

1.1 Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte

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

Der Gutachterausschuss hat auf Grundlage von 1.007 Kauffällen, die im Zeitraum 2015 bis 2020 abgeschlossen wurden, eine eigene Ableitung von Umrechnungskoeffizienten durchgeführt. Dabei hat sich der Gutachterausschuss eines Regressionsmodells des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland¹ bedient. Das funktionale Modell lautet:

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

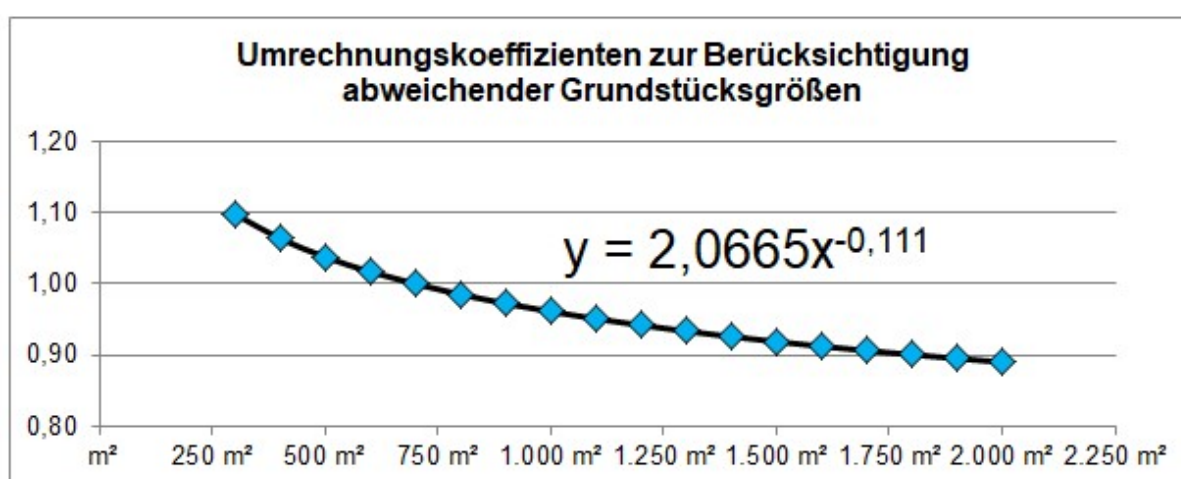
mit $\widehat{\text{Kaufpreis}} = \text{geschätzter Kaufpreis in €/m}^2$

$\text{BRW} = \text{Bodenrichtwert in €/m}^2 \text{ der Zone, in der das verkaufte Grundstück liegt}$

$\text{Fläche} = \text{Fläche des verkauften Grundstücks in m}^2$

Als Ergebnis lieferte das Modell folgende Umrechnungskoeffizienten:

Fläche [m²]	300	400	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200	1.300	1.400	1.500
Anpassungsfaktor	1,10	1,06	1,04	1,02	1,00	0,99	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,93	0,92



¹ Eine ausführliche Darstellung der Ableitung der Umrechnungskoeffizienten enthält der Abschlussbericht „Ableitung von bundesweit anwendbaren Umrechnungskoeffizienten“ unter www.bmub.de

1.2 Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im baurechtlichen Außenbereich

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

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

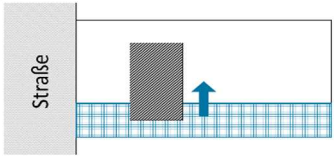
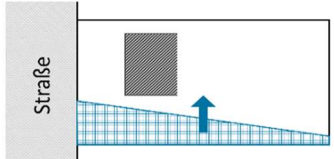
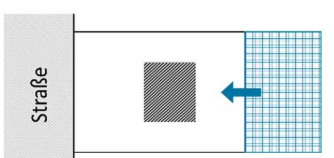
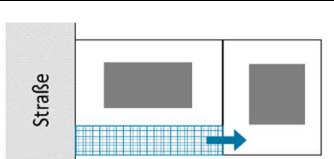
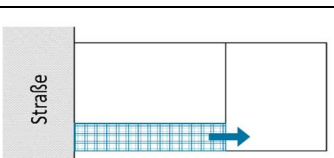
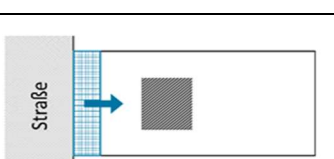
1.3 Bodenrichtwerte für Bauerwartungs- und Rohbauland

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

1.4 Kauffälle für 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 unselbständiger Teilflächen nur für bestimmte Verkäufer interessant, da die Lage und die Form oder Größe der Flächen meist nur in Verbindung mit benachbarten Grundstücken eine sinnvolle Nutzung erbringen.

