

Grundstücksmarktbericht Landkreis Bautzen



Stand 01.01.2026

**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

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

Öffnungszeiten: Mo. nach Terminvereinbarung
Di. 8.30 - 12.00 Uhr, 13.00 – 18.00 Uhr
Mi. nach Terminvereinbarung
Do. 8.30 - 12.00 Uhr, 13.00 – 18.00 Uhr
Fr. nach Terminvereinbarung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Bautzen hat den Grundstücksmarktbericht für den Stichtag 01.01.2026 am 15.06.2026 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 bereitgestellten 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.

Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort	5
1.1	Gutachterausschuss und Geschäftsstelle	6
1.2	Kontaktdaten und Zuständigkeitsbereiche Geschäftsstelle Gutachterausschuss	7
1.3	Mitglieder im Gutachterausschuss des Landkreises Bautzen	9
2	Strukturdaten Landkreis Bautzen	11
2.1	Allgemeines	11
2.2	Landkreis Bautzen in Zahlen	14
3	Bodenrichtwerte	15
3.1	Bedeutung der Bodenrichtwerte	15
3.2	Entwicklungsstufen gemäß § 3 ImmoWertV	15
3.3	Grundsätze der Bodenrichtwertermittlung.....	15
3.4	Bodenrichtwerte im Außenbereich	16
3.5	Weitere Grundstücksmerkmale gemäß § 5 ImmoWertV	17
3.6	Bodenrichtwerte zum Stand 01.01.2026 im GeoWeb des Landkreises Bautzen	17
4	Erwerbsvorgänge des Grundstücksmarktes	19
4.1	Marktteilnehmer für bebaute und unbebaute Grundstücke.....	19
4.2	Erwerbsvorgänge, Flächenumsatz, Geldumsatz gesamter Landkreis	19
4.3	Kaufverträge in Städten	20
4.4	Kaufverträge in Gemeinden.....	21
4.5	Auswertung nach Vertragsarten	22
4.6	Kaufverträge je Teilmarkt	23
4.7	Flächenumsatz je Teilmarkt.....	23
4.8	Geldumsatz je Teilmarkt.....	23
4.9	Kaufverträge bebauter Grundstücke	24
4.10	Flächenumsatz bebauter Grundstücke	25
4.11	Geldumsatz bebauter Grundstücke.....	26
4.12	Sonstige Vertragsarten.....	27
4.13	Kaufverträge Bauplätze individueller Wohnungsbau in Ortslagen.....	27
4.14	Kaufverträge Bauplätze Eigenheimstandorte.....	27
4.15	Kaufverträge Bauplätze gewerbliche Nutzung.....	28
5	Preisübersichten zu Teilmärkten	29
5.1	Arrondierungsflächen.....	29
5.2	Private Grünflächen	30
5.3	Kleingartenanlagen nach Bundeskleingartengesetz	30
5.4	Freizeitgärten (unbebaut bzw. mit nicht werthaltiger Bebauung).....	30
5.5	Bauerwartungsland für Wohnbauflächen in Bebauungsplangebieten	31
5.6	Fließgewässer.....	31
5.7	Stehende Gewässer	31

5.8	Flächen für Solaranlagen	32
5.9	Gestein (Granodiorit, Grauwacke u.a.).....	32
5.10	Sand / Kies.....	32
5.11	Unland.....	33
6	Der Immobilienmarkt von bebauten Grundstücken.....	34
6.1	Preisübersichten zu Ein- und Zweifamilienhäusern	34
6.1.1	Auswertung nach Restnutzungsdauer und Bodenrichtwertniveau.....	34
6.1.2	Auswertung nach Baujahresklassen	34
6.2	Preisübersichten zu Doppelhaushälften und Reihenhäusern	36
6.2.1	Auswertung nach Restnutzungsdauer und Bodenrichtwertniveau.....	36
6.2.2	Auswertung nach Baujahresklassen	36
6.3	Mehrfamilienhäuser	37
6.4	Wohn- und Geschäftshäuser.....	37
6.5	Umgebende- und Fachwerkhäuser	37
7	Der Immobilienmarkt von Wohnungs- und Teileigentum	38
7.1	Allgemeiner Überblick.....	38
7.2	Marktteilnehmer	39
7.3	Gesamtstatistik	39
7.4	Kaufverträge in den großen Kreisstädten.....	40
7.5	Durchgangverkäufe.....	40
7.6	auswertbare Kaufverträge	40
7.7	Verteilung der Kaufverträge.....	41
7.8	Preisübersichten für Wohneigentum	42
7.8.1	Verkäufe in Städten und Gemeinden	42
7.8.2	Verkäufe in Platten- und Blockbauten	44
7.9	Auswertung nach Größe der Eigentumswohnung	45
7.9.1	Stadtgebiet Bautzen Lageklasse 1	45
7.9.2	Stadtgebiet Bautzen Lageklasse 2	45
7.9.3	Stadtgebiet Radeberg.....	45
7.10	Preisübersicht für Teileigentum	46
7.11	Preisübersicht Pkw-Stellplätze als Teileigentum bzw. Sondernutzungsrecht	46
8	Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt	47
8.1	Allgemeines	47
8.2	Landschaften des Landkreises.....	47
8.3	Preisentwicklung landwirtschaftlicher Grundstücke	48
8.3.1	Preisentwicklung Ackerland.....	48
8.3.2	Preisentwicklung Grünland.....	48
8.3.3	Verhältnis der Kaufpreise Ackerland zu Grünland	49
8.4	Wertbestimmende Merkmale landwirtschaftlicher Grundstücke.....	50
8.5	Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte	52

9	Der forstwirtschaftliche Grundstücksmarkt	56
9.1	Aktuelle Situation und preisbildende Einflussfaktoren	56
9.2	Preisniveau des forstwirtschaftlichen Grundstücksmarktes	56
10	Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten	60
10.1	Bodenpreisindexreihen	60
10.1.1	Wohnbauflächen	60
10.1.2	Gewerbeflächen	62
10.2	Umrechnungskoeffizienten	63
10.2.1	Berücksichtigung abweichende wertrelevante Geschossflächenzahlen	63
10.2.2	Berücksichtigung abweichende Grundstücksgrößen	63
10.3	Sachwertfaktoren	65
10.3.1	Grundsätze zur Ableitung und Benutzung	65
10.3.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	68
10.3.3	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	70
10.3.4	Mehrfamilienhäuser	72
10.3.5	Wohn- und Geschäftshäuser	72
10.4	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	73
10.4.1	Grundsätze zur Ableitung und Benutzung	73
10.4.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	76
10.4.3	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	78
10.4.4	Mehrfamilienhäuser	80
10.4.5	Wohn- und Geschäftshäuser	80
10.4.6	Wohnungseigentum (Weiterverkauf)	81
10.4.7	Weitere Objektarten	82
10.5	Erbbauzinsen	83
10.6	Immobilienrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser	84
11	Nutzungsentgelte und Pachten im Landkreis Bautzen	86
11.1	Nutzungsentgelte	86
11.2	Pachten nach BKleingG	86
12	Kontakt Daten Gutachterausschüsse in Sachsen	87
13	Literatur / Rechtsgrundlagen	90
14	Abbildungsverzeichnis	91
15	Tabellenverzeichnis	92
16	Abkürzungsverzeichnis	94
17	Berechnung Immobilienrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser auf der Basis von Regressionsfaktoren im Zeitraum 2022 - 2025	95

1 Vorwort

Der Grundstücksmarktbericht zum Stichtag 01.01.2026 gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt des Landkreises Bautzen mit den Großen Kreisstädten Bautzen, Kamenz, Hoyerswerda, Radeberg und Bischofswerda in den Jahren 2024 und 2025.

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 2024/2025 im Vergleich zu 2022/2023 mit einer sinkenden Nachfrage, jedoch leicht steigender Preisentwicklung. In den beiden Jahren 2024/2025 mit 5.973 erfassten Kaufverträgen sank die Anzahl der Kaufverträge gegenüber 2022/2023 mit 6.605 Kaufverträgen um ca. 10 %. Der Geldumsatz in 2024/2025 (rd. 784 Mio. €) stieg jedoch gegenüber 2022/2023 (rd. 750 Mio. €) um ca. 5 %.

Innerhalb des Berichtszeitraumes 2024/2025 war ein minimaler Anstieg der Anzahl der Kaufverträge von 2024 mit 2.944 Kaufverträgen und 2025 mit 3.029 Kaufverträgen von rd. 3 % zu verzeichnen.

Ursächlich für den nach wie vor verhaltenen Grundstücksmarkt sind vor allem das seit Mitte 2022 gestiegene Zinsniveau bei anhaltend hohem Baupreisniveau, gestiegene Energiekosten, gestörte Lieferketten und Rohstoffknappheit. Es bleibt abzuwarten, ob das seit 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. Die Auswertungen der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern haben gezeigt, dass vor allem Bauweisen in wirtschaftlichen Wohnungs- und Nutzungsgrößen mit betriebskosteneffizienten Ausführungen am Markt am ehesten bestehen werden. Es zeigt sich bereits jetzt, dass mit Marktberichtigungen übergroßer und betriebskostenintensiver Objekte zu rechnen ist.

Der Grundstücksmarktbericht soll zur Transparenz des Grundstücksmarktes beitragen und stellt für Interessierte eine unabhängige Informationsquelle dar und wird kostenlos zum Download zur Verfügung gestellt. Das ist ein wesentlicher Schritt zur Verbesserung der Markttransparenz, da jedem Interessierten der Zugang zu marktkonform ermittelten Daten ermöglicht wird.

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.

1.1 Gutachterausschuss und Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle Gutachterausschuss erfüllt die Verwaltungsaufgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist ein selbständiges und unabhängiges Sachverständigengremium und 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.

1.2 Kontaktdaten und Zuständigkeitsbereiche Geschäftsstelle Gutachterausschuss

E-Mail Kontakt für alle Anliegen:

gutachterausschuss@lra-bautzen.de

Leiterin Geschäftsstelle:

Claudia Großer

Stellvertretende Leiterin Geschäftsstelle:

Anja Bredenkamp

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung und zu Bodenrichtwerten

Bereich Bautzen:

Christin Grasse

Tel.: 03591 5251 62125

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

Manuela Schlosser

Tel.: 03591 5251 62124

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](#)

1.3 Mitglieder im Gutachterausschuss des Landkreises Bautzen

Vorsitzender	
Verm.-Ass. Dipl.-Ing. Thomas Weber	Vermessungs- und Flurneuordnungsamt Sachgebietsleiter Geodatenservice 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 Bewertung- und Entschädigung in landwirtschaftlichen Bereichen
Dipl.-Ing. agr. Jens Winckler	Finanzamt Bautzen Amtlicher Landwirtschaftlicher Sachverständiger
Dipl.-Ing. (FH) Architekt Giso Müller	Finanzamt Bautzen

2 Strukturdaten Landkreis Bautzen

2.1 Allgemeines

Der Landkreis Bautzen besteht in seiner heutigen Form seit der Kreisreform vom 1. August 2008 und vereint die früheren Landkreise Bautzen, Kamenz sowie die Stadt Hoyerswerda. Mit 15 Städten, darunter fünf Große Kreisstädte, und 42 Gemeinden zählt er zu den größten Landkreisen Sachsens.

Landschaftlich reicht das Gebiet von den Heide- und Seenlandschaften im Norden, über die Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft, das Bautzener Lößhügelland bis ins Oberlausitzer Bergland im Süden. Westlich liegen die Königsbrücker Heide und das Westlausitzer Lößhügelland. Der Landkreis grenzt an Brandenburg, Tschechien, Dresden sowie die Landkreise Görlitz, Meißen und Sächsische Schweiz-Osterzgebirge.

Höchste Erhebung ist der Valtenberg (587 m) bei Neukirch/Lausitz, wichtigster Fluss die Spree. Größtes Gewässer ist der Speicher Lohsa II. Zahlreiche Teiche prägen die traditionelle Fischereilandschaft. Während im Norden ausgedehnte Kiefernwälder dominieren, bestimmen im Bergland Fichten- und Mischwälder das Bild. Mit seinen Naturschutzgebieten und der ursprünglichen Landschaft zählt besonders das Oberlausitzer Bergland zu den bedeutenden Tourismusregionen der Oberlausitz.

Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft

Im Osten Sachsens liegt mit der UNESCO-Biosphärenregion „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ eine historisch gewachsene Kulturlandschaft und zugleich das größte zusammenhängende Teichgebiet Deutschlands.

Die jahrhundertealte Teichwirtschaft prägt bis heute das Bild der Region und dient weiterhin vor allem der Karpfenzucht und schafft zugleich einen besonders wertvollen Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten.

Mit der Erweiterung des Biosphärenreservats auf rund 32.000 ha gewinnt die historisch gewachsene Teichlandschaft zusätzlich an Bedeutung. Neben dem Naturschutz rückt dabei auch die traditionelle Teichwirtschaft stärker als Bestandteil der Kulturlandschaft in den Fokus, wodurch neue Ansätze zur Förderung, Pflege und langfristigen Sicherung der Teiche entstehen.

Lausitzer Seenland

Das Lausitzer Seenland entstand durch die Flutung ehemaliger Braunkohletagebaue und entwickelt sich schrittweise zu einer der größten künstlichen Wasserlandschaften Europas. Bis Ende der 2020er Jahre soll hier Europas größte künstlich geschaffene Seenlandschaft entstehen. Mehrere Seen sind bereits über schiffbare Kanäle verbunden und prägen eine zusammenhängende Freizeit- und Erholungslandschaft. Beispielhaft ist die Weiterentwicklung des Servicegeländes am Geierswalder See und die Entwicklung des Areals Koschendamms und des Partwitzer Sees zur touristischen Nutzung.

Oberlausitzer Bergland

Im Oberlausitzer Bergland gewinnt insbesondere der naturnahe Aktivtourismus an Bedeutung. Projekte rund um den zertifizierten Fernwanderweg „Oberlausitzer Bergweg“ stärken die touristische Vernetzung und setzen verstärkt auf nachhaltige Nutzung der Mittelgebirgslandschaft.

Wirtschaft und Strukturwandel

Das Strukturstärkungsgesetz Kohleregionen stellt bis 2038 Fördermittel in Höhe von bis zu 40 Mrd. € bereit, um die wirtschaftlichen und infrastrukturellen Folgen des Kohleausstiegs abzufedern. Die Mittel fließen sowohl in Investitionen von Ländern und Kommunen, etwa für Infrastruktur, Digitalisierung oder Gewerbeflächenentwicklung, als auch in Bundesprojekte wie Forschungsstandorte oder Verkehrsmaßnahmen.

Im Lausitzer Revier zeigt sich die Transformation zunehmend in einer engeren Verbindung von Wirtschaft, Landschaft und kulturellem Erbe. Planerische Projekte wie „Raumbilder Lausitz 2050“ verdeutlichen langfristige Entwicklungsperspektiven nach dem Kohleausstieg. Ergänzend unterstützen grenzüberschreitende Programme mit rund 3,8 Mio. € Interreg-Mitteln Vorhaben zur Stärkung von Architektur, Industriegeschichte und regionalem Kulturerbe sowie zur touristischen Weiterentwicklung.

Ziel ist die langfristige Stabilisierung der Wirtschaftsstruktur sowie die Schaffung neuer Entwicklungs- und Nutzungsperspektiven für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur in den betroffenen Regionen.

Der Landkreis Bautzen verfügt über eine breit gefächerte Wirtschaftsstruktur mit Schwerpunkten im Maschinen- und Anlagenbau, im Schienenfahrzeugbau, in der Lebensmittelindustrie sowie in der Batterietechnologie.

Eine zentrale Rolle nimmt der Produktionsstandort der Alstom Transport Deutschland GmbH in Bautzen ein, der durch Investitionen in Fertigungskapazitäten weiterentwickelt wurde. Die Firma plant mit der Errichtung des Logistikzentrums Preuschwitz eine Erweiterung seines bisherigen Standortes.

Die Sachsenmilch AG in Leppersdorf als leistungsfähiger Lebensmittelproduzent sowie die Deutsche Accumotive GmbH & Co KG in Kamenz mit ihrer Batteriefertigung prägen die industrielle Struktur und stehen beispielhaft für die Verbindung traditioneller Produktion mit neuen Technologien.

Mit dem Forschungszentrum Hoyerswerda - Smart Mobility Lab (SML) der TU Dresden siedeln sich Hochtechnologien zur Erforschung der Mobilität der Zukunft in der Lausitz an. Mit dem Bau der Versuchshalle des SML in Schwarzkollm wurde 2024 begonnen und wird Ende 2026 fertiggestellt.

Der Schuhhersteller Birkenstock ist künftig in Wittichenau tätig und hat dort das Grundstück des ehemaligen Möbelherstellers Maja erworben.

Die in Österreich beheimatete iDM Energiesysteme GmbH errichtet im Bernsdorfer Ortsteil Straßgräbchen ein neues Montagewerk.

Durch die Industrieansiedlungen im Dresdener Norden wollen Dresden und die Nachbargemeinde Ottendorf-Okrilla künftig bei Infrastrukturinvestitionen enger kooperieren. Geplant ist ein neues gemeinsames Gewerbegebiet, Wohnsiedlungen für Chipwerker, eine neue Gemeinschaftsschule und Fahrradwege.

Parallel dazu wurde die digitale Infrastruktur im Landkreis in den vergangenen Jahren deutlich ausgebaut. Seit Beginn der Breitbandförderung konnten zahlreiche Haushalte, Gewerbebetriebe sowie Bildungs- und Forschungseinrichtungen an leistungsfähige Glasfasernetze angeschlossen werden.

Kulturraum

Die Kulturlandschaft des Landkreises Bautzen ist geprägt von Zweisprachigkeit, regionalen Traditionen und einer Vielzahl kultureller Einrichtungen. Theater, Museen und historische Orte bewahren das kulturelle Erbe der Oberlausitz und werden durch Veranstaltungen sowie regionale Initiativen lebendig gehalten.

Neue Impulse entstehen auch durch die stärkere Vernetzung von Kultur, Landschaft und Tourismus. Grenzüberschreitende Programme fördern unter anderem Projekte zur Industriegeschichte, zur Weiterentwicklung regionaler Kulturlandschaften und zur touristischen Profilbildung.

Eine wichtige strukturelle Neuerung ist die stärkere Bündelung des Tourismusmarketings in der Oberlausitz durch die Gründung des „Tourismusverband Oberlausitz“. Seit 2025 arbeiten die beteiligten Akteure enger zusammen, um Strategien, Vermarktung und Angebote besser zu verzahnen. Ziel ist es, Naturraum, Industriegeschichte und kulturelles Erbe stärker als zusammenhängendes Profil der Region sichtbar zu machen.

Im Landkreis Bautzen ist die sorbische Sprache und Kultur bis heute sichtbar und hörbar.

Die Sorben, eine der vier anerkannten nationalen Minderheiten in Deutschland, prägen seit Jahrhunderten das kulturelle Leben der Lausitz. Neben Sprachprojekten, zweisprachigen Bildungseinrichtungen und eigenen Medien rücken in jüngerer Zeit verstärkt Initiativen zur Präsenz im Alltag in den Mittelpunkt. In Bautzen wird die sorbische Sprache zunehmend im öffentlichen Raum sichtbar, etwa durch zweisprachige Beschilderungen.

Parallel dazu widmen sich Forschungs- und Kulturprojekte verstärkt der digitalen Sicherung und Weiterentwicklung sorbischer Kultur. Internationale Veranstaltungen wie das Internationale Folklorefestival der Lausitz, bei dem Ensembles aus verschiedenen Ländern zusammenkommen, unterstreichen die lebendige kulturelle Vernetzung der Region. Langfristig angelegte Förderprogramme tragen zudem dazu bei, Sprache und Identität nachhaltig zu stärken.

Baukultur und Siedlungsstruktur

Die Bau- und Siedlungsstruktur des Landkreises Bautzen ist durch einen historisch gewachsenen Gebäudebestand geprägt. Neben städtischen Altbauquartieren und ehemaligen Gutshofanlagen stellt insbesondere die regionaltypische Umgebendehausbauweise einen wesentlichen Bestandteil des baulichen Erbes dar. Kirchen, Klosteranlagen sowie historische Marktplätze prägen das Ortsbild vieler Gemeinden und Städte.

Aktuelle Entwicklungen im Bauwesen konzentrieren sich überwiegend auf die Erhaltung, Sanierung und Umnutzung bestehender Gebäude. Förderprogramme und grenzüberschreitende Projekte im „Umgebendeland“ unterstützen die Anpassung traditioneller Bauformen an heutige Nutzungsanforderungen und fördern nachhaltige Baukultur. Städtebauliche Maßnahmen zielen dabei vor allem auf die Stabilisierung historischer Ortskerne, die Revitalisierung leerstehender Gebäude sowie die Weiterentwicklung vorhandener Wohn- und Mischlagen ab. Der Gebäudebestand bleibt damit ein prägender Faktor für die Siedlungsstruktur und beeinflusst sowohl die Nachfrage nach Sanierungsobjekten als auch die Entwicklung lokaler Immobilienmärkte.

