

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



Grundstücksmarktbericht 2011



Impressum

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

Tel: 03535/462733 und 462706

Fax: 03535/462730

e-mail: Gutachterausschuss@lkee.de

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

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

Gebühr: 30,00 €

Titelfoto: Teehaus im Park von Ahlsdorf
(Foto: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses)

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	7
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	8
4. Übersicht über die Umsätze	11
4.1 Vertragsvorgänge	11
4.2 Geldumsatz	13
4.3 Flächenumsatz	14
4.4 Marktteilnehmer	16
4.5 Zwangsversteigerungen	16
5. Bauland	18
5.1 Allgemeines	18
5.1.1 Umsatzzahlen	18
5.1.2 Durchschnittliche Grundstücksgrößen	19
5.2 Individueller Wohnungsbau	19
5.2.1 Preisniveau	19
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	20
5.2.2.1 Preisentwicklung	20
5.2.2.2 Bodenpreisindexreihen	22
5.3 Geschosswohnungsbau	23
5.4 Gewerbliche Bauflächen	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
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	26
6.1 Allgemeines	26
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	27
6.2.1 Preisniveau	27
6.2.1.1 Ortsferne landwirtschaftliche Flächen	27
6.2.1.2 Ortsnahe landwirtschaftliche Flächen	28
6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	28
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	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
7. Sonstige unbebaute Grundstücke	30
7.1 Gemeinbedarfsflächen	30
7.2 Gartenland	31
7.2.1 Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten	31
7.2.2 Hausgärten	32
7.3 Abbauland	32
7.4 Wasserflächen – Gräben	33
7.5 Erneuerbare Energien	33
7.5.1 Flächen für Windenergieanlagen	33
7.5.2 Flächen für Solar- bzw. Photovoltaikanlagen	33
8. Bebaute Grundstücke	34
8.1 Allgemeines	34
8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	35
8.2.1 Preisniveau	35

8.2.1.1	Gesamtkaufpreise	35
8.2.1.2	Wohnflächenpreise selbständig bebauter Einfamilienhausgrundstücke	35
8.2.2	Preisentwicklung	36
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren	37
8.3	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	39
8.3.1	Preisniveau	39
8.3.1.1	Gesamtkaufpreise	39
8.3.1.2	Wohnflächenpreise	39
8.3.2	Preisentwicklung	40
8.4	Wohnungseigentum	40
8.4.1	Preisniveau	40
8.4.2	Preisentwicklung	41
8.5	Teileigentum	42
8.6	Mehrfamilienhäuser	42
8.6.1	Preisniveau	42
8.6.1.1	Gesamtkaufpreise	42
8.6.1.2	Wohnflächenpreise	42
8.6.2	Preisentwicklung	43
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	43
8.7.1	Preisniveau	43
8.7.2	Preisentwicklung	44
8.8	Ehemalige Bauernhöfe	44
8.8.1	Preisniveau, Preisentwicklung	44
8.9	Wochenendhäuser, Bungalows	45
8.9.1	Preisniveau, Preisentwicklung	45
8.10	Korrekturfaktoren für die Sachwertermittlung	46
8.11	Liegenschaftszinssätze	46
9.	Bodenrichtwerte	47
9.1	Gesetzlicher Auftrag	49
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland	50
9.2.1	Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte	50
9.2.2	Entwicklung der Bodenrichtwerte	50
9.2.3	Auszüge aus der digitalen Bodenrichtwertkarte	51
9.3	Besondere Bodenrichtwerte	52
9.3.1	Bodenrichtwerte im Anfangswertniveau in Sanierungsgebieten	52
9.4	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	53
9.4.1	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	53
9.4.2	Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	53
9.4.3	Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte	54
10.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	54
10.1	Nutzungsentgelte	54
10.1.1	Nutzungsentgelte für Kleingärten und Hausgärten	54
10.2	Mieten	55
10.2.1	Wohnraummieten	55
10.2.2	Gewerbemieten	56
10.2.3	Garagen- und Stellplatzmieten	56
10.3	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	57
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	57
11.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	58
11.2	Aufgaben der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	59
11.3	Der Gutachterausschuss im Landkreis Elbe-Elster	60
Anhang		61
	Erläuterungen	61
	Benachbarte Gutachterausschüsse in anderen Bundesländern	61
	Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg	62

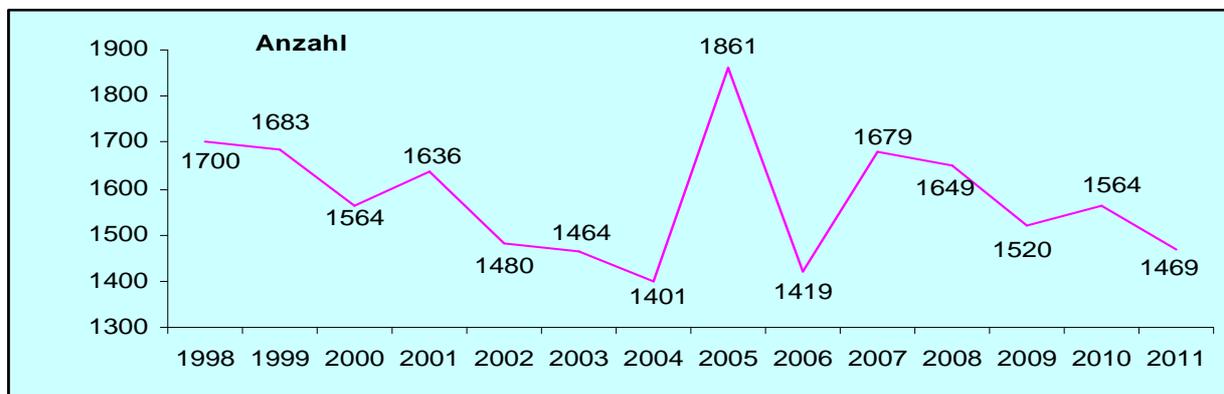
1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

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

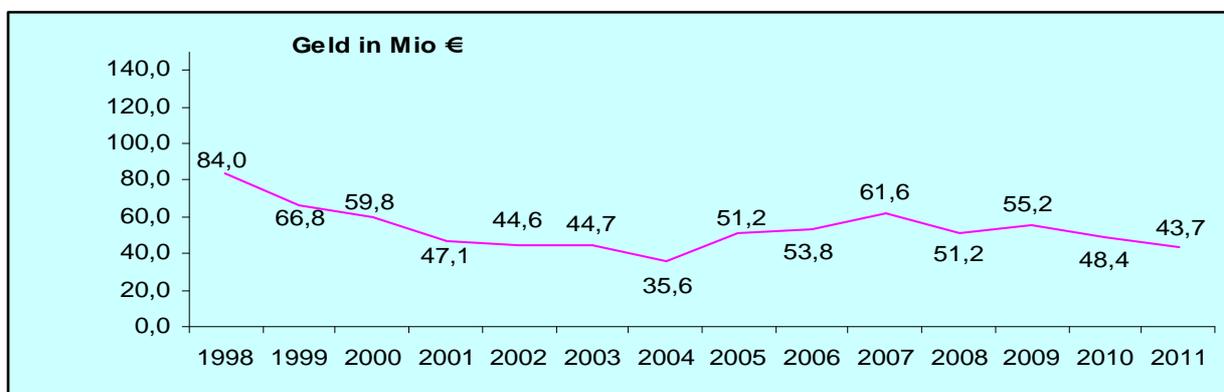
	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
Grundstücksverkehr insgesamt			
Registrierte Verträge insgesamt	1469 - 6 %	43,7 - 10 %	3 241,0 + 13 %
Unbebaute Bauflächen			
Individueller Wohnungsbau	115 - 24 %	1,4 + 7 %	26,2 + 43 %
Mehrfamilienhäuser	29 + 45 %	0,3 + 98 %	2,1 - 9 %
Geschäftl./gewerbl. Nutzung	19 - 14 %	4,3 + 687 %	72,2 + 336 %
sonstige Nutzung	10 - 41 %	0,05 - 92 %	0,6 - 92 %
Bebaute Grundstücke			
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	263 - 12 %	11,4 - 21 %	64,4 + 16 %
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	57 - 5 %	2,4 - 5 %	5,3 + 4 %
Wochenendhäuser	39 + 39 %	0,5 + 8 %	2,6 + 21 %
Mehrfamilienhäuser	25 - 17 %	2,7 + 36 %	16,1 - 35 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	39 - 7 %	4,1 - 28 %	6,1 - 32 %
Bauernhäuser, Hofstellen	32 + 52 %	0,9 + 3 %	14,0 + 48 %
Sonstige Gebäude	77 - 19 %	6,2 - 35 %	75,0 + 1 %
Wohnungs- und Teileigentum			
	14 - 30 %	0,2 - 68 %	
Land- und forstwirtschaftliche Flächen			
	601 + 5 %	8,5 - 3 %	2786,1 + 9 %
Gemeinbedarfsflächen			
	52 - 53 %	0,03 - 92 %	2,8 - 87 %
Sonstige Flächen			
	97 + 3 %	0,7 + 64 %	167,5 + 162 %

Die prozentualen Angaben verdeutlichen die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr.

Nachfolgend ist die langjährige Entwicklung seit 1998 auf dem Grundstücksmarkt ersichtlich. Die Anzahl der registrierten **Kauffälle** ist im Gegensatz zum vergangenen Jahr wieder leicht rückläufig. Nur bei den Teilmärkten „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ und „sonstige Flächen“ ist ein Anstieg der Kauffälle zu verzeichnen. Im Gegensatz dazu ist bei den anderen Grundstücksarten die Anzahl der Kauffälle insgesamt zurückgegangen, innerhalb dieser Grundstücksarten sind aber auch punktuell Anstiege zu verzeichnen (Siehe Tabelle S. 5).

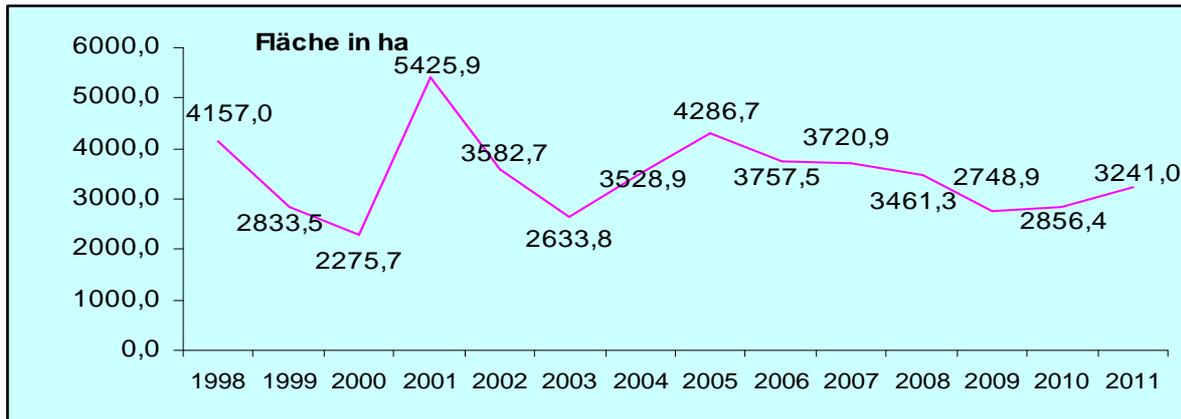


Der **Geldumsatz** ist im Vergleich zum Vorjahr um 10 % zurückgegangen. Ursache hierfür ist hauptsächlich der rückläufige Geldumsatz bei „Bebauten Grundstücken“. Nur bei „Unbebauten Bauflächen“ und bei „Sonstigen Flächen“ konnte ein steigender Geldumsatz verzeichnet werden. Alle anderen Grundstücksarten 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. Von 2006 bis 2009 ging der Flächenumsatz dagegen stetig zurück.

Im Berichtsjahr stieg der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr um 13,5 % an, nachdem er bereits im Vorjahr, wenn auch nur unwesentlich um etwa 2 % angestiegen war. Der Flächenumsatz bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen stieg um etwa 9 % an. Bei „Unbebauten Bauflächen“ und „Sonstigen Flächen“ ist ein Anstieg auf mehr als das Doppelte des Vorjahresumsatzes zu verzeichnen. Nur „Gemeinbedarfsflächen“ verzeichneten rückläufige Flächenumsätze.



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der vorliegende Bericht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2011 (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 km² etwa 112 900 Einwohner (Stand: 30.06.2010). 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.

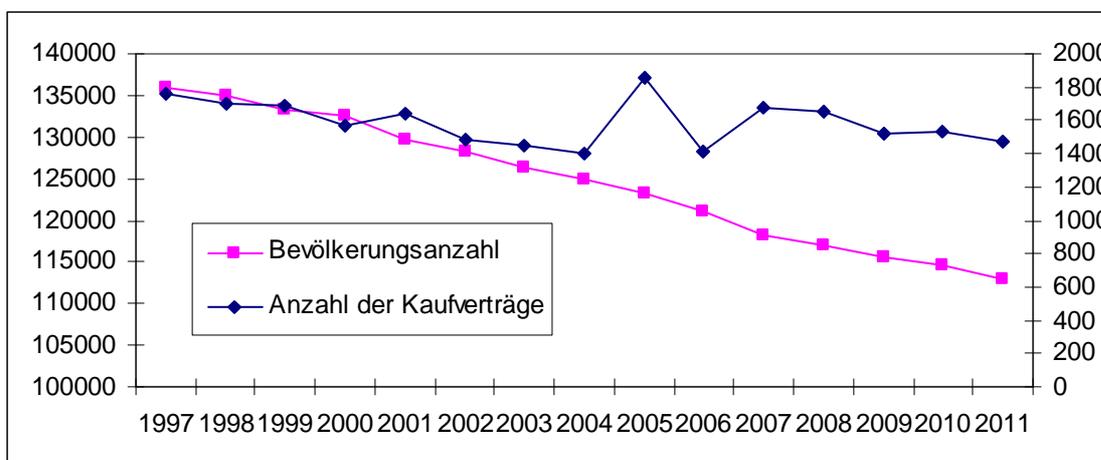
Neben einer Vielzahl kleinerer, mittelständischer Betriebe und wenig größerer Industriebetriebe, bestimmt die Landwirtschaft das produktive Geschehen im Landkreis. Überregional agieren verschiedene Firmen im Bereich Finsterwalde auf dem Gebiet der Metallverarbeitung.