Im Auswertungszeitraum 2022 bis 2023 (Datengrundlage der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024) hat der Gutachterausschuss für Arrondierungsflächen nachstehend dargestellte prozentuale Bodenwertanteile gegenüber dem Bodenrichtwert für baureifes Land festgestellt.

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

Hinweis zu „Privaten Grünflächen“

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

1.5 Bodenrichtwerte für Freizeitgartenflächen und Kleingartenflächen

1.5.1 Freizeitgartenflächen (Erholungsgrundstücke, meist größer als 500 m², keine Kleingartenanlagen nach Bundeskleingartengesetz)

Stadt/Gemeinde	Freizeitgartenflächen (FGA) in €/m²
Altenberg	7,00
Bad Gottleuba-Berggießhübel	5,00
Bad Schandau	8,00
Bahretal	6,00
Bannewitz	11,00
Dippoldiswalde	11,00
Dohma	7,00
Dohna	9,00
Dorfhain	7,00
Dürröhrsdorf-Dittersbach	6,00
Freital	11,00
Glashütte	5,00
Gohrisch	10,00
Hartmannsdorf-Reichenau	6,00
Heidenau	8,00
Hermisdorf/E.	6,00
Hohnstein	10,00
Klingenberg	7,00
Königstein	7,00
Kreischau	9,00
Liebstadt	7,00
Lohmen	8,00
Müglitztal	7,00
Neustadt in Sachsen	7,00
Pirna	12,00
Rabenau	8,00
Rathen	7,00
Rathmannsdorf	6,00
Reinhardtsdorf-Schöna	8,00
Rosenthal-Bielatal	9,00
Sebnitz	7,00
Stadt Wehlen	7,00
Stolpen	10,00
Struppen	10,00
Tharandt	10,00
Wilsdruff	8,00

1.5.2 Kleingartenflächen (nach Bundeskleingartengesetz)

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

1.6 Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Nutzflächen

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

Zone	Bezeichnung	Gebiete	natürliche Standort-einheiten (NstE) ^{2/3}
Ia	„Höhenlagen nordöstlich der Elbe“	Bad Schandau, Hohnstein, Kirnitzschtal, Rathen, Neustadt in Sachsen, Sebnitz	V 7 und Lö 5-6
Ib	„Gebiete an Wesenitz und Polenz“	Pirna, Stolpen, Lohmen, Wehlen und Dürrröhrsdorf-Dittersbach	Lö 3-5, vereinzelt V7, in den Auenlagen AI 3
II	„Elbsandsteingebiet südlich der Elbe“	Gohrisch, Thürmsdorf, Rosenthal- Bielatal, Reinhardtsdorf-Schöna	Lö 4-5 und V 7
III	„Lößhügelland südlich der Elbe“	Bannewitz, Heidenau, Dohna, Kreischa	Lö 4-5
IV	„Nordwestliches Lößgebiet“	Tharandt, Mohorn, Wilsdruff, Freital (T.v.)	Lö 3-4
V	„Vorgebirge“	Colmnitz, Malter, Cotta, Kreischa, Freital	V 5-7 in Tallagen Lö 5
VI	„Unteres Osterzgebirge“	Pretzschendorf, Dippoldiswalde, Berggießhübel, Liebstadt, Glashütte, Hartmannsdorf	V 6-7 in Tallagen Lö 5
VII	„Oberes Osterzgebirge“	Altenberg, Seyde, Bad Gottleuba Geising, Reichenau, Liebenau	V 8-9 in Tallagen teilw. V 6

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

² 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

³ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie; Sächsische Vergleichsgebiete; 1992 und Mittelmaßstäbige landwirtschaftliche Standortkartierung der DDR im Maßstab 1:100 000

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 bei **Ackerland mit +/- 1,6 Cent und bei Grünland mit +/- 1,5 Cent je Bodempunkt** 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 Bodempunkt (BP) angepasst. Die Ackerzahl des Bewertungsgrundstücks liegt 5 Bodempunkte über dem Durchschnitt.

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

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

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

Stadt/Gemeinde	Gemarkungs-schlüssel	Gemarkung	Zone	Acker-zahl	BRW AL		Grün-land-zahl	BRW GL
Altenberg								
Altenberg	2701	Altenberg	VII	22	0,59		27	0,48
Altenberg	2704	Bärenburg	VII	19	0,54		23	0,42
Altenberg	2705	Bärenfels	VII	22	0,59		28	0,50
Altenberg	2706	Bärenstein	VII	29	0,70		39	0,66
Altenberg	2719	Falkenhain	VII	29	0,70		41	0,69
Altenberg	2720	Fürstenau	VII	24	0,62		31	0,54
Altenberg	2721	Fürstenwalde	VII	28	0,68		26	0,47
Altenberg	2722	Geising	VII	25	0,64		24	0,44
Altenberg	2765	Georgenfeld	VII	21	0,57		20	0,38
Altenberg	2702	Hirschsprung	VII	21	0,57		24	0,44
Altenberg	2733	Kipsdorf	VII	24	0,62		25	0,45
Altenberg	2734	Lauenstein	VII	27	0,67		29	0,51
Altenberg	2735	Liebenau	VII	33	0,76		40	0,68
Altenberg	2723	Löwenhain	VII	24	0,62		26	0,47
Altenberg	2748	Rehefeld	VII	18	0,52		25	0,45
Altenberg	2756	Schellerhau	VII	20	0,56		28	0,50
Altenberg	2764	Zinnwald	VII	21	0,57		20	0,38
Bad Gottleuba-Berggießhübel								
Bad Gottl.-Berggießh.	6758	Bahra	II	44	0,95		47	0,92
Bad Gottl.-Berggießh.	6701	Berggießhübel	VI	38	1,01		40	0,86
Bad Gottl.-Berggießh.	6777	Bienhof	VII	35	0,80		30	0,53
Bad Gottl.-Berggießh.	6707	Börnersdorf	VII	30	0,72		36	0,62
Bad Gottl.-Berggießh.	6709	Breitenau	VII	30	0,72		36	0,62
Bad Gottl.-Berggießh.	6735	Giesenstein	VI	33	0,93		26	0,65
Bad Gottl.-Berggießh.	6734	Gottleuba	VII	33	0,76		34	0,59
Bad Gottl.-Berggießh.	6736	Haselberg	VII	33	0,76		26	0,47
Bad Gottl.-Berggießh.	6823	Hellendorf	VII	36	0,81		37	0,63
Bad Gottl.-Berggießh.	6708	Hennersbach	VII	33	0,76		33	0,57
Bad Gottl.-Berggießh.	6757	Langenhennersdorf	II	50	1,05		49	0,95
Bad Gottl.-Berggießh.	6822	Markersbach	VII	36	0,81		33	0,57
Bad Gottl.-Berggießh.	6737	Ober-u. Niederhartmannsbach	VI	33	0,93		34	0,77
Bad Gottl.-Berggießh.	6776	Oelsen	VII	34	0,78		36	0,62
Bad Gottl.-Berggießh.	6710	Oelsengrund	VII	29	0,70		36	0,62
Bad Schandau								
Bad Schandau	6808	Bad Schandau	Ia	54	0,92		40	0,64
Bad Schandau	6756	Krippen	II	59	1,19		41	0,83
Bad Schandau	6809	Ostrau	Ia	48	0,82		42	0,67
Bad Schandau	6796	Porschdorf	Ia	52	0,89		40	0,64
Bad Schandau	6810	Postelwitz	Ia	45	0,77		40	0,64
Bad Schandau	6798	Prossen	Ia	42	0,73		46	0,73
Bad Schandau	6811	Schmilka	Ia	45	0,77		40	0,64
Bad Schandau	6797	Waltersdorf	Ia	48	0,82		47	0,74
Bahretal								
Bahretal	6712	Borna	V	36	1,02		42	0,88
Bahretal	6722	Friedrichswalde	V	45	1,16		48	0,97
Bahretal	6711	Gersdorf	V	36	1,02		42	0,88
Bahretal	6724	Göppersdorf	VI	35	0,96		35	0,78

