

Grundstücksmarktbericht 2003



Förderbrücke Lichterfeld (technisches Denkmal)

Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Elbe-Elster
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Sitz:
Landkreis Elbe-Elster
Kataster- und Vermessungsamt
Nordpromenade 4a
04916 Herzberg/Elster

Tel: 03535/462733 und 462706

Fax: 03535/462730

e-mail: Gutachterausschuss@lkee.de

Gebühr: Für diesen Marktbericht wird eine Schutzgebühr von **22,50 €** erhoben.

Nachdruck oder Vervielfältigung sind nur mit Zustimmung der Geschäftsstelle gestattet

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundstücksmarkt 2003 im Überblick	4
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	6
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	7
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	8
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	8
3.3 Der Gutachterausschuss im Landkreis Elbe-Elster	9
4. Landkreis Elbe-Elster im Überblick	11
5. Gesamtumsätze und deren Entwicklung	13
5.1 Vertragsvorgänge	13
5.2 Gesamtflächenumsatz	15
5.3 Gesamtgeldumsatz	17
5.4 Marktteilnehmer	18
6. Grundstücksteilmärkte	19
6.1 Unbebaute Bauflächen (ub)	19
6.1.1 Umsatzzahlen	19
6.1.2 Durchschnittliche Grundstücksgrößen	20
6.1.3 Neu erschlossene Wohngebiete	20
6.2 Bebaute Grundstücke (bb)	22
6.2.1 Umsatzzahlen	22
6.2.2 Durchschnittliche Grundstücksgrößen selbständig bebauter Grundstücke	23
6.2.3 Gesamtkaufpreise selbständig bebauter Grundstücke	23
6.2.4 Gesamtkaufpreise selbständig bebauter Grundstücke nach Baujahren	24
6.2.5 Wohnflächenpreise selbständig bebauter Einfamiliengrundstücke	24
6.3 Wohnungs- und Teileigentum (ei)	25
6.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen (lf)	26
6.4.1 Acker- und Grünland	27
6.4.2 Waldflächen	28
6.4.3 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen	29
6.5 Gemeinbedarfsflächen (gf)	29
6.6 Sonstige Flächen (sf)	30
6.6.1 Gartenland	30
6.6.2 Abbauland	30
6.6.3 Flächen für Windenergieanlagen	31
6.7 Erbbauzinssätze	31
7. Bodenrichtwerte	31
7.1 Bodenrichtwertkarte im Landkreis Elbe-Elster	33
7.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte	36
7.3 Entwicklung der Bodenrichtwerte	36

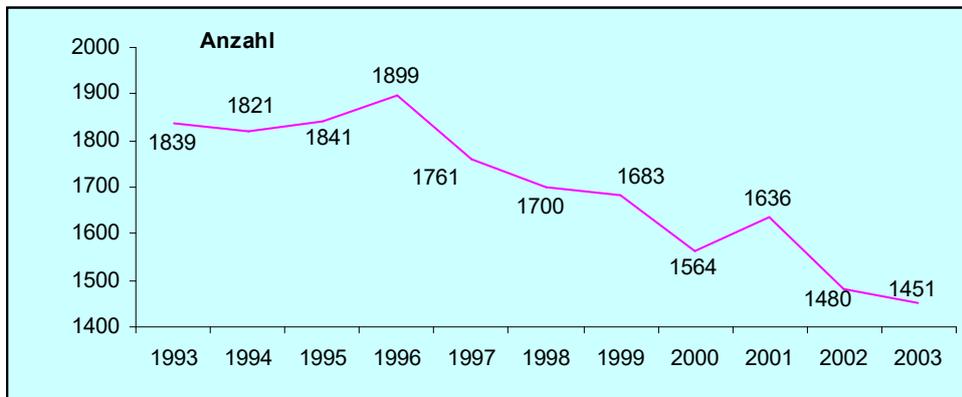
1. Grundstücksmarkt 2003 im Überblick

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

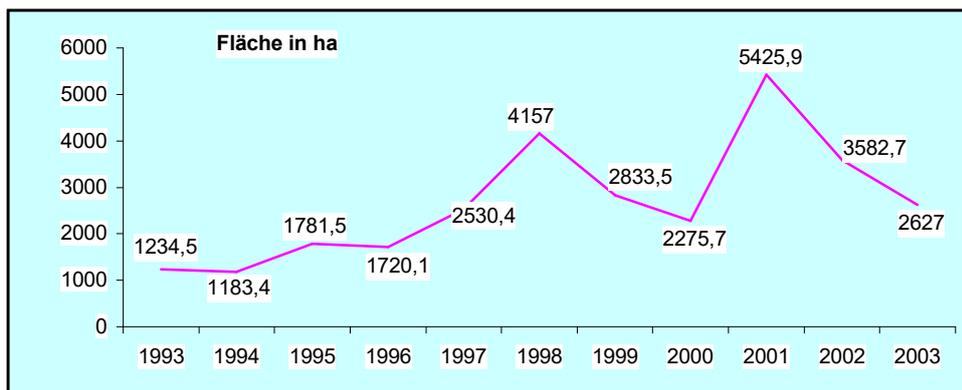
	Anzahl der Kaufverträge	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Grundstücksverkehr insgesamt			
Registrierte Verträge insgesamt	1 451 - 2 %	2 627 - 26,5 %	44,5 - 0,2 %
Unbebaute Bauflächen			
Individueller Wohnungsbau	149 - 6 %	21,5 - 57 %	1,3 - 17 %
Mehrfamilienhäuser	73 - 27 %	13,7 + 11,4 %	1,7 + 1,2 %
Geschäftl./gewerbl. Nutzung	29 + 31,8 %	39,8 + 64,6 %	1,9 + 210 %
Sonstige Nutzung	4 + 100 %	3,8	0,5
Bebaute Grundstücke			
Freistehende Einfamilienhäuser	285 - 5,5 %	74,4 - 6,5 %	15,8 - 13 %
Zweifamilienhäuser	14 - 36,5 %	3,7 - 68,5 %	1,1 - 26,5 %
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	31 + 35 %	4,2 + 121 %	1,9 + 58 %
Wochenendhäuser	32 + 33 %	3,5 - 5,5 %	0,6 ± 0 %
Mehrfamilienhäuser	22 - 24 %	29,0 + 166 %	3,6 + 50 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	34 + 70 %	5,3 - 43 %	3,2 + 39 %
Sonstige Gebäude	96 - 3 %	69,9 + 13 %	4,0 - 50 %
Wohnungs- und Teileigentum			
	46 + 58,5 %		4,4 + 109,5
Land- und forstwirtschaftliche Flächen			
	330 - 21 %	2194 - 32 %	2,5 - 36 %
Gemeinbedarfsflächen			
	210 + 33,5 %	10,5 - 59 %	0,3 ± 0 %
Sonstige Flächen			
	96 + 23 %	153,5 + 155 %	1,8 + 350 %

Die prozentualen Angaben verdeutlichen die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr.

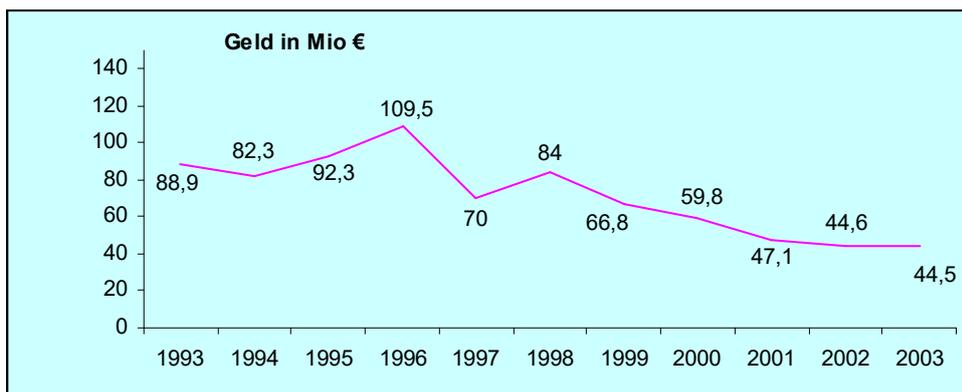
Nachfolgend ist die langjährige Entwicklung seit 1993 auf dem Grundstücksmarkt ersichtlich. Die Anzahl der registrierten **Kauffälle** zeigt in seiner langjährigen Entwicklung eine rückläufige Tendenz und hat im Berichtsjahr 2003 wiederum einen neuen Tiefstand erreicht.



Der **Flächenumsatz** weist in der langjährigen Entwicklung bis 1998 einen stetigen Anstieg auf. Danach ist eine jährliche sprunghafte Änderung zu verzeichnen, deren Hauptursache im jährlich unterschiedlichen Kaufverhalten im Bereich der Land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu suchen ist. Im Berichtsjahr ging der Flächenumsatz um etwa 27 % zurück.



Der **Geldumsatz** ging im Berichtsjahr, wie auch schon in den vergangenen Jahren, weiter zurück und hat einen neuen Tiefstand erreicht. Vor allem bei bebauten Grundstücken und land- und forstwirtschaftlichen Flächen wurden sinkende Geldumsätze registriert. Bei unbebauten Bauflächen und Eigentumswohnungen wurden dagegen wieder steigende Geldumsätze registriert.



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der vorliegende Bericht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2003 (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.

Zunächst wird im Bericht allgemein auf die Aufgaben und die Organisation des Gutachterausschusses und dessen Geschäftsstelle eingegangen. Nach einigen allgemeinen Daten zum Landkreis Elbe-Elster wird die Entwicklung des Grundstücksmarktes analysiert.

Schwerpunkte in diesem Bericht sind Statistiken der Mengen-, Flächen- und Geldumsätze, Durchschnittswerte für verschiedene Teilmärkte und Vergleiche zu den Vorjahren.

In einem gesonderten Abschnitt wird eine Übersicht über Bodenrichtwerte typischer Orte des Landkreises veröffentlicht und es werden Hinweise zu den Bodenrichtwertkarten des Landkreises Elbe-Elster gegeben.

Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlage für die Grundstückswertermittlung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141). Hierin ist die Bildung der Gutachterausschüsse und deren Aufgaben verankert (§§ 192-199).

Durch die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg (Gutachterausschussverordnung B-GAV) vom 29.02.2000 (GVBl. II 2000 Nr. 5, S. 61) 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, in einem Grundstücksmarktbericht zusammenfassen und veröffentlichen.

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse sind unabhängige und an Weisungen nicht gebundene Gremien. Die in den Gutachterausschüssen tätigen ehrenamtlichen Gutachter aus Bereichen der Bauwirtschaft, des Immobilienhandels, des Bankwesens, der Land- und Forstwirtschaft, des Vermessungs- und Liegenschaftswesens und anderer Fachbereiche verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und ihres Erfahrungswissens über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

Der Gutachterausschuss besteht jeweils aus einem Vorsitzenden, dessen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden vom Ministerium des Innern nach Anhörung der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der jeweilige Gutachterausschuss zu bilden ist, zu Mitgliedern des Gutachterausschusses bestellt.

