

Grundstücksmarktbericht Landkreis Bautzen



Stand 01.01.2024

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Bautzen**

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Bautzen

Postanschrift: Landratsamt Bautzen
Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Bahnhofstraße 9
02625 Bautzen

Besucheranschrift: Landratsamt Bautzen
Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Garnisonsplatz 9
01917 Kamenz

Email: gutachterausschuss@lra-bautzen.de
Internet: www.lkbz.de/gutachterausschuss

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 01.01.2024 am 30.07.2024 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.

Fotos Deckblatt: Matthias Hultsch
<https://matthias-hultsch.com/>

Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort.....	5
2	Gutachterausschuss und Geschäftsstelle.....	6
3	Kontaktdaten und Zuständigkeitsbereiche Geschäftsstelle Gutachterausschuss.	7
4	Mitglieder im Gutachterausschuss des Landkreises Bautzen	9
5	Strukturdaten Landkreis Bautzen	11
5.1	Allgemeines.....	11
5.2	Landkreis Bautzen in Zahlen	15
6	Bodenrichtwerte	16
6.1	Bedeutung der Bodenrichtwerte	16
6.2	Entwicklungsstufen gemäß § 3 ImmoWertV	16
6.3	Weitere Grundstücksmerkmale gemäß § 5 ImmoWertV	16
6.4	Bodenrichtwerte 2024 im GeoWeb des Landkreises Bautzen	17
7	Grundstücksmarkt des Landkreises Bautzen im Überblick.....	18
7.1	Anzahl der Kauffälle/Flächenumsatz/Geldumsatz.....	18
7.2	Anzahl sonstiger Kauffälle	18
7.3	Marktteilnehmer für bebaute und unbebaute Grundstücke	19
7.4	Anzahl Kauffälle nach Vertragsarten und Teilmärkten	20
8	Einwohner und Kauffälle in den Städten und Gemeinden.....	21
8.1	Einwohner und Kauffälle in Städten.....	21
8.2	Einwohner und Kauffälle in Gemeinden.....	21
9	Auswertung nach Teilmärkten	23
9.1	Anzahl Kauffälle nach Teilmärkten	23
9.2	Flächenumsatz (ha).....	24
9.3	Geldumsatz (Mio. EUR).....	25
10	Unbebaute Grundstücke	26
10.1	Flächen für individuellen Wohnungsbau	26
10.2	davon Eigenheimstandorte	26
10.3	Flächen für industrielle Nutzung	27
10.4	Flächen für gewerbliche Nutzung	27
11	Bebaute Grundstücke	28
11.1	Anzahl der Kauffälle bebauter Grundstücke in einzelnen Teilmärkten	28
11.2	Flächenumsatz (ha) bebauter Grundstücke in einzelnen Teilmärkten.....	29
11.3	Geldumsatz (Mio. EUR) bebauter Grundstücke in einzelnen Teilmärkten.....	30
12	Kaufpreise von Teilmärkten unbebauter Grundstücke.....	31

12.1	Abbauland	31
12.2	Unland.....	31
12.3	Wasserflächen.....	32
12.4	Freizeitgartenflächen	32
12.5	Bauerwartungsland für Wohnbauflächen in Bebauungsplangebieten	33
12.6	Arrondierungsflächen	34
13	Kaufpreise bebauter Grundstücke	35
13.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	35
13.2	Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahre 1950-1990	35
13.3	Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahre 1991-2000	35
13.4	Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahre 2001-2010	35
13.5	Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahre 2011-2023	36
13.6	Doppelhaushälften und Reihenhäuser.....	36
13.7	Mehrfamilienhäuser	36
13.8	Wohn- und Geschäftshäuser	36
13.9	Umgebende- und Fachwerkhäuser.....	36
13.10	Garagen (inkl. Miteigentumsanteil am Grundstück)	37
14	Kaufpreise und Statistiken von Wohnungs- und Teileigentum.....	38
14.1	Allgemeiner Überblick.....	38
14.2	Räumliche Verteilung der Kauffallzahlen im Landkreis	39
14.3	Kauffallzahlen in den großen Kreisstädten	39
14.4	Gesamtstatistik Wohnungs- und Teileigentum.....	40
14.5	Durchgangsverkäufe	41
14.6	Preisniveau Wohnungseigentum	41
14.6.1	Auswertbare Kauffälle	41
14.6.2	Verteilung nach Baujahren, Gebäudearten, Wohnflächen und Wohnräumen.....	41
14.7	Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Städten und Gemeinden	43
14.8	Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Abhängigkeit der Wohnfläche	45
14.9	Preisniveau Teileigentum	50
14.9.1	Geschäftlich bzw. gewerblich genutztes Teileigentum	50
14.9.2	Pkw-Stellplätze als Teileigentum und Sondernutzungsrecht.....	50
15	Der landwirtschaftliche Bodenmarkt.....	52
15.1	Allgemeines.....	52
15.2	Die Landschaften des Landkreises.....	52
15.3	Die landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte	52
15.4	Der Teilmarkt für landwirtschaftliche Einzelgrundstücke (Acker- u. Grünland)	53
15.5	Ableitung wertbestimmender Merkmale landwirtschaftlicher Grundstücke	56
15.6	Die Zonen der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte	63

15.7	Faktoren für die Preisbildung auf landwirtschaftlichen Bodenmärkten	66
16	Der forstwirtschaftliche Grundstücksmarkt	67
16.1	Aktuelle Situation und preisbildende Einflussfaktoren.....	67
16.2	Preisniveau des forstwirtschaftlichen Grundstücksmarktes.....	67
17	Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten	70
17.1	Bodenpreisindexreihen.....	70
17.1.1	Bodenpreisindex Wohnbauflächen	70
17.1.2	Bodenpreisindex Gewerbeflächen	72
17.2	Umrechnungskoeffizienten	73
17.2.1	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen	73
17.2.2	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen.....	73
17.3	Sachwertfaktoren	75
17.3.1	Grundsätze zur Ableitung und Benutzung von Sachwertfaktoren	75
17.3.2	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	78
17.3.3	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	80
17.3.4	Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser	82
17.3.5	Sachwertfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser	83
17.4	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	84
17.4.1	Grundsätze zur Ableitung und Benutzung von Liegenschaftszinssätzen	84
17.4.2	Grundsätze zur Ableitung und Benutzung von Rohertragsfaktoren	84
17.4.3	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	87
17.4.4	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	87
17.4.5	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	88
17.4.6	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser.....	88
17.4.7	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum (Weiterverkauf).....	89
17.4.8	Weitere Objektarten	89
17.5	Erbbaurechte.....	90
17.6	Immobilienrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser	91
18	Pachten und Nutzungsentgelte im Landkreis Bautzen.....	93
18.1	Nutzungsentgelte	93
18.2	Pachten nach BKleingG	93
19	Kontaktdaten Gutachterausschüsse in Sachsen.....	94
20	Literatur / Rechtsgrundlagen.....	97
21	Abbildungsverzeichnis	98
22	Tabellenverzeichnis	99
23	Abkürzungsverzeichnis	101

1 Vorwort

Der Grundstücksmarktbericht zum Stichtag 01.01.2024 gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt des Landkreises Bautzen mit den Großen Kreisstädten Bautzen, Kamenz, Hoyerswerda, Radeberg und Bischofswerda in den Jahren 2022 und 2023.

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 2022/2023 im Vergleich zu 2020/2021 mit einer sinkenden Nachfrage und Preisentwicklung. In den beiden Jahren 2022/2023 mit 6.605 erfassten Kaufverträgen sank die Anzahl der Kaufverträge gegenüber 2020/2021 mit 8.017 Kaufverträgen um ca. 18 %.

Innerhalb des Berichtszeitraumes 2022/2023 war zudem ein Rückgang der Anzahl der Kaufverträge von 2022 mit 3.653 Kaufverträgen und 2023 mit 2.952 Kaufverträgen von rd. 20 % zu verzeichnen. Der Geldumsatz in 2022/2023 (rd. 750 Mio. EUR) sank gegenüber 2021/2022 (rd. 891 Mio. EUR) um ca. 16 %.

Ursächlich dafür ist vor allem die zunehmende Zinsentwicklung ab Mitte 2022 bei anhaltend hohem Baupreisniveau, die hohe Inflation, gestiegene Energiekosten, gestörte Lieferketten und Rohstoffknappheit. Es bleibt abzuwarten, ob das im letzten Halbjahr 2023 bzw. zu Beginn des Jahres 2024 geringfügig gesunkene Zinsniveau zu einer Konsolidierung des Marktes führt.

Bei der Nutzung der Daten aus diesem Marktbericht sind evtl. zu erwartende weitere zukünftige Entwicklungen, die durch geopolitische Ereignisse, steigende Rohstoffpreise und Baukosten, ein geändertes 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 Marktbereinigungen 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. einkommensbegründete Kostenschwellen gibt. Steigende Betriebskosten können die Kaltmiete dämpfen, damit beides zusammen einen kritischen Anteil des Einkommens nicht überschreitet.

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.

2 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 werden auf der Internetseite des Landratsamtes Bautzen unter www.lkbz.de/gutachterausschuss veröffentlicht.

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 SächsGAVO erforderlichen Daten.
3. Ausfertigung der Gutachten (Erstattung von Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB und Erstellen von Kurzwerteinschätzungen 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,
10. Festsetzung der Gebühren oder Entgelte für die Tätigkeit des Gutachterausschusses,
11. Übermittlung von Daten der Kaufpreissammlung an die Marktdatensammlung des Oberen Gutachterausschusses

3 Kontaktdaten und Zuständigkeitsbereiche Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Leiterin Geschäftsstelle:

Claudia Großer

Tel.: 03591 5251 62120

Fax: 03591 5250 62120

Email Kontakt für alle Anliegen:

gutachterausschuss@lra-bautzen.de

Auskünfte aus der Kaufpreisammlung und zu Bodenrichtwerten

Bereich Bautzen:

Christin Grasse

Tel.: 03591 5251 62125 oder
03591 5251 62124

Bereich Radeberg:

Manuela Schlosser

Tel.: 03591 5251 62124

Bereich Kamenz:

Diana Scheunemann

Tel.: 03591 5251 62123

Bereich Hoyerswerda:

Jenny Rohloff

Tel.: 03591 5251 62127



Wohnungs- und Teileigentum (gesamter Landkreis)

Anja Bredenkamp

Tel.: 03591 5251 62121

Erstattung von Verkehrswertgutachten

Claudia Großer

Tel.: 03591 5251 62120

Anja Bredenkamp

Tel.: 03591 5251 62121

Schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erhalten Sie kostenpflichtig auf Antrag.

Telefonische Auskünfte sowie persönliche Anfragen sind kostenfrei.

Hier finden Sie dazu alle notwendigen Informationen:

[Auskunft aus der Kaufpreissammlung](#)

Schriftliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten erhalten Sie kostenpflichtig auf Antrag.

Telefonische Auskünfte sind kostenfrei.

Hier finden Sie dazu alle notwendigen Informationen:

[Auskunft über Bodenrichtwerte](#)

4 Mitglieder im Gutachterausschuss des Landkreises Bautzen

Vorsitzender	
Dipl.-Ing. Thomas Weber	Vermessungs- und Flurneuordnungsamt Sachgebietsleiter Geodatenervice Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOS)
Ehrenamtliches Mitglied/Stellvertreter	
Dipl.-Ing. Claudia Großer	Leiterin Geschäftsstelle Gutachterausschuss Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS)
Ehrenamtliche Mitglieder	
Dipl.-Ing. (FH) Anja Bredenkamp	stellv. Leiterin Geschäftsstelle Gutachterausschuss Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS)
Dipl.-Ing. Anja Portsch	Kreisvermessungsamt Landkreis Meißen Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS)
Dipl.-Ing. Anne-Kathrin Borowski	von der IHK Dresden öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Joanna Schulzensohn	zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung Sprengnetter (S) Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS)
Christine Walther	zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Holzschutz (HWK Dresden)
Dr.-Ing. Diana Steinbrecher M.Sc.	zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung HypZert (S), MRICS Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS)
Udo Scholz	Energieberater (HWK) Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOS)
Dipl.-Ing. Gottfried Hartmann	Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Klaus Forkert	Ostsächsische Sparkasse Sachverständiger für Immobilienbewertung HypZert (F), MRICS
Dipl.-Ing. (FH) Thomas Leder	von der IHK Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Mike-Hagen Petrenz	Bausachverständiger und Energieberater Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Dipl.- Ing. Jörg Schröder	Dipl.-Forstingenieur, EUR ING Umweltwissenschaften
Dipl.-Ing. Uwe Schwach	Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Silvio Barth	Bachelor of Arts (B.A.) Real Estate Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung nach DIN EN ISO/IEC 17024 Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOS)
Enrico Hirth	Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOS)
Thomas Rönsch	Budissa AG
Dipl.-Ing. agr. Jurec Birnstengel	von der IHK Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sach- verständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie für die Bewertungs- und Entschädigung in landwirtschaftlichen Bereichen
Dipl.-Ing. agr. Jens Winckler	Finanzamt Bautzen Amtlicher Landwirtschaftlicher Sachverständiger
Dipl.-Ing. (FH) Architekt Giso Müller	Finanzamt Bautzen

5 Strukturdaten Landkreis Bautzen

5.1 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 Oberlausitzer 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 Kamenzer 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 sowie 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 Arbeitsplatzangebot und hoher Lebensqualität entwickelt werden.

Baukunst

Eine über Jahrhunderte gewachsene historische Kulturlandschaft erzählt vom Leben ihrer Bewohner. Umgebendehäuser, 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 Ordensschwestern 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 Umgebendehäusern 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 A 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 Verkehrsverbünden. 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 <https://www.landkreis-bautzen.de/radwandern.php> zu finden.

5.2 Landkreis Bautzen in Zahlen

Anzahl Städte/Gemeinden	57
davon Städte	15
davon Gemeinden	42

Einwohner zum 31.12.2023	296.799
--------------------------	---------

Gesamtfläche	rd. 2.396 km²
davon	
Siedlungsfläche	213 km²
Verkehrsfläche	95 km²
Gewässerfläche	106 km²
Vegetationsfläche	1.982 km²
davon	
Landwirtschaftsfläche	1.091 km²
Waldfläche	827 km²
Flächen anderer Nutzungsarten	64 km²

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

Bundesautobahn A 4	65 km
Bundesstraßen	239 km
Staatsstraßen	580 km
Kreisstraßen	833 km

6 Bodenrichtwerte

6.1 Bedeutung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte sind nach § 196 BauGB durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes.

Sie dienen vor allem der Transparenz des Bodenmarktes insbesondere für private Belange aber auch für die Belange der Wirtschaft, des Rechtswesens und der Besteuerung sowie 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 erschließungsbeitragspflichtiges bzw. erschließungsbeitragsfreies Bauland zu ermitteln sind. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

6.2 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.

6.3 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 Wertermittlungstichtag 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.

6.4 Bodenrichtwerte 2024 im GeoWeb des Landkreises Bautzen

Die Bodenrichtwerte für den Landkreis Bautzen mit Stand 01.01.2024 sind im Geoportal des Landkreises Bautzen unter <https://cardomap.idu.de/lrabz/> abrufbar.

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

Der Bodenrichtwert gilt für ein fiktives Bodenrichtwertgrundstück, welches die in der Bodenrichtwertzone überwiegend vorherrschenden wertbeeinflussenden Merkmale darstellt. Für Grundstücke, die andere als die definierten Merkmale aufweisen, können sich Abweichungen vom Bodenrichtwert ergeben, die durch geeignete Zu- und Abschläge gewürdigt werden müssen.

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Bodenrichtwerte ersetzen keine Einzelbetrachtung im Rahmen einer Verkehrswertermittlung.

Die ermittelten Bodenrichtwerte dienen lediglich der Orientierung, besitzen aber keine bindende Wirkung. 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.

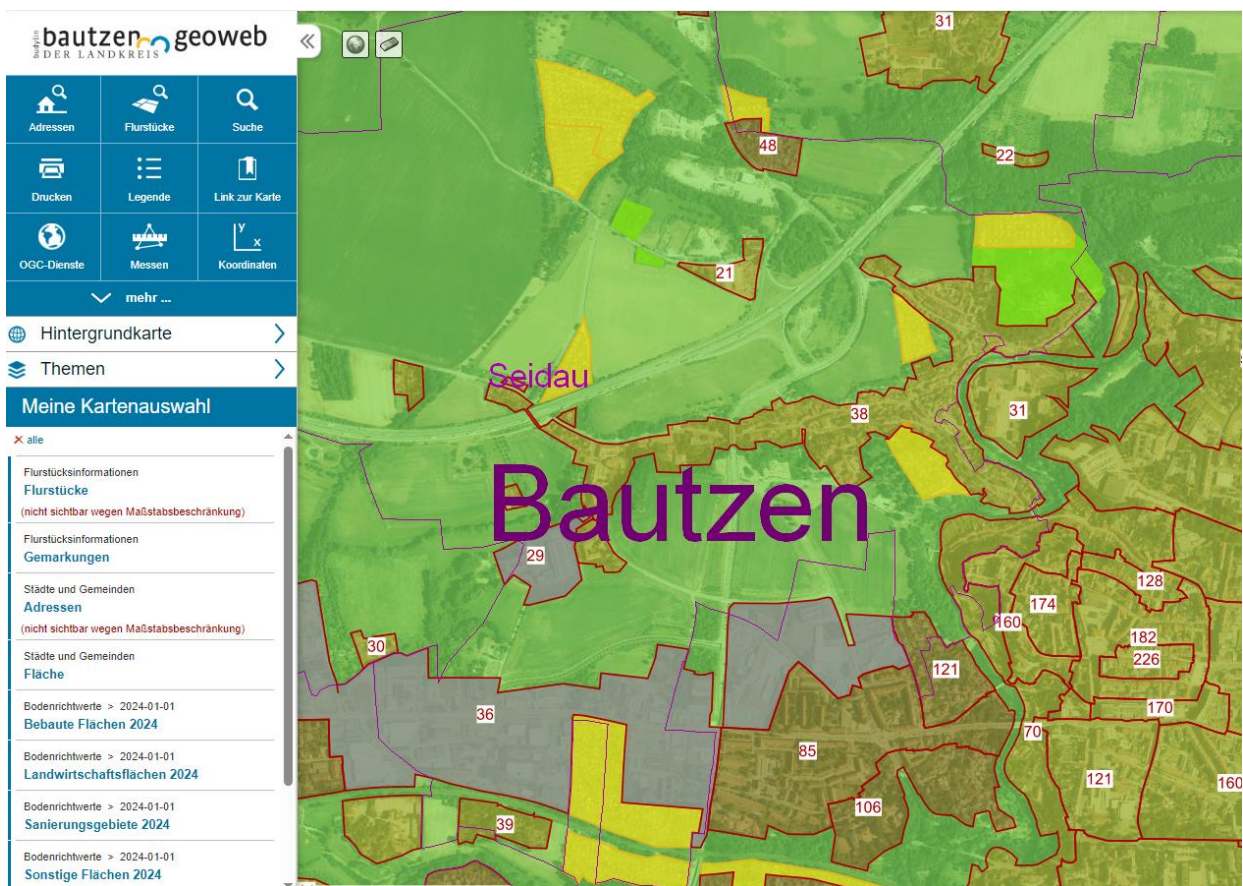


Abb. 1: Bodenrichtwerte 2024 im GeoWeb

7 Grundstücksmarkt des Landkreises Bautzen im Überblick

Die nachfolgenden Daten basieren auf Auswertungen der Kaufpreissammlung der Jahre 2022/2023 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

7.1 Anzahl der Kauffälle/Flächenumsatz/Geldumsatz

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
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
2022	3.653	2.440,17	463,79
2023	2.952	1.854,46	286,47

Tab. 1: Kauffälle, Flächenumsatz, Geldumsatz gesamter Landkreis Bautzen 2015 bis 2023

7.2 Anzahl sonstiger Kauffälle

Jahr	Zwangsversteigerung	Tausch	Übertragung	Erbausein- andersetzung	Erbbaurecht	Schenkung
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
2022	35	28	34	49	5	7
2023	34	40	27	60	13	8

Tab. 2: Anzahl sonstiger Kauffälle

7.3 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.

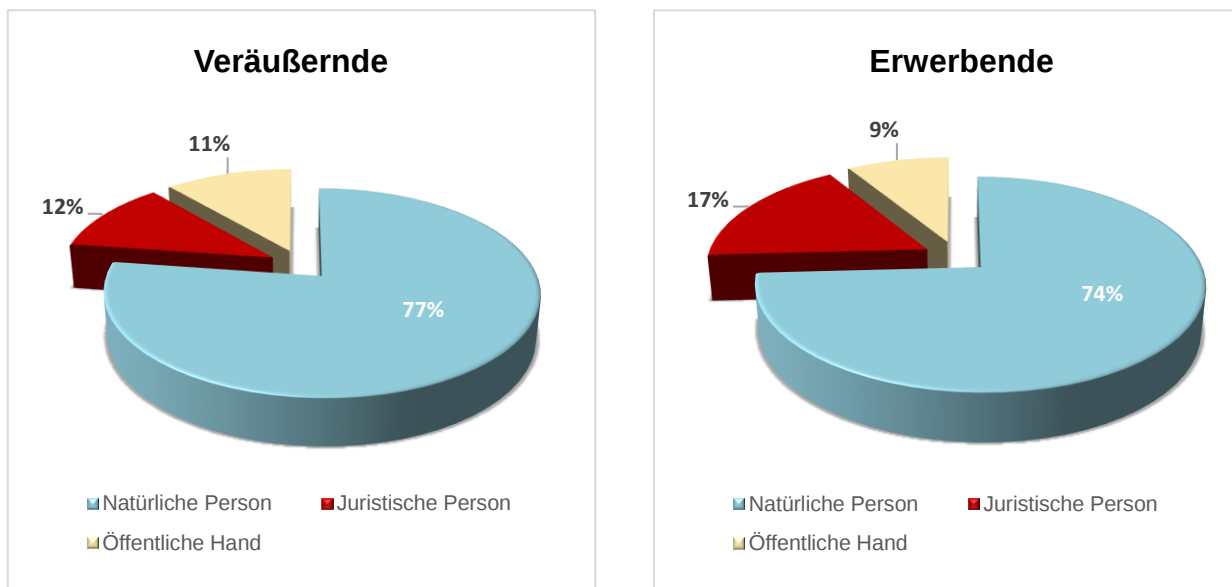


Abb. 2: Veräußernde und erwerbende Marktteilnehmer

7.4 Anzahl Kauffälle nach Vertragsarten und Teilmärkten

		unbebaute Bau- flächen	land-/forstwirt. Fläche	alle übrigen (sonstige) Flä- chen	bebaute Bauflächen	Wohnungs-/ Teileigentum
2018	Kauf	498	585	536	1.394	378
	Tausch, Übertragung, Schenkung usw.	12	31	56	43	0
	Zwangsversteigerung	0	66	0	38	5
2019	Kauf	433	682	548	1.467	626
	Tausch, Übertragung, Schenkung usw.	4	31	62	51	2
	Zwangsversteigerung	0	14	4	38	2
2020	Kauf	492	640	666	1.464	469
	Tausch, Übertragung, Schenkung usw.	9	38	38	60	5
	Zwangsversteigerung	4	13	4	35	2
2021	Kauf	531	624	646	1.531	552
	Tausch, Übertragung, Schenkung usw.	10	34	31	49	5
	Zwangsversteigerung	0	13	0	23	1
2022	Kauf	296	654	730	1.389	404
	Tausch, Übertragung, Schenkung usw.	11	35	17	72	10
	Zwangsversteigerung	2	12	1	17	3
2023	Kauf	141	631	634	1.060	282
	Tausch, Übertragung, Schenkung usw.	10	41	30	84	5
	Zwangsversteigerung	0	6	1	25	2

Tab. 3: Anzahl Kauffälle nach Teilmärkten

8 Einwohner und Kauffälle in den Städten und Gemeinden

8.1 Einwohner und Kauffälle in Städten

Stadt/Gemeinde	Einwohner Stand 31.12.2023	Kauffälle								
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bautzen	38.063	236	245	247	239	242	216	318	268	178
Bernsdorf	6.253	77	79	81	115	244	89	127	85	66
Bischofswerda	10.659	127	159	151	140	140	113	107	127	88
Elstra	2.701	54	58	51	54	58	50	54	47	31
Großröhrsdorf	9.689	84	104	136	186	177	144	207	126	70
Hoyerswerda	31.421	173	210	172	187	170	182	210	217	160
Kamenz	16.873	160	167	151	194	237	232	259	178	180
Königsbrück	4.672	62	64	50	62	104	116	79	79	64
Lauta	8.059	70	65	66	65	69	74	63	61	49
Pulsnitz	7.318	60	98	89	101	119	105	101	113	86
Radeberg	18.816	236	181	200	204	204	250	201	181	154
Schirgiswalde- Kirschau	6.001	54	85	83	82	82	66	80	81	62
Weißenberg	3.054	54	33	59	41	52	84	87	56	70
Wilthen	4.771	52	36	39	36	41	42	44	43	29
Wittichenau	5.658	42	80	91	64	77	80	81	50	65

