

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



# **Grundstücksmarktbericht 2017**

## **Landkreis Elbe-Elster**



## Impressum

<b>Herausgeber</b>	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster
<b>Geschäftsstelle</b>	beim Kataster- und Vermessungsamt Nordpromenade 4a 04916 Herzberg(Elster)  <b>Tel:</b> 03535/462733 und 462706 <b>Fax:</b> 03535/462730 <b>e-mail:</b> gutachterausschuss@lkee.de <b>Internet:</b> <a href="http://www.gutachterausschuesse-bb.de/EE/index.htm">www.gutachterausschuesse-bb.de/EE/index.htm</a>
<b>Berichtszeitraum</b>	01.01.2017 – 31.12.2017
<b>Datenerhebung</b>	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2017 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2018 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
<b>Datum der Veröffentlichung</b>	Mai 2018
<b>Bezug</b>	Als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben) Als PDF-Dokument auch im Internetshop <b>GEOBROKER</b> <a href="http://geobroker.geobasis-bb.de">http://geobroker.geobasis-bb.de</a>
<b>Gebühr</b>	35,00 € <sup>1</sup>
<b>Titelfoto</b>	Zuckerfabrik in Brottewitz (Werk Brottewitz) (Foto: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses)
<b>Urheberrechtsschutz</b>	Die Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit der Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit einer Quellenangabe gestattet.

---

<sup>1</sup> entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Der Grundstücksmarkt in Kürze</b>	<b>5</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts</b>	<b>7</b>
<b>3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>8</b>
3.1 Berichtsbereich, regionale Rahmenbedingungen	8
<b>4. Übersicht über die Umsätze</b>	<b>11</b>
4.1 Vertragsvorgänge	11
4.2 Geldumsatz	13
4.3 Flächenumsatz	14
4.4 Marktteilnehmer	16
4.5 Zwangsversteigerungen	16
<b>5. Bauland</b>	<b>17</b>
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	21
5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhausgrundstücke	22
5.4 Bauland für Gewerbe	22
5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung	22
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	23
5.6 Sonstiges Bauland	23
5.6.1 Bauflächen im Außenbereich	23
5.7 Erbbaurechte	24
5.8 Sonderauswertungen	24
5.8.1 Arrondierungsflächen	24
<b>6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke</b>	<b>25</b>
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	27
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	28
6.3.2 Bodenpreisindexreihen	29
<b>7. Sonstige unbebaute Grundstücke</b>	<b>29</b>
7.1 Gemeinbedarfsflächen	29
7.2 Gartenland	30
7.2.1 Hausgärten und Dauerkleingärten innerhalb der bebauten Ortslagen	31
7.2.2 Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten im Außenbereich	31
7.3 Abbauland	32
7.4 Wasserflächen	32
7.5 Erneuerbare Energien	33
7.5.1 Flächen für Windenergieanlagen	33
7.5.2 Flächen für Solar- bzw. Photovoltaikanlagen	33
7.6 Unland/Ödland	34
7.7	
<b>8. Bebaute Grundstücke</b>	<b>34</b>
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
<b>9.</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>46</b>
9.1	Eigentumswohnungen	46
9.1.1	Preisniveau, Preisentwicklung	46
9.1.1.1	Gesamtkaufpreise	46
9.1.1.2	Wohnflächenpreise	47
9.2	Teileigentum	48
<b>10.</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>48</b>
10.1	Allgemeine Informationen	48
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	49
10.2.1	Bodenrichtwerte für Bauland	49
10.2.1.1	Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte	49
10.2.1.2	Entwicklung der Bodenrichtwerte	49
10.2.1.3	Auszüge aus der digitalen Bodenrichtwertkarte	50
10.2.2	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	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
<b>11.</b>	<b>Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten</b>	<b>53</b>
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
<b>12.</b>	<b>Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss</b>	<b>57</b>
12.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	58
12.2	Aufgaben der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	59
12.3	Der Gutachterausschuss im Landkreis Elbe-Elster	60
<b>Anhang</b>		<b>61</b>
Erläuterungen		61
Benachbarte Gutachterausschüsse in anderen Bundesländern		61
Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg		62

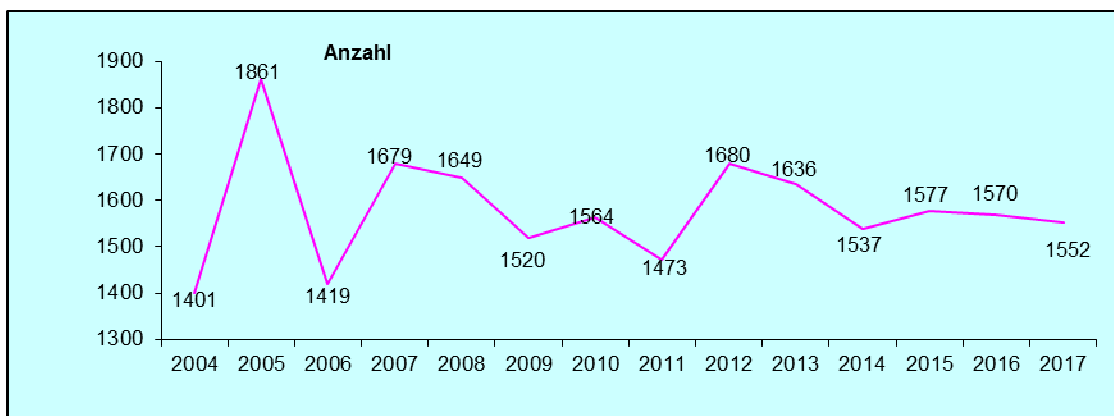
## 1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

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.

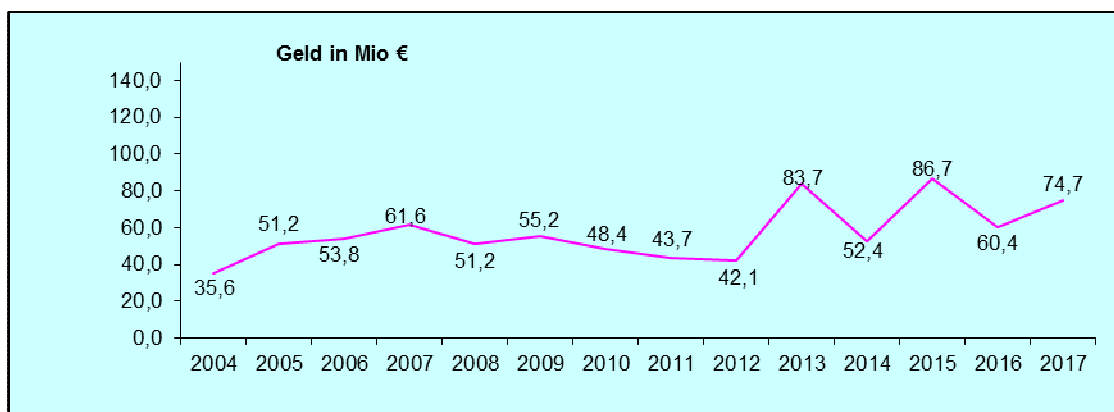
	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
<b>Grundstücksverkehr insgesamt</b>			
Registrierte Verträge insgesamt	1 552 - 1 %	74,7 + 25 %	1 733,2 - 8 %
<b>Unbebaute Bauflächen</b>			
Individueller Wohnungsbau	176 + 7 %	2,2 + 18 %	19,9 + 17 %
Mehrfamilienhäuser	52 +58 %	0,7 + 25 %	4,4 - 16 %
Geschäftl./gewerbl. Nutzung	31 + 82 %	1,2 + 216 %	31,7 + 189 %
sonstige Nutzung	14 + 56 %	0,7 +1197 %	4,4 + 381 %
<b>Bebaute Grundstücke</b>			
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	330 - 4 %	22,6 + 25 %	54,8 + 4 %
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	67 + 20 %	2,9 - 10 %	5,9 + 14 %
Wochenendhäuser	39 - 20 %	1,0 + 2 %	1,4 - 47 %
Mehrfamilienhäuser	31 - 11 %	5,4 +98 %	6,8 + 4 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	55 + 8 %	19,3 + 49 %	15,9 + 49 %
Bauernhäuser, Hofstellen	38 - 21 %	1,6 - 17 %	17,8 - 14 %
Sonstige Gebäude	70 - 15 %	6,0 - 2 %	78,3 + 38 %
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>			
	36 + 38 %	2,3 + 118 %	
<b>Land- und forstwirtschaftliche Flächen</b>			
	447 - 4 %	7,6 + 4 %	1 415,7 - 9 %
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>			
	46 - 10 %	0,1 - 82 %	2,7 - 51 %
<b>Sonstige Flächen</b>			
	120 - 13 %	1,2 - 41 %	72,4 - 43 %

Die prozentualen Angaben verdeutlichen die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr.

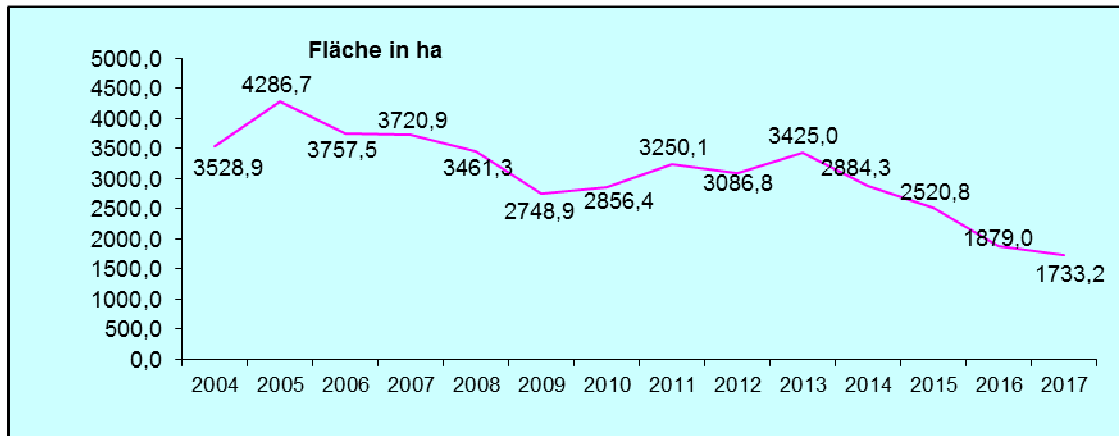
Nachfolgend ist die langjährige Entwicklung seit 2004 auf dem Grundstücksmarkt ersichtlich. Die Anzahl der registrierten **Kauffälle** ist, wie auch zum Vorjahr, leicht zurückgegangen. Nur bei den Teilmärkten „Unbebaute Bauflächen“ und „Eigentumswohnungen“ ist ein Anstieg der Kauffälle zu verzeichnen. Im Gegensatz dazu ist bei den anderen Grundstücksarten die Anzahl der Kauffälle zurückgegangen.



Der **Geldumsatz** ist im Gegensatz zum Vorjahr wieder erheblich angestiegen. Ursache für den erheblichen Anstieg ist der Anstieg der Geldumsätze bei bebauten Grundstücken um 26 %, bei Eigentumswohnungen um 109 % und bei „Unbebauten Bauflächen“ um 71 %. Bei „Gemeinbedarfsflächen“ und „Sonstigen Flächen“ ist im Gegensatz dazu ein rückläufiger 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 8 % zurückgegangen, nachdem er in den beiden Vorjahren bereits um 16 % bzw. 25 % gesunken war. Nur bei „Bebauten Grundstücken“ und „Unbebauten Bauflächen“ war im Berichtsjahr ein ansteigender Flächenumsatz zu verzeichnen.



## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der vorliegende Bericht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2017 (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 km<sup>2</sup> etwa 104 400 Einwohner (Stand: 31.12.2016). 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 zeigte anlässlich des Reformationsjubiläums 2017 eine Sonderschau zur Reformation. Mit einem Lutherpass, der durch den Landkreis Elbe-Elster herausgegeben wird, konnte 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 31.12.2017	Fläche in km <sup>2</sup>	Einwohner je km <sup>2</sup>	Anzahl der Kaufverträge 2017
Stadt Bad Liebenwerda	9 283 ↘	138	67 ⇔	180 ↑
Stadt Doberlug-Kirchhain	9 179 ↗	149	62 ↑	123 ↓
Stadt Elsterwerda	8 118 ↘	41	198 ↘	87 ↓
Stadt Falkenberg/Elster	6 459 ↗	82	79 ↗	71 ↓
Stadt Finsterwalde	16 497 ↘	77	214 ↘	156 ↗
Stadt Herzberg(Elster)	9 129 ↗	148	62 ↗	133 ↑
Stadt Mühlberg/Elbe	3 813 ↘	89	43 ⇔	92 ↘
Stadt Schönewalde	3 085 ↘	155	20 ⇔	80 ↑
Stadt Sonnewalde	3 261 ↘	119	27 ↘	68 ↘
Stadt Uebigau-Wahrenbrück	5 324 ↘	135	39 ↘	81 ↗
Gemeinde Röderland in Präsen	3 915 ↘	46	85 ↘	54 ↗
Amt Elsterland in Schönborn	4 657 ↘	114	41 ↘	51 ↓
Amt Kleine Elster in Massen	5 688 ↘	180	32 ⇔	114 ↑
Amt Plessa	6 187 ↘	132	47 ⇔	105 ↓
Amt Schlieben	5 303 ↘	209	25 ↘	104 ↑
Amt Schradenland in Gröden	4 499 ↘	75	60 ↘	53 ↓
<b>Landkreis gesamt</b>	<b>104 397 ↘</b>	<b>1 889</b>	<b>55 ⇔</b>	<b>1 552 ↘</b>

## 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 2016 wurden aktualisiert, so dass die Zahlenangaben nicht immer mit den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2016 korrespondieren.