Bahretal	6774	Nentmannsdorf	V	45	1,16		45	0,92
Bahretal	6775	Niederseidewitz	V	45	1,16		45	0,92
Bahretal	6723	Ottendorf	V	45	1,16		48	0,97
Bahretal	6725	Wingendorf	VI	40	1,04		35	0,78
Bannewitz								
Bannewitz	3704	Bannewitz	III	68	1,83		51	1,13
Bannewitz	3705	Boderitz	III	68	1,83		51	1,13
Bannewitz	3772	Börnchen	V	37	1,03		44	0,91
Bannewitz	3706	Cunnersdorf	III	68	1,83		51	1,13
Bannewitz	3707	Eutschütz	III	68	1,83		51	1,13
Bannewitz	3739	Gaustritz	III	69	1,85		60	1,26
Bannewitz	3740	Golberode	III	60	1,71		53	1,16
Bannewitz	3741	Goppeln	III	74	1,93		57	1,22
Bannewitz	3779	Hänichen	III	54	1,61		51	1,13
Bannewitz	3708	Nöthnitz	III	68	1,83		51	1,13
Bannewitz	3773	Possendorf	V	43	1,13		49	0,98
Bannewitz	3780	Rippien	III	67	1,82		53	1,16
Bannewitz	3709	Rosentitz	III	68	1,83		51	1,13
Bannewitz	3710	Welschhufe	III	68	1,83		51	1,13
Bannewitz	3774	Wilmsdorf	V	47	1,19		50	1,00
Dippoldiswalde								
Dippoldiswalde	2703	Ammelsdorf	VII	29	0,70		35	0,60
Dippoldiswalde	2711	Berreuth	VI	37	0,99		48	0,98
Dippoldiswalde	2710	Dippoldiswalde	VI	35	0,96		40	0,86
Dippoldiswalde	2718	Dönschten	VII	23	0,60		27	0,48
Dippoldiswalde	2713	Elend	VI	32	0,91		41	0,87
Dippoldiswalde	2727	Hennersdorf	VI	32	0,91		42	0,89
Dippoldiswalde	2737	Malter	V	39	1,07		46	0,94
Dippoldiswalde	2759	Naundorf	VII	31	0,73		37	0,63
Dippoldiswalde	2760	Nierpöbel	VII	31	0,73		37	0,63
Dippoldiswalde	2740	Obercarsdorf	VI	35	0,96		41	0,87
Dippoldiswalde	2743	Oberhäslich	V	41	1,10		41	0,86
Dippoldiswalde	2738	Paulsdorf	V	39	1,07		46	0,94
Dippoldiswalde	2750	Reichstädt	VI	34	0,94		38	0,83
Dippoldiswalde	2744	Reinberg	V	41	1,10		41	0,86
Dippoldiswalde	2752	Reinholdshain	V	41	1,10		46	0,94
Dippoldiswalde	2755	Sadisdorf	VI	33	0,93		42	0,89
Dippoldiswalde	2758	Schmiedeberg	VII	32	0,75		41	0,69
Dippoldiswalde	2761	Schönfeld	VII	26	0,65		32	0,56
Dippoldiswalde	2762	Seifersdorf	V	40	1,08		44	0,91
Dippoldiswalde	2712	Ulberndorf	VI	32	0,91		41	0,87
Dohma								
Dohma	6719	Dohma	V	42	1,11		42	0,88
Dohma	6716	Dürrhof	V	35	1,00		35	0,77
Dohma	6726	Goes	V	51	1,26		46	0,94
Dohma	6714	Großcotta	V	48	1,21		50	1,00
Dohma	6715	Kleincotta	V	48	1,21		50	1,00
Dohna								
Dohna	3711	Borthen	III	57	1,66		50	1,11
Dohna	6732	Bosewitz	III	58	1,67		58	1,23
Dohna	3712	Burgstädtel	III	54	1,61		54	1,17
Dohna	6720	Dohna	III	54	1,61		46	1,05
Dohna	6733	Gamig	III	56	1,64		51	1,13
Dohna	6728	Gorknitz	III	60	1,71		46	1,05

