

Grundstücksmarktbericht 2023

Landkreis Elbe-Elster



Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster
Geschäftsstelle	beim Kataster- und Vermessungsamt Nordpromenade 4 a 04916 Herzberg (Elster) Tel: 03535 / 46-2733, -2706 Fax: 03535 / 46-2730 E-Mail: gutachterausschuss@lkee.de Internet: https://gutachterausschuss.brandenburg.de
Berichtszeitraum	01.01.2023-31.12.2023
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2023 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2023 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	11. Juni 2024
Bezug	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse https://gutachterausschuss.brandenburg.de und im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de Als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
Gebühr	kostenfrei im automatischen Abrufverfahren; Druckexemplar 46,00 € ¹
Titelbild	Stadtzentrum Herzberg (Elster) mit Blick nach Nord-West Urheber: Laurin Steinert (Geschäftsstelle des Gutachterausschusses)
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz „Datenlizenz Deutschland - Namensnennung – Version 2.0“ (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse https://gutachterausschuss.brandenburg.de anzugeben. Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2019, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), https://gutachterausschuss.brandenburg.de Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹ entsprechen der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
1.0	11.06.2024		Erstveröffentlichung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Der Grundstücksmarkt 2023 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	28
5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke ..	29
5.4 Bauland für Gewerbe	29
5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung	29
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	30
5.6 Sonstiges Bauland	31
5.7 Erbbaurechte	31
5.8 Sonderauswertungen	32
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	33
6.1 Allgemeines	33
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	35
6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	35
6.2.2 Bodenpreisindexreihen	36
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	38
6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung	38
6.3.2 Bodenpreisindexreihen	39
7. Sonstige unbebaute Flächen	41
7.1 Gemeinbedarfsflächen	41
7.2 Gartenland	43
7.2.1 Hausgärten und Kleingärten innerhalb und am Rand der bebauten Ortslagen	43
7.2.2 Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten im Außenbereich	44
7.3 Abbauland	44
7.4 Wasserflächen	45
7.5 Erneuerbare Energien	46
7.5.1 Flächen für Windenergieanlagen	46
7.5.2 Flächen für Solar- bzw. Photovoltaikanlagen	46
7.6 Unland/Ödland	47
8. Bebaute Grundstücke	48
8.1 Allgemeines	48

8.2.	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	49
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	49
8.2.2	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	53
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	55
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	55
8.3.2	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	57
8.4	Mehrfamilienhäuser	59
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	59
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser.....	60
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	60
8.6	Ehemalige Bauernhöfe	61
8.6.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	61
8.7	Wochenendhäuser, Bungalows	62
8.7.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	62
8.8	Liegenschaftszinssätze	64
9.	Wohnungs- und Teileigentum	65
9.1	Allgemeines	65
9.2	Wohnungseigentum.....	65
9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	65
9.3	Teileigentum	68
10.	Bodenrichtwerte	70
10.1	Allgemeine Informationen	70
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	71
10.2.1	Bodenrichtwerte für Bauland	71
10.2.2	Bodenrichtwerte für Bauflächen im Außenbereich	73
10.2.3	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	73
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	76
10.3.1	Bodenrichtwerte im Anfangs- und Endwertniveau in Sanierungsgebieten	76
11.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	78
11.1	Nutzungsentgelte.....	78
11.1.1	Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke	78
11.1.2	Nutzungsentgelte für Kleingärten und Hausgärten	78
11.2	Mieten.....	79
11.2.1	Wohnraummieten	79
11.2.2	Gewerbemieten	80
11.2.3	Garagen- und Stellplatzmieten.....	80
11.3	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	81
12.	Örtliche Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss.....	82
12.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	83
12.2	Aufgaben der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	83
12.3	Der Gutachterausschuss im Landkreis Elbe-Elster	84
Anhang 1 - Modellansätze für die Ermittlung von Sachwertfaktoren		85
Anhang 2 - Erläuterungen.....		87
Anhang 3 - Gutachterausschüsse		88

1. Der Grundstücksmarkt 2023 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]
Grundstücksverkehr insgesamt			
Registrierte Verträge insgesamt	1.188 -21%	79,4 -34%	1.849,1 -23%
Unbebaute Bauflächen			
Individueller Wohnungsbau	125 -29%	4,1 +22%	13,0 -38%
Mehrfamilienhäuser	38 -17%	1,0 +27%	3,8 +6%
geschäftl./gewerbl. Nutzung	9 -25%	1,3 +166%	17,3 +155%
Sonstige Nutzung	19 +46%	0,6 +41%	2,4 +385%
Bebaute Grundstücke			
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	254 -24%	29,1 -31%	49,0 -29%
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	56 +9%	4,9 -7%	4,1 -12%
Wochenendhäuser	23 -36%	1,3 +10%	1,2 -53%
Mehrfamilienhäuser	18 -51%	3,6 -53%	3,0 -52%
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	28 -38%	7,1 -44%	4,1 -41%
Bauernhäuser, Hofstellen	29 -38%	3,2 -33%	11,5 -56%
Sonstige Gebäude	57 -32%	7,6 -50%	51,6 +25%
Wohnungs- und Teileigentum			
	22 -58%	1,8 -55%	
Land- und forstwirtschaftliche Flächen			
	377 ±0%	12,2 -43%	1.338,0 -37%
Gemeinbedarfsflächen			
	48 -24%	0,1 -4%	4,4 +29%
Sonstige Flächen			
	85 -27%	1,7 +34%	345,7 +419%

Für das Berichtsjahr 2023 ist im Landkreis Elbe-Elster ein Rückgang der Anzahl der Kaufverträge um 21 % zu verzeichnen, einhergehend mit einem Rückgang des Geldumsatzes um 34 % sowie der Verringerung des Flächenumsatzes um 23 %.

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



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der vorliegende Bericht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2023 (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) geä. 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 Feststellungen über den Grundstücksmarkt, insbesondere über Umsatz- und Preisentwicklung, und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten in einem Grundstücksmarktbericht zusammenzufassen und diesen bis zum 15. Mai jeden Jahres veröffentlichen.

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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 km² etwa 100.000 Einwohner [Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS BB), Stand: 31.10.2023].

Verwaltungsaufbau

Verwaltungsmäßig 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).

Katastermäßig besteht der Landkreis aus 184 Gemarkungen.



Der Landkreis Elbe-Elster befindet sich im „weiteren Metropolenraum“ des Landes Brandenburg. Im Landesentwicklungsplan „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ (LEP HR) vom 29.04.2019 sind die Städte Finsterwalde und Herzberg (Elster) jeweils als „Mittelzentrum“ 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-Tangente und die Verbindung Berlin-Dresden als Nord-Süd-Tangente. Die Eisenbahnkreuze Doberlug-Kirchhain und Falkenberg (Elster) sind wichtige Verkehrsknotenpunkte.

Wirtschaftsstruktur

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

Über 160.000 ha (ca. 86 % der Fläche des Landkreises Elbe-Elster) entfallen auf Land- und Forstwirtschaft. Im Landkreis sind ca. 90 Landwirtschaftsbetriebe als juristische Personen und ca. 90 Betriebe im landwirtschaftlichen Haupterwerb tätig. Hinzu kommen ca. 180 landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe. Überregional agieren verschiedene Firmen im Bereich Finsterwalde auf dem Gebiet der Metallverarbeitung. Im Raum Mühlberg/Elbe wird durch zwei Firmen in großem Maßstab Kies abgebaut. Außerdem gibt es im Landkreis wertvolle Tonvorkommen, die hier ansässige Töpfer zu kunstvoller Keramik verarbeiten. Im Raum Bad Liebenwerda wird äußerst mineralstoffhaltiges Moor gewonnen, welches u. a. in der „Fontana-Klinik“, Klinik für Orthopädie und Rheumatologie, verwendet wird.

Bautätigkeiten

Im Jahr 2023 wurden im Landkreis Elbe-Elster 124 Baugenehmigungen für Eigenheime (2022 - 133) erteilt, hiervon 78 Bauanträge zum Neubau von Einfamilienhäusern und 46 Anträge für einen Umbau eines bestehenden Eigenheims.

Für Mehrfamilienhäuser lagen 5 Bauanträge für Neubauten vor (2022 - 8).

Zudem wurden 18 Bauanträge für Neubauten gewerblicher Vorhaben (2022 - 98) gestellt [Quelle: Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz im LK EE].

Die Bautätigkeit ist somit in allen 3 Bereichen (Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus und gewerbliche Vorhaben) gegenüber dem Vorjahr rückläufig. Dabei ist der immense Antragsrückgang bei den Vorhaben mit gewerblicher Nutzung auf den starken Anstieg des Vorjahres (2021 – 54, 2022 – 98) zurückzuführen.

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

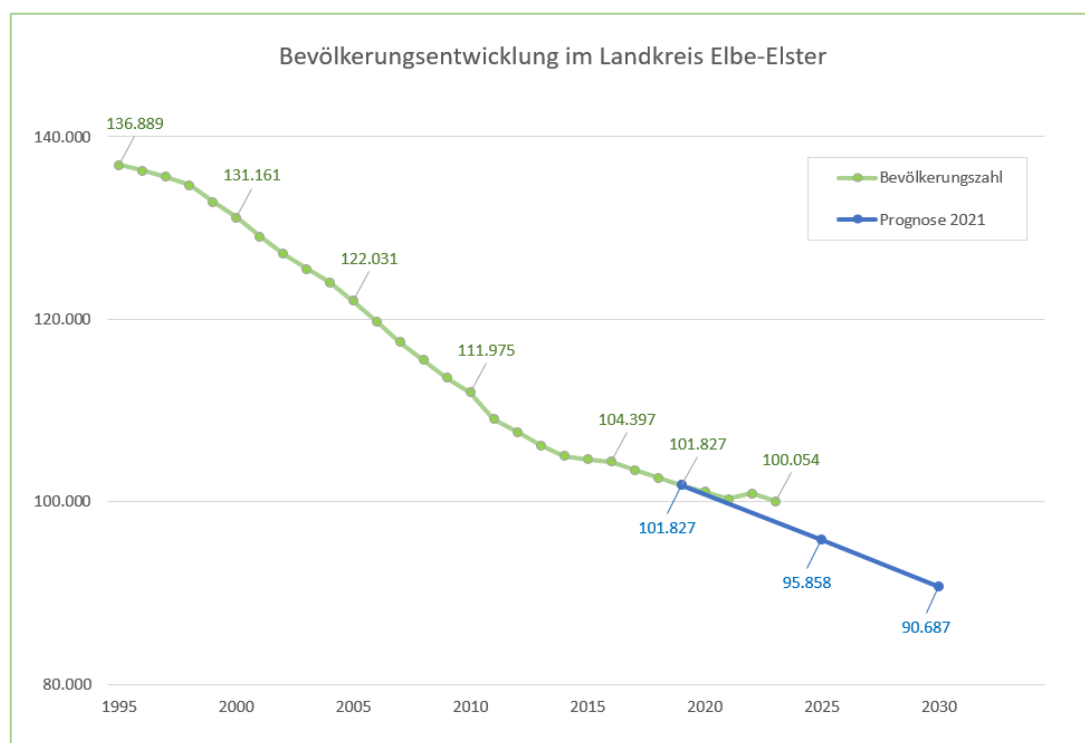
regionaler und überregionaler kulturtouristischer Netzwerke Teil eines europäischen Reit-, Rad- und Wanderweges werden [Quelle: Kreisanzeiger für den Landkreis Elbe-Elster, 13.04.2022].

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 (Erläuterung siehe Anhang 2)

Gebietskörperschaft	Bevölkerung 30.10.2023	Veränd. Bev.	Fläche [km²]	Einwohner [je km²]	Anzahl der Kaufverträge 2023	Veränd. Verträge
Verbandsgemeinde Liebenwerda	24.085	↘	444	54	306	↓
davon: Bad Liebenwerda	9.273	↘	138	67	118	↘
davon: Falkenberg (Elster)	6.221	↘	82	76	76	↘
davon: Mühlberg/Elbe	3.472	↘	89	39	47	↓
davon: Uebigau-Wahrenbrück	5.119	↘	135	38	65	↓
Stadt Doberlug-Kirchhain	8.503	↘	149	57	81	↓
Stadt Elsterwerda	7.848	↗	41	191	55	↓
Stadt Finsterwalde	15.917	↘	77	207	105	↓
Stadt Herzberg (Elster)	8.686	↘	148	59	89	↓
Stadt Schönewalde	2.976	↘	155	19	65	↓
Stadt Sonnewalde	3.195	↗	119	27	41	↓
Gemeinde Röderland	3.707	↘	46	81	41	↓
Amt Elsterland	4.368	↘	114	38	65	↓
Amt Kleine Elster	5.344	↗	180	30	98	↘
Amt Plessa	5.923	↗	132	45	95	↘
Amt Schlieben	5.178	↘	209	25	104	↓
Amt Schradenland	4.324	↘	75	58	43	↓
Landkreis gesamt	100.054	↘	1.889	53	1.188	↓

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 2023 wurden die Daten des Jahres 2022 in diesem Dokument aktualisiert, so dass die Zahlenangaben nicht immer mit den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2022 korrespondieren.

4.1 Vertragsvorgänge

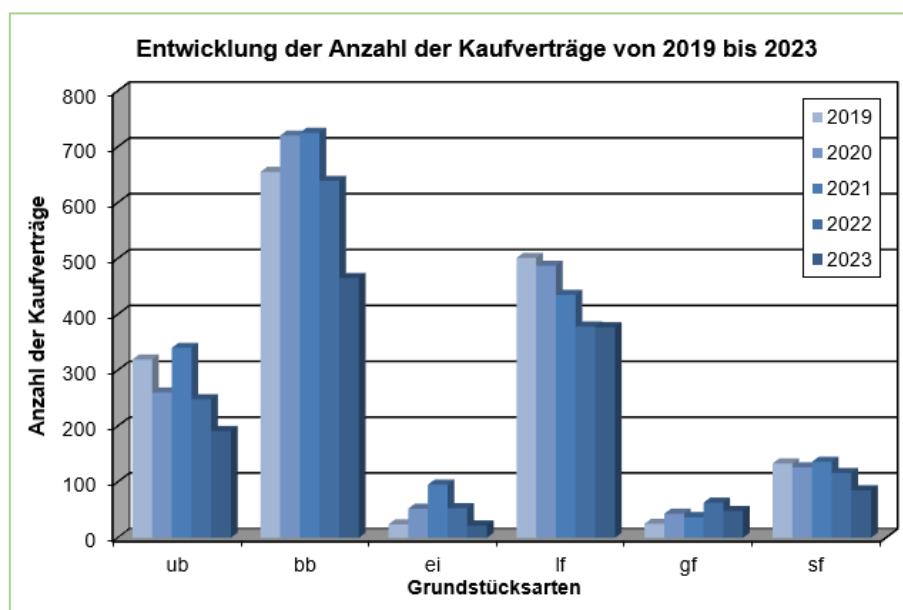
Im Berichtsjahr 2023 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

1.188 Kaufverträge

ausgewertet. Gegenüber dem Jahr 2022 ist das ein erheblicher Rückgang um etwa 21 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten ist in folgender Tabelle ersichtlich.

Grundstücksart		Anzahl 2022	Anteil	Anzahl 2023	Anteil	Veränderung zum Vorjahr
			[%] 2022		[%] 2023	
Unbebaute Bauflächen	ub	248	16,6	192	16,1	-22,6
Bebaute Grundstücke	bb	639	42,7	465	39,1	-27,2
Eigentumswohnungen	ei	53	3,5	22	1,9	-58,5
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	378	25,3	377	31,7	-0,5
Gemeinbedarfsflächen	gf	63	4,2	48	4,0	-23,8
Sonstige Flächen	sf	116	7,7	85	7,2	-26,7
Summe		1.497	100	1.188	100	-20,6

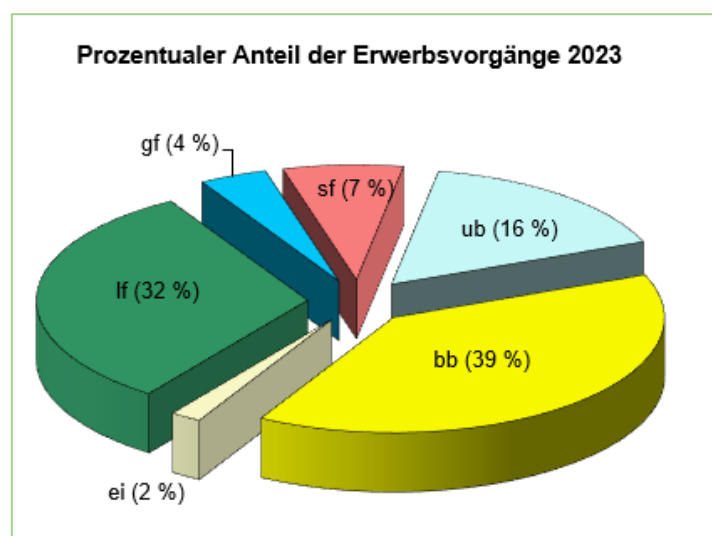
Die Gesamtzahl der Erwerbsvorgänge ist in diesem Jahr im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen. Es wurden 309 Kauffälle weniger registriert als im Vorjahr (rd. 21 %).



Hinsichtlich der Entwicklung der Anzahl der registrierten Kauffälle ist bei fast allen Teilmärkten ein Rückgang zu verzeichnen. Während die Erwerbsvorgänge für das Jahr 2023 bei land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen unverändert bei 377 Käufen sehr stabil blieben, weisen alle übrigen Grundstücksarten eine Verringerung der Kaufzahlen gegenüber dem Vorjahr von mindestens 20 % auf.

Durch die vergleichsweise stets hohen Kauffallzahlen bei bebauten Grundstücken ist in diesem Teilmarkt der größte Einbruch zu verzeichnen. Eine Verminderung um 27 % ist in absoluten Zahlen ausgedrückt eine Reduktion um 174 Grundstücksübergaben. Dieser Einbruch ist im Landkreis beispiellos und konnte während des gesamten Beobachtungszeitraums seit 1995 nicht festgestellt werden.

Weiterhin bleibt der Markt für Eigentumswohnungen im Landkreis Elbe-Elster ohne größere Bedeutung.



Trotz des immensen Rückgangs der Erwerbsvorgänge bei den „Bebauten Grundstücken“, ist deren Anteil an der Gesamtzahl mit 39% in diesem Jahr abermals am höchsten. Im gleichen Zug ist der relative Marktanteil der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen durch eine identische Menge an Erwerbsvorgängen gegenüber dem Vorjahr von 25 % auf 32 % gestiegen.

Die unbebauten Bauflächen weisen im Jahr 2023 wie auch im Berichtsjahr 2022 einen Anteil von ca. 16 % auf und bilden so den drittgrößten Block aller Erwerbsvorgänge.

4.2 Geldumsatz

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

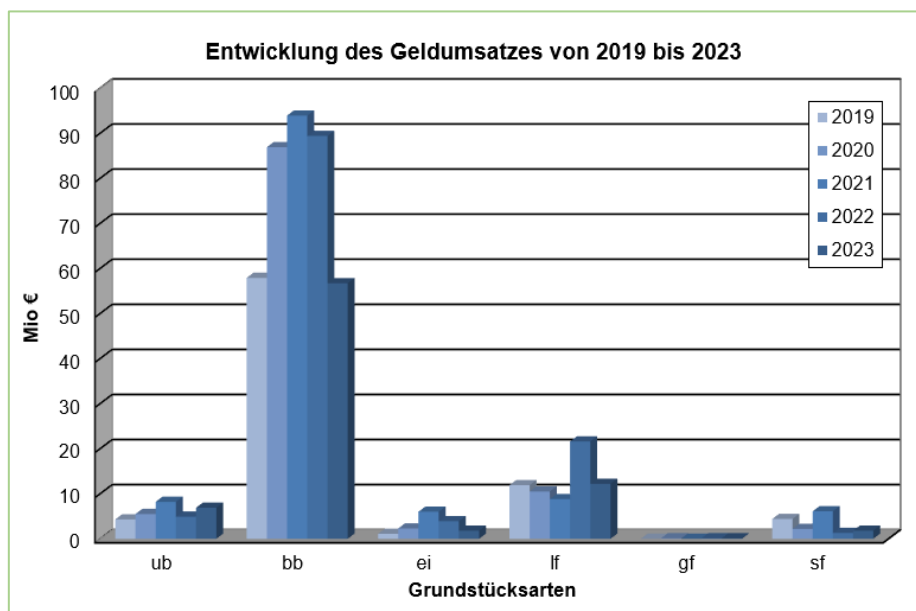
79,4 Mio. €

registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein erheblicher Rückgang um etwa 34 %. Dabei verhalten sich die einzelnen Teilmärkte keineswegs homogen. Während sich der Geldumsatz bei den unbebauten Bauflächen und sonstigen Flächen um ca. 40 % steigert, bricht der monetäre Umsatz bei den bebauten Grundstücken um ca. 37 % und bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen sogar um 43 % ein. Auch der Geldumsatz bei Eigentumswohnungen schrumpfte um 54 % gegenüber dem Vorjahr.