Tab. 4: Einwohner und Kauffälle in Städten

8.2 Einwohner und Kauffälle in Gemeinden

Stadt/Gemeinde	Einwohner Stand 31.12.2023	Kauffälle								
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Arnsdorf	5.145	69	53	49	61	53	93	102	63	70
Burkau	2.687	50	28	49	37	33	46	54	39	25
Crostwitz	1.036	13	10	9	11	15	10	6	19	8
Cunewalde	4.538	50	78	67	89	66	77	55	70	43
Demitz-Thumitz	2.670	30	25	27	38	20	48	25	30	26
Doberschau- Gaußig	4.198	72	56	59	86	75	113	86	72	73
Elsterheide	3.409	62	52	52	48	71	60	44	56	60
Frankenthal	908	26	13	22	12	18	16	16	21	13
Göda	2.964	42	39	32	50	28	74	57	46	40
Großdubrau	4.150	72	65	65	65	62	78	68	75	60

Grundstücksmarktbericht Landkreis Bautzen – Stand 01.01.2024

Stadt/Gemeinde	Einwohner Stand 31.12.2023	Kauffälle								
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Großharthau	2.923	60	58	79	62	76	40	44	77	53
Großnaundorf	927	13	17	8	12	18	8	15	11	8
Großpostwitz	2.697	54	77	44	41	52	49	44	47	37
Haselbachtal	3.963	44	63	51	57	59	82	44	53	44
Hochkirch	2.226	37	30	56	44	64	46	35	36	36
Königswartha	3.395	35	41	45	33	37	46	79	31	29
Kubschütz	2.487	45	35	35	26	33	46	36	42	36
Laußnitz	1.840	22	30	16	17	24	18	22	45	24
Lichtenberg	1.625	28	21	20	16	16	20	13	19	20
Lohsa	5.103	69	78	83	95	115	91	88	92	83
Malschwitz	4.766	100	122	95	66	91	95	78	89	81
Nebelschütz	1.201	40	13	12	8	13	19	17	12	6
Neschwitz	2.367	38	48	36	55	42	47	32	48	43
Neukirch	1.593	23	20	26	30	36	34	39	27	29
Neukirch/Lausitz	4.769	57	52	83	47	90	111	86	72	59
Obergurig	2.040	36	31	21	26	26	43	36	23	23
Ohorn	2.502	39	22	33	28	27	24	50	42	21
Oßling	2.208	34	44	41	55	34	25	36	29	27
Ottendorf-Okrilla	9.906	139	135	149	173	139	138	181	134	94
Panschwitz-Kuckau	2.062	16	11	17	15	14	12	30	22	16
Puschwitz	763	18	29	10	15	6	14	20	14	17
Räckelwitz	1.144	18	36	19	16	15	10	10	12	10
Radibor	3.111	44	37	46	45	50	43	36	57	43
Ralbitz-Rosenthal	1.719	30	21	15	19	22	20	20	12	14
Rammenau	1.340	20	16	11	12	27	14	19	21	16
Schmölln-Putzkau	2.967	54	49	52	53	56	58	60	47	49
Schönteichen	ab 2019 zu Kamenz	40	23	31	25	0	0	0	0	0
Schwepnitz	2.463	33	39	28	35	35	42	57	55	36
Sohland a.d. Spree	6.526	100	117	92	92	84	82	106	72	89
Spreetal	1.745	43	29	34	31	40	53	47	37	35
Steina	1.660	37	23	24	33	29	25	20	32	25
Steinigtwolmsdorf	2.722	41	29	52	37	54	52	64	57	34
Wachau	4.326	38	55	62	68	105	96	66	83	45

Tab. 5: Einwohner und Kauffälle in Gemeinden

9 Auswertung nach Teilmärkten

9.1 Anzahl Kauffälle nach Teilmärkten

Jahr	land-/forstwirtschaftliche Flächen	unbebaute Bauflächen	bebaute Bauflächen	Wohnungs-/Teileigentum
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
2022	701	309	1.478	417
2023	678	151	1.169	289

Tab. 6: Kauffälle nach Teilmärkten gesamter Landkreis Bautzen

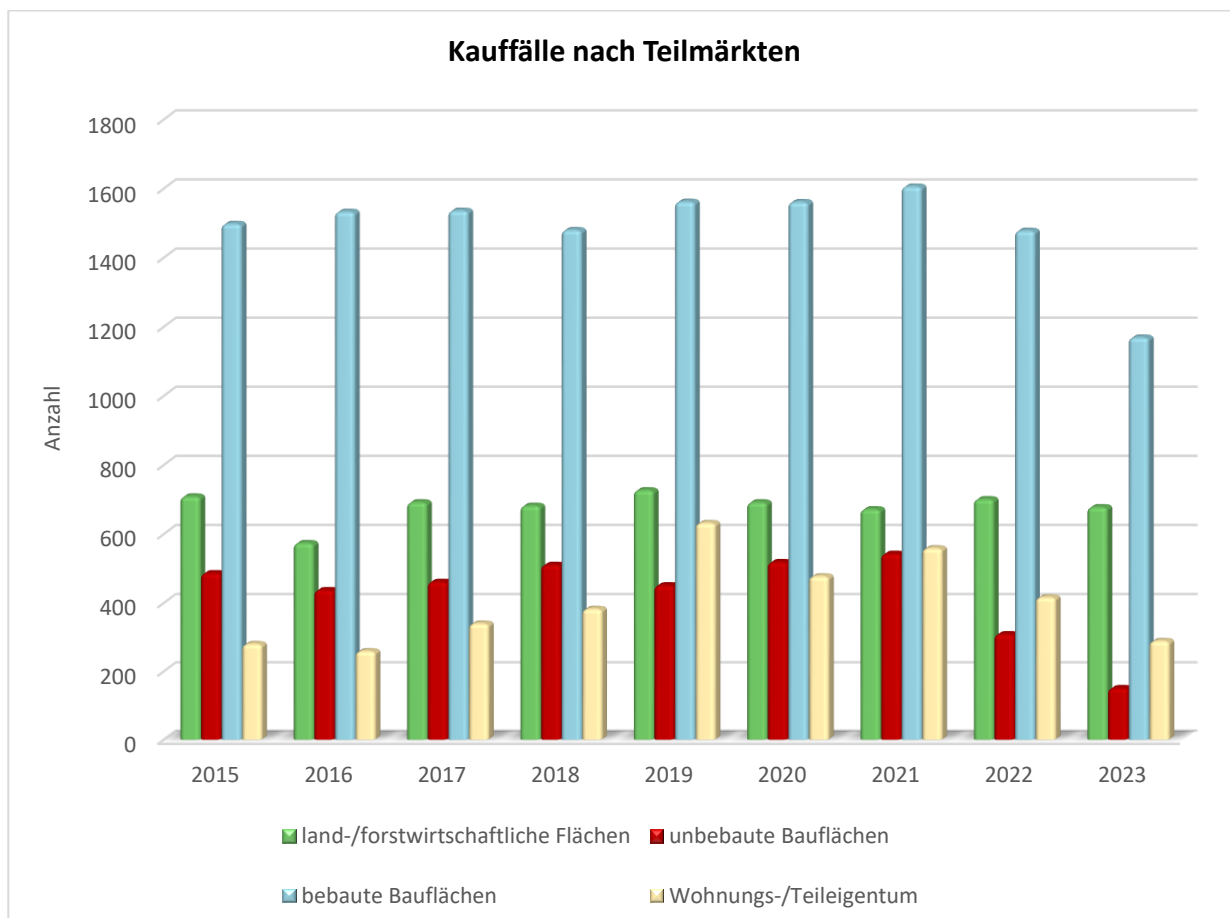


Abb. 3: Kauffälle nach Teilmärkten gesamter Landkreis Bautzen

9.2 Flächenumsatz (ha)

Jahr	land-/forstwirtschaftliche Flächen	unbebaute Bauflächen	bebaute Bauflächen
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
2022	1.586,02	82,27	460,75
2023	1.330,99	92,27	361,77

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

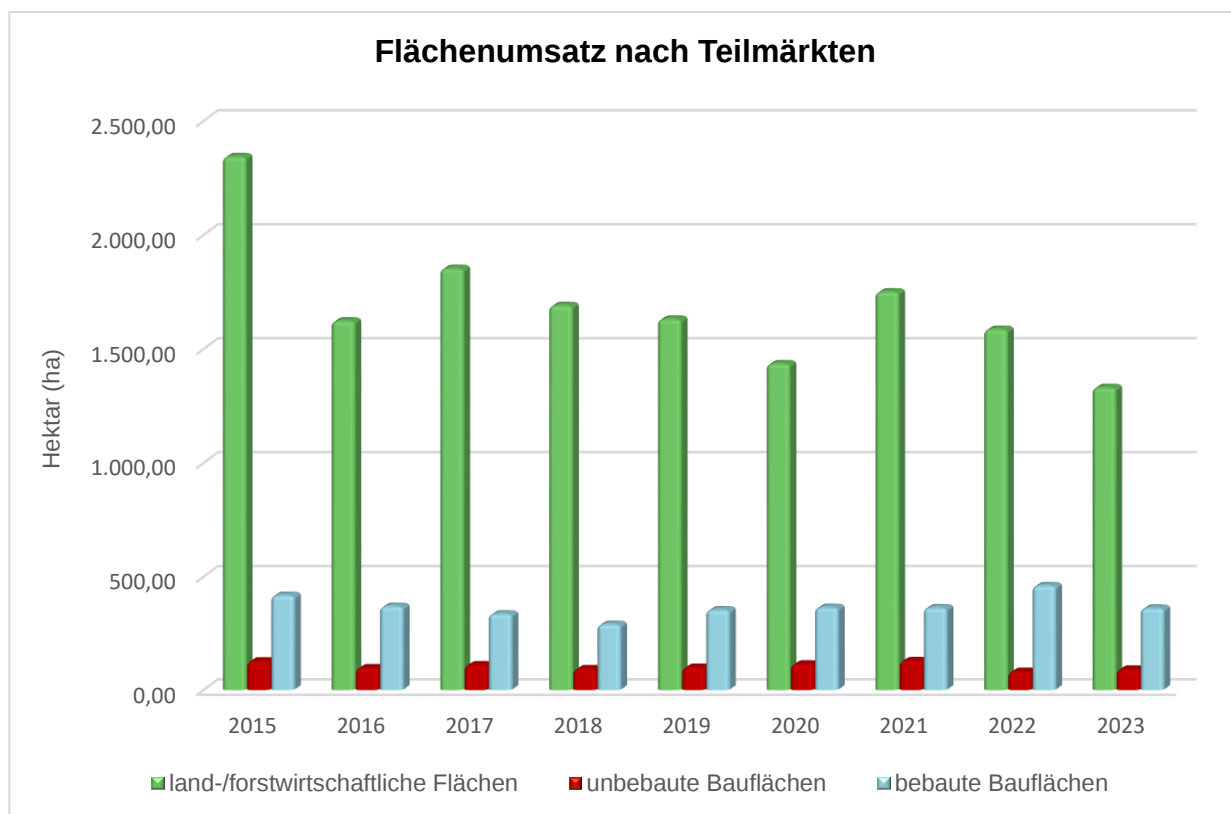


Abb. 4: Flächenumsatz (ha) nach Teilmärkten gesamter Landkreis Bautzen

9.3 Geldumsatz (Mio. EUR)

Jahr	land-/forstwirtschaftliche Flächen	unbebaute Bauflächen	bebaute Bauflächen	Wohnungs-/Teileigentum
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
2022	20,89	33,67	344,38	46,70
2023	11,49	26,83	210,69	29,33

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

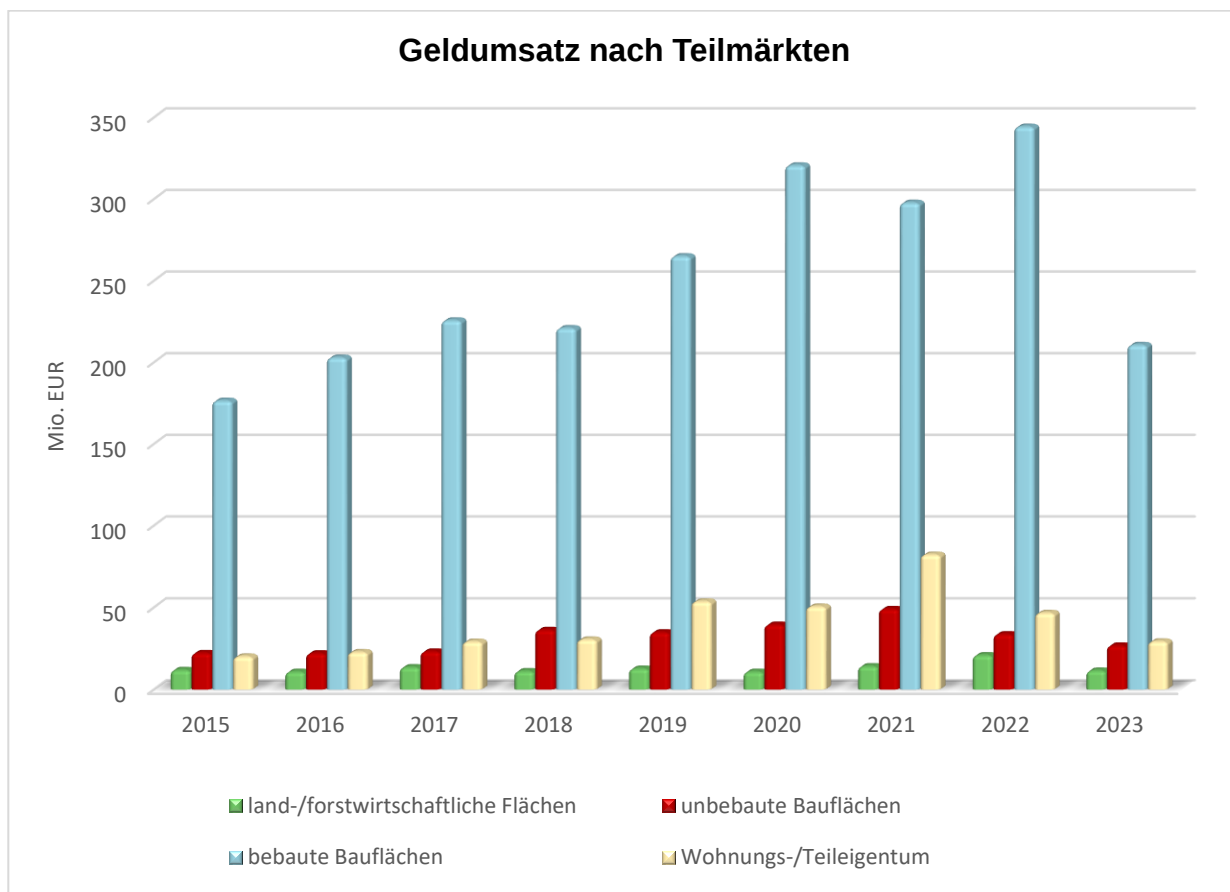


Abb. 5: Geldumsatz (Mio. EUR) nach Teilmärkten gesamter Landkreis Bautzen

10 Unbebaute Grundstücke

10.1 Flächen für individuellen Wohnungsbau

Jahr	Anzahl Erwerbsvorgänge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
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
2022	245	29,45	22,41
2023	101	10,93	5,70

Tab. 9: unbebaute Bauflächen - Flächen für individuellen Wohnungsbau

10.2 davon Eigenheimstandorte

Jahr	Anzahl Erwerbsvorgänge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
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
2022	128	13,34	16,01
2023	36	2,71	2,28

Tab. 10: unbebaute Bauflächen in Eigenheimstandorten

10.3 Flächen für industrielle Nutzung

Jahr	Anzahl Erwerbsvorgänge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
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
2022	1	0,52	0,02
2023	8	26,14	1,63

Tab. 11: unbebaute Bauflächen - Flächen für industrielle Nutzung

10.4 Flächen für gewerbliche Nutzung

Jahr	Anzahl Erwerbsvorgänge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
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
2022	29	32,39	3,79
2023	16	11,94	12,93

Tab. 12: unbebaute Bauflächen - Flächen für gewerbliche Nutzung

11 Bebaute Grundstücke

11.1 Anzahl der Kauffälle bebauter Grundstücke in einzelnen Teilmärkten

Jahr	Ein- und Zweifamilienhäuser - (tlw. mit Nebengebäude)	Doppelhaus- hälften/ Reihenhäuser	Mehrfamilien- häuser	Wohn- und Geschäftshäuser
2015	649	146	95	61
2016	685	165	107	58
2017	768	147	94	59
2018	700	175	104	49
2019	718	189	123	76
2020	778	203	95	69
2021	759	209	123	84
2022	775	159	113	59
2023	592	158	72	50

Tab. 13: Anzahl Kauffälle bebauter Grundstücke in einzelnen Teilmärkten

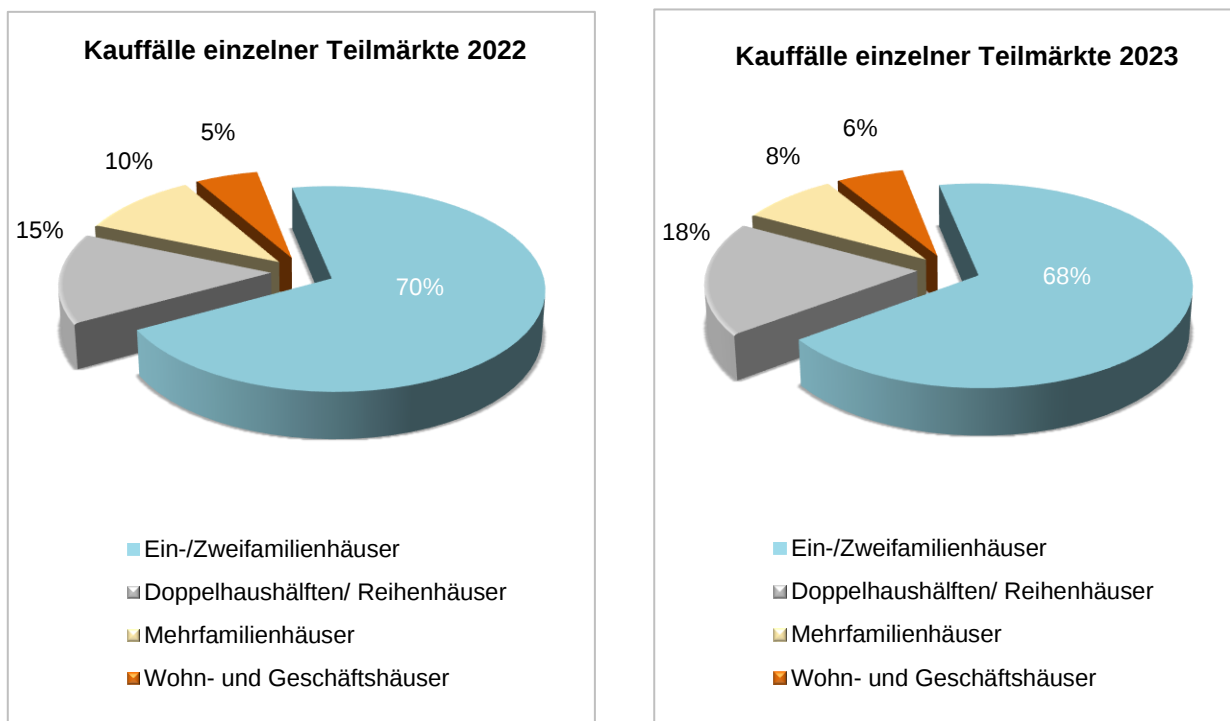


Abb. 6: Anzahl Kauffälle bebauter Grundstücke in einzelnen Teilmärkten

11.2 Flächenumsatz (ha) bebauter Grundstücke in einzelnen Teilmärkten

Jahr	Ein- und Zweifamilienhäuser - (tlw. mit Nebengebäude)	Doppelhaus- hälften/ Reihenhäuser	Mehrfamilien- häuser	Wohn- und Geschäftshäuser
2015	112,09	9,47	14,89	6,02
2016	160,97	8,97	22,93	5,73
2017	127,85	8,18	16,42	6,59
2018	109,08	10,25	15,42	5,25
2019	138,04	12,27	17,85	6,11
2020	150,30	14,65	16,23	6,21
2021	150,21	10,64	17,21	13,34
2022	177,16	9,94	15,00	7,61
2023	158,26	10,88	13,26	4,39

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

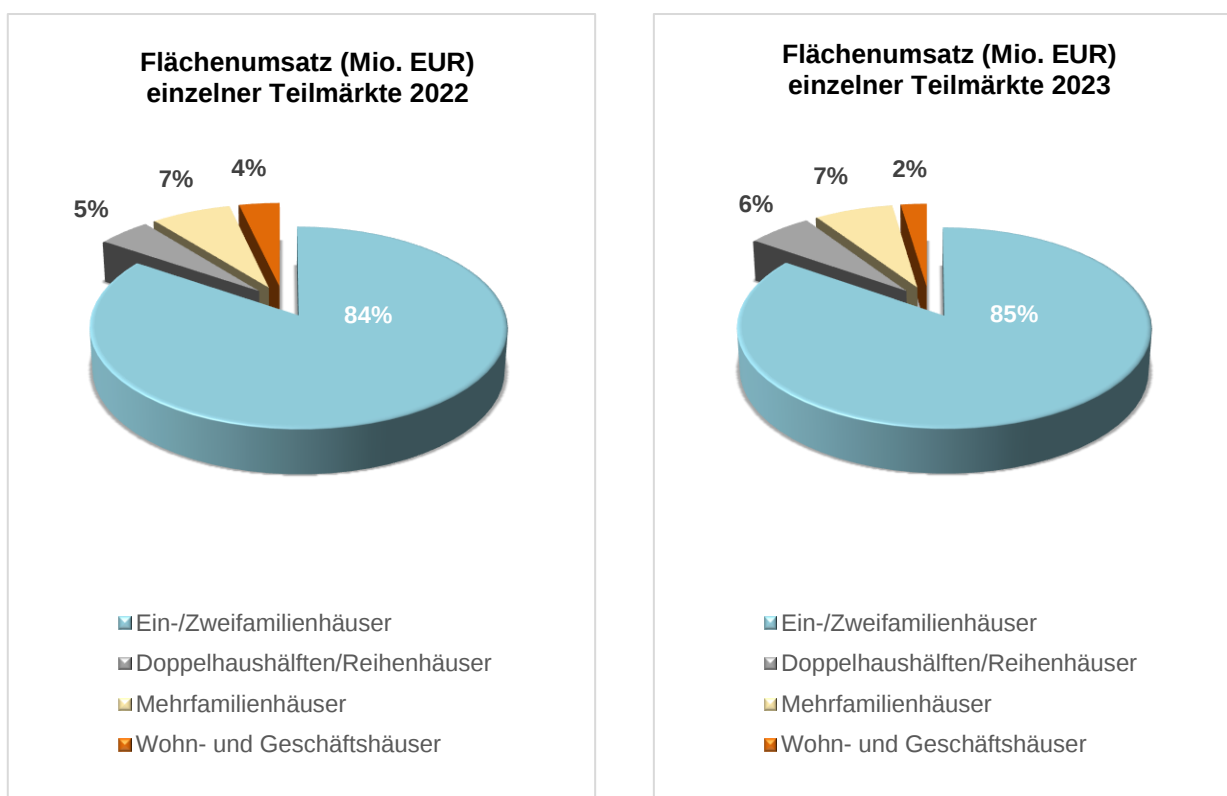


Abb. 7: Flächenumsatz (ha) bebauter Grundstücke in einzelnen Teilmärkten

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

Jahr	Ein- und Zweifamilienhäuser - (tlw. mit Nebengebäude)	Doppelhaushälften/ Reihenhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser
2015	59,47	15,23	20,14	16,94
2016	71,39	17,84	36,90	10,93
2017	79,25	16,34	29,81	13,38
2018	83,71	21,45	32,10	17,19
2019	84,37	22,28	36,55	17,00
2020	104,97	29,65	33,85	18,42
2021	118,12	34,52	47,85	24,03
2022	128,66	25,52	41,24	29,15
2023	83,64	22,82	21,31	18,30

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

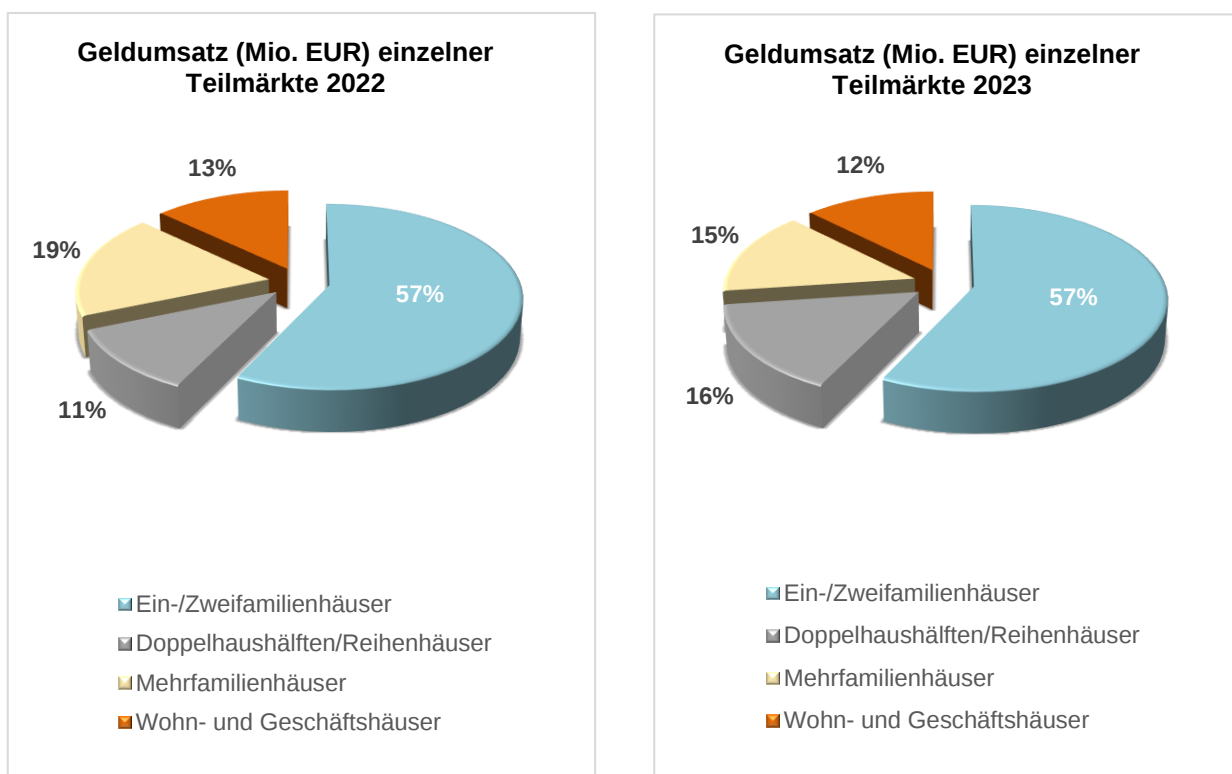


Abb. 8: Geldumsatz (Mio. EUR) bebauter Grundstücke in einzelnen Teilmärkten

12 Kaufpreise von Teilmärkten unbebauter Grundstücke

12.1 Abbauand

Gestein (Granodiorit, Grauwacke u.a.)

