

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Landkreis Elbe-Elster**



Grundstücksmarktbericht 2009



Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Elbe-Elster
Kataster- und Vermessungsamt
Nordpromenade 4a
04916 Herzberg(Elster)

Tel: 03535/462733 und 462706

Fax: 03535/462730

e-mail: Gutachterausschuss@lkee.de

Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/EE/index.htm

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Anschrift usw. siehe oben)

Gebühr: 22,50 €

Titelfoto: Wasserturm in Finsterwalde (Foto: privat)

Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	7
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	8
4. Übersicht über die Umsätze	11
4.1 Vertragsvorgänge	11
4.2 Geldumsatz	13
4.3 Flächenumsatz	14
4.4 Marktteilnehmer	16
4.5 Zwangsversteigerungen	16
5. Bauland	18
5.1 Allgemeines	18
5.1.1 Umsatzzahlen	18
5.1.2 Durchschnittliche Grundstücksgrößen	19
5.2 Individueller Wohnungsbau	19
5.2.1 Preisniveau	19
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	20
5.2.2.1 Preisentwicklung	20
5.2.2.2 Bodenpreisindexreihen	22
5.3 Geschosswohnungsbau	23
5.4 Gewerbliche Bauflächen	22
5.4.1 Preisniveau	23
5.4.2 Preisentwicklung	24
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	24
5.6 Sonstiges Bauland	25
5.6.1 Arrondierungsflächen	25
5.7 Erbbaurechte	25
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	26
6.1 Allgemeines	26
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	27
6.2.1 Preisniveau	27
6.2.1.1 Ortsferne landwirtschaftliche Flächen	27
6.2.1.2 Ortsnahe landwirtschaftliche Flächen	28
6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	28
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	28
6.3.1 Preisniveau	28
6.3.1.1 Ortsferne forstwirtschaftliche Flächen	28
6.3.1.2 Ortsnahe forstwirtschaftliche Flächen	29
6.3.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	29
7. Sonstige unbebaute Grundstücke	29
7.1 Gemeinbedarfsflächen	29
7.2 Gartenland	30
7.3 Abbauland	31
7.4 Flächen für Windenergieanlagen	31
8. Bebaute Grundstücke	31
8.1 Allgemeines	31
8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	32
8.2.1 Preisniveau	32
8.2.1.1 Gesamtkaufpreise	32
8.2.1.2 Wohnflächenpreise selbständig bebauter Einfamilienhausgrundstücke	33
8.2.2 Preisentwicklung	34
8.2.3 Marktanpassungsfaktoren	34
8.3 Reihenhäuser/Doppelhaushälften	36
8.3.1 Preisniveau	36

8.3.1.1	Gesamtkaufpreise	36
8.3.1.2	Wohnflächenpreise	36
8.3.2	Preisentwicklung	37
8.4	Wohnungseigentum	37
8.4.1	Preisniveau	37
8.4.2	Preisentwicklung	38
8.5	Teileigentum	39
8.6	Mehrfamilienhäuser	39
8.6.1	Preisniveau	39
8.6.2	Preisentwicklung	39
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	40
8.7.1	Preisniveau	40
8.7.2	Preisentwicklung	40
8.8	Ehemalige Bauernhöfe	41
8.8.1	Preisniveau, Preisentwicklung	41
8.9	Wochenendhäuser, Bungalows	41
8.9.1	Preisniveau, Preisentwicklung	41
8.10	Korrekturfaktoren für die Sachwertermittlung	42
8.11	Liegenschaftszinssätze	42
9.	Bodenrichtwerte	43
9.1	Gesetzlicher Auftrag	45
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland	46
9.2.1	Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte	46
9.2.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte	47
9.2.3	Entwicklung der Bodenrichtwerte	48
9.3	Besondere Bodenrichtwerte	48
9.4	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	49
9.4.1	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	49
9.4.2	Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	49
10.	Nutzungsentgelte, Mieten	49
10.1	Nutzungsentgelte	49
10.2	Mieten	50
10.2.1	Wohnraummieten	50
10.2.2	Gewerbemieten	51
10.2.3	Garagen- und Stellplatzmieten	51
10.3	Pachten	51
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	52
11.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	53
11.2	Aufgaben der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	54
11.3	Der Gutachterausschuss im Landkreis Elbe-Elster	55
Anhang		56

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

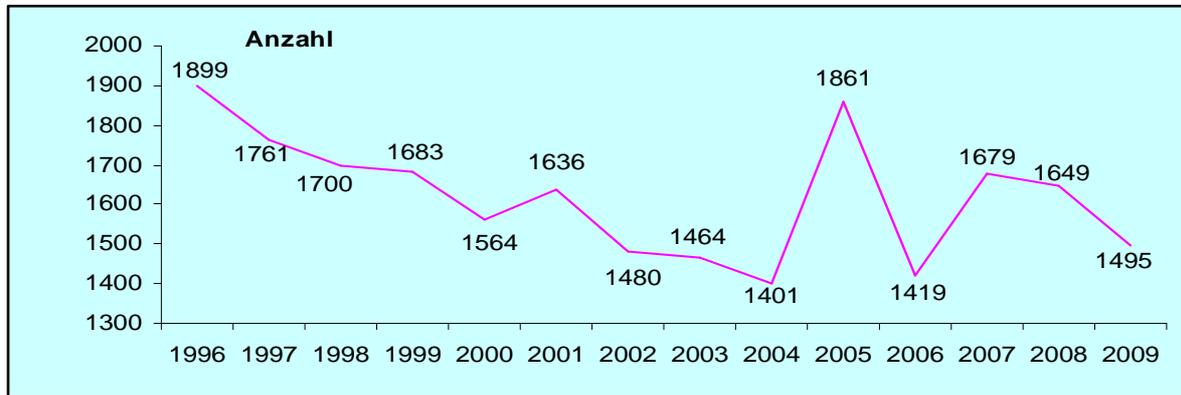
Der nachfolgende Überblick über den Grundstücksmarkt im Landkreis Elbe-Elster ist das Ergebnis einer statistischen Auswertung **aller** mit dem Programmsystem „Automatisierte Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung“ (AKS) erfassten Kaufpreise im Landkreis.

	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
Grundstücksverkehr insgesamt			
Registrierte Verträge insgesamt	1495 - 10 %	54,9 + 6 %	2714,9 - 22 %
Unbebaute Bauflächen			
Individueller Wohnungsbau	120 + 13 %	0,8 + 15 %	10,8 + 10 %
Mehrfamilienhäuser	20 - 26 %	0,1 + 15 %	1,2 - 39 %
Geschäftl./gewerbl. Nutzung	45 + 45 %	5,9 + 403 %	102,1 + 316 %
sonstige Nutzung	11 + 83 %	0,1 + 35 %	0,4 + 53 %
Bebaute Grundstücke			
Freistehende Einfamilienhäuser	296 + 15 %	14,1 + 4 %	79,8 + 47 %
Zweifamilienhäuser	8 - 11 %	0,3 - 16 %	1,5 + 43 %
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	31 - 47 %	1,7 - 27 %	2,5 - 61 %
Wochenendhäuser	34 - 19 %	0,5 - 16 %	3,5 - 39 %
Mehrfamilienhäuser	40 + 18 %	3,5 + 3 %	25,8 + 282 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	49 - 9 %	15,3 + 57 %	9,9 + 22 %
Sonstige Gebäude	87 - 18 %	4,9 - 56 %	60,3 - 30 %
Wohnungs- und Teileigentum			
	21 + 40 %	0,8 + 63 %	
Land- und forstwirtschaftliche Flächen			
	548 - 28 %	5,9 - 14 %	2324,5 - 27 %
Gemeinbedarfsflächen			
	93 + 60 %	0,1 - 17 %	9,1 - 56 %
Sonstige Flächen			
	92 - 12 %	1,0 + 6 %	83,8 + 37 %

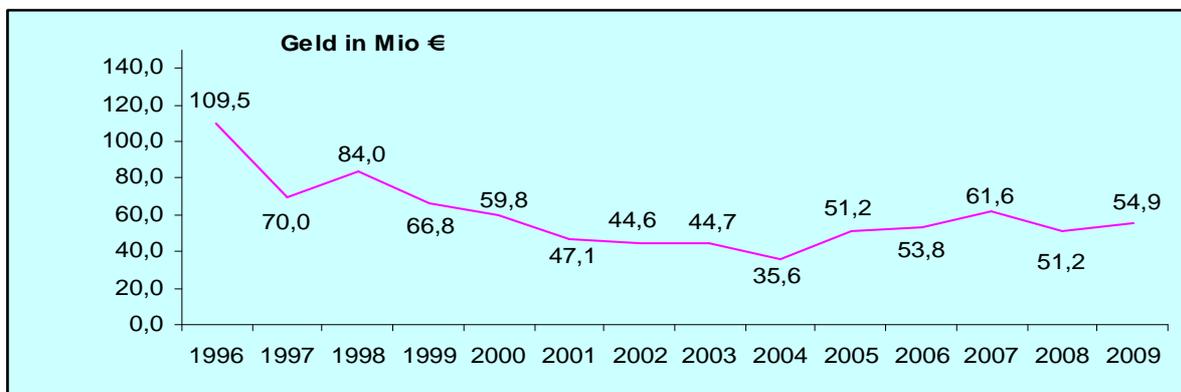
Die prozentualen Angaben verdeutlichen die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr.

Nachfolgend ist die langjährige Entwicklung seit 1996 auf dem Grundstücksmarkt ersichtlich.

Die Anzahl der registrierten **Kauffälle** zeigt im Gegensatz zum Vorjahr wieder eine rückläufige Tendenz. Bei den Teilmärkten „Unbebaute Grundstücke“ und „Gemeinbedarfsflächen“ und „Eigentumswohnungen“ ist ein Anstieg zu verzeichnen. Im Gegensatz dazu ist bei den anderen Grundstücksarten die Anzahl der Kauffälle zurückgegangen.



Der **Geldumsatz** ist im Vergleich zum Vorjahr um 6 % angestiegen. Ursache hierfür ist hauptsächlich der gestiegene Geldumsatz bei „Unbebebauten Grundstücken“. Auch bei „Eigentumswohnungen“ konnte ein steigender Geldumsatz verzeichnet werden. Alle anderen Grundstücksarten weisen dagegen sinkende Geldumsätze auf.



Beim **Flächenumsatz** ist in den vergangenen 10 Jahren eine jährliche sprunghafte Änderung zu verzeichnen, deren Hauptursache im jährlich unterschiedlichen Kaufverhalten im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu suchen ist.

Im Berichtsjahr sank der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr erheblich um etwa 22 %, wobei der Flächenumsatz bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen um 27 % zurückgegangen ist. Auch bei „Gemeinbedarfsflächen“ ist ein Rückgang um mehr als die Hälfte zu verzeichnen (um 56 %). Alle anderen Grundstücksarten verzeichneten gestiegene Flächenumsätze.



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der vorliegende Bericht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2009 (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 23.09.2004 (BGBl I S. 2414). Hierin ist die Bildung der Gutachterausschüsse und deren Aufgaben verankert (§§ 192-199).

Durch die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg (Gutachterausschussverordnung GAV) vom 29.02.2000 (GVBl. II S. 61), zuletzt geändert durch Artikel 39 des Gesetzes vom 23.09.2008 (GVBl. I S. 202, 211) 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. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Der Landkreis Elbe-Elster ist ländlich strukturiert. Hier leben auf einer Fläche von rd. 1900 km² etwa 115 500 Einwohner (Stand: 31.12.2008). 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 Nordsachsen und Meißen). Nördlich und östlich schließen sich Landkreise des Landes Brandenburg an (Teltow-Fläming, Dahme-Spreewald, Oberspreewald-Lausitz).

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 sind wichtige Verkehrsknotenpunkte.



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).

Der Landkreis Elbe-Elster befindet sich im „äußeren Entwicklungsraum“ des Landes Brandenburg. Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg sind die Städte Finsterwalde und Herzberg(Elster) jeweils als „Mittelzentrum“ und die Städte Bad Liebenwerda - Elsterwerda als „Mittelzentrum in Funktionsteilung“ dargestellt.

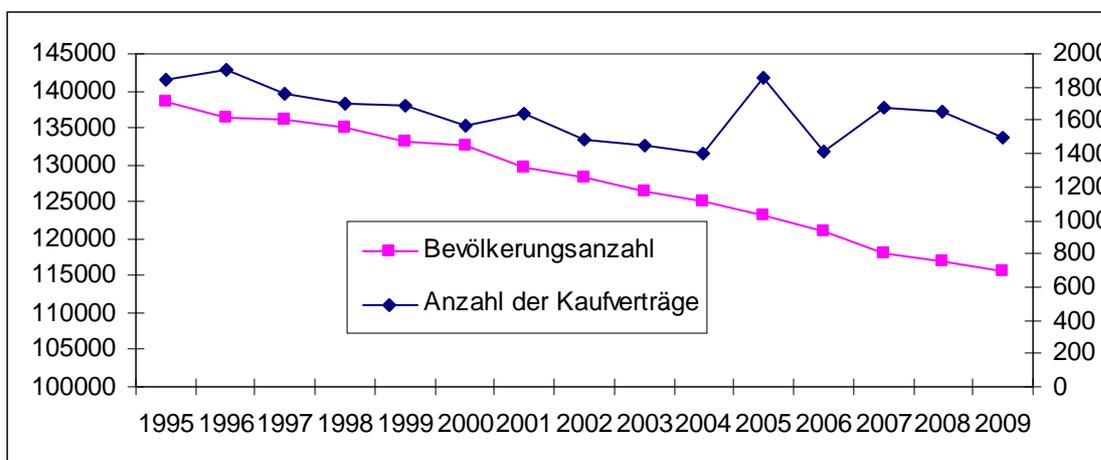
Neben einer Vielzahl kleinerer, mittelständischer Betriebe und wenig größerer Industriebetriebe, bestimmt die Landwirtschaft das produktive Geschehen im Landkreis. Überregional agieren verschiedene Firmen im Bereich Finsterwalde auf dem Gebiet der Metallverarbeitung.

Ein Hauptaugenmerk richtet der Kreis auf Ausbau und Förderung des Tourismus. Ein Beispiel hierfür ist der Aufbau eines touristischen Radwegenetzes von rd. 350 km. Ein besonderer touristischer Anziehungspunkt ist das Besucherbergwerk in Lichterfeld (Amt Kleine Elster).

