

# **Grundstücksmarktbericht 2010**



## 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](http://www.gutachterausschuesse-bb.de/EE/index.htm)

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

**Gebühr:** 30,00 €

**Titelfoto:** Marktplatz von Uebigau (Foto: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses)

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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Der Grundstücksmarkt in Kürze</b>	<b>5</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts</b>	<b>7</b>
<b>3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>8</b>
<b>4. Übersicht über die Umsätze</b>	<b>11</b>
4.1 Vertragsvorgänge	11
4.2 Geldumsatz	13
4.3 Flächenumsatz	14
4.4 Marktteilnehmer	16
4.5 Zwangsversteigerungen	16
<b>5. Bauland</b>	<b>18</b>
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	23
5.4.1 Preisniveau	23
5.4.2 Preisentwicklung	24
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	24
5.6 Sonstiges Bauland	25
5.6.1 Bauflächen im Außenbereich	25
5.6.2 Arrondierungsflächen	25
5.7 Erbbaurechte	26
<b>6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke</b>	<b>26</b>
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	29
6.3.1 Preisniveau	29
6.3.1.1 Ortsferne forstwirtschaftliche Flächen	29
6.3.1.2 Ortsnahe forstwirtschaftliche Flächen	29
6.3.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	29
<b>7. Sonstige unbebaute Grundstücke</b>	<b>30</b>
7.1 Gemeinbedarfsflächen	30
7.2 Gartenland	31
7.3 Abbauland	31
7.4 Wasserflächen – Gräben	31
7.5 Erneuerbare Energien	32
7.5.1 Flächen für Windenergieanlagen	32
7.5.2 Flächen für Photovoltaikanlagen	32
<b>8. Bebaute Grundstücke</b>	<b>32</b>
8.1 Allgemeines	32
8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	33
8.2.1 Preisniveau	33
8.2.1.1 Gesamtkaufpreise	33
8.2.1.2 Wohnflächenpreise selbständig bebauter Einfamilienhausgrundstücke	34

8.2.2	Preisentwicklung	35
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren	35
8.3	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	37
8.3.1	Preisniveau	37
8.3.1.1	Gesamtkaufpreise	37
8.3.1.2	Wohnflächenpreise	37
8.3.2	Preisentwicklung	38
8.4	Wohnungseigentum	38
8.4.1	Preisniveau	39
8.4.2	Preisentwicklung	40
8.5	Teileigentum	40
8.6	Mehrfamilienhäuser	40
8.6.1	Preisniveau	40
8.6.2	Preisentwicklung	41
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	41
8.7.1	Preisniveau	41
8.7.2	Preisentwicklung	41
8.8	Ehemalige Bauernhöfe	42
8.8.1	Preisniveau, Preisentwicklung	42
8.9	Wochenendhäuser, Bungalows	42
8.9.1	Preisniveau, Preisentwicklung	42
8.10	Korrekturfaktoren für die Sachwertermittlung	44
8.11	Liegenschaftszinssätze	44
<b>9.</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>45</b>
9.1	Gesetzlicher Auftrag	47
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland	48
9.2.1	Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte	48
9.2.2	Entwicklung der Bodenrichtwerte	48
9.2.3	Auszüge aus der digitalen Bodenrichtwertkarte	49
9.3	Besondere Bodenrichtwerte	50
9.3.1	Bodenrichtwerte im Anfangswertniveau in Sanierungsgebieten	50
9.4	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	51
9.4.1	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	51
9.4.2	Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	51
9.4.3	Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte	52
<b>10.</b>	<b>Nutzungsentgelte, Mieten</b>	<b>52</b>
10.1	Nutzungsentgelte	52
10.2	Mieten	52
10.2.1	Wohnraummieten	53
10.2.2	Gewerbemieten	53
10.2.3	Garagen- und Stellplatzmieten	54
10.3	Pachten	54
<b>11.</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses</b>	<b>55</b>
11.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	56
11.2	Aufgaben der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	57
11.3	Der Gutachterausschuss im Landkreis Elbe-Elster	57
<b>Anhang</b>		<b>58</b>

## 1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

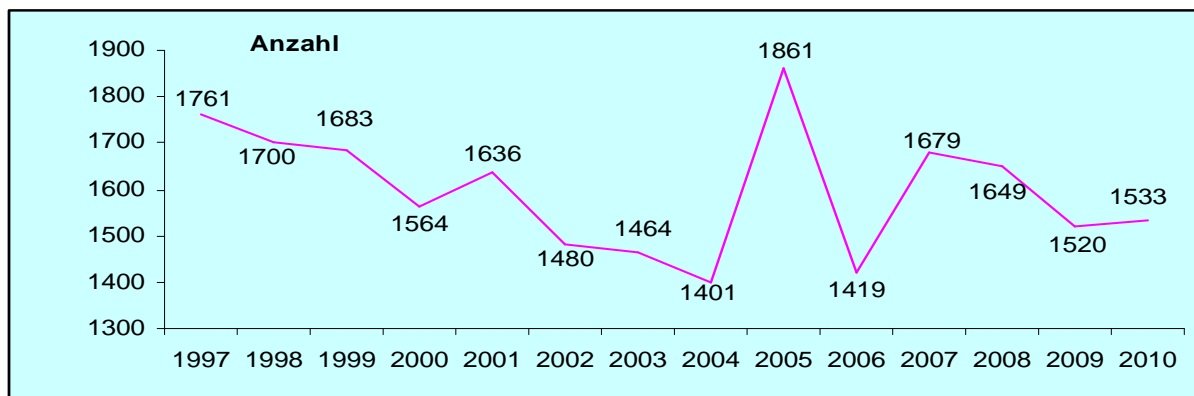
Der nachfolgende Überblick über den Grundstücksmarkt im Landkreis Elbe-Elster ist das Ergebnis einer statistischen Auswertung **aller** mit dem Programmsystem „Automatisierte Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung“ (AKS) erfassten Kaufpreise im Landkreis.

	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
<b>Grundstücksverkehr insgesamt</b>			
Registrierte Verträge insgesamt	1533 + 1 %	47,6 - 14 %	2 809,5 + 2 %
<b>Unbebaute Bauflächen</b>			
Individueller Wohnungsbau	147 + 21 %	1,3 + 47 %	17,9 + 63 %
Mehrfamilienhäuser	20 - 9 %	0,1 - 4 %	2,3 + 69 %
Geschäftl./gewerbl. Nutzung	28 - 38 %	0,6 - 90 %	20,3 - 80 %
sonstige Nutzung	11 ±0 %	0,5 + 718 %	4,4 + 1143 %
<b>Bebaute Grundstücke</b>			
Freistehende Einfamilienhäuser	289 - 4 %	14,3 + 1 %	62,8 - 22 %
Zweifamilienhäuser	10 ±0 %	0,7 + 80 %	0,9 - 46 %
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	57 + 90 %	2,4 + 43 %	5,1 + 115 %
Wochenendhäuser	27 - 23 %	0,5 - 9 %	2,1 - 43 %
Mehrfamilienhäuser	28 - 30 %	1,9 - 46 %	24,7 - 5 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	41 - 16 %	5,8 - 62 %	8,4 - 13 %
Sonstige Gebäude	95 - 4 %	9,6 + 92 %	74,0 + 9 %
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>			
	19 - 10 %	0,6 - 18 %	
<b>Land- und forstwirtschaftliche Flächen</b>			
	561 + 1 %	8,7 + 46 %	2501 + 6 %
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>			
	107 + 11 %	0,2 + 357 %	21,7 + 123 %
<b>Sonstige Flächen</b>			
	93 + 1 %	0,5 - 55 %	63,9 - 24 %

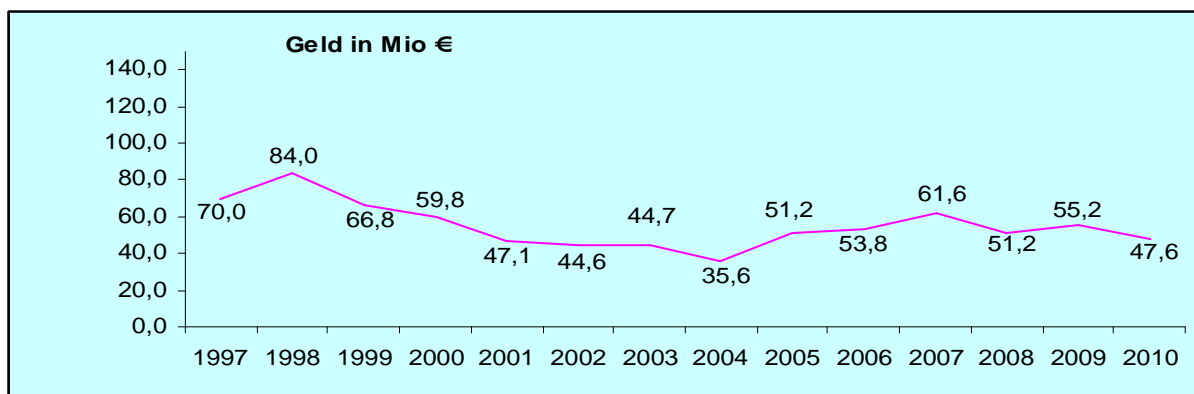
Die prozentualen Angaben verdeutlichen die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr.

Nachfolgend ist die langjährige Entwicklung seit 1997 auf dem Grundstücksmarkt ersichtlich.

Die Anzahl der registrierten **Kauffälle** ist im Gegensatz zu den letzten beiden Jahren wieder leicht angestiegen. Nur bei den Teilmärkten „Bebaute Grundstücke“ und „Eigentumswohnungen“ ist ein Rückgang der Kauffälle zu verzeichnen. Im Gegensatz dazu ist bei den anderen Grundstücksarten die Anzahl der Kauffälle leicht angestiegen.

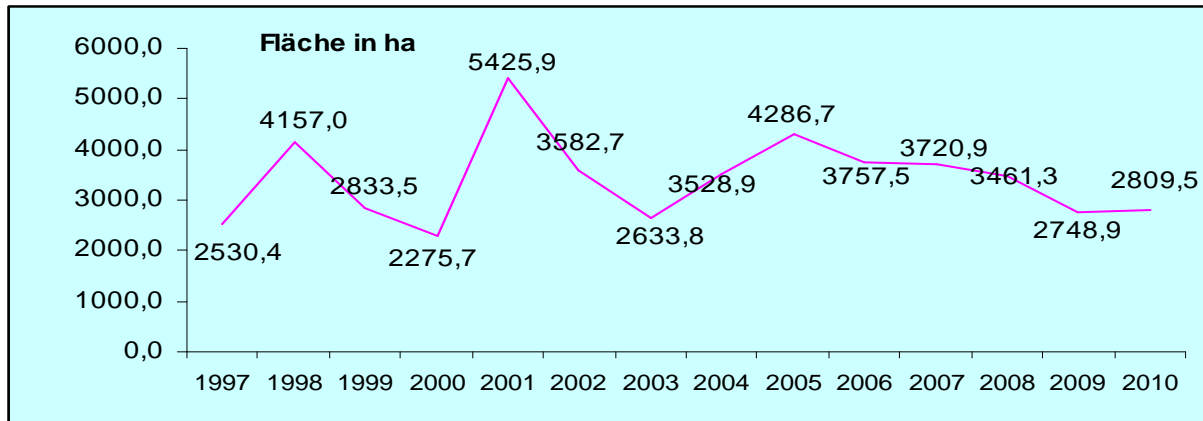


Der **Geldumsatz** ist im Vergleich zum Vorjahr um 14 % zurückgegangen. Ursache hierfür ist hauptsächlich der rückläufige Geldumsatz bei „Bebauten Grundstücken“ und bei „Unbebebauten Bauflächen“. Nur bei „Land- und forstwirtschaftlichen Flächen“ und bei „Gemeinbedarfsflächen“ konnte ein steigender Geldumsatz verzeichnet werden. Alle anderen Grundstücksarten weisen dagegen sinkende Geldumsätze auf.



Beim **Flächenumsatz** war seit Ende der neunziger Jahre bis etwa 2005 eine jährliche sprunghafte Änderung zu verzeichnen, deren Hauptursache im jährlich unterschiedlichen Kaufverhalten im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu suchen ist. Seit etwa 2006 ging der Flächenumsatz dagegen stetig zurück.

Im Berichtsjahr stieg der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr wieder, wenn auch nur unwesentlich um etwa 2 %, wobei der Flächenumsatz bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen um etwa 6 % angestiegen ist. Bei „Gemeinbedarfsflächen“ ist ein Anstieg auf das Doppelte des Vorjahresumsatzes zu verzeichnen. Alle anderen Grundstücksarten verzeichneten rückläufige Flächenumsätze.



## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der vorliegende Bericht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2010 (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 Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) vom 12.05.2010 (GVBl. II Nr. 27) werden die entsprechenden Aufgaben, so wie sie sich aus dem Baugesetzbuch ergeben, konkretisiert.

Hiernach haben die Gutachterausschüsse Feststellungen über den Grundstücksmarkt, insbesondere über Umsatz- und Preisentwicklung, und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten in einem Grundstücksmarktbericht zusammenzufassen und diesen bis zum 15. Mai jeden Jahres zu veröffentlichen.

### 3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Der Landkreis Elbe-Elster ist ländlich strukturiert. Hier leben auf einer Fläche von rd. 1900 km<sup>2</sup> etwa 114 700 Einwohner (Stand: 30.06.2009). 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(Elster) 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. Die Kreisstadt ist Herzberg (Elster).



Katastermäßig besteht der Landkreis aus 184 Gemarkungen.

Der Landkreis Elbe-Elster befindet sich im „weiteren Metropolenraum“ des Landes Brandenburg. Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31.03.2009 sind die Städte Finsterwalde und Herzberg(Elster) jeweils als „Mittelzentrum“ und die Städte Bad Liebenwerda - Elsterwerda als „Mittelzentrum in Funktionsteilung“ dargestellt.

