

Grundstücksmarktbericht 2014

Landkreis Elbe-Elster



Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster
Geschäftsstelle	beim 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
Berichtszeitraum	01.01.2014 – 31.12.2014
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2014 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2015 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	April 2015
Bezug	Als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben) Als PDF-Dokument auch im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de
Gebühr	30,00 € ¹
Titelfoto	Klosterkirche in Doberlug (Foto: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, 2014)
Urheberrechtsschutz	Die Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit der Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit einer Quellenangabe gestattet.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	7
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	8
3.1 Berichtsbereich, regionale Rahmenbedingungen	8
4. Übersicht über die Umsätze	11
4.1 Vertragsvorgänge	11
4.2 Geldumsatz	13
4.3 Flächenumsatz	14
4.4 Marktteilnehmer	16
4.5 Zwangsversteigerungen	16
5. Bauland	17
5.1 Allgemeines	17
5.1.1 Umsatzzahlen	17
5.1.2 Durchschnittliche Grundstücksgrößen	19
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau/Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	19
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	20
5.2.2 Bodenpreisindexreihen	22
5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhausgrundstücke	22
5.4 Bauland für Gewerbe	22
5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung	23
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	23
5.6 Sonstiges Bauland	24
5.6.1 Bauflächen im Außenbereich	24
5.7 Erbbaurechte	24
5.8 Sonderauswertungen	25
5.8.1 Arrondierungsflächen	25
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	25
6.1 Allgemeines	25
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	26
6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	26
6.2.1.1 Ortsferne landwirtschaftliche Flächen	26
6.2.1.2 Ortsnahe landwirtschaftliche Flächen	27
6.2.2 Bodenpreisindexreihen	28
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	28
6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung	28
6.3.1.1 Ortsferne forstwirtschaftliche Flächen	28
6.3.1.2 Ortsnahe forstwirtschaftliche Flächen	29
6.3.2 Bodenpreisindexreihen	29
7. Sonstige unbebaute Grundstücke	30
7.1 Gemeinbedarfsflächen	30
7.2 Gartenland	31
7.2.1 Hausgärten und Dauerkleingärten innerhalb der bebauten Ortslagen	31
7.2.2 Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten im Außenbereich	32
7.3 Abbauland	32
7.4 Wasserflächen	33
7.5 Erneuerbare Energien	33
7.5.1 Flächen für Windenergieanlagen	33
7.5.2 Flächen für Solar- bzw. Photovoltaikanlagen	33
8. Bebaute Grundstücke	34
8.1 Allgemeines	34
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	35
8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	35
8.2.1.1 Gesamtkaufpreise	35

8.2.1.2 Wohnflächenpreise selbständig bebauter Einfamilienhausgrundstücke	36
8.2.2 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	37
8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften	38
8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung	38
8.3.1.1 Gesamtkaufpreise	38
8.3.1.2 Wohnflächenpreise	39
8.3.2 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	39
8.4 Mehrfamilienhäuser	40
8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung	40
8.4.1.1 Gesamtkaufpreise	40
8.4.1.2 Wohnflächenpreise	41
8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	42
8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung	42
8.6 Ehemalige Bauernhöfe	42
8.6.1 Preisniveau, Preisentwicklung	42
8.7 Wochenendhäuser, Bungalows	43
8.7.1 Preisniveau, Preisentwicklung	43
8.8 Liegenschaftszinssätze	44
9. Wohnungs- und Teileigentum	45
9.1 Eigentumswohnungen	45
9.1.1 Preisniveau, Preisentwicklung	46
9.2 Teileigentum	
10. Bodenrichtwerte	47
10.1 Allgemeine Informationen	47
10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte	49
10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland	49
10.2.1.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte	49
10.2.1.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte	49
10.2.1.3 Auszüge aus der digitalen Bodenrichtwertkarte	50
10.2.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	52
10.2.2.1 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	52
10.2.2.2 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	52
10.2.2.3 Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte	53
10.3 Besondere Bodenrichtwerte	53
10.3.1 Bodenrichtwerte im Anfangswertniveau in Sanierungsgebieten	53
11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	54
11.1 Nutzungsentgelte	54
11.1.1 Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke	54
11.1.2 Nutzungsentgelte für Kleingärten und Hausgärten	55
11.2 Mieten	55
11.2.1 Wohnraummieten	56
11.2.2 Gewerbemieten	57
11.2.3 Garagen- und Stellplatzmieten	57
11.3 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	58
12. Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	58
12.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	59
12.2 Aufgaben der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	60
12.3 Der Gutachterausschuss im Landkreis Elbe-Elster	61
Anhang	62
Erläuterungen	62
Benachbarte Gutachterausschüsse in anderen Bundesländern	62
Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg	63

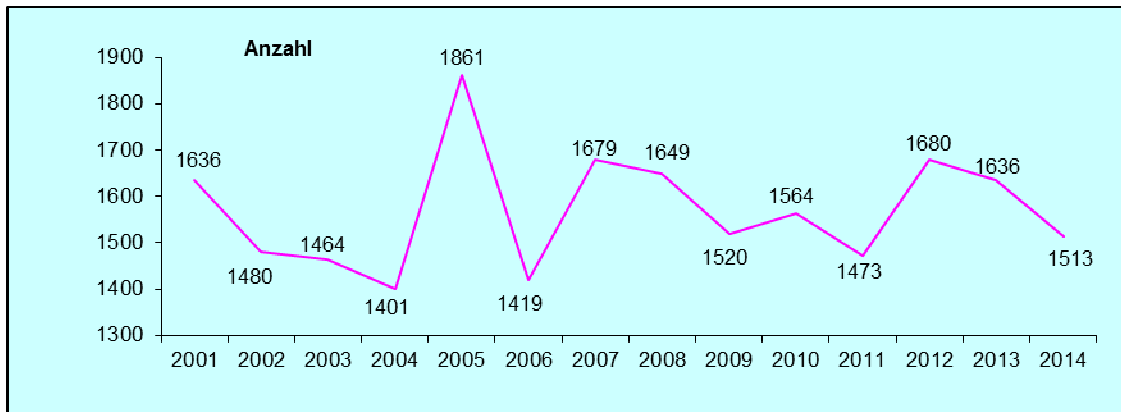
1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

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	1513 - 7 %	52,2 - 38 %	2 868,6 - 16 %
Unbebaute Bauflächen			
Individueller Wohnungsbau	128 + 17 %	1,0 + 8 %	12,6 + 23 %
Mehrfamilienhäuser	48 + 78 %	0,5 + 15 %	5,6 + 38 %
Geschäftl./gewerbl. Nutzung	23 + 44 %	0,9 + 248 %	11,4 + 94 %
sonstige Nutzung	9 - 10 %	0,1 + 66 %	1,7 + 231 %
Bebaute Grundstücke			
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	301 - 9 %	14,6 - 5 %	48,0 - 8 %
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	53 - 18 %	2,4 - 15 %	3,9 - 20 %
Wochenendhäuser	33 + 18 %	0,6 + 32 %	4,3 + 66 %
Mehrfamilienhäuser	33 + 27 %	8,1 + 264 %	57,0 + 610 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	32 - 29 %	2,8 - 63 %	6,5 - 30 %
Bauernhäuser, Hofstellen	21 - 49 %	0,8 - 36 %	9,0 - 61 %
Sonstige Gebäude	87 + 16 %	6,6 - 83 %	76,0 - 12 %
Wohnungs- und Teileigentum			
	13 - 35 %	0,6 - 50 %	
Land- und forstwirtschaftliche Flächen			
	571 - 16 %	12,5 + 8 %	2 565,0 - 19 %
Gemeinbedarfsflächen			
	43 - 2 %	0,02 - 47 %	1,5 - 74 %
Sonstige Flächen			
	118 + 3 %	0,7 - 4 %	66,2 + 27 %

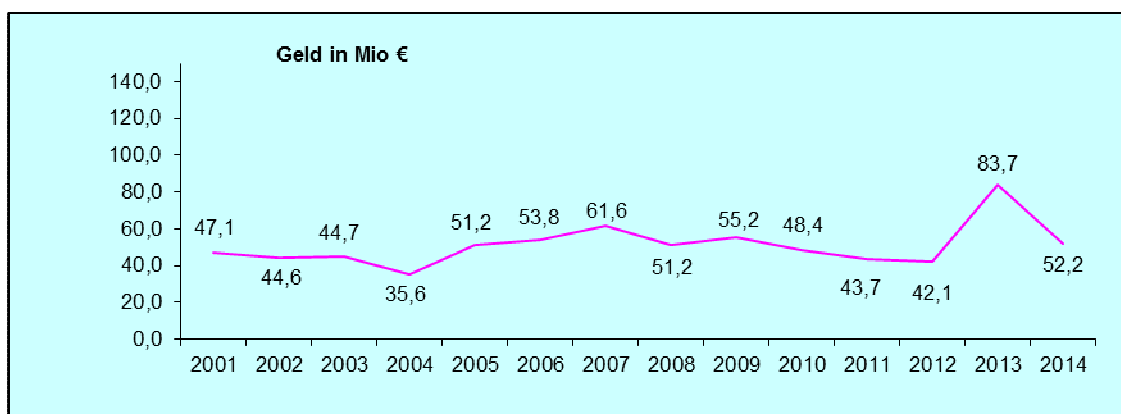
Die prozentualen Angaben verdeutlichen die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr.

Nachfolgend ist die langjährige Entwicklung seit 2001 auf dem Grundstücksmarkt ersichtlich. Die Anzahl der registrierten **Kauffälle** ist, wie auch im vergangenen Jahr, wieder zurückgegangen. Nur beim Teilmarkt „Unbebaute Bauflächen“ und „Sonstige Flächen“ ist ein Anstieg der Kauffälle zu verzeichnen. Im Gegensatz dazu ist bei den anderen Grundstücksarten die Anzahl der Kauffälle insgesamt wieder zurückgegangen.



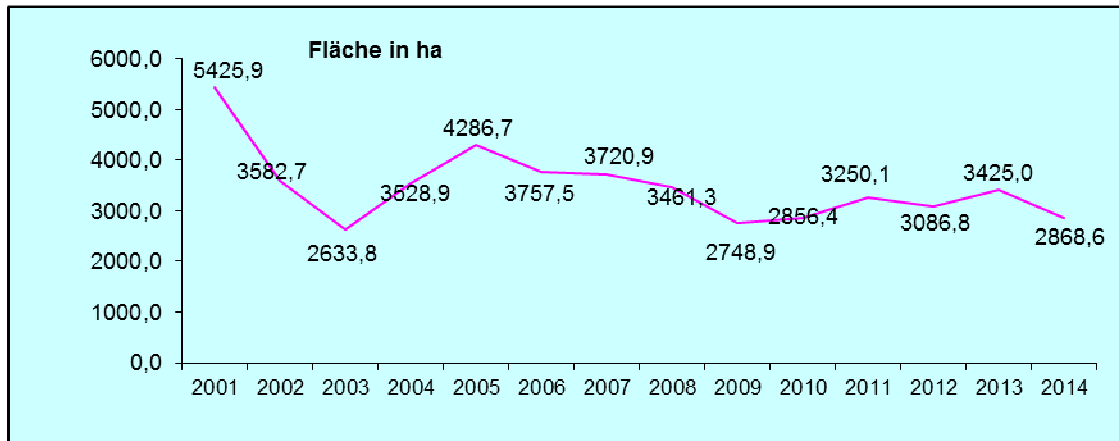
Der **Geldumsatz** ist im Vergleich zum Vorjahr wieder zurückgegangen, aber noch über dem Niveau der Jahre 2010 bis 2012. Ursache für den erheblichen Anstieg im Vorjahr war ein einzelner Kaufvertrag über ein bebautes Grundstück mit einem Preis von über 30 Mio €.

Bei „Unbebauten Grundstücken“ ist der Geldumsatz erstmals wieder ansteigend. Auch bei „Land- und forstwirtschaftlichen Flächen“ konnte ein leicht steigender Geldumsatz verzeichnet werden. Bei den anderen Grundstücksarten wurde dagegen ein sinkender Geldumsatz verzeichnet.



Der **Flächenumsatz** ist zum größten Teil geprägt durch das jährlich unterschiedliche Kaufverhalten im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Flächen, die zwischen 85 und 92 % des gesamten Flächenumsatzes ausmachen.

