

Grundstücksmarktbericht 2021

Landkreis Elbe-Elster



Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster
Geschäftsstelle	beim Kataster- und Vermessungsamt Nordpromenade 4 a 04916 Herzberg (Elster) Tel: 03535/462733 und 462706 Fax: 03535/462730 e-mail: gutachterausschuss@lkee.de Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/EE/index.htm
Berichtszeitraum	01.01.2021-31.12.2021
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2021 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2022 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	16. Mai 2022
Bezug	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse www.gutachterausschuss-bb.de und auch im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de Als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
Gebühr	kostenfrei im automatischen Abrufverfahren; Druckexemplar 40,00 € ¹⁸
Titelfoto	Ansichten aus Finsterwalde und Massen (Foto: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses)
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ (dl-de/by2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse https://www.gutachterausschuss-bb.de anzugeben. Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2019, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.gutachterausschuss-bb.de Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹⁸ entsprechen der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
1.0	16.05.2022		Erstveröffentlichung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. Vorwort zur Anwendung der ImmoWertV2021	6
1. Der Grundstücksmarkt 2021 in Kürze	7
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts.....	8
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	9
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	9
4. Übersicht über die Umsätze	13
4.1 Vertragsvorgänge.....	14
4.2 Geldumsatz.....	15
4.3 Flächenumsatz.....	17
4.4 Marktteilnehmer	18
4.5 Zwangsversteigerungen	18
5. Bauland.....	20
5.1 Allgemeines	20
5.1.1 Umsatzzahlen	20
5.1.2 Durchschnittliche Grundstücksgößen	21
5.2 Bauland für den Individuellen Wohnungsbau / EFH- u. ZFH- Grundstücke	21
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung.....	21
5.2.2 Bodenpreisindexreihen	24
5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke	25
5.4 Bauland für Gewerbe	25
5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung.....	25
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	26
5.6 Sonstiges Bauland	26
5.6.1 Bauflächen im Außenbereich	26
5.7 Erbbaurechte.....	26
5.8 Sonderauswertungen	27
5.8.1 Arrondierungsflächen	27
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	27
6.1 Allgemeines	27
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	28
6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung.....	28
6.2.1.1 Ortsferne landwirtschaftliche Flächen	28
6.2.1.2 Ortsnahe landwirtschaftliche Flächen.....	29
6.2.2 Bodenpreisindexreihen	30
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	30
6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung.....	30
6.3.1.1 Ortsferne forstwirtschaftliche Flächen	30
6.3.1.2 Ortsnahe forstwirtschaftliche Flächen	31
6.3.2 Bodenpreisindexreihen	31
7. Sonstige unbebaute Flächen.....	32
7.1 Gemeinbedarfsflächen	32
7.2 Gartenland	34
7.2.1 Hausgärten und Kleingärten innerhalb und am Rand der bebauten Ortslagen	34
7.2.2 Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten im Außenbereich.....	34
7.3 Abbauland.....	35
7.4 Wasserflächen	35
7.5 Erneuerbare Energien	36
7.5.1 Flächen für Windenergieanlagen.....	36
7.5.2 Flächen für Solar- bzw. Photovoltaikanlagen.....	36
7.6 Unland/Ödland	37
8. Bebaute Grundstücke.....	37
8.1 Allgemeines	37
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	38
8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung.....	38
8.2.1.1 Gesamtkaufpreise.....	38

8.2.1.2	Wohnflächenpreise selbständig bebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	39
8.2.1.3	Wohnflächenpreise selbständig bebauter Einfamilienhausgrundstücke in Abhängigkeit von Baujahr und Modernisierung	40
8.2.2	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	41
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	42
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	42
8.3.1.1	Gesamtkaufpreise	42
8.3.1.2	Wohnflächenpreise	43
8.3.2	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	44
8.4	Mehrfamilienhäuser	45
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	45
8.4.1.1	Gesamtkaufpreise	45
8.4.1.2	Wohnflächenpreise	46
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	47
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	47
8.6	Ehemalige Bauernhöfe	48
8.6.1	Preisniveau, Preisentwicklung	48
8.7	Wochenendhäuser, Bungalows	48
8.7.1	Preisniveau, Preisentwicklung	48
8.8	Liegenschaftszinssätze	50
9.	Wohnungs- und Teileigentum	50
9.1	Eigentumswohnungen	51
9.1.1	Preisniveau, Preisentwicklung	51
9.1.1.1	Gesamtkaufpreise	51
9.1.1.2	Wohnflächenpreise	52
9.2	Teileigentum	53
10.	Bodenrichtwerte	54
10.1	Allgemeine Informationen	54
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	55
10.2.1	Bodenrichtwerte für Bauland	55
10.2.1.1	Übersicht über die aktuellen Bodenrichtwerte typischer Orte	55
10.2.1.2	Entwicklung der Bodenrichtwerte	55
10.2.1.3	Auszüge aus der digitalen Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2022	56
10.2.2	Bodenrichtwerte für Bauflächen im Außenbereich	57
10.2.3	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	57
10.2.3.1	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen	59
10.2.3.2	Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen	59
10.2.3.3	Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2022	60
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	60
10.3.1	Bodenrichtwerte im Anfangs- und Endwertniveau in Sanierungsgebieten	60
11.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	61
11.1	Nutzungsentgelte	61
11.1.1	Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke	61
11.1.2	Nutzungsentgelte für Kleingärten und Hausgärten	62
11.2	Mieten	62
11.2.1	Wohnraummieten	63
11.2.2	Gewerbemieten	64
11.2.3	Garagen- und Stellplatzmieten	65
11.3	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	65
12.	Örtliche Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	66
12.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	67
12.2	Aufgaben der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	68
12.3	Der Gutachterausschuss im Landkreis Elbe-Elster	68
Anhang		69

0. Vorwort zur Anwendung der ImmoWertV 2021

Am 1. Januar 2022 ist die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die ImmoWertV 2010 außer Kraft getreten. Alle wesentlichen Grundsätze sämtlicher bisheriger Richtlinien (WertR, BRW-RL, SW-RL, VW-RL, EW-RL) wurden in die ImmoWertV 2021 integriert und sind damit ab dem 1. Januar 2022 verbindlich anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien des Bundes wurden durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger (BAnz AT 31.12.2021 B11) für gegenstandslos erklärt. Mit der ImmoWertV 2021 werden daher im Gegensatz zur bisherigen ImmoWertV verbindliche Modellansätze für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere für die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen vorgegeben. Der Bund als Verordnungsgeber hat jedoch anerkannt, dass eine kurzfristige Modellumstellung durch die Gutachterausschüsse nicht erfolgen kann, da erst eine gewisse Anzahl von nach diesen neuen Modellvorgaben erfassten und ausgewerteten Kaufverträgen in den Kaufpreissammlungen enthalten sein muss. Daher wurde in § 53 Abs. 2 ImmoWertV eine Übergangsregelung zur Gesamt- und Restnutzungsdauer getroffen, die bis zum 31. Dezember 2024 gilt. Im Land Brandenburg wird von dieser Übergangsregelung Gebrauch gemacht.

Die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen für diesen Grundstücksmarktbericht erfolgt daher unverändert nach der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) vom 4. August 2017 und der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) vom 31. März 2014 (geändert durch Erlass vom 21.03.2018). Informationen hierzu finden Sie unter dem folgenden Link: <https://www.gutachterausschuesse-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>

§ 10 Abs. 2 ImmoWertV regelt die Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die (noch) nicht nach den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ermittelt wurden: „Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“ Von wesentlicher Bedeutung sind hierfür die Modellbeschreibungen zu diesen Daten. Zu den einzelnen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden Ihnen in diesem Grundstücksmarktbericht Modellbeschreibungen zur Verfügung gestellt, die bei der modellkonformen Anwendung dieser Daten zu beachten sind.

Eine Überprüfung und ggf. Anpassung der Modelle und Richtlinien des Landes Brandenburg an die ImmoWertV 2021 beginnt in diesem Jahr.

1. Der Grundstücksmarkt 2021 in Kürze

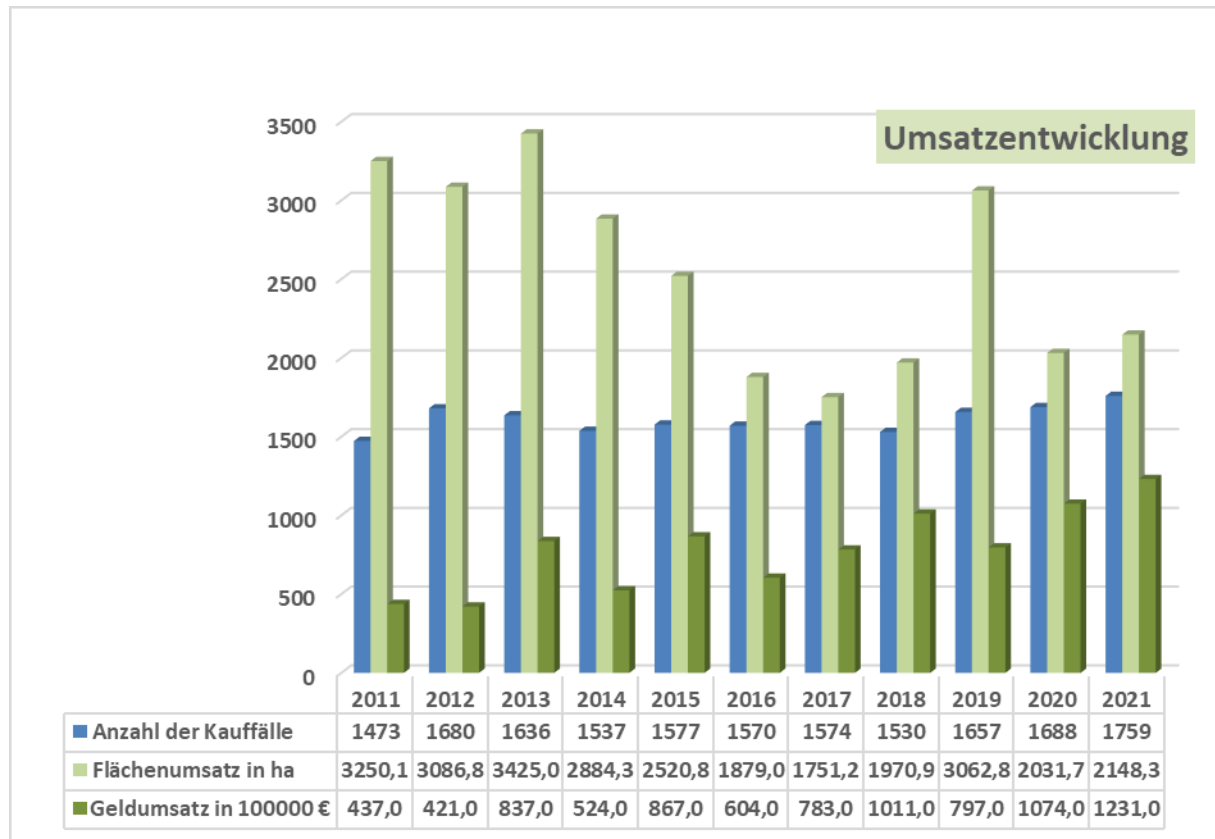
Der nachfolgende Überblick über den Grundstücksmarkt im Landkreis Elbe-Elster ist das Ergebnis einer statistischen Auswertung **aller** mit dem Programmsystem „Automatisierte Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung“ (AKS) erfassten Kaufpreise im Landkreis.

	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
Grundstücksverkehr insgesamt			
Registrierte Verträge insgesamt	1 759 + 4 %	123,1 + 14 %	2 148,3 + 6 %
Unbebaute Bauflächen			
Individueller Wohnungsbau	273 + 36 %	6,7 + 60 %	42,2 + 8 %
Mehrfamilienhäuser	30 - 25 %	0,4 - 60 %	2,2 - 39 %
Geschäftl./gewerbl. Nutzung	21 + 27 %	0,7 + 57 %	11,0 + 56 %
sonstige Nutzung	18 + 200 %	0,5 + 894 %	1,1 + 467 %
Bebaute Grundstücke			
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	366 + 1 %	37,0 + 17 %	68,3 + 14 %
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	82 - 12 %	6,3 - 25 %	5,9 - 31 %
Wochenendhäuser	37 ± 0 %	1,6 + 62 %	2,7 + 5 %
Mehrfamilienhäuser	50 + 14 %	17,3 - 6 %	53,7 + 317 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	40 - 9 %	12,7 - 19 %	12,2 + 22 %
Bauernhäuser, Hofstellen	46 - 12 %	4,9 + 21 %	35,2 + 44 %
Sonstige Gebäude	103 +13 %	14,1 + 79 %	73,1 - 7 %
Wohnungs- und Teileigentum			
	95 + 83 %	6,0 + 167 %	
Land- und forstwirtschaftliche Flächen			
	432 - 12 %	8,8 - 16 %	1 313,9 - 22 %
Gemeinbedarfsflächen			
	37 - 14 %	0,0 - 44 %	3,8 - 6 %
Sonstige Flächen			
	131 + 4 %	6,1 + 174 %	523,1 + 451 %

Die prozentualen Angaben verdeutlichen die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr.

Im Jahr 2021 war im Landkreis Elbe-Elster ein Anstieg der Anzahl der Kaufverträge um 4 % bei einem Anstieg des Geldumsatzes um 14 % und einem Anstieg des Flächenumsatzes um 6 % zu verzeichnen.

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



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der vorliegende Bericht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2021 (Grundstücksmarktbericht) gibt einen Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Elbe-Elster auf der Grundlage der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung. Zum besseren Verständnis werden die allgemeinen Rahmenbedingungen, die den Grundstücksmarkt wesentlich mit beeinflussen, wie Bevölkerungsstruktur, räumliche Lage und Verkehrsstruktur, dargestellt.

Der Grundstücksmarktbericht soll zur Markttransparenz beitragen.

Er richtet sich an die interessierte Öffentlichkeit und ist besonders für Personen und Institutionen von Bedeutung, die in den Bereichen des Städtebaus, der Bau- und Wohnungswirtschaft, der Wirtschaftsförderung und der Bodenordnung tätig sind.

Nach einigen allgemeinen Daten zum Landkreis Elbe-Elster wird die Entwicklung des Grundstücksmarktes analysiert und es werden Bodenpreisindexreihen abgeleitet.

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

Weiterhin wird eine Übersicht über Bodenrichtwerte typischer Orte des Landkreises veröffentlicht und es werden Hinweise zu den Bodenrichtwerten des Landkreises Elbe-Elster gegeben.

Zum Abschluss wird im Bericht allgemein auf die Aufgaben und die Organisation des Gutachterausschusses und dessen Geschäftsstelle eingegangen.

Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlage für die Grundstückswertermittlung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634). 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) geä. durch Verordnung vom 21.09.2017 (GVBl. II Nr. 52) werden die entsprechenden Aufgaben, so wie sie sich aus dem Baugesetzbuch ergeben, konkretisiert.

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

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Landkreis Elbe-Elster liegt im äußersten Südwesten des Landes Brandenburg und grenzt westlich an das Bundesland Sachsen-Anhalt (Landkreis Wittenberg) und südlich an den Freistaat Sachsen (Landkreise Nordsachsen und Meißen). Nördlich und östlich schließen sich Landkreise des Landes Brandenburg an (Teltow-Fläming, Dahme-Spreewald, Oberspreewald-Lausitz).





Der Landkreis Elbe-Elster ist ländlich strukturiert. Hier leben auf einer Fläche von rd. 1900 km² etwa 101 000 Einwohner (Stand: 30.11.2021).

Verwaltungsaufbau

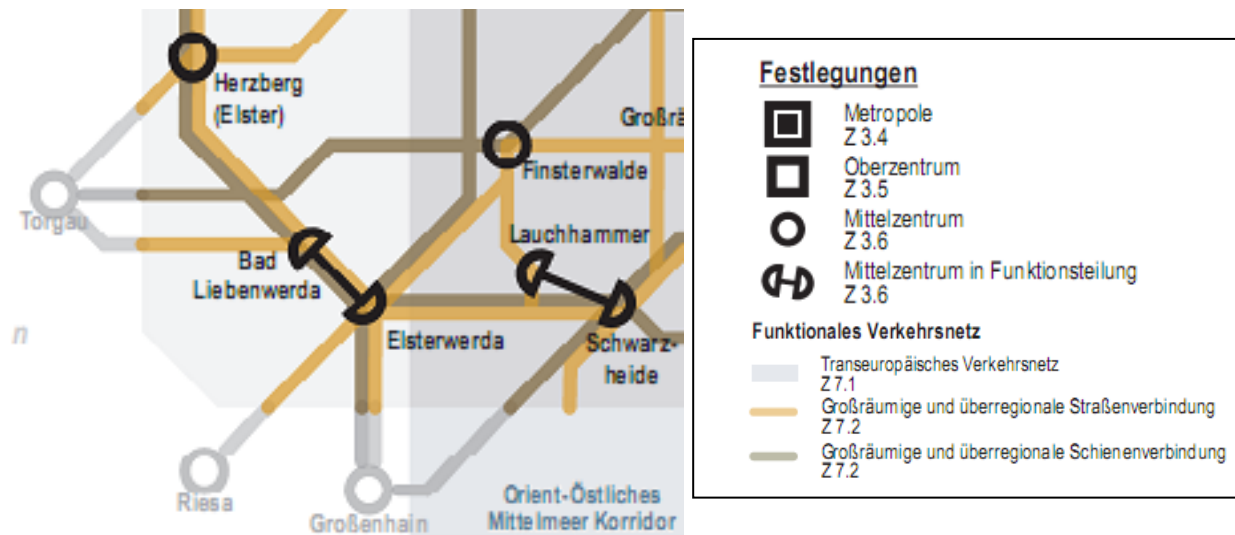
Verwaltungsmäßig besteht der Landkreis Elbe-Elster aus 33 Gemeinden, davon 10 Städte und eine amtsfreie Gemeinde (orange dargestellt). Die anderen 22 Gemeinden sind in 5 Ämter zusammengeschlossen (gelb dargestellt). Am 01.01.2020 fusionierten die vier Städte Bad Liebenwerda, Falkenberg (Elster), Mühlberg und Uebigau-Wahrenbrück zur ersten Verbandsgemeinde Brandenburgs: „Verbandsgemeinde Liebenwerda“.

Die Kreisstadt des Landkreises Elbe-Elster ist Herzberg (Elster).

Katastermäßig besteht der Landkreis aus 184 Gemarkungen.



Der Landkreis Elbe-Elster befindet sich im „weiteren Metropolenraum“ des Landes Brandenburg. Im Landesentwicklungsplan „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ (LEP HR) vom 29.04.2019 sind die Städte Finsterwalde und Herzberg (Elster) jeweils als „Mittelzentrum“ und die Städte Bad Liebenwerda - Elsterwerda als „Mittelzentrum in Funktionsteilung“ dargestellt.



Verkehrsanbindungen

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Bundesstraßen B 87 (Herzberg (Elster)), B 96 (Finsterwalde), B 101 ((Herzberg (Elster), Bad Liebenwerda, Elsterwerda), B 183 (Bad Liebenwerda) und B 169 (Elsterwerda). Die Entfernung der Kreisstadt Herzberg (Elster) zur Autobahn A 13 (Anschlussstelle Duben) beträgt etwa 45 km. Zudem durchqueren den Landkreis die Bahnstrecken Leipzig-Cottbus als West-Ost-Tangente und die Verbindung Berlin-Dresden als Nord-Süd-Tangente. Die Eisenbahnkreuze Doberlug-Kirchhain und Falkenberg (Elster) sind wichtige Verkehrsknotenpunkte.

Wirtschaftsstruktur

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

Über 160 000 ha (ca. 86 % der Fläche des Landkreises Elbe-Elster) entfallen auf Land- und Forstwirtschaft. Im Landkreis sind ca. 90 Landwirtschaftsbetriebe als juristische Personen und ca. 90 Betriebe im landwirtschaftlichen Haupterwerb tätig. Hinzu kommen ca. 180 landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe. Überregional agieren verschiedene Firmen im Bereich Finsterwalde auf dem Gebiet der Metallverarbeitung.

Bautätigkeiten

Im Jahr 2021 wurden im Landkreis Elbe-Elster 144 Baugenehmigungen für Eigenheime (2020 - 179) erteilt, hiervon 113 Bauanträge, 18 Bauanzeigeverfahren und 13 vereinfachte Baugenehmigungsverfahren. Weiterhin lagen 44 Anträge auf Umbau oder Erweiterung von Einfamilienhäusern vor. Für Mehrfamilienhäuser lagen 3 Bauanträge (2020 - 9) vor.

Zudem wurden 54 Bauanträge für gewerbliche Vorhaben (2020 - 40) gestellt (hiervon 46 für nicht landwirtschaftliche Vorhaben und 8 für landwirtschaftliche Vorhaben. [Quelle: Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz im LK EE]

Tourismus

Ein Hauptaugenmerk richtet der Kreis auf Ausbau und Förderung des Tourismus. Ein Beispiel hierfür ist das ausgebaute und umfassend beschilderte Radwegenetz von rd. 400 km, welches derzeit durch ein umfangreiches Fördermittelprogramm ertüchtigt und modernisiert wird. Broschüren und Radkarten werben mit vielen Rad- und Wandertourentipps für die Region Elbe-Elster.

Einmalig in ganz Brandenburg wurden für die Reiseregion Elbe-Elster 50 E-Bikes für Erwachsene, 10 E-Mountainbikes für Jugendliche, 12 Kindersitze und 7 Fahrradanhänger angeschafft.

Innerhalb eines Museumsverbundes des Landkreises Elbe-Elster agieren das Museum des mitteldeutschen Wandermarionettentheaters in Bad Liebenwerda, das Sänger- und Kaufmannsmuseum Finsterwalde, das Schloss Doberlug und das Museum „Mühlberg 1547“ gemeinsam.

Vor dem historischen Hintergrund des ersten Konfessionskrieges in Europa, bei dem Kaiser Karl V. am 24.04.1547 die Entscheidungsschlacht bei Mühlberg/Elbe gewann, wurden viele touristische Aktivitäten im Landkreis Elbe-Elster geplant. Unter anderem wurde der Ritt Kaiser Karls V. von Mühlberg bis Bleesern (Wittenberg) nachgestellt. Perspektivisch soll die Route unter Beteiligung regionaler und überregionaler kulturtouristischer Netzwerke Teil eines europäischen Reit-, Rad- und Wanderweges werden. [Quelle: Kreisanzeiger für den Landkreis Elbe-Elster, 13.04.2022]

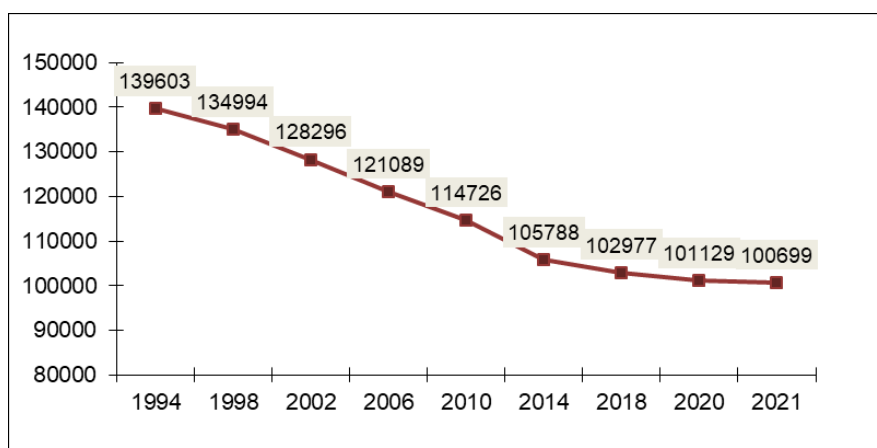
Weitere touristische Anziehungspunkte sind z. B. das Besucherbergwerk in Lichterfeld (Amt Kleine Elster), die Brikettfabrik Louise in Domsdorf (Stadt Uebigau-Wahrenbrück), das Erlebniskraftwerk in Plessa und das Weißgerbermuseum in Doberlug-Kirchhain.

Der besondere Reiz des Elbe-Elster-Landes spiegelt sich in der Mischung aus Natur und Geschichte wieder. Städte mit historischem Stadtkern bieten interessante Stadtrundgänge. In vielen Gemeinden gibt es neben Kirchen auch das eine oder andere Schloss zu besichtigen. Diese historischen Gebäude bilden in den Sommermonaten die Kulisse für Konzerte aller Art. Aber auch ehemalige Gutshöfe, Naturbühnen und Industrieobjekte bilden einen eindrucksvollen Rahmen für Feste, Ausstellungen und Kabarett.

Einwohner und Bevölkerungsentwicklung

Durch den demografischen Wandel bestehen bei der Bevölkerungsprognose anhaltend negative Entwicklungen. Für den Landkreis Elbe-Elster wird im Zeitraum 2016 bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang um etwa 13 % prognostiziert [Quelle: „Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030“, Landesamt für Bauen und Verkehr 2018]

Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Elbe-Elster



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

Stadt Gemeinde Amt	Wohnbevölkerung am 30.11.2021	Fläche in km ²	Einwohner je km ²	Anzahl der Kaufverträge 2021
Verbandsgemeinde Liebenwerda ges.	24 310 ↘	444	55	444 ↑
davon: Stadt Bad Liebenwerda	9 254 ↗	138	67 ⇔	170 ↑
davon: Stadt Falkenberg (Elster)	6 305 ↘	82	77 ⇔	88 ↑
davon: Stadt Mühlberg/Elbe	3 553 ↘	89	40 ↘	88 ↑
davon: Stadt Uebigau-Wahrenbrück	5 198 ↘	135	38 ↘	98 ↓
Stadt Doberlug-Kirchhain	8 879 ↗	149	60 ↗	151 ↑
Stadt Elsterwerda	7 787 ↘	41	190 ↘	91 ↑
Stadt Finsterwalde	15 774 ↘	77	205 ↘	167 ↓
Stadt Herzberg (Elster)	8 729 ↘	148	59 ⇔	120 ↑
Stadt Schönewalde	3 039 ↘	155	20 ⇔	67 ↓
Stadt Sonnewalde	3 157 ↗	119	26 ↘	92 ↑
Gemeinde Röderland in Präsen	3 744 ↘	46	81 ↘	63 ↗
Amt Elsterland in Schönborn	4 423 ↘	114	39 ⇔	138 ↑
Amt Kleine Elster in Massen	5 394 ↗	180	30 ⇔	124 ↗
Amt Plessa	5 925 ↘	132	45 ⇔	118 ↓
Amt Schlieben	5 181 ↘	209	25 ⇔	114 ↘
Amt Schradenland in Gröden	4 357 ↘	75	58 ↘	70 ↑
Landkreis gesamt	100 699 ↘	1 889	53 ↘	1 759 ↗

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.

Die Daten des Jahres 2020 wurden aktualisiert, so dass die Zahlenangaben nicht immer mit den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2020 korrespondieren.

4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtsjahr 2021 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

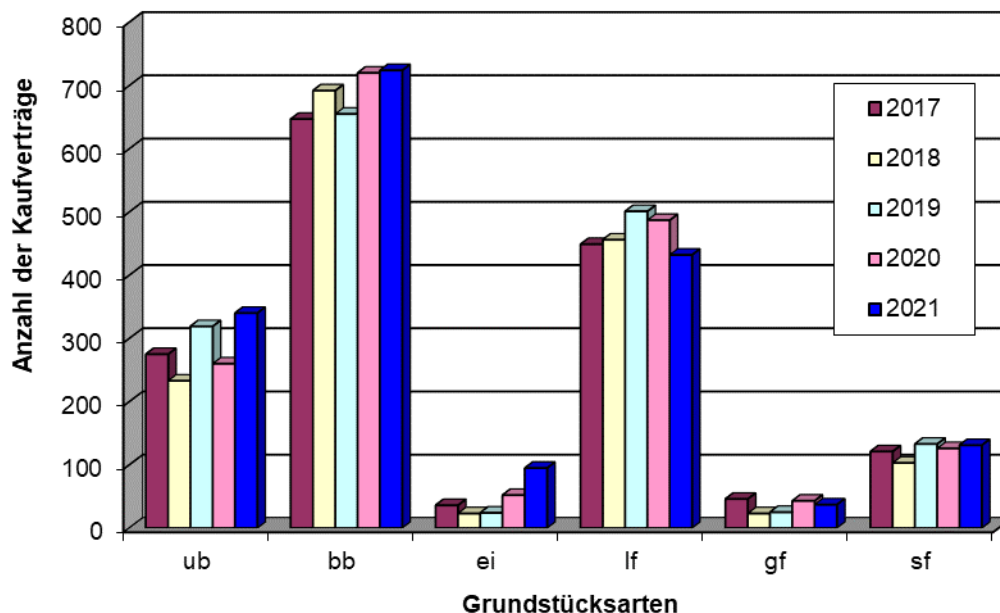
1 759 Kaufverträge

ausgewertet. Gegenüber dem Jahr 2020 ist das ein Anstieg um etwa 4 %. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten ist in folgender Tabelle ersichtlich.

Grundstücksart		Anzahl 2020	Anteil in % 2020	Anzahl 2021	Anteil in % 2021	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	260	15	340	19	+ 30
Bebaute Grundstücke	bb	720	43	724	41	0
Eigentumswohnungen	ei	52	3	95	5,5	+ 83
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	487	29	432	25	- 12
Gemeinbedarfsflächen	gf	43	2,5	37	2	- 14
Sonstige Flächen	sf	126	7,5	131	7,5	+ 4
Summe		1688	100	1759	100	+ 4

Die Gesamtzahl der Erwerbsvorgänge ist in diesem Jahr im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Es wurden 102 Kauffälle mehr registriert als im Vorjahr (rd. 4 %).

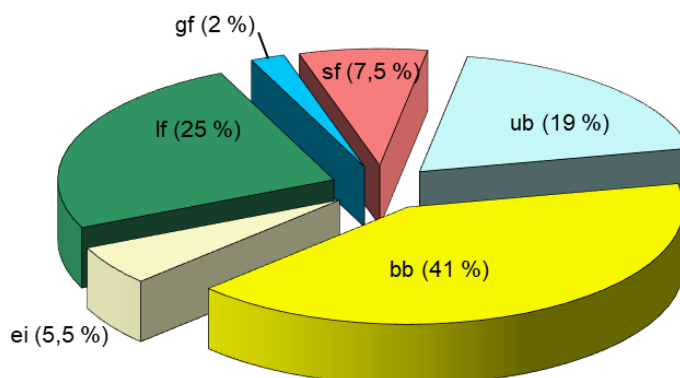
Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge von 2017 bis 2021



Hinsichtlich der Entwicklung der Anzahl der registrierten Kauffälle ist bei den meisten Teilmärkten ein Anstieg zu verzeichnen. Nur die Anzahl der „Land-und Forstwirtschaftlichen Flächen“ und der „Gemeinbedarfsflächen“ ist die Anzahl der Kaufverträge rückläufig.

Die Anzahl der „Eigentumswohnungen“ ist mit 95 Kauffällen immer noch auf niedrigem Niveau, aber die Anzahl hat sich im Vergleich zum Vorjahr fast verdoppelt.

Prozentualer Anteil 2021 bezogen auf die Anzahl der Erwerbsvorgänge



Der Anteil an den Erwerbsvorgängen ist in diesem Jahr bei den „Bebauten Grundstücken“ mit einem Anteil von etwa 41 % wieder am höchsten. Danach folgt der Teilmarkt „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ mit einem Anteil von nur noch 25 % (2020 = 29 %), gefolgt von den „Unbebauten Bauflächen“ mit etwa 19 % (2020 = 15 %).

4.2 Geldumsatz

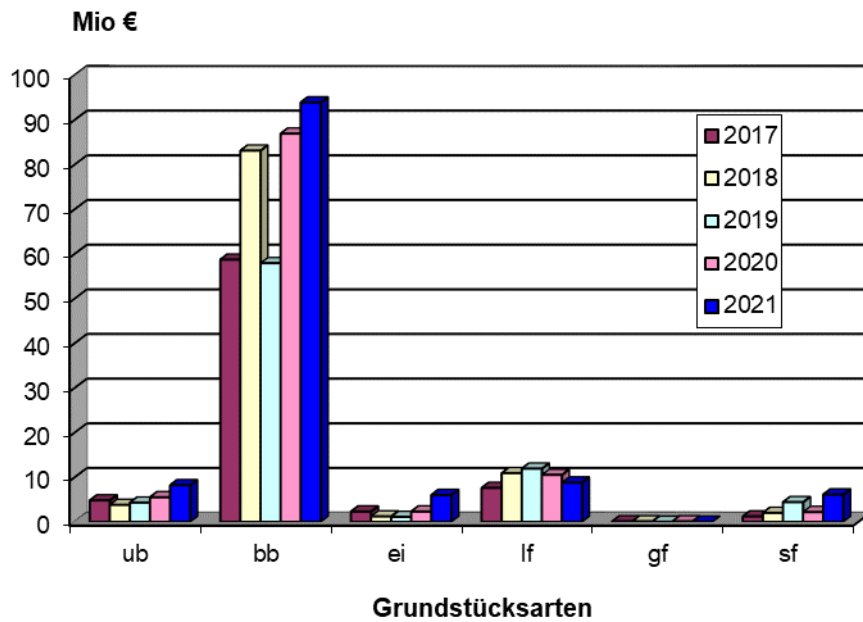
Im Berichtsjahr 2021 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtgeldumsatz von

123,1 Mio. €

registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Anstieg um etwa 14 %, nachdem der Geldumsatz im Vorjahr bereits um 35 % angestiegen war. Der hohe Anstieg resultiert hauptsächlich aus dem Anstieg des Geldumsatzes bei „Bebauten Grundstücken“ um 8 %, aber auch bei „Unbebauten Bauflächen“ um 48 % und „Eigentumswohnungen“ um 167 %. Die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr ist in folgender Tabelle ersichtlich.

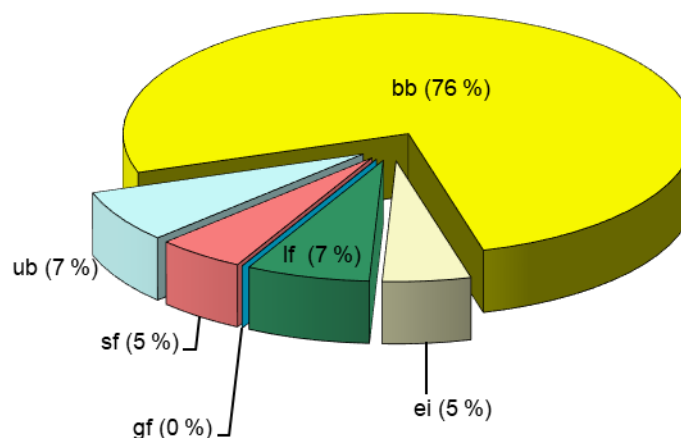
Grundstücksart		Geldumsatz 2020 (Mio. €)	Anteil in % 2020	Geldumsatz 2021 (Mio. €)	Anteil in % 2021	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	5,5	5	8,2	7	+ 48
Bebaute Grundstücke	bb	86,9	81	93,9	76	+ 8
Eigentumswohnungen	ei	2,3	2	6,0	5	+ 167
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	10,5	10	8,8	7	- 16
Gemeinbedarfsflächen	gf	0,1	0	0,0	0	- 44
Sonstige Flächen	sf	2,2	2	6,1	5	+ 174
Summe		107,4	100	123,1	100	+ 14

Entwicklung des Geldumsatzes von 2017 bis 2021



Bei „Bebauten Grundstücken“ ist der Geldumsatz ebenso angestiegen wie bei den Teilmärkten „Unbebaute Bauflächen“, „Eigentumswohnungen“ und „Sonstige Flächen“, wogegen der Geldumsatz bei „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ und „Gemeinbedarfsflächen“ zurückgegangen ist.

Prozentualer Anteil am Geldumsatz 2021



Die „Bebauten Grundstücke“ nehmen, wie auch in den Vorjahren, den Hauptanteil des Geldumsatzes ein, wobei der prozentuale Anteil mit 76 % gegenüber dem Vorjahr erheblich zurückgegangen ist. Dahinter folgt auch in diesem Jahr wieder der Grundstücksteilmarkt „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ mit einem Anteil von nur noch 7 % (2020 = 10 %) und mit einem Anteil von ebenfalls 7 % die „Unbebauten Bauflächen“ (2020 = 5 %).

4.3 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2021 wurde im Landkreis Elbe-Elster ein Gesamtflächenumsatz von

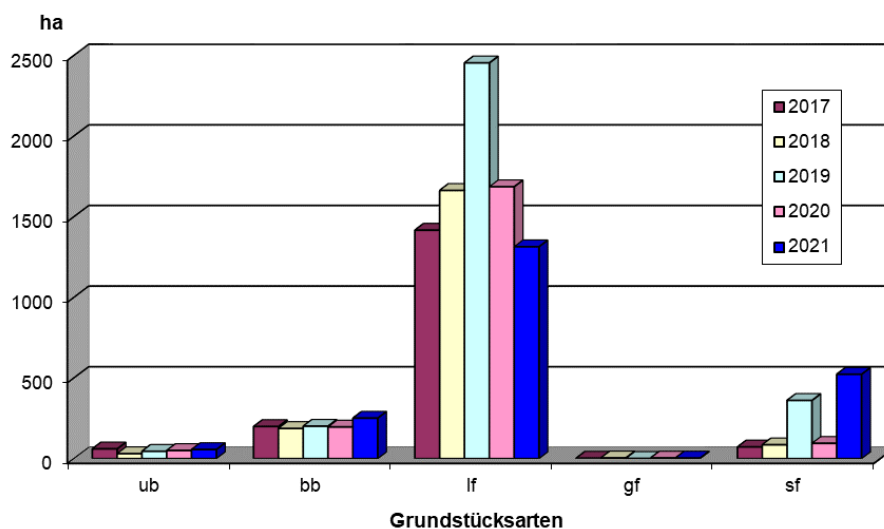
2148,3 ha

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

Grundstücksart		Flächenumsatz 2020 (ha)	Anteil in % 2020	Flächenumsatz 2021 (ha)	Anteil in % 2021	Veränderung zum Vorjahr in %
Unbebaute Bauflächen	ub	50,7	2	56,4	3	+ 11
Bebaute Grundstücke	bb	196,3	10	251,1	12	+ 28
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf	1 685,9	83	1 313,9	61	- 22
Gemeinbedarfsflächen	gf	4,0	0	3,8	0	- 6
Sonstige Flächen	sf	94,9	5	523,1	24	+ 451
Summe		2 031,7	100	2 148,3	100	+ 6

Der erhebliche Anstieg des Flächenumsatzes bei „Sonstigen Flächen“ ist z. T. auf einen Kaufvertrag über Wasserflächen mit 149 ha zurückzuführen.

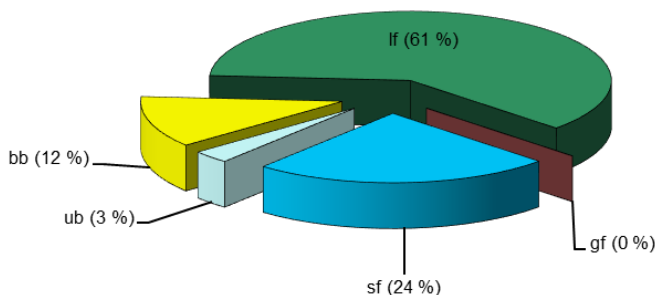
Entwicklung des Flächenumsatzes von 2017 bis 2021



Der Flächenumsatz lag im Berichtsjahr um etwa 6 % höher als 2020, nachdem er im Vorjahr um 34 % zurückgegangen war.

Bei den Grundstücksteilmärkten „Unbebaute Bauflächen“, „Bebaute Grundstücke“ und „Sonstige Flächen“ ist im Jahr 2021 ein Anstieg des Flächenumsatzes zu verzeichnen. Nur bei den Teilmärkten „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ und „Gemeinbedarfsflächen“ ging der Flächenumsatz zurück, bei den „Land- und forstwirtschaftlichen Flächen“ schon das zweite Jahr in Folge.

Prozentualer Anteil am Flächenumsatz 2021



Der Teilmarkt „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ nimmt im Berichtsjahr, wie auch schon in den Jahren zuvor, den größten Anteil am Gesamtflächenumsatz ein, wobei der prozentuale Flächenanteil mit 61 % erheblich gesunken ist (2020 = 83 %). Der prozentuale Flächenanteil der „Bebauten Grundstücke“ stieg leicht von 10 % auf 12 % und der „Unbebauten Bauflächen“ von 2 % auf 3 %.

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.

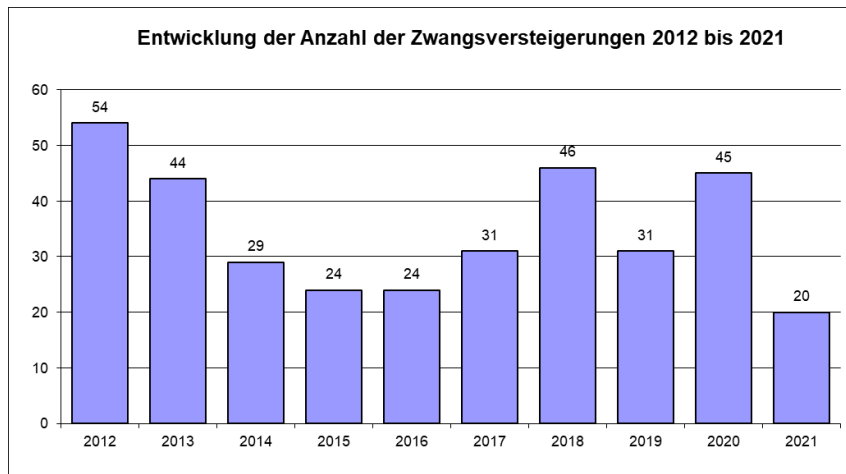
Grundstücksart	Natürliche Personen		öffentliche Hand		sonst. juristische Personen	
	Veräußerer	Erwerber	Veräußerer	Erwerber	Veräußerer	Erwerber
ub	160	275	120	28	60	37
bb	625	651	20	8	79	65
ei	80	80	-	-	15	15
lf	357	211	47	75	28	146
gf	30	1	3	35	4	1
sf	84	102	37	6	10	23
Summe	1 336	1 320	227	152	196	287

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 2021 durch das Amtsgericht insgesamt 20 Gerichtsbeschlüsse über abgeschlossene Zwangsversteigerungen übersandt. Die Anzahl ist damit im Vergleich zum Vorjahr erheblich 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 2019 bis 2021 aufgeführt.

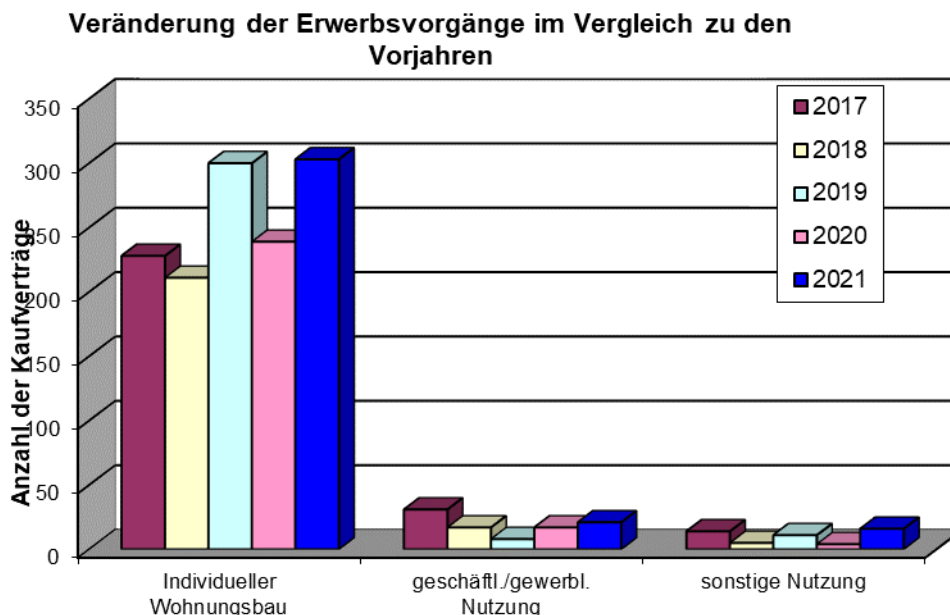
Jahr	Grundstücksart	Anzahl der Beschlüsse	Flächenumsatz ha	Geldumsatz T €	Verhältnis Zuschlagsbetrag zum ursprünglich ermittelten Verkehrswert Durchschnitt, Spanne
2019	Unbebaute Grundstücke	3	1,2	46	120 % (50 % - 281 %)
	Bebaute Grundstücke	16	8,6	752	77 % (42 % - 175 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	9	18,4	118	128 % (8 % - 206 %)
	Eigentumswohnungen	0	0	0	
	Sonstige Flächen	3	0,1	2	149 % (28 % - 387 %)
	Summe	31	28,3	918	
2020	Unbebaute Grundstücke	3	2,9	142	291 % (70 % - 684 %)
	Bebaute Grundstücke	29	11,8	1 658	89 % (6 % - 214 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	13	24,6	187	131 % (100 % - 182 %)
	Eigentumswohnungen	0	0	0	
	Sonstige Flächen	0	0	0	-
	Summe	45	39,3	1 987	
2021	Unbebaute Grundstücke	0	0	0	
	Bebaute Grundstücke	14	6,9	521	158 % (72 % - 338 %)
	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	3	5,4	88	222 % (75 % - 411 %)
	Eigentumswohnungen	0	0	0	
	Sonstige Flächen	3	0,4	22	199 % (86 % - 344 %)
	Summe	20	12,7	631	

5. Bauland
5.1 Allgemeines
5.1.1 Umsatzzahlen

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 340 unbebaute Baugrundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von 56,4 ha und einem Geldumsatz von 8,2 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. €	
	2021	Vorjahr	2021	Vorjahr	2021	Vorjahr
Individueller Wohnungsbau/ MFH	303	239	44,4	42,7	7,0	5,1
Geschäftl./gewerbl. Nutzung	21	15	11,0	6,2	0,7	0,3
sonstige Nutzung	16	6	1,1	1,7	0,5	0,1
Summe	340	260	56,4	50,7	8,2	5,5

Die Anzahl der Kaufverträge sind um 30 %, der Flächenumsatz um 11 % und der Geldumsatz um 48 % angestiegen. Das spiegeln die höheren Kaufpreise und die gestiegene Nachfrage für unbebaute Baugrundstücke insgesamt im Landkreis Elbe-Elster 2021 wider.



Der Erwerb für den individuellen Wohnungsbau nimmt erwartungsgemäß wie auch in den vergangenen Jahren den höchsten Stellenwert ein. Im Gegensatz dazu ist die Nachfrage nach gewerblichen und geschäftlichen Grundstücken eher gering. Die Nachfrage zeigt in diesem Jahr aber bei allen Grundstücksarten einen Aufwärtstrend.

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 Grundstücksarten sind die durchschnittlichen Grundstücksgrößen im Gegensatz zum Vorjahr zurückgegangen.

Grundstücksart	durchschnittliche Grundstücksgrößen (m ²)				
	2017	2018	2019	2020	2021
Individueller Wohnungsbau	810	846	850	1100	1007
Mehrfamilienhäuser	859	830	596	1148	731
gewerbliche Grundstücke	3903	3206	1037	3462	3268

5.2 Bauland für den Individuellen Wohnungsbau / EFH- u. ZFH- Grundstücke

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2021 wurden 136 Kaufverträge über selbständige Wohnbaugrundstücke (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, ohne Zukäufe) abgeschlossen. Das ist ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um 31 Kauffälle. Das Preisniveau bewegt sich in den Stadtlagen (Finsteralde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) zwischen 15,00 €/m² und 46,00 €/m², in den ländlichen Gebieten zwischen 5,00 €/m² und 55,00 €/m².

In den nach 1991 neu erschlossenen Wohngebieten wurden im Jahr 2021 41 Kauffälle registriert. Das Preisniveau liegt zwischen 23,00 €/m² und 65,00 €/m². Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über das Preisniveau und die Preisentwicklung der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau.

Stadtlage (ohne neue Wohngebiete)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
2017	24	Ø 35,00 (19,00 – 84,00)	Ø 28 300 (10 000 – 66 000)	Ø 869 (293 – 1 633)
2018	19	Ø 28,00 (14,00 – 52,00)	Ø 26 200 (10 000 – 58 900)	Ø 1 015 (291 – 2 105)
2019	27	Ø 29,00 (10,00 – 52,00)	Ø 28 000 (4 600 – 72 900)	Ø 955 (385 – 1 389)
2020	24	Ø 29,50 (12,50 – 64,00)	Ø 33 600 (15 800 – 130 000)	Ø 1 088 (566 – 1 656)
2021	17	Ø 29,50 (15,00 – 46,00)	Ø 32 700 (9 900 – 69 800)	Ø 1 186 (495 – 2 402)

Ländliche Gebiete (ohne neue Wohngebiete)

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
2017	32	Ø 12,00 (5,00 – 30,00)	Ø 13 500 (3 400 – 47 500)	Ø 1 100 (500 – 1 865)
2018	37	Ø 13,00 (5,00 – 42,00)	Ø 15 400 (5 400 – 35 000)	Ø 1 230 (308 – 3 060)
2019	52	Ø 13,00 (5,00 – 46,00)	Ø 13 800 (1 300 – 30 400)	Ø 1 114 (162 – 2 770)
2020	56	Ø 13,00 (5,00 – 36,00)	Ø 16 000 (4 000 – 46 500)	Ø 1 297 (294 – 3 758)
2021	78	Ø 19,00 (5,00 – 55,00)	Ø 23 400 (2 700 – 95 100)	Ø 1 236 (274 – 3 523)

Neu erschlossene Wohngebiete

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
2017	11	Ø 33,00 (13,00 – 48,00)	Ø 37 400 (12 400 – 89 000)	Ø 1 056 (624 – 1 977)
2018	26	Ø 38,00 (13,00 – 54,00)	Ø 33 400 (11 300 – 60 200)	Ø 888 (260 – 1 842)
2019	14	Ø 37,00 (23,00 – 47,00)	Ø 30 100 (17 600 – 45 000)	Ø 812 (581 – 1 179)
2020	25	Ø 40,00 (18,00 – 65,00)	Ø 46 000 (11 500 – 128 000)	Ø 1 133 (468 – 1 970)
2021	41	Ø 45,00 (23,00 – 65,00)	Ø 42 000 (14 000 – 111 000)	Ø 963 (468 – 1 986)

Die Gesamtkaufpreise sind im Berichtsjahr in den ländlichen Gebieten angestiegen, in den anderen Gebieten dagegen leicht zurückgegangen.

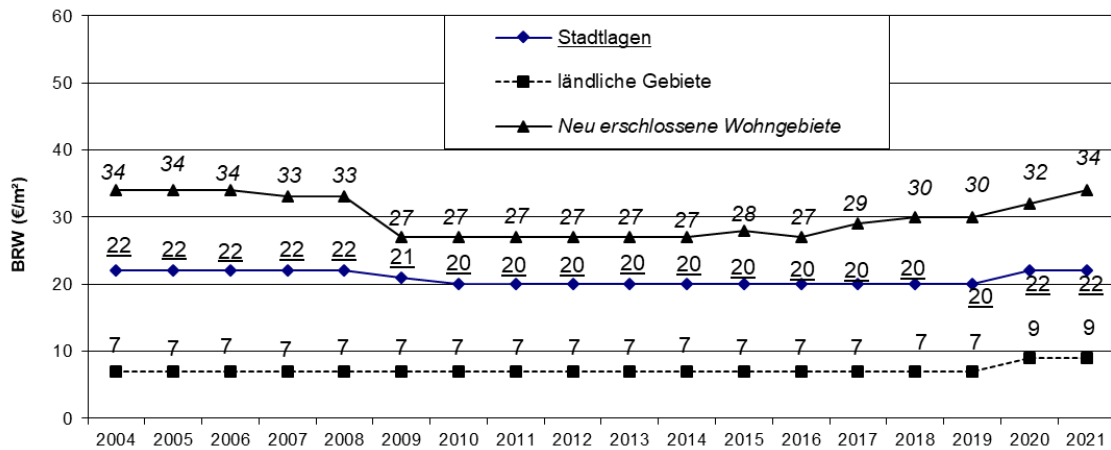
Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen zeigen eine rückläufige Tendenz, nur in den Stadtlagen sind diese leicht angestiegen.

Die durchschnittlichen Bodenpreise in €/m² ist in den Stadtlagen konstant geblieben, in den neuen Wohngebieten und in den Dorfgebieten dagegen angestiegen.

Die Anzahl der Kauffälle ist in den Stadtlagen auch in diesem Jahr leicht rückläufig, in den Dorfgebieten und in den neuen Wohngebieten dagegen erheblich angestiegen.

Die Grundstückskäufe in den neu erschlossenen Wohngebieten hatten in den Jahren 2004 bis 2014 im Landkreis Elbe-Elster im Gegensatz zum Ende der 90er Jahre nur noch eine geringe Bedeutung und hatten mit einem einzigen Kauffall 2014 einen Tiefpunkt erreicht. Während im Jahr 1999 noch 46 Kaufverträge in diesen Gebieten abgeschlossen wurden, war die Anzahl der Kaufverträge im Jahr 2008 mit zwei Verträgen schon sehr gering. Aktuell ist einzuschätzen, dass sich die Nachfrage nach baureifen, erschlossenen Grundstücken in den neuen Wohngebieten wieder erhöht hat. Im Jahr 2018 war die Anzahl der Kaufverträge mit 26 mehr als doppelt so hoch wie im Jahr 2017. Seit 2020 ist wieder ein erheblicher Anstieg zu verzeichnen, nach einem zwischenzeitlichen Rückgang 2018.

Das nachfolgende Diagramm veranschaulicht die Unterschiede im BRW-Niveau in den verschiedenen Wohnlagen und deren Entwicklung seit 2004.



Das Diagramm zeigt anschaulich, dass das BRW-Niveau insgesamt im Landkreis Elbe-Elster seit vielen Jahren konstant war. In diesem Jahr ist vor allem bei den neu erschlossenen Wohngebieten ein Trend zu höheren BRW erkennbar.

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

Im Jahr 2021 kamen im Landkreis 4 neu erschlossene Wohngebiete hinzu. Weitere sind in Planung. Neben der Erhöhung der Kaufpreise widerspiegelt auch dieser Trend die erhöhte Nachfrage an Baugrundstücken zur Wohnbebauung.

Ort	Lage	BRW 31.12.2019 [€/m²]	BRW 31.12.2020 [€/m²]	BRW 01.01.2022 [€/m²]	wertbeeinflussende Merkmale
Bad Liebenwerda	„Bergstraße“	35	35	35	WA I GRZ 0,4
Bad Liebenwerda	„Feldstraße“	43	43	43	WR
Elsterwerda	„Gartenstadt“	32	32	32	WA I-II GRZ 0,4
Elsterwerda	„Horstweg“	30	30	30	WA I GRZ 0,4
Falkenberg	„Rothsteinslache“	32	32	32	WA I GRZ 0,4
Herzberg	„Grochwitz Linse“	48	48	48	WA I-II GRZ 0,3
Herzberg	„Am Finkenherd“	30	30	35	WA o I-II
Herzberg	„Büdinger Bogen“	48	55	55	WR
Lichterfeld	„Am Sandberg“	24	30	35	WA I GRZ 0,3
Lichterfeld	„Klingmühler Straße“		35	35	WR
Mahdel	„Am Hirtenfeld“	17	18	18	WA I GRZ 0,3
Massen	„Poststraße“	25	25	25	WA I GRZ 0,4
Massen	An der Nachtweide			65	
Mühlberg	„Wohnbebauung Boragker Straße“		58	58	WR
Münchhausen	„Ponnsdorfer Weg“		25	25	WR
Prösen	„Am Fuchsberg“	30	30	34	WA II GRZ 0,4

Schlieben	„Kniebuschweg“	25	25	27	WA I GRZ 0,4
Schmerkendorf	„Große Wiese“	15	16	16	WA
Schönewalde	„Am Grünen Weg“	23	23	23	WS II GRZ 0,2
Schönewalde	„Am Kuhfurth“			13	WA (ebpfl)
Schraden	Lindener Straße			29	
Uebigau	„Gartenstraße-Nord“	23	23	23	WA I GRZ 0,4
Uebigau	„Torgauer Straße B-Plan“			35	
Zeischa	„Am Holzplan“	24	24	24	WA I GRZ 0,4

(Veränderungen zum Vorjahr rot dargestellt).

5.2.2 Bodenpreisindexreihen

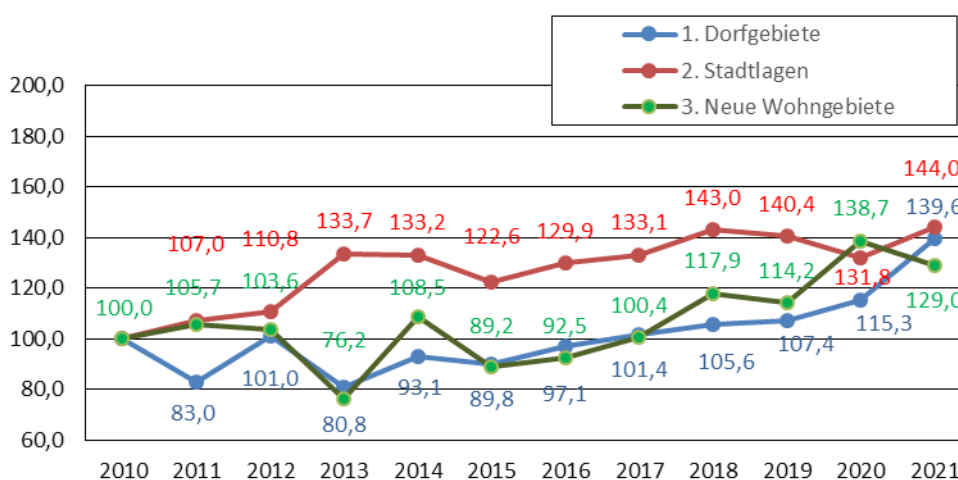
Die zeitlich bedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt werden durch Bodenpreisindexreihen erfasst. Die Indexreihen wurden in diesem Jahr fortgeführt.

(Jahr 2010 = 100).

Der Stichprobenumfang der Indexreihe 1 für die **Dorfgebiete** umfasst 683 Kauffälle aus den Jahren 2000 bis 2021. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Bauflächen zwischen 150 und 2000 m², welche erschließungsbeitragsfrei nach BauGB oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind.

Der Stichprobenumfang der Indexreihe 2 für die **Stadtlagen** umfasst 393 Kauffälle aus den Jahren 2000 bis 2021. 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 **Neuen Wohngebiete** umfasst 220 Kauffälle aus den Jahren 2002 bis 2021. Die Selektion umfasst Kauffälle selbständig nutzbarer Bauflächen zwischen 150 und 1200 m², welche erschließungsbeitragsfrei nach BauGB oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG sind.



5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

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

5.4 Bauland für Gewerbe

In der automatisiert geführten Kaufpreissammlung (AKS) wurden im Jahr 2021 insgesamt nur 15 Kaufverträge für gewerbliche bzw. geschäftliche Nutzung erfasst. 11 Kaufverträge hiervon sind Kauffälle für selbständig bebaubare, baureife Baugrundstücke bzw. Zukäufe zu bestehenden Gewerbegrundstücken (Erschließungsbeitragsfrei; ohne ungewöhnliche Verhältnisse).

5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau, die Preisentwicklung und die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle für selbständige gewerbliche Bauflächen (ohne ungewöhnliche Verhältnisse, ohne Zukäufe).

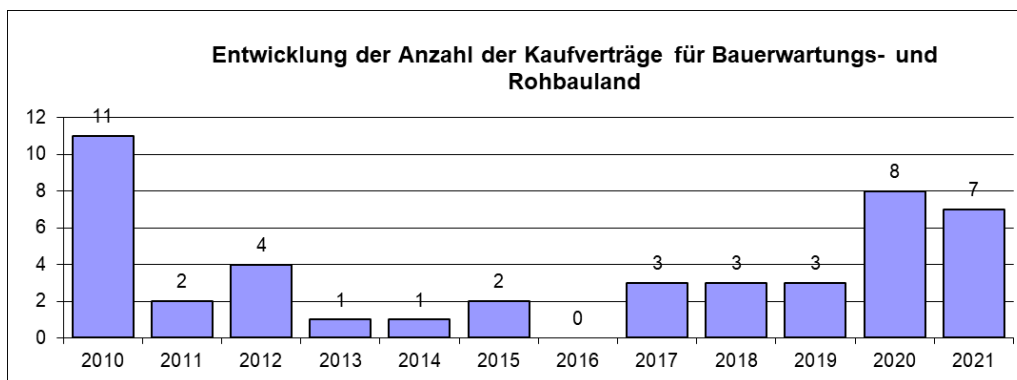
Jahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in €/m ²	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
2017	20	Ø 8,20 (3,00 – 18,45)	Ø 49 400 (2 000 – 124 500)	Ø 7 500 (300 – 41 500)
2018	13	Ø 10,10 (3,00 – 25,00)	Ø 45 100 (8 500 – 120 100)	Ø 5 200 (1 800 – 13 700)
2019	5	Ø 4,50 (2,40 – 7,50)	Ø 19 300 (4 500 – 68 000)	Ø 4 100 (1 300 – 12 400)
2020	10	Ø 5,80 (2,00 – 15,00)	Ø 25 000 (8 200 – 65 400)	Ø 5 300 (2 000 – 12 800)
2021	11	Ø 7,80 (2,40 – 15,00)	Ø 45 700 (14 000 – 124 900)	Ø 7 000 (1 300 – 20 800)

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kaufverträge nur unwesentlich angestiegen.

Diese Zusammenstellung lässt weiterhin erkennen, dass die Gesamtkaufpreise und die Kaufpreise je m² im Vergleich zum Vorjahr erheblich angestiegen sind. Die durchschnittlichen Flächengrößen weisen in diesem Jahr ebenfalls wieder eine Steigerung auf.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Berichtsjahr wurden zwei auswertbare Kauffälle für Bauerwartungsland und fünf Kauffälle für Rohbauland erfasst.



Um eine Aussage zu Bauerwartungsland und Rohbauland treffen zu können, wurden alle auswertbaren Kauffälle seit 2010 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 2010 - 2021	Kaufpreis in €/m ² (Spanne)	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweils angrenzenden erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
Bauerwartungsland	20	Ø 4,70 (0,60 – 11,60)	Ø 29 % (4 – 62 %)
Rohbauland	25	Ø 7,10 (0,65 – 16,00)	Ø 46 % (12 – 91 %)

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Bauflächen im Außenbereich

Zum Stichtag 01.01.2022 wurden durch den Gutachterausschuss flächendeckend Bodenrichtwerte für Bauflächen im Außenbereich ermittelt. Somit entfällt diese Auswertung.

5.7 Erbbaurechte

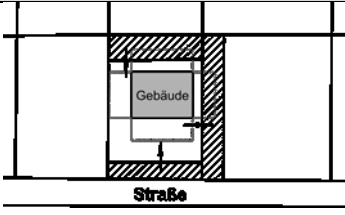
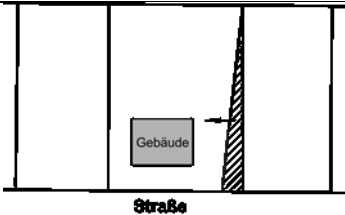
Bei der Bestellung von Erbbaurechten werden vertraglich Erbbauzinsen vereinbart.

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 vergangenen Jahren abgeschlossenen Verträge, bei denen ein Erbbaurecht bestellt bzw. veräußert wurde, bestätigen diese seit Jahren konstant gebliebenen Werte. 2021 wurden fünf Verträge zu Erbbaurechten registriert, nachdem 2020 nur zwei Verträge und 2019 fünf Verträge vorgelegt wurden. Dieser Teilmarkt ist ohne größere Bedeutung im Landkreis Elbe-Elster.

5.8 Sonderauswertungen

5.8.1 Arrondierungsflächen

Arrondierung der unselbständigen Teilfläche	Flächenspanne [m ²] Anzahl der Kaufverträge (2017 – 2021)	Preisspanne Durchschnitt % vom Bodenrichtwert (Spanne %)	Beispiel
Teilfläche, die baurechtlich notwendig ist	≤ 100 89	1,00 – 33,00 Ø 98 (26 - 200)	
	> 100 88	1,00 – 69,00 Ø 94 (20 – 182)	
Teilfläche, die als Funktionsfläche oder der Verbesserung des Grenzverlaufs dient (keine Unterscheidung nach der Lage)	≤ 100 29	1,00 – 50,00 Ø 94 (4 – 200)	
	> 100 27	1,00 – 26,00 Ø 91 (22 – 160)	
Teilfläche, die baurechtlich nicht notwendig ist, aber rechtlich Bauland ist (Fläche, die die bauliche Nutzbarkeit erhöht)	≤ 100 14	5,00 – 38,00 Ø 64 (4 – 105)	z. B. für Anbauten an bestehende Gebäude, Nebengebäude, Wintergarten
	> 100 50	1,00 – 44,00 Ø 83 (11 – 188)	

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 2021 wurden in **432** Fällen land- und forstwirtschaftliche Flächen veräußert. Dies ist ein Rückgang im Vergleich zum Vorjahr um etwa 12 %. Die dabei veräußerte Fläche betrug 1 314 ha. Hierbei wurde ein Geldumsatz von etwa 8,8 Mio. € erzielt.

59 Kauffälle hiervon wurden für den Neubau bzw. Erweiterung von Straßen, Geh- und Radwegen u. a. durch die öffentliche Hand getätigt. Das sind 26 Kauffälle mehr als im Vorjahr.

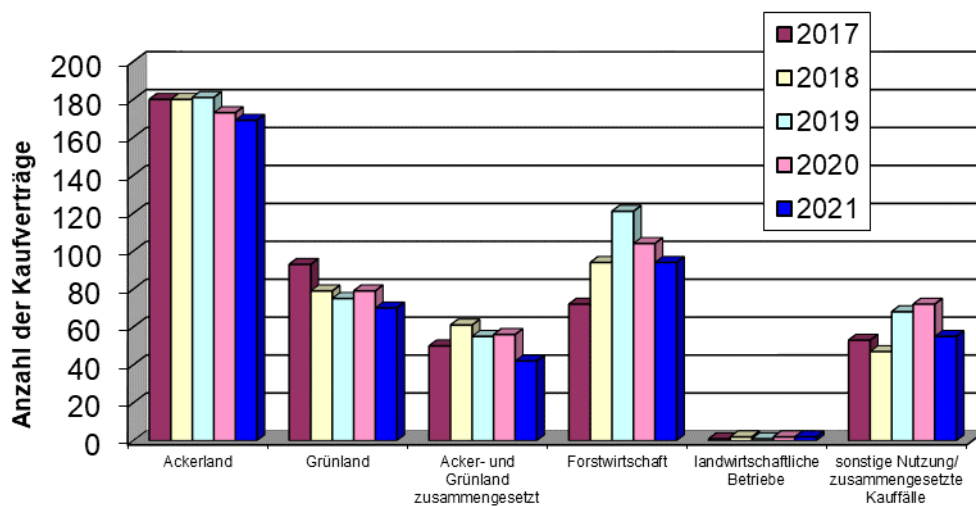
Aufgrund der Umsetzung des Ausgleichsleistungsgesetzes wurden seit 2019 keine Verkäufe von „Landwirtschaftlichen Flächen“ getätigt (2018 - 3 Verkäufe).

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

In der Entwicklung der Erwerbsvorgänge ist erkennbar, dass bei allen Grundstückskarten ein Rückgang der Erwerbsvorgänge zu verzeichnen ist.

Grundstücksart	2019		2020		2021	
	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %	Anzahl der Kaufverträge	Anteil in %
Ackerland	181	36	173	36	169	39
Grünland	75	15	79	16	70	16
Acker- und Grünland / zusammengesetzt	55	11	56	12	42	10
Dauerkulturen	1	0 (0,2)	0		0	
Forstwirtschaft	121	24	104	21	94	22
landw. Hofstellen	1	0 (0,2)	2	0 (0,4)	2	0 (0,5)
Sonstige/zusammengesetzte Verkäufe	67	14	72	15	55	13
Summe	501	100	487	100	432	100

Veränderung der Erwerbsvorgänge im Vergleich zu den Vorjahren



6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.2 Preisniveau, Preisentwicklung

6.2.1.1 Ortsferne landwirtschaftliche Flächen

Im Berichtsjahr wurden im Landkreis Elbe-Elster 96 Käuffälle von Ackerflächen und 33 Käuffälle von Grünlandflächen registriert, bei denen eine Auswertung nach Ackerzahlen bzw. Grünlandzahlen erfolgen konnte. Käuffälle, bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vermutet werden, sind ebenso, wie die als zusammengesetzt eingestufteten Käuffälle, hierin nicht enthalten.

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

	2019		2020		2021	
	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m ²]
AZ < = 40	76	0,57	74	0,61	80	0,70
AZ 41 – 60	6	0,63	5	0,80	10	0,83
AZ 61 – 80	2	1,00	4	1,62	5	1,14
AZ > = 81	-	-	-	-	1	1,25
GZ < = 40	25	0,46	26	0,51	27	0,51
GZ 41 – 60	2	0,42	9	0,55	6	0,55
GZ > = 61	-	-	-	-	-	-

Die Kaufpreise weisen innerhalb des Landkreises erhebliche regionale Unterschiede auf, so dass die Lage tlw. einen stärkeren Einfluss hat, als die Bodengüte.

Die durchschnittlichen Kaufpreise in €/m² sind im Berichtsjahr für Ackerland erheblich und für Grünland leicht angestiegen. Parallel dazu sind im Landkreis Elbe-Elster sechs der sieben regionalen Bodenrichtwerte für Ackerland zum Stichtag 01.01.2022 angestiegen, einer konstant geblieben. Bei den Bodenrichtwerten für Grünland sind zum 01.01.2022 drei Bodenrichtwerte angestiegen, die anderen konstant geblieben (Die Bodenrichtwerte können im Internet abgerufen werden, siehe 10.1).

6.2.1.2 Ortsnahe landwirtschaftliche Flächen

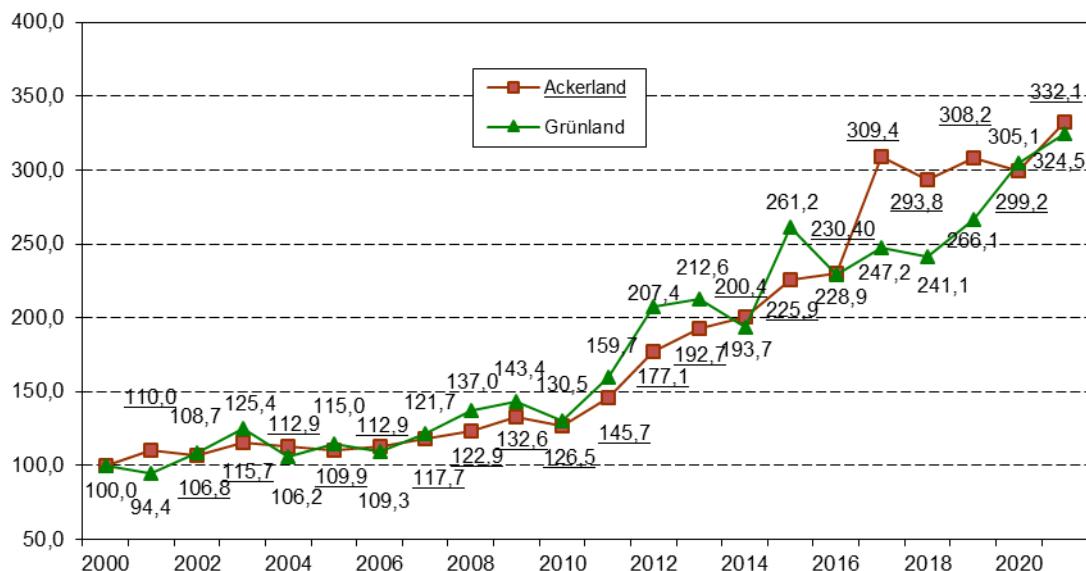
In den vergangenen Jahren wurden Kauffälle für Acker- und Grünland ausgewertet, die sich in unmittelbarer Ortsrandlage befinden. Hierbei wurden nur Kauffälle über 1000 m² berücksichtigt, um eine Gartennutzung weitestgehend auszuschließen. Anhand von 31 Kauffällen für Ackerland und 21 Kauffällen für Grünland aus den Jahren 2020/21 wurden folgende Kaufpreise festgestellt.

		Anzahl der Kauffälle	Flächengröße m ²	Ø Kaufpreis (Kaufpreisspanne) €/m ²	durchschnittlicher Anteil vom jeweiligen BRW
2020/21	Ackerland	22	1 000 bis 10 000 m ²	0,93 (0,35 – 2,21)	1,8 fach
		9	> 10 000 m ²	1,09 (0,32 – 2,00)	2,1 fach
	Grünland	13	1 000 bis 10 000 m ²	0,69 (0,21 – 1,49)	1,7 fach
		8	> 10 000 m ²	0,72 (0,49 – 1,21)	2 fach
2019/20	Ackerland	25	1 000 bis 10 000 m ²	0,83 (0,35 – 2,50)	1,6 fach
		15	> 10 000 m ²	0,97 (0,48 – 2,00)	1,8 fach
	Grünland	14	1 000 bis 10 000 m ²	0,55 (0,21 – 1,00)	1,4 fach
		10	> 10 000 m ²	0,75 (0,49 – 1,21)	2 fach

6.2.2 Bodenpreisindexreihen

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

2000 (Basisjahr) = 100



Der Stichprobenumfang für diese Indexreihen basiert auf 2 264 Kauffällen für Ackerland und 1 015 Kauffällen für Grünland aus dem Auswertzeitraum 2000 bis 2021. 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, Preisentwicklung

6.3.1.1 Ortsferne forstwirtschaftliche Flächen

Verkäufe von reinen Waldflächen fanden im Jahr 2021 in 94 Fällen statt. Das sind 10 Verkäufe weniger als im Jahr 2020. Aufgrund der Umsetzung des Ausgleichsleistungsgesetzes in Verbindung mit der Flächenerwerbsverordnung wurden seit 2019 keine Verkäufe getätigt.

Für Waldflächen, bei denen Kaufpreise frei vereinbart und ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt wurden, konnten 70 Erwerbsvorgänge registriert werden.

Im Berichtsjahr wurden vier Verkäufe registriert, bei denen für den **Baumbestand** gesonderte Kaufpreisvereinbarungen abgeschlossen wurden.

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
2017	56	0,47 (0,07 – 1,50)	1	0,34	0,12
2018	64	0,47 (0,09 – 1,40)	0		
2019	80	0,45 (0,03 – 1,25)	3	0,22 (0,16 – 0,35)	0,32 (0,18 – 0,39)
2020	82	0,48 (0,03 – 1,06)	7	0,35 (0,21 – 0,73)	0,19 (0,10 – 0,35)
2021	70	0,51 (0,07 – 1,27)	4	0,32 (0,20 – 0,45)	0,19 (0,08 – 0,32)

Die zum Stichtag 01.01.2022 im Landkreis Elbe-Elster flächendeckend ermittelten Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen weisen in vier von sieben Bodenrichtwertzonen im Vergleich zum Vorjahr eine steigende (um 0,01 – 0,17 €/m²) und in zwei Bodenrichtwertzonen eine fallende (um 0,01 – 0,03 €/m²) Tendenz auf (siehe auch 10.1).

6.3.1.2 Ortsnahe forstwirtschaftliche Flächen

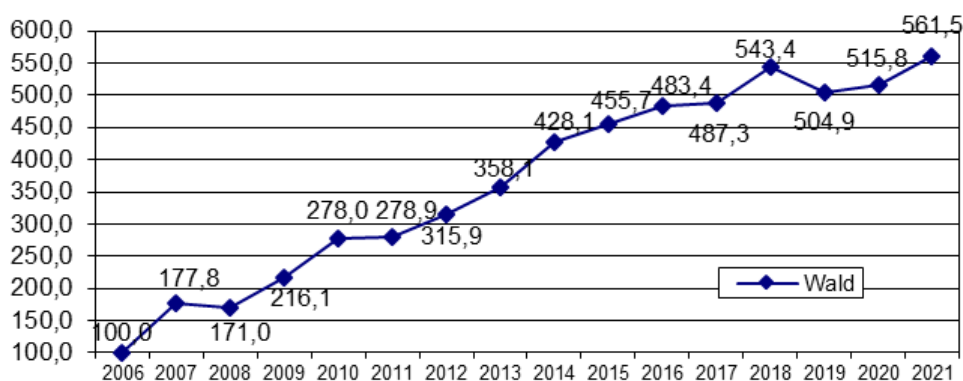
In den Jahren 2020 und 2021 wurden jeweils nur 2 Kauffälle für Waldflächen abgeschlossen, die sich in unmittelbarer Ortsrandlage befinden. Daher wurde eine Auswertung über 3 Jahre vorgenommen. Hierbei wurden nur Kauffälle über 1000 m² berücksichtigt, um sonstige Nutzungen weitestgehend auszuschließen. Eine Abhängigkeit von der Flächengröße konnte nicht festgestellt werden.

	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (Kaufpreisspanne) €/m ²	durchschnittlicher Anteil vom jeweiligen BRW
2015 – 2017	28	0,66 (0,20 – 1,57)	1,7 fach
2016 – 2018	21	0,59 (0,20 – 1,79)	1,4 fach
2017 – 2019	22	0,62 (0,21 – 1,79)	1,4 fach
2018 – 2020	16	0,65 (0,25 – 1,79)	1,4 fach
2019 – 2021	13	0,74 (0,25 – 1,88)	1,5 fach

6.3.2 Bodenpreisindexreihen

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

2006 (Basisjahr) = 100



Der Stichprobenumfang für diese Indexreihe basiert auf 1139 Kauffällen für Waldflächen aus dem Auswertungszeitraum 2006 bis 2021. Die Selektion umfasste Kauffälle über Waldflächen (mit Bestand) mit einer Größe von mehr als 2500 m²; Lage ortsforn im Außenbereich.

7. Sonstige unbebaute Flächen

7.1 Gemeinbedarfsflächen

Unter Gemeinbedarfsflächen werden Grundstücke verstanden, die durch eine dauerhafte Zweckbindung privatwirtschaftlichem Gewinnstreben entzogen sind. Hierzu zählen Grundstücke für Verkehrseinrichtungen, für öffentliche Grünanlagen, für Ver- und Entsorgungseinrichtungen und sonstige Grundstücke für den Gemeinbedarf. Da diese Flächen nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr unterliegen, werden nur allgemeine Aussagen zu Kaufpreisen und Preisspannen gegeben.

Verkehrsflächen

Die öffentliche Hand erwirbt unter anderem Flächen, die für

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

Lage außerhalb geschlossener Ortschaften (vorher land- und forstw. Flächen)	Auswerte- zeitraum	ortsforn		ortsnah	
		Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m ² (Spanne)	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m ² (Spanne)
Bundesstraßen und Radwege an Bundesstraßen	2019 – 2021	69	Ø 0,71 (0,11 – 3,22)	14	Ø 1,12 (0,12 – 2,50)
Sonstige Straßen, Radwege und Wege	2019 – 2021	20	Ø 0,68 (0,55 – 1,00)	3	Ø 1,00 (0,50 – 1,50)

Lage innerhalb geschlossener Ortschaften (vorher Bauland)	Auswerte- zeitraum	Anzahl der Kauffälle	Preisspanne Durchschnitt % vom Bodenrichtwert (Spanne %)
			1,00 – 23,00 € 55 % (6 – 106 %)

Rückständiger Grunderwerb (einschließlich Verkehrsflächenbereinigungsgesetz)

Lage	Auswertez Zeitraum	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m ² (Spanne)
Innenbereich der Städte	2019 – 2021	17	Ø 6,10 (0,38 – 11,00)
Innenbereich der Landgemeinden und Ortsteile	2019 – 2021	39	Ø 1,80 (0,55 – 5,00)
Außerhalb geschlossener Ortschaften	2019 – 2021	33	Ø 0,75 (0,08 – 3,00)

Neubau und Erweiterung von Bahnanlagen

Lage	Auswertez Zeitraum	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m ² (Spanne)
Außerhalb geschlossener Ortschaften	2019 – 2021	13	Ø 1,08 (0,63 – 2,35)

Deiche und Schutzflächen an Deichen

Lage	Auswertez Zeitraum	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m ² (Spanne)
an Elbe und Elster	2019 – 2021	7	Ø 2,00 (1,76 – 2,20)

Öffentliche Grünflächen

Lage	Auswertez Zeitraum	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m ² (Spanne)
Innerhalb und am Rand von Städten und Gemeinden	2018 – 2021	6	Ø 1,70 (0,70 – 3,10)

Parkplätze

Für den **Neubau und die Erweiterung von Parkplätzen** wurden in den vergangenen Jahren Preise zwischen 10 % und 100 % (Ø **36 %**) vom angrenzenden Bodenrichtwert gezahlt (2021 keine auswertbaren Kauffälle).

Sportplatzflächen

Für öffentliche Sport- und Spielplätze wurden in den vergangenen Jahren durch die öffentliche Hand Preise zwischen 10 % und 60 % (Ø **24 %**) vom angrenzenden Bodenrichtwert gezahlt (2020 und 2021 keine Kauffälle).

7.2 Gartenland

Für Gartenland wurden im Landkreis Elbe-Elster im Berichtszeitraum 68 Kaufpreise erfasst, 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. Zur Auswertung wurde die Flächengröße auf 2000 m² begrenzt.

Unterschiede zwischen Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten im Außenbereich konnten bei den Stadtlagen und auch bei den ländlichen Gebieten nicht nachgewiesen werden. Diese werden daher in Punkt 7.2.2 gemeinsam ausgewertet.

7.2.1 Hausgärten und Kleingärten innerhalb und am Rand der bebauten Ortslagen

Für die aktuelle Auswertung wurden insgesamt 73 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2020 und 2021 zugrunde gelegt, bei denen rückwärtige Gärten oder Teilflächen zu rückwärtigen Gärten zu Wohngrundstücken, aber auch Gärten in Gartenanlagen und Einzelstandorten in Stadtlagen (Bad Liebenwerda, Herzberg, Doberlug-Kirchhain, Elsterwerda, Falkenberg, Finsterwalde) bzw. ländlichen Gebieten erworben wurden. Im Vergleich zu den Auswertungen im Vorjahr sind die Kaufpreise in den Stadtlagen zurückgegangen, in den ländlichen Gebieten dagegen angestiegen.

Lage	Auswertungszeitraum	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße in m ²	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweils angrenzenden Bodenrichtwert
Stadtlage	2019 – 2020	22	Ø 4,00 (2,10 – 7,45)	Ø 616 (173 – 1 667)	Ø 18 % (8 – 30 %)
	2020 – 2021	25	Ø 4,10 (1,20 – 7,70)	Ø 680 (112 – 1 667)	Ø 19 % (7 – 34 %)
Ländliche Gebiete	2019 – 2020	55	Ø 2,55 (0,50 – 7,90)	Ø 652 (34 – 1 869)	Ø 33 % (8 – 61 %)
	2020 – 2021	48	Ø 3,10 (0,85 – 6,70)	Ø 568 (46 – 1 832)	Ø 32 % (9 – 67 %)

7.2.2 Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten im Außenbereich

In der aktuellen Auswertung wurden 30 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2020 und 2021 zugrunde gelegt, bei denen Gärten in Gartenanlagen bzw. an Einzelstandorten in **Außenbereichen** erworben wurden. Die Kaufpreise für Gärten an Einzelstandorten im Außenbereich der Städte und Gemeinden weichen gegenüber den Kaufpreisen von Hausgärten und Dauerkleingärten innerhalb der bebauten Ortslagen tlw. erheblich ab.

Im Vergleich zu den Auswertungen im Vorjahr sind die durchschnittlichen Kaufpreise im Außenbereich der Stadtlagen zurückgegangen und in den ländlichen Gebieten leicht angestiegen.

Lage	Auswertezeitraum	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße in m ²
Außenbereich der Städte (außer Finsterwalde)	2019 – 2020	8	Ø 3,75 (0,50 – 7,00)	Ø 993 (351 – 1 372)
Außenbereich (nur Stadt Finsterwalde)		17	Ø 4,40 (2,10 – 7,50)	Ø 503 (16 – 1 326)
Außenbereich der Städte – alle	2020 – 2021	14	Ø 3,70 (1,40 – 5,05)	Ø 536 (55 – 1 097)
Außenbereich der ländlichen Gebiete	2019 – 2020	19	Ø 1,50 (0,42 – 3,00)	Ø 865 (20 – 1 536)
	2020 – 2021	16	Ø 1,60 (0,50 – 3,00)	Ø 1 094 (20 – 1 990)

7.3 Abbauland

Im Jahr 2021 wurden in der Kaufpreissammlung für den Landkreis Elbe-Elster 16 Kaufverträge über Abbauland registriert. Das ist ein erheblicher Anstieg zu den Vorjahren (2020 – 9 Verträge und 2019 – 10 Verträge). Hierbei handelt es sich ausschließlich um den Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Flächen für eine Inanspruchnahme durch **Kiesabbau**. Es ist ersichtlich, dass die Kaufpreise je m² im Vergleich zu den Vorjahren wieder leicht angestiegen sind. Der Durchschnitt der 16 auswertbaren Kaufpreise im Jahr 2021 beträgt rd. **2,25 €/m²**.

Um eine einigermaßen gesicherte Aussage zu Kaufpreisen und Umsätzen zu erhalten, wurden in nachfolgender Tabelle die auswertbaren Kauffälle über drei Jahre zusammengefasst.

Die Größe der veräußerten Flächen lag zwischen 2 994 m² und 2 928 060 m².

Die Kaufpreisspanne für diese Flächen lag zwischen 0,50 €/m² und 3,10 €/m².

Auswertezeitraum	Anzahl der Kauffälle (Bodenschatz, Kiese und Kiessande)	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße in m ²
2016 bis 2018	42	Ø 1,40 (0,60 – 2,65)	Ø 51 900 (687 – 265 455)
2017 bis 2019	31	Ø 1,80 (0,60 – 2,85)	Ø 145 000 (2 418 – 2 928 060)
2018 bis 2020	27	Ø 2,00 (0,60 – 3,00)	Ø 160 000 (2 994 – 2 928 060)
2019 bis 2021	35	Ø 2,10 (0,50 – 3,10)	Ø 210 000 (2 994 – 2 928 060)

7.4 Wasserflächen

Bei den im Landkreis Elbe-Elster veräußerten Wasserflächen handelt es sich überwiegend um private Gräben im landwirtschaftlichen Außenbereich, aber auch in Ausnahmefällen um Wasserflächen für Fischerei oder für Freizeitnutzung (Teiche).

	Anzahl der Kauffälle (Jahr des Verkaufs)	Kaufpreise in €/m²	Grundstücksgröße in m²
Private Gräben	23 (2018 - 2021)	Ø 0,35 (0,14 – 1,20)	Ø 2 351 (105 – 18 589)
Teiche für Freizeitnutzung	6 (2016 - 2021)	Ø 0,43 (0,04 – 0,67)	Ø 1 420 000 (2 600 – 1 490 000)
Teiche für Fischerei	2 (2010)	Ø 0,75	k. A

7.5 Erneuerbare Energien

7.5.1 Flächen für Windenergieanlagen

Im Berichtsjahr 2021 wurde im Landkreis Elbe-Elster **kein** Vertrag registriert, bei denen Grundstücke für den Bau von Windenergieanlagen erworben wurden. Im Jahr 2020 wurden einer, im Jahr 2019 keine Verträge und in den Jahren davor seit 2014 jeweils nur ein Vertrag (2013 – 9 Verträge) registriert. Sämtliche Grundstücke befinden sich im Außenbereich der jeweiligen Gemeinde.

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

Die Kaufpreise seit 2013 schwanken zwischen 0,32 €/m² und 5,00 €/m².

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

Nutzung	Anzahl der Kauffälle 2010 – 2020	Kaufpreise in €/m²	Grundstücksgröße in m²
Standort von Windenergieanlagen	15	Ø 2,71 (1,20 – 6,45)	Ø 47 432 (62 – 415 356)
Stromübergabestation	11	Ø 5,08 (0,60 – 17,80)	Ø 1 700 (74 – 3 200)
Abstandsflächen	9	Ø 0,60 (0,32 – 2,35)	Ø 8 800 (62 – 32 400)
gesamt	35	Ø 2,93 (0,32 – 17,80)	Ø 23 067 (62 – 415 356)

(keine Veränderung zum MB 2020)

7.5.2 Flächen für Solar- bzw. Photovoltaikanlagen

Im Berichtsjahr wurde ein Vertrag im Landkreis Elbe-Elster registriert, bei dem Grundstücke für den Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen erworben wurden (2020 keiner, seit 2012 insgesamt nur 8 Verträge, 2011 – 12 Verträge). Somit werden der Auswertung Verträge aus den vergangenen Jahren seit 2009 zugrunde gelegt. 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.

Lage	Anzahl der Kauffälle 2009 – 2021	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße in m ²	Gesamtumsatz 2009 – 2021 in €
Gewerbegebiet bzw. Industriepark	15	Ø 4,40 (3,00 – 7,60)	Ø 98 300 (1202 – 477 849)	8 459 000
Außenbereich	10	Ø 3,35 (0,92 – 6,02)	Ø 40 900 (2 152 – 108 830)	887 000
gesamt	25	Ø 4,00 (0,92 – 7,60)	Ø 74 000 (1 202 – 477 849)	9 346 000

7.6 Unland/Ödland

Im Berichtsjahr wurden im Landkreis Elbe-Elster vier auswertbare Verträge, 2020 nur ein auswertbarer Vertrag registriert, bei denen Unland/Ödland veräußert wurde.

Somit erfolgt hier eine Auswertung über die letzten vier Jahre.

Auswerte- zeitraum	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße in m ²	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweiligen Bodenrichtwert für Ackerland
2018 – 2021	12	Ø 0,28 (0,08 – 0,50)	Ø 5 608 (400 – 18 660)	Ø 55 % (17 % - 111 %)

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Im Jahr 2021 wurden 724 bebaute Grundstücke veräußert, bei einem Flächenumsatz von etwa 251 ha und einem Geldumsatz von etwa 94 Mio. €.

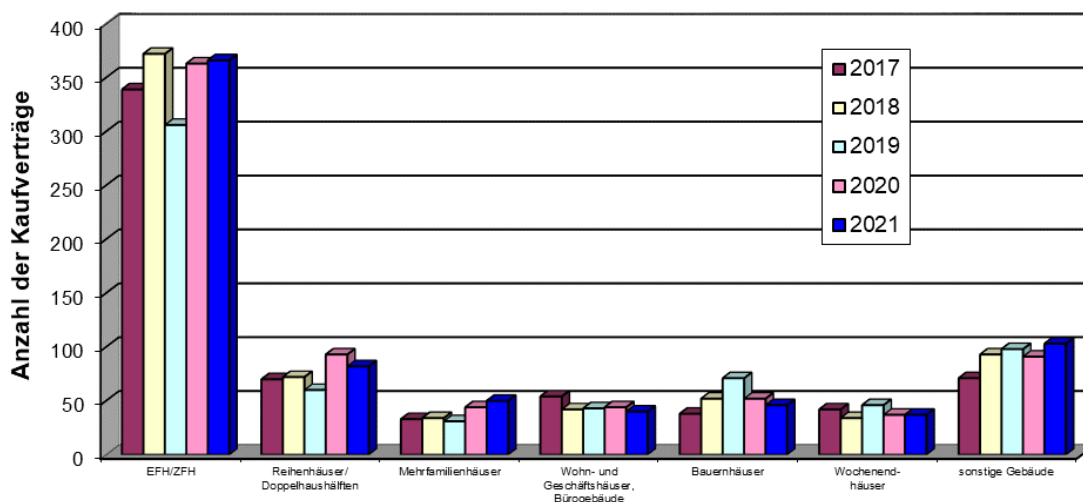
Die bebauten Grundstücke werden nach der Art ihrer baulichen Nutzung unterteilt.

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. €	
	2021	Vorjahr	2021	Vorjahr	2021	Vorjahr
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)	366	363	68,3	59,7	37,0	31,7
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	82	93	5,9	8,4	6,3	8,4
Mehrfamilienhäuser	50	44	53,7	12,9	17,3	18,4
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	40	44	12,2	10,1	12,7	15,7
Bauernhäuser (z. B. Drei- und Vierseitenhöfe)	46	52	35,2	24,5	4,9	4,1
Wochenendhäuser	37	37	2,7	2,6	1,6	1,0
Sonstige Gebäude (z. B. Lager-, Produktions- und Verkaufsgebäude)	103	91	73,1	78,7	14,1	7,9
Summe	724	724	251,1	196,8	93,9	87,1

Erkennbar ist, dass der Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern, wie auch schon in den Vorjahren, den weitaus höchsten Stellenwert einnimmt, wobei in diesem Jahr hier wieder ein Anstieg zu verzeichnen ist. Während auch die Anzahl der Kauffälle bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden erheblich angestiegen sind, ist bei Reihenhäusern/ Doppelhaushälften, Wohn- und Geschäftshäusern und Bauernhäusern ein Rückgang zu verzeichnen.

Veränderung der Erwerbsvorgänge im Vergleich zu den Vorjahren



8.2. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

8.2.1.1 Gesamtkaufpreise

Im Jahr 2021 wurden 222 auswertbare Kaufverträge über selbständige mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke (ab 20 000 € Gesamtkaufpreis) abgeschlossen.

[Unter 20 000 € Gesamtkaufpreis wurden 22 Kaufverträge über unsanierte Ein- und Zweifamilienhäuser registriert, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 10 600 € (3 000 € - 19 000 €) und einer durchschnittlichen Fläche von 1 399 m² (152 m² - 3 343 m²)].

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 (Spanne) in €	Grundstücksgröße (Spanne) in m ²
Freistehende Einfamilienhäuser	Stadtlage	65	Ø 148 000 (20 000 bis 287 000)	Ø 1 035 (205 – 2 566)
	Ländliche Gebiete	146	Ø 106 000 (20 000 bis 430 000)	Ø 1 388 (275 – 5 030)
Zweifamilienhäuser	Stadtlage	5	Ø 152 000 (82 000 bis 230 000)	Ø 1 565 (132 – 3 313)
	Ländliche Gebiete	6	Ø 181 000 (90 000 – 310 000)	Ø 1 369 (539 – 1 929)

Die Preisentwicklung zeigt in den letzten Jahren immer leichte Schwankungen. Im Berichtsjahr sind die Gesamtkaufpreise für Einfamilienhäuser das dritte Jahr in Folge angestiegen. Innerhalb des vergangenen Jahres haben sich die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise mehr als verdoppelt.

Bei Zweifamilienhäusern sind die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls stark gestiegen.

Gebäudeart	durchschnittliche Gesamtkaufpreise (€)				
	[Anzahl der Kauffälle]				
	2017	2018	2019	2020	2021
Freistehende Einfamilienhäuser	79 400 [184]	80 600 [182]	87 700 [154]	101 000 [201]	250 000 [211]
Zweifamilienhäuser	93 600 [13]	90 400 [23]	104 400 [13]	120 000 [20]	185 000 [11]

8.2.1.2 Wohnflächenpreise selbständig bebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

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

Für das Berichtsjahr lagen 109 Kauffälle für selbständig bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke vor, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten.

Danach werden Ein- und Zweifamilienhäuser statistisch gesehen mit einer Wohnfläche von 129 m² zu einem Preis von 992,00 €/m² Wohnfläche veräußert, das sind **129,00 €/m² mehr** als im Vorjahr (siehe hierzu nachfolgende Tabellen). Wertbestimmende Merkmale für die Preisbildung sind hierbei das Alter und der Zustand der Immobilie.

Jahr der Auswertung	Lage	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
2018	Stadtlage	33	113 (60 – 193)	770 (286 – 1 739)
	Ländliche Gebiete	62	128 (80 – 251)	662 (221 – 2 449)
	gesamt	95	122 (60 – 251)	700 (221 – 2 449)
2019	Stadtlage	41	123 (65 – 220)	803 (208 – 1 545)
	Ländliche Gebiete	76	120 (55 – 254)	686 (125 – 1 943)
	gesamt	117	121 (55 – 254)	727 (125 – 1 943)
2020	Stadtlage	35	123 (65 – 220)	1 090 (333 – 2 143)
	Ländliche Gebiete	90	118 (60 – 220)	774 (133 – 3 036)
	gesamt	125	119 (60 – 220)	863 (133 – 3 036)
2021	Stadtlage	34	128 (74 – 240)	1 146 (227 – 2 496)
	Ländliche Gebiete	75	129 (60 – 280)	922 (208 – 2 064)
	gesamt	109	129 (60 – 280)	992 (208 – 2 496)

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

(Datenumfang: insgesamt 241 Kauffälle von **2020 und 2021**).

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Baujahr	Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	
			Durchschnittlicher Kaufpreis (Kaufpreisspanne) in €/m ² Wohnfläche	Durchschnittliche Gesamtkaufpreise in €
< 1901	29	1884	531,00 (208,00 – 2 080,00)	65 000,00
1901 – 1948	99	1928	775,00 (200,00 – 1 965,00)	101 000,00
1949 – 1970	46	1958	881,00 (208,00 – 2 496,00)	102 000,00
1971 – 1990	40	1979	1 057,00 (227,00 – 2 103,00)	134 000,00
> 1990	27	2002	1 629,00 (917,00 – 2 344,00)	223 000,00

8.2.1.3 Wohnflächenpreise selbständig bebauter Einfamilienhausgrundstücke in Abhängigkeit von Baujahr und Modernisierung

In der nachfolgenden Tabelle sind 216 ausgewertete Kaufverträge von Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren **2019 bis 2021** eingegangen.

Baujahr	Modernisierung	Lage	Anzahl der Kauffälle	mittlere Grundstücksfläche in m ² (Spanne)	mittlere Wohnfläche in m ² (Spanne)	mittlerer Wohnflächenpreis in €/m ² (Spanne)
vor 1950	Keine	Stadtlagen	16	1 363 (211 – 2 378)	132 (90 – 220)	390 (33 – 966)
		Ländliche Gebiete	49	1 374 (395 – 3 810)	125 (66 – 240)	400 (97 – 1 109)
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	Stadtlagen	23	1 470 (294 – 3 313)	126 (70 – 220)	920 (124 – 1 869)
		Ländliche Gebiete	33	1 280 (457 – 2 500)	127 (70 – 170)	752 (337 – 1 451)
1950 bis 1979	Keine	Stadtlagen	8	983 (518 – 1 957)	133 (65 – 248)	856 (550 – 1 218)
		Ländliche Gebiete	23	1 290 (270 – 2 580)	115 (67 – 170)	515 (174 – 1 272)
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	Stadtlagen	8	1 284 (572 – 1 759)	121 (80 – 180)	1 005 (694 – 1 411)
		Ländliche Gebiete	16	1 524 (560 – 2 803)	113 (63 – 140)	921 (378 – 1 617)
1980 bis 1990	keine	Stadtlagen	2	k. A	k. A	k. A
		Ländliche Gebiete	3	1 250 (699 – 2 175)	112 (97 – 120)	910 (189 – 1 350)
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	Stadtlagen	4	1 316 (551 – 3 050)	128 (107 – 150)	1 299 (901 – 2 002)
		Ländliche Gebiete	9	1 095 (681 – 1 890)	129 (75 – 280)	1 095 (681 – 1 890)
1991 bis 2004	keine	Stadtlagen	6	987 (504 – 2 278)	144 (106 – 180)	1 377 (651 – 1 878)
		Ländliche Gebiete	13	1 168 (568 – 2 528)	126 (55 – 211)	1 448 (763 – 2 226)
ab 2005	keine	Stadtlagen	1	k. A	k. A	k. A
		Ländliche Gebiete	2	k. A	k. A	k. A

8.2.2 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Sachwertfaktoren sind 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.

Das Modell zur Berechnung der Sachwerte für die Ermittlung der Sachwertfaktoren richtet sich nach der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie – RL SW-BB. Diese ist auf der Internetseite der Gutachterausschüsse veröffentlicht: www.gutachterausschuss-bb.de .

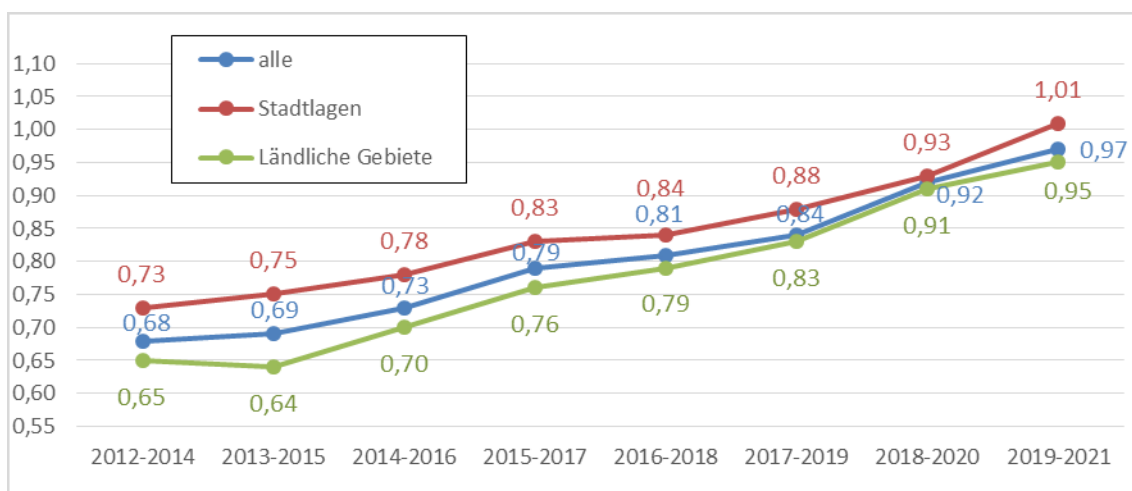
Diese Richtlinie wurde im Marktbericht 2013 erstmalig verwendet.

Für die aktuellen Auswertungen werden Kaufpreise aus den Jahren **2019 bis 2021** zugrunde gelegt.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser konnten 168 Kauffälle nach diesem Modell ausgewertet werden.

Der **durchschnittliche** Sachwertfaktor beträgt **unabhängig** von Sachwert, Bodenwert oder Lage im Landkreis Elbe-Elster **rd. 0,97**.

Die **Entwicklung der Sachwertfaktoren** für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 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.



Aus den 36 ausgewerteten Kauffällen aus dem Jahr **2021** ergibt sich ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von **rd. 1,03**.

Für die folgende Auswertung wurden die 168 ausgewerteten Kauffälle aus den Jahren **2019 bis 2021** herangezogen.

In Abhängigkeit von Baujahr und Lage in den Stadtlagen (Finsterwalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) oder in ländlichen Gebieten sind nachfolgend aufgeführte Marktanpassungsfaktoren (MAP) für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt worden.

Bau- jahres- klasse	Lage			
	Stadtlagen		Ländliche Gebiete	
	Anzahl der Kauffälle	Ø Sachwertfaktor (Spanne)	Anzahl der Kauffälle	Ø Sachwertfaktor (Spanne)
vor 1980	44	1,0 (0,59 – 1,42)	94	0,96 (0,51 – 1,52)
1980 – 1994	4	1,13 (0,84 – 1,30)	6	0,76 (0,60 – 0,98)
1995 – 2004	4	1,02 (0,86 – 1,23)	12	0,99 (0,61 – 1,44)
ab 2005	1	-	3	0,93 (0,69 – 1,11)
gesamt	53	1,01	115	0,95

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

Sachwerte	Lage					
	Stadtlagen		Ländliche Gebiete		gesamter Landkreis	
	Anzahl der Kauffälle (Ø Sachwert)	Ø Sachwert- faktor (Spanne)	Anzahl der Kauffälle (Ø Sachwert)	Ø Sachwert- faktor (Spanne)	Anzahl der Kauffälle (Ø Sachwert)	Ø Sachwert- faktor (Spanne)
< 100 000 €	16 (78 000 €)	0,89 (0,60 – 1,25)	67 (68 000 €)	0,92 (0,51 – 1,27)	83 (70 000 €)	0,92 (0,51 – 1,27)
100 000 € - 200 000 €	27 (137 000 €)	1,09 (0,63 – 1,66)	33 (139 000 €)	1,00 (0,60 – 1,24)	60 (138 000 €)	1,04 (0,60 – 1,66)
> 200 000 €	10 (262 000 €)	0,98 (0,59 – 1,23)	15 (247 000 €)	0,98 (0,61 – 1,44)	25 (253 000 €)	0,98 (0,59 – 1,44)

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

8.3.1.1 Gesamtkaufpreise

Im Jahr 2021 wurden 58 auswertbare Kaufverträge über Grundstücke abgeschlossen, die mit Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften bebaut sind (ab 20 000 € Gesamtkaufpreis).

[Unter 20 000 € Gesamtkaufpreis wurden 6 Kaufverträge über unsanierte Reihenhäuser und Doppelhaushälften registriert, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 8 800 € (6 000 € - 15 000 €) und einer durchschnittlichen Fläche von 264 m² (140 m² - 660 m²)].

Das Preisniveau, die Preisentwicklung im Vergleich zum Vorjahr 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.

Jahr der Auswertung	Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
2020	Stadtlage	28	Ø 97 000 (20 000– 190 000)	Ø 748 (181 – 2 786)
	Ländliche Gebiete	34	Ø 75 000 (23 000 – 165 000)	Ø 847 (246 – 2 100)
	gesamt	62	Ø 85 000	Ø 802
2021	Stadtlage	35	Ø 96 000 (20 000– 185 000)	Ø 709 (225 – 1 591)
	Ländliche Gebiete	23	Ø 93 000 (20 000 – 177 000)	Ø 855 (184 – 1 922)
	gesamt	58	Ø 94 000	Ø 767

Die Preisentwicklung für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zeigt im Berichtsjahr in den Stadtlagen eine leicht sinkende, in den ländlichen Gebieten eine stark steigende Tendenz.

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 28 Kauffälle für selbständige Grundstücke vor, die mit Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften bebaut sind, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten (siehe Tabelle). Wertbestimmende Merkmale für die Preisbildung sind hierbei das Alter und der Zustand der Immobilie. Die Kaufpreise in €/m² Wohnfläche liegen in den Stadtlagen mit ø 915,00 €/m² höher als in ländlichen Gebieten (ø 720,00 €/m²). Die Wohnflächenpreise sind im Vergleich zum Vorjahr nur in den Stadtlagen angestiegen.

Jahr der Auswertung	Lage	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
2016	Stadtlage	4		
	Ländliche Gebiete	9	111 (86 – 156)	636 (312 – 1 339)
2017	Stadtlage	5	114 (75 – 150)	378 (136 – 602)
	Ländliche Gebiete	9	102 (70 – 149)	449 (179 – 933)
2018	Stadtlage	13	114 (70 – 162)	580 (154 – 855)
	Ländliche Gebiete	5	96 (75 – 120)	664 (238 – 1 302)
2019	Stadtlage	14	113 (70 – 150)	666 (328 – 1 340)
	Ländliche Gebiete	15	109 (64 – 180)	612 (250 – 939)
2020	Stadtlage	18	126 (70 – 200)	859 (358 – 1 521)
	Ländliche Gebiete	29	110 (64 – 180)	742 (181 – 1 585)
2021	Stadtlage	17	133 (65 – 260)	915 (232 – 1 714)
	Ländliche Gebiete	11	123 (85 – 169)	720 (423 – 1 048)

In Abhängigkeit vom Baujahr ergibt sich bei den Wohnflächenpreisen nachfolgendes Bild (Datenumfang: insgesamt 76 Kauffälle aus **2020 und 2021**).

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliche Wohnfläche in m ² (Spanne der Wohnfläche)	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche (Kaufpreisspanne)
< 1949	57	125 (64 – 260)	716,00 (180 – 1 585)
1949 – 1970	11	103 (67 – 120)	963,00 (230 – 1 500)
1971 – 1990	3	98 (82 – 128)	1 081 (835 – 1 524)
ab 1991	5	124 (104 – 151)	Ø 1 217 (715 – 1 714)

8.3.2 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Zur Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist ebenfalls in der Regel das Sachwertverfahren (§ 21 – 24 ImmoWertV) heranzuziehen.

- Modell siehe Punkt 8.2.2

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften konnten 35 Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2021 nach diesem Modell ausgewertet werden. Der durchschnittliche Sachwertfaktor beträgt unabhängig von Sachwert, Bodenwert oder Lage im Landkreis Elbe-Elster

rd. **0,99**.

Dies ist eine Steigerung im Vergleich zum Vorjahr um 0,05.

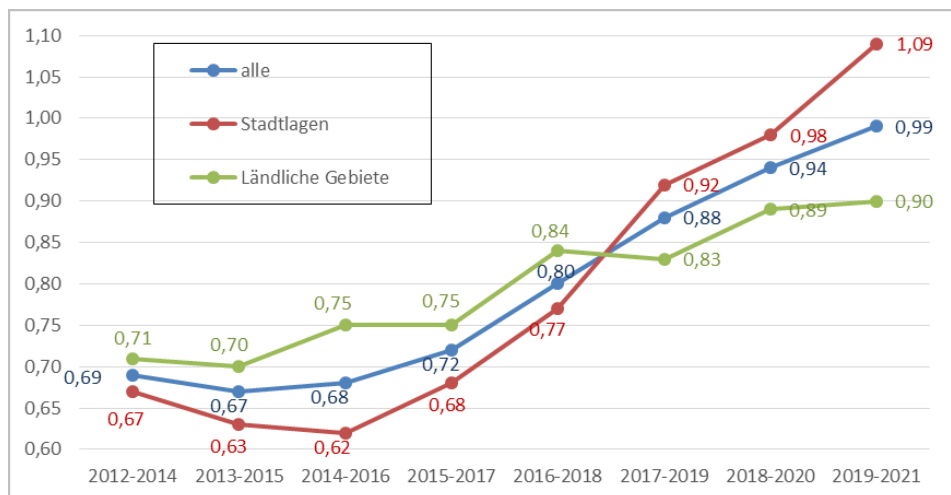
In diesem Jahr ist der Sachwertfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zum ersten Mal etwas höher als der Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Für das Berichtsjahr 2021 konnten nur 3 Kauffällen für die Ermittlung von Sachwertfaktoren ausgewertet werden.

Für die folgende Auswertung wurden die 35 ausgewerteten Kauffälle aus den Jahren **2019 bis 2021** herangezogen. In **Abhängigkeit von der Lage** in den Stadtlagen (Finsterwalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) oder in ländlichen Gebieten sind nachfolgend aufgeführte Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ermittelt worden.

Lage			
Stadtlagen		Ländliche Gebiete	
Anzahl der Kauffälle	Ø Sachwertfaktor (Spanne)	Anzahl der Kauffälle	Ø Sachwertfaktor (Spanne)
15	1,09 (0,83 – 1,51)	20	0,90 (0,67 – 1,28)

Die **Entwicklung der Sachwertfaktoren** für Reihenhäuser und Doppelhaushälften 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.



Eine Auswertung nach Baujahresklassen und Sachwerten erfolgt aufgrund der zu geringen Anzahl von auswertbaren Kauffällen nicht.

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

8.4.1.1 Gesamtkaufpreise

Im Jahr 2021 wurden 50 Kaufverträge über Mehrfamilienhausgrundstücke abgeschlossen. Ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse konnten 29 Kaufverträge ausgewertet werden (ab 20 000 € Gesamtkaufpreis).

[Unter 20 000 € Gesamtkaufpreis wurde nur ein Kaufvertrag über ein unsaniertes Mehrfamilienhaus registriert].

Die Kaufverträge wurden **überwiegend** über Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 8 Wohneinheiten (ein Vertrag mit 20 WE) 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 € (Spanne)	Kaufpreise je Wohneinheit in € (Spanne)	Grundstücksgröße in m ² (Spanne)
Mehrfamilienhäuser	Stadtlage	19	Ø 184 000 (36 000 – 452 000)	Ø 41 000 (7 200 – 98 000)	Ø 825 (289 – 1 824)
	Ländliche Gebiete	10	Ø 130 000 (30 000 – 350 000)	Ø 31 000 (5 900 – 117 000)	Ø 2 265 (455 – 4 814)

Die Preisentwicklung für Mehrfamilienhäuser zeigt im Berichtsjahr einen Trend zu niedrigeren Gesamtkaufpreisen. Der Grund hierfür liegt überwiegend im Verkauf von drei Mehrfamilienhäusern mit 24 – 54 Wohnungen im vergangenen Jahr.

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in € (Spanne)	Grundstücksgröße in m ² (Spanne)
Mehrfamilienhäuser	2017	20	Ø 159 600 (6 600– 750 000)	Ø 1 237 (180 – 3 300)
	2018	14	Ø 99 400 (22 000– 277 000)	Ø 1 641 (255 – 4 269)
	2019	17	Ø 211 100 (25 000– 890 000)	Ø 1 072 (340 – 2 546)
	2020	31	Ø 354 000 (35 000– 3 505 000)	Ø 1 688 (208 – 8 701)
	2021	29	Ø 165 000 (30 000– 452 000)	Ø 1 321 (289 – 4 815)

8.4.1.2 Wohnflächenpreise

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

Für das Berichtsjahr lagen nur 8 Kauffälle, für 2020 18 Kauffälle und für 2019 17 Kauffälle für selbständige Grundstücke vor, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten.

Somit wurden 43 auswertbare Kauffälle **seit 2019** der nachfolgenden Auswertung zugrunde gelegt.

Danach werden Mehrfamilienhäuser statistisch gesehen mit einer Wohnfläche von 386 m² zu einem Preis von 536,00 €/m² Wohnfläche veräußert (siehe hierzu nachfolgende Tabelle). Wertbestimmende Merkmale für die Preisbildung sind hierbei das Alter und der Zustand der Immobilie.

Entwicklung der Wohnflächenpreise

Jahr der Auswertung	Anzahl der Kauffälle	Anzahl der Wohnungen (Spanne)	Ø Wohnfläche in m ² (Spanne)	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche (Spanne)
2014 – 2017	37	Ø 5 (3 – 24)	Ø 352 (140 – 1 392)	Ø 388 (22 – 983)
2015 – 2018	38	Ø 5 (3 – 24)	Ø 368 (140 – 1 392)	Ø 432 (53 – 983)
2016 – 2019	44	Ø 6 (3 – 12)	Ø 367 (146 – 1 018)	Ø 487 (53 – 1 619)
2018 – 2020	45	Ø 5 (3 – 36)	Ø 360 (160 – 2 358)	Ø 527 (53 – 1 619)
2019 – 2021	43	Ø 6 (3 – 36)	Ø 386 (150 – 2 358)	Ø 536 (90 – 1 618)

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

Die meisten der ausgewerteten Mehrfamilienhäuser (41) sind vor 1960 errichtet, zwei erst nach 1997.

Im Berichtsjahr hält der Trend zu immer höheren Kaufpreisen je m² Wohnfläche weiter an.

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2021 wurden 28 auswertbare Kaufverträge über Geschäfts- und Verwaltungsgebäude abgeschlossen (ab 20 000 € Gesamtkaufpreis).

[Unter 20 000 € Gesamtkaufpreis wurden keine Kaufverträge über unsanierte Wohn- und Geschäftshäuser registriert].

Bei der überwiegenden Anzahl (18) 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 € (Spanne)	Grundstücksgröße in m ² (Spanne)
Wohn- und Geschäftshäuser	18	Ø 203 000 (40 000 – 415 000)	Ø 2 160 (142 – 10 000)
Bürogebäude/ Geschäftshäuser	4/ 2	Ø 1 227 000 (38 000 – 4 775 000)	Ø 7 740 (330 – 17 708)
Einkaufsmärkte/ Verkaufstellen	4/ 0	Ø 339 000 (50 000 – 785 000)	Ø 3 850 (1 007 – 5 390)

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

Die Anzahl der auswertbaren Kauffälle ist im Gegensatz zum Vorjahr wieder leicht zurückgegangen.

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in € (Spanne)	Grundstücksgröße in m ² (Spanne)
Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser (gesamt)	2016	36	Ø 327 000 (5 500 – 1 670 000)	Ø 2 466 (131 – 9 843)
	2017	45	Ø 403 000 (10 000 – 4 500 000)	Ø 3 217 (202 – 25 076)
	2018	32	Ø 1 200 000 (20 000 – 23 000 000)	Ø 4 988 (191 – 88 643)
	2019	29	Ø 250 000 (20 500 – 3 260 000)	Ø 1 796 (97 – 8 690)
	2020	30	Ø 482 000 (42 000 – 2 750 000)	Ø 2 480 (358 – 11 609)
	2021	28	Ø 442 000 (38 000 – 4 775 000)	Ø 3 600 (142 – 17 708)

8.6 Ehemalige Bauernhöfe

8.6.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2021 wurden 29 auswertbare Kaufverträge über ehemalige Bauernhöfe (3- bzw. 4-Seitenhöfe), 15 hiervon unsaniert, abgeschlossen (Baujahre zwischen 1890 und 1950). Im Berichtsjahr wurden aber auch 14 Kauffälle über derartige Gebäude registriert, die eine umfangreiche oder teilweise Sanierung und Modernisierung aufweisen.

Die Verkäufe wurden überwiegend in den Dorfgebieten registriert. Daher erübrigt sich eine Auswertung in Abhängigkeit von der Lage in ländlichen Gebieten bzw. in den Stadtlagen.

Ebenso wie bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist im Berichtsjahr auch bei ehemaligen Bauernhöfen ein erheblicher Anstieg der Gesamtkaufpreise zu verzeichnen

Gebäudeart	Jahr	Sanierungs- zustand	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in € (Spanne)	Grundstücksgröße in m ² (Spanne)
Dreiseitenhöfe/ Vierseitenhöfe	2017		27	Ø 51 100 (5 000– 135 000)	Ø 4 436 (780 – 12 540)
	2018		28	Ø 71 400 (10 000– 305 000)	Ø 6 462 (1 100 – 23 169)
	2019		42	Ø 67 200 (5 000– 295 000)	Ø 4 300 (635 – 23 737)
	2020	saniert oder teilsaniert	20	Ø 142 000 (72 000– 290 000)	Ø 4 062 (571– 48 185)
		unsaniert	13	Ø 48 000 (12 000– 85 000)	Ø 5 316 (566 – 11 858)
		alle	33	Ø 85 000	Ø 4 822
	2021	saniert oder teilsaniert	14	Ø 206 000 (99 000– 300 000)	Ø 5 480 (1 323– 17 003)
		unsaniert	15	Ø 53 000 (10 000– 95 000)	Ø 6 020 (497 – 26 911)
		alle	29	Ø 127 000	Ø 5 760

8.7 Wochenendhäuser, Bungalows

8.7.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2021 wurden 27 auswertbare Kaufverträge über Wochenendhäuser, Ferienhäuser, Gartenhäuser u. ä. abgeschlossen. Das sind ebenso viele Verträge wie im Vorjahr.

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.

Auch bei Wochenendhäusern ist ein erheblicher Preisanstieg zu verzeichnen.

Gebäudeart/ Lage	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in € (Spanne)	Grundstücksgröße in m ² (Spanne)
Wochenendhäuser/ Gartenlauben in Ortslagen	2017	13	Ø 17 700 (6 000 – 36 000)	Ø 834 (380 – 1 205)
	2018	9	Ø 20 500 (5 500 – 54 000)	Ø 1 308 (614 – 2 960)
	2019	13	Ø 22 800 (6 300 – 67 000)	Ø 903 (314 – 2 172)
	2020	9	Ø 22 000 (3 000 – 30 000)	Ø 1 135 (368 – 3 611)
	2021	9	Ø 40 000 (8 000 – 115 000)	Ø 826 (492 – 1 620)
Wochenendhäuser/ Ferienhäuser in Erholungsgebieten	2017	23	Ø 30 000 (5 000 – 58 000)	Ø 588 (250 – 1 469)
	2018	18	Ø 34 400 (4 500 – 87 000)	Ø 510 (277 – 866)
	2019	19	Ø 30 100 (10 000 – 103 000)	Ø 524 (266 – 909)
	2020	18	Ø 31 000 (3 000 – 83 000)	Ø 391 (255 – 576)
	2021	18	Ø 60 000 (9 000 – 161 000)	Ø 622 (288 – 1 795)

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 **2017 bis 2021** (96 Kauffälle).

Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in € (Spanne)	Grundstücksgröße in m ² (Spanne)
Körba, Erholungsgebiet am See	12	Ø 29 000 (4 000– 65 000)	Ø 481 (250 – 909)
Zeischa, Erholungsgebiete	22	Ø 23 000 (4 500– 43 000)	Ø 485 (277 – 746)
Gorden, Erholungsgebiet am Grünwalder Lauch	25	Ø 51 000 (5 000– 140 000)	Ø 653 (259 – 1 354)
Rückersdorf, Erholungsgebiet am See	8	Ø 12 000 (7 800– 60 000)	Ø 382 (273 – 599)
Falkenberg, Erholungsgebiet am Kiebitz	23	Ø 51 000 (5 000– 161 000)	Ø 564 (264 – 1 795)
Dobra, Wochenendhausgebiet	6	Ø 12 000 (3 000– 28 000)	Ø 362 (312 – 539)

In den Erholungsgebieten ist eine Abhängigkeit der Gesamtkaufpreise vom Baujahr untersucht worden. Diese ist in nachfolgender Tabelle ersichtlich (Stichprobenumfang: 64 Kauffälle aus den Jahren 2016 – 2020, bei denen das Baujahr bekannt ist).

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in € (Spanne)	Grundstücksgröße in m ² (Spanne)
1960 – 1980	43	Ø 37 000 (5 000 – 161 000)	Ø 533 (250 – 921)
1981 – 1990	18	Ø 44 000 (5 000 – 140 000)	Ø 495 (247 – 1 354)
> 1990	3	Ø 55 000 20 000 – 87 000	Ø 394 (221 – 689)

8.8 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist

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

Im Land Brandenburg wurden im Jahr 2006 erstmals lagertypische Liegenschaftszinssätze abgeleitet und Anfang des Jahres 2022 aus den Daten der Jahre 2019 bis 2021 aktualisiert. Grundlage hierfür bildeten Daten ausgewerteter Kauffälle aus allen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.

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

Seit dem 01.03.2019 werden im Rahmen von OPEN DATA auch die Grundstücksmarktberichte aller Landkreise im Land Brandenburg und der Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses auf der Homepage der GAA veröffentlicht und kostenfrei zur Verfügung gestellt.

Die Rahmenbedingungen sowie die Beschreibung der aktuellen Modellansätze und -parameter sind ausführlich im jährlichen Grundstücksmarktbericht des OGAA des Landes Brandenburg veröffentlicht.

Alle ermittelten Liegenschaftszinssätze und die Rahmenbedingungen für deren Ermittlung im Land Brandenburg sind im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses veröffentlicht.

Einer Darstellung in dem Bericht des Landkreises erfolgt daher nicht mehr.

9. Wohnungs- und Teileigentum

Nach Maßgabe des Wohnungseigentumsgesetzes kann an Wohnungen ein Wohnungseigentum und an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes ein Teileigentum begründet werden.

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Im Jahr 2021 wurden 95 Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum abgeschlossen bei einem Geldumsatz von 6 Mio. €. Das sind fast doppelt so viele Verträge wie im Vorjahr (Anstieg um 83 %). Der Geldumsatz stieg um 167 % im Vergleich zum Vorjahr.

Dennoch hat der Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum im Landkreis Elbe-Elster nur eine untergeordnete Bedeutung. Mit einem Anteil von etwa 5,5 % aller Kaufverträge im Jahr 2021 nimmt dieser den vorletzten Platz aller Grundstücksarten ein (vor Gemeinbedarfsflächen).

Von den 95 Kauffällen im Jahr 2021 fallen 87 auf Wohneigentum und 8 auf Teileigentum. Ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse konnten insgesamt 92 Kaufverträge ausgewertet werden.

Allein 44 Kauffälle bei Wohneigentum betreffen ein einziges Objekt in Rückersdorf, alle 8 Kauffälle bei Teileigentum ein einziges Objekt in Finsterwalde.

9.1 Eigentumswohnungen

9.1.1 Preisniveau, Preisentwicklung

9.1.1.1 Gesamtkaufpreise

Beim Erwerb von Eigentumswohnungen, bei denen Kaufpreise auf dem freien Grundstücksmarkt ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt worden sind, wurden im Berichtsjahr alle 84 Erwerbsvorgänge für den **Weiterverkauf** registriert. Diese wurden in nachfolgender Tabelle in verschiedene Kaufpreiskategorien unterteilt.

Erwerbsvorgänge für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) nach Preiskategorien

Gesamtkaufpreise	Anzahl der Kauffälle	durchschnittlicher Kaufpreis in € (Spanne)	Anteil (%)
bis 50 000 €	23	Ø 32 000 (8 000 – 49 000)	27
bis 100 000 €	60	Ø 68 000 (57 000 – 88 000)	71
über 100 000 €	1		1

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

Gebäudeart	Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in € (Spanne)
Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)	Stadtlage	29	Ø 59 000 (25 000 – 220 000)
	Ländliche Gebiete	55	Ø 60 000 (8 000 – 88 000)

Die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen zeigt in diesem Jahr wieder einen Trend zu höheren Gesamtkaufpreisen.

Gebäudeart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in € (Spanne)
Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)	2018	19	Ø 35 000 (9 000– 95 000)
	2019	18	Ø 38 000 (8 000– 83 000)
	2020	49	Ø 44 000 (5 000– 109 000)
	2021	84	Ø 59 000 (5 000– 220 000)

9.1.1.2 Wohnflächenpreise

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

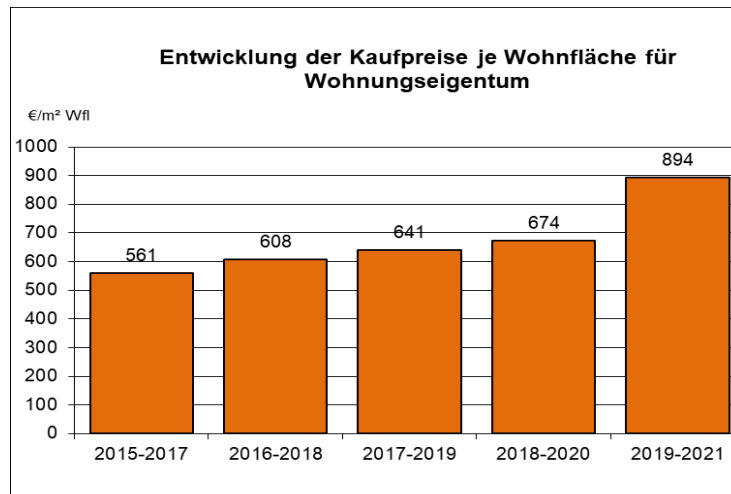
Für das Berichtsjahr lagen 68 Kauffälle, für 2020 36 Kauffälle und für 2019 15 Kauffälle für auswertbare Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) vor, welche zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen herangezogen werden konnten.

Somit wurden 119 auswertbare Kauffälle **seit 2019** der nachfolgenden Auswertung zugrunde gelegt, um eine Aussage zu Kaufpreisen je m² Wohnfläche treffen zu können.

Lage	Anzahl der Kauffälle 2019 – 2021	Gesamtkaufpreise in € (Spanne)	Wohnfläche in m ² (Spanne)	Kaufpreis je m ² Wohnfläche (Spanne)
Größere Städte	56	Ø 56 000 (15 000– 220 000)	Ø 64 (33 – 115)	Ø 869 (254 – 2 857)
Ländliche Gebiete	63	Ø 54 000 (5 000– 88 000)	Ø 60 (30 – 130)	Ø 916 (70 – 1 187)
Gesamt	119	Ø 55 000	Ø 62	Ø 894

Entwicklung der Wohnflächenpreise

Jahr der Auswertung	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in € (Spanne)	Ø Wohnfläche in m ² (Spanne)	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche (Spanne)
2015 – 2017	35	Ø 45 000 (10 000– 145 000)	Ø 69 (43 – 138)	Ø 561 (190 – 1 700)
2016 – 2018	39	Ø 44 000 (9 000– 145 000)	Ø 71 (43 – 128)	Ø 608 (212 – 1 700)
2017 – 2019	44	Ø 46 000 (8 000– 145 000)	Ø 70 (43 – 130)	Ø 641 (125 – 1 160)
2018 – 2020	62	Ø 45 000 (5 000– 109 000)	Ø 66 (33 – 130)	Ø 674 (254 – 1 376)
2019 – 2021	119	Ø 55 000 (5 000– 220 000)	Ø 62 (30 – 130)	Ø 894 (70 – 2 857)



Die Preissteigerung wird deutlicher bei der ausschließlichen Auswertung der Kauffälle von 2021.

Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Wohnfläche in m²	Kaufpreis je m² Wohnfläche
Größere Städte	25	Ø 60 000	Ø 58	Ø 1 012
Ländliche Gebiete	43	Ø 62 000	Ø 59	Ø 1 044
Gesamt	68	Ø 61 000	Ø 58	Ø 1 032

Die Abhängigkeit der Gesamtkaufpreise und der Wohnflächenpreise vom Baujahr ist in nachfolgender Tabelle ersichtlich.

Stichprobenumfang: 107 Kauffälle, bei denen das Baujahr bekannt ist, aus den Jahren **2019 bis 2021**

Baujahr	Anzahl der Kauffälle 2019 – 2021	Gesamtkaufpreise in € (Spanne)	Wohnfläche in m² (Spanne)	Kaufpreis je m² Wohnfläche (Spanne)
1900 – 1948	8	Ø 76 000 (15 000– 220 000)	Ø 86 (53 – 130)	Ø 923 (292 – 2 857)
1949 – 1990	99	Ø 52 000 (5 000– 88 000)	Ø 59 (30 – 95)	Ø 888 (70 – 1 187)
> 1990	10	Ø 66 000 (50 000– 85 000)	Ø 72 (60– 97)	Ø 925 (803– 1 167)

9.2 Teileigentum

Im Jahr 2021 wurden 8 Kauffälle, 2020 keine und 2019 nur zwei Kauffälle (Weiterverkauf) erfasst (seit 2018 insgesamt nur 11 Kauffälle). Der Gesamtumsatz (2018 – 2021) betrug **1 279 000,00 €**.

Alle 8 Kauffälle im Berichtsjahr betreffen ein Objekt in Finsterwalde (Kauffälle zwischen 71 000 und 261 000 €).

Eine weitere Auswertung erfolgt aufgrund der zu geringen Datenmenge nicht.

10. Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

Gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ermittelt der jeweils zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie der Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW) bisher jährlich zum Stichtag 31.12. Mit der Änderung des BauGB durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802, Nr. 18) werden die Bodenrichtwerte jeweils zum **01.01.** eines jeden Jahres ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit einem bestimmten Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV) und den dargestellten wertbeeinflussenden Merkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären (§ 196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m²
Wertbeeinflussende Merkmale

Erläuterungen und Legende zu den Bodenrichtwerten sind veröffentlicht unter

<http://www.gutachterausschuss-bb.de>

Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden durch den Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt.

Bis 2009 wurde für das Gebiet jedes Gutachterausschusses eine Bodenrichtwertkarte gedruckt und von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse vertrieben. Zwischenzeitlich wurde der Kartendruck durch eine Bodenrichtwert-DVD (BRW-DVD) ergänzt und zeitweise ersetzt.

Seit Januar 2016 ist das Bodenrichtwertportal „**BORIS Land Brandenburg**“ das amtliche Auskunftsportal der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg.

Alle Bodenrichtwerte ab Stichtag 01.01.2010 sind auf der Seite

<http://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/>

für jedermann einzusehen.

Seit 01.03.2019 können hier im Rahmen von OPEN DATA die Bodenrichtwerte kostenfrei automatisch im PDF-Format aus dem Bodenrichtwertportal abgerufen werden.

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland

10.2.1.1 Übersicht über die aktuellen Bodenrichtwerte typischer Orte

(Angaben in €/m²)

Stadt/ Gemeinde		Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
Herzberg (Elster)	Zentrum	A 46			10/7
	Randlage	55	24	17	
Schönewalde	Zentrum		17		5
	Randlage	23	12		
Freileben			8		
Schmerkendorf			16		
Züllsdorf			8		
Bad Liebenwerda	Zentrum	50	35	19	9
	Randlage	43	25		
Mühlberg	Zentrum		18		
	Randlage		15		
Gröden			25		
Hohenleipisch			15		
Marxdorf			11		
Finsterwalde	Zentrum	E 113			
	Randlage	40	33	28	
Sonnewalde	Zentrum	16	14		(5)
	Randlage		10		
Friedersdorf/Br.			9		
Göllnitz			7		
Rückersdorf			14		

Bemerkung: alle Bodenrichtwerte erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
Ausnahmen: () eindeutig erschließungsbeitragspflichtig
A – BRW im Sanierungsgebiet (Anfangswertniveau)

10.2.1.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte

Zum Stichtag 01.01.2022 haben sich die Bodenrichtwerte für baureifes Land (insgesamt aktuell 426 BRW – einschließlich BRW im Außenbeich) wie folgt entwickelt:

- in den Dorfgebieten (MD) sind 11 BRW angestiegen (um 1,00 – 5,00 €/m²), zwei zurückgegangen um jeweils 1,00 €/m²
- in den Stadtgebieten (W/MI) sind 7 BRW angestiegen (um 1,00 €/m² bis 2,00 €/m²).
- in den nach 1992 entstandenen „Neuen Wohngebieten“ sind 4 BRW angestiegen (um 3,00 €/m² bis 5,00 €/m²), 4 BRW-Zonen für „Neu erschlossene Wohngebiete“ wurden erstmalig gebildet (siehe auch 5.2.1)
- in den Gewerbegebieten sind die BRW schon über Jahre sehr stabil, nur ein BRW ist um 1,00 €/m² angestiegen
- für bebaute Flächen im Außenbereich wurden zum Stichtag 01.01.2022 insgesamt 50 neue BRW-Zonen gebildet (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB)

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 wurden als zonale Bodenrichtwerte beschlossen.

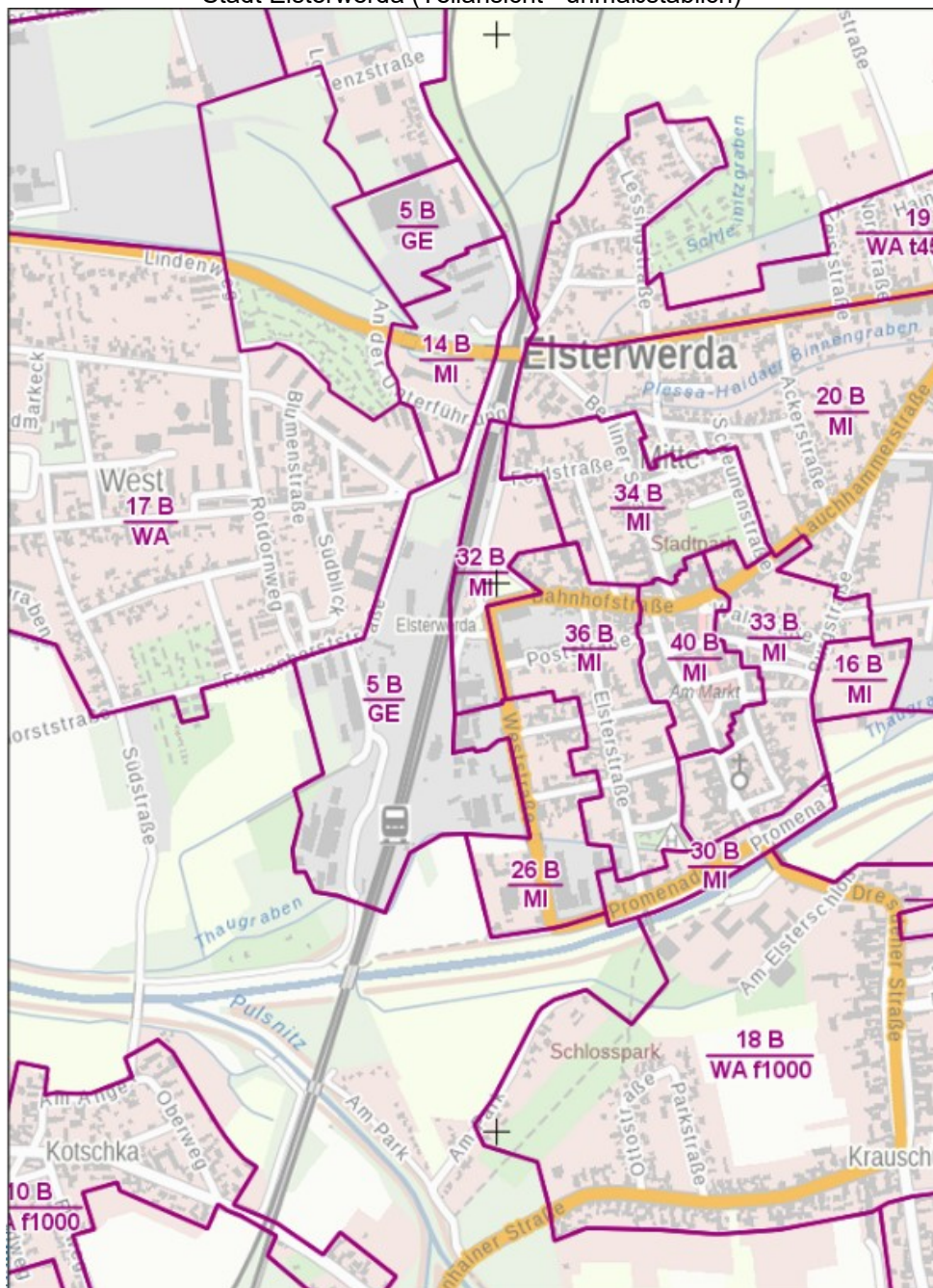
Bis auf wenige Ausnahmen wurden alle Bodenrichtwerte mit dem Erschließungszustand:
erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG ermittelt.

Wertbeeinflussende Merkmale:

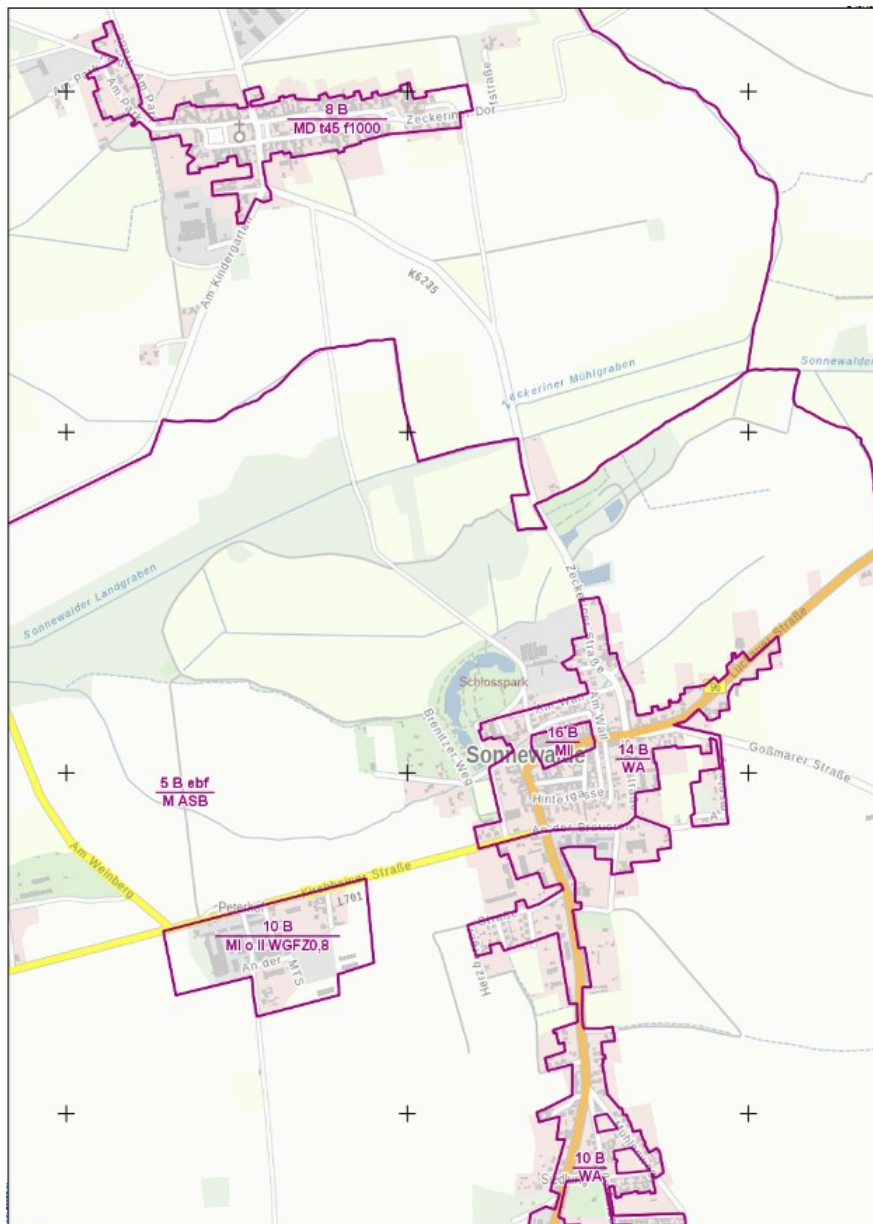
Für die bei den Bodenrichtwerten angegebenen Grundstücksmerkmale (Tiefe, Fläche, GFZ, GRZ, Geschosszahl) konnten im Landkreis Elbe-Elster keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet werden. Es handelt sich bei diesen Angaben um Durchschnittswerte bzw. beschreibende typische Merkmale der Grundstücke der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

10.2.1.3 Auszüge aus der digitalen Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2022

Stadt Elsterwerda (Teilansicht - unmaßstäblich)



Stadt Sonnewalde (Teilansicht - unmaßstäblich)



10.2.2 Bodenrichtwerte für Bauflächen im Außenbereich

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

Die große Anzahl der Bodenrichtwerte ist nicht nur auf das unterschiedliche Bodenwertniveau zurückzuführen, sondern hat zum Teil auch programmtechnische Gründe.

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m²

M ASB

10.2.3 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

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

Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftliche Flächen – nach Gemarkungen im Landkreis Elbe-Elster

Gemarkung	Zone	Gemarkung	Zone	Gemarkung	Zone
Ahlsdorf	1	Großkrausnik	3	Osteroda	2
Altenau	6	Großrössen	2	Pahlsdorf	3
Arenzhain	3	Großthiemig	7	Pießig	3
Arnsnesta	2	Gruhno	3	Plessa	5
Babben	3	Haida	4	Polzen	1
Bad Liebenwerda	4	Hartmannsdorf	2	Ponnisdorf	3
Bahnsdorf	2	Hennersdorf	3	Prestewitz	4
Beiersdorf	4	Herzberg	2	Prieschka	4
Bergheide	3	Hillmersdorf	1	Prießen	3
Bernsdorf	1	Hintere Ledigen	3	Prösen	4
Betten	3	Hirschfeld	7	Proßmarke	1
Beutersitz	4	Hohenbucko	1	Rahnisdorf	2
Beyern	2	Hohenkuhnsdorf	1	Redlin	2
Bicking	2	Hohenleipisch	5	Rehain	3
Birkwalde	3	Horst	1	Rehfeld	2
Bomisdorf	2	Jagsal	1	Reichenhain	4
Bönitz	4	Jeßnigk	1	Rothstein	4
Borken	2	Kahla	5	Rückersdorf	3
Brandis	1	Kauxdorf	4	Saathain	4
Breitenau	3	Kleinbahren	3	Sallgast	3
Brenitz	3	Kleinkrausnik	3	Saxdorf	4
Brottewitz	6	Kleinrössen	2	Schacksdorf	3
Buchhain	3	Knippelsdorf	1	Schadewitz	3
Buckau	2	Kolochau	1	Schilda	3
Crinitz	3	Kölsa	2	Schlieben	1
Dabern	3	Körba	1	Schmerkendorf	2
Doberlug-Kirchhain	3	Kosilenzien	4	Schmielsdorf	1
Dobra	4	Koßdorf	6	Schönborn	3
Dollenchen	3	Krassig	1	Schönwalde b. Sonnew.	3
Döllingen	5	Kraupa	5	Schönwalde (Stadt)	1
Domisdorf	4	Kröbeln	4	Schraden	5
Drasdo	2	Langennaundorf	2	Sonnenwalde	3
Dreska	5	Lausitz	4	Sorno	3
Drößig	3	Lebusa	1	Staupitz	5
Dübrichen	3	Lichtena	3	Stechau	1
Dubro	1	Lichterfeld	3	Stolzenhain a. d. R.	4
Eichholz	3	Lieskau	3	Stolzenhain	1
Elsterwerda	5	Lindena	3	Tanneberg	3
Falkenberg	2	Lindthal	3	Thalberg	4
Fermerswalde	2	Löhsten	2	Theisa	4
Fichtenberg	6	Lugau	3	Trebbus	3
Finsterwalde	3	Maasdorf	4	Tröbitz	3
Fischwasser	3	Mahdel	2	Uebigau	2

Frankena	3	Malitschkendorf	1	Wahrenbrück	4
Frankenhain	1	Martinskirchen	6	Wainsdorf	4
Frauenhorst	2	Marxdorf	4	Wehrhain	1
Freileben	1	Massen	3	Werchau	1
Freywalde	1	Merzdorf	7	Werenzhain	3
Friedersdorf b. Herzberg	2	Möglenz	4	Wiederau	2
Friedersdorf b. Sonnew.	3	Möllendorf	3	Wiepersdorf	1
Friedersdorf b. Rückersd.	3	Mühlberg	6	Wildenau	1
Friedrichsluga	2	München	2	Wildgrube	4
Gahro	3	Münchhausen	3	Winkel	4
Göllnitz	3	Naundorf	1	Würdenhain	4
Gorden	5	Neuburxdorf	4	Zeckerin	3
Goßmar	3	Neudeck	2	Zeischa	4
Gräfendorf	2	Neunaundorf	2	Zinsdorf	4
Grassau	1	Nexdorf	3	Zobersdorf	4
Gröbitz	3	Oelsig	1	Züllsdorf	2
Gröden	7	Oppelhain	3	Zürchel	3
Großbahren	3	Oschätzchen	4		
Großer Horst	3	Ossak	3		

10.2.3.1 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Zum Stichtag 01.01.2022 wurden die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Vergleich zum Vorjahr in 9 von 14 BRW-Zonen verändert (9 BRW höher um 0,04 – 0,11 €/m, 1 BRW niedriger um 0,01 €/m²).

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

Nur 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 €/m²	1,60	1,32	1,06	0,84	0,60	0,35
Ackerzahl	80	70	60	50	40	30

10.2.3.2 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

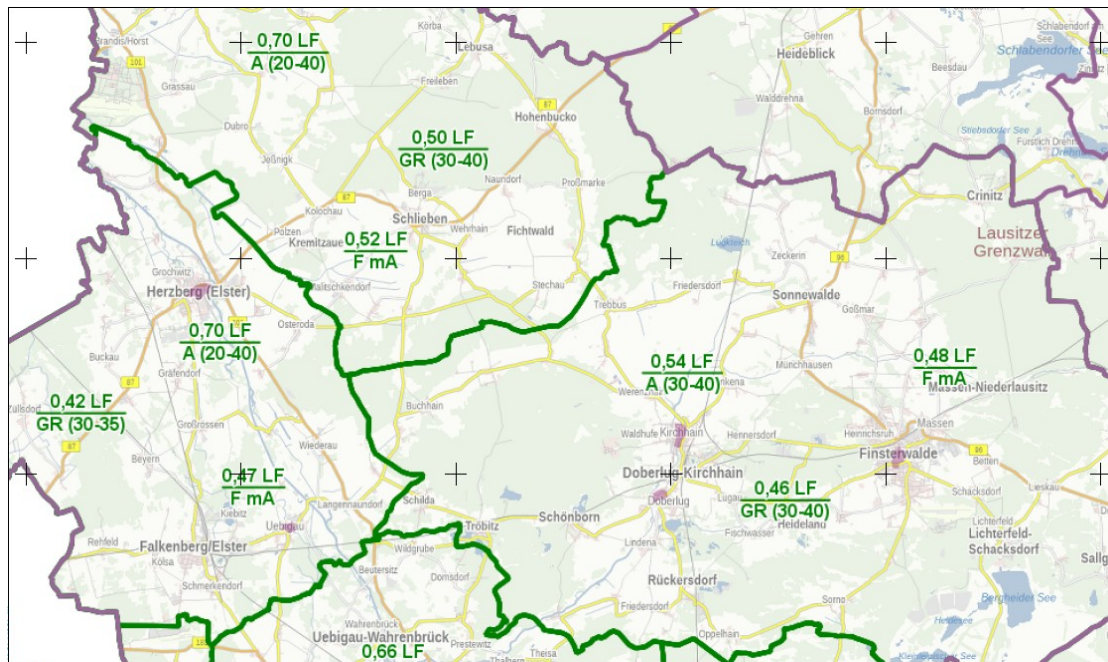
Für **forstwirtschaftlich genutzte Flächen** wurden zum Stichtag 01.01.2022 flächendeckend insgesamt 7 Bodenrichtwerte in €/m² herausgegeben.

Im Vergleich zum Vorjahr wurden sechs von sieben Bodenrichtwertzonen die Bodenrichtwerte verändert (4 BRW höher um 0,01 – 0,17 €/m²; 2 BRW niedriger um 0,01 €/m² bzw. 0,03 €/m²).

Diese Bodenrichtwerte sind ebenfalls in der digitalen Bodenrichtwertkarte ersichtlich.

10.2.3.3 Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2022

Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte; unmaßstäblich
Raum Schlieben/Schönewalde, Herzberg (Elster), Finsterwalde



10.3 Besondere Bodenrichtwerte

10.3.1 Bodenrichtwerte im Anfangs- und Endwertniveau in Sanierungsgebieten

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

Diese wurden bisher nur in Ausnahmefällen, ebenfalls auf Antrag, fortgeschrieben.

Somit wurde bisher 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.

Im Zuge der Vorbereitung der Grundsteuerreform wurden zum Stichtag 01.01.2022 flächendeckend Bodenrichtwerte erforderlich. Somit wurden alle Bodenrichtwerte in den bestehenden Sanierungsgebieten auf den Stichtag 01.01.2022 fortgeschrieben.

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

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

und im **Endwertniveau** in

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

fortgeschrieben und in die digitale Bodenrichtwertkarte eingetragen.

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

San

Für die Sanierungsgebiete

„Innenstadt Bad Liebenwerda“ in Bad Liebenwerda

„Altstadt“ Elsterwerda in Elsterwerda

wurden keine besonderen, sondern allgemeine Bodenrichtwerte beschlossen und in die digitale BRW-Karte eingetragen.

11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

11.1 Nutzungsentgelte

11.1.1 Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke

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

Bisher wurden insgesamt nur 6 derartige Gutachten seit 1992 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beantragt und durch den Gutachterausschuss erstattet.

Im Jahr 2012 wurde die Datensammlung zu Nutzungsentgelten für Erholungsgrundstücke in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses aktualisiert. Die hier vorliegenden Daten werden in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

Aufgrund der ungenügenden Anzahl von Daten kann hieraus eine allgemeine Ortsüblichkeit nicht abgeleitet werden.

Gemarkung/Lage	Art der Nutzung	Anzahl der Verträge	Jährlicher Pachtpreis €/m ²	Jahr des Vertragsabschlusses
1. Lindena/ Bad Erna	bebaute Erholungsgrundstücke alle mit direktem Seezugang	460	1,00	2011
2. Rückersdorf/ Grube Erna	bebaute Erholungsgrundstücke tlw. mit Seezugang	26 11	1,03 1,05	1995 – 2001 ab 2002
3. Falkenberg/ Kiebitz	bebaute Erholungsgrundstücke am Naherholungsgebiet Kiebitz	20	0,80 0,92	bis 2001 ab 2002
4. Bad Liebenwerda/ Dobra	bebaute Erholungsgrundstücke, kein direkter Seezugang	5	0,51	2005

(keine Veränderung zum MB 2020)

11.1.2 Nutzungsentgelte für Kleingärten und Hausgärten

Für Gartenland wurden in den vergangenen Jahren 105 auswertbare Vertragsabschlüsse durch einzelne Kommunen mitgeteilt. Die Nutzungsentgelte liegen in einer Spanne von 0,01 bis 0,51 €/m².

Lage	Anzahl der Verträge	Jahr des Vertragsabschlusses	Nutzungsentgelte in €/m ² und Jahr	Grundstücksgröße in m ²
Uebigau und Ortsteile	9	2006 – 2009	Ø 0,10 (0,02 – 0,48)	Ø 681 (150 – 1 500)
Elsterwerda	12	vor 1991	Ø 0,11 (0,07 – 0,15)	Ø 421 (110 – 749)
	14	1992 – 2005	Ø 0,14 (0,07 – 0,24)	Ø 345 (75 – 1 043)
	19	2006 – 2010	Ø 0,22 (0,07 – 0,50)	Ø 281 (61 – 1 500)
	14	2011	0,40	150
Mühlberg und Ortsteile	4	vor 1991	Ø 0,04 (0,02 – 0,10)	Ø 308 (100 – 583)
	8	1999 – 2011	Ø 0,05 (0,02 – 0,12)	Ø 486 (20 – 1 773)
Merzdorf/Gröden	9	1994 – 2011	Ø 0,05 (0,01 – 0,08)	Ø 544 (253 – 1 007)

(keine Veränderung zum MB 2020)

Aktuelle Nutzungsentgelte für Gartenland liegen hier nicht vor.

11.2 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.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass es sich nicht um eine Mietensammlung im Sinne des BGB handelt, die zur Begründung einer Mieterhöhung herangezogen werden kann (vgl. § 558 a BGB).

Ortsübliche Mieten können an dieser Stelle nicht veröffentlicht werden, da in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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.

11.2.1 Wohnraummieten

Lage (Städte)		Gebäudeart	Ausstattung	Bandbreite der Nettokaltmiete in €/m ² Wfl.	
				Bestandsmiete	Neuvermietungen 2019/21
Herzberg (Elster)	Altstadt, Zentrum	EFH	saniert	5,90 – 7,00	
		MFH; Wohn- und Geschäftshäuser	saniert	4,20 – 6,00	4,50 – 7,00
	Altstadt, Randlage	MFH; Wohn- und Geschäftshäuser	saniert	3,50 – 7,00	5,20 – 6,50
	Stadtgebiet	MFH (Plattenbauten)	saniert	4,00 – 6,00	4,50 – 6,20
	Randlage	MFH	teilsaniert	3,00 – 4,60	
Neubau nach 1995			5,10 – 5,90	5,30 – 6,30	
Finsterwalde	Altstadt, Zentrum	Wohn- und Geschäftshäuser	saniert	4,40 – 6,50	5,80 – 6,90
	Stadtgebiet	MFH	saniert	3,80 – 6,00	4,50 – 6,20
			saniert 2019		6,20 – 8,70
		MFH (Plattenbauten)	saniert	4,40 – 6,20	4,50 – 6,30
		altersgerecht saniert	∅ 6,90		
Bad Liebenwerda	Altstadt	MFH; Wohn- und Geschäftshäuser	saniert	4,80 – 6,05	5,80 – 6,60
	Stadtgebiet	MFH (Plattenbauten)	saniert	4,35 – 6,00	∅ 5,00
		RH	saniert	4,10 – 6,20	
		MFH	saniert	4,30 – 5,50	5,80 – 5,90
Elsterwerda	Stadtgebiet	RH	saniert	4,00 – 6,00	6,00 – 7,00
		MFH (Plattenbauten)	saniert	3,40 – 6,00	4,20 – 6,50
Falkenberg (Elster)	Altstadt, Zentrum	MFH; Wohn- und Geschäftshäuser	saniert	4,00 – 6,00	
		MFH (Plattenbauten)	saniert	3,85 – 5,70	5,00 – 5,70
	Altstadt, Randlage	MFH; Wohn- und Geschäftshäuser	saniert	4,50 – 6,50	4,90 – 6,50
	Stadtgebiet	MFH (Plattenbauten)	saniert	3,35 – 5,40	4,20 – 5,60
		MFH	Neubau 2000	4,95 – 5,55	5,60 – 5,80
Doberlug-Kirchhain	Altstadt, Zentrum	Wohn- und Geschäftshäuser	saniert	4,00 – 5,60	∅ 5,00
	Stadtgebiet	MFH; Wohn- und Geschäftshäuser	saniert	2,90 – 5,75	4,00 – 5,75
		MFH (Plattenbauten)	saniert	4,15 – 5,50	4,50 – 5,50
Schlieben	Stadtgebiet	MFH	Neubau 1994	3,65 – 5,00	4,40 – 4,65
		MFH	teilsaniert	3,25 – 4,45	4,00 – 4,20
		MFH (Plattenbauten)	saniert	3,95 – 5,50	4,10 – 5,00
Schönwalde	Stadtgebiet	MFH	saniert	3,50 – 4,80	4,80 – 5,50
Sonnenwalde	Stadtgebiet	MFH	saniert	4,00 – 5,20	4,10 – 6,50
Uebigau	Altstadt	MFH; Wohn- und Geschäftshäuser	saniert	3,85 – 5,70	4,60 – 5,60
	Altstadt, Randlage	MFH; Wohn- und Geschäftshäuser	saniert	3,10 – 4,80	5,15 – 5,25
	Stadtgebiet	MFH (Plattenbauten)	saniert	4,60 – 5,20	5,00 – 5,75
Wahrenbrück	Stadtgebiet	MFH	saniert	4,00 – 4,90	

Lage (Dorfgebiete)		Gebäudeart	Ausstattung	Bandbreite der Nettokaltmiete in €/m ² Wfl.	
				Bestandsmiete	Neuvermietungen 2019/21
Stadt Herzberg	Dorfgebiete	MFH	saniert	4,40 – 5,00	5,00 – 5,90
Amt Schlieben	Dorfgebiete	EFH	saniert	∅ 4,00	
		MFH, Altbau	saniert	3,35 – 5,20	4,00 – 5,30
		MFH (Plattenbauten)	saniert	3,50 – 5,20	4,20 – 5,80
Amt Elsterland	Dorfgebiete	MFH, Altbau	saniert	3,90 – 5,00	4,70 – 6,00
		MFH (Plattenbauten)	saniert	3,45 – 4,90	4,20 – 5,00
Amt Kleine Elster	Dorfgebiete	MFH, Altbau	saniert	3,70 – 5,50	4,30 – 5,30
	Außenbereich	MFH	saniert	3,50 – 4,70	
Stadt Sonnewalde	Dorfgebiete	MFH	saniert	3,00 – 4,30	
Stadt Falkenberg	Dorfgebiete	MFH (Plattenbauten)	saniert	4,50 – 4,80	
		MFH	teilsaniert	2,20 – 4,60	
Sonstige Dorfgebiete		MFH	teilsaniert/saniert	3,10 – 4,85	

Mietspiegel:

Im Landkreis Elbe-Elster existiert gegenwärtig kein gültiger Mietspiegel.

11.2.2 Gewerbemieten

Lage	Bandbreite der Nettokaltmiete in €/m ²			
	Ladenflächen	Büro-/Praxisräume	Werkstätten/Lager	Gastronomie
Herzberg (Elster)	4,50 – 9,00	5,00 – 11,00		4,50
Finsterwalde	5,00 – 15,00	5,00 – 10,00	1,00 – 5,00	7,00
Elsterwerda	3,50 – 10,00	4,20 – 8,00		
Bad Liebenwerda	3,70 – 10,00	3,50 – 6,00		
Doberlug-Kirchhain		4,90 – 9,00		
Falkenberg	3,80 – 6,50	4,20 – 7,50		
sonstige kleinere Städte	2,50 – 6,50	2,00 – 7,70		5,00
Landgemeinden	2,40 – 4,00	3,50 – 5,00		

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 in den im Landkreis Elbe-Elster sind im „Gewerbemietenservice Südbrandenburg 2020/21“ zu finden, welche durch die Industrie- und Handelskammer Cottbus herausgegeben wurde (www.cottbus.ihk.de).

11.2.3 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.

	Bandbreite der Nettokaltmiete in €/Stellplatz	
Lage	Garagen	Stellplätze
Herzberg (Elster)	20,00 – 40,00	10,00
Finsterwalde	22,00 – 30,00	10,00 – 15,00
Bad Liebenwerda	15,00 – 30,00	15,00
Elsterwerda	20,00 – 35,00	-
Falkenberg	20,00 – 27,00	-
sonstige kleinere Städte	10,00 – 30,00	10,00 – 20,00
Landgemeinden	10,00 – 25,00	5,00 – 10,00

11.3 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 Landwirtschaftsamt **neu** angezeigten Landpachtverträge aus dem Jahr **2021** mit einer Flächengröße von insgesamt rd. 700 ha.

Im Vergleich zum Vorjahr ist ersichtlich, dass sowohl die neu abgeschlossenen Pachtpreise für Ackerland als auch für Grünland zurückgegangen sind.

Nutzungsart	gesamte Pachtfläche in ha				Ø Pachtpreis in €/ha (Neuverpachtungen)			
	2018	2019	2020	2021	2018	2019	2020	2021
Ackerland	1 155	1 415	677	486	112,00	109,00	197,00	178,00
Grünland	455	518	282	209	101,00	101,00	160,00	140,00
Wasserflächen	0,7	0,6	3,0	4,5	54,00	57,00	194,00	129,00

Die Landwirtschaftsbetriebe ermitteln die Pachtpreise überwiegend nach Bodenpunkten.

Die aktuellen durchschnittlichen Pachtpreise in €/Bodenpunkt sind in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Nutzungsart	Bandbreite der Pachtpreise	Mittelwert
	in €/Bodenpunkt u. ha	
Ackerland	2,50 – 6,00	3,50
Grünland	2,00 – 4,00	2,50

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

12. Örtliche Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse sind unabhängige und an Weisungen nicht gebundene Gremien. Die in den Gutachterausschüssen tätigen ehrenamtlichen Gutachter aus Bereichen der Bauwirtschaft, des Immobilienhandels, des Bankwesens, der Land- und Forstwirtschaft, des Vermessungs- und Liegenschaftswesens 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.

12.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

- I. Aufgaben nach § 193 BauGB
 1. Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken auf Antrag
 - der zum Vollzug des BauGB zuständigen Behörden
 - der aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften zuständigen Behörden zur Feststellung des Wertes eines Grundstückes oder der Entschädigung für ein Grundstück oder ein Recht an einem Grundstück
 - der Eigentümer oder anderer Berechtigter
 - der Gerichte oder Justizbehörden
 2. Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
 3. Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
 4. Ermittlung von Bodenrichtwerten
 5. Ermittlung von sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten

- II. Weitere Aufgaben nach landesrechtlichen Vorschriften (aufgrund der Ermächtigung nach § 199 BauGB)

hier: Nach § 6 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg (BbgGAV) vom 12.05.2010, geä. durch Verordnung vom 21.09.2017

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

12.2 Aufgaben der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse

Zur Vorbereitung ihrer Arbeit bedienen sich die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle, die im Land Brandenburg 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.

12.3 Der Gutachterausschuss im Landkreis Elbe-Elster

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

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

Mit Wirkung vom 01.01.2019 ist der Gutachterausschuss neu bestellt worden. Ihm gehören nachfolgend aufgeführte Mitglieder an.

Vorsitzender:	Dipl.-Ing. Ulf Hindorf, Kreisvermessungsdirektor, Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes
stellvertretende Vorsitzende:	Dipl.-Ing. Thomas Schunk, SGL Katasterführung, Vors. des GAA im Landkreis Nordsachsen Dipl.-Ing. Ernst Werner, Kreisvermessungsrat, Abteilungsleiter Vermessung im Kataster- und Vermessungsamt
ehrenamtliche Gutachter:	Dipl.-Ing. Eberhard Graeff Diplomagraringenieur Thomas Jülke Immobilienfachwirtin Karina Lehmann Sparkassenbetriebswirt Frank Prescher Oberforstrat Norbert Protsch Dipl.-Ing. Annett Hussock Dipl.-Ök. Felix Tebinka, MRICS
ehrenamtliche Gutachter: (Finanzamt)	Dipl.-Finanzwirtin Dorit Thoran Dipl.-Betriebswirtin Jenny Günther

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/ Email
Meißen (Geschäftsbereiche bisherige Landkreise Meißen sowie Riesa-Großenhain)	Remonteplatz 8 01558 Großenhain	03522/3032193	gutachterausschuss@kreis-meissen.de
Nordsachsen (Geschäftsbereiche bisherige Landkreise Delitzsch sowie Torgau-Oschatz)	Dr.-Belian-Straße 5 04838 Eilenburg	03421/7583425	gutachterausschuss@lra-nordsachsen.de
Regionalbereich Anhalt/ Dessau-Roßlau	Elisabethstraße 15 06847 Dessau-Roßlau	0340/6503-1258	gaa.dessau-rosslau@lvermgeo.sachsen-anhalt.de

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 46) 8 50 74 61	(0 33 46) 8 50 74 69
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
Oder-Spree und Stadt Frankfurt(O)	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	(0 33 66) 35 17 10	(0 33 66) 35 17 18
Ostprignitz-Ruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	(0 3 39 1) 68 86 210	(03 39 1) 68 86 209
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Straße 18 a 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/Oberspreewald-Lausitz	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	(03 55) 49 91 2107	(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	Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	(0 33 32) 58 02 313	(0 33 32) 58 02 350
Brandenburg an der Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	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	Friedrich-Ebert-Str. 79/81 14469 Potsdam	Landeshauptstadt Potsdam Gutachterausschuss 14469 Potsdam	(03 31) 2 89 31 82	(03 31) 2 89 84 31 83
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg - Geschäftsstelle beim Landesbetrieb Landesver- messung und Geobasisinformation Brandenburg	Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	Postfach 16 74 15206 Frankfurt (Oder)	(03 35) 5 58 25 20	(03 35) 5 58 25 03
Landesvermessung und Geobasis- Information Brandenburg Landesbetrieb Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	Postfach 60 10 62 14410 Potsdam	(0331) 8 84 41 23	(0331) 8 84 41 61 23