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

Stadt Gemeinde Amt	Wohnbevölkerung am 31.12.2008	Fläche in km ²	Einwohner je km ²	Anzahl der Kaufverträge 2008
Stadt Bad Liebenwerda	10 236 ↘	138	74↘	135↓
Stadt Doberlug-Kirchhain	9 342 ↘	149	63↘	125↑
Stadt Elsterwerda	8 959 ↘	41	219↘	66↓
Stadt Falkenberg/Elster	7 378 ↘	82	90↘	95↓
Stadt Finsterwalde	17 861 ↘	77	232↘	122↑
Stadt Herzberg(Elster)	10 275 ↘	148	69↘	145↑
Stadt Mühlberg/Elbe	4 437 ↘	89	50⇒	53↓
Stadt Schönewalde	3 418 ↘	155	22↘	69↓
Stadt Sonnewalde	3 529 ↘	119	30⇒	54↓
Stadt Uebigau-Wahrenbrück	6 007 ↘	135	44↘	116↑
Gemeinde Röderland in Präsen	4 477 ↘	46	97↘	50↓
Amt Elsterland in Schönborn	5 320 ↘	114	47⇒	84↓
Amt Kleine Elster in Massen	6 379 ↘	180	35↘	138↘
Amt Plessa	6 890 ↘	132	52↘	64↓
Amt Schlieben	5 946 ↘	209	28↘	136↗
Amt Schradenland in Gröden	5 106 ↘	75	68↘	43↓
Landkreis gesamt	115 560 ↘	1 889	61↘	1495↓

Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung



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.

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 2009 (Stichtag der Datenerfassung ist der 15. Februar 2010) und die **aktualisierten Daten** des Jahres 2008, so dass die Zahlenangaben nicht immer mit den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2008 korrespondieren.

4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtsjahr 2009 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

1495 Kaufverträge

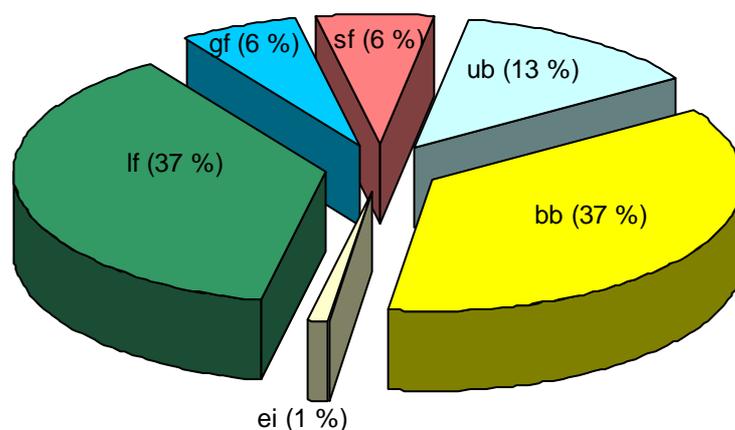
ausgewertet. Gegenüber dem Jahr 2008 ist das ein erheblicher Rückgang um etwa 10 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten ist in folgender Tabelle ersichtlich.

Grundstücksart		Anzahl 2008	Anteil in % 2008	Anzahl 2009	Anteil in % 2009	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	170	10	196	13	+ 15
Sonderfälle	so	(davon 6)		(davon 9)		
Bebaute Grundstücke	bb	561	34	545	37	- 3
Eigentumswohnungen	ei	15	1	21	1	+ 40
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	759	45	548	37	- 28
Gemeinbedarfsflächen	gf	58	4	93	6	+ 60
Sonstige Flächen	sf	105	6	92	6	- 12
Summe		1668	100	1495		- 10

Der Anteil an den Erwerbsvorgängen ist in diesem Jahr wie in den Vorjahren bei den „Land- und forstwirtschaftlichen Flächen“ und bei den „Bebauten Grundstücken“ mit einem Anteil von jeweils etwa 37 % am höchsten, gefolgt von den „Unbebauten Bauflächen“ mit etwa 13 %.

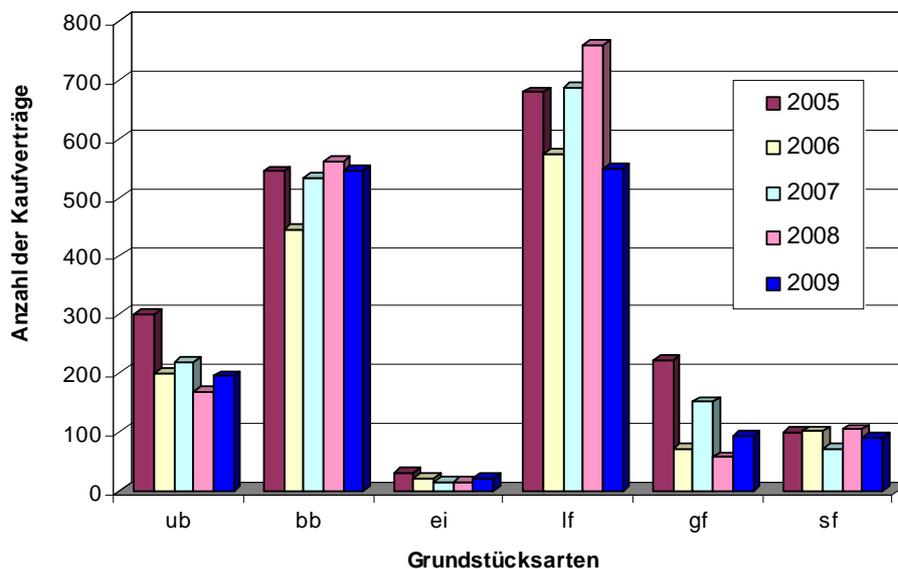
Die Anzahl der „Sonderfälle zur Zusammenführung von Grund- und Gebäudeeigentum“ ist im Vergleich zum Vorjahr zwar wieder leicht angestiegen und entspricht aber dennoch nur einem Anteil von etwa 0,6 % an der Gesamtanzahl und einem Anteil von 5 % an den gesamten Erwerbsvorgängen für „Unbebaute Bauflächen“.

Prozentualer Anteil 2009 bezogen auf die Anzahl der Erwerbsvorgänge



Die Gesamtzahl der Erwerbsvorgänge ist in diesem Jahr im Vergleich zum Vorjahr erheblich zurückgegangen. Hier wurden 173 Kauffälle (10 %) weniger registriert als im Vorjahr.

Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge von 2005 bis 2009



Hinsichtlich der Entwicklung der Anzahl der registrierten Kauffälle ist vor allem der Rückgang bei den „Landwirtschaftlichen Flächen“ (um 28 %) und „Sonstigen Flächen“ (um 12 %) und der Anstieg bei den „Unbebauten Bauflächen“ (um 15 %) auffällig.

Auch bei „Gemeinbedarfsflächen“ ist der Anstieg mit 60 % sehr hoch ausgefallen. Die Anzahl der Eigentumswohnungen ist von 15 auf 21 angestiegen. Ursache der Entwicklung bei „Gemeinbedarfsflächen“ ist die im Vergleich zum Vorjahr wieder höhere Anzahl von Kaufverträgen über rückständigen Grunderwerb von Straßenflächen (überwiegend nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz).

Bei „Bebauten Grundstücken“ ist dagegen wieder ein geringfügiger Rückgang um 3 % zu verzeichnen. Die Anzahl der verkauften „Eigentumswohnungen“ bleibt trotz des prozentualen Anstieges auch weiterhin mit nur rd. 1 % Anteil an der Gesamtzahl der Kaufverträge ohne größere Bedeutung im Landkreis.

4.2 Geldumsatz

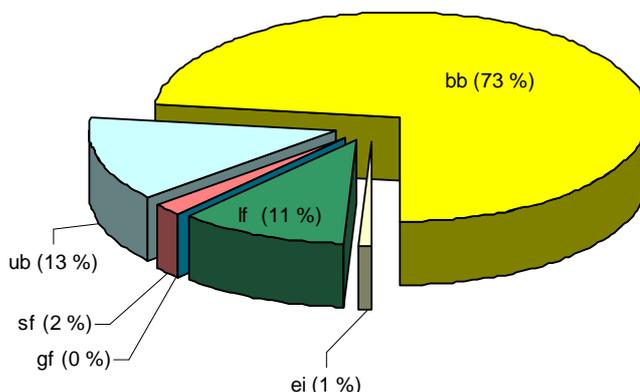
Im Berichtsjahr 2009 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtgeldumsatz von

54,9 Mio €

registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Anstieg um etwa 6 %. Die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr ist in folgender Tabelle ersichtlich.

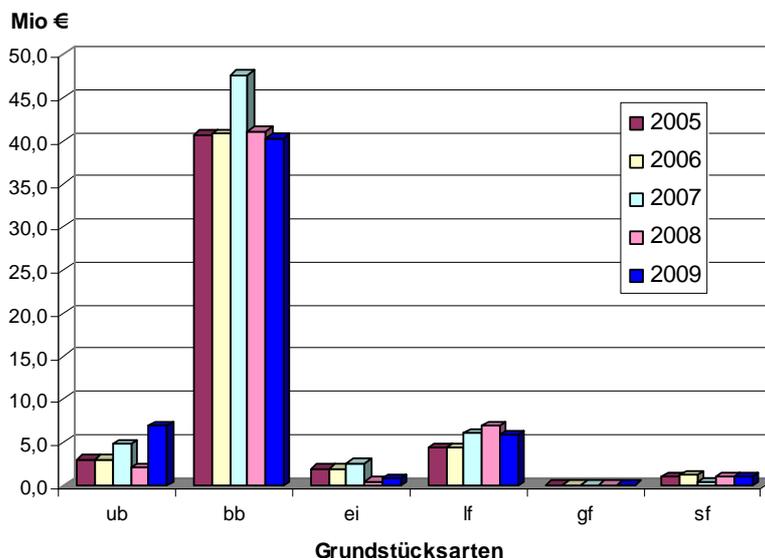
Grundstücksart		Geldumsatz 2008 (Mio €)	Anteil in % 2008	Geldumsatz 2009 (Mio €)	Anteil in % 2009	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	2,1	4	6,9	13	+ 236
Bebaute Grundstücke	bb	40,7	80	40,3	73	- 2
Eigentumswohnungen	ei	0,5	1	0,8	1	+ 63
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	6,8	13	5,9	11	- 14
Gemeinbedarfsflächen	gf	0,1	0 (0,2)	0 (0,04)	0	- 17
Sonstige Flächen	sf	1,0	2	1,0	2	+ 6
Summe		51,2	100	54,9	100	+ 6

Prozentualer Anteil am Geldumsatz 2009



Die „Bebauten Grundstücke“ nehmen, wie auch in den Vorjahren, den Hauptanteil des Geldumsatzes ein wobei der prozentuale Anteil von 80 % auf 73 % wieder leicht gesunken ist. Dahinter folgt in diesem Jahr der Grundstücksteilmarkt „Unbebaute Bauflächen“ mit einem Anteil von etwa 13 % (2008 nur 4 %). Mit einem Anteil von nur 11 % sind die „Land- und forstwirtschaftlichen Flächen“ dahinter einzureihen (2008 = 13 %).

Entwicklung des Geldumsatzes von 2005 bis 2009



Während die Entwicklung des Geldumsatzes bei den meisten Teilmärkten mit der Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge korrespondiert, ist bei „Unbebauten Bauflächen“ der Anstieg des Geldumsatzes überproportional hoch ausgefallen. Die Ursache hierfür liegt an zwei Kaufverträgen für Flächen zu Photovoltaikanlagen mit einem Geldumsatz von rd. 4,2 Mio € und einem Flächenumsatz von rd. 60 ha.

4.3 Flächenumsatz

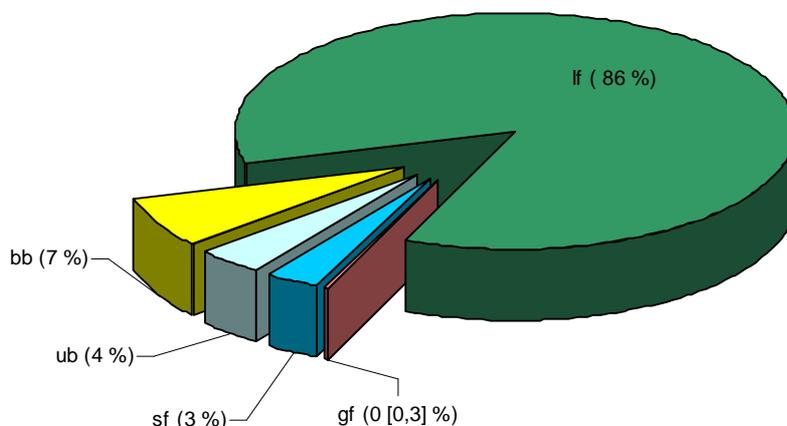
Im Berichtsjahr 2009 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtflächenumsatz von

2714,9 ha

registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein erheblicher Rückgang um etwa 22 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten im Vergleich zum Vorjahr ist in folgender Tabelle ersichtlich.

Grundstücksart	Flächenumsatz 2008 (ha)	Anteil in % 2008	Flächenumsatz 2009 (ha)	Anteil in % 2009	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen ub	36,3	1	114,3	4	+ 215
Bebaute Grundstücke bb	168,8	5	183,2	7	+ 9
Land- und forstwirtschaftliche Flächen lf	3196,0	92	2324,5	86	- 27
Gemeinbedarfsflächen gf	20,5	0 (0,5)	9,1	0 (0,3)	- 56
Sonstige Flächen sf	61,0	2	83,8	3	+ 37
Summe	3482,6	100	2714,9	100	- 22

Prozentualer Anteil am Flächenumsatz 2009



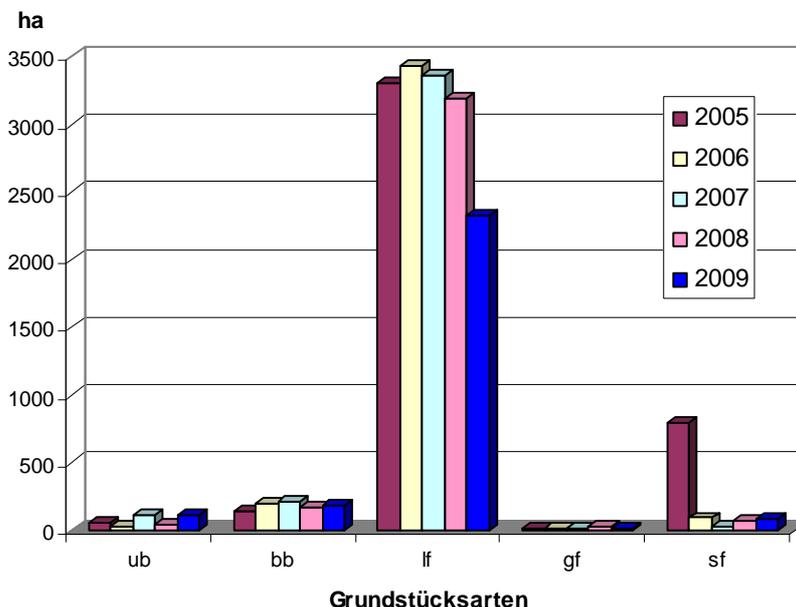
Der Flächenumsatz lag im Berichtsjahr um etwa 22 % niedriger als der Wert von 2008, nachdem er bereits in den vergangenen Jahren um 2 % bzw. 7 % zurückgegangen war.