### 4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtsjahr 2017 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

#### **1 552 Kaufverträge**

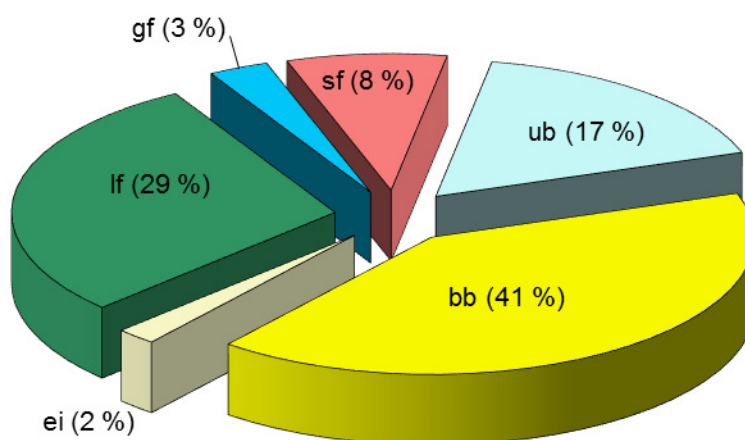
ausgewertet. Gegenüber dem Jahr 2016 ist das ein leichter Rückgang um etwa 1 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten ist in folgender Tabelle ersichtlich.

Grundstücksart		Anzahl 2016	Anteil in % 2016	Anzahl 2017	Anteil in % 2017	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	223	14	<b>273</b>	<b>17</b>	+ 22
Bebaute Grundstücke	bb	665	42	<b>630</b>	<b>41</b>	- 6
Eigentumswohnungen	ei	26	2	<b>36</b>	<b>2</b>	+ 38
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	467	30	<b>447</b>	<b>29</b>	- 4
Gemeinbedarfsflächen	gf	51	3	<b>46</b>	<b>3</b>	- 10
Sonstige Flächen	sf	138	9	<b>120</b>	<b>8</b>	- 13
<b>Summe</b>		1570	100	<b>1552</b>	<b>100</b>	- 1

Der Anteil an den Erwerbsvorgängen ist in diesem Jahr bei den „Bebauten Grundstücken“ mit einem Anteil von etwa 41 % am höchsten. Erst danach folgt der Teilmarkt „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ mit einem Anteil von 29 %, gefolgt von den „Unbebauten Bauflächen“ mit etwa 17 %.

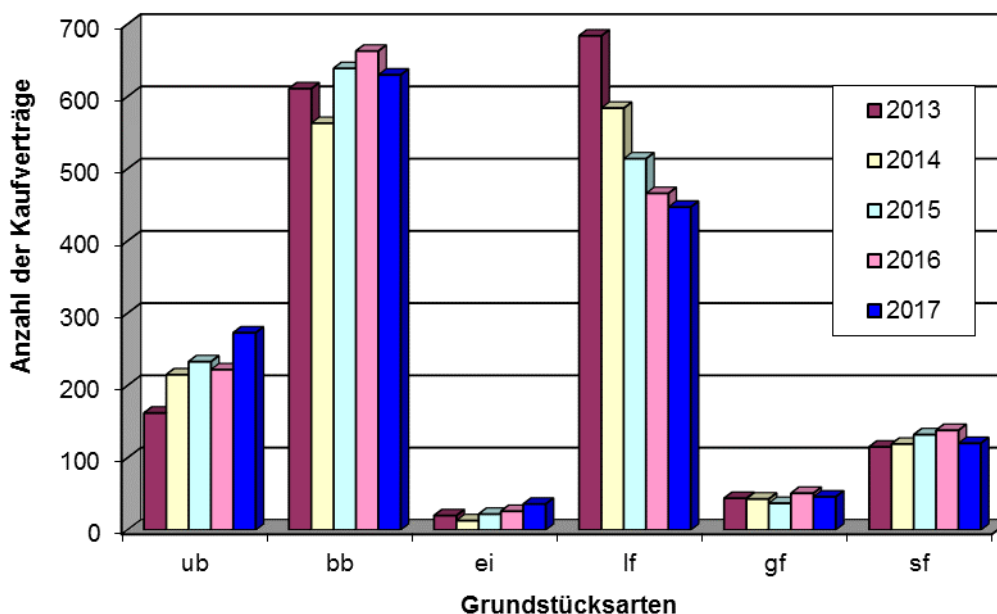
Im Berichtsjahr wurden erstmalig **keine** Kauffälle zur Zusammenführung von Grund- und Gebäudeeigentum registriert.

### Prozentualer Anteil 2017 bezogen auf die Anzahl der Erwerbsvorgänge



Die Gesamtzahl der Erwerbsvorgänge ist in diesem Jahr im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen. Es wurden 18 Kauffälle weniger registriert als im Vorjahr (1 %).

### Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge von 2013 bis 2017



Hinsichtlich der Entwicklung der Anzahl der registrierten Kauffälle ist bei den meisten Grundstücksarten ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Nur bei den Teilmärkten „Eigentumswohnungen“ und „Unbebaute Bauflächen“ ist die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Die Anzahl der Eigentumswohnungen ist zwar von 26 auf 36 weiter gestiegen, dieser Teilmarkt bleibt aber weiterhin ohne größere Bedeutung im Landkreis Elbe-Elster (nur 2 % der gesamten Kauffälle).

## 4.2 Geldumsatz

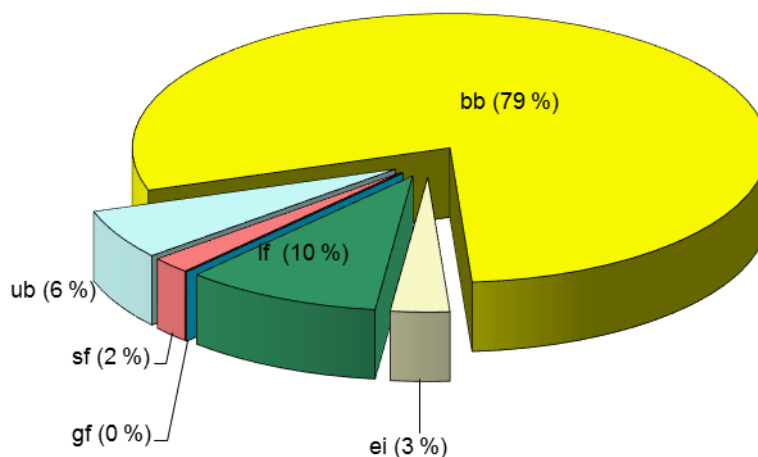
Im Berichtsjahr 2017 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtgeldumsatz von

**74,7 Mio €**

registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein erheblicher Anstieg um etwa 24 %. Der hohe Anstieg resultiert hauptsächlich aus dem Anstieg des Geldumsatzes bei „Bebauten Grundstücken“ um 26 %, aber auch bei „Unbebauten Bauflächen“ um 71 %. Die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr ist in folgender Tabelle ersichtlich.

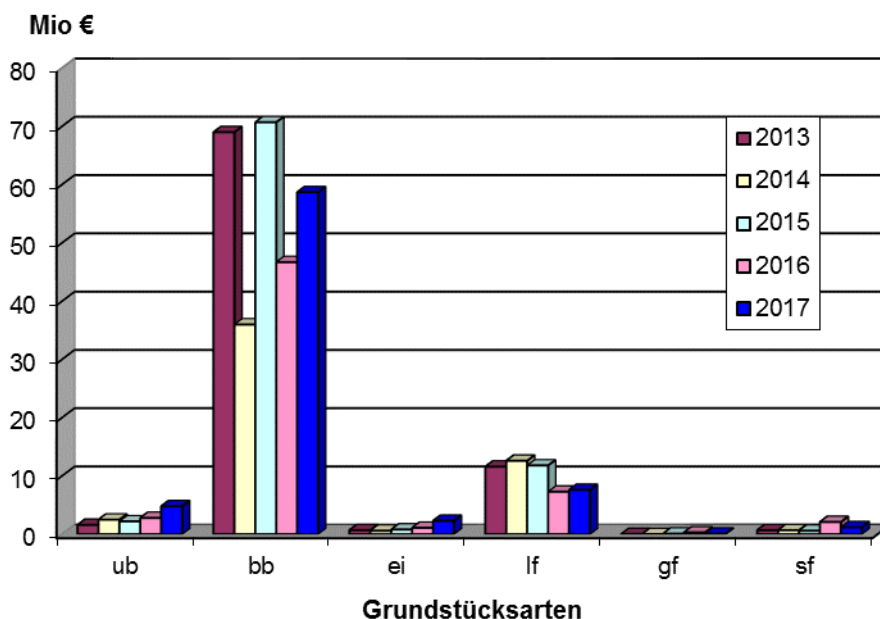
Grundstücksart		Geldumsatz 2016 (Mio €)	Anteil in % 2016	Geldumsatz 2017 (Mio €)	Anteil in % 2017	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	2,8	5	<b>4,8</b>	<b>6</b>	+ 71
Bebaute Grundstücke	bb	46,7	77	<b>58,7</b>	<b>79</b>	+ 26
Eigentumswohnungen	ei	1,1	2	<b>2,3</b>	<b>3</b>	+ 109
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	7,3	12	<b>7,6</b>	<b>10</b>	+ 4
Gemeinbedarfsflächen	gf	0,3	0,5	<b>0,1</b>	<b>0</b>	- 67
Sonstige Flächen	sf	2,1	3,5	<b>1,2</b>	<b>2</b>	- 43
Summe		60,4	100	<b>74,7</b>	<b>100</b>	+ 24

**Prozentualer Anteil am Geldumsatz 2017**



Die „Bebauten Grundstücke“ nehmen, wie auch in den Vorjahren, den Hauptanteil des Geldumsatzes ein, wobei der prozentuale Anteil mit 79 % im Gegensatz zum Vorjahr wieder leicht angestiegen ist. Dahinter folgt in diesem Jahr wieder der Grundstücksteilmarkt „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ mit einem Anteil von nur noch 10 % (2016 = 12 %). Mit einem Anteil von 6 % sind die „Unbebauten Bauflächen“ dahinter einzureihen (2016 = 5 %).

### Entwicklung des Geldumsatzes von 2013 bis 2017



Die Ursache des Anstiegs beim Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ sind überwiegend die durchschnittlich höheren Kaufpreise bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern (siehe auch Pkt. 8).

Beim Teilmarkt „land- und forstwirtschaftliche Flächen“ ist ein leichter Anstieg des Geldumsatzes trotz Rückgang der Anzahl der Kauffälle in diesem Teilmarkt zu verzeichnen. Ursache hierfür sind die gestiegenen Bodenpreise in €/m<sup>2</sup> bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen.

#### 4.3 Flächenumsatz

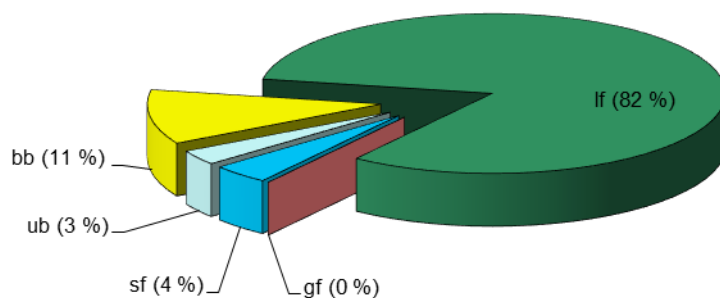
Im Berichtsjahr 2017 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtflächenumsatz von

**1 733,2 ha**

registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Rückgang um etwa 8 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten im Vergleich zum Vorjahr ist in folgender Tabelle ersichtlich.

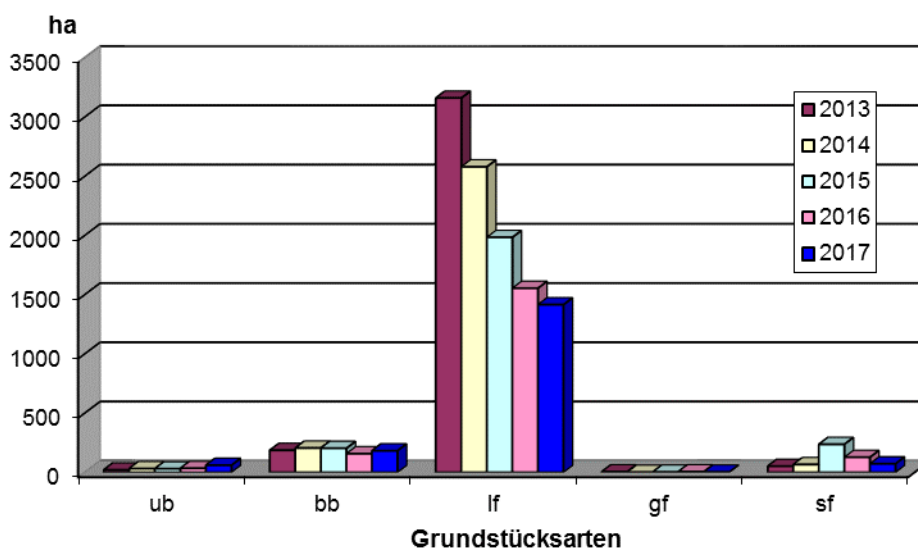
Grundstücksart		Flächenumsatz 2016 (ha)	Anteil in % 2016	Flächenumsatz 2017 (ha)	Anteil in % 2017	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	34,1	2	<b>60,4</b>	<b>3</b>	+ 77
Bebaute Grundstücke	bb	157,5	8	<b>182,0</b>	<b>11</b>	+ 16
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	1554,5	83	<b>1415,7</b>	<b>82</b>	- 9
Gemeinbedarfsflächen	gf	5,6	0(0,3)	<b>2,7</b>	<b>0</b>	- 51
Sonstige Flächen	sf	127,3	7	<b>72,4</b>	<b>4</b>	- 43
Summe		1879,0	100	<b>1733,2</b>	<b>100</b>	- 8

### Prozentualer Anteil am Flächenumsatz 2017



Der Flächenumsatz lag im Berichtsjahr um etwa 8 % niedriger als der Wert von 2016, nachdem er bereits im Jahr davor um 25 % 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 82 % wieder leicht gesunken ist. Der prozentuale Flächenanteil der „Bebauten Grundstücke“ stieg von 8 % auf 11 % und der „Unbebauten Bauflächen“ von 2 auf 3 % leicht an, im Gegensatz dazu sank der prozentuale Anteil der „Sonstigen Flächen“.

### Entwicklung des Flächenumsatzes von 2013 bis 2017



Bei den meisten Grundstücksteilmärkten ist im Jahr 2017 ein Rückgang des Flächenumsatzes zu verzeichnen. Nur bei den Grundstücksteilmärkten „Unbebaute Bauflächen“ und „Bebaute Grundstücke“ 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.

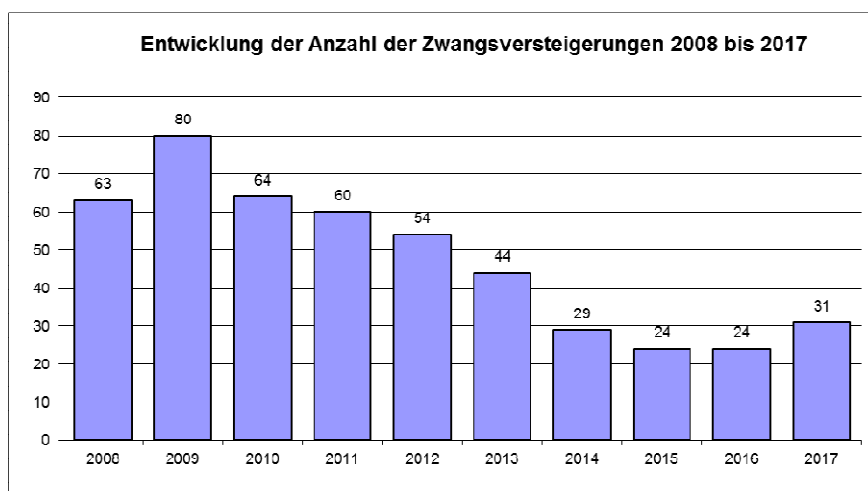
Grundstücksart	Natürliche Personen		öffentliche Hand		sonst. juristische Personen	
	Veräußerer	Erwerber	Veräußerer	Erwerber	Veräußerer	Erwerber
ub	171	204	76	40	26	29
bb	545	572	18	1	67	57
ei	28	33	-	-	8	3
lf	374	167	46	70	27	210
gf	37	-	5	44	4	2
sf	90	94	22	4	8	22
Summe	1245	1070	167	159	140	323

#### 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 2017 durch das Amtsgericht insgesamt 31 Gerichtsbeschlüsse über abgeschlossene Zwangsversteigerungen übersandt. Die Anzahl ist damit im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen.



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 2015 bis 2017 aufgeführt.



Jahr	Grundstücksart	Anzahl der Beschlüsse	Flächenumsatz ha	Geldumsatz T €	Verhältnis Zuschlagsbetrag zum ursprünglich ermittelten Verkehrswert Durchschnitt, Spanne
2015	Unbebaute Grundstücke	2	0,1	13	<b>66 %</b>
	Bebaute Grundstücke	20	4,5	644	<b>54 %</b> (15 % - 119 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	0			
	Eigentumswohnungen	2	0,8	53	<b>77 %</b>
	Sonstige Flächen	0			
	Summe	24	5,4	710	
2016	Unbebaute Grundstücke	0			
	Bebaute Grundstücke	21	6,7	842	<b>70 %</b> (25 % - 152 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	0			
	Eigentumswohnungen	2	0,3	44	<b>70 %</b>
	Sonstige Flächen	1	0,3	1	
	Summe	24	7,3	887	
2017	Unbebaute Grundstücke	4	0,7	16	<b>60 %</b> (51 % - 83 %)
	Bebaute Grundstücke	21	3,4	565	<b>60 %</b> (17 % - 135 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	4	18,6	127	<b>160 %</b> (91 % - 250 %)
	Eigentumswohnungen	1	0,3	28	
	Sonstige Flächen	1	0,02	0,3	
	Summe	31	23,0	736	

## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

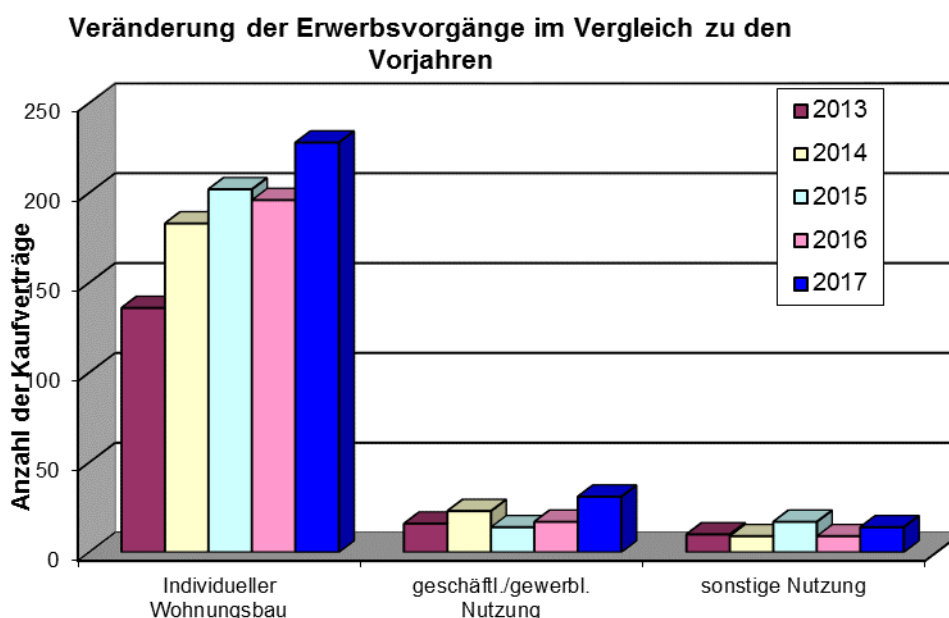
#### 5.1.1 Umsatzzahlen

Im Jahr 2017 wurden insgesamt 273 unbebaute Baugrundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von 60,4 ha und einem Geldumsatz von 4,8 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. €	
	2017	Vorjahr	2017	Vorjahr	2017	Vorjahr
Individueller Wohnungsbau/ MFH	228	197	24,3	22,2	2,9	2,4
Geschäftl./gewerbl. Nutzung	31	17	31,7	11,0	1,2	0,4
sonstige Nutzung	14	9	4,4	0,9	0,7	0 (0,06)
Summe	273	223	60,4	34,1	4,8	2,8

Die Anzahl der Kaufverträge ist um 22 % angestiegen. Der Flächenumsatz stieg erheblich um 77 % und der Geldumsatz ebenfalls um 69 %.

Die Nachfrage nach unbebauten Baugrundstücken insgesamt ist im Landkreis Elbe-Elster im vergangenen Jahr erheblich 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 angestiegen ist.

### 5.1.2 Durchschnittliche Grundstücksgrößen

Die Entwicklung der durchschnittlichen Grundstücksgrößen für selbständige baureife Grundstücke, unterteilt nach Grundstücken für individuellen Wohnungsbau, Mehrfamilienhäusern und Gewerbe ist in nachfolgender Tabelle erkennbar. Bei allen Grundstücksarten sind die durchschnittlichen Grundstücksgrößen im Gegensatz zum Vorjahr wieder angestiegen.

Grundstücksart	durchschnittliche Grundstücksgrößen (m <sup>2</sup> )				
	2013	2014	2015	2016	2017
Individueller Wohnungsbau	672	710	583	678	<b>810</b>
Mehrfamilienhäuser	665	823	600	681	<b>859</b>
gewerbliche Grundstücke	2557	5505	4619	2157	<b>3903</b>

## 5.2 Bauland für den Individuellen Wohnungsbau/Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

### 5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2017 wurden 67 Kaufverträge über selbständige Wohnbaugrundstücke (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, ohne Zukäufe) abgeschlossen. Das ist ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um 2 Kauffälle. Das Preisniveau bewegt sich in den ländlichen Gebieten zwischen 5,00 €/m<sup>2</sup> und 30,00 €/m<sup>2</sup>, in den Stadtlagen (Finstervalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) zwischen 19,00 €/m<sup>2</sup> und 84,00 €/m<sup>2</sup>. In den nach 1991 neu erschlossenen Wohngebieten wurden im Jahr 2017 wieder 11 Kauffälle registriert, das Preisniveau liegt zwischen 13,00 €/m<sup>2</sup> und 48,00 €/m<sup>2</sup>. 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 <sup>2</sup>	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
2014	16	Ø <b>21,00</b> (8,00 – 66,00)	Ø <b>18 300</b> (1 500 – 40 400)	Ø <b>893</b> (180 – 1 305)
2015	22	Ø <b>29,00</b> (15,00 – 60,00)	Ø <b>26 400</b> (8 300 – 62 600)	Ø <b>936</b> (258 – 1 500)
2016	25	Ø <b>31,00</b> (7,00 – 77,00)	Ø <b>32 800</b> (10 000 – 100 200)	Ø <b>1 184</b> (160 – 2 950)
<b>2017</b>	<b>24</b>	Ø <b>35,00</b> (19,00 – 84,00)	Ø <b>28 300</b> (10 000 – 66 000)	Ø <b>869</b> (293 – 1 633)

#### Ländliche Gebiete (ohne neue Wohngebiete)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
2014	27	Ø <b>11,00</b> (4,00 – 20,00)	Ø <b>11 600</b> (3 100 – 22 000)	Ø <b>1 027</b> (522 – 1 687)
2015	19	Ø <b>10,00</b> (5,00 – 23,00)	Ø <b>10 000</b> (3 200 – 20 700)	Ø <b>1 020</b> (464 – 1 528)
2016	31	Ø <b>12,00</b> (5,00 – 26,00)	Ø <b>13 100</b> (2 000 – 35 000)	Ø <b>1 070</b> (353 – 2 742)
<b>2017</b>	<b>32</b>	Ø <b>12,00</b> (5,00 – 30,00)	Ø <b>13 500</b> (3 400 – 47 500)	Ø <b>1 100</b> (500 – 1 865)

### Neu erschlossene Wohngebiete

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
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)
2017	11	Ø 33,00 (13,00 – 48,00)	Ø 37 400 (12 400 – 89 000)	Ø 1 056 (624 – 1 977)

Die Gesamtkaufpreise sind wie im Vorjahr in den ländlichen Gebieten und den neu erschlossenen Wohngebieten angestiegen. In den Stadtlagen hält der Trend zu höheren Gesamtkaufpreisen nicht an.

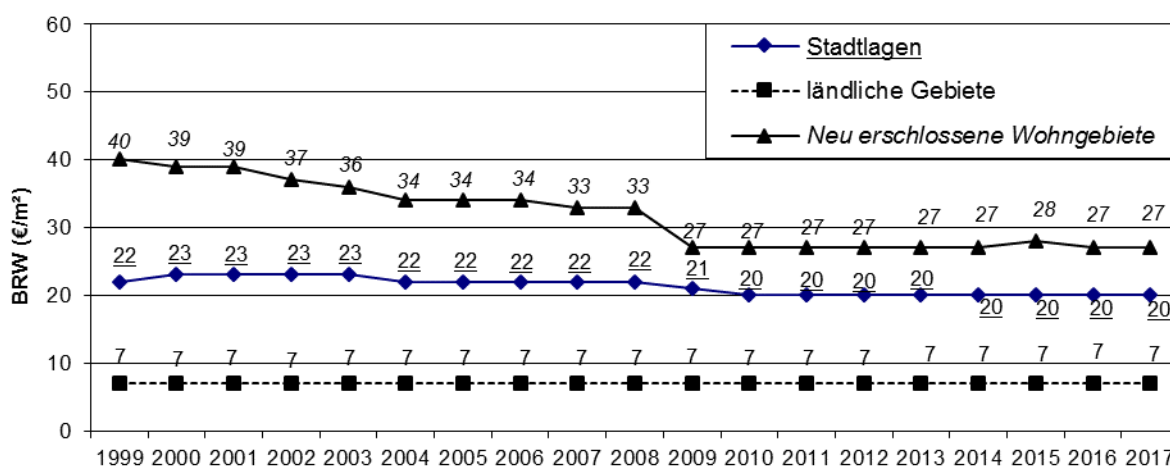
Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen zeigen in den Stadtlagen eine rückläufige Tendenz, dagegen sind in ländlichen Gebieten und neuen Wohngebieten die durchschnittlichen Grundstücksgrößen angestiegen.

Der Durchschnitt der Bodenpreise je m<sup>2</sup> ist in den Stadtlagen und neuen Wohngebieten ebenfalls angestiegen, in den Dorfgebieten konstant geblieben.

Die Anzahl der Kauffälle ist in allen Gebieten relativ konstant.

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 Tiefpunkt erreicht. Während im Jahr 1999 noch 46 Kaufverträge in diesen Gebieten abgeschlossen wurden, war die Anzahl der Kaufverträge im Jahr 2008 mit zwei 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.



Das Diagramm zeigt anschaulich, dass das BRW-Niveau insgesamt im Landkreis Elbe-Elster seit vielen Jahren konstant ist. Auch der Immobilienboom im Berlinnahe Raum geht am Landkreis Elbe-Elster vorerst vorbei.

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

Der leichte Trend zu etwas niedrigeren Bodenrichtwerten hält auch in diesem Jahr an. Im Berichtsjahr waren wieder bei 2 BRW-Zonen niedrigere Bodenrichtwerte als im Vorjahr zu verzeichnen. Der Bodenrichtwert in Falkenberg „Rothsteinslache“ ist konstant geblieben, hier wurde das wertbeeinflussende Merkmal „Erschließungsqualität“ verändert.

Ort	Lage	BRW (ebf) 31.12.2015 [€/m <sup>2</sup> ]	BRW (ebf) 31.12.2016 [€/m <sup>2</sup> ]	BRW (ebf) 31.12.2017 [€/m <sup>2</sup> ]	wertbeeinflussende Merkmale
Bad Liebenwerda	„Bergstraße“	35*	35*	35*	WA I GRZ 0,4
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	30*	WA I GRZ 0,4
Finsterwalde	„Drößiger Straße“	30*	30*	30*	WA II GRZ 0,4
Herzberg	„Grochwitzer Linse“	50*	50*	50*	WA I-II GRZ 0,3
Herzberg	„Am Finkenherd“	38*	30*	30*	WA o I-II
Lichterfeld	„Am Sandberg“	24*	24*	24*	WA I GRZ 0,3
Mahdel	„Am Hirtenfeld“	27*	20*	17*	WA I GRZ 0,3
Massen	„Poststraße“	22*	22*	22*	WA I GRZ 0,4
Prösen	„Am Fuchsberg“	28*	28*	28*	WA II GRZ 0,4
Schlieben	„Kniebuschweg“	32*	32*	28*	WA I GRZ 0,4
Schmerkendorf	„Große Wiese“	15*	15*	15*	WA
Schönewalde	„Am Grünen Weg“	23*	23*	23*	WS II GRZ 0,2
Uebigau	„Gartenstraße-Nord“	23*	23*	23*	WA I GRZ 0,4
Zeischa	„Am Holzplan“	25*	24*	24*	WA I GRZ 0,4

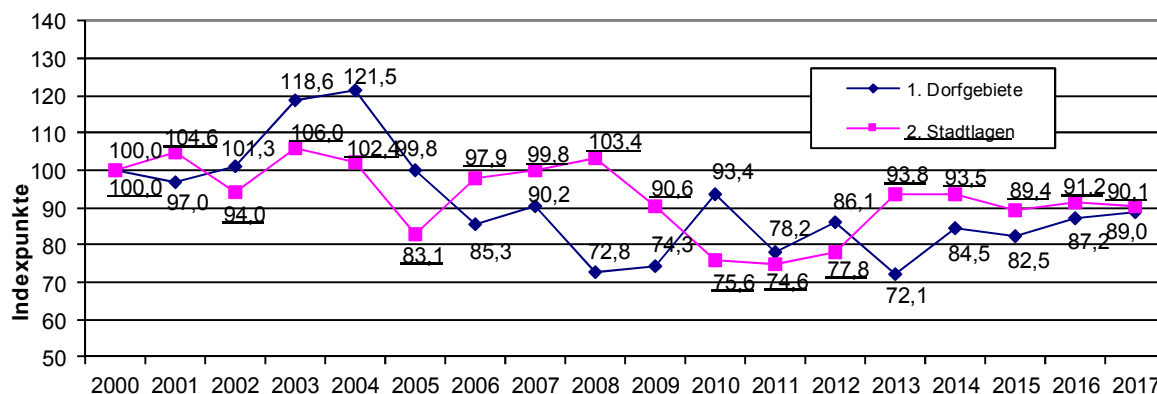
Anmerkung: \* voll erschlossen  
(Veränderungen zum Vorjahr rot dargestellt).

### 5.2.2 Bodenpreisindexreihen

Die zeitlich bedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt werden durch Bodenpreisindexreihen erfasst (Jahr 2000 = 100).

Der Stichprobenumfang der Indexreihe 1 für die **Dorfgebiete** umfasst 882 Kauffälle aus den Jahren 1995 bis 2017. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Bauflächen zwischen 150 und 1500 m<sup>2</sup>, welche erschließungsbeitragsfrei nach BauGB oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind.

Der Stichprobenumfang der Indexreihe 2 für die **Stadtlagen** umfasst 498 Kauffälle aus den Jahren 1995 bis 2017. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Bauflächen zwischen 150 und 1200 m<sup>2</sup>, welche erschließungsbeitragsfrei nach BauGB oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind.



### 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 2017 insgesamt 31 Kaufverträge für gewerbliche bzw. geschäftliche Nutzung erfasst. 20 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).

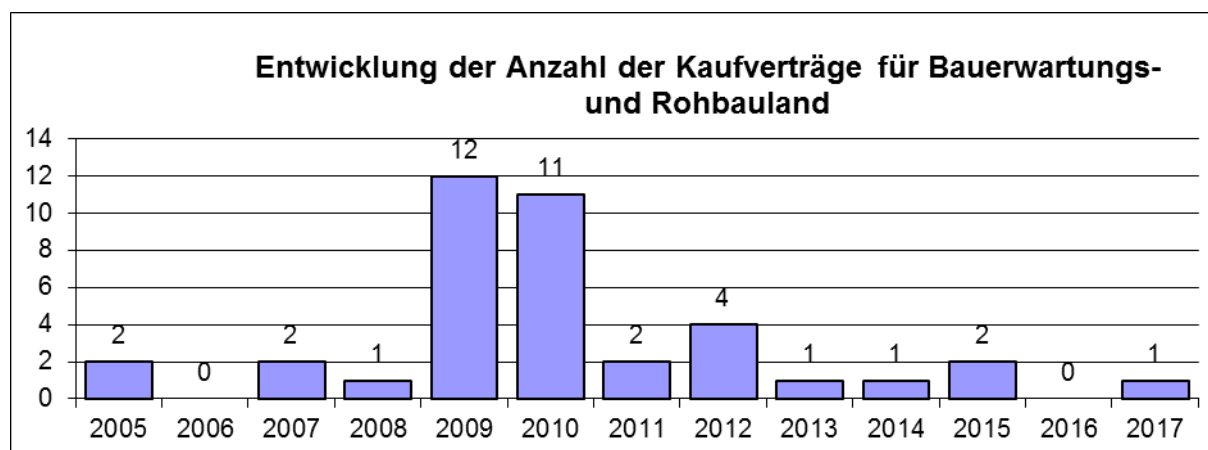
Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
2013	2	3,00 – 10,00	Ø 62 400	Ø 10 000
2014	13	5,00 – 10,00	Ø 52 200 (1 100 – 182 000)	Ø 7 000 (300 – 24 300)
2015	4	1,00 – 6,00	Ø 39 400 (3 000 – 112 800)	Ø 7 800 (3 000 – 18 800)
2016	12	Ø 6,40 (2,50 – 12,50)	Ø 24 800 (6 300 – 153 200)	Ø 3 300 (900 – 12 800)
<b>2017</b>	<b>20</b>	<b>Ø 8,20</b> (3,00 – 18,45)	<b>Ø 49 400</b> (2 000 – 124 500)	<b>Ø 7 500</b> (300 – 41 500)

Im Berichtsjahr ist auffällig, dass sich die ansteigende Tendenz von 2016 bei der Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr weiter fortgesetzt hat.

Diese Zusammenstellung lässt weiterhin erkennen, dass die Gesamtkaufpreise im Gegensatz zum Vorjahr wieder angestiegen sind, ebenso wie die durchschnittlichen Flächengrößen. Die Kaufpreise je m<sup>2</sup> befinden sich schon seit Jahren auf relativ stabilem Niveau, sind aber in diesem Jahr wieder angestiegen.

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Berichtsjahr wurden nur ein auswertbarer Kauffall für Bauerwartungsland und Rohbauland erfasst.



Um eine Aussage zu Bauerwartungsland und Rohbauland treffen zu können, wurden alle auswertbaren Kauffälle seit 2005 ausgewertet.

Die Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> wurden im Vergleich zu dem jeweiligen angrenzenden Bodenrichtwert für baureifes Land betrachtet. Die Ergebnisse sind in nachfolgender Tabelle zusammengestellt.

	Anzahl der Kauffälle 2005-2017	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweils angrenzenden Bodenrichtwert	
			angrenzender BRW ist erschließungsbeitragspflichtig	angrenzender BRW ist erschließungsbeitragsfrei
Bauerwartungsland	22	Ø <b>1,58</b> (0,60 – 6,00)	Ø <b>16 %</b> (16 - 18 %)	Ø <b>24 %</b> (4 – 60 %)
Rohbauland	17	Ø <b>5,20</b> (0,65 – 11,00)	Ø <b>68 %</b>	Ø <b>37 %</b> (12 – 91 %)

## 5.6 Sonstiges Bauland

### 5.6.1 Bauflächen im Außenbereich

Seit 2015 wurden **16** 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.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweils angrenzenden Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)
2014-2016	18	Ø 4,24 (1,00 – 13,00)	Ø 37 % (10 - 64 %)
2015-2017	<b>16</b>	<b>Ø 4,61</b> (1,00 – 9,00)	<b>Ø 40 %</b> (17 - 64 %)

## 5.7 Erbbaurechte

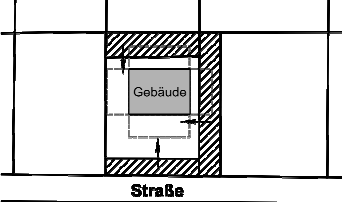
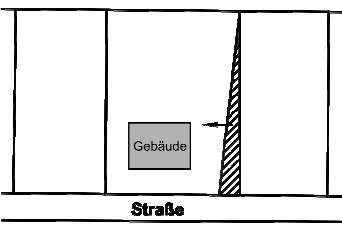
Bei der Bestellung von Erbbaurechten werden vertraglich Erbbauzinsen vereinbart.

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. 2017 wurden nur drei Verträge zu Erbbaurechten registriert, nachdem 2016 einer und 2015 zwei Verträge vorgelegt wurden.

## 5.8 Sonderauswertungen

### 5.8.1 Arrondierungsflächen

Arrondierung der unselbständigen Teilfläche	Flächenspanne [m <sup>2</sup> ] Anzahl der Kaufverträge (2013-2017)	Preisspanne Durchschnitt % vom Bodenrichtwert (Spanne %)	Beispiel
Teilfläche die baurechtlich notwendig ist	≤ 100 79	1,00 – 43,00 <b>Ø 102</b> (8 - 250)	
	> 100 68	1,50 – 38,00 <b>Ø 92</b> (21 – 188)	
Teilfläche, die als Funktionsfläche oder der Verbesserung des Grenzverlaufs dient	≤ 100 26	1,00 – 40,00 <b>Ø 83</b> (2 – 167)	
	> 100 38	1,00 – 35,00 <b>Ø 81</b> (10 – 176)	
Teilfläche, die baurechtlich nicht notwendig ist, aber rechtlich Bauland ist (Fläche, die die bauliche Ausnutzbarkeit erhöht)	≤ 100 11	0,50 – 30,00 <b>Ø 71</b> (10 – 152)	z. B. für Anbauten an bestehende Gebäude, Nebengebäude, Wintergarten
	> 100 32	1,00 – 40,00 <b>Ø 75</b> (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 km<sup>2</sup>) und Waldflächen einen Anteil von rd. 36 % (rd. 680 km<sup>2</sup>) an der Gesamtfläche des Landkreises ein.

Im Jahr 2017 wurden in **447** Fällen land- und forstwirtschaftliche Flächen veräußert. Dies ist ein Rückgang im Vergleich zum Vorjahr um etwa 4 %. Die dabei veräußerte Fläche betrug 1 416 ha. Hierbei wurde ein Geldumsatz von etwa 7,6 Mio € erzielt.

82 Kauffälle hiervon wurden für den Neubau bzw. Erweiterung von Straßen, Geh- und Radwegen u. a. durch die öffentliche Hand getätigt. Das sind 32 Kauffälle mehr als im Vorjahr.

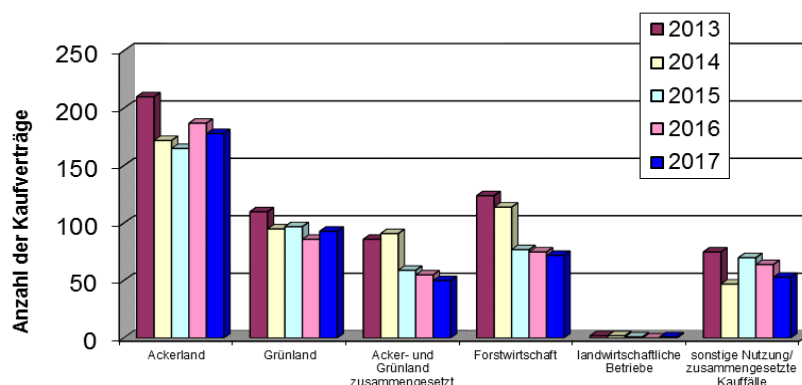
Aufgrund der Umsetzung des Ausgleichleistungsgesetzes wurden in diesem Jahr nur ein Verkauf von forstwirtschaftlichen Flächen getätigt mit einem Flächenumsatz von rd. 1,5 ha und einem Geldumsatz von rd. 1 200 €.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Anzahl der Erwerbsvorgänge in den einzelnen landwirtschaftlichen Teilmärkten im Vergleich zu den Vorjahren.

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

Grundstücksart	2015		2016		2017	
	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %
Ackerland	188	37	187	38	<b>178</b>	40
Grünland	112	22	86	16	<b>93</b>	21
Acker- und Grünland / zusammengesetzt	59	12	55	13	<b>50</b>	11
Dauerkulturen	1	0 (0,2)	2	0 (0,5)	<b>2</b>	0 (0,4)
Forstwirtschaft	83	16	75	17	<b>72</b>	16
landw. Hofstellen	1	0 (0,2)	0		<b>1</b>	0 (0,2)
Sonstige/zusammengesetzte Verkäufe	69	13	62	15	<b>51</b>	12
Summe	513	100	467	100	<b>447</b>	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 66 Kauffälle von Ackerflächen und 33 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 eingestuften Kauffälle, hierin nicht enthalten.

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

	2015		2016		2017	
	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
AZ <=40	96	0,52	81	0,49	<b>58</b>	<b>0,54</b>
AZ 41-60	5	0,63	3	0,49	<b>5</b>	<b>0,59</b>
AZ 61-80	3	1,76	2	0,83	<b>1</b>	<b>1,04</b>
AZ >=81	-	-	-	-	<b>2</b>	<b>1,23</b>
GZ <=40	43	0,42	29	0,43	<b>28</b>	<b>0,36</b>
GZ 41-60	8	0,48	5	0,43	<b>5</b>	<b>0,37</b>
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 €/m<sup>2</sup> für Ackerland und Grünland sind im Berichtsjahr weiter angestiegen. Das äußert sich auch darin, dass im Landkreis Elbe-Elster alle 7 regionalen Bodenrichtwerte für Ackerland zum Stichtag 31.12.2017 angestiegen sind. Bei den Bodenrichtwerten für Grünland sind zum 31.12.2017 zwei Bodenrichtwerte für Grünland gesunken und einer angestiegen (Die Bodenrichtwerte sind im Internet einzusehen, siehe 10.2.2.1).

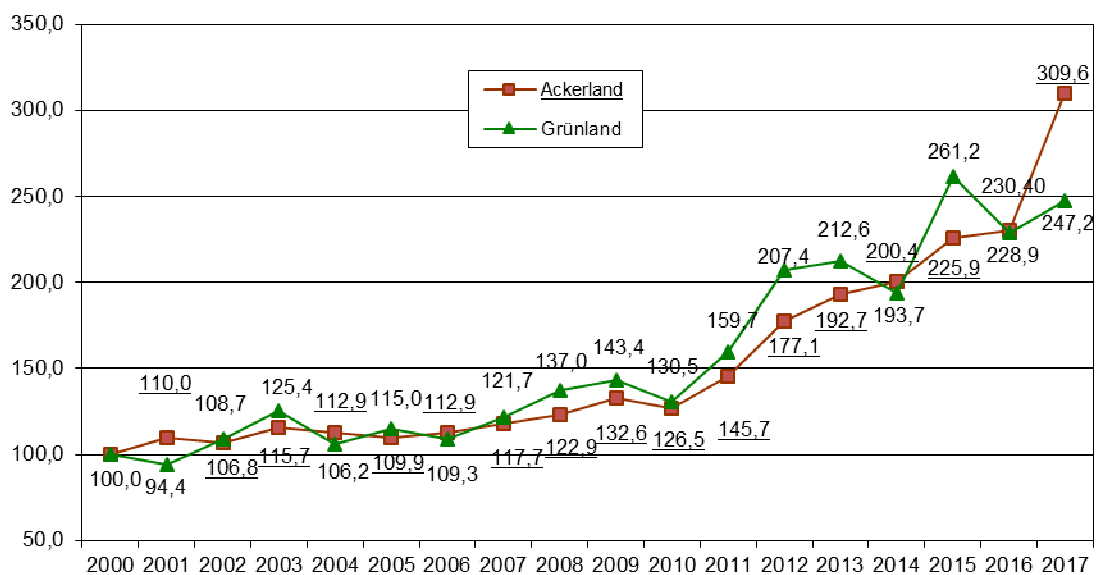
#### 6.2.1.2 Ortsnahe landwirtschaftliche Flächen

In den vergangenen Jahren wurden Kauffälle für Acker- und Grünland ausgewertet, die sich in unmittelbarer Ortsrandlage befinden. Hierbei wurden nur Kauffälle über 1000 m<sup>2</sup> berücksichtigt, um eine Gartennutzung weitestgehend auszuschließen. Anhand von 50 Kauffällen für Ackerland und 16 Kauffällen für Grünland aus den Jahren 2016/17 wurden folgende Kaufpreise festgestellt.

		Anzahl der Kauffälle	Flächengröße m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis (Kaufpreisspanne) €/m <sup>2</sup>	durchschnittlicher Anteil vom jeweiligen BRW
2016/17	Ackerland	25	1 000 bis 10 000 m <sup>2</sup>	<b>0,62</b> (0,17 – 1,23)	<b>1,4 fach</b>
		25	>10 000 m <sup>2</sup>	<b>0,74</b> (0,10 – 1,80)	<b>1,7 fach</b>
	Grünland	16	1 000 bis 22 000 m <sup>2</sup>	<b>0,59</b> (0,30 – 0,83)	<b>1,6 fach</b>
2015/16	Ackerland	27	1 000 bis 10 000 m <sup>2</sup>	0,64 (0,17 – 1,90)	1,7 fach
		19	>10 000 m <sup>2</sup>	0,72 (0,21 – 1,80)	1,9 fach
	Grünland	18	1 000 bis 22 000 m <sup>2</sup>	0,53 (0,23 – 1,43)	1,5 fach

### 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 1894 Kauffällen für Ackerland und 888 Kauffällen für Grünland aus dem Auswertzeitraum 2000 bis 2017. Die Selektion umfasste Kauffälle über Acker- und Grünlandflächen mit einer Größe von mehr als 2500 m<sup>2</sup>, 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 2017 in 72 Fällen statt. Das sind 3 Verkäufe weniger als im Jahr 2016. Aufgrund der Umsetzung des Ausgleichsleistungsgesetzes in Verbindung mit der Flächenerwerbsverordnung wurde im Berichtsjahr 1 Verkauf getätigt.

Für Waldflächen, bei denen Kaufpreise frei vereinbart und ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt wurden, konnten 56 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 <sup>2</sup>	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis für Baumbestand (Kaufpreisspanne) €/m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis ohne Bestand (Kaufpreisspanne) €/m <sup>2</sup>
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	0,37	0,13
<b>2017</b>	<b>56</b>	<b>0,47</b> (0,07 – 1,50)	<b>1</b>	<b>0,34</b>	<b>0,12</b>

Die zum Stichtag 31.12.2017 im Landkreis Elbe-Elster flächendeckend ermittelten Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen weisen in drei von sieben Bodenrichtwertzonen im Vergleich zum Vorjahr eine steigende und in einer Zone eine sinkende Tendenz auf (siehe auch 10.2.2.2).

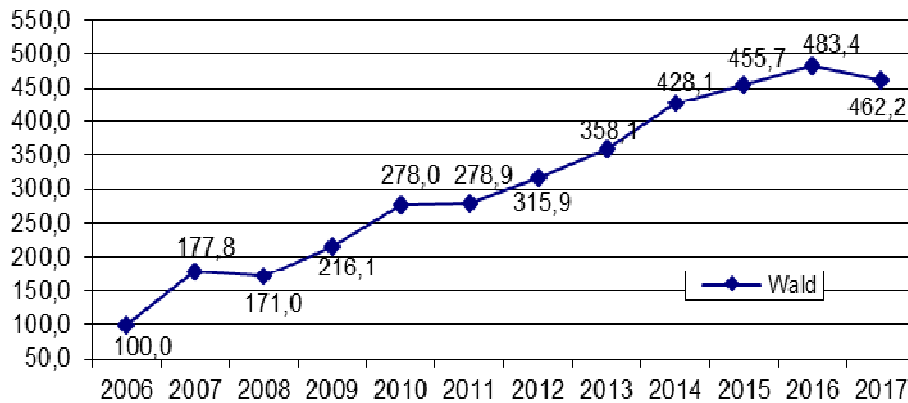
##### 6.3.1.2 Ortsnahe forstwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2017 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 m<sup>2</sup> berücksichtigt, um sonstige Nutzungen weitestgehend auszuschließen. Eine Abhängigkeit von der Flächengröße konnte nicht festgestellt werden.

	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (Kaufpreisspanne) €/m <sup>2</sup>	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
<b>2015-2017</b>	<b>28</b>	<b>0,66</b> (0,20 – 1,57)	<b>1,7 fach</b>

### 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 871 Kauffällen für Waldflächen aus dem Auswertungszeitraum 2006 bis 2017. Die Selektion umfasste Kauffälle über Waldflächen (mit Bestand) mit einer Größe von mehr als 2500 m<sup>2</sup>, Lage ortsfrem im Außenbereich.

## 7. Sonstige unbebaute Flächen

### 7.1 Gemeinbedarfsflächen

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

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

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

#### Verkehrsflächen

Die öffentliche Hand 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

**0,20 €/m<sup>2</sup> bis 1,00 €/m<sup>2</sup> (Ø 0,65 €/m<sup>2</sup>)**

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

**0,30 €/m<sup>2</sup> bis 1,50 €/m<sup>2</sup> (Ø 0,95 €/m<sup>2</sup>)**

Preise zwischen 15 % und 105 % (**Ø 70 %**) 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

**0,20 €/m<sup>2</sup> und 1,00 €/m<sup>2</sup>** (Ø 0,55 €/m<sup>2</sup>)

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

**2,00 €/m<sup>2</sup> und 8,00 €/m<sup>2</sup>** (Ø 5,50 €/m<sup>2</sup>)

und im Innenbereich der **Gemeinden** zwischen

**0,80 €/m<sup>2</sup> und 3,00 €/m<sup>2</sup>** (Ø 1,40 €/m<sup>2</sup>)

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

**0,45 €/m<sup>2</sup> bis 0,75 €/m<sup>2</sup>** (Ø 0,60 €/m<sup>2</sup>) gezahlt.

### **Parkplätze**

Für den **Neubau und die Erweiterung von Parkplätzen** werden Preise zwischen 10 % und 100 % (**Ø 35 %**) vom angrenzenden Bodenrichtwert gezahlt.

### **Sportplatzflächen**

Für öffentliche Sport- und Spielplätze werden durch die öffentliche Hand Preise zwischen 10 % und 60 % (**Ø 24 %**) vom angrenzenden Bodenrichtwert gezahlt.

### **Schutzflächen an Deichen**

Für Deichsanierungen an Elbe und Elster wurden seit 2015 insgesamt 20 Kauffälle registriert. Die Kaufpreise betragen zwischen

**0,10 €/m<sup>2</sup> und 1,50 €/m<sup>2</sup>**(Ø 0,80 €/m<sup>2</sup>)

## **7.2 Gartenland**

Für Gartenland sind im Landkreis Elbe-Elster im Berichtszeitraum 66 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 m<sup>2</sup> 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 98 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2016 und 2017 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 relativ konstant geblieben.

Lage	Auswertungszeitraum	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweils angrenzenden Bodenrichtwert
Stadtlage	2015-2016	23	Ø 4,30 (1,00 – 11,00)	Ø 654 (44 – 1 505)	Ø 26 % (4 – 67 %)
	<b>2016-2017</b>	<b>29</b>	<b>Ø 4,00</b> (1,00 – 8,00)	<b>Ø 664</b> (44 – 1 728)	<b>Ø 22 %</b> (5 – 67 %)
Ländliche Gebiete	2015-2016	89	Ø 2,10 (0,30 – 9,00)	Ø 536 (18 – 1 980)	Ø 28 % (4 – 73 %)
	<b>2016-2017</b>	<b>69</b>	<b>Ø 2,20</b> (0,40 – 6,50)	<b>Ø 662</b> (39 – 1 980)	<b>Ø 28 %</b> (3 – 100 %)

### 7.2.2 Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten im Außenbereich

In der aktuellen Auswertung wurden 38 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2016 und 2017 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 angestiegen.

Lage	Auswertungszeitraum	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
Außenbereich der Städte	2015-2016	10	Ø 1,90 (1,00 – 4,00)	Ø 634 (266 – 1 170)
	<b>2016-2017</b>	<b>27</b>	<b>Ø 2,90</b> (,040 – 6,80)	<b>Ø 830</b> (266 – 1 922)
Außenbereich der ländlichen Gebiete	2015-2016	12	Ø 1,00 (0,35 – 2,00)	Ø 1 160 (352 – 1 672)
	<b>2016-2017</b>	<b>11</b>	<b>Ø 1,40</b> (0,35 – 3,45)	<b>Ø 745</b> (58 – 1 672)

### 7.3 Abbauland

Im Jahr 2017 wurden in der Kaufpreissammlung für den Landkreis Elbe-Elster 13 Kaufverträge (2016 – 21 Verträge und 2015 – 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 m<sup>2</sup> im Vergleich zu den Vorjahren stetig ansteigen. Der Durchschnitt der 13 Kaufpreise im Jahr 2017 beträgt rd. **1,40 €/m<sup>2</sup>**.

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 m<sup>2</sup> und 265 000 m<sup>2</sup>.

Die Kaufpreisspanne für diese Flächen lag zwischen 0,50 €/m<sup>2</sup> und 2,65 €/m<sup>2</sup>.

Auswertezeitraum	Anzahl der Kauffälle (Bodenschatz Kiese und Kiessande)	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
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)
<b>2015 bis 2017</b>	<b>45</b>	<b>Ø 1,20</b> <b>(0,50 – 2,65)</b>	<b>Ø 44 200</b> <b>(687 – 265 455)</b>

### 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 <sup>2</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
Private Gräben	21 (2016 - 2017)	Ø <b>0,34</b> (0,10 – 0,85)	Ø <b>1 000</b> (300 – 5 700)
Teiche für Freizeitnutzung	4 (2016 - 2017)	Ø <b>0,34</b> (0,04 – 0,67)	Ø <b>6 600</b> (700 – 19 500)
Teiche für Fischerei	2 (2010)	Ø <b>0,75</b>	k. A



## 7.5 Erneuerbare Energien

### 7.5.1 Flächen für Windenergieanlagen

Im Berichtsjahr 2017 ist im Landkreis Elbe-Elster wie auch schon seit 2014 nur 1 Vertrag (2013 – 9 Verträge) registriert worden, bei denen Grundstücke für den Bau von Windenergieanlagen erworben wurden. Sämtliche Grundstücke befinden sich im Außenbereich der jeweiligen Gemeinde.

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

Die Kaufpreise seit 2013 schwanken zwischen 0,32 €/m<sup>2</sup> und 5,00 €/m<sup>2</sup>

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

Nutzung	Anzahl der Kauffälle 2010 – 2017	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
Standort von Windenergieanlagen	13	Ø <b>2,68</b> (1,20 – 6,45)	Ø <b>16 500</b> (62 – 57 359)
Stromübergabestation	10	Ø <b>5,09</b> (0,60 – 17,80)	Ø <b>1 300</b> (74 – 2 796)
Abstandsflächen	9	Ø <b>0,60</b> (0,32 – 2,35)	Ø <b>8 800</b> (62 – 32 400)
gesamt	32	Ø <b>2,85</b> (0,32 – 17,80)	Ø <b>9 200</b> (62 – 57 359)

### 7.5.2 Flächen für Solar- bzw. Photovoltaikanlagen

Im Berichtsjahr 2017 ist im Landkreis Elbe-Elster nur einer, seit 2012 insgesamt nur 4 Verträge 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 m<sup>2</sup> und 478 000 m<sup>2</sup>.

Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße ist nicht erkennbar.

Lage	Anzahl der Kauffälle 2009 – 2017	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Gesamtumsatz 2009 – 2016 €
Gewerbegebiet bzw. Industriepark	14	Ø <b>3,80</b> (3,00 – 7,60)	Ø <b>144 000</b> (1202 – 477 849)	<b>8 313 000</b>
Außenbereich	8	Ø <b>3,20</b> (0,92 – 6,02)	Ø <b>34 300</b> (2 152 – 108 830)	<b>812 000</b>
gesamt	22	Ø <b>4,05</b> (0,92 – 7,60)	Ø <b>81 000</b> (1 202 – 477 849)	<b>9 125 000</b>

## 7.6 Unland/Ödland

Im Berichtsjahr 2017 sind im Landkreis Elbe-Elster drei auswertbare Verträge registriert worden, bei denen Unland/Ödland veräußert wurde. Somit erfolgt hier eine Auswertung über die letzten drei Jahre.

Auswertezeitraum	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweiligen Bodenrichtwert (A)
2015-2017	13	Ø <b>0,26</b> (0,10 – 0,40)	Ø <b>4 585</b> (1 539 – 15 981)	Ø <b>61 %</b> (28 % - 114 %)

## 8. Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Im Jahr 2017 wurden 630 bebaute Grundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von etwa 182 ha und einem Geldumsatz von etwa 59 Mio. €.

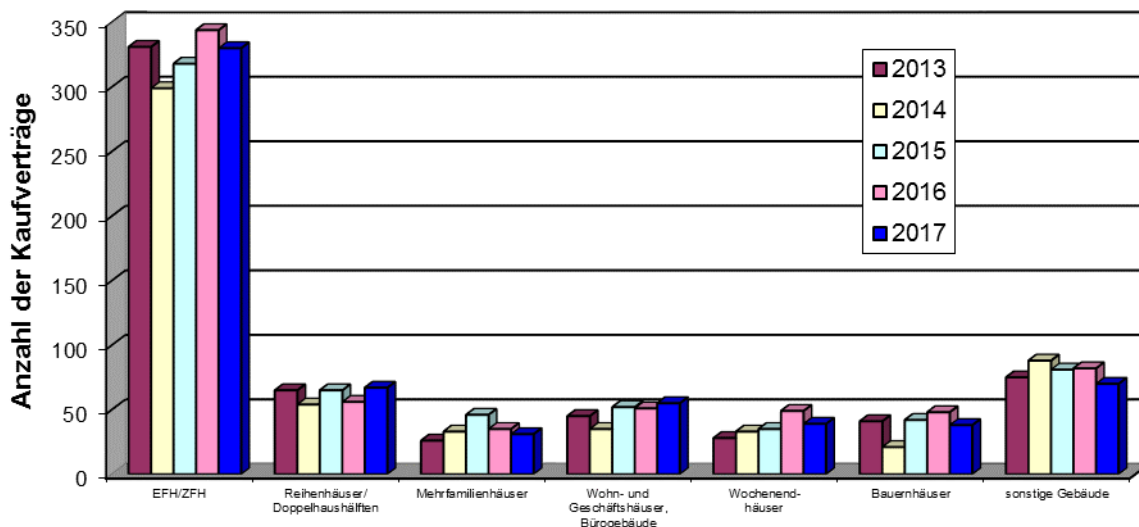
Die bebauten Grundstücke werden nach der Art ihrer baulichen Nutzung unterteilt.

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. €	
	2017	Vorjahr	2017	Vorjahr	2017	Vorjahr
Freistehende Ein und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)	<b>330</b>	344	<b>54,8</b>	52,8	<b>22,6</b>	18,1
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	<b>67</b>	56	<b>5,9</b>	5,2	<b>2,9</b>	3,2
Mehrfamilienhäuser	<b>31</b>	35	<b>6,8</b>	6,6	<b>5,4</b>	2,7
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	<b>55</b>	51	<b>15,9</b>	10,6	<b>19,3</b>	13,0
Wochenendhäuser	<b>39</b>	49	<b>2,6</b>	4,9	<b>1,0</b>	0,9
Bauernhäuser (z. B. Drei- und Vierseitenhöfe)	<b>38</b>	48	<b>17,8</b>	20,7	<b>1,6</b>	2,0
Sonstige Gebäude (z. B. Lager-, Produktions- und Verkaufsgebäude)	<b>70</b>	82	<b>78,3</b>	56,7	<b>6,0</b>	6,1
Summe	<b>630</b>	665	<b>182,1</b>	157,5	<b>58,8</b>	46,0

Erkennbar ist, dass der Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern wie auch schon in den Vorjahren den weitaus höchsten Stellenwert einnimmt, wobei in diesem Jahr, im Gegensatz zum Vorjahr hier wieder ein leichter Rückgang zu verzeichnen ist. Während die Anzahl der Kauffälle auch bei Wochenendhäusern, Mehrfamilienhäusern und Bauernhäusern zurückgegangen ist, ist bei Reihenhäusern/Doppelhaushälften und Wohn- und Geschäftshäusern eine ansteigende 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 2017 wurden 197 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 <sup>2</sup>
Freistehende Einfamilienhäuser	Stadtlage	68	Ø <b>102 000</b> (5 300 bis 260 000)	Ø <b>1 109</b> (232 – 3 082)
	Ländliche Gebiete	116	Ø <b>65 800</b> (6 000 bis 211 000)	Ø <b>1 280</b> (78 – 2 807)
Zweifamilienhäuser	Stadtlage	5	Ø <b>77 300</b> (16 000 bis 175 000)	Ø <b>944</b> (216 bis 1 851)
	Ländliche Gebiete	8	Ø <b>103 800</b> (20 000 – 197 000)	Ø <b>1 690</b> (773 – 2 650)

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

Gebäudeart	durchschnittliche Gesamtkaufpreise (€) [Anzahl der Kauffälle]				
	2013	2014	2015	2016	2017
Freistehende Einfamilienhäuser	57 500 [199]	55 600 [190]	61 700 [196]	62 700 [203]	<b>79 400</b> [184]
Zweifamilienhäuser	81 000 [5]	55 700 [18]	70 700 [12]	80 900 [12]	<b>93 600</b> [13]

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

Danach werden Einfamilienhäuser statistisch gesehen mit einer Wohnfläche von 131 m<sup>2</sup> zu einem Preis von 728,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche veräußert (siehe hierzu nachfolgende Tabellen). 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 <sup>2</sup>	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
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)
2017	Stadtlage	<b>40</b>	<b>133</b> (78 – 239)	<b>976</b> (122 – 1 958)
	Ländliche Gebiete	<b>65</b>	<b>129</b> (70 – 260)	<b>560</b> (158 – 1 708)
	gesamt	<b>99</b>	<b>131</b> (70 – 260)	<b>728</b> (122 – 1 958)

In Abhängigkeit vom Baujahr ergibt sich bei den Gesamtkaufpreisen und den Wohnflächenpreisen für Einfamilienhausgrundstücke nachfolgendes Bild (Datenumfang: insgesamt 159 Kauffälle von 2016 und 2017).

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Baujahr	Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke	
			Durchschnittlicher Kaufpreis (Kaufpreisspanne) in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Durchschnittliche Gesamtkaufpreise in €
<1901	16	1884	<b>410,00</b> (215,00 – 1 067,00)	<b>46 000,00</b>
1901-1948	66	1930	<b>557,00</b> (139,00 – 1 507,00)	<b>70 700,00</b>
1949-1970	25	1958	<b>692,00</b> (204,00 – 1 687,00)	<b>83 200,00</b>
1971-1990	26	1980	<b>987,00</b> (265,00 – 1 650,00)	<b>121 000,00</b>
> 1990	26	1999	<b>1 092,00</b> (377,00 – 1 958,00)	<b>149 300,00</b>

### 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](http://www.gutachterausschuesse-bb.de/EE/index.htm)

Diese Richtlinie wurde im Marktbericht 2013 erstmalig verwendet.

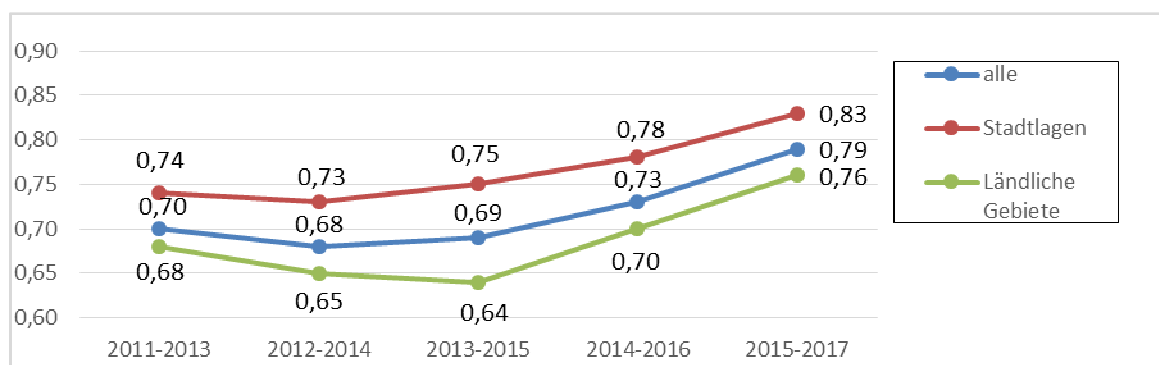
Für die aktuellen Auswertungen werden Kaufpreise aus den Jahren **2015 bis 2017** zugrunde gelegt.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser konnten 151 Kauffälle nach diesem Modell ausgewertet werden.

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

rd. **0,79**.

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



Aus den 66 ausgewerteten Kauffälle aus dem Jahr **2017** ergibt sich ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von

rd. **0,81**

Für die folgende Auswertung wurden die 151 ausgewerteten Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2017 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	42	<b>0,86</b> (0,48 – 1,27)	67	<b>0,78</b> (0,42 – 1,26)
1980 - 1994	14	<b>0,80</b> (0,44 – 1,12)	11	<b>0,68</b> (0,46 – 1,08)
1995 - 2004	7	<b>0,73</b> (0,57 – 0,85)	6	<b>0,77</b> (0,59 – 1,12)
ab 2005	3	<b>0,73</b> (0,48 – 1,01)	1	-
gesamt	66	<b>0,83</b>	85	<b>0,76</b>

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 €	4 (43 000 €)	<b>0,69</b> (0,50 – 0,94)	8 (41 900 €)	<b>0,89</b> (0,60 – 1,07)	12 (42 200 €)	<b>0,82</b> (0,50 – 1,07)
50 000 € - 100 000 €	18 (78 200 €)	<b>0,88</b> (0,48 – 1,27)	37 (76 800 €)	<b>0,76</b> (0,42 – 1,17)	55 (77 200 €)	<b>0,80</b> (0,42 – 1,27)
> 100 000 €	44 (184 500 €)	<b>0,82</b> (0,44 – 1,25)	40 (164 000 €)	<b>0,74</b> (0,42 – 1,12)	84 (174 700 €)	<b>0,78</b> (0,42 – 1,25)

### 8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

#### 8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

##### 8.3.1.1 Gesamtkaufpreise

Im Jahr 2017 wurden 44 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 <sup>2</sup>
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	Stadtlage	16	Ø <b>42 100</b> (9 000– 85 000)	Ø <b>537</b> (188 – 1 435)
	Ländliche Gebiete	28	Ø <b>49 400</b> (5 500 – 168 000)	Ø <b>1 087</b> (193 – 2 826)

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

Gebäudeart	durchschnittliche Gesamtkaufpreise (€)				
	[Anzahl der Kauffälle]				
	2013	2014	2015	2016	2017
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	46 100 [47]	45 200 [48]	48 100 [48]	58 300 [41]	<b>46 800</b> <b>[44]</b>

### 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 14 Kauffälle für selbständige Grundstücke vor, die mit Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften bebaut sind, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten (siehe Tabelle).

Wertbestimmende Merkmale für die Preisbildung sind hierbei das Alter und der Zustand der Immobilie. Die Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen in den Stadtlagen mit ø 378,00 €/m<sup>2</sup> etwas niedriger als in ländlichen Gebieten (ø 449,00 €/m<sup>2</sup>), da in den Stadtlagen nur Kauffälle mit Baujahren vor 1938 vorlagen.

Jahr der Auswertung	Lage	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
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)
2017	Stadtlage	<b>5</b>	<b>114</b> (75 – 150)	<b>378</b> (136 – 602)
	Ländliche Gebiete	<b>9</b>	<b>102</b> (70 – 149)	<b>449</b> (179 – 933)

In Abhängigkeit vom Baujahr ergibt sich bei den Wohnflächenpreisen nachfolgendes Bild (Datenumfang: insgesamt 34 Kauffälle aus 2016 und 2017).

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Wohnflächenpreise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften	
		Kaufpreisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<1949	22	111,00 – 1 240,00	<b>400,00</b>
1949-1970	5	240,00 – 625,00	<b>428,00</b>
1971-1990	2		<b>406,00</b>
ab 1991	5	621,00 – 1 400,00	<b>1 030,00</b>

### 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 38 Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2017 nach diesem Modell ausgewertet werden.

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

rd. **0,72**

Dieser ist in diesem Jahr wiederum geringer als der Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser, ist aber um 0,04 im Gegensatz zum Vorjahr angestiegen.

**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)
19	<b>0,68</b> (0,48 – 1,40)	19	<b>0,75</b> (0,40 – 1,19)

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 2017 wurden 31 Kaufverträge über Mehrfamilienhausgrundstücke abgeschlossen. Ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse konnten 20 Kaufverträge ausgewertet werden. Das sind 6 Verträge weniger als im Vorjahr. Die Kaufverträge wurden überwiegend über Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 8 Wohneinheiten abgeschlossen. In einem Fall wurde ein Wohnhaus mit insgesamt 12 Wohnungen und in einem weiteren Fall ein Wohnhaus mit insgesamt 24 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 <sup>2</sup>
Mehrfamilienhäuser	Stadtlage	13	Ø <b>151 500</b> (25 000 – 340 000)	Ø <b>28 000</b> (6 200 – 49 000)	Ø <b>1 115</b> (180 – 3 300)
	Ländliche Gebiete	7	Ø <b>174 500</b> (6 600 – 750 000)	Ø <b>18 000</b> (1 300 – 31 200)	Ø <b>1 464</b> (230 – 3 000)

Die Preisentwicklung für Mehrfamilienhäuser zeigt im Berichtsjahr im Gegensatz zum Vorjahr einen Trend zu höheren Gesamtkaufpreisen. Der Grund hierfür liegt aber in dem Verkauf eines sanierten Wohnblocks mit 24 Wohnungen.

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhäuser	2013	11	Ø <b>66 600</b> (15 000– 148 000)	Ø <b>955</b> (171 – 2 551)
	2014	19	Ø <b>62 100</b> (2 000– 164 000)	Ø <b>1 288</b> (131 – 3 038)
	2015	30	Ø <b>98 600</b> (5 000– 735 000)	Ø <b>1 443</b> (238 – 5 661)
	2016	25	Ø <b>95 400</b> (8 000– 300 000)	Ø <b>1 526</b> (250 – 13 000)
	<b>2017</b>	<b>20</b>	Ø <b>159 600</b> (6 600– 750 000)	Ø <b>1 237</b> (180 – 3 300)

#### 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 10 Kauffälle, für 2016 nur 7 Kauffälle und für 2015 nur 13 Kauffälle für selbständige Grundstücke vor, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten.

Somit wurden 37 auswertbare Kauffälle seit 2014 der nachfolgenden Auswertung zugrunde gelegt. Danach werden Mehrfamilienhäuser statistisch gesehen mit einer Wohnfläche von 352 m<sup>2</sup> zu einem Preis von 388,00 €/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> (Spanne)	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (Spanne)
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)
2014-2017	<b>37</b>	<b>Ø 5 (3 – 24)</b>	<b>352 (140 – 1 392)</b>	<b>388 (22 – 983)</b>

Eine Abhängigkeit der Wohnflächenpreise vom **Baujahr** konnte nicht nachgewiesen werden. Die meisten der ausgewerteten Mehrfamilienhäuser sind vor 1960 errichtet (eine Ausnahme: 1974). In den letzten 4 Jahren ist ein Trend zu immer höheren Kaufpreisen je m<sup>2</sup> Wohnfläche ersichtlich. Die durchschnittlichen Kaufpreise der 10 Kauffälle aus **2017** betragen **515,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**.

## 8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

### 8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2017 wurden 45 auswertbare Kaufverträge über Geschäfts- und Verwaltungsgebäude abgeschlossen. Bei der überwiegenden Anzahl (23) 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 <sup>2</sup>
Wohn- und Geschäftshäuser	23	Ø <b>133 500</b> (17 000– 385 000)	Ø <b>2 046</b> (202 – 9 529)
Bürogebäude/ Geschäftshäuser	11	Ø <b>186 300</b> (22 000– 470 000)	Ø <b>2 528</b> (614 – 5 635)
Einkaufsmärkte/ Verkaufstellen	11/ 0	Ø <b>1 182 000</b> (10 000– 4 500 000)	Ø <b>6 353</b> (625 – 25 076)

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 Gegensatz zum Vorjahr wieder leicht angestiegen.

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 <sup>2</sup>
Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser (gesamt)	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)
	<b>2017</b>	<b>45</b>	<b>Ø 403 000</b> (10 000 – 4 500 000)	<b>Ø 3 217</b> (202 – 25 076)

## 8.6 Ehemalige Bauernhöfe

### 8.6.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2017 wurden 27 auswertbare Kaufverträge über ehemalige Bauernhöfe (3- bzw. 4-Seitenhöfe), überwiegend unsaniert oder teilsaniert, abgeschlossen (Baujahre zwischen 1850 und 1950). 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 <sup>2</sup>
Dreiseitenhöfe / Vierseitenhöfe	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)
	<b>2017</b>	<b>27</b>	<b>Ø 51 100</b> (5 000– 135 000)	<b>Ø 4 436</b> (780 – 12 540)

## 8.7 Wochenendhäuser, Bungalows

### 8.7.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2017 wurden 36 auswertbare Kaufverträge über Wochenendhäuser, Ferienhäuser, Gartenhäuser u. ä. abgeschlossen. Das sind 3 Verträge weniger als im Vorjahr.

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

Gebäudeart/ Lage	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
Wochenendhäuser/ Gartenlauben in Ortslagen	2013	9	Ø <b>12 200</b> (3 000 – 20 000)	Ø <b>1 696</b> (530 – 3 442)
	2014	11	Ø <b>11 500</b> (3 200 – 30 000)	Ø <b>875</b> (395 – 1 331)
	2015	12	Ø <b>14 400</b> (3 000 – 33 000)	Ø <b>1 174</b> (631 – 2 912)
	2016	16	Ø 13 900 (2 500 – 36 000)	Ø 876 (371 – 2 270)
	<b>2017</b>	<b>13</b>	Ø <b>17 700</b> (6 000 – 36 000)	Ø <b>834</b> (380 – 1 205)
Wochenendhäuser/ Ferienhäuser in Erholungsgebieten	2013	11	Ø <b>22 500</b> (8 000 – 45 600)	Ø <b>458</b> (240 – 796)
	2014	12	Ø <b>24 000</b> (7 000 – 45 000)	Ø <b>449</b> (138 – 1 155)
	2015	15	Ø <b>32 400</b> (6 000 – 65 000)	Ø <b>480</b> (216 – 834)
	2016	23	Ø 23 000 (3 000 – 63 000)	Ø 523 (240 – 940)
	<b>2017</b>	<b>23</b>	Ø <b>30 000</b> (5 000 – 58 000)	Ø <b>588</b> (250 – 1 469)

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 2013 bis 2017 (84 Kauffälle).

Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
Körba, Erholungsgebiet am See	7	Ø <b>25 900</b> (10 000– 49 000)	Ø <b>517</b> (250 – 759)
Zeischa, Erholungsgebiete	20	Ø <b>22 400</b> (5 000– 43 000)	Ø <b>495</b> (138 – 795)
Gorden, Erholungsgebiet am Grünwalder Lauch	23	Ø <b>33 300</b> (5 000– 79 000)	Ø <b>630</b> (296 – 1 354)
Rückersdorf, Erholungsgebiet am See	13	Ø <b>11 000</b> (3 600– 22 000)	Ø <b>469</b> (240 – 940)
Falkenberg, Erholungsgebiet am Kiebitz	17	Ø <b>37 600</b> (8 000– 65 000)	Ø <b>453</b> (216 – 1 469)
Dobra, Wochenendhausgebiet	4	Ø <b>14 600</b> (10 500– 20 000)	Ø <b>341</b> (312 – 396)

In den Erholungsgebieten ist eine Abhängigkeit der Gesamtkaufpreise vom Baujahr untersucht worden. Diese ist in nachfolgender Tabelle ersichtlich (Stichprobenumfang: 53 Kauffälle aus den Jahren 2013 – 2017, bei denen das Baujahr bekannt ist).

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne [€]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
1960 – 1980	36	6 000 – 79 000	27 900
1981 – 1990	11	5 000 – 50 000	33 300
>1990	6	25 000 – 63 000	45 500

### 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 2018 aus den Daten der Jahre 2015 bis 2017 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 Metropolitanraum**“, mit und ohne kreisfreie Städte veröffentlicht. In diese Werte sind die Daten des Landkreises Elbe-Elster eingeflossen.

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

Grundstücksart	Liegenschaftszinssatz im Weiteren Metropolitanraum mit den kreisfreien Städten	Liegenschaftszinssatz im Weiteren Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte
Einfamilienhäuser	k .A.	<b>4,2 %</b> (125 Kauffälle)
Mehrfamilienhäuser	<b>5,7 %</b> (346 Kauffälle)	<b>6,2 %</b> (234 Kauffälle)
Wohn- und Geschäftshäuser	<b>6,6 %</b> (96 Kauffälle)	<b>7,1 %</b> (59 Kauffälle)
Geschäftshäuser	<b>7,4 %</b> (30 Kauffälle)	k. A.
Verbrauchermärkte	<b>6,8 %</b> (27 Kauffälle)	k. A.

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

Die Rahmenbedingungen sowie die Beschreibung der aktuellen Modellansätze und –parameter sind außerdem ausführlich im jährlichen Grundstücksmarktbericht des OGAA des Landes Brandenburg 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 2017 nimmt dieser weiterhin den letzten Platz aller Grundstücksarten ein.

Im Jahr 2017 wurden 36 Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum abgeschlossen bei einem Geldumsatz von 2,3 Mio €. Das sind 10 Verträge mehr als im Vorjahr (Anstieg um 38 %). Der Geldumsatz stieg um 109 % im Vergleich zum Vorjahr.

Von den 36 Kauffällen im Jahr 2017 fallen **35** auf Wohneigentum und **1** auf Teileigentum. Ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse konnten 35 Kaufverträge ausgewertet werden.

### 9.1 Eigentumswohnungen

#### 9.1.1 Preisniveau, Preisentwicklung

##### 9.1.1.1 Gesamtkaufpreise

Beim Erwerb von Eigentumswohnungen, bei denen Kaufpreise auf dem freien Grundstücksmarkt ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt worden sind, wurden im Berichtsjahr nur zwei für **Erstverkauf**, und 33 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 €	19	30 000	58
bis 100 000 €	7	72 000	21
über 100 000 €	7	144 000	21

Auch das Preisniveau bei Eigentumswohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen (2016 nur ein Kauffall über 100 000,00 €).

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

Gebäudeart	Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €
Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)	Stadtlage	26	Ø <b>63 100</b> (23 000 – 150 000)
	Ländliche Gebiete	7	Ø <b>62 500</b> (5 500 – 175 000)

Die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen zeigt einen Trend zu höheren Gesamtkaufpreisen.

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €
Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)	2015	15	Ø <b>27 700</b> (7 000– 63 000)
	2016	16	Ø <b>55 700</b> (10 000– 140 000)
	<b>2017</b>	<b>33</b>	Ø <b>63 000</b> (5 500– 175 000)

#### 9.1.1.2 Wohnflächenpreise

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

Für das Berichtsjahr lagen 18 Kauffälle, für 2016 11 Kauffälle und für 2015 nur 6 Kauffälle für auswertbare Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) vor, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten.

Somit wurden 35 auswertbare Kauffälle **seit 2015** der nachfolgenden Auswertung zugrunde gelegt, um eine Aussage zu Kaufpreisen je m<sup>2</sup> Wohnfläche treffen zu können.

Lage	Anzahl der Kauffälle 2015-2017	Gesamtkaufpreise in €	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Wohnfläche
Größere Städte	23	Ø <b>46 900</b> (12 000– 122 000)	Ø <b>71</b> (43 – 128)	Ø <b>673</b> (190 – 1 700)
Kleinstädte und Gemeinden	12	Ø <b>41 300</b> (10 000– 145 000)	Ø <b>85</b> (45 – 138)	Ø <b>376</b> (212 – 1 160)
Gesamt	35	Ø <b>45 000</b>	Ø <b>69</b>	Ø <b>561</b>

Die Abhängigkeit der Gesamtkaufpreise und der Wohnflächenpreise vom Baujahr ist in nachfolgender Tabelle ersichtlich. Der Stichprobenumfang ist mit 31 Kauffällen, bei denen das Baujahr bekannt ist, aus den Jahren 2015 – 2017 sehr gering, so dass diese Werte nur eine Tendenz zeigen können.

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne [€]	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Kaufpreis je m <sup>2</sup> Wohnfläche
1900 – 1948	5	17 500 – 73 000	46 700	Ø <b>612</b>
1949 – 1990	13	10 000 – 39 000	24 900	Ø <b>392</b>
>1990	13	17 000 – 145 000	64 300	Ø <b>831</b>

## 9.2 Teileigentum

Im Jahr 2017 wurde nur ein Kauffall, 2016 nur drei Kauffälle (Weiterverkauf) erfasst (seit 2013 insgesamt nur 10 Kauffälle). Der Gesamtumsatz (2013 – 2017) betrug **828 000,00 €**.

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 €/m<sup>2</sup>**  
**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 31.12.2017 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 €/m<sup>2</sup>)

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: alle Bodenrichtwerte erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG  
 Ausnahmen: ( ) eindeutig erschließungsbeitragspflichtig  
 \* erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

#### 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 31.12.2017 wurden in den Dorfgebieten in nur 7 Fällen Veränderungen zum Vorjahresstichtag registriert (sechs BRW: Anstieg um 1,00 €/m<sup>2</sup> bis 2,00 €/m<sup>2</sup>, ein BRW: Rückgang um 3,00 €/m<sup>2</sup>).

In den Stadtgebieten wurden nur 3 Bodenrichtwerte im Vergleich zum Vorjahr verändert und ein BRW neu ermittelt.

In den nach 1992 entstandenen „Neuen Wohngebieten“ (siehe auch 5.2.1) wurden im Berichtsjahr zwei Bodenrichtwerte abgesenkt (Rückgang um 3,00 bis 4,00 €/m<sup>2</sup>).

In den Gewerbegebieten wurden zwei Bodenrichtwerte im Vergleich zum Vorjahr verändert (jeweils Anstieg um 4,00 €/m<sup>2</sup>). Alle Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2016 wurden als zonale Bodenrichtwerte beschlossen. Bis auf wenige Ausnahmen wurden alle Bodenrichtwerte mit dem Erschließungszustand: **erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG** ermittelt.



## 10.2.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

### 10.2.2.1 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Zum Stichtag 31.12.2017 wurden die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Vergleich zum Vorjahr in 10 von 14 BRW-Zonen verändert (acht BRW höher um 0,01 – 0,14 €/m, zwei BRW für Grünland niedriger um jeweils 0,03 €/m<sup>2</sup>).

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 €/m<sup>2</sup> 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 1,50 €/m<sup>2</sup>; Ø **0,80 €/m<sup>2</sup>**, (20 Kauffälle) und Kaufpreise für Grünland bis 0,80 €/m<sup>2</sup>; Ø **0,56 €/m<sup>2</sup>**, (4 Kauffälle) gezahlt.

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

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

BRW in €/m <sup>2</sup>	1,80	1,44	1,12	<b>0,84</b>	0,58	0,36
Ackerzahl	80	70	60	<b>50</b>	40	30

### 10.2.2.2 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

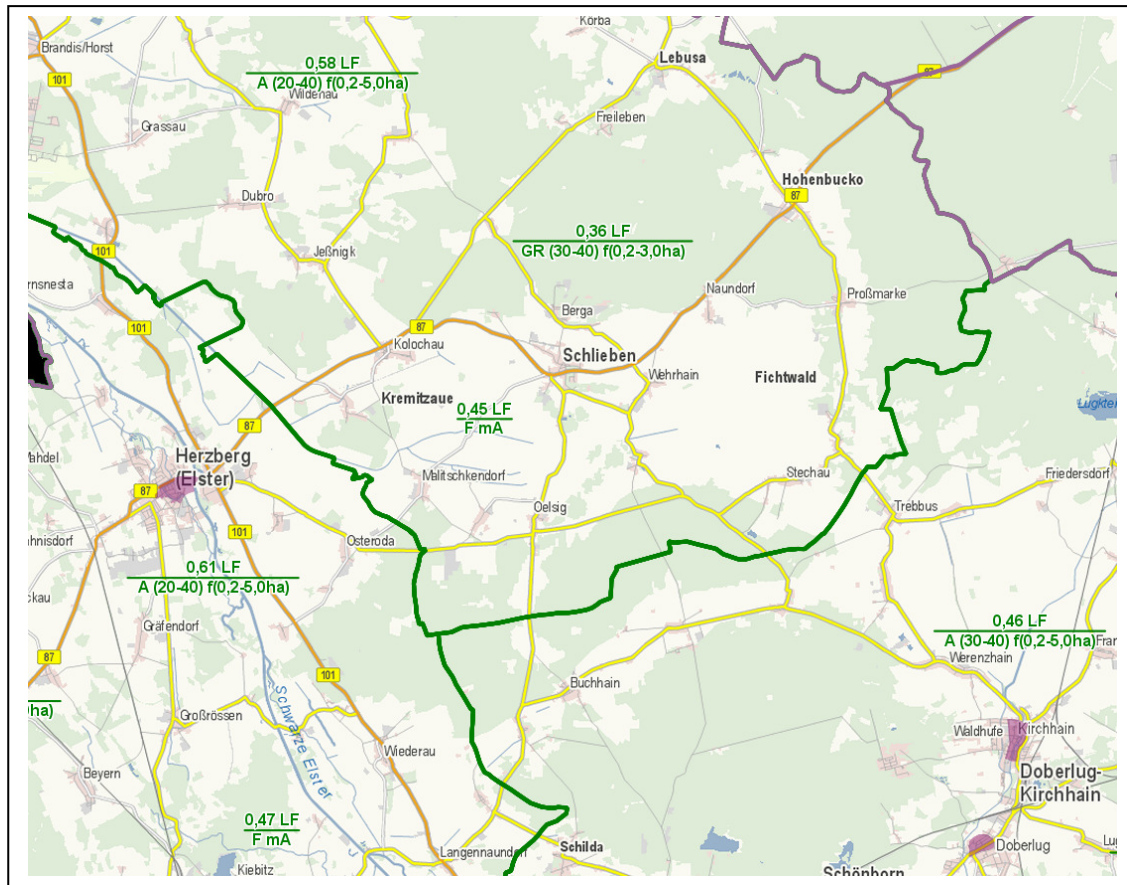
Für **forstwirtschaftlich genutzte Flächen** wurden zum Stichtag 31.12.2017 flächendeckend insgesamt 7 Bodenrichtwerte in €/m<sup>2</sup> herausgegeben.

Im Vergleich zum Vorjahr sind in drei von sieben Bodenrichtwertzonen die Bodenrichtwerte um 0,02 – 0,10 €/m<sup>2</sup> angestiegen. Ein Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,05 €/m<sup>2</sup> zurückgegangen.

Diese Bodenrichtwerte sind ebenfalls in der digitalen Bodenrichtwertkarte ersichtlich.

### 10.2.2.3 Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte, Stichtag 31.12.2017, unmaßstäblich

Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte;  
Raum Herzberg/Elster, Schlieben, Doberlug-Kirchhain (Teilansicht)



## 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
„Stadtwinkel“	in Bad Liebenwerda

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

## 11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

### 11.1 Nutzungsentgelte

#### 11.1.1 Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke

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

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

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

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

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

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

Aktuelle Nutzungsentgelte 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 <sup>2</sup> 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		4,20 – 6,00
	saniert		4,00 – 5,50
	teilsaniert		3,90 – 4,40
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 – 6,00
	saniert		3,60 – 6,00
	unsaniert bis teilsaniert		2,00 – 3,70
Falkenberg	saniert		3,80 – 5,70
	teilsaniert		2,50 – 4,30
	unsaniert		2,00 - 3,40
Doberlug-Kirchhain	neu gebaut 1996		Ø 5,20
	unsaniert		2,00 – 3,50
	saniert		3,50 – 5,00
Mühlberg	saniert		3,30 – 4,30
Schlieben	saniert		2,70 – 5,40
Schönewalde	saniert		3,50 – 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		2,70 – 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 <sup>2</sup>		
	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 – 8,00	
Bad Liebenwerda	3,70 – 10,00	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](http://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 – 35,00	-
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 **2017** mit einer Flächengröße von insgesamt rd. 1 800 ha.

Im Vergleich zum Vorjahr ist ersichtlich, dass sowohl die angezeigten Pachtpreise für Ackerland als auch die Pachtpreise für Grünland in etwa konstant geblieben sind.

Nutzungsart	gesamte Pachtfläche in ha				Ø Pachtpreis in €/ha (Neuverpachtungen)			
	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017
Ackerland	6 300	1 444	1 849	<b>1 440</b>	93,00	134,00	159,00	<b>158,00</b>
Grünland	1 419	596	596	<b>386</b>	88,00	99,00	112,00	<b>111,00</b>
Wasserflächen	5,9	2,5	3,3	<b>2,1</b>	66,00	80,00	133,00	<b>182,00</b>

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	<a href="mailto:gutachterausschuss@kreis-meissen.de">gutachterausschuss@kreis-meissen.de</a>
Nordsachsen (Geschäftsbereiche bisherige Landkreise Delitzsch sowie Torgau-Oschatz)	Dr.-Belian-Straße 5 04838 Eilenburg	03423/70973425	03423/7097853410/ <a href="mailto:gutachterausschuss@ira-nordsachsen.de">gutachterausschuss@ira-nordsachsen.de</a>
Regionalbereich Anhalt/ Dessau-Roßlau	Elisabethstraße 15 06847 Dessau-Roßlau	0340/6503-1358	0340/6503-1001/ <a href="mailto:GAA.Dessau-Rosslau@LVerGeo.Sachsen-Anhalt.de">GAA.Dessau-Rosslau@LVerGeo.Sachsen-Anhalt.de</a>

**Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg**

<b>GAA für Grundstückswerte Landkreis / kreisfreie Stadt</b>	<b>Sitz der Geschäftsstelle</b>	<b>Postanschrift</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>
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	Klosterstraße 14 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	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	(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	Friedrich-Ebert-Str. 79/81 14469 Potsdam	Landeshauptstadt Potsdam Gutachterausschuss 14469 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