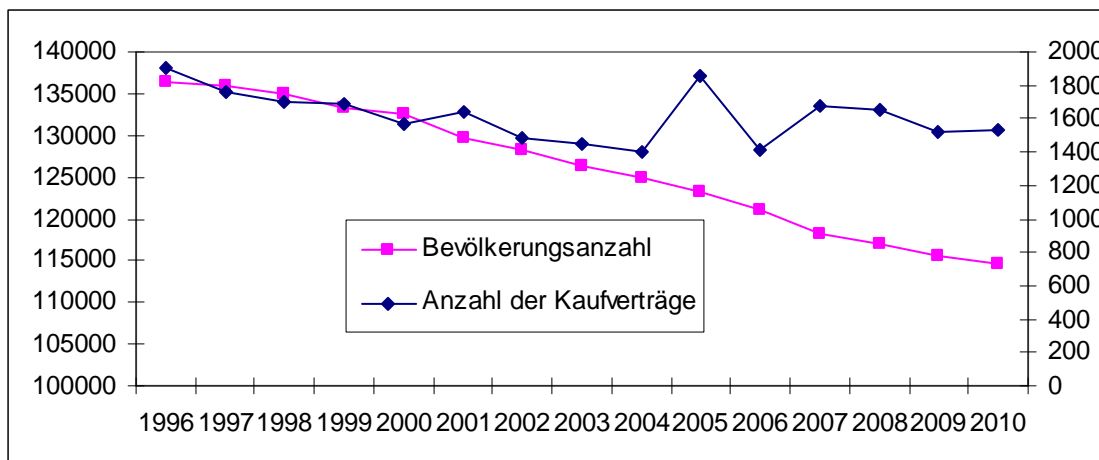
Neben einer Vielzahl kleinerer, mittelständischer Betriebe und wenig größerer Industriebetriebe, bestimmt die Landwirtschaft das produktive Geschehen im Landkreis. Überregional agieren verschiedene Firmen im Bereich Finsterwalde auf dem Gebiet der Metallverarbeitung.

Ein Hauptaugenmerk richtet der Kreis auf Ausbau und Förderung des Tourismus. Ein Beispiel hierfür ist der Aufbau eines touristischen Radwegenetzes von rd. 400 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 30.06.2009	Fläche in km <sup>2</sup>	Einwohner je km <sup>2</sup>	Anzahl der Kaufverträge 2010
Stadt Bad Liebenwerda	10 153 ↘	138	74⇒	106↓
Stadt Doberlug-Kirchhain	9 298 ↘	149	62↘	145↑
Stadt Elsterwerda	8 921 ↘	41	218↘	80↑
Stadt Falkenberg/Elster	7 290 ↘	82	89↘	61↓
Stadt Finsterwalde	17 741 ↘	77	230↘	131↑
Stadt Herzberg(Elster)	10 248 ↘	148	69⇒	131↓
Stadt Mühlberg/Elbe	4 398 ↘	89	49↘	90↑
Stadt Schönewalde	3 365 ↘	155	22⇒	86↑
Stadt Sonnewalde	3 520 ↘	119	30⇒	82↑
Stadt Uebigau-Wahrenbrück	5 964 ↘	135	44⇒	109↓
Gemeinde Röderland in Präsen	4 451 ↘	46	97⇒	66↑
Amt Elsterland in Schönborn	5 256 ↘	114	46↘	85⇒
Amt Kleine Elster in Massen	6 330 ↘	180	35⇒	119↓
Amt Plessa	6 848 ↘	132	52⇒	83↑
Amt Schlieben	5 881 ↘	209	28⇒	91↓
Amt Schradenland in Gröden	5 062 ↘	75	67↘	68↑
<b>Landkreis gesamt</b>	<b>114 726 ↘</b>	<b>1 889</b>	<b>61⇒</b>	<b>1533↗</b>

**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. Sie nehmen nur noch einen Anteil von weniger als 2 % ein und werden daher nicht mehr gesondert ausgewertet.

Grundlage für die nachfolgenden Auswertungen sind die Daten des Jahres 2010 (Stichtag der Datenerfassung ist der 18.03.2011) und die **aktualisierten Daten** des Jahres 2009, so dass die Zahlenangaben nicht immer mit den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2009 korrespondieren.

##### 4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtsjahr 2010 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

#### **1533 Kaufverträge**

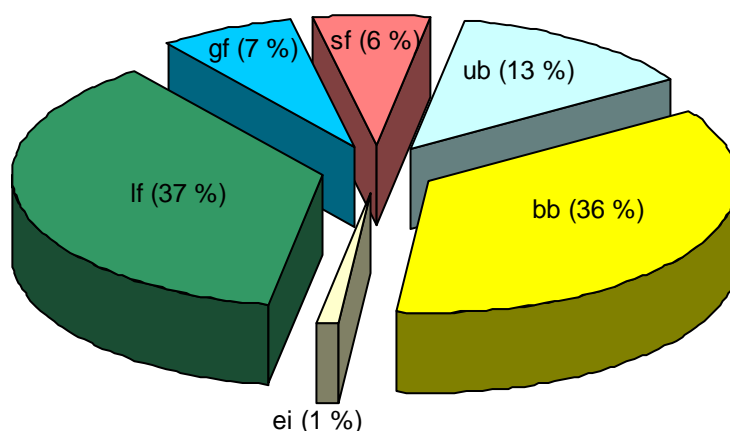
ausgewertet. Gegenüber dem Jahr 2009 ist das ein leichter Anstieg um etwa 1 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten ist in folgender Tabelle ersichtlich.

Grundstücksart		Anzahl 2009	Anteil in % 2009	Anzahl 2010	Anteil in % 2010	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	199	13	<b>206</b>	<b>13</b>	+ 3,5
Sonderfälle	so	(davon 9)		<b>(davon 3)</b>		
Bebaute Grundstücke	bb	555	37	<b>547</b>	<b>36</b>	- 1
Eigentumswohnungen	ei	21	1	<b>19</b>	<b>1</b>	- 10
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	557	37	<b>561</b>	<b>37</b>	+ 1
Gemeinbedarfsflächen	gf	96	6	<b>107</b>	<b>7</b>	+ 11
Sonstige Flächen	sf	92	6	<b>93</b>	<b>6</b>	+ 1
Summe		1520	100	<b>1533</b>	<b>100</b>	+ 1

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 etwa 36 % bzw. 37 % am höchsten, gefolgt von den „Unbebauten Bauflächen“ mit etwa 13 %.

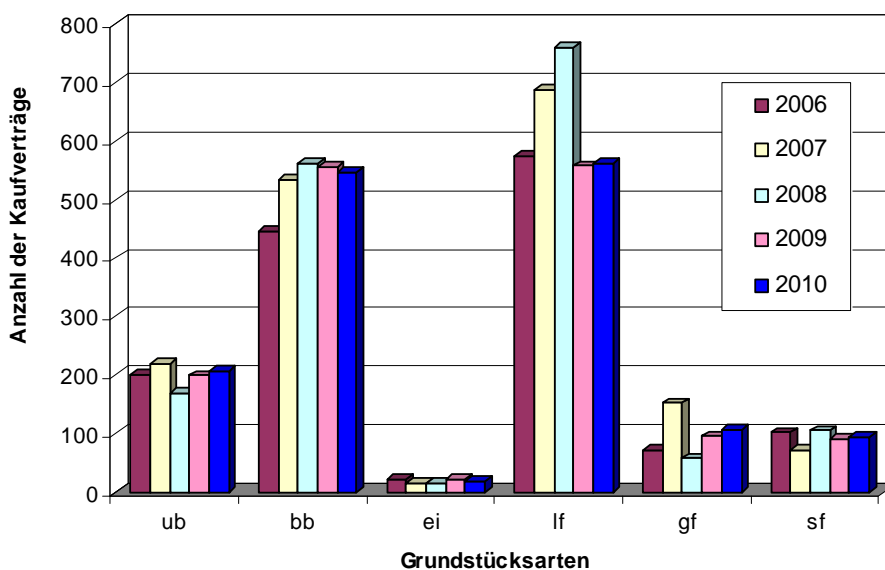
Die Anzahl der „Sonderfälle zur Zusammenführung von Grund- und Gebäudeeigentum“ ist im Vergleich zum Vorjahr wieder rückläufig und entspricht nur noch einem Anteil von etwa 0,2 % an der Gesamtanzahl und einem Anteil von 1,5 % an den gesamten Erwerbsvorgängen für „Unbebaute Bauflächen“.

### Prozentualer Anteil 2010 bezogen auf die Anzahl der Erwerbsvorgänge



Die Gesamtzahl der Erwerbsvorgänge ist in diesem Jahr im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen. Hier wurden 13 Kauffälle (1 %) mehr registriert als im Vorjahr.

### Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge von 2006 bis 2010



Hinsichtlich der Entwicklung der Anzahl der registrierten Kauffälle ist nur bei „Bebauten Grundstücken“ (um 1 %) und bei „Eigentumswohnungen“ (um 10 %) ein Rückgang zu verzeichnen.

Die Anzahl der Eigentumswohnungen ist von 21 auf 19 zurückgegangen. Somit bleibt dieser Teilmarkt weiterhin ohne größere Bedeutung im Landkreis Elbe-Elster.

Die Anzahl der Kaufverträge in den anderen Teilmärkten ist im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr angestiegen, wobei der Anstieg bei „Gemeinbedarfsflächen“ mit 11 % am höchsten ausfiel.

#### 4.2 Geldumsatz

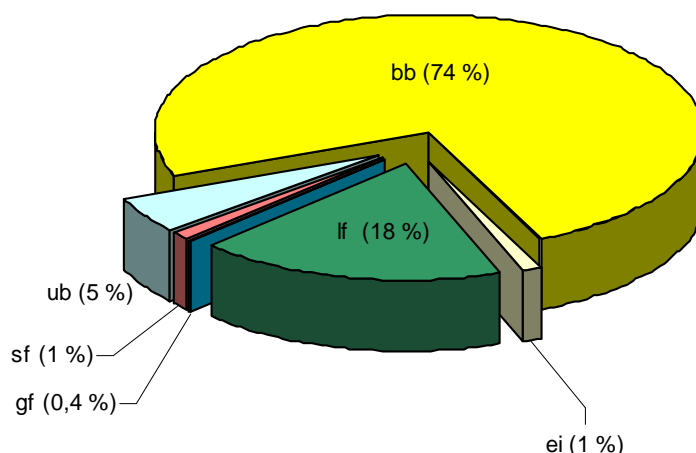
Im Berichtsjahr 2010 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtgeldumsatz von

**47,6 Mio €**

registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Rückgang um etwa 14 %. Die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr ist in folgender Tabelle ersichtlich.

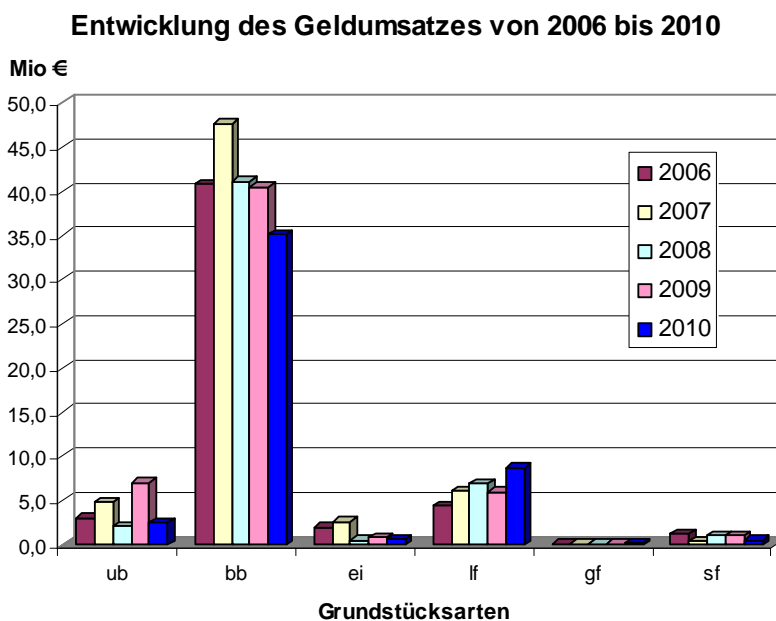
Grundstücksart		Geldumsatz 2009 (Mio €)	Anteil in % 2009	Geldumsatz 2010 (Mio €)	Anteil in % 2010	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	7,0	13	<b>2,5</b>	<b>6</b>	- 64
Bebaute Grundstücke	bb	40,5	73	<b>35,1</b>	<b>74</b>	- 13
Eigentumswohnungen	ei	0,8	1	<b>0,6</b>	<b>1</b>	- 18
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	6,0	11	<b>8,7</b>	<b>18</b>	+ 46
Gemeinbedarfsflächen	gf	0 (0,04)	0	<b>0,2</b>	<b>0 (0,4)</b>	+ 357
Sonstige Flächen	sf	1,0	2	<b>0,5</b>	<b>1</b>	- 55
Summe		55,3	100	<b>47,6</b>	<b>100</b>	- 14

Prozentualer Anteil am Geldumsatz 2010



Die „Bebauten Grundstücke“ nehmen, wie auch in den Vorjahren, den Hauptanteil des Geldumsatzes ein, wobei der prozentuale Anteil mit 74 % leicht angestiegen ist. Dahinter folgt in diesem Jahr wieder

der Grundstücksteilmarkt „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ mit einem Anteil von etwa 18 % (2009 nur 11 %). Mit einem Anteil von nur 5 % sind die „Unbebauten Bauflächen“ dahinter einzureihen (2009 = 13 %).



Während die Entwicklung des Geldumsatzes überwiegend mit der Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge korrespondiert, ist bei „Unbebauten Bauflächen“ der Geldumsatz wieder in etwa auf das Niveau von 2008 zurückgegangen. Die Ursache des erheblichen Anstieges im Vorjahr lag an zwei Kaufverträgen für Flächen zu Photovoltaikanlagen mit einem Geldumsatz von rd. 4,2 Mio € und einem Flächenumsatz von rd. 60 ha. Der Anstieg des Geldumsatzes bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen trotz nur wenig gestiegener Anzahl der Kaufverträge ist durch die höheren Kaufpreise je m<sup>2</sup> zu erklären.

### 4.3 Flächenumsatz

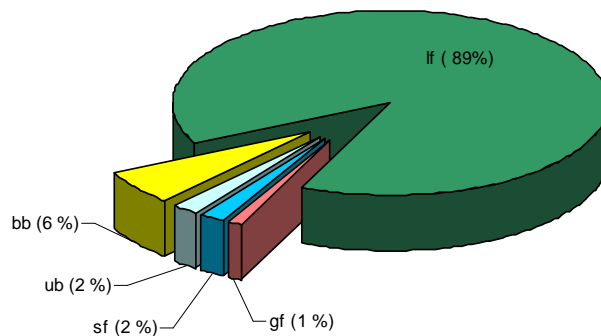
Im Berichtsjahr 2010 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtflächenumsatz von

**2809,5 ha**

registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Anstieg um etwa 2 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten im Vergleich zum Vorjahr ist in folgender Tabelle ersichtlich.