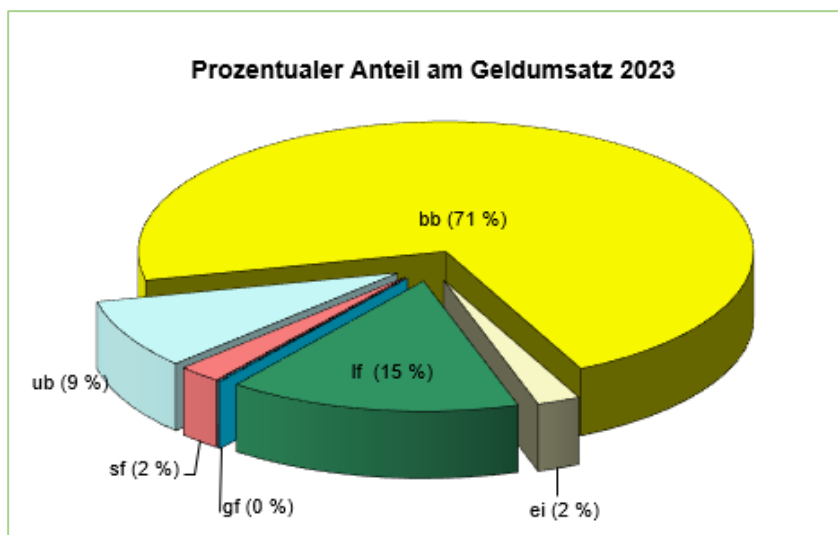
Die Verteilung des Geldumsatzes auf die einzelnen Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr ist in folgender Tabelle ersichtlich.

Grundstücksart		Geld-Umsatz	Anteil	Geld-Umsatz	Anteil	Veränderung zum Vorjahr
		[Mio €] 2022	[%] 2022	[Mio €] 2023	[%] 2023	[%]
Unbebaute Bauflächen	ub	4,9	4,0	6,9	8,6	+40,8
Bebaute Grundstücke	bb	89,4	73,8	56,7	71,3	-36,6
Eigentumswohnungen	ei	3,9	3,2	1,8	2,3	-53,8
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	21,6	17,8	12,2	15,4	-43,5
Gemeinbedarfsflächen	gf	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
Sonstige Flächen	sf	1,3	1,1	1,8	2,3	+38,5
Summe		121,2	100	79,5	100	-34,4

Eigentumswohnungen, Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen halten in Summe ihre Marktanteile von lediglich 4 % und haben so nur sehr geringen Einfluss auf den absoluten Gesamtgeldumsatz. Der Gesamtumsatz wird jedoch maßgeblich vom Teilmarkt der bebauten Grundstücke beeinflusst. Trotz eines Rückgangs um 32,7 Mio € auf 56,7 Mio € geht der Teilmarkt bb mit über 71 % in den Gesamtumsatz ein.



Zudem ist eine weitere Veränderung gegenüber dem Vorjahr erkennbar, die annäherungsweise Halbierung des Umsatzes bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen. Dies ist auf eine Spitze des Berichtsjahres 2022 zurückzuführen, bedingt durch zwei Kauffälle für Waldflächen mit Bodenpreisen weit über den Bodenrichtwerten, die nun wieder aus der Statistik entfallen. Somit weisen die lf-Flächen mit 12,2 Mio € in etwa wieder auf das Niveau der Jahre 2019 bis 2021 auf.



Die „Bebauten Grundstücke“ nehmen, wie auch in den Vorjahren, den Hauptanteil des Geldumsatzes ein, wobei der prozentuale Anteil mit 71 % gegenüber dem Vorjahr mit 74 % nur geringe Veränderungen verzeichnet.

4.3 Flächenumsatz

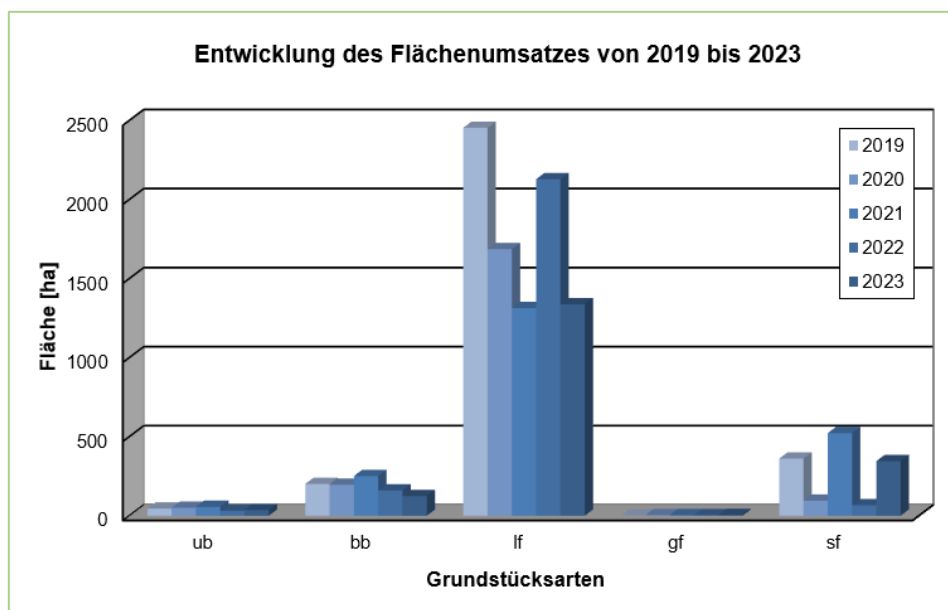
Im Berichtsjahr 2023 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtflächenumsatz von

1.849,1 ha

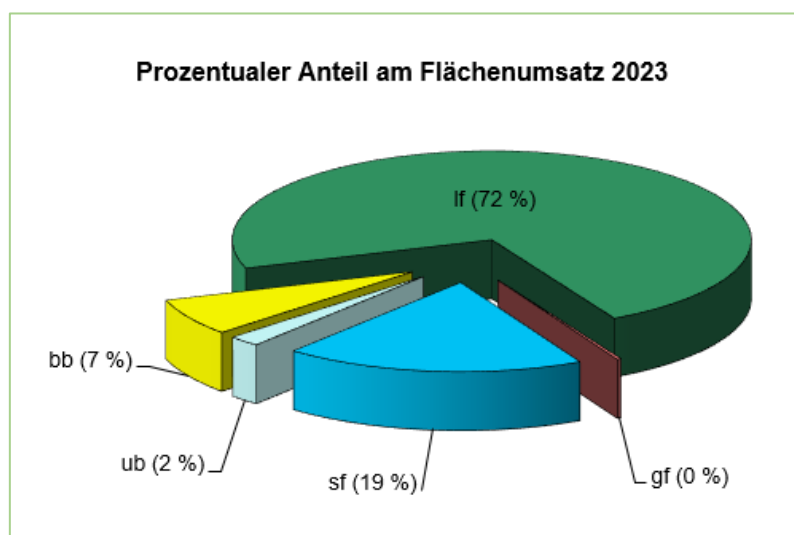
registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies eine Verringerung um etwa 23 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten im Vergleich zum Vorjahr ist in folgender Tabelle ersichtlich.

Grundstücksart		Flächen- Umsatz	Anteil	Flächen- Umsatz	Anteil	Veränderung zum Vorjahr
		[ha] 2022	[%] 2022	[ha] 2023	[%] 2023	[%]
Unbebaute Bauflächen	ub	31,8	1,3	36,5	2,0	14,8
Bebaute Grundstücke	bb	160,2	6,7	124,6	6,7	-22,2
Land- und forst- wirtschaftliche Flächen	lf	2.129,0	89,0	1.338,0	72,4	-37,2
Gemeinbedarfsflächen	gf	3,4	0,1	4,4	0,2	29,4
Sonstige Flächen	sf	66,7	2,8	345,7	18,7	418,3
Summe		2.391,1	100,0	1.849,1	100,0	-22,7

Der Flächenumsatz fällt im Berichtsjahr um etwa 23 % auf unter 1.900 Hektar, ein Wert, der letztmalig im Jahr 2017 mit ca. 1.751 ha Gesamtumsatz zu verzeichnen war. Die Verringerung um 542 ha gegenüber dem gesamten Flächenumsatz 2022 begründet sich hauptsächlich durch den um 791 ha geringeren Flächenumsatz bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen.



Der größte Anteil des Flächenumsatzes entfällt erwartungsgemäß auf die land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen, wobei ein Rückgang von ca. 37 % sich auch maßgeblich auf den gesamten Flächenumsatz auswirkt. Der hohe Flächenanteil des Jahres 2022 mit 89 % konnte sich im Berichtsjahr 2023 mit ca. 72 % nicht halten.



Während bebaute und unbebaute Baugrundstücke zusammen nicht mal 10 % des Flächenumsatzes ausmachen, ist der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit 1.338 ha auf einem ähnlichen Niveau wie im Jahre 2021 (1.314 ha). Der Flächenumsatz der sonstigen Flächen mit 19 % des Gesamtmarktes bzw. 346 ha bewegt sich, aufgrund des immensen Zuwachses, in etwa auf dem Niveau des Jahres 2021. Auf die Gemeinbedarfsflächen entfallen mit einer Fläche von 4,4 ha lediglich 0,2 % 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.

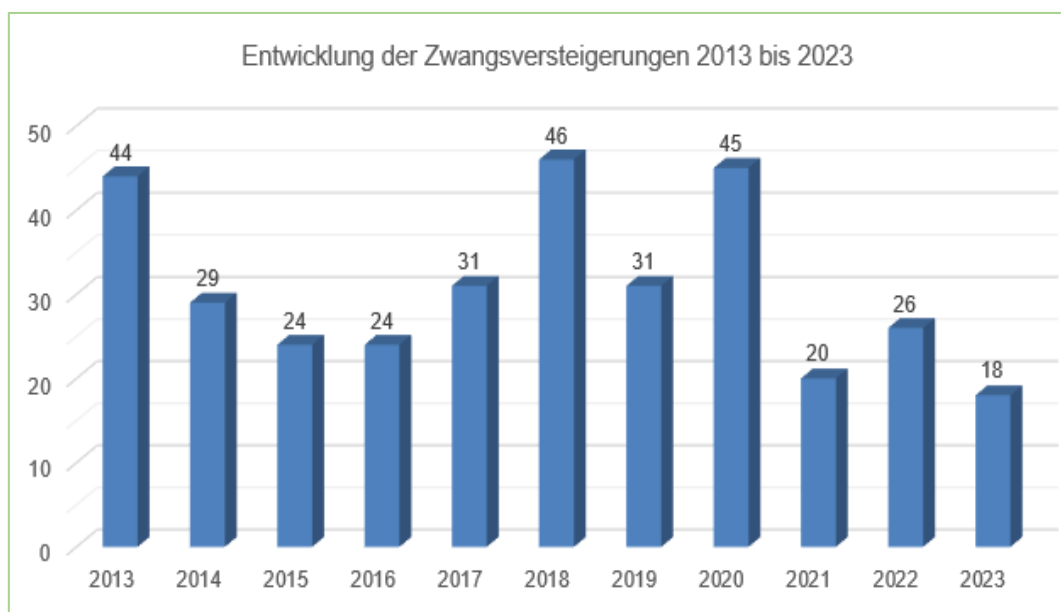
Grundstücksart	Natürliche Personen		öffentliche Hand		sonst. juristische Personen	
	Veräußerer	Erwerber	Veräußerer	Erwerber	Veräußerer	Erwerber
ub	87	165	92	10	13	17
bb	416	419	5	8	44	38
ei	12	21	0	0	10	1
lf	340	164	19	21	17	191
gf	28	0	6	47	14	1
sf	62	64	15	1	8	20
Summe	945	833	137	87	106	268

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 2023 durch das Amtsgericht insgesamt 18 Gerichtsbeschlüsse über abgeschlossene Zwangsversteigerungen übersandt. Die Anzahl ist damit im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken.



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 2021 bis 2023 aufgeführt.

Jahr	Grundstücksart	Anzahl der Beschlüsse	Flächenumsatz	Geldumsatz	Verhältnis Zuschlagsbetrag zum ursprünglich ermittelten Verkehrswert
			[ha]	[T €]	(Durchschnitt, Spanne)
2021	Unbebaute Grundstücke	0			
	Bebaute Grundstücke	14	6,9	521	158% (72 % - 338 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	3	5,4	88	222% (75 % - 411 %)
	Eigentumswohnungen	0	0	0	
	sonstige Flächen	3	0,4	22	199% (86 % - 344 %)
	Summe	20	12,7	631	
2022	Unbebaute Grundstücke	3	0,1	37	1 200 % (50 % - 2.900 %)
	Bebaute Grundstücke	16	7,9	1 462	427% (42 % - 2.450 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	7	34,3	267	249% (54 % - 980 %)
	Eigentumswohnung	0			
	sonstige Flächen	0			
	Summe	26	42,3	1 766	
2023	Unbebaute Grundstücke	0			
	Bebaute Grundstücke	14	7,1	785	490% (15 % - 2.700 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	4	9,1	117	183% (128 % - 265 %)
	Eigentumswohnungen	0			
	sonstige Flächen	0			
	Summe	18	16,2	902	

5. Bauland

5.1 Allgemeines

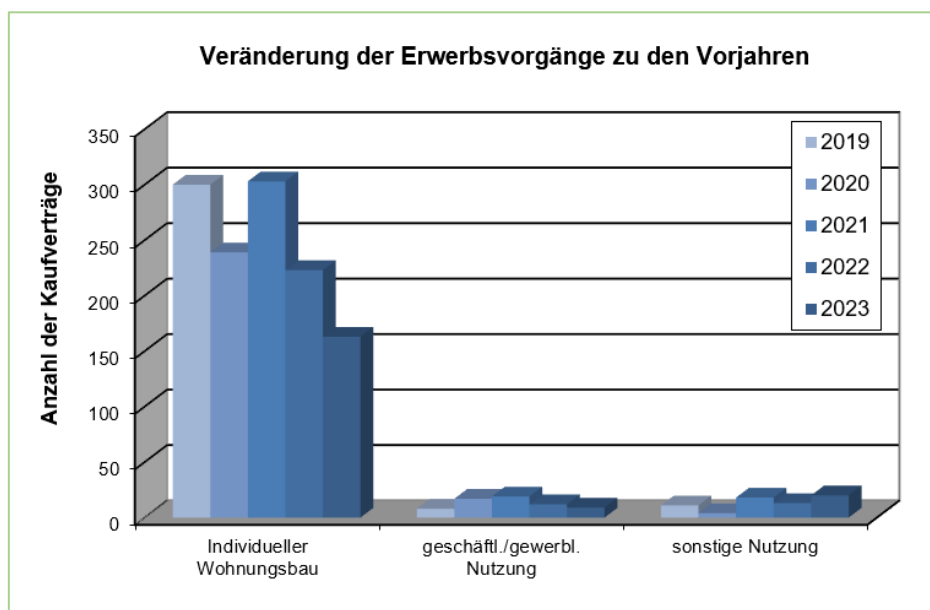
5.1.1 Umsatzzahlen

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 191 unbebaute Baugrundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von 36,5 ha und einem Geldumsatz von 6,9 Mio. €. Die unbebauten Bauflächen werden nach der Art ihrer vorgesehenen baulichen Nutzung unterteilt. In folgender Tabelle werden die Umsatzzahlen für die einzelnen Nutzungsarten aufgeführt.

Grundstücksart	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2023	Vorjahr	2023	Vorjahr	2023	Vorjahr
individueller Wohnungsbau/ MFH	163	223	16,8	24,5	5,0	4,1
geschäftl./gewerbl. Nutzung	9	12	17,3	6,8	1,3	0,5
sonstige Nutzung	19	13	2,4	0,5	0,6	0,3
Summe	191	248	36,5	31,8	6,9	4,9

Die Anzahl der Kaufverträge fiel um 23 %, während der Geldumsatz um 15 % und der Flächenumsatz sogar um 41 % anstieg.

Die Halbierung der Erwerbsvorgänge von 303 im Jahr 2021 auf 163 in 2023 spiegelt die abermals gesunkene Nachfrage für unbebaute Baugrundstücke im gesamten Landkreis Elbe-Elster wider, da auch bereits 2022 ein Rückgang der Kaufverträge um 27 % zu verzeichnen war. Im Gegensatz zur Anzahl der Verkäufe sind Flächenumsatz und Geldumsatz in Summe gestiegen. Besonders auffällig ist, dass bei allen Grundstücksarten die Geldumsätze angestiegen sind, auch wenn Verkaufszahlen und Flächenumsätze rückläufige Zahlen ausweisen.



Der Erwerb für den individuellen Wohnungsbau nimmt erwartungsgemäß wie auch in den vergangenen Jahren den höchsten Stellenwert ein. Im Gegensatz dazu ist die Nachfrage nach gewerblichen und geschäftlichen Grundstücken sowie Flächen für eine sonstige Nutzung eher gering, auch wenn bei den sf-Flächen ein Anstieg von 46 % zu verzeichnen ist.

5.1.2 Durchschnittliche Grundstücksgrößen

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

Grundstücksart	durchschnittliche Grundstücksgrößen [m²]				
	2019	2020	2021	2022	2023
individueller Wohnungsbau	850	1.100	1.007	1.127	1.040
Mehrfamilienhäuser	596	1.148	731	921	1.279
gewerbliche Grundstücke	1.037	3.462	3.268	7.618	8.646

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

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2023 wurden 49 Kaufverträge über selbständige Wohnbaugrundstücke (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, ohne Zukäufe) abgeschlossen. Dies ist ein abermaliger Rückgang um 25 Kauffälle gegenüber dem Vorjahr, nachdem bereits in 2022 eine Reduzierung um 64 Kauffälle zu verzeichnen war.

Das Preisniveau bewegt sich in den Stadtlagen zwischen 11,50 €/m² und 66,00 €/m², in den ländlichen Gebieten zwischen 6,50 €/m² und 42,00 €/m². In den nach 1991 neu erschlossenen Wohngebieten wurden im Jahr 2023 12 Kauffälle registriert. Das Preisniveau liegt hier zwischen 27,00 €/m² und 85,00 €/m².

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, Schönewalde, Sonnewalde) mit den Arten der baulichen Nutzung WA, MI und MD, auch in San-Gebieten 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 1991 neu erschlossenen Wohngebieten.