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 30.06.2010	Fläche in km ²	Einwohner je km ²	Anzahl der Kaufverträge 2011
Stadt Bad Liebenwerda	10 014 ↘	138	73↘	103↘
Stadt Doberlug-Kirchhain	9 178 ↘	149	62⇒	121↓
Stadt Elsterwerda	8 759 ↘	41	214↘	65↓
Stadt Falkenberg/Elster	7 192 ↘	82	88↘	85↑
Stadt Finsterwalde	17 489 ↘	77	227↘	134↔
Stadt Herzberg(Elster)	10 063 ↘	148	68↘	121↓
Stadt Mühlberg/Elbe	4 310 ↘	89	48↘	85↓
Stadt Schönewalde	3 337 ↘	155	22⇒	79↓
Stadt Sonnewalde	3 482 ↘	119	29↘	51↓
Stadt Uebigau-Wahrenbrück	5 841 ↘	135	43↘	99↓
Gemeinde Röderland in Präsen	4 386 ↘	46	95↘	49↓
Amt Elsterland in Schönborn	5 130 ↘	114	45↘	95↑
Amt Kleine Elster in Massen	6 213 ↘	180	34↘	98↓
Amt Plessa	6 732 ↘	132	51 ↘	93↑
Amt Schlieben	5 823 ↘	209	28⇒	126↑
Amt Schradenland in Gröden	4 982 ↘	75	66↘	65↘
Landkreis gesamt	112 931 ↘	1 889	60↘	1469↘

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.

Grundlage für die nachfolgenden Auswertungen sind die Daten des Jahres 2011 (Stichtag der Datenerfassung ist der 15.02.2012) und die **aktualisierten Daten** des Jahres 2010, so dass die Zahlenangaben nicht immer mit den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2010 korrespondieren.

4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtsjahr 2011 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

1469 Kaufverträge

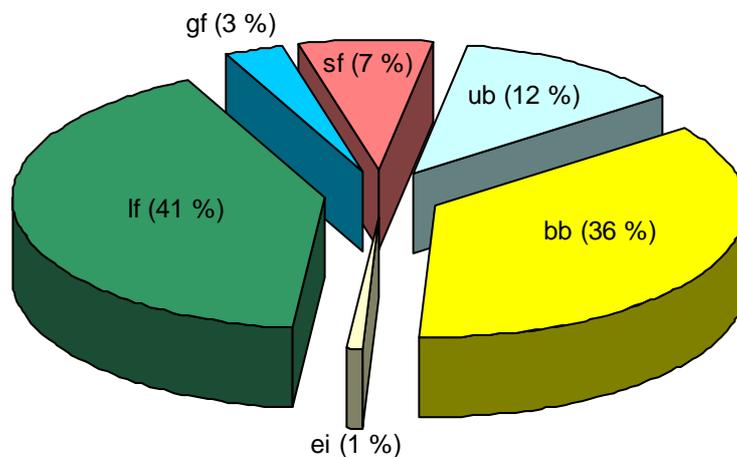
ausgewertet. Gegenüber dem Jahr 2010 ist das ein Rückgang um etwa 6 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten ist in folgender Tabelle ersichtlich.

Grundstücksart		Anzahl 2010	Anteil in % 2010	Anzahl 2011	Anteil in % 2011	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	210	13	173	12	- 18
Bebaute Grundstücke	bb	557	36	532	36	- 4,5
Eigentumswohnungen	ei	20	1	14	1	- 30
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	572	37	601	41	+ 5
Gemeinbedarfsflächen	gf	111	7	52	3	-53
Sonstige Flächen	sf	94	6	97	7	+ 3
Summe		1564	100	1469	100	- 6

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 41 % bzw. 36 % am höchsten, gefolgt von den „Unbebauten Bauflächen“ mit etwa 12 %.

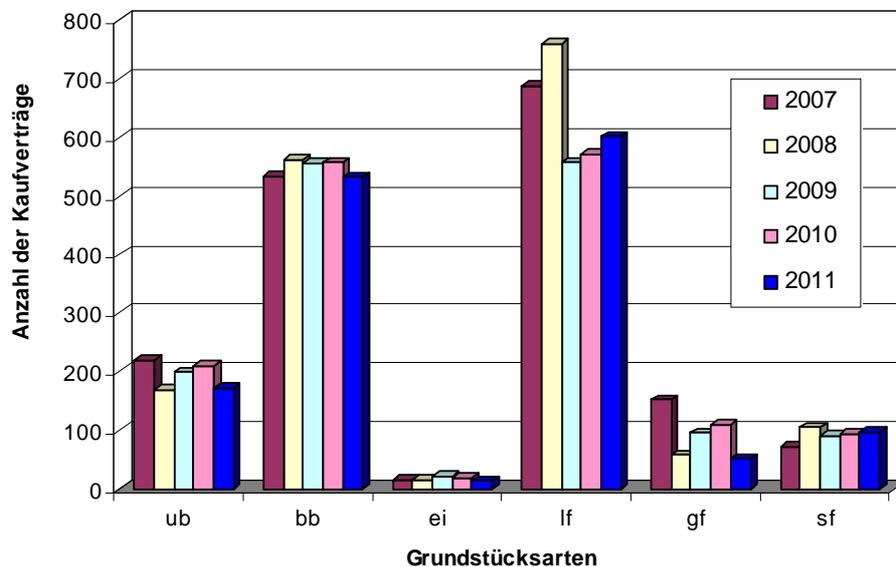
Im Berichtsjahr wurden nur noch 2 „Sonderfälle zur Zusammenführung von Grund- und Gebäudeigentum“ registriert. Diese sind in der Grundstücksart „Unbebaute Bauflächen“ statistisch erfasst.

Prozentualer Anteil 2011 bezogen auf die Anzahl der Erwerbsvorgänge



Die Gesamtzahl der Erwerbsvorgänge ist in diesem Jahr im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen. Es wurden 95 Kauffälle (6 %) weniger Kauffälle registriert als im Vorjahr.

Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge von 2007 bis 2011



Hinsichtlich der Entwicklung der Anzahl der registrierten Kauffälle ist nur bei „Land- und forstwirtschaftlichen Flächen“ (um 5 %) und bei „Sonstigen Flächen“ (um 3 %) ein Anstieg zu verzeichnen. Die Anzahl der Kaufverträge in den anderen Teilmärkten ist im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen, wobei der Rückgang bei „Gemeinbedarfsflächen“ mit 53 % am höchsten ausfiel. Die Anzahl der Eigentumswohnungen ist von 20 auf 14 zurückgegangen. Somit bleibt dieser Teilmarkt weiterhin ohne größere Bedeutung im Landkreis Elbe-Elster.

4.2 Geldumsatz

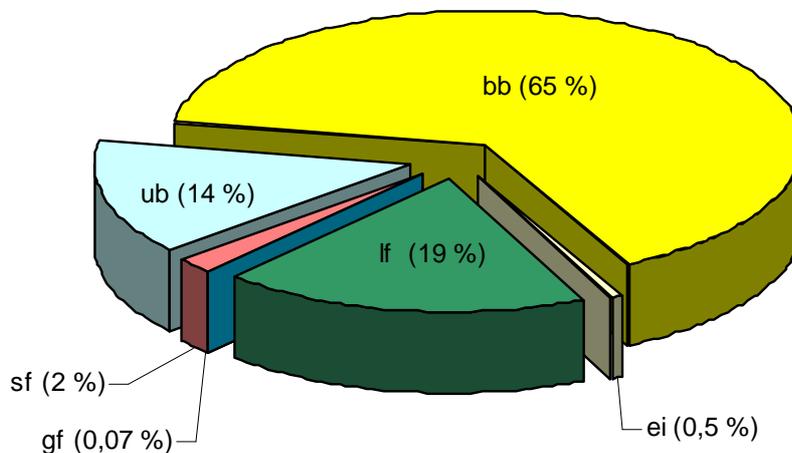
Im Berichtsjahr 2011 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtgeldumsatz von

43,7 Mio €

registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Rückgang um etwa 10 %. Die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr ist in folgender Tabelle ersichtlich.

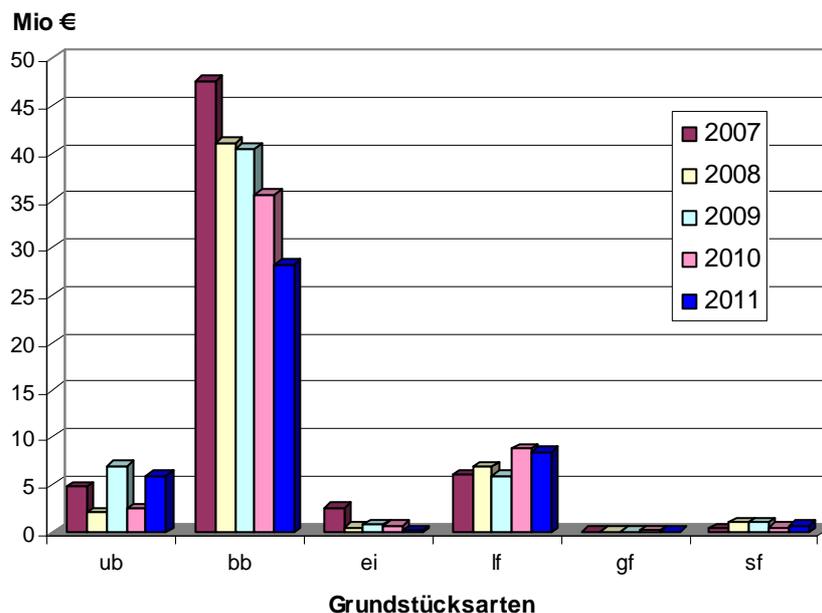
Grundstücksart		Geldumsatz 2010 (Mio €)	Anteil in % 2010	Geldumsatz 2011 (Mio €)	Anteil in % 2011	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	2,5	5	6,1	14	+ 136
Bebaute Grundstücke	bb	35,7	74	28,2	65	- 21
Eigentumswohnungen	ei	0,7	1,5	0,2	0	- 68
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	8,8	18	8,5	19	- 3,5
Gemeinbedarfsflächen	gf	0,2	0,5	0 (0,03)	0	- 92
Sonstige Flächen	sf	0,5	1	0,7	2	+ 64
Summe		48,4	100	43,7	100	- 10

Prozentualer Anteil am Geldumsatz 2011



Die „Bebauten Grundstücke“ nehmen, wie auch in den Vorjahren, den Hauptanteil des Geldumsatzes ein, wobei der prozentuale Anteil mit 65 % im Gegensatz zum Vorjahr wieder zurückgegangen ist. Dahinter folgt in diesem Jahr wieder der Grundstücksteilmarkt „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ mit einem Anteil von etwa 19 % (2010 = 18 %). Mit einem Anteil von 14 % sind die „Unbebauten Bauflächen“ dahinter einzureihen (2010 nur 5 %).

Entwicklung des Geldumsatzes von 2007 bis 2011



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 2009 angestiegen. Die Ursache des erheblichen Anstieges im Jahr 2009, wie auch im Berichtsjahr lag an mehreren Kaufverträgen für Flächen zu Photovoltaikanlagen mit einem Geldumsatz im Jahr 2011 von rd. 3,2 Mio € und einem Flächenumsatz von rd. 60 ha.

4.3 Flächenumsatz

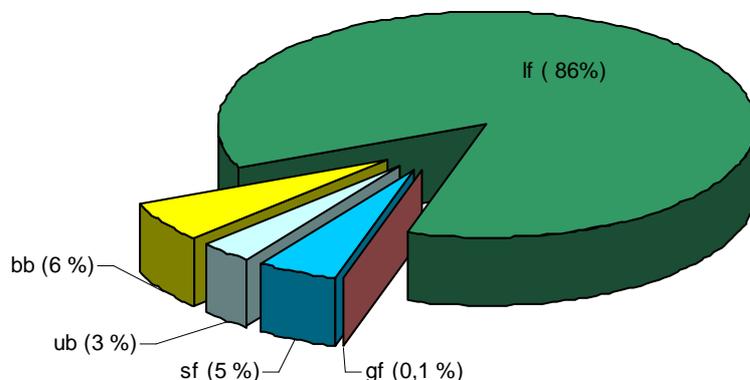
Im Berichtsjahr 2011 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtflächenumsatz von

3241,0 ha

registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Anstieg um etwa 13,5 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten im Vergleich zum Vorjahr ist in folgender Tabelle ersichtlich.

Grundstücksart		Flächenumsatz 2010 (ha)	Anteil in % 2010	Flächenumsatz 2011 (ha)	Anteil in % 2011	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	Ub	45,3	2	101,1	3	+ 123
Bebaute Grundstücke	bb	179,8	6	183,5	6	+ 2
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	2545,6	89	2786,1	86	+ 9
Gemeinbedarfsflächen	gf	21,8	1	2,8	0(0,1)	- 87
Sonstige Flächen	sf	63,9	2	167,5	5	+ 162
Summe		2856,4	100	3241,0	100	+ 13,5

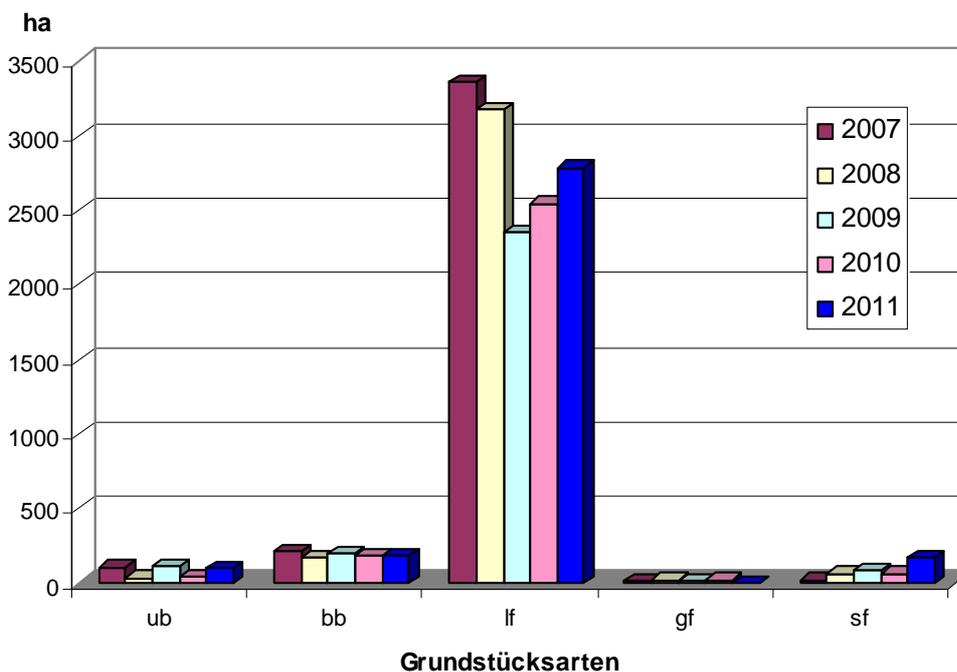
Prozentualer Anteil am Flächenumsatz 2011



Der Flächenumsatz lag im Berichtsjahr um etwa 13,5 % höher als der Wert von 2010, nachdem er auch im vergangenen Jahr bereits um 2 % angestiegen war.