Grundstücksart	Flächenumsatz 2009 (ha)	Anteil in % 2009	Flächenumsatz 2010 (ha)	Anteil in % 2010	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen ub	114,7	4	<b>44,9</b>	<b>2</b>	- 61
Bebaute Grundstücke bb	192,2	7	<b>178,0</b>	<b>6</b>	- 7
Land- und forstwirtschaftliche Flächen lf	2348,5	86	<b>2501,0</b>	<b>89</b>	+ 6
Gemeinbedarfsflächen gf	9,7	0 (0,3)	<b>21,7</b>	<b>1</b>	+ 123
Sonstige Flächen sf	83,8	3	<b>63,9</b>	<b>2</b>	- 24
Summe	2748,9	100	<b>2809,5</b>	<b>100</b>	+ 2

**Prozentualer Anteil am Flächenumsatz 2010**

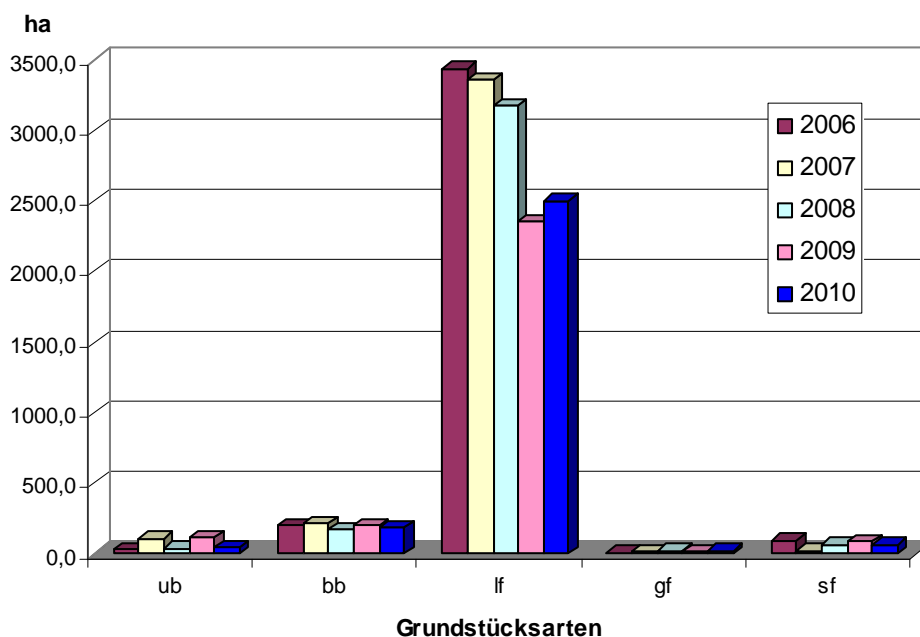


Der Flächenumsatz lag im Berichtsjahr um etwa 2 % höher als der Wert von 2009, nachdem er in den vergangenen Jahren um 22 % bzw. 2 % zurückgegangen war.

In diesem Jahr ist der Flächenumsatz bei „Land- und forstwirtschaftlichen Flächen“ wieder leicht angestiegen (um 6 %), nachdem er im Vorjahr um 27 % zurückgegangen war. Er nahm im Berichtsjahr, wie auch schon in den Jahren zuvor, den größten Anteil am Gesamtflächenumsatz ein, wobei der prozentuale Flächenanteil von 86 % auf 89 % auch etwas angestiegen ist.

Eine Hauptursache für den Rückgang im Vergleich zu 2008 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 und im Berichtsjahr 2010 wurde **kein** Kauffall registriert (2007 und 2008 noch 35 Verkäufe).

**Entwicklung des Flächenumsatzes von 2006 bis 2010**



Bei den Grundstücksteilmärkten „Unbebaute Bauflächen“, „Bebaute Grundstücke“ und „Sonstige Flächen“ ist im Jahr 2010 ein Rückgang des Flächenumsatzes zu verzeichnen, nur bei „Gemeinbedarfsflächen“ ist der Flächenumsatz angestiegen.

Besonders beim Grundstücksteilmarkt „Gemeinbedarfsflächen“ fällt der Vergleich zum Vorjahr überproportional hoch aus (+ 123 %). Die Ursache hierfür liegt in einem Kaufvertrag für eine komplette Bahnstrecke, die durch eine Gemeinde im Landkreis erworben wurde mit einem Flächenumsatz von rd. 17 ha. Der Flächenumsatz dieses Vertrages entspricht rd. 78 % des gesamten Flächenumsatzes für Gemeinbedarfsflächen. Auch der Geldumsatz für Gemeinbedarfsflächen ist aus diesem Grund um 357 % angestiegen.

#### 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	92	167	90	12	24	27
bb	465	482	22	7	60	58
ei	15	14	3	-	1	5
lf	457	245	84	73	20	243
gf	92	1	6	104	9	2
sf	65	59	20	4	8	30
Summe	1186	968	225	200	122	365

#### 4.5 Zwangsversteigerungen

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

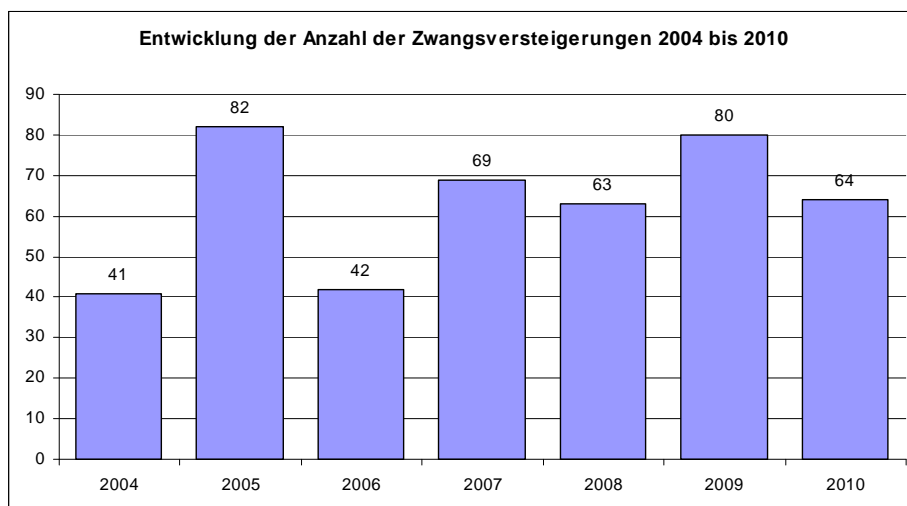
Interessant sind in diesem Zusammenhang die Zuschlagsbeträge und deren Abweichungen von den ermittelten Verkehrswerten.

Dem Gutachterausschuss wurden für das Geschäftsjahr 2010 durch das Amtsgericht insgesamt 64 Gerichtsbeschlüsse über abgeschlossene Zwangsversteigerungen übersandt. Die Anzahl ist damit im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen.

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 2008 bis 2010 aufgeführt.



Jahr	Grundstücksart	Anzahl der Beschlüsse	Flächenumsatz ha	Geldumsatz T €	Verhältnis Zuschlagsbetrag zum ursprünglich ermittelten Verkehrswert Durchschnitt, Spanne
2008	Unbebaute Grundstücke	2	4,1	31	<b>50 %</b>
	Bebaute Grundstücke	57	11,5	476	<b>52 %</b> (15 % - 106 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	1			
	Eigentumswohnungen	3	0,8	98	<b>53 %</b> (37 % - 73 %)
	Summe	63	16,4	605	
2009	Unbebaute Grundstücke	4	0,5	18	<b>157 %</b> (30 % - 480 %)
	Bebaute Grundstücke	65	50,0	3562	<b>53 %</b> (9 % - 123 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	7	7,0	13	<b>91 %</b> (72 % - 129 %)
	Eigentumswohnungen	4	0,7	175	<b>47 %</b> (27 % - 80 %)
	Summe	80	58,2	3768	
2010	Unbebaute Grundstücke	0			
	Bebaute Grundstücke	54	11,1	3721	<b>50 %</b> (3 % - 176 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	4	3,9	9	<b>141 %</b> (122 % - 150 %)
	Eigentumswohnungen	6	1,3	172	<b>50 %</b> (28 % - 61 %)
	Summe	64	16,3	3902	



## 5 Bauland

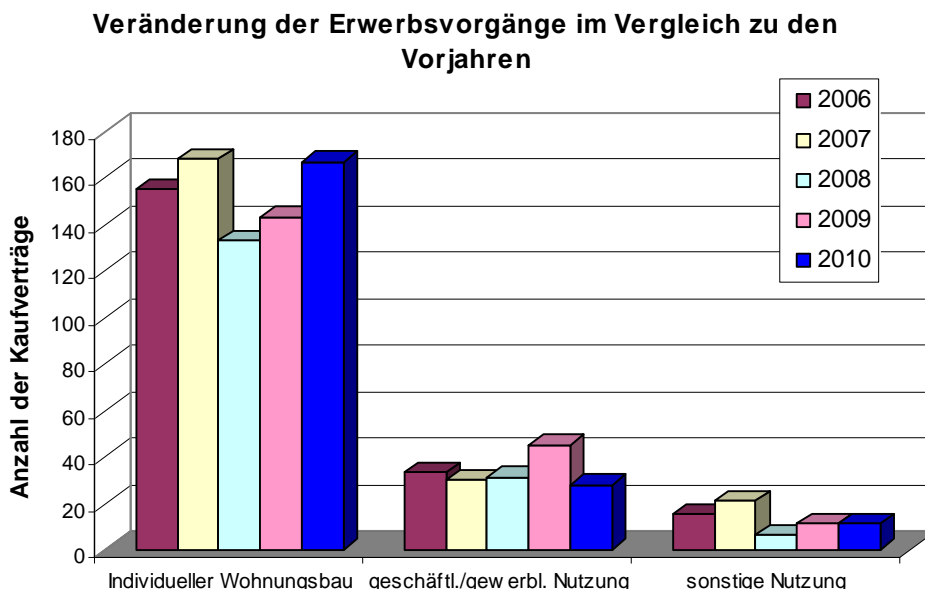
### 5.1 Allgemeines

#### 5.1.1 Umsatzzahlen

Im Jahr 2010 wurden insgesamt 206 unbebaute Baugrundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von 44,9 ha und einem Geldumsatz von 2,5 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. €	
	2010	Vorjahr	2010	Vorjahr	2010	Vorjahr
Individueller Wohnungsbau/ MFH	167	143	20,2	12,4	1,4	1,0
Geschäftl./gewerbl. Nutzung	28	45	20,3	102,1	0,6	5,9
sonstige Nutzung	11	11	4,4	0,4	0,5	0,1
Summe	206	199	44,9	114,9	2,5	7,0

Die Anzahl der Kaufverträge ist um 3 % angestiegen. Der Flächenumsatz dagegen ging erheblich um 61 % und der Geldumsatz ebenfalls erheblich um 64 % zurück. Die Ursache für den außergewöhnlichen Anstieg im Vorjahr lag an zwei Kaufverträgen für Flächen zu Photovoltaikanlagen (siehe 4.2 und 4.3)



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 wiederum etwas angestiegen ist.

Der Kauf von geschäftlichen und gewerblichen Baugrundstücken ist dagegen im Vergleich zum Vorjahr rückläufig.

## 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 wieder erheblich zurückgegangen. Auch hier liegt die Ursache in den beiden Verkäufen für Flächen zu Photovoltaikanlagen aus dem Vorjahr (siehe 5.1.1)

Grundstücksart	durchschnittliche Grundstücksgrößen (m <sup>2</sup> )				
	2006	2007	2008	2009	2010
Individueller Wohnungsbau	836	665	661	700	<b>647</b>
Mehrfamilienhäuser	750	806	430	705	<b>520</b>
gewerbliche Grundstücke	3 762	5816	4025	12751	<b>4878</b>

## 5.2 Individueller Wohnungsbau

### 5.2.1 Preisniveau

Im Jahr 2010 wurden 45 Kaufverträge über selbständige Wohnbaugrundstücke (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, ohne Zukäufe) abgeschlossen. Das ist ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um rd. 29 %. Das Preisniveau bewegte sich in den ländlichen Gebieten zwischen 5,00 €/m<sup>2</sup> und 18,00 €/m<sup>2</sup>, in den Stadtlagen (Finsterwalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) zwischen 10,00 €/m<sup>2</sup> und 54,00 €/m<sup>2</sup> und in den neu erschlossenen Wohngebieten durchschnittlich bei 29,00 €/m<sup>2</sup>.

Die Gesamtkaufpreise der Grundstücke in den neu erschlossenen Wohngebieten liegen im Durchschnitt nicht mehr höher als bei den Grundstücken in den Stadtgebieten, auch bei den Kaufpreisen je m<sup>2</sup> ist hier wieder ein leichter 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 <sup>2</sup>	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
Stadtlage (ohne neue Wohngebiete)	15	<b>Ø 25,00</b> (10,00 – 54,00)	<b>Ø 20 100</b> (9 000 – 37 000)	<b>Ø 830</b> (508 – 1 227)
Ländliche Gebiete (ohne neue Wohngebiete)	23	<b>Ø 11,00</b> (5,00 – 18,00)	<b>Ø 12 400</b> (2 320 – 25 000)	<b>Ø 1 200</b> (290 – 3 756)
Neu erschlossene Wohngebiete	7	<b>Ø 29,00</b> (14,00 – 37,00)	<b>Ø 17 200</b> (14 500 – 19 900)	<b>Ø 640</b> (537 – 707)

## 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

### 5.2.2.1 Preisentwicklung

Die Gesamtkaufpreise sind in den ländlichen Gebieten angestiegen, in den Stadtlagen und in den neu erschlossenen Wohngebieten dagegen fast gleich geblieben (siehe Tab. S. 20 und 21). Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen zeigen in diesem Jahr überall eine ansteigende Tendenz.

In den ländlichen Gebieten hat sich der Durchschnitt der Bodenpreise je m<sup>2</sup> wieder leicht erhöht, in den Stadtlagen und den neuen Wohngebieten dagegen ist der Bodenpreis wieder rückläufig.

Die Anzahl der Kauffälle ist in allen Gebieten wieder leicht angestiegen.

Grundstückskäufe in den neu erschlossenen Wohngebieten haben gegenwärtig im Landkreis Elbe-Elster im Gegensatz zum Ende der 90er Jahre nur noch eine geringe 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 7 Verträgen zwar angestiegen zum Vorjahr, aber 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, gleichen sich aber zunehmend an diese an.

