

Grundstücksmarktbericht 2015

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 | 01.01.2015 – 31.12.2015 |
| Datenerhebung | Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2015 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2016 in der Geschäftsstelle eingegangen sind. |
| Datum der Veröffentlichung | April 2016 |
| 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 | Heidebergturm in der Nähe von Gröden (Foto: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, 2015) |
| 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 | 18 |
| 5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau/Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke | 19 |
| 5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung | 19 |
| 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 | 40 |
| 8.4 Mehrfamilienhäuser | 41 |
| 8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung | 41 |
| 8.4.1.1 Gesamtkaufpreise | 41 |
| 8.4.1.2 Wohnflächenpreise | 41 |
| 8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser | 42 |
| 8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung | 42 |
| 8.6 Ehemalige Bauernhöfe | 43 |
| 8.6.1 Preisniveau, Preisentwicklung | 43 |
| 8.7 Wochenendhäuser, Bungalows | 43 |
| 8.7.1 Preisniveau, Preisentwicklung | 43 |
| 8.8 Liegenschaftszinssätze | 45 |
| 9. Wohnungs- und Teileigentum | 46 |
| 9.1 Eigentumswohnungen | 46 |
| 9.1.1 Preisniveau, Preisentwicklung | 47 |
| 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 | 50 |
| 10.2.1.3 Auszüge aus der digitalen Bodenrichtwertkarte | 51 |
| 10.2.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke | 53 |
| 10.2.2.1 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke | 53 |
| 10.2.2.2 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke | 53 |
| 10.2.2.3 Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte | 54 |
| 10.3 Besondere Bodenrichtwerte | 54 |
| 10.3.1 Bodenrichtwerte im Anfangswertniveau in Sanierungsgebieten | 54 |
| 11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten | 55 |
| 11.1 Nutzungsentgelte | 55 |
| 11.1.1 Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke | 55 |
| 11.1.2 Nutzungsentgelte für Kleingärten und Hausgärten | 56 |
| 11.2 Mieten | 56 |
| 11.2.1 Wohnraummieten | 57 |
| 11.2.2 Gewerbemieten | 58 |
| 11.2.3 Garagen- und Stellplatzmieten | 58 |
| 11.3 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen | 59 |
| 12. Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss | 59 |
| 12.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse | 60 |
| 12.2 Aufgaben der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse | 61 |
| 12.3 Der Gutachterausschuss im Landkreis Elbe-Elster | 62 |
| Anhang | 63 |
| Erläuterungen | 63 |
| Benachbarte Gutachterausschüsse in anderen Bundesländern | 63 |
| Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg | 64 |

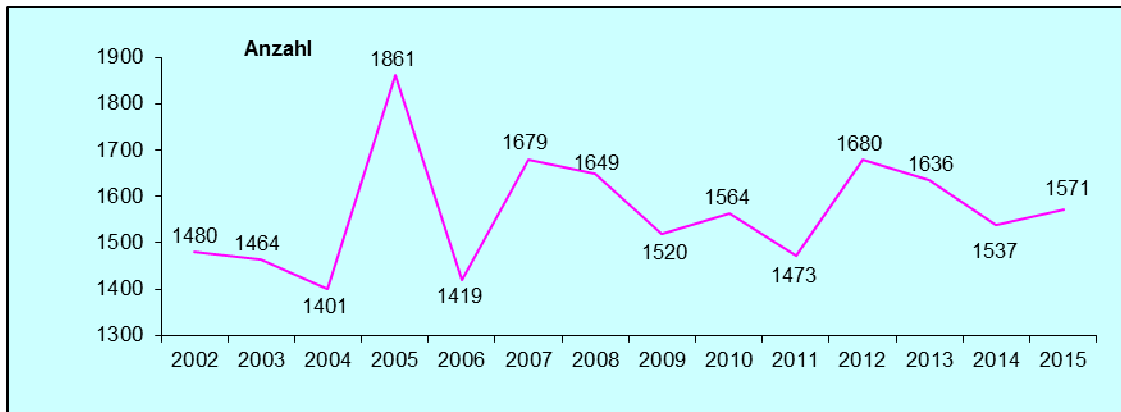
1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

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 | 1571 + 2 % | 86,2 + 64 % | 2 457,5 - 15 % |
| Unbebaute Bauflächen | | | |
| Individueller Wohnungsbau | 164 + 24 % | 1,3 + 32 % | 15,4 + 19 % |
| Mehrfamilienhäuser | 36 - 29 % | 0,4 - 33 % | 4,7 - 18 % |
| Geschäftl./gewerbl. Nutzung | 14 - 39 % | 0,4 - 56 % | 9,4 - 18 % |
| sonstige Nutzung | 17 + 89 % | 0,1 + 8 % | 0,9 - 49 % |
| Bebaute Grundstücke | | | |
| Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 321 + 7 % | 16,9 + 17 % | 50,9 + 6 % |
| Reihenhäuser/Doppelhaushälften | 65 + 20 % | 3,0 + 25 % | 8,6 - 20 % |
| Wochenendhäuser | 35 + 6 % | 0,8 + 39 % | 2,7 + 105 % |
| Mehrfamilienhäuser | 45 + 36 % | 22,4 + 175 % | 23,0 - 60 % |
| Geschäfts- und Verwaltungsgebäude | 50 + 43 % | 12,0 + 308 % | 14,5 + 114 % |
| Bauernhäuser, Hofstellen | 42 + 100 % | 1,6 + 92 % | 16,2 + 80 % |
| Sonstige Gebäude | 80 - 9 % | 14,0 + 111 % | 87,6 + 15 % |
| Wohnungs- und Teileigentum | | | |
| | 22 + 69 % | 0,8 + 36 % | |
| Land- und forstwirtschaftliche Flächen | | | |
| | 511 - 12 % | 11,8 - 6 % | 1 984,0 - 23 % |
| Gemeinbedarfsflächen | | | |
| | 37 - 14 % | 0,1 + 150 % | 3,0 + 92 % |
| Sonstige Flächen | | | |
| | 132 + 11 % | 0,6 - 6 % | 236,6 + 257 % |

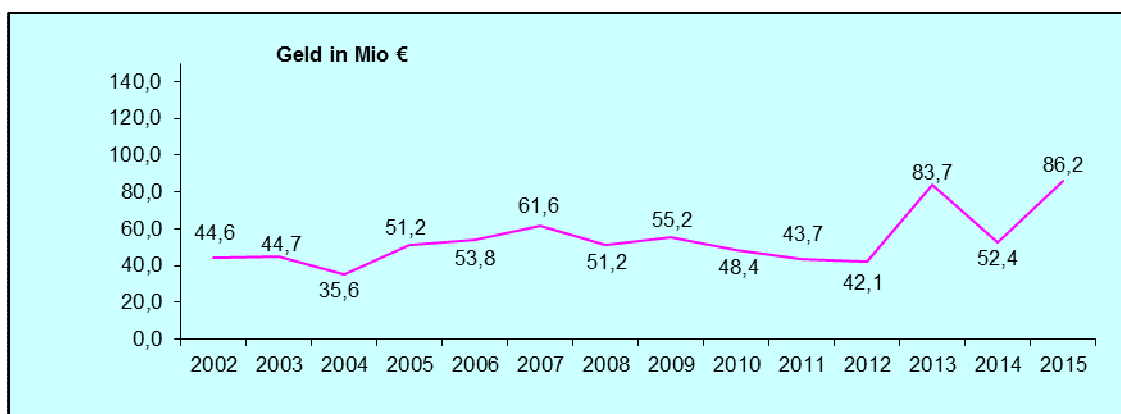
Die prozentualen Angaben verdeutlichen die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr.

Nachfolgend ist die langjährige Entwicklung seit 2002 auf dem Grundstücksmarkt ersichtlich. Die Anzahl der registrierten **Kauffälle** ist, im Gegensatz zu den vergangenen Jahren, etwas angestiegen. Nur beim Teilmarkt „Land- und forstwirtschaftlichen Flächen“ und „Gemeinbedarfsflächen“ ist ein Rückgang der Kauffälle zu verzeichnen. Im Gegensatz dazu ist bei den anderen Grundstücksarten die Anzahl der Kauffälle insgesamt angestiegen.



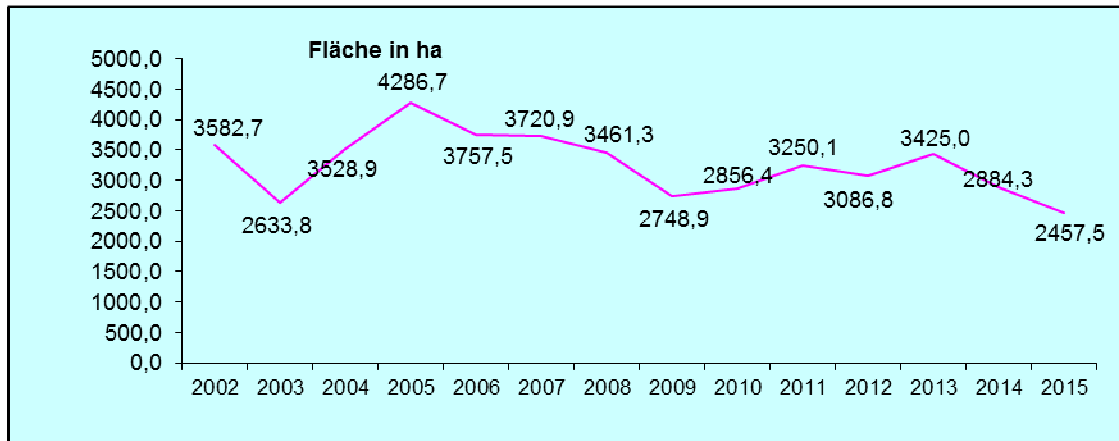
Der **Geldumsatz** ist im Vergleich zum Vorjahr erheblich angestiegen. Ursache für den erheblichen Anstieg ist der Anstieg der Geldumsätze bei bebauten Grundstücken auf fast das Doppelte des Vorjahres.

Bei „Eigentumswohnungen“ und „Gemeinbedarfsflächen“ war der Geldumsatz ebenfalls ansteigend. Bei „Land- und forstwirtschaftlichen Flächen“, „Unbebauten Bauflächen“ und „Sonstigen Flächen“ wurde dagegen ein leicht 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 15 % zurückgegangen, nachdem er im Vorjahr bereits um etwa 16 % gesunken war. Nur bei „Gemeinbedarfsflächen“ und „Sonstigen Flächen“ war im Berichtsjahr ein ansteigender Flächenumsatz zu verzeichnen.



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der vorliegende Bericht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2015 (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 104 500 Einwohner (Stand: 30.06.2015). Der Landkreis liegt im äußersten Südwesten des Landes Brandenburg und grenzt westlich an das Bundesland Sachsen-Anhalt (Landkreis Wittenberg) und südlich an den Freistaat Sachsen (Kreise Nordsachsen und Meißen). Nördlich und östlich schließen sich Landkreise des Landes Brandenburg an (Teltow-Fläming, Dahme-Spreewald, Oberspreewald-Lausitz).



Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Bundesstraßen B 87 (Herzberg(Elster)), B 96 (Finstertal), B 101 (Herzberg(Elster), Bad Liebenwerda, Elsterwerda), B 183 (Bad Liebenwerda) und B 169 (Elsterwerda). Die Entfernung der Kreisstadt Herzberg(Elster) zur Autobahn A 13 (Anschlussstelle Duben) beträgt etwa 45 km. Zudem durchqueren den Landkreis die Bahnstrecken Leipzig-Cottbus als

West-Ost-Tangente und die Verbindung Berlin-Dresden als Nord-Süd-Tangente. Die Eisenbahnkreuze Doberlug-Kirchhain und Falkenberg(Elster) sind wichtige Verkehrsknotenpunkte.

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

Die Kreisstadt ist Herzberg (Elster).



Katastermäßig besteht der Landkreis aus 184 Gemarkungen.

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

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

Ein Hauptaugenmerk richtet der Kreis auf Ausbau und Förderung des Tourismus. Ein Beispiel hierfür ist 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 agieren das Museum des mitteldeutschen Wandermarionettentheaters in Bad Liebenwerda, das Sänger- und Kaufmannsmuseum Finsterwalde, das Schloss Doberlug und das Museum „Mühlberg 1547“ gemeinsam.

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.

Der besondere Reiz des Elbe-Elster-Landes spiegelt sich in der Mischung aus Natur und Geschichte wieder. Städte mit historischem Stadtkern bieten interessante Stadtrundgänge. In vielen Gemeinden gibt es neben Kirchen auch das eine oder andere Schloss zu besichtigen. Diese historischen Gebäude bilden in den Sommermonaten die Kulisse für Konzerte aller Art. Aber auch ehemalige Gutshöfe, Naturbühnen und Industrieobjekte bilden einen eindrucksvollen Rahmen für Feste, Ausstellungen und Kabarett.