In diesem Jahr ist der Flächenumsatz bei „Land- und forstwirtschaftlichen Flächen“ erheblich, und zwar um 27 % zurückgegangen (2008 um 6 %). Er nahm im Berichtsjahr, wie auch schon in den Jahren zuvor, den größten Anteil am Gesamtflächenumsatz ein, wobei auch der prozentuale Flächenanteil von 92 % auf 86 % zurückgegangen ist.

Eine Hauptursache für den Rückgang ist der Rückgang der Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen nach dem Ausgleichsleistungsgesetz in Verbindung mit der Flächenerwerbsverordnung. Im Jahr 2009 wurden im Landkreis Elbe-Elster nur 13 derartige Fälle getätigt (2007 und 2008 noch 35 Verkäufe).

In diesem Jahr entspricht das nur noch einem Anteil am Flächenumsatz aller land- und forstwirtschaftlichen Verkäufe von 6 % (25 % im Jahr 2008).

Entwicklung des Flächenumsatzes von 2005 bis 2009



Bei den Grundstücksteilmärkten „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ und „Gemeinbedarfsflächen“ ist im Jahr 2009 ein Rückgang des Flächenumsatzes zu verzeichnen, bei allen anderen Teilmärkten ist der Flächenumsatz angestiegen.

Besonders beim Grundstücksteilmarkt „Unbebaute Bauflächen“ fällt der Vergleich zum Vorjahr überproportional hoch aus (+ 215 %). Die Ursache hierfür liegt an zwei Kaufverträgen für Flächen zu Photovoltaikanlagen mit einem Flächenumsatz von rd. 60 ha und mit einem Geldumsatz von rd. 4,2 Mio €. (siehe auch 4.2). Der Flächenumsatz dieser beiden Verträge entspricht rd. 52 % des gesamten Flächenumsatzes für unbebaute Bauflächen.

4.4 Marktteilnehmer

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

Grundstücksart	Natürliche Personen		öffentliche Hand		sonst. juristische Personen	
	Veräußerer	Erwerber	Veräußerer	Erwerber	Veräußerer	Erwerber
ub	95	129	77	17	24	50
bb	456	491	20	6	69	48
ei	18	19	-	-	3	2
lf	426	259	97	79	25	210
gf	69	1	13	90	11	2
sf	52	63	34	2	6	27
Summe	1116	962	241	194	138	339

4.5 Zwangsversteigerungen

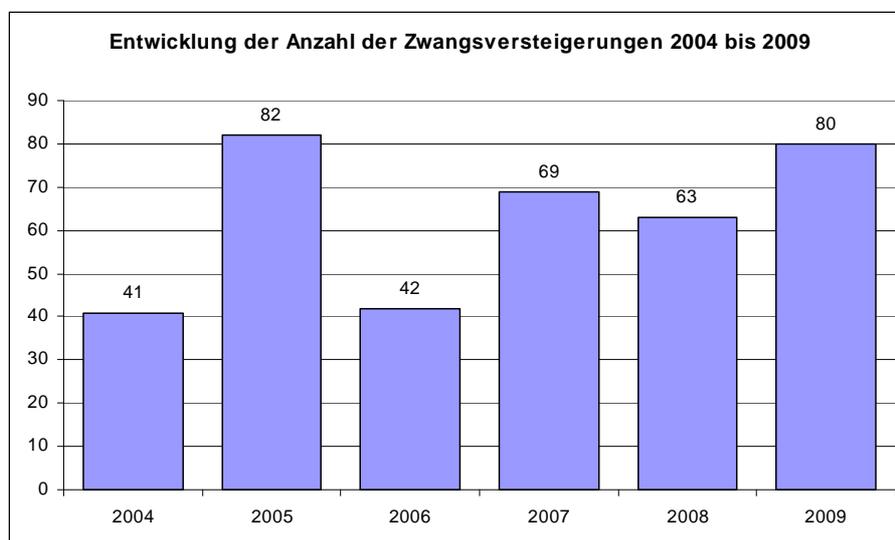
Grundlage der Auswertungen sind die vom Amtsgericht Bad Liebenwerda mitgeteilten, vollzogenen Zwangsversteigerungen, einschließlich der dazugehörigen ermittelten Verkehrswerte.

Interessant sind in diesem Zusammenhang die Zuschlagsbeträge und deren Abweichungen von den ermittelten Verkehrswerten.

Dem Gutachterausschuss wurden für das Geschäftsjahr 2009 durch das Amtsgericht insgesamt 80 Gerichtsbeschlüsse über abgeschlossene Zwangsversteigerungen übersandt. Die Anzahl ist damit im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen.

Die Anzahl der Zwangsversteigerungen unterteilt nach Grundstücksarten, die dazugehörigen Geld- und Flächenumsätze und das Verhältnis zwischen dem Zuschlagsbetrag und dem der Zwangsversteigerung zugrunde liegenden Verkehrswert der Immobilie sind in den nachfolgenden Tabellen für die Jahre 2007 bis 2009 aufgeführt.

Jahr	Grundstücksart	Anzahl der Beschlüsse	Flächenumsatz ha	Geldumsatz T €	Verhältnis Zuschlagsbetrag zum ursprünglich ermittelten Verkehrswert Durchschnitt, Spanne
2007	Unbebaute Grundstücke	1	0,3	2	
	Bebaute Grundstücke	52	27,3	3044	48 % (8 % - 142 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	15	14,3	30	155 % (13 % - 244 %)
	Eigentumswohnungen	1	-	24	
	Summe	69	41,9	3100	
2008	Unbebaute Grundstücke	2	4,1	31	50 %
	Bebaute Grundstücke	57	11,5	476	52 % (15 % - 106 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	1			
	Eigentumswohnungen	3	0,8	98	53 % (37 % - 73 %)
	Summe	63	16,4	605	
2009	Unbebaute Grundstücke	4	0,5	18	157 % (30 % - 480 %)
	Bebaute Grundstücke	65	50,0	3562	53 % (9 % - 123 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	7	7,0	13	91 % (72 % - 129 %)
	Eigentumswohnungen	4	0,7	175	47 % (27 % - 80 %)
	Summe	80	58,2	3768	



5 Bauland

5.1 Allgemeines

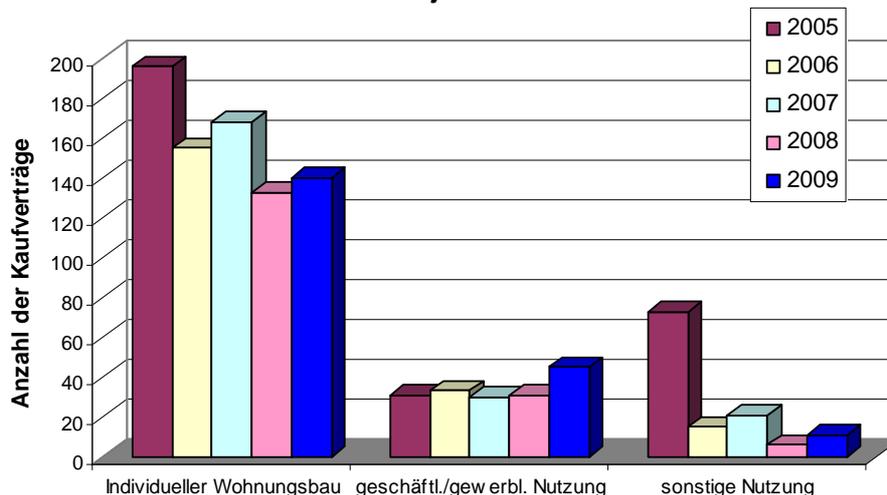
5.1.1 Umsatzzahlen

Im Jahr 2009 wurden insgesamt 196 unbebaute Baugrundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von 114,3 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 in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2009	Vorjahr	2009	Vorjahr	2009	Vorjahr
Individueller Wohnungsbau/ MFH	140	133	12,0	11,7	0,9	0,8
Geschäftl./gewerbl. Nutzung	45	31	102,1	24,4	5,9	1,2
sonstige Nutzung	11	6	0,4	0,2	0,1	0,1
Summe	196	170	114,5	36,3	6,9	2,1

Die Anzahl der Kaufverträge sind um 15 %, der Flächenumsatz erheblich um 215 % und der Geldumsatz ebenfalls erheblich um 236 % angestiegen. Die Ursache hierfür liegt an zwei Kaufverträgen für Flächen zu Photovoltaikanlagen (siehe 4.2 und 4.3)

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 Kauffälle im Berichtsjahr im Gegensatz zum Vorjahr wieder etwas angestiegen ist.

Der Kauf von geschäftlichen und gewerblichen Baugrundstücken und sonstigen Grundstücken ist im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls angestiegen.

5.1.2 Durchschnittliche Grundstücksgrößen

Die Entwicklung der durchschnittlichen Grundstücksgrößen für selbständige baureife Grundstücke, unterteilt nach Grundstücken für individuellen Wohnungsbau, Mehrfamilienhäusern und Gewerbe ist in nachfolgender Tabelle erkennbar. Bei gewerblichen Grundstücken sind die durchschnittlichen Grundstücksgrößen erheblich angestiegen. Auch hier liegt die Ursache in den beiden Verkäufen für Flächen zu Photovoltaikanlagen (siehe 5.1.1)

Grundstücksart	durchschnittliche Grundstücksgrößen (m ²)				
	2005	2006	2007	2008	2009
Individueller Wohnungsbau	857	836	665	661	686
Mehrfamilienhäuser	560	750	806	430	705
gewerbliche Grundstücke	6 384	3 762	5816	4025	12751

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

Im Jahr 2009 wurden 35 Kaufverträge über selbständige Wohnbaugrundstücke (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, ohne Zukäufe) abgeschlossen. Das ist ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um rd. 21 %. Das Preisniveau bewegte sich in den ländlichen Gebieten zwischen 5,00 €/m² und 20,00 €/m², in den Stadtlagen (Finsterwalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) zwischen 13,50 €/m² und 42,50 €/m² und in den neu erschlossenen Wohngebieten durchschnittlich bei 31,00 €/m².

Die Gesamtkaufpreise der Grundstücke in den neu erschlossenen Wohngebieten liegen noch etwas höher als bei den Grundstücken in den Stadtgebieten, insgesamt ist hier aber wieder ein Rückgang zu verzeichnen.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau.

Lage	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Stadtlage (ohne neue Wohngebiete)	13	Ø 27,00 (13,50 – 42,50)	Ø 20 300 (8 800 – 41 200)	Ø 750 (462 – 1 108)
Ländliche Gebiete (ohne neue Wohngebiete)	18	Ø 10,00 (5,00 – 20,00)	Ø 9 700 (1 500 – 23 000)	Ø 970 (209 – 2 190)
Neu erschlossene Wohngebiete (gem. 5.2.2)	4	Ø 31,00 (12,00 – 49,50)	Ø 16 900 (9 800 – 24 600)	Ø 600 (424 – 820)

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

5.2.2.1 Preisentwicklung

Die Gesamtkaufpreise sind in den Stadtlagen und ländlichen Gebieten wieder leicht angestiegen, in den neu erschlossenen Wohngebieten weiterhin rückläufig (siehe Tabellen S. 20 und 21).

Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen zeigen nur in den ländlichen Gebieten eine leicht ansteigende Tendenz auf, ansonsten sind die Grundstücksgrößen weiterhin rückläufig.

In Stadtlagen und Dorflagen hat sich der Durchschnitt der Bodenpreise je m² wieder leicht erhöht.

Die Anzahl der Kauffälle ist in den Stadtlagen und den neuen Wohngebieten wieder leicht angestiegen und in den Dorfgebieten konstant geblieben.

Grundstückskäufe in den neu erschlossenen Wohngebieten haben gegenwärtig im Landkreis Elbe-Elster kaum noch eine Bedeutung. Während im Jahr 1999 noch 46 Kaufverträge in diesen Gebieten abgeschlossen wurden, hat die Anzahl der Kaufverträge im Jahr 2008 mit 2 Verträgen einen Tiefpunkt erreicht und ist im Berichtsjahr mit 4 Verträgen weiterhin extrem niedrig. Der durchschnittliche Kaufpreis ist im Vergleich ebenfalls zurückgegangen. Die Bodenpreise in diesen Gebieten sind, aufgrund der kompletten Erschließung mit Abwasser, immer noch etwas höher als in den ortsüblich erschlossenen Dorf- bzw. Wohngebieten, gleicht sich aber zunehmend an diese an.