Verkehr und Mobilität

Der Landkreis Bautzen verfügt über eine leistungsfähige Verkehrsanbindung. Die Autobahn A 4 sowie mehrere Bundesstraßen (u. a. B 6, B 96, B 97, B 98 und B 156) sichern die Verbindung zu den Oberzentren Dresden und Görlitz sowie zu angrenzenden Wirtschaftsräumen. Im Schienenverkehr bildet die Strecke Dresden–Bautzen–Görlitz eine zentrale Entwicklungsachse.

Das Kreisgebiet ist derzeit in die Verkehrsverbünde VVO und ZVON eingebunden. Mit dem geplanten Zusammenschluss zum Verkehrsverbund Ostsachsen (ZVVO) wird eine stärkere Vernetzung des öffentlichen Personennahverkehrs angestrebt. Investitionen in Elektromobilität und barrierefreie Haltestellen, moderne Fahrzeuge, die Einführung von Elektrobussen sowie digitale Ticket- und Bezahlsysteme tragen zur Weiterentwicklung des Nahverkehrs bei.

Der Verkehrslandeplatz Bautzen ergänzt die Infrastruktur insbesondere für Geschäfts- und Ausbildungsflüge. Die Sonderlandeplätze in Kamenz, Nardt, Klix und Brauna werden überwiegend flugsportlich genutzt.

2.2 Landkreis Bautzen in Zahlen

Anzahl Städte/Gemeinden	57
davon Städte	15
davon Gemeinden	42

Einwohner zum 30.11.2025	290.710
--------------------------	---------

Gesamtfläche	rd. 2.396 km ²
davon	
Siedlungsfläche	214 km ²
Verkehrsfläche	95 km ²
Gewässerfläche	107 km ²
Vegetationsfläche	1.980 km ²
davon	
Landwirtschaftsfläche	1.088 km ²
Waldfläche	827 km ²
Flächen anderer Nutzungsarten	65 km ²

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

3 Bodenrichtwerte

3.1 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 Vergleichspreisen 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.

3.2 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.

3.3 Grundsätze der Bodenrichtwertermittlung

Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 25 ImmoWertV zu ermitteln. Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden. Darüber hinaus können deduktive oder andere geeignete Verfahrensweisen angewendet werden.

Für die Bodenrichtwertermittlung zum Stand 01.01.2026 wurden Verkäufe unbebauter Grundstücke in der jeweiligen Bodenrichtwertzone ausgewertet.

Die Kaufpreise wurden hinsichtlich der betreffenden Grundstücksgröße auf die Größe des Bodenrichtwertgrundstücks normiert sowie an den Wertermittlungstichtag 01.01.2026 konjunkturrell angepasst.

Dabei blieben Verkäufe, die ungewöhnlichen Verhältnissen unterlagen, unberücksichtigt.

Die Ableitung erfolgte empirisch bzw. im Vergleichswertverfahren.

3.4 Bodenrichtwerte im Außenbereich

Im Außenbereich stehen für eine empirische Ableitung keine Kaufpreise unbebauter Baugrundstücke (gemischte Bauflächen bzw. Wohnbauflächen) zur Verfügung. Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich wurden daher anhand eines entfernungsabhängigen Modells in Abhängigkeit zum Bodenrichtwert der nächstgelegenen Ortslage ermittelt und gelten für Flächen, die der Bebauung zugeordnet werden können.

Für bebaute Flächen im Außenbereich (gemischte Bauflächen bzw. Wohnbauflächen) wurden Bodenrichtwerte für Splittersiedlungen ab ca. 5 Nutzungseinheiten ausgewiesen.

Der Ableitung der Bodenrichtwerte im Außenbereich lag folgendes Modell zu Grunde:

Grundstück angrenzend oder bis ca. 100 m von der Ortslage entfernt	Abschlag 10 %
--	---------------

Berücksichtigung von

- planungsrechtlichen Einschränkungen

Grundstück 100 m bis 300 m von der Ortslage entfernt	Abschlag 20 %
--	---------------

Berücksichtigung von

- planungsrechtlichen Einschränkungen
- ggf. Einschränkungen in der Erschließung

Grundstück ab 300 m von der Ortslage entfernt	Abschlag 30 %
---	---------------

Berücksichtigung von

- planungsrechtlichen Einschränkungen
- ggf. Einschränkungen in der Erschließung
- ggf. eingeschränkter Erreichbarkeit Infrastruktur

Weitere wertbestimmende Merkmale zur Ableitung eines individuellen Bodenwertes sind darüber hinaus zu berücksichtigen.

3.5 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. 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 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) **Lagermerkmale** 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.

3.6 Bodenrichtwerte zum Stand 01.01.2026 im GeoWeb des Landkreises Bautzen

Die Bodenrichtwerte für den Landkreis Bautzen mit Stand 01.01.2026 sind im Geoportal des Landkreises Bautzen unter <https://cardomap.idu.de/lrabz/> abrufbar.

Unter  **Themen** > „Verkehr, Bauen, Bodennutzung“ > „Bodenrichtwerte“ 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 und besitzen 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.

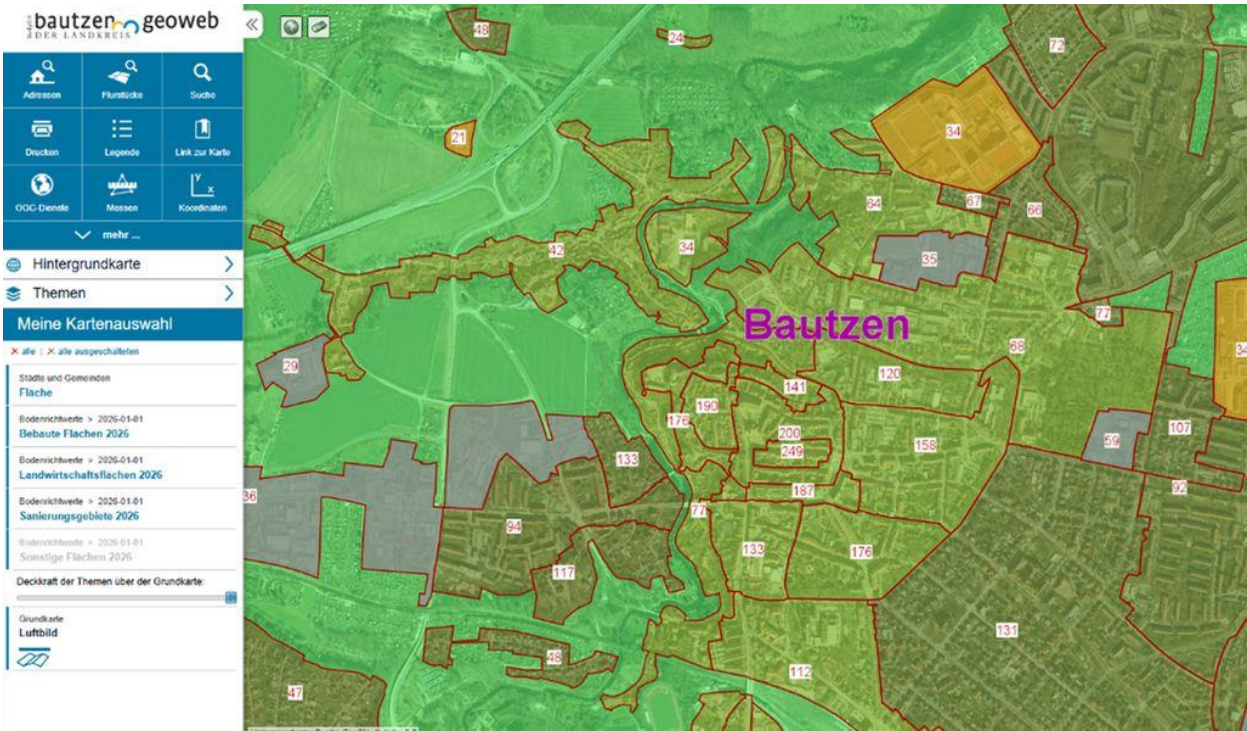


Abbildung 1 Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 im GeoWeb

4 Erwerbsvorgänge des Grundstücksmarktes

4.1 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.

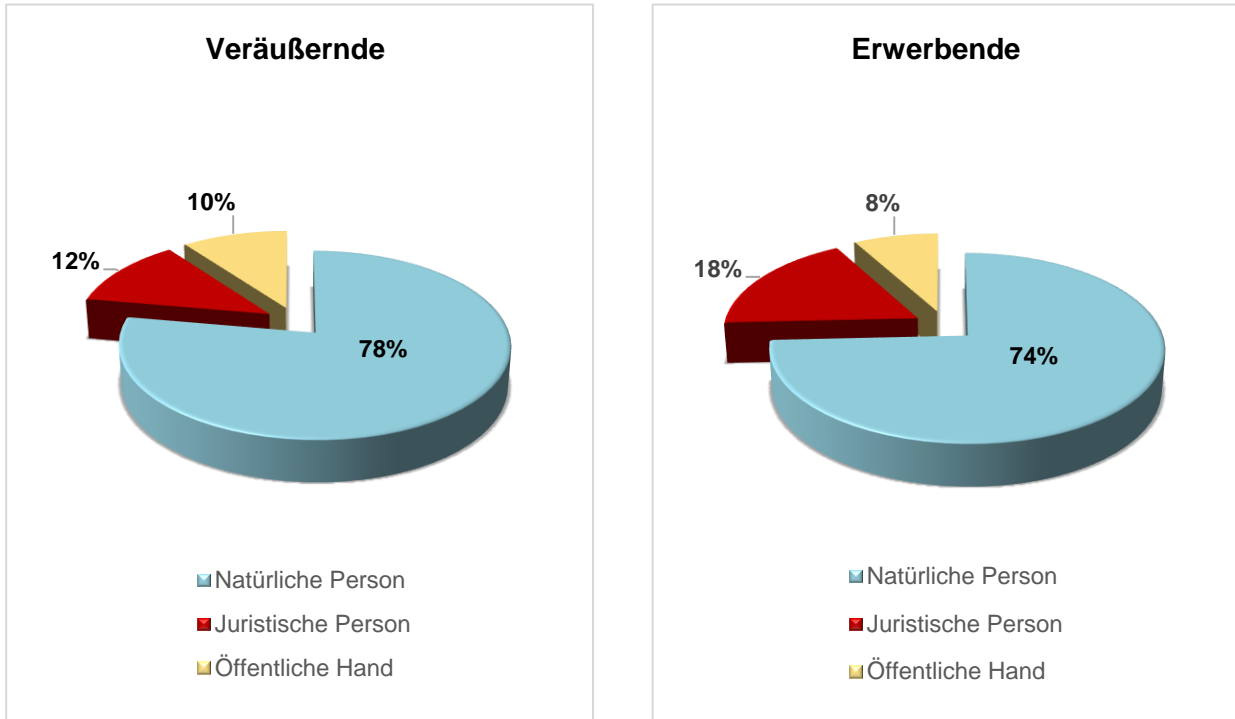


Abbildung 2 Veräußernde und Erwerbende 2024/2025

4.2 Erwerbsvorgänge, Flächenumsatz, Geldumsatz gesamter Landkreis

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
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
2024	2.944	1.925,28	339,28
2025	3.029	1.980,33	444,93

Tabelle 1 Erwerbsvorgänge, Flächenumsatz, Geldumsatz gesamter Landkreis

4.3 Kaufverträge in Städten

Stadt	Einwohner Stand 30.11.2025	Kauffälle								
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bautzen	37.314	247	239	242	216	318	268	178	190	226
Bernsdorf	6.192	81	115	244	89	127	85	66	80	66
Bischofswerda	10.501	151	140	140	113	107	127	88	104	65
Elstra	2.658	51	54	58	50	54	47	31	48	39
Großröhrsdorf	9.477	136	186	177	144	207	126	70	63	119
Hoyerswerda	30.518	172	187	170	182	210	217	160	182	181
Kamenz	16.820	151	194	237	232	259	178	180	138	132
Königsbrück	4.653	50	62	104	116	79	79	64	53	38
Lauta	7.685	66	65	69	74	63	61	49	74	75
Pulsnitz	7.238	89	101	119	105	101	113	86	69	82
Radeberg	18.684	200	204	204	250	201	181	154	167	205
Schirgiswalde-Kirschau	5.759	83	82	82	66	80	81	62	74	56
Weißenberg	3.001	59	41	52	84	87	56	70	46	60
Wilthen	4.590	39	36	41	42	44	43	29	35	38
Wittichenau	5.516	91	64	77	80	81	50	65	44	57

Tabelle 2 Kaufverträge in Städten 2024/2025

4.4 Kaufverträge in Gemeinden

Gemeinde	Einwohner Stand 30.11.2025	Kauffälle								
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Arnsdorf	4.983	49	61	53	93	102	63	70	60	43
Burkau	2.544	49	37	33	46	54	39	25	21	37
Crostwitz	1.037	9	11	15	10	6	19	8	8	4
Cunewalde	4.414	67	89	66	77	55	70	43	61	50
Demitz-Thumitz	2.615	27	38	20	48	25	30	26	18	25
Doberschau-Gaußig	4.178	59	86	75	113	86	72	73	49	60
Elsterheide	3.237	52	48	71	60	44	56	60	50	42
Frankenthal	897	22	12	18	16	16	21	13	17	17
Göda	2.893	32	50	28	74	57	46	40	27	33
Großdubrau	3.984	65	65	62	78	68	75	60	55	64
Großharthau	2.950	79	62	76	40	44	77	53	54	64
Großnaundorf	884	8	12	18	8	15	11	8	14	15
Großpostwitz	2.688	44	41	52	49	44	47	37	54	36
Haselbachtal	3.816	51	57	59	82	44	53	44	42	54
Hochkirch	2.162	56	44	64	46	35	36	36	30	27
Königswartha	3.317	45	33	37	46	79	31	29	45	59
Kubschütz	2.432	35	26	33	46	36	42	36	22	26
Laußnitz	1.796	16	17	24	18	22	45	24	28	12
Lichtenberg	1.594	20	16	16	20	13	19	20	23	16
Lohsa	4.951	83	95	115	91	88	92	83	92	103
Malschwitz	4.754	95	66	91	95	78	89	81	70	69
Nebelschütz	1.152	12	8	13	19	17	12	6	7	7
Neschwitz	2.326	36	55	42	47	32	48	43	52	39
Neukirch	1.581	26	30	36	34	39	27	29	34	37
Neukirch/Lausitz	4.715	83	47	90	111	86	72	59	51	59
Obergurig	2.020	21	26	26	43	36	23	23	15	20
Ohorn	2.436	33	28	27	24	50	42	21	19	24
Oßling	2.186	41	55	34	25	36	29	27	32	28
Ottendorf-Okrilla	9.874	149	173	139	138	181	134	94	139	129
Panschwitz-Kuckau	2.019	17	15	14	12	30	22	16	14	18
Puschwitz	778	10	15	6	14	20	14	17	7	18
Räckelwitz	1.130	19	16	15	10	10	12	10	7	1
Radibor	3.060	46	45	50	43	36	57	43	42	40
Ralbitz-Rosenthal	1.723	15	19	22	20	20	12	14	19	12
Rammenau	1.306	11	12	27	14	19	21	16	9	6
Schmölln-Putzkau	2.969	52	53	56	58	60	47	49	41	36
Schöntheichen	ab 2019 zu Kamenz	31	25	0	0	0	0	0	0	0
Schwepnitz	2.384	28	35	35	42	57	55	36	30	21
Sohland a.d. Spree	6.182	92	92	84	82	106	72	89	82	83
Spreetal	1.674	34	31	40	53	47	37	35	37	37
Steina	1.644	24	33	29	25	20	32	25	15	16
Steinigwolmsdorf	2.594	52	37	54	52	64	57	34	45	47
Wachau	4.225	62	68	105	96	66	83	45	40	56

Tabelle 3 Kaufverträge in Gemeinden 2024/2025

4.5 Auswertung nach Vertragsarten

		unbebaute Bauflächen	land-/forst- wirtschaftliche Fläche	alle übrigen (sonstige) Flächen	bebaute Bauflächen	Wohnungs- /Teileigen- tum
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
2024	Kauf	193	585	505	1112	368
	Tausch, Übertragung, Schenkung usw.	9	50	18	61	5
	Zwangsversteigerung	0	11	3	23	1
2025	Kauf	208	565	512	1177	417
	Tausch, Übertragung, Schenkung usw.	11	34	21	54	4
	Zwangsversteigerung	1	3	2	12	1

Tabelle 4 Auswertung nach Vertragsarten

4.6 Kaufverträge je Teilmarkt

Jahr	land-/forstwirtschaftliche Flächen	unbebaute Bauflächen	bebaute Bauflächen	Wohnungs-/ Teileigentum
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
2024	646	202	1.196	374
2025	602	222	1.247	422

Tabelle 5 Kaufverträge je Teilmarkt gesamter Landkreis

4.7 Flächenumsatz je Teilmarkt

Jahr	land-/forstwirtschaftliche Flächen (ha)	unbebaute Bauflächen (ha)	bebaute Bauflächen (ha)
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
2024	1.402,51	98,51	316,57
2025	1.376,59	84,65	348,01

Tabelle 6 Flächenumsatz je Teilmarkt gesamter Landkreis

4.8 Geldumsatz je Teilmarkt

Jahr	land-/forstwirtschaftliche Flächen (Mio €)	unbebaute Bauflächen (Mio €)	bebaute Bauflächen (Mio €)	Wohnungs-/ Teileigentum (Mio €)
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
2024	13,10	37,20	240,32	34,64
2025	13,69	22,61	347,69	54,71

Tabelle 7 Geldumsatz je Teilmarkt gesamter Landkreis

4.9 Kaufverträge bebauter Grundstücke

Jahr	Ein- und Zweifamilienhäuser (tlw. mit Nebengebäude)	Doppelhaushälften/ Reihenhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser
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
2024	651	153	85	49
2025	669	168	101	54

Tabelle 8 Anzahl der Kaufverträge bebauter Grundstücke

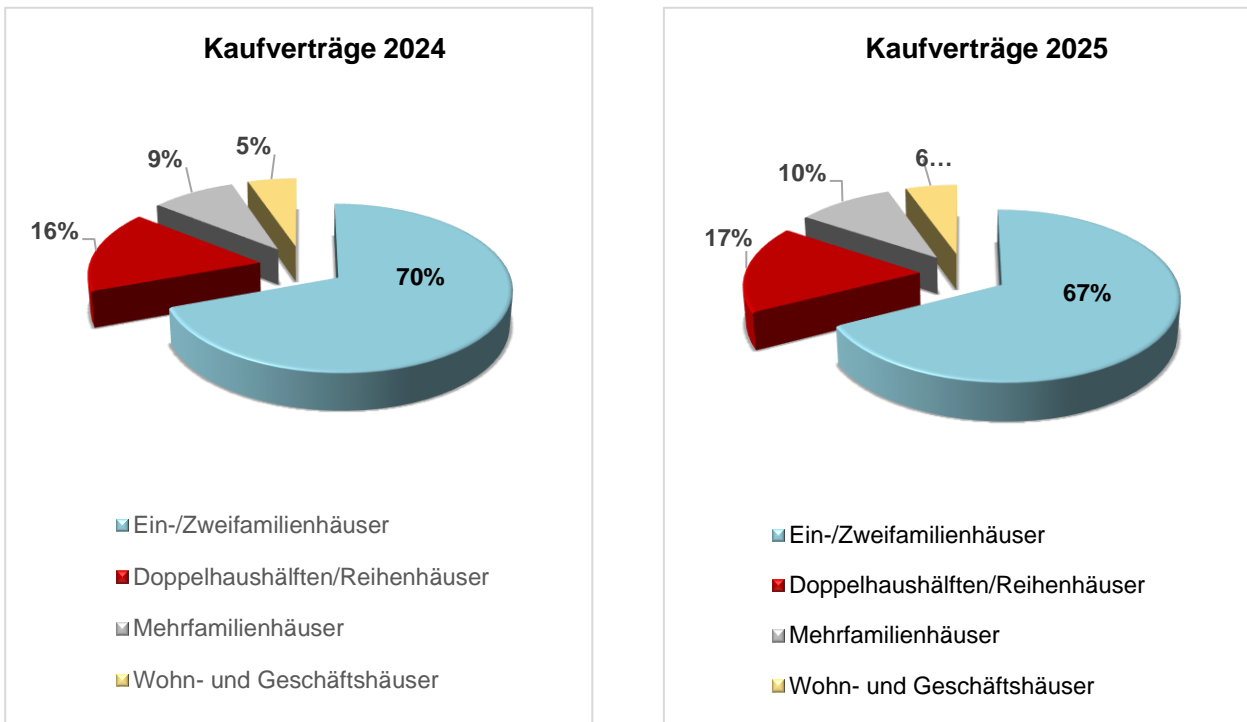


Abbildung 3 Kaufverträge bebauter Grundstücke

4.10 Flächenumsatz bebauter Grundstücke

Jahr	Ein- und Zweifamilienhäuser (ha) <small>(tlw. mit Nebengebäude)</small>	Doppelhaushälften/Reihenhäuser (ha)	Mehrfamilienhäuser (ha)	Wohn- und Geschäftshäuser (ha)
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
2024	154,16	9,81	14,73	6,89
2025	168,06	10,53	16,97	6,01

