

# **Grundstücksmarktbericht 2022**

## **Landkreis Elbe-Elster**



## Impressum

<b>Herausgeber</b>	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster
<b>Geschäftsstelle</b>	beim Kataster- und Vermessungsamt Nordpromenade 4 a 04916 Herzberg (Elster) <b>Tel:</b> 03535/462733 und 462706 <b>Fax:</b> 03535/462730 <b>e-mail:</b> <a href="mailto:gutachterausschuss@lkee.de">gutachterausschuss@lkee.de</a> <b>Internet:</b> <a href="http://www.gutachterausschuesse-bb.de/EE/index.htm">www.gutachterausschuesse-bb.de/EE/index.htm</a>
<b>Berichtszeitraum</b>	01.01.2022-31.12.2022
<b>Datenerhebung</b>	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2022 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2023 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
<b>Datum der Veröffentlichung</b>	15. Mai 2023
<b>Bezug</b>	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a> und auch im Internetshop <b>GEOBROKER</b> <a href="http://geobroker.geobasis-bb.de">http://geobroker.geobasis-bb.de</a> Als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
<b>Gebühr</b>	kostenfrei im automatischen Abrufverfahren; Druckexemplar 46,00 € <sup>18</sup>
<b>Titelfotos</b>	Ansichten der Schwarzen Elster (Fotos: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses)
<b>Nutzungsbedingungen</b>	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ (dl-de/by2-0). Der Lizenztext kann unter <a href="http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <a href="https://www.gutachterausschuss-bb.de">https://www.gutachterausschuss-bb.de</a> anzugeben.  Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2019, dl-de/by-2-0 ( <a href="http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> ), <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a>  Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

---

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

### Dokumentenhistorie

<b>Version</b>	<b>Datum</b>	<b>Seite</b>	<b>Beschreibung</b>
1.0	15.05.2022		Erstveröffentlichung

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. Vorwort zur Anwendung der ImmoWertV 2021 .....	6
1. Der Grundstücksmarkt 2022 in Kürze .....	7
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts.....	8
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	9
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen .....	9
4. Übersicht über die Umsätze .....	13
4.1 Vertragsvorgänge.....	14
4.2 Geldumsatz.....	15
4.3 Flächenumsatz.....	17
4.4 Marktteilnehmer .....	18
4.5 Zwangsversteigerungen .....	18
5. Bauland.....	20
5.1 Allgemeines .....	20
5.1.1 Umsatzzahlen .....	20
5.1.2 Durchschnittliche Grundstücksgrößen .....	21
5.2 Bauland für den Individuellen Wohnungsbau / EFH- u. ZFH- Grundstücke .....	21
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung.....	21
5.2.2 Bodenpreisindexreihen .....	24
5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke .....	25
5.4 Bauland für Gewerbe .....	25
5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung.....	25
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland .....	26
5.6 Sonstiges Bauland .....	26
5.6.1 Bauflächen im Außenbereich .....	26
5.7 Erbbaurechte.....	26
5.8 Sonderauswertungen .....	27
5.8.1 Arrondierungsflächen .....	27
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....	27
6.1 Allgemeines .....	27
6.2 Landwirtschaftliche Flächen .....	28
6.2.2 Preisniveau, Preisentwicklung.....	28
6.2.1.1 Ortsferne landwirtschaftliche Flächen .....	28
6.2.1.2 Ortsnahe landwirtschaftliche Flächen.....	29
6.2.2 Bodenpreisindexreihen .....	30
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen .....	31
6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung.....	31
6.3.1.1 Ortsferne forstwirtschaftliche Flächen .....	31
6.3.1.2 Ortsnahe forstwirtschaftliche Flächen .....	31
6.3.2 Bodenpreisindexreihen .....	32
7. Sonstige unbebaute Flächen.....	33
7.1 Gemeinbedarfsflächen .....	33
7.2 Gartenland .....	34
7.2.1 Hausgärten und Kleingärten innerhalb und am Rand der bebauten Ortslagen .....	35
7.2.2 Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten im Außenbereich.....	35
7.3 Abbauland.....	36
7.4 Wasserflächen .....	36
7.5 Erneuerbare Energien .....	37
7.5.1 Flächen für Windenergieanlagen.....	37
7.5.2 Flächen für Solar- bzw. Photovoltaikanlagen.....	37
7.6 Unland/Ödland .....	38
8. Bebaute Grundstücke.....	38
8.1 Allgemeines .....	38
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	39
8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung.....	39
8.2.1.1 Gesamtkaufpreise.....	39

8.2.1.2	Wohnflächenpreise selbständig bebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.....	40
8.2.1.3	Wohnflächenpreise selbständig bebauter Einfamilienhausgrundstücke in Abhängigkeit von Baujahr und Modernisierung .....	41
8.2.2	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	42
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften .....	43
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	43
8.3.1.1	Gesamtkaufpreise.....	43
8.3.1.2	Wohnflächenpreise.....	44
8.3.2	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	45
8.4	Mehrfamilienhäuser.....	46
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	46
8.4.1.1	Gesamtkaufpreise.....	46
8.4.1.2	Wohnflächenpreise.....	47
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser .....	48
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	48
8.6	Ehemalige Bauernhöfe .....	49
8.6.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	49
8.7	Wochenendhäuser, Bungalows .....	49
8.7.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	49
8.8	Liegenschaftszinssätze .....	51
9.	Wohnungs- und Teileigentum .....	51
9.1	Eigentumswohnungen.....	52
9.1.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	52
9.1.1.1	Gesamtkaufpreise.....	52
9.1.1.2	Wohnflächenpreise .....	53
9.2	Teileigentum .....	54
10.	Bodenrichtwerte .....	55
10.1	Allgemeine Informationen .....	55
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte .....	56
10.2.1	Bodenrichtwerte für Bauland .....	56
10.2.1.1	Übersicht über die aktuellen Bodenrichtwerte typischer Orte .....	56
10.2.1.2	Entwicklung der Bodenrichtwerte .....	56
10.2.1.3	Auszüge aus der digitalen Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2023.....	57
10.2.2	Bodenrichtwerte für Bauflächen im Außenbereich .....	58
10.2.3	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	59
10.2.3.1	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen .....	60
10.2.3.2	Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	60
10.2.3.3	Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2023.....	61
10.3	Besondere Bodenrichtwerte.....	61
10.3.1	Bodenrichtwerte im Anfangs- und Endwertniveau in Sanierungsgebieten .....	61
11.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten .....	62
11.1	Nutzungsentgelte.....	62
11.1.1	Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke .....	62
11.1.2	Nutzungsentgelte für Kleingärten und Hausgärten .....	63
11.2	Mieten.....	63
11.2.1	Wohnraummieten .....	64
11.2.2	Gewerbemieten .....	65
11.2.3	Garagen- und Stellplatzmieten .....	66
11.3	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen.....	66
12.	Örtliche Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss.....	67
12.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse .....	68
12.2	Aufgaben der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse.....	69
12.3	Der Gutachterausschuss im Landkreis Elbe-Elster .....	69
Anhang	.....	70

## **0. Vorwort zur Anwendung der ImmoWertV 2021**

Am 1. Januar 2022 ist die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die ImmoWertV 2010 außer Kraft getreten. Alle wesentlichen Grundsätze sämtlicher bisheriger Richtlinien (WertR, BRW-RL, SW-RL, VW-RL, EW-RL) wurden in die ImmoWertV 2021 integriert und sind damit ab dem 1. Januar 2022 verbindlich anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien des Bundes wurden durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger (BAnz AT 31.12.2021 B11) für gegenstandslos erklärt. Mit der ImmoWertV 2021 werden daher im Gegensatz zur bisherigen ImmoWertV verbindliche Modellansätze für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere für die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen vorgegeben. Der Bund als Verordnungsgeber hat jedoch anerkannt, dass eine kurzfristige Modellumstellung durch die Gutachterausschüsse nicht erfolgen kann, da erst eine gewisse Anzahl von nach diesen neuen Modellvorgaben erfassten und ausgewerteten Kaufverträgen in den Kaufpreissammlungen enthalten sein muss. Daher wurde in § 53 Abs. 2 ImmoWertV eine Übergangsregelung zur Gesamt- und Restnutzungsdauer getroffen, die bis zum 31. Dezember 2024 gilt. Im Land Brandenburg wird von dieser Übergangsregelung Gebrauch gemacht.

Die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen für diesen Grundstücksmarktbericht erfolgt daher unverändert nach der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) vom 4. August 2017 und der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) vom 31. März 2014 (geändert durch Erlass vom 21.03.2018). Informationen hierzu finden Sie unter dem folgenden Link: <https://www.gutachterausschuesse-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>

§ 10 Abs. 2 ImmoWertV regelt die Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die (noch) nicht nach den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ermittelt wurden: „Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“ Von wesentlicher Bedeutung sind hierfür die Modellbeschreibungen zu diesen Daten. Zu den einzelnen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden Ihnen in diesem Grundstücksmarktbericht Modellbeschreibungen zur Verfügung gestellt, die bei der modellkonformen Anwendung dieser Daten zu beachten sind.

Eine Überprüfung und ggf. Anpassung der Modelle und Richtlinien des Landes Brandenburg an die ImmoWertV 2021 beginnt in diesem Jahr.

## 1. Der Grundstücksmarkt 2022 in Kürze

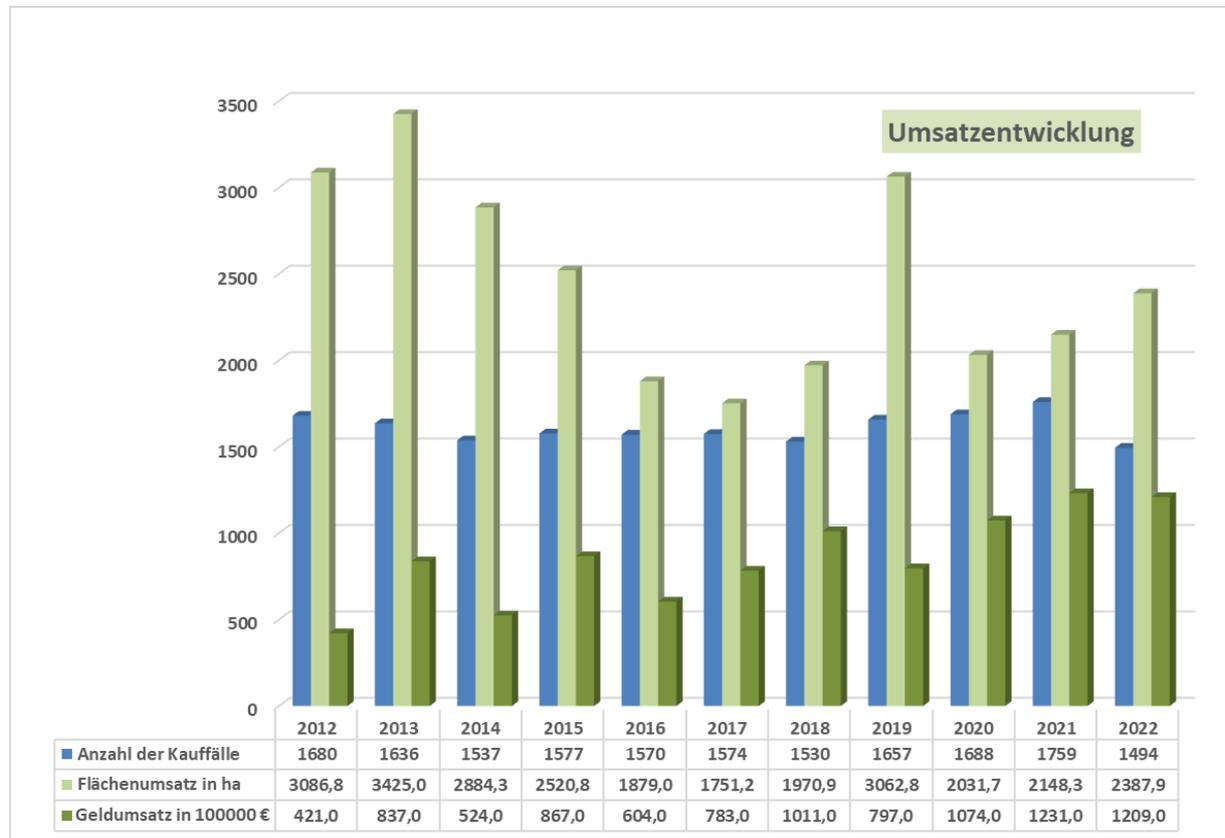
Der nachfolgende Überblick über den Grundstücksmarkt im Landkreis Elbe-Elster ist das Ergebnis einer statistischen Auswertung **aller** mit dem Programmsystem „Automatisierte Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung“ (AKS) erfassten Kaufpreise im Landkreis.

	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
<b>Grundstücksverkehr insgesamt</b>			
Registrierte Verträge insgesamt	1 494 - 16 %	120,9 - 2 %	2 387,9 + 10 %
<b>Unbebaute Bauflächen</b>			
Individueller Wohnungsbau	177 - 35 %	3,3 - 50 %	20,9 - 50 %
Mehrfamilienhäuser	46 + 53 %	0,8 + 107 %	3,6 + 68 %
geschäftl./gewerbl. Nutzung	12 - 37 %	0,5 - 16 %	6,8 - 37 %
sonstige Nutzung	13 - 28 %	0,3 - 46 %	0,5 - 64 %
<b>Bebaute Grundstücke</b>			
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	339 - 8 %	42,3 + 14 %	69,6 + 2 %
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	51 - 38 %	5,2 - 17 %	4,4 - 25 %
Wochenendhäuser	36 - 3 %	1,1 - 28 %	2,6 - 3 %
Mehrfamilienhäuser	37 - 24 %	7,7 - 55 %	6,2 - 88%
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	43 + 8 %	12,9 + 1 %	7,0 - 43 %
Bauernhäuser, Hofstellen	47 + 2 %	4,7 - 3 %	26,1 - 26 %
Sonstige Gebäude	84 - 19 %	15,3 + 8 %	43,5 - 41 %
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>			
	53 - 44 %	3,8 - 39 %	
<b>Land- und forstwirtschaftliche Flächen</b>			
	377 - 13 %	21,6 + 143 %	2126,5 + 61 %
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>			
	63 + 70 %	0,1 + 82 %	3,4 - 9 %
<b>Sonstige Flächen</b>			
	116 - 15 %	1,3 - 79 %	66,7 - 88 %

Die prozentualen Angaben verdeutlichen die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr.

Im Jahr 2022 war im Landkreis Elbe-Elster ein Rückgang der Anzahl der Kaufverträge um 16 % bei einem Rückgang des Geldumsatzes um 2 % und einem Anstieg des Flächenumsatzes um 15 % 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 2022 (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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl I Nr. 6). 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 sollen 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 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 (Landkreise Nordsachsen und Meißen). Nördlich und östlich schließen sich Landkreise des Landes Brandenburg an (Teltow-Fläming, Dahme-Spreewald, Oberspreewald-Lausitz).





Der Landkreis Elbe-Elster ist ländlich strukturiert. Hier leben auf einer Fläche von rd. 1900 km<sup>2</sup> etwa 101 000 Einwohner (Stand: 31.10.2022).

### Verwaltungsaufbau

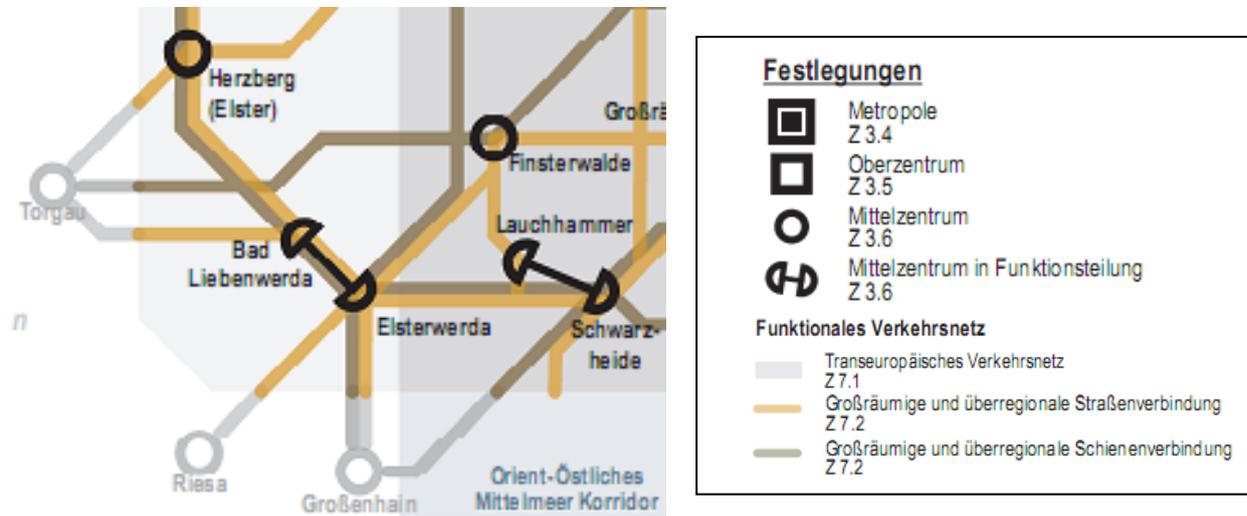
Verwaltungsmäßig besteht der Landkreis Elbe-Elster aus 33 Gemeinden, davon 10 Städte und eine amtsfreie Gemeinde (orange dargestellt). Die anderen 22 Gemeinden sind in 5 Ämter zusammengeschlossen (gelb dargestellt). Am 01.01.2020 fusionierten die vier Städte Bad Liebenwerda, Falkenberg (Elster), Mühlberg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



### Verkehrsanbindungen

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Bundesstraßen B 87 (Herzberg (Elster)), B 96 (Finsterwalde), B 101 ((Herzberg (Elster), Bad Liebenwerda, Elsterwerda), B 183 (Bad Liebenwerda) und B 169 (Elsterwerda). Die Entfernung der Kreisstadt Herzberg (Elster) zur Autobahn A 13 (Anschlussstelle Duben) beträgt etwa 45 km. Zudem durchqueren den Landkreis die Bahnstrecken Leipzig-Cottbus als West-Ost-Tangente und die Verbindung Berlin-Dresden als Nord-Süd-Tangente. Die Eisenbahnkreuze Doberlug-Kirchhain und Falkenberg (Elster) sind wichtige Verkehrsknotenpunkte.

### Wirtschaftsstruktur

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

Über 160 000 ha (ca. 86 % der Fläche des Landkreises Elbe-Elster) entfallen auf Land- und Forstwirtschaft. Im Landkreis sind ca. 90 Landwirtschaftsbetriebe als juristische Personen und ca. 90 Betriebe im landwirtschaftlichen Haupterwerb tätig. Hinzu kommen ca. 180 landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe. Überregional agieren verschiedene Firmen im Bereich Finsterwalde auf dem Gebiet der Metallverarbeitung. Im Raum Mühlberg/Elbe wird durch zwei Firmen in großem Maßstab Kies abgebaut. Außerdem gibt es im Landkreis wertvolle Tonvorkommen, die hier ansässige Töpfer zu kunstvoller Keramik verarbeiten. Im Raum Bad Liebenwerda wird äußerst mineralstoffhaltiges Moor gewonnen, welches u. a. in der „Fontana-Klinik“, Klinik für Orthopädie und Rheumatologie, verwendet wird.

