

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Landkreis Elbe-Elster**



Grundstücksmarktbericht 2013



Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Elbe-Elster
Kataster- und Vermessungsamt
Nordpromenade 4a
04916 Herzberg(Elster)

Tel: 03535/462733 und 462706

Fax: 03535/462730

e-mail: Gutachterausschuss@lkee.de

Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/EE/index.htm

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Anschrift usw. siehe oben)

Gebühr: 30,00 €

Titelfoto: Marktplatz Finsterwalde mit 3D-Bild
(Foto: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses)

Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	7
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	8
4. Übersicht über die Umsätze	12
4.1 Vertragsvorgänge	12
4.2 Geldumsatz	14
4.3 Flächenumsatz	15
4.4 Marktteilnehmer	17
4.5 Zwangsversteigerungen	17
5. Bauland	19
5.1 Allgemeines	19
5.1.1 Umsatzzahlen	19
5.1.2 Durchschnittliche Grundstücksgrößen	20
5.2 Individueller Wohnungsbau	20
5.2.1 Preisniveau	20
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	21
5.2.2.1 Preisentwicklung	21
5.2.2.2 Bodenpreisindexreihen	23
5.3 Geschosswohnungsbau	24
5.4 Gewerbliche Bauflächen	24
5.4.1 Preisniveau	24
5.4.2 Preisentwicklung	25
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	25
5.6 Sonstiges Bauland	26
5.6.1 Bauflächen im Außenbereich	26
5.6.2 Arrondierungsflächen	26
5.7 Erbbaurechte	27
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	27
6.1 Allgemeines	27
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	28
6.2.1 Preisniveau	28
6.2.1.1 Ortsferne landwirtschaftliche Flächen	28
6.2.1.2 Ortsnahe landwirtschaftliche Flächen	29
6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	29
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	30
6.3.1 Preisniveau	30
6.3.1.1 Ortsferne forstwirtschaftliche Flächen	30
6.3.1.2 Ortsnahe forstwirtschaftliche Flächen	30
6.3.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	31
7. Sonstige unbebaute Grundstücke	31
7.1 Gemeinbedarfsflächen	31
7.2 Gartenland	32
7.2.1 Hausgärten und Dauerkleingärten in Gemeindegebieten	33
7.2.2 Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten im Außenbereich	33
7.3 Abbauland	33
7.4 Wasserflächen	34
7.5 Erneuerbare Energien	34
7.5.1 Flächen für Windenergieanlagen	34
7.5.2 Flächen für Solar- bzw. Photovoltaikanlagen	34
8. Bebaute Grundstücke	35
8.1 Allgemeines	35
8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	36
8.2.1 Preisniveau	36

8.2.1.1	Gesamtkaufpreise	36
8.2.1.2	Wohnflächenpreise selbständig bebauter Einfamilienhausgrundstücke	37
8.2.2	Preisentwicklung	37
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren	38
8.3	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	39
8.3.1	Preisniveau	39
8.3.1.1	Gesamtkaufpreise	39
8.3.1.2	Wohnflächenpreise	39
8.3.2	Preisentwicklung	40
8.4	Wohnungseigentum	40
8.4.1	Preisniveau	40
8.4.2	Preisentwicklung	41
8.5	Teileigentum	41
8.6	Mehrfamilienhäuser	42
8.6.1	Preisniveau	42
8.6.1.1	Gesamtkaufpreise	42
8.6.1.2	Wohnflächenpreise	42
8.6.2	Preisentwicklung	43
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	43
8.7.1	Preisniveau	43
8.7.2	Preisentwicklung	44
8.8	Ehemalige Bauernhöfe	44
8.8.1	Preisniveau, Preisentwicklung	44
8.9	Wochenendhäuser, Bungalows	45
8.9.1	Preisniveau, Preisentwicklung	45
8.10	Liegenschaftszinssätze	46
9.	Bodenrichtwerte	47
9.1	Gesetzlicher Auftrag	48
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland	49
9.2.1	Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte	49
9.2.2	Entwicklung der Bodenrichtwerte	49
9.2.3	Auszüge aus der digitalen Bodenrichtwertkarte	50
9.3	Besondere Bodenrichtwerte	52
9.3.1	Bodenrichtwerte im Anfangswertniveau in Sanierungsgebieten	52
9.4	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	53
9.4.1	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	53
9.4.2	Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	53
9.4.3	Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte	54
10.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	54
10.1	Nutzungsentgelte	54
10.1.1	Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke	54
10.1.2	Nutzungsentgelte für Kleingärten und Hausgärten	55
10.2	Mieten	55
10.2.1	Wohnraummieten	56
10.2.2	Gewerbemieten	57
10.2.3	Garagen- und Stellplatzmieten	57
10.3	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	58
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	58
11.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	59
11.2	Aufgaben der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	60
11.3	Der Gutachterausschuss im Landkreis Elbe-Elster	61
Anhang		62
	Erläuterungen	62
	Benachbarte Gutachterausschüsse in anderen Bundesländern	62
	Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg	63

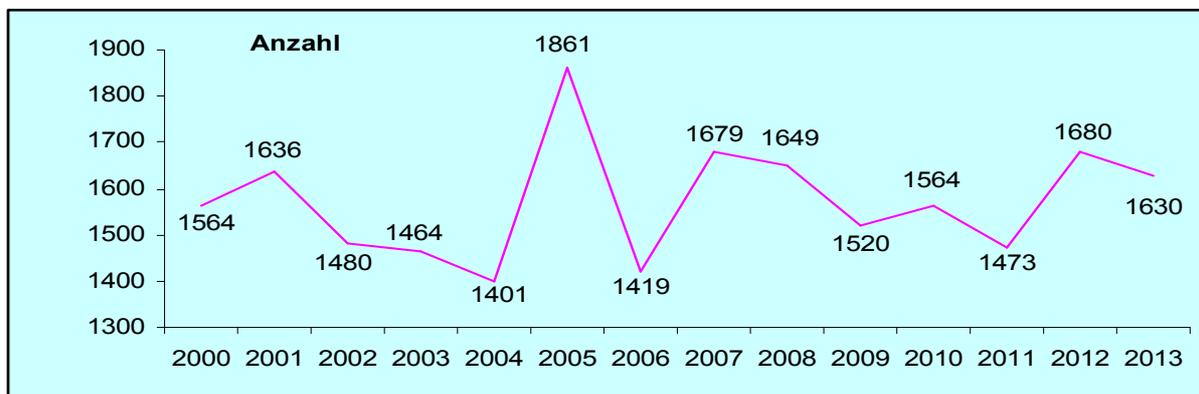
1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der nachfolgende Überblick über den Grundstücksmarkt im Landkreis Elbe-Elster ist das Ergebnis einer statistischen Auswertung **aller** mit dem Programmsystem „Automatisierte Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung“ (AKS) erfassten Kaufpreise im Landkreis.

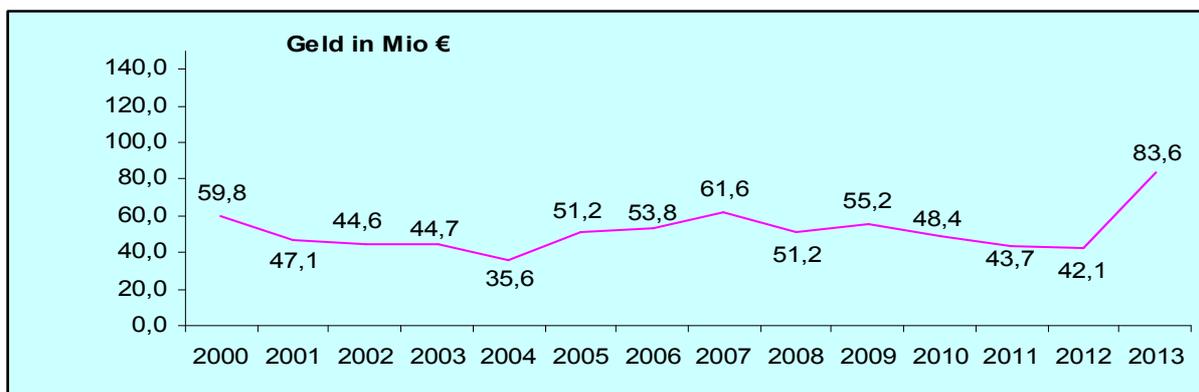
	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
Grundstücksverkehr insgesamt			
Registrierte Verträge insgesamt	1630 - 3 %	83,6 + 98 %	3 367,1 + 9 %
Unbebaute Bauflächen			
Individueller Wohnungsbau	109 - 15 %	0,9 - 7 %	10,3 - 19 %
Mehrfamilienhäuser	27 + 35 %	0,4 + 129 %	4,1 + 68 %
Geschäftl./gewerbl. Nutzung	16 - 6 %	0,2 - 35 %	5,9 - 41 %
sonstige Nutzung	10 - 58 %	0,3 - 92 %	0,5 - 93 %
Bebaute Grundstücke			
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	330 + 9 %	15,3 + 12 %	52,1 + 4 %
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	65 - 21 %	2,8 - 6 %	4,9 - 22 %
Wochenendhäuser	28 - 3 %	0,4 - 14 %	2,6 + 17 %
Mehrfamilienhäuser	26 - 30 %	2,2 - 8 %	8,0 - 65 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	45 + 41 %	7,6 + 28 %	9,3 + 7 %
Bauernhäuser, Hofstellen	41 + 128 %	1,3 + 112 %	23,0 + 142 %
Sonstige Gebäude	74 - 33 %	39,3 + 837 %	86,1 + 27 %
Wohnungs- und Teileigentum			
	20 + 18 %	0,7 - 10 %	
Land- und forstwirtschaftliche Flächen			
	681 - 2 %	11,5 + 36 %	3 102,8 + 9 %
Gemeinbedarfsflächen			
	44 + 5 %	0,04 + 77 %	5,8 + 166 %
Sonstige Flächen			
	114 - 7 %	0,7 + 87 %	51,8 + 18 %

Die prozentualen Angaben verdeutlichen die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr.

Nachfolgend ist die langjährige Entwicklung seit 2000 auf dem Grundstücksmarkt ersichtlich. Die Anzahl der registrierten **Kauffälle** ist im Gegensatz zum vergangenen Jahr wieder leicht zurückgegangen. Nur beim Teilmarkt „Gemeinbedarfsflächen“ und „Wohnungs- und Teileigentum“ ist ein leichter Anstieg der Kauffälle zu verzeichnen. Im Gegensatz dazu ist bei den anderen Grundstücksarten die Anzahl der Kauffälle insgesamt wieder leicht zurückgegangen.

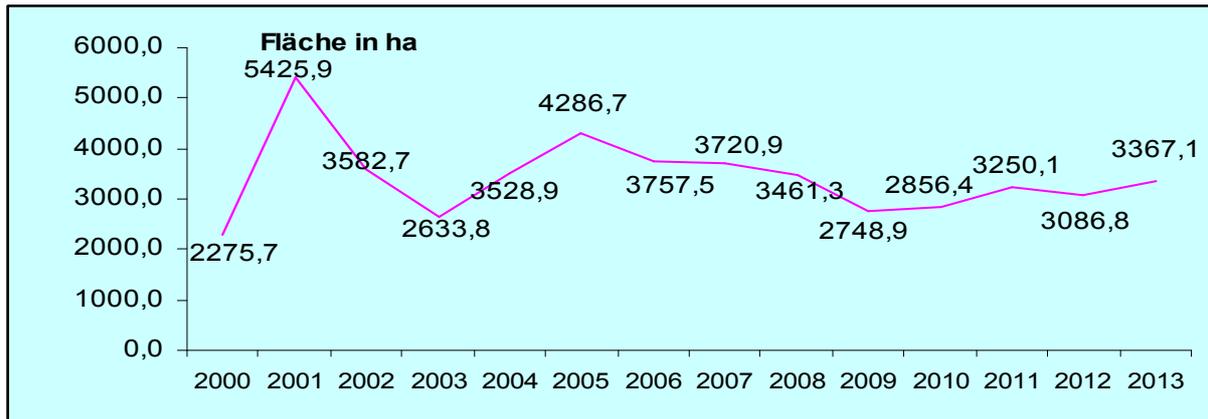


Der **Geldumsatz** ist im Vergleich zum Vorjahr um 98 % erheblich angestiegen. Ursache hierfür ist ein einzelner Kaufvertrag über ein bebautes Grundstück mit einem Preis von über 30 Mio €. Bei „Unbebauten Grundstücken“ ist der Geldumsatz weiterhin rückläufig. Bei „Land- und forstwirtschaftlichen Flächen“ und „Gemeinbedarfsflächen“ „Sonstigen Flächen“ konnte dagegen wieder ein steigender Geldumsatz verzeichnet werden.



Beim **Flächenumsatz** war seit Ende der neunziger Jahre bis etwa 2005 eine jährliche sprunghafte Änderung zu verzeichnen, deren Hauptursache im jährlich unterschiedlichen Kaufverhalten im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu suchen ist. Von 2006 bis 2009 ging der Flächenumsatz dagegen stetig zurück.

Im Berichtsjahr ist der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr wieder um 9 % angestiegen, nachdem er im Vorjahr um etwa 4 % zurückgegangen war. Außer bei „Unbebauten Bauflächen“ ist bei allen anderen Grundstücksarten ein ansteigender Flächenumsatz zu verzeichnen.



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der vorliegende Bericht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2013 (Grundstücksmarktbericht) gibt einen Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Elbe-Elster auf der Grundlage der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung. Zum besseren Verständnis werden die allgemeinen Rahmenbedingungen, die den Grundstücksmarkt wesentlich mit beeinflussen, wie Bevölkerungsstruktur, räumliche Lage und Verkehrsstruktur, dargestellt.

Der Grundstücksmarktbericht soll zur Markttransparenz beitragen.

Er richtet sich an die interessierte Öffentlichkeit und ist besonders für Personen und Institutionen von Bedeutung, die in den Bereichen des Städtebaus, der Bau- und Wohnungswirtschaft, der Wirtschaftsförderung und der Bodenordnung tätig sind.

Nach einigen allgemeinen Daten zum Landkreis Elbe-Elster wird die Entwicklung des Grundstücksmarktes analysiert und es werden Bodenpreisindexreihen abgeleitet.

Schwerpunkte in diesem Bericht sind Statistiken der Mengen-, Flächen- und Geldumsätze, Durchschnittswerte für verschiedene Teilmärkte und Vergleiche zu den Vorjahren.

Weiterhin wird eine Übersicht über Bodenrichtwerte typischer Orte des Landkreises veröffentlicht und es werden Hinweise zu den Bodenrichtwerten des Landkreises Elbe-Elster gegeben.

Zum Abschluss wird im Bericht allgemein auf die Aufgaben und die Organisation des Gutachterausschusses und dessen Geschäftsstelle eingegangen.

Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlage für die Grundstückswertermittlung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414). Hierin ist die Bildung der Gutachterausschüsse und deren Aufgaben verankert (§§ 192-199).

Durch die Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) vom 12.05.2010 (GVBl. II Nr. 27) werden die entsprechenden Aufgaben, so wie sie sich aus dem Baugesetzbuch ergeben, konkretisiert.

Hiernach haben die Gutachterausschüsse Feststellungen über den Grundstücksmarkt, insbesondere über Umsatz- und Preisentwicklung, und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten in einem Grundstücksmarktbericht zusammenzufassen und diesen bis zum 15. Mai jeden Jahres zu veröffentlichen.

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Der Landkreis Elbe-Elster ist ländlich strukturiert. Hier leben auf einer Fläche von rd. 1900 km² etwa 109 600 Einwohner (Stand: 30.06.2012). Der Landkreis liegt im äußersten Südwesten des Landes Brandenburg und grenzt westlich an das Bundesland Sachsen-Anhalt (Landkreis Wittenberg) und südlich an den Freistaat Sachsen (Kreise Nordsachsen und Meißen). Nördlich und östlich schließen sich Landkreise des Landes Brandenburg an (Teltow-Fläming, Dahme-Spreewald, Oberspreewald-Lausitz).

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Bundesstraßen B 87 (Herzberg(Elster)), B 96 (Finstertal), B 101 (Herzberg(Elster), Bad Liebenwerda, Elsterwerda), B 183 (Bad Liebenwerda) und B 169 (Elsterwerda). Die Entfernung der Kreisstadt Herzberg(Elster) zur Autobahn A 13 (Anschlussstelle Duben) beträgt etwa 45 km. Zudem durchqueren den Landkreis die Bahnstrecken Leipzig-Cottbus als West-Ost-Tangente und die Verbindung Berlin-Dresden als Nord-Süd-Tangente. Die Eisenbahnkreuze Doberlug-Kirchhain und Falkenberg(Elster) sind wichtige Verkehrsknotenpunkte.



Verwaltungsmäßig besteht der Landkreis Elbe-Elster aus 33 Gemeinden, davon 10 Städte und eine amtsfreie Gemeinde (orange dargestellt). Die anderen 22 Gemeinden sind in 5 Ämter zusammengeschlossen (gelb dargestellt).

Die Kreisstadt ist Herzberg (Elster).



Katastermäßig besteht der Landkreis aus 184 Gemarkungen.

Der Landkreis Elbe-Elster befindet sich im „weiteren Metropolitanraum“ des Landes Brandenburg. Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31.03.2009 sind die Städte Finsterwalde und Herzberg(Elster) jeweils als „Mittelzentrum“ und die Städte Bad Liebenwerda - Elsterwerda als „Mittelzentrum in Funktionsteilung“ dargestellt.

Neben einer Vielzahl kleinerer, mittelständischer Betriebe und wenig größerer Industriebetriebe, bestimmt die Landwirtschaft das produktive Geschehen im Landkreis. Überregional agieren verschiedene Firmen im Bereich Finsterwalde auf dem Gebiet der Metallverarbeitung.

Ein Hauptaugenmerk richtet der Kreis auf Ausbau und Förderung des Tourismus. Ein Beispiel hierfür ist der Aufbau eines touristischen Radwegenetzes von rd. 400 km. Ein besonderer touristischer Anziehungspunkt ist das Besucherbergwerk in Lichterfeld (Amt Kleine Elster).

Im Jahr 2014 findet die 1. Brandenburgische Landesausstellung im Landkreis Elbe-Elster im Schloss Doberlug in der Stadt Doberlug-Kirchhain statt unter dem Motto „Wo Preußen Sachsen küsst“ (siehe Titelfoto).

Auf der Internetseite des Landkreises Elbe-Elster www.lkee.de ist dazu nachfolgendes veröffentlicht:

„Als weltweit erste kulturhistorische Ausstellung wird die Erste Brandenburgische Landesausstellung im Jahr 2014 die spannungsreiche Beziehungsgeschichte der Nachbarländer Preußen und Sachsen erzählen. Diese war von kulturellem und wirtschaftlichem Austausch bestimmt, doch auch von Rivalität bis hin zu offener Feindschaft. Hochkarätige Kunstwerke, einmalige Geschichtszeugnisse und mediale Anwendungen lassen Szenen der wechsellvollen preußisch-sächsischen „Beziehungskiste“ lebendig werden. Im Mittelpunkt steht die Zeit von der Mitte des 17. bis zum 19. Jahrhundert.