Stadtlage (ohne neue Wohngebiete)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis [€/m²]	Gesamtkaufpreise [€]	Grundstücksgröße [m²]
2019	27	Ø 29,00 (10,00 – 52,00)	Ø 28.000 (4.600 – 72.900)	Ø 955 (385 – 1.389)
2020	24	Ø 29,50 (12,50 – 64,00)	Ø 33.600 (15.800 – 130.000)	Ø 1.088 (566 – 1.656)
2021	17	Ø 29,50 (15,00 – 46,00)	Ø 32.700 (9.900 – 69.800)	Ø 1.186 (495 – 2.402)
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)

Ländliche Gebiete (ohne neue Wohngebiete)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis [€/m²]	Gesamtkaufpreise [€]	Grundstücksgröße [m²]
2019	52	Ø 13,00 (5,00 – 46,00)	Ø 13.800 (1.300 – 30.400)	Ø 1.114 (162 – 2.770)
2020	56	Ø 13,00 (5,00 – 36,00)	Ø 16.000 (4.000 – 46.500)	Ø 1.297 (294 – 3.758)
2021	78	Ø 19,00 (5,00 – 55,00)	Ø 23.400 (2.700 – 95.100)	Ø 1.236 (274 – 3.523)
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)

Neu erschlossene Wohngebiete

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis [€/m²]	Gesamtkaufpreise [€]	Grundstücksgröße [m²]
2019	14	Ø 37,00 (23,00 – 47,00)	Ø 30.100 (17.600 – 45.000)	Ø 812 (581 – 1.179)
2020	25	Ø 40,00 (18,00 – 65,00)	Ø 46.000 (11.500 – 128.000)	Ø 1.133 (468 – 1.970)
2021	41	Ø 45,00 (23,00 – 65,00)	Ø 42.000 (14.000 – 111.000)	Ø 963 (468 – 1.986)
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)

Die Gesamtkaufpreise sind im Berichtsjahr in den Stadtlagen um ca. 25 % zurückgegangen, während sie in den neuen Wohngebieten um 4 % und in ländlichen Gebieten um sogar etwa 20 % gestiegen sind.

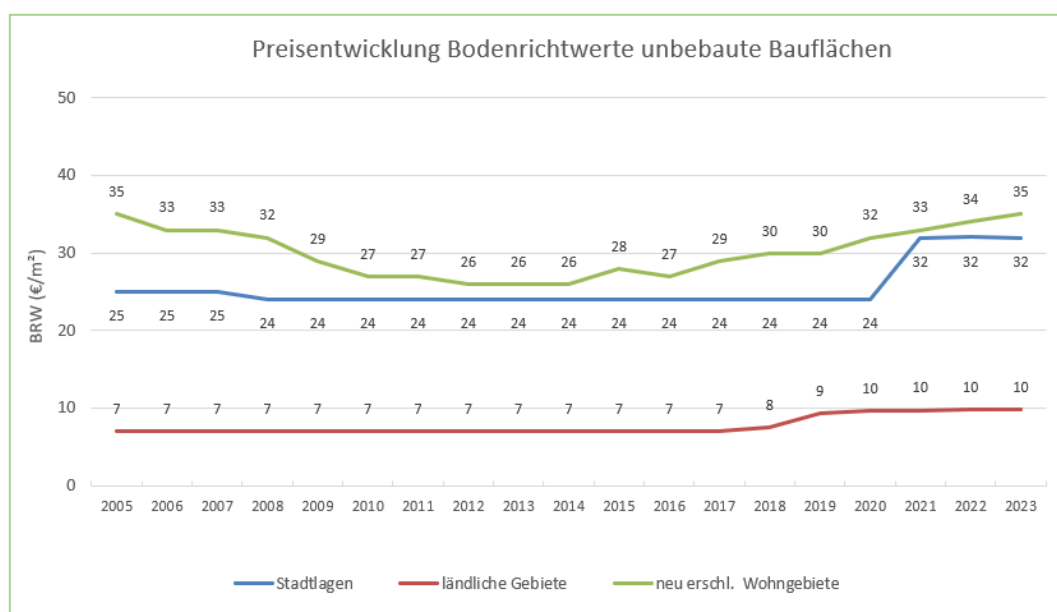
Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen zeigen in den ländlichen Gebieten ein vergleichbares Niveau gegenüber dem Vorjahresbericht, nachdem in 2022 eine rückläufige Tendenz zu verzeichnen war. Ebenfalls sind die Grundstücksgrößen in den Stadtlagen nahezu unverändert und lediglich um 3 % verringert. Die veräußerten Flächen in den neuen Wohngebieten sind dagegen im Durchschnitt 20 % kleiner als im Vorjahreszeitraum.

Der durchschnittliche m²-Preis für selbständige Wohnbaugrundstücke ist in den Stadtlagen nur sehr gering gefallen und den ländlichen Gebieten konstant geblieben. In den neu erschlossenen Wohnlagen wurden einige Flächen zu neuen Höchstpreisen zu 85 €/m² veräußert, weshalb auch der durchschnittliche Kaufpreis um 20 % auf 54 €/m² gestiegen ist.

Die Anzahl der Kauffälle in den Stadtlagen ist in diesem Jahr seit 2019 erstmalig wieder gestiegen, nachdem die Zahlen in den letzten 4 Jahren stets rückläufig waren. In den Dorfgebieten und in den neuen Wohngebieten sind hingegen erhebliche Rückgänge um 35 % und sogar 60 % zu verzeichnen. Die Grundstückskäufe in den neu erschlossenen Wohngebieten hatten in den Jahren 2004 bis 2014 im Landkreis Elbe-Elster im Gegensatz zum Ende der 90er Jahre nur noch eine geringe Bedeutung und hatten mit einem einzigen Kauffall 2014 einen Tiefpunkt erreicht. Während im Jahr 1999 noch 46 Kaufverträge in diesen Gebieten abgeschlossen wurden, war die Anzahl der Kaufverträge im Jahr 2008 mit zwei Verträgen schon sehr gering.

Aktuell ist zu sehen, dass die Nachfrage nach baureifen, erschlossenen Grundstücken in den neuen Wohngebieten in den letzten beiden Jahren abermals zurückgegangen ist und mit den Kaufzahlen des Jahres 2017 (11 Käufe) vergleichbar sind.

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



Das Diagramm zeigt anschaulich, dass die durchschnittlichen Bodenrichtwerte (BRW) der neu erschlossenen Wohnlagen bis zum Jahr 2010 rückläufig waren und anschließend bis 2016 in etwa das Niveau von 27 €/m² hielten. Seit 2017 ist jedoch ein stetiger Zuwachs der Bodenwerte in diesen Wohnlagen zu verzeichnen und weist somit in diesem Jahr mit 35 €/m² den höchsten Wert seit 2005 auf.

Die Kurve der durchschnittlichen BRW in den ländlichen Gebieten stagnierte lange Zeit unverändert bei 7 €/m² und konnte ebenfalls seit etwa 2017 einen leichten Anstieg verzeichnen, jedoch ist seit 2021 eine abermalige Stagnation zu beobachten.

Das Preisniveau der BRW in den Stadtlagen war von 2005 bis 2020 nahezu unverändert bei 24 €/m² und weist im Jahr 2021 einen Sprung auf 32 €/m² auf, wobei der Wert seitdem gehalten wird. Dieser deutliche Sprung um 12 €/m² begründet sich durch die gesetzliche Forderung, dass mit dem 01.01.2022 Bodenrichtwerte flächendeckend für den gesamten Landkreis vorliegen müssen, um auch der Forderung der Finanzbehörden im Rahmen der Grundsteuerreform nachzukommen. So wurden in Sanierungsgebieten bis zu diesem Stichtag zumeist nur die Kernzonen fortgeschrieben, während das übrige Sanierungsgebiet nicht zonierte war. Damit war es notwendig zum 01.01.2022 eine Vielzahl neue Zonen zu schaffen, die zudem durch die zentralstädtische Lage relativ hohe BRW aufweisen. Die Summe an neuen Zonen mit hohen Richtwerten erklärt den genannten Sprung.

Nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht über die nach 1991 erschlossenen Wohngebiete im Landkreis Elbe-Elster, einschließlich der ermittelten Bodenrichtwerte im Vergleich zu den Vorjahren. Im Jahr 2023 kamen im Landkreis drei neue Zonen für Wohngebiete hinzu.

Ort	Lage	BRW 01.01.2022 [€/m ²]	BRW 01.01.2023 [€/m ²]	BRW 01.01.2024 [€/m ²]	wertbeeinflussende Merkmale
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“	32	34	34	WA I GRZ 0,4
Falkenberg	„Wohnpark an der Mühle“			20	Rohbauland WA o I-II
Gröden	„Landsberger Feld“		35	35	W
Herzberg	„Grochwitz Linse“	48	48	51	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	WA o GRZ 0,4
Lichterfeld	„Am Sandberg“	35	35	35	WA I GRZ 0,3
Lichterfeld	„Klingmühler Straße“	35	35	35	WR
Mahdel	„Am Hirtenfeld“	18	18	18	WA I GRZ 0,3

Massen	„Poststraße“	25	25	25	WA I GRZ 0,4
Massen	„An der Nachtweide“	65	65	65	WA
Merzdorf	„Am Ulmengrund“		39	39	WA
Mühlberg	„Wohnbebauung Boragker Straße“	58	58	58	WR
Münchhausen	„Ponnsdorfer Weg“	25	25	25	WR
Prösen	„Am Fuchsberg“	34	34	34	WA II GRZ 0,4
Schlieben	„Kniebuschweg“	27	27	27	WA I GRZ 0,4
Schmerkendorf	„Große Wiese“	16	16	16	WA
Schönewalde	„Am Grünen Weg“	23	27	27	W o II
Schönewalde	„Am Kuhfurth“	13	13	13	WA
Schraden	„Lindenauer Straße“	29	29	29	WA
Schraden	„Wohngebiet Plessaer Straße in Kaupen“			29	WA o I-II GRZ0,4
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	24	WA I GRZ 0,4

(Veränderungen zum Vorjahr rot dargestellt).

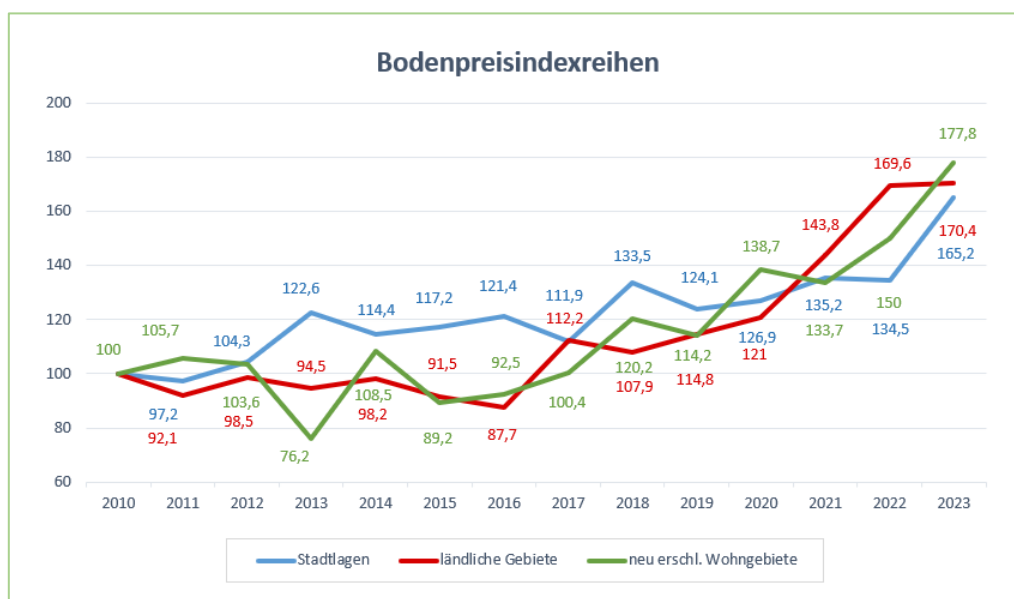
5.2.2 Bodenpreisindexreihen

Die zeitlich bedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt werden durch Bodenpreisindexreihen erfasst. Die Indexreihen wurden in diesem Jahr fortgeführt mit dem Basis-Jahr 2010 = 100.

Der Stichprobenumfang der Indexreihe für die **ländlichen Gebiete** umfasst 562 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2023. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Bauflächen zwischen 150 und 2.000 m², welche erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und/oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind.

Der Stichprobenumfang der Indexreihe für die **Stadtlagen** umfasst 231 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2023. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Bauflächen zwischen 150 und 1.200 m², welche erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und/oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind.

Der Stichprobenumfang der Indexreihe für die **neuen Wohngebiete** umfasst 209 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2023. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Bauflächen zwischen 150 und 1.200 m², 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 2023 insgesamt nur 9 Kaufverträge für gewerbliche bzw. geschäftliche Nutzung registriert. Hiervon sind 7 Kauffälle als selbständig bebaubare, baureife Baugrundstücke bzw. Zukäufe zu bestehenden Gewerbegrundstücken zu werten (erschließungsbeitragsfrei; ohne ungewöhnliche Verhältnisse). Die übrigen 2 Käufe sind wertbeeinflusst aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse.

5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

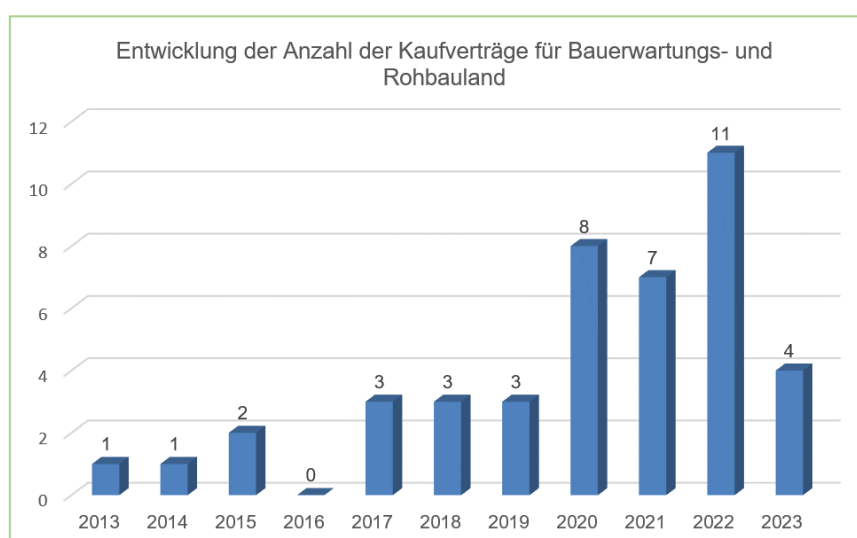
Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis [€/m²]	Gesamtkaufpreise [€]	Grundstücksgröße [m²]
2019	5	Ø 4,50 (2,40 – 7,50)	Ø 19.300 (4.500 – 68.000)	Ø 4.100 (1.300 – 12.400)
2020	10	Ø 5,80 (2,00 – 15,00)	Ø 25.000 (8.200 – 65.400)	Ø 5.300 (2.000 – 12.800)
2021	11	Ø 7,80 (2,40 – 15,00)	Ø 45.700 (14.000 – 124.900)	Ø 7.000 (1.300 – 20.800)
2022	7	Ø 9,40 (3,00 – 25,00)	Ø 39.000 (900 – 61.000)	Ø 4.700 (90 – 8.000)
2023	7	Ø 6,70 (3,55 – 8,50)	Ø 177.100 (7.000 – 660.200)	Ø 23.000 (1.970 – 77.665)

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 2019 bis 2023.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kaufverträge unverändert. Jedoch hat sich die durchschnittliche Grundstücksgröße mehr als vervierfacht, aufgrund 3 Veräußerungen mit einer Fläche von 2,8 ha bis 7,8 ha. Somit ist auch der um den Faktor 4,5 gestiegene und enorm hohe durchschnittliche Gesamtkaufpreis zu begründen, auch wenn der Quadratmeterpreis im Mittel um ca. 30 % gegenüber dem Vorjahr gesunken ist.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Berichtsjahr wurden je zwei auswertbare Kauffälle für Bauerwartungsland und für Rohbauland registriert.



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

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

	Anzahl der Kauffälle 2013 - 2023	Kaufpreis [€/m ²] (Spanne)	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweils angrenzenden erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
Bauerwartungsland	22	Ø 6,40 (0,80 – 15,30)	Ø 37 % (8 – 62 %)
Rohbauland	20	Ø 9,90 (1,00 – 21,70)	Ø 57 % (25 – 84 %)

5.6 Sonstiges Bauland

Bauflächen im Außenbereich

Zum Stichtag 01.01.2024 wurden durch den Gutachterausschuss flächendeckend Bodenrichtwerte für Bauflächen im Außenbereich ermittelt (siehe Gliederungspunkt 10.2.2). Somit entfällt diese Auswertung.

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.

2023 wurden 11 Verträge zu Erbbaurechten registriert, nachdem 2022 nur vier Verträge und 2021 nur fünf Verträge erfasst wurden. Neben vier Aufhebungen des Erbbaurechts und dem Verkauf eines bestehenden Erbbaurechts wurden auch 6 Erbbaurechtsverträge begründet. Dabei wurden 5 Verträge bei Ablauf abermalig begründet und ein Vertrag erstmalig geschlossen, wobei in allen Fällen die Kirchen als Erbbaurechtsgeber eintreten.

Dieser Teilmarkt ist im Landkreis Elbe-Elster ohne größere Bedeutung, wie auch im gesamten Land Brandenburg. So wurden 2022 in der landesweiten Analyse zum „Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2022“ letztlich 297 Verträge über Erbbaurechte registriert und ausgewertet. Die folgenden Zahlen entstammen dem landesweiten Bericht zum Jahr 2022.

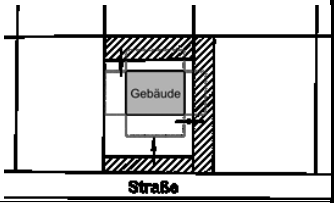
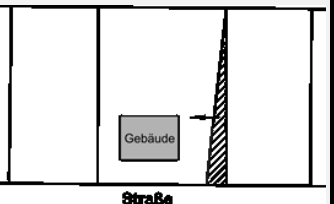
Nutzung der Erbbaurechtsgrundstücke	Erbbauzins
individuelle Wohnnutzung	3,0 % bis 5,0 %
gewerblich genutzte Grundstücke	3,3 % bis 7,1 %

Für die in den vergangenen Jahren im Landkreis Elbe-Elster abgeschlossenen Erbbaurechtsverträge für Wohngrundstücke bestätigen sich diese Zahlen. Dabei weist der überwiegende Teil der Erbbaurechtsverträge einen Zinssatz von 4,5 % auf, mit Laufzeiten von zumeist 99 Jahren. Aufgrund der geringen Fallzahlen für Gewerbeobjekte im Landkreis (1 Vertrag seit 2018) können keine Aussagen getroffen werden und es wird auf die Auswertung des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im [Landes-Grundstücksmarktbericht 2022](#) 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 (2019 – 2023)	Preisspanne [€/m²] Verhältnis Preis zu BRW (Spanne des Verhältnis [%])	Beispiel
Teilfläche, die baurechtlich notwendig ist	< 100 m²	102	1,50 – 76,00 Ø 96 % (17 – 179 %)	
	≥ 100 m²	83	1,00 – 36,00 Ø 96 % (18 – 188 %)	
Teilfläche, die als Funktionsfläche oder der Verbesserung des Grenzverlaufs dient (keine Unterscheidung nach der Lage)	< 100 m²	24	1,20 – 37,00 Ø 94 % (4 – 200 %)	
	≥ 100 m²	25	2,20 – 26,00 Ø 92 % (18 – 200 %)	
Teilfläche, die baurechtlich nicht notwendig ist, aber rechtlich Bauland ist (Fläche, die die bauliche Ausnutzbarkeit erhöht)	< 100 m²	13	1,10 – 48,00 Ø 85 % (4 – 150 %)	z. B. für Anbauten an bestehende Gebäude, Nebengebäude, Wintergarten
	≥ 100 m²	44	1,90 – 44,00 Ø 77 % (11 – 188 %)	

Für den Zeitraum 2019 bis 2023 mit einer Summe von 291 Kauffällen ergibt sich folgendes Bild. Bei der Preisfindung baurechtlich notwendiger Flächen orientieren sich Käufer und Verkäufer sehr stark am Bodenrichtwert. Das Verhältnis von Kaufpreis zu Bodenrichtwert liegt hier bei 96 zu 100. Bei den übrigen beiden Gruppen ist die Bindung an den Bodenrichtwert nicht mehr derart ausgeprägt und verringert sich auf bis zu 77 % für baurechtlich nicht notwendige Flächen.

Bei einer alleinigen Betrachtung des Jahres **2023** mit 60 Kauffällen stellen sich die Werte ganz ähnlich dar. Baurechtlich notwendige Teilflächen haben preislich einen leichten Anstieg erfahren und liegen im Verhältnis Kaufpreis zu BRW für diesen Zeitraum bei 102 %. Funktionsflächen weisen für 2023 im Mittel 83 % des BRW auf und baurechtlich notwendige Flächen sind durchschnittlich für 81 % des BRW veräußert worden.

