

Grundstücksmarktbericht Landkreis Bautzen



Stand 31.12.2021

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Bautzen**

Herausgeber: **Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Bautzen**

Postanschrift: Landratsamt Bautzen
Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Macherstraße 55
01917 Kamenz

Besucheranschrift: Landratsamt Bautzen
Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Garnisonsplatz 9
01917 Kamenz

www.lkbz.de/gutachterausschuss
gutachterausschuss@lra-bautzen.de

Öffnungszeiten:

Mo.	geschlossen
Di.	8.30 - 18.00 Uhr
Mi.	geschlossen
Do.	8.30 - 18.00 Uhr
Fr.	geschlossen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Bautzen hat den Grundstücksmarktbericht für den Stichtag 31.12.2021 am 27.09.2022 beschlossen.

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt, die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis des Herausgebers zulässig.

Alle Rechte sind dem Herausgeber vorbehalten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Bautzen hat alle in seinem Bereich bereit gestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft.

Es wird jedoch keine Garantie für die Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit und Qualität der bereit gestellten Daten übernommen. Der Landkreis und seine Mitarbeiter haften nicht für Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der durch den Gutachterausschuss angebotenen Informationen entstehen. Der Haftungsausschluss gilt nicht, soweit die Vorschriften des § 839 BGB (Haftung bei Amtspflichtverletzung) einschlägig sind.

1 Inhaltsverzeichnis

2	Vorwort	5
3	Gutachterausschuss und Geschäftsstelle.....	7
4	Kontaktdaten und Zuständigkeitsbereiche Geschäftsstelle Gutachterausschuss	8
5	Mitglieder im Gutachterausschuss des Landkreises Bautzen.....	10
6	Strukturdaten Landkreis Bautzen.....	12
6.1	Allgemeines	12
6.2	Landkreis Bautzen in Zahlen.....	15
7	Bodenrichtwerte.....	16
7.1	Bedeutung der Bodenrichtwerte.....	16
7.2	Entwicklungsstufen gemäß § 3 ImmoWertV	16
7.3	Weitere Grundstücksmerkmale gemäß § 5 ImmoWertV	16
7.4	Bodenrichtwerte 2022 im GeoWeb des Landkreises Bautzen	17
8	Grundstücksmarkt des Landkreises Bautzen im Überblick.....	18
8.1	Anzahl der Kauffälle/Flächenumsatz/Geldumsatz.....	18
8.2	Anzahl sonstiger Kauffälle.....	19
8.3	Marktteilnehmer für bebaute und unbebaute Grundstücke	20
8.4	Anzahl Kauffälle nach Teilmärkten.....	21
9	Einwohner und Kauffälle in den Städten und Gemeinden	22
9.1	Einwohner und Kauffälle in Städten	22
9.2	Einwohner und Kauffälle in Gemeinden.....	22
10	Auswertung nach Teilmärkten	24
10.1	Anzahl Kauffälle nach Teilmärkten.....	24
10.2	Flächenumsatz (ha)	25
10.3	Geldumsatz (Mio. EUR)	26
11	Unbebaute Grundstücke	27
11.1	Flächen für individuellen Wohnungsbau	27
11.2	davon Eigenheimstandorte	28
11.3	Flächen für industrielle Nutzung.....	29
11.4	Flächen für gewerbliche Nutzung.....	30
12	Bebaute Grundstücke.....	31
12.1	Anzahl der Kauffälle bebauter Grundstücke in einzelnen Teilmärkten	31
12.2	Flächenumsatz (ha) bebauter Grundstücke in einzelnen Teilmärkten	32
12.3	Geldumsatz (Mio. EUR) bebauter Grundstücke in einzelnen Teilmärkten	33
12.4	Verkäufe Einfamilienhäuser in Ortslagen	34
12.5	Verkäufe Doppelhaushälften, Reihenhäuser in Ortslagen	34
12.6	Verkäufe Umgebinderhäuser	35
12.7	Verkäufe Garagen in Garagenkomplexen.....	35
13	Wohnungs- und Teileigentum.....	36

Grundstücksmarktbericht Landkreis Bautzen – Stand 31.12.2021

13.1	Allgemeiner Überblick	36
13.2	Räumliche Verteilung der Kauffallzahlen im Landkreis	37
13.3	Kauffallzahlen in den großen Kreisstädten.....	37
13.4	Gesamtstatistik Wohnung- und Teileigentum 2020 und 2021	38
13.5	Durchgangverkäufe	39
13.6	Preisniveau Wohnungseigentum	40
13.6.1	Auswertbare Kauffälle	40
13.6.2	Verteilung nach Baujahren, Gebäudearten, Wohnflächen und Wohnräumen.....	40
13.7	Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Städten und Gemeinden.....	41
13.8	Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Abhängigkeit der Wohnfläche	43
13.9	Preisniveau Teileigentum.....	49
13.9.1	Geschäftlich bzw. gewerblich genutztes Teileigentum	49
13.9.2	Pkw-Stellplätze als Teileigentum und Sondernutzungsrecht.....	49
14	Der landwirtschaftliche Bodenmarkt.....	50
14.1	Allgemeines	50
14.2	Die Landschaften des Landkreises	50
14.3	Die landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte.....	50
14.4	Der Teilmarkt für landwirtschaftliche Einzelgrundstücke (Acker- u. Grünland).....	51
14.4.1	Berichtszeitraum 2019/2020	51
14.4.2	Berichtszeitraum 2020/2021	53
14.5	Ableitung wertbestimmender Merkmale für landwirtschaftliche Einzelgrundstücke	53
14.6	Die Zonen der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte	61
14.7	Faktoren für die Preisbildung auf landwirtschaftlichen Bodenmärkten	66
15	Der forstwirtschaftliche Bodenmarkt	68
15.1	Aktuelle Situation und Tendenz der preisbildenden Entwicklung.....	68
15.2	Forstwirtschaftliche Rahmenbedingungen für die Preisbildungen.....	72
15.3	Der Teilmarkt für forstwirtschaftliche Einzelgrundstücke.....	72
15.4	Kritische Betrachtung des forstwirtschaftlichen Bodenmarktes und Ausblick.....	77
16	Spezielle Teilmärkte.....	79
16.1	Abbauland (Gestein, Sand/Kies, Kaolin)	79
16.2	Unland/Öldland	79
16.3	Wasserflächen	80
16.4	Freizeitgartenflächen.....	80
16.5	Bauerwartungsland für Wohnbauflächen in Bebauungsplangebieten	81
17	Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten	82
17.1	Bodenpreisindexreihen	82
17.1.1	Bodenpreisindex Wohnbauflächen	82
17.1.2	Bodenpreisindex Gewerbeflächen	84
17.2	Umrechnungskoeffizienten.....	85
17.2.1	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen...	85
17.2.2	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen	85
17.3	Sachwertfaktoren	87
17.3.1	Grundsätze zur Ableitung und Benutzung von Sachwertfaktoren	87
17.3.2	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	89

17.3.3	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	91
17.3.4	Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser.....	93
17.3.5	Sachwertfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser	93
17.4	Liegenschaftszinssätze	94
17.4.1	Grundsätze zur Ableitung und Benutzung von Liegenschaftszinssätzen.....	94
17.4.2	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	96
17.4.3	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilien - und Wohn- und Geschäftshäuser.....	97
17.4.4	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum - Weiterverkauf.....	98
17.4.5	Weitere Objektarten	98
17.5	Rohetragsfaktoren	99
17.5.1	Rohetragsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser	99
17.5.2	Rohetragsfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	100
17.5.3	Rohetragsfaktoren für Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäuser	101
17.5.4	Rohetragsfaktoren für Wohnungseigentum	101
18	Pachten und Nutzungsentgelte im Landkreis Bautzen.....	102
18.1	Nutzungsentgelte	102
18.2	Pachten nach BKleingG	102
19	Kontaktdaten Oberer Gutachterausschuss und Gutachterausschüsse in Sachsen	103
20	Literatur / Rechtsgrundlagen	105
21	Abbildungsverzeichnis.....	106
22	Tabellenverzeichnis	107
23	Abkürzungsverzeichnis.....	109

2 Vorwort

Der Grundstücksmarktbericht zum Stichtag 31.12.2021 gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt des Landkreises Bautzen mit den Großen Kreisstädten Bautzen, Kamenz, Hoyerswerda, Radeberg und Bischofswerda in den Jahren 2020 und 2021.

Grundlage hierfür ist die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung, die anhand der im Landkreis abgeschlossenen Kaufverträge erstellt wird.

Der Grundstücksmarkt zeigt sich im Berichtszeitraum 2020/2021 im Vergleich zu 2018/2019 mit einer steigenden Nachfrage und Preisentwicklung.

In den beiden Jahren 2020/2021 mit 8.017 erfassten Kaufverträgen stieg die Anzahl der Kaufverträge gegenüber 2018/2019 mit 7.640 Kaufverträgen um ca. 5 %.

Der Geldumsatz in 2020/2021 (rd. 891 Mio. EUR) stieg gegenüber 2018/2019 (rd. 680 Mio. EUR) um ca. 31 %.

Auswirkungen durch z.B. die Corona-Pandemie waren demnach nicht zu verzeichnen.

Bei der Nutzung der Daten aus diesem Marktbericht sind evtl. zu erwartende zukünftige negative Entwicklungen, die durch geopolitische Ereignisse, steigende Rohstoffpreise und Baukosten, ein steigendes Zinsniveau und die Inflation eintreten, jeweils gesondert einzuschätzen.

In den Teilmärkten werden, nach Erfahrungen der Vergangenheit, bei nachteiligen Entwicklungen hinsichtlich der Nachfrage vor allem einfache Lagen betroffen sein. Bauweisen in wirtschaftlichen Wohnungs- und Nutzungsgrößen mit betriebskostensenkenden Ausführungen werden am Markt am ehesten bestehen. Es ist daher mit Marktberichtigungen übergroßer und betriebskostenintensiver Objekte zu rechnen.

Die Mietentwicklung ist unmittelbar mit der Nachfrage verbunden. Es kann davon ausgegangen werden, dass es für Mieter einkommens- bzw. einnahmebegründete Kostenschwellen gibt. Steigende Betriebskosten können die Kaltmiete dämpfen, damit beides zusammen einen kritischen Anteil des Einkommens nicht überschreitet.

Für Immobilien, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, bleibt abzuwarten, wie der Markt aufsteigende Hypothekenzinsen, die Entwicklung der Energiepreise, Lieferengpässe und steigende Baukosten reagiert.

Der Grundstücksmarktbericht soll zur Transparenz des Grundstücksmarktes beitragen und stellt für Interessierte eine unabhängige Informationsquelle dar.

In den nachfolgenden Abschnitten wird das Preisniveau der wichtigsten Teilmärkte und deren Entwicklung dargelegt. Die ermittelten Daten geben keine Auskunft über spezielle Grundstücke und Objekte. Eventuelle besondere Grundstücksgegebenheiten wurden hier nicht berücksichtigt.

Tauschverträge, Schenkungen, Überlassungen, Zwangsversteigerungen sowie Verträge aus Auktionen fließen in die Kaufpreissammlung mit ein, bleiben aber bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte und der Ableitung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten unberücksichtigt.

Sämtliche der Geschäftsstelle zur Verfügung gestellten Informationen werden vertraulich behandelt und unterliegen dem Datenschutz.

Viel Freude beim Lesen der Lektüre wünscht die Geschäftsstelle Gutachterausschuss.

Grundsteuerreform

Sachsen verwendet zur Berechnung der neuen Grundsteuer das Bundesmodell. Dabei fließen die durch die Gutachterausschüsse ermittelten Bodenrichtwerte, neben vielen anderen Daten, in die Berechnung ein.

Die regionalen Gutachterausschüsse liefern die Daten über den oberen Gutachterausschuss an das Steuerportal der Finanzverwaltung www.grundsteuer.sachsen.de.

Immobilienwertermittlungsverordnung

Seit dem 1. Januar 2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Kraft getreten. Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten nach der neuen ImmoWertV können erst abgeleitet werden, wenn Kauffälle nach der neuen Vorschrift ausgewertet wurden. Diese Auswertungen werden erst im Grundstücksmarktbericht zum Stichtag 31.12.2023 veröffentlicht. Unabhängig davon gelten die formalen Vorschriften der neuen ImmoWertV. Zur Wahrung der Modellkonformität bilden jedoch die in diesem Grundstücksmarktbericht beschriebenen Modellansätze die Grundlage.

3 Gutachterausschuss und Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle Gutachterausschuss erfüllt die Verwaltungsaufgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist ein selbständiges und unabhängiges Sachverständigen-Gremium. Er ist im Rahmen seiner Tätigkeit an keinerlei Weisung gebunden. Der Gutachterausschuss besteht aus einem Vorsitzenden und weiteren ehrenamtlichen Sachverständigen. Vorsitzender und Sachverständige sind zur Neutralität und Objektivität verpflichtet.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie haben besondere Sachkunde und Erfahrung in der Wertermittlung.

Informationen über den Gutachterausschuss Bautzen erhält man auf der Internetseite des Landratsamtes Bautzen unter www.lkbz.de/gutachterausschuss.

Aufgaben der Geschäftsstelle

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

1. Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung,
2. Vorbereitung der Wertermittlungen für Gutachten sowie der Ermittlung der Bodenrichtwerte, der Anfangs- und Endwerte nach § 154 Abs. 2 BauGB, der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach § 193 Abs. 5 BauGB und der für die Erfüllung der Aufgaben nach § 12 Abs. 2 erforderlichen Daten,
3. Ausfertigung der Gutachten (Erstattung von Verkehrswertgutachten (GA) nach § 194 BauGB und Erstellen von Kurzwerteinschätzungen (KWE) i.S.d. SGB zur Prüfung der Bedürftigkeit und Bemessung von Sozialleistungen,
4. Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung,
5. Erteilung von Auskünften zu Bodenrichtwerten,
6. Bereitstellung von Informationen an das Bodenrichtwertinformationssystem des Freistaates Sachsen für ihren Zuständigkeitsbereich,
7. Übermittlung der Bodenrichtwerte an das Bodenrichtwertinformationssystem des Freistaates Sachsen,
8. Unterstützung des Gutachterausschusses bei Veröffentlichungen,
9. Festsetzung der Entschädigung nach § 19 für die Mitglieder des Gutachterausschusses sowie Festsetzung der Gebühren oder Entgelte für die Tätigkeit des Gutachterausschusses.

4 Kontaktdaten und Zuständigkeitsbereiche Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Leiterin Geschäftsstelle:

Claudia Großer

Tel.: 03591 5251 62120

Fax: 03591 5250 62120

claudia.grosser@lra-bautzen.de

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung und zu Bodenrichtwerten

Bereich Kamenz:

Steffen Herzog

Tel.: 03591 5251 62122

Fax: 03591 5250 62122

steffen.herzog@lra-bautzen.de

Bereich Radeberg:

Diana Scheunemann

Tel.: 03591 5251 62123

Fax: 03591 5250 62123

diana.scheunemann@lra-bautzen.de

Bereich Bautzen:

Manuela Schlosser

Tel.: 03591 5251 62124

Fax: 03591 5250 62124

manuela.schlosser@lra-bautzen.de

Bereich Hoyerswerda:

Christin Grasse

Tel.: 03591 5251 62125

Fax: 03591 5250 62125

christin.grasse@lra-bautzen.de

Wohnungs- und Teileigentum

Anja Bredenkamp

Tel.: 03591 5251 62121

Fax: 03591 5250 62121

anja.bredenkamp@lra-bautzen.de

Sanierungsgebiete

Thomas Wolf

Tel.: 03591 5251 62126

Fax: 03591 5250 62126

thomas.wolf@lra-bautzen.de



Abb. 1: Zuständigkeitsbereiche

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung und zu Bodenrichtwerten

	Manuela Schlosser	Tel. 03591 5251 62124
	Christin Grasse	Tel. 03591 5251 62125
	Steffen Herzog	Tel. 03591 5251 62122
	Diana Scheunemann	Tel. 03591 5251 62123

Verkehrswertgutachten

	Claudia Großer	Tel. 03591 5251 62120
	Anja Bredenkamp	Tel. 03591 5251 62121
	Steffen Herzog	Tel. 03591 5251 62122

Wohnungs- und Teileigentum – gesamter Landkreis Bautzen

	Anja Bredenkamp	Tel. 03591 5251 62121
		

5 Mitglieder im Gutachterausschuss des Landkreises Bautzen

Vorsitzender

Dipl.-Ing. Thomas Weber	Sachgebietsleiter Geodatenservice Vermessungs- und Flurneuerungsamt
-------------------------	------------------------------------------------------------------------

Ehrenamtliche Mitglieder / Stellvertreter

Dipl.-Ing. Dietmar Wirth	Bausachverständiger
Dipl.-Ing. Steffen Moschke	Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Dipl.-Ing. Anja Portsch	Amtsleiterin Kreisvermessungsamt LK Meißen, Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Ehrenamtliche Mitglieder

Dipl.-Ing. Claudia Großer	Leiterin der Geschäftsstelle und Gutachterin
Dipl.-Ing. Steffen Herzog	Sachbearbeiter der Geschäftsstelle und Gutachter
Dipl.-Ing. Anne-Kathrin Borowski	von der IHK-Dresden öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Dipl.-Ing. Gottfried Hartmann	Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Manuela Jatzwauk	Bankfachwirtin, Spezialistin Immobilienfinanzierung

Thomas Leder	von der IHK-Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Mike-Hagen Petrenz	Bausachverständiger und Energieexperte Gutachter für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Dipl.-Ing. Klaus Schlenkrich	Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Lutz Schneider	gem. DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
Dipl.-Forstingenieur Jörg Schröder	Dipl.-Forstingenieur, EUR ING Umweltwissenschaften
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Joanna Schulzensohn	gem. DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter (S), Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS/IHK-Bildungszentrum Dresden gGmbH)
Dipl.-Ing. Uwe Schwach	Dipl.-Ing. für Bauwesen, Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Dr.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) M.Sc. (Real Estate) Diana Steinbrecher	Zertifizierte Sachverständige gem. DIN EN ISO/IEC 17024 CIS HypZert (S), Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS/IHK-Bildungszentrum Dresden gGmbH)
Christine Walther	Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung nach EN ISO/IEC 17024 EurAs Cert AT Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Holzschutz (HwK Dresden)
Dipl.-Ing. sc. agr. Bernd Ralf Wedler	von der IHK Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke und öbuv Landwirtschaft
Dipl.-Ing. agr. Jens Winckler	Amtlicher Landwirtschaftlicher Sachverständiger

6 Strukturdaten Landkreis Bautzen

6.1 Allgemeines

Der Landkreis Bautzen existiert seit dem 1. August 2008 in seiner heutigen Form. Durch die Kreisreform erfolgte die Zusammenlegung der Landkreise Bautzen und Kamenz sowie Hoyerswerda. Der Landkreis besteht aus 15 Städten (davon 5 Große Kreisstädte) und 42 Gemeinden.

Er erstreckt sich nördlich über das Senftenberger Heide- und Seengebiet sowie über die Muskauer Heide. Im weiteren Verlauf Richtung Süden im östlichen Bereich über die Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft, das Bautzener Lößhügelland bis hin zum Oberlaußitzer Bergland.

Im westlichen Bereich befindet sich die Königsbrücker Heide, daran südlich grenzt das Westlausitzer Lößhügelland.

Südlich wird der Landkreis durch die Grenze zu Tschechien und zum Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge begrenzt. Östlich angrenzend befinden sich der Landkreis Görlitz, westlich der Landkreis Meißen und südwestlich die Landeshauptstadt Dresden. Im Norden grenzt der Landkreis Bautzen an das Land Brandenburg mit dem Spree-Neiße Kreis.

Die höchste Erhebung innerhalb des Landkreises stellt der Valtenberg mit 587 Metern dar. Er ragt bei Neukirch/Lausitz in die Höhe. Der größte Fluss im Kreisgebiet ist die Spree.

Als das flächenmäßig größte Gewässer erweist sich der Speichersee Lohsa II. Er liegt bei der gleichnamigen Ortschaft. Die zahlreichen Seen und Teiche, die im Zentrum des Landkreises existieren, dienen der Fischerei. Das nördliche Kreisgebiet zeichnet sich durch einen dichten Kiefernwald aus. Im Lausitzer Bergland prägt ein Fichten- oder Mischwald die Landschaft. Aufgrund der ursprünglichen Natur gehört das Oberlausitzer Bergland zu den beliebten Tourismusgebieten. Des Weiteren befinden sich im Landkreis 20 ausgewiesene Naturschutzgebiete, beispielsweise das Dubringer Moor oder der Auenwald Laske.

Lausitzer Seenland

Durch das Fluten stillgelegter Braunkohletagebaue des Lausitzer Braunkohlereviere ist das künstlich angelegte Seengebiet in der Lausitz entstanden. Das Lausitzer Seenland soll sich bis Ende der 2020er Jahre als Europas größte künstliche Wasserlandschaft und als Deutschlands viertgrößtes Seengebiet entwickeln. Teilweise sind die Seen als Seenkette durch schiffbare Kanäle miteinander verbunden.

UNESCO – Biosphärenreservat Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft

Im Osten des Freistaates Sachsen, inmitten einer historisch gewachsenen Kulturlandschaft liegt das UNESCO Biosphärenreservat „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“, das größte zusammenhängende Teichgebiet Deutschlands. Es verfügt über eine bemerkenswert reiche Naturausstattung mit einer besonderen Bedeutung für den Natur- und Artenschutz. Die Hinterlassenschaft einer viele Jahrhunderte ausgeübten Teichwirtschaft sind eine Vielzahl von Teichen, in denen bis heute noch im Wesentlichen Karpfen gezüchtet werden.

Kultur

Der Landkreis Bautzen ist ungewöhnlich reich an Kultur und Traditionen, die dank vieler Vereine und engagierter Ehrenamtlicher weitergegeben werden. Theater und Kleinkunst, Konzerte und Museen, Heimatstuben und Gedenkstätten machen vergangene Jahrhunderte und jüngste Geschichte lebendig. Besondere Ausstellungen und Gedenkstätten erinnern an bedeutende Persönlichkeiten der Region.

Die Zweisprachigkeit der Region prägt auch das Kulturleben. Das Deutsch-Sorbische Volkstheater in Bautzen bietet als einzige Bühne in Deutschland ein zweisprachiges Programm. Dieses Angebot ergänzt das Sorbische Nationalensemble mit traditionellen Tanz- und Gesangsaufführungen und Konzerten des Sorbischen Sinfonieorchesters.

Musikalische Unterhaltung von Pop bis Jazz ist auf der Kamener Hutbergbühne zu erleben. Klanginszenierungen lassen das neu entstehende Lausitzer Seenland auch musikalisch ganz besonders wirken.

Eine einzigartige Attraktion, die Klein und Groß gleichermaßen in seinen Bann zieht, bietet der Saurierpark Kleinwelka. Täuschend echt sehen die ausgestorbenen Riesenechsen aus.

Die Tiere im Hoyerswerdaer Zoo und im Tierpark Bischofswerda sind dagegen tatsächlich noch quicklebendig.

Das Museum Westlausitz in Kamenz, das Sorbische Museum in Bautzen, das Industriemuseum in Knappenrode zeigen eindrucksvoll unterschiedliche Aspekte der abwechslungsreichen Geschichte der Region. Ein beeindruckendes Zeugnis der jüngeren Zeitgeschichte ist die Gedenkstätte Bautzen II, die ehemalige Haftanstalt der DDR-Staatssicherheit.

Dem Dichter der deutschen Aufklärung, Gotthold Ephraim Lessing, hat seine Heimatstadt Kamenz ein Museum gewidmet.

Das Barockschloss Rammenau ist das einzige vollständig erhaltene Rittergut in Sachsen. Im Inneren sind das Pompejanische Zimmer, das Vogelzimmer, das Pfauenzimmer und das Jagdzimmer mit spätbarocker und frühklassizistischer Raumgestaltung zu besichtigen. Bei Veranstaltungen im Spiegelsaal kann man sich an klassischer Musik, kulinarischen Besonderheiten und Tanzveranstaltungen erfreuen.

Das Geburtshaus Ernst Rietschels, des bedeutenden Bildhauers des Spätklassizismus, steht in Pulsnitz.

Den Computerpionier Konrad Zuse ehrt seine Geburtsstadt Hoyerswerda mit einem eigenen Museum.

Sorben

Der Landkreis Bautzen ist eine zweisprachige Region. Sichtbare Zeugnisse der hier lebenden Sorben sind auf den ersten Blick die in beiden Sprachen beschrifteten Hinweis- und Ortsschilder, ebenso wie sorbische Gebäudebezeichnungen. Beim genauen Hinhören kann der geneigte Zuhörer auch im Alltag häufig auf die sorbische Sprache treffen.

Die Sorben sind das kleinste westslawische Volk. Ihre Vorfahren kamen etwa im 6. Jahrhundert in die Lausitz – lange vor den ersten fränkischen und thüringischen Siedlern. Heute leben in Brandenburg und Sachsen noch insgesamt 60.000 Sorben, 40.000 davon in der Oberlausitz.

Das sorbische Volk ist eines von vier in Deutschland lebenden anerkannten nationalen Minderheiten. Die Geschichte ist geprägt vom Wechsel aus Blütezeiten sorbischer Kultur, vor allem während der Aufklärung sowie im 19. Jahrhundert und Repressalien, ganz besonders in Zeiten des Nazi-Regimes. Trotz aller, teils auch widriger Umstände, entstand im Laufe der Zeit ein kulturelles und nationales sorbisches Selbstbewusstsein innerhalb der Minderheit. Dem Anliegen folgend, die Sprache und Kultur auch im Alltag lebendig zu erhalten und anderen nahe zu bringen, existieren heute verschiedene Sprachprojekte, sorbische und zweisprachige Kindereinrichtungen, sorbische Grund- und Mittelschulen sowie ein sorbisches Schul- und Begegnungszentrum in Bautzen. Eine sorbische Tageszeitung, Radio- und Fernsehprogramme sind Ausdruck des neuen Selbstverständnisses.

Die Domowina als politisch unabhängiger und selbstständiger Bund Lausitzer Sorben und Dachverband sorbischer Vereine vertritt die Interessen der Bevölkerungsgruppe im Hinblick auf Toleranz und Verständigung. Mit der Stiftung für das sorbische Volk fördern Sachsen und Brandenburg die weitere Entwicklung sorbischer Sprache und Kultur.

Wirtschaftsregion

Wirtschaftlich ist der Landkreis Bautzen von einer Branchenvielfalt gekennzeichnet. Unternehmen der Bereiche Maschinenbau, Schienenfahrzeugbau, Kunststoffverarbeitung, Textilindustrie, Informationstechnologie, Nahrungs- und Genussmittelindustrie sowie Biotechnologie sind hier etabliert. In einer ausgewogenen Mischung ergänzen sich innovative Hochtechnologieunternehmen, leistungsstarke Produktionsstandorte und ein starkes Handwerk in einer modernen Wirtschaftsstruktur mit Wachstumspotenzial.

Die regionalen Firmen kooperieren in branchenorientierten Netzwerken und unterstützen sich gegenseitig bei der Beschaffung, im Service, in Forschung und Entwicklung, in Ausbildungsfragen oder im Marketing. Das bringt mehr als nur Kostenvorteile. Erfolgsgeschichten findet man so in beinahe jedem Gewerbegebiet.

Die ALSTOM Transport Deutschland GmbH liefert aus Bautzen Straßenbahnen in die ganze Welt. In Leppersdorf steht die modernste Molkerei Europas - die der Sachsenmilch AG. Die Deutsche Accumotive GmbH mit Sitz in Kamenz ist mit ihrer Produktion hochentwickelter Batteriezellen nur ein Beispiel für innovative Technologien. Neben Maschinenbau, Metallbearbeitung und

Lebensmittelbranche prägen die Kunststofftechnik, der Anlagenbau und die Oberflächentechnik die Industrielandschaft.

2018 fiel der Startschuss für den Breitbandausbau im Landkreis Bautzen. In diesem Projektzeitraum wurden im Landkreis rund 60.000 Haushalte und 8.800 unterversorgte Gewerbeunternehmen mit leistungsfähigen Glasfaseranschlüssen ausgestattet. Hinzugekommen sind Schulen sowie Bildungs- und Forschungseinrichtungen, die ebenfalls einen Glasfaseranschluss erhalten haben.

Strukturwandel

Im Zusammenhang mit dem Braunkohleausstieg hat der Deutsche Bundestag das Strukturstärkungsgesetz Kohleregionen beschlossen. Mit dem Gesetz sollen Folgen des Ausstiegs gemildert werden und der Strukturwandel in den Regionen begleitet werden. Im Prozess soll das Lausitzer Revier zu einer Region mit modernem Arbeitsplatz-Angebot und hoher Lebensqualität entwickelt werden.

Baukunst

Eine über Jahrhunderte gewachsene historische Kulturlandschaft erzählt vom Leben ihrer Bewohner. Umgebendhäuser, eine architektonische Besonderheit in den Lausitzer Dörfern, Kirchen- und Klosterbauten, die von der tiefen Religiosität der Region zeugen, Herrensitze und ehemalige Schlösser, im Gegensatz dazu die stolzen Bürgerhäuser in den größeren Städten – in Architektur gegossene Geschichte einer interessanten Region.

Unterwegs im Landkreis Bautzen zu sein heißt auch, auf Schritt und Tritt ganz besondere Kleinode der Baukunst zu bestaunen. Von Deutschlands größter Dorfkirche in Cunewalde bis hin zur Silbermannorgel in der Dorfkirche Crostau lassen sich immer wieder neue architektonische Schätze entdecken. 60 Schlösser und Herrensitze mit ihren prächtigen Parkanlagen schmücken die Region und zeugen davon, dass es hier früher zwar viele adlige Beamte gegeben hat, aber keinen Fürsten oder gar König.

Gegen diesen Prunk des Adels setzten die Städte selbstbewusst ihre stolzen Bürgerhäuser. Deshalb sind die gut erhaltenen und liebevoll sanierten Marktplätze von Bautzen, Bischofswerda, Kamenz, Pulsnitz, Radeberg, Wittichenau mehr als nur einen flüchtigen Besuch wert.

Erhaben erstreckt sich das mehr als tausendjährige Bautzen vom Fels der mächtigen Ortenburg herab ins Tal bis zur Spree; der St. Petri Dom, eine der wenigen Simultankirchen Deutschlands, ist einer von vielen Schmuckstücken der wunderschönen Bautzner Altstadt.

Das Kloster St. Marienstern in Panschwitz-Kuckau vereint in seiner großzügigen Anlage spätgotische und barocke Baukunst mit einer Glaubenstradition, die bis in unsere Zeit lebendig geblieben ist. Heute leben hier 12 Ordensschwwestern nach den Regeln des hl. Benedikt.

Die schmucken Dörfer mit ihren historischen Ortskernen brauchen sich hinter dem adligen oder städtischen Glanz nicht zu verstecken. Mit der Weberei, einem in der Lausitz weit verbreiteten Handwerk, setzte sich auch ein besonderer Baustil in der Region durch.

In den Umgebendhäusern wird die Blockstube von einem offenen Tragegerüst „umbunden“. Dieses Gerüst trägt die Last des Obergeschosses. Über Jahrhunderte hinweg wurde diese Bautechnik weiterentwickelt. Nirgendwo sonst in Europa ist diese Volksbauweise in einer solchen Dichte erhalten.

Verkehr

Der Landkreis Bautzen besitzt eine günstige verkehrstechnische Anbindung. Neben der Autobahn 4, die sich 65,22 Kilometer über das Gebiet des Landkreises erstreckt, verlaufen mehrere Bundesstraßen und Staatsstraßen durch das Kreisgebiet. Darunter zählt unter anderem die B 6, welche von Dresden über Bautzen nach Görlitz führt, die B 96 von Hoyerswerda über Bautzen nach Zittau, die B 97 von Cottbus nach Dresden, die B 98 von Zeithain nach Laußnitz über Bischofswerda nach Oppach und die B 56 von Weißwasser nach Bautzen.

Eine Vielzahl an Bahnstrecken für den Regionalverkehr führen durch den Landkreis. Die Strecke Dresden-Bautzen-Görlitz bildet eine der wichtigsten Verbindungen. Den Personennahverkehr ermöglichen Regionalzüge mehrerer Unternehmen. Zu diesen gehören die DB Regio, die Länderbahn sowie die Städtebahn Sachsen.

Das weitere Kreisgebiet erreicht man mit den regionalen Buslinien. Aufgrund der Kreisgebietsreform liegt Bautzen in zwei Verkehrsverbänden. Hoyerswerda und der Altlandkreis Kamenz zählen zum Verkehrsverbund Oberelbe (VVO). Im Altlandkreis Bautzen befindet sich der Verkehrsverbund Oberlausitz-Niederschlesien (ZVON).

Neben den Verkehrsflugplätzen in Bautzen und Kamenz gibt es Sonderflugplätze in Nardt bei Hoyerswerda, Klix und Brauna.

Das Radwegenetz der Region bietet zahlreiche Möglichkeiten das Kreisgebiet zu erkunden. Neben den ausgeschilderten Radwegen wurden auch Tourenvorschläge, welche jedoch nicht ausgeschildert sind, zusammengestellt. Diese sind auf der Internetseite des Landkreises unter Mobil im Landkreis zu finden.

6.2 Landkreis Bautzen in Zahlen

Anzahl Städte/Gemeinden	57
davon Städte	15
davon Gemeinden	42

Einwohner zum 31.12.2021	269.290
--------------------------	---------

Gesamtfläche	rd. 2.398 km ²
davon	
Siedlungs- und Verkehrsfläche	308 km ²
Gewässerfläche	90 km ²
Vegetationsfläche	ca. 2.000 km ²
davon	
Landwirtschaftsfläche	1.102 km ²
Waldfläche	836 km ²
Flächen anderer Nutzungsarten	62 km ²

höchste Erhebung – Valtenberg	587 m
größte Nord-Süd-Ausdehnung	ca. 63 km
größte Ost-West-Ausdehnung	ca. 65 km

Bundesautobahn A4	65 km
Bundesstraßen	239 km
Staatsstraßen	580 km
Kreisstraßen	833 km

7 Bodenrichtwerte

7.1 Bedeutung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte sind nach § 196 BauGB durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungsstandes. Sie dienen vor allem der Transparenz des Bodenmarktes insbesondere für private Belange aber auch für die Belange der Wirtschaft, des Rechtswesens und der Besteuerung - und für die Grundstückswertermittlung selbst, denn nach § 40 Abs. 2 ImmoWertV können zur Ermittlung des Bodenwertes neben oder an Stelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Das BauGB bestimmt in § 196, dass die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes, mindestens jedoch für erschließungs- beitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland zu ermitteln sind. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

7.2 Entwicklungsstufen gemäß § 3 ImmoWertV

(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen

7.3 Weitere Grundstücksmerkmale gemäß § 5 ImmoWertV

(1) Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich vorbehaltlich des Satzes 2 aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts und aus den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom städtebaulich zulässigen Maß im Sinne des Satzes 1 in der Umgebung regelmäßig abgewichen oder wird das Maß bei der Kaufpreisbemessung regelmäßig abweichend von den für die planungsrechtliche Zulässigkeit maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts bestimmt, so ist das Maß der Nutzung maßgebend, das auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblicherweise zugrunde gelegt wird.

(2) Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge im Sinne des Satzes 1 gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

(3) Die Ertragsverhältnisse ergeben sich aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.

(4) Lagemerkmale von Grundstücken ergeben sich aus der räumlichen Position des Grundstücks und beziehen sich insbesondere auf die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse.

(5) Die Bodenbeschaffenheit umfasst beispielsweise die Bodengüte, die Eignung als Baugrund und das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.

7.4 Bodenrichtwerte 2022 im GeoWeb des Landkreises Bautzen

Die Bodenrichtwerte für den Landkreis Bautzen mit Stand 01.01.2022 sind im Geoportal des Landkreises Bautzen unter www.landkreis-bautzen.de/geoweb abrufbar.

Unter Themen „Verkehr, Bauen, Bodennutzung“ können sich Interessierte einen Überblick über zonale Bodenrichtwerte für Baulandflächen sowie Landwirtschaftsflächen und über die besonderen Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten verschaffen und gezielt die entsprechenden Daten am Klickpunkt ermitteln.

Wichtig in dem Zusammenhang ist, dass die ermittelten Bodenrichtwerte lediglich der Orientierung dienen, aber keine bindende Wirkung besitzen. Ansprüche gegenüber Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungsbehörden oder den Landwirtschaftsbehörden können aus den Richtwertzonen nicht abgeleitet werden.

Anträge auf schriftliche Bodenrichtwertauskunft nimmt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Bautzen entgegen. Diese Auskunft ist kostenpflichtig.

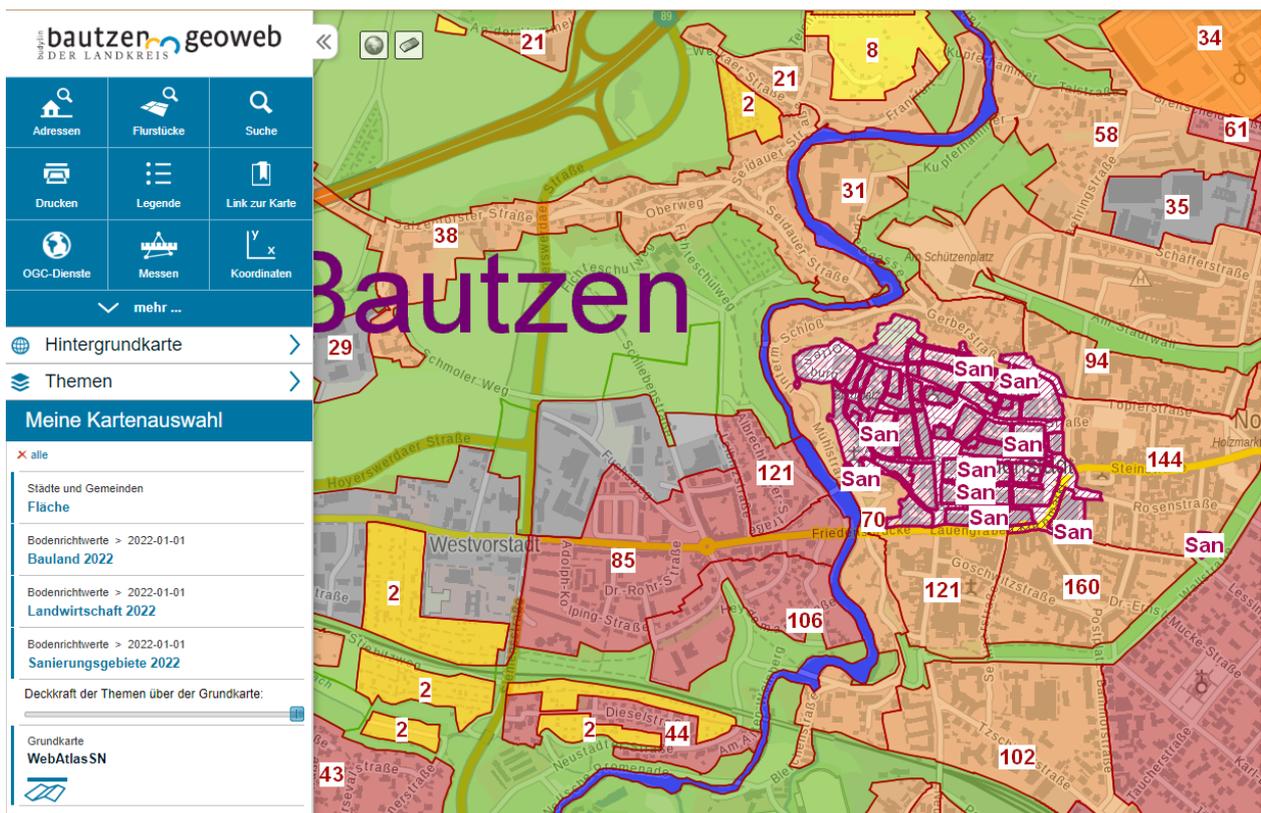


Abb. 1: Bodenrichtwerte 2022 im GeoWeb

8 Grundstücksmarkt des Landkreises Bautzen im Überblick

Die nachfolgenden Daten basieren auf Auswertungen der Kaufpreissammlung der Jahre 2020/2021 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

8.1 Anzahl der Kauffälle/Flächenumsatz/Geldumsatz

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
2013	3.168	3.454,24	196,89
2014	3.303	3.123,78	225,12
2015	3.474	2.996,56	236,09
2016	3.534	2.287,85	264,08
2017	3.523	2.360,00	297,90
2018	3.654	2.206,48	305,63
2019	3.986	2.414,04	374,53
2020	3.960	2.153,10	429,73
2021	4.057	2.390,94	461,06

Tab. 1: Kauffälle, Flächenumsatz, Geldumsatz gesamter Landkreis Bautzen 2013 bis 2021

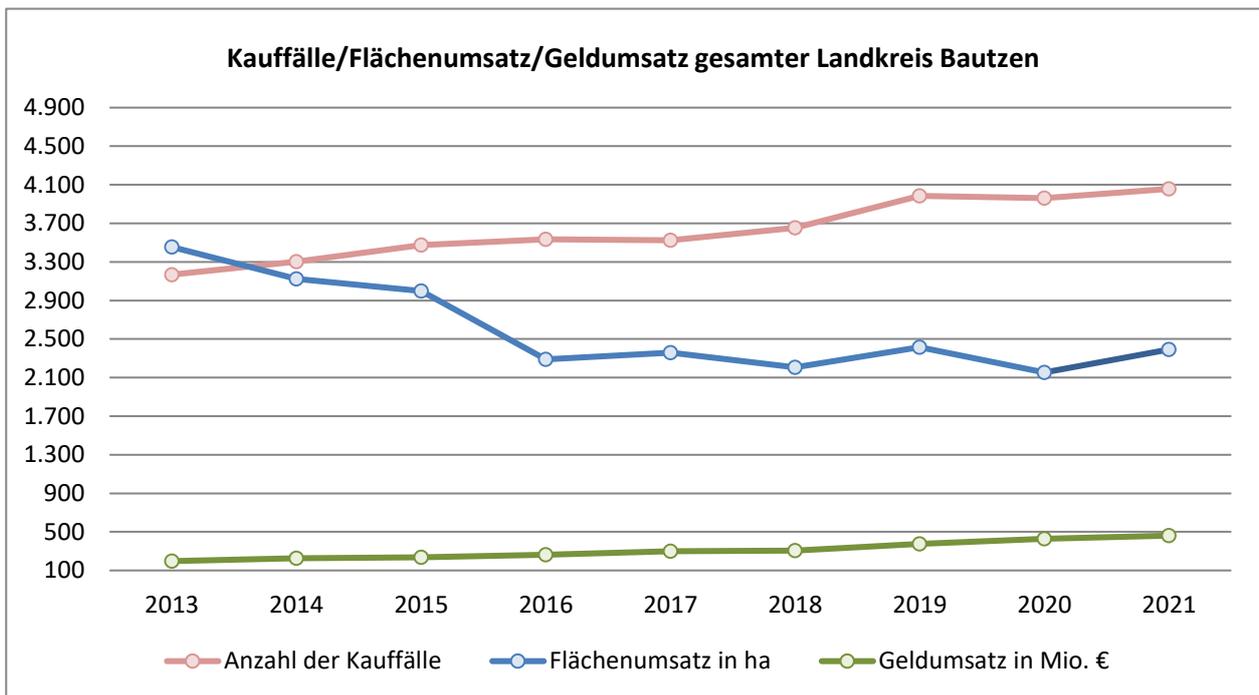


Abb. 2: Kauffälle, Flächenumsatz, Geldumsatz gesamter Landkreis Bautzen 2013 bis 2021

8.2 Anzahl sonstiger Kauffälle

Jahr	Zwangsversteigerung	Tausch	Übertragung	Erbausein- andersetzung	Erbaurecht	Schenkung
2013	74	35	16	24	7	0
2014	73	40	19	30	6	0
2015	76	68	21	20	5	3
2016	62	45	32	35	3	1
2017	110	32	26	28	4	6
2018	109	101	19	18	6	4
2019	58	70	33	28	23	6
2020	58	60	28	24	21	6
2021	37	43	26	26	7	6

Tab. 2: Anzahl sonstiger Kauffälle

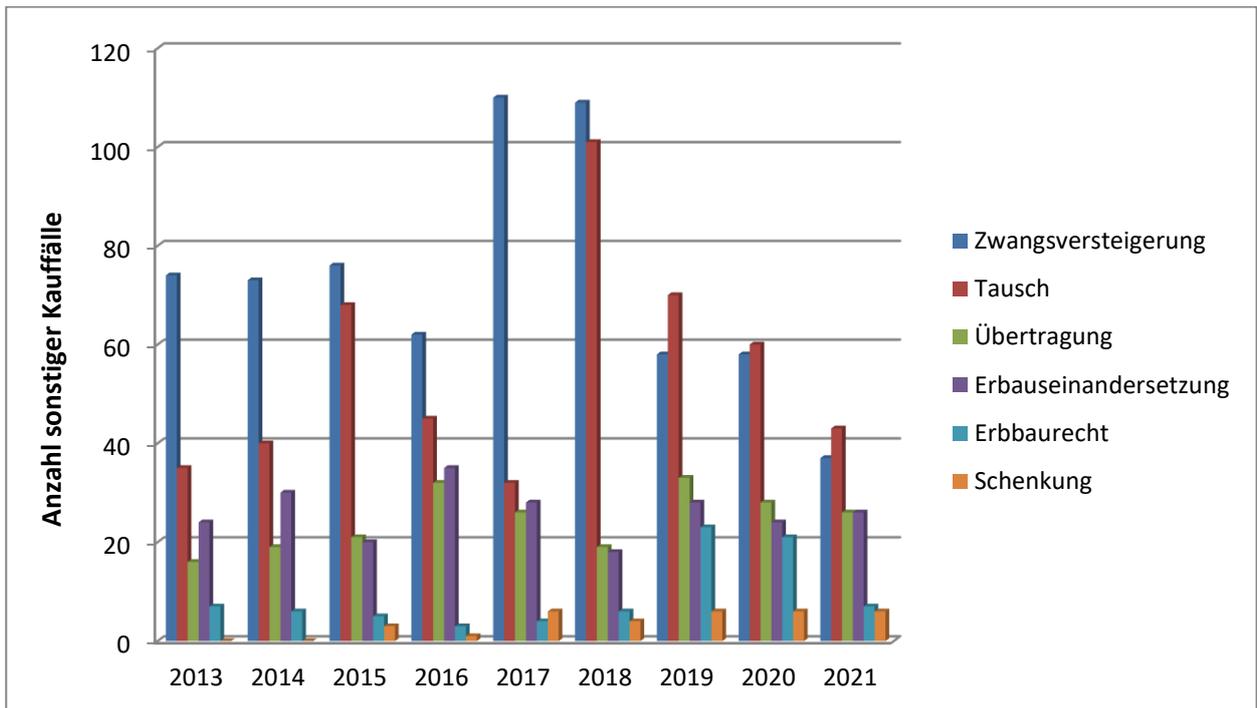


Abb. 3: Anzahl sonstiger Kauffälle

8.3 Marktteilnehmer für bebaute und unbebaute Grundstücke

Marktteilnehmer sind alle natürlichen und juristischen Personen des öffentlichen und privaten Rechts (Verwaltungen von Bund, Land, Landkreis und Kommunen, Landwirtschaftsbetriebe, sonstigen Institutionen, Unternehmen usw.), welche am Grundstücksverkehr teilnehmen. Am Markt treten die Personen und Institutionen dabei entweder als Käufer (Erwerber) oder Verkäufer (Veräußerer) auf.

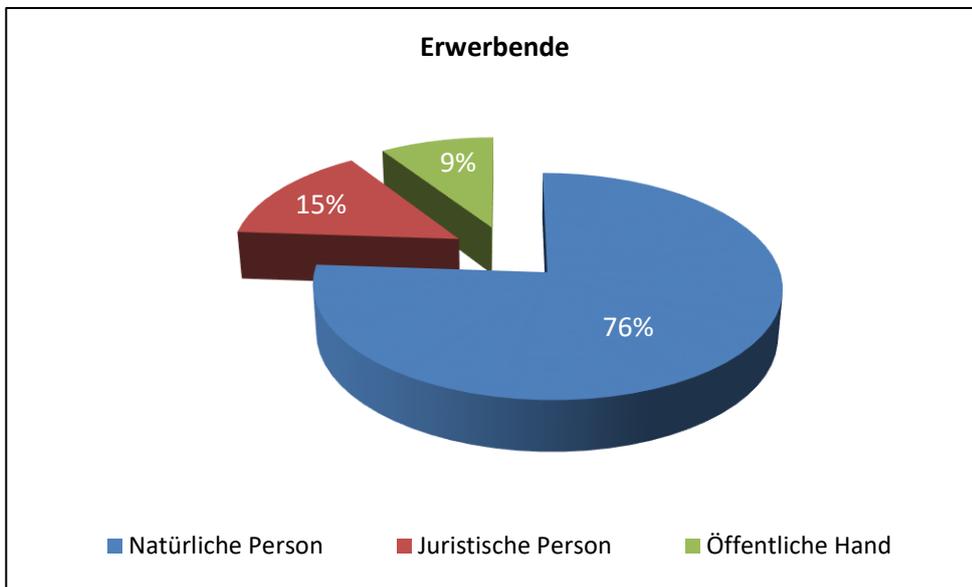
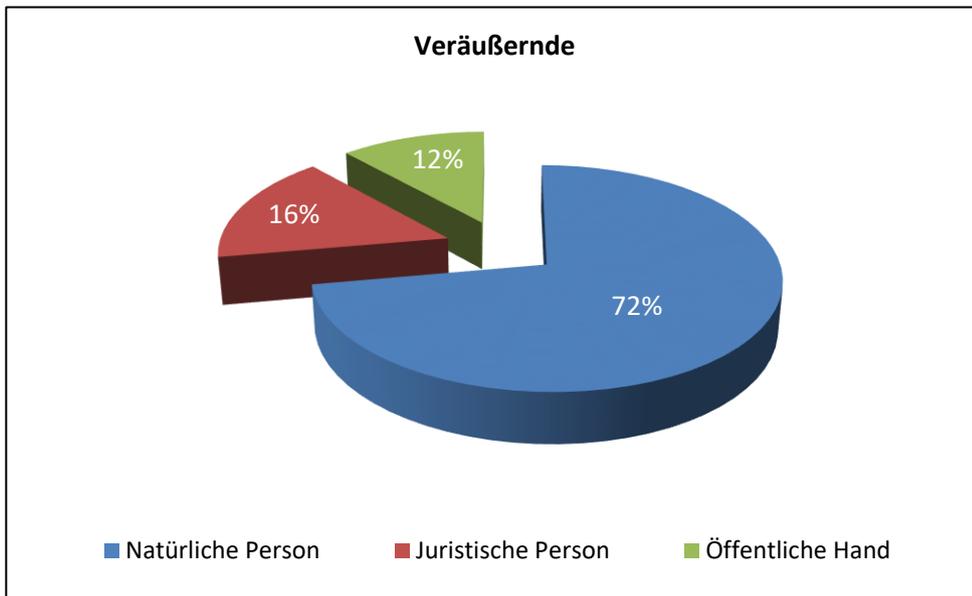


Abb. 4: Veräußernde und erwerbende Marktteilnehmer

8.4 Anzahl Kauffälle nach Teilmärkten

		unbebaute Bauflächen	land-/forstwirt. Fläche	alle übrigen (sonstige) Flächen	bebaute Bauflächen	Wohnungs-/ Teileigentum
2017	Kauf	453	620	467	1.444	327
	Tausch, Übertragung, Schenkung usw.	2	21	26	43	7
	Zwangsversteigerung	5	51	0	47	6
	Erbbaurechtsbestellung	2	0	0	2	0
2018	Kauf	498	585	536	1.394	378
	Tausch, Übertragung, Schenkung usw.	12	31	56	43	0
	Zwangsversteigerung	0	66	0	38	5
	Erbbaurechtsbestellung	1	0	0	5	0
2019	Kauf	433	682	548	1.467	626
	Tausch, Übertragung, Schenkung usw.	4	31	62	51	2
	Zwangsversteigerung	0	14	4	38	2
	Erbbaurechtsbestellung	15	0	0	6	2
2020	Kauf	492	640	666	1.464	469
	Tausch, Übertragung, Schenkung usw.	9	38	38	60	5
	Zwangsversteigerung	4	13	4	35	2
	Erbbaurechtsbestellung	14	1	2	2	2
2021	Kauf	531	624	646	1.531	552
	Tausch, Übertragung, Schenkung usw.	10	34	31	49	5
	Zwangsversteigerung	0	13	0	23	1
	Erbbaurechtsbestellung	2	1	0	3	1

Tab. 3: Anzahl Kauffälle nach Teilmärkten

9 Einwohner und Kauffälle in den Städten und Gemeinden

9.1 Einwohner und Kauffälle in Städten

Stadt/Gemeinde	Einwohner (Stand 31.12.2021)	Kauffälle								
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bautzen	37.838	214	257	236	245	247	239	242	216	318
Bernsdorf	6.307	74	74	77	79	81	115	244	89	127
Bischofswerda	10.623	105	112	127	159	151	140	140	113	107
Elstra	2.683	43	60	54	58	51	54	58	50	54
Großröhrsdorf	9.661	79	102	84	104	136	186	177	144	207
Hoyerswerda	31.326	161	147	173	210	172	187	170	182	210
Kamenz	16.985	107	168	160	167	151	194	237	232	259
Königsbrück	4.605	65	49	62	64	50	62	104	116	79
Lauta	8.142	46	48	70	65	66	65	69	74	63
Pulsnitz	7.345	63	79	60	98	89	101	119	105	101
Radeberg	18.675	154	217	236	181	200	204	204	250	201
Schirgiswalde- Kirschau	6.084	68	83	54	85	83	82	82	66	80
Weißenberg	3.046	60	40	54	33	59	41	52	84	87
Wilthen	4.671	32	49	52	36	39	36	41	42	44
Wittichenau	5.699	65	64	42	80	91	64	77	80	81

Tab. 4: Einwohner und Kauffälle in Städten

9.2 Einwohner und Kauffälle in Gemeinden

Stadt/Gemeinde	Einwohner (Stand 31.12.2021)	Kauffälle								
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Arnsdorf	4.900	43	58	69	53	49	61	53	93	102
Burkau	2.635	41	37	50	28	49	37	33	46	54
Crostitzwitz	1.016	9	12	13	10	9	11	15	10	6
Cunewalde	4.586	50	58	50	78	67	89	66	77	55
Demitz-Thumitz	2.639	27	30	30	25	27	38	20	48	25
Doberschau- Gaußig	4.185	43	64	72	56	59	86	75	113	86
Elsterheide	3.436	35	59	62	52	52	48	71	60	44
Frankenthal	928	38	22	26	13	22	12	18	16	16
Göda	2.972	52	42	42	39	32	50	28	74	57
Großdubrau	4.181	89	53	72	65	65	65	62	78	68

Grundstücksmarktbericht Landkreis Bautzen – Stand 31.12.2021

Stadt/Gemeinde	Einwohner Stand 31.12.2021	Kauffälle								
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Großharthau	2.896	28	39	60	58	79	62	76	40	44
Großnaundorf	949	14	8	13	17	8	12	18	8	15
Großpostwitz	2.717	39	50	54	77	44	41	52	49	44
Haselbachtal	3.928	58	42	44	63	51	57	59	82	44
Hochkirch	2.259	29	52	37	30	56	44	64	46	35
Königswartha	3.365	40	37	35	41	45	33	37	46	79
Kubschütz	2.499	40	41	45	35	35	26	33	46	36
Laußnitz	1.845	18	20	22	30	16	17	24	18	22
Lichtenberg	1.634	34	19	28	21	20	16	16	20	13
Lohsa	5.153	81	52	69	78	83	95	115	91	88
Malschwitz	4.599	90	99	100	122	95	66	91	95	78
Nebelschütz	1.187	10	18	40	13	12	8	13	19	17
Neschwitz	2.396	55	34	38	48	36	55	42	47	32
Neukirch	1.586	19	19	23	20	26	30	36	34	39
Neukirch/Lausitz	4.781	70	44	57	52	83	47	90	111	86
Obergurig	2.101	45	31	36	31	21	26	26	43	36
Ohorn	2.463	45	29	39	22	33	28	27	24	50
Oßling	2.233	26	58	34	44	41	55	34	25	36
Ottendorf-Okrilla	9.997	156	148	139	135	149	173	139	138	181
Panschwitz-Kuckau	2.036	16	19	16	11	17	15	14	12	30
Puschwitz	771	16	43	18	29	10	15	6	14	20
Räckelwitz	1.145	12	17	18	36	19	16	15	10	10
Radibor	3.117	41	35	44	37	46	45	50	43	36
Ralbitz-Rosenthal	1.711	15	13	30	21	15	19	22	20	20
Rammenau	1.322	13	13	20	16	11	12	27	14	19
Schmölln-Putzkau	2.965	54	37	54	49	52	53	56	58	60
Schönteichen	ab 2019 zu Kamenz	28	30	40	23	31	25	0	0	0
Schwepnitz	2.453	34	36	33	39	28	35	35	42	57
Sohland a.d. Spree	6.501	79	69	100	117	92	92	84	82	106
Spreetal	1.809	41	28	43	29	34	31	40	53	47
Steina	1.648	19	19	37	23	24	33	29	25	20
Steinigwolmsdorf	2.791	69	35	41	29	52	37	54	52	64
Wachau	4.265	71	85	38	55	62	68	105	96	66

Tab. 5: Einwohner und Kauffälle in Gemeinden

10 Auswertung nach Teilmärkten

10.1 Anzahl Kauffälle nach Teilmärkten

Jahr	land-/forstwirtschaftliche Flächen	unbebaute Bauflächen	bebaute Bauflächen	Wohnungs-/ Teileigentum
2013	772	460	1.220	177
2014	707	458	1.323	228
2015	709	487	1.498	280
2016	574	438	1.533	259
2017	692	462	1.536	340
2018	682	511	1.480	383
2019	727	452	1.562	632
2020	692	519	1.561	478
2021	672	543	1.606	559

Tab. 6: Kauffälle nach Teilmärkten gesamter Landkreis Bautzen

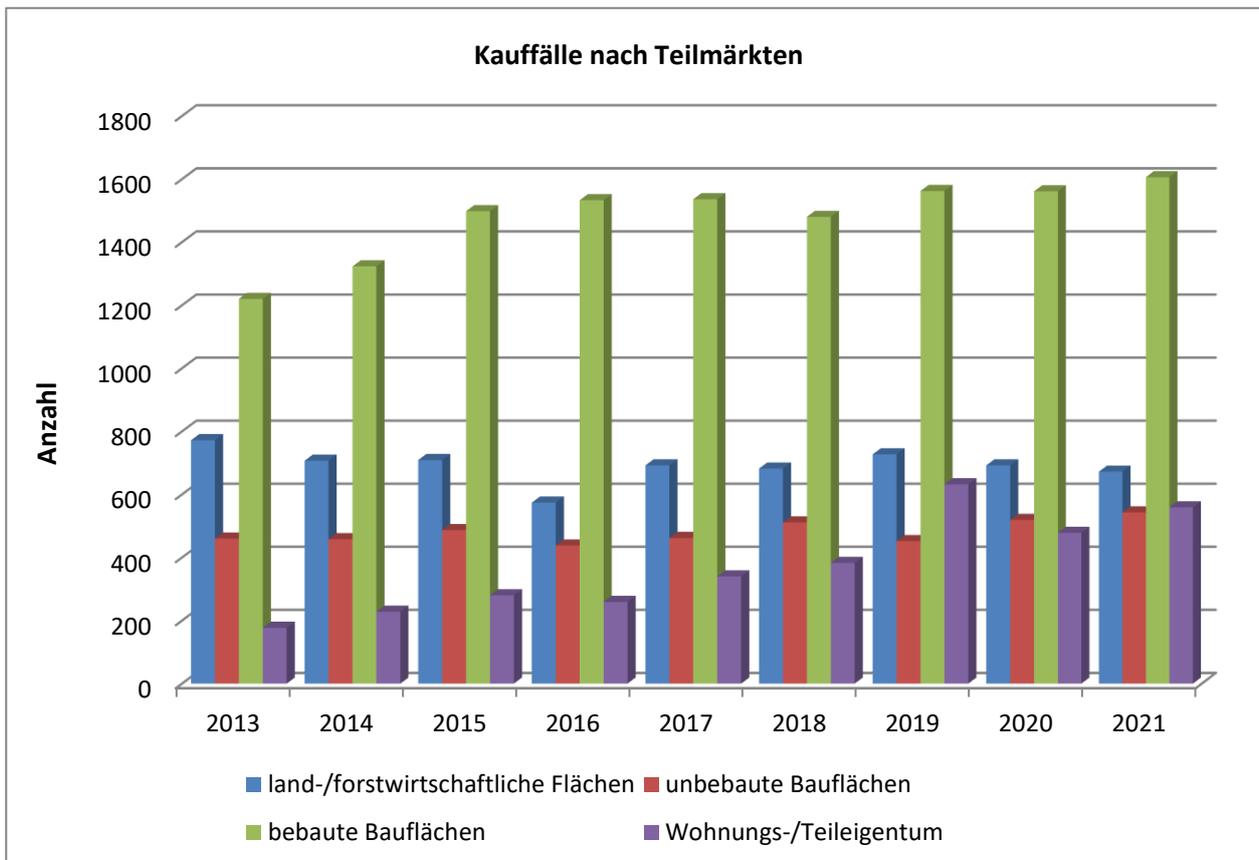


Abb. 5: Kauffälle nach Teilmärkten gesamter Landkreis Bautzen

10.2 Flächenumsatz (ha)

Jahr	land-/forstwirtschaftliche Flächen	unbebaute Bauflächen	bebaute Bauflächen
2013	2.688,67	122,01	440,83
2014	2.320,65	113,36	396,95
2015	2.344,11	128,41	417,98
2016	1.623,00	98,31	369,46
2017	1.853,52	111,09	336,19
2018	1.690,77	93,84	289,96
2019	1.631,00	100,15	354,26
2020	1.435,00	114,86	365,09
2021	1.750,30	129,62	363,65

Tab. 7: Flächenumsatz (ha) nach Teilmärkten gesamter Landkreis Bautzen

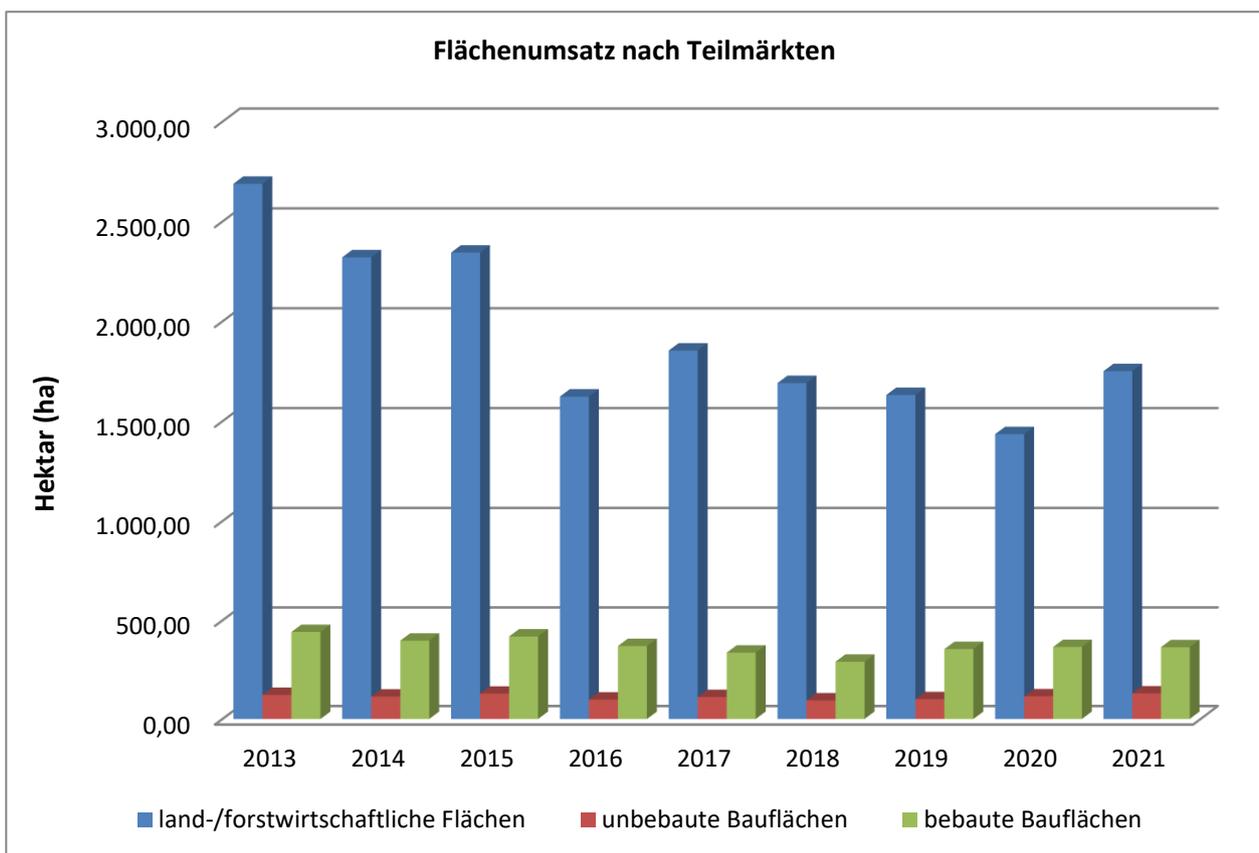


Abb. 6: Flächenumsatz (ha) nach Teilmärkten gesamter Landkreis Bautzen

10.3 Geldumsatz (Mio. EUR)

Jahr	land-/forstwirtschaftliche Flächen	unbebaute Bauflächen	bebaute Bauflächen	Wohnungs-/Teileigentum
2013	15,40	21,66	145,53	13,91
2014	12,45	28,54	164,20	20,24
2015	11,88	22,24	176,49	20,12
2016	10,77	22,06	202,87	22,79
2017	13,55	23,17	225,71	29,19
2018	11,14	36,34	220,96	30,48
2019	12,69	34,87	265,01	53,71
2020	10,78	39,53	320,64	50,58
2021	14,17	49,08	297,77	82,24

Tab. 8: Geldumsatz (Mio. EUR) nach Teilmärkten gesamter Landkreis Bautzen

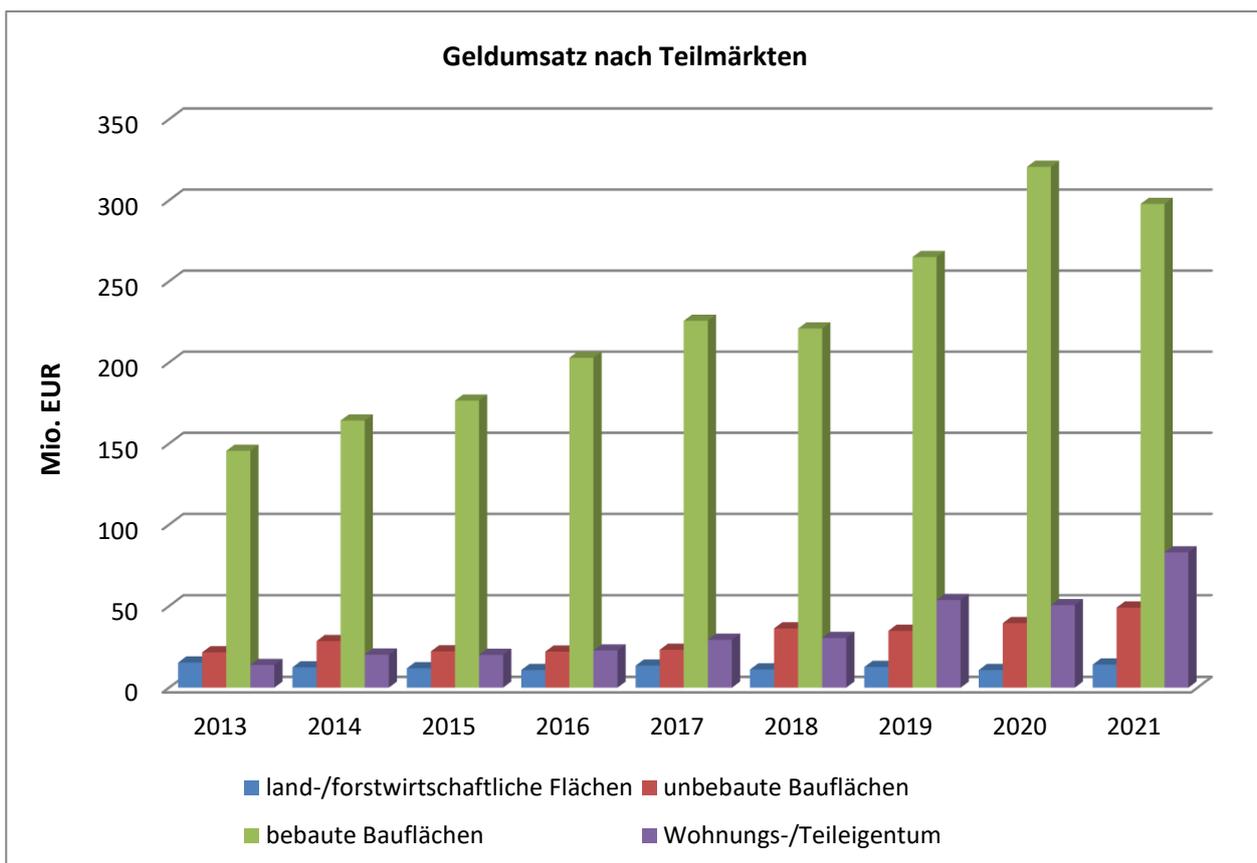


Abb. 7: Geldumsatz (Mio. EUR) nach Teilmärkten gesamter Landkreis Bautzen

11 Unbebaute Grundstücke

11.1 Flächen für individuellen Wohnungsbau

Jahr	Anzahl Erwerbsvorgänge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2013	360	62,35	15,10
2014	348	57,35	18,84
2015	324	47,12	14,52
2016	350	40,01	16,16
2017	325	35,32	14,38
2018	432	49,33	30,27
2019	342	35,07	20,65
2020	426	42,50	28,05
2021	457	52,25	39,91

Tab. 9: unbebaute Bauflächen - Flächen für individuellen Wohnungsbau

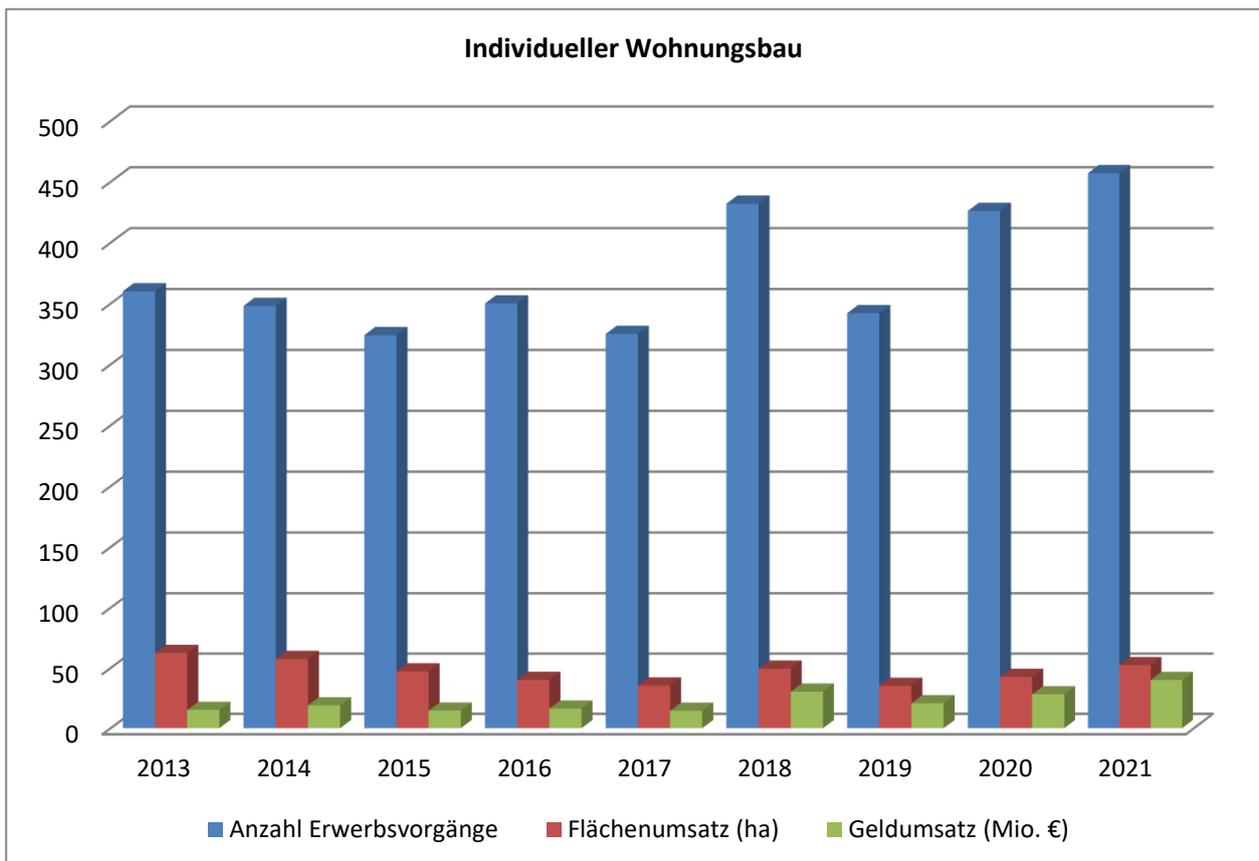


Abb. 8: unbebaute Bauflächen - Flächen für individuellen Wohnungsbau

11.2 davon Eigenheimstandorte

Jahr	Anzahl Erwerbsvorgänge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2013	146	11,89	6,43
2014	104	8,12	5,55
2015	145	17,89	9,83
2016	142	12,00	8,77
2017	147	12,86	7,72
2018	184	18,09	9,83
2019	170	15,15	12,26
2020	230	19,24	19,57
2021	245	22,59	24,61

Tab. 10: unbebaute Bauflächen in Eigenheimstandorten

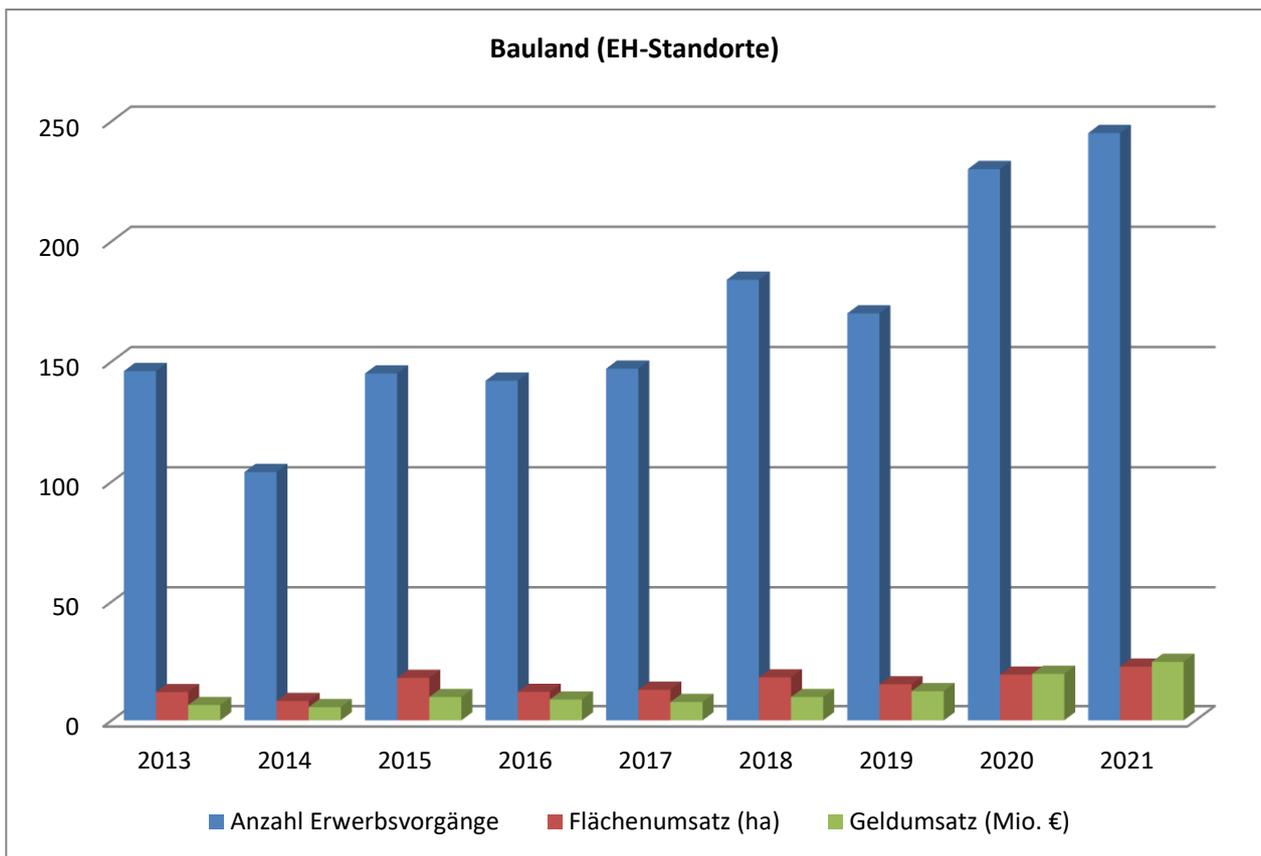


Abb. 9: unbebaute Bauflächen in Eigenheimstandorten

11.3 Flächen für industrielle Nutzung

Jahr	Anzahl Erwerbsvorgänge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2013	3	3,59	0,42
2014	0	0,00	0,00
2015	2	4,86	0,25
2016	4	21,01	1,97
2017	6	13,54	0,34
2018	6	3,25	0,26
2019	3	10,44	0,40
2020	6	20,09	0,34
2021	6	11,43	0,39