Logo der Landesausstellung:

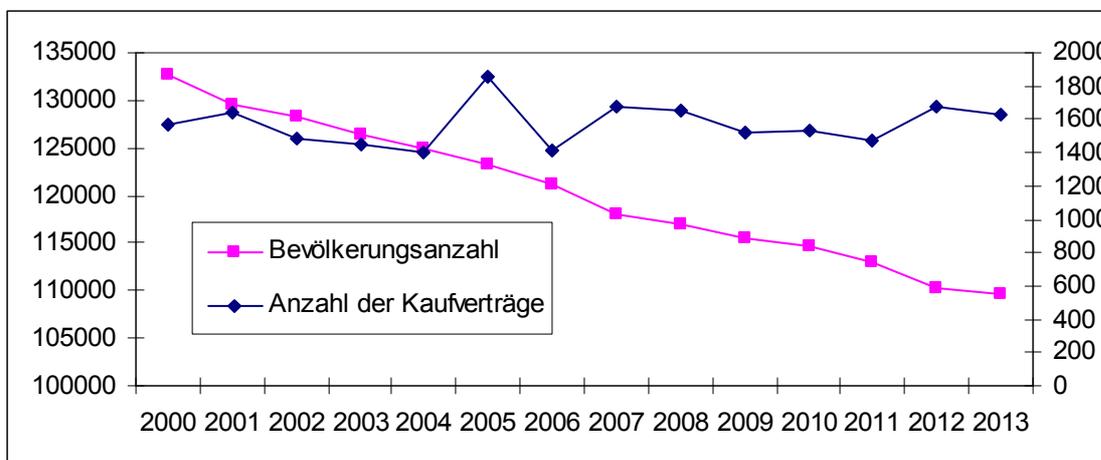


Schloss Doberlug (Foto: Marcus Müller-Witte)

Einwohner, Flächen und Anzahl der Kaufverträge nach Regionen (Erläuterung siehe Anhang)

Stadt Gemeinde Amt	Wohnbevölkerung am 30.06.2012	Fläche in km ²	Einwohner je km ²	Anzahl der Kaufverträge 2013
Stadt Bad Liebenwerda	9 728 ↘	138	70 ↘	151 ↑
Stadt Doberlug-Kirchhain	8 896 ↘	149	60 ⇔	140 ↑
Stadt Elsterwerda	8 517 ↘	41	208 ↘	88 ↑
Stadt Falkenberg/Elster	6 866 ↘	82	84 ↘	77 ↓
Stadt Finsterwalde	17 171 ↘	77	223 ↘	132 ↓
Stadt Herzberg(Elster)	9 848 ↘	148	66 ↘	130 ↑
Stadt Mühlberg/Elbe	4 116 ↘	89	46 ↘	64 ↘
Stadt Schönewalde	3 185 ↘	155	21 ⇔	108 ↑
Stadt Sonnewalde	3 391 ↘	119	28 ↘	77 ↑
Stadt Uebigau-Wahrenbrück	5 666 ↘	135	42 ⇔	113 ↑
Gemeinde Röderland in Präsen	4 243 ↘	46	92 ↘	63 ↑
Amt Elsterland in Schönborn	4 989 ↘	114	44 ⇔	111 ↑
Amt Kleine Elster in Massen	5 985 ↘	180	33 ⇔	121 ↑
Amt Plessa	6 508 ↘	132	49 ↘	102 ↓
Amt Schlieben	5 660 ↘	209	27 ⇔	117 ↓
Amt Schradenland in Gröden	4 837 ↘	75	64 ↘	36 ↓
Landkreis gesamt	109 606 ↘	1 889	58 ⇔	1630 ↘

Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung



4. Übersicht über die Umsätze

Kennzeichnend für das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt sind die Anzahl der Vertragsvorgänge, der Geldumsatz und der Flächenumsatz. Zur Auswertung der Daten aus der Kaufpreissammlung wird der Grundstücksmarkt nach den Grundstücksarten

- **Unbebaute Bauflächen (ub)**
- **Bebaute Grundstücke (bb)**
- **Eigentumswohnungen (ei)**
- **Land- und forstwirtschaftliche Flächen (lf)**
- **Gemeinbedarfsflächen (gf)**
- **Sonstige Flächen (sf)**

untergliedert und analysiert.

Grundlage für die nachfolgenden Auswertungen sind die Daten des Jahres 2013 (Stichtag der Datenerfassung ist der 15.02.2014) und die **aktualisierten Daten** des Jahres 2012, so dass die Zahlenangaben nicht immer mit den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2012 korrespondieren.

4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtsjahr 2013 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

1630 Kaufverträge

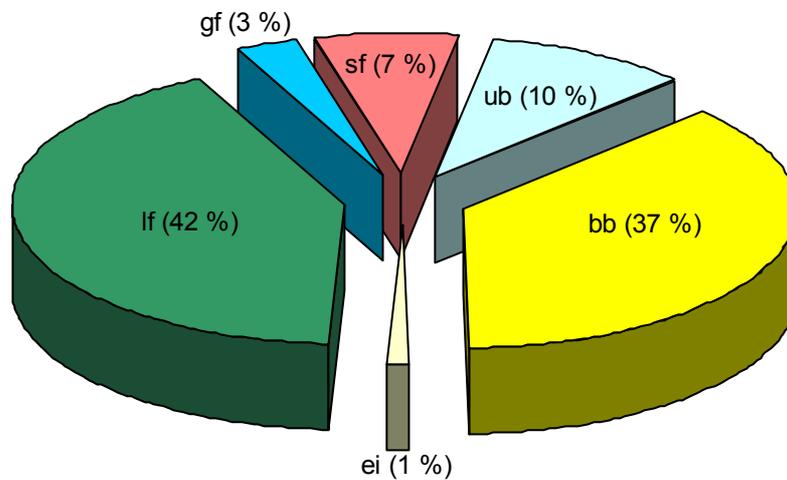
ausgewertet. Gegenüber dem Jahr 2013 ist das ein Rückgang um etwa 3 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten ist in folgender Tabelle ersichtlich.

Grundstücksart		Anzahl 2012	Anteil in % 2012	Anzahl 2013	Anteil in % 2013	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	190	11	162	10	- 15
Bebaute Grundstücke	bb	611	36	609	37	- 0,3
Eigentumswohnungen	ei	17	1	20	1	+ 18
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	698	42	681	42	- 2
Gemeinbedarfsflächen	gf	42	3	44	3	+ 5
Sonstige Flächen	sf	122	7	114	7	- 7
Summe		1680	100	1630	100	- 3

Der Anteil an den Erwerbsvorgängen ist in diesem Jahr wie in den Vorjahren bei den „Land- und forstwirtschaftlichen Flächen“ und bei den „Bebauten Grundstücken“ mit einem Anteil von etwa 42 % bzw. 37 % am höchsten, gefolgt von den „Unbebauten Bauflächen“ mit etwa 10 %.

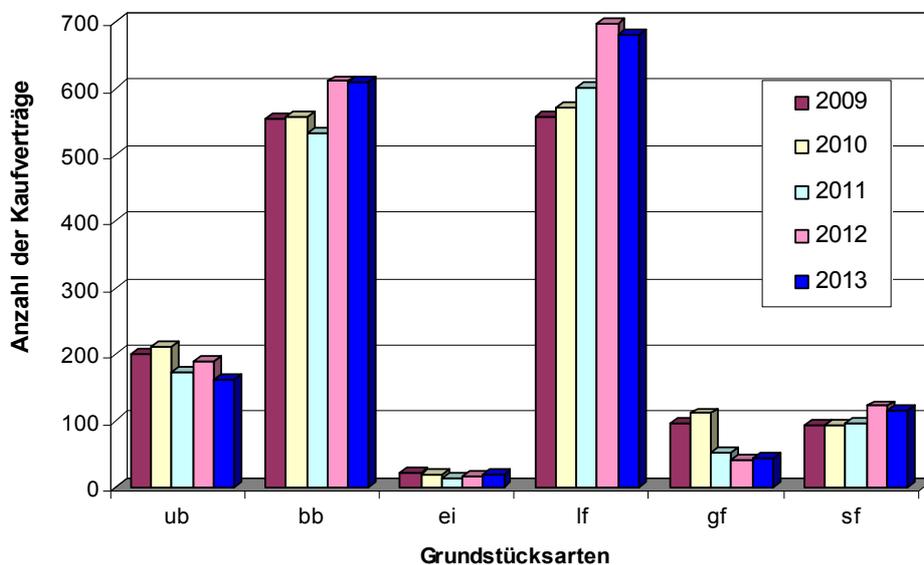
Im Berichtsjahr wurden nur 4 „Sonderfälle zur Zusammenführung von Grund- und Gebäudeeigentum“ registriert. Diese sind in der Grundstücksart „Unbebaute Bauflächen“ statistisch erfasst.

Prozentualer Anteil 2013 bezogen auf die Anzahl der Erwerbsvorgänge



Die Gesamtzahl der Erwerbsvorgänge ist in diesem Jahr im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen. Es wurden 50 Kauffälle weniger registriert als im Vorjahr (3 %).

Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge von 2009 bis 2013



Hinsichtlich der Entwicklung der Anzahl der registrierten Kauffälle ist bei den meisten Grundstücksarten ein Rückgang zu verzeichnen.

Nur beim Teilmarkt „Eigentumswohnungen“ ist die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahr angestiegen (um 18 %). Die Anzahl der Eigentumswohnungen ist aber nur von 17 auf 20 leicht angestiegen. Somit bleibt dieser Teilmarkt auch weiterhin ohne größere Bedeutung im Landkreis Elbe-Elster.

4.2 Geldumsatz

Im Berichtsjahr 2013 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtgeldumsatz von

83,6 Mio €

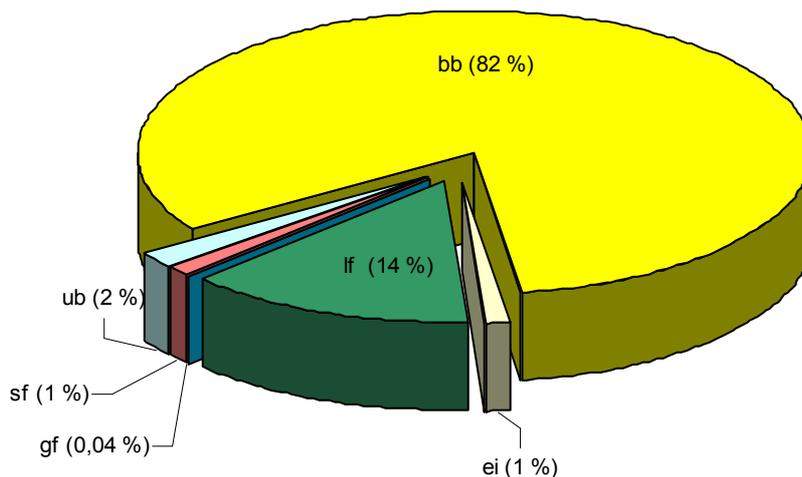
registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein erheblicher Anstieg um etwa 98 %.

Dieser unverhältnismäßig hohe Anstieg resultiert aus einem einzelnen Kaufvertrag für eine soziale Einrichtung mit einem Preis von mehreren Mio €.

Die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr ist in folgender Tabelle ersichtlich.

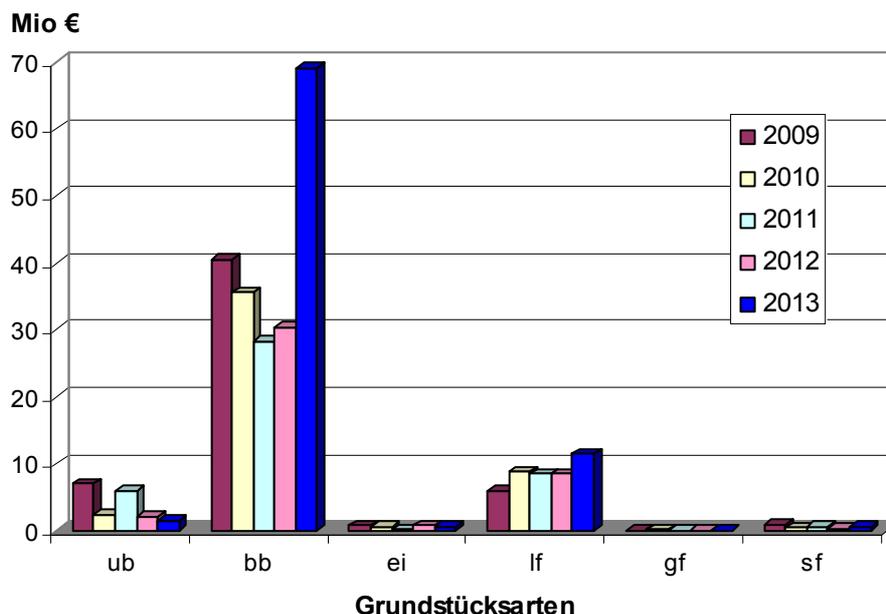
Grundstücksart		Geldumsatz 2012 (Mio €)	Anteil in % 2012	Geldumsatz 2013 (Mio €)	Anteil in % 2013	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	2,1	5	1,6	2	- 23
Bebaute Grundstücke	bb	30,3	72	69,0	82	+ 127
Eigentumswohnungen	ei	0,8	2	0,7	1	- 10
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	8,5	20	11,5	14	+ 36
Gemeinbedarfsflächen	gf	0 (0,02)	0	0 (0,04)	0	+ 77
Sonstige Flächen	sf	0,4	1	0,7	1	+ 87
Summe		42,1	100	83,6	100	+ 98

Prozentualer Anteil am Geldumsatz 2013



Die „Bebauten Grundstücke“ nehmen, wie auch in den Vorjahren, den Hauptanteil des Geldumsatzes ein, wobei der prozentuale Anteil mit 82 % im Vergleich zum Vorjahr aus o. g. Gründen angestiegen ist. Dahinter folgt in diesem Jahr wieder der Grundstücksteilmarkt „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ mit einem Anteil von etwa 14 % (2012 = 20 %). Mit einem Anteil von nur 2 % sind die „Unbebauten Bauflächen“ dahinter einzureihen (2012 noch 5 %).

Entwicklung des Geldumsatzes von 2009 bis 2013



Während neben dem Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ (siehe oben) auch die meisten anderen Teilmärkte einen Anstieg beim Geldumsatz aufweisen, ist bei den Teilmärkten „Unbebaute Bauflächen“ und „Eigentumswohnungen“ ein Rückgang zu verzeichnen.

Die größte Auswirkungen auf den Anstieg des gesamten Geldumsatzes im Jahr 2013 hat der Anstieg des Geldumsatzes bei „Bebauten Grundstücken“ um 127 % (absolut um 51,7 Mio €).

4.3 Flächenumsatz

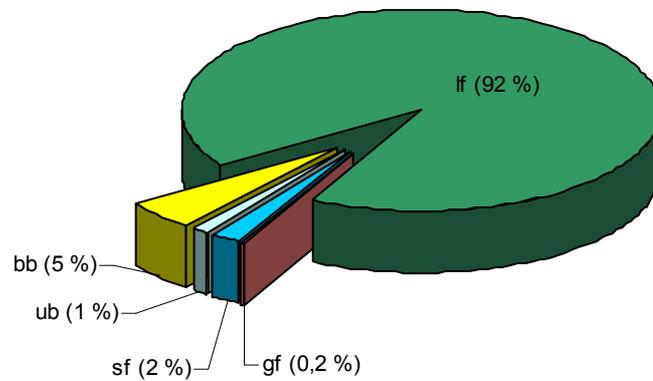
Im Berichtsjahr 2013 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtflächenumsatz von

3 367,1 ha

registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Anstieg um etwa 9 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten im Vergleich zum Vorjahr ist in folgender Tabelle ersichtlich.

Grundstücksart	Flächenumsatz 2012 (ha)	Anteil in % 2012	Flächenumsatz 2013 (ha)	Anteil in % 2013	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen ub	32,5	1	20,8	1	- 36
Bebaute Grundstücke bb	166,9	6	185,9	5	+ 11
Land- und forstwirtschaftliche Flächen lf	2841,3	92	3102,8	92	+ 9
Gemeinbedarfsflächen gf	2,2	0(0,1)	5,8	0(0,2)	+ 166
Sonstige Flächen sf	43,9	1	51,8	2	+ 16
Summe	3086,8	100	3367,1	100	+ 9

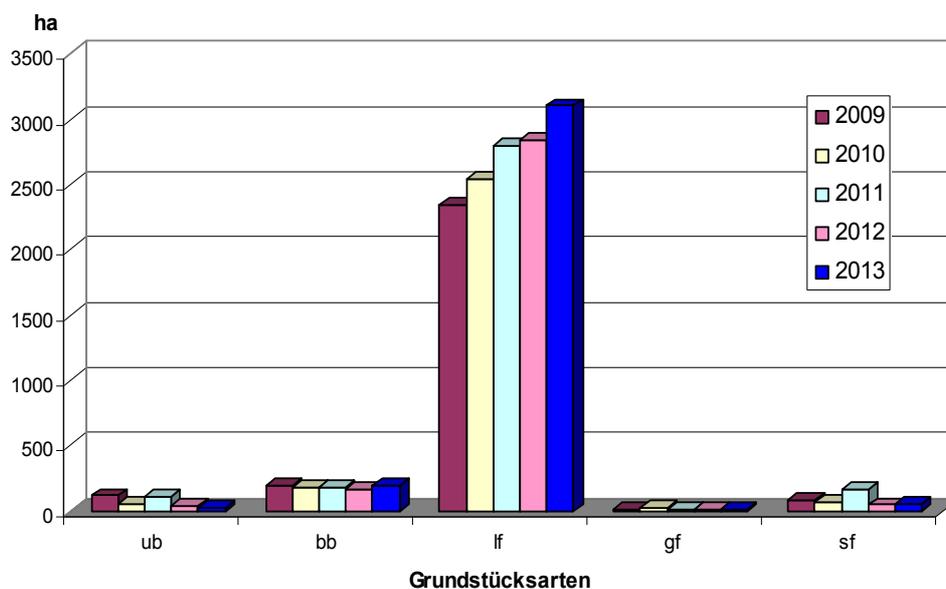
Prozentualer Anteil am Flächenumsatz 2013



Der Flächenumsatz lag im Berichtsjahr um etwa 9 % höher als der Wert von 2012, nachdem er im Jahr davor um 10 % zurückgegangen war.

Der Teilmarkt „Land- und forstwirtschaftlichen Flächen“ nimmt im Berichtsjahr, wie auch schon in den Jahren zuvor, den größten Anteil am Gesamtflächenumsatz ein, wobei der prozentuale Flächenanteil von mit 92 % gleich geblieben ist. Im Gegensatz dazu ging der prozentuale Flächenanteil der „Bebauten Grundstücken“ von 6 auf 5 % zurück.

Entwicklung des Flächenumsatzes von 2009 bis 2013



Bei den meisten Grundstücksteilmärkten ist im Jahr 2013 im Gegensatz zum Vorjahr wieder ein Anstieg des Flächenumsatzes zu verzeichnen.