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

| Stadt Gemeinde Amt | Wohnbevölkerung am 30.06.2015 | Fläche in km² | Einwohner je km² | Anzahl der Kaufverträge 2015 |
|-----------------------------------|--|-------------------------------------|--|---|
| Stadt Bad Liebenwerda | 9 342 ↘ | 138 | 68 ⇔ | 174 ↑ |
| Stadt Doberlug-Kirchhain | 8 588 ↘ | 149 | 58 ⇔ | 160 ↑ |
| Stadt Elsterwerda | 8 112 ↘ | 41 | 198 ↘ | 81 ↘ |
| Stadt Falkenberg/Elster | 6 494 ↘ | 82 | 79 ↘ | 92 ↑ |
| Stadt Finsterwalde | 16 406 ↘ | 77 | 213 ↘ | 135 ↑ |
| Stadt Herzberg(Elster) | 9 118 ↘ | 148 | 62 ⇔ | 115 ↗ |
| Stadt Mühlberg/Elbe | 3 868 ↘ | 89 | 43 ↘ | 98 ↑ |
| Stadt Schönewalde | 3 127 ↘ | 155 | 20 ⇔ | 70 ↓ |
| Stadt Sonnewalde | 3 322 ↘ | 119 | 28 ⇔ | 77 ↘ |
| Stadt Uebigau-Wahrenbrück | 5 494 ↘ | 135 | 41 ⇔ | 93 ↑ |
| Gemeinde Röderland in Präsen | 3 974 ↘ | 46 | 86 ↘ | 76 ↑ |
| Amt Elsterland in Schönborn | 4 743 ↘ | 114 | 42 ⇔ | 63 ↓ |
| Amt Kleine Elster in Massen | 5 665 ↘ | 180 | 31 ↘ | 72 ↓ |
| Amt Plessa | 6 268 ↘ | 132 | 47 ↘ | 109 ↓ |
| Amt Schlieben | 5 383 ↘ | 209 | 26 ⇔ | 113 ↑ |
| Amt Schradenland in Gröden | 4 601 ↘ | 75 | 61 ↘ | 43 ↓ |
| Landkreis gesamt | 104 505 ↘ | 1 889 | 55 ↘ | 1 571 ↗ |

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 2014 wurden aktualisiert, so dass die Zahlenangaben nicht immer mit den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2014 korrespondieren.

4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtsjahr 2015 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

1 571 Kaufverträge

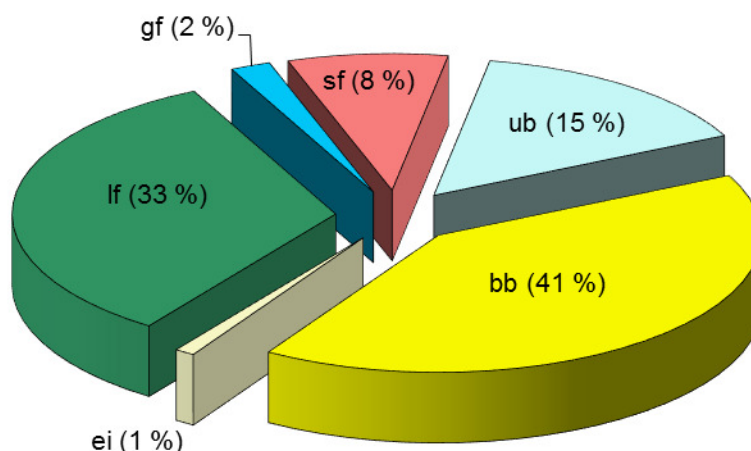
ausgewertet. Gegenüber dem Jahr 2014 ist das ein Anstieg um etwa 2 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten ist in folgender Tabelle ersichtlich.

| Grundstücksart | | Anzahl 2014 | Anteil in % 2014 | Anzahl 2015 | Anteil in % 2015 | Veränderung zum Vorjahr in % |
|--|----|----------------|------------------------|----------------|------------------------|------------------------------------|
| Unbebaute Bauflächen | ub | 215 | 13,5 | 231 | 15 | + 7 |
| Bebaute Grundstücke | bb | 563 | 37 | 638 | 41 | + 13 |
| Eigentumswohnungen | ei | 13 | 1 | 22 | 1 | + 69 |
| Land- und forstwirtschaftliche Flächen | lf | 584 | 37,5 | 511 | 33 | - 12 |
| Gemeinbedarfsflächen | gf | 43 | 3 | 37 | 2 | - 14 |
| Sonstige Flächen | sf | 119 | 8 | 132 | 8 | + 11 |
| Summe | | 1537 | 100 | 1571 | 100 | + 2 |

Der Anteil an den Erwerbsvorgängen ist in diesem Jahr bei den „Bebauten Grundstücken“ mit einem Anteil von etwa 41 % am höchsten. Erst danach folgt der Teilmarkt „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ mit einem Anteil von 33 %, gefolgt von den „Unbebauten Bauflächen“ mit etwa 15 %.

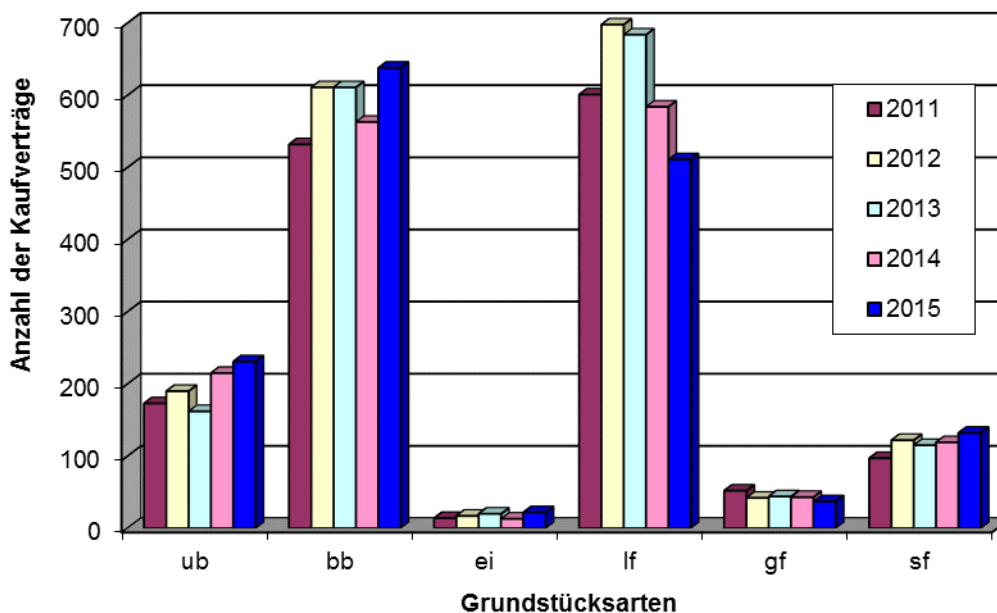
Im Berichtsjahr wurden nur noch 2 „Sonderfälle zur Zusammenführung von Grund- und Gebäudeigentum“ registriert. Diese sind in der Grundstücksart „Unbebaute Bauflächen“ statistisch erfasst.

Prozentualer Anteil 2015 bezogen auf die Anzahl der Erwerbsvorgänge



Die Gesamtzahl der Erwerbsvorgänge ist in diesem Jahr im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen. Es wurden 34 Kauffälle mehr registriert als im Vorjahr (2 %).

Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge von 2011 bis 2015



Hinsichtlich der Entwicklung der Anzahl der registrierten Kauffälle ist bei den meisten Grundstücksarten ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Nur bei den Teilmärkten „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ und „Gemeinbedarfsflächen“ ist die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen (um 12 % bzw. 14 %). Die Anzahl der Eigentumswohnungen ist zwar von 13 auf 22 wieder angestiegen, dieser Teilmarkt bleibt aber weiterhin ohne größere Bedeutung im Landkreis Elbe-Elster.

4.2 Geldumsatz

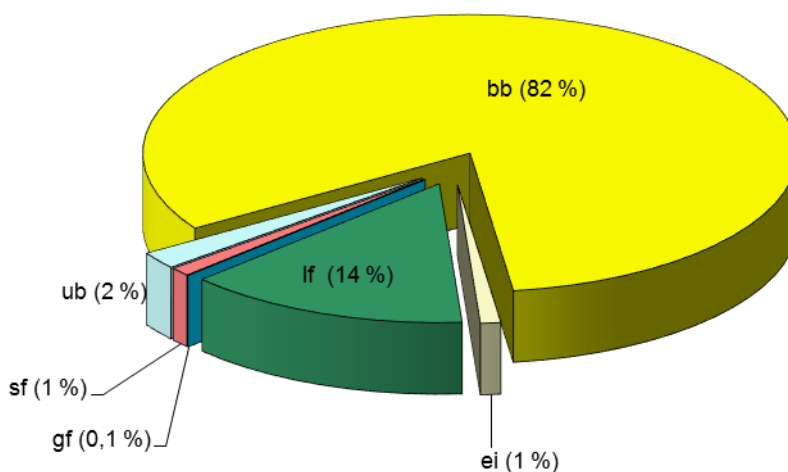
Im Berichtsjahr 2015 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtgeldumsatz von

86,2 Mio €

registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein erheblicher Anstieg um etwa 64 %. Der Geldumsatz hat hiernach einen neuen Höchststand erreicht. Der unverhältnismäßig hohe Anstieg resultiert aus dem Anstieg des Geldumsatzes bei „Bebauten Grundstücken“ auf fast das Doppelte des Vergleichszeitraums. Die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr ist in folgender Tabelle ersichtlich.

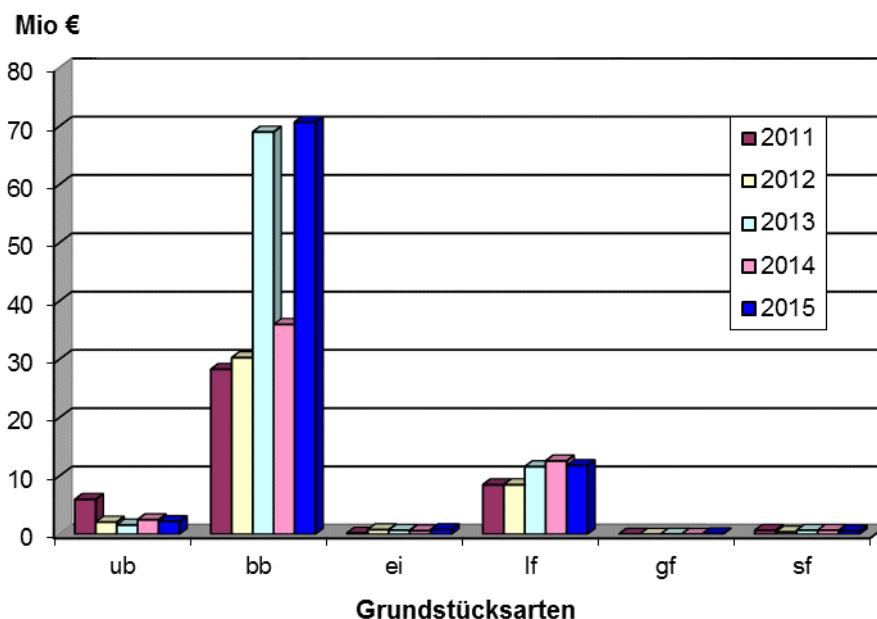
| Grundstücksart | | Geldumsatz 2014 (Mio €) | Anteil in % 2014 | Geldumsatz 2015 (Mio €) | Anteil in % 2015 | Veränderung zum Vorjahr in % |
|--|----|-------------------------------|------------------------|-------------------------------|------------------------|------------------------------------|
| Unbebaute Bauflächen | ub | 2,5 | 5 | 2,2 | 2 | - 13 |
| Bebaute Grundstücke | bb | 36,0 | 69 | 70,7 | 82 | + 96 |
| Eigentumswohnungen | ei | 0,6 | 1 | 0,8 | 1 | + 36 |
| Land- und forstwirtschaftliche Flächen | lf | 12,6 | 24 | 11,8 | 14 | - 6 |
| Gemeinbedarfsflächen | gf | 0 (0,02) | 0 | 0,1 | 0 | + 150 |
| Sonstige Flächen | sf | 0,7 | 1 | 0,6 | 1 | - 6 |
| Summe | | 52,4 | 100 | 86,2 | 100 | + 64 |

Prozentualer Anteil am Geldumsatz 2015



Die „Bebauten Grundstücke“ nehmen, wie auch in den Vorjahren, den Hauptanteil des Geldumsatzes ein, wobei der prozentuale Anteil mit 82 % im Vergleich zum Vorjahr erheblich angestiegen ist. Dahinter folgt in diesem Jahr wieder der Grundstücksteilmarkt „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ mit einem Anteil von nur noch 14 % (2014 = 24 %). Mit einem Anteil von nur 2 % sind die „Unbebauten Bauflächen“ dahinter einzureihen (2014 noch 5 %).

Entwicklung des Geldumsatzes von 2011 bis 2015



Die Ursache des erheblichen Anstiegs beim Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ ist unter anderem ein Kauffall über sämtliche Gebäude eines Wohnungsunternehmens.

Auch bei den Teilmärkten „Eigentumswohnungen“ und „Gemeinbedarfsflächen“ ist ein Anstieg des Geldumsatzes zu verzeichnen. Bei den anderen Teilmärkten war der Geldumsatz im Berichtsjahr rückläufig.