Der Flächenumsatz bei „Land- und forstwirtschaftlichen Flächen“ ist wie im Vorjahr wieder leicht angestiegen (um 9 %), Er nahm im Berichtsjahr, wie auch schon in den Jahren zuvor, den größten Anteil am Gesamtflächenumsatz ein, wobei der prozentuale Flächenanteil von 89 % auf 86 % wieder etwas zurückgegangen ist. Im Gegensatz dazu nahm der prozentuale Flächenanteil der „Sonstigen Flächen“ von 2 auf 5 % zu. Die Ursache hierfür liegt im Erwerb von Außenbereichsflächen für Windkraftanlagen und Solaranlagen, die in der Grundstücksart „Sonstige Flächen“ erfasst sind.

Entwicklung des Flächenumsatzes von 2007 bis 2011



Beim Grundstücksteilmarkt „Gemeinbedarfsflächen“ ist im Jahr 2011 ein Rückgang des Flächenumsatzes zu verzeichnen, bei allen anderen Grundstücksteilmärkten dagegen ist der Flächenumsatz angestiegen.

Beim Grundstücksteilmarkt „Gemeinbedarfsflächen“ fällt der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr überproportional hoch aus (-87 %), nachdem er im Vergleich zu 2009 im Vorjahr um 123 % angestiegen war. Die Ursache hierfür lag 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 entsprach rd. 78 % des gesamten Flächenumsatzes für Gemeinbedarfsflächen.

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	103	123	52	22	18	28
bb	456	477	16	3	60	52
ei	13	13	-	-	1	1
lf	455	259	115	93	31	249
gf	42	-	6	47	4	5
sf	49	76	42	4	6	17
Summe	1118	948	231	169	120	352

4.5 Zwangsversteigerungen

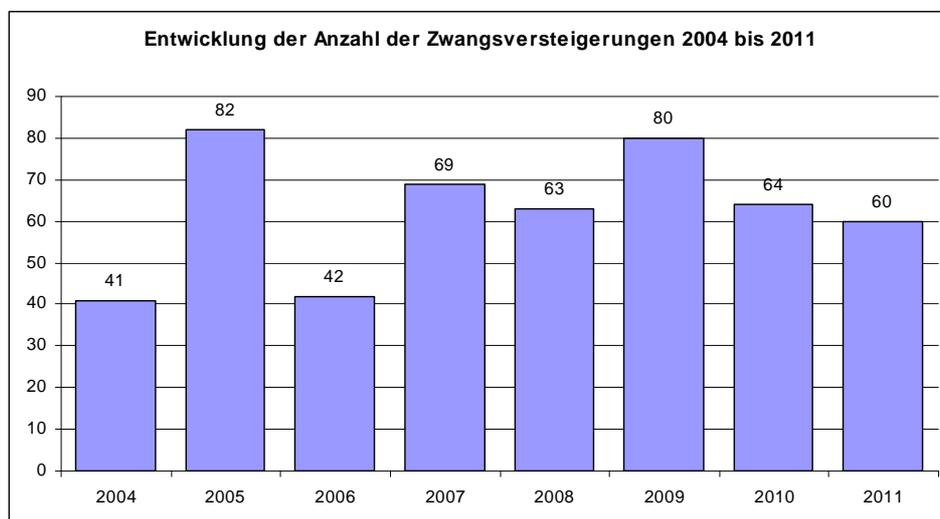
Grundlage der Auswertungen sind die vom Amtsgericht Bad Liebenwerda mitgeteilten, vollzogenen Zwangsversteigerungen, einschließlich der dazugehörigen ermittelten Verkehrswerte.

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

Dem Gutachterausschuss wurden für das Geschäftsjahr 2011 durch das Amtsgericht insgesamt 60 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 2009 bis 2011 aufgeführt.

Jahr	Grundstücksart	Anzahl der Beschlüsse	Flächenumsatz ha	Geldumsatz T €	Verhältnis Zuschlagsbetrag zum ursprünglich ermittelten Verkehrswert Durchschnitt, Spanne
2009	Unbebaute Grundstücke	4	0,5	18	157 % (30 % - 480 %)
	Bebaute Grundstücke	65	50,0	3562	53 % (9 % - 123 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	7	7,0	13	91 % (72 % - 129 %)
	Eigentumswohnungen	4	0,7	175	47 % (27 % - 80 %)
	Summe	80	58,2	3768	
2010	Unbebaute Grundstücke	0			
	Bebaute Grundstücke	54	11,1	3721	50 % (3 % - 176 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	4	3,9	9	141 % (122 % - 150 %)
	Eigentumswohnungen	6	1,3	172	50 % (28 % - 61 %)
	Summe	64	16,3	3902	
2011	Unbebaute Grundstücke	1			
	Bebaute Grundstücke	42	26,9	2674	45 % (10 % - 103 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	12	30,1	143	79 % (30 % - 167 %)
	Eigentumswohnungen	5	0,9	81	32 % (21 % - 68 %)
	Summe	60	57,9	2898	



5 Bauland

5.1 Allgemeines

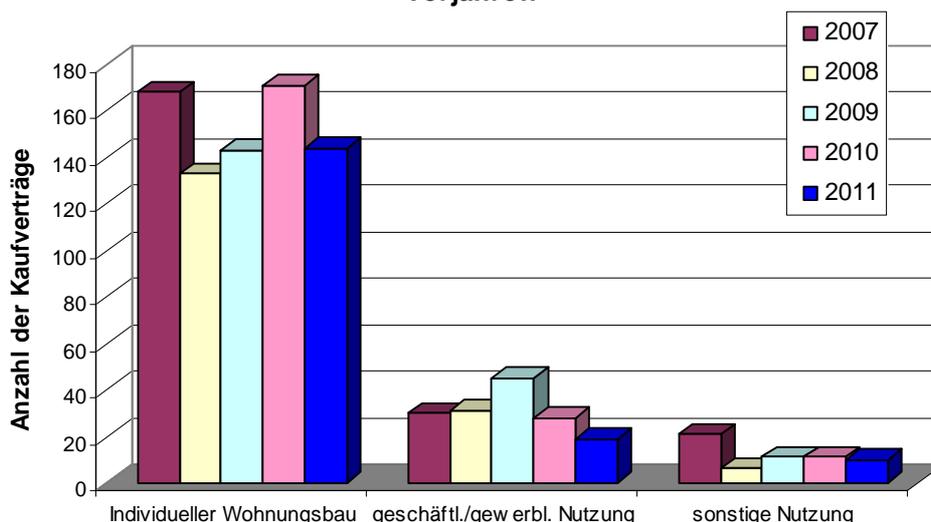
5.1.1 Umsatzzahlen

Im Jahr 2011 wurden insgesamt 173 unbebaute Baugrundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von 101 ha und einem Geldumsatz von 6 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. €	
	2011	Vorjahr	2011	Vorjahr	2011	Vorjahr
Individueller Wohnungsbau/ MFH	144	171	28,3	20,6	1,7	1,4
Geschäftl./gewerbl. Nutzung	19	28	72,2	20,3	4,3	0,6
sonstige Nutzung	10	11	0,6	4,4	0 (0,05)	0,5
Summe	173	210	101,1	45,3	6,1	2,5

Die Anzahl der Kaufverträge ist um 18 % zurückgegangen. Der Flächenumsatz dagegen stieg erheblich um 123 % und der Geldumsatz ebenfalls erheblich um 136 %. Die Ursache für den außergewöhnlichen Anstieg lag an mehreren Kaufverträgen für Flächen von Photovoltaikanlagen (siehe 4.2 und 4.3)

Veränderung der Erwerbsvorgänge im Vergleich zu den Vorjahren



Der Erwerb für den individuellen Wohnungsbau nimmt erwartungsgemäß wie auch in den vergangenen Jahren den höchsten Stellenwert ein, wobei die Anzahl dieser Kauffälle im Berichtsjahr im Gegensatz zum Vorjahr rückläufig ist.

Auch der Kauf von geschäftlichen und gewerblichen Baugrundstücken ist 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 allen Grundstücken sind die durchschnittlichen Grundstücksgrößen wieder erheblich angestiegen. Bei den gewerblichen Grundstücken liegt die Ursache in den Verkäufen für Flächen zu Photovoltaikanlagen (siehe 5.1.1).

Grundstücksart	durchschnittliche Grundstücksgrößen (m ²)				
	2007	2008	2009	2010	2011
Individueller Wohnungsbau	665	661	700	647	936
Mehrfamilienhäuser	806	430	705	520	710
gewerbliche Grundstücke	5816	4025	12751	4878	8489

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

Im Jahr 2011 wurden 43 Kaufverträge über selbständige Wohnbaugrundstücke (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, ohne Zukäufe) abgeschlossen. Das ist ein Rückgang im Vergleich zum Vorjahr um rd. 5 %. Das Preisniveau bewegte sich in den ländlichen Gebieten zwischen 5,00 €/m² und 16,00 €/m², in den Stadtlagen (Finsterwalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) zwischen 8,00 €/m² und 69,00 €/m² und in den neu erschlossenen Wohngebieten durchschnittlich bei 23,00 €/m².

Die Gesamtkaufpreise der Grundstücke in den neu erschlossenen Wohngebieten liegen im Durchschnitt niedriger als bei den Grundstücken in den Stadtgebieten und auch niedriger als im Vorjahr. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau.

Lage	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Stadtlage (ohne neue Wohngebiete)	17	Ø 27,00 (8,00 – 69,00)	Ø 25 800 (5 000 – 49 800)	Ø 1 030 (359 – 2 811)
Ländliche Gebiete (ohne neue Wohngebiete)	22	Ø 9,00 (5,00 – 16,00)	Ø 10 900 (1 100 – 45 000)	Ø 1 170 (130 – 2 800)
Neu erschlossene Wohngebiete	4	Ø 23,00 (20,00 – 29,00)	Ø 17 500 (12 000 – 22 000)	Ø 801 (528 – 1 109)

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

5.2.2.1 Preisentwicklung

Die Gesamtkaufpreise sind in den ländlichen Gebieten leicht rückläufig, in den Stadtlagen dagegen angestiegen und in den neu erschlossenen Wohngebieten fast gleich geblieben (siehe Tab. S. 20 und 21). Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen zeigen in diesem Jahr in Stadtlagen und Neuen Wohngebieten eine ansteigende Tendenz. In den ländlichen Gebieten ging der Durchschnitt der Bodenpreise je m² wieder leicht zurück ebenso in den neuen Wohngebieten, in den Stadtlagen dagegen ist der Bodenpreis wieder ansteigend. Die Anzahl der Kauffälle ist nur in den Stadtlagen 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 4 Verträgen im Vergleich zum Vorjahr auch wieder zurückgegangen. Der durchschnittliche Kaufpreis ist im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls zurückgegangen. Die Bodenpreise in diesen Gebieten sind, aufgrund der kompletten Erschließung mit Abwasser, immer noch etwas höher als in den angrenzenden Dorf- bzw. Stadtgebieten, gleichen sich aber zunehmend an diese an.

Stadtlage (ohne neue Wohngebiete)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
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)
2011	17	Ø 27,00 (8,00 – 69,00)	Ø 25 800 (5 000 – 49 800)	Ø 1 030 (359 – 2 811)

Ländliche Gebiete (ohne neue Wohngebiete)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
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)
2011	22	Ø 9,00 (5,00 – 16,00)	Ø 10 900 (1 100 – 45 000)	Ø 1 170 (130 – 2 800)

Neu erschlossene Wohngebiete

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
2007	4	Ø 30,00 (25,00 – 38,00)	Ø 20 300 (14 100 – 32 000)	Ø 672 (470 – 840)
2008	2	Ø 35,00	Ø 22 700	Ø 644
2009	4	Ø 31,00 (12,00 – 49,50)	Ø 16 900 (9 800 – 24 600)	Ø 600 (424 – 820)
2010	7	Ø 29,00 (14,00 – 37,00)	Ø 17 200 (14 500 – 19 900)	Ø 640 (537 – 707)
2011	4	Ø 23,00 (20,00 – 29,00)	Ø 17 500 (12 000 – 22 000)	Ø 801 (528 – 1 109)

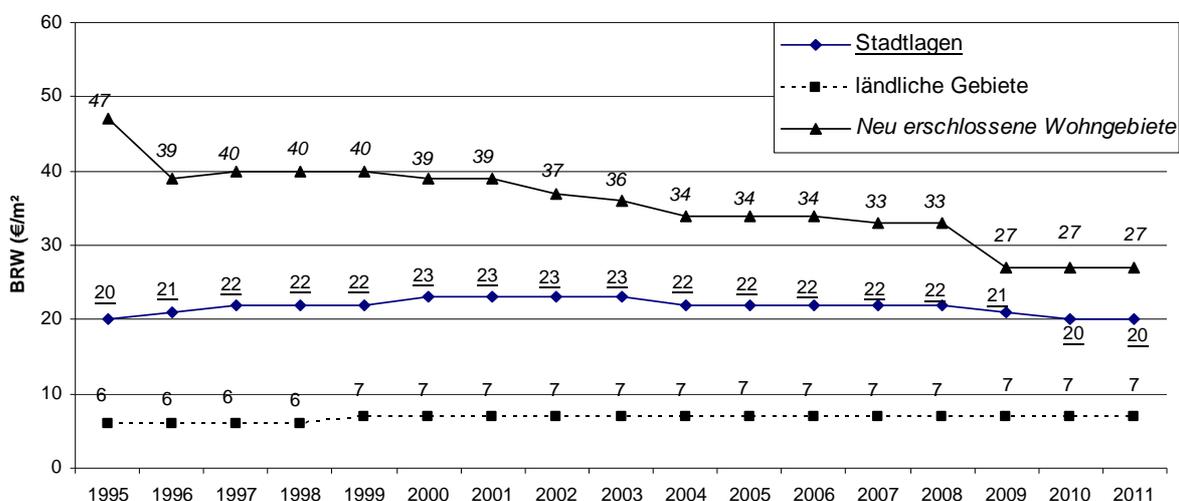
Nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht über die neu erschlossenen Wohngebiete im Landkreis Elbe-Elster, einschließlich der ermittelten Bodenrichtwerte im Vergleich zum Vorjahr (nur eine Veränderung).