Nur beim Grundstücksteilmarkt „Unbebaute Bauflächen“ ging der Flächenumsatz wie schon im Vorjahreszeitraum weiter zurück (- 36 %).

4.4 Marktteilnehmer

Wie auch in den vergangenen Jahren sind bei den Marktteilnehmern die Privatpersonen dominierend, sowohl als Käufer, als auch als Verkäufer. Die Verteilung der Marktteilnehmer ist aus folgender Tabelle ersichtlich.

Grundstücksart	Natürliche Personen		öffentliche Hand		sonst. juristische Personen	
	Veräußerer	Erwerber	Veräußerer	Erwerber	Veräußerer	Erwerber
ub	77	132	63	8	22	22
bb	544	559	17	4	48	46
ei	17	19	1	-	2	1
lf	522	263	128	72	31	346
gf	31	0	6	39	7	5
sf	43	74	54	1	17	39
Summe	1234	1047	269	124	127	459

4.5 Zwangsversteigerungen

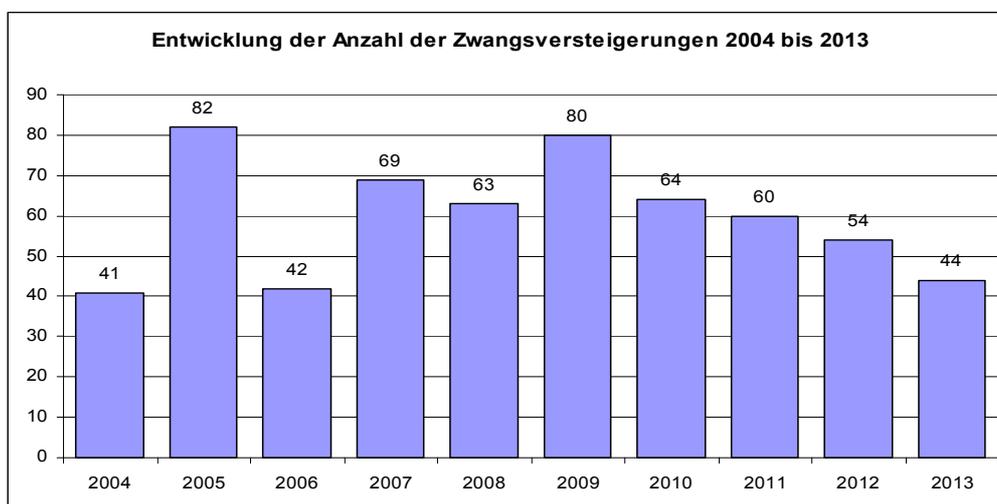
Grundlage der Auswertungen sind die vom Amtsgericht Bad Liebenwerda mitgeteilten, vollzogenen Zwangsversteigerungen, einschließlich der dazugehörigen ermittelten Verkehrswerte.

Interessant sind in diesem Zusammenhang die Zuschlagsbeträge und deren Abweichungen von den ermittelten Verkehrswerten.

Dem Gutachterausschuss wurden für das Geschäftsjahr 2013 durch das Amtsgericht insgesamt 44 Gerichtsbeschlüsse über abgeschlossene Zwangsversteigerungen übersandt. Die Anzahl ist damit im Vergleich zum Vorjahr wiederum zurückgegangen.

Die Anzahl der Zwangsversteigerungen unterteilt nach Grundstücksarten, die dazugehörigen Geld- und Flächenumsätze und das Verhältnis zwischen dem Zuschlagsbetrag und dem der Zwangsversteigerung zugrunde liegenden Verkehrswert der Immobilie sind in den nachfolgenden Tabellen für die Jahre 2011 bis 2013 aufgeführt.

Jahr	Grundstücksart	Anzahl der Beschlüsse	Flächenumsatz ha	Geldumsatz T €	Verhältnis Zuschlagsbetrag zum ursprünglich ermittelten Verkehrswert Durchschnitt, Spanne
2011	Unbebaute Grundstücke	1			
	Bebaute Grundstücke	42	26,9	2674	45 % (10 % - 103 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	12	30,1	143	79 % (30 % - 167 %)
	Eigentumswohnungen	5	0,9	81	32 % (21 % - 68 %)
	Summe	60	57,9	2898	
2012	Unbebaute Grundstücke	5	0,9	33	50 % (13 % - 148 %)
	Bebaute Grundstücke	42	6,8	1227	47 % (12 % - 109 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	4	8,4	24	146 % (70 % - 241 %)
	Eigentumswohnungen	2	0,2	62	57 %
	Sonstige Flächen	1			
	Summe	54	16,3	1346	
2013	Unbebaute Grundstücke	0			
	Bebaute Grundstücke	39	11,0	2031	56 % (4 % - 215 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	4	9,3	32	121 % (37 % - 191 %)
	Eigentumswohnungen	1			
	Sonstige Flächen	0			
	Summe	44	20,3	2063	



5 Bauland

5.1 Allgemeines

5.1.1 Umsatzzahlen

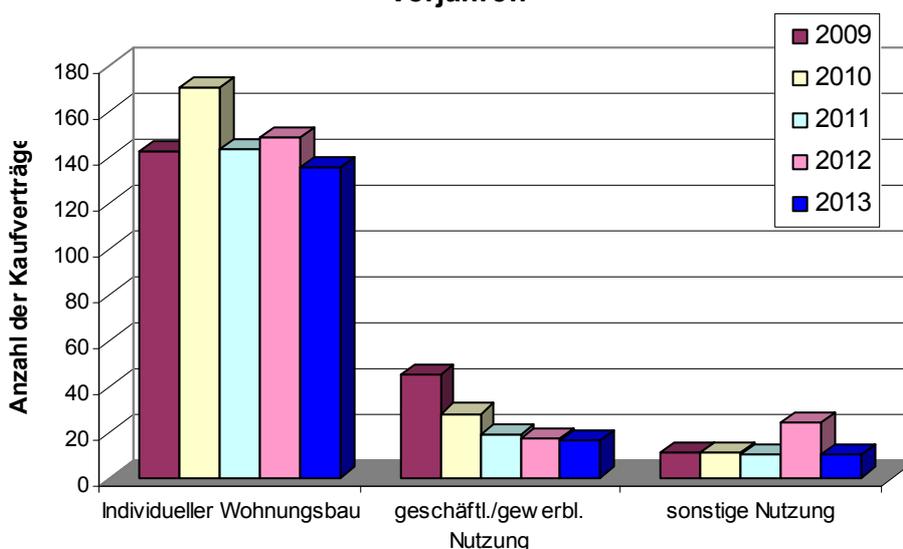
Im Jahr 2013 wurden insgesamt 162 unbebaute Baugrundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von 20,8 ha und einem Geldumsatz von 1,6 Mio. €. Die unbebauten Bauflächen werden nach der Art ihrer vorgesehenen baulichen Nutzung unterteilt. In folgender Tabelle werden die Umsatzzahlen für die einzelnen Nutzungsarten aufgeführt.

Grundstücksart	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2013	Vorjahr	2013	Vorjahr	2013	Vorjahr
Individueller Wohnungsbau/ MFH	136	149	14,4	15,1	1,4	1,2
Geschäftl./gewerbl. Nutzung	16	17	5,9	10,1	0,2	0,4
sonstige Nutzung	10	24	0,5	7,2	0 (0,05)	0,6
Summe	162	190	20,7	32,4	1,6	2,2

Die Anzahl der Kaufverträge ist um 15 % zurückgegangen. Der Flächenumsatz sank erheblich um 36 % und der Geldumsatz ebenfalls um 23 %.

Diese Tendenz ist bei allen Teilmärkten zu verzeichnen. Die Nachfrage nach unbebauten Baugrundstücken ist im Landkreis Elbe-Elster vor allem beim individuellen Wohnungsbau aber auch bei geschäftlicher und gewerblicher Nutzung immer weiter rückläufig.

Veränderung der Erwerbsvorgänge im Vergleich zu den Vorjahren



Der Erwerb für den individuellen Wohnungsbau nimmt erwartungsgemäß wie auch in den vergangenen Jahren den höchsten Stellenwert ein, wobei die Anzahl dieser Kauffälle im Berichtsjahr im Gegensatz zum Vorjahr wieder um etwa 15 % zurückgegangen ist.

5.1.2 Durchschnittliche Grundstücksgrößen

Die Entwicklung der durchschnittlichen Grundstücksgrößen für selbständige baureife Grundstücke, unterteilt nach Grundstücken für individuellen Wohnungsbau, Mehrfamilienhäusern und Gewerbe ist in nachfolgender Tabelle erkennbar. Bei Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau sind die durchschnittlichen Grundstücksgrößen leicht angestiegen, bei Mehrfamilienhäusern und bei gewerblichen Grundstücken wieder zurückgegangen.

Grundstücksart	durchschnittliche Grundstücksgrößen (m ²)				
	2009	2010	2011	2012	2013
Individueller Wohnungsbau	700	647	936	605	672
Mehrfamilienhäuser	705	520	710	761	665
gewerbliche Grundstücke	12751	4878	8489	3639	2557

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

Im Jahr 2013 wurden 45 Kaufverträge über selbständige Wohnbaugrundstücke (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, ohne Zukäufe) abgeschlossen. Das ist ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um rd. 18 %. Das Preisniveau bewegte sich in den ländlichen Gebieten zwischen 4,00 €/m² und 17,00 €/m², in den Stadtlagen (Finsterwalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) zwischen 9,00 €/m² und 81,00 €/m² und in den neu erschlossenen Wohngebieten zwischen 9,00 €/m² und 65,00 €/m²

Die Gesamtkaufpreise der Grundstücke in den neu erschlossenen Wohngebieten liegen im Berichtszeitraum im Durchschnitt etwas niedriger als bei den Grundstücken in den Stadtgebieten.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau.

Lage	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Stadtlage (ohne neue Wohngebiete)	17	Ø 30,00 (9,00 – 81,00)	Ø 24 300 (5 500 – 46 600)	Ø 897 (173 – 1 800)
Ländliche Gebiete (ohne neue Wohngebiete)	18	Ø 9,00 (4,00 – 17,00)	Ø 10 100 (1 200 – 33 000)	Ø 1 041 (240 – 2 200)
Neu erschlossene Wohngebiete	10	Ø 24,00 (9,00 – 65,00)	Ø 20 100 (5 600 – 34 700)	Ø 943 (470 – 1 860)

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

5.2.2.1 Preisentwicklung

Die Gesamtkaufpreise sind in den ländlichen Gebieten und in den neu erschlossenen Wohngebieten leicht rückläufig, in den Stadtlagen dagegen angestiegen (siehe Tab. S. 21 und 22). Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen zeigen in diesem Jahr in Stadtlagen wieder eine rückläufige Tendenz, in den neuen Wohngebieten und in den ländlichen Gebieten dagegen stiegen die durchschnittlichen Grundstücksgrößen an.

Der Durchschnitt der Bodenpreise je m² war nur in den Stadtlagen leicht ansteigend.

Die Anzahl der Kauffälle ist nur in den Stadtlagen und neuen Wohngebieten angestiegen, in den Dorfgebieten dagegen zurückgegangen.

Grundstückskäufe in den neu erschlossenen Wohngebieten haben gegenwärtig im Landkreis Elbe-Elster im Gegensatz zum Ende der 90er Jahre nur noch eine geringe Bedeutung. Während im Jahr 1999 noch 46 Kaufverträge in diesen Gebieten abgeschlossen wurden, hat die Anzahl der Kaufverträge im Jahr 2008 mit 2 Verträgen einen Tiefpunkt erreicht, ist im Berichtsjahr mit 10 Verträgen im Vergleich zu den Vorjahren wieder etwas angestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis ist im Vergleich zum Vorjahr wieder leicht zurückgegangen.

Stadtlage (ohne neue Wohngebiete)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
2009	13	Ø 27,00 (13,50 – 42,50)	Ø 20 300 (8 800 – 41 200)	Ø 750 (462 – 1 108)
2010	15	Ø 25,00 (10,00 – 54,00)	Ø 20 100 (9 000 – 37 000)	Ø 830 (508 – 1 227)
2011	17	Ø 27,00 (8,00 – 69,00)	Ø 25 800 (5 000 – 49 800)	Ø 1 030 (359 – 2 811)
2012	8	Ø 29,00 (10,00 – 66,00)	Ø 23 300 (5 500 – 40 400)	Ø 978 (550 – 2 472)
2013	17	Ø 30,00 (9,00 – 81,00)	Ø 24 300 (5 500 – 46 600)	Ø 897 (173 – 1 800)

Ländliche Gebiete (ohne neue Wohngebiete)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
2009	18	Ø 10,00 (5,00 – 20,00)	Ø 9 700 (1 500 – 23 000)	Ø 970 (209 – 2 190)
2010	23	Ø 11,00 (5,00 – 18,00)	Ø 12 400 (2 320 – 25 000)	Ø 1 200 (290 – 3 756)
2011	22	Ø 9,00 (5,00 – 16,00)	Ø 10 900 (1 100 – 45 000)	Ø 1 170 (130 – 2 800)
2012	23	Ø 11,00 (5,00 – 21,00)	Ø 10 700 (2 000 – 33 000)	Ø 987 (140 – 2 215)
2013	18	Ø 9,00 (4,00 – 17,00)	Ø 10 100 (1 200 – 33 000)	Ø 1 041 (240 – 2 200)

Neu erschlossene Wohngebiete

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
2009	4	Ø 31,00 (12,00 – 49,50)	Ø 16 900 (9 800 – 24 600)	Ø 600 (424 – 820)
2010	7	Ø 29,00 (14,00 – 37,00)	Ø 17 200 (14 500 – 19 900)	Ø 640 (537 – 707)
2011	4	Ø 23,00 (20,00 – 29,00)	Ø 17 500 (12 000 – 22 000)	Ø 801 (528 – 1 109)
2012	7	Ø 28,00 (12,00 – 47,00)	Ø 23 900 (4 000 – 44 500)	Ø 906 (330 – 1 610)
2013	10	Ø 24,00 (9,00 – 65,00)	Ø 20 100 (5 600 – 34 700)	Ø 943 (470 – 1 860)

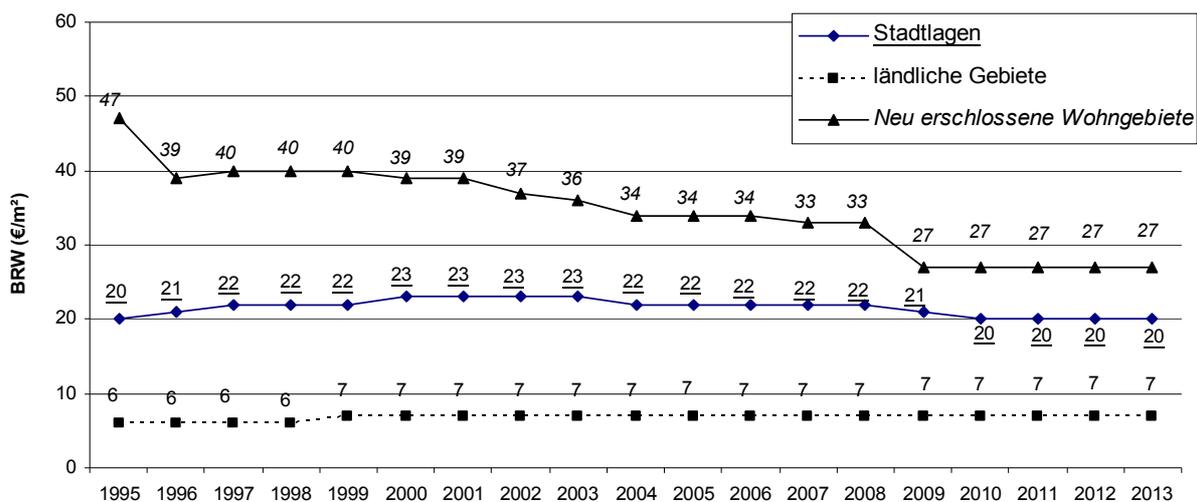
Nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht über die neu erschlossenen Wohngebiete im Landkreis Elbe-Elster, einschließlich der ermittelten Bodenrichtwerte im Vergleich zum Vorjahr

Ort	Lage	BRW (ebf) 31.12.2012 [€/m ²]	BRW (ebf) 31.12.2013 [€/m ²]	wertbeeinflussende Merkmale
Bad Liebenwerda	„Bergstraße“	38*	38*	WA I GRZ 0,4
Doberlug-Kirchhain	„Waldhufenstraße“ (k)	17	17	WA I GRZ 0,2
Elsterwerda	„Gartenstadt“	30*	30*	WA I-II GRZ 0,4
Elsterwerda	„Horstweg“	30*	30*	WA I GRZ 0,4
Falkenberg	„Rothsteinslache“ (k)	21	21	WA I GRZ 0,4
Finsterwalde	„Drößiger Straße“	30*	30*	WA II GRZ 0,4
Hennersdorf	„Kirchhainer Straße“ (k)	12	12	WA I GRZ 0,2
Herzberg	„Grochwitz Linse“	50*	50*	WA I-II GRZ 0,3
Herzberg	„Am Finkenherd“ (k)	43*	43*	WA o I-II
Lichterfeld	„Am Sandberg“ (k)	24*	24*	WA I GRZ 0,3
Mahdel	„Am Hirtenfeld“ (k)	27*	27*	WA I GRZ 0,3
Massen	„Poststraße“ (k)	35*	30*	WA I GRZ 0,4
Prösen	„Am Fuchsberg“ (k)	28*	28*	WA II GRZ 0,4
Saathain	„Reichenhainer Straße“ (k)	14	14	WA I GRZ 0,4
Schlieben	„Kniebuschweg“ (k)	32*	32*	WA I GRZ 0,4
Schmerkendorf	„Große Wiese“	16*	16*	WA
Schönewalde	„Am Grünen Weg“	23*	23*	WS II GRZ 0,2
Uebigau	„Gartenstraße-Nord“ (k)	23*	23*	WA I GRZ 0,4
Zeischa	„Am Holzplan“	35*	30*	WA I GRZ 0,4

Anmerkung: * voll erschlossen

Im Berichtsjahr war in verschiedenen „Neuen Wohngebieten“ wieder ein, wenn auch geringer, Grundstücksverkehr zu verzeichnen (10 Kaufverträge). Während in den meisten BRW-Zonen der die Bodenrichtwerte durch die Kaufpreise bestätigt wurden, wurden zwei Bodenrichtwerte auch aufgrund von Kaufpreisen aus den vergangenen Jahren zum 31.12.2013 reduziert.
 (siehe Tabelle S. 22 - Werte rot dargestellt).

Das nachfolgende Diagramm veranschaulicht die Unterschiede im BRW-Niveau in den verschiedenen Wohnlagen und deren Entwicklung seit 1995.



