



# Grundstücksmarktbericht 2024

## 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 / 46-2733, -2706 <b>Fax:</b> 03535 / 46-2730 <b>E-Mail:</b> <a href="mailto:gutachterausschuss@lkee.de">gutachterausschuss@lkee.de</a> <b>Internet:</b> <a href="https://gutachterausschuss.brandenburg.de">https://gutachterausschuss.brandenburg.de</a>
<b>Berichtszeitraum</b>	01.01.2024-31.12.2024
<b>Datenerhebung</b>	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2024 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2023 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
<b>Datum der Veröffentlichung</b>	22. Mai 2025
<b>Bezug</b>	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse <a href="https://gutachterausschuss.brandenburg.de">https://gutachterausschuss.brandenburg.de</a> und im Internetshop GEOBROKER <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>1</sup>
<b>Titelbild</b>	Besucherbergwerk F60 und Bergheider See, Lichterfeld-Schacksdorf Urheber: Laurin Steinert (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://gutachterausschuss.brandenburg.de">https://gutachterausschuss.brandenburg.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="https://gutachterausschuss.brandenburg.de">https://gutachterausschuss.brandenburg.de</a>  Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

---

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

## Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
1.0	22.05.2025		Erstveröffentlichung

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Der Grundstücksmarkt 2024 in Kürze .....	7
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts .....	9
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....	10
4. Übersicht über die Umsätze.....	15
4.1 Vertragsvorgänge.....	15
4.2 Geldumsatz .....	17
4.3 Flächenumsatz .....	19
4.4 Marktteilnehmer .....	20
4.5 Zwangsversteigerungen .....	21
5. Bauland.....	23
5.1 Allgemeines.....	23
5.1.1 Umsatzzahlen .....	23
5.1.2 Durchschnittliche Grundstücksgrößen .....	24
5.2 Bauland für individuellen Wohnungsbau / EFH- u. ZFH- Grundstücke.....	24
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung .....	24
5.2.2 Bodenpreisindexreihen.....	27
5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke.....	28
5.4 Bauland für Gewerbe .....	28
5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung .....	28
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland .....	29
5.6 Sonstiges Bauland .....	30
5.7 Erbbaurechte.....	30
5.8 Sonderauswertungen.....	31
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....	32
6.1 Allgemeines.....	32
6.2 Landwirtschaftliche Flächen .....	34
6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung .....	34
6.2.2 Bodenpreisindexreihen.....	35
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen .....	37
6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung .....	37
6.3.2 Bodenpreisindexreihen.....	38
7. Sonstige unbebaute Flächen .....	40
7.1 Gemeinbedarfsflächen.....	40
7.2 Gartenland .....	41
7.2.1 Hausgärten und Kleingärten innerhalb und am Rand der bebauten Ortslagen .....	42
7.2.2 Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten im Außenbereich.....	42
7.3 Abbauland .....	43
7.4 Wasserflächen.....	44
7.5 Erneuerbare Energien .....	44
7.5.1 Flächen für Windenergieanlagen.....	44
7.5.2 Flächen für Solar- bzw. Photovoltaikanlagen .....	45
7.6 Unland/Ödland.....	46

8.	Bebaute Grundstücke.....	47
8.1	Allgemeines.....	47
8.2.	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	48
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	48
8.2.2	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	52
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften .....	54
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	54
8.3.2	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften .....	56
8.4	Mehrfamilienhäuser .....	59
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	59
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser.....	61
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	61
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	62
8.6.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	62
8.7	Sonstige bebaute Objekte.....	62
8.7.1	Bauernhäuser, Drei- und Vierseithöfe .....	62
8.7.2	Wochenendhäuser und Bungalows .....	63
8.7.3	Wohngebäude im Außenbereich .....	65
8.8	Liegenschaftszinssätze .....	65
9.	Wohnungs- und Teileigentum.....	67
9.1	Allgemeines.....	67
9.2	Wohnungseigentum.....	67
9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	67
9.3	Teileigentum .....	71
10.	Bodenrichtwerte .....	72
10.1	Allgemeine Informationen .....	72
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte .....	74
10.2.1	Bodenrichtwerte für Bauland .....	74
10.2.2	Bodenrichtwerte für Bauflächen im Außenbereich.....	74
10.2.3	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen .....	75
10.3	Besondere Bodenrichtwerte.....	78
10.3.1	Bodenrichtwerte im Anfangs- und Endwertniveau in Sanierungsgebieten.....	78
11.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten .....	80
11.1	Nutzungsentgelte.....	80
11.2	Mieten.....	80
11.2.1	Wohnraummieten .....	81
11.2.2	Gewerbemieten .....	81
11.2.3	Garagen- und Stellplatzmieten .....	82
11.3	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen .....	82
12.	Örtliche Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss .....	84
12.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse .....	85
12.2	Aufgaben der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse .....	85
12.3	Der Gutachterausschuss im Landkreis Elbe-Elster.....	86
Anlage 1.....		87
Anlage 2.....		89
Anlage 3.....		90



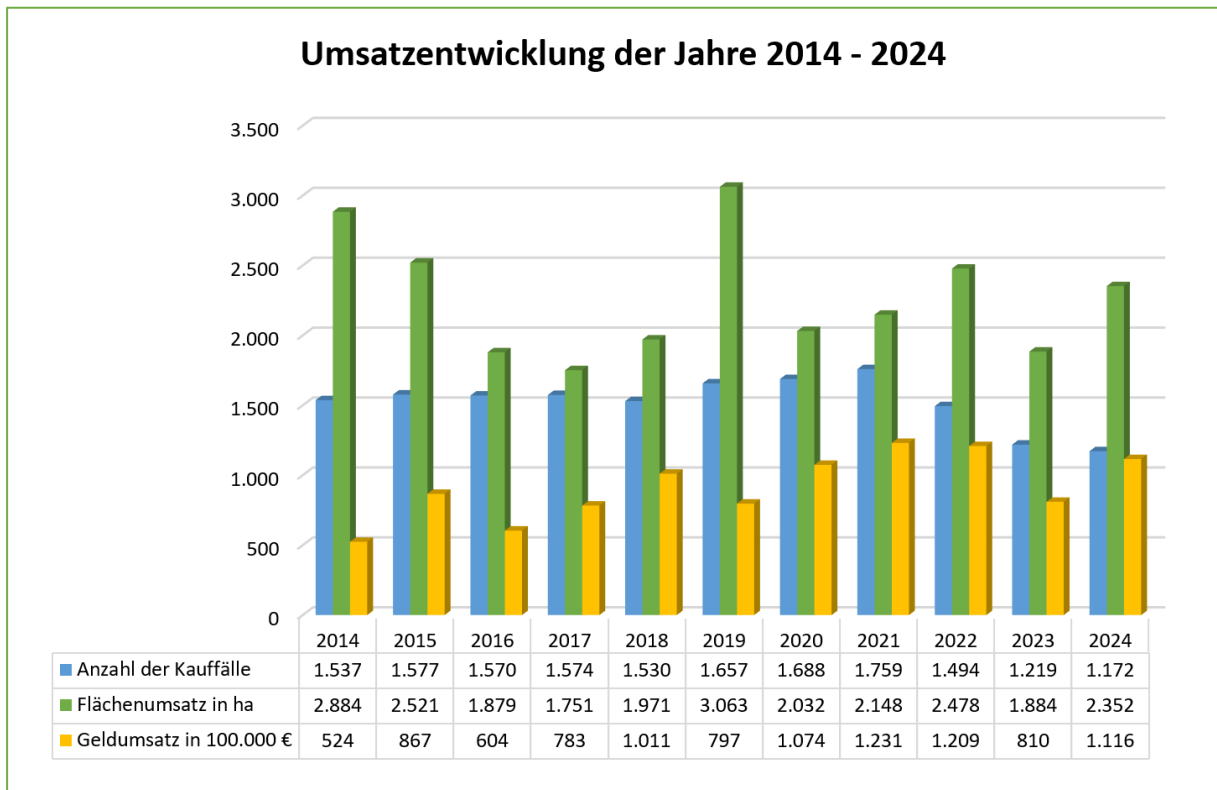
## 1. Der Grundstücksmarkt 2024 in Kürze

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. Dabei verdeutlichen die prozentualen Angaben die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr.

	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
<b>Grundstücksverkehr insgesamt</b>			
Registrierte Verträge insgesamt	1.172 -4%	111,6 38%	2.352,4 25%
<b>Unbebaute Bauflächen</b>			
Wohnungsbau (individuell + MFH)	130 -21%	2,3 -55%	11,1 -36%
geschäftl./gewerbl. Nutzung	11 22%	1,1 -15%	17,3 0%
sonstige Nutzung	6 -68%	0,3 -50%	0,3 -88%
<b>Bebaute Grundstücke</b>			
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	292 11%	35,0 16%	96,2 92%
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	44 -23%	4,3 -14%	3,5 -15%
Wochenendhäuser	18 -22%	0,9 -31%	1,3 8%
Mehrfamilienhäuser	20 11%	3,1 -14%	6,5 117%
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	23 -23%	28,9 285%	11,6 176%
Bauernhäuser, Hofstellen	34 21%	4,3 39%	32,9 194%
Sonstige Gebäude	56 -3%	8,2 6%	85,7 65%
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>			
	33 50%	2,4 33%	
<b>Land- und forstwirtschaftliche Flächen</b>			
	366 -6%	17,3 38%	1941,4 42%
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>			
	49 -4%	0,1 0%	6,7 49%
<b>Sonstige Flächen</b>			
	90 3%	3,5 94%	138,0 -60%

Im Berichtsjahr 2024 ist im Landkreis Elbe-Elster die Anzahl der Kaufverträge nahezu unverändert und lediglich ein leichter Rückgang um 4 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Demgegenüber steht ein Anstieg des Geldumsatzes um 38 % sowie eine Steigerung des Flächenumsatzes um 25 %.

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



## **2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts**

Der vorliegende Bericht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2024 (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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl 2023 I Nr. 394). Hierin ist die Bildung der Gutachterausschüsse und deren Aufgaben verankert (§§ 192-199).

Durch die Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) vom 12.05.2010 (GVBl. II Nr. 27/10) zuletzt geändert durch Verordnung vom 07.05.2024 (GVBl. II/24, Nr. 30) werden die entsprechenden Aufgaben, so wie sie sich aus dem Baugesetzbuch ergeben, konkretisiert.

Hiernach sollen die Gutachterausschüsse Informationen zum 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.

In diesem Zusammenhang ist auch die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) zu nennen. Entsprechend dieser Rechtsverordnung findet die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten statt.

### 3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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. 1.900 km<sup>2</sup> etwa 100.000 Einwohner [Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Afs BB), Stand: Nov. 2024].

#### Verwaltungsaufbau

Aus Sicht der Verwaltung besteht der Landkreis Elbe-Elster zum einen aus 33 Gemeinden, organisiert in 10 Städten und einer amtsfreien Gemeinde (orange dargestellt). Zum anderen haben sich 22 Gemeinden in 5 Ämtern zusammengeschlossen (gelb dargestellt).

Am 01.01.2020 fusionierten die vier Städte Bad Liebenwerda, Falkenberg/Elster, Mühlberg/Elbe und Uebigau-Wahrenbrück zur ersten Verbandsgemeinde des Landes Brandenburg: „Verbandsgemeinde Liebenwerda“. Die Kreisstadt des Landkreises Elbe-Elster ist Herzberg (Elster).

Aus Sicht des Liegenschaftskatasters ist der Landkreis in 184 Gemarkungen unterteilt.



Der Landkreis Elbe-Elster befindet sich entsprechend dem Landesentwicklungsplan „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ (LEP HR) vom 29.04.2019 im „weiteren Metropolenraum“ des Landes Brandenburg. Weiterhin werden in diesem die Städte Finsterwalde und Herzberg (Elster) jeweils als „Mittelzentrum“ dargestellt. Die Städte Bad Liebenwerda und Elsterwerda bilden ein „Mittelzentrum in Funktionsteilung“.

### **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-Verbindung und die Strecke Berlin-Dresden als Nord-Süd-Anbindung. 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 2024 wurden im Landkreis Elbe-Elster 67 Baugenehmigungen für Eigenheime (2023 - 124) erteilt, hiervon 38 Bauanträge zum Neubau von Einfamilienhäusern und 29 Anträge für einen Umbau eines bestehenden Eigenheims.

Für Neubauten von Mehrfamilienhäusern lagen 4 Bauanträge vor (2023 - 5).

Zudem wurden 27 Bauanträge für Neubauten gewerblicher Vorhaben (2023 - 18) gestellt [Quelle: Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz im LK EE].

Die Bautätigkeit ist somit in dem Bereich Wohnungsbau (Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser) gegenüber dem Vorjahr abermals rückläufig. Gewerbliche Vorhaben konnten mit 27 Bauanträgen gegenüber 2023 einen Zuwachs verzeichnen, können jedoch nicht an 2022 mit 98 Anträgen anknüpfen.

### **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 Sänger- 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

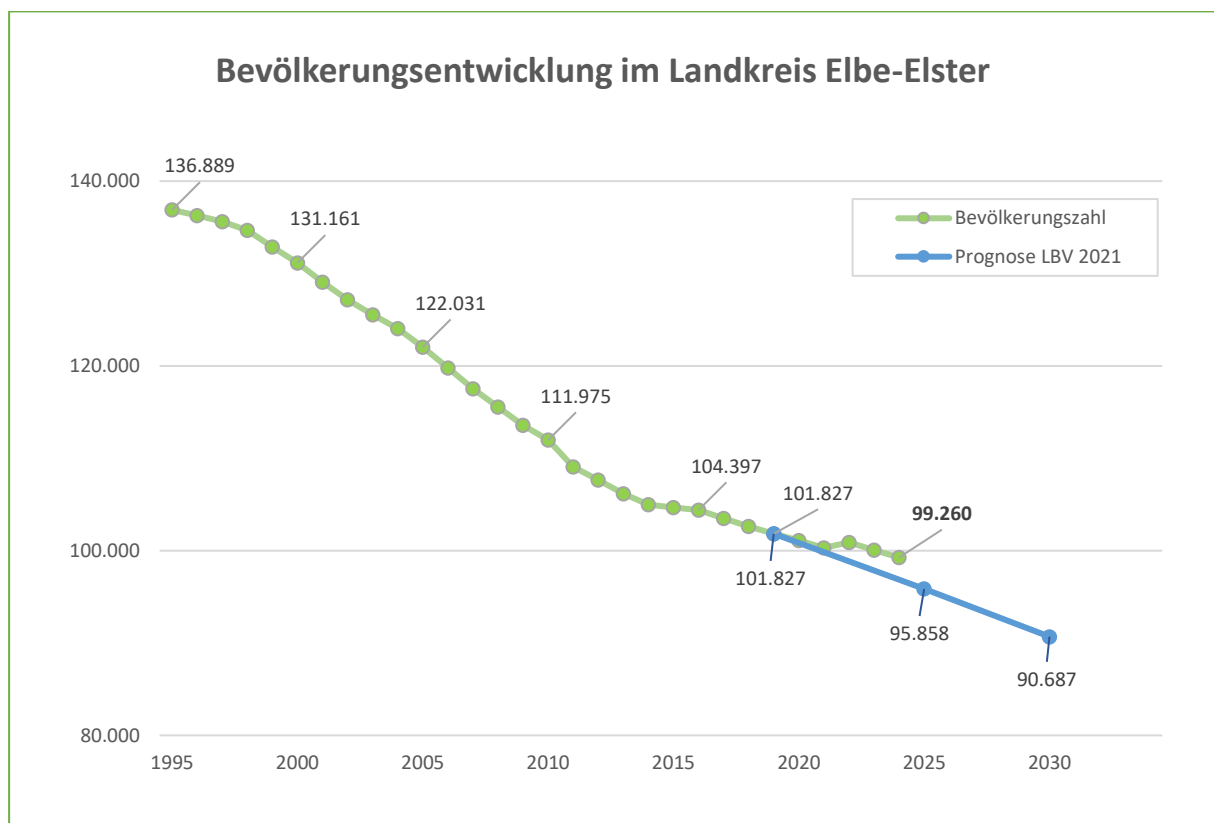
kulturtouristischer Netzwerke Teil eines europäischen Reit-, Rad- und Wanderweges werden [Quelle: Kreisanzeiger für den Landkreis Elbe-Elster, 13.04.2022].

Weitere touristische Anziehungspunkte sind zum Beispiel 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 wider. Städte mit historischem Stadtkern bieten interessante Stadtrundgänge. In vielen Gemeinden gibt es neben Kirchen auch das eine oder andere Schloss zu besichtigen. Diese historischen Gebäude bilden in den Sommermonaten die Kulisse für Konzerte aller Art. Aber auch ehemalige Gutshöfe, Naturbühnen und Industrieobjekte bilden einen eindrucksvollen Rahmen für Feste, Ausstellungen und Kabarett.

### Einwohner und Bevölkerungsentwicklung

Durch den demografischen Wandel bestehen bei der Bevölkerungsprognose anhaltend negative Entwicklungen. Für den Landkreis Elbe-Elster wird bis in das Jahr 2030 hinein ein Bevölkerungsrückgang auf etwa 90.600 Einwohner prognostiziert [Quelle: „Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030“, Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) 2021].

Die Prognose aus dem Jahr 2021 hat gegenüber einer vorherigen Schätzung des LBV aus dem Jahre 2017 kaum eine Veränderung erfahren. Die jüngere Schätzung für das Jahr 2030 ist lediglich um 86 Personen erhöht und prognostiziert eine Bevölkerungszahl von insgesamt 90.687 Personen. Eines haben beide Prognosen jedoch gemeinsam, sie bilden den unerwarteten Bevölkerungszuwachs in 2022 nicht ab (siehe Diagramm).



### Einwohner, Flächen und Anzahl der Kaufverträge nach Regionen

Auf der Grundlage des statistischen Berichts „Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstand“ vom November 2024 können Veränderungen der Einwohnerzahl sowie die Anzahl der Grundstückskaufverträge auf Ebene der Gemeinden gegenübergestellt werden [Quelle: „Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstand im Land Brandenburg November 2024“, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) 2024].

Gebietskörperschaft	Bevölkerung 30.10.2024	Veränd. Bev. [%]	Fläche [km <sup>2</sup> ]	Einwohner [je km <sup>2</sup> ]	Anzahl Kaufverträge 2024	Veränd. Verträge [%]
Verbandsgemeinde Liebenwerda	23.813	-1,1	444	54	293	-4,6
davon: Bad Liebenwerda	9.178	-1,0	138	67	102	- 13,6
davon: Falkenberg (Elster)	6.166	-0,9	82	75	44	- 42,9
davon: Mühlberg/Elbe	3.421	-1,5	89	38	72	+ 53,2
davon: Uebigau-Wahrenbrück	5.048	-1,4	135	37	75	+ 15,4
Stadt Doberlug-Kirchhain	8.577	+ 0,9	149	58	89	+ 3,5
Stadt Elsterwerda	7.789	-0,8	41	190	52	-7,1
Stadt Finsterwalde	15.677	-1,5	77	204	111	± 0,0
Stadt Herzberg (Elster)	8.704	+ 0,2	148	59	89	± 0,0
Stadt Schönewalde	2.950	-0,9	155	19	67	± 0,0
Stadt Sonnewalde	3.132	-2,0	119	26	37	-15,9
Gemeinde Röderland	3.649	-1,6	46	79	48	+ 14,3
Amt Elsterland	4.347	-0,5	114	38	68	-1,4
Amt Kleine Elster	5.300	-0,8	180	29	79	-21,8
Amt Plessa	5.826	-1,6	132	44	84	-15,2
Amt Schlieben	5.190	+ 0,2	209	25	115	+ 9,5
Amt Schradenland	4.306	-0,4	75	57	40	-7,0
<b>Landkreis gesamt</b>	<b>99.260</b>	<b>-0,8</b>	<b>1.889</b>	<b>53</b>	<b>1.172</b>	<b>-3,9</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.

Neben den aktuellen Zahlen des Jahres 2024 wurden die Daten des Jahres 2023 in diesem Dokument aktualisiert, so dass die Zahlenangaben nicht immer mit den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2023 korrespondieren.

### 4.1 Vertragsvorgänge

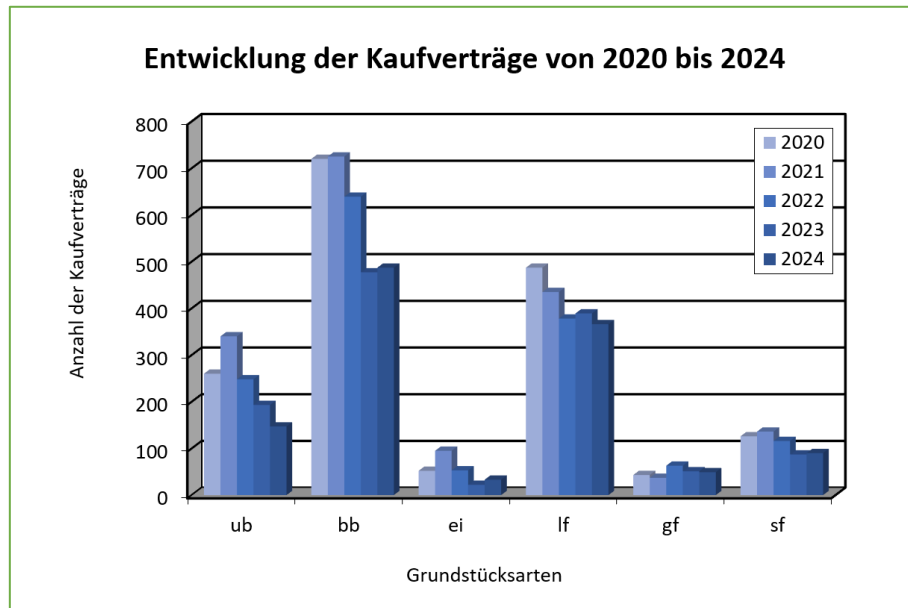
Im Berichtsjahr 2024 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

#### 1.172 Kaufverträge

ausgewertet. Gegenüber dem Jahr 2023 ist das ein geringfügiger Rückgang um etwa 4 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten ist in folgender Tabelle ersichtlich.

Grundstücksart		Anzahl 2023	Anteil 2023 [%]	Anzahl 2024	Anteil 2024 [%]	Veränderung zum Vorjahr [%]
Unbebaute Bauflächen	ub	193	15,8	<b>147</b>	<b>12,5</b>	-23,8
Bebaute Grundstücke	bb	477	39,1	<b>487</b>	<b>41,6</b>	+2,1
Eigentumswohnungen	ei	22	1,8	<b>33</b>	<b>2,8</b>	+50,0
Land- und Forst- wirtschaftliche Flächen	lf	389	31,9	<b>366</b>	<b>31,2</b>	-5,9
Gemeinbedarfsflächen	gf	51	4,2	<b>49</b>	<b>4,2</b>	-3,9
Sonstige Flächen	sf	87	7,1	<b>90</b>	<b>7,7</b>	+3,4
<b>Summe</b>		<b>1219</b>	<b>100</b>	<b>1172</b>	<b>100,0</b>	<b>-3,9</b>

Die Gesamtzahl der Erwerbsvorgänge ist im Vergleich zum Vorjahr abermals zurückgegangen. Es wurden 47 Kauffälle weniger registriert als im Vorjahr, ein Minus von rd. 4 %.

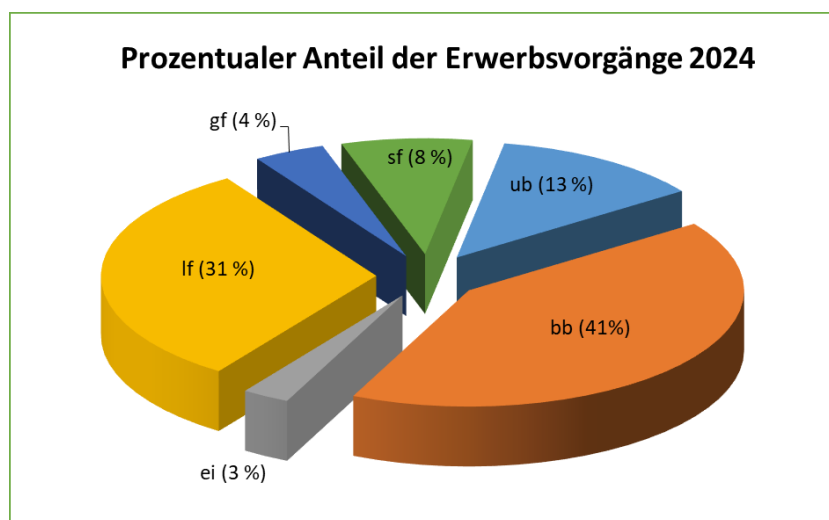


Hinsichtlich der Anzahl der registrierten Kauffälle ist bei einigen Teilmärkten eine Stagnation zu verzeichnen. So ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge bei sonstigen Flächen und Flächen des Gemeinbedarfs nahezu identisch zum Vorjahr.

Eigentumswohnungen und bebaute Grundstücke können gegenüber dem Vorjahr stabilisieren und jeweils einen geringen Zuwachs von etwa 10 Verkäufen vorweisen, dennoch bleiben die Zahlen weit hinter den Werten von 2020 bis 2022 zurück. Weiterhin bleibt der Markt für Eigentumswohnungen im Landkreis Elbe-Elster mit seinen 33 Kaufverträgen ohne größere Bedeutung.

Die unbebauten Bauflächen hingegen weisen mit nur 147 Erwerbsvorgängen ein Allzeittief auf und bleiben somit unter der bisherigen Negativ-Marke von 162 Verkäufen aus dem Jahre 2013.

Die Erwerbsvorgänge land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen verzeichnen für das Jahr 2024 zwar einen Rückgang um 6 %, sind seit 2022 jedoch auf einem beständigen Niveau.



## 4.2 Geldumsatz

Im Berichtsjahr 2024 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtgeldumsatz von

**111,6 Mio. €**

registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein erheblicher Anstieg um etwa 40 %. Dabei verhalten sich die einzelnen Teilmärkte keineswegs homogen. Während sich der Geldumsatz bei den unbebauten Bauflächen nahezu halbiert hat und bei den Gemeinbedarfsflächen stagniert, können die übrigen Grundstücksarten beim monetären Umsatz zulegen.