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 km²) ein und die forstwirtschaftlichen Flächen bedecken einen Teil von rd. 36 % (rd. 680 km²) der Gesamtfläche des Landkreises.

Im Jahr 2023 wurde mit 377 Fällen ein nahezu identisches Aufkommen an Veräußerungen land- und forstwirtschaftlicher Flächen gegenüber dem Vorjahr erfasst. Jedoch ist die dabei veräußerte Fläche mit 1.338 ha um ca. 37 % geringer als im Vorjahr und der damit verbundene Geldumsatz brach von etwa 21,6 Mio. € um 43 % ein.

Grundstücksart	Anzahl Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
			[ha]		[Mio. €]	
	2023	Vorjahr	2023	Vorjahr	2023	Vorjahr
Ackernutzung	130	117	214,9	171,5	1,46	1,06
Grünlandnutzung	56	65	54,8	49,2	0,27	0,24
Forstwirtschaft	83	91	223,1	991,0	1,53	13,14
landwirtschaftl. Betriebe	2	0	79,3	0	2,59	0
Übrige Nutzungen	106	105	765,9	917,4	6,39	7,19
Summe	377	378	1.338	2.129,1	12,24	21,63

Während der Flächenumsatz bei den Acker- und Grünlandflächen um 25 % bzw. um 11 % stieg, ist der Flächenumsatz für forstwirtschaftliche Nutzflächen auf 22 % des Vorjahreswertes gesunken. Die Ursache hierfür liegt in zwei Kaufverträgen des Berichtsjahres 2022 über 200 ha für Waldflächen mit Bodenpreisen erheblich über den Bodenrichtwerten. Diese fallen im aktuellen Bericht wieder aus dem Beobachtungszeitraum heraus. Somit springt auch der Geldumsatz der forstwirtschaftlichen Flächen wieder auf das Niveau des Jahres 2021 mit 1,86 Mio. € zurück.

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. 29 % des Flächenumsatzes entfallen hierbei auf wechselndes Acker-/Grünland und 70 % 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.

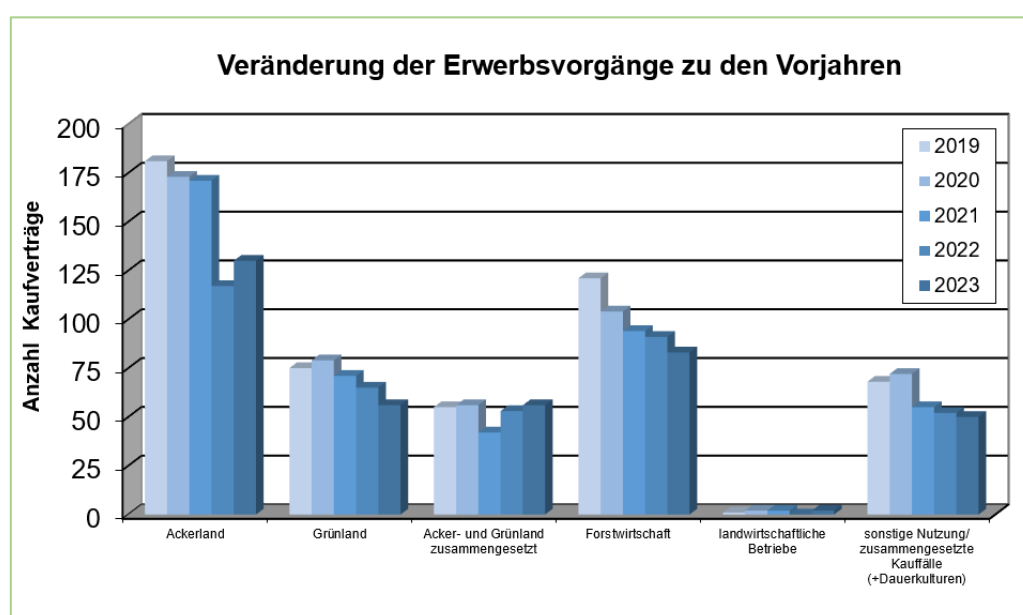
In 2023 wurden lediglich 10 Kauffälle registriert, die eine geplante Nutzung für den Neubau bzw. die Erweiterung von Straßen, Geh- und Radwegen u. a. durch die öffentliche Hand beinhalten. Dies sind

13 Kauffälle weniger als im Vorjahr und somit eine abermalige Verringerung, nachdem 2022 bereits ein Rückgang um 33 Kauffälle registriert wurde.

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

In der Entwicklung der Erwerbsvorgänge ist 2023 erkennbar, dass alle Grundstückarten in Summe keinen Rückgang der Erwerbsvorgänge mehr verzeichnen, nachdem 2022 ein Rückgang um 57 Käufe erfasst und bereits in 2021 eine Verringerung um 52 Kauffälle registriert wurde.

Grundstücksart	2021		2022		2023	
	Anzahl Kaufverträge	Anteil [%]	Anzahl Kaufverträge	Anteil [%]	Anzahl Kaufverträge	Anteil [%]
Ackerland	171	39	117	31	130	34
Grünland	71	16	65	17	56	15
Acker- und Grünland zusammengesetzt	42	10	53	14	56	15
Dauerkulturen	0	-	0	-	2	0,5
Forstwirtschaft	94	22	91	24	83	22
landw. Hofstellen	2	0 (0,5)	0	-	2	0,5
Sonstige / zusammengesetzte Verkäufe	55	13	52	14	48	13
Summe	435	100	378	100	377	100



6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.2 Preisniveau, Preisentwicklung

6.2.1.1 Ortsferne landwirtschaftliche Flächen

Im Berichtsjahr wurden im Landkreis Elbe-Elster 90 Kauffälle von Ackerflächen und 37 Kauffälle von Grünlandflächen registriert, bei denen eine Auswertung nach Ackerzahlen bzw. Grünlandzahlen erfolgen konnte. Kauffälle, bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vermutet werden, sind ebenso, wie die als zusammengesetzt 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.

	2021		2022		2023	
	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m²]	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m²]	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m²]
AZ ≤ 40	80	0,70	64	0,60	81	0,64
AZ 41 – 60	10	0,83	6	0,76	10	0,74
AZ 61 – 80	5	1,14	-	-	-	-
AZ ≥ 81	1	1,25	-	-	-	-
GZ ≤ 40	27	0,51	28	0,49	33	0,53
GZ 41 – 60	6	0,55	6	0,43	4	0,56
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 haben im Berichtsjahr keine einheitliche Bewegung vollzogen. Während Flächen mit einer Ackerzahl kleiner 40 im Kaufpreis leicht gestiegen sind, wurden für Flächen mit einer Ackerzahl zwischen 40 und 60 etwas geringere Beträge gezahlt.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Grünland finden sich im Berichtsjahr in etwa auf dem Niveau des Jahres 2021 wieder. Nachdem die Preise in 2022 gesunken waren, fand in 2023 eine Umkehr statt, so dass die verringerten Werte in 2022 mit den fast identischen Beträgen in 2023 wieder angestiegen sind.

Bei den Bodenrichtwerten für Ackerland zum Stichtag 01.01.2024 im Landkreis Elbe-Elster sind fünf der sieben regionalen Bodenrichtwerte gestiegen, einer gefallen und ein Wert unverändert geblieben.

Ähnlich verhält es sich bei den Bodenrichtwerten für Grünland. Zum 01.01.2024 sind fünf Bodenrichtwerte angestiegen und zwei Werte unverändert zum Vorjahr geblieben (Die Bodenrichtwerte können online im Bodenrichtwertinformationssystem BORIS abgerufen werden, siehe auch Gliederungspunkt 10.1).

6.2.1.2 Ortsnahe landwirtschaftliche Flächen

In den vergangenen Jahren wurden Kauffälle für Acker- und Grünland ausgewertet, die sich in unmittelbarer Ortsrandlage befinden. Hierbei wurden nur Kauffälle über 1.000 m² berücksichtigt, um eine Gartennutzung weitestgehend auszuschließen. Zudem wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen ebenso nicht berücksichtigt, wie die als zusammengesetzt eingestuft Erwerbsvorgänge oder Flächen mit einem Abstand von mehr als 500 Metern zur Ortslage.

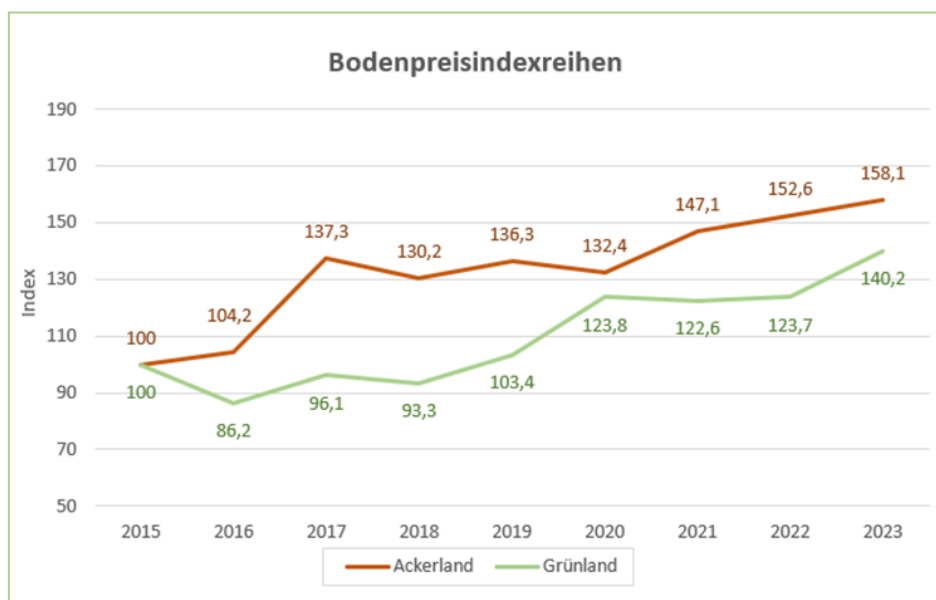
Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen in den letzten beiden Jahren, wird die Auswertung über 3 Jahre vorgenommen. Somit wurden anhand von 43 Kauffällen für Ackerland und 12 Kauffällen für Grünland aus den Jahren 2021-2023 folgende Effekte bei den Kaufpreisen festgestellt.

		Flächengröße [m ²]	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (Kaufpreisspanne) [€/m ²]	Ø Kaufpreis gegenüber BRW
2020-2022	Ackerland	1.000 bis 10.000 m ²	28	0,92 (0,35 – 2,21)	1,7 fach
		> 10.000 m ²	11	1,11 (0,32 – 2,00)	2,0 fach
	Grünland	1.000 bis 10.000 m ²	15	0,67 (0,21 – 1,49)	1,6 fach
		> 10.000 m ²	10	0,69 (0,46 – 1,21)	1,8 fach
2021-2023	Ackerland	1.000 bis 10.000 m ²	34	0,9 (0,38 – 1,90)	1,6 fach
		> 10.000 m ²	9	1,17 (0,65 – 1,74)	1,9 fach
	Grünland	1.000 bis 10.000 m ²	9	0,82 (0,49 – 1,49)	2,0 fach
		> 10.000 m ²	≤ 3	0,58 (k. A.)	1,3 fach

6.2.2 Bodenpreisindexreihen

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

Der Stichprobenumfang für diese Indexreihen basiert auf 725 Kauffällen für Ackerland und 310 Kauffällen für Grünland aus dem Auswertezeitraum 2015 bis 2023. Die Selektion umfasste Kauffälle über Acker- und Grünlandflächen mit einer Größe von mehr als 2.500 m²; in ortsferner Lage, ohne wertbeeinflussende, ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse.



Die Indexreihen mit dem Basisjahr 2015 wurden in 2022 neu bestimmt und in diesem Jahr erstmalig 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		158,1		
Indexreihe Basis 2000		2010		2015				
		126,5		225,9				

Mittels Dreisatz kann der 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

Im Jahr 2023 fanden insgesamt 83 Verkäufe über reine Waldflächen statt. Das sind 7 Verkäufe weniger als im Jahr 2022.

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

Dabei wurden 4 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.

Forst	Kauffälle ohne separat ausgewiesenem Baumbestand		Kauffälle mit separat ausgewiesenem Baumbestand		
	Anzahl	Ø Kaufpreis für Boden mit Aufwuchs (Preisspanne)	Anzahl	Ø Kaufpreis für Baumbestand (Preisspanne)	Ø Kaufpreis für Boden (Preisspanne)
		[€/m²]		[€/m²]	[€/m²]
2019	80	0,45 (0,03 – 1,25)	3	0,22 (0,16 – 0,35)	0,32 (0,18 – 0,39)
2020	82	0,48 (0,03 – 1,06)	7	0,35 (0,21 – 0,73)	0,19 (0,10 – 0,35)
2021	70	0,51 (0,07 – 1,27)	4	0,32 (0,20 – 0,45)	0,19 (0,08 – 0,32)
2022	61	0,55 (0,10 – 1,67)	5	0,40 (0,07 – 0,68)	0,14 (0,08 – 0,19)
2023	44	0,57 (0,09 – 1,30)	6	0,42 (0,07 – 0,79)	0,26 (0,14 – 0,53)

Im Berichtsjahr wurden sechs 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 2022](#) (Seite 89) verwiesen.

Bei der landesweiten Analyse wurde durchschnittlich ein Kaufpreisanteil von

39 % für den Boden und von

61 % für den Aufwuchs ermittelt.

Eine differenzierte Aussage ist nicht möglich. Die landesweite Auswertung deckt sich aber mit den wenigen Fallzahlen des Landkreises Elbe-Elster. Dabei entsprechen die durchschnittlich ermittelten 0,26 €/m² des Bodenwertes in etwa 42 % des Gesamtkaufpreises und die 0,42 €/m² für den Aufwuchs bilden 58 % des Gesamtkaufpreises ab.

Die zum Stichtag 01.01.2024 im Landkreis Elbe-Elster flächendeckend ermittelten Bodenrichtwerte der forstwirtschaftlichen Flächen weisen sehr heterogene Veränderungen auf. So sind die Werte in drei Bodenrichtwertzonen gestiegen (um 0,01 bis 0,10 €/m²), in einer Zone unverändert geblieben und in drei weiteren Zonen gefallen (um 0,02 bis 0,08 €/m²). Der Gliederungspunkt 10 „Bodenrichtwerte“ dieses Marktberichtes nimmt noch einmal genauer Bezug auf die im Januar 2024 beschlossenen BRW.

6.3.1.2 Ortsnahe forstwirtschaftliche Flächen

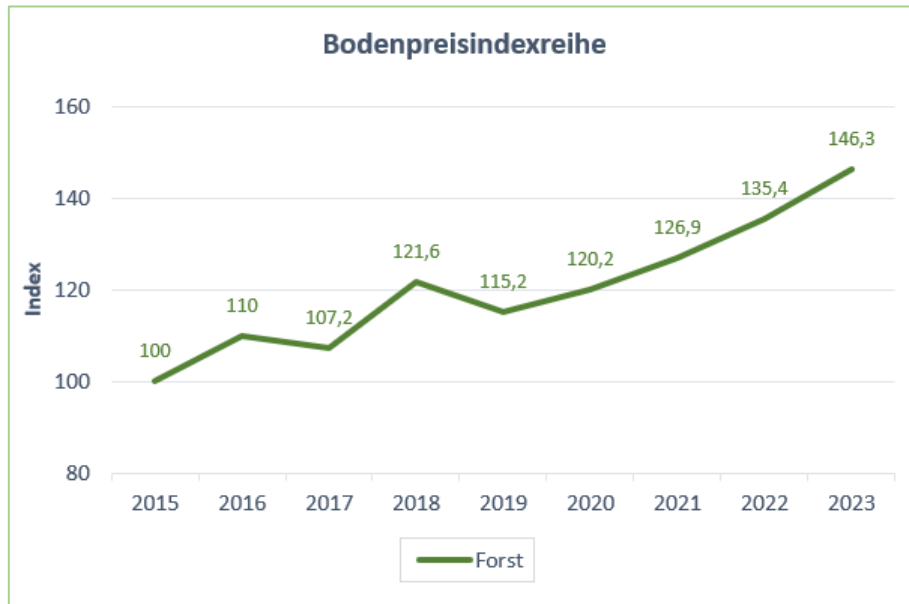
Im Jahr 2023 konnten nur 9 Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen registriert werden, die sich in unmittelbarer Ortsnähe (Distanz zur Ortslage < 500 m) befinden. Somit wurde eine Auswertung über 3 Jahre vorgenommen. Hierbei wurden nur Kauffälle ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse über 1.000 m², berücksichtigt, um sonstige Nutzungen weitestgehend auszuschließen. Eine Abhängigkeit von der Flächengröße konnte nicht festgestellt werden.

	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (Kaufpreisspanne) [€/m ²]	Ø Kaufpreis gegenüber BRW
2017 – 2019	22	0,62 (0,21 – 1,79)	1,4 fach
2018 – 2020	16	0,65 (0,25 – 1,79)	1,4 fach
2019 – 2021	13	0,74 (0,25 – 1,88)	1,5 fach
2020 – 2022	7	0,73 (0,11 – 1,88)	1,4 fach
2021 – 2023	22	0,73 (0,10 – 1,88)	1,3 fach

6.3.2 Bodenpreisindexreihen

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

Der Stichprobenumfang für diese Indexreihe basiert auf 504 Kauffällen für forstwirtschaftlich Flächen aus dem Auswertungszeitraum 2015 bis 2023. Die Selektion umfasste Kauffälle über Waldflächen (mit Aufwuchs) mit einer Größe von mehr als 2.500 m²; in ortsferner Lage im Außenbereich, ohne wertbeeinflussende ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse.



Die Indexreihe mit dem Basisjahr 2015 = 100 wurde in 2022 neu bestimmt und in diesem Jahr erstmalig 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.

Verkehrsflächen

Die öffentliche Hand erwirbt unter anderem Flächen, die für

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

Lage außerhalb geschlossener Ortschaften (vorher land- und forstw. Flächen)	Auswerte- zeitraum	ortsfern		ortsnah	
		Anzahl Kauffälle	Kaufpreise [€/m²] (Spanne)	Anzahl Kauffälle	Kaufpreise [€/m²] (Spanne)
Bundesstraßen und Radwege an Bundesstraßen	2021 - 2023	61	Ø 0,62 (0,14 – 2,05)	8	Ø 0,88 (0,60 – 1,20)
sonstige Straßen, Radwege und Wege	2021 - 2023	13	Ø 0,86 (0,60 – 1,50)	1	k. A.

Lage innerhalb geschlossener Ortschaften	Auswerte- zeitraum	Anzahl Kauffälle	Kaufpreise [€/m²] (Spanne)	Durchschnitt vom Bodenrichtwert [%] (Spanne)
(vorher Bauland)	2021 - 2023	30	Ø 10,01 (1,49 – 38,00)	93% (15 – 166 %)

Rückständiger Grunderwerb (einschließlich Verkehrsflächenbereinigungsgesetz)

Lage	Auswerte- zeitraum	Anzahl Kauffälle	Kaufpreise [€/m²] (Spanne)	Durchschnitt vom Bodenrichtwert [%] (Spanne)
Innenbereich der Städte	2021 - 2023	26	Ø 7,82 (2,00 – 31,90)	54 % BRW Bauland (18 – 250 %)
Innenbereich der Landgemeinden und Ortsteile	2021 - 2023	52	Ø 4,50 (0,50 – 16,00)	46 % BRW Bauland (4 – 180 %)
außerhalb geschlossener Ortschaften	2021 - 2023	51	Ø 0,84 (0,08 – 3,09)	172 % BRW Lw+F (16 – 718 %)

Neubau und Erweiterung von Bahnanlagen

Lage	Auswerte- zeitraum	Anzahl Kauffälle	Kaufpreise [€/m ²] (Spanne)
außerhalb geschlossener Ortschaften	2021 - 2023	4	Ø 0,95 (0,63 – 1,65)

Deiche und Schutzflächen an Deichen

Lage	Auswerte- zeitraum	Anzahl Kauffälle	Kaufpreise [€/m ²] (Spanne)
an Elbe und Elster	2021 - 2023	4	Ø 1,81 (1,35 – 2,06)

Öffentliche Grünflächen

Lage	Auswerte- zeitraum	Anzahl Kauffälle	Kaufpreise [€/m ²] (Spanne)
innerhalb und am Rand von Städten und Gemeinden	2019 - 2023	5	Ø 1,64 (0,14 – 3,10)

Bei den öffentlichen Grünflächen gab es im Berichtsjahr 2023 nur einen Kauffall eines Friedhofs, der mit einem Kaufpreis von ca. 0,0001 €/m² nicht für die Auswertung herangezogen wurde.