Tabelle 9 Flächenumsatz bebauter Grundstücke

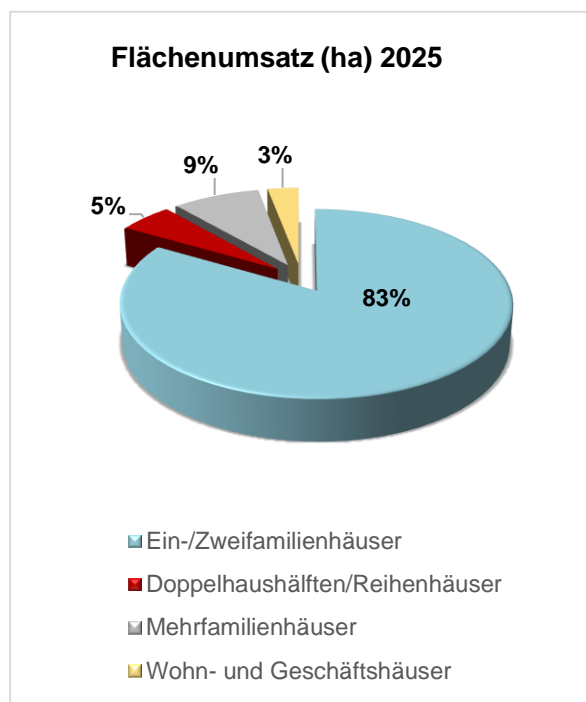
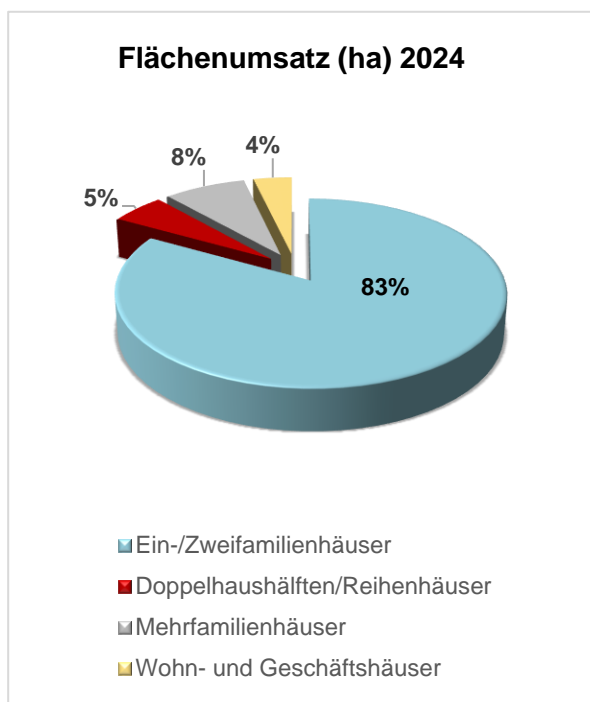


Abbildung 4 Flächenumsatz bebauter Grundstücke

4.11 Geldumsatz bebauter Grundstücke

Jahr	Ein- und Zweifamilienhäuser (Mio €) <small>(tlw. mit Nebengebäude)</small>	Doppelhaushälften/ Reihenhäuser (Mio €)	Mehrfamilienhäuser (Mio €)	Wohn- und Geschäftshäuser (Mio €)
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
2024	105,83	22,85	28,10	19,39
2025	116,72	25,13	41,91	22,41

Tabelle 10 Geldumsatz bebauter Grundstücke

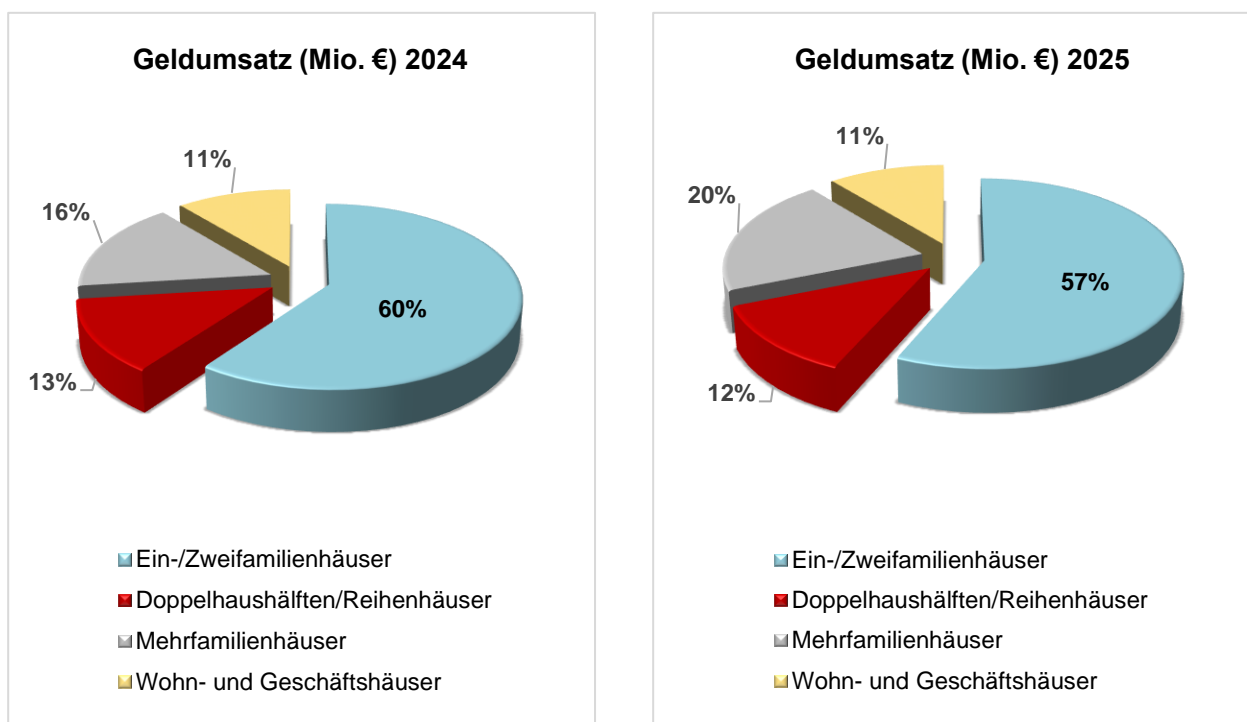


Abbildung 5 Geldumsatz bebauter Grundstücke

4.12 Sonstige Vertragsarten

Jahr	Zwangsv- steigerung	Tausch	Übertragung	Erbausein- andersetzung	Erbaurecht	Schenkung
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
2024	38	26	38	26	7	4
2025	18	23	20	32	14	4

Tabelle 11 sonstige Vertragsarten im gesamten Landkreis

4.13 Kaufverträge Bauplätze individueller Wohnungsbau in Ortslagen

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
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
2024	161	19,53	11,93
2025	161	16,06	13,10

Tabelle 12 Kaufverträge Bauplätze individueller Wohnungsbau in Ortslagen

4.14 Kaufverträge Bauplätze Eigenheimstandorte

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
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
2024	57	4,89	6,03
2025	58	4,77	7,27

Tabelle 13 Kaufverträge Bauplätze Eigenheimstandorte

4.15 Kaufverträge Bauplätze gewerbliche Nutzung

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
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
2024	21	31,68	14,93
2025	22	27,49	4,48

Tabelle 14 Kaufverträge Bauplätze gewerbliche Nutzung

5 Preisübersichten zu Teilmärkten

5.1 Arrondierungsflächen

Unter Arrondierung versteht man u. a. die Einbindung eigenständig nicht bebaubarer Teilflächen in angrenzende Grundstücke. Solche Flächen werden häufig erworben, um die bauliche Nutzbarkeit zu verbessern, Überbauungen zu bereinigen oder ungünstige Grundstückszuschnitte zu optimieren. Grundstücke können auch um Hausgärten bzw. sonstige Flächen erweitert werden. Der Erwerb dieser Teilflächen ist in der Regel nur für bestimmte Käufer interessant, da Lage, Form und Größe meist erst im Zusammenhang mit benachbarten Grundstücken eine sinnvolle Nutzung ermöglicht. Entsprechend liegen den Kaufpreisen überwiegend bedarfsorientierte Bodenwerte zugrunde. Bei der Kaufpreisfindung ist ebenfalls relevant, ob die Teilflächen bereits ein Flurstück bilden oder noch herausgemessen werden müssen und damit Vermessungskosten entstehen.

Art der Arrondierungsfläche	Flächen	Anzahl der Kauffälle Zeitraum 2021 - 2025	Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert Mittelwert (Median)	Spanne	Darstellung
Arrondierung bebauter Grundstücke durch eine ...					
baurechtlich notwendige Fläche, Fläche zur baulichen Erweiterung, zur Überbaubereinigung oder zur besseren baulichen Nutzbarkeit	< 100 m ²	40	91 % (100 %)	30 % bis 153 %	
	>= 100 m ²	42	81 % (83 %)	20 % bis 160 %	
seitlich gelegene, nicht baurechtlich notwendige Fläche	< 100 m ²	72	76 % (79 %)	12 % bis 159 %	
	>= 100 m ²	56	68 % (68 %)	11 % bis 150 %	
Garten- oder Hinterlandfläche	< 100 m ²	51	57 % (63 %)	11 % bis 100 %	
	>= 100 m ²	44	52 % (40 %)	9 % bis 104 %	
Zukauf einer privaten Erschließungsfläche ...					
bei vorhandener Bebauung		26	67 % (67 %)	10 % bis 102 %	
Ehemalige Verkehrsfläche oder Randstreifen an der Straße ...					
zur Erweiterung des Vorgartens (Verkauf durch Straßenbaulastträger oder Stadt/Gemeinde)	< 100 m ²	93	58 % (52 %)	9 % bis 121 %	
	>= 100 m ²	31	56 % (50 %)	10 % bis 103 %	

Tabelle 15 Preisniveau für Arrondierungsflächen

5.2 Private Grünflächen

Auswertungszeitraum	2022 - 2025
Anzahl Kaufverträge	49
Kaufpreisspanne von - bis	0,42 – 3,38 €/m ²
Fläche Spanne von - bis	130 – 5.694 m ²
Ø Kaufpreis (Mittelwert)	1,60 €/m ²
Ø Kaufpreis (gewichtetes Mittel)	1,65 €/m ²
Ø Kaufpreis (Median)	1,50 €/m ²

Tabelle 16 Kaufpreise private Grünflächen

Für private Grünflächen wurde ein Bodenrichtwert zum Stand 01.01.2026 für den gesamten Landkreis Bautzen von 1,60 €/m² ausgewiesen.

5.3 Kleingartenanlagen nach Bundeskleingartengesetz

Auswertungszeitraum	2022 - 2025
Anzahl Kaufverträge	13
Kaufpreisspanne von - bis	0,99 – 2,94 €/m ²
Fläche Spanne von - bis	1.065 – 20.245 m ²
Ø Kaufpreis (Mittelwert)	1,84 €/m ²
Ø Kaufpreis (gewichtetes Mittel)	1,62 €/m ²
Ø Kaufpreis (Median)	2,00 €/m ²

Tabelle 17 Kaufpreise Flächen für Kleingartenanlagen nach Bundeskleingartengesetz

Für Flächen, die dem Bundeskleingartengesetz unterliegen, wurde ein Bodenrichtwert zum Stand 01.01.2026 für den gesamten Landkreis Bautzen von 2,00 €/m² ausgewiesen.

5.4 Freizeitgärten (unbebaut bzw. mit nicht werthaltiger Bebauung)

Auswertungszeitraum	2022 - 2025
Garten in der Ortslage	
Anzahl Kaufverträge	23
Ø Kaufpreis (Mittelwert)	5,53 €/m ²
Kaufpreisspanne von - bis	2,31 – 13,81 €/m ²
Garten im Außenbereich	
Anzahl Kaufverträge	60
Ø Kaufpreis (Mittelwert)	3,94 €/m ²
Kaufpreisspanne von - bis	1,64 – 6,75 €/m ²
hausnahes Gartenland	
Anzahl Kaufverträge	34
Ø Kaufpreis (Mittelwert)	4,45 €/m ²
Kaufpreisspanne von - bis	2,31 – 6,41 €/m ²

Tabelle 18 Kaufpreise für Freizeitgartenflächen

Für Freizeitgärten wurde ein Bodenrichtwert zum Stand 01.01.2026 pro Stadt bzw. Gemeinde ausgewiesen.

5.5 Bauerwartungsland für Wohnbauflächen in Bebauungsplangebieten

Auswertungszeitraum	2016 - 2025
Anzahl Kaufverträge	27
Kaufpreisspanne von - bis	4,80 - 35,00 €/m ²
Ø Kaufpreis (Median)	10,00 €/m ²
Ø Kaufpreis (Mittelwert)	13,10 €/m ²
Anteil vom Bodenrichtwert für baureifes Land	6,80 - 34,00 %
Ø Anteil vom Bodenrichtwert für baureifes Land (Median)	17 %
Bodenrichtwertniveau	35,00 - 187,00 €/m ²
Wartezeit bis zur Baureife	2 - 4 Jahre
Ø Wartezeit bis zur Baureife (Median)	3 Jahre

Tabelle 19 Bauerwartungsland für Wohnbauflächen in 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 Flächen, behördliche Auflagen, die zu erwartenden Erschließungskosten sowie mögliche Förderungen.

5.6 Fließgewässer

Auswertungszeitraum	2019 - 2025
Anzahl Kaufverträge	33
Kaufpreisspanne von - bis	0,16 – 0,76 €/m ²
Fläche Spanne von - bis	16 – 3.605 m ²
Ø Kaufpreis (Mittelwert)	0,52 €/m ²
Ø Kaufpreis (gewichtetes Mittel)	0,55 €/m ²

Tabelle 20 Kaufpreise Fließgewässer

5.7 Stehende Gewässer

Auswertungszeitraum	2019 - 2025
Anzahl Kaufverträge	11
Kaufpreisspanne von - bis	0,15 – 2,55 €/m ²
Fläche Spanne von - bis	110 – 6.754 m ²
Ø Kaufpreis (Mittelwert)	0,79 €/m ²
Ø Kaufpreis (gewichtetes Mittel)	0,84 €/m ²

Tabelle 21 Kaufpreise stehende Gewässer

5.8 Flächen für Solaranlagen

Auswertungszeitraum	2019 - 2025
Anzahl Kaufverträge	9
Kaufpreisspanne von - bis	2,88 - 10,00 €/m ²
Fläche Spanne von - bis	2.973 - 281.559 m ²
Ø Kaufpreis (Mittelwert)	7,19 €/m ²
Ø Kaufpreis (gewichtetes Mittel)	7,47 €/m ²

Tabelle 22 Kaufpreise Flächen für Solaranlagen

5.9 Gestein (Granodiorit, Grauwacke u.a.)

Es liegen keine Kenntnisse zum bergrechtlichen Zustand des Bodenschatzes und dessen Kaufpreisrelevanz vor.

Auswertungszeitraum	2019 - 2025
Anzahl Kaufverträge	5
Kaufpreisspanne von - bis	0,93 - 2,10 €/m ²
Fläche Spanne von - bis	4.182 - 26.890 m ²
Ø Kaufpreis (Mittelwert)	1,46 €/m ²
Ø Kaufpreis (gewichtetes Mittel)	1,34 €/m ²

Tabelle 23 Kaufpreise Abbauand Gestein

5.10 Sand / Kies

Es liegen keine Kenntnisse zum bergrechtlichen Zustand des Bodenschatzes und dessen Kaufpreisrelevanz vor.

Auswertungszeitraum	2019 - 2025
Anzahl Kaufverträge	6
Kaufpreisspanne von - bis	0,20 - 5,72 €/m ²
Fläche Spanne von - bis	2.070 - 526.274 m ²
Ø Kaufpreis (Mittelwert)	2,92 €/m ²
Ø Kaufpreis (gewichtetes Mittel)	1,71 €/m ²

Tabelle 24 Kaufpreise Abbauand Sand/Kies

5.11 Unland

Auswertungszeitraum	2019 - 2025
Anzahl Kaufverträge	12
Kaufpreisspanne von - bis	0,09 - 0,63 €/m ²
Fläche Spanne von - bis	150 - 9.533 m ²
Ø Kaufpreis (Mittelwert)	0,36 €/m ²
Ø Kaufpreis (gewichtetes Mittel)	0,33 €/m ²

Tabelle 25 Kaufpreise Unland

Unland fasst vegetationslose Flächen und nicht landwirtschaftlich genutzte Landflächen zusammen. Eine vegetationslose Fläche wird dauerhaft landwirtschaftlich nicht genutzt, wie z.B. aus dem Geländere relief herausragende Felspartien, Sand- oder Eisflächen, Uferstreifen längs von Gewässern und Brachland. Besonders zu erwähnen sind die Gewässerbegleitflächen, die nicht den Gewässer-, sondern den Landflächen zugeordnet werden.

6 Der Immobilienmarkt von bebauten Grundstücken

6.1 Preisübersichten zu Ein- und Zweifamilienhäusern

6.1.1 Auswertung nach Restnutzungsdauer und Bodenrichtwertniveau

Bodenrichtwert	Restnutzungsdauer	Anzahl	Mittelwert €/m ² WF	Min €/m ² WF	Max €/m ² WF
15 - 30 €/m ²	bis 40 Jahre	91	1.181	500	2.198
31 - 60 €/m ²		83	1.390	690	2.750
61 - 90 €/m ²		21	1.708	867	2.611
ab 91 €/m ²		9	2.323	1.152	4.381
15 - 30 €/m ²	ab 41 Jahre	55	1.863	1.056	2.636
31 - 60 €/m ²		65	2.335	1.119	3.889
61 - 90 €/m ²		21	2.682	1.394	3.850
ab 91 €/m ²		23	3.676	1.621	5.095

Tabelle 26 Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser im Berichtszeitraum 2024/2025

6.1.2 Auswertung nach Baujahresklassen

Baujahre 1900 bis 1944

Bodenrichtwert	Restnutzungsdauer	Anzahl	Mittelwert €/m ² WF	Min €/m ² WF	Max €/m ² WF
15 - 40 €/m ²	bis 30 Jahre	48	1.027	500	1.858
41 - 80 €/m ²		22	1.386	727	2.125
15 - 40 €/m ²	ab 31 Jahre	32	1.456	680	2.411
ab 41 €/m ²		15	2.102	1.111	3.325

Tabelle 27 Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahresklasse 1900-1944

Baujahre 1945 bis 1990

Bodenrichtwert	Restnutzungsdauer	Anzahl	Mittelwert €/m ² WF	Min €/m ² WF	Max €/m ² WF
15 - 40 €/m ²	bis 40 Jahre	58	1.317	588	2.198
41 - 80 €/m ²		17	1.770	853	2.750
15 - 40 €/m ²	ab 41 Jahre	19	1.717	1.056	2.213
ab 41 €/m ²		13	2.269	1.349	3.198

Tabelle 28 Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahresklasse 1945-1990

Baujahre 1991 bis 2000

Bodenrichtwert	Restnutzungsdauer	Anzahl	Mittelwert €/m ² WF	Min €/m ² WF	Max €/m ² WF
15 - 40 €/m ²	40 bis 60 Jahre	30	1.878	1.330	2.607
ab 41 €/m ²		24	2.870	1.872	3.806

Tabelle 29 Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahresklasse 1991-2000

Baujahre 2001 bis 2010

Bodenrichtwert	Restnutzungsdauer	Anzahl	Mittelwert €/m ² WF	Min €/m ² WF	Max €/m ² WF
15 - 40 €/m ²	50 bis 70 Jahre	11	2.302	1.712	3.889
ab 41 €/m ²		12	2.931	1.653	5.095

Tabelle 30 Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahresklasse 2001-2010

Baujahre 2011 bis 2020

Bodenrichtwert	Restnutzungsdauer	Anzahl	Mittelwert €/m ² WF	Min €/m ² WF	Max €/m ² WF
15 - 40 €/m ²	70 bis 80 Jahre	6	2.366	2.213	2.565
ab 41 €/m ²		11	3.455	2.408	5.088

Tabelle 31 Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahresklasse 2011-2020

Baujahre 2021 bis 2025

Bodenrichtwert	Restnutzungsdauer	Anzahl	Mittelwert €/m ² WF	Min €/m ² WF	Max €/m ² WF
15 - 40 €/m ²	70 bis 80 Jahre	5	2.525	2.284	2.724
ab 41 €/m ²		6	3.719	2.778	4.911

Tabelle 32 Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahresklasse 2021-2025

6.2 Preisübersichten zu Doppelhaushälften und Reihenhäusern

6.2.1 Auswertung nach Restnutzungsdauer und Bodenrichtwertniveau

Bodenrichtwert	Restnutzungsdauer	Anzahl	Mittelwert €/m ² WF	Min €/m ² WF	Max €/m ² WF
15 - 30 €/m ²	bis 40 Jahre	15	1.168	551	1.636
31 - 60 €/m ²		29	1.296	642	2.370
61 - 90 €/m ²		10	1.685	595	2.471
ab 91 €/m ²		2	1.993	1.571	2.414
15 - 30 €/m ²	ab 41 Jahre	9	1.445	870	2.383
31 - 60 €/m ²		28	1.816	941	2.950
61 - 90 €/m ²		14	2.084	1.316	2.900
ab 91 €/m ²		8	2.774	2.000	4.122

Tabelle 33 Verkäufe Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Berichtszeitraum 2024/2025

6.2.2 Auswertung nach Baujahresklassen

Baujahre 1900 bis 1938

Bodenrichtwert	Restnutzungsdauer	Anzahl	Mittelwert €/m ² WF	Min €/m ² WF	Max €/m ² WF
15 - 40 €/m ²	bis 30 Jahre	12	970	551	1.500
41 - 80 €/m ²		11	1.355	806	2.471
15 - 40 €/m ²	ab 31 Jahre	11	1.544	929	2.158
ab 41 €/m ²		15	1.757	942	2.950

Tabelle 34 Verkäufe Doppelhaushälften und Reihenhäuser, Baujahresklasse 1900-1938

Für die Baujahre 1939 bis 1947 lagen keine Kaufverträge vor.