Auswertungszeitraum	2017-2023
Anzahl Kaufverträge	7
Kaufpreisspanne von - bis	0,93 - 4,85 €/m ²
Fläche Spanne von - bis	808 - 26.890 m ²
Ø Kaufpreis (Mittelwert)	2,30 €/m ²
Ø Kaufpreis (gewichtetes Mittel)	1,61 €/m ²

Tab. 16: Durchschnittswerte Abbauand Gestein

Sand/Kies

Auswertungszeitraum	2017-2023
Anzahl Kaufverträge	7
Kaufpreisspanne von - bis	0,20 - 5,72 €/m ²
Fläche Spanne von - bis	2.070 - 526.274 m ²
Ø Kaufpreis (Mittelwert)	1,94 €/m ²
Ø Kaufpreis (gewichtetes Mittel)	1,31 €/m ²

Tab. 17: Durchschnittswerte Abbauand Sand/Kies

Kaolin

Auswertungszeitraum	2017-2023
Anzahl Kaufverträge	2
Kaufpreisspanne von - bis	0,84 - 1,10 €/m ²
Fläche Spanne von - bis	3.020 - 21.202 m ²
Ø Kaufpreis (Mittelwert)	0,97 €/m ²
Ø Kaufpreis (gewichtetes Mittel)	0,87 €/m ²

Tab. 18: Durchschnittswerte Abbauand Kaolin

12.2 Unland

Auswertungszeitraum	2017-2023
Anzahl Kaufverträge	14
Kaufpreisspanne von - bis	0,03 - 0,56 €/m ²
Fläche Spanne von - bis	150 - 87.076 m ²
Ø Kaufpreis (Mittelwert)	0,27 €/m ²
Ø Kaufpreis (gewichtetes Mittel)	0,35 €/m ²

Tab. 19: Durchschnittswerte Unland/Ödland

12.3 Wasserflächen

Fließgewässer

Auswertungszeitraum	2017-2023
Anzahl Kaufverträge	30
Kaufpreisspanne von - bis	0,16 - 0,77 €/m ²
Fläche Spanne von - bis	5 - 10.480 m ²
Ø Kaufpreis (Mittelwert)	0,48 €/m ²
Ø Kaufpreis (gewichtetes Mittel)	0,49 €/m ²

Tab. 20: Durchschnittswerte Fließgewässer

Stehende Gewässer

Auswertungszeitraum	2017-2023
Anzahl Kaufverträge	13
Kaufpreisspanne von - bis	0,15 - 0,64 €/m ²
Fläche Spanne von - bis	110 - 45.640 m ²
Ø Kaufpreis (Mittelwert)	0,36 €/m ²
Ø Kaufpreis (gewichtetes Mittel)	0,30 €/m ²

Tab. 21: Durchschnittswerte Stehende Gewässer

12.4 Freizeitgartenflächen

Freizeitgartenflächen wurden in den Kategorien Garten Ortslage, hausnahes Gartenland, Garten im Außenbereich erfasst und bilden die Basis für die in den Bodenrichtwerten Stand 01.01.2024 veröffentlichten Bodenrichtwerte für Freizeitgärten pro Gemeinde.

Der Teilmarkt der Freizeitgärten in der Nähe von Gewässern weist abweichende wertbestimmende Merkmale auf und wird nicht im Bodenrichtwertniveau der Freizeitgärten abgebildet. Für den Teilmarkt liegen nur wenige Kauffälle vor.

Freizeitgärten an oder in der Nähe von Gewässern

Auswertungszeitraum	2017-2023
Anzahl Kaufverträge	7
Kaufpreisspanne von - bis	8,00 - 22,37 €/m ²
Fläche Spanne von - bis	244 - 2.548 m ²
Ø Kaufpreis (Mittelwert)	14,78 €/m ²
Ø Kaufpreis (gewichtetes Mittel)	11,53 €/m ²

Tab. 22: Durchschnittswerte Freizeitgärten an oder in der Nähe von Gewässern

12.5 Bauerwartungsland für Wohnbauflächen in Bebauungsplangebieten

Auswertungszeitraum	2010-2023
Anzahl Kaufverträge	26
Kaufpreisspanne von - bis	4,80 - 35,00 €/m ²
Ø Kaufpreis (Median)	10,00 €/m ²
Anteil vom Bodenrichtwert für baureifes Land	7 - 34 %
Ø Anteil vom Bodenrichtwert für baureifes Land (Median):	17 %
Bodenrichtwertniveau	30,00 - 187,00 €/m ²
Wartezeit bis zur Baureife	1 - 5 Jahre
Ø Wartezeit bis zur Baureife (Median)	3 Jahre

Tab. 23: 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.

12.6 Arrondierungsflächen

Unter Arrondierung wird u.a. die Einbindung angrenzender, selbständig nicht bebaubarer Teilflächen zu einem Grundstück verstanden.

Arrondierungsflächen werden häufig erworben, damit die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken ermöglicht bzw. erhöht, Überbauungen bereinigt, der Verlauf ungünstiger Grundstücksgrenzen verbessert oder Grundstücke um Hausgärten oder sonstige Flächen erweitert werden können.

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

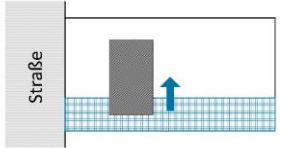
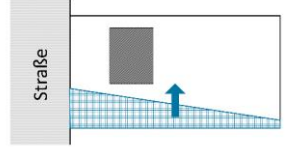
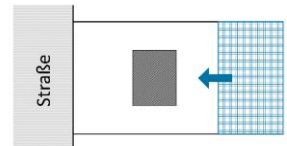
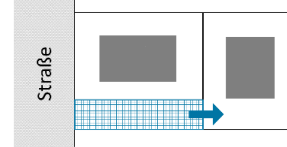
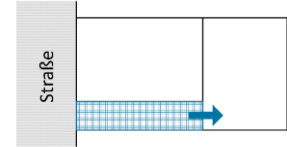
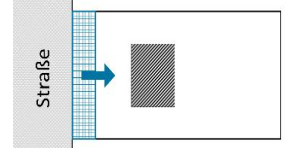
	Anzahl Kauffälle Zeitraum 2021 - 2023	Verhältnis Kaufpreis zu Bodenrichtwert Mittelwert (Median)	Spanne	Darstellung
baurechtlich notwendige Flächen, zur baulichen Erweiterung, Überbaubereinigung oder zur besseren baulichen Nutzbarkeit	26	80% (88%)	30% bis 104%	
seitlich gelegene Flächen	52	67% (70%)	20% bis 113%	
Garten- oder Hinterland	38	40% (29%)	9% bis 92%	
private Erschließungsflächen Zukauf bestehender Erschließungsfläche bei vorhandener Bebauung	11	54% (61%)	13% bis 100%	
private Erschließungsflächen Zukauf Erschließungsfläche ermöglicht zukünftige Bebauung	5	91% (94%)	80% bis 100%	
ehemalige Verkehrsflächen zur Erweiterung des Vorgartens (Verkauf durch Baulastträger)	55	49% (48%)	9% bis 100%	

Abb. 9: Preisniveau Arrondierungsflächen

13 Kaufpreise bebauter Grundstücke

13.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Bodenrichtwert	Restnutzungsdauer	Mittelwert €/m² WF	Minimum €/m² WF	Maximum €/m² WF
15-30 €/m²	bis 30 Jahre	1.119	592	2.206
31-60 €/m²		1.276	655	2.031
61-90 €/m²		2.066	1.059	3.329
ab 91 €/m²		k.A.	k.A.	k.A.
15-30 €/m²	ab 31 Jahre	1.666	810	3.481
31-60 €/m²		2.141	891	3.867
61-90 €/m²		2.598	1.214	3.974
ab 91 €/m²		3.207	1.563	4.921

Tab. 24: Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 und 2023

13.2 Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahre 1950-1990

Bodenrichtwert	Restnutzungsdauer	Mittelwert €/m² WF	Minimum €/m² WF	Maximum €/m² WF
15-40 €/m²	bis 30 Jahre	1.411	592	2.542
41-80 €/m²		1.816	1.136	2.329
15-40 €/m²	ab 31 Jahre	1.612	870	2.692
ab 41 €/m²		1.805	1.071	2.640

Tab. 25: Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahresklasse 1950-1990

13.3 Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahre 1991-2000

Bodenrichtwert	Restnutzungsdauer	Mittelwert €/m² WF	Minimum €/m² WF	Maximum €/m² WF
15-40 €/m²	50 bis 60 Jahre	2.075	1.257	3.254
ab 41 €/m²		2.568	1.190	3.672

Tab. 26: Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahresklasse 1991-2000

13.4 Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahre 2001-2010

Bodenrichtwert	Restnutzungsdauer	Mittelwert €/m² WF	Minimum €/m² WF	Maximum €/m² WF
15-40 €/m²	60 bis 80 Jahre	2.512	2.092	3.145
ab 41 €/m²		2.639	2.008	3.974

Tab. 27: Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahresklasse 2001-2010

13.5 Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahre 2011-2023

Bodenrichtwert	Restnutzungsdauer	Mittelwert €/m² WF	Minimum €/m² WF	Maximum €/m² WF
15-40 €/m²	70 bis 80 Jahre	2.285	1.903	2.913
ab 41 €/m²		3.205	2.018	3.867

Tab. 28: Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahresklasse 2011-2023

13.6 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Bodenrichtwert	Restnutzungsdauer	Mittelwert €/m² WF	Minimum €/m² WF	Maximum €/m² WF
15-45 €/m²	bis 30 Jahre	1.238	859	1.779
ab 46 €/m²		1.578	1.093	2.250
15-30 €/m²	ab 31 Jahre	1.528	968	2.183
ab 46 €/m²		2.225	1.014	3.604

Tab. 29: Verkäufe Doppelhaushälften und Reihenhäuser 2022 und 2023

13.7 Mehrfamilienhäuser

Bodenrichtwert	Restnutzungsdauer	Mittelwert €/m² WF	Minimum €/m² WF	Maximum €/m² WF
bis 90 €/m²	bis 30 Jahre	782	568	1.099
ab 91 €/m²		k.A.	k.A.	k.A.
bis 90 €/m²	ab 31 Jahre	1.182	871	1.962
ab 91 €/m²		1.316	1.075	1.458

Tab. 30: Verkäufe Mehrfamilienhäuser 2022 und 2023

13.8 Wohn- und Geschäftshäuser

Bodenrichtwert	Restnutzungsdauer	Mittelwert €/m² WF	Minimum €/m² WF	Maximum €/m² WF
bis 90 €/m²	20 bis 50 Jahre	955	534	1.289
ab 91 €/m²		1.316	679	2.170

Tab. 31: Verkäufe Wohn- und Geschäftshäuser 2022 und 2023

13.9 Umgebende- und Fachwerkhäuser

Bauzustand (überwiegend)	Anzahl Kauffälle	Mittelwert €/m² WF	Minimum Kaufpreis €	Maximum Kaufpreis €
unsaniert	15	169 - 493	10.000	75.000
teilsaniert/saniert	5	609 - 1.538	122.000	210.000

Tab. 32: Verkäufe Umgebende- und Fachwerkhäuser 2022 und 2023

13.10 Garagen (inkl. Miteigentumsanteil am Grundstück)

Anzahl Kaufverträge	26
Kaufpreisspanne von - bis	500 - 6.000 €
Ø Kaufpreis	2.542 €

Tab. 33: Durchschnittswerte für Garagen in Garagenkomplexen 2022 und 2023

14 Kaufpreise und Statistiken von Wohnungs- und Teileigentum

14.1 Allgemeiner Überblick

Im Landkreis Bautzen wurden im Berichtszeitraum 2022-2023 insgesamt 706 Kauffälle registriert. Der prozentuale Anteil des Teilmarktes Wohnungs- und Teileigentum am Grundstücksmarkt beträgt insgesamt ca. 10,8 %. Wie auf dem Grundstücksmarkt insgesamt, sanken auch die Kauffälle und Geldumsätze im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum.

Die Verkaufszahlen sanken 2022 auf ca. 75 % und 2023 auf 69 % des Vorjahres. Die hohen Kauffallzahlen im Jahr 2019 resultieren aus dem Verkauf von 125 Wohnungseigentumen in Plattenbauten/Blockbauten der Baujahre 1950-1990.

	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl Kauffälle	632	478	559	417	289
Veränderungen zum Vorjahr in %	+65,0	-24,36	+16,95	-25,41	-30,70
Geldumsatz [Mio. €]	53,71	50,58	82,24	46,70	29,33
Veränderungen zum Vorjahr in %	+76,2	-4,87	+62,59	-43,21	-37,19

Tab. 34: Umsätze für Wohnungs- und Teileigentum jährlich insgesamt seit 2019

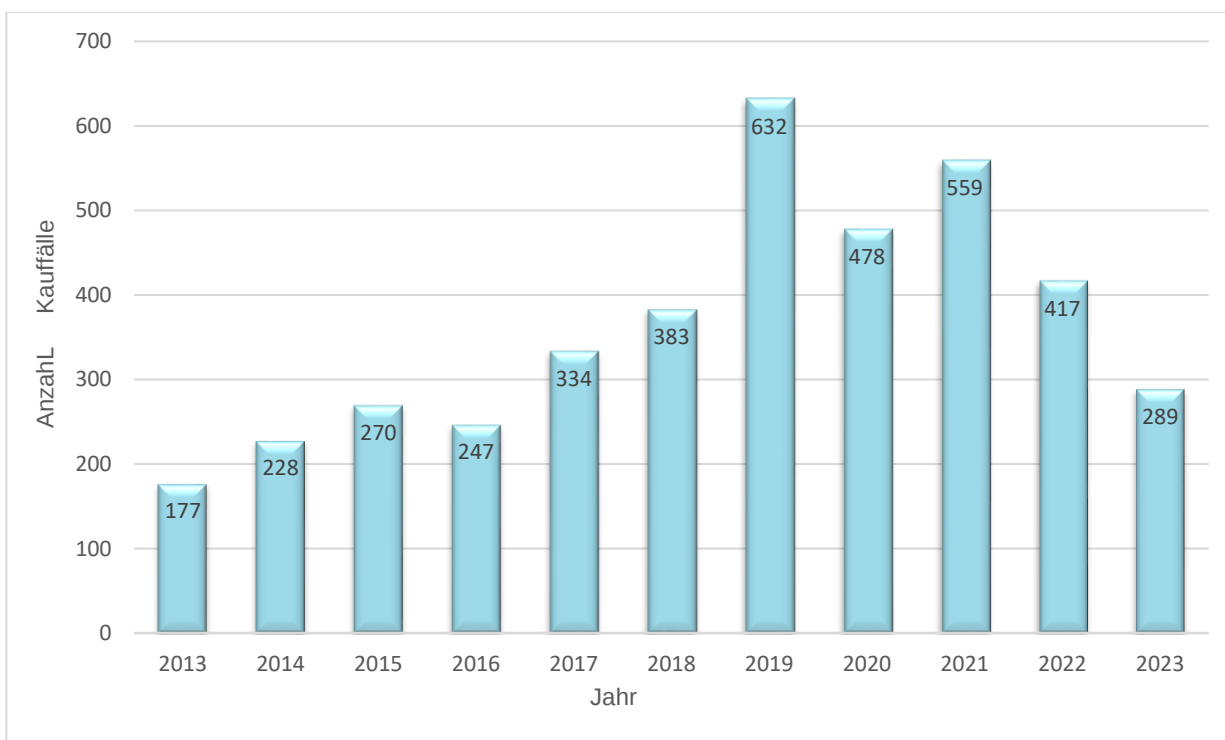


Abb. 10: Anzahl Kauffälle Wohnungs- und Teileigentum seit 2013

14.2 Räumliche Verteilung der Kauffallzahlen im Landkreis

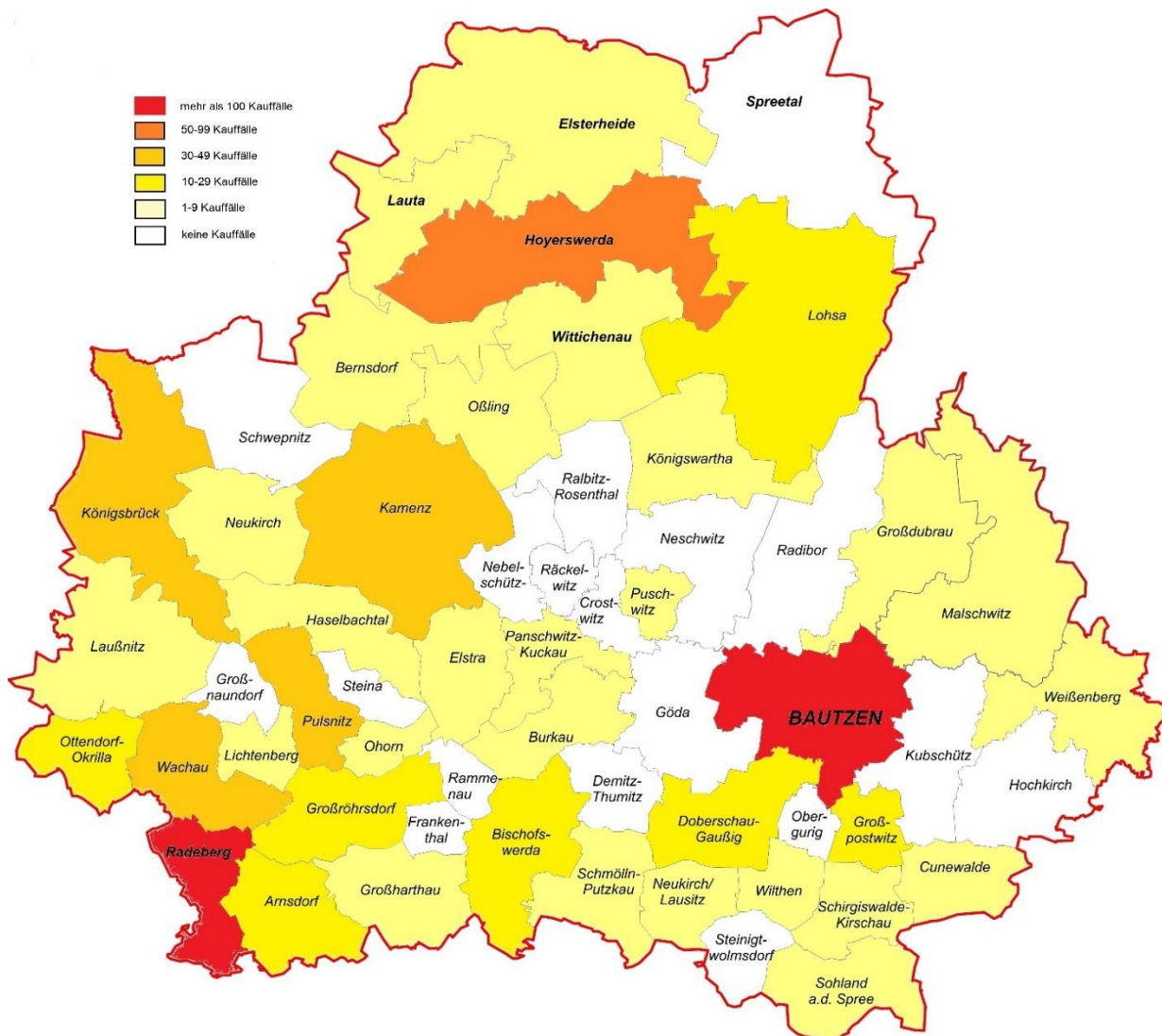


Abb. 11: Räumliche Verteilung der Kauffallzahlen im Landkreis 2022 und 2023 gesamt

14.3 Kauffallzahlen in den großen Kreisstädten

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bautzen	42	48	57	41	42	46	88	84	32
Bischowswerda	9	14	18	28	31	17	17	15	6
Hoyerswerda	18	13	13	17	23	27	22	37	18
Kamenz	15	15	29	50	62	32	69	25	17
Radeberg	88	25	34	68	67	87	59	75	67

Tab. 35: Kauffallzahlen in den großen Kreisstädten jährlich seit 2015

Marktteilnehmer für Wohnungs- und Teileigentum

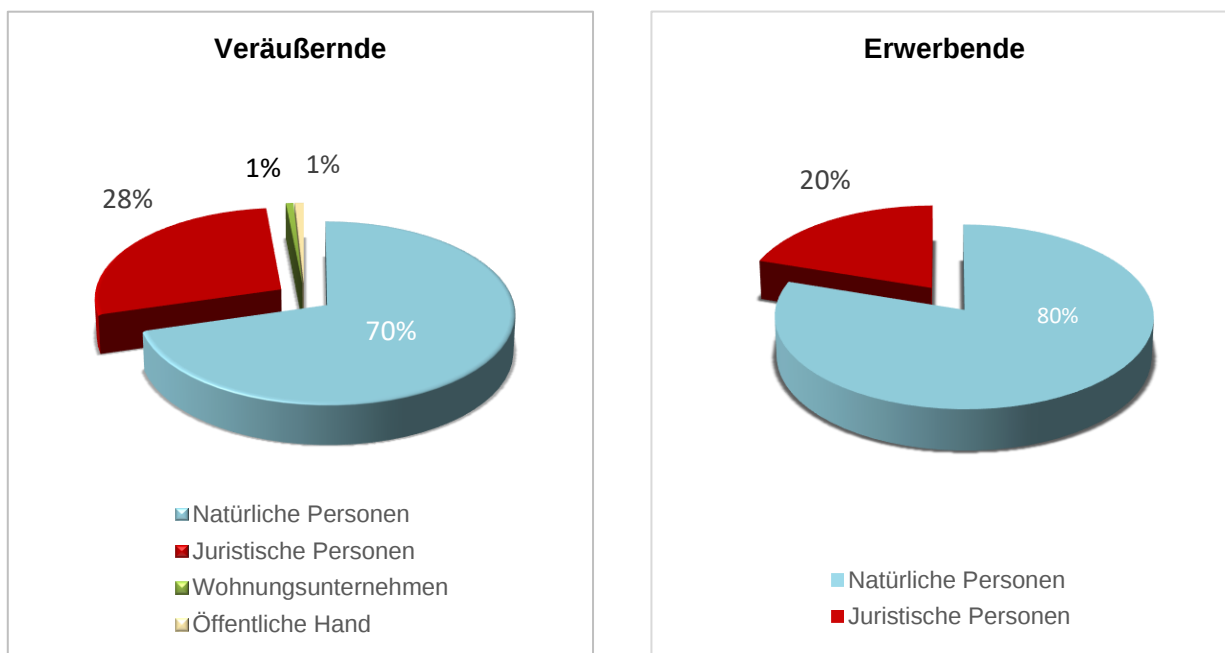


Abb. 12: Erwerbende und Veräußernde

14.4 Gesamtstatistik Wohnungs- und Teileigentum

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 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	2022			2023		
	Anzahl Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)	KP/m ² WF/NF (€/m ²)	Anzahl Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)	KP/m ² WF/NF (€/m ²)
Wohnungseigentum	397	45,53		258	27,78	
Erstverkauf Neubau und Erstverkauf Umwandlung (Sanierung ab 2018)	23	11,04	5.145	4	2,03	5.641
Erstverkauf Umwandlung (Sanierung vor 2018)	0	0,00	0	18	5,57	5.059
Weiterverkauf	374	34,49	1.332	236	20,18	1.217
Teileigentum	20	1,17	732	31	1,55	805
Gesamtsumme	417	46,70		289	29,33	

Tab. 36: Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum 2022 und 2023

14.5 Durchgangsverkäufe

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses lagen für den Zeitraum 2022-2023 99 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 Preisaufschlägen 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 und die Auswertung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten ab Pkt. 17 ein.

