

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



Grundstücksmarktbericht 2016

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	01.01.2016 – 31.12.2016
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2016 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2017 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2017
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	35,00 € (bis 11.06.2017 - 30,00 €) ¹
Titelfoto	Kloster Mühlberg (Foto: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses)
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	49
10.2.1.3 Auszüge aus der digitalen Bodenrichtwertkarte	49
10.2.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	51
10.2.2.1 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	51
10.2.2.2 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	51
10.2.2.3 Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte	52
10.3 Besondere Bodenrichtwerte	52
10.3.1 Bodenrichtwerte im Anfangswertniveau in Sanierungsgebieten	52
11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	53
11.1 Nutzungsentgelte	53
11.1.1 Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke	53
11.1.2 Nutzungsentgelte für Kleingärten und Hausgärten	54
11.2 Mieten	54
11.2.1 Wohnraummieten	55
11.2.2 Gewerbemieten	56
11.2.3 Garagen- und Stellplatzmieten	56
11.3 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	57
12. Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	57
12.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	58
12.2 Aufgaben der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	59
12.3 Der Gutachterausschuss im Landkreis Elbe-Elster	60
Anhang	61
Erläuterungen	61
Benachbarte Gutachterausschüsse in anderen Bundesländern	61
Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg	62

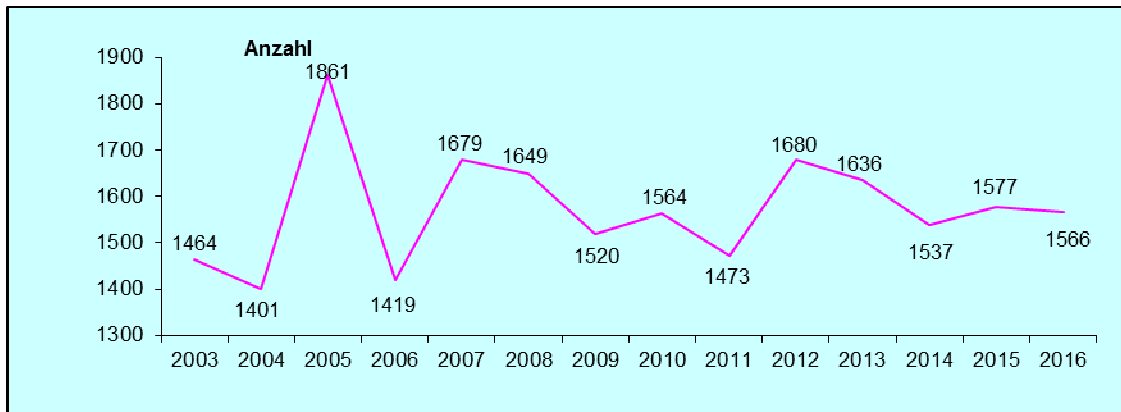
1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

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	1 566 - 1 %	60,4 - 30 %	1 879,0 - 25 %
Unbebaute Bauflächen			
Individueller Wohnungsbau	163 - 2 %	1,9 + 33 %	16,9 + 7 %
Mehrfamilienhäuser	33 - 8 %	0,5 + 51 %	5,2 + 10 %
Geschäftl./gewerbl. Nutzung	17 + 21 %	0,4 - 3 %	11,0 + 16 %
sonstige Nutzung	9 - 47 %	0,1 - 32 %	0,9 + 8 %
Bebaute Grundstücke			
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	347 + 9 %	18,2 + 10 %	53,2 + 6 %
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	53 - 18 %	3,1 + 4 %	5,0 - 41 %
Wochenendhäuser	50 + 43 %	0,9 + 23 %	5,1 + 85 %
Mehrfamilienhäuser	35 - 24 %	2,7 - 88 %	6,6 - 71 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	49 - 6 %	13,7 + 9 %	10,5 - 30 %
Bauernhäuser, Hofstellen	48 + 14 %	2,0 + 22 %	20,7 + 28 %
Sonstige Gebäude	81 0 %	6,1 - 57 %	56,5 - 36 %
Wohnungs- und Teileigentum			
	26 + 18 %	1,1 + 32 %	
Land- und forstwirtschaftliche Flächen			
	466 - 9 %	7,3 - 40 %	1 554,5 - 24 %
Gemeinbedarfsflächen			
	51 + 38 %	0,3 + 473 %	5,6 + 88 %
Sonstige Flächen			
	138 + 4 %	2,1 + 235 %	127,3 - 46 %

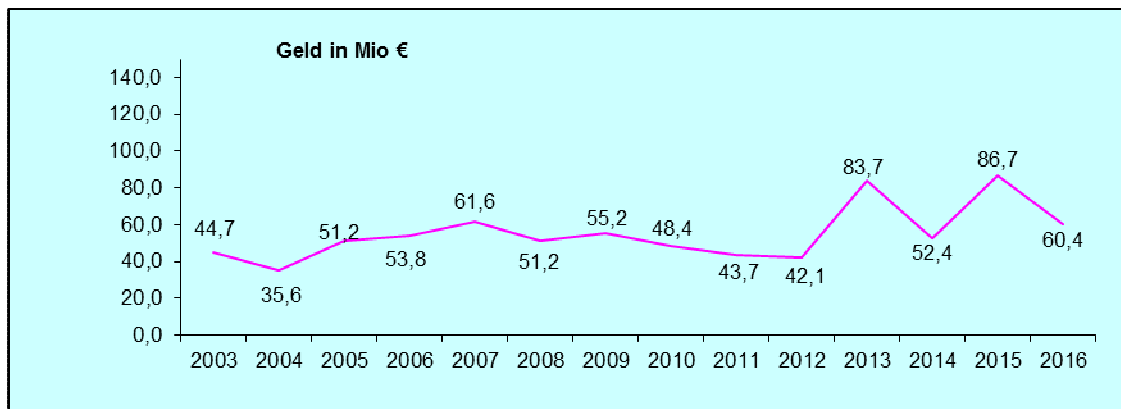
Die prozentualen Angaben verdeutlichen die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr.

Nachfolgend ist die langjährige Entwicklung seit 2003 auf dem Grundstücksmarkt ersichtlich. Die Anzahl der registrierten **Kauffälle** ist, im Gegensatz zum Vorjahr, leicht zurückgegangen. Nur bei den Teilmärkten „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ und „Unbebaute Bauflächen“ ist ein Rückgang der Kauffälle zu verzeichnen. Im Gegensatz dazu ist bei den anderen Grundstücksarten die Anzahl der Kauffälle insgesamt angestiegen.



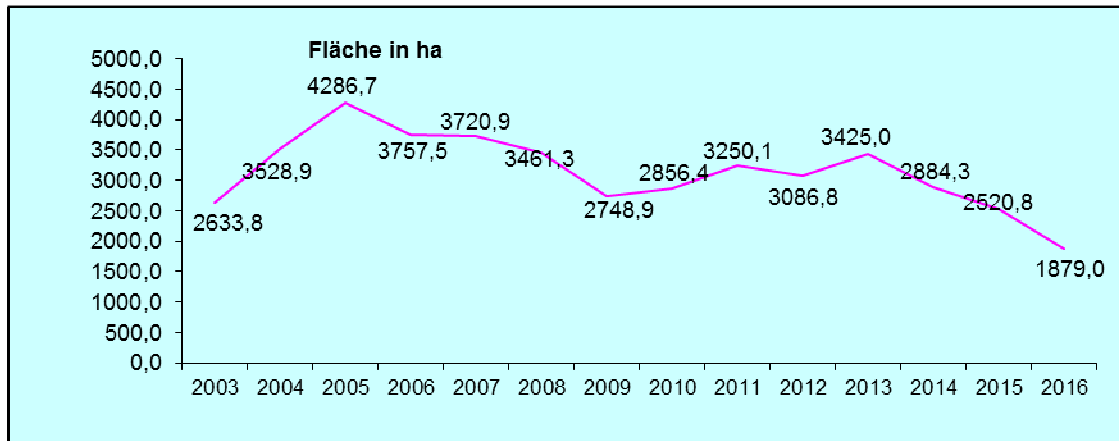
Der **Geldumsatz** ist im Gegensatz zum Vorjahr wieder erheblich zurückgegangen. Ursache für den erheblichen Rückgang ist der Rückgang der Geldumsätze bei bebauten Grundstücken um 34 % und bei „Land- und forstwirtschaftlichen Flächen“ um 40 %.

Bei allen anderen Grundstücksarten ist im Gegensatz dazu ein ansteigender Geldumsatz zu verzeichnen.



Der **Flächenumsatz** ist zum größten Teil geprägt durch das jährlich unterschiedliche Kaufverhalten im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Flächen, die zwischen 82 und 92 % des gesamten Flächenumsatzes ausmachen.

Im Berichtsjahr ist der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr wieder um 25 % zurückgegangen, nachdem er in den beiden Vorjahren bereits um 15 % bzw. 16 % gesunken war. Nur bei „Gemeinbedarfsflächen“ und „Unbebauten Bauflächen“ war im Berichtsjahr ein ansteigender Flächenumsatz zu verzeichnen.



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der vorliegende Bericht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2016 (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 104 700 Einwohner (Stand: 31.12.2015). 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. Eine Broschüre des

Tourismusverbandes wirbt 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. Letzteres zeigt aktuell, anlässlich des Reformationsjubiläums 2017, eine Sonderschau zur Reformation. Mit einem Lutherpass, der durch den Landkreis Elbe-Elster herausgegeben wird, kann man die Stätten der Reformation im Landkreis und darüber hinaus besuchen.

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 31.12.2015	Fläche in km ²	Einwohner je km ²	Anzahl der Kaufverträge 2016
Stadt Bad Liebenwerda	9 305 ↘	138	67 ↘	139 ↓
Stadt Doberlug-Kirchhain	8 746 ↗	149	59 ↗	137 ↓
Stadt Elsterwerda	8 186 ↗	41	200 ↗	96 ↑
Stadt Falkenberg/Elster	6 431 ↘	82	78 ↘	79 ↓
Stadt Finsterwalde	16 548 ↗	77	215 ↗	150 ↑
Stadt Herzberg(Elster)	9 067 ↘	148	61 ⇔	122 ↑
Stadt Mühlberg/Elbe	3 856 ↘	89	43 ⇔	97 ↘
Stadt Schönewalde	3 115 ↘	155	20 ⇔	75 ↑
Stadt Sonnewalde	3 319 ↘	119	28 ⇔	69 ↓
Stadt Uebigau-Wahrenbrück	5 462 ↘	135	40 ↘	80 ↓
Gemeinde Röderland in Präsen	3 957 ↘	46	86 ⇔	47 ↓
Amt Elsterland in Schönborn	4 759 ↗	114	42 ⇔	86 ↑
Amt Kleine Elster in Massen	5 763 ↗	180	32 ⇔	102 ↑
Amt Plessa	6 240 ↘	132	47 ⇔	135 ↑
Amt Schlieben	5 369 ↘	209	26 ⇔	92 ↓
Amt Schradenland in Gröden	4 550 ↘	75	61 ⇔	60 ↑
Landkreis gesamt	104 673 ↗	1 889	55 ⇔	1 566 ↘

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 2015 wurden aktualisiert, so dass die Zahlenangaben nicht immer mit den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2015 korrespondieren.