#### Stadtlage (ohne neue Wohngebiete)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
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)
2010	15	Ø 25,00 (10,00 – 54,00)	Ø 20 100 (9 000 – 37 000)	Ø 830 (508 – 1 227)

#### Ländliche Gebiete (ohne neue Wohngebiete)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
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)
2010	23	Ø 11,00 (5,00 – 18,00)	Ø 12 400 (2 320 – 25 000)	Ø 1 200 (290 – 3 756)

### Neu erschlossene Wohngebiete

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
2006	5	Ø <b>28,00</b> (25,00 – 34,00)	Ø <b>21 400</b> (14 000 – 30 600)	Ø <b>780</b> (540 – 1 220)
2007	4	Ø <b>30,00</b> (25,00 – 38,00)	Ø <b>20 300</b> (14 100 – 32 000)	Ø <b>672</b> (470 – 840)
2008	2	Ø <b>35,00</b>	Ø <b>22 700</b>	Ø <b>644</b>
2009	4	Ø <b>31,00</b> (12,00 – 49,50)	Ø <b>16 900</b> (9 800 – 24 600)	Ø <b>600</b> (424 – 820)
2010	7	Ø <b>29,00</b> (14,00 – 37,00)	Ø <b>17 200</b> (14 500 – 19 900)	Ø <b>640</b> (537 – 707)

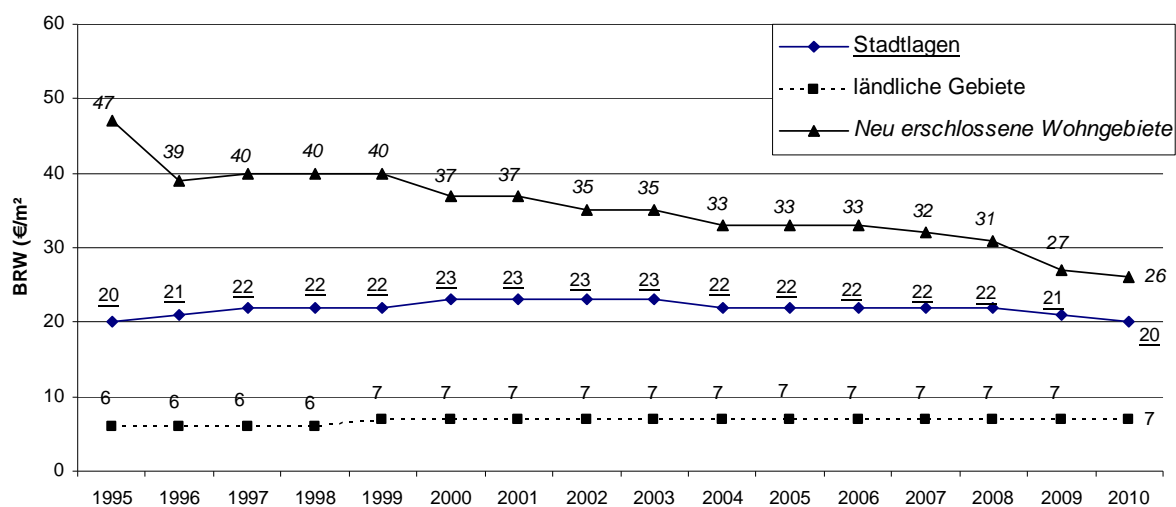
Nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht über die neu erschlossenen Wohngebiete im Landkreis Elbe-Elster, einschließlich der ermittelten Bodenrichtwerte im Vergleich zum Vorjahr.

Ort	Lage	BRW (ebf) 01.01.2010 [€/m <sup>2</sup> ]	BRW (ebf) 01.01.2011 [€/m <sup>2</sup> ]	wertbeeinflussende Merkmale
Bad Liebenwerda	„Bergstraße“	40*	<b>38*</b>	WA I GRZ 0,4
Doberlug-Kirchhain	„Waldhufenstraße“ (k)	17	<b>17</b>	WA I GRZ 0,2
Elsterwerda	„Gartenstadt“	32*	<b>30*</b>	WA I-II GRZ 0,4
Elsterwerda	„Horstweg“	32*	<b>30*</b>	WA I GRZ 0,4
Falkenberg	„Rothsteinslache“ (k)	21	<b>21</b>	WA I GRZ 0,4
Finsterwalde	„Drößiger Straße“	30*	<b>30*</b>	WA II GRZ 0,4
Hennersdorf	„Kirchhainer Straße“ (k)	12	<b>12</b>	WA I GRZ 0,2
Herzberg	„Grochwitz Linse“	50*	<b>50*</b>	WA I-II GRZ 0,3
Herzberg	„Am Finkenherd“ (k)	42*	<b>42*</b>	WA o I-II 500m <sup>2</sup> -25 m
Lichterfeld	„Am Sandberg“ (k)	24*	<b>24*</b>	WA I GRZ 0,3
Lindthal	„Lindenstraße“ (k)	8	<b>8</b>	WA I GRZ 0,4
Mahdel	„Am Hirtenfeld“ (k)	27*	<b>27*</b>	WA I GRZ 0,3
Massen	„Poststraße“ (k)	35*	<b>35*</b>	WA I GRZ 0,4
Prösen	„Am Fuchsberg“ (k)	29*	<b>28*</b>	WA II GRZ 0,4
Saathain	„Reichenhainer Straße“ (k)	14	<b>14</b>	WA I GRZ 0,4
Schlieben	„Kniebuschweg“ (k)	32*	<b>32*</b>	WA I GRZ 0,4
Schmerkendorf	„Große Wiese“	18*	<b>18*</b>	WA 900m <sup>2</sup> -45m
Schönetal	„Am Grünen Weg“	25*	<b>25*</b>	WS II GRZ 0,2
Uebigau	„Gartenstraße-Nord“ (k)	22*	<b>22*</b>	WA I GRZ 0,4
Zeischa	„Am Holzplan“	35*	<b>35*</b>	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 wurde in Anlehnung an die Entwicklung, in den BRW-Zonen, in denen jahrelang kein Grundstücksverkehr stattfand, diese Tendenz im Jahr 2010 deduktiv nachvollzogen und zum 1.1.2010 in 14 BRW-Zonen der BRW gesenkt. Zum Stichtag 01.01.2011 sind wieder 4 BRW in den neuen Wohngebieten im Vergleich zum Vorjahr rückläufig.

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



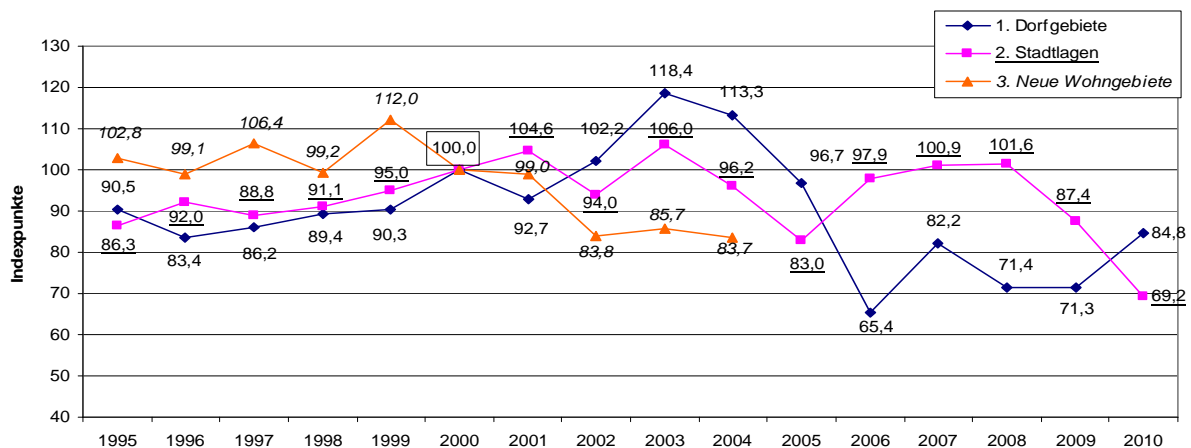
### 5.2.2.2 Bodenpreisindexreihen

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 674 Kauffälle aus den Jahren 1995 bis 2010. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Bauflächen zwischen 150 und 1500 m<sup>2</sup>, welche erschließungsbeitragsfrei nach BauGB oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind.

Der Stichprobenumfang der Indexreihe 2 für die **Stadtlagen** (ohne „Neu erschlossene Wohngebiete“) umfasst 358 Kauffälle aus den Jahren 1995 bis 2010. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Bauflächen zwischen 150 und 1200 m<sup>2</sup>, welche erschließungsbeitragsfrei nach BauGB oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind.

Der Stichprobenumfang der Indexreihe 3 für die „**Neu erschlossenen Wohngebiete**“ umfasst 217 Kauffälle aus den Jahren 1995 bis 2010. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Bauflächen zwischen 300 und 1000 m<sup>2</sup>, 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 2010 insgesamt 28 Kaufverträge für gewerbliche bzw. geschäftliche Nutzung erfasst. 12 Kaufverträge hiervon sind Kauffälle für selbständig bebaubare baureife Baugrundstücke.

#### 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 €/m <sup>2</sup>	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
12	Ø <b>5,50</b> (2,20 – 14,00)	Ø <b>35 300</b> (1 800 – 108 000)	Ø <b>7 300</b> (800 – 25 700)

Hier ist ein Kaufvertrag für Flächen zu Photovoltaikanlagen mit einem Flächenumsatz von rd. 2,6 ha enthalten.

### 5.4.2 Preisentwicklung

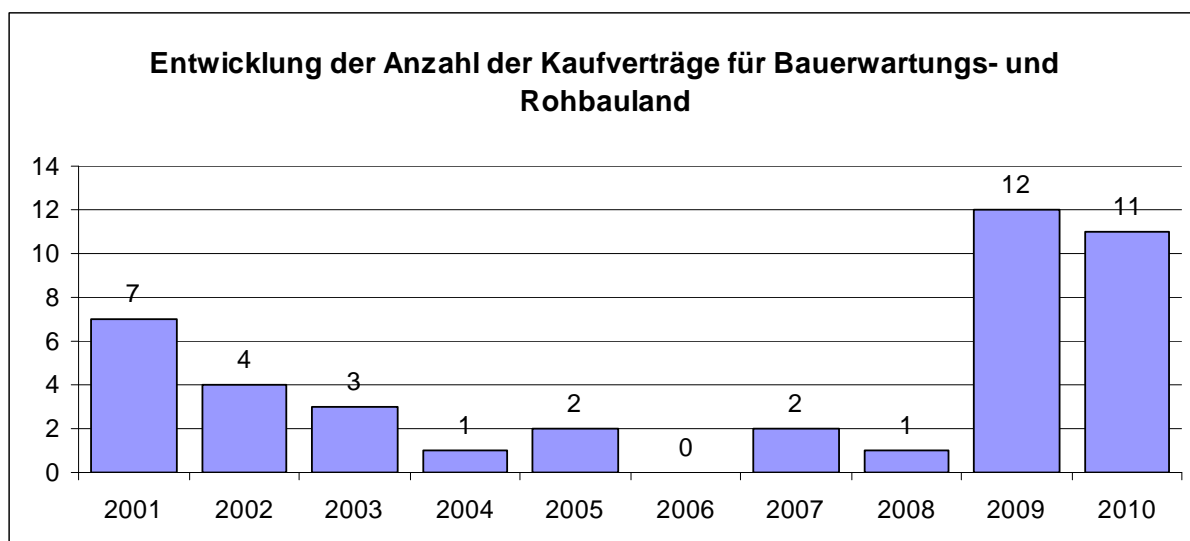
Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Preisentwicklung und die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle für selbständige gewerbliche Bauflächen.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
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)
2010	12	Ø 5,50 (2,20 – 14,00)	Ø 35 300 (1 800 – 108 000)	Ø 7 300 (800 – 25 700)

Diese Zusammenstellung lässt erkennen, dass die Anzahl der Kauffälle gewerblicher Bauflächen im Landkreis Elbe-Elster ohne ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse auf niedrigem Niveau relativ stabil ist. Die Gesamtkaufpreise und die Flächengrößen sind im Vergleich zum Vorjahr wieder angestiegen. Die Kaufpreise je m<sup>2</sup> sind dagegen leicht zurückgegangen.

### 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Berichtsjahr wurden 5 Kauffälle für Bauerwartungsland und 6 Kauffälle für Rohbauland erfasst mit einem Flächenumsatz von rd. 18 ha und einem Geldumsatz von rd. 700 000 €.



Um eine fundierte Aussage zu Bauerwartungsland und Rohbauland treffen zu können, wurden alle auswertbaren Kauffälle der letzten 10 Jahre ausgewertet.

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



	Anzahl der Kauffälle 2001-2010	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweils angrenzenden Bodenrichtwert	
			angrenzender BRW ist erschließungsbeitrags- <b>pflichtig</b>	angrenzender BRW ist erschließungsbeitrags- <b>frei</b>
Bauerwartungsland	18	<b>Ø 0,95</b> (0,75 – 5,50)	<b>Ø 16 %</b> (16 - 18 %)	<b>Ø 25 %</b> (8 – 60 %)
Rohbauland	25	<b>Ø 5,90</b> (0,65 – 15,00)	<b>Ø 66 %</b> (53 - 88 %)	<b>Ø 40 %</b> (15 – 91 %)

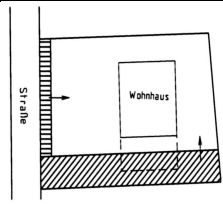
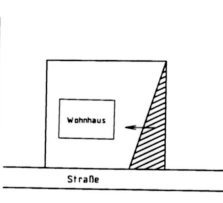
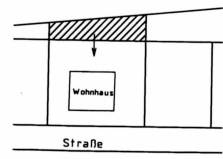
## 5.6 Sonstiges Bauland

### 5.6.1 Bauflächen im Außenbereich

In den Jahren 2009 und 2010 wurden **7** auswertbare Kauffälle für Bauflächen im Außenbereich registriert. Hier handelt es sich überwiegend um Flächen für landwirtschaftliche Bebauung bzw. Zukäufe zu Hausgrundstücken im Außenbereich. Die durchschnittlichen Kaufpreise und die Abhängigkeit vom angrenzenden Bodenrichtwert sind in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweils angrenzen- den Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)
<b>7</b>	<b>Ø 4,27</b> (1,08 – 6,00)	<b>Ø 57 %</b> (18 - 100 %)

### 5.6.2 Arrondierungsflächen

Arrondierung der unselbständigen Teilfläche	Flächenspanne m <sup>2</sup> Anzahl der Kaufverträge (2006-2010)	Preisspanne Durchschnitt % vom Bodenrichtwert	Beispiel
Baurechtlich notwendige Flächen bzw. zur baurechtlichen Erweiterung	≤ 100 37	3,00 – 38,00 <b>Ø 93</b>	
	> 100 29	5,00 – 59,00 <b>Ø 107</b>	
Seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplätze geeignete Flächen	≤ 100 38	1,50 – 45,00 <b>Ø 89</b>	
	> 100 59	1,00 – 73,00 <b>Ø 82</b>	
Garten- und Hinterland	≤ 100 9	4,00 – 25,00 <b>Ø 73</b>	
	> 100 22	1,00 – 30,00 <b>Ø 63</b>	

## 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 2009 und 2010 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. 51 % (rd. 970 km<sup>2</sup>) und Waldflächen einen Anteil von rd. 36 % (rd. 680 km<sup>2</sup>) an der Gesamtfläche des Landkreises ein.