Im Berichtsjahr ist der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr wieder um 16 % zurückgegangen, nachdem er im Vorjahr um etwa 11 % angestiegen war. Außer bei „Land- und forstwirtschaftlichen Flächen“ und „Gemeinbedarfsflächen“ ist bei allen anderen Grundstücksarten ein ansteigender Flächenumsatz zu verzeichnen.



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der vorliegende Bericht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2014 (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

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen



Der Landkreis Elbe-Elster ist ländlich strukturiert. Hier leben auf einer Fläche von rd. 1900 km² etwa 105 800 Einwohner (Stand: 31.05.2014). 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 Metropolenraum“ 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 das ausgebaute und umfassend beschilderte Radwegenetz von rd. 400 km. Aktuell wirbt eine neue Broschüre des Tourismusverbandes mit vielen Rad- und Wandertourentipps für die Region Elbe-Elster. Innerhalb eines neuen Museumsverbundes des Landkreises Elbe-Elster werden das Museum des mitteldeutschen Wandermarionettentheaters in Bad Liebenwerda, das Sänger- und Kaufmannsmuseum Finsterwalde, das Schloss Doberlug und das Museum „Mühlberg 1547“ künftig gemeinsam agieren.

Weitere touristische Anziehungspunkte sind z. B das Besucherbergwerk in Lichterfeld (Amt Kleine Elster), die Brikettfabrik Louise in Domsdorf (Stadt Uebigau-Wahrenbrück), das Erlebniskraftwerk in Plessa und das Weißgerbermuseum in Doberlug-Kirchhain.

Im Jahr 2014 fand 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 – Klosterkirche am Schloss Doberlug). Im Schloss Doberlug befindet sich ein Museum im Aufbau. Es wird ab April mit zwei Sonderausstellungen zur Welt des mittelalterlichen Klosters eröffnet.

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

Stadt Gemeinde Amt	Wohnbevölkerung am 31.05.2014	Fläche in km ²	Einwohner je km ²	Anzahl der Kaufverträge 2013
Stadt Bad Liebenwerda	9 451 ↘	138	68 ↘	119 ↓
Stadt Doberlug-Kirchhain	8 706 ↘	149	58 ↘	132 ↓
Stadt Elsterwerda	8 266 ↘	41	202 ↘	83 ↓
Stadt Falkenberg/Elster	6 539 ↘	82	80 ↘	85 ↑
Stadt Finsterwalde	16 549 ↘	77	215 ↘	112 ↓
Stadt Herzberg(Elster)	9 174 ↓	148	62 ↓	112 ↓
Stadt Mühlberg/Elbe	3 942 ↘	89	44 ↘	61 ↘
Stadt Schönewalde	3 172 ↘	155	20 ↘	113 ↗
Stadt Sonnewalde	3 370 ↘	119	28 ⇨	78 ↗
Stadt Uebigau-Wahrenbrück	5 554 ↘	135	41 ↘	86 ↓
Gemeinde Röderland in Prösen	4 051 ↘	46	88 ↘	31 ↓
Amt Elsterland in Schönborn	4 820 ↘	114	42 ↘	82 ↓
Amt Kleine Elster in Massen	5 701 ↘	180	32 ↘	123 ↗
Amt Plessa	6 356 ↘	132	48 ↘	131 ↑
Amt Schlieben	5 479 ↘	209	26 ↘	101 ↓
Amt Schradenland in Gröden	4 658 ↘	75	62 ↘	64 ↑
Landkreis gesamt	105 788 ↘	1 889	56 ↘	1 513 ↓

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.

Die Daten des Jahres 2013 wurden aktualisiert, so dass die Zahlenangaben nicht immer mit den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2013 korrespondieren.

4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtsjahr 2014 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

1513 Kaufverträge

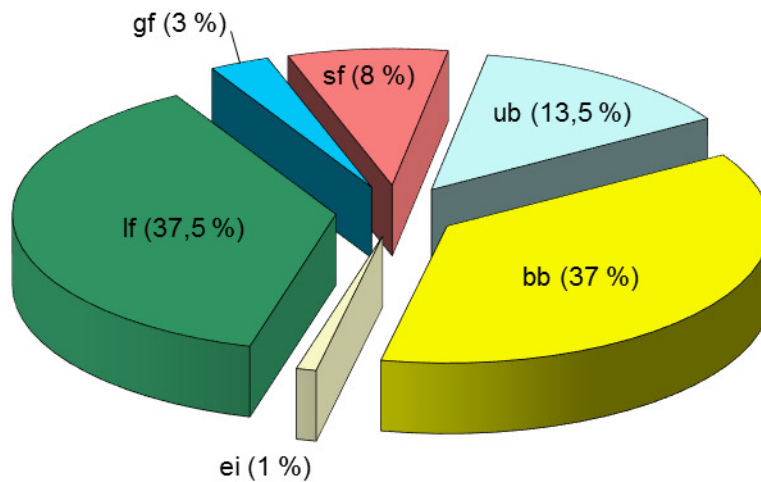
ausgewertet. Gegenüber dem Jahr 2013 ist das ein Rückgang um etwa 7 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten ist in folgender Tabelle ersichtlich.

Grundstücksart		Anzahl 2013	Anteil in % 2013	Anzahl 2014	Anteil in % 2014	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	162	10	208	13,5	+ 28
Bebaute Grundstücke	bb	611	37	560	37	- 8
Eigentumswohnungen	ei	20	1	13	1	- 35
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	684	42	571	37,5	- 16
Gemeinbedarfsflächen	gf	44	3	43	3	- 2
Sonstige Flächen	sf	115	7	118	8	+ 3
Summe		1636	100	1513	100	- 7

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 38 % bzw. 37 % am höchsten, gefolgt von den „Unbebauten Bauflächen“ mit etwa 14 %.

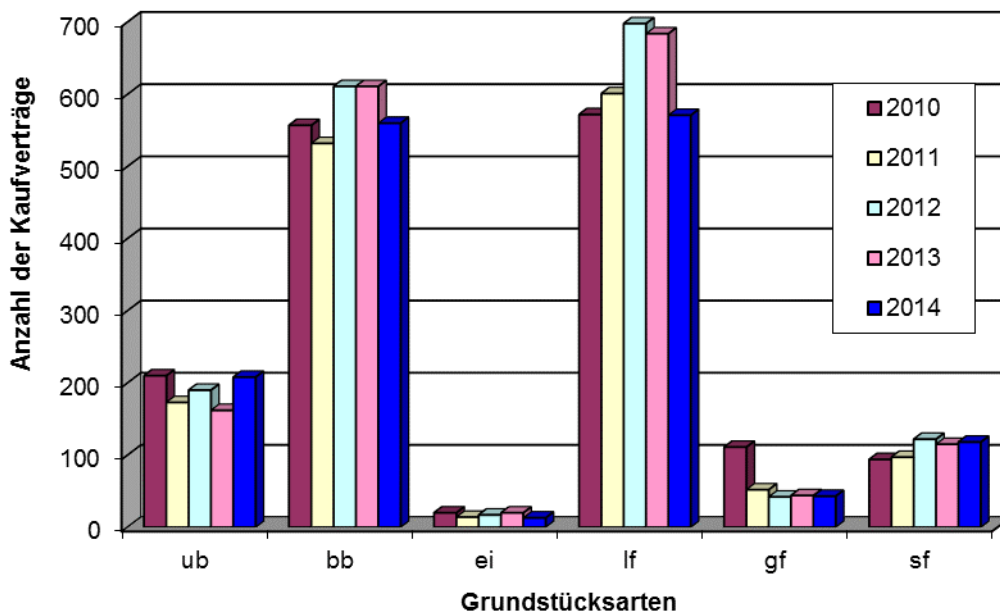
Im Berichtsjahr wurde nur noch 1 „Sonderfall zur Zusammenführung von Grund- und Gebäudeigentum“ registriert. Dieser ist in der Grundstücksart „Unbebaute Bauflächen“ statistisch erfasst.

Prozentualer Anteil 2014 bezogen auf die Anzahl der Erwerbsvorgänge



Die Gesamtzahl der Erwerbsvorgänge ist in diesem Jahr im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen. Es wurden 123 Kauffälle weniger registriert als im Vorjahr (7 %).

Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge von 2010 bis 2014



Hinsichtlich der Entwicklung der Anzahl der registrierten Kauffälle ist bei den meisten Grundstücksarten ein Rückgang zu verzeichnen. Nur bei den Teilmärkten „Unbebaute Bauflächen“ und „Sonstige Flächen“ ist die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahr angestiegen (um 28 % bzw. 3 %). Die Anzahl der Eigentumswohnungen ist von 20 auf 13 wieder gesunken und bleibt weiterhin ohne größere Bedeutung im Landkreis Elbe-Elster.

4.2 Geldumsatz

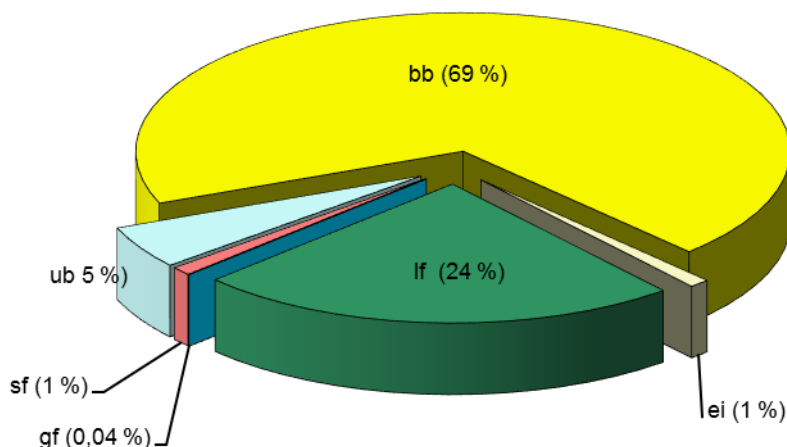
Im Berichtsjahr 2014 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtgeldumsatz von

52,2 Mio €

registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein erheblicher Rückgang um etwa 38 %, liegt aber über dem Niveau der Geldumsätze in den Jahren 2010 bis 2012. Der unverhältnismäßig hohe Anstieg im Vorjahr resultierte 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.

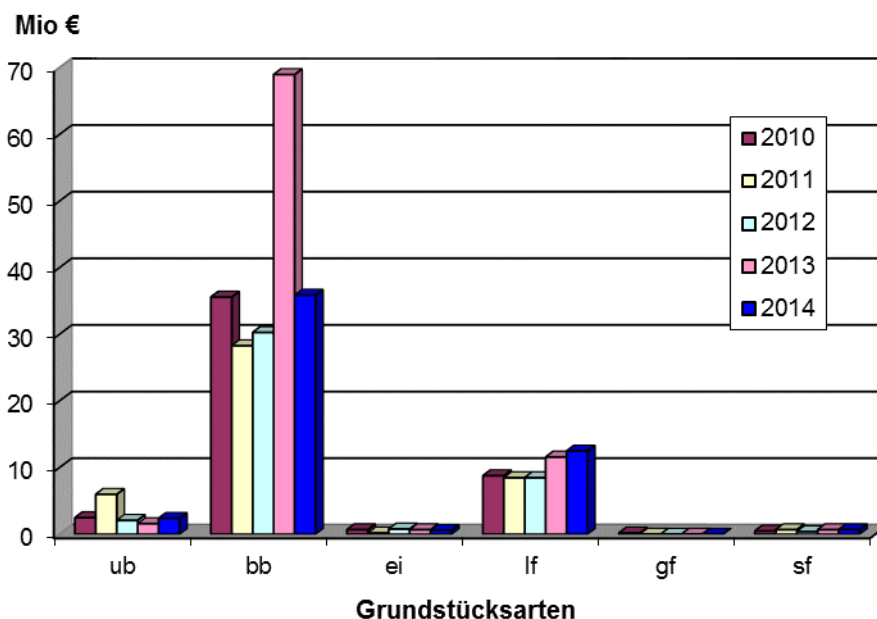
Grundstücksart		Geldumsatz 2013 (Mio €)	Anteil in % 2013	Geldumsatz 2014 (Mio €)	Anteil in % 2014	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	1,6	2	2,4	5	+ 48
Bebaute Grundstücke	bb	69,0	82	35,9	69	- 48
Eigentumswohnungen	ei	0,7	1	0,6	1	- 15
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	11,6	14	12,5	24	+ 8
Gemeinbedarfsflächen	gf	0 (0,04)	0	0 (0,02)	0	- 47
Sonstige Flächen	sf	0,7	1	0,7	1	- 4
Summe		83,7	100	52,2	100	- 38

Prozentualer Anteil am Geldumsatz 2014



Die „Bebauten Grundstücke“ nehmen, wie auch in den Vorjahren, den Hauptanteil des Geldumsatzes ein, wobei der prozentuale Anteil mit 69 % im Vergleich zum Vorjahr aus o. g. Gründen wieder zurückgegangen ist. Dahinter folgt in diesem Jahr wieder der Grundstücksteilmarkt „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ mit einem Anteil von etwa 24 % (2013 = 14 %). Mit einem Anteil von 5 % sind die „Unbebauten Bauflächen“ dahinter einzureihen (2013 nur 2 %).