Auswertung Durchgangsverkäufe				
	Kauffälle	Kaufpreis/ WF (€/m²) Mittel	Kaufpreis/ WF (€/m²) Min.	Kaufpreis/ WF (€/m²) Max.
gesamt	99	1.613	585	3.439
DGV 1	52	1.192	475	2.049
DGV 2	47	2.108	585	3.439

Tab. 37: Durchgangsverkäufe 2022 und 2023

14.6 Preisniveau Wohnungseigentum

14.6.1 Auswertbare Kauffälle

Von den 706 erfassten Kaufverträgen konnten 407 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.

	2022	2023	gesamt
Anzahl der veräußerten und auswertbaren Eigentumswohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	244	163	407
Mittlere WF (m²)	69	65	67
Mittlerer Kaufpreis pro m² WF (€)	1.697	1.684	1.692

Tab. 38: Auswertbare Kauffälle über Eigentumswohnungen 2022 und 2023

14.6.2 Verteilung nach Baujahren, Gebäudearten, Wohnflächen und Wohnräumen

Mit 52 % nehmen die veräußerten Eigentumswohnungen in Gebäuden der Baujahre ab 1991 den größten Anteil ein. Der Anteil „Neubau“ (Baujahre 2021 bis 2023) ist im Vergleich zum Berichtszeitraum 2020-2021 von 12 % auf 4 % deutlich gesunken.

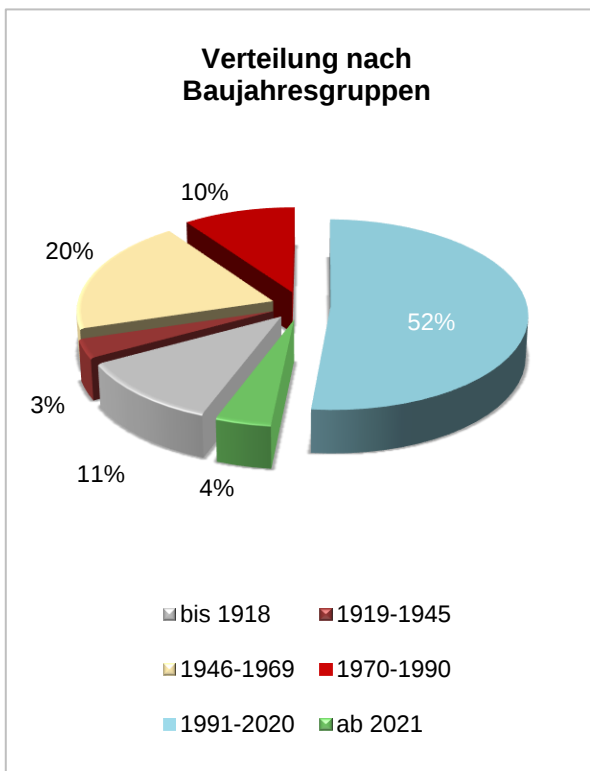


Abb. 13: Verteilung nach Baujahresgruppen

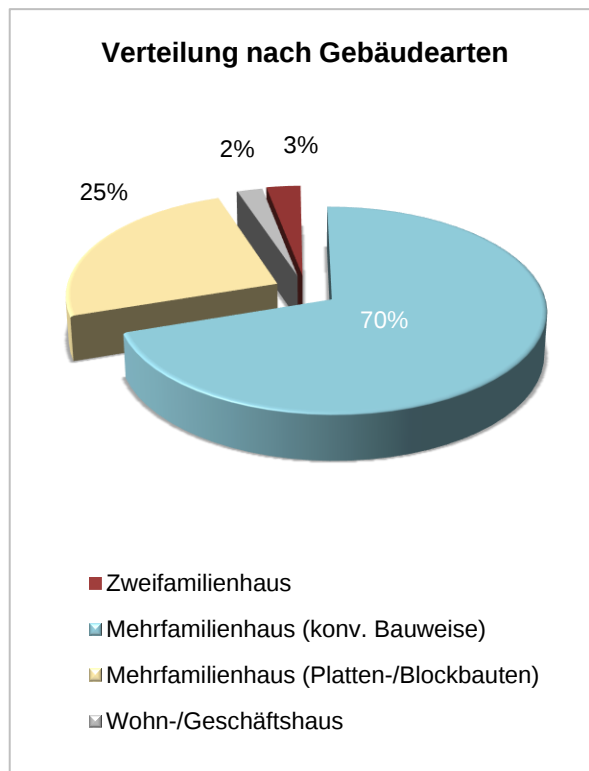


Abb. 14: Verteilung nach Gebäudearten gesamt

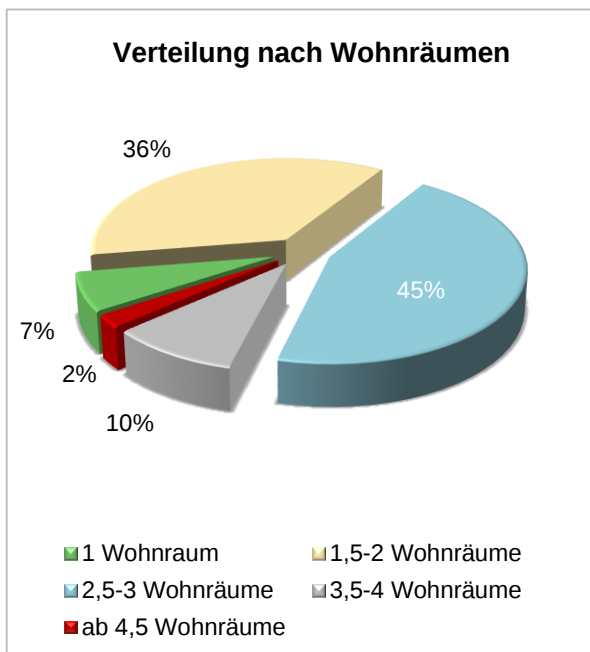


Abb. 15: Verteilung nach Wohnräumen gesamt

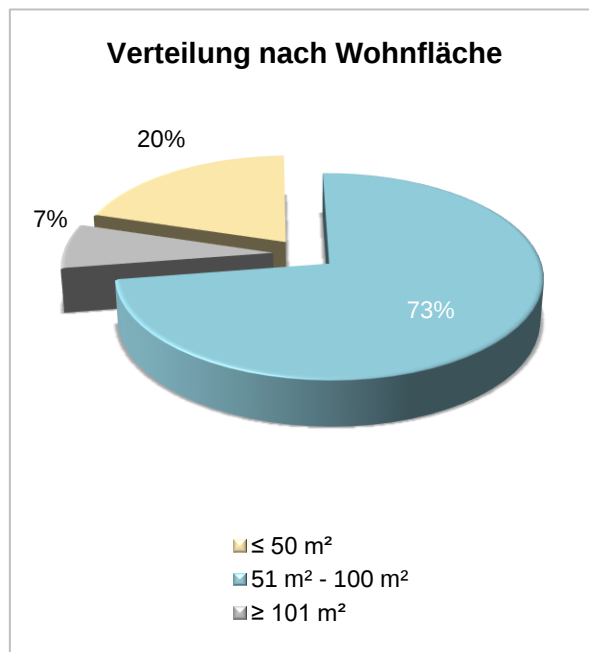


Abb. 16: Verteilung nach Wohnfläche gesamt

14.7 Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Städten und Gemeinden

Nachstehend erfolgt eine statistische Auswertung von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohneinheiten) und Wohn- und Geschäftshäusern, ab 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 ≥ 2021 .
2. Erstverkauf nach Sanierung und Umwandlung: Hierbei handelt es sich um Erstverkäufe nach Sanierung (Sanierungsjahr ≥ 2021) 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 2021).

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.

Die Kaufpreise wurden um die Anteile für Stellplätze und Garagen bereinigt. Lagen keine Daten vor, wurden die vom Gutachterausschuss beschlossenen Abschläge in Ansatz gebracht:

Garage/Tiefgarage: 10.000 EUR Carport: 8.000 EUR Außenstellplatz: 5.000 EUR

Nicht in dieser Auswertung enthalten sind Eigentumswohnungen in Ein-, Zweifamilien-, Reihen- und Doppelhäusern, Gewerbeobjekten und Einkaufszentren.

Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohneinheiten) und Wohn- und Geschäftshäusern gelegen										
	Erstverkauf		Neubau Baujahre ≥ 2021		Sanierung Sanierungsjahr ≥ 2021	Weiterverkauf		Baujahre bis 1990 (ohne ETW in Platten-/Blockbauten)		Baujahre ab 1991
Gemeinde/Stadt		Anzahl	Kaufpreis/WF (€/m²) Min.-Max. Mittel	Anzahl	Kaufpreis/WF (€/m²) Min.-Max. Mittel		Anzahl	Kaufpreis/WF (€/m²) Min.-Max. Mittel	Anzahl	Kaufpreis/WF (€/m²) Min.-Max. Mittel
Arnsdorf				18 [1]	4.932 – 5.157 5.059					
Bautzen									12	1.161 – 2.000 1.668
Doberschau-Gaußig									14	853 – 1.528 1.219
Großdubrau							5 [1]	854 – 1.667 1.305		
Großröhrsdorf									10	700 – 2576 1.511
Hoyerswerda									12	469 – 1.709 1.110
Kamenz									21	473 – 2.342 1.420
Königsbrück							6 [1] [2]	1.766 – 1.986 1.851	6	714 – 2.013 1.348
Ottendorf-Okrilla									9	909 – 1.991 1.461
Pulsnitz									13	689 – 1.438 1.106
Radeberg							17	571 -2.577 1.638	59	1.122 – 3.110 2.134
Wachau		17 [1]	5.278 – 5.400 5.316	5 [1] [2]	5.824 – 5.902 5.872					

[1] Verkäufe in einem Objekt [2] Denkmalschutz

Tab. 39: Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern 2022 und 2023

Weiterverkäufe Eigentumswohnungen in Platten-/Blockbauten				
Gemeinde/Stadt	Anzahl	WF (m²) Mittel	Kaufpreis/WF (€/m²) Mittel	Kaufpreis/WF (€/m²) Min. - Max.
Cunewalde	9	50	300	139 - 625
Großpostwitz	7 [1]	56	510	232 - 649
Haselbachtal	6	58	503	313 – 729
Hoyerswerda	24	74	861	270 – 1.296
Kamenz	5	56	870	534 – 1.266
Königsbrück	5	62	705	500 - 897
Lohsa	11	51	440	109 - 645
Ottendorf-Okrilla	6	40	852	346 - 1259
Panschwitz-Kuckau	5	58	857	410 – 1.364
Radeberg	12	60	1.701	1.314 – 2.059

[1] Verkäufe in einem Objekt

Tab. 40: Weiterverkäufe Eigentumswohnungen in Plattenbauten 2022 und 2023

14.8 Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Abhängigkeit der Wohnfläche

Die folgende Auswertung in Abhängigkeit zur Wohnfläche erfolgt ab 3 Kauffällen pro Marktsegment, dabei wird ab 5 Kauffällen ein Mittelwert ausgewiesen.

Bautzen

Auf dem Wohnungsmarkt in Bautzen gingen die Verkaufszahlen um 22% zurück. Im Berichtszeitraum 2022 bis 2023 wurden 104 Kaufverträge über Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern registriert, wovon 45 Kauffälle zur Auswertung herangezogen werden konnten. Den größten Anteil nehmen Weiterverkäufe im sanierten Altbau (Baujahre bis 1990) ein.

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

Die Einteilung der Lageklassen entnehmen Sie bitte dem Link zum Bautzener Mietspiegel.

[8. Bautzener Mietspiegel](#)

Erstverkauf/Neubau				
WF	Anzahl	WF Mittel (m²)	Kaufpreis/WF Mittel (€/m²)	Kaufpreis/WF Min.- Max. (€/m²)
ab 101 m²	3 [1]	137	3.066	2.951 – 3.146

[1] Verkäufe in einem Objekt

Tab. 41: Erstverkauf Neubau (Bautzen)

Weiterverkauf – Baujahre ab 1991 – Lageklasse 1					
WF	Anzahl	Lageklasse	WF Mittel (m²)	Kaufpreis/WF Mittel (€/m²)	Kaufpreis/WF Min.-Max. (€/m²)
51 – 100 m²	7	1	80	1.534	832 – 1.901

Tab. 42: Weiterverkauf - Baujahre ab 1991 - Lageklasse 1 (Bautzen)

Weiterverkauf – Baujahre ab 1991 – Lageklasse 2					
WF	Anzahl	Lageklasse	WF Mittel (m²)	Kaufpreis/WF Mittel (€/m²)	Kaufpreis/WF Min.-Max. (€/m²)
51 – 100 m²	3	2	74	1.775	1.567 – 2.000

Tab. 43: Weiterverkauf - Baujahre ab 1991 - Lageklasse 2 (Bautzen)

Weiterverkauf – Baujahre bis 1990 – Lageklasse 1 (ohne Platten-/Blockbauten)					
WF	Anzahl	Lageklasse	WF Mittel (m²)	Kaufpreis/WF Mittel (€/m²)	Kaufpreis/WF Min.-Max. (€/m²)
51 – 100 m²	13	1	78	1.203	833 – 1.842
ab 101 m²	3	1	111	1.711	1.250 – 2.064

Tab. 44: Weiterverkauf - Baujahre bis 1990 Lageklasse 1 (Bautzen)

Weiterverkauf – Baujahre bis 1990 – Lageklasse 2 (ohne Platten-/Blockbauten)					
WF	Anzahl	Lageklasse	WF Mittel (m²)	Kaufpreis/WF Mittel (€/m²)	Kaufpreis/WF Min.-Max. (€/m²)
51 – 100 m²	5	2	71	1.375	828 – 2.011
ab 101 m²	4	2	115	1.073	955 – 1.208

Tab. 45: Weiterverkauf - Baujahre bis 1990 Lageklasse 2 (Bautzen)

Bernsdorf

Weiterverkauf – Platten-/Blockbauten				
WF	Anzahl	WF Mittel (m²)	Kaufpreis/WF Mittel (€/m²)	Kaufpreis/WF Min.-Max. (€/m²)
51 – 100 m²	3	61	492	446 – 574

Tab. 46: Weiterverkauf – Platten-/Blockbauten (Bernsdorf)

Cunewalde

Weiterverkauf – Platten-/Blockbauten				
WF	Anzahl	WF Mittel (m²)	Kaufpreis/WF Mittel (€/m²)	Kaufpreis/WF Min.-Max. (€/m²)
bis 50 m²	5	42	310	139 - 625
51 – 100 m²	4	60	287	250 – 318

Tab. 47: Weiterverkauf – Platten-/Blockbauten (Cunewalde)

Doberschau-Gaußig

Weiterverkauf – Baujahre ab 1991				
WF	Anzahl	WF Mittel (m²)	Kaufpreis/WF Mittel (€/m²)	Kaufpreis/WF Min.-Max. (€/m²)
51 – 100 m²	13	72	1.212	853 – 1.528

Tab. 48: Weiterverkauf - Baujahre ab 1991 (Doberschau-Gaußig)

Großröhrsdorf

Weiterverkauf – Baujahre ab 1991				
WF	Anzahl	WF Mittel (m²)	Kaufpreis/WF Mittel (€/m²)	Kaufpreis/WF Min.-Max. (€/m²)
bis 50 m²	6	46	1.559	700 – 2.576
51 – 100 m²	4	68	1.439	1.050 – 1.917

Tab. 49: Weiterverkauf - Baujahre ab 1991 (Großröhrsdorf)

Haselbachtal

Weiterverkauf – Platten-/Blockbauten				
WF	Anzahl	WF Mittel (m²)	Kaufpreis/WF Mittel (€/m²)	Kaufpreis/WF Min.-Max. (€/m²)
51 – 100 m²	5	60	541	421 – 729

Tab. 50: Weiterverkauf – Platten-/Blockbauten (Haselbachtal)

Hoyerswerda

Weiterverkauf – Baujahre ab 1991				
WF	Anzahl	WF Mittel (m²)	Kaufpreis/WF Mittel (€/m²)	Kaufpreis/WF Min.-Max. (€/m²)
51 – 100 m²	8	80	1.257	903 – 1.709

Tab. 51: Weiterverkauf – Baujahre ab 1991 (Hoyerswerda)

Weiterverkauf – Platten-/Blockbauten				
WF	Anzahl	WF Mittel(m²)	Kaufpreis/WF Mittel(€/m²)	Kaufpreis/WF Min.-Max. (€/m²)
51 – 100 m²	20	69	873	556 – 1.296
ab 101 m²	3	114	975	694 – 1.281

Tab. 52: Weiterverkauf – Platten/Blockbauten (Hoyerswerda)

Kamenz

Weiterverkauf – Baujahre ab 1991				
WF	Anzahl	WF Mittel (m²)	Kaufpreis/WF Mittel (€/m²)	Kaufpreis/WF Min.-Max. (€/m²)
bis 50 m²	3	43	1.158	605 – 1.568
51 – 100 m²	17	72	1.522	1.077 – 2.342

Tab. 53: Weiterverkauf – Baujahre ab 1991 (Kamenz)

Weiterverkauf – Platten-/Blockbauten				
WF	Anzahl	WF Mittel (m²)	Kaufpreis/WF Mittel (€/m²)	Kaufpreis/WF Min.-Max. (€/m²)
51 – 100 m²	4 [1]	58	772	534 – 1.207

[1] Verkäufe in einem Objekt

Tab. 54: Weiterverkauf – Platten-/Blockbauten (Kamenz)

Königsbrück

Weiterverkauf – Baujahre bis 1990				
WF	Anzahl	WF Mittel (m²)	Kaufpreis/WF Mittel (€/m²)	Kaufpreis/WF Min.-Max. (€/m²)
51 – 100 m²	5 [1]	77	1.868	1.800 – 1.986

[1] Verkäufe in einem Objekt

Tab. 55: Weiterverkauf – Baujahre bis 1990 (Königsbrück)

Weiterverkauf – Baujahre ab 1991				
WF	Anzahl	WF Mittel (m²)	Kaufpreis/WF Mittel (€/m²)	Kaufpreis/WF Min.-Max. (€/m²)
bis 50 m²	4	42	1.081	714 – 1.286

Tab. 56: Weiterverkauf – Baujahre ab 1991 (Königsbrück)

Weiterverkauf – Platten-/Blockbauten				
WF	Anzahl	WF Mittel (m²)	Kaufpreis/WF Mittel (€/m²)	Kaufpreis/WF Min.-Max. (€/m²)
51 – 100 m²	5	62	705	500 – 897

Tab. 57: Weiterverkauf – Platten-/Blockbauten (Königsbrück)

Lohsa

Weiterverkauf – Platten-/Blockbauten				
WF	Anzahl	WF Mittel (m²)	Kaufpreis/WF Mittel (€/m²)	Kaufpreis/WF Min.-Max. (€/m²)
bis 50 m²	7	46	448	109 - 587
51 - 100 m²	4	60	426	117 - 645

Tab. 58: Weiterverkauf – Platten-/Blockbauten (Lohsa)

Ottendorf-Okrilla

Weiterverkauf – Baujahre ab 1991				
WF	Anzahl	WF Mittel (m²)	Kaufpreis/WF Mittel (€/m²)	Kaufpreis/WF Min.-Max. (€/m²)
bis 50 m²	3	38	1.202	909 - 1.656
51 - 100 m²	5	58	1.546	1.278 - 1.991

Tab. 59: Weiterverkauf – Baujahre ab 1991 (Ottendorf-Okrilla)

Weiterverkauf – Platten-/Blockbauten				
WF	Anzahl	WF Mittel (m²)	Kaufpreis/WF Mittel (€/m²)	Kaufpreis/WF Min.-Max. (€/m²)
bis 50 m²	4	32	820	346 - 1.259

Tab. 60: Weiterverkauf – Platten-/Blockbauten (Ottendorf-Okrilla)

Panschwitz-Kuckau

Weiterverkauf – Platten-/Blockbauten				
WF	Anzahl	WF Mittel (m²)	Kaufpreis/WF Mittel (€/m²)	Kaufpreis/WF Min.-Max. (€/m²)
51 - 100 m²	3	64	894	410 - 1.364

Tab. 61: Weiterverkauf – Platten-/Blockbauten (Panschwitz-Kuckau)

Pulsnitz

Weiterverkauf – Baujahre ab 1991				
WF	Anzahl	WF Mittel (m²)	Kaufpreis/WF Mittel (€/m²)	Kaufpreis/WF Min.-Max. (€/m²)
bis 50 m²	3	40	985	914 - 1.122
51 - 100 m²	11	69	1.217	689 - 1.963

Tab. 62: Weiterverkauf – Baujahre ab 1991 (Pulsnitz)

Radeberg

Weiterverkauf – Baujahre ab 1991				
WF	Anzahl	WF Mittel (m²)	Kaufpreis/WF Mittel (€/m²)	Kaufpreis/WF Min.-Max. (€/m²)
bis 50 m²	15	43	2.012	969 - 2.390
51 - 100 m²	43	67	2.151	1.259 - 3.110

Tab. 63: Weiterverkauf – Baujahre ab 1991 (Radeberg)

Weiterverkauf – Platten-/Blockbauten				
WF	Anzahl	WF Mittel (m²)	Kaufpreis/WF Mittel (€/m²)	Kaufpreis/WF Min.-Max. (€/m²)
51 - 100 m²	10	63	1.666	1.314 - 2.059

Tab. 64: Weiterverkauf – Platten-/Blockbauten (Radeberg)

Wachau

Erstverkauf/Neubau				
WF	Anzahl	WF Mittel (m²)	Kaufpreis/WF Mittel (€/m²)	Kaufpreis/WF Min.-Max. (€/m²)
51 - 100 m²	17 [1]	79	5.316	5.278 - 5.400

[1] Verkäufe in einem Objekt

Tab. 65: Erstverkauf/Neubau (Wachau)

Erstverkauf nach Sanierung und Umwandlung				
WF	Anzahl	WF Mittel (m²)	Kaufpreis/WF Mittel (€/m²)	Kaufpreis/WF Min.-Max. (€/m²)
ab 101 m²	4 [1]	124	5.875	5.824 - 5.902

[1] Verkäufe in einem Objekt

Tab. 66: Erstverkauf nach Sanierung und Umwandlung (Wachau)

14.9 Preisniveau Teileigentum**14.9.1 Geschäftlich bzw. gewerblich genutztes Teileigentum**

Im Marktsegment Teileigentum lagen im Berichtszeitraum 2022-2023 9 Erwerbsvorgänge vor. Darunter befanden sich unterschiedliche Kaufobjekte, wie z.B. Praxisräume, Büroeinheiten und Ladenlokale, mit einer Kaufpreisspanne von 350 EUR/m² bis 1.422 EUR/m² Nutzfläche. Aufgrund der geringen Anzahl an Erwerbsvorgängen und der Inhomogenität dieses Teilmarktes wird auf eine Auswertung verzichtet.