Baujahre 1948 bis 1990

Bodenrichtwert	Restnutzungsdauer	Anzahl	Mittelwert €/m ² WF	Min €/m ² WF	Max €/m ² WF
15 - 40 €/m ²	bis 40 Jahre	3	1.325	993	1.571
41 - 80 €/m ²		7	1.388	595	2.138
15 - 40 €/m ²	ab 41 Jahre	7	1.509	870	2.383
ab 41 €/m ²		4	1.952	1.241	2.704

Tabelle 35 Verkäufe Doppelhaushälften und Reihenhäuser, Baujahresklasse 1948-1990

Baujahre 1991 bis 2000

Bodenrichtwert	Restnutzungsdauer	Anzahl	Mittelwert €/m ² WF	Min €/m ² WF	Max €/m ² WF
15 - 40 €/m ²	40 bis 60 Jahre	4	1.359	955	1.833
ab 41 €/m ²		26	2.020	941	3.636

Tabelle 36 Verkäufe Doppelhaushälften und Reihenhäuser, Baujahresklasse 1991-2000

Baujahre 2001 bis 2010

Bodenrichtwert	Restnutzungsdauer	Anzahl	Mittelwert €/m ² WF	Min €/m ² WF	Max €/m ² WF
15 - 40 €/m ²	50 bis 70 Jahre	2	1.974	1.750	2.198
ab 41 €/m ²		4	2.639	1.650	4.122

Tabelle 37 Verkäufe Doppelhaushälften und Reihenhäuser, Baujahresklasse 2001-2010

6.3 Mehrfamilienhäuser

Bodenrichtwert	Restnutzungsdauer	Anzahl	Mittelwert €/m ² WF	Min €/m ² WF	Max €/m ² WF
bis 90 €/m ²	bis 40 Jahre	24	948	531	1.739
ab 91 €/m ²		4	1.111	705	1.701
bis 90 €/m ²	ab 41 Jahre	4	1.254	1.089	1.524
ab 91 €/m ²		2	1.694	1.550	1.837

Tabelle 38 Verkäufe Mehrfamilienhäuser 2024/2025

6.4 Wohn- und Geschäftshäuser

Bodenrichtwert	Restnutzungsdauer	Anzahl	Mittelwert €/m ² WF	Min €/m ² WF	Max €/m ² WF
bis 90 €/m ²	20 bis 50 Jahre	8	1.023	786	1.413
ab 91 €/m ²		6	976	810	1.319

Tabelle 39 Verkäufe Wohn- und Geschäftshäuser 2024/2025

6.5 Umgebende- und Fachwerkhäuser

Bauzustand (überwiegend)	Anzahl Kauffälle	Mittelwert €/m ² WF	Min Kaufpreis €	Max Kaufpreis €
unsaniert	4	225 - 549	45.000	95.000

Tabelle 40 Verkäufe Umgebende- und Fachwerkhäuser 2024/2025

7 Der Immobilienmarkt von Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Allgemeiner Überblick

Im Landkreis Bautzen wurden im Berichtszeitraum 2024/2025 insgesamt 796 Kauffälle registriert. Der prozentuale Anteil des Teilmarktes Wohnungs- und Teileigentum am Grundstücksmarkt beträgt ca. 13,3 %. Wie auf dem Grundstücksmarkt insgesamt stiegen die Kauffälle und Geldumsätze im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum wieder an.

	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl Kauffälle	559	417	289	374	422
Veränderungen zum Vorjahr in %	+16,95	-25,41	-30,70	+29,41	+12,83
Geldumsatz in Mio. €	82,24	46,70	29,33	34,64	54,71
Veränderungen zum Vorjahr in %	+62,59	-43,21	-37,19	+18,10	+57,94

Tabelle 41 Umsätze für Wohnungs- und Teileigentum jährlich insgesamt seit 2021

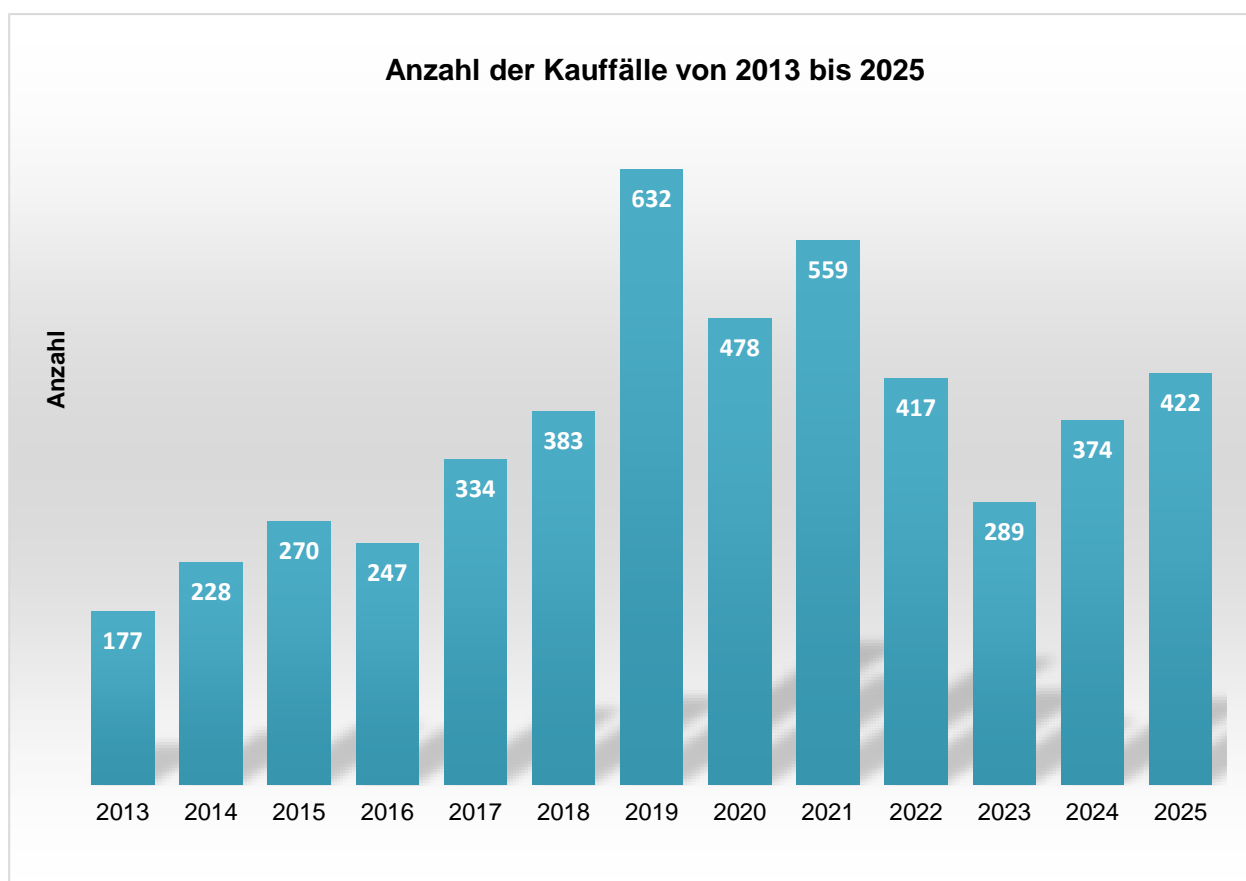


Abbildung 6 Anzahl Kauffälle Wohnungs- und Teileigentum seit 2013

Die hohen Kauffallzahlen im Jahr 2019 resultieren aus dem Verkauf von 125 Wohnungseigentumen in Plattenbauten/Blockbauten der Baujahre 1950-1990.

7.2 Marktteilnehmer

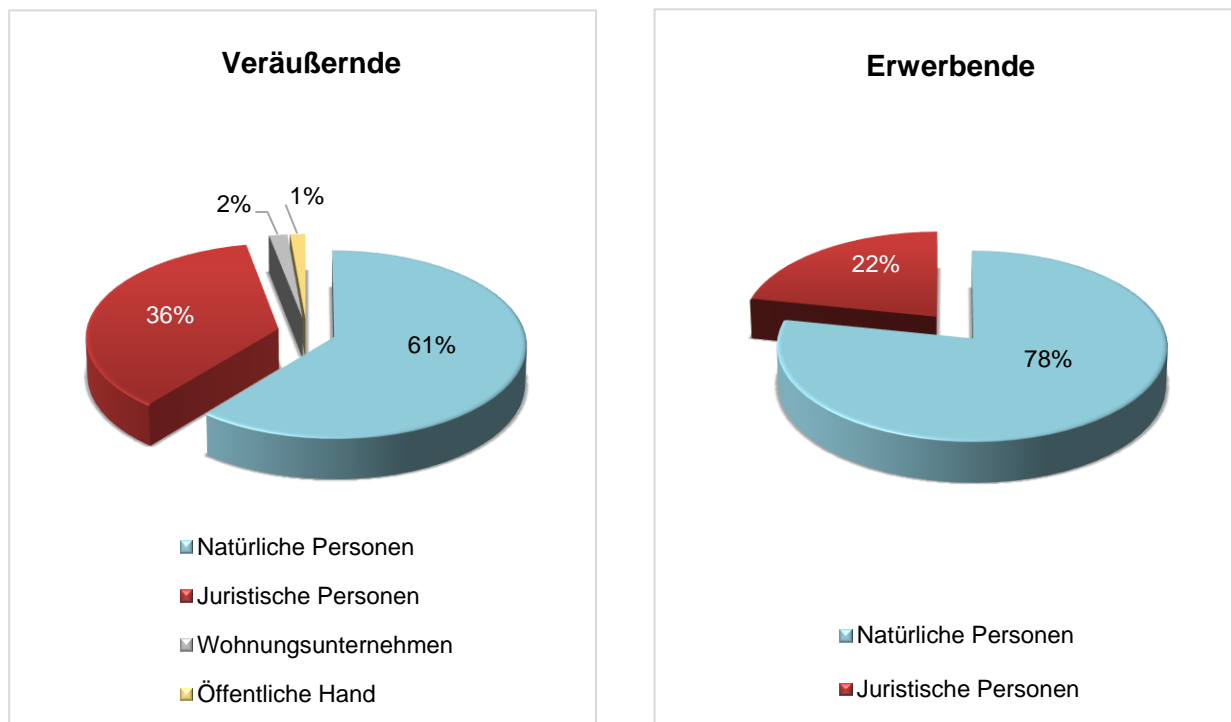


Abbildung 7 Veräußernde und Erwerbende 2024/2025

7.3 Gesamtstatistik

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 Erwerbsvorgänge wie Auktion, Tausch, Zwangsversteigerung etc.

Demgegenüber bilden zur Auswertung für die durchschnittlichen Kaufpreise nur die Erwerbsvorgänge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Grundlage.

Wohnungs- und Teileigentum	2024			2025		
	Anzahl	Geldumsatz (Mio. €)	Mittelwert WF/NF (€/m ²)	Anzahl	Geldumsatz (Mio. €)	Mittelwert WF/NF (€/m ²)
Wohnungseigentum	353	32,80		403	53,79	
Erstverkauf Neubau	34	9,51	5.305	59	23,13	4.894
Erstverkauf Umwandlung	-	-	-	4	0,29	-
Weiterverkauf	319	23,30	1.060	340	30,37	1.111
Teileigentum	21	1,84	-	19	0,92	-
Gesamtsumme	374	34,64		422	54,71	

Tabelle 42 Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum 2024/2025

7.4 Kaufverträge in den großen Kreisstädten

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bautzen	57	41	42	46	88	84	32	42	61
Bischofswerda	18	28	31	17	17	15	6	28	10
Hoyerswerda	13	17	23	27	22	37	18	34	21
Kamenz	29	50	62	32	69	25	17	15	26
Radeberg	34	68	67	87	59	75	67	56	104

Tabelle 43 Kauffallzahlen in den großen Kreisstädten jährlich seit 2017

7.5 Durchgangverkäufe

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses lagen für den Zeitraum 2024/2025 89 sogenannte Durchgangverkäufe (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 überwiegend um private Erwerber.

Diese Kaufverträge blieben bei der Auswertung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten unberücksichtigt.

	Auswertung Durchgangverkäufe			
	Anzahl	Mittelwert €/m ² WF	Min. €/m ² WF	Max. €/m ² WF
DGV 1	40	1.215	669	1.855
DGV 2	49	2.073	658	3.281

Tabelle 44 Durchgangverkäufe 2024/2025

7.6 auswertbare Kaufverträge

Von den 796 erfassten Kaufverträgen konnten 468 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.

	2024	2025	gesamt
Anzahl der veräußerten und auswertbaren Eigentumswohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	236	232	468
mittlere WF in m ²	63	68	65
mittlerer Kaufpreis in €/m ² WF	1.676	1.827	1.751

Tabelle 45 Auswertbare Kauffälle über Eigentumswohnungen 2024/2025

7.7 Verteilung der Kaufverträge

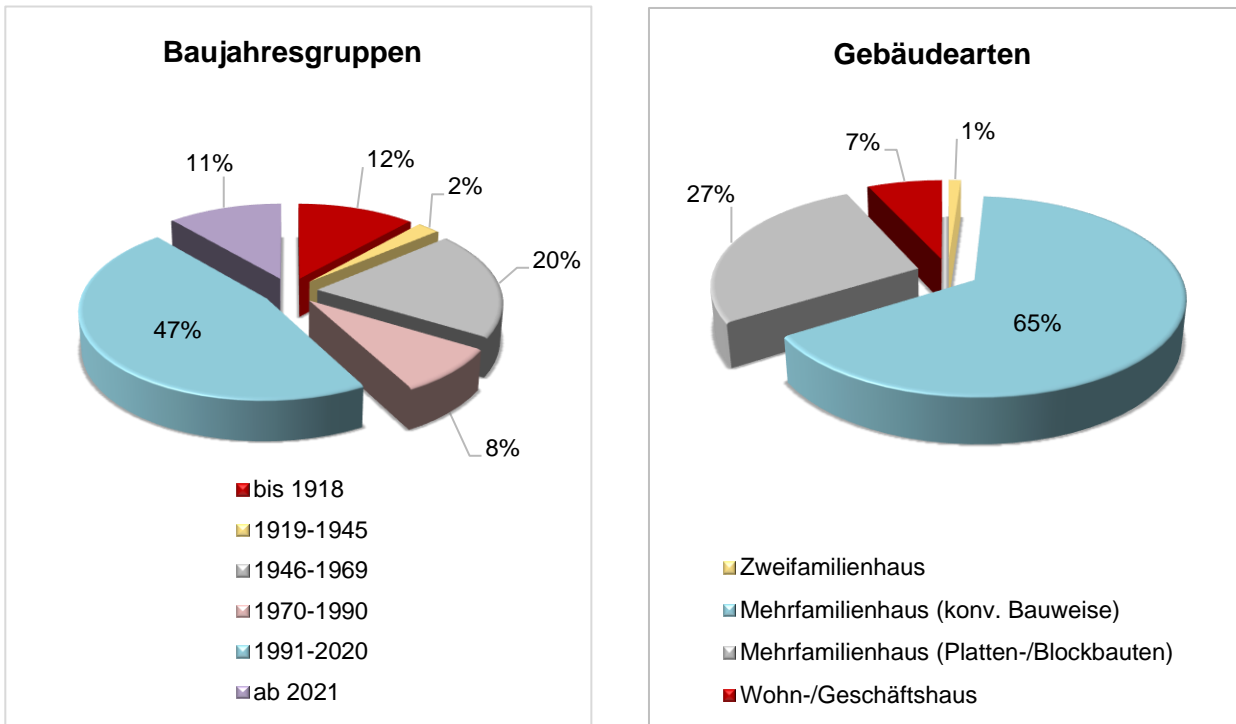


Abbildung 8 Verteilung nach den Baujahresgruppen und Gebäudearten

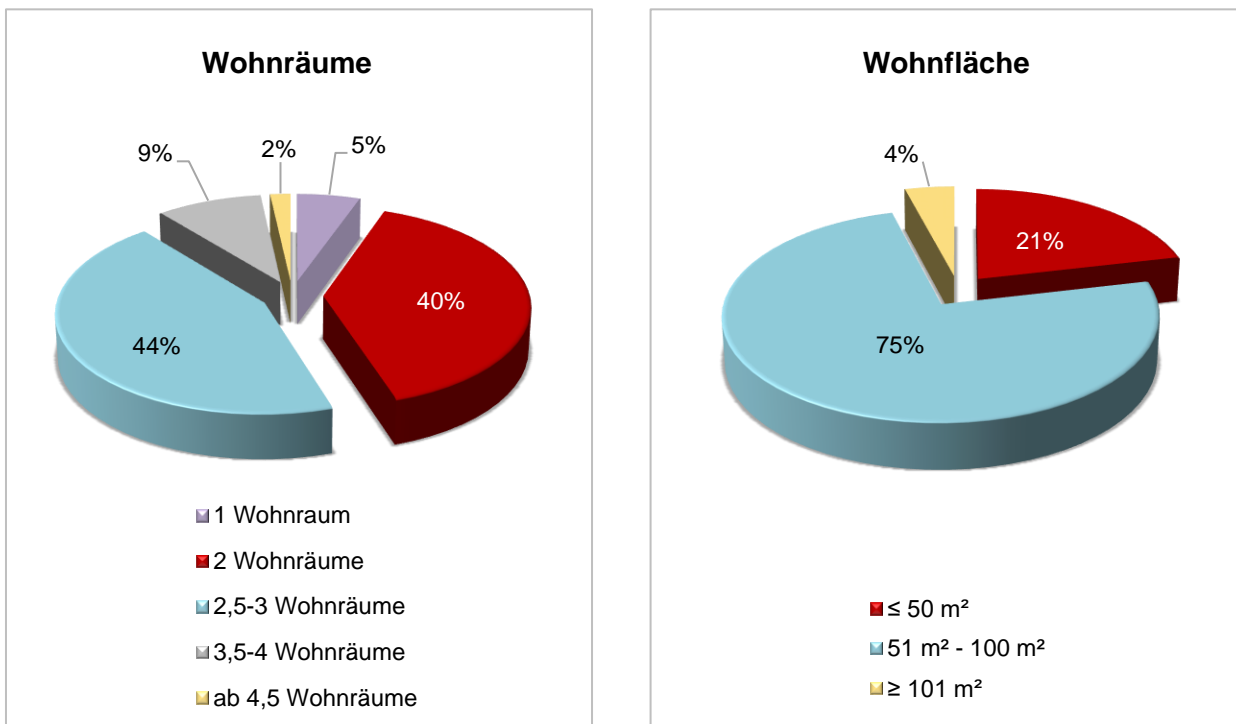


Abbildung 9 Verteilung nach der Anzahl der Wohnräume und nach der Wohnfläche

7.8 Preisübersichten für Wohneigentum

7.8.1 Verkäufe in Städten und Gemeinden

Nachstehend erfolgt eine statistische Auswertung von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohneinheiten) und Wohn- und Geschäftshäusern ab 5 Kauffällen je Stadt bzw. Gemeinde.

Im Auswertungszeitraum 2024/2025 konnten keine auswertbaren Umwandlungen in Wohnungseigentum bzw. Neubauten (Erstverkauf) registriert werden

Die Auswertung erfolgte in folgenden Marktsegmenten:

- Weiterverkauf - Baujahre bis 1990 (ohne Platten-/Blockbauten)
- Weiterverkauf - Baujahre ab 1991
- Weiterverkauf - Platten-/Blockbauten

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.

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 € Carport: 8.000 € Außenstellplatz: 5.000 €

In dieser Auswertung ist kein Sondereigentum in Ein-, Zweifamilien-, Reihen- und Doppelhäusern enthalten.

Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern									
Gemeinde / Stadt	Erstverkauf	Neubau Baujahre ≥ 2022		Sanierung Sanierungsjahr ≥ 2022		Weiterverkauf	Baujahre bis 1990 (ohne ETW in Platten-/Blockbauten)		Baujahre ab 1991
		Anzahl	Min. - Max. Mittelwert (€/m² WF)	Anzahl	Min. - Max. Mittelwert (€/m² WF)		Anzahl	Min. - Max. Mittelwert (€/m² WF)	Anzahl
Bautzen						29	676 - 2.266 1.298	16	882 - 2.534 1.305
Doberschau- Gaußig								16	565 - 1.519 1.184
Großdubrau								11	815 - 1.351 987
Hoyerswerda								8	867 - 1.301 1.081
Kamenz								17	788 - 1.497 1.086
Radeberg						14	1.365 - 2.324 1.809	9	1.258 - 2.609 1.596

Tabelle 46 Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern 2024/2025

7.8.2 Verkäufe in Platten- und Blockbauten

Gemeinde / Stadt	Weiterverkäufe Eigentumswohnungen in Platten- und Blockbauten			
	Anzahl	Mittelwert WF (m ²)	Mittelwert (€/m ² WF)	Min. - Max. (€/m ² WF)
Bernsdorf	5	67	676	569 - 828
Haselbachtal	5	60	568	424 - 636
Hoyerswerda	27	66	893	519 - 1.235
Kamenz	6	61	823	632 - 1.014
Lohsa	7	53	468	326 - 667
Ottendorf-Okrilla	10	53	975	784 - 1.512
Radeberg	5	64	1.499	1.107 - 1.967
Sohland/Spree [1]	8	68	1.272	1.214 - 1.355
Weißenberg	5	53	745	619 - 769

Tabelle 47 Verkäufe Eigentumswohnungen in Platten- und Blockbauten 2024/2025

[1] Verkäufe in einem Objekt

7.9 Auswertung nach Größe der Eigentumswohnung

Die folgende Auswertung in Abhängigkeit zur Wohnfläche erfolgte für die Stadt Bautzen und die Stadt Radeberg für das Marktsegment Weiterverkauf von Wohneigentum.

Die ausgewerteten Eigentumswohnungen in der Stadt Bautzen wurden gemäß dem 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](#)

7.9.1 Stadtgebiet Bautzen Lageklasse 1

WF	Lageklasse1, Baujahre 1900 - 1920			
	Anzahl	Mittelwert WF (m ²)	Mittelwert (€/m ² WF)	Min. - Max. (€/m ² WF)
30 - 70 m ²	5	57	1.597	923 - 2.266
ab 71 m ²	9	93	1.483	1.000 - 2.250

Tabelle 48 Stadt Bautzen, Lageklasse 1, Baujahre 1900 - 1920

WF	Lageklasse1, Baujahre ab 1990			
	Anzahl	Mittelwert WF (m ²)	Mittelwert (€/m ² WF)	Min. - Max. (€/m ² WF)
30 - 70 m ²	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
ab 71 m ²	3	76	1.288	1.184 - 1.447

Tabelle 49 Stadt Bautzen, Lageklasse 1, Baujahre ab 1990

7.9.2 Stadtgebiet Bautzen Lageklasse 2

WF	Lageklasse 2, Baujahre 1880 - 1920			
	Anzahl	Mittelwert WF (m ²)	Mittelwert (€/m ² WF)	Min. - Max. (€/m ² WF)
30 - 70 m ²	3	49	1.146	1.129 - 1.169
ab 71 m ²	3	94	1.092	676 - 1.586

Tabelle 50 Stadt Bautzen, Lageklasse 2, Baujahre 1880 - 1920

7.9.3 Stadtgebiet Radeberg

WF	Baujahre 1900 - 1930			
	Anzahl	Mittelwert WF (m ²)	Mittelwert (€/m ² WF)	Min. - Max. (€/m ² WF)
30 - 70 m ²	9	62	1.953	1.667 - 2.324
ab 71 m ²	4	87	1.598	1.519 - 1.807

Tabelle 51 Stadt Radeberg, Baujahre 1900 - 1930

7.10 Preisübersicht für Teileigentum

Im Marktsegment Teileigentum lagen im Berichtszeitraum 2024 - 2025 22 Erwerbsvorgänge vor. Darunter befanden sich unterschiedliche Kaufobjekte, wie z.B. Praxisräume, Büroeinheiten und Ladenlokale, mit einer Kaufpreisspanne von 285 €/m² bis 1.111 €/m² Nutzfläche.

Aufgrund der geringen Anzahl an Erwerbsvorgängen und der Inhomogenität dieses Teilmarktes wird auf eine Auswertung verzichtet.

7.11 Preisübersicht Pkw-Stellplätze als Teileigentum bzw. Sondernutzungsrecht

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

Art	Weiterverkäufe (gesamter Landkreis)					
	Gewöhnlicher Geschäftsverkehr		Durchgangsverkauf 1		Durchgangsverkauf 2	
	Anzahl	Min. - Max. Mittelwert (€)	Anzahl	Min. - Max. Mittelwert (€)	Anzahl	Min. - Max. Mittelwert (€)
Tiefgarage	12	3.000 - 17.500 10.292	7	2.500 - 6.000 4.143	3	6.500 - 8.500 7.833
Garage	2	8.000 - 10.000 9.000	0		0	
Stellplatz/ Carport	7	2.000 - 5.000 3.714	1	2.500	17	5.000 - 15.000 8.500

Tabelle 52 Weiterverkauf PKW-Stellplätze als Teileigentum und Sondernutzungsrecht

8 Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt

8.1 Allgemeines

Die Gesamtfläche des Landkreises beträgt 2.396 km² (18.08.2025). Davon entfallen auf Vegetation 1.980 km² (83 %). 1.088 km² (55 %) der Vegetationsflächen sind landwirtschaftliche Nutzflächen, 827 km² (42 %) sind Waldflächen und 65 km² (3%) sind Flächen anderer Nutzungsarten. 78 % der tatsächlichen Nutzung (tN) der landwirtschaftlichen Nutzfläche werden als Ackerland und 22 % als Grünland bewirtschaftet.

8.2 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 Hügel- und Berglandes durchzieht das Oberlausitzer Gefilde 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 Königsbrück-Ruhlander Heiden und im Osten des Landkreises ein großer Teil der Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft, der größten zusammenhängenden Teichlandschaft Deutschlands und eine Flachlandregion an.

Im Norden, an der Brandenburgischen Landesgrenze, endet der Landkreis im Nordwesten mit der Bergbaufolgelandschaft der Oberlausitz und im Nordosten mit der Muskauer Heide.

8.3 Preisentwicklung landwirtschaftlicher Grundstücke

8.3.1 Preisentwicklung Ackerland

Zeitraum	Entwicklung der BRW Ackerland im Landkreis Bautzen						
	NA	Fälle	Ø AZ	€/m ²	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
2024 / 2025	A	339	42,44	1,18	319	2,50	291

Tabelle 53 Preisentwicklung Ackerland im Landkreis Bautzen

8.3.2 Preisentwicklung Grünland

Zeitraum	Entwicklung der BRW Grünland im Landkreis Bautzen						
	NA	Fälle	Ø GZ	€/m ²	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
2024 / 2025	GR	56	k.A.	0,67	239	k.A.	k.A.

Tabelle 54 Preisentwicklung Grünland im Landkreis Bautzen

8.3.3 Verhältnis der Kaufpreise Ackerland zu Grünland

Zeitraum	Verhältnis Kauffälle A / GR (nur selbständige Objekte)				
	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
2024 / 2025	339	56	395	14	1 : 6

Tabelle 55 Verhältnis Kaufpreise Acker- und Grünland

Im Berichtszeitraum 2024/2025 lagen 395 auswertbare Kauffälle vor, welche für die Bodenrichtwertableitung Verwendung finden konnten. Davon entfallen 339 Kauffälle auf Ackerland und 56 Kauffälle auf Grünland.

Der durchschnittliche Bodenrichtwert des Landkreises Bautzen beträgt für Ackerland 1,18 €/m² bei einer durchschnittlichen Ackerzahl von 42 und einem Durchschnitt von 2,50 €/AZ/Ar. Damit setzt sich die deutliche positive Dynamik beim Ackerland weiterhin fort.

Der durchschnittliche Bodenrichtwert des Landkreises Bautzen beträgt für Grünland 0,67 €/m².

Die Kaufpreise des Grünlandes liegen im gesamten Landkreis weiterhin deutlich unter denen des Ackerlandes.

Der Grund dafür 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 dort Ackerfutter wie Gräser und Leguminosen angebaut werden kann. Auf natürlichem Grünland können jedoch nicht die zahlreichen Früchte des Ackerlandes angepflanzt werden.

Allein die beiden 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 durch die stetig wachsende Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen zur Energiegewinnung durch Windkraft- und Solaranlagen. Der weiter anhaltende Flächenverbrauch für Siedlung, Gewerbe und Verkehr trägt ebenfalls auf Grund der stetigen Verknappung landwirtschaftlicher Flächen zu weiteren Preissteigerungen bei.

8.4 Wertbestimmende Merkmale landwirtschaftlicher Grundstücke

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.

Wertbestimmende Merkmale für Ackerland werden nur aus reinem Agrarland, nicht aus besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft oder „nicht beplantem“ Bauerwartungsland bzw. aus anderen höherwertigen Grundstücksqualitäten abgeleitet.

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.

Für den Berichtszeitraum 2024/2025 konnte ein Einfluss der Ackerzahl auf den Bodenwert von 1,60 Cent/Bodenpunkt nachgewiesen werden.

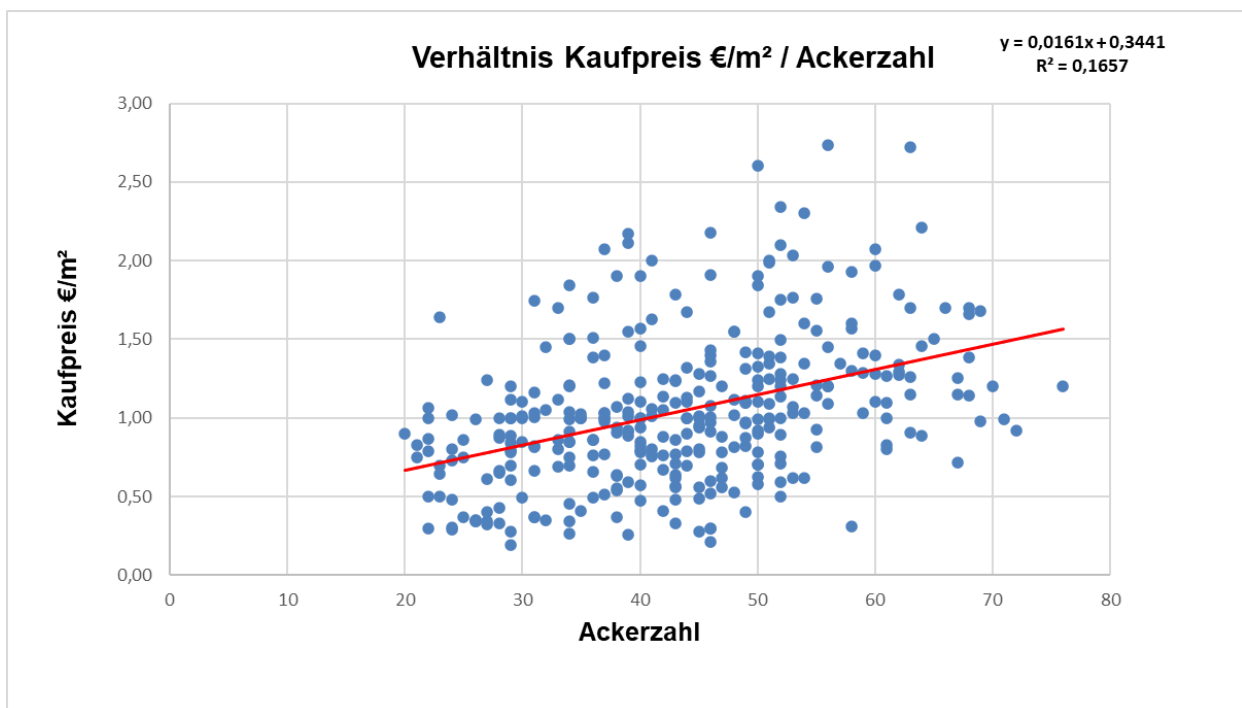


Abbildung 10 Zusammenhang Kaufpreis in und Ackerzahl Jahre 2024/2025

Berechnungsbeispiel:

Bodenrichtwert: 1,30 €/m², Ackerzahl 52

tatsächliche Ackerzahl: 55

Differenz Ackerzahl: 3 Bodenpunkte

angepasster Bodenwert: 1,30 €/m² + 3 Bodenpunkte x 1,60 Cent/Bodenpunkt = rd. 1,35 €/m²

Der an die Bodenbonität angepasste Bodenwert beinhaltet noch keine der folgend aufgeführten wertbestimmenden Merkmale.

Der wertsteigernde **Einfluss der Losgröße** bei selbständigen Objekten konnte im Landkreis Bautzen im Berichtszeitraum 2024/2025 nachgewiesen werden. Dazu wurden die Kaufpreise für Acker normiert auf die Ackerzahl des Bodenrichtwertgrundstücks und anschließend ins Verhältnis zum Bodenrichtwert gesetzt. Der Einfluss der Losgröße war ab 1 ha nachweisbar, ab 5 ha war der Einfluss signifikant (Quotient > 1).

Größenklassen in m ²	Anzahl Kauffälle	Ø Quotient KP zu BRW
bis 5.000	133	0,97
> 5.000 bis 10.000	73	0,97
> 10.000 bis 50.000	93	1,09
ab 50.000	25	1,19

Tabelle 56 Einfluss der Losgröße auf den Kaufpreis von Ackerflächen

Der Einfluss der **Verkehrsanbindung** wurde im vergangenen Berichtszeitraum 2022/2023 mit folgendem Ergebnis untersucht.

Selbständiges Objekt nach Nutzungsart Ackerland und einem Flurstück:

Kaufpreise lagen durchschnittlich 10 % über dem Mittelwert aller selbständigen Ackerflurstücke

Selbständiges Objekt nach Nutzungsart Ackerland und mehreren Flurstücken:

Kaufpreise lagen durchschnittlich 13 % über dem Mittelwert aller selbständigen Ackerflurstücke

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 zum Stand 01.01.2026 durchschnittlich 9 Jahre.

Wirtschaftliches Grünland, auch als fakultatives Grünland bezeichnet, lässt auf Grund seiner natürlichen Standortverhältnisse eine ackerbauliche Nutzung zu und ist deshalb auch dem Ackerland statistisch zuzuordnen.

Nach BodSchätzG sind solche Flächen als Ackerland zu schätzen. Man spricht von Ackerwiesen, Ackerweiden oder Ackerfutterflächen, also Acker 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).

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

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 besseren Böden.

Zusammengefasst haben folgende wertbestimmende Merkmale Einfluss auf den Kaufpreis landwirtschaftlicher Grundstücke:

- Ertragsfähigkeit des Bodens,
- Losgröße/Schlaggröße,
- Verkehrsanbindung bzw. die Erreichbarkeit der Fläche,
- Restpachtlaufzeit bzw. Pachtfreiheit,
- Lage im Verhältnis zu anderen gepachteten Flächen oder eigen genutzten landwirtschaftlichen Flächen,
- Potential als Ausgleichsfläche für Renaturierung bzw. für Anlagen erneuerbarer Energien,
- Siedlungsnähe bzw. Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben.

In Zeiten einer stetig wachsenden Weltbevölkerung und expandierender Agrarmärkte wird landwirtschaftliche Nutzfläche immer begehrt und knapper.

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.

Die global steigende Nachfrage nach Agrarprodukten, Umstellungen auf erneuerbare Energien, die Suche nach Renditeobjekten und Sachwerten in Zeiten niedriger Zinsen, aber auch der anhaltende Strukturwandel in der Landwirtschaft durch wachsende Betriebe, Spezialisierungen und Bioproduktion sowie die Auflagen der EU-Agrarpolitik wirken sich auf die Preisbildung aus. Auch das verstärkte Interesse von Investoren und steuerliche Regelungen verteuern den Flächenerwerb.

8.5 Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte

Mit der ImmoWertV hat der Gesetzgeber festgelegt, dass flächendeckend Bodenrichtwerte 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 Ermittlung der Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland erfolgte durch Kauffälle, deren amtlich geschätzten Flächen sich zu 90 % der jeweiligen dominanten Nutzung Acker- und Grünland zuordnen ließen. Zudem handelt es sich dabei nur um Grundstücke in freier Feldlage ohne räumlichen Zusammenhang zu Ortslagen, landwirtschaftlichen Hofstellen oder anderen begünstigenden Lagemerkmale, weil sonst „Lagewerte“ den Bodenrichtwert verzerren.

Die Bodenrichtwerte pro Gemeinde für Ackerland, Grünland und Holzboden (Wald ohne Bestand) sind in den Portalen GeoWeb (Landkreis Bautzen) und BORIS Sachsen veröffentlicht.

Zusätzlich wurden durchschnittliche Bodenwerte aus Kaufpreisen innerhalb der Naturräume des Landkreises Bautzen ermittelt und als durchschnittliche Bodenwerte in der Abbildung 11 dargestellt. Diese Bodenwerte stellen in einem größeren räumlichen Zusammenhang das Kaufpreisniveau in Gebieten mit ähnlicher Bodenqualität und Topografie dar.

Stadt / Gemeinde	Ackerland		Grünland	Waldboden
	BRW (€/m ²)	AZ	BRW (€/m ²)	BRW (€/m ²)
Arnsdorf	1,19	46	0,65	0,20
Bautzen	1,40	56	0,82	0,27
Bernsdorf	0,75	25	0,40	0,19
Bischofswerda	1,21	45	0,65	0,20
Burkau	1,75	54	0,69	0,27
Crostwitz	1,62	59	0,82	0,27
Cunewalde	1,60	39	0,73	0,24
Demitz - Thumitz	1,53	50	0,69	0,20
Doberschau - Gaußig	1,60	46	0,73	0,24
Elsterheide	0,41	22	0,30	0,17
Elstra	1,41	58	0,65	0,20
Frankenthal	1,08	47	0,65	0,20
Göda	1,89	61	0,82	0,27
Großdubrau	0,87	37	0,73	0,24
Großharthau	0,72	45	0,65	0,20
Großnaundorf	1,10	30	0,65	0,20
Großpostwitz	1,22	49	0,73	0,24
Großröhrsdorf	1,53	50	0,65	0,20
Haselbachtal	0,96	46	0,65	0,20
Hochkirch	1,39	52	0,82	0,24
Hoyerswerda	0,53	25	0,56	0,18
Kamenz	1,29	36	0,59	0,19
Königsbrück	0,65	29	0,40	0,19
Königswartha	0,98	34	0,73	0,24
Kubschütz	1,12	50	0,77	0,26
Laußnitz	0,66	29	0,40	0,19
Lauta	0,47	24	0,40	0,18
Lichtenberg	1,38	42	0,65	0,20
Lohsa	0,50	26	0,51	0,20
Malschwitz	0,94	44	0,73	0,24
Nebelschütz	1,30	52	0,77	0,25
Neschwitz	0,86	42	0,77	0,24
Neukirch/ K.	0,68	34	0,52	0,19
Neukirch/L	0,96	38	0,73	0,24
Obergurig	1,84	52	0,77	0,24
Ohom	1,17	49	0,65	0,20
Oßling	0,77	25	0,56	0,21
Ottendorf - Okrilla	0,86	33	0,52	0,19
Panschwitz - Kuckau	1,83	62	0,73	0,27
Pulsnitz	1,39	41	0,65	0,20
Puschwitz	1,41	52	0,77	0,25
Räckelwitz	1,44	53	0,73	0,24
Radeberg	1,19	44	0,65	0,20
Radibor	0,95	41	0,77	0,24

Ralbitz Rosenthal	1,03	31	0,73	0,24
Stadt / Gemeinde	Ackerland		Grünland	Waldboden
	BRW (€/m ²)	AZ	BRW (€/m ²)	BRW (€/m ²)
Rammenau	1,30	46	0,65	0,20
Schirgiswalde - Kirschau	1,00	44	0,73	0,24
Schmölln - Putzkau	1,45	43	0,69	0,22
Schwepnitz	0,60	29	0,40	0,19
Sohlend	0,78	41	0,73	0,24
Spreetal	0,25	21	0,30	0,17
Steine	1,20	47	0,65	0,20
Steinigwolmsdorf	0,89	39	0,73	0,24
Wachau	0,91	44	0,65	0,20
Weißenberg	1,19	52	0,82	0,27
Wilthen	0,83	40	0,73	0,24
Wittichenau	1,04	32	0,56	0,21
Kreis Bautzen gesamt	1,18	42	0,67	0,21

Tabelle 57 Bodenrichtwerte Landkreis Bautzen Land- und Forstwirtschaft 2024/2025



Abbildung 11 Landwirtschaftliche Bodenwerte in Naturräumen des Landkreises Bautzen 2024/2025

9 Der forstwirtschaftliche Grundstücksmarkt

9.1 Aktuelle Situation und preisbildende Einflussfaktoren

Der zweijährige Auswertungszeitraum vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2025 ist weiterhin von einer enorm wechselvollen Holzmarktpreissituation geprägt. Das nationale und internationale Gesamtgeschehen ist geprägt durch die kurzfristigen Veränderungen der globalen Lieferströme und den damit verbundenen, teils auch uneinheitlichen, widersprüchlichen Preisentwicklungen. Die geopolitischen Auswirkungen des überregionalen Handelsgeschehens sind somit auch auf die Rohholzpreisbildungen der Lausitzer Region übertragbar. Eine weitere problematische Einflussgröße bilden die folgenreichen klimatischen Auswirkungen.