Entwicklung des Geldumsatzes von 2010 bis 2014



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

Die größten Auswirkungen auf den Rückgang des gesamten Geldumsatzes im Jahr 2014 hat der Rückgang des Geldumsatzes bei „Bebauten Grundstücken“ um 48 %.

4.3 Flächenumsatz

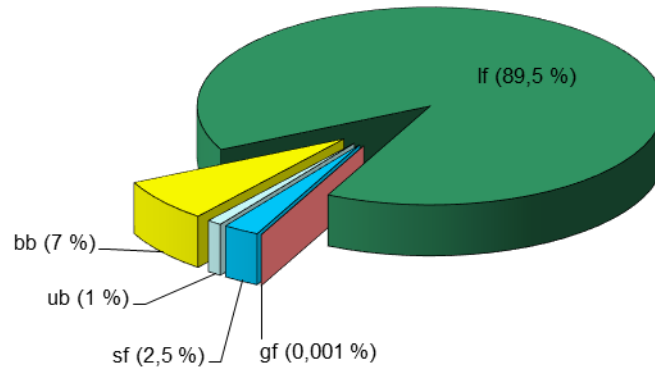
Im Berichtsjahr 2014 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtflächenumsatz von

2 868,6 ha

registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Rückgang um etwa 16 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten im Vergleich zum Vorjahr ist in folgender Tabelle ersichtlich.

Grundstücksart	Flächenumsatz 2013 (ha)	Anteil in % 2013	Flächenumsatz 2014 (ha)	Anteil in % 2014	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen ub	20,8	1	31,3	1	+ 51
Bebaute Grundstücke bb	186,2	5	204,6	7	+ 10
Land- und forstwirtschaftliche Flächen lf	3160,2	92	2565,0	89,5	- 19
Gemeinbedarfsflächen gf	5,8	0(0,002)	1,5	0(0,001)	- 74
Sonstige Flächen sf	52,0	2	66,2	2,5	+ 27
Summe	3425,0	100	2868,6	100	- 16

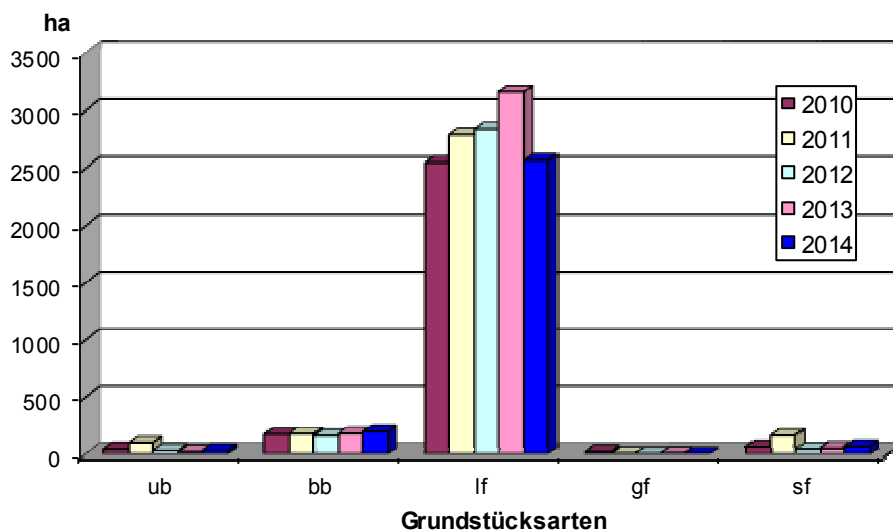
Prozentualer Anteil am Flächenumsatz 2014



Der Flächenumsatz lag im Berichtsjahr um etwa 16 % niedriger als der Wert von 2013, nachdem er im Jahr davor um 9 % angestiegen 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 mit 89,5 % etwas zurückgegangen ist. Im Gegensatz dazu stieg der prozentuale Flächenanteil der „Bebauten Grundstücken“ von 5 auf 7 % an.

Entwicklung des Flächenumsatzes von 2010 bis 2014



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

Nur bei den Grundstücksteilmärkten „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ und „Gemeinbedarfsflächen“ ging der Flächenumsatz zurück.

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	118	168	68	18	22	22
bb	490	506	11	7	59	47
ei	12	12	-	-	1	1
lf	454	250	87	43	30	278
gf	31	-	8	36	4	7
sf	61	89	47	9	10	20
Summe	1166	1025	221	113	126	375

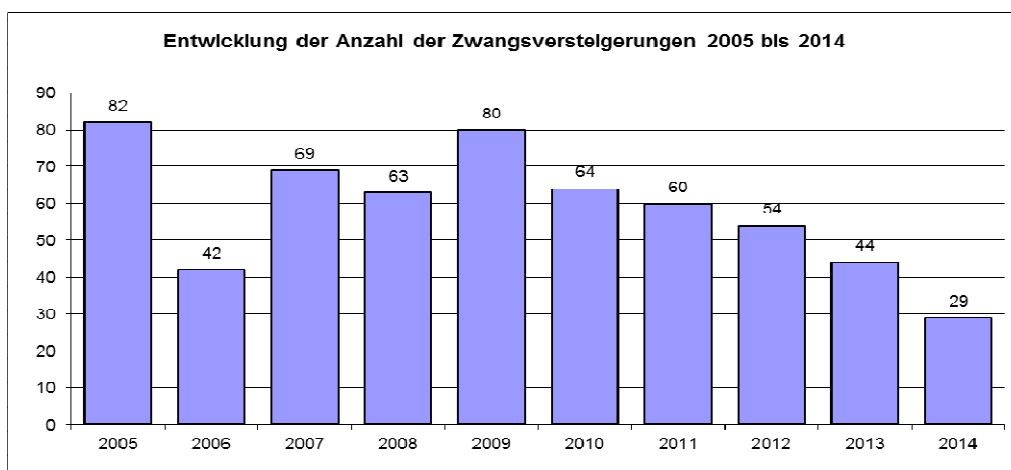
4.5 Zwangsversteigerungen

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 2014 durch das Amtsgericht insgesamt 29 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 2012 bis 2014 aufgeführt.



Jahr	Grundstücksart	Anzahl der Beschlüsse	Flächenumsatz ha	Geldumsatz T €	Verhältnis Zuschlagsbetrag zum ursprünglich ermittelten Verkehrswert Durchschnitt, Spanne
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			
		0			
	Summe	44	20,3	2063	
2014	Unbebaute Grundstücke	2	1,0	12	73 %
	Bebaute Grundstücke	20	14,0	886	66 % (23 % - 213 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	4	13,0	50	186 % (118 % - 330 %)
	Eigentumswohnungen	3	3,2	49	59 % (50 % - 68 %)
	Sonstige Flächen	0			
	Summe	29	31,2	997	

5 Bauland

5.1 Allgemeines

5.1.1 Umsatzzahlen

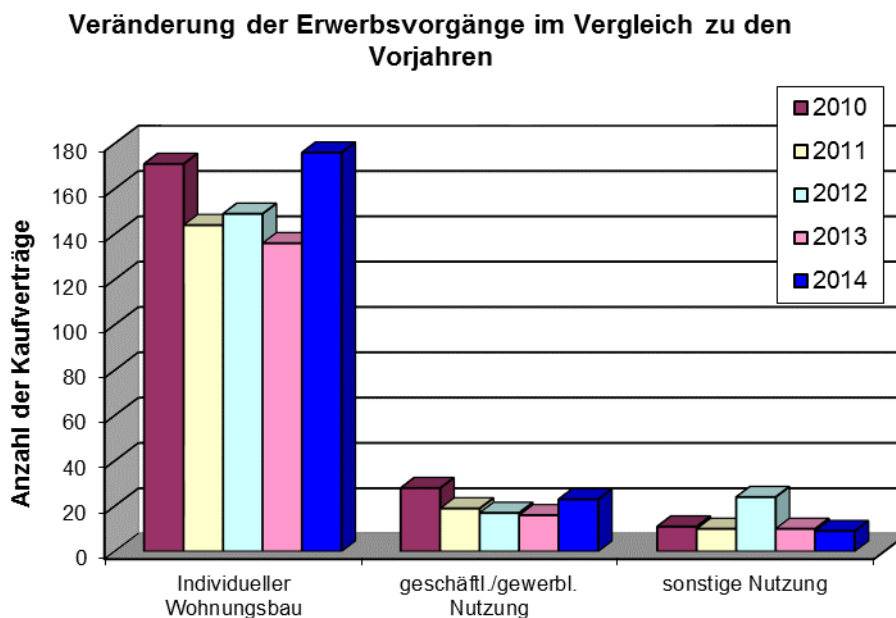
Im Jahr 2014 wurden insgesamt 208 unbebaute Baugrundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von 31,3 ha und einem Geldumsatz von 2,4 Mio. €. Die unbebauten Bauflächen werden nach der Art ihrer vorgesehenen baulichen Nutzung unterteilt. In folgender Tabelle werden die Umsatzzahlen für die einzelnen Nutzungsarten aufgeführt.

Grundstücksart	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2014	Vorjahr	2014	Vorjahr	2014	Vorjahr
Individueller Wohnungsbau/ MFH	176	136	18,2	14,3	1,5	1,4
Geschäftl./gewerbl. Nutzung	23	16	11,4	5,9	0,9	0,2
sonstige Nutzung	9	10	1,7	0,5	0 (0,08)	0 (0,05)
Summe	208	162	31,3	20,7	2,4	1,6

Die Anzahl der Kaufverträge ist um 28 % angestiegen. Der Flächenumsatz stieg erheblich um 51 % und der Geldumsatz ebenfalls um 48 %.

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 leicht angestiegen.

Der Anstieg der Anzahl der Kaufverträge liegt aber zum Teil auch darin begründet, dass im Jahr 2014 ein Bodenordnungsverfahren abgeschlossen wurde.



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 um etwa 28 % angestiegen 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 allen Grundstücksarten sind die durchschnittlichen Grundstücksgrößen angestiegen, bei gewerblichen Grundstücken sogar auf fast das Doppelte des Vorjahres.

Grundstücksart	durchschnittliche Grundstücksgrößen (m ²)				
	2010	2011	2012	2013	2014
Individueller Wohnungsbau	647	936	605	672	711
Mehrfamilienhäuser	520	710	761	665	836
gewerbliche Grundstücke	4878	8489	3639	2557	5505

5.2 Bauland für den Individuellen Wohnungsbau/Ein und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2014 wurden 44 Kaufverträge über selbständige Wohnbaugrundstücke (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, ohne Zukäufe) abgeschlossen. Das ist ein Rückgang im Vergleich zum Vorjahr um einen Kauffall. Das Preisniveau bewegte sich in den ländlichen Gebieten zwischen 4,00 €/m² und 20,00 €/m², in den Stadtlagen (Finsterwalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) zwischen 8,00 €/m² und 66,00 €/m². In den nach 1991 neu erschlossenen Wohngebieten wurde im Jahr 2014 nur ein Kauffall registriert, so dass an dieser Stelle kein Vergleich mit den weiteren Gebieten erfolgen kann.

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über das Preisniveau und die Preisentwicklung der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau.

