

# **Grundstücksmarktbericht 2019**

## **Landkreis Elbe-Elster**



## Impressum

<b>Herausgeber</b>	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster
<b>Geschäftsstelle</b>	beim Kataster- und Vermessungsamt Nordpromenade 4a 04916 Herzberg(Elster) <b>Tel:</b> 03535/462733 und 462706 <b>Fax:</b> 03535/462730 <b>e-mail:</b> <a href="mailto:gutachterausschuss@lkee.de">gutachterausschuss@lkee.de</a> <b>Internet:</b> <a href="http://www.gutachterausschuesse-bb.de/EE/index.htm">www.gutachterausschuesse-bb.de/EE/index.htm</a>
<b>Berichtszeitraum</b>	01.01.2019 – 31.12.2019
<b>Datenerhebung</b>	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2019 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2020 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
<b>Datum der Veröffentlichung</b>	April 2020
<b>Bezug</b>	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a> und auch im Internetshop <b>GEOBROKER</b> <a href="http://geobroker.geobasis-bb.de">http://geobroker.geobasis-bb.de</a> Als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
<b>Gebühr</b>	kostenfrei im automatischen Abrufverfahren; Druckexemplar 40,- € <sup>18</sup>
<b>Titelfoto</b>	Landkreisgebäude –Kreishaus I, Herzberg(Elster), Ludwig-Jahn-Straße 2 (Foto: Landkreis Elbe-Elster)
<b>Nutzungsbedingungen</b>	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ (dl-de/by2-0). Der Lizenztext kann unter <a href="http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> 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 <a href="https://www.gutachterausschuss-bb.de">https://www.gutachterausschuss-bb.de</a> anzugeben.  Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2019, dl-de/by-2-0 ( <a href="http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> ), <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a>  Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

<sup>18</sup> entsprechen der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Der Grundstücksmarkt in Kürze</b>	<b>5</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts</b>	<b>6</b>
<b>3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>7</b>
3.1 Berichtsbereich, regionale Rahmenbedingungen	7
<b>4. Übersicht über die Umsätze</b>	<b>11</b>
4.1 Vertragsvorgänge	12
4.2 Geldumsatz	13
4.3 Flächenumsatz	15
4.4 Marktteilnehmer	16
4.5 Zwangsversteigerungen	16
<b>5. Bauland</b>	<b>18</b>
5.1 Allgemeines	18
5.1.1 Umsatzzahlen	18
5.1.2 Durchschnittliche Grundstücksgrößen	19
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau/Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	19
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	19
5.2.2 Bodenpreisindexreihen	22
5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhausgrundstücke	22
5.4 Bauland für Gewerbe	22
5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung	23
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	23
5.6 Sonstiges Bauland	24
5.6.1 Bauflächen im Außenbereich	24
5.7 Erbbaurechte	24
5.8 Sonderauswertungen	25
5.8.1 Arrondierungsflächen	25
<b>6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke</b>	<b>25</b>
6.1 Allgemeines	25
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	26
6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	26
6.2.1.1 Ortsferne landwirtschaftliche Flächen	26
6.2.1.2 Ortsnahe landwirtschaftliche Flächen	27
6.2.2 Bodenpreisindexreihen	28
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	28
6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung	28
6.3.1.1 Ortsferne forstwirtschaftliche Flächen	28
6.3.1.2 Ortsnahe forstwirtschaftliche Flächen	29
6.3.2 Bodenpreisindexreihen	29
<b>7. Sonstige unbebaute Grundstücke</b>	<b>30</b>
7.1 Gemeinbedarfsflächen	30
7.2 Gartenland	31
7.2.1 Hausgärten und Kleingärten innerhalb der bebauten Ortslagen	32
7.2.2 Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten im Außenbereich	32
7.3 Abbauland	33
7.4 Wasserflächen	33
7.5 Erneuerbare Energien	34
7.5.1 Flächen für Windenergieanlagen	34
7.5.2 Flächen für Solar- bzw. Photovoltaikanlagen	34
7.6 Unland/Ödland	35
<b>8. Bebaute Grundstücke</b>	<b>35</b>
8.1 Allgemeines	35
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	36
8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	36

8.2.1.1	Gesamtkaufpreise	36
8.2.1.2	Wohnflächenpreise selbständig bebauter Ein- und Zweifamilienhausgrunds.	37
8.2.1.3	Wohnflächenpreise selbständig bebauter Ein- und Zweifamilienhausgründe in Abhängigkeit von Baujahr und Modernisierung	38
8.2.2	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	39
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	40
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	40
8.3.1.1	Gesamtkaufpreise	40
8.3.1.2	Wohnflächenpreise	41
8.3.2	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	42
8.4	Mehrfamilienhäuser	43
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	43
8.4.1.1	Gesamtkaufpreise	43
8.4.1.2	Wohnflächenpreise	44
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	45
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	45
8.6	Ehemalige Bauernhöfe	46
8.6.1	Preisniveau, Preisentwicklung	46
8.7	Wochenendhäuser, Bungalows	46
8.7.1	Preisniveau, Preisentwicklung	46
8.8	Liegenschaftszinssätze	48
<b>9.</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>48</b>
9.1	Eigentumswohnungen	49
9.1.1	Preisniveau, Preisentwicklung	49
9.1.1.1	Gesamtkaufpreise	49
9.1.1.2	Wohnflächenpreise	50
9.2	Teileigentum	50
<b>10.</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>51</b>
10.1	Allgemeine Informationen	52
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	52
10.2.1	Bodenrichtwerte für Bauland	52
10.2.1.1	Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte	52
10.2.1.2	Entwicklung der Bodenrichtwerte	52
10.2.1.3	Auszüge aus der digitalen Bodenrichtwertkarte	53
10.2.2	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	54
10.2.2.1	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	56
10.2.2.2	Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	57
10.2.2.3	Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte	57
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	57
10.3.1	Bodenrichtwerte im Anfangswertniveau in Sanierungsgebieten	57
<b>11.</b>	<b>Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten</b>	<b>58</b>
11.1	Nutzungsentgelte	58
11.1.1	Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke	58
11.1.2	Nutzungsentgelte für Kleingärten und Hausgärten	59
11.2	Mieten	59
11.2.1	Wohnraummieten	60
11.2.2	Gewerbemieten	61
11.2.3	Garagen- und Stellplatzmieten	62
11.3	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	62
<b>12.</b>	<b>Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss</b>	<b>63</b>
12.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	64
12.2	Aufgaben der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	65
12.3	Der Gutachterausschuss im Landkreis Elbe-Elster	65
<b>Anhang</b>		<b>66</b>
	Erläuterungen	66
	Benachbarte Gutachterausschüsse in anderen Bundesländern	66
	Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg	67

## 1. Der Grundstücksmarkt 2019 in Kürze

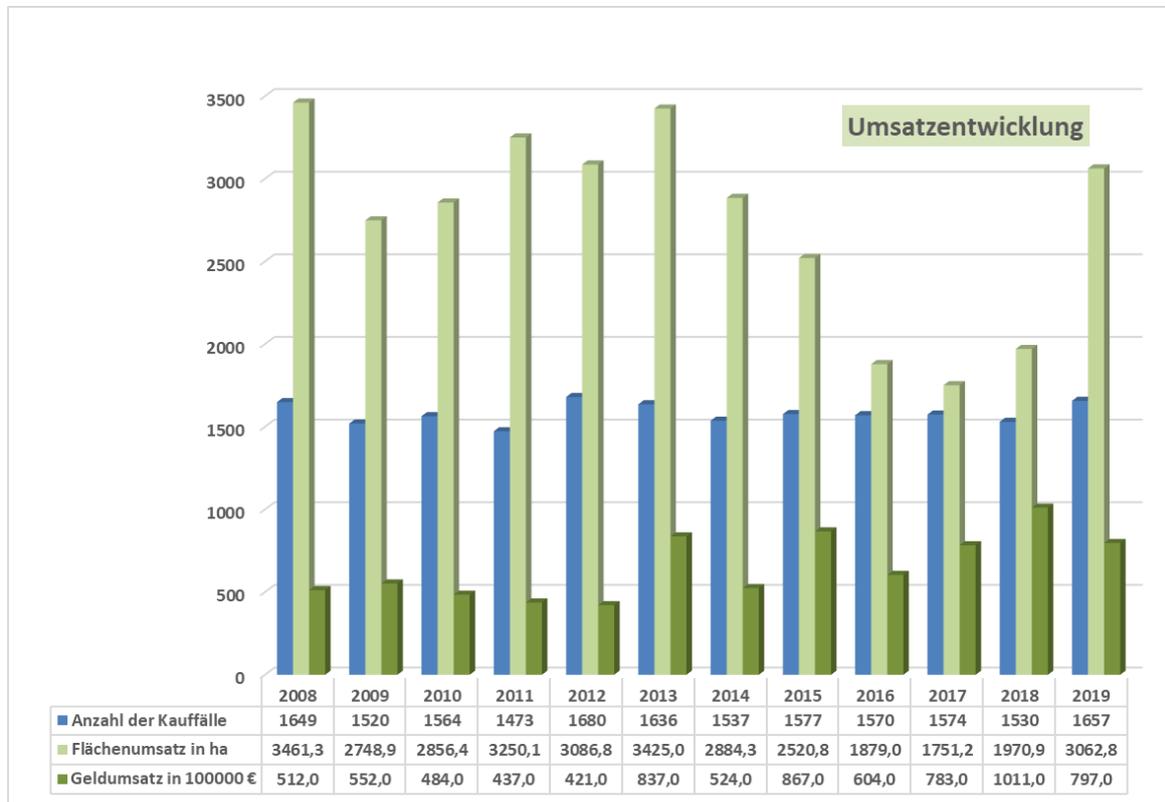
Der nachfolgende Überblick über den Grundstücksmarkt im Landkreis Elbe-Elster ist das Ergebnis einer statistischen Auswertung **aller** mit dem Programmsystem „Automatisierte Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung“ (AKS) erfassten Kaufpreise im Landkreis.

	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
<b>Grundstücksverkehr insgesamt</b>			
Registrierte Verträge insgesamt	1 657 + 7 %	79,9 - 22 %	3 062,8 + 52 %
<b>Unbebaute Bauflächen</b>			
Individueller Wohnungsbau	256 + 47 %	3,4 + 39 %	34,9 + 93 %
Mehrfamilienhäuser	44 + 13 %	0,8 + 11 %	16,1 + 140 %
Geschäftl./gewerbl. Nutzung	8 - 53 %	0,1 - 78 %	5,9 - 65 %
sonstige Nutzung	11 + 120 %	0,1 + 40 %	0,5 + 22 %
<b>Bebaute Grundstücke</b>			
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	306 - 18 %	24,0 ± 0 %	58,8 - 13 %
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	60 - 17 %	4,0 + 8 %	6,2 + 8 %
Wochenendhäuser	46 + 35 %	1,2 + 33 %	5,2 + 72 %
Mehrfamilienhäuser	31 - 9 %	6,2 - 4 %	9,3 - 17 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	43 + 2 %	8,1 - 80 %	9,5 - 50 %
Bauernhäuser, Hofstellen	71 + 36 %	4,0 + 50 %	30,4 - 5 %
Sonstige Gebäude	98 + 5 %	10,5 + 60 %	81,9 + 57 %
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>			
	24 + 4 %	1,1 - 7 %	
<b>Land- und forstwirtschaftliche Flächen</b>			
	501 + 8 %	11,9 + 7 %	2 453,9 + 44 %
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>			
	25 + 4 %	0,0 - 79 %	1,1 - 76 %
<b>Sonstige Flächen</b>			
	133 + 29 %	4,4 + 120 %	361,1 + 321 %

Die prozentualen Angaben verdeutlichen die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr.

Im Jahr 2019 war im Landkreis Elbe-Elster ein Anstieg der Anzahl der Kaufverträge um 7 % bei einem Anstieg des Flächenumsatzes um 52 % und einem Rückgang des Geldumsatzes um 22 % 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 2019 (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 21.09.2017 (GVBl. II Nr. 52) 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).





Der Landkreis Elbe-Elster ist ländlich strukturiert. Hier leben auf einer Fläche von rd. 1900 km<sup>2</sup> etwa 102 000 Einwohner (Stand: 30.09.2019).

### Verwaltungsaufbau

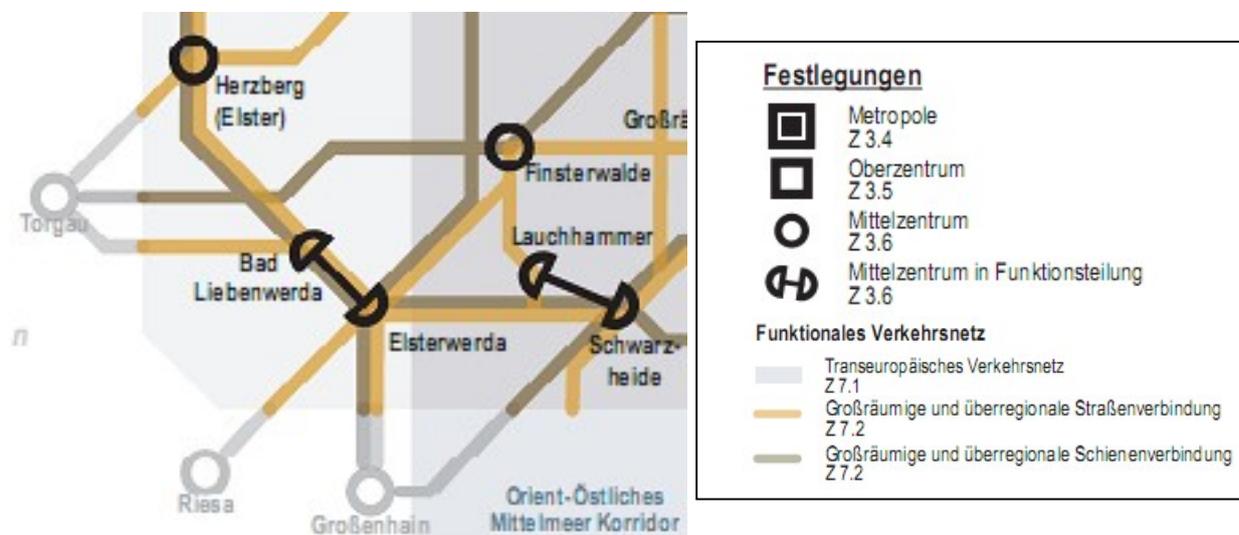
Verwaltungsmäßig besteht der Landkreis Elbe-Elster aus 33 Gemeinden, davon 10 Städte und eine amtsfreie Gemeinde (orange dargestellt). Die anderen 22 Gemeinden sind in 5 Ämter zusammengeschlossen (gelb dargestellt). Am 01.01.2020 fusionierten die vier Städte Bad Liebenwerda, Falkenberg(Elster), Mühlberg und Uebigau-Wahrenbrück zur ersten Verbandsgemeinde Brandenburgs: „Verbandsgemeinde Liebenwerda“.

Die Kreisstadt des Landkreises Elbe-Elster ist Herzberg (Elster).

Katastermäßig besteht der Landkreis aus 184 Gemarkungen.



Der Landkreis Elbe-Elster befindet sich im „weiteren Metropolenraum“ des Landes Brandenburg. Im Landesentwicklungsplan „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ (LEP HR) vom 29.04.2019 sind die Städte Finsterwalde und Herzberg(Elster) jeweils als „Mittelzentrum“ und die Städte Bad Liebenwerda - Elsterwerda als „Mittelzentrum in Funktionsteilung“ dargestellt.



### Verkehrsverbindungen

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.

### Bautätigkeiten

Insgesamt sind im Landkreis Elbe-Elster im Jahr 2019 beim Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz 688 Bauanträge für Neubau, Umbau/Erweiterung, Nutzungsänderungen und Tektur gestellt worden. Von den 688 Bauanträgen waren 28 rein gewerblich (auch landwirtschaftliche Bauten). Für den Neubau von Einfamilienhäusern wurden 131 Anträge gestellt (21 Anträge mehr als 2018). Besonders beliebt sind die größeren Städte im Landkreis. 15 Bauanträge kamen aus Finsterwalde, 14 aus Elsterwerda, 13 aus Bad Liebenwerda und 10 aus Herzberg. [Quelle: EER am 05.02.2020, S. 10]

## 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, welches derzeit durch ein umfangreiches Fördermittelprogramm ertüchtigt und modernisiert wird. Broschüren und Radkarten werben 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.

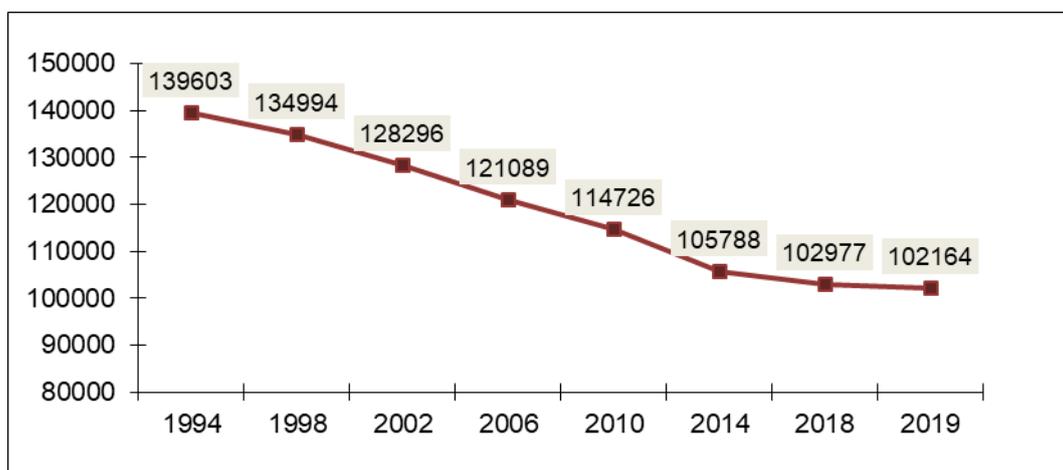
Weitere touristische Anziehungspunkte sind z. B das Besucherbergwerk in Lichterfeld (Amt Kleine Elster), die Brikettfabrik Louise in Domsdorf (Stadt Uebigau-Wahrenbrück), das Erlebniskraftwerk in Plessa und das Weißgerbermuseum in Doberlug-Kirchhain.