14.9.2 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	Kaufpreis (€) Min.- Max. (Mittel)	Anzahl	Kaufpreis (€) Min.- Max. (Mittel)	Anzahl	Kaufpreis (€) Min.- Max. (Mittel)
Tiefgarage	16	5.000 - 17.500 (15.281)	2		5	2.500 - 12.000 (7.200)
Garage	4	10.000 - 20.000 (15.000)	0		1	
Außenstellplatz	28	2.000 - 9.500 (7.300)	6	2.500 - 5.000 (3.000)	8	3.000 - 8.000 (6.375)

Tab. 53: Weiterverkauf PKW Stellplätze als Teileigentum und Sondernutzungsrecht

Erstverkauf Neubau und Erstverkauf Sanierung und Umwandlung (gesamter Landkreis)			
Art	Anzahl	Kaufpreis (€) Mittel	Kaufpreis (€) Min.-Max
Außenstellplatz	36	9.444	8.500 - 15.000

Tab. 54: Erstverkauf PKW Stellplätze als Teileigentum und Sondernutzungsrecht

15 Der landwirtschaftliche Bodenmarkt

15.1 Allgemeines

Die Gesamtfläche des Landkreises (2022) beträgt 2.396 km². Davon entfallen auf Vegetation 1.982 km² (83 %). 1.091 km² (55 %) der Vegetationsflächen sind landwirtschaftliche Nutzflächen, 827 km² (42 %) sind Waldflächen und 64 km² (3%) sind Flächen anderer Nutzungsarten. 78 % der tatsächlichen Nutzung (tN) der landwirtschaftlichen Nutzfläche werden als Ackerland und 22 % als Grünland bewirtschaftet.

634 Landwirtschaftsbetriebe bewirtschaften insgesamt 98.341 ha, davon 567 Betriebe (89 %) als natürliche Personen 38.039 ha (39 %). Die verbleibenden 67 Betriebe (11 %) bewirtschaften 59.686 ha (61 %). Dies entspricht bei natürlichen Personen im Durchschnitt 67 ha und bei juristischen Personen 891 ha je Betrieb.

15.2 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 des Oberlausitzer Berglandes bzw. westlich des Westlausitzer Lösshügellandes 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.

Abermals 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.

15.3 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 gebietsspezifischen 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 Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) werden methodisch genauso behandelt wie die Verkäufe; Verpächter an Pächter bzw. Dritter.

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

Entwicklung der BRW Ackerland im Landkreis Bautzen							
Zeitraum	NA	Fälle	Ø AZ	€/m²	Index	€/AZ/Ar	Index
2009/2010	A	320	43,34	0,37	100	0,86	100
2011/2012	A	245	44,48	0,38	103	0,85	99
2013/2014	A	396	42,16	0,43	116	1,03	120
2015/2016	A	418	45,12	0,71	192	1,56	181
2017/2018	A	418	44,09	0,82	222	1,86	216
2019/2020	A	346	41,95	0,79	214	1,88	219
2020/2021	A	326	45,27	0,89	241	1,98	230
2022/2023	A	487	43,18	1,00	270	2,31	269

Tab. 67: Entwicklung der BRW Ackerland im Landkreis Bautzen

Entwicklung der BRW Grünland im Landkreis Bautzen							
Zeitraum	NA	Fälle	Ø GZ	€/m²	Index	€/GZ/Ar	Index
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	111	0,76	121
2015/2016	GR	59	42,69	0,37	132	0,86	137
2017/2018	GR	45	39,72	0,44	157	1,10	175
2019/2020	GR	28	43,83	0,45	161	1,04	165
2020/2021	GR	34	44,01	0,47	168	1,07	170
2022/2023	GR	72	40,88	0,56	200	1,38	219

Tab. 68: Entwicklung der BRW Grünland im Landkreis Bautzen

Verhältnis Kauffälle A / GR (nur selbständige Objekte)					
Zeitraum	Fälle A	Fälle GR	Fälle A + GR	GR in %	GR/A
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
2022/2023	487	72	559	13	1 : 7

Tab. 69: Verhältnis Kauffälle A/GR (nur selbständige Objekte)

Im Berichtszeitraum 2022/2023 lagen 559 auswertbare Kauffälle mit einer Gesamtfläche von 1.004 ha vor, welche für die Bodenrichtwertableitung Verwendung finden konnten. Davon entfallen 487 Kauffälle (87 %) auf Ackerland mit einer Fläche von 964 ha (96 %) und 72 Kauffälle (13 %) auf Grünland mit einer Fläche von 40 ha (4 %).

Der durchschnittliche BRW des Landkreises Bautzen beträgt für Ackerland 1,00 EUR/m² bei einer durchschnittlichen Ackerzahl von 43 und einer Durchschnittsgröße von 1,9750 ha. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von 2,31 EUR/AZ/Ar.

Damit setzt sich die deutliche positive Dynamik beim Ackerland erwartungsgemäß weiterhin fort. Gegenüber dem letzten Geschäftsbericht (2020/2021) in EUR/m² mit + 12 % und EUR/AZ/Ar mit + 17 % ist wiederum ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen.

Der durchschnittliche BRW des Landkreises Bautzen beträgt für Grünland 0,56 EUR/m² bei einer durchschnittlichen Grünlandzahl von 41 und einer Durchschnittsgröße von 0,5500 ha. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1,38 EUR/GZ/Ar. Damit verzeichnen wir beim Grünland eine noch nie dagewesene positive Dynamik gegenüber den Vorjahren (Vorjahr GR EUR/m² + 19 % bzw. EUR/GZ/Ar + 29 %).

Die positive Dynamik der Preisentwicklung des Grünlandes ist somit erstmalig auch stärker als die des Ackerlandes (Berichtsjahr 2022/2023 EUR/m² Ackerland + 12 %, Grünland + 19 % bzw. EUR/EMZ/Ar Ackerland + 17 %, Grünland + 29 %).

Dieser Umstand kann zum einen darauf zurückzuführen sein, dass die teuren großen BVVG-Losverkäufe zur Neige gehen und der Erkenntnis, dass das natürliche Grünland auf Grund der natürlichen Standortfaktoren auch in Zeiten des Klimawandels ertragssicherer ist als das wirtschaftliche Grünland.

Auch die steigende auswertbare Kauffallzahl des natürlichen Grünlands gegenüber dem wirtschaftlichen Grünland (2019/2020 28:26, 2020/2021 34:25, 2022/2023 72:46) bestätigt die steigende Nachfrage nach ertragssicherem natürlichen Grünland (siehe Erläuterungen zum Anpassungsfaktor wirtschaftliches Grünland auf S. 61).

Verhältnis Nutzungsarten im Zeitverlauf				
Zeitraum	n A	n GR	n wGR	Summe
2019/2020	320	28	26	374
2020/2021	301	34	25	360
2022/2023	441	72	46	559

Tab. 70: Verhältnis der Nutzungsarten im Zeitraum

Das Kaufpreisniveau der Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) des Landkreises Bautzen lag lt. Statistischem Landesamt mit 1,17 EUR/m² im Jahr 2022 ca. 20 % unter dem Durchschnitt des Freistaates Sachsen (1,45 EUR/m²) und reichlich 40 % unter dem Wert des Landkreises Meißen (2,03 EUR/m²), aber ca. 1/5 über dem Durchschnitt des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (0,96 EUR/m²) bzw. ca. 1/4 über dem Durchschnitt des Landkreises Nieder-schlesischer Oberlausitzkreis (0,94 EUR/m²).

Diese Zahlen spiegeln das typische West-Ost-Gefälle in Ostsachsen bei den landwirtschaftlichen Kaufpreisen, welche auch bei den landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten zu finden sein müssen, wider.

Weil die Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland sich nur auf Grundstücke in freier Feldlage beziehen, welche nur eines von mehreren Segmenten der Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) abbilden, haben diese auch ein ca. 15 % niedrigeres Preisniveau als die Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung und sind nicht zur Abbildung des gesamten landwirtschaftlichen Grundstücksmarktes geeignet.

Grob eingeteilt unterscheidet man die FdIN in Flächen in freier Feldlage, Flächen in Ortsnähe, Flächen angrenzend an der bebauten Ortsrandlage und landwirtschaftliche Flächen in der Ortslage. In der Reihenfolge der Aufzählung steigt logischerweise ihr Verkehrswert je Flächeneinheit. Bei landwirtschaftlichen Flächen in freier Feldlage und Ortsnähe ist der landwirtschaftliche Ertrag preisbildend.

Hier spricht man vom innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert, auch vom Ertragswert oder auch dem sogenannten reinen Agrarland. Im Gegensatz dazu sind bei landwirtschaftlichen Flächen angrenzend an der bebauten Ortsrandlage und in der Ortslage, Lagewerte bei der Preisbildung von entscheidender Bedeutung, auch als außerlandwirtschaftlicher Verkehrswert bezeichnet.

Diese Lagewerte können das Mehrfache der Ertragswerte landwirtschaftlicher Flächen erreichen. Bei dieser Kategorie spricht man von begünstigtem Agrarland, teilweise sogar von nicht beplantem Bauerwartungsland.

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 56 % (vorhergehender Berichtszeitraum 53 %) und bei EUR/EMZ/Ar mit 60 % (vorhergehender Berichtszeitraum 54 %) nur noch reichlich die Hälfte derer des Ackerlandes.

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 angebaut werden. Auf natürlichem Grünland können jedoch nicht die zahlreichen Früchte des Ackerlandes angepflanzt werden.

Infolge der über Jahre stärkeren Dynamik bei der Entwicklung der Kaufpreise des Ackerlandes gegenüber derer des Grünlandes bis 2020/2021 ging die Schere zwischen dem Kaufpreisniveau des Acker- und Grünlandes erwartungsgemäß immer weiter auseinander.

Dass die Aufteilung der Kaufflächen der selbständigen Objekte auf das Ackerland mit 96 % und somit auf das verbleibende natürliche Grünland mit 4 % weit hinter dem tatsächlich genutzten Grünlandanteil im Landkreis Bautzen (ca. 22 %), welcher auch ungefähr dem des Freistaates Sachsen, zurückbleibt, liegt zum einen an der deutlich geringeren Durchschnittsgröße der Grünland-BRW gegenüber den Ackerland-BRW (ca. ein Viertel), 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.

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.

Allein 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.

Weiter forciert wird auch die Dynamik der steigenden Kaufpreise der Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) durch die stetig wachsende Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen zur Energiegewinnung für Windkraft- und Solaranlagen. Der weiter anhaltende Flächenverbrauch für Siedlung, Gewerbe und Verkehr, in Sachsen die letzten Jahre 3,6 ha/Tag (ca. 1.300 ha/Jahr), trägt ebenfalls auf Grund der stetigen Verknappung landwirtschaftlicher Flächen zu weiteren Preissteigerungen bei.

15.5 Ableitung wertbestimmender Merkmale landwirtschaftlicher Grundstücke

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, dem Kaufpreis und damit auch im Verkehrswert widerspiegelt, geht auch aus dem Kurvenverlauf im folgenden Diagramm hervor. D. h., dass im Normalfall für ein Grundstück mit der AZ 40 annähernd der doppelte Kaufpreis und für ein Grundstück mit der AZ 60 annähernd 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.

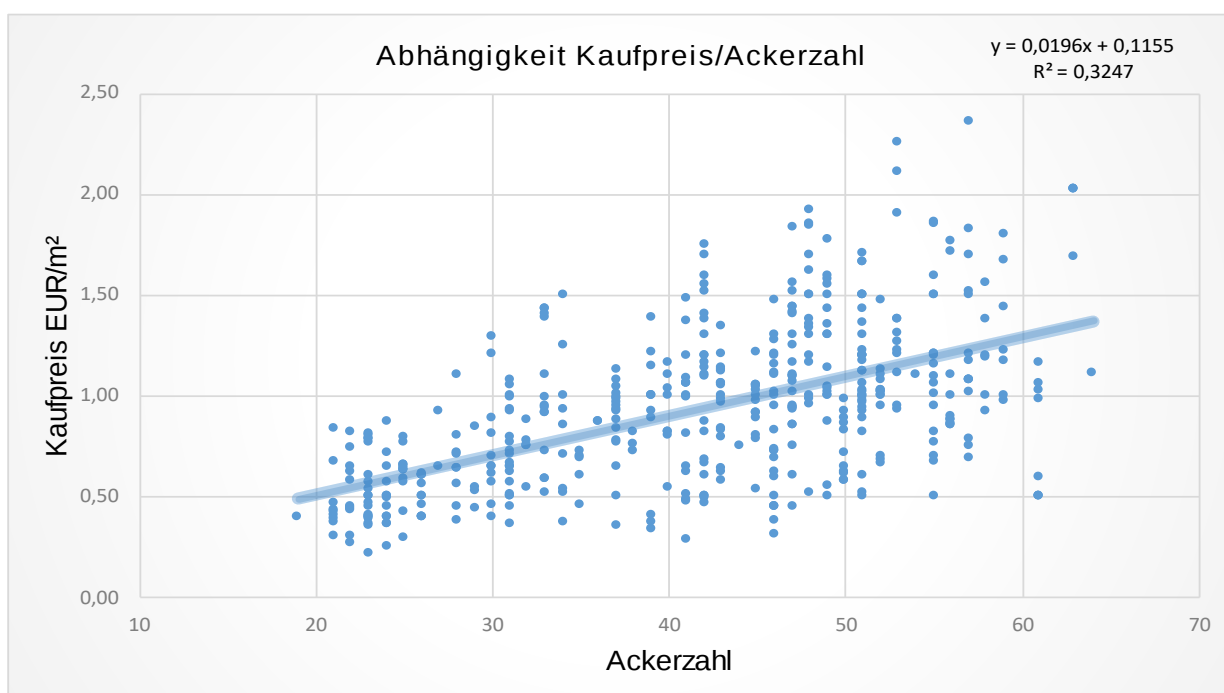


Abb. 17: Mittelwert Kaufpreis in EUR/m² pro Ackerzahl 2022 und 2023

Berechnungsbeispiel:

Bodenrichtwert Ackerland 2022/2023

$$Y = (0,0196 \times AZ) + 0,1155$$

$$Y = (0,0196 \times 20) + 0,1155 = 0,51 \text{ EUR/m}^2 \text{ (einfache AZ 20)} \quad 100 \%$$

$$Y = (0,0196 \times 40) + 0,1155 = 0,90 \text{ EUR/m}^2 \text{ (doppelte AZ 40)} \quad 176 \%$$

$$Y = (0,0196 \times 60) + 0,1155 = 1,29 \text{ EUR/m}^2 \text{ (dreifache AZ 60)} \quad 253 \%$$

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/m ²
LF	Entwicklungszustand Land- und Forstwirtschaft
(0023)	Zonennummer
A	Art der Nutzung Ackerland
50	Ackerzahl
f 5.500	Grundstücksfläche
d.h.: 1,50 EUR/m ² bei AZ 50 und Fläche 5.500 m ²	
entspricht:	0,03 EUR/AZ/m ²
	3,00 EUR/AZ/Ar
	300 EUR/AZ/ha

Berechnungsbeispiel für ein Grundstück der Gemarkung Gnaschwitz:



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Bautzen
Bahnhofstraße 9
02625 Bautzen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurstücksnachweis mit
Bodenschätzung

Erstellt am 06.05.2024

Flurstück 729 Gemarkung Gnaschwitz (1448)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Doberschau-Gaußig Landkreis Bautzen
Fläche:	24 450 m ²
Tatsächliche Nutzung:	24 450 m ² Landwirtschaft
Bodenschätzung:	3 256 m² Ackerland (A), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 41, Ackerzahl 39, Ertragsmesszahl 1270 2 016 m² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 50, Ackerzahl 47, Ertragsmesszahl 948 13 068 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 68, Ackerzahl 61, Ertragsmesszahl 7971 1 932 m² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 56, Ackerzahl 49, Ertragsmesszahl 947 3 307 m² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 63, Ackerzahl 58, Ertragsmesszahl 1918 871 m² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Löß über Diluvium (LöD), Bodenzahl 54, Ackerzahl 50, Ertragsmesszahl 436 Gesamtertragsmesszahl 13490

Abb. 18: aktuelle Darstellung der Ergebnisse der Bodenschätzung in ALKIS

Fon- föhrung jahr	Gnaschwitz		des Liegen- schafts- buchs	Lage	Abschnitt	Nutzungs- art	Ackerland						Ertrags- maß- zahl	Gesamt- fläche des Flurstücks				
	Flurstück Nr.	Nr. der Flurstücke					Boden- art	Zu- sands- stufe	Er- zeugung	Boden- zahl	Acker- zahl	Grünland			ha	a	qm	
												Boden		Klima				Wasser
Seite des Flur- buchs			Nr. des Gebäude- buchs				ha	a	qm	Boden	Klima	Wasser	Grünland- grund- zahl	zahl				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15				
25	729	6 34		1/31		A	19 57	SL	4	D	59	47	917	2 44 57				
						A	18 07	SL	4	D	56	49	882					
				3. SEP. 1999		A	33 07	SL	4	L	63	58	1914					
			Staatliches Vermessungsamt Gautzen			A	136 57	L	4	L	68	61	8327					
			Kühn-Krönitz-Str. 17 Gebäude 2 02615 Gautzen Tele. 03 91 68 43 00 Fax 03 91 68 43 01			A	30 67	LS	4	D	41	39	1193					
						A	6 97	SL	5	LSD	54	57	345					
							2 44 50				55,53	13,578	Σ					

Abb. 19: frühere Darstellung der Bodenschätzung im Flurbuch und in Liegenschaftsauszügen

Infolge der Digitalisierung der Bodenschätzung können sich durch das Neuaußmaß der Klassenflächenteile der Geometrie der Bodenschätzung, geringfügige Abweichungen in der Summe der Ertragsmesszahl und somit auch in der durchschnittlichen Ertragsmesszahl des Flurstücks ergeben:

Summe EMZ alt: **13.578**

Ø AZ bzw. GZ alt: **55,53**

Summe EMZ neu: **13.490**

Ø AZ bzw. GZ neu: **55,17**

Ertragsmesszahl (EMZ):

13.490

Fläche:

2,4450 ha

Bodenbonität:

2,25 EUR/AZ/Ar

Die durchschnittliche Ackerzahl ergibt sich aus dem Verhältnis

Ertragsmesszahl/Fläche:

55,17

Berechnung Bodenwert:

EMZ 13.490 x 2,25 EUR/AZ/Ar

= 30.353 EUR

relativer Bodenwert: 30.353 EUR/24.450 m²

= 1,24 EUR/m²

Da der landwirtschaftliche Bodenrichtwert von Gesetzes wegen (BRW-RL) an die Ertragsmesszahl (Ackerzahl/Grünlandzahl) gebunden ist, hat er ohne diese nur eine sehr eingeschränkte Aussagekraft, wie auch aus nachfolgender Übersicht hervorgeht:

A 1,50 EUR/m²	AZ 75	=	2,00 EUR/AZ/Ar
A 1,50 EUR/m²	AZ 50	=	3,00 EUR/AZ/Ar
A 1,50 EUR/m²	AZ 30	=	5,00 EUR/AZ/Ar
A 1,50 EUR/m²	AZ 20	=	7,50 EUR/AZ/Ar

Abb. 20: Einfluss der EMZ/AZ/GZ auf den Kaufpreis

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 Bonitäten 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 > 5 ha, im Berichtszeitraum 2019/2020 aber erst ab der Losgröße > 10 ha nachvollzogen werden. Auch in diesem Grundstücksmarktbericht 2022/2023 war der wertsteigernde Einfluss wiederum erst ab der Losgröße > 10 ha signifikant nachweisbar (siehe Tab. 74).

Erstmalig wurde im Berichtszeitraum 2017/2018 auch 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 selbständigen Ackerobjekte im Landkreis Bautzen lag.

Auch dieses Merkmal wurde in diesem Berichtszeitraum 2022/2023 zum wiederholten Mal untersucht mit dem Ergebnis, dass die Kategorie selbständiges Objekt nach Nutzungsart Ackerland und Flurstück beim Kaufpreis EUR/m² 10 % und beim Kaufpreis EUR/AZ/Ar 3 % über dem Mittelwert aller selbständigen Ackerobjekte im Landkreis Bautzen lag.

In der Gruppe selbständiges Objekt Ackerland mit mehreren Flurstücken mit Verkehrsanbindung eines jeden einzelnen Flurstücks ergab sich beim Kaufpreis EUR/m² ein Zuschlag in Höhe von 13 % und beim Kaufpreis EUR/AZ/Ar 9 % gegenüber dem BRW aller selbständigen Ackerobjekte im Landkreis Bautzen.

Auch die **Restpachtlaufzeit** bzw. Pachtfreiheit ist ein wertbestimmendes Merkmal landwirtschaftlicher Nutzflächen. Die Bodenrichtwerte für Ackerland und Grünland im Landkreis Bautzen entsprechen gegendüblichen Verhältnissen. Die Gesamtpachtdauer betrug im Landkreis 2019-2023 durchschnittlich 8,8 Jahre. Damit können wir davon ausgehen, dass die Restpachtlaufzeiten bei Veräußerung durchschnittlich unter 8 Jahren lagen.

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 bzw. aus

anderen höherwertigen Grundstücksqualitäten abgeleitet werden können, braucht an dieser Stelle eigentlich nicht erwähnt zu werden.

Im Berichtszeitraum 2019/2020 des Grundstücksmarktberichtes 2019 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 gegenüberzustellen. 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.

Wirtschaftliches Grünland liegt wertmäßig zwischen Ackerland und natürlichem Grünland. Ob der Anpassungsfaktor näher am Ackerland oder am natürlichen Grünland zu wählen ist, hängt von mehreren Faktoren (Umnutzungsmöglichkeit, Wirtschaftlichkeit, Zulässigkeit der Umnutzung) ab.

Verhältnis wGr/BRW im Zeitverlauf			
Zeitraum	€/m ²	€/m ²	€/AZ/Ar
2019/2020	80 % A	140 % GR	96 % A
2020/2021	80 % A	151 % GR	87 % A
2022/2023	63 % A	113 % GR	76 % A

Tab. 71: Verhältnis wGr/BRW im Zeitverlauf

Wirtschaftliches Grünland ist in seiner Durchschnittsgröße deutlich kleiner als Ackerland, aber immer größer als das natürliche Grünland. Auch die durchschnittliche Ertragsmesszahl des wirtschaftlichen Grünlandes ist deutlich niedriger (ca. 80 %) als die des Ackerlandes, weil es in der Regel nur auf leichten und mittleren Standorten anzutreffen ist, seltener auf guten und sehr guten Böden.

Landwirtschaftliche Kauffälle nach Nutzungsarten (2022/2023)					
Anz. KF	NA	Ø Größe	Ø AZ bzw. GZ	€/m²	€/AZ/Ar bzw. €/GZ/Ar
441	A o. wGR	21.119	43,66	1,02	2,33
46	wGR	7.162	35,97	0,63	1,76
487	A m. wGR	19.801	43,39	1	2,31
72	GR	5.507	40,88	0,56	1,38
559	A, wGR, GR	17.960	43,29	0,99	2,28

Legende:

BRW A
BRW GR

Tab. 72: Landwirtschaftliche Kauffälle nach Nutzungsarten (2022/2023)

Das relative Verhältnis des wirtschaftlichen Grünlandes zu den anderen Nutzungsarten in den Merkmalen: Kaufpreisniveau, Flächengröße, durchschnittliche Ertragsmesszahl und Fallzahl, lässt sich der nachfolgenden Tabelle entnehmen.

