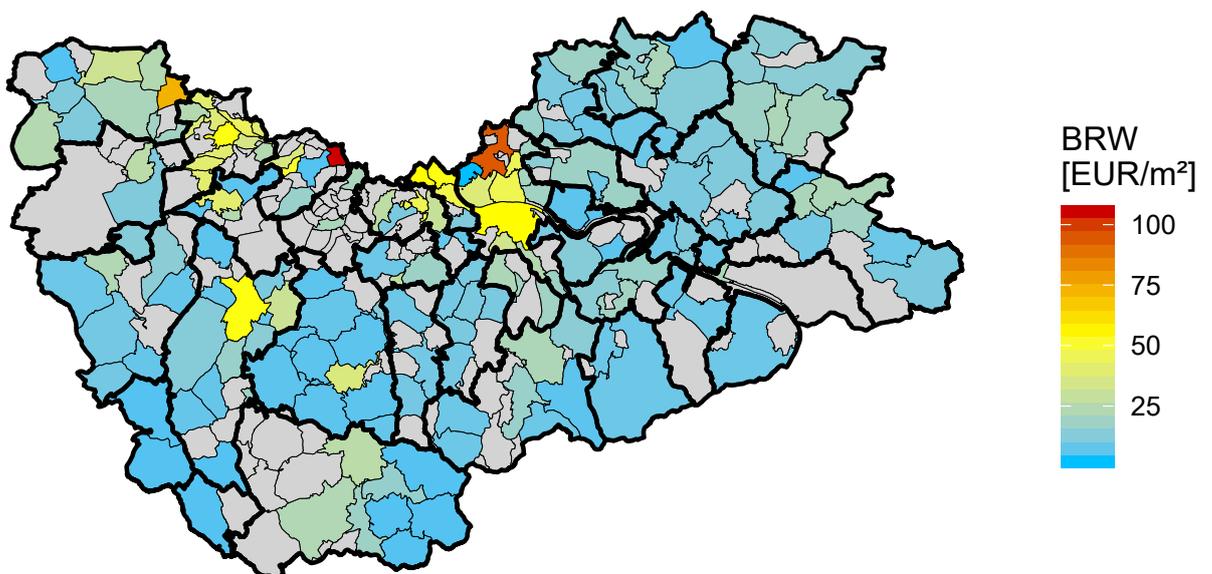
Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland zum 01.01.2024:



3.4.1.3 Gewerbebauflächen

Baureife Grundstücke mit vorgesehener gewerblicher Nutzung ergaben je nach Lage einen Bodenrichtwert in Höhe von 6 – 105 €/m², im Mittel 22 €/m².

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Gewerbebauland zum 01.01.2024:



3.4.2 Bebaute Grundstücke⁵

Zahlenmäßig wird der Grundstücksmarkt im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge von Erwerbsvorgängen des Teilmarktes der bebauten Grundstücke dominiert. Gegenüber 2021 sank die Zahl der Transaktionen im Teilmarkt der bebauten Grundstücke um etwa 22% im Jahr 2022. Im Folgejahr setzte sich der Rückgang mit etwa 11% fort. Während auch der Flächenumsatz sukzessive sank, steigerte sich der Geldumsatz im Jahr 2022 zunächst um ca. 40%, bevor dieser im Jahr 2023 um ca. 49% sank und damit etwa 29% unterhalb des Geldumsatzes von 2021 lag.

3.4.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser / Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Auf dem Teilmarkt freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser sanken die Transaktionszahlen gegenüber 2022 im Jahr 2023 um ca. 14%. Im Jahr 2022 lag der Geldumsatz in diesem Teilmarkt noch um ca. 13% über dem Geldumsatz im Jahr 2021, sank dann im Jahr 2023 um ca. 26% im Jahr 2023, was einen Rückgang von ca. 16% gegenüber 2021 entspricht.

Die Wohnflächenpreise weiterverkaufter freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser (gewöhnlicher Geschäftsverkehr; keine unsanierten Objekte) sanken im Vergleich zum Jahr 2022 mit 2.880 €/m² im Jahr 2023 um ca. 18%, lagen dabei aber mit 2.373 €/m² immer noch ca. 48% über dem Niveau von 2021 mit 1.604 €/m².

Die Zahl der Erwerbsvorgänge, aber auch der Geld- und Flächenumsatz für den Teilmarkt der Doppelhaushälften, Reihend- und Reihemittelhäuser war im Jahr 2022 nahezu identisch mit dem Vorjahr (+4% für Erwerbsvorgänge, +10% für Geldumsatz und +9% für Flächenumsatz). Im Jahr 2023 sank die Zahl der Kaufverträge um etwa 23%, bei einer Minderung des Geldumsatzes um ca. 30% sowie des Flächenumsatzes von ca. 19% gegenüber 2022.

Die Wohnflächenpreise weiterverkaufter Doppelhaushälften und Reihenhäuser (gewöhnlicher Geschäftsverkehr; keine unsanierten Objekte) sanken im Vergleich zum Jahr 2022 mit 2.526 €/m² im Jahr 2023 um ca. 7%, lagen dabei aber mit 2.341 €/m² immer noch ca. 15% über dem Niveau von 2021 mit 2.000 €/m².

3.4.2.2 Geschosswohnungsbauten und Wohn- und Geschäftshäuser

Die Zahl der Erwerbsvorgänge für Geschosswohnungsbauten minderte sich zunächst um ca. 16% im Jahr 2022 gegenüber 2021 und weitere ca. 45% im Jahr 2023 gegenüber 2022. Die

⁵ Die hier aufgeführten Daten enthalten keine Unterscheidung nach Alter, Lage, Baujahr, Zustand und sonstigen wertbeeinflussenden Merkmalen. Ebenso wurden die Daten nicht um statistische Ausreißer bereinigt. Ein direkter Vergleich mit den Indexreihen in Kapitel 6 ist daher nicht möglich.

Minderung des Geldumsatzes betrug ca. 8% bzw. ca. 66%. Der Flächenumsatz minderte sich zunächst um etwa 26% im Jahr 2022 und weitere etwa 47% im Jahr 2023. Im Vergleich zum Auswertungszeitraum 2021 sanken die Preise um ca. 18% auf 1.000 €/m² Wohnfläche im Landkreisschnitt und pegelten sich somit in etwa auf dem Niveau von 2019/2020 ein.

Die Zahl der Erwerbsvorgänge für Wohn- und Geschäftshausgrundstücke erhöhte sich im Vergleich zum Jahr 2021 im Jahr 2022 um etwa 21%. Im Folgejahr sank die Zahl der Transaktionen dann um ca. 38% und damit deutlich unterhalb des Niveaus der Vorjahre. Der Geldumsatz in diesem Teilmarkt lag im Jahr 2023 etwa 42% niedriger als 2021. Der Flächenumsatz minderte sich hingegen mit etwa 14 % vergleichsweise gering.

3.4.2.3 Gewerbeobjekte

Die Zahl der Erwerbsvorgänge von bebauten, gewerblich genutzten Grundstücken (hierunter zählen Grundstücke, die mit einem Büro- und Geschäftshaus, einem Handels- und Verbrauchermarkt oder einem anderen gewerblich genutzten Gebäude bebaut sind) verringerte sich im Jahr 2022 im Vergleich zum Jahr 2021 um ca. 14%. Ähnlich lag auch der Rückgang im Folgejahr 2023 (-17%). Demgegenüber blieb der Geldumsatz zwischen 2021 und 2022 konstant und sank im Jahr 2023 um ca. 17% ab. Der Flächenumsatz minderte sich im Jahr 2022 im Vergleich zu 2021 um etwa 28% sowie um etwa 31% von 2022 zu 2023.

3.4.3 Wohnungs- und Teileigentum⁶

Die Erwerbsvorgänge für Wohnungs- und Teileigentum konzentrieren sich zahlenmäßig auf die nördlichen Lagen des Landkreises.

Auch auf dem Teilmarkt für Wohnungseigentum sank die Transaktionszahl im Jahr 2023 um ca. 46% gegenüber 2021, während sich der Geldumsatz um ca. 56% minderte. Bezogen auf durchschnittliche Wohnflächenpreise für alle Lagen im Kreisgebiet zeigten die Weiterverkäufe mit weiterführender Auswertbarkeit einen Anstieg von etwa 16% im Jahr 2022 gegenüber 2021. Im Jahr 2023 sanken die Wohnflächenpreise in diesem Teilmarkt moderat um etwa 4% gegenüber 2022.

Für den Teilmarkt des Teileigentums sank die Zahl der Transaktionen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Jahr 2022 um ca. 9%. 2023 lag die Zahl der Transaktionen dann etwa 15% unterhalb des Vorjahresniveaus. Der Geldumsatz verdoppelte sich im Jahr 2022 gegenüber 2021. Im Jahr 2023 lag er dann um etwa 16% unterhalb des Geldumsatzes aus 2021.

⁶ Siehe Fußnote 5.

3.5 Bodenrichtwerte

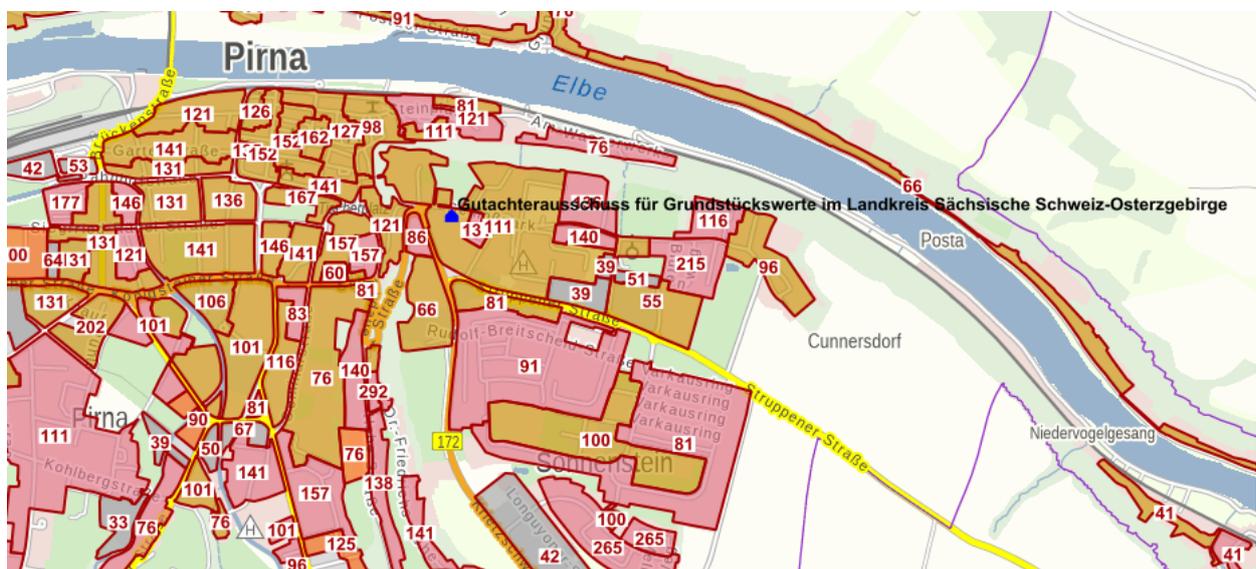
Auf Basis der Regelungen der ImmoWertV und der Kauffälle 2022 und 2023 wurden im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zum 01.01.2024 insgesamt 4.683 zonale Bodenrichtwerte ermittelt. Im Jahr 2008 waren es noch 1.444 lagetypische Bodenrichtwerte. Die Kauffälle aus 2021 waren bereits in den Bodenrichtwerten zum 01.01.2022 enthalten.

Die Ermittlung flächendeckender Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage des § 196 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 in Verbindung mit der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV2021) und den zugehörigen Muster-Anwendungshinweisen (ImmoWertA) aus 2023.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Grundstücke unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks (Referenzgrundstücks), wie z. B. Entwicklungs- und Erschließungszustand sowie Grundstücksgröße. Flurstücksbezogene Eigenschaften der einzelnen Liegenschaften finden keine Berücksichtigung. **Aus den Angaben und Darstellungen der Bodenrichtwertkarten können keine Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, der Baugenehmigungsbehörde oder den Landwirtschaftsbehörden abgeleitet werden.**

3.5.1 Bodenrichtwertsuche online

Die durchschnittlichen Lagewerte für Grund und Boden der Nutzungsarten baureifes Land, Freizeit- und Kleingarten sowie Land- und Forstwirtschaft sind bequem und sprechzeitenunabhängig online über das Bodenrichtwertinformationssystem www.boris.sachsen.de einsehbar.



Durch Eingabe der Gemarkung und Flurstücksnummer 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 01.01.2024 verfügbar.

Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden am 25.03.2024 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge beschlossen.

Recherchen zu Bodenrichtwerten zurückliegender Stichtage sind unter dem Register „Bodenrichtwertrecherche“ möglich. Hier können durch Bestimmung der Nutzung (z. B. „Bauland“) und des Stichtags unter der Rubrik „Karteninhalt“ vorhandene Bodenrichtwerte zum 31.12.2010, 31.12.2012, 31.12.2014, 31.12.2016, 31.12.2018, 31.12.2020 sowie 01.01.2022 abgerufen werden.

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

Die aktuellen Bodenrichtwerte bzw. Ableitungshinweise für bebaute Flächen im baurechtlichen Außenbereich, Arrondierungsflächen, Gartenflächen, land- und forstwirtschaftliche Flächen sind ergänzend auf nachfolgenden Seiten auch tabellarisch dargestellt.

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



3.5.2 Bebaute Flächen im baurechtlichen Außenbereich

Für bebaute Flächen im baurechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zum Stichtag 01.01.2024 keine Bodenrichtwerte ermittelt. Für diese Nutzungsarten wird bei der Bodenwertableitung die Orientierung am entfernungsabhängigen Modell empfohlen:

bebaute Flächen im baurechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB (W/M)	
Lage des Bewertungsgrundstücks	empfohlener Bodenrichtwertansatz Abschlag vom Bodenrichtwert der nächst gelegenen Ortslage (§ 34 BauGB; W/M)
0 – 100 m von der Ortslage	- 10%
100 – 300 m von der Ortslage	- 25 %
ab 300 m von der Ortslage	- 40 %

3.5.3 Bodenrichtwerte für Bauerwartungs- und Rohbauland

Für die Entwicklungszustände Bauerwartungs- und Rohbauland hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zum 01.01.2024 keine Bodenrichtwerte ermittelt.

Der Gutachterausschuss empfiehlt, entsprechende Werte aus der gängigen Wertermittlungsliteratur zu entnehmen.

3.5.4 Sanierungsgebiete

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

Die Durchführung von Städtebaulichen Sanierungsverfahren dient vorrangig der Beseitigung städtebaulicher Missstände in einem festgelegten Gebiet und hat beispielsweise eine Verbesserung des Stadtbildes und der Wohnverhältnisse zum Ziel. Die gesetzlichen Regelungen zu Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen finden sich in §§ 136 ff BauGB. Mit Eintragung des Sanierungsvermerks im Grundbuch werden gemäß § 144 BauGB alle Rechtsvorgänge (also auch ein Verkauf des Grundstücks) genehmigungspflichtig.

Von vormals 24 Sanierungsgebieten wurden zwischenzeitlich 22 Sanierungsgebiete im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge abgeschlossen und aufgrund der vom Gutachterausschuss erstatteten Zonen- bzw. Einzelgutachten abgerechnet. Teilweise befinden sich diese noch in der Ausgleichsbetragserhebung. Das Sanierungsgebiet „Alt-Copitz“ in Pirna-Copitz wurde per Satzungsbeschluss der Stadt Pirna zum 31.12.2023 aufgehoben. Das abschließende Zonengutachten wird aktuell durch den Gutachterausschuss erarbeitet. Weiterhin Bestand hat das Sanierungsgebiet „Freiberger Straße“ in Dippoldiswalde.

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

Art der Fläche	Kategorie	Anzahl Kauffälle 2022/2023	Mittelwert vom BRW* für baureifes Land (Median)	Spanne in % vom BRW* für baureifes Land	Darstellung/Lage der Fläche
baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung und zur Überbaubereinigung bzw. bessere bauliche Nutzbarkeit	1	28	91 % (97 %)	56 % bis 130 %	
seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	2	3	60 % (55 %)	41 % bis 83 %	
Garten- oder Hinterland	3	26	29 % (15 %)	5 % bis 82 %	
Private Erschließungsflächen Zukauf bestehender Erschließungsfläche bei vorhandener Bebauung	4	19	72 % (60 %)	15 % bis 120 %	
Private Erschließungsflächen Zukauf Erschließungsfläche ermöglicht zukünftige Bebauung	5	12	81 % (82 %)	12 % bis 155 %	
Ehemalige Verkehrsflächen zur Erweiterung des Vorgartens (Verkauf durch Baulastträger)	6	8	46 % (41 %)	9 % bis 71 %	

* BRW = Bodenrichtwert

3.5.7 Sonstige Flächen (Gartenland und private Grünflächen)

Gemäß der ImmoWertV sollte nach Freizeitgarten (FGA) und Kleingarten (KGA) unterschieden werden. Die Bodenrichtwerte dieser Nutzungsarten sind nachstehend dargestellt. Beide Nutzungsarten sind ebenfalls unter www.boris.sachsen.de unter der Rubrik „Sonstige Flächen“ dargestellt.

3.5.7.1 Freizeitgärten

Freizeitgärten (FGA) dienen der Erholung und sind meist größer als 500 m².

Für Freizeitgartenflächen wurden zum 01.01.2024 folgende Bodenrichtwerte ermittelt.

Stadt/Gemeinde	Freizeitgartenflächen (FGA) in €/m ²
Altenberg	7,00
Bad Gottleuba-Berggießhübel	5,00
Bad Schandau	8,00
Bahretal	6,00
Bannewitz	11,00
Dippoldiswalde	11,00
Dohma	7,00
Dohna	9,00
Dorfhain	7,00
Dürröhrsdorf-Dittersbach	6,00
Freital	11,00
Glashütte	5,00
Gohrisch	10,00
Hartmannsdorf-Reichenau	6,00
Heidenau	8,00
Hermisdorf/E.	6,00
Hohnstein	10,00
Klingenberg	7,00
Königstein	7,00
Kreischau	9,00
Liebstadt	7,00
Lohmen	8,00
Müglitztal	7,00
Neustadt in Sachsen	7,00
Pirna	12,00
Rabenau	8,00
Rathen	7,00
Rathmannsdorf	6,00
Reinhardtsdorf-Schöna	8,00
Rosenthal-Bielatal	9,00
Sebnitz	7,00
Stadt Wehlen	7,00
Stolpen	10,00
Struppen	10,00
Tharandt	10,00
Wilsdruff	8,00

3.5.7.2 Kleingärten

Entsprechend § 1 Bundeskleingartengesetz gilt ein Garten als Kleingarten, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- der Garten dient der „kleingärtnerischen Nutzung“, das heißt er dient der Erholung und wird nicht erwerbsmäßig genutzt (die Nutzung zum Anbau von Obst und Gemüse zum [Eigenbedarf](#) und sonstige „Hobbygärtner“-Aktivitäten ist ausdrücklich erlaubt);
- und der Garten liegt in einer Anlage, in der mehrere Einzelgärten sowie gemeinschaftliche Einrichtungen vorhanden sind (sog. „Kleingartenanlage“).

Für Kleingartenflächen wurde zum 01.01.2024 für den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge folgender Bodenrichtwert ermittelt:

Kleingartenflächen (Bundeskleingartengesetz)	2,00 €/m²
--	-----------------------------

3.5.7.3 Private Grünflächen

Als private Grünflächen werden Flächen definiert, die weder landwirtschaftlich noch gärtnerisch genutzt werden. In Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sind diese Flächen als Grünfläche ausgewiesen. Zum 01.01.2024 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge für diesen Teilmarkt keinen Bodenrichtwerte ermittelt.

3.5.8 land- und forstwirtschaftliche Flächen

3.5.8.1 Gesamtstatistik

Nachstehende Tabellen beziehen sich auf alle registrierten Kauffälle im Zeitraum 2017 bis 2023. Diese umfassen Kauffälle des gewöhnlichen und ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

3.5.8.1.1 Ackerland

Ackerland	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl Transaktionen	109	101	117	107	86	127	105
Geldumsatz [Mio. EUR]	3,67	4,65	4,40	4,24	4,40	7,96	5,08
Flächenumsatz [ha]	435,89	513,18	468,70	645,39	343,32	532,90	534,18

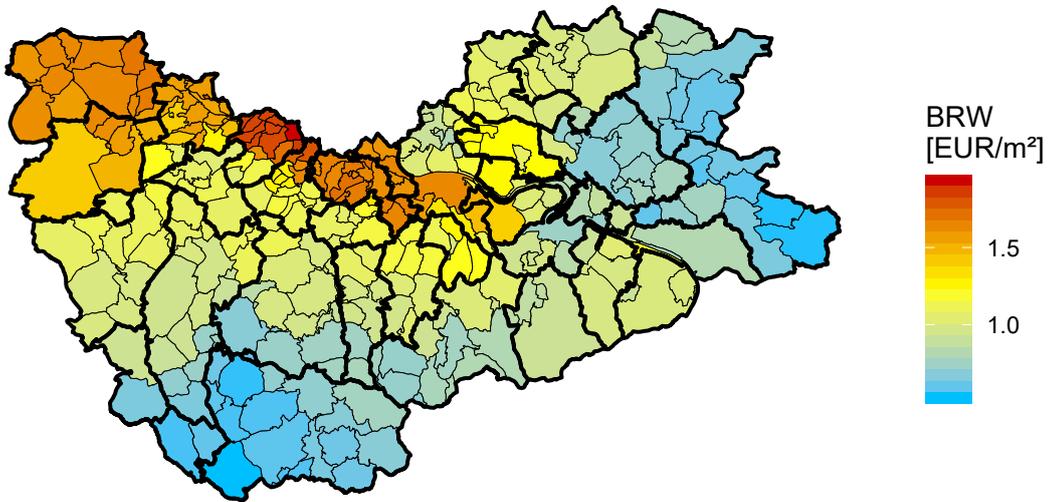
3.5.8.1.2 Grünland

Grünland	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl Transaktionen	150	123	154	135	110	131	133
Geldumsatz [Mio. EUR]	0,85	0,79	0,79	0,69	1,07	0,79	0,85
Flächenumsatz [ha]	239,69	202,32	274,32	470,09	143,65	197,05	205,17

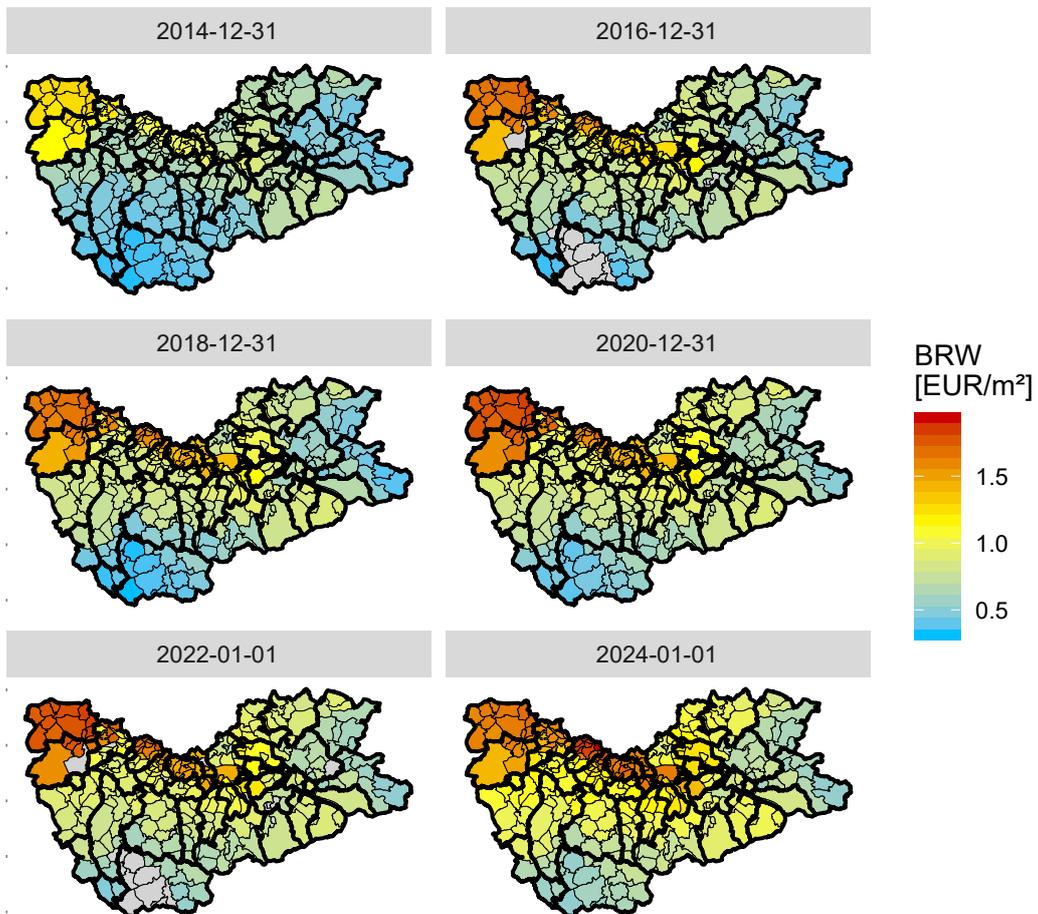
3.5.8.2 Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Nutzflächen

Die folgenden Graphiken veranschaulichen das Bodenrichtwertniveau pro Gemarkung für die Nutzungsarten Acker und Grünland.