Stadtlage (ohne neue Wohngebiete)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
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)
2014	16	Ø 21,00 (8,00 – 66,00)	Ø 18 300 (1 500 – 40 400)	Ø 893 (180 – 1 305)

Ländliche Gebiete (ohne neue Wohngebiete)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
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)
2014	27	Ø 11,00 (4,00 – 20,00)	Ø 11 600 (3 100 – 22 000)	Ø 1 027 (522 – 1 687)

Neu erschlossene Wohngebiete

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
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)
2014	1			

Die Gesamtkaufpreise sind im Gegensatz zum Vorjahr in den ländlichen Gebieten leicht angestiegen, in den Stadtlagen dagegen zurückgegangen. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen zeigen in diesem Jahr in allen Gebieten eine etwa gleichbleibende Tendenz.

Der Durchschnitt der Bodenpreise je m² ist in den Stadtlagen erheblich zurückgegangen, in den ländlichen Gebieten dagegen leicht angestiegen.

Die Anzahl der Kauffälle ist nur in den ländlichen Gebieten angestiegen, dagegen in den Stadtlagen leicht und in den Neuen Wohngebieten stark zurückgegangen.

Die Grundstückskäufe in den neu erschlossenen Wohngebieten haben gegenwärtig im Landkreis Elbe-Elster im Gegensatz zum Ende der 90er Jahre nur noch eine geringe Bedeutung und haben mit einem einzigen Kauffall 2014 einen neuen Tiefpunkt erreicht. Während im Jahr 1999 noch 46 Kaufverträge in diesen Gebieten abgeschlossen wurden, war die Anzahl der Kaufverträge im Jahr 2008 mit 2 Verträgen schon sehr gering. Aktuell ist einzuschätzen, dass die Nachfrage nach baureifen, erschlossenen Grundstücken in diesen Gebieten – trotz ausreichendem Angebot – nicht vorhanden ist.

Die Bodenrichtwerte weisen aufgrund fehlender Kauffälle in diesem Jahr keine Veränderungen auf.

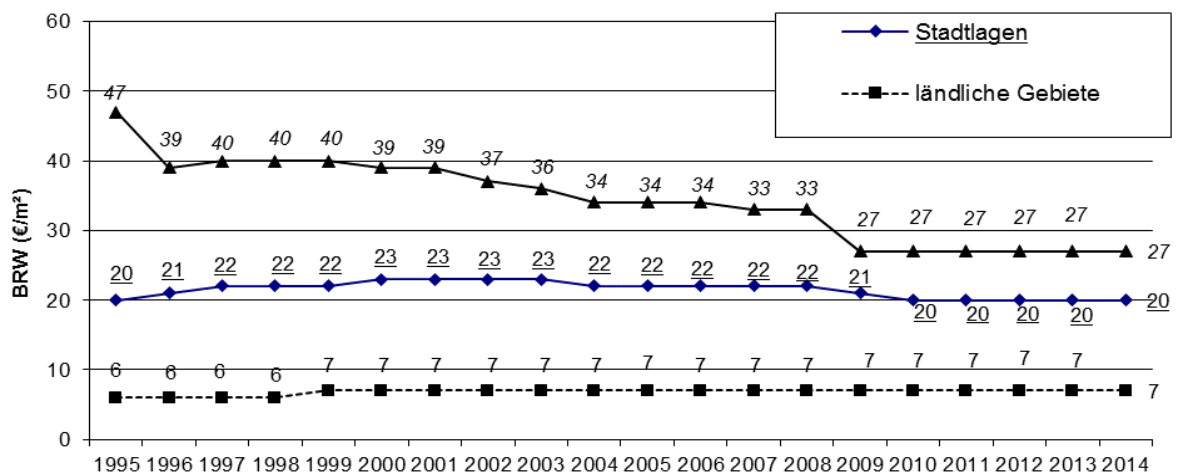
Nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht über die neu erschlossenen Wohngebiete im Landkreis Elbe-Elster, einschließlich der ermittelten Bodenrichtwerte im Vergleich zum Vorjahr.

Ort	Lage	BRW (ebf) 31.12.2012 [€/m ²]	BRW (ebf) 31.12.2013 [€/m ²]	BRW (ebf) 31.12.2014 [€/m ²]	wertbeeinflussende Merkmale
Bad Liebenwerda	„Bergstraße“	38*	38*	38*	WA I GRZ 0,4
Doberlug-Kirchhain	„Waldhufenstraße“	17	17	17	WA I GRZ 0,2
Elsterwerda	„Gartenstadt“	30*	30*	30*	WA I-II GRZ 0,4
Elsterwerda	„Horstweg“	30*	30*	30*	WA I GRZ 0,4
Falkenberg	„Rothsteinslache“	21	21	21	WA I GRZ 0,4
Finsterwalde	„Drößiger Straße“	30*	30*	30*	WA II GRZ 0,4
Hennersdorf	„Kirchhainer Straße“	12	12	12	WA I GRZ 0,2
Herzberg	„Grochwitz Linse“	50*	50*	50*	WA I-II GRZ 0,3
Herzberg	„Am Finkenherd“	43*	43*	43*	WA o I-II
Lichterfeld	„Am Sandberg“	24*	24*	24*	WA I GRZ 0,3
Mahdel	„Am Hirtenfeld“	27*	27*	27*	WA I GRZ 0,3
Massen	„Poststraße“	35*	30*	30*	WA I GRZ 0,4
Prösen	„Am Fuchsberg“	28*	28*	28*	WA II GRZ 0,4
Saathain	„Reichenhainer Straße“	14	14	14	WA I GRZ 0,4
Schlieben	„Kniebuschweg“	32*	32*	32*	WA I GRZ 0,4
Schmerkendorf	„Große Wiese“	16*	16*	16*	WA
Schönwalde	„Am Grünen Weg“	23*	23*	23*	WS II GRZ 0,2
Uebigau	„Gartenstraße-Nord“	23*	23*	23*	WA I GRZ 0,4
Zeischa	„Am Holzplan“	35*	30*	30*	WA I GRZ 0,4

Anmerkung: * voll erschlossen

(Veränderungen zum Vorjahr rot dargestellt).

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



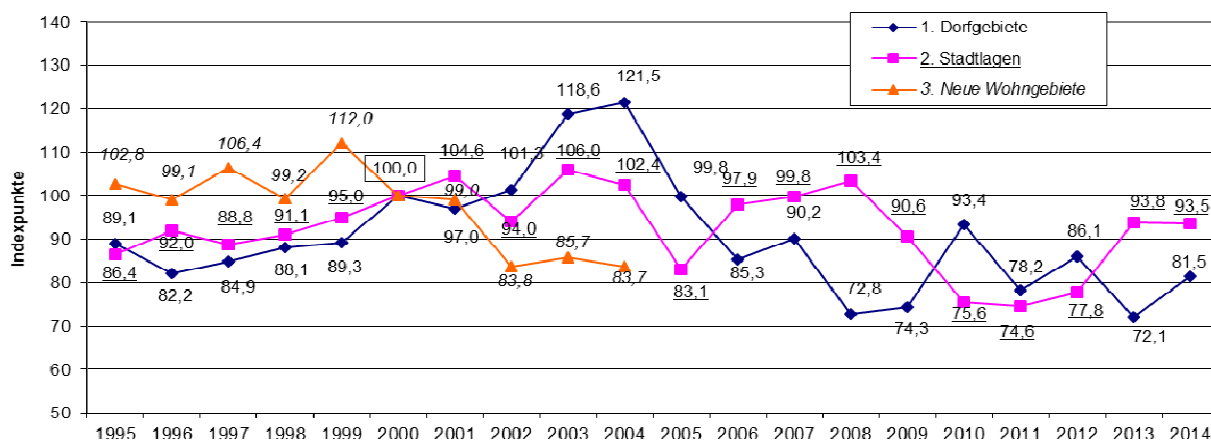
5.2.2 Bodenpreisindexreihen

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

Der Stichprobenumfang der Indexreihe 1 für die **Dorfgebiete** (ohne „Neu erschlossene Wohngebiete“) umfasst 771 Kauffälle aus den Jahren 1995 bis 2014. 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 392 Kauffälle aus den Jahren 1995 bis 2014. 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 2014. 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 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

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 Bauland für Gewerbe

In der automatisiert geführten Kaufpreissammlung (AKS) wurden im Jahr 2014 insgesamt 20 Kaufverträge für gewerbliche bzw. geschäftliche Nutzung erfasst. 13 Kaufverträge hiervon sind Kauffälle für selbständig bebaubare baureife Baugrundstücke.

5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau, die Preisentwicklung und die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle für selbständige gewerbliche Bauflächen (ohne ungewöhnliche Verhältnisse, ohne Zukäufe).

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
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
2014	13	5,00 – 10,00	Ø 52 200 (1 100 – 182 000)	Ø 7 000 (300 – 24 300)

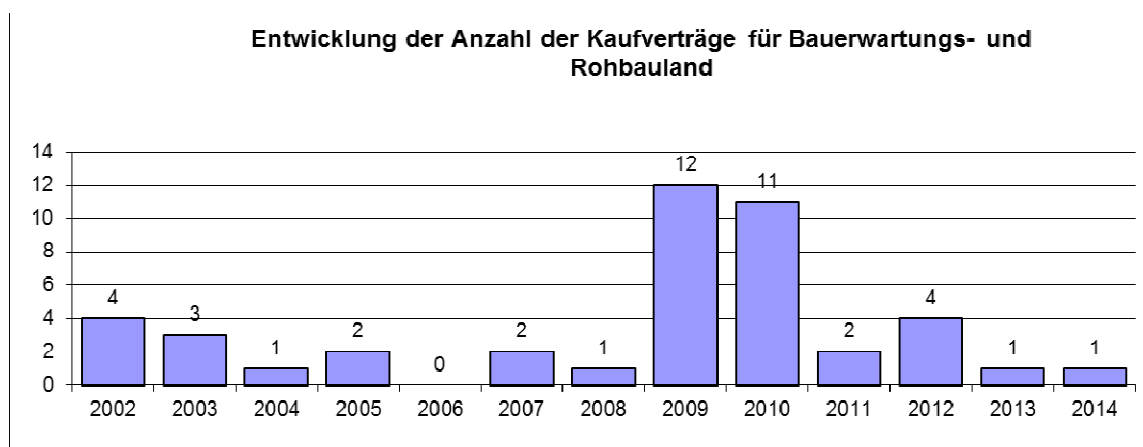
Im Berichtsjahr ist auffällig, dass sich der seit zwei Jahren extrem rückläufige Trend bei der Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr nicht weiter fortgesetzt hat. Dennoch ist die Anzahl mit nur 13 Kauffällen im gesamten Landkreis weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau.

Diese Zusammenstellung lässt weiterhin erkennen, dass die Gesamtkaufpreise und die Flächengrößen im Vergleich zum Vorjahr zwar zurückgegangen sind, der Vergleich aber nur bedingt aussagekräftig ist, da die Anzahl von 2 Kauffällen aus dem Vorjahr kaum geeignet ist, um Vergleiche anzustellen.

Die Kaufpreise je m² befinden sich schon seit Jahren auf relativ stabilem Niveau.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Berichtsjahr wurden nur ein auswertbarer Kauffall für Bauerwartungsland und kein 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 2002-2014	Kaufpreis in €/m ²	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweils angrenzenden Bodenrichtwert	
			angrenzender BRW ist erschließungsbeitragspflichtig	angrenzender BRW ist erschließungsbeitragsfrei
Bauerwartungsland	20	Ø 1,47 (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 **20** auswertbare Kauffälle für Bauflächen im Außenbereich registriert. Hier handelt es sich überwiegend um Flächen für landwirtschaftliche Bebauung bzw. Zukäufe zu landwirtschaftlichen Betrieben oder 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 angrenzenden Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)
20	Ø 3,56 (0,75 – 13,00)	Ø 40 % (10 - 100 %)

5.7 Erbbaurechte

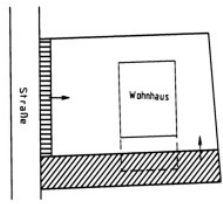
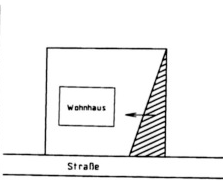
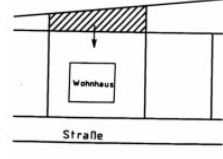
Bei der Bestellung von Erbbaurechten werden vertraglich Erbbauzinsen vereinbart.

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. 2014 wurden vier Verträge zu Erbbaurechten registriert, nachdem 2013 ebenso wie 2012 nur jährlich zwei Verträge vorgelegt wurden.

5.8 Sonderauswertungen

5.8.1 Arrondierungsflächen

Arrondierung der unselbständigen Teilfläche	Flächenspanne [m ²] Anzahl der Kaufverträge (2010-2014)	Preisspanne Durchschnitt % vom Bodenrichtwert (Spanne %)	Beispiel
Baurechtlich notwendige Flächen bzw. zur baurechtlichen Erweiterung	≤ 100 54	1,00 – 43,00 Ø 94 (13 – 156)	
	> 100 44	1,00 – 28,00 Ø 87 (17 – 113)	
Seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplätze geeignete Flächen	≤ 100 40	1,50 – 48,00 Ø 98 (20 – 200)	
	> 100 67	1,00 – 51,00 Ø 79 (10 – 210)	
Garten- und Hinterland	≤ 100 5	0,50 – 19,00 Ø 37	
	> 100 31	1,00 – 30,00 Ø 50 (7 – 100)	

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 2014 wurden in **571** Fällen land- und forstwirtschaftliche Flächen veräußert. Dies ist ein Rückgang im Vergleich zum Vorjahr um etwa 16 %. Die dabei veräußerte Fläche betrug 2 565 ha. Hierbei wurde ein Geldumsatz von etwa 12,5 Mio € erzielt.

50 Kauffälle hiervon wurden für den Neubau bzw. Erweiterung von Straßen, Geh- und Radwegen u. a. durch die öffentliche Hand getätigt. Das sind 24 Kauffälle weniger als im Vorjahr.

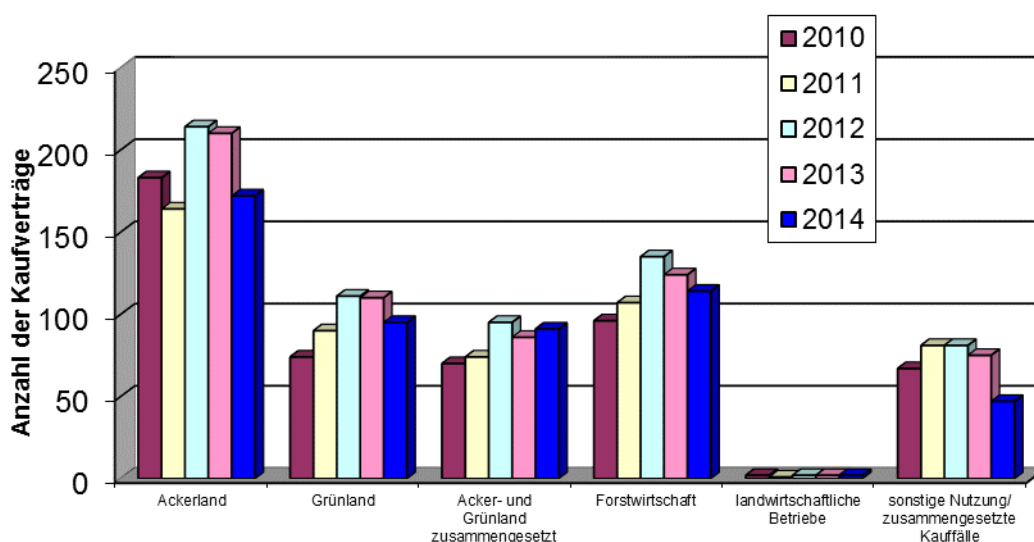
Aufgrund der Umsetzung des Ausgleichsleistungsgesetzes wurden in diesem Jahr 13 Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen getätigt mit einem Flächenumsatz von rd. 122 ha und einem Geldumsatz von rd. 110 000 €.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Anzahl der Erwerbsvorgänge in den einzelnen landwirtschaftlichen Teilmärkten im Vergleich zu den Vorjahren. Die o. g. 50 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	2012		2013		2014	
	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %
Ackerland	214	34	210	35	172	33
Grünland	111	17	110	18	95	18
Acker- und Grünland / zusammengesetzt	95	15	86	14	91	18
Dauerkulturen	2	0 (0,3)	3	0 (0,4)	1	0 (0,2)
Forstwirtschaft	135	22	124	20	114	22
landw. Hofstellen	2	0 (0,3)	2	0 (0,3)	2	0 (0,4)
Sonstige/zusammengesetzte Verkäufe	79	12	72	12	46	9
Summe	638	100	607	100	521	100

Veränderung der Erwerbsvorgänge im Vergleich zu den Vorjahren



6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

6.2.1.1 Ortsferne landwirtschaftliche Flächen

Im Berichtsjahr wurden im Landkreis Elbe-Elster 100 Kauffälle von Ackerflächen und 56 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.

	2012		2013		2014	
	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m ²]
AZ <=40	140	0,37	137	0,40	87	0,43
AZ 41-60	15	0,46	6	0,65	10	0,37
AZ 61-80	2	0,62	2	1,04	1	0,80
AZ >=81	-	-	-	-	-	-
GZ <=40	63	0,34	46	0,36	50	0,30
GZ 41-60	8	0,33	12	0,30	9	0,52
GZ >=61	-	-	-	-	-	-

Die Kaufpreise weisen innerhalb des Landkreises erhebliche regionale Unterschiede auf, so dass die Lage tlw. einen stärkeren Einfluss hat, als die Bodengüte.

Die durchschnittlichen Kaufpreise in €/m² für Ackerland und Grünland haben sich unterschiedlich entwickelt. Das äußert sich auch darin, dass im Landkreis Elbe-Elster sechs regionale Bodenrichtwerte für Ackerland zum Stichtag 31.12.2014 im Gegensatz zum Vorjahr angestiegen sind, im Gegensatz dazu sind für Grünland drei Bodenrichtwerte angestiegen und drei Bodenrichtwerte wurden abgesenkt (Die Bodenrichtwerte sind im Internet einzusehen, siehe 10.2.2.1).

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 58 Kauffällen für Ackerland und 26 Kauffällen für Grünland aus den Jahren 2013/14 wurden folgende Kaufpreise festgestellt.

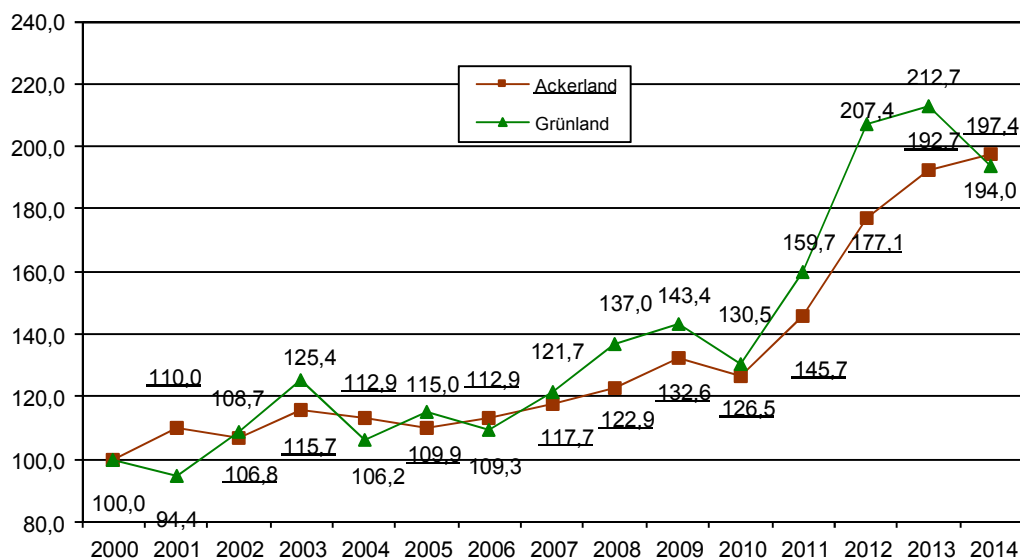
		Anzahl der Kauffälle	Flächengröße m ²	Ø Kaufpreis (Kaufpreisspanne) €/m ²	durchschnittlicher Anteil vom jeweiligen BRW
2013/14	Ackerland	33	1 000 bis 10 000 m ²	0,47 (0,16 – 1,00)	1,4 fach
		25	>10 000 bis 100 000 m ²	0,60 (0,20 – 1,50)	1,6 fach
	Grünland	26	1 000 bis 16 800 m ²	0,48 (0,22 – 1,00)	1,5 fach
2012/13	Ackerland	26	1 000 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	1 000 bis 16 800 m ²	0,45 (0,22 – 1,00)	1,6 fach

Der Vergleich zu der Auswertung im Vorjahr zeigt, dass bei den kleineren Flächen ein leichter Anstieg der Kaufpreise zu verzeichnen ist, bei den Ackerflächen über 1 ha jedoch ein leichter Rückgang.

6.2.2 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.

2000 (Basisjahr) = 100



Der Stichprobenumfang für diese Indexreihen basiert auf 1516 Kauffällen für Ackerland und 711 Kauffällen für Grünland aus dem Auswertzeitraum 2000 bis 2014. 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, Preisentwicklung

6.3.1.1 Ortsferne forstwirtschaftliche Flächen

Verkäufe von reinen Waldflächen fanden im Jahr 2014 in 114 Fällen statt. Das sind 10 Verkäufe weniger als im Jahr 2013. Aufgrund der Umsetzung des Ausgleichsleistungsgesetzes in Verbindung mit der Flächenerwerbsverordnung wurden im Berichtsjahr 11 Verkäufe getätigt.

Für Waldflächen, bei denen Kaufpreise frei vereinbart und ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt wurden, konnten 73 Erwerbsvorgänge registriert werden.

Für den **Baumbestand** wurden in 10 Fällen gesonderte Kaufpreisvereinbarungen abgeschlossen (9 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)
2014	73	0,37 (0,10 – 0,80)	10	0,37 (0,14 – 0,55)	0,13 (0,05 – 0,24)

Die zum Stichtag 31.12.2014 im Landkreis Elbe-Elster flächendeckend ermittelten Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen weisen in sechs von sieben Bodenrichtwertzonen im Vergleich zum Vorjahr eine steigende Tendenz auf (siehe auch 10.2.2.2).

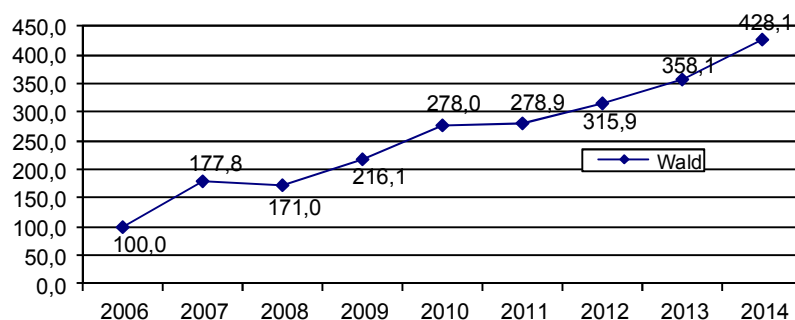
6.3.1.2 Ortsnahe forstwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2014 wurden nur 6 Kauffälle für Waldflächen abgeschlossen, die sich in unmittelbarer Ortsrandlage befinden. Daher wurde eine Auswertung über 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	Ø Kaufpreis (Kaufpreisspanne) €/m ²	durchschnittlicher Anteil vom jeweiligen BRW
2012-2014	19	0,47 (0,19 – 0,94)	1,9 fach
2011-2013	17	0,50 (0,27 – 1,61)	2 fach

6.3.2 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 705 Kauffällen für Waldflächen aus dem Auswertzeitraum 2006 bis 2014. Die Selektion umfasste Kauffälle über Waldflächen (mit Bestand) mit einer Größe von mehr als 2500 m², Lage ortsfern 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 erwirbt unter anderem Flächen, die für **Neubau und Erweiterung von Straßen und Radwegen** vorgesehen sind.

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

0,06 €/m² bis 0,60 €/m² (Ø 0,30 €/m²)

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

0,20 €/m² bis 0,60 €/m² (Ø 0,50 €/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 2,00 €/m² (Ø 0,70 €/m²)

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

1,00 €/m² und 5,00 €/m² (Ø 3,40 €/m²)

und im Innenbereich der **Gemeinden** zwischen

0,35 €/m² und 5,60 €/m² (Ø 1,95 €/m²)

Für die **Erweiterung von Bahnanlagen** wurden Kaufpreise zwischen

0,35 €/m² bis 0,80 €/m² gezahlt.

Schutzflächen an Deichen

In den Jahren 2013/14 wurde nur ein Kaufvertrag über Schutzflächen registriert (nicht repräsentativ).

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 im Jahr 2014 keine und im Jahr 2013 nur drei 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 45 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. Die Flächengröße wurde auf 2000 m² begrenzt.

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 den bebauten Ortslagen

Für die aktuelle Auswertung wurden insgesamt 77 Kauffälle aus den Jahren 2013 und 2014 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. Im Vergleich zu den Auswertungen im Vorjahr sind die Kaufpreise überwiegend konstant geblieben.

Lage	Auswertungszeitraum	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße in m ²	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweils angrenzenden Bodenrichtwert
Stadtlage	2012-2013	21	Ø 4,00 (1,00 – 7,30)	Ø 522 (82 – 1 368)	Ø 19 % (3 – 40 %)
	2013-2014	32	Ø 4,00 (1,00 – 8,00)	Ø 641 (97 – 1 822)	Ø 25 % (4 – 50 %)
Ländliche Gebiete	2012-2013	43	Ø 2,20 (0,50 – 4,50)	Ø 611 (77 – 1 820)	Ø 29 % (7 – 60 %)
	2013-2014	45	Ø 2,30 (0,30 – 7,00)	Ø 631 (44 – 1 880)	Ø 31 % (6 – 65 %)

7.2.2 Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten im Außenbereich

In der aktuellen Auswertung wurden 21 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2013 und 2014 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.

Im Vergleich zu den Auswertungen im Vorjahr sind die Kaufpreise vor allem im Außenbereich der Städte angestiegen.

Lage	Auswertungszeitraum	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße in m ²
Außenbereich der Städte	2012-2013	10	Ø 2,40 (0,50 – 5,00)	Ø 860 (308 – 1 245)
	2013-2014	5	Ø 3,30 (0,65 – 5,00)	Ø 553 (308 – 1 050)
Außenbereich der ländlichen Gebiete	2012-2013	16	Ø 1,70 (0,50 – 4,10)	Ø 844 (140 – 1 880)
	2013-2014	16	Ø 1,80 (0,60 – 4,10)	Ø 926 (140 – 1 966)

7.3 Abbauand

Im Jahr 2014 wurden in der Kaufpreissammlung für den Landkreis Elbe-Elster 11 Kaufverträge (2013 - 4 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 87 000 m².

Die Kaufpreisspanne für diese Flächen lag 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 über drei Jahre zusammengefasst.

Es ist ersichtlich, dass die Kaufpreise je m² im Vergleich zu den Vorjahren stetig ansteigen

Auswertungszeitraum	Anzahl der Kauffälle (Bodenschätz Kiese und Kiessande)	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße in m ²
2010 bis 2012	13	Ø 0,33 (0,20 – 0,57)	Ø 17 600 (6 184 – 66 253)
2011 bis 2013	17	Ø 0,43 (0,20 – 2,00)	Ø 18 300 (430 – 66 253)
2012 bis 2014	20	Ø 0,60 (0,20 – 2,00)	Ø 23 000 (430 – 87 439)

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	17 (2013 - 2014)	Ø 0,14 (0,04 – 0,32)	Ø 1 500 (50 – 6 206)
Teiche für Freizeitnutzung	5 (2010 - 2014)	Ø 0,33 (0,10 – 0,91)	Ø 43 400 (424 – 225 460)
Teiche für Fischerei	2 (2010 - 2014)	Ø 0,75	k. A

7.5 Erneuerbare Energien

7.5.1 Flächen für Windenergieanlagen

Im Berichtsjahr 2014 ist im Landkreis Elbe-Elster nur 1 Vertrag (2013 – 9 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 seit 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 – 2014	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	9	Ø 5,38 (0,60 – 17,80)	Ø 1 300 (74 – 2 796)
Abstandsflächen	9	Ø 0,60 (0,32 – 2,35)	Ø 8 800 (62 – 32 400)
gesamt	30	Ø 2,85 (0,32 – 17,80)	Ø 9 200 (62 – 57 359)

7.5.2 Flächen für Solar- bzw. Photovoltaikanlagen

Im Berichtsjahr 2014 ist im Landkreis Elbe-Elster wie auch in den Jahren 2012 und 2013 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 – 2014	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße in m ²	Gesamtumsatz 2009 – 2014 €
Gewerbegebiet bzw. Industriepark	12	Ø 4,40 (3,00 – 7,60)	Ø 112 000 (1202 – 477 849)	7 813 000
Außenbereich	8	Ø 3,20 (0,92 – 6,02)	Ø 34 300 (2 152 – 108 830)	812 000
gesamt	19	Ø 4,05 (0,92 – 7,60)	Ø 84 300 (1202 – 477 849)	8 725 000

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Im Jahr 2014 wurden 560 bebaute Grundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von etwa 205 ha und einem Geldumsatz von etwa 36 Mio. €.

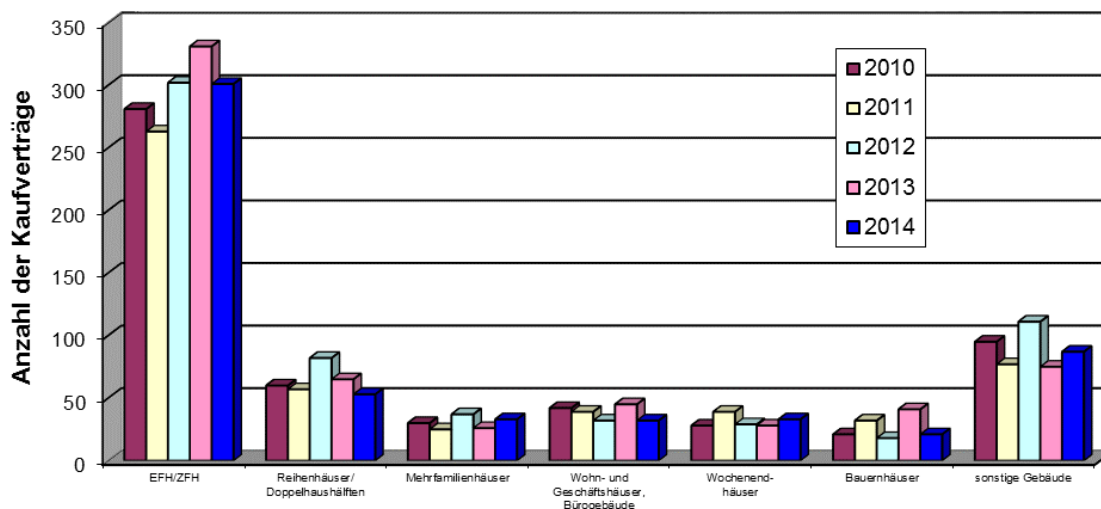
Die bebauten Grundstücke werden nach der Art ihrer baulichen Nutzung unterteilt.

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. €	
	2014	Vorjahr	2014	Vorjahr	2014	Vorjahr
Freistehende Ein und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)	301	331	48,0	52,1	14,6	15,4
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	53	65	3,9	4,9	2,4	2,8
Mehrfamilienhäuser	33	26	57,0	8,0	8,1	2,2
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	32	45	6,5	9,3	2,8	7,6
Wochenendhäuser	33	28	4,3	2,6	0,6	0,4
Bauernhäuser (z. B. Drei- und Vierseitenhöfe)	21	41	9,0	23,0	0,8	1,3
Sonstige Gebäude (z. B. Lager-, Produktions- und Verkaufsgebäude)	87	75	76,0	86,3	6,6	39,3
Summe	560	611	204,7	186,2	35,9	69,0

Erkennbar ist, dass der Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern wie auch schon in den Vorjahren den weitaus höchsten Stellenwert einnimmt, wobei in diesem Jahr, im Gegensatz zu den Vorjahren ein leichter Rückgang zu verzeichnen ist. Während die Anzahl der Kauffälle bei Mehrfamilienhäusern, Wochenendhäusern und sonstigen Gebäuden angestiegen ist, ist bei den anderen Gebäudearten eine rückläufige Tendenz zu erkennen.

Veränderung der Erwerbsvorgänge im Vergleich zu den Vorjahren



8.2. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

8.2.1.1 Gesamtkaufpreise

Im Jahr 2014 wurden 210 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	60	Ø 85 000 (5 000 bis 332 000)	Ø 997 (300 – 3 200)
	Ländliche Gebiete	132	Ø 42 700 (5 500 bis 163 000)	Ø 1 404 (180 – 4 000)
Zweifamilienhäuser	Stadtlage	7	Ø 50 700 (7 000 bis 99 000)	Ø 949 (240 bis 2 050)
	Ländliche Gebiete	11	Ø 58 900 (9 000 – 154 000)	Ø 1 747 (325 – 2 280)

Die Preisentwicklung zeigt in den letzten Jahren immer leichte Schwankungen. Im Berichtsjahr sind die Gesamtkaufpreise für Einfamilienhäuser insgesamt im Durchschnitt wieder leicht angestiegen (Stichprobenumfang: 190 Kauffälle). Bei Zweifamilienhäusern sind die Gesamtkaufpreise im Vergleich zum Vorjahr stark rückläufig und in etwa auf das Niveau von 2011 und 2012 zurückgegangen. Der Stichprobenumfang aus dem Vorjahr betrug aber nur 5 Kauffälle, so dass ein Vergleich hier nicht relevant ist.

Gebäudeart	durchschnittliche Gesamtkaufpreise (€)				
	[Anzahl der Kauffälle]				
	2010	2011	2012	2013	2014
Freistehende Einfamilienhäuser	61 500 [121]	54 200 [126]	53 600 [188]	57 500 [199]	55 600 [190]
Zweifamilienhäuser	- [2]	56 900 [11]	59 100 [9]	81 000 [5]	55 700 [18]

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 142 Kauffälle für selbständig bebaute Einfamilienhausgrundstücke vor, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten.

Danach werden Einfamilienhäuser statistisch gesehen mit einer Wohnfläche von 121 m² zu einem Preis von 502,00 €/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
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)
2014	142	121 (50 – 280)	502 (73 – 1 670)

In Abhängigkeit vom Baujahr und dem Zustand ergibt sich bei den Gesamtkaufpreisen und den Wohnflächenpreisen für Einfamilienhausgrundstücke nachfolgendes Bild (Datenumfang: insgesamt 198 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	18	1895	322,00 (100,00 – 615,00)	44 200,00
1901-1948	83	1928	454,00 (75,00 – 1 370,00)	50 500,00
1949-1970	48	1959	565,00 (140,00 – 1 176,00)	57 000,00
1971-1990	27	1981	651,00 (127,00 – 1 288,00)	74 000,00
> 1990	22	2001	1 050,00 (233,00 – 1 670,00)	137 500,00

8.2.2 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Sachwertfaktoren sind 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 Sachwertfaktoren 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 wurde im Marktbericht 2013 erstmalig verwendet. Somit werden hier Kaufpreise aus 2013 und 2014 zugrunde gelegt.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser konnten 102 Kauffälle nach diesem Modell ausgewertet werden.

Der durchschnittliche Sachwertfaktor beträgt unabhängig von Sachwert, Bodenwert oder Lage im Landkreis Elbe-Elster

rd. **0,68**.

In Abhängigkeit von Baujahr und Lage in den Stadtlagen (Finsterwalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) oder in ländlichen Gebieten sind nachfolgend aufgeführte Marktanpassungsfaktoren (MAP) für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt worden.

Bau- jahres- klasse	Lage			
	Stadtlagen		Ländliche Gebiete	
	Anzahl der Kauffälle	ØSachwertfaktor (Spanne)	Anzahl der Kauffälle	ØSachwertfaktor (Spanne)
vor 1980	33	0,75 (0,48 – 1,21)	48	0,67 (0,40 – 1,22)
1980 - 1994	3	0,67	3	0,44
1995 - 2004	5	0,67 (0,35 – 0,98)	8	0,58 (0,30 – 0,93)
ab 2005	2	0,66	-	-
gesamt	43	0,73	111	0,65

In Abhängigkeit vom Sachwert und der Lage ergaben sich nachfolgend aufgeführte Ergebnisse.

Sachwerte	Lage					
	Stadtlagen		Ländliche Gebiete		gesamter Landkreis	
	Anzahl der Kauffälle (Ø Sachwert)	Ø Sachwertfaktor (Spanne)	Anzahl der Kauffälle (Ø Sachwert)	Ø Sachwertfaktor (Spanne)	Anzahl der Kauffälle (Ø Sachwert)	Ø Sachwertfaktor (Spanne)
< 50 000 €	2 (49 500 €)	0,65	6 (44 000 €)	0,81 (0,41 – 1,22)	8 (45 000 €)	0,77 (0,41 – 1,22)
50 000 € - 100 000 €	14 (77 000 €)	0,84 (0,48 – 1,21)	30 (74 000 €)	0,67 (0,40 – 1,25)	44 (75 000 €)	0,73 (0,40 – 1,25)
> 100 000 €	27 (174 000 €)	0,68 (0,29 – 0,98)	23 (160 000 €)	0,58 (0,30 – 0,93)	50 (168 000 €)	0,64 (0,29 – 0,98)

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

8.3.1.1 Gesamtkaufpreise

Im Jahr 2014 wurden 48 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	21	Ø 47 800 (8 000– 125 000)	Ø 654 (141 – 1 474)
	Ländliche Gebiete	27	Ø 43 300 (8 000 – 129 000)	Ø 797 (181 – 2 484)

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:37 Kauffälle mit Baujahren vor 1949, nur 5 Kauffälle nach Baujahr 1990)

Gebäudeart	durchschnittliche Gesamtkaufpreise (€)				
	[Anzahl der Kauffälle]				
	2010	2011	2012	2013	2014
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	46 700 [41]	45 200 [35]	43 700 [45]	46 100 [47]	45 200 [48]

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 in Stadtlagen mit einer Wohnfläche von 107 m² zu einem Preis von 471,00 €/m² Wohnfläche und in ländlichen Gebieten mit einer Wohnfläche von 115 m² zu einem Preis von 430,00 €/m² Wohnfläche veräußert (siehe hierzu nachfolgende Tabelle). Wertbestimmende Merkmale für die Preisbildung sind hierbei das Alter und der Zustand der Immobilie.

Jahr der Auswertung	Lage	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
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)
2014	Stadtlage	17	107 (70 – 140)	471 (76 – 1 190)
	Ländliche Gebiete	22	115 (46 – 250)	430 (67 – 1 290)

In Abhängigkeit vom Baujahr ergibt sich bei den Wohnflächenpreisen nachfolgendes Bild (Datenumfang: insgesamt 56 Kauffälle aus 2013 und 2014).

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Wohnflächenpreise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften	
		Kaufpreisspanne in €/m ² Wohnfläche	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
<1949	37	67,00 – 739,00	359,00
1949-1970	8	160,00 – 609,00	368,00
1971-1990	6	413,00 – 970,00	621,00
ab 1991	5	812,00 – 1 290,00	1 059,00

8.3.2 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

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

- Zum Modell siehe Punkt 8.2.2

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften konnten 25 Kauffälle aus den Jahren 2013 und 2014 nach diesem Modell ausgewertet werden.

Der durchschnittliche Sachwertfaktor beträgt unabhängig von Sachwert, Bodenwert oder Lage im Landkreis Elbe-Elster

rd. **0,69**

Dieser unterscheidet sich hiermit nur unwesentlich vom Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser.

In Abhängigkeit von der Lage in den Stadtlagen (Finsterwalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) oder in ländlichen Gebieten sind nachfolgend aufgeführte Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ermittelt worden.

Lage			
Stadtlagen		Ländliche Gebiete	
Anzahl der Kauffälle	Ø Sachwertfaktor (Spanne)	Anzahl der Kauffälle	Ø Sachwertfaktor (Spanne)
10	0,67 (0,45 – 1,25)	15	0,71 (0,39 – 1,27)

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

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

8.4.1.1 Gesamtkaufpreise

Im Jahr 2014 wurden 33 Kaufverträge über Mehrfamilienhausgrundstücke abgeschlossen. Ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse konnten 19 Kaufverträge ausgewertet werden. Das sind 8 Verträge mehr 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 (Finsterwalde, 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	11	Ø 83 500 (17 500 – 164 000)	Ø 17 600 (6 700 – 46 700)	Ø 1 132 (235 – 3 038)
	Ländliche Gebiete	8	Ø 32 600 (5 000 – 73 000)	Ø 7 200 (1 200 – 19 300)	Ø 1 502 (131 – 2 563)

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	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)
	2014	19	Ø 62 100 (2 000– 164 000)	Ø 1 288 (131 – 3 038)

8.4.1.2 Wohnflächenpreise

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

Für das Berichtsjahr lagen 7 Kauffälle und für 2013 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 2011 der nachfolgenden Auswertung zugrunde gelegt.

Danach werden Mehrfamilienhäuser statistisch gesehen mit einer Wohnfläche von 390 m² zu einem Preis von 236,00 €/m² Wohnfläche veräußert (siehe hierzu nachfolgende Tabelle). 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)
2011-2014	21	Ø 5 (3 – 33)	390 (165 – 2 480)	236 (28 – 667)

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

Alle 21 ausgewerteten Mehrfamilienhäuser sind vor 1961 errichtet. Ein Unterschied bei den Wohnflächenpreisen ist nicht ersichtlich.

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2014 wurden 26 auswertbare Kaufverträge über Geschäfts- und Verwaltungsgebäude abgeschlossen. Bei der überwiegenden Anzahl (20) 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	20	Ø 85 000 (10 000– 250 000)	Ø 1 299 (118 – 5 456)
Bürogebäude/ Geschäftshäuser	2	Ø 94 000	Ø 1 454
Einkaufsmärkte/ Verkaufstellen	4	Ø 92 500 (15 000– 220 000)	Ø 8 913 (451 – 11 495)

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

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

Der Durchschnitt der Gesamtkaufpreise weist wieder einen erheblichen Rückgang auf, da in diesem Jahr im Gegensatz zu den Vorjahren keine Gewerbeimmobilie über 250 000,00 € veräußert wurden.

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser (gesamt)	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)
	2014	26	Ø 87 000 (12 000 – 250 000)	Ø 1 901 (118 – 11 495)

8.6 Ehemalige Bauernhöfe

8.6.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2014 wurden 14 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 ländlichen Gebieten bzw. in den Stadtlagen.

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Dreiseitenhöfe / Vierseitenhöfe	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)
	2014	14	Ø 35 500 (9 000– 78 000)	Ø 3 892 (1 324 – 9 773)

8.7 Wochenendhäuser, Bungalows

8.7.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2014 wurden 23 auswertbare Kaufverträge über Wochenendhäuser, Ferienhäuser, Gartenhäuser u. ä. abgeschlossen. Das sind 3 Verträge mehr 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)
	2014	11	Ø 11 500 (3 200 – 30 000)	Ø 875 (395 – 1 331)
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)
	2014	12	Ø 24 000 (7 000 – 45 000)	Ø 449 (138 – 1 155)

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 2010 bis 2014 (66 Kauffälle).

Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Körba, Erholungsgebiet am See	6	Ø 13 700 (4 000– 36 000)	Ø 420 (228 – 688)
Zeischa, Erholungsgebiet am Waldbad	10	Ø 20 800 (7 000– 35 000)	Ø 434 (138 – 769)
Gorden, Erholungsgebiet am Grünewalder Lauch	24	Ø 23 200 (6 000– 51 000)	Ø 669 (389 – 1 155)
Rückersdorf, Erholungsgebiet am See	9	Ø 16 500 (3 000– 40 000)	Ø 410 (240 – 585)
Falkenberg, Erholungsgebiet am Kiebitz	9	Ø 24 600 (10 000– 45 600)	Ø 359 (208 – 482)
Dobra, Wochenendhausgebiet	8	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: 32 Kauffälle aus den Jahren 2010 – 2014, bei denen das Baujahr bekannt ist).

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne [€]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
1960 – 1980	21	3 500 – 45 500	19 300
1981 – 1990	9	10 000 – 45 000	27 300
>1990	2		23 000

8.8 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 lagetypische Liegenschaftszinssätze abgeleitet und Anfang des Jahres 2015 aus den Daten der Jahre 2012 bis 2014 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 Metropolitanraum**“ (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 Metropolitanraum mit den kreisfreien Städten	Liegenschaftszinssatz im Weiteren Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte
Einfamilienhäuser	k .A.	4,0 % (113 Kauffälle)
Mehrfamilienhäuser	6,2 % (113 Kauffälle)	5,9 % (191 Kauffälle)
Wohn- und Geschäftshäuser	7,2 % (43 Kauffälle)	7,9 % (28 Kauffälle)
reine Geschäftshäuser	7,5 % (20 Kauffälle)	k .A.

Die Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg werden ab Mai 2015 auf der Homepage der GAA unter <http://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/puahilfen.htm> (unter Praxis- und Arbeitshilfen) veröffentlicht.

9. Wohnungs- und Teileigentum

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 2014 nimmt dieser weiterhin den letzten Platz aller Grundstücksarten ein.

Von den 13 Kauffällen im Jahr 2014 fallen **10** auf Wohneigentum und **3** auf Teileigentum.

9.1 Eigentumswohnungen

9.1.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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 €	8	23 500	89
bis 100 000 €	1	90 000	11
über 100 000 €	-	-	0

Die Tabellen zeigen eindeutig, dass das Preisniveau bei Eigentumswohnungen extrem niedrig ist (nur 1 Kauffall 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 (2012 bis 2014), 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	12	Ø 37 100 (10 000– 80 000)	Ø 68 (50 – 100)	Ø 549 (172 – 1 053)
Kleinstädte und Gemeinden	6	Ø 28 000 (10 000– 60 000)	Ø 63 (46 – 80)	Ø 391 (217 – 750)
Gesamt	18	Ø 34 100	Ø 66	Ø 506

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		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Minimum	15 000	8 000	8 500	58	50	75
Maximum	80 000	214 000	90 000	100	80	107

9.2 Teileigentum

Im Jahr 2014 wurden nur drei Kauffälle, 2013 nur 1 Kauffall (Weiterverkauf) erfasst (seit 2010 insgesamt nur 8 Kauffälle). Der Gesamtumsatz (2010 – 2014) betrug **668 000,00 €**.

Eine weitere Auswertung erfolgt aufgrund der zu geringen Datenmenge nicht.

10. Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

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 entwicklungs-

beeinflusster 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 31.12.2014 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 <http://bb-viewer.geobasis-bb.de> für jedermann einzusehen.

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.

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland

10.2.1.1 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			13*		
Züllsdorf			6		
Bad Liebenwerda	Zentrum Randlage	A 46 26*	A 31 17	19	9
Mühlberg	Zentrum Randlage		15 12*		
Gröden			14*		
Hohenleipisch			13		
Marxdorf			8		
Finsterwalde	Zentrum Randlage	A 106 38*	28	24	
Sonnenwalde	Zentrum Randlage	14	12 8		(5)
Friedersdorf/Br.			6		
Göllnitz			5		
Rückersdorf			12*		

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

10.2.1.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte für Bauland in den gewachsenen Ortslagen sind in den vergangenen 5 Jahren insgesamt stabil geblieben. Auch zum Stichtag 31.12.2014 wurden in den Dorfgebieten in nur 6 Fällen Veränderungen zum Vorjahresstichtag registriert (zwei BRW: Anstieg um jeweils 1,00 €/m²; vier BRW: Rückgang um jeweils 2,00 €/m²).

In den Stadtgebieten wurden nur 2 Bodenrichtwerte im Vergleich zum Vorjahr verändert (Anstieg um jeweils 2,00 €/m²).