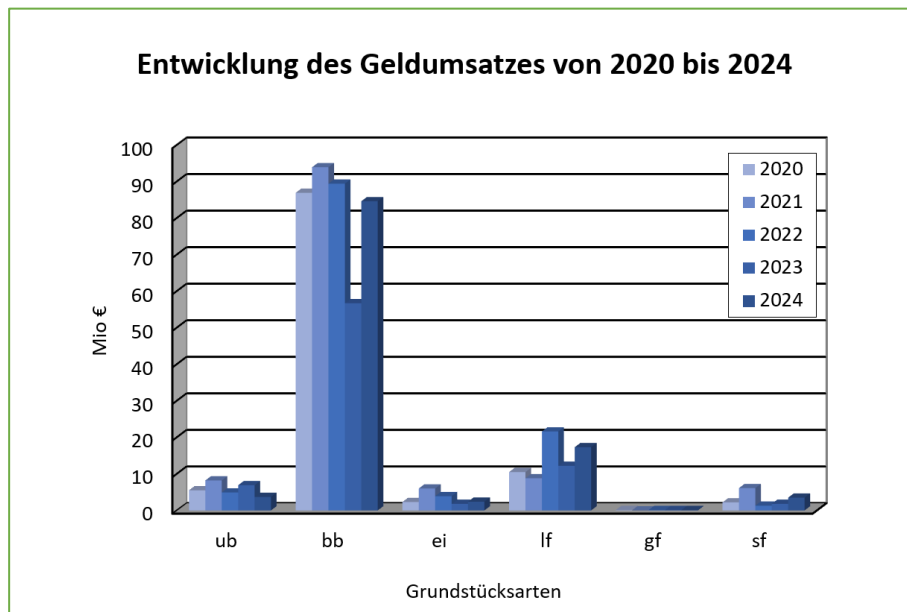
Die bebauten Grundstücke verzeichnen einen Zuwachs um ca. 50 % gegenüber dem Vorjahr, was in absoluten Zahlen eine Steigerung von ca. 28 Mio. € bedeutet. Somit stellen die bebauten Grundstücke auch den weit überwiegenden Teil am Gesamtzuwachs aller Grundstücksarten von 32,1 Mio. gegenüber 2023.

Dennoch können auch die Eigentumswohnungen, land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie sonstigen Flächen einen stark erhöhten Geldumsatz, im Bereich von ca. 33 % bis etwa 95 %, verbuchen.

Die Verteilung des Geldumsatzes auf die einzelnen Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr ist in folgender Tabelle ersichtlich.

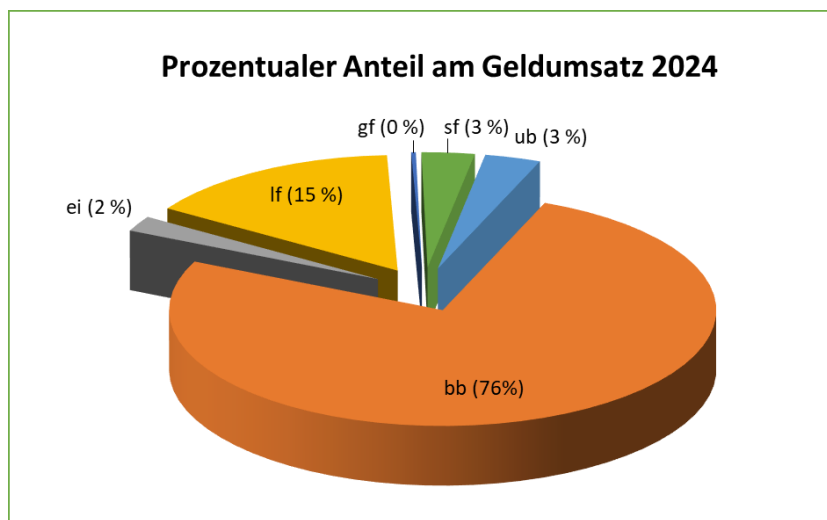
Grundstücksart		Geld- Umsatz 2023	Anteil 2023	Geld- Umsatz 2024	Anteil 2024	Veränderung zum Vorjahr
		[Mio €]	[%]	[Mio €]	[%]	[%]
Unbebaute Bauflächen	ub	6,9	8,7	<b>3,7</b>	<b>3,3</b>	-46,4
Bebaute Grundstücke	bb	56,7	71,3	<b>84,6</b>	<b>75,8</b>	49,2
Eigentumswohnungen	ei	1,8	2,3	<b>2,4</b>	<b>2,2</b>	33,3
Land- und Forst- wirtschaftliche Flächen	lf	12,2	15,3	<b>17,3</b>	<b>15,5</b>	41,8
Gemeinbedarfsflächen	gf	0,1	0,1	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	0,0
Sonstige Flächen	sf	1,8	2,3	<b>3,5</b>	<b>3,1</b>	94,4
<b>Summe</b>		<b>79,5</b>	<b>100</b>	<b>111,6</b>	<b>100</b>	<b>40,4</b>

Der Gesamtumsatz wird maßgeblich vom Teilmarkt der bebauten Grundstücke beeinflusst. Durch die Zunahme des Umsatzes auf 84,6 Mio € geht der Teilmarkt bb mit über 75 % in den Gesamtumsatz ein.



Die herausstechende Veränderung gegenüber dem Vorjahr ist der enorme Wiederanstieg des Geldumsatzes der bebauten Grundstücke. So ist in etwa das Niveau der Jahre 2020 bis 2022 wieder erreicht.

Aber auch bei den übrigen Grundstückskarten liegt der Umsatz 2024 im 5-jährigen Vergleich auf einem ähnlichen Niveau. Während der Vergleich zu 2023 teils starke Differenzen aufzeigt, relativieren sich die Änderungen über einen längeren Zeitraum hinweg.



Der Zuwachs bzw. der Rückgang eines Teilmarktes am gesamten Geldumsatz beträgt gegenüber dem Vorjahr maximal 5 Prozent. Demnach sind die Veränderungen im Tortendiagramm nicht gravierend.

### 4.3 Flächenumsatz

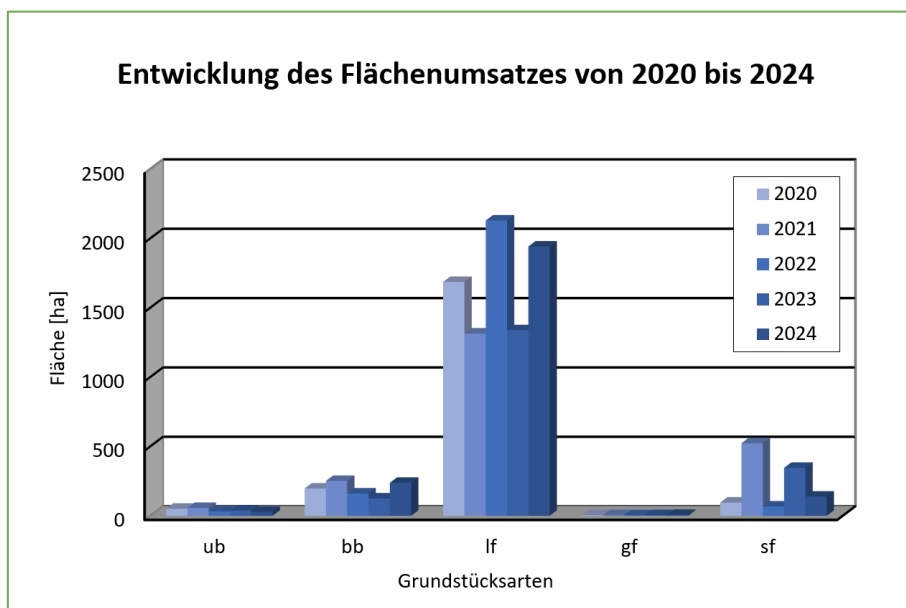
Im Berichtsjahr 2023 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtflächenumsatz von

**2.352,3 ha**

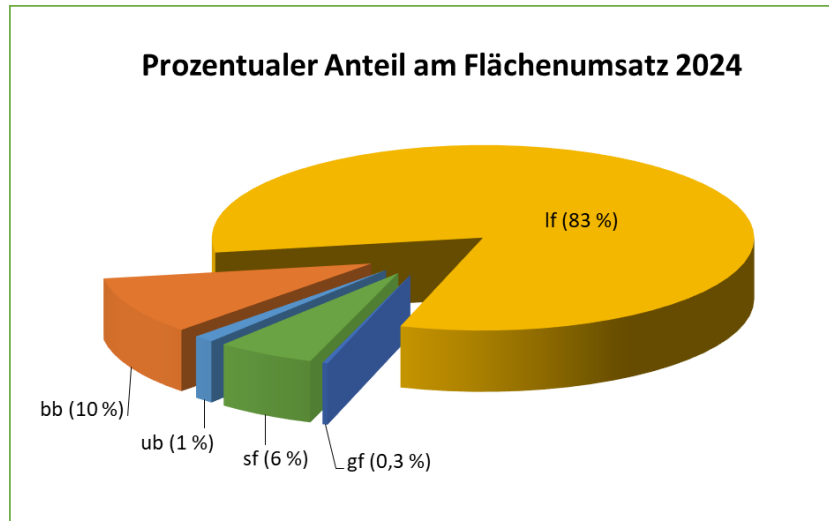
registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies eine Steigerung um etwa 27 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten im Vergleich zum Vorjahr ist in folgender Tabelle ersichtlich.

Grundstücksart		Flächen-Umsatz 2023	Anteil 2023	Flächen-Umsatz 2024	Anteil 2024	Veränderung zum Vorjahr
		[ha]	[%]	[ha]	[%]	[%]
Unbebaute Bauflächen	ub	36,5	1,6	28,7	1,2	-21,4
Bebaute Grundstücke	bb	124,6	5,3	237,5	10,1	90,6
Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	lf	1338	56,9	1941,4	82,5	45,1
Gemeinbedarfsflächen	gf	4,4	0,2	6,7	0,3	52,3
Sonstige Flächen	sf	345,7	14,7	138,0	5,9	-60,1
<b>Summe</b>		<b>1849,1</b>	<b>78,6</b>	<b>2352,3</b>	<b>100,0</b>	<b>27,2</b>

Der Flächenumsatz springt im Berichtsjahr um etwa 27 % zurück auf etwa 2.350 Hektar, ein Wert, der auch im Jahr 2022 mit ca. 2.390 ha Gesamtumsatz zu verzeichnen war. Die Steigerung um 503 ha gegenüber dem gesamten Flächenumsatz 2023 begründet sich durch den um 603 ha höheren Flächenumsatz bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen.



Der größte Anteil des Flächenumsatzes entfällt erwartungsgemäß auf die land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen, wobei sich ein Zuwachs von ca. 45 % auch maßgeblich auf den gesamten Flächenumsatz auswirkt. Der hohe Flächenanteil des Jahres 2022 mit 89 % konnte sich im Berichtsjahr 2023 mit ca. 83 % fast wieder erreicht werden.



Während bebaute und unbebaute Baugrundstücke zusammen nur etwa 10 % des Flächenumsatzes ausmachen, ist der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit 1.941 ha auf einem ähnlichen Niveau wie im Jahre 2022. Der Flächenumsatz der sonstigen Flächen mit 19 % im Vorjahr ist ebenfalls auf das Niveau von 2022 zurückgegangen und liegt nun bei ca. 6 Prozent.

Auf die Gemeinbedarfsflächen entfallen mit einer Fläche von 6,7 ha lediglich 0,3 % des gesamten Flächenumsatzes im Landkreis.

#### 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	68	123	61	10	18	14
bb	445	442	9	4	33	41
ei	32	24	0	1	1	8
lf	315	175	12	8	39	183
gf	40	0	2	48	7	1
sf	74	76	8	8	8	6
<b>Summe</b>	<b>974</b>	<b>840</b>	<b>92</b>	<b>79</b>	<b>106</b>	<b>253</b>

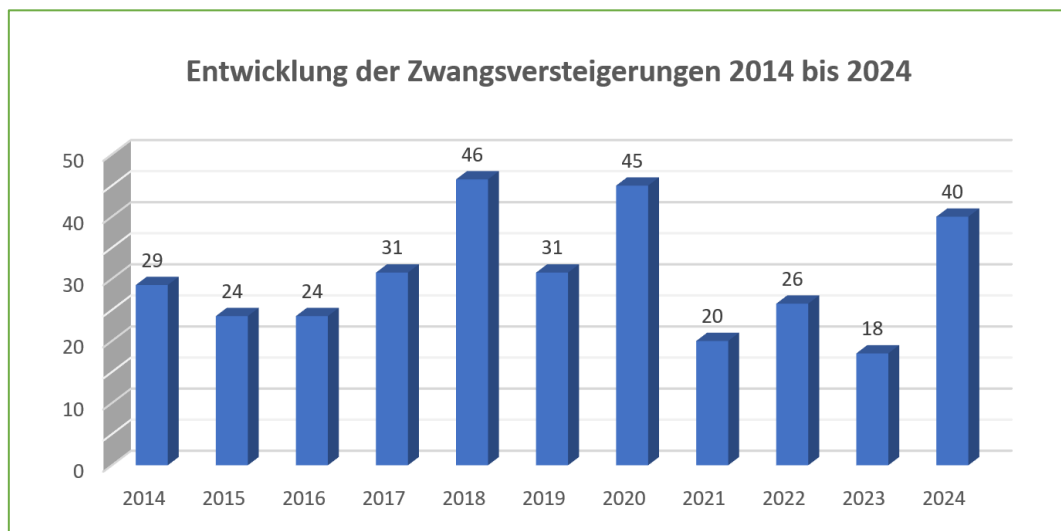
#### 4.5 Zwangsversteigerungen

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 2024 durch das Amtsgericht insgesamt 40 Gerichtsbeschlüsse über abgeschlossene Zwangsversteigerungen übersandt. Die Anzahl hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr leicht mehr als verdoppelt.

Während die Anzahl der Zwangsversteigerungen in den letzten 3 Jahren recht stabil auf einem unteren Niveau lagen, steigen die Veräußerungen per Zuschlag in 2024 nahezu auf eine ähnlich hohe Quote wie in den Jahren 2018 und 2020.



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 2022 bis 2024 aufgeführt.

Dabei ist zu beobachten, dass die extremen Abweichungen zwischen Zuschlagsbetrag und ermitteltem Verkehrswert der Jahre 2022 und 2023 nicht mehr zu verzeichnen sind. Im Mittel bewegen sich die Zuschläge bei etwa 86 bis 102 % des Verkehrswertes. Und auch die Spanne der Extremwerte fällt mit maximal 36 % bzw. 236 % weitaus geringer aus.

Jahr	Grundstücksart	Anzahl der Beschlüsse	Flächenumsatz	Geldumsatz	Verhältnis Zuschlagsbetrag zum ursprünglich ermittelten Verkehrswert
			[ha]	[T €]	(Durchschnitt, Spanne)
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			
	<b>Summe</b>	<b>26</b>	<b>42,3</b>	<b>1.766</b>	
2023	Unbebaute Grundstücke	0			
	Bebaute Grundstücke	14	7,1	785	<b>490 %</b> (15 % - 2.700 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	4	9,1	117	<b>183 %</b> (128 % - 265 %)
	Eigentumswohnungen	0			
	Sonstige Flächen	0			
	<b>Summe</b>	<b>18</b>	<b>16,2</b>	<b>902</b>	
2024	Unbebaute Grundstücke	1	k. A.	k. A.	
	Bebaute Grundstücke	25	7,6	1.100	<b>102 %</b> (36 % - 236 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	10	7,9	43	<b>86 %</b> (50 % - 168 %)
	Eigentumswohnungen	2		76	
	Sonstige Flächen	2	0,2	21	
	<b>Summe</b>	<b>40</b>	<b>15,7</b>	<b>1.240</b>	

## 5. Bauland

### 5.1 Allgemeines

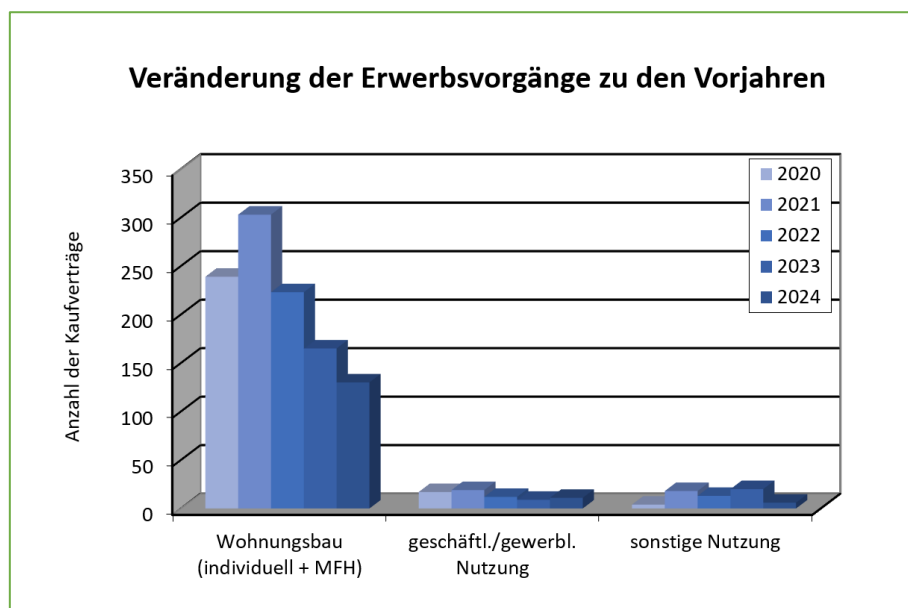
#### 5.1.1 Umsatzzahlen

Im Jahr 2024 wurden insgesamt 147 unbebaute Baugrundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von 28,7 ha und einem Geldumsatz von 3,7 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 Kaufverträge		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Wohnungsbau (individuell + MFH)	130	165	11,1	18,1	2,3	5,1
geschäftl./gewerbl. Nutzung	11	9	17,3	17,3	1,1	1,3
sonstige Nutzung	6	19	0,3	2,4	0,3	0,6
<b>Summe</b>	<b>147</b>	<b>193</b>	<b>28,7</b>	<b>37,8</b>	<b>3,7</b>	<b>7,0</b>

Die Anzahl der Kaufverträge fiel abermals um 23 %, wie auch bereits im Vorjahr. Zudem gingen auch Flächenumsatz um 24 % und Geldumsatz um 48 % zurück.

Im fünfjährigen Vergleich hat sich die Anzahl der Verkäufe seit 2021 bei den Flächen für den Wohnungsbau sogar auf ein Drittel verringert. Dieser extrem niedrige Wert spiegelt sich auch in der Anzahl der Bauanträge (67 Baugenehmigungen in 2024, siehe Gliederungspunkt 3 - Bautätigkeiten). Zudem sind auch Flächen- und Geldumsatz der weiteren Teilmärkte rückläufig.



Der Erwerb für den individuellen Wohnungsbau nimmt im Landkreis erwartungsgemäß wie auch in den vergangenen Jahren den höchsten Stellenwert ein, wenn auch nicht mehr derart dominierend. Die Nachfrage nach gewerblichen und geschäftlichen Grundstücken sowie Flächen für eine sonstige Nutzung halten in etwa das Niveau der letzten Jahre.

### 5.1.2 Durchschnittliche Grundstücksgrößen

Die Entwicklung der durchschnittlichen Grundstücksgrößen für baureife Grundstücke, unterteilt nach Grundstücksarten ist in nachfolgender Tabelle erkennbar. Während beim Wohnungsbau die durchschnittlichen Grundstücksgrößen nahezu unverändert bei 1.113 m<sup>2</sup> liegen, sind in den letzten beiden Jahren bei geschäftlicher bzw. gewerblicher Nutzung teils enorme Zuwächse zu verzeichnen.

Grundstücksart	durchschnittliche Grundstücksgrößen [m <sup>2</sup> ]				
	2020	2021	2022	2023	2024
Wohnungsbau (individuell + MFH)	1.151	1.064	1.091	1.122	<b>1.113</b>
geschäftl./gewerbl. Nutzung	2.910	3.560	7.618	22.705	<b>26.369</b>
sonstige Nutzung	2.278	500	406	367	<b>600</b>

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

### 5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2024 wurden 32 Kaufverträge über selbständige Wohnbaugrundstücke (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, ohne Zukäufe) abgeschlossen. Dies ist ein abermaliger Rückgang um 17 Kauffälle gegenüber dem Vorjahr, nachdem bereits in 2023 eine Reduzierung um 25 Kauffälle zu verzeichnen war.

Das Preisniveau bewegt sich in den Stadtlagen zwischen 15,50 €/m<sup>2</sup> und 76,00 €/m<sup>2</sup>, in den ländlichen Gebieten zwischen 8,00 €/m<sup>2</sup> und 33,00 €/m<sup>2</sup>. In den nach 1990 erschlossenen Wohngebieten wurden im Jahr 2024 9 Kauffälle registriert. Das Preisniveau liegt hier zwischen 27,00 €/m<sup>2</sup> und 90,00 €/m<sup>2</sup>.

Die **Stadtlagen** für den individuellen Wohnungsbau bestimmen sich durch die Gemarkungen der 6 größten Städte des Landkreises (Finsterwalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg und Doberlug-Kirchhain) und umfassen die Arten der baulichen Nutzung: WR, WA und MI, auch in besonders gekennzeichneten Sanierungsgebieten.

Die Wohnlagen der **ländlichen Gebiete** erstrecken sich über alle Dörfer und die 5 übrigen Kleinstädte des Landkreises (Mühlberg, Uebigau-Wahrenbrück, Schlieben, Schönwalde, Sonnewalde) mit den Arten der baulichen Nutzung WA, MI und MD, auch über San-Gebiete hinweg sofern vorhanden.

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über das Preisniveau und die Preisentwicklung der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, separiert nach städtischer Lage, ländlichem Gebiet und nach 1990 erschlossenen Baugebieten.

**Stadtlage (ohne Baugebiete mit Erschließung nach 1990)**

Jahr	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Gesamtkaufpreise [€]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]
2020	24	Ø 29,50 (12,50 – 64,00)	Ø 33.600 (15.800 – 13.0.000)	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)
2022	13	Ø 36,00 (15,00 – 82,00)	Ø 47.000 (9.200 – 91.100)	Ø 1.372 (423 – 3.877)
2023	18	Ø 34,50 (11,50 – 66,00)	Ø 35.700 (9.200 – 83.300)	Ø 1.328 (394 – 4.858)
<b>2024</b>	<b>9</b>	<b>Ø 41,50</b> (15,50 – 76,50)	<b>Ø 35.200</b> (10.000 – 60.000)	<b>Ø 1.049</b> (380 – 2.473)

**Ländliche Gebiete (ohne Baugebiete mit Erschließung nach 1990)**

Jahr	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Gesamtkaufpreise [€]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]
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)
2022	29	Ø 20,00 (7,00 – 59,00)	Ø 18.300 (2.500 – 33.100)	Ø 1.066 (210 – 3.156)
2023	19	Ø 20,00 (6,50 – 42,00)	Ø 22.300 (3.400 – 50.000)	Ø 1.078 (480 – 1.945)
<b>2024</b>	<b>14</b>	<b>Ø 20,00</b> (8,00 – 33,00)	<b>Ø 23.800</b> (7.600 – 40.000)	<b>Ø 1.332</b> (450 – 2.033)

**Nach 1990 erschlossene Baugebiete**

Jahr	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Gesamtkaufpreise [€]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]
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)
2022	30	Ø 43,00 (27,00 – 68,00)	Ø 42.200 (12.900 – 88.500)	Ø 985 (471 – 1.481)
2023	12	Ø 54,00 (27,00 – 85,00)	Ø 43.700 (13.700 – 85.000)	Ø 786 (402 – 1.358)
<b>2024</b>	<b>9</b>	<b>Ø 53,00</b> (27,00 – 90,00)	<b>Ø 43.600</b> (18.500 – 77.300)	<b>Ø 834</b> (470 – 1.385)

Die Gesamtkaufpreise haben sich im Berichtsjahr in den Stadtlagen und den jüngeren Baugebieten kaum unverändert, wogegen in den ländlichen Gebieten ein leichter Anstieg um etwa 6 % zu verzeichnen ist.

Während die durchschnittlichen Grundstücksgrößen in den ländlichen Gebieten um etwa 20 % gewachsen sind, sind die veräußerten Wohnbaugrundstücke in den Stadtlagen um ca. 20 % geschrumpft.

Der durchschnittliche m<sup>2</sup>-Preis für selbständige Wohnbaugrundstücke ist in den Stadtlagen stark gestiegen und den ländlichen Gebieten in den letzten 3 Jahren konstant geblieben. In den Baugebieten wurden einige Flächen zu neuen Höchstpreisen zu 90 €/m<sup>2</sup> veräußert, dennoch ist der Mittelwert gegenüber dem Vorjahr mit 54 €/m<sup>2</sup> fast unverändert.

Aktuell ist zu sehen, dass die Nachfrage nach baureifen, erschlossenen Grundstücken in den Baugebieten in den letzten beiden Jahren einen Tiefpunkt erreicht hat und mit den Kaufzahlen des Jahres 2017 (11 Käufe) vergleichbar ist.

Nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht über die nach 1990 erschlossenen Baugebiete im Landkreis Elbe-Elster, einschließlich der ermittelten Bodenrichtwerte im Vergleich zu den Vorjahren. Im Jahr 2024 kamen im Landkreis drei neue Zonen für diese Gebiete hinzu.

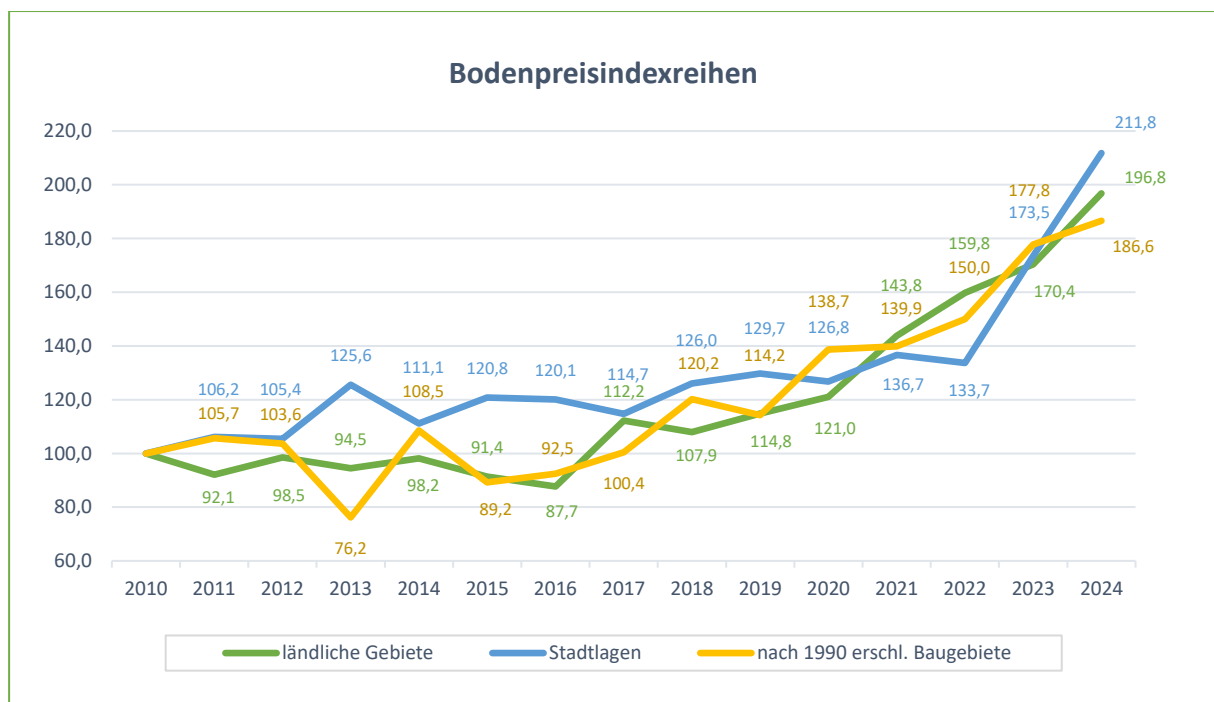
Ort	Lage	BRW 01.01.2023 [€/m <sup>2</sup> ]	BRW 01.01.2024 [€/m <sup>2</sup> ]	BRW 01.01.2025 [€/m <sup>2</sup> ]	beschreibende Merkmale
Bad Liebenwerda	„Am Berg“			92	WA o I-II
Bad Liebenwerda	„Bergstraße“	35	35	35	WA o I - II
Bad Liebenwerda	„Feldstraße“	43	43	43	WR
Elsterwerda	„Gartenstadt“	32	32	32	WA I-II GRZ 0,4
Elsterwerda	„Horstweg“	30	30	30	WA I GRZ 0,4
Falkenberg	„Rothsteinslache“	34	34	38	WA I GRZ 0,4
Gröden	„Landsberger Feld“	35	35	37	W
Herzberg	„Grochwitz Linse“	48	51	53	WA I-II GRZ 0,3
Herzberg	„Am Finkenherd“	35	35	35	WA o I-II
Herzberg	„Büdinger Bogen“	55	55	55	WR o
Herzberg	„An der Alten Prettiner Straße“		85	85	WA o GRZ0,4
Lichterfeld	„Am Sandberg“	35	35	37	WA I GRZ 0,3
Lichterfeld	„Klingmühler Straße“	35	35	37	WR
Mahdel	„Am Hirtenfeld“	18	18	19	WA I GRZ 0,3
Massen	„Poststraße“	25	25	26	WA I GRZ 0,4
Massen	„An der Nachtweide“	65	65	65	WA
Merzdorf	„Am Ulmengrund“	39	39	41	WA
Mühlberg	„Wohnbebauung Boragker Straße“	58	58	58	WR
Münchhausen	„Ponnsdorfer Weg“	25	25	26	WR
Polzen	„An der Kirschallee“			15	MD GRZ0,30
Prösen	„Am Fuchsberg“	34	34	36	WA II GRZ 0,4

Schlieben	„Kniebuschweg“	27	27	27	WA I GRZ 0,4
Schmerkendorf	„Große Wiese“	16	16	17	WA
Schönnewalde	„Am Grünen Weg“	27	27	32	W o II
Schönnewalde	„Am Kuhfurth“	13	13	13	WA
Schraden	„Lindenauer Straße“	29	29	31	WA
Schraden	„Wohngebiet Plessaer Straße in Kaupen“		29	29	WA o I-II GRZ0,4
Uebigau	„Bad Driburger Straße Ost“			50	WA o II GRZ0,40
Uebigau	„Gartenstraße-Nord“	23	23	23	WA I GRZ 0,4
Uebigau	„Torgauer Straße B-Plan“	35	35	35	WA
Zeischa	„Am Holzplan“	24	24	25	WA I GRZ 0,4

### 5.2.2 Bodenpreisindexreihen

Die zeitlich bedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt werden durch Bodenpreisindexreihen erfasst. Die Indexreihen mit dem Basisjahr 2010 = 100 wurden in diesem Jahr abermals fortgeführt. Folgende Indexreihen konnten ermittelt werden. Zusätzlich wird jede Reihe durch die Beschreibung des Stichprobenumfangs näher erläutert.

Zudem werden Stichprobe bzw. Ansatz der Selektion jeder Reihe kurz beschrieben.



Der Stichprobenumfang der Indexreihe für die **ländlichen Gebiete** umfasst 581 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2024. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Bauflächen zwischen 150 und 2.000 m<sup>2</sup>, welche erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und/oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind.

Der Stichprobenumfang der Indexreihe für die **Stadtlagen** umfasst 286 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2024. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Bauflächen zwischen 150 und 1.200 m<sup>2</sup>, welche erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und/oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind.

Der Stichprobenumfang der Indexreihe für **nach 1990 erschlossene Baugebiete** umfasst 235 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2024. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Bauflächen zwischen 150 und 1.200 m<sup>2</sup>, welche erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und/oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind.

### 5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Geschosswohnungsbau findet im Landkreis Elbe-Elster kaum statt. Daher wird an dieser Stelle zum Teilmarkt „Bauland für Geschosswohnungsbau“ keine Auswertung vorgenommen.

### 5.4 Bauland für Gewerbe

In der automatisiert geführten Kaufpreissammlung (AKS) wurden im Jahr 2024 insgesamt nur 11 Kaufverträge für gewerbliche bzw. geschäftliche Nutzung registriert. Hiervon sind 6 Kauffälle als selbständig bebaubare, baureife Baugrundstücke bzw. Zukäufe zu bestehenden Gewerbegrundstücken zu werten (erschließungsbeitragsfrei; ohne ungewöhnliche Verhältnisse). Die übrigen 5 Käufe sind wertbeeinflusst aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse.

#### 5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

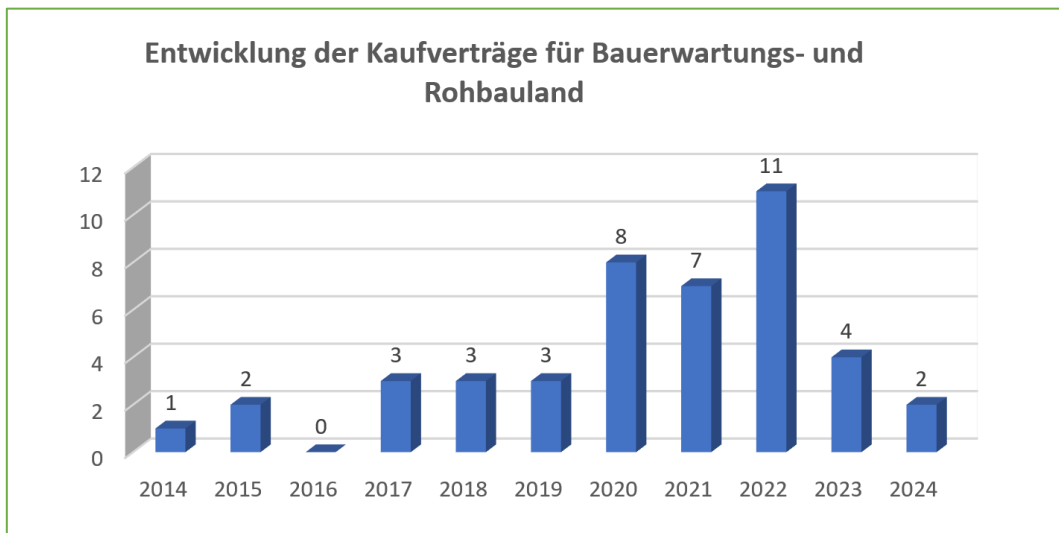
Jahr	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Gesamtkaufpreise [€]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]
2020	10	<b>Ø 5,80</b> (2,00 – 15,00)	<b>Ø 25.000</b> (8.200 – 65.400)	<b>Ø 5.300</b> (2.000 – 12.800)
2021	11	<b>Ø 7,80</b> (2,40 – 15,00)	<b>Ø 45.700</b> (14.000 – 124.900)	<b>Ø 7.000</b> (1.300 – 20.800)
2022	7	<b>Ø 9,40</b> (3,00 – 25,00)	<b>Ø 39.000</b> (900 – 61.000)	<b>Ø 4.700</b> (90 – 8.000)
2023	7	<b>Ø 6,70</b> (3,55 – 8,50)	<b>Ø 177.100</b> (7.000 – 660.200)	<b>Ø 23.000</b> (1.970 – 77.665)
<b>2024</b>	<b>6</b>	<b>Ø 9,00</b> (1,00 – 17,00)	<b>Ø 49.700</b> (4.900 – 153.000)	<b>Ø 6.600</b> (2.000 – 20.400)

Die vorstehende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau, die Preisentwicklung und die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle für gewerbliche Bauflächen (ohne ungewöhnliche Verhältnisse) über die Jahre 2020 bis 2024.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kaufverträge kaum verändert. Jedoch sind die starken Anstiege bei Grundstücksgröße und Gesamtkaufpreis aus dem letzten Jahr wieder etwa auf das Niveau von 2021 zurückgegangen. Auch der m<sup>2</sup>-Preis hat den Rückgang in 2023 überwunden und weist wieder einen ähnlichen Wert wie im Jahre 2022 auf.

### 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Berichtsjahr wurde je ein auswertbarer Kauffall für Bauerwartungsland und für Rohbauland registriert.



Um eine gesicherte Aussage zu Bauerwartungsland und Rohbauland treffen zu können, wurden alle auswertbaren Kauffälle seit 2014 ausgewertet.

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

	Anzahl der Kauffälle 2014 - 2024	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ] (Spanne)	Verhältnis Kaufpreis zum angrenzenden erschließungsbeitragsfreien BRW
<b>Bauerwartungsland</b>	23	Ø 6,30 (0,80 – 15,30)	Ø 38 % (8 % – 61 %)
<b>Rohbauland</b>	20	Ø 9,90 (1,00 – 21,70)	Ø 55 % (25 % – 84 %)

## 5.6 Sonstiges Bauland

Im Gliederungspunkt „Sonstiges Bauland“ können bei einer ausreichenden Anzahl an Kauffällen zusätzliche Analysen zu weiteren Grundstücksarten unbebauter Grundstücke getätigt werden. Aufgrund der sehr geringen Kaufzahlen unbebauter Flächen mit einer perspektivischen Nutzung als Erholungsgrundstücke, Betriebsgrundstücke der Landwirtschaft, Garagengrundstücke oder Grundstücke für soziale Einrichtungen entfallen diese Auswertungen für den Landkreis Elbe-Elster.

## 5.7 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu haben. Das Grundstück verbleibt im Eigentum des Erbbaurechtsgebers, im Gegenzug zahlt der Erbbauberechtigte dem Grundstückseigentümer i. d. R. den Erbbauzins, einen Zins auf der Basis des Grundstückswertes. Erbbaurechtsverträge werden notariell beurkundet und beinhalten Vereinbarungen zu Erbbauzins, Vertragslaufzeit und weiteren Regelungen zum sog. Heimfall und Wertsicherung.

2024 wurden keine Verträge zu Erbbaurechten registriert, nachdem 2023 ganze 11 Verträge und 2021 nur vier Verträge erfasst wurden.

Wie den regionalen Zahlen zu entnehmen ist, ist dieser Teilmarkt im Landkreis Elbe-Elster ohne größere Bedeutung, wie auch im gesamten Land Brandenburg. So wurden 2023 in der landesweiten Analyse zum „Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2023“ letztlich 244 Verträge über Erbbaurechte registriert und ausgewertet. Die folgenden Zahlen entstammen dem landesweiten Bericht zum Jahr 2023.

Nutzung der Erbbaurechtsgrundstücke	Erbbauzinssatz
individueller Wohnungsbau	2,0 % bis 4,5 %
gewerblich genutzte Bauflächen	3,5 % bis 4,2 %
Wochenend- und Ferienhausgrundstücke	1,8 % bis 5,0 %

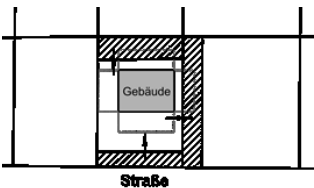
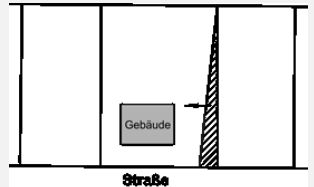
Für die in den Jahren 2022 bis 2024 im Landkreis Elbe-Elster abgeschlossenen Erbbaurechtsverträge für Wohngrundstücke können diese Zahlen vorsichtig bestätigt werden. Dabei liegt der regionale Erbbauzinssatz in diesem Zeitraum für Wohnungsbau durchschnittlich bei 4,5 % der 7 zur Verfügung stehenden Kauffälle.

Aufgrund der geringen Fallzahlen für Gewerbeobjekte im Landkreis (1 Vertrag seit 2018) können keine Aussagen getroffen werden und es wird auf den [Landes-Grundstücksmarktbericht 2023](#) verwiesen.

## 5.8 Sonderauswertungen

### Arrondierungsflächen

Unter Arrondierung oder auch Abrundung versteht man den Einbezug angrenzender Flächen zu einem Grundstück. Darunter sind Zukäufe zu bebaubaren oder meist bebauten Grundstücken zu verstehen, die in der nachfolgenden Tabelle in 3 Gruppen untergliedert wurden.

Arrondierung der unselbständigen Teilfläche		Anzahl Kaufverträge 2020 – 2024	Preisspanne [€/m <sup>2</sup> ] Verhältnis Preis zu BRW (Spanne des Verhältnisses)	Beispiel
Teilfläche, die baurechtlich notwendig ist	< 100 m <sup>2</sup>	103	1,50 – 76,00 <b>Ø 105 %</b> (17 % – 427 %)	
	≥ 100 m <sup>2</sup>	70	2,00 – 36,00 <b>Ø 100 %</b> (18 % – 252 %)	
Teilfläche, die als Funktionsfläche oder der Verbesserung des Grenzverlaufs dient (keine Unterscheidung nach der Lage)	< 100 m <sup>2</sup>	19	1,20 – 37,00 <b>Ø 93 %</b> (4 % – 250 %)	
	≥ 100 m <sup>2</sup>	22	2,20 – 26,00 <b>Ø 94 %</b> (18 % – 200 %)	
Teilfläche, die baurechtlich nicht notwendig ist, aber rechtlich Bauland ist (Fläche, die die bauliche Ausnutzbarkeit erhöht)	< 100 m <sup>2</sup>	17	1,10 – 50,00 <b>Ø 100 %</b> (4 % – 333 %)	z. B. für Anbauten an bestehende Gebäude, Nebengebäude, Wintergarten
	≥ 100 m <sup>2</sup>	50	1,00 – 56,00 <b>Ø 89 %</b> (20 % – 376 %)	

Für den Zeitraum 2020 bis 2024 gehen 281 Kauffälle in die Auswertung ein. Bei der Preisfindung für Arrondierungsflächen orientieren sich Käufer und Verkäufer sehr stark am Bodenrichtwert.

Sowohl baurechtlich notwendige Flächen als auch nicht notwendige Flächen bewegen sich auf einem Niveau von 89 bis 105 % des Bodenrichtwertes.

## 6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

So wie viele Gebiete im Land Brandenburg ist auch der Landkreis Elbe-Elster ländlich strukturiert. Die Flächen der Landwirtschaft nehmen einen Anteil von rd. 51 % (rd. 970 km<sup>2</sup>) ein und die forstwirtschaftlichen Flächen bedecken einen Teil von rd. 36 % (rd. 680 km<sup>2</sup>) der Gesamtfläche des Landkreises.

Im Jahr 2024 wurde mit 366 Fällen ein sehr ähnliches Aufkommen an Veräußerungen land- und forstwirtschaftlicher Flächen gegenüber dem Vorjahr erfasst. Jedoch ist die dabei veräußerte Fläche mit 1.941 ha um ca. 42 % höher als im Vorjahr und der damit verbundene Geldumsatz stieg ebenfalls um ca. 39 % auf 17,3 Mio. €.

Grundstücksart	Anzahl Kaufverträge		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2024	Vorjahr	2024	Vorjahr	2024	Vorjahr
Ackernutzung	117	133	398,5	218,0	5,29	1,48
Grünlandnutzung	46	59	45,2	59,0	0,33	0,3
Forstwirtschaft	83	83	537,3	223,1	4,98	1,53
landwirtschaftl. Betriebe	1	2	k.A.	79,3	k.A.	2,59
Übrige Nutzungen	119	112	955,2	791,0	6,69	6,56
Summe	366	389	1941,3	1370,4	17,32	12,46

Während der Flächenumsatz bei den Ackerflächen um 80 % stieg, können die forstwirtschaftlichen Nutzflächen sogar einen Anstieg von über 200 % gegenüber dem Vorjahr aufweisen, bei mehr oder minder gleichen Vertragszahlen. Dagegen weist der Flächenumsatz für Grünland ein Minus von 23 % auf.

Zudem können alle Teilmärkte, bis auf die landwirtschaftlichen Betriebe, ein geringes bis mehrfaches Umsatzplus aufzeigen.

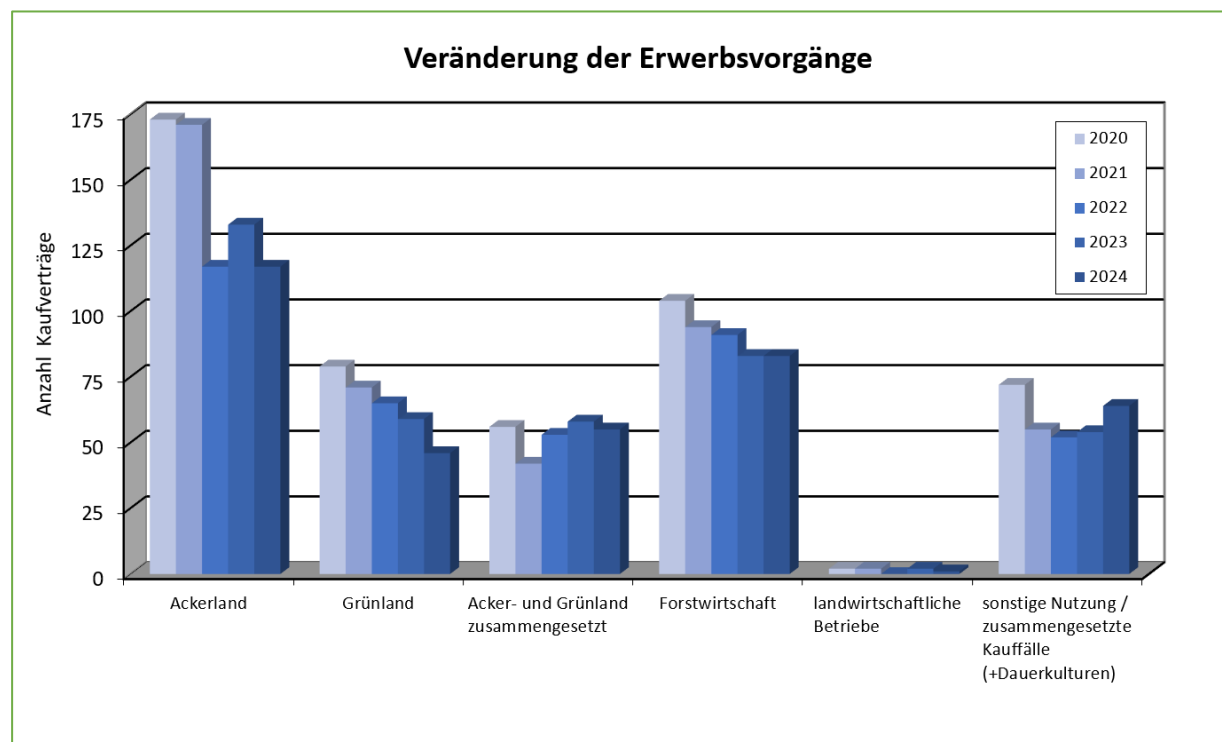
Der große Flächenumsatz und damit auch der verbundene hohe Geldumsatz der Grundstücksart **übrige Nutzungen** resultiert fast ausschließlich aus wertmäßig nicht auflösbaren Kombinationen von Acker-, Grünland oder Forstflächen. 35 % des Flächenumsatzes entfallen hierbei auf wechselndes Acker-/Grünland und 65 % dieser Grundstücksart bestehen aus Kaufverträgen mit nicht differenzierbaren Wertanteilen für forst- und landwirtschaftliche Flächen.

Außerdem werden Dauerkulturen, Sonderkulturen und begünstigtes Agrarland zu der übrigen Nutzung gezählt. Diese bilden jedoch mit nur 2 Kauffällen in Summe keinen nennenswerten Markt in Elbe-Elster, im Gegensatz zu anderen Landkreisen.

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

Grundstücksart	2022		2023		2024	
	Anzahl der Kaufverträge	Anteil [%]	Anzahl der Kaufverträge	Anteil [%]	Anzahl der Kaufverträge	Anteil [%]
Ackerland	117	31	133	34,2	<b>117</b>	<b>32,0</b>
Grünland	65	17	59	15,2	<b>46</b>	<b>12,6</b>
Acker- und Grünland zusammengesetzt	53	14	58	14,9	<b>55</b>	<b>15,0</b>
Dauerkulturen	0		2	0,5	<b>2</b>	<b>0,5</b>
Forstwirtschaft	91	24	83	21,3	<b>83</b>	<b>22,7</b>
landw. Hofstellen	0		2	0,5	<b>1</b>	<b>0,3</b>
sonstige/zusammengesetzte Verkäufe	52	14	52	13,4	<b>62</b>	<b>16,9</b>
Summe	378	100	389	100,0	<b>366</b>	<b>100,0</b>

In der Entwicklung der Erwerbsvorgänge ist erkennbar, dass 2024 alle Grundstückskarten in Summe kaum einen Rückgang der Erwerbsvorgänge verzeichnen, nachdem 2022 ein Rückgang um 57 Käufe und in 2021 eine Verringerung um 52 Kauffälle registriert wurde.



## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

### 6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

#### 6.2.1.1 Ortsferne landwirtschaftliche Flächen

Im Berichtsjahr wurden im Landkreis Elbe-Elster 70 Kauffälle von Ackerflächen und 34 Kauffälle von Grünlandflächen registriert, bei denen eine Auswertung nach Acker- bzw. Grünlandzahl erfolgen konnte. Kauffälle, bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vermutet werden, sind ebenso wie die als zusammengesetzt eingestuften Kauffälle oder ortsnahe Lagen, hierin nicht enthalten.

Das marktübliche Geschehen von Erwerbsvorgängen landwirtschaftlicher Flächen bestimmt sich durch Käufe in ortsfernen Lagen, mit einer Distanz größer 500 Meter zur Ortslage. Somit werden an dieser Stelle ortsnahe Lagen und ihre preissteigernden Eigenschaften außer Betracht gelassen. Dieser spezielle Teilmarkt wird in 6.2.1.2 untersucht.

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

	2022		2023		2024	
	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
AZ ≤ 40	64	0,60	81	0,64	33	0,65
AZ 41 – 60	6	0,76	10	0,74	1	k. A.
AZ 61 – 80	-	-	-	-	1	k. A.
AZ ≥ 81	-	-	-	-	-	-
GZ ≤ 40	28	0,49	33	0,53	15	0,57
GZ 41 – 60	6	0,43	4	0,56	3	0,57
GZ ≥ 61	-	-	-	-	-	-

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

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Ackerland mit einer Ackerzahl kleiner 40 sind im Berichtsjahr sehr gering gestiegen. In den übrigen Abstufungen der Ackerzahl kann keine Angabe „k.A.“ getätigt werden, da zu wenige oder keine Kauffälle vorliegen.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Grünland sind im Berichtsjahr leicht über dem Niveau des Vorjahres. Dabei weist der Kaufpreis im Durchschnitt einen Wert von 0,57 €/m<sup>2</sup> auf, gleich welche Grünlandzahl vorherrschend ist. Zudem ist seit 2022 ein steter Anstieg der Kaufpreise für Grünland zu verzeichnen.

### 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 1.000 m<sup>2</sup> berücksichtigt, um eine Gartennutzung weitestgehend auszuschließen. Zudem wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen ebenso wenig berücksichtigt, wie die als zusammengesetzt eingestuften Erwerbsvorgänge oder Flächen mit einem Abstand von mehr als 500 Metern zur Ortslage.

Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen in 2024, wird die Auswertung über 3 Jahre vorgenommen. Somit wurden anhand von 57 Kauffällen für Ackerland und 9 Kauffällen für Grünland aus den Jahren 2022 bis 2024 folgende Effekte bei den Kaufpreisen festgestellt.