Bezogen auf die sieben Naturräume ergeben sich entsprechend den jeweiligen standortbedingten Gegebenheiten unterschiedliche Schadensauswirkungen. Die flächenhaften Bestandsabgänge betreffen weiterhin vordergründig die Baumart *Gemeine Fichte* und zunehmend auch auf armen Sandstandorten die Baumart *Gemeine Kiefer*.

Entsprechend den gesetzlichen Regelungen nach der Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 (WaldR 2000) des Bundes und der Sächsischen Waldwertermittlungsrichtlinie (WaldwertR 2000) ist der Wert für Waldflächen getrennt nach Waldbodenwert und dem Wert des Baumbestandes (Aufwuchs) zu ermitteln. In einer qualifizierten und sachgerechten gutachterlichen Wertermittlung bildet der vermarktungsfähige Aufwuchs den maßgeblichen preisbildenden Wertanteil für die forstlichen Grundstücksverkäufe. Holzart, Dimension, Holzfehler, Vitalität, allgemeiner Waldzustand, Lagemerkmale usw. sind im Wesentlichen stichtagsbezogene Einflussfaktoren für die vorliegenden Kaufpreisbildungen. Die Erlöse spiegeln damit in ihrer Gesamtheit als bewertende Voraussetzungen die sprunghafte Veränderungsdynamik der Holzmarktpreise sowie die derzeitige Waldzustandssituation wider.

Im Landkreis Bautzen umfasst die Privatwaldfläche mit rd. 51.000 ha den höchsten Eigentumsanteil. 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. Im Berichtszeitraum entfallen die getätigten Grundstückstransfers ausnahmslos auf die Besitzform des Privatwaldsektors.

9.2 Preisniveau des forstwirtschaftlichen Grundstücksmarktes

Auf der Grundlage der Gebietskategorie (Boden, Klima, Relief, Ertragsfähigkeit usw.) werden land- und forstwirtschaftliche Flächen in einer vereinheitlichten Gliederungssystematik zusammengefasst. Ausgehend von diesem Sachverhalt wurden für den Landkreis Bautzen entsprechend der abgrenzbaren standortkundlichen Unterschiede sieben Naturräume ausgewiesen.

Die Grundstückstransfers in den jeweiligen Naturräumen folgen in der Regel preisbildend und in direkter Abhängigkeit zu ihren unterschiedlichen Wertigkeiten im Sinne der forstwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit (Bonität). In Tabelle 61 sind die naturraumbezogenen Kaufpreise als gewichtete Mittelwerte, die Kaufpreisspannen, die Bodenrichtwerte in Bezug auf den Anteil Aufwuchs sowie die jeweils verkaufte Waldfläche ausgewiesen. Beispielsweise konnte im Naturraum Königsbrück-Ruhlander Heiden mit rd. 99 ha der höchste Wert an verkaufter Waldfläche und im Oberlausitzer Gefilde mit rd. 12 ha der geringste Wert verzeichnet werden.

Der Bodenrichtwert für Waldflächen (ohne Bestand) wurde gemäß einer Empfehlung aus der Wertermittlungsliteratur (GuG 4/2018, Armin Offer) mit 35 % des datenbereinigten mittleren, gewichteten Kaufpreises pro Naturraum ermittelt.

Im Auswertungszeitraum der Jahre 2024/2025 wurden im Landkreis Bautzen insgesamt 190 Eigentümerwechsel registriert. Im Vergleich zum vorherigen Berichtszeitraum ist ein Veräußerungsrückgang von 93 Verkäufen zu verzeichnen. Konsequenterweise ist bei diesen Erhebungen von einer bereinigten Datengrundlage auszugehen. Die „Ausmusterung“ betraf jedoch nur eine geringe, d. h. zu vernachlässigende Anzahl von Grundstückstransfers. Dabei kamen die Ausschlusskriterien Miteigentumsanteil, Verwandtschaftsverhältnisse und das Fehlen eines selbstständigen Flächencharakters bei gemischten Kaufverträgen land- und forstwirtschaftlicher Flächen zum Tragen.

Als wesentliche Gründe für die Waldbesitzerreaktionen sind hauptsächlich die schlagartig trockenstressbedingten Waldentwertungen, die unsichere Prognose zur generellen Waldzustandsentwicklung, die sinkenden Gewinnerwartungen auf dem Holzmarkt, die unerwarteten Folgekosten für Walderneuerung mit der Wiederherstellung einer intakten Waldinfrastruktur sowie Auflagen und rechtliche Verpflichtungen zu nennen.

Mit der Berücksichtigung einer Flächengrößengewichtung ergibt sich für den Boden und den Waldbestand im erstellten Berichtszeitraum ein gewichteter Mittelwert aller Kaufpreise von 0,59 €/m². Bezogen auf die beiden zurückliegenden Auswertungszeiträume ist damit waldzustandsbedingt ein deutlich niedrigeres Verkaufspreisniveau marktbestimmend.

Die Spannweite zwischen dem niedrigsten und dem höchsten Veräußerungswert beträgt 1,99 €/m². Der Kaufpreisminimalwert unterliegt im Vergleich zu den drei dargestellten Auswertungszeiträumen keiner Veränderung. Begründet durch die Beurteilungsunsicherheiten der generellen Waldschadensentwicklung betragen dagegen die höheren Erlösschwankungen bezüglich des Maximalwertes rd. einem € im Bezug auf den Auswertungszeitraum 2022/2023.

Auswertungszeitraum	Kaufpreis gewichteter Mittelwert (€/m ²)	Min (€/m ²)	Max (€/m ²)
2020 / 2021	0,86	0,08	1,96
2022 / 2023	0,84	0,06	3,00
2024 / 2025	0,59	0,07	2,06

Tabelle 58 Vergleich Kaufpreise der Auswertungszeiträume

Im Zeitraum 2024/2025 beträgt der Anstieg der Flächenveräußerungen gegenüber dem vorangegangenen Berichtszeitraum 4,6 %. Aufschlussreich ist jedoch der enorme Anstieg der veräußerten Flächen von 625 % der aktuellen Berichtswerte bezogen auf den Auswertungszeitraum 2020/2021. Die globalen Waldschäden und die damit im Zusammenhang stehenden Folgekosten zur Schadensregulierung sind eine der Hauptursachen für die sprunghaft gestiegenen Verkaufsaktivitäten. Betroffen waren trotz unterstützender Förderhilfen besonders die Kleinprivatwaldbesitzer, deren Waldbewirtschaftungsziel hauptsächlich die Eigenbedarfsnutzung (Heizhackschnitzel, Brennholz, Nadelsägeholz) betrifft.

Auswertungszeitraum	veräußerte Fläche gesamt (m ²)	veräußerter Gesamtwert (€)
2020 / 2021	490.000	424.633
2022 / 2023	2.926.612	2.500.000
2024 / 2025	3.061.686	1.816.039

Tabelle 59 Verkaufsaktivitäten der Auswertungszeiträume

Naturraum		Anzahl Kauffälle	Kaufpreise gewichteter Mittelwert (€/m ²)	Kaufpreise Spanne (€/m ²)	Anteil Aufwuchs (€/m ²)	BRW ohne Aufwuchs (€/m ²)	Geldumsatz (€)	verkaufte Waldfläche (m ²)
1 4	Bergbaufolgelandschaft der Oberlausitz Muskauer Heide	26	0,49	0,11 - 1,49	0,32	0,17	219.358	449.991
2	Königsbrück-Ruhlander Heiden	49	0,55	0,07 - 2,06	0,36	0,19	551.111	1.007.357
3	Westlausitzer Hügel- und Bergland	31	0,58	0,13 - 1,92	0,38	0,20	339.689	587.024
5	Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft	41	0,68	0,07 - 2,06	0,44	0,24	408.356	600.935
6	Oberlausitzer Gefilde	16	0,77	0,27 - 1,67	0,50	0,27	94.507	122.296
7	Oberlausitzer Bergland	27	0,69	0,12 - 1,25	0,45	0,24	203.018	294.083

Tabelle 60 Preisniveau forstwirtschaftlicher Flächen in den Naturräumen

Eine Kategorisierung der Kaufpreise ergab, dass im Preisniveau von 0,07 €/m² bis 1,00 €/m² mit insgesamt 2.754.790 m² Waldfläche rd. 90 % der Veräußerungen erfolgten.

Preisspanne (€/m ²)	gesamte verkaufte Fläche (m ²)
0,07 - 0,50	1.574.720
0,51 - 1,00	1.180.070
1,01 - 1,50	253.105
> 1,50	53.790

Tabelle 61 Flächenverkäufe nach Preisniveau



Abbildung 12 Aufwachsende Laubholznaturverjüngung zwischen den Stammräumen des stehenden Altholzes



Abbildung 13 Buchen- u. Fichten-Mischbestand als klimaangepasste Zielwaldstruktur in höheren Lagen

(Fotos: Jörg Schröder)

Naturraum Nr. 3: Westlausitzer Hügel- und Bergland

Praktische Umsetzung einer schrittweisen Waldentwicklung zu naturnäheren Ökosystemen gemäß der eingeleiteten „Waldstrategie 2025“ für den Freistaat Sachsen

Biodiversität, Arten- und Struktur-
reichtum, Gewährleistung zukünftiger
Ressourcensicherheit i. V. mit
Beachtung aller Ökosystemdienst-
leistungen als grundlegende Voraus-
setzung für o. g. Zielerreichung

Naturraum Nr. 7: Oberlausitzer Bergland

Erhöhung des standortgerechten
Laubholzanteils unter Mitnutzung von
Flächen mit einem klimabedingten
Ausfall der Baumart Gemeine Fichte

fachlich fundierte waldbauliche För-
derung von Nadel- und Laubholzsorti-
menten mit langfristigen hohen
Werterlösen besonders im Privat-
waldsektor

10 Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten

10.1 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 Bodenpreisindexreihen 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 dem gezahlten Bodenpreis (€/m²) und dem dazugehörigen Bodenrichtwert zum Basisjahr gebildet. Für alle so ermittelten Quotienten wird nach einem statistischen Ausreißertest der arithmetische Mittelwert pro Jahr ermittelt. Anschließend dividiert man die Mittelwerte der einzelnen Jahre durch den Mittelwert des Basisjahres und multipliziert mit 100. Das Ergebnis ist die Indexzahl des Indexstichtages bezogen auf den Basisstichtag.

Der Grundstücksmarkt zeigte sich bereits im Berichtszeitraum 2022/2023 im Vergleich zu den vorherigen Berichtszeiträumen mit einer sinkenden Nachfrage und Preisentwicklung. Geeignete Kaufpreise für unbebaute Grundstücke waren nur in geringer Anzahl vorhanden. Dieser Trend setzte sich im vorliegenden Berichtszeitraum fort. Die Anwendung der „Bodenrichtwert-Quotienten-Methode“ wurde deshalb auch für den Auswertungszeitraum 2024/2025 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 des durchschnittlichen Bodenrichtwertenniveaus für Bauland in Ortslagen (keine Bauungsplangebiete) zum Stichtag 01.01.2024 und 01.01.2026 im gesamten Landkreis verglichen. Die daraus resultierende Steigerung wurde hälftig auf die beiden Jahre 2024 und 2025 aufgeteilt, da auf Grund der Auswertungsmethodik keine differenziertere Betrachtung möglich war.

10.1.1 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 – 2025
Anzahl der Kauffälle	2015: 101 2016: 85 2017: 115 2018: 117 2019: 67 2020: 63 2021: 114 2022: 38 2023: 20 2024: 32 2025: 27
Kriterien für die Stichprobe (bis zum Jahr 2021)	unbebaute baureife und erschließungsbeitragsfreie Grundstücke Kauffälle aus Ortslagen (keine Bebauungsplangebiete) 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 (bis zum Jahr 2021)	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
2024	169	170
2025	185	178

Tabelle 62 Bodenpreisindex Wohnbauflächen

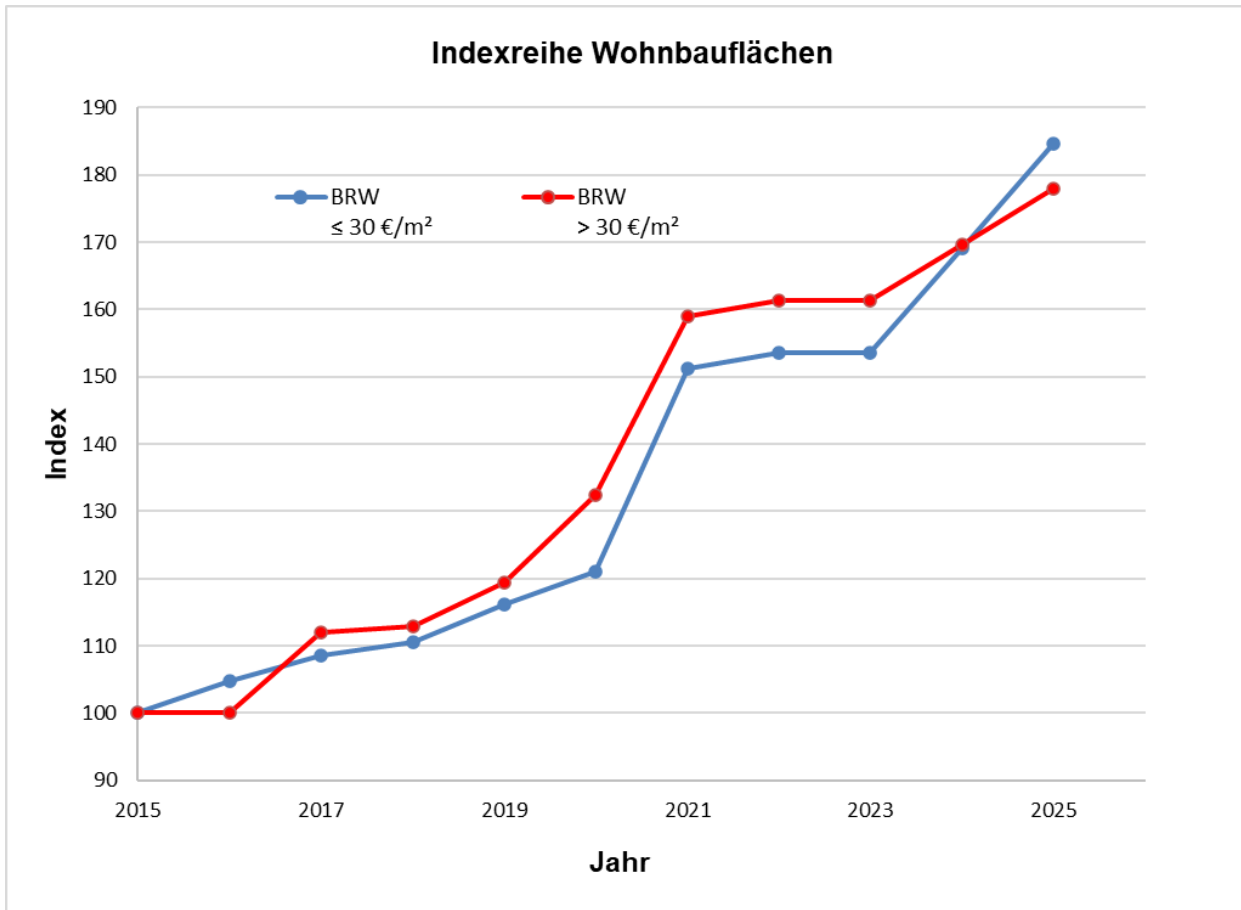


Abbildung 14 Bodenpreisindex Wohnbauflächen

10.1.2 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 aufgrund geringer Kauffallzahlen 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.

Es wird empfohlen, die Bodenwertentwicklung in jedem Gewerbebestandort lokal zu betrachten.

10.2 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.

10.2.1 Berücksichtigung abweichende wertrelevante 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 €/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.

10.2.2 Berücksichtigung abweichende 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 im Jahr 2021 untersucht.

abhängige Variable	Kaufpreis in €/m ² (PREI), erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
unabhängige Variablen	Bodenrichtwert in €/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 €/m ²
adjustiertes Bestimmtheitsmaß R ²	0,56

abhängige Variable	Kaufpreis in €/m ² (PREI), erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Regressionsmodell	PREI = 5,421 + 1,191 x BRW – 0,008 x FLÄCHE

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

Die Umrechnungskoeffizienten (UK) können ab einem Bodenrichtwertniveau von 30 €/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

Tabelle 63 Umrechnungskoeffizienten für Bauflächen

Berechnungsbeispiel:

Gegeben ist der Bodenrichtwert von 50 €/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 €/m² x 1,03/0,96 = rd. 54 €/m²

10.3 Sachwertfaktoren

10.3.1 Grundsätze zur Ableitung und Benutzung

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 realisierten Kaufpreise, angepasst werden.

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

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

mit:

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

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

Der Sachwertfaktor ist abhängig von:

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

Bei der Bewertung ist der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. auf den vorläufigen Sachwert des Objekts ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) anzuwenden.

Danach erfolgt die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wie zum Beispiel ein hoher Instandsetzungsaufwand oder Ertragsbesonderheiten.

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)	01.01.2024 – 31.12.2025
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	<p>Ein- und Zweifamilienhäuser:</p> <p>Grundstücksgrößen: 200 – 2.000 m² Kaufpreise: 80.000 – 700.000 € Bodenrichtwertniveau: 15 – 150 €/m²</p> <p>Doppelhaushälften und Reihenhäuser:</p> <p>Grundstücksgrößen: 150 – 1.300 m² Kaufpreise: 50.000 – 400.000 € Bodenrichtwertniveau: 15 – 130 €/m²</p> <p>Mehrfamilienhäuser:</p> <p>Grundstücksgrößen: 200 – 5.200 m² Kaufpreise: 150.000 – 2.400.000 € Bodenrichtwertniveau: 15 – 150 €/m²</p> <p>Wohn- und Geschäftshäuser:</p> <p>Grundstücksgrößen: 160 – 900 m² Kaufpreise: 285.000 – 2.200.000 € Bodenrichtwertniveau: 25 – 210 €/m²</p>
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, linearen dreidimensionalen Regressionsanalyse.
Qualität und Güte	Bestimmtheitsmaß der Regressionen zur Ermittlung des Sachwertfaktors Ein- und Zweifamilienhäuser: 0,15 Reihenhäuser- und Doppelhaushälften: 0,17

Gegenstand	
Grundstücksart	bebaute Grundstücke mit Gebäudearten nach ImmoWertV
Bodenwert	Bodenrichtwert zum Stand 01.01.2024 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	Bruttogrundfläche (BGF) nach Anlage 4 Nr. I.2 und I.3 ImmoWertV. Die Angaben 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 € und für Carports 5.000 € berücksichtigt sowie anschließend der jeweiligen Alterswertminderung unterzogen. Garagen, die im Wohngebäude liegen, sind mit dem Wertansatz des Wohngebäudes berücksichtigt.

10.3.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren für EFH/ZFH standen insgesamt 389 nachbewertete Kauffälle aus der Kaufpreissammlung im Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2025 zur Verfügung.

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

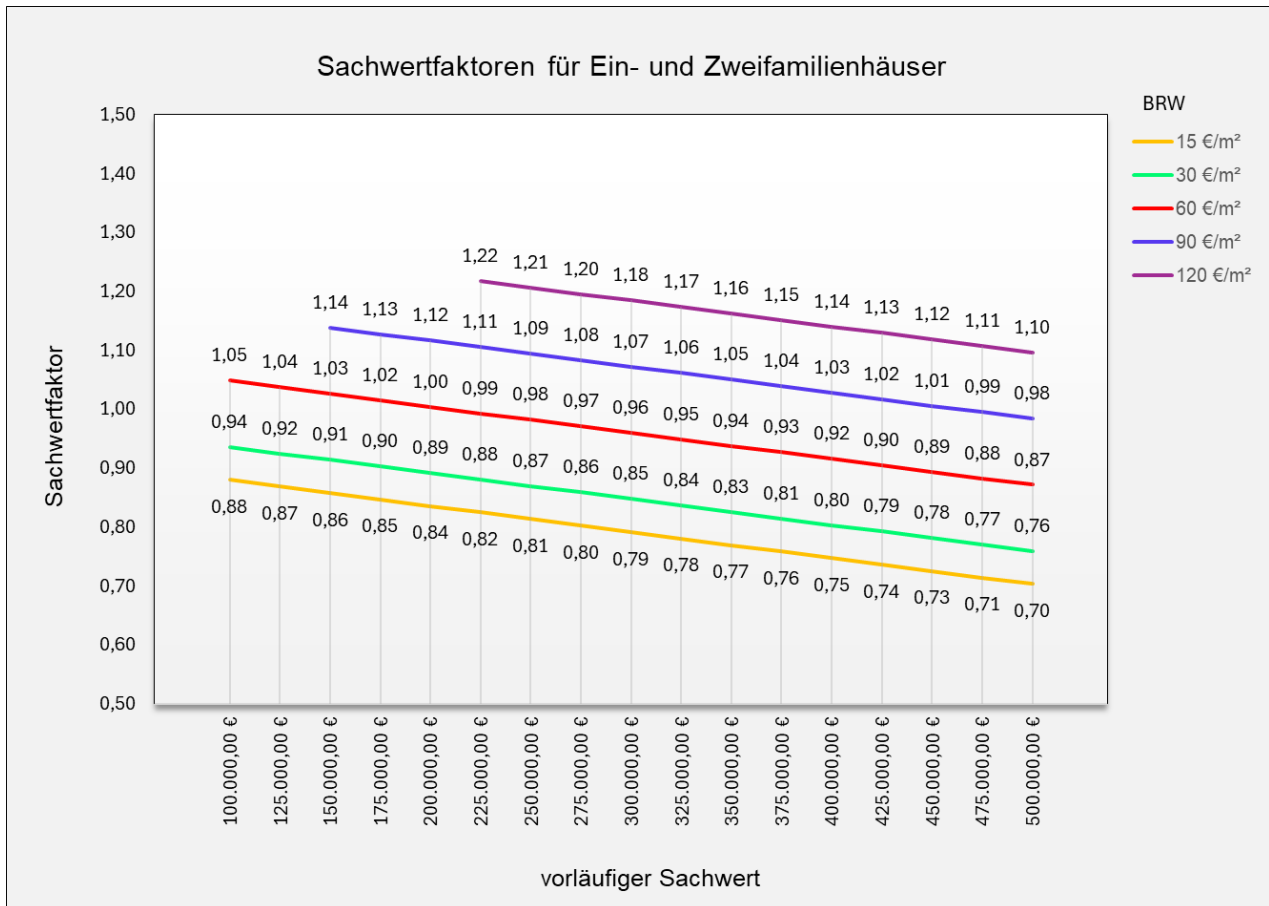


Abbildung 15 Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser

Der untersuchte Zusammenhang zeigt ein adjustiertes Bestimmtheitsmaß von 0,15 und ergibt die Regressionsfunktion:

$$SWF = 0,877742 + BRW \times 0,00366797 + \text{vorl. SW} \times (-0,0000004626)$$

Eine Extrapolation über den Wertebereich hinaus wird nicht empfohlen.