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 und Bevölkerungsentwicklung

Durch den demografischen Wandel bestehen bei der Bevölkerungsprognose anhaltend negative Entwicklungen. Für den Landkreis Elbe-Elster wird im Zeitraum 2016 bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang um etwa 13 % prognostiziert [„Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030“, Landesamt für Bauen und Verkehr 2018]

Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Elbe-Elster



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

Stadt Gemeinde Amt	Wohnbevölkerung am 30.09.2019	Fläche in km <sup>2</sup>	Einwohner je km <sup>2</sup>	Anzahl der Kaufverträge 2019
Verbandsgemeinde Liebenwerda ges.	24 423	444	55	361
davon: Stadt Bad Liebenwerda	9 171 ↘	138	66 ↘	120 ↓
davon: Stadt Falkenberg/Elster	6 349 ↘	82	77 ↘	78 ↘
davon: Stadt Mühlberg/Elbe	3 681 ↘	89	41 ↘	74 ↘
davon: Stadt Uebigau-Wahrenbrück	5 222 ↘	135	39 ⇒	89 ↗
Stadt Doberlug-Kirchhain	8 883 ↘	149	60 ↘	151 ↑
Stadt Elsterwerda	7 881 ↘	41	192 ⇒	88 ⇒
Stadt Finsterwalde	16 150 ↘	77	210 ↘	150 ↘
Stadt Herzberg(Elster)	8 972 ↘	148	61 ⇒	127 ↘
Stadt Schönewalde	3 020 ↘	155	19 ↘	81 ↑
Stadt Sonnewalde	3 225 ↘	119	27 ⇒	128 ↑
Gemeinde Röderland in Präsen	3 858 ↗	46	84 ⇒	46 ↑
Amt Elsterland in Schönborn	4 497 ↘	114	39 ↘	98 ↓
Amt Kleine Elster in Massen	5 473 ↘	180	30 ↘	102 ↓
Amt Plessa	6 064 ↘	132	46 ⇒	149 ↑
Amt Schlieben	5 264 ↗	209	25 ⇒	122 ↑
Amt Schradenland in Gröden	4 454 ↗	75	59 ⇒	54 ↓
<b>Landkreis gesamt</b>	<b>102 164 ↘</b>	<b>1 889</b>	<b>54 ⇒</b>	<b>1 657 ↘</b>

**4. Übersicht über die Umsätze**

Kennzeichnend für das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt sind die Anzahl der Vertragsvorgänge, der Geldumsatz und der Flächenumsatz. Zur Auswertung der Daten aus der Kaufpreissammlung wird der Grundstücksmarkt nach den Grundstücksarten

- Unbebaute Bauflächen (ub)
- Bebaute Grundstücke (bb)
- Eigentumswohnungen (ei)
- Land- und forstwirtschaftliche Flächen (lf)
- Gemeinbedarfsflächen (gf)
- Sonstige Flächen (sf)

untergliedert und analysiert.

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

#### 4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtsjahr 2019 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

### 1 657 Kaufverträge

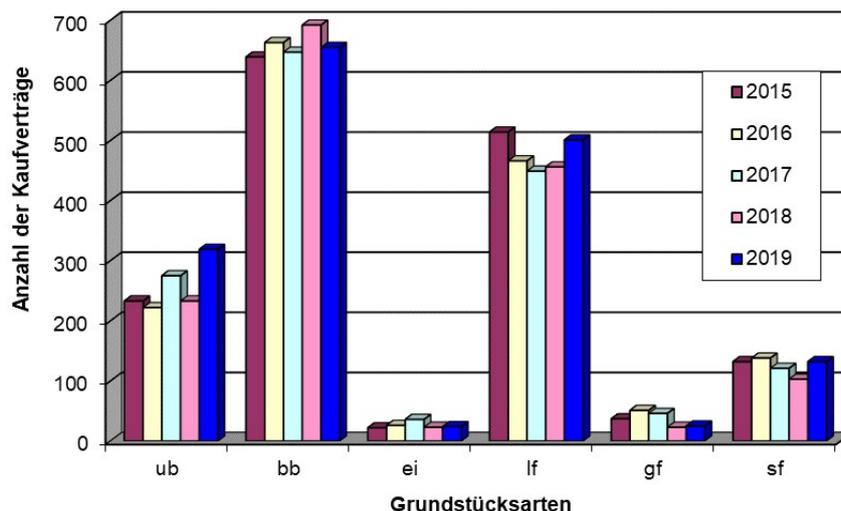
ausgewertet. Gegenüber dem Jahr 2018 ist das ein Anstieg um etwa 7 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten ist in folgender Tabelle ersichtlich.

Grundstücksart		Anzahl 2018	Anteil in % 2018	Anzahl 2019	Anteil in % 2019	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	235	15	<b>319</b>	<b>19</b>	+ 36
Bebaute Grundstücke	bb	699	45	<b>655</b>	<b>40</b>	- 6
Eigentumswohnungen	ei	23	1,5	<b>24</b>	<b>1,5</b>	+ 4
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	463	30	<b>501</b>	<b>30</b>	+ 8
Gemeinbedarfsflächen	gf	24	1,5	<b>25</b>	<b>1,5</b>	+ 4
Sonstige Flächen	sf	103	7	<b>133</b>	<b>8</b>	+ 29
Summe		1547	100	<b>1657</b>	<b>100</b>	+ 7

Die Gesamtzahl der Erwerbsvorgänge ist in diesem Jahr im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Es wurden 109 Kauffälle mehr registriert als im Vorjahr (rd. 7 %).

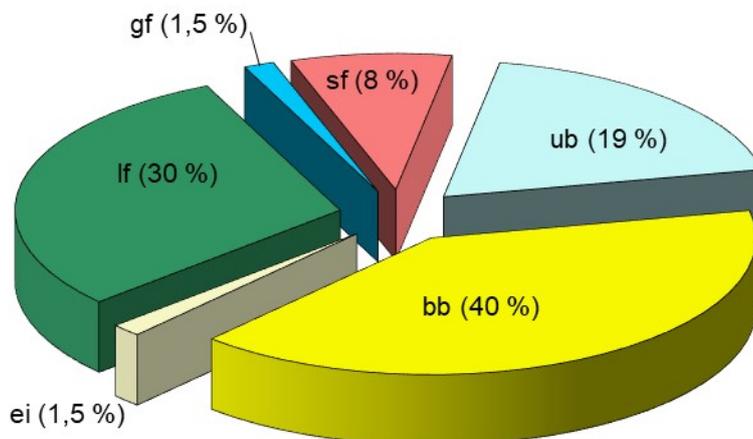
Im Berichtsjahr wurde ein „Sonderfall zur Zusammenführung von Grund- und Gebäudeeigentum“ registriert, nachdem 2018 ebenfalls einer und 2017 erstmalig keine derartigen Kauffälle zu verzeichnen waren. Diese Kauffälle sind in der Grundstücksart „Unbebaute Bauflächen statistisch erfasst.

Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge von 2015 bis 2019



Hinsichtlich der Entwicklung der Anzahl der registrierten Kauffälle ist bei den meisten Grundstücksarten ein Anstieg zu verzeichnen. Nur beim Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ ist die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen. Die Anzahl der Eigentumswohnungen ist mit 24 Kauffällen auf niedrigem Niveau, dieser Teilmarkt bleibt weiterhin ohne größere Bedeutung im Landkreis Elbe-Elster (nur 1,5 % der gesamten Kauffälle).

### Prozentualer Anteil 2019 bezogen auf die Anzahl der Erwerbsvorgänge



Der Anteil an den Erwerbsvorgängen ist in diesem Jahr bei den „Bebauten Grundstücken“ mit einem Anteil von etwa 40 % wieder am höchsten. Danach folgt der Teilmarkt „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ mit einem Anteil von 30 %, gefolgt von den „Unbebauten Bauflächen“ mit etwa 19 %.

#### 4.2 Geldumsatz

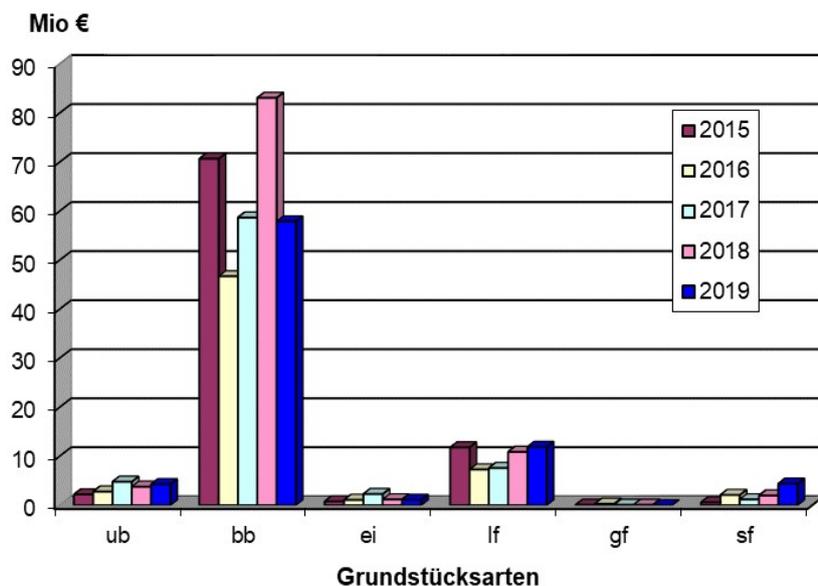
Im Berichtsjahr 2019 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtgeldumsatz von

**79,9 Mio €**

registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein erheblicher Rückgang um etwa 22 %. Der zwischenzeitlich hohe Anstieg im vergangenen Jahr resultierte 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.

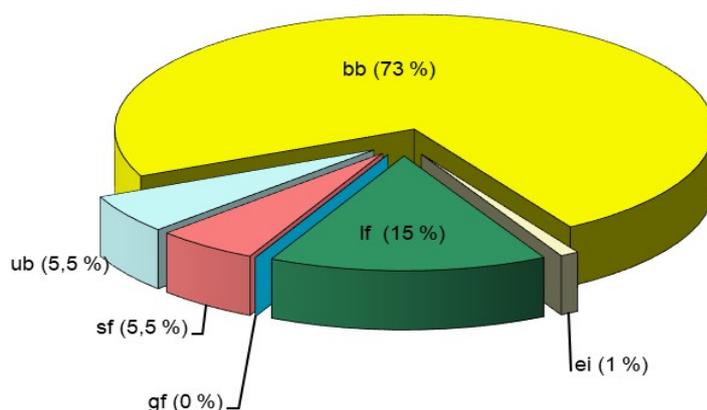
Grundstücksart		Geldumsatz 2018 (Mio €)	Anteil in % 2018	Geldumsatz 2019 (Mio €)	Anteil in % 2019	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	3,8	4	4,3	5,5	+ 15
Bebaute Grundstücke	bb	83,6	82	57,9	73	- 31
Eigentumswohnungen	ei	1,2	1	1,1	1	- 7
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	11,2	11	11,9	15	+ 7
Gemeinbedarfsflächen	gf	0,1	0	0,0	0	-79
Sonstige Flächen	sf	2,0	2	4,4	5,5	+ 120
Summe		101,9	100	79,9	100	- 22

### Entwicklung des Geldumsatzes von 2015 bis 2019



Bei bebauten Grundstücken ist der Geldumsatz erheblich zurückgegangen, etwa auf das Niveau von 2017. Die Ursache des zwischenzeitlichen Anstiegs im Jahr 2018 beim Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ war überwiegend im Verkauf zweier Einkaufszentren zu suchen, mit einem jeweiligen Kaufpreis über 10 Mio €. (siehe auch Pkt. 8.5.1). Bei den Teilmärkten „Unbebaute Bauflächen“, „land- und forstwirtschaftliche Flächen“ und „Sonstige Flächen“ ist ein Anstieg des Geldumsatzes zu verzeichnen. Der erhebliche Anstieg um 120 % bei „Sonstige Flächen“ hat seine Ursache im Verkauf von 290 ha Abbauland (siehe auch Pkt. 4.3 und 7.3).

### Prozentualer Anteil am Geldumsatz 2019



Die „Bebauten Grundstücke“ nehmen, wie auch in den Vorjahren, den Hauptanteil des Geldumsatzes ein, wobei der prozentuale Anteil mit 73 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen ist. Dahinter folgt auch in diesem Jahr wieder der Grundstücksteilmarkt „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ mit einem Anteil von 15 % (2018 = 11 %). Mit einem Anteil von 5,5 % sind die „Unbebauten Bauflächen“ und „Sonstige Flächen“ dahinter einzureihen (2018 = 4 % und 2%).

### 4.3 Flächenumsatz

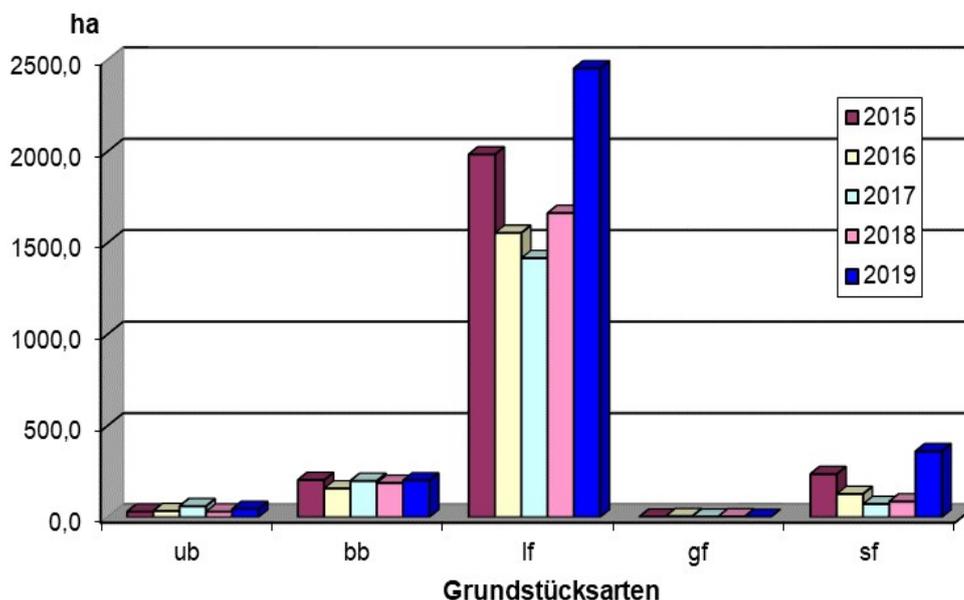
Im Berichtsjahr 2019 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtflächenumsatz von

**3 062,8 ha**

registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein erheblicher Anstieg um etwa 52 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten im Vergleich zum Vorjahr ist in folgender Tabelle ersichtlich.

Grundstücksart		Flächenumsatz 2018 (ha)	Anteil in % 2018	Flächenumsatz 2019 (ha)	Anteil in % 2019	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	30,5	2	45,5	1	+ 49
Bebaute Grundstücke	bb	190,3	9	201,2	7	+ 6
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	1 703,3	85	2 453,9	80	+ 44
Gemeinbedarfsflächen	gf	4,5	0	1,1	0	- 76
Sonstige Flächen	sf	85,8	4	361,1	12	+ 320
Summe		2 014,4	100	3 062,8	100	+ 52

Entwicklung des Flächenumsatzes von 2015 bis 2019

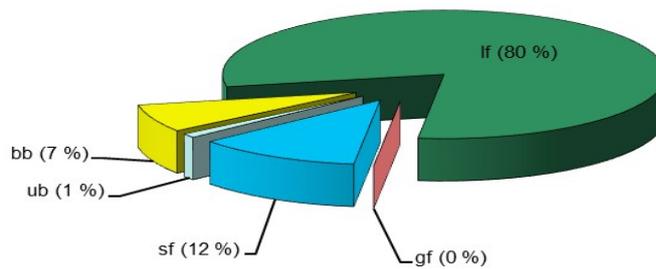


Der Flächenumsatz lag im Berichtsjahr um etwa 52 % höher als der Wert von 2018, nachdem er im Vorjahr bereits um 12 % angestiegen war.

Bei den meisten Grundstücksteilmärkten ist im Jahr 2019 ein Anstieg des Flächenumsatzes zu verzeichnen. Nur beim Teilmarkt „Gemeinbedarfsflächen“ sank der Flächenumsatz.

Der erhebliche Anstieg des Umsatzes bei „Sonstige Flächen“ hat seine Ursache in einem Verkauf von über 290 ha Kiesabbauf Flächen (Siehe Pkt. 4.2 und 7.4)

**Prozentualer Anteil am Flächenumsatz 2019**



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 80 % wieder leicht gesunken ist. Der prozentuale Flächenanteil der „Bebauten Grundstücke“ sank leicht von 10 % auf 7 % und der „Unbebauten Bauflächen“ von 2 auf 1 %.