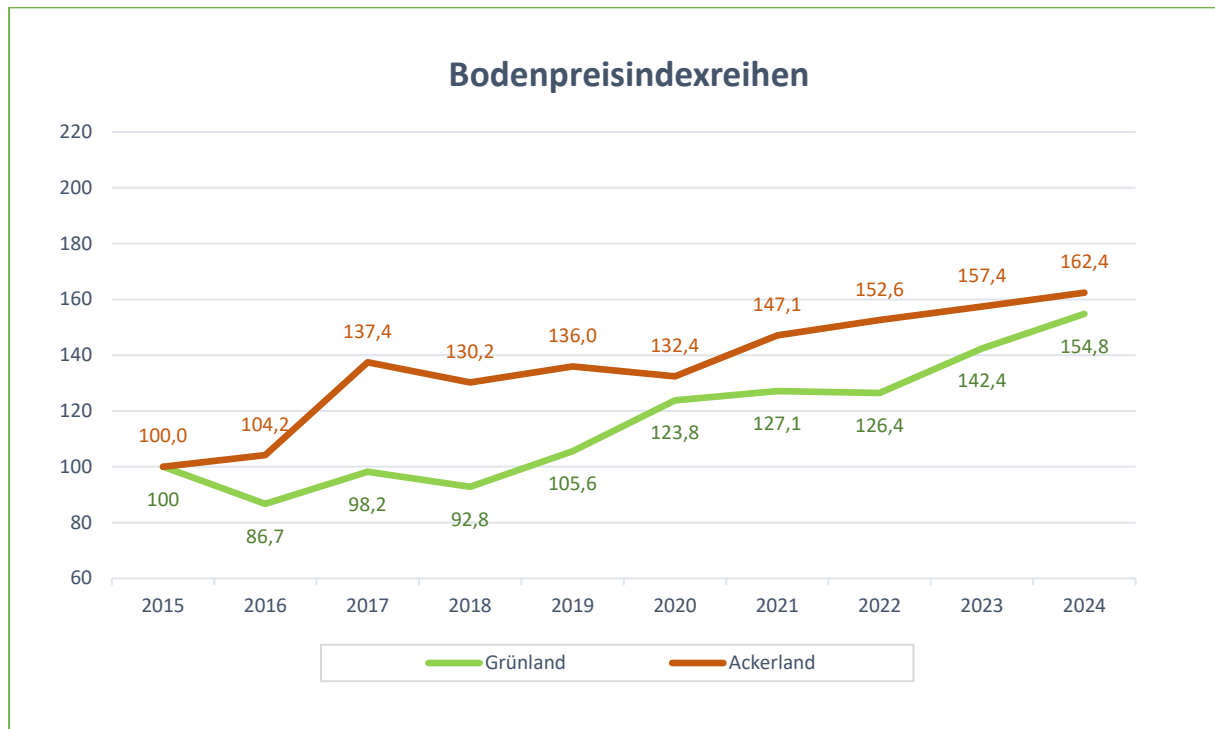
		Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis (Kaufpreisspanne) [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Kaufpreis gegenüber BRW
2021 - 2023	Ackerland	1.000 bis 10.000 m <sup>2</sup>	34	0,90 (0,38 – 1,90)	1,6 -fach
		> 10.000 m <sup>2</sup>	9	1,17 (0,65 – 1,74)	1,9 -fach
	Grünland	1.000 bis 10.000 m <sup>2</sup>	9	0,82 (0,49 – 1,49)	2,0 -fach
		> 10.000 m <sup>2</sup>	3	0,58 (0,46 – 0,66)	1,3 -fach
2022 - 2024	Ackerland	1.000 bis 10.000 m <sup>2</sup>	<b>56</b>	<b>0,77</b> (0,38 – 1,74)	<b>1,2 -fach</b>
		> 10.000 m <sup>2</sup>	<b>1</b>	<b>k. A.</b>	<b>k. A.</b>
	Grünland	1.000 bis 10.000 m <sup>2</sup>	<b>9</b>	<b>0,62</b> (0,42 – 1,04)	<b>1,4 -fach</b>
		> 10.000 m <sup>2</sup>	<b>0</b>	<b>k. A.</b>	<b>k. A.</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.

Der Stichprobenumfang für diese Indexreihen basiert auf 725 Kauffällen für Ackerland und 310 Kauffällen für Grünland aus dem Auswertzeitraum 2015 bis 2023. Die Selektion umfasste Kauffälle über Acker- und

Grünlandflächen mit einer Größe von mehr als 2.500 m<sup>2</sup>, in ortsferner Lage, ohne wertbeeinflussende, ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse.



Die Indexreihen mit dem Basisjahr 2015 wurden in 2022 neu bestimmt und in diesem Jahr abermals fortgeführt. Für Indizes vor dem Jahr 2015 ist der Grundstücksmarktbericht 2022 heranzuziehen. In diesem ist der Übergang zwischen der aktuellen Indexreihe mit Basis 2015 und der vorangegangenen Indexreihe mit Basis 2000 dargestellt. Durch Umbasierung der jeweiligen Index-Reihen können Wertverhältnisse vor dem Jahr 2015 rechnerisch bestimmt werden.

Rechenbeispiel Umbasierung:

Um den gesuchten Bodenpreisindex für Ackerland im Jahr 2010 für die aktuelle Indexreihe berechnen zu können, werden die Indexwerte der Indexreihe mit Basis 2000 für das gesuchte Jahr 2010 und dem Jahr der Umbasierung 2015 benötigt.

		2010	2015	2023	Indexreihe Basis 2015
		?	100,0	157,4	
Indexreihe Basis 2000		2010	2015		
		126,5	225,9		

Mittels Dreisatz kann der gesuchte Wert für 2010 der Indexreihe mit Basis 2015 bestimmt werden.

$$\text{Index}(2010) = \frac{126,5}{225,9} \times 100,0 = 55,998$$

### 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

#### 6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

##### 6.3.1.1 Ortsferne forstwirtschaftliche Flächen

Für ortsferne Waldflächen, bei denen Kaufpreise frei vereinbart und ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt wurden, konnten 44 Erwerbsvorgänge registriert werden.

Dabei wurden 6 Kauffälle mit einer Fläche von über 10 ha nicht berücksichtigt. Es wurde festgestellt, dass beim Verkauf derartig großer Flächen die Kaufpreise weit über den marktüblichen Preisen von Verkäufen geringerer Grundstücksgrößen lagen. Eine exakte Abhängigkeit der Kaufpreise von der Flächengröße konnte nicht ermittelt werden, wird jedoch in den Folgejahren angestrebt.

Jahrgang	Kauffälle ohne Unterscheidung von Boden und Aufwuchs		Kauffälle mit separatem Preisanteil für den Aufwuchs		
	Anzahl	Ø Gesamt-Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ] (Preisspanne)	Anzahl	Ø Kaufpreisanteil für den Boden (Spanne)	Ø Kaufpreisanteil für den Aufwuchs (Spanne)
2020	82	0,48 (0,03 – 1,06)	7	35,3 % (24 % – 63 %)	64,7 % (37 % – 76 %)
2021	70	0,51 (0,07 – 1,27)	4	35,8 % (25 % – 50 %)	64,2 % (50 % – 75 %)
2022	61	0,55 (0,10 – 1,67)	5	33,1 % (18 % – 68 %)	66,9 % (32 % – 82 %)
2023	44	0,57 (0,09 – 1,30)	6	42,0 % (19 % – 70 %)	58,0 % (30 % – 81 %)
<b>2024</b>	<b>38</b>	<b>0,75</b> (0,10 – 1,21)	<b>9</b>	<b>30,0 %</b> (13 % – 46 %)	<b>70,0 %</b> (54 % – 87 %)

Im Berichtsjahr wurden 9 Verkäufe registriert, bei denen gesonderte Kaufpreisvereinbarungen für den **aufstehenden Baumbestand** abgeschlossen wurden. Wie sich dieser Preisanteil für den aufstehenden Bestand zusammensetzt bzw. wie differenziert der Aufwuchs betrachtet und demnach auch preislich gewertet wird, wird dem Gutachterausschuss in den seltensten Fällen bekannt.

Aufgrund der geringen Fallzahlen für Forstflächen in denen der Aufwuchs separat ausgewiesen wird und der Vielschichtigkeit der Preisbildung, kann für den Landkreis Elbe-Elster auch bei mehrjähriger Auswertung an dieser Stelle keine Aussage getroffen werden. Es wird auf die Auswertung des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im [Landes-Grundstücksmarktbericht 2023](#) (Seite 89) verwiesen.

Bei der landesweiten Analyse wurde durchschnittlich ein Kaufpreisanteil von

**37 % für den Boden** und von  
**63 % für den Aufwuchs** ermittelt.

Eine differenzierte Aussage ist nicht möglich. Die landesweite Auswertung deckt sich aber annähernd mit den wenigen Fallzahlen des Landkreises Elbe-Elster, welche einen durchschnittlichen Preisanteil von ca. 30 % für den Bodenwert ausweisen.

Die zum Stichtag 01.01.2025 im Landkreis Elbe-Elster flächendeckend ermittelten Bodenrichtwerte der forstwirtschaftlichen Flächen wurden demnach unter Verwendung des Faktors 0,37 rechnerisch bestimmt und beschlossen, nachdem ein behelfsmäßiger Bodenrichtwert aus geeigneten Kauffällen bemessen werden konnte.

Der Gliederungspunkt 10 „Bodenrichtwerte“ dieses Marktberichtes nimmt noch einmal Bezug auf die im Januar 2025 beschlossenen BRW.

### 6.3.1.2 Ortsnahe forstwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2023 konnten nur 11 Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen registriert werden, die sich in unmittelbarer Ortsnähe (Distanz zur Ortslage < 500 m) befinden. Somit wurde eine Auswertung über 2 Jahre vorgenommen. Der Stichprobenumfang basiert dabei nur auf Kauffällen ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und über 1.000 m<sup>2</sup>, um sonstige Nutzungen weitestgehend auszuschließen. Eine Abhängigkeit von der Flächengröße konnte nicht festgestellt werden.

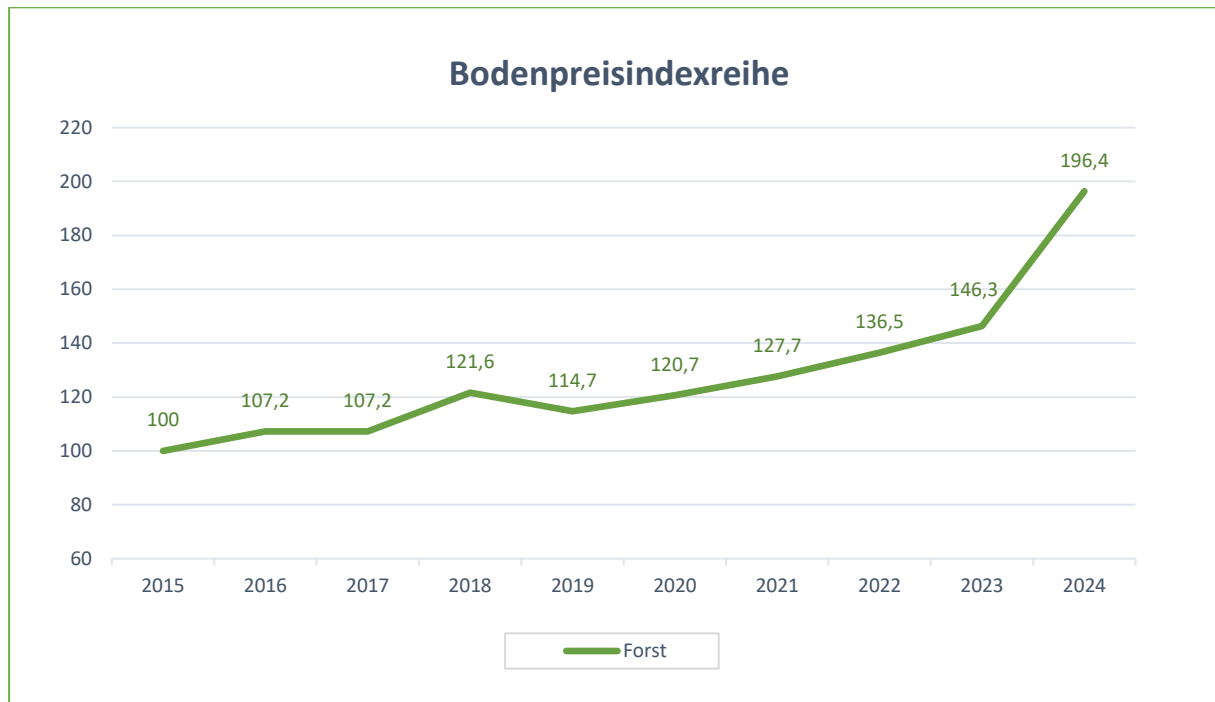
Beobachtungszeitraum	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (Kaufpreisspanne) [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Kaufpreis gegenüber BRW
2018 – 2020	16	0,65 (0,25 – 1,79)	1,4 -fach
2019 – 2021	13	0,74 (0,25 – 1,88)	1,5 -fach
2020 – 2022	7	0,73 (0,11 – 1,88)	1,4 -fach
2021 – 2023	22	0,73 (0,10 – 1,88)	1,3 -fach
2023 – 2024	18	0,65	1,2 -fach
		(0,18 – 1,59)	

### 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 Forst ermittelt werden.

Der Stichprobenumfang für diese Indexreihe umfasst 504 Kauffälle für forstwirtschaftlich Flächen aus dem Beobachtungszeitraum 2015 bis 2023. Die Selektion umfasst Kauffälle über Waldflächen (mit Aufwuchs) mit

einer Größe von mehr als 2.500 m<sup>2</sup>, in ortsferner Lage im Außenbereich, ohne wertbeeinflussende ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse.



Auch die Forst-Indexreihe mit dem Basisjahr 2015 = 100 wurde in 2022 neu bestimmt und in diesem Jahr fortgeführt. Für Indizes vor dem Jahr 2015 ist der Grundstücksmarktbericht 2022 heranzuziehen. In diesem ist der Übergang zwischen der aktuellen Indexreihe mit Basis 2015 und der vorangegangenen Indexreihe mit Basis 2006 dargestellt.

Durch Umbasierung der jeweiligen Reihen können Wertverhältnisse vor dem Jahr 2015 rechnerisch bestimmt werden. Auch hier gilt das Rechenbeispiel zur Umbasierung aus Gliederungspunkt 6.2.2 dieses Marktberichtes.

## 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.

#### Flächen für Straßenverkehr

Straßen, Wege, Fuß- und Radwege		Anzahl Kauffälle	Fläche [m <sup>2</sup> ] (Spanne)	Kaufpreise [€/m <sup>2</sup> ] (Spanne)
innerorts	Städte	42	Ø 237 (2 – 2.680)	Ø 7,26 (1,50 – 31,90)
	Kleinstädte und Dorflagen	60	Ø 310 (2 – 3.860)	Ø 4,59 (0,50 – 16,00)
außerorts	Bundes- und Landesstraßen	24	Ø 665 (11 – 19.800)	Ø 1,17 (0,12 – 3,09)
	Kreis- und Gemeindestraßen	33	Ø 470 (2 – 2.480)	Ø 0,83 (0,17 – 2,40)

#### Flächen für Bahnanlagen

Lage	Beobachtungs- zeitraum	Anzahl Kauffälle	Kaufpreise [€/m <sup>2</sup> ] (Spanne)
außerhalb geschlossener Ortschaften	2022 - 2024	2	Ø 0,78 k.A.

#### Flächen für Deiche und Schutzflächen an Deichen

Lage	Beobachtungs- zeitraum	Anzahl Kauffälle	Kaufpreise [€/m <sup>2</sup> ] (Spanne)
an Elbe und Elster	2022 - 2024	6	Ø 1,94 (1,35 – 2,06)

## Öffentliche Grünflächen

Lage	Beobachtungszeitraum	Anzahl Kauffälle	Kaufpreise [€/m <sup>2</sup> ] (Spanne)
innerhalb und am Rand von Städten und Gemeinden	2019 - 2024	5	Ø 1,64 (0,14 – 3,10)

Bei den öffentlichen Grünflächen gab es im Berichtsjahr 2024 keinen Kauffall, zudem in 2023 lediglich einen Kauffall über eine Friedhofsfläche, welcher mit einem Kaufpreis von ca. 0,0001 €/m<sup>2</sup> nicht für die Auswertung herangezogen wurde.

## Parkplätze

Für den **Neubau und die Erweiterung von Parkplätzen** wurden im Zeitraum 2004 bis 2024 Preise zwischen 5 % und 100 % (Ø 36 %) vom angrenzenden Bodenrichtwert gezahlt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass seit 2020 auf diesem Teilmarkt keine auswertbaren Veräußerungen stattfanden.

## Sportplatzflächen

Für öffentliche Sport- und Spielplätze wurden in den vergangenen Jahrzehnten durch die öffentliche Hand im Durchschnitt Preise von **etwa 20 %** des angrenzenden Bodenrichtwertes gezahlt. Die Spanne reicht von 4 % bis 50 % des angrenzenden Bodenrichtwertes. Hierbei ist zu beachten, dass seit 2015 lediglich ein Kauffall in 2022 aufgetreten ist, dieser aber mit 14 % vom angrenzenden BRW nur geringfügig unter dem Niveau des langjährigen Mittels liegt.

Zudem konnte in 2024 ein Kaufvertrag über einen Reitplatz registriert werden. Dieser lag bei 50 % des angrenzenden BRW.

## 7.2 Gartenland

Für Gartenland wurden 2024 im Landkreis Elbe-Elster 45 Kauffälle registriert, die zur 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. Zudem wurde die Flächengröße auf 2.000 m<sup>2</sup> begrenzt.

Unterschiede zwischen Gärten in Gartenanlagen im Außenbereich und Gärten 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 28 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2023 und 2024 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) sowie ländlichen Gebieten erworben wurden.

Im Jahr 2024 lässt sich ein wechselhaftes Verhalten der Kaufpreise beobachten. Während in den Stadtlagen das relative Verhältnis zum anliegenden Bodenrichtwert (BRW) gegenüber dem Vorjahr fast unverändert ist, sind die absoluten Zahlen für die m<sup>2</sup>-Preise gesunken.

In den ländlichen Gebieten sind sowohl relativer als auch absoluter Kaufpreis gestiegen, wobei die Steigerung um ca. 1,80 € bei den Kaufpreisen durch 2 überdurchschnittlich hohe Kaufverträge begründet werden kann.

Auch die Änderungen der durchschnittlichen Grundstücksgrößen beider Teilmärkte verhalten sich nicht identisch. Während die Flächen in den Stadtlagen um etwa 60m<sup>2</sup> kleiner wurden, sind die Flächen auf dem Land um etwa den gleichen Betrag angewachsen.

Lage	Beobachtungszeitraum	Anzahl Kauffälle	Kaufpreise [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweils anliegenden BRW für baureifes Land
Stadtlage	2022 – 2023	9	Ø 5,11 (1,01 – 8,41)	Ø 543 (36 – 1.452)	Ø 20 % (3 – 33 %)
	<b>2023 – 2024</b>	<b>4</b>	<b>Ø 4,68</b> (2,00 – 7,81)	<b>Ø 484</b> (305 – 640)	<b>Ø 23 %</b> (8 – 41 %)
ländliche Gebiete	2022 – 2023	24	Ø 3,59 (1,00 – 9,93)	Ø 542 (13 – 1.529)	Ø 35 % (10 – 76 %)
	<b>2023 – 2024</b>	<b>24</b>	<b>Ø 5,41</b> (0,58 – 17,18)	<b>Ø 608</b> (13 – 2.015)	<b>Ø 44 %</b> (3 – 100 %)

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

In der aktuellen Auswertung wurden 50 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2023 und 2024 zugrunde gelegt, bei denen Gärten in Gartenanlagen sowie 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) um ca. 0,75 €/m<sup>2</sup> wieder angestiegen.

In den ländlichen Gebieten hingegen sind die absoluten Kaufpreise um ca. 0,20 €/m<sup>2</sup> geringer als im Vorjahr. Die durchschnittliche Grundstücksgröße bei den Verkäufen außerhalb der Ortslage ist in beiden Teilmärkten angestiegen, dabei ungewöhnlich stark in den Außenbereichen der ländlichen Gebiete.

Lage	Beobachtungszeitraum	Anzahl Kauffälle	Kaufpreise [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]
Außenbereich der Städte	2022 – 2023	17	Ø 3,98 (1,00 – 9,51)	Ø 637 (28 – 1.910)
	<b>2023 – 2024</b>	<b>15</b>	<b>Ø 4,73</b> (1,93 – 9,51)	<b>Ø 642</b> (130 – 1.910)
Außenbereich der ländlichen Gebiete	2022 – 2023	45	Ø 3,43 (0,50 – 8,00)	Ø 695 (2 – 1.734)
	<b>2023 – 2024</b>	<b>35</b>	<b>Ø 3,24</b> (0,52 – 7,91)	<b>Ø 991</b> (27 – 2.367)

### 7.3 Abbauand

Im Jahr 2024 wurden in der Kaufpreissammlung für den Landkreis Elbe-Elster nur 2 Kaufverträge über Abbauand registriert. Im Vorjahr konnten noch 7 Kauffälle erfasst werden.

Bei diesen Flächen handelt es sich fast ausschließlich um den Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Flächen für eine Inanspruchnahme durch **Kiesabbau** in der Region Mühlberg. Es ist ersichtlich, dass die Kaufpreise je m<sup>2</sup> im Vergleich zu den Vorjahren abermals leicht gestiegen sind.

Beobachtungszeitraum	Anzahl Kauffälle	Kaufpreise [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]
2019 bis 2021	35	Ø 2,10 (0,50 – 3,10)	Ø 210.000 (2.994 – 2.928.060)
2020 bis 2022	30	Ø 2,14 (0,51 – 3,50)	Ø 141.000 (2.994 – 2.881.700)
2021 bis 2023	29	Ø 2,43 (1,00 – 5,10)	Ø 137.500 (1.630 – 2.881.700)
<b>2022 bis 2024</b>	<b>13</b>	<b>Ø 2,76</b> <b>(1,00 – 5,10)</b>	<b>Ø 24.700</b> <b>(1.630 – 93.600)</b>

Für eine gesicherte Aussage wurden die geeigneten Kauffälle über drei Jahre zusammengefasst, wobei die Stichprobe für den aktuellen Beobachtungszeitraum 13 Kauffälle umfasst. Die durchschnittliche Größe der

veräußerten Flächen liegt mit ca. 24.700 m<sup>2</sup> weit unter den Werten der letzten Jahre, wobei zu berücksichtigen ist, dass ein Einzelkauf mit der enormen Fläche von etwa 288 ha nun aus der mehrjährigen Statistik herausfällt.

Darüber hinaus wurden 2024 Abbauflächen für **Splitt und Schotter** durchschnittlich mit ca. 0,55 €/m<sup>2</sup> vergütet.

## 7.4 Wasserflächen

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

Nutzungsart	Anzahl Kauffälle (Beobachtungszeitraum)	Kaufpreise [€/m <sup>2</sup> ] (Spanne)	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ] (Spanne)
private Gräben	27 (2018 - 2024)	Ø 0,40 (0,03 – 1,65)	Ø 2.070 (105 – 18.600)
Teiche für Freizeitnutzung	9 (2016 – 2024)	Ø 0,50 (0,04 – 1,00)	Ø 190.700 (353 – 1.420.000)
Teiche für Fischerei	< 3 (2010 - 2024)	k. A	k. A

Für Fischerei-Teiche gab es seit dem Jahr 2010 keine Kauffälle, so dass diese Angaben unter Vorbehalt zu verwenden sind.

Teiche für Freizeitnutzung wurden über die Jahre nur vereinzelt veräußert, mit einem langjährigen Kaufpreismittel von 0,50 €/m<sup>2</sup>, wobei in 2024 ein Erwerbsvorgang registriert werden konnte und der durchschnittliche Kaufpreis leicht gestiegen ist.

Die Kaufpreise und Grundstücksgrößen privater Gräben hingegen haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert, nicht zuletzt, weil in 2024 kein Kauffall verzeichnet wurde.

## 7.5 Erneuerbare Energien

### 7.5.1 Flächen für Windenergieanlagen

Im Berichtsjahr 2024 wurde im Landkreis ein Vertrag erfasst, bei dem das Grundstück für den Bau von Windenergieanlagen erworben wurde.

Das aktuelle Geschehen für diesen eingebrochenen Teilmarkt reicht daher nicht um Kennzahlen herausgeben zu können. Somit wird der Auswertzeitraum auf 14 Jahre erweitert, so dass auch die kauffallstarken Jahre 2010 bis 2013 mit eingehen.

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.

In nachfolgender Tabelle werden die Kaufpreise hinsichtlich ihrer Nutzung als Standort der Windenergieanlage bzw. als Stromübergabestation oder Abstandsflächen untersucht. Sämtliche Grundstücke befinden sich dabei im Außenbereich der jeweiligen Gemeinde.

<b>Nutzung</b>	<b>Anzahl Kauffälle 2010 – 2024</b>	<b>Kaufpreise [€/m<sup>2</sup>] (Spanne)</b>	<b>Grundstücksgröße [m<sup>2</sup>] (Spanne)</b>
Standort von Windenergieanlagen	<b>16</b>	<b>Ø 2,77</b> (0,29 – 6,45)	<b>Ø 61.100</b> (62 – 415.356)
Stromübergabestation	<b>11</b>	<b>Ø 5,08</b> (0,60 – 17,76)	<b>Ø 1.513</b> (74 – 3.200)
Abstandsflächen und Zuwegungen	<b>12</b>	<b>Ø 1,33</b> (0,32 – 5,00)	<b>Ø 9.259</b> (62 – 32.428)
<b>gesamt</b>	<b>39</b>	<b>Ø 2,98</b> (0,29 – 17,76)	<b>Ø 28.344</b> (62 – 415.356)

### 7.5.2 Flächen für Solar- bzw. Photovoltaikanlagen

Im Berichtsjahr 2024 wurden drei Verträge im Landkreis Elbe-Elster registriert, bei dem Grundstücke für den Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen erworben wurden. Für die Auswertung werden zudem Verträge ab 2018 herangezogen. Die veräußerten Grundstücke befinden sich zum einen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen für Gewerbegebiete, zum anderen aber auch im Außenbereich der jeweiligen Gemeinde.

<b>Lage</b>	<b>Kauffälle 2018 – 2024</b>	<b>Kaufpreise [€/m<sup>2</sup>] (Spanne)</b>	<b>Grundstücksgröße [m<sup>2</sup>] (Spanne)</b>	<b>Gesamtumsatz [€]</b>
Gewerbegebiet bzw. Industriepark	<b>12</b>	<b>Ø 4,42</b> (1,05 – 10,14)	<b>Ø 23.900</b> (220 – 108.500)	<b>778.000</b>
Außenbereich	<b>12</b>	<b>Ø 4,57</b> (1,00 – 11,04)	<b>Ø 24.500</b> (2.300 – 86.300)	<b>1.370.000</b>
<b>gesamt</b>	<b>24</b>	<b>Ø 4,50</b> (1,00 – 11,04)	<b>Ø 24.200</b> (220 – 108.500)	<b>2.149.000</b>

Die veräußerte Flächengröße der Kaufverträge beträgt zwischen 220 m<sup>2</sup> und 108.500 m<sup>2</sup>. Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße ist nicht erkennbar. Die aktuellen Kaufpreise des Jahres 2024 weisen eine ähnliche Streuung auf, wie die übrigen Kauffälle der zurückliegenden Jahre.

