

Grundstücksmarktbericht 2004

Landkreis Oberspreewald-Lausitz



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

Telefon: 0 35 41 / 870 53 91 - 94
Telefax: 0 35 41 / 870 53 10
eMail: gaa@osl-online.de
Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/OSL/index.htm

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

Gebühr: nach Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Titelfoto: Gutskapelle Reuden in der Stadt Calau, Ortsteil Saßleben, GT Reuden

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Der Grundstücksmarkt in Kürze	7
2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	8
3.1 Berichtsgebiet, Regionale Rahmenbedingungen	8
3.1.1 Geografische Daten	8
3.1.2 Verkehr, Infrastruktur	9
3.1.3 Regionalplanung	9
3.1.4 Verwaltungsstrukturen	10
3.1.5 Bevölkerung	10
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung	11
3.2.1 Industrie- und Gewerbeflächen im Landkreis	12
3.2.2 Tourismus	13
3.2.3 Stadtumbau, Wohnen und Bautätigkeit	13
3.2.4 Weitere ausgewählte Strukturdaten	14
4 Übersicht über die Umsätze	15
4.1 Vertragsvorgänge	16
4.2 Geldumsatz	17
4.3 Flächenumsatz	17
4.4 Marktteilnehmer	18
4.5 Regionale Verteilung	18
4.6 Zwangsversteigerungen	19
5 Bauland	21
5.1 Allgemeines	21
5.2 Individueller Wohnungsbau	22
5.2.1 Preisniveau	23
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	24
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	25
5.3 Geschosswohnungsbau	26
5.3.1 Preisniveau	26
5.4 Gewerbliche Bauflächen	26
5.4.1 Preisniveau	26
5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	26
5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland	27
5.6 Sonstiges Bauland	28
5.6.1 Arrondierungsflächen	28
5.6.2 Erholungsgrundstücke	29
5.6.3 Grundstücke mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden	29
5.7 Erbbaurechte	30
6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	31
6.1 Allgemeines	31
6.1.1 Die Agrarstruktur des Landkreises	31
6.1.2 Die Forststruktur des Landkreises	31
6.1.3 Rahmenbedingungen für die Marktanalyse	32
6.1.4 Umsatzzahlen und Marktteilnehmer	34
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	40
6.2.1 Ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen	40
6.2.1.1 Preisniveau ortsferner landwirtschaftlicher Nutzflächen	40
6.2.1.2 Preisentwicklung und Bodenpreisindexreihen	42

6.2.1.3	Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten	43
6.2.2	Ortsnahe landwirtschaftliche Nutzflächen	45
6.2.2.1	Preisniveau ortsnaher landwirtschaftlicher Nutzflächen	45
6.2.2.2	Preisentwicklung ortsnaher landwirtschaftlicher Nutzflächen	46
6.2.2.3	Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten	46
6.2.3	Rekultivierte und nicht beanspruchte Bergbauflächen	48
6.2.4	Naturschutzflächen	48
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	49
6.3.1	Ortsferne Waldflächen	49
6.3.1.1	Preisniveau ortsferner Waldflächen	49
6.3.1.2	Preisentwicklung ortsferner Waldflächen	51
6.3.1.3	Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten	51
6.3.2	Ortsnahe Waldflächen auf gewachsenem Boden	52
6.3.2.1	Preisniveau ortsnaher Waldflächen	52
6.3.2.2	Preisentwicklung ortsnaher Waldflächen	52
6.3.2.3	Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten	52
6.3.3	Waldflächen auf nicht beanspruchtem und rekultiviertem Bergbauland	54
6.3.4	Waldflächen unter Naturschutz	54
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	54
7.1	Abbauland	55
7.2	Gartenland	56
7.3	Sportplätze	56
7.4	Lagerplätze	57
7.5	Wasserflächen	57
7.6	Private Wege	57
7.7	Windenergieanlagen	58
7.8	Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen	58
7.9	Öffentliche Straßen	58
7.10	Sonstige Grundstücke zur öffentlichen Nutzung	59
8	Bodenrichtwerte	60
8.1	Gesetzlicher Auftrag	60
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)	61
8.2.1	Bodenrichtwerte für Gewerbebauland	62
8.2.2	Bodenrichtwerte für neue Wohngebiete	62
8.3	Übersichten über Bodenrichtwerte	64
8.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen	66
8.5	Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen	67
9	Bebaute Grundstücke	68
9.1	Allgemeines	68
9.1.1	Kriterien für eine qualifizierte Auswertung	68
9.1.2	Allgemeiner Überblick über das Marktgeschehen	69
9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	72
9.2.1	Preisniveau	72
9.2.1.1	Freistehende Einfamilienhäuser	72
9.2.1.2	Zweifamilienhäuser	74
9.2.1.3	Übergroße Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern und Bauernhäusern	75
9.2.2	Preisentwicklung	76
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren	77
9.2.3.1	Modellbeschreibung	77
9.2.3.2	Marktanpassungsfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser	78
9.2.3.3	Entwicklung der Marktanpassungsfaktoren	80

9.2.3.4 Einflussgrößen auf den Marktanpassungsfaktor	80
9.2.4 Vergleichsfaktoren	81
9.2.5 Entwicklung der Vergleichsfaktoren	82
9.3 Doppelhaushälften / Reihenhäuser	83
9.3.1 Preisniveau	83
9.3.2 Preisentwicklung	85
9.3.3 Marktanpassungsfaktoren	86
9.3.3.1 Doppelhaushälften und Reihenhäuser der Baujahresklasse nach 1990	86
9.3.3.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser der Baujahresklassen vor 1990	87
9.3.4 Vergleichsfaktoren	88
9.3.5 Entwicklung der Vergleichsfaktoren	89
9.4 Wohnungseigentum	90
9.4.1 Preisniveau	91
9.4.1.1 Erstverkäufe	91
9.4.1.2 Weiterveräußerungen	92
9.4.2 Preisentwicklung	93
9.4.3 Vergleichsfaktoren	93
9.5 Teileigentum	94
9.6 Mehrfamilienhäuser	95
9.6.1 Preisniveau	95
9.6.2 Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren	95
9.6.3 Vergleichsfaktoren	96
9.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	96
9.7.1 Preisniveau	96
9.7.1.1 Wohn- und Geschäftshäuser	96
9.7.1.2 Büro- und Verwaltungsgebäude	97
9.7.1.3 Geschäftsgebäude	97
9.7.2 Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren	98
9.7.3 Vergleichsfaktoren	98
9.7.3.1 Vergleichsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser	98
9.7.3.2 Vergleichsfaktoren für Büro- und Verwaltungsgebäude	98
9.8 Gewerbe- und Industrieobjekte	99
9.8.1 Gaststätten und Hotels	99
9.8.2 Produktions- und Lagergebäude	99
9.9 Sonstige bebaute Objekte - Wochenendhäuser	99
10 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	100
10.1 Nutzungsentgelte	100
10.2 Mieten	101
10.2.1 Wohnraumieten	101
10.2.2 Gewerbemieten	101
10.3 Pachten	102
10.3.1 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	102
10.3.2 Kleingartenpachten	103
11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	104
11.1 Rechtliche Grundlagen	104
11.2 Die regionalen Gutachterausschüsse	104
11.2.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen	104
11.2.2 Die Mitglieder des Gutachterausschusses im Landkreis OSL	105
11.2.3 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis OSL	106
11.3 Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg	106
Anlage 1 Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	107
Anlage 2 Anschriften der Gemeindeverwaltungen	108

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Grundstücksmarkt im Landkreis Oberspreewald-Lausitz entwickelte sich im Jahr 2004 insgesamt weiter rückläufig. Die schwachen wirtschaftlichen Strukturdaten sowie eine Arbeitslosenquote von über 20 %, einer für das Jahr 2004 prognostizierten Kaufkraft von nur knapp über 12 T€ je Einwohner und einem Bevölkerungsschwund, der sich in den nächsten 15 Jahren noch verschärfen wird, finden ihren Niederschlag auch auf dem örtlichen Grundstücksmarkt.

Neben dem Rückgang der Kaufverträge um fast 8 % auf insgesamt 1334 war im Berichtsjahr ein Einbruch des Geldumsatzes um 24 % auf 39,4 Millionen € zu verzeichnen.

Nur bei den land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen konnten deutliche Zuwächse registriert werden. So stieg die Anzahl der Vertragsabschlüsse bei den reinen landwirtschaftlichen Nutzflächen um 75 % und die der forstwirtschaftlichen Flächen um 29 %. Dadurch erhöhte sich der Gesamtflächenumsatz auf dem Grundstücksmarkt insgesamt um fast 19 % auf 4.556 ha. Die Preise für Acker- und Grünland lagen bei Ø 0,15 €/m² und für Waldflächen bei Ø 0,11 €/m² und blieben auf einem annähernd gleichen Niveau.

Der Kaufkraftschwund der Bevölkerung führte nicht zuletzt auch zum Rückgang der Vertragszahlen im individuellen Wohnungsbau um 22 %. Das Bodenpreisniveau hat sich bei den Baugrundstücken insgesamt leicht erhöht und betrug im Innenbereich Ø 26 €/m² und in den Wohngebieten Ø 52 €/m².

Auf dem Gewerbebaulandmarkt war nur noch wenig Kaufinteresse zu finden, welches sich überwiegend auf Standorte in Schwarzheide und Lauchhammer konzentrierte. Seit 1998 sind die Bodenpreise gesunken und liegen in den Gewerbe- und Industriegebieten im Durchschnitt bei 10 €/m² für erschlossenes Bauland.

Die Vertragszahlen der Einfamilienhäuser sind nur leicht um 6 % zurückgegangen, während die Reihenhäuser und Doppelhaushälften einen Rückgang um 53 % verzeichneten.

Auch die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist weiterhin rückläufig und beschränkte sich überwiegend auf Neubauobjekte in den Städten Senftenberg und Lübbenau/Spreewald bei Wohnflächenpreisen um durchschnittlich 1.300 € im Erstverkauf.

Im Mietwohnungsbestand wird derzeit ein Leerstand von 19,9 % beziffert. Bis zum Jahr 2020 sollen laut interkommunalem Entwicklungskonzept über 19.000 WE rückgebaut werden. Das Mietpreisniveau (Nettokaltmiete) liegt aktuell überwiegend zwischen 3,50 €/m² und 5,60 €/m² Wohnfläche.

Der Gewerbeimmobilienmarkt ist geprägt von einer starken Streuung der Mietpreise. Die Spannweite beträgt bei den Ladenmieten ca. 5 €/m² bis 15 €/m², bei den Büromieten ca. 3 €/m² bis 8 €/m² Nutzfläche.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes ist es, der interessierten Öffentlichkeit, insbesondere den Grundstücksmarktteilnehmern und Fachleuten auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung, einen aktuellen und transparenten Einblick in die Grundstücksmarktsituation des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zu vermitteln.

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

Die Ergebnisse der Analysen des örtlichen Grundstücksmarktes, insbesondere die Umsatz- und Preisentwicklungen, werden für das Berichtsjahr 2004, teilweise auch für zurückliegende Jahre, umfassend dargestellt. Für einen flächendeckenden Überblick zum Marktgeschehen wurden die verschiedensten Teilmärkte analysiert und Aussagen zum Preisniveau für die einzelnen Grundstücksarten getroffen.

Darüber hinaus werden Informationen über die Rahmenbedingungen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz mitgeteilt, die auf Ursachen für die aktuelle Entwicklung auf dem örtlichen Grundstücksmarkt schließen lassen.

Die durch den Gutachterausschuss abgeleiteten sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne der §§ 9, 10 WertV, wie z. B. Bodenpreisindexreihen für baureifes Land und für landwirtschaftliche Flächen sowie Marktangepassungsfaktoren für Wohngrundstücke, ergänzen das veröffentlichte Datenmaterial. Informationen über Erbbauzinsätze, Bodenrichtwerte, Nutzungsentgelte, Mieten und Pachten sind weitere Bestandteile des Grundstücksmarktberichtes.

Insgesamt wird dem Nutzer ein umfangreiches Arbeitsmaterial zur Verfügung gestellt, welches aufgrund seiner Komplexität in vielen Fragen der Grundstücksbewertung eine Entscheidungshilfe sein kann.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, Regionale Rahmenbedingungen

3.1.1 Geografische Daten

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.



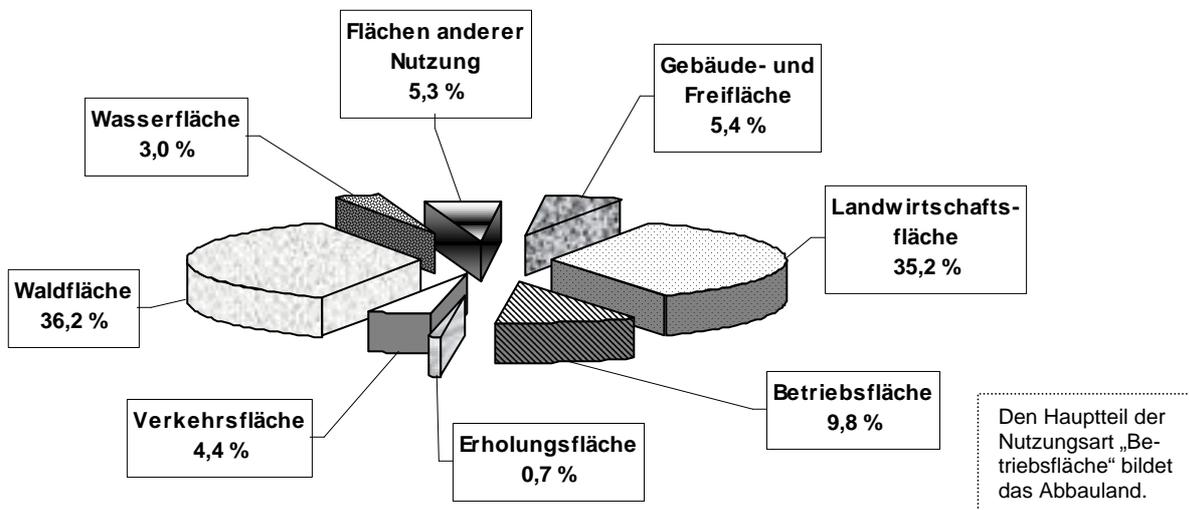
Verwaltungsübersicht des Landes Brandenburg

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.

Gesamtfläche: 1.216,62 km²
 Höhenlage: 49 bis 201 Meter über dem Meeresspiegel
 Längste Ausdehnung: Nord – Süd: ca. 63 km
 Ost – West: ca. 33 km

Prozentuale Verteilung der Flächennutzung: siehe nachfolgende Grafik



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

Im Norden des Landkreises Oberspreewald-Lausitz befindet sich der Spreewald, dessen Niederungsgebiet einzigartig in Mitteleuropa ist. Über 300 Kanäle und Fließe verbinden die Hauptarme der Spree mit einer Gesamtlänge von ca. 970 km, ein Teil davon fließt in unserem Landkreis.

Der Spreewald genießt als Biosphärenreservat besonderen Schutz und ist Bestandteil des Brandenburger Netzes von Großschutzgebieten.

Neben zahlreichen Naturschutzgebieten, Parks, Teichlandschaften und Seen gibt es großflächige Altbergbaugelände. 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 rekultiviert sind.

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. In den nächsten 20 Jahren soll aus den einstigen Tagebauen das Lausitzer Seenland entstehen, das landschaftsgestalterisch einmalig in Europa sein wird.

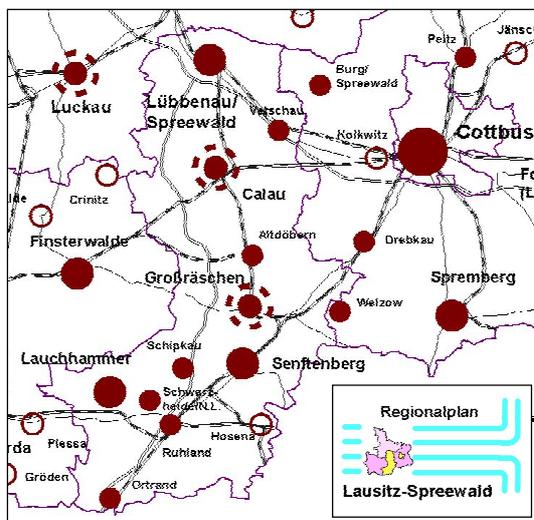
3.1.2 Verkehr, Infrastruktur

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

Mehrere Eisenbahnstrecken verlaufen durch den Landkreis. Hierzu gehören die Strecken Berlin-Cottbus, Cottbus-Leipzig und Cottbus-Dresden, die gemäß Bahnkonzept in der Planungskategorie A (SPNV-Strecke mit maßgebender Bedeutung für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg) und die Strecken Elsterwerda-Ruhland-Hoyerswerda, Lübben-Calau-Hohenbocka und Großräschen-Finsterwalde in der Planungskategorie B eingestuft sind.

3.1.3 Regionalplanung

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 und die Städte Calau und Großräschen als Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ausgewiesen.

Die geplante Änderung der zentralörtlichen Gliederung sieht die Herabstufung einzelner Städte im Landkreis vor.

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.

3.1.4 Verwaltungsstrukturen

Der Landkreis Oberspreewald-Lausitz gliedert sich verwaltungsorganisatorisch in acht amtsfreie Gemeinden (davon 7 Städte) und in drei Ämter mit amtsangehörigen Gemeinden (2 Städte und 15 Gemeinden). Kreisstadt ist die Stadt Senftenberg.



Der Landkreis Oberspreewald-Lausitz seit 26.10.2003

Zum Tag der Kommunalwahl am 26.10.2003 wurden die Ämter Calau, Lübbenau/Spreewald und Vetschau aufgelöst und die drei Städte mit den neuen Ortsteilen amtsfrei.

Der Sitz der Verwaltung des Landkreises ist in der Kreisstadt Senftenberg.

Hausanschrift:
Dubinaweg 1
01968 Senftenberg

Eine Übersicht über die Anschriften der Ämter und amtsfreien Gemeinden ist in Anlage 2 dargestellt.

3.1.5 Bevölkerung

Bevölkerung am 31.12.2004: 134.025 Einwohner
 Bevölkerungsdichte am 31.12.2004: 110 Einwohner/km² (31.12.2003: 112 Einwohner/km²)

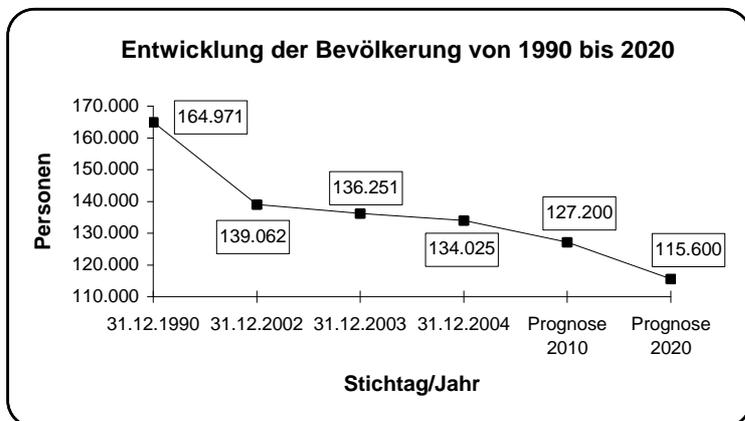
Bevölkerung in den Gemeinden (Personen), Stand: 31.12.2004

Aldöbern	3.029	Hohenbocka	1.191	Ruhland, Stadt	4.093
Bronkow	700	Kroppen	770	Schipkau	7.808
Calau, Stadt	9.335	Lauchhammer, Stadt	19.060	Schwarzbach	800
Frauendorf	804	Lindenau	783	Schwarzzeide, Stadt	6.676
Großkmehlen	1.289	Lübbenau/Spreewald, Stadt	17.995	Senftenberg, Stadt	29.136
Großräschen, Stadt	11.537	Luckaitztal	969	Tettau	892
Grünewald	641	Neu-Seeland	999	Vetschau/Spreewald, Stadt	9.778
Guteborn	624	Neupetershain	1.642		
Hermsdorf	930	Ortrand, Stadt	2.544		

(Quelle: Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik Land Brandenburg, Gebietsstand: 31.12.2004)

Die gemeinsame Prognose des Landesbetriebs für Datenverarbeitung und Statistik und des Landesumweltamtes lässt für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz einen weiteren, sich noch verschärfenden Bevölkerungsrückgang auf ca. 115.600 Personen bis zum Jahr 2020 erwarten.

Im Landesvergleich weist der Landkreis Oberspreewald-Lausitz mit 16,8 % den höchsten prognostizierten Rückgang bis 2020 gegenüber dem Jahr 2002 auf. Für das Land Brandenburg wird insgesamt ein durchschnittlicher Rückgang um 6,6 % erwartet.



Der Sterbeüberschuss wird bis 2020 auf ca. 19.000 Personen und der Migrationsverlust auf ca. 4.400 Personen im Landkreis geschätzt.

Die hohen Geburtendefizite und der Abwanderungsverlust führen langfristig zu einer Überalterung der Bevölkerung im Landkreis. Der Altenquotient liegt bereits jetzt deutlich über dem Landeswert.

Bevölkerungsentwicklung 2003	
	Personen
Einwohner am 31.12.2003	136.251
Lebendgeborene	857
Gestorbene	1.563
natürlicher Saldo	- 706
Zuzüge insgesamt	4.276
darunter über die Landesgrenze	1.370
Fortzüge insgesamt	6.381
darunter über die Landesgrenze	3.402
Migrationssaldo	- 2.105
Bevölkerungsrückgang insgesamt	- 2.811

Jugend- und Altenquotient 2003		
	Jugendquotient ¹⁾	Altenquotient ²⁾
LK OSL	28,2	32,3
Land Bbg.	29,7	28,2

¹⁾ Verhältnis der Personen im Alter zwischen 0 bis unter 20 Jahren zu denen im Alter zwischen 20 bis unter 65 Jahren
²⁾ Verhältnis der Personen im Alter ab 65 Jahre zu denen im Alter zwischen 20 bis unter 65 Jahren

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Seit der Beendigung des jahrzehntelangen Braunkohlenabbaus sind der Landkreis und die Region vom Strukturwandel stark betroffen.

Der größte Arbeitgeber im Landkreis ist die BASF-Schwarzheide GmbH mit über 2.000 Mitarbeitern. Das Chemieunternehmen von europäischem Format besteht am Standort Schwarzheide seit über 10 Jahren.

Ausgewählte Beispiele für Neuinvestitionen im Jahr 2004 sind:

- Berstorff Service GmbH, Niederlassung Schwarzheide, Montage von Spezialmaschinen für das Compoundieren und die Produktion von technischen Kunststoffen (rd. 20 Beschäftigte),
- Alfred Talke GmbH & Co. KG aus Hürth, Beginn der Baumaßnahmen zur Errichtung eines TALKE-Chemie-Logistikzentrums am Standort der BASF Schwarzheide (bis zu 156 Apl. geplant).

Wichtige Branchenkompetenzfelder zur gezielten Förderung in der Region sind: Energie, Chemie, Metall/Elektro und Tourismus-Gesundheit-Ernährung.

Die im Landkreis 248 angesiedelten Landwirtschaftsbetriebe haben wesentlichen Anteil am Wirtschaftsvolumen und trugen zur Erhaltung der Arbeitsplätze im ländlichen Bereich bei. Die Anwendung umwelt- und tierschutzgerechter Verfahren bei der Herstellung qualitätsgerechter Erzeugnisse gewinnt immer mehr an Bedeutung.

3.2.1 Industrie- und Gewerbeflächen im Landkreis

Im Jahresbericht des Amtes für Planung und Wirtschaft wurden per 31.12.2004 insgesamt 30 Industrie- und Gewerbegebiete sowie ein Sondergebiet mit einer Gesamtnettofläche von rd. 1.209 ha ausgewiesen. Bisher siedelten sich 308 Investoren an, die insgesamt 6.709 Arbeitsplätze schaffen bzw. erhalten konnten.

Die flächenmäßige Auslastung beträgt 49,09 %. Das ist ein geringer Anstieg um rd. 1,5 % gegenüber dem Jahr 2003. Den Investoren stehen noch rd. 610 ha erschlossene Bauflächen zur Ansiedlung zur Verfügung, die sich in den nachfolgend aufgeführten Gebieten befinden.

Nicht geförderte Industrie- und Gewerbegebiete (Stand: 31.12.2004)		
Bezeichnung	Nettofläche ha	verfügbare Fläche ha
Brieske, Bau- u. Gartenmarkt	3,2	2,5
Vetschau, GE Göritz	10,6	0,4
GE Groß Beuchow	9,0	6,0
GI u. GE Groß Klessow "Am Spreewalddreieck"	77,0	22,3
GI u. GE Großräschen Ost, Woschkower Weg	50,0	38,2
Lübbenau/Spreewald, Gewerbepark	10,0	6,0
Schipkau, Hauptwerkstatt	13,4	8,1
Senftenberg, GE Grünstraße	3,7	2,4
Senftenberg, GE Impuls	13,9	2,3

Geförderte Industrie-, Gewerbe- und Sondergebiete (Stand: 31.12.2004)		
Bezeichnung	Nettofläche ha	verfügbare Fläche ha
GE „Altdöbern-Schöllnitz“	11,6	5,3
Brieske, Industriepark „Marga“	56,7	43,6
Gewerbepark „Calau-Nord“	8,1	4,2
GE „Calau-Ost“	8,6	2,5
Freienhufen, Industriekomplex "Sonne"	48,6	18,5
Großräschen, GI u. GE "Am Räschener Laug"	28,7	5,5
Lausitz Industriepark Kittlitz/Lübbenau	20,1	16,2
Lauchhammer-Süd, GI u. GE an der B 169	32,4	25,6
Lauchhammer-Süd, GI u. GE "Emanuel"	37,4	7,8
GE Meuro/Klettwitz	11,0	9,1
GE Raddusch	19,3	11,5
Ruhland, GE „Große Wiesen“	17,4	12,7
Schwarzheide, Verarbeitungs- u. Industriezentrum (VIZ)	9,4	5,5
GE Schwarzheide-Mitte	6,2	1,1
GE Schwarzheide-Süd	43,9	16,0
Ortrand, GE „Lindenau“	5,4	5,1
Senftenberg, GE „Grubenstraße“	5,4	2,0
Senftenberg, GE „Laugkfeld“	11,4	0,7
Schipkau, EuroSpeedway Lausitz, Sondergebiet	500,0	295,0
Vetschau, ITS Spreewald	100,0	39,5

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.

3.2.2 Tourismus

Der Tourismus wird zunehmend zu einem Wirtschaftsfaktor im Landkreis. So wurden per 31.12.2004 im Territorium des Landkreises 452.213 Übernachtungen in statistisch abrechnungspflichtigen Hotels, Pensionen, Ferienhäusern und Campingplätzen gemeldet.

Die bekanntesten Fremdenverkehrsgebiete sind der Spreewald und der Senftenberger See. Darüber hinaus bieten das Erholungsgebiet „Grünewalder Lauch“ bei Lauchhammer, die Wandergebiete „Buck´sche Schweiz“ bei Hohenbocka und „Calauer Schweiz“ bei Calau sowie die Kmehlener Berge bei Ortrand 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,
- der Familienpark Großkoschen mit 40 neuen Ferienhäusern am Senftenberger See,
- das Wassersportzentrum in Großkoschen am Senftenberger See (Eröffnung am 02.05.2005),
- zahlreiche Campingplätze in den Erholungsgebieten, zum Teil mit bester Einstufung.

Auch das Radwandern ist ein touristisches Markenzeichen des Landkreises. Das gesamte Territorium mit seinen touristischen Angeboten ist durch ein Rad- und Wanderwegesystem vernetzt und mit den Landkreisen Spree-Neiße, Elbe-Elster, Dahme-Spreewald sowie mit Sachsen verbunden.

Die Entwicklung des entstehenden Seenlandes stellt die zukunftsfähigste Chance zur touristischen Vermarktung der Lausitz dar und prägt schon heute die touristischen Angebote.

Als ein Baustein der Internationalen Bauausstellung IBA Fürst-Pückler-Land wurden im Jahr 2004 die IBA-Terrassen in Großräschen eröffnet. Es handelt sich um ein 270 m langes, unmittelbar am Tagebau Meuro bzw. am künftigen Ilse-See gelegenes Bauwerk, welches als zentrales Kultur- und Ausstellungsterrain dient.

Zur touristischen Entwicklung und Vermarktung der Reisegebiete im Landkreis sind die Tourismusverbände „Spreewald e.V.“ und „Niederlausitz e.V.“ sowie vier Fremdenverkehrsvereine tätig, die auch auf nationalen und internationalen Messen mit der reizvollen Landschaft der Niederlausitz werben.

3.2.3 Stadtumbau, Wohnen und Bautätigkeit

Die kontinuierlich abnehmende Bevölkerungszahl und der damit verbundene Wohnungsleerstand erweisen sich immer mehr als entscheidende Faktoren bei der Stadtentwicklung und dem zu bewältigenden Stadtumbau.

Im Mietwohnungsbestand beziffert sich der derzeitige Leerstand (2004) auf 19,9 %, das sind ca. 7.740 Wohnungen. Das Mietpreisniveau (Nettokaltmiete) liegt überwiegend zwischen 3,50 €/m² und 5,60 €/m² Wohnfläche.

Vom Stadtumbau sind sieben Gemeinden im Landkreis betroffen. Schwerpunkte im Rückbau von Wohneinheiten laut dem kommunalen Entwicklungskonzept sind die Städte Senftenberg mit über 5.000 WE, Lauchhammer mit 4.665 WE, Lübbenau/Spreewald mit 3.190 WE sowie Großräschen mit 2.043 WE.

Bis Dezember 2004 wurden in der Stadt Lauchhammer 779 WE, in der Stadt Senftenberg 656 WE, in der Gemeinde Schipkau 364 WE und in der Stadt Lübbenau/Spreewald 316 WE abgebaut.

Bis 2015 ist laut Stadtumbaukonzept ein Rückbau von rd. 12.000 WE geplant.

Für die Errichtung neuer Wohngebäude wurden im Jahr 2004 insgesamt 155 Baugenehmigungen mit einem Kostenvolumen von 20,5 Mill. € für die Schaffung von 170 Wohneinheiten erteilt. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein weiterer Rückgang der Bautätigkeit um 24 %.

Kennziffern im Bereich Bautätigkeit und Wohnen im Jahr 2004		
Baufertigstellungen insgesamt	(Gebäude/Bau- maßnahmen)	317
Fertiggestellte neue Wohngebäude	Anzahl	168
Fertiggestellte neue Nichtwohngebäude	Anzahl	25
Baugenehmigungen im Wohn- und Nichtwohnbau einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	(Gebäude/Bau- maßnahmen)	277
Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude	Anzahl	155
Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Nichtwohngebäude	Anzahl	16
Wohngebäudebestand insgesamt	Anzahl	28.666
davon mit einer Wohnung	Anzahl	18.639
mit zwei Wohnungen	Anzahl	4.619
mit drei und mehr Wohnungen	Anzahl	5.408
Wohnungsbestand im Jahr 2004	Anzahl	69.081
Wohnfläche insgesamt	100 m ²	49.907
Wohnungsbestand der Mietwohnungen im Jahr 2004	Anzahl	38.856
darunter Leerstand	Anzahl	7.740

Quelle: Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik Land Brandenburg

3.2.4 Weitere ausgewählte Strukturdaten

Ausgewählte Strukturdaten des Landkreises		
Beschäftigtenstruktur und BIP		
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Landkreis am 31.12.2002	Anzahl	37.986
davon im Wirtschaftsabschnitt		
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	Anzahl	1.174
Produzierendes Gewerbe	Anzahl	14.770
Handel, Gastgewerbe und Verkehr	Anzahl	8.017
Sonstige Dienstleistungen	Anzahl	14.010
Bruttoinlandprodukt (BIP) je Einwohner in den jeweiligen Preisen im Land Brandenburg im Jahr 2002	€	14.582
Arbeitsmarkt		
Arbeitslose am 31.12.2004	Anzahl	16.745
Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivile Erwerbspersonen am 31.12.2004		
– Geschäftsstelle Lübbenau	%	21,0
– Geschäftsstelle Senftenberg	%	27,2
Kaufkraft der Bevölkerung		
Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte absolut – 2002	1.000 €	1.790.300
Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner – 2002 *	€	12.874
Öffentliche Finanzen		
Umsatzsteuerpflichtige – 2002 (Unternehmer im Sinne § 2 Abs. 1 UStG)	1.000 €	3.237
Steuerbarer Umsatz insgesamt im Jahr 2002 (gemäß § 1 UStG)	1.000 €	2.396.593
darunter Lieferungen und Leistungen	1.000 €	2.319.621
Hebesatz Grundsteuer A (für land- und forstwirtschaftliche Betriebe)	%	200 - 300
Hebesatz Grundsteuer B (für sonstige bebaute u. unbebaute Grundstücke)	%	300 - 400
Gewerbesteuer	%	200 - 400

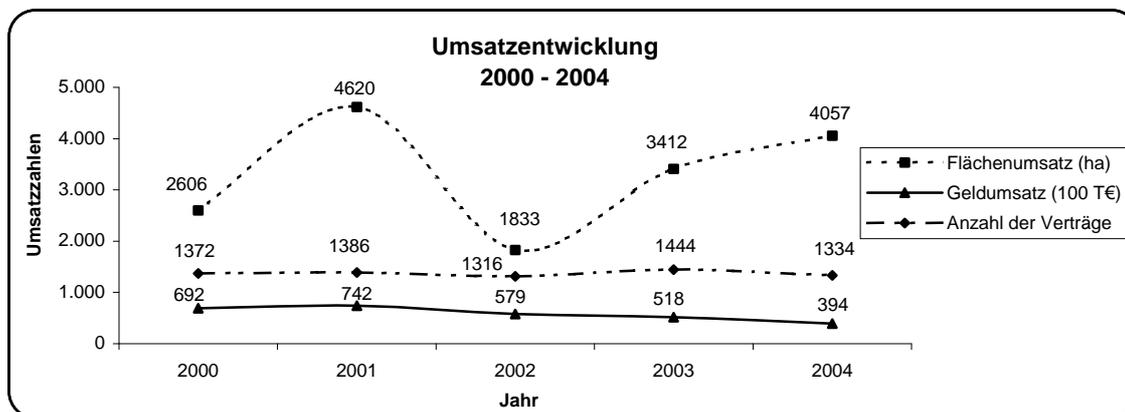
Quelle: Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik Land Brandenburg

*Der Prognosewert für das Jahr 2004 liegt laut BBE Unternehmensberatung GmbH, Köln, bei 12.319 €/Einwohner und ist damit weiter rückläufig.

4 Übersicht über die Umsätze

Die Analyse des Grundstücksmarktes 2004 stützt sich auf die Kaufverträge, die im Zeitraum vom 01.01.2004 bis 31.12.2004 abgeschlossen wurden und in der Geschäftsstelle bis zum 15.02.2005 eingingen. Nach dem Stichtag eingehende Kaufverträge werden zwar Bestandteil der Kaufpreissammlung im jeweils zugehörigen Vertragsjahr, stehen aber für die Jahresanalyse nicht zur Verfügung.

Die Umsatzentwicklung im Landkreis Oberspreewald-Lausitz war im Jahr 2004 hinsichtlich der Vertragszahlen und des Geldumsatzes weiter rückläufig. Der Anstieg des Flächenumsatzes hatte überwiegend seine Ursache in höheren Flächenverkäufen bei den land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen.



Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr					
Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
2004	% zu 2003	2004	% zu 2003	2004	% zu 2003
1334	- 7,6	4.056,2	+ 18,9	39,4	- 23,9

Kaufverträge, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu Stande gekommen sind und ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse aufweisen, hatten im Berichtsjahr einen Anteil von 12,3 % (164 Kaufverträge). Sie wurden überwiegend nur für mengenstatistische Auswertungen herangezogen.

Hierunter zählen unter anderem auch Verträge nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz zur Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum (17 Kauffälle) und zur Privatisierung von Agrarflächen nach der Flächenerwerbsverordnung (37 Kauffälle).

Zur Führung der Kaufpreissammlung werden die Kaufverträge, unterschieden nach den folgenden Grundstücksarten, entsprechend der Erfassungsrichtlinie – KPSErf-RL für das Land Brandenburg in die AKS-Datenbank übernommen:

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

In den nachfolgenden Gliederungspunkten erfolgt auf dieser Basis die Analyse einzelner Kennziffern des Grundstücksmarktes, wie die Anzahl der Vertragsvorgänge, der Flächen- und Geldumsätze, der Marktteilnehmer, der territorialen Verteilung sowie der Zwangsversteigerungen im Landkreis.

4.1 Vertragsvorgänge

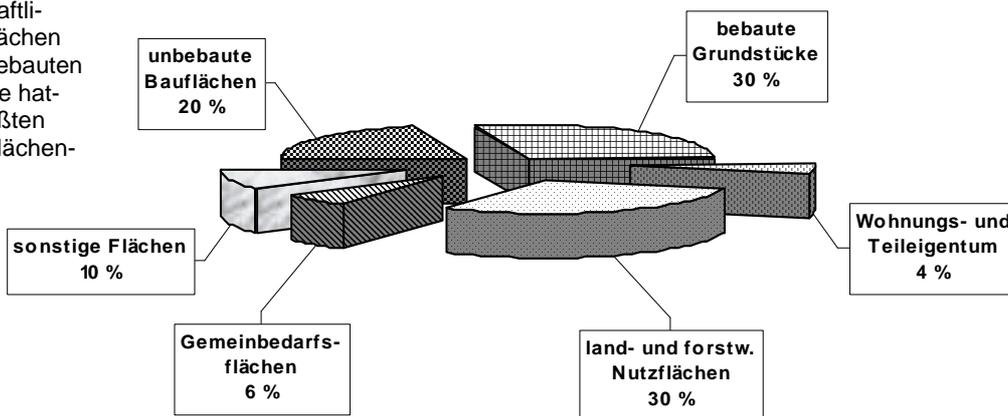
Für das Berichtsjahr 2004 wurden insgesamt 1.334 Datensätze in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein weiterer Rückgang um 110 Kaufverträge (7,6 %).

Die Erfassung zukünftiger Gemeinbedarfsflächen mit der Qualität, die sie zum Zeitpunkt des Ausscheidens von der konjunkturellen Weiterentwicklung hatten und nicht wie bisher als Gemeinbedarfsfläche, führte zu einem Rückgang der Vertragszahlen in dieser Grundstücksart im Vergleich zum Vorjahr.

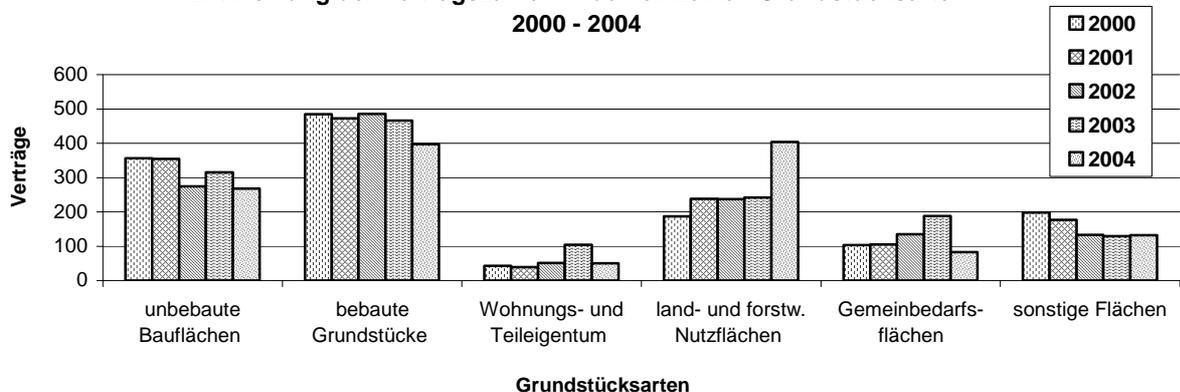
Kauffälle in den Jahren 2003/2004		
Grundstücksarten	2003	2004
Kauffälle gesamt	1.444	1.334
unbebaute Bauflächen	315	268
bebaute Grundstücke	466	397
Wohnungs- und Teileigentum	104	50
land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen	242	404
Gemeinbedarfsflächen	188	83
sonstige Flächen	129	132

Verteilung der Grundstücksarten im Jahr 2004

Die land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen sowie die bebauten Grundstücke hatten den größten Anteil am Flächenumsatz.



Entwicklung der Vertragszahlen in den einzelnen Grundstücksarten 2000 - 2004

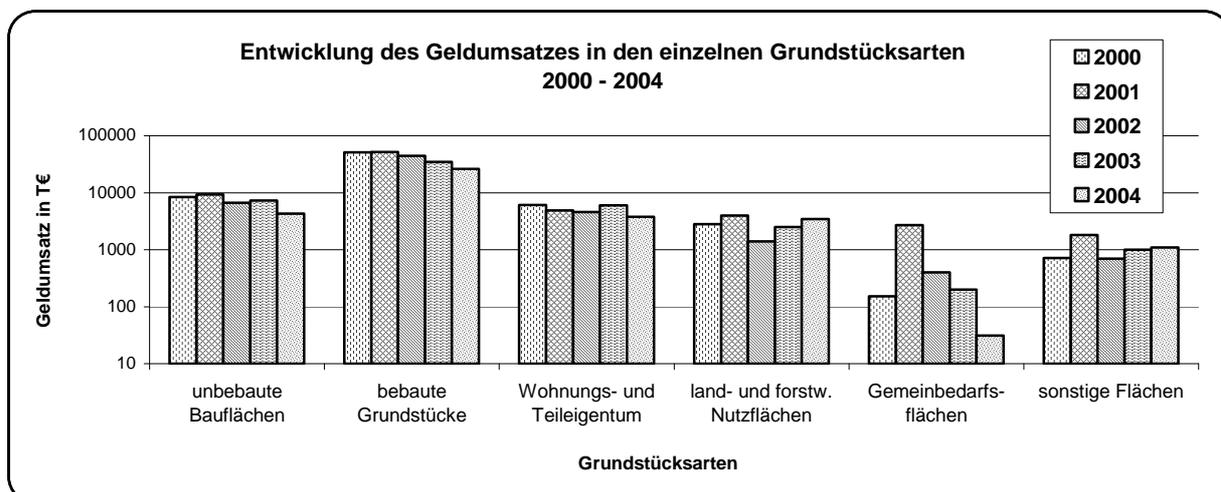


4.2 Geldumsatz

Im Jahr 2004 wurden auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis nur noch 39,4 Millionen € umgesetzt. Das ist gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang um 25 % und ein Anteil von rd. 29 % des Jahresumsatzes von 1993 (135 Millionen € Höchstumsatz seit 1992).

Je nach Grundstücksart verursachten rückläufige Vertragszahlen und Flächenumsätze diese Entwicklung auch bei den Geldumsätzen. Die land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen verzeichneten als einzigste Grundstücksart einen Anstieg des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr.

Geldumsätze in den Jahren 2003/2004 (T€)		
Grundstücksarten	2003	2004
Kauffälle gesamt	51.800	39.374
unbebaute Bauflächen	7.300	4.274
bebaute Grundstücke	34.800	26.700
Wohnungs- und Teileigentum	6.000	3.800
land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen	2.500	3.469
Gemeinbedarfsflächen	200	31
sonstige Flächen	1000	1.100

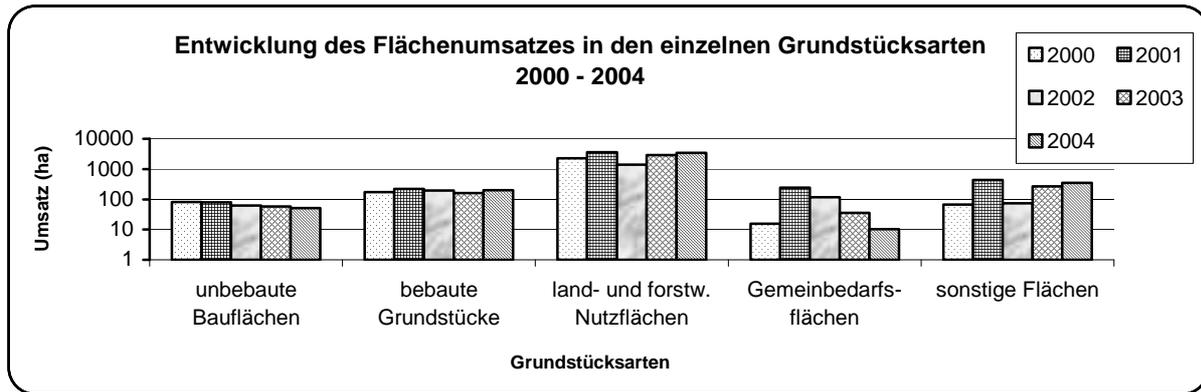


4.3 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Kreisgebiet rd. 4.057 ha Grundstücksfläche veräußert, das entspricht einem Anteil von 3,3 % an der gesamten Fläche des Landkreises. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein Anstieg um rd. 19 %.

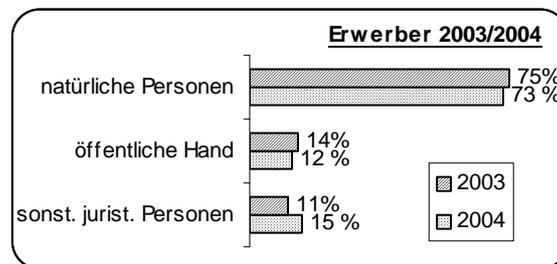
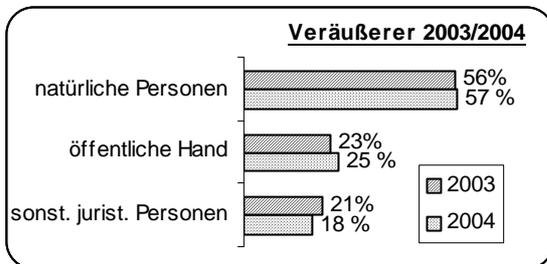
Der Anstieg des Flächenumsatzes bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen führte hauptsächlich zur Steigerung des Gesamtflächenumsatzes.

Flächenumsätze in den Jahren 2003/2004 (ha)		
Grundstücksarten	2003	2004
Kauffälle gesamt	3.411,7	4.056,2
unbebaute Bauflächen	58,1	51,1
bebaute Grundstücke	160,3	198,4
Wohnungs- und Teileigentum	-	-
land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen	2.887,5	3.450,4
Gemeinbedarfsflächen	35,6	10,4
sonstige Flächen	270,2	345,9



4.4 Marktteilnehmer

Auf dem Grundstücksmarkt des Jahres 2004 dominierten wie schon in den Vorjahren, zahlenmäßig die natürlichen Personen als Vertragspartner.



4.5 Regionale Verteilung

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

Die Stadt Lübbenau/Spreewald war mit 226 insgesamt und 55 mehr getätigten Vertragsabschlüssen als im Vorjahr, führend im Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Am stärksten gefallen sind die Vertragszahlen in den Städten Calau, Schwarzheide, Senftenberg und Vetschau/Spreewald mit rd. 30 % weniger Vertragsabschlüssen als im Jahr 2003.

Regionale Verteilung der Umsätze im Jahr 2004			
Amt, Gemeinde, Stadt	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (Mio €)	Flächenumsatz (ha)
Amt Altdöbern	113 ↓	2,8 ↓	966,0 ↑
Stadt Calau	92 ↓	2,5 ↓	765,5 ↑
Stadt Großräschen	107 ↑	3,2 ↓	432,1 ⇒
Stadt Lauchhammer	136 ↑	4,5 ↑	98,0 ↑
Stadt Lübbenau/Spreewald	226 ↑	7,7 ↑	182,7 ↑
Amt Ortrand	118 ↑	1,8 ↑	308,8 ↑
Amt Ruhland	141 ↓	2,2 ↓	661,6 ↑
Gemeinde Schipkau	69 ↓	1,9 ↓	95,4 ↑
Stadt Schwarzheide	35 ↓	1,2 ↓	8,1 ↓
Stadt Senftenberg	180 ↓	8,6 ↓	42,6 ↓
Stadt Vetschau/Spreewald	117 ↓	3,0 ↓	496,0 ↑

Trotz gefallender Vertragszahlen hatte die Kreisstadt Senftenberg mit 8,4 Millionen € immer noch den höchsten Geldumsatz zu verzeichnen. Wie schon in den Vorjahren wurden in Senftenberg neben Lauchhammer die meisten bebauten Grundstücke sowie Eigentumswohnungen veräußert.

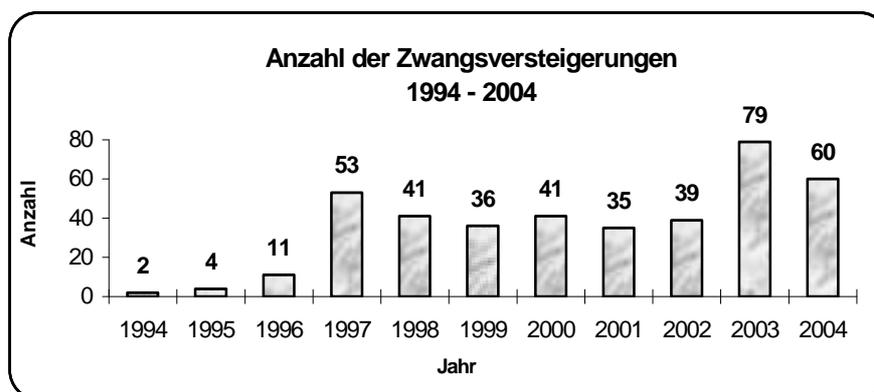
Im Flächenumsatz war das Amt Altdöbern führend, verursacht durch den Verkauf größerer land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke, aber auch zum Kohleabbau oder für den Betrieb eines Segelflughafens. Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Flächenumsatz in diesem Amtsbereich um 65 %.

Regionale Verteilung der Kauffälle in den Grundstücksarten im Jahr 2004							
Amt / Gemeinde / Stadt	ub	bb	ei	lf	gf	sf	gesamt
Amt Altdöbern	17	29	-	52	3	12	113
Stadt Calau	21	26	2	30	2	11	92
Stadt Großräschen	19	31	-	41	7	9	107
Stadt Lauchhammer	21	78	6	15	5	11	136
Stadt Lübbenau/Spreewald	56	37	9	89	10	25	226
Amt Ortrand	14	27	-	60	15	2	118
Amt Ruhland	22	27	-	54	21	17	141
Gemeinde Schipkau	11	28	3	5	7	15	69
Stadt Schwarzheide	12	14	-	3	1	5	35
Stadt Senftenberg	53	70	24	10	10	13	180
Stadt Vetschau/Spreewald	22	30	6	45	2	12	117

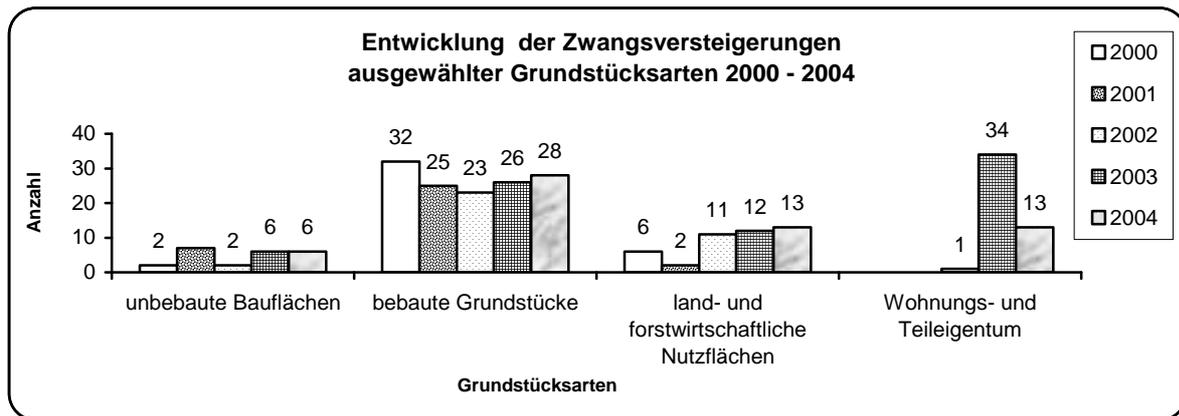
4.6 Zwangsversteigerungen

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 2004 gegenüber dem Vorjahr wieder etwas zurückgegangen. Insgesamt wurde im Jahr 2004 ein Volumen in Höhe von 1.550 T€ (2003 - 1.909 T€) umgesetzt. Den höchsten Anteil am Gesamtumsatz hatten die bebauten Grundstücke mit einem Geldumsatz in Höhe von 1.166 T€.



Wie in der nachfolgenden Grafik dargestellt ist, hatten im Jahr 2004 die bebauten Grundstücke mit 47 % den größten Marktanteil, gefolgt von den land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen und den Eigentumswohnungen mit je 22 % Anteil.



Unbebaute Bauflächen

Der Geschäftsstelle liegen sechs Versteigerungen von unbebauten Grundstücken in einer Preisspanne von 0,06 €/m² bis 3,54 €/m² vor. Gegenstand der Versteigerungen waren drei Baustellen im ländlichen Raum, die zum Teil mit Abbruchgebäuden bebaut sind, eine Arrondierungsfläche sowie ein Lagerplatz. Die Steigpreise der unbebauten Baugrundstücke lagen bei ca. 45 % des Bodenrichtwertes.

Bebaute Grundstücke

Insgesamt wurden 28 bebaute Grundstücke versteigert. Darunter fielen Einfamilienhäuser (12), eine Doppelhaushälfte, Mehrfamilienhäuser (2), Wohn- und Geschäftshäuser (4), ein Autohaus, Gaststätten und Pensionen (3), Produktions- und Lagergebäude (3) sowie zwei Nebengebäude. Die Städte Lauchhammer (9) und Großräschen (6) verzeichneten die meisten Versteigerungen dieser Art.

Die Steigpreise der Einfamilienhäuser einschließlich der Doppelhaushälfte lagen in einer Spanne von 5 T€ bis 95 T€ und betragen im Durchschnitt 46 T€. Das Verhältnis des Steigpreises zum Verkehrswert konnte durchschnittlich mit 48 % (Spanne 22 % bis 74 %) abgeleitet werden.

Die Gewerbeobjekte wurden zu Preisen zwischen 4 T€ und 97 T€, im Durchschnitt für 40 T€ ersteigert. Das Verhältnis des Steigpreises zum Verkehrswert konnte durchschnittlich mit 53 % (Spanne 19 % bis 101 %) abgeleitet werden.

Wohnungs- und Teileigentum

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 12 Eigentumswohnungen (Vorjahr 26) sowie ein Tiefgaragenstellplatz versteigert. Die Wohnungen befinden sich zu 58 % in Neubauten, Baujahr 1994, gelegen in den Städten Vetschau/Spreewald, Lübbenau/Spreewald und Senftenberg und zu 42 % in Plattenbauten der 80er Jahre, gelegen in der Stadt Lauchhammer.

Der Preisverfall ist erheblich. Nach Aussage der Amtsgerichte zahlten die Erwerber in diesen Objekten durchschnittlich 51 % (Spanne 50 % bis 60 %) des Verkehrswertes. Eine neue Eigentumswohnung kostete im Durchschnitt nur noch 36 T€, eine in Plattenbauweise errichtete Wohnung 17 T€.

Land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

Im Jahr 2004 wurden 13 Grundstücke versteigert, die land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt werden. Reine Acker-, Grünland- sowie Waldflächen kamen zu 62 % aus privatem Besitz zur Versteigerung.

Die Preisspanne für reine landwirtschaftliche Nutzflächen (12) reichte von 0,02 €/m² bis 0,40 €/m². Der durchschnittliche Preis betrug 0,12 €/m². Bis auf drei Ausnahmen lagen die Steigpreise zwischen 47 % und 87 % der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte.

Der Preis der versteigerten Waldfläche lag in der Preisspanne für ortsfremde Waldflächen in Zone 3 – Hügelland, die für das Berichtsjahr im Punkt 6.3.1.1 ausgewiesen ist.

5 Bauland

5.1 Allgemeines

Im Jahr 2004 wurden insgesamt 268 Vertragsvorgänge auf diesem Grundstücksteilmarkt registriert. Das ist im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang um fast 15 %.

Der Flächenumsatz erreichte 88 % des Vorjahresniveaus und betrug 51 Hektar. Stark eingebrochen ist der Geldumsatz. Er lag rd. 3 Mio. € unter dem Umsatz von 2003.

Gesamtumsätze 2003 – 2004						
	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (T€)	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004
unbebaute Bauflächen	315	268	58,1	51,07	7.300	4.274
davon für:						
individuellen Wohnungsbaus	224	175	19,1	20,01	3.900	2.508
Mehrfamilienhäuser/ gemischte Nutzung Stadtlage	40	26	8,9	1,34	1.100	317
geschäftliche Nutzung	1	2	-	0,04	-	28
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	6	7	3,8	4,42	200	104
gewerbliche Nutzung	30	20	25,6	22,04	2.000	1.027
sonstige Nutzung (Wochenend- u. Ferienhausgebiete, Garagen- und Stellplatznutzung)	14	38	0,7	3,22	100	290

Unter den 268 registrierten Datensätzen waren 257 Kaufverträge, zwei Erbbaurechtsverträge, drei Tauschverträge sowie sechs Zwangsversteigerungen.

Mit 65 % der Kaufverträge und 59 % des Geldumsatzes hatten die Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau den größten Marktanteil auf diesem Grundstücksteilmarkt. Im Vergleich zum Vorjahr war auch hier ein deutlicher Einbruch der Vertragszahlen um fast 35 % zu verzeichnen.

Insgesamt wurden fünf Bauflächen für den Gemeinbedarf oder sonstige öffentliche Zwecke erworben, die in den weiteren Auswertungen unberücksichtigt bleiben.

Von den 257 Kaufverträgen waren nur 102 frei von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen und für die nachfolgenden Analysen zum Preisniveau unbebauter Bauflächen im Landkreis geeignet.

Darüber hinaus standen im Berichtsjahr weitere 105 Kaufverträge, bei denen einigungsbedingte ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse den Kaufpreis beeinflussten, für weitere Analysen zur Verfügung. Auf dieser Basis erfolgte die Ableitung von Vergleichspreisen für Arrondierungsflächen (66), für Erholungsgrundstücke (33) und für mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden bebauten Grundstücken (6).

5.2 Individueller Wohnungsbau

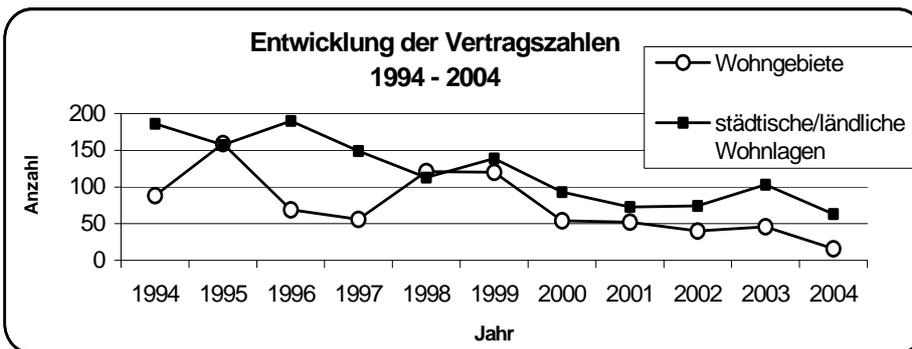
Im Jahr 2004 wurden insgesamt 79 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in der Kaufpreissammlung registriert. Der Flächenumsatz betrug rd. 7,9 ha und der Geldumsatz knapp 1,9 Mio. €.

Übersicht über die Anteile der Wohnbaulandgrundstücke			
Lage der Grundstücke	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (€)	Flächenumsatz (m²)
städtische Wohnlagen	34	853.819	33.489
ländliche Wohnlagen	29	515.817	31.158
neue Wohngebiete	16	511.141	14.233

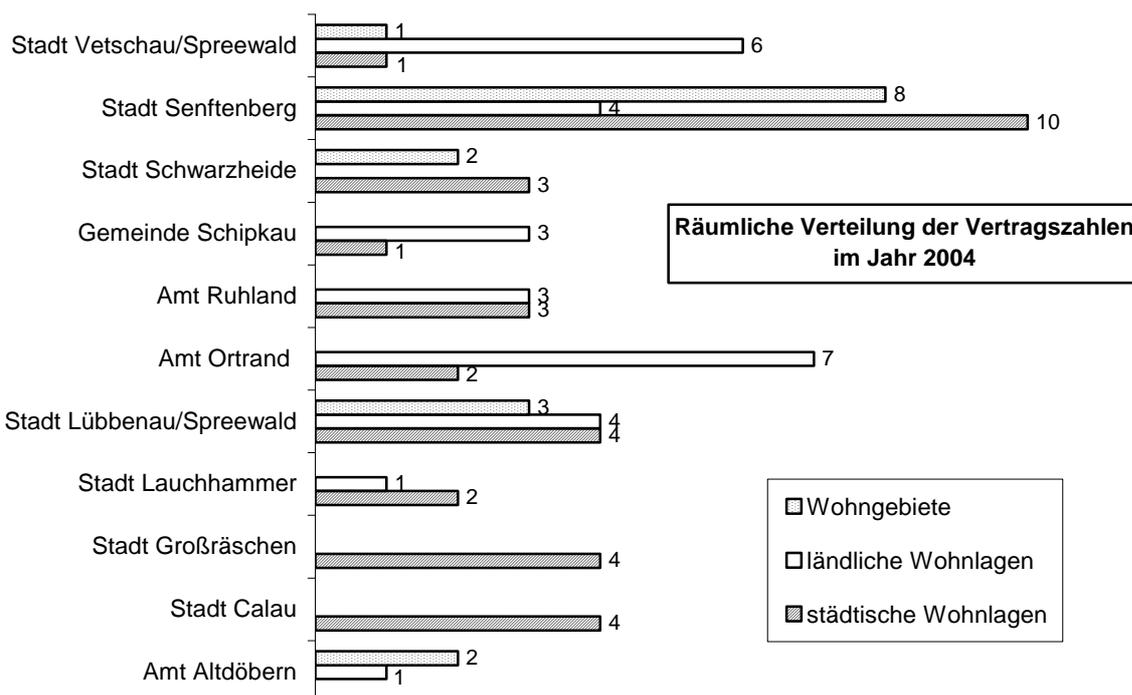
Für die Analyse des Preisniveaus der Wohnbaulandgrundstücke im Landkreis Oberspreewald-Lausitz erfolgte die räumliche Einteilung nach der Lage im städtischen bzw. ländlichen Raum und in den neu erschlossenen Wohngebieten.

Zu den städtischen Wohnlagen zählen die Städte Calau, Großräschen, Lauchhammer, Lübbenau/Spreewald, Ortrand, Ruhland, Schwarzheide, Senftenberg und Vetschau/Spreewald. Weiterhin wurden diesen Wohnlagen die Ortsteile Boblitz, Brieske-Ost, Buckow, Burkersdorf, Freienhufen, Groß-Klessow, Groß- und Kleinkoschen, Kleinleipisch, Krimnitz, Meuro, Niemtsch, Sedlitz, Suschow, Werchow und Zerkwitz zugeordnet.

Zu den ländlichen Wohnlagen gehören alle übrigen Gemeinden bzw. Ortsteile von Städten mit dörflichem Charakter, die nicht den Wohnlagen im städtischen Raum zugeordnet wurden.



Die Vertragszahlen waren nach einem leichten Aufwärtstrend im Jahr 2003, im Berichtsjahr wieder rückläufig.



5.2.1 Preisniveau

Städtische Wohnlagen

Im Jahr 2004 wurden 34 Kaufverträge über Wohnbaulandgrundstücke in den städtischen Wohnlagen geschlossen. Das ist gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang um 26 % (12 Kaufverträge). Für Preisanalysen standen 32 Kaufverträge über selbständige Baugrundstücke zur Verfügung.

Das Preisniveau bewegte sich zwischen 10 €/m² und 61 €/m². Der Mittelwert lag nur leicht über dem Vorjahreswert und betrug rd. 33 €/m².

Die Grundstücksgröße variierte in einer Spanne von 357 m² bis 1.598 m² und betrug im Durchschnitt 854 m². Die mittlere Tiefe lag bei 38 m.

Der Gesamtkaufpreis streute in einer Bandbreite von 10.700 € bis 52.760 € und betrug durchschnittlich rd. 25.900 €. Die teuersten Grundstücke wurden in der Stadt Senftenberg veräußert. Ungefähr 40 % der verkauften Grundstücke kosteten zwischen 20.000 € und 30.000 €.

Ländliche Wohnlagen

Im Jahr 2004 wurden 29 Kaufverträge über Wohnbaulandgrundstücke, davon drei mit Abbruchobjekten, im ländlichen Bereich geschlossen. Das ist gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang um 38 % (18 Kaufverträge). Die meisten Grundstücke wurden im Süden des Landkreises sowie im Raum Vetschau verkauft.

Das Preisniveau der unbebauten Grundstücke bewegte sich zwischen rd. 5 €/m² und 30 €/m². Der Mittelwert lag mit 17,45 €/m², rd. 8 % über dem Vorjahreswert.

Die Grundstücksgröße variierte in einer Spanne von 630 m² bis 3.214 m² und betrug im Durchschnitt 1.186 m². Die mittlere Tiefe lag bei 48 m.

Der Gesamtkaufpreis streute in einer Bandbreite von 8.000 € bis 45.000 € und betrug durchschnittlich rd. 18.600 €. Die teuersten Grundstücke wurden in Kittlitz, Großkmehlen und Tettau veräußert. Zwischen 10.000 € und 20.000 € kosteten rd. 69 % der verkauften Grundstücke.

Wohngebiete

Im Jahr 2004 wurden in 12 neu erschlossenen Wohngebieten des Landkreises 16 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau veräußert. Die meisten Kaufaktivitäten fanden in der Kreisstadt Senftenberg und den Ortsteilen Brieske, Kleinkoschen und Peickwitz mit insgesamt 50 % Anteil statt.

Insgesamt standen 15 geeignete Kaufverträge über den Verkauf von erschließungsbeitragsfreiem Bauland zur Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung für weitere Analysen zur Verfügung. Das ist gegenüber dem Vorjahr ein erheblicher Einbruch der Vertragszahlen um fast 70 %.

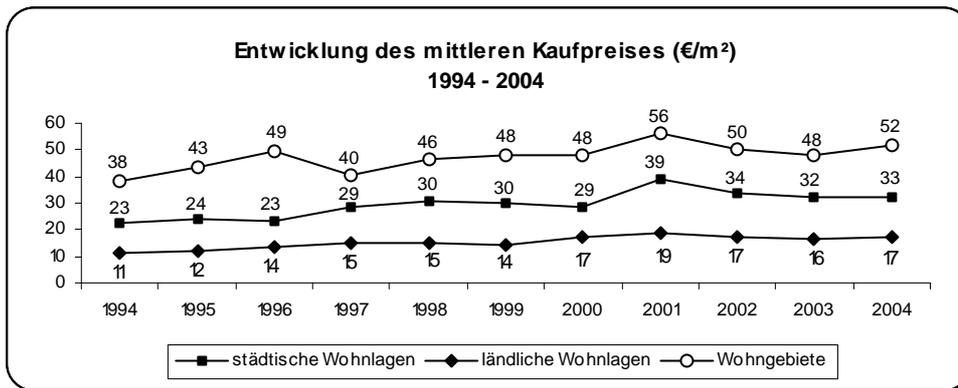
Die Grundstücke kosteten zwischen 40 €/m² und 83 €/m². Der Durchschnittspreis betrug wie im Vorjahr 52 €/m². Die Größen der Grundstücke bewegten sich zwischen 385 m² und 960 m². Die mittlere Grundstücksgröße betrug rd. 630 m² (Vorjahr 650 m²).

Der Gesamtkaufpreis streute in einer Bandbreite von 21.481 € bis 51.307 € und lag im Durchschnitt bei rd. 32.000 €. Erschließungsbeitragspflichtiges Wohnbauland wurde nicht veräußert.

Wohngebiete im Jahr 2004				
	Verträge	Wohnlage	Kaufpreise (€/m ²)	Fläche (m ²)
Stadt Senftenberg	3	gute Wohnlage – Seenähe/citynah	Ø 78,9 72,7 – 83,0	Ø 463 385 – 550
	5	Ortsteile, gute Wohnlage – Seenähe	Ø 47,2 41,6 – 53,5	Ø 789 661 – 959
Landkreis insgesamt, ohne Stadt Senftenberg	7	mittlere bis gute Wohnlage	Ø 44,1 40,0 – 48,6	Ø 591 442 – 902

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Das Diagramm verdeutlicht die Preisabstände zwischen den verschiedenen Wohnlagen von 1994 bis 2004.



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 Wertermittlungsstichtag.

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

Zur Berücksichtigung der Lageverhältnisse erfolgte die Zuordnung der Kaufpreise entsprechend ihrer Lage im städtischen oder im ländlichen Bereich (siehe Punkt 5.2).

Indexreihe 1 – Städtische Wohnlagen

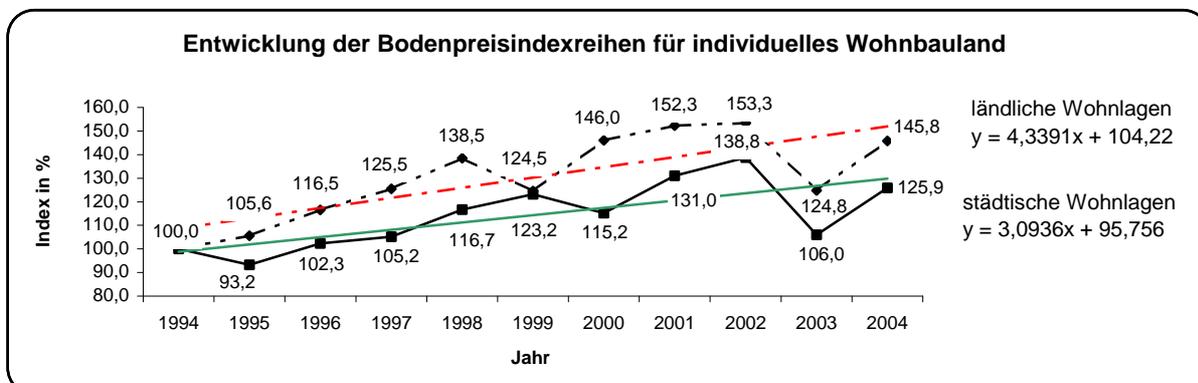
(Städte mit angrenzenden Ortsteilen bzw. Randgemeinden)

Indexreihe 2 – Ländliche Wohnlagen

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

Für die Ableitung der Indexreihen erfolgte die Auswahl geeigneter Kaufpreise unbebauter erschließungsbeitragsfreier Grundstücke der Jahre 1994 bis 2004 unter Berücksichtigung der Flächengrößen (280 m² bis 1.800 m²). Kaufpreise aus neu erschlossenen Wohngebieten sind nicht mit einbezogen worden.

Als Basiszeitraum (Basiszeitpunkt) wählte der Gutachterausschuss das Jahr 1994.



Die beiden Trendlinien lassen über einen Zeithorizont von 10 Jahren bei den ländlichen Wohnlagen eine durchschnittliche jährliche Preissteigerung von 4 % und bei den städtischen Wohnlagen eine durchschnittliche jährliche Preissteigerung von 3 % erkennen.

Aus der Darstellung der Indexreihen ist erkennbar, dass das Bodenpreisniveau in beiden Lagen im Berichtsjahr wieder deutlich angestiegen ist.

durchschnittliche Bodenwerte (BW) und Indizes				
Jahr	Städtische Wohnlagen		Ländliche Wohnlagen	
	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	25,3	106,0	15,6	124,8
2004	30,1	125,9	18,3	145,8
Stichprobenumfang = 492			Stichprobenumfang = 432	

Anmerkung:

Die Werte der Jahre 2003 und 2004, die in den Indexreihen kursiv dargestellt sind, können sich bei der Fortführung des folgenden Jahres aus programmtechnischen Gründen geringfügig ändern.

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Eine Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für Bauland im individuellen Wohnungsbau erfolgte bisher nicht. In den nachfolgenden Tabellen sind die Bodenpreise in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße in den städtischen und ländlichen Wohnlagen näher analysiert worden.

Einfluss der Grundstücksgröße auf den mittleren Bodenpreis (Städtische Wohnlagen)			
Grundstücksgröße	Anzahl der Kauffälle (Anteil zur Gesamtzahl)	mittlerer Preis (Spanne in €/m ²)	mittlere Grundstücksgröße
< 500 m ²	2 (6 %)	27,76 €/m ² * (25,51 – 30,00)	422 m ²
500 m ² – 699 m ²	10 (31 %)	39,61 €/m ² (18,00 – 60,00)	613 m ²
700 m ² – 999 m ²	11 (34 %)	34,81 €/m ² (15,43 – 60,99)	824 m ²
1.000 m ² – 1.500 m ²	8 (25 %)	24,17 €/m ² (10,00 – 40,00)	1.212 m ²
> 1.500 m ²	1 (3 %)	14,08 €/m ²	1.598 m ²

* Das niedrige Preisniveau ergibt sich aus der Lage der Baugrundstücke (BRW-Niveau 26 €/m²).

Einfluss der Grundstücksgröße auf den mittleren Bodenpreis (Ländliche Wohnlagen)			
Grundstücksgröße	Anzahl der Kauffälle (Anteil zur Gesamtzahl)	mittlerer Preis (Spanne in €/m ²)	mittlere Grundstücksgröße
500 m ² – 699 m ²	4 (15 %)	22,21 €/m ² (20,00 – 26,00)	663 m ²
700 m ² – 999 m ²	8 (31 %)	18,84 €/m ² (11,14 – 30,00)	804 m ²
1.000 m ² – 1.500 m ²	9 (35 %)	15,79 €/m ² (8,83 – 26,93)	1.200 m ²
> 1.500 m ²	5 (19 %)	14,43 €/m ² (4,82 – 30,00)	2.191 m ²

5.3 Geschosswohnungsbau

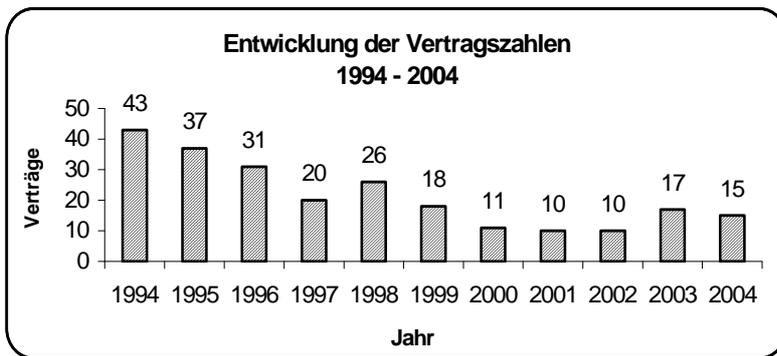
5.3.1 Preisniveau

Baulandflächen, die zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern erworben wurden, konnten im Berichtsjahr nicht registriert werden. Zukäufe zum Zwecke der Arrondierung zu bebauten Grundstücken sowie Grundstückskäufe zur Bereinigung der Eigentumsverhältnisse wurden in geringer Anzahl in der Kaufpreissammlung erfasst, sind jedoch nicht für Preisanalysen geeignet.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

Im Jahr 2004 konnten 15 Kaufverträge (2003 – 17 Kaufverträge) über Industrie- und Gewerbeflächen mit einem Flächenumsatz von insgesamt 20,7 ha und einem Geldumsatz von 970,4 T€ registriert werden.



Seit 1999 wurden jährlich weniger als 20 Kauffälle registriert.

Zur Preisanalyse standen im Berichtsjahr lediglich drei geeignete Flächenaufkäufe zur Neuansiedlung von Unternehmen in einigen Gewerbe- und Industriegebieten der Städte Lauchhammer, Senftenberg und Ortrand zur Verfügung.

Die Preisspanne für erschließungsbeitragsfreies Bauland reichte von 7,00 €/m² bis 12,50 €/m², je nach Lage und Förderung der Erschließungskosten. Der Mittelwert betrug rd. 10 €/m² (Vorjahr 11 €/m²). Die veräußerten Grundstücke waren zwischen 0,5 ha und 8,9 ha groß.

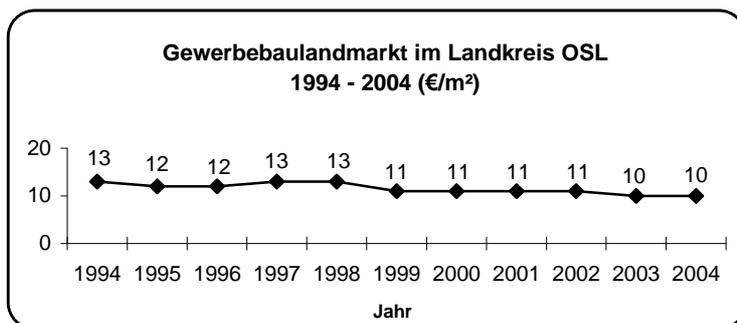
Erschließungsbeitragspflichtiges Bauland wurde in einem Fall für rd. 5 €/m² bei einer Grundstücksgröße von 0,3 ha veräußert.

In den übrigen Kaufverträgen handelte es sich z. B. um Zukäufe von Splitterflächen, mit Grunddienstbarkeiten belastete Gewerbegrundstücke, Notverkäufe oder vom Auktionshaus ersteigerte Objekte. Hier lagen die Kaufpreise zum Teil erheblich unter den entsprechenden Bodenrichtwerten.

5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die Bodenpreisentwicklung von erschließungsbeitragsfreiem, baureifem Land in den Gewerbegebieten des Landkreises war von 1994 bis 2004 leicht fallend.

Die durchschnittlichen Bodenpreise auf Basis der in den Jahren 1994 bis 2004 abgeleiteten Bodenrichtwerte verdeutlichen diese Tendenz in der folgenden Grafik.



In den Anfangsjahren der Neuerschließung lagen die Bodenpreise überwiegend zwischen 10 €/m² und 17 €/m².

Aktuell ist erschlossenes Bauland in diesen Gebieten für Preise zwischen 5 €/m² und 13 €/m² erhältlich.

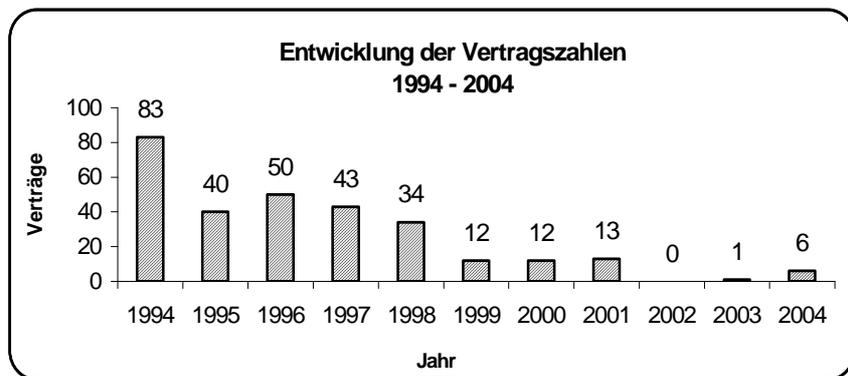
Eine Bodenpreisindexreihe wurde nicht abgeleitet.

5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland

Im Jahr 2004 wurden sechs Kaufverträge (2003 – 1 Kaufvertrag) zum Aufkauf von Bauerwartungs- bzw. Rohbauland mit einem Flächenumsatz von insgesamt 7,1 ha und einem Geldumsatz von 170,2 T€ registriert.

Neben einem Flächenaufkauf zur Erweiterung eines Wohngebietes erfolgte in drei Fällen der Kauf zum Zwecke der Erschließung neuer Wohngebiete in den Städten Großräschen und Senftenberg. Erwerber waren private Investoren und die öffentliche Hand.

Zur Erweiterung eines Gewerbegebietes waren zwei Kaufverträge zu verzeichnen.



Für warteständiges Bauland, insbesondere für eine geplante Wohnbebauung, ist wieder eine geringe Nachfrage eingetreten.

Die Preisspanne reichte im Berichtsjahr von 1,00 €/m² bis 6,00 €/m². Der Durchschnittspreis dieser Kaufverträge betrug 2,75 €/m². Die verkauften Grundstücke sind zwischen 30 m² und 5,2 ha groß.

Bei den zukünftigen Bauflächen zur Wohnnutzung lag der nach der Fläche gewichtete durchschnittliche Kaufpreis bei 2,49 €/m² und zur gewerblichen Nutzung bei 1,54 €/m². Im Vergleich zu den Kaufpreisen der zurückliegenden Jahre ist eine deutlich fallende Tendenz feststellbar.

Die Tabelle 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 2004.

Wertanteil des Bauerwartungs- (E) bzw. des Rohbaulandes (R) am Wert des baureifen Landes (B) = 100 % von 1991 bis 2004				
Gebiete	Anzahl der Gebiete	Ø Kaufpreise für E bzw. R (gewichtete) Spanne	Ø Bodenrichtwerte für B (ebf)* Spanne	Ø Wertanteil von E bzw. R am B Spanne
Industrie- und Gewerbegebiete	9	4,1 €/m ² 1,0 €/m ² – 6,1 €/m ²	12,8 €/m ² 6,0 €/m ² – 17,0 €/m ²	31,0 % 14,0 % – 46,9 %
Wohngebiete	38	8,2 €/m ² 1,3 €/m ² – 25,1 €/m ²	49,0 €/m ² 30,0 €/m ² – 86,0 €/m ²	19,8 % 2,8 % – 47,1 %

* ebf = erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Die Wartezeiten lagen in den bis zum Jahr 2002 einbezogenen Industrie- und Gewerbegebieten vom ersten Flächenaufkauf bis zur baulichen Nutzbarkeit zwischen einem und fünf Jahren. Die durchschnittliche Wartezeit betrug drei Jahre.

In den Wohngebieten, die bis zum Jahr 2002 erschlossen wurden, waren noch kürzere Wartezeiten feststellbar. 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.

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Arrondierungsflächen

Im Jahr 2004 konnten 66 geeignete Vertragsabschlüsse (2003 – 77 Verträge) über Zukäufe zur Arrondierung von Grundstücken in der Kaufpreissammlung registriert werden. Die Bodenpreise aller Arrondierungsflächen lagen in einer Spanne von 2 €/m² bis 65 €/m². 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 bis 2004 zusammengefasst.

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

Arrondierungsflächen 2002 – 2004 (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	49	20 (2 – 90) 72 % (9 % – 213 %)	
	298 101 – 650	28	11 (1 – 51) 56 % (13 % – 121 %)	
seitlich gelegene Flächen	68 ≤ 100	17	15 (2 – 36) 70 % (5 % – 156 %)	
	266 101 – 650	43	18 (2 – 73) 72 % (16 % – 200 %)	
	983 651 – 1.200	8	11 (2 – 15) 45 % (11 % – 113 %)	
Hinterland (baulich nutzbar)	37 ≤ 100	29	21 (1 – 55) 86 % (10 % – 200 %)	
	304 101 – 650	20	14 (4 – 32) 56 % (13 % – 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 7.2 – Gartenland dargestellt.

5.6.2 Erholungsgrundstücke

Im Berichtsjahr wurden 35 Kaufverträge (2003 – 13 Kaufverträge) über Erholungsgrundstücke in Bungalowsiedlungen sowie in Einzellagen in der Kaufpreissammlung registriert. Die Kaufpreisspanne reichte von 1,50 €/m² bis 19,70 €/m². Der Mittelwert betrug 7,33 €/m².

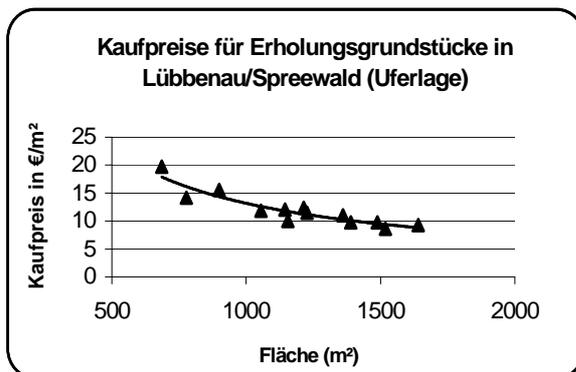
Dabei waren im Norden des Landkreises, insbesondere in einigen Erholungsgebieten in Lübbenau/Spreewald und in Kittlitz, mit 86 % Anteil die meisten Verkäufe zu verzeichnen. Weitere Verkäufe fanden vereinzelt in Annahütte, Lauchhammer und Senftenberg statt.

Bei 97 % der Vertragsabschlüsse sind 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. Diese Rechtsverhältnisse sind im Schuldrechtsanpassungsgesetz – SchuldRAnpG geregelt. Es erfolgte nur der Kauf des Grund und Bodens.

Für derartige Grundstücke bezahlten die Käufer in Annahütte und Lauchhammer zwischen 1,50 €/m² bis 5,00 €/m². Der Durchschnittspreis betrug 3,20 €/m². Die verkauften Grundstücke sind zwischen 300 m² und 1.000 m² groß. Der nach der Fläche gewichtete Durchschnittspreis betrug 3,08 €/m².

Bebaute Erholungsgrundstücke am Kittlitzer Silbersee kosten rd. 4,80 €/m². Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 290 m² und 450 m².

In bevorzugten Uferlagen am Rande der Stadt Lübbenau/Spreewald (ca. 1 bis 1,5 km entfernt vom Altstadtzentrum) lagen die Kaufpreise für mit Bungalows bebaute Erholungsgrundstücke zwischen 8,60 €/m² und 19,70 €/m². Der Durchschnittspreis betrug 12 €/m². Die verkauften Grundstücke sind hier zwischen 690 m² und 1.640 m² groß.



Mit steigender Grundstücksgröße wurde ein geringerer Quadratmeterpreis erzielt.

5.6.3 Grundstücke mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden

Im Jahr 2004 wurden acht Kaufverträge (2003 – 3 Kaufverträge) zur Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum gemäß Sachenrechtsbereinigungsgesetz – SachenRBERG in der Kaufpreissammlung registriert. Diese Grundstücke waren mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden (Stall- und Zuchtanlagen, Silos, Lagerhallen) bebaut.

Territorial konzentrierten sich die Abschlüsse auf die Städte Calau, Vetschau/Spreewald und Großräschen mit ihren Ortsteilen und die Gemeinde Luckaitztal.

Für derartige Grundstücke in Dorfrandlagen bzw. in Einzellagen im Außenbereich lagen die Kaufpreise zwischen 0,50 €/m² bis 2,00 €/m². Der Mittelwert betrug 1,40 €/m², gewichtet nach der Fläche 1,36 €/m². Die Grundstücke waren zwischen 0,2 ha und 1,8 ha, im Durchschnitt 0,7 ha groß.

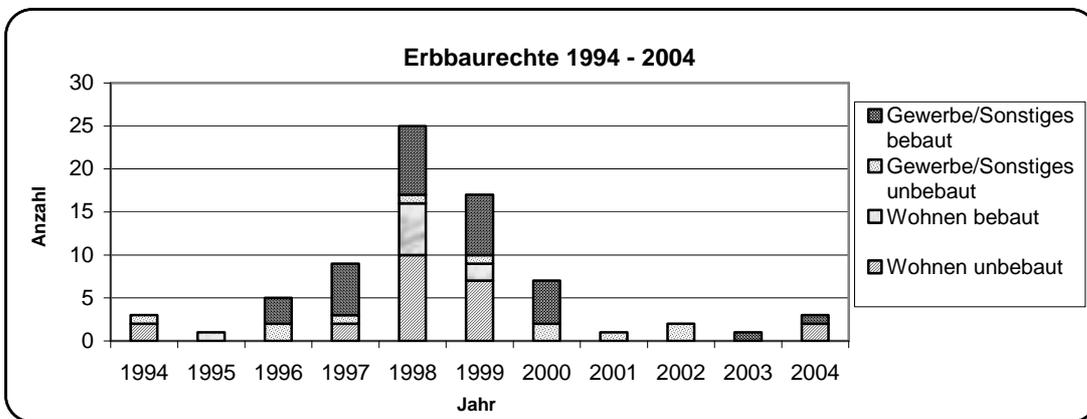
In zwei Kaufverträgen wurden Grundstücke in städtischer Randlage erworben. Die Kaufpreise lagen mit 8 €/m² und 9 €/m², bei Grundstücksgrößen zwischen 0,4 und 0,5 ha, deutlich über den ländlichen Lagen.

Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum 1998 – 2004				
Jahr	Anzahl Verträge	Ø Flächenumsatz (ha)	Bodenpreisspanne (€/m ²)	Ø Bodenpreis (€/m ²)
1998	12	1,0	0,43 – 3,22	1,78
1999	32	1,3	0,42 – 2,71	1,38
2000	9	0,5	0,51 – 2,45	1,26
2001	9	0,5	0,60 – 3,58	1,51
2002	2	0,1	1,60 – 2,60	2,10
2003	3	0,5	1,10 – 2,68	1,63
2004	6	0,7	0,50 – 2,00	1,40

Die Übersicht zeigt ein relativ konstantes Preisniveau von 1998 bis 2004 für Grundstücke in Dorfrandlagen bzw. in Einzellagen im Außenbereich.

5.7 Erbbaurechte

Die Möglichkeit der Vereinbarung eines Erbbaurechtes (§ 1 Abs. 1 ErbbauVO) als Alternative zum Kauf eines Grundstücks wird im Landkreis OSL nach hoher Nachfrage in den Jahren 1997 bis 1999 (23 unbebaute und 29 bebaute Grundstücke) kaum noch in Anspruch genommen.



Im Jahr 2004 konnten wie bereits im Vorjahr drei Verträge zur Bestellung von Erbbaurechten registriert werden. Dabei handelte es sich um zwei unbebaute Grundstücke zur Wohnbebauung in den Städten Lübbenau/Spreewald und Senftenberg sowie um ein bebautes Grundstück zur gewerblichen Nutzung in der Stadt Vetschau/Spreewald.

In zwei Kaufverträgen machte der Erbbauberechtigte von seinem Ankaufsrecht Gebrauch. Ein Kaufvertrag beurkundete den Verkauf eines mit einem Erbbaurecht belasteten unbebauten Grundstücks.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die seit 1998 vereinbarten Erbbauzinssätze bei Erbbaurechten im Landkreis. Datenbasis waren insgesamt 45 geeignete Erbbaurechtsverträge. Bei 53 % dieser Verträge erfolgte die Bestellung an einem bereits bebauten Grundstück.

Bestellung von Erbbaurechten 1998 – 2004		
Nutzung	Verträge	Erbbauzinssätze (%)
Wohnen	22	3 bis 5
Sonstiges	4	2 bis 6
Gewerbe	20	6 bis 8

Die Laufzeiten der Erbbaurechte waren in Abhängigkeit 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 (Ärztzhaus, private Schule, Jugendklub) als auch für Freizeitwecke (Touristenstation) sind in der Nutzung „Sonstiges“ vertreten.

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

6.1.1 Die Agrarstruktur des Landkreises¹

Der Landkreis Oberspreewald-Lausitz ist zum größten Teil ländlich strukturiert. Immerhin werden im Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) 35,2 % der Gesamtfläche des Landkreises Oberspreewald-Lausitz als Flächen der Landwirtschaft und 36,2 % als Waldflächen ausgewiesen (siehe Punkt 3.1.1).

Von 248 im Landkreis ansässigen Landwirtschaftsberieben wurden rd. 39.590 ha, das sind etwa 33 % der Gesamtfläche des Landkreises, im Jahr 2004 bewirtschaftet. Davon wurden 93 % der Flächen im Haupterwerb und nur 7 % im Nebenerwerb genutzt.

Die landwirtschaftlichen Unternehmen setzen sich aus natürlichen und juristischen Personen zusammen. Zu den juristischen Personen gehören 25 Agrarunternehmen in der Form einer GmbH, GmbH und Co KG oder eingetragener Genossenschaft.

Des weiteren sind 12 Gesellschaften des bürgerlichen Rechts (GbR), 60 Familienbetriebe im Haupterwerb sowie 151 Familienbetriebe im Nebenerwerb tätig. Daneben wirtschaften 89 Personen auf Kleinstflächen.

Hauptanbauprodukt auf 46,5 % der bewirtschafteten Flächen war Getreide, in der Hauptsache Winterroggen. Ölsaaten und Ackerfutter auf 7,9 % bzw. 7,5 % der Bewirtschaftungsflächen spielten schon eine geringere Rolle. Eiweißpflanzen, Hackfrüchte und Gemüse nahmen insgesamt 5,8 % der Fläche ein. Als Dauergrünland waren 7.584 ha (entspr. 19,2 %) zu nutzen.

Im Rahmen der EU-Verpflichtungen wurden 5.175 ha stillgelegt. Das entspricht einem Anteil von 13,1 %.

Die Ausweisung von Naturschutzgebieten und des Biosphärenreservats Spreewald führen zu Einschränkungen in der Nutzungsmöglichkeit für landwirtschaftliche Zwecke. Mittels Ausgleichszahlungen wurden benachteiligte Landwirte unterstützt.

6.1.2 Die Forststruktur des Landkreises²

Die Ämter für Forstwirtschaft Doberlug-Kirchhain und Lübben sind u.a. auch für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz zuständig. Die Betreuung von Privateigentümern und die Bewirtschaftung des Waldes wird durch die vier Oberförstereien Calau, Altdöbern, Senftenberg und Lipsa mit ihren 20 Revieren sichergestellt.

Die Wälder im Raum Oberspreewald-Lausitz stehen überwiegend auf armen bis ziemlich armen Standorten. Reiche oder kräftig nährstoffversorgte Standorte machen nur 0,3 % aus. Auf nährstoffarmen Böden wachsen besonders anspruchslose Gehölze. Die dominierende Baumart ist die Kiefer. Nadelgehölze insgesamt nehmen ca. 80 % der Waldflächen ein. Nur rd. 20 % der Flächen haben Laubholzbestand. Hier sind die Eiche, die Erle und die Rotbuche zu nennen. Die Verteilung der Baumarten ist territorial recht unterschiedlich. Erlenwälder findet man besonders an feuchten Standorten wie dem Spreewald. Die Kiefer wächst fast überall.

Derzeit sind etwa 66 % der Wälder in Privatbesitz. Etwa 14 % sind Treuhandwälder, die durch die BVVG in den nächsten Jahren schrittweise privatisiert werden sollen. Neben dem Land (rd. 15 %) sind Körperschaften, Kommunen oder der Bund eingetragene Eigentümer.

Durch den Erlass des Waldgesetzes des Landes Brandenburg soll die Schutz-, Nutz-, und Erholungsfunktion des Waldes auch für die nachfolgenden Generationen sichergestellt werden.

Zur Verbesserung der Nutzung ihrer Waldflächen haben sich einige Privateigentümer in mehreren Waldgemeinschaften und –vereinen zusammengeschlossen.

¹ Jahresbericht 2004 des Amtes für Planung und Wirtschaft, Landkreis Oberspreewald-Lausitz

² Internetseiten der Ämter für Forstwirtschaft Doberlug-Kirchhain und Lübben

6.1.3 Rahmenbedingungen für die Marktanalyse

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:

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

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 Heideland und im südlichen Bereich das Elbe-Elster-Tiefland und das Oberlausitzer Heideland sowie am südlichen Rand das Sächsische Hügelland.

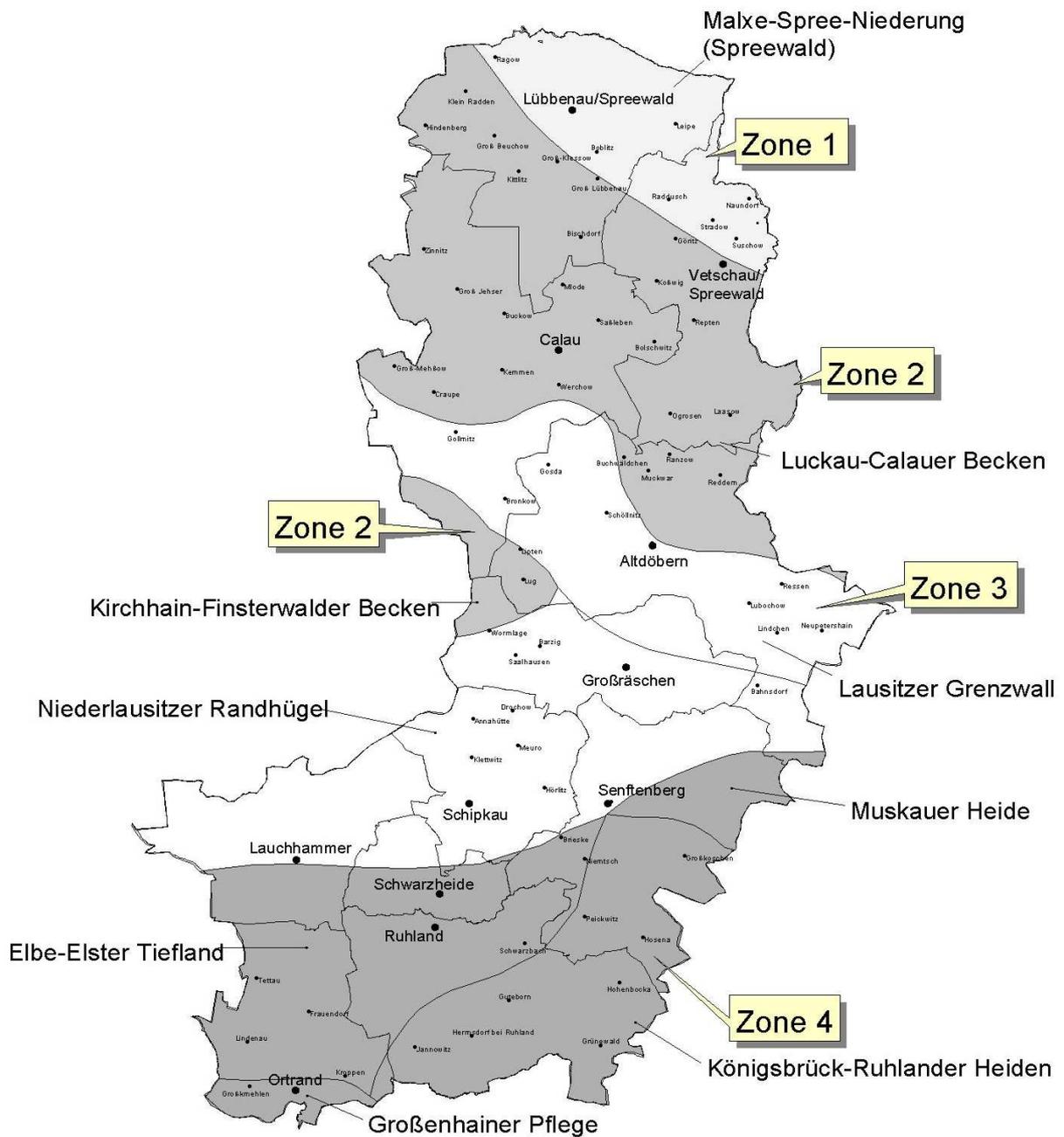
Diese großräumige Gliederung wird im Bereich des Landkreises von Nord nach Süd wie folgt untergliedert: Malxe-Spree-Niederung, Luckau-Calauer Becken, Lausitzer Grenzwall, Kirchhain-Finsterwalder Becken, Niederlausitzer Randhügel, Muskauer Heide, Elbe-Elster-Tiefland, Königsbrück-Ruhlander Heiden und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



6.1.4 Umsatzzahlen und Marktteilnehmer

Die Zahl der Vertragsabschlüsse auf diesem Grundstücksteilmarkt mit 404 ist gegenüber dem Jahr 2003 (242) sehr stark gestiegen.

Dieser Teilmarkt setzt sich aus

- Verträgen über landwirtschaftliche Nutzflächen,
- Verträgen über forstwirtschaftliche Nutzflächen,
- Verträgen über Flächen mit unterschiedlichen Nutzungsarten sowie
- Verträgen über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, die für Gemeinbedarfszwecke benötigt werden,

zusammen.

Die zuletzt genannten Verträge wurden im Jahr 2004 erstmals unter der Grundstücksart „Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke“ erfasst. Um die Vergleichbarkeit der Umsatzzahlen zu den Vorjahren zu ermöglichen, wurden diese Verträge separat ausgewiesen.

Der Teilmarkt „Flächen für den Gemeinbedarf“ wird unter den Punkten 7.9 und 7.10 näher analysiert, deshalb bleibt er bei den weiteren Auswertungen an dieser Stelle ohne Berücksichtigung.

In den folgenden Tabellen werden die Umsatzzahlen des aktuellen Berichtsjahres sowie der letzten vier Jahre gegenübergestellt.

Anzahl der Verträge

Entwicklung der Vertragszahlen in der Grundstücksart „Land- und Forstwirtschaftsflächen“							
	Vertragszahlen					Änderung	
	2000	2001	2002	2003	2004	absolut	prozent.
landwirtschaftliche Flächen	95	117	125	122	213	91	75 %
forstwirtschaftliche Flächen	49	53	59	100	129	29	29 %
Flächen mit unterschiedl. Nutzungsarten	44	70	53	20	11	- 9	- 45 %
Zwischensumme:	188	240	237	242	353	111	46 %
Flächen für den Gemeinbedarf *	-	-	-	-	51	-	-
gesamt:					404		

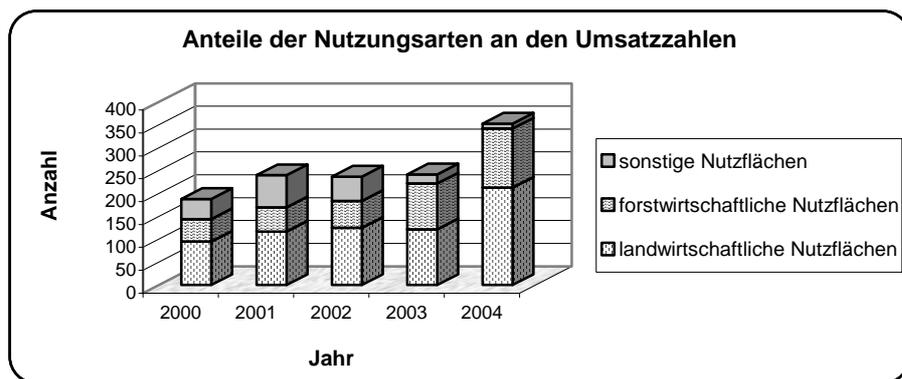
* Analysen hierzu unter den Punkten 7.9 und 7.10

Im Vergleich zum Jahr 2003 ist die Zahl der registrierten Verträge mit 353 um 46 % gestiegen. Das ist ein Anteil von 25,4 % an der Gesamtzahl der Vertragsvorgänge im Berichtsjahr.

Die Zahl der Vertragsabschlüsse entwickelte sich in den einzelnen Nutzungsarten sehr unterschiedlich. So ist die Zahl der Verträge im Teilmarkt der Landwirtschaftsflächen um 75 % auf 213 Verträge gestiegen. Das sind 91 Verträge mehr als im Jahr 2003.

Bei den Forstflächen stieg die Zahl der Verträge auf 129 und somit gegenüber 2003 um 29 %.

Weiter rückläufig war die Zahl der Verträge (9 Verträge weniger als 2003), in denen unterschiedliche Nutzungsarten in einem Vertrag veräußert wurden. Das entspricht einem Rückgang um 45 %. Es handelte sich bei diesen Vorgängen in vielen Fällen um Acker-, Grünland- und Waldflächen in unterschiedlichen Lagen. 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.



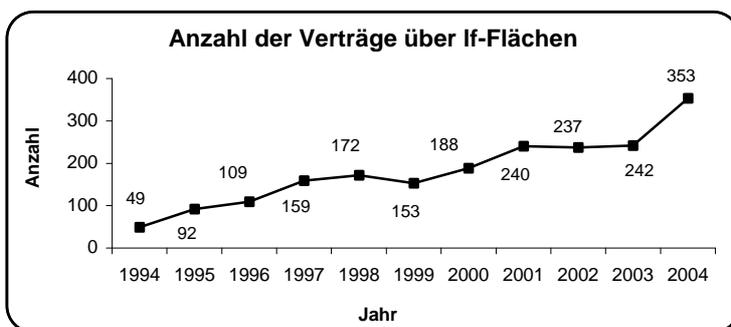
Die nebenstehende Grafik veranschaulicht die Entwicklung der Vertragszahlen insgesamt sowie innerhalb der verschiedenen Nutzungsarten.

Unter den 353 Verträgen befanden sich 298 Kaufverträge, fünf Auseinandersetzungsverträge und 13 Zwangsversteigerungen.

Daneben gab es 37 Verträge, die zu den besonderen Bedingungen der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) geschlossen wurden, nur ein Vertrag weniger als im Vorjahr. Die Zahl der privatisierten Waldflächen war mit 30 Verträgen gegenüber 2003 konstant. In sieben Verträgen wechselten Landwirtschaftsflächen zu begünstigten Konditionen in Privateigentum. Diese Verträge sind nicht für eine Auswertung geeignet und wurden deshalb nicht bei den Analysen berücksichtigt.

Mit 353 Verträgen ist der derzeitige Höchststand auf dem Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke erreicht.

Gleichzeitig erfuhr dieser Grundstücksteilmarkt im Berichtszeitraum die höchste jährliche Steigerungsrate seit 1991.



Flächenumsatz

Die Entwicklung des Flächenumsatzes unterliegt innerhalb der verschiedenen Nutzungsarten relativ großen Schwankungen.

Entwicklung des Flächenumsatzes in der Grundstücksart „Land- und Forstwirtschaftsflächen“							
	Flächenumsatz (ha)					Änderung	
	2000	2001	2002	2003	2004	absolut	prozent.
landwirtschaftliche Flächen	911,4	572,2	249,5	418,3	1.357,1	938,8	224 %
forstwirtschaftliche Flächen	999,6	2.246,0	813,8	2.318,2	2.036,2	- 282,0	- 12 %
Flächen mit unterschiedl. Nutzungsarten	358,2	821,8	321,7	151,0	48,1	- 102,9	- 68 %
Zwischensumme:	2.269,2	3.640,0	1.385,0	2.887,5	3.441,4	553,9	19 %
Flächen für den Gemeinbedarf *	-	-	-	-	9,0	-	-
gesamt:					3.450,4		

* Analysen hierzu unter Punkt 7.8

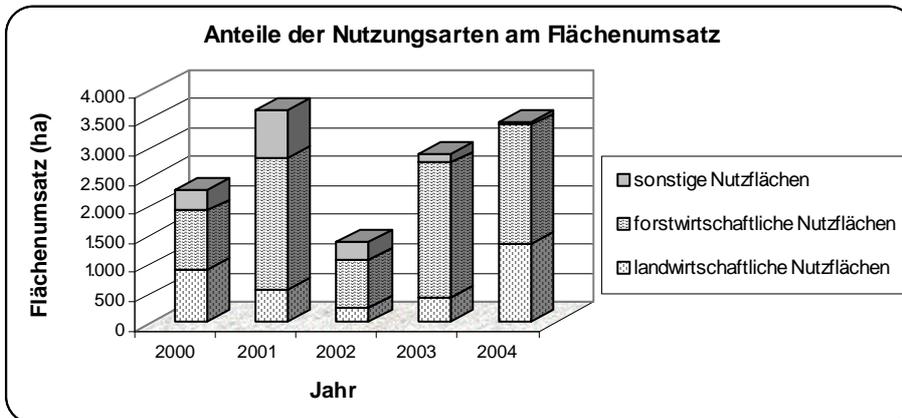
Der Flächenumsatz in Höhe von 3.441,4 ha hat sich trotz der stark gestiegenen Vertragszahlen nur um rd. 554 ha erhöht. Das entspricht einer Steigerung um 19 % gegenüber dem Jahr 2003.

Der Anteil am gesamten Flächenumsatz des Berichtjahres betrug 84,8 %. Dabei wechselten 3,96 % der Land- und Forstwirtschaftsflächen des Landkreises bzw. 2,83 % der gesamten Landkreisfläche ihren Eigentümer.

Der Anstieg der Vertragszahlen im Jahr 2004 bei den landwirtschaftlichen Grundstücken zog eine Verdreifachung des Flächenumsatzes auf 1.357,1 ha (Steigerung um 224 %) gegenüber dem Jahr 2003 nach sich.

Obwohl auch bei den forstwirtschaftlichen Grundstücken die Vertragszahlen zunahmen, war der Flächenumsatz mit 2.036,2 ha in diesem Teilmarkt um 12 % rückläufig. Dennoch liegt der Flächenumsatz hier deutlich über dem der landwirtschaftlichen Grundstücke.

Erwartungsgemäß ging der Umsatz bei den Verträgen über mehrere Grundstücksarten, deren Zahl sich fast halbiert hatte, um zwei Drittel gegenüber dem Vergleichszeitraum auf 48,1 ha zurück.



Obwohl die Vertragszahlen in den Jahren 2001 bis 2003 annähernd gleich waren, wurden unterschiedliche Flächenumsätze realisiert.

Eine Ursache hierfür lag bei den Verkäufen über rekultivierte bzw. nicht beanspruchte Bergbauflächen.

Der Flächenumsatz bei den Verträgen nach der FlErwV stieg auf 2.337,7 ha (1.622,8 ha im Jahr 2003), was eine Steigerung um 44 % darstellt. Besonders stark stieg der Flächenumsatz bei den landwirtschaftlichen Flächen um fast das Dreifache auf 725,0 ha. Der Flächenumsatz der begünstigten Waldflächen stieg um rd. 13 % auf 1.612,7 ha.

Geldumsatz

Ähnlich wie die Entwicklung des Flächenumsatzes schwankt auch der Geldumsatz, obgleich die Differenz zum Vorjahr hier nicht ganz so stark ausfiel.

Entwicklung des Geldumsatzes in der Grundstücksart „Land- und Forstwirtschaftsflächen“							
	Geldumsatz (T€) pro Jahr					Änderung	
	2000	2001	2002	2003	2004	absolut	prozent.
landwirtschaftliche Flächen	1.395,5	922,3	422,6	639,1	1.753,4	1.114,2	174 %
forstwirtschaftliche Flächen	941,8	1.618,8	619,6	1.707,4	1.659,8	- 47,6	- 3 %
Flächen mit unterschiedl. Nutzungsarten	455,7	1.431,0	398,0	144,9	55,7	- 89,2	- 62 %
Zwischensumme:	2.73,0	3.972,2	1.440,2	2.491,5	3.468,9	977,4	39 %
Flächen für den Gemeinbedarf *	-	-	-	-	49,3	-	-
gesamt:					3.518,2		

* Analysen hierzu unter Punkt 7.8

Der Geldumsatz in Höhe von 3.468,9 T€ ist um fast 1 Mio. Euro gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Das entspricht einem Volumenzuwachs von knapp 40 %.

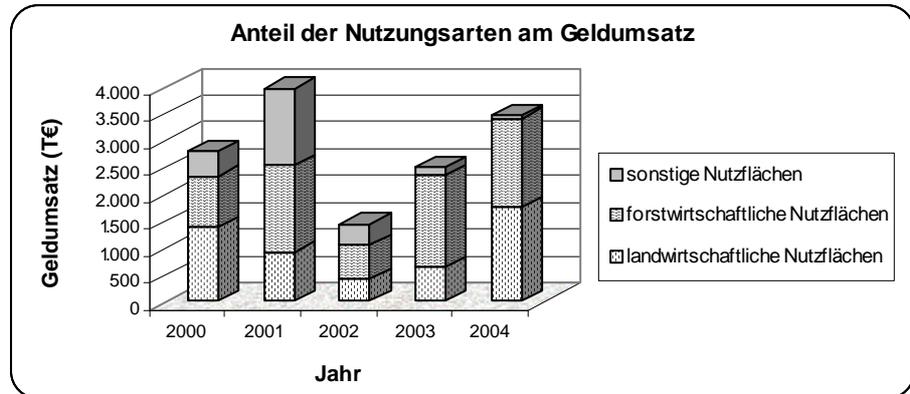
Vergleicht man die Entwicklung der Umsatzzahlen der verschiedenen Nutzungsarten untereinander, stellt man fest, dass der Geldzuwachs durch die Verkäufe im Landwirtschaftsbereich erzielt wurde. In diesem Teilmarkt lag der Geldzuwachs bei über 1,1 Mio. Euro. Das entspricht einer Erhöhung des umgesetzten Vermögens in Höhe von 1,75 Mio. Euro um 174 %, d.h. es wurde fast das Dreifache an Geld für Landwirtschaftsflächen ausgegeben als im Jahr 2003.

Trotz gestiegener Waldverkäufe ging der Geldumsatz mit 47,6 T€ geringfügig auf 1,66 Mio. Euro zurück.

Ebenfalls rückläufig waren die Geldumsätze bei den Verträgen über mehrere Nutzungsarten. Hier wurden nur noch 55,7 T€ umgesetzt. Damit hat sich auch das Geldvolumen fast gedrittelt.

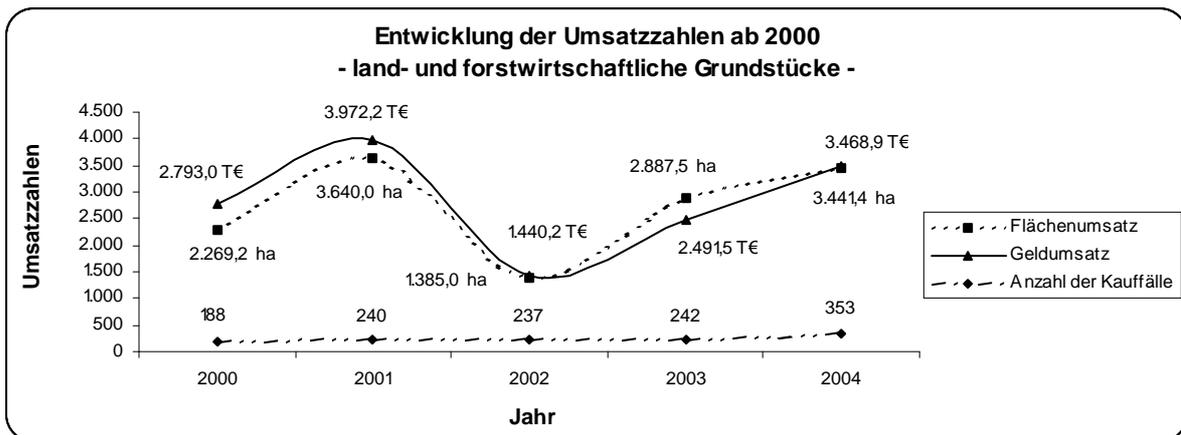
Nebenstehende Grafik verdeutlicht noch einmal die zuvor getroffene Aussage.

Wurde der Gesamtumsatz in den Jahren 2001 bis 2003 durch die Verkäufe von Waldflächen bestimmt, liegen die Erlöse aus Verkäufen von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen auf fast gleichem Niveau.

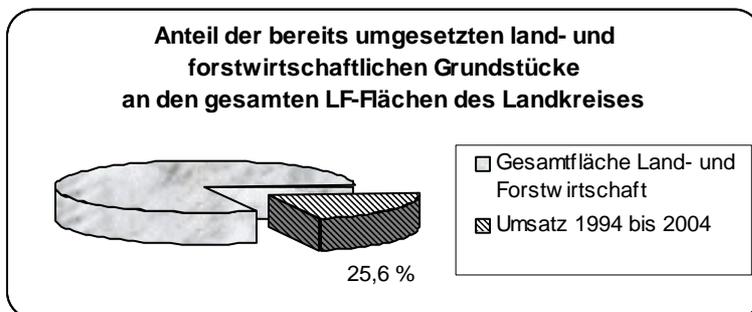


Zusammenfassend kann Folgendes festgestellt werden:

Der Grundstücksmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke aus Sicht der Umsatzzahlen gewinnt weiter an Bedeutung. In den nachfolgenden Grafiken wurden noch einmal die Umsätze und ihre Entwicklungen übersichtlich zusammengefasst.



Durch das Auslaufen von langfristigen Pachtverträgen und der verstärkten Privatisierung von Landwirtschafts- und Forstflächen bestand die Möglichkeit zum Kauf dieser. Auch die Zurückführung von Flächen, die der Bergbau in Anspruch genommen hatte, wird zukünftig diesen Teilmarkt beeinflussen.

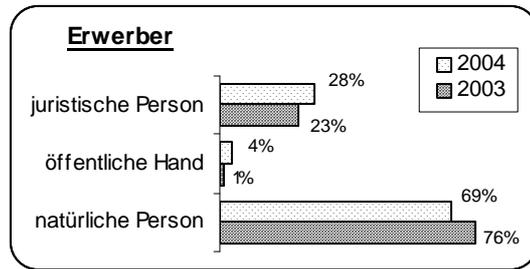
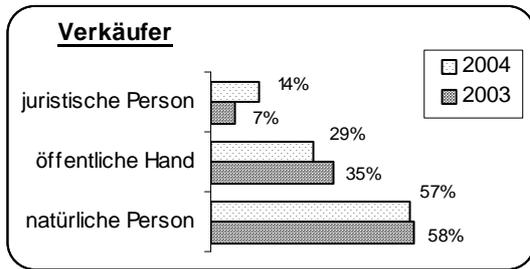


Seit der Einführung der AKS im Jahr 1994 nahmen 22.206,1 ha land- und forstwirtschaftliche Flächen am Grundstücksmarkt teil.

Das sind alles in allem 25,6 % der Land- und Forstwirtschaftsflächen (entspricht 18,25 % der gesamten Landkreisfläche).

Marktteilnehmer

Die Diagramme geben einen Überblick darüber, wie stark die einzelnen Gruppen der Marktteilnehmer bei den Verkäufern bzw. Erwerbern vertreten waren.



Die natürlichen Personen waren sowohl bei den Verkäufern als auch bei den Käufern dominant.

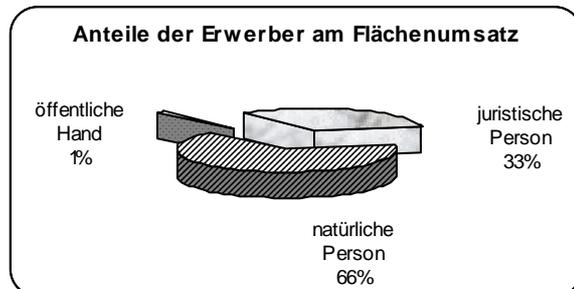
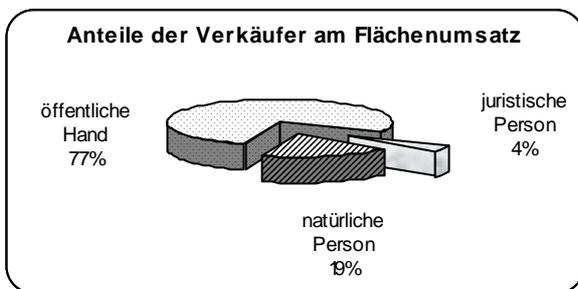
Darüber hinaus war die öffentliche Hand bei den Verkäufern relativ stark vertreten. Das lässt sich mit den Privatisierungsbestrebungen der BVVG bzw. BVS begründen. Zudem liefen langjährige Pachtverträge aus, so dass einem Erwerb der Flächen für Zwecke der Eigennutzung nichts mehr im Wege stand. Überdies kann nur die öffentliche Hand Grundstücke nach der Flächenerwerbsverordnung veräußern.

Als Erwerber trat die öffentliche Hand relativ wenig in Erscheinung. Grundstücke wurden von ihr überwiegend für Naturschutzzwecke erworben.

Auf der Seite der Verkäufer beeinflusste die LMBV als juristische Person, die ehemalige Bergbauflächen (beansprucht und nicht beansprucht) wieder der land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung zuführte, mit 41 Kauffällen diese Teilnehmergruppe.

Die Landwirtschaftsbetriebe (ehemalige LPGen) bestimmten überwiegend die Teilnehmerzahlen der juristischen Personen unter den Erwerbern.

Wirft man einen Blick auf die Flächenumsätze, die durch die verschiedenen Marktteilnehmergruppen beeinflusst wurden, ergibt sich folgendes Bild:



Obwohl die öffentliche Hand weniger als 1/3 bei den Verkäufern ausmachte, wurden durch sie mehr als 3/4 der Flächen veräußert. Die öffentliche Hand kaufte hauptsächlich Naturschutzflächen, die mit 1 % am gesamten Flächenumsatz eine unwesentliche Rolle spielten.

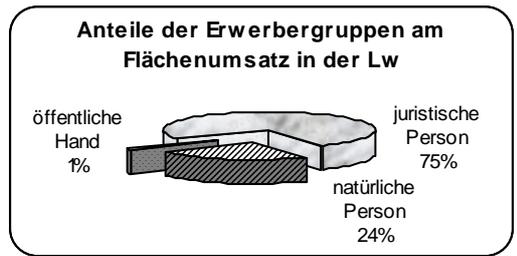
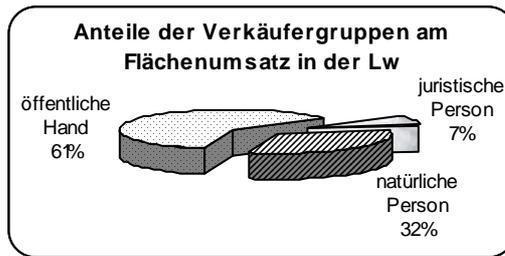
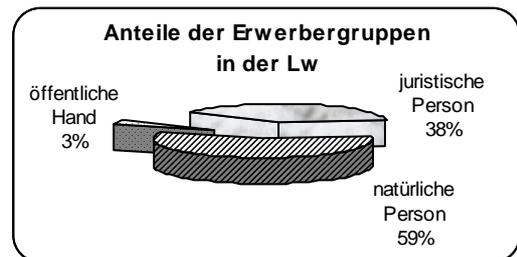
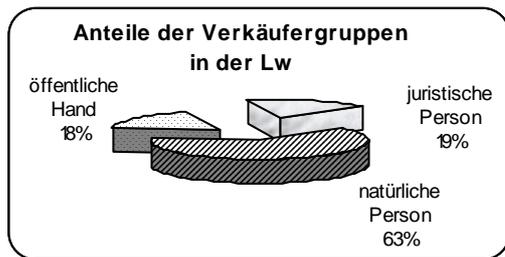
Die natürlichen Personen stellten 19 % der Flächen zum Verkauf zur Verfügung. Zwei Drittel der umgesetzten Flächen wurden jedoch von dieser Teilnehmergruppe erworben.

Nur 4 % der Flächen wurden durch juristische Personen veräußert, aber 33 % aller Flächen durch sie erworben.

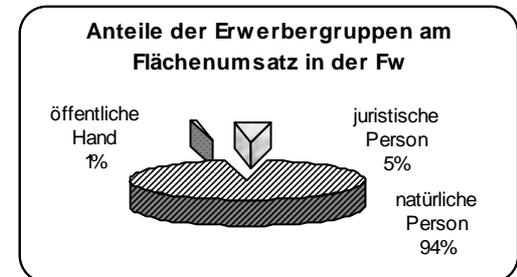
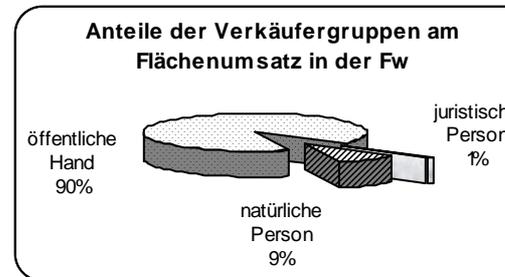
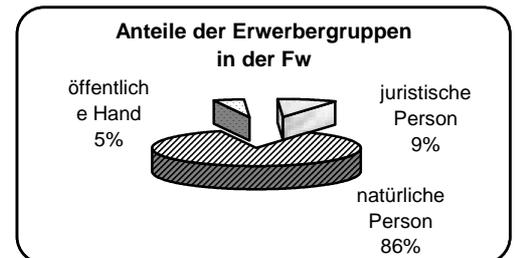
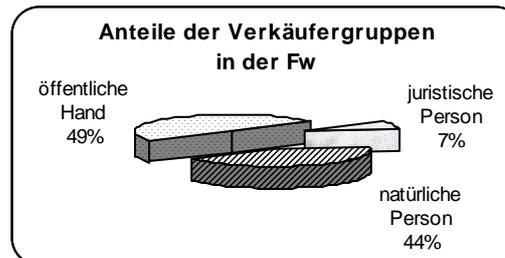
Auf den Teilmärkten der landwirtschaftlichen Grundstücke und der forstwirtschaftlichen Grundstücke gab es jedoch erhebliche Unterschiede bei den marktteilnehmerbedingten Umsatzzahlen.

Die Grafiken sollen diese Unterschiede verdeutlichen.

landwirtschaftliche Grundstücke



forstwirtschaftliche Grundstücke



Auf dem Teilmarkt der landwirtschaftlichen Grundstücke waren die natürlichen Personen als Verkäufer mit 63 % dominant. Allerdings hat die öffentliche Hand 61 % des Flächenumsatzes ermöglicht.

Im Vergleich dazu bestimmte die öffentliche Hand mit 49 % knapp vor den natürlichen Personen mit 44 % das Geschehen bei den Verkäufen von Waldgrundstücken. Flächenmäßig hat die öffentliche Hand mit 90 % den größten Umsatz an Waldgrundstücken realisiert.

Als Erwerber von Landwirtschaftsflächen traten in 59 % der Fälle natürliche Personen auf, unter ihnen Landwirte im Haupt- und Nebenerwerb. Die juristischen Personen (ehemalige LPGen) erwarben dagegen 3/4 der Flächen.

Etwas anders sah es bei den forstwirtschaftlichen Grundstücken aus. Wälder wurden überwiegend von natürlichen Personen (86 %) gekauft, die Eigentümer von 94 % aller verkauften Wälder wurden. In den meisten Fällen waren es Personen, die diese Flächen für Zwecke der Eigenjagd oder zur forstwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit aufkauften.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen

6.2.1.1 Preisniveau ortsferner landwirtschaftlicher Nutzflächen

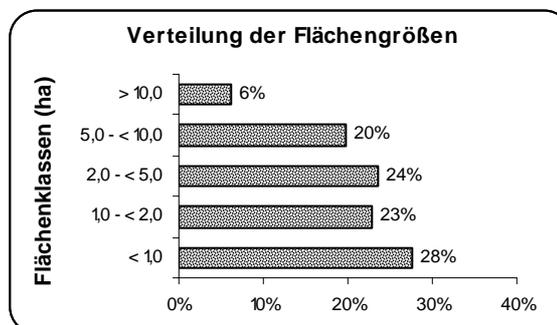
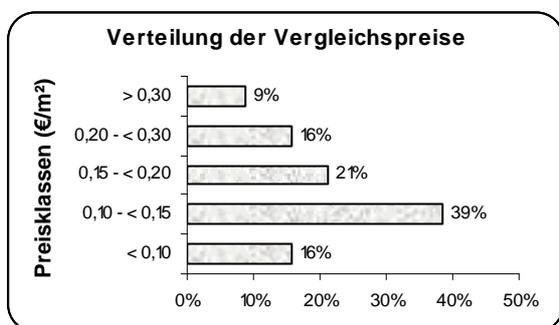
Im Jahr 2004 wurden insgesamt 127 Kauffälle (59 weniger als 2003) über reine landwirtschaftliche Nutzflächen in ortsfernen Lagen mit einem Flächenumsatz von 471,7 ha in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Damit ist die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr um 187 % gestiegen. Der Flächenumsatz hat sich sogar um 243 % erhöht.

Die Preise für 127 ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen bewegten sich im gesamten Landkreis in einer Spanne von 0,03 €/m² bis 0,40 €/m². Der durchschnittliche Preis lag bei 0,15 €/m².

Die verkauften Grundstücke hatten eine Größe von 1.405 m² bis 33,5 ha. Durchschnittlich wechselten 3,7 ha ihren Eigentümer.

Betrachtet man die Preisverteilung der ortsfernen Acker- und Grünlandflächen, ergibt sich folgendes Bild:

Die nachfolgende Verteilungsuntersuchung gibt Auskunft über die Häufigkeit der verkauften Flächengrößen.



Entsprechend dieser Verteilungen ergibt sich ein Zentralwert für den mittleren Vergleichspreis in Höhe von 0,14 €/m² und ein Zentralwert für die mittlere Flächengröße von 1,95 ha.

Zonale Grundstückspreise für ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen

Für die Analyse nach der naturräumlichen Gliederung hat der Gutachterausschuss den Landkreis in vier Zonen eingeteilt (siehe Punkt 6.1.3). In die Analyse sind Verkäufe aller ortsfernen Acker- und Grünlandflächen der jeweiligen Zone eingeflossen.

Zonale Grundstückspreise für ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen im Jahr 2004				
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis Spanne (€/m ²)	Ø Flächengröße Spanne (ha)	Flächenumsatz (ha)
Zone 1 (Spreewald)	20	0,15 (0,05 – 0,34)	3,2 (0,3 – 11,8)	63,5
Zone 2 (Beckenland)	36	0,21 (0,03 – 0,40)	4,9 (0,2 – 31,6)	176,6
Zone 3 (Hügelland)	29	0,13 (0,04 – 0,27)	5,0 (0,1 – 15,7)	145,7
Zone 4 (Tiefeland)	42	0,13 (0,05 – 0,28)	2,0 (0,2 – 9,3)	85,9

Die Anzahl der Kauffälle hat in allen Zonen gegenüber dem Jahr 2003 zugenommen. Auffallend ist die wachsende Steigerungsrate von Nord nach Süd. Beim durchschnittlichen Preis sind die Werte bis auf die Zone 2 um 0,01 €/m² bis 0,04 €/m² gefallen. In der Zone 2 ist der Durchschnittspreis um 0,03 €/m² gestiegen. Somit ist der mittlere Preis in der Zone 2 deutlich höher als in den übrigen Zonen.

Zonale Grundstückspreise für ortsfernes Ackerland und Grünland

Das **Ackerland (A)** umfasst die Bodenflächen zum feldmäßigen Anbau von Ackerkulturen (Getreide, Hülsenfrüchte, Hackfrüchte, Handelsgewächse und Futterpflanzen) sowie stillgelegte Ackerflächen. Außerdem gehören zum Ackerland die dem feldmäßigen Anbau von Gartenbaukulturen dienenden Flächen, auch unter Gewächshäusern.

Das **Grünland (Gr)** umfasst die Dauergrasflächen, die durch Einsaat oder auf natürliche Weise (Selbstaussaat) entstanden sind und zum Anbau von Gras oder anderen Grünfütterpflanzen genutzt werden. Sie dürfen mindestens fünf Jahre lang nicht Bestandteil der Fruchtfolge sein. In der Regel werden sie gemäht oder beweidet.

Die Kauffälle über Flächen für Sonder- oder Dauerkulturen werden separat in der Kaufpreissammlung erfasst und ausgewertet.

Für die Untersuchung des Preisgefüges in den Nutzungsarten Ackerland und Grünland standen 80 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 2004					
Nutzungsart		Zone 1 (Spreewald)	Zone 2 (Beckenland)	Zone 3 (Hügelland)	Zone 4 (Tiefland)
Ackerland	mittlerer Preis (€/m ²) (Spanne)	0,22 (0,10 – 0,34)	0,22 (0,03 – 0,33)	0,13 (0,05 – 0,27)	0,13 (0,05 – 0,26)
	mittlere AZ (Spanne)	32 (21 – 51)	35 (26 – 51)	26 (17 – 37)	26 (18 – 34)
	Ø Preis (€/m ²) / Ø AZ - gewichtet -	0,16 / 37	0,24 / 34	0,12 / 25	0,13 / 26
	mittlere Fläche (m ²)	28.500	50.500	52.800	16.100
	Anzahl der Kauffälle	6	19	20	17
Grünland	mittlerer Preis (€/m ²) (Spanne)	0,12 (0,05 – 0,27)	0,20 (0,14 – 0,29)	0,10 (0,04 – 0,15)	0,17 (0,07 – 0,28)
	mittlere GZ (Spanne)	22 (15 – 33)	34 (28 – 38)	29 (24 – 34)	37 (24 – 45)
	Ø Preis (€/m ²) / Ø GZ - gewichtet -	0,14 / 24	0,20 / 35	0,12 / 31	0,19 / 35
	mittlere Fläche (m ²)	33.700	8.600	9.600	6.600
	Anzahl der Kauffälle	11	5	2	10

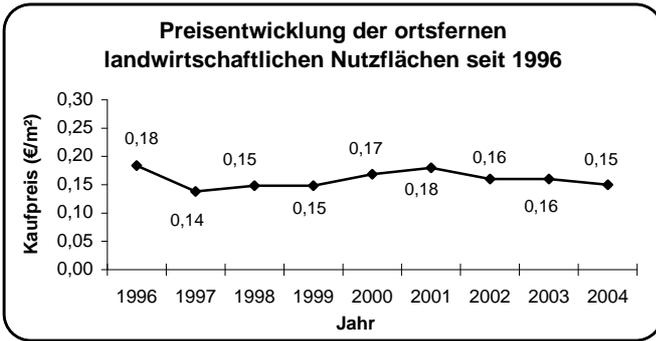
Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Zahl der auswertbaren Verträge insgesamt verdoppelt. Es wurden wie im Jahr 2003 fast doppelt so viele Verträge über Acker- wie über Grünlandflächen abgeschlossen.

Grünland war in den Zonen 1 bis 3 günstiger zu erwerben als Ackerland. Nur in der Zone 4 wurden für Grünland durchschnittlich 6 Cent/m² mehr gezahlt als für Ackerland.

In den Zonen 1 und 2 wurden im Durchschnitt Ackerflächen mit etwas besseren Bonitäten veräußert, was sich im Mittel mit höheren Preisen bemerkbar machte. Beim Grünland sind es die Zonen 2 und 4.

Der Gutachterausschuss hatte erstmals Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2004 für Acker- und Grünland ermittelt. Diese wurden in der diesjährigen Bodenrichtwertsitzung zum Stichtag 01.01.2005 fortgeschrieben (siehe Punkt 8.4).

6.2.1.2 Preisentwicklung und Bodenpreisindexreihen

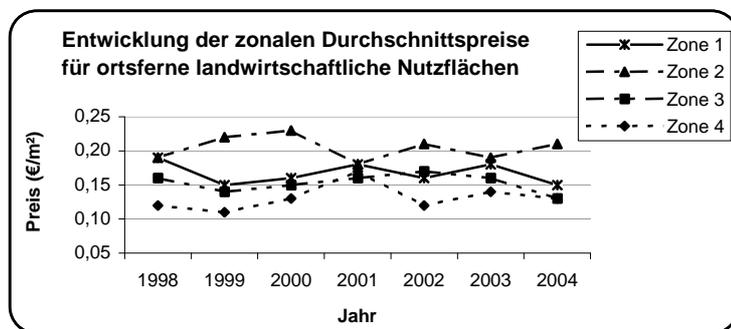


Im nebenstehenden Diagramm ist die Entwicklung des durchschnittlichen Preises für landwirtschaftliche Nutzflächen in ortsfernen Lagen für den gesamten Landkreis erkennbar.

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

Die preisliche Entwicklung der landwirtschaftlichen Nutzflächen hat sich in den Zonen 1, 3 und 4 im Allgemeinen ähnlich vollzogen, jedoch auf unterschiedlichem Niveau. Auffallend ist der stetig gegensätzliche Trend der Zone 2 gegenüber den Tendenzen der drei anderen Zonen.

Das Diagramm ermöglicht einen Überblick über das Preisniveau aller verkauften Landwirtschaftsflächen in ortsfernen Lagen innerhalb der vier verschiedenen Zonen für jedes Jahr ab 1998. Die Entwicklung kann somit für jede der vier Zonen nachvollzogen werden.



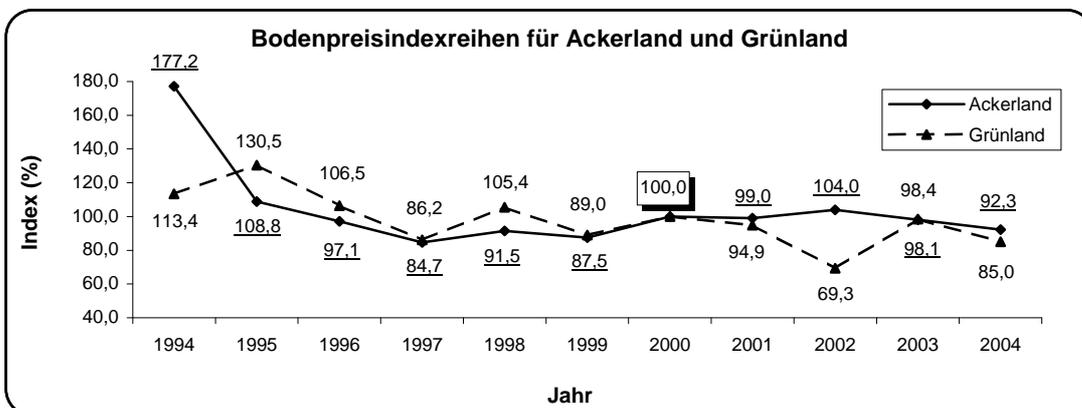
Bodenpreisindexreihen

Der Gutachterausschuss hat eine Bodenpreisindexreihe für Ackerland und eine Bodenpreisindexreihe für Grünland abgeleitet.

Dazu wurden die Kauffälle der entsprechenden Nutzungsarten in Zonen gleicher Lagewertigkeiten eingeteilt. Mit Hilfe der AKS wurde eine Regressionsanalyse durchgeführt und für jede Nutzungsart eine Indexreihe für den gesamten Landkreis ermittelt.

Wegen teilweise zu geringer Kauffallzahlen konnten keine zonalen Indexreihen ermittelt werden.

Als Basisjahr wählte der Gutachterausschuss das Jahr 2000. Der Stichprobenumfang betrug beim Ackerland 301 Kauffälle und beim Grünland 141 Kauffälle.



Übersicht über die Entwicklung der Indizes für Acker- und Grünland						
Jahr	Ackerland			Grünland		
	Anzahl	Jahresmitte (€/m ²)	Index	Anzahl	Jahresmittel (€/m ²)	Index
1994	3	0,32	177,2	3	0,23	113,4
1995	5	0,20	108,8	6	0,26	130,5
1996	9	0,18	97,1	14	0,21	106,5
1997	51	0,15	84,7	6	0,17	86,2
1998	33	0,17	91,5	23	0,21	105,4
1999	27	0,16	87,5	13	0,18	89,0
2000	27	0,18	100,0	13	0,20	100,0
2001	37	0,18	99,0	13	0,19	94,9
2002	26	0,19	104,0	9	0,14	69,3
2003	25	0,18	98,1	12	0,20	98,4
2004	58	0,17	92,3	29	0,17	85,0
Stichprobenumfang: 301 Kauffälle				Stichprobenumfang: 141 Kauffälle		

Die kursiv dargestellten Werte der Jahre 2003 und 2004 können sich bei der Fortschreibung im nächsten Jahr aus programmtechnischen Gründen ändern.

6.2.1.3 Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten

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 eine wesentliche Rolle.

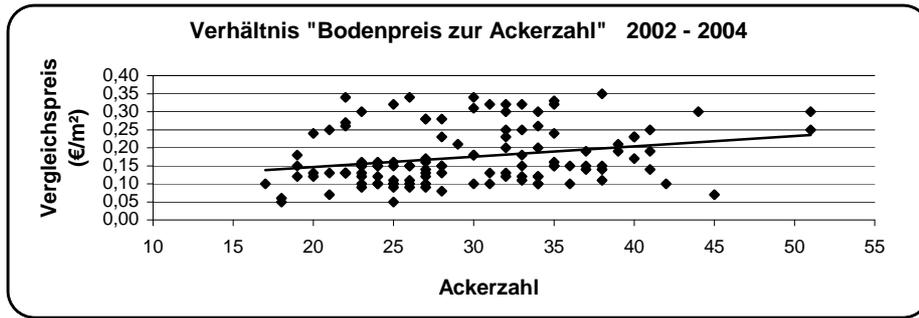
Die Acker- bzw. Grünlandzahl ließ sich nicht in jedem Falle ermitteln, da in manchen Kaufverträgen eine Vielzahl von Flurstücken mit sehr unterschiedlicher Bodenbonität veräußert wurde oder das verkaufte Grundstück aus beiden Nutzungsarten bestand (Mischpreis).

Da schon in den vergangenen Jahren grafisch leichte Abhängigkeiten des Preises von der Bodenbonität zu erkennen waren, sollen nun erstmalig einfache Umrechnungskoeffizienten für Acker- und Grünland abgeleitet werden.

Um eine bessere statistische Sicherheit zu erlangen, wurden die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2002 bis 2004 zusammengefasst.

In den Grafiken ist die Bandbreite der Vergleichspreise ersichtlich. Die ausgleichende Gerade wurde nach der Methode der kleinsten Quadrate hergeleitet.

Der Stichprobenumfang zur Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für Ackerland beträgt 125 Kauffälle.



Die ausgleichende Gerade kann durch folgende Funktion beschrieben werden:

$$y = 0,0029x + 0,0892$$

Das Bestimmtheitsmaß R^2 wird mit 0,0678 angegeben.

Die statistische Sicherheit ist relativ gering. Dennoch können die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten ein Hilfsmittel darstellen, um eine Wertabschätzung vornehmen zu können. Sie ersetzen jedoch nicht den gutachterlichen Sachverstand.

Umrechnungskoeffizienten für Ackerland	
Ackerzahl	Umrechnungskoeffizient
10	0,671
15	0,753
20	0,835
25	0,918
30	1,000
35	1,082
40	1,165
45	1,247
50	1,329
55	1,411
60	1,494

Die Ackerzahl 30 wurde als Basiswert für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten festgelegt.

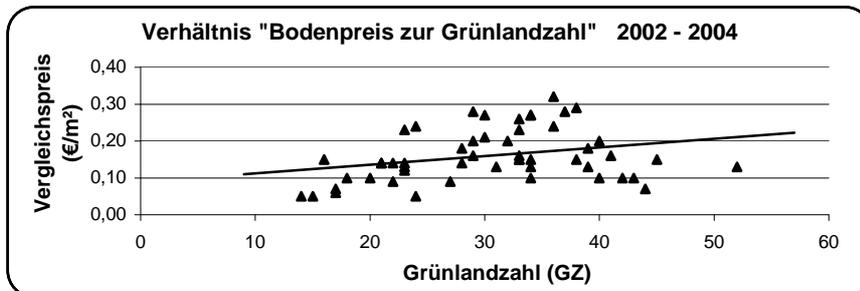
Anwendungsbeispiel:
 Bodenrichtwert - Zone 1: 0,20 €/m²
 Ackerzahl (AZ): 32

gesucht:
 Bodenwert für eine Ackerfläche mit AZ = 55

Umrechnungskoeffizient für AZ 32 = 1,033*
 Umrechnungskoeffizient für AZ 55 = 1,411

Bodenwert mit AZ 55:
 0,20 €/m² x (1,411 / 1,033) = 0,27 €/m²

Auch für Grünland konnte eine gewisse Abhängigkeit des Preises von der Grünlandzahl festgestellt werden. Der Stichprobenumfang zur Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für Grünland beträgt 54 Kauffälle.



Die ausgleichende Gerade kann durch folgende Funktion beschrieben werden:

$$y = 0,0023x + 0,089$$

Das Bestimmtheitsmaß R^2 wird mit 0,0853 angegeben.

Die statistische Sicherheit ist auch beim Grünland relativ gering. Die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten stellen ein Hilfsmittel für eine ertragsorientierte Wertabschätzung dar. Sie ersetzen jedoch nicht den gutachterlichen Sachverstand.

Umrechnungskoeffizienten für Grünland	
Grünlandzahl	Umrechnungskoeffizient
10	0,709
15	0,782
20	0,854
25	0,927
30	1,000
35	1,073
40	1,146
45	1,218
50	1,291
55	1,364
60	1,437

Die Grünlandzahl 30 wurde als Basiswert für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten festgelegt.

Anwendungsbeispiel:
 Bodenrichtwert - Zone 3: 0,15 €/m²
 Grünlandzahl (GZ): 33

gesucht:
 Bodenwert für eine Grünlandfläche mit GZ = 18

Umrechnungskoeffizient für GZ 33 = 1,044*
 Umrechnungskoeffizient für GZ 18 = 0,828*

Bodenwert mit GZ 18:
 $0,15 \text{ €/m}^2 \times (0,828 / 1,044) = \underline{0,12 \text{ €/m}^2}$

* Wert durch Interpolation ermittelt

Einfluss der Grundstücksgröße

Ein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis war bei der Analyse kaum grafisch erkennbar. Das arithmetische Mittel aller ortsfernen landwirtschaftlichen Grundstücke betrug 0,15 €/m². Das gewichtete Mittel ergab sich zu 0,16 €/m². Diese Gegenüberstellung lässt vermuten, dass größere Flächen höhere Preise nach sich ziehen. Dieser Systematik kann nur bedingt zugestimmt werden. Es waren nur wenige Einzelverträge, bei denen diese Aussage zutrifft. Hier spielten eher die Bodenbonitäten die bestimmende Rolle.

Diese Aussage kann auch auf reine Acker- bzw. Grünlandflächen bezogen werden.

6.2.2 Ortsnahe landwirtschaftliche Nutzflächen

6.2.2.1 Preisniveau ortsnaher landwirtschaftlicher Nutzflächen

Im Jahr 2004 wurden 12 Verträge über ortsnaher landwirtschaftliche Nutzflächen abgeschlossen. Das sind nur halb so viele Verträge wie im Vorjahr. Darunter waren sieben Verträge über Ackerflächen und nur vier Verträge über Grünlandflächen. Der Flächenumsatz betrug insgesamt 5,6 ha. In 67 % der Fälle handelte es sich um Zukaufsf lächen.

Die Preisspanne reichte von 0,34 €/m² bis 1,41 €/m². Der mittlere Preis lag bei 0,63 €/m². Die Größe dieser Flächen schwankte zwischen 386 m² und 2,0 ha, der Durchschnitt betrug 4.698 m². Weniger als die Hälfte der verkauften Grundstücke (42 %) waren kleiner als 2.000 m².

Ortsnahes Ackerland kostete durchschnittlich 0,58 €/m² und für ortsnahes Grünland erzielte man im Mittel 0,70 €/m².

Die Größe der Ackerflächen schwankte zwischen 582 m² und 2,0 ha. Im Durchschnitt waren sie 6.156 m² groß. Die Grünlandflächen, die alle kleiner als 1,0 ha waren, hatten eine mittlere Größe von 2.655 m².

6.2.2.2 Preisentwicklung ortsnaher landwirtschaftlicher Nutzflächen

Gegenüber dem Jahr 2003 ist der Bodenpreis um durchschnittlich 0,12 €/m² zurückgegangen. In der folgenden Tabelle ist die Entwicklung der letzten Jahre ersichtlich.

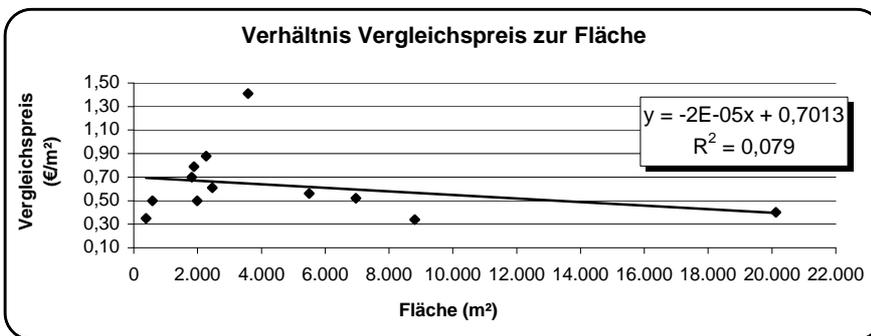
Übersicht über die Entwicklung der ortsnahe landwirtschaftlichen Grundstücke				
Jahr	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Preis (€/m ²)	gewichteter Preis (€/m ²)	mittlere Fläche (m ²)
2000	10	0,59	0,48	4.489
2001	12	0,44	0,43	6.666
2002	15	0,53	0,43	4.541
2003	22	0,68	0,65	2.285
2004	12	0,63	0,50	4.698

Eine nachweisliche Entwicklung kann auf Grund der unterschiedlichen durchschnittlichen Flächengrößen nicht erbracht werden. Im nächsten Abschnitt soll der Einfluss der Flächengröße im Zusammenhang mit der jährlichen Entwicklung untersucht werden.

6.2.2.3 Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten

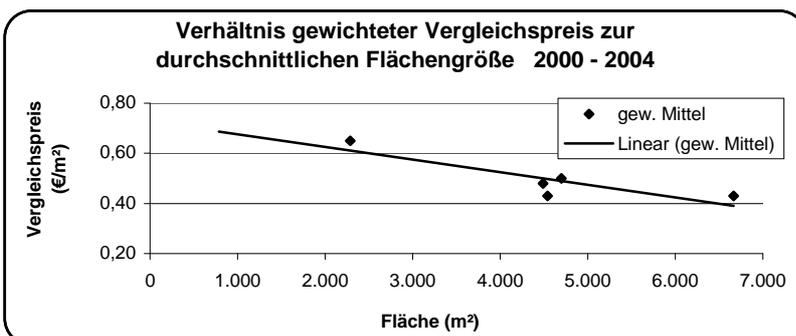
Einfluss der Grundstücksgröße

Wird der Durchschnittspreis der 12 ortsnahe Flächen nach der Fläche gewichtet ermittelt, ergibt sich ein Bodenpreis von 0,50 €/m². Das deutet auf einen gewissen Einfluss der Grundstücksgröße auf die Höhe des Preises hin. Durch das folgende Diagramm wird diese Vermutung bestätigt.



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.

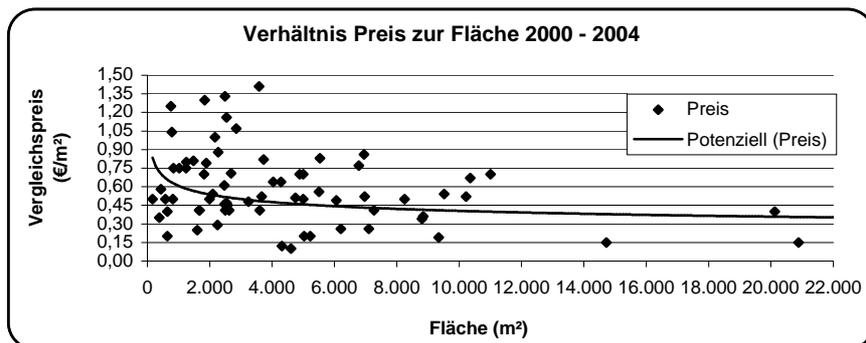
Betrachtet man die Tabelle unter Punkt 6.2.2.2, die die Entwicklung der mittleren Preise der letzten fünf Jahre beinhaltet, stellt man fest, dass die gewichteten Mittel scheinbar von der mittleren Flächengröße beeinflusst wurden. Somit scheint die Höhe des Preises für diese Grundstücke nicht vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses abzuhängen. Um diese Aussage zu untermauern, wurden die nach der Fläche gewichteten Durchschnittspreise für ortsnahe landwirtschaftliche Nutzflächen auf eine Flächenabhängigkeit näher untersucht.



Das Ergebnis der Untersuchung wird im Diagramm sichtbar.

Die Trendlinien schmiegen sich eng an die Datenpunkte an. Es kann mit einer relativ großen Sicherheit von einem Einfluss der Flächengröße auf den gewichteten Bodenpreis ausgegangen werden.

Da der Stichprobenumfang aus dem Jahr 2004 sehr gering ist, wurden alle ähnliche Kauffälle **ab dem Jahr 2000** mit in die Analyse einbezogen. Insgesamt standen 72 Kauffälle für eine Untersuchung zur Verfügung.



Die Preise streuten in einer Bandbreite von 0,10 €/m² bis 1,41 €/m². Im Mittel ergab sich ein Preis von 0,58 €/m² bei einer durchschnittlichen Flächengröße von 5.284 m².

Der nach der Fläche gewichtete mittlere Preis betrug 0,46 €/m².

Die ausgleichende potenzielle Kurve kann durch folgende Funktion beschrieben werden:

$$y = 2,0432 \cdot x^{-0,1757}$$

Das Bestimmtheitsmaß R² wird mit 0,0952 angegeben.

Die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten, die aus der zuvor beschriebenen Formel abgeleitet wurden, stellen ein Hilfsmittel für eine Wertabschätzung dar. Sie ersetzen jedoch nicht den gutachterlichen Sachverstand.

Umrechnungskoeffizienten für ortsnah In - Flächen	
Grundstücksgröße (m ²)	Umrechnungskoeffizient
500	1,327
1.000	1,175
1.500	1,094
2.000	1,040
2.500	1,000
3.000	0,968
3.500	0,943
4.000	0,921
4.500	0,902
5.000	0,885
6.000	0,857
7.000	0,835
8.000	0,815
9.000	0,798
10.000	0,784

Die Flächengröße 2.500 m² wurde als Basiswert für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten festgelegt, da die Mehrheit der in den letzten fünf Jahren verkauften ortsnahen Acker- oder Grünlandflächen eine Größe bis 3.000 m² hatte und der Meridianwert für die Flächengröße nahe 2.500 m² lag.

Anwendungsbeispiel:

Grundstücksgröße : 4.000 m²
 Vergleichspreis: 0,58 €/m²

gesucht:
 Bodenwert für ein Grundstück mit 1.200 m²

Umrechnungskoeffizient für 4.000 m² = 0,921
 Umrechnungskoeffizient für 1.200 m² = 1,143*

Bodenwert für 1.200 m²:

0,58 €/m² x (1,143 / 0,921) = 0,72 €/m²

* Wert durch Interpolation ermittelt

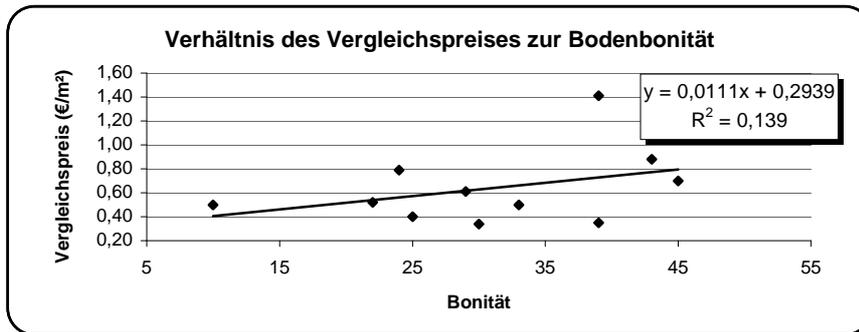
Beziehung zu ortsfernen landwirtschaftlichen Grundstücken

Vergleicht man die mittleren Preise von ortsfernen und ortsnahen landwirtschaftlichen Nutzflächen des Jahres 2004 kann man Folgendes feststellen:

- das arithmetische Mittel für **ortsnah** landwirtschaftliche Nutzflächen beträgt ca. das **4-fache** des arithmetischen Mittels für **ortsferne** landwirtschaftliche Nutzflächen,
- der Preis für **ortsnah** landwirtschaftliche Nutzflächen betrug im Durchschnitt das **3,5-fache** des entsprechenden zonalen **Bodenrichtwertes** für **ortsferne** landwirtschaftliche Nutzflächen.

Einfluss der Bodenbonität

In diesem Jahr kann eine Abhängigkeit des Preises von der Bonität des Bodens grafisch dargestellt werden.



6.2.3 Rekultivierte und nicht beanspruchte Bergbauflächen

Im Jahr 2004 wurden 34 Verträge über rekultivierte bzw. nicht beanspruchte Bergbauflächen (Kippenflächen) abgeschlossen. Die Vertragszahlen haben sich gegenüber dem Vorjahr fast vervierfacht. Der Flächenumsatz betrug 80,1 ha, das ist mehr als das Doppelte des Flächenumsatzes des Jahres 2003. Im Verhältnis zum gesamten Flächenumsatz der landwirtschaftlichen Nutzflächen sind das 6 %.

Bei der Preisanalyse wurde danach unterschieden, ob die durch den Bergbau veräußerten Grundstücke für Abbautätigkeiten beansprucht wurden oder nicht. Weiterhin erfolgte die Zuordnung der verkauften Flächen entsprechend ihrer 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 (€/m²)	Ø Flächengröße Spanne (ha)	Flächenumsatz (ha)
beanspruchte Flächen	ortsforn	3	0,14 (0,09 – 0,20)	2,9 (0,5 – 7,2)	8,6
	ortsnah	16	0,31 (0,20 – 0,50)	0,1 (0,03 – 0,2)	1,8
nicht beanspruchte Flächen	ortsforn	7	0,16 (0,11 – 0,20)	10,0 (3,8 – 19,0)	67,7
	ortsnah	8	0,32 (0,20 – 0,50)	0,2 (0,02 – 0,7)	2,0

6.2.4 Naturschutzflächen

Im Jahr 2004 wurden sieben Verträge über landwirtschaftliche Grundstücke geschlossen, die für Zwecke des Naturschutzes erworben wurden. Alle diesbezüglichen Flächen lagen im Bereich der Zone 1 – Spreewald.

Es handelte sich hierbei um 17,8 ha Spreewaldwiesen, die die öffentliche Hand bzw. durch sie mitbegründete Zweckverbände erwarben. Für diese Flächen wurden durchschnittlich 0,18 €/m² gezahlt. Die Preisspanne reichte von 0,16 €/m² bis 0,21 €/m².

Seit dem 01.01.1994 konnten insgesamt 67 derartige Verträge über landwirtschaftliche Nutzflächen registriert werden. 85 % der Flächen liegen ebenfalls in der Zone 1, die restlichen 15 % befinden sich in der Zone 4. Es wurden inzwischen 171,0 ha für Naturschutzzwecke gekauft. Die Preise streuten in diesem Zeitraum in einer Bandbreite von 0,07 €/m² bis 0,39 €/m², im Mittel waren es 0,20 €/m².

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Ortsferne Waldflächen

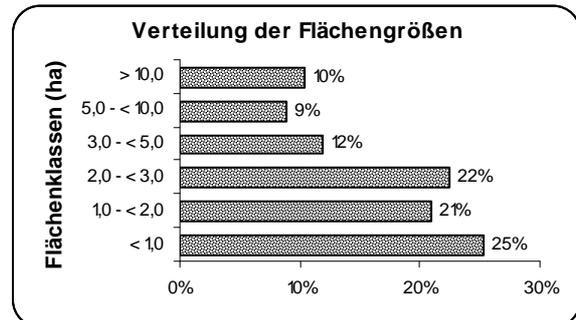
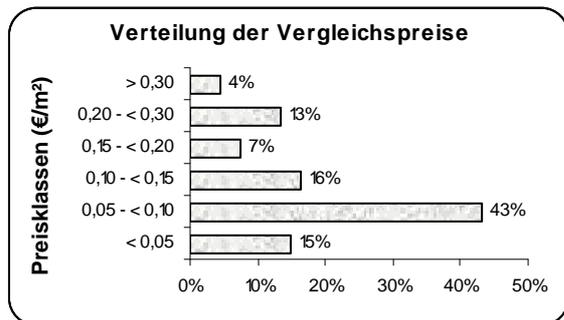
6.3.1.1 Preisniveau ortsferner Waldflächen

Im Jahr 2004 wurden 67 Verträge über ortsferne Waldflächen mit einem Flächenumsatz von 346,5 ha in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Die Anzahl der registrierten Verträge ist gegenüber dem Jahr 2002 um 42 % gestiegen. Der Flächenumsatz ist dagegen um fast die Hälfte gefallen.

Die Preise für ortsferne forstwirtschaftlich genutzte Flächen bewegten sich im gesamten Landkreis in einer Bandbreite von 0,005 €/m² bis 0,34 €/m². Der mittlere Preis lag bei 0,11 €/m².

Die Größe der verkauften Wälder variierte zwischen 1.170 m² und 67,7 ha und betrug im Mittel 5,2 ha.

Betrachtet man die Preisverteilung und die Verteilung nach der Flächengröße, ergibt sich folgendes Bild:



Entsprechend dieser Verteilung ergibt sich ein Zentralwert für den mittleren Preis in Höhe von 0,08 €/m² und ein Zentralwert für die mittlere Flächengröße von 2,0 ha.

Anmerkung:

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.

Zonale Grundstückspreise für ortsferne Waldflächen

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 2004				
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis Spanne (€/m²)	Ø Flächengröße Spanne (ha)	Flächenumsatz (ha)
Zone 1 (Spreewald)	3	<i>0,16</i> 0,06 – 0,34	1,1 (0,5 – 2,1)	3,4
Zone 2 (Beckenland)	26	<i>0,14</i> 0,01 – 0,31	7,4 (0,1 – 67,7)	192,7
Zone 3 (Hügelland)	19	<i>0,07</i> 0,005 – 0,25	4,9 (0,6 – 31,3)	93,4
Zone 4 (Tiefland)	19	<i>0,10</i> 0,02 – 0,30	3,0 (0,3 – 12,9)	57,0

Die Anzahl der Kauffälle hat in fast allen Zonen zugenommen, bis auf die Zone 3, in der die Kaufaktivitäten zurückgingen.

In der Zone 2 wurden die meisten Verträge geschlossen. Allerdings hat sich der mittlere Preis gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Auch in der Zone 3 blieb das durchschnittliche Preisniveau gleich.

Seit längerer Zeit wurden auch wieder in der Zone 1 Waldflächen gekauft. Der mittlere Preis könnte bei einer größeren Anzahl von Verkäufen niedriger ausfallen. Zwei der drei Kauffälle hatten einen Preis unter 0,10 €/m². Allerdings handelte es sich hier um relativ kleine Waldflächen.

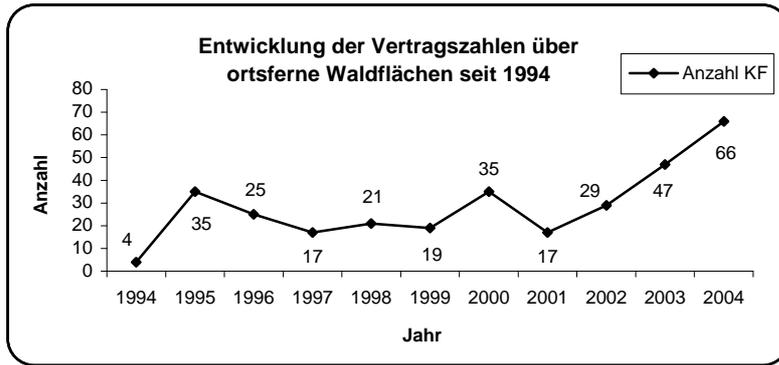
Wie auch bei den landwirtschaftlichen Flächen ist das Preisniveau in den Zonen 1 und 2 etwas höher, als in den Zonen 3 und 4.

Zur Erweiterung der Datenmenge wurden die Kauffälle der Jahre 2000 bis 2004 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 2000 – 2004				
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis Spanne (€/m²)	Ø Flächengröße Spanne (ha)	Flächenumsatz (ha)
Zone 1 (Spreewald)	3	<i>0,16</i> 0,06 – 0,34	1,1 (0,5 – 2,1)	3,4
Zone 2 (Beckenland)	59	<i>0,12</i> 0,01 – 0,31	10,0 (0,1 – 155,8)	590,6
Zone 3 (Hügelland)	82	<i>0,09</i> 0,005 – 0,33	10,7 (0,4 – 241,8)	880,4
Zone 4 (Tiefland)	50	<i>0,11</i> 0,02 – 0,34	2,6 (0,3 – 12,9)	129,1

Durch das Zusammenfassen der letzten fünf Jahre konnte die Datenmenge außer in Zone 1 erheblich gesteigert werden. Das Preisniveau war innerhalb der einzelnen Zonen relativ identisch.

6.3.1.2 Preisentwicklung ortsferner Waldflächen

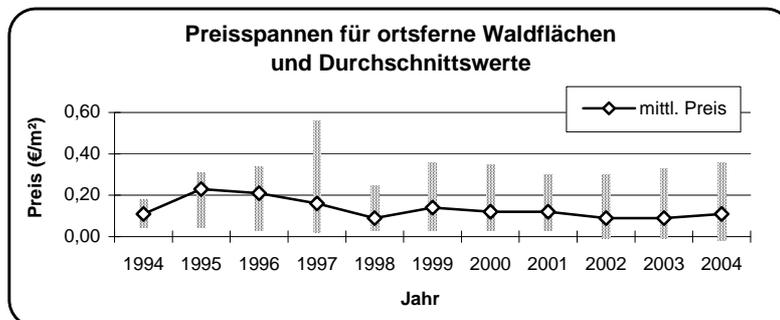


In diesem Diagramm ist die Entwicklung der Vertragszahlen über ortsferne Waldflächen dargestellt. Seit 1994 wurden insgesamt 315 Kauffälle über ortsferne Waldgrundstücke in der Kaufpreissammlung registriert.

Im Jahr 2004 wurde wieder ein neuer Höchststand bei den Vertragszahlen 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.

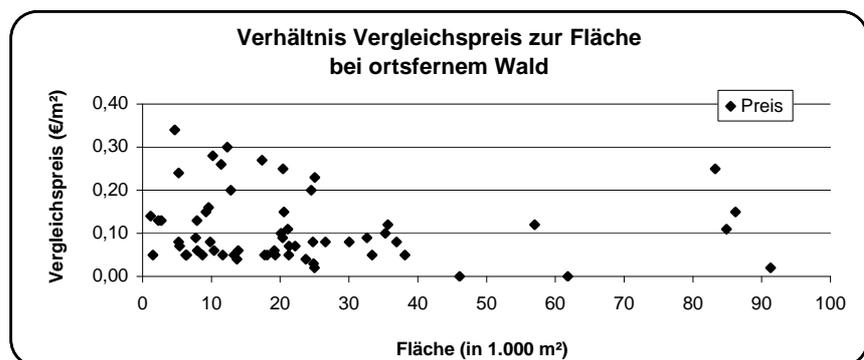


Allerdings kann man erkennen, dass das mittlere Preisniveau seit 1998 relativ gleichbleibend ist.

6.3.1.3 Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten

Welche Umstände die Preisfindung am Markt beeinflussen, ist im Moment nicht eindeutig feststellbar.

Wird die Datenmenge auf einen Einfluss der Grundstücksgröße untersucht, ist ein solcher kaum erkennbar.



Eine Untersuchung des Preises auf eine Abhängigkeit vom Zustand des Aufwuchses und seiner Ertragsfähigkeit, u.a. abhängig vom Alter des Bestandes und der Baumart, kann wegen fehlender Daten nicht durchgeführt werden.

Als einzige Einflussgröße könnte die Lage angenommen werden. Die Angaben aus den Tabellen der zonalen Einteilung könnten diesen Schluss zu lassen.

6.3.2 Ortsnahe Waldflächen auf gewachsenem Boden

6.3.2.1 Preisniveau ortsnaher Waldflächen

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 2004 wurden 12 Kaufverträge über ortsnaher Waldgrundstücke abgeschlossen. Das sind 50 % mehr Verträge als im Jahr 2003. Der Flächenumsatz betrug 2,1 ha, das sind 0,5 ha weniger als im Vorjahr.

Die Preise schwankten zwischen 0,45 €/m² und 1,50 €/m². Der Durchschnittswert lag bei 0,77 €/m². Die Größen der ortsnahen Waldgrundstücke schwankten zwischen 276 m² und 8.478 m². Die durchschnittliche Größe lag bei rd. 2.600 m².

Auf Grund der ziemlich großen Preis- und Flächenspannen konnten mittels einer Verteilungsuntersuchung ein Zentralwert für den Preis in Höhe von 0,80 €/m² und ein Zentralwert für die Fläche in Höhe von 1.262 m² ermittelt werden.

6.3.2.2 Preisentwicklung ortsnaher Waldflächen

Gegenüber dem Jahr 2003 ist der Durchschnittspreis um 0,33 €/m² gestiegen. Allerdings betrug die durchschnittliche Flächengröße nur 2.636 m². In der folgenden Tabelle ist die Entwicklung der letzten Jahre ersichtlich.

Übersicht über die Entwicklung der ortsnahen Waldflächen				
Jahr	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Preis (€/m ²)	gewichteter Preis (€/m ²)	mittlere Fläche (m ²)
2000	5	0,33	0,40	16.060
2001	6	0,43	0,35	4.485
2002	11	0,50	0,38	3.802
2003	8	0,44	0,34	3.202
2004	12	0,77	0,67	2.636

Eine nachweisliche Entwicklung kann auf Grund der unterschiedlichen durchschnittlichen Flächengrößen nicht erbracht werden. Im nächsten Abschnitt soll der Einfluss der Flächengröße im Zusammenhang mit der jährlichen Entwicklung untersucht werden.

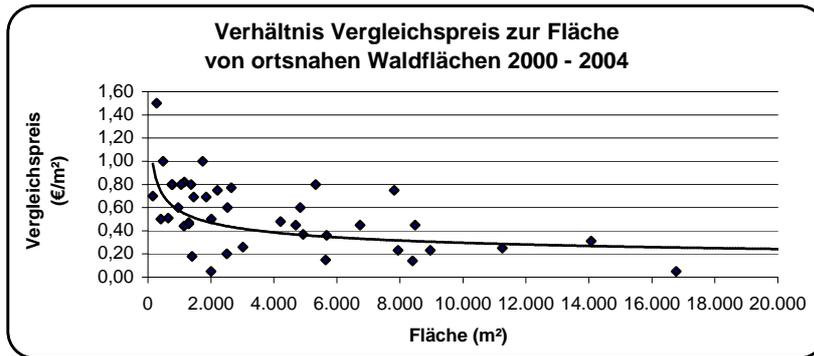
6.3.2.3 Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten

Einfluss der Grundstücksgröße

Wird der mittlere Preis der 12 Kauffälle des Jahres 2004 nach der Fläche gewichtet ermittelt, ergibt sich ein Wert von 0,67 €/m². Da der gewichtete Wert deutlich vom arithmetischen Mittel in Höhe von 0,77 €/m² abweicht, ist eine Flächenabhängigkeit zu vermuten.