#### 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.

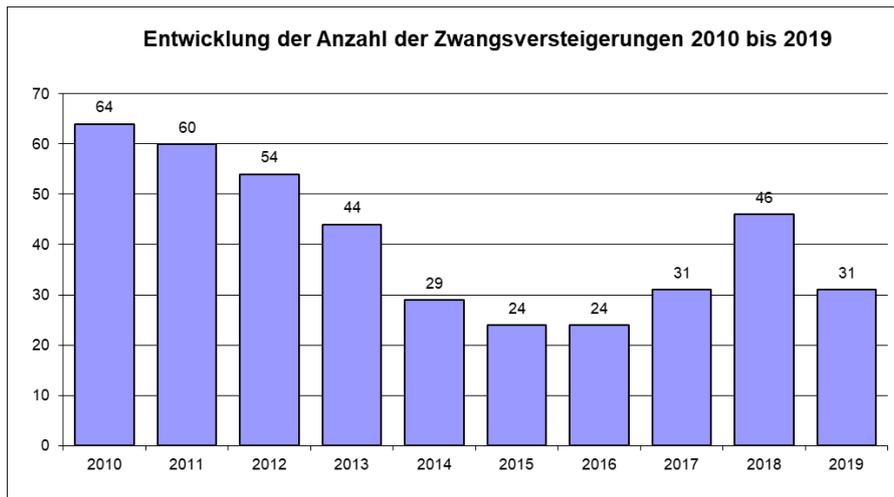
Grundstücksart	Natürliche Personen		öffentliche Hand		sonst. juristische Personen	
	Veräußerer	Erwerber	Veräußerer	Erwerber	Veräußerer	Erwerber
ub	209	273	78	31	32	15
bb	578	590	13	6	64	59
ei	24	22	-	-	-	2
lf	441	209	24	55	36	237
gf	20	-	2	24	3	1
sf	99	106	25	10	9	17
Summe	1371	1200	142	126	144	331

#### 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 2019 durch das Amtsgericht insgesamt 31 Gerichtsbeschlüsse über abgeschlossene Zwangsversteigerungen übersandt. Die Anzahl ist damit im Vergleich zum Vorjahr erheblich zurückgegangen.



Die Anzahl der Zwangsversteigerungen, unterteilt nach Grundstücksarten, die dazugehörigen Geld- und Flächenumsätze und das Verhältnis zwischen dem Zuschlagsbetrag und dem der Zwangsversteigerung zugrunde liegenden Verkehrswert der Immobilie sind in den nachfolgenden Tabellen für die Jahre 2017 bis 2019 aufgeführt.

Jahr	Grundstücksart	Anzahl der Beschlüsse	Flächenumsatz ha	Geldumsatz T €	Verhältnis Zuschlagsbetrag zum ursprünglich ermittelten Verkehrswert Durchschnitt, Spanne
2017	Unbebaute Grundstücke	4	0,7	16	<b>60 %</b> (51 % - 83 %)
	Bebaute Grundstücke	21	3,4	565	<b>60 %</b> (17 % - 135 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	4	18,6	127	<b>160 %</b> (91 % - 250 %)
	Eigentumswohnungen	1	0,3	28	
	Sonstige Flächen	1	0,02	0,3	
	Summe	31	23,0	736	
2018	Unbebaute Grundstücke	3	0,2	62	<b>50 %</b>
	Bebaute Grundstücke	34	10,3	1 396	<b>81 %</b> (17 % - 150 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	4	17,4	88	<b>96 %</b> (51 % - 144 %)
	Eigentumswohnungen	4		121	<b>94 %</b> (50 % - 137 %)
	Sonstige Flächen	1	5,2	30	
	Summe	46	33,1	1 697	
2019	Unbebaute Grundstücke	3	1,2	46	<b>120 %</b> (50 % - 281 %)
	Bebaute Grundstücke	16	8,6	752	<b>77 %</b> (42 % - 175 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	9	18,4	118	<b>128 %</b> (8 % - 206 %)
	Eigentumswohnungen	0		0	
	Sonstige Flächen	3	0,1	2	<b>149 %</b> (28 % - 387 %)
	Summe	31	28,3	918	

## 5 Bauland

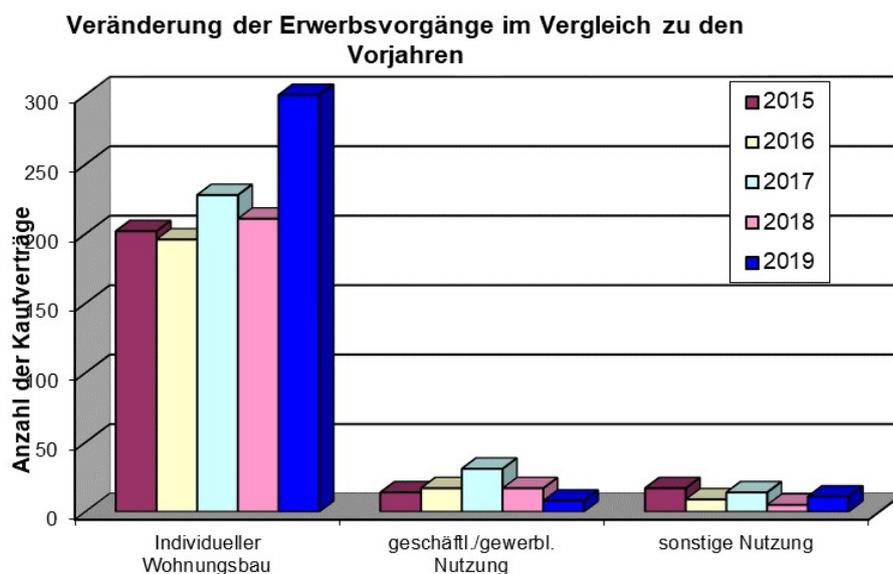
### 5.1 Allgemeines

#### 5.1.1 Umsatzzahlen

Im Jahr 2019 wurden insgesamt 319 unbebaute Baugrundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von 45,5 ha und einem Geldumsatz von 4,3 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. €	
	2019	Vorjahr	2019	Vorjahr	2019	Vorjahr
Individueller Wohnungsbau/ MFH	300	213	42,3	21,1	4,1	3,1
Geschäftl./gewerbl. Nutzung	8	17	2,7	9,0	0,6	0,6
sonstige Nutzung	11	5	0,5	0,4	0,2	0,1
Summe	319	235	45,5	30,5	4,3	3,8

Die Anzahl der Kaufverträge ist erheblich um 36 % angestiegen, ebenso der Flächenumsatz um 49 % und der Geldumsatz um 15 %. Das widerspiegelt die erhöhte Nachfrage nach unbebauten Baugrundstücken insgesamt im Landkreis Elbe-Elster 2019. Vor allem ist die Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau wieder ansteigend.



Der Erwerb für den individuellen Wohnungsbau nimmt erwartungsgemäß wie auch in den vergangenen Jahren den höchsten Stellenwert ein, im Gegensatz dazu ist die Nachfrage nach gewerblichen und geschäftlichen Grundstücken eher gering. Die Nachfrage hier ist bereits das zweite Jahr in Folge zurückgegangen.

## 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 leicht angestiegen.

Grundstücksart	durchschnittliche Grundstücksgrößen (m <sup>2</sup> )				
	2015	2016	2017	2018	2019
Individueller Wohnungsbau	583	678	810	846	<b>850</b>
Mehrfamilienhäuser	600	681	859	830	<b>596</b>
gewerbliche Grundstücke	4619	2157	3903	3206	<b>1037</b>

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

### 5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2019 wurden 93 Kaufverträge über selbständige Wohnbaugrundstücke (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, ohne Zukäufe) abgeschlossen. Das ist ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um 11 Kauffälle. Das Preisniveau bewegt sich in den Stadtlagen (Finsterwalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) zwischen 10,00 €/m<sup>2</sup> und 52,00 €/m<sup>2</sup>, in den ländlichen Gebieten zwischen 5,00 €/m<sup>2</sup> und 46,00 €/m<sup>2</sup>. In den nach 1991 neu erschlossenen Wohngebieten wurden im Jahr 2019 wieder 14 Kauffälle registriert, das Preisniveau liegt zwischen 23,00 €/m<sup>2</sup> und 47,00 €/m<sup>2</sup>. Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über das Preisniveau und die Preisentwicklung der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau.

#### Stadtlage (ohne neue Wohngebiete)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
2015	22	Ø <b>29,00</b> (15,00 – 60,00)	Ø <b>26 400</b> (8 300 – 62 600)	Ø <b>936</b> (258 – 1 500)
2016	25	Ø <b>31,00</b> (7,00 – 77,00)	Ø <b>32 800</b> (10 000 – 100 200)	Ø <b>1 184</b> (160 – 2 950)
2017	24	Ø <b>35,00</b> (19,00 – 84,00)	Ø <b>28 300</b> (10 000 – 66 000)	Ø <b>869</b> (293 – 1 633)
2018	19	Ø <b>28,00</b> (14,00 – 52,00)	Ø <b>26 200</b> (10 000 – 58 9000)	Ø <b>1 015</b> (291 – 2 105)
<b>2019</b>	<b>27</b>	Ø <b>29,00</b> (10,00 – 52,00)	Ø <b>28 000</b> (4 600 – 72 9000)	Ø <b>955</b> (385 – 1 389)

### Ländliche Gebiete (ohne neue Wohngebiete)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
2015	19	Ø <b>10,00</b> (5,00 – 23,00)	Ø <b>10 000</b> (3 200 – 20 700)	Ø <b>1 020</b> (464 – 1 528)
2016	31	Ø <b>12,00</b> (5,00 – 26,00)	Ø <b>13 100</b> (2 000 – 35 000)	Ø <b>1 070</b> (353 – 2 742)
2017	32	Ø <b>12,00</b> (5,00 – 30,00)	Ø <b>13 500</b> (3 400 – 47 500)	Ø <b>1 100</b> (500 – 1 865)
2018	37	Ø <b>13,00</b> (5,00 – 42,00)	Ø <b>15 400</b> (5 400 – 35 000)	Ø <b>1 230</b> (308 – 3 060)
<b>2019</b>	<b>52</b>	Ø <b>13,00</b> (5,00 – 46,00)	Ø <b>13 800</b> (1 300 – 30 400)	Ø <b>1 114</b> (162 – 2 770)

### Neu erschlossene Wohngebiete

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
2015	10	Ø <b>22,00</b> (10,00 – 29,00)	Ø <b>18 500</b> (4 000 – 43 300)	Ø <b>825</b> (255 – 1 733)
2016	9	Ø <b>23,00</b> (16,00 – 47,00)	Ø <b>19 500</b> (10 400 – 53 000)	Ø <b>805</b> (580 – 1 131)
2017	11	Ø <b>33,00</b> (13,00 – 48,00)	Ø <b>37 400</b> (12 400 – 89 000)	Ø <b>1 056</b> (624 – 1 977)
2018	26	Ø <b>38,00</b> (13,00 – 54,00)	Ø <b>33 400</b> (11 300 – 60 200)	Ø <b>888</b> (260 – 1 842)
<b>2019</b>	<b>14</b>	Ø <b>37,00</b> (23,00 – 47,00)	Ø <b>30 100</b> (17 600 – 45 000)	Ø <b>812</b> (581 – 1 179)

Die Gesamtkaufpreise sind in den Stadtlagen angestiegen, in den ländlichen Gebieten gleich geblieben und neu erschlossenen Wohngebieten dagegen leicht rückläufig.

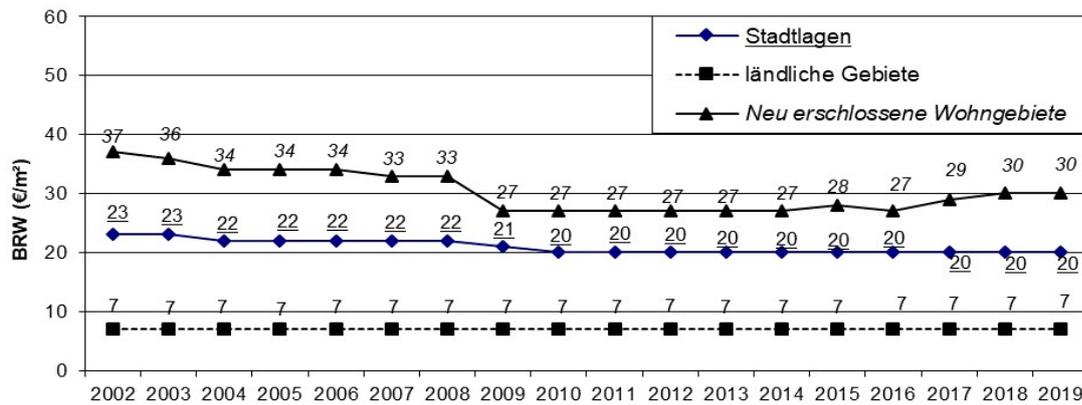
Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen zeigen in allen Gebieten eine rückläufige Tendenz.

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

Die Anzahl der Kauffälle ist in den Stadtlagen leicht und in den Dorfgebieten erheblich angestiegen, wogegen in den neuen Wohngebieten die Anzahl wieder 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 Jahr 2018 war die Anzahl der Kaufverträge mit 26 mehr als doppelt so hoch wie im Jahr 2017. Im Berichtsjahr ist wieder ein leichter Rückgang zu verzeichnen

Das nachfolgende Diagramm veranschaulicht die Unterschiede im BRW-Niveau in den verschiedenen Wohnlagen und deren Entwicklung seit 2002.



Das Diagramm zeigt anschaulich, dass das BRW-Niveau insgesamt im Landkreis Elbe-Elster seit vielen Jahren konstant ist. Nur in den Neuen Wohngebieten war in den vergangenen zwei Jahren 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.

Im Berichtsjahr waren bei drei BRW-Zonen höhere und bei zwei Zonen niedrigere Bodenrichtwerte als im Vorjahr zu verzeichnen. Alle Bodenrichtwerte wurden erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG ermittelt.

Ort	Lage	BRW 31.12.2017 [€/m²]	BRW 31.12.2018 [€/m²]	BRW 31.12.2019 [€/m²]	wertbeeinflussende Merkmale
Bad Liebenwerda	„Bergstraße“	35	35	35	WA I GRZ 0,4
Bad Liebenwerda	„Feldstraße“ – NEU -		43	43	WR
Elsterwerda	„Gartenstadt“	30	30	32	WA I-II GRZ 0,4
Elsterwerda	„Horstweg“	30	30	30	WA I GRZ 0,4
Falkenberg	„Rothsteinslache“	30	30	32	WA I GRZ 0,4
Finsterwalde	„Drößiger Straße“	30	30	30	WA II GRZ 0,4
Herzberg	„Grochwitz Linse“	50	50	48	WA I-II GRZ 0,3
Herzberg	„Am Finkenherd“	30	30	30	WA o I-II
Herzberg	„Büdinger Bogen“	49	50	48	WR
Lichterfeld	„Am Sandberg“	24	24	24	WA I GRZ 0,3
Mahdel	„Am Hirtenfeld“	17	17	17	WA I GRZ 0,3
Massen	„Poststraße“	22	25	25	WA I GRZ 0,4
Prösen	„Am Fuchsberg“	28	28	30	WA II GRZ 0,4
Schlieben	„Kniebuschweg“	28	25	25	WA I GRZ 0,4
Schmerkendorf	„Große Wiese“	15	15	15	WA
Schönewalde	„Am Grünen Weg“	23	23	23	WS II GRZ 0,2
Uebigau	„Gartenstraße-Nord“	23	23	23	WA I GRZ 0,4
Zeischa	„Am Holzplan“	24	24	24	WA I GRZ 0,4

(Veränderungen zum Vorjahr rot dargestellt).

### 5.2.2 Bodenpreisindexreihen

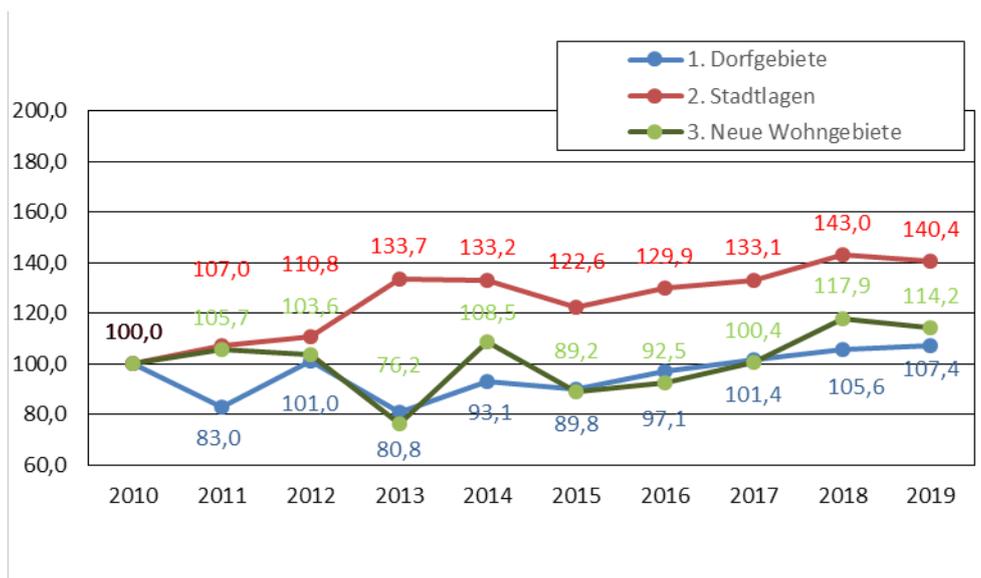
Die zeitlich bedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt werden durch Bodenpreisindexreihen erfasst. Die Indexreihen wurden in diesem Jahr fortgeführt.

(Jahr 2010 = 100).

Der Stichprobenumfang der Indexreihe 1 für die **Dorfgebiete** umfasst 559 Kauffälle aus den Jahren 2000 bis 2019. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Bauflächen zwischen 150 und 2000 m<sup>2</sup>, welche erschließungsbeitragsfrei nach BauGB oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind.

Der Stichprobenumfang der Indexreihe 2 für die **Stadtlagen** umfasst 348 Kauffälle aus den Jahren 2000 bis 2019. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Bauflächen zwischen 150 und 1200 m<sup>2</sup>, welche erschließungsbeitragsfrei nach BauGB oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind.

Der Stichprobenumfang der Indexreihe 3 für die **Neuen Wohngebiete** umfasst 166 Kauffälle aus den Jahren 2000 bis 2019. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Bauflächen zwischen 150 und 1200 m<sup>2</sup>, welche erschließungsbeitragsfrei nach BauGB oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind.



### 5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Geschosswohnungsbau findet im Landkreis Elbe-Elster praktisch nicht statt. Daher kann an dieser Stelle zum Teilmarkt „Bauland für Geschosswohnungsbau“ keine Auswertung vorgenommen werden.

### 5.4 Bauland für Gewerbe

In der automatisiert geführten Kaufpreissammlung (AKS) wurden im Jahr 2019 insgesamt nur 8 Kaufverträge für gewerbliche bzw. geschäftliche Nutzung erfasst. 5 Kaufverträge hiervon sind Kauffälle für selbständig bebaubare baureife Baugrundstücke (ohne ungewöhnliche Verhältnisse).

### 5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
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)
<b>2019</b>	<b>5</b>	Ø 4,50 (2,40 – 7,50)	Ø 19 300 (4 500 – 68 000)	Ø 4 100 (1 300 – 12 400)

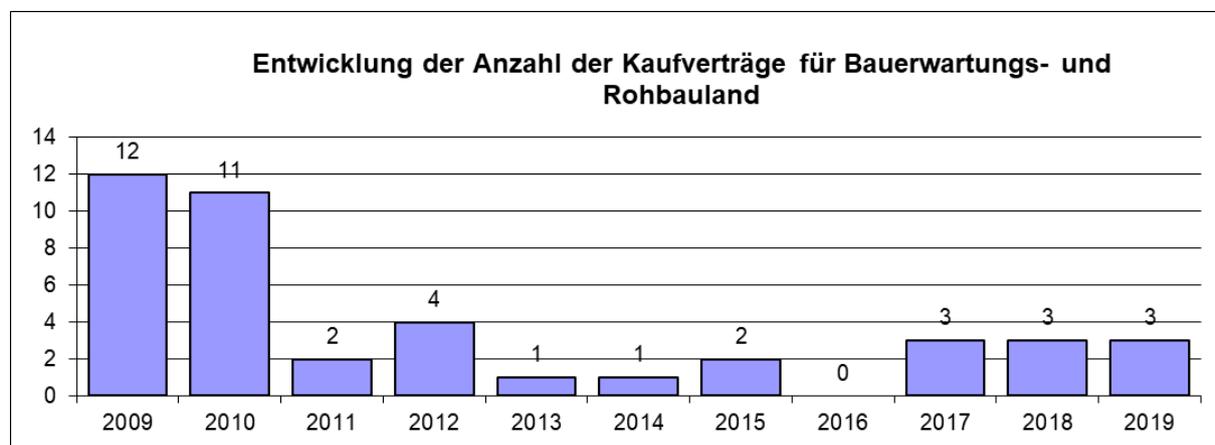
Im Berichtsjahr ist auffällig, dass sich die rückläufige Tendenz von 2018 bei der Anzahl der Kauffälle weiter fortgesetzt hat.

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

Die Kaufpreise je m<sup>2</sup> sind in diesem Jahr ebenfalls zurückgegangen.

### 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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



Um eine Aussage zu Bauerwartungsland und Rohbauland treffen zu können, wurden alle auswertbaren Kauffälle seit 2009 ausgewertet.

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

	Anzahl der Kauffälle 2009-2019	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweils angrenzenden Bodenrichtwert	
			angrenzender BRW ist erschließungsbeitragspflichtig	angrenzender BRW ist erschließungsbeitragsfrei
Bauerwartungsland	21	Ø <b>1,57</b> (0,60 – 6,00)	Ø <b>16 %</b> (16 - 18 %)	Ø <b>24 %</b> (4 – 61 %)
Rohbauland	22	Ø <b>6,88</b> (0,65 – 16,00)	<b>k. A.</b>	Ø <b>42 %</b> (12 – 91 %)

## 5.6 Sonstiges Bauland

### 5.6.1 Bauflächen im Außenbereich

Seit 2017 wurden **14** auswertbare Kauffälle für Bauflächen im Außenbereich registriert. Hier handelt es sich überwiegend um Flächen für landwirtschaftliche Bebauung bzw. Zukäufe zu landwirtschaftlichen Betrieben oder Hausgrundstücken im Außenbereich. Die durchschnittlichen Kaufpreise und die Abhängigkeit vom angrenzenden Bodenrichtwert sind in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweils angrenzenden Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)
2015-2017	16	Ø <b>4,61</b> (1,00 – 9,00)	Ø <b>40 %</b> (17 - 64 %)
2016-2018	11	Ø <b>6,00</b> (3,00 – 13,00)	Ø <b>51 %</b> (22 - 100 %)
<b>2017-2019</b>	<b>14</b>	Ø <b>6,90</b> (1,00 – 15,00)	Ø <b>51 %</b> (12 - 100 %)

## 5.7 Erbbaurechte

Bei der Bestellung von Erbbaurechten werden vertraglich Erbbauzinsen vereinbart.

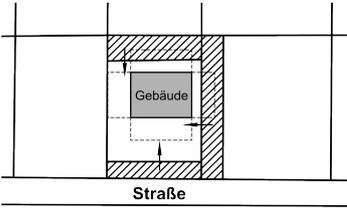
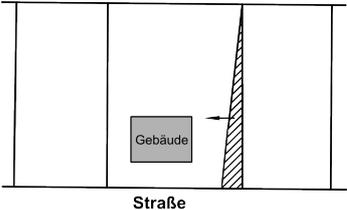
Bei den in den vergangenen Jahren abgeschlossenen Erbbaurechtsverträgen für **Wohngrundstücke** variieren die Zinssätze zwischen **3,0 % und 5,0 %** bei einer Laufzeit von überwiegend 99 Jahren.

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. 2019 wurden 5 Verträge zu Erbbaurechten registriert, nachdem 2018 nur ein Vertrag und 2017 3 Verträge vorgelegt wurden.

Dieser Teilmarkt ist ohne größere Bedeutung im Landkreis Elbe-Elster.

## 5.8 Sonderauswertungen

### 5.8.1 Arrondierungsflächen

Arrondierung der unselbständigen Teilfläche	Flächenspanne [m <sup>2</sup> ] Anzahl der Kaufverträge (2015-2019)	Preisspanne Durchschnitt % vom Bodenrichtwert (Spanne %)	Beispiel
Teilfläche die baurechtlich notwendig ist	≤ 100 106	1,00 – 35,00 <b>Ø 101</b> (8 - 250)	
	> 100 92	1,00 – 69,00 <b>Ø 93</b> (20 – 150)	
Teilfläche, die als Funktionsfläche oder der Verbesserung des Grenzverlaufs dient (keine Unterscheidung nach der Lage)	≤ 100 32	1,00 – 50,00 <b>Ø 92</b> (5 – 200)	
	> 100 32	1,00 – 45,00 <b>Ø 82</b> (19 – 161)	
Teilfläche, die baurechtlich nicht notwendig ist, aber rechtlich Bauland ist (Fläche, die die bauliche Ausnutzbarkeit erhöht)	≤ 100 11	0,50 – 30,00 <b>Ø 65</b> (10 – 110)	z. B. für Anbauten an bestehende Gebäude, Nebengebäude, Wintergarten
	> 100 45	1,00 – 40,00 <b>Ø 82</b> (11 – 188)	

## 6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Der Landkreis Elbe-Elster ist ländlich strukturiert.

Landwirtschaftsflächen nehmen einen Anteil von rd. 51 % (rd. 970 km<sup>2</sup>) und Waldflächen einen Anteil von rd. 36 % (rd. 680 km<sup>2</sup>) an der Gesamtfläche des Landkreises ein.

Im Jahr 2019 wurden in **501** Fällen land- und forstwirtschaftliche Flächen veräußert. Dies ist ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um etwa 8 %. Die dabei veräußerte Fläche betrug 2 454 ha. Hierbei wurde ein Geldumsatz von etwa 11,9 Mio € erzielt.

43 Kauffälle hiervon wurden für den Neubau bzw. Erweiterung von Straßen, Geh- und Radwegen u. a. durch die öffentliche Hand getätigt. Das sind 11 Kauffälle weniger als im Vorjahr.

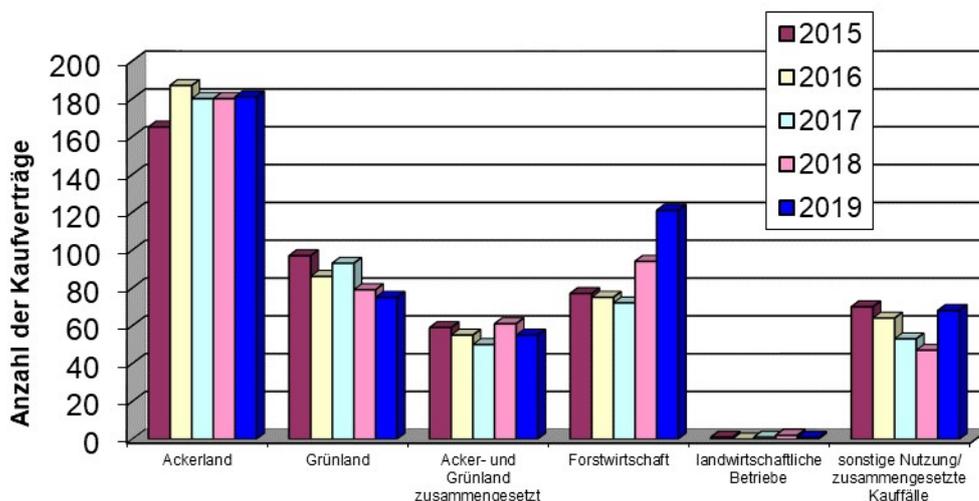
Aufgrund der Umsetzung des Ausgleichsleistungsgesetzes wurde im Jahr 2019 kein Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen getätigt (2018 – 3 Verkäufe).

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	2017		2018		2019	
	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %
Ackerland	180	38	180	39	<b>181</b>	36
Grünland	86	16	79	17	<b>75</b>	15
Acker- und Grünland / zusammengesetzt	55	13	61	14	<b>55</b>	11
Dauerkulturen	2	0 (0,5)	0		<b>1</b>	0 (0,2)
Forstwirtschaft	75	17	94	20	<b>121</b>	24
landw. Hofstellen	0		2	0 (0,4)	<b>1</b>	0 (0,2)
Sonstige/zusammengesetzte Verkäufe	62	15	47	10	<b>67</b>	14
Summe	449	100	463	100	<b>501</b>	100

### Veränderung der Erwerbsvorgänge im Vergleich zu den Vorjahren



## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

### 6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

#### 6.2.1.1 Ortsferne landwirtschaftliche Flächen

Im Berichtsjahr wurden im Landkreis Elbe-Elster 84 Kauffälle von Ackerflächen und 27 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.

	2017		2018		2019	
	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
AZ <=40	59	0,54	72	0,56	<b>76</b>	<b>0,57</b>
AZ 41-60	5	0,59	10	0,74	<b>6</b>	<b>0,63</b>
AZ 61-80	1	1,04	5	0,73	<b>2</b>	<b>1,00</b>
AZ >=81	2	1,23	1	1,00	-	-
GZ <=40	28	0,36	17	0,38	<b>25</b>	<b>0,46</b>
GZ 41-60	5	0,37	3	0,38	<b>2</b>	<b>0,42</b>
GZ >=61	-	-	-	-	-	-

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

Die durchschnittlichen Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> für Ackerland und Grünland sind im Berichtsjahr insgesamt relativ konstant geblieben. Dennoch sind im Landkreis Elbe-Elster zwei der sieben regionalen Bodenrichtwerte für Ackerland zum Stichtag 31.12.2019 angestiegen, aber auch drei BRW zurückgegangen. Bei den Bodenrichtwerten für Grünland sind zum 31.12.2019 drei Bodenrichtwerte angestiegen und einer zurückgegangen. (Die Bodenrichtwerte können im Internet abgerufen werden, siehe 10.1).

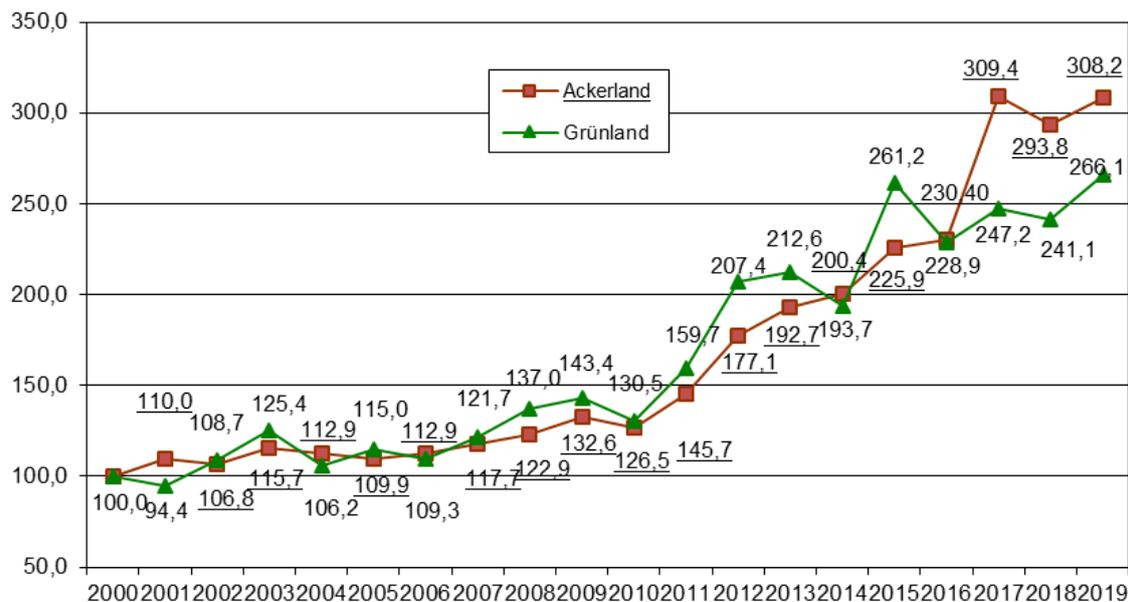
### 6.2.1.2 Ortsnahe landwirtschaftliche Flächen

In den vergangenen Jahren wurden Kauffälle für Acker- und Grünland ausgewertet, die sich in unmittelbarer Ortsrandlage befinden. Hierbei wurden nur Kauffälle über 1000 m<sup>2</sup> berücksichtigt, um eine Gartennutzung weitestgehend auszuschließen. Anhand von 31 Kauffällen für Ackerland und 16 Kauffällen für Grünland aus den Jahren 2018/19 wurden folgende Kaufpreise festgestellt.

		Anzahl der Kauffälle	Flächengröße m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis (Kaufpreisspanne) €/m <sup>2</sup>	durchschnittlicher Anteil vom jeweiligen BRW
<b>2018/19</b>	<b>Ackerland</b>	<b>21</b>	1 000 bis 10 000 m <sup>2</sup>	<b>0,72</b> (0,46 – 2,50)	<b>1,5 fach</b>
		<b>10</b>	>10 000 m <sup>2</sup>	<b>0,88</b> (0,35 – 1,49)	<b>1,7 fach</b>
	<b>Grünland</b>	<b>16</b>	1 000 bis 23 000 m <sup>2</sup>	<b>0,58</b> (0,30 – 0,83)	<b>1,6 fach</b>
2017/18	Ackerland	21	1 000 bis 10 000 m <sup>2</sup>	0,71 (0,30 – 1,67)	1,5 fach
		15	>10 000 m <sup>2</sup>	0,78 (0,16 – 1,44)	1,7 fach
	Grünland	15	1 000 bis 24 000 m <sup>2</sup>	0,55 (0,14 – 0,83)	1,5 fach

## 6.2.2 Bodenpreisindexreihen

Die zeitlich bedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt werden durch Bodenpreisindexreihen erfasst. Aufgrund der hinreichend vorhandenen statistischen Werte konnten Indexreihen über die Entwicklung der Bodenwerte für Acker- bzw. Grünland ermittelt werden. 2000 (Basisjahr) = 100



Der Stichprobenumfang für diese Indexreihen basiert auf 2089 Kauffällen für Ackerland und 952 Kauffällen für Grünland aus dem Auswertzeitraum 2000 bis 2019. Die Selektion umfasste Kauffälle über Acker- und Grünlandflächen mit einer Größe von mehr als 2500 m<sup>2</sup>, Lage ortsfrem im Außenbereich.

## 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

### 6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

#### 6.3.1.1 Ortsferne forstwirtschaftliche Flächen

Verkäufe von reinen Waldflächen fanden im Jahr 2019 in 121 Fällen statt. Das sind 29 Verkäufe mehr als im Jahr 2018. 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 80 Erwerbsvorgänge registriert werden.

Im Berichtsjahr wurden drei 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 <sup>2</sup>	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis für Baumbestand (Kaufpreisspanne) €/m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis ohne Bestand (Kaufpreisspanne) €/m <sup>2</sup>
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		
<b>2019</b>	<b>80</b>	<b>0,45</b> (0,03 – 1,25)	<b>3</b>	<b>0,22</b> (0,16 – 0,35)	<b>0,32</b> (0,18 – 0,39)

Die zum Stichtag 31.12.2019 im Landkreis Elbe-Elster flächendeckend ermittelten Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen weisen in zwei von sieben Bodenrichtwertzonen im Vergleich zum Vorjahr eine steigende (um 0,04 – 0,05 €/m<sup>2</sup>) und in drei eine fallende (um 0,04 – 0,13 €/m<sup>2</sup>) Tendenz auf. Die weiteren Bodenrichtwerte sind konstant geblieben (siehe auch 10.1).

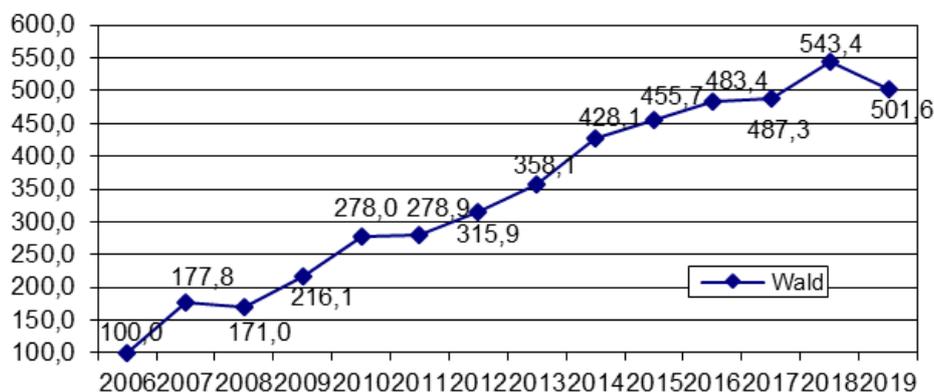
### 6.3.1.2 Ortsnahe forstwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2019 wurden nur 9 Kauffälle für Waldflächen abgeschlossen, die sich in unmittelbarer Ortsrandlage befinden. Daher wurde eine Auswertung über 3 Jahre vorgenommen. Hierbei wurden nur Kauffälle über 1000 m<sup>2</sup> berücksichtigt, um sonstige Nutzungen weitestgehend auszuschließen. Eine Abhängigkeit von der Flächengröße konnte nicht festgestellt werden.

	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (Kaufpreisspanne) €/m <sup>2</sup>	durchschnittlicher Anteil vom jeweiligen BRW
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
<b>2017-2019</b>	<b>22</b>	<b>0,62</b> (0,21 – 1,79)	<b>1,4 fach</b>

### 6.3.2 Bodenpreisindexreihen

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



Der Stichprobenumfang für diese Indexreihe basiert auf 987 Kauffällen für Waldflächen aus dem Auswertungszeitraum 2006 bis 2019. Die Selektion umfasste Kauffälle über Waldflächen (mit Bestand) mit einer Größe von mehr als 2500 m<sup>2</sup>, Lage ortsforn 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 Kaufpreisen und Preisspannen gegeben.

### Verkehrsflächen

Die öffentliche Hand erwirbt unter anderem Flächen, die für

#### Neubau und Erweiterung von Straßen, Radwegen und Gehwegen vorgesehen sind.

Lage <b>außerhalb</b> geschlossener Ortschaften (vorher land- und forstw. Flächen)	Auswerte- zeitraum	ortsforn		ortsnah	
		Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> (Spanne)	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> (Spanne)
Bundesstraßen und Radwege an Bundesstraßen	2017-2019	48	Ø <b>0,72</b> (0,30 – 1,60)	39	Ø <b>0,89</b> (0,28 – 2,00)
Sonstige Straßen, Radwege und Wege	2017-2019	26	Ø <b>0,58</b> (0,38 – 0,70)	14	Ø <b>0,72</b> (0,35 – 1,50)

Lage <b>innerhalb</b> geschlossener Ortschaften (vorher Bauland)	Auswerte- zeitraum	Anzahl der Kauffälle	Preisspanne Durchschnitt % vom Bodenrichtwert (Spanne %)
	2017-2019	48	1,00 – 30,00 € <b>58 %</b> (6 – 100 %)

### Rückständiger Grunderwerb (einschließlich Verkehrsflächenbereinigungsgesetz)

Lage	Auswertez Zeitraum	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> (Spanne)
Innenbereich der Städte	2017-2019	27	Ø <b>4,50</b> (0,50 – 8,20)
Innenbereich der Landgemeinden und Ortsteile	2017-2019	31	Ø <b>1,38</b> (0,50 – 3,00)
Außerhalb geschlossener Ortschaften	2017-2019	13	Ø <b>0,72</b> (0,20 – 1,60)

### Neubau und Erweiterung von Bahnanlagen

Lage	Auswertez Zeitraum	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> (Spanne)
Außerhalb geschlossener Ortschaften	2017-2019	25	Ø <b>0,59</b> (0,25 – 0,76)

### Schutzflächen an Deichen

Lage	Auswertez Zeitraum	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> (Spanne)
an Elbe und Elster	2017-2019	11	Ø <b>1,08</b> (0,10 – 2,00)

### Parkplätze

Für den **Neubau und die Erweiterung von Parkplätzen** wurden in den vergangenen Jahren Preise zwischen 10 % und 100 % (Ø **36 %**) vom angrenzenden Bodenrichtwert gezahlt (2019 keine auswertbaren Kauffälle).

### Sportplatzflächen

Für öffentliche Sport- und Spielplätze wurden in den vergangenen Jahren durch die öffentliche Hand Preise zwischen 10 % und 60 % (Ø **24 %**) vom angrenzenden Bodenrichtwert gezahlt (2018 und 2019 keine Kauffälle)

## 7.2 Gartenland

Für Gartenland wurden im Landkreis Elbe-Elster im Berichtszeitraum 72 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. Zur Auswertung wurde die Flächengröße auf 2000 m<sup>2</sup> begrenzt.

Unterschiede zwischen Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten im Außenbereich konnten bei den Stadtlagen und auch bei 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 75 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2018 und 2019 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 zurückgegangen.

Lage	Auswertungszeitraum	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweils angrenzenden Bodenrichtwert
Stadtlage	2017-2018	23	Ø 4,40 (1,00 – 15,00)	Ø 598 (24 – 1 465)	Ø 17 % (4 – 41 %)
	<b>2018-2019</b>	<b>22</b>	<b>Ø 4,30</b> (1,00 – 15,00)	<b>Ø 439</b> (11 – 1 465)	<b>Ø 18 %</b> (4 – 41 %)
Ländliche Gebiete	2017-2018	51	Ø 2,50 (0,50 – 8,00)	Ø 675 (70 – 1 713)	Ø 31 % (4 – 100 %)
	<b>2018-2019</b>	<b>53</b>	<b>Ø 2,30</b> (0,50 – 8,00)	<b>Ø 614</b> (28 – 1 869)	<b>Ø 31 %</b> (4 – 100 %)

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

In der aktuellen Auswertung wurden 35 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2018 und 2019 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 im Außenbereich der Stadtlagen erheblich angestiegen und in den ländlichen Gebieten gleich geblieben.

Lage	Auswertungszeitraum	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
Außenbereich der Städte	2017-2018	27	Ø 2,70 (0,30 – 6,80)	Ø 824 (278 – 1 922)
	<b>2018-2019</b>	<b>20</b>	<b>Ø 3,40</b> (0,50 – 8,00)	<b>Ø 713</b> (79 – 1 503)
Außenbereich der ländlichen Gebiete	2017-2018	12	Ø 1,80 (0,35 – 3,45)	Ø 700 (58 – 1 253)
	<b>2018-2019</b>	<b>15</b>	<b>Ø 1,80</b> (0,38 – 3,00)	<b>Ø 847</b> (140 – 1 536)

### 7.3 Abbauand

Im Jahr 2019 wurden in der Kaufpreissammlung für den Landkreis Elbe-Elster 10 Kaufverträge (2018 – 8 Verträge und 2017 – 13 Verträge) über Abbauand registriert. Hierbei handelt es sich ausschließlich um den Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Flächen für eine Inanspruchnahme durch **Kiesabbau**. Es ist ersichtlich, dass die Kaufpreise je m<sup>2</sup> im Vergleich zu den Vorjahren stetig ansteigen. Der Durchschnitt der 10 Kaufpreise im Jahr 2019 beträgt rd. **2,25 €/m<sup>2</sup>**.

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

Die Größe der veräußerten Flächen lag zwischen 2 418 m<sup>2</sup> und 292 802 m<sup>2</sup>.

Die Kaufpreisspanne für diese Flächen lag zwischen 0,60 €/m<sup>2</sup> und 2,85 €/m<sup>2</sup>.

Auswertezeitraum	Anzahl der Kauffälle (Bodenschatz Kiese und Kiessande)	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
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)
<b>2017 bis 2019</b>	<b>31</b>	<b>Ø 1,80</b> <b>(0,60 – 2,85)</b>	<b>Ø 145 000</b> <b>(2 418 – 292 802)</b>

### 7.4 Wasserflächen

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

	Anzahl der Kauffälle (Jahr des Verkaufs)	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
Private Gräben	<b>17</b> (2017 - 2019)	Ø <b>0,26</b> (0,03 – 1,20)	Ø <b>1973</b> (105 – 14 660)
Teiche für Freizeitnutzung	<b>5</b> (2016 - 2018)	Ø <b>0,38</b> (0,04 – 0,67)	Ø <b>8 800</b> (700 – 19 500)
Teiche für Fischerei	<b>2</b> (2010)	Ø <b>0,75</b>	k. A

## 7.5 Erneuerbare Energien

### 7.5.1 Flächen für Windenergieanlagen

Im Berichtsjahr 2019 wurden im Landkreis Elbe-Elster **keine** Verträge registriert, bei denen Grundstücke für den Bau von Windenergieanlagen erworben wurden. Im Jahr 2018 wurden nur 2 und in den Jahren davor seit 2014 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 €/m<sup>2</sup> und 5,00 €/m<sup>2</sup>

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

*(keine Veränderungen zum MB 2018)*

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

### 7.5.2 Flächen für Solar- bzw. Photovoltaikanlagen

Im Berichtsjahr 2019 ist im Landkreis Elbe-Elster nur einer, seit 2012 insgesamt nur 7 Verträge registriert worden (2011 – 12 Verträge), bei dem Grundstücke für den Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen erworben wurden. Somit werden der Auswertung Verträge aus den vergangenen Jahren seit 2009 zugrunde gelegt. Die veräußerten Grundstücke befinden sich überwiegend im Geltungsbereich von Bebauungsplänen für Gewerbegebiete, z. T. aber auch im Außenbereich der jeweiligen Gemeinde. Die veräußerte Flächengröße der Kaufverträge beträgt zwischen 1 200 m<sup>2</sup> und 478 000 m<sup>2</sup>. Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße ist nicht erkennbar.

Lage	Anzahl der Kauffälle 2009 – 2019	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Gesamtumsatz 2009 – 2019 €
Gewerbegebiet bzw. Industriepark	<b>15</b>	<b>Ø 4,40</b> (3,00 – 7,60)	<b>Ø 98 300</b> (1202 – 477 849)	<b>8 459 000</b>
Außenbereich	<b>9</b>	<b>Ø 3,36</b> (0,92 – 6,02)	<b>Ø 38 400</b> (2 152 – 108 830)	<b>827 000</b>
gesamt	<b>24</b>	<b>Ø 4,00</b> (0,92 – 7,60)	<b>Ø 76 000</b> (1 202 – 477 849)	<b>9 286 000</b>

## 7.6 Unland/Ödland

Im Berichtsjahr 2019 sind im Landkreis Elbe-Elster fünf auswertbare Verträge registriert worden, bei denen Unland/Ödland veräußert wurde. Somit erfolgt hier eine Auswertung über die letzten drei Jahre.

Auswertezeitraum	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweiligen Bodenrichtwert (A)
<b>2017-2019</b>	<b>10</b>	<b>Ø 0,31</b> (0,08 – 0,50)	<b>Ø 7 099</b> (400 – 18 660)	<b>Ø 62 %</b> (17 % - 111 %)

## 8. Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Im Jahr 2019 wurden 655 bebaute Grundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von etwa 201 ha und einem Geldumsatz von etwa 58 Mio. €.

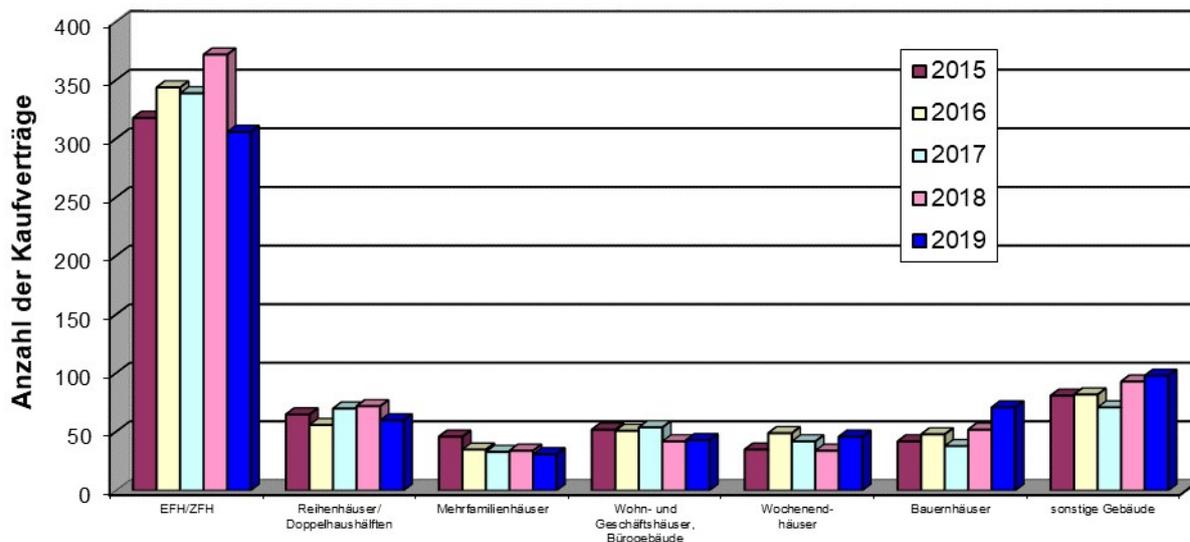
Die bebauten Grundstücke werden nach der Art ihrer baulichen Nutzung unterteilt.

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. €	
	2019	Vorjahr	2019	Vorjahr	2019	Vorjahr
Freistehende Ein und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)	<b>306</b>	372	<b>58,8</b>	67,5	<b>24,0</b>	24,1
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	<b>60</b>	72	<b>6,2</b>	5,7	<b>4,0</b>	3,7
Mehrfamilienhäuser	<b>31</b>	34	<b>9,3</b>	11,2	<b>6,2</b>	6,4
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	<b>43</b>	42	<b>9,5</b>	18,9	<b>8,1</b>	39,3
Bauernhäuser (z. B. Drei- und Vierseitenhöfe)	<b>71</b>	52	<b>30,4</b>	32,0	<b>4,0</b>	2,7
Wochenendhäuser	<b>46</b>	34	<b>5,2</b>	3,0	<b>1,2</b>	0,9
Sonstige Gebäude (z. B. Lager-, Produktions- und Verkaufsgebäude)	<b>98</b>	93	<b>81,9</b>	52,1	<b>10,5</b>	6,5
Summe	<b>655</b>	699	<b>201,2</b>	190,3	<b>57,9</b>	83,6

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 Rückgang zu verzeichnen ist. Während auch die Anzahl der Kauffälle bei Reihenhäusern/ Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäusern zurückgegangen ist, ist bei Wochenendhäusern und Bauernhäusern 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 2019 wurden 167 auswertbare Kaufverträge über selbständige mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke (ab 20 000 € Gesamtkaufpreis) abgeschlossen.

[Unter 20 000 € Gesamtkaufpreis wurden 19 Kaufverträge über unsanierte Ein- und Zweifamilienhäuser registriert, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 11 200 € (3 000 € - 18 000 €) und einer durchschnittlichen Fläche von 1 033 m<sup>2</sup> (162 m<sup>2</sup> - 2 142 m<sup>2</sup>)].

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

Gebäudeart	Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
Freistehende Einfamilienhäuser	Stadtlage	<b>53</b>	<b>Ø 96 700</b> (20 000 bis 229 000)	Ø 1 126 (371 – 2 560)
	Ländliche Gebiete	<b>101</b>	<b>Ø 83 000</b> (20 000 bis 289 000)	Ø 1 216 (234 – 2 833)
Zweifamilienhäuser	Stadtlage	<b>6</b>	<b>Ø 83 600</b> (75 000 bis 270 000)	Ø 1 443 (437 – 2 198)
	Ländliche Gebiete	<b>7</b>	<b>Ø 59 400</b> (20 000 – 115 000)	Ø 1 110 (410 – 1 275)

Die Preisentwicklung zeigt in den letzten Jahren immer leichte Schwankungen. Im Berichtsjahr sind die Gesamtkaufpreise für Einfamilienhäuser das zweite Jahr in Folge angestiegen. Bei Zweifamilienhäusern sind die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls gestiegen.

Gebäudeart	durchschnittliche Gesamtkaufpreise (€)				
	[Anzahl der Kauffälle]				
	2015	2016	2017	2018	2019
Freistehende Einfamilienhäuser	61 700 [196]	62 700 [203]	79 400 [184]	80 600 [182]	<b>87 700</b> [154]
Zweifamilienhäuser	70 700 [12]	80 900 [12]	93 600 [13]	90 400 [23]	<b>104 400</b> [13]

#### 8.2.1.2 Wohnflächenpreise selbständig bebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

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

Für das Berichtsjahr lagen 117 Kauffälle für selbständig bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke vor, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten.

Danach werden Ein- und Zweifamilienhäuser statistisch gesehen mit einer Wohnfläche von 121 m<sup>2</sup> zu einem Preis von 727,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche veräußert (siehe hierzu nachfolgende Tabellen). Wertbestimmende Merkmale für die Preisbildung sind hierbei das Alter und der Zustand der Immobilie.

Jahr der Auswertung	Lage	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
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)	700 (221 – 2 449)
2019	Stadtlage	<b>41</b>	<b>123</b> (65 – 220)	<b>803</b> (208 – 1 545)
	Ländliche Gebiete	<b>76</b>	<b>120</b> (55 – 254)	<b>686</b> (125 – 1 943)
	gesamt	<b>117</b>	<b>121</b> (55 – 254)	<b>727</b> (125 – 1 943)

In Abhängigkeit vom Baujahr ergibt sich bei den Gesamtkaufpreisen und den Wohnflächenpreisen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke nachfolgendes Bild (Datenumfang: insgesamt 203 Kauffälle von **2018 und 2019**).

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Baujahr	Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	
			Durchschnittlicher Kaufpreis (Kaufpreisspanne) in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Durchschnittliche Gesamtkaufpreise in €
<1901	<b>13</b>	1892	<b>519,00</b> (208,00 – 1 059,00)	<b>60 400,00</b>
1901-1948	<b>102</b>	1929	<b>597,00</b> (250,00 – 1 739,00)	<b>74 500,00</b>
1949-1970	<b>31</b>	1957	<b>689,00</b> (250,00 – 1 250,00)	<b>80 500,00</b>
1971-1990	<b>39</b>	1980	<b>932,00</b> (300,00 – 1 934,00)	<b>113 300,00</b>
> 1990	<b>18</b>	2001	<b>1 302,00</b> (750,00 – 2 449,00)	<b>152 000,00</b>

### 8.2.1.3 Wohnflächenpreise selbständig bebauter Einfamilienhausgrundstücke in Abhängigkeit von Baujahr und Modernisierung

In der nachfolgenden Tabelle sind 210 ausgewertete Kaufverträge von Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren **2017 bis 2019** eingegangen.