4.3 Flächenumsatz

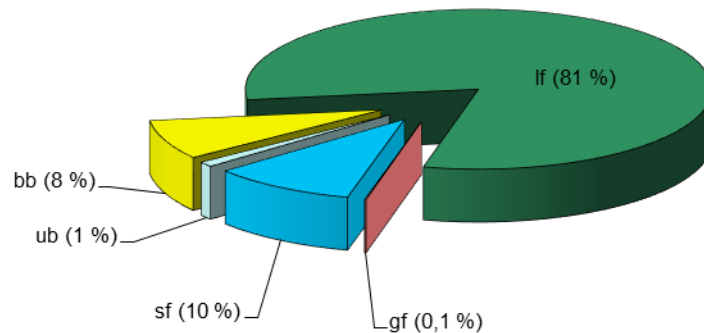
Im Berichtsjahr 2015 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtflächenumsatz von

2 457,5 ha

registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Rückgang um etwa 15 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten im Vergleich zum Vorjahr ist in folgender Tabelle ersichtlich.

| Grundstücksart | Flächenumsatz 2014 (ha) | Anteil in % 2014 | Flächenumsatz 2015 (ha) | Anteil in % 2015 | Veränderung zum Vorjahr in % |
|---|-------------------------|------------------|-------------------------|------------------|------------------------------|
| Unbebaute Bauflächen ub | 31,9 | 1 | 30,4 | 1 | - 5 |
| Bebaute Grundstücke bb | 205,3 | 7 | 203,5 | 8 | - 1 |
| Land- und forstwirtschaftliche Flächen lf | 2579,3 | 89,5 | 1984,0 | 81 | - 23 |
| Gemeinbedarfsflächen gf | 1,5 | 0(0,001) | 3,0 | 0(0,1) | + 92 |
| Sonstige Flächen sf | 66,2 | 2,5 | 236,6 | 10 | + 257 |
| Summe | 2884,3 | 100 | 2457,5 | 100 | - 15 |

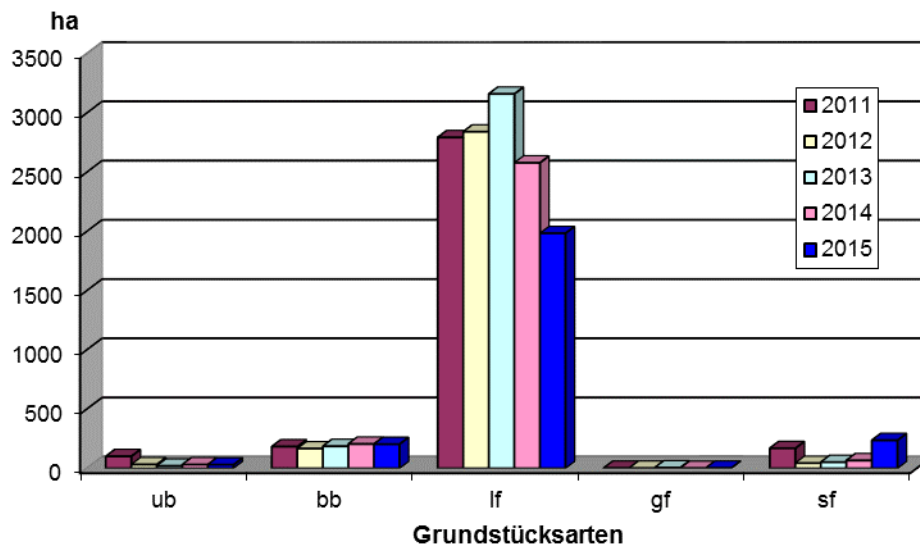
Prozentualer Anteil am Flächenumsatz 2015



Der Flächenumsatz lag im Berichtsjahr um etwa 15 % niedriger als der Wert von 2014, nachdem er bereits im Jahr davor um 16 % gesunken 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 81 % wieder zurückgegangen ist. Im Gegensatz dazu stieg der prozentuale Flächenanteil der „Bebauten Grundstücken“ von 7 auf 8 % und der „Sonstigen Flächen“ sogar von 2,5 % auf 10 % an.

Entwicklung des Flächenumsatzes von 2011 bis 2015



Bei den meisten Grundstücksteilmärkten ist im Jahr 2015 ein Rückgang des Flächenumsatzes zu verzeichnen. Nur bei den Grundstücksteilmärkten „Sonstige Flächen“ und „Gemeinbedarfsflächen“ stieg der Flächenumsatz an. Der erhebliche Anstieg bei „Sonstigen Flächen“ hat seine Ursache in einem einzelnen Kauffall über ausgebeutetes Abbauland mit einer Flächengröße von über 170 ha.

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.

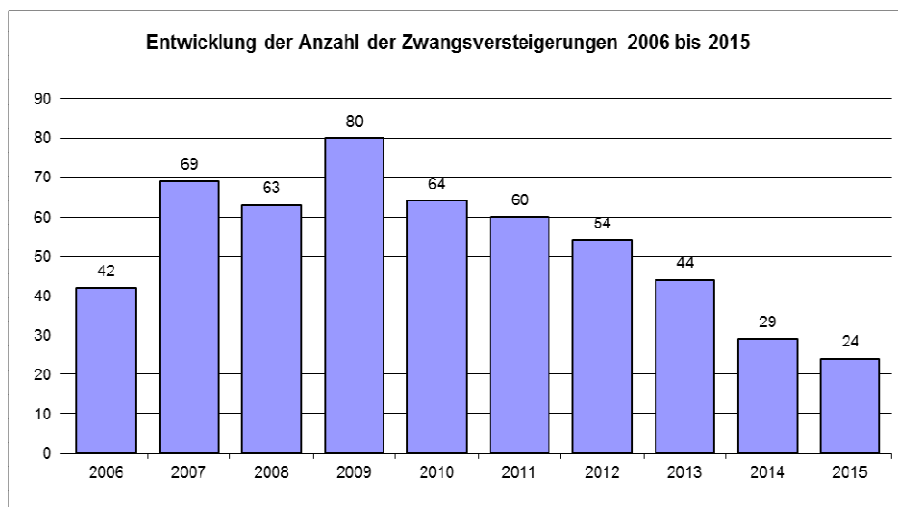
| Grundstücksart | Natürliche Personen | | öffentliche Hand | | sonst. juristische Personen | |
|----------------|---------------------|----------|------------------|----------|-----------------------------|----------|
| | Veräußerer | Erwerber | Veräußerer | Erwerber | Veräußerer | Erwerber |
| ub | 92 | 192 | 102 | 16 | 37 | 23 |
| bb | 534 | 578 | 14 | 2 | 90 | 58 |
| ei | 20 | 20 | - | - | 2 | 2 |
| lf | 399 | 223 | 86 | 56 | 26 | 232 |
| gf | 22 | 1 | 2 | 32 | 13 | 4 |
| sf | 68 | 93 | 58 | 10 | 6 | 29 |
| Summe | 1135 | 1107 | 262 | 116 | 174 | 348 |

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 2015 durch das Amtsgericht insgesamt 24 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 2013 bis 2015 aufgeführt.

| Jahr | Grundstücksart | Anzahl der Beschlüsse | Flächenumsatz ha | Geldumsatz T € | Verhältnis Zuschlagsbetrag zum ursprünglich ermittelten Verkehrswert Durchschnitt, Spanne |
|------|--|-----------------------|------------------|----------------|---|
| 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 | |
| 2015 | Unbebaute Grundstücke | 2 | 0,1 | 13 | 66 % |
| | Bebaute Grundstücke | 20 | 4,5 | 644 | 54 % (15 % - 119 %) |
| | Land- und forstwirtschaftliche Flächen | 0 | - | - | |
| | Eigentumswohnungen | 2 | 0,8 | 53 | 77 % |
| | Sonstige Flächen | 0 | | | |
| | Summe | 24 | 5,4 | 710 | |

5 Bauland

5.1 Allgemeines

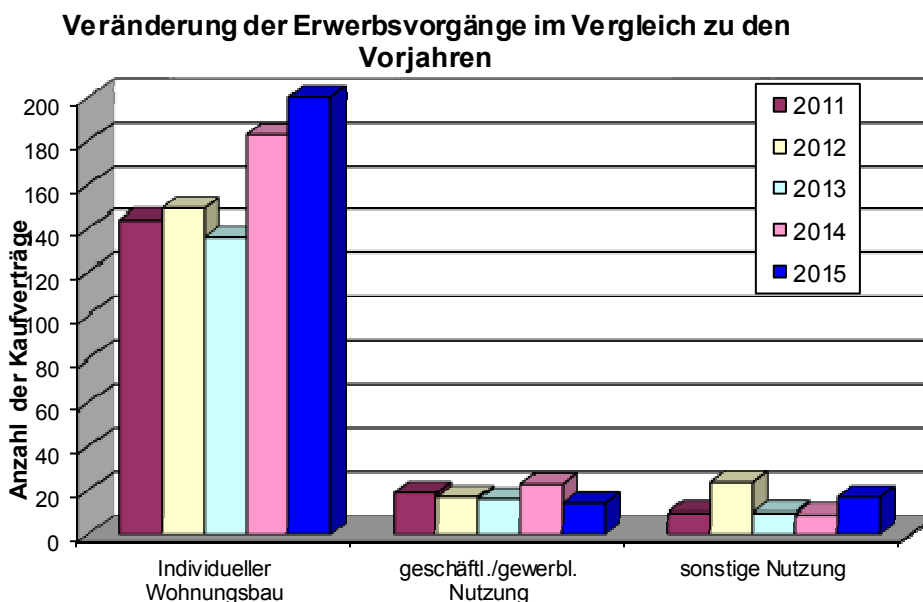
5.1.1 Umsatzzahlen

Im Jahr 2015 wurden insgesamt 231 unbebaute Baugrundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von 30,4 ha und einem Geldumsatz von 2,2 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. € | |
|--------------------------------|-------------------------|---------|---------------------|---------|----------------------|----------|
| | 2015 | Vorjahr | 2015 | Vorjahr | 2015 | Vorjahr |
| Individueller Wohnungsbau/ MFH | 200 | 183 | 20,1 | 18,8 | 1,7 | 1,5 |
| Geschäftl./gewerbl. Nutzung | 14 | 23 | 9,4 | 11,4 | 0,4 | 0,9 |
| sonstige Nutzung | 17 | 9 | 0,9 | 1,7 | 0 (0,01) | 0 (0,08) |
| Summe | 231 | 215 | 30,4 | 31,9 | 2,2 | 2,5 |

Die Anzahl der Kaufverträge ist um 7 % angestiegen. Der Flächenumsatz dagegen sank um 5 %, der Geldumsatz ging ebenfalls um 13 % zurück.

Die Nachfrage nach unbebauten Baugrundstücken ist im Landkreis Elbe-Elster vor allem beim individuellen Wohnungsbau gestiegen, bei geschäftlicher und gewerblicher Nutzung dagegen leicht zurückgegangen.



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, wie auch schon im Vorjahr 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 im Gegensatz zum Vorjahr wieder etwas zurückgegangen.

| Grundstücksart | durchschnittliche Grundstücksgrößen (m ²) | | | | |
|---------------------------|---|------|------|------|-------------|
| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
| Individueller Wohnungsbau | 936 | 605 | 672 | 710 | 583 |
| Mehrfamilienhäuser | 710 | 761 | 665 | 823 | 600 |
| gewerbliche Grundstücke | 8489 | 3639 | 2557 | 5505 | 4619 |

5.2 Bauland für den Individuellen Wohnungsbau/Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2015 wurden 51 Kaufverträge über selbständige Wohnbaugrundstücke (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, ohne Zukäufe) abgeschlossen. Das ist ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um 7 Kauffälle. Das Preisniveau bewegte sich in den ländlichen Gebieten zwischen 5,00 €/m² und 23,00 €/m², in den Stadtlagen (Finstervalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) zwischen 15,00 €/m² und 60,00 €/m². In den nach 1991 neu erschlossenen Wohngebieten wurden im Jahr 2015 wieder 10 Kauffälle registriert, das Preisniveau hier ist wieder etwas niedriger als in den Vorjahren. 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 |
|-------------|----------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| 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) |
| 2015 | 22 | Ø 29,00 (15,00 – 60,00) | Ø 26 400 (8 300 – 62 600) | Ø 936 (258 – 1 500) |

Ländliche Gebiete (ohne neue Wohngebiete)

| Jahr | Anzahl der Kauffälle | Kaufpreis in €/m ² | Gesamtkaufpreise in € | Grundstücksgröße in m ² |
|-------------|----------------------|----------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| 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) |
| 2015 | 19 | Ø 10,00 (5,00 – 23,00) | Ø 10 000 (3 200 – 20 700) | Ø 1 020 (464 – 1 528) |

Neu erschlossene Wohngebiete

| Jahr | Anzahl der Kauffälle | Kaufpreis in €/m ² | Gesamtkaufpreise in € | Grundstücksgröße in m ² |
|-------------|----------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| 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 | | | |
| 2015 | 10 | Ø 22,00 (10,00 – 29,00) | Ø 18 500 (4 000 – 43 300) | Ø 825 (255 – 1 733) |

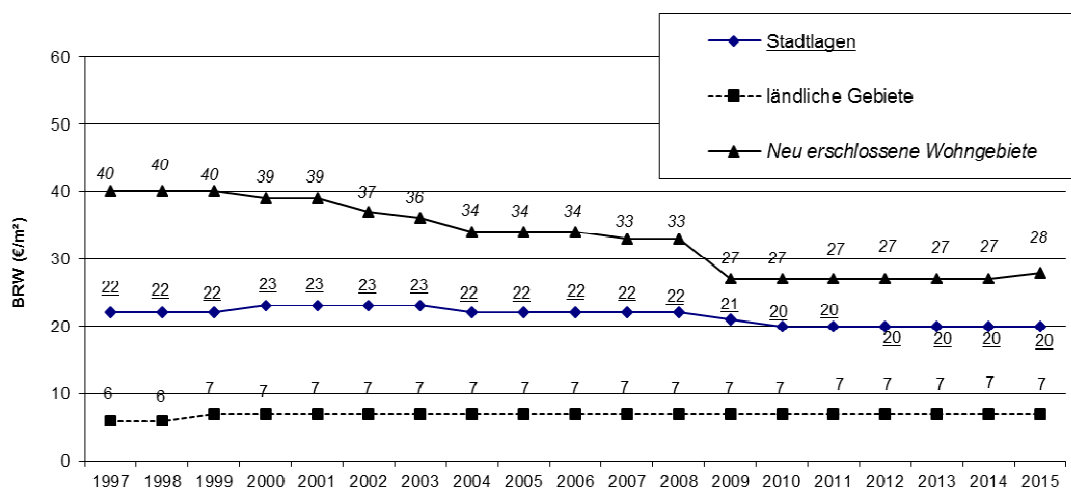
Die Gesamtkaufpreise sind im Gegensatz zum Vorjahr in den ländlichen Gebieten leicht gesunken, in den Stadtlagen dagegen wieder angestiegen. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen zeigen nur in den Stadtlagen eine leicht ansteigende Tendenz.