4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtsjahr 2016 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

1 566 Kaufverträge

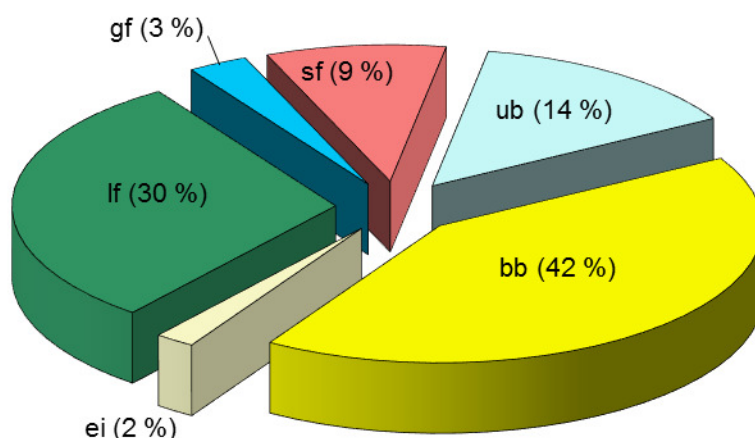
ausgewertet. Gegenüber dem Jahr 2015 ist das ein leichter Rückgang um etwa 1 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten ist in folgender Tabelle ersichtlich.

Grundstücksart		Anzahl 2015	Anteil in % 2015	Anzahl 2016	Anteil in % 2016	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	233	15	222	14	- 5
Bebaute Grundstücke	bb	639	41	663	42	+ 4
Eigentumswohnungen	ei	22	1	26	2	+ 18
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	514	33	466	30	- 9
Gemeinbedarfsflächen	gf	37	2	51	3	+ 38
Sonstige Flächen	sf	132	8	138	9	+ 4
Summe		1577	100	1566	100	- 1

Der Anteil an den Erwerbsvorgängen ist in diesem Jahr bei den „Bebauten Grundstücken“ mit einem Anteil von etwa 42 % am höchsten. Erst danach folgt der Teilmarkt „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ mit einem Anteil von 30 %, gefolgt von den „Unbebauten Bauflächen“ mit etwa 14 %.

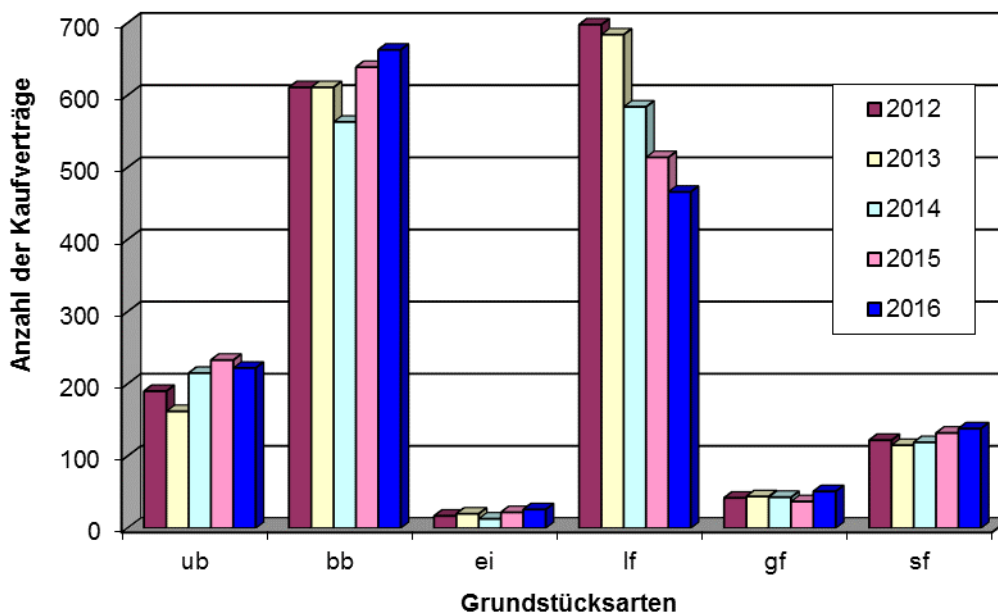
Im Berichtsjahr wurde nur noch ein „Sonderfall zur Zusammenführung von Grund- und Gebäudeigentum“ registriert. Dieser ist in der Grundstücksart „Unbebaute Bauflächen“ statistisch erfasst.

Prozentualer Anteil 2016 bezogen auf die Anzahl der Erwerbsvorgänge



Die Gesamtzahl der Erwerbsvorgänge ist in diesem Jahr im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen. Es wurden 11 Kauffälle weniger registriert als im Vorjahr (1 %).

Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge von 2012 bis 2016



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 „Unbebaute Bauflächen“ ist die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen (um 9 % bzw. 4 %). Die Anzahl der Eigentumswohnungen ist zwar von 22 auf 26 wieder angestiegen, dieser Teilmarkt bleibt aber weiterhin ohne größere Bedeutung im Landkreis Elbe-Elster.

4.2 Geldumsatz

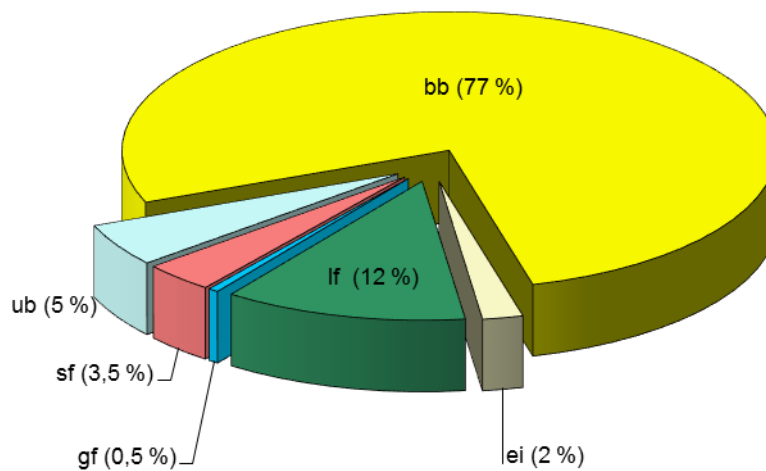
Im Berichtsjahr 2016 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtgeldumsatz von

60,4 Mio €

registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein erheblicher Rückgang um etwa 30 %. Der hohe Rückgang resultiert aus dem Rückgang des Geldumsatzes bei „Bebauten Grundstücken“ um 34 % und bei „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ um 40 %. Die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr ist in folgender Tabelle ersichtlich.

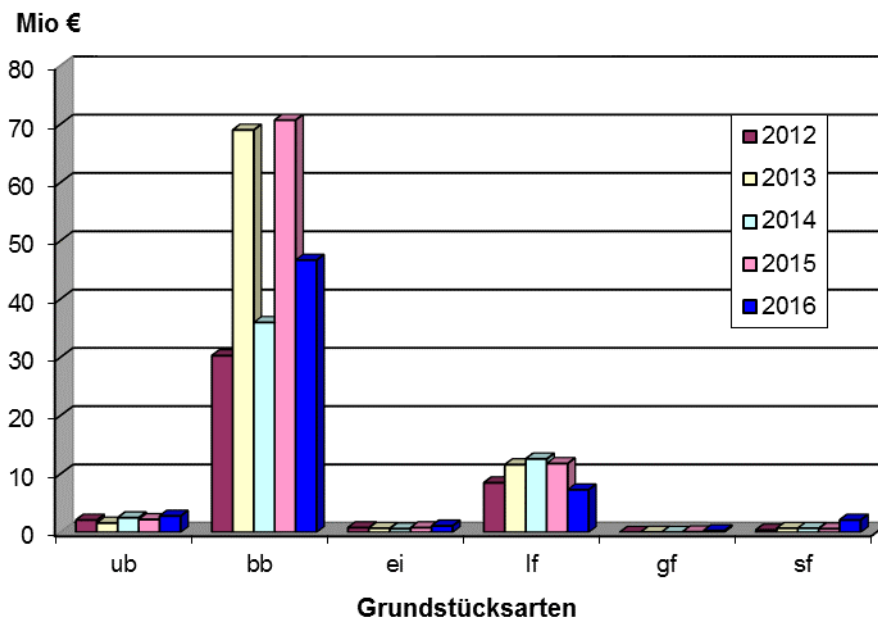
Grundstücksart		Geldumsatz 2015 (Mio €)	Anteil in % 2015	Geldumsatz 2016 (Mio €)	Anteil in % 2016	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	2,2	2	2,8	5	+ 27
Bebaute Grundstücke	bb	70,8	82	46,7	77	- 34
Eigentumswohnungen	ei	0,8	1	1,1	2	+ 32
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	12,2	14	7,3	12	- 40
Gemeinbedarfsflächen	gf	0,1	0	0,3	0,5	+ 473
Sonstige Flächen	sf	0,6	1	2,1	3,5	+ 235
Summe		86,7	100	60,4	100	- 30

Prozentualer Anteil am Geldumsatz 2016



Die „Bebauten Grundstücke“ nehmen, wie auch in den Vorjahren, den Hauptanteil des Geldumsatzes ein, wobei der prozentuale Anteil mit 77 % im Vergleich zum Vorjahr erheblich zurückgegangen ist. Dahinter folgt in diesem Jahr wieder der Grundstücksteilmarkt „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ mit einem Anteil von nur noch 12 % (2015 = 14 %). Mit einem Anteil von 5 % sind die „Unbebauten Bauflächen“ dahinter einzureihen (2015 nur 2 %).

Entwicklung des Geldumsatzes von 2012 bis 2016



Die Ursache des erheblichen Anstiegs beim Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ im Jahr 2015 war unter anderem ein Kauffall über sämtliche Gebäude eines Wohnungsunternehmens. Im Berichtsjahr ist ein derartig auffälliger Kauffall nicht zu verzeichnen

Auch beim Teilmarkt „land- und forstwirtschaftliche Flächen“ ist ein Rückgang des Geldumsatzes zu verzeichnen. Dieser Rückgang korrespondiert mit dem Rückgang der Anzahl der Kauffälle in diesem Teilmarkt.

4.3 Flächenumsatz

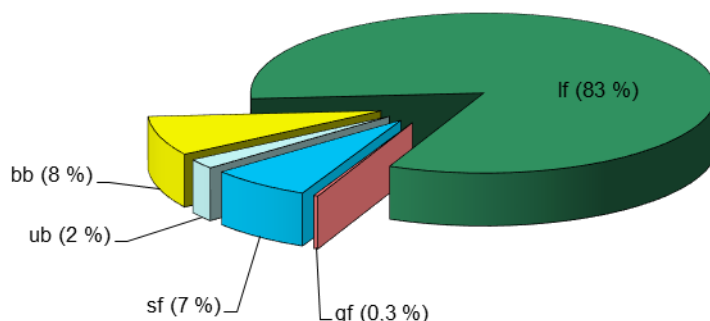
Im Berichtsjahr 2016 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtflächenumsatz von

1 879,0 ha

registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Rückgang um etwa 25 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten im Vergleich zum Vorjahr ist in folgender Tabelle ersichtlich.