Im Jahr 2010 wurden in **561** Fällen land- und forstwirtschaftliche Flächen veräußert. Dies ist ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um etwa 1 %. Die dabei veräußerte Fläche betrug 2501 ha. Hierbei wurde ein Geldumsatz von etwa 8,7 Mio € erzielt.

69 Kauffälle hiervon wurden für den Neubau bzw. Erweiterung von Straßen, Geh- und Radwegen u. a. durch die öffentliche Hand getätigt. Das sind 3 Kauffälle weniger als im Vorjahr.

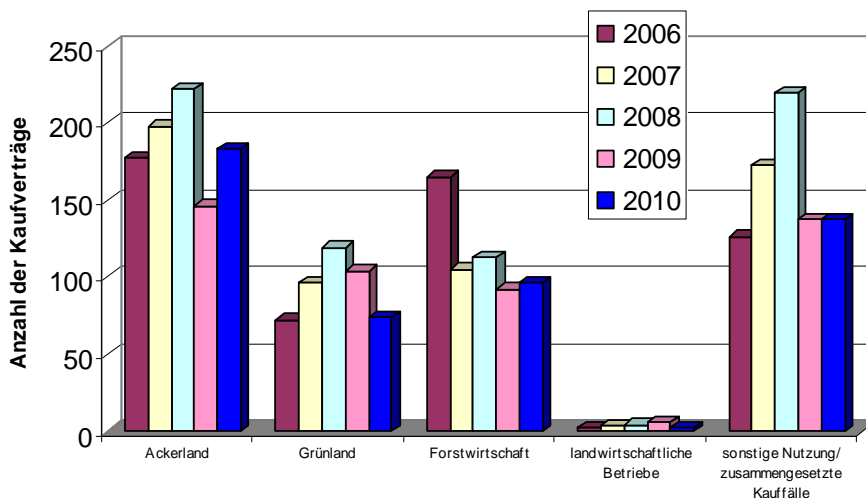
Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen aufgrund der Umsetzung des Ausgleichsleistungsgesetzes wurden in diesem Jahr nicht getätigt.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Anzahl der Erwerbsvorgänge in den einzelnen landwirtschaftlichen Teilmärkten im Vergleich zu den Vorjahren. Die o. g. 69 Kaufverträge durch die öffentliche Hand für Straßen, Rad- und Gehwege sind hier nicht enthalten.

In der Entwicklung der Erwerbsvorgänge ist erkennbar, dass bei Ackerland, Acker- und Grünland - zusammengesetzt und bei Forstwirtschaft ein Anstieg der Erwerbsvorgänge zu verzeichnen ist. Bei Grünland, landwirtschaftlichen Hofstellen und „Sonstigen Verkäufen“ ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge dagegen zurückgegangen.

Grundstücksart	2008		2009		2010	
	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %
Ackerland	222	33	146	30	<b>183</b>	37
Grünland	119	17	104	22	<b>74</b>	15
Acker- und Grünland / zusammengesetzt	118	18	65	13	<b>70</b>	14
Dauerkulturen	1	0 (0,2)	-	0	<b>1</b>	0 (0,2)
Forstwirtschaft	113	17	92	19	<b>96</b>	20
landw. Hofstellen	4	0 (0,5)	6	1	<b>2</b>	0 (0,4)
Sonstige/zusammengesetzte Verkäufe	101	15	72	15	<b>66</b>	14
Summe	678	100	485	100	<b>492</b>	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 116 Kauffälle von Ackerflächen und 48 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.

	2008		2009		2010	
	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m²]	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m²]	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m²]
AZ ≤40	124	0,23	74	0,27	98	0,25
AZ 41-60	12	0,44	5	0,42	14	0,43
AZ 61-80	4	0,61	3	0,66	4	0,86
AZ ≥81	-	-	-	-	-	-
GZ ≤40	59	0,20	46	0,22	38	0,24
GZ 41-60	8	0,19	6	0,22	10	0,26
GZ ≥61	-	-	-	-	-	-

Hier ist zu erkennen, dass bei den Kauffällen für Ackerland mit einer Ackerzahl bis 40 die durchschnittlichen Kaufpreise leicht rückläufig waren und bei allen anderen Kauffällen die durchschnittlichen Kaufpreise angestiegen sind.

Aufgrund der Umsetzung des Ausgleichsleistungsgesetzes in Verbindung mit der Flächenerwerbsverordnung wurden im Jahr 2010 keine Verkäufe getätigt.

### 6.2.1.2 Ortsnahe landwirtschaftliche Flächen

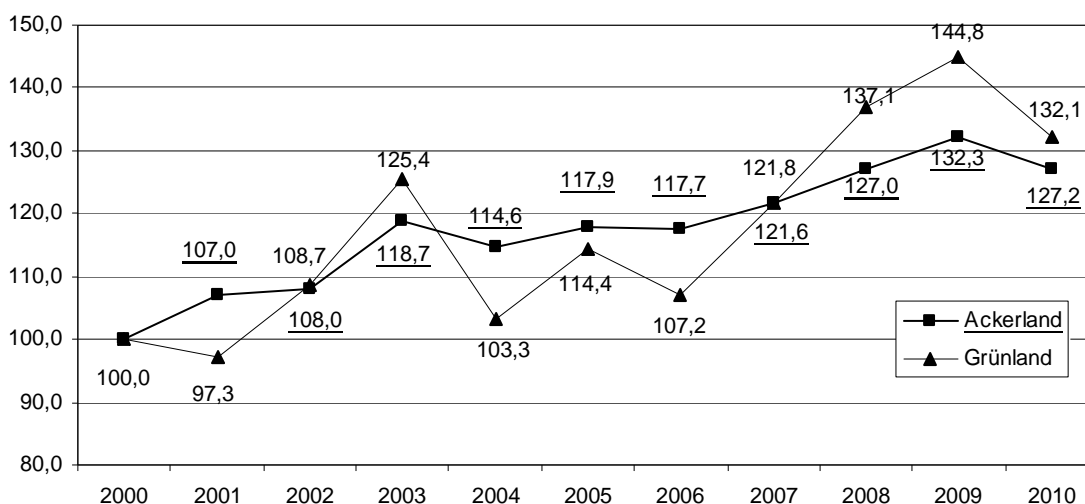
In den vergangenen Jahren wurden Kauffälle für Acker- und Grünland ausgewertet, die sich in unmittelbarer Ortsrandlage befinden. Hierbei wurden nur Kauffälle über 1000 m<sup>2</sup> berücksichtigt, um eine Gartennutzung weitestgehend auszuschließen.

Anhand von 37 Kauffällen für Ackerland aus den Jahren 2009/10 wurde eine gewisse Abhängigkeit von der Flächengröße festgestellt. Bei Grünland wurden keine Kauffälle über 1 ha registriert.

	Anzahl der Kauffälle	Flächengröße m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis (Kaufpreisspanne) €/m <sup>2</sup>	durchschnittlicher Anteil vom jeweiligen BRW
Ackerland	29	1 000 bis 10 000 m <sup>2</sup>	<b>0,50</b> (0,15 – 1,04)	2 - 2,5 fach
	8	>10 000 m <sup>2</sup>	<b>0,25</b> (0,20 – 0,33)	1 – 1,5 fach
Grünland	18	1 000 bis 10 000 m <sup>2</sup>	<b>0,45</b> (0,08 – 1,00)	2 – 2,5 fach
	-	> 10 000 m <sup>2</sup>		

### 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 1030 Kauffällen für Ackerland und 464 Kauffällen für Grünland aus dem Auswertzeitraum 2000 bis 2010. Die Selektion umfasste Kauffälle über Acker- und Grünlandflächen mit einer Größe von mehr als 2500 m<sup>2</sup>, 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 2010 in 96 Fällen statt. Das sind 4 Verkäufe mehr als im Jahr 2009.

Aufgrund der Umsetzung des Ausgleichsleistungsgesetzes 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 **0,24 €/m<sup>2</sup>**. Die Kaufpreisspanne lag insgesamt zwischen 0,05 €/m<sup>2</sup> und 0,52 €/m<sup>2</sup>. Eine Abhängigkeit von der Flächengröße ist nicht erkennbar.

Für den **Baumbestand** wurden in 14 Fällen gesonderte Kaufpreisvereinbarungen abgeschlossen (12 hiervon durch die BVVG). Der durchschnittliche Kaufpreis dieser Verträge lag bei 0,34 €/m<sup>2</sup>.

Für den Baumbestand wurden von 0,09 bis 0,43 €/m<sup>2</sup> ( $\emptyset$  **0,22 €/m<sup>2</sup>**) angesetzt.

Die Kaufpreise ohne Bestand lagen zwischen 0,02 und 0,25 €/m<sup>2</sup> ( $\emptyset$  **0,12 €/m<sup>2</sup>**).

Die zum Stichtag 01.01.2011 im Landkreis Elbe-Elster flächendeckend ermittelten Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen weisen in vier von sieben Bodenrichtwertzonen im Vergleich zum Vorjahr eine steigende Tendenz auf.

##### **6.3.1.2 Ortsnahe forstwirtschaftliche Flächen**

Im Jahr 2010 wurden nur 6 Kauffälle für Waldflächen abgeschlossen, die sich in unmittelbarer Ortsrandlage befinden. Daher wurde eine Auswertung über die vergangenen 3 Jahre vorgenommen. Hierbei wurden nur Kauffälle über 1000 m<sup>2</sup> berücksichtigt, um sonstige Nutzungen weitestgehend auszuschließen.

Anhand von 16 Kauffällen aus den Jahren 2008 - 2010 ergab sich ein Mittelwert von **0,23 €/m<sup>2</sup>**.

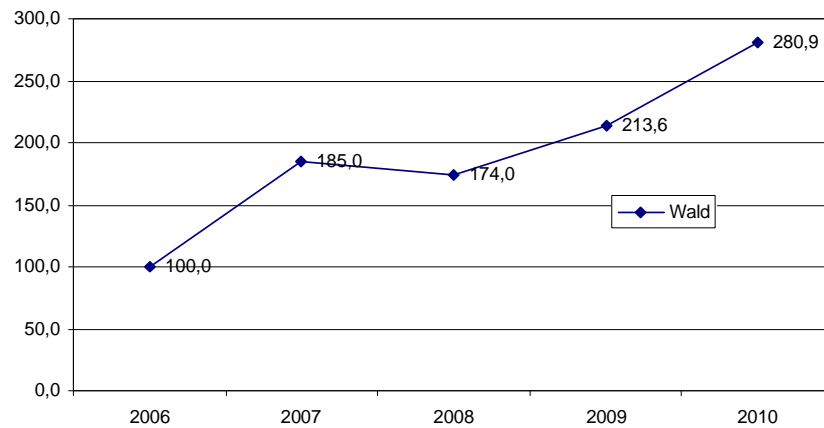
Das entspricht im Mittel etwa dem **1 bis 1,5 fachen** des jeweiligen Bodenrichtwerts.

Die Kaufpreisspanne lag zwischen 0,14 €/m<sup>2</sup> und 0,51 €/m<sup>2</sup>.

Eine Abhängigkeit von der Flächengröße konnte nicht festgestellt werden.

#### **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 396 Kauffällen für Waldflächen aus dem Auswertzeitraum 2006 bis 2010. Die Selektion umfasste Kauffälle über Waldflächen mit einer Größe von mehr als 2500 m<sup>2</sup>, Lage ortsforn 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

**0,10 €/m<sup>2</sup> bis 1,00 €/m<sup>2</sup> (Ø 0,50 €/m<sup>2</sup>)**

Preise zwischen 30 % und 100 % (Ø 70 %) 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

**0,15 €/m<sup>2</sup> und 1,40 €/m<sup>2</sup>**

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

**1,00 €/m<sup>2</sup> und 7,00 €/m<sup>2</sup>**

und im Innenbereich der **Gemeinden** zwischen

**1,00 €/m<sup>2</sup> und 2,50 €/m<sup>2</sup>**

### **Schutzflächen an Deichen**

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

Die Kaufpreise betragen zwischen

**0,10 €/m<sup>2</sup> und 0,20 €/m<sup>2</sup>**

Für das Jahr 2008 lagen nur 3 Kauffälle vor, die ebenfalls in dieser Spanne liegen.

Im Berichtsjahr 2010 liegen ebenfalls 3 Kauffälle vor, in diesen Fällen für den **Elbedeich**.

Die Kaufpreise betragen hier zwischen

**0,50 €/m<sup>2</sup> und 1,00 €/m<sup>2</sup>**

## **7.2 Gartenland**

Für Gartenland sind im Landkreis Elbe-Elster im Berichtszeitraum nachfolgend aufgeführte durchschnittliche Kaufpreise erzielt worden. Hier wurden Kaufpreise ausgewertet, bei denen ein Kleingarten, oder aber Gartenflächen als Zukauf zum Hausgrundstück erworben wurden.

Unterschiede konnten hier nicht nachgewiesen werden.

Gemeinden und kleinere Städte:

**1,00 €/m<sup>2</sup> bis 3,00 €/m<sup>2</sup>**

größere Städte

(Bad Liebenwerda, Herzberg, Doberlug-Kirchhain,

Elsterwerda, Falkenberg Finsterwalde):

**3,00 €/m<sup>2</sup> bis 5,00 €/m<sup>2</sup>**

## **7.3 Abbauand**

Im Jahr 2010 wurde im Landkreis Elbe-Elster in 15 Fällen (2009 - 5 Verträge) Abbauand für Kiesabbau veräußert. Die Größe der veräußerten Flächen lag zwischen 1 900 m<sup>2</sup> und 52 000 m<sup>2</sup>.

Die Kaufpreise für diese Flächen lagen überwiegend bei

**0,30 €/m<sup>2</sup>**

## **7.4 Wasserflächen – Gräben**

Seit 2008 wurde im Landkreis Elbe-Elster in 15 Fällen private Gräben veräußert. Hierbei handelt es sich überwiegend um Flächen im landwirtschaftlichen Außenbereich.

Die Kaufpreise für diese Flächen lagen überwiegend zwischen

**0,05 €/m<sup>2</sup> bis 0,12 €/m<sup>2</sup>**

## **7.5 Erneuerbare Energien**

### **7.5.1 Flächen für Windenergieanlagen**

Im Berichtsjahr 2010 sind im Landkreis Elbe-Elster 12 Verträge und seit 2006 insgesamt 50 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 2010 beträgt zwischen 62 m<sup>2</sup> (Übergabestation) und 30 510 m<sup>2</sup>.

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 **0,60 €/m<sup>2</sup> und 13,50 €/m<sup>2</sup>**

### **7.5.2 Flächen für Photovoltaikanlagen**

Seit 2009 sind im Landkreis Elbe-Elster 5 Verträge registriert worden, bei denen Grundstücke für den Bau von Photovoltaikanlagen erworben wurden. Die veräußerten Grundstücke befinden sich teilweise im Außenbereich der jeweiligen Gemeinden, in zwei Fällen aber auch im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet.