In der folgenden Übersicht sind die Wertepaare tabellarisch dargestellt.

Vorl. Sachwert in €	Bodenrichtwertniveau				
	15 €/m ²	30 €/m ²	60 €/m ²	90 €/m ²	120 €/m ²
100.000	0,88	0,94	1,05		
125.000	0,87	0,92	1,04		
150.000	0,86	0,91	1,03	1,14	
175.000	0,85	0,90	1,02	1,13	
200.000	0,84	0,89	1,00	1,12	
225.000	0,82	0,88	0,99	1,11	1,22
250.000	0,81	0,87	0,98	1,09	1,21
275.000	0,80	0,86	0,97	1,08	1,20
300.000	0,79	0,85	0,96	1,07	1,18
325.000	0,78	0,84	0,95	1,06	1,17
350.000	0,77	0,83	0,94	1,05	1,16
375.000	0,76	0,81	0,93	1,04	1,15
400.000	0,75	0,80	0,92	1,03	1,14
425.000	0,74	0,79	0,90	1,02	1,13
450.000	0,73	0,78	0,89	1,01	1,12
475.000	0,71	0,77	0,88	0,99	1,11
500.000	0,70	0,76	0,87	0,98	1,10

Tabelle 64 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

10.3.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren für RH/DHH standen insgesamt 127 nachbewertete Kauffälle aus der Kaufpreissammlung im Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2025 zur Verfügung.

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

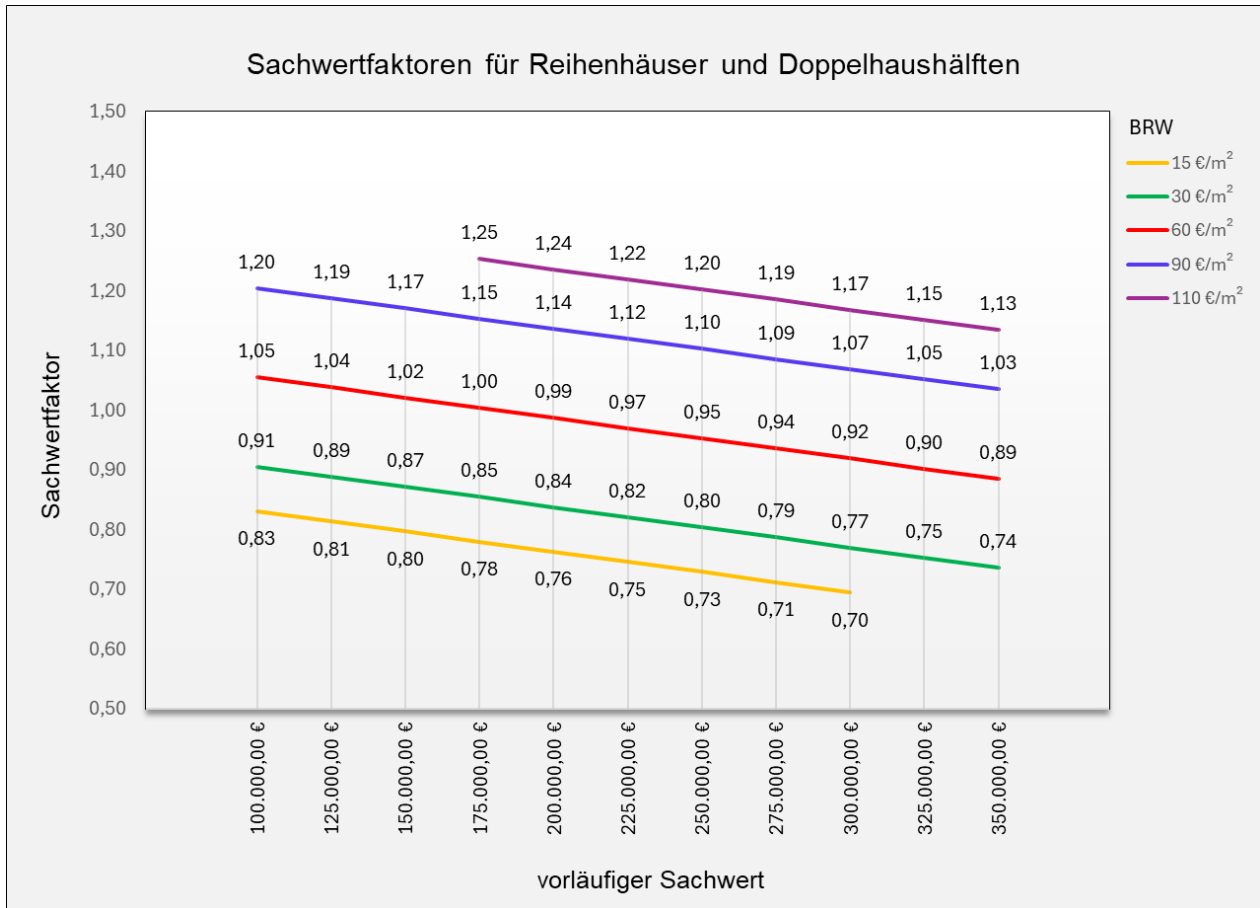


Abbildung 16 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Der untersuchte Zusammenhang zeigt ein adjustiertes Bestimmtheitsmaß von 0,17 und ergibt die Regressionsfunktion:

$$SWF = 0,824083 + BRW \times 0,00497935 + \text{vorl. SW} \times (-0,0000006785)$$

Eine Extrapolation über den Wertebereich hinaus wird nicht empfohlen.

In der folgenden Übersicht sind die Wertepaare tabellarisch dargestellt.

vorl. Sachwert in €	Bodenrichtwertniveau				
	15 €/m ²	30 €/m ²	60 €/m ²	90 €/m ²	110 €/m ²
100.000	0,83	0,91	1,05	1,20	
125.000	0,81	0,89	1,04	1,19	
150.000	0,80	0,87	1,02	1,17	
175.000	0,78	0,85	1,00	1,15	1,25
200.000	0,76	0,84	0,99	1,14	1,24
225.000	0,75	0,82	0,97	1,12	1,22
250.000	0,73	0,80	0,95	1,10	1,20
275.000	0,71	0,79	0,94	1,09	1,19
300.000	0,70	0,77	0,92	1,07	1,17
325.000		0,75	0,90	1,05	1,15
350.000		0,74	0,89	1,03	1,13

Tabelle 65 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

10.3.4 Mehrfamilienhäuser

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser standen insgesamt 32 nachbewertete Kauffälle aus der Kaufpreissammlung im Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2025 zur Verfügung.

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

Beim Erwerb eines Mehrfamilienhauses sind weitere kaufpreisbestimmende Merkmale prägend, wie z.B. die weitere Nachnutzung als Wohnungseigentum oder mögliche Abschreibungsmodelle.

Bodenrichtwertniveau	Restnutzungsdauer 20 bis 60 Jahre								
	Anzahl	SWF				WF (m ²)	KP (€/m ² WF)		
		Mittelwert	Median	Min	Max	Mittelwert	Mittelwert	Min	Max
15 - 60 €/m ²	16	0,74	0,69	0,55	1,15	410	966	531	1.524
61 - 150 €/m ²	16	0,83	0,82	0,56	1,09	448	1.168	705	1.837

Tabelle 66 Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser

10.3.5 Wohn- und Geschäftshäuser

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser standen insgesamt 10 nachbewertete Kauffälle aus der Kaufpreissammlung im Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2025 zur Verfügung.

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

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 60 Jahre								
	Anzahl	SWF				WF+NF (m ²)	KP (€/m ² WF)		
		Mittelwert	Median	Min	Max	Mittelwert	Mittelwert	Min	Max
25 - 90 €/m ²	4	0,92	0,77	0,70	1,15	328	1.252	786	2.015
91 - 210 €/m ²	6	0,84	0,77	0,48	1,16	670	1.196	810	1.957

Tabelle 67 Sachwertfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser

10.4 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

10.4.1 Grundsätze zur Ableitung und Benutzung

Liegenschaftszinssätze (LSZ) 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 iterativ anhand 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

Der auf der linken Seite gesuchte Liegenschaftszinssatz p befindet sich durch das Einsetzen von 1 + p/100 in q ebenfalls 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. ein kapitalisierter Mehrertrag, wenn er über einen begrenzten Zeitraum nachhaltig erzielbar ist).

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 Jahresnettokaltmiete. Von Bedeutung ist hier der Unterschied zwischen der Jahresnettokaltmiete und dem Jahresreinertrag. Der Jahresreinertrag ergibt sich aus der Differenz zwischen Jahresnettokaltmiete und den Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis). Zur Ableitung der nachfolgend aufgeführten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren wurden folgende Modellannahmen bzw. Modellparameter zugrunde gelegt.

Rahmendaten	
Zeitlicher Bezug (Auswertezeitraum)	01.01.2024 – 31.12.2025
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	<p>Ein- und Zweifamilienhäuser: Grundstücksgrößen: 200 – 2.000 m² Kaufpreise: 80.000 – 700.000 € Bodenrichtwertniveau: 15 – 150 €/m²</p> <p>Doppelhaushälften und Reihenhäuser: Grundstücksgrößen: 150 – 1.300 m² Kaufpreise: 50.000 – 400.000 € Bodenrichtwertniveau: 15 – 130 €/m²</p> <p>Mehrfamilienhäuser: Grundstücksgrößen: 200 – 5.200 m² Kaufpreise: 150.000 – 2.400.000 € Bodenrichtwertniveau: 15 – 150 €/m²</p> <p>Wohn- und Geschäftshäuser: Grundstücksgrößen: 160 – 900 m² Kaufpreise: 285.000 – 2.200.000 € Bodenrichtwertniveau: 25 – 210 €/m²</p> <p>Wohnungseigentum im Weiterverkauf: Kaufpreise: 15.000 – 280.000 € Bodenrichtwertniveau: 15 – 190 €/m²</p>
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 01.01.2024 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 €/Monat Carport 20 €/Monat Garage 30 €/Monat Tiefgaragenstellplätze 30 €/Monat
Wohn- und Nutzflächen	Die Wohn- und Nutzflächen wurden aus auf Plausibilität geprüften Angaben in den Kaufverträgen oder anderer Quellen (Fragebögen, Mieterlisten, Exposés, 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.

10.4.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Auswertung nach Restnutzungsdauer und Bodenrichtwertniveau

Bodenrichtwertniveau	Restnutzungsdauer bis 40 Jahre									
	Anzahl	LSZ				RoF	WF (m ²)	KP (€/m ² WF)		
		Mittelwert	Median	Min	Max	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Min	Max
15 - 30 €/m ²	77	1,82	1,99	-0,65	4,82	17,72	129	1.186	500	2.198
31 - 60 €/m ²	70	1,89	2,04	-1,05	3,75	18,55	130	1.399	690	2.409
61 - 90 €/m ²	21	1,76	1,78	-0,03	3,80	20,00	127	1.708	867	2.611
91 - 150 €/m ²	8	1,57	2,14	-0,10	2,42	23,41	147	2.226	1152	4.381

Tabelle 68 LSZ und RoF für EFH und ZFH nach BRW-Niveaus und einer RND bis 40 Jahren

Bodenrichtwertniveau	Restnutzungsdauer ab 41 Jahren									
	Anzahl	LSZ				RoF	WF (m ²)	KP (€/m ² WF)		
		Mittelwert	Median	Min	Max	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Min	Max
15 - 30 €/m ²	50	2,16	2,27	0,74	3,72	24,15	135	1.874	1.056	2.636
31 - 60 €/m ²	63	2,04	1,99	0,09	3,53	26,53	130	2.322	1.119	3.482
61 - 90 €/m ²	21	2,04	1,83	0,17	3,74	28,85	132	2.682	1.394	3.850
91 - 150 €/m ²	14	2,01	2,01	0,20	3,96	31,21	139	3.371	1.621	5.095
> 150 €/m ²	7	1,80	1,66	1,12	4,00	37,75	133	4.128	3.558	4.911

Tabelle 69 LSZ und RoF für EFH und ZFH nach BRW-Niveaus und einer RND ab 41 Jahren

Auswertung nach Baujahresklassen

Restnutzungsdauer	Baujahresklasse 1900 bis 1944									
	Anzahl	LSZ				RoF	WF (m ²)	KP (€/m ² WF)		
		Mittelwert	Median	Min	Max	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Min	Max
bis 30 Jahre	66	1,82	1,85	-0,99	4,82	16,27	125	1.212	690	2.409
ab 30 Jahre	50	1,79	2,12	-0,10	3,35	22,75	146	1.802	1.056	3.198

Tabelle 70 LSZ und RoF für EFH und ZFH – Baujahresklasse 1900 - 1944

Restnutzungsdauer	Baujahresklasse 1946 bis 1990									
	Anzahl	LSZ				RoF	WF (m ²)	KP (€/m ² WF)		
		Mittelwert	Median	Min	Max	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Min	Max
bis 40 Jahre	63	1,87	1,93	-0,65	3,96	19,69	123	1.452	690	2.409
ab 40 Jahre	35	2,16	2,21	0,36	3,35	23,57	128	1.920	1.056	3.198

Tabelle 71 LSZ und RoF für EFH und ZFH – Baujahresklasse 1946 - 1990

Baujahresklasse	Baujahresklasse 1991 bis 2025									
	Anzahl	LSZ				RoF	WF (m ²)	KP (€/m ² WF)		
		Mittelwert	Median	Min	Max	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Min	Max
1991 - 2000	51	1,98	1,83	0,17	3,72	26,67	143	2.354	1.330	3.806
2001 - 2010	22	2,33	2,47	0,20	4,00	27,20	132	2.573	1.653	5.095
2011 - 2020	19	2,15	2,10	1,04	3,96	31,27	123	3.069	2.240	5.088
2021 - 2025	10	2,28	2,11	1,15	3,74	31,29	136	3.050	2.284	4.911

Tabelle 72 LSZ und RoF für EFH und ZFH – Baujahresklasse 1991 - 2025

10.4.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Auswertung nach Restnutzungsdauer und Bodenrichtwertniveau

Bodenrichtwertniveau	Restnutzungsdauer bis 40 Jahre									
	Anzahl	LSZ				RoF	WF (m ²)	KP (€/m ² WF)		
		Mittelwert	Median	Min	Max	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Min	Max
15 - 30 €/m ²	15	2,01	2,04	0,33	4,06	16,63	110	1.168	551	1.636
31 - 60 €/m ²	28	2,89	2,95	1,27	5,08	16,56	117	1.292	642	2.370
61 - 90 €/m ²	10	1,92	1,93	-0,03	3,97	20,18	96	1.685	595	2.471
91 - 130 €/m ²	2	1,27	1,27	1,14	1,39	22,24	91	1.993	1571	2.414

Tabelle 73 LSZ und RoF für DHH und RH nach BRW-Niveaus und einer RND bis 40 Jahren

Bodenrichtwertniveau	Restnutzungsdauer ab 41 Jahre									
	Anzahl	LSZ				RoF	WF (m ²)	KP (€/m ² WF)		
		Mittelwert	Median	Min	Max	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Min	Max
15 - 30 €/m ²	8	2,69	2,79	1,27	4,00	20,40	108	1.407	870	2.383
31 - 60 €/m ²	27	2,59	2,59	0,31	6,47	23,14	122	1.836	941	2.950
61 - 90 €/m ²	14	2,45	2,40	0,98	4,25	23,66	122	2.084	1.316	2.900
91 - 130 €/m ²	5	1,81	2,13	0,62	2,20	29,20	114	2.751	2.179	3.636

Tabelle 74 LSZ und RoF für DHH und RH nach BRW-Niveaus und einer RND ab 41 Jahren

Auswertung nach Baujahresklassen

Restnutzungsdauer	Baujahresklasse 1900 bis 1938									
	Anzahl	LSZ				RoF	WF (m ²)	KP (€/m ² WF)		
		Mittelwert	Median	Min	Max	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Min	Max
bis 30 Jahre	23	2,39	2,48	-0,03	4,06	15,59	108	1.164	551	2.471
ab 30 Jahre	26	2,16	1,99	0,31	5,08	21,19	104	1.721	929	2.950

Tabelle 75 LSZ und RoF für DHH und RH – Baujahresklasse 1900 - 1938

Für die Baujahre 1939 bis 1947 lagen keine Kaufverträge vor.

Restnutzungsdauer	Baujahresklasse 1948 bis 1990									
	Anzahl	LSZ				RoF	WF (m ²)	KP (€/m ² WF)		
		Mittelwert	Median	Min	Max	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Min	Max
bis 40 Jahre	11	2,63	2,84	0,33	4,37	17,86	109	1.376	595	2.138
ab 40 Jahre	12	2,82	3,04	1,27	4,00	20,67	128	1.664	870	2.704

Tabelle 76 LSZ und RoF für DHH und RH – Baujahresklasse 1948 - 1990

Baujahresklasse	Baujahresklasse 1991 bis 2025									
	Anzahl	LSZ				RoF	WF (m ²)	KP (€/m ² WF)		
		Mittelwert	Median	Min	Max	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Min	Max
1991 - 2000	31	2,62	2,55	0,62	6,47	23,09	122	1.933	941	3.636
2001 - 2010	5	2,08	2,31	0,93	2,86	26,54	107	2.076	1650	2.782
2011 - 2020	1	2,47	2,47	2,47	2,47	26,67	140	2.286	2286	2.286

Tabelle 77 LSZ und RoF für DHH und RH – Baujahresklasse 1991 - 2025

10.4.4 Mehrfamilienhäuser

Bodenrichtwertniveau	Restnutzungsdauer 20 bis 60 Jahre									
	Anzahl	LSZ				RoF	WF (m²)	KP (€/m² WF)		
		Mittelwert	Median	Min	Max	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Min	Max
15 - 60 €/m²	16	3,78	3,71	2,57	5,76	14,00	410	966	531	1.524
61 - 140 €/m²	16	3,35	3,33	2,11	4,50	15,37	448	1.168	705	1.837

Tabelle 78 LSZ und RoF für MFH nach BRW-Niveau

10.4.5 Wohn- und Geschäftshäuser

Bodenrichtwertniveau	Restnutzungsdauer 20 bis 60 Jahre									
	Anzahl	LSZ				RoF	WF (m²)	KP (€/m² WF)		
		Mittelwert	Median	Min	Max	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Min	Max
25 - 90 €/m²	4	3,69	3,72	2,53	4,80	16,13	328	1.252	786	2.015
91 - 210 €/m²	6	4,02	4,17	2,27	5,30	15,47	670	1.196	810	1.957

Tabelle 79 LSZ und RoF für Wohn- und Geschäftshäuser nach BRW-Niveau

10.4.6 Wohnungseigentum (Weiterverkauf)

Auswertung nach Restnutzungsdauer und Bodenrichtwertniveau

Bodenrichtwertniveau	Restnutzungsdauer bis 50 Jahre									
	Anzahl	LSZ				RoF	WF (m ²)	KP (€/m ² WF)		
		Mittelwert	Median	Min	Max	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Min	Max
15 - 40 €/m ²	73	3,91	3,67	-0,76	8,03	12,75	65	816	326	1.867
41 - 80 €/m ²	124	3,54	3,43	-0,41	8,05	14,79	65	1.124	519	2.609
81 - 170 €/m ²	56	1,66	1,65	-1,32	6,00	21,57	67	1.695	676	2.534

Tabelle 80 LSZ und RoF für Wohnungseigentum nach BRW-Niveaus und einer RND bis 50 Jahren

Bodenrichtwertniveau	Restnutzungsdauer ab 51 Jahren									
	Anzahl	LSZ				RoF	WF (m ²)	KP (€/m ² WF)		
		Mittelwert	Median	Min	Max	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Min	Max
15 - 40 €/m ²	6	4,07	4,57	2,28	4,85	14,07	68	1.035	806	1.467
41 - 80 €/m ²	28	4,09	3,71	2,72	5,49	14,10	71	1.106	788	1.617
81 - 170 €/m ²	22	4,00	3,82	1,93	6,68	15,64	60	1.405	950	2.170

Tabelle 81 LSZ und RoF für Wohnungseigentum nach BRW-Niveaus und einer RND ab 51 Jahren

Auswertung nach Baujahresklassen

Baujahresklassen	Baujahresklassen von 1890 - 2000									
	Anzahl	LSZ				RoF	WF (m ²)	KP (€/m ² WF)		
		Mittelwert	Median	Min	Max	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Min	Max
1890 - 1937	48	1,45	1,14	-1,32	6,00	20,00	77	1.431	541	2.324
1950 - 1989	99	4,04	3,84	0,40	8,05	12,32	62	819	326	1.967
1990 - 2000	163	3,54	3,49	-0,07	7,90	16,16	65	1.307	526	2.609

Tabelle 82 LSZ und RoF für Wohnungseigentum nach Baujahresklassen von 1890 - 2000

10.4.7 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.