Ort	Lage	BRW (ebf) 01.01.2011 [€/m ²]	BRW (ebf) 01.01.2012 [€/m ²]	wertbeeinflussende Merkmale
Bad Liebenwerda	„Bergstraße“	38*	38*	WA I GRZ 0,4
Doberlug-Kirchhain	„Waldhufenstraße“ (k)	17	17	WA I GRZ 0,2
Elsterwerda	„Gartenstadt“	30*	30*	WA I-II GRZ 0,4
Elsterwerda	„Horstweg“	30*	30*	WA I GRZ 0,4
Falkenberg	„Rothsteinslache“ (k)	21	21	WA I GRZ 0,4
Finsterwalde	„Drößiger Straße“	30*	30*	WA II GRZ 0,4
Hennersdorf	„Kirchhainer Straße“ (k)	12	12	WA I GRZ 0,2
Herzberg	„Grochwitz Linse“	50*	50*	WA I-II GRZ 0,3
Herzberg	„Am Finkenherd“ (k)	42*	42*	WA o I-II 500m ² -25 m
Lichterfeld	„Am Sandberg“ (k)	24*	24*	WA I GRZ 0,3
Mahdel	„Am Hirtenfeld“ (k)	27*	27*	WA I GRZ 0,3
Massen	„Poststraße“ (k)	35*	35*	WA I GRZ 0,4
Prösen	„Am Fuchsberg“ (k)	28*	28*	WA II GRZ 0,4
Saathain	„Reichenhainer Straße“ (k)	14	14	WA I GRZ 0,4
Schlieben	„Kniebuschweg“ (k)	32*	32*	WA I GRZ 0,4
Schmerkendorf	„Große Wiese“	18*	18*	WA 900m ² -45m
Schönewalde	„Am Grünen Weg“	25*	23*	WS II GRZ 0,2
Uebigau	„Gartenstraße-Nord“ (k)	22*	22*	WA I GRZ 0,4
Zeischa	„Am Holzplan“	35*	35*	WA I GRZ 0,4

Anmerkung: * voll erschlossen

In 12 BRW-Zonen war seit etwa 8-10 Jahren kein Grundstücksverkehr zu verzeichnen (in der Tabelle S. 21 mit (k) gekennzeichnet). Die wenigen Kauffälle in den sonstigen BRW-Zonen zeigen seit Jahren eine rückläufige Tendenz. Daher wurde in Anlehnung an diese 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 waren 4 BRW und zum Stichtag 01.01.2012 ein 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

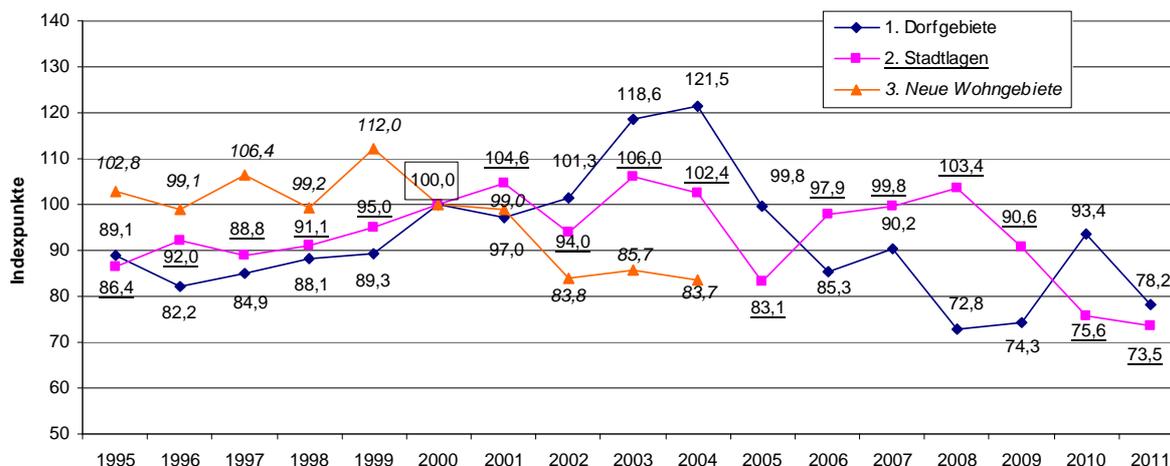
Die zeitlich bedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt werden durch Bodenpreisindexreihen erfasst.

Die Indexreihen wurden aufgrund des zugrunde gelegten neuen Programmsystems neu berechnet.

Der Stichprobenumfang der Indexreihe 1 für die **Dorfgebiete** (ohne „Neu erschlossene Wohngebiete“) umfasst 640 Kauffälle aus den Jahren 1995 bis 2011. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Bauflächen zwischen 150 und 1500 m², welche erschließungsbeitragsfrei nach BauGB oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind.

Der Stichprobenumfang der Indexreihe 2 für die **Stadtlagen** (ohne „Neu erschlossene Wohngebiete“) umfasst 348 Kauffälle aus den Jahren 1995 bis 2011. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Bauflächen zwischen 150 und 1200 m², welche erschließungsbeitragsfrei nach BauGB oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind.

Der Stichprobenumfang der Indexreihe 3 für die „**Neu erschlossenen Wohngebiete**“ umfasst 221 Kauffälle aus den Jahren 1995 bis 2011. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Bauflächen zwischen 300 und 1000 m², welche erschließungsbeitragsfrei nach BauGB oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind. Ab 2005 ist die Anzahl der Kauffälle für eine Auswertung zu gering, so dass ab hier die Indexreihe nicht fortgeführt wurde.



5.3 Geschosswohnungsbau

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

5.4 Gewerbliche Bauflächen

In der automatisiert geführten Kaufpreissammlung (AKS) wurden im Jahr 2011 insgesamt 19 Kaufverträge für gewerbliche bzw. geschäftliche Nutzung erfasst. 15 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 ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
15	Ø 5,00 (3,00 – 9,50)	Ø 245 000 (2 000 – 2 400 000)	Ø 46 000 (500 – 478 000)

Hier sind zwei Kaufverträge für Flächen zu Photovoltaikanlagen mit einem Flächenumsatz von rd. 60 ha und einem Geldumsatz von rd. 3,2 Mio. € enthalten.

5.4.2 Preisentwicklung

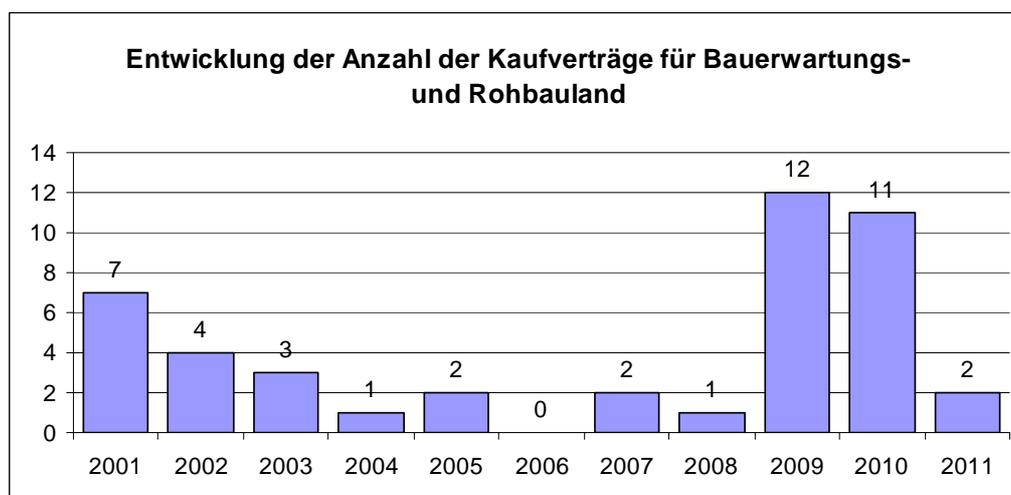
Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Preisentwicklung und die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle für selbständige gewerbliche Bauflächen.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
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)
2011	15	Ø 5,00 (3,00 – 9,50)	Ø 245 000 (2 000 – 2 400 000)	Ø 46 000 (500 – 478 000)

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 erheblich angestiegen. Die Ursache hierfür sind die Verkäufe der Flächen für Photovoltaikanlagen. Die Kaufpreise je m² sind dagegen, wie auch im Vorjahr, leicht zurückgegangen.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Berichtsjahr wurden nur 1 Kauffall für Bauerwartungsland und 1 Kauffall für Rohbauland erfasst, mit einem Flächenumsatz von rd. 3 ha und einem Geldumsatz von rd. 35 000 €.



Um eine fundierte Aussage zu Bauerwartungsland und Rohbauland treffen zu können, wurden alle auswertbaren Kauffälle seit 2001 ausgewertet.

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

	Anzahl der Kauffälle 2001-2011	Kaufpreis in €/m ²	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweils angrenzenden Bodenrichtwert	
			angrenzender BRW ist erschließungsbeitragspflichtig	angrenzender BRW ist erschließungsbeitragsfrei
Bauerwartungsland	19	Ø 0,95 (0,75 – 5,50)	Ø 16 % (16 - 18 %)	Ø 23 % (4 – 60 %)
Rohbauland	26	Ø 5,75 (0,65 – 15,00)	Ø 66 % (53 - 88 %)	Ø 38 % (12 – 91 %)

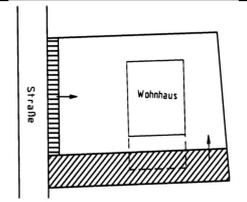
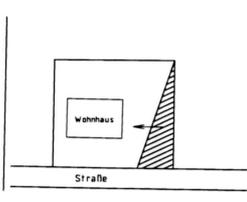
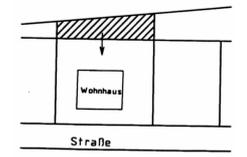
5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Bauflächen im Außenbereich

Seit 2009 wurden **8** 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 ²	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweils angrenzenden Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)
8	Ø 4,16 (1,08 – 6,00)	Ø 56 % (18 - 100 %)

5.6.2 Arrondierungsflächen

Arrondierung der unselbständigen Teilfläche	Flächenspanne m ² Anzahl der Kaufverträge (2007-2011)	Preisspanne Durchschnitt % vom Bodenrichtwert	Beispiel
Baurechtlich notwendige Flächen bzw. zur baurechtlichen Erweiterung	≤ 100 36	1,00 – 38,00 Ø 88	
	> 100 39	5,00 – 59,00 Ø 99	
Seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplätze geeignete Flächen	≤ 100 46	1,50 – 45,00 Ø 92	
	> 100 66	1,00 – 73,00 Ø 82	
Garten- und Hinterland	≤ 100 6	4,00 – 19,00 Ø 73	
	> 100 18	1,00 – 12,50 Ø 62	

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. 2011 wurden keine auswertbaren Verträge zu Erbbaurechten registriert.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Der Landkreis Elbe-Elster ist ländlich strukturiert.

Landwirtschaftsflächen nehmen einen Anteil von rd. 51 % (rd. 970 km²) und Waldflächen einen Anteil von rd. 36 % (rd. 680 km²) an der Gesamtfläche des Landkreises ein.

Im Jahr 2011 wurden in **601** Fällen land- und forstwirtschaftliche Flächen veräußert. Dies ist ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um etwa 5 %. Die dabei veräußerte Fläche betrug 2786 ha. Hierbei wurde ein Geldumsatz von etwa 8,5 Mio € erzielt.

84 Kauffälle hiervon wurden für den Neubau bzw. Erweiterung von Straßen, Geh- und Radwegen u. a. durch die öffentliche Hand getätigt. Das sind 15 Kauffälle mehr als im Vorjahr.

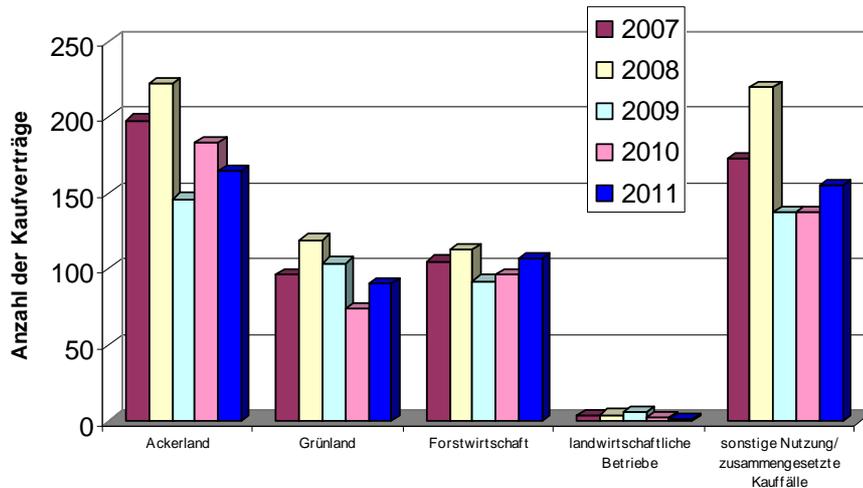
Aufgrund der Umsetzung des Ausgleichsleistungsgesetzes wurden in diesem Jahr 6 Verkäufe von überwiegend forstwirtschaftlichen Flächen getätigt mit einem Flächenumsatz von 10,9 ha und einem Geldumsatz von 8 500 €.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Anzahl der Erwerbsvorgänge in den einzelnen landwirtschaftlichen Teilmärkten im Vergleich zu den Vorjahren. Die o. g. 84 Kaufverträge durch die öffentliche Hand für Straßen, Rad- und Gehwege sind hier nicht enthalten.

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

Grundstücksart	2009		2010		2011	
	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %
Ackerland	146	30	183	37	164	32
Grünland	104	22	74	15	90	17
Acker- und Grünland / zusammengesetzt	65	13	70	14	74	14
Dauerkulturen	-	0	1	0 (0,2)	1	0 (0,2)
Forstwirtschaft	92	19	96	20	107	21
landw. Hofstellen	6	1	2	0 (0,4)	1	0 (0,2)
Sonstige/zusammengesetzte Verkäufe	72	15	66	14	80	16
Summe	485	100	492	100	517	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 98 Kauffälle von Ackerflächen und 53 Kauffälle von Grünlandflächen registriert, bei denen eine Auswertung nach Ackerzahlen bzw. Grünlandzahlen erfolgen konnte. Kauffälle bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vermutet werden, sind ebenso, wie die als zusammengesetzt eingestuften Kauffälle, hierin nicht enthalten.

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

	2009		2010		2011	
	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m ²]
AZ <=40	74	0,27	98	0,25	88	0,30
AZ 41-60	5	0,42	14	0,43	9	0,49
AZ 61-80	3	0,66	4	0,86	1	-
AZ >=81	-	-	-	-	-	-
GZ <=40	46	0,22	38	0,24	45	0,26
GZ 41-60	6	0,22	10	0,26	8	0,27
GZ >=61	-	-	-	-	-	-

Die durchschnittlichen Kaufpreise in €/m² für Ackerland und Grünland sind überall angestiegen.

Das äußert sich auch darin, dass im Landkreis Elbe-Elster die Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland zum Stichtag 01.01.2012 bis auf eine Ausnahme im Gegensatz zum Vorjahr angestiegen sind (siehe auch 9.4).

6.2.1.2 Ortsnahe landwirtschaftliche Flächen

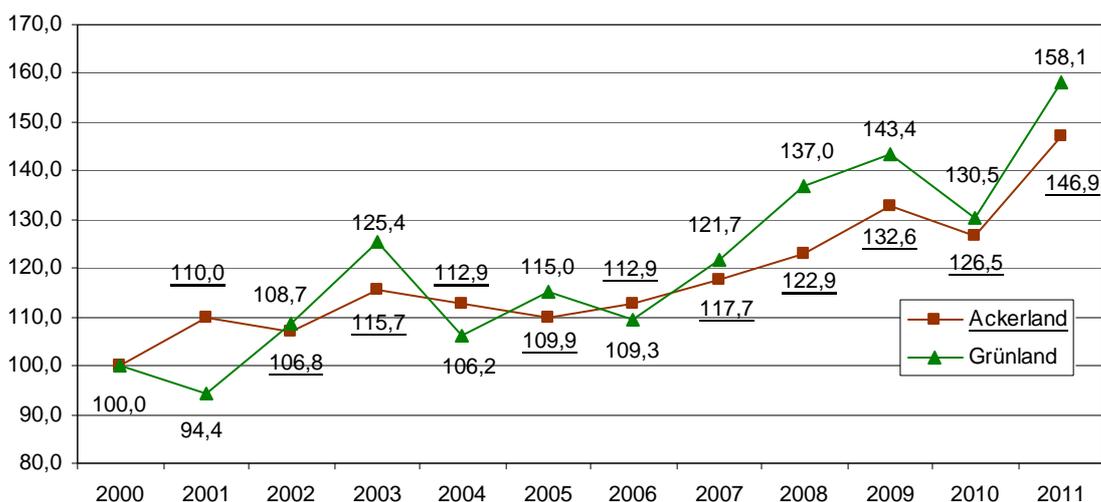
In den vergangenen Jahren wurden Kauffälle für Acker- und Grünland ausgewertet, die sich in unmittelbarer Ortsrandlage befinden. Hierbei wurden nur Kauffälle über 1000 m² berücksichtigt, um eine Gartennutzung weitestgehend auszuschließen.

Anhand von 26 Kauffällen für Ackerland aus den Jahren 2010/11 wurde eine gewisse Abhängigkeit von der Flächengröße festgestellt. Bei Grünland wurde nur ein Kauffall über 1 ha registriert.

	Anzahl der Kauffälle	Flächengröße m ²	Ø Kaufpreis (Kaufpreisspanne) €/m ²	durchschnittlicher Anteil vom jeweiligen BRW
Ackerland	16	1 000 bis 10 000 m ²	0,56 (0,15 – 2,30)	2,5 fach
	10	>10 000 m ²	0,38 (0,17 – 0,77)	1,6 fach
Grünland	15	1 000 bis 10 000 m ²	0,40 (0,08 – 0,76)	2 fach
	1	> 10 000 m ²		

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 1226 Kauffällen für Ackerland und 552 Kauffällen für Grünland aus dem Auswertzeitraum 2000 bis 2011. Die Selektion umfasste Kauffälle über Acker- und Grünlandflächen mit einer Größe von mehr als 2500 m², Lage ortsfrem im Außenbereich.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau

6.3.1.1 Ortsferne forstwirtschaftliche Flächen

Verkäufe von reinen Waldflächen fanden im Jahr 2011 in 107 Fällen statt. Das sind 11 Verkäufe mehr als im Jahr 2010. Aufgrund der Umsetzung des Ausgleichsleistungsgesetzes in Verbindung mit der Flächenerwerbsverordnung wurden im Berichtsjahr fünf Verkäufe getätigt.

Für Waldflächen, bei denen Kaufpreise frei vereinbart und ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt wurden, konnten 76 Erwerbsvorgänge registriert werden.

Für den **Baumbestand** wurden in 14 Fällen gesonderte Kaufpreisvereinbarungen abgeschlossen (12 hiervon durch die BVVG).

Forstwirtschaftliche Flächen	Kauffälle einschließlich Bestand		hiervon Baumbestand gesondert ausgewiesen		
	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (Kaufpreisspanne) €/m ²	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis für Baumbestand (Kaufpreisspanne) €/m ²	Ø Kaufpreis ohne Bestand (Kaufpreisspanne) €/m ²
2010	69	0,24 (0,05 – 0,52)	14	0,22 (0,09 – 0,43)	0,12 (0,02 – 0,25)
2011	76	0,26 (0,06 – 0,50)	14	0,21 (0,16 – 0,38)	0,09 (0,01 – 0,26)

Die zum Stichtag 01.01.2012 im Landkreis Elbe-Elster flächendeckend ermittelten Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen weisen in vier von sieben Bodenrichtwertzonen im Vergleich zum Vorjahr eine steigende Tendenz auf.

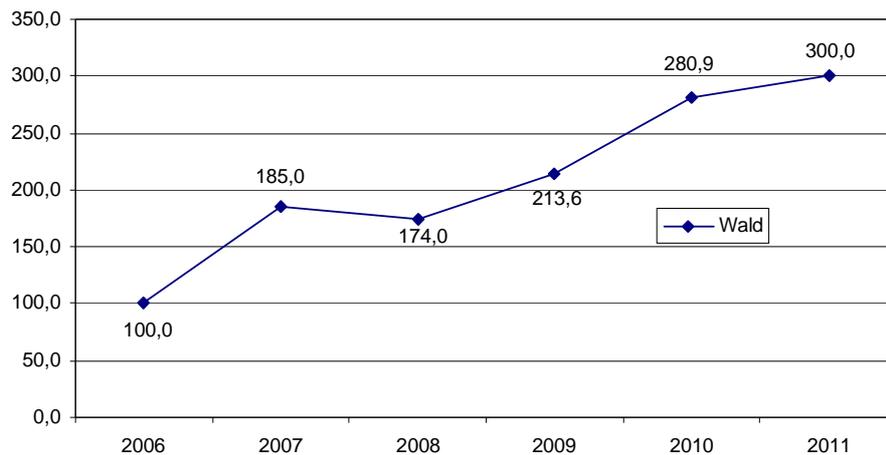
6.3.1.2 Ortsnahe forstwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2011 wurden nur 4 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 m² berücksichtigt, um sonstige Nutzungen weitestgehend auszuschließen. Eine Abhängigkeit von der Flächengröße konnte nicht festgestellt werden.

	Anzahl der Kauffälle 2009 - 2011	Ø Kaufpreis (Kaufpreisspanne) €/m ²	durchschnittlicher Anteil vom jeweiligen BRW
Forstwirtschaftliche Flächen	14	0,32 (0,14 – 1,61)	1,5 fach

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 etwa 450 Kauffällen für Waldflächen aus dem Auswertzeitraum 2006 bis 2011. Die Selektion umfasste Kauffälle über Waldflächen (mit Bestand) mit einer Größe von mehr als 2500 m², Lage ortsfrem im Außenbereich.

7. Sonstige unbebaute Flächen

7.1 Gemeinbedarfsflächen

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

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

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

Verkehrsflächen

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

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

0,10 €/m² bis 1,00 €/m² (Ø 0,47 €/m²)

Preise zwischen 30 % und 150 % (Ø 75 %) 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 €/m² und 1,00 €/m²

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

1,00 €/m² und 5,00 €/m²

und im Innenbereich der **Gemeinden** zwischen

1,00 €/m² und 2,50 €/m²

Schutzflächen an Deichen

Im Jahr 2011 wurden 6 Kaufverträge über Schutzflächen registriert.

Die Kaufpreise betragen an der **Schwarzen Elster** zwischen

0,20 €/m² und 0,30 €/m²

und an der **Elbe** zwischen

0,30 €/m² und 0,35 €/m²

7.2 Gartenland

Für Gartenland sind im Landkreis Elbe-Elster im Berichtszeitraum 51 Kaufpreise erzielt worden, die zu einer Auswertung geeignet waren. Hier wurden Kaufpreise ausgewertet, bei denen Gärten in Gartenanlagen oder an Einzelstandorten und auch Gartenflächen, die als Zukauf zu Hausgrundstücken erworben wurden.

Unterschiede zwischen Einzelstandorten und Hausgärten konnten in Stadtlagen und Ortsrandlagen kaum nachgewiesen werden. Einzelstandorte im Außenbereich der Städte weichen jedoch von diesen tlw. erheblich ab.

7.2.1 Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten

Im Jahr 2011 wurden nur 13 auswertbare Kauffälle über derartige Gärten registriert. Daher wurde der nachfolgenden Auswertung Kauffälle aus den Jahren 2007 bis 2011 zugrunde gelegt, bei denen Gärten in Gartenanlagen, in Außenbereichen und an Einzelstandorten in Stadtlagen (Bad Liebenwerda, Herzberg, Doberlug-Kirchhain, Elsterwerda, Falkenberg Finsterwalde) bzw. Ländlichen Gebieten erworben wurden.

Lage		Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße in m ²
Stadtlage	Stadtrandlage	12	Ø 3,62 (1,04 – 6,50)	Ø 767 (200 – 1 241)
	Außenbereich der Städte	7	Ø 1,11 (0,77 – 1,98)	Ø 631 (290 – 1 120)
Ländliche Gebiete		9	Ø 2,38 (1,26 – 3,20)	Ø 453 (122 – 1 362)

7.2.2 Hausgärten

Für die nachfolgende Auswertung wurden insgesamt 75 Kauffälle aus den Jahren 2010 und 2011 zugrunde gelegt, bei denen überwiegend die rückwärtigen Gärten oder Teilflächen zu rückwärtigen Gärten zu Wohngrundstücken in Stadtlagen (Bad Liebenwerda, Herzberg, Doberlug-Kirchhain, Elsterwerda, Falkenberg Finsterwalde) bzw. Ländlichen Gebieten erworben wurden.

Lage	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße in m ²	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweils angrenzenden Bodenrichtwert
Stadtlage	31	Ø 3,68 (0,47 – 9,55)	Ø 517 (36 – 2 000)	Ø 19 % (3 – 68 %)
Ländliche Gebiete	41	Ø 1,97 (0,52 – 3,36)	Ø 707 (28 – 1 860)	Ø 29 % (7 – 64 %)

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau von Hausgärten in Abhängigkeit vom jeweiligen Bodenrichtwertniveau des angrenzenden Baulandes für die Jahre 2010 und 2011 (Datenumfang: 67 Kauffälle).

BRW-Spanne €/m ²	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße in m ²	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweils angrenzenden Bodenrichtwert
5,00 – 8,00	23	Ø 1,94 (0,56 – 3,22)	Ø 829 (76 – 1 860)	Ø 35 % (10 – 64 %)
9,00 – 20,00	28	Ø 2,88 (0,47 – 5,00)	Ø 602 (84 – 1 774)	Ø 21 % (7 – 68 %)
21,00 – 40,00	16	Ø 3,70 (0,49 – 7,00)	Ø 518 (36 – 1 446)	Ø 13 % (3 – 30 %)

7.3 Abbauland

Im Jahr 2011 wurden in der Kaufpreissammlung für den Landkreis Elbe-Elster 8 Kaufverträge (2010 - 15 Verträge) über Abbauland registriert.

Hierbei handelt es sich ausschließlich um den Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Flächen für eine Inanspruchnahme durch Kiesabbau. Die Größe der veräußerten Flächen lag zwischen 1 600 m² und 66 000 m².

Die Kaufpreisspanne für diese Flächen lagen zwischen 0,30 €/m² und 0,57 €/m².

Um eine gesicherte Aussage zu Kaufpreisen und Umsätzen zu erhalten, wurde in nachfolgender Tabelle die Kauffälle der Jahre 2010 und 2011 zusammengefasst.

Bodenschatz	Anzahl der Kauffälle 2010/2011	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße in m ²
Kiese und Kiessande	23	Ø 0,32 (0,30 – 0,57)	Ø 12 500 (660 – 66 253)

7.4 Wasserflächen – Gräben

Bei den im Landkreis Elbe-Elster veräußerten Wasserflächen handelt es sich überwiegend um private Gräben im landwirtschaftlichen Außenbereich (im Berichtsjahr 4 Kauffälle).

Nur in Ausnahmefällen wurden in den vergangenen Jahren Wasserflächen für Fischerei oder für Freizeitnutzung (jeweils ein Kauffall) registriert.

Seit 2008 wurde im Landkreis Elbe-Elster in 19 Fällen private Gräben veräußert.

Die Kaufpreise für diese Flächen lagen zwischen 0,05 €/m² und 0,15 €/m².

	Anzahl der Kauffälle 2008 – 2011	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße in m ²
Private Gräben	19	Ø 0,08 (0,05 – 0,15)	Ø 5 900 (121 – 41 076)

7.5 Erneuerbare Energien

7.5.1 Flächen für Windenergieanlagen

Im Berichtsjahr 2011 ist im Landkreis Elbe-Elster nur ein Vertrag (2010 - 12 Verträge) registriert worden, bei denen Grundstücke für den Bau von Windenergieanlagen erworben wurden. Sämtliche Grundstücke befinden sich im Außenbereich der jeweiligen Gemeinde.

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 erheblich, und zwar zwischen 0,60 €/m² und 13,50 €/m².

In nachfolgender Tabelle werden die Kaufpreise hinsichtlich ihrer Nutzung als Standort der Windenergieanlage bzw. als Stromübergabestation untersucht.

Nutzung	Anzahl der Kauffälle 2009 – 2011	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße in m ²
Standort von Windenergieanlagen	14	Ø 2,49 (1,20 – 6,45)	Ø 21 800 (330 – 64 140)
Stromübergabestation	5	Ø 5,14 (0,60 – 13,51)	Ø 1 100 (74 – 2 796)
gesamt	19	Ø 3,19 (0,60 – 13,51)	Ø 16 300 (74 – 64 140)

7.5.2 Flächen für Solar- bzw. Photovoltaikanlagen

Im Berichtsjahr 2011 sind im Landkreis Elbe-Elster 12 Verträge registriert worden (seit 2009 – 17 Verträge), bei denen Grundstücke für den Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen erworben wurden. Die veräußerten Grundstücke befinden sich überwiegend im Geltungsbereich von Bebauungsplänen für Gewerbegebiete, z. T. aber auch im Außenbereich der jeweiligen Gemeinde.

Die veräußerte Flächengröße der Kaufverträge beträgt zwischen 1 200 m² und 478 000 m².

Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße ist nicht erkennbar.

Die aktuellen Kaufpreise 2011 betragen zwischen 2,85 €/m² und 6,60 €/m².

Lage	Anzahl der Kauffälle 2009 – 2011	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße in m ²	Gesamtumsatz 2009-2011 €
Gewerbegebiet bzw. Industriepark	10	Ø 4,67 (3,00 – 7,60)	Ø 129 200 (1202 – 477 849)	7 753 000
Außenbereich	7	Ø 3,67 (0,92 – 6,02)	Ø 39 200 (2 152 – 108 830)	662 000
gesamt	17	Ø 4,26 (0,92 – 7,60)	Ø 92 100 (1202 – 477 849)	8 415 000

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Im Jahr 2011 wurden 532 bebaute Grundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von etwa 184 ha und einem Geldumsatz von etwa 28 Mio. €.

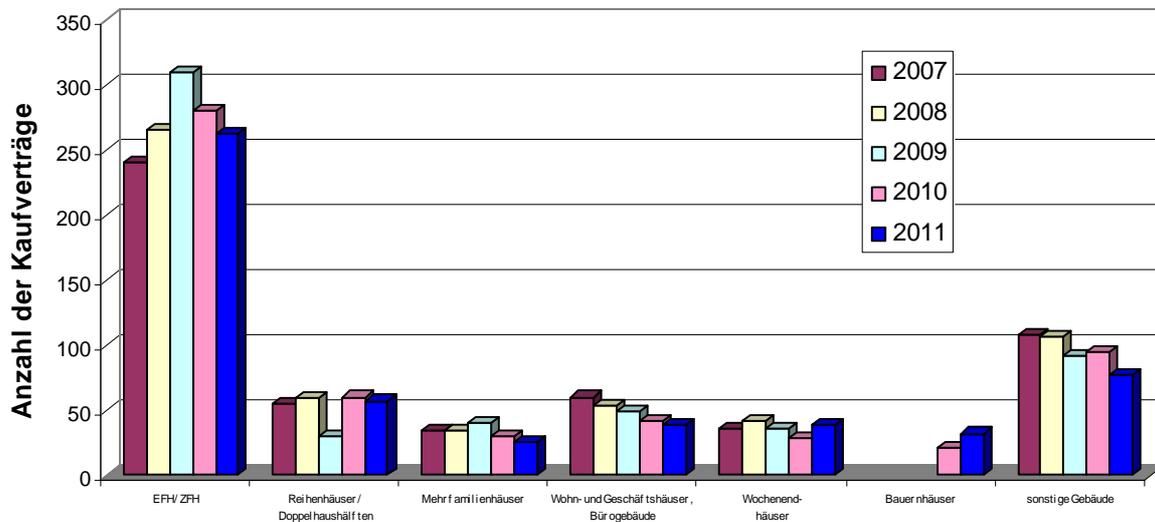
Die bebauten Grundstücke werden nach der Art ihrer baulichen Nutzung unterteilt.

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. €	
	2011	Vorjahr	2011	Vorjahr	2011	Vorjahr
Freistehende Ein und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)	263	281	64,4	55,3	11,4	14,4
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	57	60	5,3	5,1	2,4	2,6
Mehrfamilienhäuser	25	30	16,1	24,8	2,7	2,0
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	39	42	6,1	9,1	4,1	5,8
Wochenendhäuser	39	28	2,6	2,1	0,5	0,5
Bauernhäuser (z. B. Drei- und Vierseitenhöfe)	32	21	14,0	9,5	0,9	0,9
Sonstige Gebäude (z. B. Lager-, Produktions- und Verkaufsgebäude)	77	95	75,0	74,0	6,2	9,6
Summe	532	557	183,5	179,9	28,2	35,8

Erkennbar ist, dass der Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern wie auch schon in den Vorjahren den weitaus höchsten Stellenwert einnimmt, wobei in diesem Jahr, wie auch schon im Vorjahr ein leichter Rückgang zu verzeichnen ist. Während die Anzahl der Kauffälle auch bei Reihenhäusern/Doppelhaushälften, Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern und bei sonstigen Gebäuden rückläufig war, ist bei Wochenendhäusern und Bauernhäusern eine ansteigende Tendenz zu erkennen. (Bauernhäuser wurden bis 2010 unter „Einfamilienhäusern“ erfasst.)

Veränderung der Erwerbsvorgänge im Vergleich zu den Vorjahren



8.2. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau

8.2.1.1 Gesamtkaufpreise

Im Jahr 2011 wurden 146 auswertbare Kaufverträge über **selbständige** mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke abgeschlossen. Das Preisniveau und die Grundstücksgrößen in Abhängigkeit von der Lage in den ländlichen Gebieten bzw. in den Stadtlagen (Finsterwalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) sind aus nachfolgender Tabelle ersichtlich.

Gebäudeart	Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Freistehende Einfamilienhäuser	Stadtlage	35	Ø 64 000 (5 000 – 190 000)	Ø 919 (375 – 1 361)
	Ländliche Gebiete	100	Ø 47 000 (3 000 – 215 000)	Ø 1 281 (200 – 4 860)
Zweifamilienhäuser	Stadtlage	3	Ø 65 000 (15 000 – 105 000)	Ø 873 (824 – 994)
	Ländliche Gebiete	8	Ø 54 000 (6 000 – 95 000)	Ø 2 731 (920 – 9 405)

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 80 Kauffälle für selbständig bebaute Einfamilienhausgrundstücke vor, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten.

Danach werden Einfamilienhäuser statistisch gesehen mit einer Wohnfläche von 115 m² zu einem Preis von 466,00 €/m² Wohnfläche veräußert (siehe hierzu nachfolgende Tabellen). Wertbestimmende Merkmale für die Preisbildung sind hierbei das Alter und der Zustand der Immobilie.

Jahr der Auswertung	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
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)
2010	67	115 (65 – 220)	528 (92 – 1 634)
2011	80	115 (54 – 220)	466 (38 – 1 391)

In Abhängigkeit vom Baujahr und dem Zustand ergibt sich bei den Wohnflächenpreisen für Einfamilienhausgrundstücke nachfolgendes Bild (Datenumfang: insgesamt 73 Kauffälle von 2011).

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Baujahr	Wohnflächenpreise für Einfamilienhausgrundstücke	
			Kaufpreisspanne in €/m ² Wohnfläche	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
<1901	10	1866	69,00 – 550,00	267,00
1901-1948	38	1929	125,00 – 960,00	397,00
1949-1970	9	1953	107,00 – 1 026,00	606,00
1971-1990	12	1980	231,00 – 1 391,00	647,00
1991-2001	4	1995	407,00 – 1 236,00	941,00

Für Baujahre nach 2001 lagen keine auswertbaren Kauffälle vor

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 % zurückgegangen (Stichprobenumfang: 126 Kauffälle). Bei Zweifamilienhäusern sind die Gesamtkaufpreise im Vergleich zu den Vorjahren erheblich angestiegen (Stichprobenumfang: 11 Kauffälle).

Gebäudeart	durchschnittliche Gesamtkaufpreise (€)			
	2008	2009	2010	2011
Freistehende Einfamilienhäuser	66 000	55 500	61 500	54 200
Zweifamilienhäuser	38 000	43 500	-	56 900

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

In der Sachwertberechnung werden angesetzt:

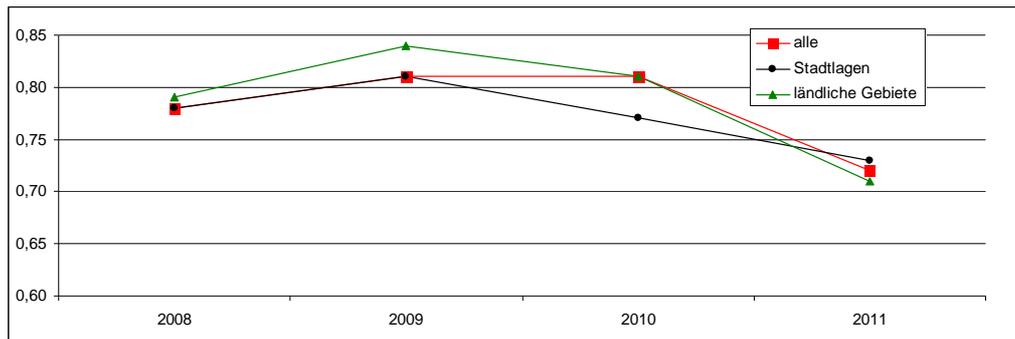
1. Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) und Baunebenkosten entsprechend dem Bautyp, wobei je nach Ausstattung einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard zugrunde gelegt wird.
2. Korrekturfaktoren
 - regionale Einflüsse (strukturschwaches Gebiet) mit 0,95
 - Ortsgröße (kleiner als 50 000 Einwohner) 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 vier Jahren 165 Kauffälle nach diesem Modell ausgewertet (wichtigste Änderung zum vorherigen Modell – lineare Abschreibung entsprechend ImmoWertV).

Der durchschnittliche Marktanpassungsfaktor aus den Jahren 2008 bis 2011 beträgt unabhängig von Sachwert, Bodenwert oder Lage im Landkreis Elbe-Elster

rd. **0,78.**

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.



Die 40 ausgewerteten Kauffälle aus dem Jahr 2011 zeigen einen erheblichen Rückgang des Marktanpassungsfaktors auf **0,72** (in den Stadtlagen – 0,73, in den ländlichen Gebieten - 0,71).

Für die folgende Auswertung wurden die 165 Kauffälle aus den Jahren 2008 bis 2011 herangezogen.

In Abhängigkeit vom Baujahr und der Lage in den Stadtlagen (Finstervalde, 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	27	0,84 (0,50 – 1,15)	53	0,83 (0,42 – 1,27)
1949-1970	12	0,81 (0,40 – 1,18)	16	0,81 (0,49 – 1,00)
1971-1990	12	0,67 (0,50 – 0,90)	16	0,68 (0,44 – 0,85)
>1990	11	0,64 (0,42 – 0,86)	18	0,76 (0,39 – 1,06)
gesamt	62	0,77	103	0,79

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

Sachwerte	Lage					
	Stadtlagen		Ländliche Gebiete		gesamter Landkreis	
	Anzahl der Kauffälle (Ø Sachwert)	ØMAP (Spanne)	Anzahl der Kauffälle (Ø Sachwert)	ØMAP (Spanne)	Anzahl der Kauffälle (Ø Sachwert)	ØMAP (Spanne)
< 50 000 €	11 (41 000 €)	0,79 (0,40 – 1,14)	27 (38 000 €)	0,79 (0,42 – 1,27)	38 (39 000 €)	0,79 (0,40 – 1,27)
50 000 € - 100 000 €	29 (77 000 €)	0,83 (0,44 – 1,18)	38 (66 000 €)	0,86 (0,62 – 1,20)	67 (69 000 €)	0,84 (0,62 – 1,20)
> 100 000 €	22 (157 000 €)	0,67 (0,42 – 0,93)	38 (151 000 €)	0,72 (0,39 – 1,06)	60 (153 000 €)	0,71 (0,39 – 1,06)

8.3 Reihenhäuser/Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau

8.3.1.1 Gesamtkaufpreise

Im Jahr 2011 wurden 35 auswertbare Kaufverträge über Grundstücke abgeschlossen, die mit Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften bebaut sind. Das Preisniveau und die Grundstücksgrößen in Abhängigkeit von der Lage in den ländlichen Gebieten bzw. in den Stadtlagen (Finsterwalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) sind aus nachfolgender Tabelle ersichtlich.

Gebäudeart	Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	Stadtlage	20	Ø 45 600 (9 000– 122 000)	Ø 579 (130 – 1 032)
	Ländliche Gebiete	15	Ø 44 800 (7 500 – 96 000)	Ø 748 (213 – 2 023)
	gesamt	35	Ø 45 200	

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 22 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 107 m² zu einem Preis von 446,00 €/m² Wohnfläche veräußert (siehe hierzu nachfolgende Tabellen). Wertbestimmende Merkmale für die Preisbildung sind hierbei das Alter und der Zustand der Immobilie.

Jahr der Auswertung	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
2007	21	106 (57 – 150)	541 (125 – 896)
2008	16	105 (70 – 150)	640 (186 – 1 077)
2009	14	124 (68 – 225)	436 (160 – 896)
2010	19	112 (85 – 170)	404 (105 – 802)
2011	22	107 (66 – 170)	446 (114 – 1 026)

In Abhängigkeit vom Baujahr ergibt sich bei den Wohnflächenpreisen nachfolgendes Bild (Datenumfang: insgesamt 39 Kauffälle aus 2010 und 2011).

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Wohnflächenpreise für Einfamilienhausgrundstücke	
		Kaufpreisspanne in €/m ² Wohnfläche	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
<1949	32	100,00 – 960,00	355,00
1949-1970	2	-	720,00
1971-1990	-	-	-
>1991	5	630,00 – 802,00	731,00

8.3.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zeigen nach einem zwischenzeitlichen Anstieg im Jahr 2009 wieder insgesamt einen Trend zu geringeren Gesamtkaufpreisen. Die auswertbaren Kauffälle weisen darauf hin, dass eher Gebrauchtimmobilien als neu gebaute Reihenhäuser erworben werden (32 Kauffälle mit Baujahren vor 1949).

Gebäudeart	durchschnittliche Gesamtkaufpreise (€)				
	(Anzahl der Kauffälle)				
	2007	2008	2009	2010	2010
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	49 000 (32)	47 000 (32)	59 000 (23)	46 700 (41)	45 200 (35)

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 2011 nimmt dieser weiterhin den letzten Platz aller Grundstücksarten ein.

Von den 14 Kauffällen im Jahr 2011 fallen **13** 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 **1** Erwerbsvorgang und für den **Weiterverkauf** **10** 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 €	1	-	100
bis 100 000 €	-	-	-
über 100 000 €	-	-	-

Erwerbsvorgänge für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) nach Preiskategorien

Gesamtkaufpreise	Anzahl der Kauffälle	durchschnittlicher Kaufpreis in €	Anteil (%)
bis 50 000 €	10	13 500	100
bis 100 000 €	-	-	-
über 100 000 €	-	-	-

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

Wohnflächenpreise

Aufgrund der geringen Anzahl auswertbarer Kauffälle wurde eine Auswertung über 3 Jahre vorgenommen (2009 bis 2011), um eine Aussage zu Kaufpreisen je m² Wohnfläche treffen zu können.

Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis je m ² Wohnfläche
Größere Städte	20	Ø 31 500 (10 000– 125 000)	Ø 90 (50 – 170)	Ø 347 (126 – 822)
Kleinstädte und Gemeinden	3	Ø 31 500 (30 000 – 32 000)	Ø 81 (63 – 95)	Ø 397 (336 – 476)
Gesamt	23	Ø 31 500	Ø 89	Ø 353

8.4.2 Preisentwicklung

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

	Gesamtkaufpreis in €			Wohnungsgröße in m ²		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Minimum	2 000	7 000	10 000	75	55	50
Maximum	125 000	93 000	30 000	170	139	101

8.5 Teileigentum

In den Jahren 2009 bis 2011 wurden insgesamt **4** Kauffälle (Weiterverkauf) erfasst (2011 nur ein Kauffall). Der Gesamtumsatz betrug **209 000,00 €**

Eine weitere Auswertung erfolgt aufgrund der zu geringen Datenmenge nicht.

8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Preisniveau

8.6.1.1 Gesamtkaufpreise

Im Jahr 2011 wurden 25 Kaufverträge über Mehrfamilienhausgrundstücke abgeschlossen.

Ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse konnten 11 Kaufverträge ausgewertet werden. Das ist ein Vertrag mehr als im Vorjahr. Die Kaufverträge wurden überwiegend über Mehrfamilienhäuser mit 4 bzw. 14 Wohneinheiten abgeschlossen. Ein Vertrag betraf ein Gebäude mit 33 Wohnungen (Gesamtkaufpreis etwa 1,0 Mio €).

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

Gebäudeart	Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Kaufpreise je Wohneinheit in €	Grundstücksgröße in m ²
Mehrfamilienhäuser	Stadtlage	7	Ø 197 000 (7 000– 1 100 000)	Ø 10 800 (1 600–33 300)	Ø 1 500 (358 – 3 569)
	Ländliche Gebiete	4	Ø 25 700 (13 000 – 60 000)	Ø 5 800 (2 100–15 000)	Ø 1 864 (1 080 – 2 810)
	gesamt	11	Ø 134 600	Ø 9 000	Ø 1 633

8.6.1.2 Wohnflächenpreise

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

Für das Berichtsjahr lagen 8 Kauffälle für selbständige Grundstücke vor, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten.

Somit wurden die Kauffälle seit 2009 der nachfolgenden Auswertung zugrunde gelegt.

Danach werden Mehrfamilienhäuser statistisch gesehen mit einer Wohnfläche von 572 m² zu einem Preis von 207,00 €/m² Wohnfläche veräußert (siehe hierzu nachfolgende Tabellen). Wertbestimmende Merkmale für die Preisbildung sind hierbei das Alter und der Zustand der Immobilie.

Jahr der Auswertung	Anzahl der Kauffälle	Anzahl der Wohnungen (Spanne)	Ø Wohnfläche in m ² (Spanne)	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche (Spanne)
2009-2011	16	Ø 8 (3 – 33)	572 (173 – 2 480)	207 (28 – 780)

Eine Abhängigkeit der Wohnflächenpreise vom **Baujahr** konnte nicht nachgewiesen werden.

14 der 16 ausgewerteten Mehrfamilienhäuser sind vor 1949 errichtet, zwei wurden in den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts gebaut. Ein Unterschied bei den Wohnflächenpreisen ist nicht ersichtlich.

8.6.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung für Mehrfamilienhäuser zeigt im Berichtsjahr im Gegensatz zum Vorjahr wieder einen Trend zu höheren Gesamtkaufpreisen. Die Ursache hierfür liegt aber ausschließlich bei einem einzelnen Kauffall mit einem Umsatz von über 1 Mio. €.

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Mehrfamilienhäuser	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)
	2011	11	Ø 134 600 (7 000– 1 100 000)	Ø 1 633 (358 – 3 569)

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

8.7.1 Preisniveau

Im Jahr 2011 wurden 25 auswertbare Kaufverträge über Geschäfts- und Verwaltungsgebäude abgeschlossen. Bei der überwiegenden Anzahl der veräußerten Gebäude handelt es sich um Wohn- und Geschäftshäuser mit Geschäften im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen.

Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Wohn- und Geschäftshäuser	19	Ø 92 000 (10 000– 314 000)	Ø 892 (97 – 4 118)
Bürogebäude	5	Ø 79 000 (9 500– 200 000)	Ø 1 739 (230 – 10 000)
Einkaufsmärkte/ Verkaufstellen	1	-	-

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 19 % angestiegen.

Der Durchschnitt der Gesamtkaufpreise weist wieder einen erheblichen Rückgang auf, in diesem Jahr wurden im Gegensatz zu den Vorjahren keine Gewerbeimmobilien über 500 000 € veräußert (im Vergleich dazu wurden im Jahr 2009 noch 5 Objekte zwischen 1 und 4 Mio € gehandelt).

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser (gesamt)	2007	28	Ø 226 000 (4 000 – 1 620 000)	Ø 1 582 (194– 7 055)
	2008	25	Ø 274 000 (6 500– 2 400 000)	Ø 2 083 (189– 11 495)
	2009	27	Ø 497 000 (10 000– 3 855 000)	Ø 2 464 (285– 10 457)
	2010	21	Ø 164 000 (5 000 – 750 000)	Ø 1 878 (156 – 9 790)
	2011	25	Ø 86 000 (9 500 – 314 000)	Ø 1 221 (97 – 10 000)

8.8 Ehemalige Bauernhöfe

8.8.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2011 wurden 15 auswertbare Kaufverträge über ehemalige Bauernhöfe (3- bzw. 4-Seitenhöfe) (überwiegend unsaniert oder teilsaniert) abgeschlossen. Die Verkäufe wurden ausschließlich in den Dorfgebieten registriert. Daher erübrigt sich eine Auswertung in Abhängigkeit von der Lage in den ländlichen Gebieten bzw. in den Stadtlagen.

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Dreiseitenhöfe / Vierseitenhöfe	2008	12	Ø 41 700 (10 000– 90 000)	Ø 4 550 (1 440 – 10 556)
	2009	17	Ø 29 700 (5 000– 90 000)	Ø 5 697 (1 100 – 25 710)
	2010	17	Ø 33 900 (8 000– 140 000)	Ø 4 986 (740 – 13 500)
	2011	15	Ø 35 300 (5 000– 96 000)	Ø 4 125 (600 – 10 678)

8.9 Wochenendhäuser, Bungalows

8.9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2011 wurden 32 auswertbare Kaufverträge über Wochenendhäuser, Ferienhäuser, Gartenhäuser u. ä. abgeschlossen. Die Verkäufe wurden sowohl in den Erholungsgebieten des Landkreises als auch in Gärten innerhalb und außerhalb der Ortslagen registriert. Daher erfolgt eine Auswertung in Abhängigkeit von der Lage.

Gebäudeart/ Lage	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Wochenendhäuser/ Gartenlauben in Ortslagen	2008	18	Ø 12 200 (3 000– 25 000)	Ø 986 (404 – 2 579)
	2009	17	Ø 9 400 (1 900– 30 000)	Ø 925 (324 – 2 561)
	2010	6	Ø 15 400 (7 000– 30 000)	Ø 928 (528 – 1 917)
	2011	19	Ø 8 000 (1 000– 25 000)	Ø 709 (189 – 2 431)
Wochenendhäuser/ Ferienhäuser in Erholungsgebieten	2008	11	Ø 12 800 (1 500– 30 000)	Ø 460 (297 – 760)
	2009	9	Ø 19 700 (5 500– 46 000)	Ø 572 (405 – 899)
	2010	18	Ø 18 700 (3 200– 40 000)	Ø 569 (208 – 1 031)
	2011	13	Ø 15 000 (3 500– 40 000)	Ø 474 (274 – 769)

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 2007 bis 2011 (66 Kauffälle).

Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Körba, Erholungsgebiet am See	9	Ø 6 300 (2 500– 11 000)	Ø 443 (208 – 688)
Zeischa, Erholungsgebiet am Waldbad	5	Ø 17 200 (7 000– 35 000)	Ø 521 (277 – 769)
Gorden, Erholungsgebiet am Grünwalder Lauch	25	Ø 22 900 (6 000– 46 000)	Ø 654 (297 – 1 031)
Rückersdorf, Erholungsgebiet am See	17	Ø 14 300 (1 500– 40 000)	Ø 463 (301 – 695)
Falkenberg, Erholungsgebiet am Kiebitz	6	Ø 16 800 (10 000– 25 000)	Ø 394 (208 – 482)
Dobra, Wochenendhausgebiet	4	Ø 8 400 (4 000– 14 000)	Ø 379 (274 – 439)

In den Erholungsgebieten ist eine Abhängigkeit der Gesamtkaufpreise vom Baujahr untersucht worden. Diese ist in nachfolgender Tabelle ersichtlich (Stichprobenumfang: 25 Kauffälle aus den Jahren 2007 – 2011, bei denen das Baujahr bekannt ist).

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne [€]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
1960 – 1980	16	3 500 – 43 000	15 600
1981 – 1990	7	20 000 – 40 000	26 900
>1990	2		28 000

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 lagetypische Liegenschaftszinssätze abgeleitet und Anfang des Jahres 2012 aus den Daten der Jahre 2009 bis 2011 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 Metropolenraum**“ (früher: äußerer Entwicklungsraum), mit und ohne kreisfreie Städte veröffentlicht. In diese Werte sind die Daten des Landkreises Elbe-Elster eingeflossen.

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

Grundstücksart	Liegenschaftszinssatz im Weiteren Metropolenraum mit den kreisfreien Städten	Liegenschaftszinssatz im Weiteren Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte
Einfamilienhäuser	k .A.	4,1 % (201 Kauffälle)
Mehrfamilienhäuser	6,4 % (122 Kauffälle)	6,5 % (80 Kauffälle)
Wohn- und Geschäftshäuser	7,5 % (44 Kauffälle)	7,9 % (32 Kauffälle)
reine Geschäftshäuser	8,1 % (25 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 kostenerstattungsbeitragsfreies baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbeitragsfrei sind nach § 242 Abs. 9 BauGB auch Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 3. Oktober 1990 hergestellt worden sind. Für diese können keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch erhoben werden. Für weitere Ausbaumaßnahmen an diesen Erschließungsanlagen oder Teilen von ihnen kommt die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Gemeinde zu erfragen.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen 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 €/m²
Wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale:

Art der baulichen Nutzung

W Wohnbaufläche	WA allgemeines Wohngebiet
	WR reines Wohngebiet
	WS Kleinsiedlungsgebiet
	WB besonderes Wohngebiet
M gemischte Baufläche	MD Dorfgebiet
	MI Mischgebiet
	MK Kerngebiet
G gewerbliche Baufläche	GE Gewerbegebiet
	GI Industriegebiet
	GD dienstleistungsorientierte gewerbliche Baufläche
S Sonderbaufläche	SO Sondergebiet
	SOE Erholungsgebiet

Abweichender Entwicklungszustand

R Rohbauland	E Bauerwartungsland	SF Sonstige Flächen
---------------------	----------------------------	----------------------------

Bauweise

o offene Bauweise	g geschlossene Bauweise	a abweichende Bauweise
--------------------------	--------------------------------	-------------------------------

Maß der baulichen Nutzung

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

Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück

Grundstücksfläche	- arabische Zahl z.B. 800m² = 800 m ² Grundstücksfläche 800-1200m² = Spanne 800-1200 m ² Grundstücksfläche
Grundstückstiefe	- arabische Zahl z.B. 40m = 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

San Sanierungsgebiet

Entw Entwicklungsbereich

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

- A** sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)
- N** Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)

Beispiele:

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

65*
WA o (I-II)- GFZ 0,6-(300-500m²)-20m Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
allgemeines Wohngebiet-offene Bauweis e- (ein- bis zweigeschossige Bebauung)-
Geschossflächenzahl 0,6 – (Grundstücksfläche 300-500m²) - Grundstückstiefe 20m

A 75
W-III Anfangswertqualität Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
Wohnbaufläche – dreigeschossige Bebauung

(65)
R-M Bodenrichtwert erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB
Rohbauland – gemischte Baufläche

25
SF Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
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 01.01.2012 ermittelt.

Bis 2009 wurde für das Gebiet jedes Gutachterausschusses eine Bodenrichtwertkarte gedruckt und von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse verkauft. Für die Bodenrichtwerte seit dem 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 für jedermann einzusehen.

9.1 Gesetzlicher Auftrag

Gemäß § 196 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) hat der jeweils zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

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 €/m²)

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 26*	A 31 17	19	9
Mühlberg	Zentrum Randlage		15 12*		
Gröden			14*		
Hohenleipisch			15		
Marxdorf			8		
Finsterwalde	Zentrum Randlage	A 106 38*	28	24	
Sonnenwalde	Zentrum Randlage	14	12 8		(5)
Friedersdorf/Br.			6		
Göllnitz			5		
Rückersdorf			12*		

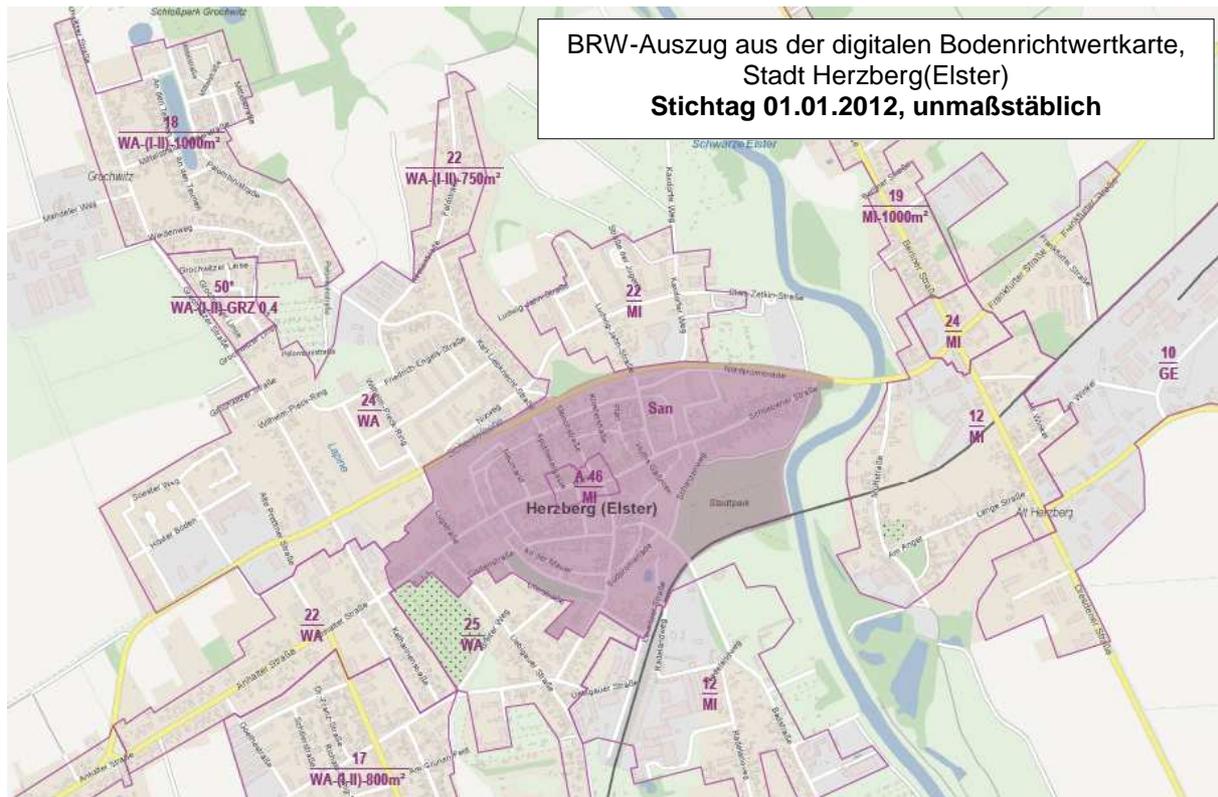
Bemerkung: () eindeutig erschließungsbeitragspflichtig
* erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

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 01.01.2012 wurden in den Dorfgebieten in nur 3 Fällen Veränderungen zum Vorjahresstichtag registriert (Erhöhung um jeweils 1,00 €/m²).

In den Stadtgebieten wurden 6 Bodenrichtwerte im Gegensatz zum Vorjahr reduziert (von diesen Fällen betrafen 5 Bodenrichtwerte die Stadt Finsterwalde) und einer erhöht.

In den nach 1992 entstandenen „Neuen Wohngebieten“ (siehe auch 5.2.2) ist im Berichtsjahr eine Stagnation zu verzeichnen, ein Bodenrichtwert war im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig.



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

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
„Innenstadt Finsterwalde“	in Finsterwalde
„Altstadt Uebigau“	in Uebigau

sind nicht aktualisierte Bodenrichtwertkarten mit besonderen Bodenrichtwerten im Anfangswertniveau zu zurückliegenden Stichtagen, für Bad Liebenwerda, Finsterwalde und Uebigau auch im Endwertniveau 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 01.01.2012 sind die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Vergleich zum Vorjahr in 13 von 14 BRW-Zonen angestiegen.

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

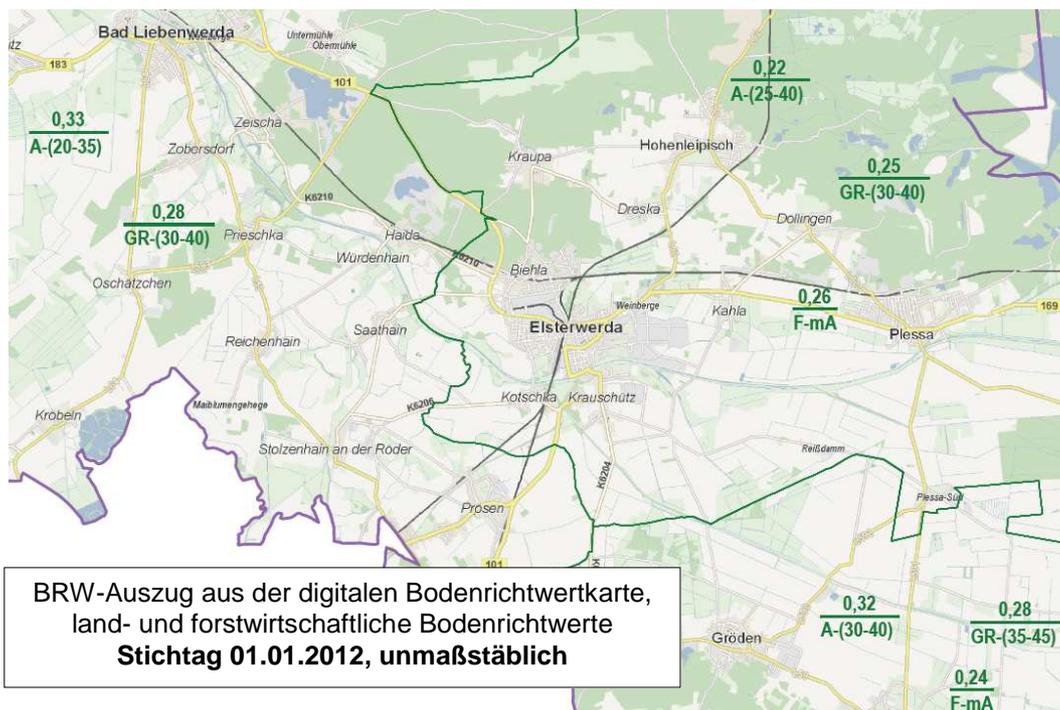
BRW in €/m ²	1,00	0,78	0,58	0,42	0,28	0,18
Ackerzahl	80	70	60	50	40	30

9.4.2 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Für **forstwirtschaftlich genutzte Flächen** wurden zum Stichtag 01.01.2012 flächendeckend insgesamt 7 Bodenrichtwerte in €/m² 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, Pachten

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 Datensammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nur wenige Daten vorliegen, aus denen eine allgemeine Ortsüblichkeit nicht abgeleitet werden kann.

10.1.1 Nutzungsentgelte für Kleingärten und Hausgärten

Für Gartenland wurden im vergangenen Jahr 31 auswertbare Vertragsabschlüsse durch die Kommunen mitgeteilt. Die Nutzungsentgelte liegen in einer Spanne von 0,02 bis 0,51 €/m².

	Anzahl der Verträge	Nutzungsentgelte in €/m ² und Jahr	Grundstücksgröße in m ²
Nutzungsentgelte für Gartenland	31	Ø 0,07 (0,02 – 0,51)	Ø 570 (20 – 1 773)

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	Lage	Bandbreite der Nettokaltmiete in €/m ² Wfl.
Herzberg(Elster)	Neubau nach 1991		4,60 – 6,20
	saniert	Altstadtbereich	4,60 – 6,50
		MFH (Plattenbauten)	3,60 – 5,50
	teilsaniert		2,50 – 5,00
	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		3,80 – 5,70
	teilsaniert		2,50 – 4,30
	unsaniert		2,00 - 3,00
sonstige kleinere Städte	saniert bzw. neu gebaut		3,30 – 4,70
	unsaniert bis teilsaniert		2,50 – 4,20
Landgemeinden	saniert bzw. neu gebaut		3,50 – 4,80
	teilsaniert		2,00 – 4,00
	unsaniert		1,90 – 2,80
	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 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 ²	
	Ladenflächen	Büro-/Praxisräume
Herzberg(Elster)	4,50 – 9,60	3,00 – 9,20
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
Falkenberg	3,80 – 6,50	3,80 – 6,50
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).

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
Falkenberg	20,00 – 27,00	
sonstige kleinere Städte	10,00 – 30,00	10,00 – 20,00
Landgemeinden	10,00 – 23,00	5,00 – 10,00

10.3 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

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 Landwirtschaftsamte angezeigten Landpachtverträge aus dem Jahr **2011** mit einer Flächengröße von insgesamt rd. 4 300 ha.

Im Vergleich zum Vorjahr ist ersichtlich, dass die Pachtpreise für Acker- und Grünland angestiegen sind, für Wasserflächen jedoch leicht rückläufig sind.

Nutzungsart	gesamte Pachtfläche in ha		Ø Pachtpreis in €/ha	
	2010	2011	2010	2011
Ackerland	3 111	3 263	106,00	113,00
Grünland	580	1 003	79,00	86,00
Wasserflächen	2,5	13	57,00	51,00

Die Landwirtschaftsbetriebe ermitteln die Pachtpreise überwiegend nach Bodenpunkten.

Die aktuellen durchschnittlichen Pachtpreise in €/Bodenpunkt sind in nachfolgender Tabelle dargestellt. Auch hier ist im Gegensatz zum Vorjahr ein Anstieg zu verzeichnen.

Nutzungsart	Bandbreite der Pachtpreise	Mittelwert
	in €/Bodenpunkt	
Ackerland	2,00 – 3,50	2,50
Grünland	1,50 – 2,50	2,00

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

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

Erläuterungen

Veränderungen der Werte gegenüber dem Vorjahr:

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

Benachbarte Gutachterausschüsse in anderen Bundesländern

Gutachterausschuss Landkreis	Sitz der Geschäftsstelle	Telefon	Telefax
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	
Regionalbereich Anhalt/ Dessau-Roßlau	Elisabethstraße 15 06847 Dessau-Roßlau	0340/6503-1258	0340/6503-1001

Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg

GAA für Grundstückswerte Landkreis / kreisfreie Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon	Telefax
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(0 33 34) 2 14 19 46	(0 33 34) 2 14 29 46
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	(0 35 46) 20 27 60	(0 35 46) 20 12 64
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg / Elster	Postfach 47 04912 Herzberg / Elster	(0 35 35) 46 27 06	(0 35 35) 46 27 30
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 11 51 14631 Nauen	(0 33 21) 4 03 61 81	(0 33 21) 40 33 61 81
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(0 33 41) 35 49 06	(0 33 41) 35 49 97
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	(0 33 01) 6 01 55 81	(0 33 01) 6 01 55 80
Oberspreewald-Lausitz	Parkstraße 4 - 7 03205 Calau	Parkstraße 4 - 7 03205 Calau	(0 35 41) 8 70 53 91	(0 35 41) 8 70 53 10
Oder-Spree und Stadt Frankfurt(O)	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	Postfach 15841 Beeskow	(0 33 66) 35 17 10	(0 33 66) 35 17 18
Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	(0 3 39 71) 6 24 92	(03 39 71) 7 10 47
Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Belzig	(0 33 28) 31 83 13	(0 33 28) 31 83 15
Prignitz	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	(0 38 76) 71 37 92	(0 38 76) 71 37 94
Spree-Neiße	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	Postfach 10 01 36 03141 Forst (Lausitz)	(03 55) 49 91 22 15	(03 55) 49 91 21 11
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71) 6 08 42 05	(0 33 71) 6 08 92 21
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt / Oder	Postfach 12 65 17282 Prenzlau	(0 33 32) 44 18 16	(0 33 32) 44 18 50
Brandenburg an der Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Brandenburg an der Havel 14767 Brandenburg an der Havel	(0 33 81) 58 62 03	(0 33 81) 58 62 04
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	(03 55) 6 12 42 13	(03 55) 6 12 42 03
Potsdam	Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	Stadtverwaltung Potsdam FB Kataster und Vermessung 14461 Potsdam	(03 31) 2 89 31 82	(03 31) 2 89 84 31 83
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg - Geschäftsstelle beim Landesbetrieb Landesver- messung und Geobasisinformation Brandenburg	Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	Postfach 16 74 15206 Frankfurt (Oder)	(03 35) 5 58 25 20	(03 35) 5 58 25 03