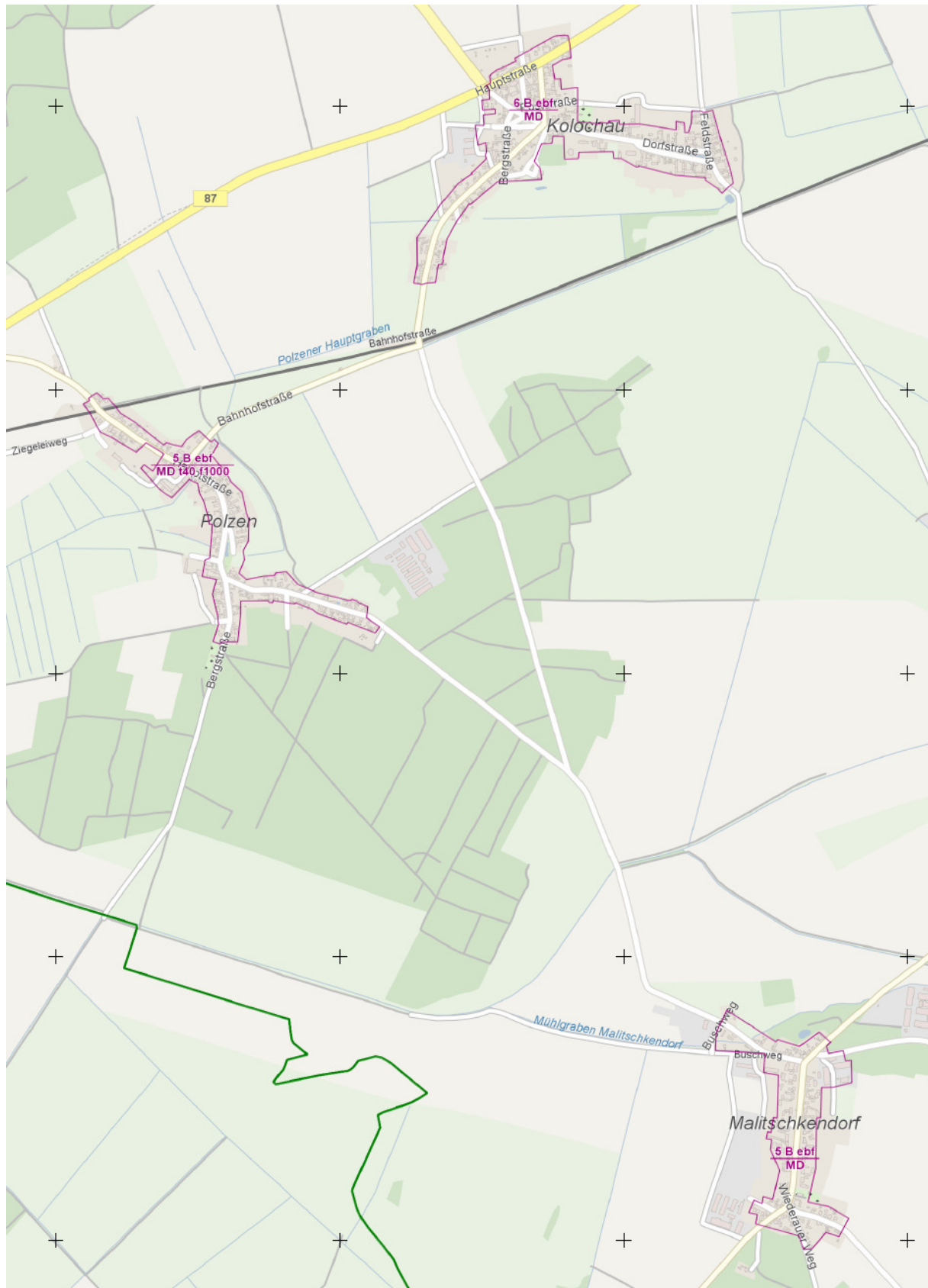
In den nach 1992 entstandenen „Neuen Wohngebieten“ (siehe auch 5.2.2) ist im Berichtsjahr weiterhin Stagnation zu verzeichnen (keine Veränderungen im Berichtsjahr).

Auch in den Gewerbegebieten wurden keine Bodenrichtwerte im Vergleich zum Vorjahr verändert.

Zum Stichtag 01.01.2011 wurde die Zonierung der vorliegenden Bodenrichtwerte im gesamten Landkreis Elbe-Elster abgeschlossen. Somit wurden auch zum Stichtag 31.12.2014 sämtliche Bodenrichtwerte als zonale Bodenrichtwerte beschlossen.

Zum Stichtag 31.12.2014 wurden zusätzlich 2 neue Bodenrichtwertzonen gebildet.

BRW-Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte, Gemeinde Kremitzau, Amt Schlieben
Stichtag 31.12.2014, unmaßstäblich



10.2.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

10.2.2.1 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Zum Stichtag 31.12.2014 wurden die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Vergleich zum Vorjahr in 12 von 14 BRW-Zonen verändert (9 BRW: Anstieg um 0,01 – 0,10 €/m²; 3 BRW (ausschließlich Grünland): Rückgang um 0,03 – 0,05 €/m²).

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 häufig BVVG-Verkäufe), diese aber nicht den ortsüblichen Markt darstellen. Hier wurden vereinzelt Kaufpreise für Ackerland zwischen 0,45 und 1,00 €/m² (10 Kauffälle) und Kaufpreise für Grünland bis 0,41 €/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	0,90	0,74	0,56	0,42	0,28
Ackerzahl	70	60	50	40	30

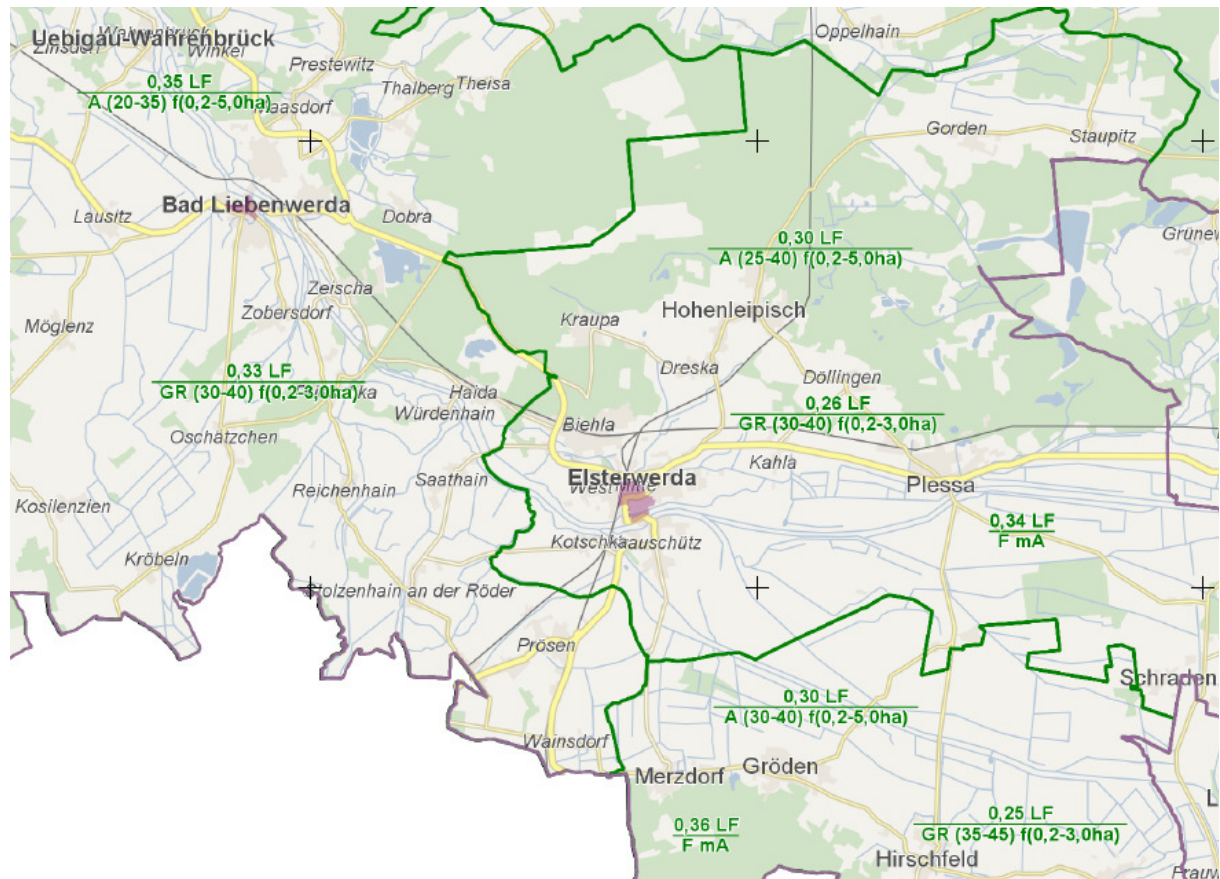
10.2.2.2 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Für **forstwirtschaftlich genutzte Flächen** wurden zum Stichtag 31.12.2014 flächendeckend insgesamt 7 Bodenrichtwerte in €/m² herausgegeben. Im Vergleich zum Vorjahr sind in 6 von 7 Bodenrichtwertzonen die Bodenrichtwerte um 0,02 – 0,10 €/m² angestiegen.

Diese Bodenrichtwerte sind ebenfalls in der digitalen Bodenrichtwertkarte ersichtlich.

10.2.2.3 Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte

BRW-Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte, land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte
Raum Bad Liebenwerda, Elsterwerda, Schradenland
Stichtag 31.12.2014, unmaßstäblich



10.3 Besondere Bodenrichtwerte

10.3.1 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. (Auskünfte hierzu erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses)

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

San

Für die nachfolgend aufgeführten Sanierungsgebiete

„Innenstadt Finsterwalde“	in Finsterwalde
„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.

11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

11.1 Nutzungsentgelte

11.1.1 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

11.1.2 Nutzungsentgelte für Kleingärten und Hausgärten

Für Gartenland wurden in den vergangenen vier Jahren 105 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)

11.2 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.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass es sich nicht um eine Mietensammlung im Sinne des BGB handelt, die zur Begründung einer Mieterhöhung herangezogen werden kann (vgl. § 558 a BGB).

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.

11.2.1 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 – 5,50
	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
Sonnewalde	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

Im Landkreis Elbe-Elster existiert gegenwärtig kein gültiger Mietspiegel.

11.2.2 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).

11.2.3 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

11.3 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 **2014** mit einer Flächengröße von insgesamt rd. 8 000 ha.

Im Vergleich zum Vorjahr ist ersichtlich, dass die angezeigten Pachtpreise für Ackerland nur unwesentlich, für Grünland jedoch erheblich angestiegen sind.

Nutzungsart	gesamte Pachtfläche in ha				Ø Pachtpreis in €/ha			
	2011	2012	2013	2014	2011	2012	2013	2014
Ackerland	3 263	3 065	6 200	6 300	113,00	88,00	92,00	93,00
Grünland	1 003	964	1 560	1 419	86,00	81,00	81,00	88,00
Wasserflächen	13	1,9	8,2	5,9	51,00	56,00	68,00	66,00

Die Landwirtschaftsbetriebe ermitteln die Pachtpreise überwiegend nach Bodenpunkten.

Die aktuellen durchschnittlichen Pachtpreise in €/Bodenpunkt sind in nachfolgender Tabelle dargestellt. Auch hier ist bei Grünland ein leichter Anstieg zu verzeichnen.

Nutzungsart	Bandbreite der Pachtpreise	Mittelwert
	in €/Bodenpunkt u. ha	
Ackerland	2,00 – 4,00	3,00
Grünland	1,50 – 3,00	2,20

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

12. Örtliche Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

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.

12.1 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)

12.2 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

12.3 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 Calau 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/ Email
Meißen (Geschäftsbereiche bisherige Landkreise Meißen sowie Riesa-Großenhain)	Remonteplatz 8 01558 Großenhain	03522/3032193	gutachterausschuss@kreis-meissen.de
Nordsachsen (Geschäftsbereiche bisherige Landkreise Delitzsch sowie Torgau-Oschatz)	Dr.-Belian-Straße 5 04838 Eilenburg	03423/70973425	03423/7097853410
Regionalbereich Anhalt/ Dessau-Roßlau	Elisabethstraße 15 06847 Dessau-Roßlau	0340/6503-1358	0340/6503-1001/ GAA.Anhalt@VermGeo.Sachsen-Anhalt.de

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	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	(0 3 39 1) 68 86 210	(03 39 1) 68 86 209
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