Verhältnis der Nutzungsarten zueinander in % (2022/2023)					
Anz. KF	NA	Ø Größe	Ø AZ bzw. GZ	€/m²	€/AZ/Ar bzw. €/GZ/Ar
91	A o. wGR	107	101	102	101
9	wGR	36	83	63	76
100	A m. wGR	100	100	100	100
15	GR	28	94	56	60
115	A, wGR, GR	91	100	99	99

Legende:

BRW A
BRW GR

Tab. 73: Verhältnis der Nutzungsarten zueinander in % (2022/2023)

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 als 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.

Größenklasse in m²	Kauffälle in %	€/m²	€/AZ/Ar
bis 2.500	13	0,89	2,18
> 2.500 bis 5.000	23	0,89	2,18
> 5.000 bis 10.000	20	0,96	2,27
> 10.000 bis 50.000	33	0,94	2,30
> 50.000 bis 100.000	9	1,03	2,19
> 100.000	2	1,15	2,64
Ø		1,00	2,31

Tab. 74: Verteilung der Kauffälle nach Größenklassen bei Ackerland

Ackerzahlklasse	Kauffälle in %	€/m²	€/AZ/Ar
bis 25	13	0,57	1,54
> 25 bis 50	61	0,99	2,39
> 50 bis 60	23	1,25	2,33
> 60 bis 70	3	0,84	1,36
Ø		1,00	2,31

Tab. 75: Verteilung der Kauffälle nach Ertragsmesszahlklassen bei Ackerland

Größenklasse in m²	Kauffälle in %	€/m²	€/GZ/Ar
bis 2.500	33	0,52	1,19
> 2.500 bis 5.000	31	0,62	1,43
> 5.000 bis 10.000	19	0,54	1,35
> 10.000 bis 50.000	17	0,56	1,41
> 50.000	0	-	-
Ø		0,56	1,38

Tab. 76: Verteilung der Kauffälle nach Größenklassen bei Grünland

Grünlandzahlklasse	Kauffälle in %	€/m²	€/GZ/Ar
bis 25	0	-	-
> 25 bis 50	92	0,56	1,39
> 50 bis 60	8	0,65	1,22
> 60 bis 70	0	-	-
Ø		0,56	1,38

Tab. 77: Verteilung der Kauffälle nach Ertragsmesszahlklassen bei Grünland

15.6 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 (Tab. 78).

Zusätzlich wurden Bodenrichtwerte innerhalb der Naturräume des Landkreises Bautzen ermittelt und in der Abb. 21 dargestellt. Diese Bodenrichtwerte stellen in einem größeren räumlichen Zusammenhang das Kaufpreisniveau 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/GZ/Ar) erfolgen.

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

Gemeinde	Ackerland (A)			Grünland (GR)			Holzboden (HB)
	BRW (€/m²/AZ)	€/AZ/Ar	Fläche ø m²	BRW (€/m²/GZ)	€/GZ/Ar	Fläche ø m²	€/m²
Arnsdorf	0,76/45	1,71	35.250	0,45/45	1,00	5.000	0,09
Bautzen	1,28/52	2,46	29.250	0,75/52	1,45	-	0,09
Bernsdorf	0,64/24	2,70	8.000	0,57/36	1,59	-	0,13
Bischofswerda	1,11/46	2,44	21.000	0,98/44	2,21	5.500	0,09
Burkau	1,66/51	3,27	43.250	0,95/49	1,93	10.500	0,09
Crostwitz	1,53/58	2,63	13.750	0,84/54	1,55	-	0,09
Cunewalde	0,66/39	1,69	9.750	0,42/42	1,00	-	0,07
Demitz-Thumitz	1,52/46	3,33	10.250	0,88/45	1,96	-	0,08
Doberschau-Gaußig	1,05/47	2,25	34.000	0,65/49	1,33	-	0,08
Elsterheide	0,47/21	2,20	23.000	0,32/25	1,30	-	0,12
Elstra	0,81/61	1,33	33.000	0,39/50	0,78	-	0,09
Frankenthal	0,83/46	1,80	45.250	0,45/48	0,93	7.000	0,09
Göda	1,50/57	2,63	35.750	0,85/55	1,55	-	0,09
Großdubrau	0,78/30	2,58	15.000	0,73/41	1,77	8.750	0,10
Großharthau	0,53/48	1,11	8.250	0,30/47	0,65	-	0,09
Großnaundorf	1,03/41	2,50	2.500	0,52/35	1,48	-	0,09
Großpostwitz	1,12/50	2,23	26.500	0,64/49	1,32	-	0,07
Großröhrsdorf	1,08/51	2,15	18.250	0,63/50	1,27	1.500	0,09
Haselbachtal	1,25/47	2,64	8.000	0,54/43	1,26	2.500	0,09
Hochkirch	1,17/50	2,32	45.500	0,71/52	1,37	-	0,08

Gemeinde	Ackerland (A)			Grünland (GR)			Holzboden (HB)
	BRW (€/m²/AZ)	€/AZ/Ar	Fläche ø m²	BRW (€/m²/GZ)	€/GZ/Ar	Fläche ø m²	€/m²
Hoyerswerda	0,35/23	1,52	11.250	0,32/37	0,89	-	0,11
Kamenz	0,86/39	2,21	25.250	0,52/40	1,30	-	0,11
Königsbrück	0,79/28	2,80	7.000	0,63/41	1,54	5.000	0,13
Königswartha	0,90/34	2,66	21.000	0,66/42	1,57	-	0,10
Kubschütz	0,78/50	1,58	29.750	0,50/52	0,95	3.750	0,08
Laußnitz	0,65/30	2,17	45.750	0,57/36	1,58	8.000	0,13
Lauta	0,48/26	1,83	11.750	0,34/32	1,08	-	0,13
Lichtenberg	1,10/41	2,69	22.500	0,76/48	1,59	-	0,09
Lohsa	0,56/25	2,25	8.250	0,39/29	1,33	-	0,10
Malschwitz	1,06/47	2,25	12.750	0,60/41	1,47	4.000	0,10
Nebelschütz	1,13/43	2,63	13.750	0,68/44	1,55	-	0,09
Neschwitz	0,88/34	2,57	13.000	0,67/44	1,52	-	0,09
Neukirch/K.	0,60/29	2,04	9.500	0,48/40	1,20	-	0,13
Neukirch/L.	0,93/37	2,51	12.000	0,99/40	1,48	-	0,07
Obergurig	1,38/48	2,87	7.500	0,86/51	1,69	-	0,07
Ohorn	1,08/49	2,23	20.000	0,63/48	1,32	-	0,09
Oßling	0,50/29	1,72	13.500	0,35/35	1,01	-	0,11
Ottendorf-Okrilla	0,95/33	2,87	16.000	0,71/42	1,69	-	0,11
Panschwitz-Kuckau	1,60/61	2,63	13.750	0,85/55	1,55	-	0,09
Pulsnitz	1,07/44	2,42	3.500	0,58/40	1,43	-	0,09
Puschwitz	1,34/51	2,63	13.750	0,74/48	1,55	-	0,09
Räckelwitz	1,45/55	2,63	13.750	0,82/53	1,55	-	0,09
Radeberg	0,91/36	2,11	22.750	0,53/43	1,24	—	0,09
Radibor	0,72/30	2,42	41.000	0,54/33	1,65	3.250	0,10
Ralbitz-Rosenthal	0,75/31	2,41	16.500	0,60/42	1,42	-	0,10
Rammenau	1,10/46	2,41	25.250	0,67/47	1,42	-	0,09
Schirgiswalde-Kirschau	1,20/42	2,84	6.000	0,79/47	1,68	-	0,07
Schmölln-Putzkau	1,17/43	2,73	15.000	0,69/43	1,61	-	0,07
Schwepnitz	0,64/25	2,55	28.250	0,56/38	1,50	-	0,13
Sohland	0,92/42	2,16	8.500	0,57/45	1,27	-	0,07
Spreetal	0,42/21	2,00	11.250	0,33/28	1,18	-	0,10
Steina	1,06/46	2,30	20.250	0,61/45	1,36	-	0,09
Steinigtwolmsdorf	0,81/38	2,11	5.500	0,49/39	1,24	-	0,07
Wachau	1,11/50	2,21	20.250	0,57/44	1,30	6.250	0,09
Weißenberg	1,05/53	1,98	17.750	0,65/56	1,17	4.250	0,09
Wilthen	0,94/39	2,40	9.750	0,57/40	1,42	-	0,07
Wittichenau	0,58/30	1,96	12.750	0,45/39	1,16	-	0,10
Kreis Bautzen gesamt	1,00/43	2,31	19.750	0,56/41	1,38	5.500	

Tab. 78: Bodenrichtwerte Landkreis Bautzen Land- und Forstwirtschaft 20022/2023

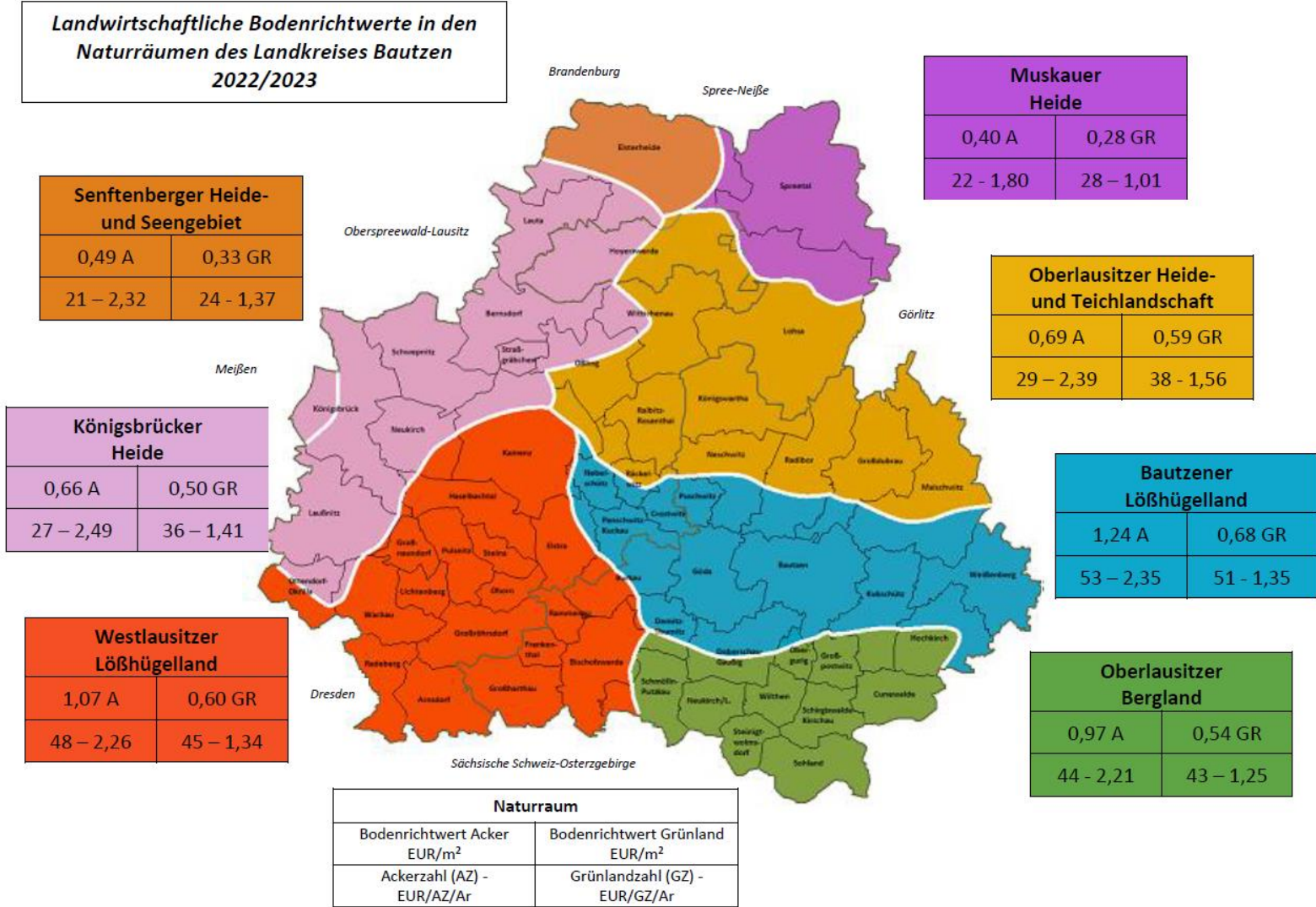


Abb. 21: Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte in Naturräumen des Landkreises Bautzen 2022/2023

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



Abb. 22: Bodenrichtwerte Land- und Forstwirtschaft im Landkreis Bautzen 2022/2023

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 diese für die Darstellung der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte ab.

15.7 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, allein im Landkreis Bautzen mehr als 3.000 ha.

Die Preisentwicklung am Markt für landwirtschaftliche Flächen folgt im Wesentlichen dem Angebot und der 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 die global steigende Nachfragen nach Agrarprodukten, Umstellungen auf erneuerbare Energien, Suchen nach Renditeobjekten und Sachwerten in Zeiten niedriger Zinsen, aber auch anhaltender Strukturwandel in der Landwirtschaft durch wachsende Betriebe, Spezialisierungen 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 Erwerbern 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 preisstärkend. Die Preisbildung auf landwirtschaftlichen Bodenmärkten ist komplex und wird durch eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst. Die Nutzungsarten, Bonitäten, Flächengrößen und Zusammensetzungen der Lose bestimmen maßgeblich den Preis. 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.

16 Der forstwirtschaftliche Grundstücksmarkt

16.1 Aktuelle Situation und preisbildende Einflussfaktoren

Der zweijährige Auswertungszeitraum vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2023 ist weiterhin von den Auswirkungen einer lang andauernden Trockenstressperiode geprägt. Das klimatische Extremereignis verursachte in allen Naturräumen des Landkreises Bautzen ein flächenhaftes Gehölzsterben, verbunden mit enormen Vitalitäts- und Zuwachsverlusten. Betroffen ist das gesamte Ökosystem Wald.

Bezogen auf die sieben Naturräume ergeben sich entsprechend den jeweiligen standortbedingten Vegetationsbildern unterschiedliche Schadensauswirkungen. Die flächenhaften Bestandsabgänge bezüglich der Baumart Gemeine Fichte sind besonders für den Naturraum Oberlausitzer Bergland kennzeichnend.

Die dargestellte globale und nationale Holzmarktsituation im vorangegangenen Berichtszeitraum lässt sich tendenziell vergleichend auf den aktuellen Bericht übertragen. Kennzeichnend sind weiterhin die teils widersprüchlichen und uneinheitlichen Preisentwicklungen als Marktreaktionen auf die folgenreichen klima- und geopolitischen Vorgänge. Von dieser sprunghaften Veränderungsdynamik der Holzmarktpreise werden die gutachterlichen Stichtagsbezüge als bewertende Voraussetzung selbstverständlich beeinflusst.

Im Landkreis Bautzen umfasst die Privatwaldfläche rd. 51.000 ha mit über 90 % der getätigten Grundstückstransfers. Auf die kommunale Waldeigentumsform entfallen rd. 4.200 ha. Die kirchlichen Gemeinden besitzen einen Waldanteil von rd. 3.600 ha. Die Staatswaldfläche beträgt rd. 20.000 ha, für die im Berichtszeitraum keine Transaktionen registriert worden sind.

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

16.2 Preisniveau des forstwirtschaftlichen Grundstücksmarktes

Auf der Grundlage großräumiger standortkundlicher Bewertungen werden land- und forstwirtschaftliche Flächen zu einer einheitlichen Gliederungssystematik zusammengefasst und der jeweiligen Naturraumcharakteristik zugeordnet.

Erwartungsgemäß folgen die Preisabstufungen in direkter Abhängigkeit den unterschiedlichen qualitativen Naturraummerkmalen. Die in der Tabellenspalte „Naturraum“ aufgeführten Landschaftsteile folgen somit einer abgestuften Rangordnung, beginnend mit dem höchsten Verkaufserlös.

Im Auswertungszeitraum der Jahre 2022 und 2023 wurden im Landkreis Bautzen insgesamt 288 Eigentümerwechsel als „verbundene Verkaufseinheit“ von Land- und Forstflächen registriert. Auf der Grundlage dieser bereinigten Gesamtverkäufe verblieben 283 als weiterhin bewertungsrelevante Flächenverkäufe bestehen.

Die „Ausmusterung“ betraf nur 7 Kauffälle mit den Bereinigungskriterien Miteigentumsanteil, Verwandtschaftsverhältnisse und dem Vorliegen keines selbstständigen Flächencharakters.

Naturraum		Anzahl Kauffälle	Kaufpreise Mittelwert (€/m²)	Kaufpreise Spanne (€/m²)	Anteil Aufwuchs (€/m²)	Bodenrichtwert (ohne Aufwuchs) (€/m²)	verkaufte Waldfläche (m²)
Königsbrücker Heide	KH	80	1,09	0,06 - 2,86	0,96	0,13	865.195
Senftenberger Heide- und Seengebiet	SHSG	7	0,49	0,12 - 0,75	0,37	0,12	74.889
Muskauer Heide	MH	47	0,82	0,32 - 1,20	0,72	0,10	467.148
Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft	OLHT	31	0,82	0,06 - 3,00	0,72	0,10	158.534
Bautzener Lößhügelland	OLG	68	0,76	0,09 - 1,64	0,67	0,09	636.972
Westlausitzer Lößhügelland	WLLH	4	0,71	0,15 - 3,00	0,62	0,09	54.085
Oberlausitzer Bergland	OLBL	46	0,60	0,16 - 1,61	0,53	0,07	669.789

Tab. 79: Preisniveau forstwirtschaftlicher Flächen in den Naturräumen

Eine Kategorisierung der Kaufpreise ergab, dass im Preisniveau von 0,06 EUR/m² bis 1,05 EUR/m² mit insgesamt 2.649.049 m² Waldfläche rd. 90 % der Veräußerungen erfolgten.

Preisspanne (€/m²)	gesamte verkaufte Fläche (m²)
0,06-0,55	1.533.817
0,56-1,05	1.115.232
1,06-1,55	201.949
1,56-2,05	63.052
2,56-3,06	12.562

Tab. 80: Flächenverkäufe nach Preisniveau

Mit der Berücksichtigung einer Flächengrößenwichtung ergibt sich für den Boden und den Waldbestand im aktuellen Berichtszeitraum ein gewichteter Mittelwert von 0,84 EUR/m². Mit einer Spannweite zwischen dem niedrigsten und dem höchsten Veräußerungswert von 2,95 EUR/m² ist im Vergleich zum Grundstücksmarktbericht 2021 eine deutlich vergrößerte bzw. erweiterte Erlösspanne zu verzeichnen.

In annähernd unveränderter Wertigkeit betrug damit im Vergleich zum vorangegangenen Berichtszeitraum (gewichteter Mittelwert 0,86 EUR/m²) der aktuell gewichtete Mittelwert 0,84 EUR/m².

Auswertungszeitraum	Kaufpreise Mittel gewichtet (€/m ²)	Min (€/m ²)	Max (€/m ²)
2020/2021	0,86	0,08	1,96
2022/2023	0,84	0,06	3,00

Tab. 81: Vergleich Kaufpreise Auswertungszeitraum 2020/2021 und 2022/2023

Eine deutliche Steigerung der Verkaufsaktivitäten lässt sich mit dem aktuell erstellten Auswertungszeitraum 2022/2023 feststellen.

Auswertungszeitraum	veräußerte Fläche gesamt (m ²)	veräußerter Gesamtwert (€)
2020/2021	490.000	424.633
2022/2023	2.926.612	2.500.000

Tab. 82: Verkaufsaktivitäten Auswertungszeitraum 2020/2021 und 2022/2023

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 bis zum Jahr 2021 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 (EUR/m²) und dem dazugehörigen Bodenrichtwert zum Basisjahr gebildet. Für alle so ermittelten Quotienten wird nach einem statistischen Ausreiser-test 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 Grundstücken genutzt werden kann und die unterschiedlichen Lageverhältnisse der einzelnen Kauffälle gut berücksichtigt werden.

Der Grundstücksmarkt zeigte sich im Berichtszeitraum 2022/2023 im Vergleich zu den vorherigen mit einer sinkenden Nachfrage und Preisentwicklung. Geeignete Kaufpreise für unbebaute Grundstücke waren nur in geringer Anzahl vorhanden. Die Anwendung der „Bodenrichtwert-Quotienten-Methode“ wurde für den Auswertungszeitraum 2022/2023 als nicht sachgerecht eingeschätzt, da einzelne Kauffälle das System zu sehr beeinflussen können.

Zur Ableitung des Bodenpreisindex für den aktuellen Berichtszeitraum wurde deshalb die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Bauland in Ortslagen mit dem Stichtag 01.01.2022 zum Stichtag 01.01.2024 untersucht. Die Anrechnung der gesamten Entwicklung auf den Index für das Jahr 2022 erfolgte auf Grund der Erkenntnis, dass die geringe Anzahl der Kauffälle für das Jahr 2022 eine größere Steigerung gegenüber der noch geringeren Anzahl von Kauffällen aus dem Jahr 2023 gezeigt haben.

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 als Durchschnitt für den gesamten Landkreis zu sehen und dient deshalb 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 – 2023
Anzahl der Kauffälle	2015: 101 2016: 85 2017: 115 2018: 117 2019: 67 2020: 63 2021: 114 2022: 38 2023: 20
Kriterien für die Stichprobe	unbebaute baureife und erschließungsbeitragsfreie Grundstücke 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 Landkreis Bautzen
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
2022	154	161
2023	154	161

Tab. 83: Bodenpreisindex Wohnbauflächen

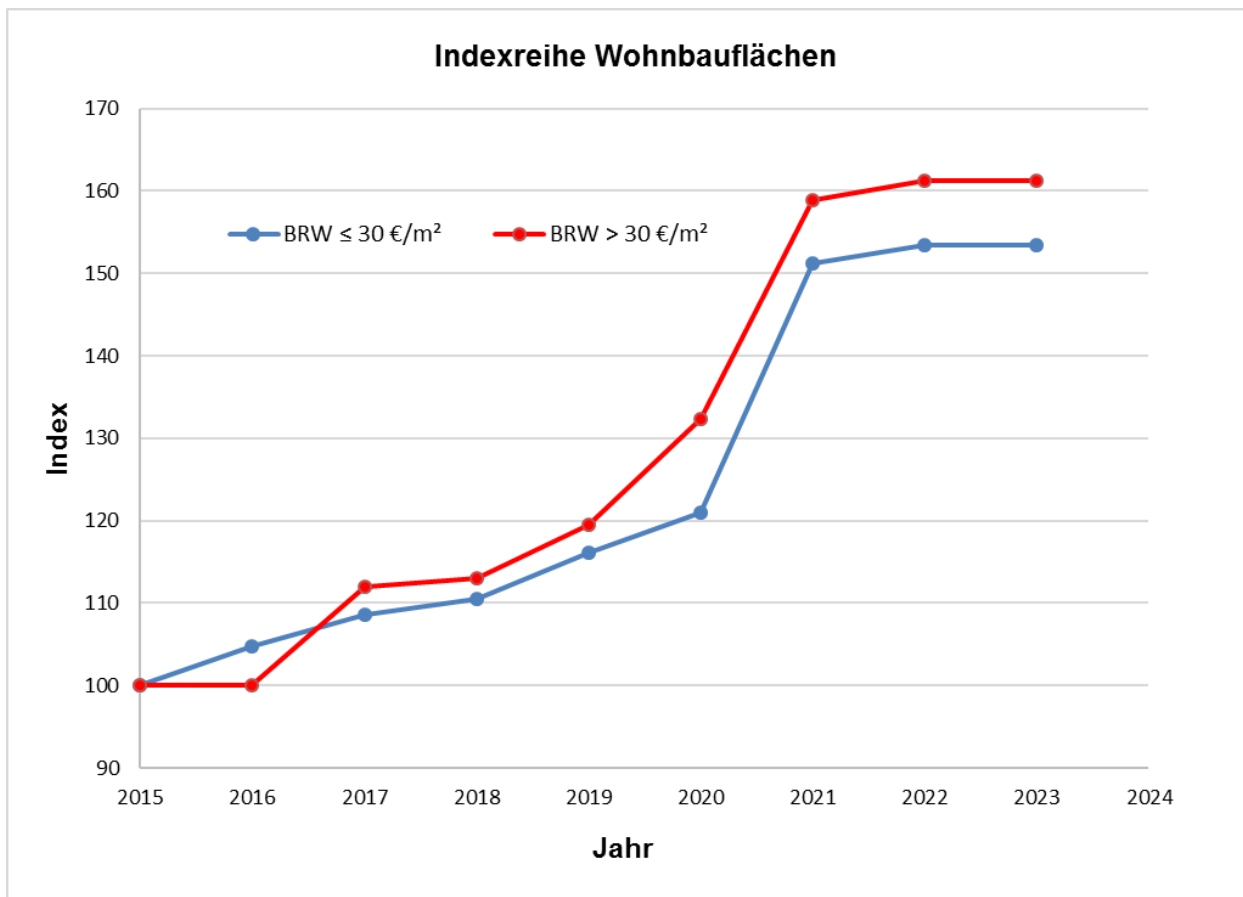


Abb. 23: Bodenpreisindex Wohnbauflächen

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: $20 \text{ EUR/m}^2 \times 151/109 = \text{rd. } 28 \text{ EUR/m}^2$

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.