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

Die Anzahl der Kauffälle ist nur in den ländlichen Gebieten rückläufig, dagegen in den Stadtlagen leicht und in den neu erschlossenen Wohngebieten im Gegensatz zum Vorjahr wieder angestiegen.

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 hatten 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 trotz des Anstiegs der Kauffälle im Jahr 2015 die Nachfrage nach baureifen, erschlossenen Grundstücken in diesen Gebieten nur gering ist.

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



Der leichte Anstieg bei den neu erschlossenen Wohngebieten hat seine Ursache darin, dass die BRW-Zonen mit niedrigem Preisniveau in Nachbarzonen aufgegangen sind. Somit ist der Durchschnittswert insgesamt etwas höher als im Vorjahr, obwohl in 5 BRW-Zonen das Bodenrichtwertniveau zurückgegangen ist.

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

Nachdem im Vorjahr aufgrund fehlender Kauffälle keine Veränderung zu verzeichnen war, sind in diesem Jahr 5 Bodenrichtwerte im Vergleich zu 2014 gesunken. Drei Bodenrichtwertzonen wurden mit angrenzenden Wohngebieten bzw. Misch-Dorfgebieten zusammengelegt, da hier das BRW-Niveau und die Erschließungszustände ähnlich waren und daher eine gesonderte Ausweisung dieser sehr begrenzten Gebiete nicht mehr notwendig ist.

| Ort | Lage | BRW (ebf) 31.12.2013 [€/m ²] | BRW (ebf) 31.12.2014 [€/m ²] | BRW (ebf) 31.12.2015 [€/m ²] | wertbeeinflussende Merkmale |
|--------------------|---------------------------|--|--|--|--------------------------------|
| Bad Liebenwerda | „Bergstraße“ | 38* | 38* | 35* | WA I GRZ 0,4 |
| Doberlug-Kirchhain | „Waldhufenstraße“ | 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 | - | WA I GRZ 0,2 |
| Herzberg | „Grochwitz Linse“ | 50* | 50* | 50* | WA I-II GRZ 0,3 |
| Herzberg | „Am Finkenherd“ | 43* | 43* | 38* | 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“ | 30* | 30* | 22* | WA I GRZ 0,4 |
| Prösen | „Am Fuchsberg“ | 28* | 28* | 28* | WA II GRZ 0,4 |
| Saathain | „Reichenhainer Straße“ | 14 | 14 | - | WA I GRZ 0,4 |
| Schlieben | „Kniebuschweg“ | 32* | 32* | 32* | WA I GRZ 0,4 |
| Schmerkendorf | „Große Wiese“ | 16* | 16* | 15* | WA |
| Schönewalde | „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“ | 30* | 30* | 25* | WA I GRZ 0,4 |

Anmerkung: * voll erschlossen

(Veränderungen zum Vorjahr **rot** dargestellt).

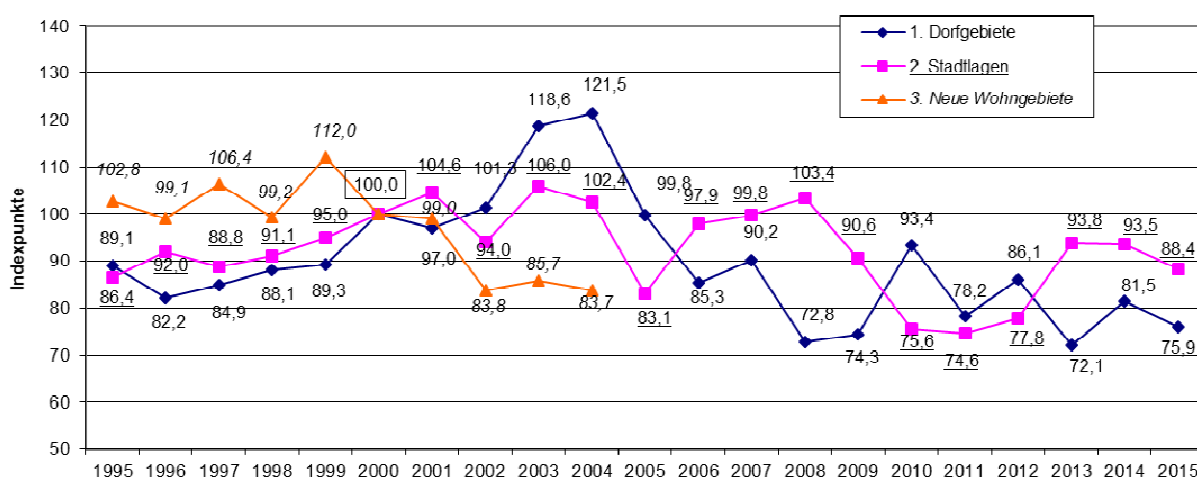
5.2.2 Bodenpreisindexreihen

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 804 Kauffälle aus den Jahren 1995 bis 2015. 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 411 Kauffälle aus den Jahren 1995 bis 2015. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Bauflächen zwischen 150 und 1200 m², welche erschließungsbeitragsfrei nach BauGB oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind.

Die Selektion für Indexreihe 3 für die „**Neu erschlossenen Wohngebiete**“ umfasste Kauffälle selbständig nutzbarer Bauflächen zwischen 300 und 1000 m², welche erschließungsbeitragsfrei nach BauGB oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind. Ab 2005 war 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 2015 insgesamt 13 Kaufverträge für gewerbliche bzw. geschäftliche Nutzung erfasst. 4 Kaufverträge hiervon sind Kauffälle für selbständig bebaubare baureife Baugrundstücke (ohne ungewöhnliche Verhältnisse).

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).

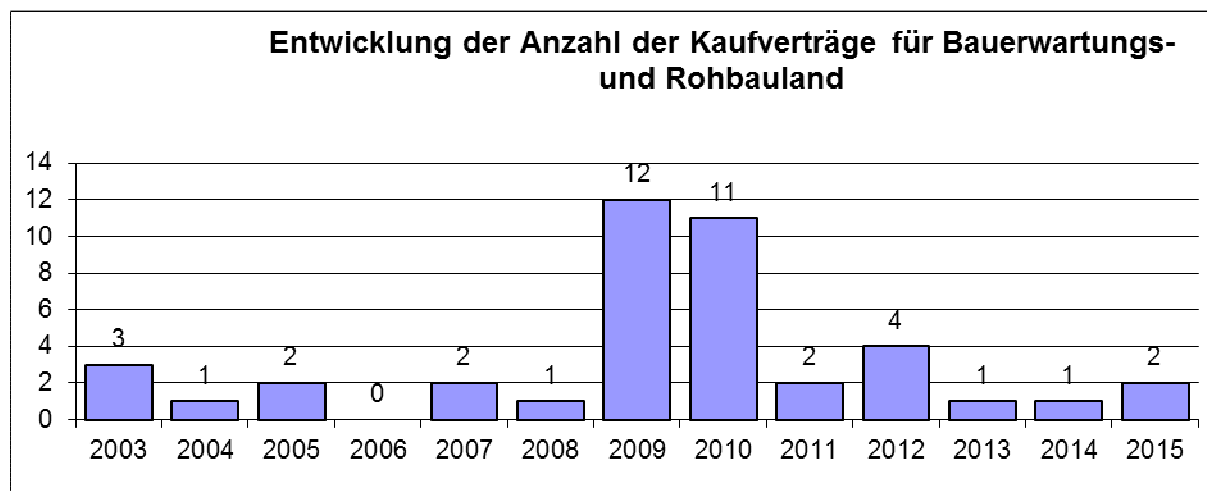
| Jahr | Anzahl der Kauffälle | Kaufpreis in €/m ² | Gesamtkaufpreise in € | Grundstücksgröße in m ² |
|-------------|----------------------|-------------------------------|---|---|
| 2011 | 15 | 3,00 – 9,50 | Ø 245 000 (2 000 – 2 400 000) | Ø 46 000 (500 – 478 000) |
| 2012 | 7 | 4,00 – 15,00 | Ø 40 600 (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) |
| 2015 | 4 | 1,00 – 6,00 | Ø 39 400 (3 000 – 112 800) | Ø 7 800 (3 000 – 18 800) |

Im Berichtsjahr ist auffällig, dass sich die leicht ansteigende Tendenz von 2014 bei der Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr nicht fortgesetzt hat. Die Anzahl mit nur 4 Kauffällen ist im gesamten Landkreis weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau.

Diese Zusammenstellung lässt weiterhin erkennen, dass die Gesamtkaufpreise im Vergleich zu den Vorjahren weiter zurückgegangen sind, die durchschnittliche Flächengröße ist dagegen leicht angestiegen. Die Kaufpreise je m² befinden sich schon seit Jahren auf relativ stabilem Niveau, sind aber in diesem Jahr leicht zurückgegangen.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Berichtsjahr wurden nur zwei auswertbare Kauffälle für Bauerwartungsland und kein Kauffall für Rohbauland erfasst.



Um eine fundierte Aussage zu Bauerwartungsland und Rohbauland treffen zu können, wurden alle auswertbaren Kauffälle seit 2003 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 2003-2015 | Kaufpreis in €/m ² | Verhältnis der Kaufpreise zum jeweils angrenzenden Bodenrichtwert | |
|-------------------|--------------------------------|---------------------------------|---|--|
| | | | angrenzender BRW ist erschließungsbeitragspflichtig | angrenzender BRW ist erschließungsbeitragsfrei |
| Bauerwartungsland | 22 | Ø 1,64 (0,60 – 6,00) | Ø 16 % (16 - 18 %) | Ø 23 % (8 – 60 %) |
| Rohbauland | 24 | Ø 6,27 (0,65 – 15,00) | Ø 71 % (57 - 88 %) | Ø 35 % (12 – 91 %) |

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Bauflächen im Außenbereich

Seit 2011 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 3,23 (0,75 – 13,00) | Ø 32 % (10 - 67 %) |

5.7 Erbbaurechte

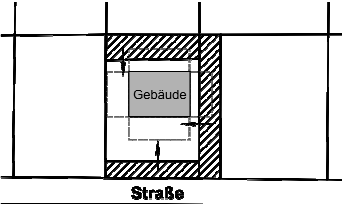
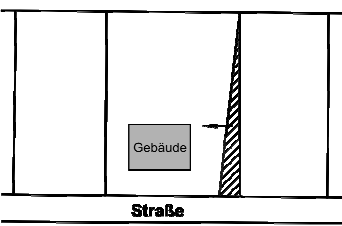
Bei der Bestellung von Erbbaurechten werden vertraglich Erbbauzinsen vereinbart.

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. 2015 wurden zwei Verträge zu Erbbaurechten registriert, nachdem 2014 vier und 2013 ebenfalls nur zwei Verträge vorgelegt wurden.

5.8 Sonderauswertungen

5.8.1 Arrondierungsflächen

| Arrondierung der unselbständigen Teilfläche | Flächenspanne [m ²] Anzahl der Kaufverträge (2011-2015) | Preisspanne Durchschnitt % vom Bodenrichtwert (Spanne %) | Beispiel |
|---|--|---|---|
| Teilfläche die baurechtlich notwendig ist | ≤ 100 70 | 1,00 – 43,00 Ø 96 (13 – 156) |  |
| | > 100 59 | 1,00 – 38,00 Ø 88 (17 – 120) | |
| Teilfläche, die als Funktionsfläche oder der Verbesserung des Grenzverlaufs dient | ≤ 100 25 | 1,00 – 48,00 Ø 90 (5 – 200) |  |
| | > 100 48 | 1,00 – 51,00 Ø 79 (10 – 200) | |
| Teilfläche, die baurechtlich nicht notwendig ist, aber rechtlich Bauland ist (Fläche, die die bauliche Ausnutzbarkeit erhöht) | ≤ 100 10 | 3,00 – 23,00 Ø 92 (58 – 152) | z. B. für Anbauten an bestehende Gebäude, Nebengebäude, Wintergarten |
| | > 100 16 | 1,00 – 15,00 Ø 67 (7 – 162) | |

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 2015 wurden in **511** Fällen land- und forstwirtschaftliche Flächen veräußert. Dies ist ein Rückgang im Vergleich zum Vorjahr um etwa 12 %. Die dabei veräußerte Fläche betrug 1 984 ha. Hierbei wurde ein Geldumsatz von etwa 11,8 Mio € erzielt.

45 Kauffälle hiervon wurden für den Neubau bzw. Erweiterung von Straßen, Geh- und Radwegen u. a. durch die öffentliche Hand getätigt. Das sind 5 Kauffälle weniger als im Vorjahr.

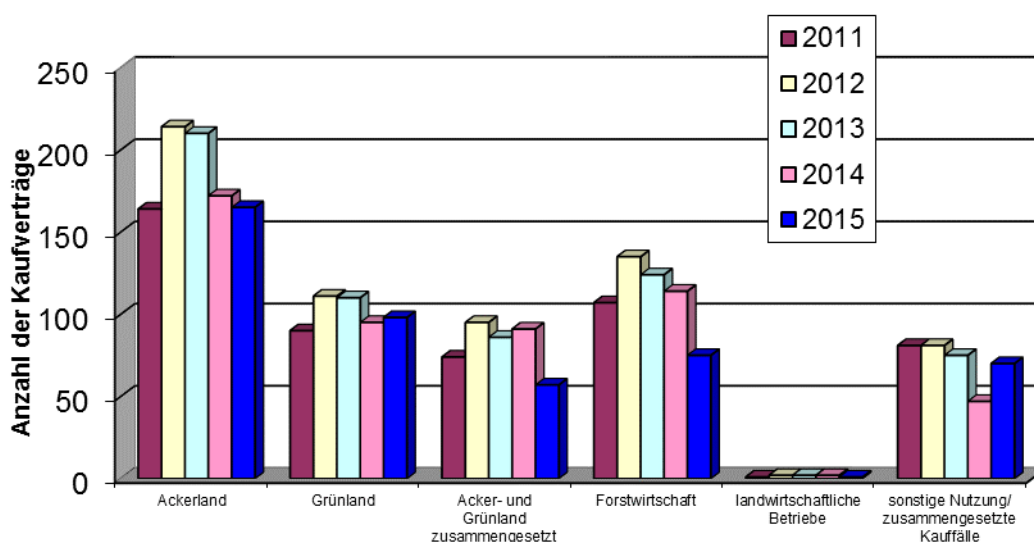
Aufgrund der Umsetzung des Ausgleichsleistungsgesetzes wurden in diesem Jahr 4 Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen getätigt mit einem Flächenumsatz von rd. 21 ha und einem Geldumsatz von rd. 16 000 €.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Anzahl der Erwerbsvorgänge in den einzelnen landwirtschaftlichen Teilmärkten im Vergleich zu den Vorjahren. Die o. g. 45 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 | 2013 | | 2014 | | 2015 | |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------|-------------------------|-------------|-------------------------|-------------|
| | Anzahl der Kaufverträge | Anteil in % | Anzahl der Kaufverträge | Anteil in % | Anzahl der Kaufverträge | Anteil in % |
| Ackerland | 210 | 35 | 174 | 33 | 165 | 35,5 |
| Grünland | 110 | 18 | 95 | 18 | 98 | 21 |
| Acker- und Grünland / zusammengesetzt | 86 | 14 | 91 | 18 | 57 | 12 |
| Dauerkulturen | 3 | 0 (0,4) | 1 | 0 (0,2) | 1 | 0 (0,2) |
| Forstwirtschaft | 124 | 20 | 114 | 22 | 75 | 16 |
| landw. Hofstellen | 2 | 0 (0,3) | 2 | 0 (0,4) | 1 | 0 (0,2) |
| Sonstige/zusammengesetzte Verkäufe | 72 | 12 | 46 | 9 | 69 | 15 |
| Summe | 607 | 100 | 523 | 100 | 466 | 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 104 Kauffälle von Ackerflächen und 51 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.

| | 2013 | | 2014 | | 2015 | |
|----------|----------------------|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|
| | Anzahl der Kauffälle | Ø Kaufpreis [€/m ²] | Anzahl der Kauffälle | Ø Kaufpreis [€/m ²] | Anzahl der Kauffälle | Ø Kaufpreis [€/m ²] |
| AZ <=40 | 137 | 0,40 | 87 | 0,43 | 96 | 0,52 |
| AZ 41-60 | 6 | 0,65 | 10 | 0,37 | 5 | 0,63 |
| AZ 61-80 | 2 | 1,04 | 1 | 0,80 | 3 | 1,76 |
| AZ >=81 | - | - | - | - | - | - |
| GZ <=40 | 46 | 0,36 | 50 | 0,30 | 43 | 0,42 |
| GZ 41-60 | 12 | 0,30 | 9 | 0,52 | 8 | 0,48 |
| 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 sind im Berichtsjahr weiter angestiegen. Das äußert sich auch darin, dass im Landkreis Elbe-Elster alle regionalen Bodenrichtwerte für Ackerland und 6 von 7 Bodenrichtwerte für Grünland zum Stichtag 31.12.2015 angestiegen sind. (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 51 Kauffällen für Ackerland und 20 Kauffällen für Grünland aus den Jahren 2014/15 wurden folgende Kaufpreise festgestellt.

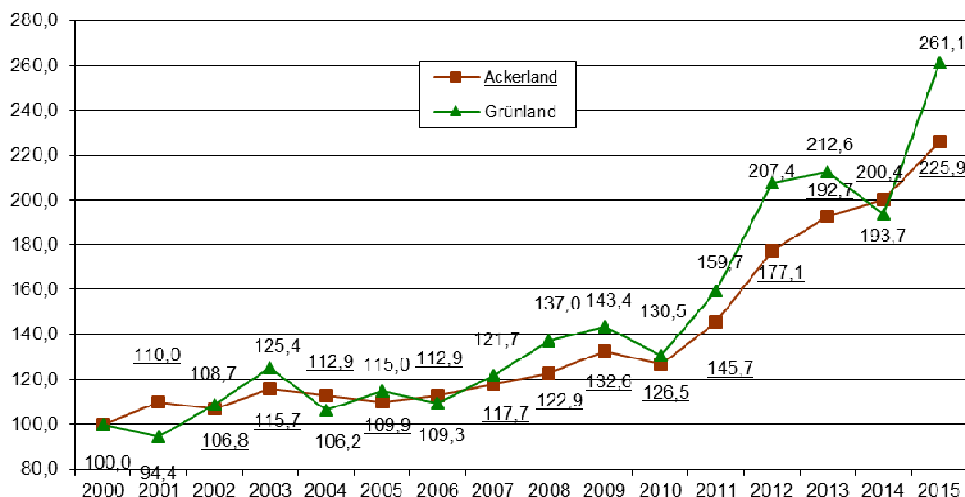
| | | Anzahl der Kauffälle | Flächengröße m ² | Ø Kaufpreis (Kaufpreisspanne) €/m ² | durchschnittlicher Anteil vom jeweiligen BRW |
|----------------|------------------|----------------------|------------------------------------|--|--|
| 2014/15 | Ackerland | 31 | 1 000 bis 10 000 m ² | 0,63 (0,30 – 1,90) | 1,7 fach |
| | | 20 | >10 000 bis 100 000 m ² | 0,67 (0,20 – 1,39) | 1,9 fach |
| | Grünland | 20 | 1 000 bis 16 000 m ² | 0,46 (0,22 – 1,43) | 1,4 fach |
| 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 |

Der Vergleich zu der Auswertung im Vorjahr zeigt, dass bei Ackerland ein Anstieg der Kaufpreise zu verzeichnen ist, bei Grünland dagegen 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 1614 Kauffällen für Ackerland und 776 Kauffällen für Grünland aus dem Auswertzeitraum 2000 bis 2015. 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 2015 in 75 Fällen statt. Das sind 39 Verkäufe weniger als im Jahr 2014. Aufgrund der Umsetzung des Ausgleichleistungsgesetzes in Verbindung mit der Flächenerwerbsverordnung wurden im Berichtsjahr 2 Verkäufe getätigt.

Für Waldflächen, bei denen Kaufpreise frei vereinbart und ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt wurden, konnten 53 Erwerbsvorgänge registriert werden.

Für den **Baumbestand** wurden in 4 Fällen gesonderte Kaufpreisvereinbarungen abgeschlossen.

| 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 |
| 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) |
| 2015 | 53 | 0,45 (0,03 – 1,39) | 4 | 0,53 (0,28 – 0,98) | 0,15 (0,10 – 0,20) |

Die zum Stichtag 31.12.2015 im Landkreis Elbe-Elster flächendeckend ermittelten Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen weisen, wie auch schon im Vorjahr, in sechs von sieben Bodenrichtwertzonen im Vergleich zum Vorjahr eine steigende Tendenz auf (siehe auch 10.2.2.2).

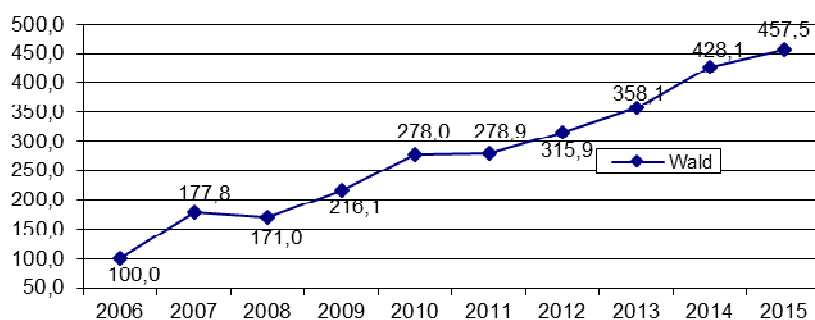
6.3.1.2 Ortsnahe forstwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2015 wurden nur 12 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 |
|------------------|----------------------|--|--|
| 2011-2013 | 17 | 0,50 (0,27 – 1,61) | 2 fach |
| 2012-2014 | 19 | 0,47 (0,19 – 0,94) | 1,9 fach |
| 2013-2015 | 26 | 0,65 (0,19 – 1,57) | 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 756 Kauffällen für Waldflächen aus dem Auswertungszeitraum 2006 bis 2015. 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

0,10 €/m² bis 1,00 €/m² (Ø 0,50 €/m²)

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

0,25 €/m² bis 1,50 €/m² (Ø 0,95 €/m²)

Preise zwischen 10 % und 100 % (Ø 65 %) 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

0,15 €/m² und 1,90 €/m² (Ø 0,50 €/m²)

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

0,50 €/m² und 8,00 €/m² (Ø 3,50 €/m²)

und im Innenbereich der **Gemeinden** zwischen

0,30 €/m² und 7,50 €/m² (Ø 1,80 €/m²)

Für den **Neubau von Bahnanlagen** innerhalb der Ortslagen wurden Kaufpreise zwischen

2,50 €/m² bis 7,00 €/m² gezahlt.

Schutzflächen an Deichen

In den Jahren 2013 bis 2015 wurden nur zwei Kaufverträge über Schutzflächen registriert (nicht repräsentativ). Die Kaufpreise betragen seit 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 Deichsanierungen wurden 11 Kauffälle im Jahr 2015 registriert. Die Kaufpreise betragen zwischen

0,50 €/m² und 1,50 €/m²

7.2 Gartenland

Für Gartenland sind im Landkreis Elbe-Elster im Berichtszeitraum 68 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 97 Kauffälle aus den Jahren 2014 und 2015 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 | Auswertez Zeitraum | Anzahl der Kauffälle | Kaufpreise in €/m ² | Grundstücksgröße in m ² | Verhältnis der Kaufpreise zum jeweils angrenzenden Bodenrichtwert |
|-------------------|--------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------------------|---|
| Stadtlage | 2013-2014 | 32 | Ø 4,00 (1,00 – 8,00) | Ø 641 (97 – 1 822) | Ø 25 % (4 – 50 %) |
| | 2014-2015 | 29 | Ø 3,90 (1,00 – 8,00) | Ø 604 (79 – 1 822) | Ø 22 % (4 – 50 %) |
| Ländliche Gebiete | 2013-2014 | 45 | Ø 2,30 (0,30 – 7,00) | Ø 631 (44 – 1 880) | Ø 31 % (6 – 65 %) |
| | 2014-2015 | 68 | Ø 2,10 (0,30 – 7,00) | Ø 478 (23 – 1 630) | Ø 30 % (6 – 65 %) |

7.2.2 Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten im Außenbereich

In der aktuellen Auswertung wurden 18 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2014 und 2015 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 zurückgegangen.

| Lage | Auswertezeitraum | Anzahl der Kauffälle | Kaufpreise in €/m ² | Grundstücksgröße in m ² |
|-------------------------------------|------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Außenbereich der Städte | 2013-2014 | 5 | Ø 3,30 (0,65 – 5,00) | Ø 553 (308 – 1 050) |
| | 2014-2015 | 4 | Ø 2,50 (1,00 – 5,00) | Ø 281 (198 – 373) |
| Außenbereich der ländlichen Gebiete | 2013-2014 | 16 | Ø 1,80 (0,60 – 4,10) | Ø 926 (140 – 1 966) |
| | 2014-2015 | 14 | Ø 1,60 (0,35 – 5,00) | Ø 1 008 (180 – 1 966) |

7.3 Abbauland

Im Jahr 2015 wurden in der Kaufpreissammlung für den Landkreis Elbe-Elster 11 Kaufverträge (2014 – ebenfalls 11 Verträge) über Abbauland 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 101 000 m².

Die Kaufpreisspanne für diese Flächen lag zwischen 0,30 €/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

| Auswertezeitraum | 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) |
| 2013 bis 2015 | 26 | Ø 0,72 (0,30 – 2,00) | Ø 30 100 (430 – 101 360) |

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 | 20 (2014 - 2015) | Ø 0,18 (0,04 – 0,39) | Ø 4 500 (30 – 38 000) |
| Teiche für Freizeitnutzung | 5 (2012 - 2015) | Ø 0,39 (0,10 – 0,91) | Ø 26 000 (1200 – 114 000) |
| Teiche für Fischerei | 2 (2010) | Ø 0,75 | k. A |

7.5 Erneuerbare Energien

7.5.1 Flächen für Windenergieanlagen

Im Berichtsjahr 2015 ist im Landkreis Elbe-Elster wie auch schon 2014 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 (Der Kauffall aus 2015 ist als „Ausreißer“ zu werten und wird nicht betrachtet).

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 2015 ist im Landkreis Elbe-Elster **kein** Vertrag, und in den drei vorhergehenden Jahren jeweils 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.

Die Tabelle wurde im Vergleich zum Bericht 2014 nicht verändert.

| 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 2015 wurden 638 bebaute Grundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von etwa 204 ha und einem Geldumsatz von etwa 71 Mio. €.

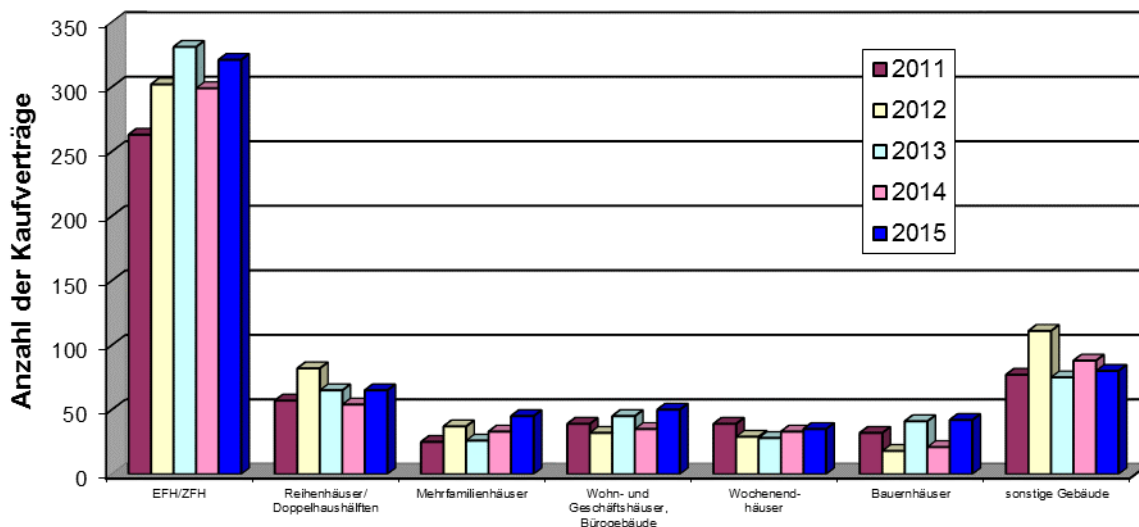
Die bebauten Grundstücke werden nach der Art ihrer baulichen Nutzung unterteilt.

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. € | |
|---|-------------------------|---------|---------------------|---------|----------------------|---------|
| | 2015 | Vorjahr | 2015 | Vorjahr | 2015 | Vorjahr |
| Freistehende Ein und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) | 321 | 299 | 50,9 | 47,8 | 16,9 | 14,5 |
| Reihenhäuser/Doppelhaushälften | 65 | 54 | 8,6 | 4,2 | 3,0 | 2,4 |
| Mehrfamilienhäuser | 45 | 33 | 23,0 | 57,0 | 22,4 | 8,1 |
| Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude | 50 | 35 | 14,5 | 6,8 | 12,0 | 2,9 |
| Wochenendhäuser | 35 | 33 | 2,7 | 4,3 | 0,8 | 0,6 |
| Bauernhäuser (z. B. Drei- und Vierseitenhöfe) | 42 | 21 | 16,2 | 9,0 | 1,6 | 0,8 |
| Sonstige Gebäude (z. B. Lager-, Produktions- und Verkaufsgebäude) | 80 | 88 | 87,6 | 76,3 | 14,0 | 6,6 |
| Summe | 638 | 563 | 203,5 | 205,3 | 70,7 | 36,0 |

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 zum Vorjahr ein leichter Anstieg zu verzeichnen ist. Während die Anzahl der Kauffälle bei den meisten Gebäudearten angestiegen ist, ist nur bei „Sonstigen Gebäuden“ eine leicht 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 2015 wurden 211 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 | 66 | Ø 75 900 (7 000 bis 200 000) | Ø 1 191 (177 – 3 600) |
| | Ländliche Gebiete | 130 | Ø 54 500 (7 500 bis 346 500) | Ø 1 328 (234 – 4 231) |
| Zweifamilienhäuser | Stadtlage | 8 | Ø 76 100 (7 500 bis 150 000) | Ø 1 181 (746 bis 2 553) |
| | Ländliche Gebiete | 4 | Ø 59 900 (7 500 – 120 000) | Ø 1 450 (410 – 2 479) |

Die Preisentwicklung zeigt in den letzten Jahren immer leichte Schwankungen. Im Berichtsjahr sind die Gesamtkaufpreise für Einfamilienhäuser in den Ländlichen Gebieten wieder leicht angestiegen, in den Stadtlagen dagegen leicht zurückgegangen. Bei Zweifamilienhäusern sind die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise im Vergleich zum Vorjahr insgesamt angestiegen.

| Gebäudeart | durchschnittliche Gesamtkaufpreise (€) | | | | |
|--------------------------------|--|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------|
| | [Anzahl der Kauffälle] | | | | |
| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
| Freistehende Einfamilienhäuser | 54 200 [126] | 53 600 [188] | 57 500 [199] | 55 600 [190] | 61 700 [196] |
| Zweifamilienhäuser | 56 900 [11] | 59 100 [9] | 81 000 [5] | 55 700 [18] | 70 700 [12] |

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

Danach werden Einfamilienhäuser statistisch gesehen mit einer Wohnfläche von 126 m² zu einem Preis von 540,00 €/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 |
|---------------------|----------------------|--|---|
| 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) |
| 2015 | 90 | 126 (48 – 280) | 540 (79 – 1 482) |

In Abhängigkeit vom Baujahr ergibt sich bei den Gesamtkaufpreisen und den Wohnflächenpreisen für Einfamilienhausgrundstücke nachfolgendes Bild (Datenumfang: insgesamt 205 Kauffälle von 2014 und 2015).

| Baujahr | Anzahl der Kauffälle | Ø Baujahr | Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke | |
|-----------|----------------------|-----------|---|---|
| | | | Durchschnittlicher Kaufpreis (Kaufpreisspanne) in €/m ² Wohnfläche | Durchschnittliche Gesamtkaufpreise in € |
| <1901 | 25 | 1892 | 310,00 (79,00 – 1 163,00) | 42 600,00 |
| 1901-1948 | 87 | 1928 | 382,00 (75,00 – 1 116,00) | 43 600,00 |
| 1949-1970 | 42 | 1959 | 545,00 (136,00 – 967,00) | 58 300,00 |
| 1971-1990 | 29 | 1979 | 764,00 (134,00 – 1 482,00) | 86 600,00 |
| > 1990 | 22 | 1999 | 1 080,00 (383,00 – 1 509,00) | 153 900,00 |

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

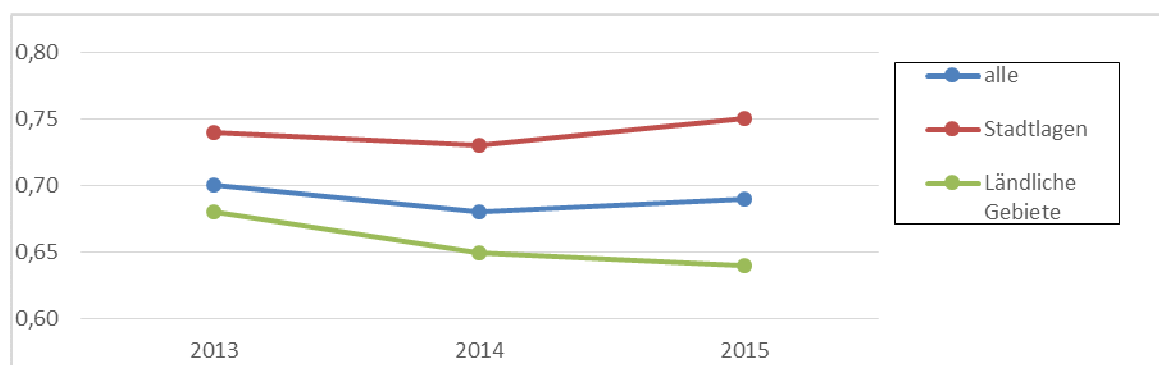
Diese Richtlinie wurde im Marktbericht 2013 erstmalig verwendet. Somit werden hier Kaufpreise aus 2013 bis 2015 zugrunde gelegt.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser konnten 144 Kauffälle nach diesem Modell ausgewertet werden.

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

rd. **0,69**.

Die **Entwicklung der Marktanpassungsfaktoren** für freistehende Einfamilienhäuser insgesamt und in Abhängigkeit von der Lage in den Stadtlagen (Finsterwalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) oder in ländlichen Gebieten zeigt das nachfolgende Diagramm.



Die 45 ausgewerteten Kauffälle aus dem Jahr 2015 belegen einen leichten Anstieg des Sachwertfaktors von 0,67 auf **0,69**.

Für die folgende Auswertung wurden die 144 Kauffälle aus den Jahren 2013 bis 2015 herangezogen.

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 | 47 | 0,77 (0,48 – 1,21) | 64 | 0,68 (0,37 – 1,22) |
| 1980 - 1994 | 7 | 0,64 (0,29 – 0,96) | 7 | 0,47 (0,28 – 0,69) |
| 1995 - 2004 | 7 | 0,68 (0,35 – 0,98) | 9 | 0,65 (0,30 – 0,93) |
| ab 2005 | 2 | 0,66 | 1 | - |
| gesamt | 63 | 0,74 | 81 | 0,64 |

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

| Sachwerte | Lage | | | | | |
|-------------------------|---|----------------------------------|---|----------------------------------|---|----------------------------------|
| | Stadtlagen | | Ländliche Gebiete | | gesamter Landkreis | |
| | Anzahl der Kauffälle (Ø Sachwert) | ØSachwert- faktor (Spanne) | Anzahl der Kauffälle (Ø Sachwert) | ØSachwert- faktor (Spanne) | Anzahl der Kauffälle (Ø Sachwert) | ØSachwert- faktor (Spanne) |
| < 50 000 € | 2 (49 500 €) | 0,65 | 6 (43 000 €) | 0,86 (0,61 – 1,22) | 8 (45 000 €) | 0,80 (0,61 – 1,01) |
| 50 000 € - 100 000 € | 21 (77 000 €) | 0,82 (0,48 – 1,21) | 40 (75 000 €) | 0,67 (0,40 – 1,25) | 61 (76 000 €) | 0,73 (0,40 – 1,25) |
| > 100 000 € | 40 (174 000 €) | 0,70 (0,29 – 1,05) | 35 (166 000 €) | 0,60 (0,28 – 0,93) | 75 (170 000 €) | 0,65 (0,29 – 1,05) |

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

8.3.1.1 Gesamtkaufpreise

Im Jahr 2015 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 59 900 (28 000– 115 000) | Ø 946 (210 – 3 091) |
| | Ländliche Gebiete | 27 | Ø 39 000 (5 000 – 89 000) | Ø 1 144 (350 – 3 590) |

Die Preisentwicklung für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zeigt seit 2011 einen relativ konstanten Trend auf geringem Preisniveau. Die auswertbaren Kauffälle weisen darauf hin, dass eher Gebrauchtimmobilien als neu gebaute Reihenhäuser erworben werden.

(im Berichtsjahr: 44 Kauffälle mit Baujahren vor 1949, nur 6 Kauffälle nach Baujahr 1990)

| Gebäudeart | durchschnittliche Gesamtkaufpreise (€) [Anzahl der Kauffälle] | | | | |
|------------------------------------|--|----------------|----------------|----------------|------------------------------|
| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
| Reihenhäuser/ Doppelhaushälften | 45 200 [35] | 43 700 [45] | 46 100 [47] | 45 200 [48] | 48 100 [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 25 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 106 m² zu einem Preis von 608,00 €/m² Wohnfläche und in ländlichen Gebieten mit einer Wohnfläche von 109 m² zu einem Preis von 327,00 €/m² Wohnfläche veräußert (siehe 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 |
|---------------------|-------------------|----------------------|--|---|
| 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) |
| 2015 | Stadtlage | 12 | 106 (76 – 140) | 608 (280 – 1 200) |
| | Ländliche Gebiete | 13 | 109 (80 – 145) | 327 (94 – 670) |

In Abhängigkeit vom Baujahr ergibt sich bei den Wohnflächenpreisen nachfolgendes Bild (Datenumfang: insgesamt 62 Kauffälle aus 2014 und 2015).

| Baujahr | Anzahl der Kauffälle | Wohnflächenpreise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften | |
|-----------|----------------------|--|---|
| | | Kaufpreisspanne in €/m ² Wohnfläche | Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche |
| <1949 | 44 | 67,00 – 953,00 | 429,00 |
| 1949-1970 | 9 | 94,00 – 587,00 | 314,00 |
| 1971-1990 | 63 | 413,00 – 490,00 | 439,00 |
| ab 1991 | 6 | 578,00 – 1 200,00 | 1 002,00 |

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 45 Kauffälle aus den Jahren 2013 bis 2015 nach diesem Modell ausgewertet werden.

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

rd. **0,67**

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 | ØSachwertfaktor (Spanne) | Anzahl der Kauffälle | ØSachwertfaktor (Spanne) |
| 22 | 0,63 (0,30 – 1,25) | 23 | 0,70 (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 2015 wurden 45 Kaufverträge über Mehrfamilienhausgrundstücke abgeschlossen. Ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse konnten 30 Kaufverträge ausgewertet werden. Das sind 11 Verträge mehr als im Vorjahr. Die Kaufverträge wurden überwiegend über Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 8 Wohneinheiten abgeschlossen. In drei Fällen wurden Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 Wohnungen veräußert.

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 | 21 | Ø 109 800 (22 000 – 735 000) | Ø 22 100 (1 000 – 60 000) | Ø 1 211 (293 – 5 661) |
| | Ländliche Gebiete | 9 | Ø 72 300 (5 000 – 250 000) | Ø 16 500 (2 200 – 41 700) | Ø 1 985 (238 – 4 231) |

Die Preisentwicklung für Mehrfamilienhäuser zeigt im Berichtsjahr im Gegensatz zum Vorjahr wieder einen Trend zu höheren Gesamtkaufpreisen. Die Ursache des Anstieges liegt zum großen Teil an einem einzelnen Kauffall über ein Mehrfamilienhaus mit 20 Wohnungen mit einem Umsatz von über 700 T €.

| Gebäudeart | Jahr | Anzahl der Kauffälle | Gesamtkaufpreise in € | Grundstücksgröße in m ² |
|--------------------|-------------|----------------------|--|------------------------------------|
| Mehrfamilienhäuser | 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) |
| | 2015 | 30 | Ø 98 600 (5 000– 735 000) | Ø 1 443 (238 – 5 661) |

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 13 Kauffälle und für 2014 nur 7 Kauffälle für selbständige Grundstücke vor, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten.

Somit wurden die Kauffälle seit 2012 der nachfolgenden Auswertung zugrunde gelegt.

Danach werden Mehrfamilienhäuser statistisch gesehen mit einer Wohnfläche von 291 m² zu einem Preis von 307,00 €/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) |
| 2012-2015 | 26 | Ø 4 (3 – 8) | 291 (150 – 1 000) | 307 (40 – 1 000) |

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

Alle 26 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 2015 wurden 44 auswertbare Kaufverträge über Geschäfts- und Verwaltungsgebäude abgeschlossen. Bei der überwiegenden Anzahl (28) 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 | 28 | Ø 117 600 (15 000– 562 000) | Ø 968 (132 – 6 865) |
| Bürogebäude/ Geschäftshäuser | 2 | Ø 210 000 | Ø 3 107 |
| Einkaufsmärkte/ Verkaufstellen | 14 | Ø 480 000 (35 000– 1 353 000) | Ø 5 725 (364 – 14 696) |

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 angestiegen.

Der Durchschnitt der Gesamtkaufpreise weist wieder einen erheblichen Anstieg auf, da in diesem Jahr im Gegensatz zum Vorjahr mehrere Gewerbeimmobilien über 500 T€ veräußert wurden.

| Gebäudeart | Jahr | Anzahl der Kauffälle | Gesamtkaufpreise in € | Grundstücksgröße in m ² |
|--|-------------|----------------------|--|------------------------------------|
| Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser (gesamt) | 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) |
| | 2015 | 44 | Ø 237 000 (15 000 – 1 353 000) | Ø 2 579 (157 – 14 696) |

8.6 Ehemalige Bauernhöfe

8.6.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2015 wurden 28 auswertbare Kaufverträge über ehemalige Bauernhöfe (3- bzw. 4-Seitenhöfe), überwiegend unsaniert oder teilsaniert, abgeschlossen (Baujahre zwischen 1860 und 1925). Die Verkäufe wurden ausschließlich in den Dorfgebieten registriert. 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 | 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) |
| | 2015 | 28 | Ø 38 700 (5 000– 80 000) | Ø 3 940 (330 – 8 875) |

8.7 Wochenendhäuser, Bungalows

8.7.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2015 wurden 27 auswertbare Kaufverträge über Wochenendhäuser, Ferienhäuser, Gartenhäuser u. ä. abgeschlossen. Das sind 4 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 | 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) |
| | 2015 | 12 | Ø 14 400 (3 000 – 33 000) | Ø 1 174 (631 – 2 912) |
| Wochenendhäuser/ Ferienhäuser in Erholungsgebieten | 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) |
| | 2015 | 15 | Ø 32 400 (6 000 – 65 000) | Ø 480 (216 – 834) |

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 2011 bis 2015 (64 Kauffälle).

| Lage | Anzahl der Kauffälle | Gesamtkaufpreise in € | Grundstücksgröße in m ² |
|--|-------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Körba, Erholungsgebiet am See | 4 | Ø 17 000 (7 000– 36 000) | Ø 400 (250 – 472) |
| Zeischa, Erholungsgebiete | 12 | Ø 21 200 (8 000– 35 000) | Ø 428 (226 – 795) |
| Gorden, Erholungsgebiet am Grünwalder Lauch | 20 | Ø 26 800 (6 000– 53 000) | Ø 619 (300 – 1 155) |
| Rückersdorf, Erholungsgebiet am See | 8 | Ø 15 200 (5 000– 40 000) | Ø 470 (240 – 752) |
| Falkenberg, Erholungsgebiet am Kiebitz | 13 | Ø 32 500 (10 000– 65 000) | Ø 395 (216 – 670) |
| Dobra, Wochenendhausgebiet | 7 | Ø 12 500 (3 500– 20 000) | Ø 354 (274 – 439) |

In den Erholungsgebieten ist eine Abhängigkeit der Gesamtkaufpreise vom Baujahr untersucht worden. Diese ist in nachfolgender Tabelle ersichtlich (Stichprobenumfang: 37 Kauffälle aus den Jahren 2011 – 2015, bei denen das Baujahr bekannt ist).

| Baujahr | Anzahl der Kauffälle | Kaufpreisspanne [€] | Ø Gesamtkaufpreis [€] |
|-------------|----------------------|---------------------|-----------------------|
| 1960 – 1980 | 26 | 3 500 – 65 000 | 23 900 |
| 1981 – 1990 | 8 | 10 000 – 45 000 | 29 200 |
| >1990 | 3 | 36 000 – 50 000 | 42 300 |

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 2016 aus den Daten der Jahre 2013 bis 2015 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 Metropolraum**“ (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 Metropolraum mit den kreisfreien Städten | Liegenschaftszinssatz im Weiteren Metropolraum ohne die kreisfreien Städte |
|---------------------------|--|--|
| Einfamilienhäuser | k .A. | 3,81 % (262 Kauffälle) |
| Mehrfamilienhäuser | 5,87 % (218 Kauffälle) | 6,19 % (131 Kauffälle) |
| Wohn- und Geschäftshäuser | 7,03 % (62 Kauffälle) | 7,57 % (46 Kauffälle) |
| reine Geschäftshäuser | 6,98 % (27 Kauffälle) | k .A. |

Die Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg werden ab Mai 2016 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 2015 nimmt dieser weiterhin den letzten Platz aller Grundstücksarten ein.

Von den 22 Kauffällen im Jahr 2015 fallen **20** auf Wohneigentum und **2** 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 € | 16 | 23 500 | 80 |
| bis 100 000 € | 4 | 69 000 | 20 |
| über 100 000 € | - | - | 0 |

Die Tabellen zeigen eindeutig, dass das Preisniveau bei Eigentumswohnungen extrem niedrig ist (kein Kauffall über 100 000,00 €). Dies ist vor allem auf die mangelnde Nachfrage zurückzuführen.

Wohnflächenpreise

Aufgrund der geringen Anzahl auswertbarer Kauffälle wurde eine Auswertung über 3 Jahre vorgenommen (2013 bis 2015), 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 | 7 | Ø 26 200 (10 000– 48 000) | Ø 61 (50 – 68) | Ø 452 (147 – 960) |
| Kleinstädte und Gemeinden | 10 | Ø 33 700 (10 000– 60 000) | Ø 78 (58 – 116) | Ø 391 (172 – 750) |
| Gesamt | 17 | Ø 30 600 | Ø 71 | Ø 424 |

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 | | |
|----------------|----------------------|--------|---------------|---------------------------------|------|------------|
| | 2013 | 2014 | 2015 | 2013 | 2014 | 2015 |
| Minimum | 8 000 | 8 500 | 7 000 | 50 | 75 | 63 |
| Maximum | 214 000 | 90 000 | 92 500 | 80 | 107 | 138 |

9.2 Teileigentum

Im Jahr 2015 wurden nur zwei Kauffälle, 2013 nur drei Kauffälle (Weiterverkauf) erfasst (seit 2011 insgesamt nur 9 Kauffälle). Der Gesamtumsatz (2011 – 2015) betrug **764 000,00 €**.

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 entwicklungsbeeinflusster Zustand). Diese Gebiete werden als Gebietskulisse nachrichtlich (farblich hinterlegt) dargestellt.

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

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m²
Wertbeeinflussende Merkmale

Erläuterungen und Legende zu den Bodenrichtwerten sind veröffentlicht unter

<http://www.gutachterausschuesse-bb.de>

Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden durch den Gutachterausschuss zum Stichtag 31.12.2015 ermittelt.

Bis 2009 wurde für das Gebiet jedes Gutachterausschusses eine Bodenrichtwertkarte gedruckt und von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse vertrieben. Für die Bodenrichtwerte seit dem Stichtag 01.01.2010 wurde der Kartendruck durch eine Bodenrichtwert-DVD (BRW-DVD) ersetzt.

Seit Januar 2016 ist das Bodenrichtwertportal „**BORIS Land Brandenburg**“ das amtliche Auskunftsportal der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg.

Alle Bodenrichtwerte ab Stichtag 01.01.2010 sind auf der Seite

<https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/>

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 |
| Schönnewalde | 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 31.12.2015 wurden in den Dorfgebieten in nur 2 Fällen Veränderungen zum Vorjahresstichtag registriert (Rückgang um jeweils 1,00 €/m²).

In den Stadtgebieten wurden nur 3 Bodenrichtwerte im Vergleich zum Vorjahr verändert (ein BRW: Anstieg um 2,00 €/m²; zwei BRW: Rückgang um 1,00 €/m² bzw. 2,00 €/m²).

In den nach 1992 entstandenen „Neuen Wohngebieten“ (siehe auch 5.2.2) wurden im Berichtsjahr fünf Bodenrichtwerte abgesenkt (Rückgang um 1,00 bis 8,00 €/m²). Drei der Bodenrichtwerte für die „Neuen Wohngebiete“ wurden in die angrenzenden Misch-Dorfgebiete eingegliedert.

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 31.12.2015 sämtliche Bodenrichtwerte als zonale Bodenrichtwerte beschlossen.

Zum Stichtag 31.12.2015 wurden zusätzlich fünf neue Bodenrichtwertzonen gebildet.

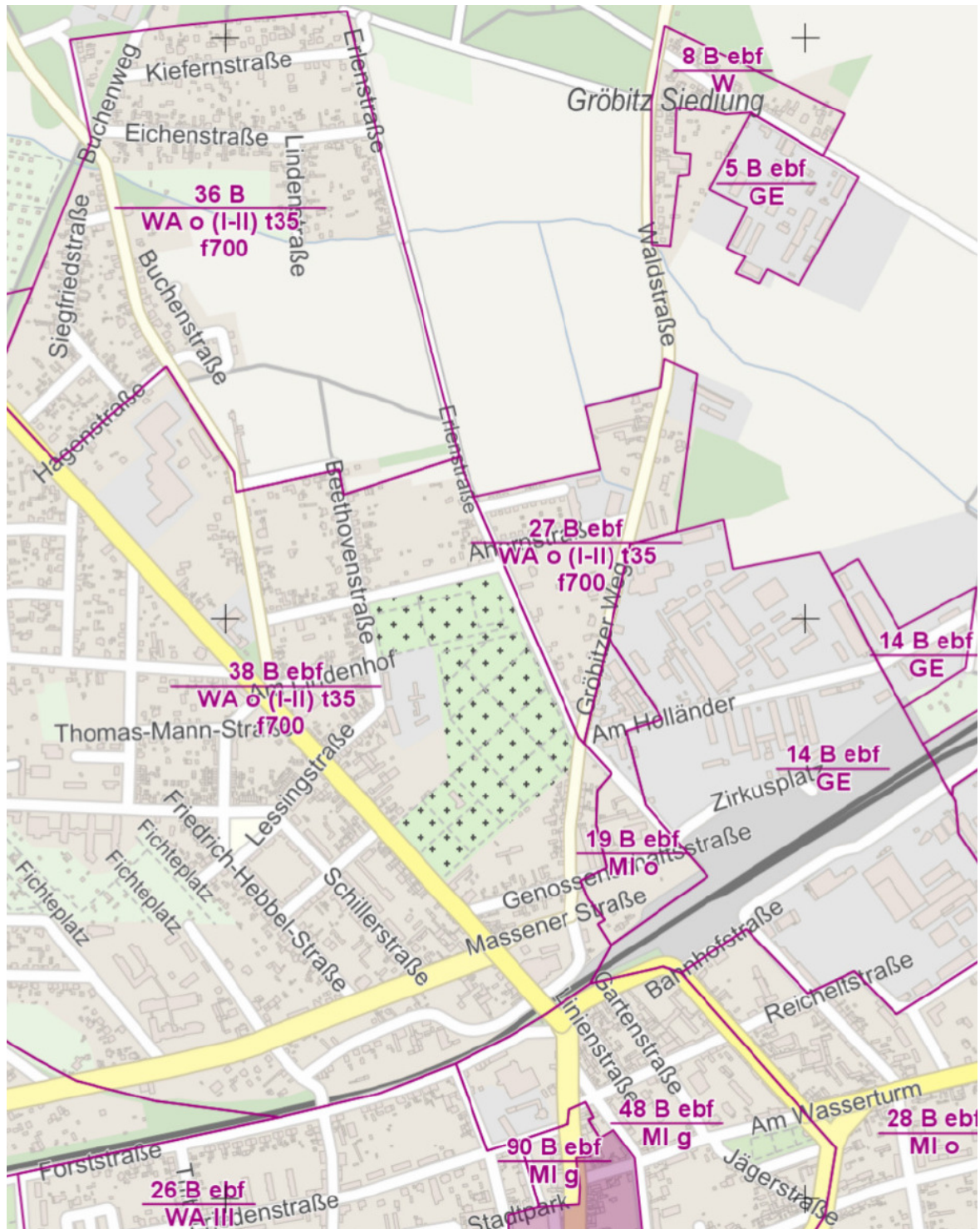
Wertbeeinflussende Merkmale:

Für die bei den Bodenrichtwerten angegebenen Grundstücksmerkmale (Tiefe, Fläche, GFZ, GRZ, Geschosszahl) konnten im Landkreis Elbe-Elster noch keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet werden.

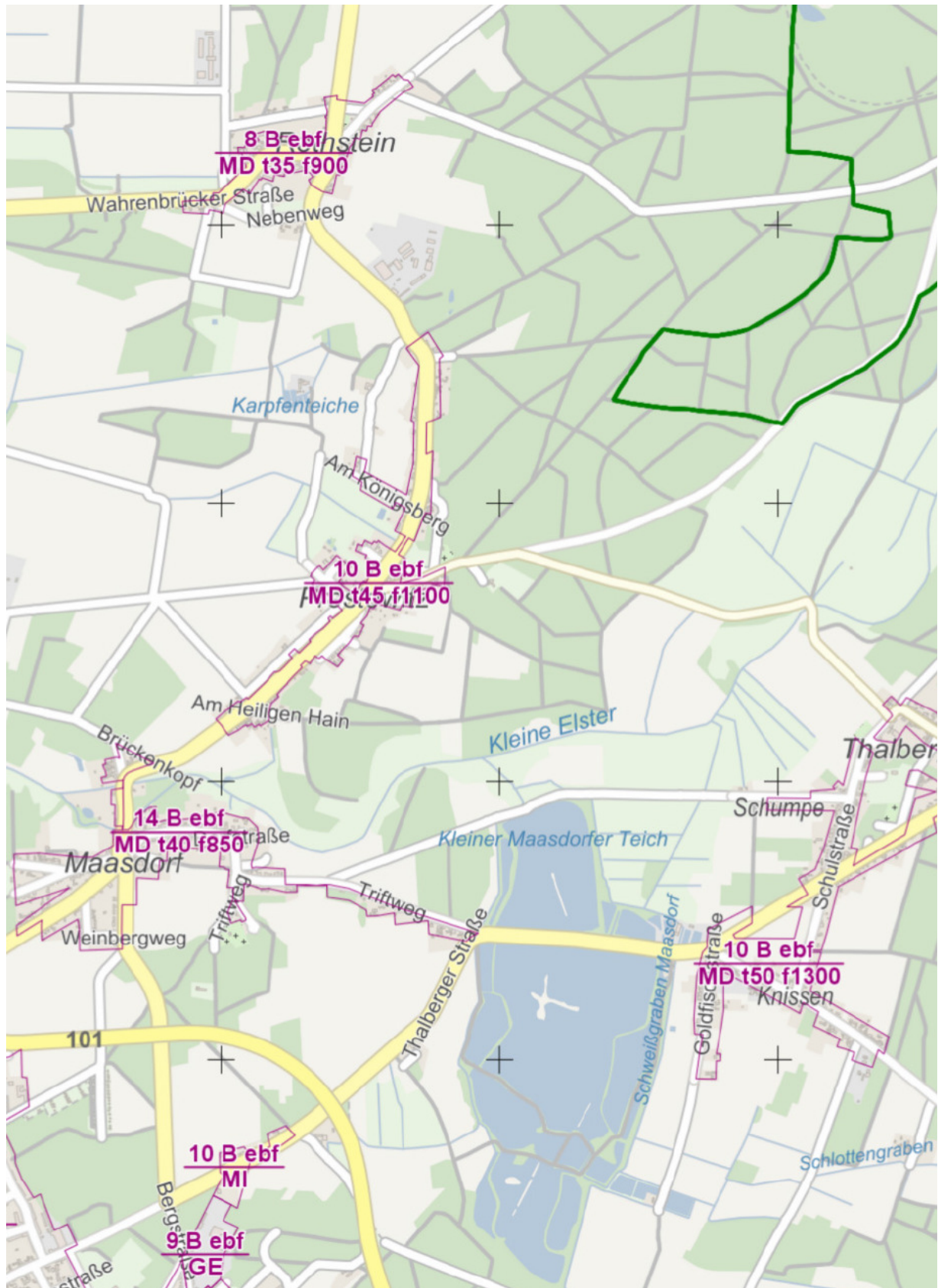
Es handelt sich bei diesen Angaben um Durchschnittswerte bzw. beschreibende typische Merkmale der Grundstücke der entsprechenden Bodenrichtwertzone. Daher ist der Gutachterausschuss der übereinstimmenden Auffassung, diese Merkmale im Nenner zu belassen, als wichtige Informationen für die Nutzer.

10.2.1.3 Auszüge aus der digitalen Bodenrichtwertkarte

BRW-Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte, Stadt Bad Finsterwalde (nördlicher Teil)
Stichtag 31.12.2015, unmaßstäblich



BRW-Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte, Ortsteile der Stadt Bad Liebenwerda
Stichtag 31.12.2015, unmaßstäblich



10.2.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

10.2.2.1 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Zum Stichtag 31.12.2015 wurden die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Vergleich zum Vorjahr in 13 von 14 BRW-Zonen verändert (Anstieg um 0,01 – 0,14 €/m).

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 bis 1,16 €/m²; Ø **0,65 €/m²**, (19 Kauffälle) und Kaufpreise für Grünland bis 0,91 €/m²; Ø **0,56 €/m²**, (10 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 | 1,50 | 1,20 | 0,94 | 0,70 | 0,48 | 0,30 |
| Ackerzahl | 80 | 70 | 60 | 50 | 40 | 30 |

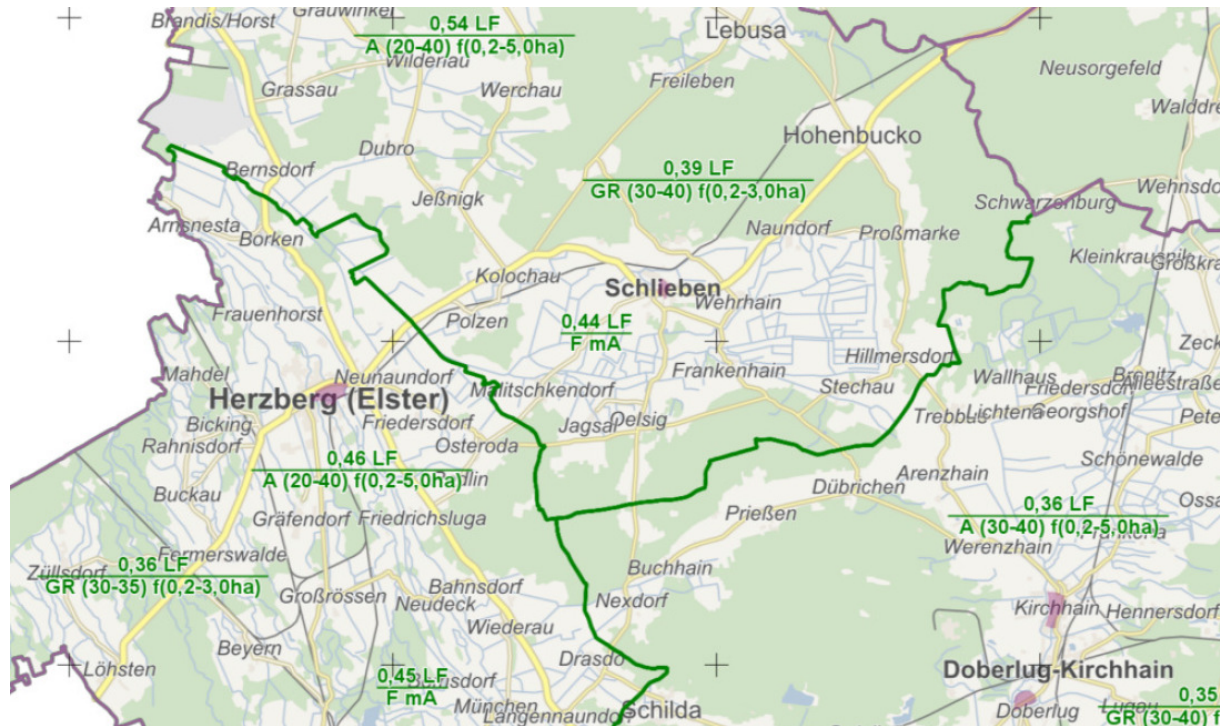
10.2.2.2 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Für **forstwirtschaftlich genutzte Flächen** wurden zum Stichtag 31.12.2015 flächendeckend insgesamt 7 Bodenrichtwerte in €/m² herausgegeben. Im Vergleich zum Vorjahr sind in 6 von 7 Bodenrichtwertzonen die Bodenrichtwerte um 0,01 – 0,09 €/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 Herzberg, Schlieben, Doberlug-Kirchhain
Stichtag 31.12.2015, 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 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) |

Aktuelle Pachten für Gartenland liegen hier nicht vor.

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 | | 3,50 – 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 |
| | teilsaniert | | 2,50 – 4,00 |
| 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 | | 2,80 – 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 | Werkstätten/Lager |
| Herzberg(Elster) | 4,50 – 9,60 | 3,00 – 9,20 | |
| Finsterwalde | 5,50 – 11,00 | 3,00 – 8,50 | 1,30 – 4,50 |
| Elsterwerda | 3,50 – 7,50 | 4,20 – 6,00 | |
| Bad Liebenwerda | 3,70 – 9,00 | 3,50 – 5,00 | |
| 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 in den Städten Herzberg(Elster), Finsterwalde, Bad Liebenwerda und Elsterwerda sind im „Gewerbemietenservice Südbrandenburg 2014/15“ 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 Landwirtschaftsamt neu angezeigten Landpachtverträge aus dem Jahr **2015** mit einer Flächengröße von insgesamt rd. 2 000 ha.

Im Vergleich zum Vorjahr ist ersichtlich, dass sowohl die angezeigten Pachtpreise für Ackerland als auch die Pachtpreise für Grünland erheblich angestiegen sind.

| Nutzungsart | gesamte Pachtfläche in ha | | | | Ø Pachtpreis in €/ha (Neuverpachtungen) | | | |
|---------------|---------------------------|-------|-------|--------------|--|-------|-------|---------------|
| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
| Ackerland | 3 065 | 6 200 | 6 300 | 1 444 | 88,00 | 92,00 | 93,00 | 134,00 |
| Grünland | 964 | 1 560 | 1 419 | 596 | 81,00 | 81,00 | 88,00 | 99,00 |
| Wasserflächen | 1,9 | 8,2 | 5,9 | 2,5 | 56,00 | 68,00 | 66,00 | 80,00 |

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 – 5,00 | 3,00 |
| Grünland | 1,20 – 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. Erstellung 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 MRICS |
| 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 |