

Grundstücksmarktbericht 2020

Landkreis Elbe-Elster



Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster
Geschäftsstelle	beim Kataster- und Vermessungsamt Nordpromenade 4 a 04916 Herzberg (Elster) Tel: 03535/462733 und 462706 Fax: 03535/462730 e-mail: gutachterausschuss@lkee.de Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/EE/index.htm
Berichtszeitraum	01.01.2020-31.12.2020
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2020 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2021 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2021
Bezug	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse www.gutachterausschuss-bb.de und auch im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de Als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
Gebühr	kostenfrei im automatischen Abrufverfahren; Druckexemplar 40,00 € ¹⁸
Titelfoto	Lubwartturm in Bad Liebenwerda (Foto: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses)
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ (dl-de/by2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse https://www.gutachterausschuss-bb.de anzugeben. Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2019, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.gutachterausschuss-bb.de Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹⁸ entsprechen der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
1.0	31.05.2021		Erstveröffentlichung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Der Grundstücksmarkt 2020 in Kürze	6
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	7
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	8
3.1 Berichtsbereich, regionale Rahmenbedingungen	8
4. Übersicht über die Umsätze	12
4.1 Vertragsvorgänge.....	13
4.2 Geldumsatz.....	14
4.3 Flächenumsatz.....	16
4.4 Marktteilnehmer	17
4.5 Zwangsversteigerungen	17
5. Bauland.....	19
5.1 Allgemeines	19
5.1.1 Umsatzzahlen.....	19
5.1.2 Durchschnittliche Grundstücksgrößen	20
5.2 Bauland für den Individuellen Wohnungsbau / EFH- u. ZFH- Grundstücke	20
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung.....	20
5.2.2 Bodenpreisindexreihen.....	23
5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke	23
5.4 Bauland für Gewerbe	23
5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung.....	24
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	24
5.6 Sonstiges Bauland	25
5.6.1 Bauflächen im Außenbereich	25
5.7 Erbbaurechte.....	25
5.8 Sonderauswertungen	26
5.8.1 Arrondierungsflächen	26
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	26
6.1 Allgemeines	26
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	27
6.2.2 Preisniveau, Preisentwicklung.....	27
6.2.1.1 Ortsferne landwirtschaftliche Flächen	27
6.2.1.2 Ortsnahe landwirtschaftliche Flächen.....	28
6.2.2 Bodenpreisindexreihen.....	29
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	29
6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung.....	29
6.3.1.1 Ortsferne forstwirtschaftliche Flächen	29
6.3.1.2 Ortsnahe forstwirtschaftliche Flächen	30
6.3.2 Bodenpreisindexreihen.....	30
7. Sonstige unbebaute Flächen	31
7.1 Gemeinbedarfsflächen	31
7.2 Gartenland	32
7.2.1 Hausgärten und Kleingärten innerhalb und am Rand der bebauten Ortslagen	33
7.2.2 Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten im Außenbereich.....	33
7.3 Abbauland.....	34
7.4 Wasserflächen	34
7.5 Erneuerbare Energien.....	35
7.5.1 Flächen für Windenergieanlagen.....	35
7.5.2 Flächen für Solar- bzw. Photovoltaikanlagen.....	35
7.6 Unland/Ödland	36
8. Bebaute Grundstücke	36
8.1 Allgemeines	36
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	37
8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung.....	37
8.2.1.1 Gesamtkaufpreise.....	37
8.2.1.2 Wohnflächenpreise selbständig bebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke....	38

8.2.1.3	Wohnflächenpreise selbständig bebauter Einfamilienhausgrundstücke in Abhängigkeit von Baujahr und Modernisierung	39
8.2.2	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	40
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	41
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	41
8.3.1.1	Gesamtkaufpreise	41
8.3.1.2	Wohnflächenpreise	42
8.3.2	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	43
8.4	Mehrfamilienhäuser	44
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	44
8.4.1.1	Gesamtkaufpreise	44
8.4.1.2	Wohnflächenpreise	45
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	46
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	46
8.6	Ehemalige Bauernhöfe	47
8.6.1	Preisniveau, Preisentwicklung	47
8.7	Wochenendhäuser, Bungalows	47
8.7.1	Preisniveau, Preisentwicklung	47
8.8	Liegenschaftszinssätze	49
9.	Wohnungs- und Teileigentum	49
9.1	Eigentumswohnungen	50
9.1.1	Preisniveau, Preisentwicklung	50
9.1.1.1	Gesamtkaufpreise	50
9.1.1.2	Wohnflächenpreise	51
9.2	Teileigentum	51
10.	Bodenrichtwerte	52
10.1	Allgemeine Informationen	52
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	53
10.2.1	Bodenrichtwerte für Bauland	53
10.2.1.1	Übersicht über die aktuellen Bodenrichtwerte typischer Orte	53
10.2.1.2	Entwicklung der Bodenrichtwerte	53
10.2.1.3	Auszüge aus der digitalen Bodenrichtwertkarte, Stichtag 31.12.2020	54
10.2.2	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	55
10.2.2.1	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen	57
10.2.2.2	Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen	57
10.2.2.3	Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte, Stichtag 31.12.2020	58
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	58
10.3.1	Bodenrichtwerte im Anfangswertniveau in Sanierungsgebieten	58
11.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	59
11.1	Nutzungsentgelte	59
11.1.1	Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke	59
11.1.2	Nutzungsentgelte für Kleingärten und Hausgärten	60
11.2	Mieten	60
11.2.1	Wohnraummieten	61
11.2.2	Gewerbemieten	62
11.2.3	Garagen- und Stellplatzmieten	63
11.3	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	63
12.	Örtliche Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	64
12.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	65
12.2	Aufgaben der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	66
12.3	Der Gutachterausschuss im Landkreis Elbe-Elster	66
Anhang	67

1. Der Grundstücksmarkt 2020 in Kürze

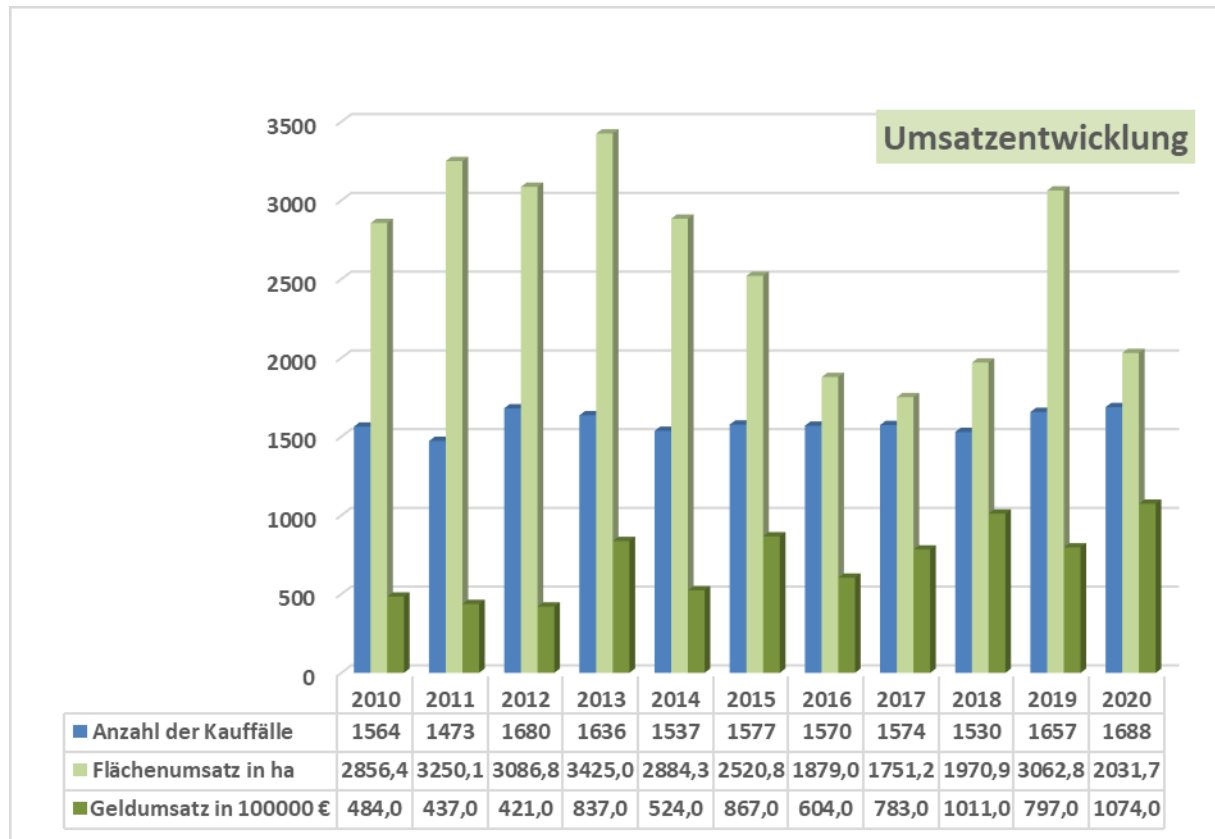
Der nachfolgende Überblick über den Grundstücksmarkt im Landkreis Elbe-Elster ist das Ergebnis einer statistischen Auswertung **aller** mit dem Programmsystem „Automatisierte Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung“ (AKS) erfassten Kaufpreise im Landkreis.

	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
Grundstücksverkehr insgesamt			
Registrierte Verträge insgesamt	1 688 + 2 %	107,4 + 35 %	2 031,7 - 34 %
Unbebaute Bauflächen			
Individueller Wohnungsbau	199 - 22 %	4,2 + 24 %	39,2 + 12 %
Mehrfamilienhäuser	40 - 9 %	0,9 + 21 %	3,5 - 52 %
Geschäftl./gewerbl. Nutzung	15 + 114 %	0,3 + 152 %	6,2 + 158 %
sonstige Nutzung	6 - 50 %	0,1 - 11 %	1,7 + 117 %
Bebaute Grundstücke			
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	364 + 19 %	31,7 + 32 %	60,1 + 2 %
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	91 + 54 %	8,3 + 110 %	8,2 + 33 %
Wochenendhäuser	37 - 20 %	1,0 - 22 %	2,6 - 50 %
Mehrfamilienhäuser	44 + 42 %	18,5 + 199 %	12,7 + 37 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	44 - 2 %	15,7 + 94 %	10,1 + 5 %
Bauernhäuser, Hofstellen	50 - 30 %	3,9 - 3 %	24,1 - 20 %
Sonstige Gebäude	90 - 8 %	7,8 - 25 %	78,6 - 4 %
Wohnungs- und Teileigentum			
	52 + 117 %	2,3 + 98 %	
Land- und forstwirtschaftliche Flächen			
	487 - 3 %	10,5 - 12 %	1 685,9 - 31 %
Gemeinbedarfsflächen			
	43 + 72 %	0,1 + 402 %	4,0 + 276 %
Sonstige Flächen			
	126 - 5 %	2,2 - 49 %	94,9 - 74 %

Die prozentualen Angaben verdeutlichen die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr.

Im Jahr 2020 war im Landkreis Elbe-Elster ein Anstieg der Anzahl der Kaufverträge um 2 % bei einem Anstieg des Geldumsatzes um 35 % und einem Rückgang des Flächenumsatzes um 34 % 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 2020 (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 km² etwa 101 000 Einwohner (Stand: 30.11.2020).

Verwaltungsaufbau

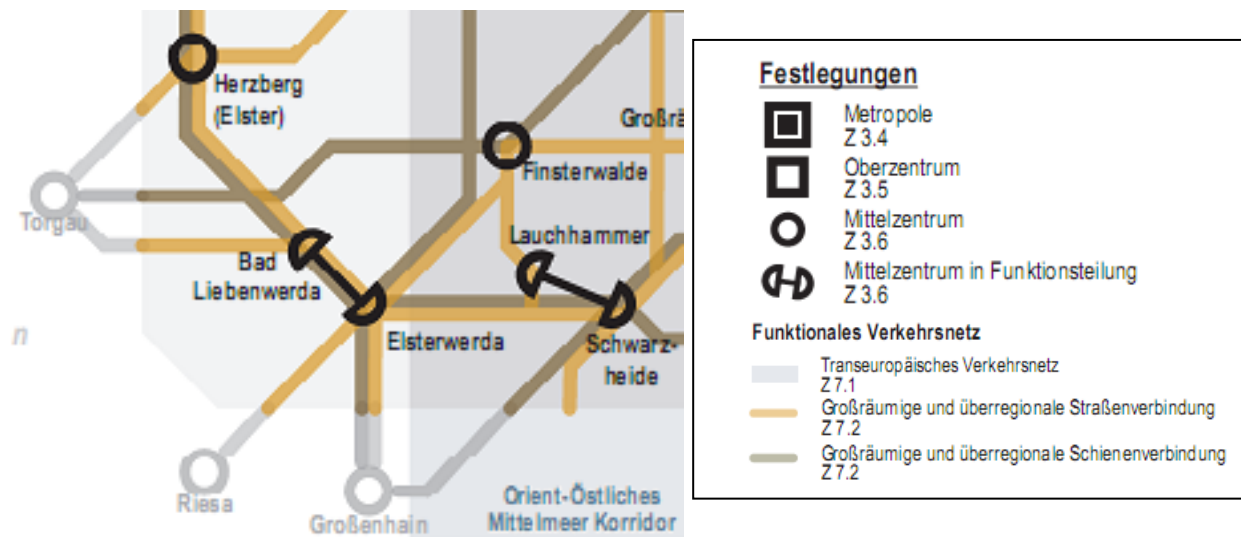
Verwaltungsmäßig besteht der Landkreis Elbe-Elster aus 33 Gemeinden, davon 10 Städte und eine amtsfreie Gemeinde (orange dargestellt). Die anderen 22 Gemeinden sind in 5 Ämter zusammengeschlossen (gelb dargestellt). Am 01.01.2020 fusionierten die vier Städte Bad Liebenwerda, Falkenberg (Elster), Mühlberg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

Im Jahr 2020 sind im Landkreis Elbe-Elster 179 Baugenehmigungen für Eigenheime (2019 - 166) und 9 Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser (2019 - 15) erteilt worden. Zudem sind 40 Baugenehmigungen für gewerbliche Vorhaben (2019 - 36) gezählt worden. [Quelle: EER am 30.03.2021, 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.

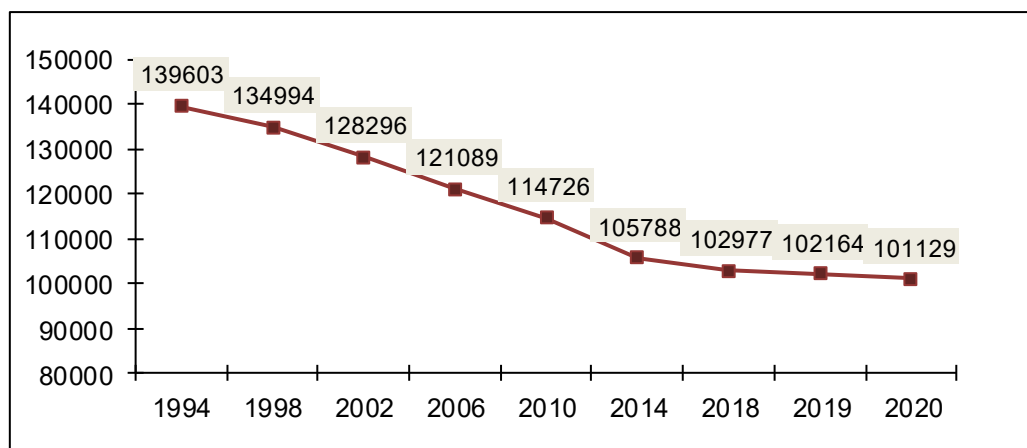
Weitere touristische Anziehungspunkte sind z. B das Besucherbergwerk in Lichterfeld (Amt Kleine Elster), die Brikettfabrik Louise in Domsdorf (Stadt Uebigau-Wahrenbrück), das Erlebniskraftwerk in Plessa und das Weißgerbermuseum in Doberlug-Kirchhain.

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 30.11.2020	Fläche in km ²	Einwohner je km ²	Anzahl der Kaufverträge 2019
Verbandsgemeinde Liebenwerda ges.	24 339	444	55	400 ↑
davon: Stadt Bad Liebenwerda	9 189 ↗	138	67 ↗	152 ↑
davon: Stadt Falkenberg (Elster)	6 306 ↘	82	77 ⇔	69 ↓
davon: Stadt Mühlberg/Elbe	3 632 ↘	89	41 ⇔	69 ↓
davon: Stadt Uebigau-Wahrenbrück	5 212 ↘	135	39 ⇔	110 ↑
Stadt Doberlug-Kirchhain	8 694 ↘	149	58 ↘	137 ↓
Stadt Elsterwerda	7 832 ↘	41	191 ↘	86 ↘
Stadt Finsterwalde	16 001 ↘	77	208 ↘	181 ↑
Stadt Herzberg (Elster)	8 792 ↘	148	59 ↘	106 ↓
Stadt Schönewalde	3 060 ↗	155	20 ↗	90 ↑
Stadt Sonnewalde	3 154 ↘	119	27 ⇔	82 ↓
Gemeinde Röderland in Präsen	3 819 ↘	46	83 ↘	62 ↑
Amt Elsterland in Schönborn	4 444 ↘	114	39 ⇔	85 ↓
Amt Kleine Elster in Massen	5 354 ↘	180	30 ⇔	119 ↑
Amt Plessa	5 992 ↘	132	45 ↘	158 ↑
Amt Schlieben	5 24 ↘4	209	25 ⇔	116 ↘
Amt Schradenland in Gröden	4 404 ↘	75	59 ⇔	66 ↑
Landkreis gesamt	101 129 ↘	1 889	54 ⇔	1 688 ↗

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 2019 wurden aktualisiert, so dass die Zahlenangaben nicht immer mit den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2019 korrespondieren.

4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtsjahr 2020 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

1 688 Kaufverträge

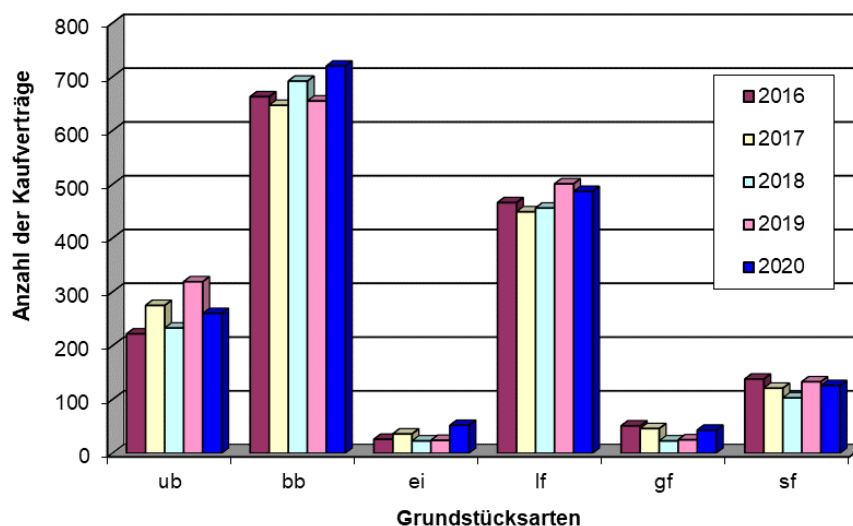
ausgewertet. Gegenüber dem Jahr 2019 ist das ein Anstieg um etwa 2 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten ist in folgender Tabelle ersichtlich.

Grundstücksart		Anzahl 2019	Anteil in % 2019	Anzahl 2020	Anteil in % 2020	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	319	19	260	15	- 18
Bebaute Grundstücke	bb	655	40	720	43	+ 10
Eigentumswohnungen	ei	24	1,5	52	3	+ 117
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	501	30	487	29	- 3
Gemeinbedarfsflächen	gf	25	1,5	43	2,5	+ 72
Sonstige Flächen	sf	133	8	126	7,5	- 5
Summe		1657	100	1688	100	+ 2

Die Gesamtzahl der Erwerbsvorgänge ist in diesem Jahr im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Es wurden 31 Kauffälle mehr registriert als im Vorjahr (rd. 2 %).

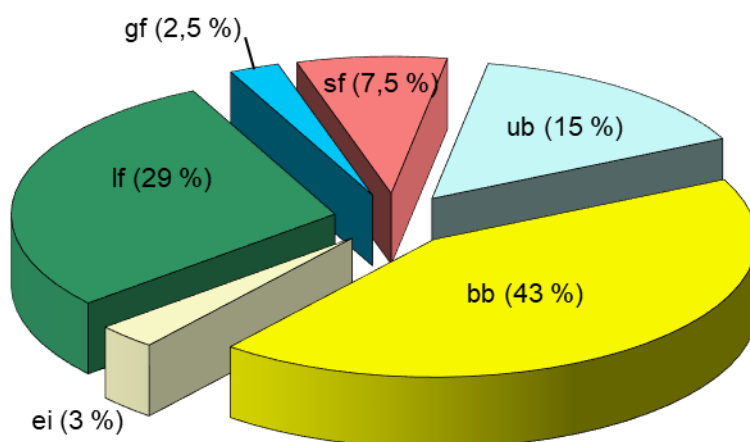
Im Berichtsjahr wurden keine „Sonderfälle zur Zusammenführung von Grund- und Gebäudeeigentum“ registriert, nachdem 2018 und 2019 jeweils nur ein derartiger Kauffall zu verzeichnen war. Diese Kauffälle sind in der Grundstücksart „Unbebaute Bauflächen“ statistisch erfasst.

Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge von 2016 bis 2020



Hinsichtlich der Entwicklung der Anzahl der registrierten Kauffälle ist bei den Teilmärkten „Bebaute Grundstücke“, „Eigentumswohnungen“ und „Gemeinbedarfsflächen“ ein Anstieg zu verzeichnen. Nur beim Teilmarkt „Unbebaute Grundstücke“ ist die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen. Die Anzahl der Eigentumswohnungen ist mit 52 Kauffällen immer noch auf niedrigem Niveau, aber die Anzahl hat sich mehr als verdoppelt (3 % der gesamten Kauffälle).

Prozentualer Anteil 2020 bezogen auf die Anzahl der Erwerbsvorgänge



Der Anteil an den Erwerbsvorgängen ist in diesem Jahr bei den „Bebauten Grundstücken“ mit einem Anteil von etwa 43 % wieder am höchsten. Danach folgt der Teilmarkt „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ mit einem Anteil von 29 %, gefolgt von den „Unbebauten Bauflächen“ mit etwa 15 %.

4.2 Geldumsatz

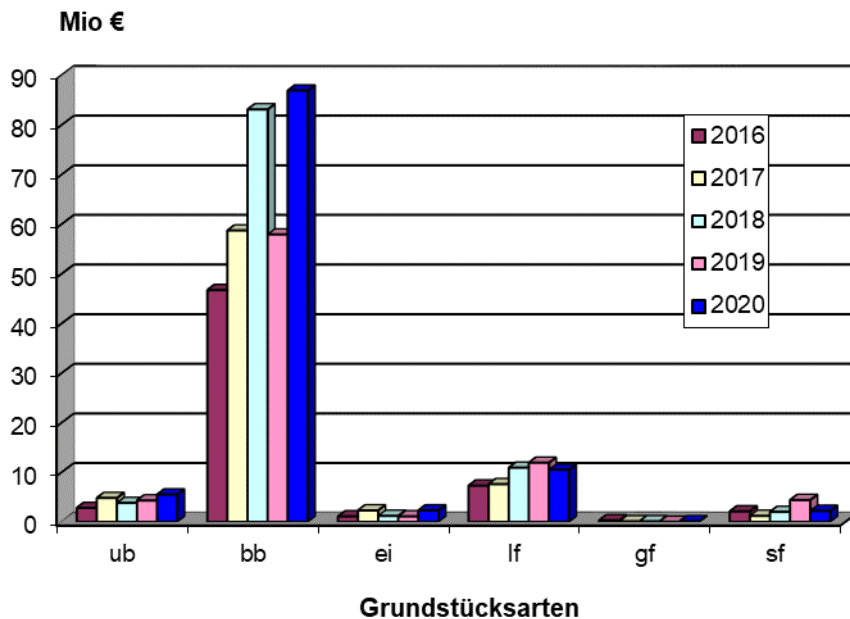
Im Berichtsjahr 2020 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtgeldumsatz von

107,4 Mio. €

registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein erheblicher Anstieg um etwa 35 %. Der hohe Anstieg resultiert hauptsächlich aus dem Anstieg des Geldumsatzes bei „Bebauten Grundstücken“ um 50 %, aber auch bei „Unbebauten Bauflächen“ um 27 % und „Eigentumswohnungen“ um 98 %. Die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr ist in folgender Tabelle ersichtlich.

Grundstücksart		Geldumsatz 2019 (Mio. €)	Anteil in % 2019	Geldumsatz 2020 (Mio. €)	Anteil in % 2020	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	4,3	5,5	5,5	5	+ 27
Bebaute Grundstücke	bb	57,9	73	86,9	81	+ 50
Eigentumswohnungen	ei	1,1	1	2,3	2	+ 98
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	11,9	15	10,5	10	- 12
Gemeinbedarfsflächen	gf	0,0	0	0,1	0	+ 402
Sonstige Flächen	sf	4,4	5,5	2,2	2	- 49
Summe		79,9	100	107,4	100	+ 35

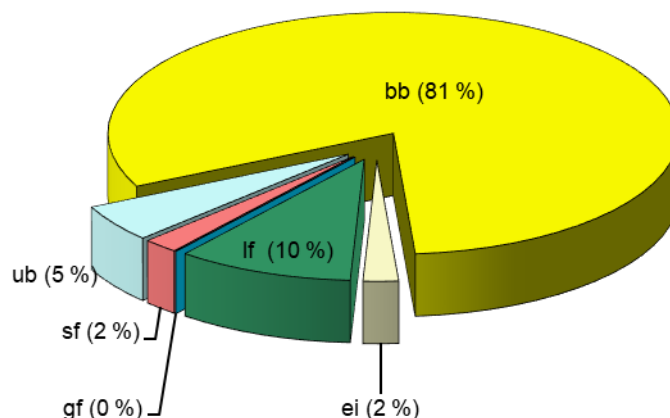
Entwicklung des Geldumsatzes von 2016 bis 2020



Bei Bebauten Grundstücken ist der Geldumsatz erheblich angestiegen.

Bei den Teilmärkten „Unbebaute Bauflächen“, „Eigentumswohnungen“ und „Gemeinbedarfsflächen“ ist ebenfalls ein Anstieg des Geldumsatzes zu verzeichnen, wogegen der Geldumsatz bei „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ und „Sonstige Flächen“ zurückgegangen ist.

Prozentualer Anteil am Geldumsatz 2020



Die „Bebauten Grundstücke“ nehmen, wie auch in den Vorjahren, den Hauptanteil des Geldumsatzes ein, wobei der prozentuale Anteil mit 81 % gegenüber dem Vorjahr erheblich angestiegen ist. Dahinter folgt auch in diesem Jahr wieder der Grundstücksteilmarkt „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ mit einem Anteil von 10 % (2019 = 15 %). Mit einem Anteil von 5 % sind die „Unbebauten Bauflächen“ dahinter einzureihen (2019 = 9 %).

4.3 Flächenumsatz

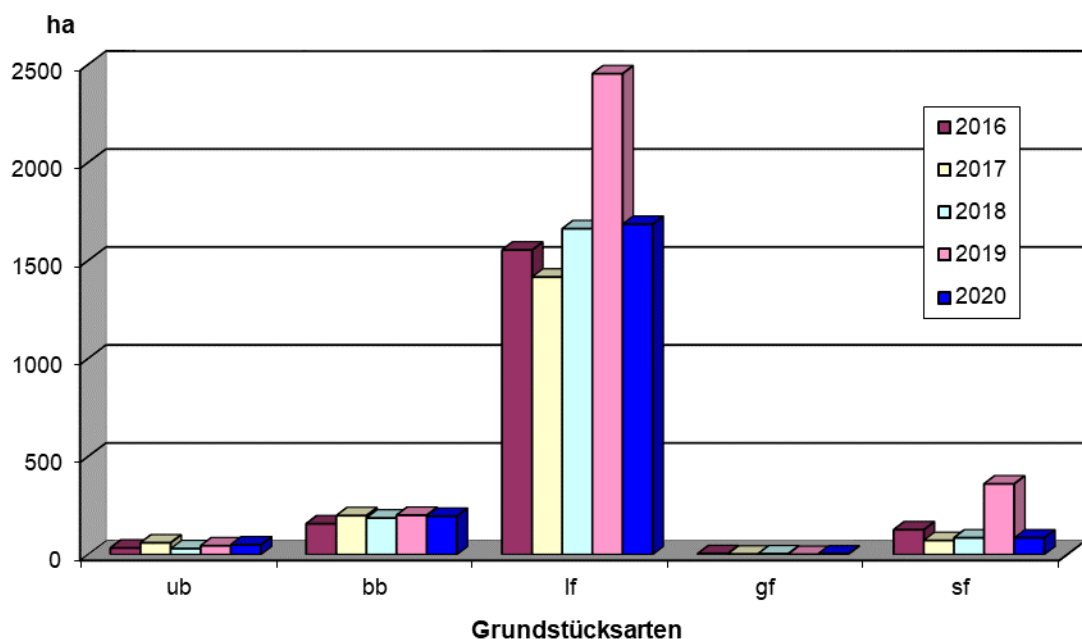
Im Berichtsjahr 2020 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtflächenumsatz von

2 031,7 ha

registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein erheblicher Rückgang um etwa 34 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten im Vergleich zum Vorjahr ist in folgender Tabelle ersichtlich.

Grundstücksart		Flächen- umsatz 2019 (ha)	Anteil in % 2019	Flächen- umsatz 2020 (ha)	Anteil in % 2020	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	45,5	1	50,7	2	+ 11
Bebaute Grundstücke	bb	201,2	7	196,3	10	- 2
Land- und forst- wirtschaftliche Flächen	lf	2 453,9	80	1 685,9	83	- 31
Gemeinbedarfsflächen	gf	1,1	0	4,0	0	+ 276
Sonstige Flächen	sf	361,1	12	94,9	5	- 74
Summe		3 062,8	100	2 031,7	100	- 34

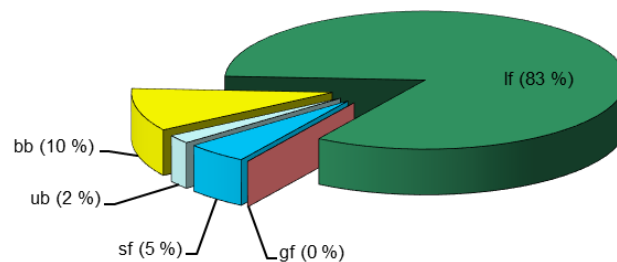
Entwicklung des Flächenumsatzes von 2016 bis 2020



Der Flächenumsatz lag im Berichtsjahr um etwa 34 % niedriger als der Wert von 2019, nachdem er im Vorjahr um 52 % angestiegen war.

Bei den meisten Grundstücksteilmärkten ist im Jahr 2020 ein Rückgang des Flächenumsatzes zu verzeichnen. Nur bei den Teilmärkten „Unbebaute Bauflächen“ und „Gemeinbedarfsflächen“ stieg der Flächenumsatz an.

Prozentualer Anteil am Flächenumsatz 2020



Der Teilmarkt „Land- und forstwirtschaftlichen Flächen“ nimmt im Berichtsjahr, wie auch schon in den Jahren zuvor, den größten Anteil am Gesamtflächenumsatz ein, wobei der prozentuale Flächenanteil mit 83 % wieder leicht gestiegen ist. Der prozentuale Flächenanteil der „Bebauten Grundstücke“ stieg leicht von 7 % auf 10 % und der „Unbebauten Bauflächen“ von 1 % auf 2 %.

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.

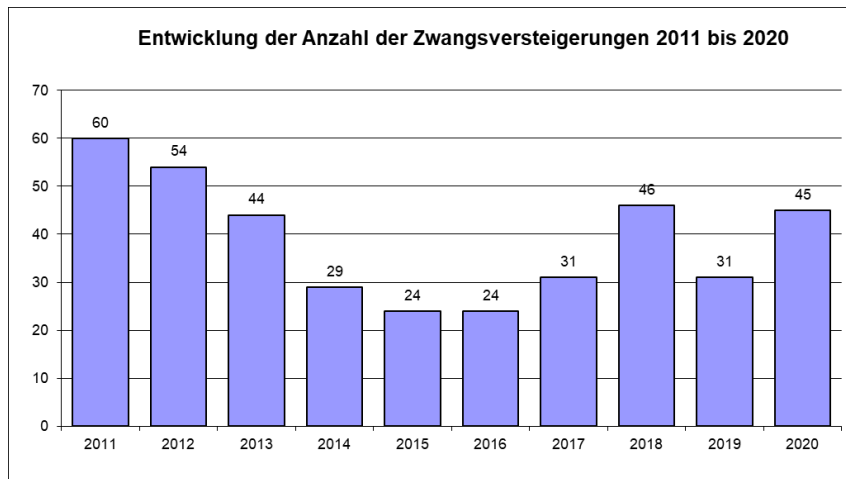
Grundstücksart	Natürliche Personen		öffentliche Hand		sonst. juristische Personen	
	Veräußerer	Erwerber	Veräußerer	Erwerber	Veräußerer	Erwerber
ub	166	204	63	25	29	29
bb	642	670	16	2	63	49
ei	40	48	3	-	9	4
lf	428	256	34	34	26	198
gf	36	-	2	42	5	1
sf	89	97	23	11	14	18
Summe	1401	1275	141	114	146	299

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 2020 durch das Amtsgericht insgesamt 45 Gerichtsbeschlüsse über abgeschlossene Zwangsversteigerungen übersandt. Die Anzahl ist damit im Vergleich zum Vorjahr erheblich angestiegen.



Die Anzahl der Zwangsversteigerungen, unterteilt nach Grundstücksarten, die dazugehörigen Geld- und Flächenumsätze und das Verhältnis zwischen dem Zuschlagsbetrag und dem der Zwangsversteigerung zugrunde liegenden Verkehrswert der Immobilie sind in den nachfolgenden Tabellen für die Jahre 2018 bis 2020 aufgeführt.

Jahr	Grundstücksart	Anzahl der Beschlüsse	Flächenumsatz ha	Geldumsatz T €	Verhältnis Zuschlagsbetrag zum ursprünglich ermittelten Verkehrswert Durchschnitt, Spanne
2018	Unbebaute Grundstücke	3	0,2	62	50 %
	Bebaute Grundstücke	34	10,3	1 396	81 % (17 % - 150 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	4	17,4	88	96 % (51 % - 144 %)
	Eigentumswohnungen	4		121	94 % (50 % - 137 %)
	Sonstige Flächen	1	5,2	30	
	Summe	46	33,1	1 697	
2019	Unbebaute Grundstücke	3	1,2	46	120 % (50 % - 281 %)
	Bebaute Grundstücke	16	8,6	752	77 % (42 % - 175 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	9	18,4	118	128 % (8 % - 206 %)
	Eigentumswohnungen	0		0	
	Sonstige Flächen	3	0,1	2	149 % (28 % - 387 %)
	Summe	31	28,3	918	
2020	Unbebaute Grundstücke	3	2,9	142	291 % (70 % - 684 %)
	Bebaute Grundstücke	29	11,8	1 658	89 % (6 % - 214 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	13	24,6	187	131 % (100 % - 182 %)
	Eigentumswohnungen	0		0	
	Sonstige Flächen	0	-	-	-
	Summe	45	39,3	1987	

5. Bauland

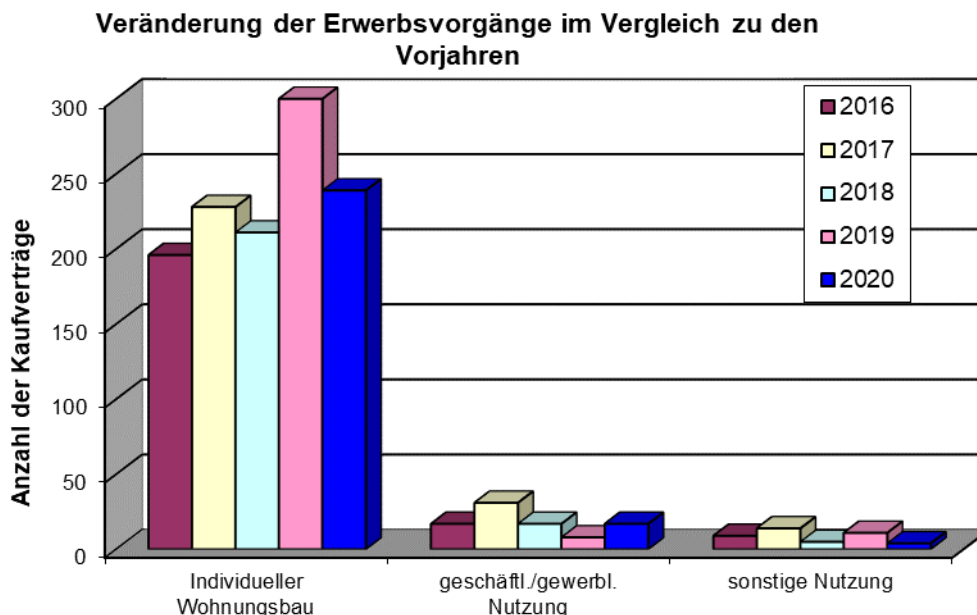
5.1 Allgemeines

5.1.1 Umsatzzahlen

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 260 unbebaute Baugrundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von 50,7 ha und einem Geldumsatz von 5,5 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. €	
	2020	Vorjahr	2020	Vorjahr	2020	Vorjahr
Individueller Wohnungsbau/ MFH	239	300	42,7	42,3	5,1	4,1
Geschäftl./gewerbl. Nutzung	15	8	6,2	2,7	0,3	0,6
sonstige Nutzung	6	11	1,7	0,5	0,1	0,2
Summe	260	319	50,7	45,5	5,5	4,3

Die Anzahl der Kaufverträge ist um 18 % gesunken, der Flächenumsatz ist dagegen um 11 % und der Geldumsatz um 27 % angestiegen. Das widerspiegelt die höheren Kaufpreise für unbebaute Baugrundstücke insgesamt im Landkreis Elbe-Elster 2020.



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 zeigt in diesem Jahr aber einen leichten Aufwärtstrend.

5.1.2 Durchschnittliche Grundstücksgrößen

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

Grundstücksart	durchschnittliche Grundstücksgrößen (m ²)				
	2016	2017	2018	2019	2020
Individueller Wohnungsbau	678	810	846	850	1100
Mehrfamilienhäuser	681	859	830	596	1148
gewerbliche Grundstücke	2157	3903	3206	1037	3462

5.2 Bauland für den Individuellen Wohnungsbau / EFH- u. ZFH- Grundstücke

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2020 wurden 105 Kaufverträge über selbständige Wohnbaugrundstücke (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, ohne Zukäufe) abgeschlossen. Das ist ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um 12 Kauffälle. Das Preisniveau bewegt sich in den Stadtlagen (Finsterwalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) zwischen 12,50 €/m² und 64,00 €/m², in den ländlichen Gebieten zwischen 5,00 €/m² und 36,00 €/m². In den nach 1991 neu erschlossenen Wohngebieten wurden im Jahr 2020 wieder 25 Kauffälle registriert. Das Preisniveau liegt zwischen 18,00 €/m² und 65,00 €/m². Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über das Preisniveau und die Preisentwicklung der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau.

Stadtlage (ohne neue Wohngebiete)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
2016	25	Ø 31,00 (7,00 – 77,00)	Ø 32 800 (10 000 – 100 200)	Ø 1 184 (160 – 2 950)
2017	24	Ø 35,00 (19,00 – 84,00)	Ø 28 300 (10 000 – 66 000)	Ø 869 (293 – 1 633)
2018	19	Ø 28,00 (14,00 – 52,00)	Ø 26 200 (10 000 – 58 900)	Ø 1 015 (291 – 2 105)
2019	27	Ø 29,00 (10,00 – 52,00)	Ø 28 000 (4 600 – 72 900)	Ø 955 (385 – 1 389)
2020	24	Ø 29,50 (12,50 – 64,00)	Ø 33 600 (15 800 – 130 000)	Ø 1 088 (566 – 1 656)

Ländliche Gebiete (ohne neue Wohngebiete)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
2016	31	Ø 12,00 (5,00 – 26,00)	Ø 13 100 (2 000 – 35 000)	Ø 1 070 (353 – 2 742)
2017	32	Ø 12,00 (5,00 – 30,00)	Ø 13 500 (3 400 – 47 500)	Ø 1 100 (500 – 1 865)
2018	37	Ø 13,00 (5,00 – 42,00)	Ø 15 400 (5 400 – 35 000)	Ø 1 230 (308 – 3 060)
2019	52	Ø 13,00 (5,00 – 46,00)	Ø 13 800 (1 300 – 30 400)	Ø 1 114 (162 – 2 770)
2020	56	Ø 13,00 (5,00 – 36,00)	Ø 16 000 (4 000 – 46 500)	Ø 1 297 (294 – 3 758)

Neu erschlossene Wohngebiete

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
2016	9	Ø 23,00 (16,00 – 47,00)	Ø 19 500 (10 400 – 53 000)	Ø 805 (580 – 1 131)
2017	11	Ø 33,00 (13,00 – 48,00)	Ø 37 400 (12 400 – 89 000)	Ø 1 056 (624 – 1 977)
2018	26	Ø 38,00 (13,00 – 54,00)	Ø 33 400 (11 300 – 60 200)	Ø 888 (260 – 1 842)
2019	14	Ø 37,00 (23,00 – 47,00)	Ø 30 100 (17 600 – 45 000)	Ø 812 (581 – 1 179)
2020	25	Ø 40,00 (18,00 – 65,00)	Ø 46 000 (11 500 – 128 000)	Ø 1 133 (468 – 1 970)

Die Gesamtkaufpreise sind im Berichtsjahr in allen Gebieten angestiegen.

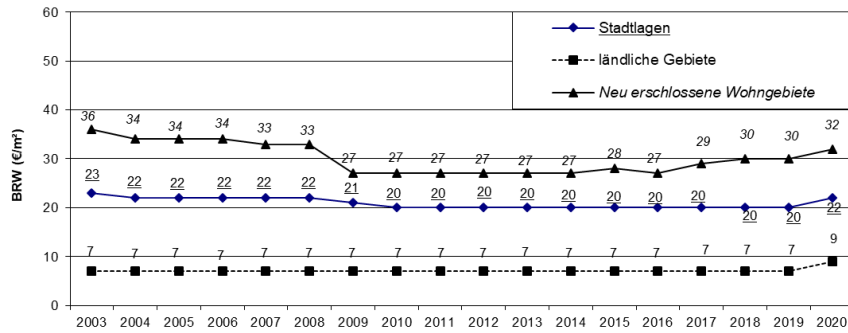
Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen zeigen ebenfalls überall eine steigende Tendenz.

Die durchschnittlichen Bodenpreise in €/m² ist in den Stadtlagen und in den neuen Wohngebieten leicht angestiegen, in den Dorfgebieten konstant geblieben.

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

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 Anstieg zu verzeichnen, nach einem zwischenzeitlichen Rückgang 2018.

Das nachfolgende Diagramm veranschaulicht die Unterschiede im BRW-Niveau in den verschiedenen Wohnlagen und deren Entwicklung seit 2003.



Das Diagramm zeigt anschaulich, dass das BRW-Niveau insgesamt im Landkreis Elbe-Elster seit vielen Jahren konstant war. In diesem Jahr ist insgesamt 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.