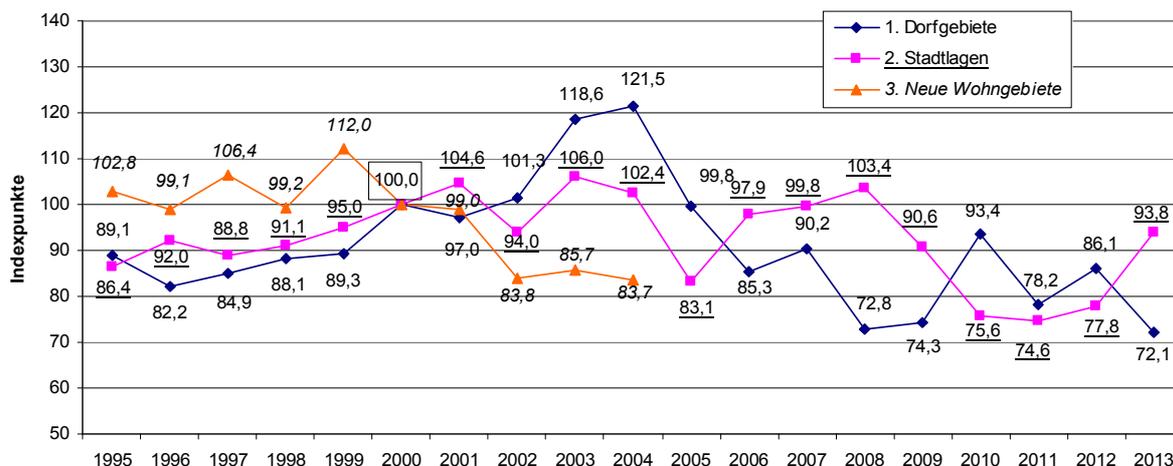
5.2.2.2 Bodenpreisindexreihen

Die zeitlich bedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt werden durch Bodenpreisindexreihen erfasst.

Die Indexreihen wurden aufgrund des zugrunde gelegten neuen Programmsystems neu berechnet. Der Stichprobenumfang der Indexreihe 1 für die **Dorfgebiete** (ohne „Neu erschlossene Wohngebiete“) umfasst 675 Kauffälle aus den Jahren 1995 bis 2013. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Bauflächen zwischen 150 und 1500 m², welche erschließungsbeitragsfrei nach BauGB oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind.

Der Stichprobenumfang der Indexreihe 2 für die **Stadtlagen** (ohne „Neu erschlossene Wohngebiete“) umfasst 375 Kauffälle aus den Jahren 1995 bis 2013. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Bauflächen zwischen 150 und 1200 m², welche erschließungsbeitragsfrei nach BauGB oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind.

Der Stichprobenumfang der Indexreihe 3 für die „**Neu erschlossenen Wohngebiete**“ umfasst 227 Kauffälle aus den Jahren 1995 bis 2013. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Bauflächen zwischen 300 und 1000 m², welche erschließungsbeitragsfrei nach BauGB oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind. Ab 2005 ist die Anzahl der Kauffälle für eine Auswertung zu gering, so dass ab hier die Indexreihe nicht fortgeführt wurde.



5.3 Geschosswohnungsbau

Geschosswohnungsbau findet im Landkreis Elbe-Elster praktisch nicht statt. Daher kann an dieser Stelle zum Teilmarkt „Bauland für Geschosswohnungsbau“ keine Auswertung vorgenommen werden.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

In der automatisiert geführten Kaufpreissammlung (AKS) wurden im Jahr 2013 insgesamt 12 Kaufverträge für gewerbliche bzw. geschäftliche Nutzung erfasst. Nur 2 Kaufverträge hiervon sind Kauffälle für selbständig bebaubare baureife Baugrundstücke.

5.4.1 Preisniveau

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau der selbständigen gewerblichen Bauflächen (ohne ungewöhnliche Verhältnisse, ohne Zukäufe).

Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
2	3,00 – 10,00	Ø 62 400	Ø 10 000

Im Berichtsjahr ist auffällig, dass die seit Jahren ohnehin geringe Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr einen weiteren Tiefpunkt erreicht hat.

Der Grundstücksmarkt für gewerbliche Bauflächen wird hauptsächlich geprägt durch Zukäufe zu bestehenden Gewerbeansiedlungen oder durch Käufe von Bauflächen mit Altlasten (Bauschutt u. ä). Eine Auswertung aus nur 2 Kauffällen wird nicht durchgeführt.

5.4.2 Preisentwicklung

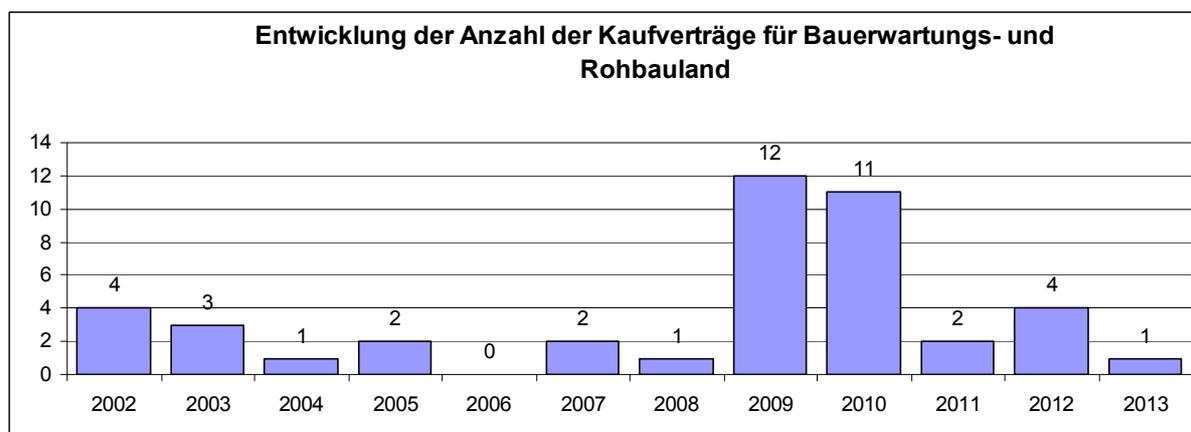
Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Preisentwicklung und die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle für selbständige gewerbliche Bauflächen, wobei die Angaben für 2013 aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle nur bedingt aussagefähig sind.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
2009	11	1,00 – 12,50	Ø 30 300 (1 600 – 72 000)	Ø 5 400 (400 – 16 500)
2010	12	2,20 – 14,00	Ø 35 300 (1 800 – 108 000)	Ø 7 300 (800 – 25 700)
2011	15	3,00 – 9,50	Ø 245 000 (2 000 – 2 400 000)	Ø 46 000 (500 – 478 000)
2012	7	4,00 – 15,00	Ø 40 600 (3 000 – 234 000)	Ø 3 600 (400 – 18 700)
2013	2	3,00 – 10,00	Ø 62 400	Ø 10 000

Diese Zusammenstellung lässt erkennen, dass sich die Anzahl der Kauffälle gewerblicher Bauflächen im Landkreis Elbe-Elster ohne ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse auf extrem niedrigem Niveau befindet. Die Gesamtkaufpreise und die Flächengrößen sind im Vergleich zum Vorjahr zwar zurückgegangen, aber die Aussagen besitzen bei der geringen Anzahl der Kauffälle kaum Aussagekraft.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Berichtsjahr wurde kein Kauffall für Bauerwartungsland und nur ein Kauffall für Rohbauland erfasst.



Um eine fundierte Aussage zu Bauerwartungsland und Rohbauland treffen zu können, wurden alle auswertbaren Kauffälle seit 2002 ausgewertet.

Die Kaufpreise in €/m² wurden im Vergleich zu dem jeweiligen angrenzenden Bodenrichtwert für baureifes Land betrachtet. Die Ergebnisse sind in nachfolgender Tabelle zusammengestellt.

	Anzahl der Kauffälle 2002-2013	Kaufpreis in €/m ²	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweils angrenzenden Bodenrichtwert	
			angrenzender BRW ist erschließungsbeitrags- pflichtig	angrenzender BRW ist erschließungsbeitrags- frei
Bauerwartungsland	19	Ø 1,44 (0,75 – 5,50)	Ø 16 % (16 - 18 %)	Ø 23 % (4 – 60 %)
Rohbauland	31	Ø 5,72 (0,65 – 15,00)	Ø 66 % (53 - 88 %)	Ø 38 % (12 – 91 %)

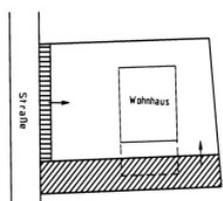
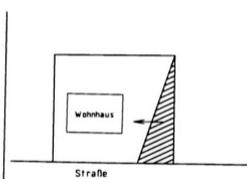
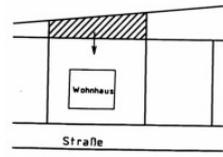
5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Bauflächen im Außenbereich

Seit 2010 wurden **11** auswertbare Kauffälle für Bauflächen im Außenbereich registriert. Hier handelt es sich überwiegend um Flächen für landwirtschaftliche Bebauung bzw. Zukäufe zu Hausgrundstücken im Außenbereich. Die durchschnittlichen Kaufpreise und die Abhängigkeit vom angrenzenden Bodenrichtwert sind in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweils angrenzen- den Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)
11	Ø 3,83 (0,75 – 6,00)	Ø 52 % (15 - 100 %)

5.6.2 Arrondierungsflächen

Arrondierung der unselbständigen Teilfläche	Flächenspanne [m ²] Anzahl der Kaufverträge (2009-2013)	Preisspanne Durchschnitt % vom Bodenrichtwert (Spanne %)	Beispiel
Baurechtlich notwendige Flächen bzw. zur baurechtlichen Erweiterung	≤ 100 52	1,00 – 43,00 Ø 94 (13 – 147)	
	> 100 42	1,00 – 28,00 Ø 89 (17 – 110)	
Seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplätze geeignete Flächen	≤ 100 44	1,50 – 48,00 Ø 96 (23 – 200)	
	> 100 70	1,00 – 51,00 Ø 82 (22 – 210)	
Garten- und Hinterland	≤ 100 3	4,00 – 19,00 Ø 64	
	> 100 18	1,50 – 30,00 Ø 70 (33 – 100)	

5.7 Erbbaurechte

Bei der Bestellung von Erbbaurechten werden vertraglich Erbbauzinsen vereinbart.

Bei den in den vergangenen Jahren abgeschlossenen Erbbaurechtsverträgen für **Wohngrundstücke** variieren die Zinssätze zwischen **3,0 % und 5,0 %** bei einer Laufzeit von überwiegend 99 Jahren.

Für **Gewerbeobjekte** wurden Zinssätze zwischen **4,0 % und 6,0 %** bei einer Laufzeit von 20 bis 66 Jahren registriert. Die vereinzelt, in den vergangenen Jahren abgeschlossenen Verträge, bei denen ein Erbbaurecht bestellt bzw. veräußert wurde, bestätigen diese seit Jahren konstant gebliebenen Werte. 2013 wurden ebenso wie 2012 nur zwei Verträge zu Erbbaurechten registriert.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Der Landkreis Elbe-Elster ist ländlich strukturiert.

Landwirtschaftsflächen nehmen einen Anteil von rd. 51 % (rd. 970 km²) und Waldflächen einen Anteil von rd. 36 % (rd. 680 km²) an der Gesamtfläche des Landkreises ein.

Im Jahr 2013 wurden in **681** Fällen land- und forstwirtschaftliche Flächen veräußert. Dies ist ein Rückgang im Vergleich zum Vorjahr um etwa 2 %. Die dabei veräußerte Fläche betrug 3103 ha. Hierbei wurde ein Geldumsatz von etwa 11,5 Mio € erzielt.

74 Kauffälle hiervon wurden für den Neubau bzw. Erweiterung von Straßen, Geh- und Radwegen u. a. durch die öffentliche Hand getätigt. Das sind 14 Kauffälle mehr als im Vorjahr.

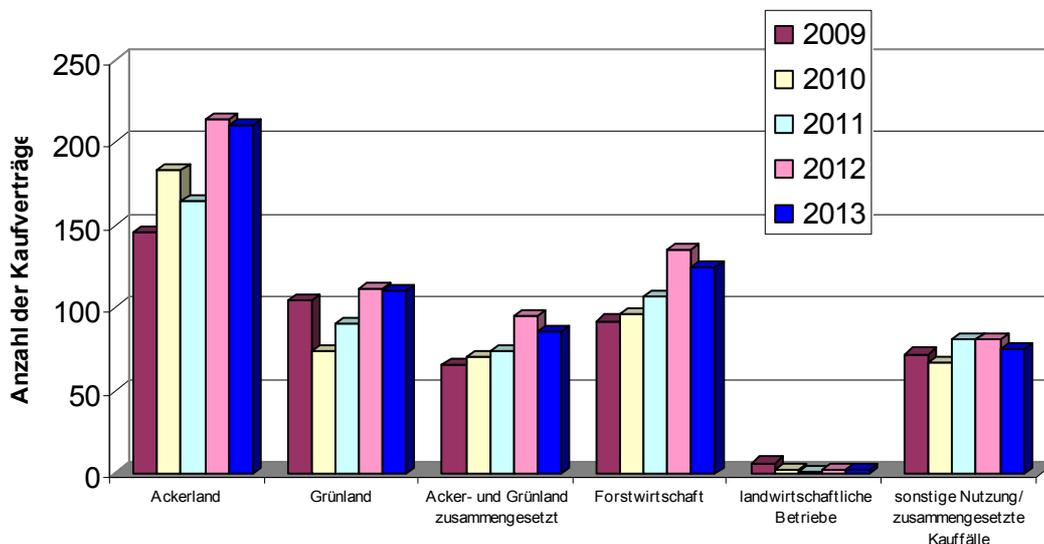
Aufgrund der Umsetzung des Ausgleichleistungsgesetzes wurden in diesem Jahr nur 2 Verkäufe von forstwirtschaftlichen Flächen getätigt mit einem Flächenumsatz von 15 ha und einem Geldumsatz von 11 000 €.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Anzahl der Erwerbsvorgänge in den einzelnen landwirtschaftlichen Teilmärkten im Vergleich zu den Vorjahren. Die o. g. 74 Kaufverträge durch die öffentliche Hand für Straßen, Rad- und Gehwege sind hier nicht enthalten.

In der Entwicklung der Erwerbsvorgänge ist erkennbar, dass bei fast allen Grundstücksarten ein leichter Rückgang der Erwerbsvorgänge zu verzeichnen ist.

Grundstücksart	2011		2012		2013	
	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %
Ackerland	164	32	214	34	210	35
Grünland	90	17	111	17	110	18
Acker- und Grünland / zusammengesetzt	74	14	95	15	86	14
Dauerkulturen	1	0 (0,2)	2	0 (0,3)	3	0 (0,4)
Forstwirtschaft	107	21	135	22	124	20
landw. Hofstellen	1	0 (0,2)	2	0 (0,3)	2	0 (0,3)
Sonstige/zusammengesetzte Verkäufe	80	16	79	12	72	12
Summe	517	100	638	100	607	100

Veränderung der Erwerbsvorgänge im Vergleich zu den Vorjahren



6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

6.2.1.1 Ortsferne landwirtschaftliche Flächen

Im Berichtsjahr wurden im Landkreis Elbe-Elster 145 Kauffälle von Ackerflächen und 58 Kauffälle von Grünlandflächen registriert, bei denen eine Auswertung nach Ackerzahlen bzw. Grünlandzahlen erfolgen konnte. Kauffälle bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vermutet werden, sind ebenso, wie die als zusammengesetzt eingestufteten Kauffälle, hierin nicht enthalten.

In folgender Tabelle können für die jeweiligen Acker- bzw. Grünlandzahlen die erzielten Kaufpreise im Vergleich zu den Vorjahren entnommen werden.

	2011		2012		2013	
	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m ²]
AZ <=40	88	0,30	140	0,37	137	0,40
AZ 41-60	9	0,49	15	0,46	6	0,65
AZ 61-80	1	-	2	0,62	2	1,04
AZ >=81	-	-	-	-	-	-
GZ <=40	45	0,26	63	0,34	46	0,36
GZ 41-60	8	0,27	8	0,33	12	0,30
GZ >=61	-	-	-	-	-	-

Die durchschnittlichen Kaufpreise in €/m² für Ackerland und Grünland sind allgemein angestiegen. Das äußert sich auch darin, dass im Landkreis Elbe-Elster sechs regionale Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland zum Stichtag 31.12.2013 im Gegensatz zum Vorjahr angestiegen sind (siehe auch 9.4).

6.2.1.2 Ortsnahe landwirtschaftliche Flächen

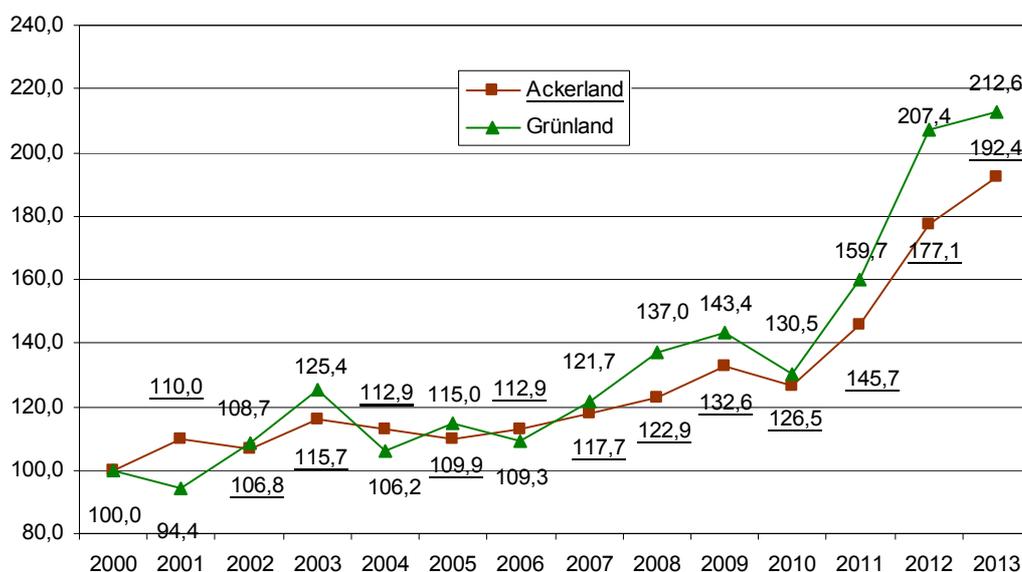
In den vergangenen Jahren wurden Kauffälle für Acker- und Grünland ausgewertet, die sich in unmittelbarer Ortsrandlage befinden. Hierbei wurden nur Kauffälle über 1000 m² berücksichtigt, um eine Gartennutzung weitestgehend auszuschließen.

Anhand von 40 Kauffällen für Ackerland und 21 Kauffällen für Grünland aus den Jahren 2012/13 wurden folgende Kaufpreise festgestellt.

	Anzahl der Kauffälle	Flächengröße m ²	Ø Kaufpreis (Kaufpreisspanne) €/m ²	durchschnittlicher Anteil vom jeweiligen BRW
Ackerland	26	1 100 bis 10 000 m ²	0,46 (0,16 – 1,00)	1,5 fach
	14	>10 000 bis 100 000 m ²	0,66 (0,29 – 1,50)	1,6 fach
Grünland	21	1 100 bis 16 800 m ²	0,45 (0,22 – 1,00)	1,6 fach

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die zeitlich bedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt werden durch Bodenpreisindexreihen erfasst. Aufgrund der hinreichend vorhandenen statistischen Werte konnten Indexreihen über die Entwicklung der Bodenwerte für Acker- bzw. Grünland ermittelt werden.