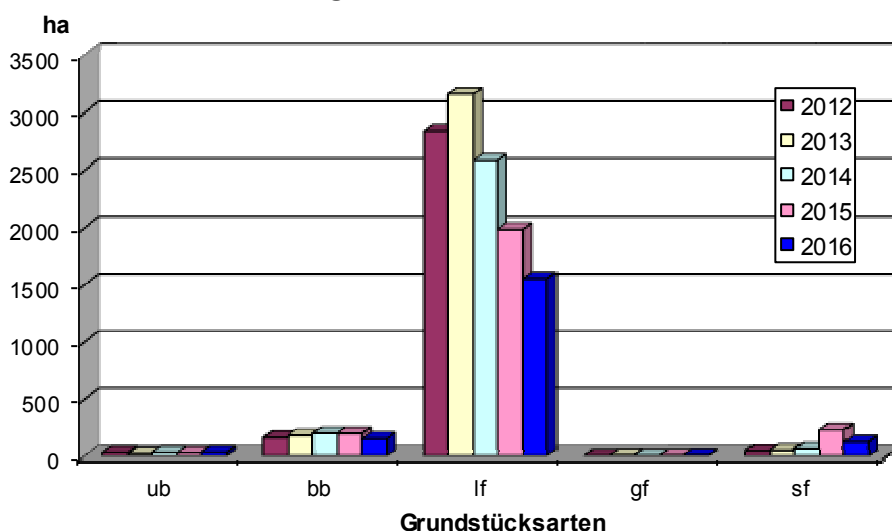
Grundstücksart		Flächenumsatz 2015 (ha)	Anteil in % 2015	Flächenumsatz 2016 (ha)	Anteil in % 2016	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	30,8	1	34,0	2	+ 10
Bebaute Grundstücke	bb	203,8	8	157,6	8	- 23
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	2046,6	81	1554,5	83	- 24
Gemeinbedarfsflächen	gf	3,0	0(0,1)	5,6	0(0,3)	+ 88
Sonstige Flächen	sf	236,6	10	127,3	7	- 46
Summe		2520,8	100	1879,0	100	- 25

Prozentualer Anteil am Flächenumsatz 2016



Der Flächenumsatz lag im Berichtsjahr um etwa 25 % niedriger als der Wert von 2015, nachdem er bereits im Jahr davor um 15 % 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 83 % wieder leicht angestiegen ist. Auch der prozentuale Flächenanteil der „Unbebauten Bauflächen“ stieg von 1 auf 2 % leicht an, im Gegensatz dazu sank der prozentuale Anteil der „Sonstigen Flächen“ von 10 % auf 7 %.

Entwicklung des Flächenumsatzes von 2012 bis 2016



Bei den meisten Grundstücksteilmärkten ist im Jahr 2016 ein Rückgang des Flächenumsatzes zu verzeichnen. Nur bei den Grundstücksteilmärkten „Unbebaute Bauflächen“ und „Gemeinbedarfsflächen“ stieg der Flächenumsatz an.

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.

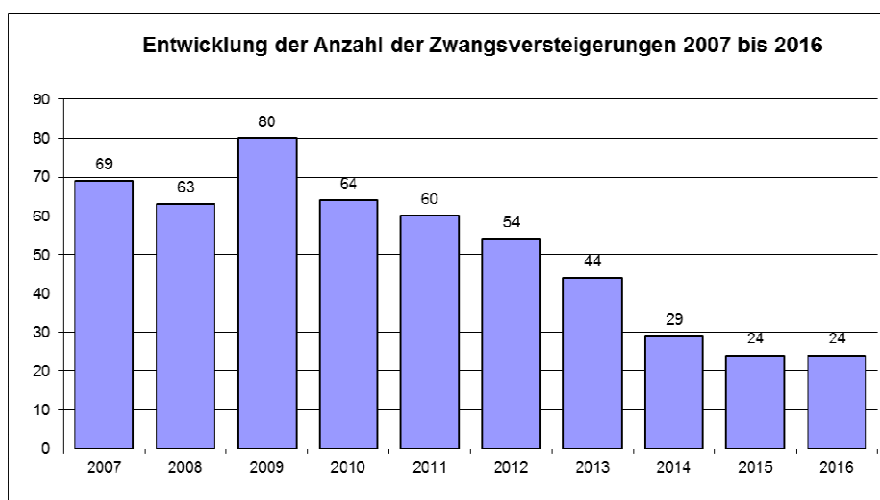
Grundstücksart	Natürliche Personen		öffentliche Hand		sonst. juristische Personen	
	Veräußerer	Erwerber	Veräußerer	Erwerber	Veräußerer	Erwerber
ub	111	180	75	18	36	24
bb	580	603	22	2	61	58
ei	22	20	1	-	3	6
lf	387	194	50	45	29	227
gf	38	-	4	40	9	11
sf	91	99	39	3	8	36
Summe	1229	1096	191	108	146	362

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 2016 durch das Amtsgericht insgesamt 24 Gerichtsbeschlüsse über abgeschlossene Zwangsversteigerungen übersandt. Die Anzahl ist damit im Vergleich zum Vorjahr gleich geblieben.



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 2014 bis 2016 aufgeführt.

Jahr	Grundstücksart	Anzahl der Beschlüsse	Flächenumsatz ha	Geldumsatz T €	Verhältnis Zuschlagsbetrag zum ursprünglich ermittelten Verkehrswert Durchschnitt, Spanne
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	
2016	Unbebaute Grundstücke	0			
	Bebaute Grundstücke	21	6,7	842	70 % (25 % - 152 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	0			
	Eigentumswohnungen	2	0,3	44	70 %
	Sonstige Flächen	1	0,3	1	
	Summe	24	7,3	887	

5 Bauland

5.1 Allgemeines

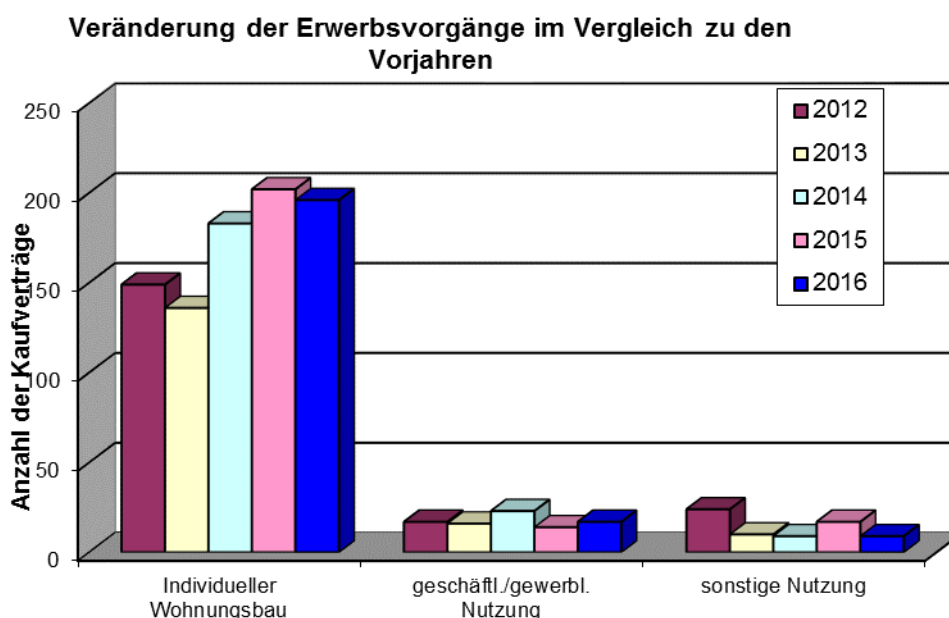
5.1.1 Umsatzzahlen

Im Jahr 2016 wurden insgesamt 222 unbebaute Baugrundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von 34,0 ha und einem Geldumsatz von 2,8 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. €	
	2016	Vorjahr	2016	Vorjahr	2016	Vorjahr
Individueller Wohnungsbau/ MFH	196	202	22,1	20,5	2,4	1,8
Geschäftl./gewerbl. Nutzung	17	14	11,0	9,4	0,4	0,4
sonstige Nutzung	9	17	0,9	0,9	0 (0,01)	0 (0,01)
Summe	222	233	34,0	30,8	2,8	2,2

Die Anzahl der Kaufverträge ist um 5 % zurückgegangen. Der Flächenumsatz dagegen stieg um 2 %, der Geldumsatz stieg ebenfalls um 3 %.

Die Nachfrage nach unbebauten Baugrundstücken ist im Landkreis Elbe-Elster vor allem beim individuellen Wohnungsbau in etwa gleich geblieben, bei geschäftlicher und gewerblicher Nutzung dagegen leicht angestiegen.



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

5.1.2 Durchschnittliche Grundstücksgrößen

Die Entwicklung der durchschnittlichen Grundstücksgrößen für selbständige baureife Grundstücke, unterteilt nach Grundstücken für individuellen Wohnungsbau, Mehrfamilienhäusern und Gewerbe ist in nachfolgender Tabelle erkennbar. Nur bei gewerblichen Grundstücken sind die durchschnittlichen Grundstücksgrößen im Gegensatz zum Vorjahr wieder zurückgegangen, beim individuellen Wohnungsbau und bei Mehrfamilienhäusern dagegen angestiegen.

Grundstücksart	durchschnittliche Grundstücksgrößen (m ²)				
	2012	2013	2014	2015	2016
Individueller Wohnungsbau	605	672	710	583	678
Mehrfamilienhäuser	761	665	823	600	681
gewerbliche Grundstücke	3639	2557	5505	4619	2157

5.2 Bauland für den Individuellen Wohnungsbau/Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2016 wurden 65 Kaufverträge über selbständige Wohnbaugrundstücke (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, ohne Zukäufe) abgeschlossen. Das ist ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um 14 Kauffälle. Das Preisniveau bewegt sich in den ländlichen Gebieten zwischen 5,00 €/m² und 26,00 €/m², in den Stadtlagen (Finstervalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) zwischen 7,00 €/m² und 77,00 €/m². In den nach 1991 neu erschlossenen Wohngebieten wurden im Jahr 2016 wieder 9 Kauffälle registriert, das Preisniveau hier ist ähnlich wie im Vorjahr. 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
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)
2016	25	Ø 31,00 (7,00 – 77,00)	Ø 32 800 (10 000 – 100 200)	Ø 1 184 (160 – 2 950)

Ländliche Gebiete (ohne neue Wohngebiete)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
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)
2016	31	Ø 12,00 (5,00 – 26,00)	Ø 13 100 (2 000 – 35 000)	Ø 1 070 (353 – 2 742)

Neu erschlossene Wohngebiete

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
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)
2016	9	Ø 23,00 (16,00 – 47,00)	Ø 19 500 (10 400 – 53 000)	Ø 805 (580 – 1 131)

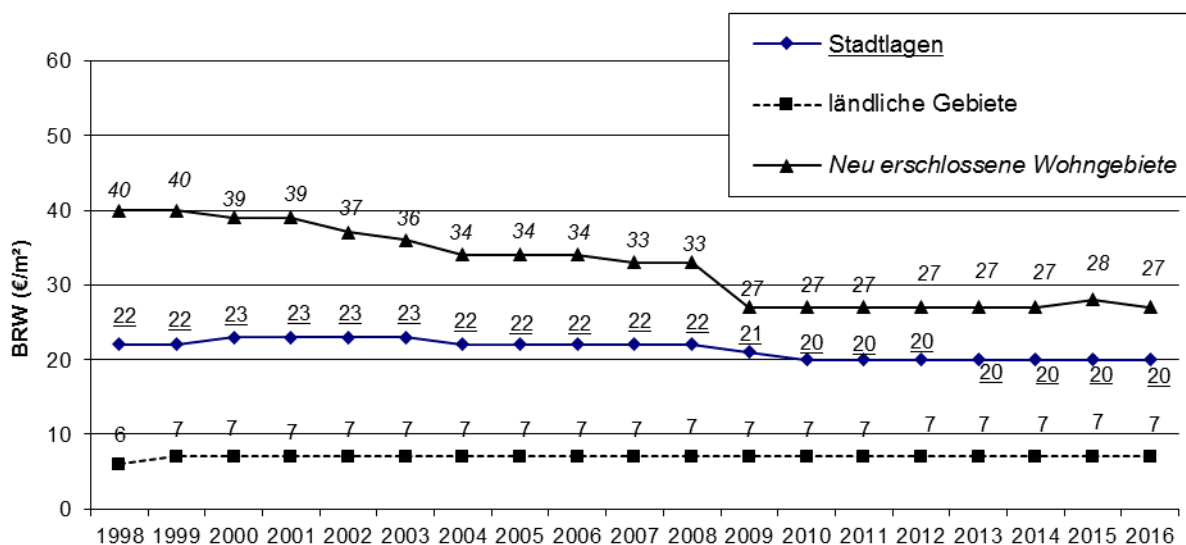
Die Gesamtkaufpreise sind im Gegensatz zum Vorjahr in den ländlichen Gebieten leicht angestiegen, in den Stadtlagen hält der Trend zu höheren Kaufpreisen ebenfalls an. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen zeigen ebenfalls eine leicht ansteigende Tendenz.