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 den Grundstücksmarktbericht Stand 31.12.2021 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 Bebauungsplangebieten, Grundstücksflächen 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
adjustiertes Bestimmtheitsmaß R ²	0,56

abhängige Variable	Kaufpreis in EUR/m ² (PREI), erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Regressionsmodell	$PREI = 5,421 + 1,191 \times BRW - 0,008 \times FLÄCHE$

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: $50 \text{ EUR/m}^2 \times 1,03/0,96 = \text{rd. } 54 \text{ EUR/m}^2$

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 (SWF) 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.

Rahmendaten	
Zeitlicher Bezug (Auswertezeitraum)	01.01.2022 – 31.12.2023
Sachlicher Anwendungsbereich	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Doppelhaushälften und Reihenhäuser Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohneinheiten Wohn- und Geschäftshäuser
Räumlicher Anwendungsbereich	Landkreis Bautzen
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Bautzen
Beschreibung der Stichprobe	
Statistische Kenngrößen	Ein- und Zweifamilienhäuser: Grundstücksgrößen: 200 – 2.000 m² Kaufpreise: 50.000 – 700.000 EUR Bodenrichtwertniveau: 15 – 120 EUR/m² Doppelhaushälften und Reihenhäuser: Grundstücksgrößen: 200 – 1.500 m² Kaufpreise: 50.000 – 400.000 EUR Bodenrichtwertniveau: 15 – 90 EUR/m² Mehrfamilienhäuser: Grundstücksgrößen: 200 – 5.200 m² Kaufpreise: 140.000 – 2.400.000 EUR Bodenrichtwertniveau: 15 – 140 EUR/m² Wohn- und Geschäftshäuser: Grundstücksgrößen: 160 – 900 m² Kaufpreise: 285.000 – 2.200.000 EUR Bodenrichtwertniveau: 25 – 210 EUR/m²
Beschreibung der Ermittlungsmethodik	
Grundsätze	Die in der Stichprobe verwendeten SWF wurden auf der Basis des allgemeinen Sachwertverfahrens ermittelt. Die hieraus entstandene Stichprobe wurde mit statistischen Methoden analysiert. Zur Ermittlung der SWF wurde die Formel gemäß ImmoWertA Nr. 21.(3).2 verwendet.
Statistische Methode	Die dargestellten Ergebnisse sind die Erwartungswerte für die SWF. Diese wurden als Mittel- und Medianwert der Stichprobe ermittelt bzw. sind Ergebnis einer multiplen, lineare Regressionsanalyse.
Qualität und Güte	keine Berücksichtigung SWF: < 0,7 und > 1,5

Gegenstand	
Grundstücksart	bebaute Grundstücke mit Gebäudearten nach ImmoWertV
Bodenwert	Bodenrichtwert zum Stand 01.01.2022 mit Anpassung bei abweichender Grundstücksgröße zum Richtwertgrundstück
Grundstücksfläche	marktübliche Grundstücksgröße unter Beachtung des § 41 ImmoWertV
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	nur Kaufpreise ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen	Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 Nr. II ImmoWertV
Gebäudestandard	gemäß Anlage 4 Nr. III ImmoWertV
Baunebenkosten	kein gesonderter Ansatz, da in den durchschnittlichen Herstellungskosten enthalten
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF) nach Anlage 4 Nr. I.2 und I.3 ImmoWertV. Die Angaben zu den Grundflächen wurden dem Geoinformationssystem, den Fragebögen oder Bauplänen entnommen.
Regionalfaktor	1,0
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
Baujahr	Jahr der Fertigstellung
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer	nach § 4 Abs.3 ImmoWertV
Berücksichtigung von Modernisierungen bei der Restnutzungsdauer	nach Anlage 2 ImmoWertV
Alterswertminderung	nach § 38 ImmoWertV
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfassten Bauteile	kein gesonderter Ansatz
Wertansatz für bauliche Außen- und sonstige Anlagen	Außenanlagen: 4 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen Als Herstellungskosten für Einzelgaragen wurden pauschal 8.000 EUR und für Carports 5.000 EUR berücksichtigt sowie anschließend der jeweiligen Alterswertminderung unterzogen. Garagen, die im Wohngebäude liegen, sind mit dem Wertansatz des Wohngebäudes berücksichtigt.

17.3.2 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren (SWF) für EFH/ZFH standen insgesamt 240 nachbewertete Kauffälle aus der Kaufpreissammlung im Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2023 zur Verfügung.

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

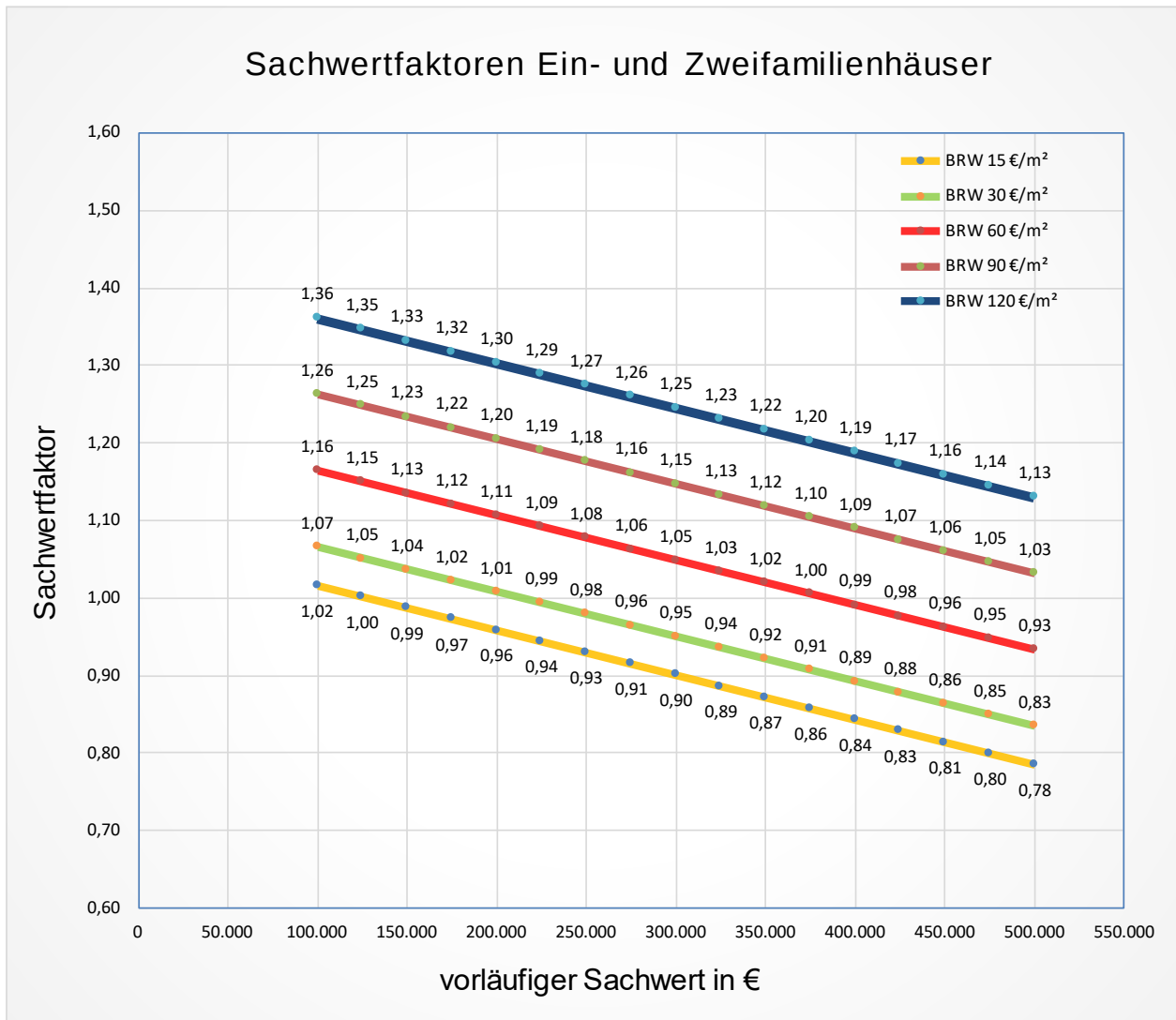


Abb. 24: Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser

Der untersuchte Zusammenhang zeigt ein adjustiertes Bestimmtheitsmaß von 0,16 und ergibt die Regressionsfunktion:

$$\text{SWF} = 1,0242893 + \text{BRW} \times 0,00328492 + \text{vorl. SW} \times (-0,0000005775)$$

Eine Extrapolation über den Wertebereich hinaus wird nicht empfohlen.

In der folgenden Übersicht sind die Wertepaare tabellarisch dargestellt.

vorl. Sachwert in €	Bodenrichtwertniveau				
	15 €/m²	30 €/m²	60 €/m²	90 €/m²	120 €/m²
100.000	1,02	1,07	1,16	1,26	1,36
125.000	1,00	1,05	1,15	1,25	1,35
150.000	0,99	1,04	1,13	1,23	1,33
175.000	0,97	1,02	1,12	1,22	1,32
200.000	0,96	1,01	1,11	1,20	1,30
225.000	0,94	0,99	1,09	1,19	1,29
250.000	0,93	0,98	1,08	1,18	1,27
275.000	0,91	0,96	1,06	1,16	1,26
300.000	0,90	0,95	1,05	1,15	1,25
325.000	0,89	0,94	1,03	1,13	1,23
350.000	0,87	0,92	1,02	1,12	1,22
375.000	0,86	0,91	1,00	1,10	1,20
400.000	0,84	0,89	0,99	1,09	1,19
425.000	0,83	0,88	0,98	1,07	1,17
450.000	0,81	0,86	0,96	1,06	1,16
475.000	0,80	0,85	0,95	1,05	1,14
500.000	0,78	0,83	0,93	1,03	1,13

Tab. 84: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

17.3.3 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren (SWF) für RH/DHH standen insgesamt 73 nachbewertete Kauffälle aus der Kaufpreissammlung im Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2023 zur Verfügung.

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

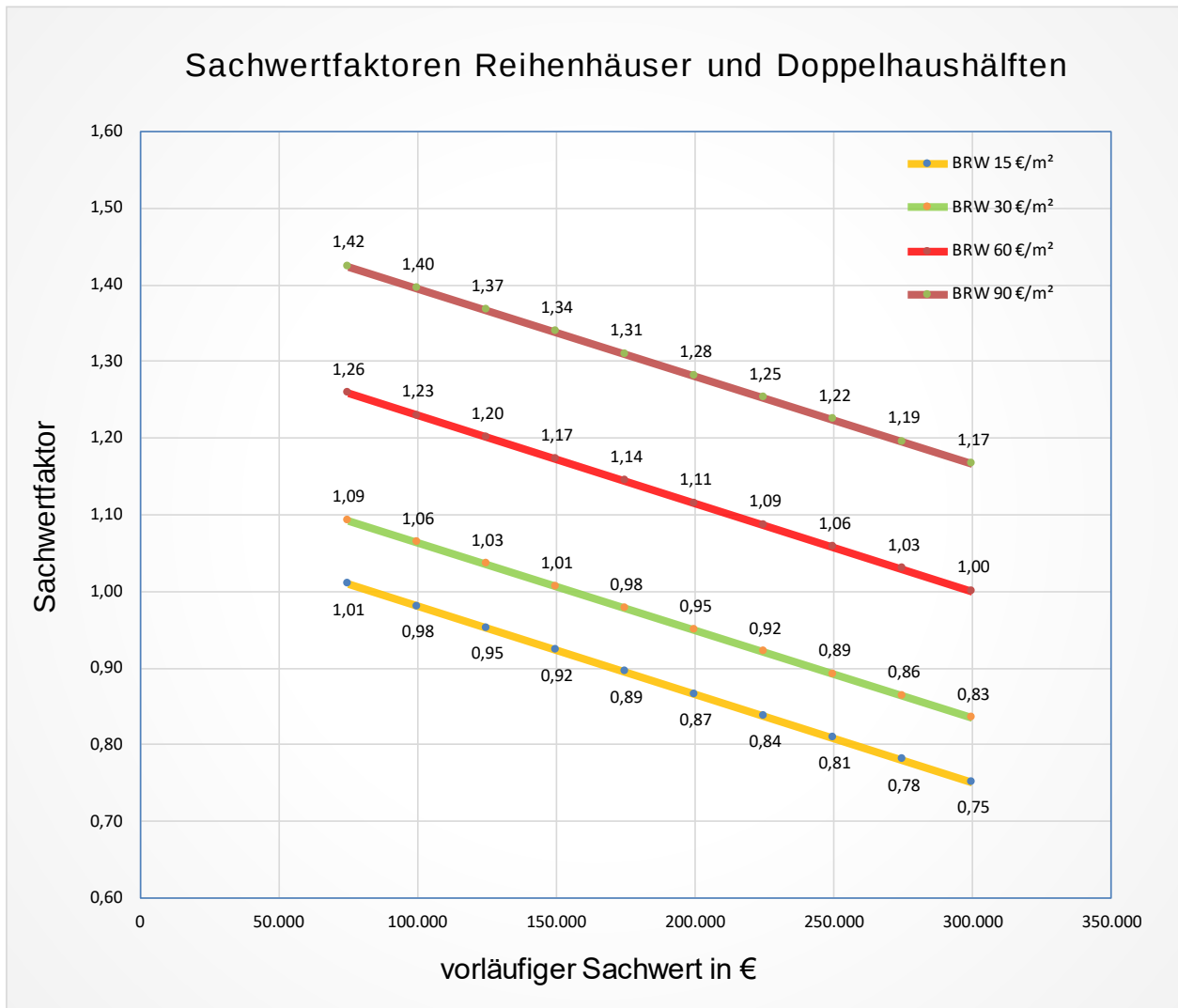


Abb. 25: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Der untersuchte Zusammenhang zeigt ein adjustiertes Bestimmtheitsmaß von 0,23 und ergibt die Regressionsfunktion:

$$SWF = 1,01190027 + BRW \times 0,00553164 + \text{vorl. SW} \times (-0,000001445)$$

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	1,01	1,09	1,26	1,42
100.000	0,98	1,06	1,23	1,40
125.000	0,95	1,03	1,20	1,37
150.000	0,92	1,01	1,17	1,34
175.000	0,89	0,98	1,14	1,31
200.000	0,87	0,95	1,11	1,28
225.000	0,84	0,92	1,09	1,25
250.000	0,81	0,89	1,06	1,22
275.000	0,78	0,86	1,03	1,19
300.000	0,75	0,83	1,00	1,17

Tab. 85: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

17.3.4 Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser standen insgesamt 27 nachbewertete Kauffälle aus der Kaufpreissammlung im Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2023 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 Wohnungseigentum oder mögliche Abschreibungsmodelle.

Bodenrichtwertniveau	Restnutzungsdauer bis 30 Jahre								
	Anzahl	Sachwertfaktor				WF (m ²)	Kaufpreis/WF (€/m ²)		
		Mittelwert	Median	Min	Max	Mittelwert	Mittelwert	Min	Max
bis 90 €/m ²	9	0,89	0,84	0,59	1,44	473	782	568	1.099
ab 91 €/m ²	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Bodenrichtwertniveau	Restnutzungsdauer ab 31 Jahre								
	Anzahl	Sachwertfaktor				WF (m ²)	Kaufpreis/WF (€/m ²)		
		Mittelwert	Median	Min	Max	Mittelwert	Mittelwert	Min	Max
bis 90 €/m ²	11	0,83	0,82	0,67	1,12	616	1.182	871	1.962
ab 91 €/m ²	7	0,93	0,91	0,69	1,29	444	1.316	1.075	1.458

Tab. 86: Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser

17.3.5 Sachwertfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren (SWF) für Wohn- und Geschäftshäuser standen insgesamt 15 nachbewertete Kauffälle aus der Kaufpreissammlung im Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2023 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.

Bodenrichtwertniveau	Restnutzungsdauer 20 bis 50 Jahre								
	Anzahl	Sachwertfaktor				WF+NF (m²)	Kaufpreis/WF+NF (€/m²)		
		Mittelwert	Median	Min	Max	Mittelwert	Mittelwert	Min	Max
bis 90 €/m²	7	0,89	0,84	0,52	1,33	529	955	534	1.289
ab 91 €/m²	8	1,21	1,32	0,82	1,40	655	1.316	679	2.170

Tab. 87: Sachwertfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser

17.4 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

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).

17.4.2 Grundsätze zur Ableitung und Benutzung von 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 § 24 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 Jahresnettokaltniete. Von Bedeutung ist hier der Unterschied zwischen der Jahresnettokaltniete und dem Jahresreinertrag. Der Jahresreinertrag ergibt sich aus der Differenz zwischen Jahresnettokaltniete und den Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis).

Zur Ableitung der nachfolgend aufgeführten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren wurden folgende Modellannahmen bzw. Modellparameter zugrunde gelegt.

Rahmendaten	
Zeitlicher Bezug (Auswertezeitraum)	01.01.2022 – 31.12.2023
Sachlicher Anwendungsbereich	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Doppelhaushälften und Reihenhäuser Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohneinheiten Wohn- und Geschäftshäuser Wohnungseigentum im Weiterverkauf
Räumlicher Anwendungsbereich	Landkreis Bautzen
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Bautzen
Beschreibung der Stichprobe	
Statistische Kenngrößen	Ein- und Zweifamilienhäuser: Grundstücksgrößen: 200 – 2.000 m² Kaufpreise: 50.000 – 700.000 EUR Bodenrichtwertniveau: 15 – 120 EUR/m² Doppelhaushälften und Reihenhäuser: Grundstücksgrößen: 200 – 1.500 m² Kaufpreise: 50.000 – 400.000 EUR Bodenrichtwertniveau: 15 – 90 EUR/m² Mehrfamilienhäuser: Grundstücksgrößen: 200 – 5.200 m² Kaufpreise: 140.000 – 2.400.000 EUR Bodenrichtwertniveau: 15 – 140 EUR/m² Wohn- und Geschäftshäuser: Grundstücksgrößen: 160 – 900 m² Kaufpreise: 285.000 – 2.200.000 EUR Bodenrichtwertniveau: 25 – 210 EUR/m² Wohnungseigentum im Weiterverkauf: Kaufpreise: 15.000 – 260.000 EUR Bodenrichtwertniveau: 15 – 167 EUR/m²
Beschreibung der Ermittlungsmethodik	
Grundsätze	Die in der Stichprobe verwendeten LSZ wurden auf der Basis des allgemeinen Ertragswertverfahrens durch iterative Berechnung ermittelt. Die hieraus entstandene Stichprobe wurde mit statistischen Methoden analysiert. Zur Ermittlung der LSZ wurde die Formel gemäß ImmoWertA Nr. 21.(2) verwendet.
Statistische Methode	Die dargestellten Ergebnisse sind die Erwartungswerte für die LSZ. Diese wurden aus der Stichprobe als Mittel- und Medianwert ermittelt.

Gegenstand	
Grundstücksart	bebaute Grundstücke mit Gebäudearten nach ImmoWertV
Bodenwert	Bodenrichtwert zum Stand 01.01.2022 mit Anpassung bei abweichender Grundstücksgröße zum Richtwertgrundstück
Grundstücksfläche	marktübliche Grundstücksgröße unter Beachtung des § 41 ImmoWertV
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 Stellplätze 20 EUR/Monat Carport 20 EUR/Monat Garage 30 EUR/Monat Tiefgaragenstellplätze 30 EUR/Monat
Wohn- und Nutzflächen	Die Wohn- und Nutzflächen wurden aus auf Plausibilität geprüften Angaben in den Kaufverträgen oder anderer Quellen (Fragebögen, Mieterlisten, Exposees, Wertermittlungen, Bauakten, Befragungen) entnommen.
Bewirtschaftungskosten	Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis sind entsprechend § 32 und Anlage 3 ImmoWertV verbindlich und abschließend.
Baujahr	Jahr der Fertigstellung
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer	nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV
Berücksichtigung von Modernisierungen bei der Restnutzungsdauer	nach Anlage 2 ImmoWertV
Wertansatz für bauliche Außen- und sonstige Anlagen	Für bauliche Außenanlagen oder sonstige Anlagen wurde kein gesonderter Wertansatz berücksichtigt.