Die Amtszeit des Gutachterausschusses beträgt 5 Jahre.

Ist während der Amtszeit eine Neubestellung notwendig, so erfolgt sie für den Rest der Amtszeit.

Für den Bereich des Landes Brandenburg ist außerdem ein **Oberer Gutachterausschuss** gebildet. Sein Aufbau gleicht dem der örtlichen Gutachterausschüsse. Eine seiner wichtigsten Aufgaben ist die Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichtes oder einer Behörde. Voraussetzung ist das Vorliegen eines Gutachtens eines örtlichen Gutachterausschusses in derselben Angelegenheit.

Zudem erarbeitet der Obere Gutachterausschuss den Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Landes Brandenburg. Er kann zu besonderen Problemen der Wertermittlung Empfehlungen an die örtlichen Gutachterausschüsse abgeben sowie landesweite Übersichten und Analysen erstellen.

Der Obere Gutachterausschuss hat über die örtlichen Gutachterausschüsse keine Fachaufsicht und besitzt ihnen gegenüber keine Weisungsbefugnis.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist „jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von den beurkundenden Stellen in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.“

Aus diesem Datenmaterial wird durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die Kaufpreissammlung eingerichtet, 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 Geschehen 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.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

- I. Aufgaben nach § 193 BauGB
 1. Erstattung 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 § 5 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg (GAV) vom 29.02.2000

 1. Erstattung von Gutachten nach dem Bundeskleingartengesetz
 2. Erstattung von Gutachten nach der Nutzungsentgeltverordnung
 3. Erstattung von Gutachten über die Höhe anderer Vermögensvor- oder -nachteile bei städtebaulichen oder sonstigen Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Grunderwerb oder mit Bodenordnungsmaßnahmen und im Zusammenhang mit der Aufhebung oder Beendigung von Miet- oder Pachtverhältnissen
 4. Zustandsfeststellungen für ein Grundstück oder ein Grundstücksteil einschließlich seiner Bestandteile bei vorzeitiger Besitzeinweisung nach dem BauGB auf Antrag der Enteignungsbehörde
 5. Erstattung von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte (keine Pflichtaufgabe)
 6. Erstellung von Miet- oder Pachtwertübersichten (keine Pflichtaufgabe)

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse

Zur Vorbereitung ihrer Arbeit bedienen sich die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle, die im Land Brandenburg beim Kataster- und Vermessungsamt des jeweiligen Landkreises eingerichtet ist. Die Geschäftsstelle arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden. Ihr obliegen insbesondere:

1. Die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung
2. Die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte

3. Die vorbereitenden Arbeiten für die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
4. Die Vorbereitung des Grundstücksmarktberichtes
5. Die Vorbereitung der Gutachten
6. Die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
7. Die Erteilung von Auskünften über vereinbarte Nutzungsentgelte
8. Die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte
9. Die Erledigung der Geschäfte der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses

3.3 Der Gutachterausschuss im Landkreis Elbe-Elster

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster setzt sich aus selbständig tätigen Sachverständigen der Grundstückswertermittlung und Fachleuten der Bereiche Bauwesen, Vermessungswesen, Immobilienwirtschaft und Landwirtschaft zusammen. Entsprechend der gesetzlichen Vorschriften sind zwei Bedienstete des Finanzamtes Finsterwalde in den Gutachterausschuss berufen worden. Die Amtszeit des Gutachterausschusses beträgt 5 Jahre.

Mit Wirkung vom 01.01.2004 ist der Gutachterausschuss neu bestellt worden. Ihm gehören nachfolgend aufgeführte Mitglieder an.

Vorsitzender:	Dipl.-Ing. Klaus Schrödermeier, Kreisvermessungsdirektor, Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes
stellvertretender Vorsitzender:	Dipl.-Ing. Ulf Hindorf, Kreisvermessungsrat, Abt.-Leiter Vermessung des Kataster- und Vermessungsamtes
ehrenamtliche Gutachter:	Dipl.-Ing. Horst Barteczko Dipl.-Ing. Eberhard Graeff Diplomagraringenieur Thomas Jülke Dipl.-Ing. Erwin Karl Dipl.-Ing. Gudrun Koch, öbuv. Sachverst. Immobilienfachwirtin Karina Lehmann Sparkassenbetriebswirt Frank Prescher Dr. Manfred Thomas Dipl.-Ing. Bernd Wille
ehrenamtliche Gutachter: (Finanzamt)	Frau Evelin Seide Frau Bettina Golm

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Elbe-Elster

Sitz: Kataster- und Vermessungsamt
im Landkreis Elbe-Elster

Hausanschrift: Nordpromenade 4a
04916 Herzberg/Elster

Sprechzeiten der Geschäftsstelle:

Montag 8.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13.00 Uhr – 15.30 Uhr
Dienstag 8.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13.00 Uhr – 17.00 Uhr
Mittwoch nach Vereinbarung
Donnerstag 8.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13.00 Uhr – 15.30 Uhr
Freitag 8.00 Uhr – 11.00 Uhr

Ansprechpartner:

Tel.

Vorsitzender des Gutachterausschusses	Klaus Schrödermeier	03535/462700
stellv. Vorsitzender	Ulf Hindorf	03535/462702
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:		
Geschäftsstellenleiter	Ursula Müller	03535/462706
Sachbearbeiter	Gabriela Peschel	03535/462733

Benachbarte Gutachterausschüsse:

Gutachterausschuss Landkreis	Sitz der Geschäftsstelle	Telefon	Telefax
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	03371/6084203	03371/6089221
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben/Spreewald	03546/202758	03546/201264
Oberspreewald-Lausitz	Parkstraße 4-7 03205 Calau	03541/8705391	03541/8705310
Riesa-Großenhain	PF 52/53 01552 Großenhain	03522/303855	03522/303852
Torgau-Oschatz	Schlossstraße 27 04860 Torgau	03421/758414	03421/758275
Lutherstadt Wittenberg	Fabrikstraße 1 06886 Lutherstadt Wittenberg	03491/435283	03491/435250

4. Landkreis Elbe-Elster im Überblick

Der Landkreis Elbe-Elster ist ländlich strukturiert. Hier leben auf einer Fläche von rd. 1900 km² etwa 126 500 Einwohner (Stand: 30.06.2003). Der Landkreis liegt im äußersten Südwesten des Landes Brandenburg und grenzt westlich an das Bundesland Sachsen-Anhalt (Landkreis Wittenberg) und südlich an den Freistaat Sachsen (Kreise Torgau/Oschatz und Riesa/Großenhain). Nördlich und östlich schließen sich Landkreise des Landes Brandenburg an (Teltow-Fläming, Dahme-Spreewald, Oberspreewald-Lausitz).

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Bundesstraßen 87 (Herzberg/Elster), 96 (Fensterwalde), 101 (Herzberg/Elster, Bad Liebenwerda, Elsterwerda), 183 (Bad Liebenwerda) und 169 (Elsterwerda) zu den Autobahnen A 4 und A 13. An den Eisenbahnknotenpunkten Doberlug-Kirchhain und Falkenberg kreuzen sich die Bahnstrecken Berlin-Dresden bzw. Berlin-Riesa und Leipzig-Cottbus.



Verwaltungsmäßig besteht der Landkreis Elbe-Elster aus 33 Gemeinden, davon 10 Städte und eine amtsfreie Gemeinde. Die anderen 22 Gemeinden sind in 5 Ämter zusammengeschlossen.

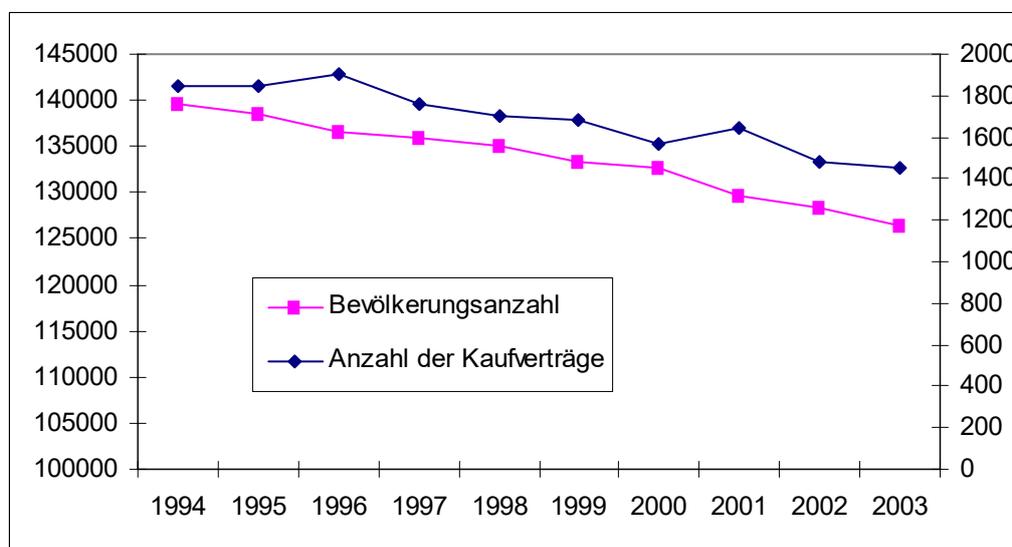
Katastermäßig besteht der Landkreis aus 184 Gemarkungen. Die Kreisstadt ist Herzberg/Elster.

Nach dem Landesentwicklungsplan Brandenburg befindet sich der Landkreis Elbe-Elster im „Äußeren Entwicklungsraum“. Hiernach sind die Stadt Finsterwalde als „Regionales Entwicklungszentrum“, die Stadt Herzberg/Elster als „Mittelzentrum“ und die Städte Bad Liebenwerda - Elsterwerda als „Mittelzentrum in Funktionsergänzung“ zu entwickeln.

Einwohner und Flächen der Ämter und Städte im Landkreis Elbe-Elster

Amt bzw. Stadt	Wohnbevölkerung am 30.06.2003	Fläche in km ²	Einwohner je km ²
Stadt Bad Liebenwerda	11 018	138	80
Stadt Doberlug-Kirchhain	10 425	149	70
Stadt Elsterwerda	9 845	41	240
Stadt Falkenberg/Elster	8 021	82	98
Stadt Finsterwalde	19 352	77	251
Stadt Herzberg/Elster	11 051	148	75
Stadt Mühlberg/Elbe	4 921	89	56
Gemeinde Röderland in Prösen	4 909	46	107
Stadt Schönewalde	3 817	155	25
Stadt Sonnewalde	3 797	119	32
Stadt Uebigau-Wahrenbrück	6 569	135	49
Amt Elsterland in Schönborn	5 886	114	52
Amt Kleine Elster in Massen	6 965	180	39
Amt Plessa	7 927	132	60
Amt Schlieben	6 568	209	31
Amt Schradenland in Gröden	5 395	75	72
Landkreis gesamt	126 466	1 889	67

Anzahl der Kaufverträge in Abhängigkeit von der Bevölkerungsentwicklung



5. Gesamtumsätze und deren Entwicklungen

Kennzeichnend für das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt sind die Anzahl der Vertragsvorgänge, der Flächenumsatz und der Geldumsatz. 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.