Auch der Durchschnitt der Bodenpreise je m² ist in den Stadtlagen und ländlichen Gebieten ebenfalls angestiegen.

Die Anzahl der Kauffälle ist nur in den neu erschlossenen Wohngebieten leicht rückläufig, dagegen in den Stadtlagen und in den ländlichen Gebieten 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 sich die Nachfrage nach baureifen, erschlossenen Grundstücken in den neuen Wohngebieten auf niedrigem Niveau stabilisiert.

Das nachfolgende Diagramm veranschaulicht die Unterschiede im BRW-Niveau in den verschiedenen Wohnlagen und deren Entwicklung seit 1998.



Der leichte Rückgang des BRW-Niveaus insgesamt bei den neu erschlossenen Wohngebieten im Vergleich zum Vorjahr ist durch den teils erheblichen Rückgang des Bodenrichtwerte in einzelnen BRW-Zonen verursacht (Siehe Tabelle unten)

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

Nachdem 2014 aufgrund fehlender Kauffälle keine Veränderung zu verzeichnen war, sind im Jahr 2015 insgesamt 5 Bodenrichtwerte im Vergleich zu 2014 gesunken. Drei Bodenrichtwertzonen wurden 2015 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. Im Berichtsjahr waren wieder bei 3 BRW-Zonen niedrigere Bodenrichtwerte als im Vorjahr zu verzeichnen.

Ort	Lage	BRW (ebf) 31.12.2014 [€/m ²]	BRW (ebf) 31.12.2015 [€/m ²]	BRW (ebf) 31.12.2016 [€/m ²]	wertbeeinflussende Merkmale
Bad Liebenwerda	„Bergstraße“	38*	35*	35*	WA I GRZ 0,4
Doberlug-Kirchhain	„Waldhufenstraße“	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	-	-	WA I GRZ 0,2
Herzberg	„Grochwitz Linse“	50*	50*	50*	WA I-II GRZ 0,3
Herzberg	„Am Finkenherd“	43*	38*	30*	WA o I-II
Lichterfeld	„Am Sandberg“	24*	24*	24*	WA I GRZ 0,3
Mahdel	„Am Hirtenfeld“	27*	27*	20*	WA I GRZ 0,3
Massen	„Poststraße“	30*	22*	22*	WA I GRZ 0,4
Prösen	„Am Fuchsberg“	28*	28*	28*	WA II GRZ 0,4
Saathain	„Reichenhainer Straße“	14	-	-	WA I GRZ 0,4
Schlieben	„Kniebuschweg“	32*	32*	32*	WA I GRZ 0,4
Schmerkendorf	„Große Wiese“	16*	15*	15*	WA
Schönwalde	„Am Grünen Weg“	23*	23*	23*	WS II GRZ 0,2
Uebigau	„Gartenstraße-Nord“	23*	23*	23*	WA I GRZ 0,4
Zeischa	„Am Holzplan“	30*	25*	24*	WA I GRZ 0,4

Anmerkung: * voll erschlossen

(Veränderungen zum Vorjahr rot dargestellt).

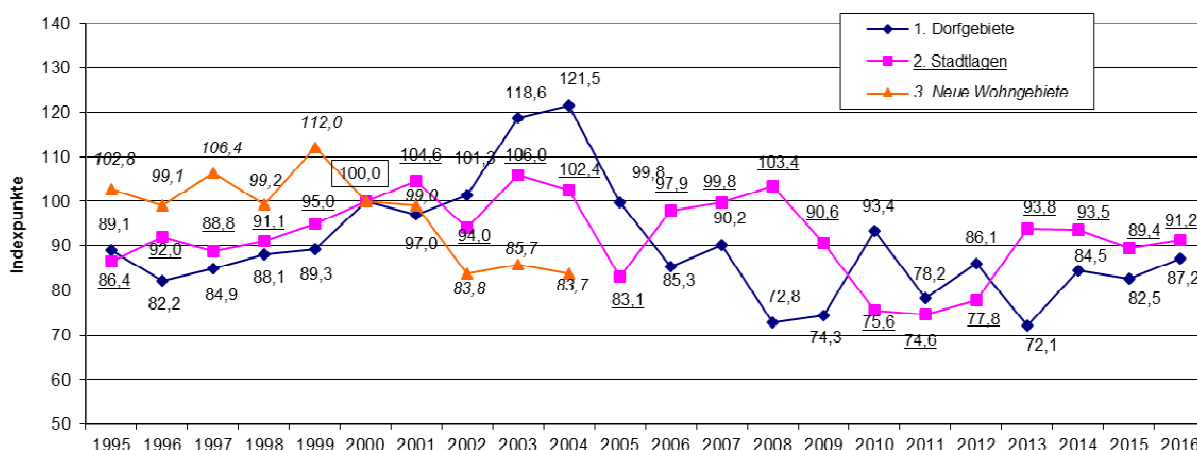
5.2.2 Bodenpreisindexreihen

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 849 Kauffälle aus den Jahren 1995 bis 2016. 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 469 Kauffälle aus den Jahren 1995 bis 2016. 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 2016 insgesamt 18 Kaufverträge für gewerbliche bzw. geschäftliche Nutzung erfasst. 12 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).

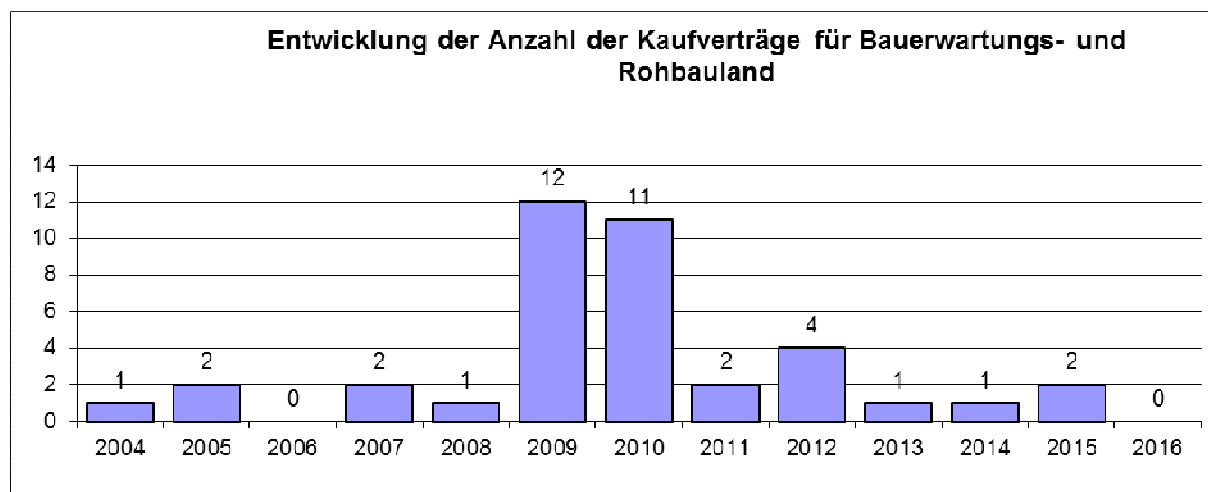
Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
2012	7	4,00 – 15,00	Ø 40 600 (3 000 – 234 000)	Ø 3 600 (400 – 18 700)
2013	2	3,00 – 10,00	Ø 62 400	Ø 10 000
2014	13	5,00 – 10,00	Ø 52 200 (1 100 – 182 000)	Ø 7 000 (300 – 24 300)
2015	4	1,00 – 6,00	Ø 39 400 (3 000 – 112 800)	Ø 7 800 (3 000 – 18 800)
2016	12	Ø 6,40 (2,50 – 12,50)	Ø 24 800 (6 300 – 153 200)	Ø 3 300 (900 – 12 800)

Im Berichtsjahr ist auffällig, dass sich die rückläufige Tendenz von 2015 bei der Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr nicht weiter fortgesetzt hat. Die Anzahl der Kauffälle ist im gesamten Landkreis weiterhin auf einem niedrigen Niveau; in etwa auf dem Niveau von 2014.

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

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Berichtsjahr wurden keine auswertbaren Kauffälle für Bauerwartungsland und Rohbauland erfasst.



Um eine fundierte Aussage zu Bauerwartungsland und Rohbauland treffen zu können, wurden alle auswertbaren Kauffälle seit 2004 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 2004-2016	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	17	Ø 4,79 (0,65 – 11,00)	Ø 68 %	Ø 34 % (12 – 91 %)

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Bauflächen im Außenbereich

Seit 2014 wurden **18** 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 2014-2016	Kaufpreis in €/m ²	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweils angrenzenden Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)
18	Ø 4,24 (1,00 – 13,00)	Ø 37 % (10 - 64 %)

5.7 Erbbaurechte

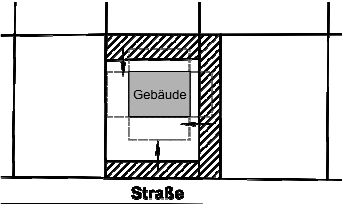
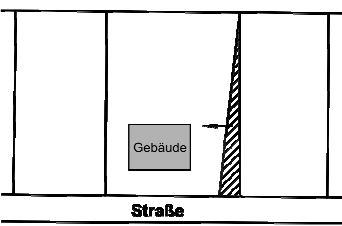
Bei der Bestellung von Erbbaurechten werden vertraglich Erbbauzinsen vereinbart.

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. 2016 wurde nur ein Vertrag zu Erbbaurechten registriert, nachdem 2015 zwei und 2014 vier Verträge vorgelegt wurden.

5.8 Sonderauswertungen

5.8.1 Arrondierungsflächen

Arrondierung der unselbständigen Teilfläche	Flächenspanne [m ²] Anzahl der Kaufverträge (2012-2016)	Preisspanne Durchschnitt % vom Bodenrichtwert (Spanne %)	Beispiel
Teilfläche die baurechtlich notwendig ist	≤ 100 82	1,00 – 43,00 Ø 98 (8 – 250)	
	> 100 61	1,00 – 38,00 Ø 88 (17 – 106)	
Teilfläche, die als Funktionsfläche oder der Verbesserung des Grenzverlaufs dient	≤ 100 26	1,00 – 48,00 Ø 88 (5 – 167)	
	> 100 42	1,00 – 51,00 Ø 74 (10 – 161)	
Teilfläche, die baurechtlich nicht notwendig ist, aber rechtlich Bauland ist (Fläche, die die bauliche Ausnutzbarkeit erhöht)	≤ 100 12	3,00 – 30,00 Ø 88 (50 – 152)	z. B. für Anbauten an bestehende Gebäude, Nebengebäude, Wintergarten
	> 100 25	1,00 – 40,00 Ø 75 (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 2016 wurden in **466** Fällen land- und forstwirtschaftliche Flächen veräußert. Dies ist ein Rückgang im Vergleich zum Vorjahr um etwa 9 %. Die dabei veräußerte Fläche betrug 1 554 ha. Hierbei wurde ein Geldumsatz von etwa 7,3 Mio € erzielt.