17.4.3 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Bodenrichtwertniveau	Restnutzungsdauer bis 30 Jahre									
	Anzahl	Liegenschaftszins				Rohertragsfaktor	WF (m²)	Kaufpreis/WF (€/m²)		
		Mittelwert	Median	Min	Max	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Min	Max
15-30 €/m²	30	1,88	1,86	-1,03	5,87	15,89	121	1.119	592	2.206
31-60 €/m²	40	1,62	1,62	-1,48	6,12	17,53	120	1.276	655	2.031
61-90 €/m²	9	1,34	1,13	-0,26	3,35	25,62	109	2.066	1.059	3.329

Bodenrichtwertniveau	Restnutzungsdauer ab 31Jahre									
	Anzahl	Liegenschaftszins				Rohertragsfaktor	WF (m²)	Kaufpreis/WF (€/m²)		
		Mittelwert	Median	Min	Max	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Min	Max
15-30 €/m²	78	2,11	1,99	-0,07	5,02	23,52	137	1.666	810	3.481
31-60 €/m²	92	1,80	1,55	0,09	4,96	27,40	126	2.141	891	3.867
61-90 €/m²	18	1,57	1,38	0,37	3,28	31,24	143	2.598	1.214	3.974
ab 91 €/m²	22	1,06	1,15	-0,84	2,33	36,92	144	3.207	1.563	4.921

Tab. 88: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

17.4.4 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Bodenrichtwertniveau	Restnutzungsdauer bis 30 Jahre									
	Anzahl	Liegenschaftszins				Rohertragsfaktor	WF (m²)	Kaufpreis/WF (€/m²)		
		Mittelwert	Median	Min	Max	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Min	Max
15-45 €/m²	10	1,45	1,65	-0,41	2,78	17,52	111	1.238	859	1.779
ab 46 €/m²	10	0,92	0,72	-0,82	2,92	27,98	110	1.578	1.093	2.250

Bodenrichtwertniveau	Restnutzungsdauer ab 31Jahre									
	Anzahl	Liegenschaftszins				Rohertragsfaktor	WF (m²)	Kaufpreis/WF (€/m²)		
		Mittelwert	Median	Min	Max	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Min	Max
15-45 €/m²	19	2,62	2,40	1,06	5,02	21,03	118	1.528	968	2.183
ab 46 €/m²	30	1,55	1,36	-0,56	5,44	28,39	121	2.225	1.014	3.604

Tab. 89: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

17.4.5 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Bodenrichtwertniveau	Restnutzungsdauer bis 30 Jahre									
	Anzahl	Liegenschaftszins				Rohertragsfaktor	WF (m²)	Kaufpreis/WF (€/m²)		
		Mittelwert	Median	Min	Max	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Min	Max
bis 90 €/m²	9	3,22	3,35	1,86	4,78	13,32	473	782	568	1.099
ab 91 €/m²	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Bodenrichtwertniveau	Restnutzungsdauer ab 31 Jahre									
	Anzahl	Liegenschaftszins				Rohertragsfaktor	WF (m²)	Kaufpreis/WF (€/m²)		
		Mittelwert	Median	Min	Max	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Min	Max
bis 90 €/m²	11	3,91	3,64	2,23	6,41	15,75	616	1.182	871	1.962
ab 91 €/m²	7	3,14	3,09	1,61	5,67	19,02	444	1.316	1.075	1.458

Tab. 90: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

17.4.6 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser

Bodenrichtwertniveau	Restnutzungsdauer 20 bis 50 Jahre									
	Anzahl	Liegenschaftszins				Rohertragsfaktor	WF+NF (m²)	Kaufpreis/WF+NF (€/m²)		
		Mittelwert	Median	Min	Max	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Min	Max
bis 90 €/m²	7	4,73	4,63	1,36	7,49	13,49	529	955	534	1.289
ab 91 €/m²	8	3,45	3,33	1,25	6,88	15,06	655	1.316	679	2.170

Tab. 91: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser

17.4.7 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)

Bodenrichtwertniveau	Restnutzungsdauer bis 40 Jahre									
	Anzahl	Liegenschaftszins				Rohertragsfaktor	WF (m²)	Kaufpreis/WF (€/m²)		
		Mittelwert	Median	Min	Max	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Min	Max
15-30 €/m²	12	5,10	4,87	3,16	8,82	11,31	66	632	346	864
31-60 €/m²	41	3,40	3,11	-0,84	9,32	16,21	72	1.033	313	2.059
61-90 €/m²	20	2,16	1,94	-1,22	7,81	19,23	72	1.184	571	1.973
ab 91 €/m²	13	1,04	1,10	-0,91	4,81	23,64	84	1.559	882	2.011

Bodenrichtwertniveau	Restnutzungsdauer ab 41 Jahre									
	Anzahl	Liegenschaftszins				Rohertragsfaktor	WF (m²)	Kaufpreis/WF (€/m²)		
		Mittelwert	Median	Min	Max	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Min	Max
15-30 €/m²	22	3,43	3,14	0,15	8,98	16,70	61	945	490	1.017
31-60 €/m²	81	3,20	2,91	0,03	9,03	18,90	64	1.315	469	2.596
61-90 €/m²	30	2,81	2,49	0,78	7,47	20,80	69	1.489	832	2.342
ab 91 €/m²	63	1,43	1,14	-0,70	4,33	29,09	63	2.073	1.122	3.110

Tab. 92: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren Wohnungseigentum

Baujahresklasse										
	Anzahl	Liegenschaftszins				Rohertragsfaktor	WF (m²)	Kaufpreis/WF (€/m²)		
		Mittelwert	Median	Min	Max	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Min	Max
1850 - 1949	44	1,76	1,86	-1,22	6,28	20,57	81	1.357	691	2.064
1950 - 1989	60	4,10	3,66	-0,38	9,32	14,71	63	903	313	2.577
ab 1990	179	2,50	2,33	-0,70	9,03	22,79	64	1.601	469	3.580

Tab. 93: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum nach Baujahresklassen

17.4.8 Weitere Objektarten

Für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen für weitere Objektarten, wie Gewerbeobjekte, Produktions- und Lagergebäude sowie Betreiberimmobilien standen im Berichtszeitraum keine hinreichende Anzahl von geeigneten Vergleichskaufpreisen zur Verfügung.

17.5 Erbbaurechte

Im Zeitraum 2020 bis 2023 lagen auswertbare 18 Verträge zur Bestellung von Erbbaurechten unbebauter Grundstücke vor.

Zeitraum	Anzahl	Zweck	Erbbauzins
2020-2021	13	Wohnen	4 %
	2	Gewerbe	4 %
2022-2023	1	Wohnen	4 %
	2	Gewerbe	3 - 6 %

Tab. 94: vertraglich vereinbarte Erbbauzinsen

17.6 Immobilienrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser

Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und werden aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet. Die Immobilienrichtwerte (IRW) beinhalten die Werte des Gebäudes einschließlich des Grund und Bodens.

Der Immobilienrichtwert entspricht nicht dem Verkehrswert i.S. § 194 BauGB, dieser kann ausschließlich sachverständig ermittelt werden.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Bautzen hat für den Erhebungszeitraum 2022/2023 einen Immobilienrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt.

Er bezieht sich auf ein sog. fiktives Normobjekt ohne Nebengebäude, jedoch inkl. Garagen/Carports im üblichen Umfang in mittlerer Lage der jeweiligen Bodenrichtwertzone gelegen und bezogen auf eine übliche Grundstücksgröße, die sich der Bebauung zuordnen lässt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Flächen, die sich nicht dem Baugrundstück zuordnen lassen, Nebengebäude, Baumängel und Bauschäden sowie Rechte und Belastungen an Grundstücken sind darüber hinaus zu berücksichtigen. Betrachtet wurden Ein- und Zweifamilienhäuser, die eine nachhaltige Nutzung zulassen.

Die sechsdimensionale Regression mit den genannten Parametern ergab ein adjustiertes Bestimmtheitsmaß von rd. 0,93 und zeigt somit, dass das Modell die beobachteten Daten sehr gut erklärt. Betrachtet wurden 128 nachbewertete Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern, deren Residuen zwischen dem Schätzwert und dem Kaufpreis nicht mehr als +/- 20 % Fehler aufwiesen.

Folgende Merkmale haben sich als signifikant bei der Kaufpreisbildung erwiesen und werden mit den Koeffizienten (k1...6) in der Regressionsfunktion beschrieben:

$$\text{IRW} = (k1 \times \text{GRST}) + (k2 \times \text{BRW}) + (k3 \times \text{WF}) + (k4 \times \text{KG}) + (k5 \times \text{AS}) + (k6 \times \text{RND}) - K$$

Merkmal		Koeffizient	
Konstante in EUR		K	304.045
Grundstücksgröße in m²	GRST	k1	38,044
Bodenrichtwert in EUR/m²	BRW	k2	1.430,300
Wohnfläche in m²	WF	k3	1.177,572
Keller (kein Keller: 1, teilunterkellert: 2, vollunterkellert: 3)	KG	k4	19.236,529
Ausstattungsstandard (1 bis 5)	AS	k5	48.989,562
wirtschaftliche Restnutzungsdauer (10-80 Jahre)	RND	k6	2.896,223

Folgende Tabellen sollen eine Hilfe für ihre eigene Berechnung bei der Anwendung der Regressionsformel sein.

Hinweise zur überschlägigen Angabe der Restnutzungsdauer:

unsanierte Gebäude:	12 bis 20 Jahre
teilsaniertes Gebäude:	21 bis 40 Jahre
saniertes Gebäude:	41 bis 50 Jahre
Gebäude Baujahr ab 1990:	80 Jahre abzgl. Gebäudealter

Hinweise zur überschlägigen Angabe des Ausstattungsstandards:

sehr einfache Ausstattung:	1,0 bis 1,4
einfache bis mittlere Ausstattung:	1,5 bis 2,4
mittlere Ausstattung:	2,5 bis 3,4
mittlere bis gehobene Ausstattung:	3,5 bis 4,4
sehr gehobene Ausstattung:	4,5 bis 5,0

Alternativ kann folgendes Tool zur Ermittlung des Immobilienrichtwertes genutzt werden. Betätigen Sie dazu folgenden Button.

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 28 Gemeinden und Städten vor.

Nutzungsentgelte für kommunale Erholungsgrundstücke

Nutzung	Nutzungsentgelt
Erholungsgärten (bebaut)	0,10 - 0,75 €/m²/Jahr
Erholungsgärten (unbebaut)	0,10 - 1,00 €/m²/Jahr

Tab. 95: Nutzungsentgelt für Erholungsgrundstücke im Landkreis Bautzen

Nutzungsentgelte für kommunale Garagengrundstücke / PKW Stellplätze

Nutzung	Nutzungsentgelt	Bemerkung
Garagen	10,00 - 60,00 €/Monat	größenabhängig; ortsabhängig
PKW Stellplätze	10,00 - 40,00 €/Monat	ortsabhängig

Tab. 96: Nutzungsentgelt für Garagengrundstücke / PKW Stellplätze

Nutzungsentgelte für sonstige Bereiche

Nutzung	Nutzungsentgelt
Teiche	30,00 - 125,00 €/ha/Jahr

Tab. 97: Nutzungsentgelt für sonstige Bereiche

Detailliertere Angaben zu Nutzungsentgelten erhalten Sie auf Anfrage.

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 im Jahr 2023 befragt.

Der durchschnittliche jährliche Pachtzins für Kleingärten beträgt im Landkreis Bautzen 0,05 - 0,50 EUR/m².

Detailliertere Angaben zu Pachten erhalten Sie auf Anfrage.

19 Kontaktdaten Gutachterausschüsse in Sachsen

	Postanschrift	Kontaktdaten	
OGA Sachsen	Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN)	Sitz:	Olbrichtplatz 3 01099 Dresden
	Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss (OGA)	Telefon:	0351 8283-8420
	PF 10 02 44	Fax:	0351 8283-6400
	01072 Dresden	E-Mail:	oga@geosn.sachsen.de
		Internet:	www.boris.sachsen.de
Kreisfreie Städte	Stadt Chemnitz	Sitz:	Friedensplatz 1
	Städtisches Vermessungsamt	Telefon:	09111 Chemnitz
	Geschäftsstelle Gutachterausschuss	Fax:	0371 488-6206
	09106 Chemnitz	E-Mail:	0371 488-6299
		Internet:	gutachterausschuss@stadt-chemnitz.de
			www.chemnitz.de
	Landeshauptstadt Dresden	Sitz:	Ammonstraße 74
	Amt für Geodaten und Kataster	Telefon:	01067 Dresden
	Geschäftsstelle Gutachterausschuss	Fax:	0351 488-4071
	PF 12 00 20	E-Mail:	0351 488-3961
	01001 Dresden	Internet:	grundstueckswertermittlung@dresden.de
			www.dresden.de/gutachterausschuss
	Stadt Leipzig	Sitz:	Burgplatz 1 (Stadthaus)
	Geschäftsstelle Gutachterausschuss	Telefon:	04109 Leipzig
	04092 Leipzig	Fax:	0341 123-5072
		E-Mail:	0341 123-5015
Landkreise (LK)	Landratsamt Bautzen	Internet:	gutachterausschuss@leipzig.de
	Vermessungs- und Flurneuordnungsamt		www.leipzig.de
	Geschäftsstelle Gutachterausschuss	Sitz:	Garnisonsplatz 9
	Bahnhofstraße 9	Telefon:	01917 Kamenz
	02625 Bautzen	Fax:	03591 5251-62120
		E-Mail:	03591 5250-62120
		Internet:	gutachterausschuss@lra-bautzen.de
			www.landkreis-bautzen.de

	Postanschrift	Kontaktdaten	
	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 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
Landkreise (LK)	Landratsamt Landkreis Leipzig Vermessungsamt Geschäftsstelle Gutachterausschuss Stauffenbergstraße 4 04552 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 7 01558 Großenhain 03521 725-2191 03521 725-2100 gutachterausschuss@kreis-meissen.de www.kreis-meissen.de
	Landratsamt Mittelsachsen Referat Geodatenmanagement Geschäftsstelle Gutachterausschuss Fraensteiner Straße 43 09599 Freiberg	Sitz: Telefon: Fax: E-Mail: Internet:	Straße des Friedens 9a, Gebäude 2, 04720 Döbeln 03731 799-1203 bis -1206 03731 799-1189 gutachterausschuss@landkreis-mittelsachsen.de www.landkreis-mittelsachsen.de

	Postanschrift	Kontaktdaten	
	Landratsamt Nordsachsen Dezernat Bau und Umwelt / Vermessungsamt Geschäftsstelle Gutachterausschuss Dr.-Belian-Straße 5 04838 Eilenburg	Sitz: Telefon: Fax: E-Mail: Internet:	Dr.-Belian-Straße 5 04838 Eilenburg 03421 758-3425 oder 3502 03421 75885-3410 gutachterausschuss@lra-nordsachsen.de www.landkreis-nordsachsen.de
	Landratsamt Sächsische Schweiz- Osterzgebirge Geschäftsbereich Bau und Umwelt - Vermessungsamt Geschäftsstelle Gutachterausschuss PF 10 02 53/54 01782 Pirna	Sitz: Telefon: Fax: E-Mail: Internet:	Schloßpark 4 01796 Pirna 03501 515-3302 oder 3304 k.A. 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
	Landratsamt Zwickau 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. 98: 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.

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 2024 im GeoWeb	17
Abb. 2: Veräußernde und erwerbende Marktteilnehmer	19
Abb. 3: Kauffälle nach Teilmärkten gesamter Landkreis Bautzen	23
Abb. 4: Flächenumsatz (ha) nach Teilmärkten gesamter Landkreis Bautzen	24
Abb. 5: Geldumsatz (Mio. EUR) nach Teilmärkten gesamter Landkreis Bautzen	25
Abb. 6: Anzahl Kauffälle bebauter Grundstücke in einzelnen Teilmärkten	28
Abb. 7: Flächenumsatz (ha) bebauter Grundstücke in einzelnen Teilmärkten	29
Abb. 8: Geldumsatz (Mio. EUR) bebauter Grundstücke in einzelnen Teilmärkten	30
Abb. 9: Preisniveau Arrondierungsflächen	34
Abb. 10: Anzahl Kauffälle Wohnungs- und Teileigentum seit 2013	38
Abb. 11: Räumliche Verteilung der Kauffallzahlen im Landkreis 2022 und 2023 gesamt	39
Abb. 12: Erwerbende und Veräußernde	40
Abb. 13: Verteilung nach Baujahresgruppen	Abb. 14: Verteilung nach
Gebäudearten gesamt	42
Abb. 15: Verteilung nach Wohnräumen gesamt	Abb. 16: Verteilung nach Wohnfläche
gesamt	42
Abb. 17: Mittelwert Kaufpreis in EUR/m² pro Ackerzahl 2022 und 2023	56
Abb. 18: aktuelle Darstellung der Ergebnisse der Bodenschätzung in ALKIS	57
Abb. 19: frühere Darstellung der Bodenschätzung im Flurbuch und in Liegenschaftsauszügen	58
Abb. 20: Einfluss der EMZ/AZ/GZ auf den Kaufpreis	59
Abb. 21: Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte in Naturräumen des Landkreises Bautzen	
2022/2023	65
Abb. 22: Bodenrichtwerte Land- und Forstwirtschaft im Landkreis Bautzen 2022/2023	66
Abb. 23: Bodenpreisindex Wohnbauflächen	72
Abb. 24: Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser	78
Abb. 25: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	80

22 Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Kauffälle, Flächenumsatz, Geldumsatz gesamter Landkreis Bautzen 2015 bis 2023	18
Tab. 2: Anzahl sonstiger Kauffälle	18
Tab. 3: Anzahl Kauffälle nach Teilmärkten	20
Tab. 4: Einwohner und Kauffälle in Städten	21
Tab. 5: Einwohner und Kauffälle in Gemeinden	22
Tab. 6: Kauffälle nach Teilmärkten gesamter Landkreis Bautzen	23
Tab. 7: Flächenumsatz (ha) nach Teilmärkten gesamter Landkreis Bautzen.....	24
Tab. 8: Geldumsatz (Mio. EUR) nach Teilmärkten gesamter Landkreis Bautzen	25
Tab. 9: unbebaute Bauflächen - Flächen für individuellen Wohnungsbau	26
Tab. 10: unbebaute Bauflächen in Eigenheimstandorten	26
Tab. 11: unbebaute Bauflächen - Flächen für industrielle Nutzung.....	27
Tab. 12: unbebaute Bauflächen - Flächen für gewerbliche Nutzung.....	27
Tab. 13: Anzahl Kauffälle bebauter Grundstücke in einzelnen Teilmärkten	28
Tab. 14: Flächenumsatz (ha) bebauter Grundstücke in einzelnen Teilmärkten	29
Tab. 15: Geldumsatz (Mio. EUR) bebauter Grundstücke in einzelnen Teilmärkten	30
Tab. 16: Durchschnittswerte Abbauland Gestein.....	31
Tab. 17: Durchschnittswerte Abbauland Sand/Kies.....	31
Tab. 18: Durchschnittswerte Abbauland Kaolin	31
Tab. 19: Durchschnittswerte Unland/Ödland	31
Tab. 20: Durchschnittswerte Fließgewässer	32
Tab. 21: Durchschnittswerte Stehende Gewässer	32
Tab. 22: Durchschnittswerte Freizeitgärten an oder in der Nähe von Gewässern	32
Tab. 23: Bauerwartungsland in künftigen Bebauungsplangebieten	33
Tab. 24: Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 und 2023	35
Tab. 25: Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahresklasse 1950-1990	35
Tab. 26: Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahresklasse 1991-2000	35
Tab. 27: Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahresklasse 2001-2010	35
Tab. 28: Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahresklasse 2011-2023	36
Tab. 29: Verkäufe Doppelhaushälften und Reihenhäuser 2022 und 2023.....	36
Tab. 30: Verkäufe Mehrfamilienhäuser 2022 und 2023	36
Tab. 31: Verkäufe Wohn- und Geschäftshäuser 2022 und 2023	36
Tab. 32: Verkäufe Umgebende- und Fachwerkhäuser 2022 und 2023.....	36
Tab. 33: Durchschnittswerte für Garagen in Garagenkomplexen 2022 und 2023.....	37
Tab. 34: Umsätze für Wohnungs- und Teileigentum jährlich insgesamt seit 2019	38
Tab. 35: Kauffallzahlen in den großen Kreisstädten jährlich seit 2015.....	39
Tab. 36: Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum 2022 und 2023	40
Tab. 37: Durchgangsverkäufe 2022 und 2023.....	41
Tab. 38: Auswertbare Kauffälle über Eigentumswohnungen 2022 und 2023.....	41
Tab. 39: Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern 2022 und 2023.....	44
Tab. 40: Weiterverkäufe Eigentumswohnungen in Plattenbauten 2022 und 2023	45
Tab. 41: Erstverkauf Neubau (Bautzen)	46
Tab. 42: Weiterverkauf - Baujahre ab 1991 - Lageklasse 1 (Bautzen).....	46
Tab. 43: Weiterverkauf - Baujahre ab 1991 - Lageklasse 2 (Bautzen).....	46
Tab. 44: Weiterverkauf - Baujahre bis 1990 Lageklasse 1 (Bautzen)	46
Tab. 45: Weiterverkauf - Baujahre bis 1990 Lageklasse 2 (Bautzen)	46
Tab. 46: Weiterverkauf – Platten-/Blockbauten (Bernsdorf).....	46
Tab. 47: Weiterverkauf – Platten-/Blockbauten (Cunewalde)	47
Tab. 48: Weiterverkauf - Baujahre ab 1991 (Doberschau-Gaußig).....	47
Tab. 49: Weiterverkauf - Baujahre ab 1991 (Großröhrsdorf)	47
Tab. 50: Weiterverkauf – Platten-/Blockbauten (Haselbachtal).....	47
Tab. 51: Weiterverkauf – Baujahre ab 1991 (Hoyerswerda)	47
Tab. 52: Weiterverkauf – Platten/Blockbauten (Hoyerswerda)	48
Tab. 53: Weiterverkauf – Baujahre ab 1991 (Kamenz).....	48
Tab. 54: Weiterverkauf – Platten-/Blockbauten (Kamenz)	48

Tab. 55: Weiterverkauf – Baujahre bis 1990 (Königsbrück).....	48
Tab. 56: Weiterverkauf – Baujahre ab 1991 (Königsbrück)	48
Tab. 57: Weiterverkauf – Platten-/Blockbauten (Königsbrück).....	48
Tab. 58: Weiterverkauf – Platten-/Blockbauten (Lohsa)	49
Tab. 59: Weiterverkauf – Baujahre ab 1991 (Ottendorf-Okrilla)	49
Tab. 60: Weiterverkauf – Platten-/Blockbauten (Ottendorf-Okrilla)	49
Tab. 61: Weiterverkauf – Platten-/Blockbauten (Panschwitz-Kuckau)	49
Tab. 62: Weiterverkauf – Baujahre ab 1991 (Pulsnitz)	49
Tab. 63: Weiterverkauf – Baujahre ab 1991 (Radeberg)	50
Tab. 64: Weiterverkauf – Platten-/Blockbauten (Radeberg).....	50
Tab. 65: Erstverkauf/Neubau (Wachau)	50
Tab. 66: Erstverkauf nach Sanierung und Umwandlung (Wachau)	50
Tab. 67: Entwicklung der BRW Ackerland im Landkreis Bautzen	53
Tab. 68: Entwicklung der BRW Grünland im Landkreis Bautzen	53
Tab. 69: Verhältnis Kauffälle A/GR (nur selbständige Objekte)	53
Tab. 70: Verhältnis der Nutzungsarten im Zeitraum	54
Tab. 71: Verhältnis wGR/BRW im Zeitverlauf	60
Tab. 72: Landwirtschaftliche Kauffälle nach Nutzungsarten (2022/2023)	61
Tab. 73: Verhältnis der Nutzungsarten zueinander in % (2022/2023).....	61
Tab. 74: Verteilung der Kauffälle nach Größenklassen bei Ackerland	62
Tab. 75: Verteilung der Kauffälle nach Ertragsmesszahlklassen bei Ackerland	62
Tab. 76: Verteilung der Kauffälle nach Größenklassen bei Grünland	62
Tab. 77: Verteilung der Kauffälle nach Ertragsmesszahlklassen bei Grünland	62
Tab. 78: Bodenrichtwerte Landkreis Bautzen Land- und Forstwirtschaft 20022/2023.....	64
Tab. 79: Preisniveau forstwirtschaftlicher Flächen in den Naturräumen	68
Tab. 80: Flächenverkäufe nach Preisniveau	68
Tab. 81: Vergleich Kaufpreise Auswertungszeitraum 2020/2021 und 2022/2023	69
Tab. 82: Verkaufsaktivitäten Auswertungszeitraum 2020/2021 und 2022/2023	69
Tab. 83: Bodenpreisindex Wohnbauflächen	71
Tab. 84: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	79
Tab. 85: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	81
Tab. 86: Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser	82
Tab. 87: Sachwertfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser	83
Tab. 88: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	87
Tab. 89: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	87
Tab. 90: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	88
Tab. 91: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser	88
Tab. 92: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren Wohnungseigentum	89
Tab. 93: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum nach Baujahresklassen	89
Tab. 94: vertraglich vereinbarte Erbbauzinsen	90
Tab. 95: Nutzungsentgelt für Erholungsgrundstücke im Landkreis Bautzen	93
Tab. 96: Nutzungsentgelt für Garagengrundstücke / PKW Stellplätze	93
Tab. 97: Nutzungsentgelt für sonstige Bereiche	93
Tab. 98: Oberer Gutachterausschuss und Gutachterausschüsse in Sachsen	96

23 Abkürzungsverzeichnis

A	Ackerland
Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
Ar	Flächenmaß
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
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
WaldwertR 2000	Waldwertermittlungsrichtlinie für den Freistaat Sachsen
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche
WertV	Wertermittlungsverordnung
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
wGR	wirtschaftliches Grünland
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
WM	wechselfeuchter Standort mittel
WZ	wechselfeuchter Standort ziemlich arm

24 Berechnung Immobilienrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser auf der Basis der Regressionsfaktoren im Zeitraum 2022 - 2023

Angaben zum Grundstück	Min	Max
Jahr der Ermittlung:		
Baujahr:		
Grundstücksgröße in m ² :	330	1.800
Bodenrichtwert in €/m ² :	15	130
Wohnfläche in m ² :	75	220
Keller (ohne, teilweise, mit):		

Angaben zur Gebäudeausführung

Konstruktion der Außenwände:

Dachkonstruktion und Eindeckung:

Fenster und Außentüren:

Innenwände und -türen:

Deckenkonstruktion:

Aufbau der Fußböden:

Sanitärinstallation:

Heizungsinstallation:

Elektroinstallation und sonstiges:

Angaben zur Modernisierung:

Wärmedämmung der Außenwände:

Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung:

Modernisierung Fenster und Außentüren:

Modernisierung des Innenbaus:

Modernisierung der Leitungssysteme:

Modernisierung der Heizungsanlage:

Modernisierung der Bäder:

Wesent. Verbesserung der Grundrissgestaltung:

Ergebnisse

Gebäudealter in Jahren:

Gesamtnutzungsdauer in Jahren:

Ausstattungsstandard:

Modernisierungspunkte:

Wirtsch. Restnutzungsdauer:

gerundeter Richtwert:

gerundeter Wert / m² WF: