

Grundstücksmarktbericht 2003

Landkreis Oberspreewald-Lausitz



Das Landratsamt in der Kreisstadt Senftenberg

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Oberspreewald-Lausitz

Sitz der Geschäftsstelle: im Kataster- und Vermessungsamt
Parkstraße 4-7
03205 Calau

Postanschrift: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im
Landkreis Oberspreewald Lausitz
Geschäftsstelle
Parkstraße 4-7
03205 Calau

Telefon: 03541 / 870 5391 - 870 5394

Telefax: 03541 / 870 5310

E-Mail: gaa@osl-online.de

Internet: www.gutachterausschuss-bb.de

Schutzgebühr: gemäß Gebührenordnung

Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung jedweder Art auch auszugsweise nur mit Quellenangabe gestattet!

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Allgemeines	5
1.1	Vorbemerkungen	5
1.2	Gutachterausschuss für Grundstückswerte	5
1.2.1	Gesetzliche Grundlagen und Aufgaben	5
1.2.2	Die Mitglieder des Gutachterausschusses	6
1.3	Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	7
1.4	Der Landkreis Oberspreewald-Lausitz	8
1.4.1	Flächennutzung	8
1.4.2	Strukturen des Landkreises	9
1.4.3	Demographische Kennzahlen	12
1.4.4	Kennzahlen des Arbeitsmarktes	12
2	Der Grundstücksverkehr im Landkreis	13
2.1	Vertragsvorgänge	14
2.2	Gesamtflächenumsatz	15
2.3	Gesamtgeldumsatz	17
2.4	Marktteilnehmer	18
2.5	Regionale Verteilung der Kaufverträge	19
2.6	Einigungsbedingte ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse	20
3	Grundstücksarten	21
3.1	Unbebaute Bauflächen	21
3.1.1	Allgemeiner Überblick	21
3.1.2	Wohnbauland	23
3.1.2.1	Wohnbauland im städtischen Raum	23
3.1.2.2	Wohnbauland im ländlichen Raum	25
3.1.2.3	Wohngebiete	27
3.1.2.4	Preiskategorien und räumliche Verteilung	29
3.1.2.5	Entwicklung der Vertragszahlen und des Preisniveaus bei Wohnbauland	32
3.1.3	Arrondierungsflächen	33
3.1.4	Industrie- und Gewerbegrundstücke	34
3.1.5	Bauerwartungs- und Rohbauland	35
3.2	Bebaute Grundstücke	36
3.2.1	Kriterien für eine qualifizierte Auswertung	36
3.2.2	Allgemeiner Überblick über das Marktgeschehen	38
3.2.3	Wohnhäuser	38
3.2.3.1	Freistehende Einfamilienhäuser	39
3.2.3.2	Doppelhaushälften	40
3.2.3.3	Reihenhäuser	42
3.2.3.4	Zweifamilienhäuser	43
3.2.3.5	Übergroße Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Bauernhäusern	43
3.2.3.6	Mehrfamilienhäuser	44
3.2.3.7	Wochenendhäuser	45
3.2.3.8	Entwicklung der Wohnflächenpreise bei EFH, DHH und RH mit einem Baujahr >1990	45
3.2.4	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	46
3.2.4.1	Wohn- und Geschäftshäuser	46
3.2.4.2	Büro- und Verwaltungsgebäude	47
3.2.5	Produktions- und Lagergebäude	47
3.2.6	Verkaufsstellen und Gaststätten	47
3.3	Wohnungs- und Teileigentum	48
3.3.1	Wohnungseigentum	48

3.3.2	Teileigentum	51
3.4	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	51
3.4.1	Ausgangsbedingungen	51
3.4.2	Gesamtumsätze	53
3.4.3	Ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen	54
3.4.3.1	Allgemeine Aussagen zum Preisniveau	54
3.4.3.2	Analyse nach der naturräumlichen Gliederung	54
3.4.3.3	Analyse nach der Bodenbonität	56
3.4.4	Ortsnahe landwirtschaftliche Nutzflächen	57
3.4.5	Erwerbergruppen der landwirtschaftlichen Nutzflächen	58
3.4.6	Rekultivierte und nicht beanspruchte Bergbauflächen	58
3.4.7	Ortsferne Waldflächen	58
3.4.7.1	Allgemeiner Überblick	58
3.4.7.2	Analyse nach der naturräumlichen Gliederung	60
3.4.8	Ortsnahe Waldflächen auf gewachsenem Boden	60
3.4.9	Waldflächen auf nicht beanspruchtem und rekultiviertem Bergbauland	61
3.5	Sonstige Flächen	62
3.5.1	Gartenflächen / Dauerkleingärten	62
3.5.1.1	Zukauf von Garten- und Hinterland (Hausgärten)	62
3.5.1.2	Erwerb von Gärten in Gartenanlagen sowie an Einzelstandorten (Dauerkleingärten)	63
3.5.2	Erholungsflächen	63
3.5.3	Abbauland	64
3.5.4	Wasserflächen	65
3.5.5	Private Wege	65
3.5.6	Windenergieanlagen	66
3.5.7	Sportplätze	66
3.6	Gemeinbedarfsflächen	66
4	Bodenrichtwerte	68
4.1	Kurzübersicht / Entwicklung	68
4.2	Weitere Informationen zu Bodenrichtwerten	69
4.3	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Nebenkarte der Stadt Senftenberg)	69
4.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen	70
4.5	Übersicht ausgewählter Bodenrichtwerte für baureifes Land	71
4.6	Bodenrichtwert in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen	73
5	Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten	74
5.1	Pachten / Nutzungsentgelte	74
5.1.1	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	74
5.1.2	Kleingartenpachten	75
5.1.3	Nutzungsentgelte	76
5.2	Erbbauzinssätze	77
5.3	Bodenpreisindexreihen	77
5.4	Marktanpassungsfaktoren	79
5.4.1	Modellbeschreibung	79
5.4.2	MAP für freistehende EFH, DHH und RH der Baujahresklasse >1990	80
5.4.3	MAP für freistehende EFH, DHH und RH der Baujahresklassen vor 1990	81
5.4.4	Entwicklung der Marktanpassungsfaktoren und Einflussgrößen	83
5.5	Wohnraummieten	87
6	Zwangsversteigerungen	88
7	Schlussbetrachtungen	90
Anlage 1	Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen im Land Brandenburg	91
Anlage 2	Anschriften der Gemeindeverwaltungen	92

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz legt mit dem **Grundstücksmarktbericht 2003** ein Material vor, das den Grundstücksverkehr des vergangenen Geschäftsjahres im Landkreis transparent widerspiegelt.

Damit wird er seiner gesetzlichen Aufgabe gerecht, der breiten Öffentlichkeit einen Überblick über das Geschehen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu geben, um somit eine gesunde Entwicklung auf diesem Markt zu fördern.

Grundlage für die vorliegende Veröffentlichung sind die im Programmsystem "Automatisiert geführte Kaufpreissammlung" (AKS) zeitnah und in anonymisierter Form erfassten Kauffalldaten, die durch umfassende Auswertungen entsprechend den Vorgaben der Wertermittlung aufbereitet und den Grundstücksarten zugeordnet worden sind.

Der Grundstücksmarktbericht enthält neben einer Vorstellung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz Statistiken über Mengen-, Flächen- und Geldumsätze auf dem Grundstücksmarkt. Darüber hinaus sind die Ergebnisse umfangreicher Kaufpreisanalysen für verschiedene Grundstücksarten im Vergleich zu den Vorjahren dargestellt.

Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten, wie Erbbauzinsätze, Bodenpreisindexreihen und Marktanpassungsfaktoren für ausgewählte Objekte, ergänzen das veröffentlichte Datenmaterial. Informationen über Bodenrichtwerte, Nutzungsentgelte, Pachten und Wohnraummieten sind weitere Bestandteile des Berichtes.

Der Grundstücksmarktbericht 2003 wurde durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erarbeitet und in der Sitzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz am 07. Juni 2004 eingehend beraten und beschlossen.

1.2 Gutachterausschuss für Grundstückswerte

1.2.1 Gesetzliche Grundlagen und Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg üben auf der Grundlage nachfolgender Rechtsvorschriften ihre Tätigkeit aus:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl.I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl.I S. 2850, 2852)
- **Wertermittlungsverordnung (WertV)** vom 6. Dezember 1988 (BGBl.I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl.I S. 2081, 2110)
- **Gutachterausschussverordnung (GAV)** vom 29. Februar 2000 (GVBl.II S. 61), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 6. Dezember 2001 (GVBl.I S. 244, 248)
- **Gutachterausschuss Gebührenordnung (GAGebO)** vom 19. November 2003 (GVBl.II S. 678)

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Einrichtungen des Landes und werden im Land Brandenburg für einen Zeitraum von fünf Jahren durch das Ministerium des Innern nach Anhörung der Gebietskörperschaften bestellt.

Die Gutachterausschüsse sind ihrem Wesen nach Kollegialgremien unabhängiger Gutachter, die sich durch besondere Sachkunde und Erfahrung auf dem Gebiet der Grundstücksbewertung auszeichnen.

Die Amtsperiode des seit fünf Jahren tätigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz endete am 31.12.2003. In neuer Besetzung nahm der Gutachterausschuss nach seiner konstituierenden Sitzung am 07.01.2004 seine Tätigkeit auf.

Seine Amtsperiode läuft vom 01.01.2004 bis 31.12.2008.

Dem Gutachterausschuss obliegen im wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über Rechte an Grundstücken auf Antrag
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und für andere Vermögensvor- und -nachteile
- Erstattung von Gutachten über ortsübliche Pachten und Nutzungsentgelte (§ 5 BKleingG und § 7 NutzEV)

1.2.2 Die Mitglieder des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz setzt sich neben selbständig tätigen Sachverständigen auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung, aus Fachleuten der Bereiche Bauwesen, Vermessungswesen sowie der Immobilienwirtschaft zusammen.

Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften sind außerdem zwei Bedienstete des Finanzamtes Calau in den Gutachterausschuss berufen worden.

Dem Gutachterausschuss im Landkreis Oberspreewald-Lausitz gehören an:

Vorsitzender:	Siegfried Walla	Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes
stellv. Vorsitzende:	Klaus Wagener Christian Linke	Sachverständiger öbuv. Sachverständiger
ehrenamtliche Gutachter:	Rüdiger Bischof Günter Böhnisch Uwe Henkel Barbara Herzog Günter Jahn Uwe Kirste Ralph Schulze Axel Thiel Gudrun Thierbach Herbert Urbanz	Immobilienmakler, Hausverwalter, Sachverst. Bauplaner, Bausachverständiger Immobilienmakler, Hausverwalter Sachverständige Immobilienmakler, Sachverständiger Sachverständiger öb. Vermessungsingenieur Immobilienmakler, Hausverwalter öbuv. Sachverständige öbuv. Sachverständiger
ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes:	Marina Werner Heike Riedewald (Stellvertreterin)	

1.3 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeit bedienen sich die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle. Diese ist im Land Brandenburg für den jeweiligen Gutachterausschuss bei dem für den Landkreis oder die kreisfreie Stadt zuständigen Kataster- und Vermessungsamt eingerichtet.

Die Hauptaufgabe der Geschäftsstelle ist die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung als Datenbasis für weitere Aufgaben.

Zu den weiteren Aufgaben gehören:

- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte und für die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Vorbereitung des Grundstücksmarktberichtes und der Gutachten des Gutachterausschusses
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und vereinbarte Nutzungsentgelte
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- die Wahrnehmung aller Verwaltungsaufgaben in Zusammenhang mit der Tätigkeit des Gutachterausschusses

Ihre Ansprechpartner in der Geschäftsstelle sind:

Leiterin der Geschäftsstelle:	Frau Numrich	Tel.: 035 41 / 870 53 91
Sachbearbeiterin und Auskunft:	Frau Kuritz	Tel.: 035 41 / 870 53 92
Sachbearbeiterin:	Frau Miethke	Tel.: 035 41 / 870 53 93
Sachbearbeiterin:	Frau Grabiger	Tel.: 035 41 / 870 53 94

Unsere Sprechzeiten:

	<i>vormittags</i>	<i>nachmittags</i>
Montag	9.00 Uhr - 12.00 Uhr	geschlossen
Dienstag	9.00 Uhr - 12.00 Uhr	13.00 Uhr – 18.00 Uhr
Mittwoch		geschlossen
Donnerstag	9.00.Uhr – 12.00 Uhr	13.00 Uhr – 17.00 Uhr
Freitag	9.00 Uhr – 12.00 Uhr	geschlossen

Die Anschriften der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen im Land Brandenburg sind in einer Übersicht in Anlage 1 dargestellt.

1.4 Der Landkreis Oberspreewald-Lausitz

Der Landkreis Oberspreewald-Lausitz befindet sich im Süden des Bundeslandes Brandenburg. Er entstand im Zuge der Kreisgebietsreform im Land Brandenburg im Jahr 1993 aus den ehemaligen Landkreisen Calau und Senftenberg.



Verwaltungsübersicht des Landes Brandenburg

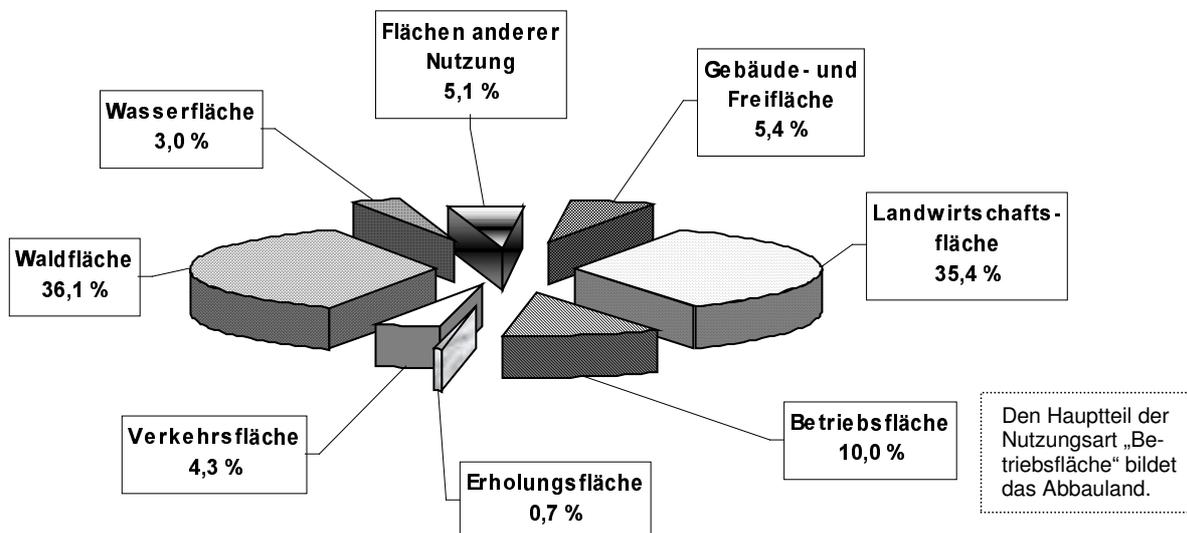
Der Landkreis Oberspreewald-Lausitz liegt im äußeren Entwicklungsraum Brandenburg.

Er grenzt an die Landkreise Elbe-Elster, Dahme-Spreewald, Spree-Neiße und an den Freistaat Sachsen an.

1.4.1 Flächennutzung

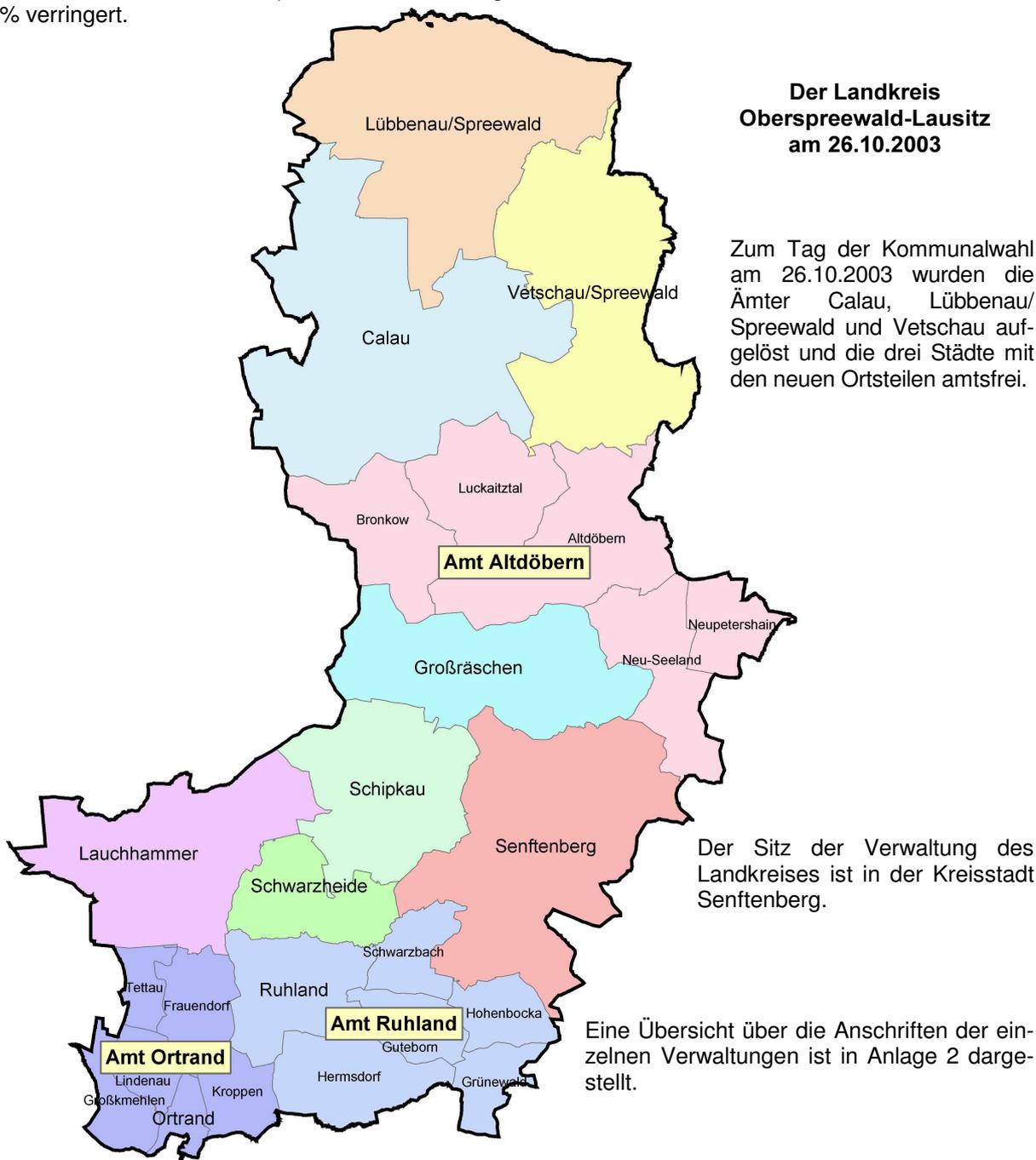
Gesamtfläche: 1216,61 km²
 prozentualer Anteil der Flächennutzung: siehe nachfolgende Grafik

Der Nachweis der Nutzungsarten erfolgt gemäß Nutzungsartenerlass (Runderlass III Nr. 7/1996 des Ministers des Innern vom 22. April 1996). Die Nachweisführung wird mit Hilfe des Programmsystems „Automatisiertes Liegenschaftsbuch“ (ALB) vorgenommen.



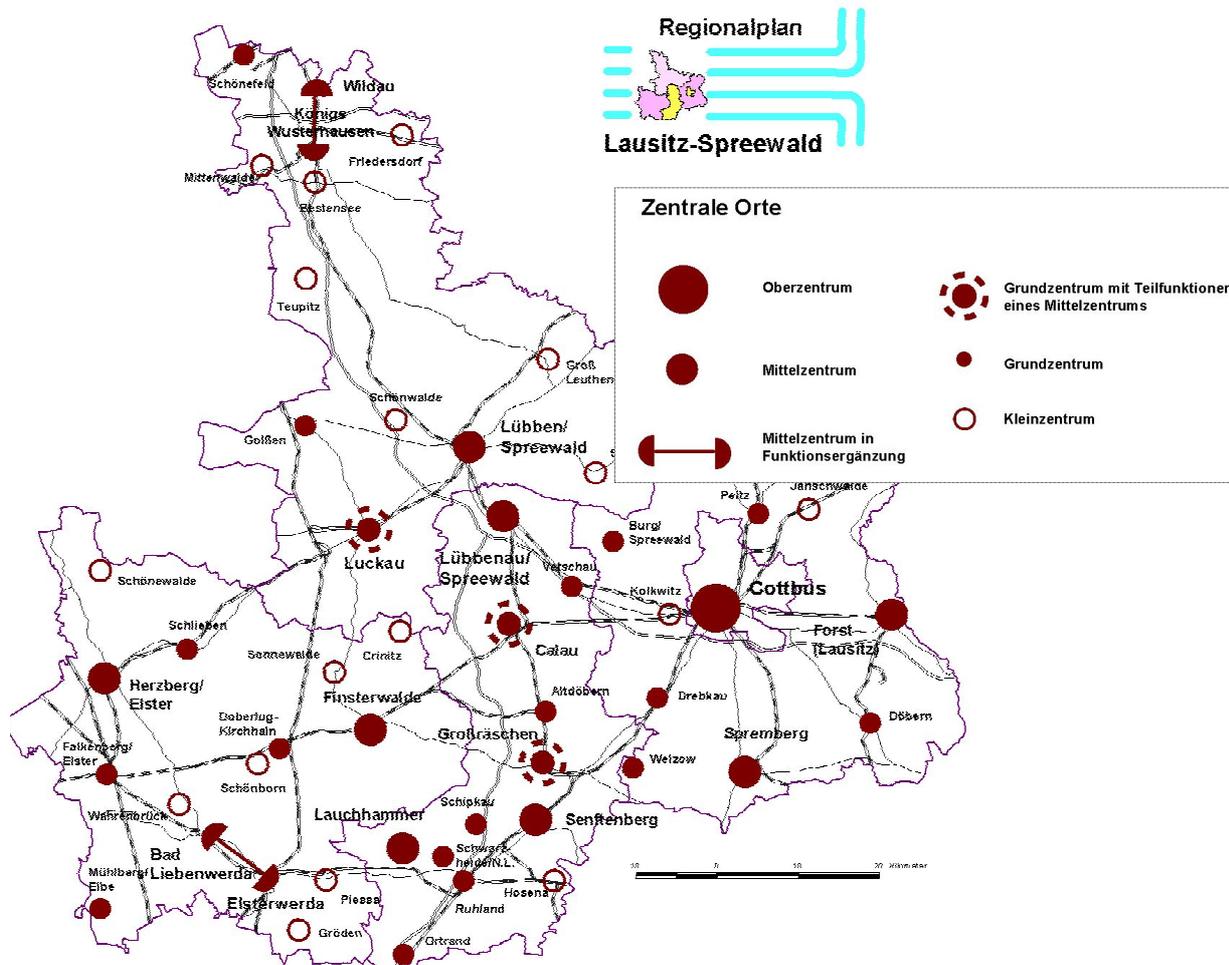
1.4.2 Strukturen des Landkreises

Der Landkreis Oberspreewald-Lausitz gliedert sich zum Gebietsstand 26.10.2003 verwaltungsorganisatorisch in acht amtsfreie Gemeinden (davon 7 Städte) und in drei Ämter mit amtsangehörigen Gemeinden (2 Städte und 15 Gemeinden). Mit der Gemeindegebietsreform hat sich die Zahl der Gemeinden um 69 % verringert.



Der Landkreis liegt gemäß § 3 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 13. Mai 1993 (GVBl.I/93 S. 170) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2002 (GVBl.I/03 S. 2) in der Region „Lausitz-Spreewald“. Die Städte Senftenberg, Lübbenau/Spreewald und Lauchhammer sind im Regionalplan Lausitz-Spreewald, genehmigt am 28.04.1997, als Mittelzentren ausgewiesen.

Die Region Lausitz-Spreewald ist als eine von drei Regionen als Modellvorhaben im Projekt „Anpassungsstrategien für ländliche/periphere Regionen mit starkem Bevölkerungsrückgang“ vom Bundesamt für Bauen und Raumordnung ausgewählt worden.



• **Verkehrslage**

Durch das Kreisgebiet verlaufen wichtige Verkehrsadern, wie die Autobahn A 13 / E 55 mit zehn ausgebauten Anschlussstellen in Nord-Süd-Richtung, die Autobahn A 15 / E 36 mit zwei ausgebauten Anschlussstellen in Nord-Ost-Richtung und die Bundesstraßen B 96, B 169 und B 156.

Die Bundesstraße B 115 von Cottbus durch Lübbenau/Spreewald nach Lübben/Spreewald wurde zur Landesstraße L 49 umgestuft. Derzeit erfolgt der Bau der Ortsumgehung Senftenberg. Nach Fertigstellung wird die Umgehungsstraße als Bundesstraße B 169 neu gewidmet, was zu einer Umstufung des bisherigen Bundesstraßenabschnittes führen wird.

Mehrere Eisenbahnstrecken verlaufen durch den Landkreis. Hierzu gehören die Strecken Berlin-Cottbus, Cottbus-Leipzig und Cottbus-Dresden, die gemäß Bahnkonzept in der Planungskategorie A und die Strecken Elsterwerda-Ruhland-Hoyerswerda, Lübben-Calau-Hohenbocka und Großräschen-Finsterwalde in der Planungskategorie B eingestuft sind.

• **Landschaftliche Prägung**

Das Landschaftsbild des Landkreises wurde zum Einen durch die Einwirkungen der letzten Eiszeit und zum Anderen durch die Braunkohlegewinnung im Tagebaubetrieb geprägt.

Einzugartig in Mitteleuropa ist die Kulturlandschaft des Spreewalds. Er besteht aus einem Labyrinth von Fließen und ist vor rund 20.000 Jahren entstanden. Der Spreewald genießt als Biosphärenreservat besonderen Schutz und ist Bestandteil des Brandenburger Netzes von Großschutzgebieten.

Neben wald- und wasserreichen Gegenden gibt es großflächige Altbergbauggebiete. Ca. 30 % der Kreisfläche wurden in den letzten 150 Jahren bergbaulich beansprucht. Die Folge davon sind u.a. 122 Restlöcher und zahlreiche Kippengelände, die zum großen Teil noch rekultiviert werden müssen.

Der Senftenberger See ist Teil einer Bergbaufolgelandschaft und gehört mit ca. 1.300 ha Fläche zu den größten künstlich angelegten Seen Europas. Er ist ein hervorragendes Beispiel für eine gelungene Rekultivierung von Bergbaufolgelandschaften.

In den nächsten 20 Jahren soll aus den einstigen Tagebauen das Lausitzer Seenland entstehen, das landschaftsgestalterisch einmalig in Europa sein wird. Innerhalb des Landkreises Oberspreewald-Lausitz gelten 11 per Rechtsverordnung der Landesregierung für verbindlich erklärte Sanierungspläne. Nutzungskonzepte für die Bergbaufolgelandschaften ehemaliger Tagebauflächen wurden für verschiedene Standorträume erstellt.

● **Wirtschaft**

Die jahrzehntelange einseitige Wirtschaftsstruktur führte nach der Beendigung des Braunkohlenabbaus im Landkreis zu erheblichen Strukturproblemen. Die Region ist vom industriellen Umbruch geprägt.

Der größte Arbeitgeber im Landkreis ist die BASF-Schwarzheide GmbH mit über 2000 Mitarbeitern. Das Chemieunternehmen von europäischem Format besteht am Standort Schwarzheide seit über 10 Jahren. Im Jahr 2003 wurden ca. 21 Mio. Euro in das Produkt Basorect® investiert. Es wird in einer komplett neu errichteten Anlage hergestellt (32 neue Arbeitsplätze).

In den Jahren 2002/03 erfolgte die Ansiedlung von weiteren Unternehmen, wie z. B. die

- VESTAS Deutschland GmbH mit einer modernen Rotorblattproduktion zur Herstellung von Windenergieanlagen in der Stadt Lauchhammer (400 Arbeitsplätze),
- Porcelaingres GmbH mit einer Produktion von feinsten Marmor- und Granitplatten in der Stadt Vetschau/Spreewald (80 Arbeitsplätze),
- DEKRA Automobil GmbH mit dem DEKRA Technology Center in Schipkau, Ortsteil Klettwitz, am EuroSpeedway Lausitz (70 Arbeitsplätze) und
- Cyclics Europe GmbH mit dem offiziellen Baubeginn im August 2003 am Standort des Verarbeitungs- und Industriezentrums Schwarzheide, geplant sind 60 Arbeitsplätze zur Herstellung eines neuartigen patentierten Kunststoffes.

Die Ansiedlung von Investoren gestaltet sich von Jahr zu Jahr schwieriger. Im Internet stellt der Landkreis Oberspreewald-Lausitz unter www.lausitz.de seine wichtigsten Industrie- und Gewerbegebiete vor, in denen noch große Flächen für Neuansiedlungen zur Verfügung stehen.

● **Tourismus**

Der Tourismus erlangt in der Niederlausitz eine immer größer werdende Bedeutung. Die Entwicklung des entstehenden Seenlandes stellt die zukunftsfähigste Chance zur touristischen Vermarktung der Lausitz dar.

Der Spreewald und der Senftenberger See haben sich bereits zu bekannten Fremdenverkehrsgebieten entwickelt. Auch das Naherholungsgebiet „Grünewalder Lauch“ sowie die Buck'sche Schweiz bieten zahlreiche Möglichkeiten für eine aktive Erholung.

Eine Vielzahl von touristischen Objekten und Investitionsvorhaben bereichern die Region, wie z.B.:

- die Slawenburg Raddusch als Aussichtsplattform mit Regionalgeschichtsmuseum,
- die Indoor-Skipiste „Snowtropolis“ in Senftenberg als erste ostdeutsche Skihalle,
- die Neugestaltung des Familienparks Großkoschen mit 40 neuen Ferienhäusern.

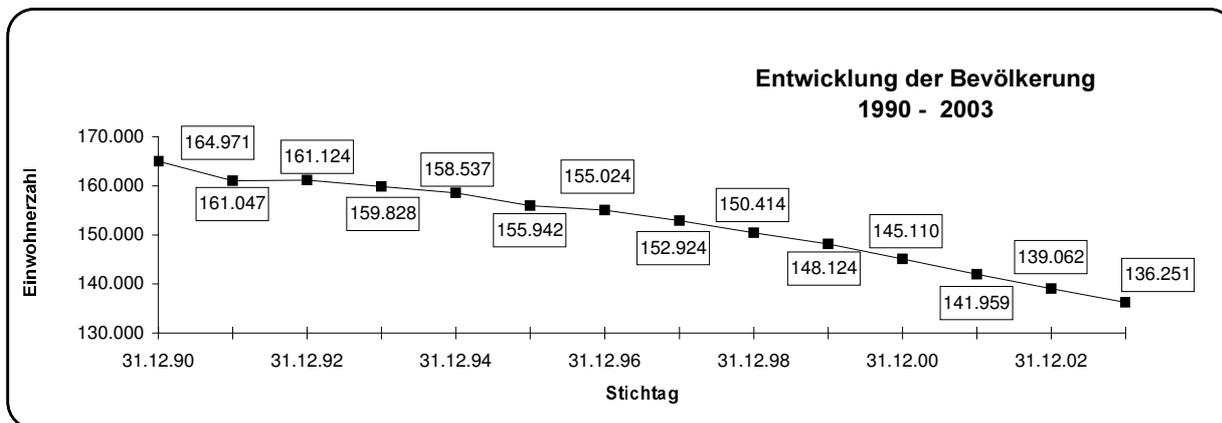
Das gesamte Territorium des Landkreises ist durch ein Rad- und Wanderwegsystem erschlossen. Zur touristischen Vermarktung sind im Landkreis die Tourismusverbände „Spreewald e.V.“ in Raddusch und „Niederlausitz e.V.“ in Spremberg sowie vier Fremdenverkehrsvereine tätig, die auch auf nationalen und internationalen Messen mit der reizvollen Landschaft der Niederlausitz werben.

Im Internet präsentiert sich der Landkreis auf seiner Homepage www.osl-online.de.

1.4.3 Demographische Kennzahlen

Bevölkerung am 31.12.2003: 136.251 Einwohner
 Bevölkerungsdichte am 31.12.2003: 112 Einwohner/km² (31.12.2002: 114 Einwohner/km²)

Der Landkreis leidet unter einem überproportionalen Bevölkerungsrückgang. Im Jahr 2002 war ein Wanderungsverlust von 2.088 Einwohnern und ein Verhältnis von 829 Lebendgeborenen zu 1.638 Gestorbenen zu verzeichnen.



Bevölkerungszahlen (Einwohner), Stand: 31.12.2003

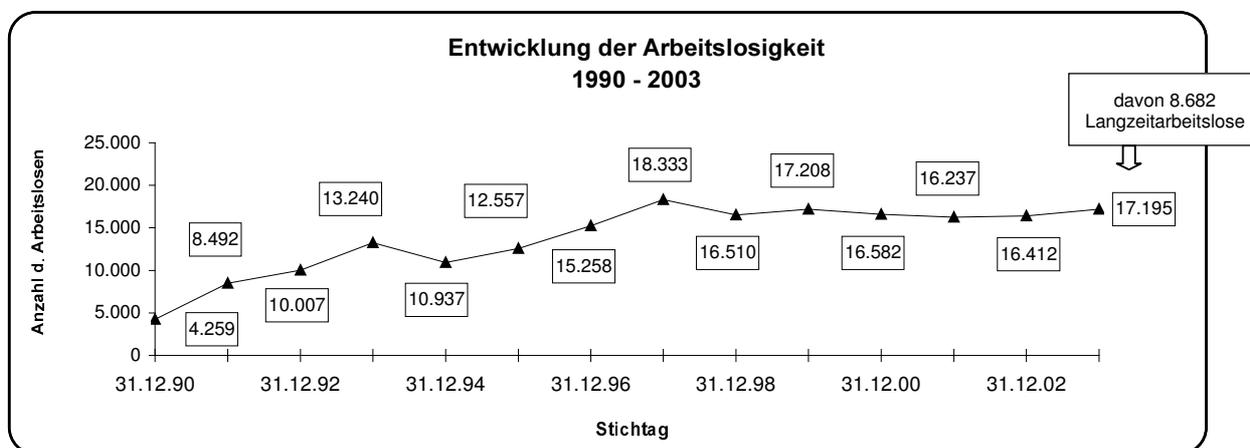
Amt Altdöbern:	7.551	Amt Ruhland:	8.368
Stadt Calau:	9.429	Gemeinde Schipkau:	8.026
Stadt Großräschen:	11.785	Stadt Schwarzeheide:	6.793
Stadt Lauchhammer:	19.407	Stadt Senftenberg:	29.474
Stadt Lübbenau/Spreewald:	18.272	Stadt Vetschau:	10.025
Amt Ortrand:	7.121		

(lt. Auskunft des LDS Brandenburg Außenstelle Cottbus, Gebietsstand: 31.12.2003)

1.4.4 Kennzahlen des Arbeitsmarktes

Arbeitslosenzahl am 31.12.2003: 17.195 Arbeitslosenquote: 26,2 %

Gegenüber dem Vorjahr ist die Arbeitslosenquote bezogen auf abhängige zivile Erwerbspersonen um weitere 2,2 % gestiegen. Die absolute Zahl der Arbeitslosen erhöhte sich um 783 Personen.



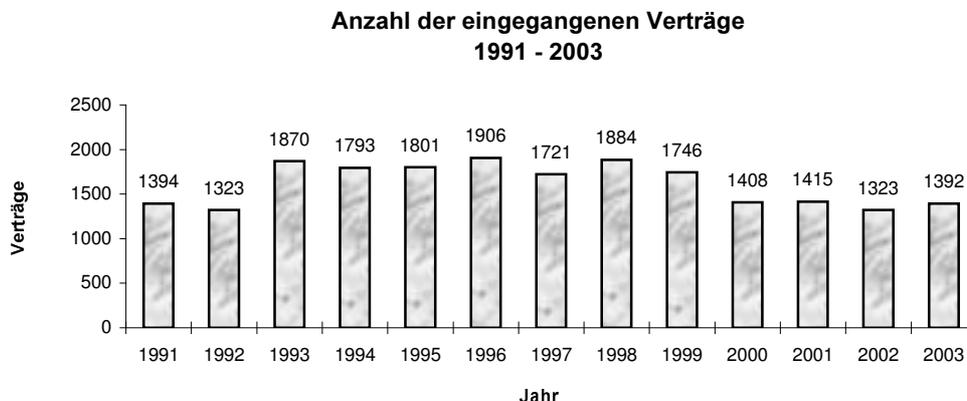
2 Der Grundstücksverkehr im Landkreis

Die Analyse des Grundstücksmarktes 2003 stützt sich auf die Kaufverträge, die im Zeitraum vom **01.01.2003 bis 31.12.2003** abgeschlossen wurden und in der Geschäftsstelle bis zum 15.02.2004 eingegangen.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen (§195 Abs. 1 BauGB) 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 der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.“

Insgesamt wurden aus dem Berichtsjahr **1.392 Verträge** in der Geschäftsstelle registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein leichter Anstieg um 5,2 %.



Die Anzahl der Kaufverträge, die letztendlich in der Kaufpreissammlung mit seinen Grundstücksarten

"unbebaute Baufläche"	(ub),
"bebautes Grundstück"	(bb),
"Wohnungs- und Teileigentum"	(ei),
"land- und forstwirtschaftliche Fläche"	(lf),
"Gemeinbedarfsfläche"	(gf),
"sonstige Fläche"	(sf)

aufgenommen wurden, war im Jahr 2003 deutlich höher.

Die Hauptursache bestand darin, dass Verträge, bei denen mehrere Grundstücke oder unterschiedliche Grundstücksarten mit entsprechend aufgeführten Preisanteilen veräußert wurden, aufgesplittet und den zutreffenden Grundstücksarten zugeordnet werden konnten.

Erbauseinandersetzungs-, Überlassungs- und Schenkungsverträge sowie Verträge mit einem symbolischen Kaufpreis, welche nicht in die Datenbank zu übernehmen sind, waren nur noch geringfügig vertreten.

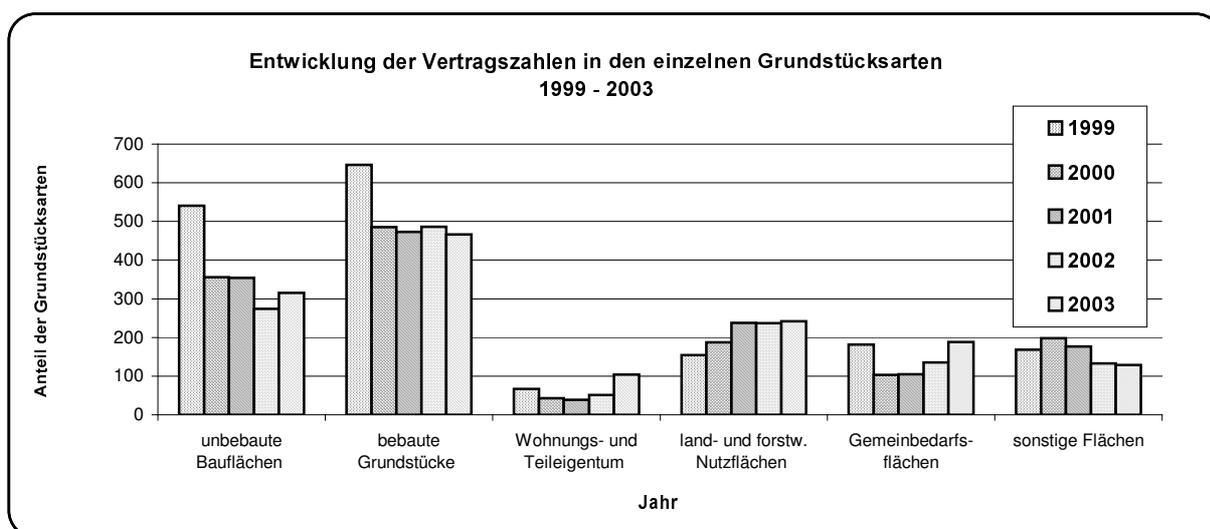
In den nachfolgenden Gliederungspunkten werden einzelne Kennziffern zur Analyse des Grundstücksmarktes, wie die Entwicklung der Anzahl der Vertragsvorgänge und ihre territoriale Verteilung, der Flächen- und Geldumsätze sowie der Marktteilnehmer näher untersucht.

2.1 Vertragsvorgänge

Für das Berichtsjahr 2003 wurden insgesamt **1.444 Datensätze** in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Dieser Datenbestand bildet die Grundlage für die erstellten Analysen des vorliegenden Grundstücksmarktberichtes.

Im Vergleich zum Vorjahr standen 128 Kauffälle mehr für weitere Kaufpreisanalysen zur Verfügung. Das ist ein Anstieg um fast 10 %.

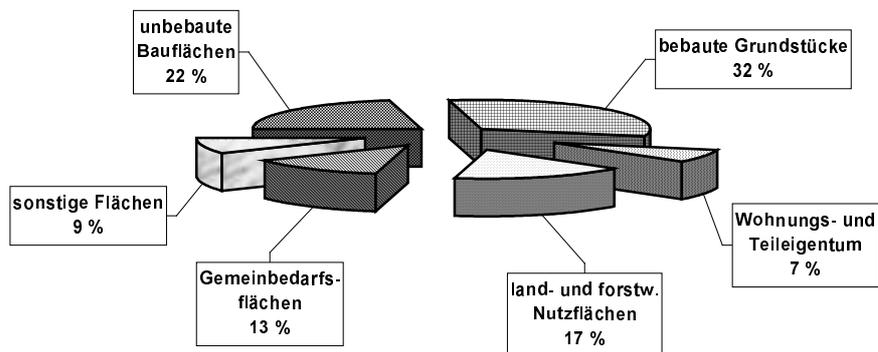
Die Kaufverträge, bei denen einigungsbedingte ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorlagen sowie Zwangsversteigerungen, sind in den Umsatzzahlen enthalten. Eine gesonderte Ausweisung erfolgt in den Gliederungspunkten 2.6. und 6.



Die Anteile der einzelnen Grundstücksarten am gesamten Grundstücksmarkt des Landkreises Oberspreewald-Lausitz veränderten sich nur geringfügig.

- **Bebaute Grundstücke** sind wie schon in den Vorjahren mit einem Anteil von 32 % an den Kaufverträgen insgesamt am meisten veräußert worden. Gegenüber dem Jahr 2002 sank dieser Anteil, insbesondere hervorgerufen durch 14 % weniger veräußerte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, um 5 %.
- Bei den **unbebauten Bauflächen** ist ein leichter Aufwärtstrend zu verzeichnen. Fast 15 % mehr Bauflächen als im Vorjahr wechselten ihre Eigentümer.
- Beim **Wohnungs- und Teileigentum** konnte ein deutlicher Anstieg der Vertragszahlen um mehr als das Doppelte gegenüber dem Jahr 2002 verzeichnet werden. Hauptursache war jedoch der erstmals hohe Anteil an Zwangsversteigerungen mit 33 %.
- Die **land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen** erreichten gegenüber dem Vorjahr fast identische Vertragszahlen. Dagegen verzeichneten die **Gemeinbedarfsflächen** einen deutlichen Anstieg um 39 %, hervorgerufen durch weitere Flächenaufkäufe der öffentlichen Hand zum Ausbau der Verkehrseinrichtungen.
- Nur ein leichter Rückgang der Vertragszahlen um 3 % wurde bei den **sonstigen Flächen** registriert. Geringfügige Veränderungen bei den einzelnen Nutzungsarten führten im Vergleich zum Jahr 2002 zu einer fast identischen Anzahl an Verträgen insgesamt.

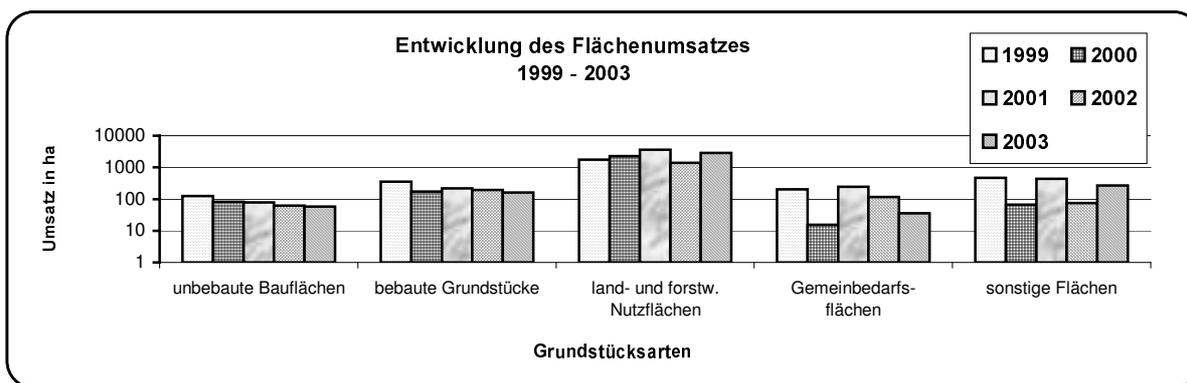
Verteilung der Grundstücksarten im Jahr 2003



Kauffälle in den Jahren 2002/2003		
Grundstücksarten	Anzahl	
	2002	2003
Kauffälle gesamt	1316	1444
unbebaute Bauflächen	274	315
davon für:		
individuellen Wohnungsbau	201	224
Mehrfamilienhäuser	29	40
geschäftliche Nutzung	1	1
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	1	6
gewerbliche Nutzung	19	30
sonstige Nutzung (Wochenend- u. Ferienhausgebiete, Garagen- u. Stellplatznutzung)	23	14
bebaute Grundstücke	486	466
davon:		
freistehende Einfamilienhäuser	221	195
Zweifamilienhäuser	21	12
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	70	81
Wochenendhäuser	18	26
Mehrfamilienhäuser	38	38
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	46	35
(davon Wohn- und Geschäftshäuser)	(29)	(24)
sonstige Gebäude (z.B. Lager- und Produktionsgebäude, soziale Einrichtungen)	72	79
Wohnungs- und Teileigentum	51	104
davon:		
Wohnungseigentum	46	77
Teileigentum	5	27
land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen	237	242
Gemeinbedarfsflächen	135	188
sonstige Flächen	133	129

2.2 Gesamtflächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Kreisgebiet **3.412 ha Grundstücksfläche** veräußert, das entspricht einem Anteil von 2,8 % an der gesamten Fläche des Landkreises. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein deutlicher Anstieg um 86 %.



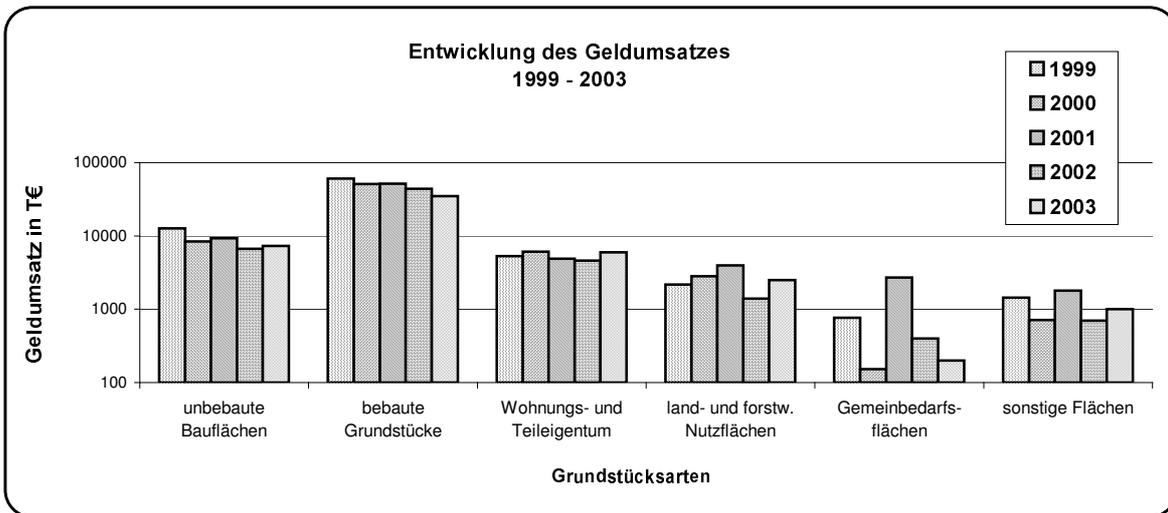
- Den größten Anstieg beim Flächenumsatz hatten die **land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen** mit 1.500 ha mehr verkaufter Fläche als im Vorjahr. Bei der Privatisierung von Grundstücken nach der Flächenerwerbsverordnung erreichte der Flächenumsatz fast das Dreifache des Vorjahres.
- Auch der Flächenumsatz bei den **sonstigen Flächen** stieg um fast das Vierfache gegenüber dem Jahr 2002. Nennenswert ist der Anstieg der verkauften Flächen über Bodenschätzen um 45 %. Insgesamt wurden 145,6 ha Fläche von den Abbauberechtigten erworben.
- Der Rückgang des Flächenumsatzes fiel bei den **unbebauten Bauflächen** mit 7 % aufgrund gesteigerter Vertragszahlen im Vergleich zum Jahr 2002 noch gering aus. Bei den **bebauten Grundstücken** war eine Verringerung des Flächenumsatzes um 17 % zu verzeichnen. Insbesondere bei den freistehenden Einfamilienhäusern reduzierte sich der Flächenumsatz um fast die Hälfte des Vorjahres.
- Auch bei den **Flächen für den Gemeinbedarf** ist der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr trotz gesteigerter Vertragszahlen um fast 70 % deutlich gefallen. Größere Kippenflächen für Ausgleichsmaßnahmen, die den Vorjahresumsatz mit 80 % Anteil bestimmten, waren im Berichtsjahr nicht mehr aufgekauft worden.

Flächenumsätze in den Jahren 2002/2003		
Grundstücksarten	Flächenumsatz in ha	
	2002	2003
Kauffälle gesamt	1832,7	3.411,7
unbebaute Bauflächen	62,8	58,1
davon für:		
individuellen Wohnungsbau	19,7	19,0
Mehrfamilienhäuser	24,8	8,9
geschäftliche Nutzung	-	-
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	0,1	3,8
gewerbliche Nutzung	16,1	25,6
sonstige Nutzung (Wochenend- u. Ferienhausgebiete, Garagen- u. Stellplatznutzung)	2,1	0,7
bebaute Grundstücke	193,7	160,3
davon:		
freistehende Einfamilienhäuser	90,4	46,9
Zweifamilienhäuser	3,5	11,0
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	4,2	6,7
Wochenendhäuser	2,2	1,7
Mehrfamilienhäuser	14,5	16,4
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	24,9	7,7
(davon Wohn- und Geschäftshäuser)	(9,1)	(4,2)
sonstige Gebäude (z.B. Lager- und Produktionsgebäude, soziale Einrichtungen)	54,0	69,9
Wohnungs- und Teileigentum	keine Angaben	
land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen	1.385,0	2.887,5
Gemeinbedarfsflächen	116,9	35,6
sonstige Flächen	74,3	270,2

2.3 Gesamtgeldumsatz

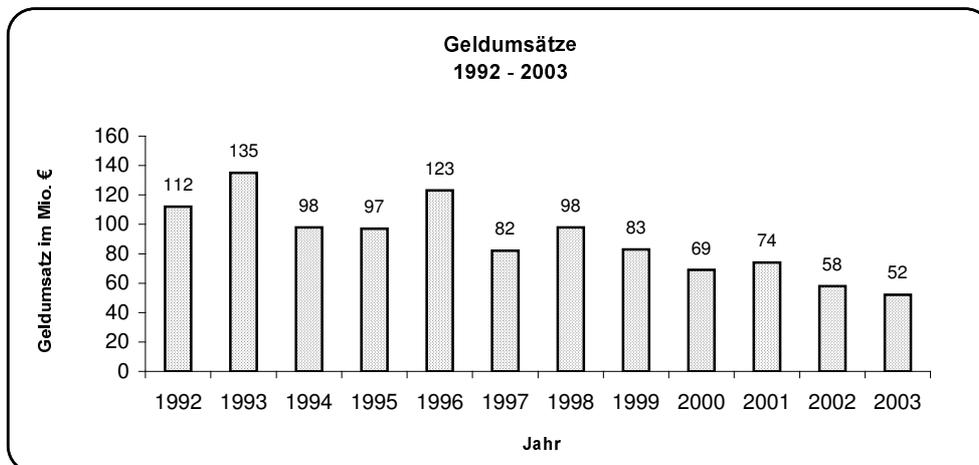
Im Jahr 2003 wurden auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis **fast 52 Millionen €** umgesetzt. Der Geldumsatz ging gegenüber dem Vorjahr um ca. 10 % zurück.

Je nach Grundstücksart verursachten veränderte Vertragszahlen und Flächenumsätze diese Entwicklung auch bei den Geldumsätzen. Die Gemeinbedarfsflächen mit 50 % und die bebauten Grundstücke mit 21 % weniger Geldumsatz verzeichneten Rückgänge im Vergleich zum Vorjahr. Alle anderen Grundstücksarten konnten ihren Geldumsatz steigern.



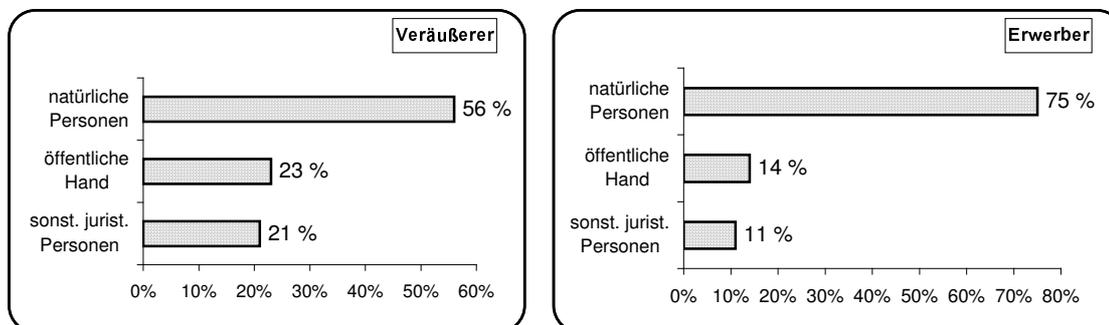
Geldumsätze in den Jahren 2002/2003		
Grundstücksarten	Geldumsatz in T€	
	2002	2003
Kauffälle gesamt	57.932	51.900
unbebaute Bauflächen	6.700	7.300
davon für:		
individuellen Wohnungsbau	3.700	3.900
Mehrfamilienhäuser	1.200	1.100
geschäftliche Nutzung	-	-
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	-	200
gewerbliche Nutzung	1.700	2000
sonstige Nutzung (Wochenend- u. Ferienhausgebiete, Garagen- u. Stellplatznutzung)	100	100
bebaute Grundstücke	44.100	34.800
davon:		
freistehende Einfamilienhäuser	16.700	14.400
Zweifamilienhäuser	1.600	600
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	5.200	5.500
Wochenendhäuser	300	600
Mehrfamilienhäuser	3.200	2.200
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	9.300	2.100
(davon Wohn- und Geschäftshäuser)	(2.327)	(1.210)
sonstige Gebäude (z.B. Lager- und Produktionsgebäude, soziale Einrichtungen)	7.800	9.400
Wohnungs- und Teileigentum	4.600	6.000
davon:		
Wohnungseigentum	4.400	5.600
Teileigentum	200	400
land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen	1.432	2.500
Gemeinbedarfsflächen	400	200
sonstige Flächen	700	1000

Langfristig gesehen, scheinen die Spitzenwerte der Jahre 1992 bis 1998 kaum noch realisierbar zu sein. Im Jahr 2003 erreichte der Geldumsatz einen neuen Tiefpunkt.



2.4 Marktteilnehmer

Auf dem Grundstücksmarkt des Jahres 2003 dominierten wie schon in den Vorjahren, zahlenmäßig die natürlichen Personen als Vertragspartner.



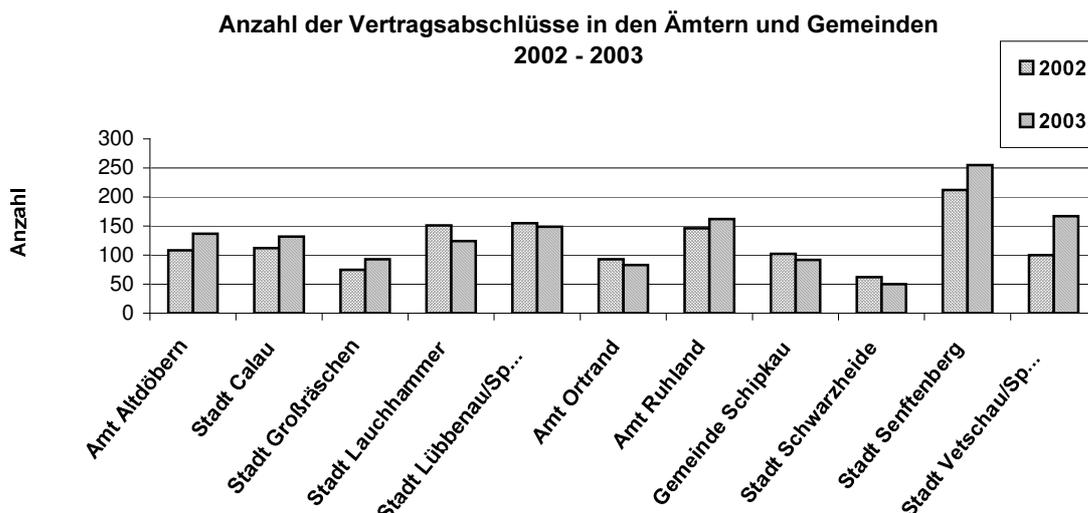
Bei den Veräußerern verringerte sich die Beteiligung der natürlichen Personen gegenüber dem Vorjahr um 8 % zu Gunsten der öffentlichen Hand und den sonstigen juristischen Personen zu gleichen Teilen.

Nur leichte Veränderungen bei der prozentualen Verteilung der Erwerber waren hinsichtlich der Beteiligung der öffentlichen Hand und den sonstigen juristischen Personen zu verzeichnen.

2.5 Regionale Verteilung der Kaufverträge

Die Entwicklung der Vertragsabschlüsse gestaltete sich wie schon in den Vorjahren in den einzelnen Kommunen des Landkreises Oberspreewald-Lausitz sehr unterschiedlich.

In den Städten Senftenberg und Vetschau/Spreewald sowie im Amt Ortrand waren im Jahr 2003 die meisten Vertragsabschlüsse zu verzeichnen. Den größten Zuwachs hatte die Stadt Vetschau/Spreewald mit 67 mehr getätigten Vertragsabschlüssen als im Jahr 2002. Am stärksten gefallen sind die Vertragszahlen in der Stadt Lauchhammer. Hier konnten 27 Vertragsabschlüsse weniger als im Vorjahr registriert werden.



Vertragsabschlüsse in den Ämtern und Gemeinden in den Jahren 2002/2003								
Amt / Gemeinde	Jahr	ub	bb	ei	lf	gf	sf	gesamt
Amt Altdöbern	2002	18	40	-	36	6	8	108
	2003	14	35	-	59	15	14	137
Stadt Calau	2002	18	30	5	32	21	6	112
	2003	18	40	7	30	32	5	132
Stadt Großräschen	2002	14	38	4	6	6	7	75
	2003	22	37	8	16	3	7	93
Stadt Lauchhammer	2002	20	91	1	24	5	10	151
	2003	23	67	4	15	5	10	124
Stadt Lübbenau/Spreewald	2002	46	47	5	32	12	13	155
	2003	63	45	2	15	7	17	149
Amt Ortrand	2002	13	15	1	39	13	12	93
	2003	13	23	-	20	26	1	83
Amt Ruhland	2002	30	40	-	23	38	15	146
	2003	27	32	2	32	48	21	162
Gemeinde Schipkau	2002	35	33	6	7	13	8	102
	2003	17	45	5	5	12	8	92
Stadt Schwarzheide	2002	8	36	1	3	8	6	62
	2003	15	21	-	5	5	4	50
Stadt Senftenberg	2002	43	86	26	8	9	40	212
	2003	67	86	53	6	8	35	255
Stadt Vetschau/Spreewald	2002	29	30	2	27	4	8	100
	2003	36	35	23	39	27	7	167

2.6 Einigungsbedingte ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse

Verträge, bei denen einigungsbedingte ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse den Kaufpreis beeinflussen, werden landeseinheitlich je nach dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der gesetzlichen Grundlage in der AKS gesondert erfasst.

Hierunter zählen:

- die Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) und dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LWAnpG)
- Zukäufe der Flächen für Garagen- und Stellplatznutzung sowie Erholungsgrundstücke, deren Rechtsverhältnisse unter das Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) fallen
- die Privatisierung von Agrarflächen nach der Flächenerwerbsverordnung (FIErWV)
- die Bereinigung der Rechtsverhältnisse nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFIBerG)

Im Jahr 2003 wurden **85 Kaufverträge** (2002 - 119 Kaufverträge) registriert. Das ist ein Rückgang von 28 % gegenüber dem Vorjahr. Der Anteil an den Kaufverträgen insgesamt beträgt 5,9 %.

Die Flächen- und Geldumsätze sind im Vergleich zum Jahr 2002 jedoch deutlich gestiegen und betragen 1.628,4 ha bzw. 1.310,1 T€.

Hauptursache ist der Anstieg der Verträge nach der FIErWV um mehr als das Doppelte, der zugleich eine Erhöhung der Umsatzzahlen bewirkte. Dagegen sind die Vertragszahlen nach dem VerkFIBerG um 63 % und nach dem SachenRBerG um 32 % gesunken.

Die Tabelle gibt einen Überblick über die Umsatzzahlen bei den verschiedenen Rechtsverhältnissen.

Einigungsbedingte ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse (2003)			
	Verträge	Flächenumsatz	Geldumsatz
SachenRBerG	13	3,9 ha	235,0 T€
LWAnpG	keine Informationen des Amtes für Flurneuordnung und ländliche Entwicklung		
FIErWV	38	1.622,8 ha	1.003,2 T€
VerkFIBerG	22	0,5 ha	8,6 T€
Erholungsnutzung	11	0,6 ha	38,2 T€
Garagen- u. Stellplatznutzung	1	0,6 ha	2,5 T€

3 Grundstücksarten

3.1 Unbebaute Bauflächen

Unbebaute Bauflächen umfassen das breite Spektrum von Grundstücken, die für eine bauliche Nutzung geeignet sind und auf absehbare Zeit tatsächlich baulich genutzt werden können bzw. sofort baulich nutzbar sind. Man unterscheidet diese Flächen entsprechend § 4 Abs. 2 bis 4 WertV je nach Zustand und Entwicklung in Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land.

Grundstücke, die für den Gemeinbedarf bestimmt oder für eine andere Nutzung vorgesehen sind, bleiben bei dieser Analyse außer Betracht.

Viele Kommunen haben in den letzten Jahren zur Verbesserung der Gemeindestruktur mit Abrundungs- bzw. Ergänzungssatzungen oder Flächennutzungsplänen Planungssicherheit für ihre Bürger geschaffen. Einige Planungen sind noch nicht abgeschlossen, andere müssen wegen der veränderten Struktur- und Bevölkerungsentwicklung grundlegend überarbeitet werden. Neue Wohn- und Gewerbegebiete entstanden in den letzten zehn Jahren hauptsächlich an den Rändern der Städte und in den Dörfern, die sich in deren näheren Umgebung befinden.

Auf Grund der rückläufigen Bevölkerungszahlen und des Strukturwandels wird sich dieser Trend kaum noch fortsetzen. Entgegen der bisherigen Entwicklung steht die Aufgabe des Stadum- bzw. Rückbaus auf der Tagesordnung. Durch den Rückbau von längerfristig leerstehenden oder gravierend unterbelegten Mehrfamilienhäusern können attraktive Wohngegenden für den individuellen Wohnungsbau in den innerstädtischen Räumen geschaffen werden, die deren Anziehungs- und Ausstrahlungskraft verbessern.

3.1.1 Allgemeiner Überblick

Insgesamt wurden 315 Verträge über unbebaute Grundstücke in die AKS aufgenommen. Darunter befanden sich 275 Kaufverträge, neun Erbbaurechts- bzw. mit Erbbaurechten belastete Verträge, drei Tauschverträge, zwei Auseinandersetzungen, sechs Zwangsversteigerungen und 20 Verträge mit besonderen Bedingungen. Die Erbbaurechtsverträge und Zwangsversteigerungen werden in den Abschnitten 5.2 bzw. 6 näher untersucht.

Von den 275 Kaufverträgen waren nur 249 frei von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen sowie frei von Rechten am Grundstück.

Übersicht über die Anteile der Baulandgrundstücke			
Art und Lage der Grundstücke	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (€)	Flächenumsatz (m ²)
Bauland* im städtischen Raum	53	1.425.545	53.145
Bauland* im ländlichen Raum	48	738.454	51.757
Bauland* in Innenstadtlagen	2	114.000	1.556
Bauland in neu erschlossenen Wohngebieten	46	1.606.234	31.841
Gewerbliches Bauland	11	1.076.967	80.853
Sonstige Baulandflächen (z.B. in Wochenendhausgebieten, ...)	4	27.905	1.973
Bauerwartungs- und Rohbauland	3	20.670	10.913
Arrondierungsflächen	82	299.633	42.947

* Bauland zur Wohn- und gemischten Bebauung

Bei den nachfolgenden Analysen werden die Preisangaben für Baulandflächen im erschließungsbeitragsfreien Zustand angegeben, wenn nicht ausdrücklich auf einen erschließungsbeitragspflichtigen Zustand hingewiesen wird.

Überblick über Baugrundstücke zur Wohn- bzw. gemischten Bebauung

Mit **103 Verträgen** ist die Anzahl zum Erwerb von Baugrundstücken in Ortslagen zur Wohn- und gemischten Bebauung gegenüber dem Vorjahr um 30 % gestiegen. Von den veräußerten Grundstücken lagen 58 % in den Gemeinden und ländlichen Ortsteilen der Städte und 42 % in den Städten (ohne Ortsteile).

In den Städten wurden 43 Grundstücke (72 % mehr als im Vorjahr) in einer Größenspanne von 378 m² bis 3.798 m² veräußert. Die Bodenpreise streuten in einer Bandbreite von 5,79 €/m² bis 73,26 €/m². Darunter waren vier Verträge, bei denen Grundstücke veräußert wurden, die sich aus verschiedenen Grundstücksqualitäten zusammensetzen. Bei einem Vertrag wurde nur ein Anteil verkauft. Für weiterführende Untersuchungen standen 38 Kauffälle zur Verfügung.

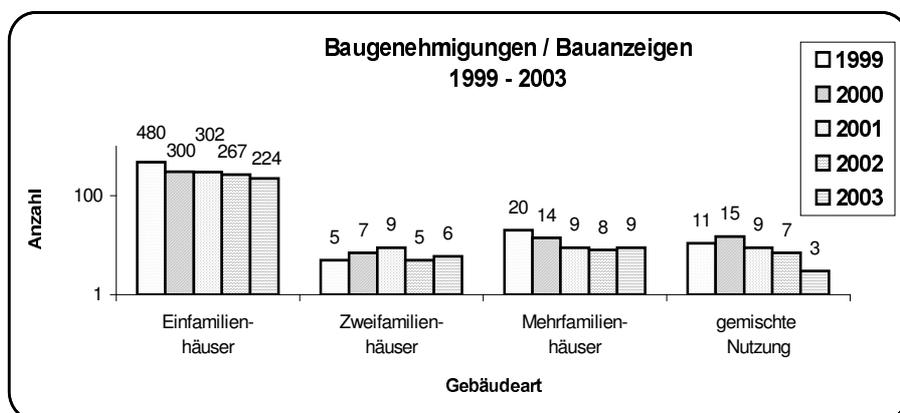
Die Größen der 60 verkauften Grundstücke (22 % mehr als im Vorjahr) in den Dorfgebieten variierten zwischen 318 m² und 3.022 m². Die Bodenpreise streuten in einer Bandbreite von 4,16 €/m² bis 60 €/m². Darunter befanden sich 58 lagetypische Baugrundstücke, die als selbständige Grundstücke bezeichnet werden. Die restlichen zwei Grundstücke waren übergroß und setzten sich aus mehreren Grundstücksarten zusammen.

Aus Statistiken ist ersichtlich, dass die Städte eine Vielzahl von Einwohnern verloren haben. Zum Einen erfolgte eine Abwanderung auf Grund der Arbeitsmarktlage, zum Anderen haben viele Bewohner der Städte in den umliegenden Gemeinden ein neues Zuhause gefunden. Deshalb sollen diese bevorzugten Siedlungsgebiete den Wohnlagen im städtischen Raum (städtische Wohnlagen) zugeordnet werden.

Durch die Gemeindestrukturreform wurde die Mehrheit bereits als Ortsteil in die Städte eingemeindet. Aber nicht in allen Ortsteilen hat sich die gleiche Entwicklung vollzogen. Einige haben ihren ländlichen Charakter behalten und werden entsprechend ihres Charakters den Wohnlagen im ländlichen Raum (ländliche Wohnlagen) zugeordnet.

Überblick über die Anzahl von erteilten Baugenehmigungen

Zur Schaffung von Wohnraum wurden im Jahr 2003 insgesamt 205 Baugenehmigungen an Bauherren und Investoren erteilt und 37 Bauanzeigen registriert. Das ist ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr um 16 %. Insbesondere die Zahl der Bauvorhaben zur Errichtung von Einfamilienhäusern ist weiter rückläufig.



Quelle: Landkreis Oberspreewald-Lausitz, Untere Bauaufsichtsbehörde

3.1.2 Wohnbauland

3.1.2.1 Wohnbauland im städtischen Raum

Zu dem Bereich der Wohnlagen im städtischen Raum zählen die Städte Calau, Großbräschen, Lauchhammer, Lübbenau/Spreewald, Ortrand, Ruhland, Schwarzheide, Senftenberg und Vetschau/Spreewald.

Weiterhin wurden die Ortsteile Boblitz, Brieske-Ost, Buckow, Burkersdorf, Freienhufen, Groß-Klessow, Groß- und Kleinkoschen, Kleinleipisch, Meuro, Niemtsch, Sedlitz, Suschow, Werchow und Zerkwitz diesen Wohnlagen zugeordnet.

Diese Einteilung erfolgte auch zur Ableitung der in Punkt 5.3 beschriebenen Indexreihen.

Im Jahr 2003 wurden **46 Verträge** über selbstständige Wohnbaugrundstücke in diesem Bereich geschlossen. Das sind 48 % mehr als im Vorjahr.

Das Preisniveau bewegte sich zwischen 10,00 €/m² und 68,00 €/m², es ergab sich ein **mittlerer Wert** von **32,19 €/m²**. Gegenüber dem Jahr 2002 ist der Durchschnittswert um rd. 1,50 €/m² (*entspricht 4 %*) zurückgegangen.

Im Preisniveau von 20 €/m² bis < 40 €/m² lagen 61 % der verkauften Grundstücke, in der Preisspanne von 10 €/m² bis < 20 €/m² wechselten 17 % der Grundstücke den Eigentümer. Nur 9 % waren teurer als 60 €/m².

Die Größe der Grundstücke variierte in einer Spanne zwischen 378 m² und 1.610 m² und betrug im Durchschnitt **849 m²**. Die mittlere Tiefe lag bei **37 m**.

26 Prozent der Kauffälle hatten einen Gesamtkaufpreis von 10.000 € bis 20.000 € und 48 % kosteten insgesamt zwischen 20.000 € und 30.000 €. Für eine Baustelle in diesen Wohnlagen wurden durchschnittlich 26.200 € gezahlt.

Zur Untersuchung des **Einflusses der Grundstücksgröße** auf die Höhe des Bodenpreises wurden die 46 Kauffälle in Klassen eingeteilt. In der Tabelle sind die Ergebnisse dargestellt.

Einfluss der Grundstücksgröße auf den mittleren Bodenpreis (Wohnlagen im städtischen Raum)			
Grundstücksgröße	Anzahl der Kauffälle (Anteil zur Gesamtzahl)	mittlerer Preis (Spanne in €/m²)	mittlere Grundstücksgröße
< 500 m²	7 (15 %)	36,99 €/m ² (31,75 – 55,00)	444 m ²
500 m² – 700 m²	12 (26 %)	35,58 €/m ² (15,00 – 60,00)	626 m ²
700 m² – 999 m²	9 (20 %)	29,87 €/m ² (16,74 – 40,30)	831 m ²
1.000 m² – 1.500 m²	17 (37 %)	30,33 €/m ² (11,00 – 68,00)	1.138 m ²
> 1.500 m²	1 (2 %)	10,25 €/m ²	1.610 m ²

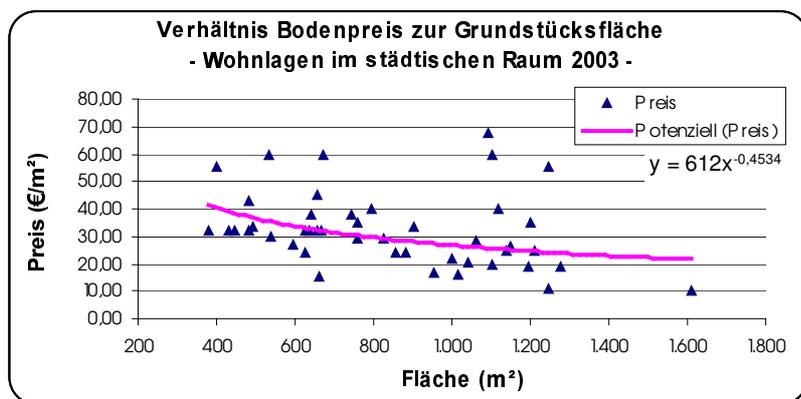
Vergleicht man die Tabellenwerte mit denen aus dem Jahr 2002 lässt sich eine sehr differenzierte Entwicklung bei den verschiedenen Größenklassen erkennen.

In der Größenklasse bis 500 m² ergab sich eine negative Differenz des mittleren Preises von rd. 16 €/m² gegenüber dem Vorjahr. Die Ursache liegt hauptsächlich in der Lage der Grundstücke.

Bei den beiden folgenden Größenklassen haben sich die mittleren Preise gegenüber dem Jahr 2002 um 6 % bzw. um 12 % verringert. Das ist ein deutlicher Hinweis auf stagnierende bis leicht fallende Bodenpreise.

In der Größenklasse 1.000 m² bis 1.500 m² wurden im Vergleich zum Jahr 2002 doppelt so viele Grundstücke verkauft. Erstaunlicherweise war der durchschnittliche Preis für diese Grundstücke fast zweimal so hoch wie im Vorjahreszeitraum mit 17,47 €/m².

Drei derart große Grundstücke befinden sich in teuren Wohnlagen von Senftenberg und Lübbenau/Spreewald. Werden diese Grundstücke von der Mittelbildung ausgeschlossen, beträgt der Durchschnittspreis 23,74 €/m². Dieser ist immer noch um rd. 6 €/m² höher (+ 36 %) als im Jahr 2002.



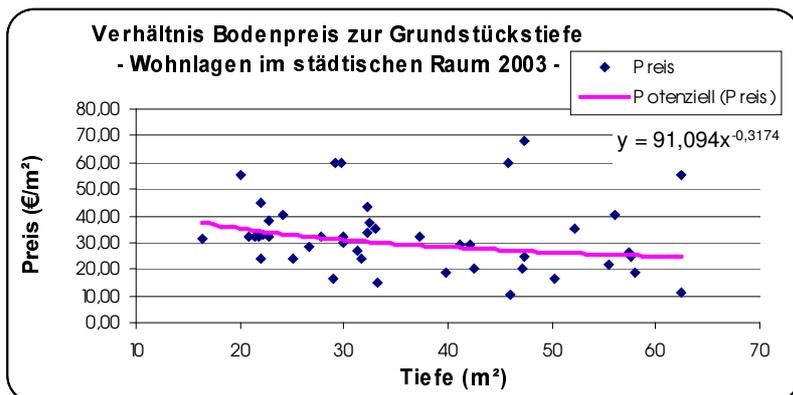
Im Diagramm wird das Verhältnis des Bodenpreises zur Grundstücksgröße in den Wohnlagen des städtischen Raumes grafisch dargestellt.

Trotz der Bandbreite der Bodenpreise ist die Abhängigkeit von der Flächengröße deutlich.

Die Kauffälle wurden weiterhin auf einen Zusammenhang zwischen Bodenpreis und der **Grundstückstiefe** analysiert, da die Tiefen der Grundstücke zwischen 16 m und 62 m streuten. Die Einteilung der Kauffälle erfolgte in Klassen nach ihrer Tiefe.

Einfluss der Grundstückstiefe auf den mittleren Bodenpreis (Wohnlagen im städtischen Raum)				
Grundstückstiefe	Anzahl (Anteil)	mittlerer Preis (Spanne in €/m ²)	mittlere Flächengröße	mittlere Tiefe
< 30 m	16 (35 %)	34,73 €/m ² (16,29 – 60,00)	653 m ²	23 m
30 m – 45 m	15 (33 %)	31,04 €/m ² (15,00 – 60,00)	738 m ²	35 m
46 m – 65 m	15 (33 %)	30,63 €/m ² (10,25 – 68,00)	1.169 m ²	54 m

Im Vergleich zum Jahr 2002 sind die durchschnittlichen Bodenpreise, wie auch schon bei den Untersuchungen nach der Flächenabhängigkeit festgestellt, in den einzelnen Klassen der Grundstückstiefen ebenfalls niedriger als im Vergleichszeitraum, außer der Bereich Tiefe > 45 m aus den im Absatz 3 genannten Gründen.



Eine Abhängigkeit des Preises von der Tiefe der Baugrundstücke lässt sich auf Grund der abnehmenden Durchschnittspreise bei zunehmender Tiefe vermuten.

Im Diagramm ist trotz einer relativ großen Streubreite der Preise eine Korrelation zwischen Bodenpreis und Grundstückstiefe erkennbar.

3.1.2.2 Wohnbauland im ländlichen Raum

Zu diesen Wohnlagen gehören alle übrigen Gemeinden im Landkreis und Ortsteile von Städten, die nicht den Wohnlagen im städtischen Raum zugeordnet wurden.

In diesem Bereich wurden **47 Verträge** über Wohnbauland im Jahr 2003 geschlossen. Die Bodenpreise streuten in einer Bandbreite zwischen 4,16 €/m² und 38,00 €/m², der **Mittelwert** betrug **16,13 €/m²**. Das sind nur durchschnittlich 0,84 €/m² (*entspricht 5 %*) weniger als im Vergleichszeitraum von 2002.

Im Preisniveau zwischen 10 €/m² und < 20 €/m² befanden sich 45 % der Kauffälle, 21 % in der Spanne von 5 €/m² bis < 10 €/m² und 30 % in einer Spanne von 20 €/m² bis < 30 €/m².

Die Grundstücke waren zwischen 400 m² und 2.200 m² groß, im Durchschnitt ergab sich eine Flächengröße von **1.037 m²** bei einer mittleren Tiefe von **45 m**.

Ein Baugrundstück „auf dem Lande“ kostete im Durchschnitt ca. 15.300 €. Für die Mehrzahl der Grundstücke wurden Preise zwischen 10.000 € und 20.000 € (**66 %**) gezahlt.

Zum Vergleich mit den städtischen Wohnlagen wurden die Kauffälle ebenfalls in Klassen nach der **Grundstücksgröße** eingeteilt und die entsprechenden Werte abgeleitet.

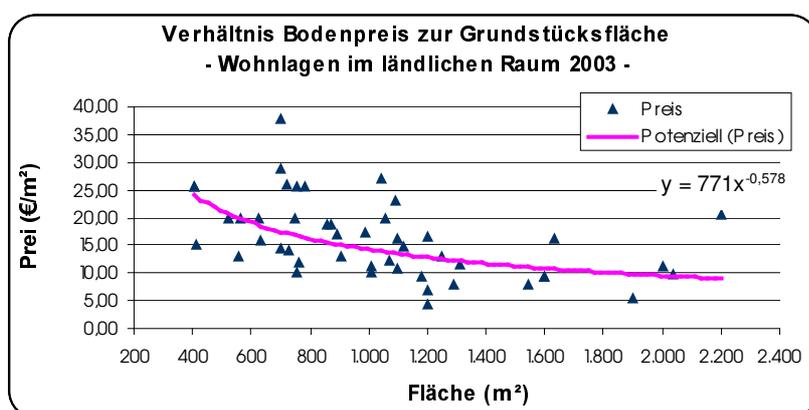
Einfluss der Grundstücksgröße auf den mittleren Bodenpreis (Wohnlagen im ländlichen Raum)			
Grundstücksgröße	Anzahl der Kauffälle (Anteil zur Gesamtzahl)	mittlerer Preis (Spanne in €/m²)	mittlere Grundstücksgröße
< 500 m²	3 (6 %)	22,04 €/m² (15,00 – 25,66)	407 m²
500 m² – 699 m²	5 (11 %)	17,77 €/m² (13,00 – 20,00)	580 m²
700 m² – 999 m²	15 (32 %)	19,93 €/m² (9,91 – 38,00)	793 m²
1.000 m² – 1.500 m²	16 (34 %)	13,41 €/m² (4,16 – 27,00)	1.139 m²
> 1.500 m²	8 (17 %)	11,22 €/m² (5,26 – 20,45)	1.815 m²

Vergleicht man die Tabellenwerte mit denen aus dem Jahr 2002 lässt sich eine sehr differenzierte Entwicklung bei den verschiedenen Größenklassen erkennen.

Ist der durchschnittliche Preis für Grundstücke in der Klasse 500 m² bis 699 m² um 10 €/m² drastisch zurückgegangen, ist er dagegen in der Klasse 700 m² bis 999 m² um reichlich 5 €/m² gestiegen. Hier spielen eventuell Lageunterschiede eine bedeutende Rolle. Die geringe Datenmenge lässt ebenfalls relativ starke Schwankungen zu. Für die kleineren Grundstücke ist kein Vergleich zum Vorjahr möglich.

Die größeren Grundstücke über 1.000 m² bis 1.500 m² konnten dagegen um durchschnittlich 2 €/m² preiswerter erworben werden.

Bei den Grundstücken > 1.500 m² konnten keine Veränderungen festgestellt werden.



Auch im ländlichen Raum mit sehr niedrigem Bodenpreisniveau ist eine Abhängigkeit des Preises von der Grundstücksgröße tendenziell feststellbar.

Da die Tiefen der Grundstücke zwischen 13 m und 83 m streuten, wird die Datenmenge auf eine Abhängigkeit des Bodenpreises von der **Grundstückstiefe** untersucht. Die Analyse führte zu folgendem Ergebnis:

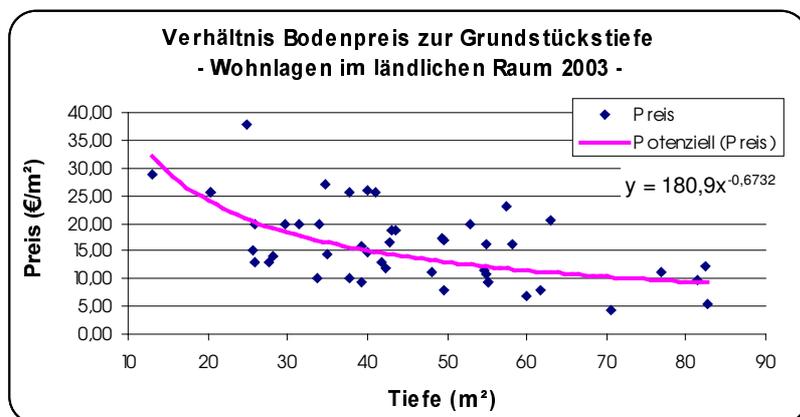
Einfluss der Grundstückstiefe auf den mittleren Bodenpreis (Wohnlagen im ländlichen Raum)				
Grundstückstiefe	Anzahl (Anteil)	mittlerer Preis (Spanne in €/m ²)	mittlere Flächengröße	mittlere Tiefe
<= 30 m	9 (19 %)	21,44 €/m ² (13,00 – 38,00)	592 m ²	24 m
31 m – 45 m	18 (38 %)	17,63 €/m ² (9,34 – 27,00)	865 m ²	38 m
46 m – 65 m	15 (32 %)	13,69 €/m ² (6,67 – 22,91)	1.308 m ²	55 m
> 65 m	5 (11 %)	8,52 €/m ² (4,16 – 12,28)	1.642 m ²	79 m

Im Vergleich zum Vergleichszeitraum 2002 liegen die mittleren Preise in allen Tiefenklassen unter den Vorjahreswerten.

In der Tiefenklasse bis 30 m liegt der Durchschnittswert um 5 % niedriger als im Jahr 2002. In der folgenden Klasse bis 45 m beträgt die Differenz nur 3 %.

Wesentlich größer ist der Unterschied schon im Bereich zwischen 46 m und 65 m. Dort sind es rd. 2 €/m² weniger als im Jahr 2002, das entspricht einem Rückgang um 13 %. Bei der Tiefenklasse > 65 m sind es sogar 31 % (fast 4 €/m²).

Im Gegensatz zum Ergebnis der Untersuchung auf eine Abhängigkeit des Preises von der Grundstücksgröße ist aus der Tabelle ein wesentlich stärkerer Einfluss der Grundstückstiefe auf den Bodenpreis bei Baugrundstücken im ländlichen Raum erkennbar.



Die Darstellung im nebenstehenden Diagramm verdeutlicht wie schon im Vorjahr den Einfluss der Grundstückstiefe auf den erzielbaren Bodenpreis.

Die Streubreite der Stichprobe ist u.a. durch das unterschiedliche Preisniveau in den verschiedenen Lagen bedingt.

Fazit der Untersuchungen auf Abhängigkeiten:

Der Bodenwert eines Grundstücks wird neben der spezifischen Lage durch mehrere Faktoren wie Grundstücksgestalt, -größe und -tiefe bestimmt. Diese Faktoren wirken gemeinsam und stehen in Beziehung zueinander.

Die Ableitung von Umrechnungskoeffizienten erfordert eine weitergehende Analyse und Eingrenzung der Einflussfaktoren auf ein einheitliches Maß. Die Kauffälle müssten in Klassen gleicher Lagewertigkeit eingeteilt werden und erst dann führt eine Analyse zu anwendbaren Ergebnissen. Die geringe Datenmenge pro Klasse erschwert derzeit eine gesicherte Ableitung.

3.1.2.3 Wohngebiete

Im Jahr 2003 wurden in 18 neu erschlossenen Wohngebieten des Landkreises weitere Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau veräußert. In den Städten Lübbenau/Spreewald, Senftenberg und Vetschau/Spreewald fanden mit je 9 Kauffällen (*insgesamt 60 %*) die meisten Kaufaktivitäten statt.

In der Kreisstadt Senftenberg konnten sich mehrere Bauwillige erstmals für den Kauf eines Baugrundstücks im Baugebiet Festplatz - 3. Bauabschnitt, in direkter Nähe zum Stadtzentrum und unweit des Senftenberger See's entscheiden. In der Stadt Lübbenau/Spreewald, Ortsteil Boblitz, wurde mit der Erweiterung des Wohngebietes „Großblasiedlung“ begonnen.

Insgesamt standen **45 geeignete Kaufverträge** über den Verkauf von erschließungsbeitragsfreiem Bauland für eine Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung für weitere Analysen zur Verfügung. Das ist gegenüber dem Vorjahr ein leichter Anstieg um 12 %. Auffallend war, dass 53 % der Vertragsabschlüsse im IV. Quartal des Jahres 2003 getätigt wurden.

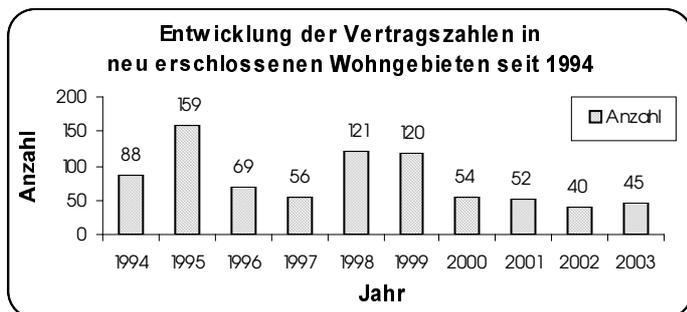
Die Grundstücke kosteten zwischen **21,47 €/m² und 83,42 €/m²**. Der Durchschnittspreis betrug 51,64 €/m² (Vorjahr 50 €/m²). Die Größen der Grundstücke bewegten sich zwischen 408 m² und 1.207 m². Die mittlere Grundstücksfläche betrug rd. 650 m².

Im Preisniveau zwischen 40 €/m² und 49 €/m² konnten 49 % aller Bauparzellen in Wohngebieten erworben werden. Je 18 % lagen in den Preisspannen 20 €/m² bis 39 €/m² bzw. 50 €/m² bis 69 €/m².

Die Baugrundstücke waren zu 51 % zwischen 500 m² und 600 m² groß, weitere 33 % hatten eine Größe von 600 m² bis 800 m².

Der Gesamtkaufpreis streute in einer Bandbreite von 12.400 € bis 80.870 € und lag bei einem Durchschnittswert von 33.560 €. Erschließungsbeitragspflichtiges Wohnbauland wurde nicht veräußert.

Die Entwicklung der Vertragszahlen ist seit 1998 fallend und seit dem Jahr 2000 insgesamt relativ stagnierend.



In den Spitzenjahren 1995 und 1998/99 wurden zwei- bis dreieinhalb mal so viele Wohnbaugrundstücke in den neu erschlossenen Wohngebieten verkauft.

Bodenrichtwertübersicht für Wohngebiete

In den meisten Wohngebieten lagen die Kaufpreise in der Höhe des zum Kaufzeitpunkt aktuellen Bodenrichtwertes. In den in der Tabelle mit dem Pfeil gekennzeichneten Wohngebieten veranlassten Preissenkungen bzw. -steigerungen den Gutachterausschuss, auch die Bodenrichtwerte entsprechend anzupassen.

In zwei Wohngebieten wurden die Erschließungsanlagen entgeltlich hergestellt und abgerechnet, so dass in diesen Gebieten nun erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte ausgewiesen werden.

Ogleich in den Jahren 1999 und 2000 Kaufverträge über Bauparzellen in einem seit Jahren geplanten Wohngebiet in Neupetershain beurkundet wurden, ist bis zum heutigen Tage nicht mit der Herstellung der Erschließungsanlagen und Parzellierung begonnen worden. Aus diesem Grund wurde der entsprechende Bodenrichtwert nicht mehr bestätigt.

Erste flächenabhängige Preisverhandlungen in einigen Wohngebieten führten zur Angabe der Tiefe und Größe des Bodenrichtwertgrundstücks.

Bodenrichtwertübersicht – Wohngebiete im Landkreis – Stichtag: 01.01.2004		
Gemarkung	Lage	Bodenrichtwert* (€/m ²) / Art der baulichen Nutzung Tiefe und Größe
Allmosen	Wohngebiet „Waldstraße“	36 / WR
Altdöbern	WG „Wiesenweg“	40 / WR
Boblitz	WG „Grobbblasiedlung“	46 / WA
Calau	Wohnpark „Am Funkturm“	44 / WA ↑
Freienhufen	WG „Poststraße“	42 / WA ↓
Groß-Klessow	WG „Am Sportplatz“	40 / WA
	WG „Klein-Klessow“	40 / WA
Großbräschen	WG „Neu Bückgen“	44 / WR
	WG „Meisenweg“	46 / WA
	WG „Heideweg“	52 / WA
Kleinkoschen	WG „Elsterbogen“	54 / WA
	WG „Nordwiesen“	58 / WA ↓
	WG „Alter Schulgarten“	56 / WA
Kroppen	Wohnanlage „Am Teichweg“	40 / WA
Lauchhammer	Wohnpark „LH-Süd“	34 / WA
	WG „Mühlenstraße“	30 / WA

Bodenrichtwertübersicht – Wohngebiet im Landkreis – Stichtag: 01.01.2004		
Gemarkung	Lage	Bodenrichtwert* (€/m ²) / Art der baulichen Nutzung, Tiefe und Größe
Lübbenau	WG „Gerbergasse“	62 / WA
	WG „Paul-Fahlich-Str.“	(36) / WA
Meuro / Klettwitz	WG „Meuro/Klettwitz“	60 / WA
Peickwitz	WG „Feldstraße“	54 / WA ↓
Raddusch	WG „Am Sportplatz“	34 / WA
	WG „Friedhofsstraße-Nord“	36 / WA ↓
Ragow	WG „Am Weinberg“	56 / WA
	WG „Ragow-Mitte“	38 / WA ↓
Ruhland	WG „Neue Sorge“ (Entwicklungsmaßn. I. Bauab.)	36 / WR Endwert
	WG „Matzmühle“	36 / WA ↓
Schickau	WG „Klettwitzer Straße“	62 / WA
Schwarzheide	WG „Gefluderstraße“	45 / WA ↓
Senftenberg	WG „Freibad“	(56)* / WR
	WG „Kerneckestraße“	44 / WA
	WG „Buchwalde“	62 / WA
	WG „Buchwalde“ (an der Lausitz-Therme)	86 / WR
	WG „Am Sportplatz“	54 / WA
	WG „Festplatz“	80 / WR 30 – 550
Stradow	WG „An der Schäferei“	38 / WA
Suschow	WG „Suschow“	46 / WA
Vetschau	WG „Spreewaldblick“	48 / WA
Werchow	Parksiedlung „Ottobrunn“	50 / WA
Zerkwitz	WG „Am Burjauer“ (I. Bauabschnitt)	45 / WA ↑
	WG „Am Burjauer“ (II. Bauabschnitt)	62 / WA 30 – 600
	WG „An der Landstraße“	62 / WA ↑

* Bodenrichtwert in () = erschließungsbeitragspflichtiges Bauland

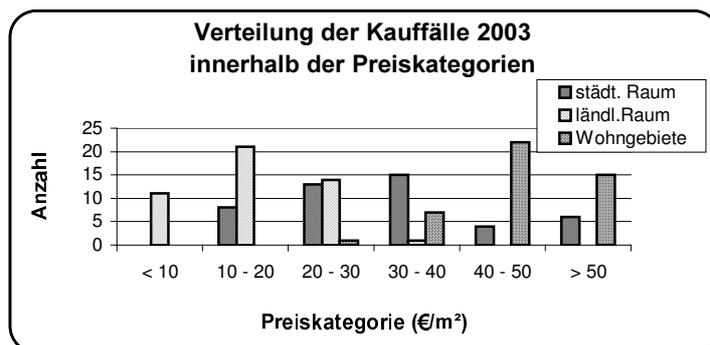
3.1.2.4 Preiskategorien und räumliche Verteilung

Wie schon in den vorangehenden Betrachtungen festgestellt, wurden 45 % der Verkäufe im ländlichen Raum in der Preiskategorie 10 €/m² bis 20 €/m² getätigt. Das sind fast dreimal so viele wie in den Wohnlagen des städtischen Raumes der gleichen Preiskategorie.

Eine differenzierte Übersicht kann man aus dem nachfolgenden Diagramm erlangen.

In der Preiskategorie von 20 €/m² bis 30 €/m² wurden sowohl im städtischen als auch im ländlichen Raum annähernd gleich viele Grundstücke veräußert.

In den niedrigeren Preiskategorien bestand vorwiegend im ländlichen Raum die Möglichkeit zum Grundstückskauf. Im städtischen Raum wurden überwiegend höhere Preise erzielt.



Preisniveau und Preisverteilung

Zum Preisniveau des Wohnbaulandes im **städtischen Raum** kann insgesamt Folgendes gesagt werden:

- Relativ preiswertes Wohnbauland bis ca. 25 €/m² ist nach wie vor in Lauchhammer, Ortrand, den Randlagen von Calau und teilweise in Schwarzheide zu finden.
- Die Wohnlagen von Calau, Großräschen, teilweise Schwarzheide und zum Teil die nördlichen Randlagen von Senftenberg befinden sich im mittleren Preissektor bis 35 €/m².
- Die höchsten Preise wurden in besonderen Lagen in Lübbenau/Spreewald sowie in den seenahen Wohngebieten der Kreisstadt und ihrer seenahen Ortsteile erzielt.

Die Preise im **ländlichen Raum** verteilen sich folgendermaßen:

- Niedrige Preise bis 10 €/m² findet man hauptsächlich in den sehr kleinen Dörfern wie Lindchen oder Lubochow im mittleren Bereich des Landkreises.
- Preise ab 20 €/m² wurden überwiegend in den Gemeinden bzw. Ortsteilen des nördlichen Bereiches des Landkreises wie Altdöbern, Groß Beuchow, Raddusch und Kittlitz (GT Eisdorf) erzielt.

Die Preisverteilung in den **neu erschlossenen Wohngebieten** sieht wie folgt aus:

- Relativ preiswertes Wohnbauland bis 40 €/m² kann in den Wohngebieten von Lauchhammer, Ragow und Ruhland erworben werden.
- Mit bis zu 50 €/m² muss man in den Wohngebieten der Städte Calau, Schwarzheide und Vetschau sowie der Ortsteile Boblitz, teilweise Zerkwitz und Werchow rechnen.
- Die Spitzenpreise ab 75 €/m² werden in den besonderen Lagen der Kreisstadt Senftenberg in See- bzw. Zentrumsnähe gezahlt.

Zusammenfassung

Wohnbauland im ländlichen Raum kostet im Durchschnitt nur die Hälfte des Wohnbaulandes in den städtischen und stadtnahen Lagen sowie nur 1/3-tel des Preises für Wohnbauland in einem neu erschlossenen Wohngebiet.

Auf Grund des Preises sind die Baugrundstücke in den städtischen Lagen durchschnittlich 200 m² kleiner als im ländlichen Raum. In neu erschlossenen Wohngebieten zahlte man für ein 400 m² kleineres Baugrundstück durchschnittlich doppelt soviel wie im ländlichen Raum. Die Tabelle fasst alle Angaben noch einmal übersichtlich zusammen.

Übersicht über Wohnbauland 2003			
Wohnlagen	mittlerer Bodenpreis	mittlere Baulandgröße	Gesamtkaufpreis
im ländlichen Raum	rd. 16,00 €/m ²	rd. 1.050 m ²	rd. 15.300 €
im städtischen Raum	rd. 32,00 €/m ²	rd. 850 m ²	rd. 26.300 €
in neuen Wohngebieten	rd. 52,00 €/m ²	rd. 650 m ²	rd. 32.500 €

Räumliche Verteilung der Kauffälle

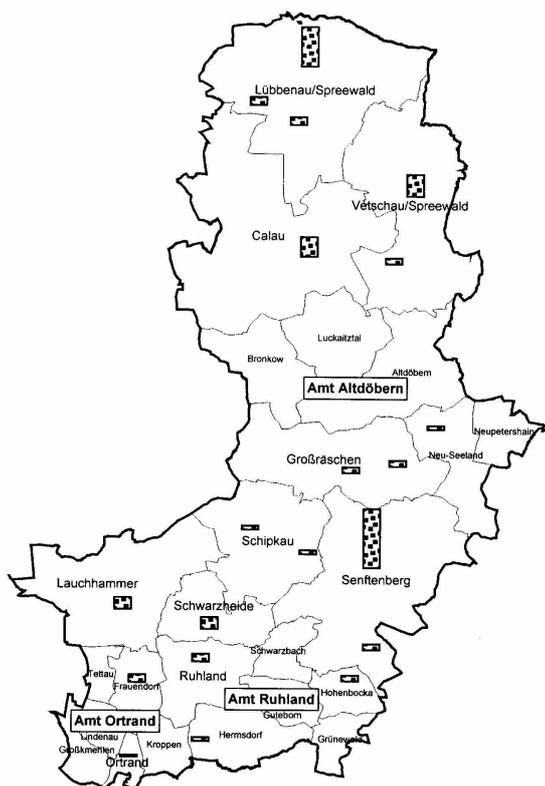
Zur räumlichen Verteilung der Kauffälle im **städtischen Raum** kann Folgendes festgestellt werden:

- 43 % der verkauften Baugrundstücke befinden sich in der Kreisstadt Senftenberg mit ihren Ortsteilen.
- In Calau und den zugehörigen städtischen Wohnlagen wechselten 13 % der Grundstücke ihren Eigentümer.
- In den Wohnlagen in und um Lauchhammer, Lübbenau/Spreewald und Schwarzheide wurden je 11 % der Kauffälle registriert.
- Die anderen Städten spielten nur eine untergeordnete Rolle. Dort wurden nur ein bis zwei Verträge über städtische Baulücken abgeschlossen.

Zur räumlichen Verteilung der Kauffälle **im ländlichen Raum** kann festgestellt werden, dass sich 45 % der im Jahr 2003 verkauften Grundstücke im nördlichen Bereich des Landkreises befinden. Darunter befanden sich Grundstücke in Missen, Groß Beuchow sowie in Kittlitz, GT Eisdorf. Demzufolge liegen 55 % des veräußerten Wohnbaulandes im südlichen Bereich. Hier sind es neben anderen hauptsächlich Dörrwalde, Hosena, Hohenbocka und die Gemeinde Frauendorf.

Die räumliche Verteilung der Kauffälle **in den neuen Wohngebieten** ergab sich folgendermaßen:

- 33 % der Kauffälle befinden sich in den Ortsteilen der Stadt Lübbenau/Spreewald.
- In Senftenberg mit seinen Ortsteilen im städtischen Raum (*siehe Zuordnung*) liegen 22 % der verkauften Grundstücke und 20 % in Vetschau/Spreewald.
- In Calau waren es noch 9 % und in Ruhland 7 %. Die restlichen Kauffälle verteilten sich auf Großräschen, Lauchhammer und Schwarzheide.
- Betrachtet man die Nord-Süd-Verteilung stellt man fest, dass sich 62 % der verkauften Bauparzellen in den nördlichen Wohngebieten befinden und nur 38 % sich auf den südlichen Bereich mit dem Schwerpunkt Kreisstadt Senftenberg verteilen.



In der Übersicht wurde die Anzahl der Kauffälle in den städtischen und ländlichen Räumen mit den Vertragszahlen in den neuen Wohngebieten zusammengefasst und nach ihrer Häufigkeit sortiert.

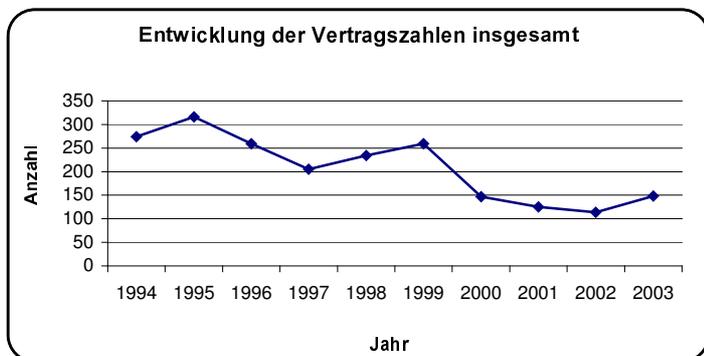
Die Grafik veranschaulicht noch einmal die räumliche Verteilung der Erwerbsvorgänge.

Städtische Wohnlagen	Anzahl
Senftenberg	30
Lübbenau/Spreewald	20
Vetschau/Spreewald	11
Calau	10
Lauchhammer	6
Schwarzheide	6
Ruhland	4
Großräschen	3
Ortrand	1

3.1.2.5 Entwicklung der Vertragszahlen und des Preisniveaus bei Wohnbauland

In diesem Abschnitt sollen die Entwicklungen der Vertragszahlen und des Preisniveaus beim Wohnbauland betrachtet werden. Die Darstellung der Entwicklung der einzelnen Kennziffern erfolgt in Diagrammen.

Entwicklung der Vertragszahlen

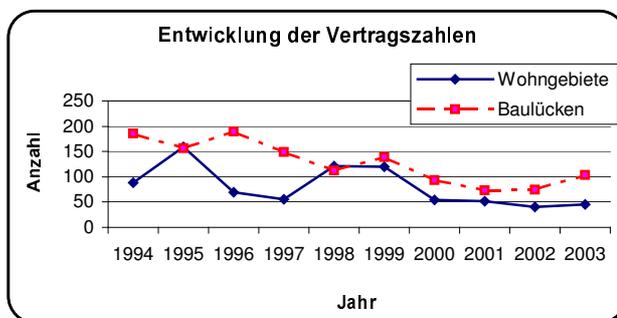


Wie die Grafik zeigt, schwächt sich der Abwärtstrend der Vertragszahlen langsam ab. Ein leichter Anstieg im Jahr 2003 lässt eine Beruhigung des Marktes vermuten.

Die Vertragszahlen aller Bauflächen für Wohn- und gemischt genutztes Bauland betragen am bisherigen absoluten Tiefpunkt im Jahr 2002 nur noch 36 % der Höchstzahl des Jahres 1995. Im Jahr 2003 waren es 47 %.

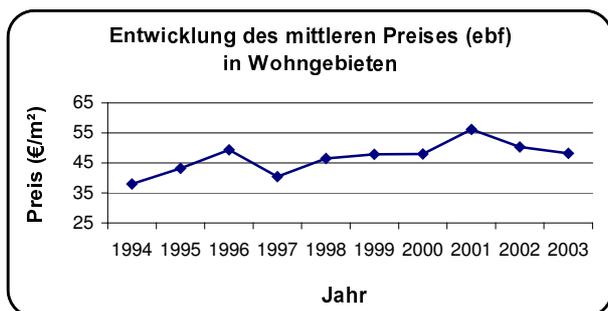
Die nebenstehende Grafik zeigt getrennt die Entwicklung der Vertragszahlen in den Wohngebieten und die der Baulücken.

Bis auf zwei Ausnahmen (1995, 1998) wurden stets mehr Grundstücke in Baulücken als Baugrundstücke in den Wohngebieten veräußert.



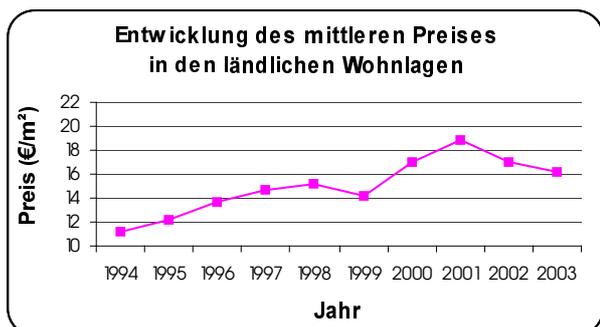
Entwicklung des Preisniveaus

Das Bauland in den neuen Wohngebieten hat ein wesentlich höheres Preisniveau, als eine bereits vor 1990 erschlossene Baulücke. Anstehende Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) beeinflussen die Kaufentscheidung nur geringfügig.



Die Diagramme verdeutlichen einen stetigen Aufwärtstrend bis zum Jahr 2001. Danach ist ein Rückgang des durchschnittlichen Preises zu verzeichnen. Die Gründe für den Verlauf der Linie sind unterschiedlich. Neben steigenden Preisen beeinflusst u.a. die Lage der Grundstücke den mittleren Preis.

Außerdem macht sich das unterschiedliche Preisniveau in den verschiedenen Wohnlagen bemerkbar.



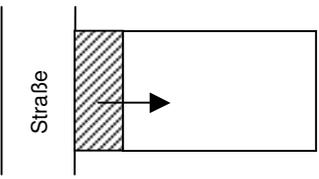
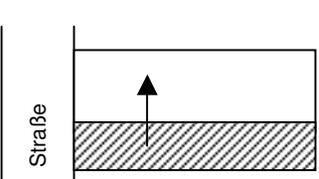
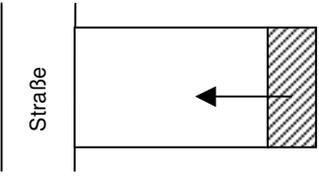
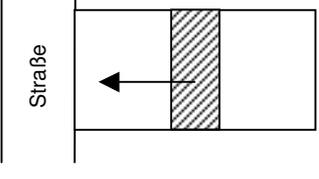
3.1.3 Arrondierungsflächen

Im Jahr 2003 konnten **77 geeignete Vertragsabschlüsse** (2002 – 65 Verträge) über Zukäufe zur Arrondierung von Grundstücken in der Kaufpreissammlung registriert werden. Die Bodenpreise aller Arrondierungsflächen lagen in einer Spanne von 2 €/m² bis 90 €/m² Grundstücksfläche. Zu den Arrondierungsflächen wurden folgende Flächen gezählt:

- Flächen, welche die Bebaubarkeit eines Grundstücks wesentlich verbessern
- baurechtlich erforderliche Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung
- Überbaubereinigung
- seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen
- Splitterflächen innerhalb eines Grundstücks

Für eine Analyse der Preisrelation von Arrondierungsflächen zum Bodenrichtwert für Bauland wurden ausgewählte Zukäufe der Jahre 2002/03 zusammengefasst.

Die Kaufpreisanalyse erfolgte differenziert nach der Lage der Zukaufsflächen in Vorderland, seitlich gelegene Flächen, Hinterland und Splitterflächen zur Wohnbebauung bzw. für gemischte Nutzung und ergab nachfolgende Ergebnisse:

Arrondierungsflächen 2002 – 2003 (Kaufpreise im Verhältnis zum Bodenrichtwert – BRW für Bauland)				
Art der unselbständigen Teilfläche	Ø Fläche Spanne (m ²)	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (Spanne) in €/m ² Ø Wertanteil am BRW (Spanne)	Beispiel
Vorderland	51 ≤ 100	28	24 (2 – 90) 79 % (21 % – 213 %)	
	273 101 – 650	20	11 (1 – 51) 57 % (11 % – 121 %)	
Seitlich gelegene Flächen	70 ≤ 100	15	14 (2 – 36) 72 % (5 % – 156 %)	
	244 101 – 650	29	18 (2 – 73) 68 % (16 % – 200 %)	
	1.065 651 – 1.200	4	9 (2 – 15) 27 % (11 % – 55 %)	
Hinterland (baulich nutzbar)	44 ≤ 100	17	21 (1 – 55) 84 % (10 % – 200 %)	
	335 101 – 650	14	15 (4 – 31) 64 % (16 % – 200 %)	
Splitterflächen (innerhalb eines Grundstücks)	99 ≤ 100	2	24 (13 – 34) 101 % (96 % – 105 %)	

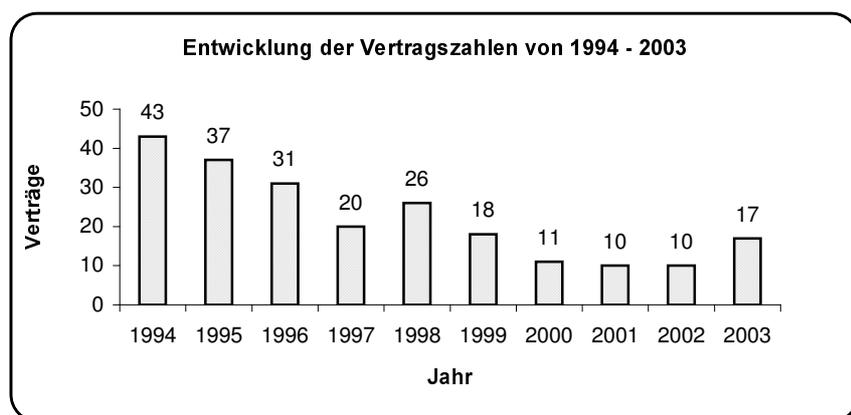
Die Kaufpreise für Zukäufe von nicht erforderlichen Freiflächen im hinteren Grundstücksbereich, die als Gartenland genutzt werden, sind im Punkt 3.5.1.1 - Kauf von Garten- und Hinterland (Hausgärten) dargestellt.

3.1.4 Industrie- und Gewerbegrundstücke

Im Jahresbericht des Amtes für Planung und Wirtschaft wurden für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz per 31.12.2003 insgesamt 30 Industrie- und Gewerbegebiete mit einer Nettogesamtfläche von rd. 1200 ha ausgewiesen. Bisher siedelten sich 301 Investoren an.

Die flächenmäßige Auslastung beträgt 47,6 %. Gegenüber dem Vorjahr ist nur ein geringer Anstieg des Auslastungsgrades zu verzeichnen.

Im Jahr 2003 konnten **17 Kaufverträge** über Industrie- und Gewerbeflächen registriert werden. In fünf Fällen war mit dem Kauf eine Neuansiedlung und siebenmal eine Erweiterung von Industrie- und Gewerbebetrieben beabsichtigt. In drei Kaufverträgen erwarben die Erbbauberechtigten das belastete Grundstück und zweimal hat eine Kommune entsprechend Bodenbevorratungsvertrag erschlossene Baugrundstücke gekauft.



Die Anzahl der verkauften Industrie- und Gewerbegrundstücke ist im Jahr 2003 wieder etwas gestiegen.

Die Kaufaktivitäten bei den Neuansiedlungen konzentrierten sich im Jahr 2003 auf die Industrie- und Gewerbebestände:

- „Industriekomplex Sonne“ in Großräschen, OT Freienhufen,
- Industrie- und Gewerbegebiet „Am Spreewalddreieck“ in Lübbenau/Spreewald, OT Groß-Klessow,
- Gewerbegebiet „Schwarzheide-Süd“.

Die Preisspanne für erschließungsbeitragsfreies Bauland reichte im Berichtsjahr **von 10 €/m² bis 12 €/m²**, je nach Lage und Förderung der Erschließungskosten. Der Mittelwert betrug rd. 11 €/m² (Vorjahr 11 €/m²). Die veräußerten Grundstücke waren zwischen 0,06 ha und 3,1 ha groß. Die mittlere Flächengröße betrug 1,3 ha.

Das Preisniveau hat sich allmählich auf einem einheitlichen Niveau eingepegelt. Einige Bodenrichtwerte (mit dem Pfeil gekennzeichnet) wurden entsprechend der allgemeinen Tendenz zum Stichtag 01.01.2004 abgesenkt.

Bodenrichtwertübersicht – Industrie- und Gewerbegebiete im Landkreis – Stichtag: 01.01.2004		
Gemarkung	Lage	Bodenrichtwert * (€/m²) / Art d. baulichen Nutzung
Calau	Gewerbegebiet „Calau-Nord“	8 / GE und 26 / MI
Brieske	Industriepark „Marga“	12 / GI
Freienhufen	Industriekomplex „Sonne“	11 / GI
Groß-Klessow	Industrie- und Gewerbegebiet „Am Spreewalddreieck“	13 / GE ↓
Großräschen	Gewerbegebiet „Am Räschener Laug“	13 / GE ↓
Kittlitz	Lausitz-Industriepark Kittlitz/Lübbenau	(3) / GE

* Bodenrichtwert in () = erschließungsbeitragspflichtiges Bauland

Bodenrichtwertübersicht – Industrie- und Gewerbegebiete im Landkreis – Stichtag: 01.01.2004		
Gemarkung	Lage	Bodenrichtwert * (€/m²) / Art d. baulichen Nutzung
Lauchhammer	Industriepark Ost	7 / GE
	Gewerbegebiet „Franz-Mehring-Straße“	8 / GE
	Industrie- und Gewerbegebiet LH Süd	8 / GE
Lindenau	Gewerbegebiet „Lindenau“	11 / GE
Ruhland	Gewerbegebiet „Große Wiesen“	9 / GE
Schipkau	Industrie- u. Gewerbegebiet „Hauptwerkstatt Schipkau“	(5) / GE
Schwarzheide	Gewerbegebiet „Schwarzheide-Süd“	11 / GE ↓
	Gewerbegebiet „Handelsring“	18 / GE
Schöllnitz	Gewerbegebiet „Altdöbern-Schöllnitz“	5 / GE ↓
Senftenberg	Gewerbegebiet „Laugfeld“	12 / GE
	Gewerbegebiet „Grubenstraße“	13 / GE
Vetschau	Industrie- und Technologiezentrum Spreewald	10 / GI ↓

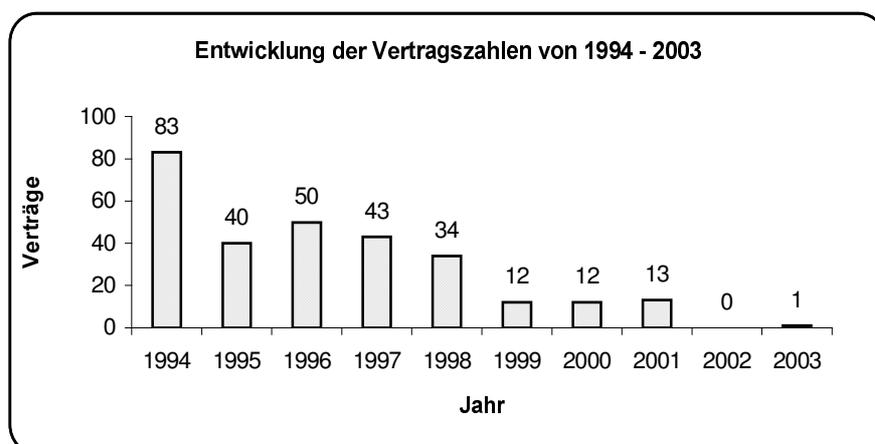
* Bodenrichtwert in () = erschließungsbeitragspflichtiges Bauland

3.1.5 Bauerwartungs- und Rohbauland

Die Industrie- und Gewerbegebiete im Landkreis sind flächenmäßig nur knapp zur Hälfte ausgelastet. Den Investoren stehen noch rd. 640 ha Fläche erschlossenes Bauland für Neuansiedlungen zur Verfügung.

Weiter rückläufig ist auch die Anzahl der Bauvorhaben im individuellen Wohnungsbau, so dass erwartungsgemäß auch kaum Vertragsabschlüsse zum Kauf von sogenanntem warteständigem Bauland zu erwarten waren.

Im Jahr 2003 konnte lediglich **ein Vertrag** zum Aufkauf von Rohbauland registriert werden. Es handelte sich hierbei um eine Fläche zur Erweiterung eines neu erschlossenen Wohngebietes. Der Kaufpreis fügt sich in die unten angegebene Preisspanne der Vorjahre ein.



Für warteständiges Bauland besteht weiterhin wenig Nachfrage.

Die Tabelle auf der folgenden Seite gibt einen Überblick über das Preisniveau bei Bauerwartungs- bzw. Rohbauland im Landkreis Oberspreewald-Lausitz zur Erschließung von Industrie- und Gewerbe- sowie Wohngebieten von 1991 bis 2003.

Wertanteil des Bauerwartungs- (E) bzw. des Rohbaulandes (R) am Wert des baureifen Landes (B) = 100 % von 1991 bis 2003				
Gebiete	Anzahl der Gebiete	Ø Kaufpreise für E bzw. R (gewichtet) Spanne	Ø Bodenrichtwerte für B (ebf)* Spanne	Ø Wertanteil von E bzw. R am B Spanne
Industrie- und Gewerbegebiete	8	4,4 €/m ² 1,0 €/m ² – 6,1 €/m ²	13,0 €/m ² 6,0 €/m ² – 17,0 €/m ²	33,1 % 16,7 % – 46,9 %
Wohngebiete	36	10,4 €/m ² 1,7 €/m ² – 25,1 €/m ²	48,0 €/m ² 30,0 €/m ² – 86,0 €/m ²	21,3 % 4,1 % – 47,1 %

* ebf = erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Die Wartezeiten lagen in den einbezogenen Industrie- und Gewerbegebieten vom ersten Flächenaufkauf bis zur baulichen Nutzbarkeit zwischen einem und fünf Jahren. Die durchschnittliche Wartezeit lag bei drei Jahren.

In den Wohngebieten wurden insgesamt noch kürzere Wartezeiten festgestellt. Die durchschnittliche Wartezeit lag bei 1,8 Jahren. Die Spanne der Wartezeiten reichte von nicht mal einem Jahr bis zu sechs Jahren.

Eine direkte Abhängigkeit des Kaufpreises für warteständiges Bauland von der Wartezeit bis zur Baureife konnte am örtlichen Grundstücksmarkt nicht nachgewiesen werden.

Die Lage des Gebietes spielte insbesondere bei der Nutzung zum Wohnen eine nicht unwesentliche Rolle in den Preisvereinbarungen. So wurden die höchsten Kaufpreise in der Kreisstadt Senftenberg in bevorzugten Wohnlagen am Senftenberger See erzielt. Der prozentuale Wertanteil des warteständigen Baulands lag hier bei ca. 29 % am Wert des baureifen, erschließungsbeitragsfreien Landes.

3.2 Bebaute Grundstücke

3.2.1 Kriterien für eine qualifizierte Auswertung

Die Kaufpreise der bebauten Immobilien werden insbesondere durch den Bau- und Unterhaltungszustand sowie durch die Ausstattung der Gebäude beeinflusst. Viele Gebäude wurden in den Jahren vor 1990 mitunter nur geringfügig instand gehalten. Das hatte zur Folge, dass ein mehr oder weniger großer Instandhaltungs- bzw. Reparaturrückstau und/oder Modernisierungsbedarf entstand.

Damit eine detaillierte Auswertung des Datenmaterials ermöglicht werden konnte, wurden über Fragebögen und äußerliche Besichtigungen die notwendigen Einzelheiten nacherfasst.

Zur besseren Unterscheidung der Objekte erfolgte die Einteilung danach, ob nach 1990 Instandhaltungs- bzw. Reparatur- und/oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden und welche Ausstattung die Häuser zum Kaufzeitpunkt besaßen.

Die Gebäude wurden wie folgt eingeteilt:

durchgeführte Maßnahmen	Erläuterung
keine <i>(im Text auch als unsaniert bezeichnet)</i>	Es wurden nach 1990 keine Arbeiten zur Beseitigung von Instandhaltungs- bzw. Reparaturrückstaus und/oder zur Modernisierung durchgeführt.
teilweise <i>(im Text auch als teilsaniert bezeichnet)</i>	Es wurden nach 1990 einzelne Gewerke erneuert und/oder modernisiert (z.B. Heizung, Dach, Fenster erneuert).
umfangreiche <i>(im Text auch als vollsaniert bezeichnet)</i>	Es wurden nach 1990 alle erforderlichen Gewerke erneuert oder modernisiert.

Darüber hinaus fanden folgende **Ausstattungsmerkmale** für eine weitere Unterteilung Anwendung (in Anlehnung an die Beschreibung der Normalherstellungskosten 2000 – NHK 2000):

➤ **einfache Ausstattung**

Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich; Einfachholzfenster ev. mit Klapp- oder Rollläden; Betondachpfannen (untere Preisklasse), Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung, keine Wärmedämmung;

1 Bad mit WC, Installation auf Putz; Fußböden mit Holzdielen mit oder ohne PVC/Linoleum, Nadelfilz, Nassräume mit PVC oder Fliesen; Innenwände der Nassräume mit Ölfarben- oder Fliesensockel; Einzelofenheizung, Boiler für Warmwasserbereitung; geringe Installation

➤ **mittlere Ausstattung**

Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, Wärmedämmputz oder Wärmedämmverbundsystem, mittlerer Wärmedämmstandard; Kunststofffenster mit Isolierverglasung oder Doppelfenster oder „DDR-Isolierglas“, Rollläden; Betondachpfannen (gehobene Preisklasse), mittlerer Wärmedämmstandard;

1 Bad mit Dusche und Badewanne, 1 Gäste-WC, Installation unter Putz; Fußböden mit Teppich, PVC oder Kleinparkett bzw. Auslegware, Nassräume mit Fliesen, mittlere Preisklasse; Innenwände der Nassräume türhoch gefliest; Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung) oder Mehrraum-, Warmluftkachelofen; mittlere Installation

➤ **gehobene Ausstattung**

Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard; Aluminiumfenster mit Sprossen, Sonnenschutzvorrichtungen, Wärmeschutzverglasung, Fensterbänke aus Naturstein; Tondachpfannen oder Schiefer-, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard; Fußböden mit großformatigen Fliesen, Parkett, Betonwerkstein;

1 – 2 Bäder, Gäste-WC; Innenwände der Nassräume mit großformatigen Fliesen raumhoch gefliest; Zentral- oder Pumpenheizung mit Flachheizkörpern oder Fußbodenheizung und zentraler Warmwasserbereitung; gute Installation und informationstechnische Anlagen

➤ **stark gehobene Ausstattung**

Fassade mit Naturstein; raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektrische Rollläden, Schallschutzverglasung, Fensterbänke aus Naturstein; große Anzahl an Oberlichtern, Dachaus- und -aufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachausschnitte in Glas, Vollwärme- und Schallschutz; Fußböden mit Naturstein-, Keramik-, Stabparkett, Teppiche der gehobenen Preisklasse, Edelholztüren;

mehrere großzügige Bäder tlw. Bidet, Whirlpool, Gäste-WC; Innenwände der Nassräume mit Naturstein, aufwendig verlegt; Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlage, zentrale Warmwasseraufbereitung; aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen

Mitunter waren nicht alle Ausstattungsmerkmale am Objekt vorhanden, so dass die Zuordnung entsprechend den überwiegenden Merkmalen erfolgte.

Die Einschätzung der **Restnutzungsdauer (RND)** bei älteren Gebäuden (*Baujahr vor 1945*) erfolgte nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (*Punkteraster für durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen*).

3.2.2 Allgemeiner Überblick über das Marktgeschehen

Insgesamt wurden 466 Verträge über bebaute Grundstücke in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Darunter befanden sich 425 Kaufverträge, vier Erbbaurechtsverträge, fünf Auseinandersetzungsverträge, 26 Zwangsversteigerungen und 6 Verträge mit Besonderheiten. Nur 322 Kauffälle waren frei von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen.

Übersicht über die Anteile der Gebäudearten			
Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (€)	Flächenumsatz (m ²)
Wohngebäude	255	18.827.260	441.490
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	24	1.657.400	53.620
Lagergebäude	6	96.000	22.410
Produktionsgebäude	16	5.422.257	394.221
Gebäude für Freizeitwecke	4	76.500	6.792
Gebäude für Beherbergung	3	152.000	5.495
Sonstige Gebäude (z. B. für soziale oder kulturelle Zwecke, Parkhäuser, ...)	14	2.071.490	31.714

Einige dieser Verträge sind mit Rechten belastet, die sich auf die Preisgestaltung auswirken können und somit die auswertbare Datenmenge weiter einschränken.

3.2.3 Wohnhäuser

In diesem Unterpunkt werden die Wohngebäude, die im Jahr 2003 veräußert wurden und nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst waren, näher betrachtet.

Die Tabelle veranschaulicht die Entwicklung des Auswertzeitraums 2003 gegenüber dem Vergleichszeitraum 2002.

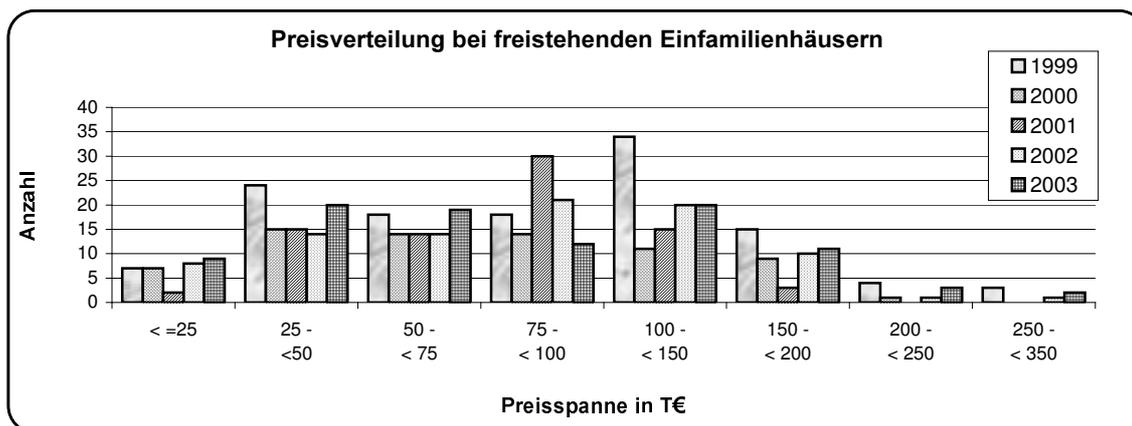
Übersicht über den Teilmarkt der Wohngebäude						
Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle		Ø Kaufpreis (€)		Ø Flächengröße (m ²)	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003
freisteh. Einfamilienhäuser (EFH)	90	96	88.300	88.600	1.160	990
Doppelhaushälften (DHH)	34	41	87.700	68.000	740	760
Reihenhäuser (RH)	18	16	66.200	92.200	300	400
Zweifamilienhäuser (ZFH)	10	4	83.600	41.686	1.500	1.550
Bauernhäuser und übergroße EFH / ZFH	44	27	72.800	82.800	7.150	6.630
Villen	2	6	130.400	80.300	1.150	1.800
Mehrfamilienhäuser (MFH)	20	18	96.200	44.000	1.450	940
Wochenend- / Ferienhäuser	13	22	17.000	25.500	1.100	720

3.2.3.1 Freistehende Einfamilienhäuser

Unter diesem Punkt werden nur die Grundstücke betrachtet, deren Flächen nicht das übliche Maß für Einfamilienhäuser überschreiten, d.h. übergroße Grundstücke bleiben an dieser Stelle ohne Betrachtung.

Die durchschnittliche Flächengröße der **96** veräußerten **Einfamilienhäuser** (*7 % mehr als im Jahr 2002*) betrug 986 m².

Das Diagramm verdeutlicht die Verteilung der Kaufpreise auf die einzelnen Preiskategorien bei den verkauften Einfamilienhausgrundstücken und deren Entwicklung über die letzten fünf Jahre.



Die folgenden detaillierten Ausführungen beziehen sich auf die Kauffälle, bei denen die entsprechenden zusätzlichen Angaben wie Baujahr, Wohnfläche, Bau- und Unterhaltungszustand usw. mittels Fragebogen erhoben und durch eine örtliche Besichtigung überprüft werden konnten.

Für Häuser mit einem **Baujahr bis 1945**, die noch unsaniert waren, wurden im Durchschnitt 19 T€ gezahlt. Je nach Zustand der Gebäude bzw. der Lage der Immobilie kosteten die Einfamilienhäuser zwischen 10 T€ und 34 T€.

Bei einer Teilsanierung in geringem Umfang ergab sich ein mittlerer Preis von ca. 38 T€. Je nach Unterhaltungszustand und Umfang der Teilsanierung streuten die Preise zwischen 15 T€ und 90 T€.

Für Einfamilienhäuser, die sich in einem relativ guten Zustand befanden oder etwa die Hälfte aller Gewerke erneuert wurden, bezahlten die Käufer zwischen 40 T€ und 115 T€ (Mittelwert: 71 T€).

Einfamilienhäuser, die vollständig saniert bzw. modernisiert waren bzw. bei denen nur noch in geringem Maße Arbeiten am Haus durchzuführen sind, erzielten Preise zwischen 80 T€ und 165 T€ (Mittelwert: 114 T€).

Die Grundstücksgrößen betragen im Durchschnitt 920 m².

Teilsanierte Häuser, die **zwischen 1945 und 1970** errichtet wurden, erzielten Preise zwischen 54 T€ und 87 T€, das Mittel lag bei 67 T€.

Bei teilweise sanierten oder modernisierten Gebäuden in einem besseren Zustand waren die Käufer bereit, zwischen 50 T€ und 115 T€ je nach Größe, Lage und Umfang der durchgeführten Maßnahmen zu bezahlen. Im Durchschnitt waren es rd. 83 T€.

Diese Einfamilienhäuser standen auf ca. 1.250 m² großen Grundstücken.

Objekte der **Baujahre 1970 bis 1989**, die eine mittlere Gebäudequalität aufwiesen, konnten für 90 T€ bis 135 T€ veräußert werden. Ihr mittlerer Preis lag bei 112 T€. Die Grundstücke waren rd. 760 m² groß.

Wurden bereits relativ viele Gewerke erneuert, vereinbarten die Parteien Kaufpreise überwiegend zwischen 83 T€ und 250 T€. Durchschnittlich wurden 168 T€ bei einer mittleren Grundstücksgröße von 1.230 m² gezahlt.

Einfamilienhäuser mit einem **Baujahr nach 1990** erzielten bei einem Weiterverkauf je nach Lage und Ausstattung Preise in einer Spanne von 125 T€ bis 210 T€, im Mittel waren es 162 T€ bei durchschnittlich 890 m².

Neu errichtete Einfamilienhäuser, die erstmals am Grundstücksverkehr teilnahmen und nicht älter als zwei Jahre waren, kosteten zwischen 149 T€ und 245 T€. Bei durchschnittlich 183 T€ gehörten rd. 680 m² Grundstücksfläche dem neuen Eigentümer.

Verhältnis Kaufpreis zur Wohnfläche bei Einfamilienhäusern						
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahren)	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche (m ²) Mittel (Spanne)	KP / Wofl.* (€/m ²) Mittel (Spanne)
vor 1945	keine	sehr einfach ¹ bis einfach	8	4	108 (60 – 72)	190 (167 – 256)
	teilweise	einfach bis mittel	17	14	98 (75 – 148)	402 (125 – 750)
		mittel	30	10	125 (60 – 160)	575 (370 – 719)
	umfangreiche	mittel	40	10	129 (94 – 180)	907 (607 – 1.473)
1945 bis 1970	teilweise	einfach bis mittel	30	3	102 (80 – 130)	678 (462 – 897)
		mittel	40	4	103 (80 – 140)	798 (625 – 946)
1970 bis 1990	teilweise	mittel	45	7	115 (100 – 126)	988 (750 – 1.350)
		mittel	60	8	124 (85 – 170)	1.339 (979 – 1.833)
ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel	70	8	137 (104 – 158)	1.211 (862 – 1.587)
	Neubau (Erstverkauf)	mittel	80	4	143 (132 – 150)	1.296 (993 – 1.862)

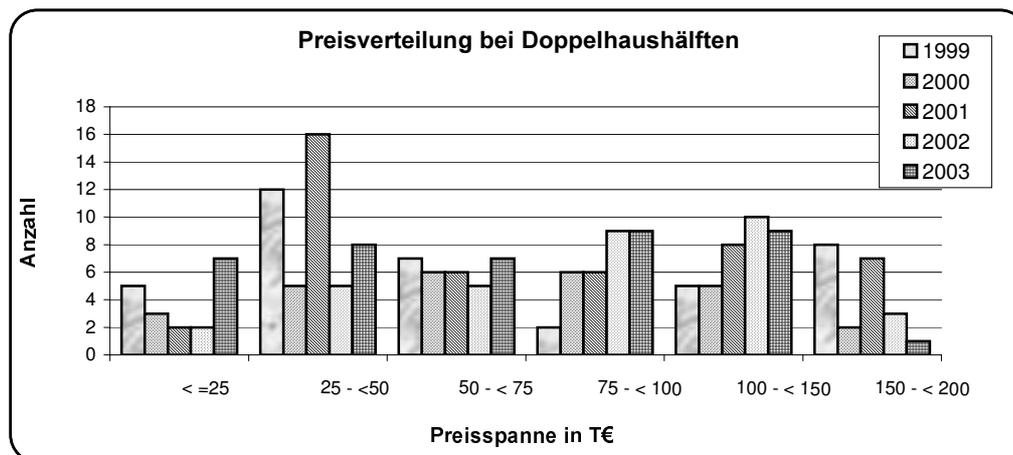
* KP / Wofl. = Kaufpreis zur Wohnfläche

3.2.3.2 Doppelhaushälften

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt **41 Doppelhaushälften** verkauft. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl um 20 % gestiegen. Die Grundstücksgrößen von 46 % dieser Immobilien lagen zwischen 500 m² und 900 m², 17 % waren kleiner als 500 m². Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 756 m². In der Mehrzahl traten natürlichen Personen als Vertragspartner auf.

¹ Manche Objekte hatten nur eine sehr einfache Ausstattung, es fehlte z.B. das Bad und/oder das WC war außer Haus oder das Gebäude stand mehrere Jahre leer.

Die Verteilung der Kauffälle im Jahr 2003 ist bis zur Preiskategorien > 150 T€ relativ gleichmäßig.



Doppelhaushälften, die **vor 1945** errichtet wurden und noch unsaniert zur Veräußerung gelangten, erzielten Preise zwischen 7 T€ und 38 T€ (Mittel: 23 T€).

Teilsanierte Doppelhaushälften wurden bei einem nur geringen Umfang an Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen für durchschnittlich 54 T€ (Spanne 40 T€ bis 80 T€) veräußert.

Umfangreich sanierte Objekte zogen Preise in Höhe von 78 T€ bis 122 T€ (im Mittel 95 T€) nach sich. Die Grundstücke, die vor 1945 bebaut wurden, hatten eine mittlere Größe von rd. 800 m².

Drei Doppelhaushälften mit einem Baujahr **zwischen 1945 und 1971**, die teilsaniert gekauft wurden, wiesen eine Preisspanne von 68 T€ bis 107 T€ auf, ihr mittlerer Preis betrug 93 T€. Die mittlere Grundstücksgröße lag bei 620 m².

Die Kaufpreise für drei Doppelhaushälften (rd. 110 m² Wohnfläche), die **nach 1990** errichtet wurden und zum Weiterverkauf standen, bewegten sich zwischen 100 T€ und 135 T€, ihre mittlere Grundstücksgröße lag bei rd. 390 m². Im Erstverkauf wurden für eine Doppelhaushälfte 170 T€ erzielt.

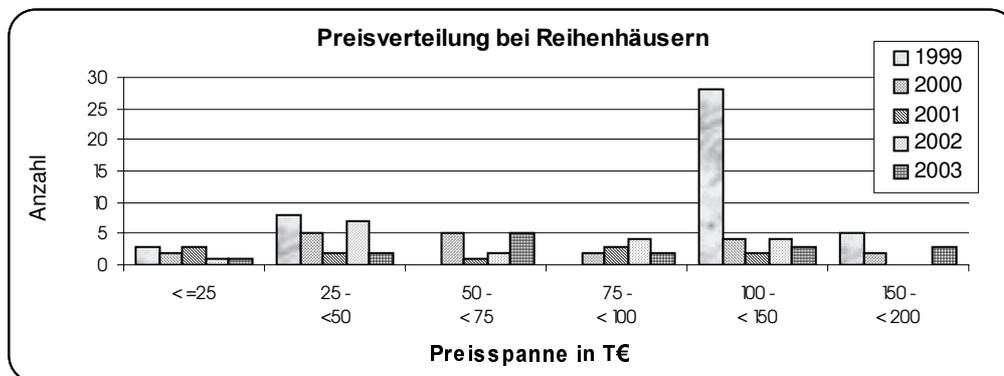
Verhältnis Kaufpreis zur Wohnfläche bei Doppelhaushälften						
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahren)	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche (m ²) Mittel (Spanne)	KP / Wofl.* (€/m ²) Mittel (Spanne)
vor 1945	keine	sehr einfach bis einfach	10	7	71 (50 – 90)	308 (100 – 475)
	teilweise	einfach bis mittel	20	8	89 (68 – 116)	609 (444 – 735)
		mittel	40	7	90 (69 – 136)	1.119 (676 – 1.594)
	umfangreiche	mittel	45	1	80	1.750
1945 bis 1970	teilweise	mittel	40	3	98 (80 – 120)	976 (716 – 1.338)
ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel	75	3	110	1.106 (909 – 1.227)
	Neubau (Erstverkauf)	mittel	80	1	112	1.518

* KP / Wofl. = Kaufpreis zur Wohnfläche

In der Baujahresgruppe „1970 bis 1990“ lagen keine Kaufverträge über Doppelhaushälften zur Auswertung vor.

3.2.3.3 Reihenhäuser

Bei den **16 registrierten Reihenhäusern**, die veräußert wurden, ist die Anzahl im Vergleich zum Jahr 2002 um zwei Kauffälle zurückgegangen. Die mittlere Grundstücksgröße der Reihenhäuser lag bei ca. 400 m² und die durchschnittliche Wohnfläche bei rd. 95 m².



Im Preisniveau zwischen 50 T€ und 100 T€ wurden 44 % der Verträge abgeschlossen. Dabei handelt es sich überwiegend um teilsanierte Reihenhäuser mit Baujahren vor 1945.

Drei Reihenhäuser, die **vor 1945** errichtet und teilweise saniert bzw. modernisiert wurden, nahmen am Markt mit einer Preisspanne von 35 T€ bis 62 T€ teil. Es ergab sich ein Mittel von 44 T€.

Fünf vollständig sanierte Reihenhäuser wurden für 50 T€ bis 85 T€ verkauft. Im Mittel waren es 69 T€. Diese Grundstücke waren durchschnittlich 270 m² groß.

In der **Baujahresgruppe 1945 bis 1970** wurden nur zwei Reihenhäuser im teilsanierten Zustand verkauft. Ihre Preise streuten in einer Spanne von 82 T€ bis 119 T€, im Mittel waren es 100 T€.

Im Rahmen des Stadtumbauprogramms soll aus einem viergeschossigen Mehrfamilienhaus mit Baujahr 1960 durch teilweisen Rückbau eine Reihenhäuseranlage entstehen. Aus diesem Projekt wurden bereits vier Objekte verkauft. Ihre Preise streuten in einer Bandbreite von 139 T€ bis 168 T€. Der Durchschnittspreis betrug 158 T€.

Ein weiterveräußertes Reihenhäuser mit einem Baujahr **nach 1990** konnten für 145 T€ veräußert werden.

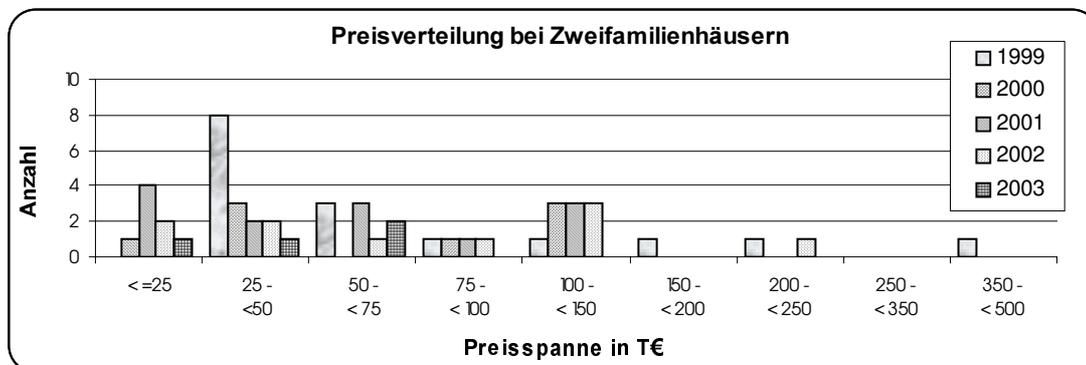
Verhältnis Kaufpreis zur Wohnfläche bei Reihenhäusern						
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahren)	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche (m ²) Mittel (Spanne)	KP / Wofl.* (€/m ²) Mittel (Spanne)
vor 1945	keine	einfach	12	1	72	292
	teilweise	mittel	35	3	73 (60 – 100)	598 (583 – 620)
	umfangreiche	mittel	45	5	83 (65 – 113)	867 (556 – 1.108)
1945 bis 1970	teilweise	mittel	40	2	106 (83 – 128)	959 (931 – 988)
	Umbau	mittel	55	4	117 (100 – 123)	1.350 (1.285 – 1.390)
Ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel	80	1	135	1.074

* KP / Wofl. = Kaufpreis zur Wohnfläche

In der Baujahresgruppe „1970 bis 1990“ lagen keine Kaufverträge über Reihenhäuser zur Auswertung vor.

3.2.3.4 Zweifamilienhäuser

Die Anzahl der verkauften **Zweifamilienhäuser** ist gegenüber den Einfamilienhäusern schon immer sehr gering gewesen. Wurden im Jahr 2002 noch 10 Zweifamilienhäuser verkauft, sank die Anzahl im Jahr 2003 auf **vier**. Das entspricht einem Rückgang um 60 %.



Die zwei Zweifamilienhäuser, die **vor 1945** errichtet wurden und näher analysiert werden konnten, wiesen eine Kaufpreisspanne zwischen 50 T€ und 68 T€ auf. Der mittlere Preis lag bei 59 T€.

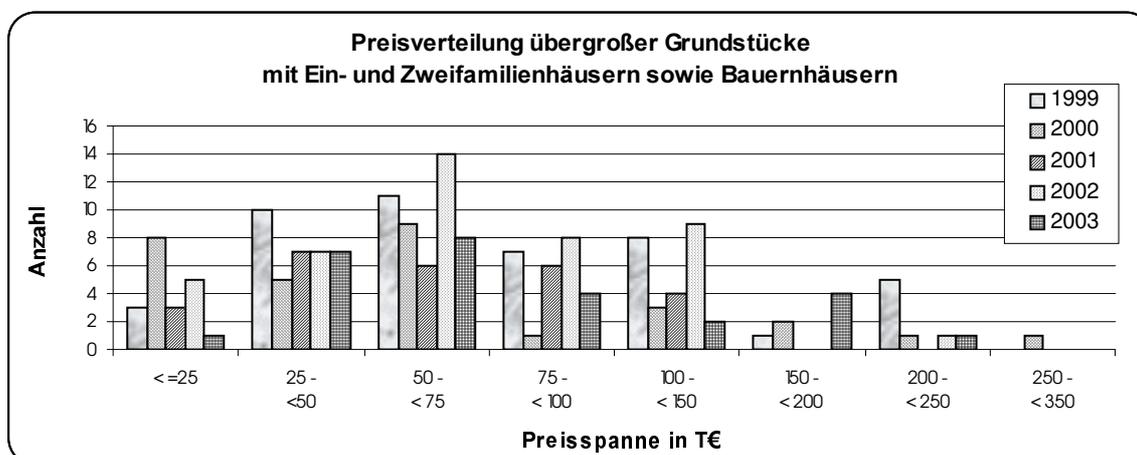
Verhältnis Kaufpreis zur Wohnfläche bei Zweifamilienhäusern						
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahren)	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche (m ²) Mittel (Spanne)	KP / Wofl.* (€/m ²) Mittel (Spanne)
vor 1945	teilweise	einfach bis mittel	23	2	139 (120 – 157)	425 (417 – 433)

* KP / Wofl. = Kaufpreis zur Wohnfläche

3.2.3.5 Übergroße Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Bauernhäusern

Diese **27** Grundstücke haben Flächen in einer Spanne von 1.200 m² bis 5,2 ha. Sie setzten sich neben dem Baugrundstück auch aus großen Gartenflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen zusammen. Manchmal handelt es sich um eine gesamte Bauernwirtschaft.

Die Mehrzahl der Grundstücke (**59 %**) war kleiner als 4.000 m². Nur 18 % waren größer als 1,0 ha. Die durchschnittliche Wohnfläche der Häuser betrug 118 m².



Die Preisverteilung sieht wie folgt aus:

Grundstücke mit Gebäuden, die **vor 1945** errichtet wurden und unsaniert zur Veräußerung gelangten, wiesen Kaufpreise zwischen 25 T€ und 40 T€ auf, der Mittelwert betrug 32 T€.

Waren schon Teilsanierungsarbeiten am Wohngebäude durchgeführt worden, lagen die Preise in einer Spanne von 50 T€ bis 98 T€. Es ergab sich ein mittlerer Kaufpreis von 76 T€.

Komplett sanierte Wohnhäuser kosteten im Durchschnitt 130 T€.

Grundstücke mit Gebäuden, die **zwischen 1945 und 1970** errichtet wurden und teilsaniert zur Veräußerung gelangten, kosteten 48 T€ bis 75 T€. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 65 T€.

Nach 1990 errichtete Wohnhäuser wiesen Kaufpreise zwischen 157 T€ und 200 T€ auf und durchschnittlich 181 T€.

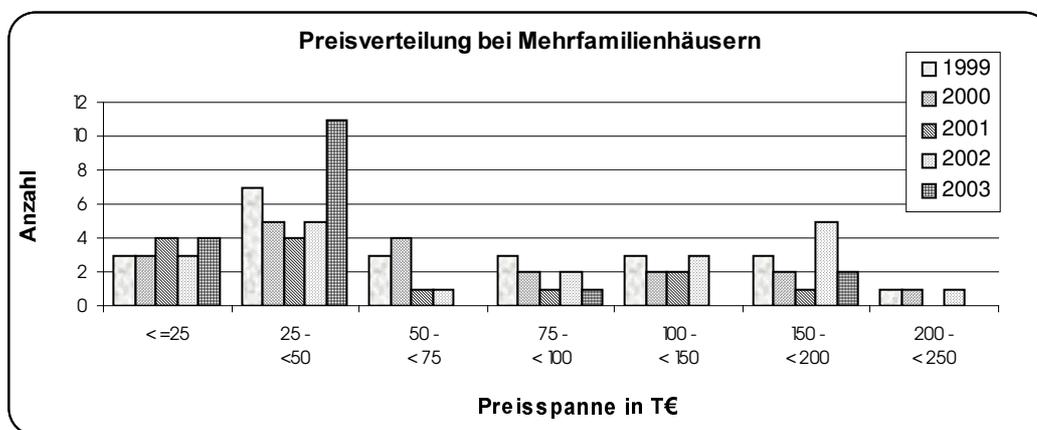
Das Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“ liegt bei ähnlichen Werten wie bei den freistehenden Einfamilienhäusern.

3.2.3.6 Mehrfamilienhäuser

Für die Auswertung standen **18 Kaufverträge** über einzelne Mehrfamilienhäuser zur Verfügung. Das sind zwei Häuser weniger als im Jahr 2002. Von den verkauften Mehrfamilienhäuser befinden sich 83 % in den Städten des Landkreises wie Calau (2), Großräschen (1), Lauchhammer (3), Schwarzheide (1) und Senftenberg (8).

Bei den im Landkreis veräußerten Mehrfamilienhäusern handelt es sich überwiegend um Objekte, die durch die öffentliche Hand, Wohnungsunternehmen bzw. Bauträger privatisiert wurden.

Darüber hinaus wurden vier Verträge über mehrere Mehrfamilienhäuser geschlossen.



Das Preisniveau wird zum Einen durch die Größe des Objektes und zum Anderen, wie bei allen Wohngebäuden, durch die Ausstattung des Gebäudes bzw. durch den Umfang zuvor durchgeführter Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen bzw. Modernisierungen bestimmt.

Zehn Mehrfamilienhäuser mit einem **Baujahr vor 1945** in unsaniertem Zustand wurden zu einem durchschnittlichen Preis von 28 T€ veräußert. Die Grundstücke waren durchschnittlich rd. 800 m² groß. Das Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“ betrug im Mittel 92 €/m².

Geringfügig sanierte Mehrfamilienhäuser hatten einen mittleren Preis von 52 T€ bei durchschnittlich 1.300 m² großen Grundstücken. Das Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“ ergab einen mittleren Wert von 171 €/m².

Ein komplett saniertes Gebäude erzielte einen Kaufpreis von 154 T€.

3.2.3.7 Wochenendhäuser

Im Berichtszeitraum wechselten 22 Wochenend- bzw. Ferienhäuser, Bungalows und Gartenlauben ihren Eigentümer. Das ist ein Zuwachs von 69 % gegenüber dem Jahr 2002.

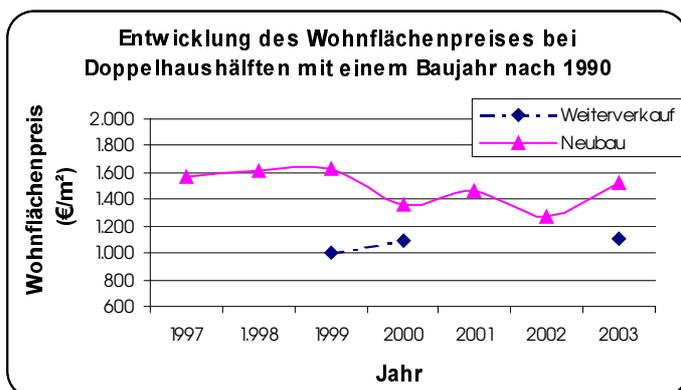
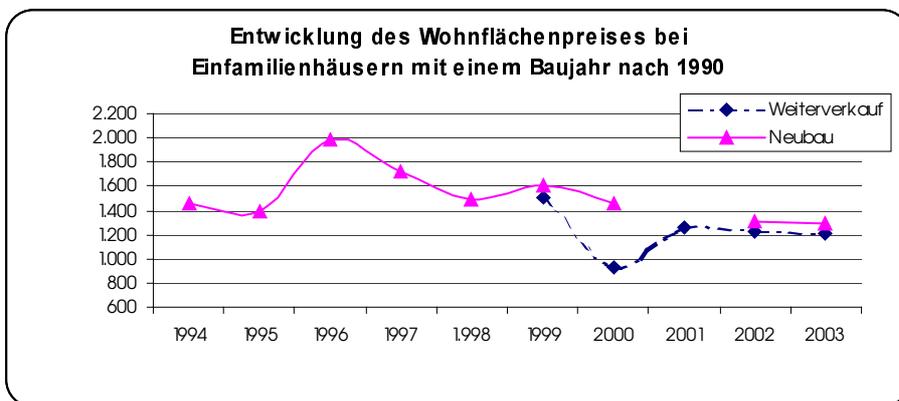
Die Kaufpreise von **Wochenendhäusern und Bungalows** bewegte sich je nach Bauweise und Ausstattung der Gebäude und dem Grad der nach 1990 durchgeführten Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen sowie der speziellen Lage des Grundstückes in einer Spanne von 10 T€ bis 37 T€. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 23 T€.

Vereinzelt konnten die zum Aufenthalt dienenden Flächen ermittelt werden. Sie lagen zwischen 30 m² und rd. 70 m². Das sich daraus ergebene mittlere Verhältnis „Kaufpreis/Nutzfläche“ lag bei ca. 600 €/m².

Grundstücke mit **Gartenlauben** wurden zu Preisen zwischen 4 T€ und 8 T€ veräußert.

3.2.3.8 Entwicklung der Wohnflächenpreise bei EFH, DHH und RH mit einem Baujahr >1990

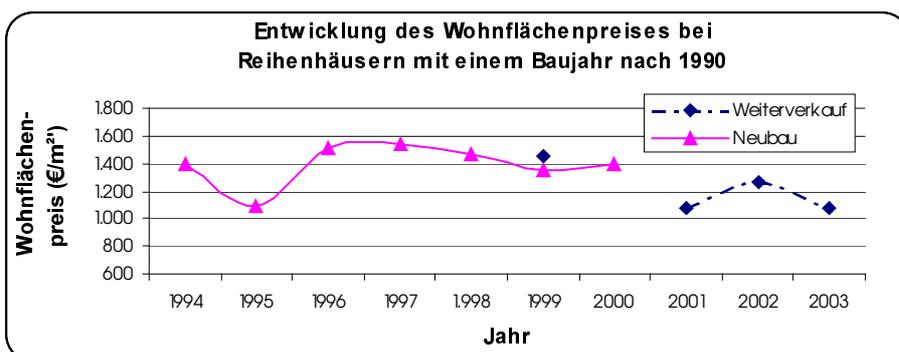
Dieser Abschnitt gibt einen Überblick über die Entwicklung des Verhältnisses „Kaufpreis zur Wohnfläche“, auch Wohnflächenpreis genannt, bei Wohnhäusern, die nach 1990 erbaut wurden. Die Untersuchungen erfolgen für die Gebäudearten Einfamilienhäuser (EFH), Doppelhaushälften (DHH) und Reihenhäuser (RH).



Die Anzahl der Kauffälle innerhalb der einzelnen Jahre ist sehr unterschiedlich. Dort, wo die Linien in den Diagrammen unterbrochen sind, lagen keine auswertbaren Kaufverträge vor.

In manchen Jahren gab es nur einen geeigneten Kauffall. Dadurch ist die Sicherheit der Aussagen etwas eingeschränkt.

Dennoch lassen sich Tendenzen erkennen.



3.2.4 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude

3.2.4.1 Wohn- und Geschäftshäuser

Mit 16 veräußerten Wohn- und Geschäftshäusern ist die Anzahl gegenüber dem Jahr 2002 um 33 % gestiegen. Als Verkäufer traten in 44 % der Fälle natürliche Personen auf, aber auch Kommunen sowie der Bund (31 %) und sonstige juristische Personen (25 %) waren an diesem Teilmarkt beteiligt.

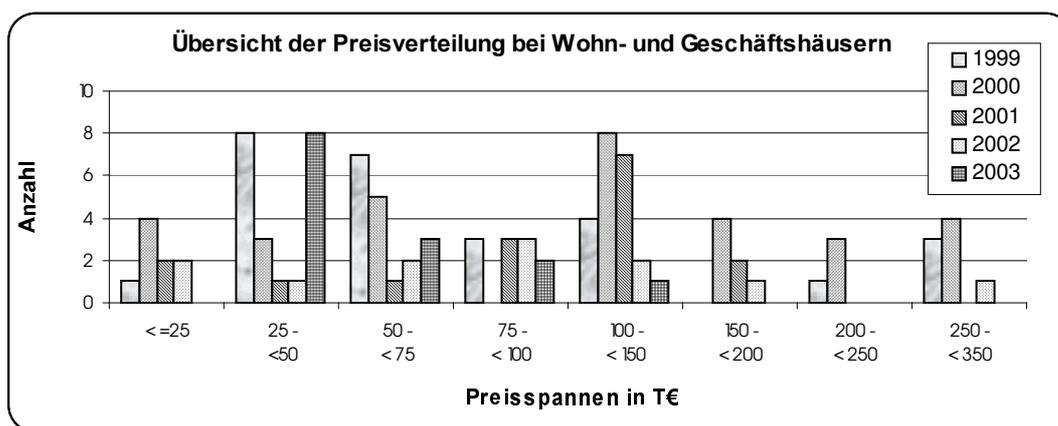
Das **Baujahr** aller Häuser lag **vor 1945**. Die mittlere Grundstücksgröße betrug bei geschlossener Bauweise in den Innenstadtlagen rd. 480 m². Bei offener Bauweise ergab sich eine mittlere Grundstücksgröße von rd. 1.900 m².

Die Preise der unsanierten Objekte streuten in einer Spanne von 25 T€ bis 50 T€, je nach Zustand und Größe des Gebäudes. Der Mittelwert betrug 36 T€.

Hatte der Verkäufer schon in geringem Umfang Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen nach 1990 durchgeführt, kosteten die Wohn- und Geschäftshäuser im Mittel 48 T€ (Spanne von 40 T€ bis 70 T€).

Wohn- und Geschäftshäuser mit einer besseren Gebäudequalität erzielten am Markt Preise um 75 T€.

Die Preisverteilung kann dem Diagramm entnommen werden.



Für die folgende Auswertung wurden die Wohn- und Nutzflächen addiert und anschließend ins Verhältnis zum Kaufpreis gesetzt.

Verhältnis Kaufpreis zur Wohn- und Nutzfläche bei Wohn- und Geschäftshäusern							
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	Wohn- bzw. Nutzfläche Mittel (m ²) (Spanne)	Anzahl der WE und GE im Objekt	KP / W-u.Nfl.* Mittel (€/m ²) (Spanne)
vor 1945	keine	einfach bis mittel	10	4	306 (220 – 455)	Ø 3	128 (62 – 186)
	teilweise	einfach bis mittel	18	4	236 (180 - 277)	Ø 3	204 (144 – 273)
		mittel	28	2	451 (160 – 741)	Ø 3	287 (101 – 474)

* KP / W-u.Nfl. = Kaufpreis zur Wohn- und Nutzfläche

3.2.4.2 Büro- und Verwaltungsgebäude

Im Jahr 2003 wurden **fünf Verträge** über Büro- und Verwaltungsgebäude abgeschlossen. Alle Objekte befanden sich in den Ortslagen der Städte und deren Ortsteile. Auf diesem Teilmarkt finden schon seit langem nur wenige Verkäufe statt.

Bei den verkauften Immobilien handelt es sich u.a. um zwei Gebäude mit geschäftlicher Nutzungsmöglichkeit im Erdgeschoss und drei Bürogebäude. Diese Objekte sind nicht miteinander vergleichbar. Auch eine Analyse über mehrere Jahre erbrachte keine eindeutigen Ergebnisse.

Das **Baujahr** der beiden Gebäude mit geschäftlicher Nutzungsmöglichkeit im Erdgeschoss liegt **vor 1900**. Die Kaufpreise lagen im Mittel bei rd. 38 T€.

Die Preise der drei Bürogebäude variierten zwischen 40 T€ und 477 T€, je nach Zustand, Größe und Lage des Objektes.

3.2.5 Produktions- und Lagergebäude

Zu dieser Gebäudegruppe gehören u.a. Werkstätten sowie Produktionshallen und -gebäude. Auch landwirtschaftlich genutzte Gebäude dienen der Produktion oder Lagerung.

Die Preise für zwei kleinere **Werkstätten** streuten in einer Spanne von 10 T€ bis 22 T€, ihr Durchschnittswert betrug 16 T€. Alter und Größe sowie Zustand der Objekte sind nicht bekannt.

Größere Objekte mit weiteren Gebäuden kosteten zwischen 80 T€ und 176 T€.

Baracken für Lager- bzw. Produktionszwecke kosteten durchschnittlich rd. 33 T€ bei einem mittleren Preis von 112 €/m² Nutzfläche.

Ältere **Produktions-** und **Lagerhallen** wurden für Preise zwischen 16 T€ und 55 T€ verkauft. Für neuere Hallen mussten die Erwerber zwischen 30 T€ und 84 T€ bezahlen. Durchschnittlich ergab sich ein Preis von rd. 130 €/m² Nutzfläche für diese Gebäude.

Im Auswertungszeitraum wurden nur zwei separate **Stallgebäude** veräußert. Werden die Kauffälle der Jahre 2002 und 2003 zusammengefasst, bezahlten die Erwerber durchschnittlich 18 T€ (Spanne 8 T€ - 28 T€). Die durchschnittliche Grundstücksfläche betrug rd. 2.900 m².

Neben den Produktionsgebäuden wurden auch Scheunen und Schuppen veräußert. Diese Kauffälle fügten sich in das Preisgefüge des Vorjahres ein. **Scheunengebäude** wechselten in den letzten zwei Jahren in einer Preisspanne zwischen 2,5 T€ und 10,0 T€ ihren Eigentümer.

3.2.6 Verkaufsstellen und Gaststätten

Im Berichtszeitraum wechselten zwei Kaufhallen und zwei kleinere Verkaufsstellen ihren Eigentümer.

Die Preise der **Kaufhallen** mit einem Baujahr **um 1960** schwankten je nach Größe, Zustand und Lage von 50 T€ bis 90 T€. Die Größe der Nutzflächen dieser Objekte konnte nicht ermittelt werden.

Die zwei kleineren **Verkaufsstellen** kosteten zwischen 16 T€ und 25 T€.

Darüber hinaus wurden eine Gaststätte sowie verschiedene Gebäude für soziale, kulturelle und öffentliche Zwecke im Auswertungszeitraum verkauft.

Für eine Preisanalyse über **Gaststätten** wurden die Kauffälle der Jahre 2000 bis 2003 zusammengefasst.

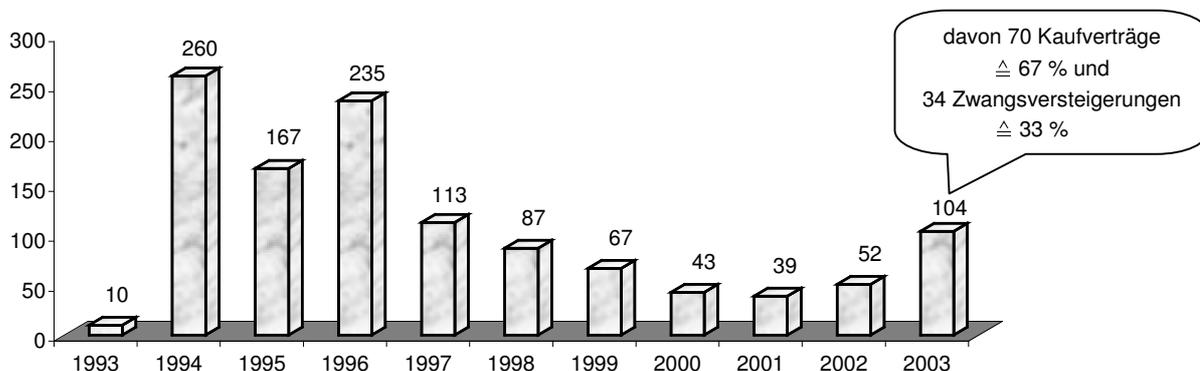
Die Preise für fünf Gaststätten bewegten sich in einer Spanne von 36 T€ bis 102 T€. Es ergab sich ein mittlerer Wert von 58 T€. Diese Immobilien wurden alle vor 1945 errichtet. Die Nutzflächen konnten nicht ermittelt werden.

3.3 Wohnungs- und Teileigentum

Die Entwicklung des Teilmarktes Wohnungs- und Teileigentum hat einen weiteren Aufwärtstrend hinsichtlich der Verkaufszahlen zu verzeichnen.

Mit 104 Erwerbsvorgängen im Jahr 2003 hat sich die Anzahl im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt. Der Anteil an den Kauffällen insgesamt betrug 7,2 % und der Geldumsatz 6,0 Mio. €.

Entwicklung der Vertragszahlen für Wohnungs- und Teileigentum



Von den im Jahr 2003 registrierten **70 Kaufverträgen** entfielen auf das Wohnungseigentum 47 Erstverkäufe und vier Weiterveräußerungen. Deutlich gestiegen sind die Erstverkäufe bei Teileigentum mit insgesamt 15 Verträgen. Weiterveräußerungen waren beim Teileigentum nur viermal zu verzeichnen.

Die Zahl der Zwangsversteigerungen von Wohnungs- und Teileigentum hat im Jahr 2003 mit 34 Beschlüssen (2002 – eine ZVG) ihren bisherigen Höchststand erreicht. Weitere Auswertungen sind im Punkt 6 dargestellt.

3.3.1 Wohnungseigentum

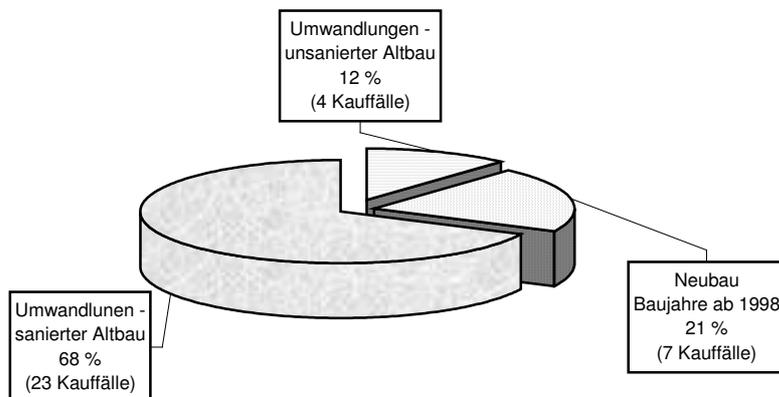
Zur Analyse der veräußerten Eigentumswohnungen erfolgt die Unterscheidung nach neu erbautem und nach umgewandeltem Wohnungseigentum. Dabei handelt es sich entweder um eine in der Rechtsform des Wohnungseigentums errichtete Eigentumswohnung oder um eine Mietwohnung, die in eine Eigentumswohnung umgewandelt wurde.

Darüber hinaus wird nach Erstverkäufen und Weiterveräußerungen unterschieden.

Die Tabelle veranschaulicht die Umsatzentwicklung im Auswertzeitraum 2003 gegenüber dem Vergleichszeitraum 2002. Es sind alle Kauffälle für Wohnungseigentum eingeflossen, unabhängig davon, ob ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu vermuten waren.

Umsatzzahlen für den Teilmarkt Wohnungseigentum in den Jahren 2002-2003				
Art des Wohnungseigentums	Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz (€)	
	2002	2003	2002	2003
neu erbautes Wohnungseigentum				
Erstverkauf	18	12	1.999.139	1.698.400
Weiterveräußerung	2	2	203.000	201.500
umgewandeltes Wohnungseigentum				
Erstverkauf	21	35	1.881.871	2.834.324
Weiterveräußerung	4	2	279.191	250.000

Zur Preisanalyse der im Jahr 2003 veräußerten Eigentumswohnungen standen **34 geeignete Kauffälle** im **Erstverkauf**, die nicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zurückzuführen waren, zur Verfügung. Ihre Verteilung auf die verschiedenen Objektarten zeigt folgende Grafik:



In Wohnungseigentum umgewandelte, in Plattenbauweise errichtete Wohnanlagen, die im Rahmen des komplexen Wohnungsbaus in den 70er und 80er Jahren errichtet wurden, waren nicht mehr vertreten.

Den größten Marktanteil hatten die Umwandlungen mit 68 % in sanierten und 12 % in unsanierten Altbauten. Betrug der Anteil an neu erbauten Eigentumswohnungen im Jahr 2002 noch 52 %, so ist er im Berichtsjahr auf 21 % zurückgegangen.

Betrachtet man die Gebäudearten, so befinden sich 85 % der veräußerten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Neben einigen Wohnungen in Zweifamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäusern waren auch in Wohnungseigentum umgewandelte bzw. neu erbaute Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit einem geringen Anteil von 6 % vertreten.

Bei der Analyse der territorialen Verteilung der Kauffälle zeichnete sich ein ähnliches Bild wie im Vorjahr ab. Über 82 % der hier erfassten Erwerbsvorgänge wurden in der Kreisstadt Senftenberg und seinen Ortsteilen realisiert. Die übrigen Kauffälle verteilten sich auf einige Wohnobjekte in Großräschen und Schipkau.

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Preisniveau bei Wohnungseigentum im Erstverkauf insgesamt leicht zurückgegangen.

Aus der Analyse von 26 Kaufverträgen über Wohnungseigentum in sanierten Altbauten und in Neubauten (nur MFH/ZFH/WGH) ergaben sich **Wohnflächenpreise von 650 €/m² bis 1.770 €/m²**, je nach Lage, Baualter, Modernisierungsgrad und Ausstattung.

Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 1.100 €/m² Wohnfläche und die durchschnittliche Wohnungsgröße 85 m². Eine Eigentumswohnung kostete im Durchschnitt 89.730 €.

- neu erbautes Wohnungseigentum:**

Kaufverträge:	5
Kaufpreise:	105 T€ bis 134 T€, Ø 122 T€
Wohnflächenpreise:	1.140 €/m ² bis 1.770 €/m ² Ø 1.480 €/m²
Wohnungsgrößen:	62 m ² bis 110 m ² , Ø 85 m ²
Bodenwertniveau:	70 €/m ² bis 86 €/m ² , Ø 73 €/m ²

- Umwandlungen (sanierter Altbau):**

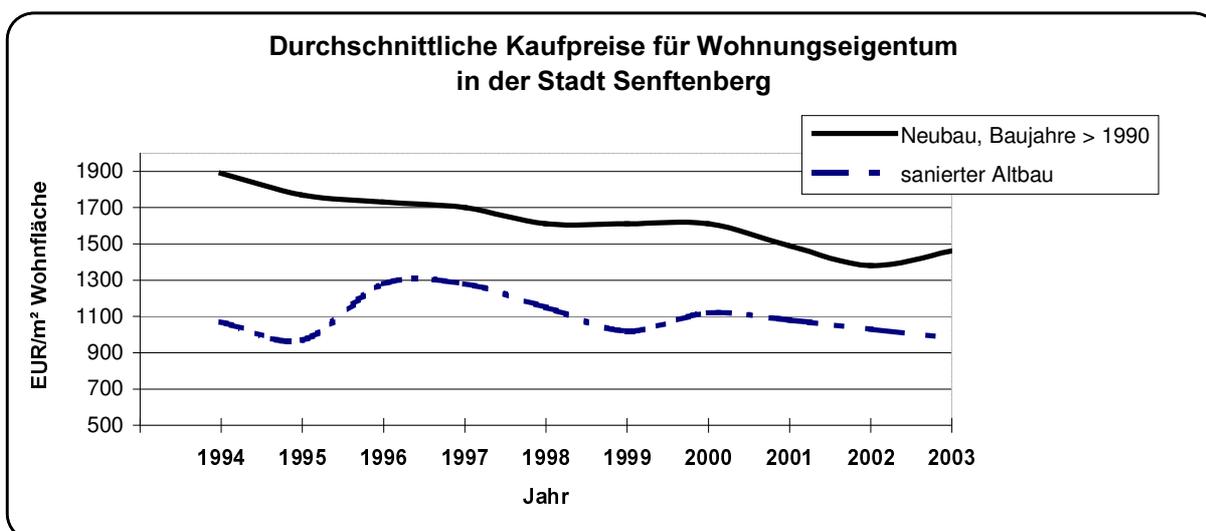
Kaufverträge:	21
Kaufpreise:	54 T€ bis 100 T€, Ø 80 T€
Wohnflächenpreise:	650 €/m ² bis 1.240 €/m ² , Ø 990 €/m²
Wohnungsgrößen:	58 m ² bis 102 m ² Ø 84 m ²
Bodenwertniveau:	18 €/m ² bis 56 €/m ² , Ø 49 €/m ²

Die nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über das Preisniveau der Jahre 2002 und 2003 in den Städten und Gemeinden des Landkreises Oberspreewald-Lausitz. Soweit Kaufpreisanteile für Stellplätze (Stp.) und Garagen in den Kaufverträgen angegeben waren, wurden diese vom jeweiligen Gesamtpreis abgezogen. Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle erfolgte keine getrennte Ausweisung der Wohnflächenpreise mit bzw. ohne Stellplatz.

Wohnungseigentum im Erstverkauf (Neubau und sanierte Altbauten – MFH/ZFH/WGH) 2002-2003						
Lage Der Kauffälle	Anzahl der Kauffälle		Wohnflächen (m ²)		Kaufpreise (€/m ² Wohnfl.)	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Wohnflächenpreise Baujahre > 1990						
Senftenberg Zentrum	1	4	105	Ø 91 77 – 110	1.300 / 1 Stp.	Ø 1.410 / 1 Stp.* 1.140 – 1.540
Senftenberg Seenähe	6	1	Ø 70 61 – 73	62	Ø 1.410 / 1 Stp.* 1.290 – 1.520	1.770 / 1 Stp.*
Senftenberg OT Sedlitz	2	-	53 / 124	-	Ø 1.320 / 1 Stp.* 1.310 – 1.340	-
Wohnflächenpreise Baujahre < 1949 (saniert)						
Großräschen	-	3	-	Ø 85 83 – 89	-	Ø 680 / 1 Stp.* 650 – 750
Senftenberg Zentrum	5	17	Ø 91 52 – 123	Ø 84 58 – 102	Ø 885 / bis 2 Stp.* 550 – 1.120	Ø 1.050 / bis 1 Stp.* 980 – 1.240
Senftenberg OT Sedlitz	1	-	52	-	1.280 / 1 Stp.*	-
Senftenberg OT Brieske	-	1	-	91	-	990 / 1 Stp.*

* Wohnflächenpreise beinhalten die Kaufpreise für Stellplätze

Am Beispiel der Kreisstadt Senftenberg wird langfristig die Entwicklung der Kaufpreise auf diesem Grundstücksteilmarkt deutlich. Datenbasis für die folgende Grafik waren 175 Erstverkäufe aus dem Auswertzeitraum von 1994 bis 2003.



In der Kategorie **Weiterveräußerung** konnte lediglich eine geeignete Eigentumswohnung in der Stadt Calau, in einer bevorzugten, sanierten Wohnanlage registriert werden. Der erzielte Wohnflächenpreis lag im Bereich des Durchschnittswertes bei Umwandlungen (sanierter Altbau).

3.3.2 Teileigentum

Zum Teileigentum gehören neben Ladengeschäften, Büroflächen und Praxisräumen auch Garagen und Kfz-Stellplätze. Im Jahr 2003 konnten **14 Kaufverträge** (2002 – 5 Verträge) registriert werden, die für Kaufpreisanalysen geeignet waren.

Ein deutlicher Anstieg der Verkaufszahlen im Erstverkauf war durch den Erwerb von Kfz-Stellplätzen durch die Eigentümer von Eigentumswohnungen in den benachbarten Wohnanlagen zu verzeichnen. Für offene Kfz-Stellplätze in zentraler Lage in der Stadt Senftenberg wurden Preise zwischen **2 T€ und 3 T€ je Stellplatz** gezahlt.

In der Stadt Senftenberg wurden Praxisräume im Erstverkauf und ein Ladengeschäft weiterveräußert. Die Kaufpreise lagen zwischen **700 € und 800 €/m² Nutzfläche**. Unterschiede ergaben sich aus der speziellen Lage, Größe und Ausstattung.

3.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

3.4.1 Ausgangsbedingungen

Im Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) werden 71,5 % der Gesamtfläche des Landkreises Oberspreewald-Lausitz als Flächen der Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen.

Neben der Unterscheidung nach der Nutzungsart hat der Gutachterausschuss folgende Festlegungen für eine qualifizierte Auswertung des Grundstücksmarktes getroffen:

Einteilung der verkauften Flächen nach ihrer individuellen Lage

Die Einteilung der Kauffälle erfolgt durch die Unterscheidung der veräußerten Grundstücke nach ihrer Lage bezogen zu Siedlungsgebieten und Nutzungsmöglichkeiten in:

- **ortsnahe** Lage = Grundstücke, die sich an einen bestehenden Hofraum oder die Ortslage direkt anschließen oder Grundstücke, die sich durch eine besondere Nutzung im Außenbereich auszeichnen.
- **ortsferne** Lage = reine Flächen der Land- oder Forstwirtschaft im Außenbereich.

Einteilung der verkauften Flächen nach ihrer Lage in der naturräumlichen Gliederung

Die Landschaft des Brandenburger Landes ist hauptsächlich durch die Einwirkungen der Vereisungen während der geologischen Formation des Eiszeitalters (Pleistozän) geprägt.

So ist auch der Landkreis Oberspreewald-Lausitz durch verschiedene Formen der glazialen Serie gekennzeichnet. Neben Endmoränen- und Beckenlandschaften finden sich Urstromtäler und nach Süden hin die Sander. Die unterschiedlichen Ablagerungen während der einzelnen Eiszeiten und deren Verwitterung haben Böden mit unterschiedlichen Qualitäten zur Folge.

Entsprechend seiner geologischen Entstehungsgeschichte ergeben sich somit verschiedene naturräumliche Gliederungen, die den Landkreis überziehen. Zu nennen sind als großräumige Einteilung im nördlichen Bereich der Spreewald, im mittleren Bereich das Lausitzer Becken- und Heidefeld und im südlichen Bereich das Elbe-Elster-Tiefland und das Oberlausitzer Heidefeld sowie am südlichen Rand das Sächsische Hügelland.

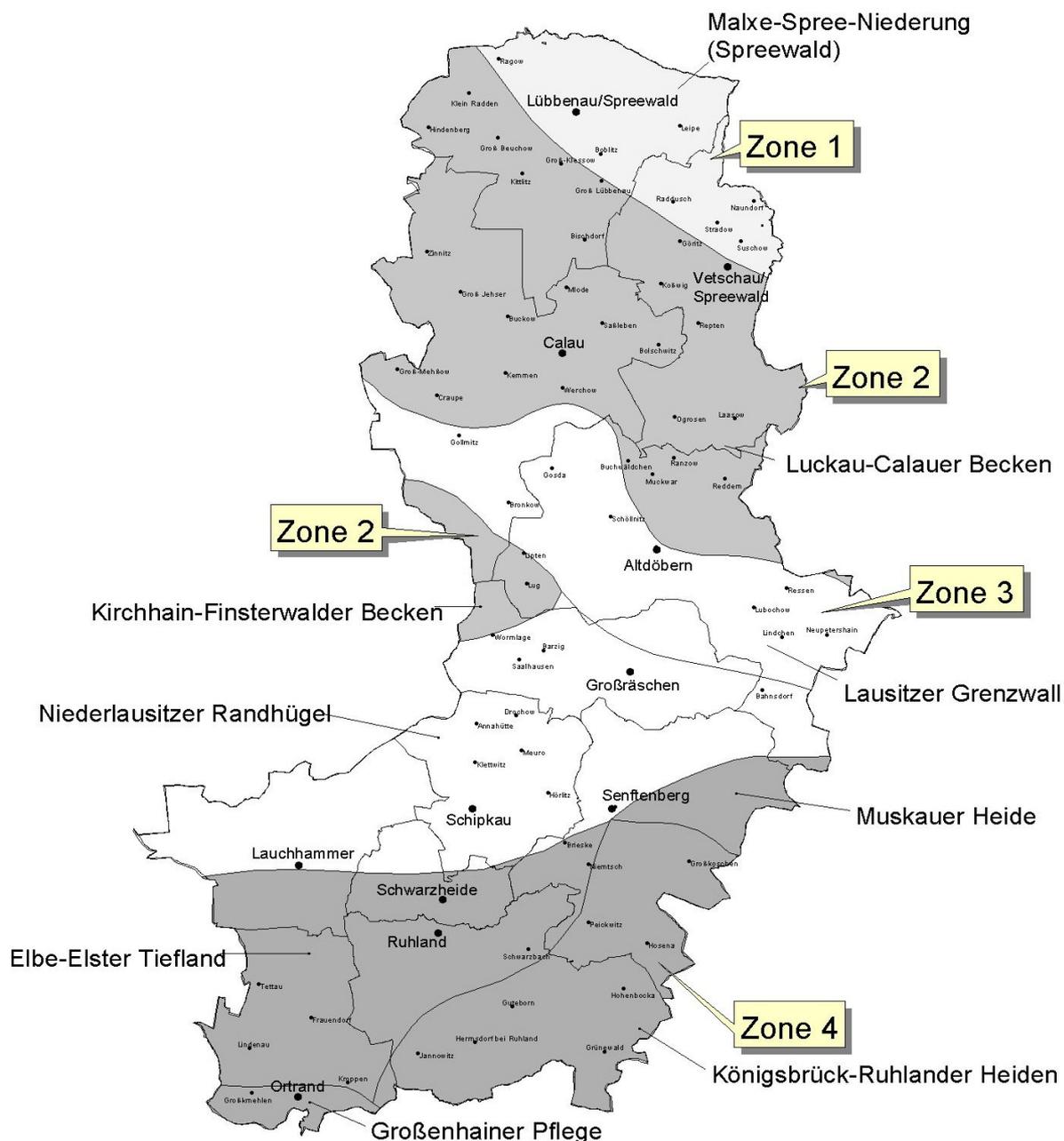
Diese großräumige Gliederung wird im Bereich des Landkreises von Nord nach Süd wie folgt untergliedert: Malxe-Spree-Niederung, Luckau-Calauer Becken, Lausitzer Grenzwall, Kirchhain-Finsterwalder Becken, Niederlausitzer Randhügel, Muskauer Heide, Elbe-Elster-Tiefland, Königsbrück-Ruhlander Heiden und Großenhainer Pflege.

Für detaillierte Auswertungen der Kauffälle orientierte sich der Gutachterausschuss an dieser naturräumlichen Gliederung. Bereiche mit ähnlicher Entstehungsgeschichte wurden zusammengefasst.

Folgende vier Zonen werden für die Auswertung der Kauffälle gebildet:

- **Zone 1** (Spreewald) - Bereich der Malxe-Spree-Niederung
- **Zone 2** (Beckenland) - Bereiche des Luckau-Calauer Beckens und des Kirchhain-Finsterwalder Beckens
- **Zone 3** (Hügelland) - Bereiche des Lausitzer Grenzwalls und Niederlausitzer Randhügels
- **Zone 4** (Tiefland) - Bereiche des Elbe-Elster Tieflands, der Königsbrück-Ruhlander Heiden und der Großenhainer Pflege

In der Übersichtskarte sind die Zonen und die naturräumlichen Gliederungen eingetragen. Die Zuordnung der Kauffälle kann jedoch nicht grenzscharf erfolgen. Der Übergang zwischen den Zonen ist fließend.



3.4.2 Gesamtumsätze

Wie aus der Statistik im Punkt 2.1 erkennbar, ist die Zahl der Vertragsabschlüsse auf diesem Grundstücksteilmarkt gegenüber dem Jahr 2002 (237) mit 242 leicht gestiegen. Der Flächenumsatz (siehe Punkt 2.2) hat sich dabei mehr als verdoppelt (+108 %). Dadurch ist auch ein Anstieg des Geldumsatzes (siehe Punkt 2.3) um immerhin 73 % auf diesem Teilmarkt zu verzeichnen.

Dieser Teilmarkt setzt sich aus

- Verträgen über landwirtschaftliche Nutzflächen,
- Verträgen über forstwirtschaftliche Nutzflächen und
- Verträgen über Flächen mit unterschiedlichen Nutzungsarten zusammen.

Verteilung der Vertragszahlen auf dem Teilmarkt der Land- und Forstwirtschaftsflächen			
	Anzahl	Flächenumsatz	Geldumsatz
landwirtschaftliche Nutzflächen	122	418,3 ha	639,1 T€
forstwirtschaftliche Nutzflächen	100	2.318,2 ha	1.707,4 T€
Flächen mit unterschiedl. Nutzungsarten	20	151,0 ha	144,9 T€
gesamt:	242	2.887,5 ha	2.491,5 T€

Insgesamt wechselten 3,3 % der Land- und Forstwirtschaftsflächen des Landkreises ihren Eigentümer.

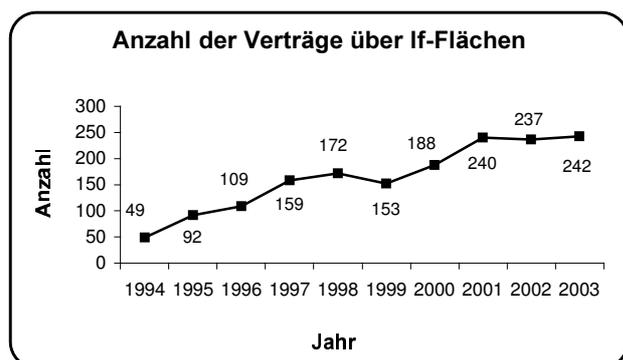
In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gingen 190 Kaufverträge, zwei Auseinandersetzungen, zwölf Zwangsversteigerungen ein.

Daneben gab es 38 Verträge nach der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) mit einem Flächenumsatz von 1.622,8 ha. Die Zahl dieser Verträge hat sich gegenüber 2002 mehr als verdoppelt und der Flächenumsatz hat sich fast verdreifacht. In 30 Fällen wurden 1.430,9 ha Waldflächen privatisiert. In nur 8 Fällen erfolgte die Privatisierung von landwirtschaftlichen Nutzflächen zu besonderen Konditionen. Sie sind für eine Auswertung nicht geeignet und wurden bei den Analysen nicht berücksichtigt.

Gegenüber 2002 wurden 68 % weniger Kaufverträge abgeschlossen, in denen land- und forstwirtschaftliche Grundstücke in einer Größenordnung von 108,3 ha (66 % weniger als 2002) gemeinsam veräußert wurden. Das Preisniveau dieser Kauffälle entspricht annähernd dem der nachfolgend näher analysierten Nutzungsarten.

Es handelte sich bei diesen Vorgängen in vielen Fällen um Acker-, Grünland- und Waldflächen in unterschiedlichen Lagen. Gelegentlich werden, bis auf wenige Flächen eines Wohngrundstückes, ganze Grundbuchbestände veräußert. Da aus der Vertragsgestaltung keine Rückschlüsse auf die Preisansätze für die unterschiedlichen Nutzungsarten (z.B. Wald und Ackerflächen) möglich waren, konnten diese Verträge **nicht** zu weiteren Analysen herangezogen werden.

Entwicklung der Vertragszahlen seit 1994



Das nebenstehende Diagramm verdeutlicht die Zunahme der Vertragszahlen auf diesem Teilmarkt. Die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen gewinnen auf dem Grundstücksmarkt immer mehr an Bedeutung. Im Berichtsjahr betrug der Anteil an den Gesamtzahlen der Vorgänge 16 %.

3.4.3 Ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen

3.4.3.1 Allgemeine Aussagen zum Preisniveau

Aus dem Jahr 2003 wurden insgesamt 68 Kauffälle (9 weniger als 2002) über reine landwirtschaftliche Nutzflächen in ortsfernen Lagen mit einem Flächenumsatz von 194,0 ha in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Damit ist die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr um 11,7 % gefallen. Der Flächenumsatz ist dagegen um 6,6 % gestiegen.

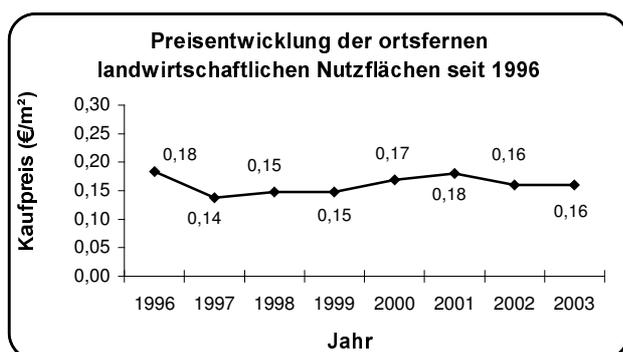
Die Preise für **63 ortsferne** landwirtschaftliche Nutzflächen bewegten sich im gesamten Landkreis in einer Spanne von **0,07 €/m² bis 0,32 €/m²**. Der durchschnittliche Preis lag bei **0,16 €/m²**.

Fünf Kauffälle in einer Preisspanne von 0,40 €/m² bis 0,76 €/m² sind statistische Ausreißer und wurden von den weiteren Analysen ausgeschlossen.

Betrachtet man die Preisverteilung der ortsfernen Acker- und Grünlandflächen, lagen **44 %** der Kauffälle in einer Spanne von **0,10 €/m² bis < 0,15 €/m²** und **22 %** der Kauffälle in einer Spanne von **0,15 €/m² bis < 0,20 €/m²**. Weitere 25 % der Kauffälle erzielten Preise zwischen 0,20 €/m² und 0,29 €/m².

Bei 37 % der ortsfernen Grundstücke wurde über Flächen, die kleiner als 1,0 ha waren, verhandelt. 32 % der Flächen lagen zwischen 1 ha und 3 ha. Nur 17 % der verkauften Acker- und Grünlandflächen waren größer als 5 ha.

Eine Korrelation zwischen dem Preis und der Größe der ortsfernen landwirtschaftlichen Nutzflächen ist statistisch nicht nachweisbar.



Im nebenstehenden Diagramm ist die Entwicklung des durchschnittlichen Preises für landwirtschaftliche Nutzflächen in ortsfernen Lagen für den gesamten Landkreis erkennbar.

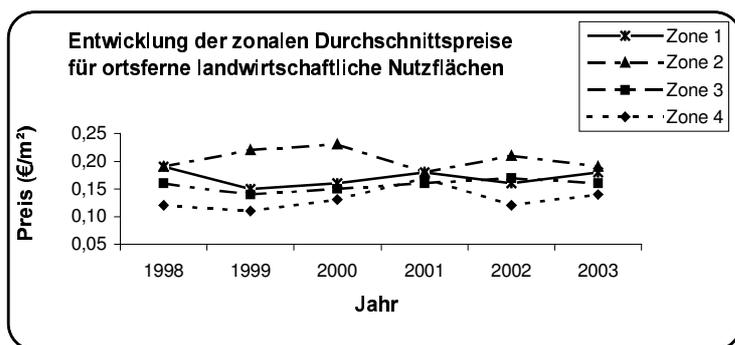
Im Allgemeinen kann man feststellen, dass sich die durchschnittlichen Preise für ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen auf einem annähernd gleichen Niveau befinden.

3.4.3.2 Analyse nach der naturräumlichen Gliederung

Zonale Grundstückspreise für ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen insgesamt

Für die Analyse nach der naturräumlichen Gliederung hat der Gutachterausschuss den Landkreis in vier Zonen eingeteilt (siehe Punkt 3.4.1). Bei der Untersuchung wurden die preislichen Ausreißer und unselbständige landwirtschaftliche Nutzflächen von der Mittelwertbildung ausgeschlossen.

Zonale Grundstückspreise für ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen im Jahr 2003				
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis Spanne (€/m ²)	Ø Flächengröße Spanne (ha)	Flächenumsatz (ha)
Zone 1 (Spreewald)	11	0,18 (0,12 – 0,32)	1,97 (0,5 – 5,5)	21,7
Zone 2 (Beckenland)	20	0,19 (0,07 – 0,28)	3,8 (0,4 – 21,4)	42,4
Zone 3 (Hügelland)	9	0,17 (0,13 – 0,23)	5,0 (0,3 – 10,2)	39,8
Zone 4 (Tiefland)	19	0,14 (0,07 – 0,30)	2,7 (0,3 – 15,1)	51,3



Wie sich die mittleren Preise für ortserne landwirtschaftliche Nutzflächen seit 1998 in den einzelnen Zonen entwickelt haben, verdeutlicht das nebenstehende Diagramm.

Zonale Grundstückspreise für Ackerland und für Grünland

Zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen gehören u.a. das Ackerland und das Grünland.

Das **Ackerland (A)** umfasst die Bodenflächen zum feldmäßigen Anbau von Getreide, Hülsenfrüchten, Hackfrüchten, Handelsgewächsen und Futterpflanzen.

Das **Grünland (Gr)** umfasst die Dauergrasflächen, die in der Regel gemäht und geweidet werden.

Außerdem gehören zum Ackerland die dem feldmäßigen Anbau von Gartengewächsen dienenden Flächen. Die Kauffälle über solche Flächen (z.B. für Sonder- oder Dauerkulturen) werden in der Kaufpreissammlung separat erfasst und ausgewertet.

Für die Untersuchung des Preisgefüges in den Nutzungsarten Ackerland und Grünland standen 39 geeignete Kauffälle zur Verfügung. Diese wurden den entsprechenden Zonen der naturräumlichen Gliederung zugeordnet.

Zum einen wurde das arithmetische Mittel der Preise pro Quadratmeter Bodenfläche und der Acker- bzw. Grünlandzahlen gebildet. Darüber hinaus wurden sowohl der mittlere Preis als auch die durchschnittliche Ackerzahl (AZ) bzw. Grünlandzahl (GZ) nach der Größe der verkauften Flächen gewichtet ermittelt. In der Tabelle sind die Ergebnisse übersichtlich zusammengestellt.

Zonale Acker- und Grünlandpreise 2003					
Nutzungsart		Zone 1 (Spreewald)	Zone 2 (Beckenland)	Zone 3 (Hügelland)	Zone 4 (Tiefeland)
Ackerland	mittlerer Preis (€/m ²) (Spanne)	0,19 (0,14 – 0,25)	0,20 (0,07 – 0,28)	0,17 (0,13 – 0,23)	0,15 (0,10 – 0,30)
	mittlere AZ (Spanne)	36 (27 – 41)	30 (21 – 41)	31 (23 – 40)	29 (19 – 42)
	Ø Preis (€/m ²) / Ø AZ - gewichtet -	0,20 / 38	0,19 / 34	0,16 / 27	0,15 / 28
	mittlere Fläche (m ²)	8.600	22.900	30.400	16.200
	Anzahl der Kauffälle	3	10	4	9
Grünland	mittlerer Preis (€/m ²) (Spanne)	0,18 (0,12 – 0,32)	0,24 (0,18 – 0,28)	k. K. *	0,23 (0,18 – 0,27)
	mittlere GZ (Spanne)	31 (23 – 40)	27 (24 – 29)	k. K.	37 (34 – 39)
	Ø Preis (€/m ²) / Ø GZ - gewichtet -	0,16 / 31	0,26 / 26	k. K.	0,24 / 35
	mittlere Fläche (m ²)	23.900	16.900	k. K.	7.600
	Anzahl der Kauffälle	8	3	k. K.	2

* k. K. = keine Kauffälle

Der Gutachterausschuss hat in diesem Jahr erstmals Bodenrichtwerte für Acker und Grünland in seiner Bodenrichtwertkarte für jede Zone veröffentlicht (siehe Punkt 4.4). Dazu wurden die Kauffälle der Jahre 1999 bis 2003 mittels Indexreihe an den Stichtag angepasst. Die Ableitung der Bodenrichtwerte erfolgte gewichtet unter Beachtung der Flächengröße.

Im nächsten Abschnitt soll die Datenmenge nach ihrer Bodenbonität eingeteilt und untersucht werden.

3.4.3.3 Analyse nach der Bodenbonität

In diesem Abschnitt sollen nun die verkauften Acker- bzw. Grünlandflächen entsprechend ihrer Ertragsfähigkeit untersucht werden.

Aussagen zur Ertragsfähigkeit können aus den **Ackerzahlen (AZ)** bzw. **Grünlandzahlen (GZ)** getroffen werden. Diese wurden durch die Reichsbodenschätzung in den Jahren ab 1934 zum Zwecke der Einheitsbewertung flächendeckend nach einem einheitlichen Schätzungsrahmen ermittelt und sind aus dem Flurbuch ersichtlich.

Die Ertragsfähigkeit der Acker- und Grünlandflächen wird durch die Bodenbeschaffenheit und die Grundwasserverhältnisse beeinflusst. Weiterhin spielen das Klima und die Geländegestaltung keine unwesentliche Rolle.

Die Acker- bzw. Grünlandzahl ließ sich nicht in jedem Falle ermitteln, da in manchen Kaufverträgen eine Vielzahl von Flurstücken mit sehr unterschiedlicher Bodenbonität veräußert wurde oder das verkaufte Grundstück aus beiden Nutzungsarten besteht (Mischpreis).

Um den Einfluss der Ertragsfähigkeit auf den Kaufpreis zu untersuchen, wurden die Acker- und Grünlandkauffälle zusammen gefasst, die ähnliche Acker- bzw. Grünlandzahlen aufwiesen.

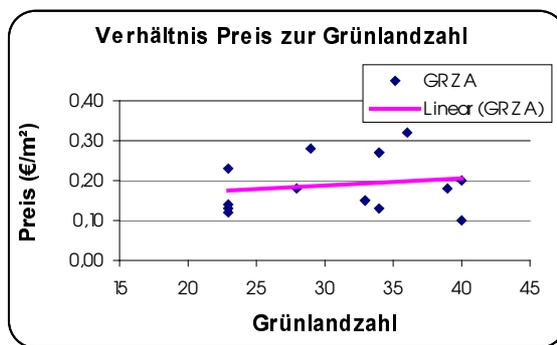
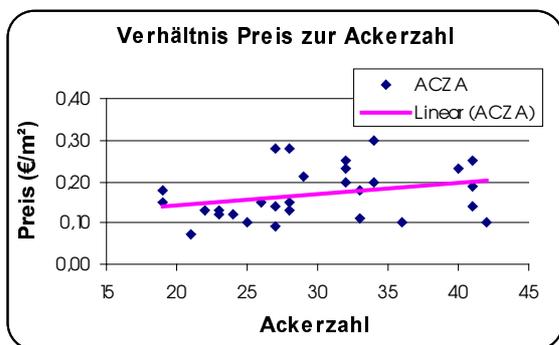
Die Tabelle fasst die Ergebnisse der letzten fünf Jahre zusammen.

Entwicklung der Preise bei den verschiedenen Nutzungsarten											
Jahr	Ackerpreis (€/m ²) bei AZ			mittlere AZ		Grünlandpreis (€/m ²) bei GZ			mittlere GZ		Mischpreis (€/m ²)
	gesamt	< 35	>= 35	< 35	>= 35	gesamt	< 35	>= 35	< 35	>= 35	
1999	0,14 (37)	0,13 (20)	0,16 (7)	26	40	0,18 (15)	0,16 (3)	0,21 (6)	23	38	0,12 (15)
2000	0,17 (32)	0,17 (13)	0,22 (8)	28	40	0,18 (16)	0,16 (8)	0,23 (3)	30	37	0,15 (19)
2001	0,17 (43)	0,17 (26)	0,17 (16)	27	38	0,19 (14)	0,13 (2)	0,20 (10)	22	39	0,17 (22)
2002	0,20 (33)	0,18 (16)	0,20 (11)	26	37	0,13 (11)	0,13 (9)	0,14 (2)	25	47	0,13 (30)
2003	0,17 (29)	0,17 (23)	0,17 (6)	27	40	0,19 (15)	0,19 (11)	0,20 (4)	29	39	0,13 (19)

(...) Anzahl der Kauffälle

Eine Abhängigkeit des Preises für landwirtschaftliche Nutzflächen von der Bodenbonität lässt sich vermuten, diese Aussage ist jedoch nicht ausreichend statistisch gesichert.

Wird die Datenmenge von 2003 grafisch untersucht, ist eine ganz leichte Tendenz der preislichen Abhängigkeit sowohl von der Ackerzahl als auch von der Grünlandzahl erkennbar. Eine Abhängigkeit von der Flächengröße ist kaum nachweisbar.



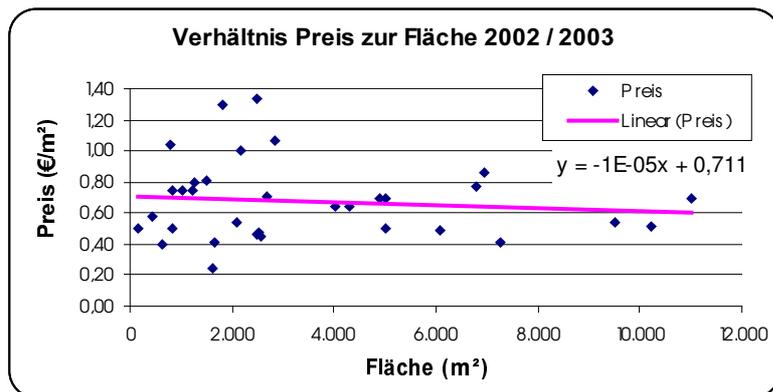
3.4.4 Ortsnahe landwirtschaftliche Nutzflächen

Im Jahr 2003 wurden **22** Verträge über **ortsnah**e landwirtschaftliche Nutzflächen abgeschlossen. Das sind 7 Verträge mehr als im Vorjahr. Der Flächenumsatz betrug 7,5 ha. In 86 % der Fälle handelte es sich um Zukaufsflächen.

Die Preisspanne reicht von **0,25 €/m²** bis **1,33 €/m²**. Der **mittlere Preis** lag bei **0,68 €/m²**. Die Größe dieser Flächen schwankte zwischen 162 m² und 1,1 ha, der Durchschnitt betrug 2.285 m². 45 % der Grundstücke sind kleiner als 2.000 m².

Wird der Durchschnittspreis nach der Fläche **gewichtet** ermittelt, ergibt sich ein Bodenpreis von **0,65 €/m²**. Das deutet auf einen geringen Einfluss der Grundstücksgröße auf die Höhe des Preises hin. Die Bodenbonität spielt bei diesen Verkäufen keine Rolle.

Da der Stichprobenumfang sehr gering ist, wurden ähnliche Kauffälle aus dem Jahr 2002 mit in die Analyse einbezogen. Insgesamt standen 33 Kauffälle für eine Untersuchung zur Verfügung. Die Preise streuten in einer Bandbreite von 0,25 €/m² bis 1,33 €/m². Im Mittel ergab sich ein Preis von 0,68 €/m² bei einer durchschnittlichen Flächengröße von 3.474 m². Das gewichtete Mittel betrug 0,65 €/m².



Ob es sich bei den Grundstücken in Ortsnähe um **„besondere“ Flächen der Landwirtschaft** entsprechend § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV handelt, ist nicht eindeutig feststellbar.

Vergleicht man die mittleren Preise von ortsfernen und ortsnahen landwirtschaftlichen Nutzflächen kann man Folgendes feststellen:

- das arithmetische Mittel für ortsnahen landwirtschaftlichen Nutzflächen beträgt ca. das **4-fache** des arithmetischen Mittels für ortsfernen landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- das nach der Fläche gewichtete Mittel für ortsnahen landwirtschaftlichen Nutzflächen beträgt ebenfalls rd. das **4-fache** des gewichteten Mittels für ortsfernen landwirtschaftlichen Nutzflächen.

3.4.5 Erwerbergruppen der landwirtschaftlichen Nutzflächen

Ortsfern gelegene Acker- oder Grünlandflächen wurden durch drei verschiedene Käufergruppen erworben.

Achtzehn Prozent der Erwerber waren Nichtlandwirte. Zu ihnen gehören die Privatpersonen, die einen Anteil von 100 % an dieser Käufergruppe hatten. Kommunen haben im Jahr 2003 keine landwirtschaftlichen Grundstücke erworben. Durch die Nichtlandwirte wurden 21,0 ha gekauft.

Eine weiteren Käufergruppe sind die Landwirte im Haupt- und Nebenerwerb sowie die „Gesellschaften bürgerlichen Rechts“ mit einem Anteil von 41 %. Der Flächenumsatz dieser Gruppe betrug 77,2 ha.

In der dritte Gruppe sind die Rechtsnachfolger der ehemaligen LPG´en zusammengefasst. Sie waren ebenfalls mit 41 % am Markt beteiligt. Mit 96,9 ha haben sie den höchsten Flächenumsatz erzielt.

Ortsnahe Grundstücke haben in 91 % der Fälle natürliche Personen erworben. Nur in zwei Fällen traten juristische Personen als Erwerber auf.

3.4.6 Rekultivierte und nicht beanspruchte Bergbauflächen

Im Jahr 2003 wurden 9 Verträge über rekultivierte bzw. nicht beanspruchte Bergbauflächen (Kippenflächen) abgeschlossen. Das ist ein Anstieg um 50 % gegenüber den Vorjahresverkäufen.

Der Flächenumsatz betrug 37,2 ha (*das ist mehr als das Doppelte als im Jahr 2001*). Im Verhältnis zum gesamten Flächenumsatz der landwirtschaftlichen Nutzflächen sind das 9 %.

Bei der Preisanalyse wurde danach unterschieden, ob die durch den Bergbau veräußerten Grundstücke für Abbautätigkeiten beansprucht wurden oder nicht. Im Jahr 2003 wurden jedoch nur Flächen verkauft, die nicht für eine Abbautätigkeit in Anspruch genommen wurden.

Weiterhin erfolgte die Zuordnung der verkauften Flächen entsprechend ihren individuellen Lageeigenschaften. Eine zonale Einteilung erfolgte nicht.

Untersuchung der Preise beanspruchter und nicht beanspruchter Bergbauflächen					
Zustand der Flächen	Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis Spanne (€/m ²)	Ø Flächengröße Spanne (ha)	Flächenumsatz (ha)
nicht beanspruchte Flächen	ortsfern	4	0,15 (0,11 – 0,20)	8,6 (0,6 – 24,6)	34,4
	ortsnah	5	0,25 (0,17 – 0,30)	0,6 (0,02 – 1,3)	2,8

3.4.7 Ortsferne Waldflächen

3.4.7.1 Allgemeiner Überblick

Im Jahr 2003 wurden **47** Verträge über **ortsferne** Waldflächen mit einem Flächenumsatz von 640,0, ha in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Die Anzahl der registrierten Verträge ist gegenüber dem Jahr 2002 um 62 % und der Flächenumsatz um etwas mehr als das 7-fache gestiegen.

Die Preise für ortsferne forstwirtschaftlich genutzte Flächen bewegten sich im gesamten Landkreis in einer Bandbreite von 0,01 €/m² bis 0,31 €/m². Der mittlere Preis lag bei 0,09 €/m².

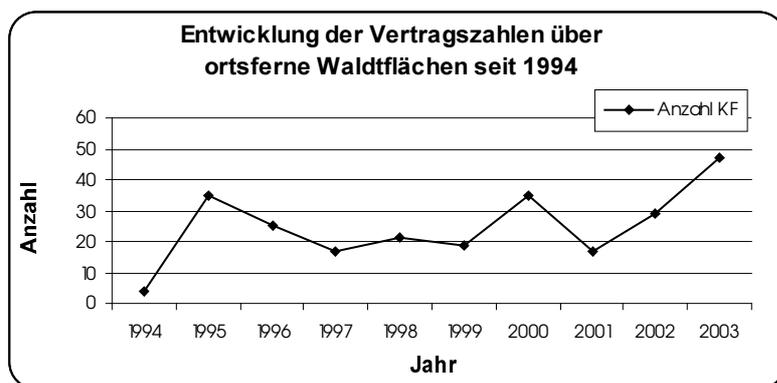
Betrachtet man die Preisverteilung, kann festgestellt werden, dass sich 28 % der Kauffälle in einem Preisniveau unter 0,05 €/m² befinden, weitere 28 % der verkauften Forstflächen bis 0,10 €/m² verkauft wurden sowie 32 % der Kaufverträge in der Preisspanne von 0,10 €/m² bis 0,14 €/m² geschlossen wurden.

Die Kaufpreise setzen sich aus dem Bodenanteil und dem Wert des Aufwuchses zusammen. In den notariellen Verträgen sind diese Anteile nicht im Einzelnen ausgewiesen, so dass in dieser Hinsicht keine differenzierte Auswertung möglich ist.

Weiterhin ist zu beachten, dass der Wert des Aufwuchses durch Baumart, Baumartmischung, Alter des Bestandes, Bonität, Bestockungsgrad, Pflegezustand und andere Faktoren beeinflusst wird. Angaben zum Bestand konnten nicht erhoben werden. Dadurch ist ein Vergleich der Kauffälle nur bedingt möglich.

Die Größen der Waldflächen variierten zwischen rd. 0,3 ha und 155,85 ha. Es ergab sich ein arithmetisches Mittel von 13,6 ha. Die flächenmäßige Verteilung der Kauffälle stellte sich wie folgt dar:

Unter 3,0 ha waren 55 % der Waldflächen groß, davon hatten 19 % der Kauffälle eine Fläche, die kleiner als 1,0 ha war. In einer Größenordnung von 3,0 ha bis < 5,0 ha lagen 13 % der Kauffälle. Größer als 10,0 ha waren 19 % der verkauften Forstflächen, darunter befanden sich zwei Kauffälle mit mehr als 100 ha Wald. Eine Abhängigkeit des Preises von der Flächengröße ist statistisch nicht erkennbar.

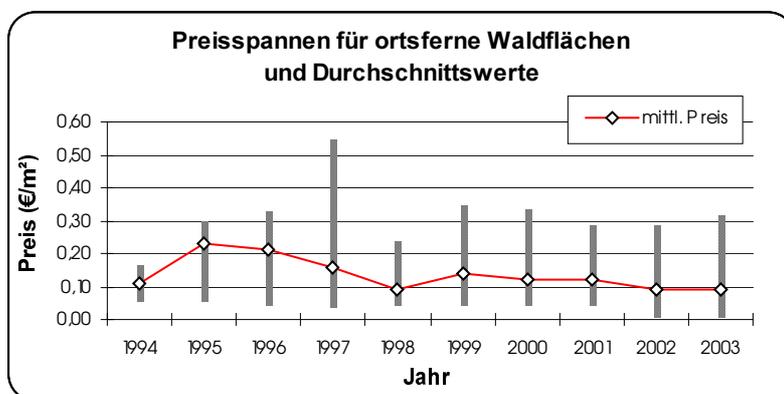


In diesem Diagramm ist die Entwicklung der Vertragszahlen über ortsferne Waldflächen dargestellt. Seit 1994 wurden insgesamt 251 Kauffälle über ortsferne Waldgrundstücke in der Kaufpreissammlung registriert.

Im Jahr 2003 wurde die Höchstzahl der Verträge derzeit erreicht.

Im nachfolgenden Diagramm sind die jährlichen Bandbreiten der Preise pro Quadratmeter Bodenfläche sowie die arithmetischen Mittelwerte ablesbar.

Die Durchschnittswerte geben jedoch keine Auskunft über die Ertragsfähigkeit der verkauften Waldflächen, da bei der Berechnung die zuvor erwähnten wertrelevanten Einflussmerkmale des Bestandes keine Berücksichtigung fanden.



3.4.7.2 Analyse nach der naturräumlichen Gliederung

Für die Analyse nach der naturräumlichen Gliederung wurden die Kauffälle den entsprechenden Zonen zugeordnet. Die Tabelle gibt Auskunft über die Untersuchungsergebnisse. Der Mittelwert wurde kursiv dargestellt, um darauf aufmerksam zu machen, dass keine Aussage darüber gemacht werden kann, ob die forstwirtschaftlich genutzten Flächen bezüglich ihrer Bestandesdaten miteinander vergleichbar sind.

Zonale Grundstückspreise für ortsferne Waldflächen im Jahr 2003				
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis Spanne (€/m ²)	Ø Flächengröße Spanne (ha)	Flächenumsatz (ha)
Zone 1 (Spreewald)	k. K.*	k. K.	k. K.	k. K.
Zone 2 (Beckenland)	8	0,14 0,02 – 0,31	40,5 (1,5– 155,8)	324,0
Zone 3 (Hügelland)	30	0,07 0,01 – 0,18	10,2 (0,6 – 93,9)	305,6
Zone 4 (Tiefeland)	9	0,12 0,03 – 0,31	1,1 (0,4 – 4,1)	9,8

* k. K. = keine Kauffälle

Zur Erweiterung der Datenmenge wurden die Kauffälle der **Jahre 1999 bis 2003** zusammengefasst und den naturräumlichen Zonen zugeordnet. Da keine Aussagen zu den Bestandesdaten vorliegen, können keine Untersuchungen bezüglich einer wertmäßigen Entwicklung durchgeführt werden.

Ableitung zonaler Werte für ortsferne Waldflächen 1999 – 2003				
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis Spanne (€/m ²)	Ø Flächengröße Spanne (ha)	Flächenumsatz (ha)
Zone 1 (Spreewald)	4	0,20 0,20 – 0,21	1,0 (0,3 – 2,0)	4,0
Zone 2 (Beckenland)	37	0,11 0,01 – 0,31	17,4 (0,5 – 155,8)	643,8
Zone 3 (Hügelland)	68	0,10 0,01 – 0,34	12,2 (0,04 – 241,8)	826,4
Zone 4 (Tiefeland)	38	0,11 0,02 – 0,31	8,0 (0,3 – 203,8)	302,6

3.4.8 Ortsnahe Waldflächen auf gewachsenem Boden

Ähnlich wie bei den Acker- und Grünlandflächen unterliegen die ortsnahen Waldgrundstücke besonderen preisbildenden Umständen. So wurden diese Grundstücke zu wesentlich höheren Preisen erworben als die ortsfernen Waldgrundstücke.

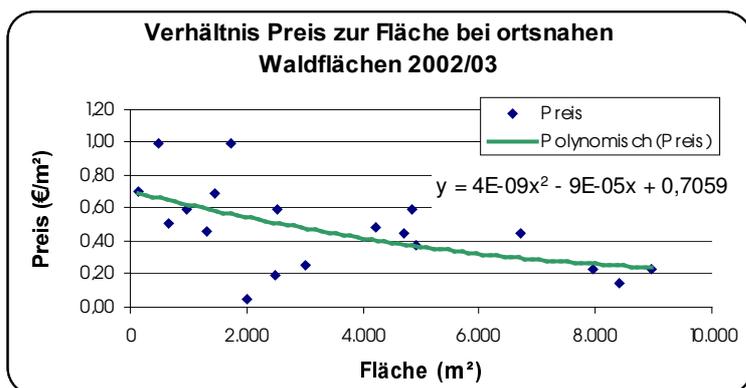
Im Jahr 2003 wurden nur **8** Kaufverträge über ortsnaher Waldgrundstücke abgeschlossen. Das sind 64 % weniger Verträge als im Jahr 2002. Der Flächenumsatz betrug 2,6 ha, das ist rd. die Hälfte des Vorjahres.

Die Preise schwankten zwischen 0,05 €/m² und 0,70 €/m². Der Durchschnittswert lag bei **0,44 €/m²**. Die Größen der ortsnahen Waldgrundstücke schwankten zwischen 154 m² und 8.400 m². Die durchschnittliche Größe lag bei rd. 3.200 m².

Wird der mittlere Preis nach der Fläche **gewichtet** ermittelt, ergibt sich ein Wert von **0,34 €/m²**. Da der gewichtete Wert erheblich vom arithmetischen Mittel abweicht, ist eine starke Flächenabhängigkeit zu vermuten.

Auf Grund der wenigen Daten, wurden die Kauffälle des Jahres 2002 in eine Untersuchung auf Flächenabhängigkeit mit einbezogen. Somit konnte die Datenbasis auf 19 Kauffälle erweitert werden.

Die Preise streuten in einer Bandbreite von 0,05 €/m² bis 1,00 €/m². Im Mittel ergab sich ein Wert von 0,47 €/m² bei einer durchschnittlichen Flächengröße von rd. 3.350 m². Der nach der Fläche gewichtete Durchschnittspreis betrug 0,36 €/m².



Das nebenstehende Diagramm verdeutlicht eine Abhängigkeit des Preises von der Flächengröße der 19 ortsnahen Waldgrundstücke.

Vergleicht man die mittleren Preise von ortsfernen und ortsnahen Waldflächen kann man Folgendes feststellen:

- das arithmetische Mittel für ortsnah Waldgrundstücke beträgt ca. das **5-fache** des arithmetischen Mittels für ortsferne Waldgrundstücke
- das nach der Fläche gewichtete Mittel für ortsnah Waldgrundstücke beträgt rd. das **3,5-fache** des gewichteten Mittels für ortsferne Waldgrundstücke.

3.4.9 Waldflächen auf nicht beanspruchtem und rekultiviertem Bergbauland

Im Auswertungszeitraum wurden fünf Verträge über nicht beanspruchte Forstflächen sowie eine wieder aufgeforstete Kippenfläche mit einem Flächenumsatz von insgesamt 209,0 ha (*entspricht 7 % des Gesamtumsatzes*) abgeschlossen. Damit hat die Anzahl das Niveau von 2001 erreicht. Allerdings beträgt der Flächenumsatz nur 2/3-tel des Umsatzes von 2001.

Die erzielten Preise fügen sich in das zuvor beschriebene Preisgefüge ein. Allerdings waren Flächen bei den ortsfernen nicht beanspruchten Flächen dabei, die Besonderheiten aufwiesen, die sich im Preis widerspiegelten. Dadurch fällt der Durchschnittspreis etwas niedriger aus.

Untersuchung der Preise beanspruchter und nicht beanspruchter Bergbaulflächen					
Zustand der Flächen	Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis (€/m ²)	Ø Flächengröße Spanne (ha)	Flächenumsatz (ha)
nicht beanspruchte Flächen	ortsfern	3	0,10	9,0 (6,7 – 15,0)	27,1
	ortsnah	2	0,18	0,9 (0,4 – 1,5)	1,9
rekultivierte Kippenflächen	ortsfern	1	0,11	180,0	180,0

3.5 Sonstige Flächen

Zu den sonstigen Flächen zählen Grundstücke, die besondere Ausprägungen des Grundstücksmarktes aufweisen und keiner anderen Grundstücksart zuzuordnen sind.

Hierunter fallen insbesondere Grundstücke für private Grünanlagen, Abbauand, Wasserflächen oder Grundstücke mit besonderen Funktionen.

Die Grundstücke für private Grünanlagen waren wie schon im Vorjahr am meisten vertreten.

Nachfolgend werden ausgewählte Grundstücksarten, wie Garten- und Erholungsflächen, Abbauand, Wasserflächen, private Wege und Grundstücke für Windenergieanlagen, bei denen in den Jahren 2001 bis 2003 mehrere Vertragsabschlüsse zu verzeichnen waren, näher analysiert.

Darüber hinaus sind im Berichtsjahr z. B. auch Grundstücke für Campingplätze sowie für Sportanlagen vereinzelt gekauft worden.

3.5.1 Gartenflächen / Dauerkleingärten

3.5.1.1 Zukauf von Garten- und Hinterland (Hausgärten)

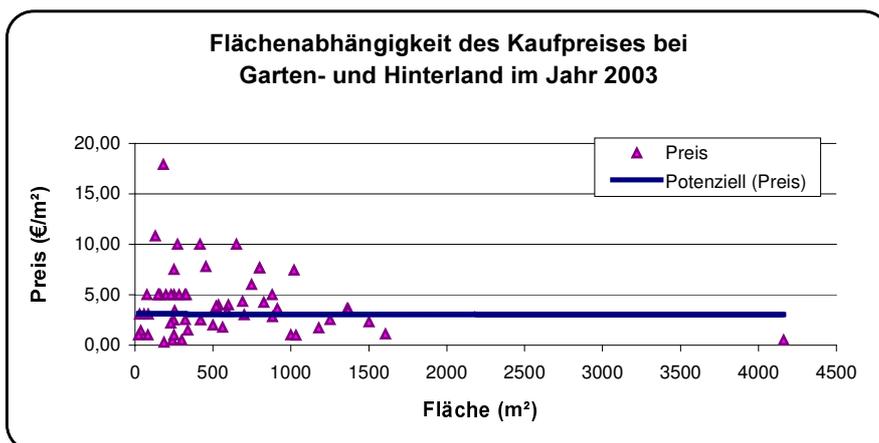
Unter den eingegangenen Verträgen des Jahres 2003 waren **58 geeignete Kauffälle** (2002 – 57 Kauffälle), bei denen Garten- oder Hinterland zum bestehenden Grundstück zugekauft wurde, welches nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehen ist bzw. nicht als Abstandsfläche benötigt wird.

Der mittlere Preis betrug 4,22 €/m² (2002 – 4,00 €/m²). Das durchschnittliche Verhältnis des Kaufpreises je m² Grundstücksfläche zum Bodenrichtwert (BRW) für angrenzendes Bauland lag bei rd. 17 % (2002 – 19 %)

Preisanalyse für Hausgärten					
	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis Spanne (€/m ²)	Ø Verhältnis zum BRW Spanne (%)	Ø Flächengröße Spanne (m ²)	Flächenumsatz (m ²)
Städte/ Gemeinden	58	4,22 (0,27 – 17,91)	17 (2 – 56)	532 (22 – 1.606)	30.860

Die Ergebnisse weiterer Analysen zur Abhängigkeit der Kaufpreise je m² Grundstücksfläche vom Bodenwertniveau des angrenzenden Baulands sowie von der Größe des erworbenen Grundstücks sind in den nachfolgenden Übersichten dargestellt.

Abhängigkeit des Kaufpreises vom Bodenwertniveau des angrenzenden Baulands				
Bodenrichtwertspanne (€/m ²)	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis Spanne (€/m ²)	Ø Verhältnis zum BRW Spanne (%)	Ø Flächengröße Spanne (m ²)
<= 20	18	2,80 (0,27 – 10,00)	21 (2 – 56)	620 (38 – 1.500)
21 – 30	24	3,80 (0,97 – 6,01)	15 (4 – 20)	540 (22 – 1.606)
31 – 50	9	6,10 (1,00 – 10,00)	16 (2 – 28)	595 (250 – 1.020)
51 – 65	7	6,70 (2,00 – 17,91)	12 (3 – 31)	185 (28 – 562)



Eine direkte Abhängigkeit des Kaufpreises je m² Grundstücksfläche von der Grundstücksgröße war nicht erkennbar.

3.5.1.2 Erwerb von Gärten in Gartenanlagen sowie an Einzelstandorten (Dauerkleingärten)

Im Jahr 2003 konnten **21 Vertragsabschlüsse** (2002 – 14 Vertragsabschlüsse) registriert werden, bei denen Gartenland innerhalb von Gartenanlagen sowie Gärten an Einzelstandorten veräußert wurden. Damit ist die Anzahl der Vertragsabschlüsse wieder leicht angestiegen.

Im Durchschnitt konnten die Gärten zu einem Preis von 2,24 €/m² (2002 – rd. 3,59 €/m²) erworben werden. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein deutlicher Rückgang des durchschnittlichen Kaufpreises je m² Grundstücksfläche um 38 %.

Preisanalyse für Dauerkleingärten				
	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis Spanne (€/m ²)	Ø Flächengröße Spanne (m ²)	Flächenumsatz (m ²)
Städte/ Gemeinden	21	2,24 (0,50 – 7,58)	1.060 (136 – 4.642)	22.262

Der Preisvergleich zwischen den Städten und Gemeinden ließ kaum Unterschiede im Preisniveau erkennen. Eine direkte Abhängigkeit des Kaufpreises je m² Grundstücksfläche von der Grundstücksgröße war nicht erkennbar.

Grundstückskäufe in Gartensparten des Landkreises, die unter die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes fallen, wurden im Berichtsjahr nicht registriert.

3.5.2 Erholungsflächen

Im Berichtsjahr wurden **13 Kaufverträge** über Erholungsgrundstücke in der Kaufpreissammlung registriert. Die Erholungsgrundstücke befinden sich in einigen Bungalowsiedlungen sowie in Einzellagen in Lauchhammer, Lübbenau/Spreewald, Annahütte und Peickwitz.

Bei 85 % der Vertragsabschlüsse waren die erworbenen Grundstücke bereits mit einem Bungalow durch den Käufer bzw. durch Dritte bebaut worden. Hierfür bestanden obligatorische Nutzungsrechte zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung und der Erholung und Freizeitgestaltung, die ab dem 1. Januar 1976 nach den §§ 312 bis 315 des Zivilgesetzbuchs der DDR (ZGB) verliehen wurden.

Derartige Rechtsverhältnisse sind im Schuldrechtsanpassungsgesetz – SchuldRAnpG geregelt. Es erfolgte nur der Kauf des Grund und Bodens.

Für derartige Grundstücke bezahlten die Käufer in Annahütte und Peickwitz zwischen 3 €/m² bis 6 €/m² Grundstücksfläche. Der Durchschnittspreis betrug 4,19 €/m² Grundstücksfläche. Die verkauften Grundstücke sind zwischen 220 m² und 1.150 m² groß.

In bevorzugten Uferlagen am Rande der Stadt Lübbenau/Spreewald kosteten Erholungsgrundstücke zwischen 21 €/m² und 26 €/m² Grundstücksfläche. Der Durchschnittspreis betrug 23 €/m² Grundstücksfläche. Die verkauften Grundstücke sind hier nur zwischen 140 m² und 250 m² groß.

Unbelastete Erholungsgrundstücke wurden im Berichtsjahr nur zweimal veräußert. Möglichkeiten der Neubebauung sind derzeit im Erholungsgebiet „Am Grünewalder Lauch“ in Lauchhammer gegeben. Die Grundstückspreise je Quadratmeter fielen jedoch stark auseinander und lagen bei diesen Verkäufen um 12 und 25 €/m² Grundstücksfläche. Die Grundstücksgrößen betragen ca. 500 m².

3.5.3 Abbauland

Entsprechend § 3 Abs. 1 Bundesberggesetz (BBergG) sind Bodenschätze mit Ausnahme von Wasser alle mineralischen Rohstoffe in festem und flüssigem Zustand und Gase, die in natürlichen Ablagerungen oder Ansammlungen (Lagerstätten) in oder auf der Erde, auf dem Meeresgrund, im Meeresuntergrund oder im Meerwasser vorkommen.

In den neuen Bundesländern gilt seit Inkrafttreten des Gesetzes zur Vereinheitlichung der Rechtsverhältnisse bei Bodenschätzen am 23.4.1996 ihre allgemeine Einteilung in bergfreie und grundeigene Bodenschätze gemäß § 3 Abs. 3 und 4 BBergG.

Davon ausgenommen sind die zu diesem Zeitpunkt bereits vergebenen Bergbauberechtigungen und die betroffenen Bodenschätze, die nach diesem Gesetz Bestandsschutz genießen.

Im Landkreis Oberspreewald-Lausitz sind fast alle vorkommenden oberflächennahen Bodenschätze, wie Kiese und Kiessande, Quarzsande und Gesteine als bergfrei eingestuft. Die Trennung von Grundstückseigentum und Eigentum am Bodenschatz wird hier weiterhin die Regel sein.

Die aktuelle Rechtsprechung hat keinen speziellen Teilmarkt für die Grundstücke über oberflächennahen Bodenschätzen in den neuen Bundesländern anerkannt. Nach Auffassung des BGH sind allein Vergleichspreise für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke für die Bewertung maßgebend. Deutlich höher gezahlte Preise würden auf ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beruhen.

Direkte Auswirkungen des Beschlusses des BGH auf das Preisniveau im Landkreis Oberspreewald-Lausitz konnten im Berichtsjahr insgesamt noch nicht festgestellt werden.

Im Jahr 2003 wurden 16 Verträge über den Verkauf von Grundstücken über bergfreien Bodenschätzen in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet das einen Anstieg um 45 %. Der Flächenumsatz betrug im Berichtsjahr 145,6 ha, im Vorjahr nur 12,3 ha Fläche.

Braunkohle

Für Grundstücke über Lagerstätten von Braunkohle zur bergbaulichen Inanspruchnahme, teilweise im rückständigen Grunderwerb, sind **6 Kaufverträge** registriert worden. Die Kaufpreisspanne reichte von 0,39 €/m² bis 1,63 €/m² Grundstücksfläche. Der Mittelwert betrug 0,94 €/m² Grundstücksfläche.

Kaufpreisbestandteile, wie Zulagen zum zügigen freihändigen Erwerb und damit zur Vermeidung der Grundabtretung und von Betriebsstillständen sowie Ausgleichszahlungen für die Ablösung langfristiger Pachtverträge, Zahlungen für den Bewuchs u.a. können Ursachen für erhöhte Kaufpreise sein.

Kiese, Quarzsande und Gesteine

Für Grundstücke über Bodenschätzen, wie Kiese, Quarzsande und Gesteine wurden **10 Kaufverträge** registriert. Die Kaufpreisspanne reichte von 0,10 €/m² bis 2,33 €/m² Grundstücksfläche. Der Mittelwert betrug 0,76 €/m² Grundstücksfläche.

Für weitere Preisanalysen wurden die Kaufverträge der Jahre 2002/2003 zusammengefasst und nachfolgende Daten abgeleitet:

Preisniveau für Abbauland in den Jahren 2002 / 2003 (als bergfrei erklärte Bodenschätze)					
Gemarkung	Anzahl der Kauffälle	veräußerte Flächen (ha)		Kaufpreise (€/m ²)	
		Spanne	Mittelwert	Spanne	arithm. Mittelwert/nach Fläche gewichtet
Grundstücke über Lagerstätten von Kies und Kiessanden					
Werchow / Repten / Freienhufen	4	0,2 – 3,5	1,1	0,76 – 1,55	1,24 / 1,17
Nutzungsart lt. Liegenschaftskataster = überwiegend Waldfläche Nadelwald					
Grundstücke über Lagerstätten von Quarzsanden					
Hohenbocka	5	2,4 – 57,4	21,1	0,10 – 0,46	0,23 / 0,15
Nutzungsart lt. Liegenschaftsk. = überwiegend Waldfläche Nadelwald / Abbauland					
Hohenbocka / Guteborn	4	0,1 – 0,2	0,1	0,30 – 0,60	0,46 / 0,46
Nutzungsart lt. Liegenschaftsk. = Landwirtschaftsfläche Grünland					
Gesteine für Schotter und Splitt					
Großkoschen	6	0,1 – 4,3	1,5	1,12 – 2,33	1,48 / 1,84
Nutzungsart lt. Liegenschaftsk. = Waldfläche Nadelwald / Landwirtschaftsfläche Ackerland					

3.5.4 Wasserflächen

Im Jahr 2003 wurden **4 Kaufverträge** (2002 – 2 Kaufverträge) registriert, bei denen Wasserflächen zur Veräußerung gelangten.

In 75 % der Fälle handelte es sich um Teiche und Seen, teilweise zur Fischerei. Die Preisspanne reichte von 0,22 €/m² bis 0,36 €/m² Grundstücksfläche. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 0,30 €/m² Grundstücksfläche. Die verkauften Grundstücke waren zwischen 0,9 ha und 7,9 ha groß.

Nur einmal erfolgte der Verkauf eines Fischereigrundstücks an den bisherigen Nutzer entsprechend § 61 Sachenrechtsbereinigungsgesetz. Der Kaufpreis lag unter dem Durchschnittspreis in Höhe von 0,10 €/m² Grundstücksfläche, der aus derartigen Verträgen der Jahre 2001/02 abgeleitet wurde.

3.5.5 Private Wege

Im Jahr 2003 wurden **6 Kaufverträge** (2002 – 14 Kaufverträge) registriert, bei denen Wege und Zufahrten an private Käufer veräußert wurden.

Dabei handelte es sich überwiegend um Zufahrten zu Wohn- oder Gartengrundstücken, die nicht an eine öffentliche Straße angrenzen oder für die eine zusätzliche rückwärtige Erschließung geschaffen werden sollte.

Die Preisspanne reichte je nach Lage und vorheriger Grundstücksqualität von 0,25 €/m² bis 8,00 €/m² Grundstücksfläche. Der Durchschnittspreis dieser Kaufverträge insgesamt betrug 3,74 €/m² Grundstücksfläche. Die verkauften Grundstücke sind zwischen 90 m² und 1.080 m² groß.

3.5.6 Windenergieanlagen

Für die Errichtung von Windenergieanlagen waren im Jahr 2003 keine Flächenaufkäufe zu verzeichnen.

Bei den in den Jahren 2001/2002 registrierten fünf Kaufverträgen reichte die Preisspanne von 0,51 €/m² bis 1,83 €/m² Grundstücksfläche. Der Durchschnittspreis betrug 1,20 €/m² Grundstücksfläche. Die verkauften Flächen waren zwischen 2.500 m² und 124 ha groß und wurden bisher land- und forstwirtschaftlich genutzt.

Die Grundstücke wurden für die Errichtung von Einzelanlagen sowie für bis zu 13 Windenergieanlagen in sogenannten Windparks erworben.

Neben dem Bodenwertanteil beinhalten einige Kaufpreise Ausgleichszahlungen für die Ablösung von Pachtverträgen, anteilige Einnahmen aus der Vergabe von Jagdrechten oder Zahlungen für den Aufwuchs.

3.5.7 Sportplätze

Sportplatzflächen wurden im Jahr 2003 in der Kaufpreissammlung nicht registriert.

Aus den Jahren 2000 bis 2002 stehen 10 Kaufverträge für Preisanalysen zur Verfügung. Dabei handelte es sich hauptsächlich um Flächenaufkäufe der Kommunen zur Bereinigung der Eigentumsverhältnisse bzw. zur Erweiterung vorhandener Sportplätze am Rande der Ortschaften.

Die Kaufpreise lagen zwischen 0,18 €/m² bis 2,56 €/m² Grundstücksfläche. Der Durchschnittspreis betrug 1,02 €/m² Grundstücksfläche.

3.6 Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen sind Grundstücke für Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen. Sie sind einer dauerhaften öffentlichen Zweckbindung (durch Bauleitpläne, Planfeststellung und Widmung) unterworfen und jeglichem privatem Gewinnstreben entzogen.

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

Im Jahr 2003 wurden **171 Kaufverträge** (2002 – 123 Kaufverträge) über Gemeinbedarfsflächen in der Kaufpreissammlung registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein deutlicher Anstieg um fast 40 %. Die Bodenpreise aller Gemeinbedarfsflächen lagen in einer Preisspanne von 0,06 €/m² bis 30,00 €/m² Grundstücksfläche.

Schwerpunktmäßig waren die Verkehrsflächen mit **159 Vertragsabschlüssen** in dieser Grundstücksart am meisten vertreten. Der Anteil betrug 93 %. Die übrigen Kaufverträge streuten in verschiedene Bereiche der öffentlichen Hand. Die Grundstücke wurden für geplante gemeinnützige Maßnahmen erworben.

Bei den Verkehrsflächen erfolgte die Unterscheidung der Kaufverträge nach dem Erwerb von Flächen für den Neubau bzw. die Erweiterung von örtlichen und sonstigen Verkehrseinrichtungen und dem rückständigen Grunderwerb zur Bereinigung der Eigentumsverhältnisse.

Das Verhältnis beider Erwerbsarten verschiebt sich hinsichtlich der Anzahl der Vertragsabschlüsse langfristig in Richtung Neubau und Erweiterung von Verkehrsflächen. Das Preisniveau ist in den nachfolgenden Tabellen anhand geeigneter, eindeutig zugeordneter Kauffälle dargestellt.

In einigen Fällen wurden Nebenentschädigungen gezahlt, die nicht in den Kaufpreisen enthalten sind.

Verkehrsflächen aus dem Jahr 2003 (Neubau/Erweiterung)				
Art der Verkehrsfläche	Verträge	Vorherige Nutzung	Kaufpreise (€/m ²)	Ø Fläche (m ²)
Bundesautobahn	17	Ackerland / Wald	Ø 0,62 0,28 – 1,02	610
Bundes- und Landesstraßen	27	Ackerland / Wald	Ø 0,61 0,10 – 0,86	3.650
	10	Rohbauland / Bauland	Ø 6,43 0,80 – 17,90	80
Kommunale Straßen (Straßen, Gehwege)	24	Ackerland	Ø 0,33 0,15 – 0,86	420
Radwegenetz	3	Ackerland	Ø 0,51 0,50 – 0,51	1.600
	3	Bauland	30,00	16

Die Kaufverträge zur Abwicklung des rückständigen Grunderwerbs für Verkehrsflächen werden entsprechend den anzuwendenden Gesetzen unter der Maßgabe des Vorwirkungsgrundsatzes realisiert, d.h. es erfolgt eine Entschädigung der Qualität des Grundstücks zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme mit dem heutigen Preis.

Da die damalige Qualität der Verkehrsflächen in den Kaufverträgen nicht immer erkennbar ist, wurde zur Analyse des Preisniveaus eine Unterscheidung nach der jeweiligen Lage der Verkehrsfläche innerhalb und außerhalb der Ortschaften vorgenommen.

Verkehrsflächen im Jahr 2003 (rückständiger Grunderwerb)				
Art der Verkehrsfläche	Verträge	Lage der Verkehrsflächen	Kaufpreise (€/m ²)	Ø Fläche (m ²)
Bundesautobahn	3	außerhalb der Ortschaften	Ø 0,16 0,14 – 0,18	2.6450
Bundes- und Landesstraßen	4	in Randlagen bzw. außerhalb der Ortschaften	Ø 0,38 0,15 – 1,02	220
Kommunale Straßen (Straßen, Gehwege)	52	an bebaute Grundstücke angrenzend	Ø 0,93 0,50 – 2,79	280

Inwieweit das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz – VerkFlBerG bei den Vertragsverhandlungen entsprechend seinen Bestimmungen angewendet wurde, ging aus den Kaufverträgen nicht immer eindeutig hervor.

Für zukünftige Gemeinbedarfsflächen sind im Berichtsjahr **12 Vertragsabschlüsse** registriert worden. Die Preisspanne reichte von 0,06 €/m² bis 16,00 €/m² Grundstücksfläche je nach öffentlicher Nutzung, Größe und Lage des Grundstücks. Als Käufer traten die Kommunen und Zweckverbände auf.

Gegenstand der Vertragsverhandlungen waren Grundstücke zur Nutzung als Müllcontainerstandorte, öffentliche Grünflächen, ehemaliges Abbauland mit Tagebaudenkmal, Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und Grundstücke für die Errichtung wasserwirtschaftlicher Anlagen.

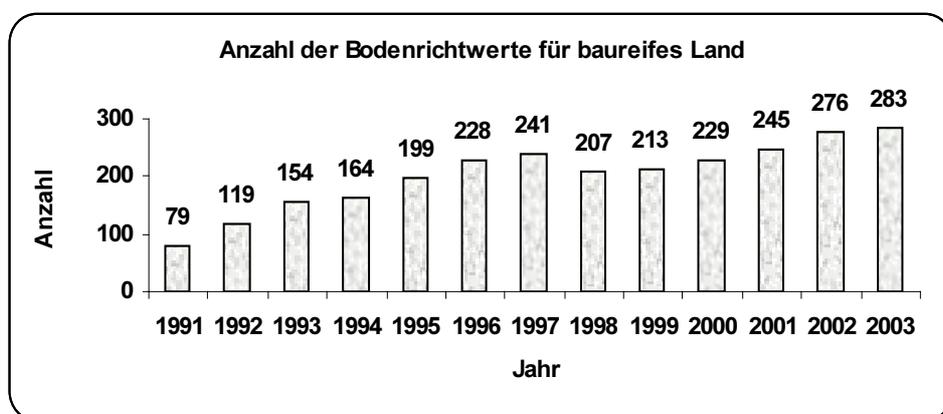
4 Bodenrichtwerte

4.1 Kurzübersicht / Entwicklung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz hat gemäß § 193 Abs. 3 Satz 3 BauGB die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01. Januar 2004 nach den Bestimmungen des BauGB und der GAV ermittelt und in den Sitzungen vom 26.01. und 04.02.2004 beschlossen.

Die Ableitung der Bodenrichtwerte erfolgte unter Beachtung der Regelungen der Musterrichtlinie über Bodenrichtwerte für das Land Brandenburg (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL). Die Musterrichtlinie dient vorrangig dem Ziel einer weitestgehend bundeseinheitlichen Ermittlung und Darstellung der Bodenrichtwerte und damit der Transparenz auf dem Grundstücksmarkt.

In den Vorjahren wurden im Landkreis Oberspreewald-Lausitz nur lagertypische Bodenrichtwerte für baureifes und bebautes Land ermittelt. Erstmals konnten für das Berichtsjahr auch Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet werden.



Durch die jährliche Steigerung der Anzahl der Bodenrichtwerte kommt der Gutachterausschuss dem Ziel einer flächendeckenden Ableitung von Bodenrichtwerten für den gesamten Landkreis immer näher.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz hat für das Jahr 2003 insgesamt 283 Bodenrichtwerte für baureifes Land beschlossen.

Blieben im Vorjahr noch 84 % der Bodenrichtwerte auf gleichem Preisniveau, konnten im Berichtsjahr nur noch 62 % der Bodenrichtwerte in ihrer Höhe beibehalten werden. Dagegen mussten 78 Bodenrichtwerte (28 %) aufgrund gefallender Baulandpreise in bestimmten Lagen gesenkt werden.

Nur 14 Bodenrichtwerte (5 %) weisen eine Steigerung gegenüber dem Jahr 2002 auf. Für 16 Bodenrichtwertzonen erfolgte erstmals eine Ableitung, für neun Zonen eine Streichung der Bodenrichtwerte.

Die Anpassung der Bodenrichtwerte an das gesunkene Preisniveau erstreckt sich über den gesamten Landkreis. In einigen dörflichen Lagen, aber auch in den Stadtgebieten von Großbräschen, Lauchhammer, Schwarzheide und Senftenberg verringerten sich in bestimmten Lagen die Bodenrichtwerte. An einigen Industrie- und Gewerbestandorten erfolgte ebenfalls eine Absenkung der Bodenrichtwerte.

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen hat der Gutachterausschuss in vier Bodenrichtwertzonen entsprechend der naturräumlichen Gliederung des Landkreises (siehe Punkt 3.4.1) vorgenommen. Insgesamt wurden acht Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland abgeleitet, wie sie im Punkt 4.4 dargestellt sind.

Neben der jährlichen Ermittlung der Bodenrichtwerte zum 01. Januar des Jahres hat der Gutachterausschuss gemäß § 196 Abs 1 Satz 5 BauGB auf Antrag der für den Vollzug des BauGB's zuständigen Behörden auch Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln. Hierzu zählen die Bodenrichtwerte in den städtebaulichen Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen.

In den zurückliegenden Jahren hat der Gutachterausschuss auch für einige dieser förmlich festgelegten Gebiete im Landkreis Oberspreewald-Lausitz Bodenrichtwerte abgeleitet (siehe Punkt 4.6).

4.2 Weitere Informationen zu Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert ist der aus der Kaufpreissammlung abgeleitete durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

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

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

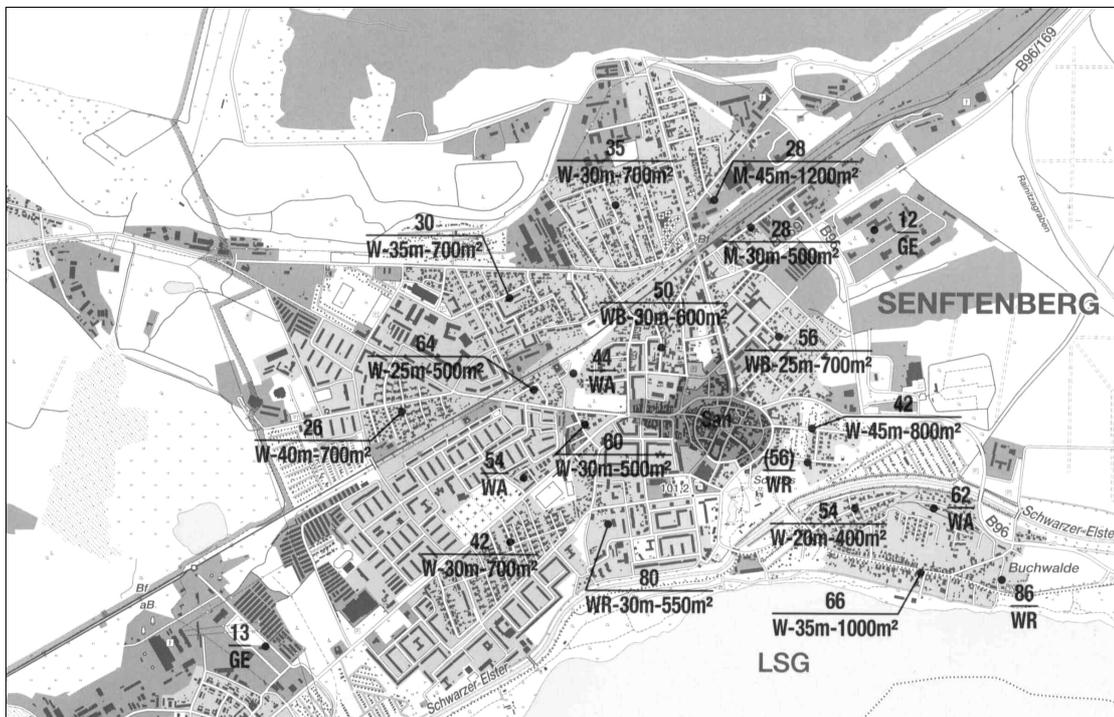
Bei der Ermittlung der zonalen und lagetypischen Bodenrichtwerte sollen die dem Bodenrichtwert zugeordneten Bereiche so abgegrenzt werden, dass die Bodenwerte der einzelnen Grundstücke vom definierten Bodenrichtwert nicht mehr als +/- 30 % abweichen.

Im Landkreis Oberspreewald-Lausitz werden alle Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01. des Jahres in einer Bodenrichtwertkarte im Maßstab 1:100 000 und in dazugehörigen Nebenkarten für die Stadtlagen im Maßstab 1:25 000 dargestellt. Die öffentliche Auslage erfolgt bei den Kommunen jeweils nach Erscheinen der Karte für die Dauer eines Monats.

Darüber hinaus kann jeder Bürger in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in die Bodenrichtwertkarte Einsicht nehmen und diese bei Bedarf gegen eine Gebühr erwerben. Ebenso besteht die Möglichkeit, mündliche und schriftliche Auskünfte einzuholen.

4.3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Nebenkarte der Stadt Senftenberg)

Stichtag: 01.01.2004



Veröffentlichung mit freundlicher Genehmigung vom Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg - Original im Zweifarbendruck

Die Darstellung der Bodenrichtwerte mit den Merkmalen eines dem Bodenrichtwert zugeordneten Bodenrichtwertgrundstücks erfolgt in der Form:

Bodenrichtwert in €/m²
Wertbeeinflussende Merkmale

Zu den wertbeeinflussenden Merkmalen gehören Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, vom baureifen Land abweichender Entwicklungszustand und Ausmaße des Bodenrichtwertgrundstücks. Neben dem Entwicklungs- und dem Erschließungszustand werden nur die Zustandsmerkmale zur Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks angegeben, die auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nachweislich auch wertbestimmend sind.

Weitere Erläuterungen sind in der Legende der Bodenrichtwertkarte im Original dargestellt.

Beispiel:

50	Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
WB-30m-600m ²	Besonderes Wohngebiet-Grundstücktiefe 30 m-Grundstücksfläche 600 m ²

4.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat die in der Karte dargestellten Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland in den Zonen 1 bis 4 auf der Basis von stichtagsangepassten Kaufpreisen der Jahre 1999 – 2003 (Anpassung mittels Bodenpreisindexreihe für Acker- bzw. Grünland) abgeleitet. Die Bodenrichtwerte und die angegebenen durchschnittlichen Acker- bzw. Grünlandzahlen wurden nach der Fläche gewichtet ermittelt.

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung.

Darstellung:

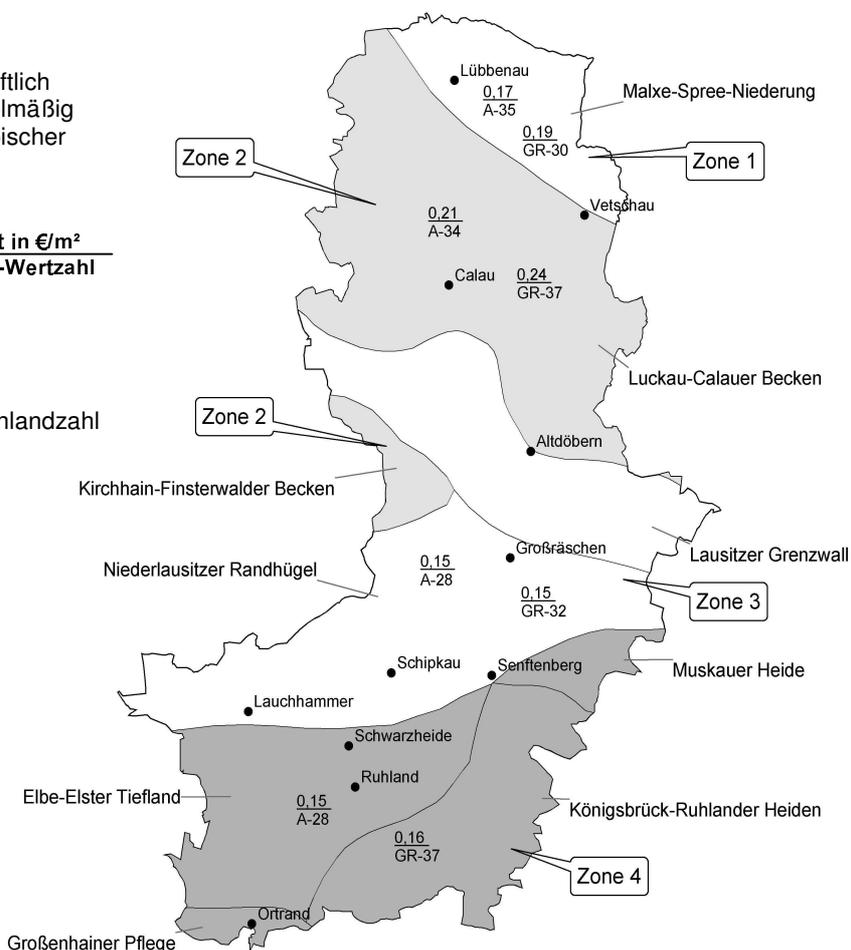
Bodenrichtwert in €/m ²	Art der Nutzung-Wertzahl
------------------------------------	--------------------------

Art der Nutzung: A Ackerland
 GR Grünland

Wertzahl: Acker- bzw. Grünlandzahl

Beispiele:

0.17	0.19
A-35	GR-30



4.5 Übersicht ausgewählter Bodenrichtwerte für baureifes Land

Die Übersicht zeigt die Entwicklung des Bodenpreisniveaus von 1998 bis 2003 anhand ausgewählter Bodenrichtwerte für baureifes Land in den Städten und Gemeinden des Landkreises auf. Seit dem 01.01.2002 werden die Bodenrichtwerte in Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche ermittelt.

Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreies baureifes Land						
Amt / Stadt	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Lage (gemischte Nutzung bzw. Wohnen)	DM/m ²			€/m ²		
Amt Altdöbern						
Altdöbern – Mühlendamm, Parkstr.	60	60	60	32	32	30
Altdöbern – Randlagen	35	35	35	18	20	22
Altdöbern, OT Reddern – Ortslage	15	15	15	7	7	6
Neupetershain – Nord	40	40	35	13	13	13
Neupetershain – Spremberger Str.	25	25	-	-	-	-
Neupetershain – Ringstr., Bauernsiedlung	15	15	15	8	8	8
Luckaitztal, OT Muckwar – Ortslage	20	20	20	10	10	8
Neu-Seeland, OT Lubochow – Ortslage	15	20	15	8	8	8
Stadt Calau						
Cottbuser Str., Platz des Friedens (Zentrum)	140	140	140	72	72	72
Gartenstr.	60	70	70	38	40	38
Str. d. Freundschaft	35	50	50	26	26	25
Altnau	45	60	60	30	30	28
OT Buckow – Ortslage	25	25	30	16	16	14
OT Craupe – Ortslage	10	10	10	6	6	6
OT Kemmen – Ortslage	-	15	15	8	8	10
OT Saßleben – Ortslage	25	30	30	16	16	14
Stadt Großräschen						
Markt, Seestr. (Sanierungsgebiet)	-	-	-	-	-	-
Karl-Liebknecht-Str.	45	45	45	30	30	28
Barziger Str.	60	60	50	34	26	24
Vogelsiedlung	50	70	70	36	36	34
Kunzesiedlung	50	50	50	28	28	28
Werner-Seelenbinder-Str.	35	35	35	18	18	16
OT Allmosen – Ortslage	50	50	50	26	26	20
OT Barzig – Ortslage	10	15	20	10	10	10
OT Freienhufen – Feldstr., Wiesenstr.	55	45	50	26	26	24
OT Wormlage – Ortslage	25	25	25	14	14	12
Stadt Lauchhammer						
Nord – AWG-Siedlung	40	40	40	20	20	18
Ost – Friedensstraße	40	45	50	26	26	22
Mitte – Wilhelm-Pieck-Str. (Sanierungsgebiet)	-	-	-	-	-	-
Mitte – Cottbuser Straße	45	45	45	23	23	23
West – Berliner Straße	30	30	30	18	18	18
Süd – Liebenwerdaer Str.	30	40	40	20	20	20
Stadt Lübbenau/Spreewald						
Ehm-Welk-Str. (Sanierungsgebiet)	160	-	-	-	-	-
Dammstr. (Sanierungsgebiet)	100	-	-	-	-	-
Karl-Marx-Str., Stottoff	90	90	-	-	-	-
Bahnhofstr.	80	80	80	40	40	40
Stennewitz	70	100	100	56	56	56
Wiesenstr.	100	100	100	52	52	52
Berliner Str.	70	70	60	30	30	30
OT Boblitz – Ortslage	60	55	50	28	28	30
OT Groß Beuchow – Feldstr., Gartenstr.	25	50	50	25	22	20
OT Groß-Klessow – Ortslage	60	50	50	28	26	26
OT Ragow – Klein Raddener Str., Weinbergstr.	40	40	60	32	32	30

Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreies baureifes Land						
Amt / Gemeinde / Stadt	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Lage (gemischte Nutzung bzw. Wohnen)	DM/m ²			€/m ²		
Amt Ruhland						
Stadt Ruhland – Markt (Sanierungsgebiet)	80	-	-	-	-	-
St. Ruhland – Dresdner Str., R.-Breitscheid-Str.	50	55	60	32	32	32
St. Ruhland – Schönburgsau	50	45	50	28	25	22
St. Ruhland – Theodor-Schmidt-Str.	30	35	25	13	13	13
St. Ruhland – Wiesenstr.	30	30	25	13	13	13
Hohenbocka – Dresdner Str., Bahnhofstr.	30	25	30	16	16	16
Schwarzbach – Hauptstr., Friedensstr.	25	25	25	14	14	14
Hermsdorf – Ortslage	30	20	25	14	14	14
Guteborn – Hauptstr.	30	30	30	15	15	15
Gemeinde Schipkau						
Hauptstr., Bahnhofstr.	30	35	30	15	15	15
Siedlung Schillerstr., Bergmannstr.	40	45	50	26	26	26
OT Annahütte – Sallgaster Str., Saalhauser Str.	20	20	25	15	15	14
OT Hörlitz – Ortslage	40	45	45	23	23	20
OT Klettwitz – Parkstr., Weinbergstr.	30	30	25	13	13	16
OT Klettwitz – Krankenhausstr.	15	15	15	8	8	8
OT Meuro – Ortslage	55	60	50	25	22	20
Stadt Schwarzheide						
Ost – OT Fortschritt	30	35	35	18	18	15
Mitte – Am Markt	55	50	50	26	26	26
West – Dorfplatz	45	45	45	23	23	20
Stadt Senftenberg						
Zentrum – Markt (Sanierungsgebiet)	230	-	-	-	-	-
Joachim-Gottschalk-Str.	130	110	110	56	56	56
Buchwalder Str.	110	130	130	66	66	66
Spremberger Str.	55	55	55	28	28	28
Blumensiedlung	55	50	50	26	26	26
Vogelsiedlung	60	80	80	42	42	42
OT Brieske – Str. d. Aufbaus/Str. d. Jugend	45	45	40	25	25	25
OT Großkoschen – Bergstr., Senftenberger Str.	80	80	85	46	48	50
GT Kleinkoschen – Alte Dorflege	65	90	90	46	42	42
OT Niemtsch – Dorfstr., Peickwitzer Str.	70	75	75	34	34	34
OT Hosena – Zentrum	30	30	40	24	24	22
Amt Ortrand						
Stadt Ortrand – Markt (Sanierungsgebiet)	-	-	-	-	-	-
Stadt Ortrand – Elsterwerdaer Str.	50	50	50	26	26	24
Stadt Ortrand – Kamenzer Str.	25	25	25	13	13	13
Großkmehlen – Blochwitz Str., Am Hang	30	45	45	22	24	24
Fraundorf – Ortslage	35	30	25	11	11	11
Kroppen – Ortslage	25	25	25	12	14	14
Lindenau – Ortslage	20	25	25	14	14	14
Stadt Vetschau/Spreewald						
Markt, Kirchstr., Cottbuser Str.	80	-	80	40	42	42
Karl-Marx-Str., Schönebegker Str., Rosa-Luxemburg-Str.	70	90	90	46	46	46
Nordstr., Ernst-Thälmann-Str.	60	55	55	30	30	34
Märkischheide	40	45	40	20	20	20
OT Göritz – Ortslage	40	45	45	23	23	20
OT Koßwig – Am Sportplatz	55	45	50	29	29	27
OT Laasow – Ortslage	20	20	20	10	10	10
OT Missen – Ortslage	25	25	25	16	16	16
OT Ogrosen – Ortslage	20	20	20	16	16	16
OT Raddusch – Ortslage	50	50	50	35	32	32
OT Suschow – Ortslage	35	35	40	20	20	20

4.6 Bodenrichtwert in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen

In einigen Städten des Landkreises Oberspreewald-Lausitz wurden in den letzten Jahren städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (§§ 136 ff. und §§ 165 ff. BauGB) eingeleitet.

Die Abschöpfung der sanierungs- und entwicklungsbedingten Werterhöhungen ist in den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 153 bis 156a BauGB geregelt. Ausgenommen sind vereinfachte Sanierungsverfahren.

Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung gemäß § 154 Abs. 1 BauGB an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten. Dieser Ausgleichsbetrag entspricht der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks.

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung besteht gemäß § 154 Abs. 2 BauGB aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

Als Grundlage für die grundstücksbezogene Wertermittlung können zonale Werte dienen, die für Gebietszonen mit gleichartigen Lage- und Nutzungswerten abgeleitet werden.

Bei diesen zonalen Werten handelt es sich um sogenannte „Besondere Bodenrichtwerte“, die der Gutachterausschuss gemäß § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB auf Antrag ermittelt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz hat auf Antrag der Kommunen bzw. der Sanierungsträger für die in der Tabelle genannten Sanierungsgebiete sowie für einen Entwicklungsbereich derartige Bodenrichtwerte zur Anfangswertqualität ermittelt und zum Teil fortgeschrieben.

Besondere Bodenrichtwerte zur Endwertqualität wurden noch nicht festgelegt. Für ein Sanierungsgebiet im Landkreis hat der Gutachterausschuss erstmals im Jahr 2004 antragsgemäß zonale Endwerte zu ermitteln.

Besondere Bodenrichtwerte für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche				
Sanierungsgebiet / Entwicklungsbereich	Besondere Bodenrichtwerte	Qualitäts- stichtag	Wertermitt- lungsstichtag	Verfahren der Wertermittlung
Sanierungsgebiet „Großräschen Innenstadt“	Anfangswerte	12.11.1990	15.12.1999 Ermittlung	Komponentenmethode
Sanierungsgebiet „Innenstadt Lauchhammer-Mitte“	Anfangswerte	15.01.1997	08.07.2001 Ermittlung	Komponentenmethode
Sanierungsgebiet „Lübbenau-Altstadt“	Anfangswerte	30.07.1993	12.09.2002 Fortschreibung	Hagedorn-Verfahren (Interpolationsverfahren)
Sanierungsgebiet „Senftenberg-Innenstadt“	Anfangswerte	15.05.1991	12.09.2002 Fortschreibung	Hagedorn-Verfahren (Interpolationsverfahren)
Sanierungsgebiet „Ruhland-Stadtkern“	Anfangswerte	15.11.1991	24.04.2003 Fortschreibung	Hagedorn-Verfahren (Interpolationsverfahren)
Entwicklungsbereich Wohn- gebiet „Neue Sorge“ Ruhland	Anfangswerte	30.09.1994	31.12.1999 Fortschreibung	Vergleichswertverfahren

Die „Besonderen Bodenrichtwerte“ sind in Sonderkarten dargestellt. Die Sonderkarten können in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen bzw. käuflich erworben werden.

5 Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten

5.1 Pachten / Nutzungsentgelte

5.1.1 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

Die Nachfrage nach Pachtland ist bei den Landwirtschaftsbetrieben nach wie vor sehr groß. Laut Aussage des Amtes für Planung und Wirtschaft, Sachgebiet Landwirtschaft wurden im Berichtsjahr 570 Pachtverträge (2001 – 835 Verträge) neu registriert.

Die Laufzeiten der Pachtverträge betragen in der Mehrzahl 12 Jahre. Derartige langfristige Pachtverträge sind Voraussetzung für die Förderung größerer Investitionen, insbesondere für Baumaßnahmen.

Die Genehmigungsbehörde teilte dem Gutachterausschuss die zum Stichtag 31.12.2003 in den Gemarkungen durchschnittlich gezahlten Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen mit. Basis waren die bis zu diesem Stichtag registrierten Pachtverträge.

Als durchschnittliche Jahrespachten für die Nutzungsarten Acker- und Grünland wurden in den einzelnen Gemarkungen des Landkreises **Preise zwischen 4 €/ha und 94 €/ha Fläche** angegeben.

Für den gesamten Landkreis konnte auf der Basis aller registrierten Landpachtverträge eine nach der Fläche gewichtete durchschnittliche Jahrespacht in Höhe von 44 €/ha Fläche ermittelt werden. Bei Neuabschlüssen, Verlängerungen und Änderungen im Jahr 2003 lag die nach der Fläche gewichtete durchschnittliche Jahrespacht bei 51 €/ha Fläche.

Die Ergebnisse der Analyse der Jahrespachtpreise aller registrierten Landpachtverträge und der im Jahr 2003 neu abgeschlossenen, verlängerten oder geänderten Verträge werden in der nachfolgenden Übersicht, getrennt nach Acker- und Grünlandflächen, auf der Grundlage der für die einzelnen Flurstücke im Grundbuch ausgewiesenen Nutzungsarten dargestellt.

Wie diese Flächen in der Örtlichkeit tatsächlich genutzt werden, ist nicht bekannt. Anpflanzungen und Dauerkulturen konnten nicht berücksichtigt werden.

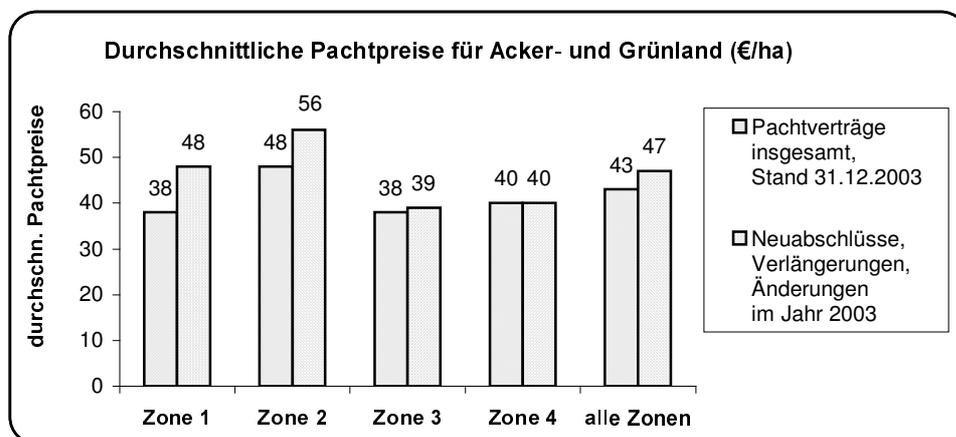
Weitere mit Pachtpreisen ausgewiesene Nutzungsarten, wie z.B. Gartenland, Öd- und Unland, Forsten, Holzungen und Wasserflächen wurden in die Preisanalyse nicht mit einbezogen. Der Anteil dieser verpachteten Flächen an der verpachteten Fläche im Landkreis insgesamt betrug rd. 3 %.

Die durchschnittlichen Jahrespachtpreise der Gemarkungen wurden den Zonen 1 bis 4 entsprechend der zonalen Aufteilung des Landkreises im Punkt 3.4.1 für landwirtschaftliche Nutzflächen zugeordnet.

Durchschnittliche Pachtpreise im Landkreis Oberspreewald-Lausitz (Stand: 31.12.2003)						
Bereich	Ackerland			Grünland		
	Pachtverträge insgesamt im Jahr 2003 €/ha	Neuabschlüsse, Verlängerungen, Änderungen im Jahr 2003* €/ha	Ackerzahlen in den Gemarkungen	Pachtverträge insgesamt im Jahr 2003 €/ha	Neuabschlüsse, Verlängerungen, Änderungen im Jahr 2003* €/ha	Grünlandzahlen in den Gemarkungen
Zone 1	Ø 41 32 – 48	Ø 51 36 – 76	Ø 32 23 – 43	Ø 34 17 – 41	Ø 44 35 – 57	Ø 32 21 – 39
Zone 2	Ø 50 21 – 94	Ø 58 21 – 133	Ø 30 25 – 40	Ø 47 2 – 78	Ø 53 31 – 63	Ø 36 27 – 41
Zone 3	Ø 37 4 – 57	Ø 38 24 – 60	Ø 25 20 – 30	Ø 39 5 – 73	Ø 40 23 – 60	Ø 31 20 – 36
Zone 4	Ø 41 28 – 53	Ø 41 23 – 63	Ø 26 20 – 36	Ø 40 21 – 53	Ø 38 12 – 78	Ø 33 20 – 44
alle Zonen	Ø 44 4 – 94	Ø 49 21 – 133	Ø 29 20 – 43	Ø 42 2 – 78	Ø 50 12 – 78	Ø 34 20 – 44

Spitzenreiter im Pachtpreisniveau bei den Neuabschlüssen, Verlängerungen und Änderungen im Jahr 2003 waren einzelne Gemarkungen, wie Groß Jehser, Koßwig, Reuden, Zerkwitz und Klein Beuchow im Norden des Landkreises.

Die durchschnittlichen Pachtpreise lagen hier über 75 €/ha. Als durchschnittliche Acker- und Grünlandzahlen weisen diese Gemarkungen (Zerkwitz und Klein Beuchow ohne Angaben) Werte zwischen 35 und 40 auf.



Langsam stellt sich innerhalb der einzelnen Zonen ein einheitliches Preisniveau bei der Mehrheit der Pachtverträge ein.

5.1.2 Kleingartenpachten

Die zulässige Höhe der Pacht für Kleingärten ist im § 5 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376, 2398) geregelt.

Der § 5 Abs. 1 Satz 1 BKleingG besagt:

„Als Pacht darf höchstens der vierfache Betrag der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden.“

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat gemäß § 5 Abs. 2 BKleingG auf Antrag einer Vertragspartei ein Gutachten über die ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstatten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz hat im Jahr 2003 keine ortsüblichen Pachten gemäß § 5 Abs. 2 BKleingG ermittelt.

In der nachfolgenden Übersicht sind die durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rahmen von beantragten Gutachten im Jahr 2002 ermittelten und zur Veröffentlichung freigegebenen ortsüblichen Pachten dargestellt.

ermittelte Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau im Jahr 2002			
Gemarkung	Lauchhammer	Schipkau	Senftenberg
Wertermittlungstichtag	30.09.2002	30.09.2002	30.09.2002
ortsübliche Pacht (€/ha und Jahr)	81	67	98

Die Pachten, die von den Kleingartenvereinen an die Grundstückseigentümer im Jahr 2003 gezahlt wurden, lagen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz je nach Lage zwischen **0,025 und 0,051 €/m² und Jahr**. In der Mehrzahl der Pachtverträge basieren die Pachtpreishöhen auf den durch den Gutachterausschuss von 1996 bis 2002 ermittelten ortsüblichen Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau.

5.1.3 Nutzungsentgelte

Gemäß § 7 Abs. 1 Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562) ist der Gutachterausschuss verpflichtet, Gutachten über die ortsüblichen Nutzungsentgelte zu erstatten und auf Verlangen in anonymisierter Form Auskunft über die in seinem Geschäftsbereich vereinbarten Entgelte zu erteilen.

Maßgebend sind die nach dem 02. Oktober 1990 auf der Grundlage des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) frei vereinbarten Entgelte für unbebaute und bebaute Erholungsgrundstücke sowie Garagengrundstücke. Zu diesem Zweck führt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Datensammlung über derartige Entgelte.

Die im Jahr 2003 neu vereinbarten bzw. bereits aus den Vorjahren bestehenden Nutzungsentgelte, die der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses überwiegend von den Kommunen mitgeteilt wurden, lassen nachfolgende Aussagen zum Nutzungsentgeltniveau in unserem Landkreis zu.

1. Nutzungsentgelte für unbebaute Erholungsgrundstücke (Einzelgärten oder Hausgärten)

Entgeltspanne: 0,03 €/m² im Jahr – 0,41 €/m² im Jahr

Die Mehrzahl der Entgelte liegt zwischen 0,08 €/m² und 0,15 €/m² im Jahr. Die niedrigsten Werte wurden in einigen Dörfern im Norden des Landkreises vereinbart.

Für Gärten, die Grundstückseigentümer in den Städten Lübbenau/Spreewald und Senftenberg zu ihren Haugrundstücken zugepachtet haben, wurden Nutzungsentgelte im oberen Bereich der Spanne bis 0,41 €/m² im Jahr ausgehandelt.

2. Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke (Einzellagen bzw. in Erholungsgebieten)

Entgeltspanne: 0,05 €/m² im Jahr – 0,61 €/m² im Jahr

Die Mehrzahl der Entgelte liegt zwischen 0,15 €/m² und 0,31 €/m² im Jahr. Für Ufergrundstücke in den Erholungsgebieten im Spreewald unweit des Zentrums der Stadt Lübbenau/Spreewald zahlen die Pächter Nutzungsentgelte bis 0,55 €/m² im Jahr. In der Kreisstadt Senftenberg einschließlich der angrenzenden Ortsteile am Senftenberger See sind jährliche Nutzungsentgelte zwischen 0,41 €/m² und 0,61 €/m² im Jahr zu verzeichnen.

3. Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke

Entgeltspanne: 20 €/Stellplatz im Jahr – 60 €/Stellplatz im Jahr

Die Mehrzahl der vereinbarten Entgelte liegt in den Garagenkomplexen bei 30,68 €/Stellplatz im Jahr. In einigen Kommunen wurden Entgelte zwischen 40 €/Stellplatz und 50 €/Stellplatz im Jahr, in Einzellagen in Höhe von 60 €/Stellplatz im Jahr vereinbart.

Nachdem einige Kommunen bereits höhere Entgelte für Garagenstellplätze bei Neuvertragsabschlüssen nach dem BGB vereinbart haben, gibt es in anderen Kommunen des Landkreises Beschlüsse bzw. erste Überlegungen, den gleichen Schritt zu gehen, um langfristig die ortsübliche Grenze im Sinne der NutzEV anzuheben.

5.2 Erbbauzinssätze

Das Erbbaurecht ist ein veräußerliches und vererbliches (dingliches) Recht an einem Grundstück, das dem Erbbauberechtigten die Befugnis verleiht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1 ErbbauVO).

Der Erbbauberechtigte leistet an den Grundstückseigentümer ein wiederkehrendes Entgelt, den Erbbauzins. Der Erbbauzins wird vertraglich vereinbart und kann an die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse (Erbbauzinsanpassungsklausel) angepasst werden.

Die Anpassung erfolgte bis zum Jahr 2002 üblicherweise in Anlehnung an die Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex (für einen Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalt). Ab dem Jahr 2003 hat das Statistische Bundesamt Wiesbaden die Lebenshaltungskostenindizes auf einen für Deutschland einheitlichen Verbraucherpreisindex (VPI) auf der Basis der Wertverhältnisse des Jahres 2000 umgestellt. Die bisherige Lebenshaltungskostendindexreihe wird nicht mehr veröffentlicht.

Im Jahr 2003 wurden **drei Verträge** (2002 – keine Verträge) zur Bestellung von Erbbaurechten registriert. In sechs Kaufverträgen machte der Erbbauberechtigte von seinem Ankaufsrecht Gebrauch. Zweimal erfolgte der Verkauf des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks.

Bei den drei Erbbaurechtsverträgen handelte es sich um zwei unbebaute Grundstücke zur gewerblichen Nutzung und ein bebautes Grundstück, welches kulturellen Zwecken dienen soll.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die seit 1998 vereinbarten Erbbauzinssätze bei Bestellungen von Erbbaurechten im Landkreis. Datenbasis waren insgesamt 42 geeignete Erbbaurechtsverträge. Bei 55 % dieser Erbbaurechtsverträge erfolgte die Bestellung an einem bereits bebauten Grundstück.

Begründung von Erbbaurechten 1998 – 2003		
Nutzung	Verträge	Erbbauzinssätze (%)
Wohnen	20	4 bis 5
Sonstiges	4	2 bis 6
Gewerbe	19	6 bis 8

Die Laufzeiten der begründeten Erbbaurechte waren in Anhängigkeit von der Grundstücksnutzung unterschiedlich.

Für unbebaute Grundstücke zur Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern betrug die Laufzeit ausschließlich 99 Jahre.

Für unbebaute Grundstücke zur gewerblichen Nutzung wurden überwiegend Laufzeiten von 30 bis 60 Jahren vereinbart.

Erbbaurechtsverträge für Grundstücke mit Gebäuden für soziale und kulturelle Einrichtungen (Ärztelhaus, private Schule, Jugendklub) als auch für Freizeitwecke (Touristenstation) sind in der Nutzung „Sonstiges“ vertreten.

5.3 Bodenpreisindexreihen

Bodenpreisindexreihen verdeutlichen die Änderungen der Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt, die auf allgemeine konjunkturelle Veränderungen zurückzuführen sind. Sie ermöglichen insbesondere die Umrechnung von Vergleichspreisen auf einen bestimmten Wertermittlungstichtag.

Die Indexzahlen der Bodenpreisindexreihen werden für Grundstücke mit vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnissen aus den geeigneten und ausgewerteten Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke des Erhebungszeitraums abgeleitet (§ 9 WertV).

Der Gutachterausschuss hat im Jahr 2000 erstmals zwei Bodenpreisindexreihen für baureifes Land im individuellen Wohnungsbau ermittelt. Zur Berücksichtigung der Lageverhältnisse erfolgte die Zuordnung der Kaufpreise entsprechend ihrer Lage im städtischen oder im ländlichen Bereich (siehe Punkt 3.1.2).

Indexreihe 1 – Wohnbauland in den Städten und deren Randlagen

(Städte mit angrenzenden Ortsteilen bzw. Randgemeinden)

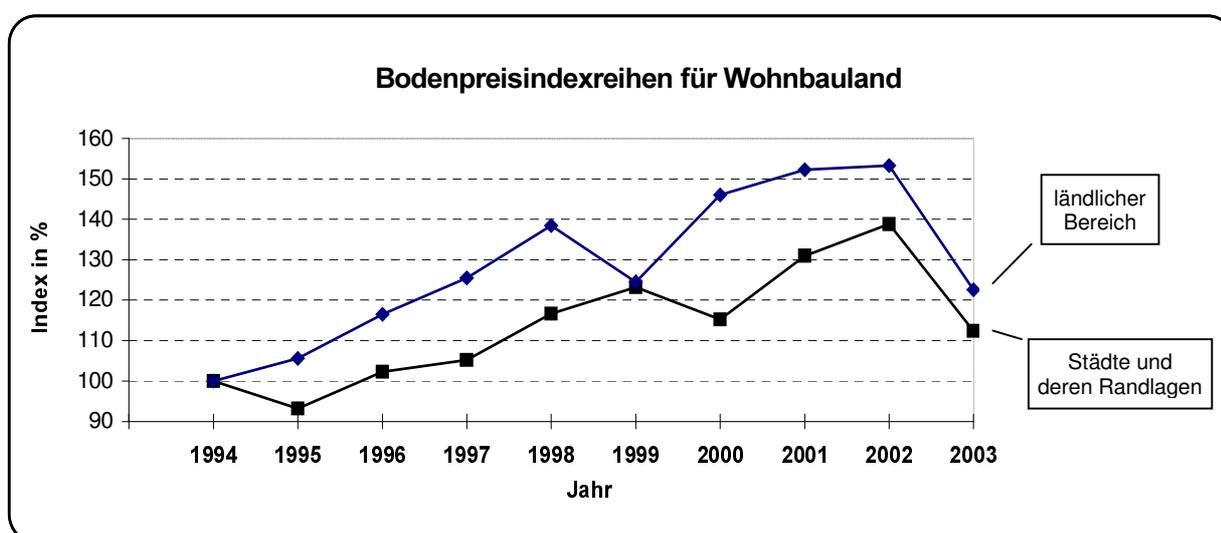
Indexreihe 2 – Wohnbauland im ländlichen Bereich

(alle anderen Gemeinden und Ortsteile der Städte mit dörflichem Charakter)

Die Indexreihen wurden für das Jahr 2001 neu berechnet, da aufgrund ungleichmäßiger Preisverteilungen in einigen Zonen gleicher Lagewertigkeit, Modellveränderungen vorgenommen werden mussten.

Als Basiszeitraum (Basiszeitpunkt) wählte der Gutachterausschuss das Jahr 1994. Kaufpreise aus neu erschlossenen Wohngebieten sind nicht mit einbezogen worden.

Für die Ableitung der Indexreihen erfolgte die Auswahl geeigneter Kaufpreise unbebauter erschließungsbeitragsfreier Grundstücke der Jahre 1994 bis 2003 unter Berücksichtigung der Flächengrößen (280 m² bis 1.800 m²).



Aus der Darstellung der Indexreihen ist erkennbar, dass das Bodenpreisniveau in beiden Lagen im Berichtsjahr deutlich gegenüber dem Vorjahr gefallen ist. Die durchschnittlichen Bodenpreise sind auf das Niveau der Jahre 1997/98 gesunken. Der Gutachterausschuss passte die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2004 in einigen Lagen entsprechend an.

durchschnittliche Bodenwerte (BW) und Indizes				
Jahr	Städte und deren Randlagen		ländlicher Bereich	
	Ø BW (€/m ²)	Index	Ø BW (€/m ²)	Index
1994	23,9	100,0	12,5	100,0
1995	22,3	93,2	13,2	105,6
1996	24,5	102,3	14,6	116,5
1997	25,2	105,2	15,7	125,5
1998	27,9	116,7	17,4	138,5
1999	29,5	123,2	15,6	124,5
2000	27,5	115,2	18,3	146,0
2001	31,3	131,0	19,1	152,3
2002	33,2	138,8	19,2	153,3
2003	26,9	112,4	15,4	122,6
	Stichprobenumfang = 463		Stichprobenumfang = 414	

Anmerkung:

Die Werte der Jahre 2002 und 2003, die in den Indexreihen kursiv dargestellt sind, können sich bei der Fortführung des folgenden Jahres aus programmtechnischen Gründen geringfügig ändern.

5.4 Marktanpassungsfaktoren

5.4.1 Modellbeschreibung

Zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren (MAP) werden für ausgewählte Kauffälle, deren Ausgangsdaten zur Verfügung stehen, die Sachwerte (SW) mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt und ins Verhältnis zum Kaufpreis (KP) gesetzt. Je mehr Daten ausgewertet werden können, um so sicherer kann der Marktanpassungsfaktor aus den ermittelten Verhältnissen „Kaufpreis zu Sachwert“ abgeleitet werden.

Marktanpassungsfaktoren werden für unterschiedliche Gebäudearten und unterschiedliche Baujahresklassen ermittelt.

$$\text{MAP} = \frac{\sum_n (\text{KP} / \text{SW})}{n}$$

n = Anzahl der Kauffälle

Die Auswertungen konzentrierten sich auf marktgängige Objekte wie freistehende Einfamilienhäuser (EFH), Doppelhaushälften (DHH) und Reihenhäuser (RH) ohne Besonderheiten, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Jahr 2003 erworben wurden.

Zur einheitlichen Ermittlung des Sachwertes wurden folgende Festlegungen getroffen:

Ausgangsdaten

- Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 / 1987
- Anwendung der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) incl. der dort angegebenen Baunebenkosten
- Regional- und Ortsgrößenfaktoren gleich 1,0
- Baupreisindex des Landes Brandenburg zum Zeitpunkt des Erwerbs
- Gesamtnutzungsdauer (GND) für Bauwerke in traditioneller Bauweise gleich 80 Jahre, nur bei Fertigteilhäusern GND gleich 60 Jahre
- Restnutzungsdauer (RND) bei jüngeren Gebäuden aus dem Alter abgeleitet bzw. bei älteren Gebäuden entsprechend des Modells wie unter 3.2.1 beschrieben (Punkteraster für durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen)
- Alterswertminderung nach der Ross'schen Formel
- lineare Alterswertminderung nur bei Standarttypen der Baujahre ab 1965 bis 1989 (DDR-Typenbauten)
- Wert der Außenanlagen aus gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleitet
- Verwendung des zum Zeitpunkt des Erwerbs gültigen Bodenrichtwertes oder Bodenrichtwertes vergleichbarer Lagen sowie von entsprechenden Vergleichspreisen für Garten- und Hinterland zur Ermittlung des Bodenwertanteils

Bei Anwendung der Marktanpassungsfaktoren muss im Sachwertverfahren dieselbe Methodik eingesetzt werden, die für deren Ableitung verwendet wurde. Ein sogenannter „Modellbruch“ führt zu fehlerhaften Ergebnissen.

Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen sind die Ergebnisse jedoch mit statistischen Unsicherheiten behaftet. Die Angemessenheit der ermittelten Marktanpassungsfaktoren ist bei deren Heranziehung in der Wertermittlungspraxis sachverständig zu prüfen.

Für 47 Immobilien, die im Jahr 2003 verkauft wurden, ist eine nachträgliche Sachwertermittlung durchgeführt und das Ergebnis mit dem Kaufpreis in Verhältnis gesetzt worden. Davon waren 40 Kauffälle zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren geeignet.

Zur Erhöhung der Datenmenge erfolgte zusätzlich die Einbeziehung der verwertbaren Kauffälle aus den Jahren 2001 und 2002. Somit standen immerhin 105 ausgewertete Kauffälle für weitere Untersuchungen zur Verfügung.

5.4.2 MAP für freistehende EFH, DHH und RH der Baujahresklasse >1990

In dieser Baujahresklasse wurden 14 Immobilien aus dem Jahr 2003 nachbewertet. Sechs dieser Hausgrundstücke wurden als Neubau im Erstverkauf erworben und neun Objekte, die sechs bis zehn Jahre alt waren, wurden weiterverkauft.

Liquiditätsprobleme der Verkäufer waren nicht als Grund für den Weiterverkauf der Grundstücke erkennbar. Es handelt sich hier offenbar um Verkaufsvorgänge ohne besondere Umstände.

Merkmale der Kauffälle aus dem Jahr 2003:

- überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser mit Sattel- oder Walmdach
- Doppelhaushälften und Reihenhäuser ein- bis zweigeschossig
- teilweise voll unterkellert, teilweise ohne Keller; Dachgeschoss ausgebaut
- Wohnhaus mit mittlerer Ausstattung und maximal ein Nebengebäude
- Bodenwertniveau zwischen 11 €/m² und 62 €/m²

Die Außenanlagen der Grundstücke im Erstverkauf haben im Vergleich zu den weiterverkauften einen geringeren Umfang. Schon bewohnte Immobilien besitzen meist eine Terrasse oder Sitzcke und entsprechend angelegte Gartenflächen.

Um den Bodenwert zu ermitteln, wurde der für die Lage der Immobilie gültige Bodenrichtwert zu Grunde gelegt. Bei größeren Grundstücken erfolgte eine Unterteilung in Bau- und Gartenland (mit dem entsprechenden Preis für Gartenland).

Der in der Tabelle ausgewiesene Bodenwertanteil ergibt sich aus dem nachbewerteten Bodenwert im Verhältnis zum Grundstückspreis (Kaufpreis).

Marktanpassungsfaktoren für EFH, DHH und RH im Erstverkauf – 2003 –							
Objekt	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Bodenwertanteil	MAP
EFH	2000 - 2003	5	137	159 (149 – 175)	190 (159 – 216)	12 %	0,84
DHH		1	112	170	161	10 %	1,06
Marktanpassungsfaktoren für EFH, DHH und RH im Weiterverkauf – 2003 –							
EFH	1994 - 1998	5	146	179 (160 – 210)	196 (156 – 237)	14 %	0,92
DHH*		3	110	122 (100 – 135)	153 (150 – 158)	15 %	0,79

* identische Objekttypen

Werden die verwertbaren Kauffälle der Jahre 2001 bis 2003 zusammengefasst, stehen 41 Objekte für die Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in der Baujahresklasse „> 1990“ zur Verfügung. Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Marktanpassungsfaktoren für EFH, DHH und RH im Erstverkauf – 2001 bis 2003 –							
Objekt	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Bodenwertanteil	MAP
EFH	1999 - 2003	9	126	153 (124 – 175)	177 (147 – 216)	12 %	0,87
DHH		10	122	164 (118 – 184)	168 (160 – 210)	11 %	0,98
Marktanpassungsfaktoren für EFH, DHH und RH im Weiterverkauf – 2001 bis 2003 –							
EFH	1994 - 1998	18	137	163 (113 – 210)	196 (152 – 256)	15 %	0,84
DHH*		3	110	122 (100 – 135)	153 (150 – 158)	15 %	0,79
RH		1	128	138	196	8 %	0,70

Vergleicht man die Ergebnisse beider Tabellen stellt man fest, dass bei den Einfamilienhäusern im Erstverkauf der MAP kleiner geworden ist. Bei weiterverkauften Einfamilienhäusern hat sich der Marktanpassungsfaktor im Jahr 2003 etwas vergrößert. Dennoch liegen die Kaufpreise im Durchschnitt unter den entsprechenden Sachwerten.

5.4.3 MAP für freistehende EFH, DHH und RH der Baujahresklassen vor 1990

Die Gebäude, die vor 1990 errichtet wurden, werden bei den nachfolgenden Untersuchungen in folgende **Baujahresklassen** eingeteilt:

- < 1945
- 1945 – 1970
- 1970 – 1990

Diese Klassen werden für alle drei Gebäudearten gebildet. Es stehen aber nicht für jede Gebäudeart in jeder Klasse genügend Daten zur Verfügung. In den folgenden Tabellen werden die Baujahre der Gebäude innerhalb der zuvor beschriebenen Baujahresklassen angegeben, nicht die Klassen selbst.

Merkmale der Kauffälle aus dem Jahr 2003:

- eingeschossige Gebäude mit Sattel- oder Walmdach, überwiegend unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut
- in der Baujahresklasse „1970 bis 1990“ verschiedene Standarttypen wie z.B. „EW 65 B“ mit Satteldach (voll ausgebaut) bzw. andere Typen mit Flachdach und Kellergarage
- Wohnhaus und maximal ein Nebengebäude
- unterschiedlicher Umfang der Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen nach 1990 (von teilweise bis komplett saniert)
- Bodenwertniveau zwischen 8 €/m² und 66 €/m²

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus dem Umfang der modernisierten Gewerke durch Anwendung des sogenannten „Punkterasters“.

Aus dem Jahr 2003 konnten 32 Immobilien mit einem Baujahr vor 1990 nachbewertet werden. Davon waren 26 für die Ableitung von Marktanpassungsfaktoren geeignet.

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2003 – LANDKREIS OBERSPREEWALD-LAUSITZ

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Ergebnisse geordnet nach Gebäudeart. Innerhalb der Gebäudeart sind die Angaben nach Baujahresklassen sortiert.

Marktanpassungsfaktoren für EFH, DHH und RH der Baujahresklassen vor 1990 – 2003 –								
Objekt	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	MAP
EFH	1920 - 1940	8	39	126	86 (31 – 140)	85 (41-137)	14 %	1,00
	1955	1	40	100	80	82	37 %	0,98
	1976 – 1981 [†]	3	47	105	127 (111 – 135)	123 (109-139)	21 %	1,04
	1983 - 1989*	4	62	125	147 (100 – 175)	138 (115-163)	19 %	1,06
DHH	1920 - 1940	5	37	95	90 (40 – 140)	74 (45-99)	25 %	1,18
RH	1920 - 1940	3	45	67	45 (35 – 65)	47 (35 – 70)	11 %	0,98
	1950 - 1960	2	43	106	100 (82 – 119)	82 (72-92)	6 %	1,22

[†] Standarttyp mit Flachdach

* Standarttyp mit Dachgeschoss

Zur Erhöhung der Datenmenge wurden die Jahre 2001 bis 2003 zusammengefasst. Dabei konnte die Datenmenge auf 64 gesteigert werden. Bei den Flachdachtypen liegen keine Daten aus den Vorjahren vor.

Marktanpassungsfaktoren für EFH, DHH und RH der Baujahresklassen vor 1990 – 2001 bis 2003 –								
Objekt	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	MAP
EFH	1920 - 1940	19	37	118	91 (31 – 142)	91 41-172	23 %	1,00
	1955 - 1965	4	39	99	88 (54 – 120)	72 56-82	20 %	1,22
	1976 – 1981 [†]	3	47	105	127 (111 – 135)	123 109-139	21 %	1,04
	1977 - 1989*	13	61	132	123 (70 – 180)	126 80-203	17 %	0,98
DHH	1920 - 1940	10	33	97	79 (31 – 140)	71 35-105	25 %	1,08
RH	1920 - 1940	11	44	77	64 (34 – 107)	64 35-123	10 %	1,01
	1950 - 1960	4	41	103	90 (55 – 119)	81 56-105	7 %	1,10

[†] Standarttyp mit Flachdach

* Standarttyp mit Dachgeschoss

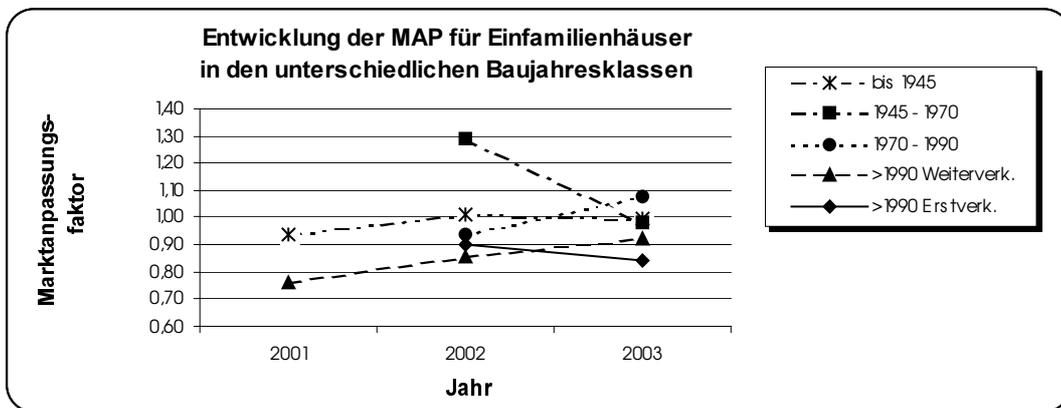
Beim Vergleich beider Tabellen ist zu erkennen, dass bei den Einfamilienhäusern der Baujahresklasse „1970 bis 1990“ und den Doppelhaushälften und Reihenhäusern der Baujahresklasse „1945 bis 1970“ der Marktanpassungsfaktor für das Jahr 2003 gestiegen ist. Es muss aber bemerkt werden, dass auch die durchschnittlichen Sachwerte im Jahr 2003 höher lagen.

Ansonsten kann man feststellen, dass der ermittelte Sachwert von gebrauchten Immobilien im Allgemeinen nahe dem Kaufpreis bzw. sogar unter diesem liegt.

5.4.4 Entwicklung der Marktanpassungsfaktoren und Einflussgrößen

Die Entwicklung der Marktanpassungsfaktoren soll an dieser Stelle erstmals dargestellt werden. Allerdings muss gesagt werden, dass die Datendichte in den einzelnen Jahrgängen sehr gering ist. Mitunter steht nur ein ausgewerteter Kauffall in einer Baujahresklasse zur Verfügung. Dennoch soll ein Versuch zur grafischen Veranschaulichung unternommen werden.

Die Darstellung ist wegen der wenigen Daten auch nur für freistehende Einfamilienhäuser möglich.



Wesentlich interessanter und aufschlussreicher sind die folgenden Untersuchungen, welche Einflussfaktoren sich auf die Höhe des Marktanpassungsfaktors auswirken. Hierzu wurden die ausgewerteten Kauffälle der Jahre 2001 bis 2003 zusammengefasst.

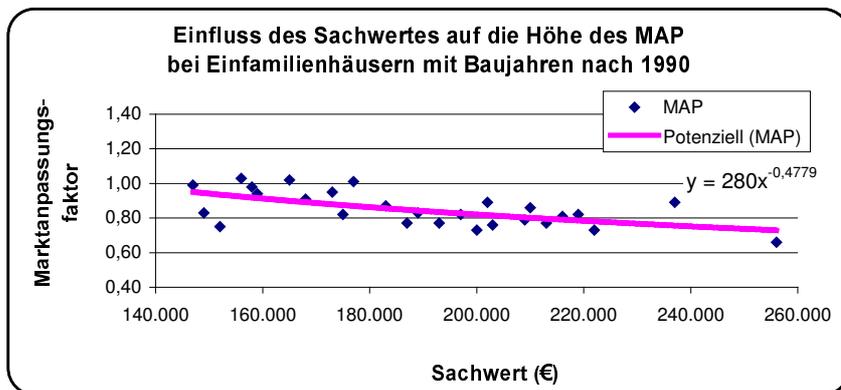
Es wurde jede Gebäudeart separat auf die möglichen Einflussfaktoren untersucht.

Untersuchung des Einflusses des ermittelten Sachwertes auf die Höhe des MAP

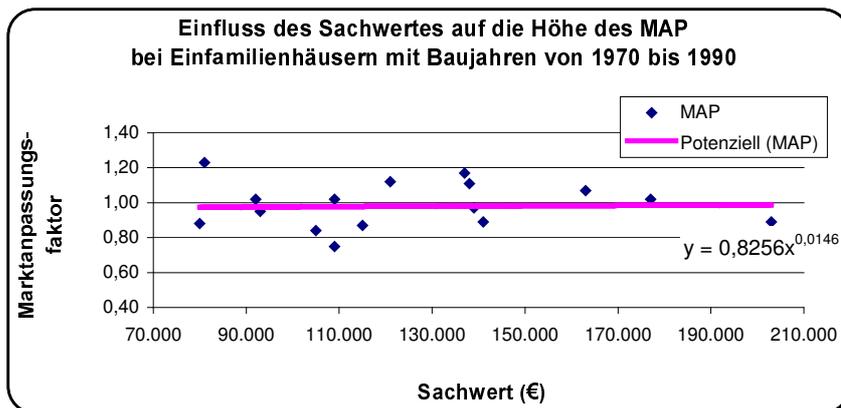
Die nach 1990 errichteten Einfamilienhäuser, egal ob im Erstverkauf oder Weiterverkauf, weisen die gleiche Abhängigkeit des Marktanpassungsfaktors von der Höhe des Sachwertes auf. Der Verlauf der Trendlinien ist fast identisch, daher wurden alle Daten in einem Diagramm dargestellt.

Einfamilienhäuser

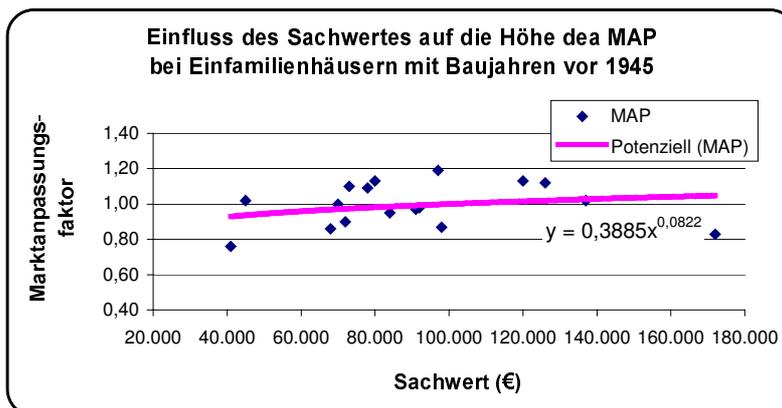
Baujahresklasse „> 1990“



Baujahresklasse „1970 - 1990“

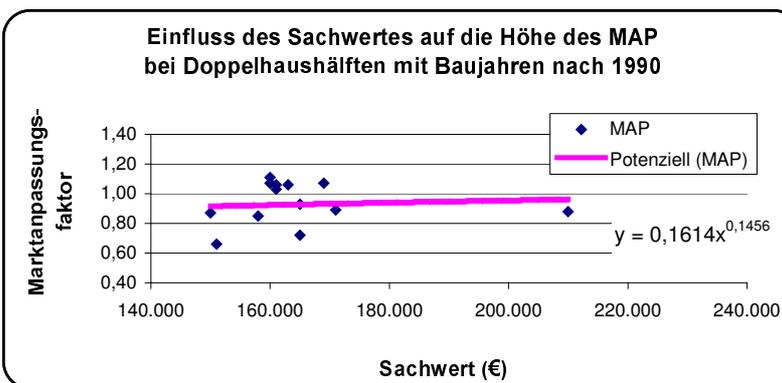


Baujahresklasse „< 1945“

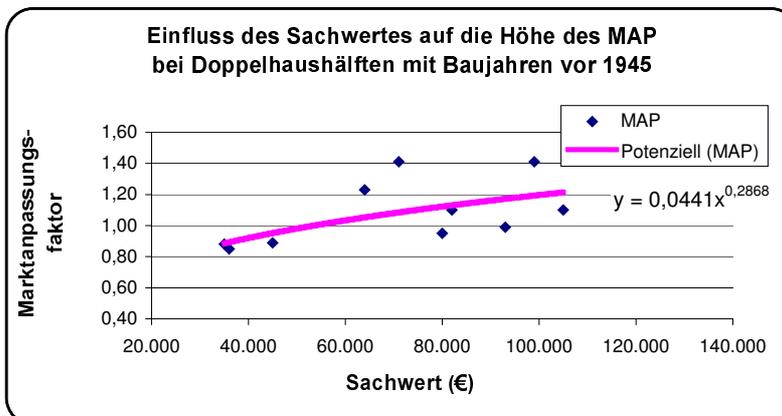


Doppelhaushälften

Baujahresklasse „> 1990“

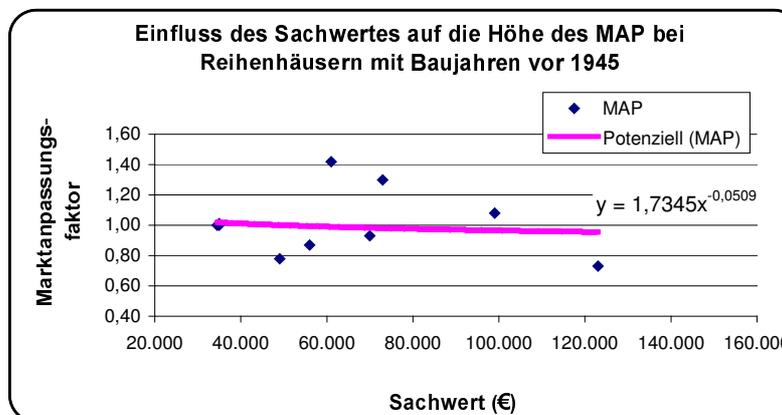


Baujahresklasse „< 1945“



Reihenhäuser

Baujahresklasse „< 1945“



Aus den Diagrammen ist deutlich zu erkennen, dass zwischen der Höhe des ermittelten Sachwertes und der Höhe des Marktanpassungsfaktors ein Zusammenhang besteht. Allerdings unterscheiden sich die Abhängigkeiten bei den Gebäudearten und zwischen den verschiedenen Baujahresklassen.

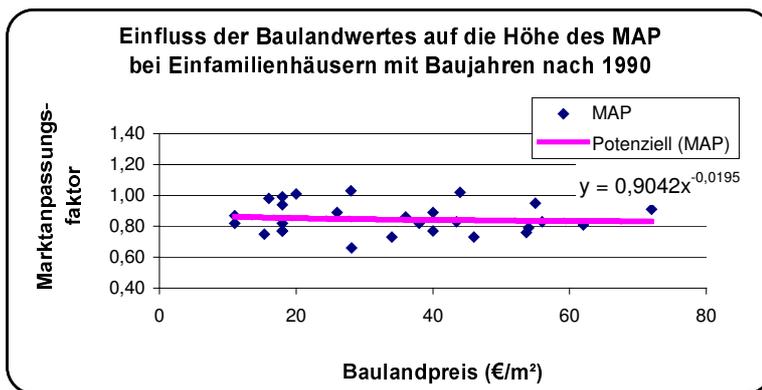
Untersuchung des Einflusses des Baulandpreises auf die Höhe des MAP

Für die Ermittlung des Baulandpreises wurde der zum Zeitpunkt des Erwerbs gültige Bodenrichtwert zugrunde gelegt. War für die Lage des Grundstücks kein Bodenrichtwert vorhanden, dann wurde der Baulandpreis aus benachbarten oder ähnlichen Lagen abgeleitet.

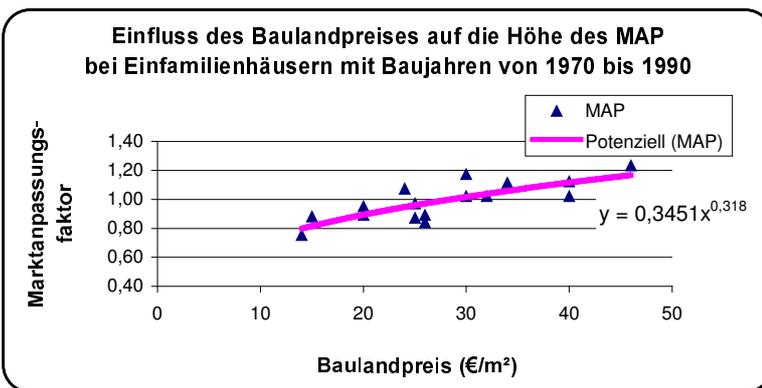
Die folgenden Diagramme bestätigen teilweise eine Abhängigkeit des Marktanpassungsfaktors vom Bodenpreisniveau.

Einfamilienhäuser

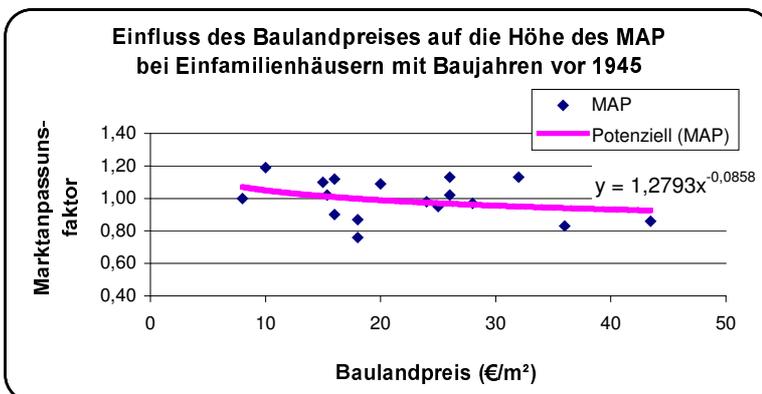
Baujahresklasse „> 1990“



Baujahresklasse „1970 - 1990“

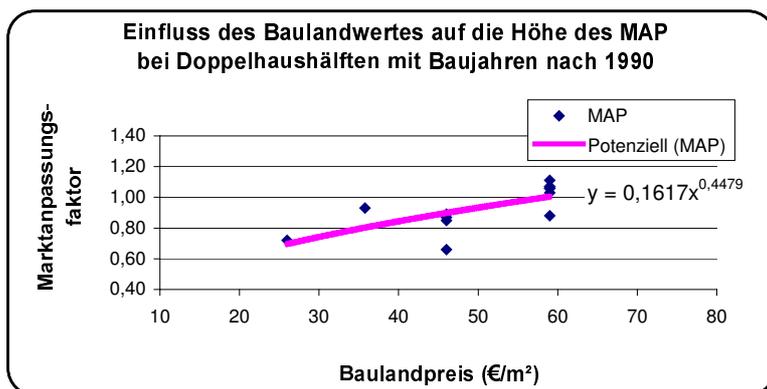


Baujahresklasse „< 1945“

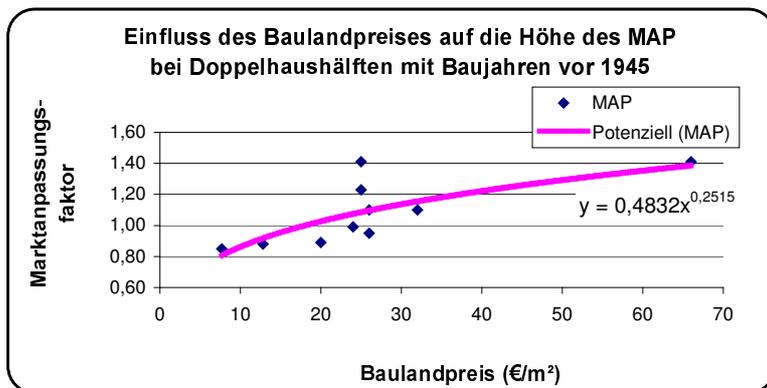


Doppelhaushälften

Baujahresklasse „> 1990“

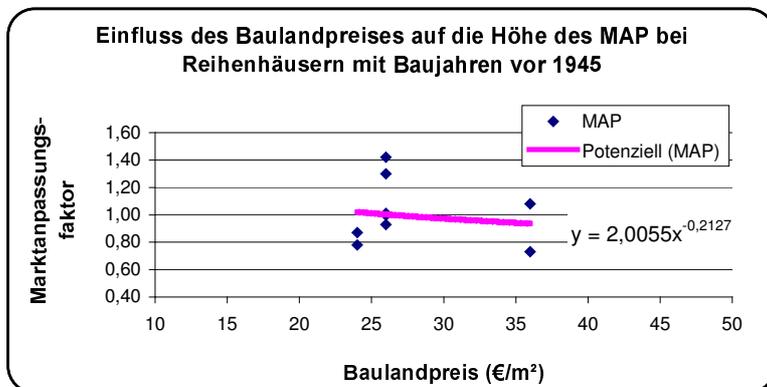


Baujahresklasse „< 1945“



Reihenhäuser

Baujahresklasse „< 1945“



Wie der Sachwert, beeinflusst auch der Baulandpreis die Höhe des Marktanpassungsfaktors. Die Abhängigkeiten sind jedoch je nach Gebäudeart und Baujahresklasse sehr unterschiedlich.

Untersuchung des Einflusses des Gebäudezustandes auf die Höhe des MAP

Weitere Überlegungen gingen in die Richtung, ob es Abhängigkeiten des Marktanpassungsfaktors vom Zustand des Gebäudes, insbesondere von den nach 1990 durchgeführten Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen gibt.

Diese Untersuchungen beziehen sich auf die Baujahresklassen vor 1990.

Erstaunlich ist die Tatsache, dass teilsanierte Gebäude oft einen Marktanpassungsfaktor über oder nahe 1,0 haben. Bei sehr gut oder komplett sanierte Immobilien hingegen liegt der Sachwert häufig über dem Kaufpreis, d.h. es ist ein Abschlag zur Anpassung an die Marktverhältnisse möglich.

5.5 Wohnraummieten

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind im Berichtsjahr 2003 durch Befragungen aber auch aus der Analyse der Kaufverträge in verhältnismäßig geringer Anzahl Einzelmieten bekannt geworden.

Auf dieser Basis konnten für ausgewählte Städte und Gemeinden des Landkreises Mietpreisspannen abgeleitet werden. Sie geben jedoch nur einen Anhaltspunkt für das jeweilige örtliche Mietniveau und haben keine Rechtsverbindlichkeit.

Die Erstellung eines Mietspiegels gemäß § 558e des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) ist allein Aufgabe der Gemeinden, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Im Landkreis Oberspreewald-Lausitz liegen bisher keine Mietspiegel über ortsübliche Vergleichsmieten im Sinne des BGB vor.

Wohnraummieten im Jahr 2003	
Amt, Gemeinde, Stadt	Nettokaltmiete (€/m² Wohnfläche)
Stadt Calau	4,00 – 4,50
Stadt Großräschen	4,00 – 4,50
Stadt Lauchhammer	4,00
Stadt Lübbenau/Spreewald	4,00 – 5,00
Amt Ruhland	4,20 – 4,75
Gemeinde Schipkau	4,00 – 4,50
Stadt Schwarzheide	4,00 – 4,50
Stadt Senftenberg	4,20 – 5,00

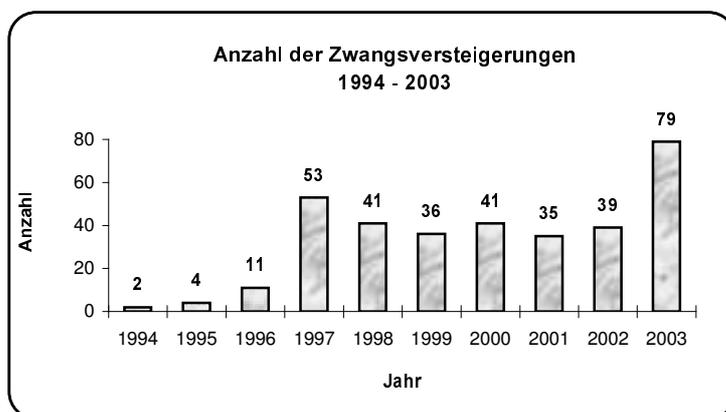
Die in der Übersicht aufgeführten Mieten beziehen sich auf Wohnungen in sanierten und neugebauten Mehrfamilienhäusern in mittlerer Wohnlage. Die Wohnungen haben eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 70 m² und eine mittlere Ausstattung.

Abweichungen sind je nach Lage und Modernisierungsstandard möglich.

6 Zwangsversteigerungen

Grundlage der Auswertungen sind die von den Amtsgerichten Lübben (für den Bereich des Amtes Lübbenau/Spreewald) und Senftenberg (für den übrigen Landkreis) mitgeteilten, vollzogenen Zwangsversteigerungen einschließlich der dazugehörigen von den Sachverständigen ermittelten Verkehrswerte.

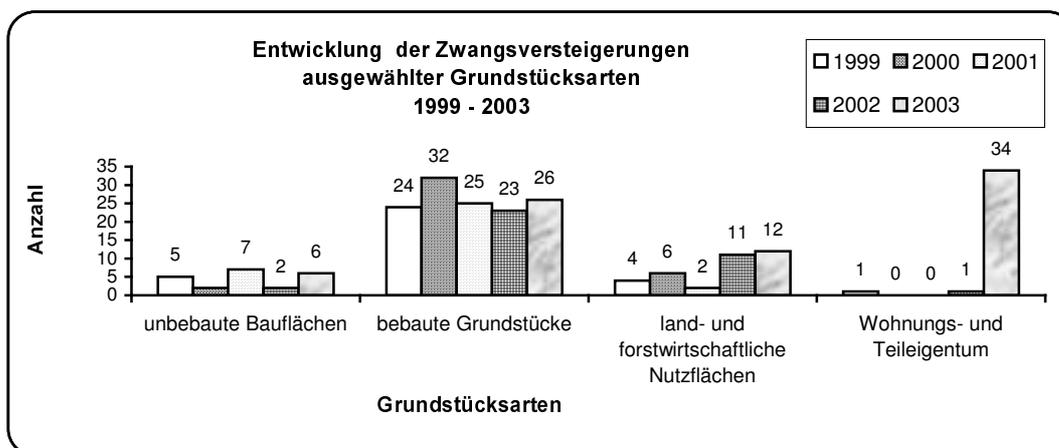
Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist im Jahr 2003 gegenüber den Vorjahren um mehr als das Doppelte gestiegen. Im Berichtsjahr konnten 40 Beschlüsse mehr als im Jahr 2002 registriert werden.



Insgesamt wurde im Jahr 2003 ein Volumen in Höhe von 1.909 T€ (2002 - 1.653 T€) umgesetzt. Den höchsten Anteil am Gesamtumsatz hatten die bebauten Grundstücke mit einem Geldumsatz in Höhe von 1.149 T€.

Im Jahr 2003 wurden erstmals Immobilien in der Rechtsform des Wohnungs- und Teileigentums in einer Vielzahl (34) versteigert. Sie hatten mit 43 % den größten Marktanteil, gefolgt von den bebauten Grundstücken (26) mit 33 % und den land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen (12) mit 15 %. Darüber hinaus kamen sechs unbebaute Bauflächen sowie eine Gartenfläche, teilweise zur Arrondierung, zur Versteigerung.

Im Vorjahr waren die bebauten Grundstücke mit einem Anteil von 60 % an der Gesamtzahl der Versteigerungen noch die am häufigsten versteigerten Objekte.



Nachfolgende Untersuchungen geben einen Überblick über das Preisniveau der im Jahr 2003 zur Versteigerung gelangten Immobilien.

Unbebaute Bauflächen

Der Geschäftsstelle liegen sechs Versteigerungen von unbebauten Grundstücken vor. Zwei Baustellen in neu erschlossenen Wohngebieten sowie vier Arrondierungsflächen waren Gegenstand der Versteigerungen. Deutlich wurde, dass Grundstücke in bevorzugter Lage auch in der Zwangsversteigerung nicht unter dem Verkehrswert zu erwerben sind. Andere Baustellen finden oftmals erst am zweiten Termin bei erheblichem Preisnachlass einen Käufer.

Bebaute Grundstücke

Insgesamt wurden 26 Immobilien versteigert. Darunter fielen Einfamilienhäuser (11), Reihenhäuser (4), Zweifamilienhäuser (1), Mehrfamilienhäuser (1), Wohn- und Geschäftshäuser (2), Gaststätten (3), Produktionsgebäude (2) und Nebengebäude (2). Verteilt waren diese Objekte gleichmäßig auf den gesamten Landkreis.

Die Steigpreise für freistehende Einfamilienhäuser und Reihenhäuser lagen in einer Spanne von 3 T€ bis 112 T€ und betragen im Durchschnitt 41 T€. Das Verhältnis des Steigpreises zum Verkehrswert konnte durchschnittlich mit 54 % (Spanne 16 % bis 99 %) abgeleitet werden. Eine Vielzahl dieser Häuser ist bereits mehr als 100 Jahre alt.

Die wirtschaftliche Situation im Gaststättengewerbe wird auch an der Zahl der Zwangsversteigerungen deutlich. Wie im Vorjahr wurden auch im Jahr 2003 wieder drei Gaststätten versteigert, zu Preisen, die maximal 37 % und durchschnittlich nur 26 % des Verkehrswerts erreichten.

Wohnungs- und Teileigentum

Insgesamt wurden 26 Eigentumswohnungen und acht Tiefgaragenstellplätze versteigert. Ca. 81 % der versteigerten Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern, hauptsächlich gelegen in den Städten Vetschau/Spreewald und Calau. Sie wurden in den Jahren 1994 und 1998 von Bauträgergesellschaften neu errichtet und sind seitdem nicht zum Verkauf gelangt.

Der Preisverfall ist erheblich. Die Erwerber zahlten in diesen Objekten durchschnittlich nur noch 18 % (Spanne 10 % bis 33 %) der Verkehrswerte. Eine Wohnung kostete im Durchschnitt nur noch 20.500 €. Die Tiefgaragenstellplätze konnten zu Preisen von durchschnittlich 2.600 € (1.900 € bis 3.500 €) ersteigert werden.

In den übrigen Fällen, in denen die Erstkäufer ihre Immobilie nicht zu halten vermochten, sind ebenfalls starke Preiseinbrüche zu verzeichnen. Hier handelte es sich um Eigentumswohnungen in neu errichteten Mehrfamilienhäusern als auch um ein in Wohnungseigentum aufgeteiltes, saniertes Zweifamilienhaus, welches in den 80er Jahren erbaut wurde.

Die Preispanne dieser Wohnungen lag zwischen 20 % und 50 % der Verkehrswerte.

Land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

Im Jahr 2003 wurden 12 Grundstücke versteigert, die land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt werden. Reine Acker-, Grünland- sowie Waldflächen, aber auch Grundstücke mit mehreren Nutzungen kamen ausschließlich aus privatem Besitz zur Versteigerung. Erwerber waren zu 50 % die Landwirtschaftsbetriebe.

Die Preisspanne für reine landwirtschaftliche Nutzflächen reichte von 0,08 €/m² bis 0,29 €/m² Grundstücksfläche. Der durchschnittliche Preis betrug 0,15 €/m² Grundstücksfläche. Teilweise betragen die Steigpreise nur 40 % bis 60 % der ermittelten Verkehrswerte.

Für Waldflächen wurden Preise zwischen 0,07 €/m² und 0,14 €/m² Grundstücksfläche, im Durchschnitt 0,10 €/m² Grundstücksfläche, gezahlt. Ein Wertverlust für den Eigentümer war in dieser Grundstücksart durch die Versteigerung nicht zu erkennen.

7 Schlussbetrachtungen

Auf dem **Grundstücksmarkt des Jahres 2003** konnte wieder ein leichter Anstieg der Vertragszahlen insgesamt um fast 10 % verzeichnet werden. Rückläufige Tendenzen waren im Preisniveau auf einigen Teilmärkten zu erkennen.

- Die Vertragszahlen bei **landwirtschaftlichen Nutzflächen** sind annähernd konstant geblieben. Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 70 % gestiegen. Das Preisniveau hat sich kaum verändert.
- Bei den **Waldflächen** war ein Anstieg der Vertragszahlen um 69 % zu verzeichnen. Der Flächenumsatz erreichte sogar das 2,8-fache des Vorjahres und wurde zu fast 62 % nach der FlErwV realisiert.
- Bauland in den **neuen Wohngebieten** wurde im Berichtsjahr wieder etwas mehr nachgefragt. In einigen Gebieten erfolgte jedoch die Absenkung der Bodenrichtwerte. Erstmals waren flächenabhängige Preisverhandlungen zu verzeichnen. Ca. 53 % der Vertragsabschlüsse wurden im IV. Quartal getätigt.
- Ein Anstieg der Vertragszahlen um 30 % konnte bei den **Baulücken** zur Wohn- und gemischten Bebauung registriert werden. An den Bodenpreisindexreihen ist erkennbar, dass die Bodenpreise in den Städten und deren Randlagen sowie im ländlichen Bereich auf das Niveau der Jahre 1997/1998 gefallen sind.
- Bei den **Gewerbegrundstücken** wurde die Anzahl der Vertragsabschlüsse des Vorjahres deutlich überschritten. Das Bodenpreisniveau unterlag kaum Veränderungen. Zur Neuansiedlung zahlten die Käufer für erschlossenes Bauland zwischen 10 €/m² und 12 €/m² je nach Lage und Förderung der Erschließungskosten.
- Die Zahl der verkauften **Wohnhäuser** insgesamt ist im Verhältnis zum Vorjahr um fast 7 % gefallen. Die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser haben nur noch einen Anteil von 44 % am Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke zu verzeichnen. Die Gesamtkaufpreise sowie die Wohnflächenpreise sind bis auf wenige Ausnahmen im Durchschnitt leicht zurückgegangen.
- Die Vertragszahlen auf dem Teilmarkt des **Wohnungs- und Teileigentums** sind deutlich angestiegen. Eigentumswohnungen kosteten im Erstverkauf in sanierten Altbauten durchschnittlich 990 €/m² Wohnfläche und in Neubauten durchschnittlich 1.480 €/m² Wohnfläche. Der Verkauf von Stellplätzen für 2 T€ bis 3 T€ dominierte den Erstverkauf von Teileigentum. Geschäfte sowie Büro- und Praxisräume kamen kaum zur Veräußerung. Die Zahl der Zwangsversteigerungen stieg auf 34 Beschlüsse.

Weitere differenzierte Untersuchungsergebnisse für einzelne Grundstücksarten und die Fortführung von bewährten Analysen erlauben dem Nutzer, sich einen detaillierten Überblick über den Grundstücksmarkt zu verschaffen und seine Entscheidungen entsprechend vorzubereiten.

Neben **einfachen Auskünften aus der Bodenrichtwertkarte und dem Grundstücksmarktbericht** für Jedermann werden **Auskünfte aus der Kaufpreissammlung** in anonymisierter Form erteilt. Hierfür muss ein berechtigtes Interesse dargelegt und versichert werden, dass die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet ist. Die Gebühr richtet sich nach den Tarifstellen der GAGebO.

Darüber hinaus können auch **summarische Auskünfte über alle Grundstücksteilmärkte bezogen auf einen vorgegebenen Zeitraum** erteilt werden. Diese Auskünfte sind ebenfalls gebührenpflichtig. Die Gebühr beträgt jedoch nur einen Bruchteil der Gebühr für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.

Außerdem kann jeder Berechtigte die Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert eines bestimmten Grundstücks oder über Rechte an einem Grundstück beim Gutachterausschuss oder einem Sachverständigen beantragen.

Zur besseren und breiteren Nutzung der Marktinformationen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg werden die Daten über das Internet derzeit über folgende Adressen bereitgestellt und vertrieben:

- www.gutachterausschuss-bb.de
- www.grundeigentum-verlag.de
- www.bodenrichtwerte.de
- www.on-geo.de und www.geoport.de.

Anlage 1 Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen im Land Brandenburg

Gutachterausschuss Landkreis / kreisfreie Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon / Telefax E-Mail-Adresse
Barnim (BAR)	Poratzstraße 75 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(03334) 25 32 26 / (03334) 25 32 40 katasteramt-barnim@htb.de
Dahme-Spreewald (LDS)	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	(03546) 20 27 59 / (03546) 20 12 64 gaa@dahme-spreewald.de
Elbe-Elster (EE)	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg/Elster	Postfach 17 04912 Herzberg/Elster	(03535) 46 27 06 / (03535) 46 27 30 gutachterausschuss@lkee.de
Havelland (HVL)	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 12 20 14632 Nauen	(03321) 4 03 63 13 / (03321) 4 03 62 94 gaa@havelland.de
Märkisch-Oderland (MOL)	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(03341) 35 49 05 / (03341) 35 49 97 katasteramt@landkreismol.de
Oberhavel (OHV)	Poststraße 1 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	(03301) 60 15 81 / (03301) 60 15 80 gutachterausschuss@oberhavel.de
Oberspreewald-Lausitz (OSL)	Parkstraße 4 - 7 03205 Calau	Parkstraße 4 - 7 03205 Calau	(03541) 8 70 53 91 / (03541) 8 70 53 10 gaa@osl-online.de
Oder-Spree (LOS)	Frankfurter Straße 22 15848 Beeskow	Postfach 15841 Beeskow	(03366) 35 17 10 / (03366) 35 17 18 gutachterausschuss@landkreis-oder-spree.de
Ostprignitz-Ruppin (OPR)	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	(033971) 6 24 90 / (033971) 6 24 09 gutachter@kva-opr.de
Potsdam-Mittelmark (PM)	Lankeweg 4 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Belzig	(03328) 31 83 11 / (03328) 31 83 15 gaa@potsdam-mittelmark.de
Prignitz (PR)	Industriestraße 1 19348 Perleberg	Industriestraße 1 19348 Perleberg	(03876) 71 37 92 / (03876) 71 37 94 gutachterausschuss@lkprignitz.de
Spree-Neiße (SPN)	Landesbehördenzentrum Vom-Stein-Straße 27 03050 Cottbus	Postfach 10 01 36 03141 Forst (Lausitz)	(0355) 49 91 22 15 / (0355) 49 91 21 11 katasteramt@lkspn.de
Teltow-Fläming (TF)	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(03371) 6 08 42 03 / (03371) 6 08 92 21 gutachterausschuss@teltow-flaeming.de
Uckermark (UM)	Dammweg 11 16303 Schwedt	Postfach 12 65 17281 Prenzlau	(03332) 44 18 16 / (03332) 44 18 50 gaa@uckermark.de
Brandenburg an der Havel (BRB)	Wiener Straße 1 14772 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Bbg. 14767 Brandenburg an der Havel	(03381) 58 62 03 / (03381) 58 62 04 brb.gutachter@stadt-brb.brandenburg.de
Cottbus (CB)	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	(0355) 6 12 42 12 / (0355) 6 12 42 03 vermessungsamt.stadt@cottbus.de
Frankfurt (Oder) (FF)	Wildenbruchstraße 11 15230 Frankfurt (Oder)	Postfach 13 63 15203 Frankfurt (Oder)	(0335) 2 35 04 / (0335) 2 35 05 gutachter@frankfurt-oder.de
Potsdam (P)	Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	Stadtverwaltung Potsdam 14461 Potsdam	(0331) 2 89 31 83 / (0331) 2 89 25 75 katasteramt.vermessung@rathaus.potsdam.de
Oberer Gutachterausschuss im Land Bbg.	Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	Postfach 16 74 15206 Frankfurt (Oder)	(0335) 5 58 25 20 / (0335) 5 58 25 03 oberer.gutachterausschuss@lvermabb.brandenburg.de
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Kundenservice	Robert-Havemann-Straße 7 15236 (Frankfurt (Oder))	Postfach 1674 15206 Frankfurt (Oder)	(0335) 5 58 27 00 / (0335) 5 58 27 02 vertrieb@lvermabb.brandenburg.de

Anlage 2 Anschriften der Gemeindeverwaltungen

Amt bzw. Stadt oder Gemeinde	zugehörige Städte / Gemeinden (Gemarkungen)*	Verwaltungssitz	Telefon / Telefax E-Mail-Adresse
Amt Altdöbern	Gemeinde Altdöbern (Altdöbern, Pritzen, Ranzow, Reddern.), Gemeinde Bronkow (Bronkow, Lipten, Lug, Rutzkau), Gemeinde Neupetershain , Gemeinde Luckaitztal (Buchwäldchen, Gosda, Muckwar, Schöllnitz), Gemeinde Neu-Seeland (Bahnsdorf, Lieske, Leeskow, Lindchen, Lubochow, Ressen)	Marktstraße 1 03229 Altdöbern Bauamt: Markt 24	(035434) 600 10 / (035434) 600 60 info@amt-altdoebern.de Bauamt: Tel. (035434) 600 20
Stadt Calau	Stadt Calau (Bolschwitz, Buckow, Calau, Craupe, Gollmitz, Gliedow, Groß Jehser, Groß-Mehßow, Kalkwitz, Kemmen, Klein Mehßow, Mlode, Reuden, Saßleben, Säritz, Werchow, Zinnitz)	Platz des Friedens 10 03205 Calau Bauamt: Str. d. Jugend 24	(03541) 891-0 / (03541) 891 153 stadt-calau@t-online.de Bauamt: Tel. (03541) 891 470
Stadt Großräschen	Stadt Großräschen (Allmosen, Barzig, Dörrwalde, Freienhufen, Großräschen, Saalhausen, Wormlage, Woschkow)	Seestraße 16 01983 Großräschen Bauamt: Calauer Straße 27	(035753) 27-0 / (035753) 27 113 info@grossraeschen.de Bauamt: Tel. (035753) 22 90
Stadt Lauchhammer	Stadt Lauchhammer (Grünwalde, Lauchhammer, Kleinleipisch, Kostebrau)	Liebenwerdaer Straße 69 01979 Lauchhammer	(03574) 488-0 / (03574) 488 650 info@lauchhammer.de Bauamt: Tel. (03574) 488 410
Stadt Lübbenau/Spreewald	Stadt Lübbenau (Bischdorf, Boblitz, Groß Beuchow, Groß-Klessow, Groß Lübbenau, Hindenberg, Kittlitz, Klein Beuchow, Klein Radden, Krimnitz, Lehde, Leipe, Lübbenau, Ragow, Zerkwitz)	Kirchplatz 1 03222 Lübbenau/Spreewald	(03542) 85-0 / (03542) 85 500 stadt@luebbenau-spreewald.de Stadtplanung: Tel. (03542) 85 440
Amt Ortrand	Stadt Ortrand (Burkersdorf, Ortrand), Gemeinden Großmehlen (Frauwalde, Großmehlen, Kleinkmehlen), Frauendorf , Kroppen , Lindenau , Tettau	Altmarkt 1 01990 Ortrand	(035755) 605-0 / (035755) 605 230 amt-ortrand@t-online.de Bauamt: Tel. (035755) 605 327
Amt Ruhland	Stadt Ruhland (Arnsdorf, Ruhland), Gemeinden Grünewald , Guteborn , Hermsdorf (Hermsdorf, Jannowitz), Hohenbocka , Schwarzbach (Schwarzbach, Biehlen)	Rudolf-Breitscheid-Straße 4 01945 Ruhland	(035752) 37 20 / (035752) 20 97 amt@amt-ruhland.de Bauamt: Tel. (035752) 37 23
Gemeinde Schipkau	Gemeinde Schipkau (Annahütte, Drochow, Hörlitz, Klettwitz, Meuro, Schipkau)	Schulstraße 4 01998 Klettwitz	(035754) 360-0 / (035754) 10349 gemeinde-schipkau@t-online.de
Stadt Schwarzheide	Stadt Schwarzheide	Ruhlander Straße 102 01987 Schwarzheide	(035752) 85-0 / (035752) 85 108 stadtverwaltung@schwarzheide.de Bauamt: Tel. (035752) 85 502
Stadt Senftenberg	Stadt Senftenberg (Brieske, Großkoschen, Hosena, Kleinkoschen, Niemtsch, Peickwitz, Reppist, Sedlitz, Senftenberg)	Markt 1 01968 Senftenberg Bauamt: Markt 19	(03573) 701-0 / (03573) 27 45 stadt.senftenberg@t-online.de Stadtplanung: Tel. (03573) 701 330
Stadt Vetschau	Stadt Vetschau (Fleißdorf, Göritz, Kahnsdorf, Koßwig, Laasow, Missen, Naundorf, Ogrosen, Raddusch, Repten, Stradow, Suschow, Tornitz, Vetschau Wüstenhain)	Schlossstraße 10 03226 Vetschau/Spreewald	(035433) 777-0 / (035433) 777 9010 stadtverwaltung@vetschau.com Bauamt: Tel. (035433) 777 61

Für die Städte bzw. Gemeinden, die jeweils nur die eine Gemarkung haben, wurde der Name der Gemarkung nicht extra aufgeführt.