### Bautätigkeiten

Im Jahr 2022 wurden im Landkreis Elbe-Elster 133 Baugenehmigungen für Eigenheime (2021 - 144) erteilt, hiervon 95 Bauanträge, 22 Bauanzeigeverfahren und 16 vereinfachte Baugenehmigungsverfahren. Weiterhin lagen 27 Anträge auf Umbau oder Erweiterung von Einfamilienhäusern vor. Für Mehrfamilienhäuser lagen 8 Bauanträge für Neubau bzw. Umbau (2021 - 3) vor.

Zudem wurden 98 Bauanträge für gewerbliche Vorhaben (2021 - 54) gestellt (hiervon 91 für nicht landwirtschaftliche Vorhaben und 7 für landwirtschaftliche Vorhaben. [Quelle: Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz im LK EE]

## Tourismus

Ein Hauptaugenmerk richtet der Kreis auf Ausbau und Förderung des Tourismus. Kernstück hierfür ist der südlichste Naturpark Brandenburgs, die „Niederlausitzer Heidelandschaft“. Er ist Heimstätte für seltene Pflanzen und Tiere. Ein weiteres Beispiel 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 Sängler- und Kaufmannsmuseum Finsterwalde, das Schloss Doberlug und das Museum „Mühlberg 1547“ gemeinsam.

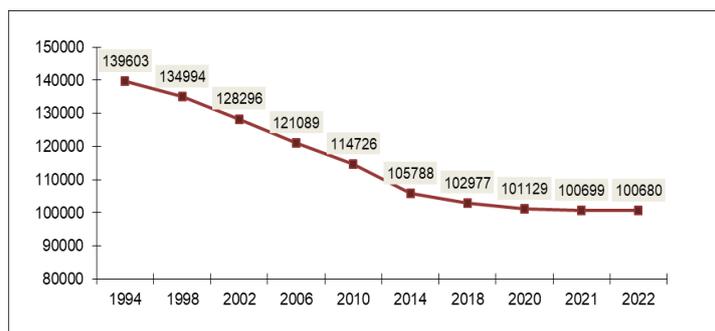
Vor dem historischen Hintergrund des ersten Konfessionskrieges in Europa, bei dem Kaiser Karl V. am 24.04.1547 die Entscheidungsschlacht bei Mühlberg/Elbe gewann, wurden viele touristische Aktivitäten im Landkreis Elbe-Elster geplant. Unter anderem wurde der Ritt Kaiser Karls V. von Mühlberg bis Bleesern (Wittenberg) nachgestellt. Perspektivisch soll die Route unter Beteiligung regionaler und überregionaler kulturtouristischer Netzwerke Teil eines europäischen Reit-, Rad- und Wanderweges werden. [Quelle: Kreisanzeiger für den Landkreis Elbe-Elster, 13.04.2022]

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 bestanden bei der Bevölkerungsprognose anhaltend negative Entwicklungen. Für den Landkreis Elbe-Elster wird im Zeitraum 2016 bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang um etwa 13 % prognostiziert [Quelle: „Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030“, Landesamt für Bauen und Verkehr 2018]. Seit 2020 ist die Bevölkerung nur noch unwesentlich zurückgegangen (siehe Diagramm).

Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Elbe-Elster



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

Stadt Gemeinde Amt	Wohnbevölkerung am 30.10.2022	Fläche in km <sup>2</sup>	Einwohner je km <sup>2</sup>	Anzahl der Kaufverträge 2021
Verbandsgemeinde Liebenwerda ges.	24 283 ↘	444	55	357 ↓
davon: Stadt Bad Liebenwerda	9 294 ↗	138	67 ⇒	122 ↓
davon: Stadt Falkenberg (Elster)	6 280 ↘	82	77 ⇒	77 ↓
davon: Stadt Mühlberg/Elbe	3 523 ↘	89	40 ⇒	69 ↓
davon: Stadt Uebigau-Wahrenbrück	5 186 ↘	135	38 ⇒	89 ↓
Stadt Doberlug-Kirchhain	8 757 ↘	149	59 ↘	114 ↓
Stadt Elsterwerda	7 824 ↘	41	191 ↗	80 ↓
Stadt Finsterwalde	15 944 ↗	77	207 ↗	159 ↘
Stadt Herzberg (Elster)	8 706 ↘	148	59 ⇒	123 ↗
Stadt Schönewalde	3 010 ↘	155	19 ↘	83 ↑
Stadt Sonnewalde	3 176 ↗	119	27 ↗	66 ↓
Gemeinde Röderland in Präsen	3 755 ↗	46	82 ↗	50 ↓
Amt Elsterland in Schönborn	4 424 ⇒	114	39 ⇒	87 ↓
Amt Kleine Elster in Massen	5 342 ↘	180	30 ⇒	101 ↓
Amt Plessa	5 906 ↘	132	45 ⇒	97 ↓
Amt Schlieben	5 204 ↗	209	25 ⇒	124 ↗
Amt Schradenland in Gröden	4 349 ↘	75	58 ⇒	53 ↓
<b>Landkreis gesamt</b>	<b>100 680 ↘</b>	<b>1 889</b>	<b>53 ⇒</b>	<b>1 494 ↓</b>

**4. Übersicht über die Umsätze**

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

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

untergliedert und analysiert.

Die Daten des Jahres 2021 wurden aktualisiert, so dass die Zahlenangaben nicht immer mit den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2022 korrespondieren.

## 4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtsjahr 2022 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

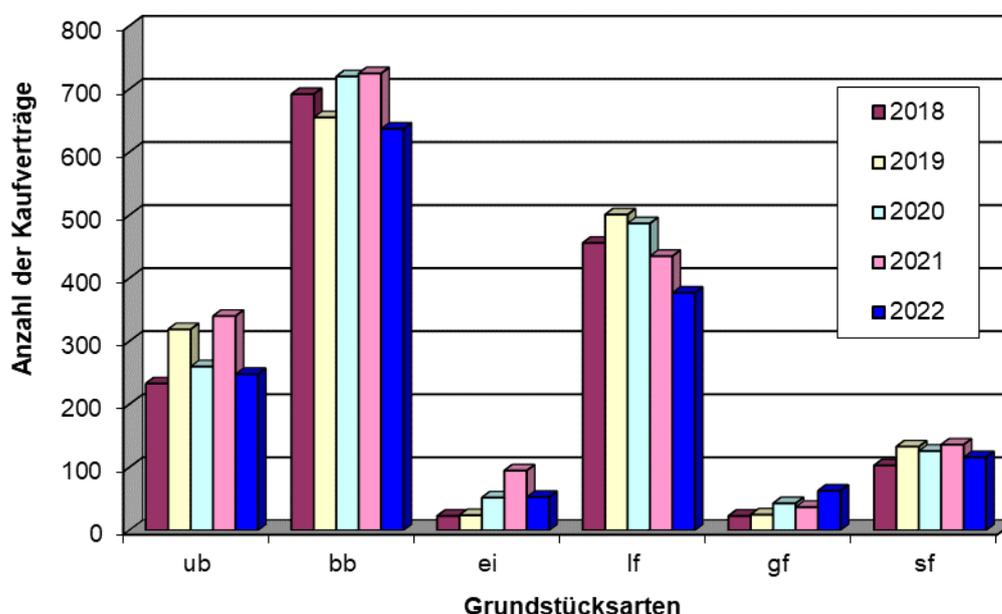
### 1 494 Kaufverträge

ausgewertet. Gegenüber dem Jahr 2021 ist das ein erheblicher Rückgang um etwa 16 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten ist in folgender Tabelle ersichtlich.

Grundstücksart		Anzahl 2021	Anteil in % 2021	Anzahl 2022	Anteil in % 2022	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	340	19	<b>248</b>	<b>17</b>	- 27
Bebaute Grundstücke	bb	725	41	<b>637</b>	<b>43</b>	- 12
Eigentumswohnungen	ei	95	5	<b>53</b>	<b>3</b>	- 44
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	435	25	<b>377</b>	<b>25</b>	- 13
Gemeinbedarfsflächen	gf	37	2	<b>63</b>	<b>4</b>	+ 70
Sonstige Flächen	sf	136	8	<b>116</b>	<b>8</b>	- 15
Summe		1768	100	<b>1494</b>	<b>100</b>	- 16

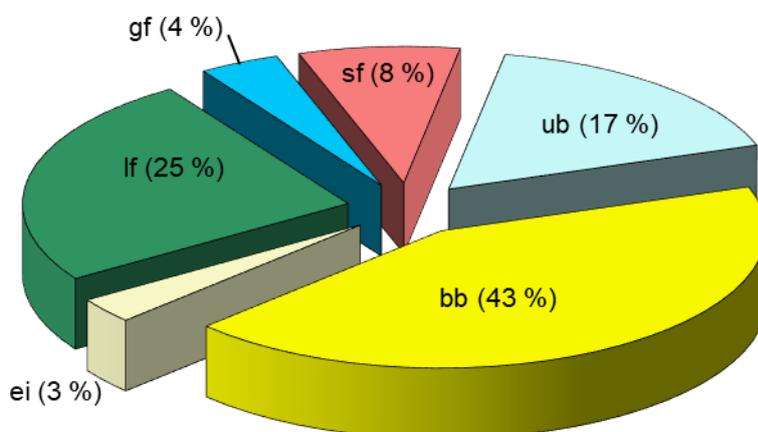
Die Gesamtzahl der Erwerbsvorgänge ist in diesem Jahr im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen. Es wurden 274 Kauffälle weniger registriert als im Vorjahr (rd. 16 %).

### Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge von 2018 bis 2022



Hinsichtlich der Entwicklung der Anzahl der registrierten Kauffälle ist bei den meisten Teilmärkten ein Rückgang zu verzeichnen. Nur bei „Gemeinbedarfsflächen“ ist die Anzahl der Kaufverträge angestiegen. Die Anzahl der „Eigentumswohnungen“ hatte sich mit 95 Kauffällen im Vorjahr fast verdoppelt, 2022 ist die Anzahl aber wieder auf das Niveau von 2020 zurückgegangen. Der Markt für Eigentumswohnungen bleibt weiterhin ohne größere Bedeutung im Landkreis Elbe-Elster.

### Prozentualer Anteil 2022 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 25 % (2021 = 25 %), gefolgt von den „Unbebauten Bauflächen“ mit etwa 17 % (2021 = 19 %).

#### 4.2 Geldumsatz

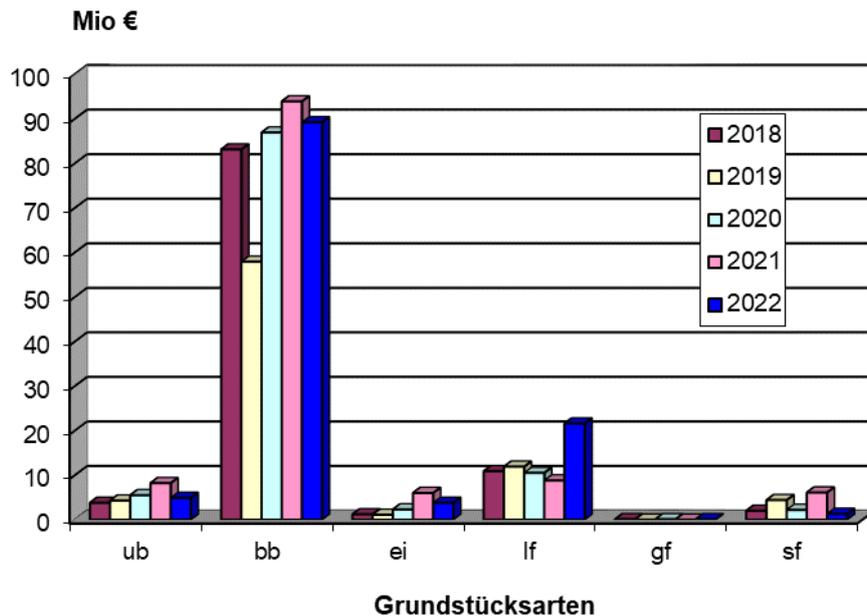
Im Berichtsjahr 2022 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtgeldumsatz von

**120,9 Mio. €**

registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein leichter Rückgang um etwa 2 %, nachdem der Geldumsatz in den beiden Vorjahren um 14 bzw. 35 % angestiegen war. Der Rückgang resultiert hauptsächlich aus dem Rückgang des Geldumsatzes bei „Bebauten Grundstücken“ um 5 %, bei „Unbebauten Bauflächen“ um 40 % und „Eigentumswohnungen“ um 39 %. Dies wird aber kompensiert durch den erheblichen Anstieg der Verträge für „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“. Die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr ist in folgender Tabelle ersichtlich.

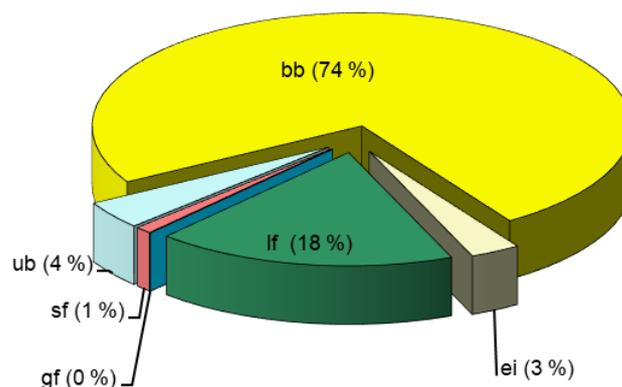
Grundstücksart		Geldumsatz 2021 (Mio. €)	Anteil in % 2021	Geldumsatz 2022 (Mio. €)	Anteil in % 2022	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	8,2	7	4,9	4	- 40
Bebaute Grundstücke	bb	93,9	76	89,2	74	- 5
Eigentumswohnungen	ei	6,2	5	3,8	3	- 39
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	8,9	7	21,6	18	+ 143
Gemeinbedarfsflächen	gf	0,0	0	0,1	0	+ 82
Sonstige Flächen	sf	6,2	5	1,3	1	- 79
Summe		123,5	100	120,9	100	- 2

### Entwicklung des Geldumsatzes von 2018 bis 2022



Bei „Bebauten Grundstücken“ ist der Geldumsatz ebenso zurückgegangen wie bei den Teilmärkten „Unbebaute Bauflächen“, „Eigentumswohnungen“ und „Sonstige Flächen“, wogegen der Geldumsatz bei „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ erheblich angestiegen ist. Die Ursache hierfür liegt bei zwei Kaufverträgen über 200 ha für Waldflächen mit Bodenpreisen, die erheblich über den Bodenrichtwerten liegen.

### Prozentualer Anteil am Geldumsatz 2022



Die „Bebauten Grundstücke“ nehmen, wie auch in den Vorjahren, den Hauptanteil des Geldumsatzes ein, wobei der prozentuale Anteil mit 74 % gegenüber dem Vorjahr wieder zurückgegangen ist. Dahinter folgt auch in diesem Jahr wieder der Grundstücksteilmarkt „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ mit einem Anteil von 18 % (2021 = 7 %) und mit einem Anteil von 4 % die „Unbebauten Bauflächen“ (2021 = 7 %).

### 4.3 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2022 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtflächenumsatz von

**2 387,9 ha**

registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Anstieg um etwa 10 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten im Vergleich zum Vorjahr ist in folgender Tabelle ersichtlich.

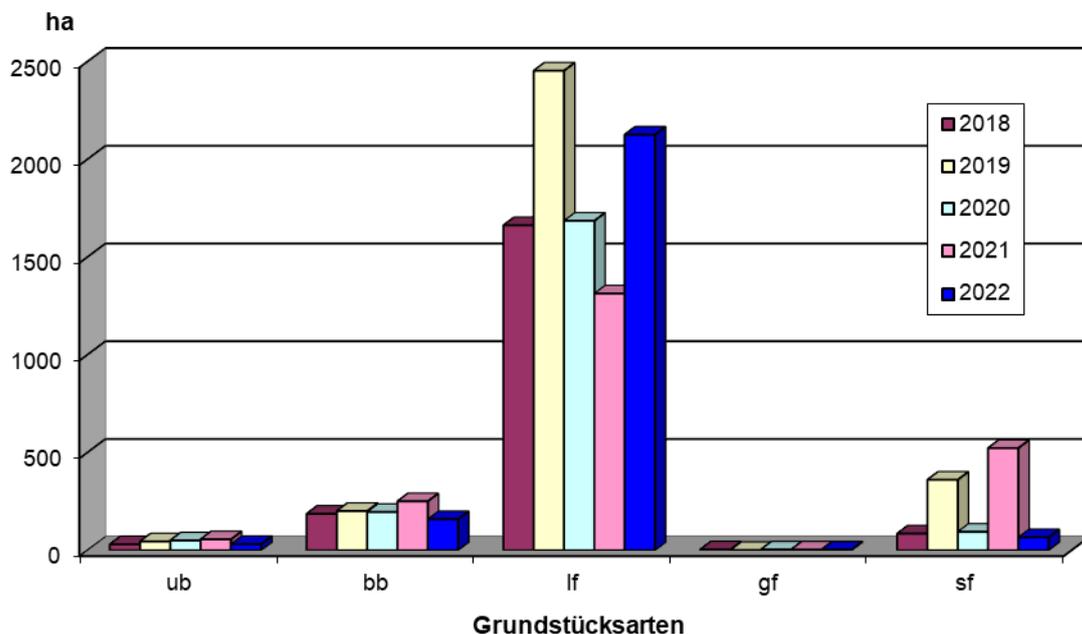
Grundstücksart		Flächen- umsatz 2021 (ha)	Anteil in % 2021	Flächen- umsatz 2022 (ha)	Anteil in % 2022	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	56,4	3	<b>31,8</b>	<b>1</b>	- 44
Bebaute Grundstücke	bb	251,1	12	<b>159,5</b>	<b>7</b>	- 36
Land- und forst- wirtschaftliche Flächen	lf	1 313,9	61	<b>2 126,5</b>	<b>89</b>	+ 61
Gemeinbedarfsflächen	gf	3,8	0	<b>3,4</b>	<b>0</b>	- 9
Sonstige Flächen	sf	523,1	24	<b>66,7</b>	<b>3</b>	- 88
Summe		2 148,3	100	<b>2 387,9</b>	<b>100</b>	+ 10

Der Flächenumsatz liegt im Berichtsjahr um etwa 10 % höher als 2021, nachdem er im Vorjahr bereits um 6 % angestiegen war.

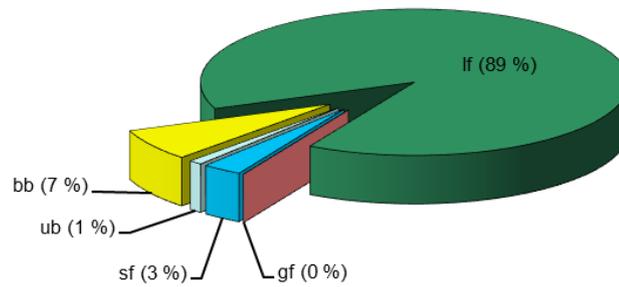
Bei den meisten Grundstücksteilmärkten ist im Jahr 2022 ein Rückgang des Flächenumsatzes zu verzeichnen.

Nur beim Teilmarkt „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ ist ein erheblicher Anstieg zu verzeichnen, nachdem er zwei Jahre in Folge zurückgegangen war. Dieser Anstieg ist überwiegend auf zwei Kaufverträge zurückzuführen, mit einer Fläche von über 200 ha (siehe auch Geldumsatz).