Parkplätze

Für den **Neubau und die Erweiterung von Parkplätzen** wurden in den vergangenen Jahren Preise zwischen 6 % und 100 % (Ø **37 %**) 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 Jahren 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 2016 lediglich ein Kauffall in 2022 aufgetreten ist, dieser aber mit 14 % vom angrenzenden BRW nur geringfügig unter dem Niveau des langjährigen Mittels liegt.

7.2 Gartenland

Für Gartenland wurden 2023 im Landkreis Elbe-Elster 30 Kauffälle registriert, die zu einer Auswertung geeignet waren. Hier wurden Kaufpreise ausgewertet, bei denen Gärten in Gartenanlagen oder an Einzelstandorten und auch Gartenflächen, die als Zukauf zu Hausgrundstücken erworben wurden. Zudem wurde die Flächengröße auf 2.000 m² 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 33 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2021 und 2023 zugrunde gelegt, bei denen rückwärtige Gärten oder Teilflächen zu rückwärtigen Gärten zu Wohngrundstücken, aber auch Gärten in Gartenanlagen und Einzelstandorten in Stadtlagen (Bad Liebenwerda, Herzberg, Doberlug-Kirchhain, Elsterwerda, Falkenberg, Finsterwalde) bzw. ländlichen Gebieten erworben wurden.

Die durchschnittlichen Kaufpreise sind sowohl in den Stadtlagen als auch in den ländlichen Gebieten das dritte Jahr in Folge gestiegen, wenn auch nur zum Teil um kleine Beträge. Während sich der Quadratmeter Gartenland im letzten Jahr in den Stadtlagen um 0,26 €/m² verteuerte, beträgt der Anstieg in den ländlichen Gebieten nur 0,04 €/m².

Neben den Kaufpreisen sind aber auch die durchschnittlichen Grundstücksgrößen beider Teilmärkte gestiegen, so dass im aktuellen Auswertzeitraum die veräußerten Flächen in den Stadtlagen um ca. 4 % und in den ländlichen Gebieten um ca. 12 % gewachsen sind.

Lage	Auswerte- zeitraum	Anzahl Kauffälle	Kaufpreise [€/m ²]	Grundstücks- größe [m ²]	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweils angrenzenden Bodenrichtwert
Stadtlage	2021 – 2022	23	Ø 4,85 (1,01 – 11,99)	Ø 525 (36 – 1.452)	Ø 21 % (3 – 71 %)
	2022 – 2023	9	Ø 5,11 (1,01 – 8,41)	Ø 543 (36 – 1.452)	Ø 20 % (3 – 33 %)
ländliche Gebiete	2021 – 2022	45	Ø 3,55 (1,00 – 9,93)	Ø 478 (45 – 1.622)	Ø 31 % (9 – 67 %)
	2022 – 2023	24	Ø 3,59 (1,00 – 9,93)	Ø 542 (13 – 1.529)	Ø 35 % (10 – 76 %)

7.2.2 Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten im Außenbereich

In der aktuellen Auswertung wurden 62 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2022 und 2023 zugrunde gelegt, bei denen Gärten in Gartenanlagen bzw. an Einzelstandorten in **Außenbereichen** erworben wurden. Die Kaufpreise für Gärten an Einzelstandorten im Außenbereich der Städte und Gemeinden weichen gegenüber den Kaufpreisen von Hausgärten und Dauerkleingärten innerhalb der bebauten Ortslagen tlw. erheblich ab.

Im Vergleich zu den Auswertungen im Vorjahr sind die durchschnittlichen Kaufpreise im Außenbereich der Stadtlagen (Bad Liebenwerda, Herzberg, Doberlug-Kirchhain, Elsterwerda, Falkenberg, Finsterwalde) mit 24 % Zuwachs wieder stark gestiegen, nachdem im Vorjahr ein Rückgang um 14 % zu verzeichnen war. In den ländlichen Gebieten hingegen sind die Kaufpreise um ca. 8 % kleiner als im Vorjahr.

Wie auch bei den Gärten innerhalb der Ortslage sind auch die durchschnittlichen Grundstücksgrößen bei den Verkäufen außerhalb der Ortslage angestiegen. Dabei sind die Gartenflächen in den Außenbereichslagen der Städte um ca. 36 % angestiegen, dies bedeutet einen durchschnittlichen Flächenzuwachs von 169 m².

Lage	Auswerte- zeitraum	Anzahl Kauffälle	Kaufpreise [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]
Außenbereich der Städte	2021 – 2022	16	Ø 3,20 (1,00 – 7,48)	Ø 469 (28 – 1.097)
	2022 – 2023	17	Ø 3,98 (1,00 – 9,51)	Ø 637 (28 – 1.910)
Außenbereich der ländlichen Gebiete	2021 – 2022	28	Ø 3,75 (1,13 – 8,00)	Ø 675 (2 – 1.744)
	2022 – 2023	45	Ø 3,43 (0,50 – 8,00)	Ø 695 (2 – 1.734)

7.3 Abbauland

Im Jahr 2023 wurden in der Kaufpreissammlung für den Landkreis Elbe-Elster 8 Kaufverträge über Abbauland registriert. Das ist ein geringer Zuwachs zum Vorjahr 2022 von 5 Kauffällen.

Hierbei handelt es sich 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 m² im Vergleich zu den Vorjahren abermals leicht gestiegen sind. Der Mittelwert der acht auswertbaren Kaufpreise im Jahr 2023 beträgt 2,77 €/m².

Für eine gesicherte Aussage, wurden in nachfolgender Tabelle die auswertbaren Kauffälle über drei Jahre zusammengefasst, wobei die Stichprobe für den aktuellen Auswertzeitraum 29 Kauffälle

umfasst. Die durchschnittliche Größe der veräußerten Flächen lag bei 137.500 m², jedoch ist die Spanne mit Flächeninhalten zwischen 2.994 m² und 2.881.700 m² enorm. Die Kaufpreisspanne für diese Flächen lag zwischen 1,00 €/m² und 3,50 €/m².

Auswertezeitraum	Anzahl Kauffälle (Bodenschatz: Kiese und Kiessande)	Kaufpreise [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]
2018 bis 2020	27	Ø 2,00 (0,60 – 3,00)	Ø 160.000 (2.994 – 2.928.060)
2019 bis 2021	35	Ø 2,10 (0,50 – 3,10)	Ø 210.000 (2.994 – 2.928.060)
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)

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).

	Anzahl Kauffälle (Jahr des Verkaufs)	Kaufpreise [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]
private Gräben	27 (2018 - 2023)	Ø 0,40 (0,03 – 1,65)	Ø 2.070 (105 – 18.589)
Teiche für Freizeitnutzung	7 (2016 – 2023)	Ø 0,43 (0,04 – 0,67)	Ø 245.000 (2.600 – 1.420.000)
Teiche für Fischerei	≤ 3 (2010)	Ø 0,75	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 0,43 €/m². Dabei entspricht auch der aktuellste Kauffall des Jahres 2023 mit 0,44 €/m² diesem Mittel, so dass in diesem Teilmarkt praktisch keine Preisbewegungen stattfinden.

Auch die Veräußerungen privater Gräben sind gegenüber dem Vorjahresbericht (2022: 0,41 €/m²) nahezu unverändert, so dass auch hier der Markt kaum Bewegungen verzeichnet.

7.5 Erneuerbare Energien

7.5.1 Flächen für Windenergieanlagen

Im Berichtsjahr 2023 wurde im Landkreis Elbe-Elster **kein** Vertrag erfasst, bei denen Grundstücke für den Bau von Windenergieanlagen erworben wurden. In den Jahren 2020 bis 2022 konnte je ein Vertrag registriert werden, und im Jahre 2019 ebenfalls keiner. Das aktuelle Geschehen für diesen eingebrochenen Teilmarkt reicht daher nicht um Kennzahlen herausgeben zu können. Somit wird der Auswertezeitraum auf 13 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.

Die Kaufpreise seit 2013 schwanken zwischen 0,32 €/m² und 5,00 €/m². In nachfolgender Tabelle werden die Kaufpreise hinsichtlich ihrer Nutzung als Standort der Windenergieanlage bzw. als Stromübergabestation oder Abstandsflächen untersucht. Sämtliche Grundstücke befinden sich dabei im Außenbereich der jeweiligen Gemeinde.

Nutzung	Anzahl Kauffälle 2010 – 2023	Kaufpreise [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]
Standort von Windenergieanlagen	16	Ø 2,71 (1,15 – 6,45)	Ø 44.700 (62 – 415.400)
Stromübergabestation	11	Ø 5,08 (0,60 – 17,80)	Ø 1.500 (74 – 3.200)
Abstandsflächen und Zuwegungen	10	Ø 1,06 (0,32 – 5,00)	Ø 7.986 (62 – 32.400)
gesamt	37	Ø 2,97 (0,32 – 17,80)	Ø 21.939 (62 – 415.356)

Durch fehlende Kauffälle in 2023 entspricht diese Auswertung dem Berichtsjahr 2022.

7.5.2 Flächen für Solar- bzw. Photovoltaikanlagen

Im Berichtsjahr 2023 wurden, wie bereits im Vorjahr, sechs Verträge im Landkreis Elbe-Elster registriert, bei dem Grundstücke für den Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen erworben wurden. Für die Auswertung werden zudem Verträge aus den vergangenen 10 Jahren herangezogen. Die veräußerten Grundstücke befinden sich überwiegend im Geltungsbereich von Bebauungsplänen für Gewerbegebiete, z. T. aber auch im Außenbereich der jeweiligen Gemeinde.

Lage	Kauffälle 2014 – 2023	Kaufpreise [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Gesamtumsatz [€]
Gewerbegebiet / Industriepark	10	Ø 2,93 (1,05 – 5,50)	Ø 37.600 (4.200 – 108.500)	895.000
Außenbereich	9	Ø 4,12 (1,00 – 6,00)	Ø 11.500 (2.300 – 30.600)	361.000
gesamt	19	Ø 2,90 (1,00 – 6,00)	Ø 25.200 (2.300 – 108.500)	1.256.000

Die veräußerte Flächengröße der Kaufverträge beträgt zwischen 2.300 m² und 108.500 m². Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße ist nicht erkennbar.

Jedoch befinden sich die aktuellen Kaufpreise des Jahres 2023 überwiegend am oberen Ende der Preisspanne von 1,00 €/m² bis 6,00 €/m².

7.6 Unland/Ödland

Im Berichtsjahr wurde im Landkreis Elbe-Elster nur ein auswertbarer Vertrag, 2022 drei auswertbare Verträge registriert, bei denen Unland/Ödland veräußert wurde. Somit erfolgt hier eine Auswertung über die letzten fünf Jahre.

Auswerte- zeitraum	Anzahl Kauffälle	Kaufpreise [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweiligen Bodenrichtwert für Ackerland
2019 – 2023	13	Ø 0,38 (0,08 – 1,12)	Ø 4.807 (769 – 18.660)	Ø 75 % (17 % - 131 %)

Im Auswertezeitraum 2019 bis 2023 wurden 13 Kauffälle erfasst, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,38 €/m² aufweisen. Gegenüber der Auswertung des Vorjahres bedeutet dies eine Steigerung von 0,06 €/m². Das Verhältnis von Kaufpreis zu anliegendem BRW hat sich somit ebenfalls von 70 % auf 75 % erhöht.

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Im Jahr 2023 wurden 465 bebaute Grundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von etwa 124 ha und einem Geldumsatz von etwa 57 Mio. €.

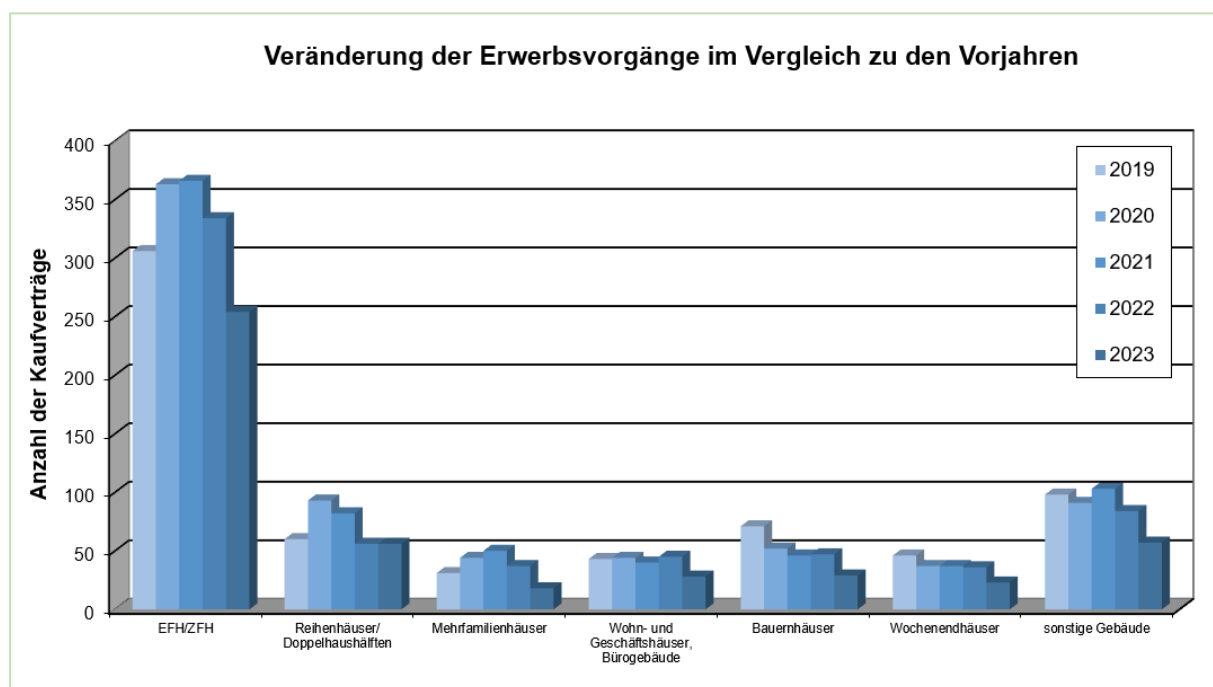
In folgender Tabelle werden die Umsatzzahlen je nach Art der baulichen Nutzung eines Grundstücks im Vergleich zum Vorjahr aufgeführt.

Bauliche Nutzung	Anzahl Kaufverträge		Flächenumsatz [ha]		Geldumsatz [Mio. €]	
	2023	Vorjahr	2023	Vorjahr	2023	Vorjahr
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)	254	334	49,0	69,4	29,1	42,1
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	56	56	4,1	4,7	4,9	5,3
Mehrfamilienhäuser	18	37	3,0	6,2	3,6	7,7
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	28	45	4,1	10,1	7,1	20,1
Bauernhäuser (z. B. Drei- und Vierseitenhöfe)	29	47	11,5	26,1	3,2	4,7
Wochenendhäuser	23	36	1,2	2,6	1,3	1,1
sonstige Gebäude (z. B. Lager-, Produktions- und Verkaufsgebäude)	57	84	51,6	41,1	7,6	8,3
Summe	465	639	124,5	160,2	56,8	89,3

Erkennbar ist, dass auf nahezu allen Teilmärkten ein Rückgang der Verkaufszahlen zu verzeichnen ist. Einzig die Reihenhäuser/Doppelhaushälften weisen eine stabile Anzahl an Verkäufen auf, alle übrigen Arten baulicher Nutzung sind gegenüber dem Vorjahr um 24 % bis 51 % zurückgegangen. In Summe ist ein Rückgang der Verkaufszahlen um 27 % zu erkennen.

Auch der Flächenumsatz weist ein ähnliches Bild auf. Während mit sonstigen Gebäuden bebaute Grundstücke einen Flächenzuwachs von 25 % verzeichnen, sind die veräußerten Flächen aller weiteren baulichen Nutzungen um 13 % bis sogar 60 % eingebrochen. Im Mittel ergibt sich so ein Rückgang des Flächenumsatzes von 22 %.

Und auch der Geldumsatz in 2023 ist stark zurückgegangen. In Summe wurden gegenüber 2022 etwa 32,5 Mio. € weniger umgesetzt, was einem Rückgang von ca. 36 % entspricht. Nur bei den Wochenendhäusern konnte ein Umsatzzuwachs von 18 % registriert werden, alle anderen Teilmärkte jedoch weisen Einbrüche von 8 % bis 65 % auf.



Das Diagramm zeigt die Veränderungen der Erwerbsvorgänge in den letzten 5 Jahren. So ist zu erkennen, dass ausnahmslos jeder einzelne Teilmarkt ein 5-Jahres-Tief bei der Anzahl der Grundstückskäufe aufweist.

8.2. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

8.2.1.1 Gesamtkaufpreise

Im Jahr 2023 wurden 152 auswertbare Kaufverträge über selbständige, mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke, ab 20.000 € Gesamtkaufpreis, abgeschlossen.

Unter 20.000 € Gesamtkaufpreis wurden 5 Kaufverträge über unsanierte Ein- und Zweifamilienhäuser registriert, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 6.400 € (1.000 € - 11.000 €) und einer durchschnittlichen Fläche von 633 m² (277 m² - 1.005 m²).

Die Preisentwicklung zeigt in den letzten Jahren immer leichte Schwankungen. Während die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise für Einfamilienhäuser (EFH) in den Jahren 2019 - 2022 stets angestiegen sind, wurden in 2023 seit Jahren erstmals sinkende Preise verzeichnet.

Gebäudeart	durchschnittliche Gesamtkaufpreise [€]				
	(Anzahl der Kauffälle)				
	2019	2020	2021	2022	2023
Freistehende Einfamilienhäuser	87.700 (154)	101.000 (201)	123.000 (211)	148.000 (208)	138.000 (149)
Zweifamilienhäuser	104.400 (13)	120.000 (20)	168.000 (11)	168.000 (14)	217.000 (≤ 3)

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	Gesamtkaufpreise (Spanne) [€]	Grundstücksgröße (Spanne) [m²]
Freistehende Einfamilienhäuser	Stadtlage	52	Ø 178.300 (55.000 bis 490.000)	Ø 1.147 (416 – 2.893)
	ländliche Gebiete	97	Ø 116.900 (20.000 bis 375.000)	Ø 1.635 (159 – 6.150)
Zweifamilienhäuser	Stadtlage	≤ 3	k. A.	k. A.
	ländliche Gebiete	≤ 3	k. A.	k. A.

Die EFH in den Stadtlagen wurden durchschnittlich für ca. 5.000 € mehr veräußert als im Vorjahr, die Preise für EFH in ländlichen Gebieten sind um ca. 20.000 € zurückgegangen.

Bei Zweifamilienhäusern (ZFH) sind die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise in den Stadtlagen im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, allerdings ist hier die Anzahl der Kauffälle eingebrochen. Die Anzahl veräußerter ZFH verringerte sich sowohl in den Stadtgebieten als den ländlichen Gebieten auf eine derart geringe Anzahl, dass an dieser Stelle keine Angaben getätigt werden.

8.2.1.2 Wohnflächenpreise selbständig bebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Für das Berichtsjahr 2023 lagen 114 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 137 m² zu einem Preis von 1.191,00 €/m² Wohnfläche veräußert, das sind 111,00 €/m² weniger als im Vorjahr (siehe hierzu nachfolgende Tabellen). Wertbestimmende Merkmale für die Preisbildung sind hierbei das Alter und der Zustand der Immobilie.

Jahr der Auswertung	Lage	Anzahl Kauffälle	Durchschnittliche Wohnfläche (Spanne) [m²]	Durchschnittlicher Kaufpreis (Spanne) [€/m² Wohnfläche]
2020	Stadtlage	35	123 (65 – 220)	1.090 (333 – 2.143)
	ländliche Gebiete	90	118 (60 – 220)	774 (133 – 3.036)
	gesamt	125	119 (60 – 220)	863 (133 – 3.036)

2021	Stadtlage	34	128 (74 – 240)	1.146 (227 – 2.496)
	ländliche Gebiete	75	129 (60 – 280)	922 (208 – 2.064)
	gesamt	109	129 (60 – 280)	992 (208 – 2.496)
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)

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

(Datenumfang: insgesamt 181 Kauffälle der Jahre **2022 und 2023**).

Baujahr	Anzahl Kauffälle	Ø Baujahr	Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	
			Durchschnittlicher Kaufpreis (Kaufpreisspanne) [€/m² Wohnfläche]	Durchschnittliche Gesamtaufpreise [€]
< 1901	18	1879	784,00 (320,00 – 2.436,00)	106.500
1901 – 1948	62	1928	972,00 (208,00 – 2.292,00)	130.500
1949 – 1970	25	1959	1.108,00 (548,00 – 1.907,00)	134.500
1971 – 1990	50	1978	1.479,00 (490,00 – 2.727,00)	178.000
> 1990	26	2002	2.060,00 (881,00 – 3.694,00)	278.500

8.2.1.3 Wohnflächenpreise selbständig bebauter Einfamilienhausgrundstücke in Abhängigkeit von Baujahr und Modernisierung

In der nachfolgenden Tabelle sind 195 ausgewertete Kaufverträge von Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren **2021 bis 2023** eingegangen. Dabei ist zu erkennen, dass in fast allen Baujahresgruppen und Modernisierungskategorien der mittlere Wohnflächenpreis in den Stadtlagen über dem Wert der ländlichen Gebiete liegt. Lediglich unsanierte Objekte mit einem Baujahr vor 1950 weisen in städtischer Lage und ländlichen Gebieten ein gleiches Niveau auf.

Zudem ist bei den mittleren Wohnflächenpreisen, sowohl in der Stadt als auf dem Land, eine klare Abhängigkeit von den Baujahresgruppen festzustellen. Je jünger das Baujahr, desto höher der Preis für einen Quadratmeter Wohnfläche, gleich ob das Objekt modernisiert wurde oder nicht.

Baujahr	Modernisierung	Lage	Anzahl Kauffälle	mittlere Grundstücksfläche (Spanne) [m²]	mittlere Wohnfläche (Spanne) [m²]	mittlerer Wohnflächenpreis (Spanne) [€/m²]
vor 1950	keine	Stadtlagen	13	1.444 (211 – 3.518)	132 (75 – 210)	562 (34 – 1.129)
		ländliche Gebiete	35	1.582 (159 – 5.310)	129 (60 – 252)	579 (121 – 1.465)
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	Stadtlagen	17	1.189 (280 – 3.313)	142 (100 – 294)	1.211 (470 – 2.124)
		ländliche Gebiete	29	1.427 (363 – 3.375)	134 (90 – 218)	886 (373 – 1.457)
1950 bis 1979	keine	Stadtlagen	13	1.143 (570 – 2.337)	124 (73 – 185)	1.031 (348 – 1.814)
		ländliche Gebiete	10	1.935 (940 – 3.973)	127 (100 – 231)	941 (258 – 2.060)
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	Stadtlagen	16	1.140 (572 – 2.590)	111 (74 – 180)	1.362 (556 – 2.540)
		ländliche Gebiete	14	1.318 (179 – 2.686)	122 (88 – 166)	1.212 (655 – 2.256)
1980 bis 1990	keine	Stadtlagen	7	1.079 (480 – 2.117)	122 (90 – 190)	1.124 (675 – 1.751)
		ländliche Gebiete	3	1.864 (1.492 – 2.175)	118 (110 – 125)	987 (492 – 1.351)
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	Stadtlagen	4	794 (526 – 1.226)	166 (107 – 248)	1.360 (770 – 2.002)
		ländliche Gebiete	10	1.533 (776 – 2.185)	125 (75 – 280)	1.414 (695 – 2.527)
1991 bis 2004	keine	Stadtlagen	5	684 (518 – 1.028)	115 (95 – 133)	2.012 (1.098 – 3.014)
		ländliche Gebiete	11	1.205 (720 – 1.817)	133 (65 – 228)	1.896 (757 – 2.888)
	tlw. oder komplett modernisiert	ländliche Gebiete	1	k. A	k. A	k. A
ab 2005	keine	Stadtlagen	6	1.146 (680 – 2.370)	151 (115 – 185)	2.464 (1.909 – 3.556)
		ländliche Gebiete	1	k. A	k. A	k. A

8.2.2 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Die Sachwertfaktoren wurden nach den Bestimmungen der ImmoWertV vom 14.07.2021 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 Anhang 1 dokumentiert.

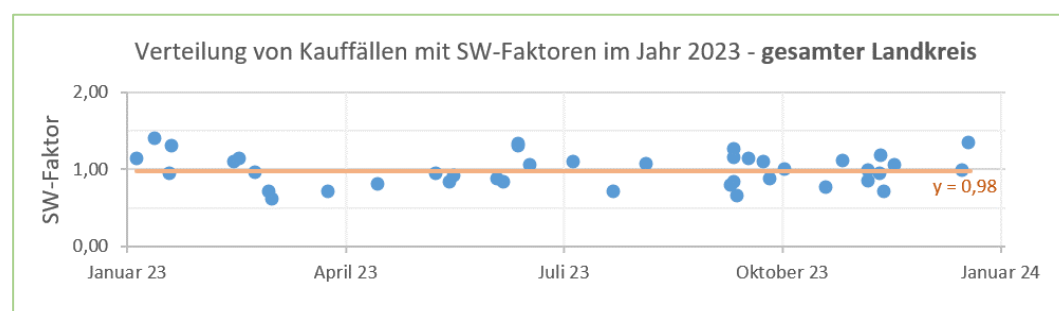
Die Bestimmung der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgt sowohl für den gesamten Landkreis, als auch differenziert nach dem räumlichen Anwendungsbereich der Stadtlagen oder ländlichen Gebieten. Dabei werden für die aktuellen Auswertungen ausschließlich Kauffälle aus dem Jahr 2023 herangezogen. Ohne Ausreißer-Bereinigung beträgt der Stichprobenumfang 47 Kauffälle. Nach Eliminierung der Ausreißer, bei Überschreiten der 2,5-fachen Standardabweichung, beträgt der Umfang der Stichprobe für den gesamten Landkreis noch 41 Kauffälle.

Stichprobenumfang

räumlicher Anwendungsbereich	gesamter Landkreis			
sachlicher Anwendungsbereich	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			
Zeitraum	01.01.2023 - 31.12.2023			
Anzahl Kauffälle	41 (nach Eliminierung der Ausreißer)			

Parameter		Mittelwert	Wert- Spanne	
			von	bis
Bodenrichtwert	[€/m ²]	20	7	40
rentierlicher Flächenanteil	[m ²]	1.132	159	2.646
rentierlicher Bodenwert	[€]	20.519	2.226	84.132
normierter Kaufpreis	[€]	154.237	50.000	465.000
Restnutzungsdauer	[a]	28	11	74
Standardstufe		2,2	1,0	3,6
Wohnfläche	[m ²]	132	70	240
Bruttogrundfläche	[m ²]	271	124	616

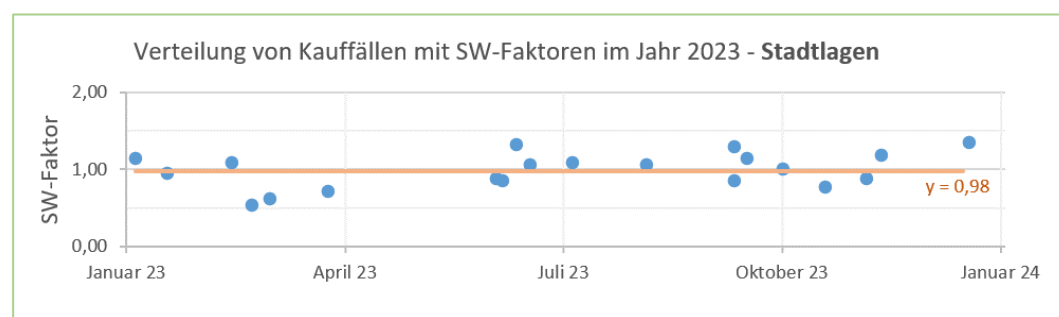
Sachwert-Faktor	0,98	0,62	1,40
------------------------	-------------	------	------



Stichprobenumfang

räumlicher Anwendungsbereich	Stadtlagen
sachlicher Anwendungsbereich	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Zeitraum	01.01.2023 - 31.12.2023
Anzahl Kauffälle	20 (nach Eliminierung der Ausreißer)

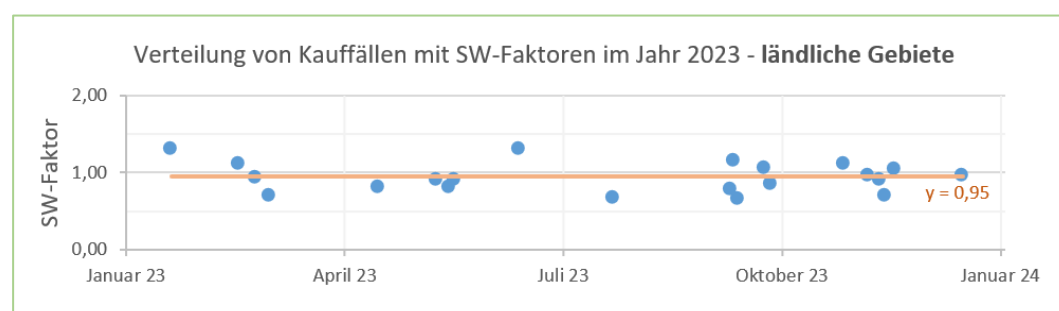
Parameter		Mittelwert	Wert- Spanne	
			von	bis
Bodenrichtwert	[€/m²]	27	15	40
rentierlicher Flächenanteil	[m²]	1.029	513	2.554
rentierlicher Bodenwert	[€]	27.099	11.130	84.132
normierter Kaufpreis	[€]	196.086	52.700	465.000
Restnutzungsdauer	[a]	37	12	74
Standardstufe		2,3	1,6	3,6
Wohnfläche	[m²]	135	73	248
Bruttogrundfläche	[m²]	279	136	510
Sachwert-Faktor		0,98	0,52	1,35



Stichprobenumfang

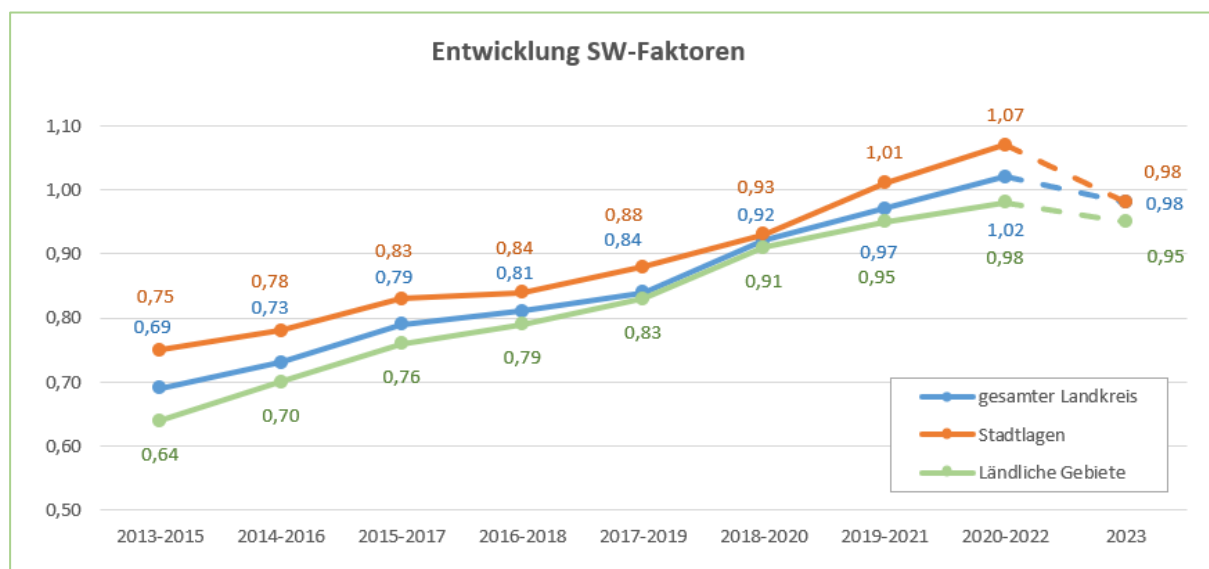
räumlicher Anwendungsbereich	ländliche Gebiete
sachlicher Anwendungsbereich	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Zeitraum	01.01.2023 - 31.12.2023
Anzahl Kauffälle	21 (nach Eliminierung der Ausreißer)

Parameter		Mittelwert	Wert- Spanne	
			von	bis
Bodenrichtwert	[€/m²]	14	7	22
rentierlicher Flächenanteil	[m²]	1.207	159	2.646
rentierlicher Bodenwert	[€]	16.021	2.226	38.157
normierter Kaufpreis	[€]	115.500	50.000	318.500
Restnutzungsdauer	[a]	21	11	47
Standardstufe		2,0	1,0	3,0
Wohnfläche	[m²]	134	70	240
Bruttogrundfläche	[m²]	277	124	616
Sachwert-Faktor		0,95	0,66	1,32



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

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

8.3.1.1 Gesamtkaufpreise

Im Jahr 2023 wurden 39 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 der Auswertung	Lage	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreise (Spanne) [€]	Grundstücksgröße (Spanne) [m²]
2021	Stadtlage	35	Ø 96.000 (20.000– 185.000)	Ø 709 (225 – 1.591)
	ländliche Gebiete	23	Ø 93.000 (20.000 – 177.000)	Ø 855 (184 – 1.922)
	gesamt	58	Ø 94.000	Ø 767
2022	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

Während die Kaufpreise und veräußerten Flächen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Stadtlagen kaum eine Veränderung gegenüber dem Vorjahr aufweisen, sind in den ländlichen Gebieten die Kaufpreise um 36 % und die Grundstücksgrößen um 28 % zurückgegangen. Demnach ist auch die Bilanz für den gesamten Landkreis rückläufig.

8.3.1.2 Wohnflächenpreise

Für das Berichtsjahr 2023 lagen 19 Kauffälle für selbständige Grundstücke vor, die mit Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften bebaut sind, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten (siehe Tabelle). Die Kaufpreise je Quadratmeter Wohnfläche liegen in den Stadtlagen mit ø 1.204 €/m² weit höher als in ländlichen Gebieten mit ø 749,00 €/m². Die Wohnflächenpreise je m² sind im Vergleich zum Vorjahr in den Stadtlagen gestiegen und in den ländlichen Gebieten gefallen.

Jahr	Lage	Anzahl Kauffälle	Durchschnittliche Wohnfläche [m²]	Durchschnittlicher Kaufpreis [€/m² Wohnfläche]
2020	Stadtlage	18	126 (70 – 200)	859 (358 – 1.521)
	ländliche Gebiete	29	110 (64 – 180)	742 (181 – 1.585)
2021	Stadtlage	17	133 (65 – 260)	915 (232 – 1.714)
	ländliche Gebiete	11	123 (85 – 169)	720 (423 – 1.048)
2022	Stadtlage	11	112 (70 – 213)	1.036 (500 – 1.607)
	ländliche Gebiete	13	115 (72 – 158)	960 (394 – 1.659)
2023	Stadtlage	12	134 (72 – 243)	1.204 (263 – 2.773)
	ländliche Gebiete	7	85 (56 – 115)	749 (584 – 1.032)

In Abhängigkeit vom Baujahr ergibt sich bei den Wohnflächenpreisen nachfolgendes Bild
(Datenumfang: insgesamt 41 Kauffälle aus **2022 und 2023**).

Baujahr	Anzahl Kauffälle	Ø Wohnfläche (Spanne)	Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
			Ø Kaufpreis (Spanne) [€/m² Wohnfläche]	Ø Gesamtkaufpreise [€]
< 1949	28	112 (56 – 213)	1.000 (350 – 2.773)	109.500
1949 – 1970	5	111 (77 – 156)	1.027 (584 – 1.608)	113.000
1971 – 1990	6	121 (102 – 160)	1.308 (1.015 – 1.659)	155.000
> 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 ausschließlich Kauffälle aus dem Jahr 2023 herangezogen. Der Stichprobenumfang beträgt 11 Kauffälle für den gesamten Landkreis.

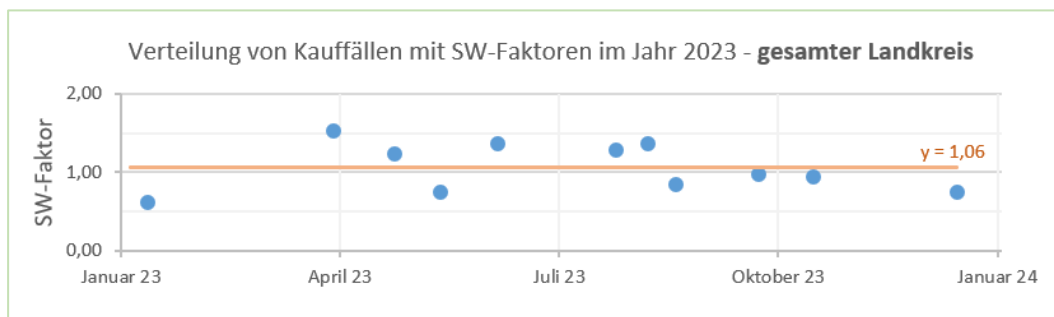
Hinsichtlich der Modellansätze wird auf den Gliederungspunkt 8.2.2 (Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) sowie den Anhang 1 verwiesen.

Stichprobenumfang

räumlicher Anwendungsbereich	gesamter Landkreis
sachlicher Anwendungsbereich	Reihenhäuser und Doppelhaushälften
Zeitraum	01.01.2023 - 31.12.2023
Anzahl Kauffälle	11 (nach Eliminierung der Ausreißer)

Parameter		Mittelwert	Wert- Spanne	
			von	bis
Bodenrichtwert	[€/m²]	20	12	37
rentierlicher Flächenanteil	[m²]	780	192	1.460
rentierlicher Bodenwert	[€]	14.285	2.880	23.270
normierter Kaufpreis	[€]	105.952	45.000	188.958
Restnutzungsdauer	[a]	24	11	46
Standardstufe		2,0	1,2	3,1
Wohnfläche	[m²]	109	56	200
Bruttogrundfläche	[m²]	225	86	402

Sachwert-Faktor	1,06	0,61	1,53
-----------------	------	------	------



Stichprobenumfang

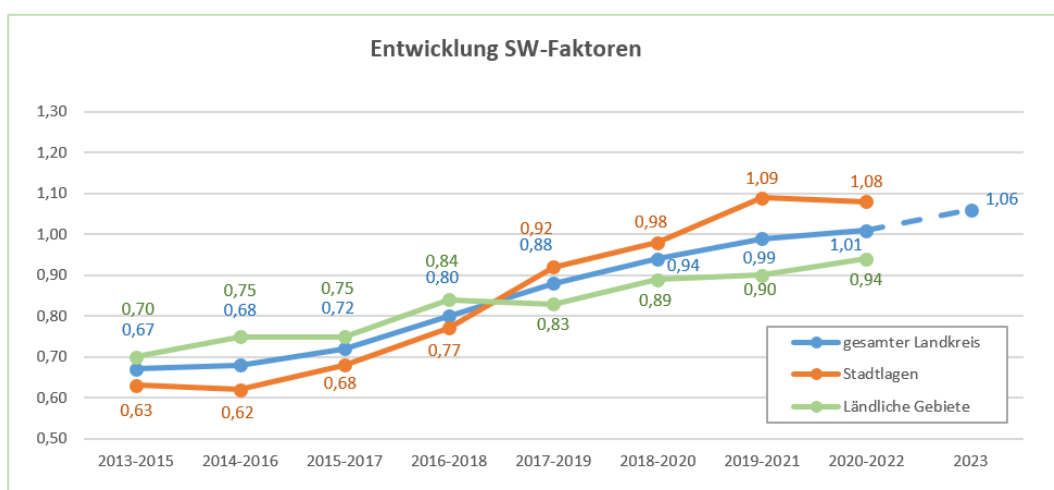
räumlicher Anwendungsbereich	Stadtlagen
sachlicher Anwendungsbereich	Reihenhäuser und Doppelhaushälften
Zeitraum	01.01.2023 - 31.12.2023
Anzahl Kauffälle	7 (nach Eliminierung der Ausreißer)

Stichprobenumfang

räumlicher Anwendungsbereich	ländliche Gebiete
sachlicher Anwendungsbereich	Reihenhäuser und Doppelhaushälften
Zeitraum	01.01.2023 - 31.12.2023
Anzahl Kauffälle	4 (nach Eliminierung der Ausreißer)

Eine Differenzierung der Stichprobe des gesamten Landkreises nach Stadtlagen oder ländlichen Gebieten erfolgt nicht. Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen in 2023 (4 in ländlichen Gebieten und 7 in Stadtlagen) sind die ermittelten Werte statistisch nicht haltbar und werden somit nicht veröffentlicht. Weitere differenzierte Auswertungen nach Baujahresklassen oder anderen Einflussgrößen erfolgen aufgrund der zu geringen Anzahl von auswertbaren Kauffällen nicht.