Die veräußerte Flächengröße der Kaufverträge beträgt zwischen 25 700 m<sup>2</sup> und 478 000 m<sup>2</sup>.

Der Gesamtumsatz beträgt etwa 76 ha.

Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße ist nicht erkennbar.

Die vereinbarten Kaufpreise im Außenbereich betragen zwischen **0,90 €/m<sup>2</sup> und 4,20 €/m<sup>2</sup>** und im Gewerbegebiet durchschnittlich **6,00 €/m<sup>2</sup>**.

## **8. Bebaute Grundstücke**

### **8.1 Allgemeines**

Im Jahr 2010 wurden 547 bebaute Grundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von etwa 178 ha und einem Geldumsatz von etwa 35 Mio. €.

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

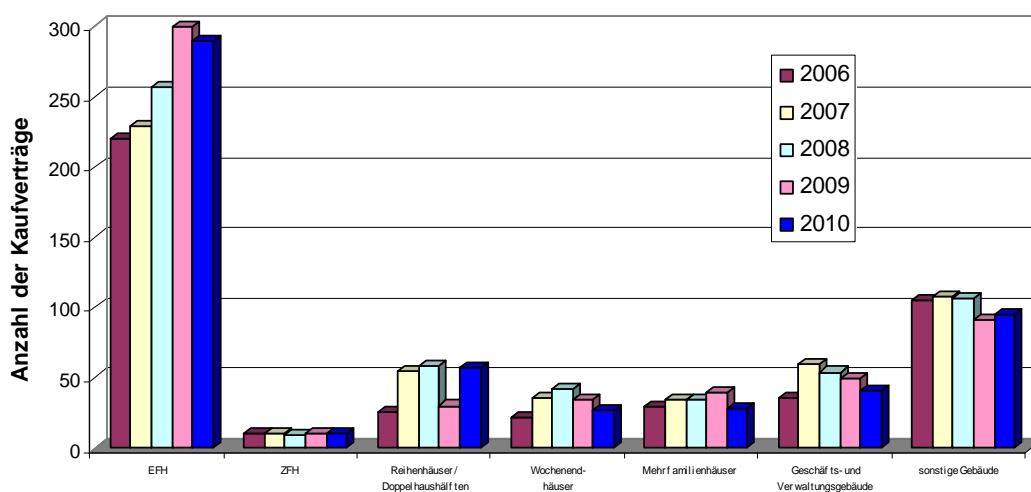
In folgender Tabelle werden die Umsatzzahlen je nach Art der baulichen Nutzung im Vergleich zum Vorjahr aufgeführt.



Bauliche Nutzung	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2010	Vorjahr	2010	Vorjahr	2010	Vorjahr
Freistehende Einfamilienhäuser (EFH)	289	300	62,8	81,0	14,3	14,1
Freistehende Zweifamilienhäuser (ZFH)	10	10	0,9	1,7	0,7	0,4
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	57	30	5,1	2,4	2,4	1,7
Wochenendhäuser	27	35	2,1	3,6	0,5	0,5
Mehrfamilienhäuser	28	40	24,7	25,9	1,9	3,6
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	41	49	8,4	9,7	5,8	15,3
Sonstige Gebäude (z. B. Lager-, Produktions- und Verkaufsgebäude)	95	91	74,0	68,0	9,6	5,0
Summe	547	555	178,0	192,3	35,2	40,6

Erkennbar ist, dass der Erwerb von Einfamilienhäusern wie auch schon in den Vorjahren den weitaus höchsten Stellenwert einnimmt, wobei in diesem Jahr im Gegensatz zu den Vorjahren ein leichter Rückgang zu verzeichnen ist (um rd. 4 %). Während die Anzahl der Kauffälle auch bei Reihenhäusern/Doppelhaushälften und bei sonstigen Gebäuden anstieg, ist bei Mehrfamilienhäusern und Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden 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 2010 wurden 123 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 <sup>2</sup>
Freistehende Einfamilienhäuser	Stadtlage	43	<b>Ø 78 000</b> (10 000 – 158 000)	<b>Ø 987</b> (179 – 1 762)
	Ländliche Gebiete	78	<b>Ø 53 000</b> (8 000 – 160 000)	<b>Ø 1 264</b> (283 – 3 818)
Zweifamilienhäuser	Stadtlage	1		
	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 67 Kauffälle für selbständig bebaute Einfamilienhausgrundstücke vor, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten.

Danach werden Einfamilienhäuser statistisch gesehen mit einer Wohnfläche von 115 m<sup>2</sup> zu einem Preis von 528,00 €/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
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)
<b>2010</b>	<b>67</b>	<b>115 (65 – 220)</b>	<b>528 ( 92 – 1 634)</b>

In Abhängigkeit vom Baujahr und dem Zustand ergibt sich bei den Wohnflächenpreisen für Einfamilienhausgrundstücke nachfolgendes Bild (Datenumfang: insgesamt 59 Kauffälle von 2010).

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Wohnflächenpreise für Einfamilienhausgrundstücke	
		Kaufpreisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<1949	32	118,00 – 1 071,00	418,00
1949-1970	10	122,00 – 1 127,00	593,00
1971-1990	5	441,00 – 714,00	566,00
1991-1998	6	709,00 – 1 055,00	809,00
>1998	6	643,00 – 1 634,00	994,00

### 8.2.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung zeigt in den letzten Jahren immer leichte Schwankungen. Im Berichtsjahr sind die Gesamtkaufpreise für Einfamilienhäuser insgesamt im Durchschnitt wieder um etwa 10 % angestiegen. Für Zweifamilienhäuser kann hier keine Aussage getroffen werden, da nur 2 Kauffälle registriert wurden, diese sind nicht repräsentativ.

Gebäudeart	durchschnittliche Gesamtkaufpreise (€)			
	2007	2008	2009	2010
Freistehende Einfamilienhäuser	57 500	66 000	<b>55 500</b>	<b>61 500</b>
Zweifamilienhäuser	52 000	38 000	<b>43 500</b>	-

### 8.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Zur Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken mit Einfamilienhäusern ist in der Regel das Sachwertverfahren (§ 21-24 ImmoWertV) heranzuziehen.

Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren - § 193 BauGB).

Die Datengewinnung erfolgt auf Grundlage von Vorortbesichtigungen, Fragebögen und Angaben im Liegenschaftskataster. Zu Vergleichszwecken wird zunächst das Modell vorgestellt, auf dessen Grundlage die Sachwerte ermittelt werden.

#### Modell zur Berechnung der Sachwerte für die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren

##### - NEU -

In der Sachwertberechnung werden angesetzt:

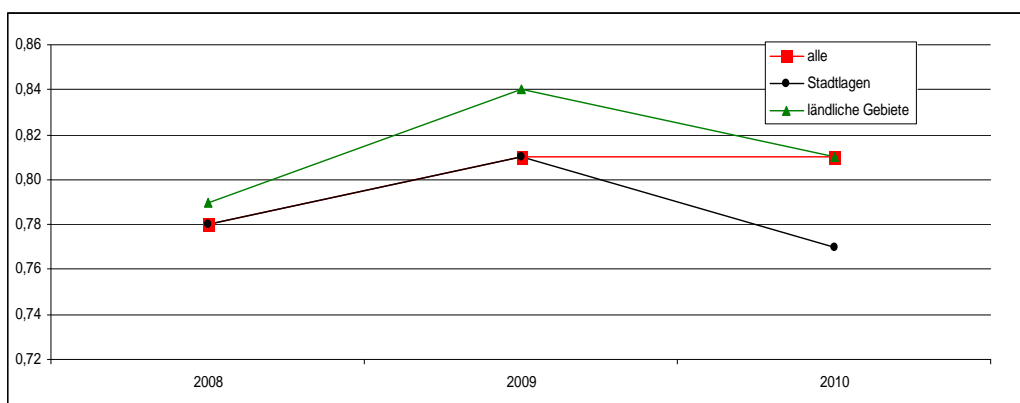
1. Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) und Baunebenkosten entsprechend dem Bautyp, wobei je nach Ausstattung einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard zugrunde gelegt wird.
2. Korrekturfaktoren
  - regionale Einflüsse (strukturschwaches Gebiet) mit 0,95
  - Ortsgröße (kleiner als 50 000 Einwohner) 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 linear.
8. Für den Bodenwert wird der letzte vor dem jeweiligen Vertragsdatum des Kauffalls veröffentlichte Bodenrichtwert angesetzt.
9. Für Außenanlagen werden 3 % des ermittelten Sachwertes angesetzt.
10. Bauliche Nebenanlagen werden mit Zeitwert berücksichtigt.

Für Einfamilienhäuser wurden in den vergangenen drei Jahren 125 Kauffälle nach dem neuen Modell ausgewertet (wichtigste Änderung zum vorherigen Modell – lineare Abschreibung entsprechend ImmoWertV).

Der durchschnittliche Marktanpassungsfaktor aus den Jahren 2008 bis 2010 beträgt unabhängig von Sachwert, Bodenwert oder Lage im Landkreis Elbe-Elster

rd. **0,80**.

Die **Entwicklung der Marktanpassungsfaktoren** für freistehende Einfamilienhäuser insgesamt und in Abhängigkeit von der Lage in den Stadtlagen (Finsterwalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) oder in ländlichen Gebieten zeigt das nachfolgende Diagramm.



In Abhängigkeit vom Baujahr und der Lage in den Stadtlagen (Finsterwalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) oder in ländlichen Gebieten 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	21	<b>0,86</b> (0,50 – 1,15)	40	<b>0,87</b> (0,45 – 1,27)
1949-1970	8	<b>0,79</b> (0,40 – 1,18)	15	<b>0,80</b> (0,49 – 1,00)
1971-1990	8	<b>0,71</b> (0,57 – 0,90)	8	<b>0,66</b> (0,43 – 0,82)
>1991	10	<b>0,64</b> (0,42 – 0,86)	15	<b>0,75</b> (0,47 – 1,06)
gesamt	47	<b>0,78</b>	78	<b>0,81</b>

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 €	11	<b>0,79</b>	22	<b>0,81</b>
50 000 € - 100 000 €	17	<b>0,88</b>	27	<b>0,91</b>
> 100 000 €	19	<b>0,67</b>	29	<b>0,73</b>

### 8.3 Reihenhäuser/Doppelhaushälften

#### 8.3.1 Preisniveau

##### 8.3.1.1 Gesamtkaufpreise

Im Jahr 2010 wurden 41 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 <sup>2</sup>
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	Stadtlage	25	<b>Ø 50 900</b> (10 000– 135 000)	<b>Ø 816</b> (180 – 2 553)
	Ländliche Gebiete	16	<b>Ø 40 200</b> (10 000 – 100 000)	<b>Ø 824</b> (181 – 2 724)
	gesamt	41	<b>Ø 46 700</b>	

##### 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 19 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 112 m<sup>2</sup> zu einem Preis von 404,00 €/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
2007	21	106 (57 – 150)	541 (125 – 896)
2008	16	105 (70 – 150)	640 (186 – 1 077)
2009	<b>14</b>	<b>124 (68 – 225)</b>	<b>436 (160 – 896)</b>
2010	<b>19</b>	<b>112 (85 – 170)</b>	<b>404 (105 – 802)</b>

In Abhängigkeit vom Baujahr ergibt sich bei den Wohnflächenpreisen nachfolgendes Bild (Datenumfang: insgesamt 27 Kauffälle aus 2009 und 2010).

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Wohnflächenpreise für Einfamilienhausgrundstücke	
		Kaufpreisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<1949	19	118,00 – 752,00	342,00
1949-1970	2	-	460,00
1971-1990	-	-	-
>1991	6	629,00 – 896,00	763,00

### 8.3.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zeigen nach einem zwischenzeitlichen Anstieg im Vorjahr wieder insgesamt einen Trend zu geringeren Gesamtkaufpreisen. Die auswertbaren Kauffälle weisen darauf hin, dass eher Gebrauchtimmobilien als neu gebaute Reihenhäuser erworben werden (19 Kauffälle mit Baujahren vor 1949).

Gebäudeart	durchschnittliche Gesamtkaufpreise (€) (Anzahl der Kauffälle)				
	2006	2007	2008	2009	2010
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	56 000 (17)	49 000 (32)	47 000 (32)	<b>59 000</b> <b>(23)</b>	<b>46 700</b> <b>(41)</b>

### 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 2010 nimmt dieser weiterhin den letzten Platz aller Grundstücksarten ein.

Von den 19 Kauffällen im Jahr 2010 fallen **18** auf Wohneigentum und **1** auf Teileigentum.

### 8.4.1 Preisniveau

Beim Erwerb von Eigentumswohnungen, bei denen Kaufpreise auf dem freien Grundstücksmarkt ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt worden sind, wurden im Berichtsjahr für den **Erstverkauf** nur **3** Erwerbsvorgänge und für den **Weiterverkauf** **15** 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 €	3	16 900	100
bis 100 000 €	-	-	-
über 100 000 €	-	-	-

#### Erwerbsvorgänge für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) nach Preiskategorien

Gesamtkaufpreise	Anzahl der Kauffälle	durchschnittlicher Kaufpreis in €	Anteil (%)
bis 50 000 €	13	26 200	87
bis 100 000 €	2	84 000	13
über 100 000 €	-	-	-

Die Tabellen zeigen eindeutig, dass das Preisniveau bei Eigentumswohnungen extrem niedrig ist (nur 2 Kauffälle über 50 000,00 €). Dies ist vor allem auf die mangelnde Nachfrage zurückzuführen.

#### Wohnflächenpreise

Aufgrund der geringen Anzahl auswertbarer Kauffälle wurde eine Auswertung über 2 Jahre vorgenommen (2009 und 2010), um eine Aussage zu Kaufpreisen je m<sup>2</sup> Wohnfläche treffen zu können.

Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Wohnfläche
Größere Städte	10	Ø 35 600 (12 000– 125 000)	Ø 91 (55 – 170)	Ø 384 (126 – 822)
Kleinstädte	3	Ø 31 500 (18 000 – 32 000)	Ø 81 (63 – 95)	Ø 397 (336 – 476)
Gesamt	13	Ø 35 000	Ø 89	Ø 386

### 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 <sup>2</sup>		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
<b>Minimum</b>	6 000	2 000	<b>7 000</b>	77	75	<b>55</b>
<b>Maximum</b>	84 000	125 000	<b>93 000</b>	118	170	<b>139</b>

### 8.5 Teileigentum

In den Jahren 2009 und 2010 wurden insgesamt **3** Kauffälle (Weiterverkauf) erfasst. Der Gesamtumsatz betrug **174 000,00 €**

Eine weitere Auswertung erfolgt aufgrund der zu geringen Datenmenge nicht.

### 8.6 Mehrfamilienhäuser

#### 8.6.1 Preisniveau

Im Jahr 2010 wurden 28 Kaufverträge über Mehrfamilienhausgrundstücke abgeschlossen.

Ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse konnten 10 Kaufverträge ausgewertet werden. Das sind 47 % (9) weniger als im Vorjahr. Drei 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 <sup>2</sup>
Mehrfamilienhäuser	Stadtlage	7	<b>Ø 83 500</b> (25 000 – 145 500)	<b>Ø 1 565</b> (702 – 3 786)
	Ländliche Gebiete	3	<b>Ø 29 750</b> (9 000 – 55 000)	<b>Ø 1 611</b> (258 – 2 789)
	gesamt	10	<b>Ø 67 400</b>	<b>Ø 1 579</b>



## 8.6.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung für Mehrfamilienhäuser zeigt im Berichtsjahr im Gegensatz zum Vorjahr wieder einen Trend zu niedrigeren Gesamtkaufpreisen.

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhäuser	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)
	2010	10	Ø 67 400 (9 000 – 145 500)	Ø 1 579 (258 – 3 786)

## 8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

### 8.7.1 Preisniveau

Im Jahr 2010 wurden 21 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 <sup>2</sup>
Wohn- und Geschäftshäuser	13	Ø 127 000 (5 000– 750 000)	Ø 1 375 (156 – 8 569)
Bürogebäude	4	Ø 179 000 (22 500– 717 000)	Ø 1 739 (798 – 3 814)
Einkaufsmärkte/ Verkaufstellen	4	Ø 266 000 (25 000– 550 000)	Ø 5 506 (746 – 9 790)

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 um 23 % zurückgegangen. Der Durchschnitt der Gesamtkaufpreise weist ebenfalls einen erheblichen Rückgang auf, in diesem Jahr wurden im Gegensatz zu den Vorjahren keine Gewerbeimmobilien zwischen 1 und 4 Mio € veräußert (im Jahr 2009 waren es 5). Insgesamt setzte sich der in den letzten drei Jahren zu

verzeichnende leichte Aufschwung auf dem Grundstücksmarkt für Geschäftshäuser im Berichtsjahr nicht fort.

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser (gesamt)	2006	14	Ø <b>398 000</b> (5 200 – 3 200 000)	Ø <b>1 493</b> (164 – 1 449)
	2007	28	Ø <b>226 000</b> (4 000 – 1 620 000)	Ø <b>1 582</b> (194– 7 055)
	2008	25	Ø <b>274 000</b> (6 500– 2 400 000)	Ø <b>2 083</b> (189– 11 495)
	2009	27	Ø <b>497 000</b> (10 000– 3 855 000)	Ø <b>2 464</b> (285– 10 457)
	<b>2010</b>	<b>21</b>	Ø <b>164 000</b> (5 000 – 750 000)	Ø <b>1 878</b> (156 – 9 790)

## 8.8 Ehemalige Bauernhöfe

### 8.8.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2010 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 <sup>2</sup>
Dreiseitenhöfe / Vierseitenhöfe	2008	12	Ø <b>41 700</b> (10 000– 90 000)	Ø <b>4 550</b> (1 440 – 10 556)
	2009	17	Ø <b>29 700</b> (5 000– 90 000)	Ø <b>5 697</b> (1 100 – 25 710)
	<b>2010</b>	17	Ø <b>33 900</b> (8 000– 140 000)	Ø <b>4 986</b> (740 – 13 500)

## 8.9 Wochenendhäuser, Bungalows

### 8.9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2010 wurden 24 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 <sup>2</sup>
Wochenendhäuser/ Gartenlauben in Ortschaften	2008	18	<b>Ø 12 200</b> (3 000– 25 000)	<b>Ø 986</b> (404 – 2 579)
	2009	17	<b>Ø 9 400</b> (1 900– 30 000)	<b>Ø 925</b> (324 – 2 561)
	<b>2010</b>	6	<b>Ø 15 400</b> (7 000– 30 000)	<b>Ø 928</b> (528 – 1 917)
Wochenendhäuser/ Ferienhäuser in Erholungsgebieten	2008	11	<b>Ø 12 800</b> (1 500– 30 000)	<b>Ø 460</b> (297 – 760)
	2009	9	<b>Ø 19 700</b> (5 500– 46 000)	<b>Ø 572</b> (405 – 899)
	<b>2010</b>	18	<b>Ø 18 700</b> (3 200– 40 000)	<b>Ø 569</b> (208 – 1 031)

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 2006 bis 2010.

Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
Körba, Erholungsgebiet am See	8	<b>Ø 6 300</b> (2 500– 11 000)	<b>Ø 443</b> (208 – 688)
Zeischa, Erholungsgebiet am Waldbad	4	<b>Ø 12 800</b> (9 000– 20 000)	<b>Ø 460</b> (277 – 680)
Gorden, Erholungsgebiet am Grünwalder Lauch	24	<b>Ø 23 200</b> (10 000– 46 000)	<b>Ø 663</b> (297 – 1 031)
Rückersdorf, Erholungsgebiet am See	16	<b>Ø 13 900</b> (1 500– 40 000)	<b>Ø 480</b> (301 – 695)
Falkenberg, Erholungsgebiet am Kiebitz	6	<b>Ø 15 200</b> (10 500– 20 000)	<b>Ø 410</b> (208 – 482)
Dobra, Wochenendhausgebiet	2	<b>Ø 9 500</b>	<b>Ø 349</b>

In den Erholungsgebieten ist eine Abhängigkeit der Gesamtkaufpreise vom Baujahr untersucht worden. Diese ist in nachfolgender Tabelle ersichtlich (Stichprobenumfang: 22 Kauffälle aus den Jahren 2006 – 2010, bei denen das Baujahr bekannt ist).

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne [€]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
1960 – 1980	12	9 000 – 30 000	14 900
1981 – 1990	7	10 500 – 40 000	24 900
>1990	3	10 000 – 46 000	27 000

### 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 2011 aus den Daten der Jahre 2008 bis 2010 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 „**Weiteren Metropolraum**“ (früher: äußerer Entwicklungsraum), mit und ohne kreisfreie Städte veröffentlicht. In diese Werte sind die Daten des Landkreises Elbe-Elster eingeflossen.

In Klammern sind die der Auswertung zugrunde liegende Anzahl der Kauffälle angegeben.

Grundstücksart	Liegenschaftszinssatz im Weiteren Metropolraum mit den kreisfreien Städten	Liegenschaftszinssatz im Weiteren Metropolraum ohne die kreisfreien Städte
Einfamilienhäuser	k .A.	<b>4,1 %</b> (168 Kauffälle)
Mehrfamilienhäuser	<b>6,5 %</b> (131 Kauffälle)	<b>6,7 %</b> (138 Kauffälle)
Wohn- und Geschäftshäuser	<b>7,5 %</b> (47 Kauffälle)	<b>7,4 %</b> (38 Kauffälle)
reine Geschäftshäuser	<b>8,4 %</b> (22 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 einem bestimmten Entwicklungszustand und mit den dargestellten wertbeeinflussenden Merkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, für Rohbauland und Bauerwartungsland, für landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie für sonstige Flächen ermittelt. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß baulicher Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom 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 kostenerstattungsbetragsfreies 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 bezieht sich der Bodenrichtwert entweder auf den Grundstückszustand vor Beginn der Maßnahme oder nach Abschluss der Maßnahme (Anfangs- oder Endwertqualität).

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 noch aus den dargestellten wertbeeinflussenden Merkmalen hergeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

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

### Wertbeeinflussende Merkmale:

#### Art der baulichen Nutzung

**W** Wohnbaufläche  
**M** gemischte Baufläche

**WA** allgemeines Wohngebiet  
**WR** reines Wohngebiet  
**WS** Kleinsiedlungsgebiet  
**WB** besonderes Wohngebiet  
**MD** Dorfgebiet  
**MI** Mischgebiet  
**MK** Kerngebiet

<b>G</b> gewerbliche Baufläche	<b>GE</b> Gewerbegebiet
	<b>GI</b> Industriegebiet
	<b>GD</b> dienstleistungsorientierte gewerbliche Baufläche
<b>S</b> Sonderbaufläche	<b>SO</b> Sondergebiet
	<b>SOE</b> Erholungsgebiet

### Abweichender Entwicklungszustand

<b>R</b> Rohbauland	<b>E</b> Bauerwartungsland	<b>SF</b> Sonstige Flächen
---------------------	----------------------------	----------------------------

### Bauweise

<b>o</b> offene Bauweise	<b>g</b> geschlossene Bauweise	<b>a</b> abweichende Bauweise
--------------------------	--------------------------------	-------------------------------

### Maß der baulichen Nutzung

Geschosszahl	- römische Zahl z.B. <b>II</b> = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse) <b>(III-IV)</b> = Spannenangabe
Geschossflächenzahl	- arabische Dezimalzahl z.B. <b>GFZ 0,4</b> = Geschossfläche 40% der Grundstücksfläche
Grundflächenzahl	- arabische Dezimalzahl z.B. <b>GRZ 0,6</b> = überbaubare Grundstücksfläche 60%
Baumassenzahl	- arabische Dezimalzahl z.B. <b>BMZ 3,4</b> = 3,4m <sup>3</sup> Baumasse je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche

### Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück

Grundstücksfläche	- arabische Zahl z.B. <b>800m<sup>2</sup></b> = 800 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche <b>800-1200m<sup>2</sup></b> = Spanne 800-1200 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
Grundstückstiefe	- arabische Zahl z.B. <b>40m</b> = 40 m Grundstückstiefe

**Bodenrichtwertzonen** werden mit einer Begleitlinie begrenzt.

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

**Städtebauliche Maßnahmen** nach dem zweiten Kapitel des BauGB werden farbig hinterlegt

<b>San</b> Sanierungsgebiet	<b>Entw</b> Entwicklungsbereich
-----------------------------	---------------------------------

Der jeweils zugrunde gelegte Zustand des Bodenrichtwertgrundstücks ist bei den Bodenrichtwerten gekennzeichnet mit:

<b>A</b> sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)
<b>N</b> Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)

### Beispiele:

<u>80</u> <b>WA o II- GFZ 0,5- 500m<sup>2</sup>-20m</b>	<u>Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB</u> allgemeines Wohngebiet - offene Bauweise - zweigeschossige Bebauung- Geschossflächenzahl 0,5 - Grundstücksfläche 500m <sup>2</sup> - Grundstückstiefe 20m
<u>65*</u> <b>WA o (I-II)- GFZ 0,6- (300-500m<sup>2</sup>)-20m</b>	<u>Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG</u> allgemeines Wohngebiet-offene Bauweis e- (ein- bis zweigeschossige Bebauung)- Geschossflächenzahl 0,6 – (Grundstücksfläche 300-500m <sup>2</sup> ) - Grundstückstiefe 20m
<u>A 75</u> <b>W-III</b>	<u>Anfangswertqualität Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB</u> Wohnbaufläche – dreigeschossige Bebauung
<u>(65)</u> <b>R-M</b>	<u>Bodenrichtwert erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB</u> Rohbauland – gemischte Baufläche
<u>25</u> <b>SF</b>	<u>Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB</u> Sonstige Flächen

Die dargestellten Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer land- oder forstwirtschaftlicher Nutzung.

### Art der Nutzung

**A** Ackerland      **GR** Grünland      **F** Forsten

Bei den Nutzungsarten Acker- und Grünland werden zusätzlich die Acker- bzw. Grünlandzahl angegeben. Die mit mA (mit Aufwuchs) gekennzeichneten Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen enthalten den Baumbestand.

### Beispiele:

0,28  
A-50

0,45  
Gr-40

0,25  
A-(30-50)

0,20  
Gr-(20-45)

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen werden wie folgt gekennzeichnet:

0,10  
F

0,22  
F-mA

Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden durch den Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2011 ermittelt.

Bis 2009 wurde für das Gebiet jedes Gutachterausschusses eine Bodenrichtwertkarte gedruckt und von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse verkauft. Für die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2010 wurde der Kartendruck durch eine Bodenrichtwert-DVD (BRW-DVD) ersetzt.

Seit dem 01.01.2011 sind die Bodenrichtwerte im Internet auf der Seite [www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm](http://www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm) für jedermann einzusehen.

## 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 Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung – BbgGAV vom 12.05.2010 (GVBl II Nr. 27) hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte zu ermitteln und bis zum auf die Ermittlung folgenden 31. März zu veröffentlichen.

## 9.2 Bodenrichtwerte für Bauland

### 9.2.1 Übersicht über die aktuellen Bodenrichtwerte typischer Orte (Angaben in €/m<sup>2</sup>)

Stadt/ Gemeinde		Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
Herzberg(Elster)	Zentrum Randlage	A 46 24	17	10	10/7
Schönewalde	Zentrum Randlage		17 12		7
Freileben			6		
Schmerkendorf			12*		
Züllsdorf			6		
Bad Liebenwerda	Zentrum Randlage	A 46 30*	A 31 17	19	9
Mühlberg	Zentrum Randlage		15 12*		
Gröden			13*		
Hohenleipisch			15		
Marxdorf			8		
Finsterwalde	Zentrum Randlage	A 106 39*	28	25	
Sonnenwalde	Zentrum Randlage	14	12 8		(5)
Friedersdorf/Br.			6		
Göllnitz			5		
Rückersdorf			12*		

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

### 9.2.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte für Bauland in den gewachsenen Ortslagen sind in den vergangenen 5 Jahren insgesamt stabil geblieben. Auch zum Stichtag 01.01.2011 wurden in den Dorfgebieten in nur 5 Fällen Veränderungen zum Vorjahresstichtag registriert (1 BRW niedriger als im Vorjahr, 4 BRW höher als im Vorjahr).

In den Stadtgebieten wurden 18 Bodenrichtwerte verändert (alle reduziert im Gegensatz zum Vorjahr). Von diesen Fällen wurden allein in der Stadt Finsterwalde 15 Bodenrichtwerte in den Wohn- und Mischgebieten um 5 % abgesenkt.

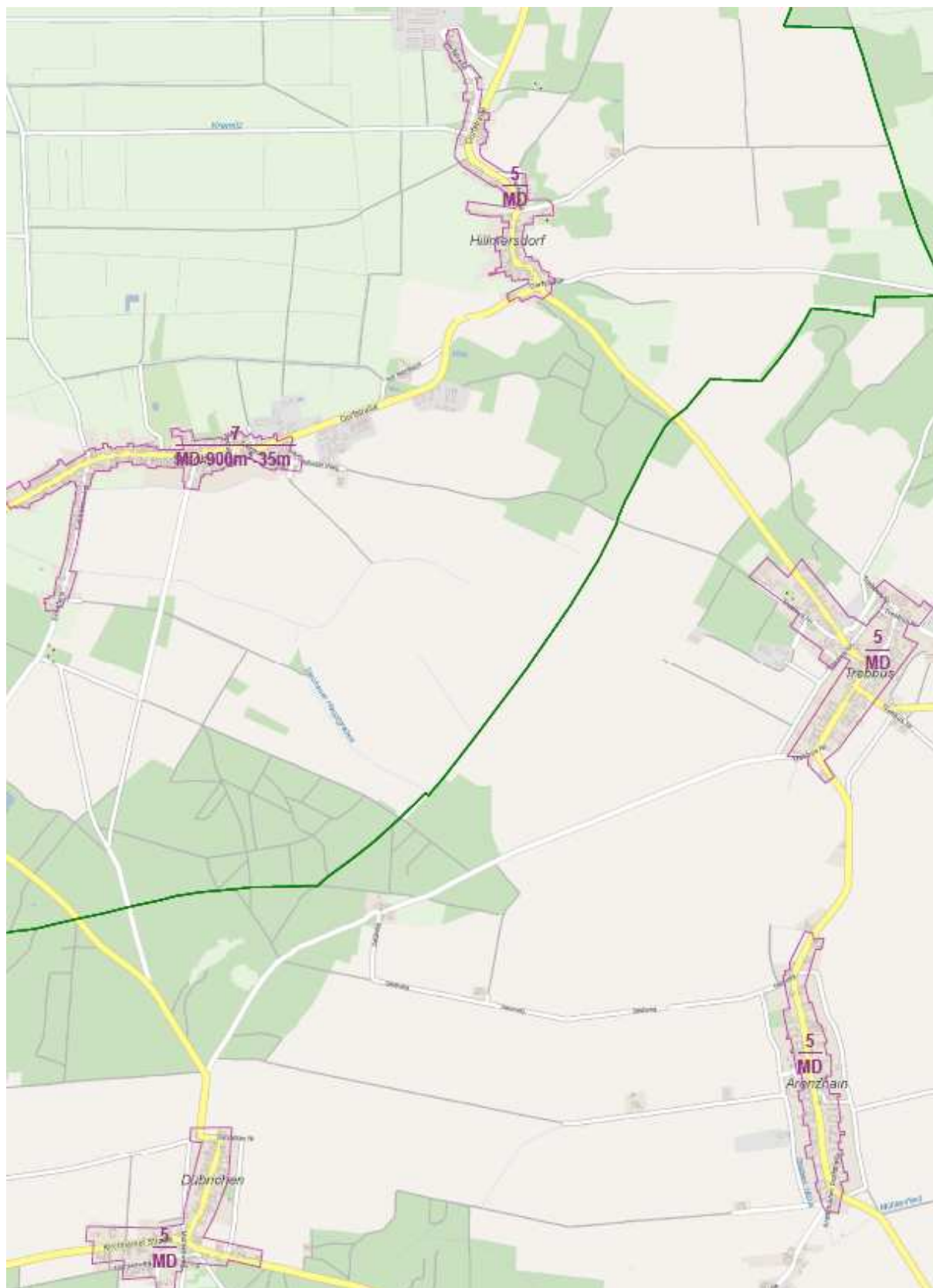
Auch in den nach 1992 entstandenen „Neuen Wohngebieten“ (siehe auch 5.2.2) waren in 4 BRW-Zonen die Bodenrichtwerte im Vergleich zum Vorjahr rückläufig.

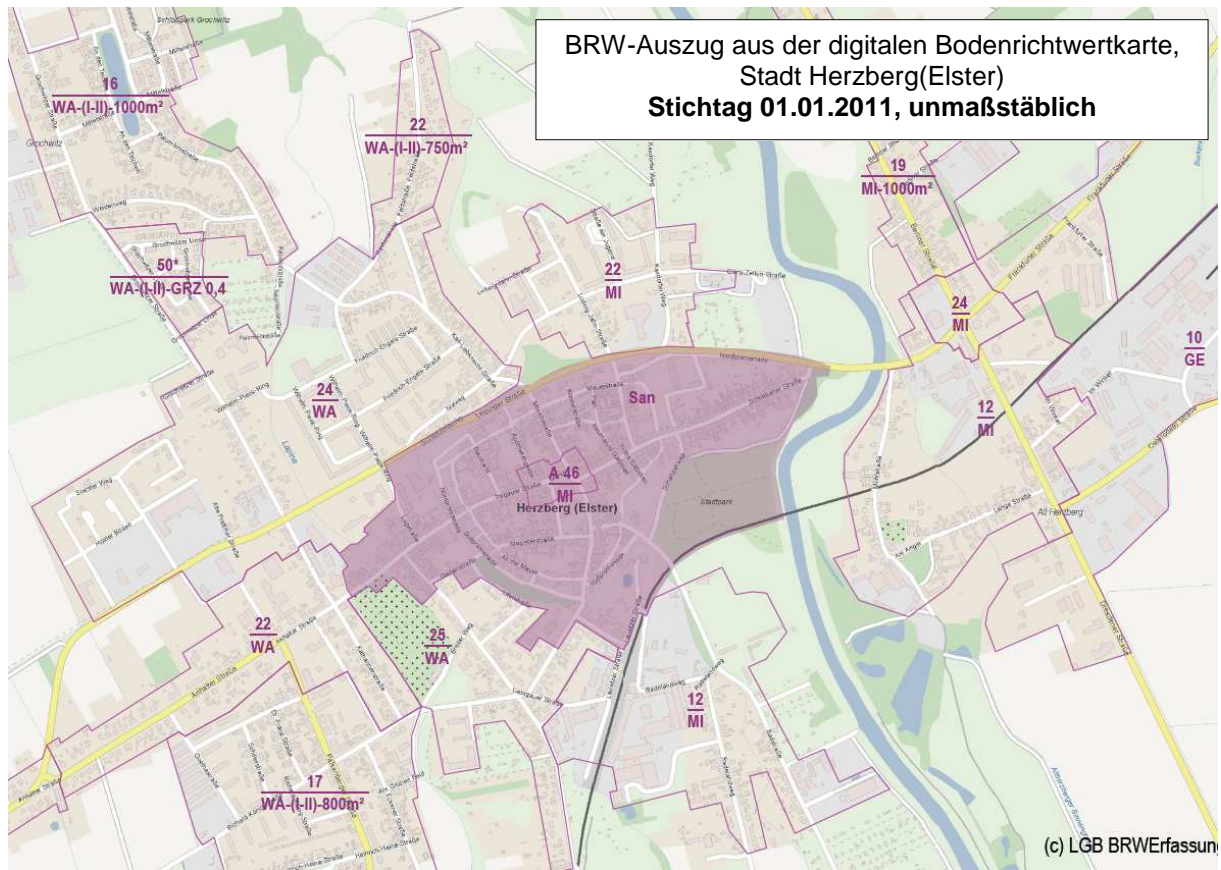
Zum Stichtag 01.01.2011 wurde die Zonierung der Bodenrichtwerte im gesamten Landkreis Elbe-Elster abgeschlossen. Somit wurden zum Stichtag 01.01.2011 sämtliche Bodenrichtwerte als zonale Bodenrichtwerte beschlossen.



### 9.2.3 Auszüge aus der digitalen Bodenrichtwertkarte

Stichtag 01.01.2011, unmaßstäblich





### 9.3 Besondere Bodenrichtwerte

#### 9.3.1 Bodenrichtwerte im Anfangswertniveau in Sanierungsgebieten

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

Diese wurden nur in Ausnahmefällen, ebenfalls auf Antrag fortgeschrieben.

Somit wurde durch den Gutachterausschuss beschlossen, in den jeweiligen Sanierungsgebieten, stellvertretend für alle BRW-A jeweils den BRW auf dem Marktplatz jährlich fortzuschreiben, um die allgemeine Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt nachzuvollziehen. Auch wurde mit dieser Maßnahme den Vorschriften Genüge getan, in allen Gebieten Bodenrichtwerte zu ermitteln.

Die allgemeine Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt wies in den letzten Jahren eine leicht rückläufige Tendenz der Bodenpreise in den Innenstädten auf.

Somit wurden die Bodenrichtwerte im Anfangswertniveau in einigen Fällen abgesenkt.

**Dies hat zur Folge, dass bei der Anwendung der Bodenrichtwertkarten im Anfangswertniveau und natürlich auch im Endwertniveau zurückliegender Stichtage dieser Rückgang prozentual auch auf die Bodenrichtwerte in den anderen Zonen der Sanierungsgebiete Berücksichtigung finden muss.**

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

**San**

Die Zonenwerte des Sanierungsgebietes „Altstadt Uebigau“ sind auf Antrag zum 01.01.2011 aktuell beschlossen worden. Die entsprechenden Bodenrichtwertkarten im Anfangs- und Endwertniveau sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

Für die nachfolgend aufgeführten Sanierungsgebiete

„Innenstadt Bad Liebenwerda“	in Bad Liebenwerda
„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, für Bad Liebenwerda, Elsterwerda und Finsterwalde auch im Endwertniveau ebenfalls 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 01.01.2011 sind die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Vergleich zum Vorjahr in 6 von 14 BRW-Zonen angestiegen.

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

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 <sup>2</sup>	0,92	0,72	0,55	<b>0,40</b>	0,28	0,16
Ackerzahl	80	70	60	<b>50</b>	40	30

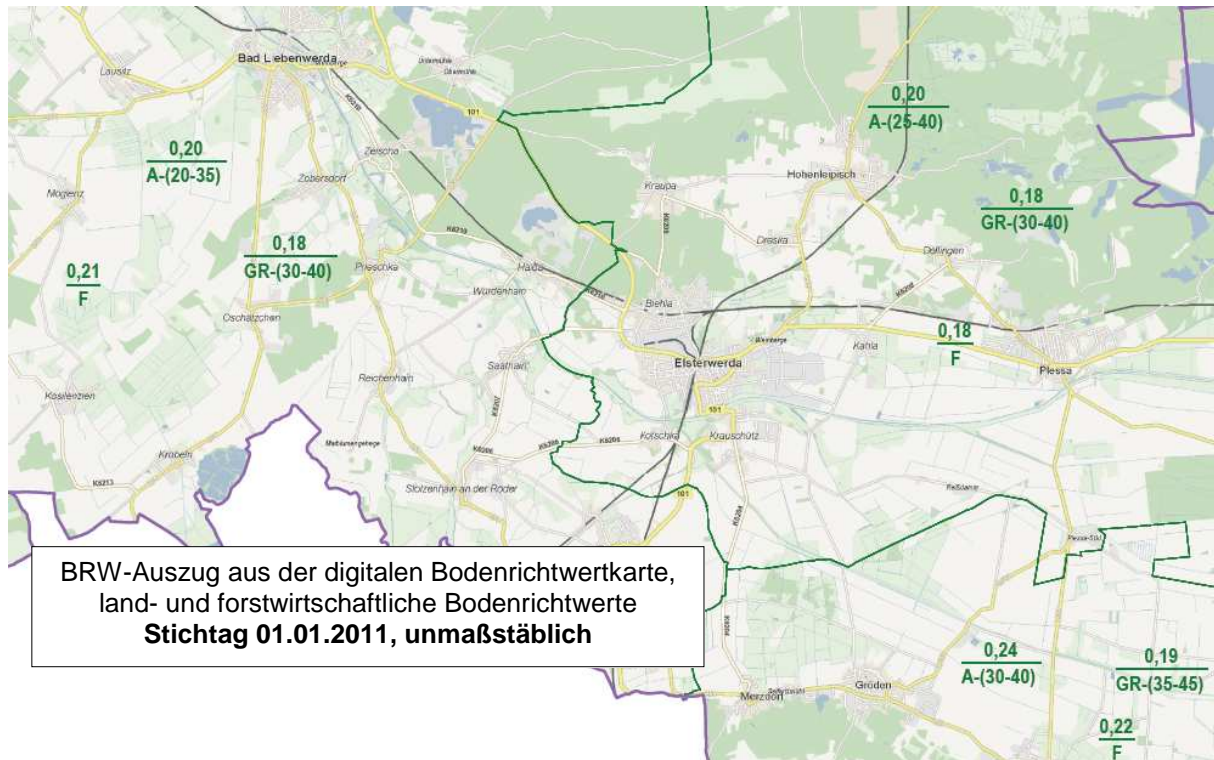
##### 9.4.2 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Für **forstwirtschaftlich genutzte Flächen** wurden zum Stichtag 01.01.2011 flächendeckend insgesamt 7 Bodenrichtwerte in €/m<sup>2</sup> herausgegeben. Im Vergleich zum Vorjahr sind in 4 Bodenrichtwertzonen die Bodenrichtwerte wiederum angestiegen.

Diese Bodenrichtwerte sind ebenfalls in der digitalen Bodenrichtwertkarte ersichtlich.



### 9.4.3 Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte



## 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 <sup>2</sup> Wfl.
Herzberg(Elster)	Neubau nach 1991	4,60 – 6,20
	saniert	3,20 – 6,20
	teilsaniert	3,85 – 4,90
	Einfamilienhäuser	5,00 – 6,20
Bad Liebenwerda	Neubau nach 1991	Ø 4,60
	saniert	4,35 – 5,60
	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	3,50 – 3,95
	unsaniert bis teilsaniert	2,00 - 3,00
sonstige kleinere Städte	saniert bzw. neugebaut	3,30 – 4,80
	unsaniert bis teilsaniert	2,50 – 4,20
Landgemeinden	saniert bzw. neugebaut	3,50 – 4,50
	unsaniert bis teilsaniert	2,00 - 4,00
	Einfamilienhäuser, teilsaniert	3,00 – 4,00

### Mietspiegel für die Stadt Finsterwalde

Für die Stadt Finsterwalde ist ein Mietspiegel 2010 für Wohnraummieten herausgegeben worden. Dieser ist im Internet [www.finsterwalde.de](http://www.finsterwalde.de) unter der Rubrik Bauen/ Wohnen veröffentlicht. Auskünfte zum Mietspiegel erteilt die Stadtverwaltung Finsterwalde, Fachbereich 3 – Stadtentwicklung/Bauen.

### 10.2.2 Gewerbemieten

Lage	Bandbreite der Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	
	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 Streubreite 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](http://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 Streubreite 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 Landwirtschaftsamts angezeigten Landpachtverträge aus dem Jahr **2010** mit einer Flächengröße von insgesamt rd. 3 700 ha.

Nutzungsart	gesamte Pachtfläche in ha	Ø Pachtpreis in €/ha
Ackerland	3 111	106,00
Grünland	580	79,00
Wasserflächen	2,5	57,00

**Anfang 2010** wurde durch den Kreisbauernverband eine Umfrage durchgeführt, bei der **aktuell** abgeschlossene Pachtverträge hinterfragt wurden. Zum aktuellen Zeitpunkt sind hier noch keine Veränderungen vorgenommen worden.

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 § 6 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg (BbgGAV) vom 12.05.2010

  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. 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)	Husarenpark 19 04860 Torgau	03421/779400	
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 %