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

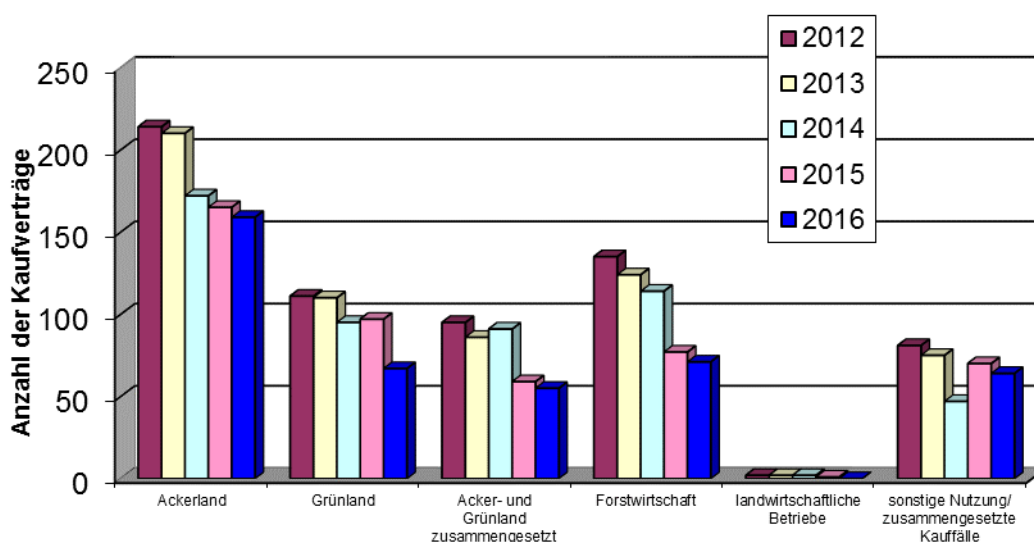
Aufgrund der Umsetzung des Ausgleichsleistungsgesetzes wurden in diesem Jahr 3 Verkäufe von forstwirtschaftlichen Flächen getätigt mit einem Flächenumsatz von rd. 63 ha und einem Geldumsatz von rd. 52 000 €.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Anzahl der Erwerbsvorgänge in den einzelnen landwirtschaftlichen Teilmärkten im Vergleich zu den Vorjahren. Die o. g. 50 Kaufverträge durch die öffentliche Hand für Straßen, Rad- und Gehwege sind hier nicht enthalten.

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

Grundstücksart	2014		2015		2016	
	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %
Ackerland	174	33	165	35	159	38
Grünland	95	18	97	21	67	16
Acker- und Grünland / zusammengesetzt	91	18	59	13	55	13
Dauerkulturen	1	0 (0,2)	1	0 (0,2)	2	0 (0,5)
Forstwirtschaft	114	22	77	16	71	17
landw. Hofstellen	2	0 (0,4)	1	0 (0,2)	0	
Sonstige/zusammengesetzte Verkäufe	46	9	69	15	62	15
Summe	523	100	469	100	416	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 86 Kauffälle von Ackerflächen und 34 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.

	2014		2015		2016	
	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m ²]
AZ <=40	87	0,43	96	0,52	81	0,49
AZ 41-60	10	0,37	5	0,63	3	0,49
AZ 61-80	1	0,80	3	1,76	2	0,83
AZ >=81	-	-	-	-	-	-
GZ <=40	50	0,30	43	0,42	29	0,43
GZ 41-60	9	0,52	8	0,48	5	0,43
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 3 von 7 regionalen Bodenrichtwerten für Ackerland und ebenfalls 3 von 7 Bodenrichtwerten für Grünland zum Stichtag 31.12.2016 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 46 Kauffällen für Ackerland und 18 Kauffällen für Grünland aus den Jahren 2015/16 wurden folgende Kaufpreise festgestellt.

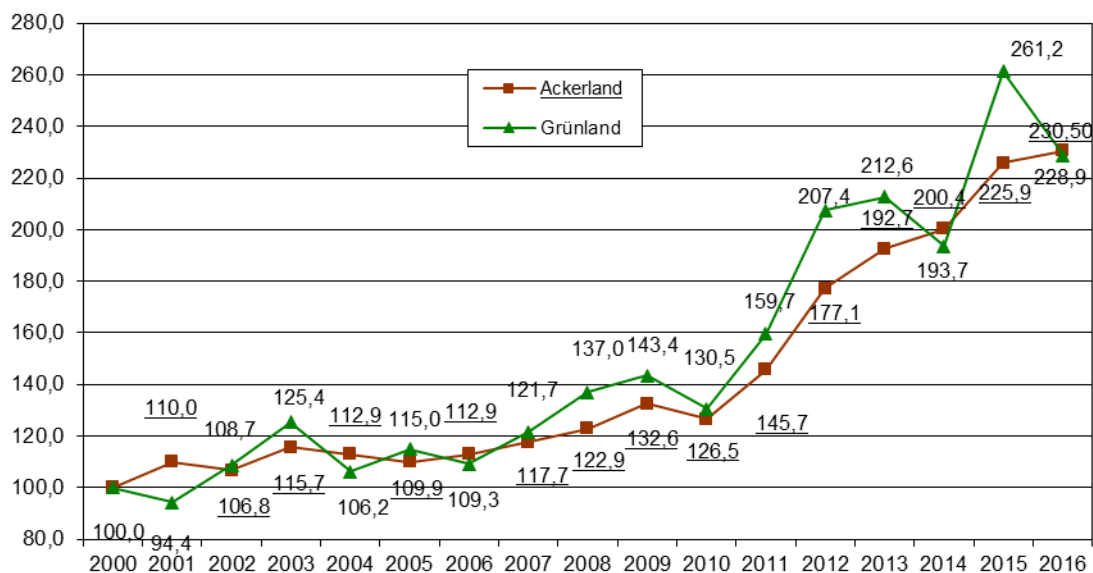
		Anzahl der Kauffälle	Flächengröße m ²	Ø Kaufpreis (Kaufpreisspanne) €/m ²	durchschnittlicher Anteil vom jeweiligen BRW
2015/16	Ackerland	27	1 000 bis 10 000 m ²	0,64 (0,17 – 1,90)	1,7 fach
		19	>10 000 m ²	0,72 (0,21 – 1,80)	1,9 fach
	Grünland	18	1 000 bis 22 000 m ²	0,53 (0,23 – 1,43)	1,5 fach
2014/15	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

Der Vergleich zu der Auswertung im Vorjahr zeigt, dass bei Ackerland und in diesem Jahr auch bei Grünland ein Anstieg der Kaufpreise zu verzeichnen ist.

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 1820 Kauffällen für Ackerland und 850 Kauffällen für Grünland aus dem Auswertzeitraum 2000 bis 2016. 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 2016 in 71 Fällen statt. Das sind 6 Verkäufe weniger als im Jahr 2015. Aufgrund der Umsetzung des Ausgleichleistungsgesetzes in Verbindung mit der Flächenerwerbsverordnung wurden im Berichtsjahr 3 Verkäufe getätigt.

Für Waldflächen, bei denen Kaufpreise frei vereinbart und ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt wurden, konnten 54 Erwerbsvorgänge registriert werden.

Für den **Baumbestand** wurden in nur einem Fall 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
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)
2016	54	0,44 (0,01 – 1,41)	1	0,50	0,13

Die zum Stichtag 31.12.2016 im Landkreis Elbe-Elster flächendeckend ermittelten Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen weisen in drei von sieben Bodenrichtwertzonen im Vergleich zum Vorjahr eine steigende Tendenz auf (siehe auch 10.2.2.2).

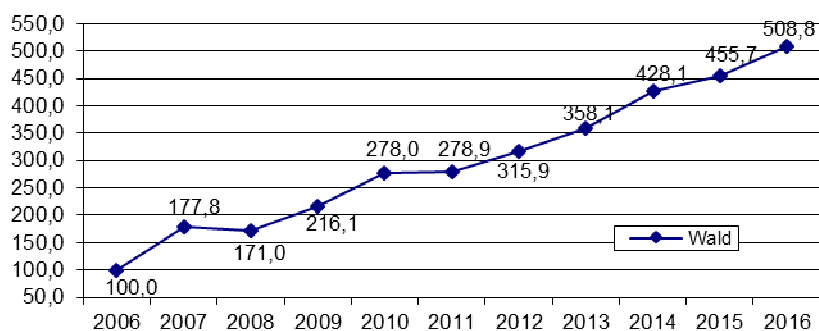
6.3.1.2 Ortsnahe forstwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2016 wurden nur 8 Kauffälle für Waldflächen abgeschlossen, die sich in unmittelbarer Ortsrandlage befinden. Daher wurde eine Auswertung über 3 Jahre vorgenommen. Hierbei wurden nur Kauffälle über 1000 m² berücksichtigt, um sonstige Nutzungen weitestgehend auszuschließen. Eine Abhängigkeit von der Flächengröße konnte nicht festgestellt werden.

	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (Kaufpreisspanne) €/m ²	durchschnittlicher Anteil vom jeweiligen BRW
2012-2014	19	0,47 (0,19 – 0,94)	1,9 fach
2013-2015	26	0,65 (0,19 – 1,57)	2 fach
2014-2016	27	0,64 (0,19 – 1,57)	1,8 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 792 Kauffällen für Waldflächen aus dem Auswertungszeitraum 2006 bis 2016. 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

0,35 €/m² bis 1,00 €/m² (Ø 0,60 €/m²)

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

0,46 €/m² bis 1,70 €/m² (Ø 0,70 €/m²)

Preise zwischen 10 % und 105 % (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

0,35 €/m² und 1,20 €/m² (Ø 0,60 €/m²)

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

1,00 €/m² und 7,60 €/m² (Ø 4,75 €/m²)

und im Innenbereich der **Gemeinden** zwischen

0,10 €/m² und 3,60 €/m² (Ø 2,10 €/m²)

Für den **Neubau und die Erweiterung von Bahnanlagen** außerhalb der Ortslagen wurden Kaufpreise zwischen

0,25 €/m² bis 1,05 €/m² (Ø 0,50 €/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 2016 nur zwei und seit 2015 insgesamt 13 Kauffälle registriert. Die Kaufpreise betragen zwischen

0,50 €/m² und 1,50 €/m²

7.2 Gartenland

Für Gartenland sind im Landkreis Elbe-Elster im Berichtszeitraum 73 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 und am Rand der bebauten Ortslagen

Für die aktuelle Auswertung wurden insgesamt 112 Kauffälle aus den Jahren 2015 und 2016 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	2014-2015	29	Ø 3,90 (1,00 – 8,00)	Ø 604 (79 – 1 822)	Ø 22 % (4 – 50 %)
	2015-2016	23	Ø 4,30 (1,00 – 11,00)	Ø 654 (44 – 1 505)	Ø 26 % (4 – 67 %)
Ländliche Gebiete	2014-2015	68	Ø 2,10 (0,30 – 7,00)	Ø 478 (23 – 1 630)	Ø 30 % (6 – 65 %)
	2015-2016	89	Ø 2,10 (0,30 – 9,00)	Ø 536 (18 – 1 980)	Ø 28 % (4 – 73 %)

7.2.2 Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten im Außenbereich

In der aktuellen Auswertung wurden 22 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2015 und 2016 zugrunde gelegt, bei denen Gärten in Gartenanlagen bzw. an Einzelstandorten in **Außenbereichen** erworben wurden. Die Kaufpreise für Gärten an Einzelstandorten 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 durchschnittlichen Kaufpreise erheblich zurückgegangen.

Lage	Auswertungszeitraum	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße in m ²
Außenbereich der Städte	2014-2015	4	Ø 2,50 (1,00 – 5,00)	Ø 281 (198 – 373)
	2015-2016	10	Ø 1,90 (1,00 – 4,00)	Ø 634 (266 – 1 170)
Außenbereich der ländlichen Gebiete	2014-2015	14	Ø 1,60 (0,35 – 5,00)	Ø 1 008 (180 – 1 966)
	2015-2016	12	Ø 1,00 (0,35 – 2,00)	Ø 1 160 (352 – 1 672)

7.3 Abbauland

Im Jahr 2016 wurden in der Kaufpreissammlung für den Landkreis Elbe-Elster 21 Kaufverträge (2015 und 2014 – jeweils 11 Verträge) über Abbauland registriert. Hierbei handelt es sich ausschließlich um den Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Flächen für eine Inanspruchnahme durch Kiesabbau.

