

Der Grundstücksmarkt im Landkreis
Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Grundstücksmarktbericht 2026



Stand 01.01.2026



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Inhalt

1	Allgemeines	7
1.1	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	7
1.2	Gutachterausschüsse	8
1.2.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	8
1.2.2	Mitglieder des Gutachterausschusses	9
1.2.3	Aufgaben der Geschäftsstelle	10
1.2.4	Erstattung von Verkehrswertgutachten gemäß § 194 BauGB	10
1.2.5	Erstattung von Gutachten zur Höhe der ortsüblichen Nutzungsentgelte	11
1.2.6	Erstattung von Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins	12
1.2.7	Gebühren für Leistungen des Gutachterausschusses	12
1.2.8	Vorrangig angewandte gesetzliche Grundlagen	12
2	Der Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	13
2.1	Verwaltungsgliederung des Landkreises / Geographie	14
2.2	Geschichtliches	16
2.3	Wirtschaft und Tourismus	17
2.4	Bevölkerung – Einwohnerzahlen	18
2.5	Demografie	19
2.5.1	Allgemeine Entwicklung	19
2.5.2	Bevölkerungsprognose	20
2.5.3	Durchschnittsalter	20
3	Der Grundstücksmarkt im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	21
3.1	Datenerfassung – Führung der Kaufpreissammlung	21
3.2	Allgemeiner Grundstücksverkehr	21
3.2.1	Entwicklung der Kaufvertrags- und Erwerbsvorgangszahlen sowie Geld- und Flächenumsätze im Zeitraum 2019 bis 2025	22
3.2.2	Raumbezogene Auswertungen im Berichtszeitraum 2024/2025	26
3.2.3	Teilmarktbezogene Auswertungen im Berichtszeitraum 2024/2025	28
3.3	Grundstücksverkehr im jeweiligen Teilmarkt in Jahresscheiben (tabellarisch)	31

3.3.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft (siehe auch 3.5.8)	31
3.3.2	Unbebaute Bauflächen	31
3.3.3	Bebaute Flächen	32
3.3.4	Wohnungs- und Teileigentum	34
3.3.5	Übrige Flächen	34
3.3.6	Sonstige Flächen	35
3.4	Immobilienmarkt 2024/2025 – Entwicklungen und aktuelle Situation	36
3.4.1	Unbebaute Bauflächen	36
3.4.2	Bebaute Grundstücke	38
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	44
3.5.3	Bauerwartungs- und Rohbauland	44
3.5.4	Sanierungsgebiete	44
3.5.5	Erbbaurechte	45
3.5.6	Arrondierungsflächen	45
3.5.7	Sonstige Flächen (Gartenland und private Grünflächen)	47
3.5.8	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	49
3.5.9	Unland	65
3.5.10	Weitere Nutzungsarten	65
3.5.11	Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen	67
4	Preisübersichten bebaute Grundstücke	68
4.1	Preisübersicht individueller Wohnungsbau	68
4.1.1	Erstkauf im Kreisgebiet	68
4.1.2	Weiterverkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern	69
4.2	Preisübersicht Geschosswohnungsbauten	80
4.2.1	Weiterverkauf im Kreisgebiet	80
4.3	Preisübersicht Wohn- und Geschäftshausgrundstücke	83

4.3.1	Weiterverkauf im Kreisgebiet	83
4.4	Preisübersicht Büro- und Geschäftshausgrundstücke.....	85
4.5	Preisübersicht Handels- und Verbrauchermärkte, dienstleistungsorientierte Gewerbegrundstücke.....	85
4.6	Preisübersicht sonstige Gewerbegrundstücke	86
5	Preisübersichten Wohnungs- und Teileigentum.....	87
5.1	Vorbemerkungen	87
5.2	Erstkauf Wohnungs- und Teileigentum	87
5.2.1	Kaufpreise Wohnungseigentum im Kreisgebiet - allgemein	88
5.2.2	Kaufpreise Teileigentum - PKW-Stellplätze	91
5.3	Weiterverkauf Wohnungs- und Teileigentum	92
5.3.1	Kaufpreise im Kreisgebiet - allgemein.....	92
5.3.2	Kaufpreise - nach Baujahresklassen.....	93
5.3.3	Kaufpreise - nach Städten und Gemeinden	95
5.3.4	Rohertragsfaktoren - nach Städten und Gemeinden	98
5.3.5	Kaufpreise - nach Anzahl der Wohn-/Schlafzimmer	102
5.3.6	Kaufpreise - nach Geschosslage	103
5.3.7	Kaufpreise - nach Ausstattungsstandard	105
5.3.8	Kaufpreise - mit/ohne Balkon/Terrasse	106
5.3.9	Kaufpreise - nach Denkmalschutzeigenschaft des Gebäudes	107
5.3.10	Kaufpreise - nach Nutzungszweck (Eigennutzung/Kapitalanlage).....	108
5.3.11	Kaufpreise für PKW-Stellplätze im Weiterverkauf	109
5.4	Kaufpreise für Teileigentum im Weiterverkauf.....	110
6	Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten	111
6.1	Indexreihen Freistaat Sachsen	111
6.2	Indexreihen Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	111
6.3	Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte für baureifes Land (wohnwirtschaftliche Nutzung bzw. Mischnutzung)	113
6.4	Wertrelevante Geschossflächenzahl.....	114
6.5	Liegenschaftszinssätze.....	115

6.5.1	Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	115
6.5.2	Liegenschaftszinssätze aller Objektarten (tabellarische Darstellung)	118
6.5.3	Liegenschaftszinssätze nach Objektarten (grafische Darstellung)	119
6.5.4	Ergänzende Hinweise	133
6.6	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	134
6.6.1	Anwendung	134
6.6.2	Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors	134
6.6.3	Ergebnisse	137
6.6.4	Genauigkeit / Zuverlässigkeit der multiplen Regression	139
6.7	Flächenkennziffern Wohnfläche/BGF	142
6.8	Immobilienrichtwerte und Vergleichspreise	144
6.8.1	Einfamilienhäuser	144
6.8.2	Wohnungseigentum	152
7	Mieten und Pachten	156
7.1	Mieten	156
7.2	Pachtzinsen für Acker- und Grünlandflächen	156
7.3	Nutzungsentgelte nach der Nutzungsentgeltverordnung	157
7.4	Pachtzinsen nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG)	158
8	Dienstleistungsangebot	159
8.1	Bodenrichtwertauskünfte	159
8.2	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	159
8.3	Gutachten und sonstige Auskünfte	159
8.4	Publikationen	160
9	Verzeichnisse - Ansprechpartner	161
9.1	Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Freistaat Sachsen	161
9.2	Städte und Gemeinden im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	163

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 bildet das Marktgeschehen für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2025 ab und 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 Bundeskleingartengesetz (BKleing) sowie
- Erstattung von Gutachten über ortsübliche Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke nach Verordnung über die angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung - 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 Abs.1 Satz 2 SächsGAVO 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 bestellt.

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.-Immobilienökonom (ADI) Sven Neubert	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Ing. oec. Margit Paul	ehrenamtliches Mitglied
Dipl.-Ing. (FH) Gisela Pfannenberger	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. Dies 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 eine 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

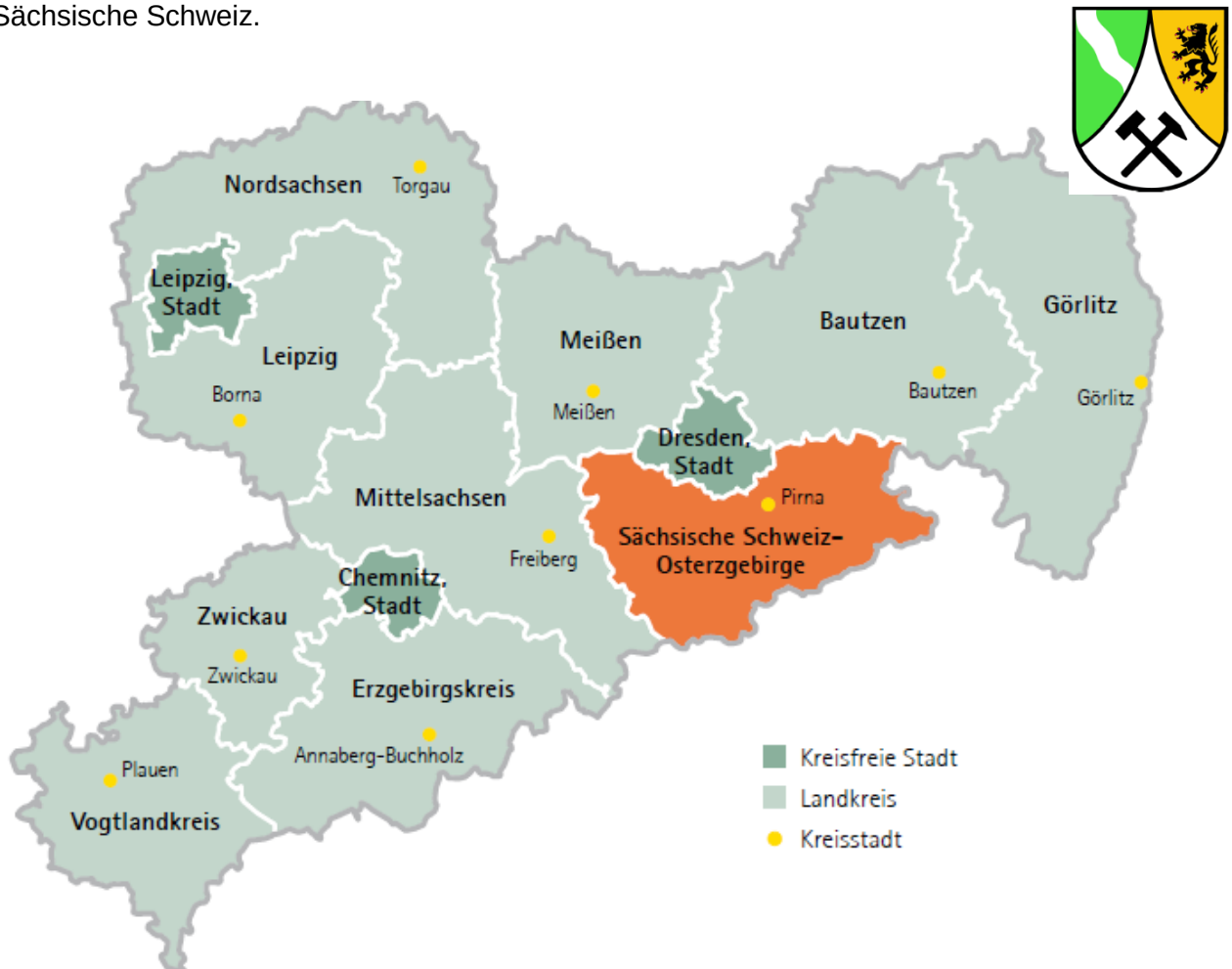
Die Gebühren für Leistungen des Gutachterausschusses richten sich nach der jeweils gültigen Satzung über die Erhebung von Kosten für Leistungen des Gutachterausschusses (Gutachterausschusskostensatzung) vom 22.06.2020 in Verbindung mit der 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Kosten für Leistungen des Gutachterausschusses vom 27.11.2023. Diese stehen auf der Internetseite des Landratsamtes (www.landratsamt-pirna.de) unter <https://www.landratsamt-pirna.de/gs-gutachterausschuss.html> 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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348) geändert worden ist
- Sächsische Gutachterausschussverordnung vom 15. November 2011 (SächsGVBl. S. 598), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 19. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 636) 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 (BauNVO) 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 (WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- 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 südöstlich 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 1.654,25 km² leben rund 243.000 Einwohner. Das entspricht etwa 147 Einwohnern je km². Zum Landkreis gehören 36 Städte und Gemeinden, darunter die vier großen Kreisstädte Pirna, Freital, Dippoldiswalde und Sebnitz.

Zum 30.11.2025 bildete mit 334 Einwohnern der Kurort Rathen die aus Sicht der Einwohnerzahl kleinste Gemeinde im Landkreis. Im Gegensatz dazu lebten zum selben Stichtag 40.049 Einwohner in der damit einwohnerstärksten großen Kreisstadt Pirna. Mit 1.194 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.

2.1 Verwaltungsgliederung des Landkreises / Geographie



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



Mittlere Lage (WGS84):

Nördliche Breite: 50°54'

Östliche Länge: 13°55'

Höhenlage (DE_DHHN2016_NH, ü. NHN):

Niedrigste Stelle: 109 m

Höchste Stelle: 905 m

Ausdehnung:

Nord-Süd: 41 km

Ost-West: 69 km

Fläche:

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

Von den 165.425 ha Bodenfläche werden etwa 10.644 ha als Siedlungsfläche genutzt. Auf landwirtschaftliche Nutzflächen entfallen etwa 86.350 ha, auf Waldflächen etwa 58.744 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 im Jahr 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 Kreirat. Im Jahr 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 1.816 Euro pro Person liegt das Einkommen im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge etwas oberhalb des sachsenweiten Durchschnitts von 1.775 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 Autobahnen A 4 und A 17, stehen den Unternehmen schnelle Ost-West Verbindungen und die günstige Lage zur Landeshauptstadt Dresden als sehr gute Infrastrukturbedingungen zur Verfügung. Die Ansiedlung größerer Unternehmen haben zu einer nachhaltig guten Entwicklung einzelner Wirtschaftsstandorte mit positiver Ausstrahlung auf Zulieferunternehmen und Kooperationspartner in der umliegenden ländlichen Region geführt.

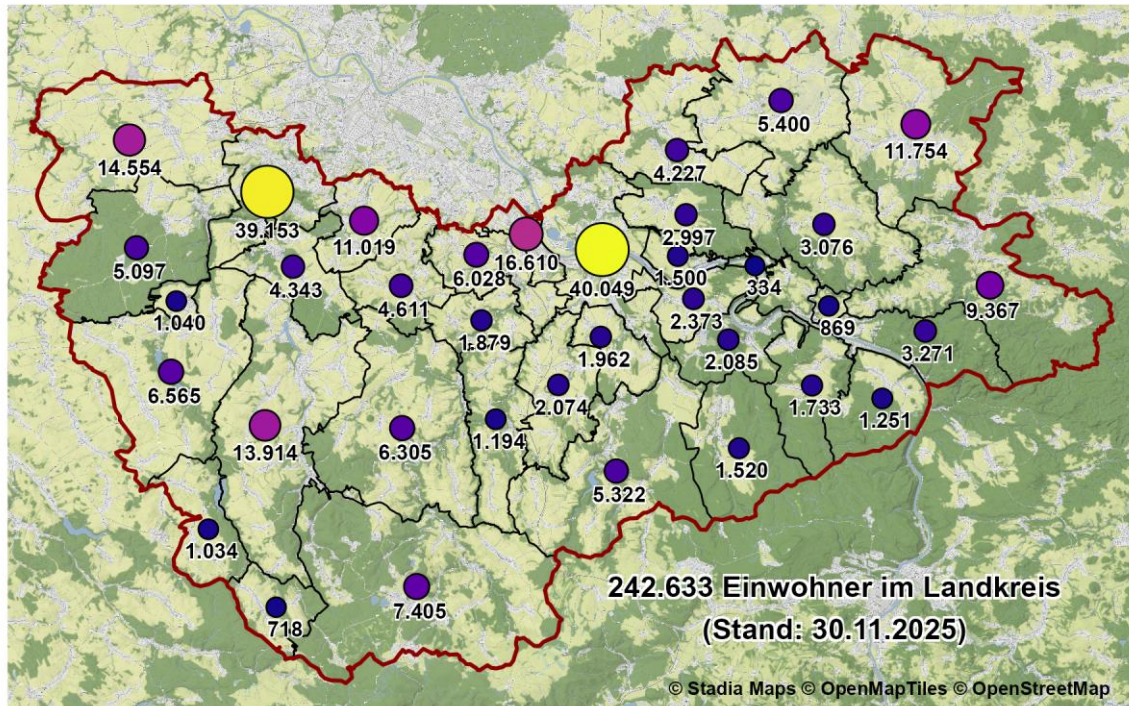
Eine besondere wirtschaftliche Bedeutung haben die zahlreichen medizinischen Einrichtungen im Landkreis erlangt. Sie tragen mit einem breiten Leistungsspektrum von Regelversorgungs- und Kureinrichtungen bis zur Orthopädischen Spezialklinik wesentlich zur Wirtschaftsleistung bei. Sachsenweit weist der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

Ein weiterer Großteil der Wirtschaft ist vom Tourismus geprägt. Beliebte Skigebiete liegen nahe Altenberg, Geising oder Holzhau. Gut erschlossene Wandergebiete und Wege im Elbsandsteingebirge, wie zum Beispiel der „Malerweg“ oder der beliebteste Radweg Deutschlands, der „Elberadweg“, bieten Einheimischen und Touristen faszinierende Naturerlebnisse.

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

2.4 Bevölkerung – Einwohnerzahlen

Schlüsselnummer	Kreisfreie Stadt/ Gemeinde	30.11.2025	Zu- bzw. Abnahme (-) 30.11.2025 gegenüber 31.12.2024	
			absolut	in %
14 6 28 010	Altenberg, Stadt	7.405	-57	-0,8
14 6 28 020	Bad Gottleuba-Berggießhübel, Stadt	5.322	-45	-0,8
14 6 28 030	Bad Schandau, Stadt	3.271	-75	-2,2
14 6 28 040	Bahretal	2.074	-8	-0,4
14 6 28 050	Bannewitz	11.019	-103	-0,9
14 6 28 060	Dippoldiswalde, Stadt	13.914	-1	-0,0
14 6 28 070	Dohma	1.962	-47	-2,3
14 6 28 080	Dohna, Stadt	6.028	-2	-0,0
14 6 28 090	Dorfhain	1.040	-12	-1,1
14 6 28 100	Dürrröhrsdorf-Dittersbach	4.227	-42	-1,0
14 6 28 110	Freital, Stadt	39.153	-128	-0,3
14 6 28 130	Glashütte, Stadt	6.305	-109	-1,7
14 6 28 140	Gohrisch	1.733	-11	-0,6
14 6 28 150	Hartmannsdorf-Reichenau	1.034	-6	-0,6
14 6 28 160	Heidenau, Stadt	16.610	-76	-0,5
14 6 28 170	Hermisdorf/Erzgeb.	718	-7	-1,0
14 6 28 190	Hohnstein, Stadt	3.076	-74	-2,3
14 6 28 205	Klingenberg	6.565	-23	-0,3
14 6 28 210	Königstein/Sächs. Schw., Stadt	2.085	-66	-3,1
14 6 28 220	Kreischa	4.611	-18	-0,4
14 6 28 230	Liebstadt, Stadt	1.194	-13	-1,1
14 6 28 240	Lohmen	2.997	3	0,1
14 6 28 250	Müglitztal	1.879	-21	-1,1
14 6 28 260	Neustadt in Sachsen, Stadt	11.754	-56	-0,5
14 6 28 270	Pirna, Stadt	40.049	-79	-0,2
14 6 28 300	Rabenau, Stadt	4.343	-16	-0,4
14 6 28 310	Rathen, Kurort	334	2	0,6
14 6 28 320	Rathmannsdorf	869	-13	-1,5
14 6 28 330	Reinhardtsdorf-Schöna	1.251	-16	-1,3
14 6 28 340	Rosenthal-Bielatal	1.520	-1	-0,1
14 6 28 360	Sebnitz, Stadt	9.367	-54	-0,6
14 6 28 370	Stadt Wehlen, Stadt	1.500	-38	-2,5
14 6 28 380	Stolpen, Stadt	5.400	-36	-0,7
14 6 28 390	Struppen	2.373	-13	-0,5
14 6 28 400	Tharandt, Stadt	5.097	-73	-1,4
14 6 28 410	Wilsdruff, Stadt	14.554	-29	-0,2



2.5 Demografie²

2.5.1 Allgemeine Entwicklung

Am 30.11.2025 lebten im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 242.633 Einwohner. Damit sank die Einwohnerzahl um etwa 0,6 % gegenüber dem Vorjahr. Der Bevölkerungsrückgang liegt damit etwas unter dem durchschnittlichen Bevölkerungsrückgang in allen sächsischen Landkreisen. Während die Einwohnerzahlen der kreisfreien Städte Dresden, Leipzig und Chemnitz unverändert geblieben sind, sanken die Einwohnerzahlen der sächsischen Landkreise im Durchschnitt um 0,7 %.

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, 30.11.2025

2.5.2 Bevölkerungsprognose

Auf Basis der Bevölkerungsfortschreibung 2024 wird in der 9. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts Sachsen für den Freistaat Sachsen ein relativer Bevölkerungsrückgang von 8,2 % bis 15,2 % bis 2045 prognostiziert. Für den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge liegen die Prognosen zwischen 2024 und 2045 bei einem Rückgang von 9,1 % bis 14,9 %.

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 profitieren vor allem auch 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 2024 und 2045 von 48,4 auf 50,2 - 51,9 Jahre. Dabei erhöht sich der Altenquotient³ von 54,9 auf 65,3 – 68,7 während der Jugendquotient⁴ von 35,2 auf 32,1 – 27,1 sinkt.

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

⁴ Jugendquotient: 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 Informationen ergänzt, die zusätzlich über die Abfrage bei den Vertragsparteien erlangt wurden. 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 Erwerbsvorgänge 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 Erwerbsvorgangszahlen sowie Geld- und Flächenumsätze im Zeitraum 2019 bis 2025

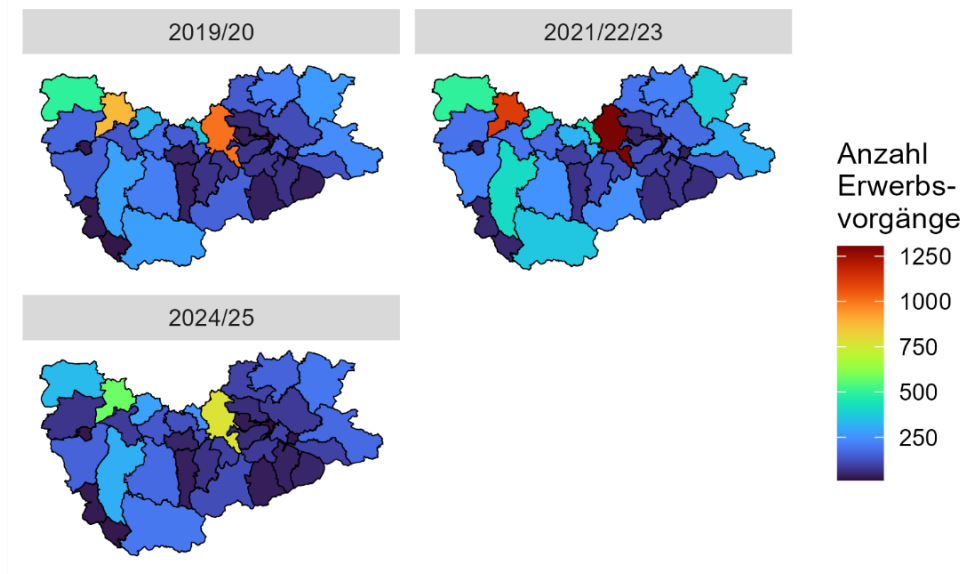
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gesamtanzahl der Erwerbsvorgänge	3.213	3.442	3.441	3.005	2.252	2.402	2.698
Gesamtgeldumsatz [Mio. EUR]	479,09	666,39	529,70	593,15	298,70	339,80	400,11
Gesamtflächenumsatz [ha]	1.455,3	1.886,0	1.338,8	1.711,1	1.135,7	1.178,3	1.324,3

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 ein Erwerbsvorgang gezählt.

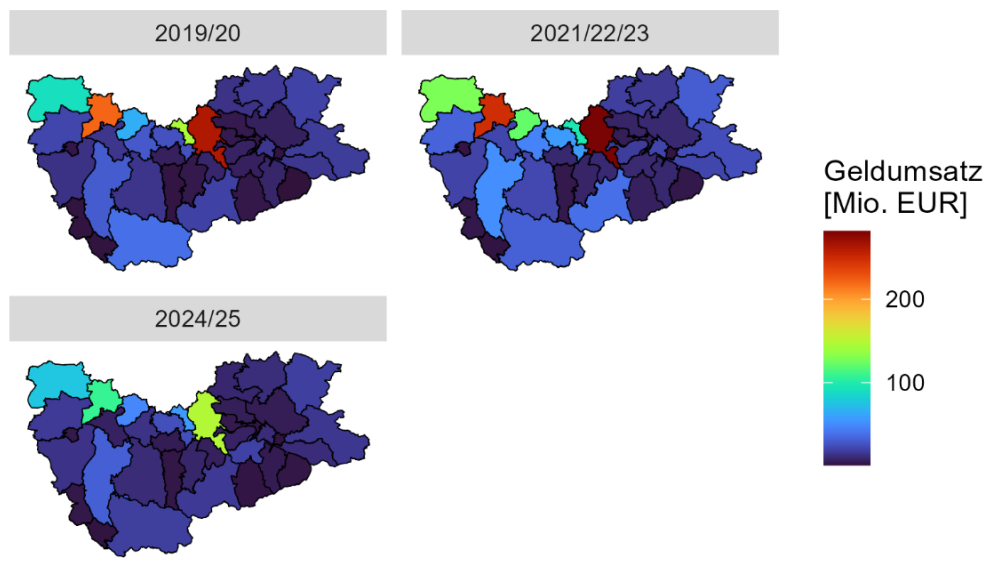
Im Berichtszeitraum 2024/2025 wurden in der Geschäftsstelle 5.100 Kaufverträge registriert. Im Vergleich zu 2023 sind in 2024 der Geldumsatz und der Flächenumsatz leicht gestiegen. Im Jahr 2024 erhöhte sich die Zahl der Erwerbsvorgänge moderat um ca. 6,7 % gegenüber dem Vorjahr, während der Geldumsatz mit ca. 13,8 % deutlich anstieg und der Flächenumsatz mit einer Erhöhung von ca. 4,5 % dahinter zurückblieb. Auch im Folgejahr 2025, stieg die Zahl der Erwerbsvorgänge um weitere ca. 12,3 % gegenüber dem Vorjahr an. Parallel dazu steigerte sich der Geldumsatz um ca. 18 % bei einer vergleichsweise geringfügigen Erhöhung des Flächenumsatzes von 12 %.

Diese Steigerungen spiegeln sich auch im durchschnittlichen Geldumsatz auf allen Grundstücksteilmärkten je Einwohner wider. Der durchschnittliche Geldumsatz je Einwohner im Jahr 2025 stieg im Vergleich zu 2023 um knapp 19 % auf ca. 1.649 € je Einwohner an.

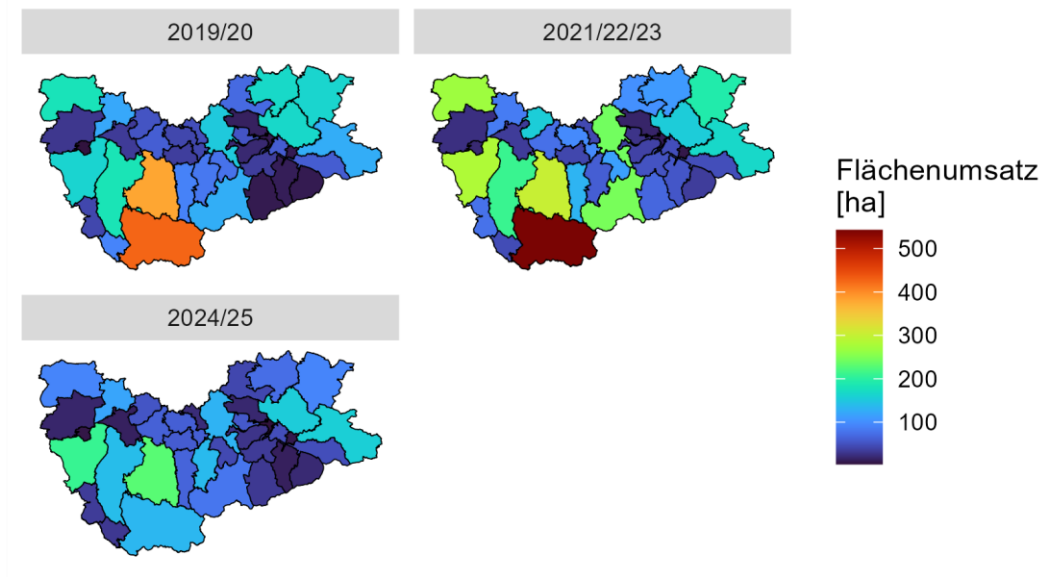
3.2.1.1 Entwicklung der Erwerbsvorgänge (Kartendarstellung)



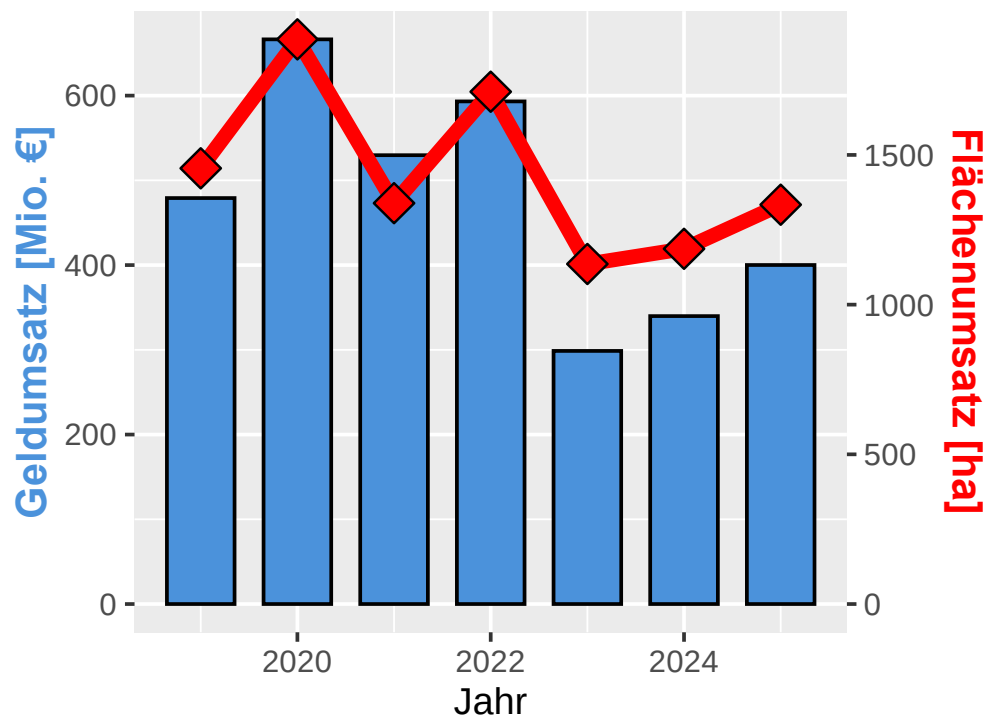
3.2.1.2 Entwicklung des Geldumsatzes (Kartendarstellung)



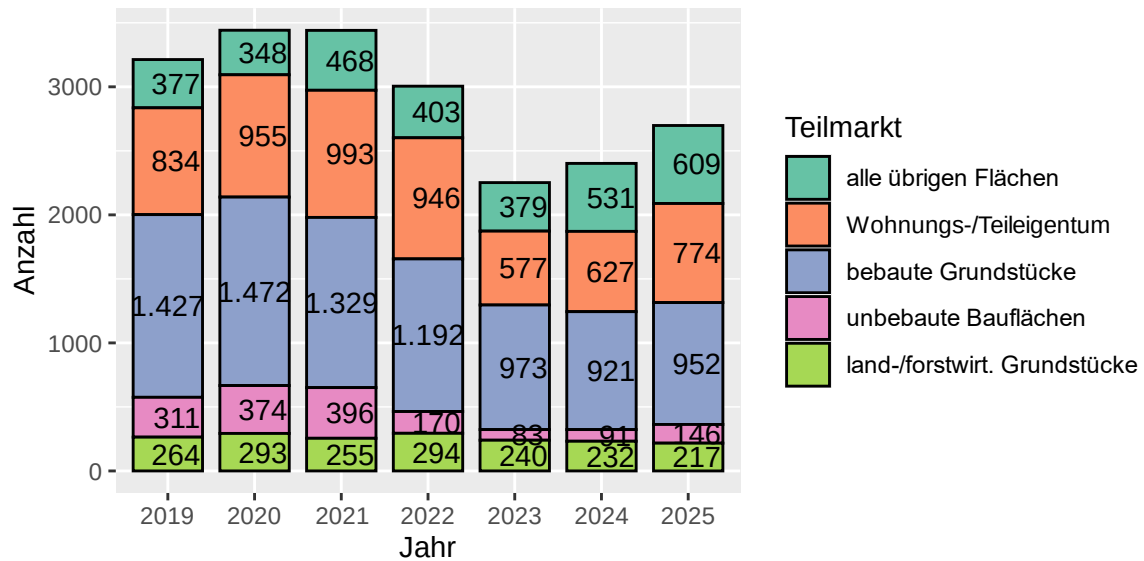
3.2.1.3 Entwicklung des Flächenumsatzes (Kartendarstellung)



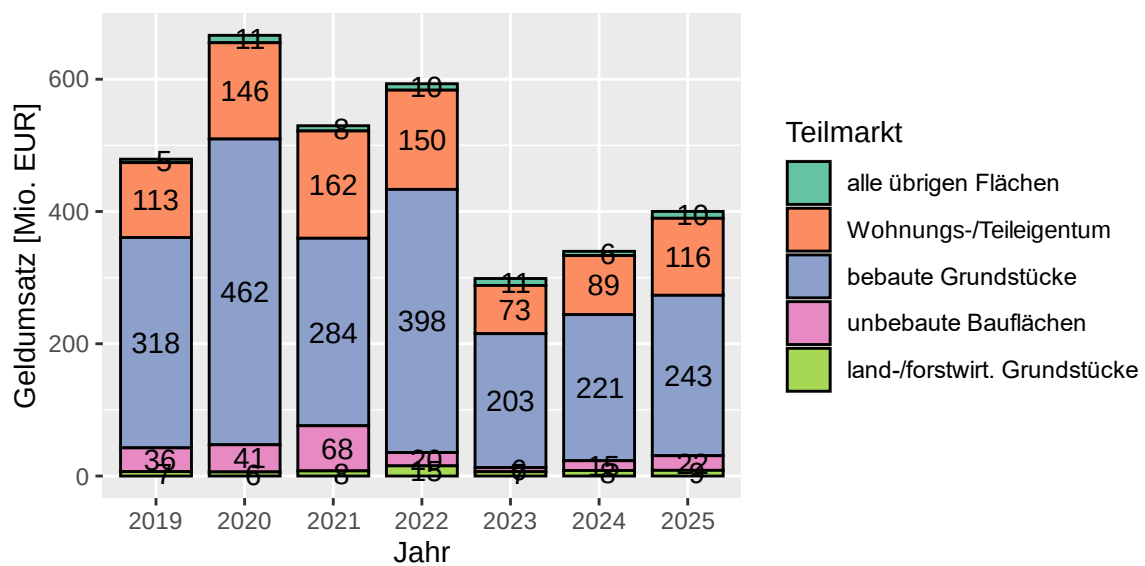
3.2.1.4 Entwicklung der Geld- und Flächenumsätze (Diagramm)



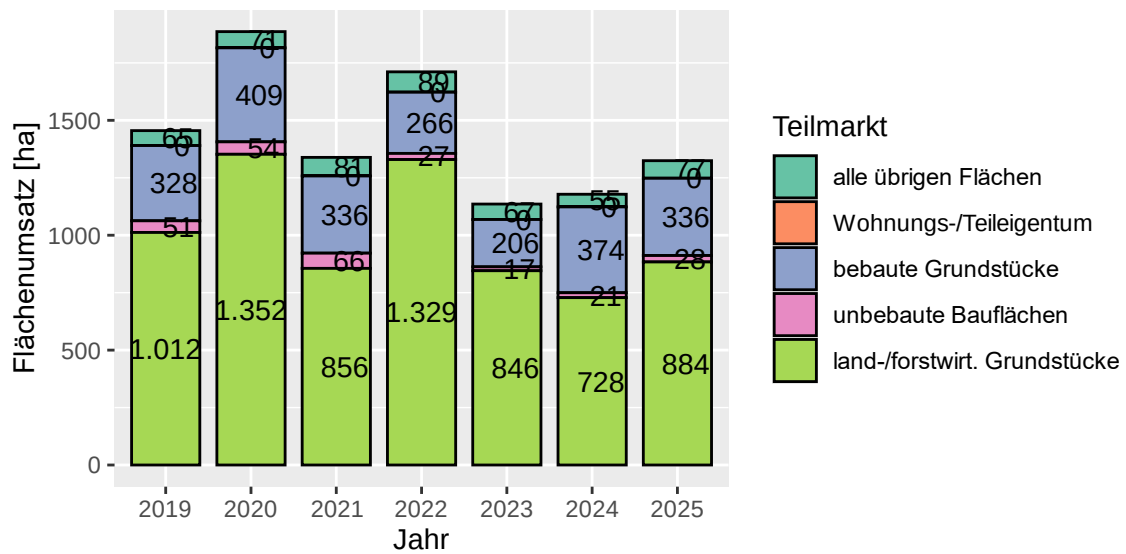
3.2.1.5 Verteilung der Erwerbsvorgänge auf einzelne Teilmärkte in Jahresscheiben (Diagramm)