Tab. 11: unbebaute Bauflächen - Flächen für industrielle Nutzung

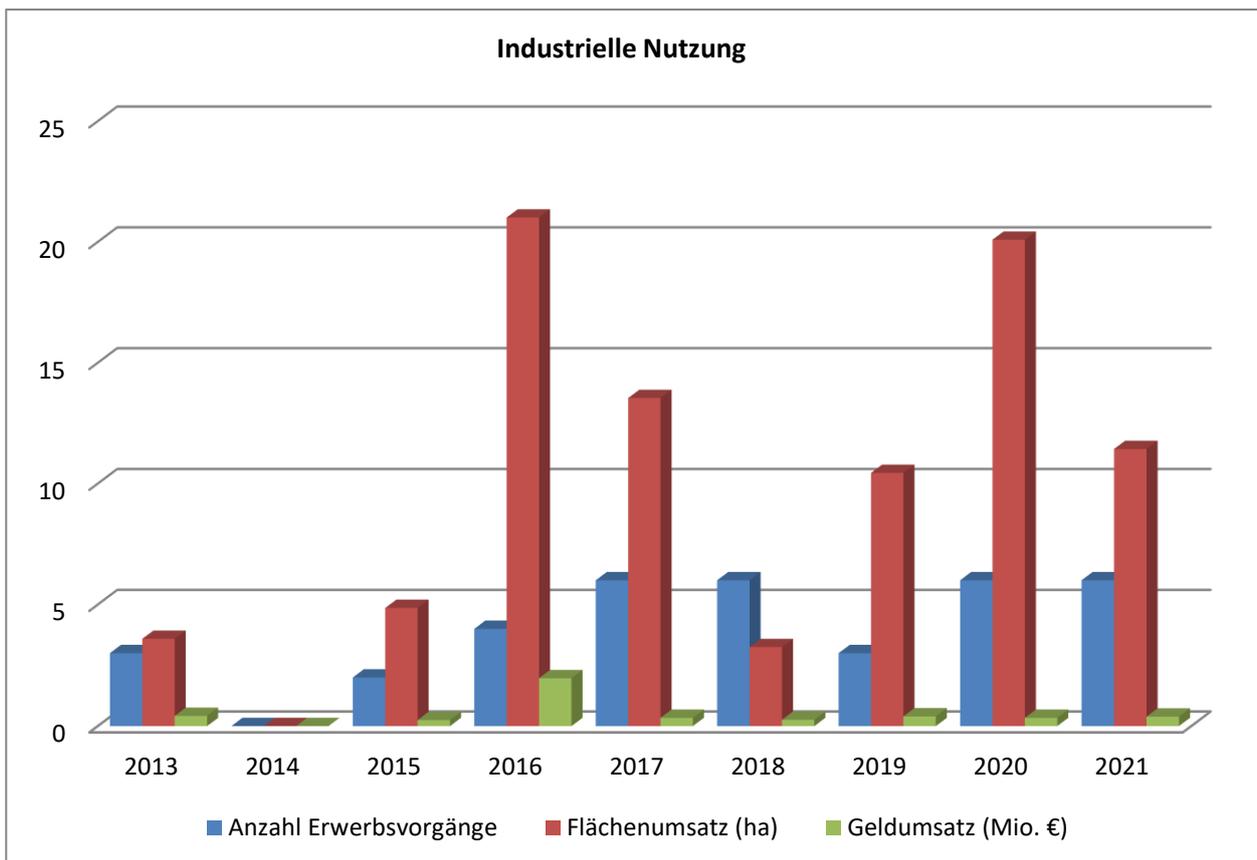


Abb. 10: unbebaute Bauflächen - Flächen für industrielle Nutzung

11.4 Flächen für gewerbliche Nutzung

Jahr	Anzahl Erwerbsvorgänge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2013	51	37,21	3,81
2014	43	36,73	7,76
2015	30	45,28	3,06
2016	30	21,00	2,33
2017	25	30,22	3,29
2018	37	27,42	4,56
2019	46	29,11	11,07
2020	41	30,51	8,62
2021	40	40,86	5,75

Tab. 12: unbebaute Bauflächen - Flächen für gewerbliche Nutzung

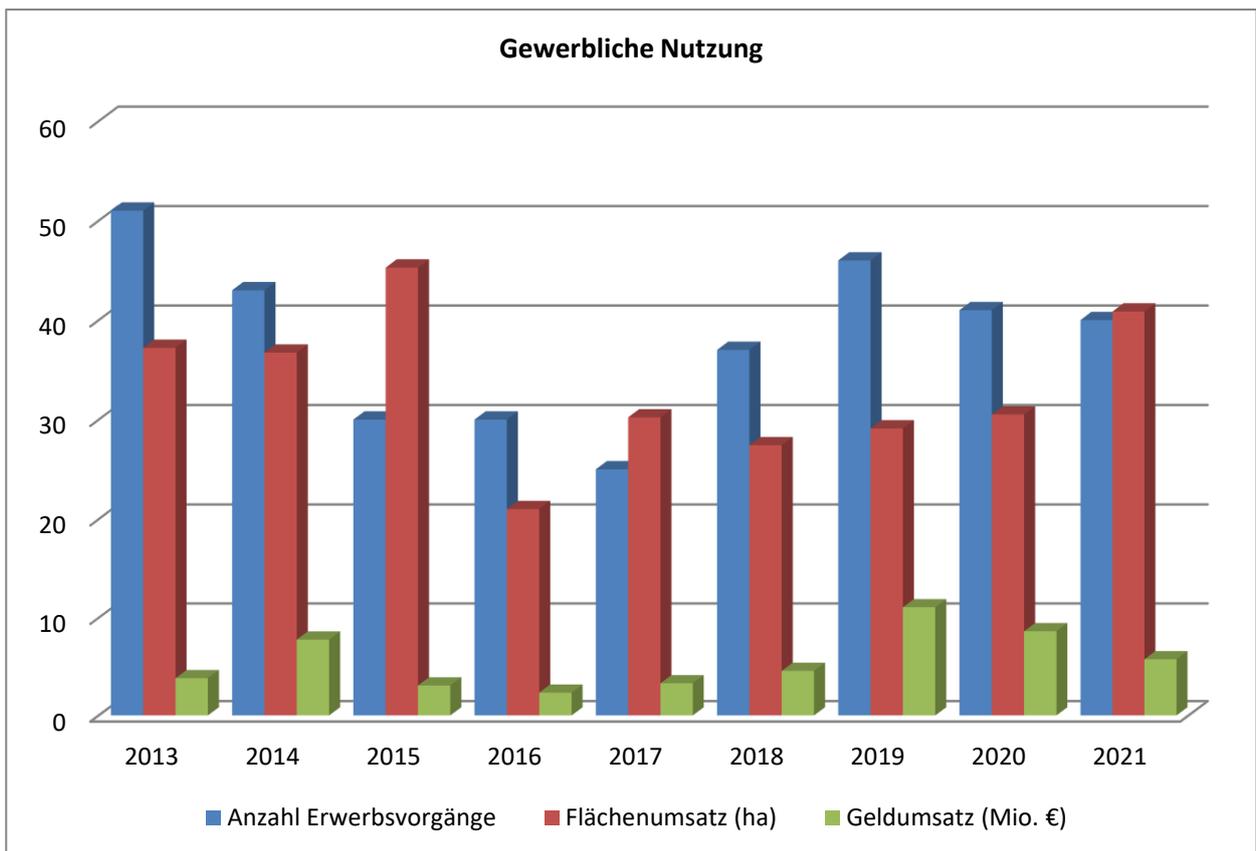


Abb. 11: unbebaute Bauflächen - Flächen für gewerbliche Nutzung

12 Bebaute Grundstücke

12.1 Anzahl der Kauffälle bebauter Grundstücke in einzelnen Teilmärkten

Jahr	Ein- und Zweifamilienhäuser - (tlw. mit Nebengebäude)	Doppelhaushälften/Reihenhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser	Büro- und Geschäftsgebäude	Gewerbegebäude	Handels- und Verbrauchermärkte	Dreiseit-/Vierseithöfe/Bauernhäuser
2013	617	123	72	46	11	45	12	22
2014	640	150	98	34	8	59	7	23
2015	649	146	95	61	27	43	5	23
2016	685	165	107	58	11	43	7	32
2017	768	147	94	59	16	52	16	34
2018	700	175	104	49	12	58	16	33
2019	718	189	123	76	15	47	8	42
2020	778	203	95	69	12	49	9	37
2021	759	209	123	84	19	40	14	37

Tab. 13: Anzahl Kauffälle bebauter Grundstücke in einzelnen Teilmärkten

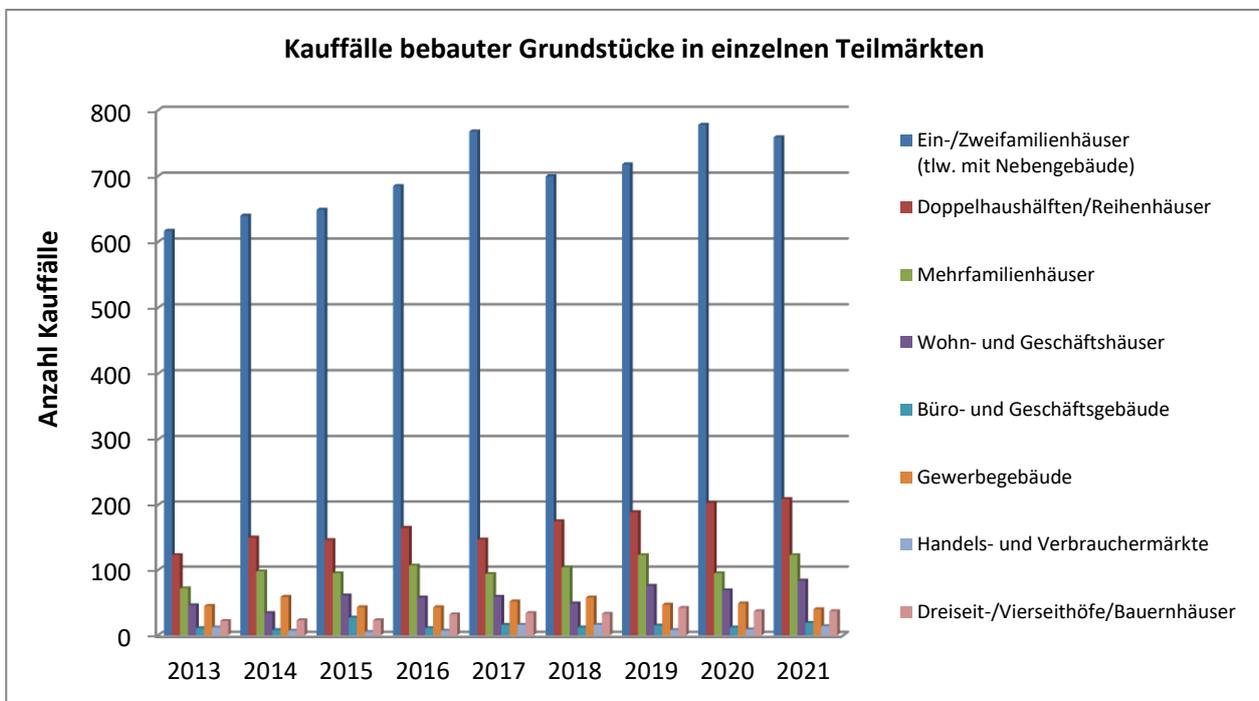


Abb. 12: Anzahl Kauffälle bebauter Grundstücke in einzelnen Teilmärkten

12.2 Flächenumsatz (ha) bebauter Grundstücke in einzelnen Teilmärkten

Jahr	Ein- und Zweifamilienhäuser - (tlw. mit Nebengebäude)	Doppelhaushälften/Reihenhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser	Büro- und Geschäftsgebäude	Gewerbegebäude	Handels- und Verbrauchermärkte	Dreiseit-/Vierseithöfe/Bauernhäuser
2013	180,15	7,77	29,02	3,64	5,15	38,35	6,69	17,45
2014	134,31	9,46	18,43	4,01	8,09	44,78	4,29	38,21
2015	112,09	9,47	14,89	6,02	10,47	31,47	2,63	37,37
2016	160,97	8,97	22,93	5,73	6,64	36,84	2,71	14,07
2017	127,85	8,18	16,42	6,59	8,72	37,21	6,61	28,93
2018	109,08	10,25	15,42	5,25	15,45	40,41	8,28	13,71
2019	138,04	12,27	17,85	6,11	12,21	34,89	4,45	25,07
2020	150,30	14,65	16,23	6,21	6,13	49,89	6,35	22,21
2021	150,21	10,64	17,21	13,34	5,61	52,60	5,96	15,32

Tab. 14: Flächenumsatz (ha) bebauter Grundstücke in einzelnen Teilmärkten

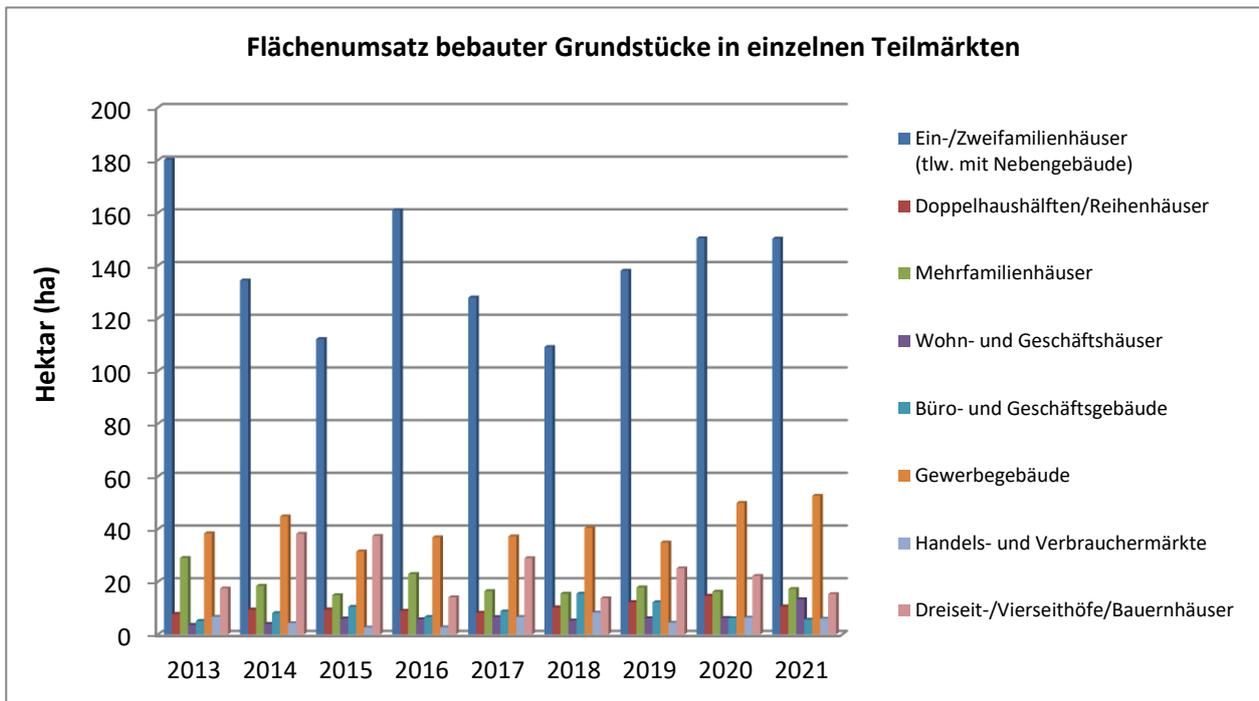


Abb. 13: Flächenumsatz (ha) bebauter Grundstücke in einzelnen Teilmärkten

12.3 Geldumsatz (Mio. EUR) bebauter Grundstücke in einzelnen Teilmärkten

Jahr	Ein- und Zweifamilienhäuser - (tlw. mit Nebengebäude)	Doppelhaushälften/Reihenhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser	Büro- und Geschäftsgebäude	Gewerbegebäude	Handels- und Verbrauchermärkte	Dreiseit-/Vierseithöfe/Bauernhäuser
2013	53,18	12,42	11,23	7,58	4,68	3,78	20,08	1,22
2014	57,01	14,75	16,84	3,67	2,82	9,37	16,31	1,27
2015	59,47	15,23	20,14	16,94	5,56	14,05	9,37	2,16
2016	71,39	17,84	36,90	10,93	4,15	29,76	3,94	2,52
2017	79,25	16,34	29,81	13,38	7,60	18,92	11,39	4,47
2018	83,71	21,45	32,10	17,19	2,56	22,88	17,60	3,04
2019	84,37	22,28	36,55	17,00	11,61	10,26	7,79	5,56
2020	104,97	29,65	33,85	18,42	2,94	35,33	19,90	4,37
2021	118,12	34,52	47,85	24,03	7,76	12,81	16,97	5,07

Tab. 15: Geldumsatz (Mio. EUR) bebauter Grundstücke in einzelnen Teilmärkten

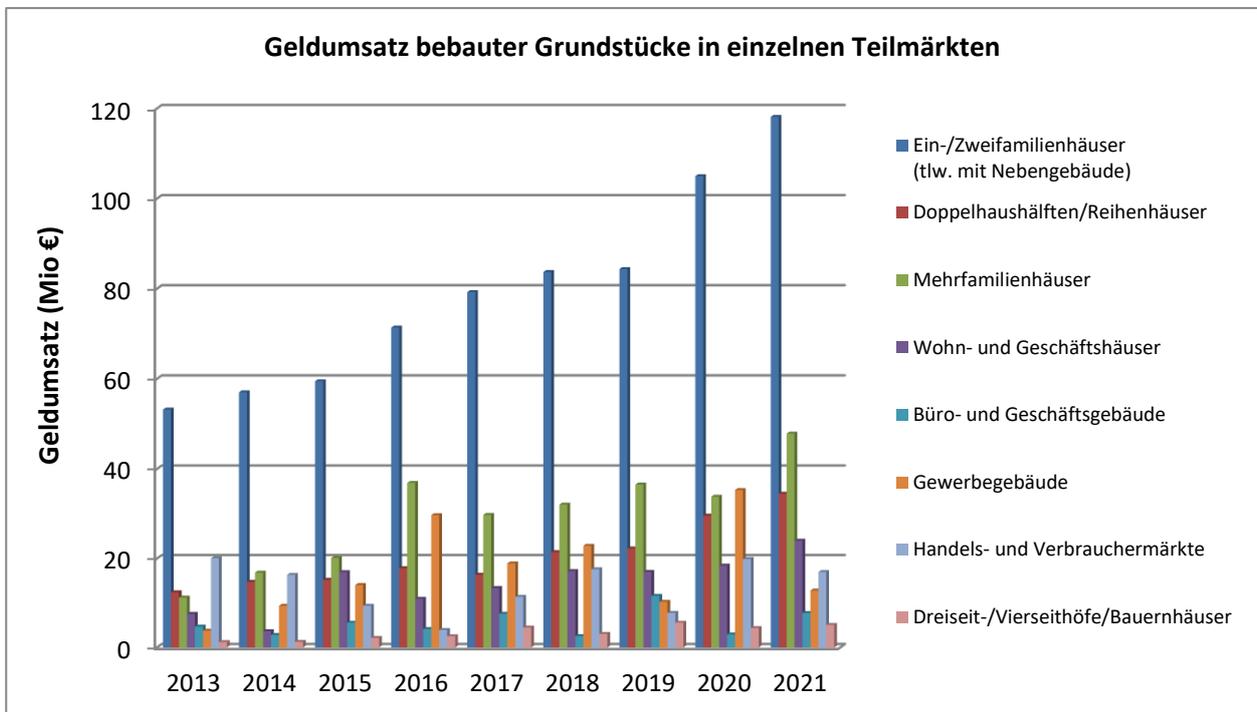


Abb. 14: Geldumsatz (Mio. EUR) bebauter Grundstücke in einzelnen Teilmärkten

12.4 Verkäufe Einfamilienhäuser in Ortslagen

	Restnutzungsdauer	Mittelwert €/m ² Wohnfläche	Minimum €/m ² Wohnfläche	Maximum €/m ² Wohnfläche
BRW bis 30 €/m ²	bis 20 Jahre	782	400	1.379
	21-40 Jahre	1.222	536	2.025
	ab 40 Jahre	1.776	913	2.685
BRW 31-70 €/m ²	bis 20 Jahre	1.115	538	1.687
	21-40 Jahre	1.537	706	2.441
	ab 40 Jahre	1.776	913	2.685
BRW ab 70 €/m ²	bis 20 Jahre	-	-	-
	21-40 Jahre	2.660	1.346	4.214
	ab 40 Jahre	2.612	1.712	3.071

KP bereinigt um 2,5 fache Standardabweichung, KP ab 40.000 €, Grundstücksgröße ab 200 m² bis 2.500 m²

Tab. 16: Verkäufe Einfamilienhäuser in Ortslagen 2020 und 2021

12.5 Verkäufe Doppelhaushälften, Reihenhäuser in Ortslagen

	Restnutzungsdauer	Mittelwert €/m ² Wohnfläche	Minimum €/m ² Wohnfläche	Maximum €/m ² Wohnfläche
BRW bis 30 €/m ²	bis 20 Jahre	834	412	1.387
	21-40 Jahre	1.378	674	2.521
	ab 40 Jahre	1.453	938	2.063
BRW 31-70 €/m ²	bis 20 Jahre	1.144	714	1.649
	21-40 Jahre	1.533	1.040	2.083
	ab 40 Jahre	2.079	1.591	2.690
BRW ab 70 €/m ²	bis 20 Jahre	-	-	-
	21-40 Jahre	-	-	-
	ab 40 Jahre	-	-	-

KP bereinigt um 2,5 fache Standardabweichung, KP ab 55.000 €, Grundstücksgröße ab 200 m² bis 1.510 m²

Tab. 17: Verkäufe Doppelhaushälften, Reihenhäuser in Ortslagen 2020 und 2021

12.6 Verkäufe Umgebinderhäuser

Bauzustand (überwiegend)	Anzahl Kauffälle	Kaufpreisspanne in €	Kaufpreis €/m ² Wohnfläche
unsaniert	11	10.000 – 75.000	ca. 169 - 429
teilsaniert/saniert	3	122.000 – 140.000	k.A.

Tab. 18: Verkäufe Umgebinderhäuser 2020 und 2021

12.7 Verkäufe Garagen in Garagenkomplexen

Anzahl Kaufverträge:	31
Kaufpreisspanne von - bis	500 – 5.500 €
Ø Kaufpreis:	2.319 €

Tab. 19: Durchschnittswerte für Garagen in Garagenkomplexen 2020 und 2021

13 Wohnungs- und Teileigentum

13.1 Allgemeiner Überblick

Im Landkreis Bautzen wurden im Berichtszeitraum 2020-2021 insgesamt 1.037 Kauffälle registriert. Der prozentuale Anteil des Teilmarktes Wohnungs- und Teileigentum beträgt insgesamt ca. 12,9 % am Grundstücksmarkt. Der Trend steigender Verkaufszahlen im Wohnungs- und Teileigentum bleibt weiterhin bestehen. Die hohen Kauffallzahlen im Jahr 2019 resultieren aus dem Verkauf von 125 Wohnungseigentumen im Plattenbauten/Blockbauten der Baujahre 1950-1990.

	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl Kauffälle	334	383	632	478	559
Veränderungen zum Vorjahr in %	+35,2	+14,7	+65,0	-24,36	+16,95
Geldumsatz [Mio. €]	29,19	30,48	53,71	50,58	82,24
Veränderungen zum Vorjahr in %	+28,1	+4,4	+76,2	-4,87	+62,59

Tab. 20: Umsätze für Wohnungs- und Teileigentum jährlich insgesamt seit 2017

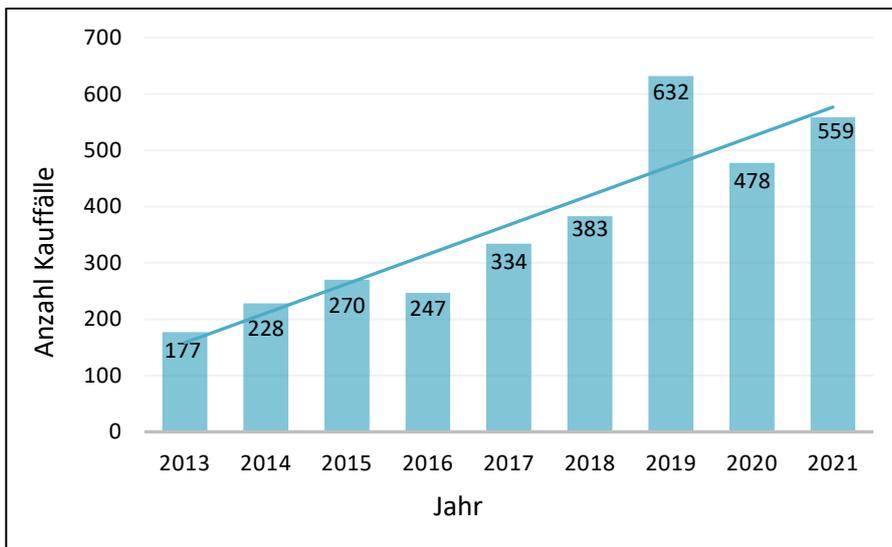


Abb. 15: Anzahl Kauffälle Wohnungs- und Teileigentum seit 2013

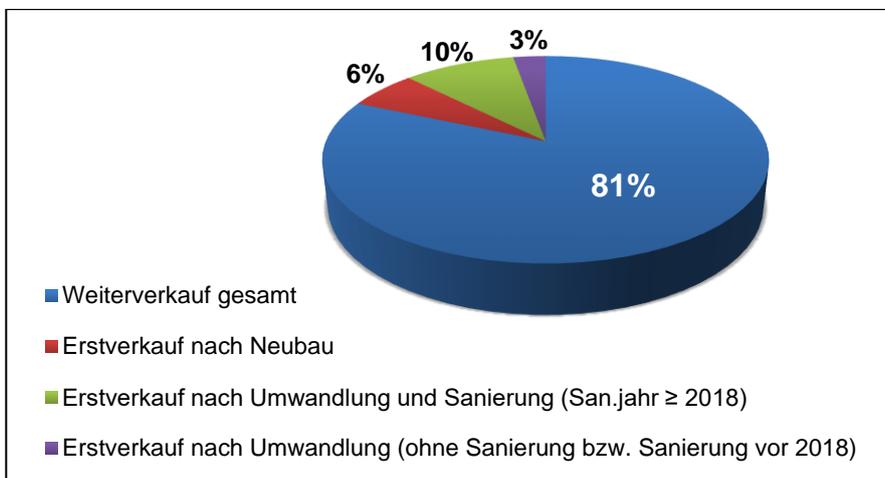


Abb. 16: Verteilung nach Vertragsart 2020-2021

13.2 Räumliche Verteilung der Kauffallzahlen im Landkreis

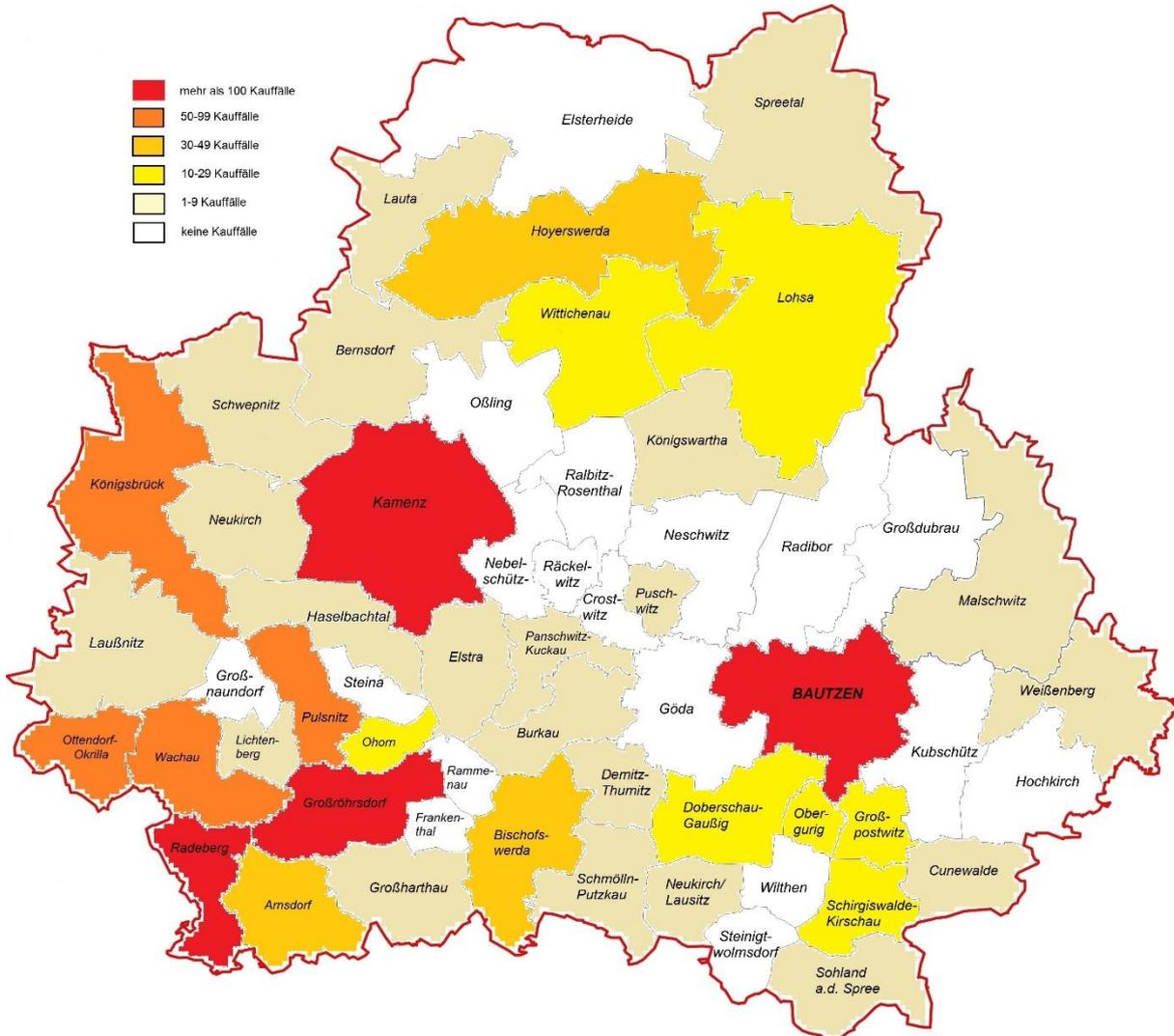


Abb. 17: Räumliche Verteilung der Kauffallzahlen im Landkreis 2020 und 2021 gesamt

13.3 Kauffallzahlen in den großen Kreisstädten

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bautzen	36	47	42	48	57	41	42	46	88
Bischofswerda	3	8	9	14	18	28	31	17	17
Hoyerswerda	13	15	18	13	13	17	23	27	22
Kamenz	11	17	15	15	29	50	62	32	69
Radeberg	13	58	88	25	34	68	67	87	59

Tab. 21: Kauffallzahlen in den großen Kreisstädten jährlich seit 2013

Erwerbende/Veräußernde 2020-2021

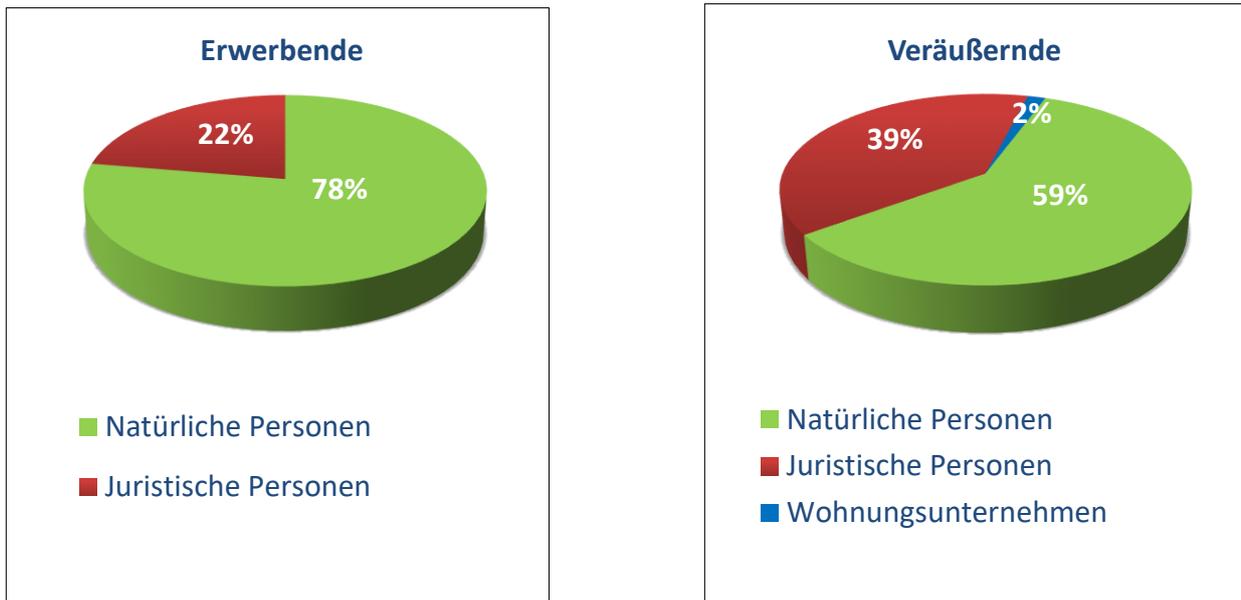


Abb. 18: Erwerbende und Veräußernde

13.4 Gesamtstatistik Wohnung- und Teileigentum 2020 und 2021

In der nachfolgenden Übersicht sind die Erwerbsvorgänge über Wohnungs- und Teileigentum aufgeführt. Die Grundlage für Anzahl und Geldumsatz bilden alle Erwerbsvorgänge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzüglich aller Sonstigen, wie Auktion, Tausch, Zwangsversteigerung etc. Demgegenüber bilden zur Auswertung für die durchschnittlichen Kaufpreise (€/m² Wohnfläche) nur die Erwerbsvorgänge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Grundlage. Eine detaillierte Auswertung dieser Kauffälle erfolgt in den folgenden Abschnitten. Die Ableitung von den zur Wertermittlung erforderlicher Daten erfolgt unter Punkt 17.

Wohnungs- und Teileigentum	2020			2021		
	Anzahl Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)	KP/m ² Wohnfläche (€/m ²)	Anzahl Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)	KP/m ² Wohnfläche (€/m ²)
Wohnungseigentum	456	48,44		537	76,11	
Erstverkauf Neubau und Erstverkauf Umwandlung (Sanierung ab 2018)	64	17,32	3.643	94	36,36	4.272
Erstverkauf Umwandlung (Sanierung vor 2018)	8	2,15	2.897	21	4,12	2.345
Weiterverkauf	384	28,98	1.111	422	35,63	1.258
Teileigentum	22	2,14	885	22	6,13	1.445
Gesamtsumme	478	50,58		559	82,24	

Tab. 22: Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum 2020 und 2021

13.5 Durchgangsverkäufe

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses lagen für den Zeitraum 2020-2021 256 sogenannte Durchgangsverkäufe (DGV) über Eigentumswohnungen vor. Hier handelt es sich um Eigentumswohnungen, die angekauft (DGV 1) und innerhalb einer relativ kurzen Zeitspanne von weniger als einem Jahr weiterverkauft (DGV 2) werden. Bei der Untersuchung dieser speziellen Kauffälle wurde festgestellt, dass die angekauften Wohnungen ohne bekannte Sanierung oder Erneuerung mit erheblichen Preisauflägen weiterveräußert wurden. Als „Zwischenhändler“ trat eine überschaubare Anzahl von Firmen in Erscheinung. Bei den Letztkäufern handelte es sich um private Erwerber. Da es sich nicht um den gewöhnlichen Geschäftsverkehr handelt, fließen diese Kaufverträge nicht in die weitere Auswertung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten ab Pkt. 17 ein.

Auswertung Durchgangsverkäufe				
	Kauffälle	Kaufpreis/ Wohnfläche (€/m ²) Mittel	Kaufpreis/ Wohnfläche (€/m ²) Min.	Kaufpreis/ Wohnfläche (€/m ²) Max.
gesamt	256	1.562	339	3.262
DGV 1	136	1.092	339	2.028
DGV 2	120	2.098	1.163	3.262

Tab. 23: Durchgangsverkäufe 2020 und 2021

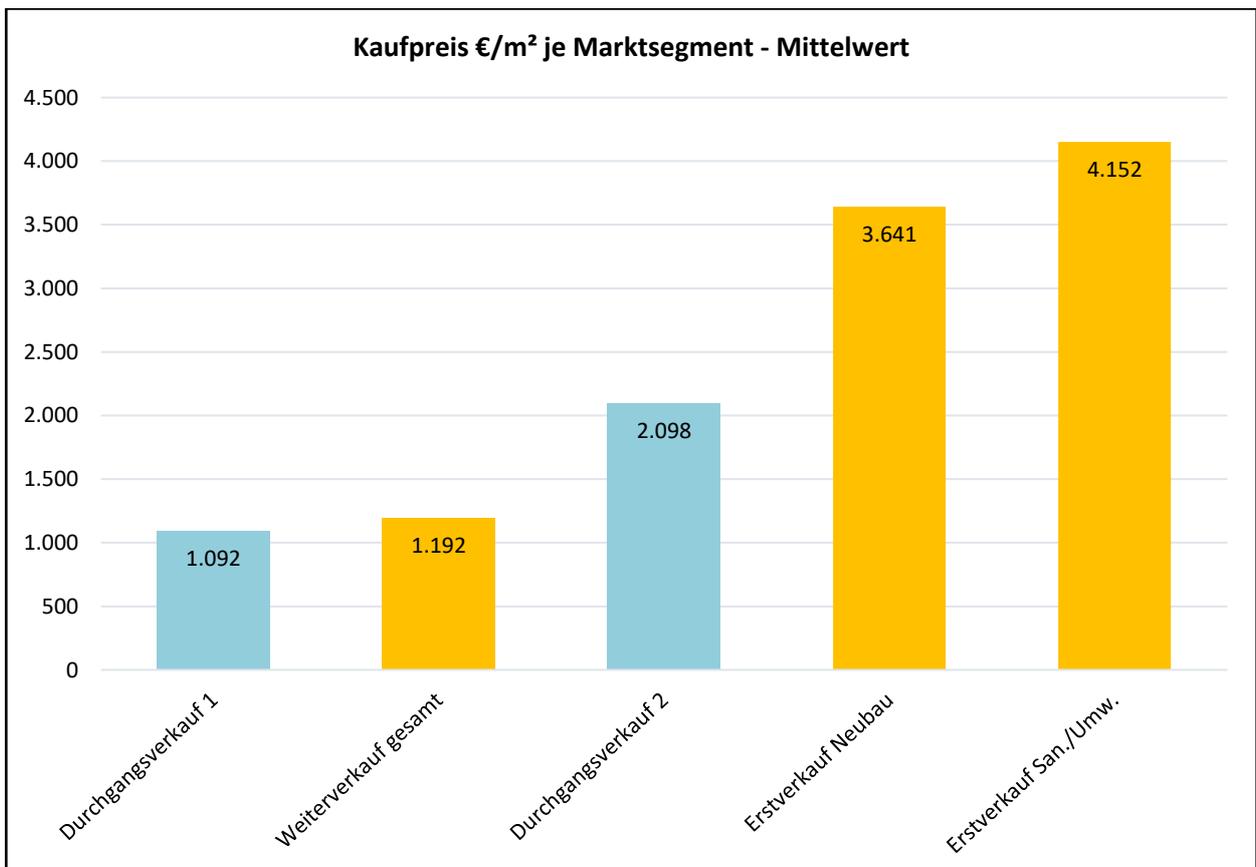


Abb. 19: Mittelwert Kaufpreis in €/m² pro Marktsegment 2020 und 2021

13.6 Preisniveau Wohnungseigentum

13.6.1 Auswertbare Kauffälle

Von den 1037 erfassten Kaufverträgen konnten 529 Eigentumswohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden, zur Auswertung herangezogen werden. Hierfür lagen die notwendigen Daten vor, die aus Fragebögen und durch Recherchen bei Bauämtern, Hausverwaltungen, Immobilienmaklern etc. gewonnen wurden.

	2020	2021	gesamt
Anzahl der veräußerten und auswertbaren Eigentumswohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	254	275	529
Mittlere Wohnfläche (m ²)	71	75	73
Mittlerer Kaufpreis pro m ² WFL (€)	1.796	2.221	2.017

Tab. 24: Auswertbare Kauffälle über Eigentumswohnungen 2020 und 2021

13.6.2 Verteilung nach Baujahren, Gebäudearten, Wohnflächen und Wohnräumen

Mit 50 % nehmen die veräußerten Eigentumswohnungen in Gebäuden der Baujahre ab 1991 den größten Anteil ein. Der Anteil an Käufen im Neubau (Baujahre ab 2018) ist im Vergleich zum Berichtszeitraum 2018-2019 gleichbleibend.

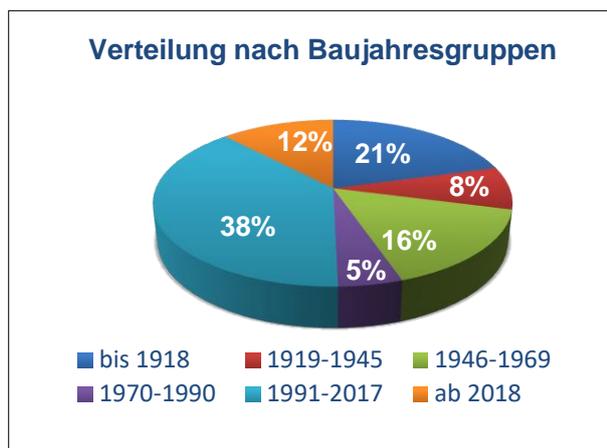


Abb. 20: Verteilung nach Baujahresgruppen

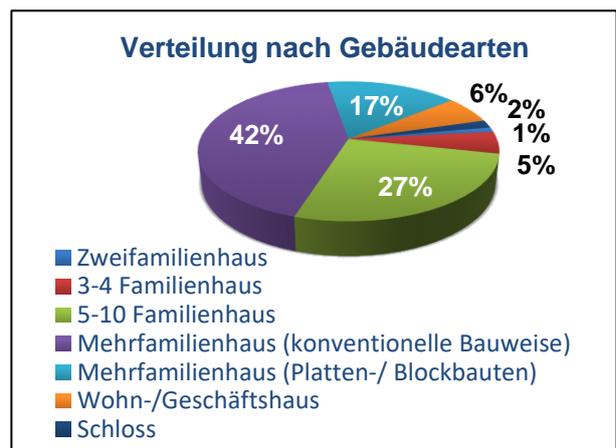


Abb. 21: Verteilung nach Gebäudearten gesamt

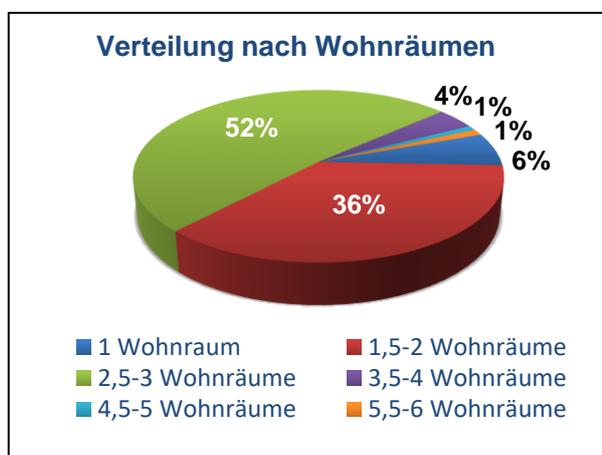


Abb. 22: Verteilung nach Wohnräumen gesamt

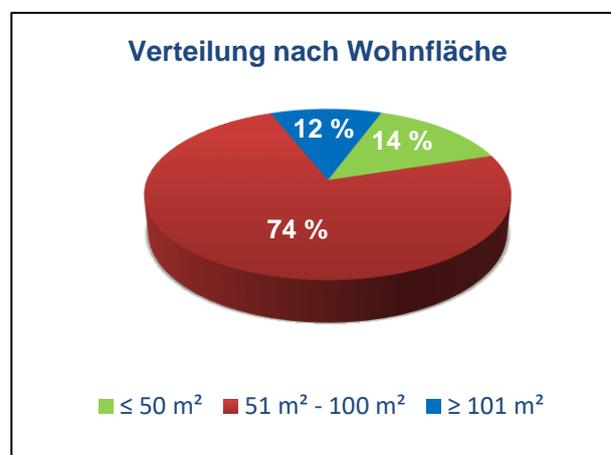


Abb. 23: Verteilung nach Wohnfläche gesamt

13.7 Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Städten und Gemeinden

Nachstehend erfolgt eine statistische Auswertung von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohneinheiten) und Wohn- und Geschäftshäusern, mit mehr als 5 Kauffällen je Marktsegmenten. Die Auswertung erfolgte in folgenden Marktsegmenten:

1. Erstverkauf nach Neubau: Hierbei handelt es sich um die Veräußerung von neu errichtetem bzw. noch zu errichtendem Wohnungseigentum der Baujahre ≥ 2018 .
2. Erstverkauf nach Sanierung und Umwandlung: Hierbei handelt es sich um Erstverkäufe nach Sanierung (Sanierungsjahr ≥ 2018) und Umwandlungen/Teilungen in Eigentumswohnungen (nach WEG) aller Baujahre.
3. Weiterverkauf - Baujahre ab 1991
4. Weiterverkauf - Baujahre bis 1990 (ohne Platten-/Blockbauten)
5. Weiterverkauf - Platten-/Blockbauten

Die Weiterverkäufe beinhalten auch Kauffälle von Umwandlungen ohne Sanierung und bei denen eine Sanierung länger als 3 Jahre zurückliegt (vor 2018).

Bei der Bildung der Durchschnittswerte wurden nur Kauffälle berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr abgeschlossen wurden und von denen alle zur Auswertung benötigten Daten bekannt waren. Es wurde eine Ausreißer-Bereinigung (2,5fache Standardabweichung) durchgeführt. In Marktsegmenten mit weniger als 5 Kauffällen, wurde kein Mittelwert ausgewiesen.

Die Kaufpreise wurden nicht um die Kosten für Stellplätze und Garagen bereinigt, weil dieser Kaufpreisanteil nicht durchgängig ermittelt werden konnte. Ca. 80 % der veräußerten Wohnungen verfügen über Stellplatz, Carport oder Garage.

Nicht in dieser Auswertung enthalten sind Eigentumswohnungen in Ein-, Zweifamilien-, Reihen- und Doppelhäusern, Gewerbeobjekten und Einkaufszentren. Diese Kauffälle sind in der Statistik unter Pkt. 12 enthalten.

Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohnungen) und Wohn- und Geschäftshäusern gelegen										
Gemeinde/ Stadt	Anzahl	Neubau Baujahre > 2018		Sanierung Sanierung > 2018		Anzahl	Baujahre bis 1990 (ohne ETW in Plattenbauten)		Baujahre ab 1991	
		Kaufpreis/Wohnfläche Min.- Max.(Mittel) €/m ²	Anzahl	Kaufpreis/Wohnfläche Min.- Max.(Mittel) €/m ²	Anzahl		Kaufpreis/Wohnfläche Min.- Max.(Mittel) €/m ²	Anzahl	Kaufpreis/Wohnfläche Min.- Max.(Mittel) €/m ²	
Bautzen	7	2.057 – 2.591 2.298	-	-	-	31	441 – 1.786 1.073	19	833 – 2.152 1.361	
Bischofswerda	-	-	9 [1] [2]	3.421 – 3.494 3.458	-	1	-	3	1.038 – 1.471	
Doberschau- Gaußig	-	-	-	-	-	-	-	18	667 – 1.753 1.148	
Großröhrsdorf	36	3.805 – 4.576 4.284	57 [2]	4.005 – 4.444 4.186]	-	2	-	7	1.290 – 1.742 1.513	
Hoyerswerda	5	1.506 – 2.026 1.770	-	-	-	2	-	10	685 – 1.594 1.088	
Kamenz	-	-	16 [1] [2]	4.308 – 4.498 4.421	-	1	-	50	750 – 2.959 1.715	
Königsbrück	-	-	-	-	-	-	-	5	905 – 1.531 1.143	
Ottendorf- Okrilla	-	-	-	-	-	7	1.098 – 1.855 1.676	9	915 – 3.431 1.948	
Pulsnitz	-	-	-	-	-	-	-	10	758 – 1.800 1.245	
Radeberg	19	2.312 – 3.657 3.408	8 [1] [2]	2.799 – 2.947 2.897	-	4	1.399 – 1.812	47	1.026 – 2.588 1.785	
Wachau	-	-	10 [1] [2]	4.748 – 4.807 4.762	-	-	-	-	-	

[1] Verkäufe in einem Objekt [2] Denkmalschutz

Tab. 25: Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern 2020 und 2021

Weiterverkäufe Eigentumswohnungen in Platten-/Blockbauten				
Gemeinde/Stadt	Anzahl	Kaufpreis/Wohnfläche Mittel (€/m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Min.-Max. (€/m ²)	Ø WFL (m ²)
Haselbachtal	6	509	388 – 663	59
Hoyerswerda	21	872	583 – 1.111	71
Kamenz	5	713	300 – 1.050	63
Lohsa	16	548	115 - 932	51
Ottendorf-Okrilla	11	883	281 - 1242	55
Radeberg	10	1.548	1.164 – 2.118	67
Schirgiswalde-Kirschau	5	678	490 – 838 [1]	49

[1] Verkäufe in einem Objekt

Tab. 26: Weiterverkäufe Eigentumswohnungen in Plattenbauten 2020 und 2021

13.8 Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Abhängigkeit der Wohnfläche

Bautzen

Auf dem Wohnungsmarkt in Bautzen ist ein deutlicher Anstieg der Verkaufszahlen zu verzeichnen. Im Berichtszeitraum 2020 bis 2021 wurden 134 Kaufverträge über Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern registriert, wovon 57 Kauffälle zur Auswertung herangezogen werden konnten. Den größten Anteil nehmen Weiterverkäufe im sanierten Altbau (Baujahre bis 1990) ein. Insgesamt waren Wohnungen zwischen 51 m² und 100 m² Wohnfläche sehr gefragt. Wohnungen bis 50 m² und über 100 m² Wohnfläche wurden kaum veräußert/erworben.

Die ausgewerteten Eigentumswohnungen wurden, außer beim Erstverkauf Neubau, gemäß 8. Bautzener Mietspiegel den Lageklassen 1 (überdurchschnittlich) und 2 (durchschnittlich) zugeordnet.

Erstverkauf Neubau				
Wohnfläche	Anzahl	Wohnfläche Mittel (m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Mittel (€/m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Min.- Max. (€/m ²)
bis 50 m ²	-	-	-	-
51 – 100 m ²	3	-	-	2.016 – 2.249
ab 101 m ²	4	-	-	2.057 – 2.591

Tab. 27: Erstverkauf Neubau (Bautzen)

Weiterverkauf – Baujahre ab 1991 – Lageklasse 1					
Wohnfläche	Anzahl	Lage- klasse	Wohnfläche Mittel(m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Mittel(€/m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Min.-Max. (€/m ²)
bis 50 m ²	-	-	-	-	-
51 – 100 m ²	8	1	73	1.464	1.084 – 1.667
ab 101 m ²	-	-	-	-	-

Tab. 28: Weiterverkauf - Baujahre ab 1991 - Lageklasse 1 (Bautzen)

Weiterverkauf – Baujahre ab 1991 – Lageklasse 2					
Wohnfläche	Anzahl	Lage- klasse	Wohnfläche Mittel(m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Mittel(€/m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Min.-Max. (€/m ²)
bis 50 m ²	1	2	-	-	-
51 – 100 m ²	9	2	66	1.339	833 – 2.152
ab 101 m ²	-	-	-	-	-

Tab. 29: Weiterverkauf - Baujahre ab 1991 - Lageklasse 2 (Bautzen)

Weiterverkauf – Baujahre bis 1990 – Lageklasse 1 (ohne Platten-/Blockbauten)					
Wohnfläche	Anzahl	Lage- klasse	Wohnfläche Mittel (m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Mittel (€/m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Min.-Max. (€/m ²)
bis 50 m ²	4	1	-	-	978 – 1.173
51 – 100 m ²	9	1	73	1.133	556 – 1.786
ab 101 m ²	2	1	-	-	-

Tab. 30: Weiterverkauf - Baujahre bis 1990 Lageklasse 1 (Bautzen)

Weiterverkauf – Baujahre bis 1990 – Lageklasse 2 (ohne Platten-/Blockbauten)					
Wohnfläche	Anzahl	Lage- klasse	Wohnfläche Mittel(m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Mittel(€/m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Min.-Max. (€/m ²)
bis 50 m ²	2	2	-	-	-
51 – 100 m ²	12	2	64	1.059	441 - 1.634
ab 101 m ²	2	2	-	-	-

Tab. 31: Weiterverkauf - Baujahre bis 1990 Lageklasse 2 (Bautzen)

Doberschau-Gaußig

Weiterverkauf – Baujahre ab 1991				
Wohnfläche	Anzahl	Wohnfläche Mittel (m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Mittel (€/m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Min.-Max. (€/m ²)
bis 50 m ²	-	-	-	-
51 – 100 m ²	12	71	1.287	986 – 1.753
ab 101 m ²	1	-	-	-

Tab. 32: Weiterverkauf - Baujahre ab 1991 (Doberschau-Gaußig)

Großröhrsdorf

Erstverkauf nach Neubau				
Wohnfläche	Anzahl	Wohnfläche Mittel (m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Mittel (€/m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Min.-Max. (€/m ²)
bis 50 m ²	-	-	-	-
51 – 100 m ²	25	87	4.197	3.805 – 4.513
ab 101 m ²	10	120	4.483	4.435 - 4.576

Tab. 33: Erstverkauf nach Neubau (Großröhrsdorf)

Erstverkauf nach Sanierung und Umwandlung				
Wohnfläche	Anzahl	Wohnfläche Mittel (m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Mittel (€/m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Min.-Max. (€/m ²)
bis 50 m ²	14	40	4.130	4.005 – 4.316
51 – 100 m ²	32	84	4.223	4.071 – 4.444
ab 101 m ²	11	115	4.151	4.077 – 4.275

Tab. 34: Erstverkauf nach Sanierung und Umwandlung (Großröhrsdorf)

Hoyerswerda

Weiterverkauf – Baujahre ab 1991				
Wohnfläche	Anzahl	Wohnfläche Mittel (m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Mittel (€/m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Min.-Max. (€/m ²)
bis 50 m ²	-	-	-	-
51 – 100 m ²	10	82	1.088	685 – 1.594
ab 101 m ²	-	-	-	-

Tab. 35: Weiterverkauf – Baujahre ab 1991 (Hoyerswerda)

Weiterverkauf – Platten-/Blockbauten				
Wohnfläche	Anzahl	Wohnfläche Mittel(m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Mittel(€/m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Min.-Max. (€/m ²)
bis 50 m ²	-	-	-	-
51 – 100 m ²	18	65	885	583 – 1.111
ab 101 m ²	4	-	-	679 – 1.252

Tab. 36: Weiterverkauf – Platten-/Blockbauten (Hoyerswerda)

Kamenz

Weiterverkauf – Baujahre ab 1991				
Wohnfläche	Anzahl	Wohnfläche Mittel (m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Mittel (€/m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Min.-Max. (€/m ²)
bis 50 m ²	3	-	-	2.210 – 2.959
51 – 100 m ²	38	74	1.577	750 – 2.201
ab 101 m ²	8	112	2.193	2.144 – 2.213

Tab. 37: Weiterverkauf – Baujahre ab 1991 (Kamenz)

Lohsa

Weiterverkauf – Platten-/Blockbauten				
Wohnfläche	Anzahl	Wohnfläche Mittel (m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Mittel (€/m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Min.-Max. (€/m ²)
bis 50 m ²	8	42	621	417 - 871
51 – 100 m ²	8	58	475	115 - 932
ab 101 m ²	-	-	-	-

Tab. 38: Weiterverkauf – Platten/Blockbauten (Lohsa)

Ottendorf-Okrilla

Weiterverkauf – Baujahre ab 1991				
Wohnfläche	Anzahl	Wohnfläche Mittel (m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Mittel (€/m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Min.-Max. (€/m ²)
bis 50 m ²	2	-	-	-
51 – 100 m ²	8	65	2.132	1.667 – 3.431
ab 101 m ²	-	-	-	-

Tab. 39: Weiterverkauf – Baujahre ab 1991 (Ottendorf-Okrilla)

Weiterverkauf – Baujahre bis 1990 (ohne Platten-/Blockbauten)				
Wohnfläche	Anzahl	Wohnfläche Mittel (m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Mittel (€/m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Min.-Max. (€/m ²)
bis 50 m ²	1	-	-	-
51 – 100 m ²	5	69	1.683	1.098 – 1.855
ab 101 m ²	1	-	-	-

Tab. 40: Weiterverkauf – Baujahre bis 1990 (Ottendorf-Okrilla)

Weiterverkauf – Platten-/Blockbauten				
Wohnfläche	Anzahl	Wohnfläche Mittel (m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Mittel (€/m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Min.-Max. (€/m ²)
bis 50 m ²	4	-	-	857 – 1.119
51 – 100 m ²	6	57	896	478 – 1.242
ab 101 m ²	-	-	-	-

Tab. 41: Weiterverkauf – Platten/Blockbauten (Ottendorf-Okrilla)

Pulsnitz

Weiterverkauf – Baujahre ab 1991				
Wohnfläche	Anzahl	Wohnfläche Mittel (m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Mittel (€/m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Min.-Max. (€/m ²)
bis 50 m ²	5	41	1.133	758 – 1.207
51 – 100 m ²	5	64	1.302	1.094 – 1.575
ab 101 m ²	-	-	-	-

Tab. 42: Weiterverkauf – Baujahre ab 1991 (Pulsnitz)

Radeberg

Der Geschäftsstelle Gutachterausschuss lagen 76 auswertbare Kaufverträge über Wohnungseigentum in der Stadt Radeberg mit den dazugehörigen Ortsteilen vor. Die Kaufpreise sind im Vergleich zum Berichtszeitraum 2018-2019 in allen Marktsegmenten deutlich gestiegen.

Erstverkauf nach Neubau				
Wohnfläche	Anzahl	Wohnfläche Mittel (m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Mittel (€/m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Min.-Max. (€/m ²)
bis 50 m ²	-	-	-	-
51 – 100 m ²	19	83	3.408	2.312 – 3.657
ab 101 m ²	-	-	-	-

Tab. 43: Erstverkauf nach Neubau (Radeberg)

Weiterverkauf – Baujahre ab 1991				
Wohnfläche	Anzahl	Wohnfläche Mittel (m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Mittel (€/m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Min.-Max. (€/m ²)
bis 50 m ²	4	-	-	1.357 – 2.111
51 – 100 m ²	41	72	1.773	1.026 – 2.588
ab 101 m ²	2	-	-	-

Tab. 44: Weiterverkauf – Baujahre ab 1991 (Radeberg)

Weiterverkauf – Platten-/Blockbauten				
Wohnfläche	Anzahl	Wohnfläche Mittel (m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Mittel (€/m ²)	Kaufpreis/Wohnfläche Min.-Max. (€/m ²)
bis 50 m ²	-	-	-	-
51 – 100 m ²	10	67	1.548	1.164 – 2.118
ab 101 m ²	-	-	-	-

Tab. 45: Weiterverkauf – Platten/Blockbauten (Radeberg)

13.9 Preisniveau Teileigentum

13.9.1 Geschäftlich bzw. gewerblich genutztes Teileigentum

Im Marktsegment Teileigentum lagen im Berichtszeitraum 2020-2021 44 Erwerbsvorgänge vor. Darunter befanden sich sehr unterschiedliche Kaufobjekte, wie z.B. Praxisräume, Büroeinheiten bis hin zum Backshop, Lebensmittelmarkt oder Schlosssaal, mit einer Kaufpreisspanne von 146 €/m² bis 1.727 €/m² Nutzfläche. Aufgrund der geringen Anzahl an Erwerbsvorgängen und der Inhomogenität dieses Teilmarktes wird auf eine Auswertung verzichtet.

13.9.2 Pkw-Stellplätze als Teileigentum und Sondernutzungsrecht

Die ausgewerteten Kauffälle von Pkw-Stellplätzen erfolgten alle im Zusammenhang mit dem Erwerb von Wohnungseigentum.

Weiterverkäufe (gesamter Landkreis)						
Art	Gewöhnlicher Geschäftsverkehr		Durchgangsverkauf 1		Durchgangsverkauf 2	
	Anzahl	KP/Stellplatz (€) Min.- Max.(Mittel)	Anzahl	KP/Stellplatz (€) Min.- Max.(Mittel)	Anzahl	KP/Stellplatz (€) Min.- Max.(Mittel)
Tiefgarage	3	8.500 – 20.000	7	2.500 – 7.000 4.429	27	2.500 – 15.000 8.852
Garage	1	-	-	-	1	-
Carport	1	-	-	-	-	-
Außenstellplatz	5	2.500 – 5.700 4.240	-	-	38	2.500 – 8.000 5.803

Tab. 46: Weiterverkauf PKW Stellplätze als Teileigentum und Sondernutzungsrecht

Erstverkauf Neubau und Erstverkauf Sanierung und Umwandlung (gesamter Landkreis)			
Art	Anzahl	Kaufpreis pro Stellplatz Mittel (€)	Kaufpreis pro Stellplatz Min.-Max.(€)
Tiefgarage	9	29.055	19.000 – 50.100
Garage	-	-	-
Carport	-	-	-
Außenstellplatz	57	7.947	6.500 – 8.000

Tab. 47: Erstverkauf PKW Stellplätze als Teileigentum und Sondernutzungsrecht

14 Der landwirtschaftliche Bodenmarkt

14.1 Allgemeines

Die Gesamtfläche des Landkreises beträgt rd. 2.390 km². Davon sind ca. 1.102 km² landwirtschaftliche Nutzfläche, 836 km² Wald und 90 km² Wasserfläche. Von der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche werden 991 km² bewirtschaftet. Diese Fläche wiederum gliedert sich in 773 km² (78 %) Ackerland und 215 km² (22 %) Grünland auf.

Auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche des Landkreises wirtschaften rd. 600 Betriebe. 76 % dieser Betriebe verfügen über eine Betriebsgröße bis 100 ha, 15 % über 100 bis 500 ha, 4 % über 500 bis 1.000 ha und 5 % mehr als 1.000 ha landwirtschaftliche Nutzfläche. 61,8 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche (612 km²) werden von juristischen Personen und die verbleibenden 38,2 % dieser Fläche (379 km²) von natürlichen Personen bewirtschaftet.

14.2 Die Landschaften des Landkreises

Die Landschaftsgliederung des Landkreises weist eine Süd-Nord-Differenzierung in Berg-, Hügel- und Flachlandregionen auf. Im Süden und mittleren Bereich des Landkreises ist das Grundgebirge das Lausitzer Granitmassiv, im Norden die Grauwacke. Südlich von Demitz-Thumitz, Obergurig, und Hochkirch befindet sich das Oberlausitzer Bergland mit seinen granitene Höhen. Im Westen grenzt das Westlausitzer Lößhügelland um Pulsnitz und Bischofswerda an. Nördlich dieser beiden Landstriche durchzieht das Bautzener Lößhügelland mit seinen fruchtbaren Ackerböden den Landkreis fast in seiner gesamten Ost-West-Ausdehnung. Da die Lößablagerungen in dieser Region stellenweise Mächtigkeiten von mehr als 2 m erreichen, sind hier auch die besten Ackerflächen mit Ackerzahlen bis 80 zu finden. Wiederum nördlich schließt sich auf der westlichen Seite des Landkreises die Königsbrücker Heide und im Osten des Landkreises ein großer Teil der Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft, der größten zusammenhängenden Teichlandschaft Deutschlands und eine Flachlandregion, an. Wiederum im Norden, an der Brandenburgischen Landesgrenze endet der Landkreis im Nordwesten mit dem Senftenberger Heide- und Seengebiet und im Nordosten mit der Muskauer Heide, welche auf Grund des Süd-Nord-Gefälles ebenfalls Flachlandregionen sind.

14.3 Die landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte

Mit der ImmoWertV, welche am 01.07.2010 die WertV ablöste, hat der Gesetzgeber festgelegt, dass flächendeckend Bodenrichtwerte zu ermitteln sind. Für die landwirtschaftlichen Grundstücke bedeutet das, dass sie bezüglich ihrer wertbestimmenden Merkmale Nutzungsart (Ackerland und Grünland), natürliche Ertragsfähigkeit (Acker- und Grünlandzahl) und ihrer gebietspezifischen Größe auszuwerten sind.

Grundsätzlich handelt es sich bei den ausgewählten Grundstücken, welche zur Bodenrichtwertableitung herangezogen werden, nur um Grundstücke in freier Feldlage ohne räumlichen Zusammenhang zu Ortslagen, landwirtschaftlichen Hofstellen oder anderen begünstigenden Lagemerkmalen, weil sonst „Lagewerte“ den Bodenrichtwert verzerren.

Die Verkäufe der BVVG werden methodisch genauso behandelt wie die Verkäufe Verpächter an Pächter bzw. Dritter.

14.4 Der Teilmarkt für landwirtschaftliche Einzelgrundstücke (Acker- u. Grünland)

Entwicklung der BRW Ackerland im Landkreis Bautzen							
GB	NA	Fälle	Ø AZ	EUR/m ²	% Vorjahr	EUR/AZ/Ar	% Vorjahr
2005/2006	A	252	49,55	0,34		0,69	
2007/2008	A	248	47,98	0,38	112	0,80	116
2009/2010	A	320	43,34	0,37	97	0,86	108
2011/2012	A	245	44,48	0,38	103	0,85	99
2013/2014	A	396	42,16	0,43	113	1,03	121
2015/2016	A	418	45,12	0,71	165	1,56	151
2017/2018	A	418	44,09	0,82	115	1,86	119
2019/2020	A	346	41,95	0,79	96	1,88	102
2020/2021	A	326	45,27	0,89	113	1,98	105

Tab. 48: Entwicklung der BRW Ackerland im Landkreis Bautzen

Entwicklung der BRW Grünland im Landkreis Bautzen							
GB	NA	Fälle	Ø GZ	EUR/m ²	% Vorjahr	EUR/GZ/Ar	% Vorjahr
2005/2006	GR	141	46,70	0,28		0,59	
2007/2008	GR	94	44,27	0,28	100	0,63	107
2009/2010	GR	97	44,41	0,28	100	0,63	100
2011/2012	GR	57	38,77	0,27	96	0,69	110
2013/2014	GR	45	40,64	0,31	115	0,76	110
2015/2016	GR	59	42,69	0,37	119	0,86	113
2017/2018	GR	45	39,72	0,44	119	1,10	128
2019/2020	GR	28	43,83	0,45	102	1,04	95
2020/2021	GR	34	44,01	0,47	104	1,07	103

Tab. 49: Entwicklung der BRW Grünland im Landkreis Bautzen

Verhältnis Kauffälle A / GR (nur selbständige Objekte)					
GB	Fälle A	Fälle GR	Fälle A + GR	GR in %	GR/A
2005/2006	252	141	393	36	1 : 2
2007/2008	248	94	342	27	1 : 3
2009/2010	320	97	417	23	1 : 3
2011/2012	245	57	302	19	1 : 4
2013/2014	396	45	441	10	1 : 9
2015/2016	418	59	477	12	1 : 7
2017/2018	418	45	463	10	1 : 9
2019/2020	346	28	374	7	1 : 12
2020/2021	326	34	360	9	1 : 10

Tab. 50: Verhältnis Kauffälle A/GR (nur selbständige Objekte)

14.4.1 Berichtszeitraum 2019/2020

Im Berichtszeitraum 2019/2020 lagen 374 auswertbare Kauffälle mit einer Gesamtfläche von 699 ha vor, welche für die Bodenrichtwertableitung Verwendung finden konnten. Davon entfallen 346 Kauffälle (93 %) auf Ackerland mit einer Fläche von 686 ha (98 %) und 28 Kauffälle (7 %) auf Grünland mit einer Fläche von 13 ha (2 %).

Der durchschnittliche BRW des Landkreises Bautzen beträgt für Ackerland 0,79 EUR/m² bei einer durchschnittlichen Ackerzahl von 42 und einer Durchschnittsgröße von 2,05 ha. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1,88 EUR/AZ/Ar.

Damit ist die kontinuierliche positive Dynamik beim Ackerland gegenüber den letzten drei Geschäftsberichtszeiträumen der vergangenen 6 Jahre zum Erliegen gekommen. Gegenüber dem letzten Geschäftsbericht (2017/2018) in EUR/m² mit - 4 % und EUR/AZ/Ar mit + 2 % ist nur noch eine sehr geringe Dynamik zu verzeichnen.

Der durchschnittliche BRW des Landkreises Bautzen beträgt für Grünland 0,45 EUR/m² bei einer durchschnittlichen Grünlandzahl von 44 und einer Durchschnittsgröße von 0,3750 ha. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1,04 EUR/GZ/Ar. Somit ist auch dem Grünland die Dynamik abhandengekommen (EUR/m² + 2 %, vorhergehender Berichtszeitraum + 19 % und EUR/GZ/Ar - 5 %, vorhergehender Berichtszeitraum + 28 %).

Das Kaufpreisniveau der Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) des Landkreises Bautzen liegt mit ca. 1/2 bis 1/3 deutlich unter dem Durchschnitt des Freistaates Sachsen (EUR/m² 2018 60 %, 2019 52 % und 2020 65 % bzw. EUR/EMZ/Ar 2018 64 %, 2019 56 % und 2020 70 %), aber immer auf ähnlichem und damit gut vergleichbarem Niveau wie in den Nachbarlandkreisen Sächsische Schweiz und Niederschlesischer Oberlausitzkreis bei gleicher durchschnittlicher Ertragsmesszahl 43.

Die Kaufpreise (EUR/m² und EUR/EMZ/Ar) des Grünlandes liegen im gesamten Landkreis weiterhin erwartungsgemäß deutlich unter denen des Ackerlandes. Im Durchschnitt erreichen die Kaufwerte des Grünlandes bei EUR/m² mit 57 % (vorhergehender Berichtszeitraum 54 %) und bei EUR/EMZ/Ar mit 55 % (vorhergehender Berichtszeitraum 59 %) nur noch reichlich die Hälfte derer des Ackerlandes. Damit kann die jahrzehntelang bewährte Faustregel, dass die

Holzbodenpreise : Grünland : Ackerland im Verhältnis 1 : 2 : 3

stehen, im Durchschnitt des Landkreises bereits seit 6 Jahren keine Anwendung mehr finden. Auch diese Entwicklung ist zu begründen: Sie liegt zum einen in der betriebswirtschaftlichen Vorzüglichkeit der Ackerbauprodukte und der damit verbundenen Bevorzugung der Ackerflächen und zum anderen in der Flexibilität des Ackerlandes, weil auf Ackerland kann Ackerfutter wie Gräser und Leguminosen, auf natürlichem Grünland jedoch können nicht die Früchte des Ackerlandes angebaut werden.

Infolge der über Jahre stärkeren Dynamik bei der Entwicklung der Kaufpreise des Ackerlandes gegenüber derer des Grünlandes geht die Schere zwischen dem Kaufpreisniveau des Acker- und Grünlandes erwartungsgemäß immer weiter auseinander. Dieser Sachverhalt kommt auch deutlich darin zum Ausdruck, dass die Fallzahl der Grünlandkauffälle an der Gesamtzahl der Kauffälle der selbständigen Objekte nur noch rd. 7 %. bei ähnlicher Größe des BRW-Grundstücks für Grünland 4.500 m² im aktuellem Berichtszeitraum gegenüber 3.750 m² im vorhergehenden Berichtszeitraum im Durchschnitt des Landkreises beträgt.

Dass die Aufteilung der Kaufflächen der selbständigen Objekte auf das Ackerland mit 98 % und somit auf das verbleibende natürliche Grünland mit 2 % weit hinter dem tatsächlich genutzten Grünlandanteil im Landkreis Bautzen (ca. 22 %), welcher auch ungefähr dem des Freistaates Sachsen entspricht, zurückbleibt, liegt zum einen an der deutlich geringeren Durchschnittsgröße der Grünland-BRW gegenüber den Ackerland-BRW (ca. ein Fünftel), unterstreicht zum anderen die besondere Nachfrage und damit die höheren Preise nach bzw. beim Ackerland. Der wahrscheinlich größere Teil des natürlichen Grünlandes wird in Form zusammengesetzter Objekte (mit Ackerland und/oder Wald u.a.) gehandelt und kann für die Ableitung der BRW und Abhängigkeiten wertbestimmender Merkmale auf Grund nicht zu eliminierender Einflüsse und damit mangelnder Eignung keine Verwendung finden.

14.4.2 Berichtszeitraum 2020/2021

Da für das Jahr 2021 für Ackerland deutlich zu wenig Kauffälle vorlagen, wurden die auswertbaren Kauffälle von Ackerland der Jahre 2020 und 2021 zu einem zweijährigem Auswertungszeitraum zusammengefasst, auch deshalb, weil er sich somit besser allen anderen vorangegangenen Berichtszeiträumen gegenüberstellen lässt. Für Grünland mussten darüber hinaus auch die Kauffälle aus dem Jahr 2019 einbezogen werden, um wenigstens für die naturräumlichen Landschaften auf direktem Wege Bodenrichtwerte ermitteln zu können.

Im Berichtszeitraum 2020/2021 lagen 360 auswertbare Kauffälle mit einer Gesamtfläche von 643 ha vor, welche für die Bodenrichtwertableitung Verwendung finden konnten. Davon entfallen 326 Kauffälle (91 %) auf Ackerland mit einer Fläche von 627 ha (98 %) und 34 Kauffälle (9 %) auf Grünland mit einer Fläche von 16 ha (2 %).

Der durchschnittliche BRW des Landkreises Bautzen beträgt für Ackerland 0,89 EUR/m² bei einer durchschnittlichen Ackerzahl von 45 und einer Durchschnittsgröße von 1,9250 ha. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1,98 EUR/AZ/Ar.

Damit ist es nach der Stagnation im vorhergehenden Berichtszeitraum wieder zu einer deutlichen Dynamik gekommen (EUR/m² + 13 % bzw. EUR/AZ/Ar + 5 %).

Der durchschnittliche BRW des Landkreises Bautzen beträgt für Grünland 0,47 EUR/m² bei einer durchschnittlichen Grünlandzahl von 44 und einer Durchschnittsgröße von 0,4500 ha. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1,07 EUR/GZ/Ar.

Damit ist es auch beim Grünland nach der Stagnation im vorhergehenden Berichtszeitraum wieder zu einer deutlicheren Dynamik gekommen (EUR/m² + 4 % bzw. EUR/GZ/Ar + 3 %).

Allgemein ist seit 2007 eine deutliche Dynamik bei der Entwicklung der landwirtschaftlichen Kaufpreise zu verzeichnen. Die Entwicklung ist zum einen auf die Einführung des Preisvergleichssystems der BVVG, zum anderen aber auch auf Auswirkungen der Finanzkrise (niedrige bzw. keine Zinsen) und der Problematik der nachwachsenden Rohstoffe zurückzuführen. Alleine die zwei Tatsachen, dass bei landwirtschaftlichen Grundstücken neben weiteren Wertsteigerungen auch mit einem sicheren jährlichen Pachtzins kalkuliert werden kann, erklärt die steigende Nachfrage auch bei nichtlandwirtschaftlichen Investoren.

Der Ukrainekrieg mit seinen vielseitigen Auswirkungen, wie Verknappung Lebensmittelgetreide, Erhöhung der Düngemittelpreise und Inflation wird die Bodenpreise langfristig wieder bzw. weiter steigen lassen.

14.5 Ableitung wertbestimmender Merkmale für landwirtschaftliche Einzelgrundstücke

Wichtigste wertbestimmende Merkmale bei landwirtschaftlichen Nutzflächen sind nach wie vor die nach den natürlichen Ertragsverhältnissen mögliche bzw. klassifizierte Nutzungsart (kN) und die daraus resultierende Ertragsfähigkeit (Bonität). Die tatsächliche Nutzung (tN) dagegen, gerade beim Grünland, hat nur eine eingeschränkte Aussagekraft genauso wenig wie ein landwirtschaftlicher Bodenrichtwert ohne Ertragsmesszahl.

Der traditionell signifikant starke Einfluss der natürlichen Ertragsfähigkeit des Ackerlandes, welcher sich in der Ackerzahl widerspiegelt, auf den Kaufpreis und damit auch auf den Verkehrswert geht auch aus den Kurvenverläufen im folgenden Diagramm hervor. D. h., dass im Normalfall für ein Grundstück mit der AZ 40 der doppelte Kaufpreis und für ein Grundstück mit der AZ 60 der dreifache Kaufpreis wie bei einem Grundstück gleicher Größe und sonst gleichen wertbestimmenden Merkmalen mit der AZ 20 gezahlt wird. Beim Grünland spricht man von einem reduzierten Einfluss der natürlichen Ertragsfähigkeit auf das Kaufpreisniveau.

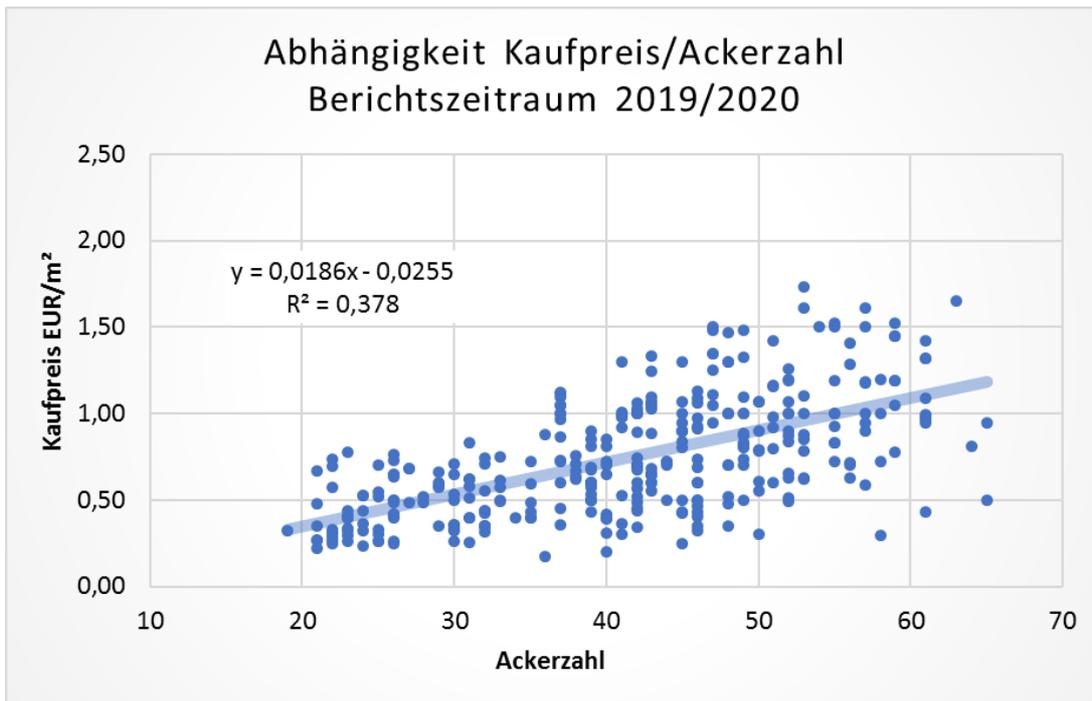


Abb. 24: Mittelwert Kaufpreis in EUR/m² pro Ackerzahl 2019 und 2020

Berechnungsbeispiel:

Bodenrichtwert Ackerland 2019/2020

$$Y = (0,0186 \times X) - 0,0255$$

$$Y = (0,0186 \times 20) - 0,0255 = 0,35 \text{ EUR/m}^2 \text{ (einfache AZ 20)} \quad 100 \%$$

$$Y = (0,0186 \times 40) - 0,0255 = 0,72 \text{ EUR/m}^2 \text{ (doppelte AZ 40)} \quad 212 \%$$

$$Y = (0,0186 \times 60) - 0,0255 = 1,09 \text{ EUR/m}^2 \text{ (dreifache AZ 60)} \quad 321 \%$$

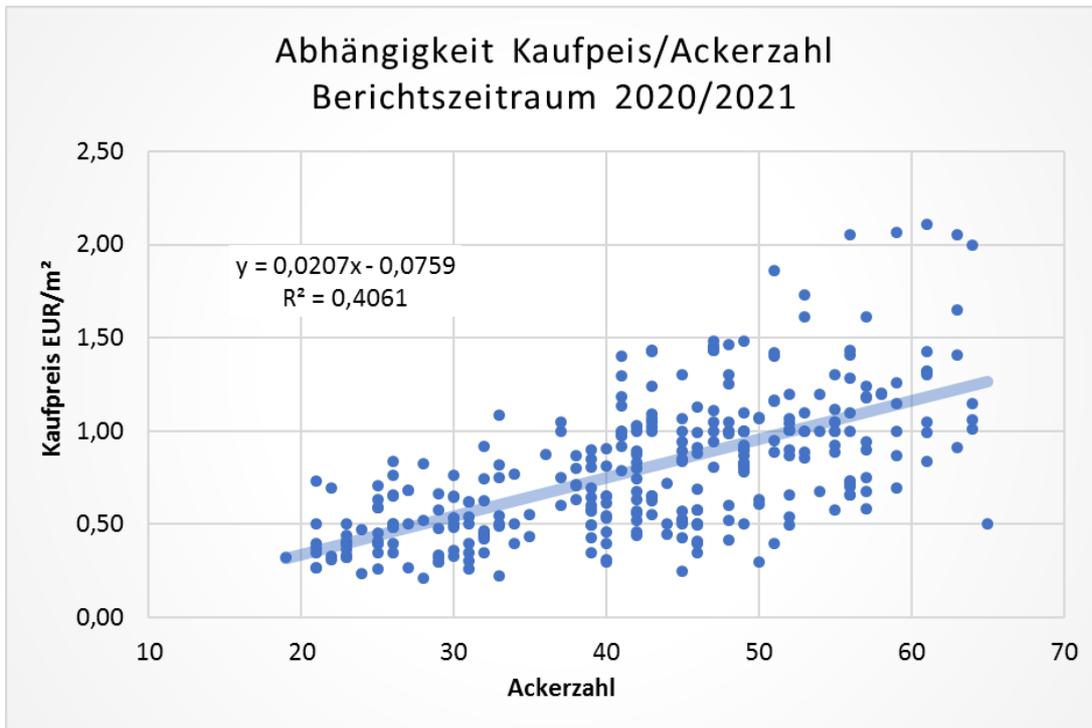


Abb. 25: Mittelwert Kaufpreis in EUR/m² pro Ackerzahl 2020 und 2021

Berechnungsbeispiel:

Bodenrichtwert Ackerland 2020/2021

$$Y = (0,0207 \times X) - 0,0759$$

$$Y = (0,0207 \times 20) - 0,0759 = 0,34 \text{ EUR/m}^2 \text{ (einfache AZ 20)} \quad 100 \%$$

$$Y = (0,0207 \times 40) - 0,0759 = 0,75 \text{ EUR/m}^2 \text{ (doppelte AZ 40)} \quad 221 \%$$

$$Y = (0,0207 \times 60) - 0,0759 = 1,17 \text{ EUR/m}^2 \text{ (dreifache AZ 60)} \quad 344 \%$$

Die Anpassung der Bonität des BRW-Grundstücks an das Bewertungsobjekt erfolgt über den „normierten“ BRW für Ackerland und Grünland in EUR/AZ/Ar bzw. EUR/GZ/Ar durch die Multiplikation mit der Summe Ertragsmesszahl (EMZ) des Bewertungsobjektes.

Erläuterung zur Darstellung des Bodenrichtwertes:

1,50 LF (0023)

A 50 f 5.500

- 1,50 EUR/m²
- LF Entwicklungszustand Land- und Forstwirtschaft
- (0023) Zonenummer
- A Art der Nutzung Ackerland
- 50 Ackerzahl
- f 5.500 Grundstücksfläche

d.h.: 1,50 EUR/m² bei AZ 50 und Fläche 5.500 m²

entspricht:

0,03 EUR/AZ/m²

3,00 EUR/AZ/Ar

300 EUR/AZ/ha

Berechnungsbeispiel für Grundstücke der Gemarkung Gnaschwitz:

Fon- föhrung jahr	Gnaschwitz		des Liegen- schalts- buchs	Lage	Abschnitt	Nutzungs- art	Ackerland						Ertrags- maß zahl	Gesamt- fläche des Flurstück					
	Flurstück Nr.	Nr. der Flurst. Nr.					Nr. des Gebäude- buchs	ha	a	qm	Boden- art	Zur wenig- steins Ere- nung		Boden- richt- zahl	Acker- zahl	Ertrags- maß zahl	ha	a	qm
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15					
25	729	6	34			A	19	57	SL	4	D	59	47	917	2	44	57		
						A	18	07	SL	4	D	56	49	882					
						A	33	07	SL	4	L	63	58	1914					
						A	136	57	L	4	L	68	61	8327					
						A	30	67	LS	4	D	41	39	9193					
						A	6	97	SL	5	L	54	57	345					
							2	44	50			55,53	13.578	Σ					

Ertragsmesszahl (EMZ): 13.578

Fläche: 2,4450 ha

Bodenbonität: 2,07 EUR/AZ/Ar

Die durchschnittliche Ackerzahl ergibt sich aus dem Verhältnis

Ertragsmesszahl/Fläche: 55,53

Berechnung Bodenwert:

EMZ 13.578 x 2,07 EUR/AZ/Ar = 28.106 EUR

relativer Bodenwert: 28.106 EUR/2,445 ha = 1,15 EUR/m²

Mit dem BRW der Zone (Gemeinde, Landschaft, Landkreis) und dem Bewertungsstichtag bzw. des anzuwendenden BRW-Berichtszeitraums verändert sich auch die Anpassung der Bonitäten. Die Anpassung der Bonität ist somit direkt vom jeweiligen Kaufpreisniveau abhängig. Eine pauschale Anlehnung an abgeleitete Funktionen des Landkreises, von Nachbarlandkreisen oder gar ihre Interpolierung ist zum einen zu ungenau und nicht ungeprüft auf andere Zonen übertragbar. Die Darstellung des Bodenrichtwertes für einen Bodenpunkt ist für jeden Anwender die transparenteste Übersetzung des Kaufpreisniveaus von reinem Agrarland (innerlandwirtschaftlicher Verkehrswert).

Der wertsteigernde Einfluss der Losgröße bei selbständigen Objekten konnte im Landkreis Bautzen erstmalig im Berichtszeitraum 2017/2018 ab der Losgröße > 50.000 m², im Berichtszeitraum 2019/2020 aber erst ab der Losgröße > 100.000 m² nachvollzogen werden:

0,91 EUR/m² bzw. 2,18 EUR/AZ/Ar gegenüber Landkreisdurchschnitt mit 0,79 EUR/m² bzw. 1,88 EUR/AZ/Ar bei 2 % aller selbständiger Objektkauffälle bei Ackerland

Dies entspricht beim Kaufpreis in EUR/m² 115 % und bei EUR/AZ/Ar 116 % des durchschnittlichen BRW unseres Landkreises für Ackerland.

Erstmalig wurde im Berichtszeitraum 2017/2018 das Merkmal Verkehrsanbindung beim selbständigen Objekt Ackerland untersucht. Dazu wurde diese Kategorie in 4 Gruppen unterteilt, zum einen in die Gruppen selbständiges Objekt nach der Nutzungsart Ackerland mit einem Flurstück und mehreren Flurstücken jeweils mit und ohne Verkehrsanbindung. Erwartungsgemäß wurde festgestellt, dass die Kategorie selbständiges Objekt nach Nutzungsart Ackerland und Flurstück beim Kaufpreis EUR/m² 17 % und beim Kaufpreis EUR/AZ/Ar 12 % über dem Mittelwert aller selbständiger Ackerobjekte im Landkreis Bautzen lag.

Eine Erkenntnis seit vielen Jahren ist die Tatsache, dass die Ableitung wertbestimmender Merkmale des Ackerlandes nur aus selbständigen Objekten des Ackerlandes, aber nie aus gemischten Objekten oder gar aus wirtschaftlichem oder natürlichem Grünland brauchbare Ergebnisse erwarten lässt. Dass wertbestimmende Merkmale für Ackerland nur aus reinem Agrarland, aber nie aus besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, aus „nicht beplantem“ Bauerwartungsland oder aus anderen höherwertigen Grundstücksqualitäten abgeleitet werden können, braucht an dieser Stelle eigentlich nicht erwähnt zu werden.

Im Berichtszeitraum 2019/2020 dieses Grundstücksmarktberichtes ist es uns gelungen, einem weiteren wichtigen Thema zu widmen: wirtschaftliches Grünland für sich selbst zu betrachten und in seiner Preisbildung dem natürlichen Grünland und dem Ackerland gegenüber zu stellen. Das wirtschaftliche Grünland, auch als fakultatives Grünland bezeichnet, lässt auf Grund seiner natürlichen Standortverhältnisse eine ackerbauliche Nutzung zu und ist deshalb auch nach BRW-RL dem Ackerland statistisch zuzuordnen.

Nach BodSchätzG sind solche Flächen als Ackerland zu schätzen. Man spricht von Ackerwiesen, Ackerweiden oder auch Ackerfutterflächen, also Ackerland mit wiesenartigen Pflanzenbeständen.

Aus wirtschaftlichen Gründen, oft auch aus betriebswirtschaftlichen und auch wegen agrarpolitischen Auflagen, werden solche Flächen wie Grünland bewirtschaftet. Das Grünland tatsächlicher Nutzung (tN) setzt sich somit zusammen aus dem natürlichen Grünland, auch als absolutes Grünland bezeichnet, weil nicht ackerfähig und dem wirtschaftlichen Grünland (wGr). Das Grünland tN, welches im Freistaat Sachsen und im Landkreis Bautzen ca. 22 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche (LN) ausmacht, besteht ungefähr zur Hälfte aus wirtschaftlichem Grünland (ackerfähig) und natürlichem Grünland (nicht ackerfähig). Das wGR, worum es uns in der Auswertung geht, macht somit ca. 10 % und damit keinen unbedeutenden Teil der gesamten LN aus.

Durchschnittswerte Kauffälle 2019/2020 gesamter Landkreis Gegenüberstellung Ackerland (A) und wirtschaftliches Grünland (wGR)							
Nutzungsart	EMZ/Ar	Fälle	LN in m ² (gesamt) (Mittel)	EUR (gesamt) (Mittel)	EMZ (gesamt) (Mittel)	EUR/m ²	EUR/AZ/Ar
Acker (A)	41,95	346	7.025.106 20.304	5.535.508 15.999	2.947.203 8.518	0,79	1,88
wirtsch. Grünland (wGR)	34,91	26	292.172 11.237	183.177 7.045	102.011 3.924	0,63	1,80
(wGR/A) in %	83,2					79,7	95,7

Tab. 51: Gegenüberstellung Ackerland (A) und wirtschaftliches Grünland (wGR)

Durchschnittswerte Kauffälle 2019/2020 gesamter Landkreis Gegenüberstellung wirtschaftliches (wGR) und natürliches Grünland (nGR)							
Nutzungsart	EMZ/Ar	Fälle	LN in m ² (gesamt) (Mittel)	EUR (gesamt) (Mittel)	EMZ (gesamt) (Mittel)	EUR/m ²	EUR/AZ/Ar
wirtsch. Grünland (wGR)	34,91	26	292.172 11.237	183.177 7.045	102.011 3.924	0,63	1,80
natürliches Grünland (nGR)	43,83	28	125.565 4.484	57.019 2.036	55.038 1.966	0,45	1,04
(wGR/nGR) in %	79,6		250,6			140	173,1

Tab. 52: Gegenüberstellung wirtschaftliches (wGR) und natürliches Grünland (nGR)

Wirtschaftliches Grünland liegt wertmäßig etwas unter Ackerland (79,7 % EUR/m² bzw. 95,7 % EUR/AZ/Ar), ist aber deutlich über dem natürlichen Grünland (140 % EUR/m² bzw. 173 EUR/EMZ/Ar) einzuordnen und somit nicht als Grünland anzusehen.

Die durchschnittliche Größe des wirtschaftlichen Grünlandes ist geringer als die des durchschnittlichen Ackerlandes (gesamt 55 %), aber deutlich höher als die des natürlichen Grünlandes (250 %).

Es ist eher auf Böden schlechterer und mittlerer Bonitäten anzutreffen, aber selten bzw. gar nicht auf Standorten mit sehr guten natürlichen Ertragsverhältnissen.

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für wirtschaftliches Grünland entspricht ca. den Erwerbsvorgängen von natürlichem Grünland.

Schlussfolgernd muss gesagt werden, dass die statistische Zuordnung des wGR zum natürlichen (absoluten) Grünland zu deutlich überhöhten Grünlandwerten und zu überhöhten Ackerlandwerten, wenn letztere auch nur geringfügig, führt und damit die Statistiken verfälscht. Auch falsche Anpassungsfaktoren sind das Ergebnis der nicht korrekten Zuordnung. Aus Ackerland und wirtschaftlichem Grünland lassen sich keine wertbestimmenden Merkmale für natürliches Grünland ableiten und umgekehrt ebenso wenig. Rechtsnachfolger ehemaliger LPGen

zahlen für solche Flächen meist auch Ackerpachtpreise, weil sie als Pächter und nicht der Eigentümer/ Verpächter i. d. R. für diese nachteilige Umnutzung verantwortlich sind. Damit wurde auch wiederholt bewiesen, dass die Ackerfähigkeit ein wertbestimmendes, hier konkret wertsteigerndes Merkmal ist.

Diese Erkenntnisse lassen sich nur gewinnen, wenn die gesetzlichen Vorgaben der Bodenschätzung und landwirtschaftlichen Verkehrswertermittlung eingehalten werden (Modelltreue und Modellkonformität). Nicht umsonst wurde die Modellkonformität in die ImmoWertV21 aufgenommen, obwohl sie eigentlich Selbstverständlichkeit in der wissenschaftlichen Arbeit sein sollte.

Abhängigkeiten wertbestimmender Merkmale (Anpassungsfaktoren) lassen sich nicht ohne weiteres ungeprüft auf andere Zonen (Gemeinden, Landkreise, Bundesländer) übertragen. Die Richtung der Wirkung mag oft dieselbe sein, die Ausprägung dieser Wirkung kann aber erfahrungsgemäß sehr unterschiedlich ausfallen.

Berichtszeitraum 2019/2020

Größenklasse in m ²	Kauffälle in %	EUR/m ²	EUR/AZ/Ar
bis 2.500	14	0,69	1,67
> 2.500 bis 5.000	17	0,75	1,77
> 5.000 bis 10.000	19	0,76	1,87
> 10.000 bis 50.000	41	0,75	1,83
> 50.000 bis 100.000	7	0,78	1,76
> 100.000	2	0,91	2,18
Summe	100	0,79	1,88

Tab. 53: Verteilung der Kauffälle nach Größenklassen bei Ackerland

Ertragsmesszahlklasse	Kauffälle in %	EUR/m ²	EUR/AZ/Ar
bis 25	11	0,41	1,81
> 25 bis 50	67	0,74	1,89
> 50 bis 60	18	1,06	1,91
> 60 bis 70	4	1,09	1,76
Summe	100	0,79	1,88

Tab. 54: Verteilung der Kauffälle nach Ertragsmesszahlklassen bei Ackerland

Größenklasse in m ²	Kauffälle in %	EUR/m ²	EUR/GZ/Ar
bis 2.500	39	0,49	1,13
> 2.500 bis 5.000	36	0,44	0,97
> 5.000 bis 10.000	14	0,44	1,02
> 10.000 bis 50.000	11	0,47	1,08
> 50.000	0	-	-
Summe	100	0,45	1,04

Tab. 55: Verteilung der Kauffälle nach Größenklassen bei Grünland

Ertragsmesszahlklasse	Kauffälle in %	EUR/m ²	EUR/GZ/Ar
bis 25	0	-	-
> 25 bis 50	82	0,45	1,04
> 50 bis 60	18	0,51	1,00
> 60 bis 70	0	-	-
Summe	100	0,45	1,04

Tab. 56: Verteilung der Kauffälle nach Ertragsmesszahlklassen bei Grünland

Berichtszeitraum 2020/2021

Größenklasse in m ²	Kauffälle in %	EUR/m ²	EUR/AZ/Ar
bis 2.500	13	0,74	1,90
> 2.500 bis 5.000	16	0,71	1,75
> 5.000 bis 10.000	24	0,84	1,97
> 10.000 bis 50.000	40	0,81	1,92
> 50.000 bis 100.000	6	0,83	1,77
> 100.000	2	1,18	2,29
Summe	100	0,89	1,98

Tab. 57: Verteilung der Kauffälle nach Größenklassen bei Ackerland

Ertragsmesszahlklasse	Kauffälle in %	EUR/m ²	EUR/AZ/Ar
bis 25	7	0,42	1,91
> 25 bis 50	67	0,75	1,92
> 50 bis 60	21	1,13	2,02
> 60 bis 70	5	1,29	2,09
Summe	100	0,89	1,98

Tab. 58: Verteilung der Kauffälle nach Ertragsmesszahlklassen bei Ackerland

Größenklasse in m ²	Kauffälle in %	EUR/m ²	EUR/GZ/Ar
bis 2.500	29	0,44	1,06
> 2.500 bis 5.000	44	0,51	1,17
> 5.000 bis 10.000	15	0,48	1,12
> 10.000 bis 50.000	12	0,37	0,81
> 50.000	0	-	-
Summe	100	0,45	1,02

Tab. 59: Verteilung der Kauffälle nach Größenklassen bei Grünland

Ertragsmesszahlklasse	Kauffälle in %	EUR/m ²	EUR/GZ/Ar
bis 25	0	-	-
> 25 bis 50	97	0,46	1,06
> 50 bis 60	3	0,37	0,69
> 60 bis 70	0	-	-
Summe	100	0,45	1,02

Tab. 60: Verteilung der Kauffälle nach Ertragsmesszahlklassen bei Grünland

14.6 Die Zonen der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte

Der Gesetzgeber hat bestimmt, dass die Bodenrichtwerte zonal zu ermitteln sind. Die Richtwertzonen sind so abzugrenzen, dass sie Gebiete umfassen, welche nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Bautzen erachtet es als sinnvoll, bei den landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten die politische Gemeinde als Zone anzusehen, weil hier nicht von einer größeren Dynamik auszugehen ist und die Zonen lange Zeit Bestand haben.

Die Bodenrichtwerte pro Gemeinde für Ackerland, Grünland und Holzboden (Wald ohne Bestand) bilden die Grundlage für die zonalen Bodenrichtwerte in den Portalen GeoWeb und BORIS Sachsen (Tabelle 61).

Zusätzlich wurden Bodenrichtwerte innerhalb der Naturräume des Landkreises Bautzen ermittelt und in den Abbildung 26 und 27 dargestellt.

Diese Bodenrichtwerte stellen in einem größeren räumlichen Zusammenhang das Kaufpreiseniveau in Gebieten mit ähnlicher Bodenqualität und Topografie dar.

Beiden Betrachtungen liegen unterschiedliche statistische Auswertungen zu Grunde.

In jedem Fall muss zur Ableitung eines Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert eine Anpassung an die tatsächliche Acker- und Grünlandzahl über die Bodenbonität (EUR/AZ/Ar bzw. EUR/GR/Ar) erfolgen.

Die Bodenrichtwerte gelten zudem für Flächen in freier Feldlage. Abweichende Lagemerkmale müssen zusätzlich berücksichtigt werden.

Grundstücksmarktbericht Landkreis Bautzen – Stand 31.12.2021

Gemeinde	Ackerland (A)			Grünland (GR)			Holzboden (HB)	Wald mit Bestand 2020/2021 EUR/m ² (f > 1.000 m ²)
	BRW (EUR/m ² /AZ)	EUR/AZ/Ar	Fläche ø m ²	BRW (EUR/m ² /GZ)	EUR/GZ/Ar	Fläche ø m ²	EUR/m ²	
Arnsdorf	0,87/49	1,77	13.500	0,41/41	0,99	3.500	0,25	0,55 - 0,78 (3 KF)
Bautzen	1,44/59	2,46	27.000	0,77/50	1,54		0,43	0,25 - 1,43 (3 KF)
Bernsdorf	0,29/26	1,12	18.000	0,18/36	0,50		0,09	0,10 - 1,51 (8 KF)
Bischofswerda	1,02/42	2,45	18.000	0,74/44	1,68		0,36	0,24 - 1,86 (2 KF)
Burkau	0,93/54	1,73	14.750	0,71/52	1,37		0,33	0,98 - 1,04 (2 KF)
Crostwitz	1,12/57	1,96		0,61/54	1,13		0,34	
Cunewalde	0,55/39	1,40	19.500	0,40/41	0,98	3.250	0,19	0,18 - 0,25 (2 KF)
Demitz-Thumitz	1,33/49	2,74	5.750	0,61/50	1,22	3.750	0,37	0,02 - 0,63 (5 KF)
Doberschau-Gaußig	1,01/42	2,41	26.500	0,80/46	1,74		0,37	0,21 - 0,75 (11 KF)
Elsterheide	0,42/22	1,94	16.000	0,23/23	1,00		0,13	0,22 - 0,53 (7 KF)
Elstra	0,92/59	1,55	41.000	0,50/61	0,82		0,28	0,25 - 2,99 (5 KF)
Frankenthal	0,43/46	0,94	2.500	0,39/46	0,81		0,17	
Göda	1,17/58	2,03	54.500	0,61/50	1,22	3.750	0,35	0,47 - 0,60 (2 KF)
Großdubrau	0,68/32	2,10	16.750	0,32/39	0,82		0,19	0,41 - 1,48 (4 KF)
Großharthau	0,62/48	1,29	4.750	0,41/41	0,99	3.500	0,21	0,20 - 0,64 (3 KF)
Großnaundorf	0,76/41	1,86		0,41/41	0,99	3.500	0,23	
Großpostwitz	0,87/45	1,92	14.750	0,50/49	1,03		0,27	0,12 - 1,50 (4 KF)
Großröhrsdorf	0,80/52	1,54	17.500	0,41/41	0,99	3.500	0,24	0,25 - 1,00 (7 KF)
Haselbachtal	0,55/42	1,32	14.750	0,34/43	0,80		0,18	0,28 - 1,00 (8 KF)
Hochkirch	0,91/52	1,75	24.000	0,61/50	1,22		0,30	0,20 - 0,65 (7 KF)
Hoyerswerda	0,37/23	1,57	16.000	0,21/35	0,60		0,11	0,08 - 2,96 (13 KF)
Kamenz	0,56/33	1,68	12.000	0,32/51	0,63	2.750	0,17	0,13 - 0,49 (6 KF)
Königsbrück	0,68/26	2,62	7.000	0,30/40	0,74	4.250	0,19	0,18 - 1,50 (7 KF)
Königswartha	0,48/33	1,45	12.000	0,35/36	0,97		0,17	0,02 - 0,82 (6 KF)
Kubschütz	0,86/51	1,68	32.500	0,51/45	1,13		0,27	0,36 - 0,55 (4 KF)
Laußnitz	0,57/30	1,92	6.500	0,30/40	0,74	4.250	0,17	
Lauta	0,50/26	1,93	10.250	0,30/40	0,74	4.250	0,16	0,13 - 0,56 (11 KF)
Lichtenberg	0,98/41	2,38		0,41/41	0,99	3.500	0,27	0,29 - 0,52 (2 KF)
Lohsa	0,38/24	1,58	16.750	0,29/34	0,86	10.250	0,14	0,10 - 0,78 (12 KF)

Grundstücksmarktbericht Landkreis Bautzen – Stand 31.12.2021

Gemeinde	Ackerland (A)			Grünland (GR)			Holzboden (HB)	Wald mit Bestand 2020/2021 EUR/m ² (f > 1.000 m ²)
	BRW (EUR/m ² /AZ)	EUR/AZ/Ar	Fläche ø m ²	BRW (EUR/m ² /GZ)	EUR/GZ/Ar	Fläche ø m ²	EUR/m ²	
Malschwitz	0,89/42	2,15	15.750	0,46/46	1,01	5.250	0,26	0,37 - 1,26 (7 KF)
Nebelschütz	0,99/56	1,76	54.000	0,51/43	1,19	6.500	0,29	
Neschwitz	0,91/49	1,86	18.500	0,63/42	1,51	4.250	0,31	0,30 - 1,50 (7 KF)
Neukirch/K.	0,78/35	2,26	17.250	0,41/41	0,99	3.500	0,23	0,12 - 0,48 (10 KF)
Neukirch/L.	1,08/37	2,91	52.750	0,62/40	1,55		0,34	0,29 - 1,22 (8 KF)
Obergurig	1,33/48	2,76	7.750	0,58/51	1,14		0,37	0,21 - 0,22 (2 KF)
Ohorn	0,90/52	1,72		0,51/48	1,06		0,28	
Oßling	0,42/23	1,79	6.000	0,30/40	0,74	4.250	0,15	0,40 - 1,44 (3 KF)
Ottendorf-Okrilla	0,73/37	1,97	16.250	0,41/41	0,99	3.500	0,22	0,25 - 1,46 (6 KF)
Panschwitz-Kuckau	1,25/59	2,11	26.000	0,61/55	1,11		0,36	
Pulsnitz	0,65/45	1,45	12.000	0,41/41	0,99	3.500	0,21	0,07 - 0,55 (4 KF)
Puschwitz	1,19/51	2,33	15.500	0,61/48	1,27	3.750	0,35	0,21 - 0,22 (3 KF)
Räckelwitz	0,80/56	1,43		0,43/53	0,81		0,24	
Radeberg	0,81/43	1,87	44.500	0,41/41	0,99	3.500	0,24	
Radibor	0,68/31	2,20	5.000	0,51/46	1,10		0,24	0,21 - 1,71 (6 KF)
Ralbitz-Rosenthal	0,53/31	1,73	13.000	0,34/42	0,81		0,17	0,30 - 0,60 (5 KF)
Rammenau	1,02/46	2,22	14.750	0,60/47	1,28		0,32	0,50 - 1,05 (2 KF)
Schirgiswalde-Kirschau	0,77/43	1,78	15.500	0,42/44	0,95	3.750	0,23	0,10 - 1,57 (3 KF)
Schmölln-Putzkau	1,03/44	2,37	9.750	0,59/44	1,34		0,32	0,32 - 0,56 (2 KF)
Schwepnitz	0,47/25	1,89	31.500	0,38/33	1,14		0,17	0,15 - 3,00 (20 KF)
Sohland	0,91/44	2,06	13.000	0,36/44	0,81	3.250	0,24	0,19 - 0,85 (13 KF)
Spreetal	0,32/20	1,54	20.000	0,19/31	0,60	7.000	0,10	0,08 - 3,88 (15 KF)
Steina	0,46/46	1,00	2.750	0,35/45	0,79		0,16	
Steinigtwolmsdorf	0,77/39	1,97	15.250	0,42/44	0,95		0,23	0,35 - 1,50 (8 KF)
Wachau	0,68/38	1,81	10.250	0,30/41	0,73	5.000	0,19	0,33 - 1,00 (6 KF)
Weißenberg	1,01/54	1,86	13.750	0,60/52	1,16	2.250	0,32	0,08 - 1,07 (6 KF)
Wilthen	0,66/39	1,69	44.500	0,33/40	0,83	2.500	0,19	0,31 - 0,68 (4 KF)
Wittichenau	0,54/32	1,73	16.000	0,29/40	0,73		0,16	0,08 - 0,77 (6 KF)
Kreis Bautzen gesamt	0,89/45	1,98	19.250	0,47/44	1,07	4.500		

Tab. 61: Bodenrichtwerte Landkreis Bautzen Land- und Forstwirtschaft 2020/2021

Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte in den Naturräumen des Landkreises Bautzen 2019/2020

Senftenberger Heide- und Seengebiet	
0,28 A	0,20 GR
22 - 1,29	23 - 0,87

Königsbrücker Heide	
0,46 A	0,22 GR
29 - 1,59	40 - 0,55

Westlausitzer Lößhügelland	
0,77 A	0,36 GR
46 - 1,68	46 - 0,77



Muskauer Heide	
0,44 A	0,25 GR
24 - 1,85	28 - 0,89

Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft	
0,50 A	0,57 GR
31 - 1,60	41 - 1,39

Bautzener Lößhügelland	
1,06 A	0,49 GR
54 - 1,97	47 - 1,04

Oberlausitzer Bergland	
0,86 A	0,43 GR
40 - 2,16	44 - 0,99

Naturraum	
Bodenrichtwert Acker EUR/m ²	Bodenrichtwert Grünland EUR/m ²
Ackerzahl (AZ) - EUR/AZ/Ar	Grünlandzahl (GZ) - EUR/GZ/Ar

Abb. 26: Landwirtschaftliche BRW in Naturräumen des Landkreises Bautzen 2019/2020

Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte in den Naturräumen des Landkreises Bautzen 2020/2021

Bautzen

Muskauer Heide	
0,37 A	0,22 GR
23 - 1,58	29 - 0,75

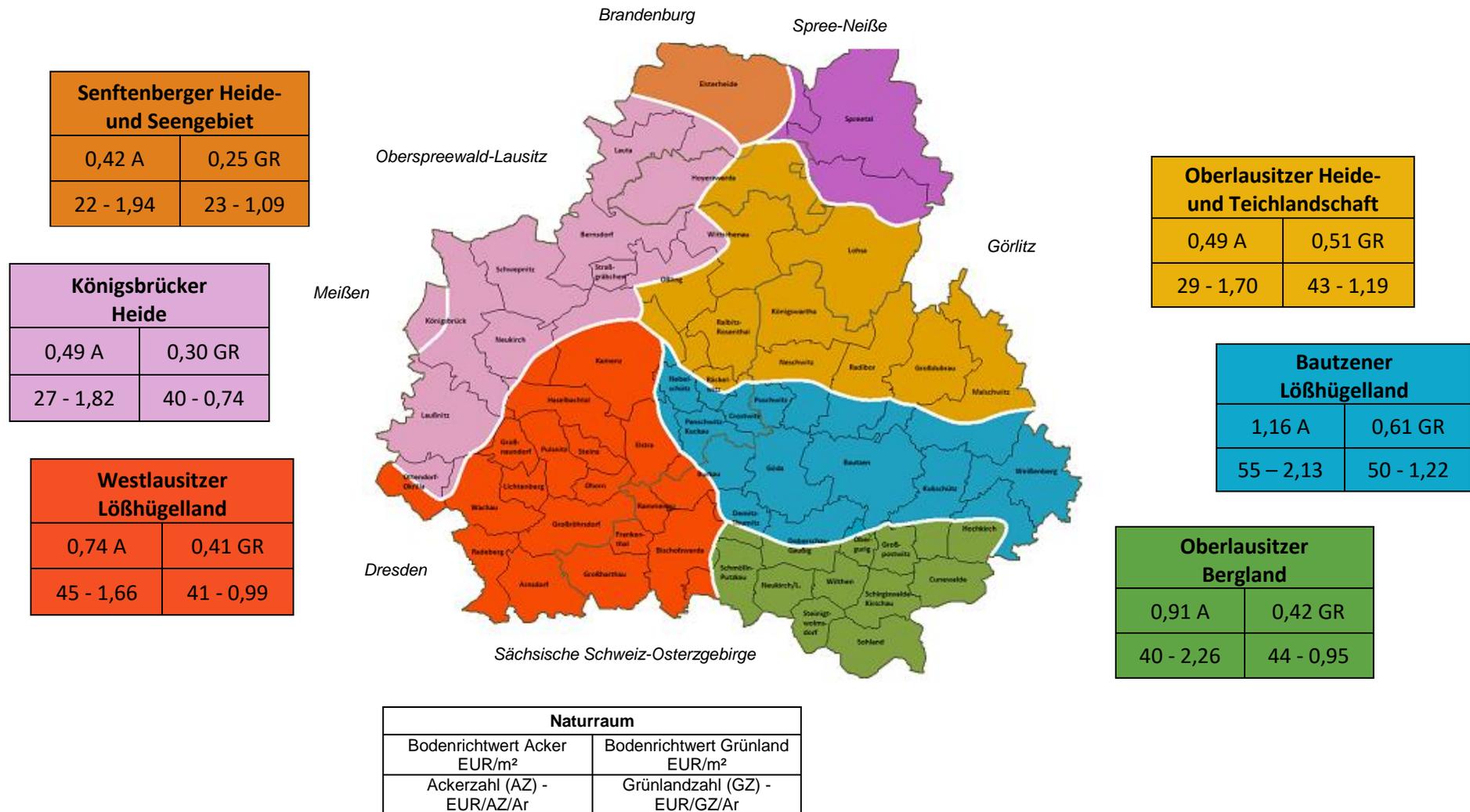


Abb. 27: Landwirtschaftliche BRW in Naturräumen des Landkreises Bautzen 2020/2021

Zusammenfassend ist selbstverständlich auch der Landkreis Bautzen als Zone dargestellt, um einen Vergleich mit den anderen Landkreisen des Freistaates Sachsen zu ermöglichen.