10.5 Erbbauzinsen

Im Zeitraum 2020 bis 2025 lagen 24 auswertbare Verträge zur Bestellung von Erbbaurechten unbebauter Grundstücke vor.

Der Erbbauzins bezieht sich auf den Bodenwert des Grundstücks.

Zeitraum	Anzahl	Zweck	Erbbauzins
2020-2021	13	Wohnen	4 %
	2	Gewerbe	4 %
2022-2023	1	Wohnen	4 %
	2	Gewerbe	3 - 6 %
2024-2025	5	Wohnen	4 - 5 %
	1	Gewerbe	5 %

Tabelle 83 vertraglich vereinbarte Erbbauzinsen in % vom Bodenwert

10.6 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. des § 194 BauGB, dieser kann ausschließlich sachverständig ermittelt werden.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Bautzen hat für den Erhebungszeitraum 2022 bis 2025 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 siebendimensionale Regression ergab ein adjustiertes Bestimmtheitsmaß von rd. 0,77 und zeigt somit, dass das Modell die beobachteten Daten gut erklärt. Betrachtet wurden 511 nachbewertete Kauffälle der Jahre 2022-2025 von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Folgende Merkmale haben sich als signifikant bei der Kaufpreisbildung erwiesen und werden mit den Koeffizienten (k1...7) in der Regressionsfunktion beschrieben:

$$IRW = ((k1 \times GRST) + (k2 \times BRW) + (k3 \times WF) + (k4 \times KG) + (k5 \times AS) + (k6 \times RND) + (k7 \times VJ) + K) \times 1.000$$

Merkmal		Koeffizient	
Konstante in €		K	3.635,9242
Grundstücksgröße in m ²	GRST	k1	0,0245
Bodenrichtwert in €/m ²	BRW	k2	1,6037
Wohnfläche in m ²	WF	k3	0,9921
Keller (kein Keller: 1, teilunterkellert: 2, vollunterkellert: 3)	KG	k4	17,0593
Ausstattungsstandard (1 bis 5)	AS	k5	49,1118
wirtschaftliche Restnutzungsdauer (10 - 80 Jahre)	RND	k6	2,9876
Vertragsjahr (2022, 2023, 2024, 2025)	VJ	k7	-1,9313

Tabelle 84 Merkmale des Immobilienrichtwertes

Folgende Tabellen sollen eine Hilfe für eine 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:

11 Nutzungsentgelte und Pachten im Landkreis Bautzen

11.1 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

(Aufbauten im Eigentum des Pächters)

Nutzung	Nutzungsentgelt
Erholungsgärten (unbebaut)	0,10 - 1,00 €/m ² /Jahr

Tabelle 85 Nutzungsentgelt für Erholungsgrundstücke im Landkreis Bautzen

Nutzungsentgelte für kommunale Garagengrundstücke

(Garage im Eigentum des Pächters)

Nutzung	Nutzungsentgelt	Bemerkung
Garagen	35,00 - 180,00 €/Jahr	größenabhängig; ortsabhängig

Tabelle 86 Nutzungsentgelt für Garagengrundstücke

Detailliertere Angaben zu Nutzungsentgelten erhalten Sie auf Anfrage.

11.2 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 erhoben werden. Ortsüblich im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ist der in der Gemeinde durchschnittlich gezahlte Pachtzins.

Zur Recherche ortsüblicher Pachten in Kleingartenanlagen wurden Städte und Gemeinden im Jahr 2025 befragt.

Der durchschnittliche jährliche Pachtzins für Kleingärten nach Bundeskleingartengesetz beträgt im Landkreis Bautzen 0,04 - 0,20 €/m². Detailliertere Angaben zu Pachten erhalten Sie auf Anfrage.

12 Kontaktdaten Gutachterausschüsse in Sachsen

	Postanschrift	Kontaktdaten	
OGA Sachsen	Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN) Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss (OGA) PF 10 02 44 01072 Dresden	Sitz: Telefon: Fax: E-Mail: Internet:	Olbrichtplatz 3 01099 Dresden 0351 8283-8420 0351 8283-6400 oga@geosn.sachsen.de www.boris.sachsen.de
Kreisfreie Städte	Stadt Chemnitz Städtisches Vermessungsamt Geschäftsstelle Gutachterausschuss 09106 Chemnitz	Sitz: Telefon: Fax: E-Mail: Internet:	Friedensplatz 1 09111 Chemnitz 0371 488-6206 0371 488-6299 gutachterausschuss@stadt-chemnitz.de www.chemnitz.de
	Landeshauptstadt Dresden Amt für Geodaten und Kataster Geschäftsstelle Gutachterausschuss PF 12 00 20 01001 Dresden	Sitz: Telefon: Fax: E-Mail: Internet:	Waisenhausstr. 14 01069 Dresden 0351 488-4071 0351 488-3961 grundstueckswertermittlung@dresden.de www.dresden.de/gutachterausschuss
	Stadt Leipzig Geschäftsstelle Gutachterausschuss 04092 Leipzig	Sitz: Telefon: Fax: E-Mail: Internet:	Burgplatz 1 (Stadthaus) 04109 Leipzig 0341 123-5072 0341 123-5015 gutachterausschuss@leipzig.de www.leipzig.de
Landkreise (LK)	Landratsamt Bautzen Vermessungs- und Flurneuordnungsamt Geschäftsstelle Gutachterausschuss Bahnhofstraße 9 02625 Bautzen	Sitz: Telefon: Fax: E-Mail: Internet:	Garnisonsplatz 9 01917 Kamenz 03591 5251-62120 03591 5250-62120 gutachterausschuss@lra-bautzen.de www.landkreis-bautzen.de

	Postanschrift	Kontaktdaten	
	Landratsamt Erzgebirgskreis Geschäftsstelle Gutachterausschuss Paulus-Jenisius-Straße 24 09456 Annaberg-Buchholz	Sitz:	Paulus-Jenisius-Straße 24 09456 Annaberg-Buchholz
		Telefon:	03733 831-4184
		Fax:	03733 831-854184
		E-Mail:	gutachterausschuss@kreis-erz.de
		Internet:	www.erzgebirgskreis.de
	Landratsamt Görlitz Geschäftsstelle Gutachterausschuss PF 30 01 52 02806 Görlitz	Sitz:	Georgewitzer Str. 42 02708 Löbau
		Telefon:	03581 663-3510
		Fax:	k. A.
		E-Mail:	gutachterausschuss@kreis-gr.de
		Internet:	www.kreis-goerlitz.de
Landkreise (LK)	Landratsamt Landkreis Leipzig Vermessungsamt Geschäftsstelle Gutachterausschuss Stauffenbergstraße 4 04552 Borna	Sitz:	Leipziger Straße 67 04552 Borna
		Telefon:	03433 241-1480
		Fax:	03437 984-7101
		E-Mail:	gutachterausschuss@lk-l.de
		Internet:	www.landkreisleipzig.de
	Landratsamt Meißen Geschäftsstelle Gutachterausschuss PF 10 01 52 01651 Meißen	Sitz:	Remonteplatz 7 01558 Großenhain
		Telefon:	03521 725-2191
		Fax:	03521 725-2100
		E-Mail:	gutachterausschuss@kreis-meissen.de
		Internet:	www.kreis-meissen.de
	Landratsamt Mittelsachsen Referat Geodatenmanagement Geschäftsstelle Gutachterausschuss Frauenteiner Straße 43 09599 Freiberg	Sitz:	Straße des Friedens 9a, Gebäude 2, 04720 Döbeln
		Telefon:	03731 799-1203 bis -1206
		Fax:	03731 799-1189
		E-Mail:	gutachterausschuss@landkreis-mittelsachsen.de
		Internet:	www.landkreis-mittelsachsen.de

	Postanschrift	Kontaktdaten
	Landratsamt Nordsachsen Dezernat Bau und Umwelt / Vermessungsamt Geschäftsstelle Gutachterausschuss Dr.-Belian-Straße 5 04838 Eilenburg	Sitz: Dr.-Belian-Straße 5 04838 Eilenburg Telefon: 03421 758-3425 oder 3502 Fax: 03421 75885-3410 E-Mail: gutachterausschuss@lra-nordsachsen.de Internet: www.landkreis-nordsachsen.de
	Landratsamt Sächsische Schweiz- Osterzgebirge Geschäftsbereich Bau und Umwelt - Vermessungsamt Geschäftsstelle Gutachterausschuss PF 10 02 53/54 01782 Pirna	Sitz: Schloßpark 4 01796 Pirna Telefon: 03501 515-3302 oder 3304 Fax: k.A. E-Mail: gutachterausschuss@landratsamt-pirna.de Internet: www.landratsamt-pirna.de
	Landratsamt Vogtlandkreis Amt für Kataster und Geoinformation Geschäftsstelle Gutachterausschuss Postplatz 5 08523 Plauen	Sitz: Postplatz 5 08523 Plauen Telefon: 03741 300-2345 Fax: 03741 300-4022 E-Mail: gutachterausschuss@vogtlandkreis.de Internet: www.vogtlandkreis.de
	Landratsamt Zwickau Amt für ländliche Entwicklung und Vermessung Geschäftsstelle Gutachterausschuss PF 10 01 76 08067 Zwickau	Sitz: Gerhart-Hauptmann-Weg 1, Haus 2 08371 Glauchau Telefon: 0375 4402-25770 Fax: 0375 4402-25779 E-Mail: gaa@landkreis-zwickau.de Internet: www.landkreis-zwickau.de

Tabelle 87 Oberer Gutachterausschuss und Gutachterausschüsse in Sachsen

13 Literatur / Rechtsgrundlagen

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348) geändert worden ist.

BauNVO:

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

ImmoWertV:

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

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 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 12. Mai 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 143) geändert worden ist.

SächsBO:

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

SächsGAVO:

Sächsische Gutachterausschussverordnung vom 15. November 2011 (SächsGVBl. S. 598), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 19. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 636) geändert worden ist.

14 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 im GeoWeb	18
Abbildung 2	Veräußernde und Erwerbende 2024/2025	19
Abbildung 3	Kaufverträge bebauter Grundstücke.....	24
Abbildung 4	Flächenumsatz bebauter Grundstücke.....	25
Abbildung 5	Geldumsatz bebauter Grundstücke.....	26
Abbildung 6	Anzahl Kauffälle Wohnungs- und Teileigentum seit 2013	38
Abbildung 7	Veräußernde und Erwerbende 2024/2025	39
Abbildung 8	Verteilung nach den Baujahresgruppen und Gebäudearten.....	41
Abbildung 9	Verteilung nach der Anzahl der Wohnräume und nach der Wohnfläche	41
Abbildung 10	Zusammenhang Kaufpreis in und Ackerzahl Jahre 2024/2025	50
Abbildung 11	Landwirtschaftliche Bodenwerte in Naturräumen des Landkreises Bautzen 2024/2025	55
Abbildung 12	Aufwachsende Laubholznaturverjüngung zwischen den Stammräumen des stehenden Altholzes.....	59
Abbildung 13	Buchen- u. Fichten-Mischbestand als klimaangepasste Zielwaldstruktur in höheren Lagen.....	59
Abbildung 14	Bodenpreisindex Wohnbauflächen.....	62
Abbildung 15	Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser	68
Abbildung 16	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	70

15 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Erwerbsvorgänge, Flächenumsatz, Geldumsatz gesamter Landkreis.....	19
Tabelle 2	Kaufverträge in Städten 2024/2025.....	20
Tabelle 3	Kaufverträge in Gemeinden 2024/2025.....	21
Tabelle 4	Auswertung nach Vertragsarten.....	22
Tabelle 5	Kaufverträge je Teilmarkt gesamter Landkreis.....	23
Tabelle 6	Flächenumsatz je Teilmarkt gesamter Landkreis.....	23
Tabelle 7	Geldumsatz je Teilmarkt gesamter Landkreis.....	23
Tabelle 8	Anzahl der Kaufverträge bebauter Grundstücke.....	24
Tabelle 9	Flächenumsatz bebauter Grundstücke.....	25
Tabelle 10	Geldumsatz bebauter Grundstücke.....	26
Tabelle 11	sonstige Vertragsarten im gesamten Landkreis.....	27
Tabelle 12	Kaufverträge Bauplätze individueller Wohnungsbau in Ortslagen.....	27
Tabelle 13	Kaufverträge Bauplätze Eigenheimstandorte.....	27
Tabelle 14	Kaufverträge Bauplätze gewerbliche Nutzung.....	28
Tabelle 15	Preisniveau für Arrondierungsflächen.....	29
Tabelle 16	Kaufpreise private Grünflächen.....	30
Tabelle 17	Kaufpreise Flächen für Kleingartenanlagen nach Bundeskleingartengesetz.....	30
Tabelle 18	Kaufpreise für Freizeitgartenflächen.....	30
Tabelle 19	Bauerwartungsland für Wohnbauflächen in Bebauungsplangebieten.....	31
Tabelle 20	Kaufpreise Fließgewässer.....	31
Tabelle 21	Kaufpreise stehende Gewässer.....	31
Tabelle 22	Kaufpreise Flächen für Solaranlagen.....	32
Tabelle 23	Kaufpreise Abbauland Gestein.....	32
Tabelle 24	Kaufpreise Abbauland Sand/Kies.....	32
Tabelle 25	Kaufpreise Unland.....	33
Tabelle 26	Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser im Berichtszeitraum 2024/2025.....	34
Tabelle 27	Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahresklasse 1900-1944.....	34
Tabelle 28	Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahresklasse 1945-1990.....	34
Tabelle 29	Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahresklasse 1991-2000.....	35
Tabelle 30	Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahresklasse 2001-2010.....	35
Tabelle 31	Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahresklasse 2011-2020.....	35
Tabelle 32	Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahresklasse 2021-2025.....	35
Tabelle 33	Verkäufe Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Berichtszeitraum 2024/2025.....	36
Tabelle 34	Verkäufe Doppelhaushälften und Reihenhäuser, Baujahresklasse 1900-1938.....	36
Tabelle 35	Verkäufe Doppelhaushälften und Reihenhäuser, Baujahresklasse 1948-1990.....	36
Tabelle 36	Verkäufe Doppelhaushälften und Reihenhäuser, Baujahresklasse 1991-2000.....	36
Tabelle 37	Verkäufe Doppelhaushälften und Reihenhäuser, Baujahresklasse 2001-2010.....	37
Tabelle 38	Verkäufe Mehrfamilienhäuser 2024/2025.....	37
Tabelle 39	Verkäufe Wohn- und Geschäftshäuser 2024/2025.....	37
Tabelle 40	Verkäufe Umgebende- und Fachwerkhäuser 2024/2025.....	37
Tabelle 41	Umsätze für Wohnungs- und Teileigentum jährlich insgesamt seit 2021.....	38
Tabelle 42	Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum 2024/2025.....	39
Tabelle 43	Kauffallzahlen in den großen Kreisstädten jährlich seit 2017.....	40
Tabelle 44	Durchgangsverkäufe 2024/2025.....	40
Tabelle 45	Auswertbare Kauffälle über Eigentumswohnungen 2024/2025.....	40
Tabelle 46	Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern 2024/2025.....	43
Tabelle 47	Verkäufe Eigentumswohnungen in Platten- und Blockbauten 2024/2025.....	44
Tabelle 48	Stadt Bautzen, Lageklasse 1, Baujahre 1900 - 1920.....	45
Tabelle 49	Stadt Bautzen, Lageklasse 1, Baujahre ab 1990.....	45
Tabelle 50	Stadt Bautzen, Lageklasse 2, Baujahre 1880 - 1920.....	45
Tabelle 51	Stadt Radeberg, Baujahre 1900 - 1930.....	45
Tabelle 52	Weiterverkauf PKW-Stellplätze als Teileigentum und Sondernutzungsrecht.....	46
Tabelle 53	Preisentwicklung Ackerland im Landkreis Bautzen.....	48
Tabelle 54	Preisentwicklung Grünland im Landkreis Bautzen.....	48
Tabelle 55	Verhältnis Kaufpreise Acker- und Grünland.....	49
Tabelle 56	Einfluss der Losgröße auf den Kaufpreis von Ackerflächen.....	51
Tabelle 57	Bodenrichtwerte Landkreis Bautzen Land- und Forstwirtschaft 2024/2025.....	54

Tabelle 58	Vergleich Kaufpreise der Auswertungszeiträume.....	57
Tabelle 59	Verkaufsaktivitäten der Auswertungszeiträume.....	57
Tabelle 60	Preisniveau forstwirtschaftlicher Flächen in den Naturräumen.....	58
Tabelle 61	Flächenverkäufe nach Preisniveau	58
Tabelle 62	Bodenpreisindex Wohnbauflächen	61
Tabelle 63	Umrechnungskoeffizienten für Bauflächen	64
Tabelle 64	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	69
Tabelle 65	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	71
Tabelle 66	Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser	72
Tabelle 67	Sachwertfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser.....	72
Tabelle 68	LSZ und RoF für EFH und ZFH nach BRW-Niveaus und einer RND bis 40 Jahren.....	76
Tabelle 69	LSZ und RoF für EFH und ZFH nach BRW-Niveaus und einer RND ab 41 Jahren	76
Tabelle 70	LSZ und RoF für EFH und ZFH – Baujahresklasse 1900 - 1944.....	77
Tabelle 71	LSZ und RoF für EFH und ZFH – Baujahresklasse 1946 - 1990.....	77
Tabelle 72	LSZ und RoF für EFH und ZFH – Baujahresklasse 1991 - 2025.....	77
Tabelle 73	LSZ und RoF für DHH und RH nach BRW-Niveaus und einer RND bis 40 Jahren.....	78
Tabelle 74	LSZ und RoF für DHH und RH nach BRW-Niveaus und einer RND ab 41 Jahren	78
Tabelle 75	LSZ und RoF für DHH und RH – Baujahresklasse 1900 - 1938.....	79
Tabelle 76	LSZ und RoF für DHH und RH – Baujahresklasse 1948 - 1990.....	79
Tabelle 77	LSZ und RoF für DHH und RH – Baujahresklasse 1991 - 2025.....	79
Tabelle 78	LSZ und RoF für MFH nach BRW-Niveau.....	80
Tabelle 79	LSZ und RoF für Wohn- und Geschäftshäuser nach BRW-Niveau	80
Tabelle 80	LSZ und RoF für Wohnungseigentum nach BRW-Niveaus und einer RND bis 50 Jahren.....	81
Tabelle 81	LSZ und RoF für Wohnungseigentum nach BRW-Niveaus und einer RND ab 51 Jahren.....	81
Tabelle 82	LSZ und RoF für Wohnungseigentum nach Baujahresklassen von 1890 - 2000	82
Tabelle 83	vertraglich vereinbarte Erbbauzinsen in % vom Bodenwert	83
Tabelle 84	Merkmale des Immobilienrichtwertes	84
Tabelle 85	Nutzungsentgelt für Erholungsgrundstücke im Landkreis Bautzen	86
Tabelle 86	Nutzungsentgelt für Garagengrundstücke	86
Tabelle 87	Oberer Gutachterausschuss und Gutachterausschüsse in Sachsen	89

16 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
OT	Ortsteil
RoF	Rohertragsfaktor
SächsWaldG	Sächsisches Waldgesetz
SW-RL	Sachwertrichtlinie
tN	tatsächliche Nutzung
WaldwertR 2000	Waldwertermittlungsrichtlinie für den Freistaat Sachsen
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche
WertV	Wertermittlungsverordnung
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
wGR	wirtschaftliches Grünland
WGH	Wohn- und Geschäftshaus

17 Berechnung des Immobilienrichtwerts für Ein- und Zweifamilienhäuser auf der Basis der Regressionsfaktoren im Zeitraum 2022 - 2025

Angaben zum Grundstück	Min	Max
Jahr der Schätzung:		
Baujahr:		
Grundstücksgröße in m ² :	200 -	2.000
Bodenrichtwert in €/m ² :	15 -	150
Wohnfläche in m ² :		
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: