



Grundstücksmarktbericht 2018

Landkreis Elbe-Elster



Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster
Geschäftsstelle	beim Kataster- und Vermessungsamt Nordpromenade 4a 04916 Herzberg(Elster) Tel: 03535/462733 und 462706 Fax: 03535/462730 e-mail: gutachterausschuss@lkee.de Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/EE/index.htm
Berichtszeitraum	01.01.2018 – 31.12.2018
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2018 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2019 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2019
Bezug	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse www.gutachterausschuesse-bb.de und auch im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de Als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
Gebühr	kostenfrei im automatischen Abrufverfahren; Druckexemplar 40,- € ¹⁸
Titelfoto	Historische Kellerstraße in 04936 Schlieben (Foto: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses)
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ (dl-de/by2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse https://www.gutachterausschuss-bb.de anzugeben. Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2018, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.gutachterausschuss-bb.de Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹⁸ entsprechen der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	6
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	7
3.1 Berichtsbereich, regionale Rahmenbedingungen	7
4. Übersicht über die Umsätze	10
4.1 Vertragsvorgänge	11
4.2 Geldumsatz	12
4.3 Flächenumsatz	14
4.4 Marktteilnehmer	15
4.5 Zwangsversteigerungen	15
5. Bauland	17
5.1 Allgemeines	17
5.1.1 Umsatzzahlen	17
5.1.2 Durchschnittliche Grundstücksgrößen	18
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau/Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	18
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	18
5.2.2 Bodenpreisindexreihen	21
5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhausgrundstücke	21
5.4 Bauland für Gewerbe	21
5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung	22
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	22
5.6 Sonstiges Bauland	23
5.6.1 Bauflächen im Außenbereich	23
5.7 Erbbaurechte	23
5.8 Sonderauswertungen	24
5.8.1 Arrondierungsflächen	24
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	24
6.1 Allgemeines	24
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	25
6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	25
6.2.1.1 Ortsferne landwirtschaftliche Flächen	25
6.2.1.2 Ortsnahe landwirtschaftliche Flächen	26
6.2.2 Bodenpreisindexreihen	27
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	27
6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung	27
6.3.1.1 Ortsferne forstwirtschaftliche Flächen	27
6.3.1.2 Ortsnahe forstwirtschaftliche Flächen	28
6.3.2 Bodenpreisindexreihen	29
7. Sonstige unbebaute Grundstücke	29
7.1 Gemeinbedarfsflächen	29
7.2 Gartenland	30
7.2.1 Hausgärten und Kleingärten 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	
8. Bebaute Grundstücke	34
8.1 Allgemeines	34
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	35
8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	35

8.2.1.1	Gesamtkaufpreise	35
8.2.1.2	Wohnflächenpreise selbständig bebauter Einfamilienhausgrundstücke	36
8.2.2	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	37
8.2.3	Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	39
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	39
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	39
8.3.1.1	Gesamtkaufpreise	39
8.3.1.2	Wohnflächenpreise	40
8.3.2	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	41
8.4	Mehrfamilienhäuser	42
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	42
8.4.1.1	Gesamtkaufpreise	42
8.4.1.2	Wohnflächenpreise	43
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	44
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	44
8.6	Ehemalige Bauernhöfe	45
8.6.1	Preisniveau, Preisentwicklung	45
8.7	Wochenendhäuser, Bungalows	45
8.7.1	Preisniveau, Preisentwicklung	45
8.8	Liegenschaftszinssätze	47
9.	Wohnungs- und Teileigentum	47
9.1	Eigentumswohnungen	48
9.1.1	Preisniveau, Preisentwicklung	48
9.1.1.1	Gesamtkaufpreise	48
9.1.1.2	Wohnflächenpreise	49
9.2	Teileigentum	49
10.	Bodenrichtwerte	50
10.1	Allgemeine Informationen	50
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	51
10.2.1	Bodenrichtwerte für Bauland	51
10.2.1.1	Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte	51
10.2.1.2	Entwicklung der Bodenrichtwerte	51
10.2.1.3	Auszüge aus der digitalen Bodenrichtwertkarte	52
10.2.2	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	53
10.2.2.1	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	55
10.2.2.2	Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	55
10.2.2.3	Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte	56
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	56
10.3.1	Bodenrichtwerte im Anfangswertniveau in Sanierungsgebieten	56
11.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	57
11.1	Nutzungsentgelte	57
11.1.1	Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke	57
11.1.2	Nutzungsentgelte für Kleingärten und Hausgärten	58
11.2	Mieten	58
11.2.1	Wohnraummieten	59
11.2.2	Gewerbemieten	60
11.2.3	Garagen- und Stellplatzmieten	60
11.3	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	61
12.	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	61
12.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	62
12.2	Aufgaben der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	63
12.3	Der Gutachterausschuss im Landkreis Elbe-Elster	64
Anhang		65
	Erläuterungen	65
	Benachbarte Gutachterausschüsse in anderen Bundesländern	65
	Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg	66

1. Der Grundstücksmarkt 2018 in Kürze

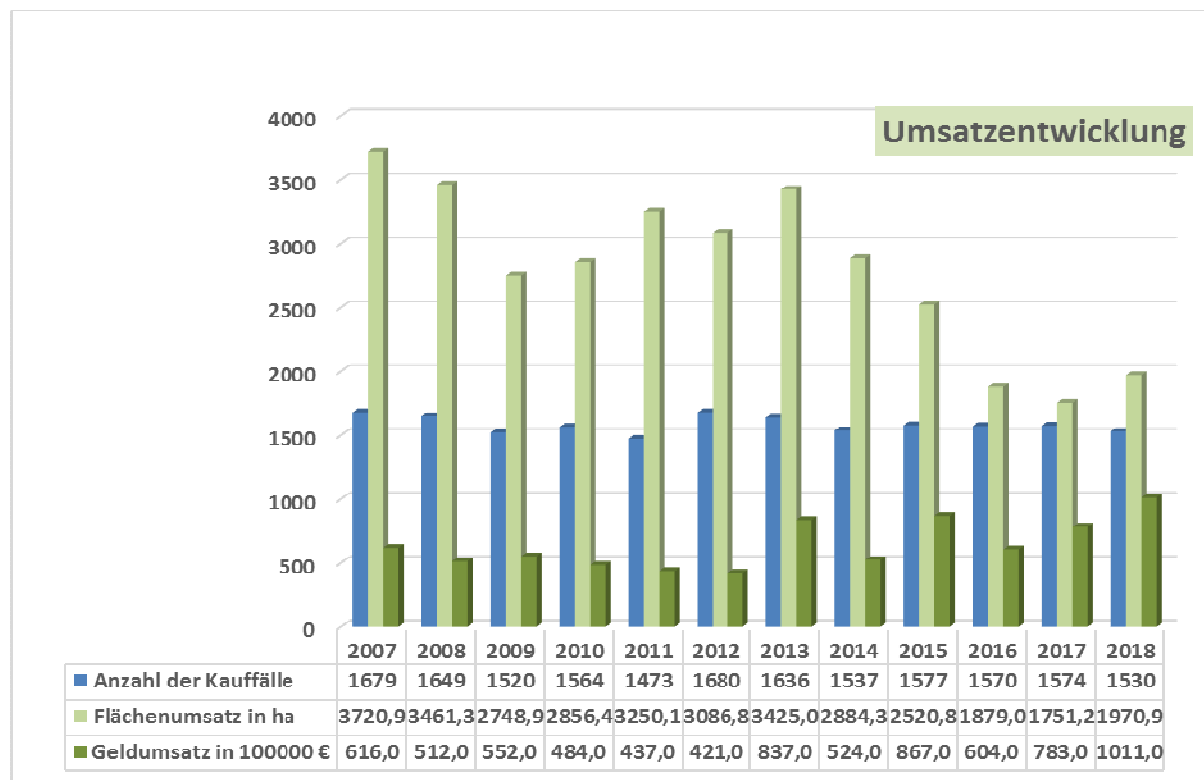
Der nachfolgende Überblick über den Grundstücksmarkt im Landkreis Elbe-Elster ist das Ergebnis einer statistischen Auswertung **aller** mit dem Programmsystem „Automatisierte Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung“ (AKS) erfassten Kaufpreise im Landkreis.

	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
Grundstücksverkehr insgesamt			
Registrierte Verträge insgesamt	1 530 - 3 %	101,1 + 29 %	1 970,9 + 12 %
Unbebaute Bauflächen			
Individueller Wohnungsbau	174 - 2 %	2,4 + 9 %	18,1 - 10 %
Mehrfamilienhäuser	37 - 29 %	0,7 ± 0 %	3,0 - 30 %
Geschäftl./gewerbl. Nutzung	17 - 45 %	0,6 - 46 %	9,0 - 72 %
sonstige Nutzung	5 - 64 %	0,1 - 91 %	0,4 - 91 %
Bebaute Grundstücke			
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	371 + 9 %	23,8 + 1 %	66,0 + 17 %
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	70 ± 0 %	3,0 + 9 %	6,0 - 8 %
Wochenendhäuser	34 - 19 %	0,9 - 6 %	3,0 + 3 %
Mehrfamilienhäuser	34 + 3 %	6,4 ± 0 %	11,0 + 51 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	41 - 24 %	39,2 + 105 %	19,0 + 17 %
Bauernhäuser, Hofstellen	49 + 29 %	2,5 + 54 %	31,0 + 74 %
Sonstige Gebäude	93 + 31 %	6,5 - 9 %	52,1 - 44 %
Wohnungs- und Teileigentum			
	23 - 36 %	1,2 - 48 %	
Land- und forstwirtschaftliche Flächen			
	456 + 2 %	10,9 + 43 %	1 663,1 + 17 %
Gemeinbedarfsflächen			
	23 - 50 %	0,1 + 5 %	4,4 + 60 %
Sonstige Flächen			
	103 - 15 %	2,0 + 60 %	85,8 + 19 %

Die prozentualen Angaben verdeutlichen die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr.

Im Jahr 2018 war im Landkreis Elbe-Elster ein Anstieg des Geldumsatzes um 29 % bei einem Anstieg des Flächenumsatzes um 12 % und einem leichtem Rückgang der Anzahl der Kaufverträge um 3 % zu verzeichnen.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Umsatzentwicklung der letzten Jahre auf einen Blick.



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der vorliegende Bericht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2018 (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 03.11.2017 (BGBl I S. 3634). 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) geä. durch Verordnung vom 18.10.2013 (GVBl. II Nr. 21) 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 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).





**Landkreis
Elbe-Elster**

Der Landkreis Elbe-Elster ist ländlich strukturiert. Hier leben auf einer Fläche von rd. 1900 km² etwa 103 000 Einwohner (Stand: 31.10.2018).

Verwaltungsaufbau

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). Ab 01.01.2020 fusionieren die vier Städte Bad Liebenwerda, Falkenberg(Elster), Mühlberg und Uebigau-Wahrenbrück zur ersten Verbandsgemeinde Brandenburgs: „Kurstadtregion Elbe-Elster“.

Die Kreisstadt des Landkreises Elbe-Elster 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.



Verkehrsanbindungen

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Bundesstraßen B 87 (Herzberg(Elster)), B 96 (Finsterwalde), 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.

Wirtschaftsstruktur

Neben einer Vielzahl kleinerer, mittelständischer Betriebe und wenig größerer Industriebetriebe, bestimmt die Landwirtschaft das produktive Geschehen im Landkreis.

über 160 000 ha (ca. 86 % der Fläche des Landkreises Elbe-Elster) entfallen auf Land- und Forstwirtschaft. Im Landkreis sind ca. 90 Landwirtschaftsbetriebe als juristische Personen und ca. 90 Betriebe im landwirtschaftlichen Haupterwerb tätig. Hinzu kommen ca. 180 landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe.

Überregional agieren verschiedene Firmen im Bereich Finsterwalde auf dem Gebiet der Metallverarbeitung.

Tourismus

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 wirbt mit vielen Rad- und Wandertourentipps für die Region Elbe-Elster.

Einmalig in ganz Brandenburg wurden für die Reiseregion Elbe-Elster 50 E-Bikes für Erwachsene, 10 E-Mountainbikes für Jugendliche, 12 Kindersitze und 7 Fahrradanhänger angeschafft.

Innerhalb eines 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, den der Landkreis Elbe-Elster erfand, und der in den letzten Jahren eine Weiterentwicklung erfuhr (Luther Pass 2.0), kann man die Stätten der Reformation im Landkreis und darüber hinaus besuchen.

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

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

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

Stadt Gemeinde Amt	Wohnbevölkerung am 31.10.2018	Fläche in km ²	Einwohner je km ²	Anzahl der Kaufverträge 2018
Stadt Bad Liebenwerda	9 212 ↘	138	67 ⇌	167 ↓
Stadt Doberlug-Kirchhain	9 240 ↗	149	62 ↑	97 ↓
Stadt Elsterwerda	7 890 ↘	41	192 ↘	88 ↗
Stadt Falkenberg/Elster	6 376 ↘	82	78 ↘	78 ↑
Stadt Finsterwalde	16 267 ↘	77	211 ↘	155 ↘
Stadt Herzberg(Elster)	9 051 ↘	148	61 ↘	129 ↘
Stadt Mühlberg/Elbe	3 727 ↘	89	42 ↘	79 ↓
Stadt Schönewalde	3 048 ↘	155	20 ⇌	57 ↓
Stadt Sonnewalde	3 228 ↘	119	27 ⇌	59 ↓
Stadt Uebigau-Wahrenbrück	5 253 ↘	135	39 ⇌	85 ↗
Gemeinde Röderland in Präsen	3 844 ↘	46	84 ↘	41 ↓
Amt Elsterland in Schönborn	4 529 ↘	114	40 ↘	108 ↑
Amt Kleine Elster in Massen	5 510 ↘	180	31 ↘	108↓
Amt Plessa	6 111 ↘	132	46 ↘	118 ↑
Amt Schlieben	5 244 ↘	209	25 ⇌	99 ↘
Amt Schradenland in Gröden	4 447 ↘	75	59 ↘	62 ↑
Landkreis gesamt	102 977 ↘	1 889	54 ↘	1 530 ↘

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 2018 wurden aktualisiert, so dass die Zahlenangaben nicht immer mit den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2018 korrespondieren.

4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtsjahr 2018 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

1 530 Kaufverträge

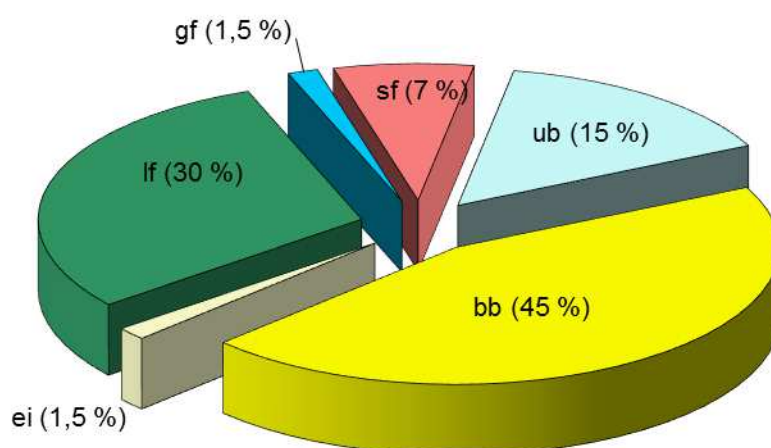
ausgewertet. Gegenüber dem Jahr 2017 ist das ein leichter Rückgang um etwa 3 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten ist in folgender Tabelle ersichtlich.

Grundstücksart		Anzahl 2017	Anteil in % 2017	Anzahl 2018	Anteil in % 2018	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	275	17	233	15	- 15
Bebaute Grundstücke	bb	647	41	692	45	+ 7
Eigentumswohnungen	ei	36	2	23	1,5	- 36
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	449	29	456	30	+ 2
Gemeinbedarfsflächen	gf	46	3	23	1,5	- 50
Sonstige Flächen	sf	121	8	103	7	- 15
Summe		1574	100	1530	100	- 3

Die Gesamtzahl der Erwerbsvorgänge ist in diesem Jahr im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen. Es wurden 44 Kauffälle weniger registriert als im Vorjahr (rd. 3 %).

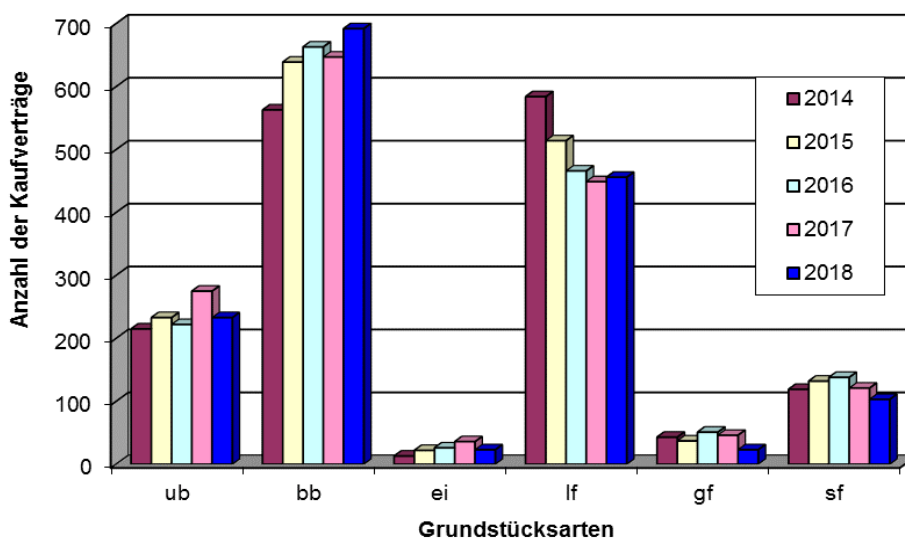
Im Berichtsjahr wurde ein „Sonderfall zur Zusammenführung von Grund- und Gebäudeeigentum“ registriert, nachdem 2017 erstmalig keine derartigen Kauffälle zu verzeichnen waren. Diese Kauffälle sind in der Grundstücksart „Unbebaute Bauflächen statistisch erfasst.

Prozentualer Anteil 2018 bezogen auf die Anzahl der Erwerbsvorgänge



Der Anteil an den Erwerbsvorgängen ist in diesem Jahr bei den „Bebauten Grundstücken“ mit einem Anteil von etwa 45 % wieder am höchsten. Danach folgt der Teilmarkt „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ mit einem Anteil von 30 %, gefolgt von den „Unbebauten Bauflächen“ mit etwa 15 %.

Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge von 2014 bis 2018



Hinsichtlich der Entwicklung der Anzahl der registrierten Kauffälle ist bei den meisten Grundstücksarten ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Nur bei den Teilmärkten „Bebaute Grundstücke“ und „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ ist die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Die Anzahl der Eigentumswohnungen ist nach leichten Anstiegen in den vergangenen Jahren wieder gesunken, dieser Teilmarkt bleibt weiterhin ohne größere Bedeutung im Landkreis Elbe-Elster (nur 1,5 % der gesamten Kauffälle).

4.2 Geldumsatz

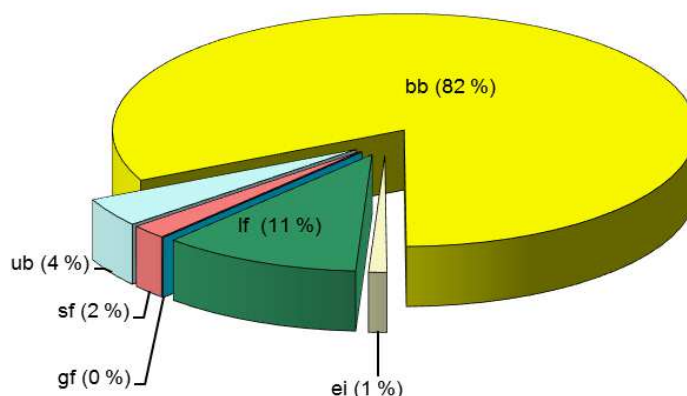
Im Berichtsjahr 2018 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtgeldumsatz von

101,1 Mio €

registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein erheblicher Anstieg um etwa 29 %. Der hohe Anstieg resultiert hauptsächlich aus dem Anstieg des Geldumsatzes bei „Bebauten Grundstücken“ um 34 %, aber auch bei „Land- und forstwirtschaftlichen Flächen“ um 43 %. Die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr ist in folgender Tabelle ersichtlich.

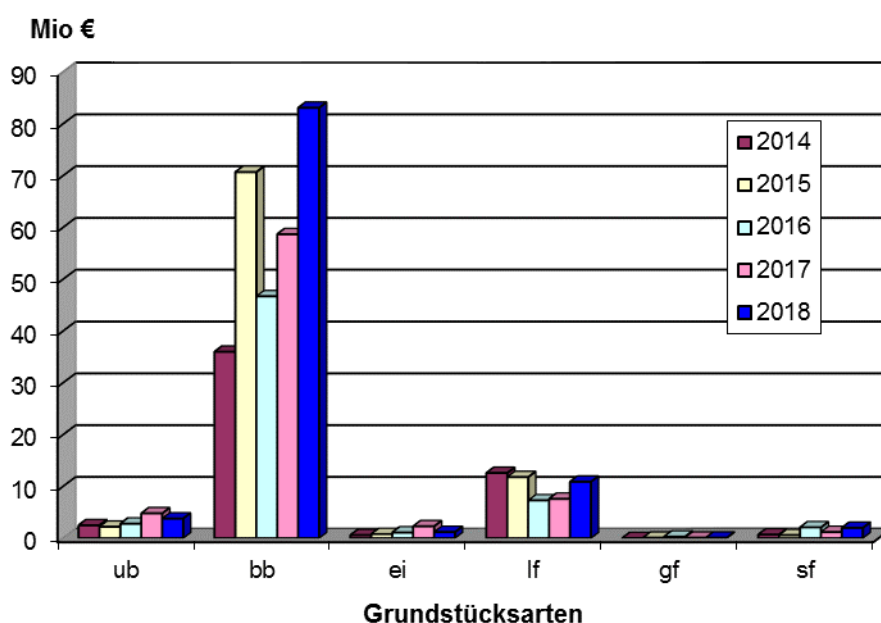
Grundstücksart		Geldumsatz 2017 (Mio €)	Anteil in % 2017	Geldumsatz 2018 (Mio €)	Anteil in % 2018	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	4,8	6	3,8	4	- 21
Bebaute Grundstücke	bb	62,2	79	83,1	82	+ 34
Eigentumswohnungen	ei	2,3	3	1,2	1	- 48
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	7,6	10	10,9	11	+ 43
Gemeinbedarfsflächen	gf	0,1	0	0,1	0	+ 5
Sonstige Flächen	sf	1,2	2	2,0	2	+ 60
Summe		78,3	100	101,1	100	+ 29

Prozentualer Anteil am Geldumsatz 2018



Die „Bebauten Grundstücke“ nehmen, wie auch in den Vorjahren, den Hauptanteil des Geldumsatzes ein, wobei der prozentuale Anteil mit 82 % wie auch im Vorjahr wieder leicht angestiegen ist. Dahinter folgt in diesem Jahr wieder der Grundstücksteilmarkt „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ mit einem Anteil von 11 % (2017 = 10 %). Mit einem Anteil von 4 % sind die „Unbebauten Bauflächen“ dahinter einzureihen (2017 = 6 %).

Entwicklung des Geldumsatzes von 2014 bis 2018



Die Ursache des Anstiegs beim Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ ist überwiegend im Verkauf zweier Einkaufszentren zu suchen, mit einem Kaufpreis über 10 Mio €. (siehe auch Pkt. 8.5.1). Beim Teilmarkt „land- und forstwirtschaftliche Flächen“ ist ein großer Anstieg des Geldumsatzes bei einem nur leichtem Anstieg der Anzahl der Kauffälle in diesem Teilmarkt zu verzeichnen. Ursache hierfür sind die gestiegenen Bodenpreise in €/m² bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen.

4.3 Flächenumsatz

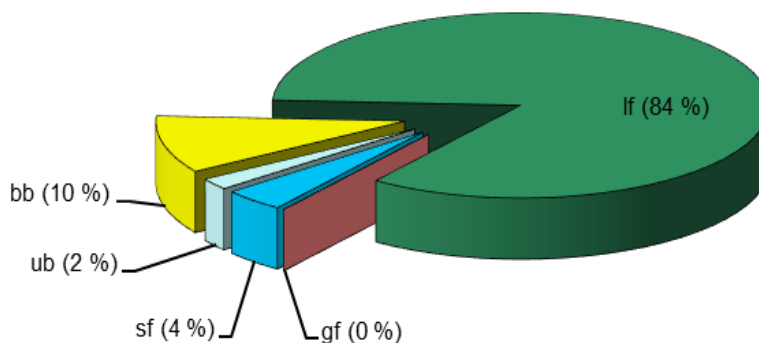
Im Berichtsjahr 2018 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtflächenumsatz von

1 970,9 ha

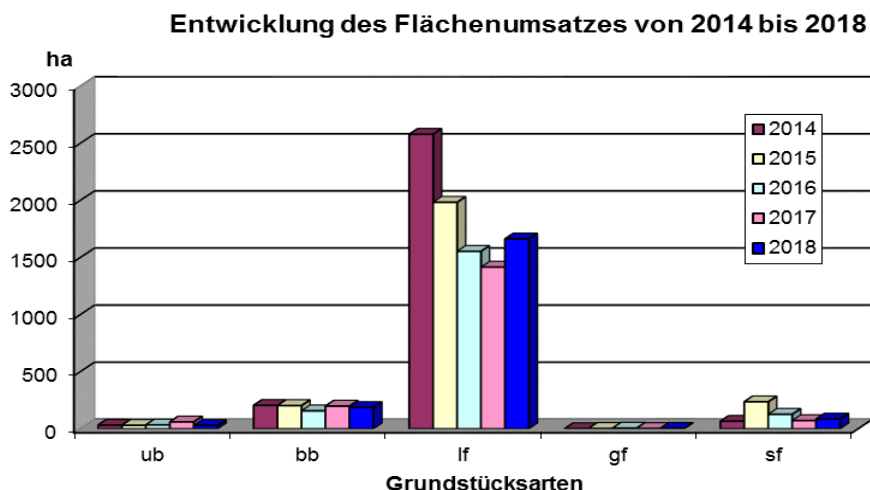
registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Anstieg um etwa 12 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten im Vergleich zum Vorjahr ist in folgender Tabelle ersichtlich.

Grundstücksart		Flächenumsatz 2017 (ha)	Anteil in % 2017	Flächenumsatz 2018 (ha)	Anteil in % 2018	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	60,5	3	30,5	2	- 50
Bebaute Grundstücke	bb	199,0	11	197,1	10	- 6
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	1416,6	82	1663,1	84	+ 17
Gemeinbedarfsflächen	gf	2,7	0	4,4	0	+60
Sonstige Flächen	sf	72,4	4	85,8	4	+ 19
Summe		1751,2	100	1970,9	100	+ 12

Prozentualer Anteil am Flächenumsatz 2018



Der Flächenumsatz lag im Berichtsjahr um etwa 12 % höher als der Wert von 2017, nachdem er in den Jahren davor um 8 % bzw. 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 84 % wieder leicht gestiegen ist. Der prozentuale Flächenanteil der „Bebauten Grundstücke“ sank leicht von 11 % auf 10 % und der „Unbebauten Bauflächen“ von 3 auf 2 %.



Bei den meisten Grundstücksteilmärkten ist im Jahr 2018 ein Anstieg des Flächenumsatzes zu verzeichnen. Nur bei den Grundstücksteilmärkten „Unbebaute Bauflächen“ und „Bebaute Grundstücke“ sank der Flächenumsatz.

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.

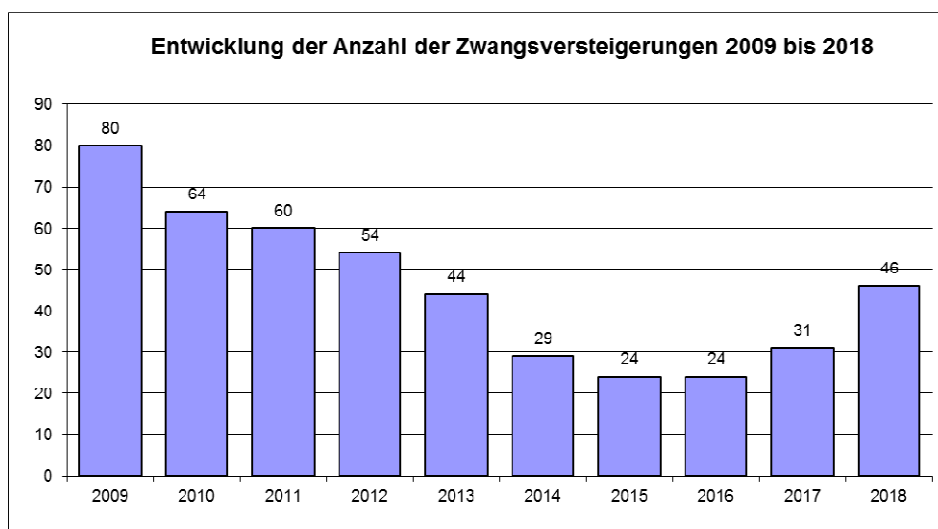
Grundstücksart	Natürliche Personen		öffentliche Hand		sonst. juristische Personen	
	Veräußerer	Erwerber	Veräußerer	Erwerber	Veräußerer	Erwerber
ub	127	190	70	10	36	33
bb	625	645	20	4	47	43
ei	22	21	-	-	1	2
lf	399	197	32	50	25	209
gf	10	-	7	22	6	1
sf	72	78	23	13	8	12
Summe	1255	1131	152	99	123	300

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 2018 durch das Amtsgericht insgesamt 46 Gerichtsbeschlüsse über abgeschlossene Zwangsversteigerungen übersandt. Die Anzahl ist damit im Vergleich zum Vorjahr erheblich 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 2016 bis 2018 aufgeführt.

Jahr	Grundstücksart	Anzahl der Beschlüsse	Flächenumsatz ha	Geldumsatz T €	Verhältnis Zuschlagsbetrag zum ursprünglich ermittelten Verkehrswert Durchschnitt, Spanne
2016	Unbebaute Grundstücke	0			
	Bebaute Grundstücke	21	6,7	842	70 % (25 % - 152 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	0			
	Eigentumswohnungen	2	0,3	44	70 %
	Sonstige Flächen	1	0,3	1	
	Summe	24	7,3	887	
2017	Unbebaute Grundstücke	4	0,7	16	60 % (51 % - 83 %)
	Bebaute Grundstücke	21	3,4	565	60 % (17 % - 135 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	4	18,6	127	160 % (91 % - 250 %)
	Eigentumswohnungen	1	0,3	28	
	Sonstige Flächen	1	0,02	0,3	
	Summe	31	23,0	736	
2018	Unbebaute Grundstücke	3	0,2	62	50 %
	Bebaute Grundstücke	34	10,3	1 396	81 % (17 % - 150 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	4	17,4	88	96 % (51 % - 144 %)
	Eigentumswohnungen	4		121	94 % (50 % - 137 %)
	Sonstige Flächen	1	5,2	30	
	Summe	46	33,1	1 697	

5 Bauland

5.1 Allgemeines

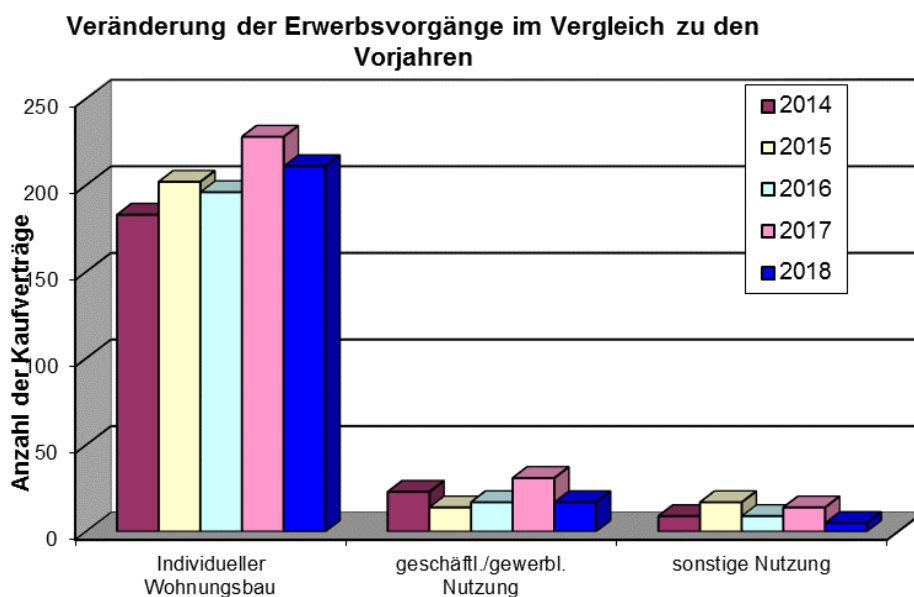
5.1.1 Umsatzzahlen

Im Jahr 2018 wurden insgesamt 233 unbebaute Baugrundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von 30,5 ha und einem Geldumsatz von 3,8 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. €	
	2018	Vorjahr	2018	Vorjahr	2018	Vorjahr
Individueller Wohnungsbau/ MFH	211	230	21,1	24,4	3,1	2,9
Geschäftl./gewerbl. Nutzung	17	31	9,0	31,7	0,6	1,2
sonstige Nutzung	5	14	0,4	4,4	0,1	0,7
Summe	233	275	30,5	60,5	3,8	4,8

Die Anzahl der Kaufverträge ist um 15 % zurückgegangen, ebenso der Flächenumsatz um 50 % und der Geldumsatz ebenfalls um 21 %.

Die Nachfrage nach unbebauten Baugrundstücken insgesamt war im Landkreis Elbe-Elster 2018 im Gegensatz zum vergangenen Jahr wieder rückläufig.



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

5.1.2 Durchschnittliche Grundstücksgrößen

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

Grundstücksart	durchschnittliche Grundstücksgrößen (m ²)				
	2014	2015	2016	2017	2018
Individueller Wohnungsbau	710	583	678	810	846
Mehrfamilienhäuser	823	600	681	859	830
gewerbliche Grundstücke	5505	4619	2157	3903	3206

5.2 Bauland für den Individuellen Wohnungsbau/Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2018 wurden 82 Kaufverträge über selbständige Wohnbaugrundstücke (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, ohne Zukäufe) abgeschlossen. Das ist ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um 15 Kauffälle. Das Preisniveau bewegt sich in den ländlichen Gebieten zwischen 5,00 €/m² und 42,00 €/m², in den Stadtlagen (Finstervalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) zwischen 14,00 €/m² und 52,00 €/m². In den nach 1991 neu erschlossenen Wohngebieten wurden im Jahr 2018 wieder 22 Kauffälle registriert, das Preisniveau liegt zwischen 13,00 €/m² und 54,00 €/m². Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über das Preisniveau und die Preisentwicklung der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau.

Stadtlage (ohne neue Wohngebiete)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
2014	16	Ø 21,00 (8,00 – 66,00)	Ø 18 300 (1 500 – 40 400)	Ø 893 (180 – 1 305)
2015	22	Ø 29,00 (15,00 – 60,00)	Ø 26 400 (8 300 – 62 600)	Ø 936 (258 – 1 500)
2016	25	Ø 31,00 (7,00 – 77,00)	Ø 32 800 (10 000 – 100 200)	Ø 1 184 (160 – 2 950)
2017	24	Ø 35,00 (19,00 – 84,00)	Ø 28 300 (10 000 – 66 000)	Ø 869 (293 – 1 633)
2018	19	Ø 28,00 (14,00 – 52,00)	Ø 26 200 (10 000 – 58 9000)	Ø 1 015 (291 – 2 105)

Ländliche Gebiete (ohne neue Wohngebiete)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
2014	27	Ø 11,00 (4,00 – 20,00)	Ø 11 600 (3 100 – 22 000)	Ø 1 027 (522 – 1 687)
2015	19	Ø 10,00 (5,00 – 23,00)	Ø 10 000 (3 200 – 20 700)	Ø 1 020 (464 – 1 528)
2016	31	Ø 12,00 (5,00 – 26,00)	Ø 13 100 (2 000 – 35 000)	Ø 1 070 (353 – 2 742)
2017	32	Ø 12,00 (5,00 – 30,00)	Ø 13 500 (3 400 – 47 500)	Ø 1 100 (500 – 1 865)
2018	37	Ø 13,00 (5,00 – 42,00)	Ø 15 400 (5 400 – 35 000)	Ø 1 230 (308 – 3 060)

Neu erschlossene Wohngebiete

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
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)
2018	26	Ø 38,00 (13,00 – 54,00)	Ø 33 400 (11 300 – 60 200)	Ø 888 (260 – 1 842)

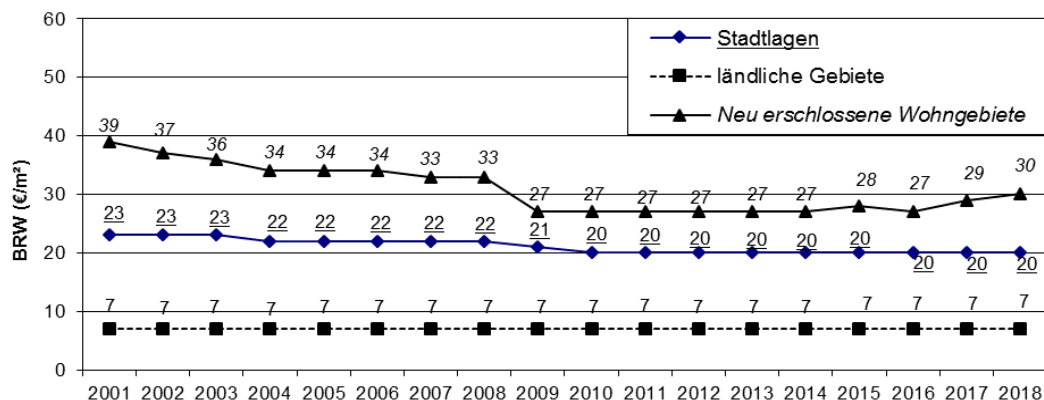
Die Gesamtkaufpreise sind in den ländlichen Gebieten angestiegen. In den Stadtlagen und den neu erschlossenen Wohngebieten sind dagegen die Gesamtkaufpreise leicht rückläufig.

Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen zeigen nur in den neuen Wohngebieten eine rückläufige Tendenz, dagegen sind in ländlichen Gebieten und Stadtlagen die durchschnittlichen Grundstücksgrößen angestiegen. Der Durchschnitt der Bodenpreise je m² ist in den Dorfgebieten und neuen Wohngebieten ebenfalls angestiegen, in den Stadtlagen dagegen zurückgegangen.

Die Anzahl der Kauffälle ist in den Dorfgebieten leicht und neuen Wohngebieten erheblich angestiegen, wogegen in den Stadtlagen die Anzahl rückläufig ist

Die Grundstückskäufe in den neu erschlossenen Wohngebieten hatten in den Jahren 2004 bis 2014 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 wieder erhöht hat. Im Berichtsjahr ist die Anzahl der Kaufverträge mit 26 mehr als doppelt so hoch wie im Jahr 2017.

Das nachfolgende Diagramm veranschaulicht die Unterschiede im BRW-Niveau in den verschiedenen Wohnlagen und deren Entwicklung seit 2000.



Das Diagramm zeigt anschaulich, dass das BRW-Niveau insgesamt im Landkreis Elbe-Elster seit vielen Jahren konstant ist. Nur in den Neuen Wohngebieten ist ein Trend zu höheren BRW erkennbar. 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 bei 2 BRW-Zonen höhere und bei einer Zone niedrigere Bodenrichtwerte als im Vorjahr zu verzeichnen. Eine neue BRW-Zone wurde gebildet.

Ort	Lage	BRW (ebf) 31.12.2016 [€/m²]	BRW (ebf) 31.12.2017 [€/m²]	BRW (ebf) 31.12.2018 [€/m²]	wertbeeinflussende Merkmale
Bad Liebenwerda	„Bergstraße“	35*	35*	35*	WA I GRZ 0,4
Bad Liebenwerda	„Feldstraße“ – NEU -			43*	WR
Elsterwerda	„Gartenstadt“	30*	30*	30*	WA I-II GRZ 0,4
Elsterwerda	„Horstweg“	30*	30*	30*	WA I GRZ 0,4
Falkenberg	„Rothsteinslache“	21	30*	30*	WA I GRZ 0,4
Finsterwalde	„Dröbiger Straße“	30*	30*	30*	WA II GRZ 0,4
Herzberg	„Grochwitz Linse“	50*	50*	50*	WA I-II GRZ 0,3
Herzberg	„Am Finkenherd“	30*	30*	30*	WA o I-II
Herzberg	„Büdinger Bogen“		49*	50*	WR
Lichterfeld	„Am Sandberg“	24*	24*	24*	WA I GRZ 0,3
Mahdel	„Am Hirtenfeld“	20*	17*	17*	WA I GRZ 0,3
Massen	„Poststraße“	22*	22*	25*	WA I GRZ 0,4
Prösen	„Am Fuchsberg“	28*	28*	28*	WA II GRZ 0,4
Schlieben	„Kniebuschweg“	32*	28*	25*	WA I GRZ 0,4
Schmerkendorf	„Große Wiese“	15*	15*	15*	WA
Schönwalde	„Am Grünen Weg“	23*	23*	23*	WS II GRZ 0,2
Uebigau	„Gartenstraße-Nord“	23*	23*	23*	WA I GRZ 0,4
Zeischa	„Am Holzplan“	24*	24*	24*	WA I GRZ 0,4

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

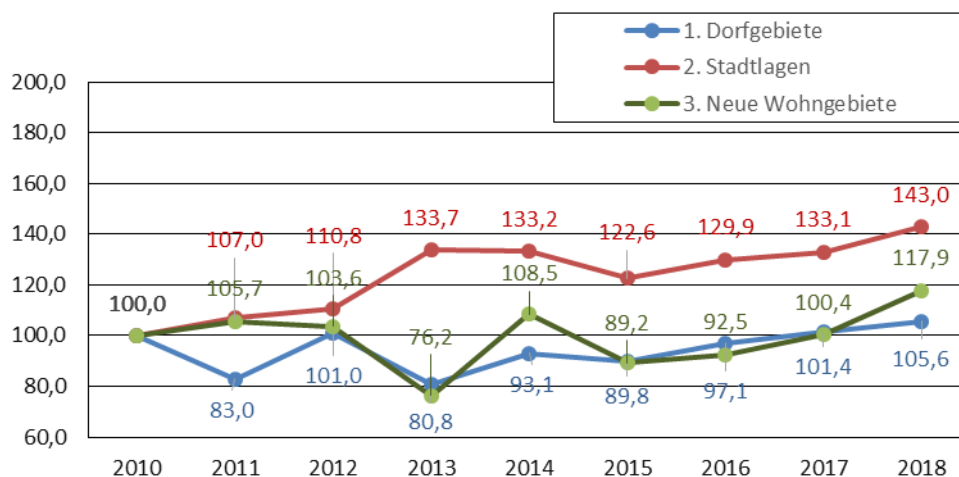
5.2.2 Bodenpreisindexreihen

Die zeitlich bedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt werden durch Bodenpreisindexreihen erfasst. Die Indexreihen wurden in diesem Jahr neu ermittelt. (Jahr 2010 = 100).

Der Stichprobenumfang der Indexreihe 1 für die **Dorfgebiete** umfasst 514 Kauffälle aus den Jahren 2000 bis 2018. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Bauflächen zwischen 150 und 2000 m², welche erschließungsbeitragsfrei nach BauGB oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind.

Der Stichprobenumfang der Indexreihe 2 für die **Stadtlagen** umfasst 210 Kauffälle aus den Jahren 2000 bis 2018. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Bauflächen zwischen 150 und 1200 m², welche erschließungsbeitragsfrei nach BauGB oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind.

Der Stichprobenumfang der Indexreihe 3 für die **Neuen Wohngebiete** umfasst 151 Kauffälle aus den Jahren 2000 bis 2018. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Bauflächen zwischen 150 und 1200 m², 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 2018 insgesamt 17 Kaufverträge für gewerbliche bzw. geschäftliche Nutzung erfasst. 13 Kaufverträge hiervon sind Kauffälle für selbständig bebaubare baureife Baugrundstücke (ohne ungewöhnliche Verhältnisse).

5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
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)
2017	20	Ø 8,20 (3,00 – 18,45)	Ø 49 400 (2 000 – 124 500)	Ø 7 500 (300 – 41 500)
2018	13	Ø 10,10 (3,00 – 25,00)	Ø 45 100 (8 500 – 120 100)	Ø 5 200 (1 800 – 13 700)

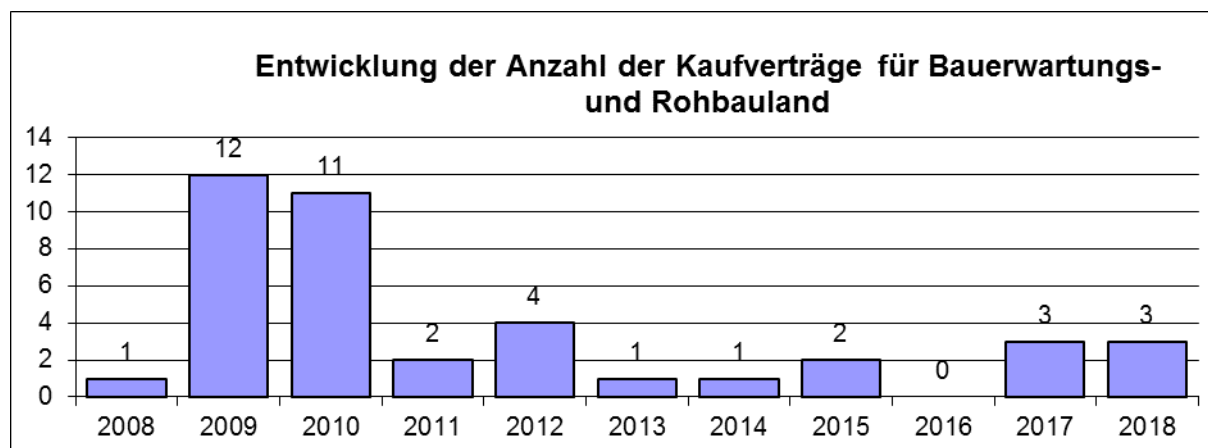
Im Berichtsjahr ist auffällig, dass sich die ansteigende Tendenz von 2017 bei der Anzahl der Kauffälle nicht weiter fortgesetzt hat.

Diese Zusammenstellung lässt weiterhin erkennen, dass die Gesamtkaufpreise im Gegensatz zum Vorjahr wieder zurückgegangen sind, ebenso wie die durchschnittlichen Flächengrößen.

Die Kaufpreise je m² sind in diesem Jahr erneut angestiegen.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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



Um eine Aussage zu Bauerwartungsland und Rohbauland treffen zu können, wurden alle auswertbaren Kauffälle seit 2008 ausgewertet.

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

	Anzahl der Kauffälle 2008-2018	Kaufpreis in €/m ²	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweils angrenzenden Bodenrichtwert	
			angrenzender BRW ist erschließungsbeitrags- pflichtig	angrenzender BRW ist erschließungsbeitrags- frei
Bauerwartungsland	20	Ø 1,57 (0,60 – 6,00)	Ø 16 % (16 - 18 %)	Ø 25 % (4 – 60 %)
Rohbauland	20	Ø 6,20 (0,65 – 15,00)	k. A.	Ø 40 % (12 – 91 %)

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Bauflächen im Außenbereich

Seit 2016 wurden **11** 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 ²	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweils angrenzenden Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)
2014-2016	18	Ø 4,24 (1,00 – 13,00)	Ø 37 % (10 - 64 %)
2015-2017	16	Ø 4,61 (1,00 – 9,00)	Ø 40 % (17 - 64 %)
2016-2018	11	Ø 6,00 (3,00 – 13,00)	Ø 51 % (22 - 100 %)

5.7 Erbbaurechte

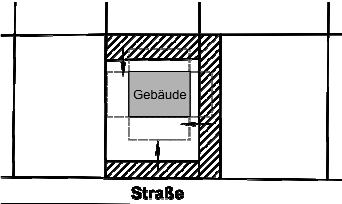
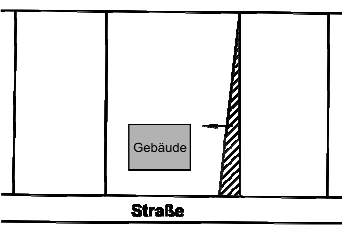
Bei der Bestellung von Erbbaurechten werden vertraglich Erbbauzinsen vereinbart.

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

Für **Gewerbeobjekte** wurden Zinssätze zwischen **4,0 % und 6,0 %** bei einer Laufzeit von 20 bis 66 Jahren registriert. Die vereinzelt, in den vergangenen Jahren abgeschlossenen Verträge, bei denen ein Erbbaurecht bestellt bzw. veräußert wurde, bestätigen diese seit Jahren konstant gebliebenen Werte. 2018 wurde nur ein Vertrag zu Erbbaurechten registriert, nachdem 2017 drei Verträge und 2016 nur ein Vertrag vorgelegt wurden.

5.8 Sonderauswertungen

5.8.1 Arrondierungsflächen

Arrondierung der unselbständigen Teilfläche	Flächenspanne [m ²] Anzahl der Kaufverträge (2014-2018)	Preisspanne Durchschnitt % vom Bodenrichtwert (Spanne %)	Beispiel
Teilfläche die baurechtlich notwendig ist	≤ 100 88	1,00 – 33,00 Ø 105 (8 - 250)	
	> 100 79	2,00 – 69,00 Ø 95 (30 – 188)	
Teilfläche, die als Funktionsfläche oder der Verbesserung des Grenzverlaufs dient	≤ 100 31	1,00 – 50,00 Ø 83 (2 – 167)	
	> 100 36	1,00 – 34,00 Ø 80 (10 – 176)	
Teilfläche, die baurechtlich nicht notwendig ist, aber rechtlich Bauland ist (Fläche, die die bauliche Ausnutzbarkeit erhöht)	≤ 100 11	0,50 – 30,00 Ø 65 (10 – 105)	z. B. für Anbauten an bestehende Gebäude, Nebengebäude, Wintergarten
	> 100 43	1,00 – 40,00 Ø 78 (7 – 157)	

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Der Landkreis Elbe-Elster ist ländlich strukturiert.

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

Im Jahr 2018 wurden in **456** Fällen land- und forstwirtschaftliche Flächen veräußert. Dies ist ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um etwa 2 %. Die dabei veräußerte Fläche betrug 1 663 ha. Hierbei wurde ein Geldumsatz von etwa 10,9 Mio € erzielt.

54 Kauffälle hiervon wurden für den Neubau bzw. Erweiterung von Straßen, Geh- und Radwegen u. a. durch die öffentliche Hand getätigt. Das sind 28 Kauffälle weniger als im Vorjahr.

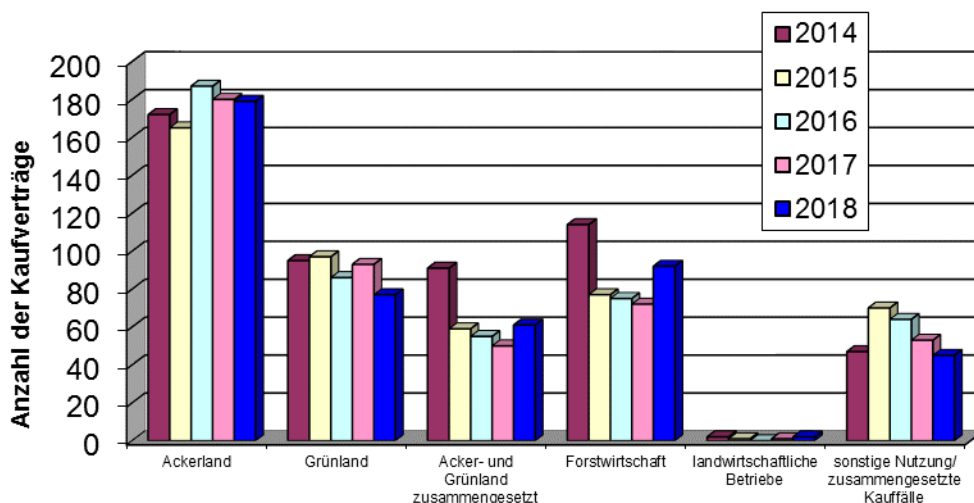
Aufgrund der Umsetzung des Ausgleichsleistungsgesetzes wurden in diesem Jahr nur drei Verkäufe von landwirtschaftlichen Flächen getätigt mit einem Flächenumsatz von rd. 15 ha und einem Geldumsatz von rd. 23 000 €.

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 nur bei zusammengesetzten Kauffällen (A/Gr) und bei forstwirtschaftlichen Flächen ein Anstieg der Erwerbsvorgänge zu verzeichnen ist.

Grundstücksart	2016		2017		2018	
	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %
Ackerland	187	38	180	38	179	39
Grünland	86	16	86	16	77	2117
Acker- und Grünland / zusammengesetzt	55	13	55	13	61	14
Dauerkulturen	2	0 (0,5)	2	0 (0,5)	0	
Forstwirtschaft	75	17	75	17	92	20
landw. Hofstellen	0		0		2	0 (0,4)
Sonstige/zusammengesetzte Verkäufe	62	15	62	15	45	10
Summe	467	100	449	100	456	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 88 Kauffälle von Ackerflächen und 20 Kauffälle von Grünlandflächen registriert, bei denen eine Auswertung nach Ackerzahlen bzw. Grünlandzahlen erfolgen konnte. Kauffälle bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vermutet werden, sind ebenso, wie die als zusammengesetzt eingestufteten Kauffälle, hierin nicht enthalten.

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

	2016		2017		2018	
	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m ²]
AZ <=40	81	0,49	59	0,54	72	0,56
AZ 41-60	3	0,49	5	0,59	10	0,74
AZ 61-80	2	0,83	1	1,04	5	0,73
AZ >=81	-	-	2	1,23	1	1,00
GZ <=40	29	0,43	28	0,36	17	0,38
GZ 41-60	5	0,43	5	0,37	3	0,38
GZ >=61	-	-	-	-	-	-

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

Die durchschnittlichen Kaufpreise in €/m² für Ackerland und Grünland sind im Berichtsjahr insgesamt relativ konstant geblieben. Dennoch sind im Landkreis Elbe-Elster drei der sieben regionalen Bodenrichtwerte für Ackerland zum Stichtag 31.12.2018 angestiegen, die weiteren vier sind konstant geblieben. Bei den Bodenrichtwerten für Grünland sind zum 31.12.2018 ebenfalls drei Bodenrichtwerte angestiegen, die anderen konstant geblieben. (Die Bodenrichtwerte können im Internet abgerufen werden, siehe 10.1).

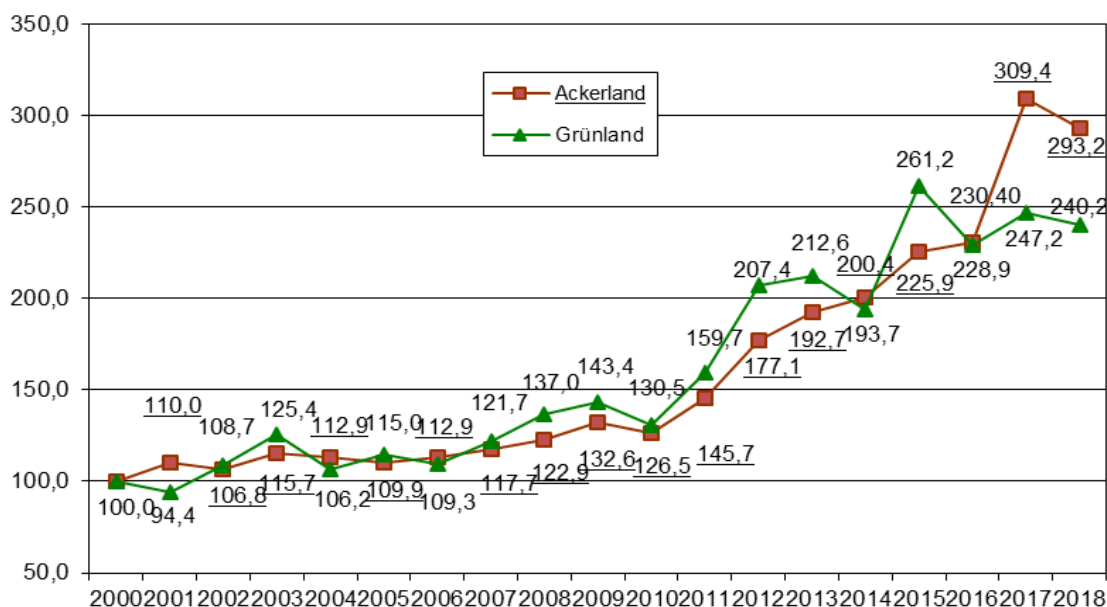
6.2.1.2 Ortsnahe landwirtschaftliche Flächen

In den vergangenen Jahren wurden Kauffälle für Acker- und Grünland ausgewertet, die sich in unmittelbarer Ortsrandlage befinden. Hierbei wurden nur Kauffälle über 1000 m² berücksichtigt, um eine Gartennutzung weitestgehend auszuschließen. Anhand von 36 Kauffällen für Ackerland und 15 Kauffällen für Grünland aus den Jahren 2017/18 wurden folgende Kaufpreise festgestellt.

		Anzahl der Kauffälle	Flächengröße m ²	Ø Kaufpreis (Kaufpreisspanne) €/m ²	durchschnittlicher Anteil vom jeweiligen BRW
2017/18	Ackerland	21	1 000 bis 10 000 m ²	0,71 (0,30 – 1,67)	1,5 fach
		15	>10 000 m ²	0,78 (0,16 – 1,44)	1,7 fach
	Grünland	15	1 000 bis 24 000 m ²	0,55 (0,14 – 0,83)	1,5 fach
2016/17	Ackerland	25	1 000 bis 10 000 m ²	0,62 (0,17 – 1,23)	1,4 fach
		25	>10 000 m ²	0,74 (0,10 – 1,80)	1,7 fach
	Grünland	16	1 000 bis 22 000 m ²	0,59 (0,30 – 0,83)	1,6 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 1998 Kauffällen für Ackerland und 914 Kauffällen für Grünland aus dem Auswertzeitraum 2000 bis 2018. Die Selektion umfasste Kauffälle über Acker- und Grünlandflächen mit einer Größe von mehr als 2500 m², Lage ortsfrem im Außenbereich.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

6.3.1.1 Ortsferne forstwirtschaftliche Flächen

Verkäufe von reinen Waldflächen fanden im Jahr 2018 in 92 Fällen statt. Das sind 20 Verkäufe mehr als im Jahr 2017. Aufgrund der Umsetzung des Ausgleichsleistungsgesetzes in Verbindung mit der Flächenerwerbsverordnung wurden im Berichtsjahr keine Verkäufe getätigt.

Für Waldflächen, bei denen Kaufpreise frei vereinbart und ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt wurden, konnten 64 Erwerbsvorgänge registriert werden.

Im Berichtsjahr wurden keine Verkäufe registriert, bei denen für den **Baumbestand** gesonderte Kaufpreisvereinbarungen abgeschlossen wurden

Forstwirtschaftliche Flächen	Kauffälle einschließlich Bestand		hiervon Baumbestand gesondert ausgewiesen		
	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (Kaufpreisspanne) €/m ²	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis für Baumbestand (Kaufpreisspanne) €/m ²	Ø Kaufpreis ohne Bestand (Kaufpreisspanne) €/m ²
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
2017	56	0,47 (0,07 – 1,50)	1	0,34	0,12
2018	64	0,47 (0,09 – 1,40)	0		

Die zum Stichtag 31.12.2018 im Landkreis Elbe-Elster flächendeckend ermittelten Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen weisen in drei von sieben Bodenrichtwertzonen im Vergleich zum Vorjahr eine steigende Tendenz auf. Die weiteren Bodenrichtwerte sind konstant geblieben (siehe auch 10.1).

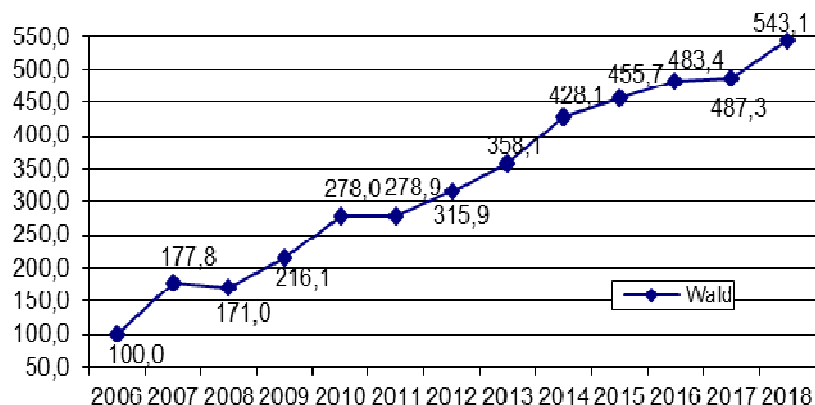
6.3.1.2 Ortsnahe forstwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2018 wurden nur 5 Kauffälle für Waldflächen abgeschlossen, die sich in unmittelbarer Ortsrandlage befinden. Daher wurde eine Auswertung über 3 Jahre vorgenommen. Hierbei wurden nur Kauffälle über 1000 m² berücksichtigt, um sonstige Nutzungen weitestgehend auszuschließen. Eine Abhängigkeit von der Flächengröße konnte nicht festgestellt werden.

	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (Kaufpreisspanne) €/m ²	durchschnittlicher Anteil vom jeweiligen BRW
2012-2014	19	0,47 (0,19 – 0,94)	1,9 fach
2013-2015	26	0,65 (0,19 – 1,57)	2 fach
2014-2016	27	0,64 (0,19 – 1,57)	1,8 fach
2015-2017	28	0,66 (0,20 – 1,57)	1,7 fach
2016-2018	21	0,59 (0,20 – 1,79)	1,4 fach

6.3.2 Bodenpreisindexreihen

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



Der Stichprobenumfang für diese Indexreihe basiert auf etwa 900 Kauffällen für Waldflächen aus dem Auswertungszeitraum 2006 bis 2018. Die Selektion umfasste Kauffälle über Waldflächen (mit Bestand) mit einer Größe von mehr als 2500 m², Lage ortsfrem im Außenbereich.

7. Sonstige unbebaute Flächen

7.1 Gemeinbedarfsflächen

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

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

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

Verkehrsflächen

Die öffentliche Hand erwirbt unter anderem Flächen, die für **Neubau und Erweiterung von Straßen und Radwegen** vorgesehen sind.

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

0,35 €/m² bis 0,80 €/m² (Ø 0,70 €/m²)

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

0,35 €/m² bis 1,65 €/m² (Ø 0,75 €/m²)

Preise zwischen 20 % und 110 % (**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 €/m² und 1,60 €/m² (Ø 1,00 €/m²)

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

1,00 €/m² und 8,00 €/m² (Ø 4,50 €/m²)

und im Innenbereich der **Gemeinden** zwischen

0,50 €/m² und 2,50 €/m² (Ø 1,45 €/m²)

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

0,35 €/m² bis 0,60 €/m² (Ø 0,50 €/m²) gezahlt.

Parkplätze

Für den **Neubau und die Erweiterung von Parkplätzen** werden Preise zwischen 10 % und 100 % (Ø 36 %) 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 2016 insgesamt 10 Kauffälle registriert. Die Kaufpreise betragen zwischen

0,10 €/m² und 1,50 €/m²(Ø 0,84 €/m²)

7.2 Gartenland

Für Gartenland wurden im Landkreis Elbe-Elster im Berichtszeitraum 49 Kaufpreise erfasst, die zu einer Auswertung geeignet waren. Hier wurden Kaufpreise ausgewertet, bei denen Gärten in Gartenanlagen oder an Einzelstandorten und auch Gartenflächen, die als Zukauf zu Hausgrundstücken erworben wurden. Die Flächengröße wurde auf 2000 m² begrenzt.

Unterschiede zwischen Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten im Außenbereich konnten in den Stadtlagen und auch in den Ländlichen Gebieten nicht nachgewiesen werden. Diese werden daher in Punkt 7.2.2 gemeinsam ausgewertet.

7.2.1 Hausgärten und Kleingärten innerhalb und am Rand der bebauten Ortslagen

Für die aktuelle Auswertung wurden insgesamt 76 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2017 und 2018 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 leicht angestiegen.

Lage	Auswertungszeitraum	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße in m ²	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweils angrenzenden Bodenrichtwert
Stadtlage	2016-2017	29	Ø 4,00 (1,00 – 8,00)	Ø 664 (44 – 1 728)	Ø 22 % (5 – 67 %)
	2017-2018	23	Ø 4,40 (1,00 – 15,00)	Ø 598 (24 – 1 465)	Ø 17 % (4 – 41 %)
Ländliche Gebiete	2016-2017	69	Ø 2,20 (0,40 – 6,50)	Ø 662 (39 – 1 980)	Ø 28 % (3 – 100 %)
	2017-2018	51	Ø 2,50 (0,50 – 8,00)	Ø 675 (70 – 1 713)	Ø 31 % (4 – 100 %)

7.2.2 Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten im Außenbereich

In der aktuellen Auswertung wurden 39 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2017 und 2018 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, in den Stadtlagen leicht zurückgegangen und in den ländlichen Gebieten leicht angestiegen.

Lage	Auswertungszeitraum	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße in m ²
Außenbereich der Städte	2016-2017	27	Ø 2,90 (0,40 – 6,80)	Ø 830 (266 – 1 922)
	2017-2018	27	Ø 2,70 (0,30 – 6,80)	Ø 824 (278 – 1 922)
Außenbereich der ländlichen Gebiete	2016-2017	11	Ø 1,40 (0,35 – 3,45)	Ø 745 (58 – 1 672)
	2017-2018	12	Ø 1,80 (0,35 – 3,45)	Ø 700 (58 – 1 253)

7.3 Abbauland

Im Jahr 2018 wurden in der Kaufpreissammlung für den Landkreis Elbe-Elster 8 Kaufverträge (2017 – 13 Verträge und 2016 – 21 Verträge) über Abbauland registriert. Hierbei handelt es sich ausschließlich um den Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Flächen für eine Inanspruchnahme durch Kiesabbau. Es ist ersichtlich, dass die Kaufpreise je m² im Vergleich zu den Vorjahren stetig ansteigen. Der Durchschnitt der 8 Kaufpreise im Jahr 2018 beträgt rd. **1,95 €/m²**.

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

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

Die Kaufpreisspanne für diese Flächen lag zwischen 0,60 €/m² und 2,65 €/m².

Auswertezeitraum	Anzahl der Kauffälle (Bodenschatz Kiese und Kiessande)	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße in m ²
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)
2015 bis 2017	45	Ø 1,20 (0,50 – 2,65)	Ø 44 200 (687 – 265 455)
2016 bis 2018	42	Ø 1,40 (0,60 – 2,65)	Ø 51 900 (687 – 265 455)

7.4 Wasserflächen

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

	Anzahl der Kauffälle (Jahr des Verkaufs)	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße in m ²
Private Gräben	21 (2016 - 2018)	Ø 0,27 (0,10 – 0,85)	Ø 910 (100 – 5 700)
Teiche für Freizeitnutzung	5 (2016 - 2018)	Ø 0,38 (0,04 – 0,67)	Ø 8 800 (700 – 19 500)
Teiche für Fischerei	2 (2010)	Ø 0,75	k. A

7.5 Erneuerbare Energien

7.5.1 Flächen für Windenergieanlagen

Im Berichtsjahr 2018 sind im Landkreis Elbe-Elster nur zwei Verträge registriert worden, bei denen Grundstücke für den Bau von Windenergieanlagen erworben wurden. In den Vorjahren seit 2014 ist jeweils nur ein Vertrag (2013 – 9 Verträge) registriert worden. Sämtliche Grundstücke befinden sich im Außenbereich der jeweiligen Gemeinde.

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

Die Kaufpreise seit 2013 schwanken zwischen 0,32 €/m² und 5,00 €/m²

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

Nutzung	Anzahl der Kauffälle 2010 – 2018	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße in m ²
Standort von Windenergieanlagen	14	Ø 2,71 (1,20 – 6,45)	Ø 22 800 (62 – 80 800)
Stromübergabestation	11	Ø 5,08 (0,60 – 17,80)	Ø 1 700 (74 – 3 200)
Abstandsflächen	9	Ø 0,60 (0,32 – 2,35)	Ø 8 800 (62 – 32 400)
gesamt	34	Ø 2,93 (0,32 – 17,80)	Ø 11 500 (62 – 80 800)

7.5.2 Flächen für Solar- bzw. Photovoltaikanlagen

Im Berichtsjahr 2018 ist im Landkreis Elbe-Elster nur einer, seit 2012 insgesamt nur 5 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 m² und 478 000 m². Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße ist nicht erkennbar.

Lage	Anzahl der Kauffälle 2009 – 2018	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße in m ²	Gesamtumsatz 2009 – 2016 €
Gewerbegebiet bzw. Industriepark	15	Ø 4,40 (3,00 – 7,60)	Ø 98 300 (1202 – 477 849)	8 459 000
Außenbereich	8	Ø 3,20 (0,92 – 6,02)	Ø 34 300 (2 152 – 108 830)	812 000
gesamt	23	Ø 4,05 (0,92 – 7,60)	Ø 79 000 (1 202 – 477 849)	9 271 000

7.6 Unland/Ödland

Im Berichtsjahr 2018 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 ²	Grundstücksgröße in m ²	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweiligen Bodenrichtwert (A)
2016-2018	9	Ø 0,25 (0,10 – 0,50)	Ø 4 440 (400 – 15 981)	Ø 51 % (28 % - 114 %)

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Im Jahr 2018 wurden 692 bebaute Grundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von etwa 187 ha und einem Geldumsatz von etwa 83 Mio. €.

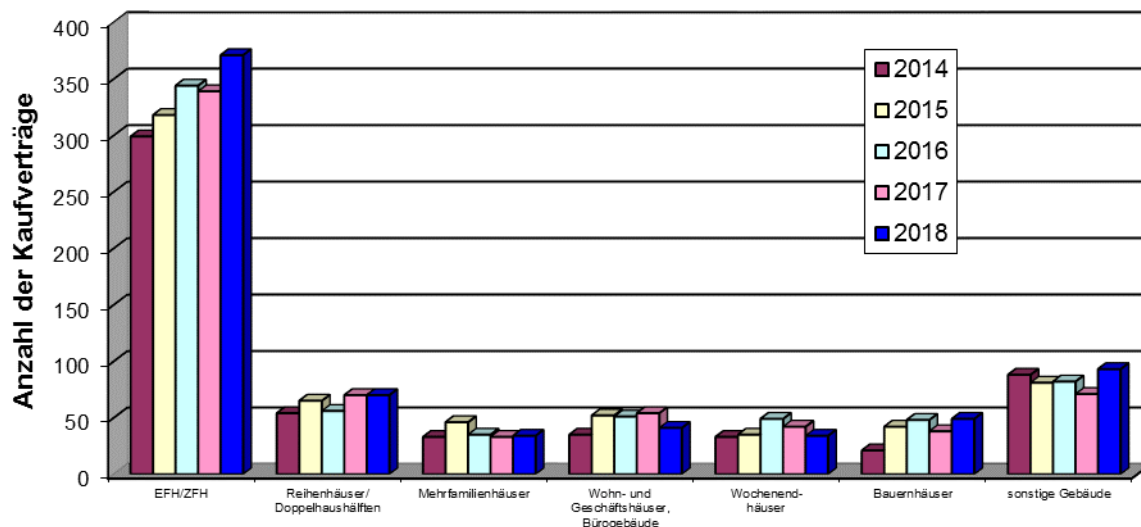
Die bebauten Grundstücke werden nach der Art ihrer baulichen Nutzung unterteilt.

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. €	
	2018	Vorjahr	2018	Vorjahr	2018	Vorjahr
Freistehende Ein und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)	371	339	65,7	56,2	23,8	23,5
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	70	70	5,6	6,1	3,6	3,3
Mehrfamilienhäuser	34	33	11,2	7,4	6,4	6,4
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	41	54	18,6	15,8	39,2	19,2
Wochenendhäuser	34	42	3,9	2,9	0,9	1,0
Bauernhäuser (z. B. Drei- und Vierseitenhöfe)	49	38	31,0	17,8	2,5	1,6
Sonstige Gebäude (z. B. Lager-, Produktions- und Verkaufsgebäude)	93	71	52,1	92,4	6,5	7,2
Summe	692	647	187,1	199,0	83,1	62,2

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 Anstieg zu verzeichnen ist. Während die Anzahl der Kauffälle bei Wohn- und Geschäftshäusern und Wochenendhäusern zurückgegangen ist, ist bei den anderen Gebäudearten 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 2018 wurden 205 auswertbare Kaufverträge über selbständige mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke (ab 20 000 € Gesamtkaufpreis) abgeschlossen.

[Unter 20 000 € Gesamtkaufpreis wurden 32 Kaufverträge über unsanierte Ein- und Zweifamilienhäuser registriert, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 10 300 € (1 500 € - 19 800 €) und einer durchschnittlichen Fläche von 724 m² (150 m² - 2 510 m²)].

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

Gebäudeart	Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Freistehende Einfamilienhäuser	Stadtlage	53	Ø 92 400 (20 000 bis 280 000)	Ø 1 117 (207 – 3 840)
	Ländliche Gebiete	129	Ø 75 700 (20 000 bis 260 000)	Ø 1 380 (216 – 3 482)
Zweifamilienhäuser	Stadtlage	13	Ø 83 600 (49 000 bis 150 000)	Ø 1 416 (510 bis 3 501)
	Ländliche Gebiete	10	Ø 99 200 (40 000 – 235 000)	Ø 1 637 (528 – 3 420)

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

Gebäudeart	durchschnittliche Gesamtkaufpreise (€)				
	[Anzahl der Kauffälle]				
	2014	2015	2016	2017	2018
Freistehende Einfamilienhäuser	55 600 [190]	61 700 [196]	62 700 [203]	79 400 [184]	80 600 [182]
Zweifamilienhäuser	55 700 [18]	70 700 [12]	80 900 [12]	93 600 [13]	90 400 [23]

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

Danach werden Einfamilienhäuser statistisch gesehen mit einer Wohnfläche von 122 m² zu einem Preis von 770,00 €/m² Wohnfläche veräußert (siehe hierzu nachfolgende Tabellen). Wertbestimmende Merkmale für die Preisbildung sind hierbei das Alter und der Zustand der Immobilie.

Jahr der Auswertung	Lage	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² 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	40	133 (78 – 239)	976 (122 – 1 958)
	Ländliche Gebiete	65	129 (70 – 260)	560 (158 – 1 708)
	gesamt	99	131 (70 – 260)	728 (122 – 1 958)
2018	Stadtlage	33	113 (60 – 193)	770 (286 – 1 739)
	Ländliche Gebiete	62	128 (80 – 251)	662 (221 – 2 449)
	gesamt	95	122 (60 – 251)	770 (221 – 2 449)

In Abhängigkeit vom Baujahr ergibt sich bei den Gesamtkaufpreisen und den Wohnflächenpreisen für Einfamilienhausgrundstücke nachfolgendes Bild

(Datenumfang: insgesamt 200 Kauffälle von **2017 und 2018**).

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Baujahr	Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke	
			Durchschnittlicher Kaufpreis (Kaufpreisspanne) in €/m ² Wohnfläche	Durchschnittliche Gesamtkaufpreise in €
<1901	20	1888	440,00 (215,00 – 1 067,00)	52 000,00
1901-1948	89	1929	606,00 (139,00 – 1 739,00)	77 200,00
1949-1970	30	1957	703,00 (205,00 – 1 667,00)	80 000,00
1971-1990	37	1979	852,00 (265,00 – 1 650,00)	108 000,00
> 1990	24	1999	1 169,00 (694,00 – 2 449,00)	156 000,00

8.2.2 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

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

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

Diese Richtlinie wurde im Marktbericht 2013 erstmalig verwendet.

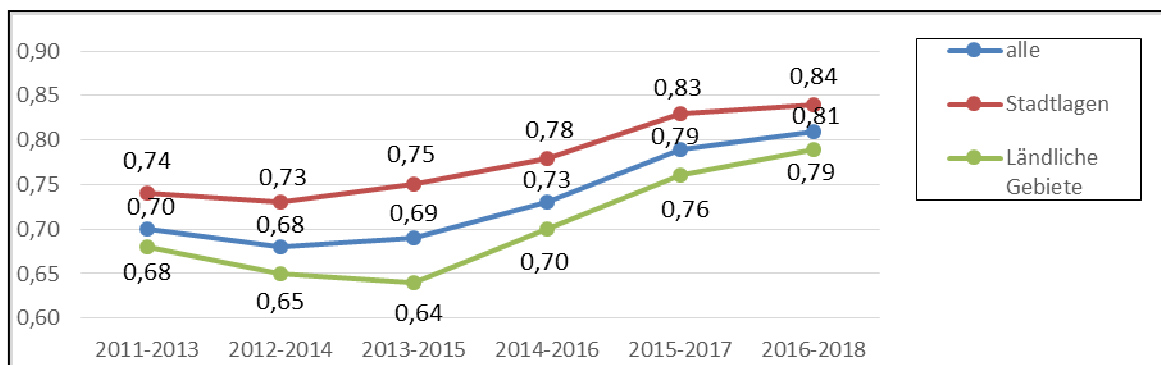
Für die aktuellen Auswertungen werden Kaufpreise aus den Jahren **2016 bis 2018** zugrunde gelegt.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser konnten 173 Kauffälle nach diesem Modell ausgewertet werden.

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

rd. **0,81**.

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 51 ausgewerteten Kauffällen aus dem Jahr **2018** ergibt sich ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von rd. **0,81**

Für die folgende Auswertung wurden die 173 ausgewerteten Kauffälle aus den Jahren **2016 bis 2018** 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.

Baujahresklasse	Lage			
	Stadtlagen		Ländliche Gebiete	
	Anzahl der Kauffälle	ØSachwertfaktor (Spanne)	Anzahl der Kauffälle	ØSachwertfaktor (Spanne)
vor 1980	50	0,88 (0,49 – 1,25)	79	0,80 (0,44 – 1,26)
1980 - 1994	14	0,81 (0,45 – 1,12)	11	0,71 (0,45 – 1,08)
1995 - 2004	7	0,70 (0,52 – 0,85)	6	0,85 (0,62 – 1,12)
ab 2005	3	0,73 (0,48 – 1,01)	3	0,79 (0,51 – 1,26)
gesamt	74	0,84	99	0,79

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

Sachwerte	Lage					
	Stadtlagen		Ländliche Gebiete		gesamter Landkreis	
	Anzahl der Kauffälle (Ø Sachwert)	ØSachwertfaktor (Spanne)	Anzahl der Kauffälle (Ø Sachwert)	ØSachwertfaktor (Spanne)	Anzahl der Kauffälle (Ø Sachwert)	ØSachwertfaktor (Spanne)
< 50 000 €	5 (44 300 €)	0,67 (0,50 – 0,94)	14 (42 000 €)	0,87 (0,55 – 1,26)	19 (42 700 €)	0,82 (0,50 – 1,26)
50 000 € - 100 000 €	21 (82 500 €)	0,93 (0,56 – 1,25)	38 (76 800 €)	0,79 (0,52 – 1,26)	59 (78 800 €)	0,84 (0,52 – 1,25)
> 100 000 €	48 (179 700 €)	0,82 (0,45 – 1,11)	47 (171 600 €)	0,76 (0,44 – 1,26)	95 (175 700 €)	0,79 (0,44 – 1,26)

8.2.3 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekt) – siehe Vergleichswertrichtlinie (VW-RL). Bei individuell genutzten Grundstücken ist der durchschnittliche Preis je m² Wohnfläche ein derartiger Vergleichsfaktor. Hier wird das Verhältnis des jeweiligen Kaufpreises (Gebäude- und Bodenwertanteil ges.) und den dazugehörigen Wohnflächen ermittelt.

In der nachfolgenden Tabelle sind 188 ausgewertete Kaufverträge von Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren **2016 bis 2018** eingegangen.

Baujahr	Modernisierung	Lage	Anzahl der Kauffälle	mittlere Grundstücks- fläche in m ² (Spanne)	mittlere Wohnfläche in m ² (Spanne)	mittlerer Wohnflächenpreis in €/m ² (Spanne)
vor 1950	Keine	Stadtlagen	9	725 (216 – 1 275)	138 (90 – 200)	241 (22 – 478)
		Ländliche Gebiete	26	1067 (330 – 2 192)	116 (55 – 200)	287 (94 – 500)
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	Stadtlagen	29	1 125 (207 – 2 902)	147 (90 – 344)	726 (332 – 1 596)
		Ländliche Gebiete	31	1 405 (605 – 2528)	136 (80 – 270)	578 (181 – 1 215)
1950 bis 1979	Keine	Stadtlagen	10	937 (555 – 1975)	94 (65 – 106)	446 (184 – 890)
		Ländliche Gebiete	15	1 149 (530 – 1 980)	138 (80 – 251)	448 (154 – 870)
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	Stadtlagen	8	1 007 (649 – 1 465)	114 (78 – 136)	862 (379 – 1 154)
		Ländliche Gebiete	15	1 057 (343 – 2 224)	127 (90 – 178)	713 (338 – 1 083)
1980 bis 1990	keine	Stadtlagen	8	1 576 (680 – 3 082)	131 (105 – 225)	855 (383 – 1 139)
		Ländliche Gebiete	7	1 463 (834 – 2 292)	123 (100 – 140)	642 (388 – 1 177)
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	Stadtlagen	2	873	100	925
		Ländliche Gebiete	2	2204	172	902
1991 bis 2004	keine	Stadtlagen	11	800 (559 – 1 467)	135 (60 – 167)	988 (638 – 1 654)
		Ländliche Gebiete	9	1 461 (799 – 2 712)	154 (105 – 223)	1 019 (785 – 1494)
ab 2005	keine	Stadtlagen	3	949 (679 – 1 470)	133 (100 – 185)	1 173 (1 111 – 1 256)
		Ländliche Gebiete	3	1 029 (592 – 1 881)	107 (100 – 115)	1 327 (755 – 2 368)

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

8.3.1.1 Gesamtkaufpreise

Im Jahr 2018 wurden 40 auswertbare Kaufverträge über Grundstücke abgeschlossen, die mit Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften bebaut sind (ab 20 000 € Gesamtkaufpreis).

[**Unter** 20 000 € Gesamtkaufpreis wurden 6 Kaufverträge über unsanierte Reihenhäuser und Doppelhaushälften registriert, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 12 900 € (6 000 € - 18 000 €) und einer durchschnittlichen Fläche von 716 m² (481 m² - 1 406 m²)].

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

Gebäudeart	Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	Stadtlage	22	Ø 65 600 (25 000– 182 000)	Ø 696 (91 – 1 352)
	Ländliche Gebiete	18	Ø 53 300 (22 000 – 138 000)	Ø 870 (189 – 2 063)

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

Gebäudeart	durchschnittliche Gesamtkaufpreise (€)				
	[Anzahl der Kauffälle]				
	2014	2015	2016	2017	2018
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	45 200 [48]	48 100 [48]	58 300 [41]	46 800 [44]	61 000 [40]

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 18 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 €/m² Wohnfläche liegen in den Stadtlagen mit ø 580,00 €/m² etwas niedriger als in ländlichen Gebieten (ø 664,00 €/m²).

Jahr der Auswertung	Lage	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² 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	5	114 (75 – 150)	378 (136 – 602)
	Ländliche Gebiete	9	102 (70 – 149)	449 (179 – 933)
2018	Stadtlage	13	114 (70 – 162)	580 (154 – 855)
	Ländliche Gebiete	5	96 (75 – 120)	664 (238 – 1 302)

In Abhängigkeit vom Baujahr ergibt sich bei den Wohnflächenpreisen nachfolgendes Bild (Datenumfang: insgesamt 33 Kauffälle aus **2017 und 2018**).

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Wohnflächenpreise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften	
		Kaufpreisspanne in €/m ² Wohnfläche	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
<1949	24	169,00 – 1 302,00	524,00
1949-1970	4	400,00 – 907,00	601,00
1971-1990	3	478,00 – 779,00	647,00
ab 1991	2		Ø 1 075,00

8.3.2 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

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

- Zum Modell siehe Punkt 8.2.2

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften konnten 37 Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2018 nach diesem Modell ausgewertet werden.

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

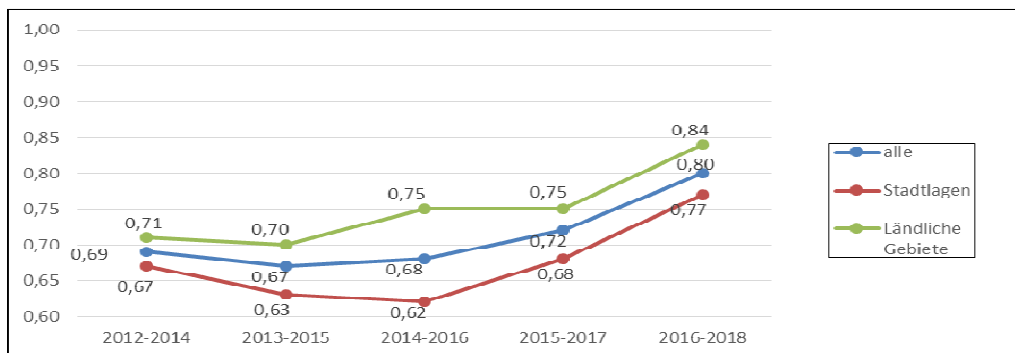
rd. **0,80**

Dieser ist in diesem Jahr wiederum geringer als der Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser, ist aber um 0,08 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)
21	0,77 (0,48 – 1,40)	16	0,84 (0,44 – 1,16)

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



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 2018 wurden 34 Kaufverträge über Mehrfamilienhausgrundstücke abgeschlossen. Ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse konnten 14 Kaufverträge ausgewertet werden. (ab 20 000 € Gesamtkaufpreis).

[Unter 20 000 € Gesamtkaufpreis wurden 5 Kaufverträge über unsanierte Mehrfamilienhäuser registriert, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 8 500 € (4 600 € - 13 000 €) und einer durchschnittlichen Fläche von 624 m² (140 m² - 1 280 m²)].

Die Kaufverträge wurden überwiegend über Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 8 Wohneinheiten abgeschlossen. Das Preisniveau und die Grundstücksgrößen in Abhängigkeit von der Lage in den ländlichen Gebieten bzw. in den Stadtlagen (Finsterwalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) sind aus nachfolgender Tabelle ersichtlich.

Gebäudeart	Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Kaufpreise je Wohneinheit in €	Grundstücksgröße in m ²
Mehrfamilienhäuser	Stadtlage	5	Ø 100 600 (34 000 – 214 000)	Ø 31 200 (5 000 – 71 300)	Ø 1 343 (255 – 2 395)
	Ländliche Gebiete	9	Ø 98 700 (22 000 – 277 000)	Ø 30 000 (5 500 – 92 300)	Ø 1 807 (339 – 4 269)

Die Preisentwicklung für Mehrfamilienhäuser zeigt im Berichtsjahr im Gegensatz zum Vorjahr einen Trend zu niedrigeren Gesamtkaufpreisen. Der Grund hierfür liegt aber in dem Verkauf eines sanierten Wohnblocks mit 24 Wohnungen im Jahr 2017. im Vergleich zu 2016 ist ein leichter Anstieg zu verzeichnen.

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Mehrfamilienhäuser	2014	19	Ø 62 100 (2 000– 164 000)	Ø 1 288 (131 – 3 038)
	2015	30	Ø 98 600 (5 000– 735 000)	Ø 1 443 (238 – 5 661)
	2016	25	Ø 95 400 (8 000– 300 000)	Ø 1 526 (250 – 13 000)
	2017	20	Ø 159 600 (6 600– 750 000)	Ø 1 237 (180 – 3 300)
	2018	14	Ø 99 400 (22 000– 277 000)	Ø 1 641 (255 – 4 269)

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 2017 ebenfalls 10 Kauffälle und für 2016 nur 7 Kauffälle für selbständige Grundstücke vor, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten.

Somit wurden 38 auswertbare Kauffälle **seit 2015** der nachfolgenden Auswertung zugrunde gelegt.

Danach werden Mehrfamilienhäuser statistisch gesehen mit einer Wohnfläche von 368 m² zu einem Preis von 432,00 €/m² Wohnfläche veräußert (siehe hierzu nachfolgende Tabelle). Wertbestimmende Merkmale für die Preisbildung sind hierbei das Alter und der Zustand der Immobilie.

Jahr der Auswertung	Anzahl der Kauffälle	Anzahl der Wohnungen (Spanne)	Ø Wohnfläche in m ² (Spanne)	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche (Spanne)
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	37	Ø 5 (3 – 24)	352 (140 – 1 392)	388 (22 – 983)
2015-2018	38	Ø 5 (3 – 24)	368 (140 – 1 392)	432 (53 – 983)

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

Die meisten der ausgewerteten Mehrfamilienhäuser sind vor 1960 errichtet (zwei Ausnahmen: 1974 und 1975)

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

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2018 wurden 32 auswertbare Kaufverträge über Geschäfts- und Verwaltungsgebäude abgeschlossen (ab 20 000 € Gesamtkaufpreis).

[Unter 20 000 € Gesamtkaufpreis wurden 5 Kaufverträge über unsanierte Wohn- und Geschäftshäuser registriert, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 11 000 € (7 000 € - 15 000 €) und einer durchschnittlichen Fläche von 2 715 m² (290 m² - 10 351 m²)].

Bei der überwiegenden Anzahl (22) der veräußerten Gebäude handelt es sich um Wohn- und Geschäftshäuser mit Geschäften im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen.

Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Wohn- und Geschäftshäuser	22	Ø 186 500 (20 000– 1 150 000)	Ø 1 053 (191 – 3 125)
Bürogebäude/ Geschäftshäuser	4	Ø 145 400 (28 500– 315 000)	Ø 1 676 (908 – 5 635)
Einkaufsmärkte/ Verkaufsstellen	4/ 2	Ø 5 614 000 (28 000–23 000 000)	Ø 21 624 (943 – 88 643)

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 zurückgegangen.

Der Durchschnitt der Gesamtkaufpreise weist wieder einen Anstieg auf, da in diesem Jahr zwei Einkaufsmärkte) über 10 Mio. € veräußert wurden.

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser (gesamt)	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)
	2017	45	Ø 403 000 (10 000 – 4 500 000)	Ø 3 217 (202 – 25 076)
	2018	32	Ø 1 200 000 (20 000 – 23 000 000)	Ø 4 988 (191 – 88 643)

8.6 Ehemalige Bauernhöfe

8.6.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2018 wurden 28 auswertbare Kaufverträge über ehemalige Bauernhöfe (3- bzw. 4-Seitenhöfe), überwiegend unsaniert oder teilsaniert, abgeschlossen (Baujahre zwischen 1850 und 1965). Im Berichtsjahr wurden aber auch 6 Kauffälle über derartige Gebäude registriert, die eine umfangreiche Sanierung und Modernisierung aufweisen. Das erklärt auch den Anstieg der durchschnittlichen Gesamtkaufpreise.

Die Verkäufe wurden bis auf einen Fall in den Dorfgebieten registriert. Daher erübrigt sich eine Auswertung in Abhängigkeit von der Lage in ländlichen Gebieten bzw. in den Stadtlagen.

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Dreiseitenhöfe / Vierseitenhöfe	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)
	2017	27	Ø 51 100 (5 000– 135 000)	Ø 4 436 (780 – 12 540)
	2018	28	Ø 71 400 (10 000– 305 000)	Ø 6 462 (1 100 – 23 169)

8.7 Wochenendhäuser, Bungalows

8.7.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2018 wurden 27 auswertbare Kaufverträge über Wochenendhäuser, Ferienhäuser, Gartenhäuser u. ä. abgeschlossen. Das sind 9 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 ²
Wochenendhäuser/ Gartenlauben in Ortslagen	2014	11	Ø 11 500 (3 200 – 30 000)	Ø 875 (395 – 1 331)
	2015	12	Ø 14 400 (3 000 – 33 000)	Ø 1 174 (631 – 2 912)
	2016	16	Ø 13 900 (2 500 – 36 000)	Ø 876 (371 – 2 270)
	2017	13	Ø 17 700 (6 000 – 36 000)	Ø 834 (380 – 1 205)
	2018	9	Ø 20 500 (5 500 – 54 000)	Ø 1 308 (614 – 2 960)

Wochenendhäuser/ Ferienhäuser in Erholungsgebieten	2014	12	Ø 24 000 (7 000 – 45 000)	Ø 449 (138 – 1 155)
	2015	15	Ø 32 400 (6 000 – 65 000)	Ø 480 (216 – 834)
	2016	23	Ø 23 000 (3 000 – 63 000)	Ø 523 (240 – 940)
	2017	23	Ø 30 000 (5 000 – 58 000)	Ø 588 (250 – 1 469)
	2018	18	Ø 34 400 (4 500 – 87 000)	Ø 510 (277 – 866)

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 **2014 bis 2018** (88 Kauffälle).

Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Körba, Erholungsgebiet am See	8	Ø 25 300 (10 000– 49 000)	Ø 535 (250 – 759)
Zeischa, Erholungsgebiete	23	Ø 22 000 (4 500– 49 000)	Ø 497 (138 – 795)
Gorden, Erholungsgebiet am Grünwalder Lauch	24	Ø 40 200 (5 000– 87 000)	Ø 637 (296 – 1 354)
Rückersdorf, Erholungsgebiet am See	13	Ø 11 100 (3 600– 22 000)	Ø 475 (240 – 940)
Falkenberg, Erholungsgebiet am Kiebitz	20	Ø 38 800 (8 000– 75 000)	Ø 465 (216 – 1 469)
Dobra, Wochenendhausgebiet	4	Ø 10 800 (4 500– 15 000)	Ø 395 (312 – 539)

In den Erholungsgebieten ist eine Abhängigkeit der Gesamtkaufpreise vom Baujahr untersucht worden. Diese ist in nachfolgender Tabelle ersichtlich (Stichprobenumfang: 61 Kauffälle aus den Jahren 2014 – 2018, bei denen das Baujahr bekannt ist).

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne [€]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
1960 – 1980	39	6 000 – 79 000	27 700
1981 – 1990	16	5 000 – 50 000	35 900
>1990	6	25 000 – 87 000	54 000

8.8 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist

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

Im Land Brandenburg wurden im Jahr 2006 erstmals lagertypische Liegenschaftszinssätze abgeleitet und Anfang des Jahres 2019 aus den Daten der Jahre 2016 bis 2018 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.

Seit dem 01.03.2019 werden im Rahmen von OPEN DATA auch die Grundstücksmarktberichte aller Landkreise im Land Brandenburg und der Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses auf der Homepage der GAA veröffentlicht und kostenfrei zur Verfügung gestellt.

Die Rahmenbedingungen sowie die Beschreibung der aktuellen Modellansätze und –parameter sind ausführlich im jährlichen Grundstücksmarktbericht des OGAA des Landes Brandenburg veröffentlicht.

Alle ermittelten Liegenschaftszinssätze und die Rahmenbedingungen für deren Ermittlung von im Land Brandenburg sind im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses veröffentlicht. Einer Darstellung in den Berichten der Landkreise erfolgt daher nicht mehr.

9. Wohnungs- und Teileigentum

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

Der Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum hat im Landkreis Elbe-Elster nur eine untergeordnete Bedeutung. Mit einem Anteil von etwa 1,5 % aller Kaufverträge im Jahr 2018 nimmt dieser weiterhin den letzten Platz aller Grundstücksarten ein.

Im Jahr 2018 wurden 23 Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum abgeschlossen bei einem Geldumsatz von 1,2 Mio €. Das sind 13 Verträge weniger als im Vorjahr (Rückgang um 36 %). Der Geldumsatz sank um 48 % im Vergleich zum Vorjahr.

Von den 23 Kauffällen im Jahr 2018 fallen **22** auf Wohneigentum und **1** auf Teileigentum. Ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse konnten 21 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 alle 19 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 €	15	25 300	79
bis 100 000 €	4	72 000	21
über 100 000 €	-	-	-

Das Preisniveau bei Eigentumswohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr wieder zurückgegangen (kein 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	15	Ø 39 400 (10 000 – 95 000)
	Ländliche Gebiete	4	Ø 19 100 (9 000 – 30 000)

Die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen zeigt in diesem Jahr wieder einen Trend zu niedrigeren Gesamtkaufpreisen.

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €
Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)	2015	15	Ø 27 700 (7 000– 63 000)
	2016	16	Ø 55 700 (10 000– 140 000)
	2017	33	Ø 63 000 (5 500– 175 000)
	2018	19	Ø 35 200 (9 000– 95 000)

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 10 Kauffälle, für 2017 18 Kauffälle und für 2016 11 Kauffälle für auswertbare Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) vor, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten.

Somit wurden 39 auswertbare Kauffälle **seit 2016** der nachfolgenden Auswertung zugrunde gelegt, um eine Aussage zu Kaufpreisen je m² Wohnfläche treffen zu können.

Lage	Anzahl der Kauffälle 2016-2018	Gesamtkaufpreise in €	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis je m ² Wohnfläche
Größere Städte	29	Ø 46 900 (16 000– 122 000)	Ø 70 (43 – 128)	Ø 677 (227 – 1 700)
Kleinstädte und Gemeinden	10	Ø 34 800 (9 000– 145 000)	Ø 74 (47 – 125)	Ø 405 (212 – 1 160)
Gesamt	39	Ø 44 000	Ø 71	Ø 608

Die Abhängigkeit der Gesamtkaufpreise und der Wohnflächenpreise vom Baujahr ist in nachfolgender Tabelle ersichtlich. Der Stichprobenumfang ist mit 37 Kauffällen, bei denen das Baujahr bekannt ist, aus den Jahren **2016 bis 2018** sehr gering, so dass diese Werte nur eine Tendenz zeigen können.

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne [€]	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Ø Kaufpreis je m ² Wohnfläche
1900 – 1948	4	17 500 – 73 000	43 900	Ø 640
1949 – 1990	19	9 000 – 39 000	26 800	Ø 420
>1990	14	17 000 – 145 000	67 000	Ø 870

9.2 Teileigentum

Im Jahr 2018 wurde nur ein Kauffall und 2017 ebenfalls nur ein Kauffall (Weiterverkauf) erfasst (seit 2014 insgesamt nur 10 Kauffälle). Der Gesamtumsatz (2014 – 2018) betrug **891 000,00 €**.

Eine weitere Auswertung erfolgt aufgrund der zu geringen Datenmenge nicht.

10. Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

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

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

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m²
Wertbeeinflussende Merkmale

Erläuterungen und Legende zu den Bodenrichtwerten sind veröffentlicht unter

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

Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden durch den Gutachterausschuss zum Stichtag 31.12.2018 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.

Seit 01.03.2019 können hier im Rahmen von OPEN DATA die Bodenrichtwerte automatisch im PDF-Format aus dem Bodenrichtwertportal abgerufen werden.

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland

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

Stadt/ Gemeinde		Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
Herzberg(Elster)	Zentrum Randlage	A 46 24	17	10	10/7
Schönewalde	Zentrum Randlage		17 11		5
Freileben			6		
Schmerkendorf			13		
Züllsdorf			6		
Bad Liebenwerda	Zentrum Randlage	A 46 43	A 31 17	19	9
Mühlberg	Zentrum Randlage		15 12		
Gröden			15		
Hohenleipisch			13		
Marxdorf			8		
Finsterwalde	Zentrum Randlage	A 106 36	28	25	
Sonnenwalde	Zentrum Randlage	14	12 8		(5)
Friedersdorf/Br.			7		
Göllnitz			5		
Rückersdorf			11		

Bemerkung: alle Bodenrichtwerte erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
Ausnahmen: () eindeutig erschließungsbeitragspflichtig
A – BRW im Sanierungsgebiet (Anfangswertniveau)

10.2.1.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte für baureifes Land (insgesamt rd. 350 BRW) in den gewachsenen Ortslagen sind in den vergangenen 5 Jahren insgesamt relativ stabil geblieben. Zum Stichtag 31.12.2018 wurden in den Dorfgebieten in 11 Fällen Veränderungen zum Vorjahresstichtag registriert (Anstieg um 1,00 €/m² bis 2,00 €/m²). In den Stadtgebieten wurden nur 3 Bodenrichtwerte im Vergleich zum Vorjahr verändert (Anstieg um 1,00 €/m² bis 4,00 €/m²).

In den nach 1992 entstandenen „Neuen Wohngebieten“ (siehe auch 5.2.1) wurden im Berichtsjahr drei Bodenrichtwerte verändert (zwei BRW: Anstieg um 1,00 – 3,00 €, ein BRW: Rückgang um 3,00 €/m²). Ein BRW wurde neu ermittelt (neu erschlossenes Wohngebiet in Bad Liebenwerda).

In den Gewerbegebieten wurden keine Bodenrichtwerte im Vergleich zum Vorjahr verändert.

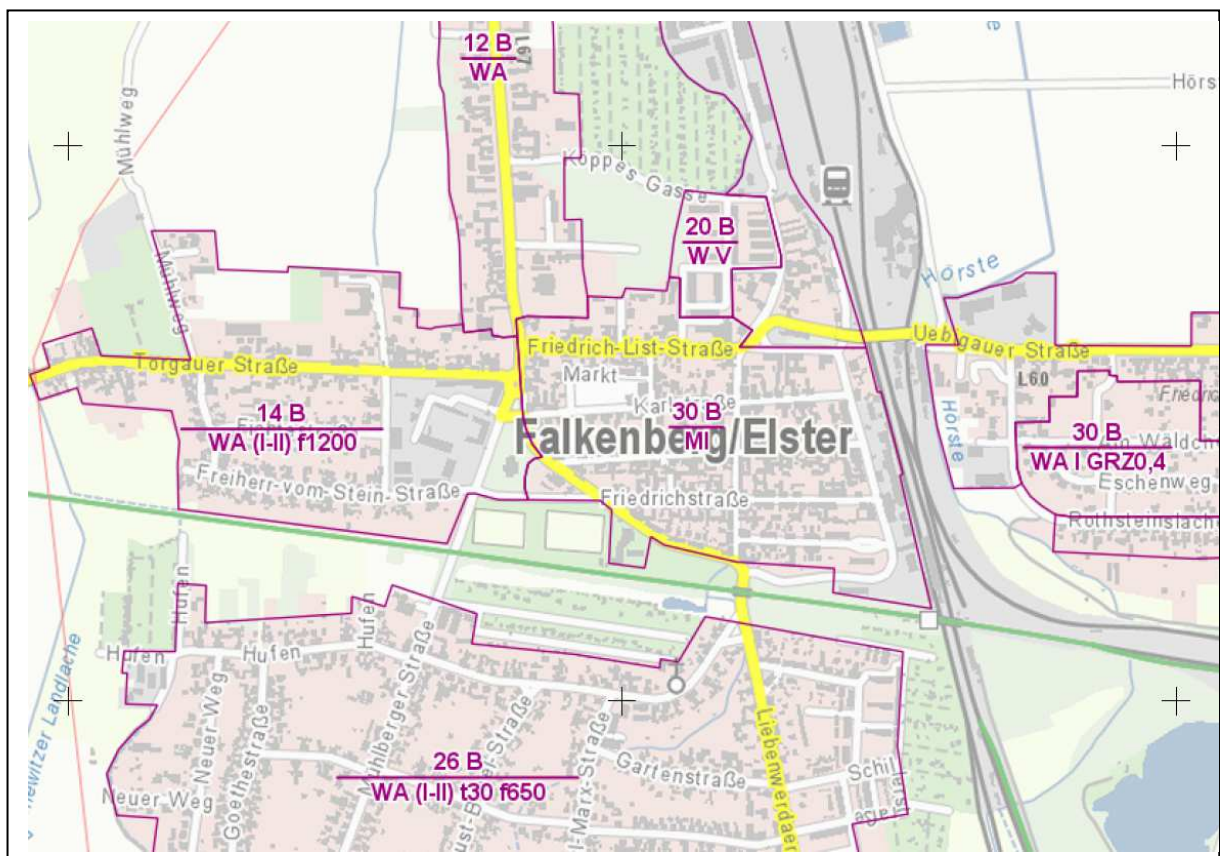
Alle Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 wurden als zonale Bodenrichtwerte beschlossen. Bis auf wenige Ausnahmen wurden alle Bodenrichtwerte mit dem Erschließungszustand: **erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG** ermittelt.

Wertbeeinflussende Merkmale:

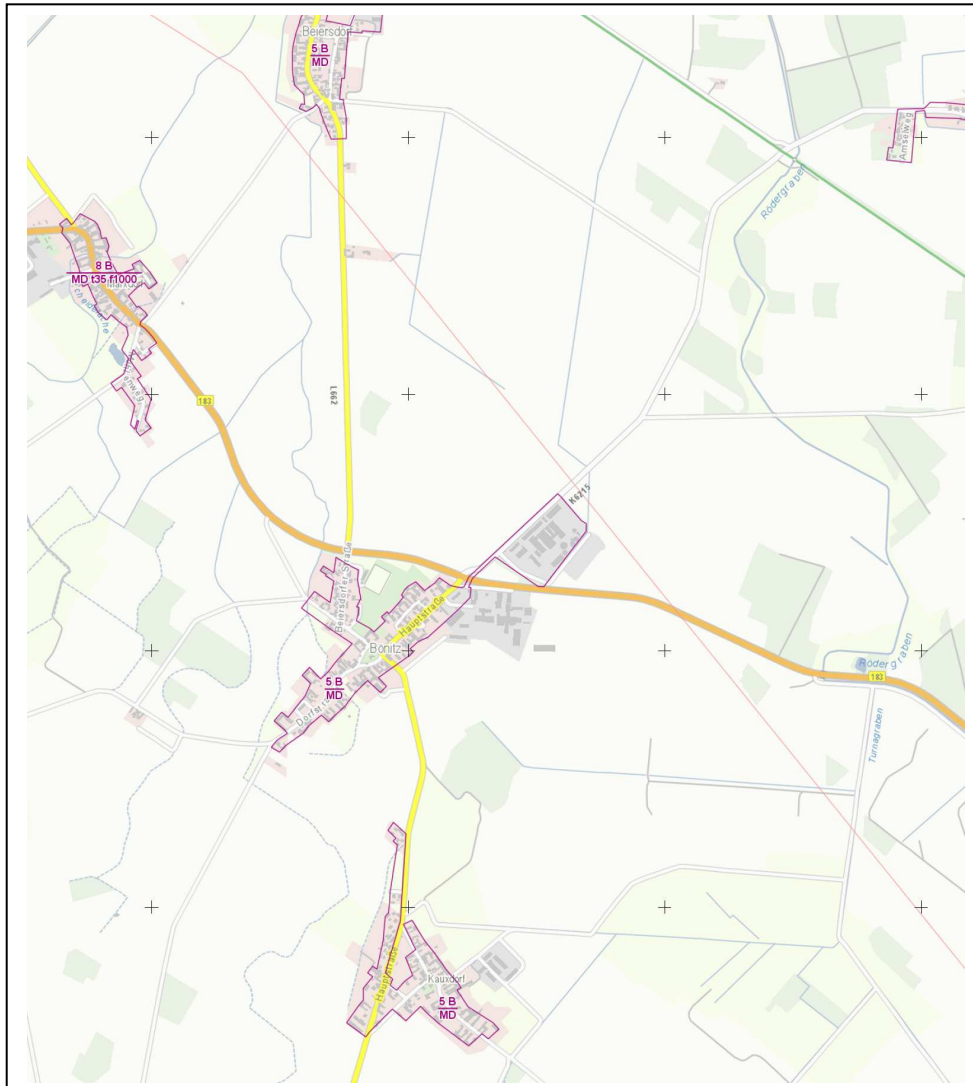
Für die bei den Bodenrichtwerten angegebenen Grundstücksmerkmale (Tiefe, Fläche, GFZ, GRZ, Geschosszahl) konnten im Landkreis Elbe-Elster keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet werden. Es handelt sich bei diesen Angaben um Durchschnittswerte bzw. beschreibende typische Merkmale der Grundstücke der entsprechenden Bodenrichtwertzone. Daher ist der Gutachterausschuss der übereinstimmenden Auffassung, diese Merkmale im Nenner zu belassen, als wichtige Informationen für die Nutzer.

10.2.1.3 Auszüge aus der digitalen Bodenrichtwertkarte, Stichtag 31.12.2018, unmaßstäblich

Stadt Falkenberg/Elster (Teilansicht)



Ortsteile der Stadt Uebigau-Wahrenbrück



10.2.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Für den Landkreis Elbe-Elster wurden 7 BRW-Zonen gebildet, in denen jährlich jeweils ein BRW für Ackerland (8001-8007), Grünland (9001-9007 und Forsten (7501-7507) ermittelt wird.

Lfd. Nr.	Nr. der BRZO	BRW-Zonen-Name
1	8001, 9001, 7501	Schönewalde/Schlieben
2	8002, 9002, 7502	Herzberg/Falkenberg
3	8003, 9003, 7503	Altkreis Finsterwalde
4	8004, 9004, 7504	Bad Liebenwerda/Prösen
5	8005, 9005, 7505	Elsterwerda/Plessa
6	8006, 9006, 7506	Mühlberg
7	8007, 9007, 7507	Schradenland

**Bodenrichtwertzonen für land – und forstwirtschaftliche Flächen – nach Gemarkungen im
 Landkreis Elbe-Elster**

Gemarkung	Zone	Gemarkung	Zone	Gemarkung	Zone
Ahlsdorf	1	Großkrausnik	3	Osteroda	2
Altenau	6	Großrössen	2	Pahlsdorf	3
Arenzhain	3	Großthiemig	7	Pießig	3
Arnsnesta	2	Gruhno	3	Plessa	5
Babben	3	Haida	4	Polzen	1
Bad Liebenwerda	4	Hartmannsdorf	2	Ponnsdorf	3
Bahnsdorf	2	Hennersdorf	3	Prestewitz	4
Beiersdorf	4	Herzberg	2	Prieschka	4
Bergheide	3	Hillmersdorf	1	Prießen	3
Bernsdorf	1	Hintere Ledigen	3	Prösen	4
Betten	3	Hirschfeld	7	Proßmarke	1
Beutersitz	4	Hohenbucko	1	Rahnsdorf	2
Beyern	2	Hohenkuhnsdorf	1	Redlin	2
Bicking	2	Hohenleipisch	5	Rehain	3
Birkwalde	3	Horst	1	Rehfeld	2
Bomsdorf	2	Jagsal	1	Reichenhain	4
Bönitz	4	Jeßnigk	1	Rothstein	4
Borken	2	Kahla	5	Rückersdorf	3
Brandis	1	Kauxdorf	4	Saathain	4
Breitenau	3	Kleinbahren	3	Sallgast	3
Brenitz	3	Kleinkrausnik	3	Saxdorf	4
Brottewitz	6	Kleinrössen	2	Schacksdorf	3
Buchhain	3	Knippelsdorf	1	Schadewitz	3
Buckau	2	Kolochau	1	Schilda	3
Crinitz	3	Kölsa	2	Schlieben	1
Dabern	3	Körba	1	Schmerkendorf	2
Doberlug-Kirchhain	3	Kosilenzien	4	Schmielsdorf	1
Dobra	4	Koßdorf	6	Schönborn	3
Dollenchen	3	Krassig	1	Schönwalde b. Sonnew.	3
Döllingen	5	Kraupa	5	Schönwalde (Stadt)	1
Domsdorf	4	Kröbels	4	Schraden	5
Drasdo	2	Langennaundorf	2	Sonnewalde	3
Dreska	5	Lausitz	4	Sorno	3
Dröbig	3	Lebusa	1	Staupitz	5
Dübrichen	3	Lichtena	3	Stechau	1
Dubro	1	Lichterfeld	3	Stolzenhain a. d. R.	4
Eichholz	3	Lieskau	3	Stolzenhain	1
Elsterwerda	5	Lindena	3	Tanneberg	3
Falkenberg	2	Lindthal	3	Thalberg	4
Fermerswalde	2	Löhsten	2	Theisa	4
Fichtenberg	6	Lugau	3	Trebbus	3
Finsterwalde	3	Maasdorf	4	Tröbitz	3
Fischwasser	3	Mahdel	2	Uebigau	2
Frankena	3	Malitschkendorf	1	Wahrenbrück	4
Frankenhain	1	Martinskirchen	6	Wainsdorf	4
Frauenhorst	2	Marxdorf	4	Wehrhain	1
Freileben	1	Massen	3	Werchau	1
Freywalde	1	Merzdorf	7	Werenzhain	3
Friedersdorf b. Herzberg	2	Möglenz	4	Wiederau	2
Friedersdorf b. Sonnew.	3	Möllendorf	3	Wiepersdorf	1
Friedersdorf b. Rückersd.	3	Mühlberg	6	Wildenau	1
Friedrichsluga	2	München	2	Wildgrube	4
Gahro	3	Münchhausen	3	Winkel	4
Göllnitz	3	Naundorf	1	Würdenhain	4
Gorden	5	Neuburxdorf	4	Zeckerin	3
Goßmar	3	Neudeck	2	Zeischa	4
Gräfendorf	2	Neunaundorf	2	Zinsdorf	4
Grassau	1	Nexdorf	3	Zobersdorf	4
Gröbitz	3	Oelsig	1	Züllsdorf	2
Gröden	7	Oppelhain	3	Zürchel	3
Großbahren	3	Oschätzchen	4		
Großer Horst	3	Ossak	3		

10.2.2.1 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Zum Stichtag 31.12.2018 wurden die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Vergleich zum Vorjahr in 6 von 14 BRW-Zonen verändert (um 0,01 – 0,04 €/m).

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

Die Auswertung der Kauffälle für die Bodenrichtwertermittlung hat ergeben, dass für besonders große Flächen ab 5 ha für Ackerland und ab 3 ha für Grünland noch weitaus höhere Kaufpreise gezahlt werden, diese aber nicht den ortsüblichen Markt darstellen. Hier wurden vereinzelt Kaufpreise für Ackerland bis 1,45 €/m²; Ø **0,77 €/m²**, (22 Kauffälle) und Kaufpreise für Grünland bis 0,85 €/m²; Ø **0,52 €/m²**, (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 ²	1,56	1,32	1,10	0,86	0,66	0,46
Ackerzahl	80	70	60	50	40	30

10.2.2.2 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

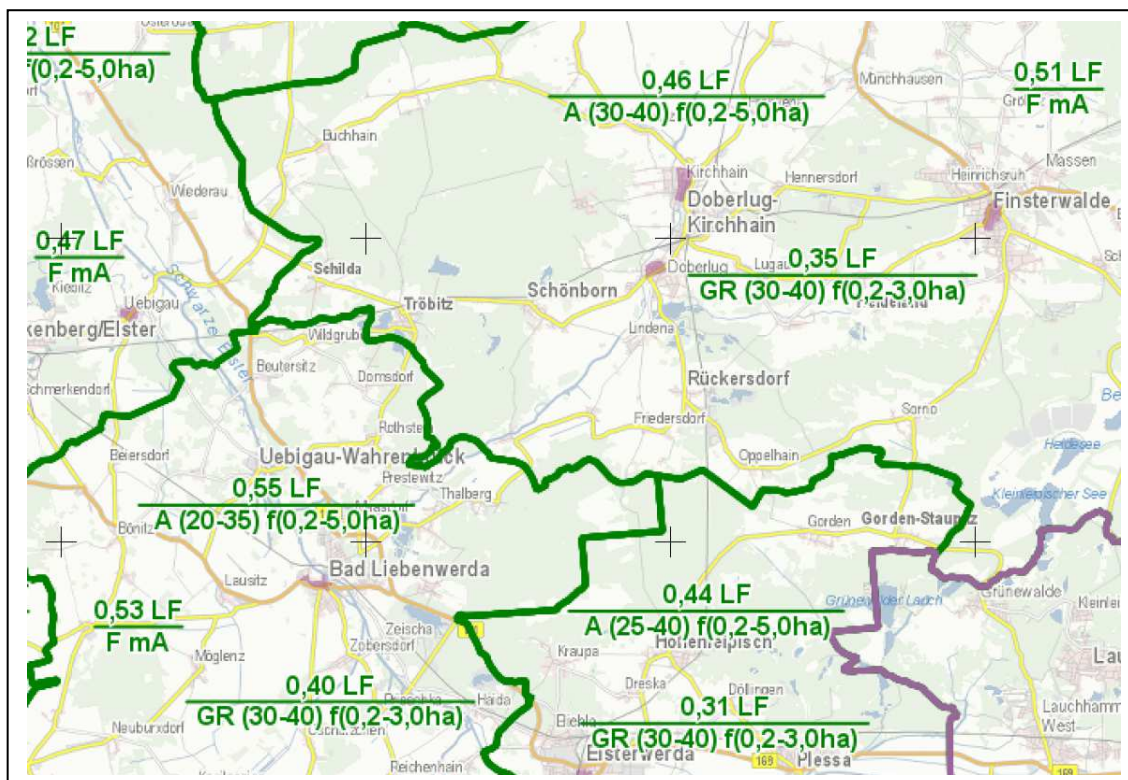
Für **forstwirtschaftlich genutzte Flächen** wurden zum Stichtag 31.12.2018 flächendeckend insgesamt 7 Bodenrichtwerte in €/m² herausgegeben.

Im Vergleich zum Vorjahr sind in drei von sieben Bodenrichtwertzonen die Bodenrichtwerte um 0,02 – 0,09 €/m² angestiegen.

Diese Bodenrichtwerte sind ebenfalls in der digitalen Bodenrichtwertkarte ersichtlich.

10.2.2.3 Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte, Stichtag 31.12.2018, unmaßstäblich

Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte;
Raum Elsterwerda – Plessa, Bad Liebenwerda, Doberlug-Kirchhain – Finsterwalde (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 ²	Jahr des Vertragsabschlusses
1. Lindena/ Bad Erna	bebaute Erholungsgrundstücke alle mit direktem Seezugang	460	1,00	2011
2. Rückersdorf/ Grube Erna	bebaute Erholungsgrundstücke tlw. mit Seezugang	26 11	1,03 1,05	1995 – 2001 ab 2002
3. Falkenberg/ Kiebitz	bebaute Erholungsgrundstücke am Naherholungsgebiet Kiebitz	20	0,80 0,92	bis 2001 ab 2002
4. Bad Liebenwerda/ Dobra	bebaute Erholungsgrundstücke, kein direkter Seezugang	5	0,51	2005

11.1.2 Nutzungsentgelte für Kleingärten und Hausgärten

Für Gartenland wurden in den vergangenen Jahren 105 auswertbare Vertragsabschlüsse durch einzelne Kommunen mitgeteilt. Die Nutzungsentgelte liegen in einer Spanne von 0,01 bis 0,51 €/m².

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

Aktuelle 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 ² Wfl.
Herzberg(Elster)	Neubau nach 1991		4,60 – 6,20
	saniert	Altstadtbereich	4,60 – 6,75
		MFH (Plattenbauten)	3,60 – 5,50
	teilsaniert		2,50 – 5,00
	Einfamilienhäuser		5,00 – 6,20
Finsterwalde	Neubau nach 1991		4,20 – 6,00
	saniert		4,50 – 5,50
	teilsaniert		3,90 – 4,40
Bad Liebenwerda	Neubau nach 1991		Ø 4,60
	saniert		4,35 – 6,10
	unsaniert bis teilsaniert		3,00 – 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		3,00 – 5,40
Schönnewalde	saniert		3,50 – 5,10
Sonnnewalde	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		3,00 – 4,00
	unsaniert		1,90 – 2,80
	Einfamilienhäuser, teilsaniert		3,00 – 4,00

Mietspiegel

Im Landkreis Elbe-Elster existiert gegenwärtig kein gültiger Mietspiegel.

11.2.2 Gewerbemieten

Lage	Bandbreite der Nettokaltmiete in €/m ²		
	Ladenflächen	Büro-/Praxisräume	Werkstätten/Lager
Herzberg(Elster)	4,50 – 9,60	3,00 – 9,20	
Finsterwalde	4,50 – 11,00	3,00 – 10,00	1,00 – 4,50
Elsterwerda	3,50 – 10,00	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 2017“ zu finden, welche durch die Industrie- und Handelskammer Cottbus herausgegeben wurde (www.cottbus.ihk.de).

11.2.3 Garagen- und Stellplatzmieten

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

Lage	Bandbreite der Nettokaltmiete in €/Stellplatz	
	Garagen	Stellplätze
Herzberg(Elster)	20,00 – 40,00	10,00
Finsterwalde	22,00 – 30,00	10,00 – 15,00
Bad Liebenwerda	15,00 – 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 **2018** mit einer Flächengröße von insgesamt rd. 1 600 ha.

Im Vergleich zum Vorjahr ist ersichtlich, dass sowohl die neu abgeschlossenen Pachtpreise für Ackerland als auch die Pachtpreise für Grünland stark zurückgegangen sind.

Nutzungsart	gesamte Pachtfläche in ha				Ø Pachtpreis in €/ha (Neuverpachtungen)			
	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018
Ackerland	1 444	1 849	1 440	1 155	134,00	159,00	158,00	112,00
Grünland	596	596	386	455	99,00	112,00	111,00	101,00
Wasserflächen	2,5	3,3	2,1	0,7	80,00	133,00	182,00	54,00

Die Landwirtschaftsbetriebe ermitteln die Pachtpreise überwiegend nach Bodenpunkten.

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

Nutzungsart	Bandbreite der Pachtpreise	Mittelwert
	in €/Bodenpunkt u. ha	
Ackerland	2,50 – 5,00	3,00
Grünland	1,85 – 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, geä. durch Verordnung vom 21.09.2017
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 01.01.2019 ist der Gutachterausschuss neu bestellt worden. Ihm gehören nachfolgend aufgeführte Mitglieder an.

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

Anhang

Erläuterungen

Veränderungen der Werte gegenüber dem Vorjahr:

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

Benachbarte Gutachterausschüsse in anderen Bundesländern

Gutachterausschuss Landkreis	Sitz der Geschäftsstelle	Telefon	Telefax/ Email
Meißen (Geschäftsbereiche bisherige Landkreise Meißen sowie Riesa-Großenhain)	Remonteplatz 8 01558 Großenhain	03522/3032193	gutachterausschuss@kreis-meissen.de
Nordsachsen (Geschäftsbereiche bisherige Landkreise Delitzsch sowie Torgau-Oschatz)	Dr.-Belian-Straße 5 04838 Eilenburg	03423/70973425	03423/7097853410/ gutachterausschuss@lra-nordsachsen.de
Regionalbereich Anhalt/ Dessau-Roßlau	Elisabethstraße 15 06847 Dessau-Roßlau	0340/6503-1358	0340/6503-1001/ GAA.Dessau-Rosslau@LVerGeo.Sachsen-Anhalt.de

Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg

GAA für Grundstückswerte Landkreis / kreisfreie Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon	Telefax
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(0 33 34) 2 14 19 46	(0 33 34) 2 14 29 46
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	(0 35 46) 20 27 60	(0 35 46) 20 12 64
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg(Elster)	Postfach 47 04912 Herzberg(Elster)	(0 35 35) 46 27 06	(0 35 35) 46 27 30
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 11 51 14631 Nauen	(0 33 21) 4 03 61 81	(0 33 21) 40 33 61 81
Märkisch-Oderland	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