Auf Grund der wenigen Daten, wurden die Kauffälle der Jahre ab 2000 in die Untersuchung des Preises von ortsnahen Waldflächen auf eine Flächenabhängigkeit mit einbezogen. Somit konnte die Datenbasis auf 42 Kauffälle erweitert werden.

Die Preise streuten in einer Bandbreite von 0,05 €/m² bis 1,50 €/m². Im Mittel ergab sich ein Wert von 0,54 €/m² bei einer durchschnittlichen Flächengröße von rd. 4.911 m². Der nach der Fläche gewichtete Durchschnittspreis betrug 0,42 €/m².



Das nebenstehende Diagramm verdeutlicht eine Abhängigkeit des Preises von der Flächengröße der 42 ortsnahen Waldgrundstücke.

Die ausgleichende Kurve kann durch die folgende potentielle Funktion beschrieben werden.

$$y = 4,1316 * x^{-0,2861}$$

Das Bestimmtheitsmaß R^2 wird mit 0,2141 angegeben.

Aus dieser Funktion wurden die Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Sie stellen jedoch nur ein Hilfsmittel für eine Wertabschätzung dar und ersetzen nicht den gutachterlichen Sachverstand.

Umrechnungskoeffizienten für ortsnah Waldflächen	
Grundstücksgröße (m²)	Umrechnungskoeffizient
500	1,585
1.000	1,300
1.500	1,157
2.000	1,066
2.500	1,000
3.000	0,949
3.500	0,908
4.000	0,874
4.500	0,845
5.000	0,820
6.000	0,778
7.000	0,745
8.000	0,717
9.000	0,693
10.000	0,673

Die Flächengröße 2.500 m² wurde als Basiswert für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten festgelegt, da die Mehrheit der in den letzten fünf Jahren verkauften ortsnahen Waldflächen eine Größe bis 3.000 m² hatte und der Meridianwert für die Flächengröße nahe 2.500 m² lag.

Anwendungsbeispiel:

Grundstücksgröße : 3.500 m²
 Vergleichspreis: 0,45 €/m²

gesucht:
 Bodenwert für ein Grundstück mit 1.200 m²

Umrechnungskoeffizient für 3.500 m² = 0,908
 Umrechnungskoeffizient für 1.200 m² = 1,243*

Bodenwert für 1.200 m²:

$0,45 \text{ €/m}^2 \times (1,243 / 0,908) = \underline{0,62 \text{ €/m}^2}$

* Wert durch Interpolation ermittelt

Beziehung zu ortsfernen Waldflächen

Vergleicht man die mittleren Preise von ortsfernen und ortsnahen Waldflächen des Jahres 2004 kann man Folgendes feststellen:

- das arithmetische Mittel für **ortsnah** Waldgrundstücke beträgt ca. das **7-fache** des arithmetischen Mittels für **ortsferne** Waldgrundstücke
- der Preis für **ortsnah** Waldgrundstücke betrug im Durchschnitt rd. das **7-fache** des entsprechenden durchschnittlichen **zonalen Mittelwertes** (5-Jahreszeitraum) für **ortsferne** Waldgrundstücke.

6.3.3 Waldflächen auf nicht beanspruchtem und rekultiviertem Bergbauland

Im Auswertungszeitraum wurden fünf Verträge über nicht beanspruchte Forstflächen sowie zwei wieder aufgeforstete Kippenflächen mit einem Flächenumsatz von insgesamt 25,9 ha (entspricht 1,3 % des Gesamtumsatzes über Wald) abgeschlossen. Damit hat die Anzahl das Niveau von 2001 erreicht. Der Flächenumsatz beträgt jedoch nur noch einen Bruchteil des Umsatzes von 2001.

Die erzielten Preise fügen sich in das zuvor beschriebene Preisgefüge ein. Allerdings wiesen teilweise nicht beanspruchte Flächen Besonderheiten auf, die sich im Preis widerspiegeln. Dadurch fällt der Durchschnittspreis etwas niedriger aus.

Untersuchung der Preise beanspruchter und nicht beanspruchter Bergbaulflächen					
Zustand der Flächen	Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis Spanne (€/m ²)	Ø Flächengröße Spanne (ha)	Flächenumsatz (ha)
nicht beanspruchte Flächen	ortsfern	5	0,15 (0,08 – 0,20)	4,8 (1,3 – 8,2)	23,8
rekultivierte Kippenflächen	ortsfern	2	0,16 (0,12 – 0,20)	1,0 (0,3 – 1,8)	2,1

6.3.4 Waldflächen unter Naturschutz

Im Jahr 2004 wurden sechs Verträge über Waldflächen geschlossen, die für Zwecke des Naturschutzes erworben wurden. Alle diesbezüglichen Flächen lagen im Bereich der Zone 1 – Spreewald. Es handelte sich hierbei um 15,8 ha Spreewald, den die öffentliche Hand bzw. durch sie mitbegründete Zweckverbände erwarben. Für diese Flächen wurden durchschnittlich 0,21 €/m² gezahlt. Die Preisspanne reichte von 0,20 €/m² bis 0,21 €/m².

Seit dem 01.01.1994 konnten insgesamt 10 derartige Verträge über Waldflächen registriert werden. Alle derartigen Flächen liegen ebenfalls in der Zone 1. Es wurden inzwischen 21,6 ha für Naturschutzzwecke gekauft. Die Preise streuten in diesem Zeitraum in einer Bandbreite von 0,20 €/m² bis 0,21 €/m², im Mittel waren es 0,20 €/m².

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

Zu den sonstigen unbebauten Grundstücken werden Flächen, die besondere Ausprägungen des Grundstücksmarktes aufweisen und keiner anderen Grundstücksart zuzuordnen sind, gezählt. Hierunter fallen Abbaulflächen, private Grünanlagen, Wasserflächen und Grundstücke mit besonderer Funktion, wie z. B. Lagerplätze, private Wege oder Deponien.

Des weiteren werden zukünftige Gemeinbedarfsflächen, aber auch jene, die im rückständigen Grunderwerb erworben wurden, den sonstigen unbebauten Grundstücken zugeordnet. Hierzu zählen Grundstücke für Verkehrseinrichtungen, für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, öffentliche Grünanlagen und sonstige Grundstücke für den Gemeinbedarf. Sie sind einer dauerhaften öffentlichen Zweckbindung unterworfen und jeglichem privatem Gewinnstreben entzogen.

Umsatzzahlen der sonstigen unbebauten Grundstücke und Gemeinbedarfsflächen						
Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz (€)		Flächenumsatz (ha)	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Abbauland	17	9	569.283	642.964	145,6	158,6
private Grünanlagen	90	93	324.039	250.919	99,8	98,3
Wasserflächen	4	7	35.630	69.889	13,7	75,8
Grundst. mit besond. Funktion	18	13	75.671	22.279	11,1	1,6
sonstige Nutzung	-	2	-	13.769	-	4,3
Gemeinbedarfsflächen	189	148	218.842	214.818	35,7	23,4

Nachfolgend wird das Preisniveau ausgewählter Grundstücksarten, bei denen in den zurückliegenden Jahren mehrere Vertragsabschlüsse zu verzeichnen waren, näher analysiert.

7.1 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.

Im Jahr 2004 wurden neun Verträge über den Verkauf von Grundstücken über bergfreien Bodenschätzen in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Damit hat sich die Anzahl gegenüber dem Vorjahr halbiert. Der Flächenumsatz hat sich nur unwesentlich verändert. Er betrug im Berichtsjahr 158,6 ha und im Vorjahr 145,6 ha Fläche.

Braunkohle

Für Grundstücke über Lagerstätten von Braunkohle zur bergbaulichen Inanspruchnahme sind wie im Vorjahr sechs Kaufverträge registriert worden.

Die Kaufpreisspanne reichte von 0,34 €/m² bis 1,08 €/m². Der Mittelwert betrug 0,57 €/m² (Vorjahr – 0,64 €/m²). Der nach der Fläche gewichtete Mittelwert beträgt 0,40 €/m². Es handelte sich um Acker- und Waldflächen.

Kaufpreisbestandteile, wie Zulagen zum zügigen freihändigen Erwerb und damit zur Vermeidung der Grundabtretung und von Betriebsstillständen können Ursachen für erhöhte Kaufpreise sein.

Kiese, Quarzsande und Gesteine

Für Grundstücke über Bodenschätzen, wie Kiese, Quarzsande und Gesteine wurden drei Kaufverträge (Vorjahr – 10 Verträge) registriert. Die Kaufpreisspanne reichte von 0,49 €/m² bis 1,00 €/m². Der Mittelwert betrug 0,66 €/m² (Vorjahr – 0,76 €/m²).

Preisniveau für Abbauland in den Jahren 2002 – 2004 (als bergfrei erklärte Bodenschätze)					
Gemarkung	Anzahl der Kauffälle	Flächen (ha)		Kaufpreise (€/m ²)	
		Spanne	Mittelwert	Spanne	arithm. Mittelwert/ nach Fläche gewichtet
Grundstücke über Lagerstätten von Kiesen und Kiessanden					
Werchow / Repten / Freienhufen	5	0,2 – 7,0	2,32	0,50 – 1,55	1,09 / 0,77
Nutzungsart lt. Liegenschaftskataster = überwiegend Waldfläche Nadelwald					
Grundstücke über Lagerstätten von Quarzsanden					
Hohenbocka	5	2,4 – 57,4	21,10	0,10 – 0,46	0,23 / 0,15
Nutzungsart lt. Liegenschaftsk. = überwiegend Waldfläche Nadelwald / Abbauland					
Hohenbocka / Guteborn	6	0,1 – 0,2	0,14	0,30 – 1,00	0,56 / 0,55
Nutzungsart lt. Liegenschaftsk. = überwiegend Landwirtschaftsfläche Grünland					
Gesteine für Schotter und Splitt					
Großkoschen	6	0,1 – 4,3	1,48	1,12 – 2,33	1,48 / 1,84
Nutzungsart lt. Liegenschaftsk. = Waldfläche Nadelwald / Landwirtschaftsfläche Ackerland					

7.2 Gartenland

Unter den im Jahr 2004 registrierten Kaufverträgen über Gartenland waren 60 Hausgartenzükäufe, drei Einzelgärten sowie neun Zukäufe zur Arrondierung bestehender Gärten an einem Standort.

In die Preisanalyse der Hausgärten wurden 57 geeignete Kauffälle (2003 – 58 Kauffälle), bei denen Garten- oder Hinterland zum bestehenden Grundstück zugekauft wurde, einbezogen. Der mittlere Preis betrug 3,50 €/m² (2003 – 4,22 €/m²). Das durchschnittliche Verhältnis des Kaufpreises je m² Grundstücksfläche zum Bodenrichtwert (BRW) für angrenzendes Bauland lag wie im Vorjahr bei 17 %.

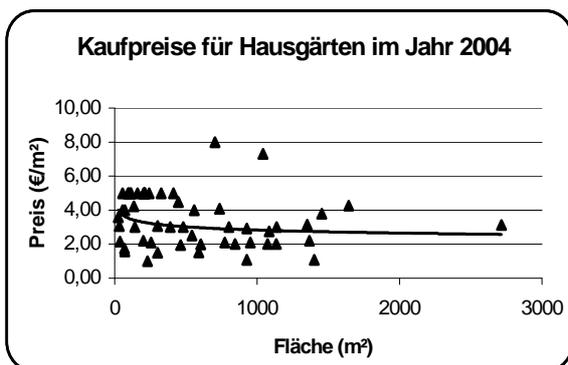
Preisanalyse für Hausgärten					
	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis Spanne (€/m ²)	Ø Verhältnis zum BRW Spanne (%)	Ø Flächengröße Spanne (m ²)	Flächenumsatz (m ²)
Städte/ Gemeinden	57	3,50 (1,00 – 8,00)	17 (4 – 39)	544 (24 – 2.716)	31.007

Eine Preisanalyse der verkauften Gärten an Einzelstandorten einschließlich der Arrondierungsflächen wird aufgrund der zu geringen Zahl an Kauffällen nicht vorgenommen. Die Kaufpreise lagen im Bereich des genannten Mittelwertes für Hausgärten.

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

Aus der Analyse von 55 Hausgartenzükäufen über das Verhältnis des Kaufpreises je m² Grundstücksfläche zum Bodenwertniveau des angrenzenden Baulands ergibt sich folgende Übersicht:

Verhältnis Kaufpreis zum 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	25	2,90 (1,00 – 7,31)	22 (7 – 39)	549 (24 – 1.642)
21 – 30	16	3,74 (1,07 – 5,00)	16 (4 – 23)	726 (54 – 2.716)
31 – 50	14	4,29 (1,50 – 8,00)	10 (4 – 22)	398 (202 – 1.135)

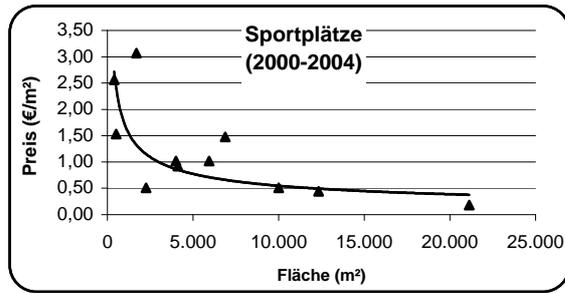


Eine direkte Abhängigkeit des Kaufpreises je m² Grundstücksfläche von der Grundstücksgröße ist nicht nachweisbar.

7.3 Sportplätze

Im Berichtsjahr wurde eine Fläche zur Sportplatzerweiterung in der Kaufpreissammlung registriert.

Aus den Jahren 2000 bis 2004 stehen 11 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 und 3,07 €/m². Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 1,20 €/m².

Die verkauften Flächen waren zwischen 400 m² und 2,1 ha groß. Die durchschnittliche Flächengröße betrug 0,6 ha.

7.4 Lagerplätze

Für Gewerbetreibende ist die Möglichkeit zur Lagerung von Materialien von großer Bedeutung. Solche Flächen befinden sich meist am Ortsrand bzw. im Außenbereich.

Im Jahr 2004 konnten drei Kaufverträge (Vorjahr – 1 Vertrag) registriert werden, die derartige Grundstücke zum Vertragsgegenstand hatten. Die Preisspanne reichte von 0,24 €/m² bis 2,00 €/m². Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 1,29 €/m² und die durchschnittliche Grundstücksgröße rd. 5.000 m² (Spanne 440 m² - 4,3 ha).

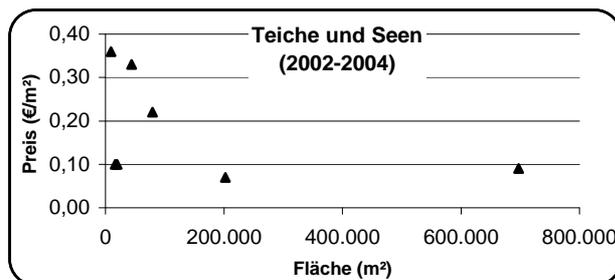
Eine Verringerung des Quadratmeterpreises mit zunehmender Flächengröße war erkennbar. Der nach der Fläche gewichtete durchschnittliche Kaufpreis betrug 0,34 €/m².

7.5 Wasserflächen

Im Jahr 2004 wurden sieben Kaufverträge (2003 – 4 Kaufverträge) registriert, bei denen Wasserflächen zur Veräußerung gelangten.

In ca. 40 % der Kauffälle handelte es sich um Teiche und Seen in unmittelbarer Dorfrandlage. Die Preisspanne reichte von 0,09 €/m² bis 0,10 €/m². Die verkauften Wasserflächen waren zwischen 1,7 ha und fast 70 ha groß.

In den übrigen vier Verträgen erfolgte der Verkauf von Fischereigrundstücken an die bisherigen Nutzer entsprechend Sachenrechtsbereinigungsgesetz. Die Kaufpreise lag zwischen 0,09 €/m² und 0,35 €/m². Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 0,17 m² €/m². Die verkauften Teichflächen waren zwischen 0,2 ha und 1,3 ha groß.



Aus der Analyse von sieben verkauften Teichen und Seen in den Jahren 2002 bis 2004 wird deutlich, dass der Quadratmeterpreis mit zunehmender Flächengröße deutlich abnimmt.

7.6 Private Wege

Im Jahr 2004 wurden neun Kaufverträge (2003 – 6 Kaufverträge) registriert, bei denen Wege und Zufahrten an private Käufer veräußert wurden. Dabei handelte es sich um Zufahrten zu Wohn-, Garten- aber auch Betriebsgrundstücken, 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 0,08 €/m² bis 10,00 €/m². Der Durchschnittspreis dieser Kaufverträge insgesamt betrug 2,88 €/m² (Vorjahr – 3,74 €/m²). Die verkauften Grundstücke sind zwischen 100 m² und 4.400 m² groß. Der nach der Fläche gewichtete durchschnittliche Kaufpreis lag bei 1,68 €/m².

7.7 Windenergieanlagen

Für die Errichtung von Windenergieanlagen waren im Jahr 2004 wie schon im Jahr zuvor 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. Der Durchschnittspreis betrug 1,20 €/m². 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.

7.8 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

Aus den Jahren 2000 bis 2003 stehen acht Kaufverträge über Flächenaufkäufe der Kommunen zur Flächenbevorratung für zukünftige Ausgleichsmaßnahmen für Preisanalysen zur Verfügung. Im Berichtsjahr konnte kein derartiger Kaufvertrag registriert werden.

Die veräußerten Grundstücke wurden bisher land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt und befinden sich im Außenbereich der Ortschaften, teilweise auch am Rande ehemaliger Braunkohlentagebaue.

Die Kaufpreise lagen zwischen 0,07 €/m² bis 0,51 €/m². Der Durchschnittspreis betrug 0,21 €/m². Die verkauften Flächen waren zwischen 1,1 ha und 83,4 ha groß.

Die durchschnittliche Flächengröße betrug 14,2 ha. Der nach der Fläche gewichtete Kaufpreis betrug 0,11 €/m².

7.9 Öffentliche Straßen

Im Jahr 2004 wurden 138 Kaufverträge (2003 – 159 Kaufverträge) über Flächen, die zu Verkehrszwecken bestimmt sind und von der öffentlichen Hand erworben wurden, in der Kaufpreissammlung registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein Rückgang um rd. 13 %. Die Bodenpreise lagen in einer Preisspanne von 0,03 €/m² bis 35,00 €/m².

Bei der Auswertung der Kaufverträge erfolgte die Unterscheidung nach dem Erwerb von Flächen für den Neubau bzw. die Erweiterung von Bundesautobahnflächen, Landes- und kommunalen Straßen und dem rückständigen Grunderwerb derartiger Flächen zur Bereinigung der Eigentumsverhältnisse.

Die Anzahl der Vertragsabschlüsse beider Erwerbsarten war im Berichtsjahr annähernd gleich. 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 2004 (Neubau/Erweiterung)				
Art der Verkehrsfläche	Verträge	Vorherige Nutzung	Kaufpreise (€/m ²)	Fläche (m ²)
Bundesautobahn	29	Ackerland / Wald	Ø 0,53 / 0,52* 0,46 – 1,02	Ø 1.810 10 – 12.780
Landesstraßen	10	Ackerland	Ø 0,86 / 0,86*	Ø 1.765 530 – 7.700
	3	Bauland	Ø 15,32 / 4,86* 4,70 – 35,00	Ø 3.633 30 – 10.300

* durchschnittlicher Kaufpreis nach der Fläche gewichtet

Verkehrsflächen aus dem Jahr 2004 (Neubau/Erweiterung)				
Art der Verkehrsfläche	Verträge	Vorherige Nutzung	Kaufpreise (€/m ²)	Fläche (m ²)
Kommunale Straßen (Straßen, Gehwege, tlw. Rückkauf aus Sonder- bzw. Gewerbegebieten)	7	Ackerland	Ø 0,82 / 0,75* 0,60 – 0,86	Ø 547 100 – 1.550
	5	Bauland	Ø 4,00 / 2,90* 1,00 – 6,80	Ø 1.436 560 – 2.440
Radwegenetz	3	Ackerland / Wald	Ø 0,34 / 0,29* 0,10 – 0,52	Ø 957 300 – 1.480

* durchschnittlicher Kaufpreis nach der Fläche gewichtet

Die Kaufverträge zur Abwicklung des rückständigen Grunderwerbs für Straßenflächen 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 2004 (rückständiger Grunderwerb)				
Art der Verkehrsfläche	Verträge	Lage der Verkehrsflächen	Kaufpreise (€/m ²)	Fläche (m ²)
Bundesautobahn	14	außerhalb der Ortschaften	Ø 0,11 / 0,12* 0,03 – 0,17	Ø 5.736 190 – 22.880
Landesstraßen	3	in Randlagen bzw. außerhalb der Ortschaften	Ø 0,24 / 0,10* 0,10 – 0,51	Ø 2.638 70 – 7.400
Kommunale Straßen (Straßen, Gehwege)	10	Stadt Senftenberg, an bebaute Grundstücke angrenzend	Ø 5,12 / 5,13* 5,04 – 5,20	Ø 148 5 – 870
	39	übriger Landkreis, an bebaute Grundstücke angrenzend	Ø 1,05 / 0,98* 0,26 – 2,30	Ø 140 4 – 1.400

* durchschnittlicher Kaufpreis nach der Fläche gewichtet

Die Anwendung des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes – VerkFIBerG bei den Vertragsverhandlungen für Straßenflächen, die nach 1945 bis zur Wiedervereinigung in Anspruch genommen wurden und noch nicht im Eigentum der öffentlichen Hand standen, ging aus den Kaufverträgen nur selten hervor.

7.10 Sonstige Grundstücke zur öffentlichen Nutzung

Für Grundstücke zur Nutzung als Müllcontainerstandort, öffentliche Grünfläche, Festplatz oder Friedhof wurden im Berichtsjahr sechs Vertragsabschlüsse registriert. Die Preisspanne reichte von 0,98 €/m² bis 7,70 €/m² je nach vorheriger Qualität, Nutzung, Größe und Lage des Grundstücks. Als Käufer traten die Kommunen auf.

Für Flächenaufkäufe der Kommunen zur Erweiterung vorhandener Friedhöfe am Rande der Ortschaften sowie zur Bereinigung der Eigentumsverhältnisse wurden in den Jahren 1994 bis 2004 sieben Kaufverträge registriert.

Die Kaufpreise lagen zwischen 0,66 €/m² und 3,07 €/m². Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 1,85 €/m² und der nach der Fläche gewichtete Kaufpreis 1,56 €/m². Die verkauften Grundstücke waren zwischen 50 m² und 2.080 m² groß.

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz hat gemäß § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch und § 11 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung in seiner Sitzung am 31. Januar 2005, die jeweils zum Stichtag 01. Januar eines jeden Jahres zu ermittelnden Bodenrichtwerte, zum Stichtag 01.01.2005 beschlossen.

Die öffentliche Auslage erfolgte nach Fertigstellung der Bodenrichtwertkarte, die im Maßstab 1:100 000 mit dazugehörigen Nebenkarten für die Stadtlagen im Maßstab 1:25 000 hergestellt wurde, in den Ämtern und Gemeinden vom 01. April 2005 bis 02. Mai 2005.

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.

Die Ableitung der Bodenrichtwerte wurde gemäß Verwaltungsvorschrift zur Umsetzung der Musterrichtlinie über Bodenrichtwerte im Land Brandenburg (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vorgenommen. Die Musterrichtlinie dient vorrangig dem Ziel einer weitestgehend bundeseinheitlichen Ermittlung und Darstellung der Bodenrichtwerte und damit der Transparenz auf dem Grundstücksmarkt.

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

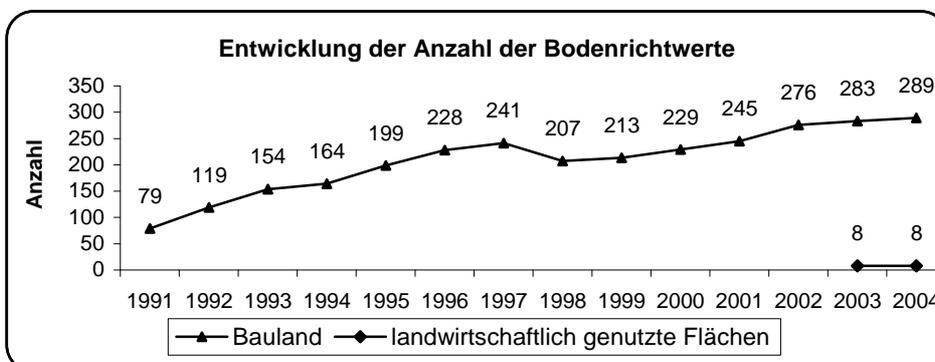
In den zurückliegenden Jahren leitete der Gutachterausschuss für die Mehrzahl dieser förmlich festgelegten Gebiete im Landkreis Oberspreewald-Lausitz besondere Bodenrichtwerte ab (siehe Punkt 8.4).

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 definierbarem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, 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.



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

Seit dem Jahr 2003 werden auch Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland ermittelt.

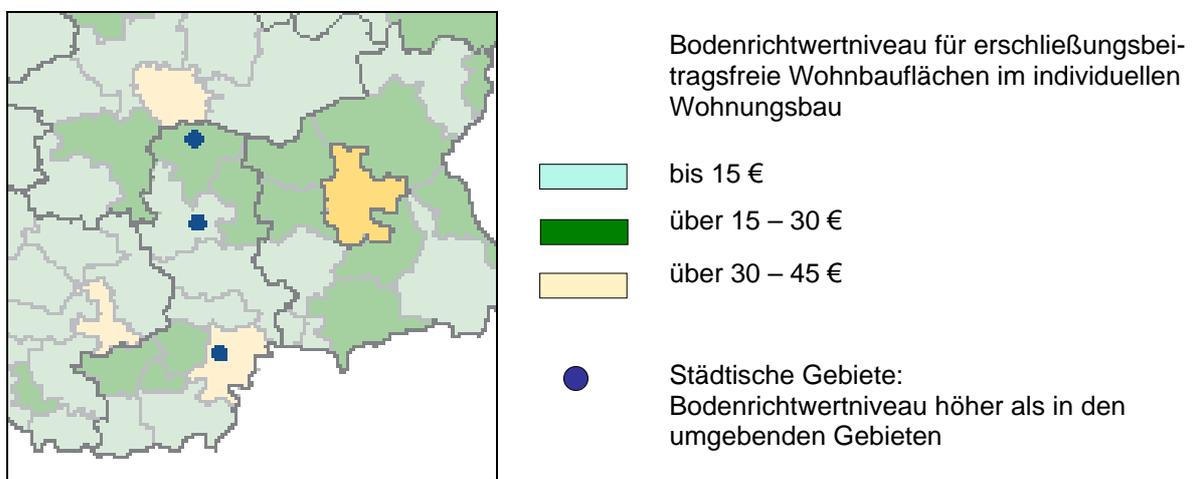
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz konnte für das Jahr 2004 insgesamt 289 Bodenrichtwerte für baureifes Land beschließen.

Dabei hat sich das Preisniveau im Vergleich zum Vorjahr wieder stabilisiert. Von den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2004 blieben 88 % auf gleichem Preisniveau und 7 % wurden wertmäßig um durchschnittlich 12 % (Spanne 4 % bis 25 %) angehoben. Nur noch 4 % der Vorjahreswerte (2003 – 28 %) musste der Gutachterausschuss aufgrund gefallender Baulandpreise in bestimmten Lagen um durchschnittlich 8 % (Spanne 2 % bis 14 %) senken.

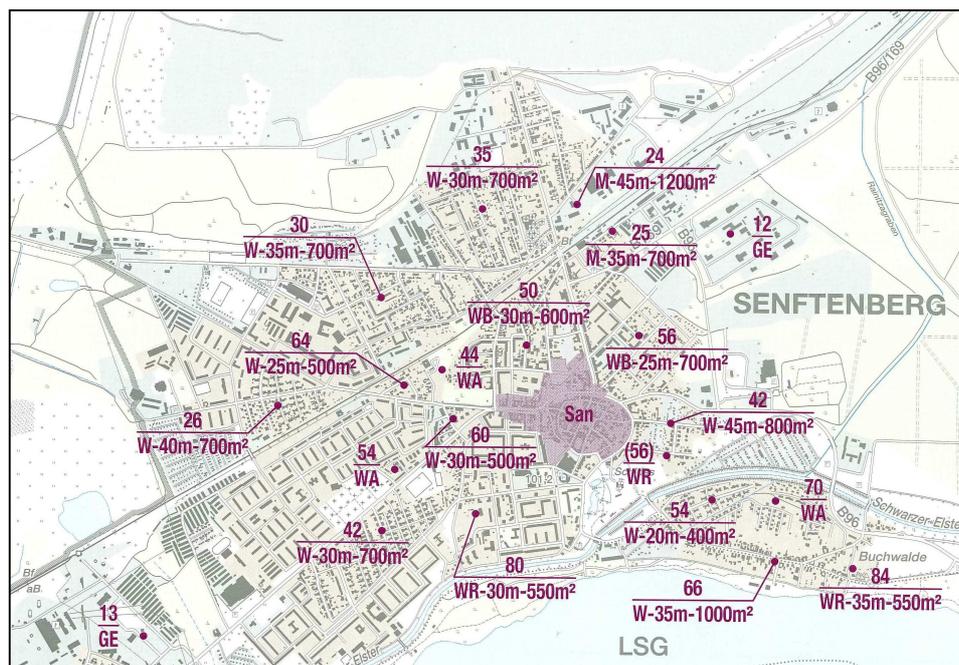
Für sieben weitere Bodenrichtwertzonen erfolgte erstmals eine Ableitung, für eine Zone eine Streichung der Bodenrichtwerte.

Am Beispiel der Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen im individuellen Wohnungsbau im Landkreis Oberspreewald-Lausitz wird das niedrige Bodenpreisniveau im äußeren Entwicklungsraum, wie im folgenden Kartenausschnitt (Auszug aus der Übersicht für das Land Brandenburg) dargestellt ist, deutlich. Städtische Gebiete ausgenommen, bewegen sich die Bodenrichtwerte im Landkreis überwiegend im unteren Bereich bis 30 €/m² Grundstücksfläche.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Nebenkarte der Stadt Senftenberg)

Stichtag: 01.01.2005



Veröffentlichung mit freundlicher Genehmigung vom Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

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.

8.2.1 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

Die Bodenrichtwerte für Industrie- und Gewerbebauland zum Stichtag 01.01.2005 blieben im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

Das Bodenrichtwertniveau für nach dem BauGB erschließungsbeitragsfreies Bauland liegt in einer Spanne von 5 €/m² bis 18 €/m² und beträgt durchschnittlich 10 €/m² Grundstücksfläche.

Die höchsten Bodenrichtwerte verzeichnen die Gewerbegebiete in den Städten Senftenberg, Schwarzheide und Großräschen sowie in bevorzugter Lage an der Bundesautobahn.

Bodenrichtwertübersicht – Industrie- und Gewerbegebiete im Landkreis – Stichtag: 01.01.2005		
Gemarkung	Lage	Bodenrichtwert * (€/m²) / Art d. baulichen Nutzung
Calau	Gewerbegebiet „Calau-Nord“	8 / GE
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
Lauchhammer	Industriepark Ost	7 / GE
	Gewerbegebiet „Franz-Mehring-Straße“	8 / GE
	Industrie- und Gewerbegebiet „Lauchhammer-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

8.2.2 Bodenrichtwerte für neue Wohngebiete

Die Vermarktung der in den zahlreichen neuen Wohngebieten des Landkreises noch vorhandenen restlichen Baustellen bestimmt das Marktgeschehen und das Bodenwertniveau in diesem Bereich.

In einigen Wohngebieten führte dies im Jahr 2004, wie bereits im Vorjahr, zu einem Rückgang der Bodenrichtwerte um 3 % bis 10 %, insbesondere auch in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße. Nur vereinzelt war eine Erhöhung des Bodenrichtwertes in besonders bevorzugter Wohnlage zu verzeichnen.

Das Bodenrichtwertniveau für nach dem BauGB erschließungsbeitragsfreies Bauland liegt in diesen Wohngebieten in einer Spanne von 30 €/m² bis 80 €/m² Grundstücksfläche und beträgt durchschnittlich 48 €/m² Grundstücksfläche.

Bodenrichtwerte in den neuen Wohngebieten des Landkreises – Stichtag: 01.01.2005		
Gemarkung	Lage	Bodenrichtwert* (€/m ²) / Art der baulichen Nutzung Tiefe und Größe
Allmosen	WG „Waldstraße“	36 / WR
Altdöbern	WG „Wiesenweg“	42 / WR 30 – 600
Boblitz	WG „Grobblasiedlung“	46 / WA 30 – 750
Calau	Wohnpark „Am Funkturm“	44 / WA
Freienhufen	WG „Poststraße“	42 / WA
Groß-Klessow	WG „Am Sportplatz“	40 / WA
	WG „Klein-Klessow“	40 / WA
Großräschen	WG „Neu Bückgen“	44 / WR 30 – 800
	WG „Meisenweg“	46 / WA
	WG „Heideweg“ (Ost)	52 / WA
Kleinkoschen	WG „Elsterbogen“	54 / WA
	WG „Nordwiesen“	56 / WA ↓
	WG „Alter Schulgarten“	56 / WA
Kroppen	Wohnanlage „Am Teichweg“	40 / WA
Lauchhammer	Wohnpark „Lauchhammer-Süd“	34 / WA
	WG „Mühlenweg“	30 / WA
Lübbenau	WG „Gerbergasse“	62 / WA
	WG „Paul-Fahlisch-Str.“	(36) / WA *
Meuro / Klettwitz	WG „Meuro/Klettwitz“	60 / WA
Peickwitz	WG „Feldstraße“	50 / 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
Schipkau	WG „Klettwitzer Straße“	62 / WA
Schwarzheide	WG „Gefluderstraße“	45 / WA
Senftenberg	WG „Freibad“	(56) / WR *
	WG „Kerneckestraße“	44 / WA
	WG „Buchwalde“	70 / WA
	WG „Buchwalde“ (an der Lausitz-Therme)	84 / WR 35 – 550 ↑
	WG „Am Sportplatz“	54 / WA
	WG „Festplatz“	80 / WR 30 – 550
Stradow	WG „An der Schäfererei“	38 / WA
Suschow	WG „Suschow“	46 / WA
Vetschau	WG „Spreewaldblick“	48 / WA
Werchow	Parksiedlung „Ottobrunn“	50 / WA
	WG „Talsiedlung am Fließ“	40 / WA
Zerkwitz	WG „Am Burjauer“ (I. Bauabschnitt)	45 / WA
	WG „Am Burjauer“ (II. Bauabschnitt)	56 / WA 30 – 600 ↓
	WG „An der Landstraße“	62 / WA

* Bodenrichtwert in () = erschließungsbeitragspflichtiges Bauland
 ↓↑ Verringerung bzw. Anstieg des Bodenrichtwertes im Vergleich zum Vorjahr

8.3 Übersichten über Bodenrichtwerte

Die Übersicht zeigt die Entwicklung des Bodenpreisniveaus von 1999 bis 2004 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 / Gemeinde / Stadt	1999	2000	2001	2002	2003	2004
	DM/m ²		€/m ²			
Amt Altdöbern						
Altdöbern – Mühlendamm, Parkstr.	60	60	32	32	30	30
Altdöbern – Randlagen	35	35	18	20	22	22
Altdöbern, OT Reddern – Ortslage	15	15	7	7	6	6
Bronkow, OT Saadow	-	15	8	8	8	8
Neupetershain – Nord	40	35	13	13	13	13
Neupetershain – Goethestr./Steinitzer Str.	-	25	15	14	12	12
Neupetershain – Ringstr., Bauernsiedlung	15	15	8	8	8	8
Luckaitztal, OT Muckwar – Ortslage	20	20	10	10	8	8
Neu-Seeland, OT Lubochow – Ortslage	20	15	8	8	8	8
Stadt Calau						
Cottbuser Str., Platz des Friedens (Zentrum)	140	140	72	72	72	72
Gartenstr.	70	70	38	40	38	38
Str. d. Freundschaft	50	50	26	26	25	25
Altnau	60	60	30	30	28	28
OT Buckow – Ortslage	25	30	16	16	14	14
OT Craupe – Ortslage	10	10	6	6	6	6
OT Kemmen – Ortslage	15	15	8	8	10	10
OT Saßleben – Ortslage	30	30	16	16	14	14
Stadt Großräschen						
Markt, Seestr. (Sanierungsgebiet)	-	-	-	-	-	-
Karl-Liebknecht-Str.	45	45	30	30	28	28
Barziger Str.	60	50	34	26	24	24
Vogelsiedlung	70	70	36	36	34	34
Kunzesiedlung	50	50	28	28	28	26
Werner-Seelenbinder-Str.	35	35	18	18	16	16
OT Allmosen – Ortslage	50	50	26	26	20	20
OT Barzig – Ortslage	15	20	10	10	10	10
OT Freienhufen – Kleine Feldstr., Wiesenstr.	45	50	26	26	24	24
OT Wormlage – Ortslage	25	25	14	14	12	12
OT Woschkow – Ortslage	-	-	-	6	6	6
Stadt Lauchhammer						
Nord – AWG-Siedlung	40	40	20	20	18	18
Ost – Friedensstr.	45	50	26	26	22	22
Mitte – Wilhelm-Pieck-Str. (Sanierungsgebiet)	-	-	-	-	-	-
Mitte – Cottbuser Str.	45	45	23	23	23	20
West – Berliner Str.	30	30	18	18	18	18
Süd – Liebenwerdaer Str.	40	40	20	20	20	20
Stadt Lübbenau/Spreewald						
Ehm-Welk-Str. (Sanierungsgebiet)	-	-	-	-	-	-
Karl-Marx-Str., Stottoff	90	-	-	-	-	-
Bahnhofstr.	80	80	40	40	40	40
Stennewitz	100	100	56	56	56	56
Wiesenstr.	100	100	52	52	52	52
Berliner Str.	70	60	30	30	30	30
OT Boblitz – Ortslage	55	50	28	28	30	30
OT Groß Beuchow – Alte Feldstr., Gartenstr.	50	50	25	22	20	20
OT Groß-Klessow – Ortslage	50	50	28	26	26	26
OT Ragow – Klein Raddener Str., Am Weinberg	40	60	32	32	30	30
OT Zerkwitz – Hauptstr.	-	-	-	34	34	34

Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreies baureifes Land						
Amt / Gemeinde / Stadt	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Lage (gemischte Nutzung bzw. Wohnen)	DM/m ²		€/m ²			
Amt Ruhland						
Stadt Ruhland – Markt (Sanierungsgebiet)	-	-	-	-	-	-
St. Ruhland – Dresdener Str., R.-Breitscheid-Str.	55	60	32	32	32	32
St. Ruhland – Schönburgsau	45	50	28	25	22	24
St. Ruhland – Theodor-Schmidt-Str.	35	25	13	13	13	14
St. Ruhland – Wiesenstr.	30	25	13	13	13	13
Hohenbocka – Dresdener Str., Bahnhofstr.	25	30	16	16	16	16
Schwarzbach – Hauptstr., Friedensstr.	25	25	14	14	14	14
Hermisdorf – Ortslage	20	25	14	14	14	14
Guteborn – Hauptstr.	30	30	15	15	15	15
Gemeinde Schipkau						
Hauptstr., Bahnhofstr.	35	30	15	15	15	15
Siedlung – Schillerstr., Bergmannstr.	45	50	26	26	26	26
OT Annahütte – Sallgaster Str., Saalhauser Str.	20	25	15	15	14	14
OT Hörlitz – Klettwitzer Str.	45	45	23	23	20	18
OT Klettwitz – Parkstr., Weinbergstr.	30	25	13	13	16	16
OT Klettwitz – Krankenhausstr.	15	15	8	8	8	8
OT Meuro – Ortslage	60	50	25	22	20	20
Stadt Schwarzheide						
Ost – OT Fortschritt	35	35	18	18	15	17
Mitte – Am Markt	50	50	26	26	26	26
West – Dorfplatz	45	45	23	23	20	20
Stadt Senftenberg						
Zentrum – Markt (Sanierungsgebiet)	-	-	-	-	-	-
Joachim-Gottschalk-Str.	110	110	56	56	56	56
Buchwalder Str.	130	130	66	66	66	66
Spremberger Str.	55	55	28	28	28	24
Blumensiedlung	50	50	26	26	26	26
Vogelsiedlung	80	80	42	42	42	42
OT Brieske – Str. d. Aufbaus/Str. d. Jugend	45	40	25	25	25	30
OT Großkoschen – Bergstr., Senftenberger Str.	80	85	46	48	50	54
GT Kleinkoschen – Alte Dorflage	90	90	46	42	42	42
OT Niemtsch – Dorfstr., Peickwitzer Str.	75	75	34	34	34	40
OT Hosena – Zentrum	30	40	24	24	22	22
Amt Ortrand						
Stadt Ortrand – Markt (Sanierungsgebiet)	-	-	-	-	-	-
Stadt Ortrand – Elsterwerdaer Str.	50	50	26	26	24	24
Stadt Ortrand – Kamener Str.	25	25	13	13	13	13
Großkmehlen – Blochwitzer Str., Am Hang	45	45	22	24	24	26
Frauentorf – Ortslage	30	25	11	11	11	11
Kroppen – Ortslage	25	25	12	14	14	14
Lindenau – Hauptstr.	25	25	14	14	14	14
Stadt Vetschau/Spreewald						
Markt, Kirchstr., Cottbuser Str.	-	80	40	42	42	42
Karl-Marx-Str., Schönebegker Str., Rosa-Luxemburg-Str.	90	90	46	46	46	46
Nordstr., Ernst-Thälmann-Str.	55	55	30	30	34	34
Märkischheide	45	40	20	20	20	20
OT Göritz – Ortslage	45	45	23	23	20	24
OT Koßwig – Am Sportplatz	45	50	29	29	27	27
OT Laasow – Ortslage	20	20	10	10	10	12
OT Missen – Ortslage	25	25	16	16	16	16
OT Ogrosen – Ortslage	20	20	16	16	16	16
OT Raddusch – Ortslage	50	50	35	32	32	32
OT Suschow – Ortslage	35	40	20	20	20	20

8.4 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 (vgl. Punkt 6.1.3) auf der Basis von stichtagsangepassten Kaufpreisen der Jahre 2000 – 2004 (Anpassung mittels Bodenpreisindexreihe für Acker- bzw. Grünland) abgeleitet.

Die Bodenrichtwerte und die angegebenen durchschnittlichen Acker- bzw. Grünlandzahlen wurden nach der Fläche gewichtet ermittelt.

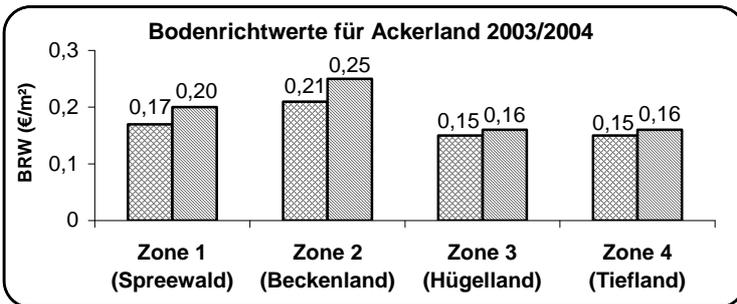
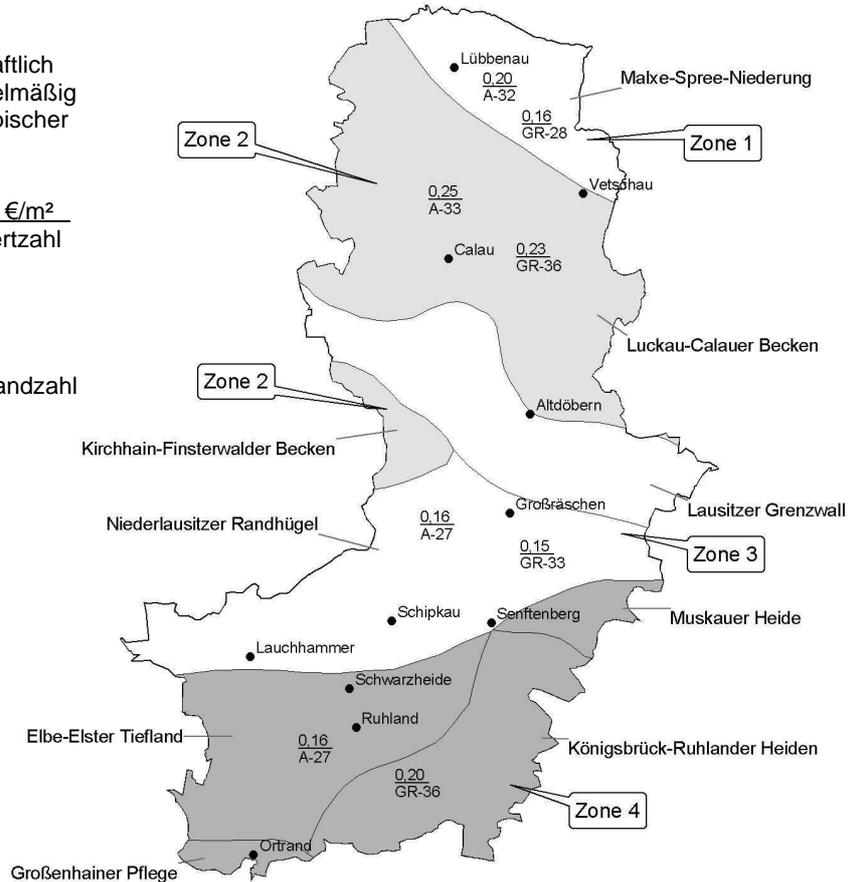
Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung.

Darstellung: Bodenrichtwert in €/m²
Art der Nutzung–Wertzahl

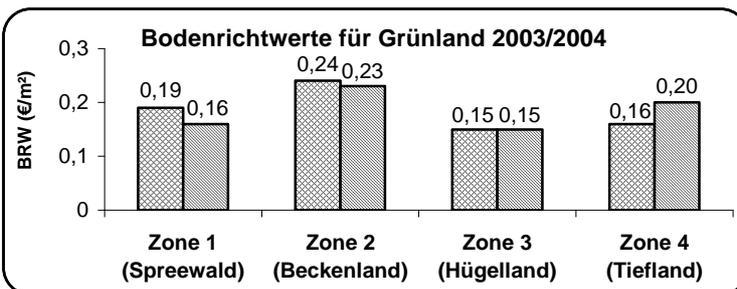
Art der Nutzung: A Ackerland
GR Grünland

Wertzahl: Acker- bzw. Grünlandzahl

Beispiele: 0,17 0,19
A-35 GR-30



Die Bodenrichtwerte für Ackerland weisen in allen Bodenrichtwertzonen eine Steigerung im Vergleich zum Vorjahr auf.



Die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Grünland ist im Norden des Landkreises leicht rückläufig. Die südlich gelegenen Zonen verzeichnen Grünlandpreise auf gleichbleibendem bis leicht steigendem Niveau.

8.5 Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen

In einigen Städten des Landkreises Oberspreewald-Lausitz wurden in den Jahren nach 1990 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.

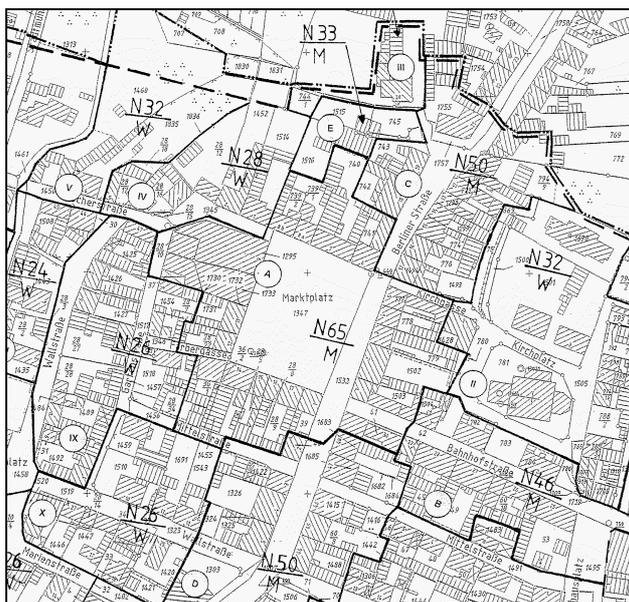
Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung besteht gemäß § 154 Abs. 2 BauGB aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche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

Besondere Bodenrichtwerte für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche				
Sanierungsgebiet (SG) bzw. Entwicklungsbereich (EB)	Besondere Bodenrichtwerte	Qualitätsstichtag	Wertermittlungsstichtag	Verfahren der Wertermittlung
SG „Großräschen Innenstadt“	Anfangswerte	12.11.1990	15.12.1999	Komponentenmethode
SG „Innenstadt Lauchh.-Mitte“	Anfangswerte	15.01.1997	08.07.2001	Komponentenmethode
SG „Lübbenau Altstadt“	Anfangswerte	30.07.1993	12.09.2002	Hagedorn-Verfahren (Interpolationsverfahren)
SG „Senftenberg-Innenstadt“	Anfangswerte	15.05.1991	12.09.2002	Hagedorn-Verfahren (Interpolationsverfahren)
SG „Ruhland-Stadtkern“	Anfangswerte/ Endwerte	15.11.1991, 06.06.2003/ voraussichtl. 2011-2012	01.01.2005	Hagedorn-Verfahren (Interpolationsverfahren)
EB WG „Neue Sorge“ Ruhland	Anfangswerte	30.09.1994	31.12.1999	Vergleichswertverfahren



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

Auszug aus der Besonderen Bodenrichtwertkarte für das SG „Ruhland-Stadtkern“ – Endwerte –

9 Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

9.1.1 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*).

9.1.2 Allgemeiner Überblick über das Marktgeschehen

Insgesamt wurden 397 Verträge über bebaute Grundstücke in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das sind 15 % weniger Vorgänge als im Jahr 2003 (*mit 466*). Darunter befanden sich 365 Kaufverträge, drei Erbbaurechtsverträge, 28 Zwangsversteigerungen und ein Vertrag mit Besonderheiten.

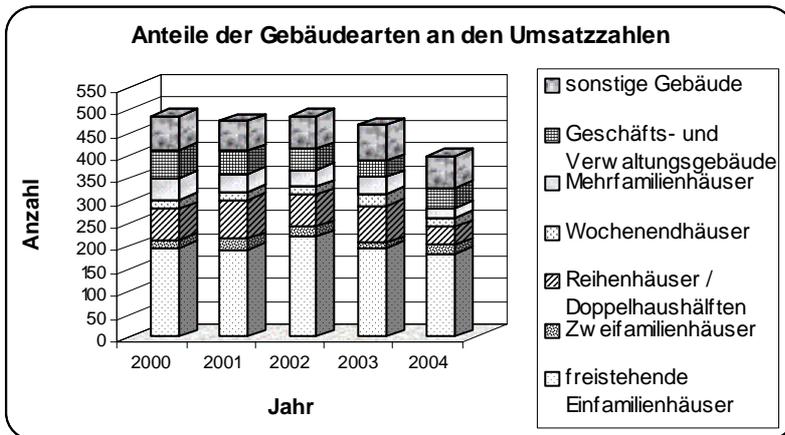
Nur 260 Kauffälle waren frei von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen. Einige dieser Verträge (12) sind mit Rechten belastet, die sich auf die Preisgestaltung auswirken können und somit die auswertbare Datenmenge auf 248 weiter einschränken.

In den nachfolgenden Tabellen werden die Umsatzzahlen des aktuellen Berichtsjahres sowie der letzten vier Jahre gegenübergestellt.

Anzahl der Verträge

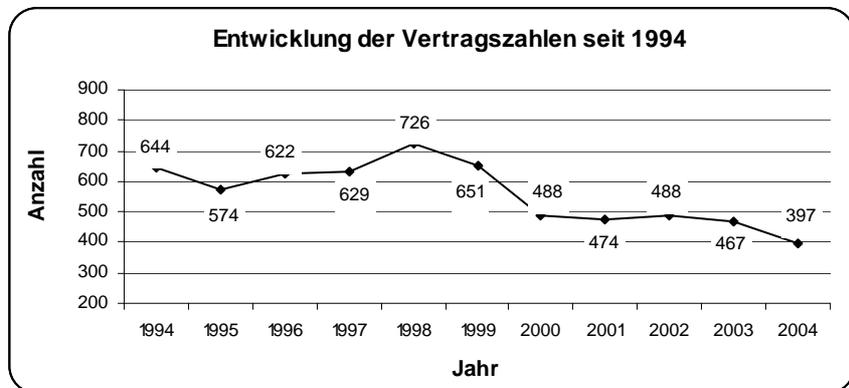
Entwicklung der Vertragszahlen bei den verschiedenen Gebäudearten							
	Vertragszahlen					Änderung	
	2000	2001	2002	2003	2004	absolut	prozent.
freistehende Einfamilienhäuser	195	191	221	195	183	- 12	- 6 %
Zweifamilienhäuser	19	25	21	12	20	8	67 %
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	67	86	70	81	39	- 42	- 52 %
Wochenendhäuser	20	16	18	26	19	- 7	- 27 %
Mehrfamilienhäuser	48	41	38	38	24	- 14	- 37 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	63	51	46	35	42	7	20 %
(davon: Wohn- und Geschäftshäuser)	(46)	(28)	(29)	(24)	(24)	(0)	(0 %)
Sonstige Gebäude (z.B. Lager- und Produktionsgebäude, soziale Einrichtungen)	75	64	72	79	70	- 9	- 11 %
gesamt:	487	474	486	466	397	- 70	- 15 %

Im Vergleich zum Jahr 2003 ist die Zahl der registrierten Verträge mit 397 um 15 % gefallen. Das ist ein Anteil von 29,8 % an der Gesamtzahl der Vertragsvorgänge im Berichtsjahr. Die Entwicklung ist bei den verschiedenen Gebäudearten sehr unterschiedlich.



Die nebenstehende Grafik veranschaulicht die Entwicklung der Vertragszahlen insgesamt sowie innerhalb der Gebäudearten.

Wie aus der Grafik erkennbar, fielen die Vertragszahlen bei den bebauten Grundstücken auf ein Rekordtief. Im Vergleich zur Höchstzahl im Jahr 1998 hat sich die Anzahl fast halbiert (- 45 %).

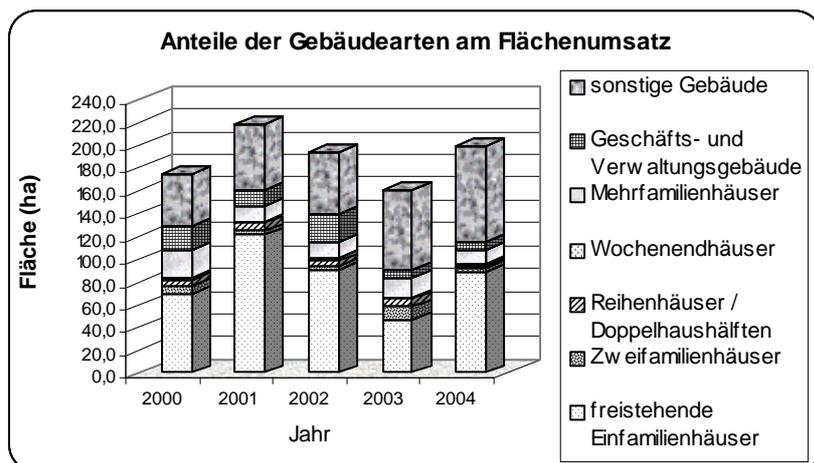


Flächenumsatz

Der Flächenumsatz unterliegt innerhalb der unterschiedlichen Gebäudearten relativ geringen Schwankungen. In der Tabelle können die aktuellen Flächenumsätze entnommen sowie die Entwicklung innerhalb der letzten fünf Jahre rückverfolgt werden.

Entwicklung des Flächenumsatzes bei den verschiedenen Gebäudearten							
	Flächenumsatz (ha)					Änderung	
	2000	2001	2002	2003	2004	absolut	prozent.
freistehende Einfamilienhäuser	68,7	121	90,4	46,9	88,7	41,8	89 %
Zweifamilienhäuser	7,7	3,4	3,5	11,0	2,7	- 8,3	- 75 %
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	4,7	6,9	4,2	6,7	2,8	- 4,1	- 61 %
Wochenendhäuser	1,9	1,4	2,2	1,7	1,7	0	0 %
Mehrfamilienhäuser	25,3	13,8	14,5	16,4	11,9	- 4,5	- 27 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	20,0	14,2	24,9	7,7	6,7	- 1,0	- 13 %
(davon: Wohn- und Geschäftshäuser)	(13,8)	(4,4)	(9,1)	(4,2)	(2,8)	(- 1,4)	(- 23 %)
Sonstige Gebäude (z.B. Lager- und Produktionsgebäude, soziale Einrichtungen)	46,0	57,5	54,0	69,9	83,8	13,9	20 %
gesamt:	174,3	218,2	193,7	160,3	198,3	38,8	24 %

Trotz rückläufiger Vertragszahlen ist der Flächenumsatz insgesamt um 24,1 % gestiegen.



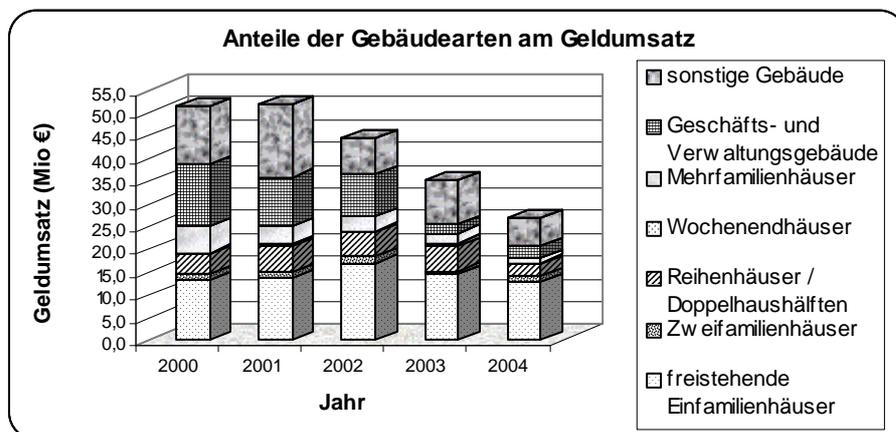
Der gestiegene Gesamtumsatz resultiert aus der Steigerung des Flächenumsatzes für Einfamilienhäuser sowie für sonstige Gebäude.

Geldumsatz

Ähnlich wie der Flächenumsatz unterliegt auch der Geldumsatz innerhalb der einzelnen Gebäudearten relativen Schwankungen.

Rüchläufige Vertragszahlen haben ebenfalls zu einem rüchläufigen Geldumsatz geföhrt. Die Volumenabnahme gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 8,1 Mio. € bedeutet einen prozentualen Rüchgang in Höhe von 23 %. Damit ist die prozentuale Differenz größer als bei den Vertragszahlen. Das bedeutet, dass die bebauten Immobilien preiswerter veräußert wurden als im Jahr 2003. Die Ursachen hierfür können verschiedener Natur sein.

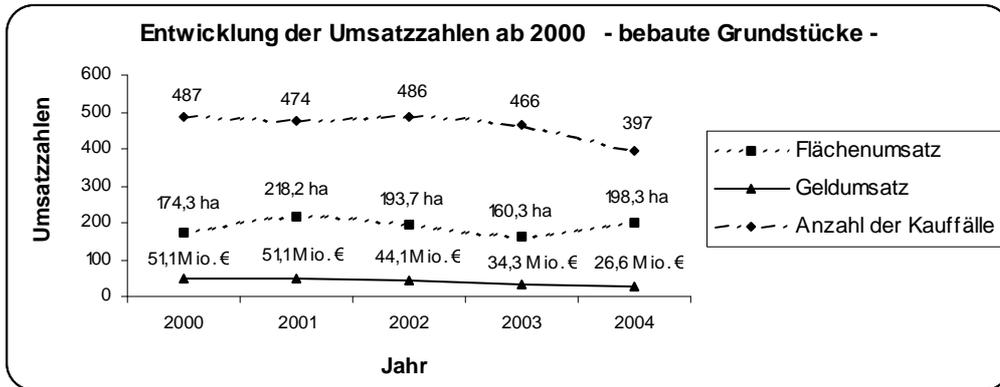
Entwicklung des Geldumsatzes bei den verschiedenen Gebäudearten							
	Geldumsatz (Mio. €)					Änderung	
	2000	2001	2002	2003	2004	absolut	prozent.
freistehende Einfamilienhäuser	13,0	13,3	16,4	14,4	12,7	- 1,7	- 12 %
Zweifamilienhäuser	1,2	1,5	1,7	0,6	1,1	0,5	83 %
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	4,4	5,7	5,2	5,5	2,7	- 2,8	- 51 %
Wochenendhäuser	0,4	0,4	0,3	0,6	0,2	0,1	233 %
Mehrfamilienhäuser	5,9	4,0	3,2	2,2	1,2	- 1,0	- 45 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	13,5	10,7	9,3	2,1	2,6	0,5	24 %
(davon: Wohn- und Geschäftshäuser)	(6,1)	(2,5)	(2,3)	(1,2)	(1,7)	(0,5)	(42 %)
Sonstige Gebäude (z.B. Lager- und Produktionsgebäude, soziale Einrichtungen)	12,7	15,9	7,8	9,4	6,1	- 3,3	- 35 %
gesamt:	51,1	51,5	44,1	34,8	26,6	- 7,7	- 22 %



Der stetige Rüchgang der Vertragszahlen hat natürlich auch einen stetigen Rüchgang des Geldumsatzes zu Folge.

Besonders auffällig ist der sinkende Umsatz bei den Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die rückläufigen Vertragszahlen auch der Geldumsatz einem Abwärtstrend unterliegt. Der Flächenumsatz hingegen stieg leicht an. Das bedeutet, dass im Jahr 2004 größere Grundstücke veräußert wurden als in den Vorjahren.



9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

9.2.1 Preisniveau

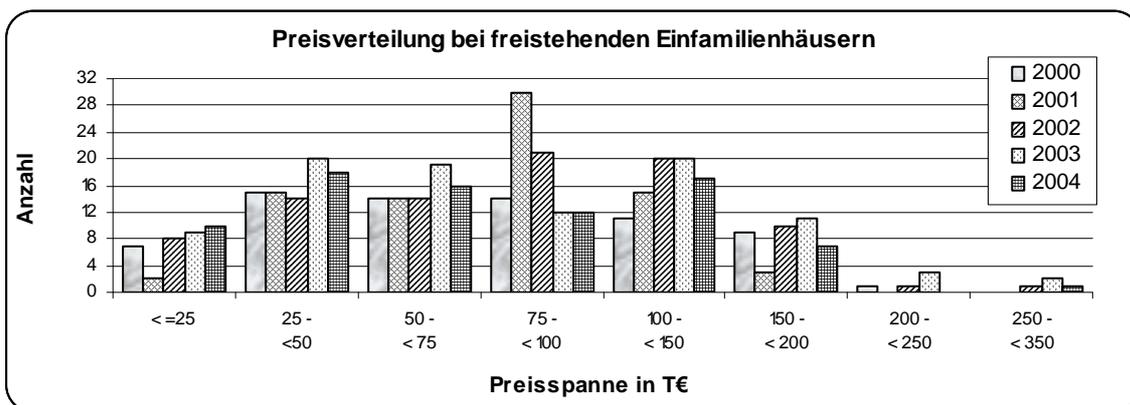
9.2.1.1 Freistehende Einfamilienhäuser

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.

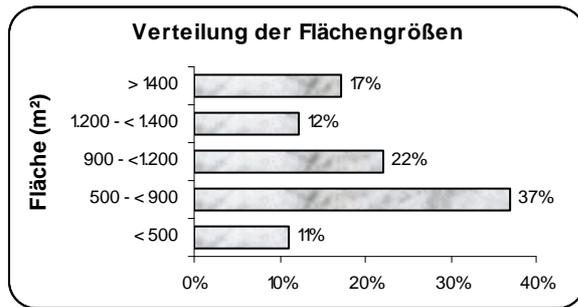
Im Jahr 2004 wurden 81 freistehende Einfamilienhäuser im Landkreis verkauft. Das ist ein Rückgang der Vertragszahlen um 16 % gegenüber dem Vorjahr.

Die Kaufpreise wiesen eine Bandbreite von 2 T€ bis 256 T€ auf. Im Durchschnitt lag der Preis bei 78 T€. Ausschlaggebend für die Höhe der erzielbaren Preise waren u.a. der Zustand und das Alter des Gebäudes sowie die Art der Modernisierungsmaßnahmen, die bereits durchgeführt wurden.

Die Verteilung der Kaufpreise der Einfamilienhausgrundstücke auf die einzelnen Preiskategorien und deren Entwicklung innerhalb der letzten fünf Jahre ist im folgenden Diagramm dargestellt.



Aus der Häufigkeit der Verteilung der Kaufpreise ergibt sich ein Zentralwert, auch Meridianwert genannt, in Höhe von 67,0 T€.



Das nebenstehende Diagramm verdeutlicht die Häufigkeit der verkauften Grundstücksgrößen.

Die Grundstücke, auf denen die Einfamilienhäuser standen, hatten eine mittlere Größe von 980 m².

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.

Die Kauffälle wurden nach ihren Baujahren und ihren Gebäudezuständen sortiert. Die Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau der Immobilien entsprechend dieser Zuordnung.

Preisniveau der freistehenden Einfamilienhäuser entsprechend Alter und Zustand								
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen bzw. Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	KP (T€) Mittel (Spanne)	Ø Flächengröße (m ²)	mittlerer BRW (€/m ²)	Ø Anteil BW / KP*
vor 1945	keine	sehr einfach bis einfach	15	7	25,5 (7 - 46)	1.160	18	65 %
	teilweise	einfach bis mittel	25	11	53,6 (30 - 80)	1.080	21	40 %
		mittel	30	4	75,5 (65 - 90)	1.160	19	28 %
	umfangreiche	mittel	40	4	91,0 (58 - 120)	1.510	19	32 %
1945 bis 1970	teilweise	einfach bis mittel	25	3	47,0 (40 - 59)	1.450	13	28 %
		mittel	35	8	84,5 (45 - 122)	1.160	26	30 %
1970 bis 1989	teilweise	mittel**	40	3	117,7 (98 - 130)	920	22	17 %
		mittel	60	9	110,2 (70 - 160)	620	21	11 %
ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel**	55	3	131,2 (108 - 165)	900	15	12 %
		mittel	75	2	107,5 (65 - 150)	540	23	10 %
	Neubau (Erstverkauf)	mittel	80	7	174,1 (119 - 256)	600	36	14 %

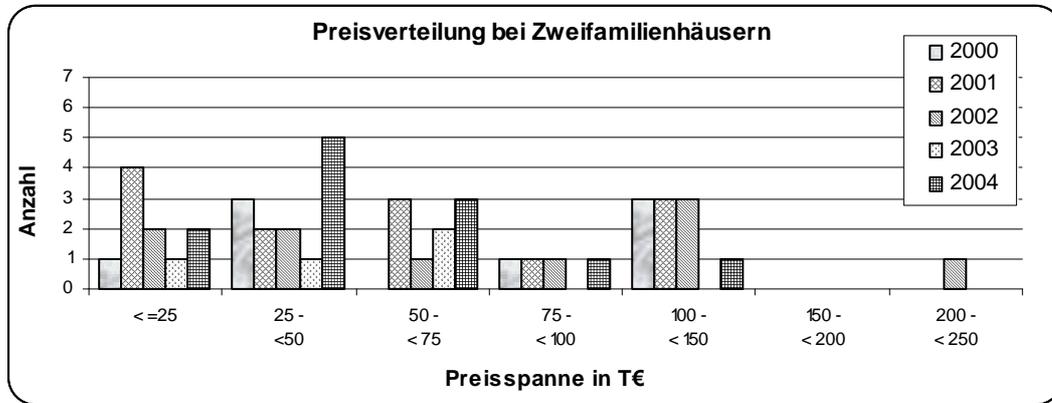
* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

** Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, da Fertigteilhäuser

9.2.1.2 Zweifamilienhäuser

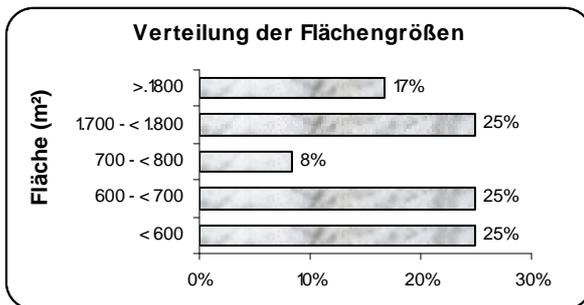
Die Anzahl der verkauften Zweifamilienhäuser ist gegenüber den Einfamilienhäusern schon immer sehr gering gewesen. Im Jahr 2004 wurden aber wieder mehr Zweifamilienhäuser verkauft. Ihre Zahl ist auf zwölf gestiegen. Das stellt eine Verdreifachung der Vertragszahlen dar.

Die Preise für diese Gebäudeart streuten in einer Bandbreite von 29 T€ bis 100 T€. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 45 T€.



Entsprechend der Verteilung der Kaufpreise, die aus dem Diagramm zu entnehmen ist, ergab sich ein Zentralwert von 37 T€.

Die Zweifamilienhausgrundstücke hatten eine Größe von 370 m² bis 1.915 m². Die Anteile an den Flächengrößen sind im Diagramm dargestellt.



Auffallend war die Zweiteilung bei den Grundstücksgrößen.

Sieben Zweifamilienhäuser hatten eine mittlere Grundstücksgröße von 590 m².

Die restlichen fünf Zweifamilienhäuser lagen bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von rd. 1.800 m².

Da die Preise besonders durch den Zustand der Gebäude, ihrem Baujahr und der Lage beeinflusst werden, wurden die Kauffälle entsprechenden Kategorien zugeordnet.

Preisniveau der Zweifamilienhäuser entsprechend Alter und Zustand								
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen bzw. Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	KP (T€) Mittel (Spanne)	Ø Flächen-größe (m ²)	mittlerer BRW (€/m ²)	Ø Anteil BW / KP*
vor 1945	keine	einfach	10	3	33,2 (25 - 40)	930	19	38 %
	teilweise	einfach bis mittel	20	2	45,0 (30 - 60)	700	20	33 %
		mittel	25	2	73,5 (57 - 90)	1.260	21	31 %
		mittel	30	2	81,8 (64 - 100)	1.780	12	27 %

* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

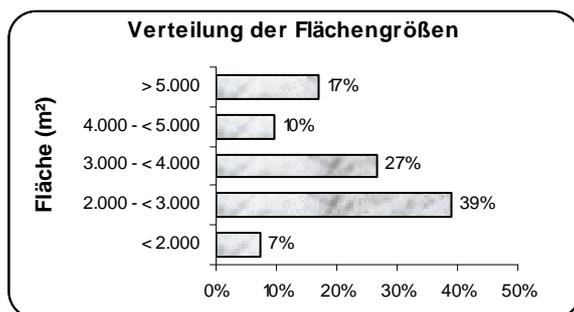
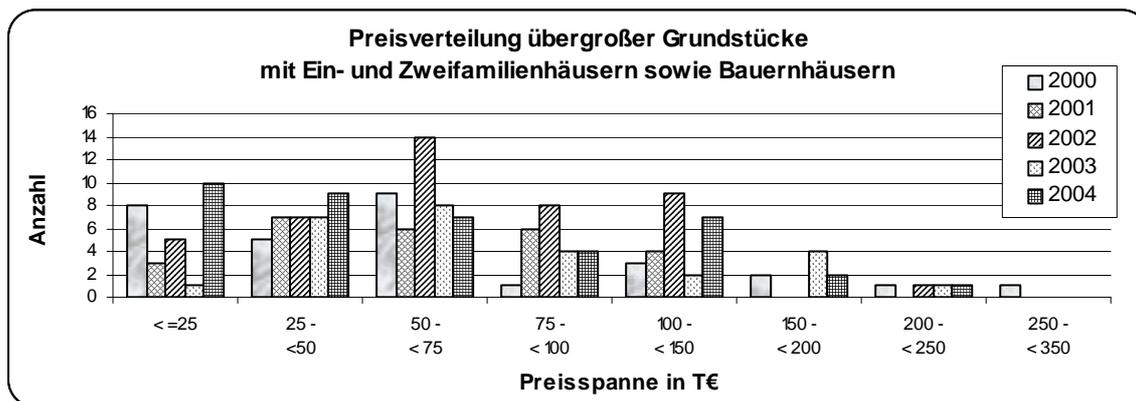
Bei drei Zweifamilienhäusern mit einem Baujahr vor 1945 überstieg der Bodenpreis den Kaufpreis. Sie konnten für 9 T€ bis 25 T€ erworben werden.

9.2.1.3 Übergroße Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern und Bauernhäusern

Diese 41 Grundstücke haben Flächen in einer Spanne von 1.350 m² bis 3,1 ha. Sie setzten sich neben dem Baugrundstück auch aus großen Gartenflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen zusammen. Manchmal handelt es sich um eine gesamte Bauernwirtschaft.

Das Preisniveau dieser Gruppe von Grundstücken liegt zwischen 3 T€ und 490 T€. Wie bei allen anderen Gebäudearten auch, bestimmen das Baujahr und der Gebäudezustand den Kaufpreis.

Im Diagramm wird die Verteilung der Kaufpreise auf die einzelnen Preisklassen sichtbar. Im unteren Preisniveau waren die Immobilien vertreten, die ein Baujahr vor 1945 haben und zum größten Teil unsaniert veräußert wurden.



In der Mehrzahl der Kauffälle handelt es sich um Grundstücke mit einer Größe zwischen 2.000 m² und 4.000 m².

Für eine Auswertung entsprechend dem Zustand der Gebäude lagen nicht für alle Immobilien Angaben vor.

Preisniveau übergroßer Ein- und Zweifamilien- sowie Bauernhäuser entsprechend Alter und Zustand							
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen bzw. Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	KP (T€) Mittel (Spanne)	Ø Flächen-größe (m ²)	mittlerer BRW (€/m ²)
vor 1945	keine	sehr einfach bis einfach	10	5	19,8 (7 - 55)	3.600	12
	teilweise	einfach bis mittel	20	3	68,4 (45 - 90)	3.100	20
		mittel	30	5	93,6 (60 - 120)	2.750	20
1945 bis 1970	teilweise	einfach bis mittel	25	3	59,7 (32 - 87)	3.200	10
	umfangreiche	mittel	45	1	100,0	5.500	14
1970 bis 1989	teilweise	mittel	60	1	70,0	2.450	20
Ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel	75	4	154,7 (105 - 220)	3.350	20

* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

9.2.2 Preisentwicklung

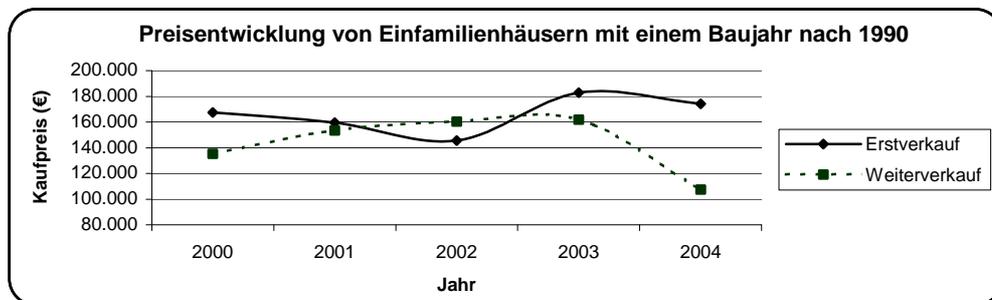
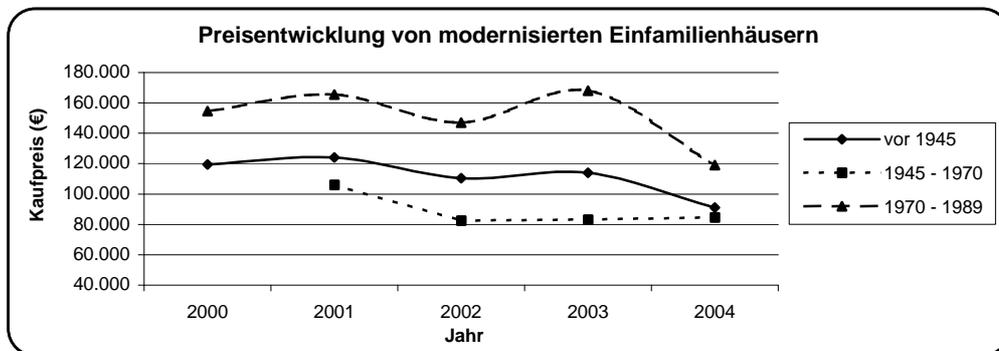
Aus der Tabelle können die Durchschnittspreise aller freistehenden Einfamilienhäuser sowie Zweifamilienhäuser der letzten drei Jahre entnommen werden.

Übersicht über die Preisentwicklung der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser									
Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle			Ø Kaufpreis (€)			Ø Flächengröße (m²)		
	2002	2003	2004	2002	2003	2004	2002	2003	2004
freisteh. Einfamilienhäuser (EFH)	90	96	81	88,3	88,6	78,0	1.160	990	990
Zweifamilienhäuser (ZFH)	10	4	12	83,6	41,7	45,4	1.500	1.550	1.100

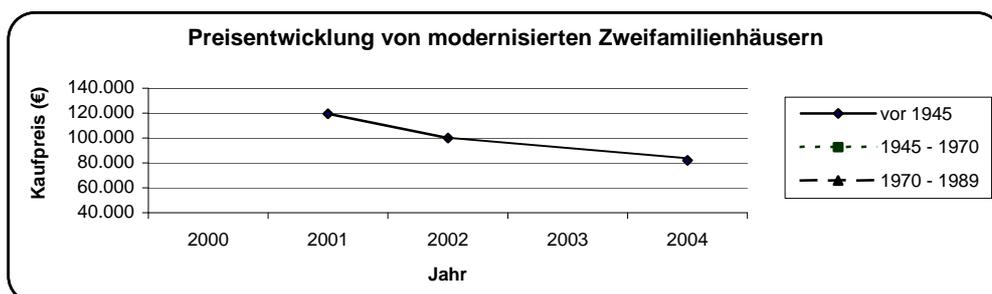
Die grafische Darstellung der preislichen Entwicklung von freistehenden Einfamilienhäusern wird jeweils für verschiedene Baualtersklassen vorgenommen.

Wegen der Vergleichbarkeit werden nur ausgewählte Kauffälle grafisch dargestellt. Hierfür wurden die umfangreich sanierten Einfamilienhäuser mit Baujahren vor 1945 und vor 1990 in einem Diagramm gemeinsam dargestellt.

In einem weiteren Diagramm erscheinen die Einfamilienhäuser, die nach 1990 errichtet und im Erst- bzw. Weiterverkauf einen neuen Eigentümer fanden.



Auf Grund der wenigen Kauffälle über Zweifamilienhäuser ist die Darstellung einer preislichen Entwicklung nur bedingt möglich. Im Diagramm kann nur eine Preisentwicklung für modernisierte Zweifamilienhäuser mit einem Baujahr vor 1945 dargestellt werden. In den Jahren 2000 und 2003 lagen keine Kauffälle über derartige Gebäude vor.



9.2.3 Marktanpassungsfaktoren

9.2.3.1 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 2004 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 9.1.1 beschrieben (Punkteraster für durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen)
- Alterswertminderung nach der Ross'schen Formel
- lineare Alterswertminderung nur bei Standardtypen 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.

9.2.3.2 Marktanpassungsfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser

Freistehende Einfamilienhäuser der Baujahresklasse nach 1990

In dieser Baujahresklasse wurden sieben Immobilien aus dem Jahr 2004 nachbewertet. In die Analyse für die Marktanpassungsfaktoren sind auch Immobilien mit übergroßen Grundstücken eingeflossen. Die überschüssigen Flächen wurden ermittelt und beim Kaufpreis mindernd berücksichtigt. Bei der Sachwertermittlung wurden diese überschüssigen Flächen nicht berücksichtigt. Somit sind diese Kauffälle mit den selbständigen Einfamilienhausgrundstücken vergleichbar.

Zwei dieser Hausgrundstücke wurden als Neubau im Erstverkauf erworben und fünf Objekte, die vier bis neun 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 2004:

- überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser mit Sattel- oder Walmdach
- teilweise voll unterkellert, teilweise ohne Keller; Dachgeschoss ausgebaut
- Wohnhaus mit mittlerer Ausstattung und maximal ein Nebengebäude
- Bodenwertniveau zwischen 10 €/m² und 35 €/m²

Die Außenanlagen der Grundstücke im Erstverkauf haben im Vergleich zu den weiterverkauften einen geringeren Umfang. Schon bewohnte Immobilien besitzen meist eine Terrasse oder Sitzecke 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).

Werden die verwertbaren Kauffälle der Jahre 2001 bis 2004 zusammengefasst, stehen 35 Objekte für die Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in der Baujahresklasse „> 1990“ zur Verfügung.

Marktanpassungsfaktoren für EFH mit einem Baujahr > 1990 – 2004 –							
Objekt	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	Ø MAP
Erstverkauf	2004	2	113	159 (132 – 185)	164 (160 – 167)	13 %	0,97
Weiterverkauf	1995 - 2000*	3	122	131 (108 – 165)	160 (150 – 167)	10 %	0,82
	1998 - 2000	2	143	126 (102 – 150)	207 (160 – 254)	9 %	0,61
Marktanpassungsfaktoren für EFH mit einem Baujahr > 1990 – 2001 bis 2004 –							
Erstverkauf	2001 - 2004	12	124	149 (95 – 185)	174 (147 – 216)	13 %	0,86
Weiterverkauf	1994 - 2000*	5	116	139 (108 – 165)	162 (150 – 175)	10 %	0,86
	1994 - 2000	18	141	160 (102 – 210)	200 (152 – 256)	15 %	0,81

* Fertigteilhäuser

Freistehende Einfamilienhäuser 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

Merkmale der Kauffälle aus dem Jahr 2004:

- 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 11 €/m² und 35 €/m²

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

Aus dem Jahr 2004 konnten 23 Immobilien mit einem Baujahr vor 1990 nachbewertet und Marktanpassungsfaktoren ermittelt werden.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Ergebnisse geordnet nach Baujahresklassen und unter Berücksichtigung des Modernisierungsumfangs, der sich in der Restnutzungsdauer widerspiegelt, sortiert.

Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser der Baujahresklassen vor 1990 – 2004 –								
Baujahresklasse	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	MAP
< 1945	1931 – 1938	3	14	100	54 (38 – 82)	51 (37 - 76)	46 %	1,07
	1910 – 1936	5	28	110	91 (72 – 117)	85 (61 – 107)	23 %	1,07
	1905	1	40	125	58	96	30 %	0,60
1945 bis 1970	1948 – 1953	2	29	87	43 (40 – 46)	65 (55 – 74)	44 %	0,67
	1954 – 1958	4	38	103	95 (75 – 122)	91 (78 - 114)	19 %	1,04
1970 bis 1989	1976 – 1989 ¹	3	43	107	118 (98 – 130)	130 (123 - 138)	15 %	0,90
	1980 – 1989 [*]	5	62	123	122 (85 – 160)	155 (123 - 200)	10 %	0,79

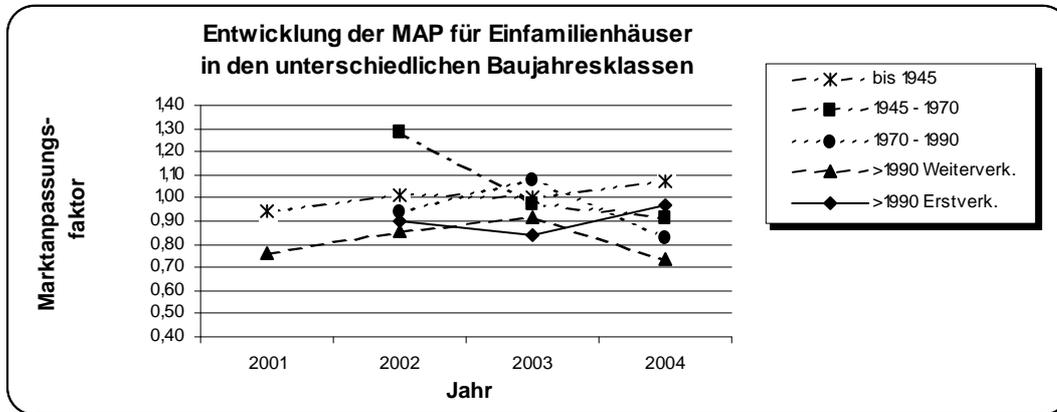
¹ Standarttyp mit Flachdach bzw. Fertigteilhaus

^{*} Standarttyp mit Dachgeschoss

9.2.3.3 Entwicklung der Marktanpassungsfaktoren

Die Darstellung der Entwicklung der Marktanpassungsfaktoren soll an dieser Stelle fortgeführt 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 2004 zusammengefasst.

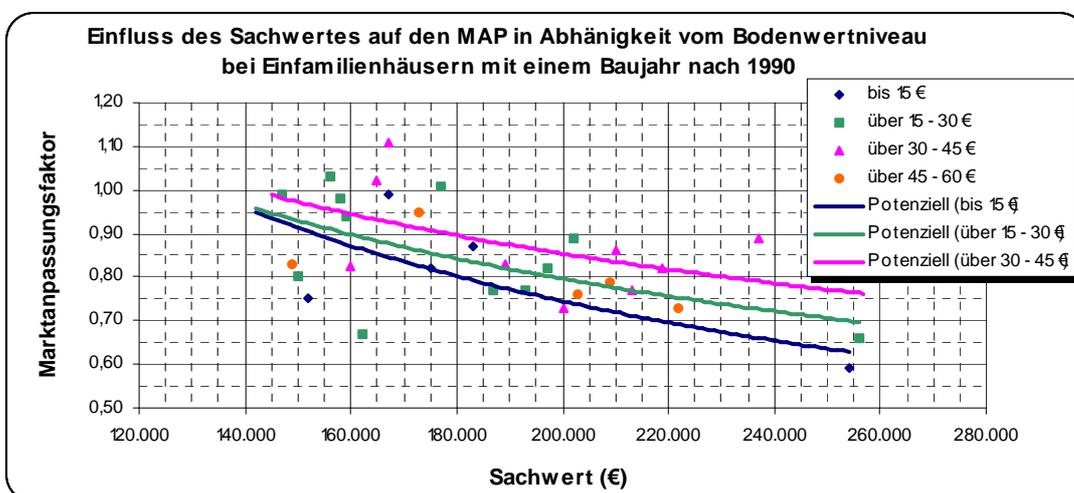
9.2.3.4 Einflussgrößen auf den Marktanpassungsfaktor

Denkbare Einflussgrößen, die auf den Marktanpassungsfaktors wirken, sind zum Einen die Höhe des ermittelten Sachwertes, zum anderen die Höhe des Bodenwertes und bei älteren Gebäuden der Zustand des Gebäudes.

Für nach 1990 errichtete Einfamilienhäuser soll eine grafische Untersuchung des Einflusses des ermittelten Sachwertes unter Berücksichtigung des Bodenwertes erfolgen. Dazu wurden geeignete Ergebnisse der Ermittlungen aus den Jahren 2001 bis 2004 zusammengefasst. Die zu untersuchende Datenmenge umfasst somit 33 Kauffälle.

In einem ersten Schritt erfolgte die Einteilung der Datenmenge nach Bodenwertklassen. Hierfür wurden die Klassengrößen (jeweils 15 €/m²) gewählt, die auch für die Darstellung des Bodenrichtwertniveaus im Landkreis benutzt wurde.

Anschließend konnte der Einfluss des Sachwertes im Diagramm sichtbar gemacht werden.



Bei der Untersuchung der Kauffälle konnte eine erstaunliche Feststellung gemacht werden. Die Kurve, die für die Einfamilienhäuser im Bodenwertniveau „über 45 – 60 €/m²“ erzeugt werden konnte, schnitt die Kurven der beiden unteren Bodenwertklassen. Üblicherweise liegt diese Kurve im Bundesdurchschnitt über allen anderen.

Für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz bedeutet ein solcher Verlauf, dass für Einfamilienhausgrundstücke in höheren Bodenpreisgebieten ein ähnlich hoher Abschlag vom Sachwert vorgenommen werden muss wie in den Gegenden mit sehr niedrigen Bodenwerten.

Bei der Verwendung der Ergebnisse der grafischen Untersuchung ist gutachterlicher Sachverstand gefordert, da die Streubreite der Einflussgrößen relativ hoch ist. Die Tendenzen sind dennoch nachweisbar.

Eine ähnliche Darstellung für andere Baujahresklassen bleibt zukünftigen Grundstücksmarktberichten vorbehalten.

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 mit einer Baujahresklasse vor 1990, insbesondere von den nach 1990 durchgeführten Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen gibt.

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

9.2.4 Vergleichsfaktoren

Neben den Marktanpassungsfaktoren gibt es Vergleichsfaktoren, die für Plausibilitätsprüfungen gut geeignet sind. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist ein solcher Vergleichsfaktor das Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“.

Wie bei Sachwertobjekten zu erwarten, hat der Bodenpreis und die Lage einen besonderen Einfluss auf die Höhe dieses Verhältnisses. Allerdings ist es im Moment noch nicht möglich, neben den Baujahresklassen und dem Zustand der Immobilien eine gesicherte Darstellung abzubilden. Grafisch ist der Einfluss des Bodenpreises auch mit wenigen Kauffällen erkennbar, nur nicht ausreichend gesichert.

In den beiden folgenden Tabellen wurden die ermittelten Verhältnisse „Kaufpreis zur Wohnfläche“ entsprechend Baujahr der Gebäude und Modernisierungsumfang für Einfamilienhäuser und für Zweifamilienhäuser dargestellt.

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	einfach	15	4	89 (80 – 100)	407 (300 – 489)
	teilweise	einfach bis mittel	25	11	100 (75 – 140)	610 (231 – 889)
		mittel	30	4	110 (100 – 120)	694 (558 – 900)
	umfangreiche	mittel	40	4	118 (110 – 126)	780 (460 – 1.043)
1945 bis 1970	teilweise	einfach bis mittel	25	2	122 (104 – 140)	345 (286 – 404)
		mittel	35	8	102 (70 – 130)	827 (536 – 1.063)
1970 bis 1989	teilweise	mittel**	40	3	107 (90 – 120)	1.103 (1.083 – 1.136)
		mittel	60	9	120 (105 – 135)	919 (583 – 1.429)

* KP / Wofl. = Kaufpreis zur Wohnfläche

** Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, da Fertigteilhäuser

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)
ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel**	55	3	122 (117 – 130)	1.066 (904 – 1.269)
		mittel	75	2	135 (109 – 160)	767 (596 – 938)
	Neubau (Erstverkauf)	mittel	80	7	116 (105 – 135)	1.485 (1.139 – 1.896)

* KP / Wofl. = Kaufpreis zur Wohnfläche

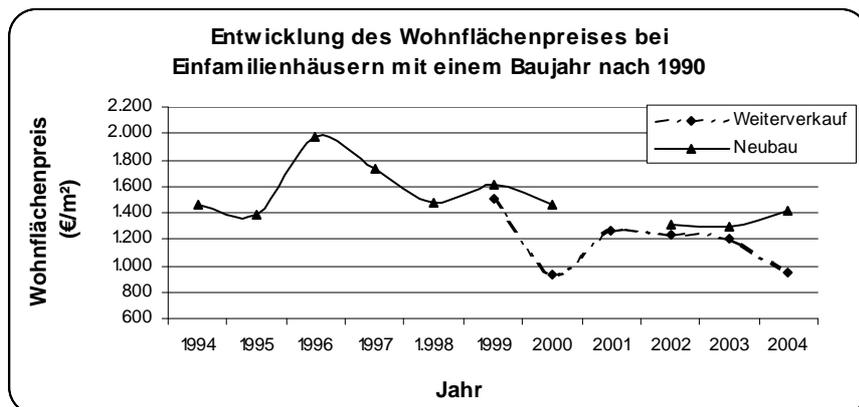
** Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, da Fertigteilhäuser

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	keine	einfach	10	3	165 (140 – 196)	210 (129 – 287)
		einfach bis mittel	20	2	115 (90 – 140)	381 (333 – 429)
	teilweise	mittel	25	2	225 (220 – 230)	325 (259 – 391)
		mittel	30	2	140 (120 – 160)	577 (529 – 625)

* KP / Wofl. = Kaufpreis zur Wohnfläche

9.2.5 Entwicklung der Vergleichsfaktoren

Dieser Abschnitt gibt einen Überblick über die Entwicklung des Verhältnisses „Kaufpreis zur Wohnfläche“, auch Wohnflächenpreis genannt, bei Einfamilienhäusern (EFH), die nach 1990 erbaut wurden. Nicht in allen Jahren liegen Kauffälle vor, so dass die Linien an diesen Stellen unterbrochen sind.



Nach dem Preishoch Mitte der 90er-Jahre pegeln sich die Wohnflächenpreise langsam in einem Niveau um 1.200 €/m² ein.

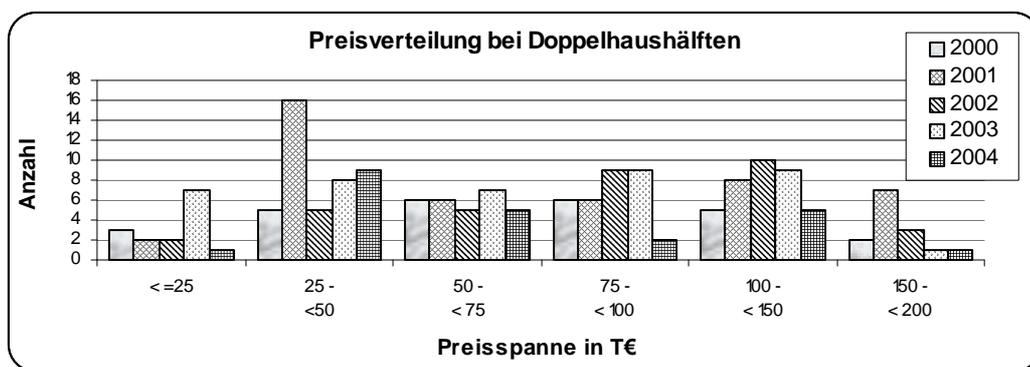
9.3 Doppelhaushälften / Reihenhäuser

9.3.1 Preisniveau

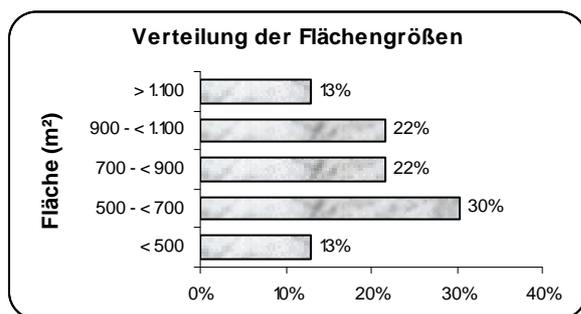
Doppelhaushälften

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 23 Doppelhaushälften verkauft. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl um 44 % gefallen.

Die Kaufpreise (KP) der Doppelhaushälften streuten in einer Bandbreite von 12 T€ bis 160 T€. Im Durchschnitt kosteten diese Häuser 68 T€. Das Baulalter und der Zustand der Gebäude beeinflussen den Preis. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug rd. 95 m².



Die Verteilung der Kauffälle im Jahr 2004 ist in den Preiskategorien unter 150 T€ relativ gleichmäßig. Aus dieser Verteilung ergibt sich ein Zentralwert in Höhe von 55 T€.



Die Grundstücksgrößen von 65 % dieser Immobilien lagen zwischen 500 m² und 1.000 m², 13 % waren kleiner als 500 m² und 22 % waren größer als 1.000 m². Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 787 m².

Als Vertragspartner traten natürliche Personen auf.

In welchem Preisniveau die verschiedenen Objekte am Markt teilgenommen haben, kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

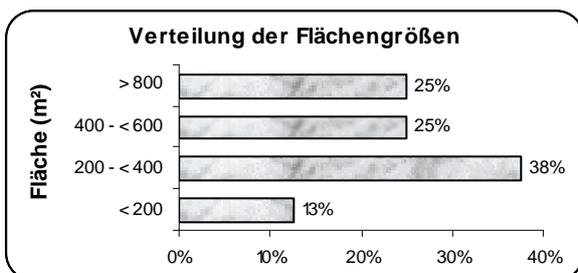
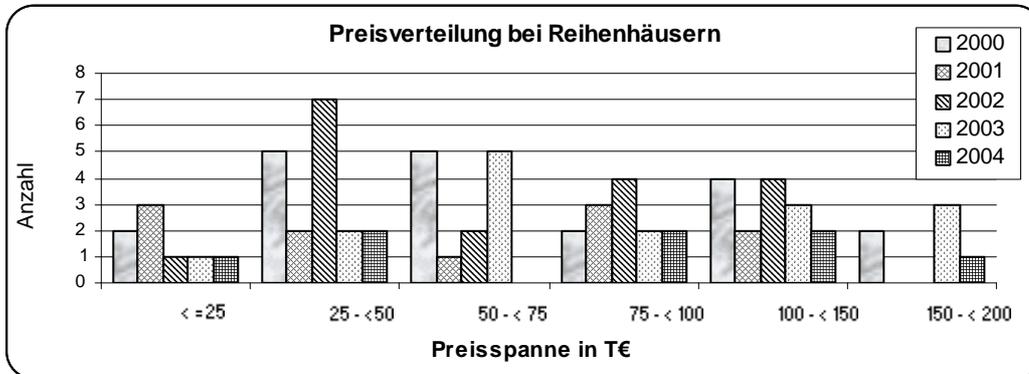
Preisniveau der Doppelhaushälften entsprechend Alter und Zustand								
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen bzw. Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	KP (T€) Mittel (Spanne)	Ø Flächen-größe (m ²)	mittlerer BRW (€/m ²)	Ø Anteil BW / KP
vor 1945	keine	sehr einfach bis einfach	10	2	18,5 (12 – 25)	620	20	65 %
	teilweise	einfach bis mittel	20	4	37,2 (34 – 40)	830	24	55 %
		mittel	25	9	61,5 (30 – 90)	950	18	28 %
	umfangreiche	mittel	40	4	115,5 (100 – 142)	690	30	20 %
1945 bis 1970	teilweise	mittel	30	1	30	880	10	29 %
1970 bis 1989	umfangreiche	mittel	50	1	160	590	45	16 %
ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel	80	1	135	280	80	16 %

* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

Reihenhäuser

Im Berichtszeitraum wurden acht Reihenhäusern ohne ungewöhnliche und persönliche Umstände veräußert. Die Anzahl ist im Vergleich zum Jahr 2003 um die Hälfte zurückgegangen.

Die Kaufpreisspanne reichte von 5 T€ bis 153 T€. Das arithmetische Mittel betrug 80,4 T€. Der Zentralwert für ein Reihenhausgrundstück lag bei 85,5 T€. Die Reihenhäuser hatten eine mittlere Wohnfläche von rd. 100 m².



Bei den Grundstücken, die kleiner als 500 m² waren, handelte es sich um Mittelhäuser. Die größeren Grundstücke waren mit Reihenhäusern bebaut.

Die mittlere Grundstücksgröße der verkauften Reihenhäuser lag bei ca. 440 m².

Wie bei den vorangegangenen Gebäudearten wird auch bei Reihenhäusern der erzielbare Preis durch den Zustand der Immobilie, seinem Alter und durch das Bodenwertniveau beeinflusst. Auf Grund der geringen Anzahl an Kauffällen im Jahr 2004 sind die Angaben in der Tabelle wenig gesichert.

Preisniveau der Reihenhäuser entsprechend Alter und Zustand								
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen bzw. Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	KP (T€) Mittel (Spanne)	Ø Flächengröße (m ²)	mittlerer BRW (€/m ²)	Ø Anteil BW / KP
vor 1945	keine	sehr einfach bis einfach	10	2	23,0 (15 – 31)	500	20	50 %
	teilweise	einfach bis mittel	20	1	47,0	750	15	24 %
	umfangreiche	mittel	45	1	84,0	150	20	4 %
1945 bis 1970	Umbau	mittel	55	1	153,0	330	32	7 %
1970 bis 1989	teilweise	mittel	60	1	87,0	750	38	33 %
ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel	75	2	113,2 (100 – 127)	270	44	11 %

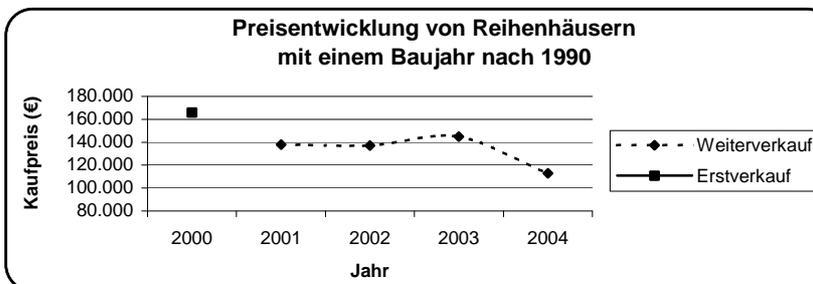
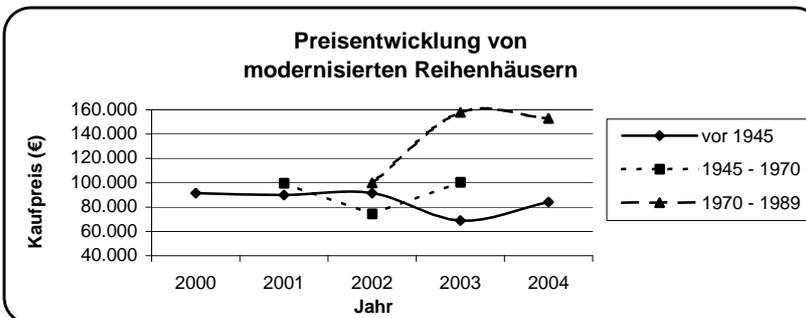
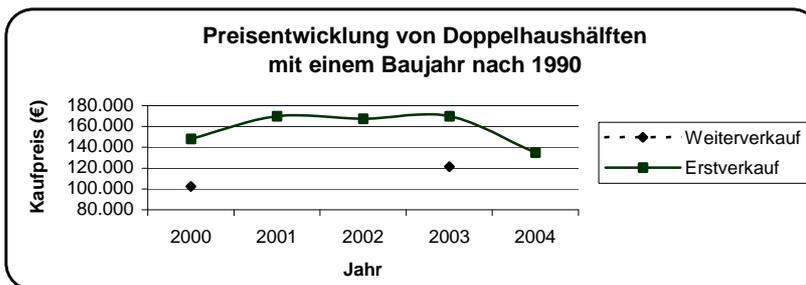
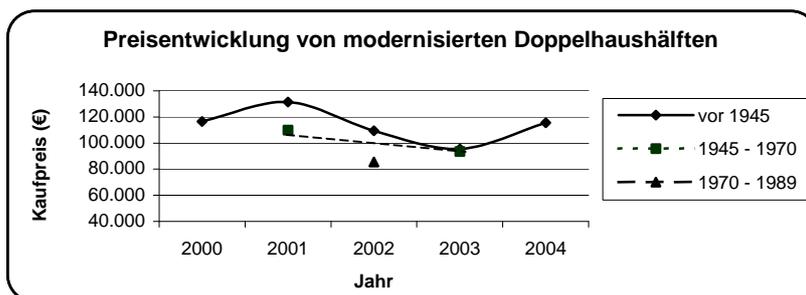
* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

9.3.2 Preisentwicklung

In der nachfolgenden Tabelle kann die durchschnittliche Preisentwicklung der letzten drei Jahre entnommen werden.

Übersicht über den Teilmarkt der Wohngebäude									
Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle			Ø Kaufpreis (€)			Ø Flächengröße (m²)		
	2002	2003	2004	2002	2003	2004	2002	2003	2004
Doppelhaushälften (DHH)	34	41	23	87,7	68,0	68,1	740	760	790
Reihenhäuser (RH)	18	16	8	66,2	92,2	80,4	300	400	400

Der Durchschnittswert wird u.a. durch die teilnehmenden Immobilien und deren Zustand beeinflusst. Die folgenden Diagramme wurden für umfangreich modernisierte Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser erstellt.



Da nicht für alle Baujahresklassen in jedem Jahr Kauffälle vorliegen, konnten nicht durchgängig mittlere Preise ermittelt werden. An diesen Stellen sind die Entwicklungslinien unterbrochen bzw. konnten keine dargestellt werden.

9.3.3 Marktanpassungsfaktoren

9.3.3.1 Doppelhaushälften und Reihenhäuser der Baujahresklasse nach 1990

In dieser Baujahresklasse wurden acht Doppelhaushälften aus dem Jahr 2004 nachbewertet. Nur eins dieser Hausgrundstücke wurden nach 1990 errichtet und nun weiterverkauft. Sechs Objekte hatten ein Baujahr vor 1945 und eine weitere Doppelhaushälfte wurde 1957 erbaut.

Bei den Reihenhäusern ging die Anzahl der auswertbaren Kauffälle auf drei zurück. Ein 1998 gebautes Reihenhäuser wurde weiterveräußert. Die beiden anderen Reihenhäuser stammten aus dem Jahr 1938.

Merkmale der Kauffälle aus dem Jahr 2004:

- Doppelhaushälften und Reihenhäuser ein- bis zweigeschossig mit Sattel- oder Walmdach
- teilweise voll unterkellert, teilweise ohne Keller; Dachgeschoss ausgebaut
- Wohnhaus mit mittlerer Ausstattung und maximal ein Nebengebäude
- Bodenwertniveau zwischen 10 €/m² und 80 €/m²

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 DHH und RH im Weiterverkauf – 2004 –							
Objekt	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Bodenwertanteil	MAP
DHH	1998 - 2002	1	146	135	201	16 %	0,67
RH		1	110	100	184	7 %	0,54

Werden die verwertbaren Kauffälle der Jahre 2001 bis 2004 zusammengefasst, stehen 16 Objekte für die Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in der Baujahresklasse „> 1990“ zur Verfügung. Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Marktanpassungsfaktoren für DHH und RH im Erstverkauf – 2001 bis 2004 –							
Objekt	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Bodenwertanteil	MAP
DHH	1999 - 2002	10	122	165 (118 – 184)	168 (160 – 210)	11 %	0,98
Marktanpassungsfaktoren für DHH und RH im Weiterverkauf – 2001 bis 2004 –							
DHH	1994 - 1998	4	119	125 (100 – 135)	165 (150 – 201)	15 %	0,76
RH		2	119	119 (100 – 138)	190 (184 – 196)	7 %	0,62

9.3.3.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser 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 beide 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.

Merkmale der Kauffälle aus dem Jahr 2004:

- 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 10 €/m² und 28 €/m²

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

Aus dem Jahr 2004 konnten acht Immobilien mit einem Baujahr vor 1990 nachbewertet werden. Diese waren für die Ableitung von Marktanpassungsfaktoren geeignet.

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

Marktanpassungsfaktoren für DHH der Baujahresklassen vor 1990 – 2004 –								
Baujahresklasse	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	MAP
vor 1945	1938	1	20	75	35	42	52 %	0,83
	1934 / 1935	2	25	92	74 (70 – 79)	71 (64 – 78)	22 %	1,05
	1937 / 1938	2	40	105	102 (100 – 105)	87 (86 - 88)	16 %	1,18
1945 bis 1970	1957	1	33	60	30	39	29 %	0,77
Marktanpassungsfaktoren für RH der Baujahresklassen vor 1990 – 2004 –								
vor 1945	1920 - 1940	1	20	85	47	41	24 %	1,15
	1950 - 1960	1	45	60	84	61	5 %	1,38

Untersuchungen auf Abhängigkeiten des Marktanpassungsfaktors von der Höhe des Sachwertes oder von der Höhe des Bodenwertes konnten auf Grund der geringen Datenmenge nicht erfolgreich durchgeführt werden. Bei grafischen Untersuchungen wie unter 9.2.3.4 entstanden mit den wenigen Daten entgegengesetzte Kurvenverläufe. Eine Veröffentlichung dieser Ergebnisse erscheint wenig sinnvoll.

9.3.4 Vergleichsfaktoren

Wie bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist auch für Doppelhaushälften und Reihenhäuser das Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“ als Vergleichsfaktor zur Plausibilitätsprüfung geeignet. Auch bei diesen Gebäudearten handelt es sich um reine Sachwertobjekte.

In der folgenden Tabelle wurden die ermittelten Verhältnisse „Kaufpreis zur Wohnfläche“ entsprechend Baujahr der Gebäude und Modernisierungsumfang dargestellt.

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	2	70 (60 – 80)	256 (200 – 313)
	teilweise	einfach bis mittel	20	4	79 (70 – 90)	476 (444 – 500)
		mittel	25	9	99 (70 – 130)	632 (423 – 857)
	umfangreiche	mittel	35	4	108 (93 – 130)	1.071 (955 – 1.237)
1945 bis 1970	teilweise	mittel	30	1	60	500
1970 bis 1989	Neubau (Weiterverkauf)	mittel	50	1	115	1.404
ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel	78	1	146	925

* KP / Wofl. = Kaufpreis zur Wohnfläche

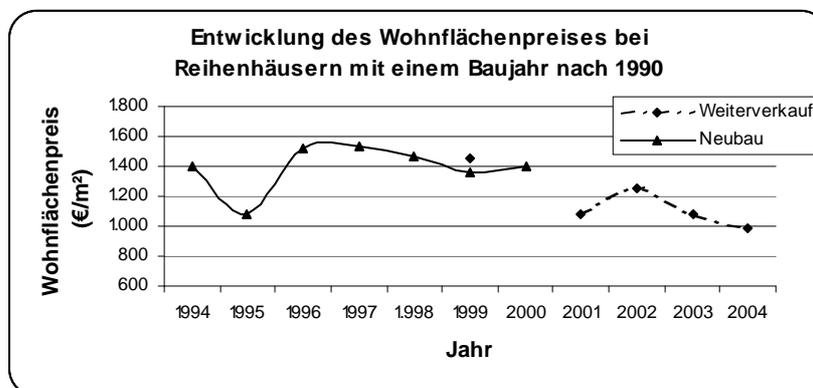
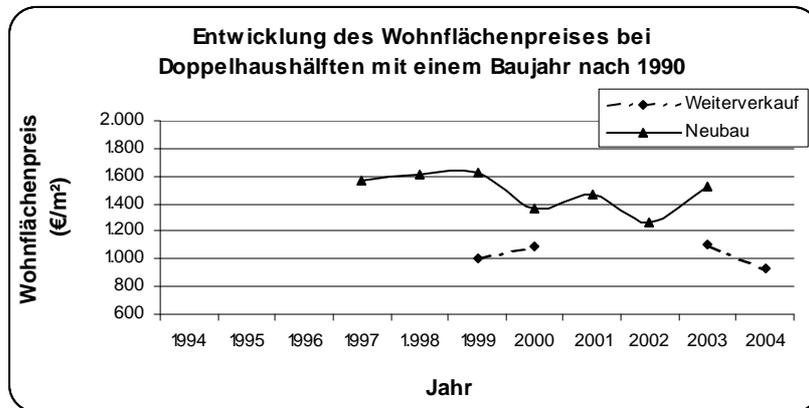
Im Rahmen des Stadtumbauprogramms ist aus einem viergeschossigen Mehrfamilienhaus mit Baujahr 1960 durch teilweisen Rückbau eine Reihenanlage entstanden. Aus diesem Projekt wurden bereits vier Objekte im Jahr 2003 verkauft. Im Berichtsjahr kam ein weiteres dazu.

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	teilweise	mittel	20	1	85	553
	umfangreiche	mittel	45	1	66	1.273
1945 bis 1970	Umbau	mittel	55	1	127	1.205
1970 bis 1989	teilweise	mittel	60	1	160	544
ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel	74	2	115 (110 – 120)	982 (909 – 1.054)

* KP / Wofl. = Kaufpreis zur Wohnfläche

9.3.5 Entwicklung der Vergleichsfaktoren

Die Entwicklungen der Wohnflächenpreise bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern mit einem Baujahr nach 1990, die das Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“ wiedergeben, werden in den beiden folgenden Diagrammen sichtbar.

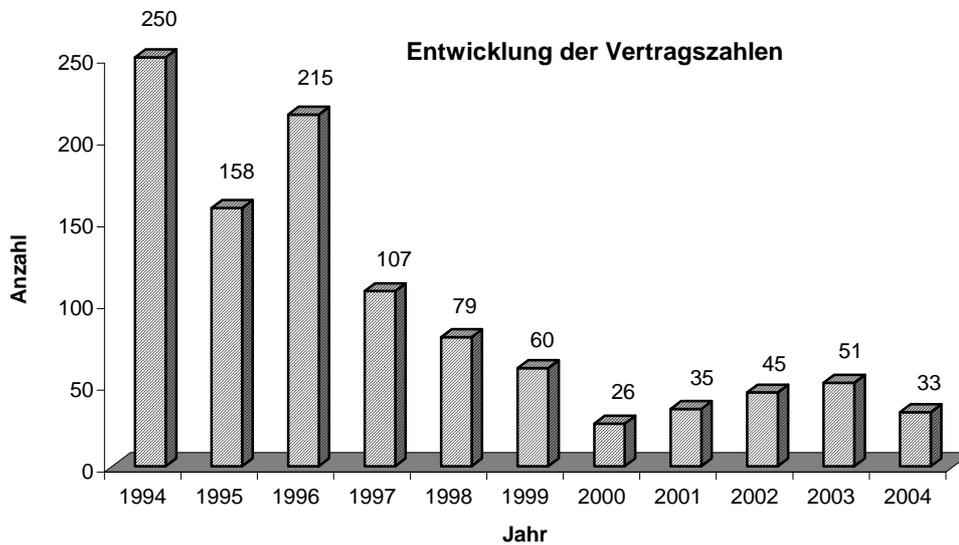


Die Anzahl der Kauffälle innerhalb der einzelnen Jahre ist sehr unterschiedlich. Dort wo die Linien in den Diagrammen unterbrochen sind, lagen keine auswertbaren Kaufverträge vor.

In manchen Jahren gab es nur einen geeigneten Kauffall. Dadurch ist die Sicherheit der Aussagen etwas eingeschränkt. Dennoch lassen sich Tendenzen erkennen.

9.4 Wohnungseigentum

Die Vertragszahlen auf dem Teilmarkt Wohnungseigentum waren nach einem leichten Aufwärtstrend im Jahr 2003 im Berichtsjahr wieder rückläufig. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge hat sich im Jahr 2004 gegenüber dem Vorjahr fast halbiert. Der Anteil am Grundstücksverkehr insgesamt betrug 2,5 %.



Zur Analyse der veräußerten Eigentumswohnungen erfolgte die Unterscheidung nach neu gebautem und nach umgewandeltem Wohnungseigentum.

Dabei handelt es sich entweder um eine in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu errichtete Eigentumswohnung bzw. um ein Wohnhaus (Neubauten) oder um eine Mietwohnung, die in eine Eigentumswohnung umgewandelt wurde (Umwandlung). Darüber hinaus wird nach Erstverkäufen und nach Weiterveräußerungen unterschieden.

Unter den im Jahr 2004 registrierten 33 Kaufverträgen waren 22 Neubauten und 11 Umwandlungen. Diese unterteilten sich in 31 Erstverkäufe und zwei Weiterveräußerungen.

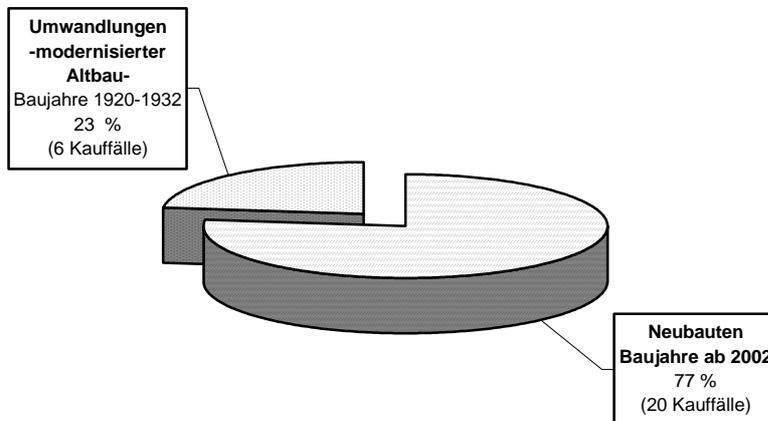
Die Tabelle veranschaulicht die Umsatzentwicklung im Auswertzeitraum 2004 gegenüber dem Vergleichszeitraum 2003. Es sind alle Kauffälle für Wohnungseigentum eingeflossen, unabhängig davon, ob ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu vermuten waren.

Umsätze für Wohnungseigentum 2003-2004				
Art des Wohnungseigentums	Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz (€)	
	2003	2004	2003	2004
Neubauten				
Erstverkauf	12	22	1.698.400	2.503.600
Weiterveräußerung	2	-	201.500	-
Umwandlungen				
Erstverkauf	35	9	2.834.324	681.000
Weiterveräußerung	2	2	250.000	121.000

9.4.1 Preisniveau

9.4.1.1 Erstverkäufe

Zur Preisanalyse des im Jahr 2004 veräußerten Wohnungseigentums standen 26 geeignete Kauffälle im Erstverkauf, die nicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zurückzuführen waren, zur Verfügung. Ihre Verteilung auf die verschiedenen Objektarten zeigt folgende Grafik:

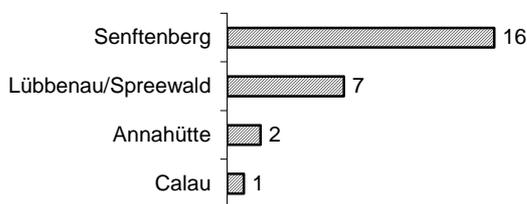


In Wohnungseigentum umgewandelte, in Plattenbauweise errichtete Wohnanlagen (komplexer Wohnungsbau der 70er und 80er Jahre) sowie unsanierte Altbauten, waren nicht mehr vertreten.

Hatten noch im Jahr 2003 die Umwandlungen mit 80 % den größten Marktanteil, so waren es im Berichtsjahr die Neubauten mit einem Anteil von 77 % der Kauffälle.

Betrachtet man die Gebäudearten, so befinden sich 85 % der veräußerten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) und 3 % in Wohn- und Geschäftshäusern (WGH). In Wohnungseigentum umgewandelte bzw. neu errichtete Reihenhäuser waren mit einem Anteil von 12 % vertreten.

Territoriale Verteilung der Kaufverträge



Bei der Analyse der territorialen Verteilung der Kauffälle dominierte wie im Vorjahr die Kreisstadt Senftenberg.

Im Jahr 2004 konnten auch wieder im Norden des Landkreises, in der Stadt Lübbenau/Spreewald, Erstverkäufe in einem Neubauobjekt verzeichnet werden.

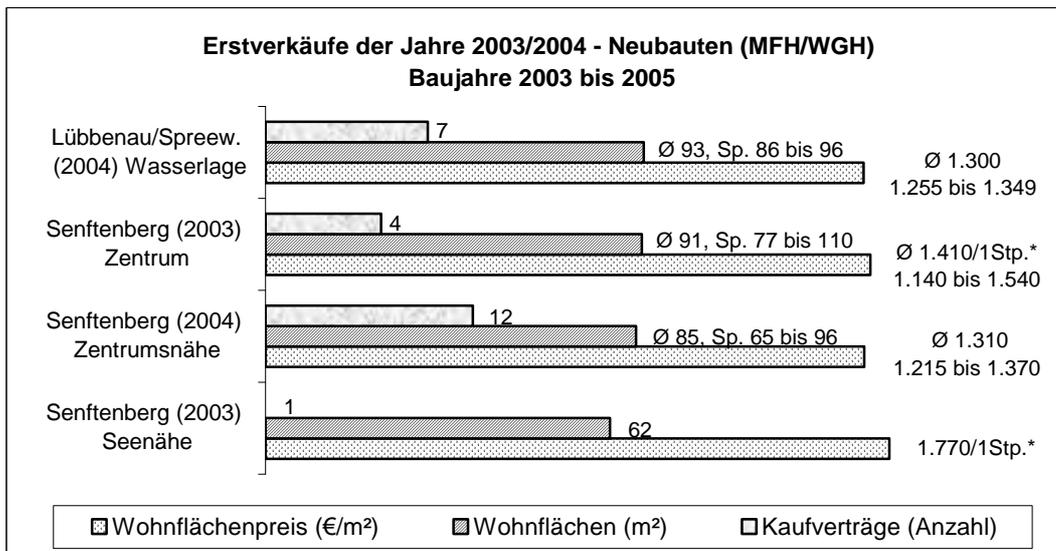
Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Preisniveau bei Wohnungseigentum im Erstverkauf nur leicht verändert.

Neubauten: Der Durchschnittsgesamtkaufpreis für eine neue Eigentumswohnung betrug je nach Lage und Ausstattung 116 T€ (91 T€ - 126 T€), bei einer mittleren Wohnungsgröße von 88 m² (65 m² - 96 m²). Der Vorjahreswert lag bei 122 T€, bei einer Wohnungsgröße von 85 m².

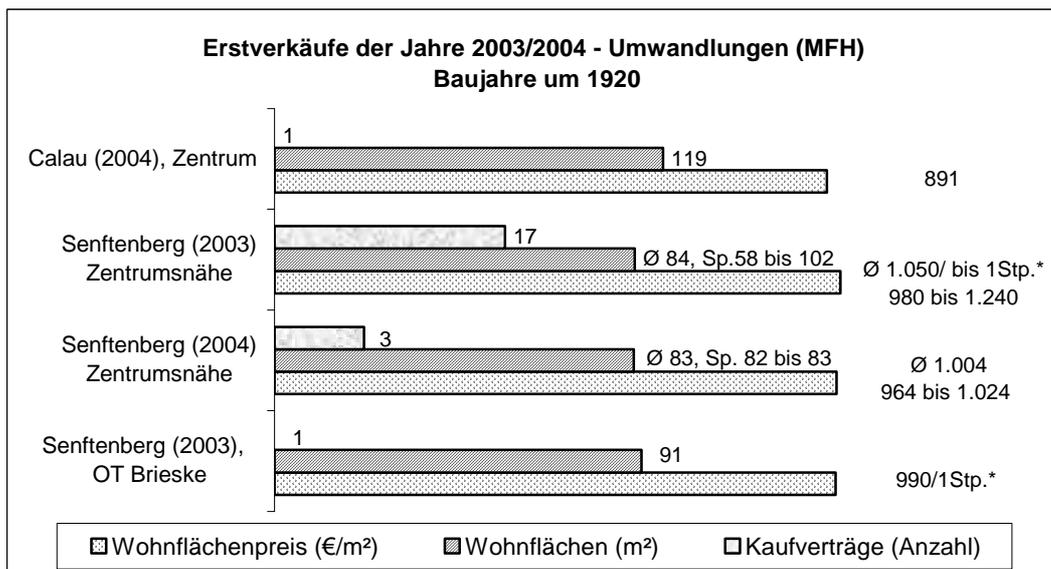
Umwandlungen: Der Durchschnittsgesamtkaufpreis für eine umgewandelte Eigentumswohnung betrug je nach Lage, Baualter, Modernisierungsgrad und Ausstattung 83 T€ (72 T€ - 106 T€), bei einer mittleren Wohnungsgröße von 92 m² (82 m² - 119 m²). Der Vorjahreswert lag bei 80 T€, bei einer Wohnungsgröße von 84 m².

Die absoluten Kaufpreisangaben je Wohnungseigentum wurden direkt aus den Kaufverträgen übernommen. Besonderheiten, wie Kaufpreisanteile für Stellplätze, Eigenleistungen oder andere Wertverbesserungen bzw. Wertminderungen sind bei den Wohnflächenpreisen für Vergleichszwecke berücksichtigt worden. Der Kauf der Eigentumswohnungen erfolgte überwiegend zur Eigennutzung.

Die nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über das Preisniveau bei Erstverkäufen in den Jahren 2003 und 2004 für ausgewählte Städte des Landkreises Oberspreewald-Lausitz.



- *Wohnflächenpreise beinhalten die Kaufpreise für Stellplätze
- Anzahl der WE im Gebäude: 3 bis 8
- Bodenwertniveau: 50 €/m² - 86 €/m²
- Ausstattung: mittel, 1 Bad, 1-2 Balkon o. Terrasse



- *Wohnflächenpreise beinhalten die Kaufpreise für Stellplätze
- Anzahl der WE im Gebäude: 2 bis 12
- Bodenwertniveau: 25 €/m² - 72 €/m²
- Ausstattung: mittel, 1 Bad, max. 1 Balkon

9.4.1.2 Weiterveräußerungen

In der Kategorie Weiterveräußerung wurden im Berichtsjahr zwei Eigentumswohnungen (MFH – Umwandlungen) in den Städten Lauchhammer und Calau registriert. Die erzielten Wohnflächenpreise lagen bei 450 €/m² und 830 €/m², mit Wohnungsgrößen von 123 m² und 78 m². Im Kaufpreis waren Preisanteile für eine Garage mit Stellplatz bzw. ein Carport enthalten.

Der Kaufpreisvergleich zwischen Erstverkauf (1993/1996) und Weiterveräußerung (2000-2004) von sechs Eigentumswohnungen in den Städten Calau und Lübbenau/Spreewald ergab folgende Ergebnisse:

Neubauten: 3 Kaufverträge, Anzahl der WE im Gebäude: 10
 Baujahr 1993 = Jahr der Erstverkäufe, Jahre der Weiterveräußerung = 2000/01

Erstverkauf: Wohnflächenpreise von 1.704 €/m² bis 1.830 €/m²
 Ø 1.750 €/m²

Weiterveräußerung: Wohnflächenpreise von 982 €/m² bis 1.636 €/m²
 Ø 1.363 €/m²

Umwandlungen: 3 Kaufverträge, Anzahl der WE im Gebäude: 4
 modernisierte Altbauten der Baujahre 1929 und 1960
 Erstverkäufe im Jahr 1996, Weiterveräußerungen in den Jahren 2002-2004

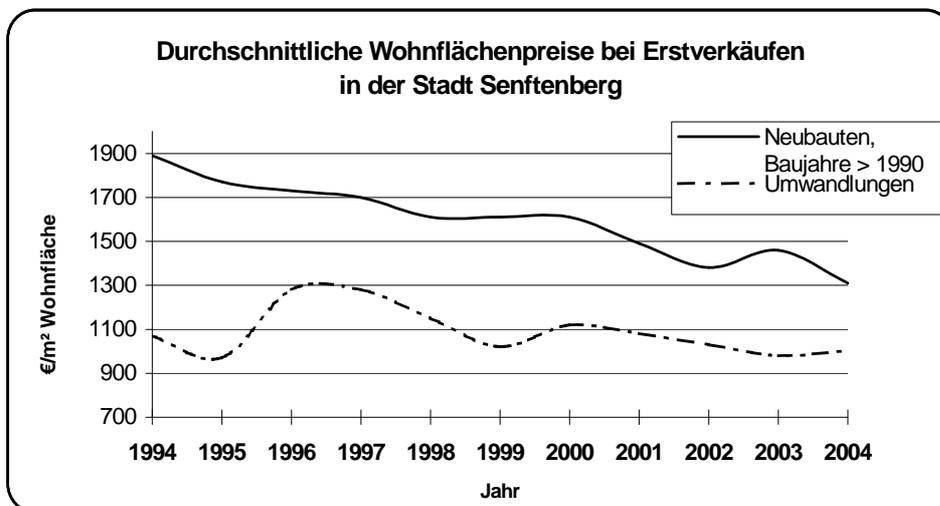
Erstverkauf: Wohnflächenpreise von 700 €/m² bis 860 €/m²
 Ø 793 €/m²

Weiterveräußerung: Wohnflächenpreise von 835 €/m² bis 980 €/m²
 Ø 923 €/m²

9.4.2 Preisentwicklung

Am Beispiel der Kreisstadt Senftenberg wird langfristig die fallende Entwicklung der Kaufpreise auf diesem Grundstücksteilmarkt deutlich. Datenbasis für die folgende Grafik waren 190 Erstverkäufe aus dem Auswertzeitraum von 1994 bis 2004.

Es erfolgt die Unterscheidung nach Neubauten und Umwandlungen (modernisierte Altbauten).



Die Wohnflächenpreise für umgewandelte Wohnungen haben sich langsam auf einem gleichbleibenden Niveau eingependelt.

Neubauten verzeichnen immer noch eine leicht fallende Tendenz.

9.4.3 Vergleichsfaktoren

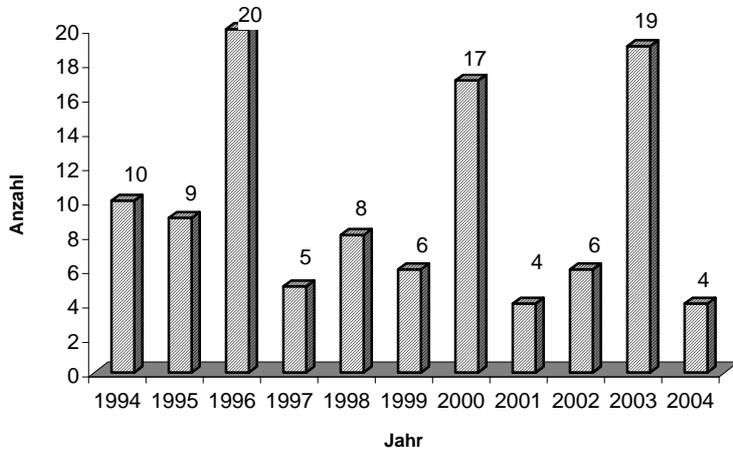
Die Kaufpreise von Eigentumswohnungen werden vorrangig vom Baujahr und von der Lage beeinflusst. Weitere Faktoren können die Zahl der im Gebäude vorhandenen Wohnungen, die Ausstattung, die Wohnungsgröße sowie die Geschosslage der Wohnung sein.

Die Ableitung von Vergleichsfaktoren wurde aufgrund der zu geringen Anzahl der veräußerten Eigentumswohnungen im Landkreis noch nicht vorgenommen. Die Wirkung der Faktoren Baujahr und Lage sowie der Wohnungsgröße, insbesondere bei Neubauten, ist auch auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nachvollziehbar.

9.5 Teileigentum

Zum Teileigentum gehören neben Ladengeschäften, Büroflächen und Praxisräumen auch Garagen und Kfz-Stellplätze. Der Umsatz ist im Vergleich zu den Verkäufen von Eigentumswohnungen mit Ausnahme der Kfz-Stellplätze eher von untergeordneter Bedeutung.

Entwicklung der Vertragszahlen



Im Jahr 2004 sind die Vertragszahlen bei Teileigentum wieder deutlich gefallen.

Der Anteil am Grundstücksverkehr insgesamt betrug weniger als 1 % und der Geldumsatz 159 T€.

Bei den im Jahr 2004 registrierten vier Kaufverträgen handelte es sich um Erstverkäufe. Verkauft wurden drei Kfz-Stellplätze an die Eigentümer von Eigentumswohnungen in benachbarten Wohnanlagen für je 3.000 € sowie ein Gewerbeobjekt in der Stadt Senftenberg in einfacher Lage für rd. 600 €/m² Nutzfläche.

Teileigentum im Erstverkauf (2001 bis 2004)	
Lage	Preisniveau €/m ² Nutzfläche
Art des Teileigentums	(Anzahl Kaufverträge)
Senftenberg (Zentrum 1a-Lage)*	
Verkaufsräume (Ladenflächen einschl. Nebenflächen)	Ø 1.200 1.150 bis 1.250 (2)
Büroflächen / Praxisräume	Ø 780 650 bis 900 (2)
Lübbenau (Zentrumsnähe 2er-Lage)*	
Büroflächen / Praxisräume (einschl. Nebenflächen)	Ø 470 450 bis 470 (2)
absolutes Preisniveau in €	
Senftenberg	
Kfz-Stellplätze	Ø 2.900 2.050 bis 3.500 (16)

* modernisierte Altbauten der Baujahre um 1900

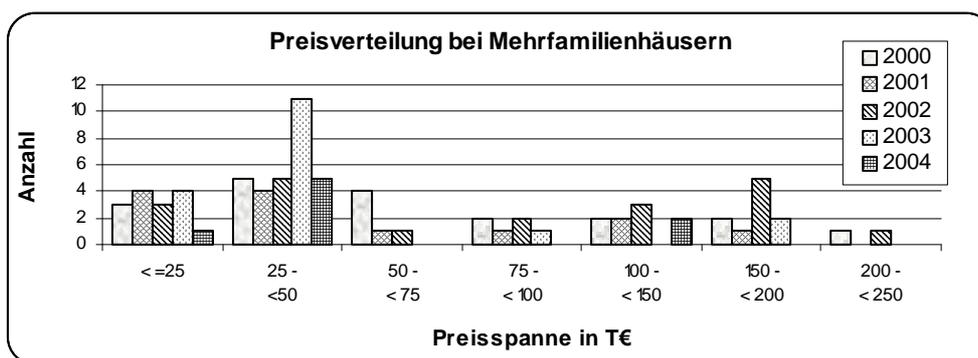
9.6 Mehrfamilienhäuser

9.6.1 Preisniveau

Für die Auswertung standen acht Kaufverträge über einzelne Mehrfamilienhäuser zur Verfügung. Das sind 10 Häuser weniger als im Jahr 2003. Von den verkauften Mehrfamilienhäusern befinden sich alle im südlichen Bereich des Landkreises Oberspreewald-Lausitz.

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 zwei Verträge über mehrere Mehrfamilienhäuser geschlossen.

Die Preisspanne für Mehrfamilienhäuser reichte von 12 T€ bis 120 T€ je nach Alter und Zustand der Gebäude. Im Mittel waren es 50 T€.



Der Zentralwert, der sich aus der Verteilung der Kaufpreise ergibt, lag bei 36 T€.

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.

Preisniveau der Mehrfamilienhäuser entsprechend Alter und Zustand								
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen bzw. Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	KP (T€) Mittel (Spanne)	Ø Flächen-größe (m²)	mittlerer BRW (€/m²)	Ø Anteil BW / KP*
vor 1945	keine	einfach	10	5	29,8 (12 – 40)	2.500	20	70 %
	teilweise	einfach bis mittel	20	1	120,0	2.500	15	14 %
1945 bis 1970	keine	mittel	10	1	25,0	250	50	43 %

* $BW / KP = \text{Bodenwert zum Kaufpreis}$

9.6.2 Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren

Die veräußerten Mehrfamilienhäuser kamen überwiegend in unsaniertem Zustand und größtenteils leerstehend zum Verkauf. Auf Grund dieser Tatsachen können keine Liegenschaftszinssätze bzw. Rohertragsfaktoren ermittelt werden.

9.6.3 Vergleichsfaktoren

Wie bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist auch für Mehrfamilienhäuser das Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“ als Vergleichsfaktor zur Plausibilitätsprüfung geeignet.

In der folgenden Tabelle wurden die ermittelten Verhältnisse „Kaufpreis zur Wohnfläche“ entsprechend Baujahr der Gebäude und Modernisierungsumfang dargestellt. Die Datenmenge ist jedoch unzureichend. Der Bau- und Unterhaltungszustand der unsanierten Gebäude ist auf Grund des Leerstandes oft als mäßig zu bezeichnen.

Verhältnis Kaufpreis zur Wohnfläche bei Mehrfamilienhäusern							
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche (m ²)	Anzahl der WE	KP / Wofl.* (€/m ²)
vor 1945	keine	sehr einfach bis einfach	10	5	302 (169 – 368)	Ø 4	97 (68 – 118)
	teilweise	einfach bis mittel	20	1	514	6	233
1945 bis 1970	keine	mittel	10	1	175	3	143

* KP / Wofl. = Kaufpreis zur Wohnfläche

9.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

9.7.1 Preisniveau

9.7.1.1 Wohn- und Geschäftshäuser

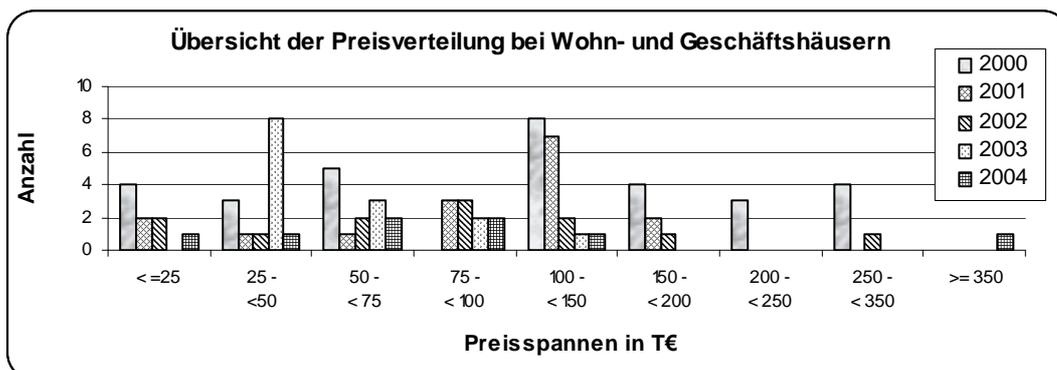
Mit acht auswertbaren Verträgen über Wohn- und Geschäftshäuser ist die Anzahl gegenüber dem Jahr 2003 um 50 % gefallen. Ein Gebäude davon steht unter Denkmalschutz.

Als Verkäufer traten in 50 % der Fälle natürliche Personen auf. Weitere Verkäufer waren die Kommune, Wohnungsunternehmen und juristische Personen. Diese Gebäude wurden zu 62 % von natürlichen Personen erworben, den Rest kauften juristische Personen.

Das Baujahr fast aller Häuser lag vor 1945. Die mittlere Grundstücksgröße betrug bei geschlossener Bauweise in den Innenstadtlagen rd. 350 m². Bei offener Bauweise ergab sich eine mittlere Grundstücksgröße von rd. 800 m².

Die Bandbreite der Kaufpreise reichte bei diesen Gebäuden von 15 T€ bis 382 T€. Im Durchschnitt ergaben sich 107 T€.

Entsprechend der Verteilung der Kaufpreise liegt der Zentralwert bei rd. 78 T€. Im Diagramm ist die Verteilung der Kaufpreise auf die verschiedenen Preisklassen dargestellt.



Die Kaufpreise (KP) unterscheiden sich nach Baujahr, Modernisierungszustand und Größe des Objektes sowie deren Lage.

Preisniveau der Wohn- und Geschäftshäuser entsprechend Alter und Zustand								
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen bzw. Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	KP (T€) Mittel (Spanne)	Anzahl der WE und GE	mittlerer BRW (€/m ²)	Ø Anteil BW / KP*
vor 1945	keine	einfach	10	3	65,0 (15 – 95)	5	128	95 %
	teilweise	einfach bis mittel	25	2	49,6 (49 – 50)	4	46	52 %
		mittel	30	2	243,5 (105 – 382)	6	45	8 %
1945 bis 1970	keine	mittel	35	1	71,9	5	70	42 %

* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

9.7.1.2 Büro- und Verwaltungsgebäude

Im Jahr 2004 wurden sieben Verträge über Büro- und Verwaltungsgebäude abgeschlossen. Das sind zwei Verträge mehr als 2003.

Auf diesem Teilmarkt finden schon seit langem nur wenige Verkäufe statt. Die meisten Objekte befanden sich in Senftenberg und Lauchhammer.

Die Bauweise der Gebäude und deren Nutzung ist relativ unterschiedlich. Eine Vergleichbarkeit ist nicht oder nur bedingt gegeben.

Die Preise variierten zwischen 25 T€ und 123 T€, je nach Zustand, Größe und Lage des Objektes.

Von einem Gebäude konnten keine Angaben zum Baujahr, der Nutzfläche und dem Zustand erhoben werden. Es war keine Zuordnung entsprechend der nachfolgenden Tabelle möglich.

Preisniveau der Büro- und Verwaltungsgebäude entsprechend Alter und Zustand								
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen bzw. Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	KP (T€) Mittel (Spanne)	Ø Flächen-größe (m ²)	mittlerer BW (€/m ²)	Ø Anteil BW / KP*
vor 1945	keine	einfach bis mittel	10	1	27,1	4.500	2,50	40 %
	umfangreich	mittel	40	1	123	1.000	50	45 %
1945 bis 1970	teilweise	mittel	35	4	31,0 (25 – 40)	2.200	15	80 %

* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

9.7.1.3 Geschäftsgebäude

Im Berichtszeitraum wechselten zwei Kaufhallen ihren Eigentümer. Weitere Verkäufe geschäftlich genutzter Gebäude wurden nicht registriert.

Die Preise der **Kaufhallen** mit einem Baujahr von 1960 bzw. 1975 lagen je nach Größe, Zustand und Lage bei 12 T€ bzw. 193 T€.

Die Größen der Nutzflächen dieser Objekte konnten nicht ermittelt werden.

9.7.2 Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren

Zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen liegen zu wenig verwertbare Kauffälle vor. Aus diesem Grund wird von einer Veröffentlichung Abstand genommen.

Das Gleiche gilt für die Ermittlung von Rohertragsfaktoren.

9.7.3 Vergleichsfaktoren

Neben dem Rohertragsfaktor können weitere Vergleichsfaktoren ermittelt werden. Ein solcher ist das Verhältnis „Kaufpreis zur Wohn- und / oder Nutzfläche“. Dieses Verhältnis wurde auch für Wohn- und Geschäftshäuser sowie für Büro- und Verwaltungsgebäude gebildet, sofern entsprechende Angaben zur Verfügung standen.

9.7.3.1 Vergleichsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser

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

Dieses Verhältnis wird maßgeblich durch die Lage, das Alter und den Zustand des Gebäudes sowie von seiner Größe beeinflusst.

Verhältnis Kaufpreis zur Wohn- und Nutzfläche bei Wohn- und Geschäftshäusern							
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	Wohn- bzw. Nutzfläche (m ²)	Anzahl der WE und GE	KP / W.- u. Nfl.* (€/m ²)
vor 1945	keine	einfach bis mittel	10	3	340 (331 – 349)	Ø 5	193 (43 – 279)
	teilweise	einfach bis mittel	25	1	218	4	230
		mittel	30	2	407 (389 – 424)	Ø 6	585 (270 – 901)
1945 bis 1970	keine	einfach bis mittel	35	1	270	5	266

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

9.7.3.2 Vergleichsfaktoren für Büro- und Verwaltungsgebäude

Ähnlich wie bei den Wohn- und Geschäftshäusern spielt die Lage der Immobilie eine entscheidende Rolle. Aber auch der Zustand und das Alter des Gebäudes und seine Größe sind wertbeeinflussend, was sich auch im Verhältnis „Kaufpreis zur Nutzfläche“ widerspiegelt.

Verhältnis Kaufpreis zur Nutzfläche bei Büro- und Verwaltungsgebäuden							
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	Nutzfläche (m ²)	Anzahl der GE	KP / W.- u. Nfl.* (€/m ²)
vor 1945	umfangreiche	mittel	40	1	224	k. A.*	548
1945 bis 1970	teilweise	mittel	35	4	161 (87 – 241)	k. A.*	209 (166 – 287)

* k. A. = keine Angaben

9.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

9.8.1 Gaststätten und Hotels

Im Jahr 2004 wurden zwei Gaststätten sowie zwei Hotels veräußert.

Für eine Preisanalyse über **Gaststätten** wurden die Kauffälle der Jahre 2000 bis 2004 zusammengefasst. Die Preise für sieben Gaststätten bewegten sich in einer Spanne von 16 T€ bis 102 T€. Es ergab sich ein mittlerer Wert von 55 T€. Diese Immobilien wurden alle vor 1945 errichtet. Die Nutzflächen konnten nicht ermittelt werden.

Die Datenmenge für **Hotels** ist noch geringer. In den Jahren 2000 bis 2004 wurden nur fünf Hotels verkauft. Drei davon wiesen ein Baujahr vor 1990 auf. Deren Kaufpreise streuten in einer Bandbreite von 178 T€ bis 291 T€. Hotels, die nach 1990 errichtet wurden und am Markt teilnahmen, hatten in Abhängigkeit ihrer Größe Preise zwischen 0,9 Mio. € und 1,9 Mio. €.

9.8.2 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 sechs **Werkstätten** streuten in einer Spanne von 1,5 T€ bis 75 T€, ihr Durchschnittswert betrug 26 T€. Alter und Größe sowie Zustand der Objekte sind nicht bekannt.

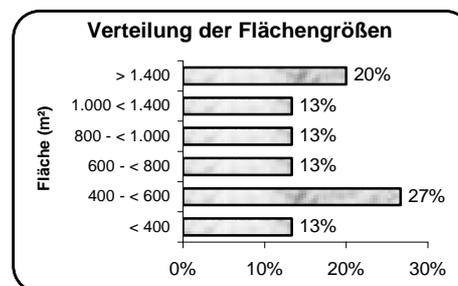
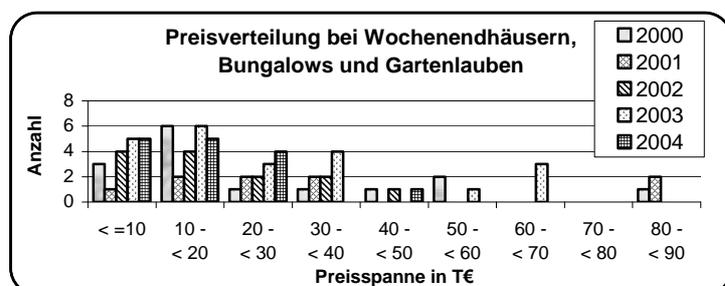
Vier ältere **Produktions- und Lagerhallen** wurden für Preise zwischen 20 T€ und 60 T€ verkauft. Für etwas größere Hallenkomplexe mussten die Erwerber um 300 T€ bezahlen. Von zwei Objekten konnten die Nutzflächen ermittelt werden. Daraus wurde das Verhältnis „Kaufpreis zur Nutzfläche“ mit durchschnittlich 31 €/m² abgeleitet.

Im Auswertzeitraum wurden verschiedene landwirtschaftliche Produktionsstätten verkauft. Diese sind nicht miteinander vergleichbar. Daher wird von einer Veröffentlichung Abstand genommen. Neben den Produktionsgebäuden wurden auch Scheunen und Schuppen veräußert. Diese Kauffälle fügten sich in das Preisgefüge des Vorjahres ein. **Scheunengebäude** wechselten in den letzten drei Jahren in einer Preisspanne zwischen 2,5 T€ und 12,0 T€ ihren Eigentümer.

9.9 Sonstige bebaute Objekte - Wochenendhäuser

Im Berichtszeitraum wechselten 15 Wochenend- bzw. Ferienhäuser, Bungalows und Gartenlauben ihren Eigentümer. Das sind 32 % weniger als im Jahr 2003.

Die Kaufpreise der oftmals massiv gebauten Wochenendhäuser und Bungalows bewegten sich je nach Bauweise und Ausstattung der Gebäude und dem Grad der nach 1990 durchgeführten Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen sowie der speziellen Lage des Grundstückes (z. B. Ufernähe) in einer Spanne von 4,5 T€ bis 40 T€. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 15 T€.



Die Grundstücke hatten eine Flächengröße von 324 m² bis 2.534 m². Im Durchschnitt waren es 973 m².

10 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

10.1 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.

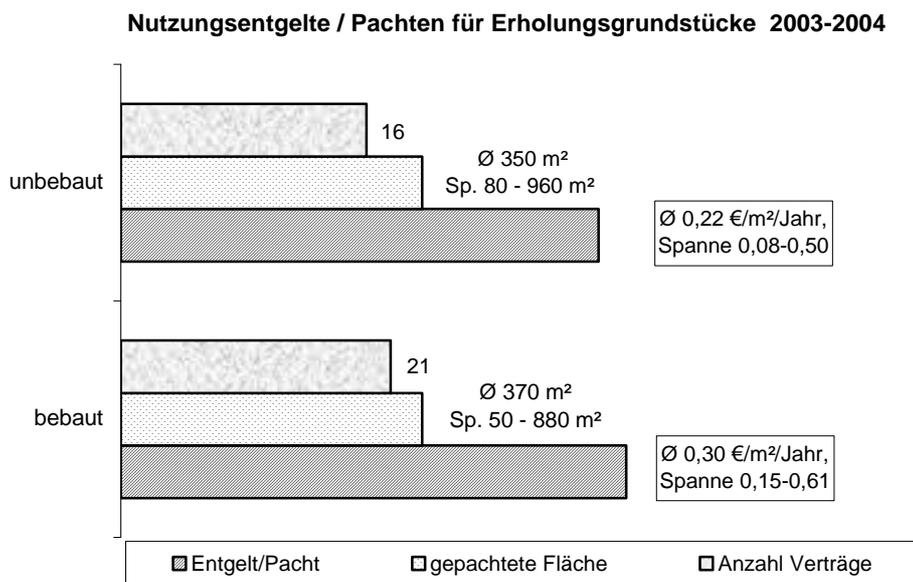
Maßgebend sind die nach dem 02. Oktober 1990 auf der Grundlage des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) frei vereinbarten Entgelte für unbebaute und bebaute Erholungsgrundstücke sowie Garagengrundstücke. Zu diesem Zweck führt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Datensammlung über derartige Entgelte.

Die in den Jahren 2003 und 2004 neu vereinbarten Nutzungsentgelte, die der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses überwiegend von den Kommunen mitgeteilt wurden, lassen nachfolgende Aussagen zum Nutzungsentgeltniveau in unserem Landkreis zu.

Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke

Aus der Analyse von 37 Pachtverträgen für Einzelgärten, Gärten in Gartenkomplexen sowie für Hausgärten ergab sich eine Entgeltspanne von 0,08 €/m² bis 0,61 €/m² im Jahr.

Während die Pachten im unteren bis mittleren Preisniveau im gesamten Landkreis zu finden sind, wurden die Spitzenwerte in den Städten Senftenberg einschließlich der angrenzenden Ortsteile am Senftenberger See und Lübbenau/Spreewald erreicht.



Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke

Die jährlichen Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke liegen in einer Spanne von 20 €/Stellplatz bis 60 €/Stellplatz.

Insgesamt ist eine steigende Tendenz bei der Höhe der Nutzungsentgelte festzustellen. Der Mittelwert, der in den Städten und Gemeinden durchschnittlich gezahlten Entgelte, betrug im Jahr 2004 rd. 37 €/Stellplatz im Jahr.

In den Städten Calau, Lauchhammer, Lübbenau/Spreewald, Vetschau/Spreewald und in Senftenberg (bestimmte Lagen) wurden überwiegend Entgelte zwischen 40 €/Stellplatz und 50 €/Stellplatz im Jahr vereinbart.

10.2 Mieten

Nach § 5 Abs. 4 b) der GAV kann der Gutachterausschuss Mietwertübersichten erstellen. Zu diesem Zweck führt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte eine Mietensammlung als Teil der Kaufpreissammlung, die nicht mit einer Mietdatenbank im Sinne des § 558e Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) gleichzusetzen ist. Es kann kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben werden.

Die Erstellung eines Mietspiegels gemäß §§ 558c, 558d 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.

10.2.1 Wohnraummieten

Die nachfolgende Mietwertübersicht wurde für das Jahr 2004 durch Befragungen der Wohnungsunternehmen und Hauseigentümer sowie durch Auswertung von Wohnungsanzeigen erstellt.

Sie gibt einen Überblick über das örtliche Mietpreisniveau in den Städten und Gemeinden des Landkreises, für die Mietpreisspannen abgeleitet werden konnten. Eine Rechtsverbindlichkeit im Sinne von § 558c BGB besteht nicht.

Wohnraummieten 2004	
Gemeinde, Stadt	Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)
Gemeinde Altdöbern	3,50 – 5,00
Stadt Calau	4,00 – 4,80
Stadt Großräschen	4,00 – 4,50
Stadt Lauchhammer	4,00 – 4,50
Stadt Lübbenau/Spreewald	3,80 – 5,60
Stadt Ortrand	4,00 – 4,80
Stadt Ruhland	4,10 – 4,75
Gemeinde Schipkau	3,50 – 4,70
Stadt Schwarzheide	4,00 – 4,80
Stadt Senftenberg	4,10 – 5,30
Stadt Vetschau	4,00 – 5,00

Die Mietpreise beziehen sich auf frei finanzierte Wohnungen in sanierten und neugebauten Mehrfamilienhäusern. Die Wohnungen haben eine durchschnittliche Wohnungsgröße von ca. 60 m².

Abweichungen innerhalb der Mietpreisspannen sind durch Lage und Ausstattung begründet.

10.2.2 Gewerbemieten

Die Höhe der Miete für Gewerberäume richtet sich nach Angebot und Nachfrage und ist frei verhandelbar. Sie wird anders als bei Wohnraumvermietungen lediglich reglementiert durch das Verbot der Mietpreisüberhöhung bzw. des Mietwuchers gemäß den Bestimmungen des § 138 BGB.

Die Übersicht soll eine Orientierung zum derzeitigen Mietpreisniveau für Gewerberäume im Landkreis geben. Die dargestellten Mietpreisspannen haben eine große Streubreite und tragen keinen rechtsverbindlichen Charakter. Die Angaben resultieren aus Befragungen einzelner Mietparteien.

Gewerbemieten 2004			
Art des Gewerberaumes im gesamten Landkreis / Stadt	Geschäftslage		
	1a-Lage	1b-Lage	2er-Lage
Ladenflächen – Stadt Senftenberg	5,00 – 15,00	4,00 – 10,00	3,00 – 7,00
Ladenflächen – Stadt Lübbenau/Spreewald	5,00 – 12,00	5,00 – 8,00	3,00 – 6,00
Ladenflächen – ohne Städte Senftenberg u. Lübbenau	4,50 – 9,00	3,00 – 8,00	2,50 – 6,00
Büroräume	4,00 – 8,00	3,00 – 7,00	3,00 – 5,00
Lagerhallen	0,50 – 3,00		
Freiflächen	0,10 – 1,00		

10.3 Pachten

10.3.1 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

Das Amt für Planung und Wirtschaft, Sachgebiet Landwirtschaft, teilte dem Gutachterausschuss die zum Stichtag 31.12.2004 in den Gemarkungen durchschnittlich gezahlten Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen mit. Basis waren die am 30. März 2005 rd. 6.100 registrierten Landpachtverträge.

Fast 60 % der Landwirtschaftsfläche im Landkreis wird im Rahmen von Pachtverträgen bewirtschaftet, was eine Fläche von ca. 25.499 ha ausmacht.

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

Als durchschnittliche Jahrespachten wurden in den einzelnen Gemarkungen des Landkreises Preise zwischen 1 €/ha und 144 €/ha für Acker- und Grünland angegeben.

Für den gesamten Landkreis einschließlich der von unseren Landwirten zugepachteten Flächen in den Nachbarkreisen, konnte eine nach der Fläche gewichtete durchschnittliche Jahrespacht in Höhe von 45 €/ha ermittelt werden. Bei Neuabschlüssen, Verlängerungen und Änderungen im Jahr 2004 betrug die nach der Fläche gewichtete durchschnittliche Jahrespacht 51 €/ha.

Die Ergebnisse der Analyse der Jahrespachtpreise aller registrierten Landpachtverträge und der im Jahr 2004 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.

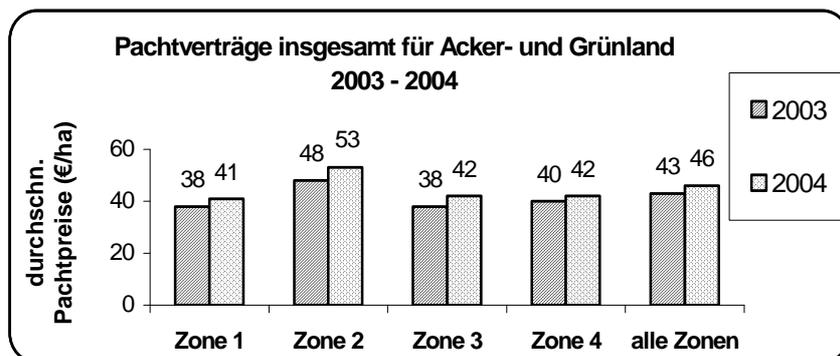
Weitere mit Pachtpreisen ausgewiesene Nutzungsarten, wie z.B. Gartenland, Öd- und Unland, Forsten, Holzungen und Wasserflächen wurden in die Preisanalyse nicht mit einbezogen. Der Anteil dieser verpachteten Flächen an der verpachteten Fläche im Landkreis insgesamt betrug rd. 2 %.

Die durchschnittlichen Jahrespachtpreise der Gemarkungen wurden den Zonen 1 bis 4 entsprechend der zonalen Aufteilung des Landkreises im Punkt 6.1.3 für landwirtschaftliche Nutzflächen zugeordnet.

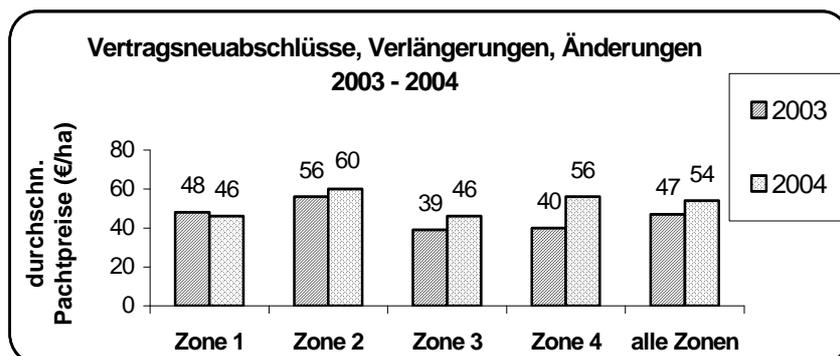
Durchschnittliche Pachtpreise im Landkreis Oberspreewald-Lausitz (Stand: 31.12.2004)						
Be- reich	Ackerland			Grünland		
	Pachtverträge insgesamt im Jahr 2004 €/ha	Neuabschlüsse, Verlängerungen, Änderungen im Jahr 2004 €/ha	Ackerzahlen in den Gemarkungen	Pachtverträge insgesamt im Jahr 2004 €/ha	Neuabschlüsse, Verlängerungen, Änderungen im Jahr 2004 €/ha	Grünland- zahlen in den Gemarkungen
Zone 1	Ø 43 29 – 55	Ø 47 10 – 71	Ø 32 23 – 43	Ø 40 26 – 46	Ø 46 29 – 57	Ø 32 21 – 39
Zone 2	Ø 54 31 – 144	Ø 62 21 – 99	Ø 30 25 – 40	Ø 52 2 – 139	Ø 57 44 – 77	Ø 36 27 – 41
Zone 3	Ø 39 1 – 59	Ø 47 28 – 92	Ø 25 20 – 30	Ø 44 27 – 76	Ø 43 30 – 59	Ø 31 20 – 36
Zone 4	Ø 42 27 – 54	Ø 58 28 – 73	Ø 26 20 – 36	Ø 42 33 – 55	Ø 55 33 – 74	Ø 33 20 – 44
Alle Zonen	Ø 46 1 – 144	Ø 56 10 – 99	Ø 29 20 – 43	Ø 46 2 – 139	Ø 51 29 – 77	Ø 34 20 – 44

Spitzenreiter im Pachtpreisniveau bei den Neuabschlüssen, Verlängerungen und Änderungen im Jahr 2004 waren einzelne Gemarkungen, wie Bolschwitz, Koßwig, Gollmitz oder Craupe im Calauer bzw. Vetschauer Raum.

Die durchschnittlichen Pachtpreise für Ackerland lagen hier über 90 €/ha. Als durchschnittliche Ackerzahlen weisen diese Gemarkungen Werte zwischen 27 und 37 auf.



Insgesamt ist ein Anstieg des Preisniveaus im Vergleich zum Vorjahr um 5 % bis 10 % innerhalb der Zonen erkennbar.



10.3.2 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.“

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz ermittelte von 1996 bis 2002 im Rahmen von beantragten Gutachten ortsübliche Pachtpreise für insgesamt acht Städte und zwei Gemeinden. In den Folgejahren wurden keine derartigen Wertermittlungen beantragt.

Die ermittelten Pachtpreise der Jahre 2001 und 2002 sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

Ermittelte Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau 2001–2002						
Gemarkung	Großräschen	Lauchhammer	Ortrand	Ruhland	Schipkau	Senftenberg
Wertermittlungstichtag	05.11.2001	30.09.2002	05.11.2001	05.11.2001	30.09.2002	30.09.2002
ortsübliche Pacht (€/ha u. Jahr)	153 DM/ha/Jahr △ ger. 78,23	81	156 DM/ha/Jahr △ ger. 79,76	152 DM/ha/Jahr △ ger. 77,72	67	98

Die Pachten, die von den Kleingartenvereinen an die Grundstückseigentümer im Jahr 2004 gezahlt wurden, lagen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz je nach Lage zwischen 0,025 und 0,051 €/m² und Jahr. Nach Aussage der regionalen Bezirksverbände der Gartenfreunde sind im Vergleich zum Vorjahr nur in Einzelfällen Pachtveränderungen eingetreten. In der Mehrzahl der Pachtverträge basieren die Pachtpreishöhen immer noch auf den durch den Gutachterausschuss von 1996 bis 2002 ermittelten ortsüblichen Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau.

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

Im Land Brandenburg wurden für jeden Landkreis und für jede kreisfreie Stadt je ein Gutachterausschuss für Grundstückswerte mit der Bezeichnung „Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis/in der Stadt...“ und für den Bereich des Landes Brandenburg ein Oberer Gutachterausschuss mit der Bezeichnung „Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg“ gebildet.

Der Vorsitzende, seine Stellvertreter und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden durch das Ministerium des Innern als Mitglieder des Gutachterausschusses für eine Amtszeit von fünf Jahren bestellt.

Der Gutachterausschuss ist seinem Wesen nach ein fachkompetentes, selbständiges, unabhängiges und an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit über besondere Sachkunde und Erfahrung auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

Die derzeitige Amtsperiode der Gutachterausschüsse läuft vom 01.01.2004 bis 31.12.2008.

Die Anschriften der regionalen Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses sind in einer Übersicht in Anlage 1 dargestellt.

11.1 Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen der Tätigkeit der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg sind im Wesentlichen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl.I S. 2414)
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 24. September 2004 (GVBl.II S. 818)
- Gutachterausschuss-Gebührenordnung (GAGebO) vom 19. November 2003 (GVBl.II S. 678)

11.2 Die regionalen Gutachterausschüsse

11.2.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen

Den regionalen Gutachterausschüssen 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- oder -nachteile
- Zustandsfeststellungen auf Antrag der Enteignungsbehörde bei vorzeitiger Besitzeinweisung (§ 116 Abs. 5 BauGB und § 8 Abs. 4 EntGBbg)
- Erstattung von Gutachten über ortsübliche Pachten und Nutzungsentgelte (§ 5 BKleingG und § 7 NutzEV) sowie über Miet- und Pachtwerte (Kannbestimmung)

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeit bedienen sich die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle, die bei dem für den Landkreis oder die kreisfreie Stadt zuständigen Kataster- und Vermessungsamt eingerichtet ist.

Die Geschäftsstelle arbeitet auf Weisung des Gutachterausschusses oder des Vorsitzenden und hat als Hauptaufgabe die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung als Datenbasis für weitere Aufgaben.

Zu den weiteren Aufgaben gehören:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung, deren Kartendarstellung und Veröffentlichung
- Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Vorbereitung und Ausfertigung des jährlichen Grundstücksmarktberichtes
- Vorbereitung und Ausfertigung der Gutachten des Gutachterausschusses
- Erstellung von überschlägigen Wertangaben im Rahmen von Sozialleistungsangelegenheiten
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und vereinbarte Nutzungsentgelte
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- Erledigung der Geschäfte der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, die die Geschäftsstelle auf Antrag erteilen kann, unterliegen dem Datenschutz [Brandenburgisches Datenschutzgesetz (BbgDSG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. März 1999 (GVBl.I S. 66), geändert durch Artikel 6 Nr. 8 des Gesetzes vom 24. Mai 2004 (GVBl.I S. 186, 194)].

Dem Antragsteller, der ein berechtigtes Interesse dargelegt hat, werden für die Erfüllung des angegebenen Zweckes, nach seinen Selektionsvorgaben anonymisierte Vergleichskauffälle genannt, ohne dass Rückschlüsse auf bestimmbare Personen und Grundstücke gezogen werden können.

11.2.2 Die Mitglieder des Gutachterausschusses im Landkreis Oberspreewald-Lausitz

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 Gudrun Thierbach Herbert Urbanz	Immobilienmakler, Hausverwalter, Sachverst. Bauplaner, Bausachverständiger Immobilienmakler, Hausverwalter Sachverständige Immobilienmakler, Sachverständiger Sachverständiger öb. Vermessungsingenieur öbuv. Sachverständige Sachverständiger
ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes:	Heike Riedewald Anneliese Springer	(Stellvertreterin)

11.2.3 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Oberspreewald-Lausitz

Die Geschäftsstelle erteilt während der Sprechzeiten Auskünfte über den Grundstücksmarkt des Landkreises. Hierunter fallen insbesondere Auskünfte über Bodenrichtwerte, aus dem Grundstücksmarktbericht über das Preisniveau verschiedener Grundstücksarten im Landkreis oder über Pachten und Nutzungsentgelte.

Darüber hinaus gibt die Geschäftsstelle auch schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sowie über sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten im Sinne der §§ 8 bis 12 WertV, wie z. B. über Marktanpassungs- oder Vergleichsfaktoren, soweit sie aufgrund von Auswertungen und Analysen vorliegen.

Auskünfte können, mit Ausnahme der Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, mündlicher und schriftlicher Art sein. Schriftliche Auskünfte sind gebührenpflichtig. Rechtsauskünfte dürfen nicht erteilt werden.

Des weiteren vertreibt die Geschäftsstelle die Bodenrichtwertkarte sowie den Grundstücksmarktbericht gegen eine Gebühr gemäß GAGebO.

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 Poetsch	Tel.: 035 41 / 870 53 93
Sachbearbeiterin:	Frau Grabiger	Tel.: 035 41 / 870 53 94

Allgemeine Sprechzeiten:

Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag von 9.00 bis 12.00 Uhr sowie
Dienstag von 13.00 bis 18.00 Uhr und Donnerstag von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr

11.3 Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg

Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg wurde erstmals im Jahr 1994 gebildet. Er besitzt keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den regionalen Gutachterausschüssen.

Dem Oberen Gutachterausschuss obliegen folgende Aufgaben:

- Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichts in einem gerichtlichen Verfahren oder einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren, wenn das Gutachten eines regionalen Gutachterausschusses vorliegt
- Erarbeitung des jährlichen Grundstücksmarktberichtes für den Bereich des Landes Brandenburg
- Abgabe von Empfehlungen zu besonderen Problemen der Wertermittlung an die regionalen Gutachterausschüsse
- Erstellung landesweiter Übersichten und Analysen über den Grundstücksmarkt

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit bedient sich der Obere Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese ist beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Dienstort Frankfurt (Oder), eingerichtet.

Die Geschäftsstelle führt nach Weisung des Oberen Gutachterausschusses alle vorbereitenden Arbeiten zur Erfüllung seiner Aufgaben durch. Des weiteren obliegen ihr die Geschäfte der laufenden Verwaltung des Oberen Gutachterausschusses.

Der Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg kann bei der LGB, Kundenservice Frankfurt (Oder) sowie über die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses bezogen werden.

Anlage 1 Adressen der Gutachterausschüsse 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
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 gutachterausschuss@cottbus.de
Dahme-Spreewald (LDS)	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	(03546) 20 27 60 / (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
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
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 06 / (03341) 35 49 97 geschaefsstelle-gaa@landkreismol.de
Oberhavel (OHV)	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	(03301) 6 01 55 81 / (03301) 6 01 55 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 (P)	Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	Stadtverwaltung Potsdam 14461 Potsdam	(0331) 2 89 31 82 / (0331) 2 89 25 75 gutachterausschuss@rathaus.potsdam.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	Postfach 45 19341 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 01 / (03371) 6 08 92 21 gutachterausschuss@teltow-flaeming.de
Uckermark (UM)	Dammweg 11 16303 Schwedt / Oder	Postfach 12 65 17281 Prenzlau	(03332) 44 18 16 / (03332) 44 18 50 gaa@uckermark.de
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg	Geschäftsstelle beim Landesbetrieb Landesvermessung u. Geobasisinformation Brandenburg Robert-Havemann-Straße 2 15236 Frankfurt (Oder)	Geschäftsstelle beim Landesbetrieb Landesvermessung u. Geobasisinformation Brandenburg 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 –Landesbetrieb– 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) 600-0 / (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) 229-0
Stadt Lauchhammer	Stadt Lauchhammer (Grünwalde, Lauchhammer, Kleinleipisch, Kostebrau)	Liebenwerdaer Straße 69 01979 Lauchhammer-Süd	(03574) 488-0 / (03574) 488 650 Bauamt: Tel. (03574) 488 410 bauamt@lauchhammer.de
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 , Hermisdorf (Hermisdorf, Jannowitz), Hohenbocka , Schwarzbach (Schwarzbach, Biehlen)	Rudolf-Breitscheid-Straße 4 01945 Ruhland	(035752) 37 20 / (035752) 20 97 Bauamt: Tel. (035752) 37 23 bauamt-ltr@amt-ruhland.de
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) 85 599 stadtverwaltung@schwarzheide.de Bauamt: Tel. (035752) 85 502
Stadt Senftenberg	Stadt Senftenberg (Brieske, Großkoschen, Hosena, Kleinkoschen, Niemsch, 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.