Baujahr	Modernisierung	Lage	Anzahl der Kauffälle	mittlere Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup> (Spanne)	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup> (Spanne)	mittlerer Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup> (Spanne)
vor 1950	Keine	Stadtlagen	10	807 (437 – 1 275)	134 (90 – 180)	<b>255</b> (22 – 478)
		Ländliche Gebiete	37	1 243 (436 – 2 500)	126 (66 – 240)	<b>307</b> (97 – 576)
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	Stadtlagen	36	1 217 (207 – 2 902)	146 (90 – 225)	<b>750</b> (124 – 1 596)
		Ländliche Gebiete	31	1 370 (457 – 2 528)	131 (70 – 270)	<b>601</b> (251 – 1 144)
1950 bis 1979	Keine	Stadtlagen	7	920 (495 – 1975)	94 (65 – 106)	<b>465</b> (184 – 890)
		Ländliche Gebiete	22	1 091 (530 – 1 980)	131 (75 – 251)	<b>457</b> (154 – 962)
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	Stadtlagen	9	1 228 (649 – 2 477)	118 (78 – 168)	<b>901</b> (379 – 1 232)
		Ländliche Gebiete	15	1 298 (343 – 3 145)	123 (100 – 178)	<b>827</b> (451 – 1 617)
1980 bis 1990	keine	Stadtlagen	4	2 166 (680 – 3 840)	144 (105 – 225)	<b>741</b> (383 – 1 130)
		Ländliche Gebiete	6	1 527 (808 – 3 100)	124 (100 – 140)	<b>685</b> (552 – 1 177)
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	Stadtlagen	3	766 (551 – 943)	107 (90 – 120)	<b>945</b> (623 – 1 226)
		Ländliche Gebiete	7	1 239 (790 – 1 882)	134 (75 – 230)	<b>1 076</b> (681 – 1 890)
1991 bis 2004	keine	Stadtlagen	10	1 027 (625 – 2 278)	139 (60 – 180)	<b>978</b> (651 – 1 654)
		Ländliche Gebiete	9	1 522 (592 – 2 528)	127 (55 – 223)	<b>1 241</b> (763 – 1 777)
ab 2005	keine	Stadtlagen	1			
		Ländliche Gebiete	3	1 029 (592 – 1 881)	107 (100 – 115)	<b>1 327</b> (755 – 2 368)

### 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.gutachterausschuss-bb.de](http://www.gutachterausschuss-bb.de)

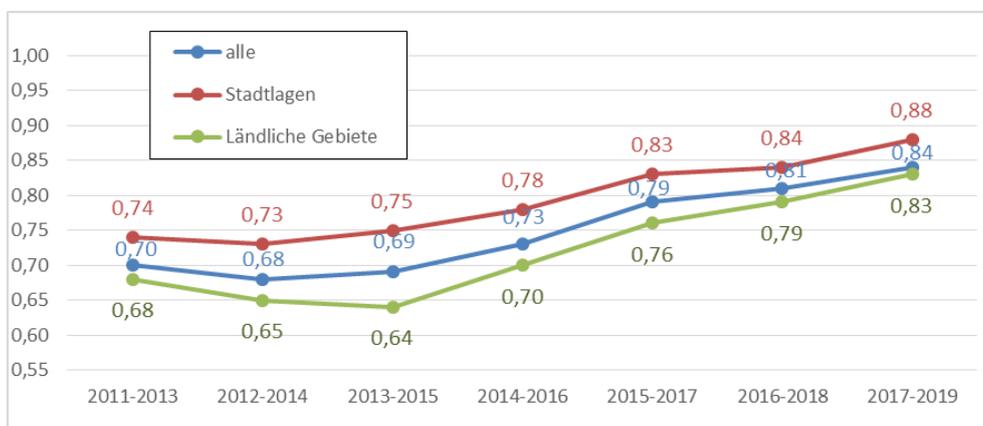
Diese Richtlinie wurde im Marktbericht 2013 erstmalig verwendet.

Für die aktuellen Auswertungen werden Kaufpreise aus den Jahren **2017 bis 2019** zugrunde gelegt.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser konnten 212 Kauffälle nach diesem Modell ausgewertet werden.

Der **durchschnittliche** Sachwertfaktor beträgt **unabhängig** von Sachwert, Bodenwert oder Lage im Landkreis Elbe-Elster **rd. 0,84**.

Die **Entwicklung der Sachwertfaktoren** für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 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.



Aus den 73 ausgewerteten Kauffällen aus dem Jahr **2019** ergibt sich ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von **rd. 0,91**

Für die folgende Auswertung wurden die 212 ausgewerteten Kauffälle aus den Jahren **2017 bis 2019** herangezogen.

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

Bau- jahres- klasse	Lage			
	Stadtlagen		Ländliche Gebiete	
	Anzahl der Kauffälle	Ø Sachwertfaktor (Spanne)	Anzahl der Kauffälle	Ø Sachwertfaktor (Spanne)
vor 1980	61	<b>0,90</b> (0,50 – 1,53)	111	<b>0,84</b> (0,44 – 1,26)
1980 - 1994	9	<b>0,77</b> (0,45 – 1,11)	13	<b>0,71</b> (0,45 – 1,08)
1995 - 2004	3	<b>0,70</b> (0,57 – 0,85)	11	<b>0,87</b> (0,52 – 1,19)
ab 2005	0	-	4	<b>0,77</b> (0,51 – 1,26)
gesamt	73	<b>0,88</b>	139	<b>0,83</b>

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

Sachwerte	Lage					
	Stadtlagen		Ländliche Gebiete		gesamter Landkreis	
	Anzahl der Kauffälle (Ø Sachwert)	Ø Sachwert- faktor (Spanne)	Anzahl der Kauffälle (Ø Sachwert)	Ø Sachwert- faktor (Spanne)	Anzahl der Kauffälle (Ø Sachwert)	Ø Sachwert- faktor (Spanne)
< 50 000 €	2 (47 200 €)	-	24 (41 200 €)	<b>0,81</b> (0,49 – 1,26)	26 (41 700 €)	<b>0,79</b> (0,49 – 1,26)
50 000 € - 100 000 €	29 (75 800 €)	<b>0,91</b> (0,55 – 1,40)	47 (74 900 €)	<b>0,84</b> (0,52 – 1,27)	76 (75 200 €)	<b>0,87</b> (0,52 – 1,27)
> 100 000 €	42 (169 000 €)	<b>0,87</b> (0,45 – 1,53)	68 (166 500 €)	<b>0,82</b> (0,45 – 1,41)	110 (167 400 €)	<b>0,84</b> (0,45 – 1,26)

### 8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

#### 8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

##### 8.3.1.1 Gesamtkaufpreise

Im Jahr 2019 wurden 41 auswertbare Kaufverträge über Grundstücke abgeschlossen, die mit Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften bebaut sind (ab 20 000 € Gesamtkaufpreis).

[Unter 20 000 € Gesamtkaufpreis wurden 5 Kaufverträge über unsanierte Reihenhäuser und Doppelhaushälften registriert, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 7 700 € (3 000 € - 15 000 €) und einer durchschnittlichen Fläche von 529 m<sup>2</sup> (168 m<sup>2</sup> - 886 m<sup>2</sup>)].

Das Preisniveau, die Preisentwicklung im Vergleich zum Vorjahr 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.

Jahr der Auswertung	Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
2018	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)
	gesamt	40	Ø 61 000	Ø 774
2019	<b>Stadtlage</b>	<b>22</b>	<b>Ø 82 500</b> (23 000– 242 000)	<b>Ø 818</b> (237 – 2 207)
	<b>Ländliche Gebiete</b>	<b>19</b>	<b>Ø 70 900</b> (25 000 – 169 000)	<b>Ø 1 085</b> (189 – 3 359)
	<b>gesamt</b>	<b>41</b>	<b>Ø 77 100</b>	<b>Ø 942</b>

Die Preisentwicklung für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zeigt im Berichtsjahr sowohl in den ländlichen Gebieten als auch in den Stadtlagen eine ansteigende Tendenz

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

Wertbestimmende Merkmale für die Preisbildung sind hierbei das Alter und der Zustand der Immobilie. Die Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen in den Stadtlagen mit ø 666,00 €/m<sup>2</sup> etwas höher als in ländlichen Gebieten (ø 612,00 €/m<sup>2</sup>).

Jahr der Auswertung	Lage	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
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)
2019	Stadtlage	<b>14</b>	<b>113</b> (70 – 150)	<b>666</b> (328 – 1 340)
	Ländliche Gebiete	<b>15</b>	<b>109</b> (64 – 180)	<b>612</b> (250 – 939)

In Abhängigkeit vom Baujahr ergibt sich bei den Wohnflächenpreisen nachfolgendes Bild (Datenumfang: insgesamt 51 Kauffälle aus **2018 und 2019**).

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup> (Spanne der Wohnfläche)	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (Kaufpreisspanne)
<1949	<b>44</b>	115 (64 – 220)	<b>592,00</b> (154 – 1 340)
1949-1970	<b>6</b>	106 (75 – 160)	<b>584</b> (333 – 907)
1971-1990	<b>1</b>	-	-
ab 1991	<b>2</b>	Ø 118	Ø <b>724</b>

### 8.3.2 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

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

- Zum Modell siehe Punkt 8.2.2

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften konnten 35 Kauffälle aus den Jahren 2017 bis 2019 nach diesem Modell ausgewertet werden.

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

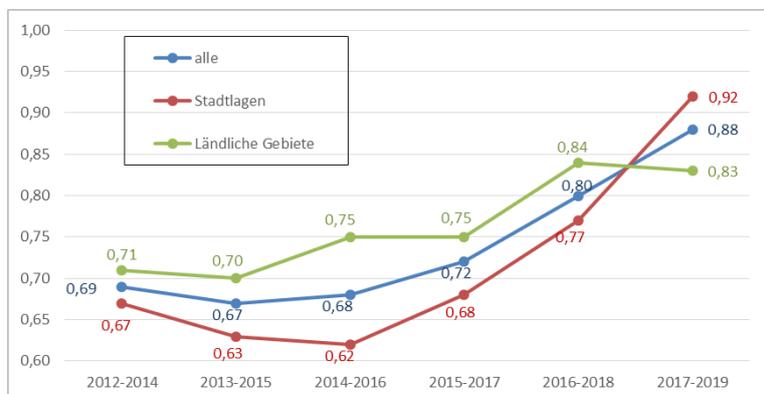
rd. **0,88**

Dieser ist in diesem Jahr wiederum geringer als der Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser, ist aber wieder um 0,08, wie auch im 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	Ø Sachwertfaktor (Spanne)	Anzahl der Kauffälle	Ø Sachwertfaktor (Spanne)
20	<b>0,92</b> (0,55 – 1,40)	15	<b>0,83</b> (0,45 – 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 2019 wurden 31 Kaufverträge über Mehrfamilienhausgrundstücke abgeschlossen. Ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse konnten 17 Kaufverträge ausgewertet werden. (ab 20 000 € Gesamtkaufpreis).

[Unter 20 000 € Gesamtkaufpreis wurden im Berichtsjahr keine Kaufverträge registriert.]

Die Kaufverträge wurden überwiegend über Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 12 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 € (Spanne)	Kaufpreise je Wohneinheit in € (Spanne)	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> (Spanne)
Mehrfamilienhäuser	Stadtlage	11	Ø <b>298 000</b> (25 000 – 890 000)	Ø <b>44 300</b> (8 000 – 98 900)	Ø <b>828</b> (340 – 1 819)
	Ländliche Gebiete	6	Ø <b>52 000</b> (25 000 – 100 000)	Ø <b>14 300</b> (5 700 – 33 300)	Ø <b>1 519</b> (818 – 2 546)

Die Preisentwicklung für Mehrfamilienhäuser zeigt im Berichtsjahr im Gegensatz zum Vorjahr einen Trend zu höheren Gesamtkaufpreisen. Der Grund hierfür liegt überwiegend im Verkauf zweier nach 1995 errichteten Mehrfamilienhäuser.

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in € (Spanne)	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> (Spanne)
Mehrfamilienhäuser	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)
	<b>2019</b>	<b>17</b>	<b>Ø 211 100</b> (25 000– 890 000)	<b>Ø 1 072</b> (340 – 2 546)

#### 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 17 Kauffälle, für 2018 nur 10 Kauffälle und für 2017 ebenfalls nur 10 Kauffälle für selbständige Grundstücke vor, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten.

Somit wurden 44 auswertbare Kauffälle **seit 2016** der nachfolgenden Auswertung zugrunde gelegt.

Danach werden Mehrfamilienhäuser statistisch gesehen mit einer Wohnfläche von 367 m<sup>2</sup> zu einem Preis von 487,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche veräußert (siehe hierzu nachfolgende Tabelle). Wertbestimmende Merkmale für die Preisbildung sind hierbei das Alter und der Zustand der Immobilie.

Jahr der Auswertung	Anzahl der Kauffälle	Anzahl der Wohnungen (Spanne)	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup> (Spanne)	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (Spanne)
2012-2015	26	Ø 4 (3 – 8)	Ø 291 (150 – 1 000)	Ø 307 (40 – 1 000)
2013-2016	29	Ø 4 (3 – 16)	Ø 330 (140 – 1 018)	Ø 338 (40 – 938)
2014-2017	37	Ø 5 (3 – 24)	Ø 352 (140 – 1 392)	Ø 388 (22 – 983)
2015-2018	38	Ø 5 (3 – 24)	Ø 368 (140 – 1 392)	Ø 432 (53 – 983)
<b>2016-2019</b>	<b>44</b>	<b>Ø 6</b> <b>(3 – 12)</b>	<b>Ø 367</b> <b>(146 – 1 018)</b>	<b>Ø 487</b> <b>(53 – 1 619)</b>

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

Die meisten der ausgewerteten Mehrfamilienhäuser (40) sind vor 1960 errichtet, zwei erst nach 1997. Im Berichtsjahr hält der Trend zu immer höheren Kaufpreisen je m<sup>2</sup> Wohnfläche weiter an.

## 8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

### 8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2019 wurden 29 auswertbare Kaufverträge über Geschäfts- und Verwaltungsgebäude abgeschlossen (ab 20 000 € Gesamtkaufpreis).

[Unter 20 000 € Gesamtkaufpreis wurden 3 Kaufverträge über unsanierte Wohn- und Geschäftshäuser registriert, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 9 400 € (6 000 € - 15 000 €) und einer durchschnittlichen Fläche von 3 222 m<sup>2</sup> (270 m<sup>2</sup> - 8 700 m<sup>2</sup>)].

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 € (Spanne)	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> (Spanne)
Wohn- und Geschäftshäuser	<b>19</b>	<b>Ø 123 700</b> (20 000– 320 000)	<b>Ø 841</b> (97 – 2 534)
Bürogebäude/ Geschäftshäuser	<b>7</b>	<b>Ø 221 500</b> (20 500– 490 000)	<b>Ø 4 037</b> (1 620 – 8 690)
Einkaufsmärkte/ Verkaufstellen	<b>2/ 1</b>	<b>Ø 1 116 000</b> (40 000–3 260 000)	<b>Ø 2 618</b> (942 – 5 408)

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 Rückgang auf, da im Jahr 2018 zwei Einkaufsmärkte) über 10 Mio. € veräußert wurden.

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in € (Spanne)	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> (Spanne)
Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser (gesamt)	2014	26	<b>Ø 87 000</b> (12 000 – 250 000)	<b>Ø 1 901</b> (118 – 11 495)
	2015	44	<b>Ø 237 000</b> (15 000 – 1 353 000)	<b>Ø 2 579</b> (157 – 14 696)
	2016	36	<b>Ø 327 000</b> (5 500 – 1 670 000)	<b>Ø 2 466</b> (131 – 9 843)
	2017	45	<b>Ø 403 000</b> (10 000 – 4 500 000)	<b>Ø 3 217</b> (202 – 25 076)
	2018	32	<b>Ø 1 200 000</b> (20 000 – 23 000 000)	<b>Ø 4 988</b> (191 – 88 643)
	<b>2019</b>	<b>29</b>	<b>Ø 250 000</b> (20 500 – 3 260 000)	<b>Ø 1 796</b> (97 – 8 690)

## 8.6 Ehemalige Bauernhöfe

### 8.6.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2019 wurden 42 auswertbare Kaufverträge über ehemalige Bauernhöfe (3- bzw. 4-Seitenhöfe), überwiegend unsaniert oder teilsaniert, abgeschlossen (Baujahre zwischen 1860 und 1955). Im Berichtsjahr wurden aber auch 8 Kauffälle über derartige Gebäude registriert, die eine umfangreiche Sanierung und Modernisierung aufweisen. (Kaufpreise >100 000,00 €)

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 € (Spanne)	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> (Spanne)
Dreiseitenhöfe / Vierseitenhöfe	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)
	<b>2019</b>	<b>42</b>	<b>Ø 67 200</b> (5 000– 295 000)	<b>Ø 4 300</b> (635 – 23 737)

## 8.7 Wochenendhäuser, Bungalows

### 8.7.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2019 wurden 32 auswertbare Kaufverträge über Wochenendhäuser, Ferienhäuser, Gartenhäuser u. ä. abgeschlossen. Das sind 5 Verträge mehr als im Vorjahr.

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

Gebäudeart/ Lage	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in € (Spanne)	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> (Spanne)
Wochenendhäuser/ Gartenlauben in Ortslagen	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)
	<b>2019</b>	<b>13</b>	<b>Ø 22 800</b> (6 300 – 67 000)	<b>Ø 903</b> (314 – 2 172)

Wochenendhäuser/ Ferienhäuser in Erholungsgebieten	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)
	<b>2019</b>	<b>19</b>	<b>Ø 30 100</b> (10 000 – 103 000)	<b>Ø 524</b> (266 – 909)

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 **2015 bis 2019** (97 Kauffälle).

Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in € (Spanne)	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> (Spanne)
Körba, Erholungsgebiet am See	11	<b>Ø 27 700</b> (12 000– 65 000)	<b>Ø 556</b> (250 – 909)
Zeischa, Erholungsgebiete	22	<b>Ø 20 100</b> (4 500– 49 000)	<b>Ø 515</b> (226 – 792)
Gorden, Erholungsgebiet am Grünewalder Lauch	28	<b>Ø 40 700</b> (5 000– 103 000)	<b>Ø 615</b> (296 – 1 354)
Rückersdorf, Erholungsgebiet am See	14	<b>Ø 12 600</b> (5 000– 22 000)	<b>Ø 489</b> (240 – 940)
Falkenberg, Erholungsgebiet am Kiebitz	20	<b>Ø 38 500</b> (5 000– 75 000)	<b>Ø 465</b> (216 – 1 469)
Dobra, Wochenendhausgebiet	2	<b>Ø 7 500</b>	<b>Ø 425</b>

In den Erholungsgebieten ist eine Abhängigkeit der Gesamtkaufpreise vom Baujahr untersucht worden. Diese ist in nachfolgender Tabelle ersichtlich (Stichprobenumfang: 70 Kauffälle aus den Jahren 2015 – 2019, bei denen das Baujahr bekannt ist).

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in € (Spanne)	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> (Spanne)
1960 – 1980	47	<b>Ø 29 100</b> (3 600 – 103 000)	<b>Ø 495</b> (216 – 921)
1981 – 1990	17	<b>Ø 36 300</b> (5 0600 – 50 000)	<b>Ø 521</b> (266 – 1 354)
>1990	6	<b>Ø 54 000</b> 25 000 – 87 000	<b>Ø 477</b> (221 – 689)

## 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 2020 aus den Daten der Jahre 2017 bis 2019 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 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 ein 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 2019 nimmt dieser den letzten Platz aller Grundstücksarten ein.

Im Jahr 2019 wurden 24 Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum abgeschlossen bei einem Geldumsatz von 1,1 Mio €. Das ist ein Vertrag mehr als im Vorjahr (Anstieg um 4 %). Der Geldumsatz sank um 7 % im Vergleich zum Vorjahr.

Von den 24 Kauffällen im Jahr 2019 fallen **20** auf Wohneigentum und **4** auf Teileigentum. Ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse konnten insgesamt 20 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 18 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 € (Spanne)	Anteil (%)
bis 50 000 €	13	Ø <b>27 400</b> (8 000 – 50 000)	72
bis 100 000 €	5	Ø <b>67 400</b> (54 000 – 83 000)	28
über 100 000 €	-	-	-

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 € (Spanne)
Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)	Stadtlage	9	Ø <b>51 100</b> (15 000 – 83 000)
	Ländliche Gebiete	9	Ø <b>25 900</b> (8 000 – 54 000)

Die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen zeigt in diesem Jahr wieder einen leichten Trend zu etwas höheren Gesamtkaufpreisen.

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in € (Spanne)
Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)	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)
	<b>2019</b>	<b>18</b>	Ø <b>38 500</b> (8 000– 83 000)

### 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 15 Kauffälle, für 2018 11 Kauffälle und für 2017 18 Kauffälle für auswertbare Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) vor, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten.

Somit wurden 44 auswertbare Kauffälle **seit 2017** der nachfolgenden Auswertung zugrunde gelegt, um eine Aussage zu Kaufpreisen je m<sup>2</sup> Wohnfläche treffen zu können.

Lage	Anzahl der Kauffälle 2017-2019	Gesamtkaufpreise in € (Spanne)	Wohnfläche in m <sup>2</sup> (Spanne)	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Wohnfläche (Spanne)
Größere Städte	31	Ø 50 300 (15 000– 122 000)	Ø 68 (43 – 128)	Ø <b>722</b> (254 – 1 376)
Kleinstädte und Gemeinden	13	Ø 35 600 (8 000– 145 000)	Ø 75 (47 – 130)	Ø <b>450</b> (125 – 1 160)
Gesamt	44	Ø 46 000	Ø 70	Ø <b>641</b>

Die Abhängigkeit der Gesamtkaufpreise und der Wohnflächenpreise vom Baujahr ist in nachfolgender Tabelle ersichtlich. Der Stichprobenumfang ist mit 44 Kauffällen, bei denen das Baujahr bekannt ist, aus den Jahren **2017 bis 2019** sehr gering, so dass diese Werte nur eine Tendenz zeigen können.

Baujahr	Anzahl der Kauffälle 2017-2019	Gesamtkaufpreise in € (Spanne)	Wohnfläche in m <sup>2</sup> (Spanne)	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Wohnfläche (Spanne)
1900 – 1948	6	Ø 57 900 (15 000– 73 000)	Ø 78 (53 – 130)	Ø <b>788</b> (292 – 1 300)
1949 – 1990	24	Ø 27 900 (8 000– 48 000)	Ø 62 (65 – 100)	Ø <b>459</b> (191 – 905)
>1990	14	Ø 71 800 (28 000– 145 000)	Ø 79 (43– 128)	Ø <b>892</b> (651– 1 376)

## 9.2 Teileigentum

Im Jahr 2019 wurden nur vier Kauffälle und 2018 nur ein Kauffall (Weiterverkauf) erfasst (seit 2017 insgesamt nur 6 Kauffälle). Der Gesamtumsatz (2017 – 2019) betrug **584 000,00 €**.

Eine weitere Auswertung erfolgt aufgrund der zu geringen Datenmenge nicht.

## 10. Bodenrichtwerte

### 10.1 Allgemeine Informationen

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

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

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

**Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>**  
**Wertbeeinflussende Merkmale**

Erläuterungen und Legende zu den Bodenrichtwerten sind veröffentlicht unter

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

Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden durch den Gutachterausschuss zum Stichtag 31.12.2019 ermittelt.

Bis 2009 wurde für das Gebiet jedes Gutachterausschusses eine Bodenrichtwertkarte gedruckt und von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse vertrieben. Zwischenzeitlich wurde der Kartendruck durch eine Bodenrichtwert-DVD (BRW-DVD) ergänzt und zeitweise 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

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

für jedermann einzusehen.

Seit 01.03.2019 können hier im Rahmen von OPEN DATA die Bodenrichtwerte kostenfrei 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 €/m<sup>2</sup>)

Stadt/ Gemeinde		Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
Herzberg(Elster)	Zentrum Randlage	A 46 24	17	10	10/7
Schönewalde	Zentrum Randlage		17 11		5
Freileben			6		
Schmerkendorf			13		
Züllsdorf			6		
Bad Liebenwerda	Zentrum Randlage	A 46 43	A 31 24	19	9
Mühlberg	Zentrum Randlage		15 12		
Gröden			15		
Hohenleipisch			13		
Marxdorf			8		
Finsterwalde	Zentrum Randlage	A 106 38	33	27	
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 31.12.2019 wurden in den Dorfgebieten in 16 Fällen Veränderungen zum Vorjahresstichtag registriert (Anstieg um 1,00 €/m<sup>2</sup> bis 3,00 €/m<sup>2</sup>). In den Stadtgebieten wurden 11 Bodenrichtwerte im Vergleich zum Vorjahr verändert (Anstieg um 1,00 €/m<sup>2</sup> bis 4,00 €/m<sup>2</sup>).

In den nach 1992 entstandenen „Neuen Wohngebieten“ (siehe auch 5.2.1) wurden im Berichtsjahr fünf Bodenrichtwerte verändert (drei BRW: Anstieg um jeweils 2,00 €/m<sup>2</sup>, drei BRW: Rückgang um jeweils 2,00 €/m<sup>2</sup>). Ein BRW wurde neu ermittelt (Finsterwalde, Marienstraße).

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

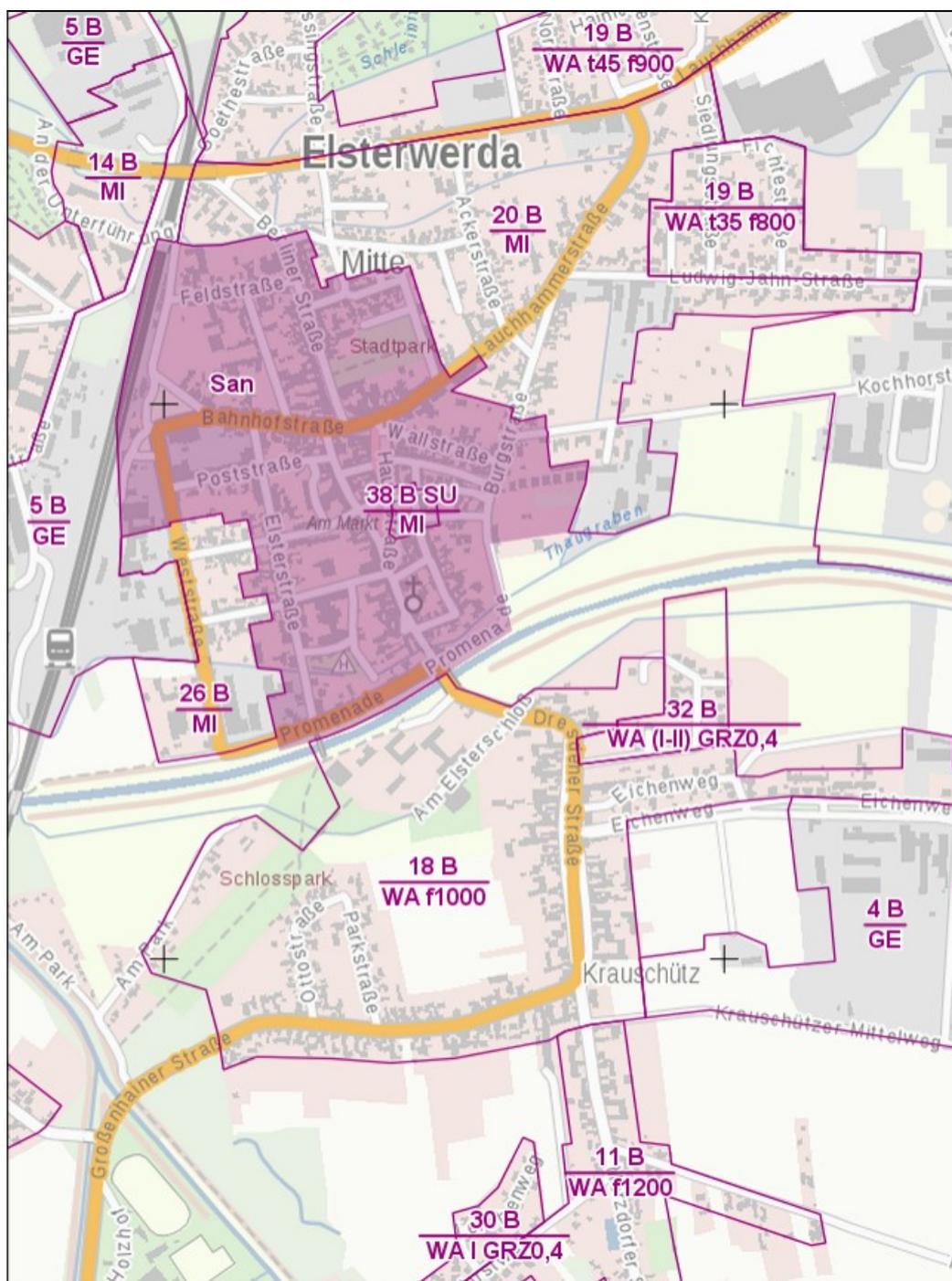
Alle Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2019 wurden als zonale Bodenrichtwerte beschlossen. Bis auf wenige Ausnahmen wurden alle Bodenrichtwerte mit dem Erschließungszustand: **erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG** ermittelt.

### Wertbeeinflussende Merkmale:

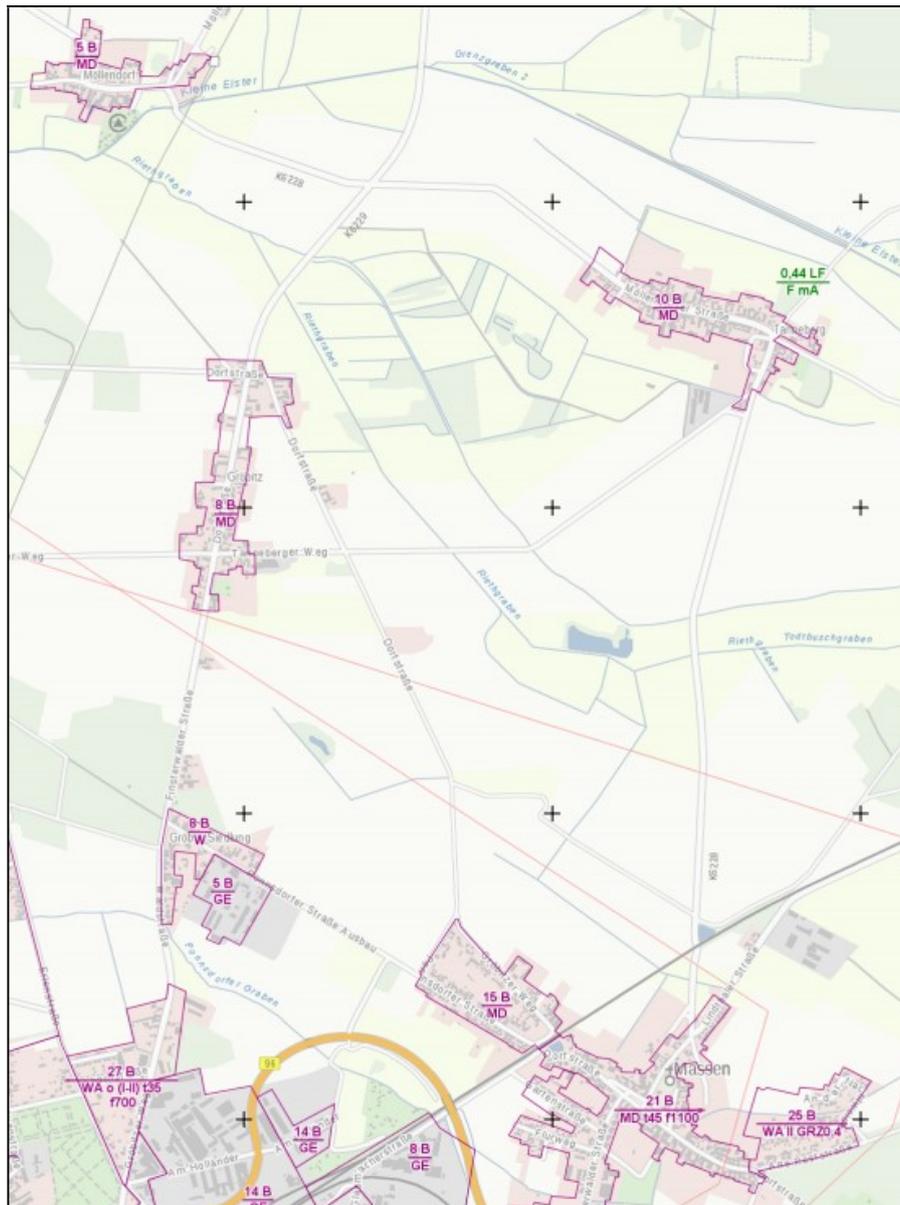
Für die bei den Bodenrichtwerten angegebenen Grundstücksmerkmale (Tiefe, Fläche, GFZ, GRZ, Geschosszahl) konnten im Landkreis Elbe-Elster keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet werden. Es handelt sich bei diesen Angaben um Durchschnittswerte bzw. beschreibende typische Merkmale der Grundstücke der 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 31.12.2019, unmaßstäblich

Stadt Elsterwerda (Teilansicht)



Gemeinden des Amtes kleine Elster und Finsterwalde – nördlicher Teil



**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	Schönwalde/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	Schraddenland

**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	Rahnisdorf	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	Sonnenwalde	3
Dreska	5	Lausitz	4	Sorno	3
Drößig	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 31.12.2019 wurden die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Vergleich zum Vorjahr in 9 von 14 BRW-Zonen verändert (5 BRW höher um 0,01 – 0,04 €/m, 4 BRW niedriger um 0,01 – 0,02 €/m<sup>2</sup>).

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 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Eine direkte Abhängigkeit der Kaufpreise von den jeweils vorherrschenden Acker- bzw. Grünlandzahlen ist in den meisten Bodenrichtwertzonen nicht erkennbar. Hinsichtlich der Bodenwertzahlen sind daher die in dem jeweiligen Gebiet überwiegend vorherrschenden Bodenwertzahlen als Spanne angegeben.

Die Auswertung der Kauffälle für die Bodenrichtwertermittlung hat ergeben, dass für besonders große Flächen ab 5 ha für Ackerland und ab 3 ha für Grünland noch weitaus höhere Kaufpreise gezahlt werden, diese aber nicht den ortsüblichen Markt darstellen. Hier wurden vereinzelt Kaufpreise für Ackerland bis 1,75 €/m<sup>2</sup>; Ø **0,80 €/m<sup>2</sup>**, (22 Kauffälle) und Kaufpreise für Grünland bis 0,60 €/m<sup>2</sup>; Ø **0,47 €/m<sup>2</sup>**, (8 Kauffälle) gezahlt.