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



Die Grafik zeigt einen abermaligen Anstieg des Sachwertfaktors für den gesamten Landkreis. Zudem ist auch hier zu beachten, dass in 2023 geänderte Modellansätze für die Ermittlung von Sachwertfaktoren (VV EW-SW) umzusetzen waren und sich somit die Datenbasis von 3 Jahrgängen

auf ein Jahr verringert hat. Vorangegangene Werte sind demnach nicht unmittelbar mit den SW-Faktoren aus 2023 vergleichbar.

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

8.4.1.1 Gesamtkaufpreise

Im Jahr 2023 wurden 18 Kaufverträge über Mehrfamilienhausgrundstücke abgeschlossen. Die weitere Auswertung erfolgte auf Grundlage von 13 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.

Die Kaufverträge in 2023 wurden überwiegend über Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 7 Wohneinheiten abgeschlossen, nur 3 Verträge beinhalteten Objekte mit 8 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 nachfolgender Tabelle ersichtlich.

Jahr der Auswertung	Lage	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreise (Spanne) [€]	Kaufpreise je Wohneinheit (Spanne) [€]	Grundstücksgröße (Spanne) [m²]
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)
	gesamt	29	Ø 165.000 (30.000– 452.000)	Ø 41.000 (5.900 – 177.000)	Ø 1.321 (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)
	gesamt	23	Ø 189.000 (30.000– 435.000)	Ø 41.000 (8.400 – 97.000)	Ø 1.240 (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)
	gesamt	13	Ø 205.500 (20.000 – 600.000)	Ø 31.500 (3.400 – 70.500)	Ø 1.280 (200 – 3.310)

Die Preisentwicklung für Mehrfamilienhäuser in den Stadtlagen zeigt in 2023 entgegen dem Vorjahreszeitraum einen Trend zu niedrigeren Gesamtkaufpreisen, wohingegen in den ländlichen Gebieten höhere Gesamtkaufpreise gezahlt werden. Die hohe Gesamtpreisdifferenz von 121.000 €

zwischen Stadt und Land des Jahres 2022 fällt im aktuellen Jahr bei weitem geringer aus. Die Gesamtkaufpreise konnten somit für den gesamten Landkreis durchschnittlich ca. 16.000 € zulegen, jedoch ist der Kaufpreis je Wohneinheit um etwa 10.000 € abgerutscht. Somit wurden letztlich im Durchschnitt mehr Wohneinheiten je Mehrfamilienhaus veräußert.

8.4.1.2 Wohnflächenpreise

Für das Jahr 2023 lagen 8 Kauffälle, für 2022 14 Kauffälle und für 2021 8 Kauffälle für selbständige Grundstücke vor, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten. Somit wurden 30 Kauffälle seit 2021 der nachfolgenden Auswertung zugrunde gelegt.

Demnach werden Mehrfamilienhäuser im Mittelwert mit einer Wohnfläche von 441 m² zu einem Preis von 538,00 €/m² Wohnfläche veräußert. Dies ist ein abermaliger Anstieg der durchschnittlich veräußerten Wohnfläche, jedoch ein Rückgang des durchschnittlichen Quadratmeter-Preises von etwa 10 %.

Entwicklung der Wohnflächenpreise

Jahr der Auswertung	Anzahl Kauffälle	Anzahl Wohnungen (Spanne)	Ø Wohnfläche (Spanne) [m ²]	Ø Kaufpreis (Spanne) [€/m ² Wohnfläche]
2018 – 2020	45	Ø 5 (3 – 36)	Ø 360 (160 – 2.358)	Ø 527 (53 – 1.619)
2019 – 2021	43	Ø 6 (3 – 36)	Ø 386 (150 – 2.358)	Ø 536 (90 – 1.618)
2020 – 2022	41	Ø 6 (2 – 36)	Ø 376 (160 – 2.358)	Ø 598 (90 – 1.233)
2021 – 2023	30	Ø 7 (2 – 40)	Ø 441 (160 – 2.693)	Ø 538 (52 – 1.188)

Der durchschnittliche Kaufpreis für einen Quadratmeter Wohnfläche ist bei Mehrfamilienhäusern erstmalig seit 2013 rückläufig. Die Entwicklung der Wohnflächenpreise zwischen 2013 und 2022 war stetig steigend, mit einem Ausgangswert von 211 € je m² Wohnfläche.

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2023 wurden 23 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 fanden keine Erwerbsvorgänge statt.

Bei der überwiegenden Anzahl (20 Kauffälle) der veräußerten Gebäude handelt es sich um Wohn- und Geschäftshäuser, mit einem Wohn-Anteil von 20 bis 80 %. Eine differenziertere Analyse in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten oder die zugehörige Nutzfläche ist aufgrund des ungenügenden Datenmaterials nicht möglich.

Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreise (Spanne) [€]	Grundstücksgröße (Spanne) [m²]
Wohn- und Geschäftshäuser	20	Ø 339.000 (50.000 – 1.100.000)	Ø 1.400 (241 – 3.365)
Bürogebäude/ Geschäftshäuser	≤ 3	k. A.	k. A.
Einkaufsmärkte/ Verkaufsstellen	≤ 3	k. A.	k. A.

Die Gesamtkaufpreise weisen erhebliche Spannen auf, da sowohl Kauffälle von unsanierten und leerstehenden Objekten sowie Kauffälle von neu gebauten bzw. sanierten Gebäuden enthalten sind. Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der auswertbaren Kauffälle um ca. 30 % zurückgegangen.

Gebäudeart	Jahr	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreise (Spanne) [€]	Grundstücksgröße (Spanne) [m²]
Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser (gesamt)	2020	30	Ø 482.000 (42.000 – 2.750.000)	Ø 2.480 (358 – 11.609)
	2021	28	Ø 442.000 (38.000 – 4.775.000)	Ø 3.600 (142 – 17.708)
	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)

8.6 Ehemalige Bauernhöfe

8.6.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2023 wurden 19 auswertbare Kaufverträge über ehemalige 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 und die Grundstücksgrößen gegenüber dem Vorjahr teils erheblich gesunken sind, konnten die Gesamtkaufpreise einen Zuwachs verzeichnen, so dass die Summe der Gesamtkaufpreise in etwa dem Niveau von 2021 entspricht.

Jahr	Sanierungs- zustand	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreise (Spanne) [€]	Grundstücksgröße (Spanne) [m²]
2020	saniert oder teilsaniert	20	Ø 142.000 (72.000 – 290.000)	Ø 4.062 (571 – 48.185)
	unsaniert	13	Ø 48.000 (12.000 – 85.000)	Ø 5.316 (566 – 11.858)
	alle	33	Ø 85.000	Ø 4.822
2021	saniert oder teilsaniert	14	Ø 206.000 (99.000– 300.000)	Ø 5.480 (1.323– 17.003)
	unsaniert	15	Ø 53.000 (10.000– 95.000)	Ø 6.020 (497 – 26.911)
	alle	29	Ø 127.000	Ø 5.760
2022	saniert oder teilsaniert	13	Ø 162.000 (95.000– 330.000)	Ø 5.500 (1.283– 14.610)
	unsaniert	15	Ø 62.000 (12.000– 100.000)	Ø 5.200 (470 – 31.966)
	alle	28	Ø 108.000	Ø 5.300
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)
	alle	19	Ø 130.500	Ø 3.800

8.7 Wochenendhäuser, Bungalows

8.7.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2023 wurden 20 Kaufverträge über Wochenendhäuser, Ferienhäuser, Gartenhäuser u. ä. abgeschlossen, bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse oder auch wertbeeinflussende Umstände vorlagen. Das sind 30 % weniger Verträge als im Vorjahr.

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. Bei Wochenendhäusern ist ein enormer Preiszuwachs zu verzeichnen, der den starken Rückgang des Vorjahres überkompensiert und sogar über dem Preisniveau des Jahres 2021 liegt.

Gebäudeart / Lage	Jahr	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreise (Spanne) [€]	Grundstücksgröße (Spanne) [m²]
Wochenendhäuser / Gartenlauben in Ortslagen	2020	9	Ø 22.000 (3.000 – 30.000)	Ø 1.135 (368 – 3.611)
	2021	9	Ø 40.000 (8.000 – 115.000)	Ø 826 (492 – 1.620)
	2022	13	Ø 29.700 (2.000 – 110.000)	Ø 1.008 (334 – 2.184)
	2023	4	Ø 36.900 (25.500 – 50.000)	Ø 861 (412 – 1.452)
Wochenendhäuser / Ferienhäuser in Erholungsgebieten	2020	18	Ø 31.000 (3.000 – 83.000)	Ø 391 (255 – 576)
	2021	18	Ø 60.000 (9.000 – 161.000)	Ø 622 (288 – 1.795)
	2022	17	Ø 38.300 (7.000 – 115.000)	Ø 499 (138 – 1.114)
	2023	16	Ø 67.500 (17.000 – 142.000)	Ø 473 (216 – 1.099)

Innerhalb der verschiedenen Erholungsgebiete haben sich die Nachfrage und die 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 68 auswertbare Kauffälle der Jahre **2020 bis 2023** die Datengrundlage.

Lage	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreise (Spanne) [€]	Grundstücksgröße (Spanne) [m²]
Körba , Erholungsgebiet am See	7	Ø 25.100 (4.000 – 65.000)	Ø 423 (255 – 576)
Zeischa , Erholungsgebiete	15	Ø 28.400 (7.000 – 50.000)	Ø 403 (138 – 666)
Gorden , Erholungsgebiet am Grünewalder Lauch	13	Ø 90.200 (30.000 – 142.000)	Ø 723 (427 – 1.114)
Rückersdorf , Erholungsgebiet am See	8	Ø 31.700 (15.000 – 60.000)	Ø 439 (273 – 629)
Falkenberg , Erholungsgebiet am Kiebitz	18	Ø 65.800 (15.000 – 161.000)	Ø 511 (216 – 1.795)
Dobra , Wochenendhausgebiet	7	Ø 21.600 (3.000 – 45.000)	Ø 388 (322 – 539)

In den Erholungsgebieten ist eine Abhängigkeit der Gesamtkaufpreise vom Baujahr untersucht worden. Diese ist in nachfolgender Tabelle ersichtlich (Stichprobenumfang: 43 Kauffälle mit bekanntem Baujahr aus den Erfassungsjahren 2020 - 2023).

Baujahr	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreise (Spanne) [€]	Grundstücksgröße (Spanne) [m²]
1960 – 1980	29	Ø 49.500 (7.000 – 161.000)	Ø 533 (216 – 1.795)
1981 – 1990	12	Ø 60.500 (20.000 – 140.000)	Ø 408 (138 – 765)
> 1990	≤ 3	k. A.	k. A.

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 Liegenschaftszinssätze aus dem eigenen Datenmaterial heraus abzuleiten. 2023 wurden über alle Gebäudearten hinweg lediglich 4 Kauffälle erfasst, bei denen ein Liegenschaftszinssatz bestimmt werden konnte. Aus diesem Grund werden an dieser Stelle die Untersuchungsergebnisse des Oberen Gutachterausschusses für den weiteren Metropolenraum herangezogen in folgender Tabelle zusammengetragen.

weiterer Metropolenraum			
Untersuchungszeitraum 2020 - 2022			
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz		
	Mittelwert	Minimum	Maximum
Mehrfamilienhäuser	3,9 %	0,0 %	11,7 %
Wohn- und Geschäftshäuser	4,1 %	0,1 %	12,4 %
Geschäftshäuser	4,9 %	1,2 %	10 %
Einfamilienhäuser (EFH/ZFH + RH/DHH)	2,2 %	-3,2 %	6,8 %
Eigentumswohnungen	2,7 %	-1 %	6,3 %

Hierbei umfasst die Datenbasis der Untersuchungen des OGA die Jahre 2020 bis 2022. Die detaillierten Untersuchungsergebnisse mit zugehörigem Stichprobenumfang können auf den Seiten 93 bis 106 im [Landes-Grundstücksmarktbericht 2022](#) in Erfahrung gebracht werden.

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 knapp 2 % aller Kaufverträge im Jahr 2023 der kleinste im Landkreis.

Während im Jahr 2022 noch 53 Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 3,8 Mio. €. registriert wurden, konnten in 2023 lediglich 22 Eigentumsübergänge mit einem monetären Volumen von 1,8 Mio € verzeichnet werden. Dies bedeutet eine weitere Schrumpfung des Marktes für Wohnungseigentum, nachdem bereits 2022 ein Rückgang zu stattfand.

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 %

Von den 22 Kauffällen im Jahr 2023 sind alle Erwerbsvorgänge dem Wohneigentum zuzuordnen, Teileigentum wurde im Berichtsjahr nicht veräußert. Ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse konnten insgesamt 17 Kaufverträge 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 16 Erwerbsvorgänge für den **Weiterverkauf** registriert. Lediglich ein Kauffall mit einem Kaufpreis von ca. 280.000 € ist in 2023 als **Erstverkauf** ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu werten.

In Summe ergibt sich aus allen Erst- und Weiterverkäufen ein Gesamtvolumen für veräußerte Wohnungseigentum von ca. 1,33 Mio €.

Erwerbsvorgänge für Wohnungseigentum (Weiterverkauf) nach Preiskategorien

Gesamtkaufpreise	Anzahl Kauffälle	Anteil (%)	Ø Kaufpreis (Spanne) [€]
< 50.000 €	4	25	Ø 26.000 (10.000 – 47.000)
50.000 bis 100 000 €	10	62	Ø 67.500 (54.000 – 75.425)
> 100 000 €	≤ 3	k. A.	k. A.

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) [€]
Wohnungseigentum (Weiterverkauf)	Stadtlage	4	Ø 97.100 (54.000– 162.500)
	ländliche Gebiete	12	Ø 55.200 (10.000 – 75.500)

Die Preisentwicklung für Wohnungseigentum ist in diesem Jahr seit 2018 erstmalig wieder rückläufig. Die stets gestiegenen Gesamtkaufpreise der letzten 5 Jahre gingen in 2023 um ca. 4.500 € je Erwerbsvorgang zurück.

Gebäudeart	Jahr	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreise (Spanne) [€]
Wohnungseigentum (Weiterverkauf)	2020	49	Ø 44.000 (5.000 – 109.000)
	2021	84	Ø 59.000 (5.000 – 220.000)
	2022	43	Ø 70.000 (4.600 – 225.000)
	2023	16	Ø 65.500 (10.000 – 162.500)

Das Preisniveau für Wohnungseigentum in Abhängigkeit des Baujahres ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt und zeigt ein deutliches Bild. Während die Gesamtkaufpreise der WET mit Baujahr bis 1969 bei moderaten 33.500 € je Kauffall liegen, so weisen Kauffälle für den Baujahreszeitraum 1970 bis 1989

etwa der Faktor 2 auf. Für Gebäude, die nach 1989 errichtet wurden werden aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen keine Angaben gemacht.

Gebäudeart	Baujahr	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreise (Spanne) [€]
Wohnungseigentum (Weiterverkauf)	1950 - 1969	4	Ø 33.500 (10.000 – 54.000)
	1970-1989	9	Ø 64.700 (24.000 – 75.400)
	≥ 1990	≤ 3	k. A.

9.2.1.2 Wohnflächenpreise

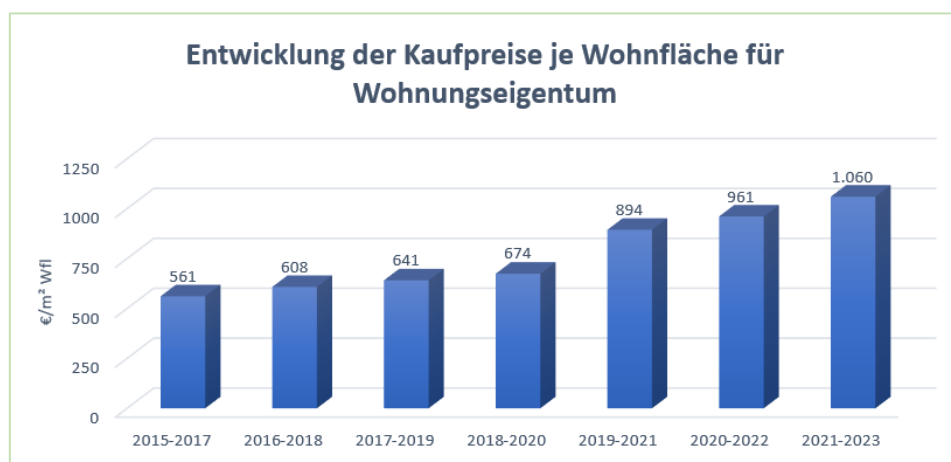
Für das Berichtsjahr 2023 lagen 8 Kauffälle, für 2022 29 Kauffälle und für 2021 70 Kauffälle vor, für auswertbares Wohnungseigentum (Weiterverkauf) vor, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten.

Somit wurden 107 auswertbare Kauffälle **seit 2021** der nachfolgenden Auswertung zugrunde gelegt, um eine Aussage zu Kaufpreisen je m² Wohnfläche treffen zu können.

Lage	Anzahl Kauffälle 2021 – 2023	Gesamtkaufpreise (Spanne) [€]	Wohnfläche (Spanne) [m ²]	Kaufpreis (Spanne) [m ² Wohnfläche]
Stadtlage	30	Ø 64.800 (31.200 – 220.000)	Ø 62 (33 – 120)	Ø 1.027 (635 – 2.857)
ländliche Gebiete	77	Ø 65.300 (8.000 – 220.000)	Ø 60 (42 – 155)	Ø 1.073 (142 – 1.462)
Gesamt	107	Ø 65.100	Ø 61	Ø 1.060

Entwicklung der Wohnflächenpreise

Jahr der Auswertung	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreise (Spanne) [€]	Ø Wohnfläche (Spanne) [m ²]	Ø Kaufpreis (Spanne) [m ² Wohnfläche]
2018 – 2020	62	Ø 45.000 (5.000 – 109.000)	Ø 66 (33 – 130)	Ø 674 (254 – 1.376)
2019 – 2021	119	Ø 55.000 (5.000 – 220.000)	Ø 62 (30 – 130)	Ø 894 (70 – 2.857)
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)



Die Preissteigerung des Zeitraums 2021 bis 2023 wird deutlicher, wenn man bei der Auswertung nur Kauffälle aus 2023 betrachtet. Dabei zeigt sich, dass die Steigerung ausschließlich durch Kauffälle in ländlichen Gebieten begründet ist.