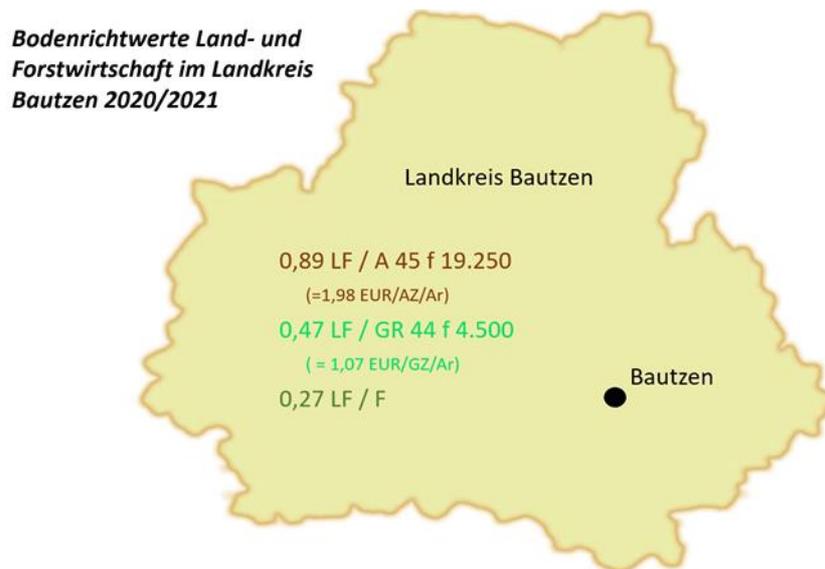


Abb. 28: Bodenrichtwerte Land- und Forstwirtschaft im Landkreis Bautzen 2020/2021

Da eine Darstellung der BRW-Zonen für Acker- und Grünland auf der Grundlage der Feldblöcke der Agrarpolitik den gesetzlichen Vorgaben (BauGB, ImmoWertV, BRW-RL und BodSchätzG 2007) widerspricht, lehnt auch unser Gutachterausschuss selbige für die Darstellung der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte ab.

14.7 Faktoren für die Preisbildung auf landwirtschaftlichen Bodenmärkten

In Zeiten einer stetig wachsenden Weltbevölkerung und expandierender Agrarmärkte wird landwirtschaftliche Nutzfläche immer begehrter und knapper. Der Flächenverbrauch in Deutschland liegt im Augenblick bei täglich ca. 70 ha, früher fast 130 ha. In der Summe waren das deutschlandweit von 1992-2014 ca. 820.000 ha pro Jahr, alleine im Landkreis Bautzen mehr als 3.000 ha.

Die Preisentwicklung am Markt für landwirtschaftliche Flächen folgt im Wesentlichen Angebot und Nachfrage. Auf der Angebotsseite führten in den letzten Jahren die Flächenabgänge für Infrastruktur, Siedlung und Gewerbe zu weniger verfügbarer Agrarfläche. Auch die Kompensierungsleistungen für und die Nutzungseinschränkungen durch Natur- und Umweltschutz haben Verknappungen zur Folge. Auf der anderen Seite sind global steigende Nachfrage nach Agrarprodukten, Umstellung auf erneuerbare Energie, Suche nach Renditeobjekten und Sachwerten in Zeiten niedriger Zinsen, aber auch anhaltender Strukturwandel in der Landwirtschaft durch wachsende Betriebe, Spezialisierung und Bioproduktion und die Auflagen der EU-Agrarpolitik Gründe für die Auswirkungen des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage auf die Preisentwicklung, welche auch durch emotionale Effekte verstärkt werden. Gestiegene Erzeugerpreise, das verstärkte Interesse von Investoren und steuerliche Regelungen verteuern den Flächenerwerb.

Als neuer weiterer Preistreiber auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt, übernommen immer häufiger durch Kapital, welches nicht in der Landwirtschaft erwirtschaftet wurde, wird verstärkt der Erwerb von Anteilskäufen und ganzer Landwirtschaftsbetriebe ausgemacht. Mit diesen Erwerbem können Landwirte immer weniger konkurrieren. Diese Käufe sind weder durch die Arbeit der Gutachterausschüsse auswertbar noch durch das Grundstücksverkehrsgesetz kontrollierbar. Ihr Einfluss ist in jedem Fall preissteigernd.

Die Preisbildung auf landwirtschaftlichen Bodenmärkten ist komplex und wird durch eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst. Nutzungsart, Bonität, Flächengröße und Zusammensetzung des Loses bestimmen maßgeblich den Preis. Für Ackerland werden höhere Preise erzielt als für Grünland. Größere Lose von gemischten Objekten wirken sich ebenso preiserhöhend aus wie eine höhere Bonität gemessen an den Bodenpunkten. Nicht zuletzt haben auch die Verkaufsform, wie zum Beispiel die Öffentlichkeit einer Ausschreibung und auch die Verfügbarkeit der Flächen (Restpachtlaufzeit), Einfluss auf das Kaufpreisniveau.

15 Der forstwirtschaftliche Bodenmarkt

15.1 Aktuelle Situation und Tendenz der preisbildenden Entwicklung

Die aktuelle Situation auf dem Holzmarkt ist im zweijährigen Abrechnungszeitraum vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2021 hauptsächlich als unmittelbare Folge der Auswirkungen einer zunehmenden Häufung klimatischer Extremereignisse zu werten. Langanhaltende Trockenstressperioden betreffen großlandschaftlich sämtliche Wald- bzw. Forstökosysteme und dementsprechend auch alle Eigentumsformen.

Die anhaltenden Niederschlagsdefizite führen zum Absterben komplexer Waldteile, verursachen erhebliche Zuwachsverluste sowie gravierende Vitalitätsminderungen mit denen sich daraus ergebenden negativen Folgen. Das Massenaufkommen von qualitativ abzustufendem Insektenbefallsholz in den Nadelholzindustriemärkten führt auch aufgrund des Überangebotes zu enormen Wertverlusten. Der Holzeinschlag (Quelle: Statistisches Bundesamt, Destatis) verzeichnete im Wirtschaftsjahr 2021 in Deutschland die höchste Holzeinschlagsmenge seit der Wiedervereinigung. Der Einschlag in der Holzartengruppe „Nadelholz“ betrug etwa drei Viertel am gesamten Rohholzaufkommen. Auf das Segment des abgetriebenen Fichtenholzes entfiel ein Schadholzanteil von knapp zwei Drittel.

Insbesondere die erhöhte Nachfrage im Baugewerbe und Schnittholzexporte in die USA und China bewirkten dennoch gegen den Trend der qualitativen Holzwertung einen Anstieg der Erzeugerpreise im Vergleich zum Jahr 2020 um ca. 15 %. Das Preisniveau für Fichtensägergrundholz verteuerte sich um ca. 26 % und das der Baumart Kiefer um ca. 9 %. Die Holzpelletproduktion (hauptsächlich aus Sägerestholz gewonnen) erreichte für den erhöhten Bedarf zur Beschickung von Feuerungsanlagen ein Rekordniveau. Der weltweite Bauboom ließ die Rund- und Schnittholzpreise für die Baumart Fichte bereits ab Januar 2021 erstmalig nach einem historischen „Tiefstand“ wieder steigen. Für das nicht schadbelastete „Frischholz“ konnten Sägeholzpreise bis 90 EUR pro Festmeter und für Stammholz der Güteklasse D („Käferholz“) bis 70 EUR pro Festmeter erzielt werden.

Die nationale Klimaproblematik und ebenso die geopolitischen Vorgänge des internationalen Holztransfers sind teilweise mit den widersprüchlichen Preisentwicklungen eng verknüpft. Diese lassen sich als sprunghaft beeinflussende Vorgänge durchaus auf den regionalen Holzmarkt übertragen. Die begrenzte Verarbeitungskapazität der Sägewerke konnte im Jahr 2021 im Hinblick auf das Rohholzüberangebot und der wachsenden Nachfrage in allen Sortimenten nicht gerecht werden.

Der Landkreis Bautzen ist mit einem Nadelholzanteil von ca. 80 % aufgrund seiner historisch begründeten regionalen Häufung der Baumartenvorkommen an Gemeiner Fichte (*Picea abies*) und Gemeiner Kiefer (*Pinus sylvestris*) von diesen wirtschaftlich und klimabedingten Folgen besonders betroffen. Im Wirtschaftsjahr 2021 konnten beispielsweise in der Lausitzer Region Verkaufserlöse in den Sortimenten L und LAS (Langholz und Stammholz in Abschnitten) von ca. 60 EUR pro Festmeter (Kiefer/Lärche) und von ca. 70 EUR pro Festmeter (Fichte) erzielt werden. Die Abnehmererlöse der im Landkreis Bautzen vermarkteten Sorten Palettenholz und Industrieholz betragen jeweils durchschnittlich ca. 45 EUR und 34 EUR pro Festmeter.

Die standortbedingt für Schadereignisse besonders auffälligen Waldregionen befinden sich vorwiegend im Norden (Gemeine Kiefer auf armen Sandböden) und im Oberlausitzer Bergland (Gemeine Fichte auf flachgründigen Standorten mit einer Bodenauflage über Festgestein bis 30 cm) im Süden des Landkreises. Die aufgrund der fortwährenden Trockenheit ausgelösten Folgen sind aus den folgenden Bild Darstellungen der territorial unterschiedlichen Forststandorte ersichtlich.

Kiefernforste (Abbildung 29 und 30) prägen beispielsweise in den Gemarkungen Piskowitz, Räckelwitz und Cunnewitz die geologisch großräumige Ausbildung des Landschaftsraumes mit eiszeitlichen Talsanden. Sand besitzt ein äußerst geringes Wasserspeichervermögen und daher wirken sich Trockenstress verursachende Perioden besonders negativ auf die Bestandsvitalität

aus (z. B. geringe Anzahl von Nadeljahrgängen, Kronensterben, Zuwachsverluste, erhöhte Krankheitsanfälligkeit).



Abb. 29: Reinbestand mit der Baumart Gemeine Kiefer

Die geringe Belaubungsdichte ist ein markantes Merkmal von Trockenstress (Abbildung 29 in der Umgebung von Piskowitz).



Abb. 30: Bodenhorizontansprache des Kiefernstandortes

Die Abbildung 30 zeigt: Sandpodsol, terrestrische Standortverhältnisse, Nährkraftstufe arm, Wasserhaushaltsstufe 3 (unterdurchschnittlich wasserversorgt).

Fichtenforste (Abbildungen 31, 32 und 33) bilden das vorherrschende Waldbild eines weiteren besonders betroffenen Landschaftsraumes. Die flachwurzelnde Fichte ist als Reinbestockung in

der Form als Altersklassenwald vor allem in Standortbereichen von Kuppenlagen und flachgründigen Hanglagen mit südexponierter Ausrichtung durch enormen Trockenstress gefährdet. In Anbetracht der langanhaltenden Niederschlagsdefizite weisen die geohydrologischen Kennwerte standortbedingt diesbezüglich ein geringes Puffervermögen aus.



Abb. 31: flächenhaft abgestorbener Waldbestand mit der Hauptbaumart Gemeine Fichte infolge eines 2-jährig anhaltenden Trockenstresses

Die Abbildung 31 zeigt einen stehenden Bestand mit enormen Wertverlust der Wuchsklasse „Mittleres Baumholz“ unmittelbar vor der geplanten Flächenräumung (Aufnahmezeitpunkt: Dezember 2021 Privatwald in der Nähe des Taubenberges in Sohland). Zu sehen ist eine aufwachsende artenreiche Naturverjüngung (Rotbuche, Bergahorn, Europäische Lärche, Gemeine Fichte, Birke und Eberesche in der waldbaulichen Ausprägung einer Femelung).



Abb. 32: zerstörter Reinbestand der Baumart Gemeine Fichte

Die Abbildung 32 zeigt eine südexponierte und flachgründige Hanglage in einem Privatwald in der Umgebung von Steinigtwolmsdorf.



Abb. 33: abgestorbener Reinbestand (Wuchsklasse „Schwachtes Baumholz“), Gemeine Fichte (Kommunalwald in der Umgebung von Weifa)

Im Privatwaldsektor, mit seinen vordergründig kleinteiligen Holzbodenflächen und heterogenen Wald- bzw. Bestandsformen (z. B. Altersklassenwald, Plenter- und div. Mischbestandsstrukturen), wird infolge der rasanten Veränderungsdynamik vom Bewirtschafter nicht nur eine hohe Fachkunde, sondern auch ein zügiges Handeln abverlangt (u. a. Schadholzberäumung, Vermarktung, Wiederinkulturnahme, sämtliche Folgetätigkeiten der waldbaulichen Bewirtschaftung). Zur weiteren Schadensabwendung und auch der zukünftigen Gewährleistung einer nachhaltigen Forstwirtschaft ist die Bereitstellung hoher, d. h. zusätzlicher materieller und personeller Ressourcen notwendig. Die Beseitigung von Sturm- und Käferholz, der Rückgang von Ertragserwartungen, kurzfristige Waldumbaumaßnahmen, höherer Aufwand für die Unterhaltung von Waldwegen, zunehmendes Waldbrandrisiko, ebenso berechnete Forderungen nach bodenschonenderen Ernte- und Bewirtschaftungsmethoden, Vermarktung von ereignisbedingten Rohholzübermengen an wertgeminderten Holzsortimenten usw. sind aktuelle Einflussfaktoren, die den forstlichen Bodenmarkt durch Preissteigerungen im Rahmen der bevorstehenden Kauffälle verändern werden.

Verwiesen sei insbesondere auf die näheren Angaben der Publikation „Sächsischer Waldbodenbericht (Aktueller Waldbodenzustand und dessen Veränderung)“, Herausgeber: Staatsbetrieb Sachsenforst (Redaktionsschluss: 30.10.2018, Schriftenreihe, Heft 30). Die „Waldstrategie 2050 für den Freistaat Sachsen“ enthält richtungsweisende Aussagen.

Mit dem gestiegenen Aufwand ist dementsprechend in allen Bereichen der Waldbewirtschaftung von einem allgemeinen Preisanstieg auszugehen. Die Auswirkungen auf den forstwirtschaftlichen Bodenmarkt sind mit geringer zeitlicher Verzögerung damit eindeutig vorgezeichnet.

15.2 Forstwirtschaftliche Rahmenbedingungen für die Preisbildungen

Der Freistaat Sachsen definiert im § 2 SächsWaldG in Anlehnung an das Bundeswaldgesetz (BWaldG) folgendermaßen:

Wald ist jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Grundfläche, die durch ihre Größe geeignet ist, eine Nutz-, Schutz- oder eine Erholungsfunktion auszuüben.

Unbeschadet sonstiger Rechtsvorschriften gelten als Wald auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsflächen, Holzlagerplätze, im Wald liegende kleinere Wasserflächen, Moore, Heiden und Ödland sowie weitere mit dem Wald verbundene oder ihm dienende Flächen.

In der Flur oder im bebauten Gebiet liegende Weihnachtsbaum- und Schmuckreisigkulturen, kleinere Flächen, die mit Bäumen oder Hecken bestockt sind, Parkanlagen, Obstgärten, Baumschulen, Flurgehölzstreifen und -gruppen sind nicht Wald i. S. dieses Gesetzes.

Flächenhaft mit Gehölzen bewachsene Standorte, die in Sachsen eine Mindestgröße von 0,2 ha aufweisen, werden als Waldflächen eingestuft. Diese sollten im Vergleich zum „Außenraum“ ein unterscheidbares Waldinnenklima aufweisen und eine für Waldböden typische Bodenvegetation (Moosschicht, Krautschicht) ausbilden.

Gehölzbewuchs auf kleineren Flächen (Abs. 3 SächsWaldG) und insbesondere Standorte mit Einzelgehölzen können entsprechend ihrer Bedeutung (z. B. Baumeinzelbiotope, Arche- und Denkmalbäume), als Schutz- und Gestaltungsgrün nach speziellen Wertermittlungsmethoden (z. B. Methode Koch) bewertet werden.

Entsprechend den gesetzlichen Regelungen nach der Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 (WaldR2000) des Bundes und der Sächsischen Waldwertrichtlinie (WaldWertR2000) ist der Wert für Waldflächen getrennt nach Waldbodenwert und dem Wert des Baumbestandes (Aufwuchs) zu ermitteln.

Für den Waldbodenwert ist die standortgerechte Ertragsfähigkeit (u. a. zeitlich definierte Wuchsleistung) in der bemessenden Form von Bestandsbonitierungen bestimmend (Waldertragstafeln). Die Bodenart, die Bodenhorizontbildungen, das Bodengefüge, die Gründigkeit, die Humusformen, die bodenbeeinflussenden Standortfaktoren und die weiterhin ebenso den Lagewert bestimmende Merkmale beeinflussen eine differenzierte Preisbildung.

15.3 Der Teilmarkt für forstwirtschaftliche Einzelgrundstücke

Im Landkreis Bautzen umfasst die Privatwaldfläche (größter Anteilseigner) rd. 51.000 ha. Die Staatswaldfläche beträgt rd. 20.000 ha. Auf die kommunale Waldeigentumsform entfallen rd. 4.200 ha und die kirchlichen Gemeinden besitzen einen Waldanteil von rd. 3.600 ha.

Die Bodenrichtwerte für Waldflächen wurden zurückschauend im Berichtszeitraum 2013/2014 erstmals ohne Aufwuchs ermittelt. Als Informationsquellen für die Bodengüte dienten die Ackerzahl lt. GEMDAT (politische Gemeinde zum Gebietsstand 01.01.1991) sowie die Angaben der forstlichen Standortkartierung für das jeweilige Gemeinde- bzw. Waldgebiet. Daraus ergaben sich beispielsweise Bodenrichtwerte für Waldboden in Höhe von 0,07 EUR/m² (Standorte in der Gemeinde Hoyerswerda) bis 0,19 EUR/m² (Standorte in der Gemeinde Malschwitz). Für den Landkreis Bautzen war entsprechend der Standortverteilung ein gewogener Mittelwert in der Höhe von 0,11 EUR/m² (Standorte) für die Bemessung wertbestimmend. Die Bodenrichtwerte für Waldflächen im Landkreis Bautzen wurden aus dem Berichtszeitraum 2015/2016 für den Berichtszeitraum 2017/2018 an die allgemeine Marktentwicklung des Acker- und Grünlandes im o. g. Landkreis angepasst.

Im direkten Bezug dazu erfolgte eine Waldbodenrichtwertanpassung zur Preisentwicklung der Bodenrichtwerte „Ackerland“ und zum anderen an die des „Grünlandes“ mit Bildung eines einfachen Mittelwertes. Daraus resultiert für den Landkreis Bautzen im Berichtszeitraum 2017/2018 ein Mittelwert für den Waldboden in der Höhe von 0,17 EUR/m² (Minimum

0,07 EUR/m² Gemeinde Lauta, Maximum 0,33 EUR/m² Gemeinde Malschwitz). Dies entspricht einer Dynamik von 121 % gegenüber dem vorhergehenden Berichtszeitraum 2015/2016 mit 0,14 EUR/m² (Minimum 0,07 EUR/m² Gemeinde Lauta, Maximum 0,23 EUR/m² Gemeinde Rammenau).

Die Ableitung des Bodenrichtwertes aus denen in Kaufverträgen genannten Wertanteilen für den Boden oder der Abzug eines nachträglich ermittelten Bestandwertes von der Kaufpreissumme (Residualverfahren) ist selten sachgerecht. Die von Forstsachverständigen in Anlehnung an eine entsprechende Regelung nach WaldR2000 meist praktizierte Ableitung forstwirtschaftlicher Bodenwerte aus landwirtschaftlichen Bodenpreisen ist mit widersprüchlichen Argumenten besetzt.

In der folgenden Darstellung wird erstmalig die mit den landwirtschaftlichen Erhebungen verbundene Ableitung den Naturräumen des Landkreises Bautzen zugeordnet. Erwartungsgemäß folgen die nach Naturräumen unterschiedenen Preisabstufungen des dargestellten Flächenwertes für Wald mathematisch den ertragskundlichen landwirtschaftlichen Parametern. Die Heidegebiete beispielsweise präsentieren sich in Bezug auf die niedrigen Bonitäten (Bemessung der Ertragsfähigkeit des Gehölzaufwuchses) mit den geringsten Veräußerungserlösen.

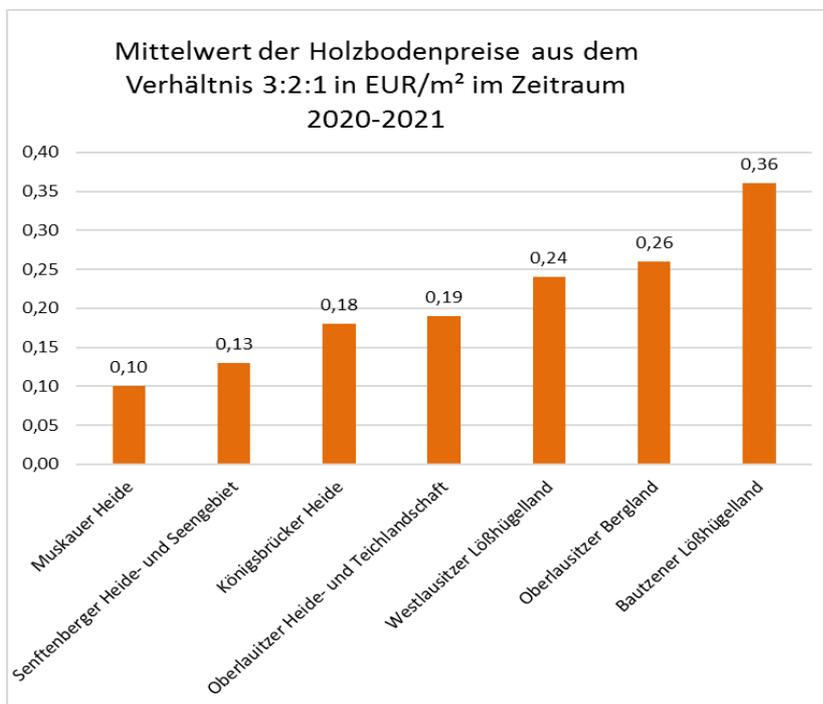


Abb. 34: Mittelwert der Holzbodenpreise 2020/2021

Land- und forstwirtschaftliche Teilmärkte bilden vor allem aufgrund ihrer strukturellen Verschiedenartigkeit, unterschiedlichen Bewirtschaftungsformen und historischen Prägungen in Bezug auf wertbestimmenden Verknüpfungen von landwirtschaftlichen Bodenpreisen und „Waldpreisen“ langfristig nur eine eingeschränkte Aussagefähigkeit. Mit den in den letzten Jahrzehnten gestiegenen Bodenpreisen für Acker- und Grünland haben sich auch die Preisrelationen von Waldboden - Grünland - Ackerland sukzessiv verändert. Ausgehend von den aktuellen klimatischen Stressoren und dessen negativen Auswirkungen auf das gesamte Ökosystem Wald bedarf die jahrzehntealte herausgebildete und bislang angewandte Preisrelation von Ackerland : Waldboden : Grünland einer korrigierenden Neubetrachtung. Die bisher angewandte Relation von 3 : 2 : 1 (Veranschlagung des mittleren Ertragsaufwandniveaus) sollte zukünftig nach der bisherigen „Pauschalitätsbetrachtung“ in den „Hintergrund“ treten. In der jüngeren Vergangenheit ist eine im Landkreis Bautzen tendenziell zunehmende Verschiebung des durchschnittlichen Preisverhältnisses von Grünland zu Ackerland von 2 : 3 nach 1 : 2 bei den Kaufpreisen EUR/m² bzw. EUR/EMZ/Ar zu verzeichnen. Sollte sich dieser Trend weiterhin

bestätigen, dann wird zukünftig eine Anpassung auf der Grundlage einer anderen Berechnungsmethode erfolgen müssen.

Für den Abrechnungszeitraum der Jahre 2020 und 2021 entfallen auf die sieben Naturräume insgesamt 57 Gemeinden und Städte mit ihren jeweiligen territorial zugeordneten Kauffällen. In den vereinzelt Fällen von Gebietsüberschneidungen wurde der größte Gemeindeflächenanteil dem entsprechenden Naturraum zugeordnet. Die betreffenden Gemeinden und Städte mit den Flächenüberlappungen in Bezug auf die „Nachbarnaturräume“ bedürfen in den bewertungsrelevanten Einzelfällen eine genauere Standortbetrachtung und damit einer angepassten Naturraumeinordnung.

Naturräume	Gemeindezuordnungen	Kauffälle	Gebietsüberschneidungen von Gemeinde und Naturraum
Senftenberger Heide- und Seengebiet	1	7	keine
Muskauer Heide	1	15	Elsterheide (Königsbrücker Heide und Muskauer Heide)
Königsbrücker Heide	7	62	Ottendorf-Okrilla (Weslausitzer Lößhügelland), Lausnitz (Weslausitzer Lößhügelland), Neukirch/K. (Westlausitzer Lößhügelland), Königsbrück (Westlausitzer Lößhügelland)
Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft	11	69	Wittichenau (Königsbrücker Heide), Neschwitz (Bautzener Lößhügelland), Räckelwitz (Bautzener Lößhügelland), Oßling (Königsbrücker Heide), Malschwitz (Bautzener Lößhügelland), Großdubrau (Bautzener Lößhügelland), Hoyerswerda (Königsbrücker Heide), Lohsa (Muskauer Heide), Radibor (Bautzener Lößhügelland)
Westlausitzer Lößhügelland	16	48	Elstra (Bautzener Lößhügelland), Wachau (Königsbrücker Heide), Kamenz (Königsbrücker Heide), Haselbachtal (Königsbrücker Heide)
Bautzener Lößhügelland	12	43	Panschwitz-Kuckau (Westlausitzer Lößhügelland), Demitz-Thumitz (Oberlausitzer Bergland und Westlausitzer Lößhügelland), Nebelschütz (Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft und Westlausitzer Lößhügelland), Burkau (Westlausitzer Lößhügelland), Doberschau-Gaußig (Oberlausitzer Bergland), Kubschütz (Oberlausitzer Bergland), Hochkirch (Oberlausitzer Bergland)
Oberlausitzer Bergland	9	46	Obergurig (Bautzener Lößhügelland), Schmölln-Putzkau (Bautzener Lößhügelland), Großpostwitz (Bautzener Lößhügelland)
Summe		290	

Die aus einer Mittelwertberechnung dargestellten Veräußerungserlöse verdeutlichen auch ohne Berücksichtigung einer Flächengewichtung die tendenziell gehandhabte Verkaufspraxis (Abbildung 35). Mit den vorliegenden Kauffällen (Boden- und Aufwuchswert) lässt sich in Verbindung mit der standortgebunden forstlichen Ertragsfähigkeit (Bonität) kein schlüssiger Zusammenhang in Bezug auf die naturraumgemäße Einordnung ableiten. Im beispielhaft genannten „Extremfall“ des Naturraumes „Muskauer Heide“ erzielt der registrierte Verkaufspreis

ungeachtet der gebietstypischen geringen Ertragsfähigkeit das höchste finanzielle Ergebnis. Das „Bautzener Lößhügelland“ ist eine Region mit der höchsten Ertragsfähigkeit, rangiert jedoch entgegen der höheren Ergebniserwartung betreffend der tatsächlichen finanziellen Einordnung mit 0,50 €/m² in der vorletzten, d. h. unteren Position. Lediglich die niedrige Veräußerungssumme im Naturraum „Senftenberger Heide“ folgt dem geringen Standortpotential und damit dem Holzmengenertrag mit einem nachvollziehbaren Waldflächenerlöswert von 0,38 €/m².

Die offensichtlich mehrheitlich nicht auf Gutachten oder anderen fundierten Berechnungen gestützten Waldverkäufe basieren vermutlich auf frei verhandelte, d. h. empirische erstellte Verträge.

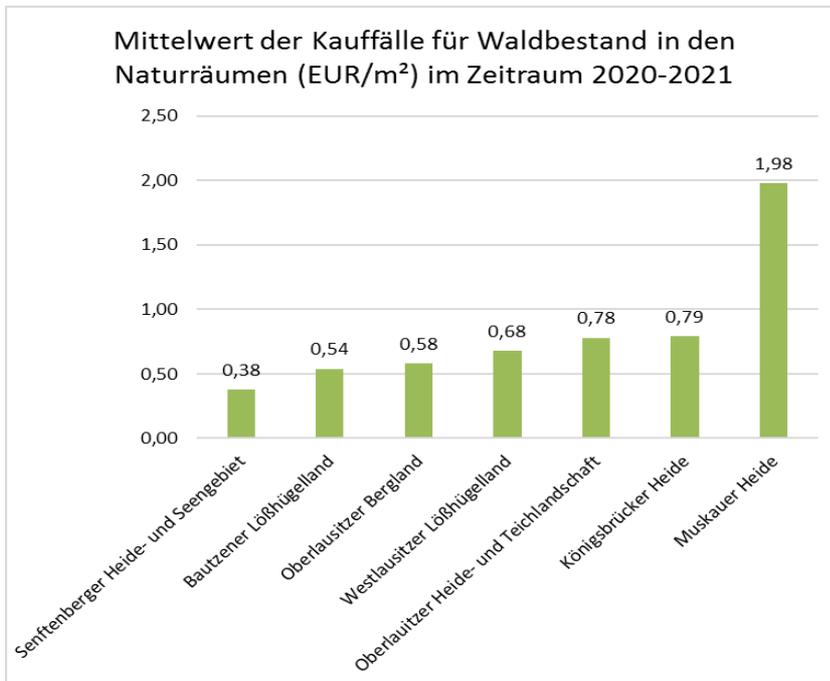


Abb. 35: Mittelwert für Kauffälle Wald mit Bestand in den Naturräumen im Landkreis Bautzen

Eine weitere aufschlussreiche Bewertung erfolgt durch die Verknüpfung der Verkaufspreise mit dem Flächenwichtungsfaktor. Ungeachtet der Bestimmungen der „neuen“ ImmoWertV werden vor allem im Rahmen privater Verkäufe weiterhin in Verkaufsverträgen der Boden- und Aufwuchswert nicht getrennt ausgewiesen. Ein „nachgeschaltetes“ Bewertungsverfahren soll u. a. auf der Grundlage einer großflächigen Walderhebung (Raum Piskowitz) perspektivisch eine plausible und praxistaugliche Differenzierung von Boden und Aufwuchs ermöglichen.

Die aktuelle Situation der Verkaufspreisentwicklung wird aus Übersichtsgründen nur auf das Jahr 2021 beschränkt und durch die folgende Grafik verdeutlicht.

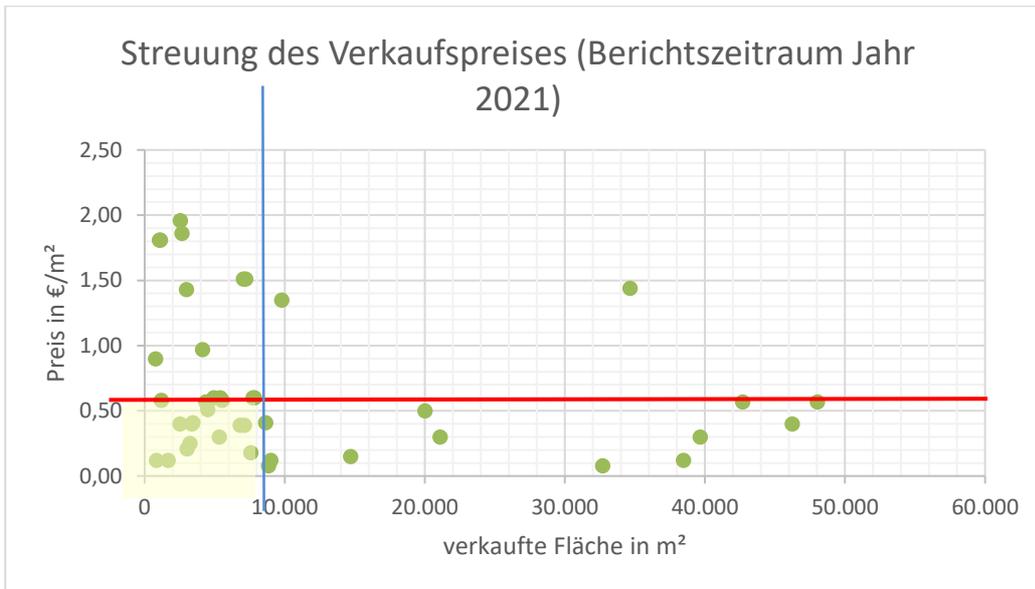


Abb. 36: Streuung der Verkaufspreise im Berichtszeitraum 2021

Im Auswertungszeitraum des Jahres 2021 wurden im Landkreis Bautzen insgesamt 98 Eigentümerwechsel als „verbundene Verkaufseinheit“ von Land- und Forstflächen registriert. Auf der Grundlage dieser Gesamtverkäufe konnten nur 42 bewertungsrelevante Flächenverkäufe als einzeln ausgewiesene Forstgrundstücke einer weiteren Auswertung in bereinigter Form unterzogen werden. Eine gesonderte bzw. separate preisliche Ausweisung von Waldboden und Aufwuchs liegt auf der Grundlage von Kaufverträgen und anderen Informationsquellen nicht vor.

Aus den 42 Auswertungspositionen ergeben sich dementsprechend für Waldboden und Aufwuchs ohne Flächengrößengewichtung folgende Preise:

Spanne	Mittelwert
0,08 – 1,96 €/m ²	0,67 €/m ²

Mit der Berücksichtigung einer Flächengrößengewichtung ergibt sich ein Durchschnittspreis für Boden und aufstehenden Waldbestand 0,86 EUR/m², der aus gutachterlicher Sicht aus dem Grund der „Gewichtungskraft“ als vorrangig anzuwendender Maßstab gelten sollte.

Als eine weitere Interpretation des Sachverhaltes lassen sich insgesamt 31 Verkäufe anhand der vorliegenden Grafik „Streuung des Verkaufspreises“ sowohl unter dem durchschnittlichen Verkaufspreis von 0,67 EUR/m² und flächengewichteten Durchschnittswert von 0,86 EUR/m² einordnen. Die Anzahl entspricht damit 70 % aller getätigten Eigentümerwechsel. Die rote Linienmarkierung verdeutlicht den hohen Anteil der getätigten Einzelverkäufe unter dem o. g. durchschnittlichen Verkaufspreis.

Bezogen auf den Anteil der Flächengrößen repräsentieren damit ca. 75 % der Verkäufe eine Waldgrundstücksgröße bis zu 10.000 m² (siehe vertikale blaue Linie) und lediglich 10 Verkäufe betreffen Waldverkäufe mit einer Flächengröße von über 10.000 m².

Aus dem Streudiagramm wird ersichtlich, dass der überwiegende Teil der Verkäufe sich in dem Segment „unter 10.000 m²“ und „unter dem Durchschnittspreis“ befindet (gelbe Flächenmarkierung). Im Abrechnungszeitraum wurde eine Gesamtfläche von 490.000 m² mit einem Gesamtwert von 424.633,00 EUR veräußert. Der Flächenanteil des Verkaufswertes unter dem Durchschnittspreis von 0,67 EUR/m² (ungewichtet) bzw. 0,86 EUR/m² (gewichtet) bemisst sich anteilig auf 416.833 m² mit einer Erlössumme von 291.350 EUR.

15.4 Kritische Betrachtung des forstwirtschaftlichen Bodenmarktes und Ausblick

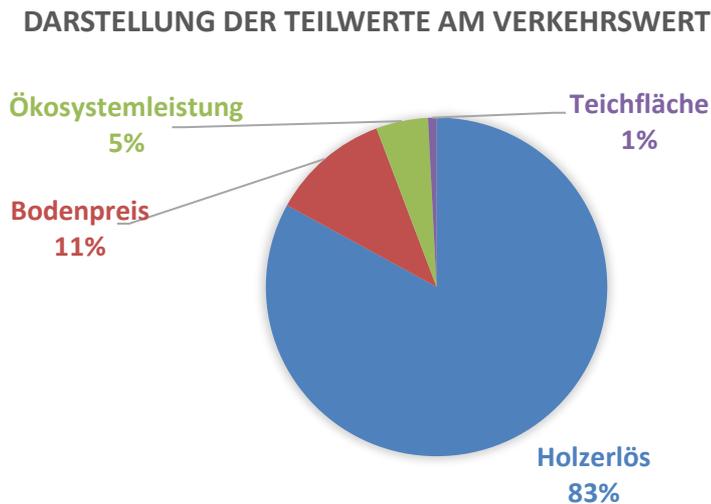


Abb. 37: Darstellung der forstwirtschaftlichen Teilwerte am Verkehrswert

Quelle: Gutachten Gutachterausschuss für die Flurstücke der Gemarkungen Räckelwitz, Piskowitz und Cunnewitz mit einer Gesamtfläche von 101,2 ha

Eine getrennte Ausweisung der Wertanteile für Boden und Aufwuchs wird erfahrungsgemäß bislang nur in gutachterlich bestimmten Beauftragungen praktiziert. Im o. g. und beispielhaft angeführten Gutachten ist in den betreffenden Gemarkungen die prozentuale Wertverteilung u. a. von Bodenpreis und Holzerlös grafisch dargestellt. Auf der Grundlage einer wissenschaftlich gestützten Erhebungsmethode wurde in einem ca. 100 Hektar großen Waldkomplex eine separate quantitative und qualitative Erfassung von Boden, Holzbevorratung und Ökosystemleistung vorgenommen. Der verallgemeinerungswürdige Anspruch auf eine repräsentative Aussagekraft zum anteiligen Verhältnis von Boden und Aufwuchs wird hiermit richtungsweisend zur Diskussion gestellt. Prognostisch abschätzbar ist eine zu erwartende anteilige Entwicklung der Erlösverteilung von ca. 25 % für den „Bodenpreis“ und ca. 75 % könnte längerfristig dem „Aufwuchspreis mit Ökosystemleistung“ zugeschrieben werden.