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

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

BRW in €/m <sup>2</sup>	1,50	1,28	1,06	<b>0,86</b>	0,66	0,46
Ackerzahl	80	70	60	<b>50</b>	40	30

### 10.2.2.2 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

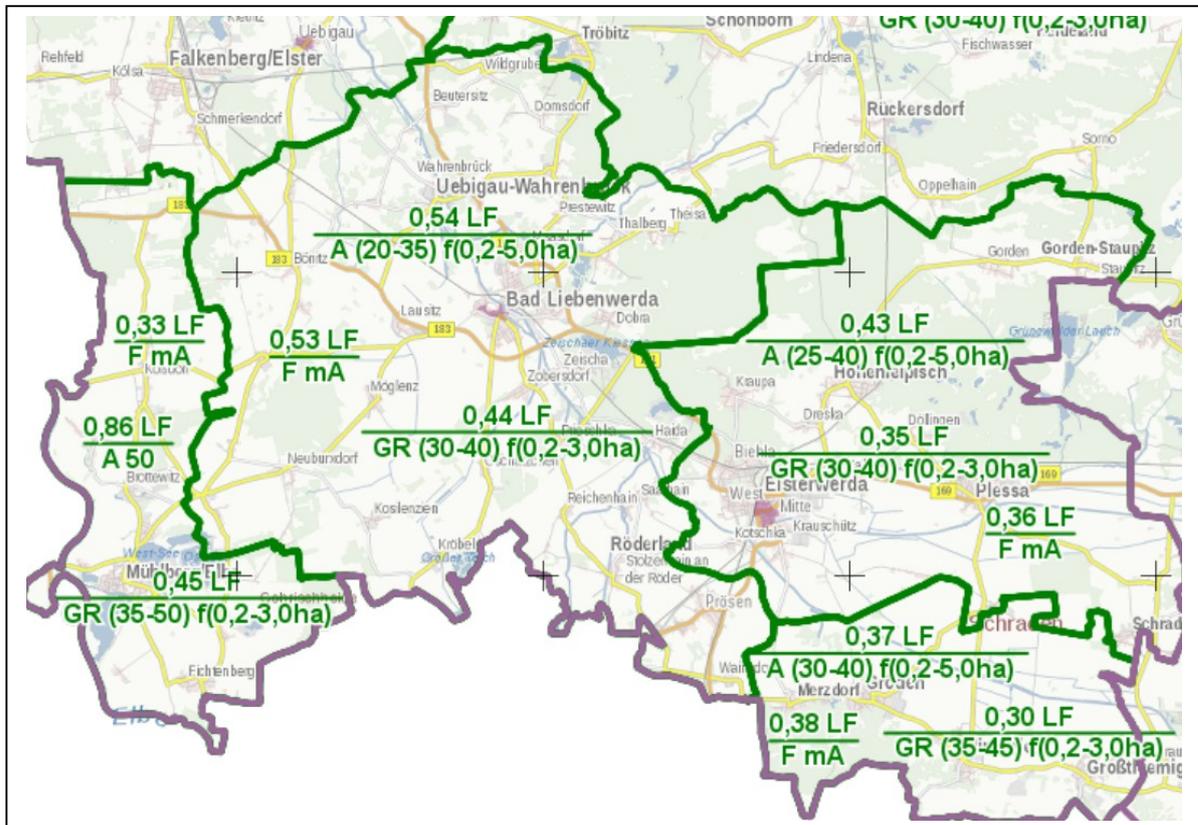
Für **forstwirtschaftlich genutzte Flächen** wurden zum Stichtag 31.12.2019 flächendeckend insgesamt 7 Bodenrichtwerte in €/m<sup>2</sup> herausgegeben.

Im Vergleich zum Vorjahr wurden in fünf von sieben Bodenrichtwertzonen die Bodenrichtwerte verändert (2 BRW höher um 0,04 – 0,05 €/m<sup>2</sup>; 3 BRW niedriger um 0,04 – 0,13 €/m<sup>2</sup>).

Diese Bodenrichtwerte sind ebenfalls in der digitalen Bodenrichtwertkarte ersichtlich.

### 10.2.2.3 Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte, Stichtag 31.12.2019, unmaßstäblich

Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte;  
Raum Mühlberg/Elbe, Bad Liebenwerda/Prösen, Elsterwerda – Plessa, Schradenland



### 10.3 Besondere Bodenrichtwerte

#### 10.3.1 Bodenrichtwerte im Anfangswertniveau in Sanierungsgebieten

Bodenrichtwerte in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten werden nur auf Antrag eines Sanierungsträgers bzw. der zuständigen Gebietskörperschaft zu einem beantragten Stichtag ermittelt. Diese wurden nur in Ausnahmefällen, ebenfalls auf Antrag, fortgeschrieben.

Somit wurde durch den Gutachterausschuss beschlossen, in den jeweiligen Sanierungsgebieten, stellvertretend für alle BRW-A jeweils den BRW auf dem Marktplatz jährlich fortzuschreiben, um die allgemeine Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt nachzuvollziehen. Auch wurde mit dieser Maßnahme den Vorschriften Genüge getan, in allen Gebieten Bodenrichtwerte zu ermitteln.

Die allgemeine Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt wies in den letzten Jahren eine leicht rückläufige Tendenz der Bodenpreise in den Innenstädten auf.

Somit wurden die Bodenrichtwerte im Anfangswertniveau in einigen Fällen abgesenkt.

**Dies hat zur Folge, dass bei der Anwendung der Bodenrichtwertkarten im Anfangswertniveau und natürlich auch im Endwertniveau zurückliegender Stichtage dieser Rückgang prozentual auch auf die Bodenrichtwerte in den anderen Zonen der Sanierungsgebiete Berücksichtigung finden muss.** (Auskünfte hierzu erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses)

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

**San**

Für die nachfolgend aufgeführten Sanierungsgebiete

- „Innenstadt Finsterwalde“ in Finsterwalde
- „Innenstadt Bad Liebenwerda“ in Bad Liebenwerda
- „Altstadt Herzberg(Elster)“ in Herzberg(Elster)
- „Doberlug-Hauptstraße“ in Doberlug-Kirchhain
- „Kirchhain-Markt“ in Doberlug-Kirchhain
- „Altstadt Uebigau“ in Uebigau
- „Stadtwinkel“ in Bad Liebenwerda

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

**11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten**

**11.1 Nutzungsentgelte**

**11.1.1 Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke**

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

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

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

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

Gemarkung/Lage	Art der Nutzung	Anzahl der Verträge	Jährlicher Pachtpreis €/m <sup>2</sup>	Jahr des Vertragsabschlusses
1. Lindena/ Bad Erna	bebaute Erholungsgrundstücke alle mit direktem Seezugang	460	<b>1,00</b>	2011
2. Rückersdorf/ Grube Erna	bebaute Erholungsgrundstücke tlw. mit Seezugang	26 11	<b>1,03</b> <b>1,05</b>	1995 – 2001 ab 2002
3. Falkenberg/ Kiebitz	bebaute Erholungsgrundstücke am Naherholungsgebiet Kiebitz	20	<b>0,80</b> <b>0,92</b>	bis 2001 ab 2002
4. Bad Liebenwerda/ Dobra	bebaute Erholungsgrundstücke, kein direkter Seezugang	5	<b>0,51</b>	2005

### 11.1.2 Nutzungsentgelte für Kleingärten und Hausgärten

Für Gartenland wurden in den vergangenen Jahren 105 auswertbare Vertragsabschlüsse durch einzelne Kommunen mitgeteilt. Die Nutzungsentgelte liegen in einer Spanne von 0,01 bis 0,51 €/m<sup>2</sup>.

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

Aktuelle Nutzungsentgelte für Gartenland liegen hier nicht vor.

### 11.2 Mieten

Entsprechend § 5 Abs. 4 b) der GAV kann der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Miet- oder Pachtwertübersichten erstellen. Hiernach führt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Mietensammlung, die aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt.

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

Ortsübliche Mieten können an dieser Stelle nicht veröffentlicht werden, da in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses noch keine ausreichende Anzahl von Daten detailliert vorliegen, aus denen eine allgemeine Ortsüblichkeit abgeleitet werden kann.

Die hier vorliegenden durchschnittlichen Mietpreise (Nettokaltmiete), die teilweise in Zusammenarbeit mit örtlichen Wohnungsgesellschaften, Immobilienmaklern und Stadt- bzw. Amtsverwaltungen ermittelt wurden, sind in folgenden Tabellen zusammengefasst.

### 11.2.1 Wohnraummieten

Lage (Städte)		Gebäudeart	Ausstattung	Bandbreite der Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> Wfl.	
				Bestandsmiete	Neuvermietungen 2019/20
<b>Herzberg(Elster)</b>	Altstadt, Zentrum	EFH	saniert	5,90 – 7,00	
		MFH; Wohn- und Geschäftshäuser	saniert	4,20 – 6,00	4,50 – 7,00
	Altstadt, Randlage	MFH; Wohn- und Geschäftshäuser	saniert	3,50 – 6,50	5,20 – 6,50
	Stadtgebiet	MFH (Plattenbauten)	saniert	4,00 – 6,00	4,50 – 6,20
	Randlage	MFH	teilsaniert	3,00 – 4,60	
Neubau nach 1995			5,10 – 5,90	5,30 – 6,30	
<b>Finsterwalde</b>	Altstadt, Zentrum	Wohn- und Geschäftshäuser	saniert	4,40 – 5,30	5,80 – 6,50
	Stadtgebiet	MFH	saniert	3,80 – 6,00	4,50 – 6,20
			saniert 2019		6,20 – 8,70
		MFH (Plattenbauten)	saniert	4,40 – 6,20	4,50 – 6,30
		altersgerecht saniert	∅ 6,90		
<b>Bad Liebenwerda</b>	Altstadt	MFH; Wohn- und Geschäftshäuser	saniert	4,80 – 6,05	5,80 – 6,60
	Stadtgebiet	MFH (Plattenbauten)	saniert	4,35 – 6,00	∅ 5,00
		RH	saniert	4,10 – 6,20	
		MFH	saniert	4,30 – 5,50	5,80 – 5,90
<b>Elsterwerda</b>	Stadtgebiet	RH	saniert	4,00 – 6,00	6,00 – 7,00
		MFH (Plattenbauten)	saniert	3,40 – 6,00	4,20 – 6,50
<b>Falkenberg(Elster)</b>	Altstadt, Zentrum	MFH; Wohn- und Geschäftshäuser	saniert	4,00 – 6,00	
		MFH (Plattenbauten)	saniert	3,85 – 5,70	5,00 – 5,70
	Altstadt, Randlage	MFH; Wohn- und Geschäftshäuser	saniert	4,50 – 6,50	4,90 – 6,50
	Stadtgebiet	MFH (Plattenbauten)	saniert	3,35 – 5,40	4,20 – 5,60
		MFH	Neubau 2000	4,95 – 5,55	5,60 – 5,80
<b>Doberlug- Kirchhain</b>	Altstadt, Zentrum	Wohn- und Geschäftshäuser	saniert	4,00 – 5,60	∅ 5,00
	Stadtgebiet	MFH; Wohn- und Geschäftshäuser	saniert	2,90 – 5,10	4,00 – 5,50
		MFH (Plattenbauten)	saniert	4,15 – 5,50	4,50 – 5,50
<b>Schlieben</b>	Stadtgebiet	MFH	Neubau 1994	3,65 – 5,00	4,40 – 4,65
		MFH	teilsaniert	3,25 – 4,45	
		MFH (Plattenbauten)	saniert	3,95 – 5,50	4,10 – 5,00
<b>Schönnewalde</b>	Stadtgebiet	MFH	saniert	3,50 – 4,80	4,80 – 5,50
<b>Sonnenwalde</b>	Stadtgebiet	MFH	saniert	2,90 – 4,35	4,10 – 5,65
<b>Uebigau</b>	Altstadt	MFH; Wohn- und Geschäftshäuser	saniert	3,85 – 5,70	4,60 – 5,60
	Altstadt, Randlage	MFH; Wohn- und Geschäftshäuser	saniert	3,10 – 4,80	5,15 – 5,25
	Stadtgebiet	MFH (Plattenbauten)	saniert	4,60 – 5,20	5,00 – 5,75

Lage (Dorfgebiete)		Gebäudeart	Ausstattung	Bandbreite der Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> Wfl.	
				Bestandsmiete	Neuvermietungen 2019/20
Stadt Herzberg	Dorfgebiete	MFH	saniert	4,40 – 5,00	5,00 – 5,90
Amt Schlieben	Dorfgebiete	EFH	saniert	∅ 4,00	
		MFH, Altbau	saniert	3,35 – 5,00	
		MFH (Plattenbauten)	saniert	3,50 – 5,20	4,20 – 5,40
Amt Elsterland	Dorfgebiete	MFH, Altbau	saniert	3,90 – 5,00	4,70 – 5,00
		MFH (Plattenbauten)	saniert	3,45 – 4,90	4,20 – 5,00
Amt Kleine Elster	Dorfgebiete	MFH, Altbau	saniert	4,00 – 5,30	4,70 – 5,30
	Außenbereich	MFH	saniert	3,50 – 4,70	
Stadt Sonnewalde	Dorfgebiete	MFH	saniert	3,00 – 4,30	
Stadt Falkenberg	Dorfgebiete	MFH (Plattenbauten)	saniert	4,50 – 4,80	
		MFH	teilsaniert	2,20 – 4,60	
Sonstige Dorfgebiete		MFH	teilsaniert/saniert	3,10 – 4,85	

### Mietspiegel

Im Landkreis Elbe-Elster existiert gegenwärtig kein gültiger Mietspiegel.

#### 11.2.2 Gewerbemieten

Lage	Bandbreite der Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>			
	Ladenflächen	Büro-/Praxisräume	Werkstätten/Lager	Gastronomie
Herzberg(Elster)	4,50 – 9,00	5,00 – 11,00		4,50
Finsterwalde	4,40 – 11,00	4,50 – 10,00	1,00 – 5,00	7,00
Elsterwerda	3,50 – 10,00	4,20 – 8,00		
Bad Liebenwerda	3,70 – 10,00	3,50 – 6,00		
Falkenberg	3,80 – 6,50	4,20 – 7,50		
sonstige kleinere Städte	2,50 – 6,50	2,00 – 6,00		5,00
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](http://www.cottbus.ihk.de)).

### 11.2.3 Garagen- und Stellplatzmieten

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

	Bandbreite der Nettokaltmiete in €/Stellplatz	
Lage	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 **2019** mit einer Flächengröße von insgesamt rd. 1 900 ha.

Im Vergleich zum Vorjahr ist ersichtlich, dass sowohl die neu abgeschlossenen Pachtpreise für Ackerland leicht zurückgegangen sind und die Pachtpreise für Grünland gleich geblieben sind.

Nutzungsart	gesamte Pachtfläche in ha				Ø Pachtpreis in €/ha (Neuverpachtungen)			
	2016	2017	2018	2019	2016	2017	2018	2019
Ackerland	1 849	1 440	1 155	<b>1 415</b>	159,00	158,00	112,00	<b>109,00</b>
Grünland	596	386	455	<b>518</b>	112,00	111,00	101,00	<b>101,00</b>
Wasserflächen	3,3	2,1	0,7	<b>0,6</b>	133,00	182,00	54,00	<b>57,00</b>

Die Landwirtschaftsbetriebe ermitteln die Pachtpreise überwiegend nach Bodenpunkten.

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

Nutzungsart	Bandbreite der Pachtpreise	Mittelwert
	in €/Bodenpunkt u. ha	
Ackerland	2,50 – 5,00	3,00
Grünland	1,85 – 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	<a href="mailto:gutachterausschuss@kreis-meissen.de">gutachterausschuss@kreis-meissen.de</a>
Nordsachsen (Geschäftsbereiche bisherige Landkreise Delitzsch sowie Torgau-Oschatz)	Dr.-Belian-Straße 5 04838 Eilenburg	03421/7583425	<a href="mailto:gutachterausschuss@ira-nordsachsen.de">gutachterausschuss@ira-nordsachsen.de</a>
Regionalbereich Anhalt/ Dessau-Roßlau	Elisabethstraße 15 06847 Dessau-Roßlau	0340/6503-1258	<a href="mailto:gaa.dessau-rosslau@lvermgeo.sachsen-anhalt.de">gaa.dessau-rosslau@lvermgeo.sachsen-anhalt.de</a>

**Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg**

<b>GAA für Grundstückswerte Landkreis / kreisfreie Stadt</b>	<b>Sitz der Geschäftsstelle</b>	<b>Postanschrift</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(0 33 34) 2 14 19 46	(0 33 34) 2 14 29 46
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	(0 35 46) 20 27 60	(0 35 46) 20 12 64
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg(Elster)	Postfach 47 04912 Herzberg(Elster)	(0 35 35) 46 27 06	(0 35 35) 46 27 30
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 11 51 14631 Nauen	(0 33 21) 4 03 61 81	(0 33 21) 40 33 61 81
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(0 33 46) 8 50 74 61	(0 33 46) 8 50 74 69
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	(0 33 01) 6 01 55 81	(0 33 01) 6 01 55 80
Oder-Spree und Stadt Frankfurt(O)	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	(0 33 66) 35 17 10	(0 33 66) 35 17 18
Ostprignitz-Ruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	(0 3 39 1) 68 86 210	(03 39 1) 68 86 209
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Straße 18 a 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Belzig	(0 33 28) 31 83 13	(0 33 28) 31 83 15
Prignitz	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	(0 38 76) 71 37 92	(0 38 76) 71 37 94
Spree-Neiße/Oberspreewald-Lausitz	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	(03 55) 49 91 2107	(03 55) 49 91 21 11
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71) 6 08 42 05	(0 33 71) 6 08 92 21
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt / Oder	Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	(0 33 32) 58 02 313	(0 33 32) 58 02 350
Brandenburg an der Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Brandenburg an der Havel 14767 Brandenburg an der Havel	(0 33 81) 58 62 03	(0 33 81) 58 62 04
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	(03 55) 6 12 42 13	(03 55) 6 12 42 03
Potsdam	Friedrich-Ebert-Str. 79/81 14469 Potsdam	Landeshauptstadt Potsdam Gutachterausschuss 14469 Potsdam	(03 31) 2 89 31 82	(03 31) 2 89 84 31 83
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg - Geschäftsstelle beim Landesbetrieb Landesver- messung und Geobasisinformation Brandenburg	Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	Postfach 16 74 15206 Frankfurt (Oder)	(03 35) 5 58 25 20	(03 35) 5 58 25 03
Landesvermessung und Geobasis- Information Brandenburg Landesbetrieb Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	Postfach 60 10 62 14410 Potsdam	(0331) 8 84 41 23	(0331) 8 84 41 61 23