## 7.6 Unland/Ödland

In 2023 und 2024 wurde im Landkreis Elbe-Elster lediglich je ein auswertbarer Vertrag über Unland/Ödland veräußert. Somit erfolgt hier die Auswertung über die letzten fünf Jahre.

Beobachtungszeitraum	Anzahl Kauffälle	Kaufpreise [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Verhältnis Kaufpreis zum jeweiligen Bodenrichtwert der Land- und Forstwirtschaft
2019 – 2024	15	Ø 0,37 (0,08 – 1,12)	Ø 5.680 (769 – 18.660)	Ø 74 % (17 % - 131 %)

Im Auswertzeitraum 2019 bis 2024 wurden 15 Kauffälle erfasst, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,37 €/m<sup>2</sup> aufweisen. Gegenüber der Auswertung des Vorjahres bedeutet dies keine Veränderung. Das Verhältnis von Kaufpreis zu anliegendem BRW hat sich somit ebenfalls nicht geändert.

## 8. Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Im Jahr 2024 wurden 487 bebaute Grundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von etwa 238 ha und einem Geldumsatz von etwa 85 Mio. €.

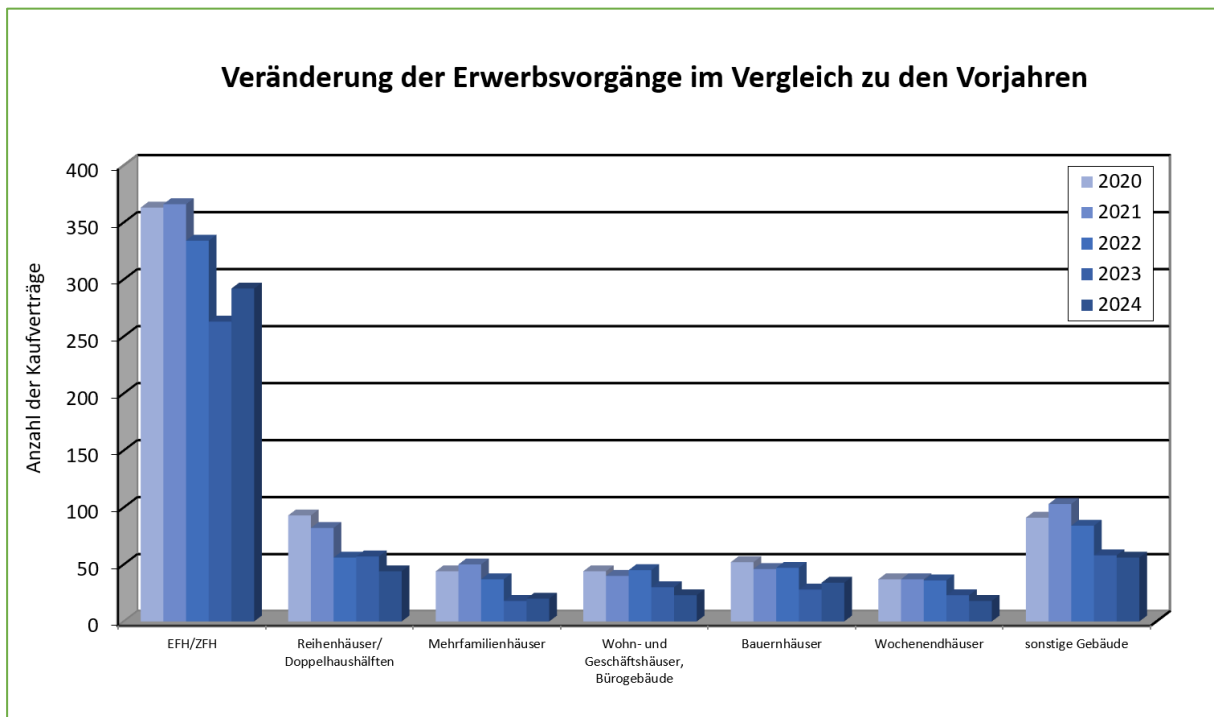
In folgender Tabelle werden die Umsatzzahlen je nach Art der baulichen Nutzung eines Grundstücks im Vergleich zum Vorjahr aufgeführt.

Bauliche Nutzung	Anzahl		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Kaufverträge		[ha]		[Mio. €]	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)	292	263	96,2	50,1	35	30,1
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	44	57	3,5	4,1	4,3	5,0
Mehrfamilienhäuser	20	18	6,5	3,0	3,1	3,6
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	23	30	11,6	4,2	28,9	7,5
Bauernhäuser (z. B. Drei- und Vierseitenhöfe)	34	28	32,9	11,2	4,3	3,1
Wochenendhäuser	18	23	1,3	1,2	0,9	1,3
sonstige Gebäude (z. B. Lager-, Produktions- und Verkaufsbauwerke)	56	58	85,7	51,9	8,2	7,7
<b>Summe</b>	<b>487</b>	<b>477</b>	<b>237,7</b>	<b>125,7</b>	<b>84,7</b>	<b>58,3</b>

Bei einer leicht gestiegenen Gesamtanzahl an Verkäufen ist erkennbar, dass sich die meisten Teilmärkte nur geringfügig verändert haben, lediglich die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser konnten einen Zuwachs von 10 % verbuchen.

Der Flächenumsatz hingegen wurde gegenüber 2023 mehr als verdoppelt. Die meisten Teilmärkte können hohe Zuwachsraten verzeichnen, nur die Wochenendhäuser haben einen unveränderten Flächenumsatz und bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist der Flächenumsatz sogar rückläufig.

Auch der Geldumsatz ist in 2024 stark angestiegen. In Summe können mehr als 26 Mio. € Zuwachs gegenüber 2023 erzielt werden. Besonders hervorstechend ist hier der Anstieg bei den Wohn- und Geschäftshäusern sowie Bürogebäuden. Ein Anstieg um 21,4 Mio. € in diesem Teilmarkt bedeutet eine Vervielfachung der Vorjahreszahlen.



Das Diagramm zeigt die Veränderungen der Erwerbsvorgänge in den letzten 5 Jahren. So ist zu erkennen, dass neben den Ein- und Zweifamilienhäusern auch die Teilmärkte für Mehrfamilienhäuser und Bauernhäuser leichte Zuwächse aufzeigen. Alle übrigen Teilmärkte weisen eine geringe Nachfrage gegenüber dem Vorjahr aus.

## 8.2. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

### 8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

#### 8.2.1.1 Gesamtkaufpreise

Im Jahr 2024 wurden 179 für eine detailliertere Auswertung geeignete Kaufverträge über selbständige, mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke, ab 20.000 € Gesamtkaufpreis, abgeschlossen.

Unter 20.000 € Gesamtkaufpreis wurden 7 Kaufverträge über unsanierte Ein- und Zweifamilienhäuser registriert, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 13.700 € (5.000 € - 19.900 €) und einer durchschnittlichen Fläche von 1.081 m<sup>2</sup> (192 m<sup>2</sup> - 2.500 m<sup>2</sup>).

Die Preisentwicklung zeigt in den letzten Jahren immer wieder Schwankungen. Nach den Spitzen im letzten Jahr, sind die durchschnittlichen Kaufpreise sowohl für EFH als auch für ZFH wieder auf einem ähnlichen Niveau wie im Jahr 2022.

Gebäudeart	durchschnittliche Gesamtkaufpreise [€]				
	(Anzahl Kauffälle)				
	2020	2021	2022	2023	2024
freistehende Einfamilienhäuser	101.000 (201)	123.000 (211)	148.000 (208)	138.000 (149)	<b>148.000</b> (172)
Zweifamilienhäuser	120.000 (20)	168.000 (11)	168.000 (14)	217.000 (3)	<b>179.000</b> (7)

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 Kauffälle 2024	Gesamtkaufpreise (Spanne) [€]	Grundstücksgröße (Spanne) [m <sup>2</sup> ]
Freistehende Einfamilienhäuser	Stadtlage	<b>65</b>	<b>Ø 173.500</b> (20.000 – 540.000)	Ø 1.044 (117 – 2.551)
	ländliche Gebiete	<b>107</b>	<b>Ø 132.300</b> (20.500 – 394.000)	Ø 1.690 (205 – 5.440)
Zweifamilienhäuser	Stadtlage	<b>4</b>	<b>Ø 201.000</b> (170.000 – 230.000)	Ø 1.945 (473 – 3.550)
	ländliche Gebiete	<b>3</b>	<b>Ø 149.000</b> (120.000 – 168.000)	Ø 1.058 (976 – 1.100)

Die EFH in den Stadtlagen wurden durchschnittlich für ca. 5.000 € weniger als im Vorjahr erworben, die Preise für EFH in ländlichen Gebieten hingegen sind um ca. 15.000 € gestiegen.

Aufgrund der geringen Kauffallzahlen bei den ZFH im Jahr 2023 konnten im letztjährigen Bericht keine Aussagen getroffen werden. Ein Vergleich der aktuellen Zahlen ist daher für diesen Teilmarkt nicht möglich.

### 8.2.1.2 Wohnflächenpreise selbständig bebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Für das Berichtsjahr 2024 lagen 73 Kauffälle für selbständige, bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke vor, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten.

Danach werden Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittlich mit einer Wohnfläche von 135 m<sup>2</sup> zu einem Preis von 1.121,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche veräußert. Diese Werte haben sich gegenüber dem Vorjahr nahezu kaum verändert (siehe Tabelle Folgeseite).

Jahr	Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] (Spanne)	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfl.] (Spanne)
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)
2022	Stadtlage	46	127 (75 – 294)	1.520 (450 – 3.694)
	ländliche Gebiete	75	133 (60 – 252)	1.170 (208 – 3.086)
	gesamt	121	131 (60 – 294)	1.302 (208 – 3.694)
2023	Stadtlage	27	134 (73 – 248)	1.431 (484 – 2.870)
	ländliche Gebiete	30	139 (70 – 240)	976 (344 – 2.488)
	gesamt	57	137 (70 – 248)	1.191 (344 – 2.870)
2024	Stadtlage	<b>31</b>	<b>126</b> (50 – 234)	<b>1.353</b> (488 – 2.540)
	ländliche Gebiete	<b>42</b>	<b>141</b> (66 – 377)	<b>950</b> (243 – 2.523)
	<b>gesamt</b>	<b>73</b>	<b>135</b> (50 – 377)	<b>1.121</b> (243 – 2.540)

In Abhängigkeit vom Baujahr ergibt sich bei den Gesamtkaufpreisen und den Wohnflächenpreisen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke nachfolgendes Bild (Datenumfang: insgesamt 68 Kauffälle der Jahres 2024).

Baujahr	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	
		Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfl.] (Kaufpreisspanne)	Ø Gesamtkaufpreise [€] (Kaufpreisspanne)
< 1901	<b>4</b>	<b>1.115,00</b> (550 – 2.488)	<b>168.200</b> (60.000 – 290.000)
1901 – 1948	<b>23</b>	<b>923,00</b> (381 – 1.702)	<b>144.000</b> (40.000 – 230.000)
1949 – 1970	<b>15</b>	<b>796,00</b> (296 – 2.022)	<b>126.800</b> (45.500 – 310.000)
1971 – 1990	<b>12</b>	<b>1.156,00</b> (814 – 1.898)	<b>167.200</b> (70.000 – 394.000)
> 1990	<b>14</b>	<b>1.926,00</b> (1.182 – 2.540)	<b>279.300</b> (150.000 – 380.000)

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

In der nachfolgenden Tabelle sind 68 ausgewertete Kaufverträge von Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren **2023 und 2024** eingegangen.

Es ist zu erkennen, dass die Wohnflächenpreise über die Baujahresklassen hinweg stetig zunehmen. Zudem sind die Differenzen zwischen unsanierten und zumindest teilmodernisierten EFH in manchen Baujahresklassen nicht existent. Weit größere Unterschiede im Wohnflächenpreis bringt die Lage des Objektes mit sich. Je nachdem ob das Einfamilienhausgrundstück im ländlichen oder städtischen Umfeld befindet, ergeben sich teils große Preisunterschiede.

Baujahr	Modernisierung	Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Grundstücksfläche (Spanne) [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche (Spanne) [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnflächenpreis (Spanne) [€/m <sup>2</sup> ]
vor 1950	keine	Stadtlagen	6	1.211 (476 – 2.002)	155 (75 – 210)	<b>581</b> (382 – 935)
		ländliche Gebiete	22	1.908 (159 – 6.150)	140 (60 – 252)	<b>515</b> (25 – 1.465)
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	Stadtlagen	23	1.214 (208 – 3.518)	141 (100 – 294)	<b>1.142</b> (278 – 2.488)
		ländliche Gebiete	39	1.652 (363 – 5.310)	138 (66 – 377)	<b>792</b> (299 – 1.457)
1950 bis 1979	keine	Stadtlagen	5	1.178 (801 – 1.599)	94 (73 – 124)	<b>793</b> (348 – 1.623)
		ländliche Gebiete	5	1.398 (1.018 – 1.802)	111 (100 – 128)	<b>1.077</b> (546 – 2.060)
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	Stadtlagen	27	1.237 (703 – 2.590)	116 (86 – 173)	<b>1.267</b> (556 – 2.540)
		ländliche Gebiete	25	1.657 (179 – 3.973)	135 (88 – 242)	<b>1.036</b> (296 – 2.256)
1980 bis 1990	keine	Stadtlagen	4	946 (737 – 1.233)	93 (50 – 110)	<b>1.212</b> (814 – 1.751)
		ländliche Gebiete	≤ 3	1.710 k. A	118 k. A	<b>805</b> k. A
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	Stadtlagen	6	1.063 (526 – 2.117)	147 (70 – 248)	<b>1.157</b> (675 – 1.481)
		ländliche Gebiete	11	1.750 (1.082 – 2.787)	125 (75 – 172)	<b>1.549</b> (948 – 2.527)
1991 bis 2004	keine	Stadtlagen	10	720 (405 – 1.502)	126 (95 – 177)	<b>1.905</b> (1.098 – 2.453)
		ländliche Gebiete	12	1.174 (730 – 1.817)	129 (65 – 228)	<b>1.933</b> (757 – 2.888)
	tlw. oder komplett modernisiert	Stadtlagen	≤ 3	766 k. A	124 k. A	<b>2.352</b> k. A
		ländliche Gebiete	4	1.165 (622 – 1.735)	135 (85 – 206)	<b>1.686</b> (1.193 – 2.184)
ab 2005	keine	Stadtlagen	9	1.099 (677 – 2.370)	142 (100 – 185)	<b>2.318</b> (1.528 – 3.556)
		ländliche Gebiete	≤ 3	k. A	k. A	<b>k. A</b>

### 8.2.2 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis normierter Kaufpreise zu den vorläufigen Sachwerten abgeleitet und dienen dazu, bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.

Die Sachwertfaktoren wurden dabei nach den Bestimmungen der ImmoWertV in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert – VV EW-SW) vom 03.05.2023 ermittelt.

Die Modellbeschreibung bzw. die Modellansätze für die Ermittlung von Sachwertfaktoren gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV sind im Anlage 1 dokumentiert.

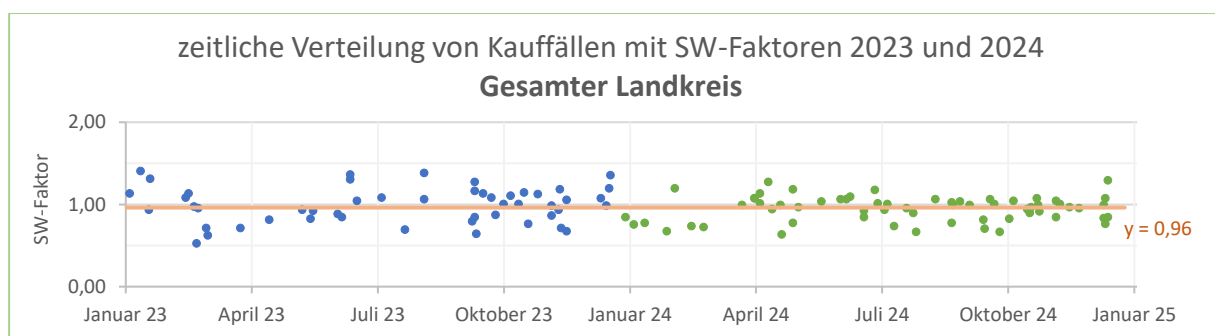
Die Bestimmung der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgt sowohl für den „gesamten Landkreis“, als auch differenziert nach dem räumlichen Anwendungsbereich der „Stadtlage“ oder dem „ländlichen Gebiet“. Dabei werden für die aktuellen Auswertungen ausschließlich Kauffälle aus den Jahren 2023 und 2024 herangezogen. Ohne Ausreißer-Bereinigung beträgt der Stichprobenumfang für den gesamten Landkreis 118 Kauffälle. Nach Eliminierung der Ausreißer, bei Überschreiten der 2,5-fachen Standardabweichung, beträgt der Umfang dieser Stichprobe noch 113 Kauffälle.

#### Stichprobenumfang

räumlicher Anwendungsbereich	<b>gesamter Landkreis</b>
sachlicher Anwendungsbereich	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Zeitraum	01.01.2023 - 31.12.2024
Anzahl Kauffälle	113 (nach Eliminierung der Ausreißer)

Parameter		Mittelwert	Wert- Spanne	
			von	bis
Bodenrichtwert	[€/m <sup>2</sup> ]	19	3	40
rentierlicher Flächenanteil	[m <sup>2</sup> ]	1.062	159	4.730
rentierlicher Bodenwert	[€]	18.229	2.226	84.132
normierter Kaufpreis	[€]	165.899	45.983	465.000
Restnutzungsdauer	[a]	30	7	78
Standardstufe		2,3	1,3	3,9
Wohnfläche	[m <sup>2</sup> ]	136	50	377
Bruttogrundfläche	[m <sup>2</sup> ]	284	74	846

<b>Sachwertfaktor</b>	<b>0,96</b>	0,52	1,40
-----------------------	-------------	------	------

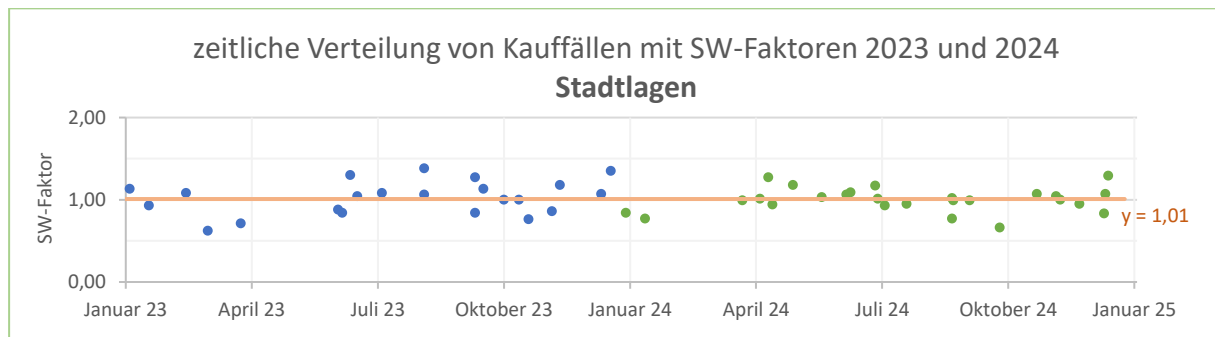


### Stichprobenumfang

räumlicher Anwendungsbereich	<b>Stadtlagen</b>
sachlicher Anwendungsbereich	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Zeitraum	01.01.2023 - 31.12.2024
Anzahl Kauffälle	48 (nach Eliminierung der Ausreißer)

Parameter		Mittelwert	Wert- Spanne	
			von	bis
Bodenrichtwert	[€/m <sup>2</sup> ]	27	9	40
rentierlicher Flächenanteil	[m <sup>2</sup> ]	956	208	2.554
rentierlicher Bodenwert	[€]	24.585	5.824	84.132
normierter Kaufpreis	[€]	197.103	52.700	465.000
Restnutzungsdauer	[a]	35	12	78
Standardstufe		2,4	1,3	3,6
Wohnfläche	[m <sup>2</sup> ]	125	50	234
Bruttogrundfläche	[m <sup>2</sup> ]	257	74	480

<b>Sachwert-Faktor</b>	<b>1,01</b>	0,62	1,38
------------------------	-------------	------	------

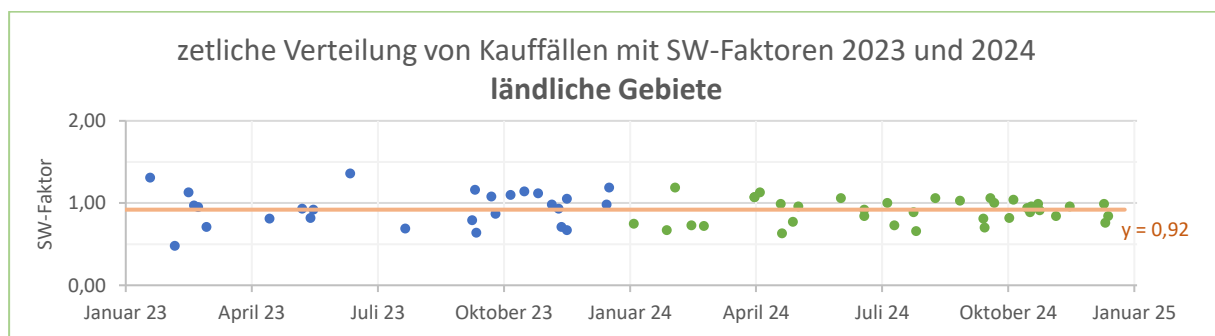


### Stichprobenumfang

räumlicher Anwendungsbereich	<b>ländliche Gebiete</b>
sachlicher Anwendungsbereich	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Zeitraum	01.01.2023 - 31.12.2024
Anzahl Kauffälle	64 (nach Eliminierung der Ausreißer)

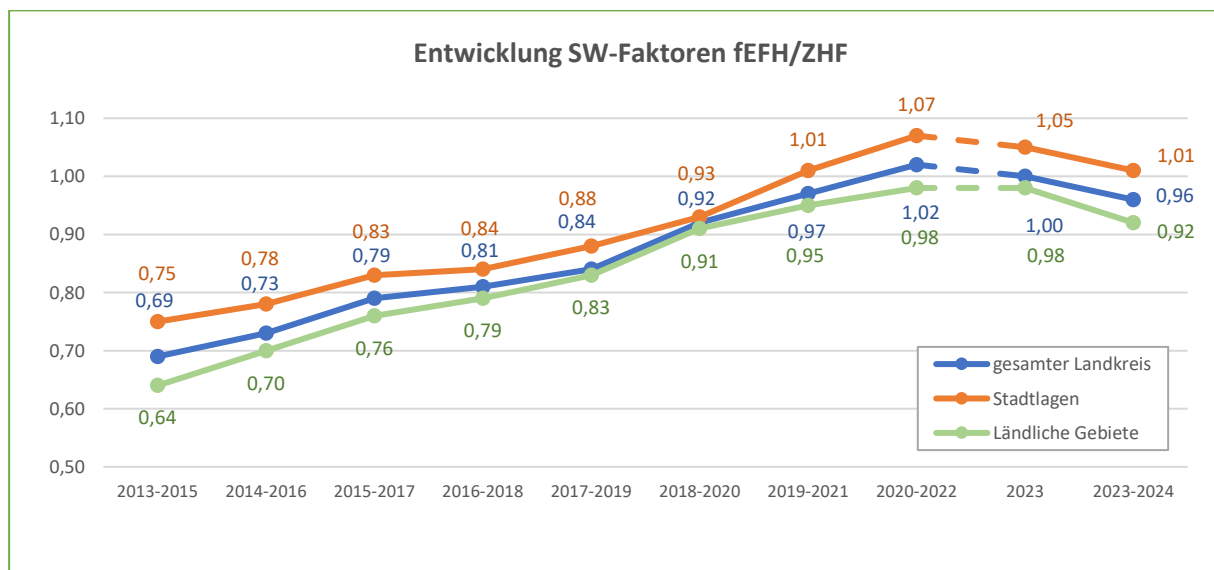
Parameter		Mittelwert	Wert- Spanne	
			von	bis
Bodenrichtwert	[€/m <sup>2</sup> ]	14	3	25
rentierlicher Flächenanteil	[m <sup>2</sup> ]	1.127	159	4.730
rentierlicher Bodenwert	[€]	12.893	2.226	38.157
normierter Kaufpreis	[€]	140.534	45.983	361.000
Restnutzungsdauer	[a]	26	7	68
Standardstufe		2,2	1,3	3,9
Wohnfläche	[m <sup>2</sup> ]	142	66	377
Bruttogrundfläche	[m <sup>2</sup> ]	303	124	846

<b>Sachwert-Faktor</b>	<b>0,92</b>	0,48	1,36
------------------------	-------------	------	------



Abhängigkeiten des Sachwertfaktors von vielfältigen Modellparametern konnten nicht ermittelt werden. Die Analyse unterschiedlicher Einflussgrößen, wie beispielsweise Baujahr, Modernisierungsgrad oder Wohnfläche, ergab keine Wechselbeziehung zum ermittelten Sachwertfaktor.

Die **Entwicklung der Sachwertfaktoren** für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im gesamten Landkreis und in Abhängigkeit der räumlichen Differenzierung nach Stadtlagen oder ländlichen Gebieten zeigt das nachfolgende Diagramm.



Das Diagramm zeigt einen wiederholten Rückgang der Sachwertfaktoren in allen räumlichen Anwendungsbereichen. Jedoch ist zu beachten, dass geänderte Modellansätze für die Ermittlung von Sachwertfaktoren (VV EW-SW) in 2023 umzusetzen waren und sich somit auch die Datenbasis von 3 Jahrgängen auf ein Jahr bzw. zwei Jahre verringert hat. Vorangegangene Werte sind demnach nicht unmittelbar mit den SW-Faktoren aus 2023 und 2024 vergleichbar.

### 8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

#### 8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

##### 8.3.1.1 Gesamtkaufpreise

Im Jahr 2023 wurden 37 auswertbare Kaufverträge über Grundstücke abgeschlossen, die mit Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften bebaut sind.