Stadtlage (ohne neue Wohngebiete)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
2005	18	Ø 29,00 (10,00 – 72,00)	Ø 18 300 (8 400 – 37 400)	Ø 830 (160 – 2 000)
2006	14	Ø 27,00 (11,50– 42,00)	Ø 27 100 (12 400 – 72 100)	Ø 1 060 (500 – 2 400)
2007	14	Ø 29,00 (12,50– 43,00)	Ø 26 000 (9 000 – 63 800)	Ø 930 (500 – 1 600)
2008	9	Ø 21,50 (10,75– 34,50)	Ø 18 200 (4 000 – 40 500)	Ø 850 (240 – 1 840)
2009	13	Ø 27,00 (13,50 – 42,50)	Ø 20 300 (8 800 – 41 200)	Ø 750 (462 – 1 108)

Ländliche Gebiete (ohne neue Wohngebiete)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
2005	22	Ø 10,50 (5,00 – 20,00)	Ø 11 000 (1 400 – 18 100)	Ø 950 (200 – 2 600)
2006	14	Ø 12,00 (4,00 – 30,00)	Ø 9 600 (5 000 – 23 000)	Ø 900 (270 – 1 840)
2007	16	Ø 11,00 (5,00 – 18,50)	Ø 10 800 (2 400 – 22 000)	Ø 960 (395 – 1 610)
2008	18	Ø 9,00 (5,00 – 14,50)	Ø 7 600 (3 600 – 15 000)	Ø 900 (515 – 1 250)
2009	18	Ø 10,00 (5,00 – 20,00)	Ø 9 700 (1 500 – 23 000)	Ø 970 (209 – 2 190)

Neu erschlossene Wohngebiete

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
2005	9	Ø 32,50 (26,00 – 55,00)	Ø 24 500 (14 853 – 40 256)	Ø 778 (487 – 1 258)
2006	5	Ø 28,00 (25,00 – 34,00)	Ø 21 400 (14 000 – 30 600)	Ø 780 (540 – 1 220)
2007	4	Ø 30,00 (25,00 – 38,00)	Ø 20 300 (14 100 – 32 000)	Ø 672 (470 – 840)
2008	2	Ø 35,00	Ø 22 700	Ø 644
2009	4	Ø 31,00 (12,00 – 49,50)	Ø 16 900 (9 800 – 24 600)	Ø 600 (424 – 820)

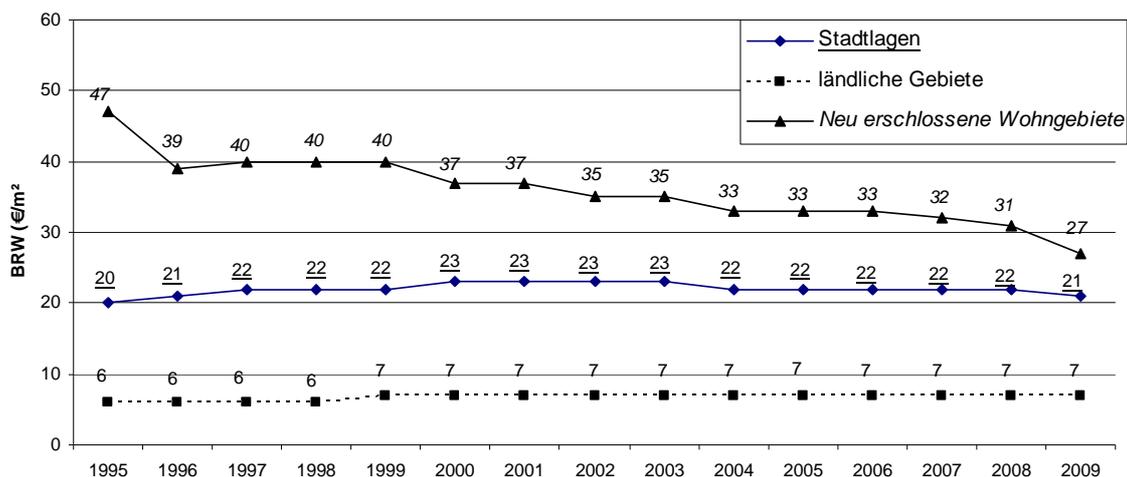
Nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht über die neu erschlossenen Wohngebiete im Landkreis Elbe-Elster, einschließlich der ermittelten Bodenrichtwerte im Vergleich zum Vorjahr.

Ort	Lage	BRW (ebf) 01.01.2009 [€/m ²]	BRW (ebf) 01.01.2010 [€/m ²]	wertbeeinflussende Merkmale
Bad Liebenwerda	„Bergstraße“	40*	40*	WA I GRZ 0,4
Doberlug-Kirchhain	„Waldhufenstraße“ (k)	23	17	WA I GRZ 0,2
Elsterwerda	„Gartenstadt“	32*	32*	WA I-II GRZ 0,4
Elsterwerda	„Horstweg“	32*	32*	WA I GRZ 0,4
Falkenberg	„Rothsteinslache“ (k)	29	21	WA I GRZ 0,4
Finsterwalde	„Drößiger Straße“	30*	30*	WA II GRZ 0,4
Hennersdorf	„Kirchhainer Straße“ (k)	17	12	WA I GRZ 0,2
Herzberg	„Grochwitz Linse“	57*	50*	WA I-II GRZ 0,3
Herzberg	„Am Finkenherd“ (k)	55*	42*	WA o I-II 500m ² -25 m
Lichterfeld	„Am Sandberg“ (k)	35*	24*	WA I GRZ 0,3
Lindthal	„Lindenstraße“ (k)	12	8	WA I GRZ 0,4
Mahdel	„Am Hirtenfeld“ (k)	35*	27*	WA I GRZ 0,3
Massen	„Poststraße“ (k)	42*	35*	WA I GRZ 0,4
Prösen	„Am Fuchsberg“ (k)	40*	29*	WA II GRZ 0,4
Saathain	„Reichenhainer Straße“ (k)	20	14	WA I GRZ 0,4
Schlieben	„Kniebuschweg“ (k)	43*	32*	WA I GRZ 0,4
Schmerkendorf	„Große Wiese“	20*	18*	WA 900m ² -45m
Schönwalde	„Am Grünen Weg“	25*	25*	WS II GRZ 0,2
Uebigau	„Gartenstraße-Nord“ (k)	30*	22*	WA I GRZ 0,4
Zeischa	„Am Holzplan“	40*	35*	WA I GRZ 0,4

Anmerkung: * voll erschlossen

In 12 BRW-Zonen war seit etwa 8-10 Jahren kein Grundstücksverkehr zu verzeichnen (in der Tabelle S. 21 mit (k) gekennzeichnet). Die wenigen Kauffälle in den sonstigen BRW-Zonen zeigen seit Jahren eine rückläufige Tendenz. Daher wurden in Anlehnung an die Entwicklung, die BRW, in denen jahrelang kein Grundstücksverkehr stattfand, diese Tendenz deduktiv nachvollzogen.

Das nachfolgende Diagramm veranschaulicht die Unterschiede im BRW-Niveau in den verschiedenen Wohnlagen und deren Entwicklung seit 1995.



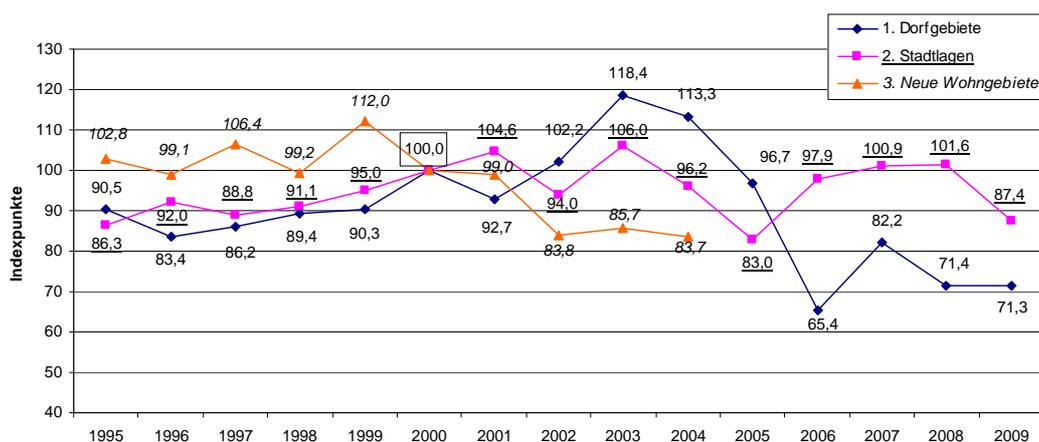
5.2.2.2 Bodenpreisindexreihen

Die zeitlich bedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt werden durch Bodenpreisindexreihen erfasst.

Der Stichprobenumfang der Indexreihe 1 für die **Dorfgebiete** (ohne „Neu erschlossene Wohngebiete“) umfasst 658 Kauffälle aus den Jahren 1995 bis 2009. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Bauflächen zwischen 150 und 1500 m², welche erschließungsbeitragsfrei nach BauGB oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind.

Der Stichprobenumfang der Indexreihe 2 für die **Stadtlagen** (ohne „Neu erschlossene Wohngebiete“) umfasst 343 Kauffälle aus den Jahren 1995 bis 2009. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Bauflächen zwischen 150 und 1200 m², welche erschließungsbeitragsfrei nach BauGB oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind.

Der Stichprobenumfang der Indexreihe 3 für die „**Neu erschlossenen Wohngebiete**“ umfasst 212 Kauffälle aus den Jahren 1995 bis 2009. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Bauflächen zwischen 300 und 1000 m², welche erschließungsbeitragsfrei nach BauGB oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind. Ab 2005 ist die Anzahl der Kauffälle für eine Auswertung zu gering, so dass ab hier die Indexreihe nicht fortgeführt wurde.



5.3 Geschosswohnungsbau

Geschosswohnungsbau findet im Landkreis Elbe-Elster praktisch nicht statt. Daher kann an dieser Stelle zum Teilmarkt „Bauland für Geschosswohnungsbau“ keine Auswertung vorgenommen werden.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

In der automatisiert geführten Kaufpreissammlung (AKS) wurden im Jahr 2009 insgesamt 45 Kaufverträge für gewerbliche bzw. geschäftliche Nutzung erfasst. 16 Kaufverträge hiervon sind Kauffälle für selbständig bebaubare baureife Baugrundstücke.

Hier sind zwei Kaufverträge für Flächen zu Photovoltaikanlagen mit einem Flächenumsatz von rd. 60 ha und mit einem Geldumsatz von rd. 4,2 Mio € enthalten (durchschnittlicher Kaufpreis: 6,00 €/m²). (siehe auch 4.2 und 4.3).

Weiterhin sind zwei Kaufverträge zu Flächen für Einkaufszentren sowie eine Fläche für eine Mobilfunkstation enthalten, die erheblich von den durchschnittlichen Kaufpreisen für sonstige Gewerbeflächen im Landkreis Elbe-Elster abweichen. Diese hier genannten Kauffälle würden das allgemeine Bild verfälschen und sind daher in unten aufgeführter Auswertung zu Preisniveau und Preisentwicklung nicht enthalten.

5.4.1 Preisniveau

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau der selbständigen gewerblichen Bauflächen (ohne ungewöhnliche Verhältnisse).

Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m²
11	Ø 6,60 (1,00 – 12,50)	Ø 30 300 (1 600 – 72 000)	Ø 5 400 (400 – 16 500)

5.4.2 Preisentwicklung

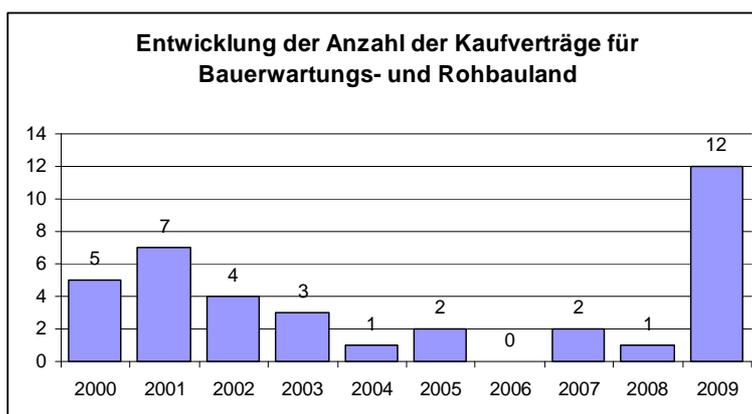
Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Preisentwicklung und die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle für selbständige gewerbliche Bauflächen.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
2005	15	Ø 4,30 (1,00 – 11,00)	Ø 45 400 (4 500 – 295 000)	Ø 12 700 (630 – 56 500)
2006	15	Ø 5,40 (1,00 – 12,00)	Ø 23 100 (1 100 – 104 000)	Ø 5 100 (225 – 18 400)
2007	13	Ø 7,40 (1,50 – 28,00)	Ø 107 600 (3 200 – 515 000)	Ø 17 700 (750 – 48 400)
2008	14	Ø 6,00 (2,00 – 14,00)	Ø 64 600 (4 500 – 246 000)	Ø 8 900 (1 500 – 32 900)
2009	11	Ø 6,60 (1,00 – 12,50)	Ø 30 300 (1 600 – 72 000)	Ø 5 400 (400 – 16 500)

Diese Zusammenstellung lässt erkennen, dass die Anzahl der Kauffälle gewerblicher Bauflächen im Landkreis Elbe-Elster ohne ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse leicht zurückgegangen ist. Die Gesamtkaufpreise und die Flächengrößen sind im Vergleich zum Vorjahr erheblich zurückgegangen. Die Kaufpreise je m² sind leicht angestiegen.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Berichtsjahr wurden 10 Kauffälle für Bauerwartungsland und 2 Kauffälle für Rohbauland erfasst mit einem Flächenumsatz von rd. 20 ha und einem Geldumsatz von 210 000 €.



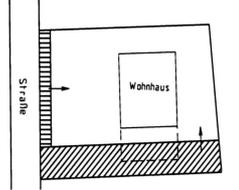
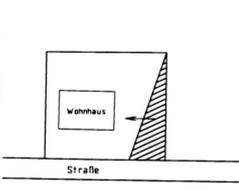
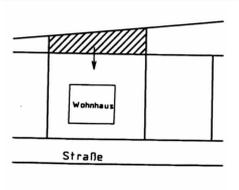
Um eine fundierte Aussage zu Bauerwartungsland und Rohbauland treffen zu können, wurden alle auswertbaren Kauffälle seit 2000 ausgewertet.