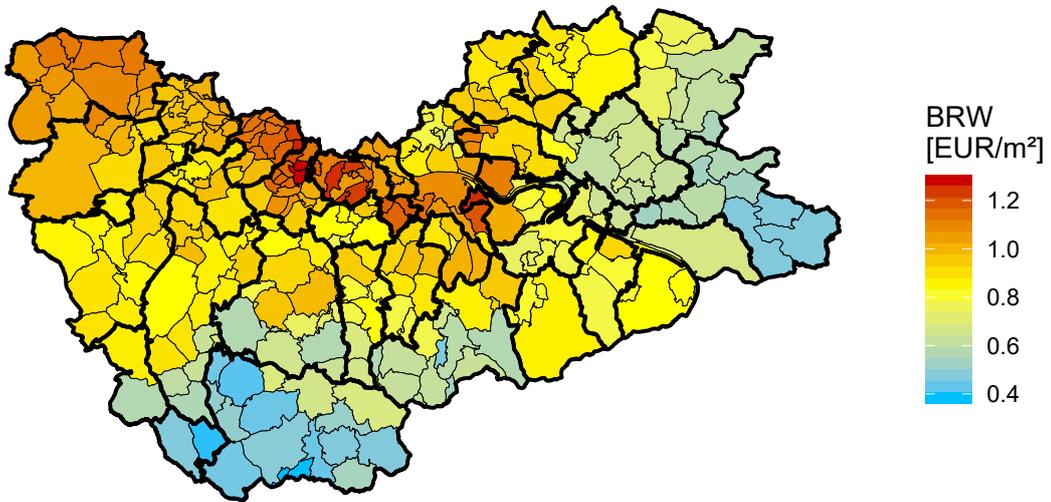
Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Ackerflächen zum 01.01.2024 im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge



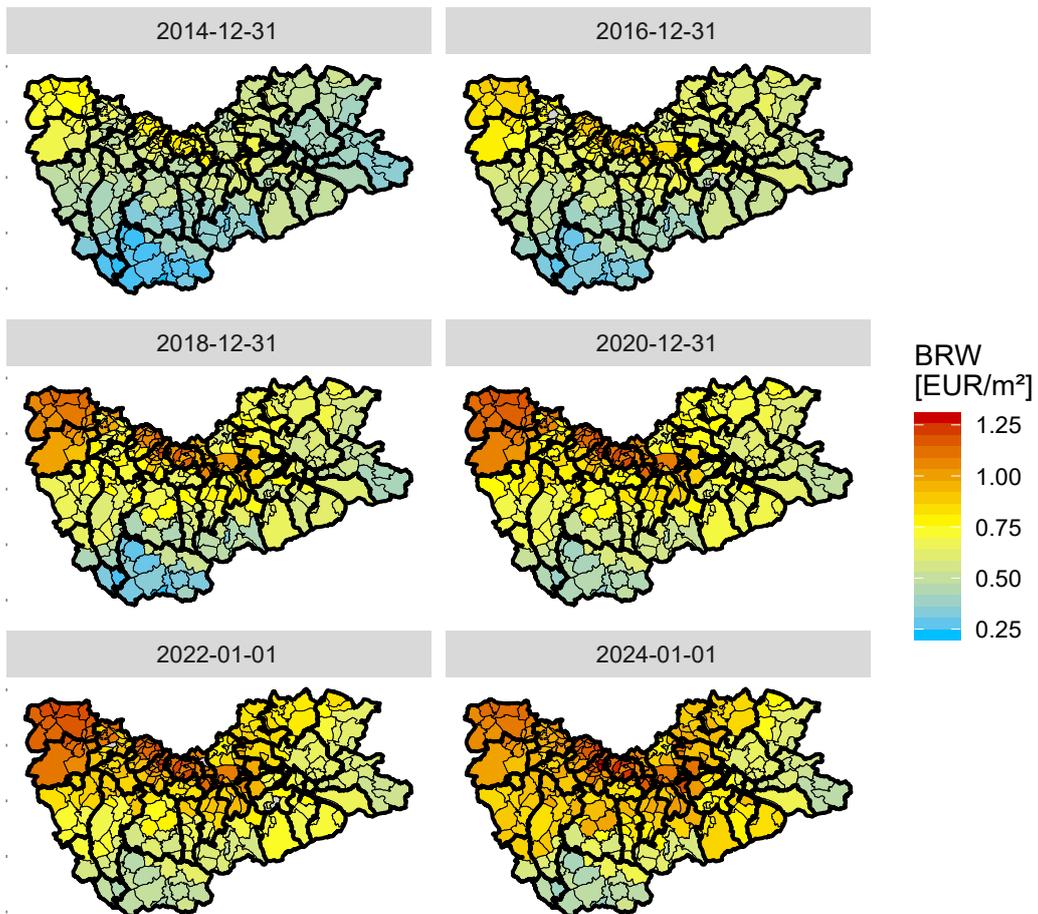
Entwicklung der Bodenrichtwerte für Ackerflächen im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge



Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Grünlandflächen zum 01.01.2024 im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge



Entwicklung der Bodenrichtwerte für Grünlandflächen im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge



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.

Zone	Bezeichnung	Gebiete	natürliche Standorteinheiten (NstE) ^{7/8}
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
V	„Vorgebirge“	Colmnitz, Malter, Cotta, Kreischa, Freital	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, Seyde, Bad Gottleuba Geising, Reichenau, Liebenau	V 8-9 in Tallagen teilw. V 6

Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte wurden die vom Finanzamt Pirna ausgewiesenen durchschnittlichen Bodenwertzahlen (Acker- und Grünlandzahlen) der Gemarkungen zugrunde gelegt.

Die abgeleiteten Bodenrichtwerte stellen keine einzelflächen- oder flurstücksbezogene Bewertung dar. Ausgehend von den Bodenrichtwerten sind daher sachverständig

⁷ 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

⁸ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie; Sächsische Vergleichsgebiete; 1992

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.

Abweichungen der tatsächlichen Bodenwertzahl gegenüber dem Durchschnittswert werden bei **Ackerland mit +/- 1,6 Cent und bei Grünland mit +/- 1,5 Cent je Bodenpunkt** berücksichtigt.

Eine Beispielrechnung zur Anpassung des gemarkungsbezogenen Bodenrichtwerts an die Bodengüte des Bewertungsgrundstücks ist nachstehend dargestellt:

Bsp. Bewertungsgegenstand: Ackerland, Ackerzahl 55

BRW Acker 0,60 €/m² bei einer durchschnittlichen Ackerzahl von 50

Der Unterschied in der Bodengüte wird mit +/- 1,6 Cent je Bodenpunkt (BP) angepasst. Die Ackerzahl des Bewertungsgrundstücks liegt 5 Bodenpunkte über dem Durchschnitt.

$5 \text{ BP} \times 0,016 \text{ €/BP} = \text{rd. } 0,08 \text{ €} \longrightarrow \text{BRW } 0,60 \text{ €/m}^2 + 0,08 \text{ €/m}^2 = \text{angepasster BRW } 0,68 \text{ €/m}^2$

Für Grünland wäre die Anpassung entsprechend mit 1,5 Cent je Bodenpunkt vorzunehmen.

Nachstehende Tabelle zeigt die Bodenrichtwerte für Ackerland (AL) bzw. Grünland (GL) der jeweiligen Gemarkung zum 01.01.2024 in Bezug auf den Gemarkungsdurchschnitt der Acker- bzw. Grünlandzahl (Bodengüte). Die Möglichkeit der Anpassung des Bodenrichtwerts an die flurstücksbezogene Bodengüte ist vorstehend beschrieben.

Stadt/Gemeinde	Gemarkungs-schlüssel	Gemarkung	Zone	Acker-zahl	BRW AL		Grün-land-zahl	BRW GL
Altenberg								
Altenberg	2701	Altenberg	VII	22	0,59		27	0,48
Altenberg	2704	Bärenburg	VII	19	0,54		23	0,42
Altenberg	2705	Bärenfels	VII	22	0,59		28	0,50
Altenberg	2706	Bärenstein	VII	29	0,70		39	0,66
Altenberg	2719	Falkenhain	VII	29	0,70		41	0,69
Altenberg	2720	Fürstenau	VII	24	0,62		31	0,54
Altenberg	2721	Fürstenwalde	VII	28	0,68		26	0,47
Altenberg	2722	Geising	VII	25	0,64		24	0,44
Altenberg	2765	Georgenfeld	VII	21	0,57		20	0,38
Altenberg	2702	Hirschsprung	VII	21	0,57		24	0,44
Altenberg	2733	Kipsdorf	VII	24	0,62		25	0,45
Altenberg	2734	Lauenstein	VII	27	0,67		29	0,51
Altenberg	2735	Liebenau	VII	33	0,76		40	0,68
Altenberg	2723	Löwenhain	VII	24	0,62		26	0,47
Altenberg	2748	Rehefeld	VII	18	0,52		25	0,45
Altenberg	2756	Schellerhau	VII	20	0,56		28	0,50
Altenberg	2764	Zinnwald	VII	21	0,57		20	0,38
Bad Gottleuba-Berggießhübel								
Bad Gottl.-Berggießh.	6758	Bahra	II	44	0,95		47	0,92
Bad Gottl.-Berggießh.	6701	Berggießhübel	VI	38	1,01		40	0,86
Bad Gottl.-Berggießh.	6777	Bienhof	VII	35	0,80		30	0,53
Bad Gottl.-Berggießh.	6707	Börnnersdorf	VII	30	0,72		36	0,62
Bad Gottl.-Berggießh.	6709	Breitenau	VII	30	0,72		36	0,62
Bad Gottl.-Berggießh.	6735	Giesenstein	VI	33	0,93		26	0,65
Bad Gottl.-Berggießh.	6734	Gottleuba	VII	33	0,76		34	0,59
Bad Gottl.-Berggießh.	6736	Haselberg	VII	33	0,76		26	0,47
Bad Gottl.-Berggießh.	6823	Hellendorf	VII	36	0,81		37	0,63
Bad Gottl.-Berggießh.	6708	Hennersbach	VII	33	0,76		33	0,57
Bad Gottl.-Berggießh.	6757	Langenhennersdorf	II	50	1,05		49	0,95
Bad Gottl.-Berggießh.	6822	Markersbach	VII	36	0,81		33	0,57
Bad Gottl.-Berggießh.	6737	Ober-u. Niederhartmannsbach	VI	33	0,93		34	0,77
Bad Gottl.-Berggießh.	6776	Oelsen	VII	34	0,78		36	0,62
Bad Gottl.-Berggießh.	6710	Oelengrund	VII	29	0,70		36	0,62
Bad Schandau								
Bad Schandau	6808	Bad Schandau	Ia	54	0,92		40	0,64
Bad Schandau	6756	Krippen	II	59	1,19		41	0,83
Bad Schandau	6809	Ostrau	Ia	48	0,82		42	0,67
Bad Schandau	6796	Porschdorf	Ia	52	0,89		40	0,64
Bad Schandau	6810	Postelwitz	Ia	45	0,77		40	0,64
Bad Schandau	6798	Prossen	Ia	42	0,73		46	0,73
Bad Schandau	6811	Schmilka	Ia	45	0,77		40	0,64
Bad Schandau	6797	Waltersdorf	Ia	48	0,82		47	0,74
Bahretal								
Bahretal	6712	Borna	V	36	1,02		42	0,88
Bahretal	6722	Friedrichswalde	V	45	1,16		48	0,97
Bahretal	6711	Gersdorf	V	36	1,02		42	0,88

Bahretal	6724	Göppersdorf	VI	35	0,96		35	0,78
Bahretal	6774	Nentmannsdorf	V	45	1,16		45	0,92
Bahretal	6775	Niederseidewitz	V	45	1,16		45	0,92
Bahretal	6723	Ottendorf	V	45	1,16		48	0,97
Bahretal	6725	Wingendorf	VI	40	1,04		35	0,78
Bannewitz								
Bannewitz	3704	Bannewitz	III	68	1,83		51	1,13
Bannewitz	3705	Boderitz	III	68	1,83		51	1,13
Bannewitz	3772	Börnchen	V	37	1,03		44	0,91
Bannewitz	3706	Cunnersdorf	III	68	1,83		51	1,13
Bannewitz	3707	Eutschütz	III	68	1,83		51	1,13
Bannewitz	3739	Gaustritz	III	69	1,85		60	1,26
Bannewitz	3740	Golberode	III	60	1,71		53	1,16
Bannewitz	3741	Goppeln	III	74	1,93		57	1,22
Bannewitz	3779	Hänichen	III	54	1,61		51	1,13
Bannewitz	3708	Nöthnitz	III	68	1,83		51	1,13
Bannewitz	3773	Possendorf	V	43	1,13		49	0,98
Bannewitz	3780	Rippien	III	67	1,82		53	1,16
Bannewitz	3709	Rosentitz	III	68	1,83		51	1,13
Bannewitz	3710	Welschhufe	III	68	1,83		51	1,13
Bannewitz	3774	Wilmsdorf	V	47	1,19		50	1,00
Dippoldiswalde								
Dippoldiswalde	2703	Ammelsdorf	VII	29	0,70		35	0,60
Dippoldiswalde	2711	Berreuth	VI	37	0,99		48	0,98
Dippoldiswalde	2710	Dippoldiswalde	VI	35	0,96		40	0,86
Dippoldiswalde	2718	Dönschten	VII	23	0,60		27	0,48
Dippoldiswalde	2713	Elend	VI	32	0,91		41	0,87
Dippoldiswalde	2727	Hennersdorf	VI	32	0,91		42	0,89
Dippoldiswalde	2737	Malter	V	39	1,07		46	0,94
Dippoldiswalde	2759	Naundorf	VII	31	0,73		37	0,63
Dippoldiswalde	2760	Niederpöbel	VII	31	0,73		37	0,63
Dippoldiswalde	2740	Obercarsdorf	VI	35	0,96		41	0,87
Dippoldiswalde	2743	Oberhäslich	V	41	1,10		41	0,86
Dippoldiswalde	2738	Paulsdorf	V	39	1,07		46	0,94
Dippoldiswalde	2750	Reichstädt	VI	34	0,94		38	0,83
Dippoldiswalde	2744	Reinberg	V	41	1,10		41	0,86
Dippoldiswalde	2752	Reinholdshain	V	41	1,10		46	0,94
Dippoldiswalde	2755	Sadisdorf	VI	33	0,93		42	0,89
Dippoldiswalde	2758	Schmiedeberg	VII	32	0,75		41	0,69
Dippoldiswalde	2761	Schönfeld	VII	26	0,65		32	0,56
Dippoldiswalde	2762	Seifersdorf	V	40	1,08		44	0,91
Dippoldiswalde	2712	Ulberndorf	VI	32	0,91		41	0,87
Dohma								
Dohma	6719	Dohma	V	42	1,11		42	0,88
Dohma	6716	Dürrhof	V	35	1,00		35	0,77
Dohma	6726	Goes	V	51	1,26		46	0,94
Dohma	6714	Großcotta	V	48	1,21		50	1,00
Dohma	6715	Kleincotta	V	48	1,21		50	1,00
Dohna								
Dohna	3711	Borthen	III	57	1,66		50	1,11
Dohna	6732	Bosewitz	III	58	1,67		58	1,23
Dohna	3712	Burgstädtel	III	54	1,61		54	1,17
Dohna	6720	Dohna	III	54	1,61		46	1,05

Dohna	6733	Gamig	III	56	1,64		51	1,13
Dohna	6728	Gorknitz	III	60	1,71		46	1,05
Dohna	6754	Köttewitz	III	57	1,66		54	1,17
Dohna	6755	Krebs	III	57	1,66		54	1,17
Dohna	6731	Meuscha	III	60	1,71		45	1,04
Dohna	6770	Meusegast	III	56	1,64		53	1,16
Dohna	6806	Röhrsdorf	III	55	1,63		59	1,25
Dohna	6729	Sürßen	III	58	1,67		58	1,23
Dohna	6730	Tronitz	III	58	1,67		58	1,23
Dorfhain								
Dorfhain	3717	Dorfhain	V	41	1,10		41	0,86
Dürrröhrsdorf-Dittersbach								
Dürrr.-Dittersbach	7505	Dittersbach	Ib	50	1,06		47	0,88
Dürrr.-Dittersbach	7548	Dobra	Ib	49	1,04		49	0,91
Dürrr.-Dittersbach	7504	Dürrröhrdorf	Ib	50	1,06		47	0,88
Dürrr.-Dittersbach	7532	Elbersdorf	Ib	51	1,07		51	0,94
Dürrr.-Dittersbach	7531	Porschendorf	Ib	54	1,12		52	0,96
Dürrr.-Dittersbach	7547	Stürza	Ib	46	0,99		50	0,93
Dürrr.-Dittersbach	7550	Wilschdorf	Ib	47	1,01		48	0,90
Dürrr.-Dittersbach	6821	Wünschendorf	Ib	54	1,12		51	0,94
Freital								
Freital	3718	Birkigt	III	49	1,53		43	1,01
Freital	3719	Coßmannsdorf	V	39	1,07		40	0,85
Freital	3720	Deuben	IV	49	1,56		43	0,97
Freital	3721	Döhlen	IV	49	1,56		43	0,97
Freital	3722	Großburgk	III	49	1,53		43	1,01
Freital	3723	Hainsberg	IV	39	1,40		40	0,93
Freital	3724	Kleinburgk	III	49	1,53		43	1,01
Freital	3725	Kleinnaundorf	III	44	1,45		43	1,01
Freital	3726	Kohlsdorf	IV	49	1,56		42	0,96
Freital	3727	Niederhäslich	V	51	1,26		50	1,00
Freital	3728	Niederhermsdorf	IV	48	1,55		42	0,96
Freital	3729	Niederpesterwitz	IV	59	1,72		45	1,00
Freital	3770	Oberpesterwitz	IV	49	1,56		45	1,00
Freital	3730	Potschappel	III	49	1,53		43	1,01
Freital	3731	Saalhausen	IV	45	1,50		41	0,94
Freital	3732	Schweinsdorf	IV	49	1,56		43	0,97
Freital	3733	Somsdorf	V	48	1,21		47	0,95
Freital	3734	Unterweißig	IV	38	1,39		43	0,97
Freital	3735	Weißig	IV	38	1,39		43	0,97
Freital	3736	Wurgwitz	IV	48	1,55		42	0,96
Freital	3737	Zauckerode	IV	49	1,56		43	0,97
Freital	3738	Zschiedge	III	49	1,53		43	1,01
Glashütte								
Glashütte	2715	Börnchen	VII	33	0,76		37	0,63
Glashütte	2709	Cunnersdorf	VI	36	0,98		48	0,98
Glashütte	2714	Dittersdorf	VII	32	0,75		33	0,57
Glashütte	2724	Glashütte	VI	35	0,96		32	0,74
Glashütte	2726	Hausdorf	VI	37	0,99		41	0,87
Glashütte	2730	Hermsdorf W.	V	40	1,08		41	0,86
Glashütte	2729	Hirschbach	V	42	1,11		39	0,83
Glashütte	2732	Johnsbach	VII	31	0,73		38	0,65
Glashütte	2736	Luchau	VI	36	0,98		47	0,96

Glashütte	2716	Neudörfel	VI	31	0,90		32	0,74
Glashütte	2739	Niederfrauendorf	VI	28	0,85		35	0,78
Glashütte	2742	Oberfrauendorf	VII	28	0,68		33	0,57
Glashütte	2751	Reinhardtsgrim.	VI	38	1,01		44	0,92
Glashütte	2717	Rückenhain	VI	32	0,91		31	0,72
Glashütte	2757	Schlottwitz	VI	37	0,99		41	0,87
Gohrisch								
Gohrisch	6717	Cunnersdorf	II	46	0,98		38	0,78
Gohrisch	6727	Gohrisch	II	42	0,92		42	0,84
Gohrisch	6751	Kleinhennersdorf	II	49	1,03		47	0,92
Gohrisch	6778	Papstdorf	II	46	0,98		39	0,80
Hartmannsdorf-Reichenau								
Hartmannsd.-Reichenau	2725	Hartmannsdorf	VI	33	0,93		41	0,87
Hartmannsd.-Reichenau	2749	Reichenau	VII	26	0,65		33	0,57
Heidenau								
Heidenau	6747	Gommern	III	53	1,59		45	1,04
Heidenau	6748	Großsedlitz	III	53	1,59		45	1,04
Heidenau	6745	Heidenau	III	56	1,64		39	0,95
Heidenau	6749	Kleinsedlitz	III	53	1,59		45	1,04
Heidenau	6746	Mügeln	III	53	1,59		45	1,04
Heidenau	6750	Wölkau	III	53	1,59		45	1,04
Hermisdorf/Erzgeb.								
Hermisdorf/Erzgeb.	2728	Hermisdorf E.	VII	20	0,56		26	0,47
Hermisdorf/Erzgeb.	2763	Seyde	VII	23	0,60		21	0,39
Hohnstein								
Hohnstein	7507	Cunnersdorf	Ia	40	0,69		40	0,64
Hohnstein	7506	Ehrenberg	Ia	41	0,71		41	0,65
Hohnstein	7508	Goßdorf	Ia	45	0,77		39	0,62
Hohnstein	7534	Hohburkersdorf	Ia	41	0,71		41	0,65
Hohnstein	7513	Hohnstein	Ia	39	0,68		38	0,61
Hohnstein	7526	Lohsdorf	Ia	42	0,73		40	0,64
Hohnstein	7533	Rathewalde	Ib	46	0,99		43	0,82
Hohnstein	7549	Ulbersdorf	Ia	45	0,77		39	0,62
Hohnstein	7514	Waitzdorf	Ia	42	0,73		42	0,67
Hohnstein	7535	Zeschnig	Ia	42	0,73		43	0,68
Klingenberg								
Klingenberg	2707	Beerwalde	VI	36	0,98		39	0,84
Klingenberg	2708	Borlas	V	44	1,15		45	0,92
Klingenberg	3716	Colmnitz	V	39	1,07		40	0,85
Klingenberg	2746	Friedersdorf	VI	37	0,99		42	0,89
Klingenberg	2731	Höckendorf	V	41	1,10		45	0,92
Klingenberg	3751	Klingenberg	V	42	1,11		40	0,85
Klingenberg	2741	Obercunnersdorf	V	39	1,07		40	0,85
Klingenberg	2754	Paulshain	V	38	1,05		46	0,94
Klingenberg	2745	Pretzschendorf	VI	37	0,99		42	0,89
Klingenberg	2747	Röthenbach	VI	36	0,98		41	0,87
Klingenberg	2753	Ruppendorf	V	40	1,08		43	0,89
Königstein/Sächs.Schweiz								
Königstein/Sächs.Schw.	6753	Hütten	II	46	0,98		37	0,77
Königstein/Sächs.Schw.	6752	Königstein	Ia	43	0,74		51	0,80
Königstein/Sächs.Schw.	6759	Leupoldishain	II	43	0,94		35	0,74
Königstein/Sächs.Schw.	6760	Nikolsdorf	II	43	0,94		35	0,74
Königstein/Sächs.Schw.	6780	Pfaffendorf	II	37	0,84		37	0,77

Kreischa								
Kreischa	3701	Babisnau	III	62	1,74		56	1,20
Kreischa	3702	Bärenklause	III	55	1,63		61	1,28
Kreischa	3752	Brösgen	V	52	1,27		60	1,15
Kreischa	3753	Gombsen	V	43	1,13		51	1,01
Kreischa	3703	Kautzsch	III	55	1,63		61	1,28
Kreischa	3754	Kleba	V	52	1,27		60	1,15
Kreischa	3755	Kleincarsdorf	V	52	1,27		60	1,15
Kreischa	3764	Lungkwitz	V	42	1,11		46	0,94
Kreischa	3756	Mittelkreischa	V	45	1,16		55	1,07
Kreischa	3757	Niederkreischa	V	45	1,16		55	1,07
Kreischa	3758	Oberkreischa	V	45	1,16		55	1,07
Kreischa	3759	Quohren	V	40	1,08		46	0,94
Kreischa	3760	Saida	V	43	1,13		50	1,00
Kreischa	3781	Sobrigau	III	65	1,79		51	1,13
Kreischa	3761	Theisewitz	V	52	1,27		60	1,15
Kreischa	3762	Wittgensdorf	V	40	1,08		47	0,95
Kreischa	3763	Zscheckwitz	V	52	1,27		60	1,15
Liebstadt								
Liebstadt	6762	Berthelsdorf	VI	35	0,96		35	0,78
Liebstadt	6744	Biensdorf	V	39	1,07		42	0,88
Liebstadt	6718	Döbra	VII	32	0,75		40	0,68
Liebstadt	6743	Großröhrsdorf	V	39	1,07		46	0,94
Liebstadt	6764	Herbergen	VI	36	0,98		36	0,80
Liebstadt	6761	Liebstadt	VI	34	0,94		38	0,83
Liebstadt	6763	Seitenhain	VI	36	0,98		36	0,80
Liebstadt	6819	Waltersdorf	VII	34	0,78		39	0,66
Lohmen								
Lohmen	7523	Daube	Ib	62	1,25		62	1,11
Lohmen	7524	Doberzeit	Ib	60	1,22		60	1,08
Lohmen	7521	Lohmen	Ib	61	1,23		49	0,91
Lohmen	7522	Mühlisdorf	Ib	61	1,23		60	1,08
Lohmen	7525	Uttewalde	Ib	51	1,07		51	0,94
Müglitztal								
Müglitztal	6713	Burkhardswalde	V	44	1,15		39	0,83
Müglitztal	6769	Crotta	V	39	1,07		39	0,83
Müglitztal	6766	Falkenhain	V	47	1,19		47	0,95
Müglitztal	6772	Häselich	V	38	1,05		34	0,76
Müglitztal	6765	Maxen	V	40	1,08		39	0,83
Müglitztal	6771	Mühlbach	V	38	1,05		34	0,76
Müglitztal	6767	Ploschwitz	III	36	1,32		36	0,90
Müglitztal	6768	Schmorsdorf	V	39	1,07		39	0,83
Müglitztal	6820	Weesenstein	V	45	1,16		44	0,91
Neustadt in Sachsen								
Neustadt in Sachsen	7501	Berthelsdorf	Ia	38	0,66		39	0,62
Neustadt in Sachsen	7528	Krumhermsdorf	Ia	37	0,65		37	0,59
Neustadt in Sachsen	7515	Langburkersdorf	Ia	35	0,61		38	0,61
Neustadt in Sachsen	7527	Neustadt	Ia	36	0,63		40	0,64
Neustadt in Sachsen	7502	Niederottendorf	Ia	48	0,82		47	0,74
Neustadt in Sachsen	7503	Oberottendorf	Ia	48	0,82		48	0,76
Neustadt in Sachsen	7530	Polenz	Ia	39	0,68		47	0,74
Neustadt in Sachsen	7538	Rückersdorf	Ib	40	0,90		41	0,79
Neustadt in Sachsen	7516	Rugiswalde	Ia	34	0,60		34	0,55

Pirna								
Pirna	6705	Birkwitz	lb	47	1,01		46	0,87
Pirna	6740	Bonnewitz	lb	48	1,02		48	0,90
Pirna	6783	Copitz	lb	50	1,06		50	0,93
Pirna	6782	Cunnersdorf	V	46	1,18		38	0,82
Pirna	6738	Großgraupa	lb	41	0,91		40	0,78
Pirna	6789	Hinterjessen	lb	35	0,82		35	0,70
Pirna	6742	Kleingraupa	lb	41	0,91		40	0,78
Pirna	6784	Krietzschwitz	V	63	1,45		63	1,19
Pirna	6786	Liebenthal	lb	58	1,18		58	1,05
Pirna	6787	Mockethal	lb	57	1,17		57	1,03
Pirna	6741	Neugraupa	lb	41	0,91		40	0,78
Pirna	6785	Neundorf	V	42	1,11		42	0,88
Pirna	6788	Niedervogel- gesang	V	52	1,27		52	1,03
Pirna	6790	Ober-und Niederposta	lb	52	1,09		48	0,90
Pirna	6791	Obervogel- gesang	V	52	1,27		52	1,03
Pirna	6781	Pirna	III	55	1,63		48	1,08
Pirna	6706	Pratzschwitz	lb	47	1,01		46	0,87
Pirna	6792	Rottwerndorf	V	53	1,29		53	1,04
Pirna	6739	Vorderjessen	lb	35	0,82		35	0,70
Pirna	6793	Zatzschke	lb	41	0,91		41	0,79
Pirna	6794	Zehista	V	54	1,31		54	1,06
Pirna	6795	Zuschendorf	III	51	1,56		52	1,14
Rabenau								
Rabenau	3767	Großoelsa	V	42	1,11		48	0,97
Rabenau	3768	Karsdorf	V	39	1,07		43	0,89
Rabenau	3769	Kleinoelsa	V	42	1,11		48	0,97
Rabenau	3775	Lübau	V	42	1,11		42	0,88
Rabenau	3776	Obernaundorf	V	37	1,03		43	0,89
Rabenau	3777	Rabenau	V	39	1,07		40	0,85
Rabenau	3778	Spechtritz	V	42	1,11		41	0,86
Rathen								
Rathen	6800	Niederrathen	la	48	0,82		40	0,64
Rathen	6799	Oberrathen	la	48	0,82		40	0,64
Rathmannsdorf								
Rathmannsdorf	6801	Rathmannsdorf	la	54	0,92		40	0,64
Rathmannsdorf	6802	Wendischfähre	la	50	0,85		50	0,79
Reinhardtsdorf-Schöna								
Reinhardtsdorf-Schöna	6805	Kleingießhübel	II	42	0,92		39	0,80
Reinhardtsdorf-Schöna	6803	Reinhardtsdorf	II	47	1,00		41	0,83
Reinhardtsdorf-Schöna	6804	Schöna	II	47	1,00		41	0,83
Rosenthal-Bielatal								
Rosenthal-Bielatal	6702	Hermisdorf	II	39	0,87		40	0,81
Rosenthal-Bielatal	6704	Raum	II	39	0,87		40	0,81
Rosenthal-Bielatal	6703	Reichstein	II	39	0,87		40	0,81
Rosenthal-Bielatal	6807	Rosenthal	II	42	0,92		43	0,86
Sebnitz								
Sebnitz	7519	Altendorf	la	34	0,60		33	0,53
Sebnitz	7542	Hainersdorf	la	33	0,58		33	0,53
Sebnitz	7541	Hertigswalde	la	33	0,58		33	0,53

Sebnitz	7512	Hinterhermsdorf	la	30	0,53		29	0,47
Sebnitz	7518	Lichtenhain	la	44	0,76		37	0,59
Sebnitz	7520	MitteIndorf	la	41	0,71		35	0,56
Sebnitz	7529	Ottendorf	la	37	0,65		29	0,47
Sebnitz	7539	Saupsdorf	la	30	0,53		29	0,47
Sebnitz	7543	Schönbach	la	36	0,63		36	0,58
Sebnitz	7540	Sebnitz	la	36	0,63		35	0,56
Stadt Wehlen								
Stadt Wehlen	6721	Dorf Wehlen	lb	62	1,25		62	1,11
Stadt Wehlen	6813	Pötzscha	lb	45	0,98		45	0,85
Stadt Wehlen	6812	Stadt Wehlen	lb	50	1,06		39	0,76
Stadt Wehlen	6814	Zeichen	lb	45	0,98		39	0,76
Stolpen								
Stolpen	7546	Altstadt	lb	46	0,99		44	0,84
Stolpen	7509	Heeselicht	la	48	0,82		42	0,67
Stolpen	7517	Langenwolmsdorf	lb	46	0,99		45	0,85
Stolpen	1722	Lauterbach	lb	42	0,93		45	0,85
Stolpen	7537	Neudörfel	lb	46	0,99		47	0,88
Stolpen	7510	Niederhelmsdorf	lb	49	1,04		50	0,93
Stolpen	7511	Oberhelmsdorf	lb	49	1,04		50	0,93
Stolpen	7536	Rennersdorf	lb	46	0,99		47	0,88
Stolpen	7545	Stolpen	lb	45	0,98		45	0,85
Struppen								
Struppen	6816	Ebenheit	V	67	1,51		67	1,25
Struppen	6773	Naundorf	II	48	1,02		39	0,80
Struppen	6815	Struppen	V	59	1,39		51	1,01
Struppen	6817	Thürmsdorf	II	49	1,03		38	0,78
Struppen	6818	Weißig	II	46	0,98		42	0,84
Tharandt								
Tharandt	3744	Fördergersdorf	IV	52	1,61		46	1,02
Tharandt	3745	Grillenburg	IV	39	1,40		44	0,99
Tharandt	3782	Großopitz	IV	44	1,48		39	0,91
Tharandt	3746	Hartha mit Spechtshausen	IV	49	1,56		45	1,00
Tharandt	3747	Hintergersdorf	IV	49	1,56		45	1,00
Tharandt	3771	Pohrsdorf	IV	53	1,63		51	1,09
Tharandt	3783	Tharandt	IV	44	1,48		39	0,91
Wilsdruff								
Wilsdruff	3784	Birkenhain	IV	53	1,63		53	1,12
Wilsdruff	3748	Blankenstein	IV	51	1,59		48	1,05
Wilsdruff	3713	Braunsdorf	IV	53	1,63		46	1,02
Wilsdruff	3743	Grumbach	IV	53	1,63		51	1,09
Wilsdruff	3749	Helbigsdorf	IV	53	1,63		49	1,06
Wilsdruff	3765	Herzogswalde	IV	49	1,56		47	1,03
Wilsdruff	3785	Kaufbach	IV	57	1,69		53	1,12
Wilsdruff	3750	Kesselsdorf	IV	56	1,67		50	1,08
Wilsdruff	3714	Kleinopitz	IV	49	1,56		44	0,99
Wilsdruff	3786	Limbach	IV	53	1,63		53	1,12
Wilsdruff	3766	Mohorn	IV	52	1,61		48	1,05
Wilsdruff	3715	Oberhermsdorf	IV	56	1,67		47	1,03
Wilsdruff	3787	Wilsdruff	IV	54	1,64		53	1,12

3.5.8.2.1 Wald

Wald	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl Transaktionen	85	99	102	115	116	120	85
Geldumsatz [Mio. EUR]	0,47	0,60	1,08	0,59	1,72	6,23	0,45
Flächenumsatz [ha]	141,34	140,12	172,15	161,10	319,16	579,39	100,78

3.5.8.3 Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen

		Mittelwert der Kauffälle	
		Zone I, II, VII	Zone III, IV, V, VI
Wald ohne Bestand	in €/m ²	0,31	0,27
Anzahl der Fälle		24	22
Wald, nur Bestand	in €/m ²	0,82	1,07
Anzahl der Fälle		3	1
Wald mit Bestand	in €/m ²	0,73	0,80
Anzahl der Fälle		55	26

Die Zugehörigkeit zur jeweiligen Zonennummer (römische Ziffer) kann der Spalte „Zone“ der Tabelle für Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Flächen (siehe oben) entnommen werden.

Die Zahl der Erwerbsvorgänge war im Jahr 2022 nahezu identisch zum Vorjahr (+3%). Der Geldumsatz stieg gegenüber 2021 auf fast das Vierfache (362%), der Flächenumsatz verdoppelte sich nahezu (+82%). Diese Anstiege beruhen jedoch auf einem einzigen Kauffall mit einer verkauften Fläche von über 250 ha Wald. Im Jahr 2023 sank die Zahl der Transaktionen um etwa 29%. Der Geldumsatz hat deutlich abgenommen und beträgt nur noch 26% des Niveaus in 2021, der Flächenumsatz hat sich gegenüber 2021 ebenfalls deutlich um 68% verringert.

Für die Auswertung standen zunächst 205 Kauffälle mit Waldflächen aus dem Zeitraum 2022/23 zur Verfügung. Im Vergleich der letzten Jahre sind das 26 Kauffälle weniger als im Vergleichszeitraum 2020/21 und 12 Kauffälle weniger als 2019/20. Nach Aussonderung von einzelnen Kauffällen aufgrund ungenauer oder fehlender Angaben verblieben noch 129 auswertbare Kauffälle, darunter befanden sich nur 4 Kauffälle, bei denen der Kaufpreis separat für den Aufwuchs und den Bodenwert angegeben wurden. Der Einfluss des gesundheitlichen Zustands des Waldes war auch im vergangenen Zeitraum aufgrund differenzierter Kaufpreise feststellbar.

Für Waldflächen mit der Angabe „ohne Bestand“ wurden Kaufpreise zwischen 0,10 €/m² und 0,80 €/m² mit einem Mittelwert von 0,29 €/m² erfasst. Bei den separat angegebenen Bestandswerten wurden zwischen 0,44 €/m² – 1,47 €/m² abgegrenzt.

Für Waldflächen mit Bestand ergibt sich aus den 81 auswertbaren Kauffällen für den gesamten Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge nach Aussonderung von Extremwerten ein durchschnittlicher Wert in Höhe von 0,75 €/m² mit einer Spanne von 0,22 €/m² bis 1,69 €/m². Die durchschnittlich je Kauffall veräußerte Fläche stieg aufgrund des einzelnen großen Kauffalls auf 5,59 ha an. Ohne diesen Fall liegt die durchschnittlich veräußerte Fläche bei 2,7 ha je Fall und damit sogar leicht unter dem Niveau von 2020/21.

3.5.9 weitere Nutzungsarten

Für **Streuobstwiesen** wurden im Auswertungszeitraum 2022/2023 lediglich zwei Kauffälle registriert. Die Auswertung von Kauffalldaten ist entsprechend nicht möglich.

Für **erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau** lagen die Kaufpreise für Grund und Boden in vier Kauffällen zwischen 0,76 €/m² und 9,42 €/m². Bereinigt um Ausreißer lagen die Kaufpreise der verbliebenen drei Kauffälle zwischen 0,76 €/m² und 1,80 €/m². In allen Fällen handelte es sich um erwerbsmäßige Obstanbauflächen.

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

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

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

3.5.10 Un- und Ödland

Wie bereits in den vergangenen Vergleichszeiträumen 2015 bis 2021 wurde für die Nutzungskategorie Unland kaum ein gesonderter Wert ausgewiesen. In lediglich 16 Kauffällen wurden Teilflächen als Un- bzw. Ödland für 0,13 €/m² bis 2,09 €/m² veräußert. Häufig wurden keine gesonderten Werte für die Unlandflächen ausgewiesen, sondern diese Teilflächen mit den land- und forstwirtschaftlichen Flächen erworben (Mischpreise). Aus den auswertbaren Kauffällen ergaben sich ein Mittelwert von **0,36 €/m²**.

3.5.11 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 Kaufpreise

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

Lagen nur drei oder vier Kauffälle vor, erfolgt teilweise die Angabe einer Spanne. Ab einem Stichprobenumfang von fünf Kauffällen erfolgt die Ausweisung der Preise in den Tabellen wie folgt:

Min – Max

Median (Mittelwert)

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

4.1 Preisübersicht individueller Wohnungsbau

4.1.1 Erstkauf im Kreisgebiet, individueller Wohnungsbau

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

Im Auswertungszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 wurden keine Kauffälle für Erstkäufe von Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser registriert.

4.1.2 Weiterverkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern – Allgemein

Weiterverkauf freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreisgebiet 2023 (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude -alle Grundstücksgrößen-)			
Jahr/ ausge- wertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m² Wohnfläche]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
93	128 (131)	500 – 4.827 2.373 (2.835)	60.000 – 670.000 280.000 (310.203)

4.1.3 Weiterverkauf – nach Zustand

Weiterverkauf freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreisgebiet 2023 (alle Baujahre; ohne unsanierte Gebäude), bis 1.500 m² Grundstücksfläche					
Zustand	ausgewertet	Wohn- fläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m² Wfl]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Neubau*	3	120 – 198	2.753 – 5.600	649 – 1.192	545.000 – 700.000
Gebäude aus dem Baujahr nach 1990	43	133 (142)	833 – 4.872 2.899 (2.800)	657 (700)	100.000 – 670.000 395.000 (381.493)
Altbau, teilsaniert	38	127 (124)	545 – 3.684 2.225 (2.193)	768 (852)	80.000 – 383.000 262.735 (255.291)

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

4.1.4 Weiterverkauf – nach Baujahr

Weiterverkauf freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser 2023 im Kreisgebiet nach Baujahren (ohne unsanierte Gebäude) bis 1.500 m² Grundstücksfläche					
Baujahr	ausgewertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m²]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
bis 1900	7	170 (163)	545 – 2.891 1.719 (1.680)	930 (1.024)	120.000 – 435.600 273.000 (274.086)
1901 - 1948	20	127 (118)	1.075 – 3.684 2.273 (2.358)	816 (864)	149.500 – 375.000 265.000 (263.245)
1949 - 1989	14	125 (117)	571 – 3.247 2.259 (2.290)	680 (754)	80.000 – 400.000 266.485 (259.369)
1990 - 1999	22	147 (155)	833 – 3.760 2.369 (2.320)	654 (722)	100.000 – 600.000 353.000 (346.614)
2000 - 2009	13	121 (119)	1.757 – 4.872 3.304 (3.439)	617 (670)	130.000 – 670.000 396.000 (414.746)
2010 - 2023	11	130 (143)	1.495 – 5.600 3.202 (3.457)	700 (734)	275.000 – 700.000 440.000 (477.545)

4.1.5 Weiterverkauf – nach Lage

Weiterverkauf freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser 2023 nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude) bis 1.500m² Grundstücksfläche					
Stadt/ Gemeinde	ausgewertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m²]	Grundstücks -größe Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Dippoldiswalde	7	125 (133)	545 – 3.160 2.224 (1.971)	812 (820)	120.000 – 430.000 278.000 (269.714)
Freital	14	134 (136)	864 – 4.872 2.994 (3.086)	479 (493)	120.000 – 670.000 396.500 (402.443)
Kreischa	5	147 (145)	1.592 – 3.250 3.185 (2.643)	680 (781)	234.000 – 548.500 395.000 (381.900)
Pirna	19	120 (122)	500 – 4.000 2.489 (2.430)	657 (655)	60.000 – 440.000 273.000 (282.505)
Rabenau	5	132 (158)	1.440 – 3.145 2.308 (2.245)	594 (735)	144.000 – 495.000 357.000 (333.800)
Wilsdruff	9	126 (130)	1.488 – 3.760 2.930 (2.871)	665 (670)	220.000 – 570.000 400.000 (364.222)
Sonstige*	41	125 (126)	560 – 3.304 2.143 (2.124)	760 (778)	70.000 – 600.000 250.000 (258.941)

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

Altenberg (2), Bad Gottleuba-Berggießhübel (3), Bad Schandau (1), Bannewitz (2), Dohma (1), Glashütte (1), Gohrisch (3), Hartmannsdorf-Reichenau (2), Heidenau (3), Hohnstein (2), Liebstadt (2), Lohmen (2), Müglitztal (1), Neustadt i. Sa. (3), Rathmannsdorf (1), Rosenthal-Bielatal (1), Sebnitz (3), Stolpen (3), Struppen (2), Tharandt (3)

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

4.1.6 Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern – Allgemein

Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern 2023 (alle Baujahre; ältere Baujahre teilsaniert oder saniert)				
ausgewertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m² Wohnfläche]	Grundstücksgröße Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
42	117 (112)	1.165 – 4.240 2.341 (2.402)	457 (489)	110.000 – 530.000 260.000 (266.152)

4.1.7 Weiterverkauf - nach Zustand

Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern 2023 (alle Baujahre; ohne unsanierte Gebäude), bis 1.500 m² Grundstücksfläche					
Zustand	ausge- wertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m² Wfl]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Neubau*	--	---	---	---	---
Gebäude aus dem Baujahr nach 1990	18	121 (119)	1.165 - 3.992 2.550 (2.541)	307 (333)	120.000 – 487.000 305.000 (299.500)
Altbau, saniert	---	---	---	---	---
Altbau, teilsaniert	21	102 (104)	1.223 – 3.644 2.091 (2.210)	623 (648)	110.000 – 430.000 230.000 (224.257)

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

4.1.8 Weiterverkauf - nach Baujahr

Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern 2023 nach Baujahren (alle Baujahre, ohne unsanierte Gebäude), bis 1.500 m² Grundstücksfläche					
Baujahr	ausgewertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m²]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
bis 1900	-	---	---	---	---
1901 - 1948	15	102 (105)	1.200 – 3.421 1.846 (1.964)	600 (617)	110.000 – 290.000 228.500 (197.800)
1949 - 1989	7	118 (106)	1.571 – 3.644 2.500 (2.593)	623 (645)	159.900 – 430.000 260.000 (270.343)
1990 - 1999	14	123 (121)	1.165 – 3.992 2.341 (2.355)	333 (395)	120.000 – 487.000 287.500 (283.643)
2000 - 2009	3	100 – 120	2.600 – 3.759	97 - 318	260.000 – 425.000
2010 - 2023	3	110 – 125	2.909 – 4.240	301 - 453	320.000 – 530.000

4.1.9 Weiterverkauf - nach Lage (Stadt/Gemeinde)

Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern 2023 nach Städten/Gemeinden, mit mindestens 5 Vergleichskauffällen (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude) bis 1.500 m² Grundstücksfläche					
Stadt/ Gemeinde	ausgewertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m²]	Grund- stücks- größe Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Freital	11	120 (111)	1.364 – 3.644 2.600 (2.706)	446 (441)	120.000 – 430.000 320.000 (302.237)
Pirna	9	110 (119)	1.223 – 2.846 1.904 (1.969)	520 (513)	115.000 – 290.000 230.000 (220.944)
Wilsdruff	5	122 (110)	1.165 – 3.992 2.298 (3.992)	379 (475)	120.000 – 487.000 285.000 (284.400)
Sonstige*	15	110 (107)	1.200 – 3.795 2.077 (2.222)	510 (528)	110.000 – 425.000 250.000 (234.327)

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

Bad Gottleuba – Berggießhübel (2), Bannewitz (1), Dippoldiswalde (2), Dürrröhrsdorf-Dittersbach (1), Heidenau (4), Kreischa (1), Müglitztal (2), Neustadt i. Sa. (1), Sebnitz (1) - Die in Klammern dargestellte Zahl zeigt die jeweilige Anzahl der Kauffälle an.

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

4.1.10 Weiterverkauf - nach Gebäudeart

Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern 2023 (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude) bis 1.500 m² Grundstücksfläche					
Gebäudeart	ausge- wertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m² Wfl]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	36	111 (110)	1.165 – 3.992 2.173 (2.333)	494 (528)	110.000 – 487.000 243.750 (253.622)
Reihenmittel- haus	4	88 - 148	1.959 – 2.600	149 - 260	220.000 – 325.000

4.2 Preisübersicht Geschosswohnungsbauten

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

4.2.1 Weiterverkauf im Kreisgebiet, allgemein

Weiterverkauf von Geschosswohnungsbauten 2023 im Kreisgebiet (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)				
ausgewertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Grundstücksgröße Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
7	287 (311)	397 – 1.644 1000 (1.074)	1.340 (2.672)	114.000 – 470.000 300.000 (302.408)

4.2.2 Weiterverkauf - nach Städten/Gemeinden

Weiterverkauf von Geschosswohnungsbauten 2023 nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)					
Stadt/ Gemeinde	ausgewertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Grundstücksgröße Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Sonstige*	7	287 (311)	397 – 1.644 1.000 (1.074)	1.340 (2.672)	114.000 – 470.000 300.000 (302.408)

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

Altenberg (1), Bad Gotttleuba – Berggießhübel (1), Bad Schandau (1), Freital (2), Heidenau (1), Stadt Wehlen (1)

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

4.2.3 Weiterverkauf - nach Rohertragsfaktoren

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

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

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

Weiterverkauf von Geschosswohnungsbauten 2023 nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)						
Stadt/ Gemeinde	ausgewertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m ²]	Grund- stücks- größe Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]	Jahresroh- ertrags- faktor- spanne Median (Mittel) <hr/> Kaltmiete/m ² und Monat, Spanne, Median (Mittel) [€/m ²]
Sonstige*	4	263	434 – 1.644	958	200.000 – 470.000	<u>6,5 – 26,4</u> 4,94 – 6,40

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

Bad Gottleuba – Berggießhübel (1), Bad Schandau (1), Freital (2)

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

4.2.4 Weiterverkauf - nach Baujahresklassen

Weiterverkauf von Geschosswohnungsbauten 2023 im Kreisgebiet nach Baujahren; (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)					
Baujahr	ausgewertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m ²]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
bis 1900	4	280 - 461	434 – 1.567	576 – 11.820	200.000 – 470.000
1901 - 1948	3	182 - 287	397 – 1.644	380 – 2.058	114.000 – 352.857
1949 - 1989	---	---	---	---	---
1990 - 1999	---	---	---	---	---
2000 - 2019	---	---	---	---	---
nach 2019	---	---	---	---	---

Im Auswertungszeitraum 2023 lag keine ausreichende Anzahl an Kauffällen für Geschosswohnungsbauten der Baujahre 1949 bis 2023 mit entsprechend auswertbaren Informationen vor.

4.3 Preisübersicht Wohn- und Geschäftshausgrundstücke

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

4.3.1 Weiterverkauf von Wohn- und Geschäftshäusern im Kreisgebiet, allgemein

Weiterverkauf von Wohn- und Geschäftshausgrundstücken 2023 im Kreisgebiet (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)				
ausgewertet	Wohn-/ Nutzfläche Min-Max Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m ²]	Ø Grundstücksgröße Median (Mittel) (Min – Max) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
15	220 – 903 415 (444)	428 – 1.294 875 (817)	700 (1.321) (110 – 5.380)	205.000 – 540.000 340.000 (341.692)

4.3.2 Weiterverkauf - nach Baujahresklassen

Weiterverkauf von Wohn- und Geschäftshausgrundstücken 2023 nach Baujahren (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)					
Baujahr	ausgewertet	Wohn-/ Nutzfläche Min – Max Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m ²]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
bis 1900	11	240 – 903 415 (438)	444 – 1.294 875 (827)	600 (1.230)	205.000 – 540.000 380.878 (353.943)
1901 - 1920	3	220 – 795 485 (500)	428 – 1.136 705 (756)	1.656 (2.058)	250.000 – 342.000 340.000 (310.667)

Im Auswertungszeitraum 2023 lag keine ausreichende Anzahl an Kauffällen für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre 1921 bis 2023 mit entsprechend auswertbaren Informationen vor.

4.3.3 Weiterverkauf - nach Städten/Gemeinden

Weiterverkauf von Wohn- und Geschäftshausgrundstücken 2023 nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)						
Stadt/ Gemeinde	ausgewertet	Wohn-/ Nutzfläche Min – Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m²]	Grund- stücks- größe Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]	Jahresroh- ertrags- faktor- spanne Median (Mittel) Anz. d. Kauffälle
Tharandt	5	270 – 903 414 (484)	554 – 1.243 920 (913)	2.937 (2.550)	342.000 – 540.000 435.000 (439.576)	12,4 – 38,9 3 Kauffälle
Sonstige*	10	220 – 795 417 (424)	428 – 1.294 744 (769)	455 (707)	205.000 – 440.000 266.250 (292.750)	11,5 – 19,6 3 Kauffälle

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

Dippoldiswalde (1), Dürrröhrsdorf-Dittersbach (1), Glashütte (1), Gohrisch (1), Königstein/Sächs. Schw. (1), Pirna (4), Sebnitz (1)

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

4.4 Preisübersicht Büro- und Geschäftshausgrundstücke

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

Weiterverkauf von Büro- und Geschäftshausgrundstücken 2023 im Kreisgebiet (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)		
ausge- wertet	Ø Grundstücksgröße Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
10	147 – 17.534 5.940 (6.146)	50.000 – 4.760.000 (1.219.906)

5 Wohnungs- und Teileigentum

5.1 Preisübersicht Wohnungseigentum

Im Folgenden wurden Kaufpreise für den Teilmarkt Wohnungseigentum für Erst- und Weiterverkauf aus Kaufverträgen mit Datum 01.01.2023 bis 31.12.2023 detailliert ausgewertet. In der Auswertung wurden vermietete und leerstehende sowie eigen genutzte Wohnungen erfasst, sofern die vorliegenden Detailinformationen den Auswertungsvoraussetzungen genügten, die Erwerbsvorgänge dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprachen und die Immobilien auf dem freien Markt gehandelt wurden. Wohnungen in denkmalgeschützten Gebäuden wurden in die Betrachtungen einbezogen.

Sofern eine öffentliche Förderung erkennbar war, wurden diese Wohnungen nicht in die Auswertung einbezogen. Ankäufe und Verkäufe nach kurzer Haltefrist (Spekulationsgeschäfte) blieben unberücksichtigt.

5.2 Erstkauf

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

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

5.2.1 Erstkauf im Kreisgebiet – Neubau

Erstkauf von Wohnungseigentum 2023 (Neubau und Umwandlung)				
Jahr	ausgewertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
2023*	36	48 (64)	3.383 - 5.293 4.613 (4.541)	153.846 - 548.276 245.750 (294.396)

* Im Auswertungszeitraum wurden keine Erstkäufe aus Umwandlung registriert.

5.2.1.1 Erstkauf - nach Städten/Gemeinden

Erstkauf von Wohnungseigentum 2023 nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen (Neubau und Umwandlung)				
Stadt/ Gemeinde	ausge- wertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Freital	4	44 - 73 48 (54)	3.895 – 4.134 3.980 (3.997)	212.500 – 650.948 351.152 (353.725)
Pirna	31	37 - 120 48 (63)	3.564 – 5.293 4.828 (4.648)	153.846 – 548.276 246.400 (301.879)

Im Jahr 2023 wurden Erstkäufe ausschließlich in Freital und Pirna registriert.

5.2.2 Erstkauf - nach Geschosslage

Erstkauf von Wohnungseigentum 2023 nach der Geschosslage (gesamtes Kreisgebiet, Neubau und Umwandlung)				
Anzahl der Wohn- und Schlafzimmer	ausge- wertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) (Min – Max) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Souterrain	---	---	---	---
Erdgeschoss/ Hochparterre	9	37 - 120 52 (72)	3.564 - 5.293 4.303 (4.459)	170.024 - 548.276 270.600 (332.984)
Obergeschoss	18	39 - 112 48 (67)	3.383 - 5.100 4.837 (4.602)	176.100 - 498.240 248.650 (307.615)
Dachgeschoss	7	37 - 59 46 (45)	4.181 - 4.991 4.690 (4.638)	153.846 - 292.400 240.000 (224.190)

5.2.3 Erstkauf - PKW-Stellplätze

2023 (Erstkauf)		
Art	ausgewertet	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
<u>Teileigentum</u> an einem Tiefgaragenstellplatz	3	13.647 - 25.000
<u>Sondernutzungsrecht</u> an einem Tiefgaragenstellplatz	---	---
Sondernutzungsrecht an ein Carport-Stellplatz	---	---
Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz im Freien	20	11.000 - 19.000 11.000 (12.950)

Für Teileigentumseinheiten, wie Büros, Praxis oder Einzelhandel, wurden im Betrachtungszeitraum 2023 im Erstkauf keine Kauffälle registriert.

5.3 Weiterverkauf

Weiterverkäufe beinhalten jede weitere Veräußerung von Sondereigentum nach dem Erstverkauf bzw. der Umwandlung. Nachstehende Auswertungen beziehen sich ausschließlich auf auswertbare Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Weiterverkäufe nach kurzer Haltefrist (Spekulationsgeschäfte) sind nicht enthalten. Sofern Kaufpreisanteile für Nebenflächen, wie PKW-Stellplätze angegeben waren, wurden diese vor der weiterführenden Auswertung in Abzug gebracht. Etwaige im Kaufpreis enthaltene Anteile an der Instandhaltungsrücklage, wurden hingegen nicht herausgerechnet.

5.3.1 Weiterverkauf im Kreisgebiet, allgemein

Für den Auswertungszeitraum 2023 konnten 385 Kaufverträge, mit ausreichend verwertbaren Informationen, für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen in die weiterführende Betrachtung einfließen.

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2023 (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)			
ausge- wertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
207	26 - 140 62 (63)	406 – 4.315 2.108 (2.064)	10.500 - 360.700 127.000 (132.155)

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2023 in Plattenbauten			
ausge- wertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
3	52 - 92	837 - 2.718	43.500 – 150.000

5.3.2 Kaufpreise - nach Baujahresklassen

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2023 nach Baujahresklassen (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; gesamtes Kreisgebiet, ohne Plattenbauten)				
Baujahr	aus- ge- wertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) (Min – Max) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
bis 1900	15	47 - 124 73 (76)	1.590 - 2.784 2.490 (2.261)	105.000 - 288.000 154.500 (170.858)
1901 - 1948	23	37 - 121 60 (65)	668 - 3.256 2.068 (2.067)	25.000 - 324.000 111.340 (137.474)
1949 - 1989	22	26 - 85 63 (61)	406 - 3.258 1.178 (1.315)	10.500 - 215.000 75.250 (84.100)
1990 - 1999	87	28 - 140 65 (65)	804 - 4.315 2.026 (2.038)	45.000 - 360.700 127.700 (134.793)
2000 - 2009	2	---	---	---

5.3.3 Kaufpreise - nach Städten und Gemeinden

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2023				
nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen				
(alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)				
Stadt/ Gemeinde	ausge- wertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Altenberg	3	64 - 73	618 - 804	45.000 - 63.300
Bad Gottleuba Berggießhübel	5	50 - 90 78 (75)	1.028 - 1.867 1.246 (1.337)	54.375 - 168.000 106.400 (107.435)
Bannewitz	23	28 - 107 60 (60)	909 - 4.231 2.255 (2.244)	60.000 - 324.000 124.900 (133.204)
Dippoldis- walde	3	54 - 89	1.111 - 2.110	60.000 - 200.000
Dohna	7	38 - 91 73 (69)	1.082 - 3.296 2.534 (2.394)	55.000 - 312.000 201.500 (181.971)
Dürrröhrs- dorf-Ditters- bach	9	26 - 77 52 (54)	406 - 1.594 1.449 (1.151)	10.500 - 126.100 56.000 (68.433)
Freital	51	37 - 124 60 (64)	668 - 3.056 2.194 (2.129)	25.000 - 288.000 135.000 (138.402)
Heidenau	26	42 - 140 70 (72)	1.192 - 3.287 2.207 (2.129)	77.500 - 360.700 148.650 (154.815)
Kreischa	3	50 - 67 53 (55)	1.999 - 3.588 2.208 (2.488)	105.000 - 191.500 132.000 (138.400)
Pirna	43	35 - 77 62 (59)	823 - 4.315 2.227 (2.222)	38.070 - 293.398 123.000 (134.138)
Stolpen	3	46 - 85 69 (67)	947 - 1.865 1.348 (1.387)	62.000 - 128.850 80.500 (90.450)
Wilsdruff	20	30 - 84 58 (62)	1.320 - 3.065 2.283 (2.179)	51.500 - 231.500 132.500 (136.895)
Sonstige*	9	53 - 104 59 (67)	758 - 1.760 1.158 (1.205)	40.000 - 183.000 70.000 (84.333)

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

Bahretal (1), Dohna (1), Neustadt i. Sa. (2), Rabenau (1), Reinhardtsdorf (1), Struppen (2), Tharandt (1)

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

5.3.4 Rohertragsfaktoren nach Städten und Gemeinden

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

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

Rohertragsfaktoren nach Städten und Gemeinden (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)						
Stadt/ Gemeinde	ausgewertet	Wohn- fläche Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m ²]	Jahres- roh- ertrags- faktor- spanne Median (Mittel)	Kaltmiete/m ² und Monat, Spanne, Median (Mittel) [€/m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Bannewitz	13	60 (56)	909 - 4.231 2.016 (2.093)	13,2 - 37,0 26,9 (24,3)	5,00 - 9,52 6,91 (6,90)	60.000 - 220.000 123.000 (116.885)
<i>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 drei Kauffällen zwischen 30 € und 36 €. Für PKW-Stellplätze im Freien zeigten sechs Ergebnisse einen Median von 15 €, bei einer Bandbreite von 11 € - 30 €, und einem Mittel von 17 €.</i>						
Dürröhrsdorf-Dittersbach	5	52 (51)	406 - 1.549 837 (950)	6,5 - 22,2 15,1 (14,5)	4,42 - 6,08 5,23 (5,26)	10.500 - 102.400 43.500 (55.860)
<i>Hinweis zu PKW-Stellplätzen: Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In Dürröhrsdorf-Dittersbach lag die monatliche Miete für PKW-Stellplätze im Freien in zwei Kauffällen bei 10 € bzw. 25 €.</i>						
Freital	22	62 (65)	1.300 - 2.994 2.168 (2.160)	17,5 - 36,7 24,0 (25,0)	5,27 - 10,00 7,07 (7,14)	80.000 - 222.000 142.950 (142.053)
<i>Hinweis zu PKW-Stellplätzen: Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In Freital lag die monatliche Miete für Tiefgaragenstellplätze in acht Kauffällen im Median bei 33 €, bei einer Spanne von 25 € - 40 € und einem Mittelwert von 33 €. Für PKW-Stellplätze im Freien zeigten in sechs Ergebnissen einen Median von 20 €, bei einer Bandbreite von 15 € - 25 €, und einem Mittel von 21 €.</i>						

Heidenau	14	65 (67)	1.192 - 3.287 2.319 (2.188)	16,3 - 42,4 26,4 (28,1)	4,66 - 9,19 6,45 (6,76)	80.000 - 360.700 144.700 (152.686)
-----------------	----	-------------------	---	---	---	--

Hinweis zu PKW-Stellplätzen:

*Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In **Heidenau** lag die **monatliche Miete für Tiefgaragenstellplätze in zwei Kauffällen bei 40 € bzw. 50 €**. Für **PKW-Stellplätze im Freien** lag die monatliche Miete in vier Kauffällen zwischen 15 € und 25 €.*

Pirna	24	63 (60)	1.509 - 4.315 2.413 (2.444)	14,4 - 37,8 27,0 (27,4)	4,76 - 10,29 7,23 (7,31)	86.000 - 293.398 155.700 (150.156)
--------------	----	-------------------	---	---	--	--

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 47 €**, bei einer Spanne von 30 € - 50 € und einem Mittelwert von 41 €. Für **PKW-Stellplätze im Freien** zeigten neun Ergebnisse einen **Median von 20 €**, bei eine Bandbreite von 15 € - 40 €, und einem Mittel von 25 €.*

Wilsdruff	6	57 (55)	1.410 - 3.065 2.249 (2.236)	16,7 - 29,4 22,1 (22,8)	5,71 - 9,25 7,71 (7,60)	51.500 - 185.300 125.250 (121.717)
------------------	---	-------------------	---	---	---	--

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 drei Kauffällen zwischen 25,56 € und 40 €**. Für **PKW-Stellplätze im Freien** lag die monatliche Miete in einem Kauffall bei 7,50 €.*

Sonstige*	13	55 (63)	758 - 2.534 1.273 (1.526)	9,4 - 38,9 15,5 (19,7)	3,60 - 8,04 6,50 (6,44)	40.000 - 201.500 85.000 (101.554)
------------------	----	-------------------	---	--	---	---

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 drei Kauffällen zwischen 30 € und 35 €. Für PKW-Stellplätze im Freien zeigten sieben Ergebnisse einen Median von 20 €, bei einer Bandbreite von 20 € - 25 €, und einem Mittel von 21 €.

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

Bad Gottleuba-Berggießhübel (1), Bahretal (1), Dippoldiswalde (1), Dohma (1), Dohna (4), Kreischa (1), Rabenau (1), Reinhardtsdorf (1), Stolpen (1), Struppen (1)

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

5.3.5 Kaufpreise - nach Anzahl der Wohn-/Schlafzimmer

Weiterverkauf nach Anzahl der Wohn-/Schlafzimmer (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)					
Anzahl Wohn-/Schlafzimmer	ausgewertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]	Jahresrohertragsfaktorspanne Median (Mittel) Anz. d. Kauffälle
1	8	26 - 51 36 (36)	408 - 3.482 2.290 (2.024)	10.500 - 149.400 88.000 (78.613)	6,5 - 28,2 19,7 (19,1) 6 Kauffälle
2	70	38 - 80 53 (54)	406 - 4.231 2.117 (2.060)	20.500 - 220.000 116.000 (114.302)	6,8 - 42,4 25,3 (25,1) 49 Kauffälle
3	66	56 - 140 73 (75)	618 - 4.315 1.756 (1.857)	45.000 - 293.398 141.500 (141.284)	12,5 - 38,9 25,0 (25,0) 35 Kauffälle
4	6	78 - 121 100 (100)	1.653 - 3.296 2.553 (2.483)	151.500 - 360.700 256.000 (257.867)	---
5 - 6	4	84 - 124	1.405 - 2.490	118.000 - 288.000	---

5.3.6 Kaufpreise - nach Geschosslage

Weiterverkauf nach der Geschosslage (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)					
Geschosslage	ausgewertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]	Jahresrohertragsfaktorspanne Median (Mittel) Anz. d. Kauffälle
Souterrain	---	---	---	---	---
Erdgeschoss	35	35 - 90 66 (65)	758 - 3.482 1.902 (1.925)	40.000 - 215.000 116.000 (124.985)	9,4 - 40,1 21,8 (21,9) 18 Kauffälle
Obergeschoss	84	26 - 124 62 (63)	406 - 4.231 1.793 (1.945)	10.500 - 360.700 115.450 (125.836)	6,5 - 42,4 25,0 (24,9) 52 Kauffälle
Dachgeschoss	33	28 - 116 67 (65)	668 - 4.315 2.206 (2.204)	35.000 - 300.000 152.295 (160.373)	14,4 - 36,7 27,0 (26,8) 22 Kauffälle
Maissonette	9	41 - 140 85 (83)	947 - 3.296 1.760 (1.885)	80.500 - 312.000 144.000 (154.278)	19,4 - 24,0 4 Kauffälle

5.4 Preisübersicht Teileigentum (Stellplätze in Tiefgaragen & Gewerbeeinheiten) sowie Kaufpreisanteile für Sondernutzungsrechte an PKW-Stellplätzen

5.4.1 Kaufpreise für PKW-Stellplätze im Weiterverkauf

Teileigentum an einem offenen Tiefgaragenstellplatz	64	2.500 - 17.500 7.000 (8.094)
Sondernutzungsrecht an einem offenen Tiefgaragenstellplatz	4	3.000 und 16.500
Teileigentum und Sondernutzungsrecht an einem Doppelparkerstellplatz	8	2.500 - 12.500 7.500 (7.313)
Sondernutzungsrecht an einer Garage oder Carport-Stellplatz	20	100 – 16.500 11.000 (9.155)
Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz im Freien	54	1.000 – 12.500 6.000 (5.994)

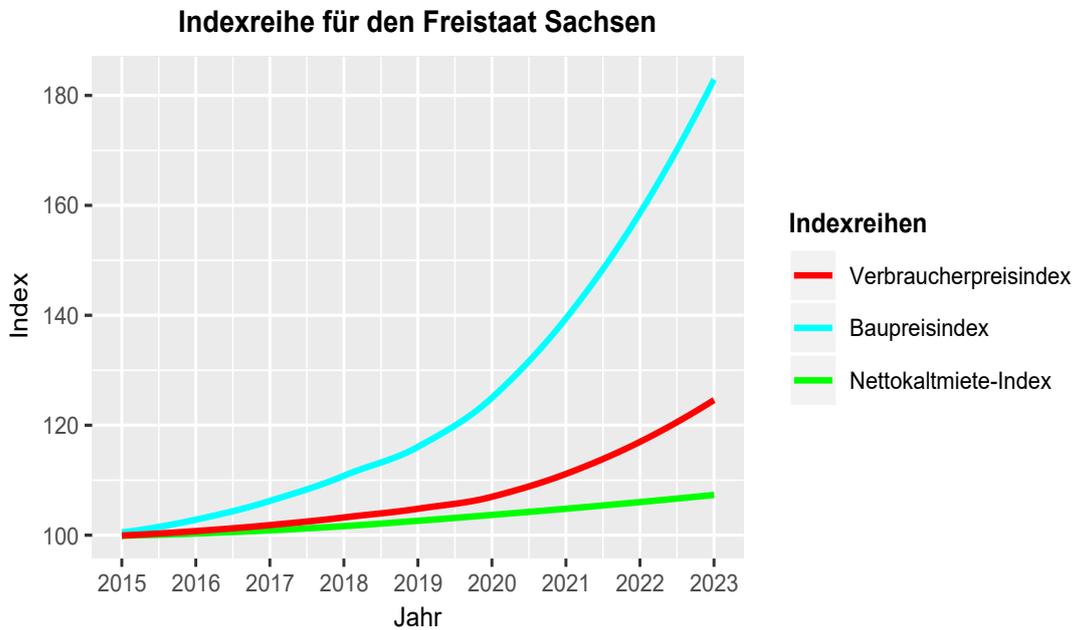
5.4.2 Kaufpreise für Teileigentum im Weiterverkauf

Weiterverkauf von Teileigentum im Kreisgebiet gewerblich genutzte Flächen (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)					
Jahr	ausgewertet	Nutzfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]	Jahresrohertragsfaktorspanne Median (Mittel) Anz. d. Kauffälle
2023	3	55 - 137	375 – 1.091	30.000 - 149.500	9,6 und 10,8 2 Kauffälle

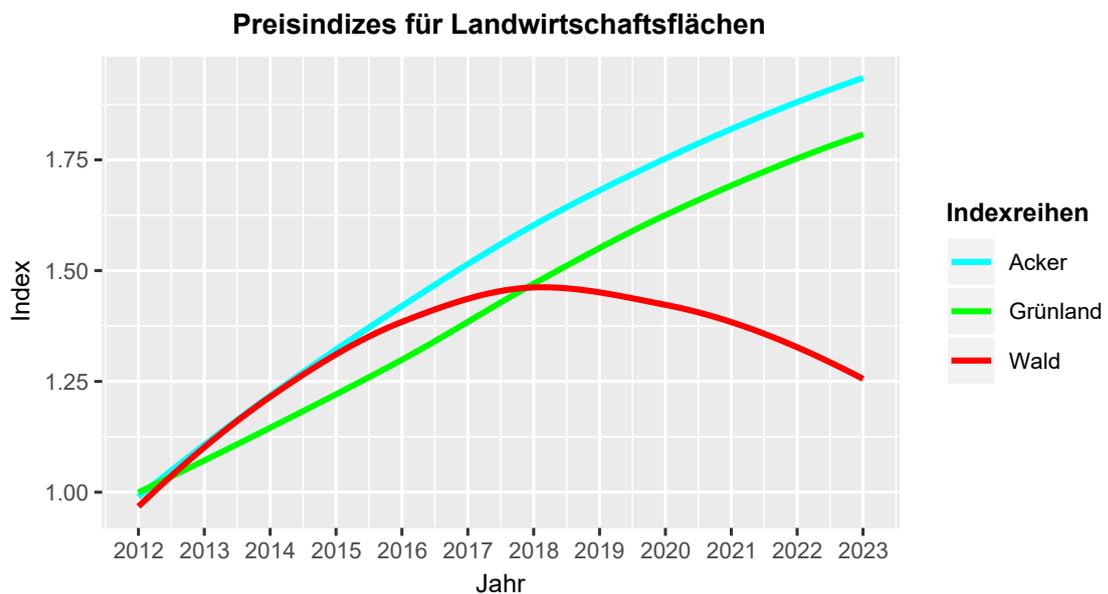
Für die zwei Kauffälle, bei denen Rohertragsfaktoren ermittelbar waren, lagen die monatlichen Kaltmieten zwischen 8,00 €/m² und 9,00 €/m².

6 Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten

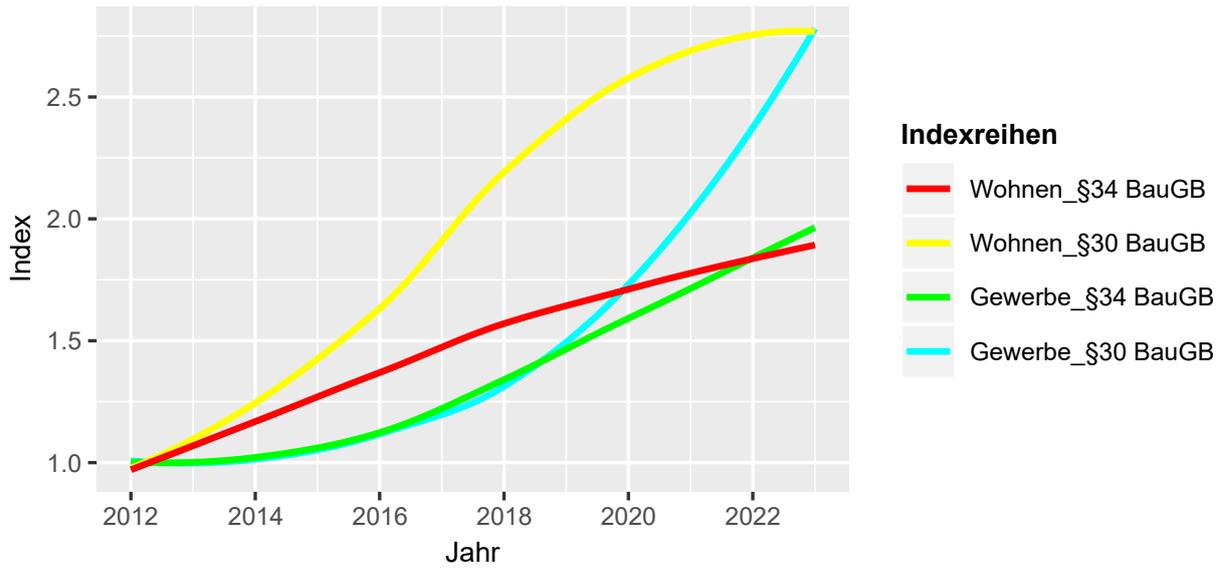
6.1 Indexreihen Freistaat Sachsen



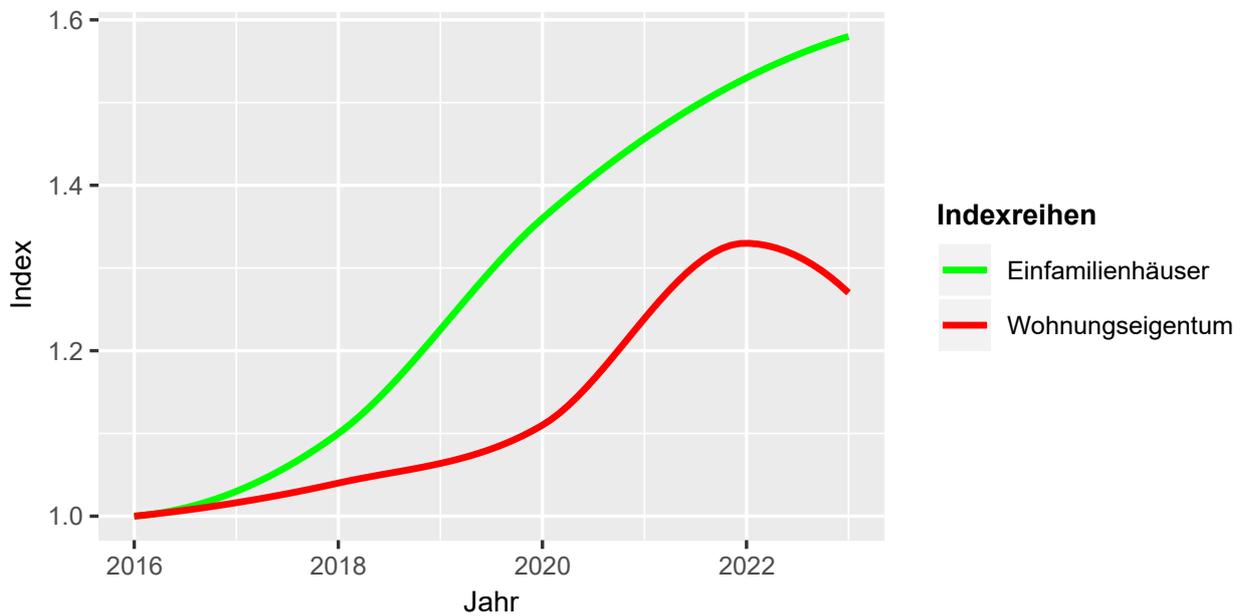
6.2 Indexreihen Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge



**Preisindizes für Bauland im B-Plan (§ 30 BauGB)
bzw. im Innenbereich (§ 34 BauGB)**



Preisindizes für bebaute Grundstücke



6.3 Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte für baureifes Land (wohnungswirtschaftliche Nutzung bzw. Mischnutzung)

Gemäß § 19 ImmoWertV sind Wertunterschiede, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und –tiefe, mithilfe von Umrechnungskoeffizienten zu erfassen. Maßgebendes Anpassungskriterium im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge bildet die Grundstücksgröße.

Der Gutachterausschuss hat auf Grundlage von 1.007 Kauffällen, die im Zeitraum 2015 bis 2020 abgeschlossen wurden, eine eigene Ableitung von Umrechnungskoeffizienten durchgeführt. Dabei hat sich der Gutachterausschuss des Regressionsmodells des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland⁹ bedient. Das funktionale Modell lautet:

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

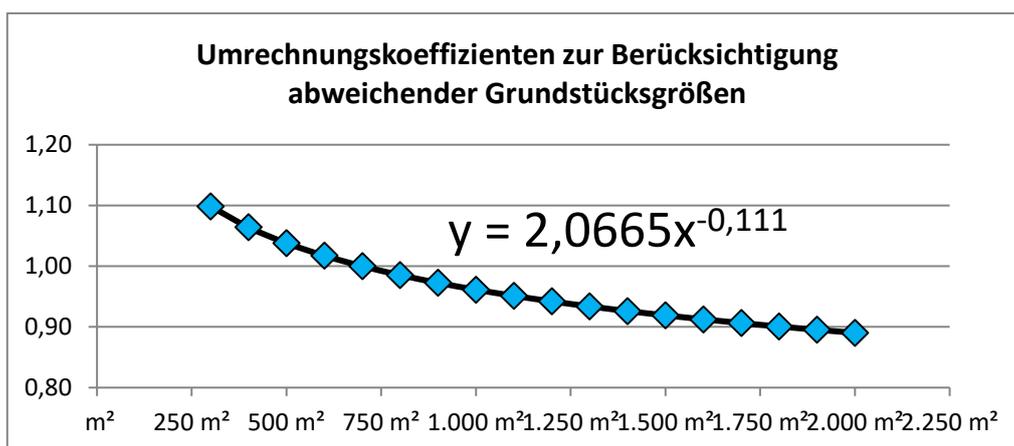
mit $\widehat{\text{Kaufpreis}}$ = geschätzter Kaufpreis in €/m²

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

Fläche = Fläche des verkauften Grundstücks in m²

Als Ergebnis lieferte das Modell folgende Umrechnungskoeffizienten:

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



⁹ Eine ausführliche Darstellung der Ableitung der Umrechnungskoeffizienten enthält der Abschlussbericht „Ableitung von bundesweit anwendbaren Umrechnungskoeffizienten“

6.4 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 § 5 (1) S. 1 ImmoWertV ergibt sich bei der Marktwertermittlung das Maß der baulichen Nutzung (vorbehaltlich des Satzes 2) aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts und aus den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

Nach der Ausnahmeregelung des § 5 (2) 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.

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.¹⁰

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

¹⁰ Argumentation auszugsweise übernommen von Kleiber, Purgatorische Gedanken zur Geschossflächenzahl, GuG 2, 2017
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Seite 85 von 131

6.5 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

6.5.1 Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	
räumlicher Anwendungsbereich	Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
zeitlicher Bezug	Der Stichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die jeweils ermittelten sonstigen Daten beziehen. Ist das Ergebnis als Wert dargestellt, ergibt sich der Stichtag als mittlerer Wert (Median) aus den Kaufzeitpunkten der in der zur Ermittlung des Wertes verwendeten Stichprobe. Handelt es sich bei dem Ergebnis um einen funktionalen Zusammenhang (z. B. Regressionsformel), bei dem der Kaufzeitpunkt als unabhängige Variable eine Einflussgröße darstellt, kann der Stichtag innerhalb des Zeitraumes, in dem Kaufpreise der Stichprobe liegen, festgesetzt werden.
sachlicher Anwendungsbereich	Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze erfolgte für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Dieser wurde nach den Gebäudearten gemäß Anlage 4 II ImmoWertV untergliedert. In Abhängigkeit verfügbarer Daten wurden für die unter 6.5. 2 angegebenen Teilmärkte Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Kenngröße	Minimum, Maximum, Median (Mittelwert)
Größe der Stichprobe	403
Zeitraum der Kauffälle	01.01.2023 bis 31.12.2023
Grundsätze	Die in der Stichprobe verwendeten Einzelliegenschaftszinssätze wurden auf der Grundlage des allgemeinen Ertragswertverfahrens durch iterative Berechnungen nach der Formel unter Nummer 21. (2) ImmoWertA ermittelt. Die hieraus entstandene Stichprobe wurde mit statistischen Methoden analysiert.
statistische Verfahren	Die dargestellten Ergebnisse sind Mittelwerte (Median bzw. arithmetisches Mittel) der verwendeten Stichproben. Extremwertbereinigung erfolgte mittels 3facher Standardabweichung. Grundlage bilden nur Kauffälle aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Kauffälle mit fehlenden oder fehlerhaften Angaben wurden nicht berücksichtigt.
Bodenwert	zutreffender Bodenrichtwert x Baulandfläche; Bodenrichtwert ist mittels Umrechnungskoeffizienten gem. Kapitel 6.3 an Richtwertgrundstücksgröße anzupassen
Grundstücksfläche	marktübliche Grundstücksgröße unter Beachtung des § 41 ImmoWertV; getrennte Ermittlung selbständig nutzbarer Teilflächen entsprechend
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	nur Kaufpreise ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bzw. entsprechend bereinigte Kaufpreise
Rohertrag	marktüblich erzielbarer Ertrag, d. h. auf Marktüblichkeit geprüfte tatsächliche Erträge
Bewirtschaftungskosten	<ul style="list-style-type: none"> • nach Anlage 3 ImmoWertV, indiziert auf den 01.01.2023 • Carports gelten als ähnliche Einstellplätze im Sinne Anlage 3 ImmoWertV • PKW-Außenstellplätze gelten nicht als ähnliche Einstellplätze gemäß Anlage 3 ImmoWertV, so dass ein Kostenansatz entfällt

Wohn- und Nutzflächen	nach geprüften Angaben, überschlägig berechnet oder andere Quellen (je nach Datenlage)
Baujahr	Kalenderjahr der Fertigstellung, Kalenderjahr der Nutzungsaufnahme
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer	nach § 4 Absatz 3 ImmoWertV nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt (Tabelle a zu Nr. II.3 der ImmoWertA bleibt unberücksichtigt)
Berücksichtigung von Modernisierungen bei der Restnutzungsdauer	nach Anlage 2 ImmoWertV (Tabelle a zu Nr. II. 3 der ImmoWertA bleibt unberücksichtigt)
Wertansatz für bauliche Anlagen, sonstige Anlagen	Diese wurden bei der Ermittlung des Rohertrages berücksichtigt. Ein gesonderter Ansatz ist nicht erforderlich.

6.5.2 Liegenschaftszinssätze aller Objektarten (tabellarische Darstellung)

Teilmarkt	Kaufpreis [€]	Wohnfläche [m ²]	Kaltmiete [€/m ²]	Nutzfläche [m ²]	Kaltmiete [€/m ²]	RND	GND	BWK [%]	RoF	LSZ [%]	Anzahl ausgewert. Kauffälle
	alle Werte sind Mittelwerte (Median)										
Einfamilienhaus (freistehend)	282.500	126	7	---	---	40	80	23,0	27,3	1,6	146
Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)	233.750	110	6.9	---	---	40	80	26,0	25,5	1,7	36
Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus)	272.500	117	7	---	---	54	80	24,5	27,4	1,6	8
Zweifamilienhaus	250.500	166	6	---	---	35	80	26,4	19,8	2,0	28
Eigentumswohnung (Weiterverkauf)	119.000	63	7	---	---	51	1	27,6	23,1	2,0	121
Mehrfamilienhaus	340.000	280	5.8	---	---	30	80	30,1	16,1	2,5	37
gemischt genutzt, bis 20% gewerblich	300.250	210	5.6	70	4.8	32	80	30,4	13,6	3,1	12
gemischt genutzt, über 20% gewerblich	222.500	275	5	178	3	28	80	33,5	12,0	4,4	6
Produktionshalle / Lager	185.000	---	---	460	2	20	40	21,1	10,0	6,0	9

Bedeutung der Abkürzungen:

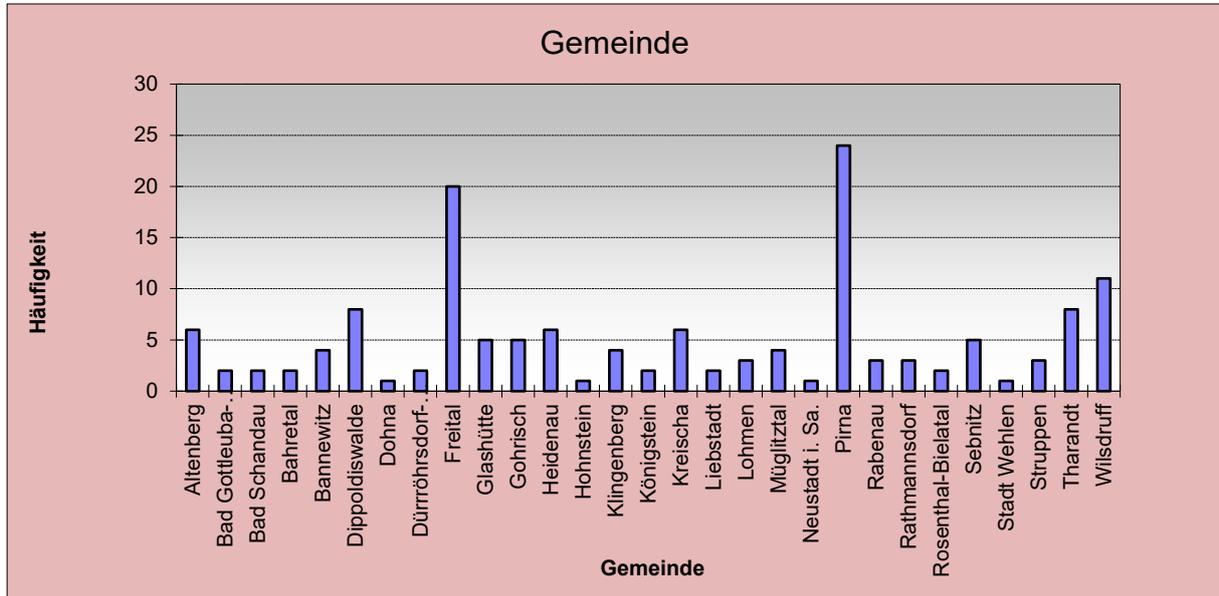
- RND: wirtschaftliche Restnutzungsdauer
GND: wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer
BWK: Bewirtschaftungskosten
RoF: Rohertragsfaktor
LSZ: Liegenschaftszinssatz

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

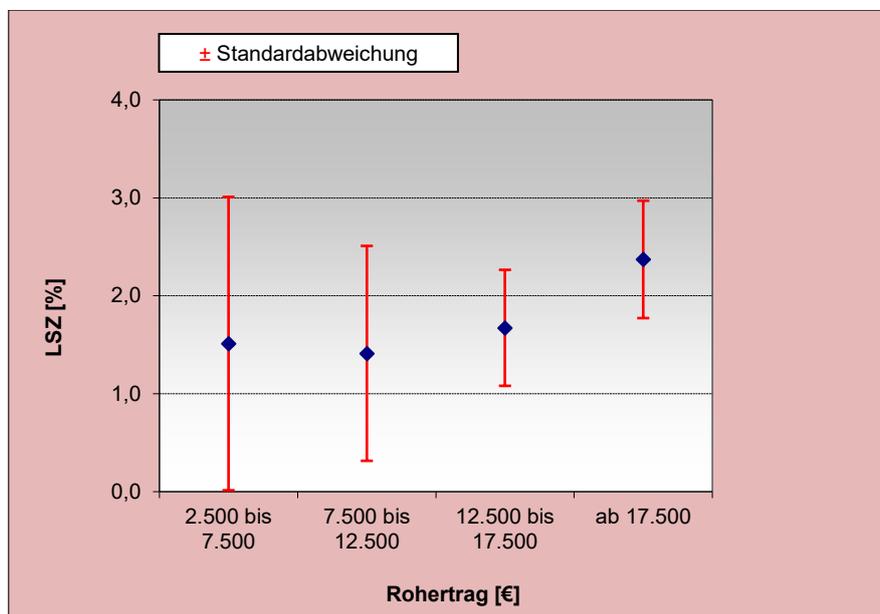
6.5.3 Liegenschaftszinssätze nach Objektarten (grafische Darstellung)

6.5.3.1 Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhausgrundstücke (freistehend)

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten



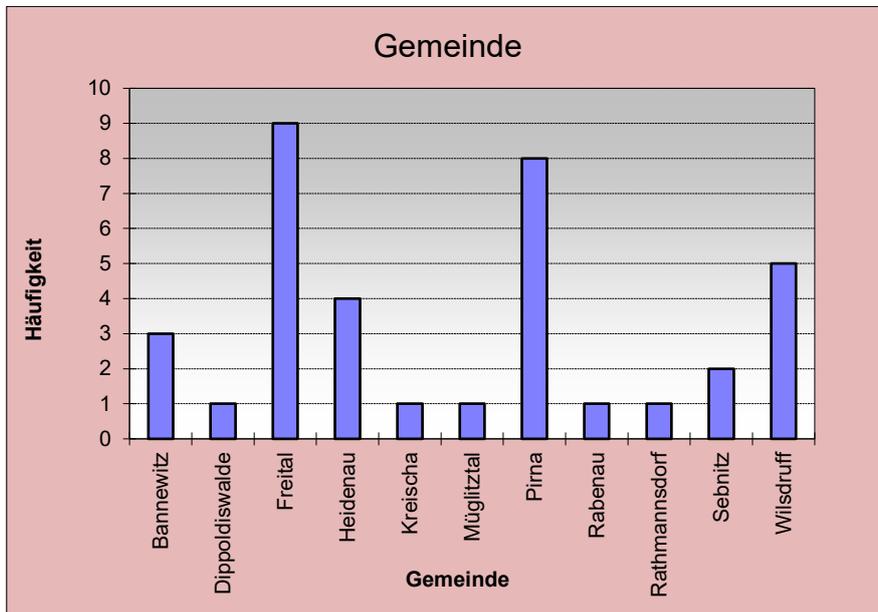
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag



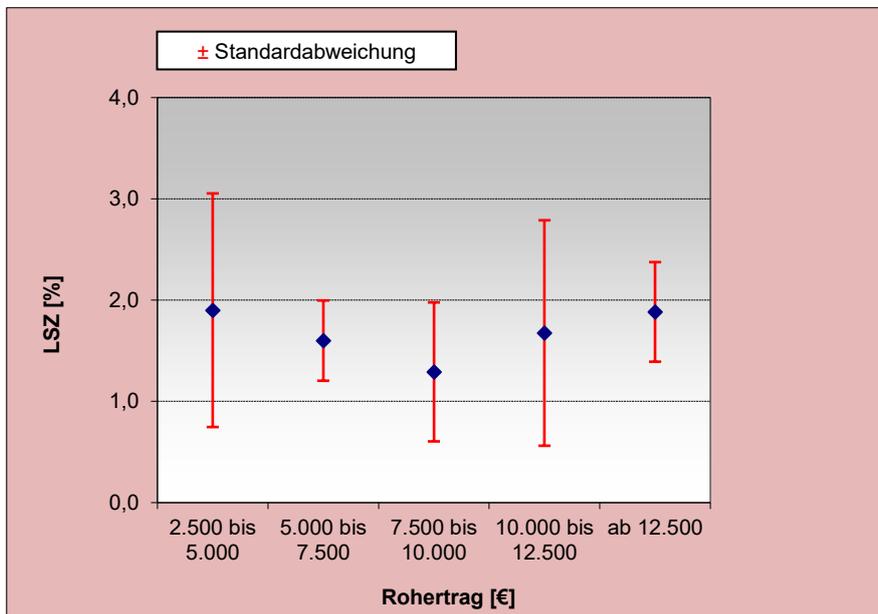
Rohertrag [€]	Anzahl	Mittelwert [%]	Vertrauen (±)	Std.Fehler	Std.Abw.
2.500 bis 7.500	24	1,5	0,6	0,3	1,5
7.500 bis 12.500	82	1,4	0,2	0,1	1,1
12.500 bis 17.500	33	1,7	0,2	0,1	0,6
ab 17.500	7	2,4	0,6	0,2	0,6

6.5.3.2 Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhausgrundstücke (Doppelhaushälfte)

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten



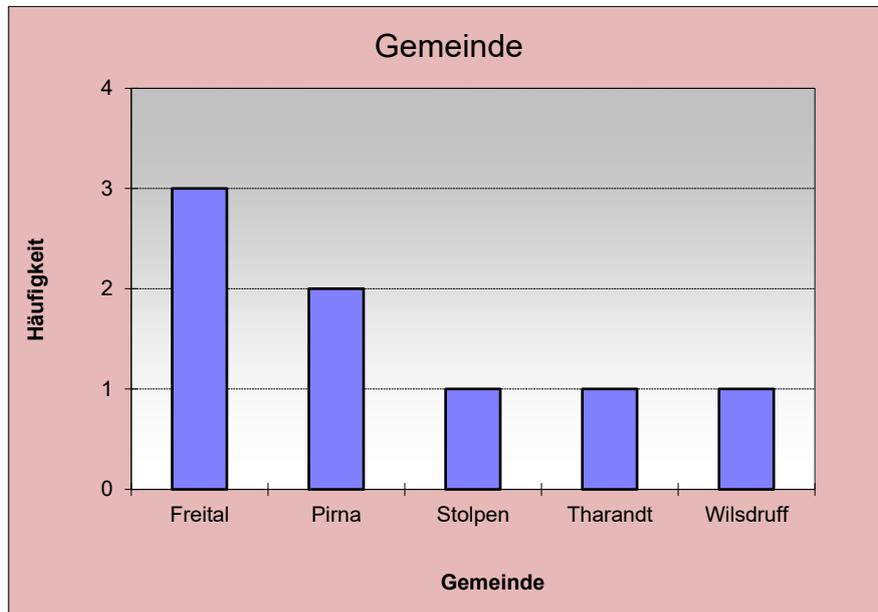
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag



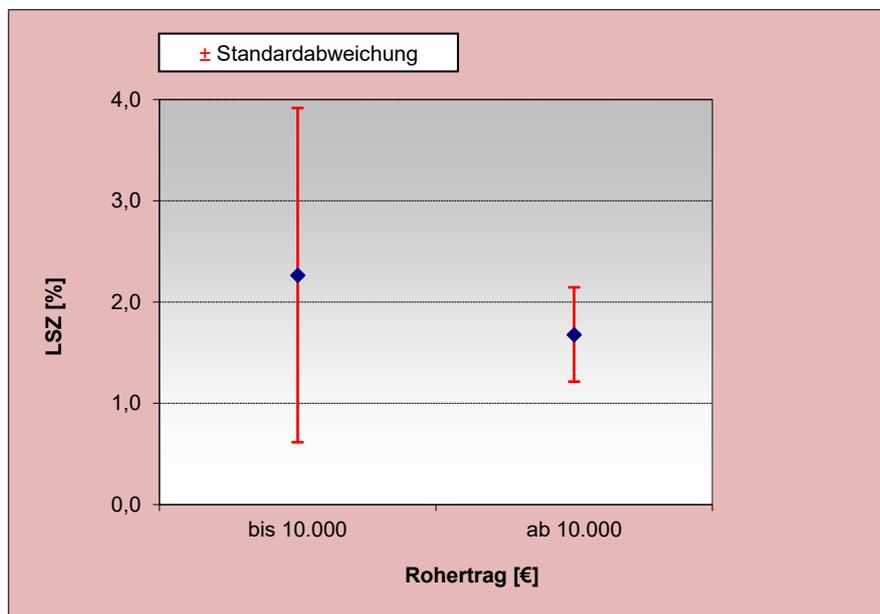
Rohertrag [€]	Anzahl	Mittelwert	Vertrauen (±)	Std.Fehler	Std.Abw.
2.500 bis 5.000	3	1,9	2,9	0,7	1,2
5.000 bis 7.500	8	1,6	0,3	0,1	0,4
7.500 bis 10.000	11	1,3	0,5	0,2	0,7
10.000 bis 12.500	8	1,7	0,9	0,4	1,1
ab 12.500	6	1,9	0,5	0,2	0,5

6.5.3.3 Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhausgrundstücke (Reihenmittelhaus)

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten



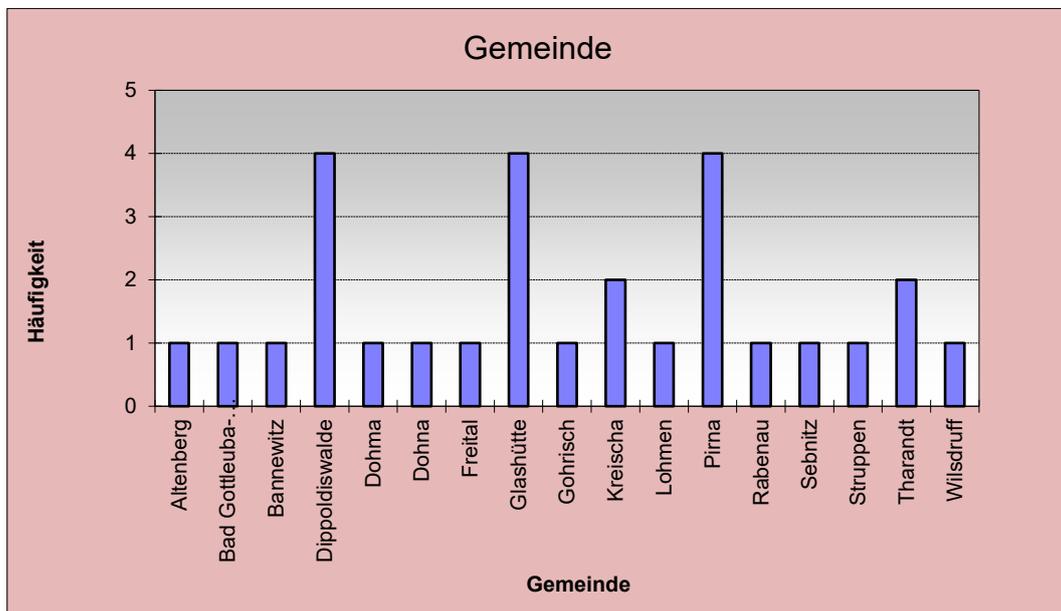
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag



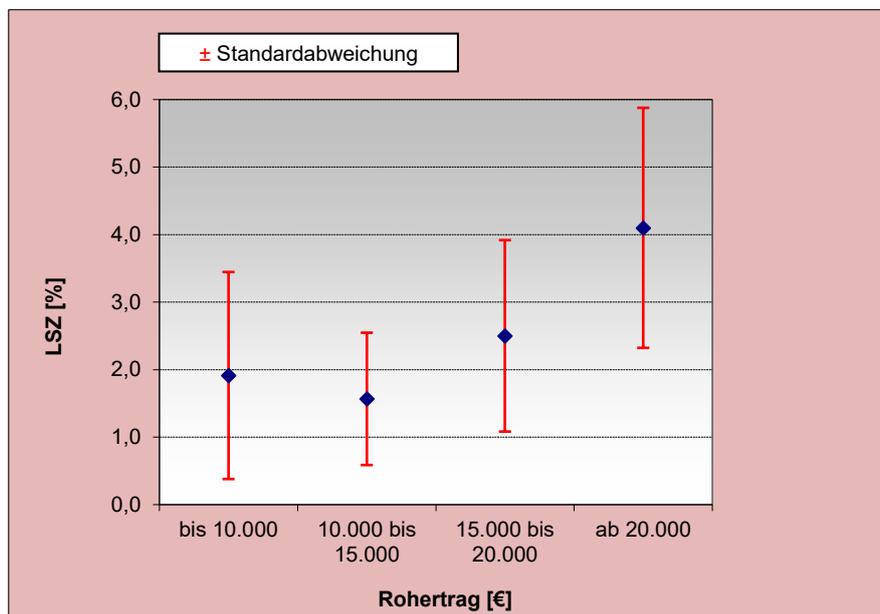
Rohrertrag [€]	Anzahl	Mittelwert	Vertrauen (±)	Std.Fehler	Std.Abw.
bis 10.000	3	2,3	4,1	1,0	1,7
ab 10.000	5	1,7	0,6	0,2	0,5

6.5.3.4 Liegenschaftszinssätze für Zweifamilienhausgrundstücke

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten



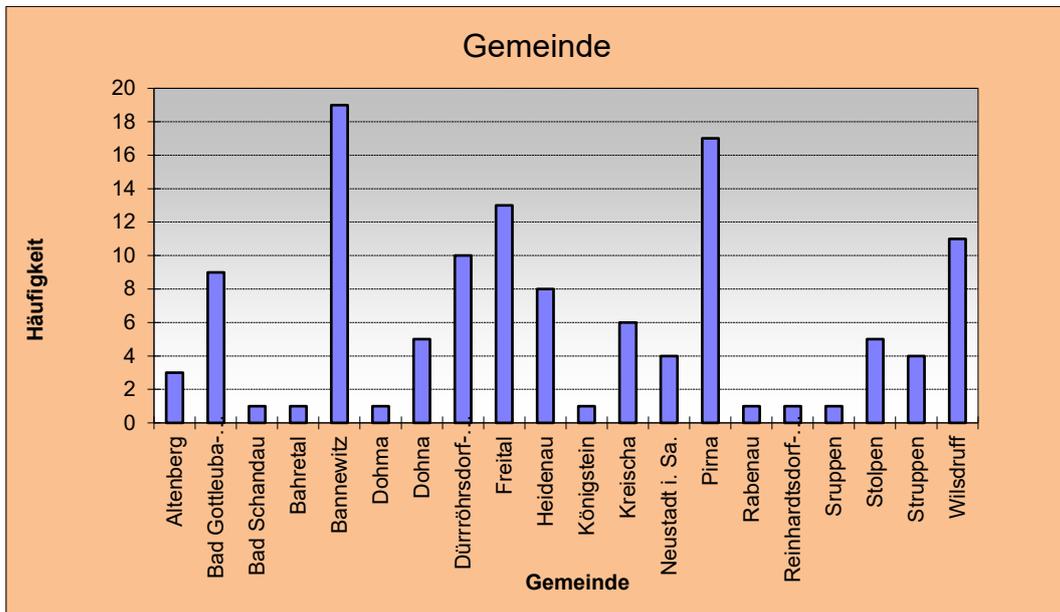
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag



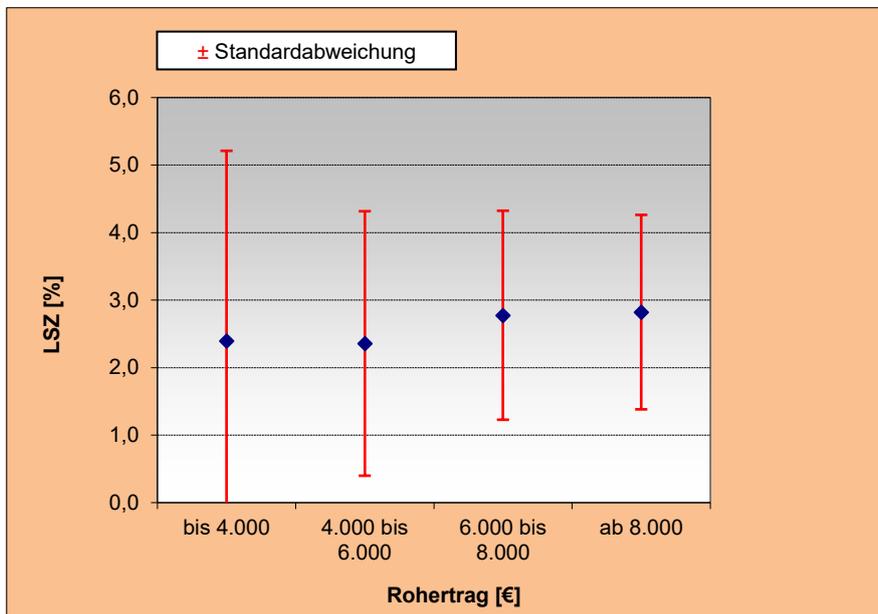
Rohrertrag [€]	Anzahl	Mittelwert [%]	Vertrauen (±)	Std.Fehler	Std.Abw.
bis 10.000	8	1,9	1,3	0,5	1,5
10.000 bis 15.000	12	1,6	0,6	0,3	1,0
15.000 bis 20.000	5	2,5	1,8	0,6	1,4
ab 20.000	3	4,1	4,4	1,0	1,8

6.5.3.5 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten



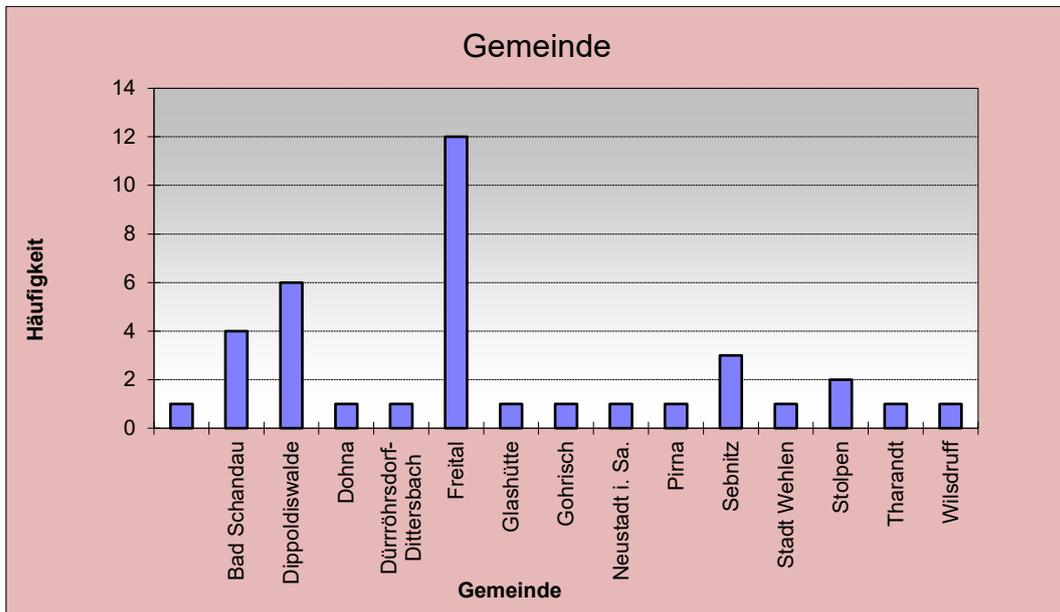
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag



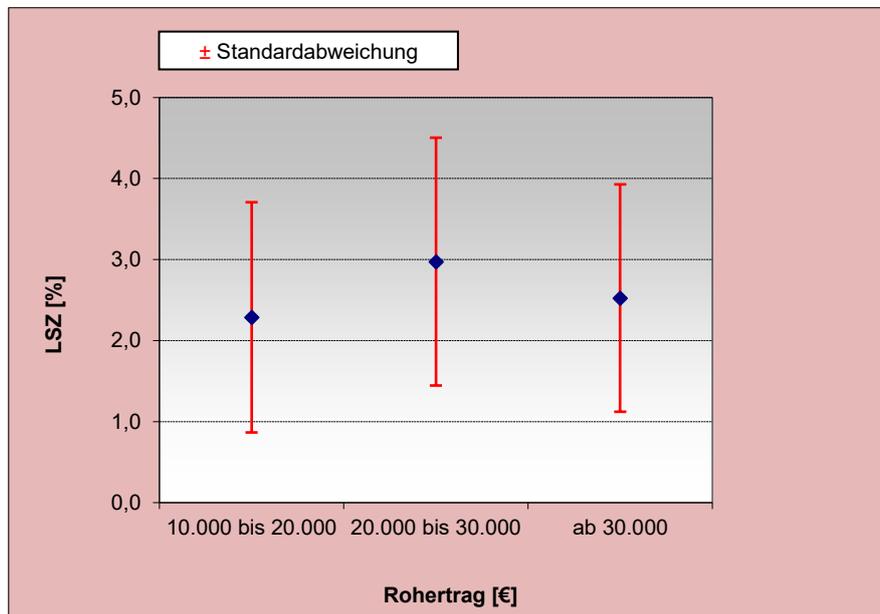
Rohertrag [€]	Anzahl	Mittelwert	Vertrauen (±)	Std.Fehler	Std.Abw.
bis 4.000	26	2,4	1,1	0,6	2,8
4.000 bis 6.000	57	2,4	0,5	0,3	2,0
6.000 bis 8.000	29	2,8	0,6	0,3	1,5
ab 8.000	9	2,8	1,1	0,5	1,4

6.5.3.6 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhausgrundstücke

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten



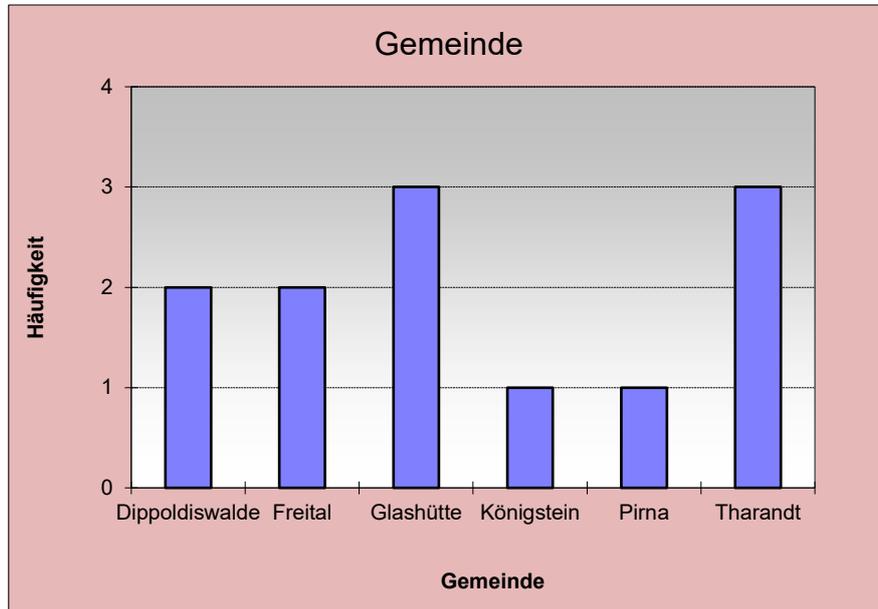
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag



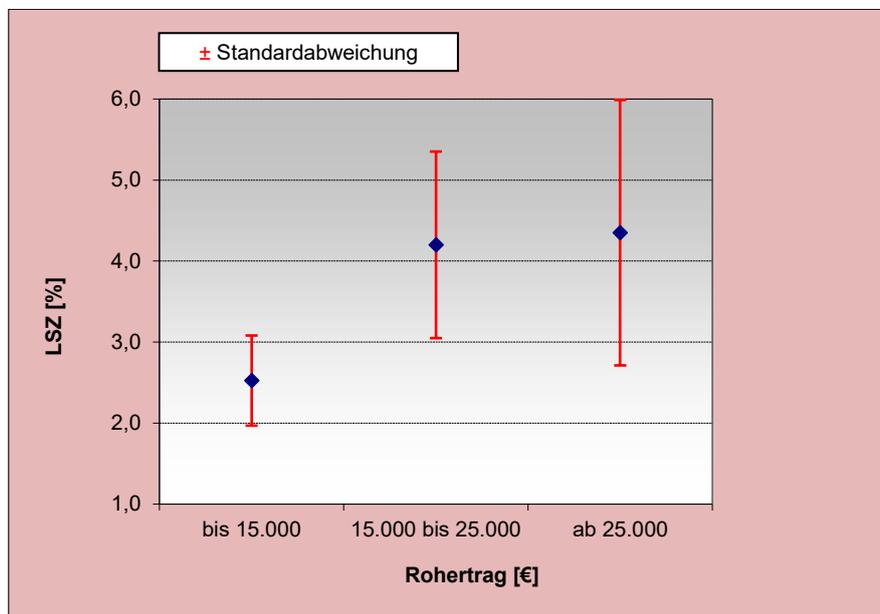
Rohertrag [€]	Anzahl	Mittelwert	Vertrauen		
			(±)	Std.Fehler	Std.Abw.
10.000 bis 20.000	23	2,3	0,6	0,3	1,4
20.000 bis 30.000	8	3,0	1,3	0,5	1,5
ab 30.000	4	2,5	2,2	0,7	1,4

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

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten



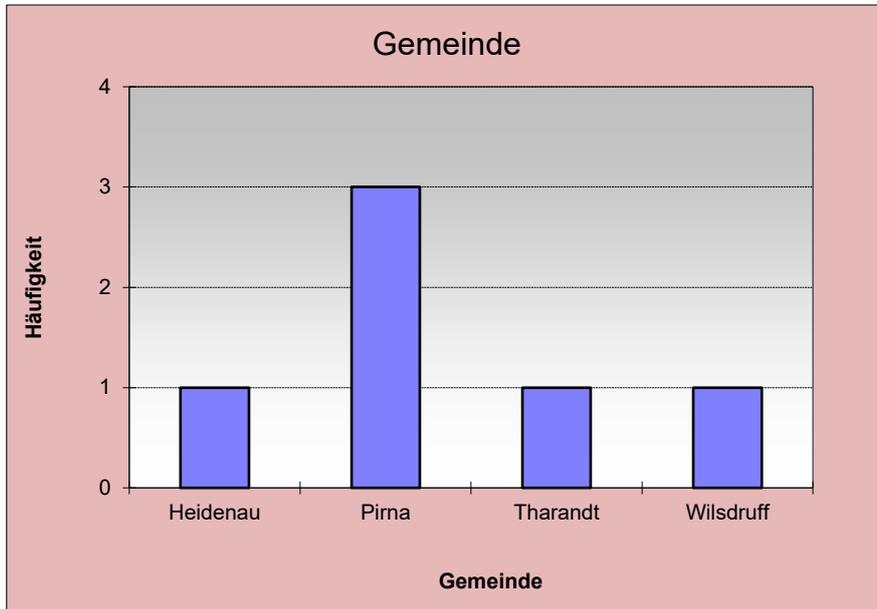
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag



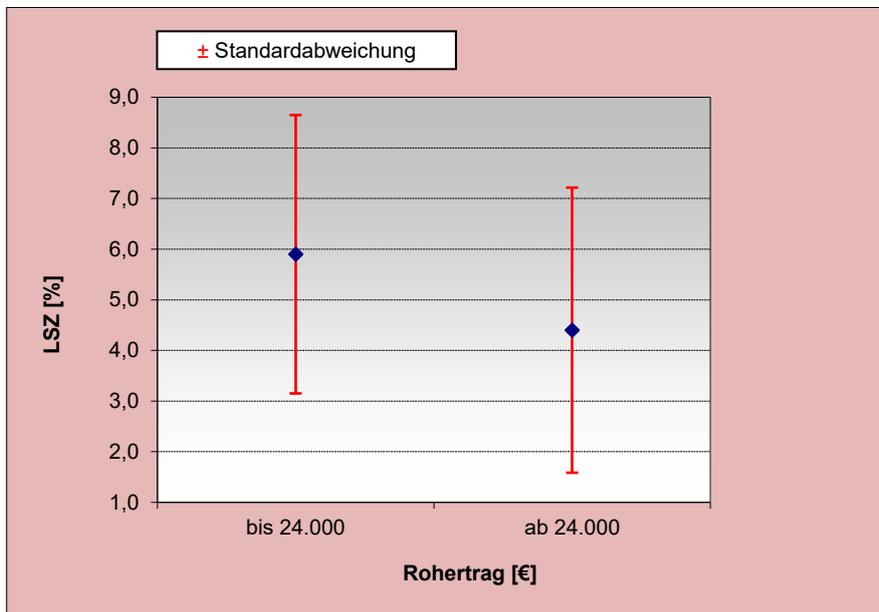
Rohertag [€]	Anzahl	Mittelwert	Vertrauen		
			(±)	Std.Fehler	Std.Abw.
bis 15.000	4	2,5	0,9	0,3	0,6
15.000 bis 25.000	4	4,2	1,8	0,6	1,2
ab 25.000	4	4,4	2,6	0,8	1,6

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

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten



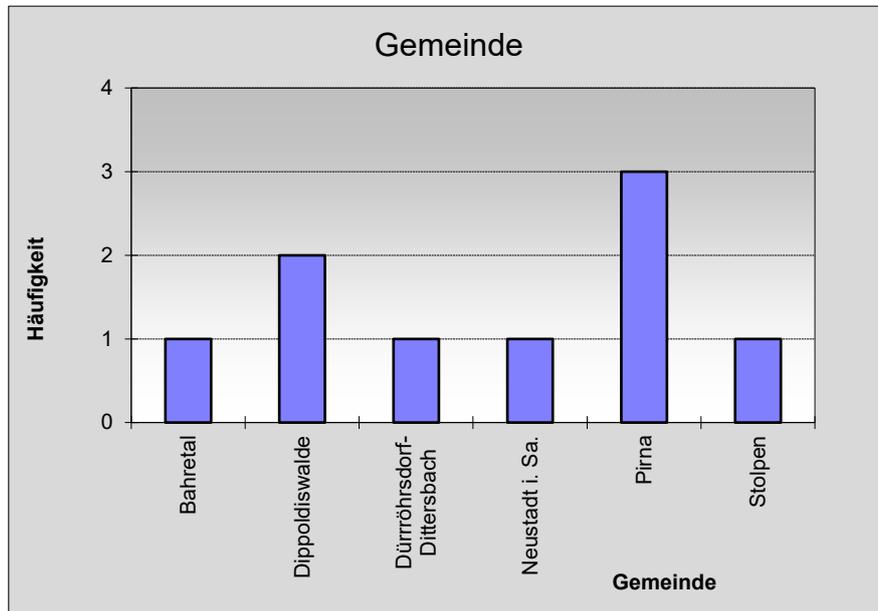
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag



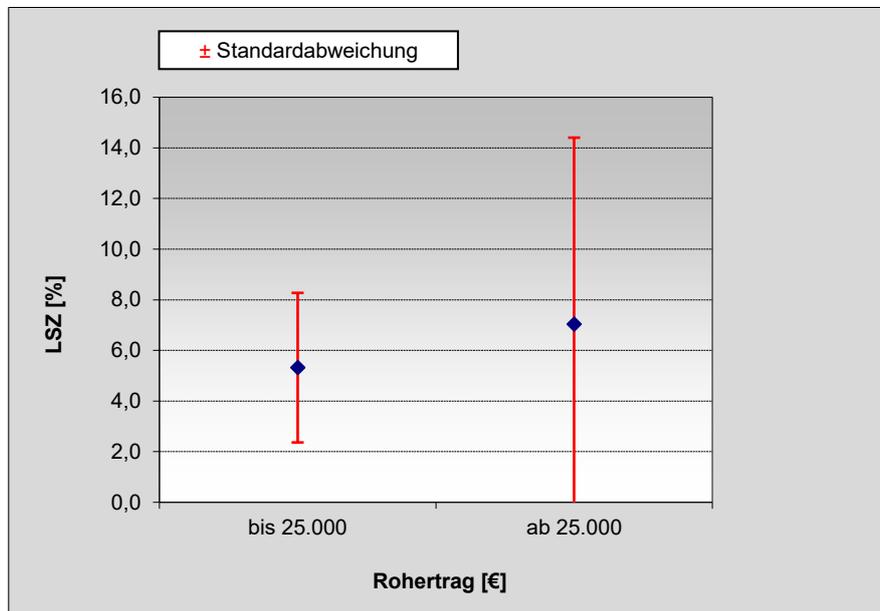
Rohertrag [€]	Vertrauen				
	Anzahl	Mittelwert	(±)	Std.Fehler	Std.Abw.
bis 24.000	3	5,9	6,83	1,59	2,75
ab 24.000	3	4,4	7,00	1,63	2,82

6.5.3.9 Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit Produktionshallen und Lager

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten



Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag



Rohertrag [€]	Vertrauen				
	Anzahl	Mittelwert	(±)	Std.Fehler	Std.Abw.
bis 25.000	6	5,3	3,1	1,2	3,0
ab 25.000	3	7,0	18,3	4,3	7,4

6.5.4 Zusammenfassung

Die folgende Tabelle fasst die Auswertung der Objektarten zusammen. Im Gegensatz zu 6.5.2 ist hier aber das arithmetische Mittel angegeben, nicht der Median.

Teilmarkt	Durchschnittlicher Liegenchaftszinssatz (arithm. Mittel) [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Anzahl ausgewert. Kauffälle
Einfamilienhaus (freistehend)	1,5	-1,1	4,6	146
Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)	1,6	0,1	3	36
Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus)	1,9	0,6	3,9	8
Zweifamilienhaus	2,1	-1	5,5	28
Eigentumswohnung	2,5	-1,5	8,6	121
Mehrfamilienhaus	2,6	-0,7	5,8	37
gemischt genutzt, bis 20% gewerblich	3,7	1,7	6,5	12
gemischt genutzt, über 20% gewerblich	5,2	2,3	8,9	6
Büro- und Geschäftshaus	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Produktionshalle/ Lager	5,9	1,5	15,4	9,0
Gaststätte / Hotel	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gehöft	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Mangels auswertbarer Daten können für den Auswertungszeitraum 2023 keine Liegenchaftszinssätze für Büro- und Geschäftshäuser, Gaststätten und Hotels sowie Gehöfte bereitgestellt werden.