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

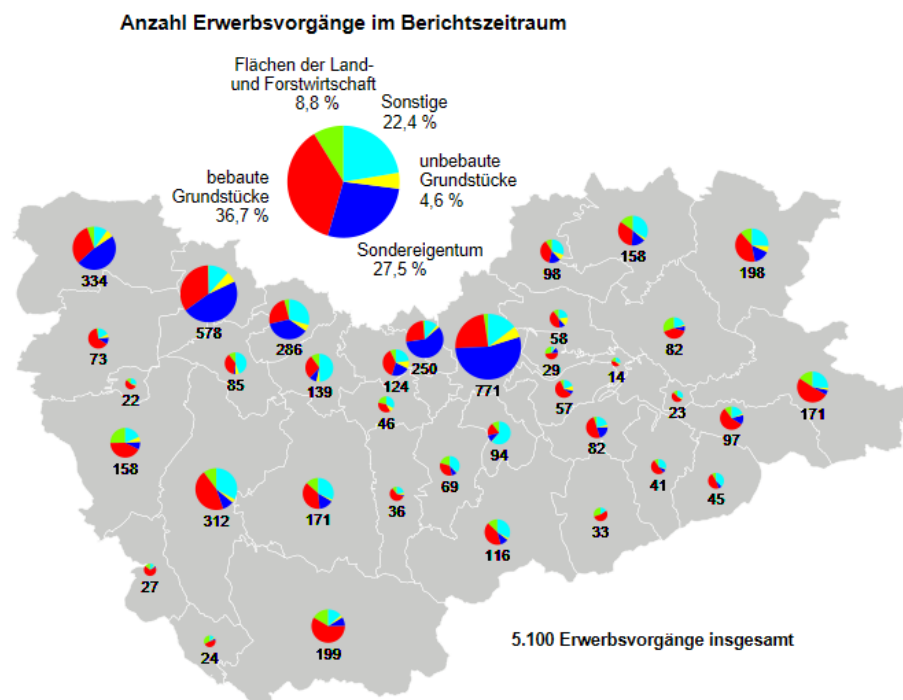


3.2.1.7 Verteilung des Flächenumsatzes auf einzelne Teilmärkte in Jahresscheiben (Diagramm)

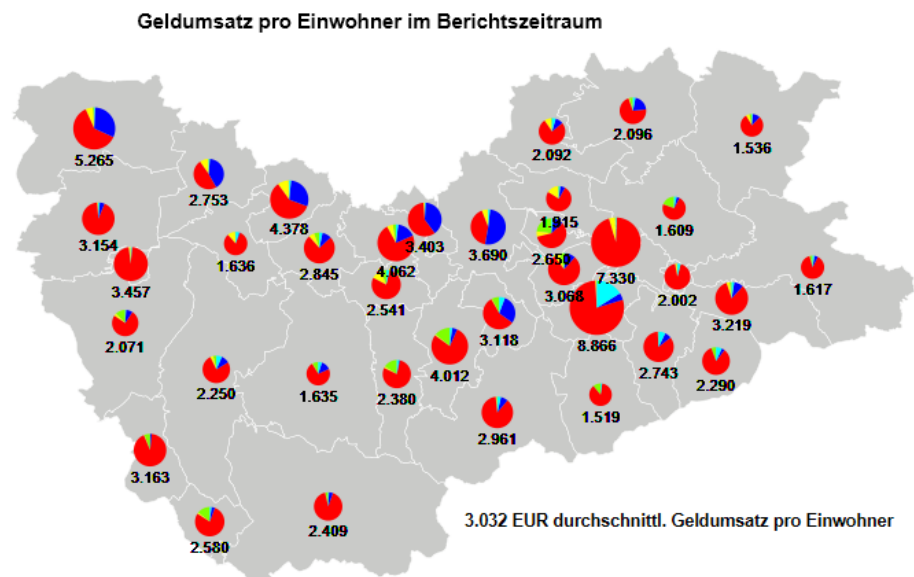
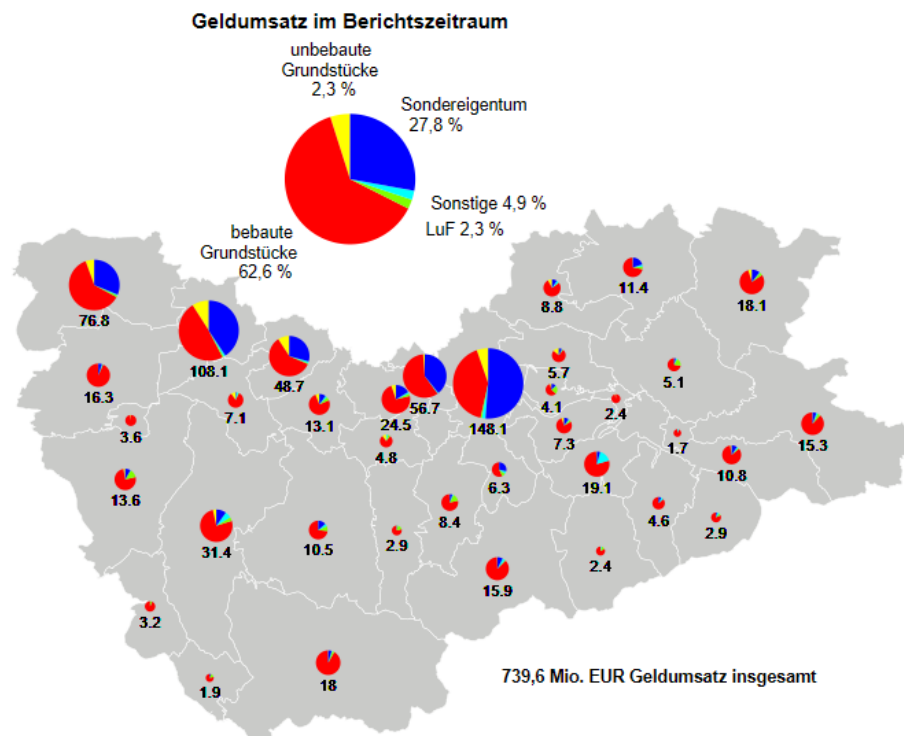


3.2.2 Raumbezogene Auswertungen im Berichtszeitraum 2024/2025

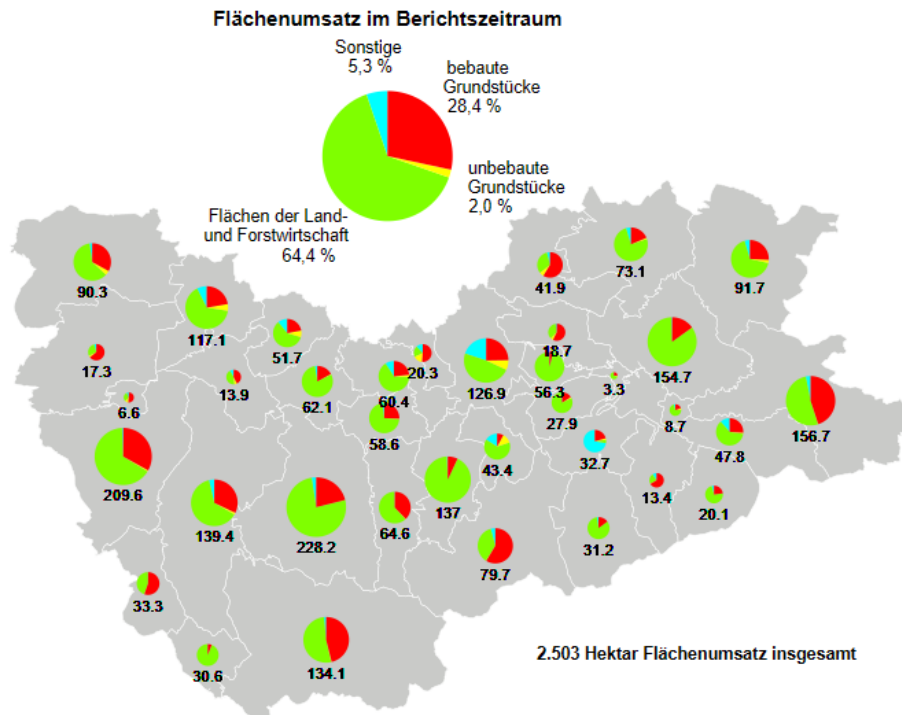
3.2.2.1 Räumliche Verteilung der Erwerbsvorgänge (Karten-Diagramm-Darstellung)



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

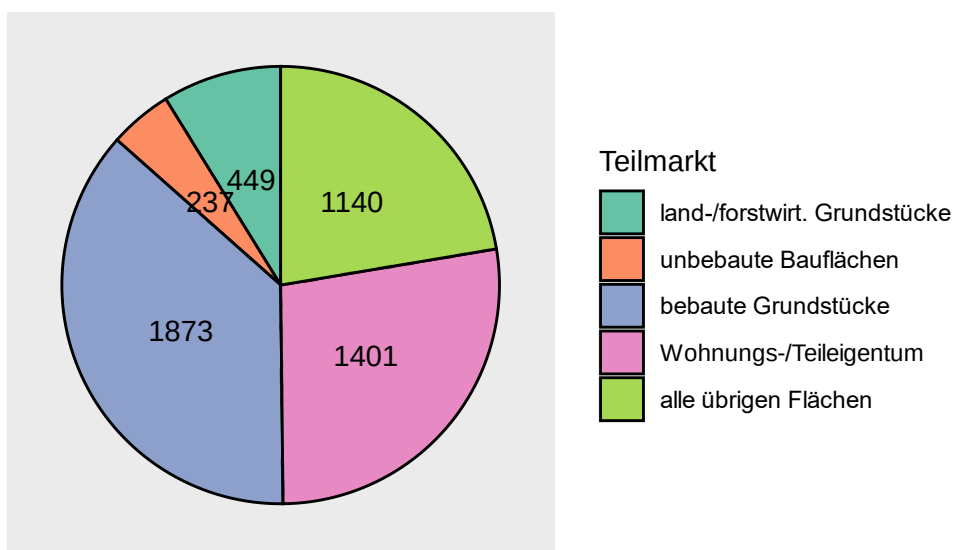


3.2.2.3 Räumliche Verteilung der Flächenumsätze (Karten-Diagramm-Darstellung)

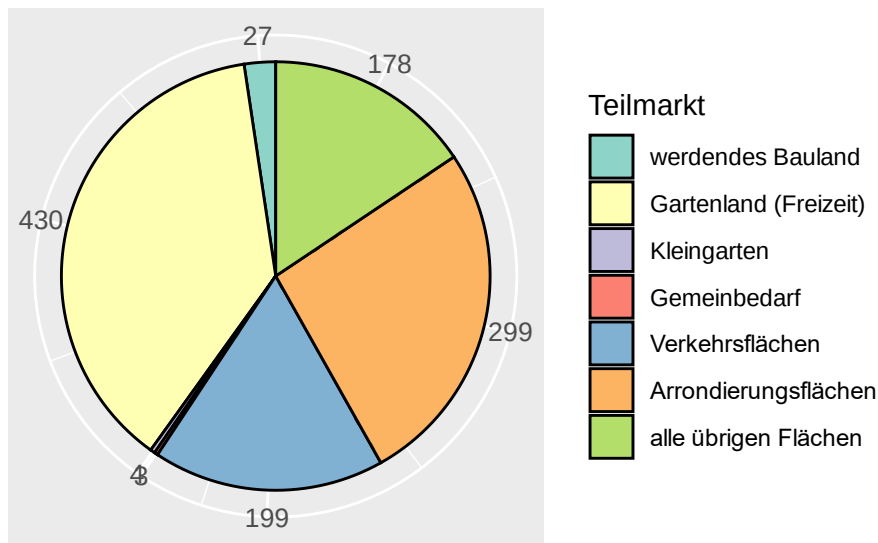


3.2.3 Teilmarktbezogene Auswertungen im Berichtszeitraum 2024/2025

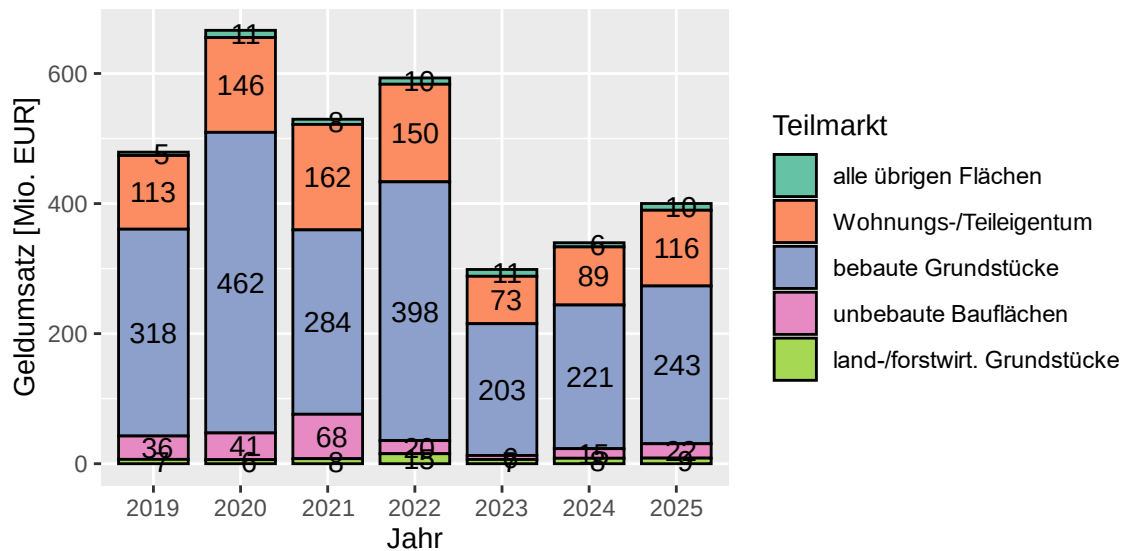
3.2.3.1 Anzahl und Verteilung der Erwerbsvorgänge auf alle Teilmärkte (Diagramm-Darstellung)



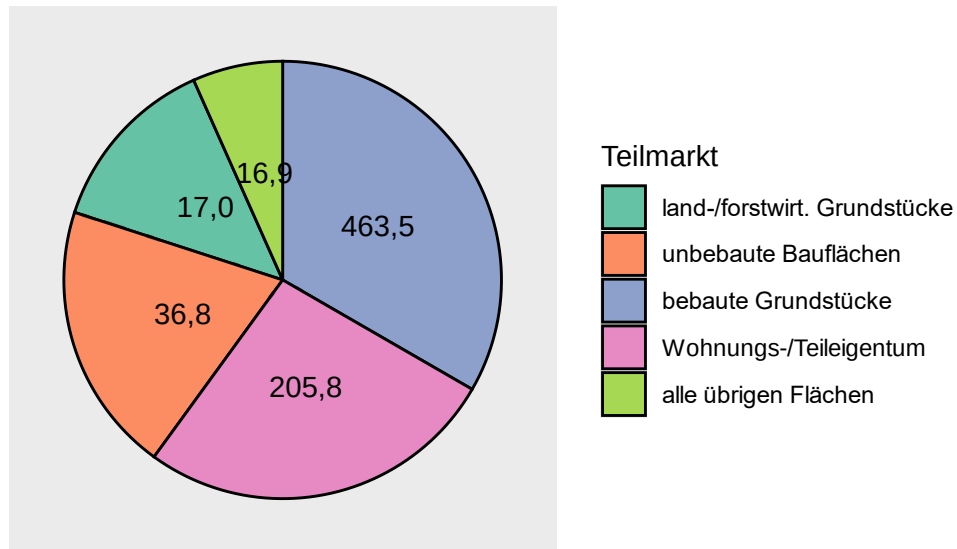
3.2.3.2 Anzahl und Verteilung der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt „alle übrigen Flächen“ (Diagrammdarstellung)



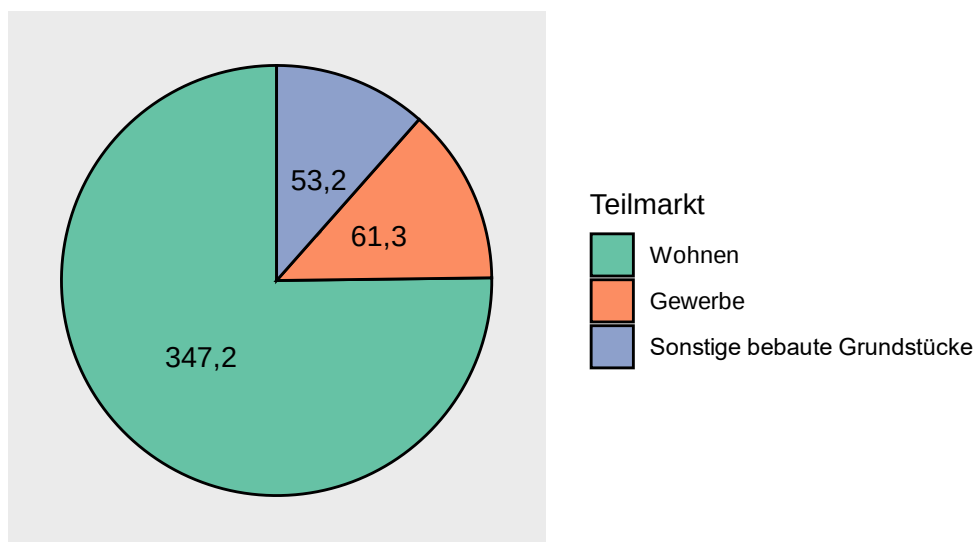
3.2.3.3 Anzahl der Erwerbsvorgänge und des Geldumsatzes im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ (Diagrammdarstellung)



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 sowie für Wohnungs- und Teileigentum enthalten sind.

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

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

land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gesamtanzahl der Erwerbsvorgänge	264	293	255	294	240	232	217
Geldumsatz [Mio. EUR]	6,54	5,88	7,56	15,26	6,41	8,21	8,46
Flächenumsatz [ha]	1.012,1	1.352,3	855,88	1.329,4	845,54	728,7	883,4

3.3.2 Unbebaute Bauflächen

unbebaute Bauflächen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gesamtanzahl der Erwerbsvorgänge	311	374	396	170	83	91	146
Geldumsatz [Mio. EUR]	35,84	41,09	68,41	20,18	6,08	14,72	22,06
Flächenumsatz [ha]	50,61	53,99	66,28	26,67	16,80	22,1	28,9

3.3.3 Bebaute Flächen

bebaute Flächen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gesamtanzahl der Erwerbsvorgänge	1.427	1.472	1.329	1.192	973	921	952
Geldumsatz [Mio. EUR]	317,89	462,13	283,40	397,72	202,58	220,84	242,59
Flächenumsatz [ha]	327,56	408,97	335,87	266,17	206,13	373,6	336,0

3.3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gesamtanzahl der Erwerbsvorgänge	462	473	407	396	342	401	456
Geldumsatz [Mio. EUR]	80,62	99,96	91,67	103,41	77,01	81,77	101,96
Flächenumsatz [ha]	48,88	66,25	52,7	56,36	40,10	79,2	87,8

3.3.3.2 Doppel- und Reihenmittelhäuser

Doppel- und Reihenmittelhäuser	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gesamtanzahl der Erwerbsvorgänge	131	137	115	120	93	103	99
Geldumsatz [Mio. EUR]	21,95	28,48	26,13	28,69	20,11	21,05	20,27
Flächenumsatz [ha]	6,91	7,34	6,26	6,81	5,54	6,00	6,3

3.3.3.3 Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilien- häuser	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gesamtanzahl der Erwerbsvorgänge	255	270	274	232	126	98	100
Geldumsatz [Mio. EUR]	66,39	80,25	82,07	75,29	25,76	39,65	50,86
Flächenumsatz [ha]	43,81	38,16	48,68	35,95	19,20	27,4	21,3

3.3.3.4 Wohn- und Geschäftshäuser

Wohn- und Geschäftshäuser	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gesamtanzahl der Erwerbsvorgänge	73	60	52	62	39	47	46
Geldumsatz [Mio. EUR]	23,18	25,24	23,65	30,52	13,73	15,10	16,46
Flächenumsatz [ha]	7,24	7,41	5,21	5,14	4,47	7,4	5,9

3.3.3.5 Gewerbeobjekte

Gewerbeobjekte	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gesamtanzahl der Erwerbsvorgänge	61	94	66	56	47	30	52
Geldumsatz [Mio. EUR]	20,82	119,52	19,86	19,69	16,35	9,03	28,00
Flächenumsatz [ha]	48,18	51,22	31,62	22,71	15,60	12,9	41,3

3.3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungs- und Teileigentum	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gesamtanzahl der Erwerbsvorgänge	834	955	993	946	578	627	774
Geldumsatz [Mio. EUR]	113,18	145,58	162,55	150,13	72,80	89,33	116,48

3.3.4.1 Wohnungseigentum

Wohnungseigentum	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gesamtanzahl der Erwerbsvorgänge	766	893	940	894	528	607	737
Geldumsatz [Mio. EUR]	102,52	140,46	160,28	145,51	70,89	87,92	114,72

3.3.4.2 Teileigentum

Teileigentum	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gesamtanzahl der Erwerbsvorgänge	68	62	53	52	49	20	37
Geldumsatz [Mio. EUR]	10,66	5,12	2,27	4,62	1,91	1,41	1,76

3.3.5 Übrige Flächen

Bauerwartungsland	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gesamtanzahl der Erwerbsvorgänge	11	13	7	7	6	2	3
Geldumsatz [Mio. EUR]	0,44	1,64	1,16	1,68	1,11	0,05	0,64
Flächenumsatz [ha]	3,01	11,70	5,33	30,00	9,60	0,8	5,5

Rohbauland	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gesamtanzahl der Erwerbsvorgänge	9	21	17	14	16	8	14
Geldumsatz [Mio. EUR]	0,66	6,52	3,75	1,72	0,57	0,48	3,74
Flächenumsatz [ha]	3,11	12,42	13,51	3,91	1,87	2,1	24,6

Verkehrsflächen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gesamtanzahl der Erwerbsvorgänge	17	37	41	71	90	89	110
Geldumsatz [Mio. EUR]	0,01	0,04	0,03	0,09	0,03	0,08	0,06
Flächenumsatz [ha]	2,03	2,39	5,29	2,82	5,84	2,5	2,3

Gemeinbedarfsflächen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gesamtanzahl der Erwerbsvorgänge	88	55	82	9	4	2	1
Geldumsatz [Mio. EUR]	0,34	0,11	0,27	0,09	0,02	0,02	0,08
Flächenumsatz [ha]	22,66	5,24	3,53	2,28	0,41	0,7	0,3

3.3.6 Sonstige Flächen

Kleingartenanlagen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gesamtanzahl der Erwerbsvorgänge	4	9	9	6	5	3	1
Geldumsatz [Mio. EUR]	< 0,01	0,02	< 0,01	0,02	0,18	0,1	< 0,01
Flächenumsatz [ha]	0,23	2,91	0,31	1,10	3,38	1,9	0,8

Gartenland (Freizeit)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gesamtanzahl der Erwerbsvorgänge	39	45	61	40	38	184	246
Geldumsatz [Mio. EUR]	0,46	0,31	0,36	0,41	0,27	3,67	4,07
Flächenumsatz [ha]	8,73	6,17	9,32	10,99	5,11	25,7	23,1

Arrondierungs- flächen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gesamtanzahl der Erwerbsvorgänge	---	---	---	---	---	153	146
Geldumsatz [Mio. EUR]	---	---	---	---	---	0,87	0,60
Flächenumsatz [ha]	---	---	---	---	---	2,4	3,8

3.4 Immobilienmarkt 2024/2025 – Entwicklungen und aktuelle Situation

Im Berichtszeitraum 2024/2025 wurden in der Geschäftsstelle 5.100 Kaufverträge registriert.

3.4.1 Unbebaute Bauflächen

Während sich die Zahl der Erwerbsvorgänge für unbebaute Bauflächen (baureifes Land) im Jahr 2022 gegenüber 2021 etwa halbierte und sich diese Entwicklung auch im Jahr 2023 fortsetzte, wurde der Negativtrend im Jahr 2024 ausgebremst. Im Jahr 2025 lag die Zahl der Erwerbsvorgänge unbebauter Bauflächen mit einer Steigerung von ca. 60 % dann deutlich oberhalb des Niveaus von 2024. Der Steigerung der Anzahl an Erwerbsvorgängen im Jahr 2025 stand eine Erhöhung des Geldumsatzes um ca. 50 % und ein Anstieg von etwa 263 % im Vergleich zu 2023 gegenüber.

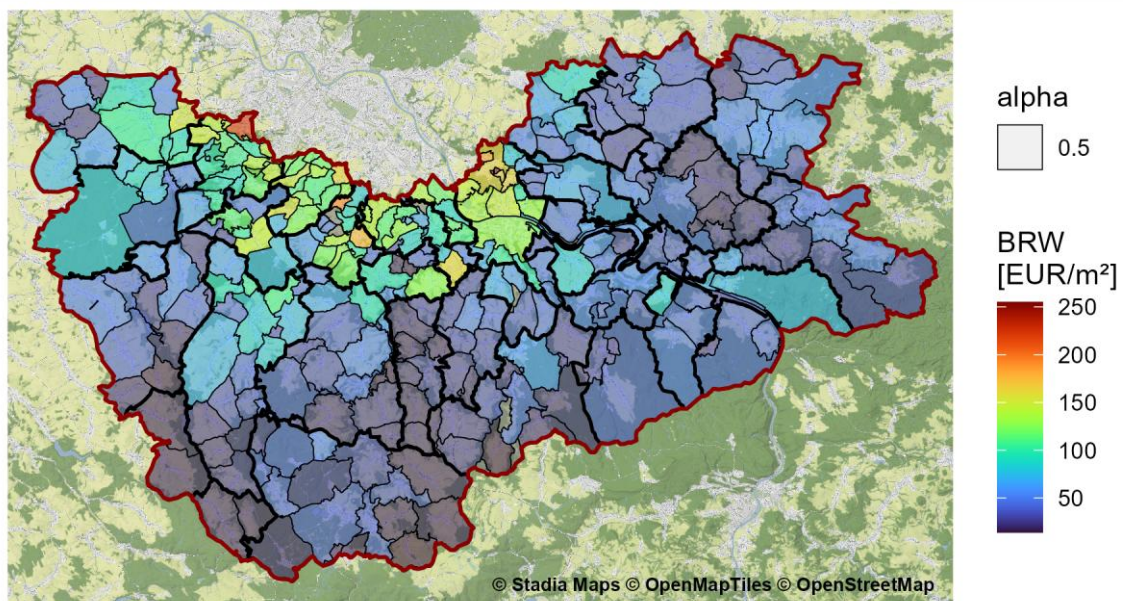
3.4.1.1 Wohnbauflächen im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans nach § 30 BauGB

Bei den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2026 in Gebieten, die im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB gelegen sind, lassen sich Bodenrichtwerte zwischen 17 €/m² und 430 €/m², im Mittel von 115 €/m², ablesen.

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

Für Wohnbauflächen im bauplanungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB lagen die Bodenrichtwerte im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zum 01.01.2026 zwischen 13 €/m² und 300 €/m², im Mittel bei 76 €/m². Im Segment der gemischten Bauflächen zeigt sich eine Bandbreite von 14 €/m² bis 321 €/m² bei einem mittleren Bodenrichtwert von 71 €/m².

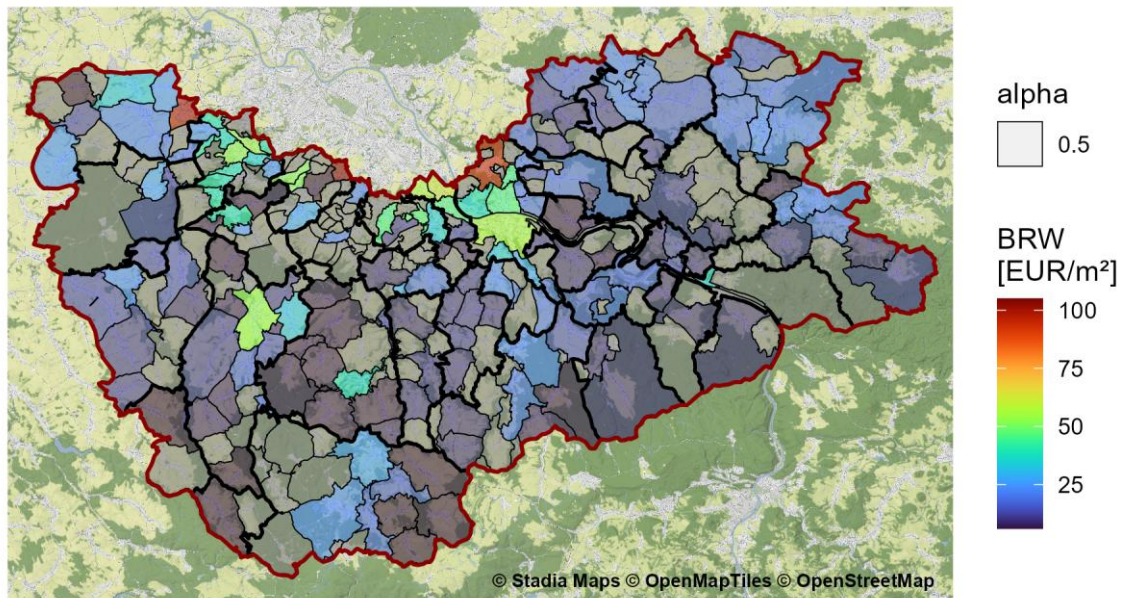
Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland zum 01.01.2026:



3.4.1.3 Gewerbebauflächen

Baureife Grundstücke mit vorgesehener gewerblicher Nutzung ergaben je nach Lage einen Bodenrichtwert in Höhe von 6 – 143 €/m², im Mittel 20 €/m².

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Gewerbebauland zum 01.01.2026:



3.4.2 Bebaute Grundstücke⁵

Zahlenmäßig wird der Grundstücksmarkt im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge von Erwerbsvorgängen des Teilmarktes der bebauten Grundstücke dominiert. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für bebaute Grundstücke blieb in den Jahren 2024/2025 weitgehend konstant. Demgegenüber stand in den Jahren 2024/2025 eine deutliche Steigerung des Flächenumsatzes im Vergleich zu 2023. Auch der Geldumsatz der Jahre 2024/2025 steigerte sich im Durchschnitt um ca. 14 % gegenüber 2023.

3.4.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser / Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Auf dem Teilmarkt freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser stieg die Zahl der Erwerbsvorgänge im Kreisgebiet im Jahr 2024 gegenüber 2023 um ca. 17 % und im Jahr 2025 um weitere 14 % an. Auch der Geld- und Flächenumsatz erholte sich deutlich. Der Geldumsatz erreichte im Jahr 2025 nahezu das Niveau aus 2022 und liegt damit wieder über den Geldumsätzen der Jahre 2019 bis 2021.

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 4 ist daher nicht möglich.

Die Wohnflächenpreise weiterverkaufter freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser (gewöhnlicher Geschäftsverkehr; keine unsanierten Objekte, bis 1.500 m² Grundstücksfläche) sanken im Kreisgebiet im Vergleich zum Jahr 2023 im Jahr 2024 im Median um ca. 21 %, lagen dabei aber mit 1.874 €/m² immer noch ca. 17 % über dem Niveau von 2021 mit 1.604 €/m². Im Jahr 2025 stiegen die Wohnflächenpreise hingegen wieder auf einen landkreisweiten Durchschnitt von 2.184 €/m²; liegen damit jedoch etwa 8 % unterhalb des Niveaus von 2023.

Die Zahl der Erwerbsvorgänge, aber auch der Geld- und Flächenumsatz für den Teilmarkt der Doppelhaushälften, Reihened- und Reihemittelhäuser waren im Kreisgebiet in den Jahren 2024 und 2025 nahezu identisch und überstiegen das Jahr 2023 nur leicht. Auch die Geldumsätze blieben in den Jahren 2023, 2024 und 2025 annähernd homogen.

Die Wohnflächenpreise weiterverkaufter Doppelhaushälften und Reihenhäuser (gewöhnlicher Geschäftsverkehr; keine unsanierten Objekte, bis 1.500 m² Grundstücksfläche) glichen sich in den Jahren 2024 und 2025 nahezu aneinander an und erreichten seit 2024 wieder das Niveau von 2021. Im Jahr 2025 mit durchschnittlich 2.037 €/m² Wohnfläche war gegenüber 2024 mit 2.000 €/m² Wohnfläche ein leichter Aufwärtstrend zu verzeichnen.

3.4.2.2 Geschosswohnungsbauten und Wohn- und Geschäftshäuser

In der Zahl der Erwerbsvorgänge für Geschosswohnungsbauten im Kreisgebiet setzte sich die seit 2022 zu verzeichnende Minderung der Erwerbsvorgangszahlen fort, wenngleich diese Entwicklung 2024/2025 gegenüber den Entwicklungen 2021/2022 zu 2023 deutlich ausgebremst wurde und die Erwerbsvorgangszahlen zwischen 2024 und 2025 nahezu identisch waren. Demgegenüber verdoppelte sich der Geldumsatz im Jahr 2025 gegenüber 2023 annähernd. Auch die Wohnflächenpreise der Mehrfamilienhäuser verzeichneten einen Aufwärtstrend gegenüber 2023. Im Jahr 2024 lagen die durchschnittlichen Wohnflächenpreise bei 1.009 €/m² und steigerten sich im Jahr 2025 auf durchschnittlich 1.169 €/m² und damit um ca. 17 % gegenüber 2023.

Die Zahl der Erwerbsvorgänge für Wohn- und Geschäftshausgrundstücke erhöhte sich im Kreisgebiet nach dem deutlichen Rückgang im Jahr 2023 im Auswertungszeitraum 2024/2025 um ca. 19 %. Auch der Geldumsatz erhöhte sich gegenüber 2023 um ca. 15 %.

Die durchschnittlichen Wohn-/Nutzflächenpreise lagen mit 981 €/m² im Jahr 2024 und 1.083 €/m² im Jahr 2025 durchschnittlich 18 % über dem Preisniveau aus 2023.

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 2024 gegenüber dem Vorjahr deutlich. Dem Rückgang im Jahr 2024 folgte im Jahr 2025 eine Steigerung bis leicht oberhalb des Niveaus von 2023. Aufgrund der Inhomogenität in Art und Struktur gewerblicher Objekte bei gleichzeitig geringen Kauffallzahlen sind detaillierte Auswertungen zu Nutzflächenpreisen nicht möglich.

3.4.3 Wohnungs- und Teileigentum⁶

Die Erwerbsvorgänge für Wohnungs- und Teileigentum konzentrieren sich zahlenmäßig auf die nördlichen Lagen des Landkreises, folglich auf die Randlagen zur Landeshauptstadt Dresden.

Im Teilmarkt für Wohnungseigentum erholte sich die Zahl der Erwerbsvorgänge im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr. Dieser Trend setzte sich auch im Jahr 2025 fort. Die Steigerung der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Jahr 2023 lag bei ca. 40 % und näherte sich an das Niveau von 2019 an. Damit einhergehend steht im Vergleich zu 2023 auch eine deutliche Erhöhung des Geldumsatzes von ca. 62 %.

Erstverkaufte Wohnungen in Neubauten und umgewandelten Objekten zeigten mit einem durchschnittlichen Wohnflächenpreis von 4.841 €/m² im Jahr 2024/2025 einen Preisanstieg von ca. 5 %. Mit durchschnittlich 1.833 €/m² lagen die Wohnflächenpreise für weiterverkaufte Eigentumswohnungen im Zeitraum 2024/2025 etwa 13 % unter dem Preisniveau im Jahr 2023.

Für den Teilmarkt des Teileigentums beziehen sich die tabellarischen Übersichten der Gesamtumsätze seit 2024 ausschließlich auf gewerblich genutzte Einheiten. Bis 2023 waren hierin auch Kauffälle für Teileigentum an PKW-Stellplätzen enthalten. Folglich kann hieraus kein Vergleich erfolgen. Die Gewerbeflächenpreise für gewerblich genutzte Einheiten beliefen sich in den Jahren 2024/2025 auf durchschnittlich 870 €/m², wobei nur wenige auswertbare Kauffälle zu verzeichnen waren.

⁶ 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 5 ist daher nicht möglich.

3.5 Bodenrichtwerte

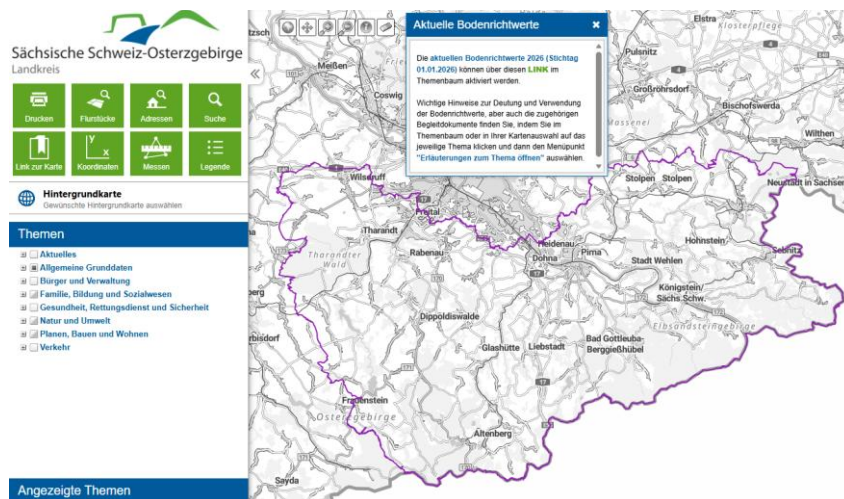
Auf Basis der Regelungen der ImmoWertV und der Kauffälle 2024 und 2025 wurden im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zum 01.01.2026 insgesamt 3.429 zonale Bodenrichtwerte ermittelt. Im Jahr 2008 waren es noch 1.444 lagetypische Bodenrichtwerte. Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 wurden zunächst am 14.01.2026 für Freizeitgartenflächen beschlossen. Für die weiteren Entwicklungszustände folgte der Beschluss der Bodenrichtwerte am 23.03.2026.

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, Freizeitgarten sowie Land- und Forstwirtschaft sind bequem und sprechzeitenunabhängig online über das Geoportal <https://geoportal.landratsamt-pirna.idu.de/> abrufbar.





Über die Kacheln am linken oberen Bildrand lassen sich beispielsweise Suchfunktionen aktivieren. Hier kann mittels Eingabe der Stadt/Gemeinde, Gemarkung und Flurstücksnummer, aber auch über die Adresse, das zu beurteilende Grundstück gesucht werden.

Unter dem Menüpunkt „**Planen, Bauen und Wohnen**“ im Themenbaum des linken Bildrandes lassen sich die **Bodenrichtwerte** für die relevanten Stichtage über das kleine „+“ aufklappen.

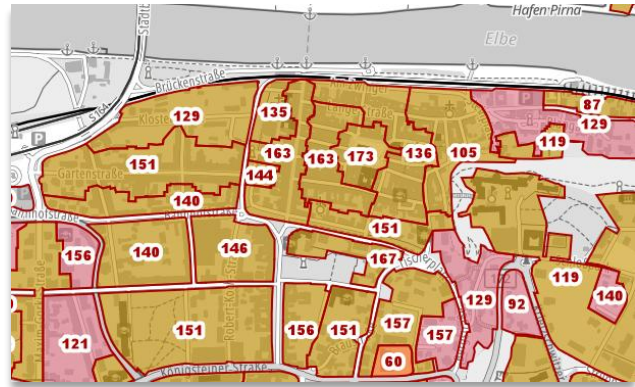
Neben den Stichtagen kann hier auch zwischen den jeweiligen Entwicklungszuständen gewählt werden.

Häufig ist der aktuellste Stichtag der Bodenrichtwerte bewertungsrelevant. Ist jedoch eine Beurteilung bzw. Bewertung für einen Stichtag vor dem 01.01.2026 vorzunehmen, so sind die historischen Bodenrichtwerte zu verwenden. Relevant ist dann jeweils der Stichtag der Bodenrichtwerte, der am nächsten vor dem Bewertungsstichtag des Bewertungsgrundstücks liegt.

Beispiel: Bewertungsstichtag 26.07.2025 -> relevant ist der Bodenrichtwert zum 01.01.2024

Sachgerecht anwendbar ist jeweils der Bodenrichtwert, der in seinen Merkmalen dem rechtlichen Entwicklungszustand des zu beurteilenden Grundstücks entspricht. Dieser muss nicht mit der tatsächlichen Nutzung übereinstimmen. So kann für ein als Freizeitgarten genutztes Grundstück auch der Bodenrichtwert für „baureifes Land“ relevant sein, wenn das Grundstück nach Einschätzung des zuständigen Bauamts bebaubar ist. Diese Einordnung nimmt der Gutachterausschuss mit der zeichnerischen Darstellung der Bodenrichtwertzonen ausdrücklich nicht vor.

Bodenrichtwerte für „baureifes Land“ sind beispielsweise dann sachgerecht, wenn das zu beurteilende Grundstück im rechtlichen Sinne Bauland ist.



Darstellung der Bodenrichtwerte für baureifes Land im Geoportal (Beispiel)

Handelt es sich bei dem betreffenden Grundstück um Ackerland-, Grünland- oder Waldflächen, sind die hierfür zutreffenden Bodenrichtwerte im Unterpunkt „**Flächen der Land- und Forstwirtschaft**“ aktivierbar. Freizeitgartenflächen hingegen gehören der Kategorie der „**sonstigen Flächen**“ an.

Informationen zum Ort

baureifes Land (Bauland)
(Erläuterungen zum Thema)

■ Bodenrichtwertzone 62804468

Stichtag	01.01.2026
Bodenrichtwert (€/m²)	173
Entwicklungszustand	B
Art der Nutzung	M
Ergänzung zur Art der Nutzung	WGH
Richtwertgrundstücksgröße (m²)	400

Hinweis: Bodenrichtwertzonen begründen kein Baurecht. Folglich leiten sich hieraus keine Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden ab.

Anpassungshinweise und Bodenrichtwerte für weitere Nutzungsarten [weitere BRW](#)

[Nutzungsartenkatalog](#)

Grundstücksmarktbericht (Herausgabe voraussichtlich Juni 2026)

Wichtige weiterführende Informationen zu Bodenrichtwerten sind in den jeweiligen **Begleitdokumenten** enthalten. Diese sind in den „*Informationen zum Ort*“ verlinkt, die sich beim *Klicken* in die betreffende Bodenrichtwertzone öffnen.

Zum berichtsbezogenen Stichtag 01.01.2026 sind die weiterführenden Fachinformationen über https://www.landratsamt-pirna.de/download/oertliche_Fachinformation_BRW_2026.pdf abrufbar.

Hinweis: Die Bodenrichtwerte für Freizeitgartenflächen, Acker- und Grünland sowie forstwirtschaftliche Flächen sind ergänzend zum Geoportal auf den Folgeseiten dieses Berichts auch tabellarisch dargestellt. Ebenso enthält dieser Bericht Hinweise zu Bodenwertanteilen bebauter Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, Unland, Streuobstwiesen, Wasserflächen, Abbauf Flächen sowie Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen.

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 01.01.2026 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 Bauerwartungs- und Rohbauland

Für die Entwicklungszustände Bauerwartungs- und Rohbauland hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zum 01.01.2026 keine Bodenrichtwerte ermittelt.

Der Gutachterausschuss empfiehlt, Anpassungen nach den Empfehlungen der Fachliteratur 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 23 Sanierungsgebiete im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge abgeschlossen und aufgrund der vom Gutachterausschuss erstatteten Zonen- bzw. Einzelgutachten abgerechnet. Teilweise befinden sich diese noch in der Ausgleichsbetragserhebung. Weiterhin Bestand 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 Abschluss der Sanierung und Aufhebung der Sanierungssatzung erhoben, können aber nach entsprechender Vereinbarung auch vor Abschluss der Sanierung abgelöst werden.

3.5.5 Erbbaurechte

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

Im Zeitraum 2024/2025 wurden zwei Verträge mit dem Inhalt des Kaufs bzw. Verkaufs von Erbbaurechten im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge registriert. Aufgrund der geringen Datenmenge ist die weiterführende statistisch signifikante Auswertung nicht möglich.

3.5.6 Arrondierungsflächen

Unter Arrondierung wird u.a. die Einbindung angrenzender, selbständig nicht bebaubarer Teilflächen zu einem Grundstück verstanden. Arrondierungsflächen werden häufig erworben, damit die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken ermöglicht bzw. erhöht, Überbauungen bereinigt, der Verlauf ungünstiger Grundstücksgrenzen verbessert oder Grundstücke um

Hausgärten oder sonstige Flächen erweitert werden können. Üblicherweise ist der Erwerb unselbstständiger Teilflächen nur für bestimmte Käufer interessant, da die Lage und die Form oder Größe der Flächen meist nur in Verbindung mit benachbarten Grundstücken eine sinnvolle Nutzung erbringen.

Im Auswertungszeitraum 2024/2025 (Datengrundlage der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026) hat der Gutachterausschuss für Arrondierungsflächen nachstehend dargestellte prozentuale Bodenwertanteile gegenüber dem Bodenrichtwert für baureifes Land festgestellt.

Art der Fläche	Kategorie	Anzahl Kauffälle 2024/2025	Mittel- wert 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	65	101 % (100 %)	32 % bis 228 %	
seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	2	6	80 % (77 %)	50 % bis 100 %	
Garten- oder Hinterland	3	32	48 % (47 %)	5 % bis 100 %	
Private Erschließungsflächen Zukauf bestehender Erschließungsfläche bei vorhandener Bebauung	4	25	67 % (61 %)	5 % bis 180 %	
Private Erschließungsflächen Zukauf Erschließungsfläche ermöglicht zukünftige Bebauung	5*	12	81 % (82 %)	12 % bis 155 %	
Ehemalige Verkehrsflächen zur Erweiterung des Vorgartens (Verkauf durch Baulastträger)	6	20	60 % (65 %)	18 % bis 105 %	

**Hinweis: Für Arrondierungsflächen der Kategorie 5 wurden im Auswertungszeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2025 lediglich drei Kauffälle mit einer Spanne von 29 % bis 79 % registriert. Eine statistische Auswertung hierzu ist nicht sachgerecht. Folglich werden die Ergebnisse aus 2022/2023 abgebildet.*

3.5.7 Sonstige Flächen (Gartenland und private Grünflächen)

3.5.7.1 Freizeitgärten

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

Für Freizeitgartenflächen wurden zum 01.01.2026 folgende Bodenrichtwerte ermittelt.

Die angegebenen Bodenrichtwerte gelten nicht für Gärten, die in unmittelbarer Nähe zu Gewässern mit hohem Erholungswert (z. B. Badeseen) gelegen sind.

Stadt/Gemeinde	Subzone	Freizeitgartenflächen (FGA) in €/m ²
Altenberg	2	6,50
Bad Gottleuba-Berggießhübel	2	6,50
Bad Schandau	2	6,50
Bahretal	2	6,50
Bannewitz	1	10,00
Dippoldiswalde	1	10,00
Dohma	2	6,50
Dohna	2	6,50
Dorfhain	2	6,50
Dürrröhrsdorf-Dittersbach	2	6,50
Freital	1	10,00
Glashütte	2	6,50
Gohrisch	2	6,50
Hartmannsdorf-Reichenau	2	6,50
Heidenau	1	10,00
Hermisdorf/E.	2	6,50
Hohnstein	2	6,50
Klingenberg	2	6,50
Königstein	2	6,50
Kreischa	1	10,00
Liebstadt	2	6,50
Lohmen	2	6,50
Müglitztal	2	6,50
Neustadt in Sachsen	2	6,50
Pirna	1	10,00
Rabenau	2	6,50
Rathen	2	6,50
Rathmannsdorf	2	6,50
Reinhardtsdorf-Schöna	2	6,50
Rosenthal-Bielatal	2	6,50
Sebnitz	2	6,50
Stadt Wehlen	2	6,50
Stolpen	1	10,00
Struppen	2	6,50
Tharandt	2	6,50
Wilsdruff	2	6,50

Hinweis: Subzonen definieren die auswertungsbezogene Zusammenfassung von Städten und Gemeinden.

3.5.7.2 Kleingartenanlagen

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);
- der Garten liegt in einer Anlage, in der mehrere Einzelgärten sowie gemeinschaftliche Einrichtungen vorhanden sind (sog. „Kleingartenanlage“).

Für Kleingartenflächen hat der Gutachterausschuss zum 01.01.2026 für den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge keine Bodenrichtwerte ermittelt.

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 01.01.2026 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge für diesen Teilmarkt keine Bodenrichtwerte ermittelt.

3.5.8 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

3.5.8.1 Gesamtstatistik

Nachstehende Tabellen beziehen sich auf alle registrierten Kauffälle im Zeitraum 2024 bis 2025. Diese umfassen Kauffälle des gewöhnlichen und ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

3.5.8.1.1 Ackerland

Ackerland	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gesamtanzahl der Erwerbsvorgänge	101	98	78	116	92	60	126
Geldumsatz [Mio. EUR]	4,40	4,24	4,40	7,96	5,08	2,67	5,78
Flächenumsatz [ha]	468,70	645,39	343,32	532,90	534,18	196,1	515,00

3.5.8.1.2 Grünland

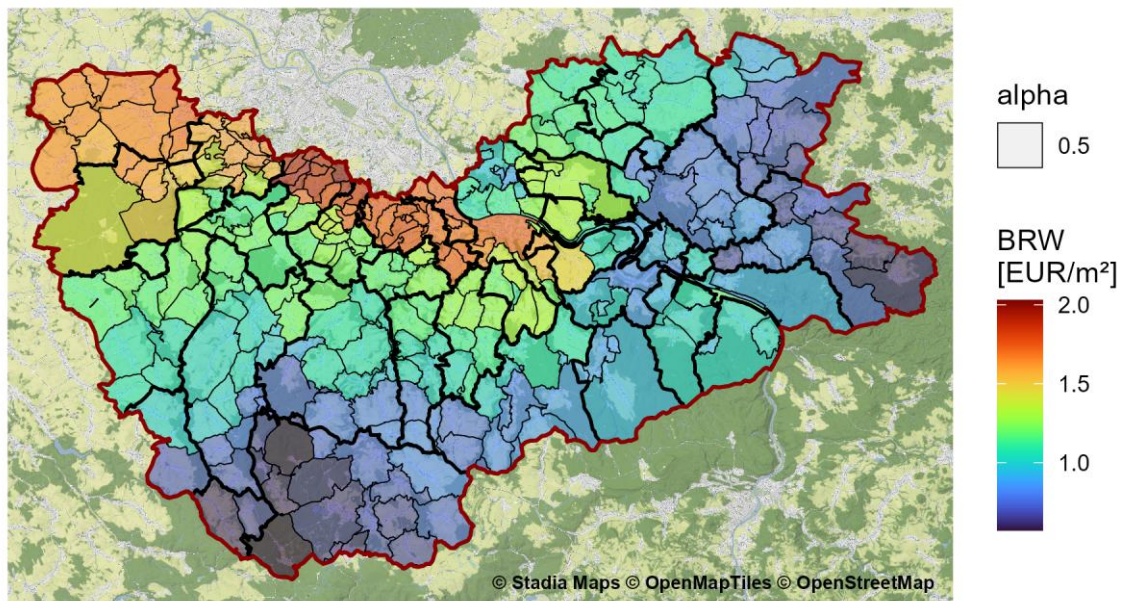
Grünland	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gesamtanzahl der Erwerbsvorgänge	87	93	69	78	82	27	30
Geldumsatz [Mio. EUR]	0,79	0,69	1,07	0,79	0,85	0,40	0,17
Flächenumsatz [ha]	274,32	470,09	143,65	197,05	205,17	41,9	24,3

3.5.8.2 Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Nutzflächen

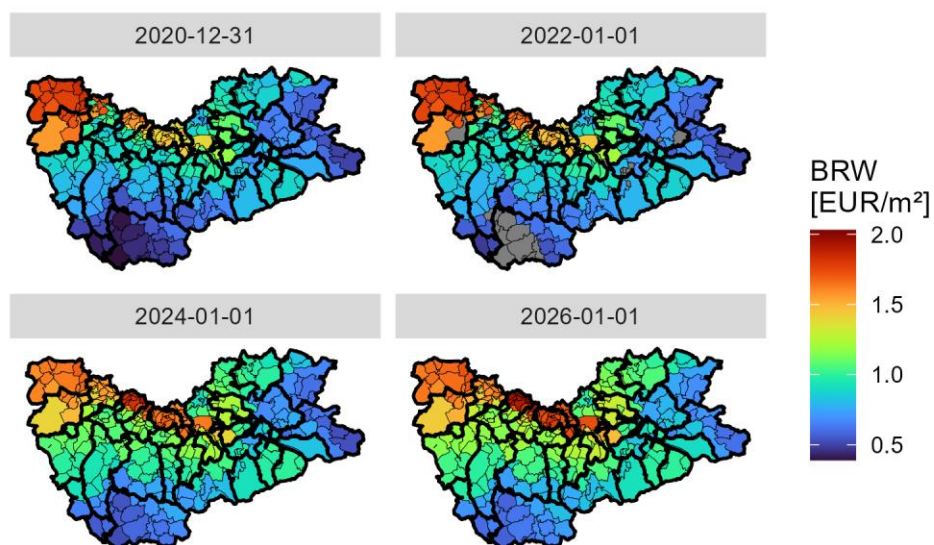
Die folgenden Graphiken veranschaulichen das Bodenrichtwertniveau pro Gemarkung für die Nutzungsarten Acker und Grünland.

3.5.8.2.1 Überblick

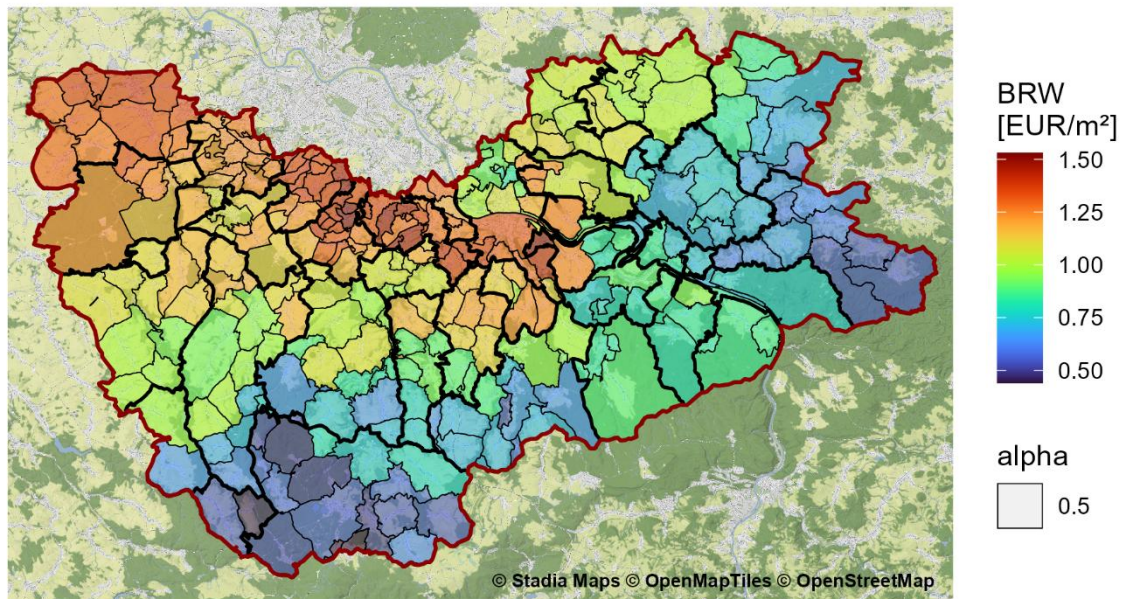
Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Ackerflächen zum 01.01.2026 im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge:



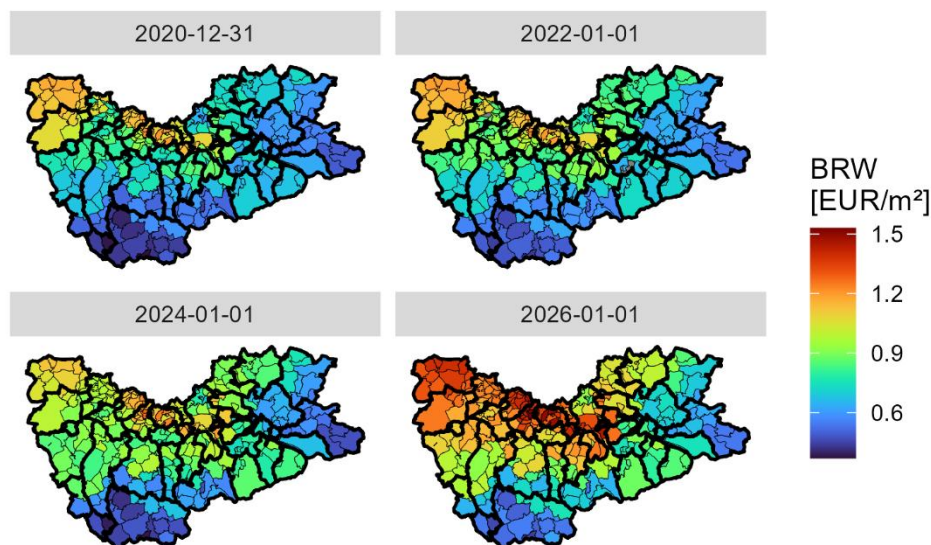
Entwicklung der Bodenrichtwerte für Ackerflächen im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge:



Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Grünlandflächen zum 01.01.2026 im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge:



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



3.5.8.2.2 Ermittlung

Seit der Ableitung der Bodenrichtwerte im Jahr 2010 wird der Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge unter Beachtung der vorherrschenden natürlichen Standortbedingungen sowie der Lageverhältnisse und der Höhenlage aufgrund der differierenden Standortbedingungen in acht Zonen gegliedert. Diese Aufteilung wurde für die Ableitung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 beibehalten.

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

Im Folgenden werden die acht Zonen kurz näher erläutert:

Zone	Bezeichnung	Gebiete	natürliche Standort-einheiten (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

Grundlage der Basiswertableitungen für das Ackerland bilden die auswertbaren Kaufverträge aus den Jahren 2024 und 2025.

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 und Mittelmaßstäbige landwirtschaftliche Standortkartierung der DDR im Maßstab 1:100 000

In diesen Jahren wurden insgesamt 386 Kauffälle mit land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen registriert. Darunter wurden 163 Kauffälle mit Ackerlandflächen erfasst, bei denen insgesamt ca. 710 ha Ackerland umgesetzt wurden. Im gleichen Zeitraum wurden insgesamt 175 Kauffälle mit Grünland erfasst und hierbei insgesamt ca. 240 ha umgesetzt. Ausgesondert wurden Extremwerte und Kauffälle, die dem ungewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren. Weiterhin wurden auch Kauffälle ausgesondert, bei denen aufgrund der vorliegenden Informationen von einer Kaufpreisbeeinflussung durch außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartungen bzw. ungewöhnlichen oder besonderen persönlichen Verhältnissen auszugehen war.

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

Eine Übersicht der Ackerlandkauffälle (nach Bereinigung) vermittelt nachstehende Tabelle:

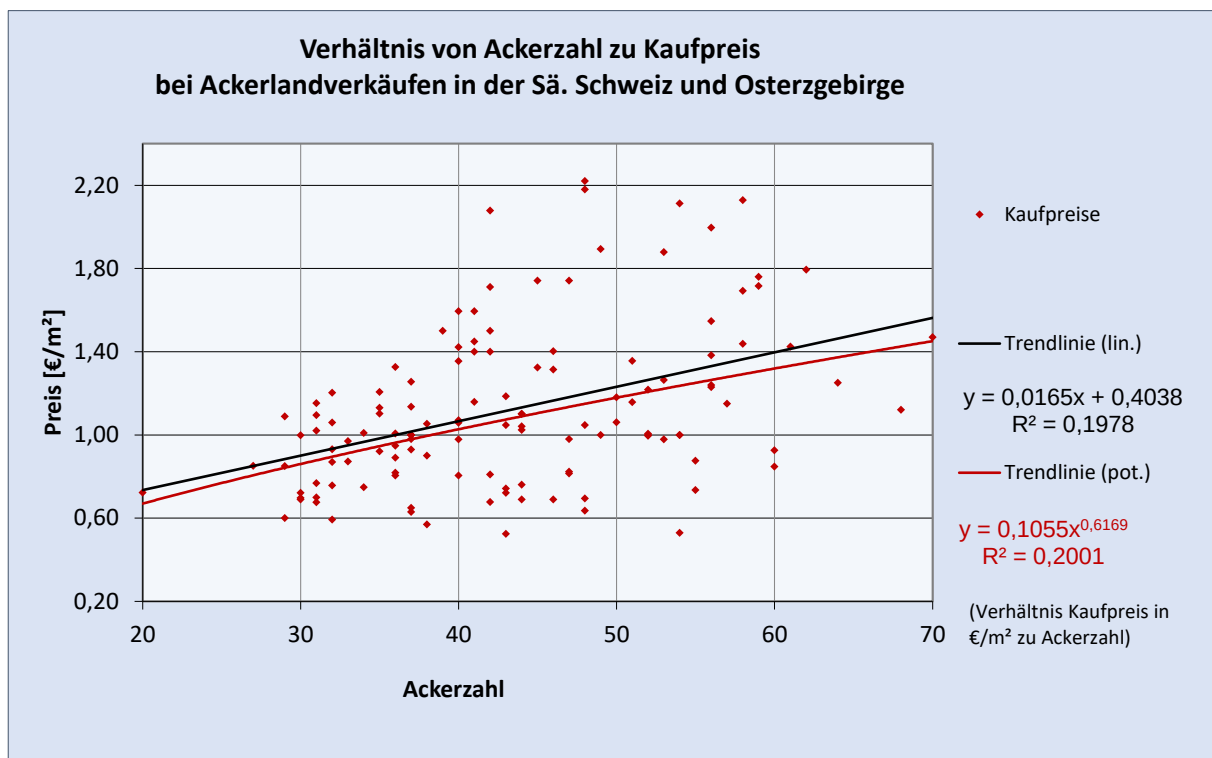
	Anzahl auswertbare Kauffälle	Ø Preis der Kauffälle in €/m ²	Ø AZ der Standorte	Ø Größe der Kauffälle in m ²
Ia	21	0,77	40	34.946
Ib	26	1,08	47	49.468
II	4	1,02	48	83.935
III	10	1,76	57	50.040
IV	10	1,61	50	76.350
V	35	1,25	45	40.907
VI	18	1,01	35	42.006
VII	8	0,76	30	34.432
Gesamt	132	1,16	44	51.511

Eine Übersicht der Grünlandkauffälle (nach Bereinigung) vermittelt nachstehende Tabelle:

	Anzahl auswertbaren Kauffälle	Ø Preis der Kauffälle in €/m ²	Ø GZ der Standorte	Ø Größe der Kauffälle in m ²
Ia	27	0,72	40	9.973
Ib	21	1,03	47	10.541
II	8	0,80	38	12.233
III	5	1,37	51	20.395
IV	6	1,31	48	33.310
V	20	1,15	44	17.661
VI	17	0,94	39	9.618
VII	32	0,60	30	16.575
Gesamt	136	0,99	42	16.288

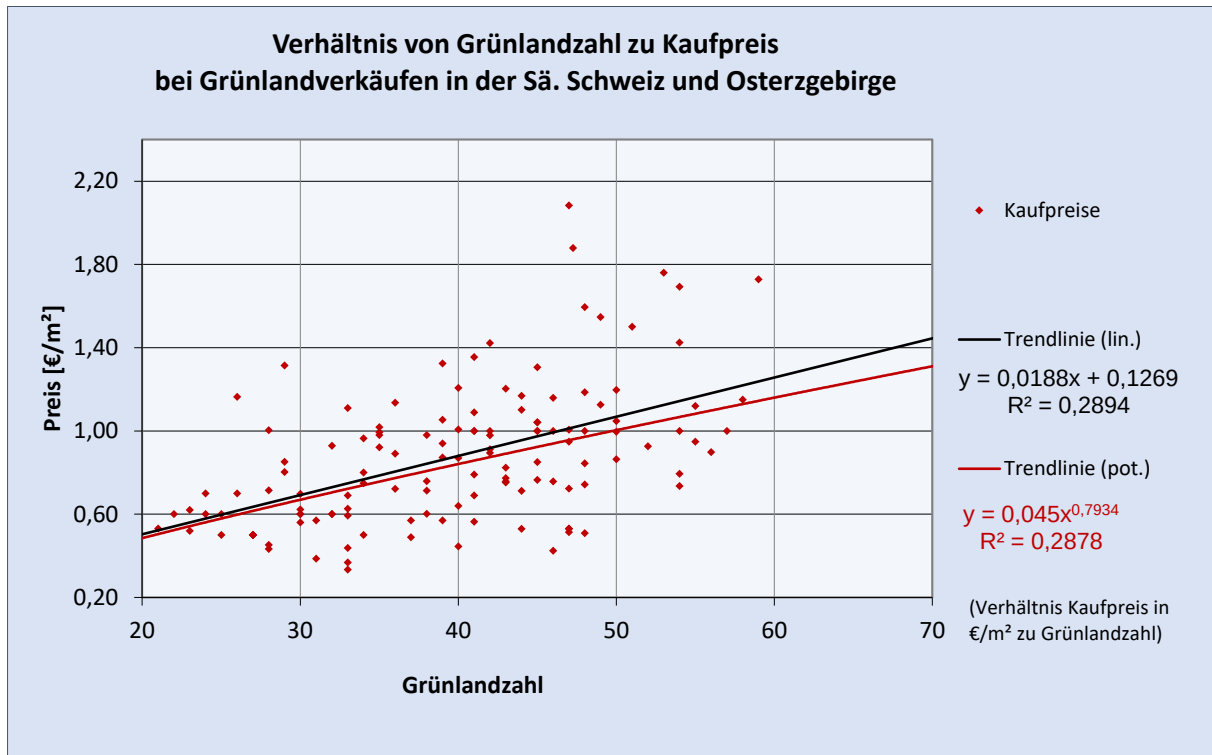
Die auswertbaren Acker- und Grünlandverkäufe des gesamten Landkreises wurden hinsichtlich eines Zusammenhangs der Ackerzahlen zum Kaufpreis bzw. Grünlandzahlen zum

Kaufpreis statistisch ausgewertet. Die verwendeten Acker- und Grünlandzahlen wurden auf der Grundlage der Bodenschätzung für den jeweiligen Kauffall abgeleitet. Die statistischen Auswertungen ergaben Abhängigkeiten zwischen Ackerzahl und Kaufpreis mit relativ niedrigen Bestimmtheitsmaßen. Bei der linearen Ableitung beträgt der Anstieg je Bodenpunkt 1,65 Cent ($R^2=0,1978$). Bei der potentiellen Abhängigkeit liegt das Bestimmtheitsmaß mit $R^2=0,2001$ nur leicht höher und der Anstieg beträgt hier 1,64 Cent je Bodenpunkt.



Aufgrund der relativ niedrigen Bestimmtheitsmaße wurde für die weitere Ableitung der Bodenrichtwerte für die einzelnen Gemarkungen von einem Anstieg der Kaufpreise bei Abweichungen vom Mittelwert der Zone in Höhe von 1,6 Cent je Bodenpunkt ausgegangen. Für die Ableitung der Richtwerte wurden die vom Finanzamt Pirna ausgewiesenen durchschnittlichen Ackerzahlen der Gemarkungen zu Grunde gelegt.

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



Der Anstieg der Kaufpreise bei Abweichungen vom Mittelwert beträgt hier 1,88 Cent/m² je Bodenpunkt bei einer linearen Abhängigkeit mit einem Bestimmtheitsmaß von 0,2894. Bei einer potentiellen Abhängigkeit mit einem Bestimmtheitsmaß von 0,2878 beträgt der Anstieg 1,74 Cent/m² je Bodenpunkt. Die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grünlandzahl ist zum Vergleichszeitraum 2022/23 damit leicht gestiegen. Unter Würdigung der vorliegenden Informationen werden zur Bodenrichtwertableitung für Grünland für die einzelnen Gemarkungen die Abweichungen vom Durchschnitt der Zone mit 1,6 Cent je Bodenpunkt angepasst.

3.5.8.2.3 Verwendung der Werte/Bodenrichtwerttabelle

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

- die Flächen von der angegebenen durchschnittlichen Bodenbonität der Bewertungsbasis wesentlich nach oben oder unten abweichen;
- die zu beurteilenden Flächen in ihren natürlichen Standortverhältnissen von den für das jeweilige Gebiet vorherrschenden Verhältnissen abweichen;

- die Bewirtschaftungsbedingungen hinsichtlich Größe, Zuschnitt, Hanglage, Steinigkeit, Staunässe, Überschwemmungsgefahr von den gebietstypischen Verhältnissen abweichen;
- für die zu bewertenden Flächen zusätzliche Bewirtschaftungseinschränkungen z.B. durch die Lage in Schutzgebieten o.a. Bewirtschaftungsauflagen bestehen;
- die infrastrukturellen Bedingungen wie z.B. Hofanschluss, Ortsnähe, Zuwegung, Be- und Entwässerung von den gebietstypischen Verhältnissen abweichen;
- die Flächen pachtfrei veräußert werden;
- das Gesamtlos wesentlich von den durchschnittlichen Verhältnissen der Zonen abweicht.

Abweichungen der tatsächlichen Bodenwertzahl gegenüber dem Durchschnittswert werden **mit +/- 1,6 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.

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

Nachstehende Tabelle zeigt die Bodenrichtwerte für Ackerland (AL) bzw. Grünland (GL) der jeweiligen Gemarkung zum 01.01.2026 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	0,63		27	0,55
Altenberg	2704	Bärenburg	VII	19	0,58		23	0,49
Altenberg	2705	Bärenfels	VII	22	0,63		28	0,57
Altenberg	2706	Bärenstein	VII	29	0,74		39	0,74
Altenberg	2719	Falkenhain	VII	29	0,74		41	0,78
Altenberg	2720	Fürstenau	VII	24	0,66		31	0,62
Altenberg	2721	Fürstenwalde	VII	28	0,73		26	0,54
Altenberg	2722	Geising	VII	25	0,68		24	0,50
Altenberg	2765	Georgenfeld	VII	21	0,62		20	0,44
Altenberg	2702	Hirschsprung	VII	21	0,62		24	0,50
Altenberg	2733	Kipsdorf	VII	24	0,66		25	0,52
Altenberg	2734	Lauenstein	VII	27	0,71		29	0,58
Altenberg	2735	Liebenau	VII	33	0,81		40	0,76
Altenberg	2723	Löwenhain	VII	24	0,66		26	0,54
Altenberg	2748	Rehefeld	VII	18	0,57		25	0,52
Altenberg	2756	Schellerhau	VII	20	0,60		28	0,57
Altenberg	2764	Zinnwald	VII	21	0,62		20	0,44
Bad Gottleuba-Berggießhübel								
Bad Gottl.-Berggießh.	6758	Bahra	II	44	0,96		47	0,94
Bad Gottl.-Berggießh.	6701	Berggießhübel	VI	38	1,06		40	0,96
Bad Gottl.-Berggießh.	6777	Bienhof	VII	35	0,84		30	0,60
Bad Gottl.-Berggießh.	6707	Börnersdorf	VII	30	0,76		36	0,70
Bad Gottl.-Berggießh.	6709	Breitenau	VII	30	0,76		36	0,70
Bad Gottl.-Berggießh.	6735	Giesenstein	VI	33	0,98		26	0,73
Bad Gottl.-Berggießh.	6734	Gottleuba	VII	33	0,81		34	0,66
Bad Gottl.-Berggießh.	6736	Haselberg	VII	33	0,81		26	0,54
Bad Gottl.-Berggießh.	6823	Hellendorf	VII	36	0,86		37	0,71
Bad Gottl.-Berggießh.	6708	Hennersbach	VII	33	0,81		33	0,65
Bad Gottl.-Berggießh.	6757	Langenhennersdorf	II	50	1,05		49	0,98
Bad Gottl.-Berggießh.	6822	Markersbach	VII	36	0,86		33	0,65
Bad Gottl.-Berggießh.	6737	Ober-u. Niederhartmannsbach	VI	33	0,98		34	0,86
Bad Gottl.-Berggießh.	6776	Oelsen	VII	34	0,82		36	0,70
Bad Gottl.-Berggießh.	6710	Oelsengrund	VII	29	0,74		36	0,70
Bad Schandau								
Bad Schandau	6808	Bad Schandau	Ia	54	0,99		40	0,72
Bad Schandau	6756	Krippen	II	59	1,20		41	0,85
Bad Schandau	6809	Ostrau	Ia	48	0,90		42	0,75
Bad Schandau	6796	Porschdorf	Ia	52	0,96		40	0,72
Bad Schandau	6810	Postelwitz	Ia	45	0,85		40	0,72
Bad Schandau	6798	Prossen	Ia	42	0,80		46	0,82
Bad Schandau	6811	Schmilka	Ia	45	0,85		40	0,72
Bad Schandau	6797	Waltersdorf	Ia	48	0,90		47	0,83
Bahretal								
Bahretal	6712	Borna	V	36	1,11		42	1,12
Bahretal	6722	Friedrichswalde	V	45	1,25		48	1,21
Bahretal	6711	Gersdorf	V	36	1,11		42	1,12
Bahretal	6724	Göppersdorf	VI	35	1,01		35	0,88
Bahretal	6774	Nentmannsdorf	V	45	1,25		45	1,17

Bahretal	6775	Niederseidewitz	V	45	1,25		45	1,17
Bahretal	6723	Ottendorf	V	45	1,25		48	1,21
Bahretal	6725	Wingendorf	VI	40	1,09		35	0,88
Bannewitz								
Bannewitz	3704	Bannewitz	III	68	1,94		51	1,37
Bannewitz	3705	Boderitz	III	68	1,94		51	1,37
Bannewitz	3772	Börnchen	V	37	1,12		44	1,15
Bannewitz	3706	Cunnersdorf	III	68	1,94		51	1,37
Bannewitz	3707	Eutschütz	III	68	1,94		51	1,37
Bannewitz	3739	Gaustritz	III	69	1,95		60	1,51
Bannewitz	3740	Golberode	III	60	1,81		53	1,40
Bannewitz	3741	Goppeln	III	74	2,03		57	1,47
Bannewitz	3779	Hänichen	III	54	1,71		51	1,37
Bannewitz	3708	Nöthnitz	III	68	1,94		51	1,37
Bannewitz	3773	Possendorf	V	43	1,22		49	1,23
Bannewitz	3780	Rippien	III	67	1,92		53	1,40
Bannewitz	3709	Rosentitz	III	68	1,94		51	1,37
Bannewitz	3710	Welschhufe	III	68	1,94		51	1,37
Bannewitz	3774	Wilmsdorf	V	47	1,28		50	1,25
Dippoldiswalde								
Dippoldiswalde	2703	Ammelsdorf	VII	29	0,74		35	0,68
Dippoldiswalde	2711	Berreuth	VI	37	1,04		48	1,08
Dippoldiswalde	2710	Dippoldiswalde	VI	35	1,01		40	0,96
Dippoldiswalde	2718	Dönschten	VII	23	0,65		27	0,55
Dippoldiswalde	2713	Elend	VI	32	0,96		41	0,97
Dippoldiswalde	2727	Hennersdorf	VI	32	0,96		42	0,99
Dippoldiswalde	2737	Malter	V	39	1,15		46	1,18
Dippoldiswalde	2759	Naundorf	VII	31	0,78		37	0,71
Dippoldiswalde	2760	Niederpöbel	VII	31	0,78		37	0,71
Dippoldiswalde	2740	Obercarsdorf	VI	35	1,01		41	0,97
Dippoldiswalde	2743	Oberhäslich	V	41	1,19		41	1,10
Dippoldiswalde	2738	Paulsdorf	V	39	1,15		46	1,18
Dippoldiswalde	2750	Reichstädt	VI	34	0,99		38	0,92
Dippoldiswalde	2744	Reinberg	V	41	1,19		41	1,10
Dippoldiswalde	2752	Reinholdshain	V	41	1,19		46	1,18
Dippoldiswalde	2755	Sadisdorf	VI	33	0,98		42	0,99
Dippoldiswalde	2758	Schmiedeberg	VII	32	0,79		41	0,78
Dippoldiswalde	2761	Schönfeld	VII	26	0,70		32	0,63
Dippoldiswalde	2762	Seifersdorf	V	40	1,17		44	1,15
Dippoldiswalde	2712	Ulberndorf	VI	32	0,96		41	0,97
Dohma								
Dohma	6719	Dohma	V	42	1,20		42	1,12
Dohma	6716	Dürrhof	V	35	1,09		35	1,01
Dohma	6726	Goes	V	51	1,35		46	1,18
Dohma	6714	Großcotta	V	48	1,30		50	1,25
Dohma	6715	Kleincotta	V	48	1,30		50	1,25
Dohna								
Dohna	3711	Borthen	III	57	1,76		50	1,35
Dohna	6732	Bosewitz	III	58	1,78		58	1,48
Dohna	3712	Burgstädtel	III	54	1,71		54	1,42
Dohna	6720	Dohna	III	54	1,71		46	1,29
Dohna	6733	Gamig	III	56	1,74		51	1,37
Dohna	6728	Gorknitz	III	60	1,81		46	1,29

Dohna	6754	Köttewitz	III	57	1,76		54	1,42
Dohna	6755	Krebs	III	57	1,76		54	1,42
Dohna	6731	Meuscha	III	60	1,81		45	1,27
Dohna	6770	Meusegast	III	56	1,74		53	1,40
Dohna	6806	Röhrsdorf	III	55	1,73		59	1,50
Dohna	6729	Sürßen	III	58	1,78		58	1,48
Dohna	6730	Tronitz	III	58	1,78		58	1,48
Dorfhain								
Dorfhain	3717	Dorfhain	V	41	1,19		41	1,10
Dürrröhrsdorf-Dittersbach								
Dürrr.-Dittersbach	7505	Dittersbach	Ib	50	1,13		47	1,03
Dürrr.-Dittersbach	7548	Dobra	Ib	49	1,11		49	1,06
Dürrr.-Dittersbach	7504	Dürrröhrdorf	Ib	50	1,13		47	1,03
Dürrr.-Dittersbach	7532	Elbersdorf	Ib	51	1,14		51	1,09
Dürrr.-Dittersbach	7531	Porschendorf	Ib	54	1,19		52	1,11
Dürrr.-Dittersbach	7547	Stürza	Ib	46	1,06		50	1,08
Dürrr.-Dittersbach	7550	Wilschdorf	Ib	47	1,08		48	1,05
Dürrr.-Dittersbach	6821	Wünschendorf	Ib	54	1,19		51	1,09
Freital								
Freital	3718	Birkigt	III	49	1,63		43	1,24
Freital	3719	Coßmannsdorf	V	39	1,15		40	1,09
Freital	3720	Deuben	IV	49	1,59		43	1,23
Freital	3721	Döhlen	IV	49	1,59		43	1,23
Freital	3722	Großburgk	III	49	1,63		43	1,24
Freital	3723	Hainsberg	IV	39	1,43		40	1,18
Freital	3724	Kleinburgk	III	49	1,63		43	1,24
Freital	3725	Kleinnaundorf	III	44	1,55		43	1,24
Freital	3726	Kohlsdorf	IV	49	1,59		42	1,21
Freital	3727	Niederhäslich	V	51	1,35		50	1,25
Freital	3728	Niederhermsdorf	IV	48	1,58		42	1,21
Freital	3729	Niederpesterwitz	IV	59	1,75		45	1,26
Freital	3770	Oberpesterwitz	IV	49	1,59		45	1,26
Freital	3730	Potschappel	III	49	1,63		43	1,24
Freital	3731	Saalhausen	IV	45	1,53		41	1,20
Freital	3732	Schweinsdorf	IV	49	1,59		43	1,23
Freital	3733	Somsdorf	V	48	1,30		47	1,20
Freital	3734	Unterweißig	IV	38	1,42		43	1,23
Freital	3735	Weißig	IV	38	1,42		43	1,23
Freital	3736	Wurgwitz	IV	48	1,58		42	1,21
Freital	3737	Zauckerode	IV	49	1,59		43	1,23
Freital	3738	Zschiedge	III	49	1,63		43	1,24
Glashütte								
Glashütte	2715	Börnchen	VII	33	0,81		37	0,71
Glashütte	2709	Cunnersdorf	VI	36	1,03		48	1,08
Glashütte	2714	Dittersdorf	VII	32	0,79		33	0,65
Glashütte	2724	Glashütte	VI	35	1,01		32	0,83
Glashütte	2726	Hausdorf	VI	37	1,04		41	0,97
Glashütte	2730	Hermisdorf W.	V	40	1,17		41	1,10
Glashütte	2729	Hirschbach	V	42	1,20		39	1,07
Glashütte	2732	Johnsbach	VII	31	0,78		38	0,73
Glashütte	2736	Luchau	VI	36	1,03		47	1,07
Glashütte	2716	Neudörfel	VI	31	0,95		32	0,83
Glashütte	2739	Niederfrauendorf	VI	28	0,90		35	0,88

Glashütte	2742	Oberfrauendorf	VII	28	0,73		33	0,65
Glashütte	2751	Reinhardtsgrim.	VI	38	1,06		44	1,02
Glashütte	2717	Rückenhain	VI	32	0,96		31	0,81
Glashütte	2757	Schlottwitz	VI	37	1,04		41	0,97
Gohrisch								
Gohrisch	6717	Cunnersdorf	II	46	0,99		38	0,80
Gohrisch	6727	Gohrisch	II	42	0,92		42	0,86
Gohrisch	6751	Kleinhennersdorf	II	49	1,04		47	0,94
Gohrisch	6778	Papstdorf	II	46	0,99		39	0,82
Hartmannsdorf-Reichenau								
Hartmannsd.-Reich.	2725	Hartmannsdorf	VI	33	0,98		41	0,97
Hartmannsd.- Reich.	2749	Reichenau	VII	26	0,70		33	0,65
Heidenau								
Heidenau	6747	Gommern	III	53	1,70		45	1,27
Heidenau	6748	Großsedlitz	III	53	1,70		45	1,27
Heidenau	6745	Heidenau	III	56	1,74		39	1,18
Heidenau	6749	Kleinsedlitz	III	53	1,70		45	1,27
Heidenau	6746	Mügeln	III	53	1,70		45	1,27
Heidenau	6750	Wölkau	III	53	1,70		45	1,27
Hermisdorf/Erzgeb.								
Hermisdorf/Erzgeb.	2728	Hermisdorf E.	VII	20	0,60		26	0,54
Hermisdorf/Erzgeb.	2763	Seyde	VII	23	0,65		21	0,46
Hohnstein								
Hohnstein	7507	Cunnersdorf	Ia	40	0,77		40	0,72
Hohnstein	7506	Ehrenberg	Ia	41	0,79		41	0,74
Hohnstein	7508	Goßdorf	Ia	45	0,85		39	0,70
Hohnstein	7534	Hohburkersdorf	Ia	41	0,79		41	0,74
Hohnstein	7513	Hohnstein	Ia	39	0,75		38	0,69
Hohnstein	7526	Lohsdorf	Ia	42	0,80		40	0,72
Hohnstein	7533	Rathewalde	Ib	46	1,06		43	0,97
Hohnstein	7549	Ulbersdorf	Ia	45	0,85		39	0,70
Hohnstein	7514	Waitzdorf	Ia	42	0,80		42	0,75
Hohnstein	7535	Zeschnig	Ia	42	0,80		43	0,77
Klingenberg								
Klingenberg	2707	Beerwalde	VI	36	1,03		39	0,94
Klingenberg	2708	Borlas	V	44	1,23		45	1,17
Klingenberg	3716	Colmnitz	V	39	1,15		40	1,09
Klingenberg	2746	Friedersdorf	VI	37	1,04		42	0,99
Klingenberg	2731	Höckendorf	V	41	1,19		45	1,17
Klingenberg	3751	Klingenberg	V	42	1,20		40	1,09
Klingenberg	2741	Obercunnersdorf	V	39	1,15		40	1,09
Klingenberg	2754	Paulshain	V	38	1,14		46	1,18
Klingenberg	2745	Pretzschendorf	VI	37	1,04		42	0,99
Klingenberg	2747	Röthenbach	VI	36	1,03		41	0,97
Klingenberg	2753	Ruppendorf	V	40	1,17		43	1,13
Königstein/Sächs.Schweiz								
Königstein.	6753	Hütten	II	46	0,99		37	0,78
Königstein/	6752	Königstein	Ia	43	0,82		51	0,90
Königstein/	6759	Leupoldishain	II	43	0,94		35	0,75
Königstein.	6760	Nikolsdorf	II	43	0,94		35	0,75
Königstein.	6780	Pfaffendorf	II	37	0,84		37	0,78

Kreischa								
Kreischa	3701	Babisnau	III	62	1,84		56	1,45
Kreischa	3702	Bärenklause	III	55	1,73		61	1,53
Kreischa	3752	Brösgen	V	52	1,36		60	1,41
Kreischa	3753	Gombsen	V	43	1,22		51	1,26
Kreischa	3703	Kautzsch	III	55	1,73		61	1,53
Kreischa	3754	Kleba	V	52	1,36		60	1,41
Kreischa	3755	Kleincarsdorf	V	52	1,36		60	1,41
Kreischa	3764	Lungskwitz	V	42	1,20		46	1,18
Kreischa	3756	Mittelkreischa	V	45	1,25		55	1,33
Kreischa	3757	Niederkreischa	V	45	1,25		55	1,33
Kreischa	3758	Oberkreischa	V	45	1,25		55	1,33
Kreischa	3759	Quohren	V	40	1,17		46	1,18
Kreischa	3760	Saida	V	43	1,22		50	1,25
Kreischa	3781	Sobrigau	III	65	1,89		51	1,37
Kreischa	3761	Theisewitz	V	52	1,36		60	1,41
Kreischa	3762	Wittgensdorf	V	40	1,17		47	1,20
Kreischa	3763	Zscheckwitz	V	52	1,36		60	1,41
Liebstadt								
Liebstadt	6762	Berthelsdorf	VI	35	1,01		35	0,88
Liebstadt	6744	Biensdorf	V	39	1,15		42	1,12
Liebstadt	6718	Döbra	VII	32	0,79		40	0,76
Liebstadt	6743	Großröhrsdorf	V	39	1,15		46	1,18
Liebstadt	6764	Herbergen	VI	36	1,03		36	0,89
Liebstadt	6761	Liebstadt	VI	34	0,99		38	0,92
Liebstadt	6763	Seitenhain	VI	36	1,03		36	0,89
Liebstadt	6819	Waltersdorf	VII	34	0,82		39	0,74
Lohmen								
Lohmen	7523	Daube	Ib	62	1,32		62	1,27
Lohmen	7524	Doberzeit	Ib	60	1,29		60	1,24
Lohmen	7521	Lohmen	Ib	61	1,30		49	1,06
Lohmen	7522	Mühlsdorf	Ib	61	1,30		60	1,24
Lohmen	7525	Uttewalde	Ib	51	1,14		51	1,09
Müglitztal								
Müglitztal	6713	Burkhardswalde	V	44	1,23		39	1,07
Müglitztal	6769	Crotta	V	39	1,15		39	1,07
Müglitztal	6766	Falkenhain	V	47	1,28		47	1,20
Müglitztal	6772	Häselich	V	38	1,14		34	0,99
Müglitztal	6765	Maxen	V	40	1,17		39	1,07
Müglitztal	6771	Mühlbach	V	38	1,14		34	0,99
Müglitztal	6767	Ploschwitz	III	36	1,42		36	1,13
Müglitztal	6768	Schmorsdorf	V	39	1,15		39	1,07
Müglitztal	6820	Weesenstein	V	45	1,25		44	1,15
Neustadt in Sachsen								
Neustadt in Sachsen	7501	Berthelsdorf	Ia	38	0,74		39	0,70
Neustadt in Sachsen	7528	Krumhermsdorf	Ia	37	0,72		37	0,67
Neustadt in Sachsen	7515	Langburkersdorf	Ia	35	0,69		38	0,69
Neustadt in Sachsen	7527	Neustadt	Ia	36	0,71		40	0,72
Neustadt in Sachsen	7502	Niederottendorf	Ia	48	0,90		47	0,83
Neustadt in Sachsen	7503	Oberottendorf	Ia	48	0,90		48	0,85
Neustadt in Sachsen	7530	Polenz	Ia	39	0,75		47	0,83
Neustadt in Sachsen	7538	Rückersdorf	Ib	40	0,97		41	0,93
Neustadt in Sachsen	7516	Rugiswalde	Ia	34	0,67		34	0,62

Pirna								
Pirna	6705	Birkwitz	Ib	47	1,08		46	1,01
Pirna	6740	Bonnewitz	Ib	48	1,10		48	1,05
Pirna	6783	Copitz	Ib	50	1,13		50	1,08
Pirna	6782	Cunnersdorf	V	46	1,27		38	1,05
Pirna	6738	Großgraupa	Ib	41	0,98		40	0,92
Pirna	6789	Hinterjessen	Ib	35	0,89		35	0,84
Pirna	6742	Kleingraupa	Ib	41	0,98		40	0,92
Pirna	6784	Krietzschwitz	V	63	1,54		63	1,45
Pirna	6786	Liebenthal	Ib	58	1,26		58	1,21
Pirna	6787	Mockethal	Ib	57	1,24		57	1,19
Pirna	6741	Neugraupa	Ib	41	0,98		40	0,92
Pirna	6785	Neundorf	V	42	1,20		42	1,12
Pirna	6788	Niedervogel-gesang	V	52	1,36		52	1,28
Pirna	6790	Ober-und Niederposta	Ib	52	1,16		48	1,05
Pirna	6791	Obervogel-gesang	V	52	1,36		52	1,28
Pirna	6781	Pirna	III	55	1,73		48	1,32
Pirna	6706	Pratzschwitz	Ib	47	1,08		46	1,01
Pirna	6792	Rottwerndorf	V	53	1,38		53	1,29
Pirna	6739	Vorderjessen	Ib	35	0,89		35	0,84
Pirna	6793	Zatzschke	Ib	41	0,98		41	0,93
Pirna	6794	Zehista	V	54	1,39		54	1,31
Pirna	6795	Zuschendorf	III	51	1,66		52	1,39
Rabenau								
Rabenau	3767	Großoelsa	V	42	1,20		48	1,21
Rabenau	3768	Karsdorf	V	39	1,15		43	1,13
Rabenau	3769	Kleinoelsa	V	42	1,20		48	1,21
Rabenau	3775	Lübau	V	42	1,20		42	1,12
Rabenau	3776	Obernaundorf	V	37	1,12		43	1,13
Rabenau	3777	Rabenau	V	39	1,15		40	1,09
Rabenau	3778	Spechtritz	V	42	1,20		41	1,10
Rathen								
Rathen	6800	Niederrathen	Ia	48	0,90		40	0,72
Rathen	6799	Oberrathen	Ia	48	0,90		40	0,72
Rathmannsdorf								
Rathmannsdorf	6801	Rathmannsdorf	Ia	54	0,99		40	0,72
Rathmannsdorf	6802	Wendischfähre	Ia	50	0,93		50	0,88
Reinhardtsdorf-Schöna								
Reinhardtsdorf-Sch.	6805	Kleingießhübel	II	42	0,92		39	0,82
Reinhardtsdorf-Sch.	6803	Reinhardtsdorf	II	47	1,00		41	0,85
Reinhardtsdorf-Sch.	6804	Schöna	II	47	1,00		41	0,85
Rosenthal-Bielatal								
Rosenthal-Bielatal	6702	Hermisdorf	II	39	0,88		40	0,83
Rosenthal-Bielatal	6704	Raum	II	39	0,88		40	0,83
Rosenthal-Bielatal	6703	Reichstein	II	39	0,88		40	0,83
Rosenthal-Bielatal	6807	Rosenthal	II	42	0,92		43	0,88
Sebnitz								
Sebnitz	7519	Altendorf	Ia	34	0,67		33	0,72
Sebnitz	7542	Hainersdorf	Ia	33	0,66		33	0,72
Sebnitz	7541	Hertigswalde	Ia	33	0,66		33	0,72
Sebnitz	7512	Hinterhermsdorf	Ia	30	0,61		29	0,72
Sebnitz	7518	Lichtenhain	Ia	44	0,83		37	0,72

Sebnitz	7520	Mittelndorf	Ia	41	0,79		35	0,72
Sebnitz	7529	Ottendorf	Ia	37	0,72		29	0,54
Sebnitz	7539	Saupsdorf	Ia	30	0,61		29	0,54
Sebnitz	7543	Schönbach	Ia	36	0,71		36	0,66
Sebnitz	7540	Sebnitz	Ia	36	0,71		35	0,64
Stadt Wehlen								
Stadt Wehlen	6721	Dorf Wehlen	Ib	62	1,32		62	1,27
Stadt Wehlen	6813	Pötzscha	Ib	45	1,05		45	1,00
Stadt Wehlen	6812	Stadt Wehlen	Ib	50	1,13		39	0,90
Stadt Wehlen	6814	Zeichen	Ib	45	1,05		39	0,90
Stolpen								
Stolpen	7546	Altstadt	Ib	46	1,06		44	0,98
Stolpen	7509	Heeselicht	Ia	48	0,90		42	0,75
Stolpen	7517	Langenwolms-dorf	Ib	46	1,06		45	1,00
Stolpen	1722	Lauterbach	Ib	42	1,00		45	1,00
Stolpen	7537	Neudörfel	Ib	46	1,06		47	1,03
Stolpen	7510	Niederhelmsdorf	Ib	49	1,11		50	1,08
Stolpen	7511	Oberhelmsdorf	Ib	49	1,11		50	1,08
Stolpen	7536	Rennersdorf	Ib	46	1,06		47	1,03
Stolpen	7545	Stolpen	Ib	45	1,05		45	1,00
Struppen								
Struppen	6816	Ebenheit	V	67	1,60		67	1,52
Struppen	6773	Naundorf	II	48	1,02		39	0,82
Struppen	6815	Struppen	V	59	1,47		51	1,26
Struppen	6817	Thürmsdorf	II	49	1,04		38	0,80
Struppen	6818	Weißig	II	46	0,99		42	0,86
Tharandt								
Tharandt	3744	Fördergersdorf	IV	52	1,64		46	1,28
Tharandt	3745	Grillenbug	IV	39	1,43		44	1,25
Tharandt	3782	Großopitz	IV	44	1,51		39	1,17
Tharandt	3746	Hartha mit Spechtshausen	IV	49	1,59		45	1,26
Tharandt	3747	Hintergersdorf	IV	49	1,59		45	1,26
Tharandt	3771	Pohrsdorf	IV	53	1,66		51	1,36
Tharandt	3783	Tharandt	IV	44	1,51		39	1,17
Wilsdruff								
Wilsdruff	3784	Birkenhain	IV	53	1,66		53	1,39
Wilsdruff	3748	Blankenstein	IV	51	1,63		48	1,31
Wilsdruff	3713	Braunsdorf	IV	53	1,66		46	1,28
Wilsdruff	3743	Grumbach	IV	53	1,66		51	1,36
Wilsdruff	3749	Helbigsdorf	IV	53	1,66		49	1,33
Wilsdruff	3765	Herzogswalde	IV	49	1,59		47	1,29
Wilsdruff	3785	Kaufbach	IV	57	1,72		53	1,39
Wilsdruff	3750	Kesselsdorf	IV	56	1,71		50	1,34
Wilsdruff	3714	Kleinopitz	IV	49	1,59		44	1,25
Wilsdruff	3786	Limbach	IV	53	1,66		53	1,39
Wilsdruff	3766	Mohorn	IV	52	1,64		48	1,31
Wilsdruff	3715	Oberhermsdorf	IV	56	1,71		47	1,29
Wilsdruff	3787	Wilsdruff	IV	54	1,67		53	1,39

3.5.8.2.4 Wald

Wald	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gesamtanzahl der Erwerbsvorgänge	69	88	89	81	57	66	49
Geldumsatz [Mio. EUR]	1,08	0,59	1,72	6,23	0,45	0,46	0,67
Flächenumsatz [ha]	172,15	161,10	319,16	579,39	100,78	54,53	236,2

3.5.8.3 Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen

Im gesamten Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge wurden im ausgewerteten Zeitraum 2024/2025 forstwirtschaftlich genutzte Flächen im Umfang von 290,73 ha verkauft. Dieser Wert liegt deutlich unter dem Mittelwert der Jahre 2017/18 bis 2022/23 mit 451 ha veräußerter forstwirtschaftlich nutzbarer Fläche.

Für die Auswertung standen zunächst 148 Kauffälle mit Waldflächen aus dem Zeitraum 2024/25 zur Verfügung. Im Vergleich zu den Vorjahren ist damit die Anzahl der Verkäufe im Mittel um ca. 20 % gesunken. Nach Aussonderung von einzelnen Kauffällen aufgrund ungenauer Angaben sowie vereinzelter Extremwerten (wie z.B. Kleinstflächen < 300 m² oder Kaufpreise unter 0,20 €/m² und über 2,00 €/m²) verblieben noch 135 auswertbare Kauffälle. Darunter befanden sich nur 7 Kauffälle, bei denen die Kaufpreisanteile für Aufwuchs und Boden separat angegeben wurden. In 64 Fällen sind forstwirtschaftlich genutzte Flächen nur ein Teil eines Kauffalls, der aber überwiegend Acker- oder Grünland enthält. Da in diesen Fällen nur Mischpreise genannt wurden, waren diese für die Bodenrichtwertableitung ungeeignet.

	Mittelwert der Kauffälle alle Zonen	Anzahl der Kauffälle mit Waldanteil
Wald mit Bestand in €/m ²	0,82	71

Für Waldflächen mit Bestand ergibt sich aus den 71 auswertbaren Kauffällen für den gesamten Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge nach Aussonderung von Extremwerten ein durchschnittlicher Wert in Höhe von 0,82 €/m² mit einer Spanne von 0,25 €/m² bis 1,93 €/m². Die durchschnittlich je Kauffall veräußerte Fläche sank auf 1,87 ha (2022/23: 3,61 ha; 2020/21: 2,52 ha; 2019/20: 2,22 ha und 2017/18: 4,80 ha).

Die Ergebnisse der Kaufpreisauswertungen zeigen, wie in den vergangenen Jahren auch, dass Waldflächen zumeist mit Bestand bzw. Aufwuchs ohne Kaufpreisdifferenzierung veräußert werden. Nur in 7 Kauffällen wurden getrennte Angaben übermittelt. In diesen Kauffällen ergab sich eine Relation von Bodenwert und Bestandswert im Mittel von 30 % (0,31 €/m²) für den Boden und 70 % (0,69 €/m²) für den Bestand/Aufwuchs. Bei Übertragung dieses Wertverhältnisses auf die auswertbaren Kauffälle forstwirtschaftlicher Flächen im Landkreis (im Mittel 0,82 €/m²) ergibt sich ein Bodenwert für Waldflächen in Höhe von 0,25 €/m².

Bodenrichtwert Wald ohne Bestand	0,25 €/m²
---	-----------------------------

3.5.9 Unland

Häufig werden im Rahmen der Kaufvertragsauswertungen und Datenabfragen keine gesonderten Kaufpreisanteile für Unlandflächen bekannt. Vielmehr werden diese Flächen als Bestandteil land- und forstwirtschaftlicher Flächen erworben und sind hierin bereits eingepreist (Mischpreise). Im Auswertungszeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2025 ließ sich in lediglich vier Fällen ein Kaufpreisanteil für Unland isolieren. Die Kaufpreise hierfür lagen zwischen 0,15 €/m² bis 1,50 €/m². Auf die Ausweisung eines Mittelwerts für diesen Zeitraum wird angesichts der geringen Kauffallzahlen verzichtet.

Im erweiterten Zeitraum vom **01.01.2021 bis 31.12.2025** wurden folgende Kaufpreise registriert:

Nutzung	Kauffall-zahl	Flächen-spanne in m²	Kaufpreisspanne in €/m²	Mittelwert (Median) der Kaufpreise
Unland	16	764 – 14.840	0,13 – 1,69	0,68 (0,52)

3.5.10 Weitere Nutzungsarten

Für **Streuobstwiesen** wurde im Auswertungszeitraum 2024/2025 lediglich ein Kauffall registriert. Die Auswertung von Kauffalldaten ist entsprechend nicht möglich. Im erweiterten Zeitraum vom **01.01.2021 bis 31.12.2025** wurden vier Kaufpreise für Streuobstwiesen registriert. Die Kaufpreisspanne lag hier bei **1,33 €/m² bis 4,06 €/m²**.

Auch für **erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau** wurde im Auswertungsintervall 2024/2025 nur ein Kauffall dokumentiert. Eine Auswertung zum Stichtag 01.01.2026 konnte auch hierfür nicht erfolgen. Im erweiterten Zeitraum vom **01.01.2021 bis 31.12.2025** wurden neun Kaufpreise für erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau registriert. Die Kaufpreisspanne lag hier bei **0,40 €/m² bis 2,00 €/m²**.

In den Jahren 2024/2025 wurden zwei Verkäufe von **Wasserflächen** verzeichnet. Bedingt durch die geringe Anzahl der Erwerbsfälle konnte keine Auswertung vorgenommen werden. Nach den Empfehlungen des Gutachterausschusses sind Wasserflächen zu unterscheiden in reine Wasserflächen und Wasserflächen mit Ertrag (z.B. Fischzucht).

Wasserflächen ohne Ertrag: Vielfach besteht eine Abhängigkeit zwischen dem Verkehrswert einer Wasserfläche und dem Verkehrswert einer mit dieser Wasserfläche in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Landfläche. Diese liegt in aller Regel in dem der Wasserfläche benachbarten Uferbereich. Unmittelbare Nachbarschaft braucht nicht zu bestehen.

Im Normalfall wird der Verkehrswert der Wasserfläche niedriger sein als der Verkehrswert der Bezugsfläche an Land, weil die Nutzung der Wasserfläche durch die Natur der Gewässer eingeschränkt oder erschwert ist. Der Verkehrswert der Wasserfläche ist ein mit sachverständigem Ermessen ermittelter Vomhundertsatz des Verkehrswerts der Bezugsfläche an Land. Die Höhe dieses Vomhundertsatzes bestimmt sich insbesondere nach dem Grad des wirtschaftlichen Zusammenhangs der Wasserfläche mit der Bezugsfläche. In der Regel liegt der Verkehrswert der Wasserfläche bei 50 v.H. des Verkehrswerts der Bezugsfläche. (WertR06)

Wasserflächen mit Ertrag: Bei ertragsorientierten Nutzungen, z.B. Häfen oder Fischteichen, kann der Verkehrswert der Wasserfläche auf Grundlage des Ertragswertverfahrens im Wege der Kapitalisierung nachhaltiger Pachteinnahmen und Nutzungsentgelte ermittelt werden.

Die Kaufpreise für **Abbauflächen** werden unmittelbar von den örtlich vorhandenen Rohstoffen beeinflusst. Im Auswertungsintervall 2024/2025 wurden für Abbauflächen keine Kauffälle registriert. Im erweiterten Zeitraum **01.01.2021 bis 31.12.2025** zeigen insgesamt neun Kauffälle eine Kaufpreisspanne von 0,39 €/m² bis 43,00 €/m².

Bei **Sand und Kies** lag die Kaufpreisspanne im erweiterten Betrachtungszeitraum **01.01.2021 bis 31.12.2025** in fünf Kauffällen bei **2,50 €/m² bis 3,50 €/m²**.

*Für die weiteren Rohstoffe lässt die geringe Kauffallzahl keine anonymisierte Auswertung zu. Es wird darauf hingewiesen, dass zu den Kaufpreisen **keine Angaben zur Mächtigkeit und den bergrechtlichen Einordnungen der Lagerstätten sowie den Eigentumssituationen an den Bodenschätzen** vorlagen.*

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 Preisübersichten bebaute Grundstücke

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

Erstkäufe (Neubau) umfassen die auswertbaren Erwerbsvorgänge, 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 01.01.2024 bis 31.12.2025 wurden zwei Kauffälle für Erstkäufe von Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser registriert. Aus Anonymisierungsgründen erfolgen hierfür keine Auswertungen.

4.1.2 Weiterverkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern

4.1.2.1 Allgemein

Weiterverkauf freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreisgebiet 2024/2025 (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude) bis 1.500 m² Grundstücksfläche			
Jahr/ ausgewertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m² Wohnfläche]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
2024/ 109	120 (132)	410 - 5.033 1.865 (2.000)	70.000 - 799.000 230.000 (262.153)
2025/ 164	121 (136)	244 - 5.188 2.175 (2.175)	19.500 - 1.400.000 260.000 (289.233)

4.1.2.2 Weiterverkauf – nach Zustand

Weiterverkauf freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreisgebiet 2024 (alle Baujahre; ohne unsanierte Gebäude) bis 1.500 m² Grundstücksfläche					
Zustand	ausgewertet	Wohn- fläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m² Wfl]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Neubau*	5**	128 (133)	3.099 – 3.876 3.659 (3.532)	700 (733)	370.000 – 609.500 450.000 (473.500)
Gebäude aus dem Baujahr nach 1990	30	133 (145)	769 - 5.033 2.350 (2.456)	724 (783)	100.000 - 765.000 360.000 (356.112)
Altbau, teilsaniert	79	118 (128)	410 - 4.983 1.737 (1.827)	818 (873)	70.000 - 799.000 205.000 (226.473)

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

**bezieht sich auf den Auswertungszeitraum 2024/2025

Weiterverkauf freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreisgebiet 2025
(alle Baujahre; ohne unsanierte Gebäude)
bis 1.500 m² Grundstücksfläche

Zustand	ausgewertet	Wohn- fläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m² Wfl]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Neubau*	5**	128 (133)	3.099 – 3.876 3.659 (3.532)	700 (733)	370.000 – 609.500 450.000 (473.500)
Gebäude aus dem Baujahr nach 1990	58	131 (149)	874 - 5.188 2.789 (2.827)	749 (829)	75.000 – 1.400.000 392.000 (415.244)
Altbau, teilsaniert	106	120 (128)	244 - 5.000 1.755 (1.818)	893 (877)	19.500 – 455.000 215.000 (220.283)

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

**bezieht sich auf den Auswertungszeitraum 2024/2025

4.1.2.3 Weiterverkauf – nach Baujahr

Weiterverkauf freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser 2024
im Kreisgebiet nach Baujahren (ohne unsanierte Gebäude)
bis 1.500 m² Grundstücksfläche

Baujahr	ausgewertet	Wohn- fläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
bis 1900	20	131 (143)	469 - 3.995 1.299 (1.412)	866 (832)	75.000 - 799.000 172.000 (203.600)
1901 - 1948	25	95 (118)	410 - 4.983 1.874. (1.951)	950 (899)	70.500 - 465.000 200.000 (221.860)
1949 - 1989	33	116 (126)	625 - 4.000 1.803 (1.986)	790 (867)	100.000 - 480.000 230.000 (243.570)
1990 - 1999	12	129 (141)	769 – 3.780 2.122 (2.184)	731 (807)	157.000 - 551.000 287.500 (313.738)

2000 - 2009	15	135 (148)	885 - 3.880 2.287 (2.229)	762 (822)	100.000 - 500.000 320.000 (328.267)
2010 - 2024	6	140 (136)	3.026 - 5.033 3.561 (2.229)	632 (658)	370.000 - 765.000 491.500 (516.250)

**Weiterverkauf freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser 2025
im Kreisgebiet nach Baujahren (ohne unsanierte Gebäude)
bis 1.500 m² Grundstücksfläche**

Baujahr	ausgewertet	Wohn- fläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m²]	Grund- stücks- größe Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
bis 1900	22	136 (158)	377 - 2.900 1.040 (1.223)	243 (779)	60.000 - 451.000 154.500 (180.571)
1901 - 1948	41	129 (127)	244 - 5.000 1.911 (1.983)	930 (873)	19.500 - 455.000 237.000 (237.846)
1949 - 1989	40	115 (113)	391 - 3.333 1.764 (1.910)	921 (941)	45.000 - 400.000 202.500 (215.119)
1990 - 1999	34	128 (142)	1.133 - 3.532 2.560 (2.612)	782 (844)	145.000 - 667.500 342.500 (362.953)
2000 - 2009	17	120 (136)	1.071 - 5.188 3.129 (2.90)	572 (746)	75.000 - 734.000 400.000 (399.612)
2010 - 2025	13	156 (178)	2.708 - 4.091 3.340 (3.383)	885 (876)	390.000 - 1.400.000 524.500 (595.562)

4.1.2.4 Weiterverkauf – nach Lage

Weiterverkauf freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser 2024/2025 nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude) bis 1.500m² Grundstücksfläche					
Stadt/ Gemeinde	ausgewertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m²]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Altenberg**	16	141 (132)	586 - 2.621 1.667 (1.541)	875 (921)	68.000 - 380.000 191.000 (200.868)
Bad Gottleuba- Berggießhübel	6	126 (139)	1.009 - 2.910 1.858 (1.918)	870 (911)	185.000 - 355.000 245.000 (253.633)
Bad Schandau	7	134 (149)	632 - 1.762 1.115 (1.190)	631 (633)	40.000 - 370.000 160.000 (182.361)
Bahretal	6	114 (114)	1.542 - 3.277 2.164 (2.279)	1.127 (1.142)	165.000 - 390.000 250.000 (260.833)
Bannewitz	14	123 (142)	1.154 - 5.033 2.827 (2.853)	801 (920)	150.000 - 765.000 383.000 (403.000)
Dippoldiswalde**	24	120 (126)	1.229 - 3.788 2.301 (2.327)	820 (867)	160.000 - 667.500 255.000 (290.063)
Dohna	5	130 (148)	1.111 - 3.129 2.200 (2.054)	724 (667)	145.000 - 485.500 250.000 (290.000)
Freital**	28	125 (134)	769 - 5.188 2.446 (2.780)	804 (864)	80.000 - 734.000 350.000 (356.500)
Glashütte	10	115 (127)	244 - 2.864 1.714 (2.233)	669 (675)	19.500 - 315.000 196.000 (272.654)
Heidenau	5	163 (153)	2.227 - 4.000 2.900 (2.882)	856 (878)	290.000 - 490.000 480.000 (424.138)
Hohnstein	5	150 (150)	923 - 1.737 1.122 (1.245)	905 (933)	120.000 - 240.000 165.000 (182.000)
Klingenberg	10	126 (125)	469 - 3.099 1.524 (1.597)	830 (998)	75.000 - 440.000 220.000 (197.000)
Königstein/ Sächsische Schweiz	5	104 (110)	546 - 2.500 1.485 (1.536)	983 (980)	94.000 - 200.000 149.000 (148.477)

Kreischa	9	140 (190)	1.512 - 3.689 2.858 (2.546)	997 (855)	200.000 - 1.400.000 380.000 (457.222)
Neustadt i. Sa.**	13	150 (126)	377 - 2.435 1.136 (1.352)	900 (883)	60.000 - 300.000 181.500 (169.692)
Pirna**	29	120 (129)	706 - 4.375 2.610 (2.569)	886 (846)	80.000 - 551.000 300.000 (323.414)
Reinhardtsdorf-Schöna	5	160 (171)	580 - 1.628 1.406 (1.194)	840 (824)	80.000 - 345.000 219.000 (208.000)
Sebnitz	10	200 (167)	391 - 3.995 1.340 (1.377)	678 (746)	45.000 - 799.000 150.000 (238.225)
Stolpen**	11	115 (123)	1.000 - 2.795 1.803 (1.882)	818 (897)	120.000 - 375.000 223.000 (231.286)
Tharandt	7	145 (140)	600 - 2.828 2.431 (2.131)	1.050 (829)	105.000 - 410.000 335.000 (299.286)
Wilsdruff**	14	127 (138)	833 - 3.880 2.589 (2.564)	797 (827)	75.000 - 667.000 381.500 (375.218)
Sonstige*	31	110 (115)	566 - 4.091 1.744 (1.954)	762 (811)	70.000 - 450.000 205.000 (226.754)

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

Dohma (3), Dorfhain (1), Dürrröhrsdorf-Dittersbach (4), Gohrisch (2), Hartmannsdorf-Reichenau (3), Hermsdorf/Erzgeb. (2), Liebstadt (2), Lohmen (4), Rabenau (3), Rathmannsdorf (2), Rosenthal-Bielatal (2), Stadt Wehlen (3)

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

** Auswertungen getrennt nach Jahresscheiben im Nachgang zu dieser Tabelle

**Weiterverkauf freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser
für Altenberg, Dippoldiswalde, Freital, Neustadt i. Sa., Pirna, Stolpen und Wilsdruff,
getrennt nach Jahresscheiben
(alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)
bis 1.500m² Grundstücksfläche**

Jahr	ausgewertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m²]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Altenberg					
2024	6	141 (132)	1.740 - 1.846 1.703 (1.511)	893 (933)	174.000 - 299.000 204.500 (198.833)
2025	10	141 (132)	586 - 2.621 1.658 (1.559)	875 (913)	160.000 - 725.000 280.000 (349.333)
Dippoldiswalde					
2024	8	111 (107)	2.200 - 2.991 2.301 (2.414)	860 (858)	171.000 - 252.000 252.000 (256.438)
2025	16	119 (123)	1.229 - 3.788 2.306 (2.348)	859 (868)	160.000 - 667.500 254.000 (284.667)
Freital					
2024	10	124 (121)	769 - 4.983 2.223 (2.601)	752 (802)	80.000 - 499.000 287.000 (302.600)
2025	18	125 (141)	1.333 - 5.188 2.654 (2.879)	839 (898)	170.000 - 734.000 355.000 (386.444)
Neustadt i. Sa.					
2024	6	97 (109)	410 - 2.091 1.583 (1.479)	741 (724)	100.000 - 230.000 190.000 (175.583)
2025	7	150 (142)	377 - 2.435 1.068 (1.242)	1.046 (1.019)	60.000 - 300.000 125.000 (164.643)
Pirna					
2024	11	115 (124)	1.053 - 3.600 2.610 (2.570)	762 (781)	80.000 - 551.000 360.000 (331.209)
2025	18	120 (133)	706 - 4.375 2.418 (2.569)	934 (886)	135.500 - 529.000 287.500 (318.650)

Stolpen					
2024	5	131 (138)	1.291 - 2.083 1.803 (1.784)	818 (874)	142.000 - 375.000 223.000 (251.980)
2025	6	115 (111)	1.000 - 2.795 1.948 (1.963)	869 (915)	120.000 - 315.000 201.000 (214.042)
Wilsdruff					
2024	8	127 (140)	1.151 - 3.880 2.589 (2.625)	797 (831)	200.000 - 500.000 381.500 (375.750)
2025	6	139 (135)	833 - 3.534 2.500 (2.483)	799 (822)	75.000 - 667.000 365.000 (374.509)

4.1.2.5 Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern – Allgemein

Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern 2024/2025 im Kreisgebiet (alle Baujahre; ältere Baujahre teilsaniert oder saniert) bis 1.500 m² Grundstücksfläche				
Jahr/ ausgewertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m² Wohnfläche]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
2024/47	102 (107)	531 - 3.600 2.000 (2.068)	515 (560)	70.000 - 384.000 192.000 (215.372)
2025/39	99 (100)	882 - 4.151 2.037 (2.153)	529 (547)	90.000 - 452.000 195.000 (216.276)

4.1.2.6 Weiterverkauf - nach Zustand

Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihend- und Reihenmittelhäusern 2024/2025 im Kreisgebiet (alle Baujahre; ohne unsanierte Gebäude) bis 1.500 m² Grundstücksfläche					
Zustand	ausgewertet	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	27	124 (125)	1.034 - 4.151 2.545 (2.433)	393 (386)	120.000 - 452.000 300.000 (297.098)
Gebäude aus dem Baujahr 1970 bis 1989, baujahres- typisch	7	105 (114)	887 - 2.800 1.724 (1.731)	544 (599)	115.000 - 322.000 181.000 (195.857)
Altbau, saniert	19	90 (87)	882 - 4.097 1.970 (1.973)	570 (584)	90.000 - 295.000 160.000 (171.874)
Altbau, teilsaniert	33	88 (93)	531 - 3.600 1.938 (1.996)	680 (665)	70.000 - 320.000 175.000 (178.758)

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

4.1.2.7 Weiterverkauf - nach Baujahr

Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern 2024/2025 im Kreisgebiet, 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	6	108 (119)	531 - 2.548 1.727 (1.484)	519 (516)	70.000 - 265.000 189.000 (161.571)
1901 - 1948	37	90 (88)	828 - 4.097 1.944 (2.017)	680 (693)	70.000 - 320.000 170.000 (179.111)
1949 - 1989	15	97 (95)	887 - 3.600 1.915 (2.029)	513 (532)	115.000 - 322.000 180.000 (185.167)
1990 - 1999	19	129 (127)	1.034 - 3.290 2.115 (2.200)	291 (358)	120.000 - 408.000 280.000 (274.184)
2000 - 2009	6	116 (113)	1.153 - 4.151 3.072 (2.962)	435 (384)	140.000 - 440.000 380.000 (332.583)
2010 - 2025	2	---	---	---	---

4.1.2.8 Weiterverkauf - nach Lage (Stadt/Gemeinde)

Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihend- und Reihemittelhäusern 2024/2025 nach Städten/Gemeinden, mit mindestens 5 Vergleichskauffällen (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude) bis 1.500 m² Grundstücksfläche					
Stadt/ Gemeinde	ausgewertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m²]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Dippoldiswalde	7	99 (100)	882 - 2.000 1.869 (1.641)	317 (381)	70.000 - 270.000 185.000 (168.000)
Freital**	21	90 (102)	531 - 3.580 2.224 (2.136)	556 (557)	85.000 - 380.000 200.000 (211.976)
Neustadt i. Sa.	6	88 (95)	1.517 - 2.063 1.712 (1.754)	672 (605)	115.000 - 270.000 158.500 (167.833)
Pirna**	11	106 (109)	1.034 - 4.151 2.545 (2.488)	556 (462)	125.000 - 440.000 280.000 (268.545)
Wilsdruff	8	103 (104)	1.141 - 3.491 2.980 (2.634)	558 (509)	91.000 - 452.000 306.5000 (285.620)
Sonstige*	33	100 (104)	604 - 4.097 2.000 (1.995)	510 (528)	70.000 - 408.000 180.000 (202.539)

* 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 (4), Bad Schandau (1), Bahretal (1), Bannewitz (4), Dohma (2), Dohna (4), Glashütte (3), Heidenau (3), Klingenberg (1), Kreischa (1), Lohmen (1), Müglitztal (1), Rosenthal-Bielatal (1), Stolpen (2), Struppen (2)

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

** Auswertung getrennt nach Jahresscheiben im Nachgang zu dieser Tabelle

**Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern
2024/2025 für Freital und Pirna, getrennt nach Jahresscheiben**
(alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)
bis 1.500 m² Grundstücksfläche

Jahr	ausgewertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m²]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Freital					
2024	11	88 (103)	531 - 3.580 2.174 (2.176)	356 (513)	85.000 - 380.000 199.500 (212.364)
2025	10	102 (101)	1.153 - 2.684 2.349 (2.092)	617 (605)	100.000 - 365.000 211.000 (211.550)
Pirna					
2024	5	123 (120)	1.034 - 3.137 2.904 (2.412)	593 (555)	150.000 - 367.000 280.000 (277.400)
2025	6	103 (100)	1.791 - 4.151 2.298 (2.551)	431 (557)	125.000 - 440.000 242.500 (261.167)

4.1.2.9 Weiterverkauf - nach Gebäudeart

**Weiterverkauf von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern
2024/2025**
Im Kreisgebiet (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)
bis 1.500 m² Grundstücksfläche

Gebäudeart	ausgewertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m² Wfl]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Doppelhaus- hälften und Reihenend- häuser	68	97 (100)	531 - 4.151 2.027 (2.110)	598 (628)	70.000 - 452.000 180.000 (209.217)
Reihenmittel- haus	17	104 (117)	1.150 - 3.067 2.000 (2.094)	226 (277)	115.000 - 380.000 212.500 (240.583)

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

4.2.1.1 Allgemein

Weiterverkauf von Geschosswohnungsbauten 2024/2025 im Kreisgebiet (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)				
Jahr/ ausgewertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
2024/19	688 (2.525)	471 - 1.951 1.009 (1.047)	1.340 (2.672)	149.500 - 4.925.000 380.000 (828.642)
2025/27	404 (510)	278 - 2.129 1.169 (1.207)	905 (1.574)	215.000 - 3.525.000 450.000 (629.200)

4.2.1.2 Weiterverkauf - nach Städten/Gemeinden

Weiterverkauf von Geschosswohnungsbauten 2024/2025 nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)					
Stadt/ Gemeinde	ausgewertet	Wohn- fläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m²]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Freital	9	314 (300)	897 - 1.583 1.255 (1.237)	800 (888)	270.000 - 450.000 380.000 (365.556)
Heidenau	8	610 (928)	845 - 1.535 1.119 (1.133)	876 (1.314)	397.000 - 2.175.000 745.000 (1.006.500)

Pirna	5	700 (715)	890 - 1.848 1.271 (1.259)	803 (1.158)	600.000 - 960.000 850.000 (826.000)
Wilsdruff	5	450 (848)	853 - 1.736 935 (1.156)	1.320 (1.195)	215.000 - 3.525.000 400.000 (1.133.000)
Sonstige*	19	330 (470)	278 - 2.129 965 (1.064)	1.039 (2.365)	149.500 - 4.925.000 300.000 (302.408)

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

Altenberg (2), Bad Gottleuba – Berggießhübel (1), Bad Schandau (1), Bahretal (1), Bannewitz (2), Dohna (1), Gohrisch (2), Hermsdorf/Erzgeb. (1), Königstein/Sächs. Schw. (2) Kreischa (1), Rabenau (1), Rosenthal-Bielatal (1), Sebnitz (1), Stolpen (1), Tharandt (1)

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

4.2.1.3 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 2024/2025 nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)							
Stadt/ Gemeinde	ausgewertet	Wohn- fläche Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m ²]	Grund- stücks- größe Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]	Kaltmiete/m ² und Monat Median (Mittel) [€/m ²] Spanne	Jahresroh- ertrags- Faktor Median (Mittel) Spanne
Freital	7	314 (312)	897 - 1.541 1.169 (1.177)	768 (877)	270.000 - 450.000 380.000 (365.000)	<u>6,07</u> (5,82) 4,45 – 6,48	<u>16,66</u> (21,13) 13,80 – 50,56
Sonstige*	20	422 (458)	278 - 2.129 1.020 (1.086)	810 (1.844)	155.500 - 960.000 498.000 (501.905)	<u>5,97</u> (6,21) 4,25 – 12,08	<u>16,73</u> (28,04) 7,75 – 101,01

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

Altenberg (1), Bad Gottleuba-Berggießhübel (1), Bahretal (1), Bannewitz (1), Dohna (1), Gohrisch (2), Hermsdorf/Erzgeb. (1), Königstein/Sächs. Schw. (1), Kreischa (1), Rabenau (1), Heidenau (4), Pirna (3), Wilsdruff (2)

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

4.2.1.4 Weiterverkauf - nach Baujahresklassen

Weiterverkauf von Geschosswohnungsbauten 2024/2025 im Kreisgebiet nach Baujahren; (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)					
Baujahr	ausgewertet	Wohnfläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m²]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
bis 1900	17	367 (447)	278 - 1.848 912 (941)	800 (1.461)	149.500 - 960.000 450.000 (480.165)
1901 - 1948	25	355 (553)	517 - 2.129 1.169 (1.235)	947 (1.657)	230.000 - 2.175.000 415.000 (623.372)
1949 - 1989	---	---	---	---	---
1990 - 1999	3	188 – 2.525	825 – 1.951	340 – 4.378	155.500 – 4.925.000
2000 - 2019	---	---	---	---	---
nach 2019	---	---	---	---	---

Im Auswertungszeitraum 2024/2025 lag keine ausreichende Anzahl an Kauffällen für Geschosswohnungsbauten der Baujahre 1949 bis 1989 und 2000 bis nach 2019 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 im Kreisgebiet

4.3.1.1 Allgemein

Weiterverkauf von Wohn- und Geschäftshausgrundstücken 2024/2025 im Kreisgebiet (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)				
Jahr/ ausgewertet	Wohn-/ Nutzfläche Min-Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m²]	Ø Grundstücksgröße Median (Mittel) (Min – Max) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
2024/18	100 - 878 361 (411)	229 - 2.857 981 (1.118)	631 (1.471) (80 – 12.314)	90.000 - 940.000 370.000 (394.801)
2025/16	227 - 1.496 364 (433)	379 - 1.496 1.083 (1.042)	745 (937) (110 - 4.811)	110.000 - 1.000.000 449.500 (447.625)

4.3.1.2 Weiterverkauf - Städten/Gemeinden

Weiterverkauf von Wohn- und Geschäftshausgrundstücken 2024/2025 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- ertragsfaktor Median (Mittel) Spanne
Dippoldiswalde	5	164 – 395 338 (312)	513 – 1.434 976 (965)	520 (411)	160.000 - 390.000 292.000 (275.400)	<u>14,60 (19,13)</u> 8,40 – 47,24

Pirna	6	227 – 878 677 (609)	621 – 1.496 1.081 (1.094)	380 (488)	210.000 - 1.000.000 720.000 (655.000)	<u>15,87</u> (14,58) 10,50 – 17,69
Sonstige*	12	233 – 878 422 (464)	229 – 1.800 851 (930)	712 (1.723)	90.000 - 940.000 398.209 (440.868)	<u>14,65</u> (16,36) 8,20 – 36,23

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

Altenberg (1), Bad Gottleuba-Berggießhübel (2), Bad Schandau (1), Freital (4), Neustadt i. Sa. (1), Pirna (2), Rathmannsdorf (1)

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

4.3.1.3 Weiterverkauf - nach Baujahresklassen

Weiterverkauf von Wohn- und Geschäftshausgrundstücken 2024/2025 nach Baujahren (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)					
Baujahr	ausgewertet	Wohn-/ Nutzfläche Min – Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m²]	Grundstücks- größe Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
bis 1900	18	164 - 878 360 (424)	229 - 1.521 885 (950)	525 (1.268)	90.000 - 1.000.000 350.000 (397.079)
1901 – 1948	9	250 - 689 367 (418)	1.089 - 1.940 1.563 (1.539)	716 (1.046)	390.000 - 790.000 617.500 (603.750)
1949 - 1989	---	---	---	---	---
1990 - 1999	3	236 - 395	987 - 2.857	557 - 4.811	250.000 - 400.000
2000 – nach 2019	---	---	---	---	---
Im Auswertungszeitraum 2024/2025 lag keine ausreichende Anzahl an Kauffällen für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre 1949 bis 1989 und 2000 bis nach 2019 mit entsprechend auswertbaren Informationen vor.					

4.4 Preisübersicht Büro- und Geschäftshausgrundstücke

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

Weiterverkauf von Büro- und Geschäftshausgrundstücken 2024/2025 im Kreisgebiet (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)		
ausgewertet	Grundstücksgröße Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
4	865 - 10.570	48.000 - 1.120.000

4.5 Preisübersicht Handels- und Verbrauchermärkte, dienstleistungsorientierte Gewerbegrundstücke

Weiterverkauf von Handels- und Verbrauchermärkten, dienstleistungsorientierten Gewerbegrundstücken 2024/2025 im Kreisgebiet (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)		
Jahr/ ausgewertet	Grundstücksgröße Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
2024/4	731 - 38.376	25.000 - 6.715.850
2025/6	4.897 (8.886)	520.000 (1.334.895)

4.6 Preisübersicht sonstige Gewerbegrundstücke

Unter der Rubrik sonstige Gewerbegrundstücke werden alle Grundstücke erfasst, die mit einem gewerblich genutzten Gebäude bebaut sind. Die nachstehende Auswertung bezieht sich ausschließlich auf auswertbare Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, für die ausreichend auswertbare Informationen vorlagen.

Weiterverkauf von sonstigen Gewerbegrundstücken 2024/2025 im Kreisgebiet (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)		
Jahr/ ausgewertet	Grundstücksgröße Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
2024/20	763 - 15.602 4.034 (4.893)	100.000 - 1.230.000 310.000 (405.037)
2025/27	444 - 75.416 3.136 (10.152)	30.000 - 4.010.000 300.000 (729.429)

5 Preisübersichten Wohnungs- und Teileigentum

5.1 Vorbemerkungen

Im Folgenden wurden Kaufpreise für den Teilmarkt Wohnungseigentum für Erst- und Weiterverkauf aus Kaufverträgen mit Datum 01.01.2024 bis 31.12.2025 detailliert ausgewertet. In den nachstehenden Auswertungen werden vermietete und leerstehende sowie eigengenutzte Wohnungen berücksichtigt, deren vorliegende Detailinformationen den Auswertungsvoraussetzungen genügten und bei denen die Erwerbsvorgänge dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprachen bzw. die Immobilien auf dem freien Markt gehandelt wurden.

Wohnungen in denkmalgeschützten Gebäuden sowie in Gebäuden industrieller Bauweise wurden in die Betrachtungen einbezogen.

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

5.2 Erstkauf Wohnungs- und Teileigentum

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

Handelt es sich hierbei um Wohnungs- und Teileigentum in neu errichteten Gebäuden, werden diese der Kategorie „Neubau“ zugeordnet. Sofern Bestandsobjekte vorher nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz geteilt waren, sondern erst später (meist im Zusammenhang mit einer Sanierung) in Sondereigentum aufgeteilt und als solches veräußert wurden, werden diese als „Umwandlung“ bezeichnet.

Sofern Kaufpreisanteile für Stellplätze im Freien oder in Tiefgaragen bekannt wurden, sind diese in den Gesamtkaufpreisen, nicht aber in den dargestellten Wohnflächenpreisen, enthalten.

5.2.1 Kaufpreise Wohnungseigentum im Kreisgebiet - allgemein

Erstkauf von Wohnungseigentum 2024/2025 (Neubau und Umwandlung; gesamtes Kreisgebiet)				
	ausgewertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
alle Lagen	112	31 - 119 76 (77)	2.588 - 7.790 4.841 (4.580)	174.742 - 629.000 354.400 (353.751)

5.2.1.1 Kaufpreise Wohnungseigentum im Kreisgebiet - Neubau

Erstkauf von Wohnungseigentum 2024/2025 (Neubau; gesamtes Kreisgebiet)			
Jahr/ ausgewertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
2024/39	46 - 119 70 (69)	3.025 - 5.226 4.195 (4.237)	182.000 - 429.435 304.000 (304.054)
2025/33	40 - 119 90 (91)	2.588 - 6.194 4.562 (4.447)	174.742 - 608.708 378.975 (396.408)

5.2.1.2 Kaufpreise Wohnungseigentum im Kreisgebiet - Umwandlung

Erstkauf von Wohnungseigentum 2024/2025 (Umwandlung nach Sanierung; gesamtes Kreisgebiet)			
Jahr/ ausgewertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
2024/18	31 - 102 69 (69)	3.434 - 6.737 5.944 (5.209)	199.100 - 584.800 307.600 (359.092)
2025/19	43 - 117 73 (78)	2.856 - 7.790 4.846 (4.916)	206.200 - 629.000 361.400 (374.255)

5.2.1.3 Kaufpreise Wohnungseigentum - Neubau; nach Städten/Gemeinden

Erstkauf von Wohnungseigentum 2024/2025 nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen (Neubau)				
Stadt/ Gemeinde	ausgewertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Freital	16	40 - 119 82 (83)	3.214 - 5.885 5.885 (5.324)	252.077 - 608.708 498.070 (451.883)
Heidenau	14	48 - 84 48 (60)	3.288 - 3.907 3.536 (3.559)	182.000 - 342.000 184.000 (229.522)
Pirna	41	43 - 119 76 (83)	2.588 - 6.194 4.514 (4.237)	174.742 - 589.800 344.784 (357.000)

5.2.1.4 Kaufpreise Wohnungseigentum - Umwandlung; nach Städten/Gemeinden

Erstkauf von Wohnungseigentum 2024/2025 nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen (Umwandlung nach Sanierung)				
Stadt/ Gemeinde	ausgewertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Pirna	28	31 - 117 72 (72)	4.650 - 7.790 5.236 (5.598)	199.100 - 629.000 379.500 (399.030)

Diese Erstkäufe beziehen sich auf fünf verschiedene Objekte. Aus Gründen der Anonymisierung, können für weitere Städte/Gemeinden, angesichts zu geringer Objektanzahlen, keine Einzelauswertungen vorgenommen werden.

5.2.1.5 Kaufpreise Wohnungseigentum - nach Geschosslage

Erstkauf von Wohnungseigentum 2024/2025 nach der Geschosslage (gesamtes Kreisgebiet, Neubau und Umwandlung)				
Anzahl der Wohn- und Schlafzimmer	ausgewertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) (Min – Max) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Souterrain	---	---	---	---
Erdgeschoss/ Hochparterre	26	43 - 110 68 (69)	3.286 - 7.790 4.650 (4.774)	174.742 - 541.696 320.600 (332.016)
1. Ober- geschoss	18	31 - 117 76 (74)	3.288 - 6.450 4.990 (4.836)	176.100 - 498.240 307.615 (248.650)
2. Ober- geschoss	15	44 - 98 61 (68)	3.536 - 6.737 4.990 (4.902)	184.000 - 515.000 322.000 (346.784)

3. Ober- geschoss	6	58 - 89 83 (79)	4.195 - 5.885 4.990 (5.026)	308.000 - 512.194 397.050 (415.786)
Dach- geschoss	12	37 - 102 71 (72)	3.434 - 6.451 4.890 (4.911)	237.400 - 545.000 353.138 (357.704)
Reihenmittel-/ Reihenend- haus	14	117 - 119 119 (119)	2.588 - 3.310 3.035 (2.995)	347.550 - 390.500 366.490 (369.690)

5.2.2 Kaufpreise Teileigentum - PKW-Stellplätze

Kaufpreisannteile für PKW-Stellplätze Erstkauf; gesamtes Kreisgebiet, 2024/2025		
Art	ausgewertet	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
<u>Teileigentum oder Sondernutzungsrecht</u> an einem Tiefgaragenstellplatz*	13	18.000 - 29.900 18.200 (22.000)
Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz im Freien	72	4.000 - 42.000 12.500 (13.638)

* Aus Gründen der erforderlichen Anonymisierung wurden beide Rechtsformen gemeinsam ausgewertet.

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

5.3 Weiterverkauf Wohnungs- und Teileigentum

Weiterverkäufe beinhalten jede weitere Veräußerung von Sondereigentum nach dem Erstverkauf bzw. der Umwandlung. Nachstehende Auswertungen beziehen sich ausschließlich auf auswertbare Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Hierin sind auch Weiterverkäufe nach kurzer Haltefrist enthalten, sofern das Wohnungseigentum am freien Markt gehandelt wurde und zwischenzeitliche Ertüchtigungsmaßnahmen an der Wohnung nicht auszuschließen waren. In den weiterführenden Auswertungen sind diese Weiterverkäufe mit einem Anteil von ca. 8 % im Vergleich zur Gesamtkauffallzahl 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 Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) wurden hingegen nicht herausgerechnet.

5.3.1 Kaufpreise im Kreisgebiet - allgemein

Für den Auswertungszeitraum 2024/2025 konnten 666 Kaufverträge mit ausreichend verwertbaren Informationen für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen in die weiterführende Betrachtung einfließen.

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2024/2025 (gesamtes Kreisgebiet; alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)			
ausgewertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
666	22 - 178 63 (66)	297 - 3.800 1.833 (1.929)	15.162 - 475.000 120.600 (130.211)

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2024/2025 (gesamtes Kreisgebiet; alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)			
Jahr/ ausgewertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
2024/283	22 - 132 62 (65)	302 - 3.573 1.740 (1.854)	23.000 - 300.000 115.000 (122.531)
2025/383	27 - 178 63 (67)	297 - 3.800 1.910 (1.986)	15.162 - 475.000 130.000 (135.936)

5.3.2 Kaufpreise - nach Baujahresklassen

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2024 nach Baujahresklassen (gesamtes Kreisgebiet, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)				
Baujahr	ausgewertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
bis 1900	43	22 - 132 65 (70)	861 - 3.573 2.273 (2.166)	50.000 - 295.000 144.370 (150.832)
1901 - 1949	29	35 - 131 62 (67)	974 - 3.300 1.698 (1.896)	55.000 - 300.000 117.000 (127.259)
1950 - 1989	33	46 - 85 61 (61)	302 - 3.535 1.169 (1.314)	23.000 - 201.500 77.000 (80.064)
1990 - 1999	175	27 - 128 62 (64)	624 - 3.322 1.771 (1.872)	34.958 - 281.000 115.000 (122.445)
2000 - 2009	---	---	---	---
2010 - 2020	---	---	---	---

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2025 nach Baujahresklassen (gesamtes Kreisgebiet, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)

Baujahr	ausgewertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
bis 1900	55	31 - 177 66 (70)	482 - 3.779 2.525 (2.468)	28.000 - 367.000 171.200 (169.657)
1901 - 1949	57	41 - 178 70 (74)	954 - 3.152 2.143 (2.136)	52.000 - 475.000 143.460 (161.201)
1950 - 1989	100	40 - 104 63 (65)	297 - 2.669 1.271 (1.222)	15.162 - 210.500 73.500 (78.960)
1990 - 1999	219	27 - 134 61 (65)	875 - 3.800 1.875 (1.963)	45.000 - 360.700 134.793 (127.700)
2000 - 2009	7	38 - 107 54 (58)	1.731 - 2.425 2.074 (2.073)	76.000 - 225.000 105.000 (120.714)
2010 - 2021	---	---	---	---

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2024/2025 Neubau* (gesamtes Kreisgebiet)

Baujahr	ausgewertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) (Min – Max) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
2021/2022 bis 2023/2024	8	37 - 100 59 (52)	1.909 - 4.792 3.817 (3.683)	105.000 - 402.500 173.431 (222.545)

*zum Kauffallzeitpunkt lag die Fertigstellung des Objekts nicht länger als drei Jahre zurück

5.3.3 Kaufpreise - nach Städten und Gemeinden

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2024 nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)				
Stadt/ Gemeinde	ausgewertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Bannewitz	21	35 - 100 64 (63)	1.536 - 2.883 1.840 (1.909)	65.000 - 245.000 125.000 (123.433)
Dohna	6	37 - 85 55 (57)	1.346 - 2.746 1.687 (1.813)	58.500 - 155.000 103.250 (103.933)
Freital	80	30 - 131 63 (66)	884 - 3.573 1.999 (2.032)	42.000 - 258.000 125.000 (134.358)
Heidenau	23	48 - 132 64 (70)	861 - 2.953 1.678 (1.820)	50.000 - 295.000 110.000 (134.517)
Pirna	70	22 - 120 59 (62)	624 - 3.808 1.805 (1.989)	40.000 - 300.000 111.000 (125.000)
Stolpen	10	50 - 108 83 (75)	926 - 2.513 1.158 (1.397)	57.400 - 208.500 92.500 (106.490)
Wilsdruff	35	27 - 113 70 (65)	891 - 3.178 1.803 (1.928)	40.000 - 281.000 122.000 (131.895)

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2025 nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)				
Stadt/ Gemeinde	ausgewertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Bannewitz	15	28 - 120 62 (67)	1.299 - 3.292 1.946 (2.109)	60.000 - 324.000 133.024 (124.900)
Dohna	15	50 - 177 80 (78)	850 - 3.213 1.840 (2.096)	55.000 - 312.000 181.971 (201.500)
Freital	94	61 - 134 60 (63)	1.047 - 2.997 1.975 (2.005)	42.500 - 327.568 122.500 (130.138)
Heidenau	35	29 - 108 68 (67)	1.130 - 3.152 2.167 (2.051)	40.000 - 255.000 135.000 (149.941)
Pirna	113	37 - 178 65 (68)	952 - 3.800 2.100 (2.262)	60.000 - 475.000 148.500 (155.907)
Stolpen	7	50 - 83 58 (67)	1.145 – 1.776 1.260 (1.371)	62.500 - 135.000 95.000 (91.100)
Wilsdruff	46	27 - 102 62 (65)	875 - 3.314 1.872 (2.012)	35.000 - 285.000 135.862 (130.500)

Alle Städte und Gemeinden, für die im Auswertungszeitraum 2024/2025 in Summe mindestens fünf Vergleichskauffälle auswertbar waren, werden in nachstehender Tabelle jahresscheibenübergreifend aufgeführt.

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2024/2025
nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen
 (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)

Stadt/ Gemeinde	ausgewertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Dohma	7	37 - 134 60 (74)	1.000 - 2.174 1.699 (1.701)	60.000 - 280.000 105.000 (132.300)
Dürrröhrsdorf- Dittersbach	11	50 - 77 64 (63)	302 - 1.973 896 (751)	23.000 - 139.000 55.100 (57.409)
Klingenberg	5	59 - 95 79 (80)	704 - 1.784 1.544 (1.382)	53.250 - 165.000 122.000 (113.450)
Kreischa	6	40 - 102 75 (72)	1.310 - 1.881 1.403 (1.522)	53.000 - 191.000 104.250 (113.583)
Neustadt in Sachsen	6	56 - 76 71 (69)	985 - 1.875 1.324 (1.339)	65.500 - 115.000 93.000 (91.750)
Tharandt	5	45 - 128 66 (78)	770 - 2.476 777 (1.115)	34.958 - 260.000 50.750 (96.000)
Sonstige*	35	43 - 93 65 (65)	297 - 2.935 1.188 (1.254)	15.162 - 228.900 70.000 (85.464)

* umfasst alle Städte und Gemeinden des Kreisgebiets, für die im Zeitraum 2024/2025 weniger als fünf auswertbare Kauffälle mit Detailangaben zu den jeweiligen Objekteigenschaften vorlagen:

Altenberg (4), Bad Gotttleuba-Berggießhübel (4), Bad Schandau (2), Bahretal (3), Dippoldiswalde (3), Glashütte (4), Gohrisch (2), Hermsdorf/E. (1), Hohnstein (4), Rabenau (1), Reinhardtsdorf-Schöna (2), Stadt Wehlen (3), Struppen (2)

Die in Klammern dargestellte Zahl zeigt die jeweilige Anzahl der auswertbaren 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 2024 (gesamtes Kreisgebiet; alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)						
Stadt/ Gemeinde	ausgewertet	Wohn- fläche Median (Mittel) [m ²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m ²]	Jahresroh- ertrags- faktor- spanne Median (Mittel)	Kaltmiete/m ² und Monat, Spanne, Median (Mittel) [€/m ²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Bannewitz	10	53 (59)	1.562 - 2.883 1.969 (2.058)	12,0 - 28,4 18,6 (20,0)	5,14 - 11,93 8,65 (8,67)	65.000 - 245.000 118.300 (126.460)
Hinweis zu PKW-Stellplätzen: Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In Bannewitz lag die monatliche Miete für Tiefgaragenstellplätze in sechs Kauffällen zwischen 30 € und 50 €, im Mittel bei 37,50 €.						
Freital	36	62 (65)	1.223 - 3.031 2.178 (2.118)	13,0 - 36,8 25,4 (24,1)	5,36 - 11,51 6,88 (7,31)	42.000 - 258.000 132.000 (141.261)
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 zehn Kauffällen zwischen 20 € und 50 €, im Mittel bei 37,50 €. Für PKW-Stellplätze im Freien zeigten vier Kauffälle eine Bandbreite von 15 € bis 25 €.						
Heidenau	11	64 (69)	861 - 2.953 1.678 (1.895)	13,4 - 29,2 21,7 (21,4)	5,08 - 10,42 7,33 (7,56)	50.000 - 279.000 142.000 (141.000)
Hinweis zu PKW-Stellplätzen: Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In Heidenau lag die monatliche Miete für PKW-Stellplätze im Freien in drei Kauf-fällen zwischen 10 € und 35 €.						

Pirna	45	57 (60)	741 - 3.535 2.000 (2.030)	7,5 - 39,3 21,6 (22,3)	5,30 - 10,10 7,50 (7,59)	40.000 - 300.000 120.000 (124.206)
--------------	----	-------------------	--	---	---	---

Hinweis zu PKW-Stellplätzen:

Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In **Pirna** lag die **monatliche Miete für Tiefgaragenstellplätze** in sieben Kauffällen im **Mittel bei 38 €**, bei einer Spanne von 25 € bis 50 €. Für **PKW-Stellplätze im Freien** zeigten acht Ergebnisse einen **Mittelwert von 27,50 €**, bei einer Bandbreite von 15 € bis 40 €.

Wilsdruff	27	70 (65)	891 - 3.178 1.870 (1.973)	8,2 - 30,6 19,5 (19,4)	5,40 - 13,29 8,13 (8,44)	45.000 - 281.000 122.000 (133.281)
------------------	----	-------------------	--	---	---	---

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 16 Kauffällen im **Mittel bei rd. 41,50 €**, bei einer Spanne von 31 € bis 50 €. In drei Kauffällen für **Duplex-/Doppelparkerstellplätze** lag die **Mietpreisspanne zwischen 18 € und 40 €**. Für **PKW-Stellplätze im Freien** zeigten zwei Kauffälle eine **monatliche Miete von je 25 €**.

Rohrertragsfaktoren nach Städten und Gemeinden 2025

(gesamtes Kreisgebiet; alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)

Stadt/ Gemeinde	ausgewertet	Wohn- fläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m²]	Jahresroh- ertrags- faktor- spanne Median (Mittel)	Kaltmiete/m² und Monat, Spanne, Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€]
Bannewitz	12	55 (54)	1.299 - 3.292 1.912 (1.962)	15,1 - 26,7 18,6 (19,2)	6,34 - 10,90 8,42 (8,38)	58.500 - 176.000 101.000 (106.500)

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 zwei Kauffällen bei 34 € bzw. 40 €.

Freital	53	62 (65)	1.081 - 2.997 2.050 (2.042)	12,7 - 30,3 21,6 (21,9)	4,54 - 11,62 7,30 (7,59)	42.500 - 327.568 135.763 (137.143)
----------------	----	-------------------	--	--	---	--

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 16 Kauffällen zwischen 30 € und 50 €, im Mittel bei rd. 40,50 €. Für **PKW-Stellplätze im Freien** zeigten acht Kauffälle eine Bandbreite von 15 € bis 50 €, bei einem Mittel von rd. 26,50 €.

Heidenau	21	61 (63)	1.130 – 3.152 2.246 (2.072)	13,8 - 28,4 20,9 (21,1)	5,61 - 10,53 8,00 (8,14)	40.000 - 250.000 119.000 (135.364)
-----------------	----	-------------------	--	--	---	--

Hinweis zu PKW-Stellplätzen:

Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In **Heidenau** lag die **monatliche Miete für PKW-Stellplätze im Freien** in vier Kauffällen in einer Bandbreite von 20 € bis 25 €.

Pirna	73	65 (68)	952 - 3.490 2.042 (2.169)	8,7 - 36,6 23,8 (23,3)	4,78 - 11,48 7,50 (7,69)	60.000 - 475.000 140.400 (151.141)
--------------	----	-------------------	--	---	---	--

Hinweis zu PKW-Stellplätzen:

Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In **Pirna** lag die **monatliche Miete für PKW-Stellplätze im Freien** in acht Kauffällen im **Mittel bei rd. 32 €**, bei einer Spanne von 20 € bis 40 €.

Wilsdruff	23	58 (62)	1.316 - 3.077 1.990 (2.044)	12,5 - 30,4 21,1 (22,0)	5,40 - 11,88 7,60 (7,99)	72.000 - 237.800 131.000 (132.023)
------------------	----	-------------------	--	--	---	--

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 neun Kauffällen im **Mittel bei rd. 35,50 €**, bei einer Spanne von 30 € bis 50 €.

Rohrertragsfaktoren nach Städten und Gemeinden 2024/2025

(gesamtes Kreisgebiet; alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)

Stadt/ Gemeinde	ausgewertet	Wohn- fläche Median (Mittel) [m²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m²]	Jahresroh- ertrags- faktor- spanne Median (Mittel)	Kaltmiete/m² und Monat, Spanne, Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Dohna	13	57 (63)	1.452 - 3.213 1.840 (2.162)	13,9 - 31,3 19,6 (21,3)	4,96 - 12,32 7,84 (8,26)	58.500 - 280.000 120.600 (149.423)

Hinweis zu PKW-Stellplätzen:

Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In **Dohna** lag die **monatliche Miete für Tiefgaragenstellplätze** in fünf Kauffällen im **Mittel bei 44€** bei einer Spanne von 30 € bis 50 €.

Dürröhrsdorf-Dittersbach	5	64 (62)	577 - 1.973 750 (937)	9,7 - 21,9 11,4 (13,3)	4,57 - 7,80 5,45 (5,62)	42.500 - 327.568 135.763 (137.143)
---------------------------------	---	-------------------	--	---	--	---

Hinweis zu PKW-Stellplätzen:

*Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. Vier der fünf ausgewerteten Kauffälle für **Dürröhrsdorf-Dittersbach** beinhalten Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze im Freien. Miethöhen wurden jedoch nicht bekannt.*

Neustadt in Sachsen	6	71 (69)	985 - 1.875 1.324 (1.339)	10,3 - 28,5 15,6 (16,8)	5,50 - 7,97 6,54 (6,71)	65.500 - 115.000 91.750 (93.000)
----------------------------	---	-------------------	---	---	---	---

Hinweis zu PKW-Stellplätzen:

*Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. Fünf der sechs für **Neustadt in Sachsen** ausgewerteten Kauffälle enthalten Mietpreisanteile für Stellplätze. Miethöhen wurden jedoch nicht bekannt.*

Stolpen	9	83 (77)	926 - 2.513 1.260 (1.526)	14,9 - 27,5 18,2 (20,8)	5,00 - 7,18 6,11 (6,13)	66.587 - 208.500 97.700 (116.112)
----------------	---	-------------------	--	--	--	--

Hinweis zu PKW-Stellplätzen:

*Im Jahresrohertragsfaktor wurden Mietpreisanteile für PKW-Stellplätze berücksichtigt, sofern diese bekannt wurden. In **Stolpen** lag die **monatliche Miete für zwei Stellplätze im Freien** bei 20 € bzw. 25 €.*

Wilsdruff	23	58 (62)	1.316 - 3.077 1.990 (2.044)	12,5 - 30,4 21,1 (22,0)	5,40 - 11,88 7,60 (7,99)	72.000 - 237.800 131.000 (132.023)
------------------	----	-------------------	--	--	---	---

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 neun Kauffällen im **Mittel bei rd. 35,50 €**, bei einer Spanne von 30 € bis 50 €.*

Sonstige*	30	61 (65)	297 - 2.935 1.154 (1.197)	3,5 - 41,0 12,7 (15,2)	3,45 - 9,20 6,69 (6,43)	15.162 - 228.900 61.000 (81.059)
------------------	----	-------------------	--	---	--	---

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 25 € und 35 €. Für PKW-Stellplätze im Freien zeigten drei Ergebnisse eine Bandbreite von 10 € bis 70 €.

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

Altenberg (1), Bad Gottleuba-Berggießhübel (1), Bahretal (3), Dippoldiswalde (1), Dohma (4), Glashütte (1), Hermsdorf/E. (1), Hohnstein (3), Klingenberg (3), Königstein/Sächs. Schweiz (3), Kreischa (3), Reinhardtsdorf-Schöna (2), Struppen (2), Tharandt (2)

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 2024 (gesamtes Kreisgebiet; alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)					
Anzahl Wohn-/Schlafzimmer	ausgewertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]	Jahresrohertragsfaktor- spanne Median (Mittel) Anz. d. Kauffälle
1	18	22 - 64 40 (39)	777 - 3.110 1.795 (1.937)	34.958 - 135.600 65.000 (76.840)	11,2 - 31,3 14,6 (17,4) 11 Kauffälle
2	117	37 - 132 55 (56)	624 - 3.808 1.731 (1.843)	32.000 - 295.000 99.000 (105.949)	7,5 - 39,3 20,1 (21,5) 74 Kauffälle
3	105	52 - 108 71 (73)	302 - 3.535 1.818 (1.924)	23.000 - 300.000 135.000 (142.182)	8,2 - 41,0 19,6 (21,3) 58 Kauffälle
4	18	78 - 131 100 (101)	776 - 2.953 1.931 (1.965)	99.334 - 279.000 197.250 (195.935)	18,8 - 28,6 24,3 (23,9) 7 Kauffälle

Weiterverkauf nach Anzahl der Wohn-/Schlafzimmer 2025 (gesamtes Kreisgebiet; alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)					
Anzahl Wohn-/Schlafzimmer	ausgewertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]	Jahresrohertragsfaktor- spanne Median (Mittel) Anz. d. Kauffälle
1	17	27 - 60 40 (41)	750 - 3.490 1.600 (1.824)	40.000 - 197.100 70.000 (78.288)	8,3 - 32,3 19,0 (20,8) 11 Kauffälle
2	122	37 - 108 56 (56)	297 - 3.645 1.890 (1.928)	15.162 - 250.000 106.000 (110.858)	6,2 - 36,6 21,2 (21,5) 96 Kauffälle
3	122	57 - 177 76 (76)	298 - 3.800 1.897 (1.936)	18.162 - 289.348 150.000 (150.505)	3,5 - 32,4 21,2 (20,7) 74 Kauffälle
4	26	71 - 115 93 (93)	713 - 3.489 2.053 (2.094)	55.100 - 367.000 203.250 (202.332)	10,9 - 33,3 25,8 (22,1) 16 Kauffälle

Weiterverkauf nach Anzahl der Wohn-/Schlafzimmer 2024/2025

(gesamtes Kreisgebiet; alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)

Anzahl Wohn-/Schlafzimmer	ausgewertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]	Jahresrohertragsfaktor- spanne Median (Mittel) Anz. d. Kauffälle
5	8	52 - 145 108 (104)	1.114 - 2.856 1.480 (1.751)	79.500 - 364.900 159.500 (191.746)	17,1 - 29,9 21,6 (18,4) 6 Kauffälle

5.3.6 Kaufpreise - nach Geschosslage**Weiterverkauf nach der Geschosslage 2024**

(gesamtes Kreisgebiet; alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)

Geschosslage	ausgewertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]	Jahresrohertragsfaktor- spanne Median (Mittel) Anz. d. Kauffälle
Erdgeschoss/ Hochparterre	75	22 - 117 64 (67)	302 - 3.535 1.774 (1.928)	23.000 - 300.000 124.200 (132.109)	9,9 - 41,0 22,3 (23,1) 41 Kauffälle
1. Obergeschoss	70	35 - 131 62 (64)	700 - 3.211 1.802 (1.857)	40.000 - 239.400 116.250 (119.186)	7,5 - 39,3 19,5 (20,3) 39 Kauffälle
2. Obergeschoss	51	27 - 132 60 (61)	624 - 3.178 1.691 (1.799)	32.000 - 295.000 100.000 (114.823)	9,7 - 36,8 19,6 (19,7) 51 Kauffälle
3. Obergeschoss	11	30 - 107 73 (68)	910 - 1.931 1.551 (1.490)	42.000 - 206.600 99.000 (106.432)	14,6 - 25,0 4 Kauffälle

Dach- geschoss	51	34 - 92 60 (61)	891 - 3.573 1.852 (2.006)	40.000 - 279.000 119.000 (125.673)	8,2 - 32,3 22,1 (22,0) 25 Kauffälle
Maisonette / Reihen- haus	11	52 - 120 86 (88)	926 - 2.601 1.978 (1.824)	92.500 - 276.000 143.000 (157.945)	14,9 - 30,6 19,1 (21,1) 8 Kauffälle

Weiterverkauf nach der Geschosslage 2025

(gesamtes Kreisgebiet; alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)

Geschoss- lage	ausgewertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]	Jahresroh- ertragsfaktor- spanne Median (Mittel) Anz. d. Kauffälle
Erd- geschoss/ Hoch- parterre	90	28 - 115 62 (66)	298 - 3.800 1.816 (1.863)	18.162 - 367.000 118.950 (125.506)	6,7 - 30,8 19,4 (20,0) 48 Kauffälle
1. Ober- geschoss	105	31 - 110 60 (64)	297 - 3.645 1.882 (1.988)	15.162 - 345.000 127.000 (130.351)	3,5 - 36,6 21,3 (21,4) 58 Kauffälle
2. Ober- geschoss	69	27 - 103 61 (62)	577 - 3.779 1.886 (2.028)	30.000 - 264.637 116.000 (128.080)	8,7 - 32,3 23,4 (21,8) 47 Kauffälle
3. Ober- geschoss	13	39 - 108 61 (68)	832 - 2.858 2.106 (2.071)	49.900 - 250.000 144.000 (144.813)	18,7 - 25,7 23,5 (22,9) 9 Kauffälle
Dach- geschoss	69	37 - 120 69 (69)	704 - 3.489 2.003 (2.089)	35.000 - 327.568 147.000 (149.664)	8,9 - 33,3 21,4 (21,6) 42 Kauffälle
Maisonette	9	52 - 178 86 (107)	850 - 2.673 2.068 (1.928)	95.000 - 485.000 136.000 (209.156)	24,4/30,4 2 Kauffälle

Weiterverkauf nach der Geschosslage 2024/2025 (gesamtes Kreisgebiet; alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)					
Geschoss- lage	ausgewertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]	Jahresroh- ertragsfaktor- spanne Anz. d. Kauffälle
Souterrain/ Garten- geschoss	5	38 - 72 55 (54)	974 - 2.000 1.418 (1.451)	70.000 - 82.800 76.000 (75.860)	13,1 - 25,7 4 Kauffälle
4./5. Ober- geschoss	6	58 - 73 68 (68)	884 - 2.693 1.294 (1.474)	60.000 - 207.500 103.790 (82.370)	16,6/31,4 2 Kauffälle

5.3.7 Kaufpreise - nach Ausstattungsstandard

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2024 nach dem Ausstattungsstandard der Wohneinheit (gesamtes Kreisgebiet; alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)				
Ausstattungs- standard	ausgewertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
einfach	42	27 - 113 60 (63)	634 - 3.222 1.434 (1.506)	32.000 - 276.000 85.750 (96.965)
mittel	200	22 - 131 63 (65)	302 - 3.535 1.771 (1.862)	23.000 - 258.000 115.000 (122.947)
gehoben	21	35 - 132 63 (69)	1.518 - 3.573 2.698 (2.611)	65.000 - 300.000 190.000 (184.780)

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2025 nach dem Ausstattungsstandard der Wohneinheit (gesamtes Kreisgebiet; alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)				
Ausstattungs- standard	ausgewertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
einfach	10	28 - 93 64 (65)	1.524 - 2.339 1.826 (1.887)	58.500 - 200.000 115.000 (122.520)
mittel	319	27 - 145 62 (66)	297 - 3.800 1.917 (1.974)	15.162 - 364.900 126.500 (133.315)
gehoben	22	50 - 178 78 (78)	1.556 - 3.213 2.604 (2.499)	90.000 - 475.000 168.375 (207.311)

5.3.8 Kaufpreise - mit/ohne Balkon/Terrasse

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2024/2025 nach dem Vorhandensein von Balkon/Terrasse (gesamtes Kreisgebiet; alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)				
	ausgewertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Balkon/ Terrasse vorhanden	265	27 - 178 65 (66)	302 - 3.800 1.870 (1.981)	23.000 - 475.000 135.587 (125.000)
Balkon/ Terrasse <u>nicht</u> vorhanden	27	37 - 100 61 (62)	297 - 3.573 1.947 (1.794)	15.162 - 216.000 108.300 (108.377)

Die Auswertungen beziehen sich auf Kauffälle, bei denen das Merkmal eindeutig verifizierbar war. Eine Unterscheidung nach der Größe des jeweiligen Balkons bzw. der Terrasse wurde nicht vorgenommen.

5.3.9 Kaufpreise - nach Denkmalschutzeigenschaft des Gebäudes

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2024 in denkmalgeschützten und nicht-denkmalgeschützten Gebäuden (gesamtes Kreisgebiet; alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)				
	ausgewertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
denkmal- geschützt	39	22 - 132 63 (69)	741 - 3.573 2.236 (2.120)	40.000 - 300.000 144.500 (146.155)
<u>nicht-</u> denkmal- geschützt	226	27 - 131 62 (64)	302 - 3.322 1.720 (1.807)	23.000 - 281.000 110.500 (118.497)

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2025 in denkmalgeschützten und nicht-denkmalgeschützten Gebäuden (gesamtes Kreisgebiet; alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)				
	ausgewertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
denkmal- geschützt	81	40 - 178 70 (73)	378 - 3.779 2.379 (2.387)	28.000 - 475.000 162.581 (171.646)
<u>nicht-</u> denkmal- geschützt	298	27 - 134 62 (65)	297 - 3.800 1.875 (1.815)	15.162 - 345.000 115.000 (126.050)

5.3.10 Kaufpreise - nach Nutzungszweck (Eigennutzung/Kapitalanlage)

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2024 nach dem Nutzungszweck (gesamtes Kreisgebiet; alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)				
Nutzung	ausgewertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Eigennutzung (zum Kauffallzeitpunkt leerstehend oder Käufer war bisher Mieter)	34	42 - 128 66 (72)	667 - 2.935 1.829 (1.685)	42.000 - 228.900 109.500 (122.132)
vermietet, geplante Eigennutzung (Eigenbedarfskündigung vorgesehen)	6	50 - 131 61 (74)	1.523 - 2.221 1.842 (1.822)	93.000 - 199.500 115.000 (131.583)
vermietet, Kapitalanlage	156	27 - 117 61 (63)	624 - 3.573 1.782 (1.936)	32.000 - 300.000 117.750 (125.043)
leerstehend, Kapitalanlage (Vermietung geplant)	55	33 - 108 61 (64)	302 - 3.535 1.609 (1.733)	23.000 - 281.000 99.000 (113.750)
leerstehend, Nutzungs- zweck unbekannt	31	22 - 132 63 (65)	974 - 3.322 1.716 (1.867)	40.000 - 295.000 115.000 (122.716)

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2025 nach dem Nutzungszweck (gesamtes Kreisgebiet; alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)				
Nutzung	ausgewertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Eigennutzung (zum Kauffallzeitpunkt leerstehend oder Käufer war bisher Mieter)	54	40 - 177 75 (77)	486 - 3.800 1.926 (1.910)	35.000 - 367.000 149.000 (150.544)
vermietet, geplante Eigennutzung (Eigenbedarfskündigung vorgesehen)	9	66 - 101 76 (77)	1.662 - 2.673 1.813 (1.928)	123.000 - 285.000 137.500 (156.444)
vermietet, Kapitalanlage	218	27 - 145 60 (63)	297 - 3.779 1.995 (2.045)	15.162 - 364.900 127.250 (132.940)
leerstehend, Kapitalanlage (Vermietung geplant)	32	43 - 110 62 (65)	332 - 3.292 1.867 (1.908)	19.940 - 345.000 119.033 (129.172)
leerstehend, Nutzungs- zweck unbekannt	24	37 - 104 59 (60)	1.440 - 3.314 2.013 (2.124)	65.000 - 215.000 115.000 (130.475)

5.3.11 Kaufpreise für PKW-Stellplätze im Weiterverkauf

Weiterverkauf von PKW-Stellplätzen im Kreisgebiet Teileigentum an Stellplatz in der Tiefgarage/ Sondernutzungsrecht an Stellplatz im Freien gesamtes Kreisgebiet 2024		
Teileigentum an einem offenen Tiefgaragenstellplatz	26	2.500 - 20.000 10.000 (10.000)
Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz im Freien	25	2.000 - 10.000 7.000 (5.972)

**Weiterverkauf von PKW-Stellplätzen im Kreisgebiet
Teileigentum an Stellplatz in der Tiefgarage/
Sondernutzungsrecht an Stellplatz im Freien
gesamtes Kreisgebiet 2025**

Teileigentum an einem offenen Tiefgaragenstellplatz	45	2.500 - 19.900 10.000 (8.864)
Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz im Freien	30	2.200 - 15.000 8.000 (7.243)

**Weiterverkauf von PKW-Stellplätzen im Kreisgebiet
Teileigentum an Stellplatz in Duplex-/Doppelparkern/
Teileigentum an Stellplätzen in separatem Parkhaus
gesamtes Kreisgebiet
2024/2025**

Teileigentum an einem Doppelparkerstellplatz	10	2.500 - 10.000 7.500 (6.350)
Teileigentum an einem Stellplatz im separaten Parkhaus	4	2.500 - 3.000

5.4 Kaufpreise für Teileigentum im Weiterverkauf

**Weiterverkauf von Teileigentum im Kreisgebiet 2024/2025
gewerblich genutzte Flächen**

(gesamtes Kreisgebiet; alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude)

Jahr	ausgewertet	Nutzfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreis- spanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]	Jahresrohertrags- faktorspanne Median (Mittel) Anz. d. Kauffälle
alle	11	46 - 150 95 (102)	545 - 2.020 870 (1.009)	33.300 - 215.000 110.000 (102.182)	7,6 - 18,1 13,6 (13,2) 6 Kauffälle

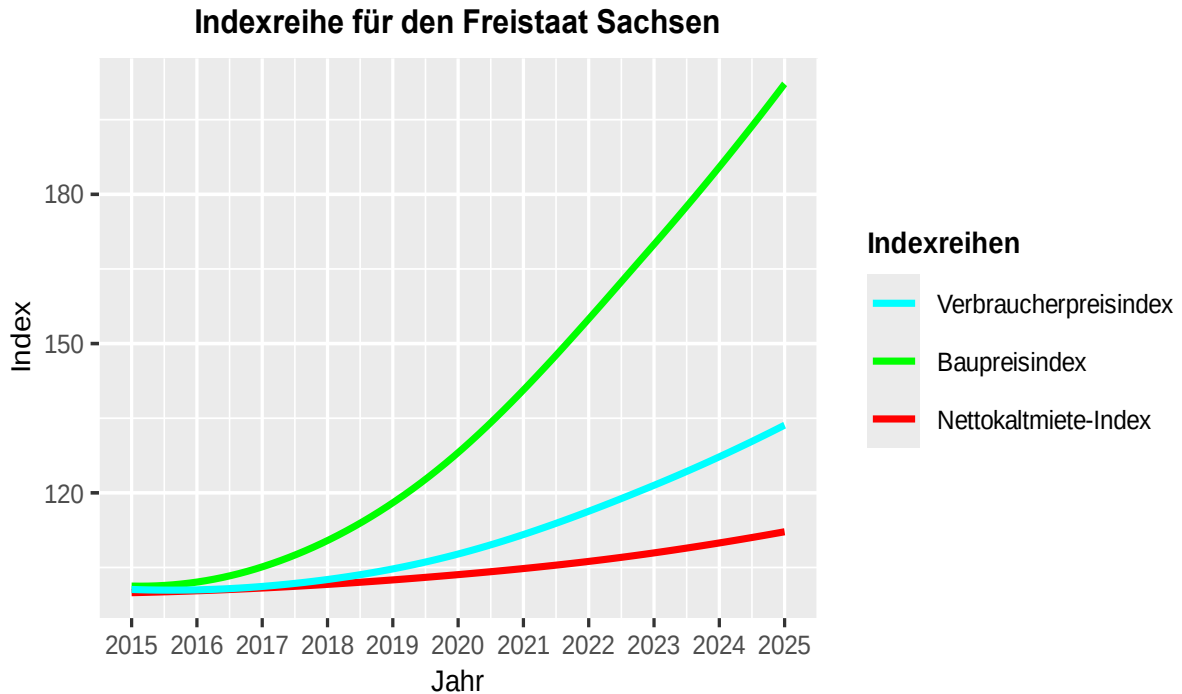
Bei den sechs Kauffällen, für die Rohertragsfaktoren ermittelbar werden konnten, lagen die monatlichen Kaltmieten zwischen 3,55 und 9,33 €/m².

ohne Praxis- einheiten	9	46 - 150 90 (93)	545 - 1.445 829 (891)	33.300 - 215.000 60.000 (88.944)	7,6 - 16,1 4 Kauffälle
---------------------------------------	---	-----------------------------	----------------------------------	---	-----------------------------------

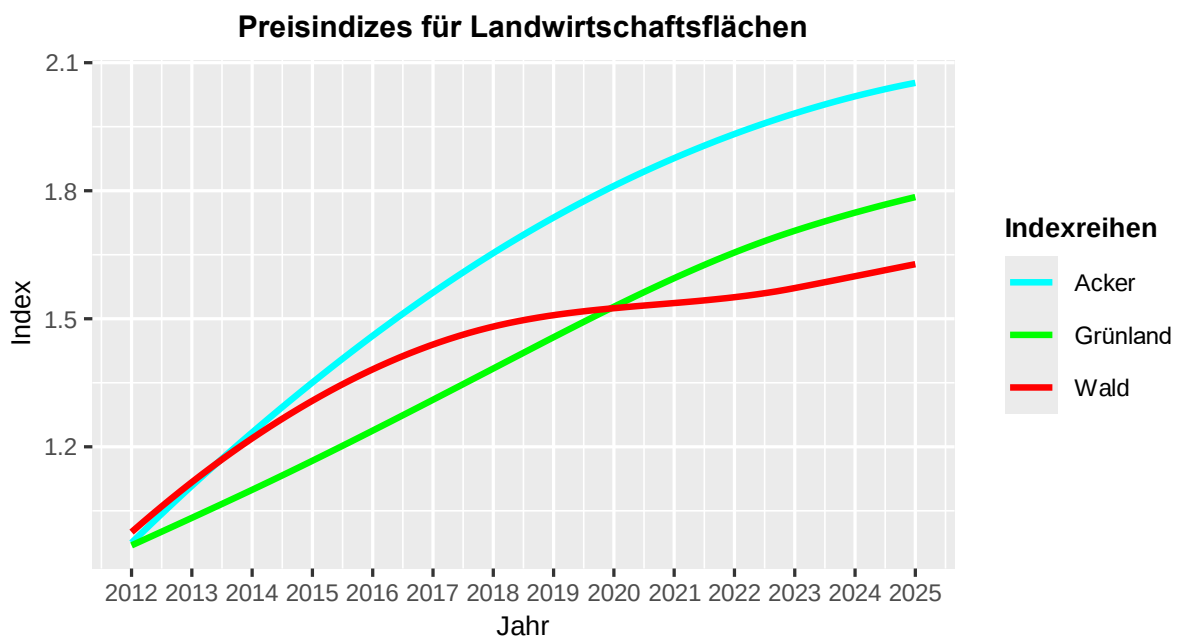
Bei den vier Kauffällen, für die Rohertragsfaktoren ermittelbar werden konnten, lagen die monatlichen Kaltmieten zwischen 3,55 und 7,50 €/m².

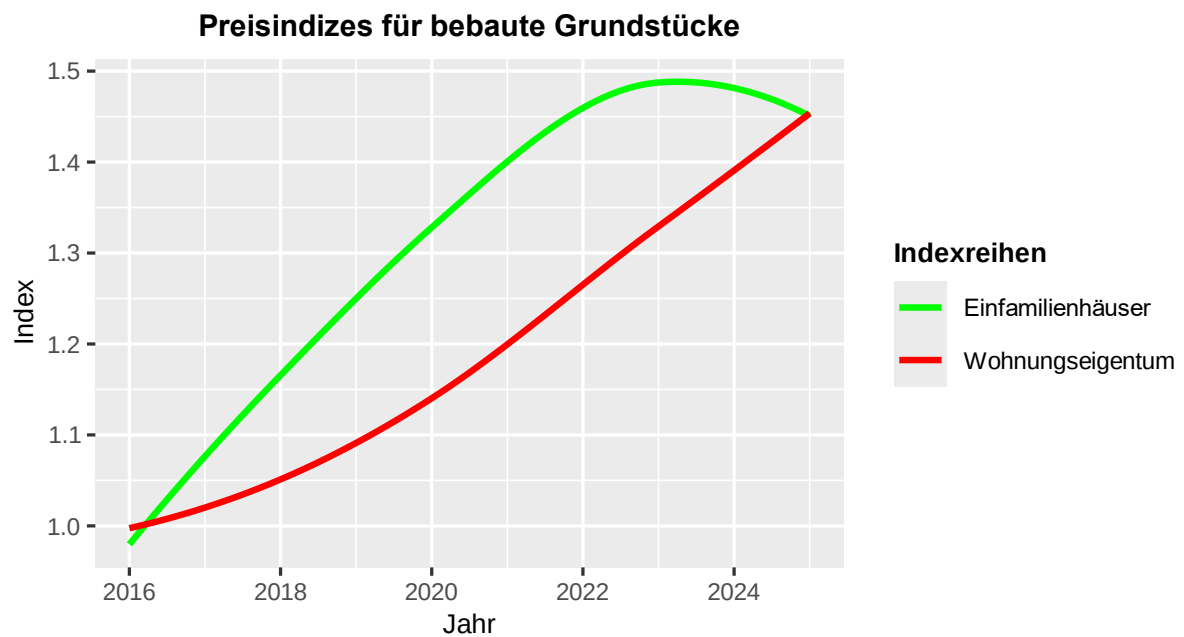
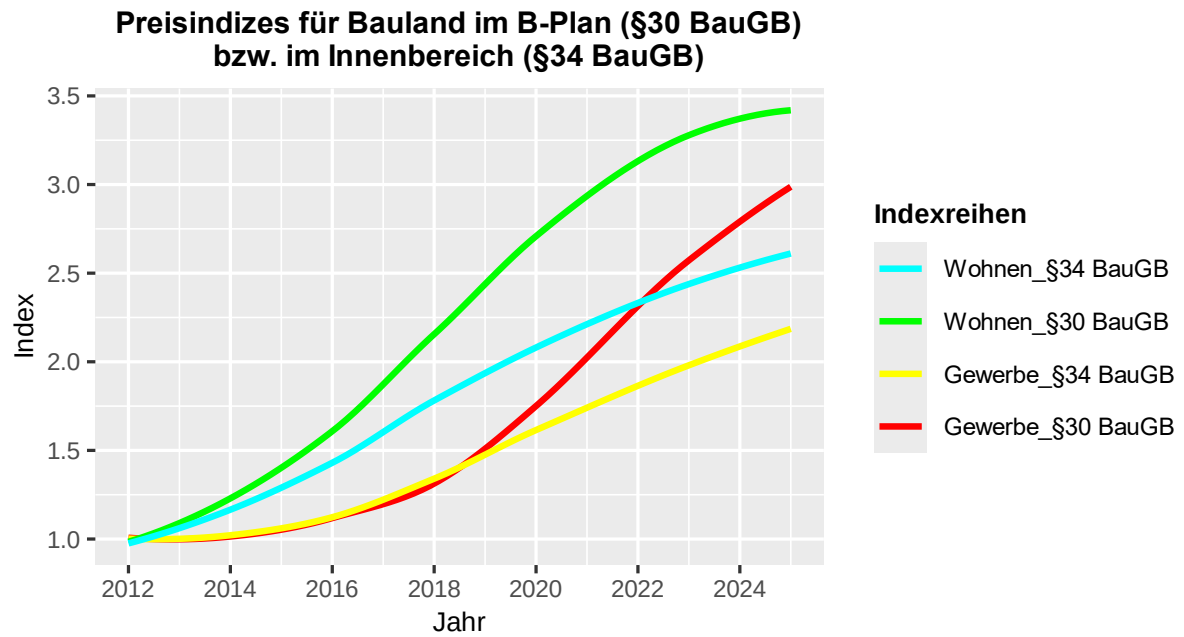
6 Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten

6.1 Indexreihen Freistaat Sachsen



6.2 Indexreihen Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge





6.3 Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte für baureifes Land (wohnwirtschaftliche 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:

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

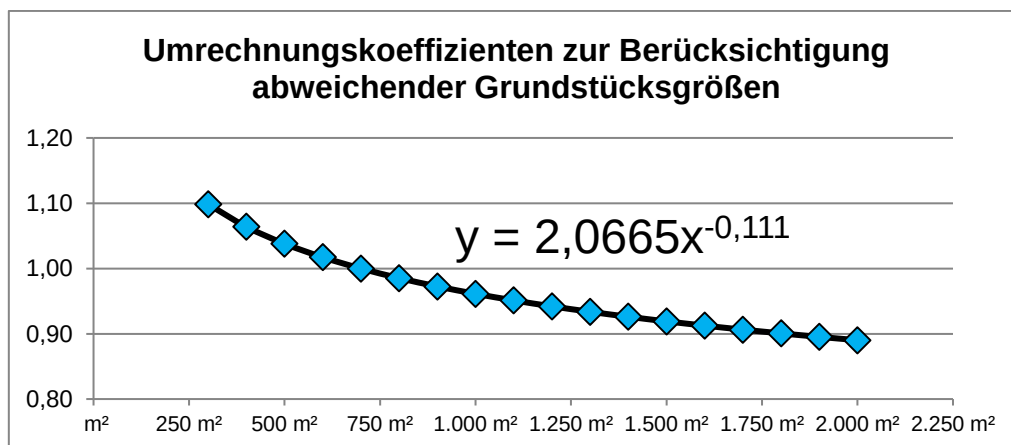
mit $\widehat{\text{Kaufpreis}}$ = geschätzter Kaufpreis in €/m²

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

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	483
Zeitraum der Kauffälle	01.01.2024 bis 31.12.2025
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 dreifacher Standardabweichung. Grundlage bilden nur Kauffälle aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Kauffälle mit fehlenden oder fehlerhaften Angaben wurden nicht berücksichtigt.
Bodenwert	zutreffender Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024) 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	• nach Anlage 3 ImmoWertV, indiziert auf den Kaufzeitpunkt • 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 anderen 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)

6.5.2 Liegenschaftszinssätze aller Objektarten (tabellarische Darstellung)

Teilmarkt	Kaufpreis [€]	Bodenrichtwert [€/m²]	Wohnfläche [m²]	Kaltmiete [€/m²]	Nutzfläche [m²]	Kaltmiete [€/m²]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	BWK [%]	RoF	LSZ Minimum [%]	LSZ arithm. Mittel [%]	LSZ Maximum [%]	Anzahl ausgewert. Kauffälle
	alle Werte sind Mittelwerte (Median)													
Einfamilienhaus (freistehend)	241.000	66	120	7,50	---	---	46	80	20	19,6	-0,2	3,1	6,6	160
Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)	177.500	80	90	9,00	---	---	34	80	20	19,8	-0,9	2,8	7,1	38
Einfamilienhaus (Reihenendhaus)	275.000	131	106	8,00	---	---	53	80	19	23,6	1,7	2,5	3,2	8
Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus)	195.000	71	108	7,00	---	---	41	80	20	20,5	1,4	2,6	3,5	5
Zweifamilienhaus	266.500	71	195	7,00	---	---	34	80	22	13,8	1,5	4,3	5,9	7
Eigentumswohnung (Weiterverkauf)	122.000	109	62	7,26	---	---	51	80	27	20,7	-0,9	2,9	9,5	179
gewerbliches Teileigentum	113.750	92	---	---	96	5,8	42	80	26	14,1	3,4	4,7	6,1	8
Mehrfamilienhaus	450.000	94	351	6,07	---	---	45	80	26	14,0	1,3	4,7	8,9	23
gemischt genutzt, über 20% gewerblich	449.500	70	285	6,01	177	7,9	38	80	27	14,0	2,8	4,8	10,4	8
Produktionshalle / Lager	200.000	40	---	---	1.147	4,0	16	40	18	10,7	4,5	5,2	5,9	3

Bedeutung der Abkürzungen:

RND: wirtschaftliche Restnutzungsdauer

RoF: Rohertragsfaktor

BWK: Bewirtschaftungskosten

GND: wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

LSZ: Liegenschaftszinssatz

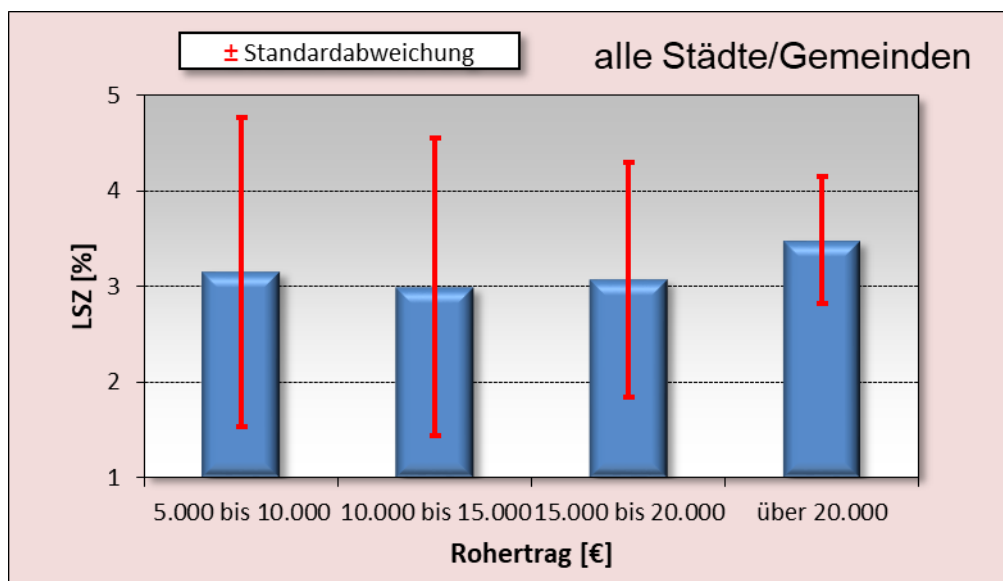
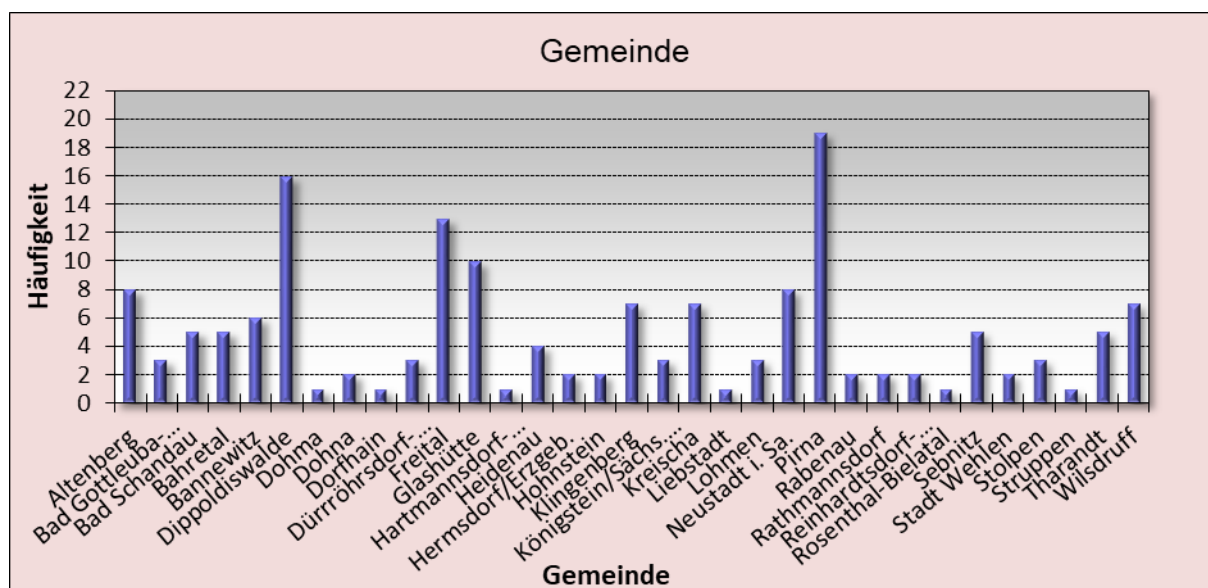
Hinweise: Bei den für Ein- und Zweifamilienhäuser dargestellten Mieten handelt es sich nicht um aus Marktdaten abgeleitete Mieten, sondern Mietansätze, die der Gutachterausschuss auf Basis intersubjektiver Schätzung als Rechengröße bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde gelegt hat.

Mangels auswertbarer Daten können für den Auswertungszeitraum 2024/2025 keine Liegenschaftszinssätze für Büro- und Geschäftshäuser, Gaststätten und Hotels, gemischt genutzte Objekte mit bis zu 20 % gewerblichen Anteil sowie Gehöfte bereitgestellt werden.

Alle Daten wurden zunächst auf statistische Ausreißer untersucht. Sofern Ausreißer in den Daten enthalten waren, wurden diese nicht in die Auswertung einbezogen.

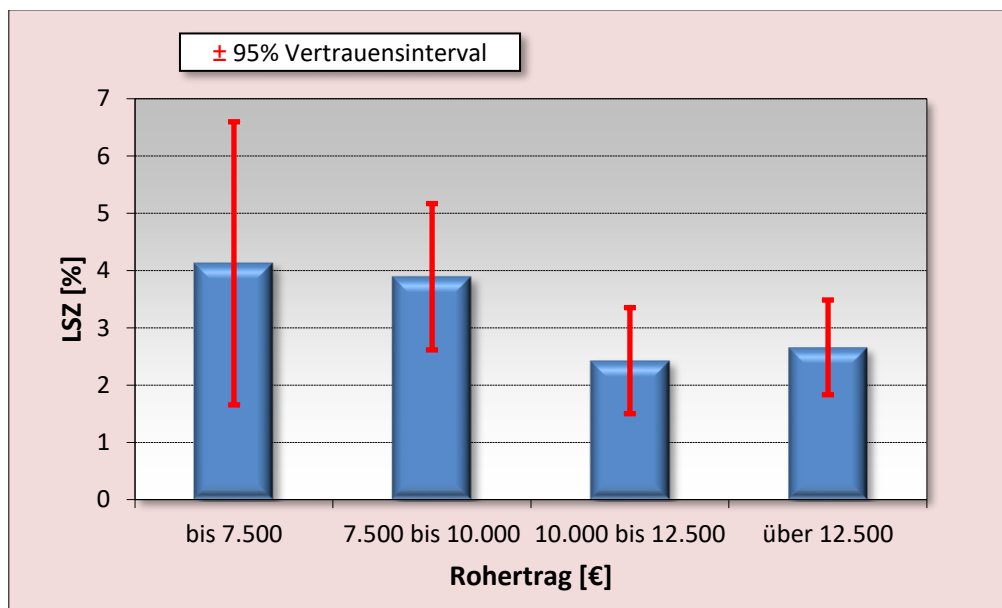
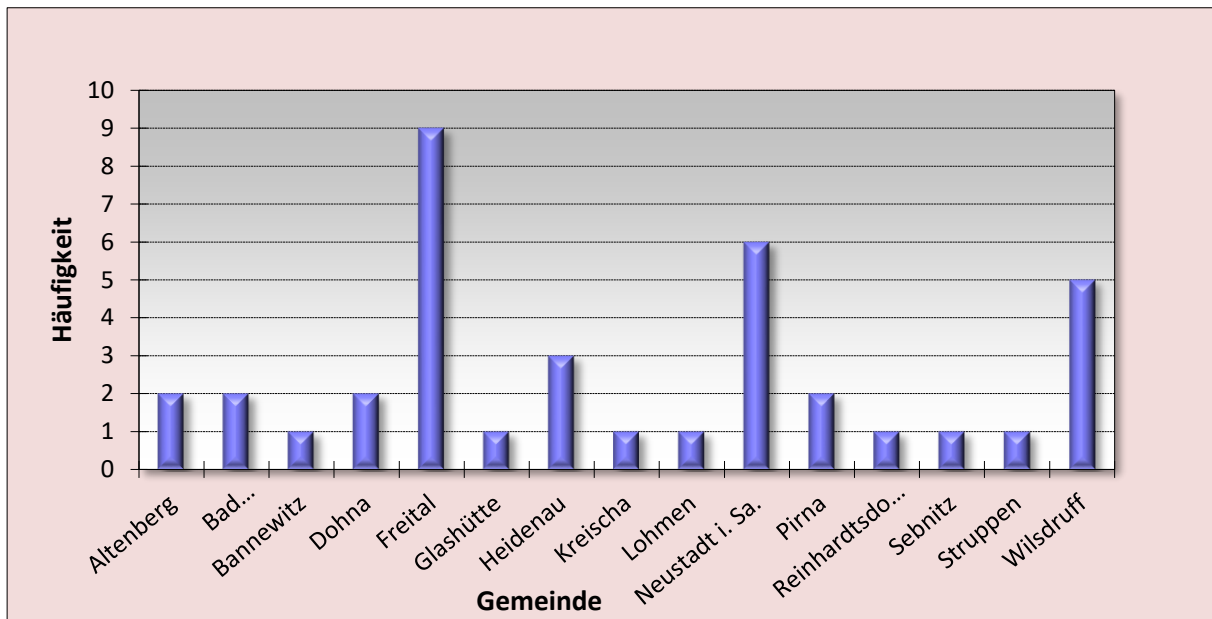
6.5.3 Liegenschaftszinssätze nach Objektarten (grafische Darstellung)

6.5.3.1 Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhausgrundstücke (freistehend)



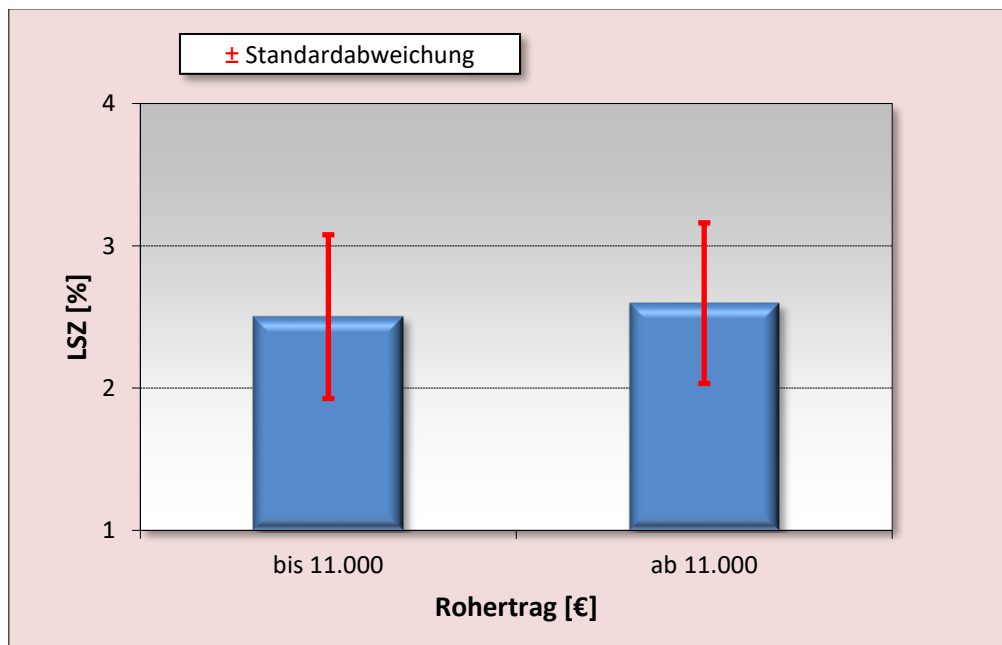
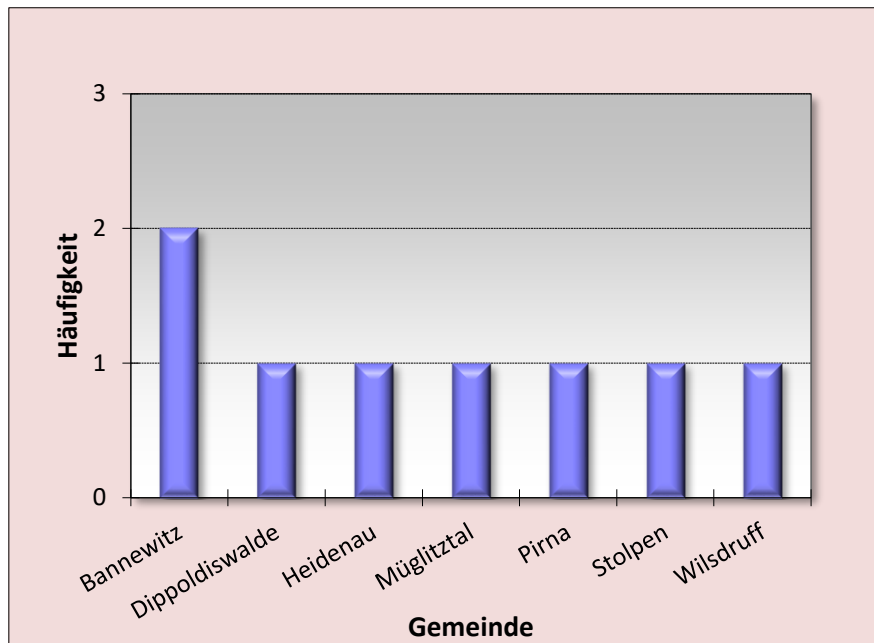
Mittelwert					
Rohertrag [€]	Anzahl	[%]	Konf. (±)	Std.Fehler	Std.Abw.
bis 10.000	39	3,2	0,5	0,3	1,6
10.000 bis 15.000	83	3,0	0,3	0,2	1,6
15.000 bis 20.000	29	3,1	0,5	0,2	1,2
Über 20.000	9	3,5	0,5	0,2	0,7

6.5.3.2 Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhausgrundstücke (Doppelhaushälfte)



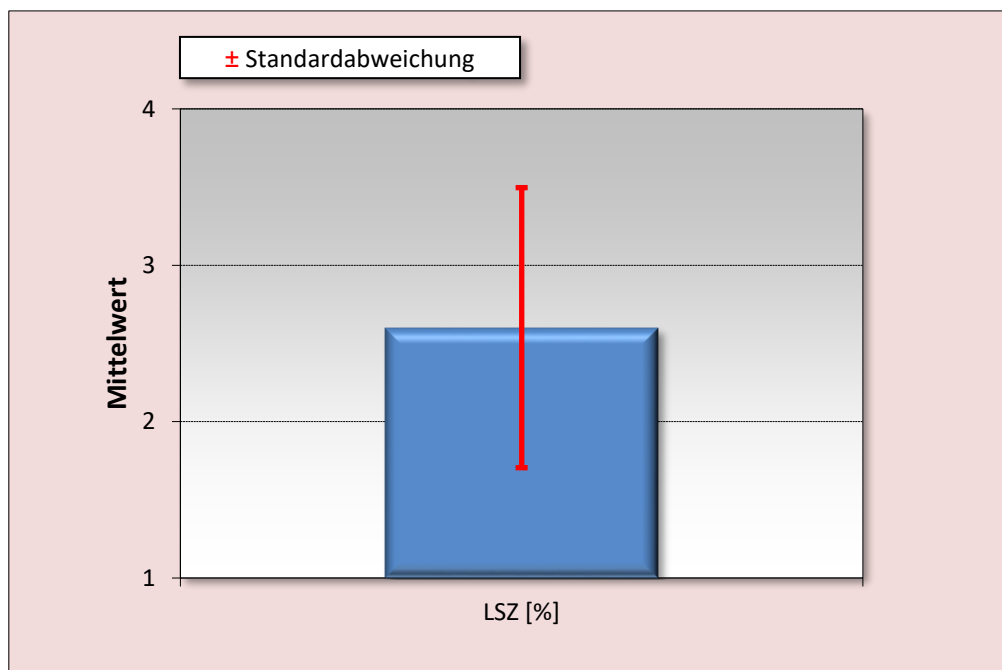
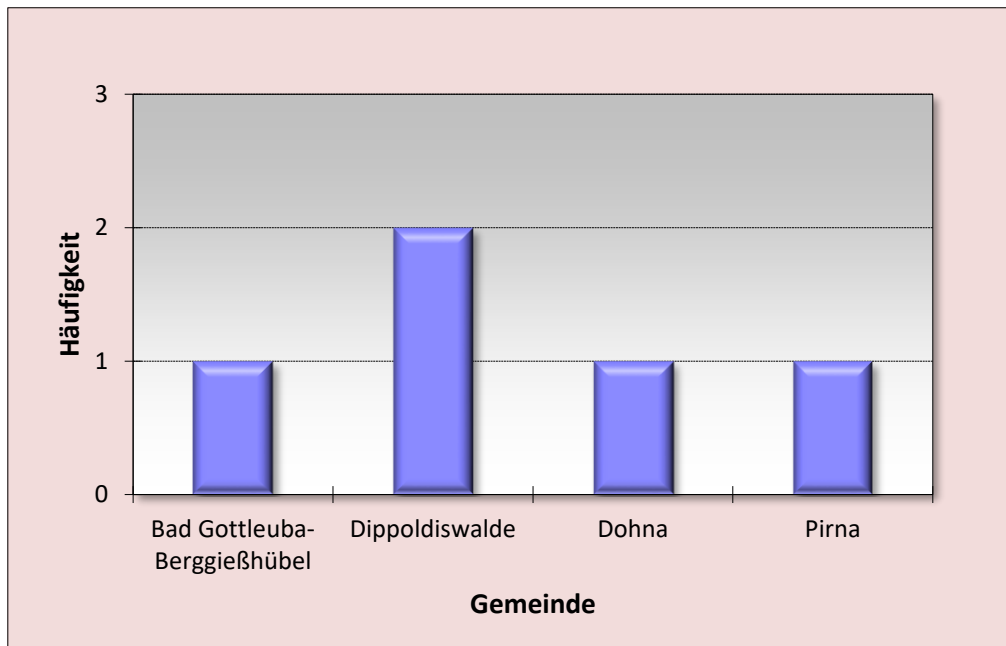
Rohertrag [€]	Mittelwert				
	Anzahl	[%]	Konf. (±)	Std.Fehler	Std.Abw.
bis 7.500	6	4,1	2,5	1,0	2,4
7.500 bis 10.000	13	3,9	1,3	0,6	2,1
10.000 bis 12.500	13	2,4	0,9	0,4	1,5
ab 12.500	6	2,7	0,8	0,3	0,8

6.5.3.3 Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhausgrundstücke (Reihenendhaus)



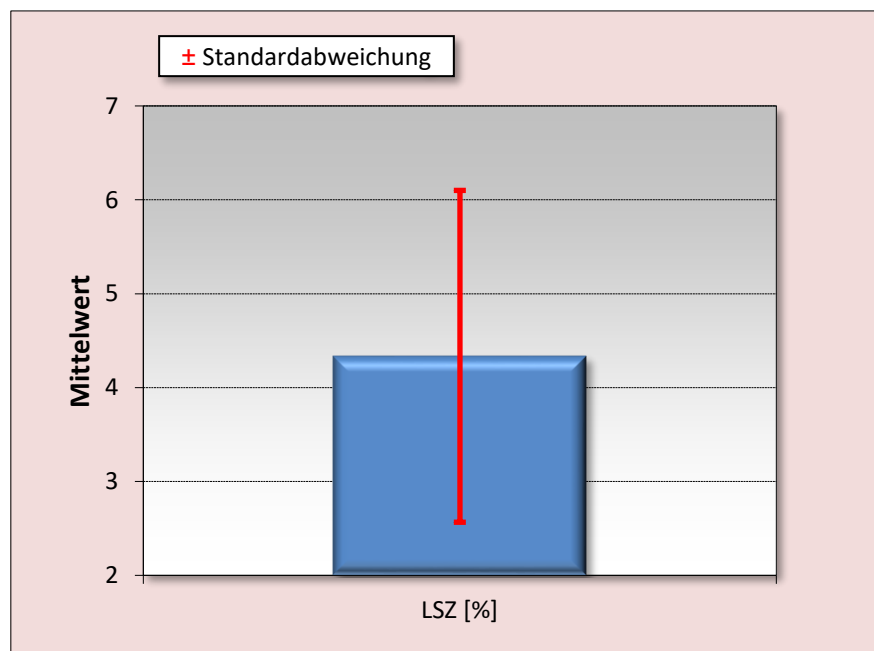
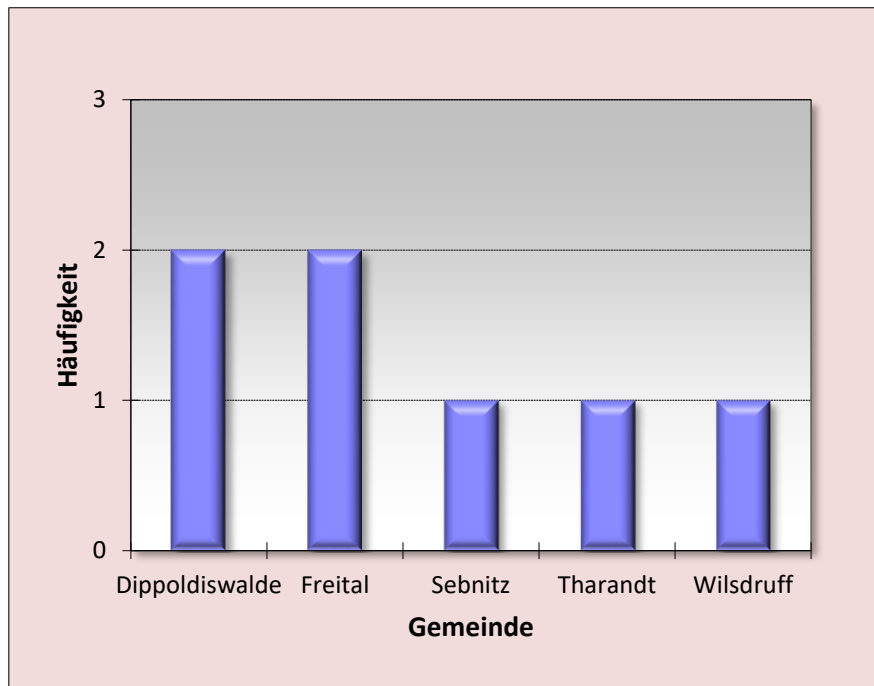
Rohertrag [€]	Mittelwert				
	Anzahl	[%]	Konf. (±)	Std.Fehler	Std.Abw.
bis 11.000	4	2,5	0,9	0,3	0,6
ab 11.000	4	2,6	0,9	0,3	0,6

6.5.3.4 Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhausgrundstücke (Reihenmittelhaus)



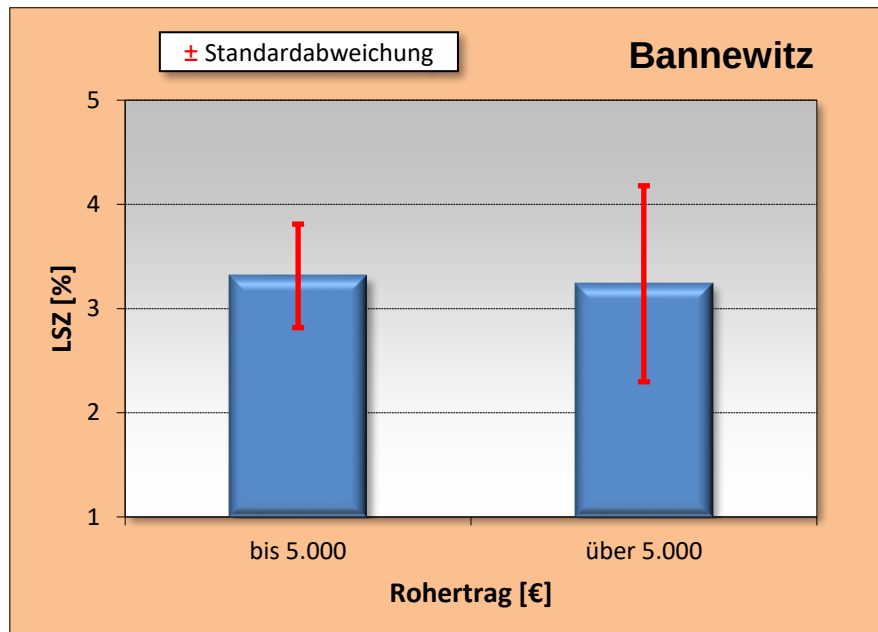
	Mittelwert				
	Anzahl	[%]	Konf. (±)	Std.Fehler	Std.Abw.
LSZ [%]	5	2,6	1,1	0,4	0,9

6.5.3.5 Liegenschaftszinssätze für Zweifamilienhausgrundstücke

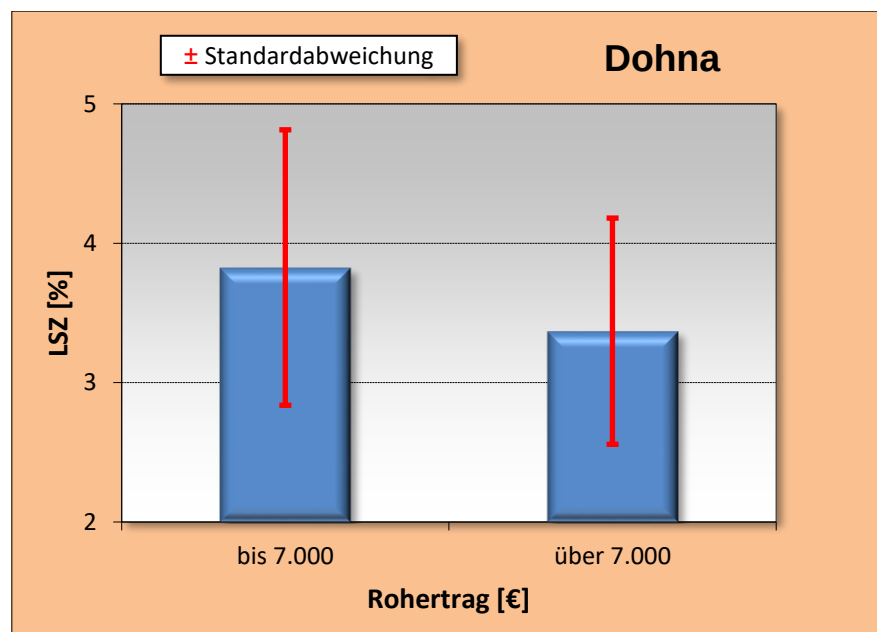


LSZ [%]	Mittelwert				
	Anzahl	[%]	Konf. (±)	Std.Fehler	Std.Abw.
	7	4,3	1,6	0,7	1,8

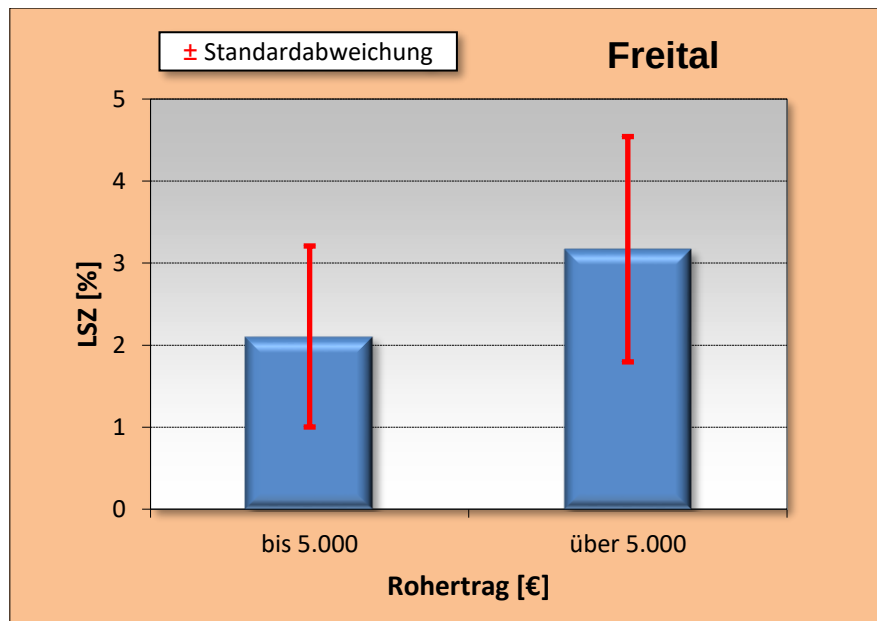
6.5.3.6 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)



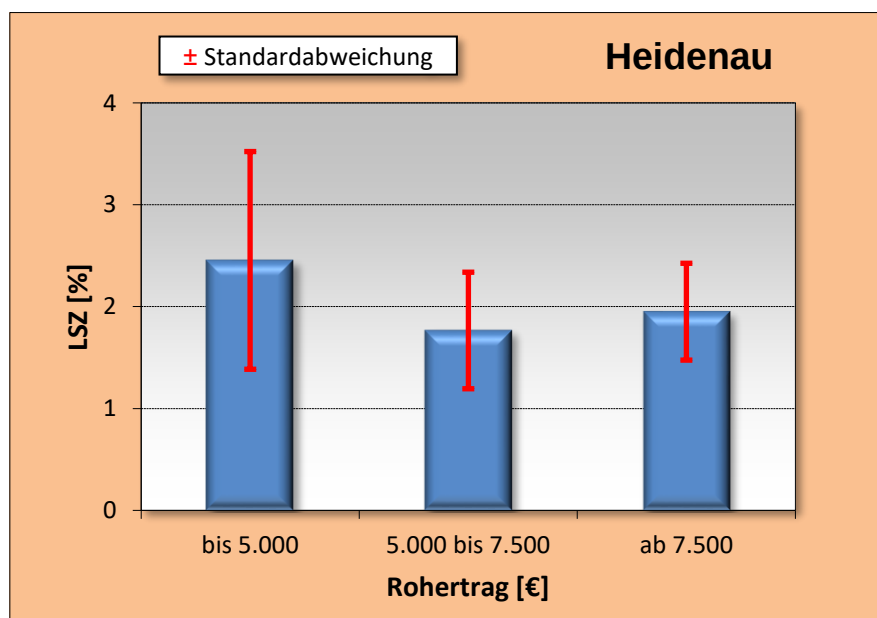
Rohertag [€]	Mittelwert				
	Anzahl	[%]	Konf. (±)	Std.Fehler	Std.Abw.
bis 5.000	3	3,3	1,2	0,3	0,5
über 5.000	3	3,2	2,3	0,5	0,9



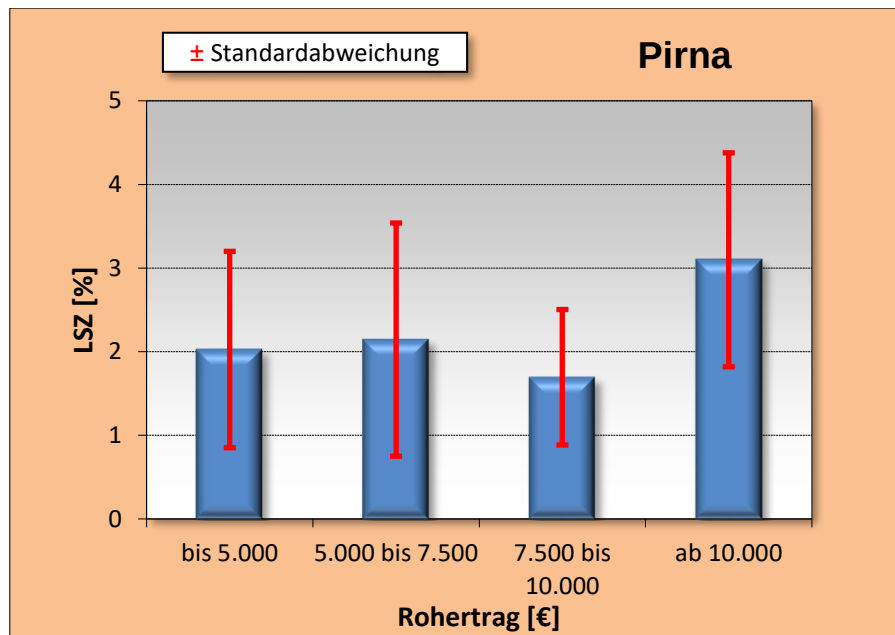
Rohertag [€]	Mittelwert				
	Anzahl	[%]	Konf. (±)	Std.Fehler	Std.Abw.
bis 7.000	5	3,8	1,2	0,4	1,0
über 7.000	3	3,4	2,0	0,5	0,8



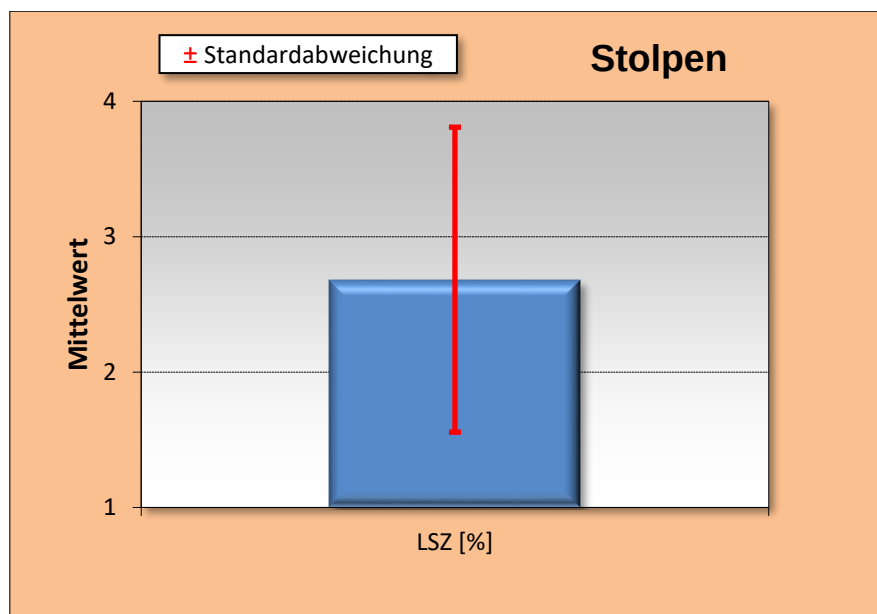
Rohrertrag [€]	Mittelwert				
	Anzahl	[%]	Konf. (±)	Std.Fehler	Std.Abw.
bis 5.000	11	2,1	0,7	0,3	1,1
über 5.000	12	3,2	0,9	0,4	1,4



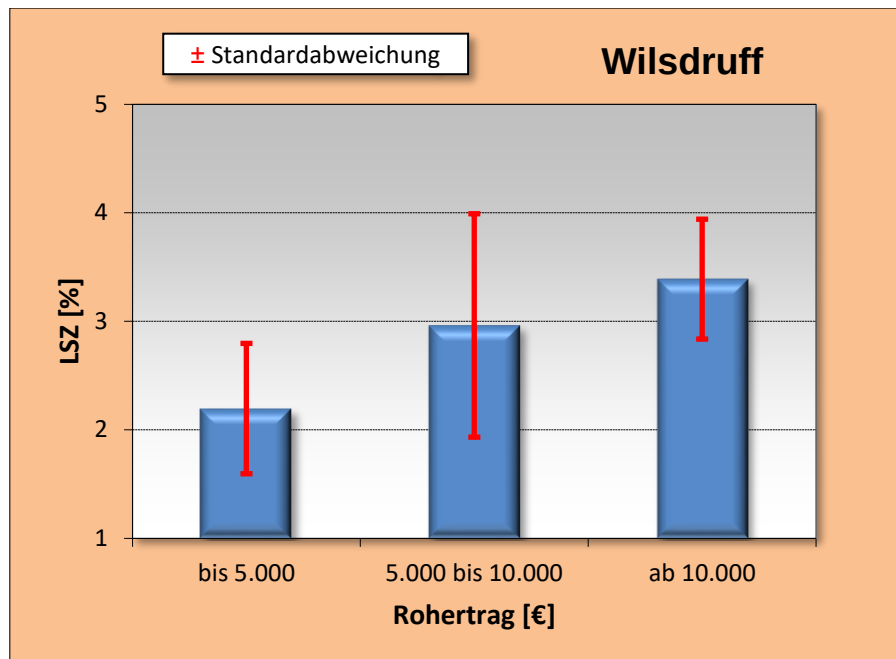
Rohrertrag [€]	Mittelwert				
	Anzahl	[%]	Konf. (±)	Std.Fehler	Std.Abw.
bis 5.000	7	2,5	1,0	0,4	1,1
5.000 bis 7.500	7	1,8	0,5	0,2	0,6
ab 7.500	3	2,0	1,2	0,3	0,5



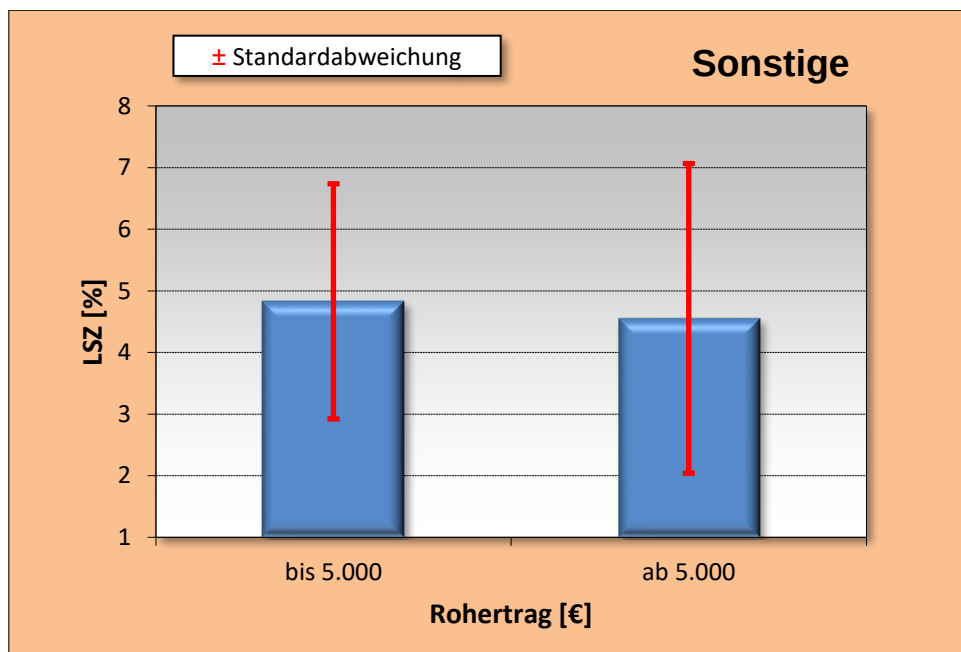
Rohrertrag [€]	Mittelwert				
	Anzahl	[%]	Konf. (±)	Std.Fehler	Std.Abw.
bis 5.000	16	2,0	0,6	0,3	1,2
5.000 bis 7.500	39	2,1	0,5	0,2	1,4
7.500 bis 10.000	6	1,7	0,9	0,3	0,8
ab 10.000	5	3,1	1,6	0,6	1,3



LSZ [%]	Mittelwert				
	Anzahl	[%]	Konf. (±)	Std.Fehler	Std.Abw.
2,7	5	2,7	1,4	0,5	1,1

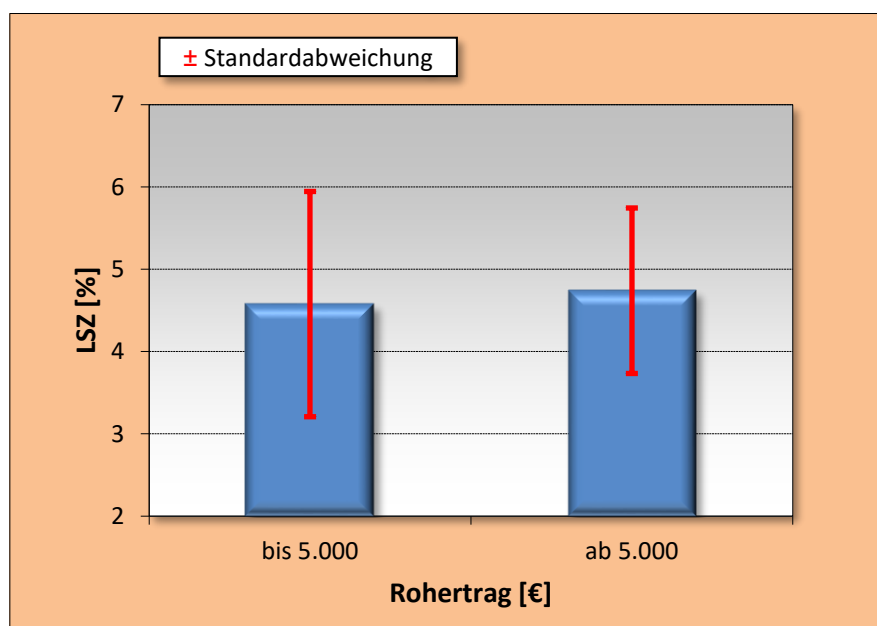
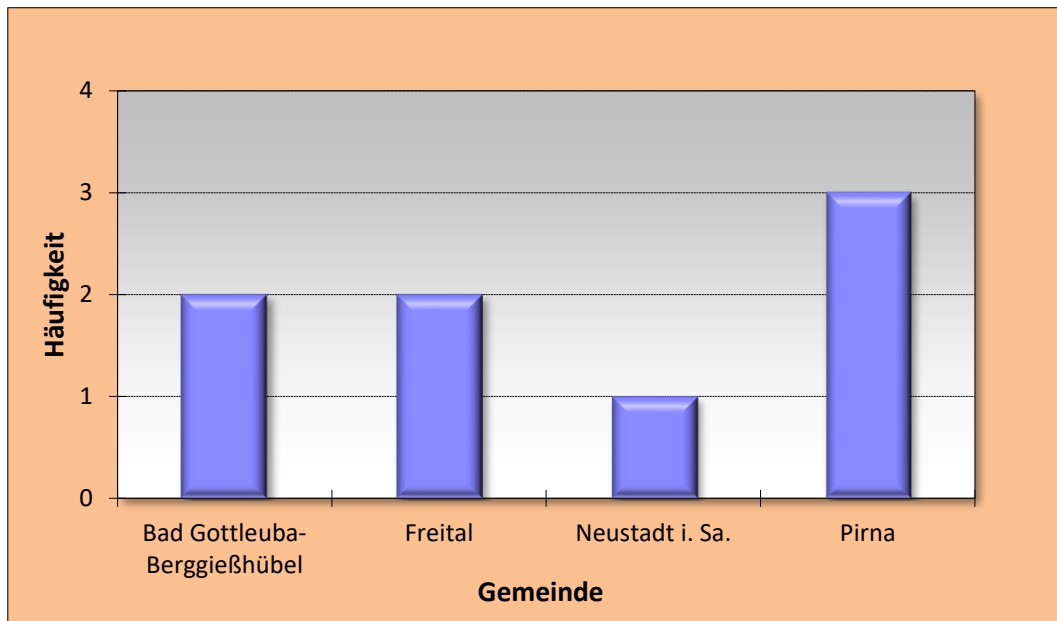


Rohertrag [€]	Mittelwert				
	Anzahl	[%]	Konf. (±)	Std.Fehler	Std.Abw.
bis 5.000	6	2,2	0,6	0,2	0,6
5.000 bis 10.000	13	3,0	0,6	0,3	1,0
ab 10.000	4	3,4	0,9	0,3	0,6



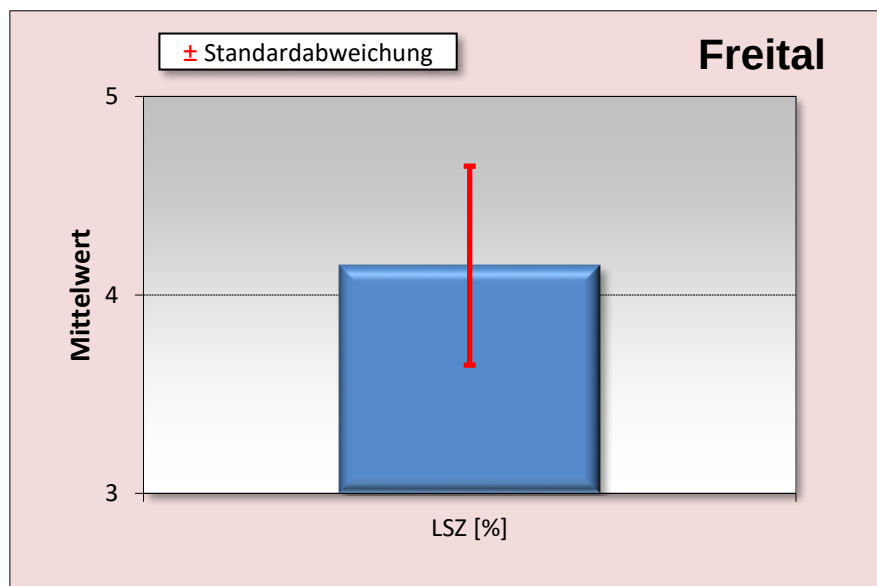
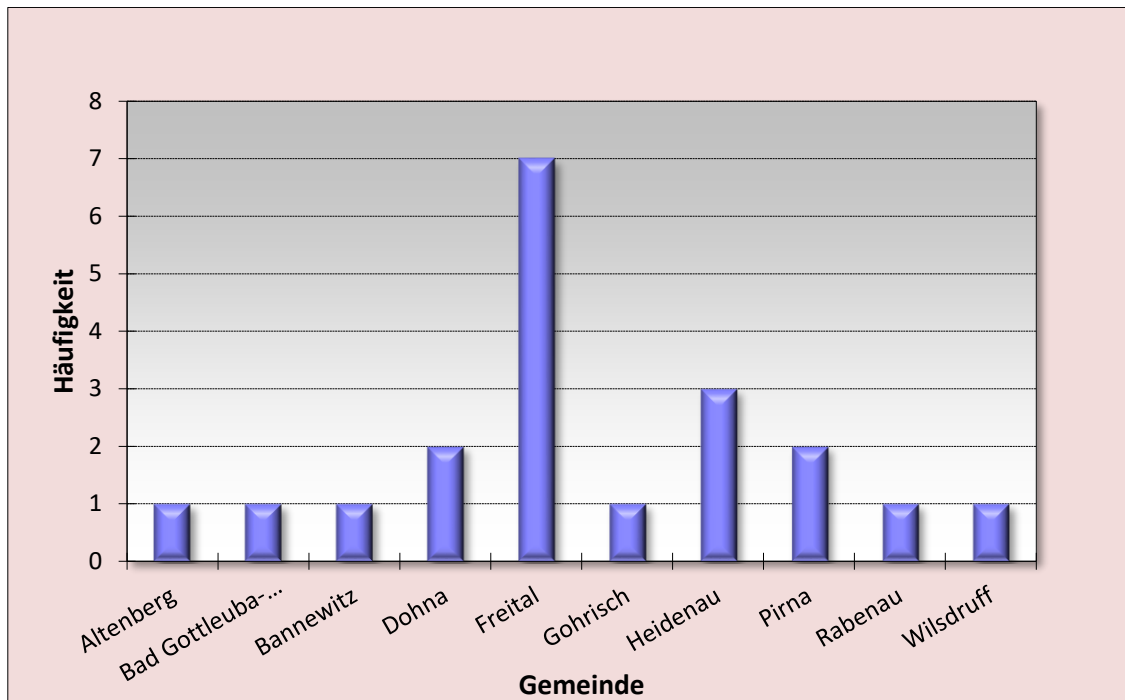
Rohertrag [€]	Mittelwert				
	Anzahl	[%]	Konf. (±)	Std.Fehler	Std.Abw.
bis 5.000	12	4,8	1,2	0,6	1,9
ab 5.000	20	4,6	1,2	0,6	2,5

6.5.3.7 Liegenschaftszinssätze für Teileigentum – Gewerbe (Weiterverkauf)

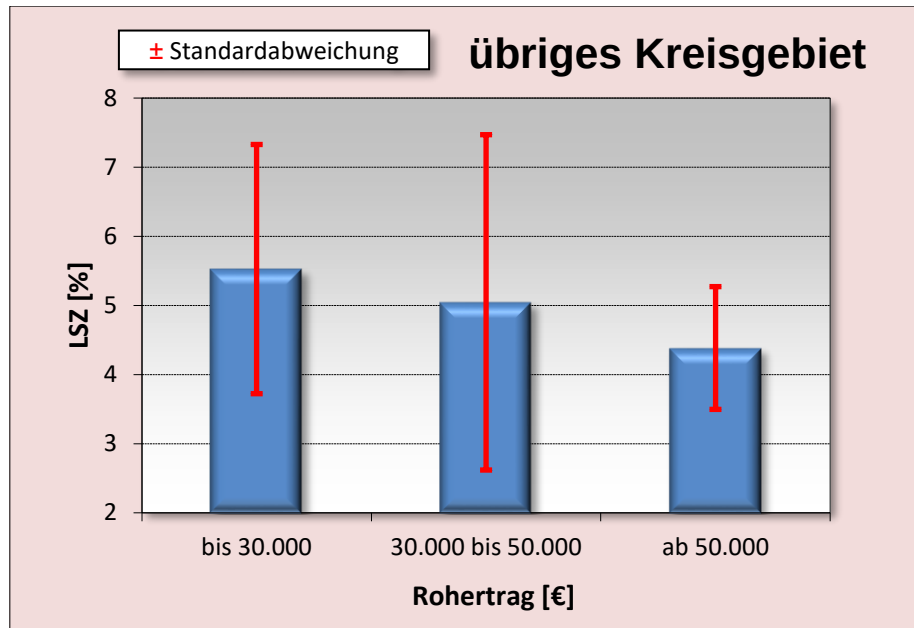


Rohertag [€]	Mittelwert				
	Anzahl	[%]	Konf. (±)	Std.Fehler	Std.Abw.
bis 5.000	3	4,6	3,4	0,8	1,4
ab 5.000	5	4,7	1,2	0,4	1,0

6.5.3.8 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhausgrundstücke

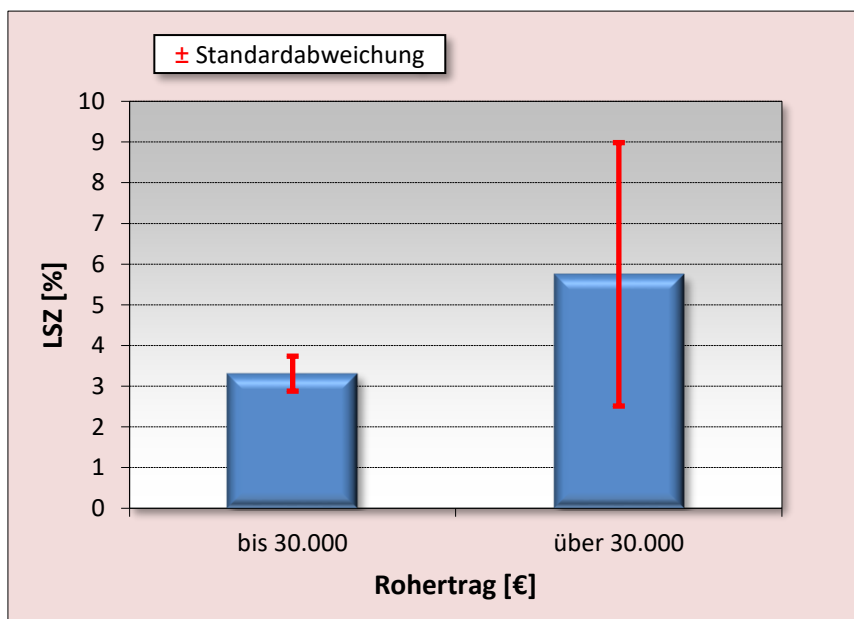
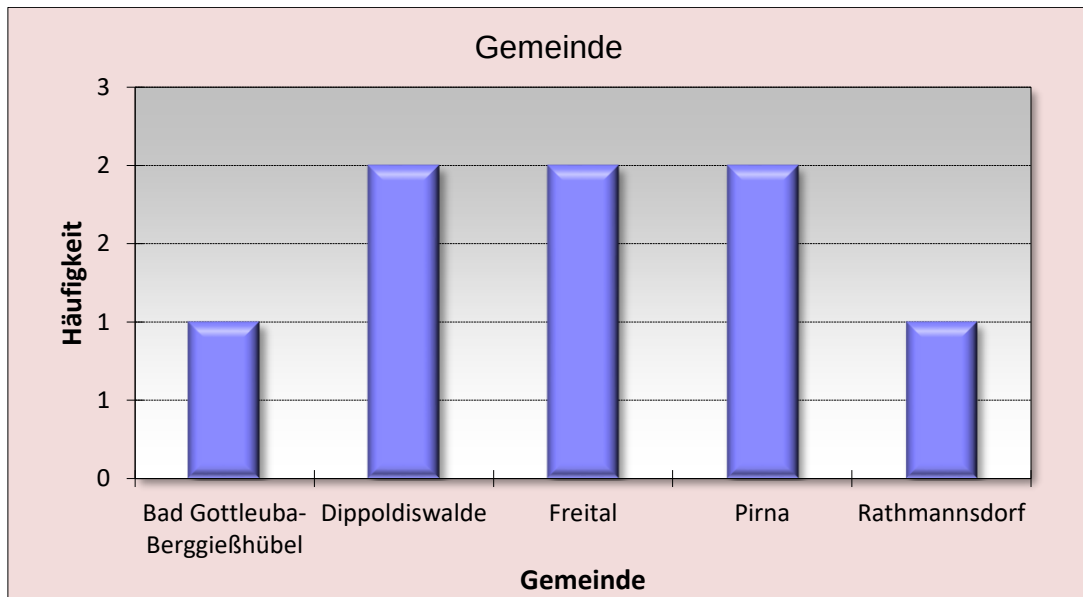


LSZ [%]	Mittelwert				
	Anzahl	[%]	Konf. (±)	Std.Fehler	Std.Abw.
	7	4,1	0,5	0,2	0,5



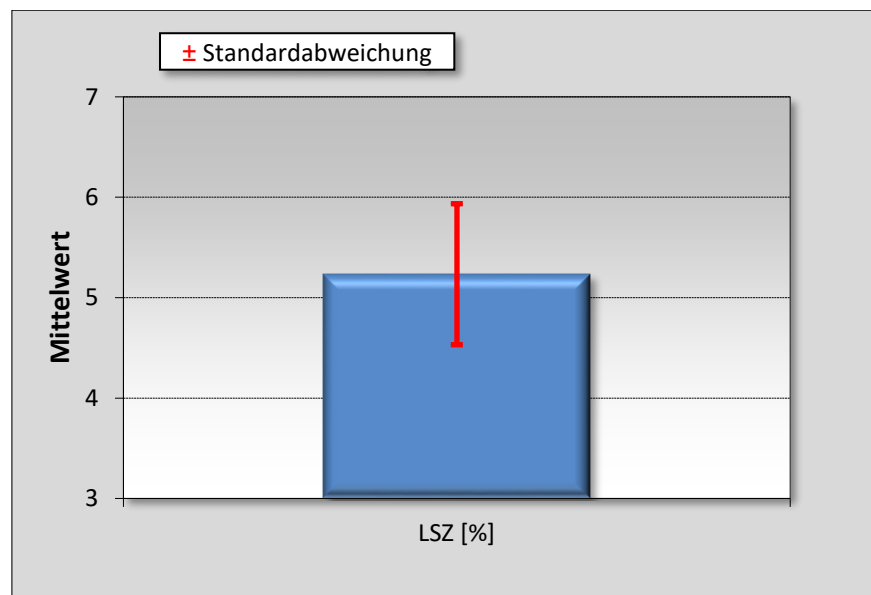
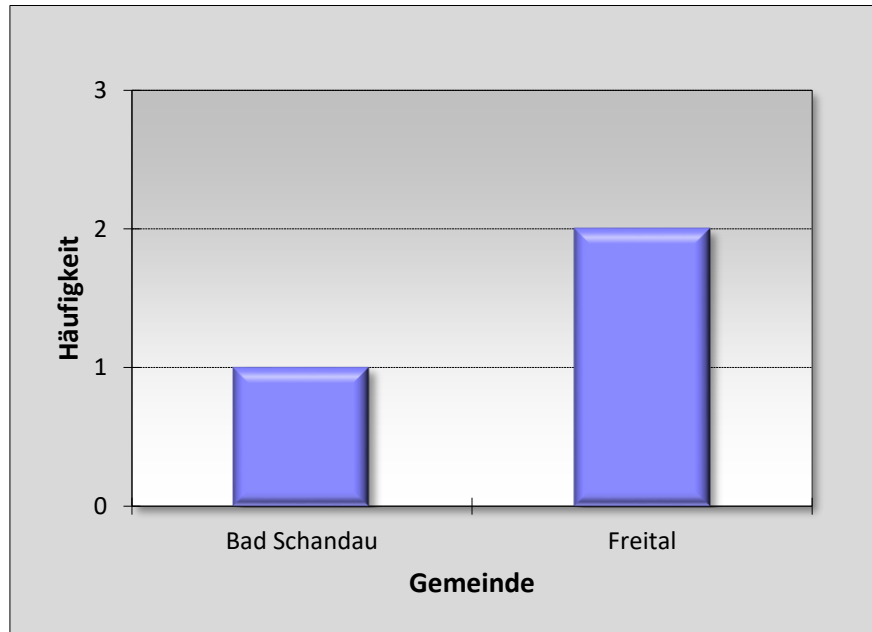
Rohertrag [€]	Mittelwert				
	Anzahl	[%]	Konf. (±)	Std.Fehler	Std.Abw.
bis 30.000	4	5,5	2,9	0,9	1,8
30.000 bis 50.000	8	5,0	2,0	0,9	2,4
ab 50.000	4	4,4	1,4	0,4	0,9

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



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

6.5.3.10 Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit Produktionshallen und Lager



LSZ [%]	Mittelwert				
	Anzahl	[%]	Konf. (±)	Std.Fehler	Std.Abw.
	3	5,2	1,7	0,4	0,7

6.5.4 Ergänzende Hinweise

Das Fachreferat Sachverständige des IVD-Bundesverbandes veröffentlicht seit 2000 die Spanne der Liegenschaftszinssätze, 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 2026 hat der IVD folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

Objektart	mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze
A 1 Villa, großes Einfamilienhaus (EFH)	1,0 - 3,5 %
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	5,0 - 8,0 %
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 Öffentliche Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	6,0 - 7,5 %
D 2 Öffentliche 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 Sachwertfaktoren abgeleitet: • freistehende Einfamilienhäuser • Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser • Zweifamilienhäuser Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen gelten als Einfamilienhäuser.
Kenngroße	Minimum, Maximum, Median (Mittelwert)
Größe der Stichprobe	227
Zeitraum der Kauffälle	01.01.2024 bis 31.12.2025
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	Der Sachwertfaktor wurde mittels multipler linearer Regression ermittelt. Dabei wurden folgende Einflussgrößen berücksichtigt: - Bodenrichtwert (BRW), - Gebäudeart (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte/Reihenendhaus, Reihenmittelhaus, 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 Extremwertbereinigung erfolgte mittels 3-facher Standardabweichung. Grundlage bilden nur Kauffälle aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Kauffälle mit fehlenden oder fehlerhaften Angaben wurden nicht berücksichtigt.

Bodenwert	zutreffender Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024) 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 Kein gesonderter Wertansatz für Bauteile, die dem Bereich c nach IV. (I.) 3 zuzuordnen sind.
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen von Anlage 4 Nummer III ImmoWertV
Baunebenkosten	kein gesonderter Ansatz, da in den durchschnittlichen Herstellungskosten enthalten
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF) nach Anlage 4 Nummer I.2 und I.3 ImmoWertV. Die Angaben zu den Grundflächen wurden dem Geoinformationssystem, den Fragebögen oder den Bauplänen entnommen. Bei eingeschränkt nutzbaren Dachgeschossflächen gemäß Nr. IV. (I.) 4 ImmoWertA, werden die NHK 2010 abschlagsfrei angesetzt. Keine Unterscheidung zwischen Dachgeschossen mit und ohne DrempeL.
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) Zuschlag für Garagen und Carports: - Einzelgaragen und Carports: 5.000 € - Doppelgaragen und Doppelcarports: 10.000 €

6.6.3 Ergebnisse

6.6.3.1 Multiple Regression

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

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

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

Die mathematische Formel zur Bestimmung des statistisch wahrscheinlichsten Sachwertfaktors lautet:

$$\widehat{SWF} = 0,747 + 0,002 \times \text{Bodenrichtwert}_{[\text{€/m}^2]} + 0,204 \times \text{Standardstufe} - 0,002 \times \text{vorläufiger Sachwert}_{[\text{T€}]}$$

Es ist zu beachten, dass der vorläufige Sachwert in Tausend Euro eingegeben werden muss. Bei einem vorläufigen Sachwert von beispielsweise 450.000 € wäre folglich der Wert 450 in die Formel einzugeben.

Die Regressionskennzahlen lauten:

<i>Regressions-Statistik</i>	
Mult. Kor.-Koeffizient	0,4794
Bestimmtheitsmaß	0,2298
Adj. Bestimmtheitsmaß	0,2194
Standardfehler	0,3322
Beobachtungen	227

ANOVA					
	<i>Freiheitsgrade</i>	<i>Quadratsummen</i>	<i>Ø Quadratsumme</i>	<i>Prüfgröße (F)</i>	<i>F krit</i>
Regression	3	7,3445	2,4482	22,1779	1,3E-12
Residue	223	24,6166	0,1104		
Gesamt	226	31,9611			

	<i>Koeffizienten</i>	<i>Standardfehler</i>	<i>t-Statistik</i>	<i>P-Wert</i>
Schnittpunkt	0,747	0,0982	7,6004	8,1E-13
BRW	0,002	0,0005	4,7230	4,1E-06
SW [T€]	-0,002	0,0002	-7,4159	2,5E-12
Standardstufe	0,204	0,0463	4,3925	1,7E-05

6.6.3.2 Wertebereiche

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

Objektmerkmal	Wertebereich
Bodenrichtwert	16 €/m ² – 255 €/m ²
Vorläufiger Sachwert	31.000 € – 690.000 €
Standardstufe	1 – 4

6.6.3.3 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	1,1E-15
zBRW	0,286
zSW [T€]	-0,582
zStandardstufe	0,339

Die Einflussgröße *Sachwert* hat den größten absoluten Einfluss auf die Schätzgröße *Sachwertfaktor*. Die *Standardstufe* hat den zweitstärksten Einfluss, der *Bodenrichtwert* hat im Vergleich zu den beiden anderen Einflussgrößen den geringsten Einfluss.

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 Werteinschätzungen bzgl. einzelner Eigenschaften der Immobilie und der Immobilien in Gänze.

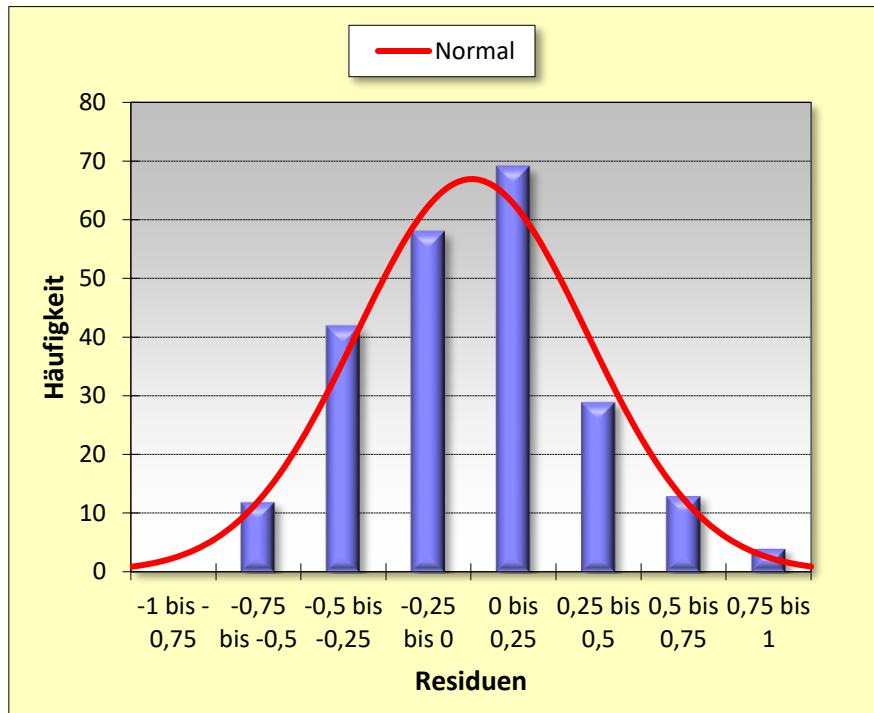
In der Praxis enthalten die Residuen aber weitere Anteile:

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

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

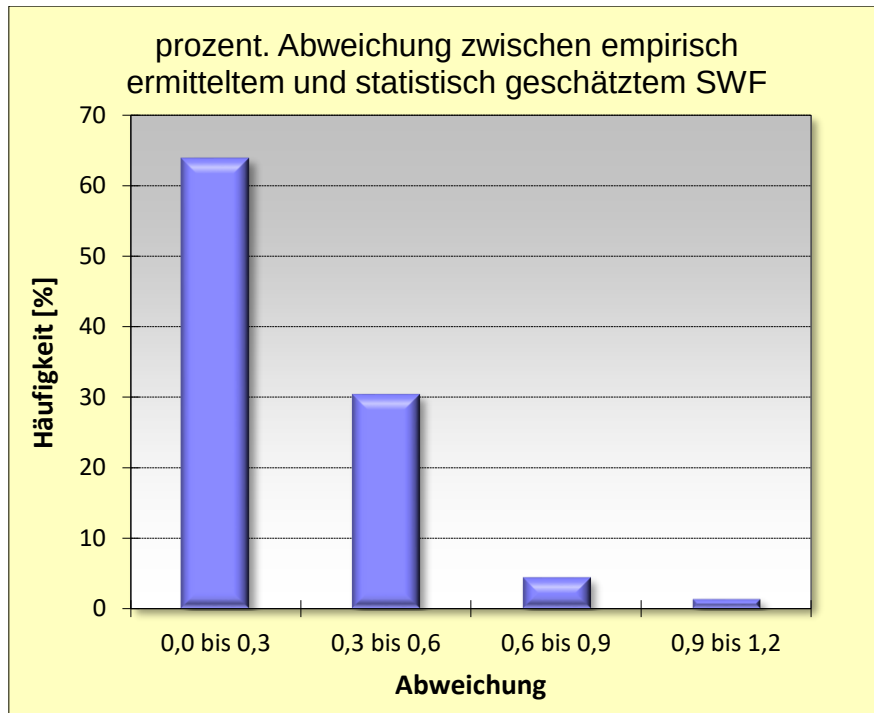
Eine große Anzahl hoher Residuen bedeutet, dass das angewandte Modell einen schlechten Erklärungsgrad aufweist. Das generelle Streichen der Kauffälle mit hohen Residuen würde zwar zu allgemein niedrigeren Residuen führen, wäre aber als manipulativer Eingriff zu werten.

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 eines 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, Reihennmittel- 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 von 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 § 13 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

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

Die Ermittlung des Vergleichswertes erfolgt dabei allgemein in der Form

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

mit

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

RW : Immobilienrichtwert,

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

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

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

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

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

Damit vereinfacht sich (1) zu

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

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

Der Gutachterausschuss hat in seiner Analyse folgende Objektmerkmale berücksichtigt:

- Gebäudealter (auf Basis des tatsächlichen Baujahrs),
- 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 aufwiesen, wurden vorab von der Analyse ausgeschlossen.

Im Anschluss an die Regression wurden statistisch signifikante Ausreißer unter den Residuen ebenfalls ausgeschlossen.

Somit gingen 2.652 Kaufverträge aus den Jahren 2015 bis 2025 in die Regressionsanalyse ein.

6.8.1.1.2 Wertebereiche

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

Objektmerkmal	Wertebereich
Kaufzeitpunkt	2015 – 2025
Kaufpreis	bis 5.600 €/m ²
Gebäudealter	4 - 270 Jahre (kein Neubau)
Grundstücksfläche	bis 2.500 m ²
Wohnfläche	bis 300 m ²

¹¹ Die ausführliche Modellbeschreibung finden Sie unter <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw>
Die Verlinkung zu den Standardmodellen finden Sie in der Fußzeile der Webseite unter DATEN/Handlungsempfehlungen der AGVGA NRW.

6.8.1.1.3 Richtwert und Umrechnungskoeffizienten

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

Die Regression ergab, dass der Einfluss der Objektgröße „Keller“ statistisch nicht signifikant ist (P-Wert > 0,05), auf die Angabe entsprechender Umrechnungskoeffizienten wird daher verzichtet.

6.8.1.1.3.1 Richtwert

Der Richtwert ist bezogen auf den Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche.

Richtwert gerundet =	1.680 €/m²
-----------------------------	------------------------------

6.8.1.1.3.2 Intervallskalierte Koeffizienten

Kaufzeitpunkt	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2015/16	1,00
(2) 2017/18	1,12
(3) 2019/20	1,34
(4) 2021/22/23	1,53
(5) 2024/25	1,43

Bodenwertniveau	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 30 €/m ²	0,63
(2) 31 - 60 €/m ²	0,85
(3) 61 - 90 €/m ²	1,00
(4) 91 - 120 €/m ²	1,11
(5) 121 - 150 €/m ²	1,22
(6) 151 - 180 €/m ²	1,33
(7) über 180 €/m ²	1,47

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) klein	1,07
(2) typisch	1,00
(3) groß	0,84

Modernisierungstyp	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) neuzeitlich	1,00
(2) bedingt neuzeitlich	0,92
(3) nicht neuzeitlich	0,79

Grundstücksfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) klein	0,93
(2) typisch	1,00
(3) groß	1,04
(4) sehr groß	1,07

Gebäudeart	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) freistehend	1,00
(2) Doppelhaushälfte	0,91
(3) Reihennittelhaus	0,85
(4) Reihenendhaus	0,89

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

Gebäudealter	
Umrechnungsfaktor (k)	
$k = \frac{-0,0001 \times Alter^3 + 0,06 \times Alter^2 - 13,93 \times Alter + 2.295,68}{1.678,66}$	

6.8.1.1.4 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

6.8.1.1.5 Anwendungsbeispiel

Gesucht ist der Vergleichswert für ein Objekt mit folgenden Merkmalen:

- Kaufzeitpunkt: 2017 ($k_{\text{Kaufzeitpunkt}} = 1,12$)
- Gebäudeart: Doppelhaushälfte ($k_{\text{Gebäudeart}} = 0,91$)
- Wohnfläche: groß ($k_{\text{Wohnfläche}} = 0,84$)
- Grundstücksfläche: klein ($k_{\text{Grundstücksfläche}} = 0,93$)
- Modernisierungstyp: neuzeitlich ($k_{\text{Modernisierung}} = 1,00$)
- überdachter Stellplatz: vorhanden ($k_{\text{Stellplatz}} = 1,00$)
- Bodenwertniveau: 165 €/m² ($k_{\text{Bodenwertniveau}} = 1,33$)
- Gebäudealter: 10 Jahre ($k_{\text{Alter}} = 1,29$)

Lösung:

Vergleichspreis

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

$$\text{Vergleichspreis} = 1.680 \text{ €/m}^2 \times 1,12 \times 0,91 \times 0,84 \times 0,93 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,33 \times 1,29$$

$$\underline{\text{Vergleichspreis} = 2.295 \text{ €/m}^2}$$

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 628 €, der Varianzkoeffizient beträgt 0,37. 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 Werteeschätzungen 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

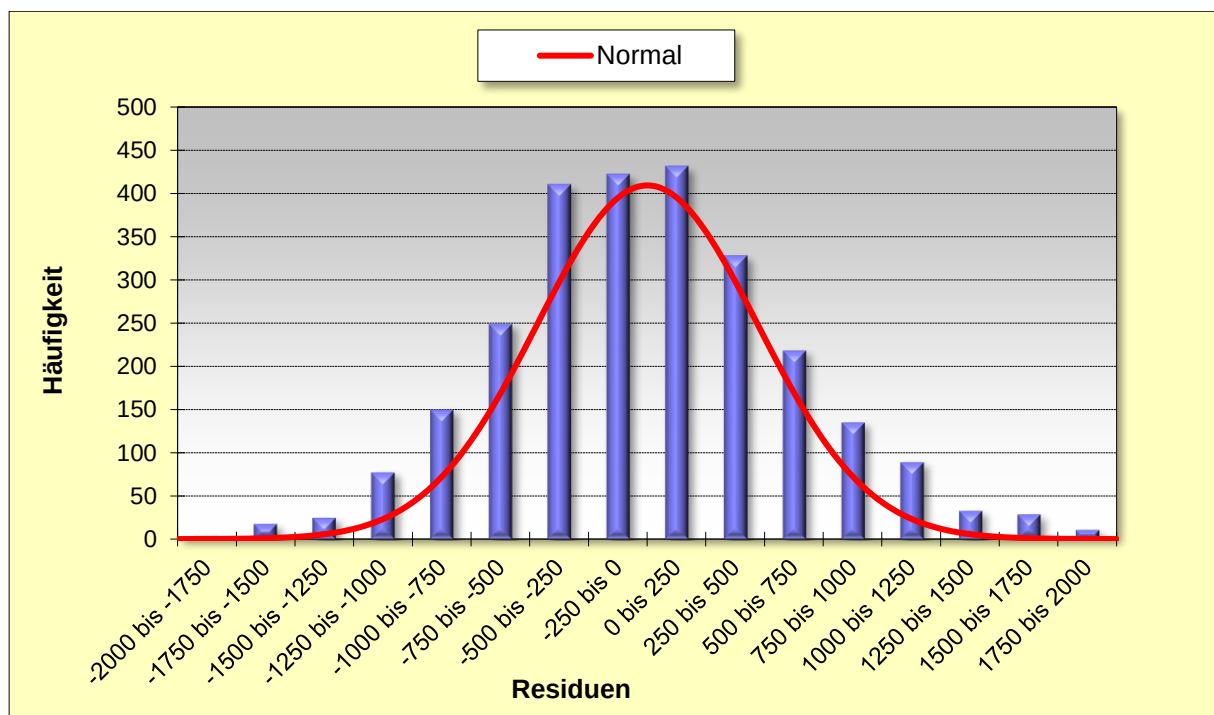
Je niedriger die Residuen, umso besser erklärt der Regressionsansatz die vorliegenden Kaufpreise.

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	Standard- fehler
2652	0,55	639,20

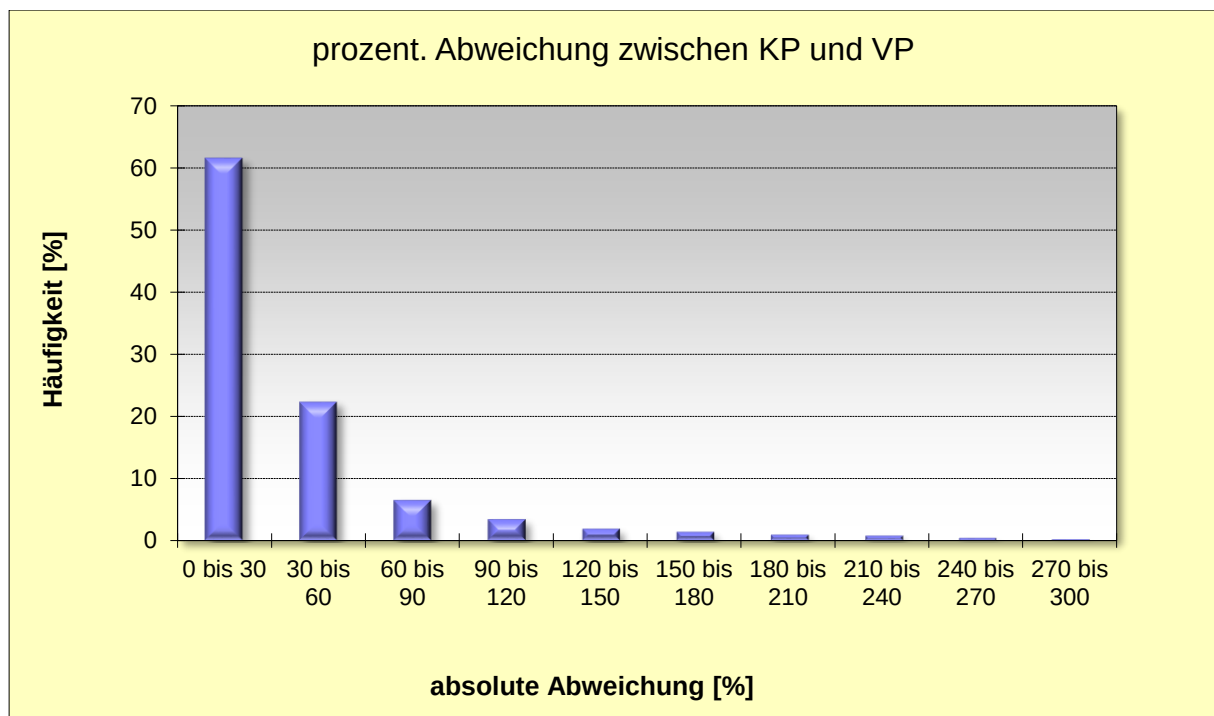
Verteilung der Residuen:



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 62 % 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.



¹² Diese Abweichung wurde gewählt, da sie dem in der Rechtsprechung erwartenden Genauigkeitsgrad der Verkehrswertermittlung von bis zu $\pm 30\%$ 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 (auf Basis des tatsächlichen Baujahrs),
- Wohnfläche,
- Jahr der Vertragsschließung (Kaufzeitpunkt),
- Raumanzahl,
- Keller,
- Balkon / Terrasse,
- Stellplatz,
- Sanierungsgrad,
- Geschosslage und
- Bodenwertniveau.

Es gingen insgesamt 3.022 Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2025 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 – 2025
Kaufpreis	bis 3.800 €/m ² Wohnfläche
Gebäudealter	4 bis 180 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.

Die Regression ergab, dass der Einfluss des Objektmerkmals „Keller“ auf das Ergebnis statistisch nicht signifikant ist ($P > 0,05$), daher wird auf die Angabe entsprechender Umrechnungsfaktoren verzichtet.

6.8.2.1.3.1 Richtwert

Der Richtwert bezieht sich auf den Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche.

Richtwert_{gerundet} =	1.290 €/m²
---------------------------------------	------------------------------

6.8.2.1.3.2 Intervallskalierte Koeffizienten

Geschosslage		Raumanzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Souterrain	0,82	(1) 1	0,95
(2) Erdgeschoss	1,01	(2) 2	1,00
(3) Obergeschoss	1,00	(3) 3	1,02
(4) Maisonette	1,08	(4) 4	1,04
(5) Dachgeschoss	1,04	(5) mehr als 4	1,05

Bodenwertniveau		Kaufzeitpunkt	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 30 €/m ²	0,65	(1) 2015/16	1,00
(2) 31 - 60 €/m ²	0,83	(2) 2017/18	1,03
(3) 61 - 90 €/m ²	0,94	(3) 2019/20	1,10
(4) 91 - 120 €/m ²	1,00	(4) 2021/22/23	1,36
(5) 121 - 150 €/m ²	1,03	(5) 2024	1,39
(6) 151 - 180 €/m ²	1,06		
(7) über 180 €/m ²	1,11		

Balkon / Terrasse		Stellplatz	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00	(1) vorhanden	1,00
(2) nicht vorhanden	0,97	(2) nicht vorhanden	0,98

Wohnfläche		Modernisierungstyp	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) klein	0,97	(1) neuzeitlich	1,00
(2) typisch	1,00	(2) bedingt neuzeitlich	0,84
(3) groß	1,00	(3) nicht neuzeitlich	0,84

Gebäudealter	
Umrechnungsfaktor (k)	
$k = \frac{-0,002 \times \text{Alter}^3 + 0,54 \times \text{Alter}^2 - 44,21 \times \text{Alter} + 2.372,31}{1.305,78}$	

6.8.2.1.4 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

6.8.2.1.5 Anwendungsbeispiel

Siehe Vergleichspreisermittlung für Einfamilienhäuser (Punkt 6.8.1.1.6).

6.8.2.2 Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells

Die Standardabweichung des Richtwertes beträgt 352 €/m², der Varianzkoeffizient beträgt 0,27.

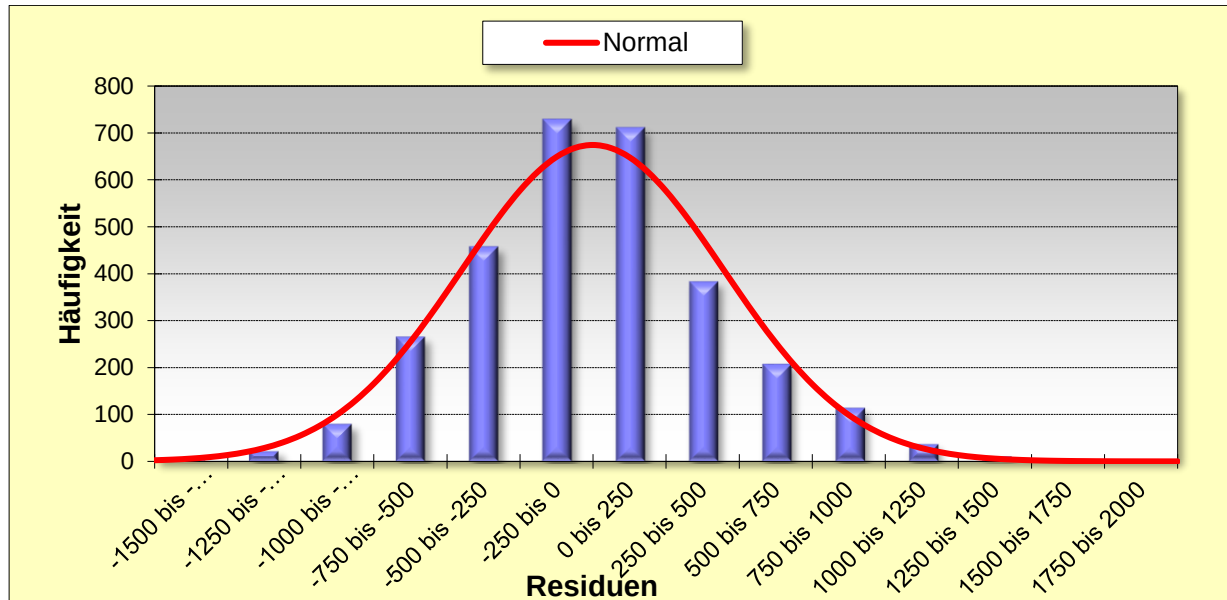
Die unter der Rubrik „Einfamilienhäuser“ gemachten Aussagen bzgl. der Genauigkeit sowie der Schwachpunkte des Modellansatzes gelten sinngemäß auch hier.

6.8.2.2.1 Genauigkeit der Regressionsfunktion

Bestimmtheitsmaß der Regressionsfunktion:

N	R ²	Standard- fehler
3022	0,52	437,01

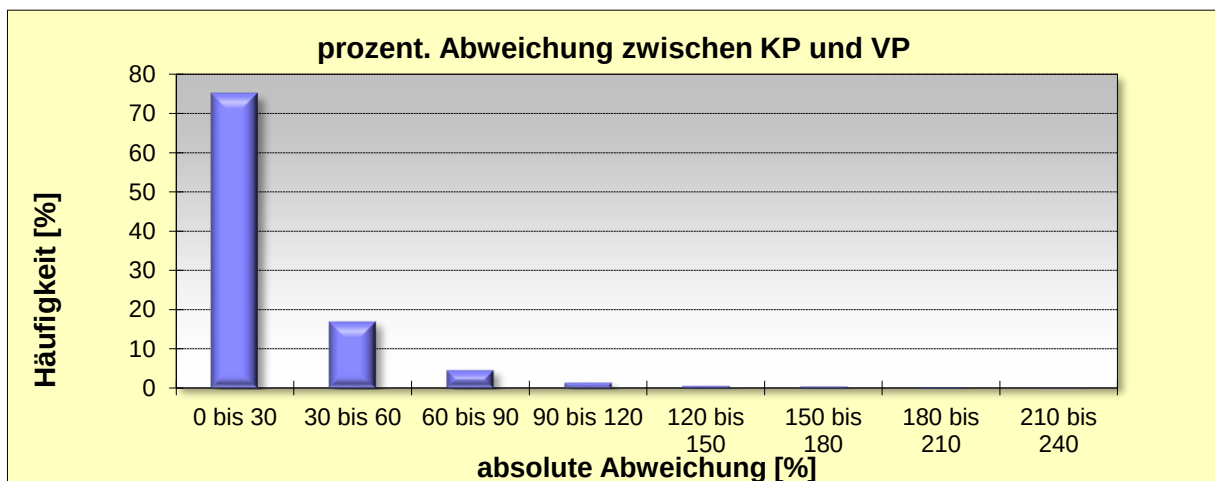
Verteilung der Residuen:



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 75% der verwendeten Datensätze das Genauigkeitsmaß, also die absolute prozentuale Abweichung zwischen Kaufpreis (KP) und geschätztem Vergleichspreis (VP), kleiner oder gleich 30%¹³ beträgt.

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



¹³ Vgl. Fußnote 12 zu Ausführungen unter Punkt 6.8.1.2.2

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 02/2026, Zusammenfassung:

LK SOE	Mittel [€/ha]
Ackerland	175,44
Grünland	107,20
Obst	181,30

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 2024 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 <https://geoportal.landratsamt-pirna.idu.de/> möglich.

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

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

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 <https://www.landratsamt-pirna.de/gs-gutachterausschuss.html> 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 <https://www.landratsamt-pirna.de/gs-gutachterausschuss.html> 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 ¹⁶	---	---
2013	31.12.2012	17.06.2015 ¹⁶	---	---
2015	31.12.2014	17.06.2015	November 2015	---
2017	31.12.2016	27.04.2017 ¹⁷	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	---
2026	01.01.2026	14.01./23.03.2026	05.06.2026	---

* Hinweise:

- Vor der Kreisgebietsreform zum 01.08.2008 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 01.08.2008 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 im Geoportal unter <https://geoportal.landratsamt-pirna.idu.de/> oder unter boris.sachsen.de fehlen, bedarf es der Anfrage bei der Geschäftsstelle Gutachterausschuss.

¹⁶ Für 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.

¹⁷ Für das Gebiet des ehemaligen 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)

Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss für
Grundstückswerte

Postanschrift: PF 10 02 44, 01072 Dresden

Telefon: 0351 8283 - 8420

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

Stadt Leipzig

Stadt Leipzig

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

04092 Leipzig

Sitz: Stadthaus, Burgplatz 1, 04109 Leipzig

Telefon: 0341 123 - 5072

E-Mail: gutachterausschuss@leipzig.de

Web: www.gutachterausschuss.leipzig.de

Landeshauptstadt Dresden

Amt für Geodaten und Kataster

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

PF 12 00 20

01001 Dresden

Sitz: Waisenhausstraße 14, 01069 Dresden

Telefon: 0351 488 40 71

E-Mail: grundstueckswertermittlung@dresden.de

Web: www.dresden.de/Gutachterausschuss

Landkreise

Landkreis Meißen

Landratsamt Meißen

Sachgebiet 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.de/gutachterausschuss

Erzgebirgskreis

Landratsamt Erzgebirgskreis

Sachgebiet 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

Landratsamt Görlitz
Sachgebiet Geschäftsstelle
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
Bahnhofstraße 9, 02625 Bautzen
Sitz: Garnisonsplatz 9, 019017 Kamenz
Telefon: 03591 5251-62120
E-Mail: gutachterausschuss@lra-bautzen.de
Web: www.landkreis-bautzen.de

Landkreis Zwickau

Landratsamt
Amt für Ländliche Entwicklung und Vermessung
Sachgebiet Geschäftsstelle 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
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

Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Referat Geodatenmanagement
Frauensteiner Straße 43
09599 Freiberg
Außenstelle mit Sitz: Straße des Friedens 9a, Gebäude II
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
Amt für Kataster und Geoinformation Geschäftsbereich III
Sachgebiet Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Sitz: Postplatz 5, 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, Ort	Straße	E-Mail
Altenberg (Stadt)	035056 333-0	035056 333-18	Herr Barth, André	01773 Altenberg	Platz des Bergmanns 2	post@altenberg.de
Bad Gottleuba- Berggießhübel (Stadt)	035023 668-0	035023 668-10	Herr Peters, Thomas	01816 Bad Gottleuba- Berggießhübel	Sebastian-Kneipp- Straße 10	buergermeister@stadt-bgb.de
Bad Schandau (Stadt)	035022 501125	035022 501140	Herr Kunack, Thomas	01814 Bad Schandau	Dresdner Straße 3	buergermeisteramt@stadt- badschandau.de
Bahretal	035023 622-18	-	Herr Schietzold, Ronny	01819 Bahretal	Gersdorf Nr. 31	gemeinde@bahretal.de
Bannewitz	035206 204-0	035206 204-35	Herr Wersig, Heiko	01728 Bannewitz, OT Possendorf	Schulstraße 6	rathaus@bannewitz.de
Dippoldiswalde (Große Kreisstadt)	03504 6499-0	-	Frau Körner, Kerstin	01744 Dippoldiswalde	Markt 2	kontakt@dippoldiswalde.de
Dohma	03501 527776	-	Herr Heinemann, Matthias	01796 Dohma	Zum Heideberg 18	verwaltung@dohma.de
Dohna (Stadt)	03529 5636-0	03529 5636-99	Herr Dr. Müller, Ralf	01809 Dohna	Am Markt 10/11	info@stadt-dohna.de
Dorfhain	035055 61833	035055 61651	Herr Schwalbe, Olaf	01738 Dorfhain	Schulstraße 4	buergermeister@dorfhain.de
Dürrröhrsdorf- Dittersbach	035026 975-10	035026 975-30	Herr Steglich, Michael	01833 Dürrröhrsdorf- Dittersbach	Hauptstraße 122	sekretariat@duerrroehrsdorf- dittersbach.de
Freital (Große Kreisstadt)	0351 6476-0	0351 6476- 4850	Herr Rumberg, Uwe	01705 Freital	Dresdner Straße 56	stadt@freital.de
Glashütte (Stadt)	035053 45-0	035053 47142	Herr Gleißberg, Sven	01768 Glashütte	Hauptstraße 42	stadtverwaltung@glashuette- sachs.de
Gohrisch	035021 661-0	-	Herr Kay Eisert	01824 Gohrisch	Neue Hauptstraße 116 b	buerog@gv-gohrisch.de
Hartmannsdorf- Reichenau	035055 68011	-	Herr Torsten Schreckenbach	01774 Klingenberg OT Höckendorf	Schulweg 1	post@gemeinde-klingenberg.de
Heidenau (Stadt)	03529 571-0	03529 571-199	Frau Conny Oertel	01809 Heidenau	Dresdner Straße 47	info@heidenau.de
Hermsdorf/Erzgeb.	035057 51210	-	Herr Karsten Friedrich	01776 Hermsdorf/E.	Kirchplatz 2	gemeinde@hermsdorf- erzgebirge.de
Hohnstein (Stadt)	035975 868-21	-	Herr Brade, Daniel	01848 Hohnstein	Rathausstraße 10	stadt@hohnstein.de
Klingenberg	035055 680-11	-	Herr Schreckenbach, Torsten	01774 Klingenberg OT Höckendorf	Schulweg 1	post@gemeinde-klingenberg.de
Königstein (Stadt)	035021 997-50	035021 997-77	Herr Kummer, Tobias	01824 Königstein/Sachsen	Goethestraße 7	post@stadt-koenigstein.de
Kreischa	035206 209-0	035206 209-28	Schöning, Frank	01731 Kreischa	Dresdner Straße 10	post@kreischa.de
Liebstadt (Stadt)	035025 561-0	035025 56117	Frau Grahl, Kristin	01825 Liebstadt	Kirchplatz 2	verwaltung@stadt-liebstadt.de
Lohmen	03501 5810-0	03501 5810-42	Frau Großmann, Silke	01847 Lohmen	Schloss Lohmen 1	gemeindeamt@lohmen- sachsen.de
Müglitztal	035029 563645	035027 5439	Herr Neumann, Michael	OT Weesenstein, 01809 Müglitztal	Schulstraße 18	info-mueglitztal@stadt-dohna.de
Neustadt (Stadt)	03596 569201	-	Herr Alexander Sachse	01844 Neustadt in Sachsen	Markt 1	stadtverwaltung@neustadt- sachsen.de
Pirna (Große Kreisstadt)	03501 556-0	-	Herr Lochner, Tim	01796 Pirna	Markt 1/2	info@pirna.de
Rabenau (Stadt)	0351 6498-20	0351 6498-211	Herr Paul, Thomas	01734 Rabenau	Markt 3	sekretariat@stadt-rabenau.de
Rathen, Kurort	035024 70671	-	Herr Rolof, Roman	01824 Kurort Rathen	Füllhölzelweg 1	info@kurort-rathen.de
Rathmannsdorf	035022 42529	035022 41580	Herr Thiele, Uwe	01814 Rathmannsdorf	Hohnsteiner Straße 13	info@rathmannsdorf.de
Reinhardtsdorf- Schöna	035028 80433	035028 80434	Herr Dr. Heine, Andreas	01814 Reinhardtsdorf- Schöna	Waldbadstraße 52 d/e	gemeinde@reinhardtsdorf- schoena.de
Rosenthal-Bielatal	035033 71206	-	Herr Bernhardt, Tino	01824 Rosenthal- Bielatal	Schulstraße 1	gemeinde@rosenthal-bielatal.de

Sebnitz (Große Kreisstadt)	035971 84-0	035971 53053	Herr Kretzschmar, Ronald	01855 Sebnitz	Kirchstraße 5	info@stadtverwaltung-sebnitz.de
Stadt Wehlen (Stadt)	035024 70413	-	Herr Mathe, Thomas	01829 Stadt Wehlen	Markt 5	stadt@wehlen-online.de
Stolpen (Stadt)	035973 280-0	035973 280-25	Herr Hirdina, Maik	01833 Stolpen	Markt 1	stadt@stolpen.de
Struppen	035020 70418	035020 70154	Herr Sachse, Michael	01796 Struppen	Hauptstraße 48	gemeinde@struppen.de
Tharandt (Stadt)	035203 395-0	035203 37452	Herr Ziesemer, Silvio	01737 Tharandt	Schillerstraße 5	post@tharandt.de
Wilsdruff (Stadt)	035204 463-0	035204 463-600	Herr Hahn, Carsten	01723 Wilsdruff	Nossener Straße 20	post@svwilsdruff.de

Zweckverbände im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Zweckverband	Telefon	Fax	Verbands- vorsitzender	Funktion	Anschrift	E-Mail
Abwasserzweckverband Bad Schandau	035022 43375	-	Herr Kunack, Thomas	Bürgermeister	01814 Bad Schandau, Dresdner Straße 3	info@azv-badschandau.de
Abwasserzweckverband Königstein	035021 99750	035021 99733	Herr Kummer, Tobias	Bürgermeister	01824 Königstein, Goethestraße 7	info@azv-koenigstein.de
Abwasserzweckverband Liebstadt	035023 69996	035023 69995	Herr Schietzold, Ronny	Bürgermeister	01819 Bahretal, Gersdorf Nr. 31	azv-liebstadt@bahretal.de
Abwasserzweckverband Sebnitz	035971 84101	035971 53053	Herr Kretzschmar, Ronald	Oberbürgermeister	01855 Sebnitz, Kirchstraße 5	info@azv-sebnitz.de
Abwasserzweckverband Wehlen-Naundorf	035024 70413	035024 70434	Herr Mathe, Thomas	Bürgermeister	01829 Stadt Wehlen Markt 5	info@azv-wehlen-naundorf.de
Wasserzweckverband „Bastei“	03501 461080	03501 470789	Frau Großmann, Silke	Bürgermeisterin	01847 Lohmen, Kastanienallee 4	info@wzv-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 26	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 8060-0	035971 806099	Herr Dr. Müller, Ralf	Bürgermeister (Stadt Dohna)	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 6491413	Herr Rumberg, Uwe	Oberbürgermeister	01705 Freital, Dresdner Straße 301	info@wwwgmbh.de
Zweckverband „IndustriePark Oberelbe“	03501 56890	03501 568999	Herr Lochner, Tim (1.Stellv. Verbandsvorsitzender)	Oberbürgermeister	01796 Pirna, Breite Straße 4	info@sep-pirna.de

Stand: 16.03.2026