Diese These wird ebenso gestützt durch einen aufschlussreichen Beitrag im Fachbuch „Grundriss der forstlichen Schätzungslehre“. Walter Rotkegel (1923 bis 1945 Lehrbeauftragter an der Landwirtschaftlichen Hochschule in Berlin) vermerkte darin bereits 1949 „...“, dass der Bodenwert einen verhältnismäßig kleinen Anteil an dem Gesamtwert eines Forstbetriebes ausmacht“.

Die zur Verfügung stehenden Waldpreisdaten haben für das Betrachtungsgebiet des Landkreises Bautzen auch in diesem Berichtszeitraum aufgrund der fehlenden Wertzuordnung von Boden und Aufwuchs nur eine eingeschränkte Aussagekraft bezüglich einer klassifiziert- gutachterlichen Verkehrswertermittlung. Im Forstbereich kann im Gegensatz zur landwirtschaftlichen Verkehrswertermittlung aufgrund der Durchsetzung einer konsequenteren methodischen Anwendung von Bewertungsverfahren zum gegenwärtigen Zeitpunkt vergleichsweise noch keine adäquate Genauigkeit erreicht werden.

Aus der praktizierten Verpreisung des Waldbestandes (Boden mit Aufwuchs) ergibt sich eine hohe Wertschere vor allem aufgrund von „empirisch gehandelten Vereinbarungspreisen“. Die Preisbildungen beruhen auf vielfältigen Kaufmotiven (klassische forstwirtschaftliche Bewirtschaftungsabsichten, Naturschutzausrichtung, Kapitalanlage, Hobby/Freizeit, vordergründig jagdlicher Betrieb, Brennholznutzungen usw.).

Der maßgeblich wertbestimmende Anteil wird auch zukünftig der Aufwuchs im Zusammenhang mit der zunehmenden Bedeutung von Ökosystemleistungen darstellen.

Für einen korrekten gutachterlichen Bewertungsansatz, d. h. einer qualifiziert- gutachterlichen Wertermittlung ist betreffend des Aufwuchses jedoch die qualitativ höchstmögliche sortimentsgerechte Holzverwertung mit einer ortsüblichen, realitätsgetreuen Marktveräußerung maßgeblich. Zur besseren Erläuterung sei angemerkt, dass z. B. das Sortiment Brennholz die niedrigste Wertbestimmung besitzt. Des Weiteren besitzen Nadelholzabschnitte und Palettenware einen mittleren Wert und Furnier- und Klangholzsortimente erzielen die höchste preisliche Wertschöpfung auf dem Holzmarkt.

Entscheidend für aktuelle und damit fundierte Bestandsdatenerhebung und die darauf aufbauende Bewertung der forstlichen Stammdaten wie beispielsweise Holzvorrat, Bestandsstruktur, Baumartenspektrum, Bonität, Sortierungskriterien auf der Grundlage „Messung und Sortierung Freistaat Sachsen“ sind die aktuellen Holzmarktpreise zum gutachterlichen Stichtag. Die prognostischen Bewertungen zur Vitalitäts- und Waldzustandsentwicklung sowie zur ökosystemischen Bedeutsamkeit besitzen einen zunehmenden Einfluss auf die Preisbildung.

Dieser nach anerkannten Feldmethoden erhobene Datenpool dient als grundlegende Eingangsgröße für alle wertmäßigen Berechnungen und somit als generelle Flächenklassifizierung für fachlich belastbare und nachvollziehbare Betrachtungen. Die in den Forstämtern vorliegenden Walddaten der Forsteinrichtung (Grundlage: Forsteinrichtungswerke und Betriebsgutachten) sollten zur Orientierung von Preisbildungen herangezogen werden, ersetzen aber keineswegs die vom Gutachter eigens Vorort erhobenen Bestandsdaten.

Die räumlich definierte Forstgrundfläche bzw. mit Wald bestockte Grundstücksfläche bildet mit Boden und Aufwuchs eine untrennbar verbundene wertbestimmende Einheit. Schwerpunkt der zukünftigen Gutachtertätigkeit wird die Anwendung einer vereinheitlichten Aufnahme- und damit vergleichbaren Bewertungsmethodik sein.

16 Spezielle Teilmärkte

16.1 Abbauland (Gestein, Sand/Kies, Kaolin)

Gestein (Granodiorit, Grauwacke u.a.)

Auswertungszeitraum	2015-2021
Anzahl Kaufverträge:	7
Kaufpreisspanne von - bis	1,50 – 5,42 €/m ²
Fläche Spanne von – bis	808 – 14.301 m ²
Ø Kaufpreis (Mittelwert):	2,99 €/m ²
Ø Kaufpreis (gewichtetes Mittel):	2,71 €/m ²

Tab. 62: Durchschnittswerte Abbauland Gestein

Sand/Kies

Auswertungszeitraum	2015-2021
Anzahl Kaufverträge:	8
Kaufpreisspanne von - bis	0,20 – 5,34 €/m ²
Fläche Spanne von – bis	2.070 – 526.274 m ²
Ø Kaufpreis (Mittelwert):	2,00 €/m ²
Ø Kaufpreis (gewichtetes Mittel):	1,00 €/m ²

Tab. 63: Durchschnittswerte Abbauland Sand/Kies

Kaolin

Auswertungszeitraum	2015-2021
Anzahl Kaufverträge:	9
Kaufpreisspanne von - bis	0,94 – 2,27 €/m ²
Fläche Spanne von – bis	3.020 – 92.083 m ²
Ø Kaufpreis (Mittelwert):	1,41 €/m ²
Ø Kaufpreis (gewichtetes Mittel):	1,11 €/m ²

Tab. 64: Durchschnittswerte Abbauland Kaolin

16.2 Unland/Ödland

Auswertungszeitraum	2015-2021
Anzahl Kaufverträge:	7
Kaufpreisspanne von - bis	0,09 – 0,22 €/m ²
Fläche Spanne von – bis	808 – 21.600 m ²
Ø Kaufpreis (Mittelwert):	0,15 €/m ²
Ø Kaufpreis (gewichtetes Mittel):	0,13 €/m ²

Tab. 65: Durchschnittswerte Unland/Ödland

16.3 Wasserflächen

Fließgewässer

Auswertungszeitraum	2017-2021
Anzahl Kaufverträge:	16
Kaufpreisspanne von - bis	0,26 – 0,76 €/m ²
Fläche Spanne von – bis	16 – 10.480 m ²
Ø Kaufpreis (Mittelwert):	0,42 €/m ²
Ø Kaufpreis (gewichtetes Mittel):	0,49 €/m ²

Tab. 66: Durchschnittswerte Fließgewässer

Stehende Gewässer

Auswertungszeitraum	2017-2021
Anzahl Kaufverträge:	20
Kaufpreisspanne von - bis	0,15 – 1,74 €/m ²
Fläche Spanne von – bis	30 – 291.861 m ²
Ø Kaufpreis (Mittelwert):	0,50 €/m ²
Ø Kaufpreis (gewichtetes Mittel):	0,59 €/m ²

Tab. 67: Durchschnittswerte Stehende Gewässer

16.4 Freizeitgartenflächen

Freizeit und Erholung, hausnahes Gartenland, Gärten (unbebaut) (nicht an Gewässern liegend)

Auswertungszeitraum	2017-2021
Anzahl Kaufverträge:	109
Kaufpreisspanne von - bis	2,00 – 8,59 €/m ²
Fläche Spanne von – bis	120 – 2.922 m ²
Ø Kaufpreis (Mittelwert):	4,35 €/m ²
Ø Kaufpreis (gewichtetes Mittel):	4,63 €/m ²

Tab. 68: Durchschnittswerte Freizeit/Erholung (nicht an Gewässern liegend)

Freizeit und Erholung (unbebaut) (an oder in der Nähe von Gewässern)

Auswertungszeitraum	2017-2021
Anzahl Kaufverträge:	4
Kaufpreisspanne von - bis	8,26 – 20,49 €/m ²
Fläche Spanne von – bis	244 – 1.817 m ²
Ø Kaufpreis (Mittelwert):	14,58 €/m ²
Ø Kaufpreis (gewichtetes Mittel):	11,53 €/m ²

Tab. 69: Durchschnittswerte Freizeit/Erholung (an oder in der Nähe von Gewässern)

16.5 Bauerwartungsland für Wohnbauflächen in Bebauungsplangebieten

Auswertungszeitraum	2010-2021
Anzahl Kaufverträge:	37
Kaufpreisspanne von – bis:	3,00 – 35,00 €/m ²
Ø Kaufpreis (Median):	10,00 €/m ²
Anteil vom Bodenrichtwert für baureifes Land:	7 – 35 %
Ø Anteil vom Bodenrichtwert für baureifes Land (Median):	17 %
Bodenrichtwertniveau:	30,00 – 187,00 €/m ²
Wartezeit bis zur Baureife:	1 – 8 Jahre
verkaufte Fläche von – bis:	585 – 35.465 m ²
Ø Fläche (Median):	3.400 m ²
Ø Wartezeit bis zur Baureife (Median):	3 Jahre

Tab. 70: Bauerwartungsland in künftigen Bebauungsplangebieten

Die ausgewerteten Daten zeigten keinen signifikanten Zusammenhang zwischen dem Kaufpreis für Bauerwartungsland und der Wartezeit bis zur Baureifmachung (Satzungsbeschluss B-Plan).

Weiterhin gibt es auch keinen Hinweis auf einen Zusammenhang des prozentualen Bodenrichtwertanteils für Bauerwartung zum entsprechenden Bodenrichtwert für baureifes Land.

Das zeigt, dass bei der Preisbildung von Bauerwartungsland weitere wertbestimmende Merkmale wirken, wie z.B. die Flächengröße der zu entwickelnden Fläche, behördliche Auflagen, die zu erwartenden Erschließungskosten sowie mögliche Förderungen.

17 Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten

17.1 Bodenpreisindexreihen

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen nach § 18 Abs. 1 ImmoWertV mit Bodenpreisindexreihen erfasst werden. Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die mit Hilfe von geeigneten Verfahren berechnet werden und das durchschnittliche Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraums zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 angeben. Die Ableitung erfolgt mit geeigneten Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke mit vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnissen sowie den dazugehörigen Bodenrichtwerten.

Mit Hilfe von Bodenpreisindexreihen lassen sich Bodenrichtwerte oder Kaufpreise auf einen Stichtag umrechnen. Zu beachten ist jedoch, dass der Zeitraum, über welchen eine Umrechnung erfolgt, i. d. R. fünf Jahre nicht überschreiten sollte, da sich Fehler in den Indizes von Jahr zu Jahr fortpflanzen.

Die Vorgehensweise zur Ableitung der Bodenindexreihen erfolgte durch die „Bodenrichtwert-Quotienten-Methode“. Beschrieben ist diese in Punkt 7.4 der Abhandlung „Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten“, herausgegeben vom Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland. Bei dieser Methode wird für einen Kauffall eines unbebauten Grundstückes der Quotient aus gezahltem Bodenpreis (€/m²) und dem dazugehörigen Bodenrichtwert zum Basisjahr gebildet. Für alle so ermittelten Quotienten wird nach einem statistischen Ausreißertest der arithmetische Mittelwert pro Jahr ermittelt. Anschließend dividiert man die Mittelwerte der einzelnen Jahre durch den Mittelwert des Basisjahres und multipliziert mit 100. Das Ergebnis ist die Indexzahl des Indexstichtages bezogen auf den Basisstichtag.

Der Vorteil dieser Methode besteht darin, dass diese auch bei einer geringen Kauffallanzahl von unbebauten Grundstücke genutzt werden kann und die unterschiedlichen Lageverhältnisse der einzelnen Kauffälle gut berücksichtigt werden.

17.1.1 Bodenpreisindex Wohnbauflächen

Im Landkreis Bautzen ist die örtliche Verteilung der Kauffälle sehr inhomogen. So sind z.B. in der Stadt Bautzen und im Umfeld von Dresden viele Kauffälle zu verzeichnen, ländlich geprägte Gemeinden sind hingegen oft sehr kaufpreisarm.

Der hier angegebene Bodenpreisindex für Wohnbauflächen ist dennoch als Durchschnitt für den gesamten Landkreis zu sehen und dient deshalb nur als Übersicht zur konjunkturellen Entwicklung.

Im Bewertungsfall wird empfohlen, die konjunkturelle Entwicklung der Bodenpreise anhand der Entwicklung der Bodenrichtwerte im jeweiligen Gebiet zu untersuchen bzw. anzusetzen.

Zeitraum der Auswertung	2015 – 2021
Anzahl der Kauffälle	2015: 101 2016: 85 2017: 115 2018: 117 2019: 67 2020: 63 2021: 114
Kriterien für die Stichprobe	unbebaute baureife und erschließungsbeitragsfreie Grundstücke (ebf nach BauGB) keine Kauffälle aus Bebauungsplangebieten nur Grundstücksflächen 200 – 1.500 m ² bei > 3 Kauffälle/Richtwertzone/Jahr: Reduzierung der Anzahl n der Kauffälle auf den Faktor \sqrt{n} als Ausreißer wurden Kauffälle eliminiert, deren Quotienten Bodenpreis/jeweils aktuellem Bodenrichtwert außerhalb der 2,5-fachen Standardabweichung liegen
Anpassung der Kaufpreise	Anpassung auf Grund unterschiedlicher Flächengrößen mittels Umrechnungskoeffizienten aus Anlage 2 der Vergleichswertrichtlinie
Basisjahr	2015

Jahr	BRW ≤ 30 €/m ²	BRW > 30 €/m ²
2015	100	100
2016	105	100
2017	109	112
2018	111	113
2019	116	119
2020	121	132
2021	151	159

Tab. 71: Bodenpreisindex Wohnbauflächen

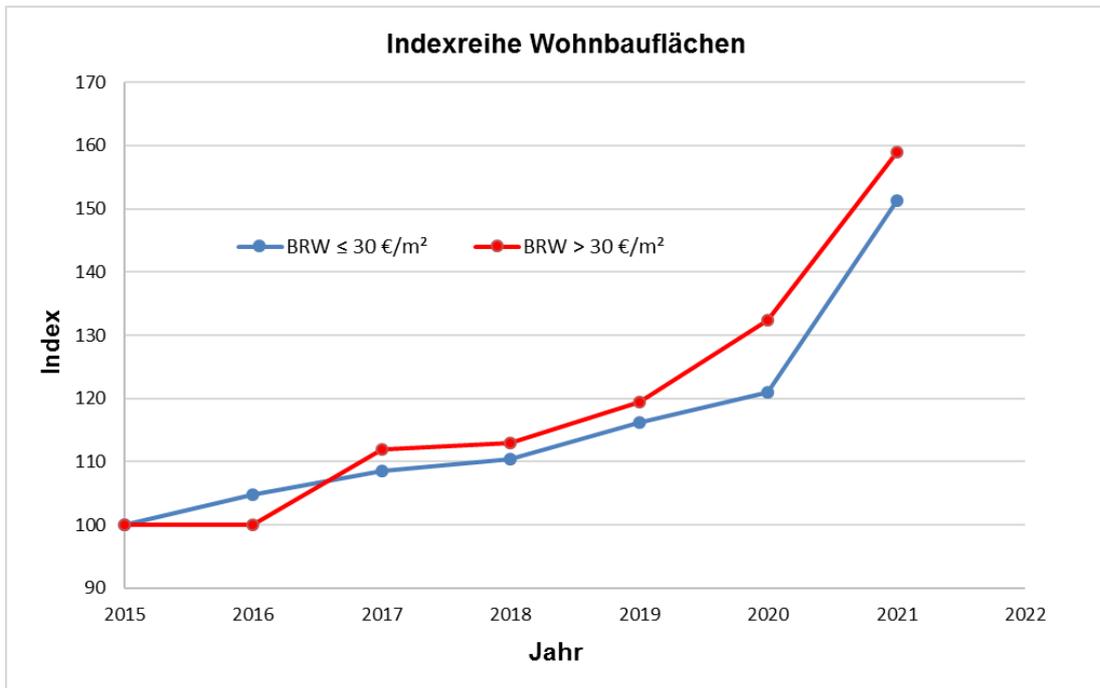


Abb. 38: Bodenpreisindex Wohnbauflächen

Berechnungsbeispiel:

Der Bodenwert eines Grundstücks im Landkreis Bautzen beträgt im Jahr 2017 20 EUR/m².

Es soll der Bodenwert im Jahr 2021 ermittelt werden.

Index im Jahr 2017: 109

Index im Jahr 2021: 151

Bodenwert 2021: 20 EUR/m² x 151/109 = rd. 28 EUR/m²

17.1.2 Bodenpreisindex Gewerbeflächen

Für eine mögliche Ableitung einer Indexreihe wurden Kauffälle unbebauter Gewerbegrundstücke aus der Kaufpreissammlung ausgelesen. Dabei wurden nur Kauffälle in reinen Gewerbegebieten ausgewertet.

Die Indexreihenableitung ergab keinen eindeutigen Trend über den gesamten Zeitraum.

Auswertungen in einzelnen Gewerbegebieten ergaben einen sehr inhomogenen Grundstücksmarkt. Aus diesem Grund wird auf die Veröffentlichung einer Indexreihe verzichtet. Vielmehr muss ein Gutachter im Bewertungsfall die Kaufpreisentwicklung in jedem Gewerbegebiet separat betrachten.

17.2 Umrechnungskoeffizienten

Sowohl Kaufpreise als auch Bodenrichtwerte können in der Regel nicht unmittelbar zum Preisvergleich herangezogen werden, da die Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks von denen der Vergleichsgrundstücke bzw. der Richtwertgrundstücke abweichen. Diese Unterschiede sollen gemäß § 19 ImmoWertV mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.

17.2.1 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen

Im Abschlussbericht des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und der Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland zur Ableitung von bundesweit anwendbaren Umrechnungskoeffizienten wird festgestellt, dass in Gebieten mit einem Bodenwert von unter 150 EUR/m² ein Einfluss der WGFZ auf den Bodenwert nicht mehr feststellbar ist.

Da die Bodenwerte im gesamten Landkreis diese Grenze in den Ortslagen überwiegend nicht überschreiten, wird auf eine Anpassung der Bodenwerte hinsichtlich der WGFZ durch den Gutachterausschuss verzichtet.

Sollte nach sachverständiger Einschätzung im Einzelfall eine Anpassung sachgerecht sein, wird auf die in der Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie angegebenen Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender WGFZ hingewiesen.

17.2.2 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen

Ein wichtiges wertbestimmendes Merkmal des Bodenwertes für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist deren Grundstücksfläche. Der funktionale Zusammenhang zwischen Grundstücksfläche und relativem Kaufpreis wurde für den Bereich des Landkreises Bautzen erstmalig für diesen Grundstücksmarktbericht untersucht.

abhängige Variable	Kaufpreis in EUR/m ² (PREI), erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
unabhängige Variablen	Bodenrichtwert in EUR/m ² (BRW) für das veräußerte Grundstück zum Kaufzeitpunkt, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei; Grundstücksgröße des veräußerten Grundstücks (FLÄCHE)
Zeitraum der Stichprobe	2015 - 2021
Anzahl der Kauffälle	217
Kriterien für die Stichprobe	Kauffälle unbebauter Grundstücke aus Ortslagen, keine Kauffälle aus Eigenheimstandorten nur Grundstücksfläche 200 – 1.500 m ² als Ausreißer wurden Kauffälle eliminiert, deren Quotienten Bodenpreis/jeweils aktuellem Bodenrichtwert außerhalb der 2,5 fachen Standardabweichung liegen.
Bodenrichtwertbereich	ab 30 EUR/m ²
adj. Bestimmtheitsmaß R ²	0,56
Regressionsmodell	PREI = 5,421 + 1,191 x BRW – 0,008 x FLÄCHE

Die Untersuchung hat gezeigt, dass unterhalb des Bodenrichtwertniveaus von 30 EUR/m² der Einfluss der Grundstücksgröße auf den relativen Kaufpreis nicht erkennbar ist.

Die Umrechnungskoeffizienten (UK) können ab einem Bodenrichtwertniveau von 30 EUR/m² für die zuordenbare Baulandfläche verwendet werden. Über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich bezüglich der Flächengröße hinaus wird eine Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten nicht empfohlen.

Baulandfläche in m ²	200	300	400	500	600	700	800
UK	1,06	1,05	1,04	1,03	1,01	1,00	0,99

Baulandfläche in m ²	900	1.000	1.100	1.200	1.300	1.400	1.500
UK	0,97	0,96	0,95	0,94	0,92	0,91	0,90

Berechnungsbeispiel:

Gegeben ist der Bodenrichtwert von 50 EUR/m² bei einer Richtwertgröße von 1.000 m².

Die Grundstücksgröße des Wertermittlungsobjektes beträgt 500 m².

Gesucht ist der an die Grundstücksgröße des Wertermittlungsobjektes angepasste Bodenwert.

UK für Grundstücksgröße: 1.000 m² = 0,96

UK für Grundstücksgröße: 500 m² = 1,03

Bodenwert Wertermittlungsobjekt: 50 EUR/m² x 1,03/0,96 = rd. 54 EUR/m²

17.3 Sachwertfaktoren

17.3.1 Grundsätze zur Ableitung und Benutzung von Sachwertfaktoren

Das in der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren zunächst ermittelte herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit den hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierte Kaufpreise, angepasst werden.

Mit den Sachwertfaktoren wird ein Bezug zwischen dem Modellwert (vorläufiger – nicht marktangepasster – Sachwert) und den Marktpreisen hergestellt (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV). Der Sachwertfaktor kann mit Hilfe folgender Formel ermittelt werden:

$$k = \frac{KP \pm boG}{v.SW}$$

mit:

k	=	Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren)
KP	=	Kaufpreis
v.SW	=	vorläufiger (d. h. nicht marktangepasster) Sachwert
boG	=	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Formel für den Sachwertfaktor „k“ berücksichtigt bereits die Forderung des § 21 Abs. 3 ImmoWertV, erst die Marktanpassung und dann die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ anzusetzen.

Der Sachwertfaktor ist abhängig von:

- der Höhe des (vorläufigen – d. h. nicht marktangepassten –) Sachwerts,
- der Lage,
- der Objektart,
- dem Bewertungsmodell und
- eingeschränkt vom Bewertungsstichtag.

Bei der Bewertung ist der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. auf den vorläufigen Sachwert des Objekts ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) anzuwenden. Danach erfolgt die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wie zum Beispiel einem hohen Instandsetzungsaufwand. Diese Vorgehensweise ist geboten, um dem Grundsatz der Modellkonformität zu genügen.

Zur Ableitung der nachfolgend aufgeführten Sachwertfaktoren wurden folgende Modellannahmen bzw. Modellparameter zugrunde gelegt.

Auswerteperiodenzeitraum:	01.01.2020 – 31.12.2021
statistische Kenngrößen	Grundstücksgrößen: 150 – 2.500 m ² Ein- und Zweifamilienhäuser: Kaufpreise: 55.000 – 565.000 EUR Reihenhäuser und Doppelhaushälften: Kaufpreise: 55.000 – 350.000 EUR Mehrfamilienhäuser: Kaufpreise: 92.000 – 910.000 EUR Wohn- und Geschäftshäuser: Kaufpreise: 305.000 – 950.000 EUR Bodenrichtwertniveau: 8,00 – 150,00 EUR/m ² keine Berücksichtigung SWF: < 0,5 und > 2,0
Ermittlungsmethodik	multiple lineare Regression bzw. arithmetisches Mittel, Median, Minimum, Maximum je nach Datenlage
Bodenwert	zum Kaufzeitpunkt aktuell gültiger Bodenrichtwert
Grundstücksfläche	marktübliche Grundstücksgröße unter Beachtung der Nummer 9 Abs. 3 der VW-RL
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	nur Kaufpreise ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen	auf Grundlage der Kostenkennwerte nach Anlage 1 der SW-RL (NHK 2010), inkl. Garagen in üblichem Umfang
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen von Anlage 2 der SW-RL
Baunebenkosten	kein gesonderter Ansatz, da in den durchschnittlichen Herstellungskosten enthalten
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche gemäß 4.1.1.4 der SW-RL
Regionalfaktor	1
Baupreisindex	Preisindex für Bauwirtschaft (Statistisches Bundesamt)
Baujahr	Jahr der Fertigstellung
Gesamtnutzungsdauer	entsprechend Gebäudeausstattungsstandards nach Anlage 3 der SW-RL; bei MFH 70 Jahre
Restnutzungsdauer	nach 4.3.2 der SW-RL
Berücksichtigung von Modernisierungen bei der Restnutzungsdauer	nach Anlage 4 der SW-RL
Alterswertminderung	nach 4.3 der SW-RL
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfassten Bauteile	kein gesonderter Ansatz
Wertansatz bauliche Außen- und sonstige Anlagen:	Pauschal 4 % des Gebäudesachwertes (alterswertgemindert)

17.3.2 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren (SWF) für EFH/ZFH standen insgesamt 273 Kauffälle aus der Kaufpreissammlung im Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2021 zur Verfügung.

Es wurde der Zusammenhang des Sachwertfaktors mit dem vorläufigen Sachwert und dem Bodenrichtwertniveau festgestellt.

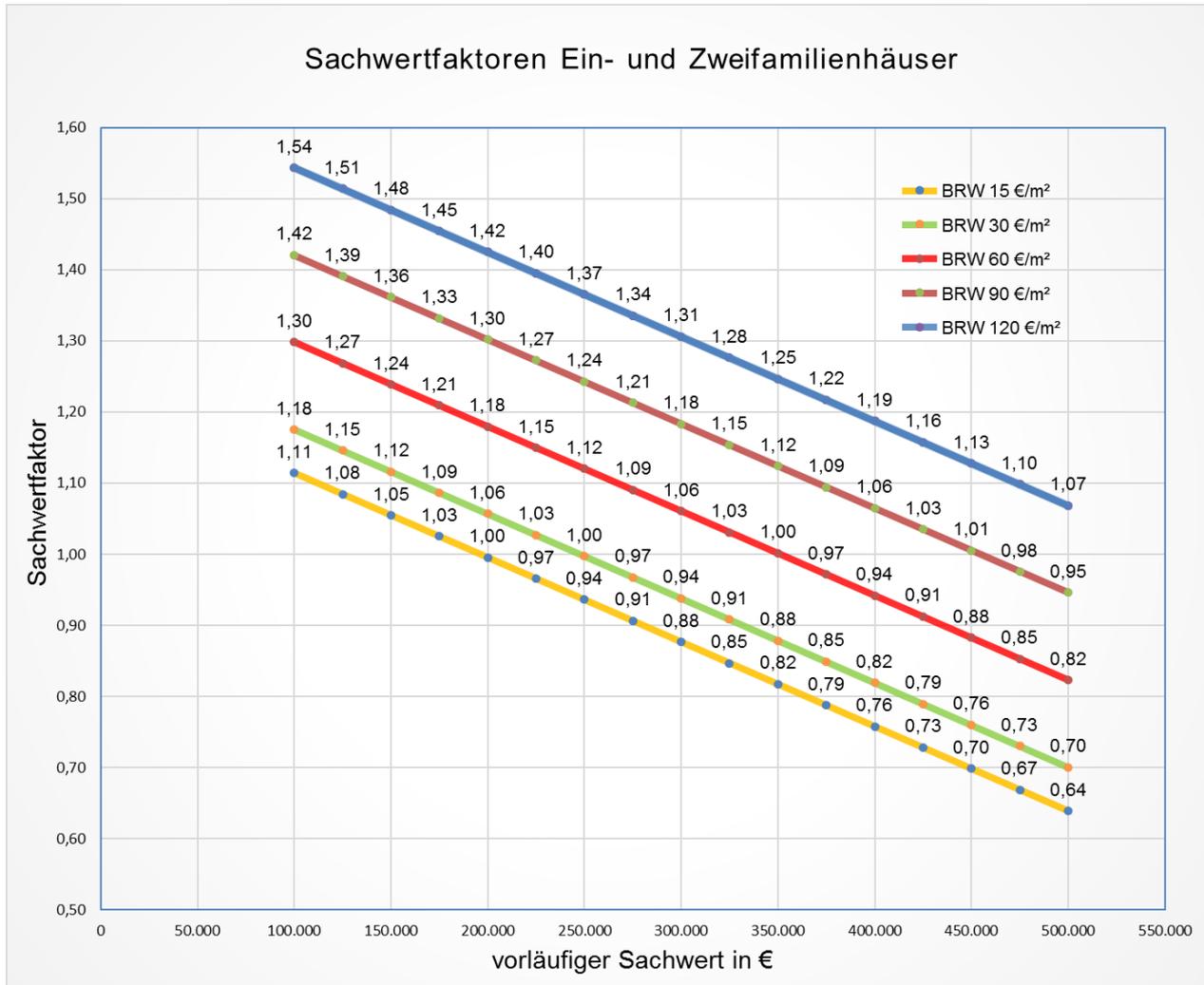


Abb. 39: Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser

Der untersuchte Zusammenhang zeigt ein adjustiertes Bestimmtheitsmaß von 0,24 und ergibt die Regressionsfunktion:

$$SWF = 1,1714348 + BRW \times 0,0040891 + \text{vorl. SW} \times (- 0,000001187)$$

Eine Extrapolation über den Wertebereich hinaus wird nicht empfohlen.

In der folgenden Übersicht sind die Wertepaare tabellarisch dargestellt.

vorl. Sachwert in €	Bodenrichtwertniveau				
	15 €/m ²	30 €/m ²	60 €/m ²	90 €/m ²	120 €/m ²
100.000	1,11	1,18	1,30	1,42	1,54
125.000	1,08	1,15	1,27	1,39	1,51
150.000	1,05	1,12	1,24	1,36	1,48
175.000	1,03	1,09	1,21	1,33	1,45
200.000	1,00	1,06	1,18	1,30	1,42
225.000	0,97	1,03	1,15	1,27	1,40
250.000	0,94	1,00	1,12	1,24	1,37
275.000	0,91	0,97	1,09	1,21	1,34
300.000	0,88	0,94	1,06	1,18	1,31
325.000	0,85	0,91	1,03	1,15	1,28
350.000	0,82	0,88	1,00	1,12	1,25
375.000	0,79	0,85	0,97	1,09	1,22
400.000	0,76	0,82	0,94	1,06	1,19
425.000	0,73	0,79	0,91	1,03	1,16
450.000	0,70	0,76	0,88	1,01	1,13
475.000	0,67	0,73	0,85	0,98	1,10
500.000	0,64	0,70	0,82	0,95	1,07

Tab. 72: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

17.3.3 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren (SWF) für RH/DHH standen insgesamt 114 Kauffälle aus der Kaufpreissammlung im Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2021 zur Verfügung.

Es wurde der Zusammenhang des Sachwertfaktors mit dem vorläufigen Sachwert und dem Bodenrichtwertniveau festgestellt.

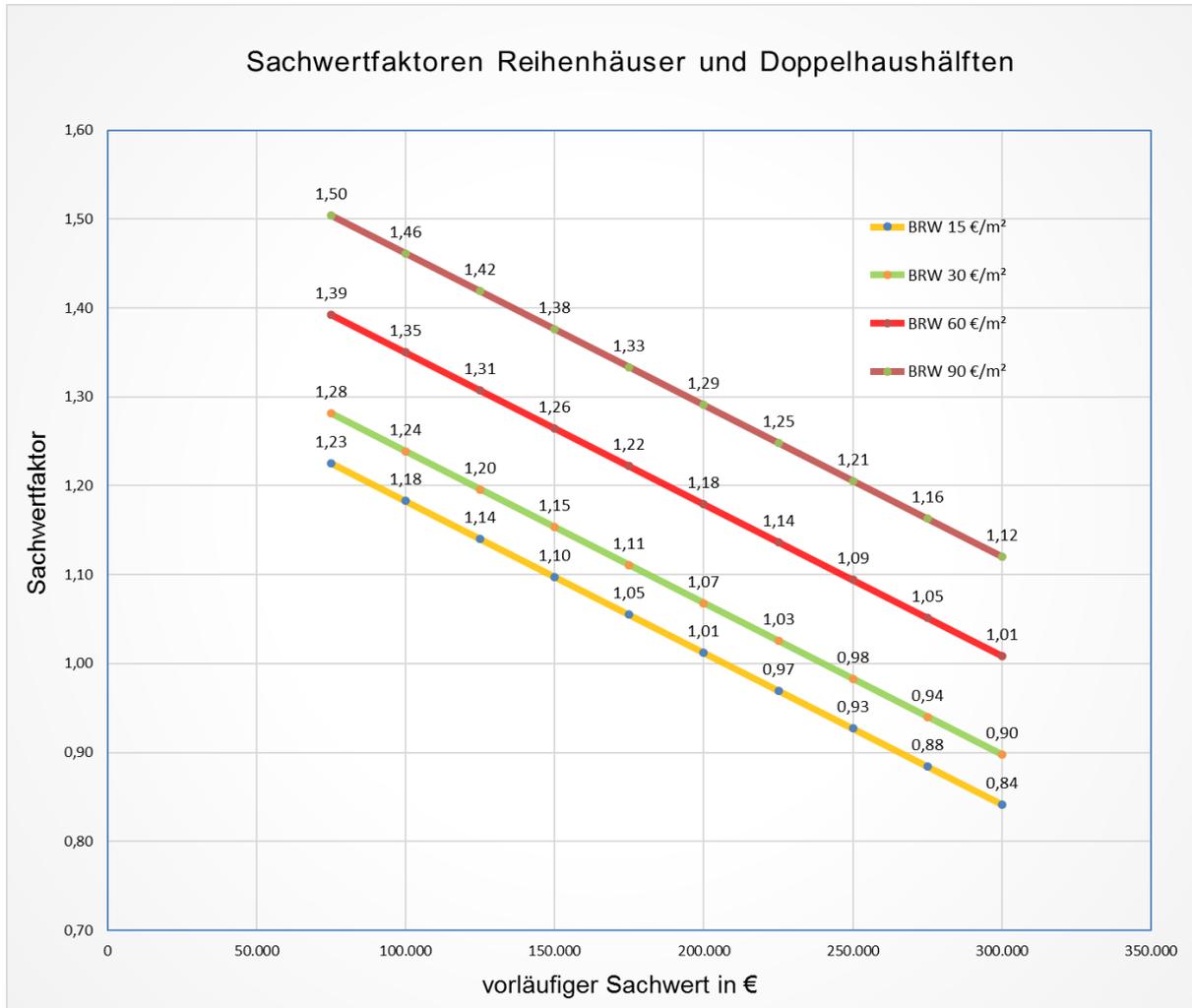


Abb. 40: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Der untersuchte Zusammenhang zeigte ein adjustiertes Bestimmtheitsmaß von 0,18 und ergibt die Regressionsfunktion:

$$SWF = 1,29766612 + BRW \times 0,0037148 + \text{vorl. SW} \times (- 0,0000017053)$$

In der folgenden Übersicht sind die Wertepaare tabellarisch dargestellt.

vorl. Sachwert in €	Bodenrichtwertniveau			
	15 €/m ²	30 €/m ²	60 €/m ²	90 €/m ²
75.000	1,23	1,28	1,39	1,50
100.000	1,18	1,24	1,35	1,46
125.000	1,14	1,20	1,31	1,42
150.000	1,10	1,15	1,26	1,38
175.000	1,05	1,11	1,22	1,33
200.000	1,01	1,07	1,18	1,29
225.000	0,97	1,03	1,14	1,25
250.000	0,93	0,98	1,09	1,21
275.000	0,88	0,94	1,05	1,16
300.000	0,84	0,90	1,01	1,12

Tab. 73: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

17.3.4 Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren (SWF) für Mehrfamilienhäuser standen insgesamt 37 Kauffälle aus der Kaufpreissammlung im Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2021 zur Verfügung.

Der Zusammenhang des Sachwertfaktors mit dem vorläufigen Sachwert und dem Bodenrichtwertniveau ergab keinen signifikanten Zusammenhang der Daten.

Beim Erwerb eines Mehrfamilienhauses sind weitere kaufpreisbestimmende Merkmale prägend, wie z.B. die weitere Nachnutzung als Wohneigentum oder mögliche Abschreibungsmodelle. Folgende Sachwertfaktoren wurden arithmetisch ermittelt.

Sachwertfaktoren Mehrfamilienhäuser				
Anzahl Kauffälle	Sachwertfaktor Min.- Max. (Mittel/Median)	durchschnittliche Wohnfläche in m ² Min.- Max. (Mittel/Median)	durchschnittliche Restnutzungsdauer in Jahren Min.- Max. (Mittel/Median)	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Min.- Max. (Mittel/Median)
37	0,73 - 1,53 (1,10/1,10)	170 – 837 (374/335)	18 - 51 (31/30)	428 - 1.899 (1.029/1.018)

Tab. 74: Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser

17.3.5 Sachwertfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren (SWF) für Wohn- und Geschäftshäuser standen insgesamt 10 Kauffälle aus der Kaufpreissammlung im Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2021 zur Verfügung.

Der Zusammenhang des Sachwertfaktors mit dem vorläufigen Sachwert und dem Bodenrichtwertniveau ergab keinen signifikanten Zusammenhang der Daten.

Beim Erwerb eines Wohn- und Geschäftshauses sind weitere kaufpreisbestimmende Merkmale prägend, wie z.B. die weitere Nachnutzung als Wohnungs- und Teileigentum, mögliche Abschreibungsmodelle sowie nachhaltige Nutzungsmöglichkeiten und Risiken der gewerblichen Nutzung. Folgende Sachwertfaktoren wurden arithmetisch ermittelt.

Sachwertfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser				
Anzahl Kauffälle	Sachwertfaktor Min.- Max. (Mittel/Median)	durchschnittliche Wohn- und Nutzfläche in m ² Min.- Max. (Mittel/Median)	durchschnittliche Restnutzungsdauer in Jahren Min.- Max. (Mittel/Median)	Kaufpreis/Wohn- und Nutzfläche in €/m ² Min.- Max. (Mittel/Median)
10	0,86 – 1,52 (1,21/1,21)	303 – 780 (526/520)	24 – 46 (34/32)	608 – 1.239 (1.010/1.030)

Tab. 75: Sachwertfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser

17.4 Liegenschaftszinssätze

17.4.1 Grundsätze zur Ableitung und Benutzung von Liegenschaftszinssätzen

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er gewährleistet die Marktanpassung im Ertragswertverfahren.