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

Jahr	Lage	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreise (Spanne) [€]	Grundstücksgröße (Spanne) [m <sup>2</sup> ]
2022	Stadtlage	21	Ø 123.000 (20.000 – 210.000)	Ø 809 (259 – 2.105)
	ländliche Gebiete	18	Ø 106.000 (30.000 – 190.000)	Ø 990 (129 – 3.003)
	gesamt	39	Ø 115.000	Ø 893
2023	Stadtlage	25	Ø 125.500 (33.000– 310.000)	Ø 802 (171 – 3.777)
	ländliche Gebiete	14	Ø 68.500 (23.000 – 220.000)	Ø 712 (192 – 1.415)
	gesamt	39	Ø 105.000	Ø 770
2024	Stadtlage	17	Ø 108.200 (45.000– 170.000)	Ø 915 (119 – 4.317)
	ländliche Gebiete	20	Ø 102.100 (30.000 – 246.000)	Ø 800 (312 – 1.677)
	gesamt	37	Ø 105.000	Ø 853

Während die Kaufpreise in den ländlichen Gebieten hinzugewinnen konnten und nun in etwa wieder das Niveau von 2022 annehmen, sind Kaufpreise in den Stadtlagen um durchschnittlich 17.000 € je Kauffall zurückgegangen, liegen aber dennoch über den ländlichen Preisen.

### 8.3.1.2 Wohnflächenpreise

Für das Berichtsjahr 2024 lagen 22 Kauffälle für selbständige Grundstücke vor, die mit Reihenhäusern oder Doppelhaushälften bebaut sind, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten (siehe Tabelle). Die m<sup>2</sup>-Preise liegen in den Stadtlagen mit durchschnittlich 1.076 €/m<sup>2</sup> erwartungsgemäß höher als in ländlichen Gebieten mit 799,00 €/m<sup>2</sup>. Die Wohnflächenpreise sind im Vergleich zum Vorjahr in den Stadtlagen gesunken und in den ländlichen Gebieten gestiegen.

Jahr	Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] (Spanne)	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfl.] (Spanne)
2021	Stadtlage	17	133 (65 – 260)	915 (232 – 1.714)
	ländliche Gebiete	11	123 (85 – 169)	720 (423 – 1.048)
	Gesamt	28	129 (65 – 260)	838 (232 – 1.714)

2022	Stadtlage	11	112 (70 – 213)	1.036 (500 – 1.607)
	ländliche Gebiete	13	115 (72 – 158)	960 (394 – 1.659)
	<b>Gesamt</b>	<b>24</b>	<b>114</b> (70 – 213)	<b>995</b> (394 – 1.659)
2023	Stadtlage	12	134 (72 – 243)	1.204 (263 – 2.773)
	ländliche Gebiete	7	85 (56 – 115)	749 (584 – 1.032)
	<b>Gesamt</b>	<b>19</b>	<b>116</b> (56 – 243)	<b>1.037</b> (263 – 2.773)
2024	<b>Stadtlage</b>	<b>14</b>	<b>109</b> (89 – 154)	<b>1.076</b> (612 – 1.574)
	<b>ländliche Gebiete</b>	<b>8</b>	<b>138</b> (82 – 221)	<b>799</b> <b>(344 – 1.081)</b>
	<b>Gesamt</b>	<b>22</b>	<b>119</b> (82 – 221)	<b>975</b> (344 – 1.574)

In Abhängigkeit vom Baujahr ergeben sich bei den Wohnflächenpreisen folgende Zahlen (Datenumfang: insgesamt 38 Kauffälle aus **2023 und 2024**).

Baujahr	Anzahl Kauffälle	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] (Spanne)	Ø Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
			Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfl.]	Ø Gesamtkaufpreise [€]
			(Spanne)	(Spanne)
< 1901	6	139 (86 – 221)	684 (344 – 1.543)	79.800 (40.000 – 140.000)
1901 – 1948	23	109 (56 – 165)	1.083 (500 – 2.773)	119.300 (40.000 – 310.000)
1949 – 1970	≤ 3	96 k.A.	907 k.A.	90.300 k.A.
1971 – 1990	6	127 (105 – 160)	1.212 (927 – 1.574)	149.400 (115.000 – 170.000)
> 1990	≤ 3	k.A.	k.A.	k.A.

### 8.3.2 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

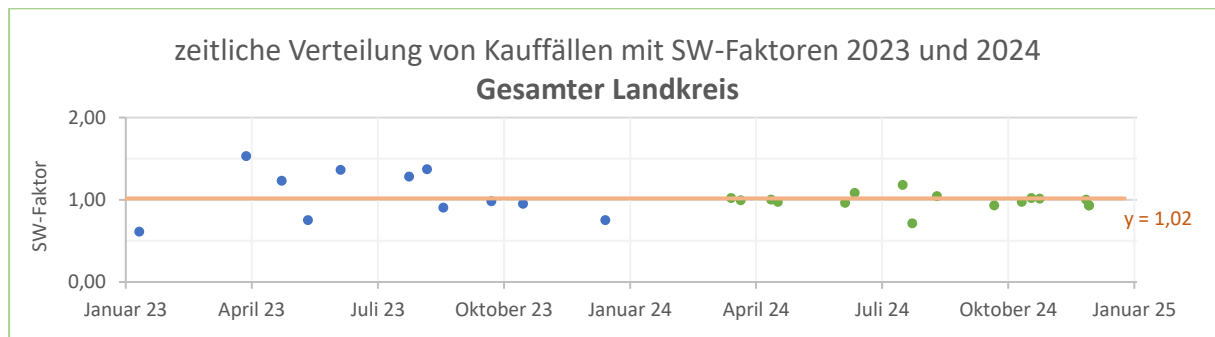
Die Bestimmung der Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften erfolgt sowohl für den gesamten Landkreis, als auch differenziert nach dem räumlichen Anwendungsbereich der Stadtlagen oder ländlichen Gebiete. Dabei werden für die aktuellen Auswertungen Kauffälle aus den Jahren 2023 und 2024 herangezogen um ein Mindestmaß an statistischer Sicherheit herzustellen. Der Stichprobenumfang beträgt 27 Kauffälle für den gesamten Landkreis. Hinsichtlich der Modellansätze wird auf die Anlage 1 verwiesen.

### Stichprobenumfang

räumlicher Anwendungsbereich	<b>gesamter Landkreis</b>
sachlicher Anwendungsbereich	Reihenhäuser und Doppelhaushälften
Zeitraum	01.01.2023 - 31.12.2024
Anzahl Kauffälle	27 (nach Eliminierung der Ausreißer)

Parameter		Mittelwert	Wert- Spanne	
			von	bis
Bodenrichtwert	[€/m <sup>2</sup> ]	20	7	38
rentierlicher Flächenanteil	[m <sup>2</sup> ]	651	136	1.460
rentierlicher Bodenwert	[€]	12.283	2.184	25.194
normierter Kaufpreis	[€]	110.910	45.000	188.958
Restnutzungsdauer	[a]	24	7	46
Standardstufe		2,1	1,2	3,1
Wohnfläche	[m <sup>2</sup> ]	115	56	221
Bruttogrundfläche	[m <sup>2</sup> ]	245	86	492

<b>Sachwertfaktor</b>	<b>1,02</b>	0,61	1,53
-----------------------	-------------	------	------

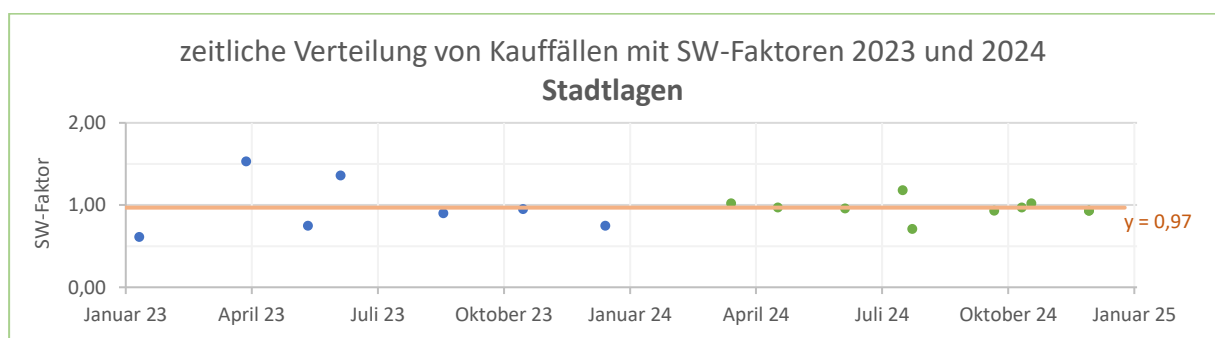


### Stichprobenumfang

räumlicher Anwendungsbereich	<b>Stadtlagen</b>
sachlicher Anwendungsbereich	Reihenhäuser und Doppelhaushälften
Zeitraum	01.01.2023 - 31.12.2024
Anzahl Kauffälle	17 (nach Eliminierung der Ausreißer)

Parameter		Mittelwert	Wert- Spanne	
			von	bis
Bodenrichtwert	[€/m <sup>2</sup> ]	25	14	38
rentierlicher Flächenanteil	[m <sup>2</sup> ]	666	136	1.460
rentierlicher Bodenwert	[€]	14.815	4.488	25.194
normierter Kaufpreis	[€]	123.828	45.000	188.958
Restnutzungsdauer	[a]	28	11	46
Standardstufe		2,1	1,6	3,1
Wohnfläche	[m <sup>2</sup> ]	114	72	200
Bruttogrundfläche	[m <sup>2</sup> ]	251	146	402

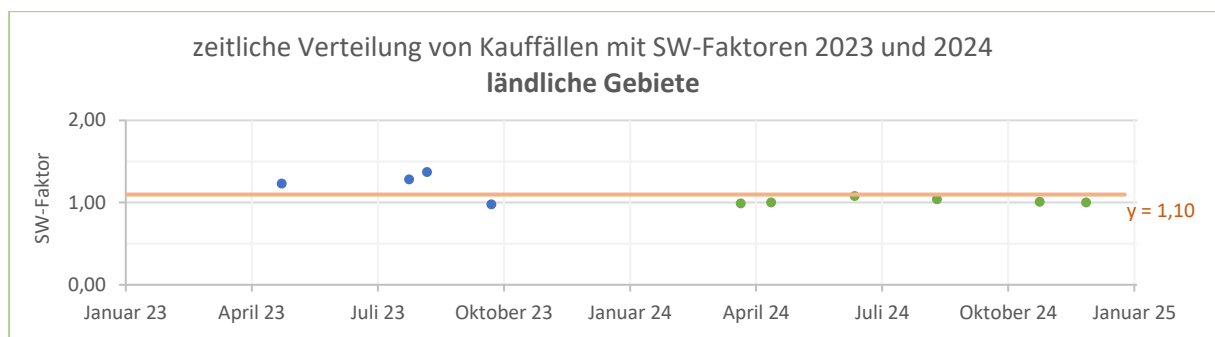
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>0,97</b>	0,61	1,53
-----------------------	-------------	------	------



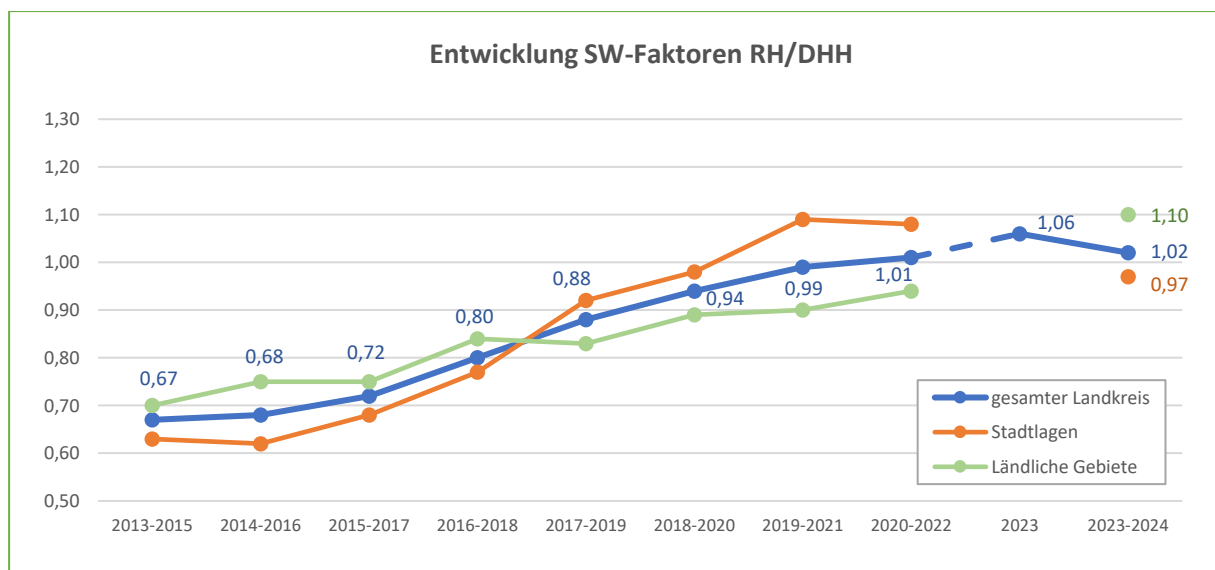
### Stichprobenumfang

räumlicher Anwendungsbereich	<b>ländliche Gebiete</b>
sachlicher Anwendungsbereich	Reihenhäuser und Doppelhaushälften
Zeitraum	01.01.2023 - 31.12.2024
Anzahl Kauffälle	10 (nach Eliminierung der Ausreißer)

Parameter		Mittelwert	Wert- Spanne	
			von	bis
Bodenrichtwert	[€/m <sup>2</sup> ]	13	7	20
rentierlicher Flächenanteil	[m <sup>2</sup> ]	626	192	1.405
rentierlicher Bodenwert	[€]	7.980	2.184	16.860
normierter Kaufpreis	[€]	88.949	45.000	160.000
Restnutzungsdauer	[a]	18	7	29
Standardstufe		2,0	1,2	2,6
Wohnfläche	[m <sup>2</sup> ]	116	56	221
Bruttogrundfläche	[m <sup>2</sup> ]	234	86	492
<b>Sachwertfaktor</b>		<b>1,10</b>	0,98	1,37



Die langjährige **Entwicklung der Sachwertfaktoren** für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zeigt das nachfolgende Diagramm.



Die Grafik zeigt aktuell einen leichten Abfall des Sachwertfaktors für den gesamten Landkreis gegenüber dem Vorjahr. Zudem ist auch hier zu beachten, dass die in 2023 geänderten Modellansätze für die Ermittlung von

Sachwertfaktoren (VV EW-SW) umzusetzen waren und sich somit vorangegangene Werte nicht unmittelbar mit den SW-Faktoren ab 2023 vergleichen lassen.

## 8.4 Mehrfamilienhäuser

### 8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

#### 8.4.1.1 Gesamtkaufpreise

Im Jahr 2024 wurden 16 Kaufverträge über Mehrfamilienhausgrundstücke abgeschlossen. Die weitere Auswertung erfolgte auf Grundlage von 15 Kauffällen ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ab 20.000 € Gesamtkaufpreis, um Abrissobjekte auszuschließen. Unter 20.000 € Gesamtkaufpreis wurde nur ein Kaufvertrag über ein unsaniertes Mehrfamilienhaus registriert.

Jahr	Lage	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreise [€] (Spanne)	Kaufpreise je Wohneinheit [€] (Spanne)	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ] (Spanne)
2021	Stadtlage	19	Ø 184.000 (36.000 – 452.000)	Ø 41.000 (7.200 – 98.000)	Ø 825 (289 – 1.824)
	ländliche Gebiete	10	Ø 130.000 (30.000 – 350.000)	Ø 37.500 (5.900 – 117.000)	Ø 2.265 (455 – 4.815)
	<b>gesamt</b>	<b>29</b>	<b>Ø 165.000</b> (30.000 – 452.000)	<b>Ø 39.800</b> (5.900 – 117.000)	<b>Ø 1.321</b> (289 – 4.815)
2022	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)
	<b>gesamt</b>	<b>23</b>	<b>Ø 189.000</b> (30.000 – 435.000)	<b>Ø 41.000</b> (8.400 – 97.000)	<b>Ø 1.240</b> (225 – 3.610)
2023	Stadtlage	9	Ø 214.500 (75.000 – 395.000)	Ø 39.000 (10.000 – 70.500)	Ø 1.210 (310 – 2.380)
	ländliche Gebiete	4	Ø 185.000 (20.000 – 600.000)	Ø 14.500 (3.400 – 21.000)	Ø 1.450 (200 – 3.310)
	<b>gesamt</b>	<b>13</b>	<b>Ø 205.500</b> (20.000 – 600.000)	<b>Ø 31.500</b> (3.400 – 70.500)	<b>Ø 1.280</b> (200 – 3.310)
2024	Stadtlage	8	Ø 139.400 (40.000 – 205.000)	Ø 32.200 (10.000 – 65.000)	Ø 770 (135 – 2.250)
	ländliche Gebiete	7	Ø 188.400 (30.000 – 430.000)	Ø 26.200 (3.300 – 59.700)	Ø 4.250 (246 – 16.650)
	<b>gesamt</b>	<b>15</b>	<b>Ø 162.300</b> (30.000 – 430.000)	<b>Ø 29.400</b> (3.300 – 65.000)	<b>Ø 2.380</b> (135 – 16.650)

Im aktuellen Beobachtungszeitraum 2024 wurden mit 11 von 15 Kaufverträgen überwiegend Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten veräußert, nur 4 Verträge beinhalteten Objekte mit 7 bis 40 Wohneinheiten. Das Preisniveau und die Grundstücksgrößen in Abhängigkeit von der Lage in den ländlichen Gebieten, den Stadtlagen (Finsterwalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) und dem gesamten Landkreis sind aus vorstehender Tabelle ersichtlich.

Die Preisentwicklung für Mehrfamilienhäuser zeigt in 2024, dass sich die Kaufpreise je Wohneinheit auf dem Land und in den Städten annähern, bei einem etwa gleichbleibenden Gesamtniveau im Landkreis. Hingegen sind die Gesamtkaufpreise in den Stadtlagen um 35 % stark gesunken und mindern somit auch die Kaufpreise über den gesamten Landkreis, auch wenn in den ländlichen Gebieten kaum Veränderungen stattgefunden haben. Zudem sind die Grundstücksgrößen im ländlichen Raum stark gestiegen, nicht zuletzt durch einen Kauffall mit einer Fläche von über 1,6 ha.

#### 8.4.1.2 Wohnflächenpreise

Für das Jahr 2024 lag lediglich ein geeigneter Kauffall, für 2023 8 Kauffälle und für 2022 14 Kauffälle für selbständige Grundstücke vor, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten. Somit wurden 24 Kauffälle seit 2022 der nachfolgenden Auswertung zugrunde gelegt.

#### Entwicklung der Wohnflächenpreise

Beobachtungs-Zeitraum	Anzahl Kauffälle	Ø Anzahl der Einheiten im MFH (Spanne)	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> /Einheit] (Spanne)	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfl.] (Spanne)
2019 – 2021	43	Ø 6 (3 – 36)	Ø 70 (46 – 109)	Ø 536 (90 – 1.618)
2020 – 2022	41	Ø 6 (2 – 36)	Ø 71 (33 – 110)	Ø 598 (90 – 1.233)
2021 – 2023	30	Ø 7 (2 – 40)	Ø 70 (33 – 110)	Ø 538 (52 – 1.188)
<b>2022 – 2024</b>	<b>24</b>	<b>Ø 6</b> (2 – 40)	<b>Ø 69</b> (33 – 110)	<b>Ø 576</b> (52 – 1.188)

Im Ergebnis weisen Mehrfamilienhäuser im Durchschnitt 6 Wohneinheiten mit je einer Wohnfläche von ca. 69 m<sup>2</sup> auf. Dies ist kaum eine Änderung gegenüber dem Vorjahr.

Die durchschnittlichen Preise für einen Quadratmeter Wohnfläche ist hingegen leicht gestiegen und weist nun einen Wert von 576 €/m<sup>2</sup> auf. Dies ist im Mittel auch etwa das Niveau der beiden vorangegangenen Beobachtungszeiträume.

## 8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

### 8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2024 wurden 19 auswertbare Kaufverträge (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und frei von wertbeeinflussenden Umständen) über Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude und reine Geschäfts- oder Verwaltungsgebäude abgeschlossen, ab einem Gesamtkaufpreis von 20.000 €. Unterhalb von 20.000 € Gesamtkaufpreis fand ein Erwerbsvorgang statt.

Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreise [€] (Spanne)	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ] (Spanne)
Wohn- und Geschäftshäuser	11	Ø 265.000 (40.000 – 1.050.000)	Ø 1.080 (230 – 3.796)
Bürogebäude, Geschäftshäuser	5	Ø 182.000 (70.000 – 260.000)	Ø 1.900 (810 – 2.750)
Einkaufszentren, Supermärkte, Verkaufsstellen	≤ 3	Ø 8.310.000 (38.000 – 24.850.000)	Ø 31.300 (2.530 – 88.600)

Die Gesamtkaufpreise in 2024 weisen extrem hohe Spannen auf, da sowohl Kauffälle von unsanierten und leerstehenden Objekten sowie ein Kauffall eines Einkaufszentrums in die Statistik eingehen. Gleiches Bild ergibt sich bei den durchschnittlichen Grundstücksgrößen.

Auch wenn die auffällig hohen Werte des Einzelkaufs die gesamte Statistik beeinflussen, entsprechen diese dem marktüblichen Geschehen und werden daher für eine Auswertung als geeignet angesehen.

Gebäudeart	Jahr	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreise [€] (Spanne)	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ] (Spanne)
Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser (gesamt)	2021	28	Ø 442.000 (38.000 – 4.775.000)	Ø 3.600 (142 – 17.708)
	2022	33	Ø 288.000 (20.000 – 2.560.000)	Ø 1.300 (108 – 12.976)
	2023	23	Ø 377.000 (50.000 – 1.250.000)	Ø 2.000 (241 – 7.889)
	2024	19	Ø 1.514.000 (38.000 – 24.850.000)	Ø 6.050 (230 – 88.600)

Sowohl Gesamtkaufpreis als auch Grundstücksgröße weisen den mehrfachen Betrag des Vorjahrs auf. Der Grund für diesen extremen Sprung ist auch hier das veräußerte Einkaufszentrum mit unüblich hohen Werten für den Landkreis Elbe-Elster, die dennoch marktüblichen Charakter haben.

Ohne diesen Einzelfall liegt der durchschnittliche Gesamtkaufpreis für das Jahr 2024 bei ca. 217.200 € (38.000 € bis 1.050.000 €) und die durchschnittliche Grundstücksgröße bei etwa 1.480 m<sup>2</sup> (230 m<sup>2</sup> bis 3.800 m<sup>2</sup>).

## 8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

### 8.6.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2024 wurden 26 geeignete Kaufverträge für Gewerbe- und Industrieobjekte registriert, die eine weitere Auswertung erlauben. Demnach sind die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise wie auch die Grundstücksgrößen nach 2023 abermals angestiegen.

Eine differenzierte Darstellung nach Lagergebäuden und Produktionsgebäuden über einen Zeitraum von 2022 bis 2024 liefert die folgende Tabelle.

Jahr	Sanierungs-zustand	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreise [€] (Spanne)	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ] (Spanne)
2022	Lagergebäude	21	Ø 24.500 (350 – 130.000)	Ø 3.240 (190 – 35.200)
	Produktionsgebäude	15	Ø 133.000 (1.500 – 381.000)	Ø 9.400 (85 – 65.100)
	<b>Gesamt</b>	<b>36</b>	<b>Ø 69.700</b>	<b>Ø 5.800</b>
2023	Lagergebäude	16	Ø 126.200 (2.700 – 1.000.000)	Ø 2.400 (490 – 5.900)
	Produktionsgebäude	8	Ø 230.700 (40.000 – 745.700)	Ø 16.300 (580 – 44.700)
	<b>Gesamt</b>	<b>24</b>	<b>Ø 161.000</b>	<b>Ø 7.050</b>
2024	Lagergebäude	14	Ø 84.000 (3.000 – 600.000)	Ø 7.600 (900 – 37.500)
	Produktionsgebäude	12	Ø 311.300 (2.600 – 1.350.000)	Ø 33.800 (180 – 166.600)
	<b>Gesamt</b>	<b>26</b>	<b>Ø 188.900</b>	<b>Ø 19.700</b>

## 8.7 Sonstige bebaute Objekte

### 8.7.1 Bauernhäuser, Drei- und Vierseithöfe

Im Jahr 2024 wurden 27 zur Auswertung geeignete Kaufverträge über ehem. Bauernhöfe (3- bzw. 4-Seitenhöfe) abgeschlossen. Dies sind sowohl sanierte/modernisierte Objekte als auch unsanierte Gebäude, alle mit Baujahren zwischen 1900 und 1950. Dabei fanden die Erwerbsvorgänge ausschließlich in den Kleinstädten und ländlichen Lagen des Landkreises statt.

Während die Anzahl der Kauffälle mit 27 wieder auf das Niveau von 2022 angestiegen ist, sind die Gesamtkaufpreise nur moderat gestiegen oder verzeichnen bei den unsanierten Objekten sogar einen Rückgang. Die Grundstücksgrößen können ungeachtet des Sanierungszustandes einen Zuwachs von über 80 % verzeichnen

und befinden sich nun mit durchschnittlich ca. 6.900 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je Kaufvorgang auf einem Allzeit-Hoch.

Jahr	Sanierungs- zustand	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreise [€] (Spanne)	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ] (Spanne)
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)
	gesamt	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)
	gesamt	28	Ø 108.000	Ø 5.300
2023	saniert oder teilsaniert	10	Ø 175.500 (50.000 – 400.000)	Ø 4.300 (2.120 – 10.870)
	unsaniert	9	Ø 78.500 (20.000 – 148.000)	Ø 3.400 (1.320 – 5.490)
	gesamt	19	Ø 130.500	Ø 3.800
2024	<b>saniert oder teilsaniert</b>	<b>18</b>	<b>Ø 180.900</b> (70.000 – 350.000)	<b>Ø 8.200</b> (860 – 49.800)
	<b>unsaniert</b>	<b>9</b>	<b>Ø 70.100</b> (40.000 – 115.000)	<b>Ø 4.200</b> (1.220 – 12.000)
	<b>gesamt</b>	<b>27</b>	<b>Ø 144.000</b>	<b>Ø 6.900</b>

### 8.7.2 Wochenendhäuser und Bungalows

Im Jahr 2024 wurden 14 Kaufverträge über Wochenendhäuser, Ferienhäuser, Gartenhäuser u. ä. abgeschlossen, bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse wie auch keine wertbeeinflussenden Umstände vorlagen. Das sind wie bereits 2023 etwa 30 % weniger Verträge als im Vergleichszeitraum.