Der Stichprobenumfang für diese Indexreihen basiert auf 1410 Kauffällen für Ackerland und 655 Kauffällen für Grünland aus dem Auswertzeitraum 2000 bis 2013. Die Selektion umfasste Kauffälle über Acker- und Grünlandflächen mit einer Größe von mehr als 2500 m², Lage ortsfrem im Außenbereich.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau

6.3.1.1 Ortsferne forstwirtschaftliche Flächen

Verkäufe von reinen Waldflächen fanden im Jahr 2013 in 124 Fällen statt. Das sind 9 Verkäufe weniger als im Jahr 2011. Aufgrund der Umsetzung des Ausgleichsleistungsgesetzes in Verbindung mit der Flächenerwerbsverordnung wurden im Berichtsjahr nur zwei Verkäufe getätigt.

Für Waldflächen, bei denen Kaufpreise frei vereinbart und ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt wurden, konnten 76 Erwerbsvorgänge registriert werden.

Für den **Baumbestand** wurden in nur 6 Fällen gesonderte Kaufpreisvereinbarungen abgeschlossen (5 hiervon durch die BVVG).

Forstwirtschaftliche Flächen	Kauffälle einschließlich Bestand		hiervon Baumbestand gesondert ausgewiesen		
	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (Kaufpreisspanne) €/m ²	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis für Baumbestand (Kaufpreisspanne) €/m ²	Ø Kaufpreis ohne Bestand (Kaufpreisspanne) €/m ²
2010	69	0,24 (0,05 – 0,52)	14	0,22 (0,09 – 0,43)	0,12 (0,02 – 0,25)
2011	76	0,26 (0,06 – 0,50)	14	0,21 (0,16 – 0,38)	0,09 (0,01 – 0,26)
2012	82	0,29 (0,07 – 0,81)	15	0,23 (0,03 – 0,66)	0,14 (0,07 – 0,24)
2013	76	0,33 (0,04 – 0,70)	6	0,25 (0,02 – 0,39)	0,24 (0,10 – 0,57)

Die zum Stichtag 31.12.2013 im Landkreis Elbe-Elster flächendeckend ermittelten Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen weisen in fünf von sieben Bodenrichtwertzonen im Vergleich zum Vorjahr eine steigende Tendenz auf.

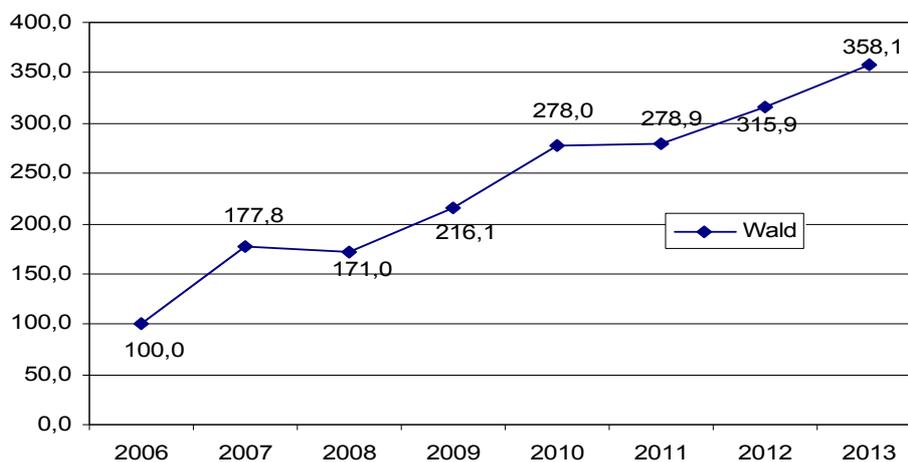
6.3.1.2 Ortsnahe forstwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2013 wurden nur 8 Kauffälle für Waldflächen abgeschlossen, die sich in unmittelbarer Ortsrandlage befinden. Daher wurde eine Auswertung über die vergangenen 3 Jahre vorgenommen. Hierbei wurden nur Kauffälle über 1000 m² berücksichtigt, um sonstige Nutzungen weitestgehend auszuschließen. Eine Abhängigkeit von der Flächengröße konnte nicht festgestellt werden.

	Anzahl der Kauffälle 2011 - 2013	Ø Kaufpreis (Kaufpreisspanne) €/m ²	durchschnittlicher Anteil vom jeweiligen BRW
Forstwirtschaftliche Flächen	17	0,50 (0,27 – 1,61)	2 fach

6.3.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die zeitlich bedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt werden durch Bodenpreisindexreihen erfasst. Aufgrund der hinreichend vorhandenen statistischen Werte konnte eine Indexreihe über die Entwicklung der Bodenwerte für Wald ermittelt werden.



Der Stichprobenumfang für diese Indexreihe basiert auf etwa 632 Kauffällen für Waldflächen aus dem Auswertzeitraum 2006 bis 2013. Die Selektion umfasste Kauffälle über Waldflächen (mit Bestand) mit einer Größe von mehr als 2500 m², Lage ortsfrem im Außenbereich.

7. Sonstige unbebaute Flächen

7.1 Gemeinbedarfsflächen

Unter Gemeinbedarfsflächen werden Grundstücke verstanden, die durch eine dauerhafte Zweckbindung privatwirtschaftlichem Gewinnstreben entzogen sind.

Hierzu zählen Grundstücke für Verkehrseinrichtungen, für öffentliche Grünanlagen, für Ver- und Entsorgungseinrichtungen und sonstige Grundstücke für den Gemeinbedarf.

Da diese Flächen nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr unterliegen, werden nur allgemeine Aussagen zu Preisspannen gegeben.

Verkehrsflächen

Die öffentliche Hand zahlt für Flächen, die für **Neubau und Erweiterung von Straßen und Radwegen** im Außenbereich vorgesehen sind, häufig Kaufpreise, die deutlich über den Kaufpreisen benachbarter land- und forstwirtschaftlicher Flächen liegen.

Außerhalb geschlossener Ortschaften lagen die Kaufpreise im Berichtsjahr überwiegend in einer Preisspanne zwischen

0,15 €/m² bis 1,00 €/m² (Ø 0,50 €/m²)

In unmittelbarer Ortsrandlage, aber auch außerhalb geschlossener Ortslagen lagen die Kaufpreise in einer Preisspanne zwischen

0,20 €/m² bis 3,40 €/m² (Ø 1,50 €/m²)

Preise zwischen 20 % und 100 % (Ø 75 %) vom Bodenrichtwert werden **innerhalb geschlossener Ortschaften** für bislang als Bauland genutzte Flächen gezahlt.

Bei **rückständigem Grunderwerb** von Verkehrsflächen (einschließlich Verkehrsflächenbereinigungsgesetz) liegen die Kaufpreise außerhalb geschlossener Ortschaften zwischen

0,10 €/m² und 1,00 €/m² (Ø 0,50 €/m²)

Im Innenbereich der **Städte** schwanken die Kaufpreise erheblich zwischen

1,00 €/m² und 7,50 €/m² (Ø 3,30 €/m²)

und im Innenbereich der **Gemeinden** zwischen

0,50 €/m² und 5,60 €/m² (Ø 1,90 €/m²)

Für die **Erweiterung von Bahnanlagen** wurden im Jahr 2012 Kaufpreise zwischen

0,50 €/m² bis 0,80 €/m² gezahlt.

Schutzflächen an Deichen

Im Jahr 2013 wurden keine Kaufverträge über Schutzflächen registriert.

Die Kaufpreise betragen im Jahr 2011 an der **Schwarzen Elster** zwischen

0,20 €/m² und 0,30 €/m²

und an der **Elbe** zwischen

0,30 €/m² und 0,35 €/m²

Für Deichneubau bzw. Ersatzneubau von Wehren wurden 3 Kauffälle registriert.

Die Kaufpreise betragen im Jahr 2013 zwischen

1,00 €/m² und 1,50 €/m²

7.2 Gartenland

Für Gartenland sind im Landkreis Elbe-Elster im Berichtszeitraum 44 Kaufpreise erzielt worden, die zu einer Auswertung geeignet waren. Hier wurden Kaufpreise ausgewertet, bei denen Gärten in Gartenanlagen oder an Einzelstandorten und auch Gartenflächen, die als Zukauf zu Hausgrundstücken erworben wurden.

Unterschiede zwischen Gärten in Gartenanlagen und Einzelstandorten bzw. Hausgärten konnten in Stadtlagen und Ländlichen Gebieten kaum nachgewiesen werden. Diese werden daher in diesem Bericht gemeinsam ausgewertet.

7.2.1 Hausgärten und Dauerkleingärten innerhalb der bebauten Ortslage

Für die nachfolgende Auswertung wurden insgesamt 64 Kauffälle aus den Jahren 2012 und 2013 zugrunde gelegt, bei denen rückwärtige Gärten oder Teilflächen zu rückwärtigen Gärten zu Wohngrundstücken aber auch Gärten in Gartenanlagen und Einzelstandorten in Stadtlagen (Bad Liebenwerda, Herzberg, Doberlug-Kirchhain, Elsterwerda, Falkenberg Finsterwalde) bzw. Ländlichen Gebieten erworben wurden.

Lage	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße in m ²	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweils angrenzenden Bodenrichtwert
Stadtlage	21	Ø 4,00 (1,00 – 7,30)	Ø 522 (82 – 1 368)	Ø 19 % (3 – 40 %)
Ländliche Gebiete	43	Ø 2,20 (0,50 – 4,50)	Ø 611 (77 – 1 820)	Ø 29 % (7 – 60 %)

7.2.2 Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten im Außenbereich

In der nachfolgenden Auswertung wurden 26 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2012 und 2013 zugrunde gelegt, bei denen Gärten in Gartenanlagen bzw. an Einzelstandorten in **Außenbereichen** erworben wurden. Die Kaufpreise für Gärten an Einzelstandorte im Außenbereich der Städte und Gemeinden weisen leichte Unterschiede auf, und weichen gegenüber den Kaufpreisen von Hausgärten und Dauerkleingärten innerhalb der bebauten Ortslagen tlw. erheblich ab.

Lage	Anzahl der Kauffälle 2012/2013	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße in m ²
Außenbereich der Städte	10	Ø 2,40 (0,50 – 5,00)	Ø 860 (308 – 1 245)
Außenbereich der ländlichen Gebiet	16	Ø 1,70 (0,50 – 4,10)	Ø 844 (140 – 1 880)

7.3 Abbauand

Im Jahr 2013 wurden in der Kaufpreissammlung für den Landkreis Elbe-Elster 4 Kaufverträge (2012 - 5 Verträge) über Abbauand registriert. Hierbei handelt es sich ausschließlich um den Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Flächen für eine Inanspruchnahme durch Kiesabbau. Die Größe der veräußerten Flächen lag zwischen 430 m² und 66 000 m².

Die Kaufpreisspanne für diese Flächen lagen zwischen 0,20 €/m² und 2,00 €/m².

Um eine einigermaßen gesicherte Aussage zu Kaufpreisen und Umsätzen zu erhalten, wurden in nachfolgender Tabelle die Kauffälle der Jahre 2011 bis 2013 zusammengefasst.

Bodenschatz	Anzahl der Kauffälle 2011 bis 2013	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße in m ²
Kiese und Kiessande	13	Ø 0,43 (0,20 – 2,00)	Ø 18 300 (430 – 66 253)

7.4 Wasserflächen

Bei den im Landkreis Elbe-Elster veräußerten Wasserflächen handelt es sich überwiegend um private Gräben im landwirtschaftlichen Außenbereich, aber auch in Ausnahmefällen um Wasserflächen für Fischerei oder für Freizeitnutzung (Teiche).

	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße in m ²
Private Gräben	26 (2012 - 2013)	Ø 0,14 (0,06 – 0,38)	Ø 2 300 (50 – 16 071)
Teiche für Freizeitnutzung	7 (2009 - 2013)	Ø 0,15 (0,10 – 0,27)	Ø 43 400 (424 – 225 460)
Teiche für Fischerei	2 (2009 - 2013)	Ø 1,10	Ø 5 000

7.5 Erneuerbare Energien

7.5.1 Flächen für Windenergieanlagen

Im Berichtsjahr 2013 sind im Landkreis Elbe-Elster 9 Verträge (2012 – 8 Verträge) registriert worden, bei denen Grundstücke für den Bau von Windenergieanlagen erworben wurden. Sämtliche Grundstücke befinden sich im Außenbereich der jeweiligen Gemeinde.

Während bei vereinzelt Verkäufen die vereinbarten Kaufpreise durch Standortbedingungen und der Leistungsfähigkeit der Windenergieanlagen beeinflusst wurden, kann bei der überwiegenden Anzahl der Kaufverträge keine diesbezügliche Abhängigkeit festgestellt werden.

Die aktuellen Kaufpreise aus 2013 schwanken zwischen 0,32 €/m² und 5,00 €/m².

In nachfolgender Tabelle werden die Kaufpreise hinsichtlich ihrer Nutzung als Standort der Windenergieanlage bzw. als Stromübergabestation oder Abstandsflächen untersucht.

Nutzung	Anzahl der Kauffälle 2010 – 2013	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße in m ²
Standort von Windenergieanlagen	12	Ø 2,60 (1,20 – 6,45)	Ø 15 500 (62 – 57 359)
Stromübergabestation	8	Ø 5,75 (0,60 – 17,80)	Ø 1 200 (74 – 2 796)
Abstandsflächen	9	Ø 0,60 (0,32 – 2,35)	Ø 8 800 (62 – 32 400)
gesamt	29	Ø 2,90 (0,32 – 17,80)	Ø 9 500 (62 – 57 359)

7.5.2 Flächen für Solar- bzw. Photovoltaikanlagen

Im Berichtsjahr 2013 ist im Landkreis Elbe-Elster wie auch im Jahr 2012 nur ein Vertrag registriert worden (2011 – 12 Verträge), bei dem Grundstücke für den Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen

erworben wurden. Somit werden der Auswertung Verträge aus den vergangenen Jahren seit 2009 zugrunde gelegt.

Die veräußerten Grundstücke befinden sich überwiegend im Geltungsbereich von Bebauungsplänen für Gewerbegebiete, z. T. aber auch im Außenbereich der jeweiligen Gemeinde.

Die veräußerte Flächengröße der Kaufverträge beträgt zwischen 1 200 m² und 478 000 m².

Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße ist nicht erkennbar.

Lage	Anzahl der Kauffälle 2009 – 2013	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße in m ²	Gesamtumsatz 2009 – 2013 €
Gewerbegebiet bzw. Industriepark	12	Ø 4,40 (3,00 – 7,60)	Ø 112 000 (1202 – 477 849)	7 813 000
Außenbereich	7	Ø 3,67 (0,92 – 6,02)	Ø 39 200 (2 152 – 108 830)	662 000
gesamt	19	Ø 4,15 (0,92 – 7,60)	Ø 85 200 (1202 – 477 849)	8 575 000

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Im Jahr 2013 wurden 609 bebaute Grundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von etwa 186 ha und einem Geldumsatz von etwa 69 Mio. €.

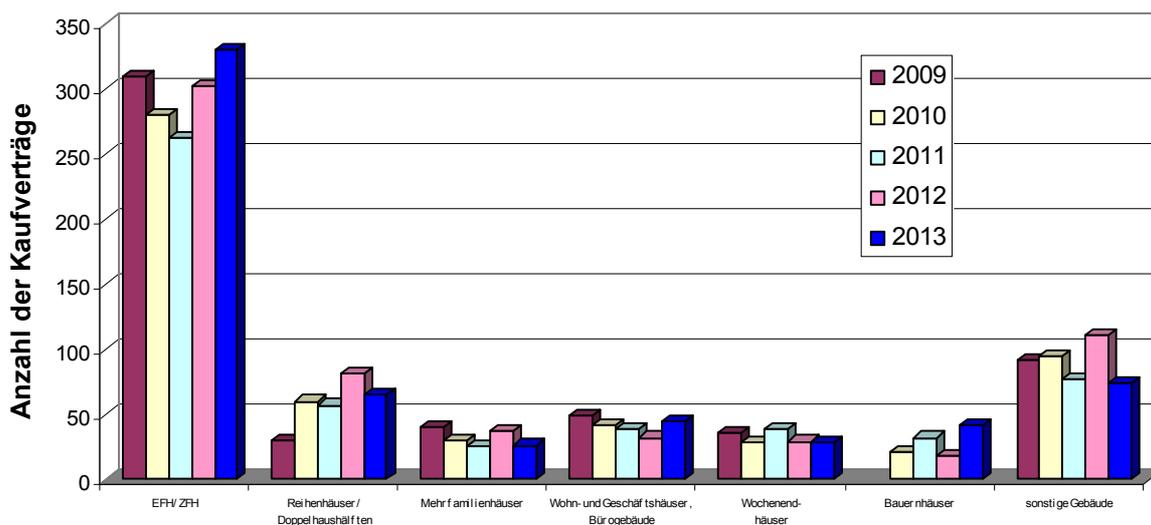
Die bebauten Grundstücke werden nach der Art ihrer baulichen Nutzung unterteilt.

In folgender Tabelle werden die Umsatzzahlen je nach Art der baulichen Nutzung im Vergleich zum Vorjahr aufgeführt.

Bauliche Nutzung	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2013	Vorjahr	2013	Vorjahr	2013	Vorjahr
Freistehende Ein und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)	330	302	52,1	50,1	15,3	13,7
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	65	82	4,9	6,2	2,8	3,0
Mehrfamilienhäuser	26	37	8,0	22,6	2,2	2,4
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	45	32	9,3	8,7	7,6	5,9
Wochenendhäuser	28	29	2,6	2,2	0,4	0,5
Bauernhäuser (z. B. Drei- und Vierseitenhöfe)	41	18	23,0	9,5	1,3	0,6
Sonstige Gebäude (z. B. Lager-, Produktions- und Verkaufsgebäude)	74	111	86,1	67,6	39,3	4,2
Summe	609	611	185,9	166,9	69,0	30,3

Erkennbar ist, dass der Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern wie auch schon in den Vorjahren den weitaus höchsten Stellenwert einnimmt, wobei in diesem Jahr, wie auch schon im Vorjahr ein leichter Anstieg zu verzeichnen ist. Während die Anzahl der Kauffälle auch bei Wohn- und Geschäftshäusern und Bauernhäusern angestiegen ist, ist bei den anderen Gebäudearten eine rückläufige Tendenz zu erkennen. (Bauernhäuser wurden bis 2010 unter „Einfamilienhäuser“ erfasst.)

Veränderung der Erwerbsvorgänge im Vergleich zu den Vorjahren



8.2. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau

8.2.1.1 Gesamtkaufpreise

Im Jahr 2013 wurden 199 auswertbare Kaufverträge über **selbständige** mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke abgeschlossen. Das Preisniveau und die Grundstücksgrößen in Abhängigkeit von der Lage in den ländlichen Gebieten bzw. in den Stadtlagen (Finsterwalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) sind aus nachfolgender Tabelle ersichtlich.