Ort	Lage	BRW 31.12.2018 [€/m ²]	BRW 31.12.2019 [€/m ²]	BRW 31.12.2020 [€/m ²]	wertbeeinflussende Merkmale
Bad Liebenwerda	„Bergstraße“	35	35	35	WA I GRZ 0,4
Bad Liebenwerda	„Feldstraße“ - NEU -	43	43	43	WR
Elsterwerda	„Gartenstadt“	30	32	32	WA I-II GRZ 0,4
Elsterwerda	„Horstweg“	30	30	30	WA I GRZ 0,4
Falkenberg	„Rothsteinslache“	30	32	32	WA I GRZ 0,4
Finsterwalde	„Dröbiger Straße“	28	28	28	WA II GRZ 0,4
Herzberg	„Grochwitz Linse“	50	48	48	WA I-II GRZ 0,3
Herzberg	„Am Finkenherd“	30	30	30	WA o I-II
Herzberg	„Büdinger Bogen“	50	48	55	WR
Lichterfeld	„Am Sandberg“	24	24	24	WA I GRZ 0,3
Lichterfeld	„Klingmühler Straße“			35	WR
Mahdel	„Am Hirtenfeld“	17	17	18	WA I GRZ 0,3
Massen	„Poststraße“	25	25	25	WA I GRZ 0,4
Mühlberg	„Wohnbebauung Boragker Straße“			58	WR
Münchhausen	„Ponnsdorfer Weg“			25	WR
Prösen	„Am Fuchsberg“	28	30	30	WA II GRZ 0,4
Schlieben	„Kniebuschweg“	25	25	25	WA I GRZ 0,4
Schmerkendorf	„Große Wiese“	15	15	16	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

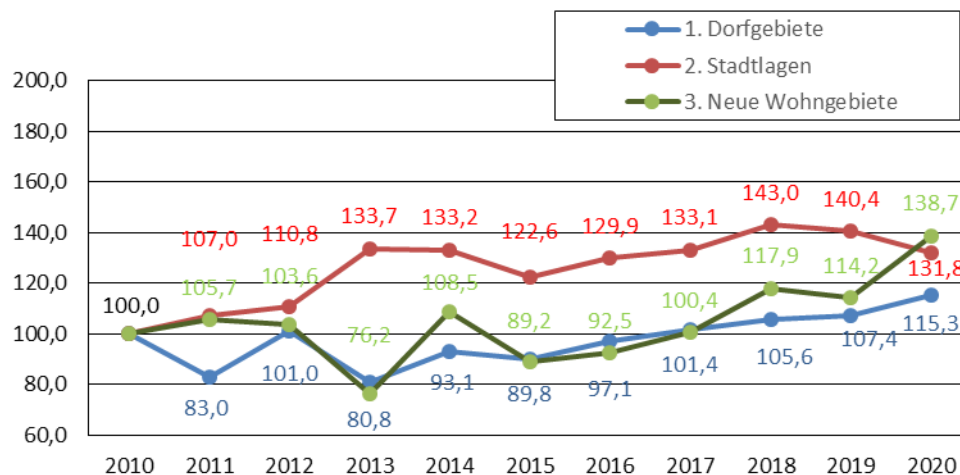
Die zeitlich bedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt werden durch Bodenpreisindexreihen erfasst. Die Indexreihen wurden in diesem Jahr fortgeführt.

(Jahr 2010 = 100).

Der Stichprobenumfang der Indexreihe 1 für die **Dorfgebiete** umfasst 662 Kauffälle aus den Jahren 2000 bis 2020. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Bauflächen zwischen 150 und 2000 m², welche erschließungsbeitragsfrei nach BauGB oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind.

Der Stichprobenumfang der Indexreihe 2 für die **Stadtlagen** umfasst 395 Kauffälle aus den Jahren 2000 bis 2020. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Bauflächen zwischen 150 und 1200 m², welche erschließungsbeitragsfrei nach BauGB oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind.

Der Stichprobenumfang der Indexreihe 3 für die **Neuen Wohngebiete** umfasst 198 Kauffälle aus den Jahren 2000 bis 2020. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Bauflächen zwischen 150 und 1200 m², welche erschließungsbeitragsfrei nach BauGB oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind.



5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Geschosswohnungsbau findet im Landkreis Elbe-Elster kaum 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 2020 insgesamt nur 13 Kaufverträge für gewerbliche bzw. geschäftliche Nutzung erfasst. 10 Kaufverträge hiervon sind Kauffälle für selbständig bebaubare baureife Baugrundstücke (ohne ungewöhnliche Verhältnisse).

5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
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)
2019	5	Ø 4,50 (2,40 – 7,50)	Ø 19 300 (4 500 – 68 000)	Ø 4 100 (1 300 – 12 400)
2020	10	Ø 5,80 (2,00 – 15,00)	Ø 25 000 (8 200 – 65 400)	Ø 5 300 (2 000 – 12 800)

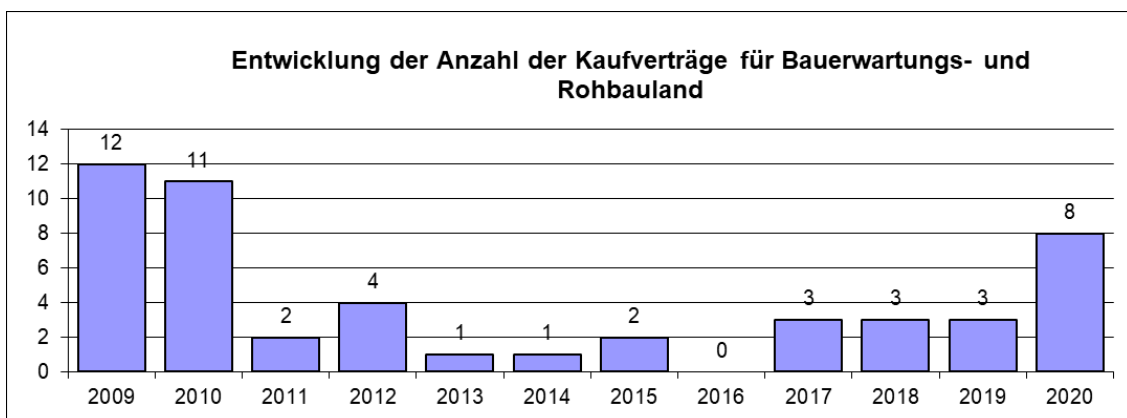
Im Berichtsjahr ist auffällig, dass sich die rückläufige Tendenz seit 2018 bei der Anzahl der Kauffälle nicht weiter fortgesetzt hat.

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

Die Kaufpreise je m² weisen in diesem Jahr ebenfalls eine leichte Steigerung auf.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Berichtsjahr wurden sieben auswertbare Kauffälle für Bauerwartungsland und ein Kauffall für Rohbauland erfasst.



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

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

	Anzahl der Kauffälle 2009 – 2020	Kaufpreis in €/m ² (Spanne)	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweils angrenzenden Bodenrichtwert	
			angrenzender BRW ist erschließungsbeitrags- pflichtig	angrenzender BRW ist erschließungsbeitrags- frei
Bauerwartungsland	28	Ø 3,25 (0,60 – 11,60)	Ø 16 % (16 - 18 %)	Ø 29 % (4 – 61 %)
Rohbauland	23	Ø 6,93 (0,65 – 16,00)	k. A.	Ø 44 % (12 – 91 %)

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Bauflächen im Außenbereich

Seit 2018 wurden **15** auswertbare Kauffälle für Bauflächen im Außenbereich registriert. Hier handelt es sich überwiegend um Flächen für landwirtschaftliche Bebauung bzw. Zukäufe zu landwirtschaftlichen Betrieben oder Hausgrundstücken im Außenbereich. Die durchschnittlichen Kaufpreise und die Abhängigkeit vom angrenzenden Bodenrichtwert sind in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ² (Spanne)	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweils angrenzenden Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)
2016 – 2018	11	Ø 6,00 (3,00 – 13,00)	Ø 51 % (22 - 100 %)
2017 – 2019	14	Ø 6,90 (1,00 – 15,00)	Ø 51 % (12 - 100 %)
2018 – 2020	15	Ø 6,15 (1,00 – 15,00)	Ø 48 % (12 - 120 %)

5.7 Erbbaurechte

Bei der Bestellung von Erbbaurechten werden vertraglich Erbbauzinsen vereinbart.

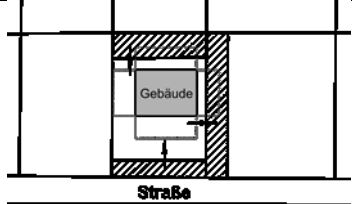
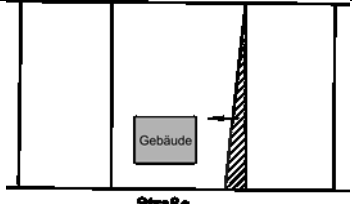
Bei den in den vergangenen Jahren abgeschlossenen Erbbaurechtsverträgen für **Wohngrundstücke** variieren die Zinssätze zwischen **3,0 % und 5,0 %** bei einer Laufzeit von überwiegend 99 Jahren.

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. 2020 wurden zwei Verträge zu Erbbaurechten registriert, nachdem 2019 fünf Verträge und 2018 nur ein Vertrag 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 ²] Anzahl der Kaufverträge (2016 – 2020)	Preisspanne Durchschnitt % vom Bodenrichtwert (Spanne %)	Beispiel
Teilfläche die baurechtlich notwendig ist	≤ 100 84	5,00 – 33,00 Ø 102 (8 - 250)	
	> 100 85	1,00 – 69,00 Ø 96 (20 – 188)	
Teilfläche, die als Funktionsfläche oder der Verbesserung des Grenzverlaufs dient (keine Unterscheidung nach der Lage)	≤ 100 30	1,00 – 50,00 Ø 99 (4 – 200)	
	> 100 28	1,00 – 26,00 Ø 90 (19 – 160)	
Teilfläche, die baurechtlich nicht notwendig ist, aber rechtlich Bauland ist (Fläche, die die bauliche Ausnutzbarkeit erhöht)	≤ 100 16	5,00 – 38,00 Ø 65 (10 – 110)	z. B. für Anbauten an bestehende Gebäude, Nebengebäude, Wintergarten
	> 100 54	1,00 – 44,00 Ø 84 (14 – 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 km²) und Waldflächen einen Anteil von rd. 36 % (rd. 680 km²) an der Gesamtfläche des Landkreises ein.

Im Jahr 2020 wurden in **487** Fällen land- und forstwirtschaftliche Flächen veräußert. Dies ist ein Rückgang im Vergleich zum Vorjahr um etwa 3 %. Die dabei veräußerte Fläche betrug 1 686 ha. Hierbei wurde ein Geldumsatz von etwa 10,5 Mio. € erzielt.

33 Kauffälle hiervon wurden für den Neubau bzw. Erweiterung von Straßen, Geh- und Radwegen u. a. durch die öffentliche Hand getätigt. Das sind 10 Kauffälle weniger als im Vorjahr.

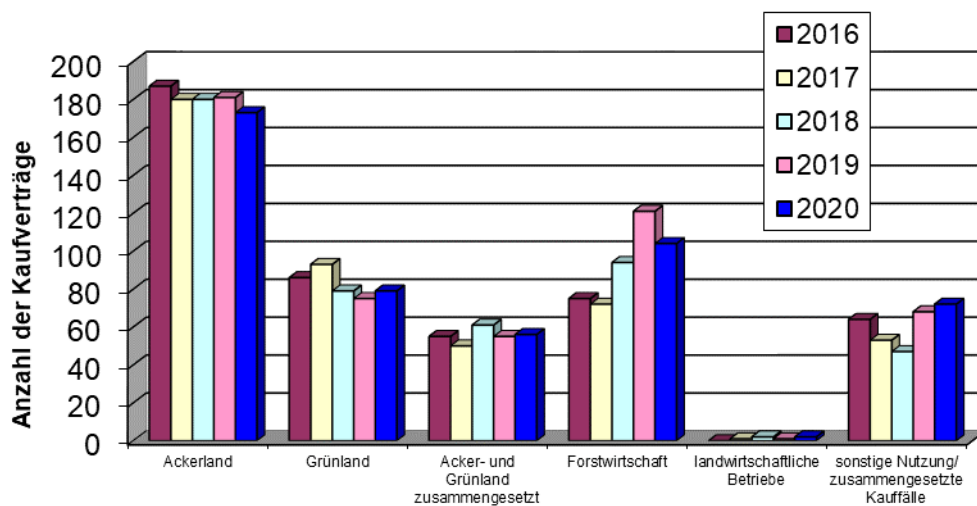
Aufgrund der Umsetzung des Ausgleichsleistungsgesetzes wurden in den Jahren 2019 und 2020 keine Verkäufe von „Landwirtschaftlichen Flächen“ getätigt (2018 - 3 Verkäufe).

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 Grünland, bei zusammengesetzten Kauffällen (A/Gr) und bei „Sonstigen Flächen“ ein leichter Anstieg der Erwerbsvorgänge zu verzeichnen ist.

Grundstücksart	2018		2019		2020	
	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %
Ackerland	180	39	181	36	173	36
Grünland	79	17	75	15	79	16
Acker- und Grünland / zusammengesetzt	61	14	55	11	56	12
Dauerkulturen	0		1	0 (0,2)	0	
Forstwirtschaft	94	20	121	24	104	21
landw. Hofstellen	2	0 (0,4)	1	0 (0,2)	2	0 (0,4)
Sonstige/zusammengesetzte Verkäufe	47	10	67	14	72	15
Summe	463	100	501	100	487	100

Veränderung der Erwerbsvorgänge im Vergleich zu den Vorjahren



6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.2 Preisniveau, Preisentwicklung

6.2.1.1 Ortsferne landwirtschaftliche Flächen

Im Berichtsjahr wurden im Landkreis Elbe-Elster 83 Käuffälle von Ackerflächen und 35 Käuffälle von Grünlandflächen registriert, bei denen eine Auswertung nach Ackerzahlen bzw. Grünlandzahlen erfolgen konnte. Käuffälle, bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vermutet werden, sind ebenso, wie die als zusammengesetzt eingestufteten Käuffälle, hierin nicht enthalten.

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

	2018		2019		2020	
	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m ²]
AZ < = 40	72	0,56	76	0,57	74	0,61
AZ 41 – 60	10	0,74	6	0,63	5	0,80
AZ 61 – 80	5	0,73	2	1,00	4	1,62
AZ > = 81	1	1,00	-	-	-	-
GZ < = 40	17	0,38	25	0,46	26	0,51
GZ 41 – 60	3	0,38	2	0,42	9	0,55
GZ > = 61	-	-	-	-	-	-

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

Die durchschnittlichen Kaufpreise in €/m² für Ackerland und Grünland sind im Berichtsjahr insgesamt angestiegen. Parallel dazu sind im Landkreis Elbe-Elster vier der sieben regionalen Bodenrichtwerte für Ackerland zum Stichtag 31.12.2020 angestiegen, aber auch zwei BRW zurückgegangen. Bei den Bodenrichtwerten für Grünland sind zum 31.12.2020 fünf Bodenrichtwerte angestiegen und keiner zurückgegangen (Die Bodenrichtwerte können im Internet abgerufen werden, siehe 10.1).

6.2.1.2 Ortsnahe landwirtschaftliche Flächen

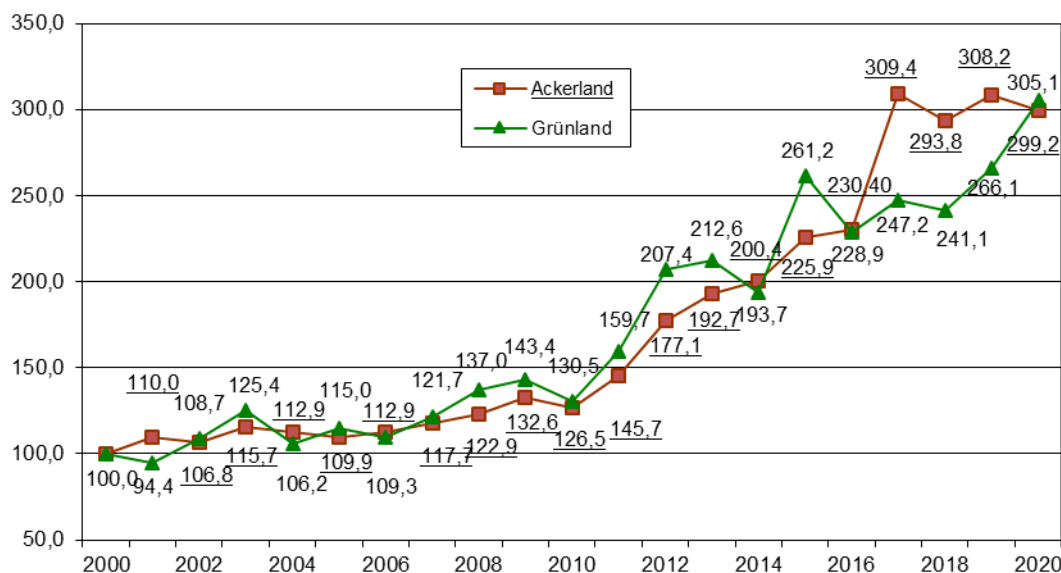
In den vergangenen Jahren wurden Kauffälle für Acker- und Grünland ausgewertet, die sich in unmittelbarer Ortsrandlage befinden. Hierbei wurden nur Kauffälle über 1000 m² berücksichtigt, um eine Gartennutzung weitestgehend auszuschließen. Anhand von 40 Kauffällen für Ackerland und 24 Kauffällen für Grünland aus den Jahren 2019/20 wurden folgende Kaufpreise festgestellt.

		Anzahl der Kauffälle	Flächengröße m ²	Ø Kaufpreis (Kaufpreisspanne) €/m ²	durchschnittlicher Anteil vom jeweiligen BRW
2019/20	Ackerland	25	1 000 bis 10 000 m ²	0,83 (0,35 – 2,50)	1,6 fach
		15	> 10 000 m ²	0,97 (0,48 – 2,00)	1,8 fach
	Grünland	14	1 000 bis 10 000 m ²	0,55 (0,21 – 1,00)	1,4 fach
		10	> 10 000 m ²	0,75 (0,49 – 1,21)	2 fach
2018/19	Ackerland	21	1 000 bis 10 000 m ²	0,72 (0,46 – 2,50)	1,5 fach
		10	> 10 000 m ²	0,88 (0,35 – 1,49)	1,7 fach
	Grünland	16	1 000 bis 23 000 m ²	0,58 (0,30 – 0,83)	1,6 fach

6.2.2 Bodenpreisindexreihen

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

2000 (Basisjahr) = 100



Der Stichprobenumfang für diese Indexreihen basiert auf 2176 Kauffällen für Ackerland und 985 Kauffällen für Grünland aus dem Auswertzeitraum 2000 bis 2020. Die Selektion umfasste Kauffälle über Acker- und Grünlandflächen mit einer Größe von mehr als 2500 m²; Lage ortsfern 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 2020 in 104 Fällen statt. Das sind 17 Verkäufe weniger als im Jahr 2019. 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 82 Erwerbsvorgänge registriert werden.

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

Forstwirtschaftliche Flächen	Kauffälle einschließlich Bestand		hiervon Baumbestand gesondert ausgewiesen		
	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (Kaufpreisspanne) €/m ²	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis für Baumbestand (Kaufpreisspanne) €/m ²	Ø Kaufpreis ohne Bestand (Kaufpreisspanne) €/m ²
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		
2019	80	0,45 (0,03 – 1,25)	3	0,22 (0,16 – 0,35)	0,32 (0,18 – 0,39)
2020	82	0,48 (0,03 – 1,06)	7	0,35 (0,21 – 0,73)	0,19 (0,10 – 0,35)

Die zum Stichtag 31.12.2020 im Landkreis Elbe-Elster flächendeckend ermittelten Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen weisen in sechs von sieben Bodenrichtwertzonen im Vergleich zum Vorjahr eine steigende (um 0,01 – 0,07 €/m²) und in einem Fall eine fallende (um 0,06 €/m²) Tendenz auf (siehe auch 10.1).

6.3.1.2 Ortsnahe forstwirtschaftliche Flächen

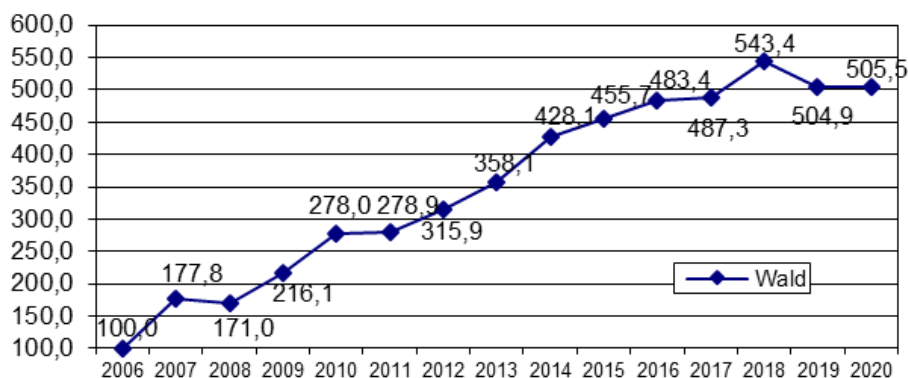
Im Jahr 2020 wurden nur 2 Kauffälle für Waldflächen abgeschlossen, die sich in unmittelbarer Ortsrandlage befinden. Daher wurde eine Auswertung über 3 Jahre vorgenommen. Hierbei wurden nur Kauffälle über 1000 m² berücksichtigt, um sonstige Nutzungen weitestgehend auszuschließen. Eine Abhängigkeit von der Flächengröße konnte nicht festgestellt werden.

	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (Kaufpreisspanne) €/m ²	durchschnittlicher Anteil vom jeweiligen BRW
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
2017 – 2019	22	0,62 (0,21 – 1,79)	1,4 fach
2018 – 2020	16	0,65 (0,25 – 1,79)	1,4 fach

6.3.2 Bodenpreisindexreihen

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

2006 (Basisjahr) = 100



Der Stichprobenumfang für diese Indexreihe basiert auf 1105 Kauffällen für Waldflächen aus dem Auswertungszeitraum 2006 bis 2020. Die Selektion umfasste Kauffälle über Waldflächen (mit Bestand) mit einer Größe von mehr als 2500 m²; Lage ortsfrem im Außenbereich.

7. Sonstige unbebaute Flächen

7.1 Gemeinbedarfsflächen

Unter Gemeinbedarfsflächen werden Grundstücke verstanden, die durch eine dauerhafte Zweckbindung privatwirtschaftlichem Gewinnstreben entzogen sind. Hierzu zählen Grundstücke für Verkehrseinrichtungen, für öffentliche Grünanlagen, für Ver- und Entsorgungseinrichtungen und sonstige Grundstücke für den Gemeinbedarf. Da diese Flächen nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr unterliegen, werden nur allgemeine Aussagen zu 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 außerhalb geschlossener Ortschaften (vorher land- und forstw. Flächen)	Auswerte- zeitraum	ortsfrem		ortsnah	
		Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m ² (Spanne)	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m ² (Spanne)
Bundesstraßen und Radwege an Bundesstraßen	2018 – 2020	45	Ø 0,77 (0,11 – 3,22)	23	Ø 1,21 (0,28 – 2,00)
Sonstige Straßen, Radwege und Wege	2018 – 2020	17	Ø 0,59 (0,35 – 1,00)	5	Ø 0,75 (0,35 – 1,50)

Lage innerhalb geschlossener Ortschaften (vorher Bauland)	Auswerte- zeitraum	Anzahl der Kauffäl- le	Preisspanne Durchschnitt % vom Bodenrichtwert (Spanne %)
	2018 – 2020	31	1,00 – 23,00 € 50 % (6 – 100 %)

Rückständiger Grunderwerb (einschließlich Verkehrsflächenbereinigungsgesetz)

Lage	Auswertez Zeitraum	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m ² (Spanne)
Innenbereich der Städte	2018 – 2020	20	Ø 3,71 (0,38 – 6,60)
Innenbereich der Landgemeinden und Ortsteile	2018 – 2020	36	Ø 1,71 (0,53 – 5,00)
Außerhalb geschlossener Ortschaften	2018 – 2020	21	Ø 0,79 (0,35 – 3,00)

Neubau und Erweiterung von Bahnanlagen

Lage	Auswertez Zeitraum	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m ² (Spanne)
Außerhalb geschlossener Ortschaften	2018 – 2020	14	Ø 0,70 (0,35 – 1,17)

Schutzflächen an Deichen

Lage	Auswertez Zeitraum	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m ² (Spanne)
an Elbe und Elster	2018 – 2020	8	Ø 1,71 (0,77 – 2,05)

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 (2020 ein auswertbarer Kauffall).

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 2020 keine Kauffälle).

7.2 Gartenland

Für Gartenland wurden im Landkreis Elbe-Elster im Berichtszeitraum 67 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 m² 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 77 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2019 und 2020 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 in den Stadtlagen zurückgegangen, in den ländlichen Gebieten dagegen angestiegen.

Lage	Auswertungszeitraum	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße in m ²	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweils angrenzenden Bodenrichtwert
Stadtlage	2018 – 2019	22	Ø 4,30 (1,00 – 15,00)	Ø 439 (11 – 1 465)	Ø 18 % (4 – 41 %)
	2019 – 2020	22	Ø 4,00 (2,10 – 7,45)	Ø 616 (173 – 1 667)	Ø 18 % (8 – 30 %)
Ländliche Gebiete	2018 – 2019	53	Ø 2,30 (0,50 – 8,00)	Ø 614 (28 – 1 869)	Ø 31 % (4 – 100 %)
	2019 – 2020	55	Ø 2,55 (0,50 – 7,90)	Ø 652 (34 – 1 869)	Ø 33 % (8 – 61 %)

7.2.2 Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten im Außenbereich

In der aktuellen Auswertung wurden 34 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2019 und 2020 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 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 zurückgegangen.

Lage	Auswertungszeitraum	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße in m ²
Außenbereich der Städte – alle	2018 – 2019	20	Ø 3,40 (0,50 – 8,00)	Ø 713 (79 – 1 503)
Außenbereich der Städte (außer Finsterwalde)	2019 – 2020	8	Ø 3,75 (0,50 – 7,00)	Ø 993 (351 – 1 372)
Außenbereich (nur Stadt Finsterwalde)		17	Ø 4,40 (2,10 – 7,50)	Ø 503 (16 – 1 326)
Außenbereich der ländlichen Gebiete	2018 – 2019	15	Ø 1,80 (0,38 – 3,00)	Ø 847 (140 – 1 536)
	2019 – 2020	19	Ø 1,50 (0,42 – 3,00)	Ø 865 (20 – 1 536)

7.3 Abbauland

Im Jahr 2020 wurden in der Kaufpreissammlung für den Landkreis Elbe-Elster 9 Kaufverträge (2019 – 10 Verträge und 2018 – 8 Verträge) über Abbauland registriert. Hierbei handelt es sich ausschließlich um den Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Flächen für eine Inanspruchnahme durch **Kiesabbau**. Es ist ersichtlich, dass die Kaufpreise je m² im Vergleich zu den Vorjahren nicht weiter angestiegen sind. Der Durchschnitt der 9 Kaufpreise im Jahr 2020 beträgt rd. **1,80 €/m²**.

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

Die Größe der veräußerten Flächen lag zwischen 2 994 m² und 2 928 060 m².

Die Kaufpreisspanne für diese Flächen lag zwischen 0,60 €/m² und 3,00 €/m².

Auswerteperiodenraum	Anzahl der Kauffälle (Bodenschatz, Kiese und Kiessande)	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße in m ²
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)
2017 bis 2019	31	Ø 1,80 (0,60 – 2,85)	Ø 145 000 (2 418 – 2 928 060)
2018 bis 2020	27	Ø 2,00 (0,60 – 3,00)	Ø 160 000 (2 994 – 2 928 060)

7.4 Wasserflächen

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

	Anzahl der Kauffälle (Jahr des Verkaufs)	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße in m ²
Private Gräben	19 (2018 - 2020)	Ø 0,32 (0,14 – 1,20)	Ø 2 521 (105 – 14 660)
Teiche für Freizeitnutzung	5 (2016 - 2018)	Ø 0,38 (0,04 – 0,67)	Ø 8 800 (700 – 19 500)
Teiche für Fischerei	2 (2010)	Ø 0,75	k. A.

7.5 Erneuerbare Energien

7.5.1 Flächen für Windenergieanlagen

Im Berichtsjahr 2020 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Vertrag registriert, bei denen Grundstücke für den Bau von Windenergieanlagen erworben wurden. Im Jahr 2019 wurden keine, im Jahr 2018 nur zwei Verträge 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 €/m² und 5,00 €/m².

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

Nutzung	Anzahl der Kauffälle 2010 – 2020	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße in m ²
Standort von Windenergieanlagen	15	Ø 2,71 (1,20 – 6,45)	Ø 47 432 (62 – 415 356)
Stromübergabestation	11	Ø 5,08 (0,60 – 17,80)	Ø 1 700 (74 – 3 200)
Abstandsflächen	9	Ø 0,60 (0,32 – 2,35)	Ø 8 800 (62 – 32 400)
gesamt	35	Ø 2,93 (0,32 – 17,80)	Ø 23 067 (62 – 415 356)

7.5.2 Flächen für Solar- bzw. Photovoltaikanlagen

Im Berichtsjahr wurde kein Vertrag im Landkreis Elbe-Elster registriert, bei dem Grundstücke für den Bau von Solar- und Photovoltaik anlagen erworben wurden (2019 nur einer, seit 2012 insgesamt nur 7 Verträge, 2011 – 12 Verträge). Somit werden der Auswertung Verträge aus den vergangenen Jahren seit 2009 zugrunde gelegt. Die veräußerten Grundstücke befinden sich überwiegend im Geltungsbereich von Bebauungsplänen für Gewerbegebiete, z. T. aber auch im Außenbereich der jeweiligen Gemeinde. Die veräußerte Flächengröße der Kaufverträge beträgt zwischen 1 200 m² und 478 000 m². Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße ist nicht erkennbar.

(keine Veränderungen zum MB 2019)

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

7.6 Unland/Ödland

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

Auswertezeitraum	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße in m ²	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweiligen Bodenrichtwert für Ackerland
2018 – 2020	10	Ø 0,28 (0,08 – 0,50)	Ø 5 370 (400 – 18 660)	Ø 57 % (17 % - 111 %)

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Im Jahr 2020 wurden 720 bebaute Grundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von etwa 196 ha und einem Geldumsatz von etwa 87 Mio. €.

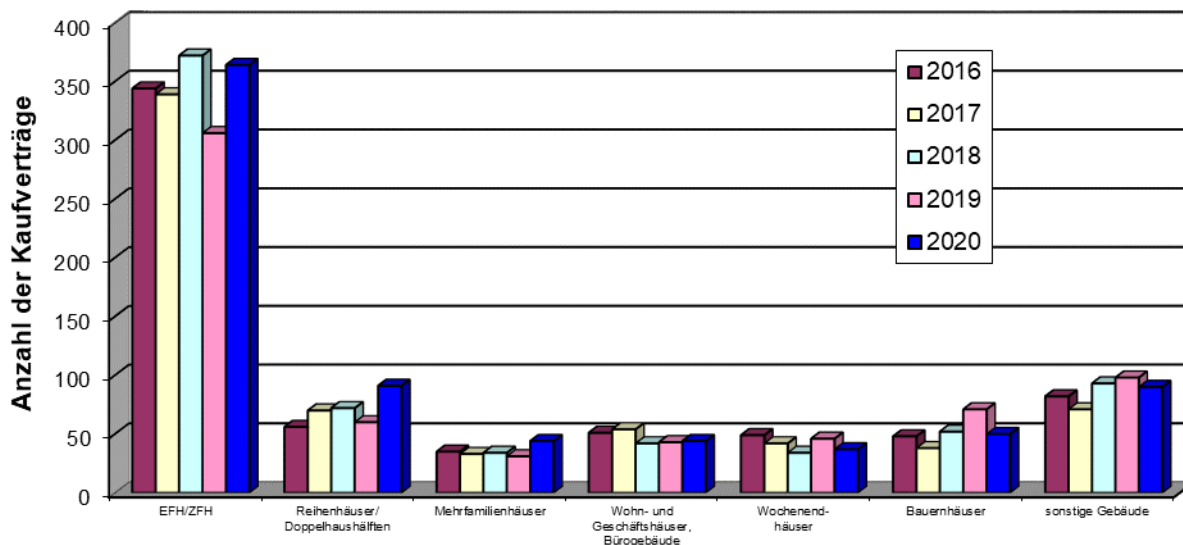
Die bebauten Grundstücke werden nach der Art ihrer baulichen Nutzung unterteilt.

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. €	
	2020	Vorjahr	2020	Vorjahr	2020	Vorjahr
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)	364	306	60,1	58,8	31,7	24,0
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	91	60	8,2	6,2	8,3	4,0
Mehrfamilienhäuser	44	31	12,7	9,3	18,5	6,2
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	44	43	10,1	9,5	15,7	8,1
Bauernhäuser (z. B. Drei- und Vierseitenhöfe)	50	71	24,1	30,4	3,9	4,0
Wochenendhäuser	37	46	2,6	5,2	1,0	1,2
Sonstige Gebäude (z. B. Lager-, Produktions- und Verkaufsgebäude)	90	98	78,5	81,9	7,8	10,5
Summe	720	655	196,3	201,2	86,9	57,9

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 ein erheblicher Anstieg zu verzeichnen ist. Während auch die Anzahl der Kauffälle bei Reihenhäusern/ Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäusern erheblich angestiegen sind, ist bei Wochenendhäusern und Bauernhäusern ein Rückgang zu verzeichnen.

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 2020 wurden 221 auswertbare Kaufverträge über selbständige mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke (ab 20 000 € Gesamtkaufpreis) abgeschlossen.

[Unter 20 000 € Gesamtkaufpreis wurden 23 Kaufverträge über unsanierte Ein- und Zweifamilienhäuser registriert, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 12 100 € (4 000 € - 19 000 €) und einer durchschnittlichen Fläche von 1 179 m² (210 m² - 1 889 m²)].

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 (Spanne) in €	Grundstücksgröße (Spanne) in m ²
Freistehende Einfamilienhäuser	Stadtlage	58	Ø 130 000 (20 000 bis 375 000)	Ø 1 411 (171 – 3 230)
	Ländliche Gebiete	143	Ø 90 000 (20 000 bis 337 000)	Ø 1 427 (229 – 3 810)
Zweifamilienhäuser	Stadtlage	7	Ø 114 000 (30 000 bis 270 000)	Ø 1 541 (997 – 3 473)
	Ländliche Gebiete	13	Ø 124 000 (30 000 – 356 000)	Ø 1 310 (360 – 2 555)

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

Gebäudeart	durchschnittliche Gesamtkaufpreise (€)				
	[Anzahl der Kauffälle]				
	2016	2017	2018	2019	2020
Freistehende Einfamilienhäuser	62 700 [203]	79 400 [184]	80 600 [182]	87 700 [154]	101 000 [201]
Zweifamilienhäuser	80 900 [12]	93 600 [13]	90 400 [23]	104 400 [13]	120 000 [20]

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 125 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 119 m² zu einem Preis von 863,00 €/m² Wohnfläche veräußert, das sind **136,00 €/m² mehr** als im Vorjahr (siehe hierzu nachfolgende Tabellen). Wertbestimmende Merkmale für die Preisbildung sind hierbei das Alter und der Zustand der Immobilie.

Jahr der Auswertung	Lage	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
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	41	123 (65 – 220)	803 (208 – 1 545)
	Ländliche Gebiete	76	120 (55 – 254)	686 (125 – 1 943)
	gesamt	117	121 (55 – 254)	727 (125 – 1 943)
2020	Stadtlage	35	123 (65 – 220)	1 090 (333 – 2 143)
	Ländliche Gebiete	90	118 (60 – 220)	774 (133 – 3 036)
	gesamt	125	119 (60 – 220)	863 (133 – 3 036)

In Abhängigkeit vom Baujahr ergibt sich bei den Gesamtkaufpreisen und den Wohnflächenpreisen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke nachfolgendes Bild.

(Datenumfang: insgesamt 238 Kauffälle von **2019 und 2020**).

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Baujahr	Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	
			Durchschnittlicher Kaufpreis (Kaufpreisspanne) in €/m ² Wohnfläche	Durchschnittliche Gesamtkaufpreise in €
< 1901	21	1889	494,00 (208,00 – 1 167,00)	56 000,00
1901 – 1948	103	1927	652,00 (182,00 – 1 541,00)	82 000,00
1949 – 1970	49	1958	736,00 (208,00 – 1 429,00)	85 000,00
1971 – 1990	42	1979	1 023,00 (227,00 – 1 668,00)	120 000,00
> 1990	23	2000	1 510,00 (750,00 – 3 036,00)	193 000,00

8.2.1.3 Wohnflächenpreise selbständig bebauter Einfamilienhausgrundstücke in Abhängigkeit von Baujahr und Modernisierung

In der nachfolgenden Tabelle sind 222 ausgewertete Kaufverträge von Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren **2018 bis 2020** eingegangen.

Baujahr	Modernisierung	Lage	Anzahl der Kauffälle	mittlere Grundstücksfläche in m ² (Spanne)	mittlere Wohnfläche in m ² (Spanne)	mittlerer Wohnflächenpreis in €/m ² (Spanne)
vor 1950	Keine	Stadtlagen	13	1 260 (434 – 2 433)	135 (90 – 220)	335 (58 – 651)
		Ländliche Gebiete	51	1 414 (436 – 3 810)	126 (66 – 240)	366 (114 – 870)
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	Stadtlagen	29	1 283 (207 – 2 554)	131 (70 – 220)	791 (124 – 1 596)
		Ländliche Gebiete	36	1 309 (360 – 3 482)	129 (63 – 270)	692 (337 – 1 169)
1950 bis 1979	Keine	Stadtlagen	10	919 (495 – 1975)	108 (65 – 248)	649 (221 – 1 017)
		Ländliche Gebiete	24	1 111 (270 – 1 980)	120 (70 – 251)	474 (154 – 962)
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	Stadtlagen	7	1 218 (609 – 2 477)	127 (97 – 168)	846 (625 – 1 232)
		Ländliche Gebiete	15	1 558 (923 – 2 803)	121 (83 – 178)	900 (509 – 1 617)
1980 bis 1990	keine	Stadtlagen	2	k. A	k. A	k. A
		Ländliche Gebiete	4	1 468 (699 – 3 100)	120 (97 – 140)	658 (189 – 1 192)
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	Stadtlagen	4	1 374 (551 – 3 050)	124 (90 – 150)	954 (623 – 1 308)
		Ländliche Gebiete	7	1 079 (765 – 1 714)	118 (75 – 150)	1 112 (681 – 1 890)
1991 bis 2004	keine	Stadtlagen	6	1 173 (704 – 2 278)	140 (60 – 180)	1 058 (651 – 1 665)
		Ländliche Gebiete	11	1 313 (592 – 2 312)	118 (55 – 160)	1 416 (763 – 2 226)
ab 2005	keine	Stadtlagen	0			
		Ländliche Gebiete	3	1 248 (614 – 1 881)	111 (107 – 115)	2 046 (858 – 2 911)

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.

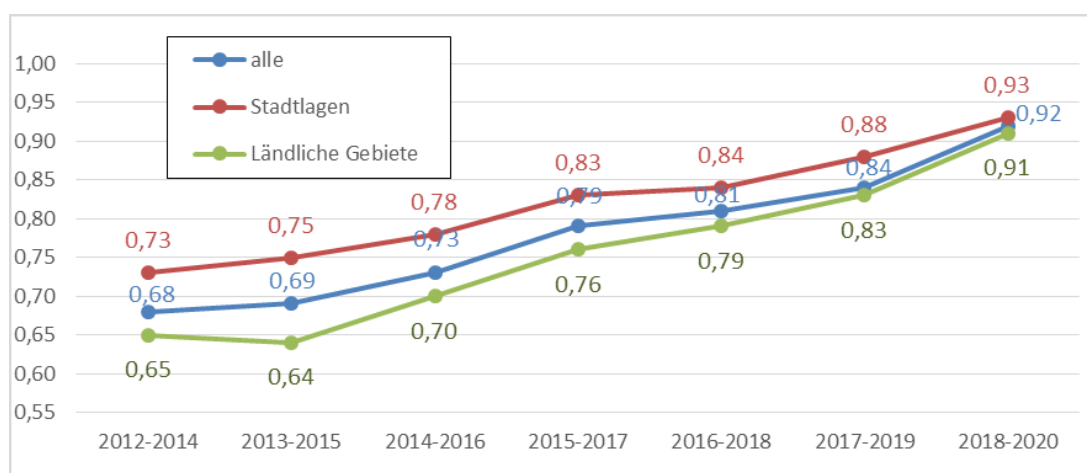
Diese Richtlinie wurde im Marktbericht 2013 erstmalig verwendet.

Für die aktuellen Auswertungen werden Kaufpreise aus den Jahren **2018 bis 2020** zugrunde gelegt.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser konnten 182 Kauffälle nach diesem Modell ausgewertet werden.

Der **durchschnittliche** Sachwertfaktor beträgt **unabhängig** von Sachwert, Bodenwert oder Lage im Landkreis Elbe-Elster **rd. 0,92**.

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 74 ausgewerteten Kauffällen aus dem Jahr **2020** ergibt sich ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von **rd. 1,00**.

Für die folgende Auswertung wurden die 182 ausgewerteten Kauffälle aus den Jahren **2018 bis 2020** 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	47	0,94 (0,60 – 1,42)	104	0,92 (0,51 – 1,52)
1980 – 1994	5	0,77 (0,45 – 1,07)	7	0,71 (0,60 – 0,92)
1995 – 2004	5	0,92 (0,52 – 1,23)	11	0,97 (0,69 – 1,23)
ab 2005	0	-	3	0,99 (0,60 – 1,26)
gesamt	57	0,93	125	0,91

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 €	1	-	20 (43 000 €)	0,91 (0,66 – 1,52)	21 (43 000 €)	0,89 (0,66 – 1,52)
50 000 € - 100 000 €	19 (81 000 €)	0,88 (0,60 – 1,25)	55 (75 000 €)	0,91 (0,51 – 1,27)	74 (77 000 €)	0,90 (0,51 – 1,27)
> 100 000 €	37 (163 000 €)	0,96 (0,52 – 1,35)	50 (172 000 €)	0,91 (0,57 – 1,39)	87 (168 000 €)	0,93 (0,52 – 1,39)

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

8.3.1.1 Gesamtkaufpreise

Im Jahr 2020 wurden 62 auswertbare Kaufverträge über Grundstücke abgeschlossen, die mit Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften bebaut sind (ab 20 000 € Gesamtkaufpreis).

[Unter 20 000 € Gesamtkaufpreis wurden 8 Kaufverträge über unsanierte Reihenhäuser und Doppelhaushälften registriert, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 10 700 € (7 000 € - 18 000 €) und einer durchschnittlichen Fläche von 446 m² (140 m² - 917 m²)].

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 ²
2019	Stadtlage	22	Ø 82 500 (23 000– 242 000)	Ø 818 (237 – 2 207)
	Ländliche Gebiete	19	Ø 70 900 (25 000 – 169 000)	Ø 1 085 (189 – 3 359)
	gesamt	41	Ø 77 100	Ø 942
2020	Stadtlage	28	Ø 97 000 (20 000– 190 000)	Ø 748 (181 – 2 786)
	Ländliche Gebiete	34	Ø 75 000 (23 000 – 165 000)	Ø 847 (246 – 2 100)
	gesamt	62	Ø 85 000	Ø 802

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 47 Kauffälle für selbständige Grundstücke vor, die mit Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften bebaut sind, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten (siehe Tabelle). Wertbestimmende Merkmale für die Preisbildung sind hierbei das Alter und der Zustand der Immobilie. Die Kaufpreise in €/m² Wohnfläche liegen in den Stadtlagen mit ø 859,00 €/m² etwas höher als in ländlichen Gebieten (ø 742,00 €/m²). Die Wohnflächenpreise sind im Vergleich zum Vorjahr stark angestiegen.

Jahr der Auswertung	Lage	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
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	14	113 (70 – 150)	666 (328 – 1 340)
	Ländliche Gebiete	15	109 (64 – 180)	612 (250 – 939)
2020	Stadtlage	18	126 (70 – 200)	859 (358 – 1 521)
	Ländliche Gebiete	29	110 (64 – 180)	742 (181 – 1 585)

In Abhängigkeit vom Baujahr ergibt sich bei den Wohnflächenpreisen nachfolgendes Bild (Datenumfang: insgesamt 76 Kauffälle aus **2019 und 2020**).

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliche Wohnfläche in m ² (Spanne der Wohnfläche)	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche (Kaufpreisspanne)
< 1949	59	116 (64 – 180)	680,00 (181 – 1 585)
1949 – 1970	13	105 (67 – 160)	809,00 (230 – 1 442)
1971 – 1990	1	-	-
ab 1991	3	Ø 136 (122 – 151)	Ø 1 103 (690 – 1 352)

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.

- Modell siehe Punkt 8.2.2

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften konnten 58 Kauffälle aus den Jahren 2018 bis 2020 nach diesem Modell ausgewertet werden.

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

rd. **0,94**.

Dieser ist in diesem Jahr wiederum geringer als der Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser, ist aber wieder, wie auch im Vorjahr, angestiegen (um 0,06).

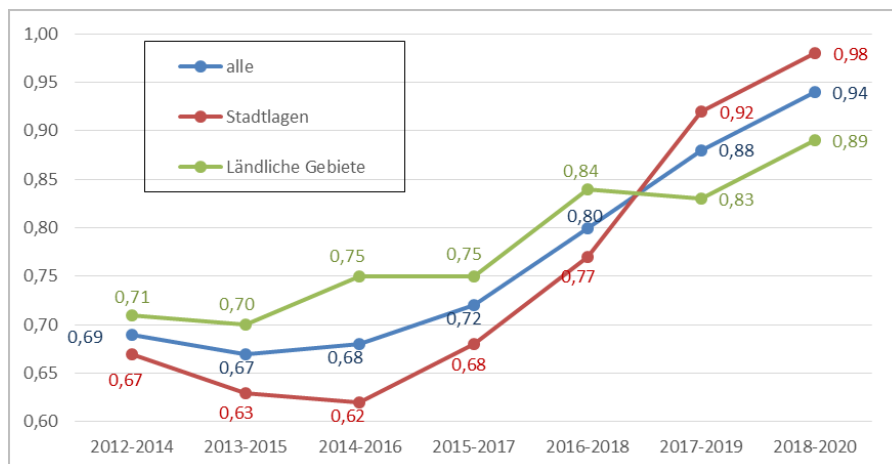
Aus den 31 ausgewerteten Kauffällen aus dem Jahr **2020** ergibt sich ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von

rd. **0,98**.

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)
32	0,98 (0,72 – 1,51)	26	0,89 (0,64 – 1,28)

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 2020 wurden 44 Kaufverträge über Mehrfamilienhausgrundstücke abgeschlossen. Ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse konnten 31 Kaufverträge ausgewertet werden (ab 20 000 € Gesamtkaufpreis).

[Unter 20 000 € Gesamtkaufpreis wurden 6 Kaufverträge über unsanierte Mehrfamilienhäuser registriert, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 9 100 € (5 000 € - 13 000 €) und einer durchschnittlichen Fläche von 662 m² (140 m² - 1 280 m²) und 3 – 6 Wohneinheiten].

Die Kaufverträge wurden **überwiegend** über Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten (tlw. bis 54 WE) 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 ² (Spanne)
Mehrfamilienhäuser	Stadtlage	20	Ø 405 000 (46 000 – 3 505 000)	Ø 57 000 (7 000 – 123 000)	Ø 1 502 (208 – 8 701)
	Ländliche Gebiete	11	Ø 261 000 (35 000 – 885 000)	Ø 25 000 (12 000 – 40 000)	Ø 2 025 (617 – 5 926)

Die Preisentwicklung für Mehrfamilienhäuser zeigt das zweite Jahr in Folge einen Trend zu höheren Gesamtkaufpreisen. Der Grund hierfür liegt in diesem Jahr überwiegend im Verkauf von drei Mehrfamilienhäusern mit 24 – 54 Wohnungen.

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in € (Spanne)	Grundstücksgröße in m ² (Spanne)
Mehrfamilienhäuser	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)
	2019	17	Ø 211 100 (25 000– 890 000)	Ø 1 072 (340 – 2 546)
	2020	31	Ø 354 000 (35 000– 3 505 000)	Ø 1 688 (208 – 8 701)

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 18 Kauffälle, für 2019 nur 17 Kauffälle und für 2018 10 Kauffälle für selbständige Grundstücke vor, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten.

Somit wurden 45 auswertbare Kauffälle **seit 2018** der nachfolgenden Auswertung zugrunde gelegt.

Danach werden Mehrfamilienhäuser statistisch gesehen mit einer Wohnfläche von 360 m² zu einem Preis von 527,00 €/m² Wohnfläche veräußert (siehe hierzu nachfolgende Tabelle). Wertbestimmende Merkmale für die Preisbildung sind hierbei das Alter und der Zustand der Immobilie.

Jahr der Auswertung	Anzahl der Kauffälle	Anzahl der Wohnungen (Spanne)	Ø Wohnfläche in m ² (Spanne)	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche (Spanne)
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)
2016 – 2019	44	Ø 6 (3 – 12)	Ø 367 (146 – 1 018)	Ø 487 (53 – 1 619)
2018 – 2020	45	Ø 5 (3 – 36)	Ø 360 (160 – 2 358)	Ø 527 (53 – 1 619)

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 m² Wohnfläche weiter an.

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2020 wurden 30 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 8 600 € (8 000 € - 11 000 €) und einer durchschnittlichen Fläche von 3 748 m² (117 m² - 1 375 m²)].

Bei der überwiegenden Anzahl (25) 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 ² (Spanne)
Wohn- und Geschäftshäuser	25	Ø 372 000 (42 000 – 2 519 000)	Ø 2 210 (263 – 11 335)
Bürogebäude/ Geschäftshäuser	1/ 2	Ø 120 000 (80 000 – 180 000)	Ø 1 973 (358 – 5 088)
Einkaufsmärkte/ Verkaufstellen	2/ 0	Ø 2 400 000	Ø 6 607

Die Gesamtkaufpreise weisen erhebliche Spannen auf, da hier Kauffälle von unsanierten und leer stehenden sowie auch von neu gebauten bzw. sanierten Gebäuden enthalten sind.

Die Anzahl der auswertbaren Kauffälle ist im Gegensatz zum Vorjahr wieder leicht angestiegen.

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in € (Spanne)	Grundstücksgröße in m ² (Spanne)
Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser (gesamt)	2015	44	Ø 237 000 (15 000 – 1 353 000)	Ø 2 579 (157 – 14 696)
	2016	36	Ø 327 000 (5 500 – 1 670 000)	Ø 2 466 (131 – 9 843)
	2017	45	Ø 403 000 (10 000 – 4 500 000)	Ø 3 217 (202 – 25 076)
	2018	32	Ø 1 200 000 (20 000 – 23 000 000)	Ø 4 988 (191 – 88 643)
	2019	29	Ø 250 000 (20 500 – 3 260 000)	Ø 1 796 (97 – 8 690)
	2020	30	Ø 482 000 (42 000 – 2 750 000)	Ø 2 480 (358 – 11 609)

8.6 Ehemalige Bauernhöfe

8.6.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2020 wurden 33 auswertbare Kaufverträge über ehemalige Bauernhöfe (3- bzw. 4-Seitenhöfe), 20 hiervon unsaniert, abgeschlossen (Baujahre zwischen 1890 und 1974). Im Berichtsjahr wurden aber auch 13 Kauffälle über derartige Gebäude registriert, die eine umfangreiche oder teilweise Sanierung und Modernisierung aufweisen.

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

Gebäudeart	Jahr	Sanierungs- zustand	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in € (Spanne)	Grundstücksgröße in m ² (Spanne)
Dreiseitenhöfe/ Vierseitenhöfe	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)
	2019		42	Ø 67 200 (5 000– 295 000)	Ø 4 300 (635 – 23 737)
	2020	saniert oder teilsaniert	20	Ø 142 000 (72 000– 290 000)	Ø 4 062 (571– 48 185)
		unsaniert	13	Ø 48 000 (12 000– 85 000)	Ø 5 316 (566 – 11 858)
		alle	33	Ø 85 000	Ø 4 822

8.7 Wochenendhäuser, Bungalows

8.7.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2020 wurden 27 auswertbare Kaufverträge über Wochenendhäuser, Ferienhäuser, Gartenhäuser u. ä. abgeschlossen. Das sind 5 Verträge weniger als im Vorjahr.

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

Gebäudeart/ Lage	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in € (Spanne)	Grundstücksgröße in m ² (Spanne)
Wochenendhäuser/ Gartenlauben in Ortslagen	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)
	2019	13	Ø 22 800 (6 300 – 67 000)	Ø 903 (314 – 2 172)
	2020	9	Ø 22 000 (3 000 – 30 000)	Ø 1 135 (368 – 3611)

Wochenendhäuser/ Ferienhäuser in Erholungsgebieten	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)
	2019	19	Ø 30 100 (10 000 – 103 000)	Ø 524 (266 – 909)
	2020	18	Ø 31 000 (3 000 – 83 000)	Ø 391 (255 – 576)

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 **2016 bis 2020** (102 Kauffälle).

Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in € (Spanne)	Grundstücksgröße in m ² (Spanne)
Körba, Erholungsgebiet am See	14	Ø 29 000 (4 000– 65 000)	Ø 527 (250 – 909)
Zeischa, Erholungsgebiete	25	Ø 22 000 (4 500– 49 000)	Ø 511 (277 – 746)
Gorden, Erholungsgebiet am Grünwalder Lauch	24	Ø 42 000 (7 500– 103 000)	Ø 621 (266 – 1 354)
Rückersdorf, Erholungsgebiet am See	13	Ø 12 000 (5 000– 20 000)	Ø 448 (240 – 940)
Falkenberg, Erholungsgebiet am Kiebitz	20	Ø 40 000 (5 000– 83 000)	Ø 470 (221 – 1 469)
Dobra, Wochenendhausgebiet	6	Ø 12 000 (3 000– 28 000)	Ø 362 (322 – 539)

In den Erholungsgebieten ist eine Abhängigkeit der Gesamtkaufpreise vom Baujahr untersucht worden. Diese ist in nachfolgender Tabelle ersichtlich (Stichprobenumfang: 66 Kauffälle aus den Jahren 2016 – 2020, bei denen das Baujahr bekannt ist).

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in € (Spanne)	Grundstücksgröße in m ² (Spanne)
1960 – 1980	30	Ø 27 000 (3 600 – 103 000)	Ø 494 (250 – 909)
1981 – 1990	32	Ø 33 000 (5 000 – 72 000)	Ø 453 (247 – 1 354)
➤ 1990	5	Ø 51 000 20 000 – 87 000	Ø 467 (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 lagetypische Liegenschaftszinssätze abgeleitet und Anfang des Jahres 2021 aus den Daten der Jahre 2018 bis 2020 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.

Im Jahr 2020 wurden 52 Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum abgeschlossen bei einem Geldumsatz von 2,3 Mio. €. Das sind mehr als doppelt so viele Verträge als im Vorjahr (Anstieg um 117 %). Der Geldumsatz stieg um 98 % im Vergleich zum Vorjahr.

Dennoch hat der Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum im Landkreis Elbe-Elster nur eine untergeordnete Bedeutung. Mit einem Anteil von etwa 3 % aller Kaufverträge im Jahr 2020 nimmt dieser weiterhin den letzten Platz aller Grundstücksarten ein.

Von den 52 Kauffällen im Jahr 2020 fallen alle auf Wohneigentum, Teileigentum wurde nicht veräußert. Ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse konnten insgesamt 49 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 49 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 €	34	Ø 34 000 (5 000 – 50 000)	69
bis 100 000 €	14	Ø 65 000 (53 000 – 88 000)	29
über 100 000 €	1	109 000	2

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	33	Ø 47 000 (19 000 – 109 000)
	Ländliche Gebiete	16	Ø 39 000 (5 000 – 88 000)

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

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in € (Spanne)
Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)	2017	33	Ø 63 000 (5 500– 175 000)
	2018	19	Ø 35 000 (9 000– 95 000)
	2019	18	Ø 38 000 (8 000– 83 000)
	2020	49	Ø 44 000 (5 000– 109 000)

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 36 Kauffälle, für 2019 15 Kauffälle und für 2018 11 Kauffälle für auswertbare Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) vor, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten.

Somit wurden 62 auswertbare Kauffälle **seit 2018** der nachfolgenden Auswertung zugrunde gelegt, um eine Aussage zu Kaufpreisen je m² Wohnfläche treffen zu können.

Lage	Anzahl der Kauffälle 2018 – 2020	Gesamtkaufpreise in € (Spanne)	Wohnfläche in m ² (Spanne)	Kaufpreis je m ² Wohnfläche (Spanne)
Größere Städte	39	Ø 50 000 (15 000– 109 000)	Ø 68 (52 – 115)	Ø 721 (254 – 1 376)
Ländliche Gebiete	23	Ø 36 000 (5 000– 88 000)	Ø 62 (47 – 130)	Ø 594 (70 – 1 160)
Gesamt	62	Ø 45 000	Ø 66	Ø 674

Zum Vergleich: Im Zeitraum 2017 – 2019 betrug der Ø Kaufpreis je Wohnfläche **641 €/m²**

Die Preissteigerung wird deutlicher bei der ausschließlichen Auswertung der Kauffälle von 2020.

Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis je m ² Wohnfläche
Größere Städte	22	Ø 52 000	Ø 69	Ø 757
Ländliche Gebiete	14	Ø 43 000	Ø 58	Ø 722
Gesamt	36	Ø 49 000	Ø 65	Ø 743

Die Abhängigkeit der Gesamtkaufpreise und der Wohnflächenpreise vom Baujahr ist in nachfolgender Tabelle ersichtlich. Der Stichprobenumfang ist mit 61 Kauffällen, bei denen das Baujahr bekannt ist, aus den Jahren **2018 bis 2020** sehr gering, so dass diese Werte nur eine Tendenz zeigen können.

Baujahr	Anzahl der Kauffälle 2018 – 2020	Gesamtkaufpreise in € (Spanne)	Wohnfläche in m ² (Spanne)	Kaufpreis je m ² Wohnfläche (Spanne)
1900 – 1948	6	Ø 59 000 (15 000– 109 000)	Ø 91 (53 – 130)	Ø 656 (292 – 972)
1949 – 1990	48	Ø 40 000 (5 000– 88 000)	Ø 62 (30 – 95)	Ø 638 (70 – 1 160)
> 1990	7	Ø 63 000 (50 000– 145 000)	Ø 72 (61– 79)	Ø 873 (803– 1 000)

9.2 Teileigentum

Im Jahr 2020 wurden keine Kauffälle, 2019 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 €/m²
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 31.12.2020 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 €/m²)

Stadt/ Gemeinde		Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
Herzberg (Elster)	Zentrum	A 46			10/7
	Randlage	55	24	17	
Schönewalde	Zentrum		17		5
	Randlage	23	12		
Freileben			8		
Schmerkendorf			16		
Züllsdorf			8		
Bad Liebenwerda	Zentrum	A 46	A 31	19	9
	Randlage	43	25		
Mühlberg	Zentrum		18		
	Randlage		15		
Gröden			19		
Hohenleipisch			16		
Marxdorf			11		
Finsterwalde	Zentrum	A 106			
	Randlage	40	33	28	
Sonnnewalde	Zentrum	16	14		(5)
	Randlage		10		
Friedersdorf/Br.			9		
Göllnitz			7		
Rückersdorf			14		

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. 360 BRW) in den gewachsenen Ortslagen sind aktuell um etwa 20 – 30 % angestiegen. Zum Stichtag 31.12.2020 wurden in den Dorfgebieten die meisten Bodenrichtwerte um etwa 30 % angehoben (Anstieg um 1,00 €/m² bis 3,00 €/m²). In den Stadtgebieten wurden mehr als 30 Bodenrichtwerte im Vergleich zum Vorjahr verändert (Anstieg um 1,00 €/m² bis 8,00 €/m²).

In den nach 1992 entstandenen „Neuen Wohngebieten“ (siehe auch 5.2.1) wurden im Berichtsjahr drei Bodenrichtwerte verändert (Anstieg um 1,00 €/m² bis 7,00 €/m²). Drei BRW wurde neu ermittelt (Lichterfeld, Mühlberg, Münchhausen).

In den Gewerbegebieten wurden zwei Bodenrichtwerte im Vergleich zum Vorjahr verändert (Anstieg um 1,00 €/m² bzw. 2,00 €/m²).

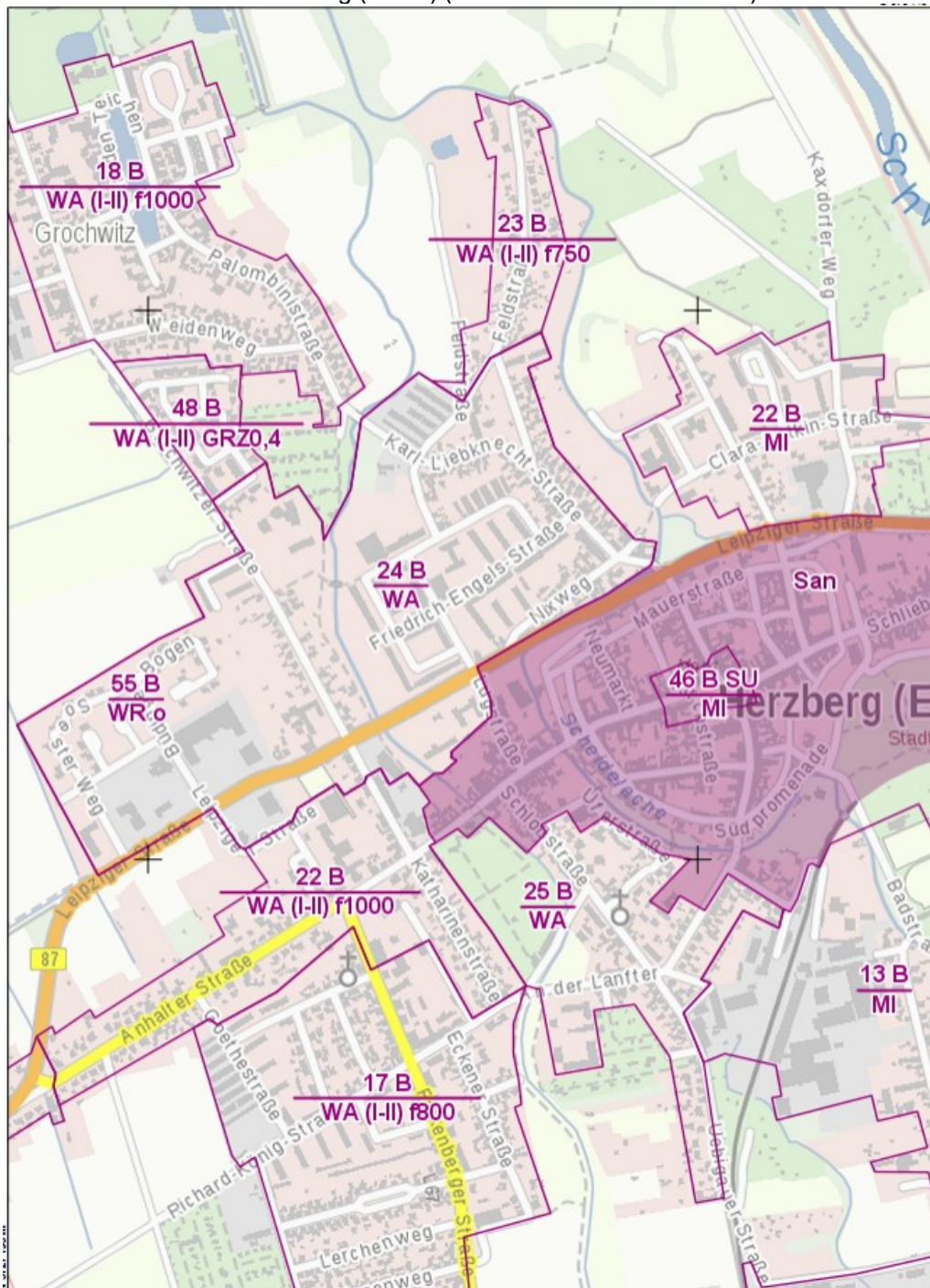
Alle Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020 wurden als zonale Bodenrichtwerte beschlossen. Bis auf wenige Ausnahmen wurden alle Bodenrichtwerte mit dem Erschließungszustand: **erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG** ermittelt.

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 31.12.2020

Stadt Herzberg (Elster) (Teilansicht - unmaßstäblich)



Stadt Schönewalde (Teilansicht - unmaßstäblich)



10.2.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

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

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

Gemarkung	Zone	Gemarkung	Zone	Gemarkung	Zone
Ahlsdorf	1	Großkrausnik	3	Osteroda	2
Altenau	6	Großbrössen	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	Schönewalde b. Sonnew.	3
Döllingen	5	Kraupa	5	Schönewalde (Stadt)	1
Domsdorf	4	Kröbeln	4	Schraden	5
Drasdo	2	Langennaundorf	2	Sonnewalde	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 31.12.2020 wurden die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Vergleich zum Vorjahr in 11 von 14 BRW-Zonen verändert (9 BRW höher um 0,01 – 0,05 €/m, 2 BRW niedriger um jeweils 0,01 €/m²).

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

Die Auswertung der Kauffälle für die Bodenrichtwertermittlung hat ergeben, dass für besonders große Flächen ab 5 ha für Ackerland und ab 3 ha für Grünland noch höhere Kaufpreise gezahlt werden, diese aber nicht den ortsüblichen Markt darstellen. Hier wurden vereinzelt Kaufpreise für Ackerland bis 0,90 €/m²; Ø **0,65 €/m²**, (9 Kauffälle) und Kaufpreise für Grünland bis 1,20 €/m²; Ø **0,58 €/m²**, (5 Kauffälle) gezahlt.

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

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

BRW in €/m ²	1,38	1,20	1,15	0,85	0,68	0,50	0,42
Ackerzahl	80	70	60	50	40	30	25

10.2.2.2 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

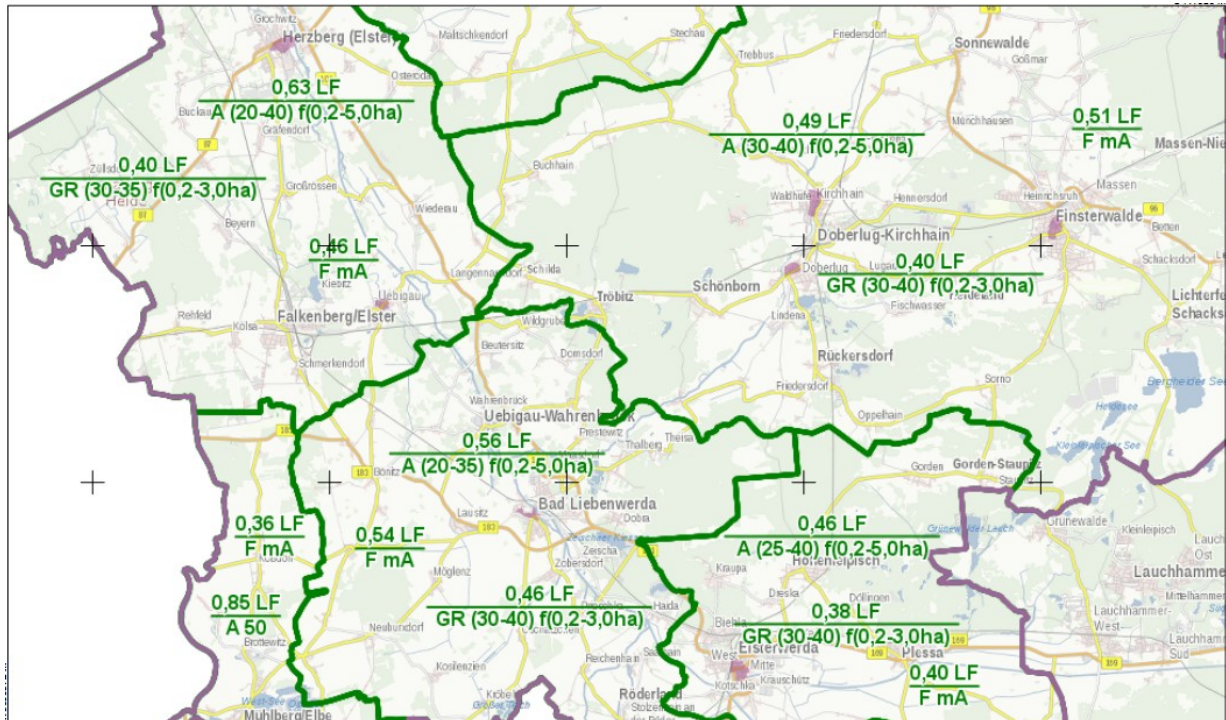
Für **forstwirtschaftlich genutzte Flächen** wurden zum Stichtag 31.12.2020 flächendeckend insgesamt 7 Bodenrichtwerte in €/m² herausgegeben.

Im Vergleich zum Vorjahr wurden alle sieben Bodenrichtwertzonen die Bodenrichtwerte verändert (6 BRW höher um 0,01 – 0,07 €/m²; 1 BRW niedriger um 0,06 €/m²).

Diese Bodenrichtwerte sind ebenfalls in der digitalen Bodenrichtwertkarte ersichtlich.

10.2.2.3 Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte, Stichtag 31.12.2020

Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte;
Raum Herzberg (Elster) , Finsterwalde, Mühlberg/Elbe, Bad Liebenwerda/Prösen,
Elsterwerda/Plessa
(unmaßstäblich)



10.3 Besondere Bodenrichtwerte

10.3.1 Bodenrichtwerte im Anfangswertniveau in Sanierungsgebieten

Bodenrichtwerte in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten werden nur auf Antrag eines Sanierungsträgers bzw. der zuständigen Gebietskörperschaft zu einem beantragten Stichtag ermittelt.

Diese wurden nur in Ausnahmefällen, ebenfalls auf Antrag, fortgeschrieben.

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

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

Somit wurden die Bodenrichtwerte im Anfangswertniveau in einigen Fällen abgesenkt.

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

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

San

Für die nachfolgend aufgeführten Sanierungsgebiete

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

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

11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

11.1 Nutzungsentgelte

11.1.1 Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke

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

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

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

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

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

11.1.2 Nutzungsentgelte für Kleingärten und Hausgärten

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

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

Aktuelle Nutzungsentgelte für Gartenland liegen hier nicht vor.

11.2 Mieten

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

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

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

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

11.2.1 Wohnraummieten

Lage (Städte)		Gebäudeart	Ausstattung	Bandbreite der Nettokaltmiete in €/m ² Wfl.	
				Bestandsmiete	Neuvermietungen 2019/20
Herzberg (Elster)	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 – 7,00	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	
Finsterwalde	Altstadt, Zentrum	Wohn- und Geschäftshäuser	saniert	4,40 – 6,50	5,80 – 6,90
	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		
Bad Liebenwerda	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
Elsterwerda	Stadtgebiet	RH	saniert	4,00 – 6,00	6,00 – 7,00
		MFH (Plattenbauten)	saniert	3,40 – 6,00	4,20 – 6,50
Falkenberg (Elster)	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
Doberlug-Kirchhain	Altstadt, Zentrum	Wohn- und Geschäftshäuser	saniert	4,00 – 5,60	∅ 5,00
	Stadtgebiet	MFH; Wohn- und Geschäftshäuser	saniert	2,90 – 5,75	4,00 – 5,75
		MFH (Plattenbauten)	saniert	4,15 – 5,50	4,50 – 5,50
Schlieben	Stadtgebiet	MFH	Neubau 1994	3,65 – 5,00	4,40 – 4,65
		MFH	teilsaniert	3,25 – 4,45	4,00 – 4,20
		MFH (Plattenbauten)	saniert	3,95 – 5,50	4,10 – 5,00
Schönewalde	Stadtgebiet	MFH	saniert	3,50 – 4,80	4,80 – 5,50
Sonnenwalde	Stadtgebiet	MFH	saniert	2,90 – 4,35	4,10 – 5,65
Uebigau	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
Wahrenbrück	Stadtgebiet	MFH	saniert	4,00 – 4,70	

Lage (Dorfgebiete)		Gebäudeart	Ausstattung	Bandbreite der Nettokaltmiete in €/m ² 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 – 5,20	4,00 – 5,30
		MFH (Plattenbauten)	saniert	3,50 – 5,20	4,20 – 5,80
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	3,70 – 5,30	4,30 – 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 ²			
	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		
Doberlug-Kirchhain		4,90 – 9,00		
Falkenberg	3,80 – 6,50	4,20 – 7,50		
sonstige kleinere Städte	2,50 – 6,50	2,00 – 7,70		5,00
Landgemeinden	2,40 – 4,00	3,50 – 5,00		

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). (Eine Neuauflage wird auf 2021 verschoben.)

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 **2020** mit einer Flächengröße von insgesamt rd. 960 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)			
	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020
Ackerland	1 440	1 155	1 415	677	158,00	112,00	109,00	197,00
Grünland	386	455	518	282	111,00	101,00	101,00	160,00
Wasserflächen	2,1	0,7	0,6	3,0	182,00	54,00	57,00	194,00

Die Landwirtschaftsbetriebe ermitteln die Pachtpreise überwiegend nach Bodenpunkten.

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

Nutzungsart	Bandbreite der Pachtpreise	Mittelwert
	in €/Bodenpunkt u. ha	
Ackerland	2,50 – 5,00	3,00
Grünland	1,85 – 3,50	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 Vermögensvorteile- 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.-Finanzwirtin Dorit Thoran Dipl.-Betriebswirtin Jenny Günther

Anhang

Erläuterungen

Veränderungen der Werte gegenüber dem Vorjahr:

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

Benachbarte Gutachterausschüsse in anderen Bundesländern

Gutachterausschuss Landkreis	Sitz der Geschäftsstelle	Telefon	Telefax/ Email
Meißen (Geschäftsbereiche bisherige Landkreise Meißen sowie Riesa-Großenhain)	Remonteplatz 8 01558 Großenhain	03522/3032193	gutachterausschuss@kreis-meissen.de
Nordsachsen (Geschäftsbereiche bisherige Landkreise Delitzsch sowie Torgau-Oschatz)	Dr.-Belian-Straße 5 04838 Eilenburg	03421/7583425	gutachterausschuss@lra-nordsachsen.de
Regionalbereich Anhalt/ Dessau-Roßlau	Elisabethstraße 15 06847 Dessau-Roßlau	0340/6503-1258	gaa.dessau-rosslau@lvermgeo.sachsen-anhalt.de

Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg

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