Die Ermittlung erfolgt mit Iteration durch folgende Formel.

$$p = \frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \cdot \frac{G \pm boG}{KP \pm boG}$$

RE	=	Reinertrag des Grundstücks
KP	=	Kaufpreis
BW	=	Bodenwert des Grundstücks
G	=	„Wertanteil“ der baulichen Anlagen am Kaufpreis (G = KP – BW)
q	=	1 + p/100
p	=	Liegenschaftszinssatz
n	=	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
boG	=	anzusetzende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (soweit das zu berücksichtigende Merkmal nicht bereits in der Miete zum Ausdruck kommt)

Der auf der linken Seite gesuchte Liegenschaftszinssatz p befindet sich durch das Einsetzen von 1 + p/100 in q ebenfalls auch auf der rechten Seite der Gleichung. Die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes kann deshalb nur iterativ erfolgen und zwar so lange, bis das Ergebnis in der zweiten Nachkommastelle stabil ist.

In der vorstehenden Formel sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zu addieren, wenn sie im Ertragswertverfahren abgezogen werden (z. B. Wertminderungen durch Schadensbeseitigungskosten) und zu subtrahieren, wenn sie im Ertragswertverfahren addiert werden (z. B. eine kapitalisierte Mehrmiete, wenn sie über einen begrenzten Zeitraum nachhaltig erzielbar ist).

Folgendes Bewertungsmodell liegt der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde:

Auswertezeitraum:	01.01.2020 – 31.12.2021
statistische Kenngrößen	Ein- und Zweifamilienhäuser: Kaufpreise: 57.000 – 565.000 EUR Reihenhäuser und Doppelhaushälften: Kaufpreise: 60.000 – 350.000 EUR Mehrfamilienhäuser: Kaufpreise: 92.000 – 910.000 EUR Wohn- und Geschäftshäuser: Kaufpreise: 200.000 – 950.000 EUR Bodenrichtwertniveau: 8,00 – 150,00 EUR/m ² keine Berücksichtigung Liegenschaftszinssätze: < 0 % und > 8,0 %
Ermittlungsmethodik	arithmetisches Mittel, Minimum, Maximum
Bodenwert	jeweils zum Kaufzeitpunkt aktuell gültiger Bodenrichtwert
Grundstücksfläche	marktübliche Grundstücksgröße unter Beachtung der Nummer 9 Abs. 3 der VW-RL
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	nur Kaufpreise ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Rohertrag	marktüblich erzielbarer Ertrag bzw. auf Marktüblichkeit geprüfte tatsächliche Erträge; wenn keine Angaben vorhanden, dann pauschaler Ansatz für Garage 25 EUR/Monat, Stellplatz 15 EUR/Monat, Tiefgaragenstellplatz 30 EUR/Monat
Wohn- und Nutzflächen	laut Kaufvertrag bzw. Angabe der Käufer
Bewirtschaftungskosten	nach Anlage 1 der EW-RL
Baujahr	Jahr der Fertigstellung
Gesamtnutzungsdauer	entsprechend des Gebäudeausstattungsstandards nach Anlage 3 der SW-RL; bei Mehrfamilienhäusern 70 Jahre
Restnutzungsdauer	nach 4.3.2 der SW-RL
Berücksichtigung von Modernisierungen bei der Restnutzungsdauer	nach Anlage 4 der SW-RL
Wertansatz für bauliche Außen- anlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz

17.4.2 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Es wurde der Zusammenhang des Liegenschaftszinses (LSZ) mit der Restnutzungsdauer (RND), der Wohnfläche und des Bodenrichtwertniveaus untersucht. Die Betrachtungen ergaben keinen signifikanten Zusammenhang der Daten.

Folgende Liegenschaftszinssätze wurden arithmetisch ermittelt.

Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser				
Restnutzungsdauer	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszinssatz in %	durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ²
		Min.- Max. (Mittel/Median)	Min.- Max. (Mittel/Median)	Min.- Max. (Mittel/Median)
bis 30 Jahre	126	-1,0 – 6,71 (2,15/1,94)	62 – 413 (136/128)	403 – 3.414 (1.107/1.011))
ab 31 Jahre	130	-0,46 – 6,59 (1,98/1,81)	70 – 230 (137/127)	609 – 4.214 (1.986/1.818)

Tab. 76: Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften				
Restnutzungsdauer	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszinssatz in %	durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ²
		Min.- Max. (Mittel/Median)	Min.- Max. (Mittel/Median)	Min.- Max. (Mittel/Median)
bis 30 Jahre	46	-0,86 – 5,26 (1,88/2,02)	50 – 137 (94/91)	574 – 1.951 (1.190/1.158))
ab 31 Jahre	64	-0,95 – 5,30 (2,25/2,20)	80 – 220 (121/116)	682 – 2.864 (1.704/1.683)

Tab. 77: Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

17.4.3 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilien - und Wohn- und Geschäftshäuser

Es wurde der Zusammenhang des Liegenschaftszinses (LSZ) mit der Restnutzungsdauer und des Bodenrichtwertniveaus untersucht. Die Betrachtungen ergaben keinen signifikanten Zusammenhang der Daten.

Folgende Liegenschaftszinssätze wurden arithmetisch ermittelt.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser				
Restnutzungsdauer	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszinssatz in % Min.- Max. (Mittel/Median)	durchschnittliche Wohnfläche in m ² Min.- Max. (Mittel/Median)	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Min.- Max. (Mittel/Median)
bis 30 Jahre	18	1,32 – 5,14 (2,79/2,42)	170 – 542 (341/303)	538 – 1.455 (919/910)
ab 31 Jahre	21	1,72 – 5,00 (3,43/3,45)	198 – 1.077 (459/398)	657 – 1.835 (1.031/1.008)

Tab. 78: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser				
Restnutzungsdauer	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszinssatz in % Min.- Max. (Mittel/Median)	durchschnittliche Wohn- und Nutzfläche in m ² Min.- Max. (Mittel/Median)	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Min.- Max. (Mittel/Median)
16 – 46 Jahre	9	2,22 – 5,87 (3,73/3,32)	351 – 780 (515/484)	408 – 1.239 (906/1.023)

Tab. 79: Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser

17.4.4 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum - Weiterverkauf

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum Weiterverkauf Baujahre 1850-1949				
Restnutzungsdauer	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszinssatz in % Min.- Max. (Mittel/Median)	durchschnittliche Wohnfläche in m ² Min.- Max. (Mittel/Median)	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Min.- Max. (Mittel/Median)
bis 30 Jahre	19	0,96 – 5,28 (2,69/2,65)	37 – 123 (67/58)	469 – 1.303 (992/1.059)
ab 31 Jahre	8	0,96 – 5,39 (3,05/3,63)	48 – 165 (87/75)	697 – 2.381 (1.417/1.187)

Tab. 80: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum, Baujahre 1850-1949

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum Weiterverkauf Baujahre 1950 - 1989 (Blockbauten)				
Restnutzungsdauer	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszinssatz in % Min.- Max. (Mittel/Median)	durchschnittliche Wohnfläche in m ² Min.- Max. (Mittel/Median)	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Min.- Max. (Mittel/Median)
bis 30 Jahre	10	0,81 – 6,42 (2,75/2,19)	46 – 108 (66/65)	574 – 1.000 (802/859)
ab 31 Jahre	20	2,03 – 7,73 (4,34/4,37)	27 – 77 (58/59)	398 – 1.343 (864/857)

Tab. 81: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum, Baujahre 1950-1989

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum Weiterverkauf Baujahre > 1990				
Restnutzungsdauer	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszinssatz in % Min.- Max. (Mittel/Median)	durchschnittliche Wohnfläche in m ² Min.- Max. (Mittel/Median)	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Min.- Max. (Mittel/Median)
41 bis 54 Jahre	111	0,43 – 5,83 (2,76/2,49)	31 – 144 (69/69)	672 – 2.959 (1.502/1.498)

Tab. 82: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum, Baujahre > 1990

17.4.5 Weitere Objektarten

Für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen für weitere Objektarten standen im Berichtszeitraum keine hinreichende Anzahl von geeigneten Vergleichskaufpreisen bzw. nicht ausreichend Daten zur Verfügung.

17.5 Rohertragsfaktoren

Gemäß § 193 Absatz 5 BauGB gehören Ertragsfaktoren zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die von den Gutachterausschüssen abzuleiten sind.

Die ImmoWertV thematisiert die Ertragsfaktoren in § 20 als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, die gemäß § 23 ImmoWertV neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts herangezogen werden können. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung des jährlichen Ertrages des zu bewertenden Grundstücks mit dem Ertragsfaktor.

Der Rohertragsfaktor (ROF) ist der Quotient aus Kaufpreis und Jahresnettokaltmiete. Von Bedeutung ist hier der Unterschied zwischen der Jahresnettokaltmiete und dem Jahresreinertrag. Der Jahresreinertrag ergibt sich aus der Differenz zwischen Jahresnettokaltmiete und den Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis).

Der Zusammenhang des Rohertragsfaktors mit der Restnutzungsdauer wurde untersucht.

17.5.1 Rohertragsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser

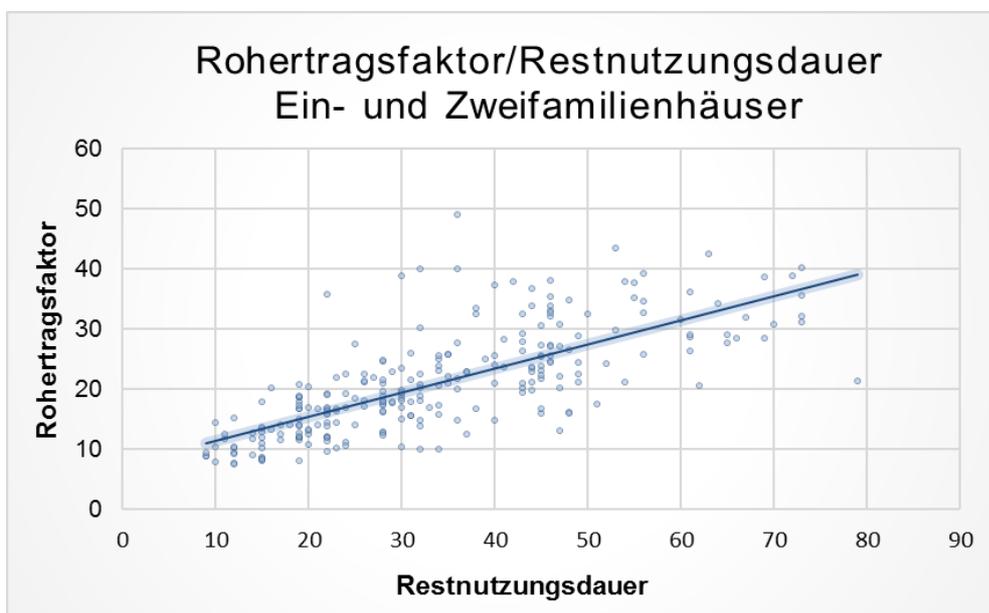


Abb. 41: Rohertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der untersuchte Zusammenhang zeigte ein adjustiertes Bestimmtheitsmaß von 0,53 und ergibt die Regressionsfunktion:

$$\text{ROF} = 0,4001 \times \text{RND} + 7,3885$$

In der folgenden Tabelle sind die Wertepaare tabellarisch dargestellt.

Restnutzungsdauer	Rohertragsfaktor
10	11,39
20	15,39
30	19,39
40	23,39
50	27,39
60	31,39
70	35,40

17.5.2 Rohertragsfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

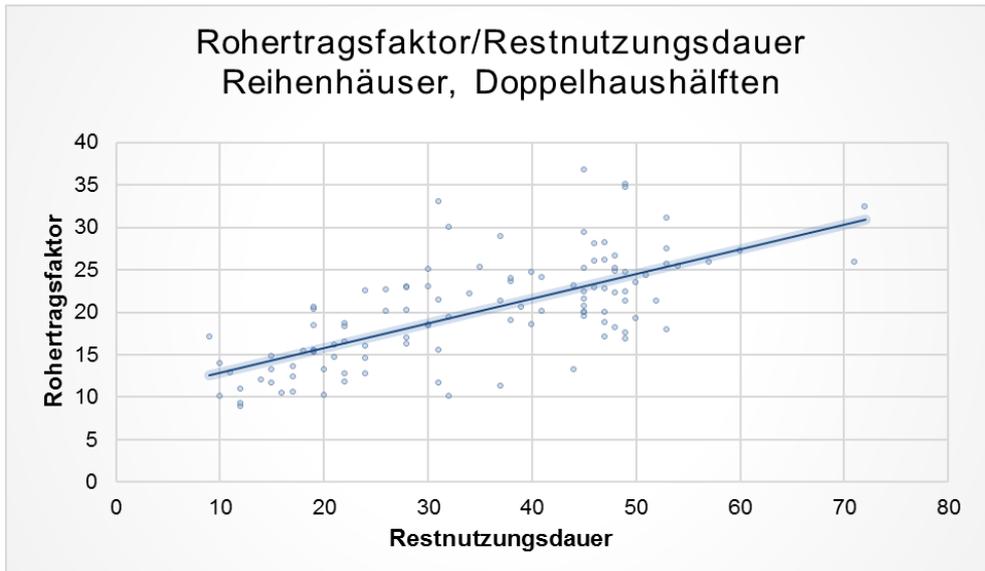


Abb. 42: Rohertragsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Der untersuchte Zusammenhang zeigte ein Bestimmtheitsmaß von 0,47 und ergibt die Regressionsfunktion:

$$\text{ROF} = 0,2914 \times \text{RND} + 9,9428$$

In der folgenden Tabelle sind die Wertepaare tabellarisch dargestellt.

Restnutzungsdauer	Rohertragsfaktor
10	12,86
20	15,77
30	18,68
40	21,60
50	24,51
60	27,43
70	30,34

17.5.3 Rothertragsfaktoren für Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäuser

Der Zusammenhang des Rothertragsfaktors mit der Restnutzungsdauer wurde anhand einer Regression untersucht. Die Betrachtungen ergaben keinen signifikanten Zusammenhang der Daten.

Folgende Rothertragsfaktoren wurden arithmetisch ermittelt.

Rothertragsfaktoren für Mehrfamilien- und Wohn- und Geschäftshäuser				
Objektart	Rothertragsfaktor Kaufpreis / marktübliche Jahresnettokaltmiete rd. Min. - Max. (Mittel/Median)	mittlere Restnutzungs- dauer in Jahren Min. - Max. (Mittel/Median)	durchschnittliche Wohnfläche bzw. Wohn- und Nutzfläche in m ² Min. - Max. (Mittel/Median)	Anzahl auswertbarer Kauffälle
Mehrfamilienhäuser	11,04 – 19,19 (15,26/15,35)	22 -51 (32/31)	170 – 1.655 (444/386)	37
Wohn- und Geschäftshäuser	7,71 - 15,42 (14,09/15,42)	16 – 46 (31/32)	351 – 780 (515/484)	9

Tab. 83: Rothertragsfaktoren für Mehrfamilien- und Wohn- und Geschäftshäuser

17.5.4 Rothertragsfaktoren für Wohnungseigentum

Rothertragsfaktoren für Wohnungseigentum				
Objektart	Rothertragsfaktor Kaufpreis / marktübliche Jahresnettokaltmiete rd. Min. - Max. (Mittel/Median)	mittlere Restnutzungs- dauer in Jahren Min. - Max. (Mittel/Median)	durchschnittliche Wohnfläche in m ² Min. - Max. (Mittel/Median)	Anzahl auswertbarer Kauffälle
Wohnungseigentum Weiterverkauf Baujahr 1850 - 1949	7,84 – 21,29 (14,07/14,61)	13 – 48 (29/30)	37 – 165 (73/61)	28
Wohnungseigentum Weiterverkauf Baujahr 1950 - 1989	7,58 – 23,09 (13,49/12,69)	14 – 44 (28/31)	27 – 108 (61/62)	47
Wohnungseigentum Weiterverkauf Baujahr > = 1990	11,19 – 32,22 (20,14/20,32)	41 – 54 (44/44)	31 – 144 (69/69)	116

Tab. 84: Rothertragsfaktoren für Wohnungseigentum

18 Pachten und Nutzungsentgelte im Landkreis Bautzen

18.1 Nutzungsentgelte

Die rechtliche Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke bildet die Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung - NutzEV). Gemäß § 7 der NutzEV hat der örtlich zuständige Gutachterausschuss Gutachten über die ortsüblichen Nutzungsentgelte zu erstatten.

Im § 3 NutzEV ist Ortsüblichkeit wie folgt beschrieben:

„Ortsüblich sind die Entgelte, die nach dem 2. Oktober 1990 in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für Grundstücke vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage vereinbart worden sind. Für die Vergleichbarkeit ist die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der Art und des Umfangs der Bebauung der Grundstücke maßgebend.“

Zur Recherche ortsüblicher Nutzungsentgelte wurden 57 Gemeinden und Städte angeschrieben. Zur Auswertung lagen Daten aus 26 Gemeinden und Städten vor.

Nutzungsentgelte für kommunale Erholungsgrundstücke

Nutzung	Spanne-Entgelt
Erholungsgärten (bebaut)	0,15 - 0,65 €/m ² /Jahr
Erholungsgärten (unbebaut)	0,08 - 0,50 €/m ² /Jahr

Tab. 85: Nutzungsentgelt für Erholungsgrundstücke

Nutzungsentgelte für kommunale Garagengrundstücke / PKW Stellplätze

Nutzung	Nutzungsentgelt	Bemerkung
Garagen	10,00 - 58,00 €/Monat	größenabhängig; ortsabhängig
PKW Stellplätze	10,00 - 25,00 €/Monat	ortsabhängig

Tab. 86: Nutzungsentgelt für Garagengrundstücke / PKW Stellplätze

Nutzungsentgelte für sonstige Bereiche

Nutzung	Nutzungsentgelt
Teiche	25,00 - 150,00 €/ha/Jahr
Fließgewässer	51,00 - 65,00 €/ha/Jahr

Tab. 87: Nutzungsentgelt für sonstige Bereiche

18.2 Pachten nach BKleingG

Die Höhe des Pachtzinses in Kleingartenanlagen ist in § 5 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) geregelt. Als Pachtzins darf höchstens der vierfache Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau verlangt werden. Ortsüblich im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ist der in der Gemeinde durchschnittlich gezahlte Pachtzins.

Zur Recherche ortsüblicher Pachten in Kleingartenanlagen wurden Territorialverbände, Kleingartenvereine bzw. Städte und Gemeinden befragt.

Der durchschnittliche Pachtzins für Kleingärten beträgt im Landkreis Bautzen 0,05 - 0,15 EUR/m².

19 Kontaktdaten Oberer Gutachterausschuss und Gutachterausschüsse in Sachsen

	Postanschrift	Kontaktdaten	
OGA Sachsen	Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss (OGA) PF 10 02 44 01072 Dresden	Sitz: Telefon: Fax: E-Mail: Internet:	Olbrichtplatz 3 01099 Dresden 0351 8283-8420 0351 8283-640 oga@geosn.sachsen.de www.boris.sachsen.de
Kreisfreie Städte	Stadt Chemnitz Städtisches Vermessungsamt Geschäftsstelle Gutachterausschuss 9106 Chemnitz	Sitz: Telefon: Fax: E-Mail: Internet:	Friedensplatz 1 09111 Chemnitz 0371 488-6203 0371 488-6299 gutachterausschuss@stadt-chemnitz.de www.chemnitz.de
	Landeshauptstadt Dresden Amt Geodaten und Kataster Geschäftsstelle Gutachterausschuss PF 12 00 20 01001 Dresden	Sitz: Telefon: Fax: E-Mail: Internet:	Ammonstraße 74 01067 Dresden 0351 488-4071 0351 488-3961 grundstueckswertermittlung@dresden.de www.dresden.de/gutachterausschuss
	Stadt Leipzig Geschäftsstelle Gutachterausschuss 04092 Leipzig	Sitz: Telefon: Fax: E-Mail: Internet:	Burgplatz 1 (Stadthaus) 04109 Leipzig 0341 123-5072 0341 123-5015 gutachterausschuss@leipzig.de www.leipzig.de
Landkreise (LK)	Landratsamt Bautzen Geschäftsstelle Gutachterausschuss Macherstraße 55 01917 Kamenz	Sitz: Telefon: Fax: E-Mail: Internet:	Garnisonsplatz 9 01917 Kamenz 03591 5251-62010 03591 5250-62010 gutachterausschuss@lra-bautzen.de www.landkreis-bautzen.de
	Landratsamt Erzgebirgskreis Geschäftsstelle Gutachterausschuss Paulus-Jenisius-Straße 24 09456 Annaberg-Buchholz	Sitz: Telefon: Fax: E-Mail: Internet:	Paulus-Jenisius-Straße 24 09456 Annaberg-Buchholz 03733 831-4184 03733 831-854184 gutachterausschuss@kreis-erz.de www.erzgebirgskreis.de
	Landratsamt Görlitz Geschäftsstelle Gutachterausschuss/Agrarstruktur PF 30 01 52 02806 Görlitz	Sitz: Telefon: Fax: E-Mail: Internet:	Georgewitzer Str. 42 02708 Löbau 03581 663-3510 k. A. gutachterausschuss@kreis-gr.de www.kreis-goerlitz.de

	Postanschrift	Kontaktdaten	
Landkreise (LK)	Landratsamt Landkreis Leipzig Vermessungsamt Geschäftsstelle Gutachterausschuss 04550 Borna	Sitz: Telefon: Fax: E-Mail: Internet:	Leipziger Straße 67 04552 Borna 03433 241-1480 03437 984-7101 gutachterausschuss@lk-l.de www.landkreisleipzig.de
	Landratsamt Meißen Geschäftsstelle Gutachterausschuss PF 10 01 52 01651 Meißen	Sitz: Telefon: Fax: E-Mail: Internet:	Remonteplatz 8 01558 Großenhain 03521 725-2193 03521 725-2100 gutachterausschuss@kreis-meissen.de www.kreis-meissen.org
	Landratsamt Mittelsachsen Geschäftsstelle Gutachterausschuss Frauensteiner Straße 43 09599 Freiberg	Sitz: Telefon: Fax: E-Mail: Internet:	Straße des Friedens 9a, Gebäude 2, 04720 Döbeln 03731 799-1203 03731 799-1189 gutachterausschuss@landkreis-mittelsachsen.de www.landkreis-mittelsachsen.de
	Landratsamt Nordsachsen Geschäftsstelle Gutachterausschuss Dr.-Belian-Straße 5 04838 Eilenburg	Sitz: Telefon: Fax: E-Mail: Internet:	Dr.-Belian-Straße 5 04838 Eilenburg 03421 758-3450 03421 75885-3410 gutachterausschuss@lra-nordsachsen.de www.landkreis-nordsachsen.de
	Landkreis Sächsische Schweiz- Osterzgebirge Geschäftsstelle Gutachterausschuss PF 10 02 53/54 01782 Pirna	Sitz: Telefon: Fax: E-Mail: Internet:	Schloßpark 22 01796 Pirna 03501 515-3302 03501 515-3309 gutachterausschuss@landratsamt-pirna.de www.landratsamt-pirna.de
	Landratsamt Vogtlandkreis Amt für Kataster und Geoinformation Geschäftsstelle Gutachterausschuss Postplatz 5 08523 Plauen	Sitz: Telefon: Fax: E-Mail: Internet:	Postplatz 5 08523 Plauen 03741 300-2345 03741 300-4022 gutachterausschuss@vogtlandkreis.de www.vogtlandkreis.de
	Landkreis Zwickau Landratsamt Amt für ländliche Entwicklung und Vermessung Geschäftsstelle Gutachterausschuss PF 10 01 76 08067 Zwickau	Sitz: Telefon: Fax: E-Mail: Internet:	Gerhart-Hauptmann-Weg 1, Haus 2 08371 Glauchau 0375 4402-25770 0375 4402-25779 gaa@landkreis-zwickau.de www.landkreis-zwickau.de

Tab. 88: Oberer Gutachterausschuss und Gutachterausschüsse in Sachsen

20 Literatur / Rechtsgrundlagen

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 14.Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.Juni 2021.

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) auf Grund des § 199 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.Mai 2010 (BGBl. I S. 3634) und vom 14.Juli 2021 (ImmoWertV2021) am 01.Januar 2022 in Kraft getreten.

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 11.Januar 2011 (BAnz Nr. 24 vom 11.Februar 2011, S. 597).

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012, veröffentlicht am 18.Oktober 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie– VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014, veröffentlicht am 11.April 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12.November 2015, veröffentlicht am 04.Dezember 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.Juni 2022 (BGBl. I S. 959) geändert worden ist

SächsBO:

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 01.Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366), geändert worden ist.

SächsGAVO:

Sächsische Gutachterausschussverordnung vom 15. November 2011 (SächsGVBl. S. 598), die zuletzt durch die Verordnung vom 25. März 2021 (SächsGVBl. S 426) geändert worden ist.

21 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Bodenrichtwerte 2022 im GeoWeb	17
Abb. 2: Kauffälle, Flächenumsatz, Geldumsatz gesamter Landkreis Bautzen 2013 bis 2021	18
Abb. 3: Anzahl sonstiger Kauffälle.....	19
Abb. 4: Veräußernde und erwerbende Marktteilnehmer	20
Abb. 5: Kauffälle nach Teilmärkten gesamter Landkreis Bautzen.....	24
Abb. 6: Flächenumsatz (ha) nach Teilmärkten gesamter Landkreis Bautzen	25
Abb. 7: Geldumsatz (Mio. EUR) nach Teilmärkten gesamter Landkreis Bautzen	26
Abb. 8: unbebaute Bauflächen - Flächen für individuellen Wohnungsbau	27
Abb. 9: unbebaute Bauflächen in Eigenheimstandorten	28
Abb. 10: unbebaute Bauflächen - Flächen für industrielle Nutzung	29
Abb. 11: unbebaute Bauflächen - Flächen für gewerbliche Nutzung	30
Abb. 12: Anzahl Kauffälle bebauter Grundstücke in einzelnen Teilmärkten.....	31
Abb. 13: Flächenumsatz (ha) bebauter Grundstücke in einzelnen Teilmärkten	32
Abb. 14: Geldumsatz (Mio. EUR) bebauter Grundstücke in einzelnen Teilmärkten	33
Abb. 15: Anzahl Kauffälle Wohnungs- und Teileigentum seit 2013.....	36
Abb. 16: Verteilung nach Vertragsart 2020-2021.....	36
Abb. 17: Räumliche Verteilung der Kauffallzahlen im Landkreis 2020 und 2021 gesamt.....	37
Abb. 18: Erwerbende und Veräußernde.....	38
Abb. 19: Mittelwert Kaufpreis in €/m ² pro Marktsegment 2020 und 2021	39
Abb. 20: Verteilung nach Baujahresgruppen	40
Abb. 21: Verteilung nach Gebäudearten gesamt.....	40
Abb. 22: Verteilung nach Wohnräumen gesamt	40
Abb. 23: Verteilung nach Wohnfläche gesamt.....	40
Abb. 24: Mittelwert Kaufpreis in EUR/m ² pro Ackerzahl 2019 und 2020	54
Abb. 25: Mittelwert Kaufpreis in EUR/m ² pro Ackerzahl 2020 und 2021	54
Abb. 26: Landwirtschaftliche BRW in Naturräumen des Landkreises Bautzen 2019/2020.....	64
Abb. 27: Landwirtschaftliche BRW in Naturräumen des Landkreises Bautzen 2020/2021.....	65
Abb. 28: Bodenrichtwerte Land- und Forstwirtschaft im Landkreis Bautzen 2020/2021.....	66
Abb. 29: Reinbestand mit der Baumart Gemeine Kiefer	69
Abb. 30: Bodenhorizontansprache des Kiefernstandortes.....	69
Abb. 31: flächenhaft abgestorbener Waldbestand mit der Hauptbaumart Gemeine Fichte infolge eines 2-jährig anhaltenden Trockenstresses	70
Abb. 32: zerstörter Reinbestand der Baumart Gemeine Fichte	70
Abb. 33: abgestorbener Reinbestand (Wuchsklasse „Schwachholz“), Gemeine Fichte (Kommunalwald in der Umgebung von Weifa)	71
Abb. 34: Mittelwert der Holzbodenpreise 2020/2021	73
Abb. 35: Mittelwert für Kauffälle Wald mit Bestand in den Naturräumen im Landkreis Bautzen .	75
Abb. 36: Streuung der Verkaufspreise im Berichtszeitraum 2021	76
Abb. 37: Darstellung der forstwirtschaftlichen Teilwerte am Verkehrswert.....	77
Abb. 38: Bodenpreisindex Wohnbauflächen.....	84
Abb. 39: Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser.....	89
Abb. 40: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	91
Abb. 41: Rohertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	99
Abb. 42: Rohertragsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	100

22 Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Kauffälle, Flächenumsatz, Geldumsatz gesamter Landkreis Bautzen 2013 bis 2021	18
Tab. 2: Anzahl sonstiger Kauffälle	19
Tab. 3: Anzahl Kauffälle nach Teilmärkten	21
Tab. 4: Einwohner und Kauffälle in Städten	22
Tab. 5: Einwohner und Kauffälle in Gemeinden	23
Tab. 6: Kauffälle nach Teilmärkten gesamter Landkreis Bautzen	24
Tab. 7: Flächenumsatz (ha) nach Teilmärkten gesamter Landkreis Bautzen.....	25
Tab. 8: Geldumsatz (Mio. EUR) nach Teilmärkten gesamter Landkreis Bautzen	26
Tab. 9: unbebaute Bauflächen - Flächen für individuellen Wohnungsbau	27
Tab. 10: unbebaute Bauflächen in Eigenheimstandorten	28
Tab. 11: unbebaute Bauflächen - Flächen für industrielle Nutzung.....	29
Tab. 12: unbebaute Bauflächen - Flächen für gewerbliche Nutzung.....	30
Tab. 13: Anzahl Kauffälle bebauter Grundstücke in einzelnen Teilmärkten	31
Tab. 14: Flächenumsatz (ha) bebauter Grundstücke in einzelnen Teilmärkten	32
Tab. 15: Geldumsatz (Mio. EUR) bebauter Grundstücke in einzelnen Teilmärkten	33
Tab. 16: Verkäufe Einfamilienhäuser in Ortslagen 2020 und 2021	34
Tab. 17: Verkäufe Doppelhaushälften, Reihenhäuser in Ortslagen 2020 und 2021.....	34
Tab. 18: Verkäufe Umgebinderhäuser 2020 und 2021	35
Tab. 19: Durchschnittswerte für Garagen in Garagenkomplexen 2020 und 2021	35
Tab. 20: Umsätze für Wohnungs- und Teileigentum jährlich insgesamt seit 2017	36
Tab. 21: Kauffallzahlen in den großen Kreisstädten jährlich seit 2013.....	37
Tab. 22: Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum 2020 und 2021	38
Tab. 23: Durchgangverkäufe 2020 und 2021.....	39
Tab. 24: Auswertbare Kauffälle über Eigentumswohnungen 2020 und 2021	40
Tab. 25: Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern 2020 und 2021.....	42
Tab. 26: Weiterverkäufe Eigentumswohnungen in Plattenbauten 2020 und 2021	43
Tab. 27: Erstverkauf Neubau (Bautzen)	43
Tab. 28: Weiterverkauf - Baujahre ab 1991 - Lageklasse 1 (Bautzen).....	44
Tab. 29: Weiterverkauf - Baujahre ab 1991 - Lageklasse 2 (Bautzen).....	44
Tab. 30: Weiterverkauf - Baujahre bis 1990 Lageklasse 1 (Bautzen)	44
Tab. 31: Weiterverkauf - Baujahre bis 1990 Lageklasse 2 (Bautzen)	44
Tab. 32: Weiterverkauf - Baujahre ab 1991 (Doberschau-Gaußig).....	45
Tab. 33: Erstverkauf nach Neubau (Großröhrsdorf)	45
Tab. 34: Erstverkauf nach Sanierung und Umwandlung (Großröhrsdorf)	45
Tab. 35: Weiterverkauf – Baujahre ab 1991 (Hoyerswerda)	45
Tab. 36: Weiterverkauf – Platten-/Blockbauten (Hoyerswerda)	46
Tab. 37: Weiterverkauf – Baujahre ab 1991 (Kamenz).....	46
Tab. 38: Weiterverkauf – Platten/Blockbauten (Lohsa).....	46
Tab. 39: Weiterverkauf – Baujahre ab 1991 (Ottendorf-Okrilla).....	46
Tab. 40: Weiterverkauf – Baujahre bis 1990 (Ottendorf-Okrilla)	47
Tab. 41: Weiterverkauf – Platten/Blockbauten (Ottendorf-Okrilla)	47
Tab. 42: Weiterverkauf – Baujahre ab 1991 (Pulsnitz)	47
Tab. 43: Erstverkauf nach Neubau (Radeberg)	47
Tab. 44: Weiterverkauf – Baujahre ab 1991 (Radeberg)	48
Tab. 45: Weiterverkauf – Platten/Blockbauten (Radeberg).....	48
Tab. 46: Weiterverkauf PKW Stellplätze als Teileigentum und Sondernutzungsrecht.....	49
Tab. 47: Erstverkauf PKW Stellplätze als Teileigentum und Sondernutzungsrecht	49
Tab. 48: Entwicklung der BRW Ackerland im Landkreis Bautzen	51
Tab. 49: Entwicklung der BRW Grünland im Landkreis Bautzen	51
Tab. 50: Verhältnis Kauffälle A/GR (nur selbständige Objekte)	51
Tab. 51: Gegenüberstellung Ackerland (A) und wirtschaftliches Grünland (wGR)	57
Tab. 52: Gegenüberstellung wirtschaftliches (wGR) und natürliches Grünland (nGR).....	57
Tab. 53: Verteilung der Kauffälle nach Größenklassen bei Ackerland	59
Tab. 54: Verteilung der Kauffälle nach Ertragsmesszahlklassen bei Ackerland.....	59

Tab. 55: Verteilung der Kauffälle nach Größenklassen bei Grünland	59
Tab. 56: Verteilung der Kauffälle nach Ertragsmesszahlklassen bei Grünland	59
Tab. 57: Verteilung der Kauffälle nach Größenklassen bei Ackerland	60
Tab. 58: Verteilung der Kauffälle nach Ertragsmesszahlklassen bei Ackerland	60
Tab. 59: Verteilung der Kauffälle nach Größenklassen bei Grünland	60
Tab. 60: Verteilung der Kauffälle nach Ertragsmesszahlklassen bei Grünland	60
Tab. 61: Bodenrichtwerte Landkreis Bautzen Land- und Forstwirtschaft 2020/2021.....	63
Tab. 62: Durchschnittswerte Abbauland Gestein.....	79
Tab. 63: Durchschnittswerte Abbauland Sand/Kies.....	79
Tab. 64: Durchschnittswerte Abbauland Kaolin	79
Tab. 65: Durchschnittswerte Unland/Ödland	79
Tab. 66: Durchschnittswerte Fließgewässer.....	80
Tab. 67: Durchschnittswerte Stehende Gewässer.....	80
Tab. 68: Durchschnittswerte Freizeit/Erholung (nicht an Gewässern liegend)	80
Tab. 69: Durchschnittswerte Freizeit/Erholung (an oder in der Nähe von Gewässern)	80
Tab. 70: Bauerwartungsland in künftigen Bebauungsplangebieten	81
Tab. 71: Bodenpreisindex Wohnbauflächen	83
Tab. 72: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	90
Tab. 73: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	92
Tab. 74: Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser	93
Tab. 75: Sachwertfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser	93
Tab. 76: Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	96
Tab. 77: Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	96
Tab. 78: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	97
Tab. 79: Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser	97
Tab. 80: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum, Baujahre 1850-1949.....	98
Tab. 81: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum, Baujahre 1950-1989.....	98
Tab. 82: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum, Baujahre > 1990.....	98
Tab. 83: Rohertragsfaktoren für Mehrfamilien- und Wohn- und Geschäftshäuser	101
Tab. 84: Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum	101
Tab. 85: Nutzungsentgelt für Erholungsgrundstücke	102
Tab. 86: Nutzungsentgelt für Garagengrundstücke / PKW Stellplätze	102
Tab. 87: Nutzungsentgelt für sonstige Bereiche	102
Tab. 88: Oberer Gutachterausschuss und Gutachterausschüsse in Sachsen	104

23 Abkürzungsverzeichnis

A	Acker
Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
Ar	Flächenmaß
AZ	Ackerzahl
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
BodSchätzG	Bodenschätzungsgesetz
BRW	Bodenrichtwert
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
BVVG	Bodenverwertungs- und verwaltungs GmbH
BW	Bodenwert
BWaldG	Bundeswaldgesetz
DGV	Durchgangverkäufe
ebf	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
EFH	Einfamilienhaus
EH	Eigenheim
EMZ	Ertragsmesszahl
F	forstwirtschaftliche Fläche
FdIN	Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung
GAA	Gutachterausschuss
GEMDAT	Gemeindedatei
GFZ	Geschossflächenzahl
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GR	Grünland
GRZ	Grundflächenzahl
GZ	Grünlandzahl
ha	Hektar
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
kN	mögliche bzw. klassifizierte Nutzungsart (kN)
KP	Kaufpreis
KPS	Kaufpreissammlung
LK	Landkreis
MFH	Mehrfamilienhaus
NA	Nutzungsart
NHK	Normalherstellungskosten
NM	mineralischer Nassstandort mittel
NZ	mineralischer Nassstandort ziemlich arm
OT	Ortsteil
SächsWaldG	Sächsisches Wald Gesetz
SW-RL	Sachwertrichtlinie
TA	terrestrischer Standort arm (Bodenfeuchtestufe)
TM	terrestrischer Standort mittel (Bodenfeuchtestufe)
tN	tatsächliche Nutzung
TZ	terrestrischer Standort ziemlich arm
WaldR 2000	Waldwertermittlungsrichtlinie 2000
WaldWertR 2000	Waldwertrichtlinie 2000 Freistaat Sachsen
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertV	Wertermittlungsverordnung
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
wGR	wirtschaftliches Grünland
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
WM	wechselfeuchter Standort mittel
WZ	wechselfeuchter Standort ziemlich arm