Da die Verkäufe über den gesamten Landkreis hinweg sowohl in Erholungsgebieten als auch in Gärten innerhalb und außerhalb der Ortslagen registriert wurden, erfolgt eine Auswertung in Abhängigkeit der Lage.

Das hohe Preisniveau des Vorjahres konnte aufgrund der geringen Kaufpreise in den Ortslagen nicht gehalten werden und bewegt sich nun in etwa auf der Stufe des Jahres 2021. Hingegen ist die durchschnittliche Grundstücksgröße angestiegen.

Jahr	Lage	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreise [€] (Spanne)	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ] (Spanne)
2021	Erholungsgebiete	18	Ø 60.000 (9.000 – 161.000)	Ø 622 (288 – 1.795)
	Ortslagen	9	Ø 40.000 (8.000 – 115.000)	Ø 826 (492 – 1.620)
	<b>gesamt</b>	<b>27</b>	<b>Ø 53.300</b>	<b>Ø 690</b>
2022	Erholungsgebiete	17	Ø 38.300 (7.000 – 115.000)	Ø 499 (138 – 1.114)
	Ortslagen	13	Ø 29.700 (2.000 – 110.000)	Ø 1.008 (334 – 2.184)
	<b>gesamt</b>	<b>30</b>	<b>Ø 34.600</b>	<b>Ø 720</b>
2023	Erholungsgebiete	16	Ø 67.500 (17.000 – 142.000)	Ø 473 (216 – 1.099)
	Ortslagen	4	Ø 36.900 (25.500 – 50.000)	Ø 861 (412 – 1.452)
	<b>gesamt</b>	<b>20</b>	<b>Ø 61.400</b>	<b>Ø 551</b>
2024	<b>Erholungsgebiete</b>	<b>11</b>	<b>Ø 67.200</b> (18.000 – 190.000)	<b>Ø 785</b> (327 – 3.421)
	<b>Ortslagen</b>	<b>3</b>	<b>Ø 19.100</b> k.A.	<b>Ø 590</b> k.A.
	<b>gesamt</b>	<b>14</b>	<b>Ø 56.900</b>	<b>Ø 743</b>

Innerhalb der verschiedenen Erholungsgebiete haben sich Nachfrage und Kaufpreise in den vergangenen Jahren unterschiedlich gestaltet. Eine Differenzierung der Preisentwicklung in Abhängigkeit nach der Zuordnung zu einzelnen Erholungsgebieten ist folgender Tabelle zu entnehmen. Dabei bildeten 61 auswertbare Kauffälle der Jahre **2021 bis 2024** die Datengrundlage.

Lage (Gemarkung)	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreise [€] (Spanne)	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ] (Spanne)
<b>Körba,</b> Erholungsgebiet am See	4	<b>Ø 19.500</b> (16.000 – 25.000)	<b>Ø 426</b> (311 – 532)
<b>Zeischa,</b> Erholungsgebiete	11	<b>Ø 36.500</b> (7.000 – 122.000)	<b>Ø 685</b> (138 – 3.421)
<b>Gorden,</b> Erholungsgebiet am Grünwalder Lauch	16	<b>Ø 95.900</b> (30.000 – 190.000)	<b>Ø 723</b> (392 – 1.286)
<b>Rückersdorf,</b> Erholungsgebiet am See	7	<b>Ø 34.400</b> (15.000 – 60.000)	<b>Ø 449</b> (328 – 629)
<b>Falkenberg,</b> Erholungsgebiet am Kiebitz	17	<b>Ø 65.600</b> (15.000 – 161.000)	<b>Ø 522</b> (216 – 1.795)
<b>Dobra,</b> Wochenendhausgebiet	6	<b>Ø 28.600</b> (10.000 – 45.000)	<b>Ø 397</b> (327 – 525)

In den Erholungsgebieten ist eine Abhängigkeit der Gesamtkaufpreise vom Baujahr untersucht worden. Diese ist in nachfolgender Tabelle ersichtlich (Stichprobenumfang: 34 Kauffälle mit bekanntem Baujahr aus den Erfassungsjahren 2021 - 2024).

Baujahr	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreise [€] (Spanne)	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ] (Spanne)
1960 – 1980	22	Ø 53.200 (15.000 – 161.000)	Ø 580 (216 – 1.795)
1981 – 1990	11	Ø 78.900 (20.000 – 140.000)	Ø 510 (138 – 765)
> 1990	≤ 3	k.A.	k.A.

### 8.7.3 Wohngebäude im Außenbereich

Im Jahr 2024 wurden erstmalig Auswertungen getätigt um auch Aussagen über Wohngebäude in baurechtlichen Außenbereichen treffen zu können. Dazu wurden 24 Kaufverträge der Jahre 2023 und 2024 ausgewertet und geben Auskunft über Fläche und Bodenwert, bzw. deren rentierliche Anteile, sowie den Kaufpreis.

Jahr	Anzahl Kauffälle	Fläche [m <sup>2</sup> ] (Spanne)	rentierlicher Flächenanteil [m <sup>2</sup> ] (Spanne)	Bodenwert [m <sup>2</sup> ] (Spanne)	rentierlicher Bodenwertanteil [m <sup>2</sup> ] (Spanne)	normierter* Kaufpreis [€] (Spanne)
2023	8	Ø 3.780 (640 – 13.250)	Ø 1.620 (640 – 2.440)	Ø 11.980 (2.560 – 27.200)	Ø 6.450 (2.560 – 9.620)	Ø 119.700 (15.000 – 305.000)
2024	16	Ø 9.650 (520 – 62.400)	Ø 1.820 (270 – 5.100)	Ø 15.730 (2.100 – 53.800)	Ø 7.600 (1.370 – 20.600)	Ø 107.300 (10.000 – 378.800)

\* - Normierung erfolgte lediglich durch Abzug des unrentierlichen Flächenanteils, boG sind hier nicht berücksichtigt

### 8.8 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze sind laut § 21 der ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Diese Grundsätze werden im Land Brandenburg durch die Regelungen der VV EW-SW konkretisiert und vereinheitlicht.

Aufgrund der äußerst geringen Datenbasis des Landkreises Elbe-Elster ist es dem regionalen Gutachterausschuss nicht möglich, belastungsfähige Ergebnisse aus dem eigenen Datenmaterial abzuleiten.

Aus diesem Grund werden an dieser Stelle die Untersuchungsergebnisse des Oberen Gutachterausschusses für den weiteren Metropolenraum herangezogen und in folgender Tabelle zusammengetragen.

<b>weiterer Metropolenraum</b>			
Untersuchungszeitraum 2021 – 2023			
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz		
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Mehrfamilienhäuser	<b>3,4 %</b>	-0,1 %	11,1 %
Wohn- und Geschäftshäuser	<b>3,6 %</b>	0,1 %	10,9 %
Geschäftshäuser	<b>4,3 %</b>	1,2 %	7,2 %
Einfamilienhäuser (EFH/ZFH + RH/DHH)	<b>2,1 %</b>	0,1 %	4,2 %
Eigentumswohnungen	<b>2,4 %</b>	-0,9 %	6,3 %

Hierbei umfasst die Datenbasis der Untersuchungen des OGA die Jahre 2021 bis 2023. Die detaillierten Untersuchungsergebnisse mit zugehörigem Stichprobenumfang können auf den Seiten 98 bis 107 im [Landes-Grundstücksmarktbericht 2023](#) in Erfahrung gebracht werden.

Aufgrund der 10 auswertbaren Kauffälle der Jahre 2023 und 2024 ist ein vorsichtiger Vergleich mit den regionalen Daten des **Landkreises Elbe-Elster** möglich. So ergeben sich für die einzelnen Gebäudearten folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze:

- **Mehrfamilienhäuser**                      **4,0 %**
- **Wohn- und Geschäftshäuser**            **3,6 %**
- **Eigentumswohnungen**                    **1,3 %**

## 9. Wohnungs- und Teileigentum

### 9.1 Allgemeines

Nach Maßgabe des Wohnungseigentumsgesetzes kann an Wohnungen ein Wohnungseigentum und an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes ein Teileigentum begründet werden.

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Der Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum hat im Landkreis Elbe-Elster von je her nur eine untergeordnete Bedeutung. Gemessen an der Anzahl der Kauffälle ist dieser Teilmarkt mit etwa 2 % aller Kaufverträge im Jahr 2024 wieder einer der kleinsten im Landkreis.

Zwar konnte ein Zuwachs von 50 % gegenüber dem Vorjahr verzeichnet werden, dennoch sind die Zahlen weit hinter denen aus den Jahren 2021 und 2022. So auch beim Geldumsatz. Der enorme Einbruch im 2023 konnte in diesem Jahr nicht wieder aufgeholt werden.

Jahr	Kauffälle		Geldumsatz	
	Anzahl	Veränderung zum Vorjahr	[Mio €]	Veränderung zum Vorjahr
2021	95	k.A.	6,0	k.A.
2022	53	-44 %	3,0	-39 %
2023	22	-58 %	1,8	-55 %
<b>2024</b>	<b>33</b>	<b>+ 50 %</b>	<b>2,4</b>	<b>+ 37 %</b>

Von den 33 Kauffällen im Jahr 2024 sind alle Erwerbsvorgänge dem Wohneigentum zuzuordnen, Teileigentum wurde im Berichtsjahr nicht veräußert. Darüber hinaus konnten 27 Kaufverträge ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse für weitere Auswertungen herangezogen werden.

### 9.2 Wohnungseigentum

#### 9.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

##### 9.2.1.1 Gesamtkaufpreise

Beim Erwerb von Wohnungseigentum (WET), bei denen Kaufpreise auf dem freien Grundstücksmarkt ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt worden sind, wurden im Berichtsjahr 20 Erwerbsvorgänge für den **Weiterverkauf** registriert. Zudem konnten als **Erstverkauf** 5 geeignete Kauffälle erfasst werden.

In Summe ergibt sich aus allen Erst- und Weiterverkäufen des Jahres 2024 ein Gesamtvolumen für veräußertes Wohnungseigentum von ca. 2,02 Mio. €.

### Erwerbsvorgänge für Wohnungseigentum nach Preiskategorien

Gesamtkaufpreise	Anzahl Kauffälle	Anteil (%)	Kaufpreis [€] (Spanne)
< 50.000 €	14	52	<b>Ø 21.900</b> (8.000 – 46.000)
50.000 bis 100 000 €	6	22	<b>Ø 69.500</b> (55.000 – 93.000)
> 100 000 €	7	26	<b>Ø 215.600</b> (120.000 – 305.000)

### Erwerbsvorgänge für Wohnungseigentum nach Vertragsart

Gebäudeart	Jahr	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreise [€] (Spanne)
Eigentumswohnungen Weiterverkauf	2021	84	<b>Ø 59.000</b> (5.000 – 220.000)
	2022	43	<b>Ø 70.000</b> (4.600 – 225.000)
	2023	16	<b>Ø 65.500</b> (10.000 – 162.500)
	<b>2024</b>	<b>20</b>	<b>Ø 37.700</b> (8.000 – 123.000)
Eigentumswohnungen Erstverkauf	<b>2024</b>	<b>5</b>	<b>Ø 253.200</b> (220.000 – 305.000)

Die seit 2018 stetig gestiegenen Gesamtkaufpreise für Weiterverkäufe gingen bereits 2023 um ca. 4.500 € je Erwerbsvorgang zurück und brechen jetzt mit 37.700 € auf nur etwa 50 % des Höchstwertes von 2022 ein. Die Erstverkäufe hingegen weisen mit über 250.000 € einen hohen Durchschnittspreis auf.

### Erwerbsvorgänge für Wohnungseigentum nach Lage

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

Gebäudeart	Lage	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreise [€] (Spanne)
Eigentumswohnungen Weiterverkauf	Stadtlage	8	<b>Ø 58.200</b> (24.000– 123.000)
	ländliche Gebiete	12	<b>Ø 24.000</b> (8.000 – 61.800)

### Erwerbsvorgänge für Wohnungseigentum nach Baujahr

Das Preisniveau für Wohnungseigentum in Abhängigkeit des Baujahres ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Die Kaufpreise für Wohnungseigentum der Baujahresklassen 1950 - 1969 sowie 1970 – 1989 weisen keine nennenswerten Unterschiede auf und bewegen sich auch bei den Kaufpreisspannen auf dem gleichen Niveau.

Wohnungseigentum an Gebäuden mit einem Baujahr ab 1990 weist durchschnittlich einen weit höheren Kaufpreis auf. Zu beachten ist jedoch, dass die geringe Zahl geeigneter Kauffälle kein statistisch gesichertes Ergebnis darstellt.

Gebäudeart	Baujahr	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreise [€] (Spanne)
Eigentumswohnungen Weiterverkauf	1950 – 1969	12	Ø 29.900 (8.000 – 60.000)
	1970 – 1989	5	Ø 28.800 (8.500 – 61.800)
	≥ 1990	≤ 3	Ø 64.000 k.A.

#### 9.2.1.2 Wohnflächenpreise

Für das Berichtsjahr 2024 lagen 12 Kauffälle, für 2023 10 Kauffälle und für 2022 29 Kauffälle vor, für auswertbares Wohnungseigentum (Erst- und Weiterverkauf) vor, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten.

Somit wurden 51 auswertbare Kauffälle **seit 2022** der nachfolgenden Auswertung zugrunde gelegt, um eine Aussage zu Kaufpreisen je m<sup>2</sup> Wohnfläche treffen zu können. Dabei findet **keine Unterscheidung nach Erst- oder Weiterverkauf** statt.

Lage	Anzahl Kauffälle 2022 – 2024	Gesamtkaufpreise [€] (Spanne)	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] (Spanne)	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfl.] (Spanne)
Stadtlage	13	Ø 153.500 (35.000 – 305.000)	Ø 80 (50 – 120)	Ø 1.830 (700 – 3.170)
ländliche Gebiete	38	Ø 62.500 (8.000 – 220.000)	Ø 61 (45 – 155)	Ø 1.000 (149 – 1.462)
<b>Gesamt</b>	<b>51</b>	<b>Ø 85.700</b>	<b>Ø 66</b>	<b>Ø 1.210</b>

### Entwicklung der Wohnflächenpreise

Jahr der Auswertung	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreise [€] (Spanne)	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] (Spanne)	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfl.] (Spanne)
2019 – 2021	119	Ø 55.000 (5.000 – 220.000)	Ø 62 (30 – 130)	Ø 894 (70 – 2.857)
2020 – 2022	130	Ø 60.000 (5.000 – 220.000)	Ø 62 (30 – 155)	Ø 961 (70 – 2.857)
2021 – 2023	107	Ø 65.100 (8.000 – 220.000)	Ø 61 (33 – 155)	Ø 1.060 (142 – 2.857)
<b>2022 – 2024</b>	<b>51</b>	<b>Ø 85.700</b> (8.000 – 305.000)	<b>Ø 66</b> (50 – 155)	<b>Ø 1.210</b> (149 – 3.170)



Die Preissteigerung des aktuellen Beobachtungszeitraums 2022 bis 2024 wird bei Betrachtung der 12 geeigneten Kauffälle aus 2024 in der folgenden Tabelle deutlicher. Dabei zeigt sich, dass die Steigerung des mehrjährigen Wohnflächenpreises auf 1.210 €/m<sup>2</sup> durch Kauffälle in den städtischen Lagen begründet ist. Während im ländlichen Raum der Durchschnittspreis auf 441 €/m<sup>2</sup> fiel, konnten die Stadtlagen einen durchschnittlichen Wohnflächenpreis von 2.290 €/m<sup>2</sup> verzeichnen.

Lage	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreise [€] (Spanne)	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] (Spanne)	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfl.] (Spanne)
Stadtlage	6	Ø 186.500 (38.000 - 305.000)	Ø 76 (50 - 100)	Ø 2.290 (760 - 3.170)
ländliche Gebiete	6	Ø 22.300 (8.000 - 62.800)	Ø 52 (45 - 62)	Ø 441 (149 - 1.260)
<b>Gesamt</b>	<b>12</b>	<b>Ø 104.400</b>	<b>Ø 64</b>	<b>Ø 1.370</b>

Die Abhängigkeit der Gesamtkaufpreise und der Wohnflächenpreise vom Baujahr ist in nachfolgender Tabelle ersichtlich. Stichprobenumfang: 50 Kauffälle **mit bekanntem Baujahr**, Zeitraum 2022 bis 2024.

Baujahr	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreise [€] (Spanne)	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] (Spanne)	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfl.] (Spanne)
< 1950	7	Ø 211.100 (55.000 – 305.000)	Ø 88 (616 – 120)	Ø 2.430 (833 – 3.171)
1950 – 1989	37	Ø 58.200 (8.000 – 87.800)	Ø 58 (45 – 76)	Ø 990 (149 – 1.463)
≥ 1990	6	Ø 115.800 (38.000 – 220.000)	Ø 88 (50 – 155)	Ø 1.250 (760 – 1.733)

### 9.3 Teileigentum

In den Jahren 2023 und 2024 wurden keine Erwerbsvorgänge für erstverkauftes oder weiterveräußertes Teileigentum registriert. Somit weisen lediglich die Jahre 2021 und 2022 Weiterveräußerungen von Teileigentum auf.

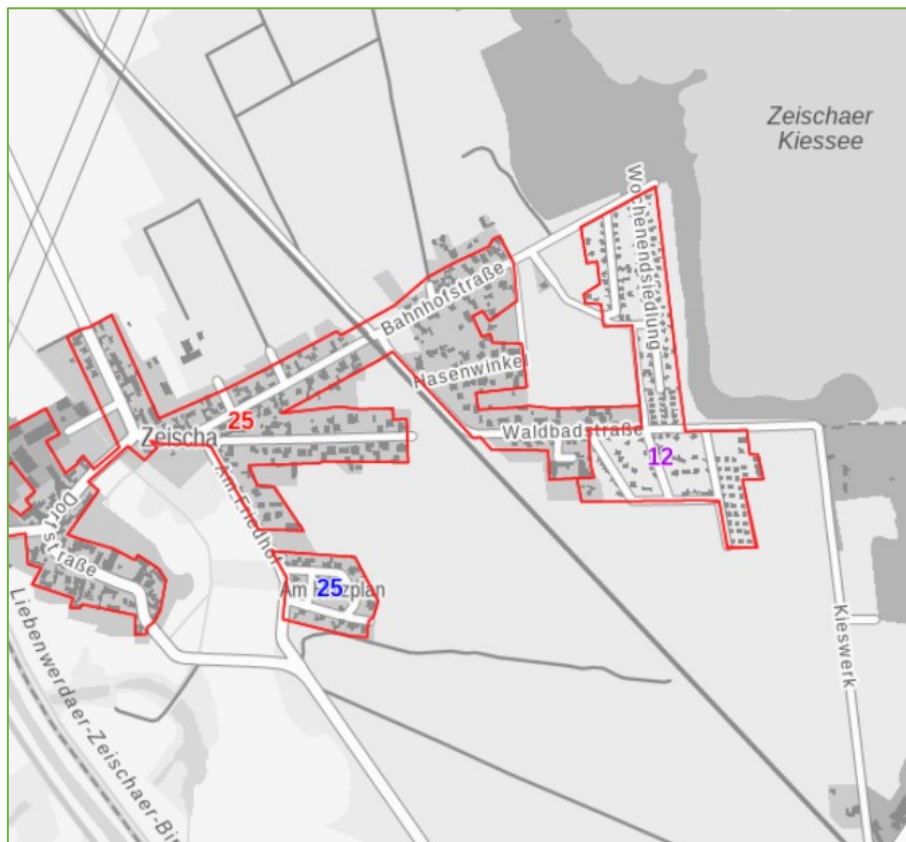
Gebäudeart	Jahr	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreise [€] (Spanne)	Gesamtkaufpreise [Mio. €] Summe
Teileigentum an Eigentumswohnungen	2021	8	Ø 139.300 (71.100 – 261.000)	1,11
	2022	3	Ø 178.300 (90.000 – 230.000)	0,54
	2023	0	k.A.	k.A.
	<b>2024</b>	<b>0</b>	<b>k.A.</b>	<b>k.A.</b>

## 10. Bodenrichtwerte

### 10.1 Allgemeine Informationen

Gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ermittelt der jeweils zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bodenrichtwerte für seine Gebietskörperschaft. Die Ermittlung findet nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) und der Brandenburgischen Bodenrichtwertvorschrift (VV-BRW) zum Stichtag 01.01. eines jeden Jahres statt.

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 baulichen Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit einem bestimmten Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) sowie 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.



Weiterführende Erläuterungen sowie Informationen zur Darstellung und eine Legende zu den Bodenrichtwerten sind veröffentlicht unter

<https://gutachterausschuss.brandenburg.de>

### Aktuelle Bodenrichtwerte

Die gegenwärtigen Bodenrichtwerte des Landkreises Elbe-Elster wurden am 21.01.2025 in nicht öffentlicher Sitzung durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster nach Maßgabe §12 der BbgGAV zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt.

Die Veröffentlichung der BRW erfolgte landesweit über das Bodenrichtwertinformationssystem „BORIS Land Brandenburg“, dem amtlichen Auskunftsportal aller regionalen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Die BRW zum Stichtag 01.01.2025 wurden am 04.03.2024 in das System eingestellt und sind seitdem für jedermann unter <https://boris.brandenburg.de/> einsehbar.

Zudem sind Bodenrichtwerte bis hin zum Stichtag 01.01.2010 auf dieser Internetseite hinterlegt und können für einzelne Flurstücke auch kostenfrei im PDF-Format aus dem Bodenrichtwertportal abgerufen werden.

### Veränderungen der Bodenrichtwerte

Zum Stichtag 01.01.2025 wurden insgesamt 566 Bodenrichtwerte für den gesamten Landkreis beschlossen, einschließlich BRW in Außenbereichslagen und in Sanierungsgebieten. Die Entwicklung der BRW stellt sich wie folgt dar:

BRW-Zone	Zonen gesamt	Neue Zonen	Zonen-Änderungen	
			Anzahl	Ø Wertänderung (Wert [€/m <sup>2</sup> ])
<b>Bauland</b>	<b>545</b>	<b>5</b>	<b>224</b>	
Wohn- und Mischgebiete	437	5	221	
<i>davon Stadtlagen</i>		2	12	Ø + 2 €/m <sup>2</sup>
<i>davon ländliche Gebiete</i>		3	209	Ø + 2 €/m <sup>2</sup>
Gewerbegebiete	47	0	2	Ø + 1 €/m <sup>2</sup>
Erholungsgebiete	11	0	1	± 0 €/m <sup>2</sup>
Außenbereichslagen	50	0	0	± 0 €/m <sup>2</sup>
<b>Land- und Forstwirtschaft</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	
Acker	7	0	4	Ø + 0,01 €/m <sup>2</sup>
Grünland	7	0	3	Ø + 0,01 €/m <sup>2</sup>
Forst	7	0	7	Ø - 0,31 €/m <sup>2</sup>

## 10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

### 10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland

#### Übersicht über die aktuellen Bodenrichtwerte typischer Orte

Stadt/ Gemeinde		BRW für Wohnbauflächen [€/m <sup>2</sup> ]			gewerbliche Bauflächen
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
Herzberg (Elster)	Zentrum	46 (SU)	25	17	8 - 10
	Randlage	85			
Schönwalde		32	17	-	6
Freileben		-	10	-	-
Schmerkendorf		-	17	-	-
Züllsdorf		-	11	-	-
Bad Liebenwerda	Zentrum	50	35	21	9
	Randlage	92	25		
Mühlberg		58	15	-	4
Gröden		37	25	-	9
Hohenleipisch		-	16	-	-
Marxdorf		-	14	-	-
Finsterwalde	Zentrum	113 (SB)	60	28	8 - 14
	Randlage	50	37		
Sonnenwalde		16	10	-	[ 5 ]
Friedersdorf/Br.		-	11	-	-
Göllnitz		-	9	-	-
Rückersdorf		-	15	-	-

Bemerkung: - alle Bodenrichtwerte erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG  
mit der Ausnahme: [ ] erschließungsbeitragspflichtig  
- (SU) sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (im Anfangswertniveau)  
- (SB) sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert (im Endwertniveau)

#### Beschreibende Merkmale

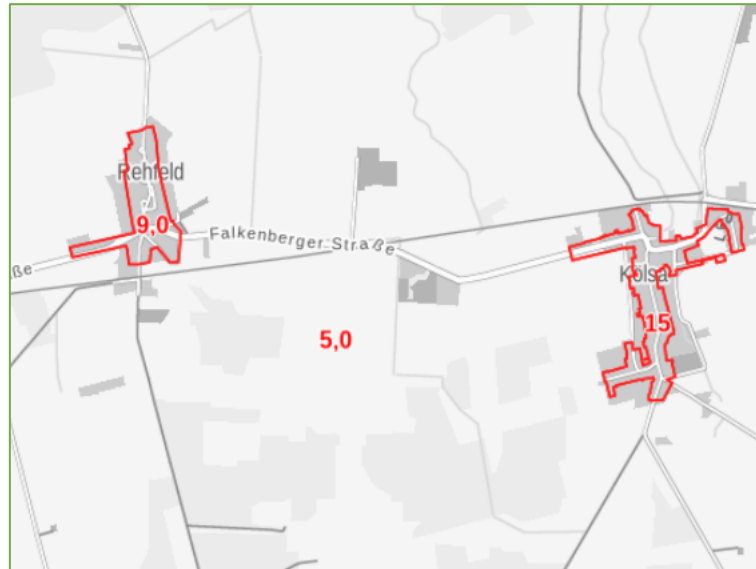
Für die bei den Bodenrichtwerten angegebenen Grundstücksmerkmale (Tiefe, Fläche, GFZ, GRZ, Geschosszahl) konnten im Landkreis Elbe-Elster keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet werden.

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.

### 10.2.2 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.

2024 wurden abermals 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.



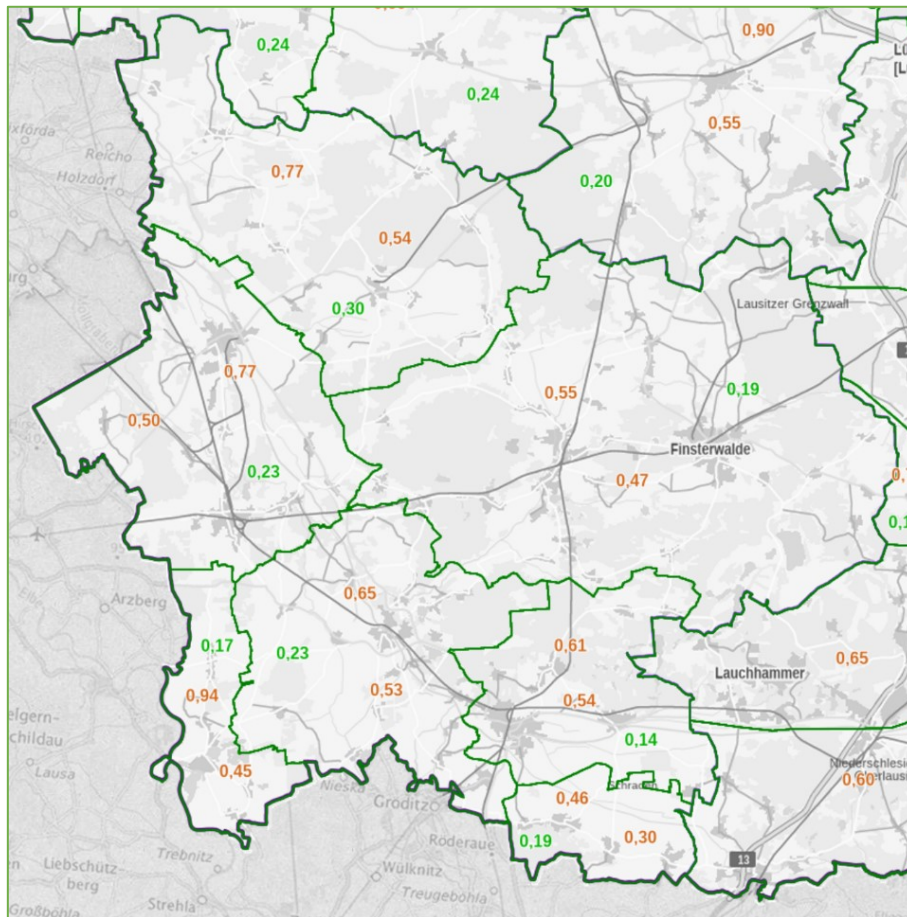
Ein Beispiel für bebaute bzw. bebaubare Flächen im Außenbereich ist dem vorangestellten Kartenausschnitt zu entnehmen. Typischer Weise zählen bebaute Einzellagen außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, Vorwerke oder auch Chaussee-Häuser zu den Flächen, welche dem Außenbereich zugeordnet werden und demnach wie in dieser Beispielkarte einen Wert von 5 €/m<sup>2</sup> aufweisen.

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

Für den Landkreis Elbe-Elster wurden 21 land- und forstwirtschaftliche BRW-Zonen gebildet, in denen jährlich jeweils ein BRW für Ackerland (8001 – 8007), Grünland (9001 – 9007) und Forsten (7501 – 7507) ermittelt wird. Dabei sind die Zonen eines Gebietes stets deckungsgleich und bleiben unbeeinflusst von Änderungen an den Geometrien der Bodenrichtwertzonen für Bauland.

Lfd. Nr.	Nr. der BRW-Zone			BRW-Zonen-Name
	Ackerland	Grünland	Forst	
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

Die Zuordnung der einzelnen Ortschaften zu den überörtlichen Bodenrichtwertzonen der Land- und Forstwirtschaft und den damit verbundenen Richtwerten kann im amtlichen Informationsportal BORIS recherchiert werden. Alternativ kann auf Anfrage von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine gebührenfreie Auskunft in mündlicher Form erteilt werden.



### 10.2.3.1 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Zum Stichtag 01.01.2025 wurden die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Vergleich zum Vorjahr in 7 von 14 BRW-Zonen verändert. Dabei haben sich die Bodenrichtwerte gegenüber dem Vorjahr durchschnittlich um etwa 0,01 €/m<sup>2</sup> erhöht.

Die **Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen** sind ebenfalls auf der digitalen Bodenrichtwertkarte abrufbar. Hier sind flächendeckend für den gesamten Landkreis insgesamt 14 Bodenrichtwerte (jeweils 7 für Ackerland und Grünland) in €/m<sup>2</sup> ausgewiesen und wie im vorangegangenen Kartenausschnitt in hell-brauner Farbe dargestellt.

Eine direkte Abhängigkeit der Kaufpreise von den jeweils vorherrschenden Acker- bzw. Grünlandzahlen ist in den meisten Bodenrichtwertzonen in Elbe-Elster nicht erkennbar. Die überwiegend vorherrschenden Bodenwertzahlen in den jeweiligen Gebieten sind jedoch als Spanne in den beschreibenden Merkmalen mit angegeben.

Nur für die landwirtschaftliche Bodenrichtwertzone „Mühlberg“ (Zone 8006) konnte eine Abhängigkeit der Ackerpreise von den Ackerzahlen festgestellt werden. Die Beziehung zwischen Ackerzahl und BRW wurde aus folgender Stichprobe ermittelt.

### Stichprobenumfang

räumlicher Anwendungsbereich	<b>Lw-BRW-Zone Mühlberg (8006)</b>
sachlicher Anwendungsbereich	selbständig nutzbare Ackerflächen
Zeitraum	01.01.2019 - 31.12.2024
Anzahl Kauffälle	20 (nach Eliminierung der Ausreißer)
Selektionsparameter	- Fläche > 2.500 m <sup>2</sup> - Ortsfern (Abstand zur Ortslage > 500m)

Parameter		Mittelwert	Wert- Spanne	
			von	bis
Ackerzahl		56	18	83
Gesamtkaufpreis	[€]	26.990	3.300	8.550
Fläche	[m <sup>2</sup> ]	25.520	4.200	10.860
Kaufpreis	[€/m <sup>2</sup> ]	0,95	0,45	2

Nach Beseitigung der Ausreißer im Datenmaterial, bei einer Überschreitung der 2,5-fachen Standardabweichung, wurde eine Regressionsanalyse durchgeführt. Die detektierte lineare Funktion weist dabei ein Bestimmtheitsmaß R<sup>2</sup> von 0,204 auf.

Ackerzahl	30	40	50	55	60	70	80
Veröffentlichter BRW (nach VV-BRW)				0,94			
BRW aus Regression-Funktion	0,74	0,82	0,90	0,94	0,98	1,06	1,14

Das Ergebnis dieser Wechselbeziehung sind die folgenden Umrechnungskoeffizienten mit einem Bezugswert von 0,94 €/m<sup>2</sup> bei einer Ackerzahl von 55. Bei abweichender Ackerzahl kann so der zugehörige BRW bestimmt werden.

Diese Umrechnungskoeffizienten sind auch im BORIS Brandenburg in der entsprechenden Zone 8006 abrufbar sowie in der Anlage 2 dieses Berichts nachvollziehbar dargestellt.

Ackerzahl	Umrechnungskoeffizienten
80	1,21
75	1,17
70	1,13
65	1,08
60	1,04
55	1,00
50	0,96
45	0,92
40	0,87
35	0,83
30	0,79

### 10.2.3.2 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Für **forstwirtschaftlich genutzte Flächen** wurden zum Stichtag 01.01.2025 flächendeckend insgesamt 7 Bodenrichtwerte in €/m<sup>2</sup> herausgegeben.

Im Vergleich zum Vorjahr wurden die Bodenrichtwerte in allen sieben Bodenrichtwertzonen verändert. Dabei hat sich der **Bodenrichtwert in alle Zonen durchschnittlich um etwa 0,31 €/m<sup>2</sup> verringert**.

Grund für diesen scheinbaren Einbruch ist die geänderte Ermittlungsmethodik für Bodenrichtwerte entsprechend § 14 der ImmoWertV. Demnach sind in Anlehnung an die Acker- und Grünlandzonen im Land Brandenburg auch für Forsten ab dem 01.01.2025 **Bodenwerte ohne Wertanteil für den Aufwuchs** zu ermitteln.

Auf der Grundlage landesweiter Untersuchungen des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg konnte ein Preisanteil für den Boden von 37 % gegenüber dem Gesamtkaufpreis samt Aufwuchs bestimmt werden.

Diese Relation nutzt auch der regionale Ausschuss des Landkreises Elbe-Elster um von den Gesamtpreisen auf den Bodenwertanteil ohne Aufwuchs zu schließen. Die beschlossenen forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte fallen demnach mit 0,14 €/m<sup>2</sup> bis 0,30 €/m<sup>2</sup> weitaus geringer als die letztjährigen Werte aus.

**Hinweis:** Bodenrichtwerte zum **Stichtag 01.01.2025** veröffentlicht.  
Neu - Bodenrichtwerte für Flächen der Forstwirtschaft **ohne Aufwuchs**.

Zudem wird auch im Bodenrichtwertportal BORIS, entsprechend dem Bildausschnitt, auf die geänderte Ermittlungsmethodik hingewiesen. Auch weiterführende Informationen sind an dieser Stelle abrufbar.

## 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.

Zu unterscheiden sind dabei Bodenrichtwerte, die entweder den Grundstückszustand vor dem Beginn der Maßnahme (sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflusster Zustand, Anfangsniveau) oder nach Abschluss der Maßnahme (sanierungs- oder entwicklungsbeeinflusster Zustand, Endniveau) beschreiben.

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.

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

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

und im **sanierungsbeeinflussten (SB) Endwertniveau** in

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

ohne Wertänderung gegenüber der letzten Fortschreibung auch mit Stichtag 01.01.2025 in BORIS übernommen. Förmlich festgelegte Verfahrensgebiete nach dem zweiten Kapitel BauGB (Besonderes Städtebaurecht) sind seit Januar 2025 nicht mehr als farbig hervorgehobene Gebietskulisse in der digitalen Bodenrichtwertkarte dargestellt.

Seit dem Relaunch der digitalen Bodenrichtwertkarte am 08.01.2025 werden diese Merkmale nicht mehr grafisch dargestellt, sondern in den beschreibenden Zonenmerkmalen kenntlich gemacht. Demnach wird die Bezeichnung „Entwicklungs- und Sanierungszusatz“ mit dem entsprechenden Kürzel für einen sanierungsbeeinflussten Zustand (SB) oder sanierungsunbeeinflussten Zustand (SU) in den beschreibenden Merkmalen geführt. Gleiches gilt für die Kennzeichnung von Entwicklungsbereichen und deren Zustände.

## **11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten**

### **11.1 Nutzungsentgelte**

Bodenflächen zu Erholungs- und Freizeitwecken wurden den Bürgern in der ehemaligen DDR u.a. durch sogenannte Nutzungsverträge zur Verfügung gestellt. Die Entgelte für die Nutzung dieser Bodenflächen konnten durch die veränderten Rahmenbedingungen der Wiedervereinigung dem bundesdeutschen Recht angepasst und angemessen gestaltet werden.

Die Nutzungsentgelte von Grundstücken auf der Grundlage des § 312 Zivilgesetzbuch der ehemaligen DDR können demnach gemäß der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) schrittweise bis zur Höhe der Ortsüblichkeit für vergleichbar genutzte Grundstücke angehoben werden. Dabei kann die Ortsüblichkeit auf der Grundlage von Gutachten ermittelt werden oder durch Auskünfte über vereinbarte Nutzungsentgelte aus der Datensammlung der regionalen Gutachterausschüsse abgeleitet werden.

Zur Erlangung dieser Datenbasis sind die Gemeinden gemäß § 7 der NutzEV verpflichtet anonymisierte Daten an den Gutachterausschuss zu übermitteln.

Der Geschäftsstelle liegen seit dem Jahr 2011 keine neuen Daten über vereinbarte Nutzungsentgelte für bebaute oder unbebaute Wochenend- bzw. Erholungsgrundstücke vor. Die gesamte Datenbasis der Geschäftsstelle über Entgelte stammt aus 6 Gutachten über Nutzungsentgelte aus den Jahren 1992 bis 2011.

Aufgrund des Alters dieser Daten hat sich der Gutachterausschuss dazu entschieden an dieser Stelle keine Zahlen über Nutzungsentgelte mehr zu veröffentlichen.

Die 2012 veröffentlichten und seither unveränderten Daten für Nutzungsentgelte können jedoch noch im [Grundstücksmarktbericht 2012](#) oder jüngeren Ausgaben recherchiert werden.

Sofern Anfragen bzw. Auskünfte zu diesen Entgelten beim Gutachterausschuss gestellt werden, ist die Geschäftsstelle zur Erteilung von Auskünften über vereinbarte Nutzungsentgelte gemäß § 16 Absatz 3 der BbgGAV verpflichtet. Dabei würden aktuelle Recherchen angestoßen, bei denen wiederum die Gemeinden laut § 7 Absatz 2 Auskunft zu erteilen haben.

### **11.2 Mieten**

Entsprechend § 6 Abs.(4) Satz 1 Nr. 2 der BbgGAV kann der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Miet- oder Pachtwertübersichten erstellen.

Hiernach führt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Mietensammlung, die aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, da lediglich jene Mieten erfasst werden, die dem Gutachterausschuss auf der Grundlage von Kaufverträgen bekannt werden.

Es 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). Zudem existiert im Landkreis Elbe-Elster nach Kenntnisstand des Gutachterausschusses kein gültiger Mietspiegel.

### 11.2.1 Wohnraummieten

Für die folgenden Zusammenstellungen wurden 454 Mietverträge der Jahre 2021 bis 2024 ausgewertet, bei denen auch die Wohnfläche bekannt ist.

<b>Stadtlagen</b>				
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Netto-Kaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]			Anzahl Mieten
	Mittelwert	von	bis	
≤ 40	<b>5,61</b>	4,17	6,83	14
41 - 60	<b>5,17</b>	2,90	10,39	79
61 - 80	<b>5,08</b>	3,04	11,11	75
> 80	<b>5,03</b>	2,53	7,16	39

<b>ländliche Gebiete und Kleinstädte</b>				
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Netto-Kaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]			Anzahl Mieten
	Mittelwert	von	bis	
≤ 40	<b>4,81</b>	3,10	6,58	9
41 - 60	<b>4,63</b>	3,08	10,20	145
61 - 80	<b>4,74</b>	2,81	6,50	70
> 80	<b>3,48</b>	2,16	5,82	23

### 11.2.2 Gewerbemieten

Für die folgenden Ergebnisse wurden 89 Mietverträge der Jahre 2020 bis 2024 ausgewertet. Dabei wurden nur 2 Verträge im Jahr 2024 registriert, während in 2020 und 2021 mit 38 und 22 Verträgen ein Vielfaches erfasst wurde.

Die folgenden Übersichten geben eine Orientierung zum derzeitigen Mietniveau für Gewerberäume in den Städten und ländlichen Gebiete des Landkreises Elbe-Elster. Die dargestellten Mietpreisspannen haben eine große Streubreite und tragen keinen rechtsverbindlichen Charakter.

Stadtlagen					
Gewerbe-Art	Netto-Kaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]			Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl Mieten
	Arithmet. Mittel	Minimum	Maximum	Median	
Geschäft (Laden, Verkaufsstelle)	<b>8,51</b>	3,20	20,35	93	32
Büro, Praxis	<b>6,06</b>	3,00	9,12	75	34
Gastronomie	<b>5,80</b>	1,20	10,64	202	4
Werkstätten, Lager	<b>1,76</b>	k.A.	k.A.	563	≤ 3

ländliche Gebiete und Kleinstädte					
Gewerbe-Art	Netto-Kaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]			Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl Mieten
	Arithmet. Mittel	Minimum	Maximum	Median	
Geschäft (Laden, Verkaufsstelle)	<b>4,42</b>	1,11	10,94	107	5
Büro, Praxis	<b>5,20</b>	3,00	7,76	80	11
Gastronomie	<b>k.A.</b>	k.A.	k.A.	k.A.	0
Werkstätten, Lager	<b>k.A.</b>	k.A.	k.A.	k.A.	0

Weitere Informationen zu Gewerbemieten im Landkreis Elbe-Elster können im

[Gewerbemieten-Service Südbrandenburg 2020/21](#)

recherchiert werden. Zudem stellt die Industrie- und Handelskammer Cottbus (<https://www.ihk.de/cottbus/>) als Herausgeber auch Daten weiterer Landkreise zur Verfügung.

### 11.2.3 Garagen- und Stellplatzmieten

Die Übersicht gibt eine Orientierung zum derzeitigen Mietniveau für Garagen und Stellplätze im gesamten Landkreis. Die durchschnittlichen Mietpreise beziehen sich auf den Zeitraum 2019 bis 2024, wobei für das aktuelle Berichtsjahr keine Daten erfasst werden konnten.

Gesamter Landkreis				
Lage	Miet-Objekt	Mittelwert Netto-Kaltmiete		Anzahl Mieten
		[€/m <sup>2</sup> Nutzfläche]	[€/Einheit]	
ländliche Gebiete	Garagen	Ø 1,50	Ø <b>23,30</b>	7
	Stellplätze	Ø 2,95	Ø <b>23,50</b>	≤ 3
Stadtlagen	Garagen	Ø 1,75	Ø <b>25,90</b>	11
	Stellplätze	Ø 2,95	Ø <b>23,50</b>	≤ 3

### 11.3 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

Mit Unterstützung des Amtes für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Landwirtschaft des Landkreises Elbe-Elster können an dieser Stelle durchschnittliche Pachten für landwirtschaftliche Flächen veröffentlicht werden.

Grundlage für die Auswertung sind **alle** im Landwirtschaftsamt **neu** angezeigten 1016 Landpachtverträge des Jahres **2024** mit einer Flächengröße von insgesamt rd. **5.780 ha**, und damit nahezu die 3-fache Fläche gegenüber dem vorangegangenen Jahr mit ca. 1980 ha.

Neuverpachtungen Landkreis Elbe-Elster								
Nutzungsart	Pachtfläche gesamt [ha]				Ø Pachtpreis [€/ha]			
	2021	2022	2023	<b>2024</b>	2021	2022	2023	<b>2024</b>
Ackerland	486	1.068	1.570	<b>4.581</b>	178	141	150	<b>151</b>
Grünland	209	276	411	<b>1198</b>	140	131	118	<b>136</b>
Wasserflächen	4,5	7,8	0,6	<b>3,6</b>	129	175	k.A.	<b>115</b>

Im Vergleich zum Vorjahr sind die neu abgeschlossenen Pachtpreise für Ackerland minimal gestiegen. Und auch die vereinbarten Pachtpreise für Grünland haben eine positive Entwicklung vollzogen. Der in den letzten Jahren stetig abnehmende Pachtpreis für Grünland nimmt nun wieder in etwa das Niveau des Jahres 2021 an.

Zudem veröffentlicht das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLEUV seit 2025, ehemals MLUK) einen [landesweiten Agrarbericht](#).

Teil dieses Berichts ist unter anderem eine [Pachtflächenstatistik](#), welche die erfassten Pachten mit den vorherrschenden Acker- bzw. Grünlandzahlen in Verbindung bringt. Dabei ist zu beachten, dass dies eine landesweite Analyse darstellt und nicht dem regionalen Geschehen einzelner Landkreise entsprechen muss.

Die folgende Tabelle bildet einen Auszug aus der Pachtflächenstatistik des MLEUV.

Pachtflächenstatistik Land Brandenburg							
Jahr	Anzahl Betriebe	Pacht [€/m <sup>2</sup> ] Mittelwert	Landbaugebiet (Ackerzahl)				
			I	II	III	IV	V
			(>45)	(36...45)	(29...35)	(23...28)	(<23)
2021/22	457	179	278	245	156	125	k.A.
2022/23	401	187	302	253	166	127	k.A.
<b>2023/24 vorläufig</b>	<b>253</b>	<b>190</b>	<b>308</b>	<b>243</b>	<b>170</b>	<b>118</b>	<b>k.A.</b>
<i>davon Ackerland</i>	76	230	298	241	221	127	k.A.
<i>davon Grünland</i>	13	101	k.A.	k.A.	100	k.A.	k.A.

## 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 sowie anderer Fachbereiche verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und ihres Erfahrungsschatzes 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 des § 195 des Baugesetzbuches 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 07.05.2024

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 entsprechend dem § 16 der BbgGAV beim Kataster- und Vermessungsamt des jeweiligen Landkreises eingerichtet ist. Die Geschäftsstelle arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden. Ihr obliegen insbesondere:

1. Die Führung der Kaufpreissammlung.
2. Die Auswertungen und Analysen für die Ermittlung der Bodenrichtwerte.
3. Die Auswertungen und Analysen für die Ermittlung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

4. Die Erarbeitung des Entwurfs des Grundstücksmarktberichtes.
5. Die Erstellung von Gutachtenentwürfen.
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 sowie 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 01.01.2024 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.-Forst-Ing. Karl-Heinz Arndt Dipl.-Ök. Christoph Herzog Dipl.-Ing. Annett Hussock Immobilienfachwirtin Karina Lehmann Sparkassenbetriebswirt Frank Prescher Förster Martin Quitter B.Sc. Henry Schoppe Dipl.-Wirtsch.-Ing. Joanna Schulzensohn Dipl.-Ök. Felix Tebinka, MRICS Dipl.-Ing. Carl Weiland
ehrenamtliche Gutachter: (Finanzamt)	Dipl.-Finanzwirtin Dorit Thoran Dipl.-Finanzwirtin Bianka Nyland

## Anlage 1

### Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV

Grundstücksarten (sachlicher Anwendungsbereich)	- <b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> - <b>Reihenhäuser und Doppelhaushälften</b>
räumlicher Anwendungsbereich	Der <b>gesamte Landkreis</b> ist dem Weiteren Metropolenraum zuzuordnen. Eine zusätzliche Differenzierung erfolgt nach - <b>Stadtlagen</b> (Die Gemarkungen der 6 größten Städte des Kreises: Herzberg (Elster), Bad Liebenwerda, Doberlug-Kirchhain, Elsterwerda, Falkenberg/Elster und Finsterwalde) und - <b>ländliche Gebieten</b> (alle übrigen Gemarkungen des Landkreises)
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster
Kauffälle	- nur Objekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen - Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt (keine Innenbesichtigung)
Ermittlungsmethodik	- Arithmetischer Mittelwert: Ermittlung statistischer Ausreißer unter Beachtung der 2,5-fachen Standardabweichung - Regressionsanalyse: Ermittlung von Korrelationen zwischen Sachwertfaktor und weiteren Modellparametern unter Beachtung des Bestimmtheitsmaßes $R^2$ von mind. 0,10
Alterswertminderung	linear
Baujahresklassen	keine Differenzierung
Baunebenkosten	keine (in den NHK 2010 enthalten)
Baupreisindex	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2020 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (Umbasierung auf 2010) mit quartalsweiser Aktualisierung
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise wurden um den Werteeinfluss der boG bereinigt.
Bodenwert	Der Bodenwert (beitrags- und abgabenfrei) wurde mit dem zum Kaufzeitpunkt zuletzt veröffentlichten objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert ermittelt.
Gesamtnutzungsdauer	entsprechend Anlage 1 ImmoWertV
Grundstücksgröße	Es ist die tatsächliche Größe anzusetzen, sofern sie für das jeweilige Objekt marktüblich bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt (vgl. § 41 ImmoWertV).
Normalherstellungskosten	NHK 2010 gem. Anlage 4 ImmoWertV; Bezugsmaßstab Brutto-Grundfläche (BGF) gem. Anlage 4 ImmoWertV
Regionalfaktor	1 (gem. 5.3.7 VV EW-SW)
Restnutzungsdauer	entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV
Standardstufe	Eingruppierung gem. Anlage 4 ImmoWertV bzw. 5.3.1 VV EW-SW
Stichtag	01.01.2025

Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	- Zu-/Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drepel nach 5.3.3 VV EW-SW - Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone / Dachterrassen bis 5 m <sup>2</sup> Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten
Wertansatz für Nebengebäude und Pkw-Stellplätze	Garagen: pauschalisierter Ansatz nach 5.3.4 VV EW-SW oder Berechnung nach NHK 2010
Wertansatz für übliche Außenanlagen	pauschaler Ansatz von 4 % des vorläufigen Hauptgebäudesachwerts

## Anlage 2



# Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster

Nordpromenade 4a  
04916 Herzberg/Elster

### Umrechnungskoeffizienten für Ackerland-BRW in Abhängigkeit der Ackerzahl

#### Zone 0218006 - "Mühlberg Acker"

Umrechnungstabelle: 0210001  
Stichtag: 01.01.2025  
Geltungsbereich: Zone 0218006 (LK Elbe-Elster)

BRW-Bezug: BRW = 0,94 €/m<sup>2</sup> bei AZ = 55

Ackerzahl	Umrechnungs- koeffizienten
80	1,21
75	1,17
70	1,13
65	1,08
60	1,04
55	1,00
50	0,96
45	0,92
40	0,87
35	0,83
30	0,79

## Anlage 3

### Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg

GAA für Grundstückswerte Landkreis / kreisfreie Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon	Telefax
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(0 33 34) 2 14 19 46	(0 33 34) 2 14 29 46
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Reutergasse 12 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 14703 Rathenow	(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)	Spreinsel 1, Haus L 15848 Beeskow	Breitscheidstraße 7 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) 4991 22 47	(03 55) 4991 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	Klosterstraße 14 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) 612 42 13	(03 55) 612 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

### Benachbarte Gutachterausschüsse in anderen Bundesländern

Gutachterausschuss Landkreis	Sitz der Geschäftsstelle	Telefon	Email
<b>Meißen</b> (Altkreise Meißen sowie Riesa-Großenhain)	Remonteplatz 7 01558 Großenhain	03521/725-2191	<a href="mailto:gutachterausschuss@kreis-meissen.de">gutachterausschuss@kreis- meissen.de</a>
<b>Nordsachsen</b> (Altkreise Delitzsch sowie Torgau-Oschatz)	Dr.-Belian-Straße 5 04838 Eilenburg	03421/758-3425	<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>