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

Der Durchschnitt der 21 Kaufpreise im Jahr 2016 beträgt **1,24 €/m²**.

Um eine einigermaßen gesicherte Aussage zu Kaufpreisen und Umsätzen zu erhalten, wurden in nachfolgender Tabelle die Kauffälle über drei Jahre zusammengefasst.

Die Größe der veräußerten Flächen lag zwischen 687 m² und 265 000 m².

Die Kaufpreisspanne für diese Flächen lag zwischen 0,30 €/m² und 2,63 €/m².

Auswertungszeitraum	Anzahl der Kauffälle (Bodenschatz Kiese und Kiessande)	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße in m ²
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)
2014 bis 2016	43	Ø 0,97 (0,30 – 2,63)	Ø 41 800 (687 – 265 455)

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 (Jahr des Verkaufs)	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße in m ²
Private Gräben	21 (2015 - 2016)	Ø 0,29 (0,10 – 0,85)	Ø 4 300 (30 – 38 000)
Teiche für Freizeitnutzung	4 (2015 - 2016)	Ø 0,30 (0,04 – 0,50)	Ø 2 000 (687 – 3 620)
Teiche für Fischerei	2 (2010)	Ø 0,75	k. A

7.5 Erneuerbare Energien

7.5.1 Flächen für Windenergieanlagen

Im Berichtsjahr 2016 ist im Landkreis Elbe-Elster wie auch schon 2014 und 2015 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 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 – 2016	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	10	Ø 5,09 (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 2016 ist im Landkreis Elbe-Elster nur einer, im Jahr 2015 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.

Lage	Anzahl der Kauffälle 2009 – 2016	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße in m ²	Gesamtumsatz 2009 – 2016 €
Gewerbegebiet bzw. Industriepark	13	Ø 4,10 (3,00 – 7,60)	Ø 112 000 (1202 – 477 849)	7 913 000
Außenbereich	8	Ø 3,20 (0,92 – 6,02)	Ø 34 300 (2 152 – 108 830)	812 000
gesamt	21	Ø 3,90 (0,92 – 7,60)	Ø 86 700 (1 202 – 477 849)	8 925 000

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Im Jahr 2016 wurden 663 bebaute Grundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von etwa 158 ha und einem Geldumsatz von etwa 47 Mio. €.

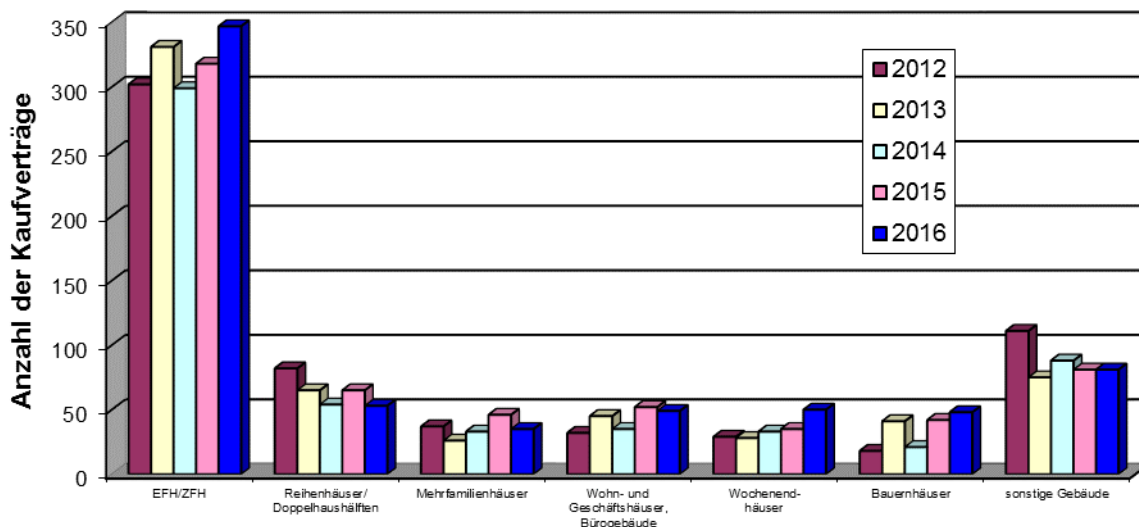
Die bebauten Grundstücke werden nach der Art ihrer baulichen Nutzung unterteilt.

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. €	
	2016	Vorjahr	2016	Vorjahr	2016	Vorjahr
Freistehende Ein und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)	347	318	53,2	50,4	18,2	16,6
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	53	65	5,0	8,5	3,1	3,0
Mehrfamilienhäuser	35	46	6,6	23,0	2,7	22,0
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	49	52	10,5	15,1	13,7	12,5
Wochenendhäuser	50	35	5,1	2,7	0,9	0,8
Bauernhäuser (z. B. Drei- und Vierseitenhöfe)	48	42	20,7	16,2	2,0	1,6
Sonstige Gebäude (z. B. Lager-, Produktions- und Verkaufsgebäude)	81	81	56,5	87,7	6,1	14,3
Summe	663	639	157,6	203,8	46,7	70,8

Erkennbar ist, dass der Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern wie auch schon in den Vorjahren den weitaus höchsten Stellenwert einnimmt, wobei in diesem Jahr, ebenso wie Vorjahr hier wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen ist. Während die Anzahl der Kauffälle auch bei Wochenendhäusern und Bauernhäusern angestiegen ist, ist bei Reihenhäusern/Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäusern eine rückläufige Tendenz zu erkennen.

Veränderung der Erwerbsvorgänge im Vergleich zu den Vorjahren



8.2. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

8.2.1.1 Gesamtkaufpreise

Im Jahr 2016 wurden 215 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	69	Ø 79 600 (7 000 bis 250 000)	Ø 890 (223 – 3 323)
	Ländliche Gebiete	134	Ø 54 000 (6 500 bis 194 000)	Ø 1 211 (137 – 4 800)
Zweifamilienhäuser	Stadtlage	7	Ø 102 800 (32 500 bis 245 000)	Ø 1 001 (713 bis 1 920)
	Ländliche Gebiete	5	Ø 50 300 (19 000 – 90 000)	Ø 2 022 (594 – 2 880)

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

Gebäudeart	durchschnittliche Gesamtkaufpreise (€) [Anzahl der Kauffälle]				
	2012	2013	2014	2015	2016
Freistehende Einfamilienhäuser	53 600 [188]	57 500 [199]	55 600 [190]	61 700 [196]	62 700 [203]
Zweifamilienhäuser	59 100 [9]	81 000 [5]	55 700 [18]	70 700 [12]	80 900 [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 62 Kauffälle für selbständig bebaute Einfamilienhausgrundstücke vor, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten.

Danach werden Einfamilienhäuser statistisch gesehen mit einer Wohnfläche von 127 m² zu einem Preis von 664,00 €/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
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)
2016	62	127 (80 – 240)	664 (111 – 1 351)

In Abhängigkeit vom Baujahr ergibt sich bei den Gesamtkaufpreisen und den Wohnflächenpreisen für Einfamilienhausgrundstücke nachfolgendes Bild (Datenumfang: insgesamt 151 Kauffälle von 2015 und 2016).

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Baujahr	Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke	
			Durchschnittlicher Kaufpreis (Kaufpreisspanne) in €/m ² Wohnfläche	Durchschnittliche Gesamtkaufpreise in €
<1901	17	1888	297,00 (79,00 – 700,00)	36 000,00
1901-1948	68	1928	440,00 (176,00 – 1 283,00)	51 300,00
1949-1970	27	1958	552,00 (136,00 – 913,00)	65 500,00
1971-1990	20	1980	904,00 (134,00 – 1 482,00)	110 100,00
> 1990	19	1999	1 074,00 (377,00 – 1 418,00)	153 200,00

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.

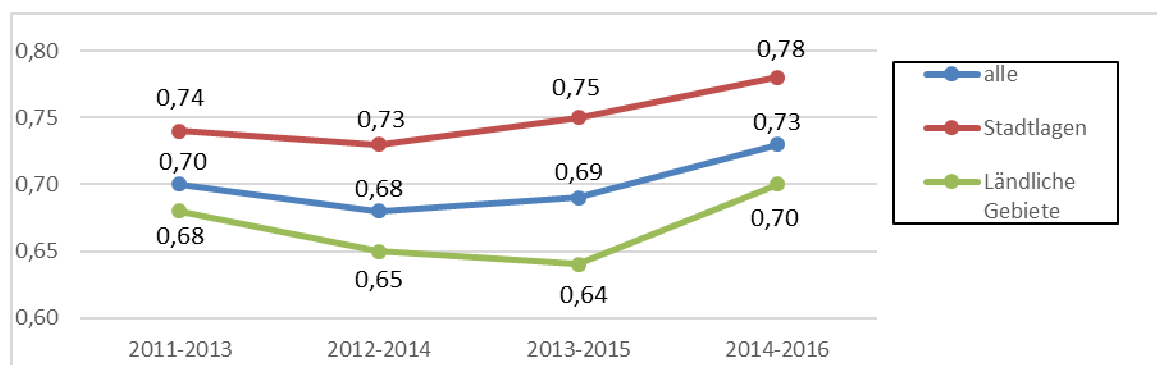
Für die aktuellen Auswertungen werden Kaufpreise aus den Jahren 2014 bis 2016 zugrunde gelegt.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser konnten 154 Kauffälle nach diesem Modell ausgewertet werden.

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

rd. **0,73**.

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 57 ausgewerteten Kauffälle aus dem Jahr 2016 belegen einen erheblichen Anstieg im Berichtsjahr.

Für die folgende Auswertung wurden die 154 ausgewerteten Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2016 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	43	0,82 (0,53 – 1,25)	74	0,72 (0,37 – 1,26)
1980 - 1994	12	0,73 (0,29 – 1,12)	8	0,58 (0,28 – 1,00)
1995 - 2004	6	0,65 (0,35 – 0,85)	7	0,67 (0,50 – 0,87)
ab 2005	4	0,70 (0,48 – 1,01)	0	-
gesamt	65	0,78	89	0,70

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 €	5 (45 500 €)	0,71 (0,60 – 0,94)	10 (41 500 €)	0,88 (0,60 – 1,05)	15 (42 500 €)	0,82 (0,60 – 1,05)
50 000 € - 100 000 €	20 (78 000 €)	0,89 (0,48 – 1,24)	44 (75 000 €)	0,70 (0,38 – 1,26)	64 (76 000 €)	0,76 (0,38 – 1,26)
> 100 000 €	40 (186 500 €)	0,73 (0,29 – 1,25)	35 (165 500 €)	0,65 (0,28 – 1,08)	75 (177 000 €)	0,70 (0,28 – 1,25)

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

8.3.1.1 Gesamtkaufpreise

Im Jahr 2016 wurden 41 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	20	Ø 53 300 (6 000– 148 000)	Ø 709 (190 – 1 244)
	Ländliche Gebiete	21	Ø 63 000 (12 000 – 160 000)	Ø 1 031 (214 – 2 471)

Die Preisentwicklung für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zeigt im Berichtsjahr eine leicht ansteigende Tendenz auf immer noch geringem Preisniveau. Die auswertbaren Kauffälle weisen darauf hin, dass eher Gebrauchtimmobilien als neu gebaute Reihenhäuser erworben werden.

Gebäudeart	durchschnittliche Gesamtkaufpreise (€) [Anzahl der Kauffälle]				
	2012	2013	2014	2015	2016
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	43 700 [45]	46 100 [47]	45 200 [48]	48 100 [48]	58 300 [41]

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 nur 13 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 112 m² zu einem Preis von 371,00 €/m² Wohnfläche und in ländlichen Gebieten mit einer Wohnfläche von 111 m² zu einem Preis von 636,00 €/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
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)
2016	Stadtlage	4		
	Ländliche Gebiete	9	111 (86 – 156)	636 (312 – 1 339)

In Abhängigkeit vom Baujahr ergibt sich bei den Wohnflächenpreisen nachfolgendes Bild (Datenumfang: insgesamt 40 Kauffälle aus 2015 und 2016).