Lage	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreise (Spanne) [€]	Ø Wohnfläche (Spanne) [m²]	Ø Kaufpreis (Spanne) [m² Wohnfläche]
Stadtlage	0	k. A.	k. A.	k. A.
ländliche Gebiete	8	Ø 69.800	Ø 55	Ø 1.284
		(61.800 - 75.400)	(49 - 60)	(1.257 - 1.463)
Gesamt	8	Ø 69.800	Ø 55	Ø 1.284

Die Abhängigkeit der Gesamtkaufpreise und der Wohnflächenpreise vom Baujahr ist in nachfolgender Tabelle ersichtlich. Stichprobenumfang: 105 Kauffälle **mit bekanntem Baujahr**, Zeitraum 2021 bis 2023

Baujahr	Anzahl Kauffälle 2021 – 2023	Gesamtkaufpreise (Spanne) [€]	Ø Wohnfläche (Spanne) [m²]	Ø Kaufpreis (Spanne) [m² Wohnfläche]
< 1949	≤ 3	Ø 125.000	Ø 86	Ø 1.485
1949 – 1990	93	Ø 61.000 (8.000 – 87.000)	Ø 58 (33 – 85)	Ø 1.047 (142 – 1.463)
> 1990	9	Ø 94.300 (60.000 – 220.000)	Ø 81 (60 – 155)	Ø 1.141 (919 – 1.733)

9.3 Teileigentum

Im Jahr 2023 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 Summe [Mio. €]
Teileigentum an Wohnungseigentum	2020	0	k. A.	k. A.
	2021	8	Ø 139.500 (71.100 – 261.000)	1,11
	2022	3	Ø 178.500 (90.000 – 230.000)	0,54
	2023	0	k. A.	k. A.

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.

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m²
Wertbeeinflussende Merkmale

Erläuterungen und Legende zu den Bodenrichtwerten sind veröffentlicht unter

<https://gutachterausschuss.brandenburg.de>

Aktuelle Bodenrichtwerte

Die gegenwärtigen Bodenrichtwerte des Landkreises Elbe-Elster wurden am 22.01.2024 in nicht öffentlicher Sitzung durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster nach Maßgabe §12 der BbgGAV zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt.

Die anschließende ortsübliche Bekanntmachung der BRW erfolgte per Auslage in den Diensträumen der Ämter und Gemeinden des Landkreises im Zeitraum vom 21.02.2024 bis 21.03.2024 und war für jedermann einsehbar.

Die Veröffentlichung der BRW erfolgte landesweit über das Bodenrichtwertinformationssystem „BORIS Land Brandenburg“, dem amtlichen Auskunftportal aller regionalen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Die BRW zum Stichtag 01.01.2024 wurden am 26.02.2024 in das System eingestellt und sind seitdem für jedermann unter <http://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/> einsehbar. Zudem sind Bodenrichtwerte bis hin zum Stichtag 01.01.2010 auf der Seite zugänglich und können für einzelne Flurstücke auch kostenfrei im PDF-Format aus dem Bodenrichtwertportal abgerufen werden.

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland

10.2.1.1 Übersicht über die aktuellen Bodenrichtwerte typischer Orte

Stadt/ Gemeinde		Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
Herzberg (Elster)	Zentrum Randlage	A 46 85	25	17	7 - 10
Schönnewalde		27	17	-	6
Freileben		-	8	-	-
Schmerkendorf		-	16	-	-
Züllsdorf		-	9	-	-
Bad Liebenwerda	Zentrum Randlage	50 43	35 25	21	9
Mühlberg		58	15	-	4
Gröden		35	24	-	9
Hohenleipisch		-	15	-	-
Marxdorf		-	11	-	-
Finsterwalde	Zentrum Randlage	E 113 40	60 35	28	8 - 14
Sonnenwalde		16	10	-	(5)
Friedersdorf/Br.		-	9	-	-
Göllnitz		-	7	-	-
Rückersdorf		-	14	-	-

Bemerkung:

- alle Angaben in €/m²
- alle Bodenrichtwerte erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
- Ausnahmen: () erschließungsbeitragspflichtig
- A – BRW im Sanierungsgebiet (Anfangswertniveau)
- E – BRW im Sanierungsgebiet (Endwertniveau)

10.2.1.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte

Zum Stichtag 01.01.2024 wurden insgesamt 561 Bodenrichtwerte beschlossen, einschließlich BRW in Außenbereichslagen (siehe 10.2.2) und in Sanierungsgebieten (siehe 10.3). Die Entwicklung der BRW stellt sich wie folgt dar:

Lage BRW-Zone		Zonen gesamt	Zonen neu	Zonen-Änderungen	
				Erhöhung (Ø- Wert [€/m ²])	Herabsetzung (Ø- Wert [€/m ²])
Bauland		540	3	19	0
	Stadtlagen	202	0	7 Zonen (+ 1 €/m ²)	0
	ländliche Gebiete	259	0	11 Zonen (+ 2 €/m ²)	0
	neue Wohngebiete	29	3	1 Zone (+ 3 €/m ²)	0
	Außenbereichslagen	50	0	0	0

Land- und Forstwirtschaft		21	0	13	4
	Acker	7	0	5 Zonen (+ 0,07 €/m ²)	1 Zone (- 0,01 €/m ²)
	Grünland	7	0	5 Zonen (+ 0,05 €/m ²)	0
	Forst	7	0	3 Zonen (+ 0,06 €/m ²)	3 Zonen (- 0,04 €/m ²)

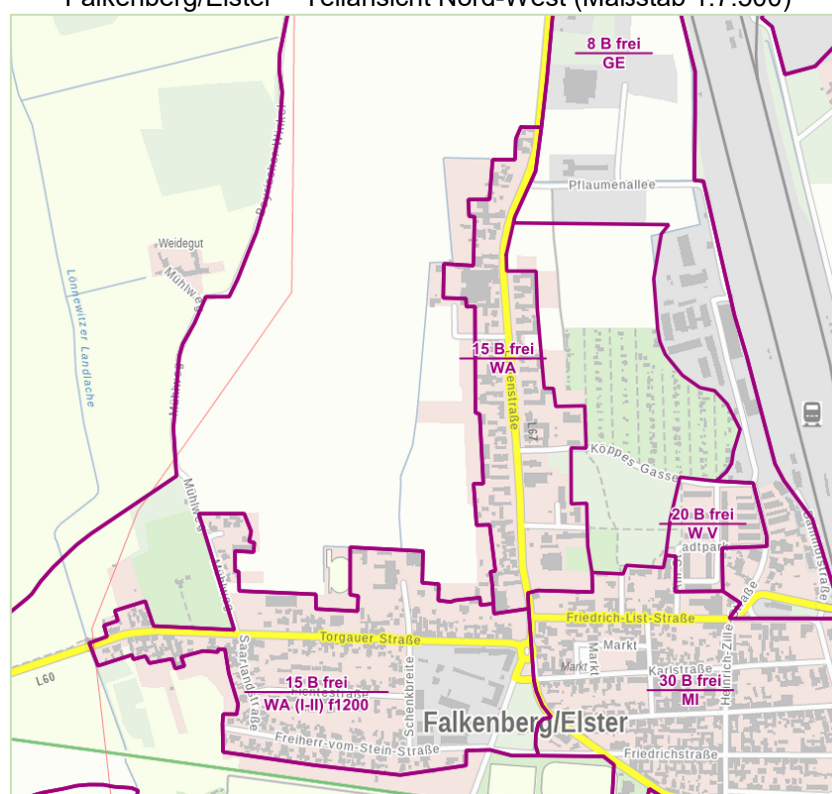
Alle Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 wurden als zonale Bodenrichtwerte beschlossen. Bis auf wenige Ausnahmen wurden alle Bodenrichtwerte mit dem Erschließungszustand:
erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG ermittelt.

Wertbeeinflussende Merkmale:

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

10.2.1.3 Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2024

Falkenberg/Elster – Teilansicht Nord-West (Maßstab 1:7.500)



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

Bodenrichtwert in €/m²

M ASB

[illegible]

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

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

Zuordnung der Gemarkungen im Landkreis Elbe-Elster zu den land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen

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

10.2.3.1 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Zum Stichtag 01.01.2024 wurden die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Vergleich zum Vorjahr in 11 von 14 BRW-Zonen verändert. Dabei haben sich 10 Bodenrichtwerte erhöht und ein Bodenrichtwert ist niedriger als im Vorjahr.

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

Stichprobenumfang

räumlicher Anwendungsbereich	BRW-Zone 8006 - Mühlberg Acker
sachlicher Anwendungsbereich	selbständig nutzbare Ackerflächen
Zeitraum	01.01.2019 - 31.12.2023
Anzahl Kauffälle	21 (nach Eliminierung der Ausreißer)
Selektionsparameter	- Fläche > 2.500 m ² - Ortsferne Flächen (Abstand zur Ortslage > 500m)

Parameter		Mittelwert	Wert- Spanne	
			von	bis
Ackerzahl		54	18	83
Gesamtkaufpreis	[€]	40.880	3.300	381.800
Fläche	[m ²]	28.260	3.170	136.500
Kaufpreis	[€/m ²]	1,17	0,45	2,84

Ackerzahl	30	40	50	60	70
Veröffentlichter BRW (nach VV-BRW)			1,10		
BRW aus Regression-Funktion	0,84	0,95	1,06	1,17	1,28

Nach Beseitigung der Ausreißer im Datenmaterial, bei einer Überschreitung der 2,5-fachen Standardabweichung, wurde eine Regressionsanalyse durchgeführt. Die detektierte lineare Funktion weist ein Bestimmtheitsmaß R² von 0,1 auf.

10.2.3.2 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

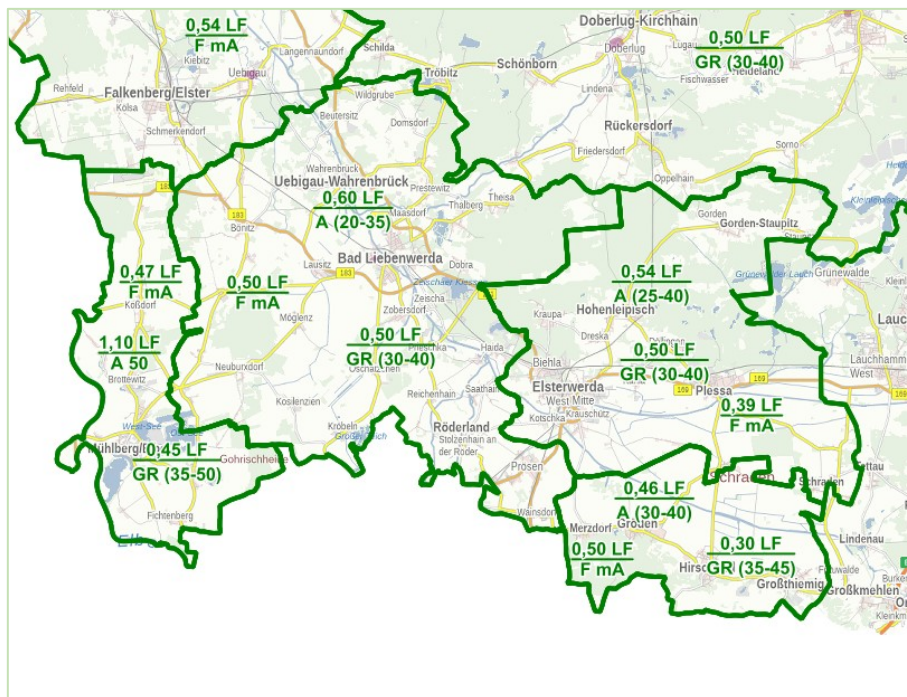
Für **forstwirtschaftlich genutzte Flächen** wurden zum Stichtag 01.01.2024 flächendeckend insgesamt 7 Bodenrichtwerte in €/m² herausgegeben.

Im Vergleich zum Vorjahr wurden die Bodenrichtwerte in sechs von sieben Bodenrichtwertzonen verändert. Dabei wurden 3 BRW um 0,01 bis 0,10 €/m² erhöht und 3 BRW um 0,02 bis 0,08 €/m² verringert.

Diese Bodenrichtwerte sind ebenfalls in der digitalen Bodenrichtwertkarte ersichtlich.

10.2.3.3 Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2024

Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte;
südliche Zonen des Landkreises (Maßstab 1:200.000)



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. Die jüngste Fortschreibung erfolgte zum 01.01.2024.

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

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

und im **Endwertniveau** in

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

fortgeschrieben und in die digitale Bodenrichtwertkarte eingetragen. Förmlich festgelegte Verfahrensgebiete nach dem zweiten Kapitel BauGB (Besonderes Städtebaurecht) sind als Gebietskulisse auf der digitalen Bodenrichtwertkarte farbig hinterlegt dargestellt. Auf den Verfahrensgrund wird mit **San** (Sanierungsgebiet) oder **Entw** (Entwicklungsbereich) hingewiesen.

11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

11.1 Nutzungsentgelte

11.1.1 Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke

Die Nachfrage nach Auskünften zu Nutzungsentgelten für Erholungsgrundstücke nimmt im Landkreis Elbe-Elster nur eine untergeordnete Stellung ein. Bisher wurden insgesamt nur 6 derartige Gutachten seit 1992 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beantragt und durch den Gutachterausschuss erstattet.

Im Jahr 2012 wurde die Datensammlung zu Nutzungsentgelten für Erholungsgrundstücke in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses aktualisiert. Die hier vorliegenden Daten werden in nachfolgender Tabelle aufgeführt. Aufgrund der ungenügenden Anzahl von Daten und des Alters der Datenbasis kann hieraus eine allgemeine Ortsüblichkeit nicht abgeleitet werden. Aktuelle Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke liegen hier nicht vor.

Gemarkung / Lage	Art der Nutzung	Anzahl Verträge	Jährlicher Pachtpreis [€/m²]	Jahr des Vertragsabschlusses
Lindena / Bad Erna	bebaute Erholungsgrundstücke alle mit direktem Seezugang	460	1,00	2011
Rückersdorf / Grube Erna	bebaute Erholungsgrundstücke tlw. mit Seezugang	26	1,03	1995 – 2001
		11	1,05	ab 2002
Falkenberg / Kiebitz	bebaute Erholungsgrundstücke am Naherholungsgebiet Kiebitz	20	0,80	bis 2001
			0,92	ab 2002
Bad Liebenwerda / Dobra	bebaute Erholungsgrundstücke, kein direkter Seezugang	5	0,51	2005

(keine Veränderung zum GMB 2022)

11.1.2 Nutzungsentgelte für Kleingärten und Hausgärten

Für Gartenland wurden in zurückliegenden Jahren 105 auswertbare Vertragsabschlüsse durch einzelne Kommunen mitgeteilt. Die Nutzungsentgelte lagen zu jener Zeit in einer Spanne von 0,01 bis 0,50 €/m².

Lage	Anzahl Verträge	Jahr des Vertragsabschlusses	Nutzungsentgelte [€/m² pro Jahr]	Grundstücksgröße [m²]
Uebigau und Ortsteile	9	2006 – 2009	Ø 0,10 (0,02 – 0,48)	Ø 681 (150 – 1.500)
Elsterwerda	12	vor 1991	Ø 0,11 (0,07 – 0,15)	Ø 421 (110 – 749)
	14	1992 – 2005	Ø 0,14 (0,07 – 0,24)	Ø 345 (75 – 1.043)
	19	2006 – 2010	Ø 0,22 (0,07 – 0,50)	Ø 281 (61 – 1.500)
	14	2011	0,40	150

Mühlberg und Ortsteile	4	vor 1991	Ø 0,04 (0,02 – 0,10)	Ø 308 (100 – 583)
	8	1999 – 2011	Ø 0,05 (0,02 – 0,12)	Ø 486 (20 – 1.773)
Merzdorf/Gröden	9	1994 – 2011	Ø 0,05 (0,01 – 0,08)	Ø 544 (253 – 1.007)

(keine Veränderung zum MB 2022)

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 aus 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 917 Mietverträge der Jahre 2020 bis 2023 ausgewertet, bei denen auch die Wohnfläche bekannt ist.

Stadtlagen				
Wohnfläche [m²]	Netto-Kaltmiete [€/m²]			Anzahl Kauffälle
	Mittelwert	Minimum	Maximum	
≤ 40	5,65	4,17	6,94	25
41 - 60	5,05	2,90	6,8	128
61 - 80	4,99	3,04	7,33	140
> 80	4,80	2,87	7,26	81

ländliche Gebiete und Kleinstädte				
Wohnfläche [m²]	Netto-Kaltmiete [€/m²]			Anzahl Kauffälle
	Mittelwert	Minimum	Maximum	
≤ 40	4,34	3,10	5,71	20
41 - 60	4,49	2,91	10,20	322
61 - 80	4,37	2,21	6,50	159
> 80	3,39	2,16	5,22	40

11.2.2 Gewerbemieten

Für die folgenden Ergebnisse wurden 85 Mietverträge der Jahre 2020 bis 2023 ausgewertet. Dabei wurden nur 8 Verträge im Jahr 2023 registriert, während in 2020 mit 38 Verträgen ein Vielfaches erfasst wurde.

Stadtlagen				
Gewerbe-Art	Netto-Kaltmiete [€/m²]			Anzahl Kauffälle
	Mittelwert	Minimum	Maximum	
Geschäft (Laden, Verkaufsstelle)	8,65	3,20	20,35	31
Büro, Praxis	6,12	3,00	9,12	32
Gastronomie	5,80	1,20	10,64	4
Werkstätten, Lager	k. A.	k. A.	k. A.	1

ländliche Gebiete und Kleinstädte				
Gewerbe-Art	Netto-Kaltmiete [€/m²]			Anzahl Kauffälle
	Mittelwert	Minimum	Maximum	
Geschäft (Laden, Verkaufsstelle)	4,42	1,11	10,94	5
Büro, Praxis	5,12	3,00	7,76	12
Gastronomie	k. A.	k. A.	k. A.	0
Werkstätten, Lager	k. A.	k. A.	k. A.	0

Die Übersicht gibt 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.

Weitere Informationen zu Gewerbemieten im Landkreis Elbe-Elster können im

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

recherchiert werden. Zudem stellt die Industrie- und Handelskammer Cottbus (www.cottbus.ihk.de) 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 2023.

Gesamter Landkreis				
Lage	Miet-Objekt	Mittelwert Netto-Kaltmiete		Anzahl Kauffälle
		[€/m² Nutzfläche]	[€/Einheit]	
ländliche Gebiete	Garagen	Ø 1,49	Ø 23,30	7
Stadtlagen	Garagen	Ø 1,63	Ø 25,50	10
	Stellplätze	Ø 2,96	Ø 25,70	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 520 Landpachtverträge des Jahres **2023** mit einer Flächengröße von insgesamt rd. **1.980 ha**, und damit ca. 630 ha mehr als im vorangegangenen Jahr.

Im Vergleich zum Vorjahr sind die neu abgeschlossenen Pachtpreise für Ackerland wieder leicht gestiegen. Die vereinbarten Pachtpreise für Grünland hingegen sind weiter zurückgegangen und setzen somit den Trend der letzten Jahre fort.

Nutzungsart	Neuverpachtungen							
	Pachtfläche gesamt [ha]				Ø Pachtpreis [€/ha]			
	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
Ackerland	677	486	1.068	1.570	197	178	141	150
Grünland	282	209	276	411	160	140	131	118
Wasserflächen	3	4,5	7,8	0,6	194	129	175	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

Anhang 1

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

Grundstücksarten (sachlicher Anwendungsbereich)	- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser - Reihenhäuser und Doppelhaushälften
räumlicher Anwendungsbereich	Der gesamte Landkreis ist dem Weiteren Metropolenraum zuzuordnen. Eine zusätzliche Differenzierung erfolgt nach - Stadtlagen (Die Gemarkungen der 6 größten Städte des Kreises: Herzberg (Elster), Bad Liebenwerda, Doberlug-Kirchhain, Elsterwerda, Falkenberg/Elster und Finsterwalde) und - ländliche Gebieten (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	01.01.2024

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 m² 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

Anhang 2

Erläuterungen

Veränderungen der Werte gegenüber dem Vorjahr:

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

Anhang 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)	Spreeinsel 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	Telefax/ Email
Meißen (Altkreise Meißen sowie Riesa-Großenhain)	Remonteplatz 7 01558 Großenhain	03521/725-2191	gutachterausschuss@kreis-meissen.de
Nordsachsen (Altkreise Delitzsch sowie Torgau-Oschatz)	Dr.-Belian-Straße 5 04838 Eilenburg	03421/758-3425	gutachterausschuss@lra-nordsachsen.de
Regionalbereich Anhalt / Dessau-Roßlau	Elisabethstraße 15 06847 Dessau-Roßlau	0340/6503-1258	gaa.dessau-rosslau.lvermgeo@sachsen-anhalt.de