Das Fachreferat Sachverständige des IVD-Bundesverbandes veröffentlicht seit 2000 die Spanne der Liegenchaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauern und Bewirtschaftungskosten, die immer dann eine Orientierungshilfe sind, wenn keine qualifizierteren Daten vorhanden sind

bzw. durch die örtlichen Gutachterausschüsse bekannt gegeben werden. Mit aktueller Veröffentlichung orientieren sich Gesamtnutzungsdauern, Restnutzungsdauern und Bewirtschaftungskosten an den Anlagen 1-3 (zu § 12 Abs. 5) ImmoWertV 2021. Die Empfehlungen sind nicht aus empirisch abgeleiteten Daten errechnet, sondern stellen aktuelle Erfahrungswerte aus der praktischen Tätigkeit der Mitglieder des Fachreferats sowie weiterer Sachverständige im Immobilienverband Deutschland dar. Mit Stand zum 01. Januar 2024 hat der IVD folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

Objektart	mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze	mittlere Spanne Gesamtnutzungsdauern	mittlere Spanne Bewirtschaftungskosten
A 1 Villa, großes Einfamilienhaus (EFH)	1,0 - 3,5 %	Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV = Gesamtnutzungsdauern	Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) ImmoWertV = Bewirtschaftungskosten
A 2 freistehendes EFH	1,5 - 4,0 %		
A 3 nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,5 - 4,5 %		
A 4 Eigentumswohnung	1,5 - 4,5 %		
A 5 EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,5 - 4,5 %		
B 1 Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,5 - 5,5 %		
B 2 W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	3,5 - 7,0 %		
B 3 W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil	4,0 - 7,5 %		
C 1 Büro- und Geschäftshäuser	4,0 - 8,0 %		
C 2 Verbrauchermärkte	6,0 - 8,5 %		
C 3 Lager- und Produktionshallen	4,5 - 8,5 %		
C 4 Industrieobjekte	6,5 - 9,5 %		
C 5 Sport- und Freizeitanlagen	6,5 - 9,5 %		
D 1 Öffentl. Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	6,0 - 7,5 %		
D 2 Öffentl. Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	7,0 - 8,5 %		
E 1 Klinik und Pflege, Sozialimmobilien	6,0 - 8,0 %		
E 2 Hotels	5,0 - 8,5 %		

Quelle: Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V. (IVD)

6.6 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

6.6.1 Anwendung

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

Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der von den Gutachterausschüssen für die Grundstückswerte aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird. Für ausführliche Informationen in diesem Zusammenhang wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 verwiesen.

6.6.2 Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors

Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors	
räumlicher Anwendungsbereich	Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
zeitlicher Bezug	Der Stichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die jeweils ermittelten sonstigen Daten beziehen. Ist das Ergebnis als Wert dargestellt, ergibt sich der Stichtag als mittlerer Wert (Median) aus den Kaufzeitpunkten der in der zur Ermittlung des Wertes verwendeten Stichprobe. Handelt es sich bei dem Ergebnis um einen funktionalen Zusammenhang (z. B. Regressionsformel), bei dem der Kaufzeitpunkt als unabhängige Variable eine Einflussgröße darstellt, kann der Stichtag innerhalb des Zeitraumes, in dem Kaufpreise der Stichprobe liegen, festgesetzt werden.
sachlicher Anwendungsbereich	Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Dieser wurde nach den Gebäudearten gemäß Anlage 4 II ImmoWertV untergliedert. In Abhängigkeit verfügbarer Daten werden für folgende Teilmärkte Liegenschaftszinssätze abgeleitet: <ul style="list-style-type: none"> • Einfamilienhäuser • Zweifamilienhäuser

Kenngröße	Minimum, Maximum, Median (Mittelwert)
Größe der Stichprobe	238
Zeitraum der Kauffälle	01.01.2023 bis 31.12.2023
Grundsätze	Die in der Stichprobe verwendeten Einzelsachwertfaktoren wurden auf der Grundlage des Sachwertverfahrens durch iterative Berechnungen nach der Formel unter Nummer 21.(3).2 ImmoWertA ermittelt. Die hieraus entstandene Stichprobe wurde mit statistischen Methoden analysiert.
statistische Verfahren	<p>Der Sachwertfaktor wurde mittels multipler linearer Regression ermittelt. Dabei wurden folgende Einflussgrößen berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bodenrichtwert (BRW), - Gebäudeart (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihemittelhaus, Zweifamilienhaus), - Standardstufe (Standard) gem. Anlage 4 der ImmoWertV, - Gesamtbodenwert des Grundstücks: Summe aus dem Bodenwert der Baulandfläche und dem Bodenwert ggf. zusätzlich vorhandener Nicht-Baulandflächen, - Restnutzungsdauer (RND) sowie - vorläufiger Sachwert <p>Extremwertbereinigung erfolgte mittels 3facher Standardabweichung. Grundlage bilden nur Kauffälle aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Kauffälle mit fehlenden oder fehlerhaften Angaben wurden nicht berücksichtigt.</p>
Bodenwert	zutreffender Bodenrichtwert x Baulandfläche; Bodenrichtwert ist mittels Umrechnungskoeffizienten gem. Kapitel 6.3 an Richtwertgrundstücksgröße anzupassen
Grundstücksfläche	marktübliche Grundstücksgröße unter Beachtung des § 41 ImmoWertV; getrennte Ermittlung selbständig nutzbarer Teilflächen entsprechend
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	nur Kaufpreise ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bzw. entsprechend bereinigte Kaufpreise

durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen	auf Grundlage der Kostenkennwerte nach Anlage 4 Nummer II ImmoWertV
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen von Anlage 4 Nummer III ImmoWertV
Baunebenkosten	kein gesonderter Ansatz, da in den durchschnittlichen Herstellungskosten enthalten
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche nach Anlage 4 Nummer I.2 und I.3 ImmoWertV
Regionalfaktor	Der Regionalfaktor nach § 36 Abs. 3 ImmoWertV beträgt 1,0.
Baupreisindex	zum Wertermittlungsstichtag (Kaufzeitpunkt) maßgeblicher Preisindex für Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes
Baujahr	Kalenderjahr der Fertigstellung, Kalenderjahr der Nutzungsaufnahme
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer	nach § 4 Absatz 3 ImmoWertV nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt (Tabelle a zu Nr. II.3 der ImmoWertA bleibt unberücksichtigt)
Berücksichtigung von Modernisierungen bei der Restnutzungsdauer	nach Anlage 2 ImmoWertV (Tabelle a zu Nr. II. 3 der ImmoWertA bleibt unberücksichtigt)
Alterswertminderung	linear nach § 38 ImmoWertV
Wertansatz für Außenanlagen	3 – 5 % (Nebengebäude ohne eigenständigen Wert, z. B. Schuppen, sind inkludiert)
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	nicht in den Sachwertfaktoren berücksichtigt (ggf. vorhandene boG sind nach der Marktanpassung gem. § 7 (1) ImmoWertV wertmäßig zu erfassen)

6.6.3 Ergebnisse

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

Dazu wurde zunächst eine multiple Regression mit folgenden Einflussgrößen durchgeführt:

- Bodenrichtwert,
- Gebäudeart (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenmittelhaus, Zweifamilienhaus),
- Standardstufe gem. Anlage 4 der ImmoWertV,
- Bodenwert der Baulandfläche,
- Restnutzungsdauer (RND) sowie
- vorläufiger Sachwert.

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

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

Die mathematische Formel zur Bestimmung des statistisch wahrscheinlichsten Sachwertfaktors lautet:

$$\widehat{SWF} = 0,5408 + 0,0032 \times \text{Baulandbodenwert}_{[T\text{€}]} + 0,1595 \times \text{Standardstufe} + 0,008 \times \text{RND} - 0,0018 \times \text{vorläufiger Sachwert}_{[T\text{€}]}$$

Es ist zu beachten, dass *Baulandwert* und *vorläufiger Sachwert* in Tausend Euro eingegeben werden müssen. Bei einem Bodenwert von beispielsweise 50.000 € wäre folglich der Wert 50 in die Formel einzugeben.

Die Regressionskennzahlen lauten:

<i>Regressions-Statistik</i>	
Mult. Korrr.-Koeffizient	0,4595
Bestimmtheitsmaß	0,2111
Adj. Bestimmtheitsmaß	0,1977
Standardfehler	0,2904
Beobachtungen	241

ANOVA

	<i>Freiheitsgrade</i>	<i>Quadratsummen</i>	<i>Ø Quadratsumme</i>	<i>Prüfgröße (F)</i>	<i>F krit</i>
Regression	4	5,3257	1,3314	15,7879	1,8E-11
Residue	236	19,9022	0,0843		
Gesamt	240	25,2278			

	<i>Koeffizienten</i>	<i>Standardfehler</i>	<i>t-Statistik</i>	<i>P-Wert</i>
Schnittpunkt	0,5408	0,0905	5,9745	8,4E-09
Baulandwert [T€]	0,0032	0,0007	4,5250	9,6E-06
Standardstufe	0,1595	0,0430	3,7124	0,0003
RND	0,0080	0,0020	4,0412	7,2E-05
vorl. Sachwert [T€]	-0,0018	0,0003	-5,6700	4,2E-08

Das Bodenwertniveau der ausgewerteten Kauffälle lag zwischen 16 €/m² und max. 258 €/m², der vorläufige Sachwert der ausgewerteten Kauffälle lag zwischen 35 T€ und max. 515 T€.

Effektstärke der Einflussgrößen

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

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

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

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

	<i>Koeffizienten</i>
Schnittpunkt	-9,9E-16
zBaulandwert [T€]	0,3064
zStandardstufe	0,3187
zRND	0,3841
zvorl. Sachwert [T€]	-0,5457

Die Einflussgröße *Sachwert* hat den eindeutig größten absoluten Einfluss auf die Schätzgröße *Sachwertfaktor*. Die *Restnutzungsdauer* hat den zweitstärksten Einfluss. *Bodenwert* und *Standardstufe* haben einen in etwa gleich starken Einfluss auf den Sachwertfaktor, im Vergleich zu den beiden anderen Einflussgrößen ist ihr Einfluss am geringsten.

6.6.4 Genauigkeit / Zuverlässigkeit der multiplen Regression

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

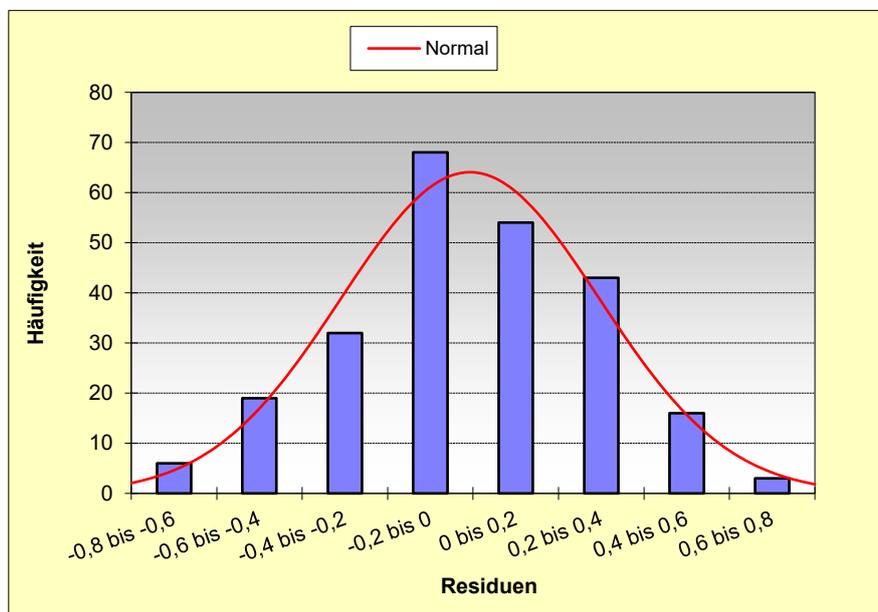
In der Praxis enthalten die Residuen aber weitere Anteile:

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

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

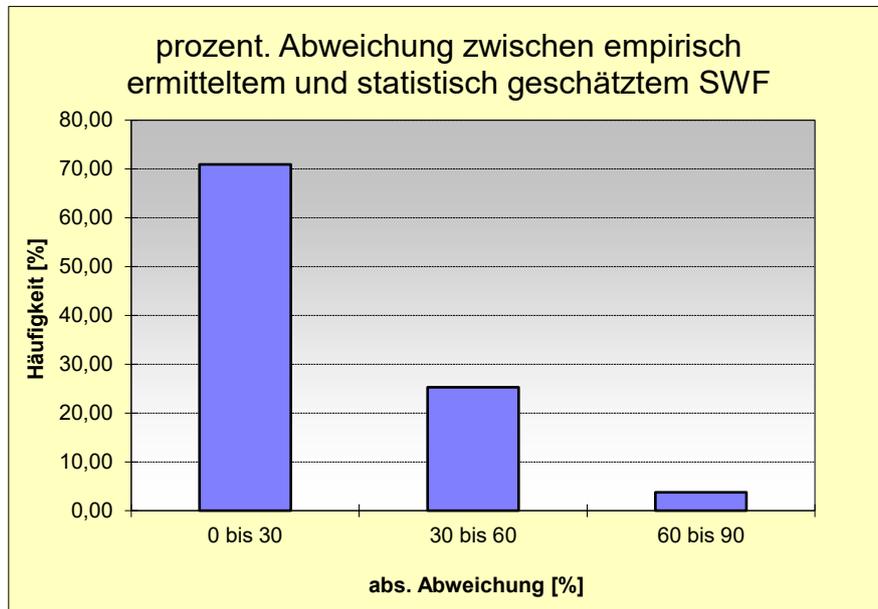
Eine große Anzahl hoher Residuen bedeutet, dass das angewandte Modell einen schlechten Erklärungsgrad aufweist. Das generelle Streichen der Kauffälle mit hohen Residuen würde zwar zu allgemein niedrigeren Residuen führen, wäre aber als manipulativer Eingriff zu werten.

Verteilung der Residuen:



Gegenüberstellung der Sachwertfaktoren:

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



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

6.7 Flächenkennziffern Wohnfläche/BGF

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge hat keine eigenen Flächenkennziffern ermittelt.

Nachstehende Ausbaukoeffizienten für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser wurden den Angaben des TÜV Saarland Immobilienbewertung GmbH entnommen. Diese wurden anhand eine Normhauses ohne Berücksichtigung von Wohnflächen von Terrassen und Balkonen ermittelt. Bei Heranziehung dieser Ausbaukoeffizienten zur Plausibilisierung der Bruttogrundfläche (BGF) und Wohnfläche (Wfl) ist daher die Gesamtwohnfläche um die Wohnfläche von Terrassen und Balkonen zu reduzieren, damit hier bessere Ergebnisse erzielt werden können.

Bei geringen Wohnflächenanteilen von Terrassen und Balkonen an der Gesamtwohnfläche liefern die Kennziffern auch ohne Reduzierung dieser Wohnflächenanteile ausreichend genaue Ergebnisse für eine Plausibilisierung.

Einfamilienhäuser freistehend	Objektart	Beschreibung	BGF/WFI	WFI/BGF
	1.01	KG - EG - DG (voll ausgebaut)	2,00 - 2,25	0,50 - 0,44
	1.02	KG - EG - DG (nicht ausgebaut)	3,50 - 4,00	0,25 - 0,29
	1.03	KG - EG (Flachdach , flach geneigtes Dach)	2,35 - 2,65	0,38 - 0,43
	1.11	KG - EG - OG - DG (voll ausgebaut)	1,70 - 1,90	0,53 - 0,59
	1.12	KG - EG - OG - DG (nicht ausgebaut)	2,35 - 2,65	0,38 - 0,43
	1.13	KG - EG - OG (Flachdach , flach geneigtes Dach)	1,75 - 2,00	0,50 - 0,57
	1.21	EG - DG (voll ausgebaut)	1,35 - 1,55	0,65 - 0,74
	1.22	EG - DG (nicht ausgebaut)	2,35 - 2,65	0,38 - 0,43
	1.23	EG (Flachdach , flach geneigtes Dach)	1,15 - 1,35	0,74 - 0,89
	1.31	EG - OG - DG (voll ausgebaut)	1,25 - 1,45	0,69 - 0,80
	1.32	EG - OG - DG (nicht ausgebaut)	1,75 - 2,00	0,50 - 0,57
	1.33	EG - OG (Flachdach , flach geneigtes Dach)	1,15 - 1,35	0,74 - 0,87

Doppelhäuser, Reihennittel- und Reihenhäuser	Objektart	Beschreibung	BGF/WFI	WFI/BGF
	2.01/3.01	KG - EG - DG (voll ausgebaut)	2,05 - 2,30	0,43 - 0,49
	2.02/3.02	KG - EG - DG (nicht ausgebaut)	3,65 - 4,05	0,25 - 0,27
	2.03/3.03	KG - EG (Flachdach , flach geneigtes Dach)	2,45 - 2,80	0,36 - 0,41
	2.11/3.11	KG - EG - OG - DG (voll ausgebaut)	1,75 - 1,95	0,51 - 0,57
	2.12/3.12	KG - EG - OG - DG (nicht ausgebaut)	2,45 - 2,70	0,37 - 0,41
	2.13/3.13	KG - EG - OG (Flachdach , flach geneigtes Dach)	1,80 - 2,00	0,50 - 0,56
	2.21/3.21	EG - DG (voll ausgebaut)	1,35 - 1,55	0,65 - 0,74
	2.22/3.22	EG - DG (nicht ausgebaut)	2,45 - 2,80	0,36 - 0,41
	2.23/3.23	EG (Flachdach , flach geneigtes Dach)	1,20 - 1,35	0,74 - 0,83
	2.31/3.31	EG - OG - DG (voll ausgebaut)	1,30 - 1,45	0,69 - 0,77
	2.32/3.32	EG - OG - DG (nicht ausgebaut)	1,80 - 2,00	0,50 - 0,56
	2.33/3.33	EG - OG (Flachdach , flach geneigtes Dach)	1,20 - 1,35	0,74 - 0,83

Für Mehrfamilienhäuser hat die Bundesarchitektenkammer in ihrer Online-Ausgabe des Deutschen Architektenblatts vom 02.05.2023 im Ergebnis einer Auswertung zu über 220 Mehrfamilienhäusern folgende Koeffizienten aus dem Verhältnis der Nutzfläche (NUF) zur Bruttogrundfläche (BGF) veröffentlicht:

Größe und Standard des Wohngebäudes	NUF/BGF		
	von	mittel	bis
Mehrfamilienhäuser, mit bis zu 6 WE, einfacher Standard, 9 Vergleichsobjekte, S. 548-551	63,5	67,1	69,0
Mehrfamilienhäuser, mit bis zu 6 WE, mittlerer Standard, 25 Vergleichsobjekte, S. 556-559	63,5	68,1	71,5
Mehrfamilienhäuser, mit bis zu 6 WE, hoher Standard, 27 Vergleichsobjekte, S. 568-571	58,8	64,9	70,0
Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, einfacher Standard, 8 Vergleichsobjekte, S. 584-587	67,5	70,3	72,3
Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, mittlerer Standard, 46 Vergleichsobjekte, S. 590-593	64,3	66,9	70,4

Quelle: Deutsches Architektenblatt, Online-Artikel vom 02.05.2023

6.8 Immobilienrichtwerte und Vergleichspreise

6.8.1 Einfamilienhäuser

6.8.1.1 Vergleichspreisermittlung auf Grundlage von Immobilienrichtwerten

6.8.1.1.1 Allgemeines

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 ImmoWertV.

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

Die Ermittlung des Vergleichswertes erfolgt dabei allgemein in der Form

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

mit

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

RW : Immobilienrichtwert,

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

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

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

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

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

Damit vereinfacht sich (1) zu

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

Die Ermittlung der Immobilienrichtwerte basiert auf dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA NRW). Hierbei wird eine Regressionsfunktion gesucht, die den Einfluss verschiedener preisbestimmender Objektmerkmale auf den Kaufpreis bestmöglich erklärt.¹¹

Der Gutachterausschuss hat in seiner Analyse folgende Objektmerkmale berücksichtigt:

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

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

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

Somit gingen 2.209 Kaufverträge aus den Jahren 2015 bis 2023 in die Regressionsanalyse ein.

¹¹ Die ausführliche Modellbeschreibung finden Sie unter [Immobilienrichtwertmodell NRW 2020-06-16](#)

6.8.1.1.2 Wertebereiche

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

Objektmerkmal	Wertebereich
Kaufzeitpunkt	2015 – 2023
Kaufpreis	bis 4.290 €/m ²
Gebäudealter	4 - 200 Jahre (kein Neubau)
Grundstücksfläche	bis 2.500 m ²
Wohnfläche	bis 275 m ²

6.8.1.1.3 Richtwert und Umrechnungskoeffizienten

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

Der Richtwert ist bezogen auf den Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche.

Richtwert gerundet =	1.610 €/m²
-----------------------------	------------------------------

6.8.1.1.4 Intervallskalierte Koeffizienten

Kaufzeitpunkt	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2015/16	1,00
(2) 2017/18	1,10
(3) 2019/20	1,35
(4) 2021/22	1,53
(5) 2023	1,58

Bodenwertniveau	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 30 €/m ²	0,65
(2) 31 - 60 €/m ²	0,78
(3) 61 - 90 €/m ²	1,00
(4) 91 - 120 €/m ²	1,12
(5) 121 - 150 €/m ²	1,19
(6) 151 - 180 €/m ²	1,22
(7) über 180 €/m ²	1,54

überdachter Stellplatz	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) nicht vorhanden	0,95

Modernisierungstyp	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) neuzeitlich	1,00
(2) bedingt neuzeitlich	0,94
(3) nicht neuzeitlich	0,82

Keller	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) voll unterkellert	1,00
(2) teilunterkellert	0,94
(3) nicht unterkellert	0,95

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) klein	1,11
(2) typisch	1,00
(3) groß	0,83

Grundstücksfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) klein	0,89
(2) typisch	1,00
(3) groß	1,03
(4) sehr groß	1,11

Gebäudeart	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) freistehend	1,00
(2) Doppelhaushälfte	0,94
(3) Reihemittelhaus	0,83
(4) Reihenendhaus	0,95

Gebäudealter
Umrechnungsfaktor (k)
$k = \frac{-0,0003 \times \text{Alter}^3 + 0,13 \times \text{Alter}^2 - 20,65 \times \text{Alter} + 2.410,95}{1.500,76}$

6.8.1.1.5 Anwendungshinweise

Modernisierungstyp

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

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

Wohnfläche

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

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

Grundstücksfläche

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

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

6.8.1.1.6 Anwendungsbeispiel

Gesucht ist der Vergleichswert für ein Objekt mit folgenden Merkmalen:

- Kaufzeitpunkt: 2017 ($k_{\text{Kaufzeitpunkt}} = 1,10$)
- Gebäudeart: Doppelhaushälfte ($k_{\text{Gebäudeart}} = 0,94$)
- Wohnfläche: groß ($k_{\text{Wohnfläche}} = 0,83$)
- Grundstücksfläche: klein ($k_{\text{Grundstücksfläche}} = 0,89$)
- Modernisierungstyp: neuzeitlich ($k_{\text{Modernisierung}} = 1,00$)
- Keller: voll unterkellert ($k_{\text{Keller}} = 1,00$)
- überdachter Stellplatz: vorhanden ($k_{\text{Stellplatz}} = 1,00$)
- Bodenwertniveau: 165 €/m² ($k_{\text{Bodenwertniveau}} = 1,22$)
- Gebäudealter: 10 Jahre ($k_{\text{Alter}} = 1,48$)

Lösung:

Vergleichspreis

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

$$\text{Vergleichspreis} = 1.610 \text{ €/m}^2 \times 1,10 \times 0,94 \times 0,84 \times 0,88 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,23 \times 1,48$$

$$\underline{\text{Vergleichspreis} = 2.240 \text{ €/m}^2}$$

6.8.1.2 Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells

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

Die Standardabweichung des Richtwertes beträgt 648 €, der Varianzkoeffizient beträgt 0,40. Dieser hohe Wert weist auf einen sehr inhomogenen Grundstücksmarkt innerhalb des Kreisgebietes hin.