Gebäudeart	Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Freistehende Einfamilienhäuser	Stadtlage	76	Ø 64 000 (7 000 bis 160 000)	Ø 1 080 (100 – 3 400)
	Ländliche Gebiete	118	Ø 55 500 (6 000 bis 210 000)	Ø 1 405 (230 – 3 200)
Zweifamilienhäuser	Stadtlage	2	Ø 65 000	Ø 1 550
	Ländliche Gebiete	3	Ø 92 000 (32 000 – 165 000)	Ø 1 090 (955 – 1 500)

8.2.1.2 Wohnflächenpreise selbständig bebauter Einfamilienhausgrundstücke

Eine deutlichere Markttransparenz des Preisniveaus, als es die Gesamtkaufpreise ermöglichen, lässt sich aufgrund vorliegender Wohnflächenpreise erkennen.

Für das Berichtsjahr lagen 77 Kauffälle für selbständig bebaute Einfamilienhausgrundstücke vor, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten.

Danach werden Einfamilienhäuser statistisch gesehen mit einer Wohnfläche von 114 m² zu einem Preis von 604,00 €/m² Wohnfläche veräußert (siehe hierzu nachfolgende Tabellen). Wertbestimmende Merkmale für die Preisbildung sind hierbei das Alter und der Zustand der Immobilie.

Jahr der Auswertung	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
2009	78	123 (57 – 300)	535 (110 – 1 338)
2010	67	115 (65 – 220)	528 (92 – 1 634)
2011	80	115 (54 – 220)	466 (38 – 1 391)
2012	82	115 (53 – 218)	476 (94 – 1 415)
2013	77	114 (61 – 245)	604 (114 – 1 370)

In Abhängigkeit vom Baujahr und dem Zustand ergibt sich bei den Gesamtkaufpreisen und den Wohnflächenpreisen für Einfamilienhausgrundstücke nachfolgendes Bild (Datenumfang: insgesamt 156 Kauffälle von 2012 und 2013).

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Baujahr	Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke	
			Durchschnittlicher Kaufpreis (Kaufpreisspanne) in €/m ² Wohnfläche	Durchschnittliche Gesamtkaufpreise in €
<1901	19	1896	340,00 (104,00 – 833,00)	39 500,00
1901-1948	68	1929	502,00 (83,00 – 1 311,00)	57 000,00
1949-1970	26	1958	540,00 (140,00 – 1 176,00)	53 500,00
1971-1990	26	1982	577,00 (127,00 – 1 271,00)	68 000,00
1991-2008	17	1999	901,00 (556,00 – 1 415,00)	108 500,00

Für Baujahre nach 2008 lagen keine auswertbaren Kauffälle vor

8.2.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung zeigt in den letzten Jahren immer leichte Schwankungen. Im Berichtsjahr sind die Gesamtkaufpreise für Einfamilienhäuser insgesamt im Durchschnitt wieder leicht angestiegen (Stichprobenumfang: 199 Kauffälle). Bei Zweifamilienhäusern sind die Gesamtkaufpreise im Vergleich zum Vorjahr stark angestiegen. Der Stichprobenumfang hier beträgt aber nur 5 Kauffälle.

Gebäudeart	durchschnittliche Gesamtkaufpreise (€)			
	[Anzahl der Kauffälle]			
	2010	2011	2012	2013
Freistehende Einfamilienhäuser	61 500 [121]	54 200 [126]	53 600 [188]	57 500 [199]
Zweifamilienhäuser	- [2]	56 900 [11]	59 100 [9]	81 000 [5]

8.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Zur Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken mit Einfamilienhäusern ist in der Regel das Sachwertverfahren (§ 21-24 ImmoWertV) heranzuziehen.

Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren - § 193 BauGB).

Die Datengewinnung erfolgt auf Grundlage von Vorortbesichtigungen, Fragebögen und Angaben im Liegenschaftskataster.

Das Modell zur Berechnung der Sachwerte für die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren richtet sich nach der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie – RL SW-BB. Diese ist auf der Internetseite der Gutachterausschüsse veröffentlicht: www.gutachterausschuesse-bb.de/EE/index.htm

Diese Richtlinie wird im vorliegenden Marktbericht erstmalig verwendet. Somit können Vergleiche zu den Vorjahren nicht erfolgen.

Für Einfamilienhäuser wurden im Berichtsjahr 51 Kauffälle nach diesem Modell ausgewertet. Der durchschnittliche Marktanpassungsfaktor beträgt unabhängig von Sachwert, Bodenwert oder Lage im Landkreis Elbe-Elster

rd. **0,7**.

In **Abhängigkeit der Lage** in den Stadtlagen (Finsterwalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) oder in ländlichen Gebieten sind nachfolgend aufgeführte Marktanpassungsfaktoren (MAP) für Einfamilienhäuser ermittelt worden.

Lage			
Stadtlagen		Ländliche Gebiete	
Anzahl der Kauffälle	ØMAP (Spanne)	Anzahl der Kauffälle	ØMAP (Spanne)
20	0,74 (0,49 – 1,11)	31	0,68 (0,31 – 1,05)

Eine Auswertung nach Baujahresklassen und Sachwerten erfolgt aufgrund der zu geringen Anzahl von auswertbaren Kauffällen in diesem Jahr nicht.

8.3 Reihenhäuser/Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau

8.3.1.1 Gesamtkaufpreise

Im Jahr 2013 wurden 47 auswertbare Kaufverträge über Grundstücke abgeschlossen, die mit Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften bebaut sind. Das Preisniveau und die Grundstücksgrößen in Abhängigkeit von der Lage in den ländlichen Gebieten bzw. in den Stadtlagen (Finsterwalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) sind aus nachfolgender Tabelle ersichtlich.

Gebäudeart	Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	Stadtlage	25	Ø 43 300 (10 000– 80 000)	Ø 627 (124 – 1 480)
	Ländliche Gebiete	22	Ø 32 800 (5 800 – 125 000)	Ø 775 (108 – 1 866)

8.3.1.2 Wohnflächenpreise

Eine deutlichere Markttransparenz des Preisniveaus, als es die Gesamtkaufpreise ermöglichen, lässt sich aufgrund vorliegender Wohnflächenpreise erkennen.

Für das Berichtsjahr lagen 20 Kauffälle für selbständige Grundstücke vor, die mit Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften bebaut sind, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten.

Danach werden derartige Gebäude statistisch gesehen mit einer Wohnfläche von 112 m² zu einem Preis von 425,00 €/m² Wohnfläche veräußert (siehe hierzu nachfolgende Tabellen). Wertbestimmende Merkmale für die Preisbildung sind hierbei das Alter und der Zustand der Immobilie.

Jahr der Auswertung	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
2009	14	124 (68 – 225)	436 (160 – 896)
2010	19	112 (85 – 170)	404 (105 – 802)
2011	22	107 (66 – 170)	446 (114 – 1 026)
2012	19	112 (65 – 193)	425 (115 – 957)
2013	20	101 (69 – 178)	438 (75 – 970)

In Abhängigkeit vom Baujahr ergibt sich bei den Wohnflächenpreisen nachfolgendes Bild (Datenumfang: insgesamt 37 Kauffälle aus 2012 und 2013).

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Wohnflächenpreise für Einfamilienhausgrundstücke	
		Kaufpreisspanne in €/m ² Wohnfläche	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
<1949	26	75,00 – 957,00	370,00
1949-1970	5	224,00 – 591,00	478,00
1971-1990	6	339,00 – 970,00	620,00
ab 1991	-	-	-

8.3.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zeigt nach einem zwischenzeitlichen Anstieg im Jahr 2009 wieder insgesamt einen Trend zu geringeren Gesamtkaufpreisen. Die auswertbaren Kauffälle weisen darauf hin, dass eher Gebrauchtimmobilien als neu gebaute Reihenhäuser erworben werden.

(im Berichtsjahr: 19 Kauffälle mit Baujahren vor 1949, kein Kauffall nach Baujahr 1990)

Gebäudeart	durchschnittliche Gesamtkaufpreise (€) [Anzahl der Kauffälle]				
	2009	2010	2011	2012	2013
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	59 000 [23]	46 700 [41]	45 200 [35]	43 700 [45]	46 100 [47]

8.4 Wohnungseigentum

Nach Maßgabe des Wohnungseigentumsgesetzes kann an Wohnungen das Wohnungseigentum und an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes ein Teileigentum begründet werden. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Der Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum hat im Landkreis Elbe-Elster nur eine untergeordnete Bedeutung. Mit einem Anteil von etwa 1 % aller Kaufverträge im Jahr 2013 nimmt dieser weiterhin den letzten Platz aller Grundstücksarten ein.

Von den 20 Kauffällen im Jahr 2013 fallen **19** auf Wohneigentum und **1** auf Teileigentum.

8.4.1 Preisniveau

Beim Erwerb von Eigentumswohnungen, bei denen Kaufpreise auf dem freien Grundstücksmarkt ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt worden sind, wurden im Berichtsjahr kein **Erstverkauf**, sondern alle Erwerbsvorgänge für den **Weiterverkauf** registriert. Diese wurden in nachfolgender Tabelle in verschiedene Kaufpreiskategorien unterteilt.

Erwerbsvorgänge für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) nach Preiskategorien

Gesamtkaufpreise	Anzahl der Kauffälle	durchschnittlicher Kaufpreis in €	Anteil (%)
bis 50 000 €	16	20 700	84
bis 100 000 €	2	57 500	11
über 100 000 €	1	-	5

Die Tabellen zeigen eindeutig, dass das Preisniveau bei Eigentumswohnungen extrem niedrig ist (nur 3 Kauffälle über 50 000,00 €). Dies ist vor allem auf die mangelnde Nachfrage zurückzuführen.

Wohnflächenpreise

Aufgrund der geringen Anzahl auswertbarer Kauffälle wurde eine Auswertung über 3 Jahre vorgenommen (2010 bis 2012), um eine Aussage zu Kaufpreisen je m² Wohnfläche treffen zu können.

Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis je m ² Wohnfläche
Größere Städte	16	Ø 32 300 (10 000– 80 000)	Ø 73 (50 – 139)	Ø 469 (103 – 1 053)
Kleinstädte und Gemeinden	5	Ø 25 600	Ø 60	Ø 391
Gesamt	21	Ø 30 700	Ø 70	Ø 451

8.4.2 Preisentwicklung

In nachfolgender Tabelle sind die Gesamtkaufpreise und die Flächengrößen aller veräußerten Eigentumswohnungen im Vergleich zu den Vorjahren dargestellt. Die Kaufpreise schwanken je nach Größe, Alter, Bauzustand und Ausstattung der Eigentumswohnungen teilweise erheblich.

	Gesamtkaufpreis in €			Wohnungsgröße in m ²		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Minimum	10 000	15 000	8 000	50	58	50
Maximum	30 000	80 000	214 000	101	100	80

8.5 Teileigentum

Im Jahr 2013 wurde nur ein Kauffall, 2012 nur 2 Kauffälle (Weiterverkauf) erfasst (seit 2009 insgesamt nur 7 Kauffälle). Der Gesamtumsatz betrug **456 000,00 €**.

Eine weitere Auswertung erfolgt aufgrund der zu geringen Datenmenge nicht.

8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Preisniveau

8.6.1.1 Gesamtkaufpreise

Im Jahr 2013 wurden 26 Kaufverträge über Mehrfamilienhausgrundstücke abgeschlossen.

Ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse konnten 11 Kaufverträge ausgewertet werden. Das sind 3 Verträge weniger als im Vorjahr. Die Kaufverträge wurden über Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten abgeschlossen.

Das Preisniveau und die Grundstücksgrößen in Abhängigkeit von der Lage in den ländlichen Gebieten bzw. in den Stadtlagen (Finstervalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) sind aus nachfolgender Tabelle ersichtlich.

Gebäudeart	Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Kaufpreise je Wohneinheit in €	Grundstücksgröße in m ²
Mehrfamilienhäuser	Stadtlage	9	Ø 75 100 (15 000 – 148 000)	Ø 21 000 (3 200 – 49 300)	Ø 995 (171 – 2 551)
	Ländliche Gebiete	2	Ø 44 500	Ø 20 400	Ø 780

8.6.1.2 Wohnflächenpreise

Eine deutlichere Markttransparenz des Preisniveaus, als es die Gesamtkaufpreise ermöglichen, lässt sich aufgrund vorliegender Wohnflächenpreise erkennen.

Für das Berichtsjahr lagen nur 2 Kauffälle für selbständige Grundstücke vor, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten.

Somit wurden die Kauffälle seit 2010 der nachfolgenden Auswertung zugrunde gelegt.

Danach werden Mehrfamilienhäuser statistisch gesehen mit einer Wohnfläche von 520 m² zu einem Preis von 227,00 €/m² Wohnfläche veräußert (siehe hierzu nachfolgende Tabellen). Wertbestimmende Merkmale für die Preisbildung sind hierbei das Alter und der Zustand der Immobilie.

Jahr der Auswertung	Anzahl der Kauffälle	Anzahl der Wohnungen (Spanne)	Ø Wohnfläche in m ² (Spanne)	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche (Spanne)
2009-2012	19	Ø 7 (3 – 33)	520 (165 – 2 480)	227 (28 – 780)
2010-2013	15	Ø 7 (3 – 33)	509 (165 – 2 480)	211 (28 – 595)

Eine Abhängigkeit der Wohnflächenpreise vom **Baujahr** konnte nicht nachgewiesen werden.

Alle 15 ausgewerteten Mehrfamilienhäuser sind vor 1949 errichtet. Ein Unterschied bei den Wohnflächenpreisen ist nicht ersichtlich.

8.6.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung für Mehrfamilienhäuser zeigt im Berichtsjahr im Gegensatz zum Vorjahr wieder einen leichten Trend zu höheren Gesamtkaufpreisen. Die Ursache des erheblichen Anstieges im Jahr 2011 lag ausschließlich bei einem einzelnen Kauffall mit einem Umsatz von über 1 Mio. €.

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Mehrfamilienhäuser	2009	19	Ø 81 000 (3 000 – 349 000)	Ø 1 468 (260 – 3 173)
	2010	10	Ø 67 400 (9 000 – 145 500)	Ø 1 579 (258 – 3 786)
	2011	11	Ø 134 600 (7 000– 1 100 000)	Ø 1 633 (358 – 3 569)
	2012	14	Ø 53 500 (5 000– 183 000)	Ø 962 (187 – 2 155)
	2013	11	Ø 66 600 (15 000– 148 000)	Ø 955 (171 – 2 551)

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

8.7.1 Preisniveau

Im Jahr 2013 wurden 24 auswertbare Kaufverträge über Geschäfts- und Verwaltungsgebäude abgeschlossen. Bei der überwiegenden Anzahl der veräußerten Gebäude handelt es sich um Wohn- und Geschäftshäuser mit Geschäften im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen.

Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Wohn- und Geschäftshäuser	16	Ø 116 000 (17 000– 398 000)	Ø 842 (166 – 2 587)
Bürogebäude	5	Ø 83 000 (12 000– 245 000)	Ø 2 158 (53 – 7 024)
Einkaufsmärkte/ Verkaufstellen	3	Ø 651 000 (47 000– 1 048 000)	Ø 8 913 (3 052 – 5 596)

Die Gesamtkaufpreise weisen erhebliche Spannen auf, da hier Kauffälle von unsanierten und leer stehenden sowie auch von neu gebauten bzw. sanierten Gebäuden enthalten sind.

8.7.2 Preisentwicklung

Die Anzahl der auswertbaren Kauffälle ist im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen.

Der Durchschnitt der Gesamtkaufpreise weist wieder einen Rückgang auf, da in diesem Jahr im Gegensatz zum Vorjahr nur eine Gewerbeimmobilie über 1 Mio € (2012: 2 Verkäufe über 1 Mio €) veräußert wurde (im Vergleich dazu wurden im Jahr 2009 noch 5 Objekte zwischen 1 und 4 Mio € gehandelt).

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser (gesamt)	2009	27	Ø 497 000 (10 000– 3 855 000)	Ø 2 464 (285– 10 457)
	2010	21	Ø 164 000 (5 000 – 750 000)	Ø 1 878 (156 – 9 790)
	2011	25	Ø 86 000 (9 500 – 314 000)	Ø 1 221 (97 – 10 000)
	2012	20	Ø 242 000 (23 000 – 2 343 000)	Ø 2 902 (212 – 8 913)
	2013	24	Ø 176 000 (12 000 – 1 048 000)	Ø 1 588 (53 – 7 024)

8.8 Ehemalige Bauernhöfe

8.8.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2013 wurden 29 auswertbare Kaufverträge über ehemalige Bauernhöfe (3- bzw. 4-Seitenhöfe) (überwiegend unsaniert oder teilsaniert) abgeschlossen. Die Verkäufe wurden fast ausschließlich in den Dorfgebieten registriert (ein Kauffall in Stadtrandlage). Daher erübrigt sich eine Auswertung in Abhängigkeit von der Lage in den ländlichen Gebieten bzw. in den Stadtlagen.

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Dreiseitenhöfe / Vierseitenhöfe	2009	17	Ø 29 700 (5 000– 90 000)	Ø 5 697 (1 100 – 25 710)
	2010	17	Ø 33 900 (8 000– 140 000)	Ø 4 986 (740 – 13 500)
	2011	15	Ø 35 300 (5 000– 96 000)	Ø 4 125 (600 – 10 678)
	2012	9	Ø 50 600 (7 500– 118 000)	Ø 5 916 (1 094 – 13 179)
	2013	29	Ø 35 800 (5 000– 90 000)	Ø 5 588 (1 698 – 15 040)

8.9 Wochenendhäuser, Bungalows

8.9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2013 wurden 20 auswertbare Kaufverträge über Wochenendhäuser, Ferienhäuser, Gartenhäuser u. ä. abgeschlossen. Das sind etwa 13 % weniger als im Vorjahr.

Die Verkäufe wurden sowohl in den Erholungsgebieten des Landkreises als auch in Gärten innerhalb und außerhalb der Ortslagen registriert. Daher erfolgt eine Auswertung in Abhängigkeit von der Lage.

Gebäudeart/ Lage	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Wochenendhäuser/ Gartenlauben in Ortslagen	2010	6	Ø 15 400 (7 000 – 30 000)	Ø 928 (528 – 1 917)
	2011	19	Ø 8 000 (1 000 – 25 000)	Ø 709 (189 – 2 431)
	2012	10	Ø 12 300 (4 500 – 30 000)	Ø 1 155 (305 – 3 990)
	2013	9	Ø 12 200 (3 000 – 20 000)	Ø 1 696 (530 – 3 442)
Wochenendhäuser/ Ferienhäuser in Erholungsgebieten	2010	18	Ø 18 700 (3 200 – 40 000)	Ø 569 (208 – 1 031)
	2011	13	Ø 15 000 (3 500 – 40 000)	Ø 474 (274 – 769)
	2012	13	Ø 21 100 (9 900 – 51 000)	Ø 515 (334 – 835)
	2013	11	Ø 22 500 (8 000 – 45 600)	Ø 458 (240 – 796)

Innerhalb der verschiedenen Erholungsgebiete haben sich die Nachfrage und die Kaufpreise in den vergangenen Jahren unterschiedlich gestaltet. Daher erfolgt an dieser Stelle eine Auswertung nach der Lage über alle auswertbaren Kauffälle von 2009 bis 2013 (65 Kauffälle).

Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Körba, Erholungsgebiet am See	7	Ø 12 600 (4 000– 36 000)	Ø 455 (228 – 688)
Zeischa, Erholungsgebiet am Waldbad	9	Ø 15 400 (7 000– 35 000)	Ø 486 (373 – 769)
Gorden, Erholungsgebiet am Grünwalder Lauch	27	Ø 24 200 (6 000– 51 000)	Ø 659 (389 – 1 031)
Rückersdorf, Erholungsgebiet am See	9	Ø 16 700 (3 200– 40 000)	Ø 454 (240 – 695)
Falkenberg, Erholungsgebiet am Kiebitz	7	Ø 21 700 (10 000– 45 600)	Ø 362 (268 – 482)
Dobra, Wochenendhausgebiet	6	Ø 12 700 (3 500– 20 000)	Ø 362 (274 – 439)

In den Erholungsgebieten ist eine Abhängigkeit der Gesamtkaufpreise vom Baujahr untersucht worden. Diese ist in nachfolgender Tabelle ersichtlich (Stichprobenumfang: 31 Kauffälle aus den Jahren 2009 – 2013, bei denen das Baujahr bekannt ist).

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne [€]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
1960 – 1980	20	3 500 – 45 500	16 900
1981 – 1990	8	10 000 – 40 000	24 500
>1990	3	10 000 – 46 000	30 700

8.10 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist

- der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird
- der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens
- die Maßzahl für die Rentierlichkeit einer Immobilieninvestition

Im Land Brandenburg wurden im Jahr 2006 erstmals lagertypische Liegenschaftszinssätze abgeleitet und Anfang des Jahres 2014 aus den Daten der Jahre 2011 bis 2013 aktualisiert. Grundlage hierfür bildeten Daten ausgewerteter Kauffälle aus allen 18 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.

Für den Landkreis Elbe-Elster konnten aufgrund des zu geringen Datenmaterials keine aussagefähigen Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden.

An dieser Stelle werden die Werte für den „**Weiteren Metropolenraum**“ (früher: äußerer Entwicklungsraum), mit und ohne kreisfreie Städte veröffentlicht. In diese Werte sind die Daten des Landkreises Elbe-Elster eingeflossen.

In Klammern sind die der Auswertung zugrunde liegende Anzahl der Kauffälle angegeben.

Grundstücksart	Liegenschaftszinssatz im Weiteren Metropolenraum mit den kreisfreien Städten	Liegenschaftszinssatz im Weiteren Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte
Einfamilienhäuser	k .A.	4,4 % (126 Kauffälle)
Mehrfamilienhäuser	6,0 % (167 Kauffälle)	6,4 % (124 Kauffälle)
Wohn- und Geschäftshäuser	7,6 % (45 Kauffälle)	8,0 % (34 Kauffälle)
reine Geschäftshäuser	7,6 % (20 Kauffälle)	k .A.

Die Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg werden ab dem 15.05.2014 auf der Homepage der GAA unter <http://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/puahilfen.htm> (unter Praxis- und Arbeitshilfen) veröffentlicht.

9. Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit einem bestimmten Entwicklungszustand und mit den dargestellten wertbeeinflussenden Merkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, für Rohbauland und Bauerwartungsland, für landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie für sonstige Flächen ermittelt. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Bei abgegrenzten Gebieten (Bodenrichtwertzonen) können einzelne im Umfang untergeordnete Flächen mit einer vom Bodenrichtwert abweichenden Nutzungsart und Qualität (z. B. Grün-, Wald- oder Wasserflächen, Wassergrundstücke, Gemeinbedarfsflächen) Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht. Bodenrichtwertzonen bestehen nicht aus räumlich getrennten Gebieten. Die in den Bodenrichtwertzonen vorgenommenen Abgrenzungen zwischen dem Innen- und Außenbereich sind unverbindlich. Aus der Platzierung des Bodenrichtwertes geht keine Wertigkeit in der Zone bzw. zu benachbarten Zonen hervor.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß baulicher Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies und nach § 135a BauGB kostenerstattungsbeitragsfreies baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbeitragsfrei sind nach § 242 Abs. 9 BauGB auch Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 3. Oktober 1990 hergestellt worden sind. Für diese können keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB erhoben werden. Für weitere Ausbaumaßnahmen an diesen Erschließungsanlagen oder Teilen von ihnen kommt die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Gemeinde zu erfragen.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen bezieht sich der Bodenrichtwert entweder auf den Grundstückszustand vor Beginn der Maßnahme (sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflusster Zustand) oder nach Abschluss der Maßnahme (sanierungs- oder entwicklungsbeeinflusster Zustand). Diese Gebiete werden als Gebietskulisse nachrichtlich (farblich hinterlegt) dargestellt.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den dargestellten wertbeeinflussenden Merkmalen hergeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m²
Wertbeeinflussende Merkmale

Erläuterungen und Legende zu den Bodenrichtwerten sind veröffentlicht unter <http://www.gutachterausschuesse-bb.de>

Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden durch den Gutachterausschuss zum Stichtag 31.12.2013 ermittelt.

Bis 2009 wurde für das Gebiet jedes Gutachterausschusses eine Bodenrichtwertkarte gedruckt und von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse verkauft. Für die Bodenrichtwerte seit dem Stichtag 01.01.2010 wurde der Kartendruck durch eine Bodenrichtwert-DVD (BRW-DVD) ersetzt. Seit dem 01.01.2011 sind die Bodenrichtwerte im Internet auf der Seite www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm für jedermann einzusehen.

9.1 Gesetzlicher Auftrag

Gemäß § 196 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) hat der jeweils zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie der brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB) – in der jeweils gültigen Fassung – zu ermitteln.

Entsprechend der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung – BbgGAV vom 12.05.2010 (GVBI II Nr. 27) hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte zu ermitteln und bis zum auf die Ermittlung folgenden 31. März zu veröffentlichen.

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland

9.2.1 Übersicht über die aktuellen Bodenrichtwerte typischer Orte (Angaben in €/m²)

Stadt/ Gemeinde		Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
Herzberg(Elster)	Zentrum Randlage	A 46 24	17	10	10/7
Schönewalde	Zentrum Randlage		17 12		5
Freileben			6		
Schmerkendorf			12*		
Züllsdorf			6		
Bad Liebenwerda	Zentrum Randlage	A 46 26*	A 31 17	19	9
Mühlberg	Zentrum Randlage		15 12*		
Gröden			14*		
Hohenleipisch			15		
Marxdorf			8		
Finsterwalde	Zentrum Randlage	A 106 38*	28	24	
Sonnewalde	Zentrum Randlage	14	12 8		(5)
Friedersdorf/Br.			6		
Göllnitz			5		
Rückersdorf			12*		

Bemerkung: () eindeutig erschließungsbeitragspflichtig
 * erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

9.2.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte

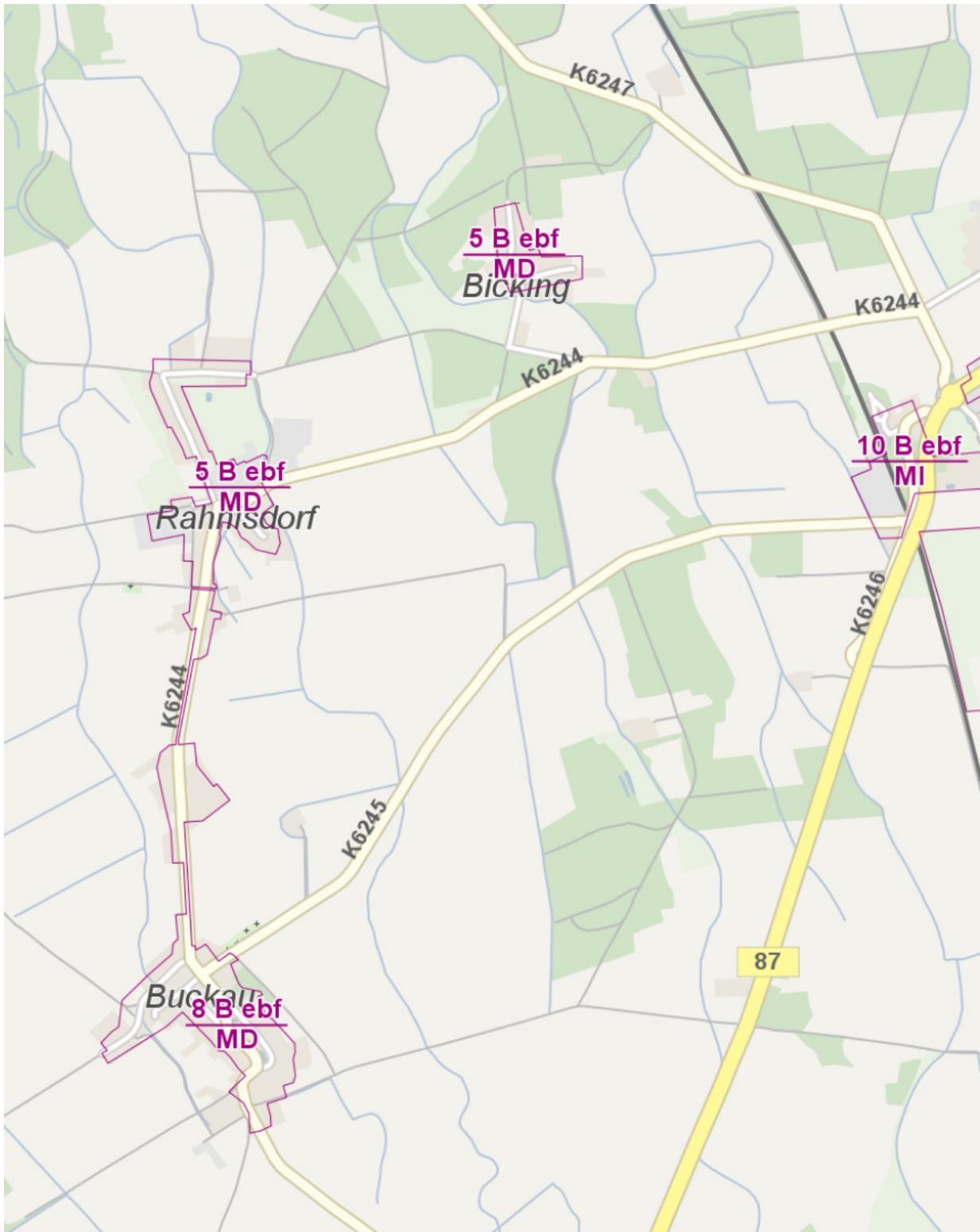
Die Bodenrichtwerte für Bauland in den gewachsenen Ortslagen sind in den vergangenen 5 Jahren insgesamt stabil geblieben. Auch zum Stichtag 31.12.2013 wurden in den Dorfgebieten in nur 4 Fällen Veränderungen zum Vorjahresstichtag registriert (zwei BRW: Anstieg um jeweils 1,00 €/m²; zwei BRW: Rückgang um jeweils 1,00 €/m²).

In den Stadtgebieten wurden 5 Bodenrichtwerte im Vergleich zum Vorjahr verändert (2 höher und 3 niedriger als im Vorjahr).

In den nach 1992 entstandenen „Neuen Wohngebieten“ (siehe auch 5.2.2) ist im Berichtsjahr weiterhin Stagnation zu verzeichnen, zwei Bodenrichtwerte wurden im Vergleich zum Vorjahr um 5,00 €/m² abgesenkt.

Auch in zwei Gewerbegebieten wurden die Bodenrichtwerte im Vergleich zum Vorjahr reduziert.

BRW-Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte, Ortsteile der Stadt Herzberg(Elster)
Stichtag 31.12.2013, unmaßstäblich



9.3 Besondere Bodenrichtwerte

9.3.1 Bodenrichtwerte im Anfangswertniveau in Sanierungsgebieten

Bodenrichtwerte in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten werden nur auf Antrag eines Sanierungsträgers bzw. der zuständigen Gebietskörperschaft zu einem beantragten Stichtag ermittelt.

Diese wurden nur in Ausnahmefällen, ebenfalls auf Antrag, fortgeschrieben.

Somit wurde durch den Gutachterausschuss beschlossen, in den jeweiligen Sanierungsgebieten, stellvertretend für alle BRW-A jeweils den BRW auf dem Marktplatz jährlich fortzuschreiben, um die allgemeine Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt nachzuvollziehen. Auch wurde mit dieser Maßnahme den Vorschriften Genüge getan, in allen Gebieten Bodenrichtwerte zu ermitteln.

Die allgemeine Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt wies in den letzten Jahren eine leicht rückläufige Tendenz der Bodenpreise in den Innenstädten auf.

Somit wurden die Bodenrichtwerte im Anfangswertniveau in einigen Fällen abgesenkt.

Dies hat zur Folge, dass bei der Anwendung der Bodenrichtwertkarten im Anfangswertniveau und natürlich auch im Endwertniveau zurückliegender Stichtage dieser Rückgang prozentual auch auf die Bodenrichtwerte in den anderen Zonen der Sanierungsgebiete Berücksichtigung finden muss.

Förmlich festgelegte Gebiete nach dem zweiten Kapitel BauGB (Besonderes Städtebaurecht) sind auf der digitalen Bodenrichtwertkarte farbig hinterlegt. Auf den Verfahrensgrund wird hingewiesen mit

San

Die Zonenwerte des Sanierungsgebietes „Innenstadt Finsterwalde“ sind auf Antrag zum 31.12.2013 aktuell beschlossen worden. Die entsprechenden Bodenrichtwerte im Anfangswertniveau sind mit den allgemeinen Bodenrichtwerten veröffentlicht worden. Die Bodenrichtwerte im Endwertniveau sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

Für die nachfolgend aufgeführten Sanierungsgebiete

„Innenstadt Bad Liebenwerda“	in Bad Liebenwerda
„Innenstadt Schlieben“	in Schlieben
„Altstadt Herzberg(Elster)“	in Herzberg(Elster)
„Doberlug-Hauptstraße“	in Doberlug-Kirchhain
„Kirchhain-Markt“	in Doberlug-Kirchhain
„Altstadt Uebigau“	in Uebigau

sind nicht aktualisierte Bodenrichtwertkarten mit besonderen Bodenrichtwerten im Anfangswertniveau zu zurückliegenden Stichtagen; für Bad Liebenwerda, Finsterwalde und Uebigau auch im Endwertniveau in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

9.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

9.4.1 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Zum Stichtag 31.12.2013 sind die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Vergleich zum Vorjahr in 6 von 14 BRW-Zonen um 0,02 bis 0,15 €/m² angestiegen.

Die **Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen** sind ebenfalls auf der digitalen Bodenrichtwertkarte einzusehen. Hier sind flächendeckend für den gesamten Landkreis insgesamt 14 Bodenrichtwerte (jeweils 7 für Ackerland und Grünland) in €/m² ausgewiesen. Eine direkte Abhängigkeit der Kaufpreise von den jeweils vorherrschenden Acker- bzw. Grünlandzahlen ist in den meisten Bodenrichtwertzonen nicht erkennbar. Hinsichtlich der Bodenwertzahlen sind daher die in dem jeweiligen Gebiet überwiegend vorherrschenden Bodenwertzahlen als Spanne angegeben.

Die Auswertung der Kauffälle für die Bodenrichtwertermittlung hat ergeben, dass für besonders große Flächen ab 5 ha für Ackerland und ab 3 ha für Grünland noch weitaus höhere Kaufpreise gezahlt werden (hier überwiegend BVVG-Verkäufe), diese aber nicht den ortsüblichen Markt darstellen. Hier wurden vereinzelt Kaufpreise für Ackerland zwischen 0,75 und 1,65 €/m² (12 Kauffälle) und Kaufpreise für Grünland bis 0,54 €/m² (3 Kauffälle) gezahlt.

Hieraus ergab sich, dass Bodenrichtwerte für Ackerland für eine Flächengröße von **0,2 bis 5 ha** und für Grünland für eine Flächengröße von **0,2 bis 3 ha** ermittelt wurden.

Nur für das Gebiet „Mühlberg und Umgebung“ konnte eine Abhängigkeit der Ackerpreise von den Ackerzahlen festgestellt werden. Die Indexreihe hierfür wurde wie folgt ermittelt.

BRW in €/m ²	0,95	0,75	0,55	0,38	0,24
Ackerzahl	70	60	50	40	30

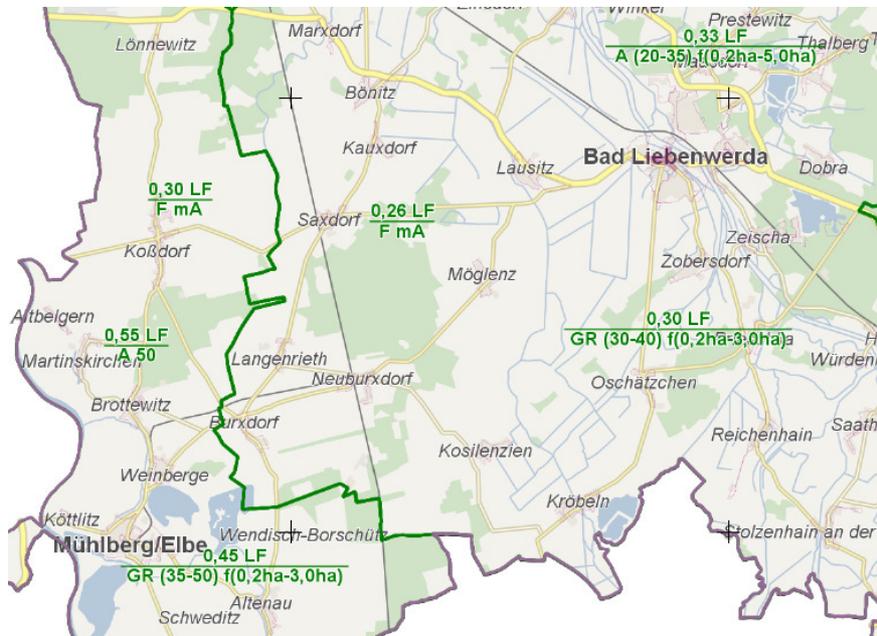
9.4.2 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Für **forstwirtschaftlich genutzte Flächen** wurden zum Stichtag 31.12.2013 flächendeckend insgesamt 7 Bodenrichtwerte in €/m² herausgegeben. Im Vergleich zum Vorjahr sind in allen 7 Bodenrichtwertzonen die Bodenrichtwerte wiederum angestiegen.

Diese Bodenrichtwerte sind ebenfalls in der digitalen Bodenrichtwertkarte ersichtlich.

9.4.3 Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte

BRW-Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte, land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte
Raum Bad Liebenwerda, Mühlberg
Stichtag 31.12.2013, unmaßstäblich



10. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

10.1 Nutzungsentgelte

10.1.1 Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke

Die Nachfrage nach Auskünften zu Nutzungsentgelten für Erholungsgrundstücke nimmt im Landkreis Elbe-Elster nur eine untergeordnete Stellung ein.