Dohna	6754	Köttewitz	III	57	1,66		54	1,17
Dohna	6755	Krebs	III	57	1,66		54	1,17
Dohna	6731	Meuscha	III	60	1,71		45	1,04
Dohna	6770	Meusegast	III	56	1,64		53	1,16
Dohna	6806	Röhrsdorf	III	55	1,63		59	1,25
Dohna	6729	Sürßen	III	58	1,67		58	1,23
Dohna	6730	Tronitz	III	58	1,67		58	1,23
Dorfhain								
Dorfhain	3717	Dorfhain	V	41	1,10		41	0,86
Dürrröhrsdorf-Dittersbach								
Dürrr.-Dittersbach	7505	Dittersbach	Ib	50	1,06		47	0,88
Dürrr.-Dittersbach	7548	Dobra	Ib	49	1,04		49	0,91
Dürrr.-Dittersbach	7504	Dürrröhrdorf	Ib	50	1,06		47	0,88
Dürrr.-Dittersbach	7532	Elbersdorf	Ib	51	1,07		51	0,94
Dürrr.-Dittersbach	7531	Porschendorf	Ib	54	1,12		52	0,96
Dürrr.-Dittersbach	7547	Stürza	Ib	46	0,99		50	0,93
Dürrr.-Dittersbach	7550	Wilschdorf	Ib	47	1,01		48	0,90
Dürrr.-Dittersbach	6821	Wünschendorf	Ib	54	1,12		51	0,94
Freital								
Freital	3718	Birkigt	III	49	1,53		43	1,01
Freital	3719	Coßmannsdorf	V	39	1,07		40	0,85
Freital	3720	Deuben	IV	49	1,56		43	0,97
Freital	3721	Döhlen	IV	49	1,56		43	0,97
Freital	3722	Großburgk	III	49	1,53		43	1,01
Freital	3723	Hainsberg	IV	39	1,40		40	0,93
Freital	3724	Kleinburgk	III	49	1,53		43	1,01
Freital	3725	Kleinnaundorf	III	44	1,45		43	1,01
Freital	3726	Kohlsdorf	IV	49	1,56		42	0,96
Freital	3727	Niederhäslich	V	51	1,26		50	1,00
Freital	3728	Niederhermsdorf	IV	48	1,55		42	0,96
Freital	3729	Niederpesterwitz	IV	59	1,72		45	1,00
Freital	3770	Oberpesterwitz	IV	49	1,56		45	1,00
Freital	3730	Potschappel	III	49	1,53		43	1,01
Freital	3731	Saalhausen	IV	45	1,50		41	0,94
Freital	3732	Schweinsdorf	IV	49	1,56		43	0,97
Freital	3733	Somsdorf	V	48	1,21		47	0,95
Freital	3734	Unterweißig	IV	38	1,39		43	0,97
Freital	3735	Weißig	IV	38	1,39		43	0,97
Freital	3736	Wurgwitz	IV	48	1,55		42	0,96
Freital	3737	Zauckerode	IV	49	1,56		43	0,97
Freital	3738	Zschiedge	III	49	1,53		43	1,01
Glashütte								
Glashütte	2715	Börnchen	VII	33	0,76		37	0,63
Glashütte	2709	Cunnersdorf	VI	36	0,98		48	0,98
Glashütte	2714	Dittersdorf	VII	32	0,75		33	0,57
Glashütte	2724	Glashütte	VI	35	0,96		32	0,74
Glashütte	2726	Hausdorf	VI	37	0,99		41	0,87
Glashütte	2730	Hermisdorf W.	V	40	1,08		41	0,86
Glashütte	2729	Hirschbach	V	42	1,11		39	0,83
Glashütte	2732	Johnsbach	VII	31	0,73		38	0,65
Glashütte	2736	Luchau	VI	36	0,98		47	0,96
Glashütte	2716	Neudörfel	VI	31	0,90		32	0,74
Glashütte	2739	Niederfrauendorf	VI	28	0,85		35	0,78
Glashütte	2742	Oberfrauendorf	VII	28	0,68		33	0,57

Glashütte	2751	Reinhardtsgrim.	VI	38	1,01		44	0,92
Glashütte	2717	Rückenhain	VI	32	0,91		31	0,72
Glashütte	2757	Schlottwitz	VI	37	0,99		41	0,87
Gohrisch								
Gohrisch	6717	Cunnersdorf	II	46	0,98		38	0,78
Gohrisch	6727	Gohrisch	II	42	0,92		42	0,84
Gohrisch	6751	Kleinhennersdorf	II	49	1,03		47	0,92
Gohrisch	6778	Papstdorf	II	46	0,98		39	0,80
Hartmannsdorf-Reichenau								
Hartmannsd.-Reichenau	2725	Hartmannsdorf	VI	33	0,93		41	0,87
Hartmannsd.-Reichenau	2749	Reichenau	VII	26	0,65		33	0,57
Heidenau								
Heidenau	6747	Gommern	III	53	1,59		45	1,04
Heidenau	6748	Großsedlitz	III	53	1,59		45	1,04
Heidenau	6745	Heidenau	III	56	1,64		39	0,95
Heidenau	6749	Kleinsedlitz	III	53	1,59		45	1,04
Heidenau	6746	Mügeln	III	53	1,59		45	1,04
Heidenau	6750	Wölkau	III	53	1,59		45	1,04
Hermisdorf/Erzgeb.								
Hermisdorf/Erzgeb.	2728	Hermisdorf E.	VII	20	0,56		26	0,47
Hermisdorf/Erzgeb.	2763	Seyde	VII	23	0,60		21	0,39
Hohnstein								
Hohnstein	7507	Cunnersdorf	Ia	40	0,69		40	0,64
Hohnstein	7506	Ehrenberg	Ia	41	0,71		41	0,65
Hohnstein	7508	Goßdorf	Ia	45	0,77		39	0,62
Hohnstein	7534	Hohburkersdorf	Ia	41	0,71		41	0,65
Hohnstein	7513	Hohnstein	Ia	39	0,68		38	0,61
Hohnstein	7526	Lohsdorf	Ia	42	0,73		40	0,64
Hohnstein	7533	Rathewalde	Ib	46	0,99		43	0,82
Hohnstein	7549	Ulbersdorf	Ia	45	0,77		39	0,62
Hohnstein	7514	Waitzdorf	Ia	42	0,73		42	0,67
Hohnstein	7535	Zeschnig	Ia	42	0,73		43	0,68
Klingenberg								
Klingenberg	2707	Beerwalde	VI	36	0,98		39	0,84
Klingenberg	2708	Borlas	V	44	1,15		45	0,92
Klingenberg	3716	Colmnitz	V	39	1,07		40	0,85
Klingenberg	2746	Friedersdorf	VI	37	0,99		42	0,89
Klingenberg	2731	Höckendorf	V	41	1,10		45	0,92
Klingenberg	3751	Klingenberg	V	42	1,11		40	0,85
Klingenberg	2741	Obercunnersdorf	V	39	1,07		40	0,85
Klingenberg	2754	Paulshain	V	38	1,05		46	0,94
Klingenberg	2745	Pretzschendorf	VI	37	0,99		42	0,89
Klingenberg	2747	Röthenbach	VI	36	0,98		41	0,87
Klingenberg	2753	Ruppendorf	V	40	1,08		43	0,89
Königstein/Sächs.Schweiz								
Königstein/Sächs.Schw.	6753	Hütten	II	46	0,98		37	0,77
Königstein/Sächs.Schw.	6752	Königstein	Ia	43	0,74		51	0,80
Königstein/Sächs.Schw.	6759	Leupoldishain	II	43	0,94		35	0,74
Königstein/Sächs.Schw.	6760	Nikolsdorf	II	43	0,94		35	0,74
Königstein/Sächs.Schw.	6780	Pfaffendorf	II	37	0,84		37	0,77
Kreischa								
Kreischa	3701	Babisnau	III	62	1,74		56	1,20
Kreischa	3702	Bärenklause	III	55	1,63		61	1,28
Kreischa	3752	Brösgen	V	52	1,27		60	1,15

Kreischa	3753	Gombsen	V	43	1,13		51	1,01
Kreischa	3703	Kautzsch	III	55	1,63		61	1,28
Kreischa	3754	Kleba	V	52	1,27		60	1,15
Kreischa	3755	Kleincarsdorf	V	52	1,27		60	1,15
Kreischa	3764	Lungkwitz	V	42	1,11		46	0,94
Kreischa	3756	Mittelkreischa	V	45	1,16		55	1,07
Kreischa	3757	Niederkreischa	V	45	1,16		55	1,07
Kreischa	3758	Oberkreischa	V	45	1,16		55	1,07
Kreischa	3759	Quohren	V	40	1,08		46	0,94
Kreischa	3760	Saida	V	43	1,13		50	1,00
Kreischa	3781	Sobrigau	III	65	1,79		51	1,13
Kreischa	3761	Theisewitz	V	52	1,27		60	1,15
Kreischa	3762	Wittgensdorf	V	40	1,08		47	0,95
Kreischa	3763	Zscheckwitz	V	52	1,27		60	1,15
Liebstadt								
Liebstadt	6762	Berthelsdorf	VI	35	0,96		35	0,78
Liebstadt	6744	Biensdorf	V	39	1,07		42	0,88
Liebstadt	6718	Döbra	VII	32	0,75		40	0,68
Liebstadt	6743	Großröhrsdorf	V	39	1,07		46	0,94
Liebstadt	6764	Herbergen	VI	36	0,98		36	0,80
Liebstadt	6761	Liebstadt	VI	34	0,94		38	0,83
Liebstadt	6763	Seitenhain	VI	36	0,98		36	0,80
Liebstadt	6819	Waltersdorf	VII	34	0,78		39	0,66
Lohmen								
Lohmen	7523	Daube	Ib	62	1,25		62	1,11
Lohmen	7524	Doberzeit	Ib	60	1,22		60	1,08
Lohmen	7521	Lohmen	Ib	61	1,23		49	0,91
Lohmen	7522	Mühlsdorf	Ib	61	1,23		60	1,08
Lohmen	7525	Uttewalde	Ib	51	1,07		51	0,94
Müglitztal								
Müglitztal	6713	Burkhardswalde	V	44	1,15		39	0,83
Müglitztal	6769	Crotta	V	39	1,07		39	0,83
Müglitztal	6766	Falkenhain	V	47	1,19		47	0,95
Müglitztal	6772	Häselich	V	38	1,05		34	0,76
Müglitztal	6765	Maxen	V	40	1,08		39	0,83
Müglitztal	6771	Mühlbach	V	38	1,05		34	0,76
Müglitztal	6767	Ploschwitz	III	36	1,32		36	0,90
Müglitztal	6768	Schmorsdorf	V	39	1,07		39	0,83
Müglitztal	6820	Weesenstein	V	45	1,16		44	0,91
Neustadt in Sachsen								
Neustadt in Sachsen	7501	Berthelsdorf	Ia	38	0,66		39	0,62
Neustadt in Sachsen	7528	Krumhermsdorf	Ia	37	0,65		37	0,59
Neustadt in Sachsen	7515	Langburkersdorf	Ia	35	0,61		38	0,61
Neustadt in Sachsen	7527	Neustadt	Ia	36	0,63		40	0,64
Neustadt in Sachsen	7502	Niederottendorf	Ia	48	0,82		47	0,74
Neustadt in Sachsen	7503	Oberottendorf	Ia	48	0,82		48	0,76
Neustadt in Sachsen	7530	Polenz	Ia	39	0,68		47	0,74
Neustadt in Sachsen	7538	Rückersdorf	Ib	40	0,90		41	0,79
Neustadt in Sachsen	7516	Rugiswalde	Ia	34	0,60		34	0,55
Pirna								
Pirna	6705	Birkwitz	Ib	47	1,01		46	0,87
Pirna	6740	Bonnewitz	Ib	48	1,02		48	0,90
Pirna	6783	Copitz	Ib	50	1,06		50	0,93
Pirna	6782	Cunnersdorf	V	46	1,18		38	0,82