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Wohnflächenpreise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften	
		Kaufpreisspanne in €/m ² Wohnfläche	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
<1949	26	179,00 – 885,00	450,00
1949-1970	6	94,00 – 588,00	307,00
1971-1990	1		312,00
ab 1991	7	500,00 – 1 339,00	857,00

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 52 Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2016 nach diesem Modell ausgewertet werden.

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

rd. **0,68**

Dieser ist in diesem Jahr geringer als der Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser und unterscheidet sich kaum von den Auswertungen im Vorjahr.

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)
26	0,62 (0,30 – 1,25)	25	0,77 (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 2016 wurden 35 Kaufverträge über Mehrfamilienhausgrundstücke abgeschlossen. Ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse konnten 25 Kaufverträge ausgewertet werden. Das sind 5 Verträge weniger als im Vorjahr. Die Kaufverträge wurden überwiegend über Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten abgeschlossen. In einem Fall wurden mehrere kleine Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 16 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	17	Ø 100 500 (8 000 – 300 000)	Ø 28 000 (2 700 – 98 000)	Ø 1 062 (340 – 4 200)
	Ländliche Gebiete	8	Ø 84 500 (15 000 – 275 000)	Ø 13 100 (2 500 – 36 700)	Ø 2 515 (250 – 13 000)

Die Preisentwicklung für Mehrfamilienhäuser zeigt im Berichtsjahr im Gegensatz zum Vorjahr nur einen leichten Trend zu niedrigeren Gesamtkaufpreisen.

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Mehrfamilienhäuser	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)
	2016	25	Ø 95 400 (8 000– 300 000)	Ø 1 526 (250 – 13 000)

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 nur 7 Kauffälle, für 2015 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 29 auswertbare Kauffälle seit 2013 der nachfolgenden Auswertung zugrunde gelegt. Danach werden Mehrfamilienhäuser statistisch gesehen mit einer Wohnfläche von 330 m² zu einem Preis von 338,00 €/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)
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)
2013-2016	29	Ø 4 (3 – 16)	330 (140 – 1 018)	338 (40 – 938)

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

Alle 29 ausgewerteten Mehrfamilienhäuser sind vor 1960 errichtet.

In den letzten 4 Jahren ist ein Trend zu etwas höheren Kaufpreisen je m² Wohnfläche ersichtlich.

Die durchschnittlichen Kaufpreise der 7 Kauffälle aus 2016 betragen **422,00 €/m² Wohnfläche**.

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2016 wurden 36 auswertbare Kaufverträge über Geschäfts- und Verwaltungsgebäude abgeschlossen. Bei der überwiegenden Anzahl (19) 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	19	Ø 132 600 (5 500– 430 000)	Ø 2 008 (131 – 5 456)
Bürogebäude/ Geschäftshäuser	12	Ø 274 800 (6 000– 1 285 000)	Ø 1 540 (627 – 3 372)
Einkaufsmärkte/ Verkaufstellen	5/ 0	Ø 1 191 000 (250 000– 1 670 000)	Ø 6 432 (4 039 – 9 843)

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 wieder leicht zurückgegangen.

Der Durchschnitt der Gesamtkaufpreise weist wieder einen Anstieg auf, da in diesem Jahr mehrere Gewerbeimmobilien (überwiegend Einkaufsmärkte) über 1 Mio. € veräußert wurden.

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser (gesamt)	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)
	2016	36	Ø 327 000 (5 500 – 1 670 000)	Ø 2 466 (131 – 9 843)

8.6 Ehemalige Bauernhöfe

8.6.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2016 wurden 30 auswertbare Kaufverträge über ehemalige Bauernhöfe (3- bzw. 4-Seitenhöfe), überwiegend unsaniert oder teilsaniert, abgeschlossen (Baujahre zwischen 1885 und 1939). 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	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)
	2016	30	Ø 51 600 (5 000– 105 000)	Ø 3 669 (800 – 10 000)

8.7 Wochenendhäuser, Bungalows

8.7.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2016 wurden 39 auswertbare Kaufverträge über Wochenendhäuser, Ferienhäuser, Gartenhäuser u. ä. abgeschlossen. Das sind 12 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	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)
	2016	16	Ø 13 900 (2 500 – 36 000)	Ø 876 (371 – 2 270)
Wochenendhäuser/ Ferienhäuser in Erholungsgebieten	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)
	2016	23	Ø 23 000 (3 000 – 63 000)	Ø 523 (240 – 940)

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 2012 bis 2016 (74 Kauffälle).

Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Körba, Erholungsgebiet am See	6	Ø 21 500 (10 000– 36 000)	Ø 537 (250 – 759)
Zeischa, Erholungsgebiete	16	Ø 20 800 (5 000– 49 000)	Ø 450 (138 – 795)
Gorden, Erholungsgebiet am Grünwalder Lauch	21	Ø 30 700 (6 000– 63 000)	Ø 616 (300 – 1 155)
Rückersdorf, Erholungsgebiet am See	12	Ø 11 200 (3 600– 22 000)	Ø 483 (240 – 940)
Falkenberg, Erholungsgebiet am Kiebitz	15	Ø 34 300 (10 000– 65 000)	Ø 387 (216 – 670)
Dobra, Wochenendhausgebiet	4	Ø 17 000 (13 000– 20 000)	Ø 346 (322 – 396)

In den Erholungsgebieten ist eine Abhängigkeit der Gesamtkaufpreise vom Baujahr untersucht worden. Diese ist in nachfolgender Tabelle ersichtlich (Stichprobenumfang: 45 Kauffälle aus den Jahren 2012 – 2016, bei denen das Baujahr bekannt ist).

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne [€]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
1960 – 1980	29	3 600 – 65 000	24 100
1981 – 1990	11	10 000 – 50 000	31 500
>1990	5	36 000 – 63 000	43 000

8.8 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist

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

Im Land Brandenburg wurden im Jahr 2006 erstmals lagetypische Liegenschaftszinssätze abgeleitet und Anfang des Jahres 2017 aus den Daten der Jahre 2014 bis 2016 aktualisiert. Grundlage hierfür bildeten Daten ausgewerteter Kauffälle aus allen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.

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

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

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

Grundstücksart	Liegenschaftszinssatz im Weiteren Metropolenraum mit den kreisfreien Städten	Liegenschaftszinssatz im Weiteren Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte
Einfamilienhäuser	k .A.	3,9 % (360 Kauffälle)
Mehrfamilienhäuser	5,4 % (251 Kauffälle)	6,0 % (157 Kauffälle)
Wohn- und Geschäftshäuser	7,0 % (64 Kauffälle)	7,7 % (44 Kauffälle)
Reine Geschäftshäuser	7,4 % (35 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 2 % aller Kaufverträge im Jahr 2016 nimmt dieser weiterhin den letzten Platz aller Grundstücksarten ein.

Von den 26 Kauffällen im Jahr 2016 fallen **23** auf Wohneigentum und **3** auf Teileigentum.

9.1 Eigentumswohnungen

9.1.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

Erwerbsvorgänge für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) nach Preiskategorien

Gesamtkaufpreise	Anzahl der Kauffälle	durchschnittlicher Kaufpreis in €	Anteil (%)
bis 50 000 €	12	20 300	60
bis 100 000 €	7	72 600	35
über 100 000 €	1	140 000	5

Die Tabellen zeigen eindeutig, dass das Preisniveau bei Eigentumswohnungen extrem niedrig ist (nur ein 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 (2014 bis 2016), 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	9	Ø 33 500 (12 000– 85 000)	Ø 71 (50 – 95)	Ø 508 (227 – 1 700)
Kleinstädte und Gemeinden	9	Ø 32 900 (10 000– 63 000)	Ø 83 (45 – 138)	Ø 376 (212 – 507)
Gesamt	18	Ø 31 500	Ø 73	Ø 419

Gesamtkaufpreise

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		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Minimum	8 500	7 000	10 000	75	63	45
Maximum	90 000	92 500	140 000	107	138	95

In diesem Bericht ist eine Abhängigkeit der Gesamtkaufpreise vom Baujahr untersucht worden. Diese ist in nachfolgender Tabelle ersichtlich. Der Stichprobenumfang ist mit 28 Kauffällen, bei denen das Baujahr bekannt ist, aus den Jahren 2014 – 2016 sehr gering, so dass diese Werte nur eine Tendenz zeigen können. Eine Auswertung in Abhängigkeit von der Wohnfläche ist aufgrund des geringen Datenmaterials nicht möglich.

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne [€]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
1900 – 1948	3	17 500 – 58 000	31 800
1949 – 1990	18	7 000 – 60 000	25 800
>1990	7	17 000 – 140 000	61 900

9.2 Teileigentum

Im Jahr 2016 wurden nur drei Kauffälle, 2015 nur zwei Kauffälle (Weiterverkauf) erfasst (seit 2012 insgesamt nur 10 Kauffälle). Der Gesamtumsatz (2012 – 2016) betrug **838 000,00 €**.

Eine weitere Auswertung erfolgt aufgrund der zu geringen Datenmenge nicht.

10. Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

Gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ermittelt der jeweils zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie der Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW) jährlich zum Stichtag 31.12.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit einem bestimmten Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV) und den dargestellten wertbeeinflussenden Merkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären (§ 196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

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 31.12.2016 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.

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland

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

Stadt/ Gemeinde		Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
Herzberg(Elster)	Zentrum Randlage	A 46 24	17	10	10/7
Schönewalde	Zentrum Randlage		17 11		5
Freileben			6		
Schmerkendorf			13*		
Züllsdorf			6		
Bad Liebenwerda	Zentrum Randlage	A 46 24*	A 31 17	19	9
Mühlberg	Zentrum Randlage		15 12*		
Gröden			14*		
Hohenleipisch			13		
Marxdorf			8		
Finsterwalde	Zentrum Randlage	A 106 36*	28	25	
Sonnenwalde	Zentrum Randlage	14	12 8		(5)
Friedersdorf/Br.			6		
Göllnitz			5		
Rückersdorf			11*		

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 31.12.2016 wurden in den Dorfgebieten in nur 3 Fällen Veränderungen zum Vorjahresstichtag registriert (Anstieg um 1,00 €/m² bis 4,00 €/m²).

In den Stadtgebieten wurden nur 4 Bodenrichtwerte im Vergleich zum Vorjahr verändert (ein BRW: Anstieg um 1,00 €/m²; drei BRW: Rückgang um 2,00 €/m² bzw. 3,00 €/m²).

In den nach 1992 entstandenen „Neuen Wohngebieten“ (siehe auch 5.2.1) wurden im Berichtsjahr drei Bodenrichtwerte abgesenkt (Rückgang um 1,00 bis 8,00 €/m²).

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

Zum Stichtag 01.01.2011 wurde die Zonierung der vorliegenden Bodenrichtwerte im gesamten Landkreis Elbe-Elster abgeschlossen. Somit wurden auch zum Stichtag 31.12.2016 sämtliche Bodenrichtwerte als zonale Bodenrichtwerte beschlossen.