Bisher wurden insgesamt nur 6 derartige Gutachten seit 1992 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beantragt und durch den Gutachterausschuss erstattet.

Im Jahr 2012 wurde die Datensammlung zu Nutzungsentgelten für Erholungsgrundstücke in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses aktualisiert. Die hier vorliegenden Daten werden in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

Aufgrund der ungenügenden Anzahl von Daten kann hieraus eine allgemeine Ortsüblichkeit nicht abgeleitet werden.

Gemarkung/Lage	Art der Nutzung	Anzahl der Verträge	Jährlicher Pachtpreis €/m ²	Jahr des Vertragsabschlusses
1. Lindena/ Bad Erna	bebaute Erholungsgrundstücke alle mit direktem Seezugang	460	1,00	2011
2. Rückersdorf/ Grube Erna	bebaute Erholungsgrundstücke tlw. mit Seezugang	26 11	1,03 1,05	1995 – 2001 ab 2002
3. Falkenberg/ Kiebitz	bebaute Erholungsgrundstücke am Naherholungsgebiet Kiebitz	20	0,80 0,92	bis 2001 ab 2002
4. Bad Liebenwerda/ Dobra	bebaute Erholungsgrundstücke, kein direkter Seezugang	5	0,51	2005

10.1.2 Nutzungsentgelte für Kleingärten und Hausgärten

Für Gartenland wurden in den vergangenen drei Jahren 104 auswertbare Vertragsabschlüsse durch einzelne Kommunen mitgeteilt. Die Nutzungsentgelte liegen in einer Spanne von 0,01 bis 0,51 €/m².

Lage	Anzahl der Verträge	Jahr des Vertragsabschlusses	Nutzungsentgelte in €/m ² und Jahr	Grundstücksgröße in m ²
Uebigau und Ortsteile	9	2006-2009	Ø 0,10 (0,02 – 0,48)	Ø 681 (150 – 1 500)
Elsterwerda	12	vor 1991	Ø 0,11 (0,07 – 0,15)	Ø 421 (110 – 749)
	14	1992-2005	Ø 0,14 (0,07 – 0,24)	Ø 345 (75 – 1 043)
	19	2006-2010	Ø 0,22 (0,07 – 0,50)	Ø 281 (61 – 1 500)
	14	2011	0,40	150
Mühlberg und Ortsteile	4	vor 1991	Ø 0,04 (0,02 – 0,10)	Ø 308 (100 – 583)
	8	1999-2011	Ø 0,05 (0,02 – 0,12)	Ø 486 (20 – 1 773)
Merzdorf/Gröden	9	1994-2011	Ø 0,05 (0,01 – 0,08)	Ø 544 (253 – 1 007)

10.2 Mieten

Entsprechend § 5 Abs. 4 b) der GAV kann der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Miet- oder Pachtwertübersichten erstellen. Hiernach führt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Mietensammlung, die aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt.

Ortsübliche Mieten können an dieser Stelle nicht veröffentlicht werden, da in der Geschäftsstelle des

Gutachterausschusses noch keine ausreichende Anzahl von Daten detailliert vorliegen, aus denen eine allgemeine Ortsüblichkeit abgeleitet werden kann.

Die hier vorliegenden durchschnittlichen Mietpreise (Nettokaltmiete), die teilweise in Zusammenarbeit mit örtlichen Wohnungsgesellschaften, Immobilienmaklern und Stadt- bzw. Amtsverwaltungen ermittelt wurden, sind in folgenden Tabellen zusammengefasst.

10.2.1 Wohnraummieten

Lage	Ausstattung	Lage	Bandbreite der Nettokaltmiete in €/m ² Wfl.
Herzberg(Elster)	Neubau nach 1991		4,60 – 6,20
	saniert	Altstadtbereich	4,60 – 6,75
		MFH (Plattenbauten)	3,60 – 5,50
	teilsaniert		2,50 – 5,00
	Einfamilienhäuser		5,00 – 6,20
Finsterwalde	saniert		4,00 – 5,00
	teilsaniert		Ø 3,80
Bad Liebenwerda	Neubau nach 1991		Ø 4,60
	saniert		4,35 – 6,00
	unsaniert bis teilsaniert		2,40 – 4,00
Elsterwerda	Neubau nach 1991		4,15 – 4,60
	saniert		4,00 – 5,60
	unsaniert bis teilsaniert		2,00 – 3,70
Falkenberg	saniert		3,80 – 5,70
	teilsaniert		2,50 – 4,30
	unsaniert		2,00 - 3,40
Doberlug-Kirchhain	neu gebaut 1996		Ø 5,20
	unsaniert		2,00 – 3,50
	saniert		3,00 – 5,00
Mühlberg	saniert		3,30 – 4,30
Schlieben	saniert		2,70 – 5,40
Schönewalde	saniert		3,30 – 5,10
Sonnenwalde	saniert		4,00 – 5,10
sonstige kleinere Städte	saniert bzw. neu gebaut		3,30 – 4,70
	unsaniert bis teilsaniert		2,50 – 4,20
Schradenland	teilsaniert	Wohnblöcke ab Baujahr 1970	4,30 – 4,55
sonstige Landgemeinden	saniert bzw. neu gebaut		3,50 – 4,80
	teilsaniert		2,00 – 4,00
	unsaniert		1,90 – 2,80
	Einfamilienhäuser, teilsaniert		3,00 – 4,00

Mietspiegel für die Stadt Finsterwalde

Für die Stadt Finsterwalde ist ein Mietspiegel 2010 für Wohnraummieten herausgegeben worden. Dieser ist im Internet www.finsterwalde.de unter der Rubrik Bauen/ Wohnen veröffentlicht. Auskünfte zum Mietspiegel erteilt die Stadtverwaltung Finsterwalde, Fachbereich 3 – Stadtentwicklung/Bauen.

10.2.2 Gewerbemieten

Lage	Bandbreite der Nettokaltmiete in €/m ²	
	Ladenflächen	Büro-/Praxisräume
Herzberg(Elster)	4,50 – 9,60	3,00 – 9,20
Finsterwalde	5,50 – 11,00	3,00 – 8,00
Elsterwerda	3,50 – 7,50	4,20 – 6,00
Bad Liebenwerda	3,70 – 9,00	3,50 – 4,00
Falkenberg	3,80 – 6,50	3,80 – 6,50
sonstige kleinere Städte	2,50 – 6,50	2,00 – 6,00
Landgemeinden	2,40 – 4,00	3,50 – 4,50

Die Übersicht gibt eine Orientierung zum derzeitigen Mietniveau für Gewerberäume in den Städten und Landgemeinden des Landkreises Elbe-Elster. Die dargestellten Mietpreisspannen haben eine große Streubreite und tragen keinen rechtsverbindlichen Charakter.

Weitere Informationen zu Gewerbemieten sind im „Gewerbemietenservice 2012“ zu finden, welche durch die Industrie- und Handelskammer Cottbus herausgegeben wurde (www.cottbus.ihk.de).

10.2.3 Garagen- und Stellplatzmieten

Die Übersicht gibt eine Orientierung zum derzeitigen Mietniveau für Garagen und Stellplätze in den Städten und Gemeinden des Landkreises. Die dargestellten Mietpreisspannen haben eine große Streubreite und tragen keinen rechtsverbindlichen Charakter.

Lage	Bandbreite der Nettokaltmiete in €/Stellplatz	
	Garagen	Stellplätze
Herzberg(Elster)	20,00 – 30,00	-
Finsterwalde	22,00 – 30,00	10,00
Bad Liebenwerda	24,00 – 30,00	15,00
Elsterwerda	20,00 – 31,00	-
Falkenberg	20,00 – 27,00	-
sonstige kleinere Städte	10,00 – 30,00	10,00 – 20,00
Landgemeinden	10,00 – 25,00	5,00 – 10,00

10.3 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

Mit Unterstützung des Landwirtschaftsamtes im Landkreis Elbe-Elster können an dieser Stelle durchschnittliche Pachten für landwirtschaftliche Flächen veröffentlicht werden.

Grundlage der Auswertung sind **alle** im Landwirtschaftsamts neu angezeigten Landpachtverträge aus dem Jahr **2013** mit einer Flächengröße von insgesamt rd. 8 000 ha.

Im Vergleich zum Vorjahr ist ersichtlich, dass die angezeigten Pachtpreise für Ackerland und Wasserflächen angestiegen sind, für Grünland jedoch stagnieren.

Nutzungsart	gesamte Pachtfläche in ha			Ø Pachtpreis in €/ha		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Ackerland	3 263	3 065	6 200	113,00	88,00	92,00
Grünland	1 003	964	1 560	86,00	81,00	81,00
Wasserflächen	13	1,9	8,2	51,00	56,00	68,00

Die Landwirtschaftsbetriebe ermitteln die Pachtpreise überwiegend nach Bodenpunkten.

Die aktuellen durchschnittlichen Pachtpreise in €/Bodenpunkt sind in nachfolgender Tabelle dargestellt. Auch hier ist im Gegensatz zum Vorjahr ein Anstieg zu verzeichnen.

Nutzungsart	Bandbreite der Pachtpreise	Mittelwert
	in €/Bodenpunkt u. ha	
Ackerland	2,00 – 4,00	3,00
Grünland	1,50 – 3,00	2,00

Die Pachten und deren Berechnungsgrundlage für Landwirtschaftsflächen schwanken recht erheblich je nach den Modalitäten in den Landwirtschaftsbetrieben.

11. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses

Die Gutachterausschüsse sind unabhängige und an Weisungen nicht gebundene Gremien. Die in den Gutachterausschüssen tätigen ehrenamtlichen Gutachter aus Bereichen der Bauwirtschaft, des Immobilienhandels, des Bankwesens, der Land- und Forstwirtschaft, des Vermessungs- und Liegenschaftswesens und anderer Fachbereiche verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und ihres Erfahrungswissens über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

Der Gutachterausschuss besteht jeweils aus einem Vorsitzenden, dessen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden vom Ministerium des Innern nach Anhörung der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der jeweilige Gutachterausschuss zu bilden ist, zu Mitgliedern des Gutachterausschusses bestellt.

Die Amtszeit des Gutachterausschusses beträgt 5 Jahre.

Ist während der Amtszeit eine Neubestellung notwendig, so erfolgt sie für den Rest der Amtszeit.

Für den Bereich des Landes Brandenburg ist außerdem ein **Oberer Gutachterausschuss** gebildet. Sein Aufbau gleicht dem der örtlichen Gutachterausschüsse. Eine seiner wichtigsten Aufgaben ist die Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichtes oder einer Behörde. Voraussetzung ist das Vorliegen eines Gutachtens eines örtlichen Gutachterausschusses in derselben Angelegenheit.

Zudem erarbeitet der Obere Gutachterausschuss den Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Landes Brandenburg. Er kann zu besonderen Problemen der Wertermittlung Empfehlungen an die örtlichen Gutachterausschüsse abgeben sowie landesweite Übersichten und Analysen erstellen.

Der Obere Gutachterausschuss hat über die örtlichen Gutachterausschüsse keine Fachaufsicht und besitzt ihnen gegenüber keine Weisungsbefugnis.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist „jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von den beurkundenden Stellen in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.“

Aus diesem Datenmaterial wird durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die Kaufpreissammlung anonymisiert abgeleitet, geführt und entsprechend entwickelt. Die Kaufpreissammlung ist ein wesentliches Instrumentarium, auf das der Gutachterausschuss bei der Erfüllung seiner Aufgaben zurückgreift. Sie bietet einen umfassenden Überblick über das gesamte Marktgeschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Für die Aussagekraft der Kaufpreissammlung ist es zwingend erforderlich, dass die beurkundenden Stellen die Kaufverträge ohne Ausnahme an den Gutachterausschuss übersenden, wie es im § 195 BauGB verankert ist. Sowohl der Inhalt der Vertragsabschriften als auch die Kaufpreissammlung werden vertraulich behandelt und unterliegen somit dem **Datenschutz**. Eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung ist nur beim Vorliegen eines berechtigten Interesses und bei Gewährleistung einer sachgerechten Verwendung der Daten möglich. Durch Anonymisierung wird den datenschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen.

11.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

- I. Aufgaben nach § 193 BauGB
 1. Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken auf Antrag
 - der zum Vollzug des BauGB zuständigen Behörden
 - der aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften zuständigen Behörden zur Feststellung des Wertes eines Grundstückes oder der Entschädigung für ein Grundstück oder ein Recht an einem Grundstück
 - der Eigentümer oder anderer Berechtigter
 - der Gerichte oder Justizbehörden
 2. Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
 3. Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung

4. Ermittlung von Bodenrichtwerten
 5. Ermittlung von sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- II. Weitere Aufgaben nach landesrechtlichen Vorschriften (aufgrund der Ermächtigung nach § 199 BauGB)
- hier:** Nach § 6 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg (BbgGAV) vom 12.05.2010
1. Erstattung von Gutachten nach dem Bundeskleingartengesetz
 2. Erstattung von Gutachten nach der Nutzungsentgeltverordnung
 3. Erstattung von Gutachten über die Höhe anderer Vermögensvor- oder -nachteile bei städtebaulichen oder sonstigen Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Grunderwerb oder mit Bodenordnungsmaßnahmen und im Zusammenhang mit der Aufhebung oder Beendigung von Miet- oder Pachtverhältnissen
 4. Zustandsfeststellungen für ein Grundstück oder ein Grundstücksteil einschließlich seiner Bestandteile bei vorzeitiger Besitzeinweisung nach dem BauGB auf Antrag der Enteignungsbehörde
 5. Erstattung von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte (keine Pflichtaufgabe)
 6. Erstellung von Miet- oder Pachtwertübersichten (keine Pflichtaufgabe)

11.2 Aufgaben der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse

Zur Vorbereitung ihrer Arbeit bedienen sich die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle, die im Land Brandenburg beim Kataster- und Vermessungsamt des jeweiligen Landkreises eingerichtet ist. Die Geschäftsstelle arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden. Ihr obliegen insbesondere:

1. Die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung
2. Die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte
3. Die vorbereitenden Arbeiten für die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
4. Die Vorbereitung des Grundstücksmarktberichtes
5. Die Vorbereitung der Gutachten
6. Die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
7. Die Erteilung von Auskünften über vereinbarte Nutzungsentgelte
8. Die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte
9. Die Erledigung der Geschäfte der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses

11.3 Der Gutachterausschuss im Landkreis Elbe-Elster

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster setzt sich aus selbständig tätigen Sachverständigen der Grundstückswertermittlung und Fachleuten der Bereiche Bauwesen, Vermessungswesen, Immobilienwirtschaft und der Land- und Forstwirtschaft zusammen.

Entsprechend der gesetzlichen Vorschriften sind zwei Bedienstete des Finanzamtes Finsterwalde in den Gutachterausschuss berufen worden. Die Amtszeit des Gutachterausschusses beträgt 5 Jahre.

Mit Wirkung vom 01.01.2014 ist der Gutachterausschuss neu bestellt worden. Ihm gehören nachfolgend aufgeführte Mitglieder an.

Vorsitzender:	Dipl.-Ing. Ulf Hindorf, Kreisvermessungsdirektor, Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes
stellvertretender Vorsitzender:	Dipl.-Ing. Thomas Schunk, SGL Katasterführung, Vors. des GAA im Landkreis Nordsachsen
ehrenamtliche Gutachter:	Dipl.-Ing. Eberhard Graeff Diplomagraringenieur Thomas Jülke Immobilienfachwirtin Karina Lehmann Sparkassenbetriebswirt Frank Prescher Oberforstrat Norbert Protsch Dipl.-Ing. Annett Hussock Dipl.-Ök. Felix Tebinka
ehrenamtliche Gutachter: (Finanzamt)	Dipl.-Ing. Christine Adam Dipl.-Betriebswirtin Viola Bahr

Anhang

Erläuterungen

Veränderungen der Werte gegenüber dem Vorjahr:

- ↗ steigend unter 5 %
- ↑ steigend ab 5 %
- ⇒ gleich bleibend
- ↘ fallend unter 5 %
- ↓ fallend ab 5 %

Benachbarte Gutachterausschüsse in anderen Bundesländern

Gutachterausschuss Landkreis	Sitz der Geschäftsstelle	Telefon	Telefax
Meißen (Geschäftsbereiche bisherige Landkreise Meißen sowie Riesa-Großenhain)	PF 100152 01651 Meißen	03525/700290	03525/731907
Nordsachsen (Geschäftsbereiche bisherige Landkreise Delitzsch sowie Torgau-Oschatz)	Dr.-Belian-Straße 5 04838 Eilenburg	03423/70973425	
Regionalbereich Anhalt/ Dessau-Roßlau	Elisabethstraße 15 06847 Dessau-Roßlau	0340/6503-1358	0340/6503-1001

Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg

GAA für Grundstückswerte Landkreis / kreisfreie Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon	Telefax
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(0 33 34) 2 14 19 46	(0 33 34) 2 14 29 46
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	(0 35 46) 20 27 60	(0 35 46) 20 12 64
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg(Elster)	Postfach 47 04912 Herzberg(Elster)	(0 35 35) 46 27 06	(0 35 35) 46 27 30
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 11 51 14631 Nauen	(0 33 21) 4 03 61 81	(0 33 21) 40 33 61 81
Märkisch-Oderland	Am Flugplatz 11 A 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(0 33 46) 8 50 74 61	(0 33 46) 8 50 74 69
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	(0 33 01) 6 01 55 81	(0 33 01) 6 01 55 80
Oder-Spree und Stadt Frankfurt(O)	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	(0 33 66) 35 17 10	(0 33 66) 35 17 18
Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	(0 3 39 71) 6 24 92	(03 39 71) 7 10 47
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Straße 18 a 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Belzig	(0 33 28) 31 83 13	(0 33 28) 31 83 15
Prignitz	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	(0 38 76) 71 37 92	(0 38 76) 71 37 94
Spree-Neiße/Oberspreewald-Lausitz	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	Postfach 10 01 36 03141 Forst (Lausitz)	(03 55) 49 91 2107	(03 55) 49 91 21 11
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71) 6 08 42 05	(0 33 71) 6 08 92 21
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt / Oder	Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	(0 33 32) 44 18 16	(0 33 32) 44 18 50
Brandenburg an der Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Brandenburg an der Havel 14767 Brandenburg an der Havel	(0 33 81) 58 62 03	(0 33 81) 58 62 04
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	(03 55) 6 12 42 13	(03 55) 6 12 42 03
Potsdam	Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	Stadtverwaltung Potsdam FB Kataster und Vermessung 14461 Potsdam	(03 31) 2 89 31 82	(03 31) 2 89 84 31 83
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg - Geschäftsstelle beim Landesbetrieb Landesver- messung und Geobasisinformation Brandenburg	Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	Postfach 16 74 15206 Frankfurt (Oder)	(03 35) 5 58 25 20	(03 35) 5 58 25 03
Landesvermessung und Geobasis- Information Brandenburg Landesbetrieb Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	Postfach 60 10 62 14410 Potsdam	(0331) 8 84 41 23	(0331) 8 84 41 61 23