Hinweis: Die Sonderfälle zur Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum (so) sind unter der Grundstücksart unbebaute Grundstücke (ub) erfasst und gesondert ausgewertet.

Grundlage für die nachfolgenden Auswertungen sind die Daten des Jahres 2003 (Stichtag der Datenerfassung ist der 15. Februar 2003) und die **aktualisierten Daten** des Jahres 2002, so dass die Zahlenangaben nicht mit den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2002 korrespondieren.

5.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtsjahr 2003 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

1 451 Kaufverträge

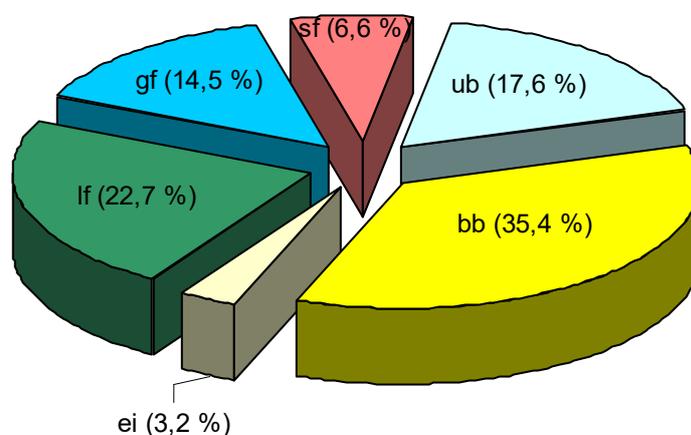
ausgewertet. Gegenüber dem Jahr 2002 ist das ein Rückgang um etwa 2 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten ist in folgender Tabelle ersichtlich.

Grundstücksart		Anzahl 2002	Anteil in % 2002	Anzahl 2003	Anteil in % 2003	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	283	19,1	255	17,6	- 9,9
Sonderfälle	so	(davon 49)		(davon 35)		
Bebaute Grundstücke	bb	515	34,8	514	35,4	- 0,2
Eigentumswohnungen	ei	29	2,0	46	3,2	+ 58,4
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	418	28,2	330	22,7	- 21,1
Gemeinbedarfsflächen	gf	157	10,6	210	14,5	+ 33,7
Sonstige Flächen	sf	78	5,3	96	6,6	+ 23,1
Summe		1480	100,0	1451	100,0	- 2,0

Der Anteil an den Erwerbsvorgängen ist wie in den Vorjahren bei den „Bebauten Grundstücken“ am höchsten (etwa 35 %), gefolgt von den „Land- und forstwirtschaftlichen Flächen“ mit einem Anteil von etwa 23 % und den „Unbebauten Bauflächen“ mit etwa 18 %.

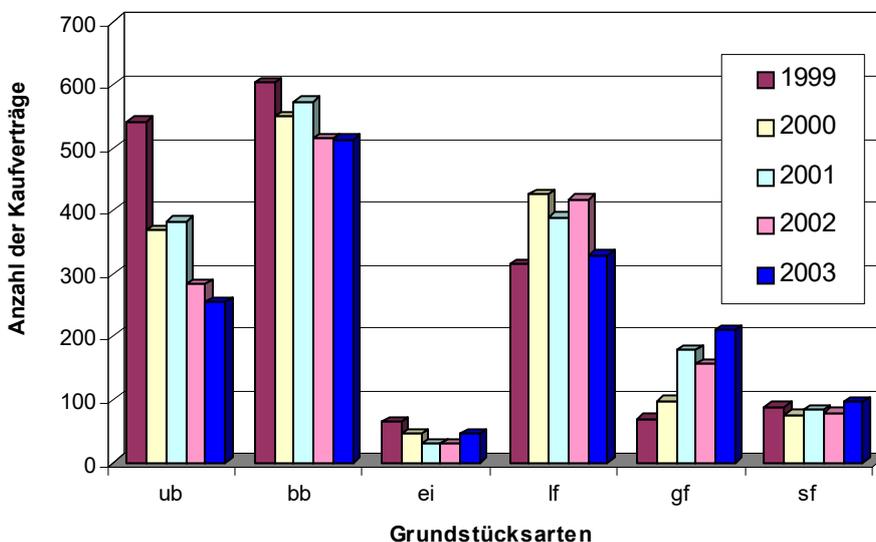
Die Anzahl der „Sonderfälle zur Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum“ ist im Vergleich zum Vorjahr erwartungsgemäß weiter zurückgegangen (um etwa 28,5 %) und entspricht nur noch einem Anteil von etwa 2,5 % an der Gesamtanzahl und einem Anteil von 14 % an den gesamten Erwerbsvorgängen für „Unbebaute Bauflächen“.

Prozentualer Anteil 2003 bezogen auf die Anzahl der Erwerbsvorgänge



Hinsichtlich der absoluten Anzahl der registrierten Kauffälle hat sich die rückläufige Tendenz der letzten Jahre in diesem Jahr weiterhin fortgesetzt und hat das niedrigste Niveau seit Beginn der Auswertung im Jahr 1993 erreicht. Im Vergleich zum Vorjahr wurden etwa 2 % weniger Erwerbsvorgänge registriert.

Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge von 1999 bis 2003



Betrachtet man die einzelnen Teilmärkte, so ist in diesem Jahr lediglich in den Teilmärkten Eigentumswohnungen, Gemeinbedarfsflächen und Sonstigen eine ansteigende Tendenz erkennbar. Dagegen gingen die Anzahl der Kauffälle bei den anderen Grundstücksarten zurück. Die langjährige rückläufige Tendenz vor allem bei bebauten und unbebauten Grundstücken setzt sich somit weiter fort, wobei der Rückgang bei bebauten Grundstücken um 0,2 % verschwindend gering ist.

Die Anzahl der verkauften „Eigentumswohnungen“ ist erstmals seit Jahren wieder angestiegen, bleibt aber weiterhin ohne größere Bedeutung im Landkreis.

Die Anzahl der „Sonderfälle zur Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum“ sind erwartungsgemäß rückläufig und werden in Zukunft gänzlich an Bedeutung verlieren.

5.2 Gesamtflächenumsatz

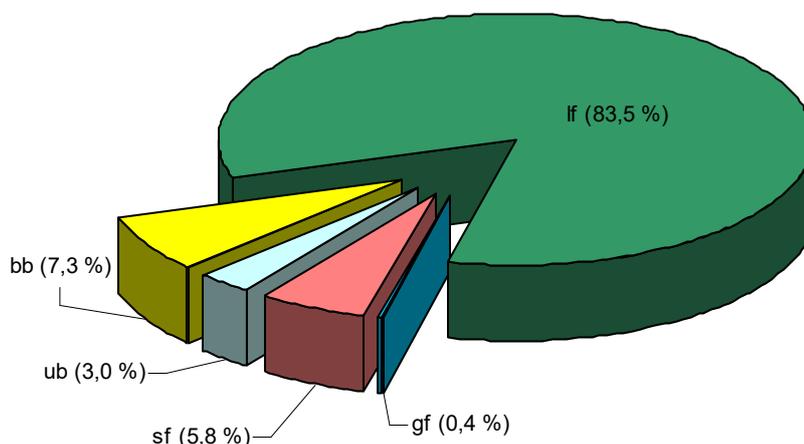
Im Berichtsjahr 2003 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtflächenumsatz von

2627 ha

registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Rückgang um etwa 26,7 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten im Vergleich zum Vorjahr ist in folgender Tabelle ersichtlich.

Grundstücksart		Flächenumsatz 2002 (ha)	Anteil in % 2002	Flächenumsatz 2003 (ha)	Anteil in % 2003	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	86,7	2,4	78,9	3,0	- 9,0
Bebaute Grundstücke	bb	179,5	5,0	190,3	7,3	+ 6,0
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	3230,6	90,2	2193,8	83,5	- 32,1
Gemeinbedarfsflächen	gf	25,7	0,7	10,5	0,4	- 59,1
Sonstige Flächen	sf	60,2	1,7	153,5	5,8	+ 155,0
Summe		3582,7	100,0	2627,0	100,0	- 26,7

Prozentualer Anteil am Flächenumsatz 2003

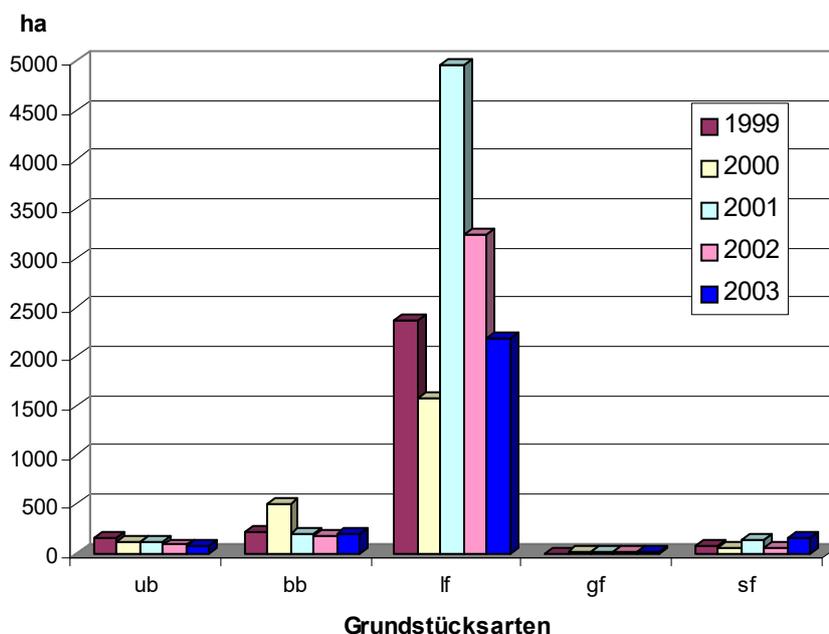


Der Flächenumsatz lag im Berichtsjahr um etwa 27 % unter dem Wert von 2002, nachdem er bereits im vergangenen Jahr um etwa 34,5 % gesunken war. Verantwortlich hierfür ist hauptsächlich der Rückgang der Flächenumsätze bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen.

Diese nahmen im Berichtsjahr, wie auch schon in den Vorjahren, den größten Anteil am Gesamtflächenumsatz ein, wobei sowohl der prozentuale Flächenanteil (von etwa 90 % auf 83,5 %) als auch der absolute Flächenumsatz um etwa 32 % zurückgegangen ist. Dies korrespondiert mit dem Rückgang der Anzahl der Kauffälle um etwa 21 %.

Einen großen Einfluss auf die Umsatzzahlen haben die Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen nach dem Ausgleichsleistungsgesetz in Verbindung mit der Flächenerwerbsverordnung. Im Landkreis Elbe-Elster wurden im Jahr 2003 allein 46 Verkäufe (2002 - 54 Verkäufe) nach der Flächenerwerbsverordnung getätigt, das entspricht 42 % des Flächenumsatzes aller land- und forstwirtschaftlichen Flächen (siehe auch 6.4).

Entwicklung des Flächenumsatzes von 1999 bis 2003



Bei den Grundstücksteilmärkten "Unbebaute Bauflächen" und „Gemeinbedarfsflächen“ ist im Jahr 2003 ebenfalls ein Rückgang des Flächenumsatzes zu verzeichnen, parallel zum Rückgang der Anzahl der Kaufverträge. Bei den „Unbebauten Bauflächen“ steht diese Entwicklung im Einklang mit dem Rückgang der Anzahl der Kaufverträge. Bei den „Gemeinbedarfsflächen“ ist dagegen die Anzahl der Kaufverträge stark angestiegen. Diese Zahlen weisen darauf hin, dass im Jahr 2003 überwiegend kleine neu vermessene Straßenanteile erworben wurden.

Beim Grundstücksteilmarkt „Bebaute Grundstücke“ ist trotz Stagnation bei der Anzahl der Kaufverträge ein leichter Anstieg des Flächenumsatzes zu verzeichnen.

Der erhebliche Anstieg des Flächenumsatzes bei den „Sonstigen Flächen“ um 155 % ist durch zwei Flächenverkäufe von Abbauland mit jeweils über 100 ha bzw. 200 ha zu erklären.

5.3 Gesamtgeldumsatz

Im Berichtsjahr 2003 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtgeldumsatz von

44,5 Mio €

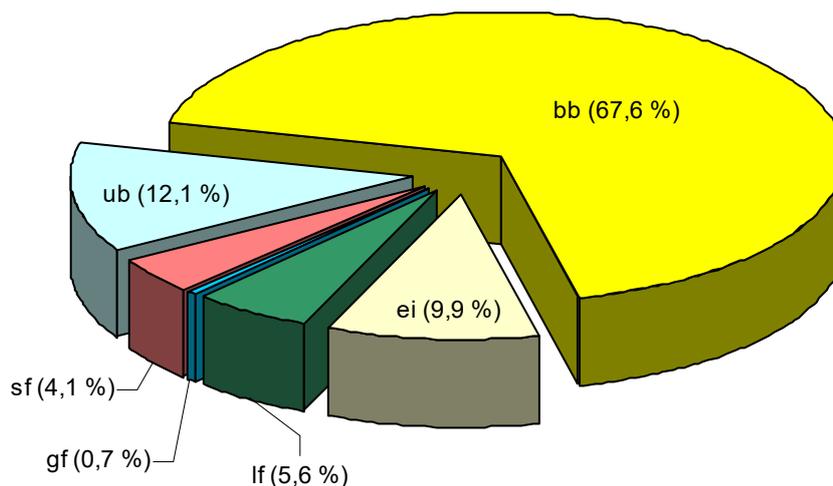
registriert.

Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein unwesentlicher Rückgang um 0,2 % . Der Geldumsatz ist somit dem Tiefststand von 2002 in etwa konstant geblieben.

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

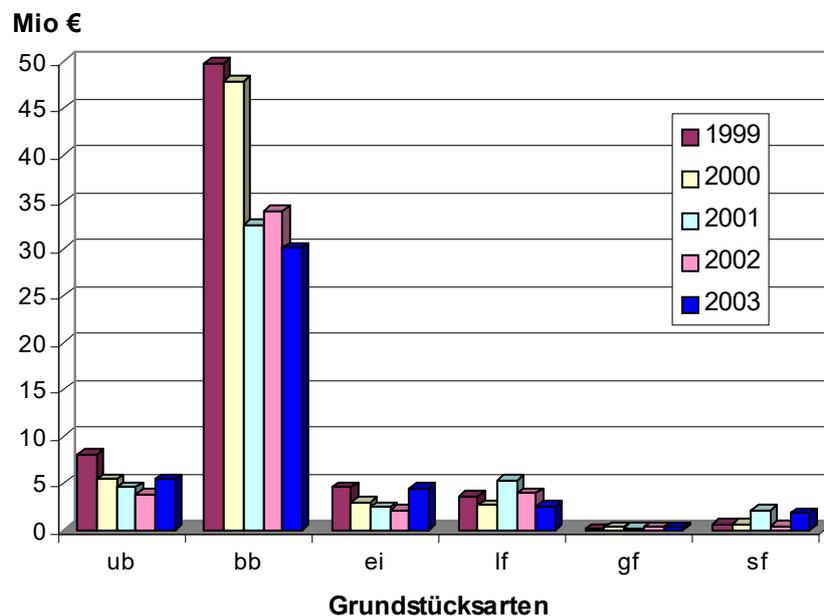
Grundstücksart		Geldumsatz 2002 (Mio €)	Anteil in % 2002	Geldumsatz 2003 (Mio €)	Anteil in % 2003	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	3,8	8,5	5,4	12,1	+ 42,1
Bebaute Grundstücke	bb	34,1	76,5	30,1	67,6	- 11,7
Eigentumswohnungen	ei	2,1	4,7	4,4	9,9	+ 109,5
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	3,9	8,7	2,5	5,6	- 35,9
Gemeinbedarfsflächen	gf	0,3	0,7	0,3	0,7	± 0
Sonstige Flächen	sf	0,4	0,9	1,8	4,1	+350,0
Summe		44,6	100,0	44,5	100,0	- 0,2

Prozentualer Anteil am Geldumsatz 2003



Die „Bebauten Grundstücke“ nehmen, wie auch in den Vorjahren, den Hauptanteil des Geldumsatzes ein wobei der prozentuale Anteil von etwa 76 % auf 68 % gesunken ist. Dahinter folgen die „Unbebaute Bauflächen“, bei denen der prozentuale Anteil von etwa 8,5 % auf etwa 12 % angestiegen ist. Hiernach folgt erst der Grundstücksteilmarkt „Land- und forstwirtschaftlichen Flächen“ mit einem Anteil von etwa 5,5 % (2002 - 8,5 %).

Entwicklung des Geldumsatzes von 1999 bis 2003



Während der Geldumsatz bei den Teilmärkten „Unbebaute Bauflächen“, „Eigentumswohnungen“ und „Sonstige Flächen“ angestiegen ist, sind bei den Grundstücksteilmärkten „Bebaute Grundstücke“ und „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ Rückgänge im Geldumsatz zu verzeichnen.

Der erhebliche Anstieg des Geldumsatzes bei Eigentumswohnungen korrespondiert mit dem Anstieg der Anzahl der Kaufverträge. Hier hält weiterhin der Trend an, dass überwiegend Verkäufe von sanierten Altbauten in Finsterwalde registriert wurden.

5.4 Marktteilnehmer

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

Grundstücksart	Natürliche Personen		öffentliche Hand		sonst. juristische Personen	
	Veräußerer	Erwerber	Veräußerer	Erwerber	Veräußerer	Erwerber
ub	147	202	80	35	28	18
bb	408	466	31	9	75	39
ei	16	44	4	-	26	2
lf	230	199	88	2	12	129
gf	179	-	19	208	12	2
sf	51	65	34	6	11	25
Summe	1031	976	256	260	164	215

6. Grundstücksteilmärkte

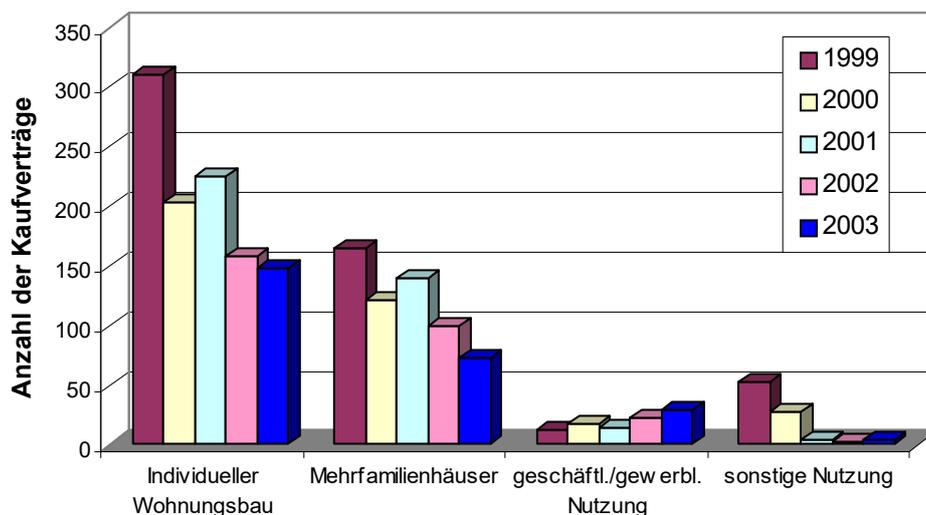
6.1 Unbebaute Bauflächen (ub)

6.1.1 Umsatzzahlen

Im Jahr 2003 wurden 255 unbebaute Baugrundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von 78,9 ha und einem Geldumsatz von 5,4 Mio. €. Die unbebauten Bauflächen werden nach der Art ihrer vorgesehenen baulichen Nutzung unterteilt. In folgender Tabelle werden die Umsatzzahlen für die einzelnen Nutzungsarten aufgeführt.

Grundstücksart	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz In ha		Geldumsatz In Mio. €	
	2003	Vorjahr	2003	Vorjahr	2003	Vorjahr
Individueller Wohnungsbau	149	159	21,5	50,1	1,3	1,5
Mehrfamilienhäuser (überwiegend Geschosswohnungsbau)	73	100	13,7	12,3	1,7	1,7
geschäftl./gewerbl. Nutzung	29	22	39,8	24,2	1,9	0,6
sonstige Nutzung	4	2	3,8	0,1	0,5	0,0
Summe	255	283	78,8	86,7	5,4	3,8

Veränderung der Erwerbsvorgänge im Vergleich zu den Vorjahren



Der Erwerb für den individuellen Wohnungsbau nimmt erwartungsgemäß wie auch in den vergangenen Jahren den höchsten Stellenwert ein, wobei die Anzahl dieser Kaufverträge wie im Vorjahr wiederum um etwa 6 % zurückgegangen ist.

Der Kauf von Grundstücken zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern zeigt im Jahr 2003 ebenfalls eine rückläufige Tendenz um etwa 27 %, wogegen der Kauf von geschäftlichen und gewerblichen Baugrundstücken leicht angestiegen ist.

Der Flächenumsatz und der Geldumsatz ist außer bei den Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau wieder angestiegen.

6.1.2 Durchschnittliche Grundstücksgrößen

Beim Kauf selbständiger baureifer Grundstücke ist beim individuellen Wohnungsbau und bei Grundstücken für Mehrfamilienhäuser ein Trend zu kleineren Grundstücksgrößen erkennbar.

Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen bei gewerblichen Bauflächen ist extrem angestiegen.

Die Ursache hierfür liegt im Erwerb von 11 baureifen erschließungsbeitragspflichtigen Flurstücken durch das Amt Massen im neu zu erschließenden Gewerbegebiet Betten mit Flächengrößen bis 5 ha.

Grundstücksart	durchschnittliche Grundstücksgrößen (m ²)				
	1999	2000	2001	2002	2003
Individueller Wohnungsbau	1045	905	995	992	864
Mehrfamilienhäuser (überwiegend Geschosswohnungsbau)	924	939	816	831	739
gewerbliche Grundstücke	1980	2287	1548	1698	11076

6.1.3 Neu erschlossene Wohngebiete

Beim Kauf unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau nehmen Grundstückskäufe in neu erschlossenen Wohngebieten nicht mehr den hohen Stellenwert der letzten Jahre ein.

Die Anzahl der Kaufverträge halten sich wie in den letzten beiden Jahren auf niedrigem Niveau.

Der durchschnittliche Kaufpreis ist dagegen von 45,00 €/m² (2001) auf 33,00 €/m² gesunken.

Die Bodenpreise in diesen Gebieten sind, aufgrund der kompletten Erschließung mit Abwasser, oft um ein mehrfaches höher als in den ortsüblich erschlossenen Dorf- bzw. Wohngebieten.

Kaufverträge für den individuellen Wohnungsbau in neu erschlossenen Wohngebieten

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Anzahl der Kaufverträge	32	46	15	9	13	13
durchschnittliche Grundstücksgröße	742 m ²	707 m ²	713 m ²	642 m ²	720 m ²	684 m²

Nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht über die neuerschlossenen Wohngebiete im Landkreis Elbe-Elster, einschließlich der ermittelten Bodenrichtwerte.

Teilweise sind in diesen Gebieten die Bodenrichtwerte zurückgegangen. Die geringe Anzahl der Kaufverträge deutet auf eine geringen Nachfrage hin.

Ort	Lage	Bodenrichtwert (ebf) Stand 01.01.2004 [€/m²]
Bad Liebenwerda	„Bergstraße“	48*/WA I GRZ 0,4
Doberlug-Kirchhain	„Waldhufenstraße“	24/WA I GRZ 0,3
Elsterwerda	„Gartenstadt“	55*/WA I-II GRZ 0,4
Elsterwerda	„Horstweg“	30*/WA I GRZ 0,4
Falkenberg	„Rothsteinslache“	30/WA I GRZ 0,4
Hennersdorf	„Kirchhainer Straße“	17/WA I GRZ 0,3
Herzberg	„Grochwitz Linse“	60*/WA I-II GRZ 0,3
Herzberg	„Am Finkenherd“	60*/WA
Lichterfeld	„Am Sandberg“	35*/WA I GRZ 0,3
Lindthal	„Lindenstraße“	12/WA I GRZ 0,4
Mahdel	„Am Hirtenfeld“	38*/WA I GRZ 0,3
Massen	„Poststraße“	45*/WA I GRZ 0,4
Prösen	„Am Fuchsberg“	42*/WA II GRZ 0,4
Saathain	„Reichenhainer Straße“	20/WA I GRZ 0,4
Schlieben	„Kniebuschweg“	45*/WA I GRZ 0,4
Schmerkendorf	„Große Wiese“	20*/WA
Schönewalde	„Am Grünen Weg“	33*/WS II GRZ 0,2
Uebigau	„Gartenstraße-Nord“	32*/WA I GRZ 0,4
Zeischa	„Am Holzplan“	50*/WA I GRZ 0,4

Anmerkung: * voll erschlossen

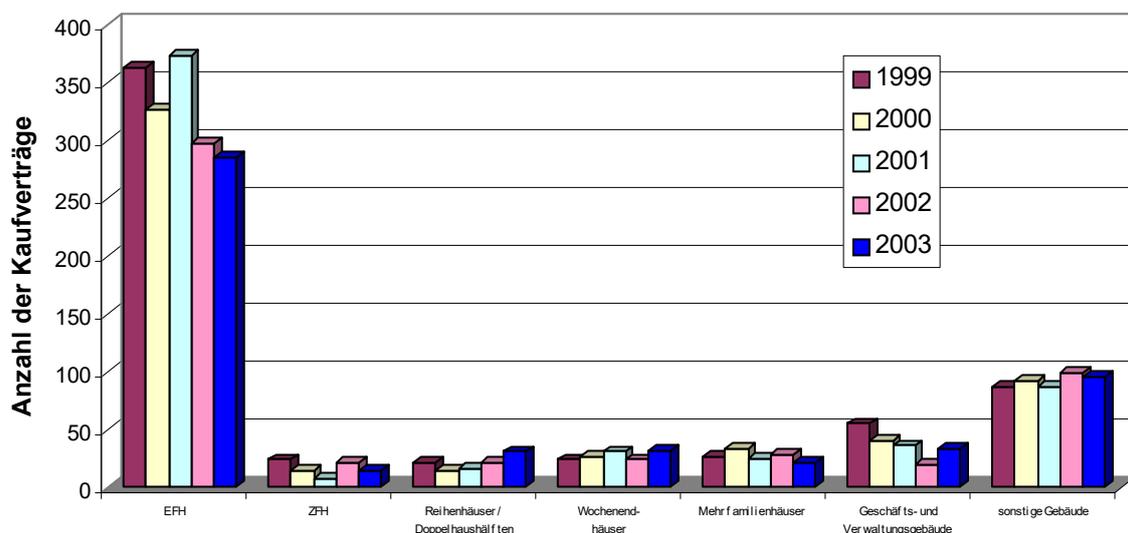
6.2 Bebaute Grundstücke (bb)

6.2.1 Umsatzzahlen

Im Jahr 2003 wurden 514 bebaute Grundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von etwa 179 ha und einem Geldumsatz von etwa 34 Mio. €. Die bebauten Grundstücke werden nach der Art ihrer baulichen Nutzung unterteilt. In folgender Tabelle werden die Umsatzzahlen für die einzelnen Nutzungsarten im Vergleich zum Vorjahr aufgeführt.

Bauliche Nutzung	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2003	Vorjahr	2003	Vorjahr	2003	Vorjahr
Freistehende Einfamilienhäuser (EFH)	285	298	74,7	80,1	15,8	18,2
Freistehende Zweifamilienhäuser (ZFH)	14	22	3,7	11,7	1,1	1,5
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	31	21	1,9	1,9	1,9	1,2
Wochenendhäuser	32	24	3,5	3,7	0,6	0,6
Mehrfamilienhäuser (überwiegend Geschosswohnungsbau)	22	29	29,0	10,9	3,6	2,4
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	34	20	5,3	9,3	3,2	2,3
Sonstige Gebäude	96	99	69,9	61,9	4,0	8,0
Summe	514	513	188,0	179,5	30,2	34,2

Veränderung der Erwerbsvorgänge im Vergleich zu den Vorjahren



Erkennbar ist, dass der Erwerb von Einfamilienhäusern wie auch schon in den Vorjahren den weitaus höchsten Stellenwert einnimmt, wobei wie auch schon im Vorjahr wieder ein leichter Rückgang zu verzeichnen ist. Während die Anzahl der Kauffälle auch bei Zweifamilienhäusern, sonstigen Gebäuden und Mehrfamilienhäusern rückläufig war, ist bei den anderen Gebäudearten eine leicht ansteigende Tendenz zu erkennen.

Vorbemerkung:

In den nachfolgenden Tabellen wurden seit 2001 Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser getrennt betrachtet, so dass Vergleiche zu den Vorjahren nicht immer uneingeschränkt möglich sind.

6.2.2 Durchschnittliche Grundstücksgrößen selbständig bebauter Grundstücke

Beim Kauf bebauter Grundstücke sind die durchschnittlichen Grundstücksgrößen im Vergleich zum Vorjahr bei Einfamilienhäusern und Reihenhäusern/Doppelhaushälften angestiegen. Im Gegensatz dazu ist bei den anderen Gebäudearten ein leichter Rückgang zu verzeichnen.

Gebäudeart	durchschnittliche Grundstücksgrößen (m ²)				
	1999	2000	2001	2002	2003
Freistehende Einfamilienhäuser	1197	1247	1251	1089	1203
Zweifamilienhäuser			1595	1319	1023
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	553	726	644	769	900
Mehrfamilienhäuser (überwiegend Geschosswohnungsbau)	1297	1251	967	1009	955
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	1109	1277	1398	1400	1030

6.2.3 Gesamtkaufpreise selbständig bebauter Grundstücke

In nachfolgender Tabelle sind die Gesamtkaufpreise selbständig bebauter Grundstücke im Vergleich zu den Vorjahren aufgeführt. Die Preise aus den Jahren 1999-2001 wurden in € umgerechnet und gerundet.

Während beim Erwerb von Freistehenden Einfamilienhäusern und Reihenhäusern/Doppelhaushälften die durchschnittlichen Kaufpreise leicht gesunken sind, ist bei allen anderen Gebäudearten ein Anstieg zu verzeichnen.

Gebäudeart	durchschnittliche Gesamtkaufpreise (€)				
	1999	2000	2001	2002	2003
Freistehende Einfamilienhäuser	72 000	74 000	90 000	95 000	85 000
Zweifamilienhäuser			121 000	83 000	102 000
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	85 000	80 000	93 000	89 000	83 000
Mehrfamilienhäuser (überwiegend Geschosswohnungsbau)	102 000	84 000	111 000	85 000	92 000
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	153 000	234 000	85 000	57 000	101 000

6.2.4 Gesamtkaufpreise selbständig bebauter Grundstücke nach Baujahren

Gebäudeart	Baujahr	durchschnittliche Gesamtkaufpreise (€)				
		1999	2000	2001	2002	2003
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	<1949	73 000	78 000	60 000	73 000	83 000
	1949-1970	61 000	94 000	76 000	93 000	61 000
	1971-1998	k. A.	k. A.	84 000	114 000	87 000
	>1998	k. A.	k. A.	k. A.	176 000	188 000
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	<1949	k. A.	139 000	k. A.	k. A.	k. A.
	1949-1970	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	>1970	156 000	143 000	k. A.	k. A.	k. A.

6.2.5 Wohnflächenpreise selbständig bebauter Einfamilienhausgrundstücke

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

Für das Berichtsjahr lagen 14 Kauffälle für selbständig bebaute Einfamilienhausgrundstücke vor, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten.

Danach werden Einfamilienhäuser durchschnittlich mit einer Wohnfläche von 110 m² zu einem Preis von 843,00 €/m² Wohnfläche veräußert.

Für weitere Gebäudearten konnte diese Auswertung aufgrund der zu geringen Anzahl von auswertbaren Kauffällen nicht erfolgen.

Jahr der Auswertung	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
2002	21	104	706
2003	14	110	843

In Abhängigkeit vom Baujahr ergibt sich bei den Wohnflächenpreisen für Einfamilienhausgrundstücke nachfolgendes Bild (Datenumfang: insgesamt 32 Kauffälle von 2002 und 2003).

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Wohnflächenpreise für Einfamilienhausgrundstücke	
		Kaufpreisspanne [€/m ² Wohnfläche]	Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]
<1949	17	185,00 – 1130,00	674,00
1949-1970	9	400,00 – 1117,00	649,00
1971-1998	3	781,00 – 1020,00	934,00
>1998	3	1096,00 – 1437,00	1305,00

6.3 Wohnungs- und Teileigentum (ei)

Der Verkauf von Eigentumswohnungen hat im Landkreis Elbe-Elster nur eine untergeordnete Bedeutung. Mit einem Anteil von nur 3 % aller Kaufverträge (46 Kauffälle) nimmt der Verkauf von Eigentumswohnungen weiterhin den letzten Platz aller Grundstücksarten ein.

Beim Verkauf von Eigentumswohnungen ist eindeutig der Erstverkauf (33 Verkäufe) dominierend.

Auffallend ist wiederum ein Anteil von 11 % (5 Verkäufe) an Verwandtschaftsverkäufen.

63 % aller Verkäufe (29) wurden in Finsterwalde getätigt. Hier wurden überwiegend vollständig rekonstruierte Altbauten (Plattenbauten) zu einem Preis von Ø 1 280,00 €/m² Wohnfläche veräußert.

Für andere Städte und Gemeinden können keine allgemeingültigen Aussagen getroffen werden.

In nachfolgender Tabelle sind durchschnittliche Kaufpreise in €/m² Wohnfläche für den Erstverkauf von Eigentumswohnungen seit 1997 aufgeführt. Die Kaufpreise aus den Vorjahren wurden in €/m² umgerechnet und gerundet.

	Jahr der Vertragsabschlüsse	Gemeinde	durchschnittlicher Wohnflächenpreis in €/m²	Bemerkung
Neubauten	1997	Uebigau	1125,-	Baujahr 1997
	1997/1998	Finsterwalde	1530,- bis 1790,-	Baujahre 1996-98
	1999	Finsterwalde	1430,-	Baujahr 1999
rekonstruierte Altbauten	1998	Sonnewalde	770,-	teilsaniert
	1999/2000	Finsterwalde	900,- bis 1250,-	saniert
	2003	Finsterwalde	1280,-	saniert
Altbauten (nicht rekonstruiert)	1997	Finsterwalde	360,- bis 510,-	Baujahr 1930
	1997	Elsterwerda	460,-	Baujahr 1980

Für weitere Städte bzw. Gemeinden liegen für die Jahre seit 1997 keine m² - Preise für Eigentumswohnungen vor.

In nachfolgender Tabelle sind die Gesamtkaufpreise und die Flächengrößen der veräußerten Eigentumswohnungen im Vergleich zu den Vorjahren dargestellt. Die Kaufpreise schwanken je nach Größe, Bauzustand und Ausstattung der Eigentumswohnungen teilweise erheblich.

	Gesamtkaufpreis in €			Wohnungsgröße in m²		
	2001	2002	2003	2001	2002	2003
Minimum	13 000	15 000	22 000	53	53	55
Maximum	406 000	127 000	108 000	278	82	81

Für den Erstverkauf von Eigentumswohnungen, bei denen Kaufpreise auf dem freien Grundstücksmarkt ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt worden sind, wurden 35 Erwerbsvorgänge registriert. Diese wurden in nachfolgender Tabelle in verschiedene Kaufpreiskategorien unterteilt.

Erwerbsvorgänge für Eigentumswohnungen nach Preiskategorien

Gesamtkaufpreise	Anzahl der Kauffälle	durchschnittlicher Kaufpreis in €	Anteil (%)
bis 50 000 €	11	31 500	32
bis 100 000 €	20	76 000	57
über 100 000 €	4	105 000	11
Summe/Durchschnitt	35	65 000	100

Betrachtet man die einzelnen Preiskategorien, so ist festzustellen, dass bei der Mehrzahl der Veräußerungen Kaufpreise zwischen 50 000,00 € und 100 000,00 € gezahlt wurden.

6.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen (lf)

Der Landkreis Elbe-Elster ist ländlich strukturiert.

Landwirtschaftsflächen nehmen einen Anteil von rd. 52 % (rd. 976 km²) und Waldflächen einen Anteil von rd. 36 % (rd. 672 km²) an der Gesamtfläche des Landkreises ein.

Im Jahr 2003 wurden in 330 Fällen land- und forstwirtschaftliche Flächen veräußert. Das entspricht etwa 83 % des gesamten Flächenumsatzes. Die dabei veräußerte Fläche betrug 2 194 ha. Dies ist ein Rückgang im Vergleich zum Vorjahr um etwa 32 %. Hierbei wurde ein Geldumsatz von etwa 2,5 Mio € erzielt.

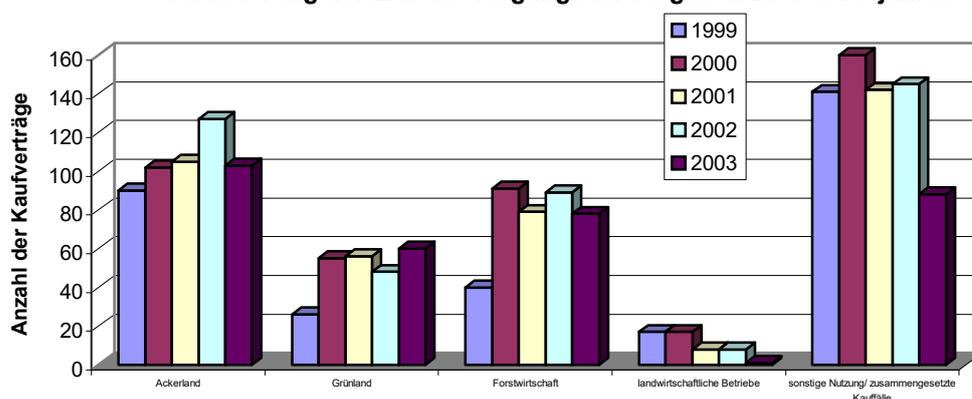
Einen erheblichen Anteil der Erwerbsvorgänge von land- und forstwirtschaftlicher Flächen nahmen im Berichtsjahr die Verkäufe aufgrund der Umsetzung des Ausgleichsleistungsgesetzes in Verbindung mit der Flächenerwerbsverordnung ein. Allein 14 % aller Verkäufe (46) wurden hiernach getätigt, hierbei wurden etwa 42 % der veräußerten land- und forstwirtschaftlichen Flächen umgesetzt. Die durchschnittliche Flächengröße dieser Verkäufe lag bei etwa 19 ha.

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

Grundstücksart	2001		2002		2003	
	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %
Ackerland	105	26,9	127	30,5	103	31,2
Grünland	56	14,4	48	11,5	60	18,2
Acker- und Grünland / zusammengesetzt	63	16,2	45	10,8	34	10,3
Dauerkulturen	2	0,5	3	0,7	0	0
Forstwirtschaft	79	20,3	89	21,3	78	23,6
landw. Höfe	8	2,0	8	1,9	1	0,3
Sonstige/zusammengesetzte Verkäufe	77	19,7	97	23,3	54	16,4
Summe	390	100,0	417	100,0	330	100,0

In der Entwicklung der Erwerbsvorgänge ist erkennbar, dass die Verkäufe von Waldflächen erstmals wieder rückläufig ist. Des weiteren ist nur bei Grünland ein Anstieg der Erwerbsvorgänge zu verzeichnen.

Veränderung der Erwerbsvorgänge im Vergleich zu den Vorjahren



6.4.1 Acker- und Grünland

Aufgrund der Umsetzung des Ausgleichsleistungsgesetzes in Verbindung mit der Flächenerwerbsverordnung wurden für Ackerland 10 und für Grünland 6 Verkäufe getätigt.

Die durchschnittlich erzielten Kaufpreise dieser Verkäufe lagen bei etwa **0,14 €/m²**. bzw. **0,10 €/m²**.

Im Berichtsjahr wurden im Landkreis Elbe-Elster Ackerflächen in 37 Fällen und Grünlandflächen in 20 Fällen 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 eingestuft Kauffälle hierin nicht enthalten.

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

	2001		2002		2003	
	Anzahl der Kauffälle	Ø Kauf- preis [€/m ²]	Anzahl der Kauffälle	Ø Kauf- preis [€/m ²]	Anzahl der Kauffälle	Ø Kauf- preis [€/m ²]
AZ <=40	44	0,18	63	0,18	30	0,21
AZ 41-60	5	0,22	12	0,22	6	0,23
AZ >=61	2	0,39	2	0,50	1	-
GZ <=40	16	0,15	20	0,17	19	0,18
GZ 41-60	4	0,21	-	-	1	-
GZ >=61	-	-	-	-	-	-

Ortsnahe Verkäufe von Acker- und Grünland

In den vergangenen Jahren wurden Kauffälle für Acker- und Grünland ausgewertet, die sich in unmittelbarer Ortsrandlage befinden. Hierbei wurden nur Kauffälle über 1000 m² berücksichtigt, um eine Gartennutzung weitestgehend auszuschließen.

Anhand von 32 Kauffällen aus den Jahren 2002 und 2003 ergab sich ein Mittelwert von **0,35 €/m²**. Die Kaufpreisspanne lag zwischen 0,14 €/m² und 1,00 €/m².

6.4.2 Waldflächen

Verkäufe von reinen Waldflächen fanden im Jahr 2003 in 78 Fällen statt. Davon wurden 30 Verkäufe aufgrund der Umsetzung des Ausgleichsleistungsgesetzes in Verbindung mit der Flächenerwerbsverordnung getätigt. Die durchschnittlich erzielten Kaufpreise dieser Verkäufe lagen bei etwa **0,06 €/m²**.

Für Waldflächen, bei denen Kaufpreise auf dem freien Grundstücksmarkt ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt wurden, konnten 33 Erwerbsvorgänge registriert werden. Die durchschnittlich erzielten Kaufpreise dieser Verkäufe lagen bei etwa **0,07 €/m²** und sind damit im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben. Die Kaufpreisspanne lag zwischen 0,02 €/m² und 0,23 €/m².

Für den Baumbestand wurden nur in äußerst seltenen Fällen gesonderte Kaufpreisvereinbarungen abgeschlossen.

6.4.3 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Jahr 2003 sind die Bodenpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Vergleich zu den Vorjahren leicht angestiegen.

Die **Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen** werden in diesem Jahr erstmals auf der Bodenrichtwertkarte für den Landkreis Elbe-Elster herausgegeben (siehe Pkt. 7).

Hier sind flächendeckend für den gesamten Landkreis insgesamt 12 Bodenrichtwerte (7 für Ackerland und 5 für Grünland) in €/m² ausgewiesen. Eine direkte Abhängigkeit der Kaufpreise von den jeweils vorherrschenden Acker- bzw. Grünlandzahlen konnte nicht nachgewiesen werden. Hinsichtlich der Bodenwertzahlen sind daher die in dem jeweiligen Gebiet vorherrschenden Bodenwertzahlen angegeben.

6.5 Gemeinbedarfsflächen (gf)

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 Preisspannen gegeben.

Im Berichtsjahr 2003 wurden **210** Kauffälle für den Gemeinbedarf registriert. Den Hauptanteil nimmt der Erwerb von Verkehrsflächen mit 192 Verkaufsfällen ein, das sind rd. 91 % der Erwerbsfälle. Grundstücke für öffentliche Grünanlagen (8 Verkäufe), Ver- und Entsorgungseinrichtungen (1 Verkauf) und sonstige Grundstücke für den Gemeinbedarf (9 Verkäufe) spielen nur eine untergeordnete Rolle.

Verkehrsflächen

Die öffentliche Hand zahlt für Flächen, die für **Neubau und Erweiterung von Straßen und Radwegen** im Außenbereich vorgesehen sind, häufig Kaufpreise, die deutlich über den Kaufpreisen benachbarter land- und forstwirtschaftlicher Flächen liegen.

Außerhalb geschlossener Ortschaften lagen die Kaufpreise im Berichtsjahr in einer Preisspanne zwischen

0,10 €/m² bis 1,00 €/m²

Preise bis zur Höhe des Bodenrichtwertes werden innerhalb geschlossener Ortschaften bei zuvor privat genutzten Baulandflächen gezahlt.

Bei **rückständigem Grunderwerb** von Verkehrsflächen liegen die Kaufpreise außerhalb der Städte und Gemeinden zwischen

0,10 €/m² und 1,00 €/m²

Innerhalb der **Städte** schwanken die Kaufpreise erheblich zwischen

1,00 €/m² und 30,00 €/m²

und innerhalb der **Gemeinden** zwischen

1,00 €/m² und 8,00 €/m²,

wobei Preise bis zur Höhe des Bodenrichtwertes nur in Einzelfällen gezahlt wurden. Die Mehrheit der Kauffälle liegt zwischen

2,00 €/m² und 5,00 €/m².

6.6 Sonstige Flächen (sf)

6.6.1 Gartenland

Für Gartenland sind im Landkreis Elbe-Elster im Berichtszeitraum nachfolgend aufgeführte durchschnittliche Kaufpreise erzielt worden.

kleine bis mittlere Gemeinden

1,00 €/m² bis 3,00 €/m²

kleinere Städte

2,00 €/m² bis 3,00 €/m²

größere Städte (Bad Liebenwerda, Herzberg,
Doberlug-Kirchhain, Elsterwerda, Falkenberg)

4,00 €/m² bis 5,00 €/m²

Stadt Finsterwalde

Ø 6,00 €/m²

6.6.2 Abbauland

Preise für Abbauland über oberflächennahen bergfreien Bodenschätzen, die von den allgemeinen Preisen für Landwirtschaftsflächen abweichen, unterliegen nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. (siehe BGH, Beschl. v. 19.12.2002, Az. III ZR 41/02)

Daher werden hier nur allgemeine Aussagen zu den Preisspannen gegeben.

Im Jahr 2002 und 2003 wurde in nur 8 Fällen Abbauland, hier für Kiesabbau veräußert.

Die Größe der veräußerten Flächen liegt zwischen 4 068 m² und 89 807 m².

Die Kaufpreise für diese Flächen schwanken zwischen

0,26 €/m² und 1,02 €/m²

6.6.3 Flächen für Windenergieanlagen

Im Berichtsjahr 2003 sind im Landkreis Elbe-Elster 17 Verträge und seit 1999 insgesamt 48 Verkäufe registriert worden, bei denen Grundstücke für den Bau von Windenergieanlagen erworben wurden. Sämtliche Grundstücke befinden sich im Außenbereich der jeweiligen Gemeinden. Die veräußerte Flächengröße der aktuellen Kaufverträge aus dem Jahr 2003 beträgt zwischen 7 000 m² und 163 032 m².

Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße ist nicht erkennbar .

Während bei Verkäufen durch die BVVG die vereinbarten Kaufpreise durch Standortbedingungen und der Leistungsfähigkeit der Windenergieanlagen beeinflusst sind, kann bei Veräußerung durch Privatpersonen keine diesbezügliche Abhängigkeit festgestellt werden.

Die registrierten Kaufpreise schwanken zwischen 0,38 €/m² und 5,11 €/m², der Durchschnitt aller Kaufpreise beträgt **rd. 2,20 €/m²**.

6.7 Erbbauzinssätze

Bei der Bestellung von Erbbaurechten werden vertraglich Erbbauzinsen vereinbart.

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

Für **Gewerbeobjekte** wurden Zinssätze zwischen **4,0 % und 6,0 %** bei einer Laufzeit von 20 bis 66 Jahren registriert.

Die vereinzelt, im Jahr 2003 abgeschlossenen Verträge, bei denen eine Erbbaurecht bestellt bzw. veräußert wurde, bestätigen diese seit Jahren konstant gebliebenen Werte.

7. Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß baulicher Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbeitragsfrei sind nach § 242 Abs. 9 BauGB Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 3. Oktober 1990 hergestellt worden sind. Für diese können keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch erhoben werden. Für weitere Ausbaumaßnahmen an diesen Erschließungsanlagen oder Teilen von ihnen kommt die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Gemeinde zu erfragen.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen sind die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Anfangs- oder Endwertqualität (siehe § 154 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte werden in der Form

Bodenrichtwert in €/m²

Zustandsmerkmale

dargestellt.

Legende der Bodenrichtwertkarte:

Art der baulichen Nutzung

W Wohnbauflächen

WA allgemeine Wohngebiet

WR reine Wohngebiet

WS Kleinsiedlungsgebiet

WB besondere Wohngebiet

M gemischte Baufläche

MD Dorfgebiet

MI Mischgebiet

MK Kerngebiet

G gewerbliche Baufläche

GE Gewerbegebiet

S Sonderbaufläche

SO Sondergebiet

SOE Erholungsgebiet

Abweichender Entwicklungszustand

R Rohbauland

E Bauerwartungsland

Bauweise

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

Geschosszahl

- römische Zahl

z.B. **II** = zweigeschossige Bauweise

Geschossflächenzahl

- arabische Dezimalzahl

z.B. **GFZ 0,4** = Geschossfläche 40% der Grundstücksfläche

Grundflächenzahl

- Dezimalzahl

z.B. **GRZ 0,6** = überbaubare Grundstücksfläche 60%

Baumassenzahl

- arabische Dezimalzahl

z.B. **BMZ 3,4** = 3,4m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche

Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks

Grundstückstiefe - arabische Zahl z.B. 30m
Grundstücksfläche - arabische Zahl z.B. 600m²

Bodenrichtwertzonen werden mit einer Begleitlinie begrenzt und nummeriert.

Förmlich festgelegte Gebiete nach dem Zweiten Kapitel BauGB werden farbig hinterlegt.

Auf den Verfahrensgrund wird hingewiesen mit

San Sanierungsgebiet **Entw** Entwicklungsbereich

Der jeweils zugrunde gelegte Verfahrensstand ist bei den Bodenrichtwerten gekennzeichnet mit:

A sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangsqualität)

N Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)

Beispiele:

80
WA o II- GFZ 0,5-20m-500m² Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
allgemeines Wohngebiet-offene Bauweise- zweigeschossige Bebauung- Geschossflächenzahl 0,5 Grundstücks tiefe 20m- Grundstücksfläche 500m²

130*
wie vor Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
wie vor

(40)
R-W Bodenrichtwert erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB
Rohbauland - Wohnbaufläche

Die in dieser Karte dargestellten Bodenrichtwerte für land- und fortwirtschaftlich genutzten Flächen stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung und ohne Aussage zum Baumbestand bei Forsten.

Art der Nutzung

A Ackerland **GR** Grünland **F** Forsten **GA** Gartenland

Bei den Nutzungsarten Acker- und Grünland werden zusätzlich die Acker- bzw. Grünlandzahl und die gebietstypische Grundstücksgröße angegeben.

Beispiele:

0,50
A-35-1,5 ha

0,45
GR-40-0,5 ha

0,25
F-3,5 ha

7.1 Bodenrichtwertkarte im Landkreis Elbe-Elster

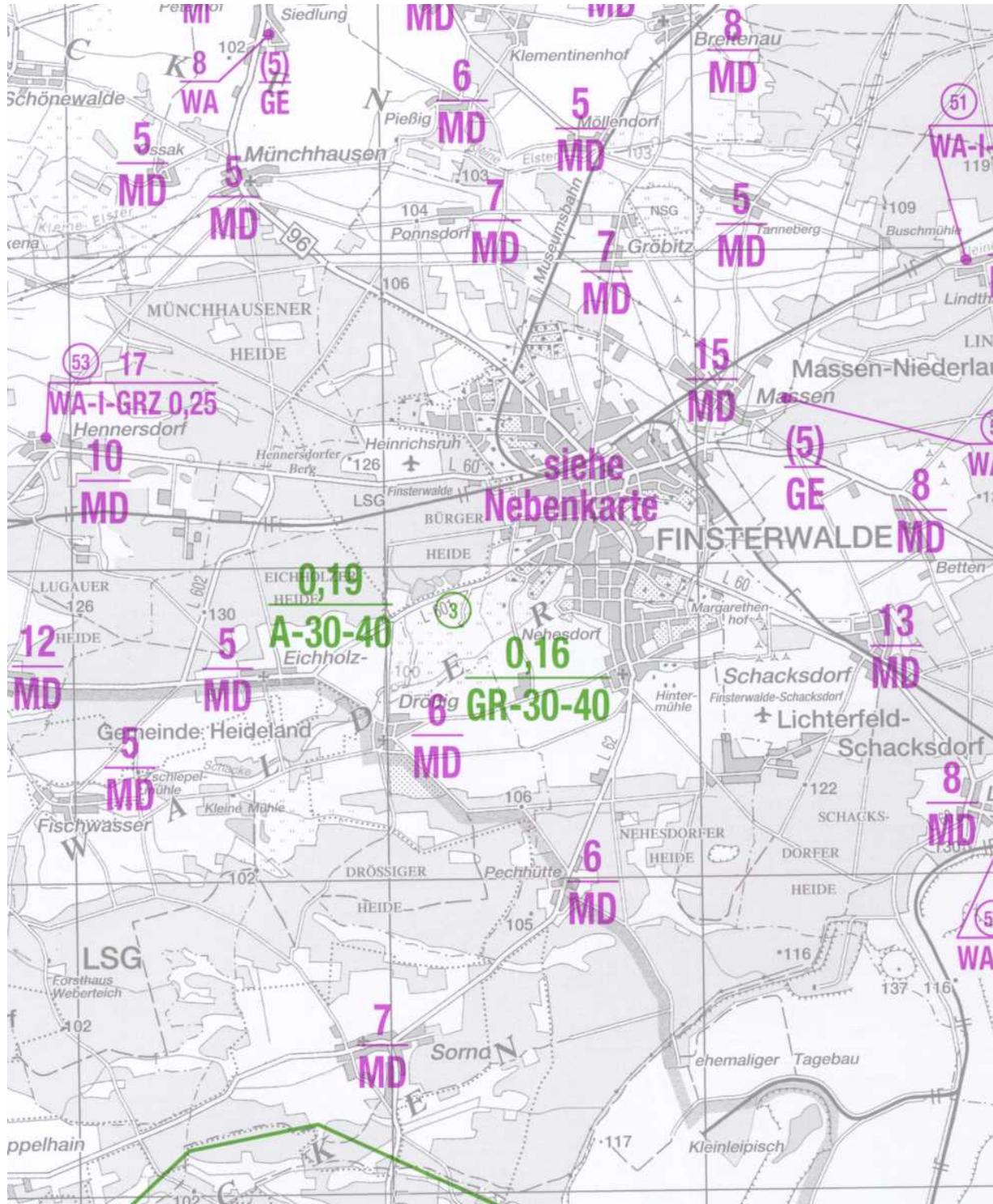
Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden durch den Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2004 ermittelt und in Bodenrichtwertkarten eingetragen.

Die Bodenrichtwerte für Bauland und für landwirtschaftlich genutzte Flächen werden auf der Grundlage der Topographischen Karte des Landkreises Elbe-Elster (Maßstab 1 : 100 000) dargestellt.

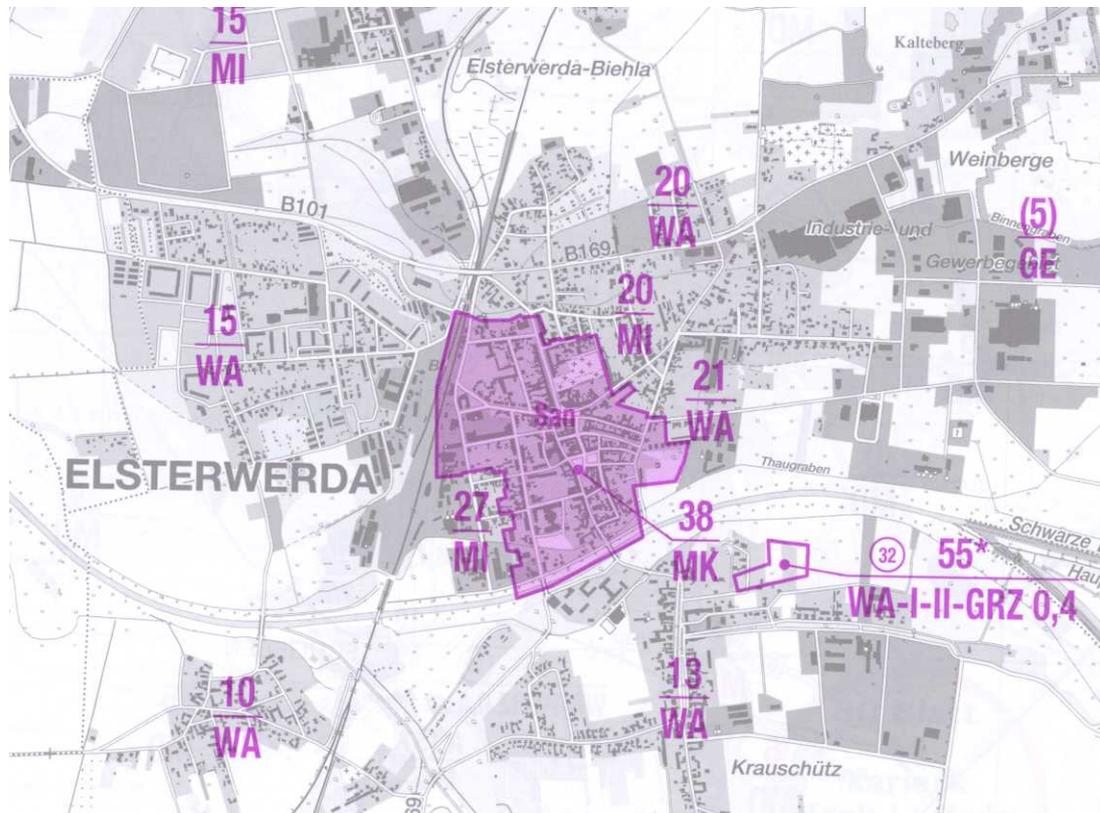
Auf der Rückseite der Bodenrichtwertkarte sind für die Ortskerne der Städte Herzberg, Finsterwalde, Bad Liebenwerda und Elsterwerda die Richtwerte in Nebenkarten im Maßstab 1 : 25 000 dargestellt.

Die **Bodenrichtwertkarte** ist gegen eine Schutzgebühr bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses käuflich zu erwerben.

**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Elbe-Elster,
Stichtag 01.01.2004, unmaßstäblich**



**Auszug aus der Nebenkarte der Bodenrichtwertkarte für die Stadt Elsterwerda,
Stichtag 01.01.2004, unmaßstäblich**



Bodenrichtwerte im Anfangswertniveau in Sanierungsgebieten

Förmlich festgelegte Gebiete nach dem zweiten Kapitel BauGB (Besonderes Städtebaurecht) sind ohne Begrenzungslinie farbig hinterlegt. Auf den Verfahrensgrund wird hingewiesen mit

San (farbig hinterlegt)

Die Zonenwertkarten - Anfangswertniveau - der Sanierungsgebiete „Innenstadt Bad Liebenwerda“ und „Innenstadt Finsterwalde“ sind ebenfalls auf der Rückseite der Bodenrichtwertkarte als Nebenkarten (Maßstab 1 : 5000) dargestellt.

Für die nachfolgend aufgeführten Sanierungsgebiete

- | | |
|----------------------------|-----------------------|
| „Innenstadt Schlieben“ | in Schlieben |
| „Altstadt Herzberg/Elster“ | in Herzberg/Elster |
| „Doberlug-Hauptstraße“ | in Doberlug-Kirchhain |
| „Kirchhain-Markt“ | in Doberlug-Kirchhain |
| „Elsterwerda Altstadt“ | in Elsterwerda |

sind nicht aktualisierte Bodenrichtwertkarten mit besonderen Bodenrichtwerten im Anfangswertniveau zu zurückliegenden Stichtagen in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

7.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte

(Bodenrichtwertübersicht: Stand 01.01.2004 - Angaben in €/m²)

Stadt/ Gemeinde		Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
Herzberg	Zentrum	46*			10/(5)
	Randlage	25	18	11	
Schönewalde	Zentrum		18		7
	Randlage		13		
Freileben			6		
Schmerkendorf			12		
Züllsdorf			6		
Bad Liebenwerda	Zentrum	46*	31*	20	11
	Randlage	28	18		
Mühlberg	Zentrum		16		
	Randlage		11		
Gröden			9		
Hohenleipisch			15		
Marxdorf			6		
Finsterwalde	Zentrum	123*			(5)
	Randlage	43	36	26	
Sonnewalde	Zentrum	15	13		(5)
	Randlage		8		
Friedersdorf/Br.			6		
Göllnitz			5		
Rückersdorf			8		

Bemerkung: () eindeutig erschließungsbeitragspflichtig

* besondere Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet - Anfangswertniveau

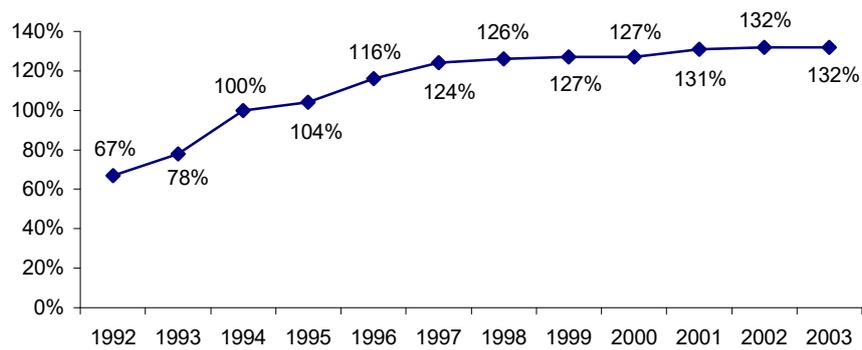
7.3 Entwicklung der Bodenrichtwerte

Um die Entwicklung der Bodenrichtwerte darzustellen, wurden die einzelnen Bodenrichtwerte entsprechend ihrer Aussagefähigkeit in Gruppen zusammengefasst, die nachfolgend aufgeführt sind.

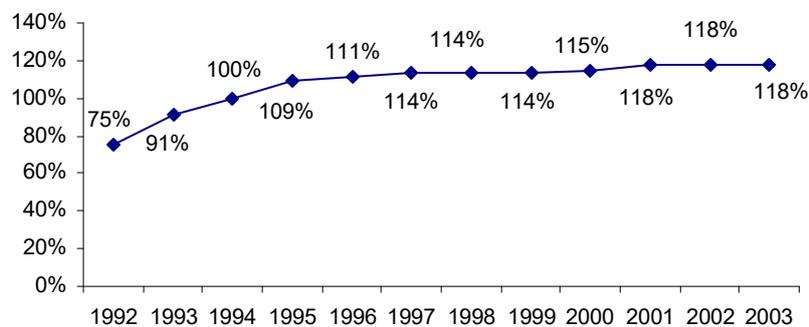
- a) alle Bodenrichtwerte **MD**
- b) alle Bodenrichtwerte **MI, MK, WA, W der Kleinstädte** (Falkenberg, Uebigau, Schlieben, Schönewalde, Sonnewalde, Wahrenbrück, Mühlberg)
- c) alle Bodenrichtwerte **WA, W, WR der größeren Städte** (Bad Liebenwerda, Doberlug-Kirchhain, Elsterwerda, Finsterwalde, Herzberg) außer die in e)
- d) alle Bodenrichtwerte **MI, MK der größeren Städte** (Bad Liebenwerda, Doberlug-Kirchhain, Elsterwerda, Finsterwalde, Herzberg)

In nachfolgenden Diagrammen ist die Entwicklung der Bodenrichtwerte ersichtlich. (Richtwerte des Jahres 1994 = 100 %). Erkennbar ist, dass alle Bodenrichtwerte im Vergleich zum Vorjahr eine Stagnation aufweisen.

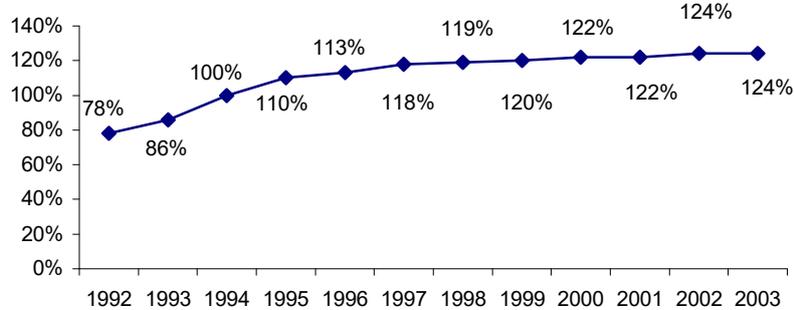
a) Entwicklung der Bodenrichtwerte der Dorfgebiete (MD)



b) Entwicklung der Bodenrichtwerte der Kleinstädte



c) Entwicklung der Bodenrichtwerte in Wohngebieten der größeren Städte



d) Entwicklung der Bodenrichtwerte in Misch- und Kerngebieten der größeren Städte