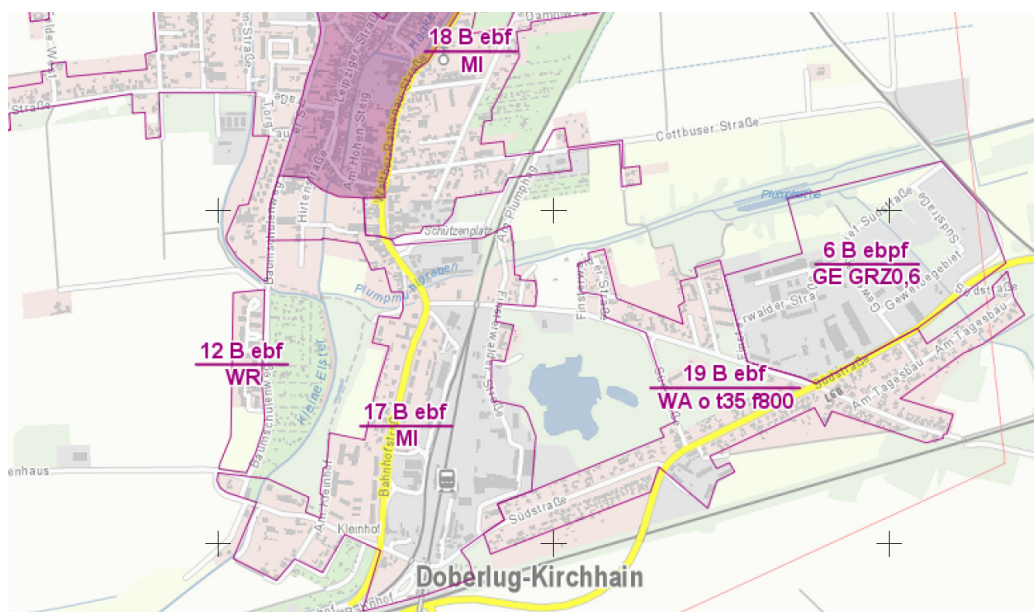
Zum Stichtag 31.12.2016 wurden zusätzlich vier neue Bodenrichtwertzonen gebildet.

Wertbeeinflussende Merkmale:

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

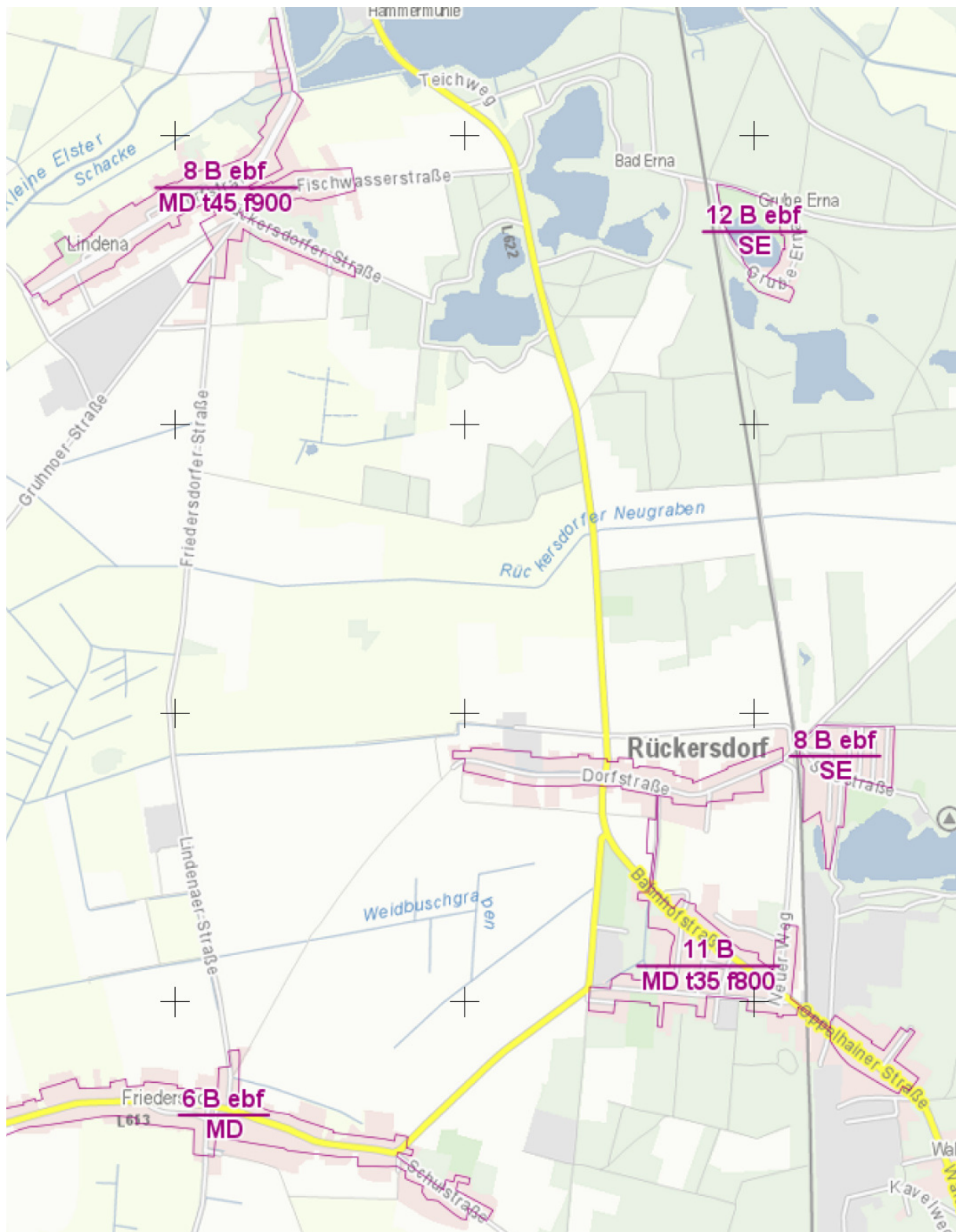
10.2.1.3 Auszüge aus der digitalen Bodenrichtwertkarte

BRW-Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte, Stadt Doberlug-Kirchhain (Teilansicht)
Stichtag 31.12.2016, unmaßstäblich



BRW-Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte, Ortsteile des Amtes Elsterland

Stichtag 31.12.2016, unmaßstäblich



10.2.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

10.2.2.1 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Zum Stichtag 31.12.2016 wurden die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Vergleich zum Vorjahr in 6 von 14 BRW-Zonen verändert (Anstieg um 0,01 – 0,12 €/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 1,25 €/m²; Ø **0,60 €/m²**, (15 Kauffälle) und Kaufpreise für Grünland bis 0,80 €/m²; Ø **0,53 €/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 (keine Veränderungen zum Vorjahr).

BRW in €/m ²	1,50	1,20	0,94	0,70	0,48	0,30
Ackerzahl	80	70	60	50	40	30

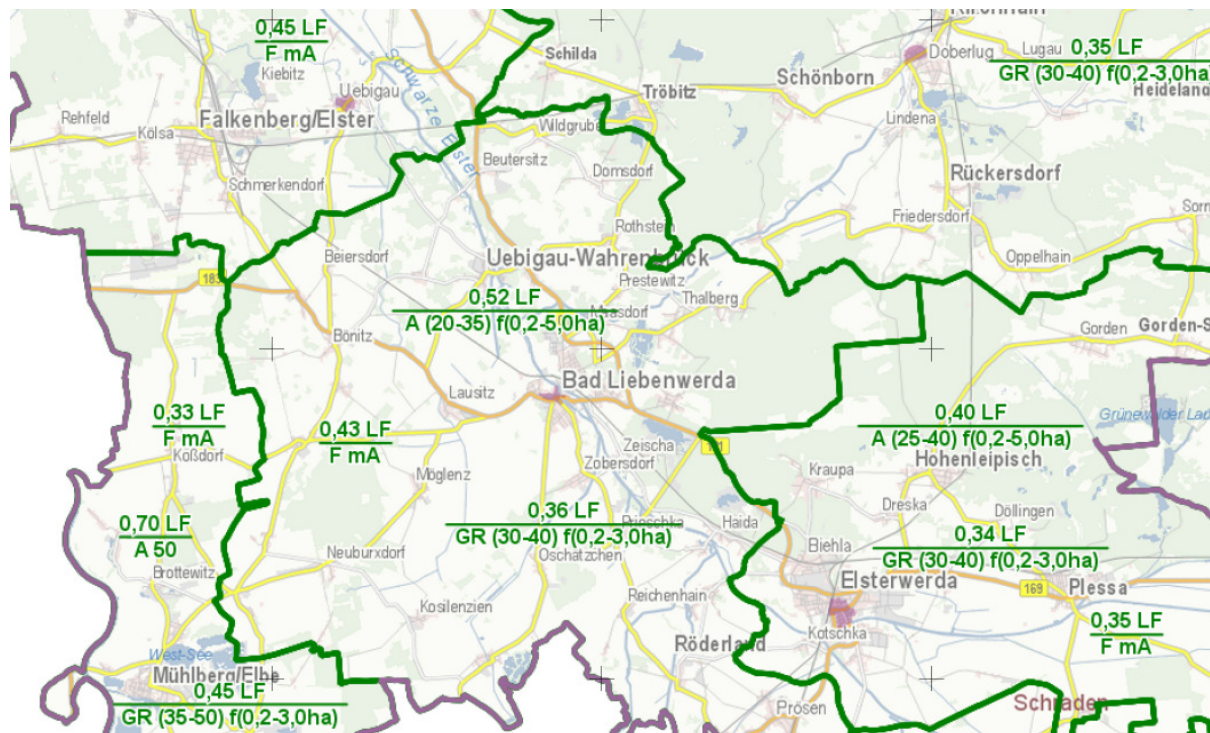
10.2.2.2 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Für **forstwirtschaftlich genutzte Flächen** wurden zum Stichtag 31.12.2016 flächendeckend insgesamt 7 Bodenrichtwerte in €/m² herausgegeben. Im Vergleich zum Vorjahr sind in 3 von 7 Bodenrichtwertzonen die Bodenrichtwerte um 0,01 – 0,08 €/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 Mühlberg, Bad Liebenwerda, Elsterwerda
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
- „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.

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Schlieben“ wurde im September 2016 aufgehoben. In dem betreffenden Stadtgebiet wurden 2 allgemeine Bodenrichtwerte ermittelt.

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	Neubau nach 1991		4,00 – 5,35
	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
Schönnewalde	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	4,50 – 11,00	3,00 – 10,00	1,30 – 4,50
Elsterwerda	3,50 – 7,50	4,20 – 6,00	
Bad Liebenwerda	3,70 – 9,00	3,50 – 6,00	
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 – 40,00	10,00
Finsterwalde	22,00 – 30,00	10,00 – 15,00
Bad Liebenwerda	20,00 – 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 **2016** mit einer Flächengröße von insgesamt rd. 2 400 ha.

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

Nutzungsart	gesamte Pachtfläche in ha				Ø Pachtpreis in €/ha (Neuverpachtungen)			
	2013	2014	2015	2016	2013	2014	2015	2016
Ackerland	6 200	6 300	1 444	1 849	92,00	93,00	134,00	159,00
Grünland	1 560	1 419	596	596	81,00	88,00	99,00	112,00
Wasserflächen	8,2	5,9	2,5	3,3	68,00	66,00	80,00	133,00

Die Landwirtschaftsbetriebe ermitteln die Pachtpreise überwiegend nach Bodenpunkten.

Die aktuellen durchschnittlichen Pachtpreise in €/Bodenpunkt sind in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Nutzungsart	Bandbreite der Pachtpreise	Mittelwert
	in €/Bodenpunkt u. ha	
Ackerland	2,50 – 5,00	3,00
Grünland	1,50 – 3,00	2,20

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

12. Örtliche Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

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

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

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

Die Amtszeit des Gutachterausschusses beträgt 5 Jahre.

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

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

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

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

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

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

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

12.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

I. Aufgaben nach § 193 BauGB

1. 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)	Frau Anneliese Springer 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/ gutachterausschuss@ira-nordsachsen.de
Regionalbereich Anhalt/ Dessau-Roßlau	Elisabethstraße 15 06847 Dessau-Roßlau	0340/6503-1358	0340/6503-1001/ GAA.Dessau-Rosslau@LVerGeo.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) 58 02 313	(0 33 32) 58 02 350
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