Pirna	6738	Großgraupa	Ib	41	0,91		40	0,78
Pirna	6789	Hinterjessen	Ib	35	0,82		35	0,70
Pirna	6742	Kleingraupa	Ib	41	0,91		40	0,78
Pirna	6784	Krietzschwitz	V	63	1,45		63	1,19
Pirna	6786	Liebethal	Ib	58	1,18		58	1,05
Pirna	6787	Mockethal	Ib	57	1,17		57	1,03
Pirna	6741	Neugraupa	Ib	41	0,91		40	0,78
Pirna	6785	Neundorf	V	42	1,11		42	0,88
Pirna	6788	Niedervogel- gesang	V	52	1,27		52	1,03
Pirna	6790	Ober-und Niederposta	Ib	52	1,09		48	0,90
Pirna	6791	Obervogel- gesang	V	52	1,27		52	1,03
Pirna	6781	Pirna	III	55	1,63		48	1,08
Pirna	6706	Pratzschwitz	Ib	47	1,01		46	0,87
Pirna	6792	Rottwerndorf	V	53	1,29		53	1,04
Pirna	6739	Vorderjessen	Ib	35	0,82		35	0,70
Pirna	6793	Zatzschke	Ib	41	0,91		41	0,79
Pirna	6794	Zehista	V	54	1,31		54	1,06
Pirna	6795	Zuschendorf	III	51	1,56		52	1,14
Rabenau								
Rabenau	3767	Großoelsa	V	42	1,11		48	0,97
Rabenau	3768	Karsdorf	V	39	1,07		43	0,89
Rabenau	3769	Kleinoelsa	V	42	1,11		48	0,97
Rabenau	3775	Lübau	V	42	1,11		42	0,88
Rabenau	3776	Obernaundorf	V	37	1,03		43	0,89
Rabenau	3777	Rabenau	V	39	1,07		40	0,85
Rabenau	3778	Spechtritz	V	42	1,11		41	0,86
Rathen								
Rathen	6800	Niederrathen	Ia	48	0,82		40	0,64
Rathen	6799	Oberrathen	Ia	48	0,82		40	0,64
Rathmannsdorf								
Rathmannsdorf	6801	Rathmannsdorf	Ia	54	0,92		40	0,64
Rathmannsdorf	6802	Wendischfähre	Ia	50	0,85		50	0,79
Reinhardtsdorf-Schöna								
Reinhardtsdorf-Schöna	6805	Kleingießhübel	II	42	0,92		39	0,80
Reinhardtsdorf-Schöna	6803	Reinhardtsdorf	II	47	1,00		41	0,83
Reinhardtsdorf-Schöna	6804	Schöna	II	47	1,00		41	0,83
Rosenthal-Bielatal								
Rosenthal-Bielatal	6702	Hermisdorf	II	39	0,87		40	0,81
Rosenthal-Bielatal	6704	Raum	II	39	0,87		40	0,81
Rosenthal-Bielatal	6703	Reichstein	II	39	0,87		40	0,81
Rosenthal-Bielatal	6807	Rosenthal	II	42	0,92		43	0,86
Sebnitz								
Sebnitz	7519	Altendorf	Ia	34	0,60		33	0,53
Sebnitz	7542	Hainersdorf	Ia	33	0,58		33	0,53
Sebnitz	7541	Hertigswalde	Ia	33	0,58		33	0,53
Sebnitz	7512	Hinterhermsdorf	Ia	30	0,53		29	0,47
Sebnitz	7518	Lichtenhain	Ia	44	0,76		37	0,59
Sebnitz	7520	Mittelndorf	Ia	41	0,71		35	0,56
Sebnitz	7529	Ottendorf	Ia	37	0,65		29	0,47
Sebnitz	7539	Saupsdorf	Ia	30	0,53		29	0,47
Sebnitz	7543	Schönbach	Ia	36	0,63		36	0,58

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

1.7 Bodenrichtwerte der forstwirtschaftlichen Flächen

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

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

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

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

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

1.8 Kauffälle der Nutzungskategorie Un- und Ödland

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

1.9 Kauffälle weiterer Nutzungsarten

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

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

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

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

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

1.10 ergänzende Hinweise

Weiterführende Hinweise sind dem Grundstücksmarktbericht 2024 zu entnehmen. Dieser steht kostenfrei zum Download unter [Geschäftsstelle Gutachterausschuss - Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge \(landratsamt-pirna.de\)](https://www.landratsamt-pirna.de/Geschäftsstelle-Gutachterausschuss-Landkreis-Sächsische-Schweiz-Osterzgebirge) bereit.