6.8.1.2.1 Genauigkeit der Regressionsfunktion

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

In der Praxis enthalten die Residuen aber weitere Anteile:

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

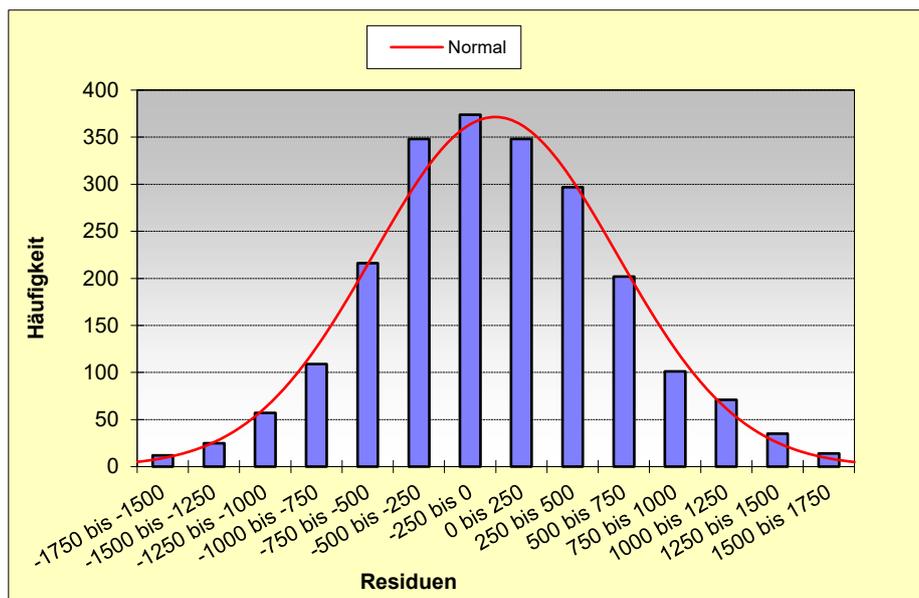
Je niedriger die Residuen, umso besser erklärt der Regressionsansatz die vorliegenden Kaufpreise.

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

Bestimmtheitsmaß der Regression:

N	R ²	Std. Fehler
2209	0,57	588,08

Verteilung der Residuen:

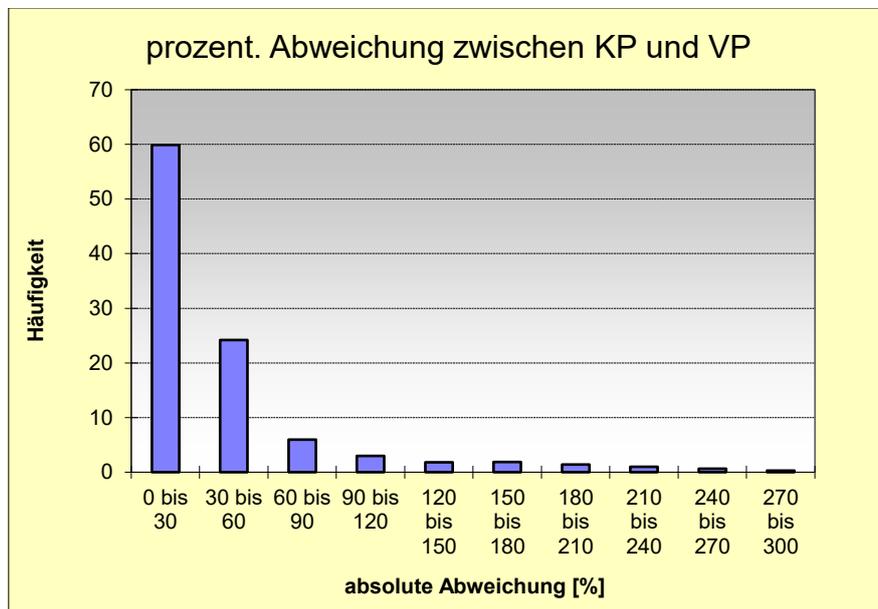


6.8.1.2.2 Genauigkeit der Vergleichspreisermittlung

Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Vergleichspreise (VP) und der tatsächlich gezahlten Kaufpreise (KP) ergab, dass in rund 60 % der verwendeten Datensätze das Genauigkeitsmaß (absolute prozentuale Abweichung zwischen KP und VP) kleiner gleich 30% beträgt.¹²

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

Abweichung [%]	Häufigkeit	Prozent	Prozent kumuliert
0 bis 30	1304	59,90	59,90
30 bis 60	526	24,16	84,06
60 bis 90	130	5,97	90,03
90 bis 120	65	2,99	93,02
120 bis 150	40	1,84	94,86
150 bis 180	41	1,88	96,74
180 bis 210	30	1,38	98,12
210 bis 240	21	0,96	99,08
240 bis 270	14	0,64	99,72
270 bis 300	6	0,28	100,00



¹² Diese Abweichung wurde gewählt, da sie dem in der Rechtsprechung erwartenden Genauigkeitsgrad der Verkehrswertermittlung von bis zu ±30% entspricht.

6.8.2 Wohnungseigentum

6.8.2.1 Vergleichspreisermittlung auf Grundlage von Immobilienrichtwerten

6.8.2.1.1 Allgemeines

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

Der Gutachterausschuss hat in seiner Analyse folgende Objektmerkmale berücksichtigt:

- Gebäudealter (tatsächliches Baujahr),
- Wohnfläche,
- Jahr der Vertragsschließung (Kaufzeitpunkt),
- Raumanzahl,
- Balkon / Terrasse,
- Keller,
- überdachter Stellplatz,
- Geschosslage und
- Bodenwertniveau.

Es gingen insgesamt 2.370 Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2023 in die Analyse ein.

6.8.2.1.2 Wertebereiche

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

Objektmerkmal	Wertebereich
Kaufzeitpunkt	2015 – 2023
Kaufpreis	bis 3.300 €/m ² Wohnfläche
Gebäudealter	4 bis 155 Jahre (kein Neubau)
Wohnfläche	bis 190 m ²

6.8.2.1.3 Richtwert und Umrechnungskoeffizienten

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

Der Richtwert bezieht sich auf den Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche.

Richtwert _{gerundet} = 1.340 €/m²

6.8.2.1.4 Intervallskalierte Koeffizienten

Geschosslage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Souterrain	0,89
(2) Erdgeschoss	1,01
(3) Obergeschoss	1,00
(4) Maisonette	1,10
(5) Dachgeschoss	1,04

Raumanzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	0,92
(2) 2	1,00
(3) 3	1,01
(4) 4	1,02
(5) mehr als 4	1,05

Bodenwertniveau	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 30 €/m ²	0,71
(2) 31 - 60 €/m ²	0,82
(3) 61 - 90 €/m ²	0,98
(4) 91 - 120 €/m ²	1,00
(5) 121 - 150 €/m ²	1,00
(6) 151 - 180 €/m ²	1,04
(7) über 180 €/m ²	1,02

Kaufzeitpunkt (Trendfunktion)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2015/16	1,00
(2) 2017/18	1,05
(3) 2019/20	1,13
(4) 2021/22	1,37
(5) 2023	1,32

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

Stellplatz	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) nicht vorhanden	0,95

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) klein	0,97
(2) typisch	1,00
(3) groß	1,00

Modernisierungstyp	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) neuzeitlich	1,00
(2) bedingt neuzeitlich	0,78
(3) nicht neuzeitlich	0,74

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

Gebäudealter
Umrechnungsfaktor (k)
$k = \frac{-0,0022 \times \text{Alter}^3 + 0,59 \times \text{Alter}^2 - 46,66 \times \text{Alter} + 2.448,59}{1.342,91}$

6.8.2.1.5 Anwendungshinweise

Modernisierungstyp

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

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

Wohnfläche

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

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

6.8.2.1.6 Anwendungsbeispiel

Siehe Vergleichspreisermittlung für Einfamilienhäuser (Punkt 6.8.2.6).

6.8.2.2 Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells

Die Standardabweichung des Richtwertes beträgt 340 €/m², der Varianzkoeffizient beträgt 0,25.

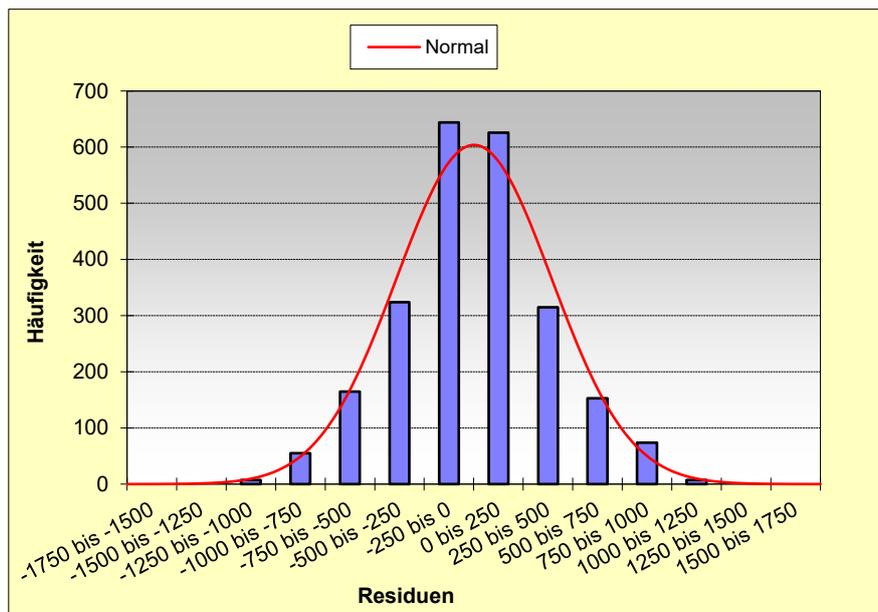
Die unter der Rubrik „Einfamilienhäuser“ gemachten Aussagen bzgl. der Genauigkeit sowie der Schwachpunkte des Modellansatzes gelten sinngemäß auch hier.

6.8.2.2.1 Genauigkeit der Regressionsfunktion

Bestimmtheitsmaß der Regressionsfunktion:

N	R ²	Std. Fehler
2370	0,59	381,11

Verteilung der Residuen:



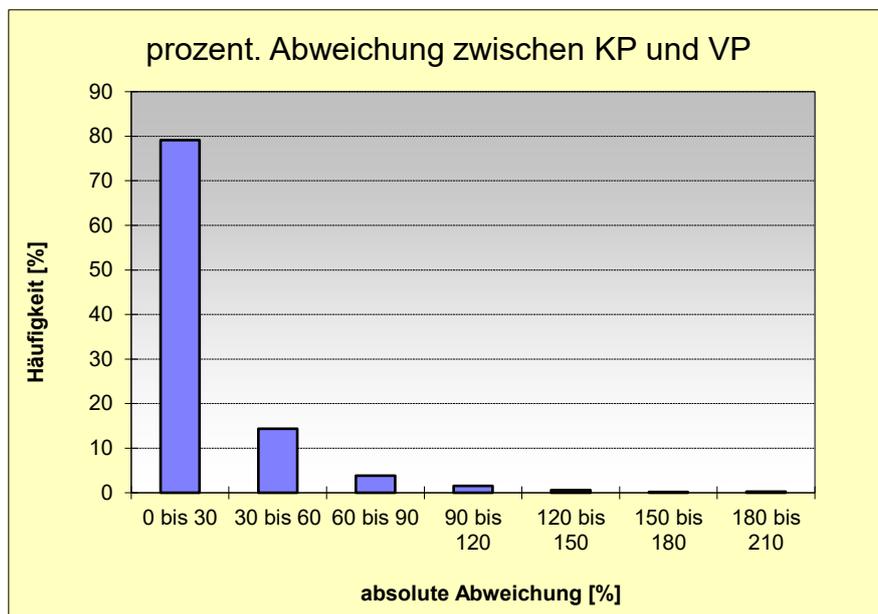
6.8.2.2.2 Genauigkeit der Vergleichspreisermittlung

Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Vergleichspreise und der tatsächlich gezahlten Kaufpreise ergab, dass in rund 80% der verwendeten Datensätze das Genauigkeitsmaß, also die absolute prozentuale Abweichung zwischen Kaufpreis (KP) und geschätztem Vergleichspreis (VP), kleiner oder gleich 30%¹³ beträgt.

¹³ Vgl. Fußnote 5 zu Ausführungen unter Punkt 6.6.1.2.2

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

Abweichung [%]	Häufigkeit	Prozent	Prozent kumuliert
0 bis 30	1864	79,15	79,15
30 bis 60	338	14,35	93,50
60 bis 90	91	3,86	97,37
90 bis 120	36	1,53	98,90
120 bis 150	15	0,64	99,53
150 bis 180	5	0,21	99,75
180 bis 210	6	0,25	100,00



7 Mieten und Pachten

7.1 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 in einer Stadt oder Gemeinde im nicht-preisgebundenen Wohnungsmarkt.

Beispiel: Mietspiegel der Stadt Pirna

Der einfache Mietspiegel im Sinne des § 558c BGB aus dem Jahr 2022 kann als Informationsbroschüre einschließlich des Bewertungsbogens zur Bestimmung des Wohnwertes der Wohnung auf der Homepage der Stadt Pirna (www.pirna.de) eingesehen werden.

➤ Gewerbemieten

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

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

7.2 Pachtzinsen für Acker- und Grünlandflächen

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

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

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

Stand 02/2024, Zusammenfassung:

LK SOE	Mittel [€/ha]	Min. [€/ha]	Max. [€/ha]
Ackerland	140,24	0,00	974,57
Grünland	82,01	0,00	1.875,00
Obst	176,71	20,45	625,00

7.3 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 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

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

Aktuell liegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge die von den Gemeinden nach Abfrage zugearbeiteten Angaben zum vereinbarten Nutzungsentgelt mit Stand September 2019 vor.

7.4 Pachtzinsen nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG)¹⁴

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

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

¹⁴ in der Fassung vom 28. Februar 1983 (zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 19.09.2006)

8 Dienstleistungsangebot¹⁵

8.1 Bodenrichtwertauskünfte

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

Schriftliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten sind kostenpflichtig. Antragsformulare und Informationen hierzu, sind im Internet unter [Geschäftsstelle Gutachterausschuss - Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge \(landratsamt-pirna.de\)](http://Geschäftsstelle Gutachterausschuss - Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge (landratsamt-pirna.de)) verfügbar.

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

8.2 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 [Geschäftsstelle Gutachterausschuss - Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge \(landratsamt-pirna.de\)](http://Geschäftsstelle Gutachterausschuss - Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge (landratsamt-pirna.de)) entsprechende Formulare verfügbar.

8.3 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 [Geschäftsstelle Gutachterausschuss - Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge \(landratsamt-pirna.de\)](http://Geschäftsstelle Gutachterausschuss - Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge (landratsamt-pirna.de)) entsprechende Formulare verfügbar.

¹⁵ Sofern Dienstleistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge kostenpflichtig sind, richten sich die Gebühren nach der jeweils gültigen Gutachterausschusskostensatzung. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des vorliegenden Grundstücksmarktberichts, besaß die Gutachterausschusskostensatzung vom 22.06.2020 i. V. m. der 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Kosten für Leistungen des Gutachterausschusses (Gutachterausschusskostensatzung) vom 27.11.2023 - veröffentlicht im Landkreisboten Jahrgang 33, Nummer 12 am 02.12.2023, veröffentlicht im Landkreisboten Jahrgang 30, Nummer 7 am 24.07.2020, Gültigkeit.

8.4 Publikationen

Für den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge stehen folgende Informationen des Gutachterausschusses zur Verfügung:

Jahr*	Stichtag*	Beschlussdatum	Veröffentlichungsdatum	
		zonale Bodenrichtwerte	Grundstücksmarkt- bericht	Marktinformation
2011	31.12.2010	17.06.2015 ¹	---	---
2013	31.12.2012	17.06.2015 ¹	---	---
2015	31.12.2014	17.06.2015	November 2015	---
2017	31.12.2016	27.04.2017 ²	29.09.2017	---
2019	31.12.2018	16.04.2019	19.07.2019	---
2021	31.12.2020	07.06.2021	27.07.2021	---
2022	01.01.2022	17.06.2022	---	28.06.2023
2024	01.01.2024	25.03.2024	01.07.2024	---

* Hinweise:

- Vor der Kreisgebietsreform zum 31.12.2008, wurden Grundstücksmarktdaten für die damals separaten Landkreise Weißeritzkreis und Sächsische Schweiz veröffentlicht. Anfragen zu den damals lagetypischen Bodenrichtwerten sind über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses möglich.
- Bei den veröffentlichten Bodenrichtwerten für den seit 2009 bestehenden Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge handelt es sich um zonale Bodenrichtwerte. Für die besonderen Bodenrichtwerte nach § 154 (2) BauGB (Anfangs- und Endwerte in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten) können die Stichtage abweichen. Sofern Darstellungen unter boris.sachsen.de fehlen, bedarf es der Anfrage bei der Geschäftsstelle Gutachterausschuss.

¹Für die Nutzungsarten Acker-, Grünland und Wald zum Stichtag 31.12.2010 und 31.12.2012 wurden die Bodenrichtwerte am 05.06.2012 bzw. 22.10.2013 beschlossen. Die Bodenrichtwerte für baureifes Land und sonstige Flächen zum 31.12.2010 sowie 31.12.2012 wurden gemeinsam mit den Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2014 im Jahr 2015 ermittelt und veröffentlicht.

²Für das Gebiet des ehemalige Sanierungsgebiets Glashütte wurden die zonalen Bodenrichtwerte am 31.05.2017 beschlossen.

9 Verzeichnisse - Ansprechpartner

9.1 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Freistaat Sachsen

Oberer Gutachterausschuss des Freistaates Sachsen

Landesamt für Geobasisinformation Sachsen
(GeoSN)

Postanschrift: PF 10 02 44, 01072 Dresden

Telefon: 0351 8283 - 8420

Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss

Sitz: Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden

E-Mail: oga@geosn.sachsen.de

Web: www.boris.sachsen.de

Kreisfreie Städte

Stadt Chemnitz

Stadtverwaltung Chemnitz

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

09106 Chemnitz

Sitz: Friedensplatz 1, 09111 Chemnitz

Telefon: 0371 488 62 06

E-Mail: gutachterausschuss@stadt-chemnitz.de

Web: www.chemnitz.de

Landeshauptstadt Dresden

Amt für Geodaten und Kataster

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

PF 12 00 20

01001 Dresden

Sitz: Ammonstraße 74, Dresden

Telefon: 0351 488 40 71

Fax: 0351 488 39 61

E-Mail: grundstueckswertermittlung@dresden.de

Web: www.dresden.de/Gutachterausschuss

Stadt Leipzig

Stadt Leipzig

Gutachterausschuss

04092 Leipzig

Sitz: Burgplatz 1 (Stadthaus), 04109 Leipzig

Telefon: 0341 123 - 5072

E-Mail: gutachterausschuss@leipzig.de

Web: www.gutachterausschuss.leipzig.de

Landkreise

Landkreis Meißen

Landratsamt Meißen

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

PF 10 01 52

01651 Meißen

Sitz: Remonteplatz 7, 01558 Großenhain

Telefon: 03521 725-2191

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-meissen.de

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

Erzgebirgskreis

Landratsamt Erzgebirgskreis

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Paulus-Jenisius-Straße 24

09456 Annaberg-Buchholz

Telefon: 03733 831 41 84

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-erz.de

Web: www.erzgebirgskreis.de

Landkreis Görlitz

Landkreis Görlitz
Geschäftsstelle des Gutachterausschuss/
Agrarstruktur
PF 30 01 52
02806 Görlitz
Sitz: Georgewitzer Straße 42, 02780 Löbau
Telefon: 03581 663 3518
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 5251-62120
E-Mail: gutachterausschuss@lra-bautzen.de
Web: www.landkreis-bautzen.de

Landkreis Zwickau

Landratsamt
Amt für Vermessung
SG Gutachterausschuss
PF 10 01 76
08067 Zwickau
Sitz: Gerhart-Hauptmann-Weg 1, Haus 2
08371 Glauchau
Telefon: 0375 4402-25770
E-Mail: gaa@landkreis-zwickau.de
Web: www.landkreis-zwickau.de

Landkreis Nordsachsen

Landratsamt Nordsachsen
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
04855 Torgau
Sitz: Dr. – Belian – Straße 5, 04838 Eilenburg
Telefon: 03421 758-3425
E-Mail: gutachterausschuss@lra-nordsachsen.de
Web: www.landkreis-nordsachsen.de

Landkreis Leipzig

Landratsamt Landkreis Leipzig
Vermessungsamt
Geschäftsstelle Gutachterausschuss
04550 Borna
Sitz: Leipziger Straße 67, 04552 Borna
Telefon: 03433 241 -1480
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
04720 Döbeln
Telefon: 03731 799 -1203 bis -1206
E-Mail: gutachterausschuss@landkreis-mittelsachsen.de
Web: www.landkreis-mittelsachsen.de

Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge

Landratsamt
Vermessungsamt
Geschäftsstelle Gutachterausschuss
PF 10 02 53/54
01782 Pirna
Sitz: Schloßpark 4, 01796 Pirna
Telefon: 03501 515 33 - 02 bzw. - 07
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
E-Mail: gutachterausschuss@vogtlandkreis.de
Web: www.vogtlandkreis.de

9.2 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 Wiesenberg, Markus	01773	Platz des Bergmanns 2	post@altenberg.de
Bad Gottleuba- Berggießhübel (Stadt)	035023 6680	035023 66810	Herr Peters, Thomas	01816	Königstraße 5	buergermeister@stadt-bgb.de
Bad Schandau (Stadt)	035022 5011	035022 501140	Herr Kunack, Thomas	01814	Dresdner Straße 3	buergermeisteramt@stadt- badschandau.de
Bahretal	035023 62218	035023 69995	Herr Schietzold, Ronny	01819	Gersdorf Nr. 31	gemeinde@bahretal.de
Bannewitz	035206 2040	035206 20435	Herr Wersig, Heiko	01728	Schulstraße 6	rathaus@bannewitz.de
Dippoldiswalde (Große Kreisstadt)	03504 64990	03504 613311	Frau Körner, Kerstin	01744	Markt 2	stadt@dippoldiswalde.de
Dohma	03501 527776	03501 464683	Herr Heinemann, Matthias	01796	Zum Heideberg 18	verwaltung@dohma.de
Dohna (Stadt)	03529 563611	03529 563699	Herr Dr. Müller, Ralf	01809	Am Markt 10/11	info@stadt-dohna.de
Dorfhain	035055 61833	035055 61651	Herr Schwalbe, Olaf	01738	Schulstraße 4	gemeinde@dorfhain.de
Dürrröhrsdorf-Dittersbach	035026 97510	035026 97530	Herr Steglich, Michael	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 Gleißberg, Sven	01768	Hauptstraße 42	stadtverwaltung@glashuetten- sachs.de
Gohrisch	035021 6610	035021 66114	Herr Naumann, Christian	01824	Neue Hauptstraße 116 b	buero@gv-gohrisch.de
Hartmannsdorf-Reichenau	037326 1265	037326 869769	Herr Börner, Michael	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.erzgt@t- online.de
Hohnstein (Stadt)	035975 8680	035975 86810	Herr Brade, Daniel	01848	Rathaus- straße 10	stadt@hohnstein.de
Klingenberg	035055 680-0	035055 68050	Herr Schreckenbach, Torsten	01774	Schulweg 1	post@gemeinde-klingenberg.de
Königstein (Stadt)	035021 99750	035021 99733	Herr Kummer, Tobias	01824	Goethestraße 7	post@stadt-koenigstein.de
Kreischa	035206 2090	035206 20928	Schöning, Frank	01731	Dresdner Straße 10	post@kreischa.de
Liebstadt (Stadt)	035025 5610	035025 56117	Frau Grahl, Kristin	01825	Kirchplatz 2	verwaltung@stadt-liebstadt.de
Lohmen	03501 5810-0	03501 5810-42	Herr Großmann, Silke	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	Herr Lochner, Tim	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 Rolof, Roman	01824	Füllhölzelweg 1	info@kurort-rathen.de
Rathmannsdorf	035022 42529	035022 41580	Herr Thiele, Uwe	01814	Hohnsteiner Straße 13	info@rathmannsdorf.de
Reinhardtsdorf-Schöna	035028 80433	035028 80434	Herr Heine, Andreas	01814	Waldbadstraße 52 d/e	gemeinde@reinhardtsdorf- schoena.de
Rosenthal-Bielatal	035033 71206	035033 76893	Herr Bernhardt, Tino	01824	Schulstraße 1	gemeinde@rosenthal-bielatal.de
Sebnitz (Große Kreisstadt)	035971 84101	035971 53053	Herr Kretschmar, Ronald	01855	Kirchstraße 5	info@stadtverwaltung-sebnitz.de

Stadt/Gemeinde	Telefon	Fax	Bürgermeister / Oberbürgermeister	PLZ	Straße	E-Mail
Stadt Wehlen (Stadt)	035024 70413	035024 70434	Herr Mathe, Thomas	01829	Markt 5	stadt-wehlen@t-online.de
Stolpen (Stadt)	035973 2800	035973 28025	Herr Hirdina, Maik	01833	Markt 1	stadt@stolpen.de
Struppen	035020 70418	035020 70154	Herr Sachse, Michael	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

9.3 Zweckverbände im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

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