**Entwicklung des Flächenumsatzes von 2018 bis 2022**



**Prozentualer Anteil am Flächenumsatz 2022**



Der Teilmarkt „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ nimmt im Berichtsjahr, wie auch schon in den Jahren zuvor, den größten Anteil am Gesamtflächenumsatz ein, wobei der prozentuale Flächenanteil mit 89 % erheblich angestiegen ist (2021 = 61 %). Der prozentuale Flächenanteil der „Bebauten Grundstücke“ sank leicht von 12 % auf 7 % und der „Unbebauten Bauflächen“ von 3 % auf 1 %.

**4.4 Marktteilnehmer**

Wie auch in den vergangenen Jahren sind bei den Marktteilnehmern die Privatpersonen dominierend, sowohl als Käufer, als auch als Verkäufer. Die Verteilung der Marktteilnehmer ist ausfolgender Tabelle ersichtlich.

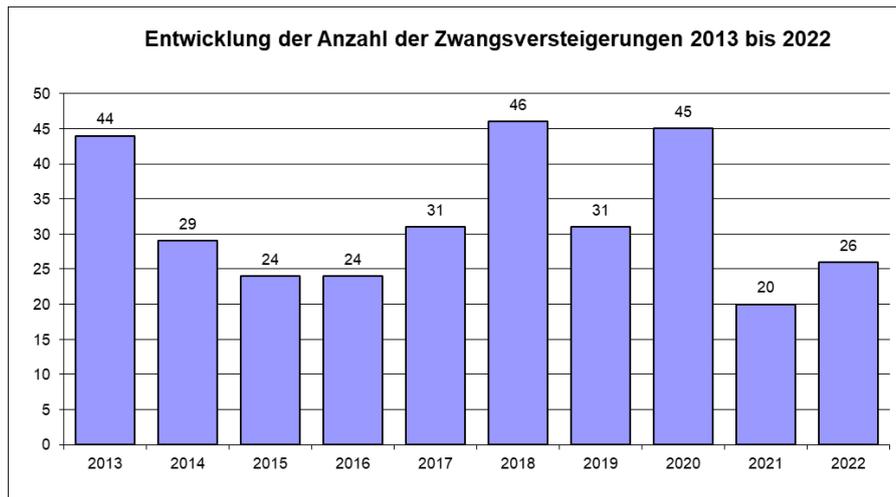
Grundstücksart	Natürliche Personen		öffentliche Hand		sonst. juristische Personen	
	Veräußerer	Erwerber	Veräußerer	Erwerber	Veräußerer	Erwerber
ub	119	203	86	19	43	26
bb	566	584	19	4	52	49
ei	26	50	-	-	27	3
lf	330	200	22	30	25	147
gf	49	-	7	60	7	3
sf	73	96	27	5	16	15
Summe	1163	1133	161	118	170	243

**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 2022 durch das Amtsgericht insgesamt 26 Gerichtsbeschlüsse über abgeschlossene Zwangsversteigerungen übersandt. Die Anzahl ist damit im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen.



Die Anzahl der Zwangsversteigerungen, unterteilt nach Grundstücksarten, die dazugehörigen Geld- und Flächenumsätze und das Verhältnis zwischen dem Zuschlagsbetrag und dem der Zwangsversteigerung zugrunde liegenden Verkehrswert der Immobilie sind in den nachfolgenden Tabellen für die Jahre 2020 bis 2022 aufgeführt.

Jahr	Grundstücksart	Anzahl der Beschlüsse	Flächenumsatz ha	Geldumsatz T €	Verhältnis Zuschlagsbetrag zum ursprünglich ermittelten Verkehrswert (Durchschnitt, Spanne)
2020	Unbebaute Grundstücke	3	2,9	142	<b>291 %</b> (70 % - 684 %)
	Bebaute Grundstücke	29	11,8	1 658	<b>89 %</b> (6 % - 214 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	13	24,6	187	<b>131 %</b> (100 % - 182 %)
	Eigentumswohnungen	0			
	sonstige Flächen	0			
	Summe	45	39,3	1 987	
2021	Unbebaute Grundstücke	0			
	Bebaute Grundstücke	14	6,9	521	<b>158 %</b> (72 % - 338 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	3	5,4	88	<b>222 %</b> (75 % - 411 %)
	Eigentumswohnungen	0	0	0	
	sonstige Flächen	3	0,4	22	<b>199 %</b> (86 % - 344 %)
	Summe	20	12,7	631	
2022	Unbebaute Grundstücke	3	0,1	37	<b>1 200 %</b> (50 % - 2 900 %)
	Bebaute Grundstücke	16	7,9	1 462	<b>427 %</b> (42 % - 2 450 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	7	34,3	267	<b>249 %</b> (54 % - 980 %)
	Eigentumswohnungen	0			
	sonstige Flächen	0			
	Summe	26	42,3	1 766	

## 5. Bauland

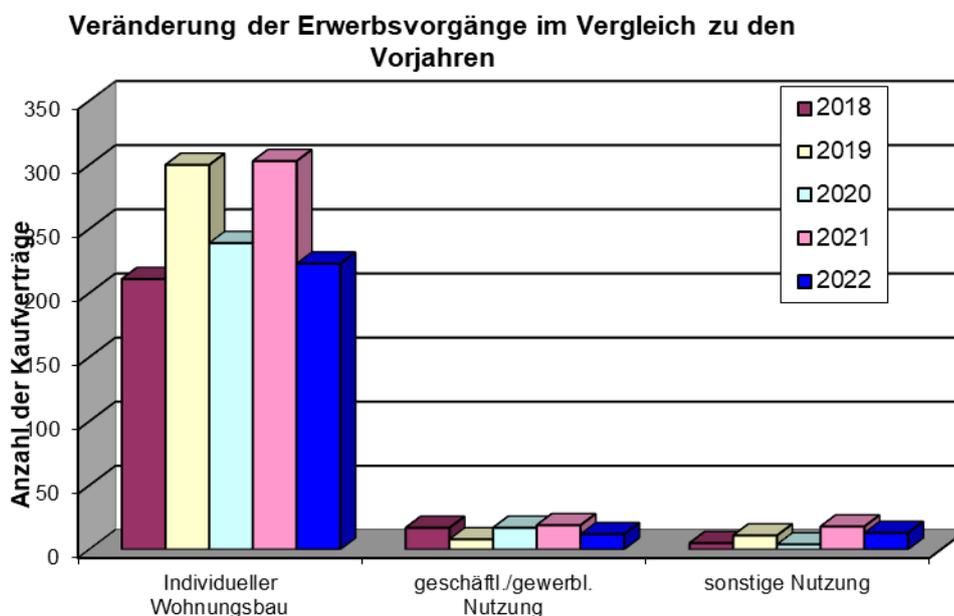
### 5.1 Allgemeines

#### 5.1.1 Umsatzzahlen

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 248 unbebaute Baugrundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von 31,8 ha und einem Geldumsatz von 4,9 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. €	
	2022	Vorjahr	2022	Vorjahr	2022	Vorjahr
individueller Wohnungsbau/ MFH	223	303	24,5	44,3	4,1	7,0
geschäftl./gewerbl. Nutzung	12	19	6,8	10,7	0,5	0,6
sonstige Nutzung	13	18	0,5	1,4	0,3	0,6
Summe	248	340	31,8	56,4	4,9	8,2

Die Anzahl der Kaufverträge sind um 27 %, der Flächenumsatz um 44 % und der Geldumsatz um 41 % zurückgegangen. Das spiegelt die geringere Nachfrage für unbebaute Baugrundstücke insgesamt im Landkreis Elbe-Elster 2022 wider.



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 bei allen Grundstücksarten einen Abwärtstrend.

## 5.1.2 Durchschnittliche Grundstücksgrößen

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

Grundstücksart	durchschnittliche Grundstücksgrößen (m <sup>2</sup> )				
	2018	2019	2020	2021	2022
individueller Wohnungsbau	846	850	1100	1007	<b>848</b>
Mehrfamilienhäuser	830	596	1148	731	<b>921</b>
gewerbliche Grundstücke	3206	1037	3462	3268	<b>7000</b>

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

### 5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2022 wurden 74 Kaufverträge über selbständige Wohnbaugrundstücke (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, ohne Zukäufe) abgeschlossen. Das ist ein Rückgang im Vergleich zum Vorjahr um 62 Kauffälle. Das Preisniveau bewegt sich in den Stadtlagen (Finsterwalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) zwischen 15,00 €/m<sup>2</sup> und 82,00 €/m<sup>2</sup>, in den ländlichen Gebieten zwischen 7,00 €/m<sup>2</sup> und 59,00 €/m<sup>2</sup>.

In den nach 1991 neu erschlossenen Wohngebieten wurden im Jahr 2022 30 Kauffälle registriert. Das Preisniveau liegt zwischen 27,00 €/m<sup>2</sup> und 68,00 €/m<sup>2</sup>. Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über das Preisniveau und die Preisentwicklung der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau.

#### Stadtlage (ohne neue Wohngebiete)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
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)
2021	17	Ø 29,50 (15,00 – 46,00)	Ø 32 700 (9 900 – 69 800)	Ø 1 186 (495 – 2 402)
<b>2022</b>	<b>13</b>	<b>Ø 36,00</b> (15,00 – 82,00)	<b>Ø 47 000</b> (9 200 – 91 100)	<b>Ø 1 372</b> (423 – 3 877)

### Ländliche Gebiete (ohne neue Wohngebiete)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
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)
2021	78	Ø 19,00 (5,00 – 55,00)	Ø 23 400 (2 700 – 95 100)	Ø 1 236 (274 – 3 523)
<b>2022</b>	<b>29</b>	<b>Ø 20,00</b> (7,00 – 59,00)	<b>Ø 18 300</b> (2 500 – 33 100)	<b>Ø 1 066</b> (210 – 3 156)

### Neu erschlossene Wohngebiete

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
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)
2021	41	Ø 45,00 (23,00 – 65,00)	Ø 42 000 (14 000 – 111 000)	Ø 963 (468 – 1 986)
<b>2022</b>	<b>30</b>	<b>Ø 43,00</b> (27,00 – 68,00)	<b>Ø 42 200</b> (12 900 – 88 500)	<b>Ø 985</b> (471 – 1 481)

Die Gesamtkaufpreise sind im Berichtsjahr in den Stadtlagen angestiegen, in den ländlichen Gebieten zurückgegangen und in den Neuen Wohngebieten etwa gleichgeblieben.

Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen zeigen in den ländlichen Gebieten eine rückläufige Tendenz, in den Stadtlagen und Neuen Wohngebieten sind diese angestiegen.

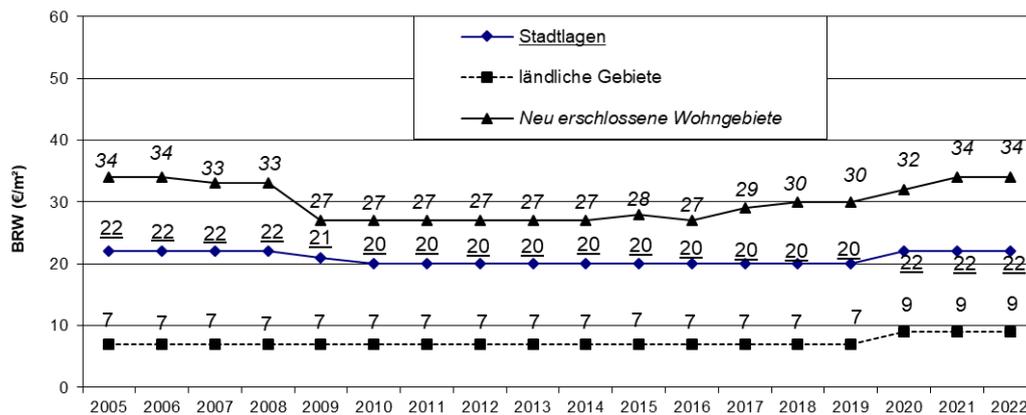
Die durchschnittlichen Bodenpreise in €/m<sup>2</sup> sind in den Stadtlagen angestiegen, in den neuen Wohngebieten und in den Dorfgebieten dagegen etwa konstant geblieben.

Die Anzahl der Kauffälle ist in den Stadtlagen auch in diesem Jahr leicht rückläufig, in den Dorfgebieten und in den neuen Wohngebieten sind erhebliche Rückgänge verzeichnet worden.

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 die Nachfrage nach baureifen, erschlossenen Grundstücken in den neuen Wohngebieten 2022 im Vergleich zu 2021 wieder zurückgegangen ist, aber noch höher ist als in den Jahren vor 2021.

Das nachfolgende Diagramm veranschaulicht die Unterschiede im BRW-Niveau in den verschiedenen Wohnlagen und deren Entwicklung seit 2005.



Das Diagramm zeigt anschaulich, dass das BRW-Niveau insgesamt im Landkreis Elbe-Elster seit vielen Jahren konstant war. 2021 war vor allem bei den neu erschlossenen Wohngebieten ein Trend zu höheren BRW erkennbar. Dieser Trend ist 2022 vorerst gestoppt.

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

Im Jahr 2022 kamen im Landkreis zwei neu erschlossene Wohngebiete hinzu. Weitere sind in Planung, aber auch der Trend der erhöhten Nachfrage an Baugrundstücken zur Wohnbebauung aus dem Vorjahr ist vorerst gestoppt.

Ort	Lage	BRW 31.12.2020 [€/m²]	BRW 01.01.2022 [€/m²]	BRW 01.01.2023 [€/m²]	wertbeeinflussende Merkmale
Bad Liebenwerda	„Bergstraße“	35	35	35	WA I GRZ 0,4
Bad Liebenwerda	„Feldstraße“	43	43	43	WR
Elsterwerda	„Gartenstadt“	32	32	32	WA I-II GRZ 0,4
Elsterwerda	„Horstweg“	30	30	30	WA I GRZ 0,4
Falkenberg	„Rothsteinslache“	32	32	34	WA I GRZ 0,4
Gröden	„Landsberger Feld“			35	W
Herzberg	„Grochwitz Linse“	48	48	48	WA I-II GRZ 0,3
Herzberg	„Am Finkenherd“	30	35	35	WA o I-II
Herzberg	„Büdingen Bogen“	55	55	55	WR
Lichterfeld	„Am Sandberg“	30	35	35	WA I GRZ 0,3
Lichterfeld	„Klingmühler Straße“	35	35	35	WR
Mahdel	„Am Hirtenfeld“	18	18	18	WA I GRZ 0,3
Massen	„Poststraße“	25	25	25	WA I GRZ 0,4
Massen	„An der Nachtweide“		65	65	
Merzdorf	„Am Ulmengrund“			39	WA
Mühlberg	„Wohnbebauung Boragker Straße“	58	58	58	WR
Münchhausen	„Ponnsdorfer Weg“	25	25	25	WR

Prösen	„Am Fuchsberg“	30	34	34	WA II GRZ 0,4
Schlieben	„Kniebuschweg“	25	27	27	WA I GRZ 0,4
Schmerkendorf	„Große Wiese“	16	16	16	WA
Schönewalde	„Am Grünen Weg“	23	23	27	WS II GRZ 0,2
Schönewalde	„Am Kuhfurth“		13	13	WA (ebpfl)
Schraden	„Lindenauer Straße“		29	29	
Uebigau	„Gartenstraße-Nord“	23	23	23	WA I GRZ 0,4
Uebigau	„Torgauer Straße B-Plan“		35	35	
Zeischa	„Am Holzplan“	24	24	24	WA I GRZ 0,4

(Veränderungen zum Vorjahr rot dargestellt).

### 5.2.2 Bodenpreisindexreihen

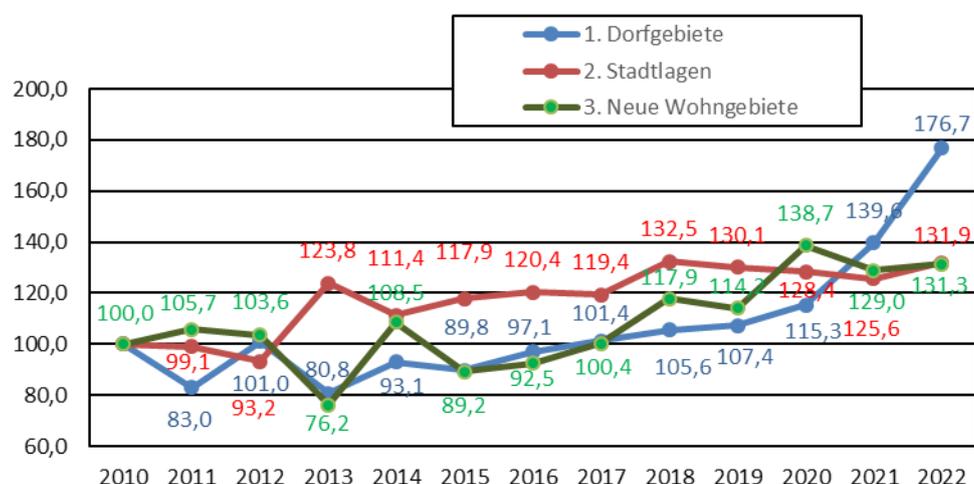
Die zeitlich bedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt werden durch Bodenpreisindexreihen erfasst. Die Indexreihen wurden in diesem Jahr fortgeführt.

(Jahr 2010 = 100).

Der Stichprobenumfang der Indexreihe 1 für die **Dorfgebiete** umfasst 508 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2022. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Bauflächen zwischen 150 und 2000 m<sup>2</sup>, welche erschließungsbeitragsfrei nach BauGB oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind.

Der Stichprobenumfang der Indexreihe 2 für die **Stadtlagen** umfasst 280 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2022. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Bauflächen zwischen 150 und 1200 m<sup>2</sup>, welche erschließungsbeitragsfrei nach BauGB oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind.

Der Stichprobenumfang der Indexreihe 3 für die **Neuen Wohngebiete** umfasst 188 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2022. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Bauflächen zwischen 150 und 1200 m<sup>2</sup>, welche erschließungsbeitragsfrei nach BauGB oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind.



### 5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Geschosswohnungsbau findet im Landkreis Elbe-Elster 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 2022 insgesamt nur 10 Kaufverträge für gewerbliche bzw. geschäftliche Nutzung erfasst. 7 Kaufverträge hiervon sind Kauffälle für selbständig bebaubare, baureife Baugrundstücke bzw. Zukäufe zu bestehenden Gewerbegrundstücken (Erschließungsbeitragsfrei; 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 gewerbliche Bauflächen (ohne ungewöhnliche Verhältnisse).

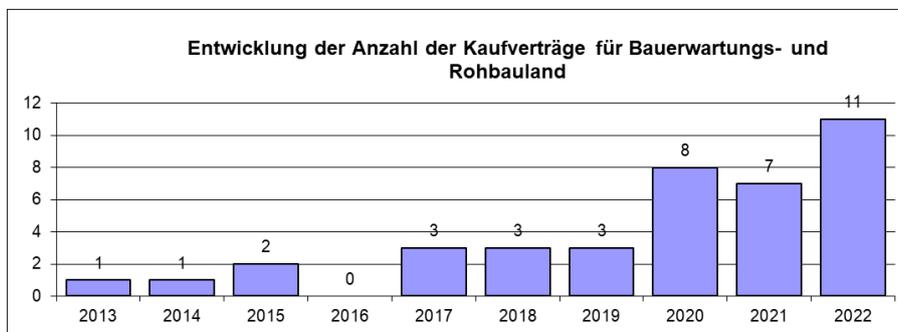
Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
2018	13	Ø 10,10 (3,00 – 25,00)	Ø 45 100 (8 500 – 120 100)	Ø 5 200 (1 800 – 13 700)
2019	5	Ø 4,50 (2,40 – 7,50)	Ø 19 300 (4 500 – 68 000)	Ø 4 100 (1 300 – 12 400)
2020	10	Ø 5,80 (2,00 – 15,00)	Ø 25 000 (8 200 – 65 400)	Ø 5 300 (2 000 – 12 800)
2021	11	Ø 7,80 (2,40 – 15,00)	Ø 45 700 (14 000 – 124 900)	Ø 7 000 (1 300 – 20 800)
<b>2022</b>	<b>7</b>	Ø 9,40 (3,00 – 25,00)	Ø 39 000 (900 – 61 000)	Ø 4 700 (90 – 8 000)

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kaufverträge zurückgegangen.

Diese Zusammenstellung lässt weiterhin erkennen, dass die Kaufpreise je m<sup>2</sup> im Vergleich zum Vorjahr erheblich angestiegen sind. Die Gesamtkaufpreise und durchschnittlichen Flächengrößen weisen in diesem Jahr einen Rückgang auf.

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Berichtsjahr wurden sechs auswertbare Kauffälle für Bauerwartungsland und fünf Kauffälle für Rohbauland erfasst.



Um eine Aussage zu Bauerwartungsland und Rohbauland treffen zu können, wurden alle auswertbaren Kauffälle seit 2013 ausgewertet.

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

	Anzahl der Kauffälle 2013 - 2022	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> (Spanne)	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweils angrenzenden erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
Bauerwartungsland	20	Ø <b>6,30</b> (0,80 – 15,30)	Ø <b>35 %</b> (8 – 62 %)
Rohbauland	18	Ø <b>9,30</b> (1,00 – 21,70)	Ø <b>57 %</b> (25 – 84 %)

## 5.6 Sonstiges Bauland

### 5.6.1 Bauflächen im Außenbereich

Zum Stichtag 01.01.2023 wurden durch den Gutachterausschuss flächendeckend Bodenrichtwerte für Bauflächen im Außenbereich ermittelt. Somit entfällt diese Auswertung.

## 5.7 Erbbaurechte

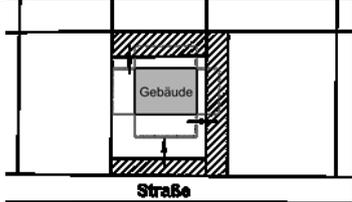
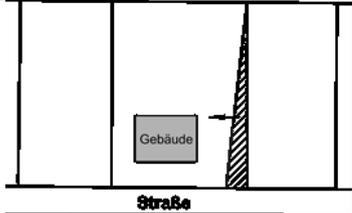
Bei der Bestellung von Erbbaurechten werden vertraglich Erbbauzinsen vereinbart.

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. 2022 wurden vier Verträge zu Erbbaurechten registriert, nachdem 2021 nur fünf Verträge und 2020 nur zwei Verträge vorgelegt wurden. Dieser Teilmarkt ist ohne größere Bedeutung im Landkreis Elbe-Elster.

## 5.8 Sonderauswertungen

### 5.8.1 Arrondierungsflächen

Arrondierung der unselbständigen Teilfläche	Flächenspanne [m <sup>2</sup> ] Anzahl der Kaufverträge (2017 – 2021)	Preisspanne Durchschnitt % vom Bodenrichtwert (Spanne %)	Beispiel
Teilfläche, die baurechtlich notwendig ist	≤ 100 95	4,00 – 76,00 Ø 97 (26 - 192)	
	> 100 89	1,00 – 69,00 Ø 94 (18 – 188)	
Teilfläche, die als Funktionsfläche oder der Verbesserung des Grenzverlaufs dient (keine Unterscheidung nach der Lage)	≤ 100 30	1,00 – 50,00 Ø 96 (4 – 200)	
	> 100 28	2,00 – 26,00 Ø 91 (22 – 200)	
Teilfläche, die baurechtlich nicht notwendig ist, aber rechtlich Bauland ist (Fläche, die die bauliche Nutzbarkeit erhöht)	≤ 100 12	1,00 – 27,00 Ø 74 (4 – 105)	z. B. für Anbauten an bestehende Gebäude, Nebengebäude, Wintergarten
	> 100 45	2,00 – 44,00 Ø 83 (11 – 188)	

## 6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Der Landkreis Elbe-Elster ist ländlich strukturiert.

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

Im Jahr 2022 wurden in **377** Fällen land- und forstwirtschaftliche Flächen veräußert. Dies ist ein Rückgang im Vergleich zum Vorjahr um etwa 13 %. Die dabei veräußerte Fläche betrug 2 126 ha. Hierbei wurde ein Geldumsatz von etwa 21,6 Mio. € erzielt (Steigerung um 143 %).

Die Ursache hierfür liegt bei zwei Kaufverträgen über 200 ha für Waldflächen mit Bodenpreisen die erheblich über den Bodenrichtwerten liegen (siehe auch 4.1).

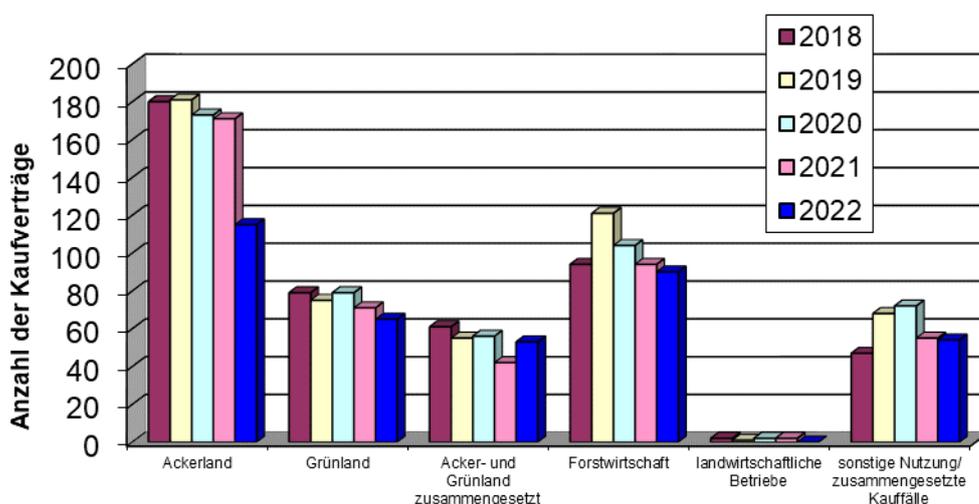
23 Kauffälle hiervon wurden für den Neubau bzw. Erweiterung von Straßen, Geh- und Radwegen u. a. durch die öffentliche Hand getätigt. Das sind 33 Kauffälle weniger als im Vorjahr.

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

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

Grundstücksart	2020		2021		2022	
	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %
Ackerland	173	36	171	39	<b>115</b>	<b>30</b>
Grünland	79	16	71	16	<b>65</b>	<b>17</b>
Acker- und Grünland / zusammengesetzt	56	12	42	10	<b>53</b>	<b>14</b>
Dauerkulturen	0		0		<b>0</b>	
Forstwirtschaft	104	21	94	22	<b>90</b>	<b>24</b>
landw. Hofstellen	2	0 (0,4)	2	0 (0,5)	<b>0</b>	
sonstige/zusammengesetzte Verkäufe	72	15	55	13	<b>54</b>	<b>15</b>
Summe	487	100	435	100	<b>377</b>	<b>100</b>

### 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 70 Käuffälle von Ackerflächen und 34 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.

	2020		2021		2022	
	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
AZ < = 40	74	0,61	80	0,70	<b>64</b>	<b>0,60</b>
AZ 41 – 60	5	0,80	10	0,83	<b>6</b>	<b>0,76</b>
AZ 61 – 80	4	1,62	5	1,14	-	-
AZ > = 81	-	-	1	1,25	-	-
GZ < = 40	26	0,51	27	0,51	<b>26</b>	<b>0,49</b>
GZ 41 – 60	9	0,55	6	0,55	<b>6</b>	<b>0,43</b>
GZ > = 61	-	-	-	-	-	-

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

Die durchschnittlichen Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> sind im Berichtsjahr für Ackerland und für Grünland gesunken. Bei den Bodenrichtwerten für Ackerland zum Stichtag 01.01.2023 im Landkreis Elbe-Elster sind in vier regionale Bodenrichtwerte gestiegen und drei gesunken. Ähnlich verhält es sich bei den Bodenrichtwerten für Grünland. Es sind zum 01.01.2023 drei Bodenrichtwerte angestiegen und drei gesunken (Die Bodenrichtwerte können im Internet abgerufen werden, siehe 10.1).

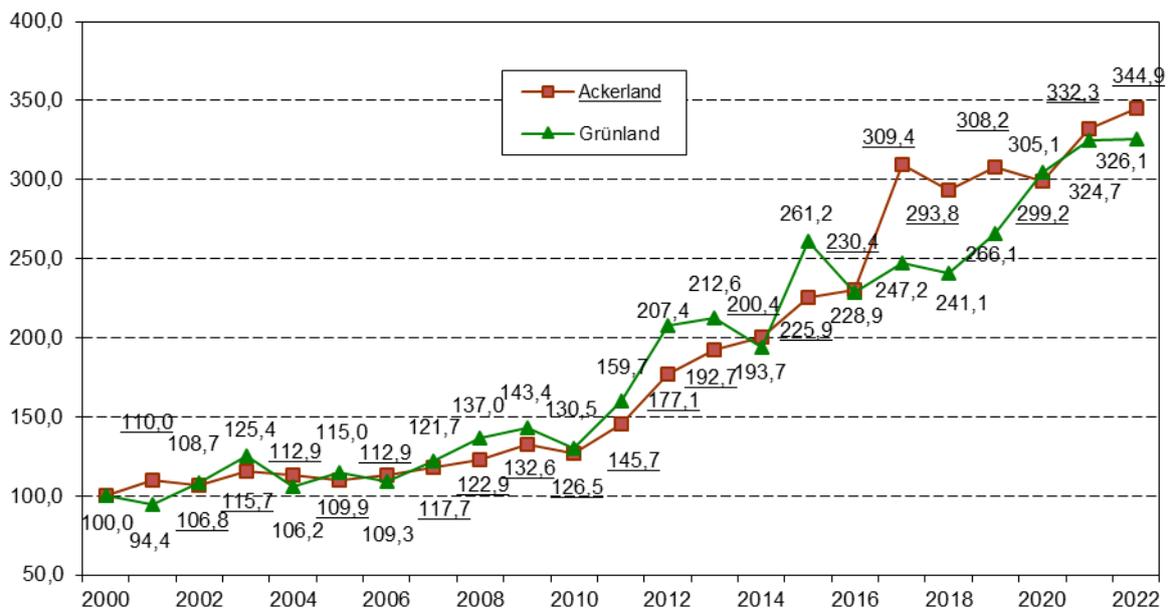
### 6.2.1.2 Ortsnahe landwirtschaftliche Flächen

In den vergangenen Jahren wurden Kauffälle für Acker- und Grünland ausgewertet, die sich in unmittelbarer Ortsrandlage befinden. Hierbei wurden nur Kauffälle über 1000 m<sup>2</sup> berücksichtigt, um eine Gartennutzung weitestgehend auszuschließen. Anhand von 39 Kauffällen für Ackerland und 25 Kauffällen für Grünland aus den Jahren 2020-2022 wurden folgende Kaufpreise festgestellt. Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen in diesem Jahr, wird die Auswertung über 3 Jahre vorgenommen.

		Anzahl der Kauffälle	Flächengröße m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis (Kaufpreisspanne) €/m <sup>2</sup>	durchschnittlicher Anteil vom jeweiligen BRW
2020-2021	Ackerland	22	1 000 bis 10 000 m <sup>2</sup>	0,93 (0,35 – 2,21)	1,8 fach
		9	> 10 000 m <sup>2</sup>	1,09 (0,32 – 2,00)	2,1 fach
	Grünland	13	1 000 bis 10 000 m <sup>2</sup>	0,69 (0,21 – 1,49)	1,7 fach
		8	> 10 000 m <sup>2</sup>	0,72 (0,49 – 1,21)	2 fach
2020-2022	Ackerland	<b>28</b>	1 000 bis 10 000 m <sup>2</sup>	<b>0,92</b> (0,35 – 2,21)	<b>1,7 fach</b>
		<b>11</b>	> 10 000 m <sup>2</sup>	<b>1,11</b> (0,32 – 2,00)	<b>2 fach</b>
	Grünland	<b>15</b>	1 000 bis 10 000 m <sup>2</sup>	<b>0,67</b> (0,21 – 1,49)	<b>1,6 fach</b>
		<b>10</b>	> 10 000 m <sup>2</sup>	<b>0,69</b> (0,46 – 1,21)	<b>1,8 fach</b>

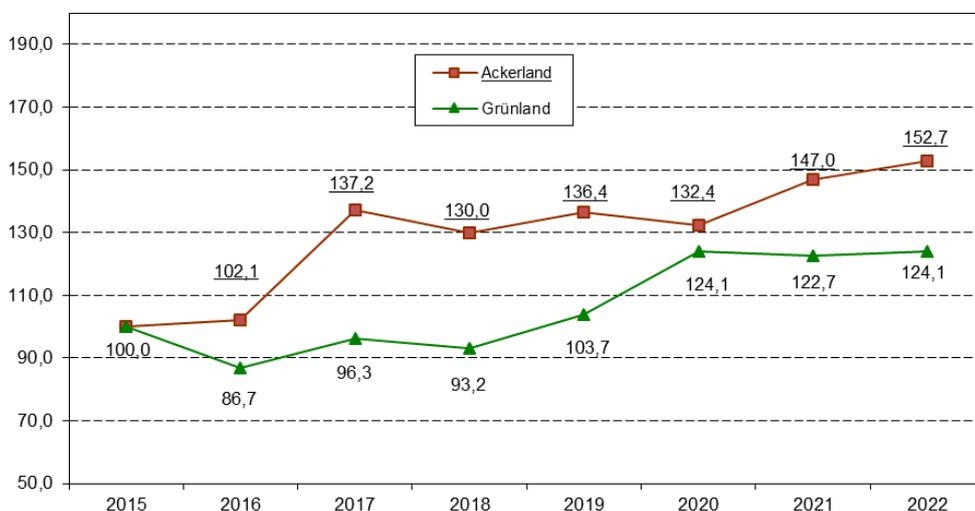
### 6.2.2 Bodenpreisindexreihen

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 2 148 Kauffällen für Ackerland und 979 Kauffällen für Grünland aus dem Auswertzeitraum 2000 bis 2022. Die Selektion umfasste Kauffälle über Acker- und Grünlandflächen mit einer Größe von mehr als 2500 m<sup>2</sup>; Lage ortsfrem im Außenbereich.

Bei einer neuen Auswertung mit 2015 = 100 ergibt sich folgende Indexreihe (Stichprobenumfang 631 Kauffälle für Ackerland, 275 Kauffälle für Grünland)



### 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

#### 6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

##### 6.3.1.1 Ortsferne forstwirtschaftliche Flächen

Verkäufe von reinen Waldflächen fanden im Jahr 2022 in 90 Fällen statt. Das sind 4 Verkäufe weniger als im Jahr 2021. Für Waldflächen, bei denen Kaufpreise frei vereinbart und ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt wurden, konnten 61 Erwerbsvorgänge registriert werden.

Dabei wurden 9 Kauffälle mit über 10 ha Fläche nicht berücksichtigt. Es wurde festgestellt, dass beim Verkauf derartig großer Flächen die Kaufpreise überwiegend mehr als doppelt so hoch waren, wie bei Verkäufen von Flächen mit geringerer Grundstücksgröße. Dies lässt vermuten, dass eine gewisse Abhängigkeit der Kaufpreise von der Flächengröße besteht. Die mögliche Abhängigkeit wird in den Folgejahren genauer untersucht.

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

forstwirtschaftliche Flächen	Kauffälle einschließlich Bestand		hiervon Baumbestand gesondert ausgewiesen		
	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (Kaufpreisspanne) €/m <sup>2</sup>	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis für Baumbestand (Kaufpreisspanne) €/m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis ohne Bestand (Kaufpreisspanne) €/m <sup>2</sup>
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)
2021	70	0,51 (0,07 – 1,27)	4	0,32 (0,20 – 0,45)	0,19 (0,08 – 0,32)
<b>2022</b>	<b>61</b>	<b>0,55</b> (0,10 – 1,67)	<b>5</b>	<b>0,40</b> (0,07 – 0,68)	<b>0,14</b> (0,08 – 0,19)

Die zum Stichtag 01.01.2023 im Landkreis Elbe-Elster flächendeckend ermittelten Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen weisen in fünf von sieben Bodenrichtwertzonen im Vergleich zum Vorjahr eine steigende (um 0,01 – 0,09 €/m<sup>2</sup>) und in einer Bodenrichtwertzone eine fallende (um 0,10 €/m<sup>2</sup>) Tendenz auf (siehe auch 10.1).

##### 6.3.1.2 Ortsnahe forstwirtschaftliche Flächen

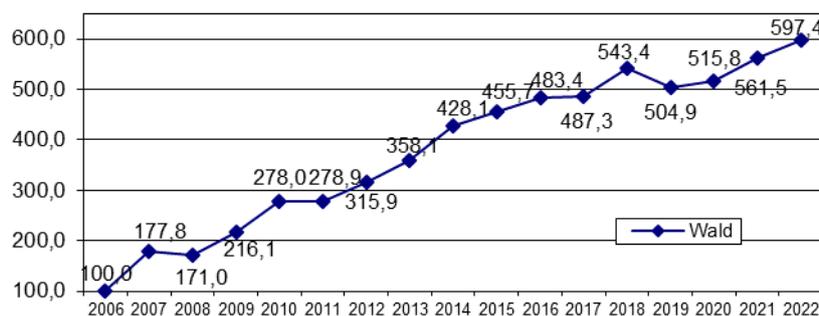
Im Jahr 2021 wurden nur 2 Kauffälle und im Jahr 2022 nur 3 Kauffälle für Waldflächen abgeschlossen, die sich in unmittelbarer Ortsrandlage befinden. Daher wurde eine Auswertung über 3 Jahre vorgenommen. Hierbei wurden nur Kauffälle über 1000 m<sup>2</sup> berücksichtigt, um sonstige Nutzungen weitestgehend auszuschließen. Eine Abhängigkeit von der Flächengröße konnte nicht festgestellt werden.

	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (Kaufpreisspanne) €/m <sup>2</sup>	durchschnittlicher Anteil vom jeweiligen BRW
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
2019 – 2021	13	0,74 (0,25 – 1,88)	1,5 fach
<b>2020 – 2022</b>	<b>7</b>	<b>0,73</b> (0,11 – 1,88)	<b>1,4 fach</b>

### 6.3.2 Bodenpreisindexreihen

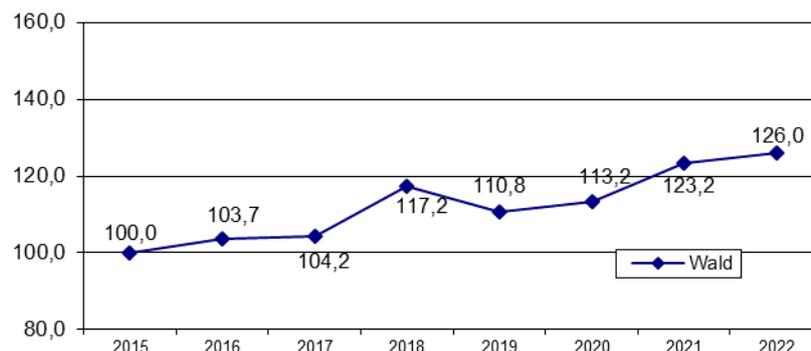
Die zeitlich bedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt werden durch Bodenpreisindexreihen erfasst. Aufgrund der hinreichend vorhandenen statistischen Werte konnte eine Indexreihe über die Entwicklung der Bodenwerte für Wald ermittelt werden.

2006 (Basisjahr) = 100



Der Stichprobenumfang für diese Indexreihe basiert auf 1 257 Kauffällen für Waldflächen aus dem Auswertungszeitraum 2006 bis 2022. Die Selektion umfasste Kauffälle über Waldflächen (mit Bestand) mit einer Größe von mehr als 2500 m<sup>2</sup>; Lage ortsfrem im Außenbereich.

Bei einer neuen Auswertung mit 2015 = 100 ergibt sich folgende Indexreihe (Stichprobenumfang 498 Kauffälle)



## 7. Sonstige unbebaute Flächen

### 7.1 Gemeinbedarfsflächen

Unter Gemeinbedarfsflächen werden Grundstücke verstanden, die durch eine dauerhafte Zweckbindung privatwirtschaftlichem Gewinnstreben entzogen sind. Hierzu zählen Grundstücke für Verkehrseinrichtungen, für öffentliche Grünanlagen, für Ver- und Entsorgungseinrichtungen und sonstige Grundstücke für den Gemeinbedarf. Da diese Flächen nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr unterliegen, werden nur allgemeine Aussagen zu Kaufpreisen und Preisspannen gegeben.

#### Verkehrsflächen

Die öffentliche Hand erwirbt unter anderem Flächen, die für

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

Lage <b>außerhalb</b> geschlossener Ortschaften (vorher land- und forstw. Flächen)	Auswerte- zeitraum	ortsfern		ortsnah	
		Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> (Spanne)	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> (Spanne)
Bundesstraßen und Radwege an Bundesstraßen	2020 – 2022	62	Ø <b>0,64</b> (0,14 – 1,00)	14	Ø <b>1,14</b> (0,60 – 2,51)
sonstige Straßen, Radwege und Wege	2020 – 2022	11	Ø <b>0,75</b> (0,51 – 1,00)	2	<b>k.A.</b>

Lage <b>innerhalb</b> geschlossener Ortschaften (vorher Bauland)	Auswerte- zeitraum	Anzahl der Kauffälle	Preisspanne Durchschnitt % vom Bodenrichtwert (Spanne %)
			1,49 – 23,00 € <b>78 %</b> (10 – 100 %)
	2020 – 2022	33	

**Rückständiger Grunderwerb** (einschließlich Verkehrsflächenbereinigungsgesetz)

Lage	Auswerte- zeitraum	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> (Spanne)
Innenbereich der Städte	2020 – 2022	23	Ø <b>6,15</b> (0,95 – 11,00)
Innenbereich der Landgemeinden und Ortsteile	2020 – 2022	50	Ø <b>2,80</b> (0,57 – 11,00)
außerhalb geschlossener Ortschaften	2020 – 2022	48	Ø <b>0,80</b> (0,08 – 2,05)

### **Neubau und Erweiterung von Bahnanlagen**

Lage	Auswertez Zeitraum	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> (Spanne)
außerhalb geschlossener Ortschaften	2020 – 2022	10	Ø <b>1,12</b> (0,63 – 2,35)

### **Deiche und Schutzflächen an Deichen**

Lage	Auswertez Zeitraum	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> (Spanne)
an Elbe und Elster	2020 – 2022	7	Ø <b>1,93</b> (1,35 – 2,20)

### **Öffentliche Grünflächen**

Lage	Auswertez Zeitraum	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> (Spanne)
innerhalb und am Rand von Städten und Gemeinden	2018 – 2021	6	Ø <b>1,70</b> (0,70 – 3,10)

Bei den öffentlichen Grünflächen gab es im Berichtsjahr 2022 keine Kauffälle.

### **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 (2021 und 2022 keine auswertbaren Kauffälle).

### **Sportplatzflächen**

Für öffentliche Sport- und Spielplätze wurden in den vergangenen Jahren durch die öffentliche Hand Preise zwischen 10 % und 60 % (Ø **24 %**) vom angrenzenden Bodenrichtwert gezahlt (2021 keine Kauffälle und 2022 nur ein Kauffall).

## **7.2 Gartenland**

Für Gartenland wurden im Landkreis Elbe-Elster im Berichtszeitraum 66 Kaufpreise erfasst, die zu einer Auswertung geeignet waren. Hier wurden Kaufpreise ausgewertet, bei denen Gärten in Gartenanlagen oder an Einzelstandorten und auch Gartenflächen, die als Zukauf zu Hausgrundstücken erworben wurden. Zur Auswertung wurde die Flächengröße auf 2000 m<sup>2</sup> begrenzt.

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

### 7.2.1 Hausgärten und Kleingärten innerhalb und am Rand der bebauten Ortslagen

Für die aktuelle Auswertung wurden insgesamt 70 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2021 und 2022 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 und in den ländlichen Gebieten angestiegen.

Lage	Auswertungszeitraum	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweils angrenzenden Bodenrichtwert
Stadtlage	2020 – 2021	25	Ø 4,10 (1,20 – 7,70)	Ø 680 (112 – 1 667)	Ø 19 % (7 – 34 %)
	<b>2021 – 2022</b>	<b>23</b>	<b>Ø 4,85</b> (1,01 – 11,99)	<b>Ø 525</b> (36 – 1 452)	<b>Ø 21 %</b> (3 – 71 %)
ländliche Gebiete	2020 – 2021	48	Ø 3,10 (0,85 – 6,70)	Ø 568 (46 – 1 832)	Ø 32 % (9 – 67 %)
	<b>2021 – 2022</b>	<b>45</b>	<b>Ø 3,55</b> (1,00 – 9,93)	<b>Ø 478</b> (45 – 1 622)	<b>Ø 31 %</b> (9 – 67 %)

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

In der aktuellen Auswertung wurden 44 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2021 und 2022 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 (Bad Liebenwerda, Herzberg, Doberlug-Kirchhain, Elsterwerda, Falkenberg, Finsterwalde) leicht zurückgegangen und in den ländlichen Gebieten stark angestiegen und sind sogar etwas höher als in den Ortslagen.

Lage	Auswertungszeitraum	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
Außenbereich der Städte	2020 – 2021	14	Ø 3,70 (1,40 – 5,05)	Ø 536 (55 – 1 097)
	<b>2021 – 2022</b>	<b>16</b>	<b>Ø 3,20</b> (1,00 – 7,48)	<b>Ø 469</b> (28 – 1 097)
Außenbereich der ländlichen Gebiete	2020 – 2021	16	Ø 1,60 (0,50 – 3,00)	Ø 1 094 (20 – 1 990)
	<b>2021 – 2022</b>	<b>28</b>	<b>Ø 3,75</b> (1,13 – 8,00)	<b>Ø 675</b> (2 – 1 744)

### 7.3 Abbauland

Im Jahr 2022 wurden in der Kaufpreissammlung für den Landkreis Elbe-Elster 5 Kaufverträge über Abbauland registriert. Das ist ein erheblicher Rückgang zum Vorjahr 2021 mit 16 Kauffällen, jedoch stabil im Vergleich zu 2020 mit 9 Kauffällen. Hierbei handelt es sich ausschließlich um den Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Flächen für eine Inanspruchnahme durch **Kiesabbau**. Es ist ersichtlich, dass die Kaufpreise je m<sup>2</sup> im Vergleich zu den Vorjahren wieder leicht angestiegen sind. Der Durchschnitt der vier auswertbaren Kaufpreise im Jahr 2022 beträgt rd. **2,81 €/m<sup>2</sup>**.

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

Die Größe der veräußerten Flächen lag zwischen 2 994 m<sup>2</sup> und 2 881 700 m<sup>2</sup>.

Die Kaufpreisspanne für diese Flächen lag zwischen 0,51 €/m<sup>2</sup> und 3,50 €/m<sup>2</sup>.

Auswertzeitraum	Anzahl der Kauffälle (Bodenschatz, Kiese und Kiessande)	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
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)
2019 bis 2021	35	Ø 2,10 (0,50 – 3,10)	Ø 210 000 (2 994 – 2 928 060)
<b>2020 bis 2022</b>	<b>30</b>	<b>Ø 2,14</b> <b>(0,51 – 3,50)</b>	<b>Ø 141 000</b> <b>(2 994 – 2 881 700)</b>

### 7.4 Wasserflächen

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

	Anzahl der Kauffälle (Jahr des Verkaufs)	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
private Gräben	<b>26</b> (2018 - 2022)	Ø <b>0,41</b> (0,03 – 1,65)	Ø <b>1 967</b> (105 – 18 589)
Teiche für Freizeitnutzung	<b>6</b> (2016 - 2021)	Ø <b>0,43</b> (0,04 – 0,67)	Ø <b>1 420 000</b> (2 600 – 1 490 000)
Teiche für Fischerei	<b>2</b> (2010)	Ø <b>0,75</b>	k. A.

Für Teiche gab es im Berichtsjahr 2022 keine Kauffälle.

## 7.5 Erneuerbare Energien

### 7.5.1 Flächen für Windenergieanlagen

Im Berichtsjahr 2022 wurden im Landkreis Elbe-Elster **zwei** Verträge registriert, bei denen Grundstücke für den Bau von Windenergieanlagen erworben wurden. Im Jahren 2021 und 2019 wurde kein, im Jahr 2020 nur ein Vertrag und in den Jahren davor seit 2014 jeweils nur ein Vertrag (2013 – 9 Verträge) registriert. Sämtliche Grundstücke befinden sich im Außenbereich der jeweiligen Gemeinde. Während bei vereinzelt Verkäufen die vereinbarten Kaufpreise durch Standortbedingungen und die Leistungsfähigkeit der Windenergieanlagen beeinflusst wurden, kann bei der überwiegenden Anzahl der Kaufverträge keine diesbezügliche Abhängigkeit festgestellt werden.

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

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

Nutzung	Anzahl der Kauffälle 2010 – 2022	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
Standort von Windenergieanlagen	<b>16</b>	<b>Ø 2,71</b> (1,15 – 6,45)	<b>Ø 44 702</b> (62 – 415 356)
Stromübergabestation	<b>11</b>	<b>Ø 5,08</b> (0,60 – 17,80)	<b>Ø 1 700</b> (74 – 3 200)
Abstandsflächen und Zuwegungen	<b>10</b>	<b>Ø 1,06</b> (0,32 – 5,00)	<b>Ø 7 986</b> (62 – 32 400)
gesamt	<b>37</b>	<b>Ø 2,97</b> (0,32 – 17,80)	<b>Ø 21 939</b> (62 – 415 356)

### 7.5.2 Flächen für Solar- bzw. Photovoltaikanlagen

Im Berichtsjahr wurden sechs Verträge im Landkreis Elbe-Elster registriert, bei dem Grundstücke für den Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen erworben wurden (2021 ein und 2020 kein Vertrag). Somit werden der Auswertung Verträge aus den vergangenen 10 Jahren seit 2013 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 4 200 m<sup>2</sup> und 108 500 m<sup>2</sup>. Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße ist nicht erkennbar.

Lage	Anzahl der Kauffälle 2013 – 2022	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Gesamtumsatz 2013 – 2022 in €
Gewerbegebiet bzw. Industriepark	<b>8</b>	<b>Ø 3,10</b> (1,15 – 4,50)	<b>Ø 45 300</b> (4 200 – 108 500)	<b>877 000</b>
Außenbereich	<b>4</b>	<b>Ø 2,60</b> (1,00 – 4,25)	<b>Ø 16 100</b> (6 200 – 30 600)	<b>157 800</b>
gesamt	<b>12</b>	<b>Ø 2,90</b> (1,00 – 4,50)	<b>Ø 35 600</b> (4 200 – 108 500)	<b>1 034 800</b>

## 7.6 Unland/Ödland

Im Berichtsjahr wurden im Landkreis Elbe-Elster drei auswertbare Verträge, 2021 vier auswertbare Verträge registriert, bei denen Unland/Ödland veräußert wurde.

Somit erfolgt hier eine Auswertung über die letzten vier Jahre.

Auswerte- zeitraum	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweiligen Bodenrichtwert für Ackerland
2019 – 2022	11	Ø 0,32 (0,08 – 0,56)	Ø 5 204 (890 – 18 660)	Ø 70 % (17 % - 122 %)

## 8. Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Im Jahr 2022 wurden 637 bebaute Grundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von etwa 159 ha und einem Geldumsatz von etwa 89 Mio. €.

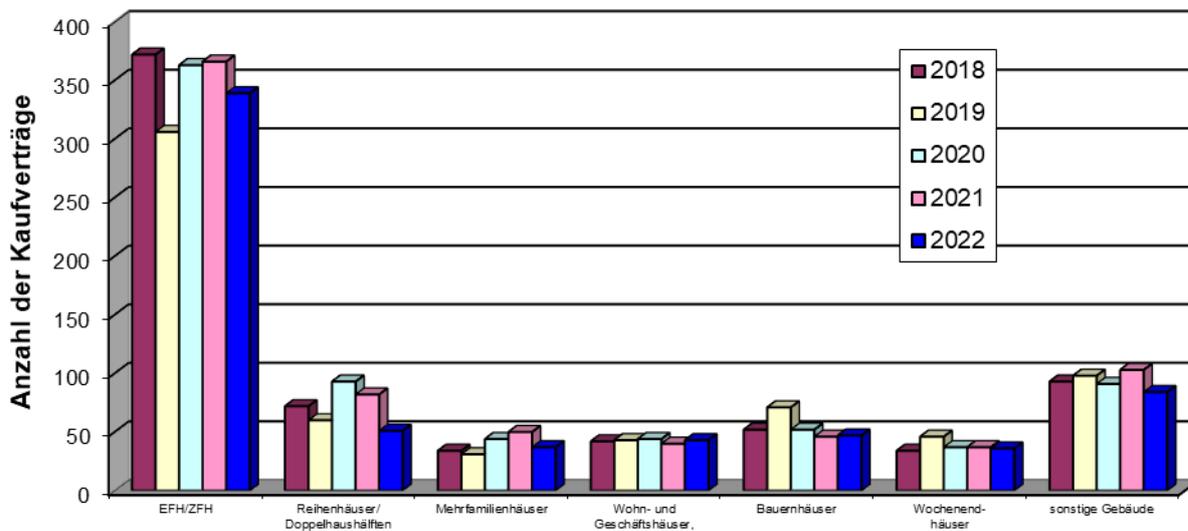
Die bebauten Grundstücke werden nach der Art ihrer baulichen Nutzung unterteilt.

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. €	
	2022	Vorjahr	2022	Vorjahr	2022	Vorjahr
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)	339	366	69,6	68,3	42,3	37,0
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	51	82	4,4	5,9	5,2	6,3
Mehrfamilienhäuser	37	50	6,2	53,7	7,7	17,3
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	43	40	7,0	12,2	12,9	12,7
Bauernhäuser (z. B. Drei- und Vierseitenhöfe)	47	46	26,1	35,2	4,7	4,9
Wochenendhäuser	36	37	2,6	2,7	1,1	1,6
sonstige Gebäude (z. B. Lager-, Produktions- und Verkaufsgebäude)	84	103	43,5	73,1	15,3	14,1
Summe	637	724	159,5	251,1	89,2	93,9

Erkennbar ist, dass der Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern, wie auch schon in den Vorjahren, den weitaus höchsten Stellenwert einnimmt, wobei in diesem Jahr hier ein Rückgang der Anzahl an Kaufverträgen zu verzeichnen ist. Während auch die Anzahl der Kauffälle bei Mehrfamilienhäusern, Wochenendhäusern und sonstigen Gebäuden erheblich gesunken sind, ist bei Bauernhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern ein leichter Anstieg 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 2022 wurden 222 auswertbare Kaufverträge über selbständige mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke (ab 20 000 € Gesamtkaufpreis) abgeschlossen.

[Unter 20 000 € Gesamtkaufpreis wurden 13 Kaufverträge über unsanierte Ein- und Zweifamilienhäuser registriert, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 14 200 € (5 000 € - 19 000 €) und einer durchschnittlichen Fläche von 677 m<sup>2</sup> (95 m<sup>2</sup> - 1 950 m<sup>2</sup>)].

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

Gebäudeart	Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise (Spanne) in €	Grundstücksgröße (Spanne) in m <sup>2</sup>
Freistehende Einfamilienhäuser	Stadtlage	65	Ø 173 000 (24 500 bis 665 000)	Ø 1 110 (110 – 3 600)
	ländliche Gebiete	143	Ø 136 000 (20 000 bis 450 000)	Ø 1 365 (111 – 5 890)
Zweifamilienhäuser	Stadtlage	8	Ø 199 000 (100 000 bis 360 000)	Ø 1 039 (315 – 2 370)
	ländliche Gebiete	6	Ø 125 000 (35 000 – 195 000)	Ø 1 797 (650 – 2 760)

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 gleichgeblieben.

Gebäudeart	durchschnittliche Gesamtkaufpreise (€) [Anzahl der Kauffälle]				
	2018	2019	2020	2021	2022
freistehende Einfamilienhäuser	80 600 [182]	87 700 [154]	101 000 [201]	123 000 [211]	<b>148 000</b> [208]
Zweifamilienhäuser	90 400 [23]	104 400 [13]	120 000 [20]	168 000 [11]	<b>168 000</b> [14]

### 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 121 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 131 m<sup>2</sup> zu einem Preis von 1 302,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche veräußert, das sind **310,00 €/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
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)
2021	Stadtlage	34	128 (74 – 240)	1 146 (227 – 2 496)
	ländliche Gebiete	75	129 (60 – 280)	922 (208 – 2 064)
	gesamt	109	129 (60 – 280)	992 (208 – 2 496)
<b>2022</b>	Stadtlage	<b>46</b>	<b>127</b> (75 – 294)	<b>1 520</b> (450 – 3 694)
	ländliche Gebiete	<b>75</b>	<b>133</b> (60 – 252)	<b>1 170</b> (208 – 3 086)
	gesamt	<b>121</b>	<b>131</b> (60 – 294)	<b>1 302</b> (208 – 3 694)

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

(Datenumfang: insgesamt 230 Kauffälle von **2021 und 2022**).

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Baujahr	Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	
			Durchschnittlicher Kaufpreis (Kaufpreisspanne) in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Durchschnittliche Gesamtkaufpreise in €
< 1901	<b>29</b>	1884	<b>673,00</b> (208,00 – 2 080,00)	<b>85 000,00</b>
1901 – 1948	<b>85</b>	1928	<b>920,00</b> (208,00 – 2 290,00)	<b>122 000,00</b>
1949 – 1970	<b>34</b>	1959	<b>1 110,00</b> (469,00 – 2 496,00)	<b>135 000,00</b>
1971 – 1990	<b>48</b>	1979	<b>1 448,00</b> (318,00 – 2 727,00)	<b>174 000,00</b>
> 1990	<b>34</b>	2002	<b>1 782,00</b> (852,00 – 3 694,00)	<b>246 000,00</b>

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

In der nachfolgenden Tabelle sind 229 ausgewertete Kaufverträge von Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren **2020 bis 2022** eingegangen.

Baujahr	Modernisierung	Lage	Anzahl der Kauffälle	mittlere Grundstücksfläche in m <sup>2</sup> (Spanne)	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup> (Spanne)	mittlerer Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup> (Spanne)
vor 1950	keine	Stadtlagen	15	1 539 (211 – 3 518)	131 (75 – 220)	<b>491</b> (33 – 1 129)
		ländliche Gebiete	37	1 399 (300 – 3 810)	127 (60 – 252)	<b>510</b> (160 – 1 465)
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	Stadtlagen	22	1 290 (280 – 3 313)	129 (70 – 294)	<b>1 083</b> (470 – 2 123)
		ländliche Gebiete	35	1 315 (360 – 3 375)	130 (90 – 218)	<b>834</b> (372 – 1 457)
1950 bis 1979	keine	Stadtlagen	11	1 023 (518 – 1 957)	127 (65 – 248)	<b>859</b> (312 – 1 461)
		ländliche Gebiete	18	1 510 (270 – 2 670)	112 (67 – 172)	<b>661</b> (156 – 2 059)
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	Stadtlagen	16	1 162 (572 – 2 590)	113 (74 – 180)	<b>1 277</b> (555 – 2 540)
		ländliche Gebiete	20	1 350 (538 – 2 650)	116 (63 – 166)	<b>1 107</b> (378 – 2 255)
1980 bis 1990	keine	Stadtlagen	4	944 (480 – 1 233)	125 (90 – 190)	<b>1 024</b> (675 – 1 340)
		ländliche Gebiete	4	1 310 (699 – 2 175)	115 (97 – 125)	<b>806</b> (189 – 1 350)
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	Stadtlagen	5	1 218 (526 – 3 050)	140 (107 – 160)	<b>1 376</b> (901 – 2 002)
		ländliche Gebiete	9	1 460 (765 – 2 185)	120 (75 – 280)	<b>1 423</b> (694 – 2 526)
1991 bis 2004	keine	Stadtlagen	8	676 (504 – 1 028)	134 (112 – 168)	<b>1 837</b> (1 122 – 3 013)
		ländliche Gebiete	20	1 146 (554 – 2 462)	134 (65 – 228)	<b>1 611</b> (756 – 2 888)
ab 2005	keine	Stadtlagen	3	1 352	154	<b>2 515</b>
		ländliche Gebiete	2	k. A	k. A	<b>k. A</b>

### 8.2.2 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Zur Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern ist in der Regel das Sachwertverfahren (§ 35 – 39 ImmoWertV) heranzuziehen. (siehe auch Punkt 0 Seite 6)  
Sachwertfaktoren sind Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren - § 193 BauGB).  
Die Datengewinnung erfolgt auf Grundlage von Vorortbesichtigungen, Fragebögen und Angaben im Liegenschaftskataster.

Das Modell zur Berechnung der Sachwerte für die Ermittlung der Sachwertfaktoren richtet sich nach der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie – RL SW-BB. Diese ist auf der Internetseite der Gutachterausschüsse veröffentlicht: [www.gutachterausschuss-bb.de](http://www.gutachterausschuss-bb.de) .

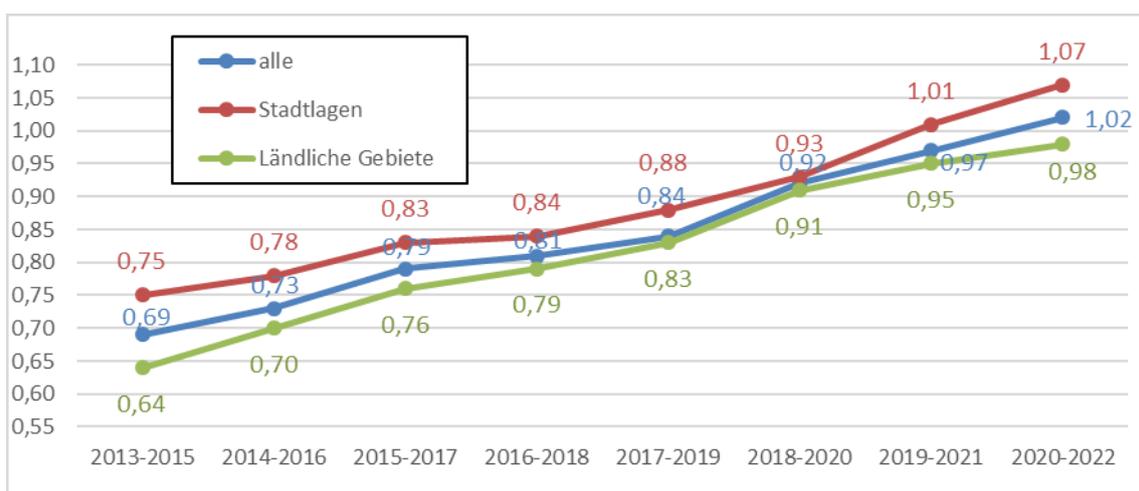
Diese Richtlinie wurde im Marktbericht 2013 erstmalig verwendet.

Für die aktuellen Auswertungen werden Kaufpreise aus den Jahren **2020 bis 2022** zugrunde gelegt.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser konnten 186 Kauffälle nach diesem Modell ausgewertet werden.

Der **durchschnittliche** Sachwertfaktor beträgt **unabhängig** von Sachwert, Bodenwert oder Lage im Landkreis Elbe-Elster **rd. 1,02.**

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 76 ausgewerteten Kauffällen aus dem Jahr **2022** ergibt sich ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von **rd. 1,04.**

Für die folgende Auswertung wurden die 186 ausgewerteten Kauffälle aus den Jahren **2020 bis 2022** 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	51	<b>1,08</b> (0,59 – 1,73)	89	<b>1,00</b> (0,51 – 1,96)
1980 – 1994	6	<b>1,14</b> (0,94 – 1,30)	11	<b>0,81</b> (0,45 – 1,17)
1995 – 2004	7	<b>1,04</b> (0,86 – 1,34)	15	<b>1,00</b> (0,61 – 1,44)
ab 2005	4	<b>0,97</b> (0,69 – 1,40)	3	<b>0,93</b>
gesamt	68	<b>1,07</b>	118	<b>0,98</b>

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

Sachwerte	Lage					
	Stadtlagen		ländliche Gebiete		gesamter Landkreis	
	Anzahl der Kauffälle (Ø Sachwert)	Ø Sachwert- faktor (Spanne)	Anzahl der Kauffälle (Ø Sachwert)	Ø Sachwert- faktor (Spanne)	Anzahl der Kauffälle (Ø Sachwert)	Ø Sachwert- faktor (Spanne)
< 100 000 €	18 (80 700 €)	<b>1,06</b> (0,60 – 1,73)	51 (69 200 €)	<b>1,00</b> (0,51 – 1,96)	69 (72 200 €)	<b>1,01</b> (0,51 – 1,96)
100 000 € - 200 000 €	30 (141 600 €)	<b>1,14</b> (0,63 – 1,66)	45 (144 500 €)	<b>0,98</b> (0,45 – 1,52)	75 (144 600 €)	<b>1,04</b> (0,45 – 1,66)
> 200 000 €	20 (281 000 €)	<b>1,00</b> (0,59 – 1,41)	22 (260 000 €)	<b>0,96</b> (0,61 – 1,44)	42 (270 000 €)	<b>0,98</b> (0,59 – 1,44)

### 8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

#### 8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

##### 8.3.1.1 Gesamtkaufpreise

Im Jahr 2022 wurden 39 auswertbare Kaufverträge über Grundstücke abgeschlossen, die mit Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften bebaut sind (ab 20 000 € Gesamtkaufpreis).

[Unter 20 000 € Gesamtkaufpreis wurde ein Kaufvertrag über unsanierte Reihenhäuser und Doppelhaushälften registriert].

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

Jahr der Auswertung	Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
2021	Stadtlage	35	Ø 96 000 (20 000– 185 000)	Ø 709 (225 – 1 591)
	ländliche Gebiete	23	Ø 93 000 (20 000 – 177 000)	Ø 855 (184 – 1 922)
	gesamt	58	Ø 94 000	Ø 767
2022	<b>Stadtlage</b>	<b>21</b>	<b>Ø 123 000</b> (20 000– 210 000)	<b>Ø 809</b> (259 – 2 105)
	<b>ländliche Gebiete</b>	<b>18</b>	<b>Ø 106 000</b> (30 000 – 190 000)	<b>Ø 990</b> (129 – 3 003)
	<b>gesamt</b>	<b>39</b>	<b>Ø 115 000</b>	<b>Ø 893</b>

Die Preisentwicklung für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zeigt im Berichtsjahr in den Stadtlagen und in den ländlichen Gebieten eine stark steigende 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 24 Kauffälle für selbständige Grundstücke vor, die mit Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften bebaut sind, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten (siehe Tabelle). Wertbestimmende Merkmale für die Preisbildung sind hierbei das Alter und der Zustand der Immobilie. Die Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen in den Stadtlagen mit ø 1 036,00 €/m<sup>2</sup> höher als in ländlichen Gebieten (ø 960,00 €/m<sup>2</sup>). Die Wohnflächenpreise sind im Vergleich zum Vorjahr in den Stadtlagen und in den ländlichen Gebieten angestiegen.

Jahr der Auswertung	Lage	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
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)
2021	Stadtlage	17	133 (65 – 260)	915 (232 – 1 714)
	ländliche Gebiete	11	123 (85 – 169)	720 (423 – 1 048)
2022	<b>Stadtlage</b>	<b>11</b>	<b>112 (70 – 213)</b>	<b>1 036 (500 – 1 607)</b>
	<b>ländliche Gebiete</b>	<b>13</b>	<b>115 (72 – 158)</b>	<b>960 (394 – 1 659)</b>

In Abhängigkeit vom Baujahr ergibt sich bei den Wohnflächenpreisen nachfolgendes Bild (Datenumfang: insgesamt 53 Kauffälle aus **2021 und 2022**).

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup> (Spanne der Wohnfläche)	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (Kaufpreisspanne)
< 1949	<b>37</b>	125 (65 – 260)	<b>827,00</b> (232 – 1 444)
1949 – 1970	<b>6</b>	114 (98 – 156)	<b>1 031,00</b> (629 – 1 607)
1971 – 1990	<b>4</b>	110 (85 – 128)	<b>1 115</b> (835 – 1 659)
ab 1991	<b>6</b>	106 (62 – 137)	<b>Ø 1 122</b> (645 – 1 714)

### 8.3.2 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Zur Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist ebenfalls in der Regel das Sachwertverfahren (§ 35 – 39 ImmoWertV) heranzuziehen.

- Modell siehe Punkt 8.2.2

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften konnten 59 Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2022 nach diesem Modell ausgewertet werden (Im Berichtsjahr 19 Kauffälle). Der durchschnittliche Sachwertfaktor beträgt unabhängig von Sachwert, Bodenwert oder Lage im Landkreis Elbe-Elster

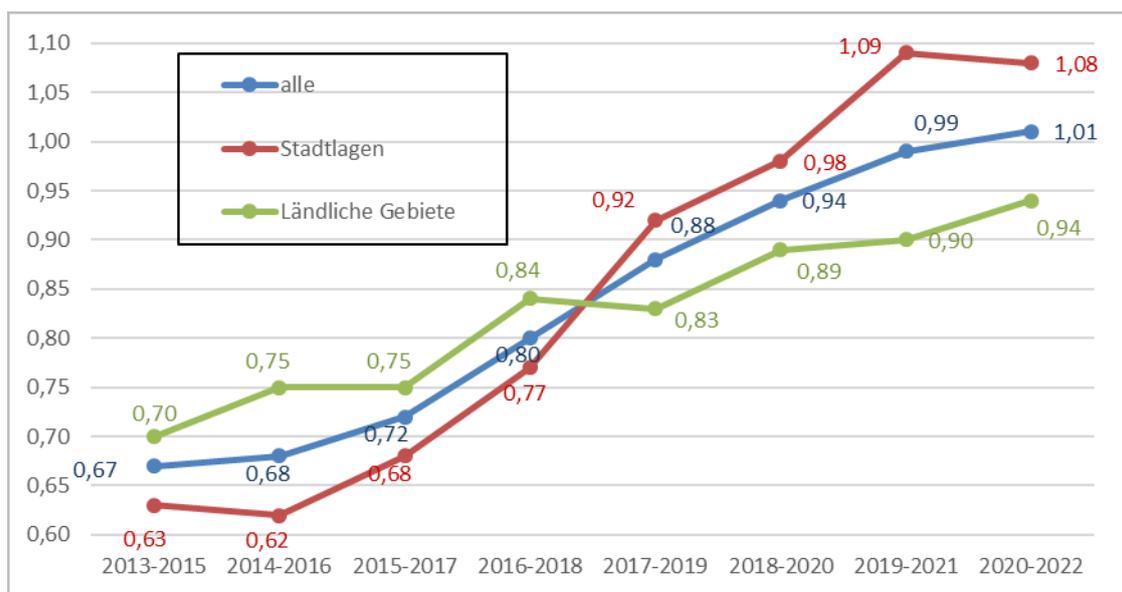
rd. **1,01**.

Dies ist eine Steigerung im Vergleich zum Vorjahr um 0,02.

Für die folgende Auswertung wurden die 59 ausgewerteten Kauffälle aus den Jahren **2020 bis 2022** herangezogen. **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)
29	<b>1,08</b> (0,69 – 1,51)	30	<b>0,94</b> (0,31 – 1,97)

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 2022 wurden 37 Kaufverträge über Mehrfamilienhausgrundstücke abgeschlossen. Ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse konnten 23 Kaufverträge ausgewertet werden (ab 20 000 € Gesamtkaufpreis).

[Unter 20 000 € Gesamtkaufpreis wurde nur ein Kaufvertrag über ein unsaniertes Mehrfamilienhaus registriert].

Die Kaufverträge wurden **überwiegend** über Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 7 Wohneinheiten (ein Vertrag mit 9 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 <sup>2</sup> (Spanne)
Mehrfamilienhäuser	Stadtlage	16	Ø 226 000 (30 000 – 435 000)	Ø 49 000 (14 000 – 97 000)	Ø 1 070 (225 – 3 610)
	ländliche Gebiete	7	Ø 105 000 (42 000 – 255 000)	Ø 24 000 (8 400 – 45 000)	Ø 1 630 (455 – 2 814)

Die Preisentwicklung für Mehrfamilienhäuser in den Stadtlagen zeigt im Berichtsjahr einen Trend zu höheren Gesamtkaufpreisen, wohingegen in den ländlichen Gebieten niedrigere Gesamtkaufpreise gezahlt werden.

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in € (Spanne)	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> (Spanne)
Mehrfamilienhäuser	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)
	2021	29	Ø 165 000 (30 000– 452 000)	Ø 1 321 (289 – 4 815)
	<b>2022</b>	<b>23</b>	<b>Ø 189 000</b> (30 000– 435 000)	<b>Ø 1 240</b> (225 – 3 610)

#### 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 14 Kauffälle, für 2021 nur 8 Kauffälle und für 2020 18 Kauffälle für selbständige Grundstücke vor, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten.

Somit wurden 41 auswertbare Kauffälle **seit 2020** der nachfolgenden Auswertung zugrunde gelegt.

Danach werden Mehrfamilienhäuser statistisch gesehen mit einer Wohnfläche von 376 m<sup>2</sup> zu einem Preis von 598,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche veräußert (siehe hierzu nachfolgende Tabelle). Wertbestimmende Merkmale für die Preisbildung sind hierbei das Alter und der Zustand der Immobilie.

#### Entwicklung der Wohnflächenpreise

Jahr der Auswertung	Anzahl der Kauffälle	Anzahl der Wohnungen (Spanne)	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup> (Spanne)	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (Spanne)
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)
2019 – 2021	43	Ø 6 (3 – 36)	Ø 386 (150 – 2 358)	Ø 536 (90 – 1 618)
<b>2020 – 2022</b>	<b>41</b>	<b>Ø 6</b> (2 – 36)	<b>Ø 376</b> (160 – 2 358)	<b>Ø 598</b> (90 – 1 233)

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

Die meisten der ausgewerteten Mehrfamilienhäuser (36) sind vor 1960 errichtet.

Im Berichtsjahr hält der Trend zu immer höheren Kaufpreisen je m<sup>2</sup> Wohnfläche weiter an.

## 8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

### 8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2022 wurden 33 auswertbare Kaufverträge über Geschäfts- und Verwaltungsgebäude abgeschlossen (ab 20 000 € Gesamtkaufpreis).

[Unter 20 000 € Gesamtkaufpreis wurden keine Kaufverträge über unsanierte Wohn- und Geschäftshäuser registriert].

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 <sup>2</sup> (Spanne)
Wohn- und Geschäftshäuser	25	Ø 194 000 (20 000 – 550 000)	Ø 725 (108 – 2 155)
Bürogebäude/ Geschäftshäuser	3/ 0	Ø 1 052 000	Ø 1 590
Einkaufsmärkte/ Verkaufsstellen	3/ 2	Ø 296 000 (35 700 – 1 062 000)	Ø 4 050 (532 – 12 976)

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

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

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in € (Spanne)	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> (Spanne)
Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser (gesamt)	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)
	2021	28	Ø 442 000 (38 000 – 4 775 000)	Ø 3 600 (142 – 17 708)
	<b>2022</b>	<b>33</b>	<b>Ø 288 000</b> (20 000 – 2 560 000)	<b>Ø 1 300</b> (108 – 12 976)

## 8.6 Ehemalige Bauernhöfe

### 8.6.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2022 wurden 28 auswertbare Kaufverträge über ehemalige Bauernhöfe (3- bzw. 4-Seitenhöfe), 15 hiervon unsaniert, abgeschlossen (Baujahre zwischen 1890 und 1983). Im Berichtsjahr wurden aber auch 13 Kauffälle über derartige Gebäude registriert, die eine umfangreiche oder teilweise Sanierung und Modernisierung aufweisen.

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

Im Gegensatz zu den Ein- und Zweifamilienhäusern ist im Berichtsjahr bei ehemaligen Bauernhöfen ein leichter Rückgang der Gesamtkaufpreise zu verzeichnen.

Gebäudeart	Jahr	Sanierungs- zustand	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in € (Spanne)	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> (Spanne)
Dreiseitenhöfe/ Vierseitenhöfe	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
	2021	saniert oder teilsaniert	14	Ø 206 000 (99 000– 300 000)	Ø 5 480 (1 323– 17 003)
		unsaniert	15	Ø 53 000 (10 000– 95 000)	Ø 6 020 (497 – 26 911)
		alle	29	Ø 127 000	Ø 5 760
	2022	saniert oder teilsaniert	13	Ø 162 000 (95 000– 330 000)	Ø 5 500 (1 283– 14 610)
		unsaniert	15	Ø 62 000 (12 000– 100 000)	Ø 5 200 (470 – 31 966)
		alle	28	Ø 108 000	Ø 5 300

## 8.7 Wochenendhäuser, Bungalows

### 8.7.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2022 wurden 30 auswertbare Kaufverträge über Wochenendhäuser, Ferienhäuser, Gartenhäuser u. ä. abgeschlossen. Das sind ebenso viele Verträge wie 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. Bei Wochenendhäusern ist ein erheblicher Preisrückgang zu verzeichnen, etwa auf das Niveau des Jahres 2020.

Gebäudeart/ Lage	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in € (Spanne)	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> (Spanne)
Wochenendhäuser/ Gartenlauben in Ortslagen	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 – 3 611)
	2021	9	Ø 40 000 (8 000 – 115 000)	Ø 826 (492 – 1 620)
	<b>2022</b>	<b>13</b>	<b>Ø 29 700</b> (2 000 – 110 000)	<b>Ø 1 008</b> (334 – 2 184)
Wochenendhäuser/ Ferienhäuser in Erholungsgebieten	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)
	2021	18	Ø 60 000 (9 000 – 161 000)	Ø 622 (288 – 1 795)
	<b>2022</b>	<b>17</b>	<b>Ø 38 300</b> (7 000 – 115 000)	<b>Ø 499</b> (138 – 1 114)

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 **2018 bis 2022** (90 Kauffälle).

Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in € (Spanne)	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> (Spanne)
Körba, Erholungsgebiet am See	11	Ø <b>27 600</b> (4 000– 65 000)	Ø <b>498</b> (255 – 909)
Zeischa, Erholungsgebiete	21	Ø <b>24 400</b> (4 500– 50 000)	Ø <b>437</b> (138 – 666)
Gorden, Erholungsgebiet am Grünewalder Lauch	19	Ø <b>60 700</b> (18 000– 140 000)	Ø <b>652</b> (259 – 1 114)
Rückersdorf, Erholungsgebiet am See	10	Ø <b>26 800</b> (10 000– 60 000)	Ø <b>427</b> (273 – 629)
Falkenberg, Erholungsgebiet am Kiebitz	21	Ø <b>53 500</b> (5 000– 161 000)	Ø <b>531</b> (264 – 1 795)
Dobra, Wochenendhausgebiet	7	Ø <b>15 800</b> (3 000– 40 400)	Ø <b>388</b> (322 – 539)

In den Erholungsgebieten ist eine Abhängigkeit der Gesamtkaufpreise vom Baujahr untersucht worden. Diese ist in nachfolgender Tabelle ersichtlich (Stichprobenumfang: 62 Kauffälle aus den Jahren 2018 – 2022, bei denen das Baujahr bekannt ist).

<b>Baujahr</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Gesamtkaufpreise in € (Spanne)</b>	<b>Grundstücksgröße in m<sup>2</sup> (Spanne)</b>
1960 – 1980	41	Ø <b>37 900</b> (5 000 – 161 000)	Ø <b>543</b> (259 – 1 795)
1981 – 1990	18	Ø <b>49 800</b> (20 000 – 140 000)	Ø <b>441</b> (138 – 765)
> 1990	3	Ø <b>55 700</b>	Ø <b>445</b>

## 8.8 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist

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

Im Land Brandenburg wurden im Jahr 2006 erstmals lagertypische Liegenschaftszinssätze abgeleitet und Anfang des Jahres 2023 aus den Daten der Jahre 2020 bis 2022 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 dem Bericht des Landkreises 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 2022 wurden 53 Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum abgeschlossen bei einem Geldumsatz von 3,8 Mio. €. Das sind erheblich weniger Verträge als 2021 (95 Kaufverträge). Der Geldumsatz sank um 39 % im Vergleich zum Vorjahr.

Der Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum hat im Landkreis Elbe-Elster nur eine untergeordnete Bedeutung. Mit einem Anteil von etwa 5 % aller Kaufverträge im Jahr 2022 nimmt dieser den vorletzten Platz aller Grundstücksarten ein (vor Gemeinbedarfsflächen).

Von den 53 Kauffällen im Jahr 2022 fallen 50 auf Wohneigentum und 3 auf Teileigentum. Ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse konnten insgesamt 46 Kaufverträge ausgewertet werden.

Allein 22 Kauffälle bei Wohneigentum betreffen ein einziges Objekt in Rückersdorf, alle 3 Kauffälle bei Teileigentum ein einziges Objekt in Finsterwalde.

## 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 43 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 €	12	Ø <b>27 700</b> (4 600 – 48 000)	28
bis 100 000 €	27	Ø <b>73 000</b> (53 000 – 87 700)	63
über 100 000 €	4	Ø <b>173 000</b> (117 000 – 225 000)	9

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	8	Ø <b>95 000</b> (35 000 – 225 000)
	ländliche Gebiete	35	Ø <b>64 000</b> (4 600 – 220 000)

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

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in € (Spanne)
Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)	2019	18	Ø 38 000 (8 000– 83 000)
	2020	49	Ø 44 000 (5 000– 109 000)
	2021	84	Ø 59 000 (5 000– 220 000)
	<b>2022</b>	<b>43</b>	<b>Ø 70 000</b> (4 600– 225 000)

### 9.1.1.2 Wohnflächenpreise

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

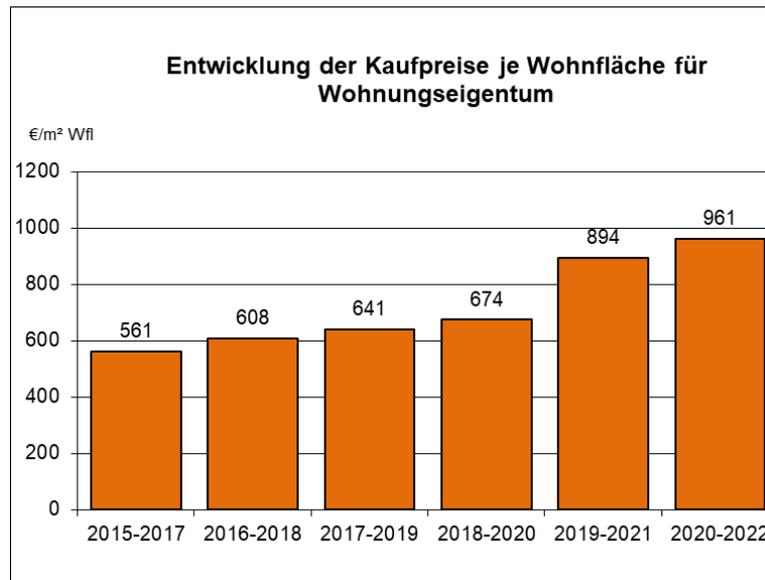
Für das Berichtsjahr lagen 24 Kauffälle, für 2021 68 Kauffälle und für 2020 36 Kauffälle für auswertbare Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) vor, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten.

Somit wurden 130 auswertbare Kauffälle **seit 2020** der nachfolgenden Auswertung zugrunde gelegt, um eine Aussage zu Kaufpreisen je m<sup>2</sup> Wohnfläche treffen zu können.

Lage	Anzahl der Kauffälle 2020 – 2022	Gesamtkaufpreise in € (Spanne)	Wohnfläche in m <sup>2</sup> (Spanne)	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Wohnfläche (Spanne)
Stadtlage	52	Ø 60 000 (28 000– 220 000)	Ø 65 (33 – 120)	Ø <b>913</b> (340 – 2 857)
ländliche Gebiete	78	Ø 60 000 (5 000– 220 000)	Ø 60 (30 – 155)	Ø <b>993</b> (70 – 1 419)
Gesamt	130	Ø 60 000	Ø 62	Ø <b>961</b>

### Entwicklung der Wohnflächenpreise

Jahr der Auswertung	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in € (Spanne)	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup> (Spanne)	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (Spanne)
2016 – 2018	39	Ø 44 000 (9 000– 145 000)	Ø 71 (43 – 128)	Ø 608 (212 – 1 700)
2017 – 2019	44	Ø 46 000 (8 000– 145 000)	Ø 70 (43 – 130)	Ø 641 (125 – 1 160)
2018 – 2020	62	Ø 45 000 (5 000– 109 000)	Ø 66 (33 – 130)	Ø 674 (254 – 1 376)
2019 – 2021	119	Ø 55 000 (5 000– 220 000)	Ø 62 (30 – 130)	Ø 894 (70 – 2 857)
<b>2020 – 2022</b>	<b>130</b>	Ø 60 000 (5 000– 220 000)	Ø 62 (30 – 155)	Ø <b>961</b> (70 – 2 857)



Die Preissteigerung wird deutlicher bei der ausschließlichen Auswertung der Kauffälle von 2022.

Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Wohnfläche in m²	Kaufpreis je m² Wohnfläche
Stadtlage	5	Ø 87 000	Ø 78	Ø 1 100
ländliche Gebiete	19	Ø 69 000	Ø 64	Ø 1 060
Gesamt	24	Ø 73 000	Ø 67	Ø 1 070

Die Abhängigkeit der Gesamtkaufpreise und der Wohnflächenpreise vom Baujahr ist in nachfolgender Tabelle ersichtlich.

Stichprobenumfang: 127 Kauffälle, bei denen das Baujahr bekannt ist, aus den Jahren **2020 bis 2022**

Baujahr	Anzahl der Kauffälle 2019 – 2021	Gesamtkaufpreise in € (Spanne)	Wohnfläche in m² (Spanne)	Kaufpreis je m² Wohnfläche (Spanne)
bis 1948	5	Ø 104 000 (35 000– 220 000)	Ø 95 (61 – 120)	Ø 1 049 (340 – 2 857)
1949 – 1990	111	Ø 56 000 (5 000– 88 000)	Ø 59 (30 – 95)	Ø 943 (70 – 1 187)
> 1990	11	Ø 87 000 (53 000– 220 000)	Ø 78 (60– 155)	Ø 1 088 (803– 1 733)

## 9.2 Teileigentum

Im Jahr 2022 wurden 3 Kauffälle, 2021 acht und 2020 keine Kauffälle (Weiterverkauf) erfasst (seit 2020 insgesamt nur 11 Kauffälle). Der Gesamtumsatz (2020 – 2022) betrug **1 649 000,00 €** (Kauffälle zwischen 71 000 und 261 000 €).

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) bisher jährlich zum Stichtag 31.12. Mit der Änderung des BauGB durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802, Nr. 18) werden die Bodenrichtwerte jeweils zum **01.01.** eines jeden Jahres ermittelt.

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

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

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

Erläuterungen und Legende zu den Bodenrichtwerten sind veröffentlicht unter

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

Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden durch den Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt.

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

Seit Januar 2016 ist das Bodenrichtwertportal „**BORIS Land Brandenburg**“ das amtliche Auskunftsportal der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg.

Alle Bodenrichtwerte ab Stichtag 01.01.2010 sind auf der Seite

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

für jedermann einzusehen.

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

## 10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

### 10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland

#### 10.2.1.1 Übersicht über die aktuellen Bodenrichtwerte typischer Orte

(Angaben in €/m<sup>2</sup>)

Stadt/ Gemeinde		Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
Herzberg (Elster)	Zentrum	A 46			10/7
	Randlage	55	24	17	
Schönwalde	Zentrum		17		5
	Randlage	27	12		
Freileben			8		
Schmerkendorf			16		
Züllsdorf			8		
Bad Liebenwerda	Zentrum	50	35	21	9
	Randlage	43	25		
Mühlberg	Zentrum		18		
	Randlage		15		
Gröden		35	22		
Hohenleipisch			15		
Marxdorf			11		
Finsterwalde	Zentrum	E 113			
	Randlage	40	35	28	
Sonnewalde	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)  
E – BRW im Sanierungsgebiet (Endwertniveau)

#### 10.2.1.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte

Zum Stichtag 01.01.2023 haben sich die Bodenrichtwerte für baureifes Land (insgesamt aktuell 529 BRW – einschließlich BRW im Außenbereich und in Sanierungsgebieten) wie folgt entwickelt:

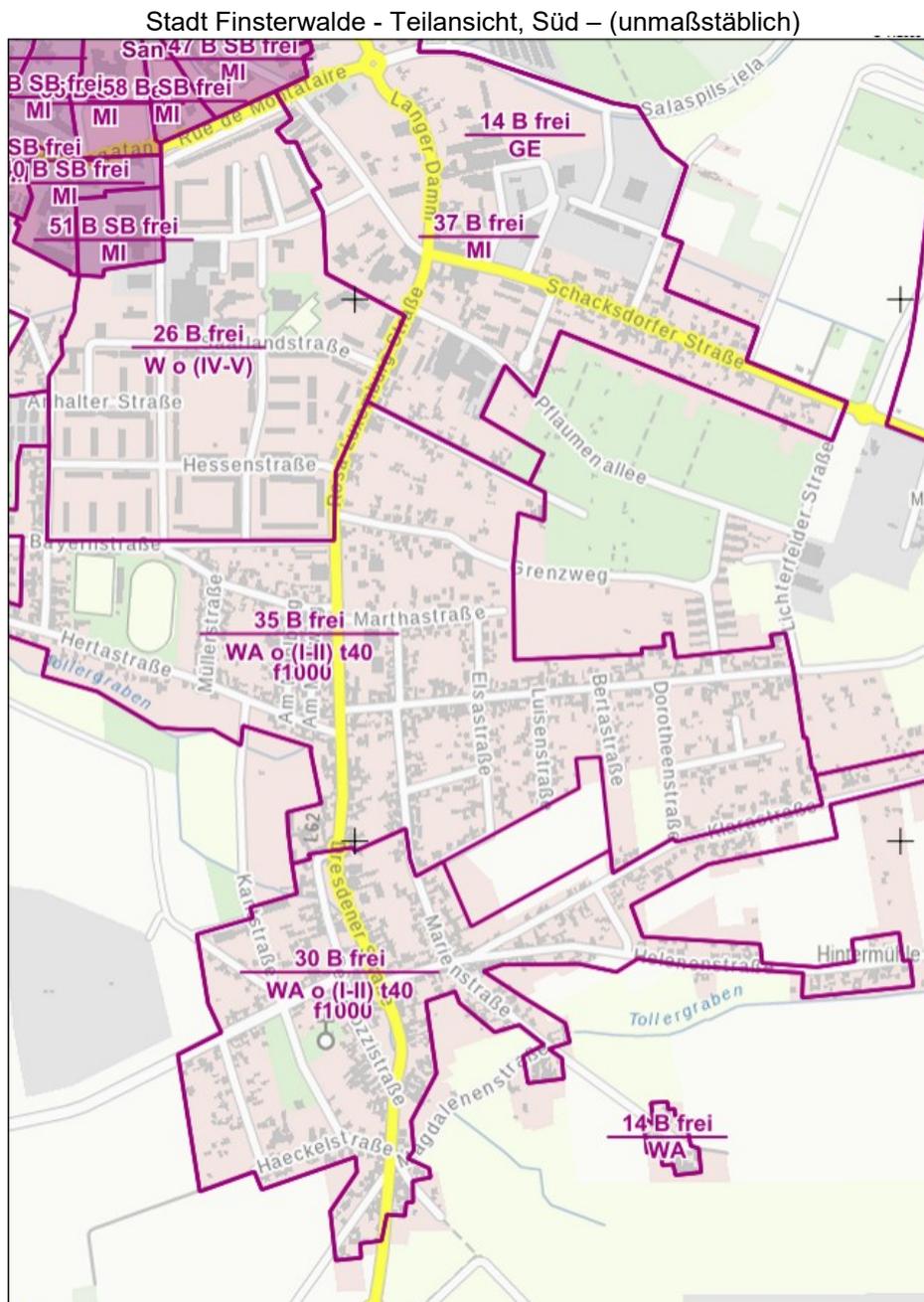
- in den Dorfgebieten (MD) sind 11 BRW angestiegen (um 1,00 – 4,00 €/m<sup>2</sup>), einer zurückgegangen um 3,00 €/m<sup>2</sup>
- in den Stadtgebieten (W/MI) sind 10 BRW angestiegen (um 1,00 €/m<sup>2</sup> bis 4,00 €/m<sup>2</sup>).
- in den nach 1992 entstandenen „Neuen Wohngebieten“ ist 1 BRW angestiegen (um 4,00 €/m<sup>2</sup>), 2 BRW-Zonen für „Neu erschlossene Wohngebiete“ wurden erstmalig gebildet (siehe auch 5.2.1)
- in den Gewerbegebieten sind die BRW schon über Jahre sehr stabil, in diesem Jahr gab es keine Veränderungen
- für bebaute Flächen im Außenbereich wurden zum Stichtag 01.01.2022 insgesamt 50 neue BRW- Zonen gebildet (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB), zum aktuellen Stichtag wurden keine Veränderungen vorgenommen.

Alle Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 wurden als zonale Bodenrichtwerte beschlossen.  
 Bis auf wenige Ausnahmen wurden alle Bodenrichtwerte mit dem Erschließungszustand:  
**erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG** ermittelt.

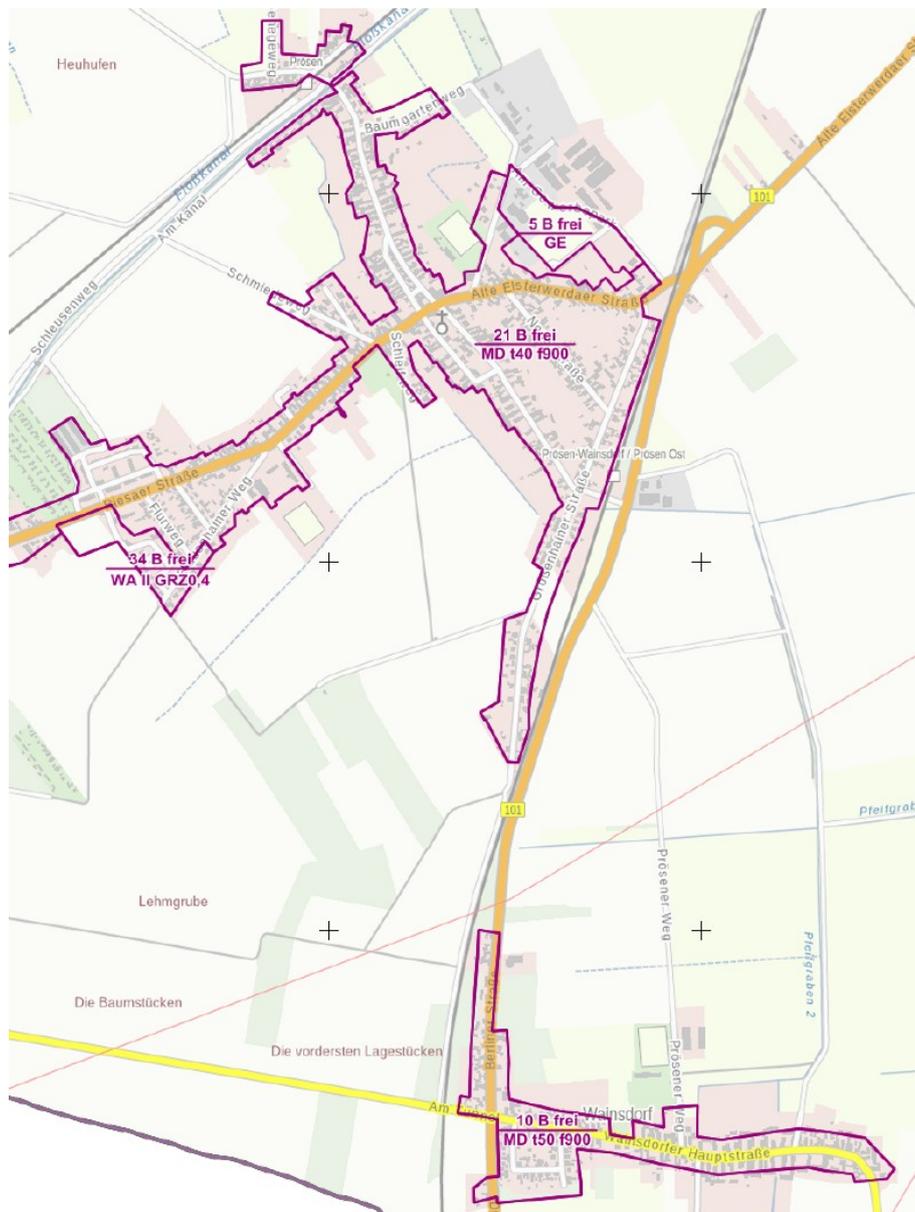
**Wertbeeinflussende Merkmale:**

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 01.01.2023**



Prösen, Wainsdorf (unmaßstäblich)



### 10.2.2 Bodenrichtwerte für Bauflächen im Außenbereich

Im Zuge der Vorbereitung der Grundsteuerreform wurden zum Stichtag 01.01.2022 flächendeckend Bodenrichtwerte erforderlich. Somit wurden auch für Bauflächen in den Außenbereichen der Städte und Gemeinden Bodenrichtwerte anhand von Kauffällen aus den vergangenen Jahren abgeleitet und ermittelt. Es wurden insgesamt 50 Bodenrichtwerte für Bauland im Außenbereich ermittelt und in die digitale Bodenrichtwertkarte eingetragen. Die Bodenrichtwerte im Außenbereich wurden mit dem Erschließungszustand **erschließungsbeitragsfrei nach BauGB** ermittelt.

Die große Anzahl der Bodenrichtwerte ist nicht nur auf das unterschiedliche Bodenwertniveau zurückzuführen, sondern hat zum Teil auch programmtechnische Gründe.

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

**Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>**

**M ASB**

### 10.2.3 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

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

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

Gemarkung	Zone	Gemarkung	Zone	Gemarkung	Zone
Ahlsdorf	1	Großkrausnik	3	Osteroda	2
Altenau	6	Großrössen	2	Pahlsdorf	3
Arenzhain	3	Großthiemig	7	Pießig	3
Arnsnesta	2	Gruhno	3	Plessa	5
Babben	3	Haida	4	Polzen	1
Bad Liebenwerda	4	Hartmannsdorf	2	Ponnisdorf	3
Bahnsdorf	2	Hennersdorf	3	Prestewitz	4
Beiersdorf	4	Herzberg	2	Prieschka	4
Bergheide	3	Hillmersdorf	1	Prießen	3
Bernsdorf	1	Hintere Ledigen	3	Prösen	4
Betten	3	Hirschfeld	7	Proßmarke	1
Beutersitz	4	Hohenbucko	1	Rahnsdorf	2
Beyern	2	Hohenkuhnsdorf	1	Redlin	2
Bicking	2	Hohenleipisch	5	Rehain	3
Birkwalde	3	Horst	1	Rehfeld	2
Bomisdorf	2	Jagsal	1	Reichenhain	4
Bönitz	4	Jeßnigk	1	Rothstein	4
Borken	2	Kahla	5	Rückersdorf	3
Brandis	1	Kauxdorf	4	Saathain	4
Breitenau	3	Kleinbahren	3	Sallgast	3
Brenitz	3	Kleinkrausnik	3	Saxdorf	4
Brottewitz	6	Kleinrössen	2	Schacksdorf	3
Buchhain	3	Knippelsdorf	1	Schadewitz	3
Buckau	2	Kolochau	1	Schilda	3
Crinitz	3	Kölsa	2	Schlieben	1
Dabern	3	Körba	1	Schmerkendorf	2
Doberlug-Kirchhain	3	Kosilenzien	4	Schmielsdorf	1
Dobra	4	Koßdorf	6	Schönborn	3
Dollenchen	3	Krassig	1	Schönwalde b. Sonnew.	3
Döllingen	5	Kraupa	5	Schönwalde (Stadt)	1
Domsdorf	4	Kröbeln	4	Schraden	5
Drasdo	2	Langennaundorf	2	Sonnenwalde	3
Dreska	5	Lausitz	4	Sorno	3
Drößig	3	Lebusa	1	Staupitz	5
Dübrichen	3	Lichtena	3	Stechau	1
Dubro	1	Lichterfeld	3	Stolzenhain a. d. R.	4
Eichholz	3	Lieskau	3	Stolzenhain	1
Elsterwerda	5	Lindena	3	Tanneberg	3
Falkenberg	2	Lindthal	3	Thalberg	4
Fermerswalde	2	Löhsten	2	Theisa	4
Fichtenberg	6	Lugau	3	Trebbus	3
Finsterwalde	3	Maasdorf	4	Tröbitz	3
Fischwasser	3	Mahdel	2	Uebigau	2

Frankena	3	Malitschkendorf	1	Wahrenbrück	4
Frankenhain	1	Martinskirchen	6	Wainsdorf	4
Frauenhorst	2	Marxdorf	4	Wehrhain	1
Freileben	1	Massen	3	Werchau	1
Freywalde	1	Merzdorf	7	Werenzhain	3
Friedersdorf b. Herzberg	2	Möglenz	4	Wiederau	2
Friedersdorf b. Sonnew.	3	Möllendorf	3	Wiepersdorf	1
Friedersdorf b. Rückersd.	3	Mühlberg	6	Wildenau	1
Friedrichsluga	2	München	2	Wildgrube	4
Gahro	3	Münchhausen	3	Winkel	4
Göllnitz	3	Naundorf	1	Würdenhain	4
Gorden	5	Neuburxdorf	4	Zeckerin	3
Goßmar	3	Neudeck	2	Zeischa	4
Gräfendorf	2	Neunaundorf	2	Zinsdorf	4
Grassau	1	Nexdorf	3	Zobersdorf	4
Gröbitz	3	Oelsig	1	Züllsdorf	2
Gröden	7	Oppelhain	3	Zürchel	3
Großbahren	3	Oschätzchen	4		
Großer Horst	3	Ossak	3		

### 10.2.3.1 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Zum Stichtag 01.01.2023 wurden die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Vergleich zum Vorjahr in 12 von 14 BRW-Zonen verändert (6 BRW höher um 0,04 – 0,04 €/m, 6 BRW niedriger um 0,01 – 0,05 €/m<sup>2</sup>).

Die **Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen** sind ebenfalls auf der digitalen Bodenrichtwertkarte einzusehen und abzurufen. Hier sind flächendeckend für den gesamten Landkreis insgesamt 14 Bodenrichtwerte (jeweils 7 für Ackerland und Grünland) in €/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Eine direkte Abhängigkeit der Kaufpreise von den jeweils vorherrschenden Acker- bzw. Grünlandzahlen ist in den meisten Bodenrichtwertzonen nicht erkennbar. Hinsichtlich der Bodenwertzahlen sind daher die in dem jeweiligen Gebiet überwiegend vorherrschenden Bodenwertzahlen als Spanne angegeben.

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

<b>BRW in €/m<sup>2</sup></b>	1,88	1,52	1,18	<b>0,88</b>	0,62	0,38
<b>Ackerzahl</b>	80	70	60	<b>50</b>	40	30

### 10.2.3.2 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

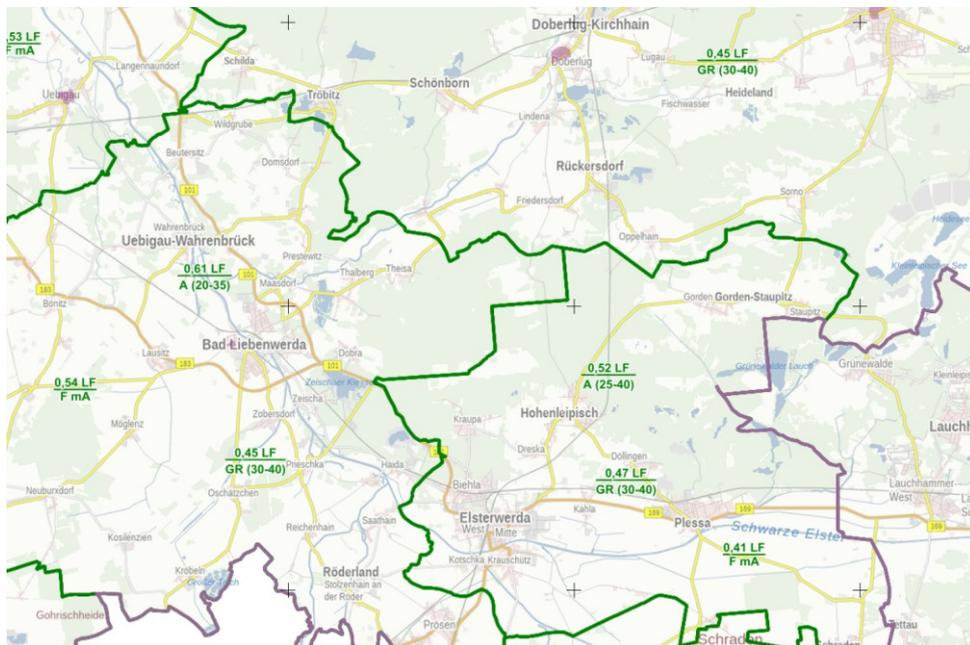
Für **forstwirtschaftlich genutzte Flächen** wurden zum Stichtag 01.01.2023 flächendeckend insgesamt 7 Bodenrichtwerte in €/m<sup>2</sup> herausgegeben.

Im Vergleich zum Vorjahr wurden fünf von sieben Bodenrichtwertzonen die Bodenrichtwerte verändert (4 BRW höher um 0,01 – 0,09 €/m<sup>2</sup>; 1 BRW niedriger um 0,10 €/m<sup>2</sup>).

Diese Bodenrichtwerte sind ebenfalls in der digitalen Bodenrichtwertkarte ersichtlich.

### 10.2.3.3 Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2023

Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte; unmaßstäblich  
Raum Bad Liebenwerda, Elsterwerda/Plessa



## 10.3 Besondere Bodenrichtwerte

### 10.3.1 Bodenrichtwerte im Anfangs- und Endwertniveau in Sanierungsgebieten

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

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

Somit wurde bisher 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.

Im Zuge der Vorbereitung der Grundsteuerreform wurden zum Stichtag 01.01.2022 flächendeckend Bodenrichtwerte erforderlich. Somit wurden alle Bodenrichtwerte in den bestehenden Sanierungsgebieten auf den Stichtag 01.01.2022 fortgeschrieben. Zum 01.01.2023 erfolgte eine weitere Fortschreibung.

In Abstimmung mit den jeweiligen Städten und Sanierungsträgern wurden die Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten im **Anfangswertniveau** in

- |                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| „Altstadt Herzberg (Elster)“ | in Herzberg (Elster)  |
| „Doberlug-Hauptstraße“       | in Doberlug-Kirchhain |
| „Kirchhain-Markt“            | in Doberlug-Kirchhain |

und im **Endwertniveau** in

- |                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| „Innenstadt Finsterwalde“ | in Finsterwalde    |
| „Altstadt Uebigau“        | in Uebigau         |
| „Stadtwinkel“             | in Bad Liebenwerda |

fortgeschrieben und in die digitale Bodenrichtwertkarte eingetragen.

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

**San**

## **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.

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

*(keine Veränderung zum MB 2021)*

### 11.1.2 Nutzungsentgelte für Kleingärten und Hausgärten

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

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

(keine Veränderung zum MB 2021)

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 keine ausreichende Anzahl von Daten detailliert vorliegen, aus denen eine allgemeine Ortsüblichkeit abgeleitet werden kann.

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

### 11.2.1 Wohnraummieten

Lage (Städte)		Gebäudeart	Ausstattung	Bandbreite der Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> Wfl.	
				Bestandsmiete	Neuvermietungen 2019/22
Herzberg (Elster)	Altstadt, Zentrum	EFH	saniert	5,90 – 7,00	
		MFH; WGH	saniert	4,20 – 6,00	4,50 – 7,30
	Altstadt, Randlage	MFH; WGH	saniert	3,50 – 7,00	5,20 – 6,50
	Stadtgebiet	MFH (Plattenbauten)	saniert	4,00 – 6,00	4,50 – 6,20
		MFH	teilsaniert	3,00 – 4,60	
		Neubau nach 1995	5,10 – 5,90	5,30 – 6,30	
Finsterwalde	Altstadt, Zentrum	WGH	saniert	4,40 – 6,50	5,80 – 6,90
	Stadtgebiet	WGH	teilsaniert/saniert	3,00 – 5,10	
		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; WGH	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	Altstadt	WGH; MFH	saniert	4,60 – 6,20	
	Stadtgebiet	RH	saniert	4,00 – 6,00	6,00 – 7,00
		MFH (Plattenbauten)	saniert	3,40 – 6,25	4,20 – 6,50
Falkenberg (Elster)	Altstadt, Zentrum	MFH; WGH	saniert	4,00 – 6,00	
		MFH (Plattenbauten)	saniert	3,85 – 5,70	5,00 – 5,70
	Altstadt, Randlage	MFH; WGH	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	WGH	saniert	4,00 – 6,80	∅ 5,00
	Stadtgebiet	MFH; WGH	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
Schönwalde	Stadtgebiet	MFH	saniert	3,50 – 4,80	4,80 – 5,50
Sonnwalde	Stadtgebiet	MFH	saniert	4,00 – 5,20	4,10 – 6,50
Uebigau	Altstadt	MFH; WGH	saniert	3,85 – 5,70	4,60 – 5,60
	Altstadt, Randlage	MFH; WGH	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 – 4,90	

Lage (Dorfgebiete)		Gebäudeart	Ausstattung	Bandbreite der Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> Wfl.	
				Bestandsmiete	Neuvermietungen 2019/21
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 – 6,00
		MFH (Plattenbauten)	saniert	3,40 – 4,90	4,20 – 5,55
Amt Kleine Elster	Dorfgebiete	MFH, Altbau	saniert	3,70 – 5,50	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 – 5,00	
		MFH	teilsaniert	2,20 – 4,60	
Amt Plessa	Dorfgebiete	MFH	saniert	4,30 – 5,20	
Röderland	Dorfgebiete	MFH	teilsaniert	3,35 – 4,55	
Sonstige Dorfgebiete		MFH	teilsaniert/saniert	3,10 – 4,85	

WGH – Wohn- und Geschäftshäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser, EFH – Einfamilienhäuser, RH - Reihenhäuser

### Mietspiegel:

**Im Landkreis Elbe-Elster existiert gegenwärtig kein gültiger Mietspiegel.**

### 11.2.2 Gewerbemieten

Lage	Bandbreite der Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>			
	Ladenflächen	Büro-/Praxisräume	Werkstätten/Lager	Gastronomie
Herzberg (Elster)	4,50 – 9,00	5,00 – 11,00		4,50
Finsterwalde	5,00 – 15,00	5,00 – 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 – 6,50		
Doberlug-Kirchhain	4,00 – 5,00	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 im Landkreis Elbe-Elster sind im „Gewerbemietenservice Südbrandenburg 2020/21“ zu finden, welche durch die Industrie- und Handelskammer Cottbus herausgegeben wurde ([www.cottbus.ihk.de](http://www.cottbus.ihk.de)).

### 11.2.3 Garagen- und Stellplatzmieten

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

Lage	Bandbreite der Nettokaltmiete in €/Stellplatz	
	Garagen	Stellplätze
Herzberg (Elster)	20,00 – 40,00	10,00
Finsterwalde	22,00 – 30,00	10,00 – 15,00
Bad Liebenwerda	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 Landwirtschaftsamts **neu** angezeigten Landpachtverträge aus dem Jahr **2022** mit einer Flächengröße von insgesamt rd. 1 350 ha.

Im Vergleich zum Vorjahr ist ersichtlich, dass sowohl die neu abgeschlossenen Pachtpreise für Ackerland als auch für Grünland zurückgegangen sind. Ursachen hierfür sind einerseits, dass überwiegend Kleinverpächter Neuverträge abgeschlossen haben und höherpreisige Verträge kaum zustande kamen (z. B. von der BVVG). Andererseits haben Pächter wegen der schlechten Ernten in den letzten beiden Jahren keine höherpreisigen Pachtverträge vereinbart.

Nutzungsart	gesamte Pachtfläche in ha				Ø Pachtpreis in €/ha (Neuverpachtungen)			
	2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022
Ackerland	1 415	677	486	<b>1 068</b>	109,00	197,00	178,00	<b>141,00</b>
Grünland	518	282	209	<b>276</b>	101,00	160,00	140,00	<b>131,00</b>
Wasserflächen	0,6	3,0	4,5	<b>7,8</b>	57,00	194,00	129,00	<b>175,00</b>

Die Landwirtschaftsbetriebe ermitteln die Pachtpreise überwiegend nach Bodenpunkten.

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

Nutzungsart	Bandbreite der Pachtpreise	Mittelwert
	in €/Bodenpunkt u. ha	
Ackerland	2,50 – 6,00	3,50
Grünland	2,00 – 4,00	2,50

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
stellvertretende Vorsitzende:	Dipl.-Ing. Thomas Schunk, SGL Katasterführung, Vors. des GAA im Landkreis Nordsachsen Dipl.-Ing. Ernst Werner, Kreisobervermessungsrat, Abteilungsleiter Vermessung im Kataster- und Vermessungsamt
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 %
- ⇒ gleichbleibend
- ↘ 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 7 01558 Großenhain	03521/725-2191	<a href="mailto:gutachterausschuss@kreis-meissen.de">gutachterausschuss@kreis-meissen.de</a>
Nordsachsen (Geschäftsbereiche bisherige Landkreise Delitzsch sowie Torgau-Oschatz)	Dr.-Belian-Straße 5 04838 Eilenburg	03421/7583425	<a href="mailto:gutachterausschuss@lra-nordsachsen.de">gutachterausschuss@lra-nordsachsen.de</a>
Regionalbereich Anhalt/ Dessau-Roßlau	Elisabethstraße 15 06847 Dessau-Roßlau	0340/6503-1258	<a href="mailto:gaa.dessau-rosslau.lvermgeo@sachsen-anhalt.de">gaa.dessau-rosslau.lvermgeo@sachsen-anhalt.de</a>

**Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg**

<b>GAA für Grundstückswerte Landkreis / kreisfreie Stadt</b>	<b>Sitz der Geschäftsstelle</b>	<b>Postanschrift</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(0 33 34) 2 14 19 46	(0 33 34) 2 14 29 46
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	(0 35 46) 20 27 58	(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 13 52 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	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	(0 33 01) 601 55 81	(0 33 01) 601 80 510
Oder-Spree und Stadt Frankfurt(O)	Spreeinsel 1, Haus L 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 86 211	(03 39 1) 68 86 209
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Straße 18 A 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Belzig	(0 33 28) 31 83 11	(0 33 28) 31 83 15
Prignitz	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	(0 38 76) 71 37 91	(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 22 47	(03 55) 49 91 21 11
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71) 6 08 42 99	(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	Landeshauptstadt Potsdam Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	Landeshauptstadt Potsdam Friedrich-Ebert-Straße 79/81 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)	c/o LGB Heinrich-Mann-Allee 104 B 14473 Potsdam	(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