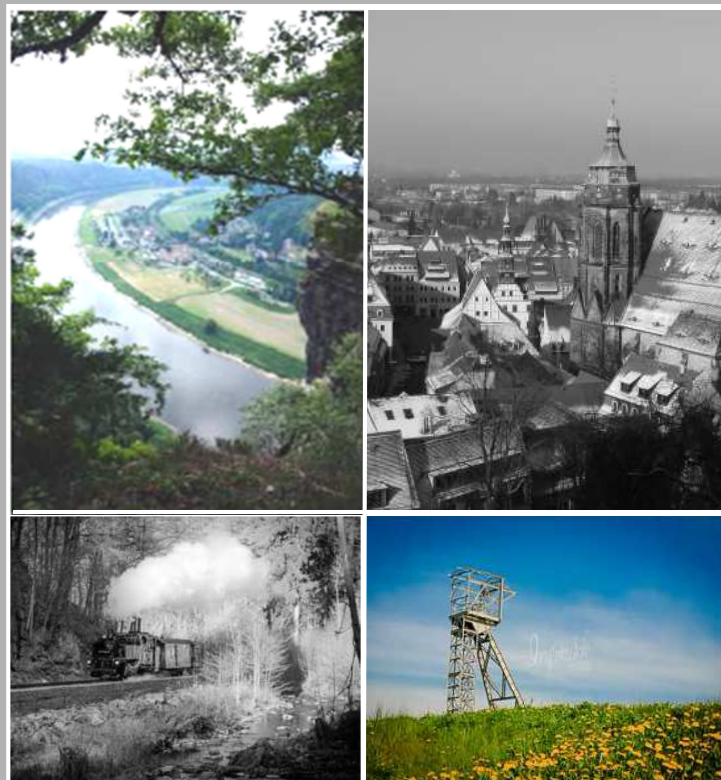


Der Grundstücksmarkt im Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge 2015



Stand 31.12.2014



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge

Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge

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

Postanschrift: Postfach 100253/54
01782 Pirna

Sitz: Schloßpark 22
01796 Pirna

Telefon: 03501 515 33 02
03501 515 33 04

Fax: 03501 515 33 09

Geschäftszeiten:

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

E-Mail: gutachterausschuss@landratsamt-pirna.de

Internet: www.landratsamt-pirna.de

Schutzgebühr: 85,00 €

Veröffentlichung: November 2015

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

Fotos Deckblatt:



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	6
1.1	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	6
1.2	Gutachterausschüsse.....	6
1.2.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	7
1.2.2	Mitglieder	8
1.2.3	Aufgaben der Geschäftsstelle:	8
1.3	Erstattung von Verkehrswertgutachten gemäß § 194 BauGB.....	9
1.4	Erstattung von Gutachten zur Höhe der ortsüblichen Nutzungsentgelte	10
1.5	Erstattung von Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins.....	10
1.6	Vorrangig angewandte gesetzliche Grundlagen	11
2	Der „neue“ Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge – Kurzporträt.....	12
2.1	Geschichtliches	13
2.2	Wirtschaft und Tourismus.....	14
2.3	Struktur der Verwaltung.....	14
2.4	Bevölkerung – Einwohnerzahlen	15
2.5	Demographie.....	16
2.5.1	Allgemeine Entwicklung	16
2.5.2	Durchschnittsalter	17
2.5.3	Bevölkerungsprognose.....	17
3	Der Grundstücksmarkt im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge	19
3.1	Rahmenbedingungen	19
3.2	Entwicklungen und aktuelle Situation	19
3.2.1	Wohnbauflächen	19
3.2.2	Gewerbebauflächen	21
3.3	Datenerfassung – Führung der Kaufpreissammlung	22
3.4	Bodenrichtwerte	22
3.4.1	Bodenrichtwertsuche.....	23
3.4.1.1	Darstellung von Bodenrichtwerten in der Bodenrichtwertkarte.....	25

3.4.2	Baureifes Land im Außenbereich	26
3.4.3	Bauerwartungsland, Rohbauland	26
3.4.4	Sanierungsgebiete	27
3.4.5	Erbbaurechte	28
3.4.6	Sonstige Flächen	29
3.4.7	Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen	30
4	Grundstücksverkehr - Gesamtübersicht	31
4.1	Grundstücksverkehr im jeweiligen Teilmarkt in Jahresscheiben 2011 bis 2014	34
4.2	Unbebaute Grundstücke	35
4.2.1	Ableitung Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen	35
4.2.1.1	Ackerland	35
4.2.1.2	Grünland	40
4.2.1.3	Bodenrichtwerte der forstwirtschaftlichen Flächen	43
4.3	Bebaute Grundstücke	44
4.3.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	44
4.3.2	Mehrfamilienhäuser	44
4.3.3	Wohn- und Geschäftshäuser	44
4.3.4	Dreiseit-/Vierseithöfe, Bauernhäuser	45
4.3.5	Büro- und Geschäftsgebäude	45
4.3.6	Gewerbegebäude	45
4.3.7	Handels- und Verbrauchermärkte	45
4.3.8	Individueller Wohnungsbau 2014 (Weiterverkauf)	46
4.3.8.1	Einfamilien- und Zweifamilienhäuser	46
4.3.8.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	46
4.3.9	Geschosswohnungsbau 2014 (Weiterverkauf)	47
4.3.9.1	Geschosswohnungsbau mit 3 bis 6 Wohneinheiten in mittleren Lagen	47
4.3.9.2	Geschosswohnungsbau mit 7 bis 15 Wohneinheiten in mittleren Lagen	48
4.4	Wohnungs- und Teileigentum	48
4.4.1	Preisübersicht Wohnungseigentum	50

4.4.1.1	Erstverkauf.....	51
4.4.1.2	Weiterverkauf.....	51
4.4.1.2.1	Weiterverkauf: allgemein in MFH/WGH (ohne Sanierungsgebiete).....	52
4.4.1.2.2	Kaufpreise nach Gemeinde.....	53
4.4.1.3	Rohertragsfaktoren.....	54
4.4.1.3.1	Rohertragsfaktoren nach Baujahren.....	54
4.4.1.3.2	Rohertragsfaktoren nach Gemeinden.....	55
4.4.1.4	Kaufpreise.....	55
4.4.1.4.1	Kaufpreise in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße.....	55
4.4.1.4.2	Kaufpreise in Abhängigkeit der Anzahl Wohn- und Schlafzimmer.....	56
4.4.1.4.3	Kaufpreise in Abhängigkeit zur Geschosslage.....	56
4.4.1.4.4	Kaufpreise in Abhängigkeit des Merkmals Balkon / Terrasse.....	57
4.4.2	Weiterverkauf im Sanierungsgebiet.....	57
5	Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.....	58
5.1	Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte.....	58
5.2	Geschossflächenzahl und Wertrelevante Geschossflächenzahl.....	58
5.3	Bodenpreisindizes für unbebaute Grundstücke.....	59
5.4	Liegenschaftszinssätze.....	59
5.5	Immobilienrichtwerte und Vergleichspreise.....	61
5.5.1	Einfamilienhäuser.....	61
5.5.1.1	Immobilienpreisindex.....	61
5.5.1.2	Vergleichspreisermittlung auf Grundlage von Immobilienrichtwerten.....	61
5.5.1.2.1	Allgemeines.....	61
5.5.1.2.2	Wertebereiche.....	63
5.5.1.3	Richtwert und Umrechnungskoeffizienten.....	63
5.5.1.3.1	Intervallskalierte Koeffizienten.....	63
5.5.1.3.2	Intervall-unabhängige Koeffizienten.....	65
5.5.1.4	Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells.....	65
5.5.1.4.1	Genauigkeit der Regressionsfunktion.....	66

5.5.1.4.2	Genauigkeit der Vergleichspreisermittlung	67
5.5.2	Wohnungseigentum	68
5.5.2.1	Immobilienpreisindex	68
5.5.2.2	Vergleichspreisermittlung auf Grundlage von Immobilienrichtwerten.....	68
5.5.2.2.1	Allgemeines	68
5.5.2.2.2	Wertebereiche.....	69
5.5.2.3	Richtwert und Umrechnungskoeffizienten	69
5.5.2.3.1	Intervallskalierte Koeffizienten.....	69
5.5.2.3.2	Intervall-unabhängige Koeffizienten	71
5.5.2.4	Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells.....	71
5.5.2.4.1	Genauigkeit der Regressionsfunktion.....	72
5.5.2.4.2	Genauigkeit der Vergleichspreisermittlung	72
5.6	Sachwertfaktoren	73
5.6.1	Anwendung	73
5.6.2	Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors.....	75
5.6.3	Ergebnisse	75
6	Mieten und Pachten	80
6.1	Mieten	80
6.2	Pachtzinsen für Acker- und Grünlandflächen	80
6.3	Nutzungsentgelte nach der Nutzungsentgeltverordnung	81
6.4	Pachtzinsen nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG)	82
7	Verzeichnisse - Ansprechpartner.....	83
7.1	Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Freistaat Sachsen	83
7.2	Gemeinden im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge	85
7.3	Zweckverbände im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	86
8	Schlusswort der Geschäftsstelle.....	87

1 Allgemeines

1.1 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Ziel des vorliegenden Grundstücksmarktberichts ist es, Umsatzentwicklungen darzustellen und über das Preisniveau auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises 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 vorliegende Grundstücksmarktbericht verfolgt den Zweck, den Grundstücksmarkt des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge transparenter zu machen. Die angegebenen Preise, Preisentwicklungen und Werte stellen die Verhältnisse dar, wie sie für den jeweiligen Teilmarkt charakteristisch sind.

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

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

1.2 Gutachterausschüsse

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

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

1.2.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden bei den Kreisfreien Städten durch den Oberbürgermeister und bei den Landkreisen durch den Landrat für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sind zur Neutralität und Objektivität verpflichtet.

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses¹ gehören u. a.:

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

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

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

¹ § 193 BauGB und § 12 SächsGAVO

1.2.2 Mitglieder

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

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

Zur Erfüllung der Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

1.2.3 Aufgaben der Geschäftsstelle:

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

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung,
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung zu Bodenrichtwerten,
- 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 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.

1.3 Erstattung von Verkehrswertgutachten gemäß § 194 BauGB

Die häufigste Art der Wertermittlung ist die Erstattung von Verkehrswertgutachten.

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

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

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

Im **Ertragswertverfahren** wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft zum Beispiel bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken zu.

Im **Sachwertverfahren** wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann

Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist zum Beispiel bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

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

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

1.4 Erstattung von Gutachten zur Höhe der ortsüblichen Nutzungsentgelte

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

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

1.5 Erstattung von Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins

Hierbei handelt es sich um den Pachtzins gemäß Bundeskleingartengesetz.

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

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

1.6 Vorrangig angewandte gesetzliche Grundlagen

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010,
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Sächsische Gutachterausschussverordnung (SächsGAVO) vom 15. November 2011, rechtsbereinigt mit Stand vom 31.08.2014
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983, zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 19.9.2006 (BGBl. I S 2146)
- Baunutzungsverordnung (BauNV0) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) vom 01.03.2006
- Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003
- Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11.02.2011
- Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) vom 22.07.1993, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.05.2002

2 Der „neue“ Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge – Kurziporträt

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



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

Geografie:

Mittlere Lage (WGS84):

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

Höhenlage (DE_DHHN92_NH, ü. NHN):

Niedrigste Stelle: 109 m Höchste Stelle: 905 m

Ausdehnung:

Nord-Süd: 41 km Ost-West: 69 km

Fläche: 1.653 km² (Anteil vom Freistaat Sachsen 18.420,15 km² entspricht 9 %)

Anteil Siedlungsfläche:	9,4 %	(Sachsen	12,7 %)
Anteil Erholungsfläche:	0,7 %	(Sachsen	1,3 %)
Anteil Landwirtschaftsfläche:	52,6 %	(Sachsen	54,8 %)
Anteil Waldfläche:	35,8 %	(Sachsen	27,2 %)

2.1 Geschichtliches

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

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

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

Im Laufe dieser Jahrhunderte sind viele unserer heutigen Orte schon namhaft 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 - sind bereits 1206 urkundlich erwähnt.

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

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

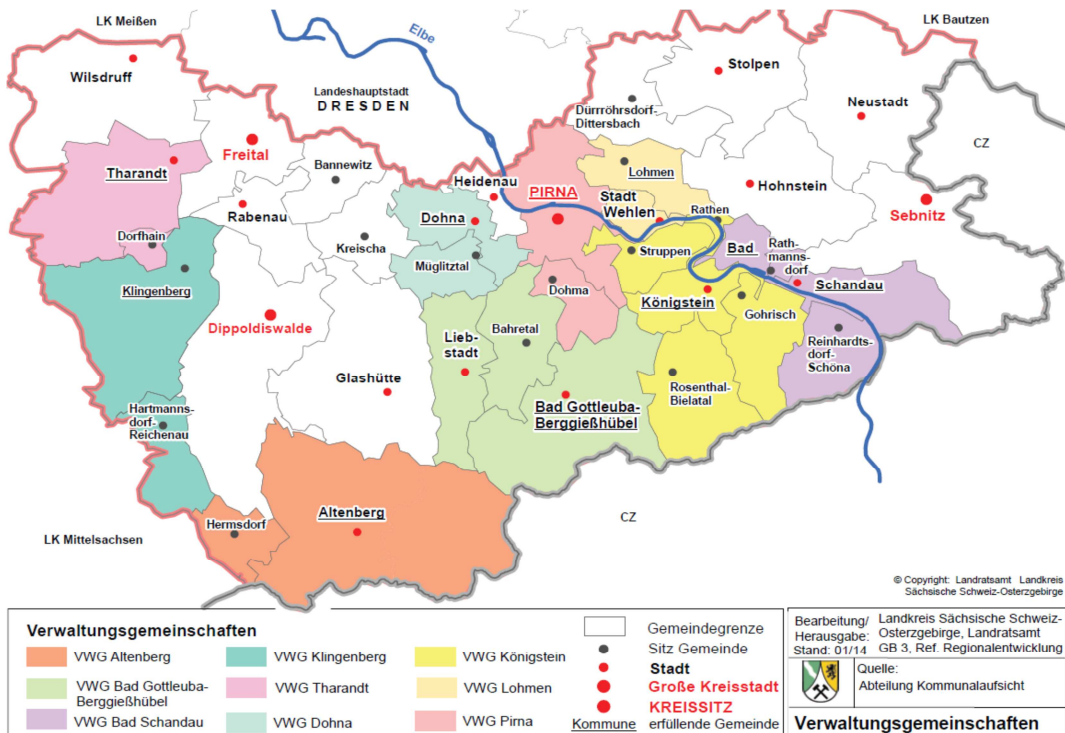
1952 wurden gleichzeitig mit der Abschaffung des Landes Sachsen die historisch gewachsenen Verwaltungsstrukturen grundlegend verändert und neue Kreise geschaffen. Auf dem Gebiet der ehemaligen Amtshauptmannschaft Pirna entstanden die beiden Kreise Pirna und Sebnitz. Sieben Gemeinden wurden in die Kreise Dresden, Freital und Bischofswerda ausgegliedert und fünf ehemals zum Kreis Dippoldiswalde gehörende neu zugeordnet. In den Folgejahren gaben bis 1990 weitere 47 zumeist kleine Orte im Gebiet der Kreise Pirna und Sebnitz ihre Selbstständigkeit auf.

2.2 Wirtschaft und Tourismus

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

2.3 Struktur der Verwaltung

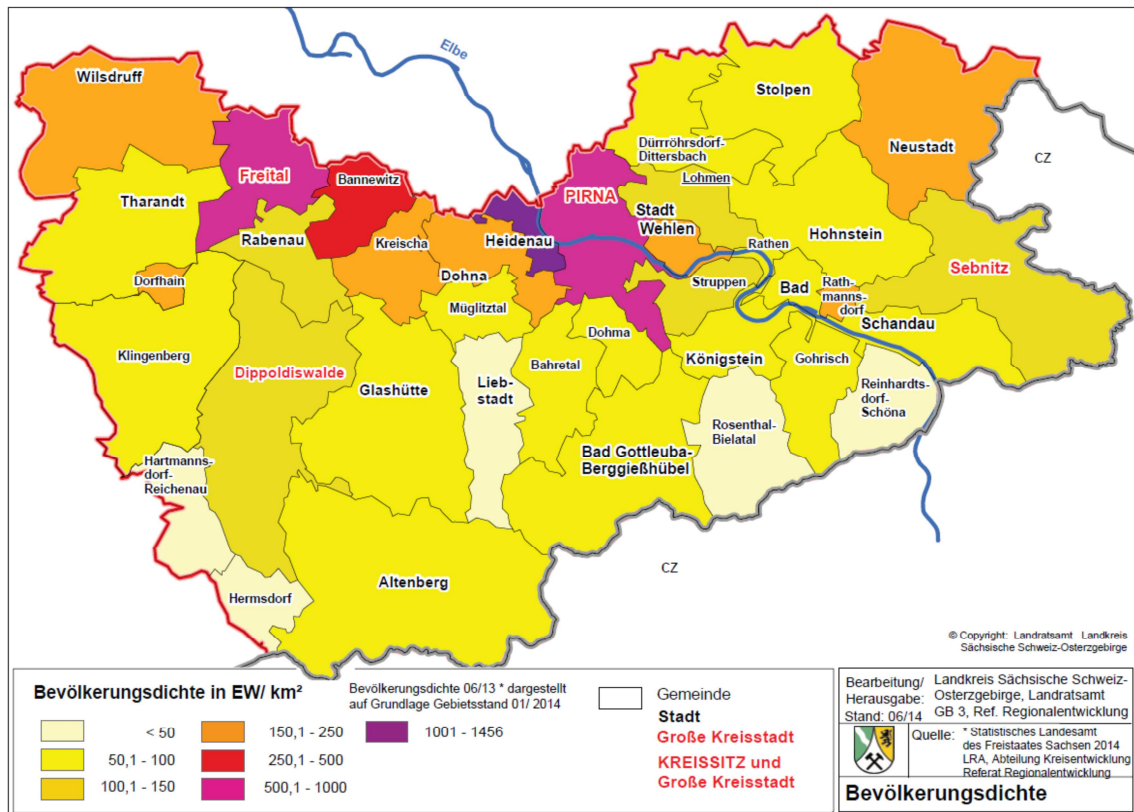
Der Kreissitz befindet sich in Pirna. Dem Landkreis gehören 36 Städte und Gemeinden, davon die vier Großen Kreisstädte Pirna, Freital, Dippoldiswalde und Sebnitz an.



2.4 Bevölkerung – Einwohnerzahlen

Schlüsselnummer	Kreisfreie Stadt/ Gemeinde	31.12.2014	Zu- bzw. Abnahme (-) 31.Dezember 2014 gegenüber 31.12.2013	
			absolut	in %
14 6 28 010	Altenberg, Stadt	8.143	-129	-1,6
14 6 28 020	Bad Gottleuba-Berggießhübel, Stadt	5.677	-5	-0,1
14 6 28 030	Bad Schandau, Stadt	3.764	-68	-1,8
14 6 28 040	Bahretal	2.185	9	0,4
14 6 28 050	Bannewitz	10.480	10	0,1
14 6 28 060	Dippoldiswalde, Stadt	14.390	-108	-0,7
14 6 28 070	Dohma	1.949	-3	-0,2
14 6 28 080	Dohna, Stadt	6.261	34	0,5
14 6 28 090	Dorfhain	1.100	-10	-0,9
14 6 28 100	Dürrröhrsdorf-Dittersbach	4.227	-40	-0,9
14 6 28 110	Freital, Stadt	39.547	271	0,7
14 6 28 130	Glashütte, Stadt	6.837	-37	-0,5
14 6 28 140	Gohrisch	1.972	-30	-1,5
14 6 28 150	Hartmannsdorf-Reichenau	1.078	-6	-0,6
14 6 28 160	Heidenau, Stadt	16.257	106	0,7
14 6 28 170	Hermisdorf/Erzgeb.	841	12	1,4
14 6 28 190	Hohnstein, Stadt	3.379	-49	-1,4
14 6 28 205	Klingenberg	6.879	-40	-0,6
14 6 28 210	Königstein/Sächs. Schweiz, Stadt	2.185	19	0,9
14 6 28 220	Kreischa	4.474	20	0,4
14 6 28 230	Liebstadt, Stadt	1.349	-13	-1,0
14 6 28 240	Lohmen	3.080	-15	-0,5
14 6 28 250	Müglitztal	1.907	-33	-1,7
14 6 28 260	Neustadt i. Sa., Stadt	12.725	-93	-0,7
14 6 28 270	Pirna, Stadt	37.768	123	0,3
14 6 28 300	Rabenau, Stadt	4.361	5	0,1
14 6 28 310	Rathen, Kurort	340	-15	-4,2
14 6 28 320	Rathmannsdorf	977	21	2,2
14 6 28 330	Reinhardtsdorf-Schöna	1.358	-40	-2,9
14 6 28 340	Rosenthal-Bielatal	1.664	-13	-0,8
14 6 28 360	Sebnitz, Stadt	9.930	-62	-0,6
14 6 28 370	Stadt Wehlen, Stadt	1.627	1	0,1
14 6 28 380	Stolpen, Stadt	5.674	26	0,5
14 6 28 390	Struppen	2.522	10	0,4
14 6 28 400	Tharandt, Stadt	5.346	26	0,5
14 6 28 410	Wilsdruff, Stadt	13.701	131	1,0

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



2.5 Demographie²

2.5.1 Allgemeine Entwicklung

Am 31.12.2013 lebten im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge 245.939 Einwohner.

Die Bevölkerungszahl sank im Gebiet des heutigen Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge von 1990 bis 2013 um 28.675 Einwohner, also um rund 10,4 %. Die Verringerung vollzog sich nicht kontinuierlich. Nach anfänglichen Verlusten in den Nachwendejahren profitierte der Landkreis Mitte bis Ende der 1990er Jahre von der einsetzenden Suburbanisierung. Mit der Jahrtausendwende setzte sich bis zum Jahr 2010 ein Abwärtstrend in der Bevölkerungsentwicklung durch. Im Jahr 2011 nahm die Bevölkerungszahl im Vergleich zu den Vorjahren bedingt durch Statistische Umbrüche (Aktualisierung Melderegister durch Zensus 2011) ab, und blieb seit 2011 auf etwa gleichem Niveau.

Im Vergleich zu den anderen Landkreisen Sachsens (aktuelle Gebietskulisse) hat der Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge nach dem Landkreis Leipzig die geringsten Verluste zu verzeichnen und die deutlichsten Gewinne in den 1990er Jahren.

² Quellenangabe: Demographiebericht 2014 des LK SOE, erstellt Dezember 2014

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

Kreisfreie Stadt Landkreis Land	Gemeinden	Bevölkerung	Fläche in km²	Einwohner je km²
Chemnitz, Stadt	1	242 022	221	1 096
Erzgebirgskreis	61	351 309	1 828	192
Mittelsachsen	54	314 591	2 113	149
Vogtlandkreis	39	233 970	1 412	166
Zwickau	33	327 062	949	345
Dresden, Stadt	1	530 754	328	1 617
Bautzen	59	308 350	2 391	129
Görlitz	53	262 168	2 106	124
Meißen	29	243 716	1 452	168
Sächsische Schweiz- Osterzgebirge	36	245 939	1 654	149
Leipzig, Stadt	1	531 562	297	1 787
Leipzig	33	257 596	1 647	156
Nordsachsen	30	197 346	2 020	98
Sachsen	430	4 046 385	18 420	220

© Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz, März 2015

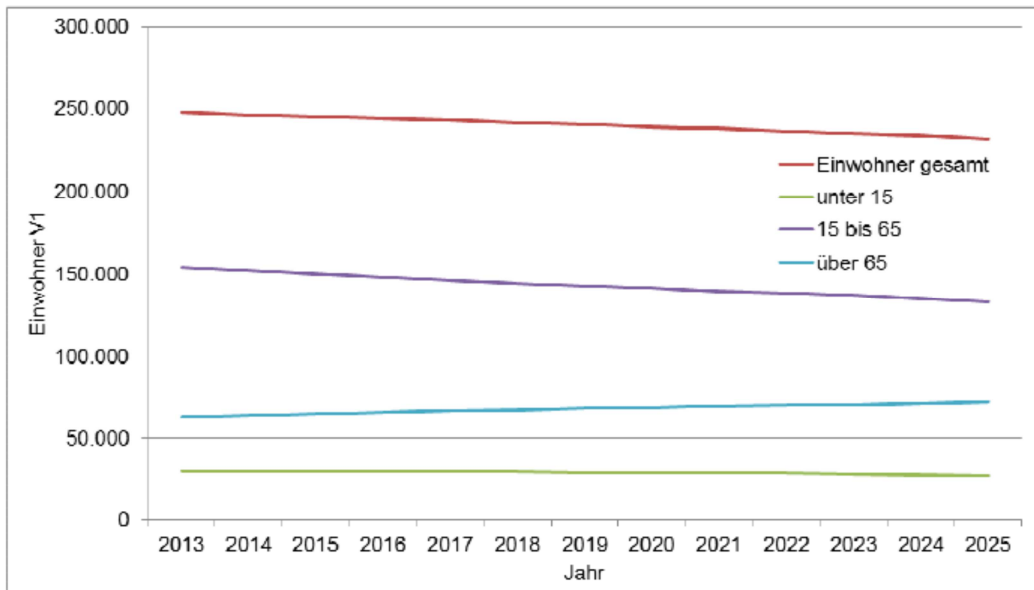
2.5.2 Durchschnittsalter

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung steigt innerhalb der räumlichen Ebenen. Im Freistaat Sachsen stieg es von 1990 bis 2012 um 7,1 Jahre (von 39,4 auf 46,5 Jahre). Der Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge liegt mit 7,5 Jahren (von 39,7 auf 47,2 Jahre) etwas über dem Landesniveau, wobei sich der Abstand zum Landesdurchschnitt etwas erhöht hat.

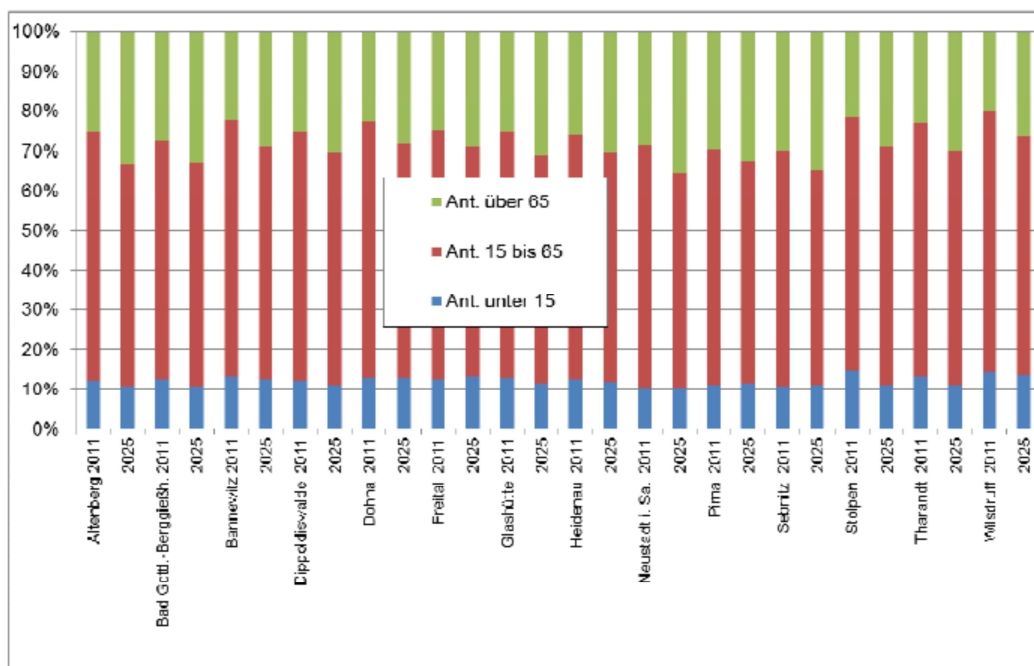
2.5.3 Bevölkerungsprognose

Im Vergleich zu den anderen sächsischen Landkreisen weist der Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge nach den Kreisfreien Städten Dresden und Leipzig die geringsten Bevölkerungsverluste auf. Mit Hilfe der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose berechnete der Freistaat Sachsen diese voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung bis 2025 auf Basis der Registerdaten vom 03.10.1990.

Gemäß Prognose soll das Durchschnittsalter im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge im Vergleich zum Jahr 2012 auf 49,8 Jahre ansteigen. Damit liegt der Landkreis leicht über dem sächsischen Durchschnitt mit 49,3 Jahren.



Entwicklung der Altersstruktur absolut im LK SOE 2013 bis 2025



Entwicklung der Altersstruktur (relativ) in Kommunen größer 5.000 Einwohner LK SOE 2011 bis 2025

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

3 Der Grundstücksmarkt im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge

3.1 Rahmenbedingungen

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

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

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

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

3.2 Entwicklungen und aktuelle Situation

Mit Inkrafttreten der ImmoWertV und der Bodenrichtwertrichtlinie wurden im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge zum 31.12.2014 insgesamt 7.069 zonale Bodenrichtwerte und 221 besondere Bodenrichtwerte ermittelt. Im Jahr 2008 waren es noch 1.444 lagetypische Bodenrichtwerte und 193 besondere Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten.

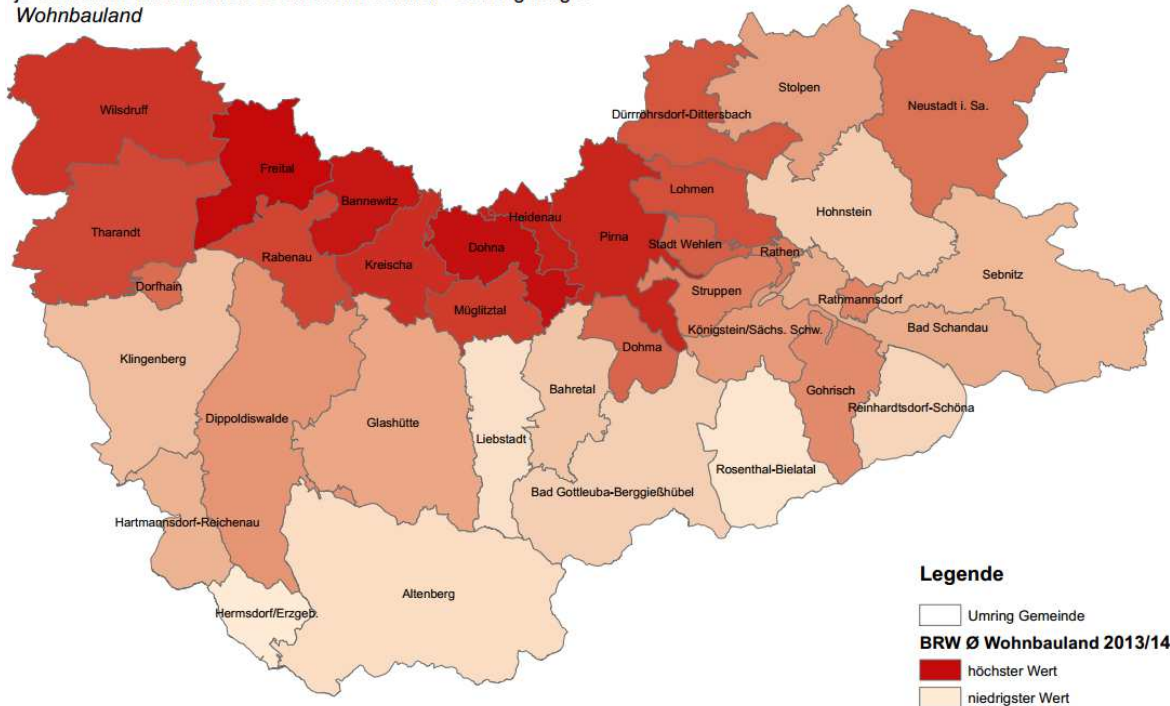
3.2.1 Wohnbauflächen

Die Verknappung verfügbarer baureifer Flächen bedingt einen Rückgang der Flächenumsätze bei steigendem Geldumsatz in den Mittelzentren. Bei den Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2014 lässt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis für einen Bauplatz für ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus in Höhe von 60.000 € und damit ca. 80 €/m²

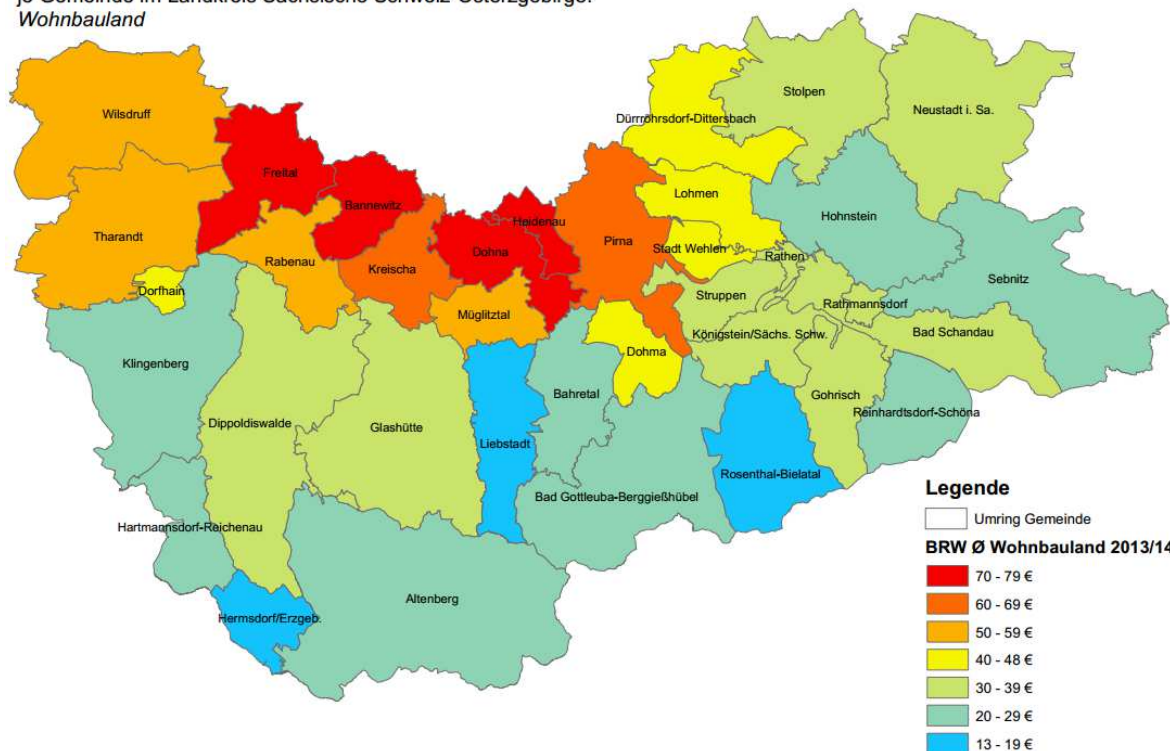
ablesen. In Gebieten mit Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB liegen die recherchierten Angebotspreise aktuell bei bis zu 180 €/m².

Bei Bauplätzen für Reihenmittel- und -endhäuser sowie Doppelhaushälften bewegt sich das durchschnittliche Landkreisniveau bei 30.000 €, also ca. 100 €/m².

Bodenrichtwertniveau für das Jahr 2013/2014
je Gemeinde im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge:
Wohnbauland



Bodenrichtwertklassifizierung für den Zeitraum 2013/2014
je Gemeinde im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge:
Wohnbauland



Gegenüber dem Jahr 2008 hat sich die Zahl der Erwerbsvorgänge für die mit einem Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhaus oder einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstücke im Jahr 2014 im Landkreis um fast 67 % erhöht. Dabei steht eine nur 32%ige Erhöhung des Flächenumsatzes einer 106 %igen Erhöhung des Geldumsatzes gegenüber.

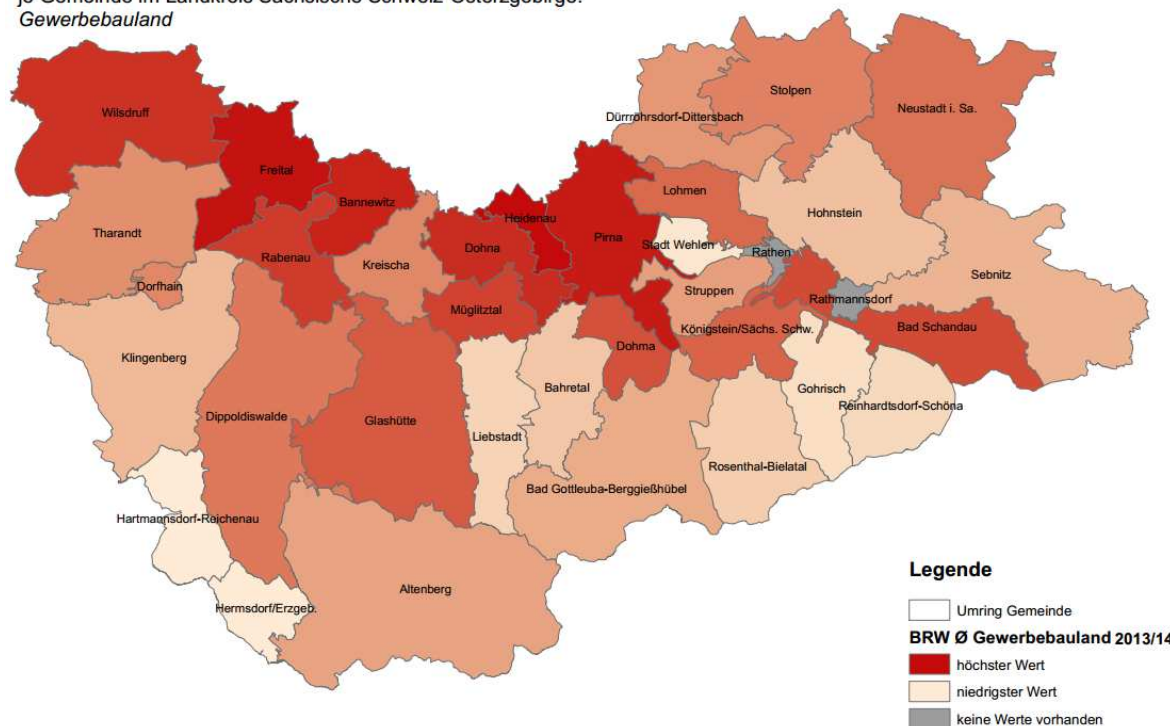
Noch deutlichere Steigerungen weist der Teilmarkt der mit einem Mehrfamilien- oder Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücke auf. Lag die Zahl der registrierten Erwerbsvorgänge im Jahr 2008 noch bei 94, so wurden im Jahr 2014 insgesamt 395, also ein Plus von 320% registriert. Flächen- und Geldumsatz stiegen in diesen sechs Jahren um ca. 225%.

Für den Geschosswohnungsbau ausgewiesene Bodenrichtwertzonen, weisen in Spitzenlagen einen Bodenrichtwert in Höhe von maximal 100 €/m² aus. In guten Lagen sind dies maximal 80 €/m², in mittleren Lagen maximal 42 €/m² und in mäßigen Lagen maximal 35 €/m² bei einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 1.000 m².

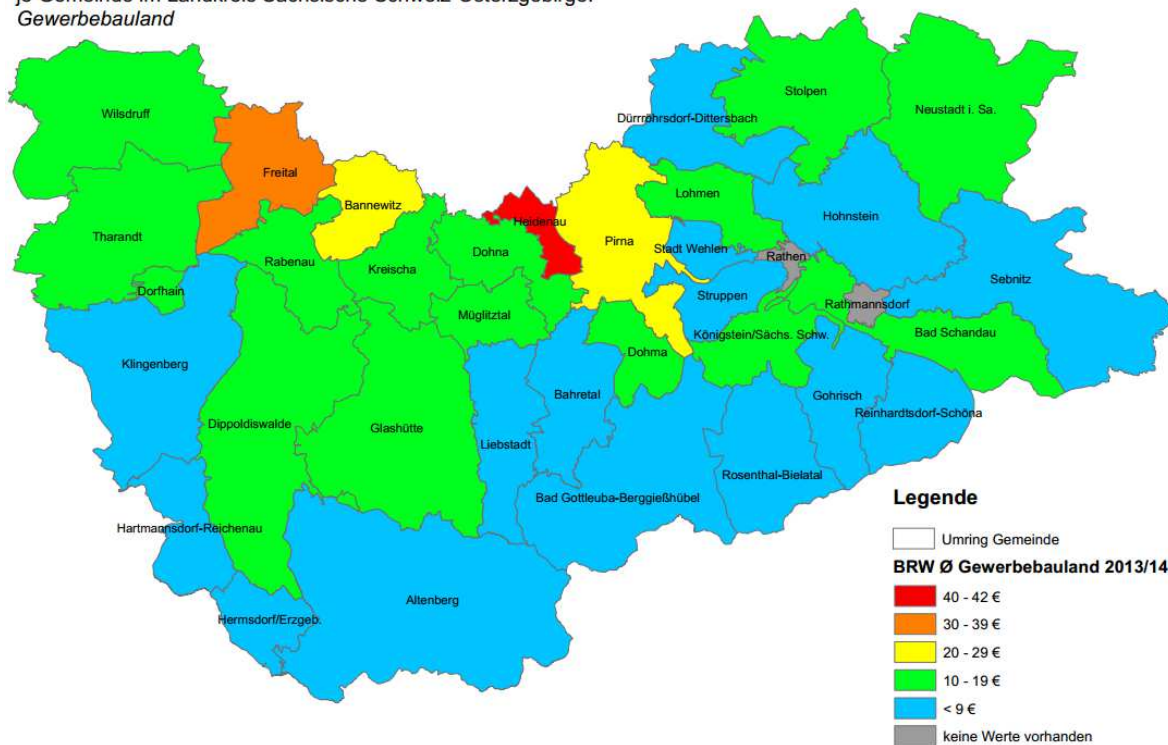
3.2.2 Gewerbebauflächen

Baureife Grundstücke mit vorgesehener gewerblicher Nutzung ergaben je nach Lage einen Bodenrichtwert in Höhe von maximal 60 €/m² in guter Lage, maximal 45 €/m² in mittlerer und maximal 15 €/m² in mäßiger Lage.

Bodenrichtwertniveau für das Jahr 2013/2014
je Gemeinde im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge:
Gewerbebauland



Bodenrichtwertklassifizierung für den Zeitraum 2013/2014
je Gemeinde im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge:
Gewerbebauland



3.3 Datenerfassung – Führung der Kaufpreissammlung

Datengrundlage für den Grundstücksmarktbericht bildet die Kaufpreissammlung.

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

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

3.4 Bodenrichtwerte

Die Ermittlung flächendeckender Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage des § 196 BauGB in der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 23.09.2004,

zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S.1748), in Verbindung mit der Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL).

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

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

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

Für das Gebiet des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge wurden 7.069 Bodenrichtwerte (ohne besondere Bodenrichtwerte) ermittelt.

3.4.1 Bodenrichtwertsuche

Über das öffentlich zugängliche Onlineportal des Bodenrichtwertinformationssystems (www.boris.sachsen.de) ist es möglich, die Bodenrichtwerte (frühester Stichtag 31.12.2010 für den Auswertungszeitraum 2009 und 2010) des Landkreises Sächsische Schweiz - Osterzgebirge jederzeit einzusehen. Gleichzeitig bietet die vom Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen betriebene Plattform einen Überblick über wesentliche Rechtsgrundlagen und die Gutachterausschüsse des Freistaates.

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

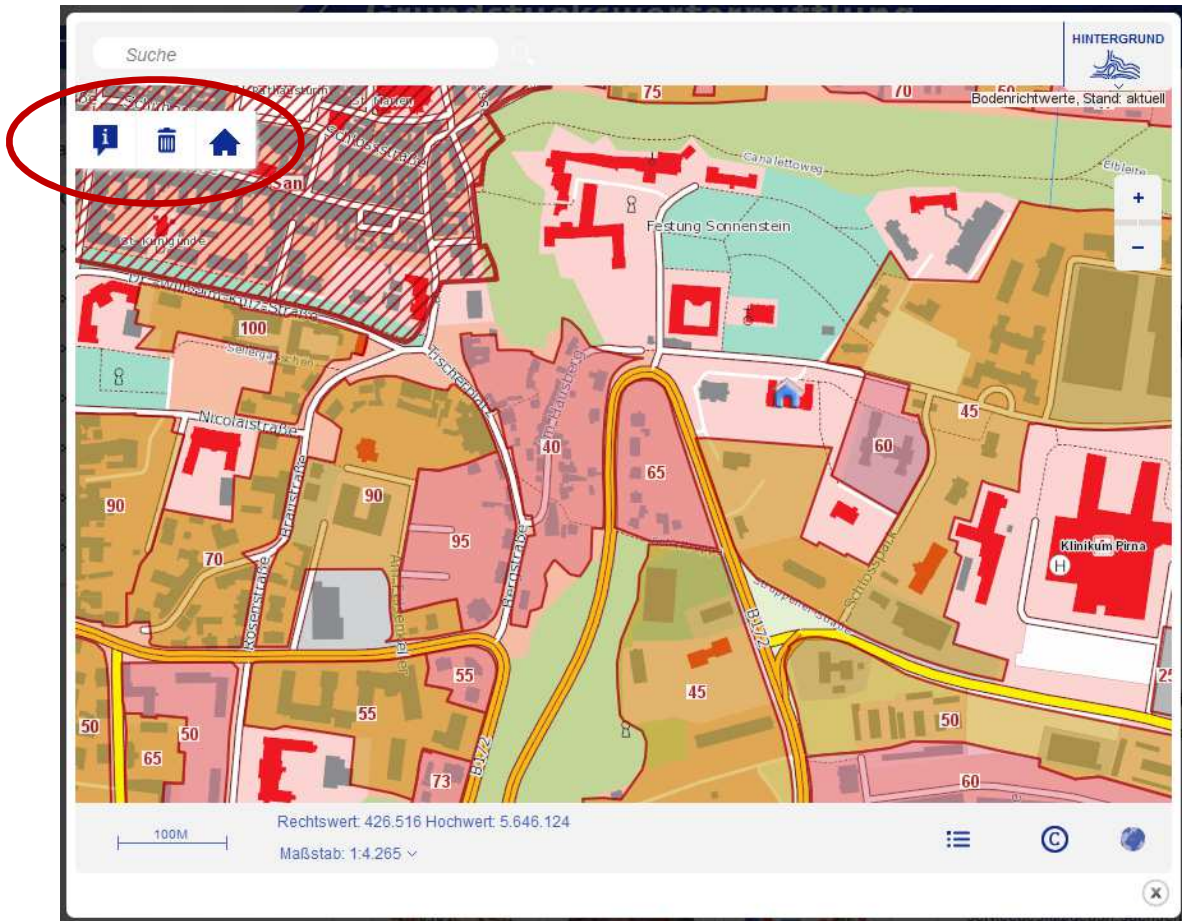


Nutzungshinweise
finden Sie im
jeweiligen Tutorial



→ vorrangig für die Suche der Bodenrichtwerte für baureifes Land:

- gesuchte Adresse oder Gemarkung / Flurstücksnummer in Suchleiste eingeben
- anschl. im Suchergebnis „zur Karte“ anklicken



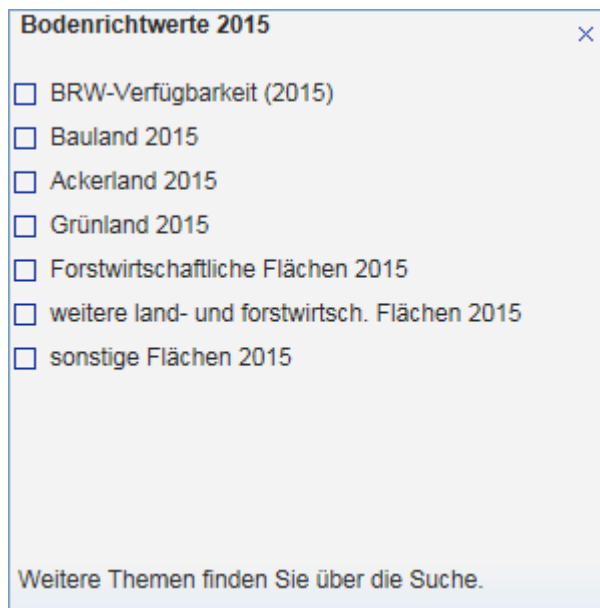
→ „i“ aktivieren, um weitere Informationen zu erhalten

- im Anschluss in die gewünschte Bodenrichtwertzone klicken
- zonale Bodenrichtwertdefinition öffnet sich automatisch auf druckbarer Seite



→ vorrangig für die Suche von vom baureifen Land abweichenden Nutzungsarten und/oder zurückliegenden Stichtagen

- Standortsuche über Suchleiste
- über - Symbol zur Stichtagssuche und weiter zur Suche nach Nutzungsarten



2015 = Stichtag 31.12. 2014

2014 = Stichtag 31.12. 2012

2013 = Stichtag 31.12. 2012

2011 = Stichtag 31.12. 2010

Auswahl der jeweiligen Nutzungsart, für die der Bodenrichtwert gesucht wird

3.4.1.1 Darstellung von Bodenrichtwerten in der Bodenrichtwertkarte

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

Bodenrichtwert in €/m² / Entwicklungszustand / Sanierungs- oder Entwicklungssatzung
 Art der Nutzung / Bauweise / Geschosszahl / WGFZ / Grundstücksfläche / Ackerzahl

Die erklärende Legende ist als Anlage 2 Inhalt der Bodenrichtwertrichtlinie.

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

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

3.4.2 Baureifes Land im Außenbereich

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

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

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

3.4.3 Bauerwartungsland, Rohbauland

Das Preisverhalten wird maßgeblich von der baulichen Nutzbarkeit, der bebaubaren Fläche sowie der Qualität der Umgebung eines Grundstücks bestimmt. Für Flächen gemäß § 5 Abs. 2 und 3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), die nach ihren öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten (noch) nicht baureif sind, wurden **keine Bodenrichtwerte** ermittelt.

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

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

3.4.4 Sanierungsgebiete

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

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

3.4.6 Sonstige Flächen

Gemäß der Bodenrichtwertlinie sollte nach Freizeitgarten (FGA) und Kleingarten (KGA) unterschieden werden. Eine Zuordnung der Verkäufe in die verschiedenen Kategorien gestaltet sich häufig sehr schwierig. Durch die Auswertung von 170 Kauffällen konnte je ein Bodenrichtwert für KGA und FGA je Gemeinde ermittelt werden. Beide Nutzungsarten sind ebenfalls unter www.boris.sachsen.de unter der Rubrik „Sonstige Flächen“ in der BRW-Recherche dargestellt.

Im Landkreisdurchschnitt ergaben die Bodenrichtwerte für **Kleingärten**, zu denen im Sprachgebrauch die Nutzgärten zählen, einen Wert in Höhe von 3,00 €/m².

Freizeitgärten dienen der Erholung und sind meist größer als 500 m². Aus diesen Verkäufen konnte ein Bodenrichtwert im Mittel von 8,00 €/m² errechnet werden.

Kleingartenanlagen gemäß Bundeskleingartengesetz wurden im Landkreis in Bad Gottleuba-Berggießhübel, Dohna, Freital, Glashütte, Heidenau, Kreischa und Lohmen veräußert. Die Kaufpreise lagen in einer Spanne von 0,90 €/m² bis 1,67 €/m². Dies ergab ein Mittel in Höhe von 1,20 €/m².

Die Kaufpreise bei **Streuobstwiesen** lagen zwischen 0,50 €/m² und 3,72 €/m². Das gerundete Mittel liegt bei 1,80 €/m².

Beim Kauf von **Obstplantagen** (gewerbliche Nutzung) ohne Baumbestand wurde sich am Ackerlandniveau orientiert. Eine Spanne für diese Flächen von 0,50 €/m² bis 2,00 €/m² je nach Lage ergab einen Durchschnittskaufpreis von 1,00 €/m².

Wasserflächenverkäufe wurden sehr wenig registriert. Es wurde zwischen 0,10 €/m² und 1,00 €/m² gezahlt.

Der Gutachterausschuss empfiehlt: Wasserflächen sind zu unterscheiden in reine Wasserflächen und Wasserflächen mit Ertrag (z.B. Fischzucht).

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

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

Öd- und Unland

Im Zeitraum 2013 und 2014 wurden insgesamt bei nur 13 Kauffällen die Teilflächen für Un- bzw. Ödland gesondert ausgewiesen. Darunter wurde in 7 Fällen ein gesonderter Preis angegeben. Nach Aussonderung von Extremwerten und Kauffällen mit wertrelevanten Besonderheiten ergaben sich Werte zwischen 0,12 €/m² und 0,15 €/m² mit einem Mittelwert von 0,13 €/m².

3.4.7 Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen

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

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

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

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

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

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

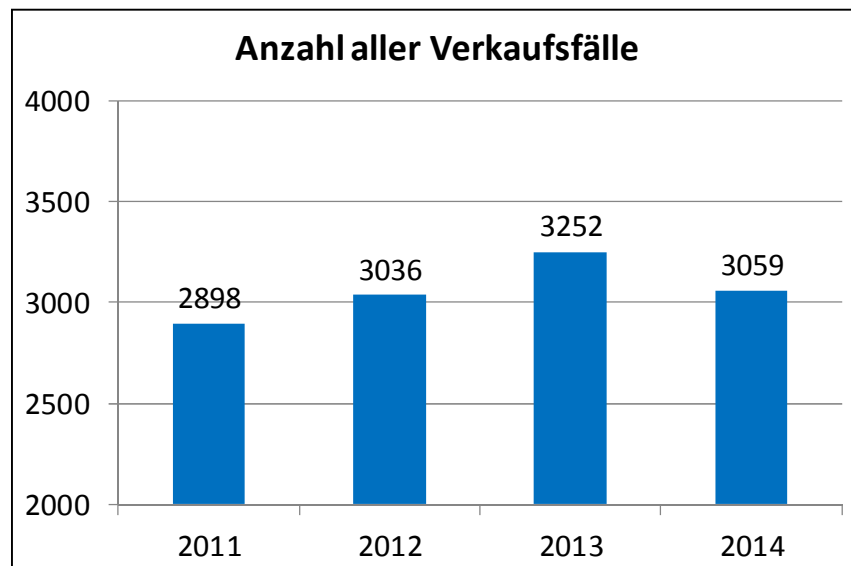
4 Grundstücksverkehr - Gesamtübersicht

	2011	2012	2013	2014
Gesamtzahl der Erwerbsvorgänge	2.898	3.036	3.252	3.059
Flächenumsatz gesamt in ha	3.771,26	2.223,45	3.342,94	3.045,71
Geldumsatz gesamt in Mio.€	371,65	218,32	294,38	292,01

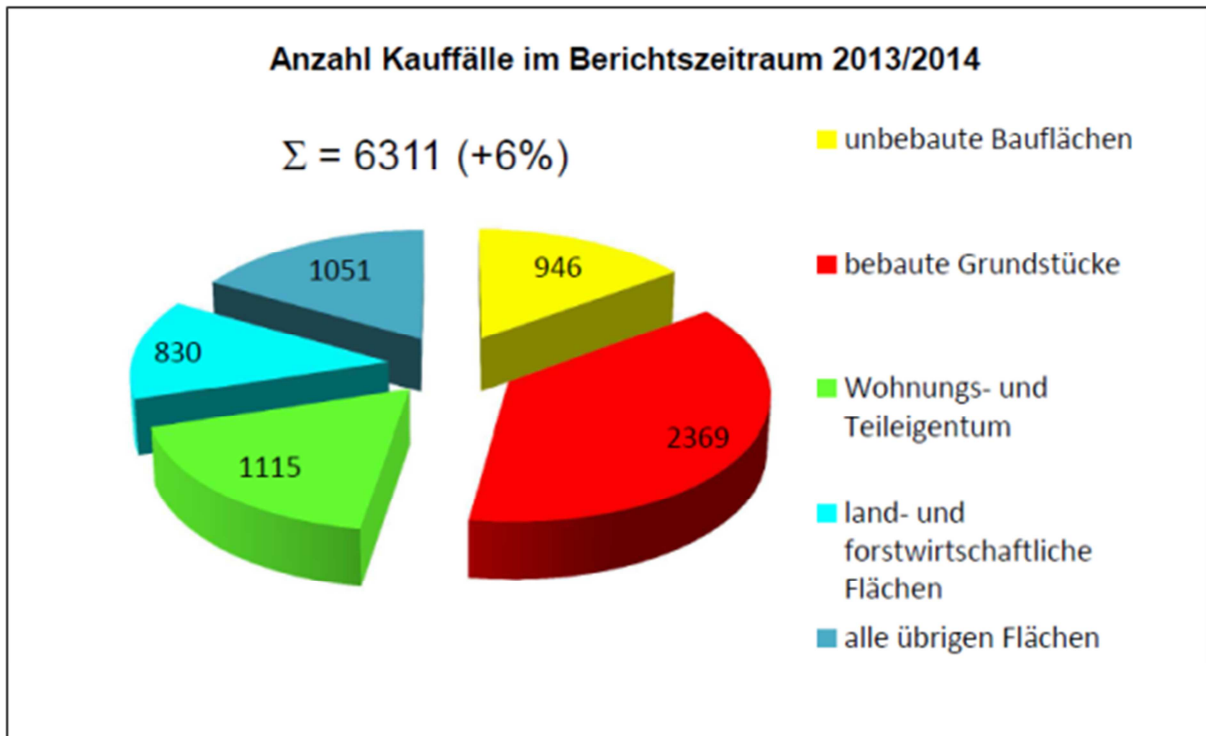
Gegenüber den Jahren 2011/12 ist die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge im Berichtszeitraum 2013/14 um ca. 6 % (170 Kaufverträge) gestiegen.

Zwischen den Jahren 2013 und 2014 zeigt sich trotz geringerer Kauffallzahlen und ebenfalls geringerer Flächenumsätze in 2014 nur ein kleiner Unterschied im Geldumsatz. Folglich wurde im Jahr 2014 gegenüber 2013 für Flächenanteile verhältnismäßig mehr gezahlt.

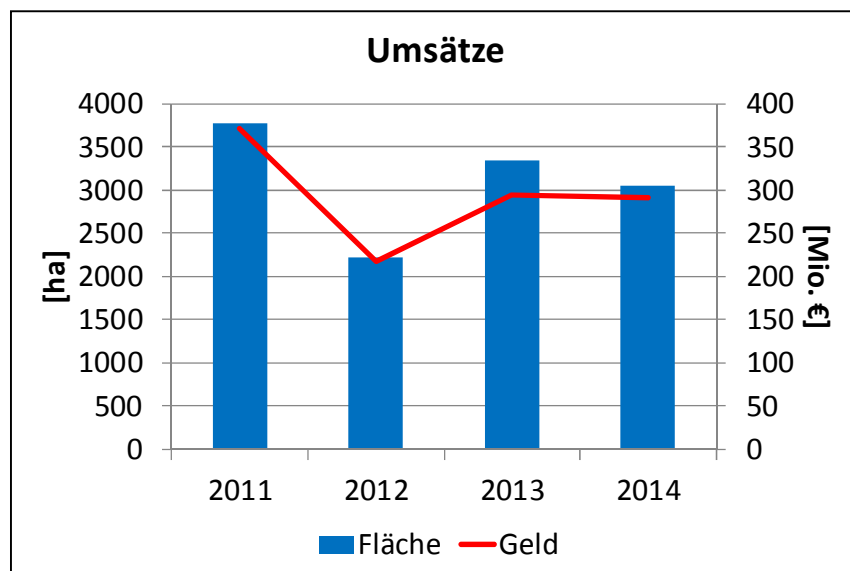
Zahl der Erwerbsvorgänge in Jahresscheiben:



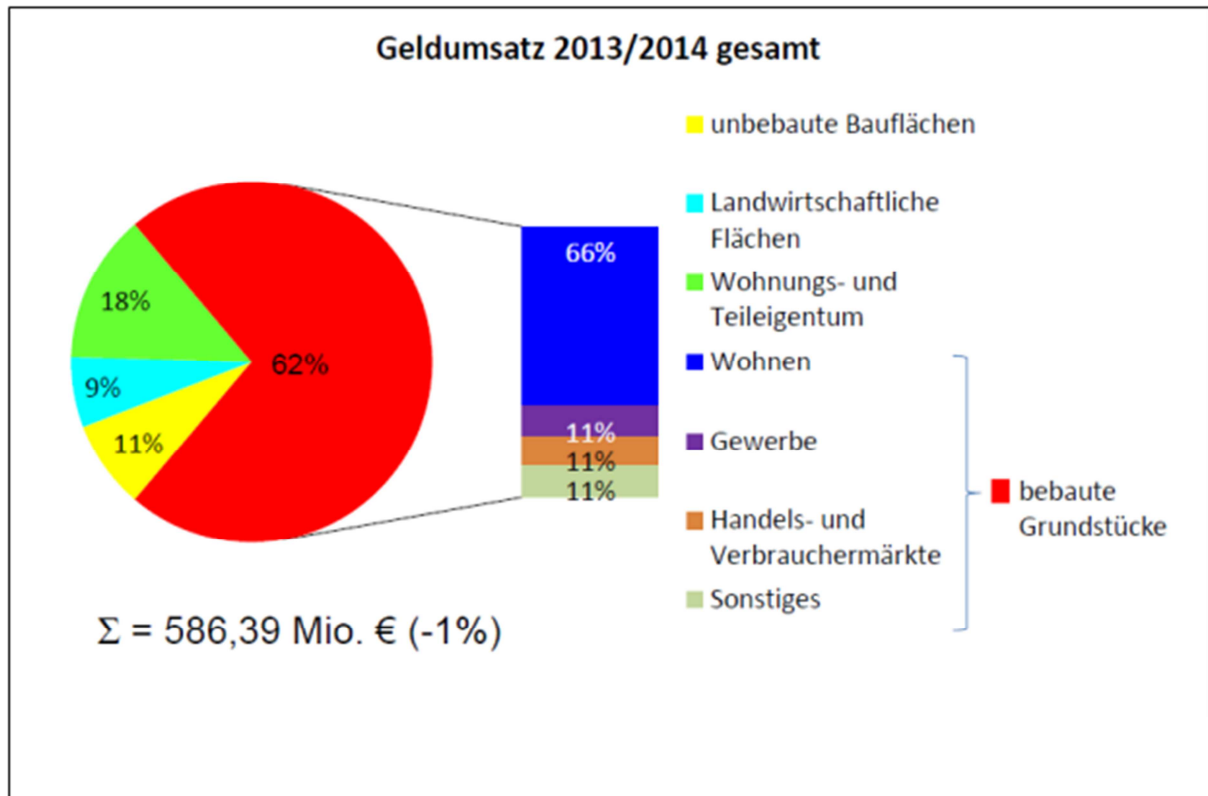
Zahl der Erwerbsvorgänge pro Teilmarkt im Berichtszeitraum :



Entwicklung des Verhältnisses zwischen Flächen- und Geldumsatz in Jahresscheiben:

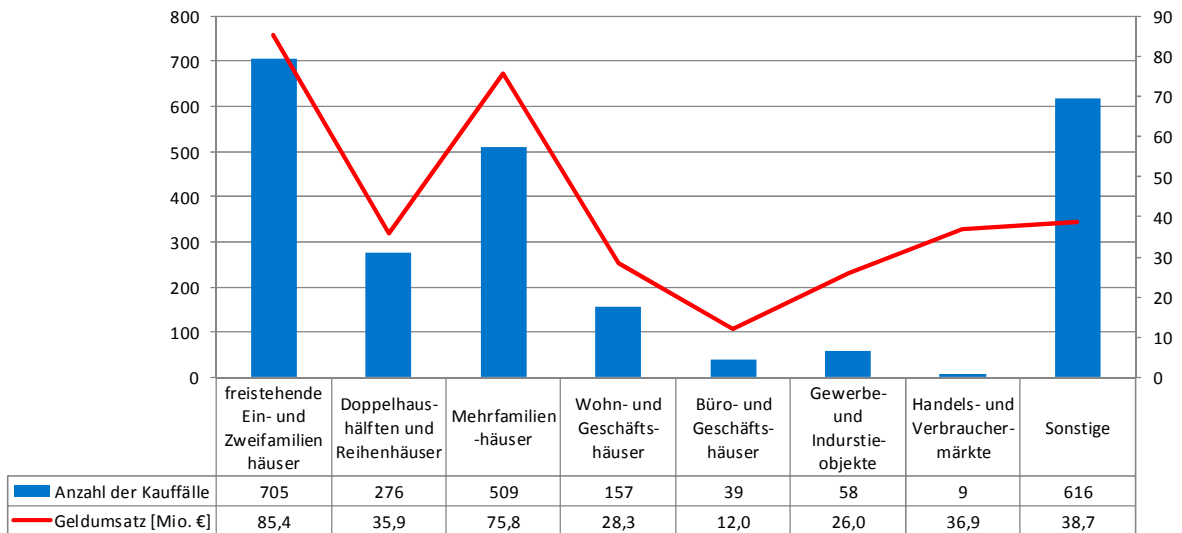


Prozentualer Geldumsatz pro Teilmarkt im Berichtszeitraum:



Geldumsatz und Kauffallzahlen im Teilmarkt der bebauten Grundstücke:

Teilmarkt bebaute Grundstücke - Kennzahlen 2013/2014



4.1 Grundstücksverkehr im jeweiligen Teilmarkt in Jahresscheiben 2011 bis 2014

land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	2011	2012	2013	2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	535	462	391	439
Flächenumsatz gesamt in ha	2.819,45	1.791,60	2.202,69	2.450,59
Geldumsatz gesamt in Mio.€	94,71	13,71	26,61	21,23

unbebaute Bauflächen	2011	2012	2013	2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	380	418	456	490
Flächenumsatz gesamt in ha	126,58	116,14	131,66	96,07
Geldumsatz gesamt in Mio.€	20,9	26,50	28,73	31,52

bebaute Grundstücke	2011	2012	2013	2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	1.070	1.113	1.232	1.137
Flächenumsatz gesamt in ha	396,52	261,27	614,98	451,02
Geldumsatz gesamt in Mio.€	159,13	127,36	150,74	188,09

Wohnungs- und Teileigentum	2011	2012	2013	2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	539	538	581	534
Flächenumsatz gesamt in ha	---	---	---	---
Geldumsatz gesamt in Mio.€	46,79	41,63	51,96	49,02

Sonstige Flächen un bebaut	2011	2012	2013	2014
Verkehrsflächen				
Anzahl der Erwerbsvorgänge	208	147	109	119
Flächenumsatz gesamt in ha	161,79	65,78	248,87	95,59
Geldumsatz gesamt in Mio.€	28,39	3,70	26,91	4,12
Gemeinbedarf				
Anzahl der Erwerbsvorgänge	68	132	119	97
Flächenumsatz gesamt in ha	6,28	6,4	8,21	17,55
Geldumsatz gesamt in Mio.€	0,56	0,45	0,28	0,58
Kleingärten				
Anzahl der Erwerbsvorgänge	18	19	13	10
Flächenumsatz gesamt in ha	0,71	7,32	1,09	0,50
Geldumsatz gesamt in Mio.€	0,19	0,53	0,07	0,04
Freizeit- u. Erholungsgärten				
Anzahl der Erwerbsvorgänge	46	55	75	72
Flächenumsatz gesamt in ha	26,87	5,97	16,8	10,59
Geldumsatz gesamt in Mio.€	0,86	1,20	204	1,90

4.2 Unbebaute Grundstücke

4.2.1 Ableitung Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

4.2.1.1 Ackerland

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, maschinell gut bewirtschaftbare Acker- bzw. Grünlandflächen.

Die Umsatzzahlen (Jahresscheiben) sind in der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Ackerland	2011	2012	2013	2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	102	92	115	112
Flächenumsatz gesamt in ha	575,79	443,43	724,69	918,95
Geldumsatz gesamt in Mio.€	2,97	2,93	3,30	7,39
Ø Kaufpreis in €/m²	---	---	0,50	0,68

Bereits zur Ableitung der Bodenrichtwerte 2010 wurde der Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge unter Beachtung der vorherrschenden natürlichen Standortbedingungen sowie der Lageverhältnisse und der Höhenlage aufgrund der differierenden Standortbedingungen in 8 Zonen gegliedert. Diese Aufteilung wurde für die Ableitung der Bodenrichtwerte 2014 beibehalten.

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

Im Folgenden werden die 8 Zonen kurz näher erläutert:

Zone	Bezeichnung	Gebiet	vorherrschende Standortbedingungen
Ia	„Höhenlagen nordöstlich der Elbe“	Bad Schandau, Hohnstein, Kirnitzschtal, Rathen, Sebnitz	V 7 und Lö 5-6
Ib	„Gebiete an Wesenitz und Polenz“	Pirna, Dürrröhrsdorf-Dittersbach, Lohmen, Neustadt i. Sa, Wehlen und Stolpen	Lö 3-5, in den Auenlagen Al 3 vereinzelt V7
II	„Elbsandsteingebiet südlich der Elbe“	Struppen, Rosenthal-Bielatal, Reinhardtsdorf-Schöna	Lö 4-5 und V 7
III	„Lößhügelland südlich der Elbe“	Bannewitz, Heidenau, Dohna	Lö 4-5
IV	„Nordwestliches Lößgebiet“	Pesterwitz, Tharandt, Mohorn, Wilsdruff	Lö 3-4
V	„Vorgebirge“	Colmnitz, Malter, Cotta, Kreischa, Freital	V 5-7 in Tallagen Lö 5

VI	„Unteres Osterzgebirge“	Pretzschendorf, Dippoldiswalde, Bad Gottleuba-Berggießhübel, Glashütte, Hartmannsdorf	V 6-7 in Tallagen Lö 5
VII	„Oberes Osterzgebirge“	Reichenau, Schmiedeberg, Bahratat, Altenberg	V 8-9 in Tallagen teilw. V 6

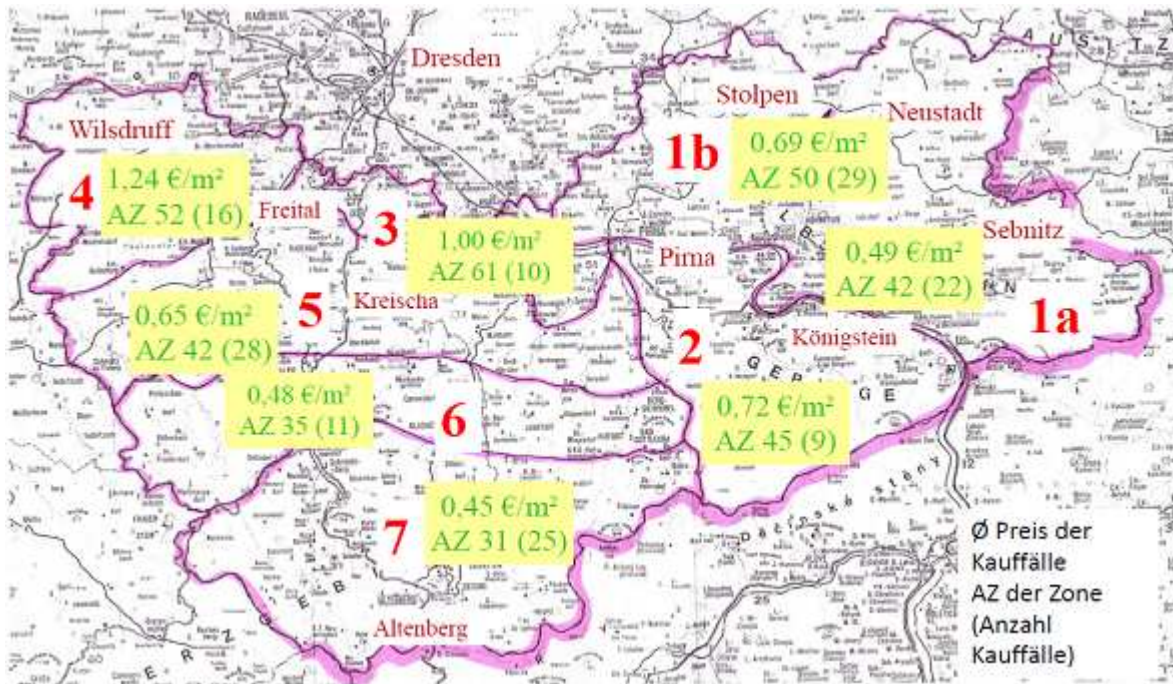
Die Grundlage der Basiswertableitungen bilden die auswertbaren Kaufverträge aus den Jahren 2013 und 2014. Ausgesondert wurden Einzelverkäufe von Flächen unter 0,5 ha, Extremwerte, die 50 % über oder unter den einfachen Mittelwerten der jeweiligen Zone lagen sowie Kauffälle, bei denen aufgrund der vorliegenden Informationen von einer Kaufpreisbeeinflussung von außerlandwirtschaftlichen Nutzungserwartungen auszugehen war. Auswertbar waren dabei leider weitgehend nur die Kauffälle, bei denen Informationen zur Kaufpreisbildung differenziert nach den verschiedenen Nutzungsarten innerhalb eines Kauffalles vorlagen.

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

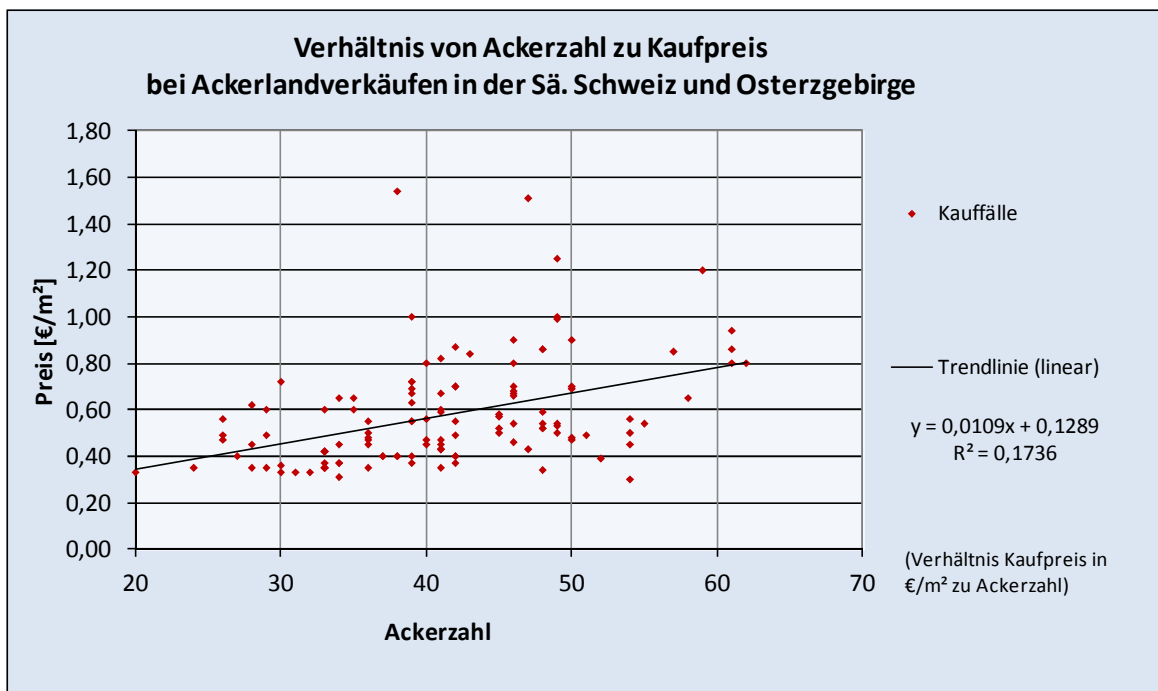
Die Anzahl der auswertbaren Vergleichspreise ist in den jeweiligen Zonen teilweise sehr unterschiedlich.

Die folgenden Abbildungen geben eine Übersicht über die Anzahl der Kauffälle, den durchschnittlichen Bodenwert sowie die durchschnittliche Ackerzahl in den jeweiligen Zonen:

	Anzahl Vergleichspreise	Ø Preis der Kauffälle in €/m ²	Ø AZ der Kauffälle	Ø Größe der Kauffälle in m ²
Ia	22	0,49	42	71.139
Ib	29	0,69	50	44.918
II	9	0,72	45	21.665
III	10	1,00	61	26.265
IV	16	1,24	52	51.356
V	28	0,65	42	67.115
VI	11	0,48	35	74.447
VII	25	0,45	31	80.043
Gesamt	150	0,72	45	54.618



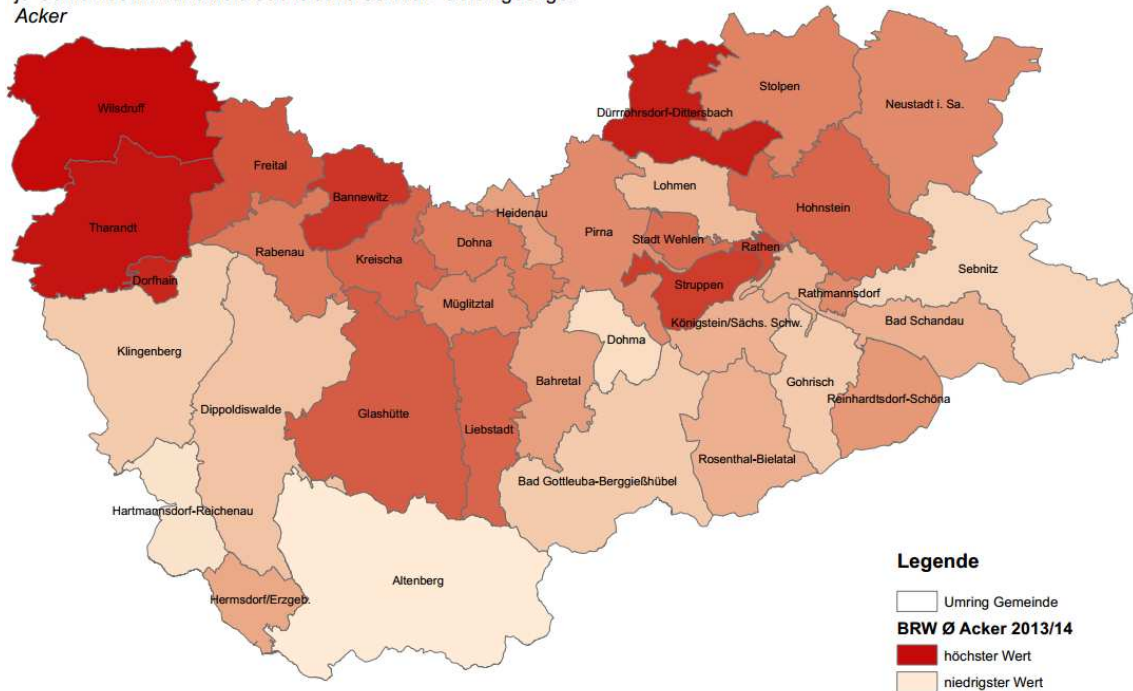
Die auswertbaren Ackerlandverkäufe des gesamten Landkreises wurden hinsichtlich eines Zusammenhangs der Ackerzahlen zum Kaufpreis statistisch ausgewertet. Die verwendeten Acker- bzw. Grünlandzahlen stammen, soweit vorhanden, aus den Angaben in den Kaufverträgen, in den übrigen Fällen konnten nur die durchschnittlichen Ackerzahlen der Gemarkung verwendet werden. Die statistische Auswertung ergab eine lineare Abhängigkeit zwischen Ackerzahl und Kaufpreis mit relativ niedrigem Bestimmtheitsmaß ($R^2=0,1736$). Der Anstieg der Kaufpreise bei Abweichungen vom Mittelwert beträgt demnach 0,01 €/m² je Bodenpunkt bzw. 0,05 €/m² je 5 Bodenpunkte.



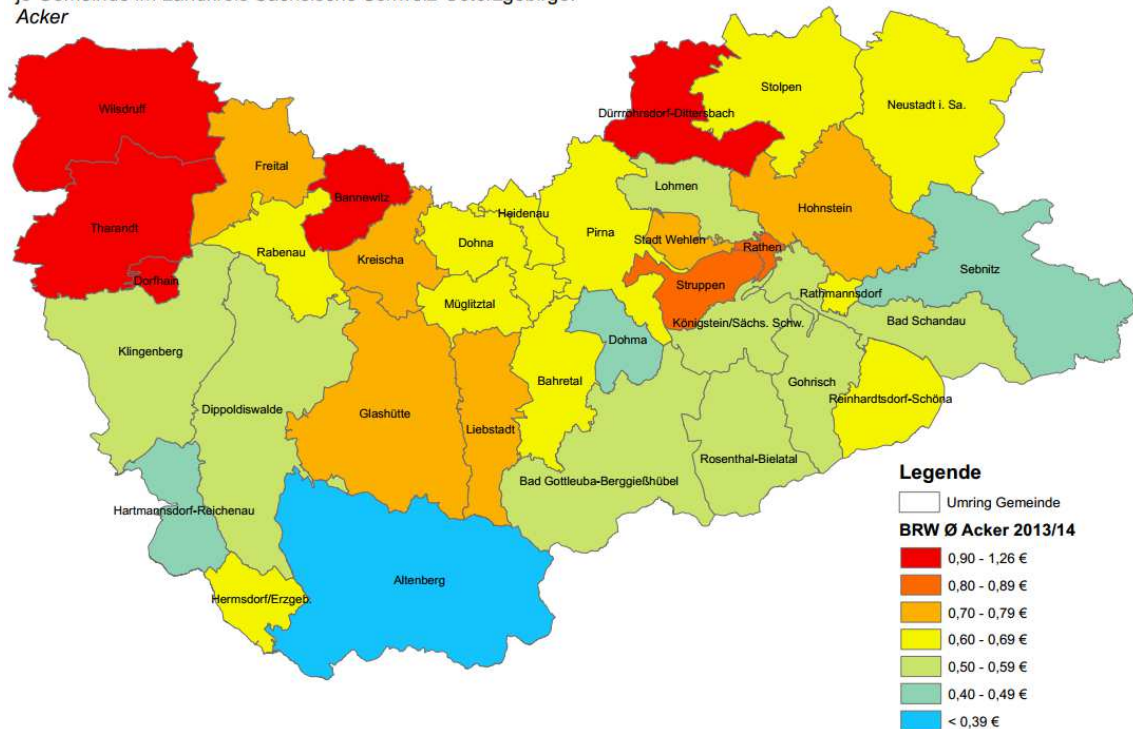
Unter Berücksichtigung dieser statistischen Auswertung wurden die Bodenrichtwerte für die einzelnen Gemarkungen, ausgehend von den durchschnittlichen Werten innerhalb der Zonen, abgeleitet. Für die Berechnung wurden die vom Finanzamt Pirna ausgewiesenen durchschnittlichen Ackerzahlen der Gemarkungen zu Grunde gelegt.

Die folgenden Abbildungen zeigen die räumliche Verteilung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte für Ackerland.

Bodenrichtwertniveau für den Zeitraum 2013/14
je Gemeinde im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge:
Acker

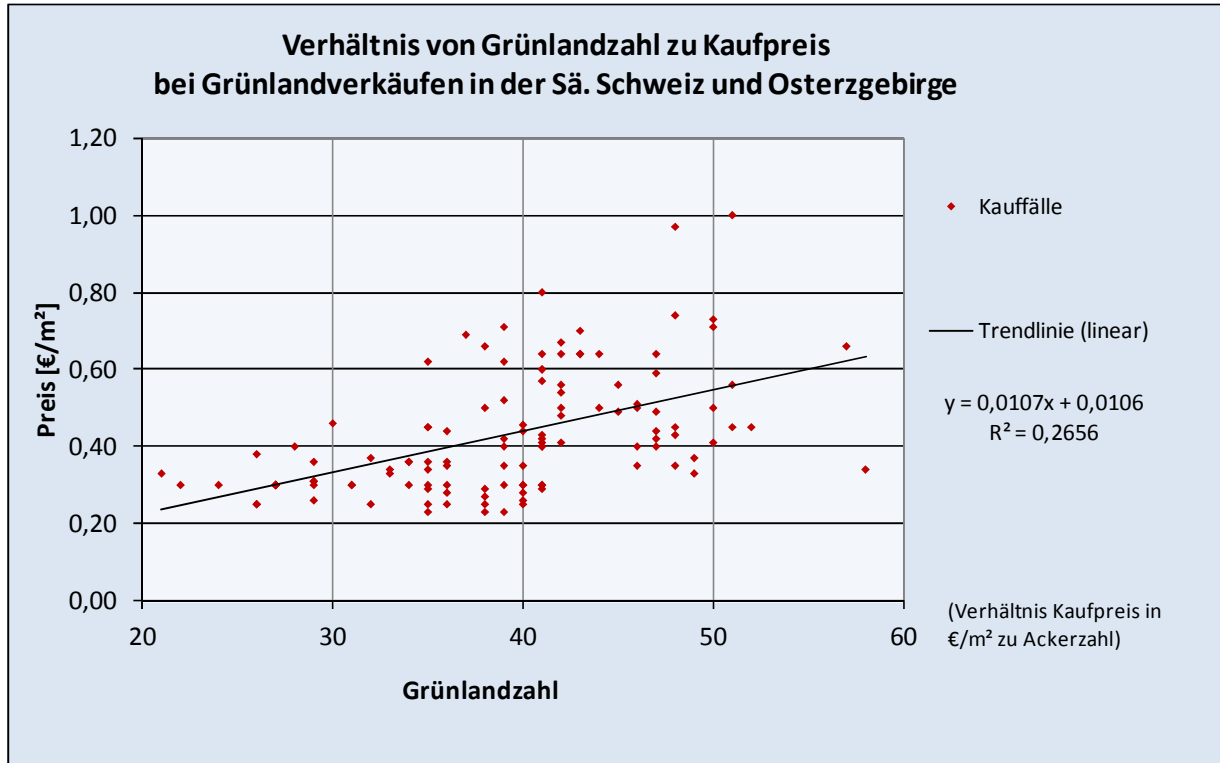


Bodenrichtwertklassifizierung für den Zeitraum 2013/14
je Gemeinde im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge:
Acker

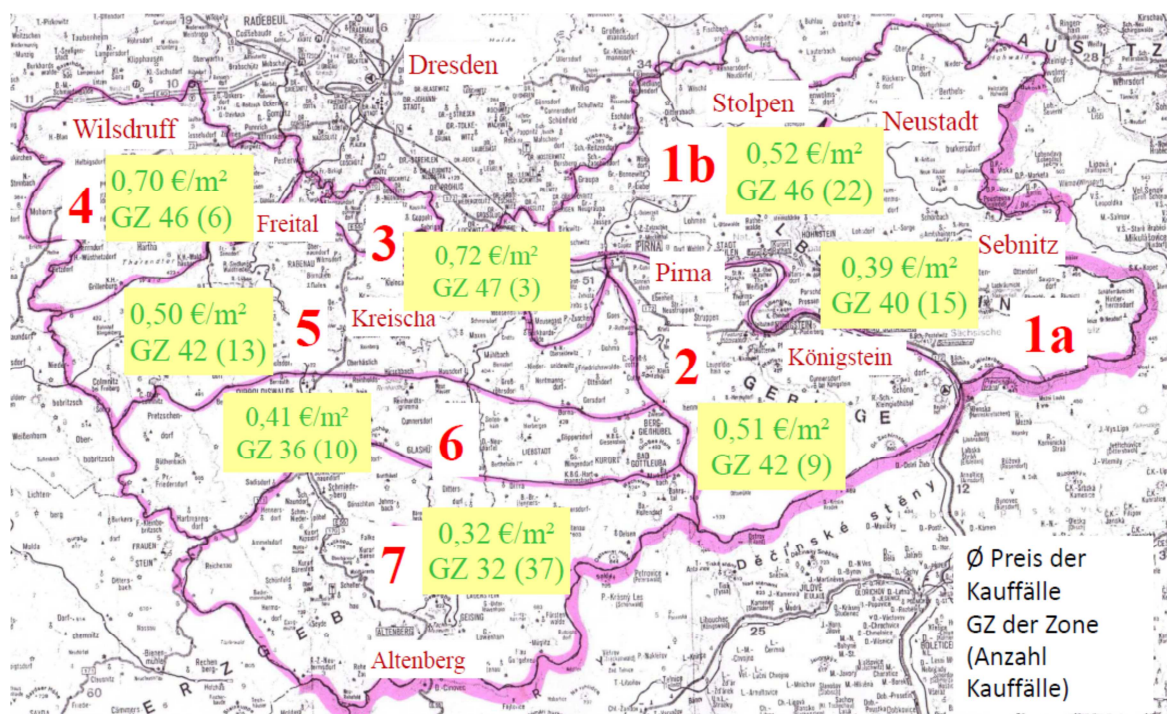


4.2.1.2 Grünland

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

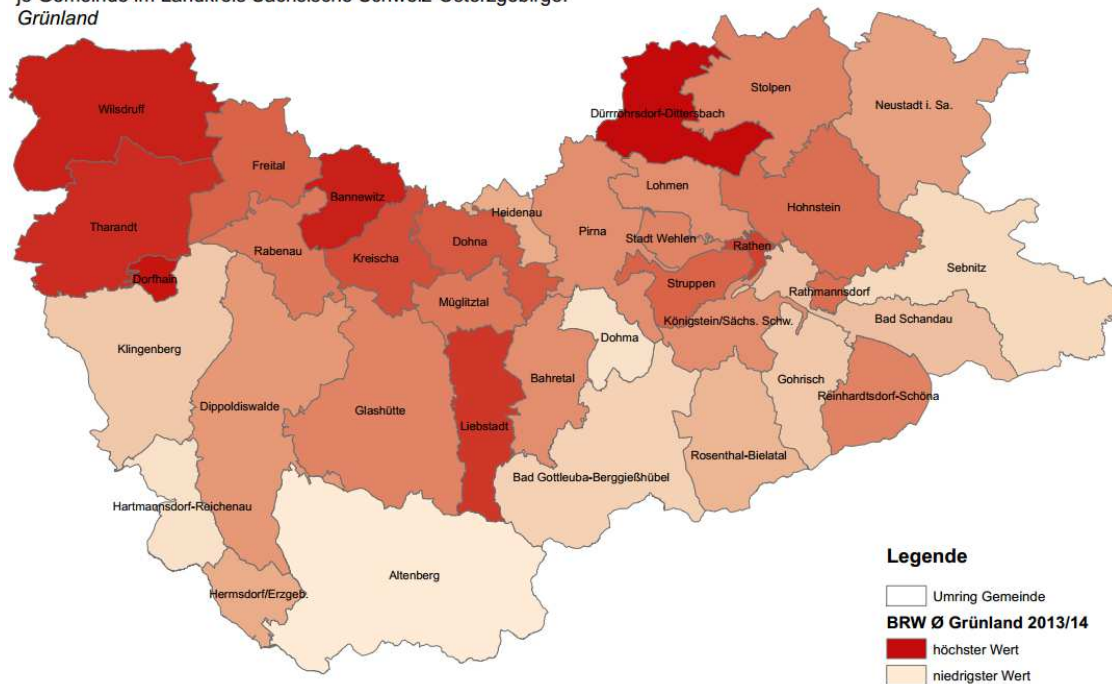


Räumliche Darstellung der Bodenklassenzonen für Grünland

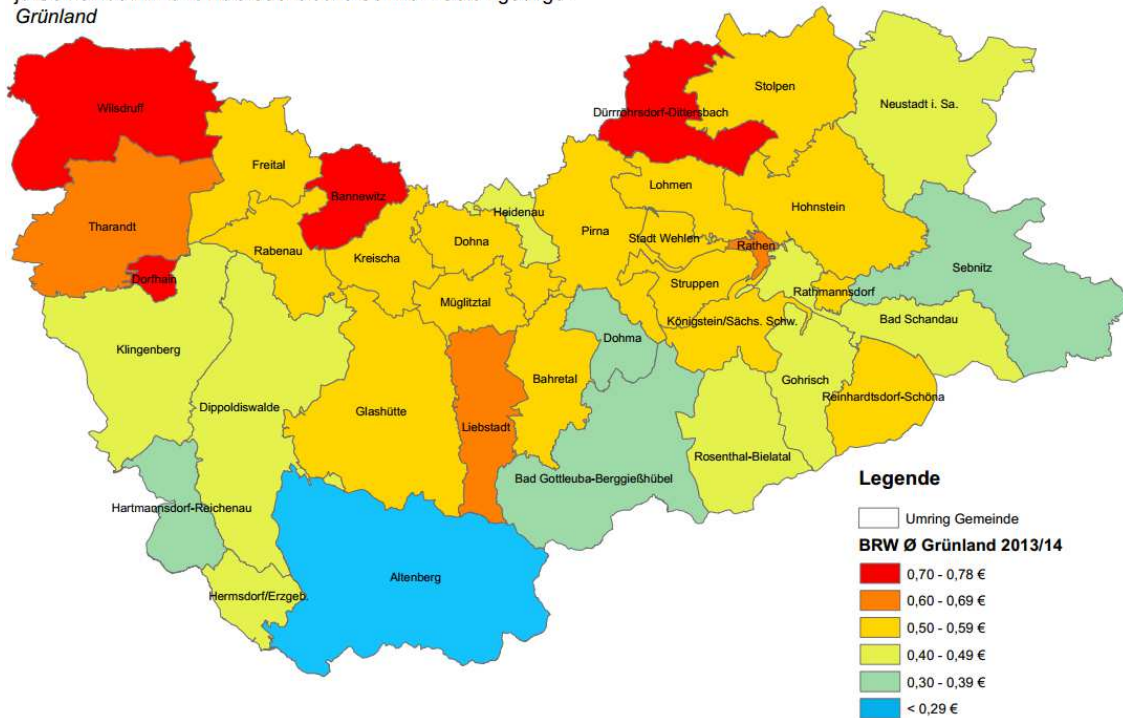


Grünland	2011	2012	2013	2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	163	171	163	185
Flächenumsatz gesamt in ha	592,87	374,46	738,96	846,59
Geldumsatz gesamt in Mio.€	29,43	3,70	6,17	7,83
Ø Kaufpreis in €/m ²	---	---	0,70	0,51

Bodenrichtwertniveau für den Zeitraum 2013/14
je Gemeinde im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge:
Grünland



Bodenrichtwertklassifizierung für den Zeitraum 2013/14
je Gemeinde im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge:
Grünland



Verwendung der Werte

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

4.2.1.3 Bodenrichtwerte der forstwirtschaftlichen Flächen

Im Auswertungszeitraum 2013/2014 wurden im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge auswertbar 581,5 ha Wald verkauft. Das sind im Vergleich zu den Jahren 2011/2012 ca. 280 ha mehr.

Für den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge lagen insgesamt 187 Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen vor. Viele Kauffälle mussten aufgrund von wertrelevanten Besonderheiten oder fehlenden Angaben im Vorfeld der Auswertung aussortiert werden. Für die Auswertung verblieben 138 Kauffälle mit einer Durchschnittsgröße von 5,19 ha je Kauffall.

	Kaufpreis		
	Wald o.B. bereinigt [€/m ²]	Wald m.B. [€/m ²]	Wald m.B. bereinigt [€/m ²]
Mittel	0,20	0,53	0,50
Minimum	0,11	0,04	0,17
Maximum	0,40	2,33	1,44
Anzahl	34	161	104

m. B. = mit Bestand/Aufwuchs

o. B. = ohne Bestand/Aufwuchs

In nur ca. 25 % der Kauffälle wurde der Kaufpreis in Waldbodenwert und Bestandwert aufgegliedert ausgewiesen. Für den gesamten Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge ergibt sich daraus ein durchschnittlicher Wert für Wald mit Bestand in Höhe von 0,50 €/m² mit einer Spanne von 0,17 €/m² und 1,44 €/m². Für Wald ohne Bestand wurden durchschnittliche 0,20 €/m² bezahlt. Dabei lagen die Werte zwischen 0,11 €/m² und 0,40 €/m². Die Werte für den aufstehenden Bestand lagen zwischen 0,06 €/m² und 1,36 €/m², im Mittel bei 0,42 €/m².

Waldflächen	2011	2012	2013	2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	102	75	94	139
Flächenumsatz gesamt in ha	491,49	331,65	648,99	644,76
Geldumsatz gesamt in Mio.€	29,06	2,37	17,10	5,83
Ø Kaufpreis in €/m ²	---	---	0,20	0,20

4.3 Bebaute Grundstücke

4.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser	2011	2012	2013	2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	356	352	326	379
Flächenumsatz gesamt in ha	46,14	44,00	58,23	53,03
Geldumsatz gesamt in Mio.€	40,30	36,98	39,20	46,15
Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	---	---	---	1.044

Doppelhaushälften/Reihenhäuser	2011	2012	2013	2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	102	125	147	129
Flächenumsatz gesamt in ha	6,11	7,31	8,44	8,56
Geldumsatz gesamt in Mio.€	11,57	13,67	17,97	17,90
Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	---	---	---	976

4.3.2 Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser	2011	2012	2013	2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	101	120	231	278
Flächenumsatz gesamt in ha	18,79	17,87	40,34	66,42
Geldumsatz gesamt in Mio.€	22,47	14,54	31,56	44,20

4.3.3 Wohn- und Geschäftshäuser

Wohn- und Geschäftshäuser	2011	2012	2013	2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	79	97	40	117
Flächenumsatz gesamt in ha	11,22	8,32	4,99	8,15
Geldumsatz gesamt in Mio.€	13,96	15,65	9,01	19,29

4.3.4 Dreiseit-/Vierseithöfe, Bauernhäuser

Dreiseit-/Vierseithöfe, Bauernhäuser	2011	2012	2013	2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	50	47	96	74
Flächenumsatz gesamt in ha	184,37	65,17	246,54	237,95
Geldumsatz gesamt in Mio.€	3,85	3,19	11,67	7,06

4.3.5 Büro- und Geschäftsgebäude

Büro- und Geschäftsgebäude	2011	2012	2013	2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	7	19	18	21
Flächenumsatz gesamt in ha	2,37	7,44	6,30	9,58
Geldumsatz gesamt in Mio.€	1,23	3,62	3,24	8,75

4.3.6 Gewerbegebäude

Gewerbegebäude	2011	2012	2013	2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	50	21	26	32
Flächenumsatz gesamt in ha	50,33	10,49	47,53	30,47
Geldumsatz gesamt in Mio.€	8,04	2,68	17,93	8,02

4.3.7 Handels- und Verbrauchermärkte

Handels- und Verbrauchermärkte	2011	2012	2013	2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	3	5	5	4
Flächenumsatz gesamt in ha	25,74	1,66	1,74	6,42
Geldumsatz gesamt in Mio.€	3,85	5,89	0,89	36,02

4.3.8 Individueller Wohnungsbau 2014 (Weiterverkauf)

4.3.8.1 Einfamilien- und Zweifamilienhäuser

Weiterverkauf frei stehender Einfamilien- und Zweifamilienhäuser 2014						
Baujahr	registriert	ausgewertet	Ø Grundstücksfläche [m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Preis/m² Wohnfläche [€/m²]	Gesamtkaufpreis [€]
Weiterverkäufe gesamt	379	211	1.021	120	1.044	126.731
älter 1919	68	45	1.298	138	654	90.184
1919 - 1949	79	60	1.097	98	960	94.093
1950 - 1974	28	24	1.126	106	835	88.544
1975 - 1989	27	18	931	118	1.366	161.167
1990 - 2011	93	64	655	142	1.406	199.669
2011 - 2014	5	---	---	---	---	289.600

4.3.8.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Weiterverkauf Reihenhäuser und Doppelhaushälften 2014						
Baujahr	registriert	ausgewertet	Ø Grundstücksfläche [m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Preis/m² Wohnfläche [€/m²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
Weiterverkäufe gesamt	129	83	536	116	976	119.310
älter 1919	5	2	140	100	340	34.000
1919 - 1949	46	39	656	93,4	915	85.553
1950 - 1974	8	7	681	108	758	81.886
1975 - 1989	4	3	812	127	1.565	198.800
1990 - 2011	32	29	395	151	1.300	196.309
2011 - 2014	3	3	305	127	1.180	226.000

4.3.9 Geschosswohnungsbau 2014 (Weiterverkauf)

4.3.9.1 Geschosswohnungsbau mit 3 bis 6 Wohneinheiten in mittleren Lagen

Weiterverkauf Geschosswohnungsbau in mittleren Lagen 2014				
Baujahr	registriert	ausgewertet	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Preis/m² Wohnfläche [€/m²]
Weiterverkäufe gesamt	134	29	275	509
älter 1919	38	16	276	434
1919 - 1949	12	9	283	433
1950 - 1974	4	2	243	621
1975 - 1989	1	0	---	---
1990 - 2011	4	2	299	546
2011 - 2014	0	---	---	---

4.3.9.2 Geschosswohnungsbau mit 7 bis 15 Wohneinheiten in mittleren Lagen

Weiterverkauf Geschosswohnungsbau in mittleren Lagen 2014							
Wohnflächenpreise					Rohertragsfaktoren		
Baujahr	registriert	ausgewertet	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Preis/m² Wohnfläche [€/m²]	ausgewertet	Ø Rohertragsfaktor	RoE KP Min - Max
Weiterverkäufe gesamt	144	52	561	534	10*	13,9	7,89 – 21,34
älter 1919		37	507	449	---	---	---
1919 - 1949		8	642	558	---	---	---
1950 - 1974		2	584	141	---	---	---
1975 - 1989		---	---	---	---	---	---
1990 - 2011		5	821	1.000	4	19,23	16,72 - 21,34
2011 - 2014		---	---	---	---	---	---

* Anzahl gesamt, Baujahresklassen nicht immer zuordenbar

4.4 Wohnungs- und Teileigentum

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

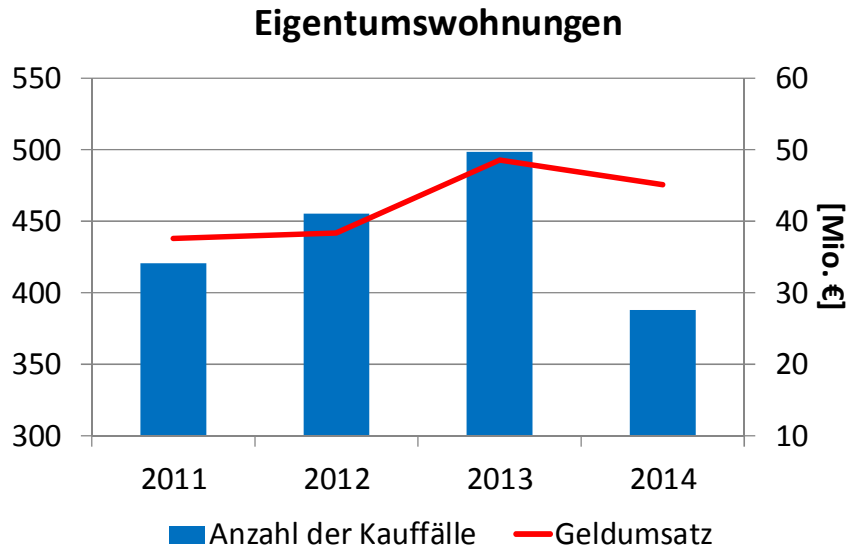
Das Teileigentum hingegen bezeichnet das Sondereigentum an nicht zu Wohnzweckenden dienenden Räumlichkeiten (z. B. Gewerberäume) und dem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum.

Die allgemeinen Entwicklungen im Sektor der Eigentumswohnungen zeigen im Auswertungszeitraum 2011 bis 2014 einen deutlichen Auseinanderfall in der Anzahl der

Kauffälle gegenüber dem Geldumsatz. Lag 2011 die Kauffallzahl noch bei 421 gegenüber einem Geldumsatz von 37,65 Mio. Euro, so sank die Kauffallzahl im Jahr 2014 auf 388 bei einem Geldumsatz mit 45,06 Mio. Euro und lag deutlich über dem Niveau von 2011.

Objektart	Anzahl			Geldsumme		
	Anzahl	Veränderung zu 2011/2012 [%]	Anteil an Gesamtkauffallzahl [%]	Mio. €	Veränderung zu 2011/2012 [%]	Anteil am Gesamtumsatz [%]
Wohnungseigentum						
Wohnungseigentum gesamt	887	+1,26	14,05	93,54	+ 22,97	8,25
Teileigentum						
Teileigentum gesamt	228	+13,43	3,61	7,43	(12,35)	0,66
Sondereigentum						
Sondereigentum gesamt	1115	+ 3,53	17,67	100,98	(88,42)	8,9

Wohnungseigentum	2011	2012	2013	2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	421	455	499	388
Geldumsatz gesamt in Mio.€	37,65	38,42	48,48	45,06
Teileigentum	2011	2012	2013	2014
Anzahl der Erwerbsvorgänge	118	83	82	146
Geldumsatz gesamt in Mio.€	9,14	3,21	3,48	3,95



Die allgemeinen Entwicklungen im Sektor der Eigentumswohnungen zeigen im Auswertungszeitraum 2011 bis 2014 einen deutlichen Auseinanderfall in der Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Geldumsatz. Lag 2011 die Kauffallzahl noch bei 421 gegenüber einem Geldumsatz von 37,65 Mio. Euro, so stieg die Kauffallzahl in 2013 auf 499 und der Geldumsatz auf 48,48 Mio. Euro und sank anschließend auf 388 Kauffälle in 2014 bei einem fast konstanten Geldumsatz in Höhe von 45,06 Mio. Euro.

4.4.1 Preisübersicht Wohnungseigentum

Im Folgenden wurden Kaufpreise für den Teilmarkt Wohnungseigentum für Erst- und Weiterverkauf, aus Kaufverträgen mit Datum 01.01.2013 bis 31.12.2014 detailliert ausgewertet.

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

Unberücksichtigt blieben Grundstücke, die sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gemäß § 154 BauGB befinden sowie Wohnungen, die im Souterrain gelegen sind.

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

4.4.1.1 Erstverkauf

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

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

Erstverkauf von Wohnungseigentum mit zeitnaher oder zurückliegender Fertigstellung

Erstverkauf von Wohnungseigentum (alle Gebäudearten)					
	Baujahre	Sanierungsjahre	Anzahl	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø KP [€/m ²]
Neubau	2012 - 2014	---	0	---	---
Umwandlung	vor 2012	nach 2010	39	92	2.363
Erstverkauf von Wohnungseigentum nach Wohnfläche (alle Gebäudearten)					
Wohnungs- größe [m ²]	Anzahl	Min – Max [€/m ²]		Ø KP [€/m ²]	
20 - 29	---	---		---	
30 - 45	---	---		---	
46 - 70	9	1.783 – 2.890		2.382	
71 - 90	11	1.551 – 3.684		2.638	
91 - 110	10	1.428 – 2.922		1.857	
> 110	9	1.608 – 2.952		2.348	

4.4.1.2 Weiterverkauf

Weiterverkäufe beinhalten jede weitere Veräußerung von Sondereigentum nach dem Erstverkauf bzw. der Umwandlung.

4.4.1.2.1 Weiterverkauf: allgemein in MFH/WGH (ohne Sanierungsgebiete)

Für den Auswertungszeitraum 2013 und 2014 konnten 383 Kaufverträge für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen in die weiterführende Betrachtung einfließen. In 31 dieser Kaufverträge wurden Eigentumswohnungen mit der Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gehandelt. Diese Daten entfallen bei nachfolgenden Betrachtungen.

Weiterverkauf von Wohnungseigentum				
gesamtes Landkreisgebiet, alle Baujahre (ohne Sanierungsgebiete)				
Anzahl	Min – Max [€/m²]	Ø [€/m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
352	168 – 1.973	1.045	65	69.827

4.4.1.2.2 Kaufpreise nach Gemeinde

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2013/2014 bezogen auf Stadt/Gemeinde (ohne Sanierungsgebiete)								
	Baujahre vor 1990				Baujahre 1990 - 2010			
Stadt/ Gemeinde (ohne Sanierungs- gebiete)	Vertragsjahre 2013 und 2014				Vertragsjahre 2013 und 2014			
	Anz	Min – Max [€/m ²]	Ø [€/m ²]	Ø Gesamt- kauf- preis in [€]	Anz	Min – Max [€/m ²]	Ø [€/m ²]	Ø Gesamt- kauf- preis in [€]
Bannewitz	14	733 – 1.642	1.244	76.686	21	700 – 1.679	1.217	79.019
	Ø Wohnfläche: 62 m ²				Ø Wohnfläche: 63 m ²			
Dippoldis- walde	---	---	---	---	7	612 – 1.196	959	71.414
	---				Ø Wohnfläche: 72 m ²			
Dohma	---	---	---	---	5	795 – 1.400	1.073	84.300
	---				Ø Wohnfläche: 73 m ²			
Dohna	---	---	---	---	9	597 – 1.362	767	47.056
	---				Ø Wohnfläche: 63 m ²			
Freital	17	513 – 1.540	1.021	64.046	56	261 – 1.973	1.076	73.146
	Ø Wohnfläche: 63 m ²				Ø Wohnfläche: 66 m ²			
Heidenau	9	385 – 1.488	835	55.578	10	346 – 1.447	986	61.512
	Ø Wohnfläche: 67 m ²				Ø Wohnfläche: 61 m ²			
Pirna	26	529 – 1.386	1.021	73.685	25	749 – 1.580	1.086	78.000
	Ø Wohnfläche: 71 m ²				Ø Wohnfläche: 71 m ²			
Wilsdruff	---	---	---	---	58	579 – 1.667	1.135	78.808
	---				Ø Wohnfläche: 68 m ²			

4.4.1.3 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. Die ausgewiesene, durchschnittliche monatliche Kaltmiete für Stellplätze im Freien lag bei 25 €. Die für TG-Stellplätze bei durchschnittlich 33 € je Monat.

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

Rohtragsfaktoren im Weiterverkauf 2013/2014 gesamtes Landkreisgebiet, alle Baujahre (ohne Sanierungsgebiete)					
Anzahl	Min – Max (Rohtragsfaktor)	Ø Rohtragsfaktor <u>KP</u> RoE	Ø Kaltmiete [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
138	2,8 – 27,5	15,2	5,82	62,35	66.933

4.4.1.3.1 Rohtragsfaktoren nach Baujahren

Rohtragsfaktoren im Weiterverkauf 2013/2014 gesamtes Landkreisgebiet (ohne Sanierungsgebiete)									
Baujahre vor 1990					Baujahre 1990 - 2010				
Anz	Min – Max	<u>KP</u> RoE	Ø Kalt- miete [€/m ²]	Ø Gesamt- kauf- preis in [€]	Anz	Min – Max	Ø <u>KP</u> RoE	Ø Kalt- miete [€/m]	Ø Gesamt- kauf- preis in [€]
43	2,8 – 26,7	14,8	5,51	60.249	85	3,1 – 27,5	15,7	6,01	72.501

4.4.1.3.2 Rohertragsfaktoren nach Gemeinden

Rohertragsfaktoren im Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2013/2014 nach Städten und Gemeinden, alle Baujahre (ohne Sanierungsgebiete)						
Stadt/ Gemeinde	Anz	Min – Max (Rohertragsfaktor)	Ø <u>KP</u> RoE	Ø Kaltmiete [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
Bannewitz	16	3,7 – 25,0	16,1	6,93	55	70.319
Freital	39	3,1 – 26,7	15,1	6,03	63	69.924
Heidenau	12	7,1 – 25,8	14,9	5,29	63	56.850
Pirna	29	6,2 – 25,2	14,9	5,55	67	66.710
Wilsdruff	31	2,8 – 25,0	16,7	5,55	65	75.429

4.4.1.4 Kaufpreise

4.4.1.4.1 Kaufpreise in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße

Weiterverkauf nach Wohnfläche gesamtes Landkreisgebiet, alle Baujahre (ohne Sanierungsgebiete)				
Wohnungsgröße (m ²)	Anzahl	Min – Max [€/m ²]	Ø [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
20 - 29	---	---	---	---
30 - 45	35	500 – 1.498	946	38.089
46 - 70	187	172 – 1.667	1.023	59.762
71 - 90	89	261 – 1.973	1.110	87.239
91 - 110	30	597 – 1.941	1.146	113.099
> 110	6	433 – 1.228	1.035	129.417

4.4.1.4.2 Kaufpreise in Abhängigkeit der Anzahl Wohn- und Schlafzimmer

Weiterverkauf nach Anzahl der Wohn-/Schlafzimmer gesamtes Landkreisgebiet (ohne Sanierungsgebiete)								
	Baujahre vor 1990				Baujahre 1990 - 2010			
Anzahl der Zimmer	Vertragsjahre 2013 und 2014				Vertragsjahre 2013 und 2014			
	Anz	Min – Max [€/m ²]	Ø [€/m ²]	Ø Gesamt- kauf- preis [€]	Anz	Min – Max [€/m ²]	Ø [€/m ²]	Ø Gesamt- kauf- preis in [€]
1	0	---	---	---	20	346 – 1.447	797	30.883
2	44	280 – 1.642	977	54.902	74	612 – 1.667	1.082	62.765
3	22	295 – 1.411	870	59.891	62	662 – 1.973	1.166	91.994
4	15	160 – 1.307	856	81.227	22	261 – 1.488	1.139	102.477

4.4.1.4.3 Kaufpreise in Abhängigkeit zur Geschosslage

Weiterverkauf nach Geschosslage gesamtes Landkreisgebiet, alle Baujahre (ohne Sanierungsgebiete)					
Geschosslage der Wohnung	Anzahl	Min – Max [€/m ²]	Ø [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
EG	96	160 – 1.667	1.075	68	73.124
OG	149	172 – 1.973	1.004	62	64.594
DG	73	370 – 1.559	1.035	63	65.787
Maisonette (alle Geschosslagen)	15	1.000 – 1.580	1.223	92	73.888

4.4.1.4.4 Kaufpreise in Abhängigkeit des Merkmals Balkon / Terrasse

Weiterverkauf nach Ausstattungsmerkmal Balkon oder Terrasse gesamtes Landkreisgebiet (ohne Sanierungsgebiete)								
Weiterverkauf	Baujahre vor 1990				Baujahre 1990 - 2010			
Balkon oder Terrasse	Vertragsjahre 2013 und 2014				Vertragsjahre 2013 und 2014			
	Anz	Min – Max [€/m ²]	Ø [€/m ²]	Ø Gesamt- kauf- preis in [€]	Anz	Min – Max [€/m ²]	Ø [€/m ²]	Ø Gesamt- kauf- preis in [€]
nicht vorhanden	37		838	51.457	197	346 – 1.563	1.046	69.459
	Ø Wohnfläche ca. 61 m ²				Ø Wohnfläche ca. 65 m ²			
vorhanden	47		1.011	69.436	200	512 – 1.667	1.095	75.797
	Ø Wohnfläche ca. 68 m ²				Ø Wohnfläche ca. 67 m ²			

4.4.2 Weiterverkauf im Sanierungsgebiet

Weiterverkauf im Sanierungsgebiet gesamtes Landkreisgebiet, alle Baujahre				
Anzahl	Min – Max [€/m ²]	Ø [€/m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
38	256 – 1.705	1.001	65	62.310

5 Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten

5.1 Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte

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

Maßgebendes Anpassungskriterium im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge bildet die Richtwertgrundstücksgröße. Im Rahmen der Bodenrichtwertermittlung hat der örtliche Gutachterausschuss die Empfehlungen zu Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhäuser aus der Literatur zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken³, angewandt.

Diese sind wie folgt ausgewiesen:

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

5.2 Geschossflächenzahl und Wertrelevante Geschossflächenzahl

Aus den häufig vorzufindenden Abweichungen zwischen der bauplanungsrechtlich (höchstzulässigen) und der realisierten Geschossflächenzahl von Grundstücken, ergeben sich Anpassungsmöglichkeiten des Bodenrichtwerts an tatsächliche Wertverhältnisse. Hierbei finden die durch den Gutachterausschuss ermittelten und veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für die Geschossflächenzahl Anwendung.

$$\text{GFZ} = \frac{\text{Geschossfläche aller Vollgeschosse}}{\text{Grundstücksgröße}}$$

Mit der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL), folgte die Empfehlung, nicht ausschließlich baurechtlich relevante, sondern auch der wirtschaftlichen Nutzung dienende Geschossflächen zu berücksichtigen. Diese „aufgestockte“ Geschossflächenzahl wird als wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) bezeichnet.

³ Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 6. Auflage, 2010, Wolfgang Kleiber, S. 1329 (Bodenwert in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße), herausgegeben durch den Bundesanzeiger Verlag

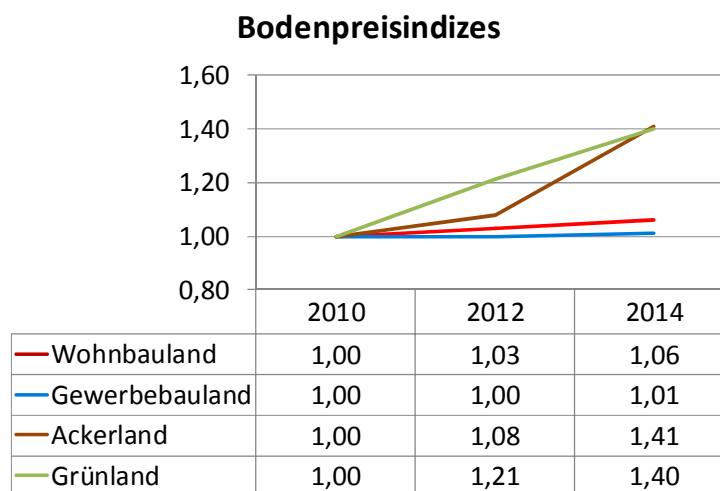
Aufgrund der unzureichenden Anzahl der Kauffälle für mehrgeschossig bebaubare Grundstücke, konnten im Auswertungszeitraum 2013 und 2014 vom Gutachterausschuss keine Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung von Abweichungen im Maß der baulichen Nutzung bei Vergleichsgrundstücken ermittelt werden.

Aus einem Abschlussbericht des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland zur Ableitung bundesweit anwendbarer Umrechnungskoeffizienten geht die Bestätigung hervor, dass eine allgemeine Aussage im ländlich geprägten Raum nicht erreicht werden kann.

5.3 Bodenpreisindizes für unbebaute Grundstücke

Die Ableitung von Bodenpreisindexreihen erfolgt gemäß § 11 ImmoWertV, um Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu erfassen.

Grundlage der dargestellten Indizes bilden die an das digitale Bodenrichtwertinformationssystem gemeldeten Daten. Abgebildet ist die Entwicklung der Bodenrichtwerte, die auf der Auswertung realer Kaufpreise basieren.



5.4 Liegenschaftszinssätze

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

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

unterworfen.

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

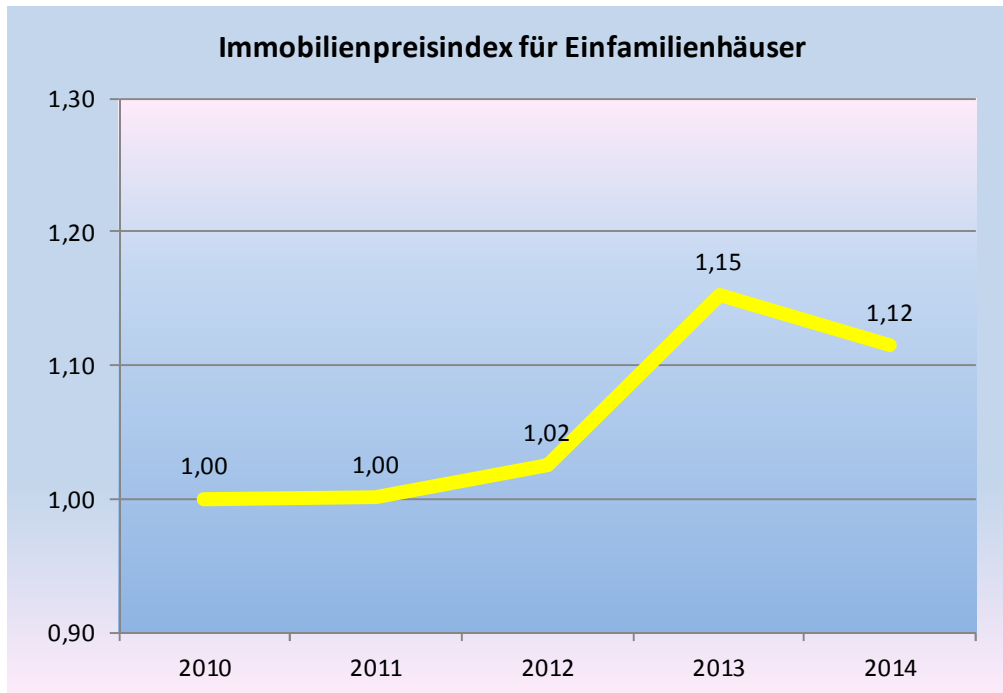
Für die damals getrennten Landkreise Weißeritzkreis und Sächsische Schweiz wurden mit dem Grundstücksmarktbericht Stand 2009 letztmals Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht wurden diese von beiden Landkreisen zusammengeführt, jedoch nicht modellkonform zur Ermittlung der Restnutzungsdauer gemäß Sachwertrichtlinie abgeleitet. Sie dienen daher lediglich einer groben Orientierung. Es wird darauf hingewiesen, dass in ländlichen Gemeinden eher höhere Liegenschaftszinssätze zutreffend sind. In den Städten und Dresdner Randlagen wurden größtenteils niedrige Zinssätze bei kleineren Grundstücken mit überwiegender Eigennutzung festgestellt

Grundstücksart	empfohlener Liegenschaftszinssatz in %
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, eigen genutzt	2,0 - 3,0
vermietet	2,5 - 4,5
Mehrfamilienhäuser, Mietwohngrundstücke > 2 Wohneinheiten	3,5 - 6,0
Eigentumswohnungen	2,0 - 4,5
Gemischt genutzte Grundstücke	bis 20 % gewerblich > 20 % bis 80 % gewerblich
	4,5 - 6,0 5,0 - 6,5
Büro - und Geschäftshäuser	5,0 - 7,0
Landwirtschaftliche Betriebe/Bauernhöfe	4,5 - 6,5
Produktionshallen und Lager	5,5 - 8,0
Gaststätten und Hotels	5,0 - 8,0

5.5 Immobilienrichtwerte und Vergleichspreise

5.5.1 Einfamilienhäuser

5.5.1.1 Immobilienpreisindex



5.5.1.2 Vergleichspreisermittlung auf Grundlage von Immobilienrichtwerten

5.5.1.2.1 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:

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

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

Damit vereinfacht sich (1) zu

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

Die Ermittlung der Immobilienrichtwerte basiert auf dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA NRW). Hierbei wird eine Regressionsfunktion gesucht, die den Einfluss verschiedener preisbestimmender Objektmerkmale auf den Kaufpreis bestmöglich erklärt.⁴

Der Gutachterausschuss hat in seiner Analyse folgende Objektmerkmale berücksichtigt:

- Alter,
- Wohnfläche,
- Grundstücksfläche,
- Gebäudeart,
- Jahr der Vertragsschließung (Kaufzeitpunkt),
- Sanierungsgrad und
- Ort des Kaufobjektes (Gebietsgliederung).

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

⁴ Die ausführliche Modellbeschreibung finden Sie unter <http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>

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

Somit gingen 1.763 Kaufverträge aus den Jahren 2010 bis 2014 in die Regressionsanalyse ein.

5.5.1.2.2 Wertebereiche

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

Objektmerkmal	Wertebereich
Baujahr	ab 1800
Wohnfläche	bis 250 m ²
Kaufzeitpunkt	2010 – 2014
Grundstücksfläche	bis 3.000 m ²
Kaufpreis	bis 350.000 €

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

5.5.1.3 Richtwert und Umrechnungskoeffizienten

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

Richtwert _{gerundet} = 126.000 €

5.5.1.3.1 Intervallskalierte Koeffizienten

Grundstücksfläche		Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 250 m ²	0,74	(1) bis 90 m ²	0,75
(2) 251 bis 500 m ²	0,92	(2) 91 bis 110 m ²	0,89
(3) 501 bis 750 m ²	1,00	(3) 111 bis 130 m ²	1,00
(4) 751 bis 1250 m ²	1,05	(4) 131 bis 150 m ²	1,07
(5) 1251 bis 2000 m ²	1,01	(5) 151 bis 180 m ²	1,12
(6) über 2000 m ²	1,06	(6) über 180 m ²	0,85

Gebäudeart	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) freistehend	1,00
(2) Doppelhaushälfte	0,96
(3) Reihenmittelhaus	1,00

Sanierungsgrad	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) saniert	1,48
(2) unsaniert	1,00

Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 3 Jahre	1,22
(2) 4 - 10 Jahre	0,98
(3) 11 - 25 Jahre	1,00
(4) 26 - 40 Jahre	0,81
(5) 41 - 60 Jahre	0,65
(6) 61 - 75 Jahre	0,62
(7) 76 bis 115 Jahre	0,51
(8) über 115 Jahre	0,64

Kaufzeitpunkt (Kalenderjahr)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2010	1,00
(2) 2011	1,00
(3) 2012	1,02
(4) 2013	1,15
(5) 2014	1,12

Gebietsgliederung	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Altenberg	0,80
(2) Bad Gottleuba-Berggieß.	0,89
(3) Bad Schandau	0,78
(4) Dippoldiswalde	1,00
(5) Dohna	1,26
(6) Freital	1,38
(7) Glashütte	0,79
(8) Heidenau	1,21
(9) Hohnstein	0,83
(10) Königstein	0,95
(11) Liebstadt	0,68
(12) Neustadt i.Sa.	0,81
(13) Pirna	1,18
(14) Rabenau	1,05
(15) Sebnitz	0,79
(16) Stadt Wehlen	1,07
(17) Stolpen	0,71
(18) Tharandt	0,92

Gebietsgliederung	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(19) Wilsdruff	1,12
(20) Bahretal	1,03
(21) Bannewitz	1,37
(22) Dohma	1,11
(23) Dorfhain	0,99
(24) Dürrohrsdorf-Ditters.	0,95
(25) Gohrisch	0,88
(26) Hartmannsdorf-Reich.	0,61
(27) Hermsdorf/Erzgeb.	0,53
(28) Klingenberg	0,75
(29) Kreischa	1,12
(30) Lohmen	0,83
(31) Müglitztal	0,90
(32) Rathen	1,62
(33) Rathmannsdorf	0,73
(34) Reinhardtsdorf-Schöna	0,70
(35) Rosenthal-Bielatal	0,73
(36) Struppen	1,07

5.5.1.3.2 Intervall-unabhängige Koeffizienten

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

Durch Verwendung der Formeln werden die im Übergangsbereich zwischen zwei Intervallen der unabhängigen Variablen auftretenden Sprünge im Wertebereich der abhängigen Variable (z.B. Umrechnungsfaktor für Wohnfläche: 130 m² = 1,00; 131 m² = 1,07) vermieden.

Allerdings geben die formelbasierten Koeffizienten die intervallskalierten Koeffizienten nicht in jedem Fall exakt wider.

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

Die Gleichung der ausgleichenden Geraden zur Berechnung der Umrechnungsfaktoren lautet:

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

X steht für die unabhängige Variablen Alter in Jahren, Wohnfläche in m² bzw. Grundstücksfläche in m², die Parameter *m* und *b* entnehmen Sie bitte der folgenden Tabelle. Die Qualität der linearen Approximation der Umrechnungsfaktoren durch die Trendfunktion wird charakterisiert durch das jeweilige Bestimmtheitsmaß *R*².

Alter		Wohnfläche		Grundstücksfläche	
m	-0,1481	m	0,3821	m	0,1323
b	1,2928	b	-0,9007	b	0,1046
R ²	0,9410	R ²	0,9788	R ²	0,8181

5.5.1.4 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 56.245 €, der Varianzkoeffizient beträgt 0,44. Dieser hohe Wert weist auf einen sehr inhomogenen Grundstücksmarkt innerhalb des Kreisgebietes hin.

Als problematischste Einflussgröße dürfte sich das Gebäudealter darstellen, da aufgrund von durchgeführten Sanierungsmaßnahmen ggf. ein fiktives Baujahr angenommen werden

müsste. Weiterhin sinkt die Genauigkeit regelmäßig dann, wenn besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorliegen.

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

5.5.1.4.1 Genauigkeit der Regressionsfunktion

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

In der Praxis enthalten die Residuen aber weitere Anteile:

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

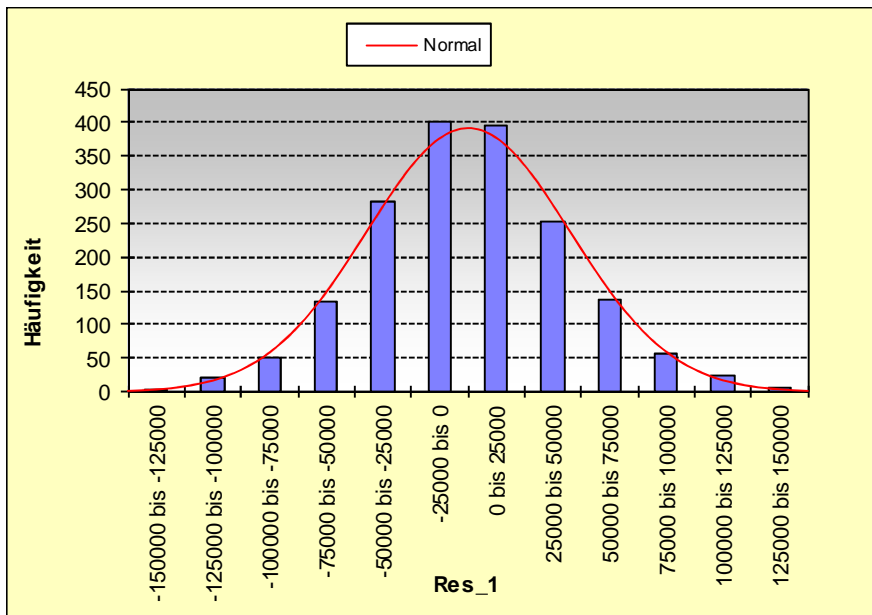
Je niedriger die Residuen, umso besser erklärt der Regressionsansatz die vorliegenden Kaufpreise.

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

Bestimmtheitsmaß der Regression:

N	R	R- Quadrat
1763	0,750747	0,563622

Verteilung der Residuen:



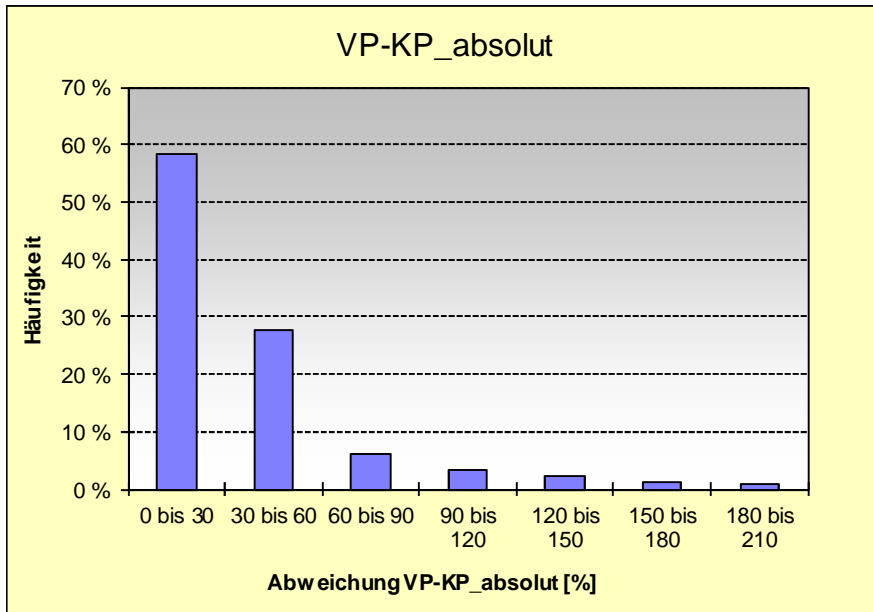
5.5.1.4.2 Genauigkeit der Vergleichspreisermittlung

Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Vergleichspreise (VP) und der tatsächlich gezahlten Kaufpreise (KP) ergab, dass in rund 60 % der verwendeten Datensätze das Genauigkeitsmaß (absolute prozentuale Abweichung zwischen KP und VP) kleiner gleich 30% beträgt⁵.

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

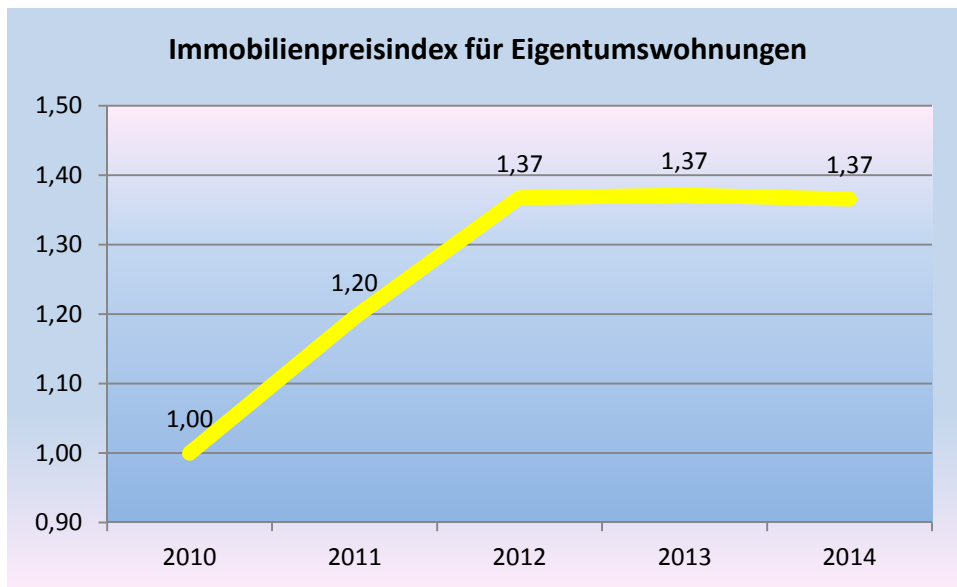
VP-KP_absolut	Häufigkeit	Prozent	Prozent kumuliert
0 bis 30	962	58,27	58,27
30 bis 60	459	27,80	86,07
60 bis 90	99	6,00	92,07
90 bis 120	55	3,33	95,40
120 bis 150	39	2,36	97,76
150 bis 180	20	1,21	98,97
180 bis 210	17	1,03	100,00

⁵ Die Abweichung von $\pm 30\%$ wurde gewählt, da diese Abweichung dem in der Rechtsprechung erwartenden Genauigkeitsgrad der Verkehrswertermittlung von bis zu $\pm 30\%$ entspricht.



5.5.2 Wohnungseigentum

5.5.2.1 Immobilienpreisindex



5.5.2.2 Vergleichspreisermittlung auf Grundlage von Immobilienrichtwerten

5.5.2.2.1 Allgemeines

Die unter 5.5.1.2.1 gemachten allgemeinen Aussagen gelten sinngemäß auch für die Vergleichspreisermittlung für Eigentumswohnungen.

Der Gutachterausschuss hat in seiner Analyse folgende Objektmerkmale berücksichtigt:

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

Es gingen insgesamt 1.197 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2014 in die Analyse ein.

5.5.2.2 Wertebereiche

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

Objektmerkmal	Wertebereich
Gebäudealter	ab Baujahr 1850
Wohnfläche	20 m ² – 175 m ²
Kaufzeitpunkt	2010 – 2014
Kaufpreis	bis 2.000 €/m ²

5.5.2.3 Richtwert und Umrechnungskoeffizienten

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

Der Richtwert bezieht sich auf den Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche.

Richtwert gerundet =	850 €/m²
-----------------------------	----------------------------

5.5.2.3.1 Intervallskalierte Koeffizienten

Gebäudealter		Raumanzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1 - 3 Jahre	1,15	(1) 1	1,10
(2) 4 - 10 Jahre	1,01	(2) 2	1,01
(3) 11 - 25 Jahre	1,00	(3) 3	1,00
(4) 26 - 40 Jahre	0,57	(4) 4	0,90
(5) 41 - 65 Jahre	0,92	(5) über 4	0,78
(6) 66 - 150 Jahre	1,06		
(7) über 150 Jahre	0,61		

Balkon / Terrasse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) nicht vorhanden	0,87

Geschosslage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Erdgeschoß	1,04
(2) Obergeschoß	1,00
(3) Dachgeschoß	1,08

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 40 m ²	0,95
(2) 41 bis 80 m ²	1,00
(3) 81 bis 120 m ²	1,27
(4) über 120 m ²	1,36

Kaufzeitpunkt (Kalenderjahr)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2010	1,00
(2) 2011	1,20
(3) 2012	1,37
(4) 2013	1,37
(5) 2014	1,37

Gebietsgliederung	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Altenberg	0,83
(2) Bad Gottleuba-Berggießhübel	0,68
(3) Bad Schandau	1,29
(4) Dippoldiswalde	1,00
(5) Dohna	0,70
(6) Freital	1,04
(7) Glashütte	0,69
(8) Heidenau	0,83
(9) Hohnstein	0,64
(10) Königstein	0,50
(11) Liebstadt	k.A.
(12) Neustadt i.Sa.	0,71
(13) Pirna	0,99
(14) Rabenau	1,52
(15) Sebnitz	0,60
(16) Stadt Wehlen	0,82
(17) Stolpen	0,61
(18) Tharandt	1,10

Gebietsgliederung	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(19) Wilsdruff	1,06
(20) Bahretal	0,54
(21) Bannewitz	1,01
(22) Dohma	0,85
(23) Dorfhain	k.A.
(24) Dürrohrsdorf-Dittersbach	0,39
(25) Gohrlich	1,03
(26) Hartmannsdorf-Reichenau	k.A.
(27) Hermsdorf/Erzgeb.	k.A.
(28) Klingenberg	0,88
(29) Kreischa	2,40
(30) Lohmen	1,15
(31) Müglitztal	k.A.
(32) Rathen	1,45
(33) Rathmannsdorf	k.A.
(34) Reinhardtsdorf-Schöna	k.A.
(35) Rosenthal-Bielatal	k.A.
(36) Struppen	k.A.

5.5.2.3.2 Intervall-unabhängige Koeffizienten

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

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

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

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

X steht für die unabhängige Variablen Alter in Jahren bzw. Wohnfläche in m², die Parameter *m* und *b* entnehmen Sie bitte der folgenden Tabelle. Die Qualität der linearen Approximation der Umrechnungsfaktoren durch die Trendfunktion wird charakterisiert durch das jeweilige Bestimmtheitsmaß *R*².

Alter		Wohnfläche	
m ₃	-0,000002	m	0,2883
m ₂	0,0005	b	-0,1054
m ₁	-0,0257	R ²	0,9169
b	1,1945		
R ²	0,7812		

5.5.2.4 Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells

Die Standardabweichung des Richtwertes beträgt 320 €/m², der Varianzkoeffizient beträgt 0,38.

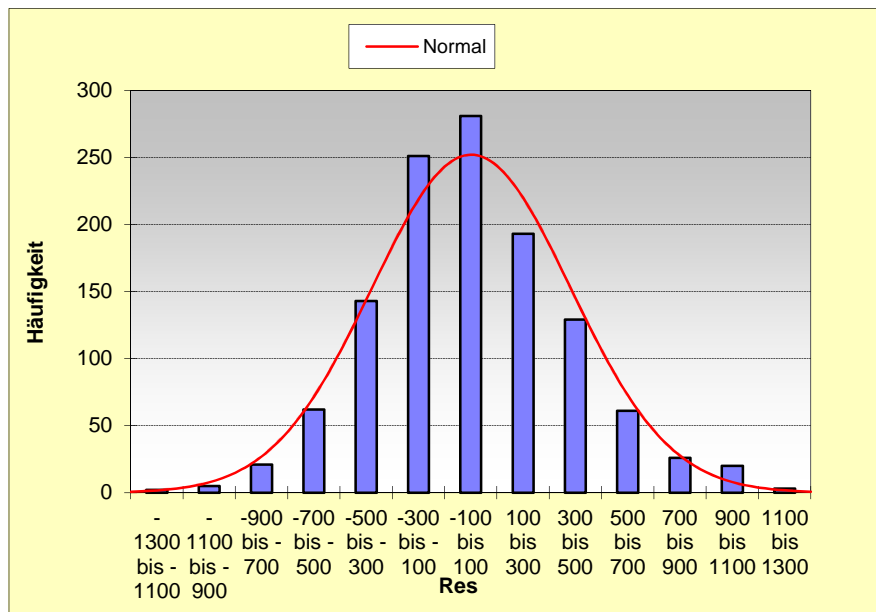
Die unter Punkt 5.5.1.3.3 bzw. 5.5.1.3.4 gemachten Aussagen bzgl. der Genauigkeit sowie der Schwachpunkte des Modellansatzes gelten sinngemäß auch hier.

5.5.2.4.1 Genauigkeit der Regressionsfunktion

Bestimmtheitsmaß der Regressionsfunktion:

N	R	R- Quadrat
1197	0,727634	0,529451

Verteilung der Residuen:



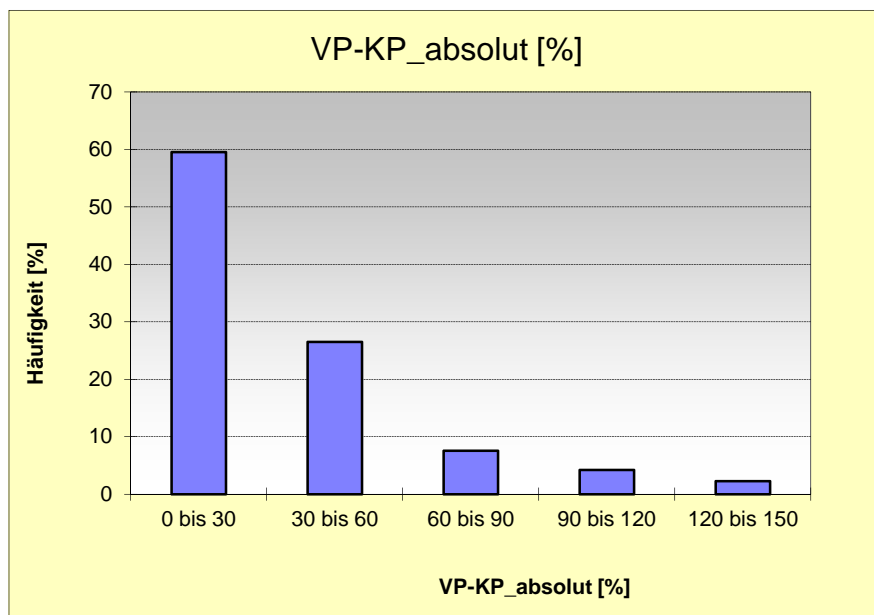
5.5.2.4.2 Genauigkeit der Vergleichspreisermittlung

Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Vergleichspreise und der tatsächlich gezahlten Kaufpreise ergab, dass in rund 60% der verwendeten Datensätze das Genauigkeitsmaß, also die absolute prozentuale Abweichung zwischen Kaufpreis (KP) und berechnetem Vergleichspreis (VP), kleiner oder gleich 30%⁶ beträgt.

⁶ Vgl. Fußnote 5 zu Ausführungen unter Punkt 5.5.1.3.5

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

VP-KP_absolut [%]	Häufigkeit	Prozent	Prozent kumuliert
0 bis 30	694	59,52	59,52
30 bis 60	309	26,50	86,02
60 bis 90	88	7,55	93,57
90 bis 120	49	4,20	97,77
120 bis 150	26	2,23	100,00

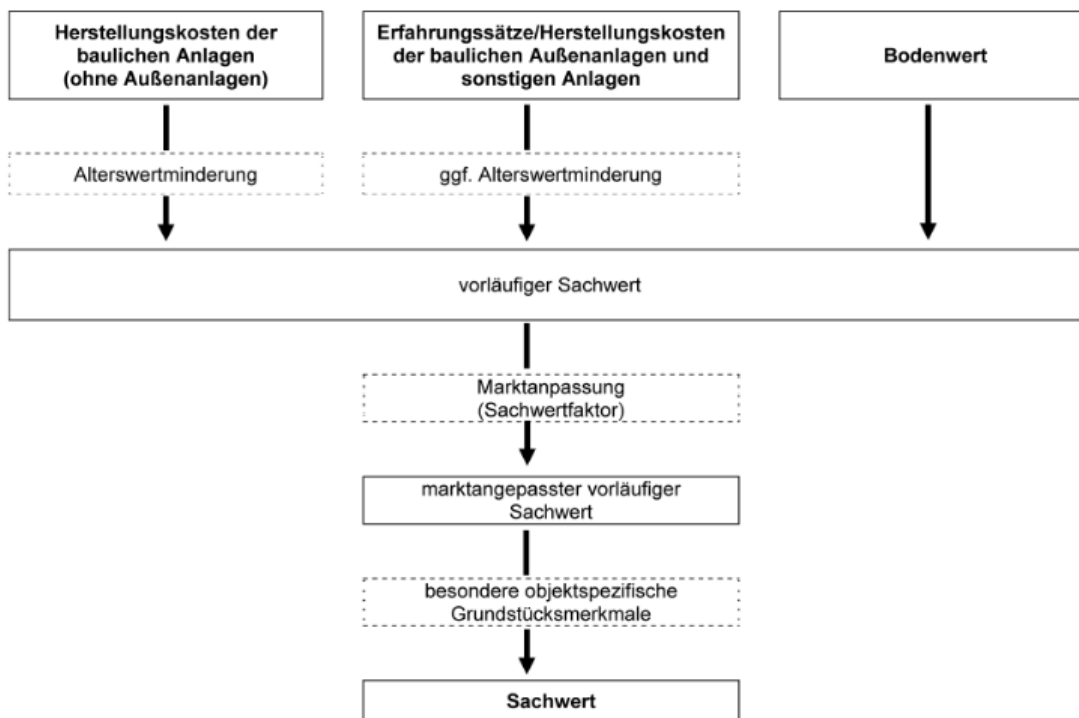


5.6 Sachwertfaktoren

5.6.1 Anwendung

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

Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der von den Gutachterausschüssen für die Grundstückswerte aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird. Für ausführliche Informationen in diesem Zusammenhang wird auf die im Bundesanzeiger veröffentlichte Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW – R) vom 5. September 2013 verwiesen.



Quelle: Sachwertrichtlinie (SW – R) vom 5. September 2013

5.6.2 Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors

Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors	
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 der SW-RL 2012)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudedaten	relevante Daten der Untersuchungsobjekte freistehender EFH, DHH, ZFH
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen der Anlage 2 SW-RL
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktor für Land und Ortsgrößen (Regionalfaktoren)	keine
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF gem. SW-RL)
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100; 12/2014 = 109,8)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	nach Standardstufe der Anlage 3 der SW-RL
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, bei modernisierten Gebäuden Verlängerung der RND gemäß Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen	Pauschalansatz 5% der Gebäudesachwerte (alterswertgemindert)
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfassten Bauteile	kein gesonderter Ansatz
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	keine
Bodenwert	Bodenrichtwert 31.12.2012
Grundstücksfläche	gemäß Bodenrichtwert
Wertansatz für freistehende Garagen	Pauschalansatz 4.000 €
Weitere Anpassungen mit Zu- und Abschlägen sind durch den sachverständigen Gutachter entsprechend der konkreten Ortslage ggf. noch vorzunehmen.	

5.6.3 Ergebnisse

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

Insgesamt wurden in 71 Gemarkungen auf 160 Flurstücken insgesamt 131 Gebäude nachbewertet (78 EFH und 53 DHH/REH bzw. MFH). Davon waren 109 Werte nutz- bzw. auswertbar.

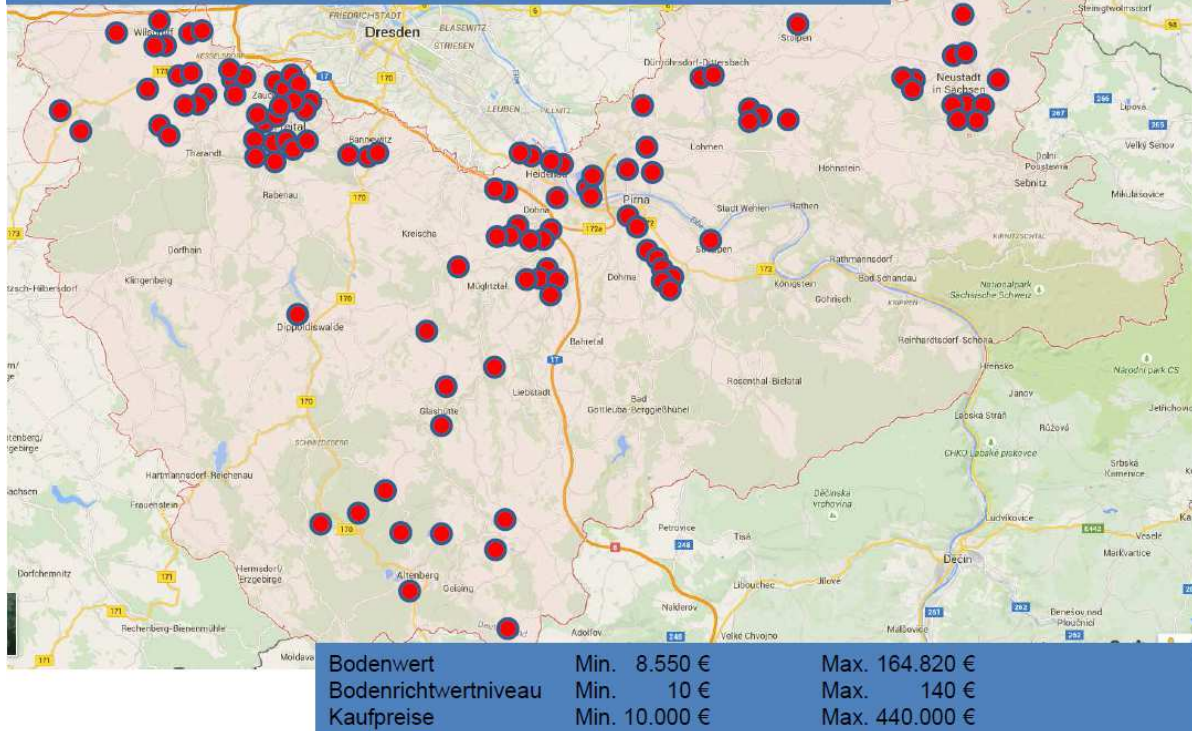
Das Bodenrichtwertniveau lag dabei zwischen 10 €/m² und max. 140 €/m². Der Maximalwert trat dabei nur einmal auf. Der Modalwert der ausgewerteten Fälle lag bei ca. 45 €/m².

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

Über alle Werte ergibt sich ein Mittelwert für den Sachwertfaktor von 0,87. Nach Bereinigung dieses Mittelwertes (+/- 30 %) ergibt sich ein **SWF von 0,89**.

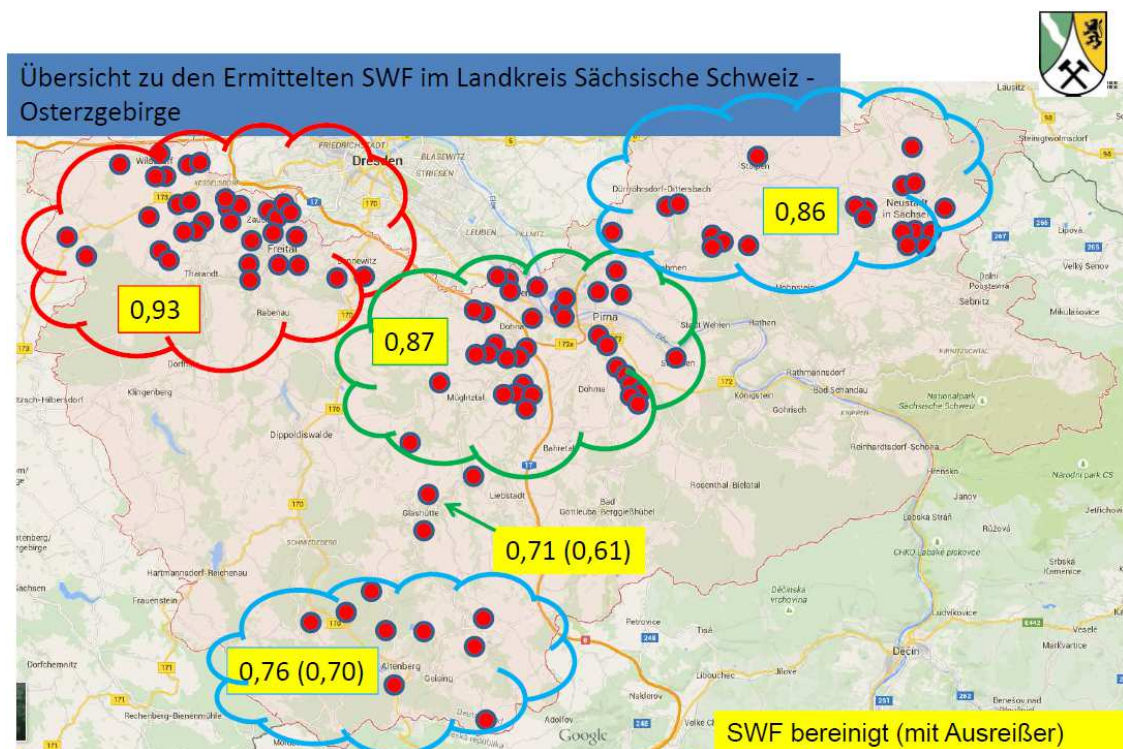
Bodenwertniveau in €/m ²	Anteil der ausgewerteten Kauffälle in %	SWF ∅
10 - 24	29,5	0,78
30 - 40	16,5	0,89
45 - 50	28,0	0,93
60 - 65	8,0	0,81
70 - 75	13,0	0,89
80 - 140	5,0	1,02

Übersicht zu den Ermittelten SWF im Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge



Region	SW-Faktor	Anzahl	Anzahl der verfügbaren Werte je Gemarkung
Altenberg	0,60 – 0,83	11	Altenberg (1), Bärenburg (1), Bärenfels (1), Bärenstein (1), Falkenhain(3), Fürstenau (1), Hirschsprung (1), Lauenstein (1), Liebenau (1)
Bannewitz	0,70 – 1,18	3	Bannewitz (3)
Dippoldiswalde	0,45 (0,45)	1	Dippoldiswalde (1)
Freital	0,70 – 1,18	21	Coßmannsdorf (1), Deuben (2), Döhlen (2), Großburgk (1), Hainsberg (1), Kohlsdorf (1), Niederhäslich (1), Niederhermsdorf (1), Niederpesterwitz (1), Oberpesterwitz (1), Potschappel (1), Schweinsdorf (1), Somsdorf (1), Wurgwitz (4), Zuckerode (2)
Glashütte	0,60 – 0,90	4	Cunnersdorf (1), Glashütte (1), Hirschbach (1), Schlottwitz (1)

Heidenau	0,65 – 1,05	17	Borthen (2), Burkhardswalde (3), Dohna (5), Gommern (2), Heidenau (2), Kleinsedlitz (1), Meusegast (2)
Neustadt	0,65 – 1,15	11	Bertelsdorf (2), Langburkersdorf (1), Neustadt (5), Polenz (3)
Pirna	0,65 – 1,10	18	Bonnewitz (1), Copitz (1), Groß Graupa (2), Hinterjessen (1), Obervogelgesang (1), Pirna (2), Pratzschwitz (3), Rottwerndorf (6), Zatzschke (1)
Stolpen	0,60 – 0,99	7	Dürröhrsdorf (2), Oberhelmsdorf (3), Stolpen (1), Stürza (1)
Tharandt	0,65 – 1,10	6	Fördergersdorf (1), Hintergersdorf (1), Oberhermsdorf (1), Braunsdorf (3)
Wilsdruff	0,75 – 1,15	12	Grumbach (2), Kaufbach (2), Kesselsdorf (3), Limbach (1), Mohorn (1), Wilsdruff (3)



Region	Sachwertfaktor im Mittel
Freital – Tharandt – Wilsdruff (Bannewitz: 0,93 / Freital: 0,98 / Wilsdruff: 0,94 / Tharandt 0,88)	0,65 – 1,18
Heidenau – Pirna (Heidenau: 0,88 / Pirna: 0,87)	0,65 – 1,10
Neustadt – Stolpen (Stolpen: 0,83 / Neustadt: 0,89)	0,60 – 1,15
Altenberg – Geising	0,60 – 0,83
Glashütte	0,60 – 0,83

6 Mieten und Pachten

6.1 Mieten

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

➤ Wohnraummieten

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

Beispiel: Mietspiegel der Stadt Pirna

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

In der Auswertung wurden ausnahmslos Neuabschlussmieten aus dem Zeitraum 01.05.2009 bis 30.04.2013 berücksichtigt. Der Mietspiegel kann als Informationsbroschüre einschließlich des Bewertungsbogens zur Bestimmung des Wohnwertes der Wohnung auf der Homepage der Stadt Pirna (www.pirna.de) 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

6.2 Pachtzinsen für Acker- und Grünlandflächen

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

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

Zu erfragen sind die Pachtpreise im Bauamt, Referat Regionalentwicklung des Landratsamtes Pirna. Ansprechpartner sind Frau Claus oder Herr Grohmann. Telefonnummer 03501 515 3239 oder -3238. Zusätzlich gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu Pachtanfragen Auskunft.

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

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

Stand Oktober 2015 Zusammenfassung:

LK SOE	Mittl.(€/ha/a)	Min.(€/ha/a)	Max.(€/ha/a)
Ackerland	108,29	0,00	450,00
Grünland	64,55	0,00	520,00
Obst	144,60	36,81	378,34

6.3 Nutzungsentgelte nach der Nutzungsentgeltverordnung

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

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

Die Zuständigkeit der örtlichen Gutachterausschüsse hinsichtlich der Feststellung der ortsüblichen bzw. angemessenen Höhe der Nutzungsentgelte regelt sich nach § 7 der

NutzEV. Neben Anträgen auf eine diesbezügliche Erstattung von Gutachten erreichen die Geschäftsstelle vielfältige Anfragen über die Höhe der Nutzungsentgelte für Erholungs- und Garagengrundstücke.

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

Aktuell liegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge die von den Gemeinden nach Abfrage zugearbeiteten Angaben zum vereinbarten Nutzungsentgelt mit Stand April 2014 vor. Diese können in der Geschäftsstelle erfragt werden.

6.4 Pachtzinsen nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG)⁷

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.

⁷ in der Fassung vom 28. Februar 1983 (zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 19.09.2006)

7 Verzeichnisse - Ansprechpartner

7.1 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Freistaat Sachsen

Oberer Gutachterausschuss des Freistaates Sachsen

Sitz: Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden

Telefon: 0351 82 83 41 02

Fax: 0351 82 83 64 00

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

Web: www.landesvermessung.sachsen.de

Kreisfreie Städte

Stadtverwaltung Chemnitz

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

in der Kreisfreien Stadt Chemnitz

09120 Chemnitz

Sitz: Annaberger Straße 89, Chemnitz

Telefon: 0371 488 62 03

Fax: 0371 488 62 99

E-Mail: gutachterausschuss@stadt-chemnitz.de

Web: www.stadt-chemnitz.de

Landeshauptstadt Dresden

Städtisches Vermessungsamt

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

PF 12 00 20

01001 Dresden

Sitz: Ammonstraße 74, Dresden

Telefon: 0351 488 40 71

Fax: 0351 488 39 61

E-Mail: vermessungsamt-gwe@dresden.de

Web: www.dresden.de/gutachterausschuss

Stadt Leipzig

Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

04092 Leipzig

Sitz: Burgplatz 1 (Stadthaus), Leipzig

Telefon: 0341 12 35 072

Fax: 0341 12 35 015

E-Mail: gutachterausschuss@leipzig.de

Web: www.leipzig.de

Landkreise

Landkreis Bautzen

Landratsamt Bautzen

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Macherstraße 55

01917 Kamenz

Sitz: Garnisonsplatz 9, Kamenz

Telefon: 03591 525 16 2010

Fax: 03591 525 06 2010

E-Mail: sylvia.kahden@lra-bautzen.de

Web: www.landkreis-bautzen.de

Erzgebirgskreis

Geschäftsstelle des Gutachterausschuss

im Landkreis Erzgebirgskreis

Paulus-Jenisius-Straße 24

09456 Annaberg-Buchholz

Sitz: Dorfstraße 13, 09366 Niederdorf

Telefon: 037296 59 141 84

Fax: 037296 59 141 49

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-erz.de

Landkreis Görlitz

Geschäftsstelle des Gutachterausschuss im
Landkreis Görlitz
PF 30 01 52
02806 Görlitz
Sitz: Georgewitzer Straße 42, 02780 Löbau
Telefon: 03585 44296
Fax: 03581 6636 - 3516
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-gr.de
Web: www.kreis-goerlitz.de
GIS: www.gis-lkgr.de

Landkreis Meißen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Geschäftsstelle beim Landkreis Meißen
PF 10 01 52
01651 Meißen
Sitz: Remonteplatz 7, 01558 Großenhain
Telefon: 03522 303 21 91
Fax: 03522 303 21 10
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-meissen.de
Web: www.kreis-meissen.org

Landkreis Nordsachsen

Geschäftsstelle Gutachterausschuss
im Landkreis Nordsachsen
Vermessungsamt
04855 Torgau
Sitz: Husarenpark 19, Torgau
Telefon: 03421 77 94 00 – 404
Fax: 03421 77 95 00
E-Mail: Brit.Taenzler@lra-nordsachsen.de
Web: www.landkreis-nordsachsen.de

Landkreis Zwickau

Geschäftsstelle Gutachterausschuss
im Landkreis Zwickau
PF 10 01 76
08067 Zwickau
Sitz: Stauffenbergstraße 2, Zwickau
Telefon: 0375 44 0225 - 770 bis 775
Fax: 0375 44 02257 - 79
E-Mail: gaa@landkreis-zwickau.de

Landkreis Leipzig

Gutachterausschuss im Landkreis Leipzig
Geschäftsstelle
Leipziger Straße 67
04552 Borna
Telefon: 03433 777 14 98
Fax: 03437 98 499 1480
E-Mail: gutachterausschuss@lk-l.de
Web: www.lk-l.de

Landkreis Mittelsachsen

Landratsamt Mittelsachsen
Referat 22.3 – Vermessung und Gutachterstelle
Frauensteiner Straße 43
09599 Freiberg
Außenstelle: Straße des Friedens 9a, Gebäude 2,
04720 Döbeln
Telefon: 03731 799 1202 Leitung: 799 1203
Fax: 03731 799 1190 Mitarb.: 799 1206
E-Mail: gutachterstelle@landkreis-mittelsachsen.de
Web: www.landkreis-mittelsachsen.de

Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge

Landratsamt Pirna
Geschäftsstelle Gutachterausschuss
PF 10 02 53/54
01782 Pirna
Sitz: Schloßpark 22, Pirna
Telefon: 03501 515 3302
Fax: 03501 515 3309
E-Mail: gutachterausschuss@landratsamt-pirna.de
Web: www.landratsamt-pirna.de

Vogtlandkreis

Geschäftsstelle Gutachterausschuss
im Vogtlandkreis
Neundorfer Straße
08523 Plauen
Sitz: Europaratstraße 19, Plauen
Telefon: 03741 39 223 40
Fax: 03741 39 242 401
E-Mail: gutachterausschuss@vogtlandkreis.de
Web: www.vogtlandkreis.de

7.2 Gemeinden im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge

Stadt/Gemeinde	Telefon	Fax	Bürgermeister / Oberbürgermeister	PLZ	Straße	E-Mail
Altenberg (Stadt)	035056 3330	035056 33318	Kirsten, Thomas	01773.	Platz des Bergmanns 2	post@altenberg.de
Bad Gottleuba- Berggießhübel (Stadt)	035023 6680	035023 66810	Mutze, Thomas	01816.	Hauptstraße 5	buergemeister@stadt-bgb.de
Bad Schandau (Stadt)	035022 5011	035022 501140	Kunack, Thomas	01814.	Dresdner Straße 3	buergemeisteramt@stadt- badschandau.de
Bahretal	035023 62218	035023 69995	Kolba, Brigitte	01819.	Gersdorf Nr. 31	gemeinde@bahretal.de
Bannewitz	035206 2040	035206 20435	Fröse, Christoph	01728.	Schulstraße 6	rathaus@bannewitz.de
Dippoldiswalde (Große Kreisstadt)	03504 64990	03504 613311	OB Peter, Jens	01744.	Markt 2	stadt@dippoldiswalde.de
Dohma	03501 527776	03501 464683	Heinemann, Matthias	01796.	Zum Heideberg 18	verwaltung@dohma.de
Dohna (Stadt)	03529 563611	03529 563699	Dr. Müller, Ralf	01809.	Am Markt 11	info@stadt-dohna.de
Dorfhain	035055 61833	035055 61651	Schwalbe, Olaf	01738.	Schulstraße 4	gemeinde@dorfhain.de
Dürrröhrsdorf- Dittersbach	035026 97510	035026 97530	Timmermann, Jens- Ole	01833.	Hauptstraße 122	sekretariat@duerrroehrsdorf- dittersbach.de
Freital (Große Kreisstadt)	0351 64760	0351 6476153	OB Rumberg, Uwe	01705.	Dresdner Straße 56	obm@freital.de
Glashütte (Stadt)	035053 450	035053 47142	Dreßler, Markus	01768.	Hauptstraße 42	stadtverwaltung@glashuette- sachs.de
Gohrisch	035021 6610	035021 66114	Eggert, Heiko	01824.	Neue Hauptstraße 116 b	buero@gv-gohrisch.de
Heidenau (Stadt)	03529 5710	03529 571199	Opitz, Jürgen	01809.	Dresdner Straße 47	buergemeister@heidenau.de
Hermsdorf/Erzgeb.	035057 51210	035057 549517	Liebscher, Andreas	01776.	Kirchplatz 2	gemeinde-hermsdorf.ergz@t- online.de
Hohnstein (Stadt)	035975 8680	035975 86810	Brade, Daniel	01848.	Rathausstraße 10	stadt@hohnstein.de
Klingenberg / Hartmannsdorf- Reichenau	035055 680-0	035055 68050	Schreckenbach, Torsten	01774.	Schulweg 1	post@gemeinde-klingenberg.de
Kreischa	035206 2090	035206 20928	Schöning, Frank	01731.	Dresdner Straße 10	post@kreischa.de
Königstein (Stadt)	035021 99750	035021 99733	Kummer, Tobias	01824.	Goethestraße 7	post@stadt-koenigstein.de
Liebstadt (Stadt)	035025 5610	035025 56117	Retzler, Hans-Peter	01825	Kirchplatz 2	verwaltung@stadt-liebstadt.de
Lohmen	03501 5810-0	03501 5810-42	Mildner, Jörg	01847.	Schloss Lohmen 1	gemeindeamt@lohmen- sachsen.de
Müglitztal	035027 5771	035027 5439	Burkhardt, Andreas	01809.	Schulstraße 18	buergemeister@gemeinde- mueglitztal.de
Neustadt (Stadt)	03596 569201	03596 569280	Mühle, Peter	01844.	Markt 1	stadtverwaltung@neustadt- sachsen.de
Pirna (Große Kreisstadt)	03501 5560	03501 556266	OB Hanke, Klaus- Peter	01796.	Markt 1/2	info@pirna.de
Rabenau (Stadt)	0351 649820	0351 6498211	Paul, Thomas	01734.	Markt 3	sekretariat@stadt-rabenau.de
Rathen, Kurort	035024 70671	035024 70255	Richter, Thomas	01824.	Füllhölzelweg 1	info@kurort-rathen.de
Rathmannsdorf	035022 42529	035022 41580	Thiele, Uwe	01814.	Hohnsteiner Straße 13	ga_rathmannsdorf@t-online.de

Stadt/Gemeinde	Telefon	Fax	Bürgermeister / Oberbürgermeister	PLZ	Straße	E-Mail
Reinhardtsdorf-Schöna	035028 80433	035028 80434	Ehrlich, Olaf	01814.	Waldbadstraße 52 d/e	gemeinde@reinhardtsdorf- schoena.de
Rosenthal-Bielatal	035033 71206	035033 76893	Moritz, Gebhard	01824.	Schulstraße 1	gemeinde@rosenthal- bielatal.de
Sebnitz (Große Kreisstadt)	035971 84101	035971 53053	OB Ruckh, Mike	01855.	Kirchstraße 5	info@stadtverwaltung- sebnitz.de
Stadt Wehlen (Stadt)	035024 70413	035024 70434	Tittel, Klaus	01829.	Markt 5	stadt-wehlen@t-online.de
Stolpen (Stadt)	035973 2800	035973 28025	Steglich, Uwe	01833.	Markt 1	stadt@stolpen.de
Struppen	035020 70418	035020 70154	Schuhmann, Dr., Rainer	01796.	Hauptstraße 48	gemeinde@struppen.de
Tharandt (Stadt)	035203 3950	035203 37452	Ziesemer, Silvio	01737.	Schillerstraße 5	post@tharandt.de
Wilsdruff (Stadt)	035204 4630	035204 463600	Rother, Ralf	01723.	Nossener Straße 20	post@svwilsdruff.de

7.3 Zweckverbände im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz	035971/806 00	035971/8060 99	Müller, Dr., Ralf	Bürger- meister	01855. Sebnitz, Markt 11	info@zvwvps.de
Zweckverband Gewerbepark "Sächsische Schweiz"	035021 99750	035021 66114	Haase, Frieder	Bürger- meister	01824. Königstein, Goethestraße 7	zvgewerbepark.leupoldis hain@stadt- koenigstein.de
Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE)	0351 40 40 450	0351 40404 350	Otteni, Raimund	Geschäfts- führer	01445. Radebeul, Meißner Straße 151 a	info@zaoe.de
Wasser- und Abwasserzweckverba nd "Mittlere Wesenitz"	035973 2800	039573 28025	Steglich, Uwe	Bürger- meister	01831. Stolpen, PF 10	goebel@wazv-mittlere- wesenitz.de
TWZ "Weißeritzgruppe" und Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH	0351 6480 40	0351 649 1413	Mättig, Klaus	Oberbürger- meister	01705. Freital, Dresdner Straße 301	wwwgmbh@t-online.de
Trinkwasserzweckver band Taubenbach	035028 80433	035028 80434	Haase, Frieder	Bürger- meister	01824. Königstein, Goethestraße 7	twzv.taubenbach@stadt- koenigstein.de
Trinkwasserzweckver band "Bastei"	03501 581060	03501 581062	Mildner, Jörg	Bürger- meister	01847. Lohmen, Basteistraße 79	info@tzv-bastei.de
Abwasserzweckverba nd Wehlen-Naundorf	035020 70418	035020 70154	Schuhmann, Dr., Rainer	Bürger- meister	01829. Stadt Wehlen OT Naundorf, Markt 5	azv-wehlen-naundorf@t- online.de
Abwasserzweckverba nd Sebnitz	035971 840	035971 53053	Ruckh, Mike	Oberbürger- meister	01855. Sebnitz, Kirchstraße 5	karin.buenger@stadtverw altung-sebnitz.de
Abwasserzweckverba nd Liebstadt	035023 69996	035023 69995	Kolba, Brigitte	Bürger- meisterin	01819. Bahretal, Gersdorf Nr. 31	AZV- Liebstadt@Bahretal.de
Abwasserzweckverba nd Königstein	035021 99750	035021 99733	Haase, Frieder	Bürger- meister	01824 Königstein, Goethestraße 7	azv.koenigstein@stadt- koenigstein.de
Abwasserzweckverba nd Bad Schandau	035022 43375	035022 43375	Kunack, Thomas	Verbands- vorsitzender	01814. Bad Schandau, Dresdner Straße 3	azv.badschandau@gmx. de
Abwasserzweckverba nd "Oelsabachtal"	0351 64636-0	0351 64636- 13	Paul, Thomas	Bürger- meister	01734. Rabenau, Bahnhofstraße 34	info@azv-rabenau.de

8 Schlusswort der Geschäftsstelle

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

Mit der Kreisgebietsreform im Jahre 2008 und der Zusammenführung der ehemals nebeneinander bestehenden Landkreise Weißeritzkreis und Sächsische Schweiz folgten auch für beide Geschäftsstellen nicht nur räumliche oder personelle Änderungen. So galt es beispielsweise zwei regionale Grundstücksmärkte zusammenzuführen und einheitliche Auswertungsmodelle zu entwickeln. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist nun der Erste, welcher den Grundstücksmarkt im neu gebildeten Landkreis als Ganzes abbildet.

Ziel des Grundstücksmarktberichts ist es, Sie in Ihrer täglichen Arbeit als Sachverständige zu unterstützen und Ihnen als Bau- und Sanierungsträger, Immobiliengesellschaft, Kaufinteressent oder Eigentümer mit Verkaufsabsicht objektive Einblicke in den Grundstücksmarkt zu geben. Dementsprechend wichtig ist, dass sich unser Handeln stets unparteiisch und ohne Eigeninteressen oder Verfolgung wirtschaftlicher Ziele gestaltet.

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

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

Für Fragen und Hinweise stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Pirna, im November 2015