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 2000-2009	Kaufpreis in €/m ²	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweils angrenzenden Bodenrichtwert	
			angrenzender BRW ist erschließungsbeitragspflichtig	angrenzender BRW ist erschließungsbeitragsfrei
Bauerwartungsland	13	Ø 1,05 (0,80 – 2,33)	Ø 16 % (15 - 18 %)	Ø 19 % (18 – 20 %)
Rohbauland	24	Ø 6,00 (2,00 – 15,00)	Ø 68 % (53 - 88 %)	Ø 38 % (16 – 55 %)

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Arrondierungsflächen

Arrondierung der unselbständigen Teilfläche	Flächenspanne m ² Anzahl der Kaufverträge (2005-2009)	Preisspanne Durchschnitt % vom Bodenrichtwert	Beispiel
Baurechtlich notwendige Flächen bzw. zur baurechtlichen Erweiterung	≤ 100 47	3,00 – 38,00 Ø 91	
	> 100 25	5,00 – 59,00 Ø 106	
Seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplätze geeignete Flächen	≤ 100 32	1,50 – 45,00 Ø 82	
	> 100 49	1,00 – 73,00 Ø 84	
Garten- und Hinterland	≤ 100 8	4,00 – 25,00 Ø 80	
	> 100 28	1,00 – 30,00 Ø 68	

5.7 Erbbaurechte

Bei der Bestellung von Erbbaurechten werden vertraglich Erbbauzinsen vereinbart.

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

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

Die vereinzelt, in den Jahren 2008 und 2009 abgeschlossenen Verträge, bei denen ein Erbbaurecht bestellt bzw. veräußert wurde, bestätigen diese seit Jahren konstant gebliebenen Werte.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

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 2009 wurden in **548** Fällen land- und forstwirtschaftliche Flächen veräußert. Dies ist ein Rückgang im Vergleich zum Vorjahr um etwa 28 %. Die dabei veräußerte Fläche betrug 2324,5 ha. Hierbei wurde ein Geldumsatz von etwa 5,9 Mio € erzielt.

72 Kauffälle hiervon wurden für den Neubau bzw. Erweiterung von Straßen, Geh- und Radwegen u. a. durch die öffentliche Hand getätigt. Das sind 9 Kauffälle weniger als im Vorjahr.

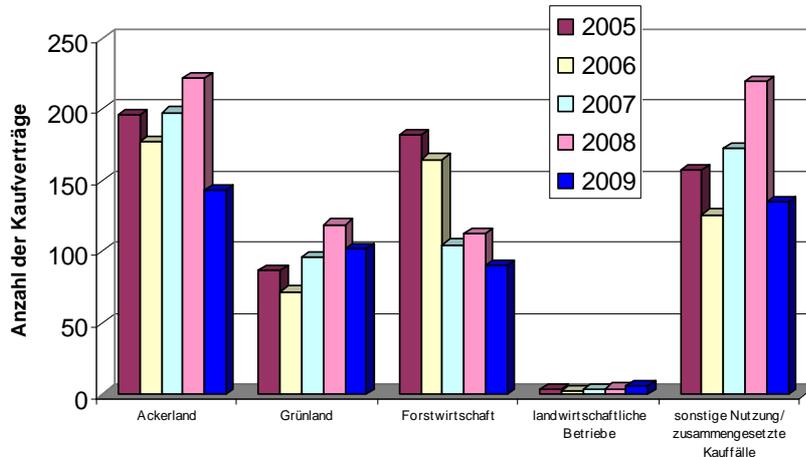
Die Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen aufgrund der Umsetzung des Ausgleichsleistungsgesetzes wurden in diesem Jahr fortgesetzt. Insgesamt wurden 13 Verträge (im Jahr 2008 – 35) nach diesem Gesetz getätigt; hierbei wurden nur noch etwa 9 % (2008 - 25 %) der veräußerten land- und forstwirtschaftlichen Flächen umgesetzt.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Anzahl der Erwerbsvorgänge in den einzelnen landwirtschaftlichen Teilmärkten im Vergleich zu den Vorjahren. Die o. g. 72 Kaufverträge durch die öffentliche Hand sind hier nicht enthalten.

In der Entwicklung der Erwerbsvorgänge ist erkennbar, dass bei fast allen Grundstücksarten ein Rückgang der Erwerbsvorgänge zu verzeichnen ist. Nur bei landwirtschaftlichen Hofstellen sind die Erwerbsvorgänge leicht angestiegen.

Grundstücksart	2007		2008		2009	
	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %
Ackerland	198	35	222	33	143	30
Grünland	96	16	119	17	102	22
Acker- und Grünland / zusammengesetzt	92	16	118	18	63	13
Dauerkulturen	2	0 (0,5)	1	0 (0,2)	-	0
Forstwirtschaft	105	18	113	17	90	19
landw. Hofstellen	3	0 (0,5)	4	0 (0,5)	6	1
Sonstige/zusammengesetzte Verkäufe	79	14	101	15	72	15
Summe	575	100	678	100	476	100

Veränderung der Erwerbsvorgänge im Vergleich zu den Vorjahren



6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

6.2.1.1 Ortsferne landwirtschaftliche Flächen

Im Berichtsjahr wurden im Landkreis Elbe-Elster 80 Kauffälle von Ackerflächen und 52 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 eingestufteten Kauffälle, hierin nicht enthalten.

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

	2007		2008		2009	
	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m²]	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m²]	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m²]
AZ ≤40	101	0,21	124	0,23	72	0,26
AZ 41-60	10	0,27	12	0,44	5	0,42
AZ 61-80	4	0,36	4	0,61	3	0,66
AZ ≥81	1	0,49	-	-	-	-
GZ ≤40	38	0,19	59	0,20	46	0,22
GZ 41-60	6	0,18	8	0,19	6	0,22
GZ ≥61	1	0,40	-	-	-	-

Aufgrund der Umsetzung des Ausgleichsleistungsgesetzes in Verbindung mit der Flächenerwerbsverordnung wurden für Ackerland 6 und für Grünland 7 Verkäufe getätigt.

Die durchschnittlich erzielten Kaufpreise dieser Verkäufe lagen bei etwa **0,26 €/m²** bzw. **0,19 €/m²**.

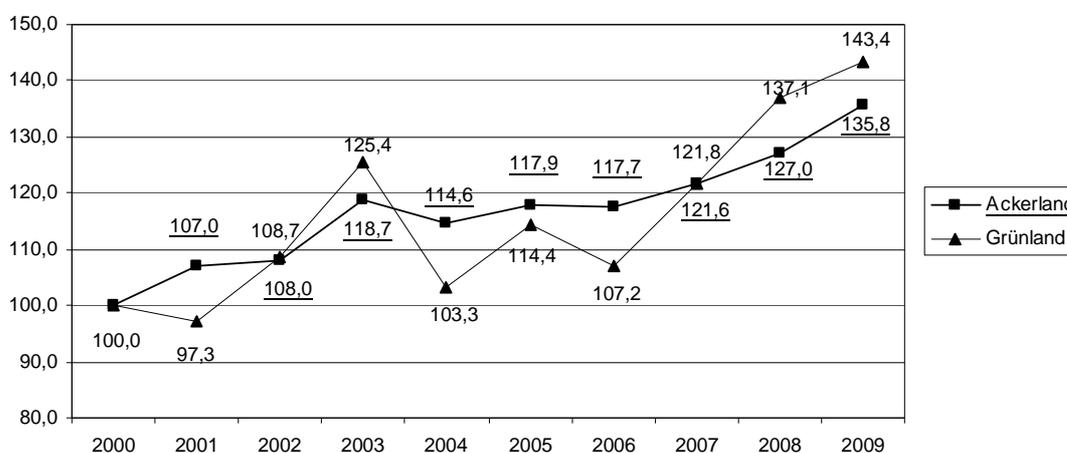
6.2.1.2 Ortsnahe landwirtschaftliche Flächen

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

Anhand von 27 Kauffällen aus dem Jahr 2009 ergab sich ein Mittelwert von **0,38 €/m²**. Die Kaufpreisspanne lag zwischen 0,18 €/m² und 1,16 €/m².

6.2.2 Preisentwicklung, 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 920 Kauffällen für Ackerland und 409 Kauffällen für Grünland aus dem Auswertzeitraum 2000 bis 2009. Die Selektion umfasste Kauffälle über Acker- und Grünlandflächen mit einer Größe von mehr als 2500 m², Lage ortsfrem im Außenbereich.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau

6.3.1.1 Ortsferne forstwirtschaftliche Flächen

Verkäufe von reinen Waldflächen fanden im Jahr 2009 in 90 Fällen statt. Das sind 23 Verkäufe weniger als im Jahr 2008.

Aufgrund der Umsetzung des Ausgleichleistungsgesetzes in Verbindung mit der Flächenerwerbsverordnung wurden im Berichtsjahr keine Verkäufe getätigt.

Für Waldflächen, bei denen Kaufpreise frei vereinbart und ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt wurden, konnten 69 Erwerbsvorgänge registriert werden. Die durchschnittlich erzielten Kaufpreise dieser Verkäufe lagen bei etwa **0,20 €/m²**. Die Kaufpreisspanne

lag allgemein zwischen 0,04 €/m² und 0,56 €/m². Für den Baumbestand wurden nur in äußerst seltenen Fällen gesonderte Kaufpreisvereinbarungen abgeschlossen.

Die zum Stichtag 01.01.2010 im Landkreis Elbe-Elster flächendeckend ermittelten Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen weisen alle im Vergleich zum Vorjahr eine steigende Tendenz auf.

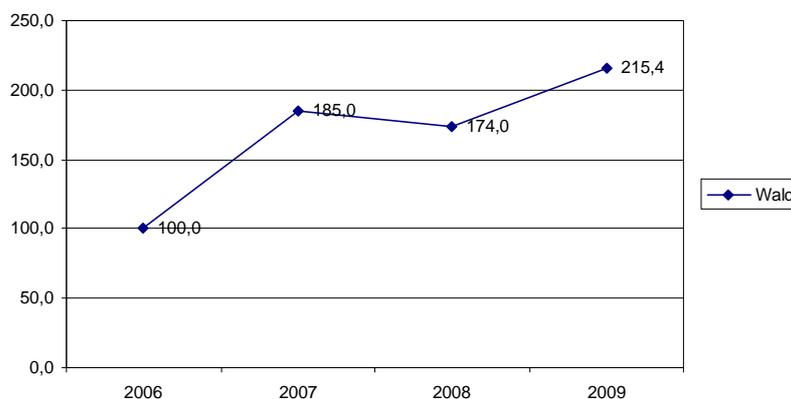
6.3.1.2 Ortsnahe forstwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2009 wurden nur 4 Kauffälle für Waldflächen abgeschlossen, die sich in unmittelbarer Ortsrandlage befinden. Daher wurde eine Auswertung über die vergangenen 4 Jahre vorgenommen. Hierbei wurden nur Kauffälle über 1000 m² berücksichtigt, um eine sonstige Nutzungen weitestgehend auszuschließen.

Anhand von 16 Kauffällen aus den Jahren 2006 - 2009 ergab sich ein Mittelwert von **0,31 €/m²**. Die Kaufpreisspanne lag zwischen 0,14 €/m² und 1,84 €/m².

6.3.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

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



Der Stichprobenumfang für diese Indexreihe basiert auf 339 Kauffällen für Waldflächen aus dem Auswertzeitraum 2006 bis 2009. Die Selektion umfasste Kauffälle über Waldflächen mit einer Größe von mehr als 2500 m², Lage ortsfrem im Außenbereich.

7. Sonstige unbebaute Flächen

7.1 Gemeinbedarfsflächen

Unter Gemeinbedarfsflächen werden Grundstücke verstanden, die durch eine dauerhafte Zweckbindung privatwirtschaftlichem Gewinnstreben entzogen sind.

Hierzu zählen Grundstücke für Verkehrseinrichtungen, für öffentliche Grünanlagen, für Ver- und Entsorgungseinrichtungen und sonstige Grundstücke für den Gemeinbedarf.

Da diese Flächen nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr unterliegen, werden nur allgemeine Aussagen zu Preisspannen gegeben.

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 überwiegend in einer Preisspanne zwischen

0,15 €/m² bis 1,00 €/m² (Ø 0,50 €/m²)

Preise zwischen 10 % und 100 % (Ø 45 %) vom Bodenrichtwert werden **innerhalb geschlossener Ortschaften** für bislang als Bauland genutzte Flächen gezahlt.

Bei **rückständigem Grunderwerb** von Verkehrsflächen (überwiegend Verkehrsflächenbereinigungsgesetz) liegen die Kaufpreise außerhalb geschlossener Ortschaften zwischen

0,10 €/m² und 0,55 €/m²

Im Innenbereich der **Städte** schwanken die Kaufpreise erheblich zwischen

1,00 €/m² und 10,00 €/m²

und im Innenbereich der **Gemeinden** zwischen

0,50 €/m² und 1,50 €/m²

Schutzflächen an Deichen

Im Jahr 2007 wurden 64 Kaufverträge über Schutzflächen an der Schwarzen Elster abgeschlossen.

Die Kaufpreise betragen zwischen

0,10 €/m² und 0,20 €/m²

Für das Jahr 2008 lagen nur 3 Kauffälle vor, die ebenfalls in dieser Spanne liegen. Im Berichtsjahr 2009 liegen keine derartigen Kauffälle vor.

7.2 Gartenland

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

Gemeinden	1,00 €/m² bis 3,00 €/m²
kleinere Städte	2,00 €/m² bis 4,00 €/m²
größere Städte (Bad Liebenwerda, Herzberg, Doberlug-Kirchhain, Elsterwerda, Falkenberg)	3,00 €/m² bis 5,00 €/m²
Finsterwalde	4,00 €/m² bis 6,00 €/m²

7.3 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 2009 wurde im Landkreis Elbe-Elster in 5 Fällen (2008 - 11 Verträge) Abbauland für Kiesabbau veräußert.

Insgesamt lag die Größe der veräußerten Flächen zwischen 7 800 m² und 18 000 m².

Die Kaufpreise für diese Flächen schwanken zwischen

0,30 €/m² und 1,00 €/m²

7.4 Flächen für Windenergieanlagen

Im Berichtsjahr 2009 sind im Landkreis Elbe-Elster 9 Verträge und seit 2005 insgesamt 46 Verträge 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 2009 beträgt zwischen 100 m² und 64 140 m².

Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße ist nicht erkennbar.

Während bei vereinzelt Verkäufen die vereinbarten Kaufpreise durch Standortbedingungen und der Leistungsfähigkeit der Windenergieanlagen beeinflusst wurden, kann bei der überwiegenden Anzahl der Kaufverträge keine diesbezügliche Abhängigkeit festgestellt werden.

Die aktuellen Kaufpreise schwanken jedoch erheblich, und zwar zwischen 1,30 €/m² und 10,00 €/m².

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Im Jahr 2009 wurden 545 bebaute Grundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von etwa 183 ha und einem Geldumsatz von etwa 40 Mio. €.

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

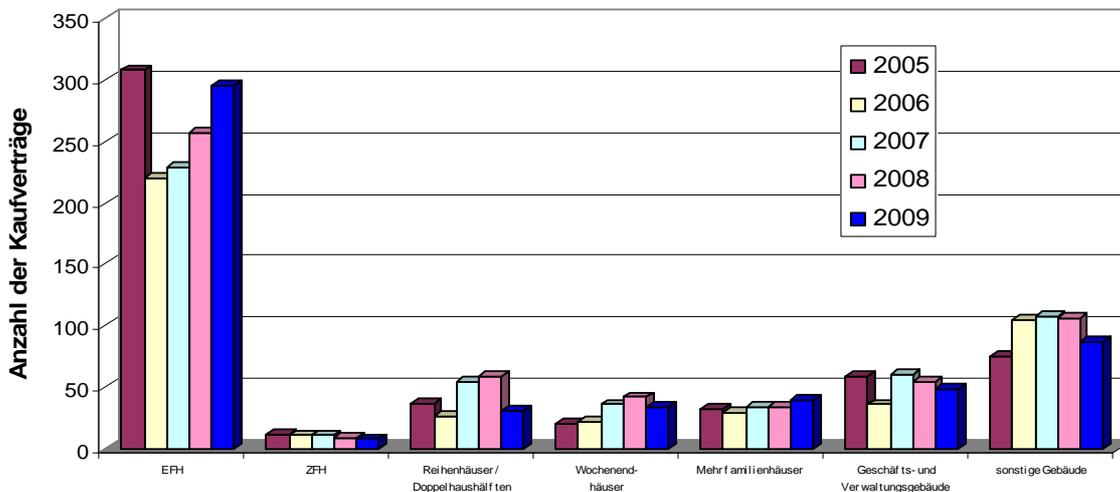
In folgender Tabelle werden die Umsatzzahlen je nach Art der baulichen Nutzung im Vergleich zum Vorjahr aufgeführt.

Bauliche Nutzung	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2009	Vorjahr	2009	Vorjahr	2009	Vorjahr
Freistehende Einfamilienhäuser (EFH)	296	257	79,8	54,4	14,1	13,6
Freistehende Zweifamilienhäuser (ZFH)	8	9	1,5	1,0	0,3	0,3
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	31	59	2,5	6,5	1,7	2,3
Wochenendhäuser	34	42	3,5	5,7	0,5	0,6
Mehrfamilienhäuser	40	34	25,8	6,7	3,5	3,4
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	49	54	9,9	8,2	15,3	9,7
Sonstige Gebäude (z. B. Lager-, Produktions- und Verkaufsgebäude)	87	106	60,3	86,3	4,9	11,1
Summe	545	561	183,3	168,8	40,3	41,0

Erkennbar ist, dass der Erwerb von Einfamilienhäusern wie auch schon in den Vorjahren den weitaus höchsten Stellenwert einnimmt, wobei in diesem Jahr wie auch in den Vorjahren wieder ein Anstieg zu verzeichnen ist (um rd. 15 %).

Während die Anzahl der Kauffälle auch bei Mehrfamilienhäusern anstieg, ist bei den anderen Gebäudearten eine rückläufige Tendenz zu erkennen.

Veränderung der Erwerbsvorgänge im Vergleich zu den Vorjahren



8.2. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau

8.2.1.1 Gesamtkaufpreise

Im Jahr 2009 wurden 155 auswertbare Kaufverträge über **selbständige** mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke abgeschlossen. Das Preisniveau und die Grundstücksgrößen in Abhängigkeit von der Lage in den ländlichen Gebieten bzw. in den Stadtlagen (Finsterwalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) sind aus nachfolgender Tabelle ersichtlich.

Gebäudeart	Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Freistehende Einfamilienhäuser	Stadtlage	53	Ø 69 000 (8 000 – 190 000)	Ø 1 065 (317 – 2 700)
	Ländliche Gebiete	88	Ø 52 000 (8 000 – 228 000)	Ø 1 248 (330 – 3 120)
Zweifamilienhäuser	Stadtlage	2	Ø 50 000	Ø 919
	Ländliche Gebiete	1		

8.2.1.2 Wohnflächenpreise selbständig bebauter Einfamilienhausgrundstücke

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

Für das Berichtsjahr lagen 78 Kauffälle für selbständig bebaute Einfamilienhausgrundstücke vor, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten.

Danach werden Einfamilienhäuser statistisch gesehen mit einer Wohnfläche von 123 m² zu einem Preis von 535,00 €/m² Wohnfläche veräußert (siehe hierzu nachfolgende Tabellen). Wertbestimmende Merkmale für die Preisbildung sind hierbei das Alter und der Zustand der Immobilie.

Jahr der Auswertung	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
2004	30	110	680
2005	40	129 (60 - 220)	546 (83 - 1 492)
2006	37	107 (62 – 155)	591 (160 – 1 187)
2007	60	114 (57 – 210)	621 (111 – 1 436)
2008	72	114 (45 – 190)	658 (40 – 1 756)
2009	78	123 (57 – 300)	535 (110 – 1 338)

In Abhängigkeit vom Baujahr und dem Zustand ergibt sich bei den Wohnflächenpreisen für Einfamilienhausgrundstücke nachfolgendes Bild (Datenumfang: insgesamt 73 Kauffälle von 2009).

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Wohnflächenpreise für Einfamilienhausgrundstücke	
		Kaufpreisspanne in €/m ² Wohnfläche	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
<1949	47	110,00 – 747,00	371,00
1949-1970	7	358,00 – 1 200,00	665,00
1971-1990	8	381,00 – 1 153,00	796,00
1991-1998	8	658,00 – 1 341,00	969,00
>1998	3	1 041,00 – 1 197,00	1 126,00

8.2.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung zeigte bis 2007 insgesamt einen stabilen Trend, in den vergangenen beiden Jahren jedoch ein Auf und Ab der Gesamtkaufpreise. Im Berichtsjahr sind die Gesamtkaufpreise für Einfamilienhäuser insgesamt zurückgegangen, für Zweifamilienhäuser dagegen jedoch angestiegen.

Gebäudeart	durchschnittliche Gesamtkaufpreise (€)			
	2006	2007	2008	2009
Freistehende Einfamilienhäuser	58 000	57 500	66 000	55 500
Zweifamilienhäuser	52 000	52 000	38 000	43 500

8.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Zur Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken mit Einfamilienhäusern ist in der Regel das Sachwertverfahren (§ 21-25 WertV) heranzuziehen. Der Verkehrswert (Marktwert) ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Hierzu können Marktanpassungsfaktoren zugrunde gelegt werden.

Die Marktanpassungsfaktoren werden aus dem Verhältnis Kaufpreis zum Sachwert ermittelt. Die Datengewinnung erfolgt auf Grundlage von Vorortbesichtigungen, Fragebögen und Angaben im Liegenschaftskataster. Zu Vergleichszwecken wird zunächst das Modell vorgestellt, auf dessen Grundlage die Sachwerte ermittelt werden.

Modell zur Berechnung der Sachwerte für die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren

In der Sachwertberechnung werden angesetzt:

1. Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) und Baunebenkosten entsprechend dem Bautyp, wobei je nach Ausstattung einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard zugrunde gelegt wird.
2. Korrekturfaktoren
 - regionale Einflüsse (strukturschwaches Gebiet) mit 0,95
 - Ortsgröße (kleiner als 50 000 Einwohner) mit 0,90
3. Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden für Deutschland, veröffentlicht durch das Statistische Bundesamt (2000 = 100)
4. Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 (1987)
5. Gesamtnutzungsdauer in der Regel 80 Jahre. Sofern das Gebäudealter >65 Jahre ist, wird die RND in Abhängigkeit vom Bauzustand nach dem Modell der AG der Vors. der GAA in NRW ermittelt
6. Die Einschätzung des Bauzustandes erfolgt über eine Außenbesichtigung.
7. Die Abschreibung erfolgt in der Regel nach Ross; für Fertighäuser linear.
8. Für den Bodenwert wird der letzte vor dem jeweiligen Vertragsdatum des Kauffalls veröffentlichte Bodenrichtwert angesetzt.
9. Für Außenanlagen werden je nach Ausstattung 5-8 % des ermittelten Sachwertes angesetzt.
10. Bauliche Nebenanlagen werden mit Zeitwert berücksichtigt.

Für Einfamilienhäuser wurden in den vergangenen drei Jahren 117 Kauffälle ausgewertet. Der durchschnittliche Marktanpassungsfaktor aus den Jahren 2007 bis 2009 beträgt unabhängig von Sachwert, Bodenwert oder Lage im Landkreis Elbe-Elster rd. **0,76**.

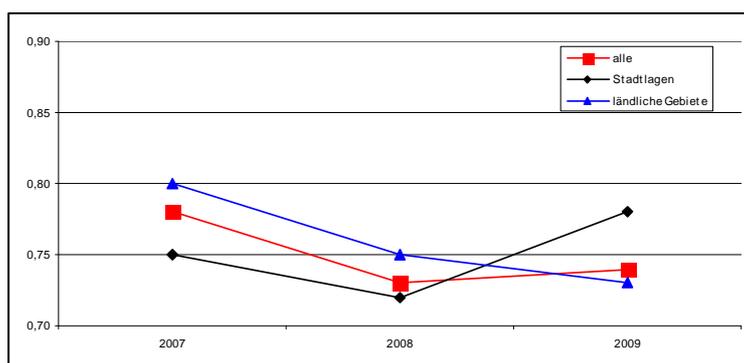
In Abhängigkeit vom Baujahr und der Lage ländlichen Gebieten bzw. in den Stadtlagen (Finsterwalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) sind nachfolgend aufgeführte Marktanpassungsfaktoren (MAP) für Einfamilienhäuser ermittelt worden.

Baujahresklasse	Lage			
	Stadtlagen		Ländliche Gebiete	
	Anzahl der Kauffälle	ØMAP (Spanne)	Anzahl der Kauffälle	ØMAP (Spanne)
<1949	20	0,77 (0,49 – 1,01)	32	0,75 (0,27 – 1,07)
1949-1970	6	0,79 (0,35 – 1,05)	15	0,71 (0,52 – 1,11)
1971-1990	8	0,67 (0,60 – 0,72)	10	0,75 (0,56 – 1,18)
>1991	9	0,72 (0,58 – 0,96)	17	0,83 (0,56 – 1,15)
gesamt	43	0,74	74	0,76

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

Sachwerte	Lage			
	Stadtlagen		Ländliche Gebiete	
	Anzahl der Kauffälle	ØMAP	Anzahl der Kauffälle	ØMAP
< 50 000 €	6	0,71	15	0,74
50 000 € - 100 000 €	18	0,77	27	0,77
> 100 000 €	19	0,73	32	0,77

Entwicklung der Marktanpassungsfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser in Abhängigkeit von der Lage in ländlichen Gebieten bzw. in den Stadtlagen (Finsterwalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain)



8.3 Reihenhäuser/Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau

8.3.1.1 Gesamtkaufpreise

Im Jahr 2009 wurden wie im Vorjahr 23 auswertbare Kaufverträge über Grundstücke abgeschlossen, die mit Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften bebaut sind. Das Preisniveau und die Grundstücksgrößen in Abhängigkeit von der Lage in den ländlichen Gebieten bzw. in den Stadtlagen (Finsterwalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) sind aus nachfolgender Tabelle ersichtlich.

Gebäudeart	Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	Stadtlage	16	Ø 64 200 (20 000– 115 000)	Ø 617 (146 – 2 634)
	Ländliche Gebiete	7	Ø 46 300 (35 000 – 95 000)	Ø 758 (316 – 1 767)
	gesamt	23	Ø 59 000	

8.3.1.2 Wohnflächenpreise

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

Für das Berichtsjahr lagen 14 Kauffälle für selbständige Grundstücke vor, die mit Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften bebaut sind, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten.

Danach werden derartige Gebäude statistisch gesehen mit einer Wohnfläche von 124 m² zu einem Preis von 436,00 €/m² Wohnfläche veräußert (siehe hierzu nachfolgende Tabellen). Wertbestimmende Merkmale für die Preisbildung sind hierbei das Alter und der Zustand der Immobilie.

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
2007	21	106 (57 – 150)	541 (125 – 896)
2008	16	105 (70 – 150)	640 (186 – 1 077)
2009	14	124 (68 – 225)	436 (160 – 896)

In Abhängigkeit vom Baujahr ergibt sich bei den Wohnflächenpreisen nachfolgendes Bild (Datenumfang: insgesamt 23 Kauffälle aus 2008 und 2009).

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Wohnflächenpreise für Einfamilienhausgrundstücke	
		Kaufpreisspanne in €/m ² Wohnfläche	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
<1949	14	186,00 – 750,00	449,00
1949-1970	2	-	460,00
1971-1990	2	-	-
>1991	5	683,00 – 1 078,00	870,00

8.3.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zeigte in den letzten Jahren insgesamt einen Trend zu geringeren Gesamtkaufpreisen. Im Berichtsjahr sind die Kaufpreise zwar wieder angestiegen, die auswertbaren Kauffälle weisen jedoch darauf hin, dass eher Gebrauchtimmobilien als neu gebaute Reihenhäuser erworben werden.

Gebäudeart	durchschnittliche Gesamtkaufpreise (€)				
	(Anzahl der Kauffälle)				
	2005	2006	2007	2008	2009
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	51 000 (28)	56 000 (17)	49 000 (32)	47 000 (32)	59 000 (23)

8.4 Wohnungseigentum

Nach Maßgabe des Wohnungseigentumsgesetzes kann an Wohnungen das 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 nur eine untergeordnete Bedeutung. Mit einem Anteil von etwa 1 % aller Kaufverträge im Jahr 2009 nimmt dieser weiterhin den letzten Platz aller Grundstücksarten ein.

Von den 21 Kauffällen im Jahr 2009 fallen **19** auf Wohneigentum und **2** auf Teileigentum.

8.4.1 Preisniveau

Wohnflächenpreise

Aufgrund der geringen Anzahl auswertbarer Kauffälle wurde eine Auswertung über 2 Jahre vorgenommen (2008 und 2009), um eine Aussage zu Kaufpreisen je m² Wohnfläche treffen zu können.

Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis je m ² Wohnfläche
Größere Städte	9	Ø 50 400 (18 000– 125 000)	Ø 99 (67 – 170)	Ø 470 (220 – 822)
Kleinstädte	3	Ø 26 700 (18 000 – 32 000)	Ø 78 (63 – 95)	Ø 351 (240 – 476)

Für den **Erstverkauf** von Eigentumswohnungen, bei denen Kaufpreise auf dem freien Grundstücksmarkt ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt worden sind, wurden im Berichtsjahr nur 5 Erwerbsvorgänge registriert. Diese wurden in nachfolgender Tabelle in verschiedene Kaufpreiskategorien unterteilt.

Erwerbsvorgänge für Eigentumswohnungen (Erstverkauf) nach Preiskategorien

Gesamtkaufpreise	Anzahl der Kauffälle	durchschnittlicher Kaufpreis in €	Anteil (%)
bis 50 000 €	4	23 400	80
bis 100 000 €	1	-	20
über 100 000 €	-	-	-

Ein **Weiterverkauf** von Eigentumswohnungen wurde im Jahr 2009 in 14 Fällen registriert (8 Fälle ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse).

Erwerbsvorgänge für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) nach Preiskategorien

Gesamtkaufpreise	Anzahl der Kauffälle	durchschnittlicher Kaufpreis in €	Anteil (%)
bis 50 000 €	5	28 000	63
bis 100 000 €	2	55 500	25
über 100 000 €	1	-	12

8.4.2 Preisentwicklung

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

	Gesamtkaufpreis in €			Wohnungsgröße in m ²		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Minimum	8 000	6 000	2 000	66	77	75
Maximum	470 000	84 000	125 000	173	118	170

8.5 Teileigentum

Im Berichtsjahr wurden **2** Kauffälle (Weiterverkauf) erfasst. Der Gesamtumsatz betrug **109 000,00 €**
 Eine weitere Auswertung erfolgt aufgrund der zu geringen Datenmenge nicht.

8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Preisniveau

Im Jahr 2009 wurden 40 Kaufverträge über Mehrfamilienhausgrundstücke abgeschlossen. Hierfür konnten 19 Kaufverträge mit überwiegend 3-6 Wohneinheiten ausgewertet werden (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse). Zwei Kaufverträge wurden über größere Mehrfamilienhäuser mit 10 bzw. 18 Wohneinheiten abgeschlossen.

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

Gebäudeart	Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Mehrfamilienhäuser	Stadtlage	14	Ø 88 900 (12 500 – 349 000)	Ø 1 268 (260 – 3 173)
	Ländliche Gebiete	5	Ø 59 200 (3 000 – 259 000)	Ø 1 383 (862 – 2 660)

8.6.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung für Mehrfamilienhäuser zeigt im Berichtsjahr erstmals seit 2006 wieder einen Trend zu etwas höheren Gesamtkaufpreisen.

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Mehrfamilienhäuser	2005	13	Ø 43 000 (2 500 – 162 000)	Ø 1 149 (350 – 2 043)
	2006	21	Ø 87 000 (15 500 – 283 000)	Ø 1 133 (296 – 3 252)
	2007	17	Ø 54 500 (4 500 – 190 000)	Ø 838 (272 – 2 039)
	2008	18	Ø 51 700 (3 000 – 270 000)	Ø 1 318 (180 – 3 406)
	2009	19	Ø 81 000 (3 000 – 349 000)	Ø 1 468 (260 – 3 173)

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

8.7.1 Preisniveau

Im Jahr 2009 wurden 27 auswertbare Kaufverträge über Geschäfts- und Verwaltungsgebäude abgeschlossen. Bei der überwiegenden Anzahl der veräußerten Gebäude handelt es sich um Wohn- und Geschäftshäuser mit Geschäften im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen.

Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Wohn- und Geschäftshäuser	16	Ø 91 000 (10 000– 385 000)	Ø 1 662 (285 – 7 964)
Bürogebäude	7	Ø 1 279 000 (28 000– 3 855 000)	Ø 2 558 (468 – 5 390)
Einkaufsmärkte/ Verkaufstellen	4	Ø 750 000 (26 000– 1 875 000)	Ø 5 506 (383 – 10 457)

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

8.7.2 Preisentwicklung

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

Der Durchschnitt der Gesamtkaufpreise weist eine erhebliche Steigung auf, in diesem Jahr wurden im Gegensatz zu den Vorjahren insgesamt 5 Gewerbeimmobilien zwischen 1 und 4 Mio € veräußert (im Jahr 2008 nur 2). Insgesamt ist in den letzten drei Jahren ein leichter Aufschwung auf dem Grundstücksmarkt für Geschäftshäuser zu verzeichnen.

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser (gesamt)	2005	16	Ø 43 000 (5 000 – 180 000)	Ø 677 (164 – 1 449)
	2006	14	Ø 398 000 (5 200 – 3 200 000)	Ø 1 493 (164 – 1 449)
	2007	28	Ø 226 000 (4 000 – 1 620 000)	Ø 1 582 (194– 7 055)
	2008	25	Ø 274 000 (6 500– 2 400 000)	Ø 2 083 (189– 11 495)
	2009	27	Ø 497 000 (10 000– 3 855 000)	Ø 2 464 (285– 10 457)

8.8 Ehemalige Bauernhöfe

8.8.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2009 wurden 17 auswertbare Kaufverträge über ehemalige Bauernhöfe (3- bzw. 4-Seitenhöfe) (überwiegend unsaniert oder teilsaniert) abgeschlossen. Die Verkäufe wurden fast ausschließlich in den Dorfgebieten registriert. Daher erübrigt sich eine Auswertung in Abhängigkeit von der Lage in den ländlichen Gebieten bzw. in den Stadtlagen.

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Dreiseitenhöfe / Vierseitenhöfe	2008	12	Ø 41 700 (10 000– 90 000)	Ø 4 550 (1 440 – 10 556)
	2009	17	Ø 29 700 (5 000– 90 000)	Ø 5 697 (1 100 – 25 710)

8.9 Wochenendhäuser, Bungalows

8.9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2009 wurden 26 auswertbare Kaufverträge über Wochenendhäuser, Ferienhäuser, Gartenhäuser u. ä. abgeschlossen. Die Verkäufe wurden sowohl in den Erholungsgebieten des Landkreises als auch in Gärten innerhalb und außerhalb der Ortslagen registriert. Daher erfolgt eine Auswertung in Abhängigkeit von der Lage.

Gebäudeart/ Lage	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Wochenendhäuser/ Gartenlauben in Ortslagen	2008	18	Ø 12 200 (3 000– 25 000)	Ø 986 (404 – 2 579)
	2009	17	Ø 9 400 (1 900– 30 000)	Ø 925 (324 – 2 561)
Wochenendhäuser/ Ferienhäuser in Erholungsgebieten	2008	11	Ø 12 800 (1 500– 30 000)	Ø 460 (297 – 760)
	2009	9	Ø 19 700 (5 500– 46 000)	Ø 572 (405 – 899)

Innerhalb der verschiedenen Erholungsgebiete haben sich die Nachfrage und die Kaufpreise in den vergangenen Jahren unterschiedlich gestaltet. Daher erfolgt an dieser Stelle eine Auswertung nach der Lage über alle auswertbaren Kauffälle von 2005 bis 2009.

Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Körba, Erholungsgebiet am See	7	Ø 7 200 (2 500– 14 000)	Ø 480 (208 – 733)
Zeischa, Erholungsgebiet am Waldbad	4	Ø 16 000 (9 000– 20 000)	Ø 426 (277 – 680)
Gorden, Erholungsgebiet am Grünewalder Lauch	17	Ø 22 100 (10 000– 46 000)	Ø 617 (297 – 899)
Rückersdorf, Erholungsgebiet am See	15	Ø 13 400 (1 500– 27 000)	Ø 530 (313 – 705)
Falkenberg, Erholungsgebiet am Kiebitz	5	Ø 14 300 (10 500– 18 000)	Ø 426 (387 – 482)

8.10 Korrekturfaktoren für die Sachwertermittlung

Zur Ableitung des Sachwertes wird überwiegend auf statistische Durchschnittspreise zurückgegriffen. Diese so genannten Normalherstellungskosten 2000 sind Bestandteil der WertR 2006.

Die in den Tabellen angegebenen Werte sind Bundesdurchschnittswerte, die aufgrund regionaler Einflüsse und der Ortsgröße noch mit Korrekturfaktoren angepasst werden können. Diese sind in der aktuellen NHK 2000 nicht mehr veröffentlicht, da regional starke Schwankungen festgestellt worden sind. Die Korrekturfaktoren sind durch die jeweiligen Gutachter selbst einzuschätzen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte berücksichtigt im Landkreis Elbe-Elster

- die regionalen Einflüsse (strukturschwaches Gebiet) mit **0,95**
- und die Ortsgröße (kleiner als 50 000 Einwohner) mit **0,90**.

8.11 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist

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

Im Land Brandenburg wurden im Jahr 2006 erstmals lagertypische Liegenschaftszinssätze abgeleitet und Anfang des Jahres 2010 aus den Daten der Jahre 2007 bis 2009 aktualisiert. Grundlage hierfür bildeten Daten ausgewerteter Kauffälle aus allen 18 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.

Für den Landkreis Elbe-Elster konnten aufgrund des zu geringen Datenmaterials keine aussagefähigen Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden.

An dieser Stelle werden die Werte für den **äußeren Entwicklungsraum** (mit und ohne kreisfreie Städte) veröffentlicht. In diese Werte sind die Daten des Landkreises Elbe-Elster eingeflossen.

In Klammern sie die der Auswertung zugrunde liegende Anzahl der Kauffälle angeben.

Grundstücksart	Liegenschaftszinssatz im äußeren Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten	Liegenschaftszinssatz im äußeren Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte
Einfamilienhäuser	k .A.	3,8 % (172 Kauffälle)
Mehrfamilienhäuser	6,8 % (162 Kauffälle)	7,6 % (112 Kauffälle)
Wohn- und Geschäftshäuser	8,1 % (43 Kauffälle)	8,2 % (32 Kauffälle)
reine Geschäftshäuser	8,0 % (28 Kauffälle)	k .A.

Die kompletten Ergebnisse einschließlich der Rahmenbedingungen und der Einflussgrößen werden im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg veröffentlicht.

9. 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 wert beeinflussenden 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 erschließungsbeitragsfreies und nach § 135a BauGB kostenerstattungsbeitragsfreies baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbeitragsfrei sind nach § 242 Abs. 9 BauGB auch 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- bzw. auch 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 wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m²
Zustandsmerkmale

Legende der Bodenrichtwertkarte:

Art der baulichen Nutzung

W Wohnbauflächen

WA allgemeines Wohngebiet

WR reines Wohngebiet

WS Kleinsiedlungsgebiet

WB besonderes Wohngebiet

M gemischte Baufläche

MD Dorfgebiet

MI Mischgebiet

MK Kerngebiet

G gewerbliche Baufläche

GE Gewerbegebiet

GI Industriegebiet

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

- arabische 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. **30 m**

Grundstücksfläche

- arabische Zahl z.B. **600 m²**

Bodenrichtwertzonen werden mit einer Begleitlinie begrenzt und nummeriert.

St Um Stadtumbau – Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich

Städtebauliche Maßnahmen nach dem Zweiten Kapitel BauGB werden farbig hinterlegt.

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 - Grundstückstiefe 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 forstwirtschaftlich 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 angegeben.

Beispiele:

0,24
A-50

0,45
Gr-40

0,21
A-(30-50)

0,18
Gr-(20-45)

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen werden wie folgt gekennzeichnet:

0,10
F

Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden durch den Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2010 ermittelt.

Bisher wurde für das Gebiet jedes Gutachterausschusses eine Bodenrichtwertkarte gedruckt und von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse verkauft.

Für die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2010 wird der Kartendruck durch eine **Bodenrichtwert-DVD (BRW-DVD)** ersetzt. Der bisherige Kartendruck auf der Grundlage der topographischen Regionalkarten wurde eingestellt. Die BRW-DVD 2010 wird in Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg (LGB) herausgegeben und vertrieben. Der Vertrieb der BRW-DVD beginnt Anfang April 2010.

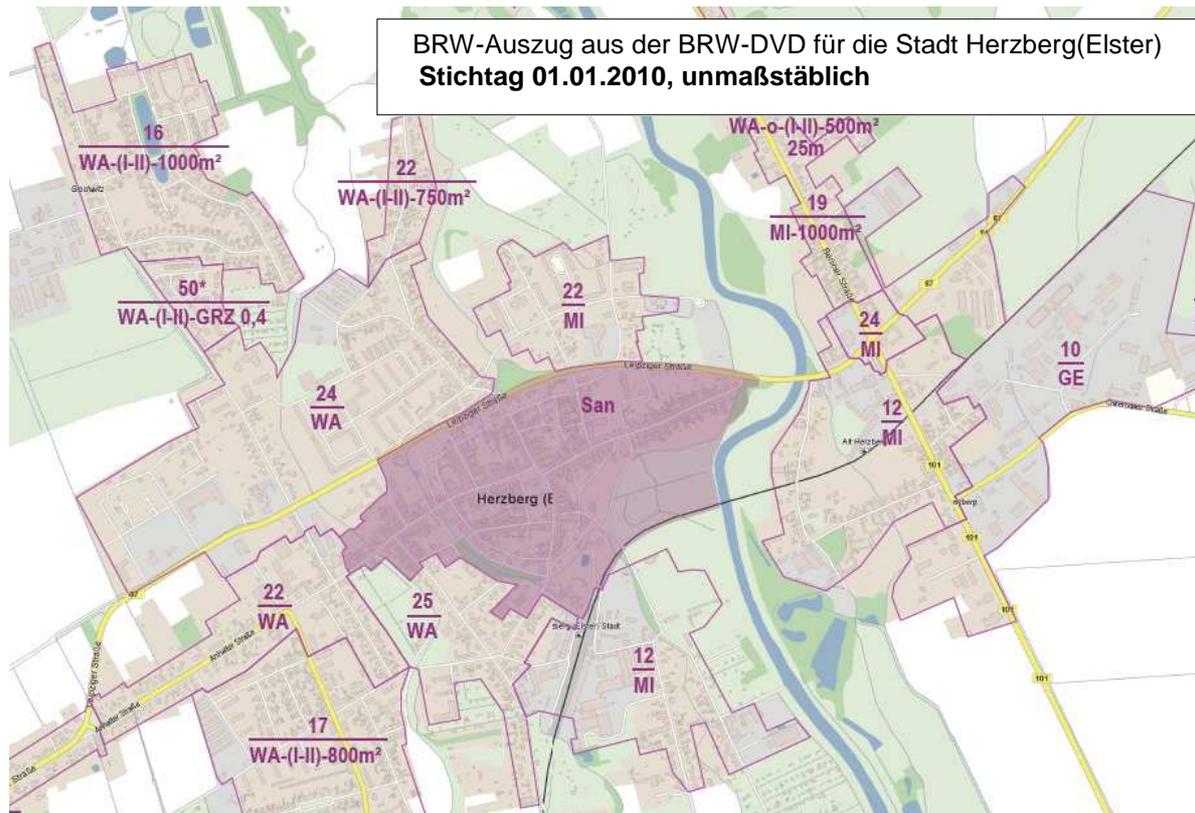
Daneben bestehen bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse die Möglichkeiten der telefonischen und schriftlichen Bodenrichtwertauskunft sowie des Ausdrucks von Bodenrichtwerten für abgegrenzte Bereiche auf Einzelanfrage.

Der Preis der DVD für alle Bodenrichtwerte im Gebiet eines Gutachterausschusses beträgt 30,- € zzgl. 19% Mehrwertsteuer.

9.1 Gesetzlicher Auftrag

Gemäß § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB (BGBl. I S. 2414) sind auf Grund der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland zu ermitteln (Bodenrichtwerte)

Entsprechend der Gutachterausschussverordnung – GAV des Landes Brandenburg vom 29.02.2000 (GVBl II S. 61) hat der Gutachterausschuss bis zum 01. März jeden Jahres Bodenrichtwerte für baureifes Land zum Stichtag 01. Januar des gleichen Jahres zu ermitteln. Für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes können Bodenrichtwerte ermittelt werden. Die Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche zu beziehen.



9.2.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte
 (Angaben in €/m²)

Stadt/ Gemeinde		Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
Herzberg(Elster)	Zentrum	A 46			10/7
	Randlage	24	17	10	
Schönewalde	Zentrum		17		7
	Randlage		12		
Freileben			6		
Schmerkendorf			12*		
Züllsdorf			6		
Bad Liebenwerda	Zentrum	A 46	A 31	19	9
	Randlage	30*	17		
Mühlberg	Zentrum		15		
	Randlage		13*		
Gröden			12*		
Hohenleipisch			15		
Marxdorf			8		
Finsterwalde	Zentrum	A 112			25
	Randlage	41*	30		
Sonnnewalde	Zentrum	14	12		(5)
	Randlage		8		
Friedersdorf/Br.			6		
Göllnitz			5		
Rückersdorf			12*		

Bemerkung: () eindeutig erschließungsbeitragspflichtig
 * erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

9.2.3 Entwicklung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte für Bauland in den gewachsenen Ortslagen sind in den vergangenen 5 Jahren insgesamt stabil geblieben. Auch zum Stichtag 01.01.2010 wurden hier in nur 6 Fällen Veränderungen zum Vorjahresstichtag registriert (2 BRW niedriger als im Vorjahr, 4 BRW höher als im Vorjahr).

Anders gestaltete sich die Entwicklung in den nach 1992 entstandenen „Neuen Wohngebieten“ (siehe auch 5.2.2). In 12 BRW-Zonen war seit etwa 8-10 Jahren kein Grundstücksverkehr zu verzeichnen. Die wenigen Kauffälle in den sonstigen BRW-Zonen zeigen seit Jahren eine rückläufige Tendenz. Daher wurden in Anlehnung an die Entwicklung, die BRW, in denen jahrelang kein Grundstücksverkehr stattfand, diese Tendenz deduktiv nachvollzogen.

Seit etwa 5 Jahren wurden in einigen Wohngebieten bzw. Dorfgebieten insgesamt 17 Bodenrichtwerte erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG ermittelt (in der BRW-Karte mit „*“ gekennzeichnet). Diese Bodenrichtwerte liegen z. T. erheblich über denen des jeweiligen Vorjahres-BRW mit geringerer Erschließungsqualität. In einigen Fällen aber wirkt sich die Veränderung der Erschließungsqualität nur unwesentlich auf die Höhe des Bodenrichtwertes aus.

Zum Stichtag 01.01.2010 wurde die Zonierung der Bodenrichtwerte in den Städten des Landkreises abgeschlossen, so dass nur noch in den dörflichen Lagen lagertypische Bodenrichtwerte beschlossen wurden. Zum Stichtag 01.01.2011 werden sämtliche Bodenrichtwerte als zonale Bodenrichtwerte beschlossen.

9.3 Besondere Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte im Anfangswertniveau in Sanierungsgebieten

Förmlich festgelegte Gebiete nach dem zweiten Kapitel BauGB (Besonderes Städtebaurecht) sind auf der Bodenrichtwert-DVD farblich hinterlegt. Auf den Verfahrensgrund wird hingewiesen mit

San

Die Zonenwerte des Sanierungsgebietes „Innenstadt Bad Liebenwerda“ sind entsprechend Antrag zum 01.01.2010 aktuell beschlossen worden und die zonalen BRW im Anfangswertniveau sind auf der BRW-DVD 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
„Innenstadt Finsterwalde“	in Finsterwalde

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

9.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

9.4.1 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Zum Stichtag 01.01.2010 sind die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Vergleich zum Vorjahr in 13 von 14 BRW-Zonen angestiegen.

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

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

BRW in €/m ²	0,92	0,70	0,54	0,40	0,30	0,26	0,16
Ackerzahl	80	70	60	50	40	30	20

9.4.2 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Für **forstwirtschaftlich genutzte Flächen** wurden zum Stichtag 01.01.2010 flächendeckend insgesamt 7 Bodenrichtwerte in €/m² herausgegeben. Im Vergleich zum Vorjahr sind alle Bodenrichtwerte angestiegen.

Diese Bodenrichtwerte sind ebenfalls in der BRW-DVD des Landkreises Elbe-Elster eingetragen.

10. Nutzungsentgelte, Mieten

10.1 Nutzungsentgelte

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

Bisher wurden insgesamt nur 5 derartige Gutachten seit 1992 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beantragt und durch den Gutachterausschuss erstattet.

Das aktuellste Gutachten datiert aus dem Jahr 1999.

Ortsübliche Nutzungsentgelte können an dieser Stelle nicht veröffentlicht werden, da in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nur vereinzelte Daten vorliegen, aus denen eine allgemeine Ortsüblichkeit nicht abgeleitet werden kann.

10.2 Mieten

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

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

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

10.2.1 Wohnraummieten

Lage	Ausstattung	Bandbreite der Nettokaltmiete in €/m ² Wfl.
Herzberg(Elster)	Neubau nach 1991	4,75 – 6,20
	saniert	3,60 – 5,60
	unsaniert bzw. teilsaniert	1,80 – 3,80
	Einfamilienhäuser	5,00 – 6,20
Bad Liebenwerda	Neubau nach 1991	Ø 4,60
	saniert	3,20 – 5,00
	unsaniert bis teilsaniert	2,40 – 3,00
Elsterwerda	Neubau nach 1991	4,00 – 4,85
	saniert	3,00 – 5,20
	unsaniert bis teilsaniert	k. A.
Falkenberg	saniert	3,00 – 5,00
	unsaniert bis teilsaniert	2,00 - 4,00
sonstige kleinere Städte	saniert bzw. neugebaut	4,00 – 4,70
	unsaniert bis teilsaniert	2,50 – 4,00
Landgemeinden	saniert bzw. neugebaut	3,50 – 4,80
	unsaniert bis teilsaniert	2,00 - 4,00
	Einfamilienhäuser, teilsaniert	3,00 – 4,00

Mietspiegel für die Stadt Finsterwalde

Die Stadtverwaltung Finsterwalde hat für 2006 einen Mietspiegel für Wohnraummieten herausgegeben (veröffentlicht im Stadtanzeiger Finsterwalde am 23.02.2007). Auskünfte zum Mietspiegel erteilt die Stadtverwaltung Finsterwalde, Fachbereich 3 – Stadtentwicklung/Bauen.

10.2.2 Gewerbemieten

Lage	Bandbreite der Nettokaltmiete in €/m ²	
	Ladenflächen	Büro-/Praxisräume
Herzberg(Elster)	4,70 – 9,60	3,00 – 8,50
Finsterwalde	5,50 – 11,00	3,00 – 8,00
Elsterwerda	4,40 – 8,00	4,20 – 6,00
Bad Liebenwerda	4,00 – 9,00	3,50 – 4,00
sonstige kleinere Städte	2,50 – 6,50	2,00 – 6,00
Landgemeinden	2,40 – 4,00	3,50 – 4,50

Die Übersicht gibt eine Orientierung zum derzeitigen Mietniveau für Gewerberäume in den Städten und Landgemeinden des Landkreises Elbe-Elster. Die dargestellten Mietpreisspannen haben eine große Streuungsbreite und tragen keinen rechtsverbindlichen Charakter.

Weitere Informationen zu Gewerbemieten sind im „Gewerbemietenservice 2010“ zu finden, welche durch die Industrie- und Handelskammer Cottbus herausgegeben wurde (www.cottbus.ihk.de).

10.2.3 Garagen- und Stellplatzmieten

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

Lage	Bandbreite der Nettokaltmiete in €/Stellplatz	
	Garagen	Stellplätze
Herzberg(Elster)	15,00 – 50,00	-
Finsterwalde	22,00 – 30,00	10,00
Bad Liebenwerda	24,00 – 30,00	15,00
sonstige kleinere Städte	10,00 – 30,00	10,00 – 20,00
Landgemeinden	10,00 – 20,00	5,00 – 10,00

10.3 Pachten

Mit Unterstützung des Landwirtschaftsamtes im Landkreis Elbe-Elster können an dieser Stelle durchschnittliche Pachten für landwirtschaftliche Flächen veröffentlicht werden.

Grundlage der Auswertung sind **alle** im Landwirtschaftsamt angezeigten Landpachtverträge **seit 1990** mit einer Flächengröße von insgesamt rd. 78 000 ha.

Nutzungsart	gesamte Pachtfläche in ha	Ø Pachtpreis in €/ha
Ackerland	60 720	58,00
Grünland	17 328	51,00
Wasserflächen	291	26,00

Anfang 2010 wurde durch den Kreisbauernverband eine Umfrage durchgeführt, bei der **aktuell** abgeschlossene Pachtverträge hinterfragt wurden.

Die Ergebnisse sind in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Nutzungsart	Bandbreite der Pachtpreise	Mittelwert	Bandbreite der Pachtpreise	Mittelwert
	in €/ha		in €/Bodenpunkt	
Ackerland	40,00 – 162,00	72,00	1,50 – 3,50	2,30
Grünland	35,00 – 108,00	59,00	1,00 – 3,00	1,92

Die Pachten und deren Berechnungsgrundlage für Landwirtschaftsflächen schwanken recht erheblich je nach den Modalitäten in den Landwirtschaftsbetrieben.

Teilweise werden die Pachtpreise nach Bodenpunkten errechnet, teilweise werden durchschnittliche Pachten gezahlt.

11. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses

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

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

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

Die Amtszeit des Gutachterausschusses beträgt 5 Jahre.

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

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

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

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

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

Aus diesem Datenmaterial wird durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die Kaufpreissammlung anonymisiert abgeleitet, geführt und entsprechend entwickelt. Die Kaufpreissammlung ist ein wesentliches Instrumentarium, auf das der Gutachterausschuss bei der Erfüllung seiner Aufgaben zurückgreift. Sie bietet einen umfassenden Überblick über das gesamte Marktgeschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Für die Aussagekraft der Kaufpreissammlung ist es zwingend erforderlich, dass die beurkundenden Stellen die Kaufverträge ohne Ausnahme an den Gutachterausschuss übersenden, wie es im § 195 BauGB verankert ist. Sowohl der Inhalt der Vertragsabschriften als auch die Kaufpreissammlung werden vertraulich behandelt und unterliegen somit dem **Datenschutz**. Eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung ist nur beim Vorliegen eines berechtigten Interesses und bei Gewährleistung einer sachgerechten Verwendung der Daten möglich. Durch Anonymisierung wird den datenschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen.

11.1 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)

11.2 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

11.3 Der Gutachterausschuss im Landkreis Elbe-Elster

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster setzt sich aus selbständig tätigen Sachverständigen der Grundstückswertermittlung und Fachleuten der Bereiche Bauwesen, Vermessungswesen, Immobilienwirtschaft und der Land- und Forstwirtschaft zusammen.

Entsprechend der gesetzlichen Vorschriften sind zwei Bedienstete des Finanzamtes Finsterwalde in den Gutachterausschuss berufen worden. Die Amtszeit des Gutachterausschusses beträgt 5 Jahre.

Mit Wirkung vom 01.01.2009 ist der Gutachterausschuss neu bestellt worden. Ihm gehören nachfolgend aufgeführte Mitglieder an.

Vorsitzender:	Dipl.-Ing. Ulf Hindorf, Kreisobervermessungsrat, Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes
stellvertretender Vorsitzender:	Dipl.-Ing. Klaus Schrödermeier, Kreisvermessungsdirektor a. D.
ehrenamtliche Gutachter:	Dipl.-Ing. Horst Barteczko Dipl.-Ing. Eberhard Graeff Diplomagraringenieur Thomas Jülke Dipl.-Ing. Gudrun Koch, öbuv. Sachverst. Immobilienfachwirtin Karina Lehmann Sparkassenbetriebswirt Frank Prescher Oberforstrat Norbert Protsch Dipl.-Ing. Annett Hussock Dipl.-Ing. Gerd Nestler
ehrenamtliche Gutachter: (Finanzamt)	Dipl.-Ing. Christine Adam Frau Viola Bahr

Anhang

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
Meißen (Geschäftsbereiche bisherige Landkreise Meißen sowie Riesa-Großenhain)	PF 100152 01651 Meißen	03525/700290	03525/731907
Nordsachsen (Geschäftsbereiche bisherige Landkreise Delitzsch sowie Torgau-Oschatz)	Landratsamt Nordsachsen 04855 Torgau	03435/984424	03435/984855
Dessau (Regionalbereich Anhalt)	Fabrikstraße 1 06886 Lutherstadt Wittenberg	03491/435-0	03491/435250

Erläuterungen

Veränderungen der Werte gegenüber dem Vorjahr

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