

# Grundstücksmarktbericht 2006

## Landkreis Oberspreewald-Lausitz



## **Impressum**

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](mailto:gaa@osl-online.de)  
Internet: [www.gutachterausschuesse-bb.de/OSL/index.htm](http://www.gutachterausschuesse-bb.de/OSL/index.htm)

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

Gebühr: nach Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Titelfoto: Sagenbrunnen in der Stadt Lübbenau/Spreewald

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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Der Grundstücksmarkt in Kürze</b>	<b>7</b>
<b>2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>7</b>
<b>3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>8</b>
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	8
3.1.1 Geografische Daten	8
3.1.2 Verkehr, Infrastruktur	9
3.1.3 Regionalplanung	10
3.1.4 Verwaltungsstrukturen	11
3.1.5 Bevölkerung	11
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung, Stadtentwicklung	13
3.2.1 Wirtschaftsstruktur	13
3.2.2 Ausgewählte Industrie- und Gewerbeflächen im Landkreis	14
3.2.3 Tourismus	15
3.2.4 Stadtumbau, Wohnen und Bautätigkeit	16
3.2.5 Weitere ausgewählte Strukturdaten	17
<b>4 Übersicht über die Umsätze</b>	<b>18</b>
4.1 Vertragsvorgänge	19
4.2 Geldumsatz	20
4.3 Flächenumsatz	20
4.4 Marktteilnehmer	21
4.5 Regionale Verteilung	22
4.6 Zwangsversteigerungen	23
<b>5 Bauland</b>	<b>25</b>
5.1 Allgemeines	25
5.2 Individueller Wohnungsbau	28
5.2.1 Preisniveau	29
5.2.1.1 Ländliche Wohnlagen	29
5.2.1.2 Städtische Wohnlagen	29
5.2.1.3 Wohngebiete	30
5.2.1.4 Verteilungsuntersuchung	30
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	31
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	33
5.3 Geschosswohnungsbau	34
5.4 Gewerbliche Bauflächen	34
5.4.1 Preisniveau	34
5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	35
5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland	35
5.6 Sonstiges Bauland	36
5.6.1 Arrondierungsflächen	36
5.6.2 Erholungsgrundstücke	37
5.6.3 Grundstücke mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden	37
5.7 Erbbaurechte	38
<b>6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke</b>	<b>39</b>
6.1 Allgemeines	39
6.1.1 Die Agrarstruktur des Landkreises	39
6.1.2 Die Forststruktur des Landkreises	39
6.1.3 Rahmenbedingungen für die Marktanalyse	40

6.1.4	Umsatzzahlen und Marktteilnehmer	42
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	48
6.2.1	Ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen	48
6.2.1.1	Preisniveau ortsferner landwirtschaftlicher Nutzflächen	48
6.2.1.2	Preisentwicklung und Bodenpreisindexreihen	50
6.2.1.3	Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten	51
6.2.2	Ortsnahe landwirtschaftliche Nutzflächen	54
6.2.2.1	Preisniveau ortsnaher landwirtschaftlicher Nutzflächen	54
6.2.2.2	Preisentwicklung ortsnaher landwirtschaftlicher Nutzflächen	54
6.2.2.3	Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten	55
6.2.2.4	Beziehungen zu ortsfernen landwirtschaftlichen Grundstücken	56
6.2.3	Rekultivierte und nicht beanspruchte Bergbauflächen	56
6.2.4	Naturschutzflächen	57
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	57
6.3.1	Ortsferne Waldflächen	57
6.3.1.1	Preisniveau ortsferner Waldflächen	57
6.3.1.2	Preisentwicklung ortsferner Waldflächen	59
6.3.1.3	Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten	60
6.3.2	Ortsnahe Waldflächen auf gewachsenem Boden	61
6.3.2.1	Preisniveau ortsnaher Waldflächen	61
6.3.2.2	Preisentwicklung ortsnaher Waldflächen	61
6.3.2.3	Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten	62
6.3.3	Waldflächen auf nicht beanspruchtem und rekultiviertem Bergbauland	64
6.3.4	Waldflächen unter Naturschutz	64
<b>7</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke</b>	<b>65</b>
7.1	Abbauland	65
7.2	Private Sport- und Freizeitanlagen	66
7.3	Gartenland	66
7.3.1	Hausgärten	67
7.3.2	Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten	67
7.4	Lagerplätze	68
7.5	Private Wege	68
7.6	Wasserflächen	68
7.7	Windenergieanlagen	68
7.8	Verkehrsflächen	69
7.9	Sonstige Grundstücke zur öffentlichen Nutzung	70
<b>8</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>71</b>
8.1	Allgemeines	71
8.1.1	Kriterien für eine qualifizierte Auswertung	71
8.1.2	Allgemeiner Überblick über das Marktgeschehen	72
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	75
8.2.1	Preisniveau	75
8.2.1.1	Freistehende Einfamilienhäuser	75
8.2.1.2	Zweifamilienhäuser	77
8.2.1.3	Übergroße Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern und Bauernhäusern	78
8.2.2	Preisentwicklung	79
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren (Stand GMB 2005)	80
8.2.3.1	Modellbeschreibung	80
8.2.3.2	Marktanpassungsfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser	81
8.2.3.3	Entwicklung der Marktanpassungsfaktoren	83
8.2.3.4	Einflussgrößen auf den Marktanpassungsfaktor	84
8.2.4	Vergleichsfaktoren	85
8.2.5	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	86

8.3	Doppelhaushälften, Reihenhäuser	88
8.3.1	Preisniveau	88
8.3.1.1	Doppelhaushälften	88
8.3.1.2	Reihenhäuser	89
8.3.2	Preisentwicklung	90
8.3.3	Marktanpassungsfaktoren (Stand GMB 2005)	91
8.3.3.1	Doppelhaushälften und Reihenhäuser der Baujahresklasse nach 1990	91
8.3.3.2	Doppelhaushälften und Reihenhäuser der Baujahresklassen vor 1990	92
8.3.4	Vergleichsfaktoren	93
8.4	Wohnungseigentum	94
8.4.1	Preisniveau	95
8.4.1.1	Erstverkäufe	95
8.4.1.2	Weiterveräußerungen	96
8.4.2	Preisentwicklung	97
8.4.3	Vergleichsfaktoren	98
8.4.4	Liegenschaftszinssätze	98
8.5	Teileigentum	99
8.6	Mehrfamilienhäuser	100
8.6.1	Preisniveau	100
8.6.2	Preisentwicklung	101
8.6.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	101
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	103
8.7.1	Preisniveau	103
8.7.1.1	Wohn- und Geschäftshäuser	103
8.7.1.2	Büro- und Verwaltungsgebäude	104
8.7.1.3	Geschäftsgebäude	104
8.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	104
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	106
8.8.1	Gaststätten und Hotels	106
8.8.2	Produktions- und Lagergebäude	106
8.9	Sonstige bebaute Objekte - Wochenendhäuser	107
<b>9</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>107</b>
9.1	Gesetzlicher Auftrag	107
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)	108
9.2.1	Bodenrichtwerte für Gewerbebauland	110
9.2.2	Bodenrichtwerte für neue Wohngebiete	110
9.2.3	Übersichten über Bodenrichtwerte	112
9.3	Besondere Bodenrichtwerte	114
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	115
<b>10</b>	<b>Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten</b>	<b>116</b>
10.1	Nutzungsentgelte	116
10.1.1	Nutzungsentgelte zur kleingärtnerischen Nutzung, Erholung und Freizeitgestaltung	116
10.1.2	Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke	116
10.2	Mieten	117
10.2.1	Wohnraummieten	117
10.2.2	Gewerbemieten	117
10.3	Pachten	118
10.3.1	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	118
10.3.2	Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau / Kleingartenpachten	119
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses</b>	<b>120</b>
11.1	Rechtliche Grundlagen	120
11.2	Die regionalen Gutachterausschüsse	120
11.2.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen	120

11.2.2 Die Mitglieder des Gutachterausschusses im Landkreis Oberspreewald-Lausitz	121
11.2.3 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis OSL	122
11.3 Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg	122
<b>Anhang 1    Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg</b>	<b>123</b>
<b>Anhang 2    Anschriften der Gemeindeverwaltungen</b>	<b>124</b>

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Grundstücksmarkt im Landkreis Oberspreewald-Lausitz entwickelte sich im Jahr 2006 trotz einzelner rückläufiger Tendenzen insgesamt mit leichtem Aufwärtstrend. Obwohl die Vertragszahlen nur eine geringe Zuwachsrate um 1,2 % auf insgesamt 1.210 Verträge zu verzeichnen hatten, konnte ein Anstieg des Geldumsatzes um 11 % auf 57,1 Mio. € registriert werden. Der Flächenumsatz stieg um 5 % des Vorjahreswertes auf rd. 2.424 ha.

Einzelne Tendenzen auf den Teilmärkten:

- Im individuellen Wohnungsbau ist die Nachfrage an Baugrundstücken um 24 % gefallen. Für eine Baustelle bezahlte man im ländlichen Raum rd. 16 €/m<sup>2</sup> und im städtischen Raum rd. 34 €/m<sup>2</sup>. In den neuen Wohngebieten kostete ein Baugrundstück rd. 50 €/m<sup>2</sup>. Insgesamt ist das durchschnittliche Preisniveau bei Wohngrundstücken leicht gestiegen.
- Auf dem Gewerbebaulandmarkt sind die Vertragszahlen wieder leicht gestiegen. Die Nachfrage konzentrierte sich überwiegend auf Standorte in den Städten Großräschen, Lauchhammer, Lübbenau/Spreewald und Vetschau/Spreewald. Das durchschnittliche Bodenpreisniveau für erschlossenes Gewerbebauland im Landkreis in Höhe von 10 €/m<sup>2</sup> blieb relativ konstant.
- Die land- u. forstwirtschaftlichen Nutzflächen weisen insgesamt steigende Umsatzzahlen auf. Für die reine Flächen der Landwirtschaft konnte wieder eine leichte Erhöhung der Durchschnittspreise von 0,17 €/m<sup>2</sup> auf 0,18 €/m<sup>2</sup> und für Waldflächen von 0,09 €/m<sup>2</sup> auf 0,13 €/m<sup>2</sup> verzeichnet werden.
- Die Vertragszahlen der bebauten Grundstücke sind gegenüber dem Vorjahr um fast 15 % gefallen. Dabei verzeichneten fast alle Gebäudearten mit Ausnahme der Wochenendhäuser rückläufige Umsatzzahlen.
- Beim Wohnungseigentum wurden die Vertragszahlen des Vorjahres mit 56 Kaufverträgen um 65 % überschritten. Neben den weiterhin nachgefragten Neubauobjekten in den Städten Senftenberg und Lübbenau/Spreewald für durchschnittlich 1.400 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche wurden erstmals zahlreiche unsanierte Wohnungen in der Stadt Lauchhammer verkauft. Darüber hinaus ist die Anzahl der Weiterveräußerungen um rd. 140 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.
- Vom Stadtumbau sind im Landkreis sieben Kommunen betroffen. Im Jahr 2006 wurden 1.045 Wohnungen rückgebaut. Im Mietwohnungsbestand wird derzeit ein Leerstand von 16 % beziffert. Das Mietpreisniveau (Nettokaltmiete) liegt aktuell überwiegend zwischen 3 €/m<sup>2</sup> und 6 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- Der Gewerbeimmobilienmarkt ist geprägt von einer starken Streuung der Mietpreise. Die Spannweite beträgt bei den Ladenmieten ca. 5 €/m<sup>2</sup> bis 15 €/m<sup>2</sup>, bei den Büromieten ca. 3 €/m<sup>2</sup> bis 8 €/m<sup>2</sup> 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 2006, 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.

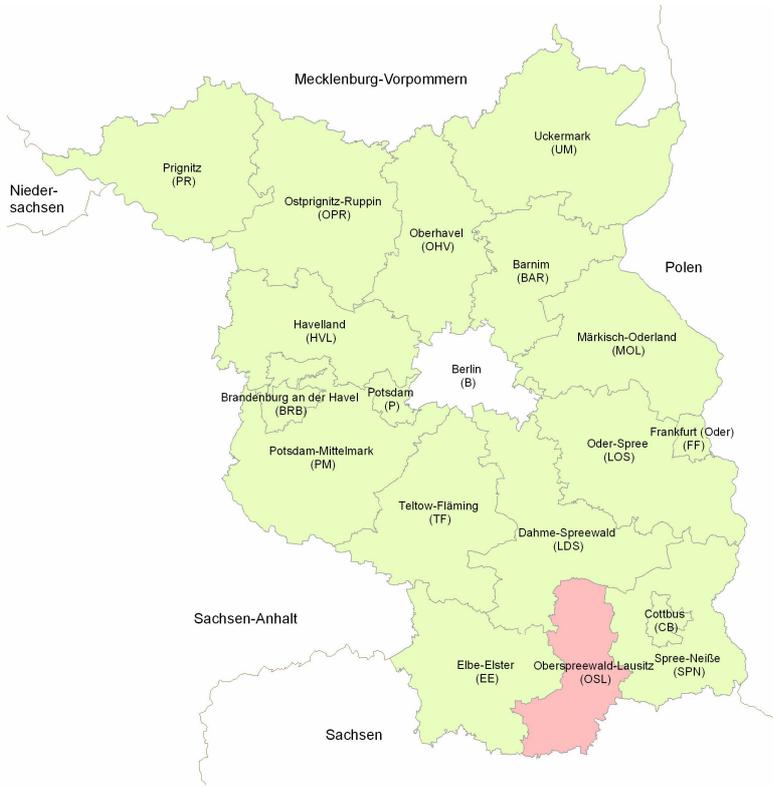
Die durch den Gutachterausschuss abgeleiteten sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne der §§ 9, 10 WertV, wie z. B. Bodenpreisindexreihen für baureifes Land und für landwirtschaftliche Flächen sowie Markt Anpassungsfaktoren für Wohngrundstücke, ergänzen das veröffentlichte Datenmaterial.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

### 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.



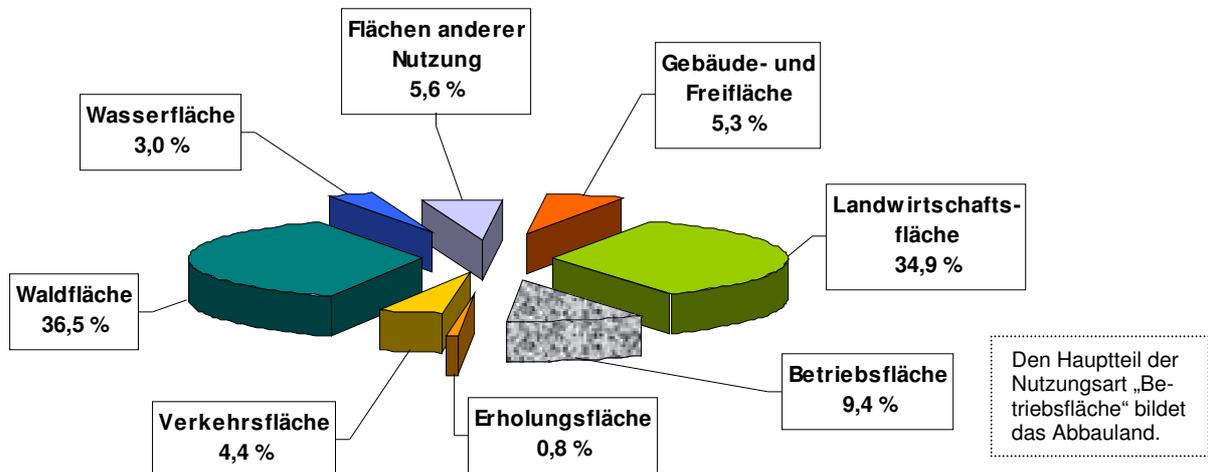
**Verwaltungsübersicht des Landes Brandenburg**

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: 1.216,69 km<sup>2</sup>  
 Höhenlage: 49 bis 201 Meter über dem Meeresspiegel  
 Längste Ausdehnung: Nord – Süd: ca. 63 km, Ost – West: ca. 33 km

#### Prozentuale Verteilung der Flächennutzung



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.

Der große Kahnfährrhafen in der Stadt Lübbenu/Spreewald stellt mit seinem vielfältigen Angebot eine besondere touristische Attraktion dar.

Quelle: Kartenausschnitt Biosphärenreservat Spreewald

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. Insgesamt 11 rechtsverbindliche Sanierungspläne bilden die Grundlage für die Bergsanierung im Landkreis.

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**, die größte künstlich geschaffene Seenlandschaft Europas, in Brandenburg und Sachsen entstehen.

Den Kern wird die Lausitzer Seenkette zwischen Senftenberg und Hoyerswerda bilden. Hier werden neun Seen mit einer Wasserfläche von ca. 5.500 ha durch schiffbare Kanäle miteinander verbunden.

Die drei ersten Kanäle, der Barbarakanal, der Rosendorfer Kanal und der Sornoer Kanal wurden in den Jahren 2004 und 2005 fertiggestellt:

Quelle: Kartenausschnitt Lausitzer Seenland Ferienjournal

### 3.1.2 Verkehr, Infrastruktur

Der Landkreis besitzt eine günstige verkehrstechnische Anbindung und bietet damit ein großes Potential für wirtschaftliche Entwicklung und Ansiedlung.

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 führen 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2002, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl.I/06 [Nr. 08] S.96) in der **Planungsregion „Lausitz-Spreewald“** (siehe Grafik).



Der „äußere Entwicklungsraum“ der Region Lausitz-Spreewald ist Modellregion für das Modellvorhaben „Anpassungsstrategien für ländliche/periphere Regionen mit starkem Bevölkerungsrückgang in den neuen Bundesländern“, initiiert vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen sowie dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.

Projektziele:

- Überarbeitung des Regionalplanentwurfs
- Optimierung der Bildungsangebote
- Strategien zur Sicherung der med. Versorgung

Die Weiterentwicklung der Regionalen Agenda und die Etablierung eines neuen Gemeinschaftsverkehrs sind weitere Aufgaben.

Quellen:

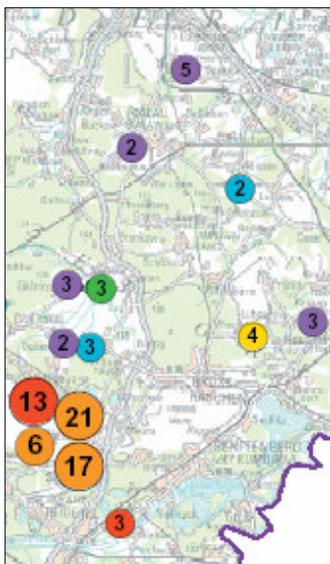
Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald, IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH

Im sachlichen **Teilregionalplan I "Zentralörtliche Gliederung"**, genehmigt am 28.4.1997, sind die Städte Senftenberg, Lübbenau/Spreewald und Lauchhammer als Mittelzentren und die Städte Calau und Großräschen als Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ausgewiesen.

Nach den bisherigen Vorstellungen des Landes sollen die Zentralen Orte in der Region auf insgesamt 18 reduziert werden. Die regionale Planungsgemeinschaft positionierte sich zu einem erweiterten Zentrale-Orte-System mit 23 Zentren und für die Festlegung der Nahbereichszentren auf der Ebene der Regionalplanung.

Ausweisungen laut Beschluss der regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 06.10.2005:

Mittelzentren: Senftenberg, Lauchhammer/Schwarzhäide  
 Nahbereichszentren: Calau, Vetschau/Spreewald, Lübbenau/Spreewald, Großräschen



#### Alternative Energien

Der sachliche **Teilregionalplan III "Windkraftnutzung"**, veröffentlicht am 14.07.2004, legt mit dem Ziel einer Konzentrationswirkung, Eignungsgebiete gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) für Windnutzung für die Region Lausitz-Spreewald fest.

Insgesamt sind 74 Eignungsgebiete mit einer Gesamtfläche von 7.166 ha (ca. 1 % der Regionsfläche) ausgewiesen. Für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz wurden 14 Vorrangflächen festgelegt.

Nach Auskunft des Amtes für Planung und Wirtschaft konnten bis Ende 2006 insgesamt 72 Windkraftanlagen im Landkreis installiert werden. In der Stadt Vetschau/Spreewald, Ortsteil Laasow wurde die derzeit größte Windkraftanlage der Welt mit einer Gesamthöhe von 205 m und einer Nabenhöhe von 160 m errichtet.

 Anzahl der Windkraftanlagen am Standort

Quelle: Windkraftanlagenstandorte (Stand: 10.01.2006) Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald

### 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 im Anhang dargestellt.

### 3.1.5 Bevölkerung

Bevölkerung am 31.12.2006: 129.581 Einwohner (31.12.2005: 132.032 Einwohner)  
Bevölkerungsdichte am 31.12.2006: 107 Einwohner/km<sup>2</sup> ( 31.12.2005: 109 Einwohner/km<sup>2</sup>)

#### Bevölkerung der Gemeinden des Landkreises am 31.12.2006, Gebietsstand: 31.12.2006

Altdöbern	2.923	Hohenbocka	1.161	Ruhland, Stadt	4.043
Bronkow	680	Kroppen	753	Schipkau	7.535
Calau, Stadt	9.072	Lauchhammer, Stadt	18.396	Schwarzbach	768
Frauendorf	804	Lindenau	757	Schwarzzeide, Stadt	6.510
Großkmehlen	1.267	Lübbenau/Spreewald, Stadt	17.560	Senftenberg, Stadt	28.071
Großräschen, Stadt	11.148	Luckaitztal	958	Tettau	857
Grünewald	625	Neu-Seeland	817	Vetschau/Spreewald, Stadt	9.384
Guteborn	601	Neupetershain	1.553		
Hermsdorf	908	Ortrand, Stadt	2.430		

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Im Vergleich zum Vorjahr verringerten sich die Einwohnerzahlen in allen Gemeinden des Landkreises. Den höchsten Bevölkerungsrückgang hatte die Kreisstadt Senftenberg mit 2,8 %, gefolgt von der Stadt Vetschau/Spreewald mit 2,6 %, zu verzeichnen.

Bevölkerungsentwicklung 2005	
	Personen
Einwohner am 01.01.2005	134.025
Lebendgeborene	847
Gestorbene	1.505
natürlicher Saldo	- 658
Zuzüge insgesamt	3.948
Fortzüge insgesamt	5.287
Migrationssaldo	- 1.339
Bevölkerungsrückgang insgesamt	- 1.993
Bestandsänderungen	+ 4
Einwohner am 31.12.2005	132.032

Jugend- und Altenquotient 2004		
	Jugendquotient <sup>1)</sup>	Altenquotient <sup>2)</sup>
LK OSL	27,3	34,7
Land Bbg.	28,9	29,9

<sup>1)</sup> Verhältnis der Personen im Alter zwischen 0 bis unter 20 Jahren zu denen im Alter zwischen 20 bis unter 65 Jahren

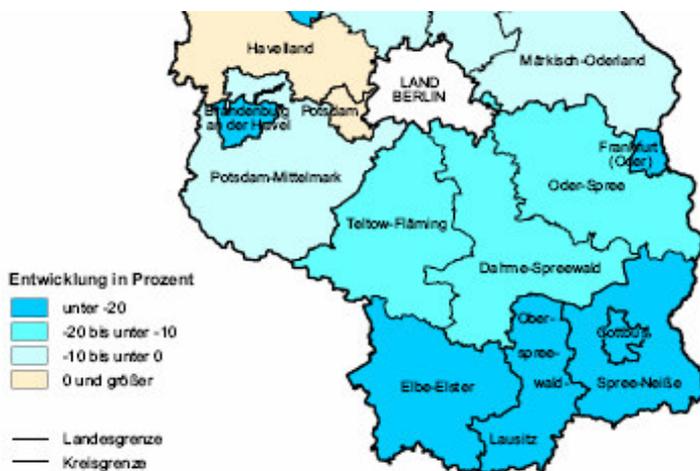
<sup>2)</sup> Verhältnis der Personen im Alter ab 65 Jahre zu denen im Alter zwischen 20 bis unter 65 Jahren

Quelle:  
Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik Land Brandenburg – LDS

Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg für den Zeitraum 2005 – 2030, ausgewählte Daten für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz (Quelle: LDS, März 2006)

Dem Landkreis Oberspreewald-Lausitz wurden neben den Kreisen Prignitz, Spree-Neiße und Uckermark an der Peripherie des Landes Brandenburg die ungünstigsten Entwicklungen hinsichtlich der Bevölkerung vorhergesagt.

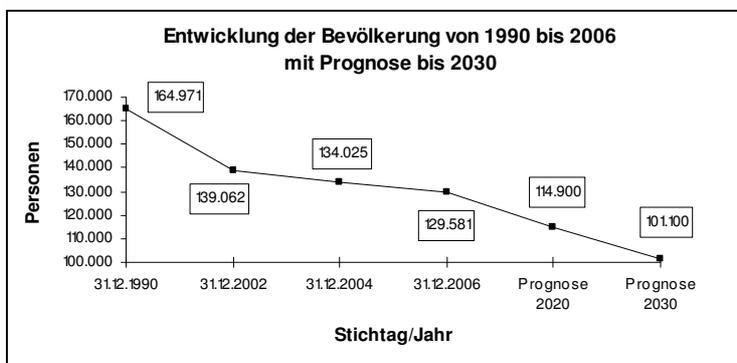
Die Bevölkerungsprognose lässt für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz bis zum Jahr 2030 einen rapiden Bevölkerungsrückgang um fast 25 % der Bevölkerung des Jahres 2004 erwarten. Der Sterbeüberschuss wird von 2005 bis 2030 insgesamt auf ca. 29.750 Personen und der Migrationsverlust auf ca. 3.115 Personen im Landkreis geschätzt.



Von 2004 bis 2030 werden für die heutigen Mittelzentren des Landkreises, die Städte Lauchhammer, Lübbenau/Spreewald und Senftenberg, Bevölkerungsrückgänge um 24 % bis 30 % vorhergesagt.

Mit diesem Bevölkerungsrückgang ist eine weitere Verringerung der Bevölkerungsdichte auf ca. 83 Einwohner/km<sup>2</sup> im Landkreis verbunden.

Außerdem werden sich, insbesondere in der Altersstruktur bedeutende Veränderungen vollziehen.



Die hohen Geburtendefizite und der Abwanderungsverlust führen langfristig zu einer Überalterung der Bevölkerung.

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung wird steigen. Im Jahr 2004 lag es insgesamt bei 44,7 Jahren (Land Bbg. 43,1 Jahre).

Prognostiziert wird für das Jahr 2030 ein Durchschnittsalter von 51,9 Jahren (Land Bbg. 49,4 Jahre).

Die erwartete überproportionale Verringerung der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65jährige) von 92.210 Personen im Jahr 2004 auf 55.790 Personen im Jahr 2030 wird zukünftig zu einem Arbeitskräftemangel führen und den Landkreis vor zahlreiche Herausforderungen, insbesondere in seiner wirtschaftlichen Entwicklung stellen.

### 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung, Stadtentwicklung

#### 3.2.1 Wirtschaftsstruktur

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

In den letzten Jahren konnte sich die Wirtschaftsstruktur im Landkreis zu einer ausgewogenen Mischung von leistungs- und wettbewerbsfähigen klein- und mittelständischen Unternehmen im gewerblich produzierenden Bereich sowie dem Dienstleistungssektor entwickeln.

Der größte Arbeitgeber im Landkreis ist die BASF-Schwarzheide GmbH mit über 2.000 Mitarbeitern.

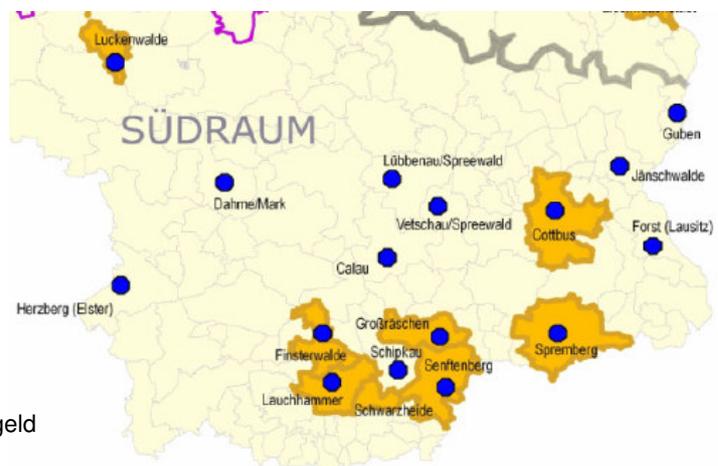
Langfristig gesicherte industrielle Kerne befinden sich in den Städten Lauchhammer, Schwarzheide, Senftenberg, Großräschen, Ortrand, Lübbenau/Spreewald und Vetschau/Spreewald.

Als regionaler Wachstumskern ("Westlausitz") wurden die Städte Finsterwalde (LK EE)/Lauchhammer/Schwarzheide/Senftenberg/Großräschen durch die Landesregierung festgelegt.

#### Regionale Wachstumskerne und Stadtumbaustädte 2006 (Auszug)

##### Legende

- Regionale Wachstumskerne
- Gemeinden
- Stadtumbaustadt



Quelle: MIR, Ref. 20, eigene Darstellung H. Offergeld

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

Der Prognos-Zukunftsatlas 2006 vom 17.01.2007 zeigt für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz weitere Branchen mit Bedeutung für den Regionalen Wachstumskern „Westlausitz“ auf:

#### Wirtschaftsstandorte in Oberspreewald-Lausitz: Weitere Branchen haben Bedeutung für den Regionalen Wachstumskern

**prognos**

Laut prognos arbeiten im Landkreis OSL 10.000 Beschäftigte (Anteil 28 %) in den deutschen Leit- und Wachstumsbranchen, insbesondere in den Bereichen Unternehmensdienstleistungen und Logistik, aber auch in der Metall- und Chemiebranche.



##### Branchenschwerpunktort / Kompetenzfeld

- Senftenberg: **Biotech, Medien/IKT, Metall/Mechatronik**
- Schwarzheide: **Kunststoff/Chemie, Logistik, Metall/Mechatronik, Mineralöl/Biokraftstoffe**
- Lauchhammer: **Energie, Kunststoffe/Chemie, Metall, Medien/IKT, Ernährung**
- Großräschen: **Automotive, Metall, Mechatronik**
- Lübbenau/Vetschau: **Ernährung, Metall**

Der Landkreis OSL ist bundesweit der dritt wichtigste Standort für Lacke und Farben und schneidet in der Metallindustrie im Bundesvergleich gut ab.

In den regionalspezifischen Leitbranchen Abwasser/Abfall, Landwirtschaft, Kohlebergbau, Kokerei, Glasgewerbe, Metalzerzeugung und Gastgewerbe arbeiten über 6.200 Beschäftigte.

### 3.2.2 Ausgewählte Industrie- und Gewerbeflächen im Landkreis

Nach Angaben des Amtes für Planung und Wirtschaft existieren im Landkreis neben einzelnen Gewerbe- und Industrieflächen 32 Industrie- und Gewerbegebiete mit einer Gesamtnettofläche von rd. 1.363 ha.

An diesen ausgewählten Standorten siedelten sich 358 Investoren (Vorjahr – 310) an, die insgesamt 6.898 Arbeitsplätze erhalten bzw. neu schaffen konnten. Das sind 155 Arbeitsplätze mehr als im Vorjahr. Die flächenmäßige Auslastung beträgt 60,7 % (Vorjahr – 48,0 %).

Zukünftigen Investoren stehen noch 530 ha voll erschlossene Bauflächen zur Ansiedlung zur Verfügung.

<b>Geförderte Industrie- und Gewerbegebiete (Stand: 12/2006)</b>			
<b>Bezeichnung</b>		<b>Nettofläche ha</b>	<b>Auslastung der Fläche %</b>
GE „Altdöbern-Schöllnitz“	BRW	11,6	54,6
Brieske, Lausitz - Industriepark „Marga“	BRW	64,1	26,4
Gewerbepark „Calau-Nord“	BRW	8,1	48,5
GE „Calau-Ost“		8,6	73,4
Freienhufen, Lausitz - Industriepark „Sonne“	BRW	48,6	63,1
Großräschen, Gl u. GE „Am Räschener Laug“	BRW	28,7	81,2
Lausitz - Industriepark Kittlitz/Lübbenau	BRW	20,1	19,2
Lauchhammer-Süd, Industriepark	BRW	106,8	56,0
GE Meuro/Klettwitz		10,5	19,0
GE Raddusch	BRW	19,3	63,2
Ruhland, GE „Große Wiesen“	BRW	17,4	27,1
Schwarzheide, Verarbeitungs- u. Industriezentrum (VIZ)		9,4	47,7
GE Schwarzheide-Mitte		6,2	75,0
GE Schwarzheide-Süd	BRW	51,0	69,2
GE Lindenau	BRW	5,4	5,3
Senftenberg, GE „Grubenstraße“	BRW	5,4	63,5
Senftenberg, GE „Laugfeld“	BRW	11,4	94,0
Schipkau, EuroSpeedway Lausitz, Sondergebiet		570,0	64,4
Vetschau, ITS Spreewald	BRW	100,0	65,3

BRW – Bodenrichtwerte siehe Punkt 9.2.1

<b>Nicht geförderte Industrie- und Gewerbegebiete (Stand: 12/2006)</b>			
<b>Bezeichnung</b>		<b>Nettofläche ha</b>	<b>Auslastung der Fläche %</b>
GE Boblitz		10,6	100,0
Brieske, Bau- u. Gartenmarkt		3,2	21,9
Gl u. GE „Calau-Süd“		32,0	100,0
GE Göritz		10,6	96,2
GE Groß Beuchow		9,0	33,3
Groß Klessow Gl u. GE „Am Spreewalddreieck“	BRW	77,0	70,0
Gl u. GE Großräschen Ost, Woschkower Weg		50,0	49,5
Gl u. GE Lauchhammer West	BRW	20,5	36,1
Lübbenau/Spreewald, Gewerbepark		10,0	41,0
Ortrand, GE Burkertsdorf		6,2	4,8
Schipkau, Hauptwerkstatt	BRW	13,4	39,9
Senftenberg, GE „Grünstraße“		3,7	35,1
Senftenberg, GE „Impuls“	BRW	13,9	91,8

BRW – Bodenrichtwerte siehe Punkt 9.2.1

Im Internet stellt der Landkreis Oberspreewald-Lausitz unter [www.lausitz.de](http://www.lausitz.de) einige ausgewählte Industrie- und Gewerbegebiete vor, in denen noch Flächen für Neuansiedlungen zur Verfügung stehen.

### 3.2.3 Tourismus

Der Tourismus wird zunehmend zu einem Wirtschaftsfaktor im Landkreis. Zur touristischen Entwicklung und Vermarktung der Reisegebiete im Landkreis arbeiten der Landkreis mit seinen Kommunen sowie die Tourismusverbände Spreewald e.V. und Niederlausitz e.V. und die Tourismusvereine Lausitzer Seen e. V. und Spreewald-Tourismusinformation e. V. eng zusammen.

Im Jahr 2006 konnten insgesamt 178.288 Gästeankünfte mit Übernachtungen registriert werden. Laut Auskunft des Amtes für Planung und Wirtschaft waren per 31.12.2006 im Territorium des Landkreises 478.888 Übernachtungen in statistisch abrechnungspflichtigen Hotels, Pensionen, Ferienhäusern und Campingplätzen gemeldet worden. Das sind 1.868 Übernachtungen mehr als im Vorjahr und zugleich die höchste Zahl an Gästeübernachtungen seit 1998.

Die bekanntesten Fremdenverkehrsgebiete sind der Spreewald und der Senftenberger See. Darüber hinaus bieten das Erholungsgebiet „Grünwalder 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.:

- Kahnfährhafen und Spreewelten Sauna- & Badeparadies in Lübbenau/Spreewald
- EuroSpeedway Lausitz in Schipkau
- die Slawenburg Raddusch als Aussichtsplattform mit Regionalgeschichtsmuseum
- eine schwimmende Tauchschule mit einer 70 m langen Steganlage am Gräbendorfer See
- das Kunstgussmuseum Lauchhammer
- die Indoor-Skipiste „Snowtropolis“ in Senftenberg als erste ostdeutsche Skihalle
- der Senftenberger See mit ausgezeichneter Infrastruktur, zwei Badestrände mit dem Umweltgütesiegel „Blaue Flagge“
- der Familienpark Großkoschen am Sfb. See mit Appartementshäusern und einem Campingplatz (Silbermedaille im Bundeswettbewerb „Vorbildliche Campingplätze in Deutschland“ - 2006)
- das Wassersportzentrum in Großkoschen am Senftenberger See
- zahlreiche Campingplätze in den Erholungsgebieten, zum Teil mit bester Einstufung

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

Das kreisliche Radwegeretz beträgt insgesamt 650 km, davon sind 233 km Neubaustrecke. In den nächsten Jahren wird es ergänzt durch Radwege im entstehenden Lausitzer Seenland und durch straßenbegleitende Neubaustrecken.

#### Kartenausschnitt aus der Radwanderkarte für den Bereich Spreewald



Legende	
	Radwaderwegenetz
	der Öffentlichkeit noch nicht freigegebene Radwege
	Straßenbegleitender Radweg
	Niederlausitzer Kreisel
	Bergbautour
	Gurkenradweg
	Spreeradweg
	Tour Brandenburg

In das kreisliche Radwegeretz sind die Fernradwege „Niederlausitzer Kreisel“, die „Bergbautour“, der „Gurkenradweg“, der „Spreeradweg“, die „Tour Brandenburg“, der „IBA Radweg“ und die „Kranichtour“ eingebunden.

Quelle: [www.niederlausitzer-kreisel.de](http://www.niederlausitzer-kreisel.de)

Die Entwicklung des Lausitzer Seenlandes (siehe Seite 9) stellt die zukunftsfähigste Chance zur touristischen Vermarktung der Lausitz dar und prägt schon heute die touristischen Angebote. Der zukünftige Ilsesee (ehemaliger Tagebau Meuro) wird ein Bestandteil dieses riesigen Seenlandes sein.

Im Jahr 2004 wurden die IBA-Terrassen unmittelbar am Ilsesee in Großräschen als ein Baustein der Internationalen Bauausstellung IBA Fürst-Pückler-Land eröffnet. Es handelt sich um eine 270 m lange Promenade mit drei angeschlossenen Ausstellungshäusern und offenen Terrassen und wird heute als zentrales Kultur- und Ausstellungsterrain für zahlreiche Veranstaltungen genutzt.

Im Jahr 2005 konnte mit dem Bau eines Absetzerauslegers – die Seebrücke – ein weiterer Grundstein für die Entwicklung des zukünftigen Ilsees gelegt werden. Die Flutung wurde im März 2007 gestartet.

**3.2.4 Stadtbau, 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 Stadtbau.

Im Landkreis Oberspreewald-Lausitz gibt es zehn bestätigte Sanierungsgebiete. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen finden in den Stadtkernen bzw. Innenstädten von Calau, Lübbenau/Spreewald, Großräschen, Lauchhammer, Ortrand, Ruhland, Senftenberg und Vetschau/Spreewald statt (BRW - siehe Punkt 9.3). Darüber hinaus wurden zwei Wohnsiedlungen, die Gartenstadt „Marga“ in Brieske und die Glaswerksiedlung in Annahütte, als Sanierungsgebiete förmlich festgelegt.

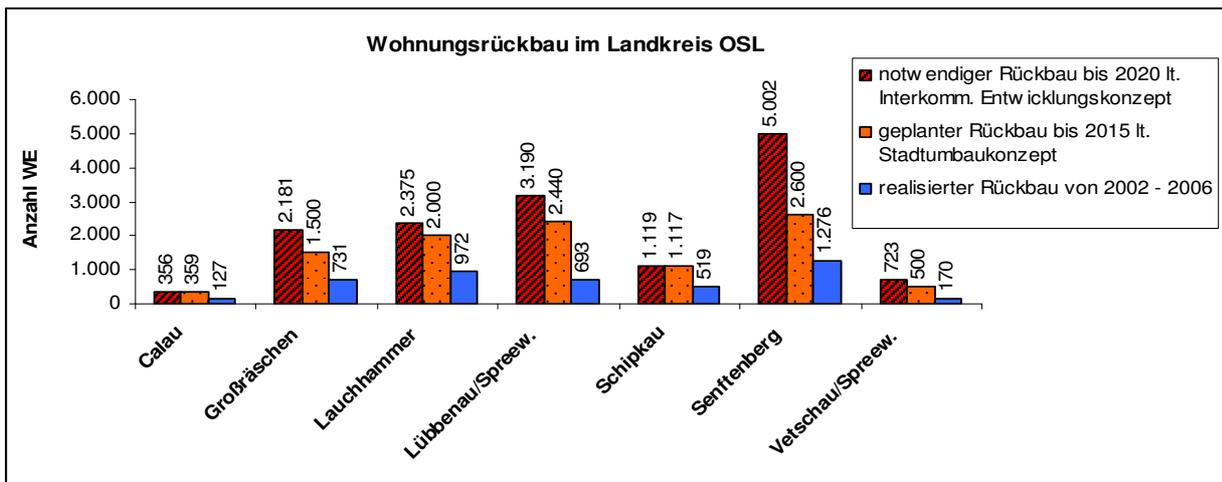
Im Rahmen des Bund/Länder-Programms „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ erfolgte im Jahr 2006 die Bewilligung von Fördermitteln in Höhe von rd. 2,10 Mio. € für die Weiterführung von geplanten Maßnahmen. Insgesamt konnten damit im Jahr 2006 Mittel in Höhe von rd. 3,15 Mio. € in die Sanierungsgebiete fließen.

Vom Stadtbau sind die Städte Calau, Großräschen, Lauchhammer, Lübbenau/Spreewald, Senftenberg und Vetschau/Spreewald sowie die Gemeinde Schipkau betroffen.

Bis zum Jahr 2015 ist laut Stadtbaukonzept ein Rückbau von insgesamt 10.516 WE geplant.

Darin wurden für die Städte Senftenberg, Lübbenau/Spreewald und Lauchhammer die höchsten Rückbauzahlen geplant.

Im Jahr 2006 erfolgte der Rückbau von insgesamt 1.045 Wohneinheiten. Diese verteilten sich auf die Städte Senftenberg (429 WE), Lübbenau/Spreewald (253 WE), Großräschen (153 WE), Lauchhammer (81 WE), Vetschau/Spreewald (50 WE) und die Gemeinde Schipkau (79 WE).



Das Lübbenauer Spreewaldhaus ist ein Beispiel für einen gelungenen Stadtbau.

Es handelt sich um einen 13-geschossigen Plattenbau, der vollständig umgebaut und modernisiert wurde. Mit der Fertigstellung im April 2006 entstanden 42 großzügig geschnittene Wohnungen (Wohnflächen ca. 46 m<sup>2</sup> und 70 m<sup>2</sup>).

Insbesondere ältere Mitbürger werden durch das attraktive Wohnumfeld angesprochen. Die begrünte Dachterrasse mit Sitzbänken und Blick über die ganze Stadt, der Conciergeservice und Café im Erdgeschoss gehören zu den Besonderheiten dieses Hauses.

Im Mietwohnungsbestand beziffert sich der derzeitige Leerstand auf 16 % (Vorjahr - 18,1 %). Das Mietpreisniveau (Nettokaltmiete) liegt überwiegend zwischen 3,00 €/m<sup>2</sup> und 6,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Für die Errichtung neuer Wohngebäude konnten im Jahr 2006 insgesamt 88 Baugenehmigungen erteilt werden. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein leichter Anstieg um rd. 9 %. Bis auf eine Ausnahme handelte es sich um genehmigte Baumaßnahmen für Wohngebäude mit einer oder zwei Wohnungen.

Baufertigstellungen wurden im Berichtsjahr für insgesamt 138 neue Wohngebäude, fast 5 % weniger als im Jahr 2005, angezeigt.

<b>Kennziffern im Bereich Bautätigkeit und Wohnen</b>		
Baufertigstellungen insgesamt im Jahr 2006	(Gebäude/Baumaßnahmen)	313
darunter neue Wohngebäude	Anzahl	138
neue Nichtwohngebäude	Anzahl	30
Baugenehmigungen insgesamt im Jahr 2006	(Gebäude/Baumaßnahmen)	177
darunter neue Wohngebäude	Anzahl	88
neue Nichtwohngebäude	Anzahl	14
Wohngebäudebestand insgesamt am 31.12.2005	Anzahl	28.794
davon mit einer Wohnung	Anzahl	18.762
mit zwei Wohnungen	Anzahl	4.643
mit drei und mehr Wohnungen	Anzahl	5.389
Wohnungsbestand am 31.12.2005	Anzahl	69.069
Wohnfläche insgesamt am 31.12.2005	100 m <sup>2</sup>	50.038
Verringerung des Wohnungsbestandes durch Rückbau (2006)	Anzahl WE	1.045
Verringerung des Wohnungsbestandes durch Rückbau (2002-2006)	Anzahl WE	4.488
Wohnungsleerstand im Jahr 2006	%	16,0

Quellen: Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik Land Brandenburg und Landkreis OSL,  
Amt für Planung und Wirtschaft

### 3.2.5 Weitere ausgewählte Strukturdaten

<b>Ausgewählte Strukturdaten des Landkreises</b>		
<b>Wirtschaft</b>		
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Landkreis am 30.06.2006	Anzahl	34.886
davon im Wirtschaftsabschnitt Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	Anzahl	889
Produzierendes Gewerbe	Anzahl	12.672
Handel, Gastgewerbe und Verkehr	Anzahl	7.904
Sonstige Dienstleistungen	Anzahl	13.420
Bruttolohnsumme am Arbeitsort je sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (2005)	Euro	22.118
<b>Arbeitsmarkt</b>		
Arbeitslose im Landkreis am 31.12.2006	Anzahl	14.163
Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivile Erwerbspersonen am 31.12.2006	%	21,2
– Geschäftsstelle Lübbenau	%	19,1
– Geschäftsstelle Senftenberg	%	22,1
<b>Kaufkraft der Bevölkerung</b>		
Bruttolohnsumme am Wohnort je Einwohner (2005)	Euro	6.482
Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer je Einwohner (2004)	Euro	76
<b>Standortfaktoren</b>		
Bruttoinlandprodukt je Einwohner in den jeweiligen Preisen im Land Bbg. (2004)	Euro	17.026
Arbeitskosten (Arbeitnehmerentgelt je Arbeitnehmer (2004)	Euro	26.385
Ausbildungsplatzdichte (Zahl der Ausbildungsplätze je 100 Nachfrager im Jahr 2003)	Anzahl	83,9
Anteil der Beschäftigten mit Fachhochschul- oder Hochschulabschluss an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (2005)	%	9,9

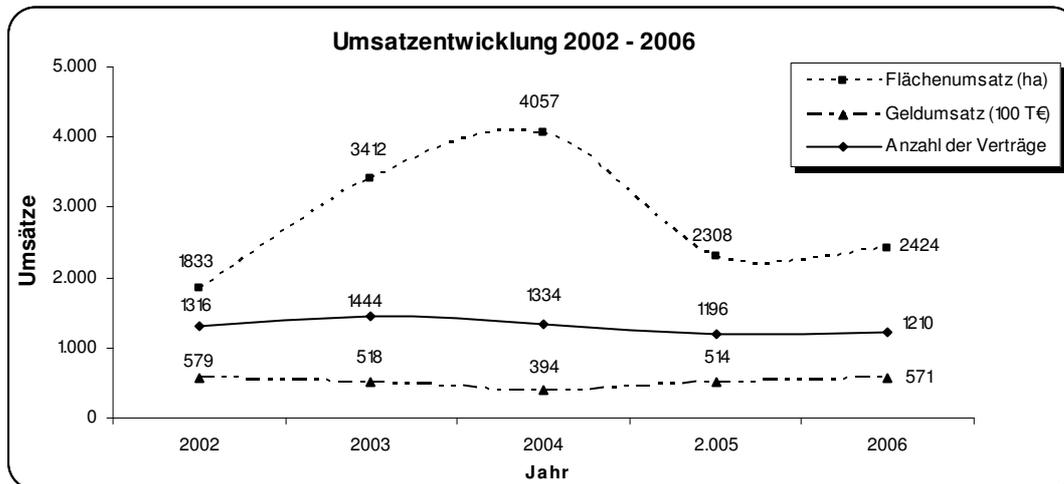
Quellen:

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, INSM-Regionalranking vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH

#### 4 Übersicht über die Umsätze

Die Analyse des Grundstücksmarktes 2006 stützt sich auf die Kaufverträge, die im Zeitraum vom 01.01.2006 bis 31.12.2006 abgeschlossen wurden und in der Geschäftsstelle bis zum 15.02.2007 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 auf dem örtlichen Grundstücksmarkt lässt einen leichten Aufwärtstrend erkennen. Die Vertragszahlen und der Flächenumsatz haben sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 1 % bzw. 5 % erhöht. Hervorzuheben ist der deutliche Anstieg des Geldumsatzes um über 11 %.



Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr					
Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
2006	% zu 2005	2006	% zu 2005	2006	% zu 2005
1.210	+ 1,2	2.424,0	+ 5,0	57,1	+ 11,1

Kaufverträge, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu Stande gekommen sind und ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse aufweisen, hatten im Berichtsjahr einen Anteil von 15,7 % (190 Kaufverträge). Sie wurden überwiegend nur für mengenstatistische Auswertungen herangezogen.

Hierunter zählen neben den Verträgen, die aufgrund vermuteter besonderer persönlicher Verhältnisse für Auswertungen ungeeignet sind, auch 55 Verträge zur Privatisierung von Agrarflächen nach besonderen gesetzlichen Bestimmungen, wie der Flächenerwerbsverordnung oder dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz

Darüber hinaus sind in der Anzahl der Kaufverträge insgesamt auch 21 Tauschverträge und 56 Zwangsversteigerungen enthalten.

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).

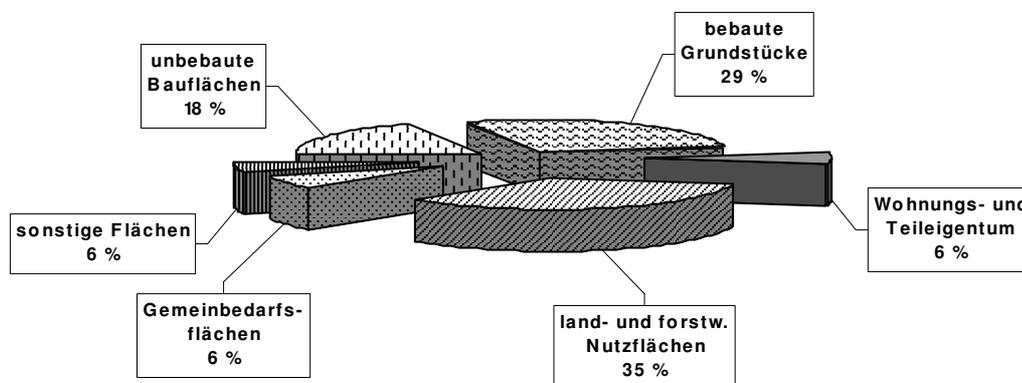
Auf dieser Basis erfolgt in den nachfolgenden Gliederungspunkten die Analyse einzelner Kennziffern des Grundstücksmarktes, wie die Anzahl der Vertragsvorgänge, der Flächen- und Geldumsätze, der Marktteilnehmer, der territorialen Verteilung sowie der Zwangsversteigerungen im Landkreis.

### 4.1 Vertragsvorgänge

Für das Berichtsjahr 2006 wurden insgesamt 1.210 Datensätze in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich Vertragszahlen leicht um 1,2 %.

Kauffälle in den Jahren 2005/2006		
Grundstücksarten	2005	2006
<b>Kauffälle gesamt</b>	1.196	1.210
<b>unbebaute Bauflächen</b>	218	225
<b>bebaute Grundstücke</b>	412	351
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	39	68
<b>land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen</b>	341	421
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>	131	75
<b>sonstige Flächen</b>	55	70

Verteilung der Grundstücksarten im Jahr 2006

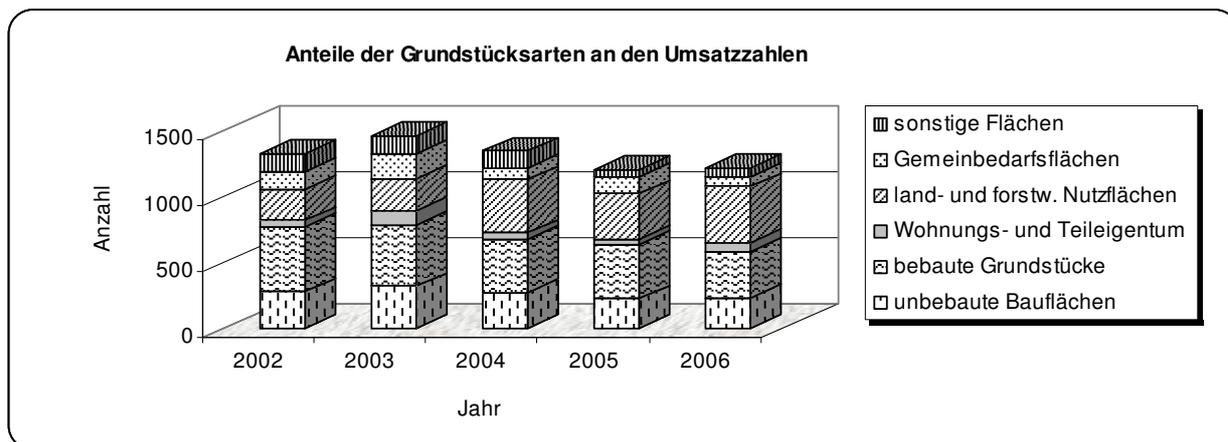


Die Anteile der einzelnen Grundstücksarten am gesamten Grundstücksmarkt des Landkreises Oberspreewald-Lausitz haben sich im Jahr 2006 wieder zu Gunsten der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen verschoben.

Die bebauten Grundstücke verzeichneten eine Verringerung der Vertragszahlen um rd. 15 % und senkten damit ihren Marktanteil von 34 % auf 29 %.

Bei den Gemeinbedarfsflächen sind die Anzahl der Verträge deutlich um 43 % und damit der Marktanteil um 5 % gesunken. Zu bemerken ist, dass in dieser Anzahl nicht die Verträge enthalten sind, bei denen Flächen für eine zukünftige öffentliche Nutzung erworben wurden. Diese waren den entsprechenden Nutzungsarten zum Zeitpunkt des Kaufs zuzuordnen.

Alle übrigen Grundstücksarten weisen höhere Vertragszahlen als im Vorjahr auf. Betrachtet man die absoluten Zahlen, so konnten insbesondere bei den land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen 80 Verträge und beim Wohnungs- und Teileigentum 29 Verträge mehr als im Vorjahr registriert werden.



## 4.2 Geldumsatz

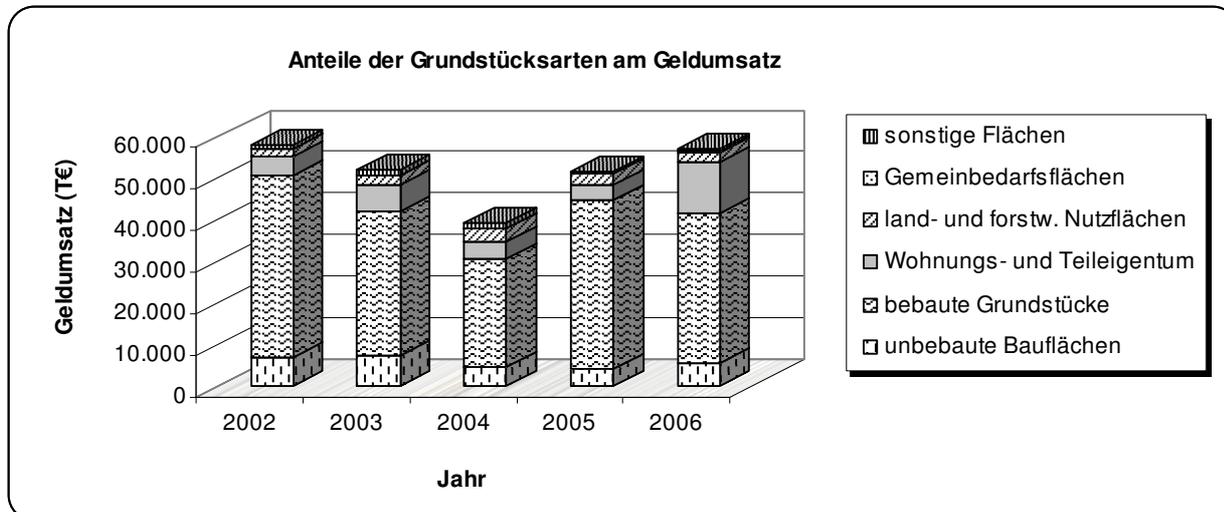
Im Jahr 2006 wurden auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Oberspreewald-Lausitz 57,1 Mio. € umgesetzt. Das waren fast 6 Mio. € mehr als im Jahr 2005.

An dieser Erhöhung waren fast alle Grundstücksarten beteiligt, ausgenommen die bebauten Grundstücke und die land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen. Betrachtet man die absoluten Zahlen, so war der Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum mit 8,9 Millionen € mehr Umsatz als im Jahr 2005 deutlicher Spitzenreiter.

Trotz gestiegener Vertragszahlen bei den land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen hatten weniger verkaufte Flächen einen geringeren Geldumsatz zur Folge. Bei den sonstigen Flächen führte der Anstieg der Verkäufe von zukünftigem Abbauland zu einer Vervierfachung des Geldumsatzes von 2005.

Geldumsätze in den Jahren 2005/2006 (T€)		
Grundstücksarten	2005	2006
<b>Kauffälle gesamt</b>	51.362	57.100
<b>unbebaute Bauflächen</b>	3.845	5.300
<b>bebaute Grundstücke</b>	40.929	36.000
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	3.673	12.600
<b>land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen</b>	2.690	2.400
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>	35	100
<b>sonstige Flächen</b>	190	800

Wie schon in den Vorjahren hatten die bebauten Grundstücke mit 63 % den größten Umsatzanteil. Dieser ist im Vergleich zum Jahr 2005 jedoch aufgrund geringerer Vertragszahlen um 17 % gefallen.



## 4.3 Flächenumsatz

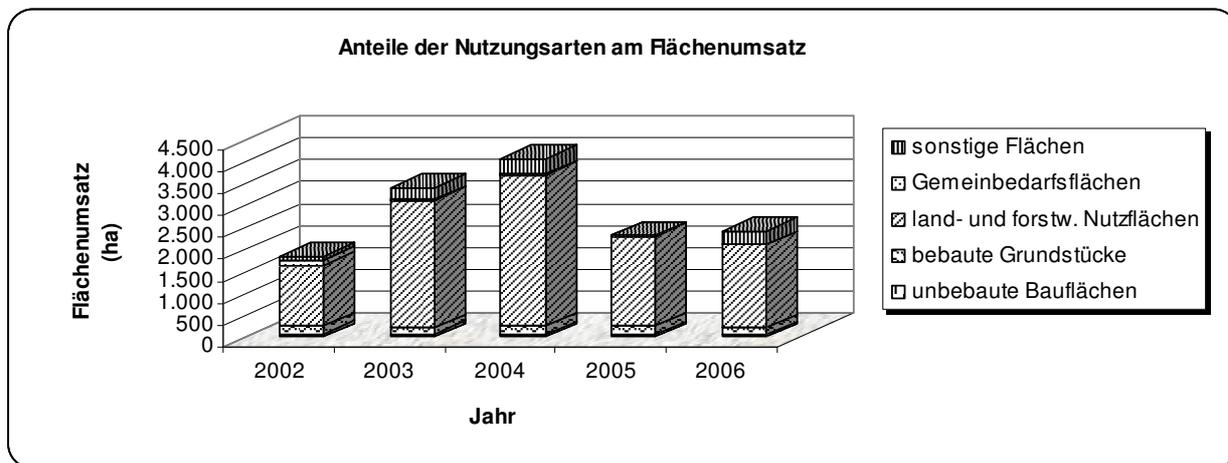
Im Berichtsjahr wurden im Kreisgebiet rd. 2.424 ha Grundstücksfläche veräußert, das entspricht einem Anteil von 2,0 % an der gesamten Fläche des Landkreises. Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 5 % gestiegen.

Spitzenreiter bei der Erhöhung des Flächenumsatzes waren die sonstigen Flächen mit fast 304 ha mehr verkaufter Fläche als im Jahr 2005. Auch bei den unbebauten Bauflächen und bei den Gemeinbedarfsflächen haben sich die Flächenumsätze prozentual gesehen mehr als verdoppelt.

Wie schon im Jahr 2005 verringerte sich der Flächenumsatz bei den land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen am stärksten. Der Rückgang fiel jedoch im Vergleich zu dem des Jahres 2005, der damals rd. 1400 ha betrug, mit 164 ha weniger verkaufter Fläche relativ gering aus.

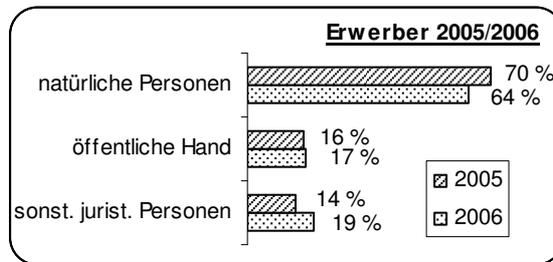
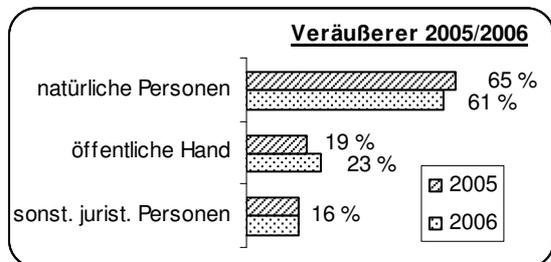
Flächenumsätze in den Jahren 2005/2006 (ha)		
Grundstücksarten	2005	2006
<b>Kauffälle gesamt</b>	2.307,6	2.424,0
<b>unbebaute Bauflächen</b>	37,7	56,4
<b>bebaute Grundstücke</b>	205,5	160,3
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	-	-
<b>land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen</b>	2.051,6	1.887,5
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>	3,7	7,0
<b>sonstige Flächen</b>	9,1	312,8

Die land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen haben nach wie vor mit 78 % den größten Anteil am Gesamtflächenumsatz im Landkreis, gefolgt von den sonstigen Flächen mit fast 13 %. Im Vorjahr lagen die bebauten Grundstücke noch an zweiter Stelle mit einem Anteil von 9 %.



#### 4.4 Marktteilnehmer

Auf dem Grundstücksmarkt des Jahres 2006 dominierten wie schon in den Vorjahren zahlenmäßig die natürlichen Personen als Vertragspartner. Ihr Marktanteil als Veräußerer und Erwerber ist im Vergleich zum Jahr 2005 jedoch um 4 % bzw. 6 % gefallen.



Die öffentliche Hand erhöhte ihren Marktanteil in beiden Richtungen, liegt aber als Erwerber deutlich hinter den sonstigen juristischen Personen.

## 4.5 Regionale Verteilung

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

Die Stadt Lübbenau/Spreewald war mit 173 verzeichneten Kauffällen, das sind 24 mehr als im Vorjahr, führend im Landkreis. Dicht gefolgt von den Städten Senftenberg und Lauchhammer, die im Vergleich zum Jahr 2005 ebenfalls Steigerungen um 19 bzw. 28 Verträge aufweisen können. Auch die Gemeinde Schipkau verzeichnete einen Anstieg der Vertragszahlen um 39 Verträge.

Stark rückläufig hingegen waren die Vertragszahlen im Amt Altdöbern (- 28 Verträge) und in der Stadt Schwarzheide (- 45 Verträge).

Regionale Verteilung der Umsätze im Jahr 2006			
Amt, Gemeinde, Stadt	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)	Flächenumsatz (ha)
Amt Altdöbern	124 ↓	2,4 ↓	473,1 ↑
Stadt Calau	72 ↓	1,0 ↓	167,3 ↓
Stadt Großbräschen	85 ↓	4,7 ↑	174,4 ↑
Stadt Lauchhammer	154 ↑	4,6 ↑	182,3 ↑
Stadt Lübbenau/Spreewald	173 ↑	17,3 ↑	219,5 ↑
Amt Ortrand	109 ↑	2,0 ↑	132,0 ↓
Amt Ruhland	95 ↓	1,5 ↓	145,0 ↑
Gemeinde Schipkau	93 ↑	6,4 ↑	539,0 ↑
Stadt Schwarzheide	46 ↓	1,7 ↓	16,1 ↓
Stadt Senftenberg	160 ↑	10,8 ↓	216,9 ↓
Stadt Vetschau/Spreewald	99 ↑	4,7 ↓	158,4 ↓

Analog den Vertragszahlen wurde in den Städten Lübbenau/Spreewald und Senftenberg die höchsten Geldumsätze erzielt. Der Geldumsatz in der Stadt Lauchhammer bewegte sich dagegen eher im Mittelfeld. Nennenswert ist, dass in der Gemeinde Schipkau mit 4,7 Millionen € mehr Geldumsatz als im Jahr 2005 die höchste absolute Steigerung erreicht wurde. In der Stadt Lübbenau/Spreewald stieg der Geldumsatz um 3,3 Millionen €. In den übrigen Kommunen waren jeweils geringere Veränderungen in beiden Richtungen registriert worden.

Beim Flächenumsatz mussten erhebliche Unterschiede zwischen den Kommunen verzeichnet werden. Mit 539 ha verkaufter Fläche, das sind rd. 22 % des Flächenumsatzes im Landkreis insgesamt, war in der Gemeinde Schipkau der höchste Umsatz erzielt worden, dicht gefolgt vom Amt Altdöbern mit knapp 20 %. Zahlreiche Verkäufe größerer land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke, insbesondere von Kippenflächen, aber auch von zukünftigem Abbauand verursachten diese Dominanz.

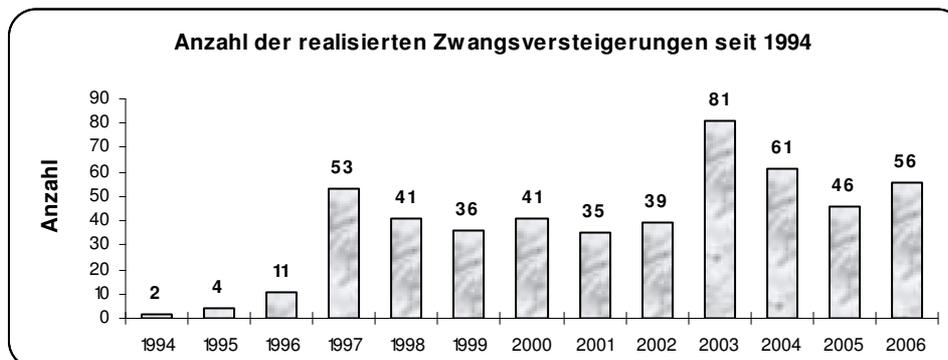
Die höchsten Rückgänge des Flächenumsatzes wurden in den Städten Schwarzheide und Vetschau/Spreewald um rd. 95 % bzw. 67 % des Vorjahresumsatzes registriert.

Regionale Verteilung der Kauffälle in den Grundstücksarten im Jahr 2006							
Amt / Gemeinde / Stadt	ub	bb	ei	lf	gf	sf	gesamt
Amt Altdöbern	11	38	3	51	6	15	124
Stadt Calau	8	15	-	36	9	4	72
Stadt Großbräschen	20	23	3	21	13	5	85
Stadt Lauchhammer	26	54	15	32	16	11	154
Stadt Lübbenau/Spreewald	45	48	10	63	4	3	173
Amt Ortrand	22	23	4	54	2	4	109
Amt Ruhland	14	26	-	49	4	2	95
Gemeinde Schipkau	15	36	5	26	5	6	93
Stadt Schwarzheide	4	21	9	4	4	4	46
Stadt Senftenberg	38	55	17	35	8	7	160
Stadt Vetschau/Spreewald	22	12	2	50	4	9	99

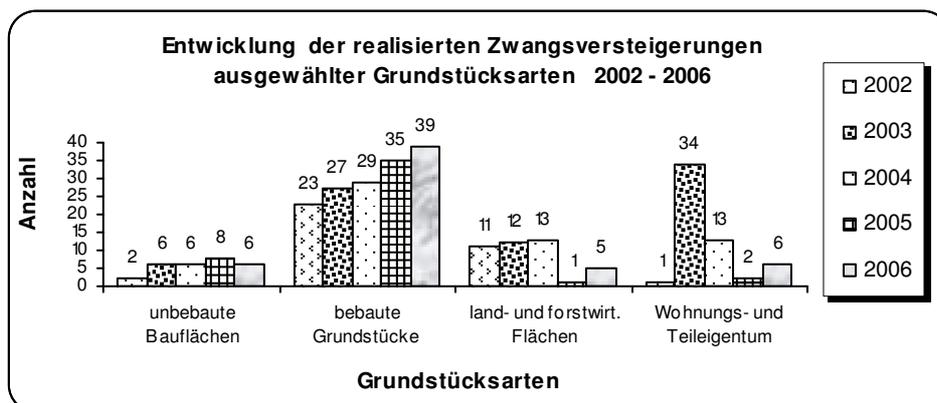
## 4.6 Zwangsversteigerungen

Grundlage der Auswertungen sind die von den Amtsgerichten Lübben (für den Bereich der Stadt Lübbenu/Spreewald) und Senftenberg (für den übrigen Landkreis) mitgeteilten, vollzogenen Zwangsversteigerungen einschließlich ihrer Verkehrswerte, die im Rahmen von Gutachten durch Sachverständige ermittelt wurden. Somit konnten auch die Steigpreise (SP) im Verhältnis zum Verkehrswert (VW) untersucht werden.

Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist mit 56 im Jahr 2006 gegenüber dem Vorjahr um 22 % gestiegen. Dabei fanden 64 % dieser Versteigerungen im südlichen Teil des Landkreises, von Großräschen bis Ortrand statt.



Bebaute Immobilien waren mit 70 % Anteil an der Gesamtzahl der Versteigerungen die am häufigsten versteigerten Objekte. Die übrigen Versteigerungen verteilten sich gleichmäßig auf die unbebauten Bauflächen, die land- und forstwirtschaftlichen Flächen und das Wohnungs- und Teileigentum.



Insgesamt wurde im Jahr 2006 ein Geldvolumen von 6,9 Millionen € (2005 – 3,4 Millionen €) umgesetzt. Die Verdopplung des Geldumsatzes im Vergleich zum Vorjahr ist insbesondere aus der Versteigerung von zwei größeren Objekten (siehe Wohnungs- und Teileigentum) hervorgegangen. Das Wohnungs- und Teileigentum erzielte mit 4,2 Millionen € den höchsten Geldumsatz, gefolgt von den bebauten Grundstücken mit 2,6 Millionen €.

### Unbebaute Bauflächen

Im Berichtsjahr konnten sechs Versteigerungen von unbebauten Grundstücken registriert werden. Die Verteilung sah wie folgt aus: Gewerbegebiete (2), neue Wohngebiete (1), Baulücken (1) und Sondergebiet (2).

Bei den Gewerbegrundstücken lagen die Preise bei rd. 3 €/m<sup>2</sup> bzw. 6 €/m<sup>2</sup> (ca. 40 % bzw. 90 % des Bodenrichtwertes).

Bei den Wohnbauflächen mussten die Eigentümer deutlich höhere Verluste vom Grundstückswert hinnehmen. Für ein Grundstück in einem neu erschlossenen Wohngebiet lag der Steigpreis nur bei 28 % des Bodenrichtwertes und betrug rd. 15 €/m<sup>2</sup>. Eine Baulücke in ungünstiger Lage wurde für rd. 3 €/m<sup>2</sup> (12 % des Baulandwertes) versteigert.

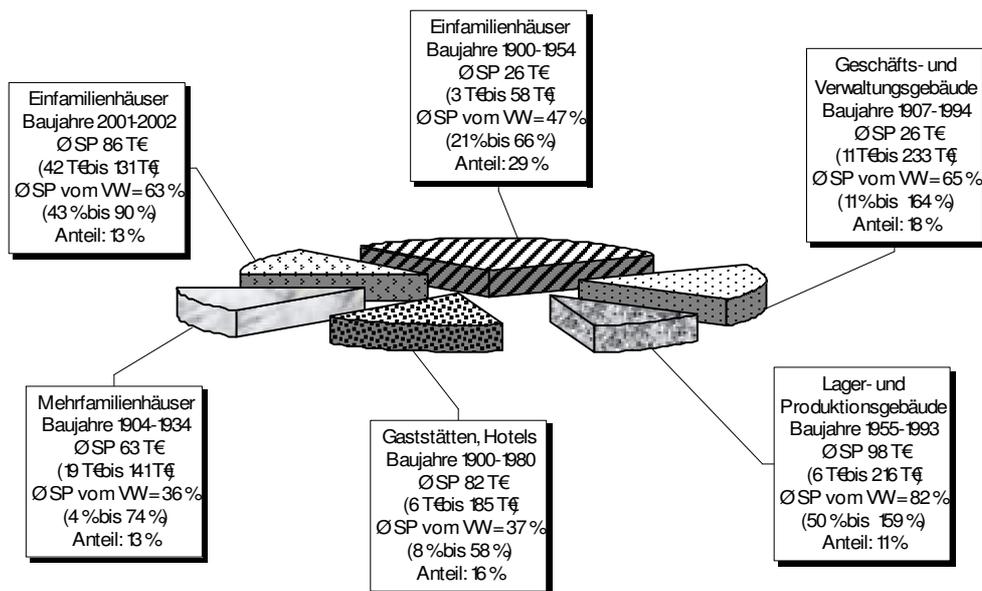
Bei den Grundstücken in einem Sondergebiet handelte es sich um Bauland bzw. Rohbauland, deren Steigpreise nur bei 3 % bis 10 % der Verkehrswerte lagen.

**Bebaute Grundstücke**

Die Anzahl der versteigerten bebauten Grundstücke hat sich gegenüber dem Jahr 2005 um weitere 11 % erhöht. Im Auswertezitraum wurden insgesamt 39 Immobilien versteigert. Darunter fielen 16 Einfamilienhäuser, ein Zweifamilienhaus, fünf Mehrfamilienhäuser, sieben Geschäfts- und Verwaltungsgebäude (davon zwei Wohn- und Geschäftshäuser), vier Lager- und Produktionsgebäude sowie sechs Gaststätten bzw. Hotels.

Die Kreisstadt Senftenberg (6), die Stadt Lauchhammer (5), die Gemeinde Schipkau (5) und das Amt Altdöbern (5) verzeichneten die meisten Versteigerungen. Mit jeweils nur einer Versteigerung waren die Städte Lübbenau/Spreewald, Vetschau/Spreewald und Schwarzheide vertreten.

In der Grafik sind die Ergebnisse von 38 ausgewählten Objekten zusammengestellt. Die Einfamilienhäuser bildeten mit 42 % den größten Marktanteil bei den Zwangsversteigerungen.



**Wohnungs- und Teileigentum**

Im Jahr 2006 wurde Wohnungs- und Teileigentum in den Städten Lübbenau/Spreewald, Vetschau/Spreewald, Lauchhammer und Schwarzheide versteigert.

Hierunter waren vier Eigentumswohnungen in nach 1990 sanierten bzw. neu gebauten Mehrfamilienhäusern sowie zwei komplette, in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilte Mehrfamilienhäuser mit Ladengeschäften in den Erdgeschossen.

Die Steigpreise der Wohnungen einschl. Stellplätzen lagen zwischen 12,5 und 43,5 T€ und realisierten damit 25 % bis 57 % des jeweiligen Verkehrswertes.

Die Steigpreise der kompletten Häuser betragen 98 % des Verkehrswertes.

**Land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen**

Im Jahr 2006 wurden vier Waldgrundstücke sowie eine landwirtschaftliche Nutzfläche, gelegen in den Gemarkungen Bronkow und Schwarzbach, aus privatem Besitz versteigert. Die Erwerber waren zu 80 % Nichtlandwirte. Die Gesamtfläche betrug rd. 4,7 ha.

Die Preisspanne der Waldflächen reichte von 0,05 €/m<sup>2</sup> bis 0,43 €/m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Preis betrug 0,20 €/m<sup>2</sup>, nach der Fläche gewichtet 0,15 €/m<sup>2</sup>. Bis auf eine Ausnahme lagen die Steigpreise jeweils deutlich über 100 % des Verkehrswertes.

Der Steigpreis der landwirtschaftlichen Nutzfläche betrug mit 0,35 €/m<sup>2</sup> mehr als das Doppelte des Verkehrswertes der Fläche.

## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

Dieser Teilmarkt umfasst alle Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke, die sich innerhalb von geschlossenen Ortschaften befinden bzw. für die entsprechende planungsrechtliche Grundlagen vorliegen oder sich Planungen in Aufstellung befinden und eine bauliche Nutzung entsprechend den Genehmigungsvorschriften in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist.

Diese unbebauten Grundstücke können die Entwicklungsstufen baureifes Land (Bauland), Rohbauland oder Bauerwartungsland aufweisen.

Im Jahr 2006 wurden insgesamt 225 Vertragsvorgänge auf diesem Grundstücksteilmarkt registriert. Unter ihnen befanden sich 168 Kaufverträge, sieben Tauschverträge, sechs Zwangsversteigerungen und zwei Erbbaurechtsverträge.

Darüber hinaus wurden 42 Verträge über künftige Gemeinbedarfsflächen registriert, deren Auswertung an dieser Stelle nicht erfolgte. Sie werden nur wegen ihrer Entwicklungsstufe vor Inanspruchnahme analog der enteignungsrechtlichen Vorwirkung unter dem Teilmarkt „Bauland“ erfasst. Unter den Punkten 7.8 und 7.9 werden die Ergebnisse der näheren Analysen veröffentlicht.

Die Einteilung der veräußerten Grundstücke in den mengenstatistischen Auswertungen erfolgt nach der Art ihrer baulichen oder sonstigen Nutzung. In den folgenden Tabellen werden die Umsatzzahlen des aktuellen Berichtsjahres den Zahlen der letzten vier Jahre gegenüber gestellt.

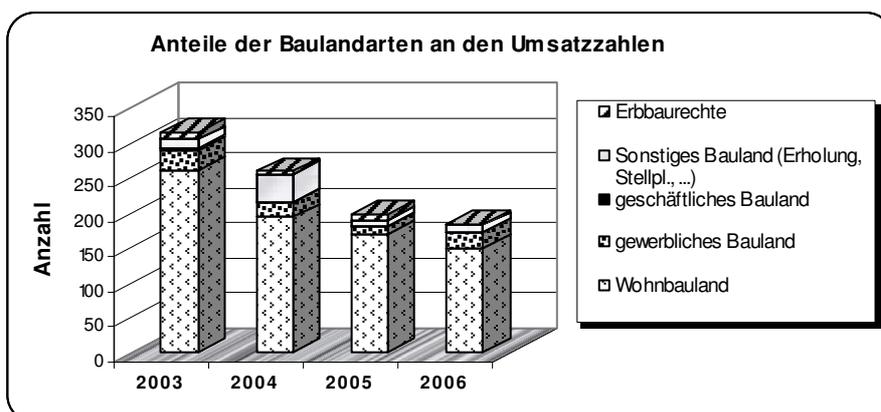
#### Anzahl der Verträge

Entwicklung der Vertragszahlen im Grundstücksteilmarkt Bauland							
	Vertragszahlen					Änderung	
	2002	2003	2004	2005	2006	absolut	prozent.
<b>Wohnbauland</b>	229	260	192	168	147	- 21	- 12 %
<b>gewerbliches Bauland</b>	16	27	22	11	23	+ 12	+ 209 %
<b>Geschäftliches Bauland</b>	3	3	0	0	1	+ 1	+ 100 %
<b>sonstiges Bauland</b> (z.B. in Wochenendhausgebieten, für Stellplatznutzung,... )	23	14	39	9	10	+ 1	+ 11 %
<b>Erbbaurechte</b>	3	9	5	8	2	- 6	- 75 %
<b>Zwischensumme:</b>	274	313	258	196	183	- 13	- 7 %
<b>Flächen für den Gemeinbedarf *</b>	0	3	10	22	42	+ 20	+ 91 %
<b>Gesamt:</b>	274	316	268	218	225	+ 7	+ 3 %

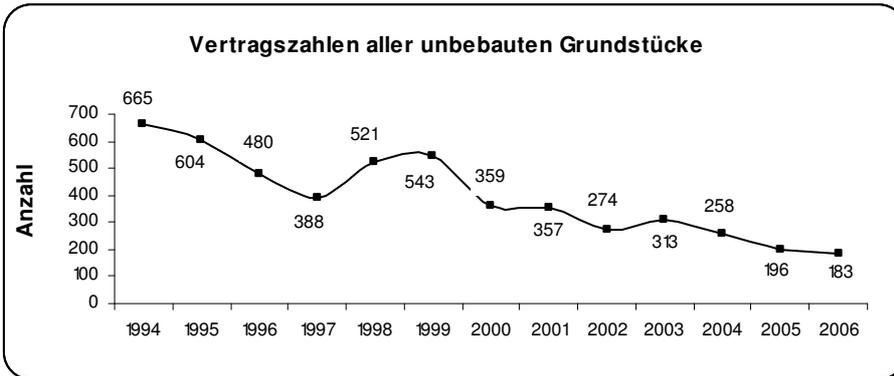
\* Analysen hierzu unter den Punkten 7.8 und 7.9

Das Wohnbauland hatte einen Anteil am Gesamtumsatz von 80 %. Beim gewerblichen Bauland wurde der Stand des Jahres 2004 nach einem starken Abfall im Vorjahr wieder erreicht. Ein geschäftliches Grundstück konnte im Jahr 2006 veräußert werden.

Im Diagramm erkennt man den stetigen Rückgang der Vertragszahlen, insbesondere beim Wohnbauland.



Betrachtet man die Vertragsentwicklung über einen Zeithorizont von 11 Jahren, stellt man fest, dass sich deren Anzahl stetig nach unten bewegt hat.



Die Zahl der Verträge betrug im Berichtsjahr nur noch 28 % der Vertragszahlen von 1994.

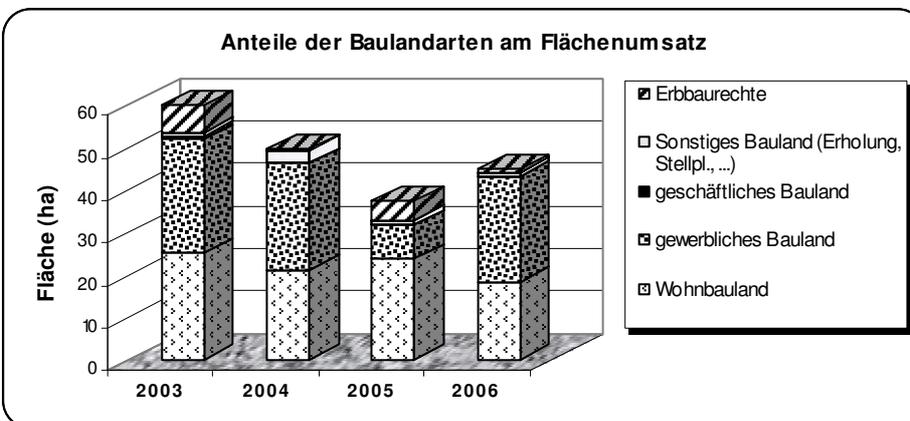
Dieser Trend zieht sich in unterschiedlicher Intensität durch fast alle Teilmärkte der unbebauten Grundstücke.

**Flächenumsatz**

Entwicklung des Flächenumsatzes im Grundstücksteilmarkt Bauland							
	Flächenumsatz (ha)					Änderung	
	2002	2003	2004	2005	2006	Absolut	prozent.
<b>Wohnbauland</b>	44,4	25,1	21,0	23,7	18,2	- 5,5	- 23 %
<b>gewerbliches Bauland</b>	14,4	26,8	25,2	8,0	25,0	+ 17,0	+ 213 %
<b>geschäftliches Bauland</b>	0,6	0,8	0	0	0	0	-
<b>sonstiges Bauland</b> (z.B. in Wochenendhausgebieten, für Stellplatznutzung, ...)	2,1	0,7	3,1	1,1	1,0	- 0,1	- 9 %
<b>Erbbaurechte</b>	1,3	6,5	0,3	4,4	0,6	- 3,8	- 86 %
<b>Zwischensumme:</b>	62,8	59,9	49,6	37,2	44,8	+ 7,6	+ 20 %
<b>Flächen für den Gemeinbedarf *</b>	0	1,6	1,5	0,7	11,7	+ 11,0	+ 1.571 %
<b>gesamt:</b>	62,8	61,5	51,1	37,9	56,5	+ 18,6	+ 49,1 %

\* Analysen hierzu unter den Punkten 7.8 und 7.9

Der Flächenumsatz hat sich gegenüber dem Vorjahr um 7,6 % erhöht und betrug rd. 45 Hektar. Verursacht wurde dieser Anstieg durch die Erhöhung des Flächenumsatzes bei den gewerblichen Bauflächen um 17 ha. Damit ist der Stand des Jahres 2004 wieder erreicht.



Auf den Einbruch des Flächenumsatzes im Jahr 2005 folgte ein Anstieg im Berichtsjahr.

Das Gewerbebauland verursachte 56 % des Flächenumsatzes insgesamt.

Der Anteil des Wohnbaulands ist mit 23 % weniger Umsatz weiter zurückgegangen.

**Geldumsatz**

Entwicklung des Geldumsatzes im Grundstücksteilmarkt Bauland							
	Geldumsatz (Mio. €)					Änderung	
	2002	2003	2004	2005	2006	absolut	prozent.
<b>Wohnbauland</b>	4,78	4,56	2,69	2,84	2,30	- 0,54	- 19,0 %
<b>gewerbliches Bauland</b>	1,39	1,59	1,07	0,39	2,46	+ 2,07	+ 531 %
<b>Geschäftliches Bauland</b>	0,23	0,30	0	0	0	0	-
<b>Sonstiges Bauland</b> (z.B. in Wochenendhausgebieten, für Stellplatznutzung, ...)	0,10	0,08	0,28	0,07	0,05	- 0,02	- 29 %
<b>Erbbaurechte</b>	0,17	0,96	0,13	0,50	0,09	- 0,41	- 82 %
<b>Zwischensumme:</b>	6,67	7,49	4,17	3,79	4,90	+ 1,11	+ 29 %
<b>Flächen für den Gemeinbedarf *</b>	0	0,02	0,10	0,05	0,36	+ 0,31	+ 620 %
<b>gesamt:</b>	6,67	7,51	4,27	3,84	5,26	+ 1,42	+ 37 %

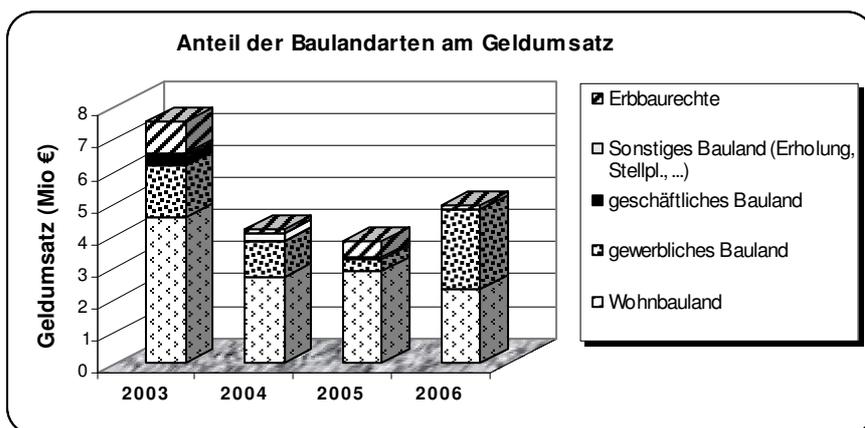
\* Analysen hierzu unter den Punkten 7.9 und 7.10

Im Jahr 2006 ist der Geldumsatz bei den unbebauten Bauflächen insgesamt um über 1 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

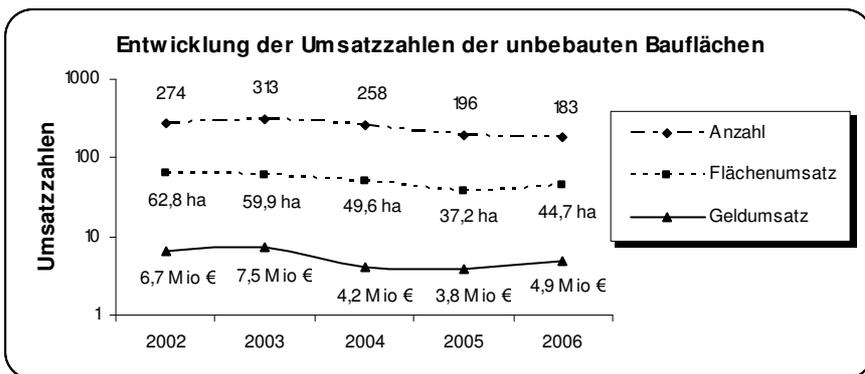
Den größten Anteil am Geldumsatz hatten erstmals die gewerblichen Bauflächen mit 50 % vor dem Wohnbauland mit 47 %.

Allein bei den gewerblichen Bauflächen stieg der Geldumsatz gegenüber dem Jahr 2005 um über 2 Millionen €.

Der Umsatz beim Wohnbauland sank um weitere 540 T€.



Diese Grafik fasst alle Gesamtumsätze der letzten fünf Jahre zusammen.



**Besondere Verhältnisse**

Von den 147 Kaufverträgen über Wohnbauland waren nur 55 frei von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen und für die nachfolgenden Analysen zum Preisniveau unbebauter Bauflächen im individuellen Wohnungsbau im Landkreis Oberspreewald-Lausitz geeignet.

Von den 23 registrierten Kaufverträgen über Gewerbebauland konnten 15 den Gewerbe- und Industriegebieten zugeordnet werden. In den übrigen Verträgen wurden überwiegend innerstädtische Flächen für Einkaufszentren veräußert.

## 5.2 Individueller Wohnungsbau

Im Jahr 2006 wurden insgesamt 55 Baugrundstücke (Vorjahr – 72) für den individuellen Wohnungsbau in der Kaufpreissammlung registriert, die für weitere Analysen geeignet waren.

Hierfür erfolgte die Aufteilung in selbständige Baugrundstücke mit Grundstücksgrößen bis ca. 1.800 m<sup>2</sup> und in zusammengesetzte Grundstücke, bei denen neben dem Bauland auch Garten- bzw. Hinterland ohne vertragliche Preisdifferenzierung verkauft wurde. Der Flächenumsatz betrug rd. 6,8 ha und der Geldumsatz lag bei rd. 1,4 Millionen €.

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, Lübbenu/Spreewald, Ortrand, Ruhland, Schwarzheide, Senftenberg und Vetschau/Spreewald.

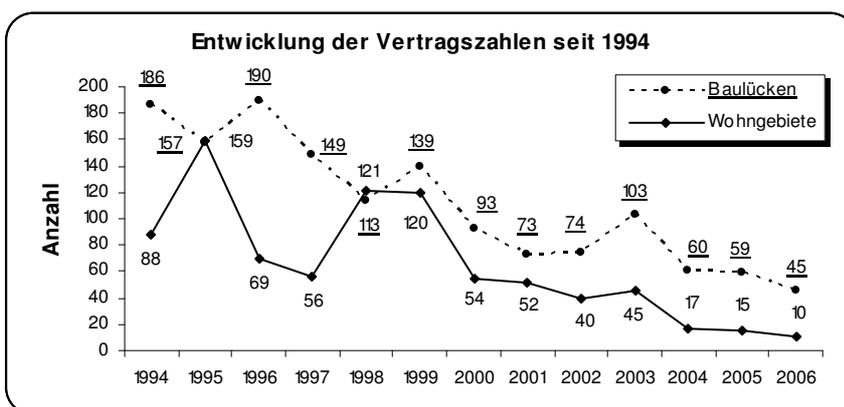
Weiterhin wurden diesen Wohnlagen die Gemarkungen Boblitz, Brieske-Ost, Buckow, Burkersdorf, Freienhufen, Groß-Klessow, Groß- und Kleinkoschen, Kleinleipisch, Krimnitz, Meuro, Niemtsch, Sedlitz, Sutschow, Werchow und Zerkwitz zugeordnet.

Zu den **ländlichen Wohnlagen** gehören alle übrigen Gemeinden bzw. Orts- und Gemeindeteile von Städten mit dörflichem Charakter, die nicht den Wohnlagen im städtischen Raum zugeordnet wurden.

Alle Erwerbsvorgänge in den nach 1990 neu erschlossenen Wohngebieten werden separat erfasst und ausgewertet. Die **neuen Wohngebiete** bilden meist geschlossene Einheiten und unterscheiden sich von einer gewachsenen Struktur durch ihre Homogenität.

Lage der Grundstücke	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz (m <sup>2</sup> )		Geldumsatz (€)	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006
ländliche Wohnlagen	23	22	28.810	37.141	357.058	384.176
städtische Wohnlagen	34	23	49.732	24.459	895.869	693.404
neue Wohngebiete	15	10	13.581	6.559	538.231	302.178

Im Diagramm sind die Kauffälle der Baulücken im ländlichen und städtischen Raum zusammengefasst und dem Vertragsgeschehen in den neu erschlossenen Wohngebieten gegenübergestellt.

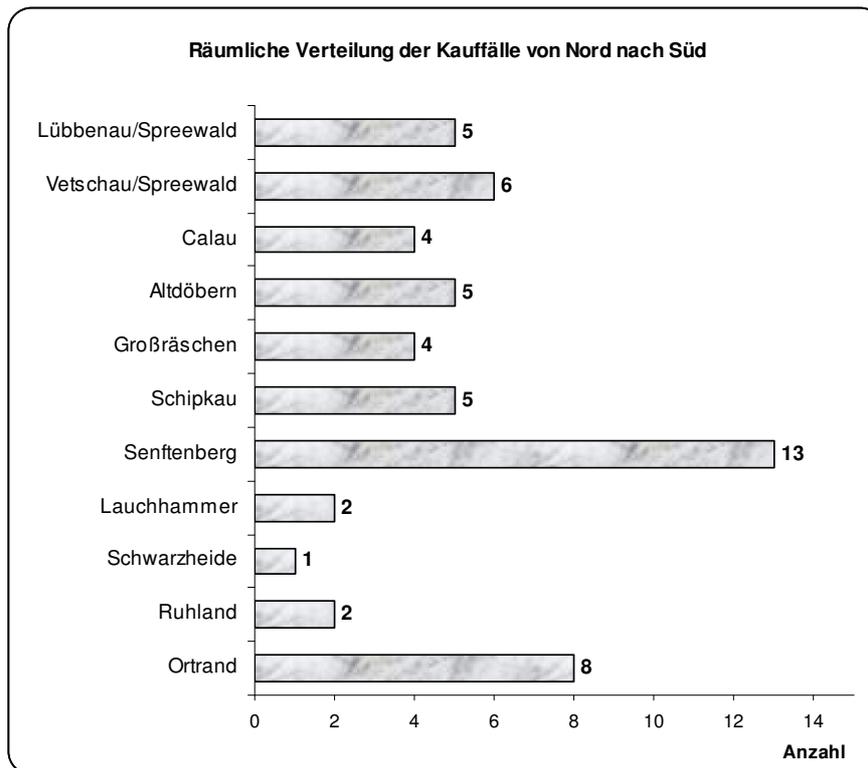


Die Anzahl der verkauften Baulücken sowie Baustellen in den neuen Wohngebieten war im Jahr 2006 im Vergleich zum Vorjahr stark rückläufig.

In den kommenden Jahren wird die Lückenschließung bzw. die Bebauung in den Innenstadtlagen im Rahmen des Stadtumbaus weiter an Bedeutung gewinnen. Die Ausweisung von neuen Wohngebieten auf der grünen Wiese wird kaum noch erfolgen.

Die Revitalisierung der innerstädtischen Räume ist ein angestrebtes Ziel der Planer in den Kommunen. Dabei sollen durch den Einsatz von Fördergeldern, die durch den Rückbau von leer stehenden Geschosswohnungsbauten (teilweise bereits durchgeführt) gestörten Strukturen und Leerräume neu geordnet und einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden.

Die räumliche Verteilung der Kauffälle über Bauparzellen zur individuellen Bebauung ist aus der nachfolgenden Grafik erkennbar.



Die Darstellung der Kauffallzahlen bezieht sich auf alle Wohnlagen des jeweiligen Stadt-, Gemeinde- bzw. Amtsgebietes.

Der Schwerpunkt des Marktgeschehens lag im Jahr 2006 wie schon im Vorjahr in der Kreisstadt Senftenberg und seinen Ortsteilen mit 13 Kauffällen.

In den Städten Lauchhammer und Schwarzheide sowie im Amt Ruhland war die Nachfrage nach Bauland am geringsten.

## 5.2.1 Preisniveau

### 5.2.1.1 Ländliche Wohnlagen

Im Jahr 2006 wurden 14 Kaufverträge (Vorjahr – 20) über Wohnbaulandgrundstücke mit angemessener Grundstücksgröße im ländlichen Bereich geschlossen. Darüber hinaus konnten acht übergroße Grundstücke für Wohnbauzwecke (Vorjahr - 3) erworben werden. Diese sind für eine Auswertung auf Grund ihrer Größe weniger geeignet.

Die Preise der selbstständigen Wohnbaugrundstücke lagen zwischen 8,20 €/m<sup>2</sup> und 50,00 €/m<sup>2</sup>. Der Mittelwert betrug 15,97 €/m<sup>2</sup>, der etwas über dem Vorjahreswert von 15,53 €/m<sup>2</sup> lag.

Die Grundstücksgrößen variierten zwischen 437 m<sup>2</sup> bis 1.392 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 957 m<sup>2</sup> und die mittlere Tiefe bei 37 m.

Die Gesamtkaufpreise streuten in einer Bandbreite von 4.000 € bis 27.000 € und betrug durchschnittlich rd. 15.600 €. Die teuersten Grundstücke wurden in den Gemarkungen Raddusch, Lehde und Schipkau veräußert.

Die acht übergroßen Grundstücke, bei denen jeweils nur der vordere Bereich bebaubar ist, erreichten einen durchschnittlichen Bodenpreis von 7,96 €/m<sup>2</sup> (3,55 €/m<sup>2</sup> bis 17,96 €/m<sup>2</sup>) und waren zwischen 1.559 m<sup>2</sup> und 4.593 m<sup>2</sup> groß. Die Kaufpreise bewegten sich zwischen 9.000 € und 37.000 €.

### 5.2.1.2 Städtische Wohnlagen

Im Jahr 2006 wurden 22 Kaufverträge (Vorjahr – 29) über selbständige Wohnbaulandgrundstücke in den städtischen Wohnlagen abgeschlossen. Das ist gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang um 24 %.

Außerdem wurde ein zusammengesetztes, übergroßes Grundstück veräußert.

Das Preisniveau der selbständigen Bauparzellen bewegte sich zwischen 14,20 €/m<sup>2</sup> und 66,29 €/m<sup>2</sup>. Der Mittelwert betrug 33,63 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr – 30,15 €/m<sup>2</sup>). Die höchsten Preise wurden in der Stadt Senftenberg und in den Ortsteilen Großkoschen und Niemtsch in zentrums- bzw. seenahen Lagen erzielt.

Die Grundstücksgrößen lagen in einer Spanne von 340 m<sup>2</sup> bis 1.479 m<sup>2</sup> und betragen im Durchschnitt 882 m<sup>2</sup>. Die mittlere Tiefe betrug 40 m.

Der Gesamtkaufpreis streute in einer Bandbreite von 10.000 € bis 95.000 € und lag im Durchschnitt bei rd. 29.700 €. Die teuersten Grundstücke wurden in der Stadt Senftenberg und seinem Ortsteil Niemtsch veräußert.

**5.2.1.3 Wohngebiete**

Im Berichtsjahr wurden in sieben neu erschlossenen Wohngebieten des Landkreises zehn erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke (Vorjahr – 12) für den individuellen Wohnungsbau veräußert. Die Kaufaktivitäten verteilten sich gleichmäßig über den gesamten Landkreis.

Die Grundstückspreise lagen zwischen 22,11 €/m<sup>2</sup> und 70,00 €/m<sup>2</sup>. Der Durchschnittspreis betrug 49,78 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr - 45,60 €/m<sup>2</sup>).

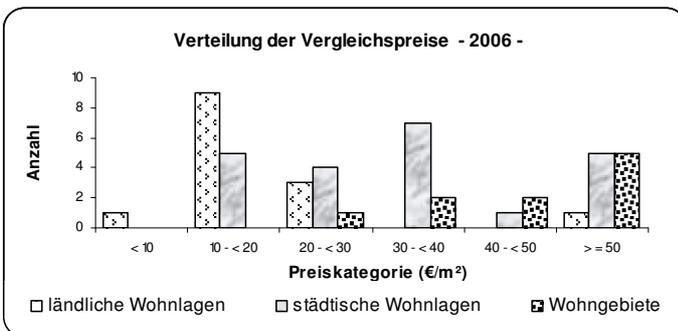
Die Größen der Grundstücke bewegten sich zwischen 448 m<sup>2</sup> und 1.402 m<sup>2</sup>. Die mittlere Grundstücksgröße lag bei 656 m<sup>2</sup> bei einer mittleren Tiefe von 28 m.

Der Gesamtkaufpreis streute in einer Bandbreite von 19.215 € bis 42.000 € und lag im Durchschnitt bei rd. 30.000 €. Erschließungsbeitragspflichtiges Wohnbauland wurde nicht veräußert.

In 80 % der Fälle erfolgte der Verkauf der Baugrundstücke nahe dem beschlossenen Bodenrichtwert mit einer Abweichung von bis +/- 5 %. Bei den übrigen zwei Verkäufen wurden 12 % mehr bzw. 22 % weniger gezahlt. Die höchsten Preise konnten in den Städten Senftenberg, Lübbenau/Spreewald und in der Gemeinde Schipkau erzielt werden.

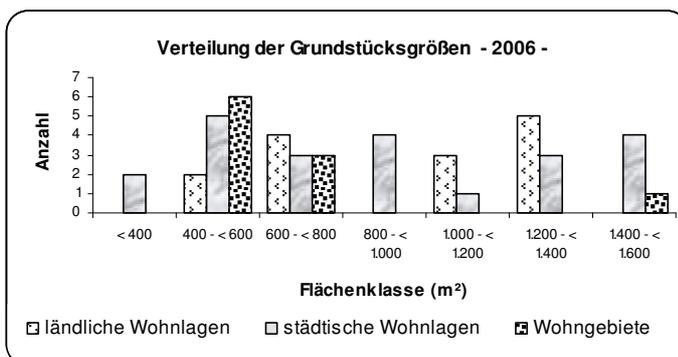
**5.2.1.4 Verteilungsuntersuchung**

In den nachfolgenden Diagrammen werden die Verteilung der Preise innerhalb von Preiskategorien und die der Flächengrößen innerhalb von Flächenklassen in den verschiedenen Wohnlagen gegenübergestellt.



In den ländlichen Wohnlagen wurden die meisten Baustellen für Preise zwischen 10 €/m<sup>2</sup> und 20 €/m<sup>2</sup> und in den städtischen Wohnlagen für Preise zwischen 30 €/m<sup>2</sup> und 40 €/m<sup>2</sup> veräußert.

In den Wohngebieten lagen die Preise meistens im oberen Preisniveau ab 40 €/m<sup>2</sup>.



In den teureren städtischen Wohnlagen und in den Wohngebieten wurden in der Mehrzahl kleinere Grundstücke erworben.

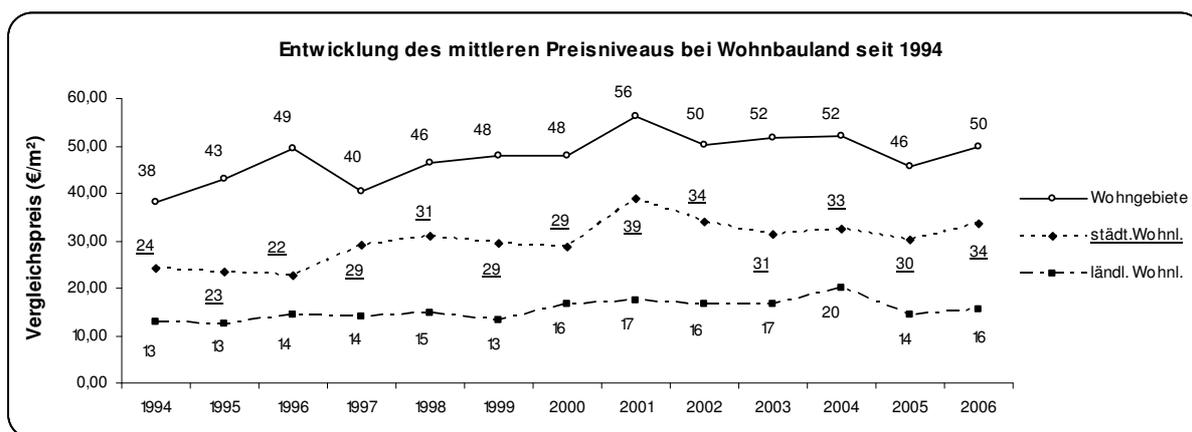
Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass wie schon im Jahr 2005 Wohnbauland im ländlichen Raum im Durchschnitt nur etwa die Hälfte des Wohnbaulands in den städtischen Wohnlagen bzw. 1/3 des Preises für Wohnbauland in den neu erschlossenen Wohngebieten kostete. Dafür waren die Grundstücke im ländlichen Raum im Allgemeinen größer als in den städtischen Lagen.

Der Gesamtkaufpreis in den ländlichen Wohnlagen betrug bei wesentlich größeren Grundstücken etwas mehr als die Hälfte des Kaufpreises, der für Grundstücke in Wohngebieten gezahlt wurde. In der Tabelle sind die Mittelwerte zusammengestellt.

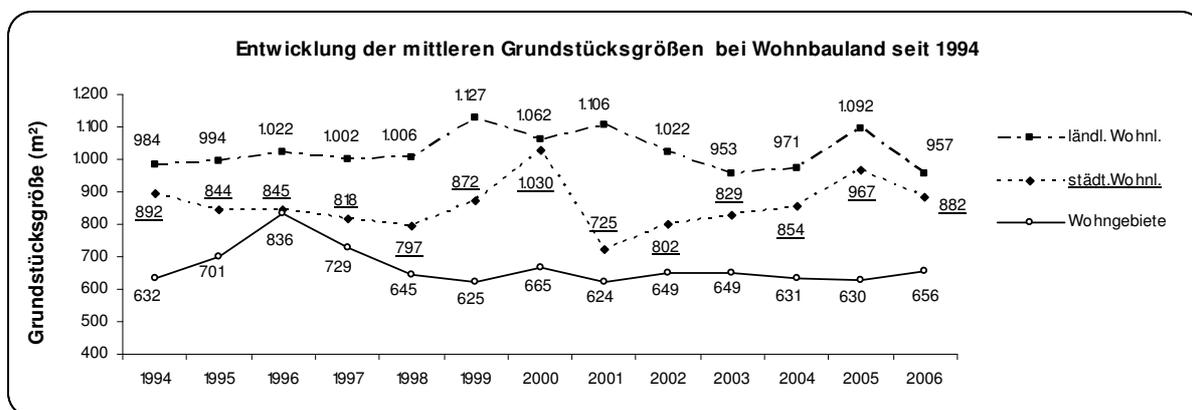
Übersicht über individuelles Wohnbauland – 2006 –			
Wohnlagen	mittlerer Bodenpreis	mittlere Baulandgröße	Gesamtkaufpreis
im ländlichen Raum	rd. 16 €/m <sup>2</sup>	rd. 960 m <sup>2</sup>	rd. 15.600 €
im städtischen Raum	rd. 34 €/m <sup>2</sup>	rd. 880 m <sup>2</sup>	rd. 29.700 €
in neuen Wohngebieten	rd. 50 €/m <sup>2</sup>	rd. 660 m <sup>2</sup>	rd. 30.200 €

### 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Das Diagramm verdeutlicht die Unterschiede im Preisniveau der verschiedenen Wohnlagen und deren Entwicklung seit 1994.



Da der Preis unter anderem auch von der Grundstücksgröße abhängig ist, soll in der folgenden Grafik die Entwicklung der mittleren Grundstücksgrößen in den verschiedenen Wohnlagen dargestellt werden.



**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**

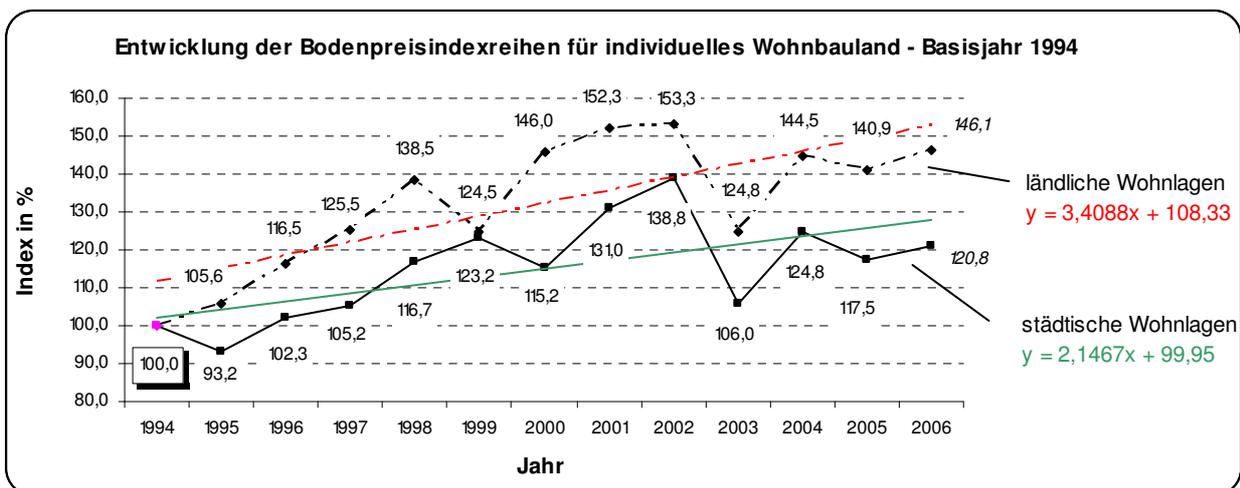
**Indexreihe 2 – Ländliche Wohnlagen**

Selektionskriterien:

Für die Ableitung der Indexreihen erfolgte die Auswahl geeigneter Kaufpreise unbebauter erschließungsbeitragsfreier Grundstücke der Jahre 1994 bis 2006 unter Berücksichtigung der Flächengrößen (280 m<sup>2</sup> bis 1.800 m<sup>2</sup>). Kaufpreise aus neu erschlossenen Wohngebieten sind nicht mit einbezogen worden.

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

Aus der nachfolgenden Grafik sind die Indizes der beiden Indexreihen sowie die Entwicklung der Grundstücksmärkte innerhalb der Wohnlagen erkennbar.



Die beiden Trendlinien lassen über einen Zeithorizont von 12 Jahren bei den ländlichen Wohnlagen eine durchschnittliche jährliche Preissteigerung von 3 % und bei den städtischen Wohnlagen eine durchschnittliche jährliche Preissteigerung von 2 % erkennen.

Aus der Darstellung der Indexreihen ist erkennbar, dass sich das Bodenpreinsniveau in beiden Lagen nach einem leichten Rückgang im Jahr 2005 im Berichtsjahr wieder etwas erhöht hat.

Übersicht über die Entwicklung der Indizes für individuelles Wohnbauland						
Jahr	Städtische Wohnlagen			Ländliche Wohnlagen		
	Anzahl	Jahresmittel (€/m <sup>2</sup> )	Index	Anzahl	Jahresmittel (€/m <sup>2</sup> )	Index
1994	56	23,91	100,0	50	12,53	100,0
1995	62	22,29	93,2	41	13,24	105,6
1996	69	24,45	102,3	57	14,59	116,5
1997	48	25,15	105,2	53	15,73	125,5
1998	47	27,91	116,7	42	17,36	138,5
1999	57	29,45	123,2	48	15,60	124,5
2000	34	27,54	115,2	38	18,30	146,0
2001	23	31,31	131,0	29	19,08	152,3
2002	26	33,17	138,8	25	19,21	153,3
2003	45	25,34	106,0	33	15,63	124,8
2004	26	29,85	124,8	16	18,10	144,5
2005	23	28,08	117,5	14	17,66	140,9
2006	18	28,88	120,8	12	18,31	146,1
Stichprobenumfang: 534 Kauffälle			Stichprobenumfang: 458 Kauffälle			

Anmerkung:

Die Werte der Jahre 2005 und 2006, die in den Indexreihen kursiv dargestellt sind, können sich bei der Fortführung des folgenden Jahres aus programmtechnischen Gründen geringfügig ändern.

### 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

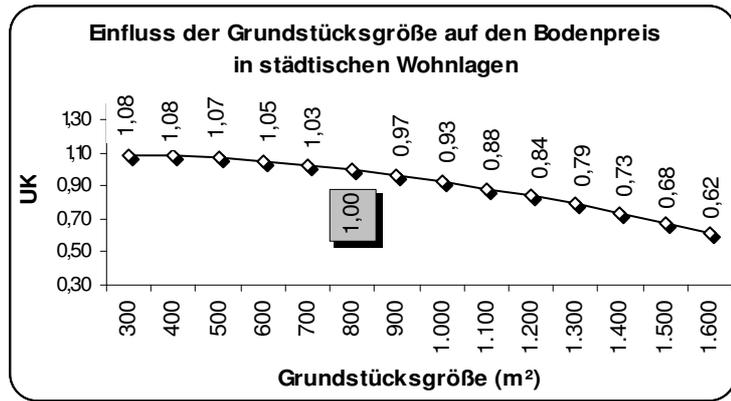
Umrechnungskoeffizienten zur Flächenanpassung für baureife Baugrundstücke wurden im Jahr 2005 erstmals für städtische Wohnlagen veröffentlicht. Aufgrund der geringen Anzahl veräußerter Bauflächen im Jahr 2006 werden die im Jahr 2005 ermittelten Werte beibehalten. Eine Anpassung erfolgt nicht.

Mittels multipler Regressionsanalyse wurde der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis untersucht.

- In die Untersuchung wurden geeignete Kauffälle der Jahre 2000 bis 2005, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren, einbezogen.
- Um den Einfluss der Zeit auszuschließen wurden die Bodenpreise mittels der Indexreihe für städtische Wohnlagen an den mittleren Stichtag 01.07.2003 des Untersuchungszeitraumes angepasst.
- Die Größe der Baugrundstücke wurde auf maximal 1.500 m<sup>2</sup> begrenzt.
- Für den Ausreißertest wurde das 2,5-fache der Standardabweichung ( $\sigma = 2,5$ ) verwendet.
- Die Stichprobe umfasste nach Ausschluss aller Ausreißer noch 129 normalverteilte Kauffälle.
- Neben dem Einfluss der Flächengröße wurden auch der Einfluss der Zeit und der Lage untersucht. Ein Einfluss der Zeit konnte nicht nachgewiesen werden (durch die Anwendung der Indexreihe eliminiert). Ein Einfluss der Lage war vorhanden.
- Der Variationskoeffizient vor der Regression betrug 0,33 und verbesserte sich nach der Regression auf 0,20. Damit entspricht der Variationskoeffizient nach Regression den in der Fachliteratur veröffentlichten Erfahrungswerten.
- Entsprechend der Verteilung der Grundstücksgrößen konnten 800 m<sup>2</sup> als Basisgröße für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten festgelegt werden.

Die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten stellt ein Hilfsmittel für die Wertabschätzung eines Grundstückes dar. Sie ersetzt nicht den gutachterlichen Sachverstand. Der Wert eines Grundstückes wird neben der Grundstücksgröße von einer Vielzahl von Einflussfaktoren beeinflusst.

Umrechnungskoeffizienten für städtische Wohnlagen	
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Umrechnungskoeffizient
300	1,08
350	1,08
400	1,08
450	1,07
500	1,07
550	1,06
600	1,05
700	1,03
<b>800</b>	<b>1,00</b>
900	0,97
1.000	0,93
1.100	0,88
1.200	0,84
1.300	0,79
1.400	0,73
1.500	0,68
1.600	0,62



**Anwendungsbeispiel:**

Bodenrichtwert für 900 m<sup>2</sup> = 26 €/m<sup>2</sup>

gesucht: Bodenwert für ein Grundstück mit 1.200 m<sup>2</sup>

Umrechnungskoeffizient für 900 m<sup>2</sup> = 0,97  
 Umrechnungskoeffizient für 1.200 m<sup>2</sup> = 0,84

Bodenwert für 1.200 m<sup>2</sup> :  
 26,00 €/m<sup>2</sup> x (0,84 / 0,97) = 22,52 €/m<sup>2</sup>

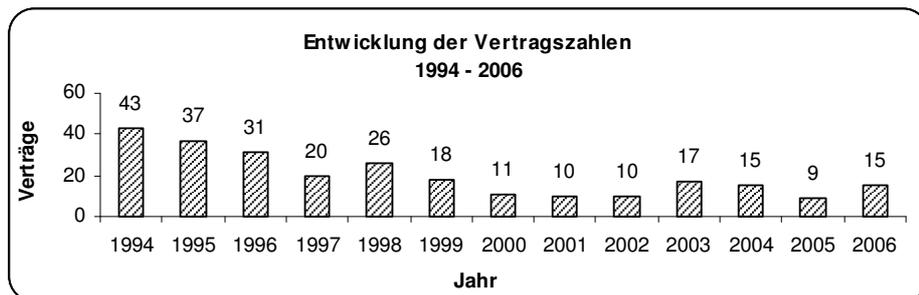
### 5.3 Geschosswohnungsbau

Baulandflächen, die zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern erworben wurden, konnten im Berichtsjahr nicht registriert werden.

### 5.4 Gewerbliche Bauflächen

#### 5.4.1 Preisniveau

Im Jahr 2006 konnten 15 Kaufverträge (2005 – 9 Kaufverträge) über Industrie- und Gewerbeflächen mit einem Flächenumsatz von insgesamt 23,6 ha und einem Geldumsatz von rd. 2,2 Mio. € registriert werden.



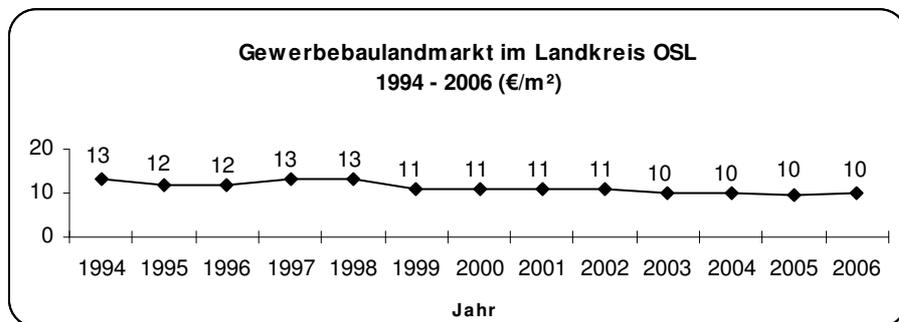
Zur Preisanalyse standen sieben geeignete Flächenaufkäufe zur Neuansiedlung von Unternehmen in Gewerbe- und Industriegebieten der Städte Großräschen, Lauchhammer, Lübbenau/Spreewald und Vetschau/Spreewald zur Verfügung.

Die Preisspanne für erschließungsbeitragsfreies Bauland reichte von 6,00 €/m<sup>2</sup> bis 15,34 €/m<sup>2</sup>, je nach Lage und Förderung der Erschließungskosten. Der Mittelwert betrug rd. 11,09 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr rd. 11,60 €/m<sup>2</sup>). Die veräußerten Grundstücke waren zwischen 0,2 ha und 18,3 ha groß.

Bei den übrigen Kaufverträgen handelte es sich um Zukäufe zu bestehenden Gewerbegrundstücken, Notverkäufe oder mit Erbbaurechten belastete Grundstücke. Hier lagen die Kaufpreise zum Teil erheblich unter den entsprechenden Bodenrichtwerten.

### 5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die Bodenpreisentwicklung in den Gewerbegebieten des Landkreises war in den letzten drei Jahren relativ stabil. Auf Basis der in den Jahren 1994 bis 2006 ermittelten Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreies, baureifes Land konnten die in der Grafik dargestellten durchschnittlichen Bodenpreise ermittelt werden. Sie verdeutlichen diese Entwicklung.



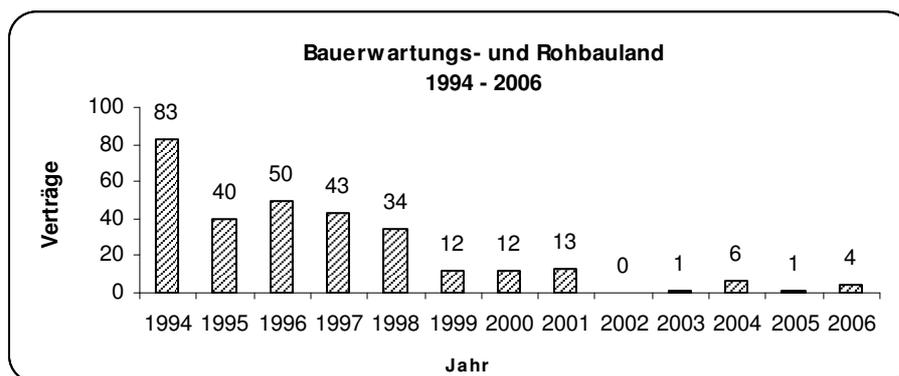
In den Anfangsjahren der Neuerschließung von 1994 bis 1998 lagen die Bodenpreise in der Mehrzahl zwischen 10 €/m² und 17 €/m².

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

Eine Bodenpreisindexreihe wurde nicht abgeleitet.

### 5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland

Im Jahr 2006 wurden vier Kaufverträge (2005 – 1 Kaufvertrag) zum Aufkauf von Rohbauland mit einem Flächenumsatz von rd. 1,5 ha und einem Geldumsatz von rd. 301 T€ registriert.



Die Nachfrage an warteständigem Bauland ist wieder leicht gestiegen.

Der Flächenkauf erfolgte überwiegend zur Wohnbebauung, tlw. als Arrondierungsflächen für Wohngebiete. Außerdem konnte eine Fläche zur Bebauung mit einem Erlebnisrestaurant im Außenbereich veräußert werden, die den höchsten Geldumsatz erzielte.

Die Preisspanne reichte von 13 €/m² bis 28 €/m². Der Mittelwert betrug rd. 17 €/m. Die veräußerten Grundstücke waren zwischen 0,03 ha und 0,71 ha groß.

Die Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau bei Bauerwartungs- bzw. Rohbauland im Landkreis Oberspreewald-Lausitz zur Erschließung von Wohn- und Gewerbegebieten in den Jahren 2000 bis 2006.

Wertanteil des Bauerwartungs- (E) bzw. des Rohbaulandes (R) am Wert des baureifen Landes (B) (= 100 %) 2000 – 2006				
Gebiete	Anzahl Gebiete/Verträge	Ø Kaufpreise (gewichtet nach der Fläche) Spanne	Ø Bodenrichtwerte für B (ebf) Spanne	Ø Wertanteil von E bzw. R am B Spanne
Gewerbegebiete	3 / 4	2,6 €/m² 1,0 €/m² – 4,3 €/m²	12,5 €/m² 11,0 €/m² – 17,0 €/m²*	16,4 % 9,1 % – 25,5 %
Wohngebiete	13 / 20	6,0 €/m² 1,3 €/m² – 23,2 €/m²	43,7 €/m² 30,0 €/m² – 62,0 €/m²	20,3 % 2,8 % – 44,8 %

\* tlw. gemittelt aufgrund verschiedener Nutzungen im GE, ebf = erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

## 5.6 Sonstiges Bauland

### 5.6.1 Arrondierungsflächen

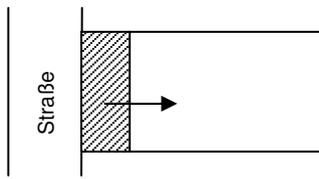
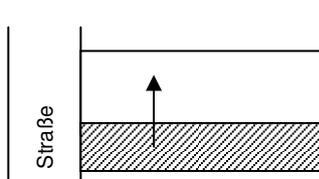
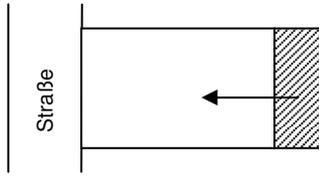
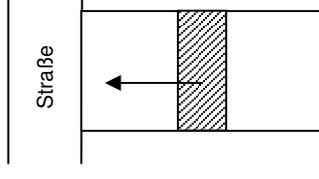
Im Jahr 2006 konnten 46 zur Auswertung geeignete Verträge (2005 – 42 Verträge) über Zukäufe zur Arrondierung von Grundstücken in der Kaufpreissammlung registriert werden. Die Bodenpreise lagen in einer Spanne von 1,53 €/m<sup>2</sup> bis 50,00 €/m<sup>2</sup> und betragen durchschnittlich 16 €/m<sup>2</sup>. Der prozentuale Anteil des Preises am Bodenrichtwert des angrenzenden Baulands betrug 8 % bis 278 % und lag im Durchschnitt bei 67 %.

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 2006 zusammengefasst.

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

Arrondierungsflächen 2002 – 2006 (Kaufpreise im Verhältnis zum Bodenrichtwert – BRW für Bauland)				
Art der unselbständigen Teilfläche	Ø Fläche Spanne (m <sup>2</sup> )	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (Spanne) in €/m <sup>2</sup> Ø Wertanteil am BRW (Spanne)	Beispiel
Vorderland	49 ≤ 100	60	19 (2 – 90) 73 % (9 % – 213 %)	
	242 101 – 650	38	13 (1 – 51) 59 % (13 % – 121 %)	
seitlich gelegene Flächen	55 ≤ 100	29	17 (2 – 49) 80 % (5 % – 188 %)	
	286 101 – 650	72	16 (2 – 73) 70 % (16 % – 293 %)	
	967 651 – 1.200	9	11 (2 – 27) 49 % (11 % – 113 %)	
Hinterland (baulich nutzbar)	38 ≤ 100	40	20 (1 – 55) 83 % (10 % – 278 %)	
	301 101 – 650	33	13 (2 – 32) 52 % (8 % – 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 7.5 – Gartenland dargestellt.

## 5.6.2 Erholungsgrundstücke

Im Berichtsjahr wurden neun Kaufverträge (2005 – 7 Kaufverträge) über Erholungsgrundstücke in Bungalowsiedlungen sowie in Einzellagen in der Kaufpreissammlung registriert. Die Verkäufe konzentrierten sich auf die Städte Lübbenau/Spreewald und Vetschau/Spreewald.

Die Kaufpreisspanne reichte von 3,00 €/m<sup>2</sup> bis 11,59 €/m<sup>2</sup>. Der Mittelwert betrug 5,54 €/m<sup>2</sup>. Die verkauften Grundstücke sind zwischen 345 m<sup>2</sup> und 3.271 m<sup>2</sup> groß.

Die überwiegende Zahl der erworbenen Grundstücke waren 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.

Die Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau von ausgewählten Erholungsgrundstücken in den letzten fünf Jahren. Auch diese Grundstücke, waren bereits wie oben beschrieben, zum Zeitpunkt des Verkaufs bereits bebaut gewesen.

Erholungsgrundstücke 2002 – 2006				
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis Spanne (€/m <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Flächengröße Spanne (m <sup>2</sup> )
Annahütte, Erholungsgebiet Kristall	21	4,47 (1,50 – 5,97)	2,7 (1,0 – 4,0)	640 (300 – 1.150)
Kittlitz, Erholungsgebiet Silbersee	21	4,68 (4,00 – 6,25)	1,7 (1,2 – 2,5)	363 (290 – 460)
Lauchhammer, Erholungsgebiet Grünwalder Lauch	2*	18,22 (11,79 – 24,65)	9,3 (6,0 – 12,5)	500 (–)
Lehde (Spreewald), ortsnah	9	7,75 (2,38 – 15,56)	12,0 (7,0 – 23,0)	1.950 (800 – 3.300)
Lübbenau/Spreewald, Stadtrandlage	3	23,00 (20,96 – 26,02)	4,4 (3,7 – 6,4)	190 (140 – 250)
Lübbenau/Spreewald, Stadtrandlage	1*	11,59	4,0	345
Lübbenau/Spreewald, stadtnah	14	11,36 (7,50 – 19,70)	13,1 (10,0 – 15,2)	1.207 (690 – 1.640)
Senftenberg, Erholungsgebiet Waldeck	1*	6,81	2,0	300
Vetschau, stadtnah	5	3,50	3,0 (2,1 – 4,4)	860 (600 – 1.250)

\* unbelastete Baugrundstücke

## 5.6.3 Grundstücke mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden

Die Anzahl der Kauffälle, die in den letzten Jahren zur Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) bzw. dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LWAnpG) in der Kaufpreissammlung registriert wurde, ist weiterhin stark rückläufig.

Es handelt sich hierbei um Grundstücke, die mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden (Stallanlagen, Technikgebäude, Lagerhallen usw.) bebaut sind und sich in Dorfrandlagen bzw. in Einzellagen im Außenbereich befinden.

Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum 2002 – 2006				
Jahr	Anzahl Verträge	Ø Flächenumsatz (ha)	Bodenpreisspanne (€/m <sup>2</sup> )	Ø Bodenpreis (€/m <sup>2</sup> )
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
2005	3	0,5	0,88 – 4,00	2,39
2006	1	-	2,15	2,15

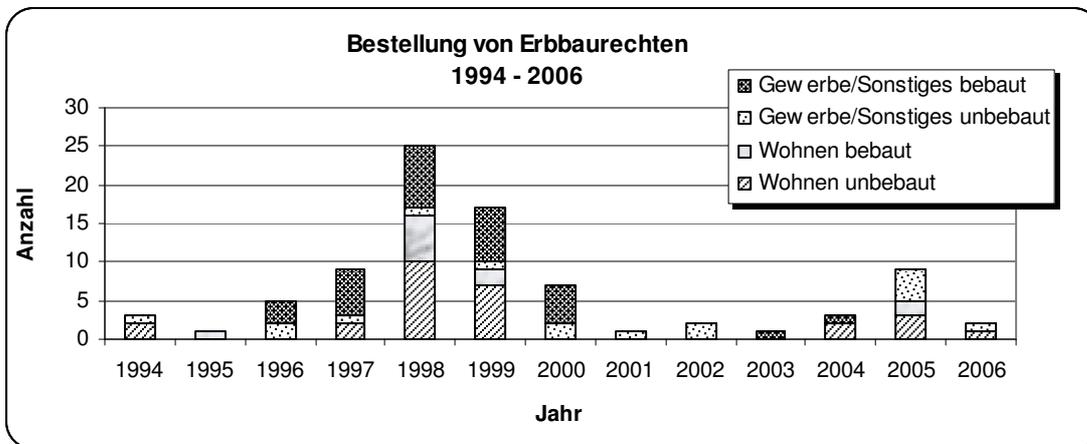
Im Berichtsjahr konnte nur noch ein derartiger Kauffall registriert werden.

Er fügt sich in das Preisniveau der letzten vier Jahre ein.

Der Kaufpreis betrug 2,15 €/m<sup>2</sup> für eine rd. 150 m<sup>2</sup> große, bebaute Fläche im Außenbereich.

### 5.7 Erbbaurechte

Die Zahl der neu abgeschlossenen Erbbaurechtsverträge im Landkreis Oberspreewald-Lausitz ist im Berichtsjahr, nach einem leichten Anstieg im Jahr 2005, wieder auf das Niveau der Jahre von 2001 bis 2004 zurückgefallen.



Im Jahr 2006 wurden zwei Verträge (Vorjahr - 9 Verträge) zur Bestellung von Erbbaurechten registriert. Dabei handelte es sich um unbebaute Grundstücke, von denen das eine zur Wohnbebauung und das andere einer gewerblichen Nutzung dienen soll. Die Erbbauzinssätze betragen 3 % und 7,5 %, bei einem Bodenwertniveau von 57 €/m<sup>2</sup> bzw. 11 €/m<sup>2</sup> für erschließungsbeitragsfreie baureife Grundstücke. Als Vertragslaufzeit wurden jeweils 99 Jahre vereinbart.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die seit 1998 vereinbarten Erbbauzinssätze bei Erbbaurechten im Landkreis. Datenbasis waren insgesamt 51 geeignete Erbbaurechtsverträge. Bei 47 % dieser Verträge erfolgte die Bestellung an einem bereits bebauten Grundstück.

Nutzung	Verträge	Erbbauzinssätze (%)
Wohnen	25	3 bis 5
Sonstiges	4	2 bis 6
Gewerbe	22	5 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 (Ärztelhaus, private Schule, Jugendklub) als auch für Freizeitzwecke (Touristenstation) sind in der Nutzung „Sonstiges“ vertreten.

#### Weitere Informationen zu den Erbbaurechtsgrundstücken

In den Jahren 2000 bis 2006 wurden 14 Kaufverträge registriert, bei denen die Erbbauberechtigten die Grundstücke erwarben, für die sie von 1993 bis 1998, vereinzelt auch später, Erbbaurechtsverträge für Bauland abgeschlossen hatten.

Die Wohngrundstücke (5 Kaufverträge) befinden sich in bevorzugten Wohnlagen innerhalb der Kreisstadt Senftenberg. Die Gewerbegrundstücke sind in den sich im Norden des Landkreises befindenden Gewerbegebieten gelegen.

Der Kauf der Wohnbauflächen erfolgte zu Kaufpreisen, die den jeweils gültigen Bodenrichtwert zum Zeitpunkt des Kaufs bestätigten. Bei den Gewerbegrundstücken lagen die Kaufpreise teilweise auch wesentlich unter den Bodenrichtwerten.

## **6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke**

### **6.1 Allgemeines**

#### **6.1.1 Die Agrarstruktur des Landkreises<sup>1</sup>**

Der Landkreis Oberspreewald-Lausitz ist zum größten Teil ländlich strukturiert. Immerhin werden im Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) 34,9 % der Gesamtfläche des Landkreises Oberspreewald-Lausitz als Flächen der Landwirtschaft ausgewiesen (siehe Punkt 3.1.1). Rund 80 % der Landwirtschaftsfläche wurden auf Grund ihrer natürlichen und wirtschaftlichen Standortbedingungen als benachteiligtes Gebiet eingestuft.

Von 295 im Landkreis ansässigen Landwirtschaftsbetrieben wurden rd. 39.494 ha, das sind etwa 32 % der Gesamtfläche des Landkreises, im Jahr 2006 bewirtschaftet. Davon wurden 92 % der Flächen im Haupterwerb und nur 8 % 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. Sie bewirtschafteten etwa 65 % der Landwirtschaftsfläche. Des Weiteren sind 12 Gesellschaften des bürgerlichen Rechts (GbR), 58 Familienbetriebe im Haupterwerb sowie 200 Familienbetriebe im Nebenerwerb tätig, die die restlichen 35 % bewirtschafteten.

Hauptanbauprodukt auf 36,8 % der bewirtschafteten Flächen war Getreide, in der Hauptsache Winterroggen. Bei Ackerfutter wurde der Anbau auf 21,8 % der Fläche erweitert. Ölsaaten auf 7,8 % der Bewirtschaftungsflächen spielten schon eine geringere Rolle. Eiweißpflanzen, Hackfrüchte und Gemüse nahmen insgesamt eine Fläche von 2.031 ha (entspr. 5,1 %) ein. Als Dauergrünland waren 7.547 ha (entspr. 19,1 %) zu nutzen.

Im Rahmen der EU-Verpflichtungen mussten 2.670,9 ha Ackerfläche stillgelegt werden. Das entspricht einem Anteil von 6,8 %. Ökologisch produzierende Unternehmen sind von der Stilllegungspflicht befreit. Das betrifft 18 Unternehmen, die auf 4.945 ha ökologischen Landbau betreiben. Ein neues Produktionsfeld stellen die nachwachsenden Rohstoffe wie Raps und Silomais dar, deren Anbau bereits von vier Betrieben auf 195 ha der stillgelegten Flächen praktiziert wird. Sie dienen u.a. der Bioenergiegewinnung. Auf 26,6 ha der stillgelegten Flächen werden schnell wachsende Gehölze angebaut.

Die Ausweisung von Naturschutzgebieten und des Biosphärenreservats Spreewald führen zu Einschränkungen in der Nutzungsmöglichkeit für landwirtschaftliche Zwecke. Die in diesen Gebieten wirtschaftenden Landwirte wurden mittels Ausgleichszahlungen unterstützt.

#### **6.1.2 Die Forststruktur des Landkreises<sup>2</sup>**

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 (36,5 % der Landkreisfläche) stehen überwiegend auf ziemlich armen bis armen Standorten. Reiche oder kräftig nährstoffversorgte Standorte machen nur 0,3 % aus. Weiterhin muss auf das kontinental beeinflusste Klima mit einer jährlichen Niederschlagsmenge unter 600 mm hingewiesen werden.

Auf den nährstoffarmen Böden wachsen besonders anspruchslose Gehölze. Die dominierende Baumart ist die Kiefer. Nadelgehölze insgesamt nehmen ca. 76 % der Waldflächen ein. Nur rd. 24 % der Flächen haben Laubholzbestand. Hier sind die Birke, die Pappel, die Eiche, die Erle und in sehr geringem Umfang 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.

---

<sup>1</sup> Entwurf des Jahresberichtes 2006 vom Amt für Planung und Wirtschaft, Landkreis Oberspreewald-Lausitz

<sup>2</sup> Zuarbeit der Ämter für Forstwirtschaft Doberlug-Kirchhain und Lübben 2005

Derzeit sind etwa 71 % der Wälder in Privatbesitz. Etwa 14 % sind Treuhandwälder, die durch die BVVG in den nächsten Jahren schrittweise privatisiert werden sollen. Neben dem Land (rd. 11 %) sind Körperschaften, Kommunen oder der Bund eingetragene Eigentümer.

Durch den Erlass des Waldgesetzes des Landes Brandenburg im Jahr 2004 soll die Schutz-, Nutz-, und Erholungsfunktion des Waldes auch für die nachfolgenden Generationen sichergestellt werden. Zur Verbesserung der Nutzung ihrer Waldflächen haben sich einige der rd. 6.400 Waldbesitzer in mehreren Waldgemeinschaften und –vereinen zusammengeschlossen.

### **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.
- **ortsnahe Lage** = Grundstücke, die sich an einen bestehenden Hofraum oder die Ortslage direkt anschließen oder Grundstücke, die sich durch eine besondere Nutzung im Außenbereich auszeichnen.

#### **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.

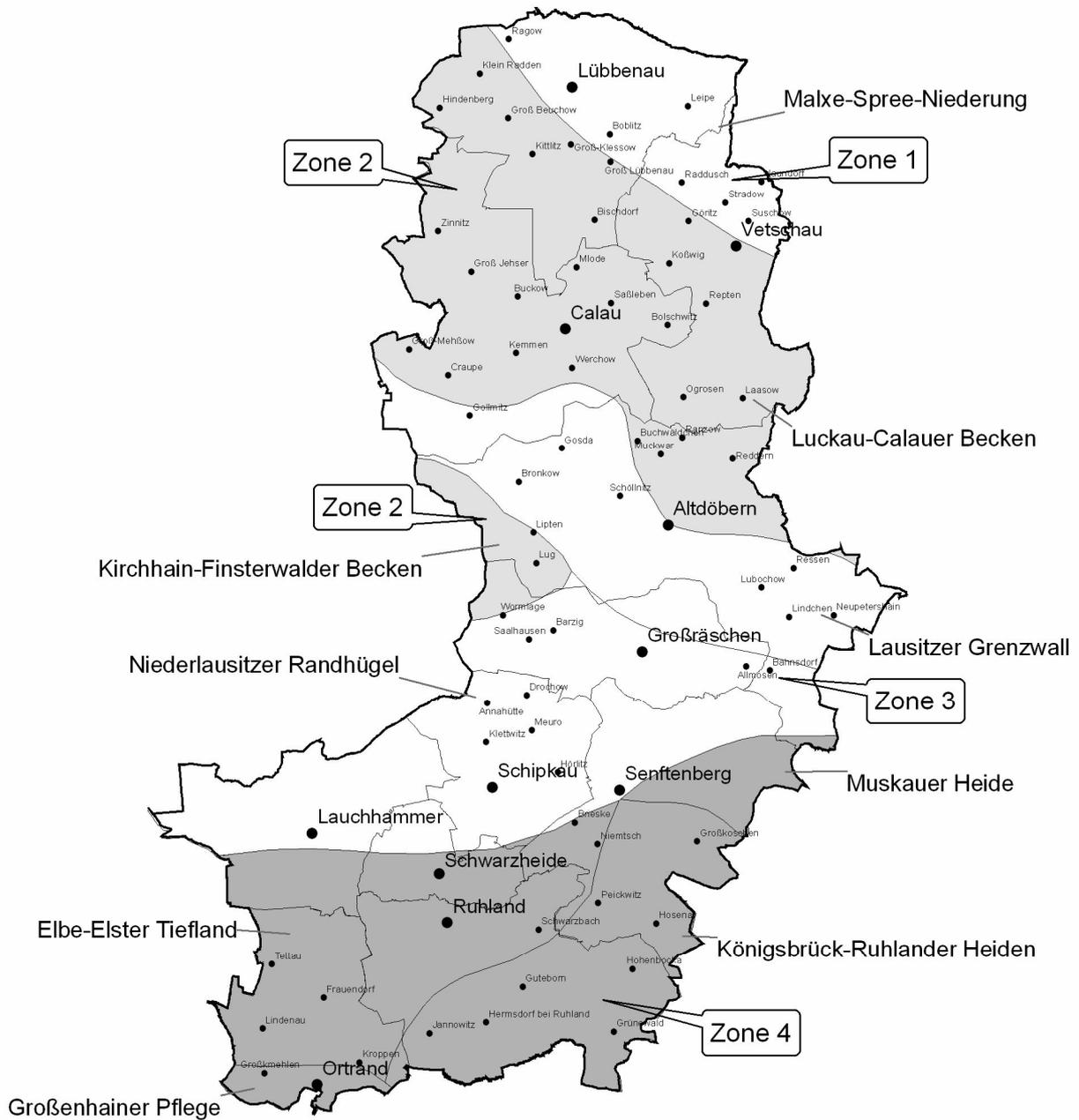
Diese großräumige Gliederung wird im Bereich des Landkreises von Nord nach Süd wie folgt untergliedert: Malxe-Spree-Niederung, Luckau-Calauer Becken, Lausitzer Grenzwall, Kirchhain-Finsterwalder Becken, Niederlausitzer Randhügel, Muskauer Heide, Elbe-Elster-Tiefland, Königsbrück-Ruhlander Heiden und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

Mit 421 ist die Zahl der Vertragsabschlüsse auf diesem Grundstücksteilmarkt gegenüber dem Jahr 2005 (341) wieder deutlich angestiegen.

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, werden 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

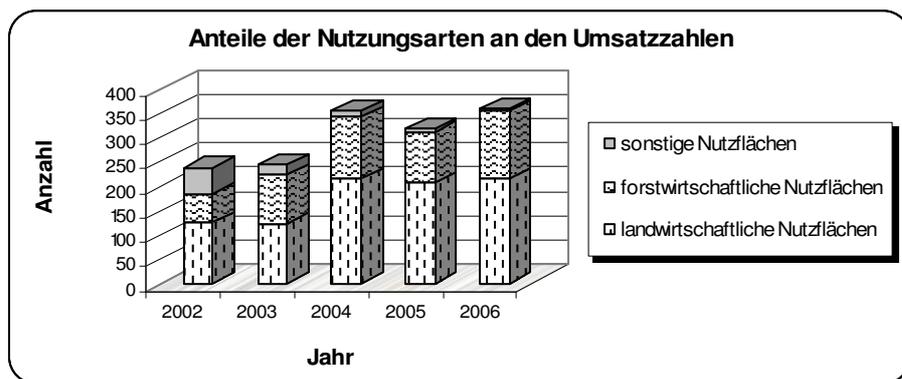
Entwicklung der Vertragszahlen in der Grundstücksart „Land- und Forstwirtschaftsflächen“							
	Vertragszahlen					Änderung	
	2002	2003	2004	2005	2006	absolut	prozent.
landwirtschaftliche Flächen	125	122	213	205	<b>213</b>	+ 8	+ 4 %
forstwirtschaftliche Flächen	59	100	129	105	<b>138</b>	+ 33	+ 31 %
Flächen mit unterschiedl. Nutzungsarten	53	20	11	7	<b>5</b>	- 2	- 29 %
<b>Zwischensumme:</b>	237	242	353	317	<b>356</b>	+ 39	+ 12 %
<b>Flächen für den Gemeinbedarf *</b>	-	-	51	24	<b>65</b>	+ 41	+ 171 %
<b>gesamt:</b>			404	341	<b>421</b>	+ 80	+ 23 %

\* Analysen hierzu unter den Punkten 7.9 und 7.10

Knapp ein Drittel aller im Berichtsjahr registrierten Vertragsvorgänge entfielen auf den Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke.

Im Vergleich zum Jahr 2005 ist die Zahl der registrierten Verträge mit 356 um 12 % gestiegen. Die Vertragsabschlüsse weisen sowohl bei den Land- wie auch bei den forstwirtschaftlichen Nutzflächen steigende Zahlen auf. Bei den Fortwirtschaftsflächen ist der Zuwachs mit 33 Verträgen mehr als im Vorjahr am Stärksten. Die Zahl der verkauften Waldflächen hat somit ihren bisherigen Höchststand erreicht.

Weiter rückläufig war die Zahl der Verträge, in denen unterschiedliche Nutzungsarten in einem Vertrag veräußert wurden. 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.

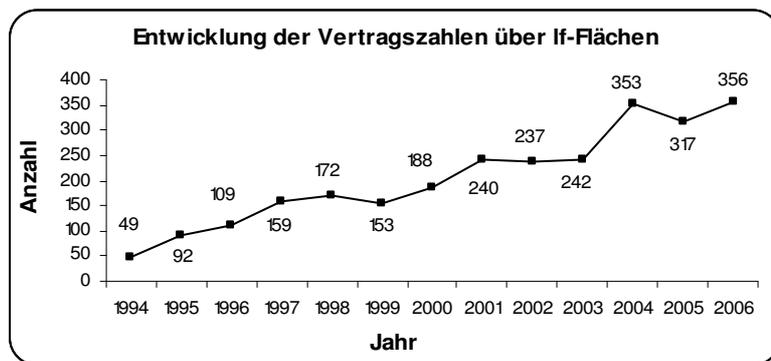


Die nebenstehende Grafik veranschaulicht die Entwicklung der Vertragszahlen insgesamt sowie innerhalb der verschiedenen Nutzungsarten.

Unter den 356 Verträgen befanden sich 343 Kaufverträge, 6 Tauschverträge, zwei Auseinandersetzungsverträge und fünf Zwangsversteigerungen.

Unter den Kaufverträgen befanden sich 56 Verträge, die zu den besonderen Bedingungen der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) bzw. nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) geschlossen wurden, 33 Verträge mehr als im Vorjahr. Die Zahl der privatisierten Waldflächen hat sich mit 32 Verträgen gegenüber 2005 fast verdoppelt. Durch 24 Verträge wechselten Landwirtschaftsflächen zu begünstigten Konditionen in Privateigentum. Diese Verträge sind auf Grund geminderter Preise nicht für eine Auswertung geeignet und fanden bei weiterführenden Analysen keine Berücksichtigung.

Mit 356 Verträgen konnte der Höchststand des Jahres 2004 auf dem Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke wieder übertroffen werden, was von einem weiter anhaltenden Interesse an diesem Teilmarkt zeugt.



### 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	
	2002	2003	2004	2005	2006	absolut	prozent.
landwirtschaftliche Flächen	249,5	418,3	1.357,1	923,2	<b>775,7</b>	- 147,4	- 16 %
forstwirtschaftliche Flächen	813,8	2.318,2	2.036,2	936,2	<b>1.058,0</b>	121,9	13 %
Flächen mit unterschiedl. Nutzungsarten	321,7	151,0	48,1	187,5	<b>34,2</b>	- 153,4	- 82 %
Zwischensumme:	1.385,0	2.887,5	3.441,4	2.046,9	<b>1.867,9</b>	- 178,9	- 9 %
Flächen für den Gemeinbedarf *	-	-	9,0	4,7	<b>19,5</b>	14,8	315 %
gesamt:			3.450,4	2.051,6	<b>1.887,5</b>	- 164,1	- 8 %

\* Analysen hierzu unter Punkt 7.8

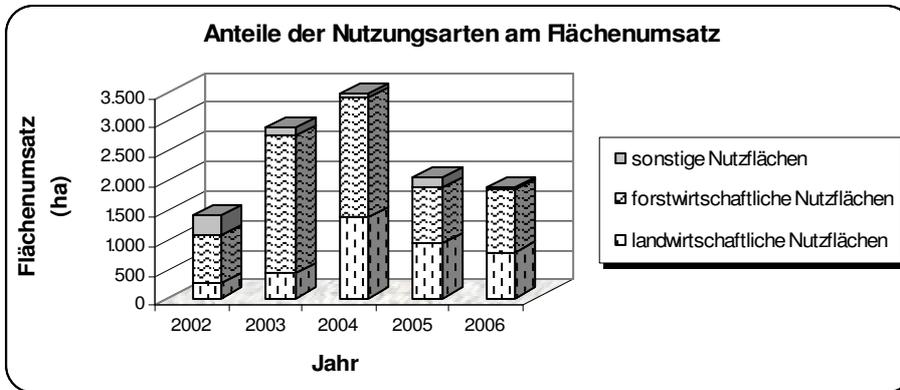
Trotz gestiegener Vertragszahlen hat sich auch der Flächenumsatz um 178,9 ha vermindert. Das entspricht einem Rückgang um 9 % gegenüber dem Jahr 2005.

Der Anteil am gesamten Flächenumsatz des Berichtjahres betrug 77,1 %. Dabei wechselten 2,15 % der Land- und Forstwirtschaftsflächen des Landkreises bzw. 1,54 % der gesamten Landkreisfläche ihren Eigentümer.

Nach dem enormen Anstieg des Flächenumsatzes bei den landwirtschaftlichen Grundstücken im Jahr 2004 verzeichnet das Berichtsjahr einen weiteren leichten Rückgang trotz gestiegener Vertragszahlen.

Auf Grund gestiegener Vertragszahlen nahm auch der Flächenumsatz (+ 13 %) bei den forstwirtschaftlichen Grundstücken zu.

Der Flächenumsatz bei den Verträgen über mehrere Grundstücksarten, deren Zahl sich weiter verringert hatte, fiel gegenüber dem Vergleichszeitraum um 82 % auf nur 34,2 ha. Ihr Anteil macht nur 2 % am Gesamtumsatz dieses Teilmarktes aus.



Der leichte Rückgang des Flächenumsatzes hat seine Ursache in den Rückkäufen von Landwirtschaftsflächen nach den besonderen Vorschriften der FIErWV, deren Zahl zwar gestiegen, deren Flächenumsatz aber weiter rückläufig war.

Der Flächenumsatz bei den Verträgen nach der FIErWV und dem LwAnpG stieg von 864,0 ha im Jahr 2005 auf 926,0 ha im vergangenen Jahr. Wie zuvor schon erwähnt fiel der Flächenumsatz bei den landwirtschaftlichen Flächen um 37 % auf 256,2 ha. Dagegen stieg der Flächenumsatz bei den forstwirtschaftlichen Grundstücken um 47 % auf 669,8 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	
	2002	2003	2004	2005	2006	absolut	prozent.
landwirtschaftliche Flächen	422,6	639,1	1.753,4	1.294,1	<b>1.225,0</b>	- 69,1	- 5 %
forstwirtschaftliche Flächen	619,6	1.707,4	1.659,8	1.129,4	<b>885,9</b>	- 243,5	- 22 %
Flächen mit unterschiedl. Nutzungsarten	398,0	144,9	55,7	266,1	<b>73,7</b>	- 192,5	- 72 %
Zwischensumme:	1.440,2	2.491,5	3.468,9	2.689,7	<b>2.184,6</b>	- 505,1	- 19 %
Flächen für den Gemeinbedarf *	-	-	49,3	22,9	<b>172,1</b>	149,2	653 %
gesamt:			3.518,2	2.712,5	<b>2.356,7</b>	- 355,9	- 13 %

\* Analysen hierzu unter Punkt 7.8

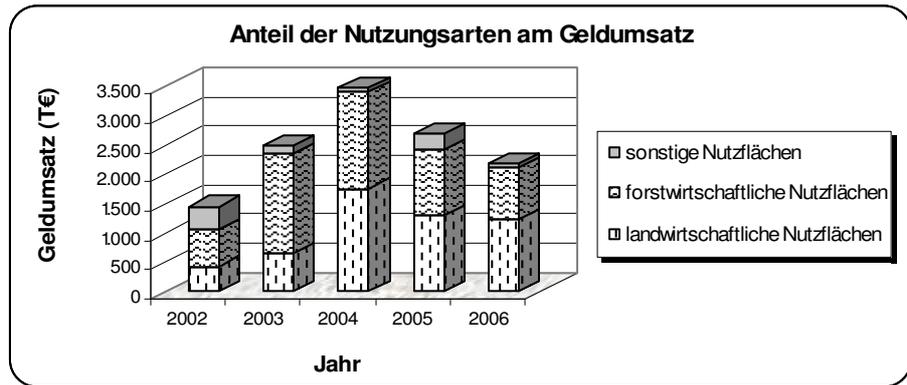
Der Geldumsatz in Höhe von 2.184,6 T€ ist um 505 T€ gegenüber dem Vergleichszeitraum weiter gesunken. Das entspricht einer Volumenabnahme um 19 %.

Vergleicht man die Entwicklung der Umsatzzahlen der verschiedenen Nutzungsarten untereinander, stellt man fest, dass der Rückgang des Geldumsatzes bei den forstwirtschaftlichen Grundstücken dreieinhalb mal so hoch war als bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Die finanziellen Umsätze der Grundstücksbestände, bei denen mehrere Nutzungsarten in einem Vertrag veräußert wurden, fielen um mehr als zwei Drittel gegenüber dem Vorjahr.

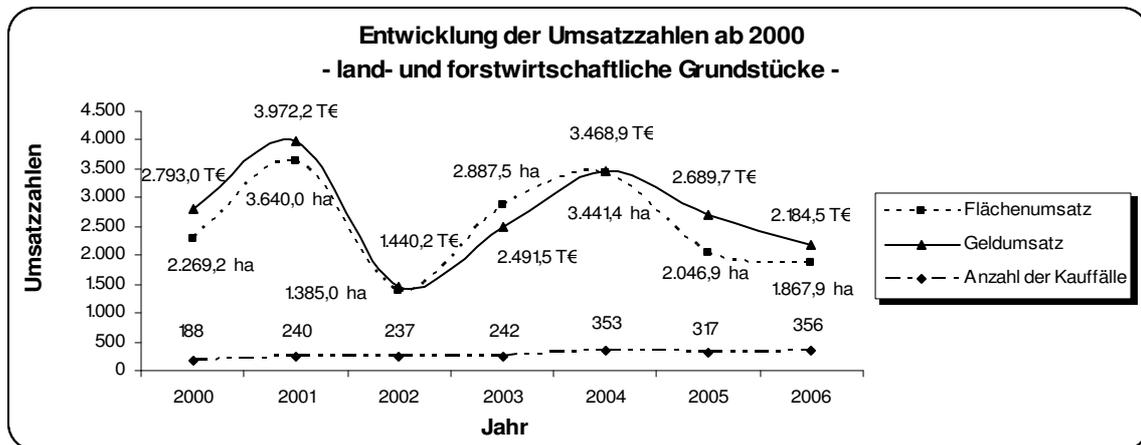
Die Entwicklung des Geldumsatzes vollzog sich ähnlich, wie die Entwicklung des Flächenumsatzes.

Betrachtet man die Anteile der Grundstücksarten, stellt man einen stärkeren Rückgang bei den Forstflächen fest.

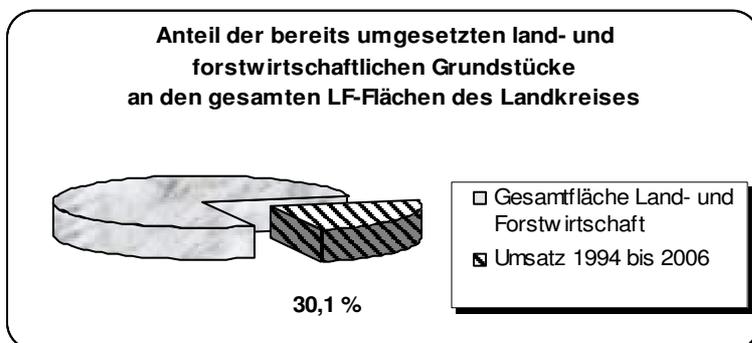


Zusammenfassend kann Folgendes festgestellt werden:

Der Grundstücksmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke aus Sicht der Vertragszahlen besitzt eine relativ hohe Bedeutung. Allerdings sind sowohl der Flächen- als auch der Geldumsatz wieder etwas rückläufig. In den nachfolgenden Grafiken wurden noch einmal die Umsätze und ihre Entwicklungen seit dem Jahr 2000 übersichtlich zusammengefasst.



Durch das Auslaufen von langfristigen Pachtverträgen und der verstärkten Privatisierung von Landwirtschafts- und Forstflächen bestand die Möglichkeit zum Kauf dieser. Die Zurückführung von Flächen, die der Bergbau in Anspruch genommen hatte oder nehmen wollte, wird bezüglich der Umsatzzahlen in Zukunft weiter an Bedeutung verlieren. Im Jahr 2006 wurden nur Forstflächen und teilweise Wasserflächen veräußert.

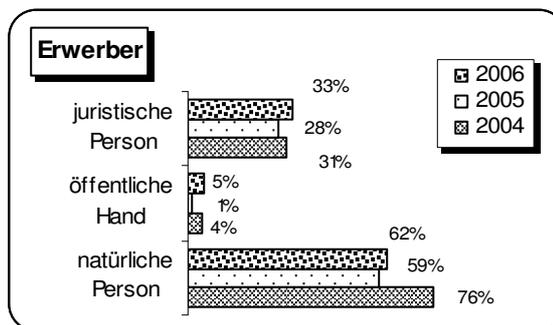
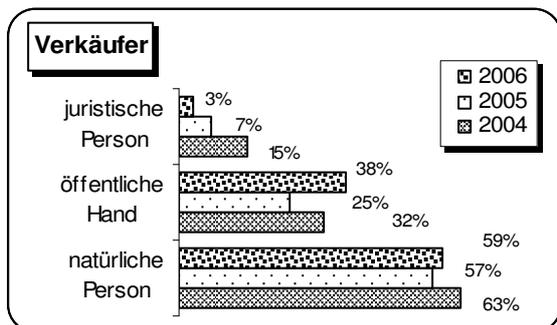


Seit der Einführung der AKS im Jahr 1994 nahmen 26.120,9 ha land- und forstwirtschaftliche Flächen am Grundstücksmarkt teil.

Das sind alles in allem 30,1 % der Land- und Forstwirtschaftsflächen (entspricht 21,5 % der gesamten Landkreisfläche).

**Marktteilnehmer**

Die Diagramme geben einen Überblick darüber, wie stark die einzelnen Gruppen der Marktteilnehmer bei den Verkäufern bzw. Erwerbern vertreten waren im Vergleich mit den letzten beiden Jahren.



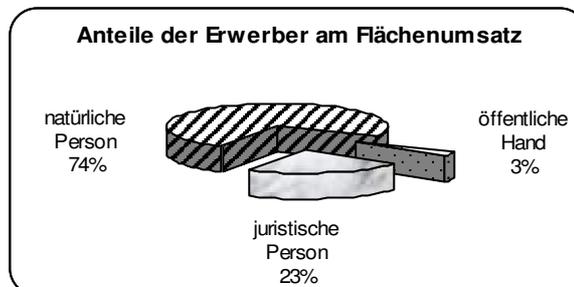
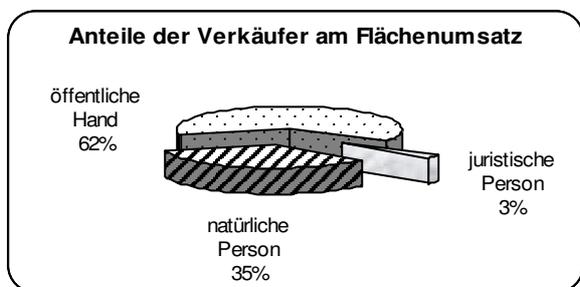
Die natürlichen Personen waren sowohl bei den Verkäufern als auch bei den Käufern dominant.

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.

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, diese Teilnehmergruppe.

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

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



Obwohl die öffentliche Hand etwas mehr als 1/3 bei den Verkäufern ausmachte, wurden durch sie fast 2/3 der Flächen veräußert. Die öffentliche Hand kaufte hauptsächlich Naturschutzflächen, die mit knapp 3 % am gesamten Flächenumsatz kaum eine Rolle spielten.

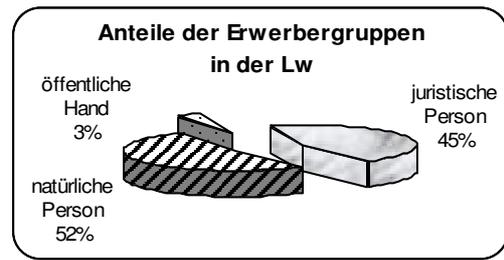
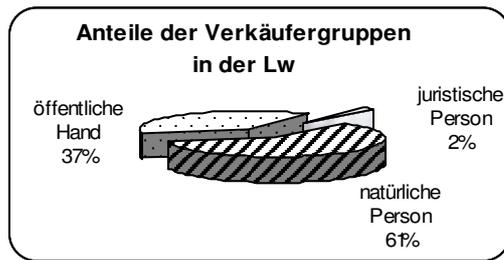
Die natürlichen Personen stellten 35 % der Flächen zum Verkauf zur Verfügung. Knapp drei Viertel der umgesetzten Flächen wurden jedoch von dieser Teilnehmergruppe erworben.

Nur 3 % der Flächen wurden durch juristische Personen veräußert, aber fast 1/4 der Flächen durch sie erworben.

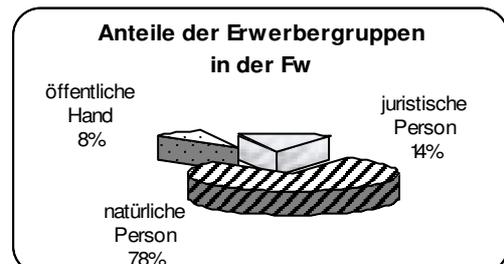
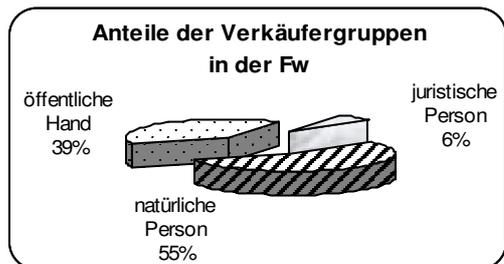
Auf den Teilmärkten der landwirtschaftlichen Grundstücke und der forstwirtschaftlichen Grundstücke gab es jedoch erhebliche Unterschiede bei den marktteilnehmerbedingten Umsatzzahlen.

Die Grafiken sollen diese Unterschiede verdeutlichen.

**landwirtschaftliche Grundstücke**



**forstwirtschaftliche Grundstücke**



Auf dem Teilmarkt der landwirtschaftlichen Grundstücke waren die natürlichen Personen als Verkäufer mit 61 % dominant. Allerdings hat die öffentliche Hand 55 % des Flächenumsatzes ermöglicht.

Als Erwerber von Landwirtschaftsflächen traten in 52 % der Fälle natürliche Personen auf, unter ihnen Landwirte im Haupt- und Nebenerwerb. Die juristischen Personen (ehemalige LPGen) erwarben dagegen 44 % der Flächen.

Bei Verkäufen von Waldgrundstücken bestimmten die natürlichen Personen mit 55 % vor der öffentlichen Hand mit 39 % das Geschehen. Flächenmäßig hat die öffentliche Hand mit 70 % den größten Umsatz an Waldgrundstücken realisiert.

Etwas anders sah es bei den Erwerbern aus. Wälder wurden überwiegend von natürlichen Personen gekauft, die Eigentümer von 88 % aller verkauften Waldflächen 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

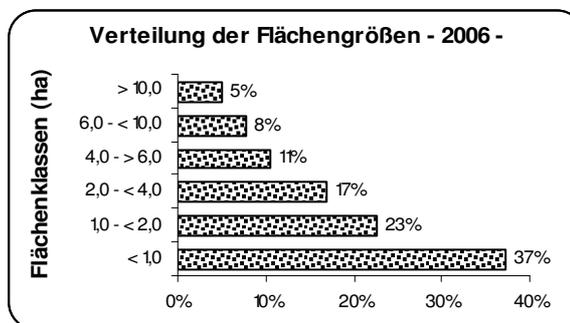
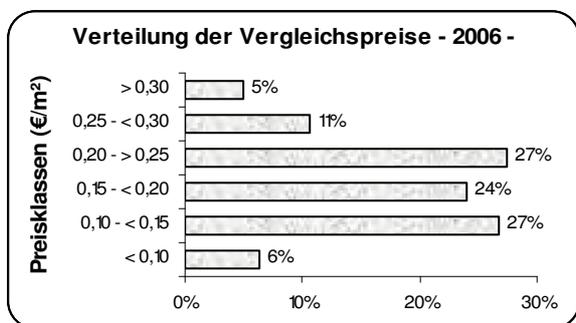
Im Jahr 2006 wurden insgesamt 142 Kauffälle (10 Verträge mehr als 2005) über reine landwirtschaftliche Nutzflächen in ortsfernen Lagen mit einem Flächenumsatz von 439,2 ha in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Damit ist die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr um 8 % gestiegen. Der Flächenumsatz ist um 5 % gestiegen.

Die Preise für ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen bewegten sich im gesamten Landkreis in einer Spanne von 0,05 €/m<sup>2</sup> bis 0,43 €/m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Preis lag bei 0,18 €/m<sup>2</sup>.

Die verkauften Grundstücke hatten eine Größe von 200 m<sup>2</sup> bis 46,7 ha. Durchschnittlich wechselten 3,1 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 0,17 €/m<sup>2</sup> und ein Zentralwert für die mittlere Flächengröße von 1,37 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 2006				
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis Spanne (€/m <sup>2</sup> )	Ø Flächengröße Spanne (ha)	Flächenumsatz (ha)
<b>Zone 1</b> (Spreewald)	20	<b>0,17</b> (0,05 – 0,35)	1,9 (0,02 – 5,4)	39,5
<b>Zone 2</b> (Beckenland)	31	<b>0,22</b> (0,05 – 0,43)	3,3 (0,1 – 14,4)	102,4
<b>Zone 3</b> (Hügelland)	38	<b>0,18</b> (0,07 – 0,39)	3,9 (0,05 – 46,7)	149,9
<b>Zone 4</b> (Tiefeland)	53	<b>0,15</b> (0,08 – 0,38)	2,8 (0,2 – 12,6)	147,4

Die Anzahl der Kauffälle erhöhte sich in allen Zonen außer in Zone 3 gegenüber dem Jahr 2005 geringfügig. Die durchschnittlichen Preise stiegen in den Zonen 2 und 3 um 0,02 €/m<sup>2</sup>. In den Zonen 1 und 4 stagnierte das mittlere Preisniveau.

Der Anteil der verkauften Flächen, die kleiner als 1,0 ha waren, liegt wie im Jahr 2005 bei 37 %.

**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 standen 98 geeignete Kauffälle in den Nutzungsarten Ackerland (71) und Grünland (27) 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.

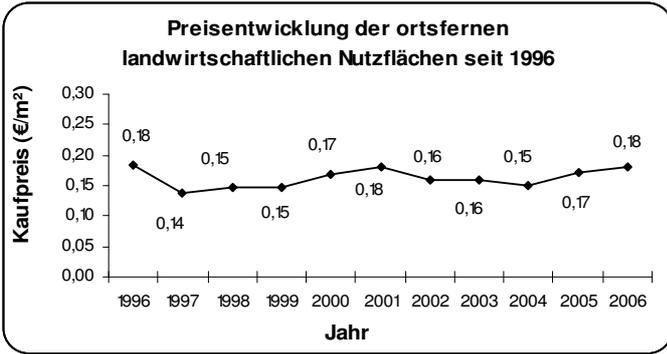
<b>Zonale Acker- und Grünlandpreise 2006</b>					
<b>Nutzungsart</b>		<b>Zone 1</b> (Spreewald)	<b>Zone 2</b> (Beckenland)	<b>Zone 3</b> (Hügelland)	<b>Zone 4</b> (Tiefland)
<b>Ackerland</b>	mittlerer Preis (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)	0,15 (0,12 – 0,20)	0,23 (0,06 – 0,43)	0,20 (0,10 – 0,39)	0,17 (0,10 – 0,35)
	mittlere AZ (Spanne)	39 (35 – 44)	32 (20 – 44)	26 (17 – 33)	28 (19 – 46)
	Ø Preis (€/m <sup>2</sup> ) / Ø AZ - gewichtet -	<b>0,14 / 39</b>	<b>0,23 / 31</b>	<b>0,20 / 25</b>	<b>0,15 / 30</b>
	mittlere Fläche (m <sup>2</sup> )	22.000	37.400	51.600	23.600
	Anzahl der Kauffälle	3	15	25	28
<b>Grünland</b>	mittlerer Preis (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)	0,18 (0,05 – 0,35)	0,18 (0,15 – 0,20)	0,12 (0,07 – 0,16)	0,20 (0,08 – 0,38)
	mittlere GZ (Spanne)	32 (21 – 49)	36 (30 – 40)	32 (20 – 42)	36 (22 – 47)
	Ø Preis (€/m <sup>2</sup> ) / Ø GZ - gewichtet -	<b>0,19 / 33</b>	<b>0,19 / 35</b>	<b>0,11 / 35</b>	<b>0,27 / 32</b>
	mittlere Fläche (m <sup>2</sup> )	16.700	10.800	7.200	14.500
	Anzahl der Kauffälle	12	4	5	6

Gegenüber dem Vergleichszeitraum ist die Zahl der auswertbaren Verträge deutlich gestiegen. Es wurden wie in den Vorjahren wesentlich mehr Verträge über Acker- als über Grünlandflächen abgeschlossen. Nur die Zone 1 bildet eine Ausnahme. Hier haben sich die Zahlen der verkauften Ackerflächen halbiert und sich die Grünlandverkäufe verdoppelt.

In den Zonen 2 und 3 war Grünland günstiger zu erwerben als Ackerland. In den Zonen 1 und 4 kostete Grünland mehr als Ackerland.

Der Gutachterausschuss hatte zum Stichtag 01.01.2004 erstmals Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland ermittelt. Diese werden jährlich in der Bodenrichtwertsitzung zum Stichtag 01.01. des Jahres fortgeschrieben. Zur Ableitung dieser werden die Kauffälle der letzten fünf Jahre zusammengefasst und mittels Indexreihe an den Stichtag angepasst. Weitere Erläuterungen hierzu sind unter Punkt 8.4 zu finden.

6.2.1.2 Preisentwicklung und Bodenpreisindexreihen



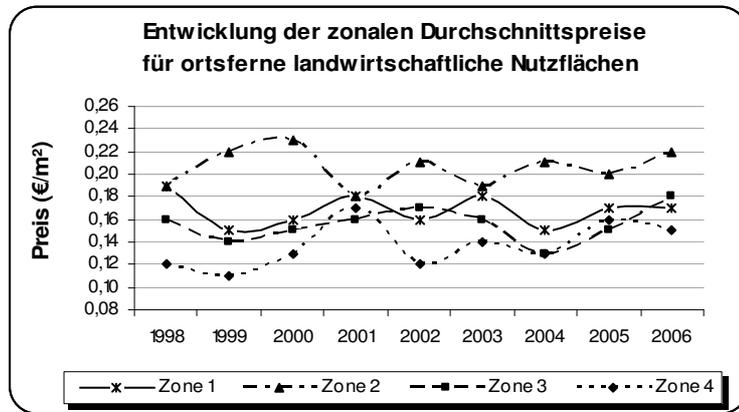
Im nebenstehenden Diagramm ist die Entwicklung des durchschnittlichen Preises für landwirtschaftliche Nutzflächen in ortsfernen Lagen für den gesamten Landkreis erkennbar.

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

Das nachfolgende Diagramm ermöglicht einen Überblick über das mittlere Preisniveau aller verkauften Landwirtschaftsflächen in ortsfernen Lagen innerhalb der verschiedenen Zonen ab 1998.

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 fast stetig gegensätzliche Trend der Zone 2 gegenüber den Tendenzen der drei anderen Zonen.



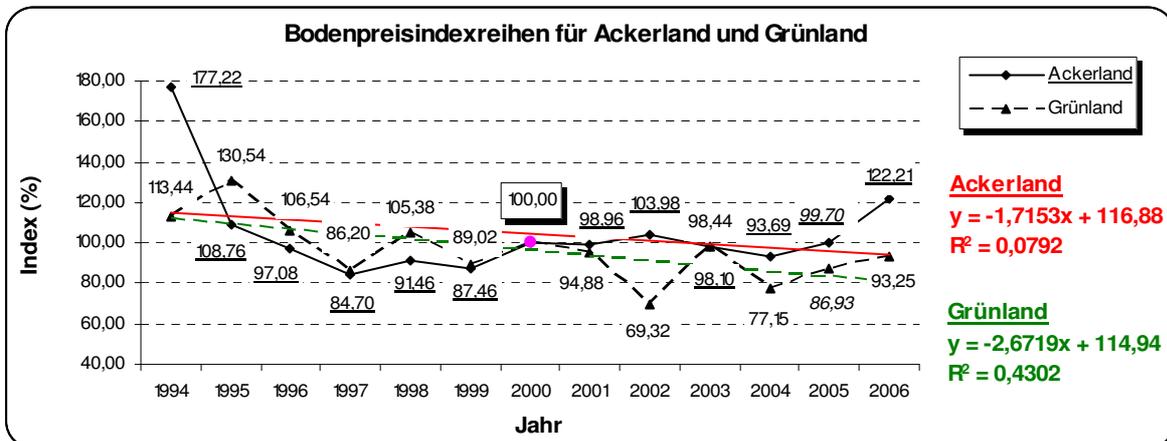
**Bodenpreisindexreihen**

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 396 Kauffälle und beim Grünland 180 Kauffälle.



Übersicht über die Entwicklung der Indizes für Acker- und Grünland						
Jahr	Ackerland			Grünland		
	Anzahl	Jahresmitte (€/m <sup>2</sup> )	Index	Anzahl	Jahresmittel (€/m <sup>2</sup> )	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	55	0,17	93,7	25	0,15	77,2
2005	40	0,18	99,7	17	0,17	86,9
2006	58	0,22	122,2	26	0,19	93,2
Stichprobenumfang: 343 Kauffälle			Stichprobenumfang: 156 Kauffälle			

Die kursiv dargestellten Werte der Jahre 2005 und 2006 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.

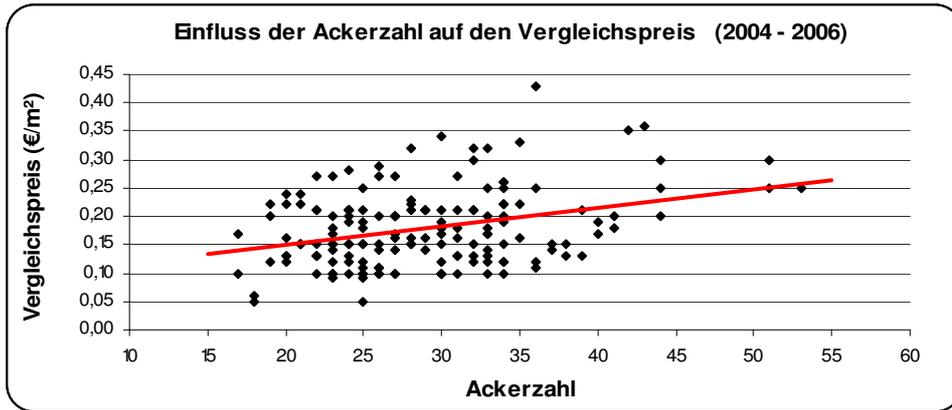
Die Acker- bzw. Grünlandzahl ließ sich nicht in jedem Falle ermitteln, da in manchen Kaufverträgen eine Vielzahl von Flurstücken mit sehr unterschiedlicher Bodenbonität veräußert wurde oder das verkaufte Grundstück aus beiden Nutzungsarten bestand (Mischpreis).

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

Um eine bessere statistische Sicherheit zu erlangen, wurden die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2004 bis 2006 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 163 Kauffälle.



Die ausgleichende Gerade kann durch folgende Funktion beschrieben werden:

$$y = 0,0033x + 0,0838$$

Das Bestimmtheitsmaß  $R^2$  wird mit 0,114 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	0,639
15	0,729
20	0,819
25	0,910
<b>30</b>	<b>1,000</b>
35	1,090
40	1,181
45	1,271
50	1,361
55	1,451
60	1,542

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

**Anwendungsbeispiel:**  
 Vergleichspreis: 0,20 €/m<sup>2</sup>  
 Ackerzahl (AZ): 32

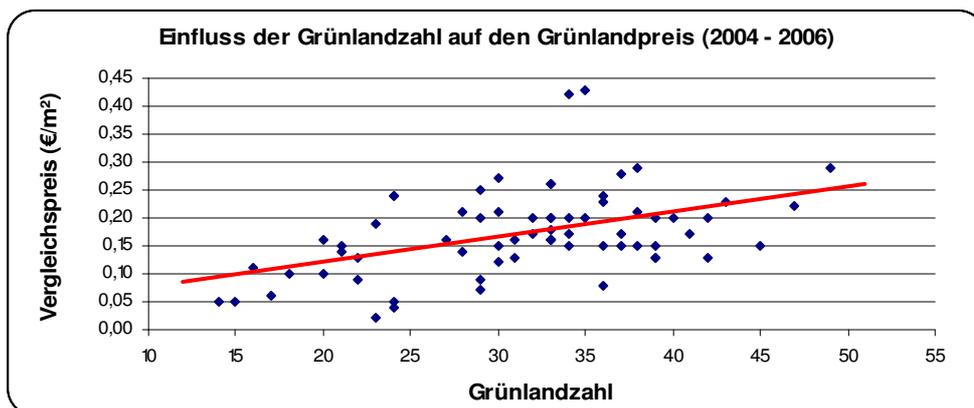
gesucht:  
 Bodenwert für eine Ackerfläche mit AZ = 55

Umrechnungskoeffizient für AZ 32 = 1,036\*  
 Umrechnungskoeffizient für AZ 55 = 1,451

Bodenwert mit AZ 55:  
 $0,20 \text{ €/m}^2 \times (1,451 / 1,036) = \underline{0,28 \text{ €/m}^2}$

\* Wert durch Interpolation ermittelt

Auch für Grünland konnte eine gewisse Abhängigkeit des Preises von der Grünlandzahl festgestellt werden. Der Stichprobenumfang zur Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für Grünland beträgt 58 Kauffälle.



Die ausgleichende Gerade kann durch folgende Funktion beschrieben werden:

$$y = 0,0045x + 0,0322$$

Das Bestimmtheitsmaß  $R^2$  wird mit 0,2102 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	0,462
15	0,596
20	0,731
25	0,865
<b>30</b>	<b>1,000</b>
35	1,135
40	1,269
45	1,404
50	1,538
55	1,673
60	1,807

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

**Anwendungsbeispiel:**

Vergleichspreis - Zone 3: 0,15 €/m<sup>2</sup>  
 Grünlandzahl (GZ): 33

gesucht:

Bodenwert für eine Grünlandfläche mit GZ = 18

Umrechnungskoeffizient für GZ 33 = 1,081\*  
 Umrechnungskoeffizient für GZ 18 = 0,677\*

Bodenwert mit GZ 18:

$$0,15 \text{ €/m}^2 \times (0,677 / 1,081) = \underline{0,09 \text{ €/m}^2}$$

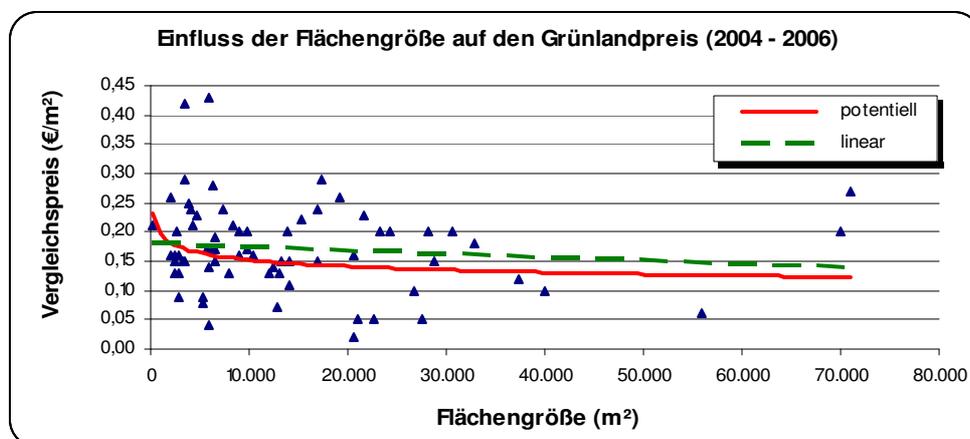
\* Wert durch Interpolation ermittelt

**Einfluss der Grundstücksgröße**

Ein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis war bei der Analyse nur partiell grafisch erkennbar. Bei einer differenzierten Betrachtung von reinen Acker- und reinen Grünlandflächen konnten folgende Feststellungen getroffen werden:

Bei reinem Ackerland konnte beim Vergleich des einfachen arithmetischen Mittels mit dem nach der Fläche gewichteten arithmetischen Mittel keine Abweichung festgestellt werden. Eine grafische Darstellung der Kauffälle konnte ebenfalls keinen Einfluss der Flächengröße erkennen lassen.

Etwas anders sah es bei reinem Grünland aus. Hier wich das gewichtete arithmetische Mittel in Höhe von 0,16 €/m<sup>2</sup> geringfügig negativ vom einfachen arithmetischen Mittel mit 0,17 €/m<sup>2</sup> ab. Das lässt eine schwache Flächenabhängigkeit vermuten. Diese soll nachfolgendes Diagramm verdeutlichen.



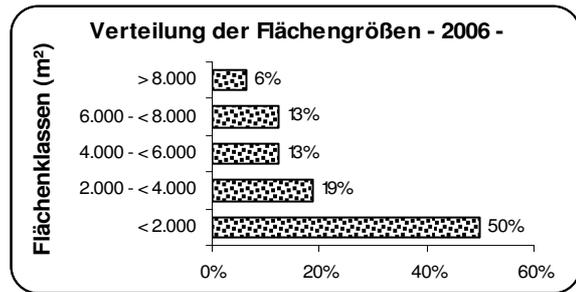
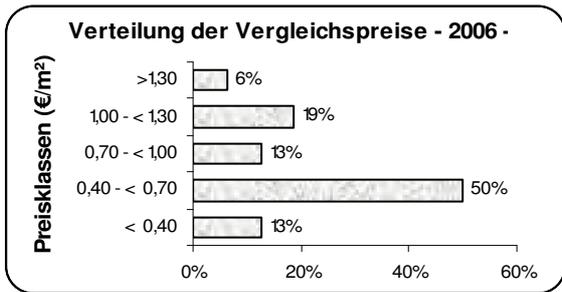
Für eine Ableitung von Umrechnungskoeffizienten ist der Stichprobenumfang zu gering und die Streubreite zu groß. Dennoch ist eine leichte Tendenz erkennbar. Inwieweit die Flächenabhängigkeit von der Bodenbonität beeinflusst wird, kann an dieser Stelle nicht beantwortet werden.

**6.2.2 Ortsnahe landwirtschaftliche Nutzflächen**

**6.2.2.1 Preisniveau ortsnaher landwirtschaftlicher Nutzflächen**

Im Jahr 2006 wurden 16 Verträge über ortsnaher landwirtschaftliche Nutzflächen abgeschlossen. Das sind 3 Verträge weniger als im Vorjahr. Darunter waren acht Verträge über Ackerflächen und acht Verträge über Grünlandflächen. Der Flächenumsatz betrug insgesamt 6,2 ha und ist gegenüber dem Jahr 2005 nur unwesentlich gestiegen. In 62 % der Fälle handelte es sich um Zukaufsfächen.

Die Preisspanne reichte von 0,05 €/m<sup>2</sup> bis 1,50 €/m<sup>2</sup>. Der mittlere Preis lag bei 0,67 €/m<sup>2</sup>. Die Größe dieser Flächen schwankte zwischen 270 m<sup>2</sup> und 19.013 m<sup>2</sup>, der Durchschnitt betrug 3.910 m<sup>2</sup>. Der nach der Fläche gewichtete Mittelwert ergab sich in Höhe von 0,47 €/m<sup>2</sup>. Das lässt auf eine Flächenabhängigkeit des Preises schließen. Die preisliche und flächenmäßige Verteilung ist aus den Diagrammen erkennbar.



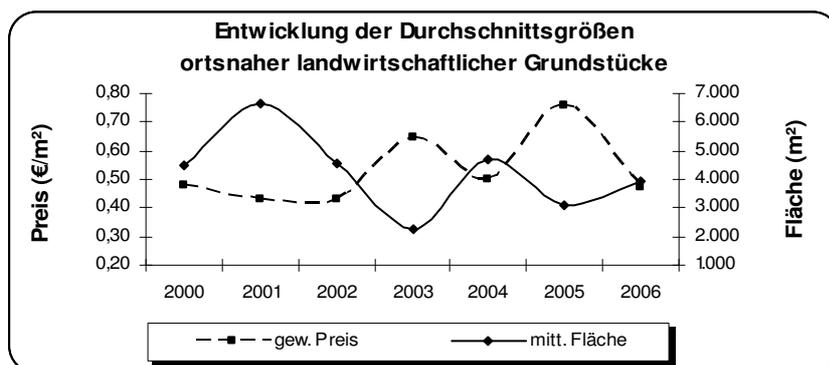
Ortsnahes Ackerland kostete durchschnittlich 0,59 €/m<sup>2</sup> und nach der Fläche gewichtet 0,45 €/m<sup>2</sup>. Die Größen der Ackerflächen variierten zwischen 1.290 m<sup>2</sup> und 19.000 m<sup>2</sup>.

Für ortsnahes Grünland erzielte man im Mittel 0,74 €/m<sup>2</sup>. Der flächengewichtete mittlere Preis lag bei 0,53 €/m<sup>2</sup>. Die Grünlandflächen hatten eine Größe zwischen 270 m<sup>2</sup> und 6.300 m<sup>2</sup>.

**6.2.2.2 Preisentwicklung ortsnaher landwirtschaftlicher Nutzflächen**

Gegenüber dem Jahr 2006 hat sich der Bodenpreis für ortsnaher Landwirtschaftsflächen um durchschnittlich 0,11 €/m<sup>2</sup> reduziert. In der folgenden Tabelle ist die Entwicklung der letzten Jahre ersichtlich.

Übersicht über die Entwicklung der ortsnahen landwirtschaftlichen Grundstücke				
Jahr	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Preis (€/m <sup>2</sup> )	gewichteter Preis (€/m <sup>2</sup> )	mittlere Fläche (m <sup>2</sup> )
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
2005	19	0,78	0,76	3.125
2006	16	0,67	0,47	3.911



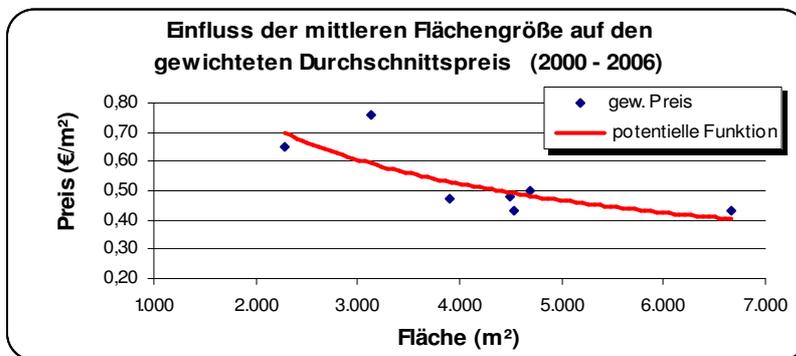
Die zeitliche Entwicklung des nach der Fläche gewichteten Durchschnittspreises und der mittleren Flächengröße wurde in Form eines Diagramms dargestellt. Steigt der mittlere Preis, fällt die durchschnittliche Flächengröße und umgekehrt. Das lässt eine Korrelation des Preises mit der Flächengröße vermuten. Der Einfluss der Flächengröße und anderer Faktoren soll im nächsten Abschnitt näher untersucht werden.

### 6.2.2.3 Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten

#### Einfluss der Grundstücksgröße

Wird der Durchschnittspreis der 16 ortsnahen Flächen aus dem Jahr 2006 nach der Fläche gewichtet ermittelt, ergibt sich ein Bodenpreis von 0,47 €/m<sup>2</sup>. Das deutet auf einen geringen Einfluss der Grundstücksgröße auf die Höhe des Preises hin.

Betrachtet man das Diagramm unter Punkt 6.2.2.2, das die Entwicklung der mittleren Preise und durchschnittlichen Flächen der letzten sechs Jahre beinhaltet, stellt man fest, dass diese scheinbar voneinander abhängen. 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 ortsnah landwirtschaftliche Nutzflächen auf eine Flächenabhängigkeit näher untersucht.

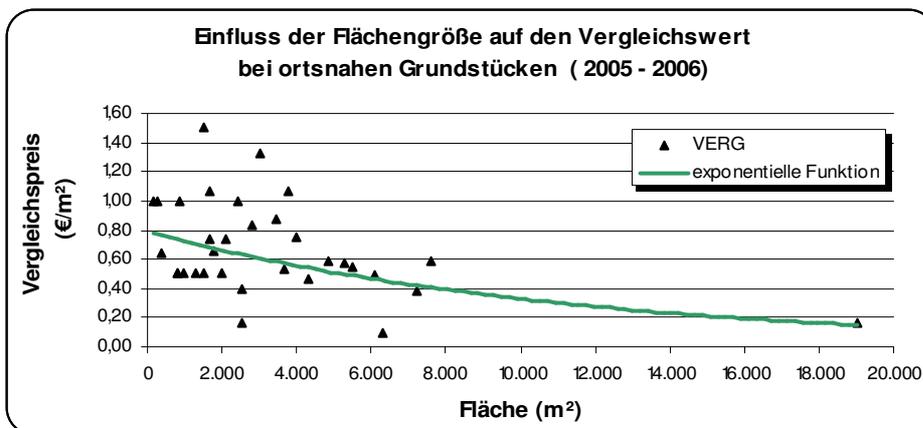


Das Ergebnis der Untersuchung wird im Diagramm sichtbar.

Die Trendlinie schmiegt sich relativ eng an die Datenpunkte an. Das ist ein Indiz für eine Beeinflussung des Preises durch die Flächengröße.

Da der Stichprobenumfang aus dem Jahr 2006 relativ gering ist, wurden alle ähnlichen Kauffälle aus dem Jahr 2005 mit in die Analyse einbezogen. Insgesamt standen 33 geeignete Kauffälle für eine Untersuchung zur Verfügung.

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.



Die Preise streuten in einer Bandbreite von 0,10 €/m<sup>2</sup> bis 1,50 €/m<sup>2</sup>. Im Mittel ergab sich ein Preis von 0,67 €/m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Flächengröße von 3.400 m<sup>2</sup>.

Der nach der Fläche gewichtete mittlere Preis betrug 0,54 €/m<sup>2</sup>.

Die ausgleichende exponentielle Kurve kann durch folgende Funktion beschrieben werden:

$$y = 0,7901 * e^{-0,00009 * X}$$

Das Bestimmtheitsmaß R<sup>2</sup> wird mit 0,2707 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 ortsnahe In - Flächen	
Grundstücksgröße (m²)	Umrechnungskoeffizient
500	1,197
1.000	1,145
1.500	1,094
2.000	1,046
2.500	1,000
3.000	0,956
3.500	0,914
4.000	0,874
4.500	0,835
5.000	0,799
6.000	0,730
7.000	0,667
8.000	0,610
9.000	0,557
10.000	0,509
15.000	0,325

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

**Anwendungsbeispiel:**

Grundstücksgröße : 4.000 m²  
 Vergleichspreis: 0,56 €/m²

gesucht:  
 Bodenwert für ein Grundstück mit 1.200 m²

Umrechnungskoeffizient für 4.000 m² = 0,874  
 Umrechnungskoeffizient für 1.200 m² = 1,121\*

Bodenwert für 1.200 m²:

$0,56 \text{ €/m}^2 \times (1,121 / 0,874) = \underline{0,72 \text{ €/m}^2}$

\* Wert durch Interpolation ermittelt

**Einfluss der Bodenbonität**

In diesem Jahr konnte keine Abhängigkeit des Preises von der Bonität des Bodens festgestellt werden. Eine grafische Untersuchung ließ fallende Preise bei steigender Bonität erkennen. Diese Erkenntnis lässt eher auf eine Abhängigkeit des Preises von der Größe der verkauften Grundstücke schließen als auf einen Preisvorteil von besseren Böden.

**6.2.2.4 Beziehungen zu ortsfernen landwirtschaftlichen Grundstücken**

Vergleicht man die mittleren Preise von ortsfernen und ortsnahe landwirtschaftlichen Nutzflächen des Jahres 2006 kann man Folgendes feststellen:

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

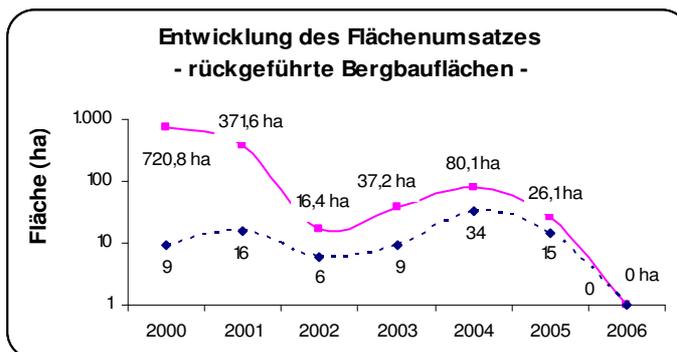
**6.2.3 Rekultivierte und nicht beanspruchte Bergbauflächen**

Im Jahr 2006 wurden keine Verträge über rekultivierte oder nicht beanspruchte Bergbauflächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung wieder zugeführt werden sollten, abgeschlossen.

Daher werden die Ausführungen aus dem Grundstücksmarktbericht 2005 übernommen.

Das nebenstehende Diagramm zeigt die Entwicklungen des Flächenumsatzes und der Vertragszahlen der letzten sieben Jahre.

Hatte der Flächenumsatz der Jahre 2000 und 2001 einen erheblichen Einfluss auf den Gesamtumsatz, so hat sich diese Tatsache normalisiert.



Bei der Preisanalyse erfolgte die Zuordnung der verkauften Flächen entsprechend ihrer individuellen Lageeigenschaften in ortsfern und ortsnah. Ufernahe Grundstücke an Restlöchern wurden den ortsnahen Flächen zugeordnet, da auch dort besondere Verhältnisse vorliegen. Eine zonale Einteilung erfolgte nicht.

Landwirtschaftliche Vergleichspreise nach Beendigung des Bergbaus – 2005 –					
Zustand der Flächen	Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis Spanne (€/m <sup>2</sup> )	Ø Flächengröße Spanne (ha)	Flächenumsatz (ha)
nicht beanspruchte Flächen	ortsfern*	5	0,09 (0,06 – 0,12)	3,6 (0,04 – 8,6)	18,1
	ortsnah	9	0,38 (0,25 – 0,65)	0,6 (0,03 – 2,1)	5,2

\* landwirtschaftliche Grundstücke , auch minderer Qualität (Unland)

### 6.2.4 Naturschutzflächen

Im Jahr 2006 wurden wie schon im Jahr 2005 neun 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 24,7 ha Spreewaldwiesen, die die öffentliche Hand bzw. durch sie mitbegründete Zweckverbände erwarben. Der Flächenumsatz hat sich gegenüber dem Vorjahr verdoppelt. Für diese Flächen wurden durchschnittlich 0,13 €/m<sup>2</sup> gezahlt. Die Preisspanne reichte von 0,11 €/m<sup>2</sup> bis 0,20 €/m<sup>2</sup>.

Seit dem 01.01.1994 konnten insgesamt 84 derartige Verträge über ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen registriert werden. 88 % der Flächen liegen ebenfalls in der Zone 1, die restlichen 12 % befinden sich in der Zone 4. Es wurden inzwischen 205,4 ha für Naturschutzzwecke gekauft. Die Preise streuten in diesem Zeitraum in einer Bandbreite von 0,07 €/m<sup>2</sup> bis 0,39 €/m<sup>2</sup>, im Mittel waren es 0,20 €/m<sup>2</sup>.

## 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

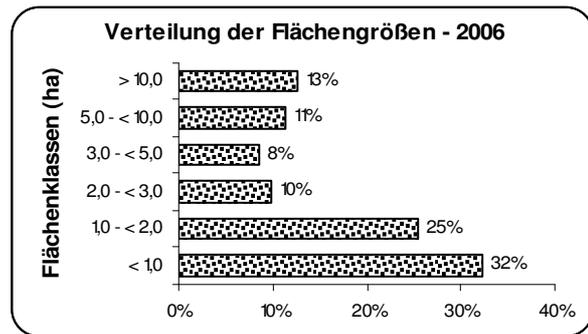
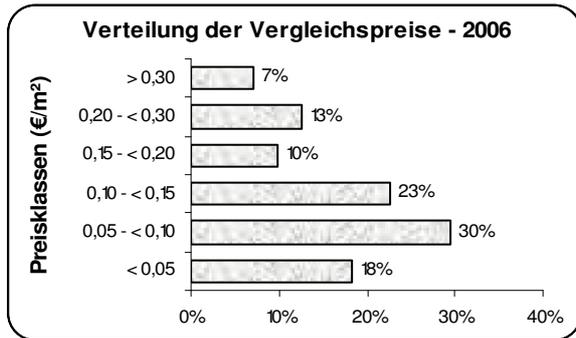
### 6.3.1 Ortsferne Waldflächen

#### 6.3.1.1 Preisniveau ortsferner Waldflächen

Im Jahr 2006 wurden 71 Verträge über ortsferne Waldflächen mit einem Flächenumsatz von 279,2 ha in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Die Anzahl der registrierten Verträge ist gegenüber dem Jahr 2005 um 18 % und der Flächenumsatz um 37 % gestiegen.

Die Preise für ortsferne forstwirtschaftlich genutzte Flächen bewegten sich im gesamten Landkreis in einer Bandbreite von 0,01 €/m<sup>2</sup> bis 0,50 €/m<sup>2</sup>. Der mittlere Preis lag bei 0,13 €/m<sup>2</sup>. Die Größe der verkauften Wälder variierte zwischen 625 m<sup>2</sup> und 22,9 ha und betrug im Mittel 3,9 ha.

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



Entsprechend dieser Verteilung ergibt sich für die Vergleichspreise ein Zentralwert in Höhe von 0,10 €/m². Der Zentralwert der Flächengröße liegt bei rd. 1,7 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 2006				
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis Spanne (€/m²)	Ø Flächengröße Spanne (ha)	Flächenumsatz (ha)
<b>Zone 1</b> (Spreewald)	6	<i>0,22</i> 0,02 – 0,43	1,4 (0,2 – 3,0)	8,1
<b>Zone 2</b> (Beckenland)	21	<i>0,15</i> 0,04 – 0,50	4,8 (0,06 – 24,6)	100,5
<b>Zone 3</b> (Hügelland)	23	<i>0,11</i> 0,02 – 0,29	3,5 (0,1 – 17,8)	80,2
<b>Zone 4</b> (Tiefland)	21	<i>0,10</i> 0,01 – 0,30	4,3 (0,2 – 22,9)	90,4

Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vergleichszeitraum in fast allen Zonen leicht gestiegen. Nur in der Zone 2 wurden zwei Kauffälle weniger registriert. Die Zahl der verkauften Waldflächen in der Zone 1 ist schon seit einem größeren Zeitraum sehr niedrig. Der überwiegende Teil dieser Zone gehört zum „Biosphärenreservat Spreewald“.

In allen Zonen war ein Anstieg des mittleren Preisniveaus zu verzeichnen. Ursachen hierfür können nicht benannt werden. Allerdings liegen in allen Zonen die Maximalpreise deutlich über denen des Vorjahres. Wie auch bei den landwirtschaftlichen Flächen ist das mittlere Preisniveau in den Zonen 1 und 2 etwas höher, als in den Zonen 3 und 4.

Der Flächenumsatz ist auf Grund gestiegener Vertragszahlen in allen Zonen höher als im Vergleichszeitraum. Die mittleren Flächengrößen lagen in den Zonen 1 bis 3 in ähnlicher Größenordnung wie im Vorjahr. In der Zone 4 ergab sich ein um 1 ha größerer Mittelwert.

Zur Erhöhung der statistischen Sicherheit ist es sinnvoll, eine Untersuchung über einen größeren Zeitraum durchzuführen. Deshalb wurden die Kauffälle der Jahre 2002 bis 2005 zusammengefasst und den naturräumlichen Zonen zugeordnet.

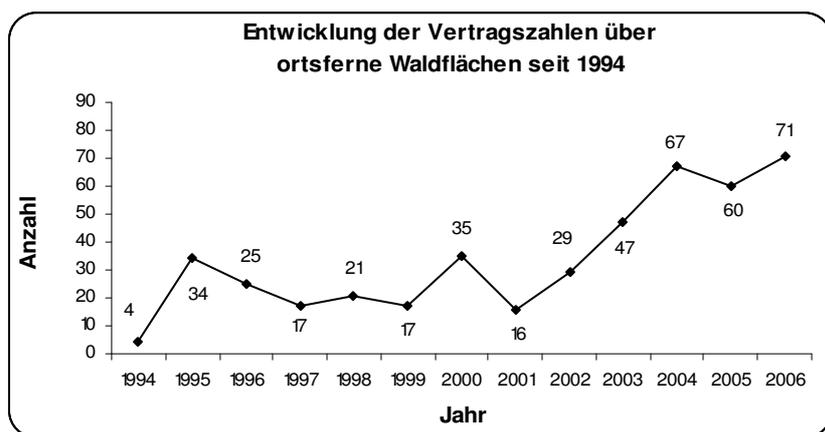
Da keine Aussagen zu den Bestandesdaten vorliegen, können keine Untersuchungen bezüglich einer wertmäßigen Entwicklung durchgeführt werden.

Ableitung zonaler Werte für ortsferne Waldflächen 2002 – 2006				
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis Spanne (€/m <sup>2</sup> )	Ø Flächengröße Spanne (ha)	Flächenumsatz (ha)
<b>Zone 1</b> (Spreewald)	11	<b>0,19</b> 0,02 – 0,43	1,2 (0,2 – 3,0)	13,7
<b>Zone 2</b> (Beckenland)	89	<b>0,13</b> 0,005 – 0,50	7,6 (0,06 – 155,9)	675,7
<b>Zone 3</b> (Hügelland)	102	<b>0,08</b> 0,005 – 0,29	6,0 (0,1 – 93,9)	609,7
<b>Zone 4</b> (Tiefeland)	71	<b>0,10</b> 0,01 – 0,31	3,0 (0,2 – 22,9)	218,2

Das Preisniveau im südlichen Bereich war auch über einen größeren Beobachtungszeitraum wesentlich niedriger als im nördlichen Bereich.

### 6.3.1.2 Preisentwicklung ortsferner Waldflächen

Im nachfolgenden Diagramm ist die Entwicklung der Vertragszahlen über ortsferne Waldflächen dargestellt.



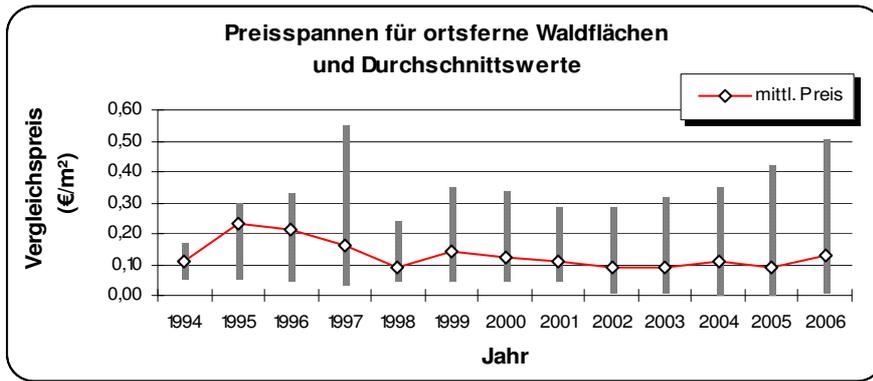
Seit 1994 wurden insgesamt 443 Kauffälle über ortsferne Waldgrundstücke in der Automatisierten Kaufpreissammlung registriert.

Am Markt nahmen bisher 6.771,1 ha Wald teil. Dadurch wechselten 15,3 % der Wälder seit 1994 in ortsfernen Lagen ihren Eigentümer. Bezogen auf die Gesamtfläche des Landkreises sind das 5,3 %.

Der bisherige Höchststand des Jahres 2004 wurde im Jahr 2006 leicht übertroffen. Das anhaltende Interesse an Waldflächen könnte eine Reaktion auf die steigenden Energiekosten sein. Ob sich dadurch auch das Preisniveau erhöhen wird, bleibt abzuwarten.

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

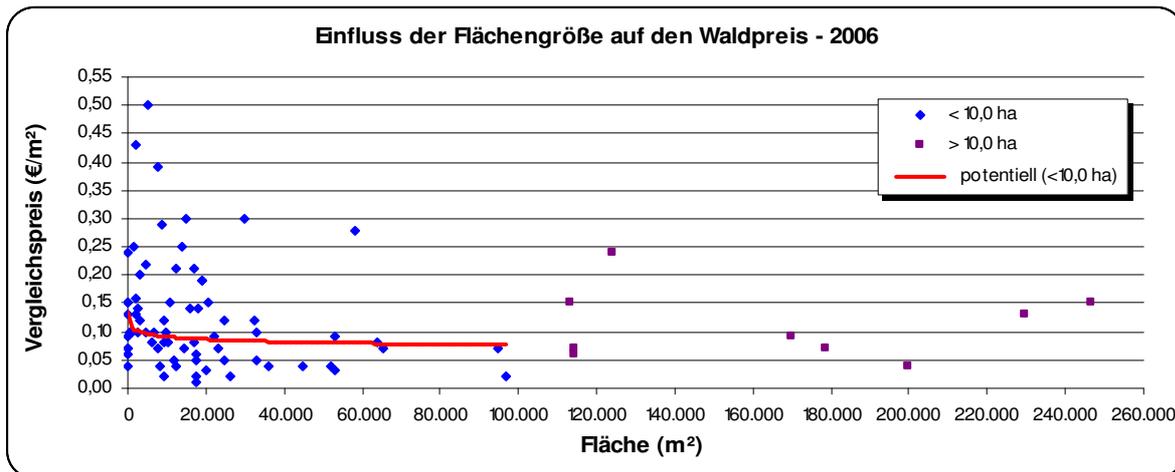
Die Durchschnittswerte geben jedoch keine Auskunft über die Ertragsfähigkeit der verkauften Waldflächen, da bei der Berechnung die zuvor erwähnten wertrelevanten Einflussmerkmale des Bestandes keine Berücksichtigung finden konnten.



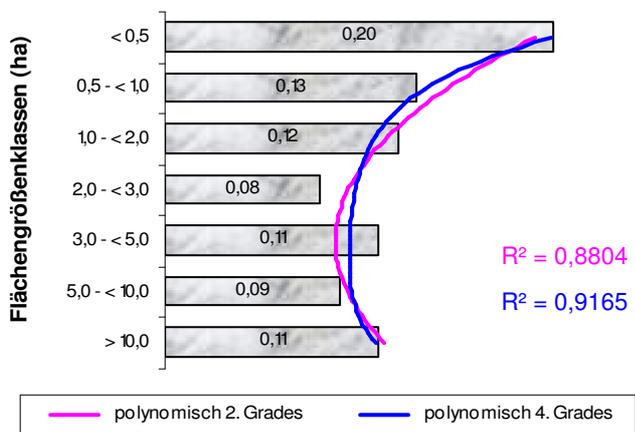
Aus der Grafik kann man erkennen, dass das mittlere Preisniveau seit 1998 relativ gleichbleibend ist, wobei sich die Spannweite der Vergleichspreise in den letzten Jahren kontinuierlich vergrößert hat. Allerdings täuschen die Maximalwerte. Wie aus der Verteilungsuntersuchung unter Punkt 6.3.1.1 ersichtlich, findet der Markt derzeit immer noch im Niedrigpreissektor statt.

**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, ergibt sich ein sonderbares Bild.



Das Diagramm veranschaulicht die Verteilung der Vergleichspreise in Bezug auf die Fläche. Bis zu einer Fläche von 10 ha scheint die Größe einen Einfluss auf den Preis zu haben. Was jedoch bei größeren Flächen den Preis beeinflusst, ist momentan nicht bekannt.



Dieses Diagramm zeigt die mittleren Preise (€/m²) innerhalb von Größenklassen. Sehr deutlich ist die Abnahme des mittleren Preises bei Wäldern mit einer Größe bis zu 3,0 ha zu erkennen. Bei größeren Waldflächen tragen neben der Fläche noch andere Einflussfaktoren zur Preisfindung am Markt teil.

Diese Aussage wird durch die blaue Trendlinie, die eine ausgleichende polynomische Funktion 4. Grades darstellt, bestätigt. Das bedeutet, dass sich mehrere Einflussfaktoren überlagern.

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 eine weitere Einflussgröße könnte die Lage angenommen werden. Die Angaben aus den Tabellen der zonalen Einteilung lassen diesen Schluss zu.

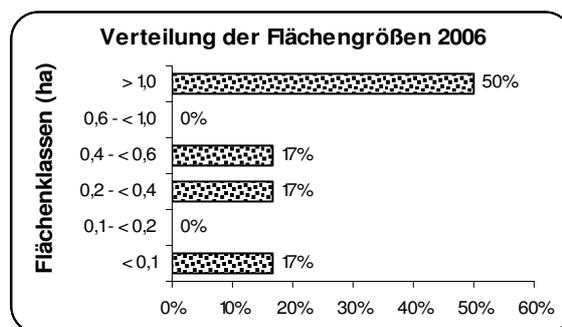
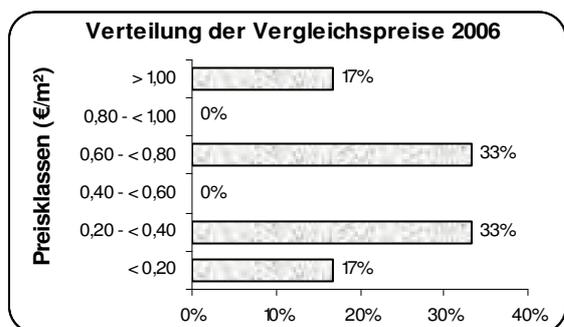
### 6.3.2 Ortsnahe Waldflächen auf gewachsenem Boden

#### 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 ortserne Waldgrundstücke.

Im Jahr 2006 wurden 6 Kaufverträge über ortsnaher Waldgrundstücke abgeschlossen, ein Vertrag weniger als im Vorjahr. Der Flächenumsatz betrug 7,0 ha, das sind 5,8 ha mehr als im Vorjahr. Das entspricht einer Versechsfachung des Flächenumsatzes.

Die Preise schwankten zwischen 0,12 €/m<sup>2</sup> und 1,00 €/m<sup>2</sup>. Der Durchschnittswert lag bei 0,54 €/m<sup>2</sup>. Die Größen der ortsnahen Waldgrundstücke schwankten zwischen 996 m<sup>2</sup> und 2,3 ha. Die durchschnittliche Größe lag bei rd. 1,2 ha.

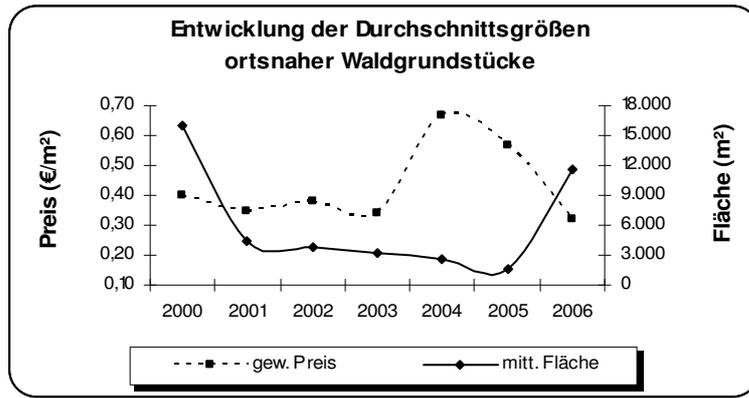


#### 6.3.2.2 Preisentwicklung ortsnaher Waldflächen

Gegenüber dem Jahr 2005 ist der Durchschnittspreis um 0,02 €/m<sup>2</sup> zurückgegangen. Die durchschnittliche Flächengröße stieg dagegen stark an und betrug 1,2 ha. 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 <sup>2</sup> )	gewichteter Preis (€/m <sup>2</sup> )	mittlere Fläche (m <sup>2</sup> )
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
2005	7	0,56	0,57	1.659
2006	6	0,54	0,32	11.659

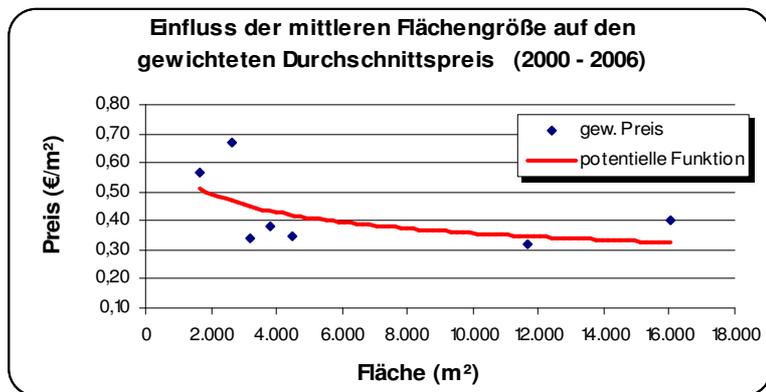
Eine zeitliche Entwicklung des nach der Fläche gewichteten Durchschnittspreises und der mittleren Flächengröße ist aus dem nachfolgenden Diagramm ersichtlich.



Aus dem Verlauf der Kurven lässt sich eine Abhängigkeit des Preises von der Größe der meist zugekauften Waldflächen vermuten.

Diese Vermutung wird durch das nebenstehende Diagramm bestätigt.

Auch wenn nur ein Bestimmtheitsmaß für die ausgleichende potentielle Funktion in Höhe von 0,3285 erreicht werden kann, ist ein Zusammenhang von Flächengröße und Preis sichtbar.



Im nächsten Abschnitt soll der Einfluss der Flächengröße näher untersucht werden.

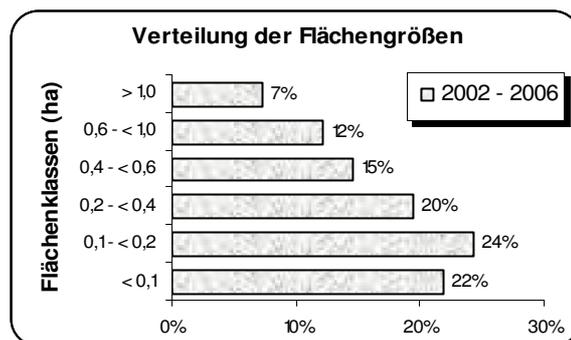
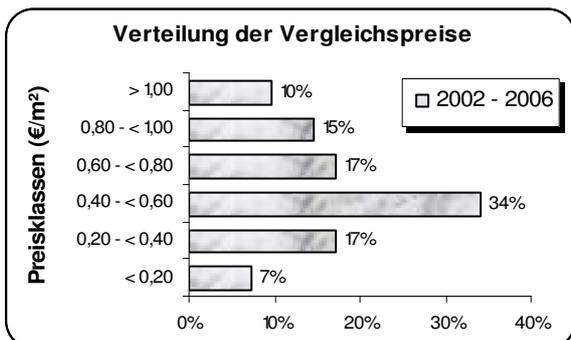
**6.3.2.3 Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten**

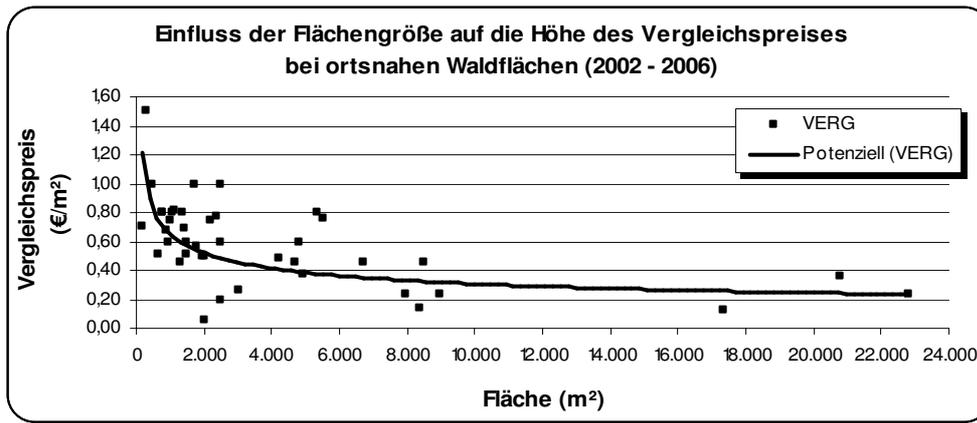
**Einfluss der Grundstücksgröße**

Zur Erhöhung der statistischen Sicherheit werden in die Untersuchung auf eine Flächenabhängigkeit des Waldpreises Kauffälle der Jahre ab 2002 mit einbezogen.

Es standen somit 41 geeignete Kauffälle zur Verfügung. Die Preise streuten in einer Bandbreite von 0,05 €/m² bis 1,50 €/m². Im Mittel ergab sich ein Wert von 0,58 €/m² bei einer durchschnittlichen Flächengröße von rd. 4.170 m². Der nach der Fläche gewichtete Durchschnittspreis betrug 0,40 €/m². Der Medianwert der Flächengrößen liegt bei rd. 2.000 m².

Die Verteilung der Kauffälle in den entsprechenden Größen- und Preisklassen ist aus den folgenden Diagrammen zu entnehmen.





Das nebenstehende Diagramm verdeutlicht die vermutete Abhängigkeit des Preises von der Flächengröße.

Allerdings ist die Streubreite der Vergleichsfälle relativ hoch.

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

$$y = 6,305 \cdot x^{-0,3282}$$

Das Bestimmtheitsmaß  $R^2$  wird mit 0,303 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 ortsnahen Waldflächen	
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Umrechnungskoeffizient
500	1,576
1.000	1,255
1.500	1,099
2.000	1,000
2.500	0,929
3.000	0,875
3.500	0,832
4.000	0,797
4.500	0,766
5.000	0,740
6.000	0,697
7.000	0,663
8.000	0,634
9.000	0,610
10.000	0,590

Die Flächengröße 2.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> hatte und der Medianwert für die Flächengröße nahe 2.000 m<sup>2</sup> lag.

**Anwendungsbeispiel:**

Grundstücksgröße : 3.500 m<sup>2</sup>  
 Vergleichspreis: 0,45 €/m<sup>2</sup>

gesucht:  
 Bodenwert für ein Grundstück mit 1.200 m<sup>2</sup>

Umrechnungskoeffizient für 3.500 m<sup>2</sup> = 0,832  
 Umrechnungskoeffizient für 1.200 m<sup>2</sup> = 1,193\*

Bodenwert für 1.200 m<sup>2</sup>:

$0,45 \text{ €/m}^2 \times (1,193 / 0,832) = \underline{0,65 \text{ €/m}^2}$

\* Wert durch Interpolation ermittelt

**Beziehung zu ortsfernen Waldflächen**

Vergleicht man die **mittleren Preise** von ortsfernen und ortsnahen Waldflächen des Jahres 2006, kann man Folgendes feststellen:

- das arithmetische Mittel für **ortsnahen** Waldgrundstücke beträgt ca. das **4-fache** des arithmetischen Mittels für **ortsfernen** Waldgrundstücke
- der Preis für **ortsnahen** Waldgrundstücke betrug im Durchschnitt rd. das **5-fache** des entsprechenden durchschnittlichen **zonalen Mittelwertes** (5-Jahreszeitraum) für **ortsfernen** Waldgrundstücke.

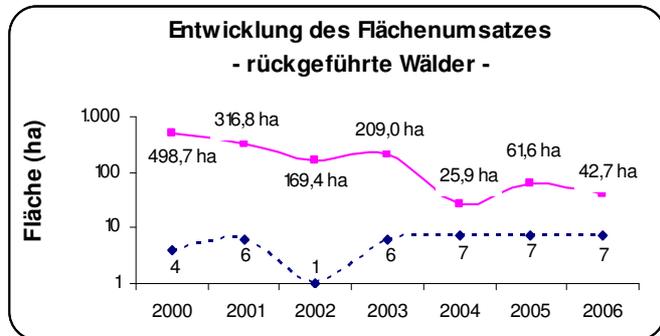
### 6.3.3 Waldflächen auf nicht beanspruchtem und rekultiviertem Bergbauland

Im Auswertungszeitraum wurden wie im Vorjahr sieben Verträge über Forstflächen, auf beanspruchten und unbeanspruchten Bergbauflächen abgeschlossen.

Dabei wurde ein Flächenumsatz in Höhe von 42,7 ha realisiert. Das entspricht nur noch 4,0 % des Gesamtumsatzes der forstwirtschaftlichen Nutzflächen.

Nachdem sich der Flächenumsatz im Vorjahr mehr als verdoppelt hatte, ging er im Jahr 2006 um 18,9 ha zurück. Das entspricht einem Defizit von 31 %.

Die Zahl der Verträge ist nach wie vor sehr gering und stagniert seit drei Jahren.



Die veräußerten Forstflächen befanden sich überwiegend in ortsfernen Lagen. Bei den beanspruchten und rekultivierten Flächen handelt es sich um Grundstücke, die an ehemaligen Restlöchern gelegen sind und durch die Renaturierung teilweise unter Naturschutz stehen.

Die erzielten Preise fügen sich annähernd in das zuvor beschriebene Preisgefüge ein.

Forstwirtschaftliche Vergleichspreise nach Beendigung des Bergbaus – 2006 –					
Zustand der Flächen	Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis Spanne (€/m <sup>2</sup> )	Ø Flächengröße Spanne (ha)	Flächenumsatz (ha)
nicht beanspruchte Flächen	ortsfern	5	0,24 (0,15 – 0,60)	6,8 (,3 – 25,4)	33,8
rekultivierte Flächen *	ortsfern	1	0,20	0,5	0,5
	ortsnah	1	0,10	0,6	0,6

\* Forstflächen entlang von Restlöchern

### 6.3.4 Waldflächen unter Naturschutz

Im Jahr 2006 wurden 12 Verträge über Waldflächen geschlossen, die für Zwecke des Naturschutzes erworben wurden. Fast alle diesbezüglichen Flächen lagen im Bereich der Zone 1 – Spreewald.

Es handelte sich hierbei um 42,1 ha Wald in ortsfernen Lagen, den die öffentliche Hand bzw. durch sie mitbegründete Zweckverbände erwarben. Die Preisspanne reichte von 0,06 €/m<sup>2</sup> bis 0,20 €/m<sup>2</sup>. Im Durchschnitt konnten diese Wälder für 0,12 €/m<sup>2</sup> erworben werden. Das entspricht rd. 80 % der mittleren Waldpreise des vorangegangenen 5-Jahres-Zeitraumes.

Seit dem 01.01.1994 konnten insgesamt 28 derartige Verträge über Waldflächen registriert werden. In der Zone 1 und 2 liegen 27 dieser Flächen. Dort wurden inzwischen 73,4 ha Wald für Naturschutzzwecke gekauft. Die Preise stauten in diesem Zeitraum in einer Bandbreite von 0,06 €/m<sup>2</sup> bis 0,21 €/m<sup>2</sup>, im Mittel waren es 0,15 €/m<sup>2</sup>.

## 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 Abbauflächen, private Grünanlagen, Wasserflächen und Grundstücke mit besonderer Funktion, wie z. B. Lagerplätze, private Wege oder Grundstücke für Windkraftanlagen.

Des Weiteren werden künftige 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 privaten Gewinnstreben entzogen.

Bei den sonstigen unbebauten Grundstücken ist die Zahl der registrierten Verträge mit 67 um 31 % (Vorjahr – 51 Verträge) im Vergleich zum Jahr 2005 gestiegen. Insbesondere beim Abbau- und bei den Grundstücken mit besonderer Funktion haben sich die Kaufaktivitäten wieder deutlich erhöht.

Bei den Gemeinbedarfsflächen sind die Vertragszahlen im Vergleich zum Vorjahr nur knapp um 1 % zurückgegangen. Geld- und Flächenumsatz hingegen erfuhr eine Steigerung um das Vier- bzw. Fünffache des Vorjahresumsatzes.

Umsatzzahlen der sonstigen unbebauten Grundstücke und Gemeinbedarfsflächen						
Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz (T€)		Flächenumsatz (ha)	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Abbauland	1	11	5,2	43,2	0,5	116,1
Private Grünanlagen	38	38	124,8	137,7	4,3	17,5
Wasserflächen	3	1	1,2	7,6	0,4	3,0
Grundst. mit besond. Funktion	8	16	20,3	260,5	1,6	176,0
Sonstige Nutzung	1	1	10,5	-	2,1	-
Gemeinbedarfsflächen	183	182	126,5	507,9	7,1	35,0

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

### 7.1 Abbau- und Land

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 befinden sich Braunkohlevorkommen und oberflächennahe Bodenschätze, wie Kiese und Kiessande, Quarzsande und Gesteine.

Im Jahr 2006 wurden zehn Verträge (2005 – ein Vertrag) über den Verkauf von Grundstücken über Bodenschätzen in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Damit hat sich die Anzahl gegenüber dem Vorjahr wieder deutlich erhöht. Der Flächenumsatz betrug 115,6 ha.

Braunkohle

Für Grundstücke über Lagerstätten von Braunkohle zur bergbaulichen Inanspruchnahme sind sieben Kaufverträge registriert worden. Die Kaufpreisspanne reichte von 0,14 €/m<sup>2</sup> bis 1,00 €/m<sup>2</sup>. Der Mittelwert betrug 0,43 €/m<sup>2</sup>. Es handelte sich um Acker- und Waldflächen.

Kiese

Für Grundstücke über als bergfrei eingestufte Kiese wurden zwei Kaufverträge registriert. Die Kaufpreisspanne reichte von 1,16 €/m<sup>2</sup> bis 1,53 €/m<sup>2</sup>. Der Mittelwert betrug 1,32 €/m<sup>2</sup>. Es handelte sich um Waldflächen.

Quarz- und Spezielsande

Für Grundstücke über Quarz- und Spezielsanden wurde ein Kaufvertrag registriert. Der Kaufpreis betrug 1,27 €/m<sup>2</sup> für eine rd. 8 ha große Waldfläche. Der Bodenschatz ist als grundeigen einzustufen.

Die Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau für zum Teil auch im rückständigen Grunderwerb erworbenes Abbauland in den Jahren 2002 bis 2006.

<b>Abbauland in den Jahren 2002 – 2006 (als bergfreie bzw. als bergfrei erklärte Bodenschätze)</b>				
<b>Bodenschatz</b> (Jahre der Vertragsabschlüsse)	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Ø Preis Spanne (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ø Flächengröße Spanne (ha)</b>	<b>Nutzungsarten lt. Liegenschaftskataster</b>
<b>Braunkohle</b> (2006)	7	<b>0,43</b> (0,14 – 1,00)	<b>15,0</b> (0,1 – 43,5)	überwiegend Waldfläche Nadelwald / Ackerland
<b>Kiese und Kiessande</b> (2002-2006)	7	<b>1,16</b> (0,50 – 1,55)	<b>2,0</b> (0,2 – 7,0)	überwiegend Waldfläche Nadelwald
<b>Quarzsande</b> (2002-2004)	5	<b>0,23</b> (0,10 – 0,46)	<b>21,1</b> (2,4 – 57,4)	überwiegend Waldfläche Nadelwald / Abbauland
	6	<b>0,56</b> (0,30 – 1,00)	<b>0,1</b> (0,1 – 0,2)	überwiegend Grünland
<b>Gesteine für Schotter und Splitt</b> (2002-2003)	6	<b>1,48</b> (1,12 – 2,33)	<b>1,5</b> (0,1 – 4,3)	Waldfläche Nadelwald / Ackerland

**7.2 Private Sport- und Freizeitanlagen**

Im Berichtsjahr wurde ein Grundstücksverkauf für eine private Sportanlage im Außenbereich in der Kaufpreissammlung erfasst. Es handelt sich um eine Waldfläche von fast 13 ha Größe, die für den Motocrosssport genutzt werden soll. Der Kaufpreis fügt sich in die Kaufpreisspanne für Waldgrundstücke ein.

In den Jahren von 2004 bis 2005 konnten bereits vier Grundstücksverkäufe für private Sport- und Freizeitanlagen im Außenbereich registriert werden. Geplant waren die verschiedensten Nutzungen, wie z.B. für den Hundesport, Flugplätze oder Irrgartengestaltung.

Die Kaufpreise lagen zwischen 0,06 €/m<sup>2</sup> und 0,98 €/m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 0,47 €/m<sup>2</sup>, nach der Fläche gewichtet 0,09 €/m<sup>2</sup>. Die verkauften Flächen waren zwischen 0,4 ha und 87,5 ha groß. Die durchschnittliche Flächengröße betrug 23,1 ha.

**7.3 Gartenland**

Im Jahr 2006 konnten 30 Kaufverträge (2005 – 31 Kaufverträge) über Gartenland registriert werden, die für weitere Preisanalysen geeignet waren. Hierfür erfolgte eine Unterteilung in 24 Zukäufe von Hausgärten und sechs Gärten in Gartenanlagen sowie an Einzelstandorten.

Darüber hinaus war im Berichtsjahr der Verkauf einer kompletten Gartensparte, die unter die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes fällt, zu verzeichnen.

### 7.3.1 Hausgärten

In die Preisanalyse der Hausgärten wurden 24 Verträge (2005 – 23 Kaufverträge), bei denen Gartenland zum bestehenden Grundstück zugekauft wurde, einbezogen. Der mittlere Preis betrug 3,20 €/m<sup>2</sup> (2005 – 3,26 €/m<sup>2</sup>). Das durchschnittliche Verhältnis des Kaufpreises je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zum Bodenrichtwert (BRW) des angrenzenden Baulands lag bei 18 % (Vorjahr – 20 %).

Preisanalyse für Hausgärten 2006					
	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis Spanne (€/m <sup>2</sup> )	Ø Verhältnis zum BRW Spanne (%)	Ø Flächengröße Spanne (m <sup>2</sup> )	Flächenumsatz (m <sup>2</sup> )
<b>Städte/ Gemeinden</b>	24	<b>3,20</b> (1,06 – 5,00)	<b>18</b> (5 – 36)	<b>897</b> (37 – 5.100)	21.533

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau der Hausgärten, unterteilt nach der Höhe des Bodenrichtwertes des angrenzenden Baulands, in den letzten drei Jahren.

Preisanalyse für Hausgärten unterteilt nach Bodenrichtwertniveau 2004 – 2006				
BRW Spanne / Mittel (€/m <sup>2</sup> )	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis Spanne (€/m <sup>2</sup> )	Ø Verhältnis zum BRW Spanne (%)	Ø Flächengröße Spanne (m <sup>2</sup> )
<= 20 / 14	55	<b>2,93</b> (1,00 – 7,31)	<b>22</b> (7 – 39)	<b>763</b> (24 – 5.100)
21 – 30 / 25	27	<b>3,60</b> (1,06 – 5,00)	<b>15</b> (4 – 23)	<b>876</b> (54 – 3.654)
31 – 50 / 41	18	<b>4,35</b> (1,50 – 8,00)	<b>11</b> (4 – 22)	<b>389</b> (78 – 1.135)
51 – 80 / 67	4	<b>3,61</b> (3,06 – 4,20)	<b>5</b> (5 – 8)	<b>223</b> (31 – 768)

Preisanalyse über Hausgärten unterteilt nach Flächengrößen 2004 – 2006		
Flächengröße Spanne / Mittel (m <sup>2</sup> )	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis Spanne (€/m <sup>2</sup> )
<= 1.000 / 350	76	<b>3,56</b> (1,00 – 8,00)
1.001 – 2.000 / 1.341	23	<b>2,92</b> (1,07 – 7,31)
2.001 – 5.100 / 3.217	5	<b>2,71</b> (2,00 – 3,37)

Die Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau der Hausgärten, unterteilt nach verkauften Flächengrößen in den letzten drei Jahren.

### 7.3.2 Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten

Im Jahr 2006 konnten sechs Verträge (2005 – 2 Verträge) registriert werden, bei denen Gärten in Gartenanlagen sowie an Einzelstandorten veräußert wurden. Damit ist die Anzahl der Vertragsabschlüsse wieder deutlich gestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 2,08 €/m<sup>2</sup> (2005 – rd. 1,77 €/m<sup>2</sup>).

Preisanalyse für Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten 2006				
	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis Spanne (€/m <sup>2</sup> )	Ø Flächengröße Spanne (m <sup>2</sup> )	Flächenumsatz (m <sup>2</sup> )
<b>Städte/ Gemeinden</b>	6	<b>2,08</b> (1,15 – 3,39)	<b>1.182</b> (479 – 2.626)	7.091

## 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 2006 konnte nur ein Kaufvertrag (Vorjahr – 2 Verträge) registriert werden, bei dem ein Grundstück für Lagerzwecke in Stadtrandlage veräußert wurde. Die Kaufpreis betrug 0,38 €/m<sup>2</sup> für eine 0,5 ha große Fläche.

Im Zeitraum von 2002 bis 2006 wurden insgesamt acht Lagerflächen veräußert. Die Preise bewegten sich zwischen 0,24 €/m<sup>2</sup> und 4,00 €/m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 1,31 €/m<sup>2</sup>, nach der Fläche gewichtet bei 0,31 €/m<sup>2</sup>. Die Grundstücke waren zwischen 400 m<sup>2</sup> und 4,3 ha groß. Die durchschnittliche Fläche betrug 0,9 ha. Die Preisunterschiede ergaben sich aus der Lage, Größe und Befestigung der Flächen.

## 7.5 Private Wege

Im Jahr 2006 wurden 11 Kaufverträge (2005 – 3 Kaufverträge) registriert, bei denen Wege und Zufahrten an private Käufer veräußert wurden. Hierunter fallen Zufahrten zu Wohn-, Garten- aber auch Betriebsgrundstücken, die nicht an eine öffentliche Straße angrenzen oder für die eine zusätzliche rückwärtige Erschließung geschaffen werden soll.

### Gewerbegrundstücke

Die Preisspanne reichte je nach Lage und vorheriger Grundstücksqualität von 0,17 €/m<sup>2</sup> bis 3,00 €/m<sup>2</sup>. Der Durchschnittspreis dieser Kaufverträge betrug 1,35 €/m<sup>2</sup>, nach der Fläche gewichtet 1,11 €/m<sup>2</sup>. Die verkauften Grundstücksflächen waren zwischen 1.300 m<sup>2</sup> und 8.000 m<sup>2</sup> groß. Die durchschnittliche Fläche betrug rd. 3.000 m<sup>2</sup>.

Der jeweilige Vergleich zum Bodenrichtwert des angrenzenden Baulands ergab einen durchschnittlichen Anteil von 9 % (Spanne 2 % bis 13 %).

### Wohngrundstücke

Die Preisspanne reichte je nach Lage und vorheriger Grundstücksqualität von 0,50 €/m<sup>2</sup> bis 3,75 €/m<sup>2</sup>. Der Durchschnittspreis dieser Kaufverträge betrug 2,90 €/m<sup>2</sup>, nach der Fläche gewichtet 2,20 €/m<sup>2</sup>. Die verkauften Grundstücksflächen waren zwischen rd. 90 m<sup>2</sup> und 1.800 m<sup>2</sup> groß. Die durchschnittliche Fläche betrug rd. 550 m<sup>2</sup>.

Der jeweilige Vergleich zum Bodenrichtwert des angrenzenden Baulands ergab einen durchschnittlichen Anteil von 15 % (Spanne 5 % bis 23 %).

## 7.6 Wasserflächen

Im Jahr 2006 wurde ein Kaufvertrag (2005 – 3 Kaufverträge) registriert, bei denen eine Wasserfläche zur Veräußerung gelangte. Dabei handelte es sich um einen Angelteich in Stadtrandlage. Der Kaufpreis betrug 0,25 €/m<sup>2</sup> für eine rd. 3 ha große Wasserfläche einschließlich Uferzone mit Baumbestand.

In den Jahren 2002 bis 2006 wurden insgesamt sieben Teiche und Seen im Landkreis verkauft. Neben einem Tagebaurestloch, einer ehemaligen Tongrube waren Teiche und Seen in unmittelbarer Dorf- bzw. Stadtrandlage vertreten.

Die Kaufpreise lagen zwischen 0,09 €/m<sup>2</sup> und 0,36 €/m<sup>2</sup>. Der ungewichtete Mittelwert lag bei 0,19 €/m<sup>2</sup>. Die verkauften Wasserflächen waren zwischen 0,9 ha und 69,8 ha groß.

## 7.7 Windenergieanlagen

Für die Errichtung von Windenergieanlagen konnte im Berichtsjahr erstmals seit 2002 wieder ein Flächenaufkauf registriert werden. Dabei handelte es sich um eine rekultivierte Bergbaufläche, die für den Bau von fünf Windenergieanlagen vorgesehen ist. Der Bodenpreis betrug 0,83 €/m<sup>2</sup> für eine rd. 2 ha große Fläche.

Bei den in den Jahren 2001 bis 2006 registrierten sechs Kaufverträgen reichte die Preisspanne von 0,51 €/m<sup>2</sup> bis 1,83 €/m<sup>2</sup>. Der Durchschnittspreis betrug 1,14 €/m<sup>2</sup>. Die verkauften Flächen waren zwischen 2.500 m<sup>2</sup> 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 so genannten Windparks erworben. Neben dem Bodenwertanteil beinhalten einige Kaufpreise Ausgleichszahlungen für die Ablösung von Pachtverträgen, anteilige Einnahmen aus der Vergabe von Jagd-rechten oder Zahlungen für den Aufwuchs.

## 7.8 Verkehrsflächen

Im Jahr 2006 konnten 160 Kaufverträge (2005 – 172 Kaufverträge) über Flächen, die zu Verkehrszwecken bestimmt sind und von der öffentlichen Hand erworben wurden, in der Kaufpreissammlung registriert werden. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein leichter Rückgang um rd. 6 %. Die Bodenpreise lagen in einer Spanne von 0,10 €/m<sup>2</sup> bis 34,78 €/m<sup>2</sup>.

Zur Auswertung der Kaufverträge erfolgte die Unterscheidung nach dem Erwerb von Flächen, die zukünftig als Verkehrsflächen (Bundesautobahnflächen, Landes- und kommunale Straßen, Wasserstraßen) genutzt werden sollen und dem rückständigen Grunderwerb zur Bereinigung der Eigentumsverhältnisse.

Im Berichtsjahr dominierten die Verträge zum Erwerb von zukünftigen Verkehrsflächen deutlich mit rd. 58 % der Verträge. Eine eindeutige Zuordnung der Kaufverträge war nicht immer möglich. Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über das Preisniveau anhand ausgewählter Kaufverträge.

### 1. künftige Verkehrsflächen

Der Wert künftiger Gemeinbedarfsflächen bestimmt sich nach gefestigter Rechtssprechung qualitäts- und wertmäßig über das Institut der Vorwirkung, d. h. dem Ankaufspreis muss auch im freihändigen Erwerb die Qualität des Grundstücks zugrunde gelegt werden, die es zu dem Zeitpunkt besitzt, wenn es von der konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wird.

In der Praxis des freihändigen Erwerbs wurden für künftige Verkehrsflächen, insbesondere für reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft, auch im Landkreis Oberspreewald-Lausitz Kaufpreise gezahlt, die meist deutlich über den Bodenrichtwerten (siehe Punkt 9.4) derartiger Flächen liegen.

Die Übersicht auf der Folgeseite verdeutlicht diese Vorgehensweise.

Zukünftige Verkehrsflächen (Neubau/Erweiterung) 2006				
Art der Verkehrsfläche	Verträge	vorherige Nutzung	Preis (€/m <sup>2</sup> )	Fläche (m <sup>2</sup> )
<b>Bundesautobahn - Straßenflächen</b>	7	land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzfläche	Ø 0,78 0,51 – 1,00	Ø 1.931 232 – 4.217
<b>Bundesautobahn - Rastplätze</b>	3	land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzfläche	Ø 1,12 0,92 – 1,53	Ø 19.750 12.918 – 29.425
<b>Bundes-, Landes- und kommunale Straßen</b>	24	land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzfläche	Ø 0,79 0,20 – 2,56	Ø 626 12 – 1.978
	22	Bauland	Ø 9,01 1,51 – 34,78	Ø 765 3 – 5.745
<b>Radwegenetz</b>	23	land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzfläche	Ø 0,56 0,23 – 2,50	Ø 387 10 – 981
	13	Bauland	Ø 30,54 25,00 – 31,00	Ø 57 3 – 174
<b>Wasserstraßen</b>	1	landwirtschaftliche Nutzfläche	0,53	14.234

2. rückständiger Grunderwerb von Verkehrsflächen

Die Kaufverträge zur Abwicklung des rückständigen Grunderwerbs von Verkehrsflächen werden entsprechend den anzuwendenden Gesetzen unter der Maßgabe des Vorwirkungsgrundsatzes realisiert. Da die damalige Qualität der Verkehrsflächen in den Kaufverträgen nicht immer erkennbar ist, wurde eine Unterscheidung nach der jeweiligen Lage der Verkehrsfläche innerhalb und außerhalb der Ortschaften vorgenommen.

Verkehrsflächen (rückständiger Grunderwerb) 2006				
Art der Verkehrsfläche	Verträge	Lage der Verkehrsflächen	Preis (€/m <sup>2</sup> )	Fläche (m <sup>2</sup> )
Bundesautobahn	3	außerhalb der Ortschaften	Ø 0,22 0,17 – 0,27	Ø 4.488 991 – 8.156
Bundes-, Landes- und kommunale Straßen	15	in Randlagen bzw. außerhalb der Ortschaften	Ø 0,11 0,10 – 0,20	Ø 1.417 49 – 5.172
	43	an bebaute Grundstücke angrenzend	Ø 2,47 0,13 – 12,00	Ø 276 4 – 3.406
Bundesbahnnetz	3	außerhalb der Ortschaften	Ø 0,32 0,10 – 0,76	Ø 3.090 945 – 6.776

**7.9 Sonstige Grundstücke zur öffentlichen Nutzung**

Im Berichtsjahr wurden 15 Kaufverträge (2005 – 5 Kaufverträge) zum Erwerb sonstiger Grundstücke für den Gemeinbedarf registriert. Die Bodenpreise lagen in einer Spanne von 0,10 €/m<sup>2</sup> bis 40 €/m<sup>2</sup>.

Für Grundstücke (4 Kaufverträge), auf denen sich bereits öffentliche Bauwerke (Aussichtsturm, Museum, Feuerwehrgebäude, Sportlerheim) befinden, zahlten die Kommunen Preise von 1,56 €/m<sup>2</sup> bis 40 €/m<sup>2</sup>, bei Grundstücksgrößen von 200 m<sup>2</sup> bis rd. 2.600 m<sup>2</sup>.

Für Grundstücke zur Erweiterung bzw. Errichtung von Friedhöfen, Sport- und Parkplätzen sowie Grünanlagen (8 Kaufverträge) wurden Kaufpreise gezahlt, die sich je nach Lage und Größe zwischen 0,10 €/m<sup>2</sup> und 26 €/m<sup>2</sup> bewegten, bei Grundstücksgrößen von rd. 400 m<sup>2</sup> bis 6,3 ha.

Ausgewählte sonstige Grundstücke zur öffentlichen Nutzung 2006				
Art der Nutzung	Verträge	Lage	Preis (€/m <sup>2</sup> )	Fläche (m <sup>2</sup> )
Parkplätze	3	Außenbereich	1,50 – 3,00	109 – 1.370
Grünfläche	1	Außenbereich	0,10	62.900
Sportplätze	1	Außenbereich	0,30	400
Friedhöfe	2	Außenbereich	0,50 – 1,50	394 – 4.060

Für Grundstücke, die bereits mit Ver- und Entsorgungsanlagen, wie Trafostationen und Telekommunikationsanlagen (3 Kaufverträge) bebaut sind bzw. noch bebaut werden sollen, wurden Kaufpreise zwischen 0,62 €/m<sup>2</sup> und 35 €/m<sup>2</sup> gezahlt, bei Grundstücksgrößen von 67 m<sup>2</sup> bis 1.080 m<sup>2</sup>.

## 8 Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

#### 8.1.1 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
<b>keine</b> <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.
<b>teilweise</b> <i>(im Text auch als teilsaniert bezeichnet)</i>	Es wurden nach 1990 einzelne Gewerke erneuert und/oder modernisiert (z.B. Heizung, Dach, Fenster erneuert).
<b>umfangreiche</b> <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*).

**8.1.2 Allgemeiner Überblick über das Marktgeschehen**

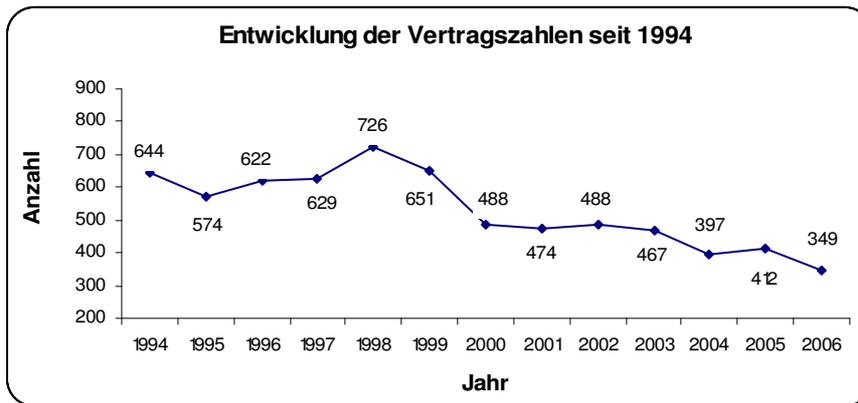
Im Berichtsjahr wurden insgesamt 349 Verträge über bebaute Grundstücke in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das sind 63 Erwerbsvorgänge weniger als im Jahr 2005. Darunter befanden sich 302 Kaufverträge, acht Auseinandersetzungsverträge und 39 Zwangsversteigerungen. Nur 258 Kauffälle waren frei von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen. Einige dieser Verträge (25) waren mit Rechten belastet, die sich auf die Preisgestaltung auswirken können und somit die auswertbare Datenmenge weiter einschränkten.

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

**Anzahl der Verträge**

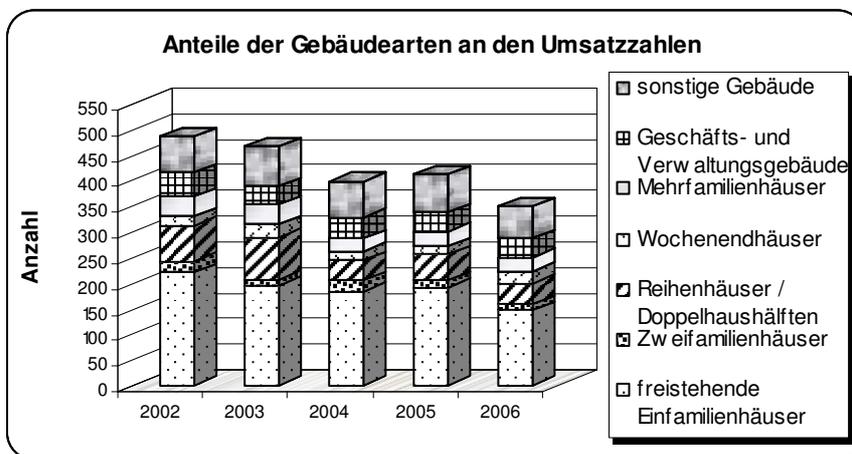
Entwicklung der Vertragszahlen bei den verschiedenen Gebäudearten							
	Vertragszahlen					Änderung	
	2002	2003	2004	2005	2006	absolut	prozent.
freistehende Einfamilienhäuser	221	195	184	192	146	- 46	- 24 %
Zweifamilienhäuser	21	12	20	14	12	- 2	- 14 %
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	70	81	39	49	41	- 8	- 16 %
Wochenendhäuser	18	26	19	15	24	+ 9	+ 60 %
Mehrfamilienhäuser	38	38	24	31	27	- 4	- 13 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	46	35	42	37	36	- 1	- 3 %
(davon: Wohn- und Geschäftshäuser)	(29)	(24)	(24)	(22)	(19)	(- 3)	(- 14 %)
Sonstige Gebäude (z.B. Lager- und Produktionsgebäude, soziale Einrichtungen)	72	79	70	74	63	- 11	- 15 %
gesamt:	486	466	398	412	349	- 63	- 15 %

Im Vergleich zum Jahr 2006 ist die Zahl der registrierten Verträge um 15 % gefallen. Das bisherige Rekordtief des Jahres 2004 wurde nochmals um 12 % unterschritten.



Im Vergleich zum Höchststand des Jahres 1998 hat sich die Anzahl der Verträge im Berichtsjahr mehr als halbiert (- 52 %).

Die Grafik veranschaulicht die Entwicklung der Vertragszahlen insgesamt sowie innerhalb der Gebäudearten in den letzten fünf Jahren. Die Entwicklung bei den verschiedenen Gebäudearten verlief sehr unterschiedlich.



Den größten Einbruch der Vertragszahlen verzeichneten die freistehenden Einfamilienhäuser (- 24 %).

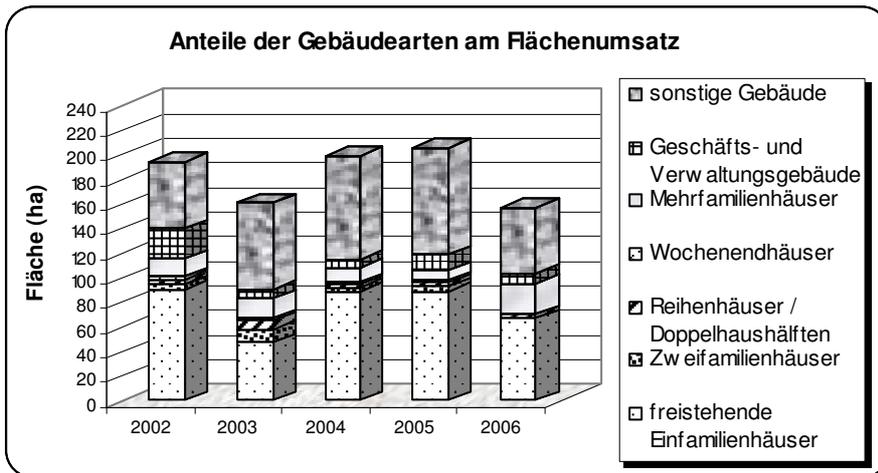
Dagegen verzeichneten die Wochenendhäuser einen deutlichen Zuwachs der Vertragszahlen um 60 %.

### Flächenumsatz

Der Flächenumsatz unterliegt innerhalb der unterschiedlichen Gebäudearten relativ geringen Schwankungen. Die Tabelle gibt einen Überblick über die Flächenumsätze der letzten fünf Jahre.

	Flächenumsatz (ha)					Änderung	
	2002	2003	2004	2005	2006	absolut	prozent.
freistehende Einfamilienhäuser	90,4	46,9	88,7	88,5	<b>66,4</b>	- 22,1	- 25 %
Zweifamilienhäuser	3,5	11,0	2,7	4,3	<b>1,6</b>	- 2,7	- 63 %
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	4,2	6,7	2,8	2,9	<b>3,7</b>	+ 0,8	+ 28 %
Wochenendhäuser	2,2	1,7	1,7	1,3	<b>1,8</b>	+ 0,5	+ 38 %
Mehrfamilienhäuser	14,5	16,4	11,9	8,4	<b>24,3</b>	+ 15,9	+ 189 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	24,9	7,7	6,7	12,6	<b>8,6</b>	- 4,0	- 32 %
(davon: Wohn- und Geschäftshäuser)	(9,1)	(4,2)	(2,8)	(7,7)	<b>(2,3)</b>	(- 5,4)	(- 70 %)
Sonstige Gebäude (z.B. Lager- und Produktionsgebäude, soziale Einrichtungen)	54,0	69,9	83,8	87,2	<b>53,6</b>	- 33,6	- 39 %
gesamt:	193,7	160,3	198,9	205,2	<b>160,0</b>	- 45,2	- 22 %

Die Verringerung der Vertragszahlen im Berichtsjahr führte zu einem deutlichen Abfall des Flächenumsatzes um 22 % des Vorjahresumsatzes.



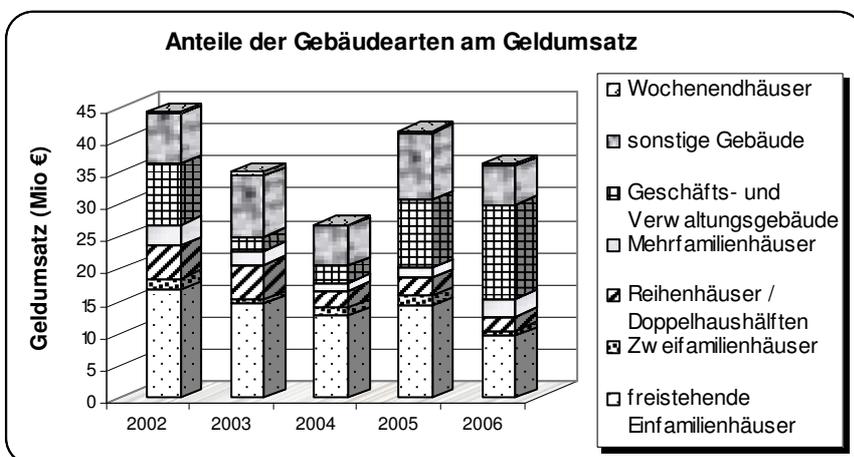
In absoluten Zahlen betrachtet, verzeichneten die sonstigen Gebäude (- 33,6 ha) und die Einfamilienhäuser (- 22,1 ha) die größten Umsatzrückgänge.

Bei den Mehrfamilienhäusern erhöhte sich der Flächenumsatz um 15,9 ha.

**Geldumsatz**

Aufgrund der geringeren Vertragszahlen ist der Geldumsatz um 12 % des Vorjahresumsatzes auf 36,1 Mio. € gefallen. Ähnlich wie der Flächenumsatz unterliegt auch der Geldumsatz innerhalb der einzelnen Gebäudearten relativen Schwankungen.

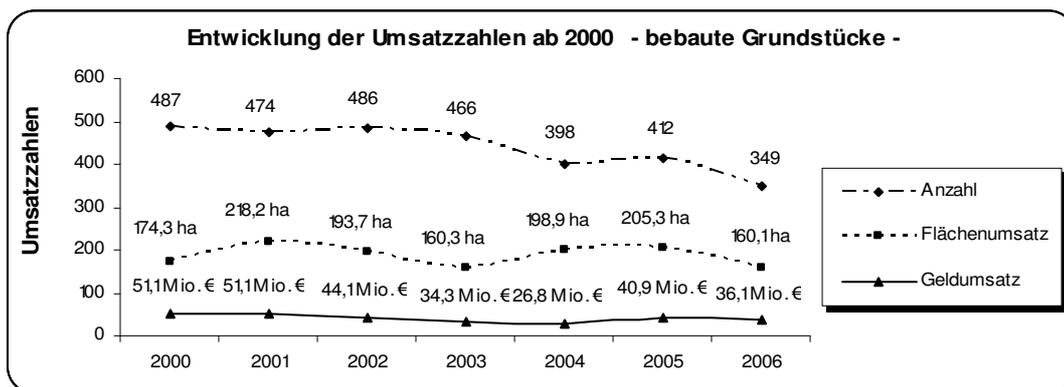
	Geldumsatz (Mio. €)					Änderung	
	2002	2003	2004	2005	2006	absolut	prozent.
freistehende Einfamilienhäuser	16,4	14,4	12,7	14,2	<b>9,6</b>	- 4,6	- 32 %
Zweifamilienhäuser	1,7	0,6	1,1	1,5	<b>0,7</b>	- 0,8	- 53 %
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	5,2	5,5	2,7	2,7	<b>2,2</b>	- 0,5	- 19 %
Wochenendhäuser	0,3	0,6	0,2	0,3	<b>0,4</b>	+ 0,1	+ 33 %
Mehrfamilienhäuser	3,2	2,2	1,2	1,7	<b>2,7</b>	+ 1,0	+ 59 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	9,3	2,1	2,6	10,5	<b>14,6</b>	+ 4,1	+ 39 %
(davon: Wohn- und Geschäftshäuser)	(2,3)	(1,2)	(1,7)	(1,6)	<b>(1,5)</b>	(- 0,1)	(- 6 %)
Sonstige Gebäude (z.B. Lager- und Produktionsgebäude, soziale Einrichtungen)	7,8	9,4	6,1	10,3	<b>5,9</b>	- 4,4	- 43 %
<b>gesamt:</b>	<b>44,1</b>	<b>34,8</b>	<b>26,6</b>	<b>40,9</b>	<b>36,1</b>	<b>- 4,8</b>	<b>- 12 %</b>



In absoluten Zahlen betrachtet, verzeichneten die freistehenden Einfamilienhäuser (- 4,6 Mio €.) und die sonstigen Gebäude (- 4,4 Mio. €) die größten Umsatzrückgänge.

Bei den Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden nahm der Umsatz um 4,1 Mio. € im Vergleich zu Vorjahr zu.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass trotz starkem Rückgang der Vertragszahlen der Geldumsatz insgesamt nur um 4,8 Mio. € abfiel. Der Flächenumsatz ist dagegen deutlicher gefallen.



## 8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

### 8.2.1 Preisniveau

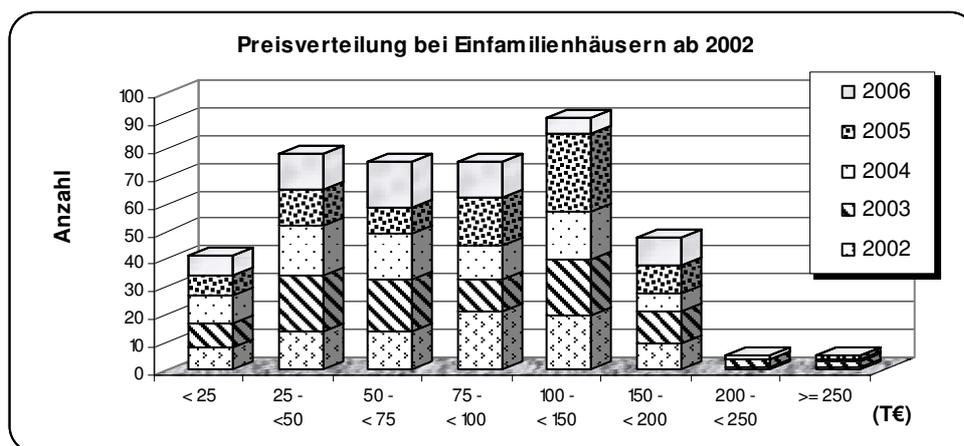
#### 8.2.1.1 Freistehende Einfamilienhäuser

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 2006 wurden 66 freistehende Einfamilienhäuser im Landkreis verkauft. Das ist ein Rückgang der Vertragszahlen um 23 % gegenüber dem Vorjahr.

Die Kaufpreise wiesen eine Bandbreite von 9 T€ bis 210 T€ auf. Im Durchschnitt lag der Preis bei 82 T€. Ausschlaggebend für die Höhe der erzielbaren Preise waren u. a. der Zustand und das Alter des Gebäudes sowie der Umfang der Modernisierungsmaßnahmen, die bereits durchgeführt wurden.

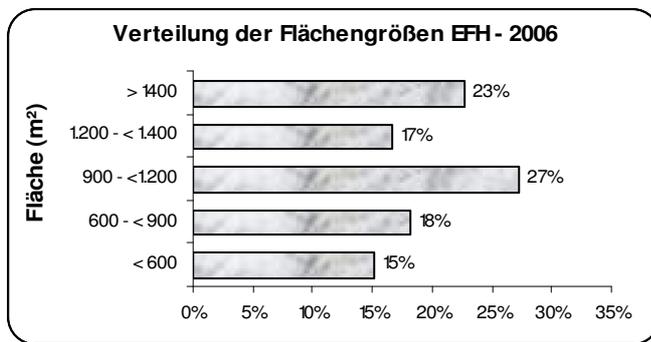
Die Verteilung der Kaufpreise der Einfamilienhausgrundstücke auf die einzelnen Preiskategorien und deren Entwicklung innerhalb der letzten fünf Jahre ist im folgenden Diagramm dargestellt.



Aus der Häufigkeit der Verteilung der Kaufpreise ergibt sich ein Zentralwert, auch Medianwert genannt, in Höhe von 69 T€.

Die Grundstücke, auf denen die Einfamilienhäuser standen, hatten eine Größe zwischen 310 m<sup>2</sup> und 1.915 m<sup>2</sup>. Daraus ergab sich eine mittlere Größe von rd.1.090 m<sup>2</sup>.

Das nachfolgende Diagramm verdeutlicht die Häufigkeit der verkauften Grundstücksgrößen.



Die Mehrzahl der verkauften Einfamilienhausgrundstücke (29 %) war zwischen 900 m<sup>2</sup> und 1.200 m<sup>2</sup> groß. Die übrigen Grundstücksgrößen waren gleichmäßig vertreten.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße bei Häusern mit einem Baujahr ab 1990 betrug 747 m<sup>2</sup>.

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 ausgewählter 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 Flächen-größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer BRW (€/m <sup>2</sup> )	Ø Anteil BW / KP*
vor 1945	keine	einfach	16	4	23,5 (22 – 25)	1.140	11	46 %
	teilweise	einfach bis mittel	25	14	61,0 (41 – 90)	1.040	16	26 %
	umfangreich	mittel	35	4	77,5 (60 – 90)	1.140	14	20 %
1945 bis < 1970	keine	einfach	25	1	26,0	870	18	61 %
	teilweise	mittel	30	3	45,3 (43 – 48)	1.520	16	43 %
	umfangreich	mittel	40	4	146,2 (120 – 155)	890	32	19 %
1970 bis 1989	teilweise	mittel #	55	2	82,0 (69 – 95)	800	20	22 %
		mittel	55	3	107,5 (95 – 118)	1.270	23	19 %
ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel**	50	4	147,0 (125 – 168)	850	42	19 %
		mittel	70	6	144,9 (70 – 210)	630	44	20 %

# Gebäude mit Flachdach

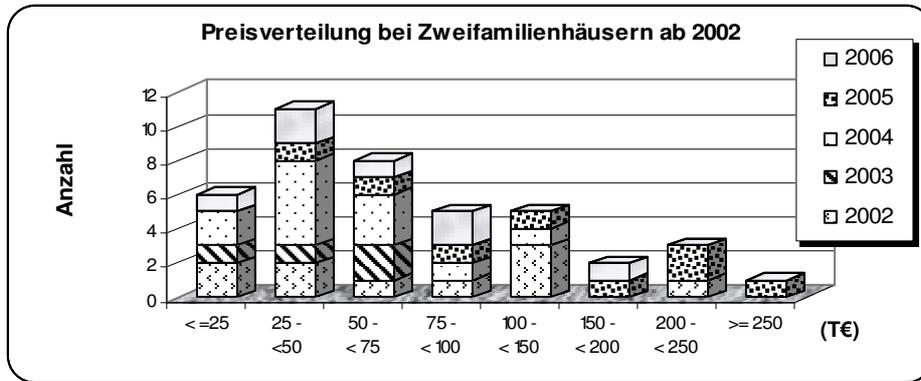
\* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

\*\* Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, da Fertigteilhäuser

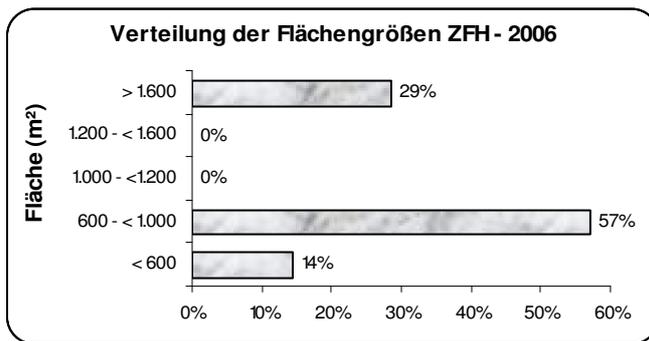
**8.2.1.2 Zweifamilienhäuser**

Die Anzahl der verkauften Zweifamilienhäuser ist gegenüber den Einfamilienhäusern schon immer sehr gering gewesen. Im Jahr 2006 wurden neun Zweifamilienhäuser verkauft, von denen sieben für weitere Analysen geeignet waren. Gegenüber dem Jahr 2005 ist das ein Rückgang um 25 %.

Die Preise für diese Gebäudeart streuten in einer Bandbreite von 24 T€ bis 158 T€. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei rd. 67 T€. Entsprechend der Verteilung der Kaufpreise, die aus dem Diagramm zu entnehmen ist, ergab sich ein Zentralwert von 50 T€.



Die Zweifamilienhausgrundstücke hatten Größen von 587 m<sup>2</sup> bis 2.651 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug rd. 1.185 m<sup>2</sup>. Die Anteile an den Flächengrößen sind im Diagramm dargestellt.



Auffallend war die breite Streuung der Grundstücksgrößen.

Fünf Zweifamilienhäuser mit Grundstücksgrößen bis 1.000 m<sup>2</sup> hatten eine mittlere Fläche von rd. 770 m<sup>2</sup>.

Die restlichen zwei Zweifamilienhäuser lagen bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von rd. 2.240 m<sup>2</sup>.

Da die Preise besonders durch den Zustand der Gebäude, ihrem Baujahr und der Lage beeinflusst werden, wurden ausgewählte Kauffälle den 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 <sup>2</sup> )	mittlerer BRW (€/m <sup>2</sup> )	Ø Anteil BW / KP*
vor 1945	keine	einfach	12	1	23,6	1.850	10	43 %
	teilweise	einfach	20	3	44,5 (32 – 52)	770	33	47 %
		mittel	30	1	86,0	2.600	16	23 %
	umfangreich	mittel	35	1	158,0	930	20	12 %

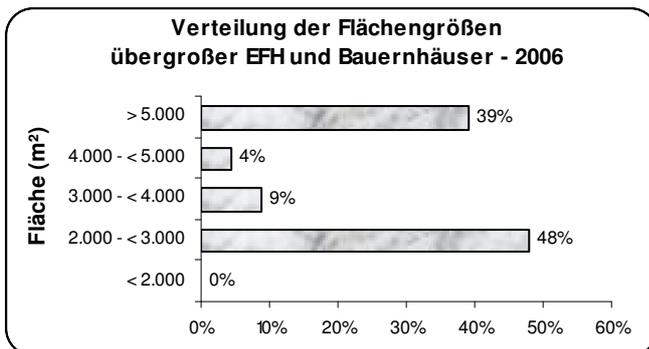
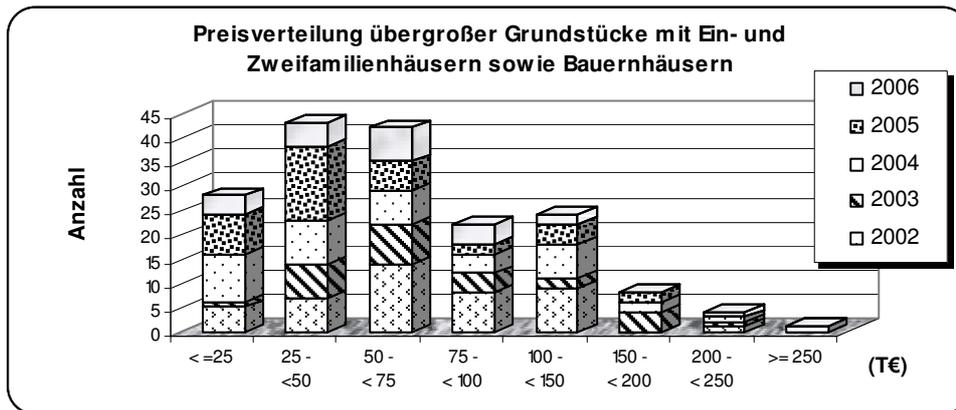
\* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

**8.2.1.3 Übergroße Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern und Bauernhäusern**

Diese 23 Grundstücke hatten Flächen in einer Spanne von 2.370 m<sup>2</sup> bis 11,1 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 5 T€ und 210 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 bzw. mit nur geringem Modernisierungsumfang veräußert wurden.



Zwei Gruppen prägen die übergroßen Einfamilienhausgrundstücke.

Zum einen handelt es sich um Kauffälle über Grundstücke mit einer Größe zwischen 2.000 m<sup>2</sup> und 3.000 m<sup>2</sup> und zum anderen um Kauffälle über Grundstücke mit einer Größe über 5.000 m<sup>2</sup>.

Für eine Auswertung entsprechend dem Zustand der Gebäude lagen nicht für alle Immobilien Angaben vor. Das schränkte die Datenmasse erheblich ein.

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 <sup>2</sup> )	mittlerer BRW (€/m <sup>2</sup> )
vor 1945	keine	sehr einfach bis einfach	10	4	19,5 (12 - 25)	3.600	12
	teilweise	einfach bis mittel	15	3	44,5 (25 - 58)	3.100	8
		mittel	25	4	75,2 (30 - 100)	3.700	15
1945 bis 1970	teilweise	mittel	35	2	70,5 (61 - 80)	4.700	19
1970 bis 1989	teilweise	mittel	45	1	70,0	2.500	14

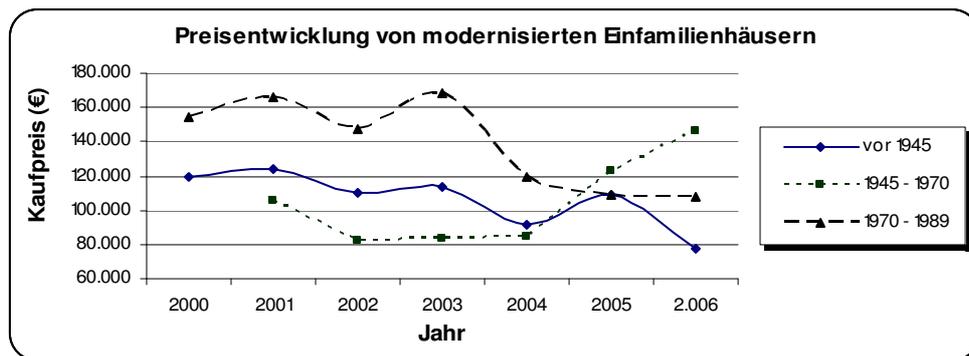
### 8.2.2 Preisentwicklung

Aus der Tabelle können die Durchschnittspreise aller freistehenden Einfamilienhäuser sowie Zweifamilienhäuser der letzten drei Jahre entnommen werden. Nach dem deutlichen Preisanstieg im Vorjahr erfolgte wieder ein Rückgang fast auf das Niveau des Jahres 2004.

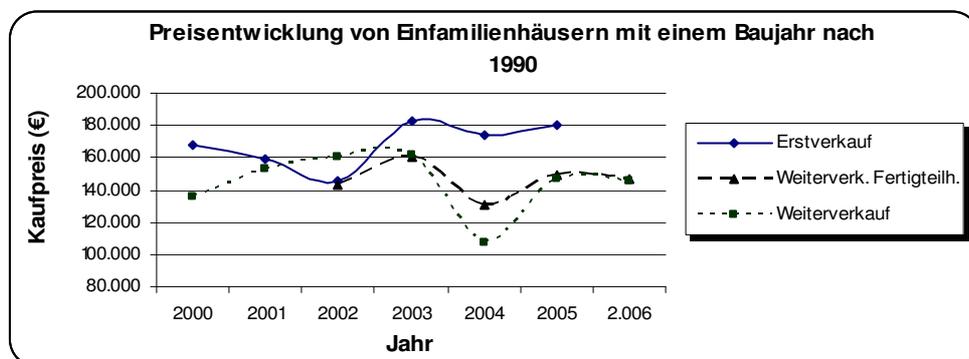
Übersicht über die Preisentwicklung der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser									
Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle			Ø Kaufpreis (T€)			Ø Flächengröße (m²)		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006	2004	2005	2006
Freisteh. Einfamilienhäuser (EFH)	81	86	66	78,0	93,4	81,8	990	1.050	1.090
Zweifamilienhäuser (ZFH)	12	8	7	45,4	146,9	67,0	1.100	1.150	1.185

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

Wegen der Vergleichbarkeit werden nur ausgewählte Kauffälle dargestellt. Hierfür wurden die umfangreich sanierten und modernisierten Einfamilienhäuser mit Baujahren vor 1990 in einem Diagramm dargestellt. Verkäufe von Einfamilienhäusern mit einem Baujahr zwischen 1945 und 1970 waren im Berichtsjahr nicht registriert worden.



Im nächsten Diagramm erscheinen die Einfamilienhäuser, die nach 1990 errichtet und im Erst- bzw. Weiterverkauf einen neuen Eigentümer fanden. Erstverkäufe liegen im Berichtsjahr nicht vor.



Auf Grund der wenigen Kauffälle über Zweifamilienhäuser ist die Darstellung einer preislichen Entwicklung nur bedingt möglich. Fehlende Kauffälle in einzelnen Jahren lassen keine grafische Darstellung zu. Allgemein kann jedoch festgestellt werden, dass sich die Preise wieder leicht nach unten entwickelt haben.

## 8.2.3 Marktanpassungsfaktoren

### 8.2.3.1 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, umso 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 2006 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 8.1.1 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 so genannter „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.

Da aus dem Berichtsjahr nur sehr wenige Kauffälle für eine Ableitung von Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung standen, wurden die Veröffentlichungen aus dem Grundstücksmarktbericht 2005 über die ausgewerteten Kauffälle der Jahre 2001 bis 2005 zum Vergleich übernommen.

### 8.2.3.2 Marktanpassungsfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser

#### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahresklasse nach 1990

In dieser Baujahresklasse wurden sechs Einfamilienhäuser aus dem Jahr 2006 nachbewertet. Neu errichtete Zweifamilienhäuser nahmen im Berichtsjahr nicht am Markt teil. Die untersuchten Hausgrundstücke wurden als gebrauchte Immobilie mit einem Alter von sechs bis dreizehn Jahren veräußert. 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 2006:

- überwiegend eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser mit Sattel- oder Walmdach
- überwiegend ohne Keller; nur zwei Kauffälle mit Keller, Dachgeschoss ausgebaut
- Wohnhaus mit mittlerer Ausstattung und maximal ein Nebengebäude
- Bodenwertniveau zwischen 12 €/m<sup>2</sup> und 62 €/m<sup>2</sup>

Die Außenanlagen der Grundstücke im Erstverkauf haben im Vergleich zu denen der weiterverkauften Grundstücke 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 2005 zum Vergleich zusammengefasst, standen 46 Objekte für die Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in der Baujahresklasse „> 1990“ zur Verfügung. 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 blieben diese überschüssigen Flächen unberücksichtigt. Somit sind diese Kauffälle mit den selbständigen Einfamilienhausgrundstücken vergleichbar.

<b>Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser mit einem Baujahr &gt; 1990 – 2006 –</b>							
<b>Objekt</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Ø Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ø Kaufpreis Spanne (T€)</b>	<b>Ø Sachwert Spanne (T€)</b>	<b>Ø Bodenwertanteil</b>	<b>Ø MAP</b>
<b>Weiterverkauf</b>	1993 - 2000*	3	113	<b>141</b> (125 – 146)	<b>222</b> (162 – 260)	19 %	<b>0,65</b>
	1996	3	138	<b>142</b> (90 – 168)	<b>220</b> (188 – 239)	11 %	<b>0,63</b>
<b>Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser mit einem Baujahr &gt; 1990 – 2001 bis 2005 –</b>							
<b>Erstverkauf</b>	2001 - 2004	12	124	<b>149</b> (95 – 185)	<b>174</b> (147 – 216)	13 %	<b>0,86</b>
<b>Weiterverkauf</b>	1995 - 2000*	8	126	<b>137</b> (108 – 165)	<b>176</b> (150 – 230)	12 %	<b>0,79</b>
	1994 - 2000	24	144	<b>158</b> (102 – 210)	<b>210</b> (152 – 337)	16 %	<b>0,77</b>
<b>Marktanpassungsfaktoren für Zweifamilienhäuser mit einem Baujahr &gt; 1990 – 2005 –</b>							
<b>Erstverkauf</b>	2002	1	200	200	306	9 %	0,65
<b>Marktanpassungsfaktoren für Zweifamilienhäuser mit einem Baujahr &gt; 1990 – 2002 bis 2005 –</b>							
<b>Erstverkauf</b>	2002	2	215	<b>215</b> (200 – 230)	<b>324</b> (306 – 341)	12 %	<b>0,66</b>

\* Fertigteilhäuser

**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 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:**

- meist eingeschossige Gebäude mit Sattel- oder Walmdach, überwiegend unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut (Einfamilienhäuser)
- ein- und zweigeschossige Gebäude mit Sattel- oder Walmdach, mit und ohne Keller (Zweifamilienhäuser)
- in der Baujahresklasse „1970 bis 1990“ verschiedene Standarttypen wie z.B. „EW 65 B“ mit Satteldach (voll ausgebaut) und Keller
- Wohnhaus und maximal ein Nebengebäude
- unterschiedlicher Umfang der Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen nach 1990 (von teilweise bis komplett saniert)
- Bodenwertniveau zwischen 14 €/m<sup>2</sup> und 41 €/m<sup>2</sup>

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

Aus dem Jahr 2006 konnten elf Einfamilienhäuser und ein Zweifamilienhäuser 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.

<b>Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser der Baujahresklassen vor 1990 – 2006 –</b>								
<b>Baujahresklasse</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Ø RND</b>	<b>Ø Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ø Kaufpreis Spanne (T€)</b>	<b>Ø Sachwert Spanne (T€)</b>	<b>Ø Bodenwertanteil</b>	<b>MAP</b>
<b>&lt; 1945</b>	1867 - 1938	3	20	100	<b>62</b> (52 – 68)	<b>63</b> (52 – 71)	27 %	<b>0,99</b>
	1900 - 1934	3	25	110	<b>56</b> (51 – 62)	<b>66</b> (62 – 68)	21 %	<b>0,85</b>
<b>1945 bis &lt; 1970</b>	1955	1	30	130	43	81	36 %	0,53
	1950	1	35	100	120	127	9 %	0,94
<b>1970 bis 1989</b>	1980 - 1985	2	55	120	<b>106</b> (95 – 118)	<b>161</b> (131 – 192)	20 %	<b>0,67</b>
	1980'	1	60	110	95	152	11 %	0,63
<b>Marktanpassungsfaktoren für Zweifamilienhäuser der Baujahresklassen vor 1990 – 2006 –</b>								
<b>&lt; 1945</b>	1930	1	12	130	24	43	43 %	0,55

' Standarttyp mit Flachdach

Bei der Zusammenfassung der Kauffälle aus den Jahren 2004 und 2005 ergeben sich zum Vergleich folgende Ergebnisse:

Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser der Baujahresklassen vor 1990 – 2004 / 2005 –								
Baujahresklasse	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	MAP
< 1945	1931 - 1938	3	14	100	<b>54</b> (38 – 82)	<b>51</b> (37 – 76)	46 %	<b>1,07</b>
	1910 - 1936	6	27	109	<b>89</b> (72 – 117)	<b>81</b> (61 – 107)	21 %	<b>1,11</b>
	1905 - 1939*	6	34	130	<b>92</b> (58 – 140)	<b>129</b> (96 – 181)	26 %	<b>0,71</b>
1945 bis < 1970	1948 - 1953	3	29	96	<b>59</b> (40 – 90)	<b>72</b> (55 – 86)	37 %	<b>0,80</b>
	1954 - 1970	5	40	103	<b>106</b> (75 – 150)	<b>99</b> (78 – 131)	19 %	<b>1,06</b>
1970 bis 1989	1976 – 1981'	3	43	107	<b>118</b> (98 – 130)	<b>130</b> (123 – 138)	15 %	<b>0,90</b>
	1974 - 1989	8	59	126	<b>111</b> (78 – 112)	<b>152</b> (123 - 200)	17 %	<b>0,73</b>
Marktanpassungsfaktoren für Zweifamilienhäuser der Baujahresklassen vor 1990 – 2005 –								
< 1945	1879 - 1930	2	33	224	<b>105</b> (85 – 125)	<b>170</b> (133 – 208)	14 %	<b>0,62</b>

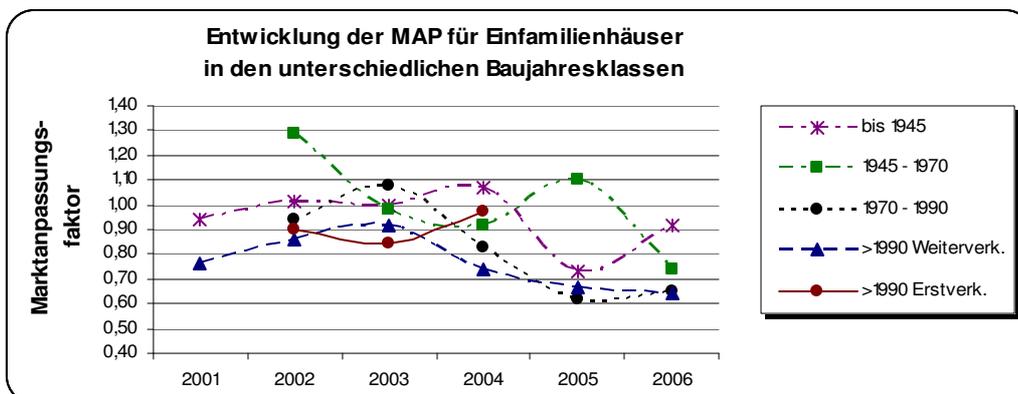
\* Baujahre 1920 – 1939 zusammengefasst

' Standardtyp mit Flachdach bzw. Fertigteilhaus

### 8.2.3.3 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.



Anmerkung: Bei den Weiterverkäufen der Einfamilienhäuser mit einem Baujahr nach 1990 wurden die Fertigteilhäuser mit den anderen Einfamilienhäusern zusammengefasst.

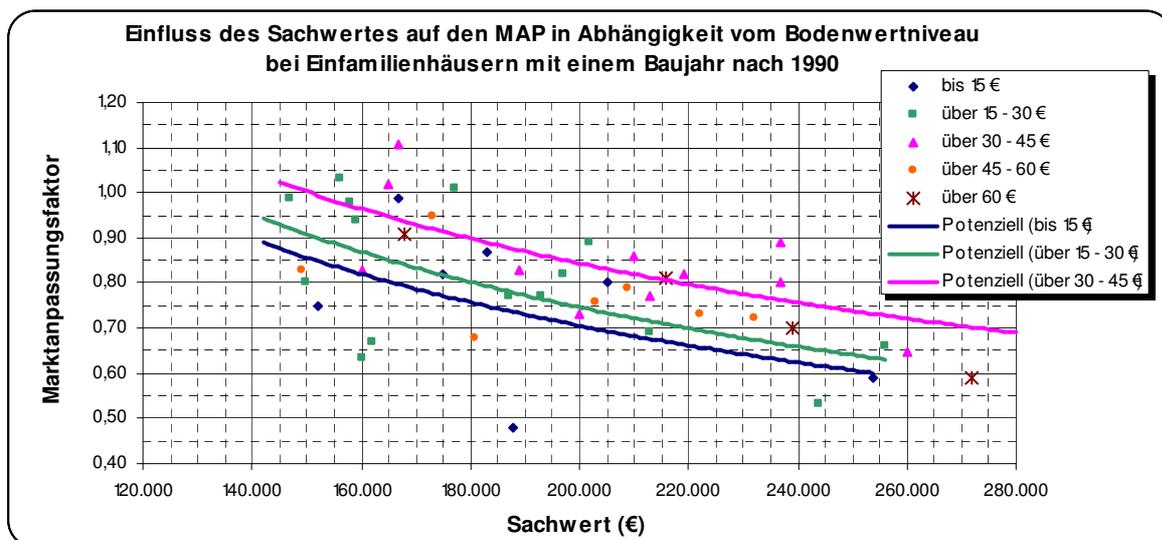
Wesentlich interessanter und aufschlussreicher sind die folgenden Untersuchungen, welche Einflussfaktoren sich auf die Höhe des Marktanpassungsfaktors auswirken. Hierzu wurden die ausgewerteten Kauffälle der Jahre 2001 bis 2005 zusammengefasst.

### 8.2.3.4 Einflussgrößen auf den Marktanpassungsfaktor

Denkbare Einflussgrößen, die auf den Marktanpassungsfaktor 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 2005 zusammengefasst. Die zu untersuchende Datenmenge umfasst somit 40 Kauffälle.

In einem ersten Schritt erfolgte die Einteilung der Datenmenge nach Bodenwertklassen. Hierfür wurden die Klassengrößen (jeweils 15 €/m<sup>2</sup>) gewählt, die auch für die Darstellung des Bodenrichtwertniveaus im Landkreis benutzt wurden. 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 €/m<sup>2</sup>“ erzeugt werden konnte, schneidet die Kurven der beiden unteren Bodenwertklassen und die Kurve für das Bodenwertniveau „über 60 €/m<sup>2</sup>“ schneidet alle anderen. Üblicherweise liegen diese Kurven im Bundesdurchschnitt über den dargestellten.

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

## 8.2.4 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 – 2006 –						
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahren)	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) Mittel (Spanne)	KP / Wofl.* (€/m <sup>2</sup> ) Mittel (Spanne)
vor 1945	keine	einfach	16	4	91 (70 – 110)	<b>269</b> (200 – 357)
	teilweise	einfach bis mittel	25	14	106 (88 – 140)	<b>581</b> (455 – 818)
	umfangreiche	mittel	35	4	111 (90 – 130)	<b>702</b> (577 – 857)
1945 bis < 1970	keine	einfach	25	1	90	<b>289</b>
	teilweise	mittel	30	3	116 (100 – 128)	<b>395</b> (336 – 450)
	umfangreich	mittel	40	4	127 (100 – 153)	<b>1.162</b> (1.013 – 1.250)
1970 bis 1989	teilweise	mittel #	55	2	110	<b>745</b> (627 – 864)
		mittel	55	3	116 (95 – 142)	<b>943</b> (828 – 1.000)
ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel**	50	4	112 (79 – 130)	<b>1.344</b> (1.000 – 1.582)
		mittel	70	6	134 (110 – 160)	<b>1.072</b> (583 – 1.500)

# Gebäude mit Flachdach

\* KP / Wofl. = Kaufpreis zur Wohnfläche

\*\* Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, da Fertigteilhäuser

Verhältnis Kaufpreis zur Wohnfläche bei Zweifamilienhäusern – 2006 –						
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahren)	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) Mittel (Spanne)	KP / Wofl.* (€/m <sup>2</sup> ) Mittel (Spanne)
vor 1945	keine	einfach	12	1	130	<b>182</b>
	teilweise	einfach	20	3	170 (150 – 200)	<b>261</b> (210 – 313)
		mittel	30	1	200	<b>430</b>
	umfangreich	mittel	35	1	190	<b>832</b>

\* KP / Wofl. = Kaufpreis zur Wohnfläche

**8.2.5 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren<sup>1</sup>**

Die nachfolgenden Ausführungen wurden aus dem Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg aus dem Jahr 2006 übernommen.

**1. Rahmenbedingungen**

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 11 Abs. 1 WertV). Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragsverfahren zu ermitteln (§ 11 Abs. 2 WertV). Aufgrund der speziellen Situation im Land Brandenburg stehen in der Regel in den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen der örtlichen Gutachterausschüsse nur wenig geeignete Kauffälle für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung. Aus diesem Grund wurde Ende 2002 eine Arbeitsgruppe unter Leitung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Brandenburg an der Havel gegründet, die sich zum Ziel gesetzt hatte:

- ein einheitliches Modell zur Erfassung und Auswertung der Kaufpreise festzulegen,
- einheitliche Ansätze für die Einflussgrößen festzulegen,
- und damit eine gebietsübergreifende Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zu ermöglichen.

Die umfangreichen Recherchen und Fachdiskussionen in der Arbeitsgruppe führten zu den folgenden Rahmenbedingungen, die für die einheitliche Erfassung und Auswertung der Kaufpreise zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen verbindlich festgelegt wurden.

<b>Rahmenbedingungen</b>	
Kauffälle (Ertragsobjekte)	- nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung erforderlich
Restnutzungsdauer (RND) nach § 16 Abs.4 WertV	- nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren - bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen* <sup>1</sup>
Gesamtnutzungsdauer	- Mehrfamilienhäuser 80 Jahre - Gebäude mit geschäftlicher Nutzung und Wohnnutzung 80 Jahre - Geschäfts- und Verwaltungsgebäude 60 Jahre - Einfamilienhäuser 80 Jahre
Bodenwert	- separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespaltet (objekttypische Grundstücksgröße) - objekttypischer Bodenwert
Rohertrag	- Priorität: tatsächliche und auf Nachhaltigkeit geprüfte Mieten - Ausnahme: angenommene nachhaltige Miete (z. B. aus Mietspiegel)
Bewirtschaftungskosten:	
- Verwaltungskosten	- für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung* <sup>2</sup> - für gewerbliche Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto)
- Instandhaltungskosten	- für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung* <sup>2</sup> - für gewerbliche Nutzung 2,50 €/m <sup>2</sup> bis 9,00 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter * <sup>1</sup>
- Mietausfallwagnis	- für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %
* <sup>1</sup> Die Modellbeschreibung („Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“) steht im Internet unter der folgenden Adresse zur Verfügung: <a href="http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html">http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html</a>	
* <sup>2</sup> Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)	

<sup>1</sup> Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg, Grundstücksmarktbericht 2006

Alle geeigneten Kauffälle, die durch die örtlichen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse entsprechend dieser Festlegungen erfasst und ausgewertet wurden, wurden in einer Musterdatenbank in der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses zusammengeführt. Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurde entsprechend folgender Formel durchgeführt:

$$p = \left[ \frac{RE}{KP} - \underbrace{\frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP-BW}{KP}}_{\text{Korrekturglied}} \right] \times 100 \quad q = 1 + 0,01 \times p$$

p = Liegenschaftszins in % mit der ersten Näherung  $p = \frac{RE}{KP} \times 100$

RE = Reinertrag des Grundstücks  
 KP = Kaufpreis

BW = Bodenwert des Grundstückes  
 n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Die Auswertung des gesamten Datenmaterials erfolgte mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen und entsprechend der Vorgaben durch die Arbeitsgruppe für die Objektarten Mehrfamilienhäuser, Gebäude mit geschäftlicher Nutzung und Wohnnutzung (Wohn- und Geschäftshäuser), Geschäfts- und Verwaltungsgebäude und Einfamilienhäuser nach den verschiedenen Teilräumen getrennt.

Bei den Regressionsanalysen wurde der Einfluss folgender Merkmale geprüft: Kauffalldatum, Größe der Wohn- und Nutzfläche, Restnutzungsdauer, monatliche Nettokaltmiete, Bodenwert und Baujahr.

Die nachfolgenden Ergebnisse der Auswertungen stellen Orientierungswerte für den Liegenschaftszinssatz in dem für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz geltenden äußeren Entwicklungsraum dar.

**2. Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser**

Für die Auswertung des Liegenschaftszinssatzes für Ein- und Zweifamilienhäuser standen landesweit insgesamt 391 Kauffälle aus den Jahren 2003 bis 2005 zur Verfügung. Die nachfolgende Übersicht beschreibt die Stichproben der einzelnen Regressionsanalysen für die jeweiligen Teilräume:

Stichprobe der Regressionsanalyse von Einfamilienhäusern		
Merkmale	Spanne	Mittelwert
<b>äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städten (112 Kauffälle)</b>		
Datum	2003 - 2005	
Bodenwert	3 €/m <sup>2</sup> - 96 €/m <sup>2</sup>	39 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1898 - 2005	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 80 Jahre	52 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	2,5 €/m <sup>2</sup> - 7,0 €/m <sup>2</sup>	4,6 €/m <sup>2</sup>
Rohtragsfaktor	10,8 - 29,1	18,0

Ein geringer Einfluss der Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse auf den Liegenschaftszinssatz (zeitliche Abhängigkeit) wurde für die Teilräume Land Brandenburg und den engeren Verflechtungsraum mit der Stadt Potsdam festgestellt. Die Abweichungen der Jahresmittelwerte des Zinssatzes liegen in einem Bereich von ca. 3 %. Aufgrund dieser geringen Streuung erfolgte eine Auswertung der Kauffälle ohne Berücksichtigung des Kauffalldatums.

Nach der Regressionsanalyse ergab sich folgender mittlerer Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser im äußeren Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte:

Mittlerer Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser (Auszug)		
Teilraum (Anzahl Kauffälle)	Liegenschaftszins	Einflussgrößen (Mittelwert der Einflussgröße)
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (112)	<b>3,5</b>	- Restnutzungsdauer (52 Jahre) - Wohnfläche (116 m <sup>2</sup> )

Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von den durchschnittlichen Eigenschaften ändert sich der Liegenschaftszinssatz. Es konnten hierfür folgende generelle Tendenzen festgestellt werden:

- Bei zunehmender Restnutzungsdauer steigt der Liegenschaftszins, d.h. bei Abweichungen oberhalb des Mittelwertes steigt der Liegenschaftszins, bei Abweichungen unterhalb des Mittelwertes fällt der Liegenschaftszins.
- Mit steigender Wohnfläche steigt auch der Liegenschaftszinssatz.

Die Untersuchungen deuteten darauf hin, dass der Liegenschaftszins für Reihenhäuser über dem für freistehende Einfamilienhäuser liegt. Eine gesicherte statistische Analyse ist jedoch erst bei zunehmendem Datenmaterial möglich.

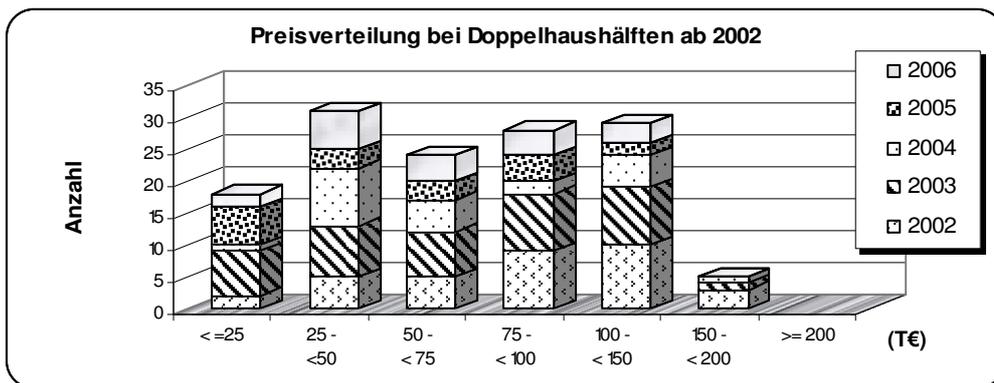
### 8.3 Doppelhaushälften, Reihenhäuser

#### 8.3.1 Preisniveau

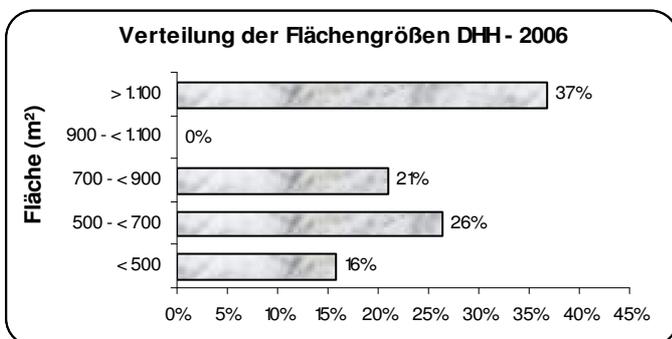
##### 8.3.1.1 Doppelhaushälften

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 19 Doppelhaushälften verkauft. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl um 6 % gefallen.

Die Kaufpreise (KP) der Doppelhaushälften streuten in einer Bandbreite von 20 T€ bis 130 T€. Im Durchschnitt kosteten diese Häuser 63 T€. Das Baualter, der Zustand der Gebäude und die Lage beeinflussten den Preis. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug rd. 105 m<sup>2</sup>.



Mehr als 60 % der Kauffälle im Jahr 2006 lagen in der Preisspanne von 25 T€ bis 75 T€. Aus der Verteilung ergibt sich ein Zentralwert in Höhe von 60 T€.



Die Mehrzahl der veräußerten Grundstücke besaß eine Grundstücksgröße zwischen 500 m<sup>2</sup> und 900 m<sup>2</sup>.

Die Grundstücke, die größer als 1.100 m<sup>2</sup> waren, verfügten teilweise über größere Gartenflächen. Ihr Zuschnitt war in der Regel ziemlich schmal und tief.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 962 m<sup>2</sup>, der Medianwert lag bei rd. 800 m<sup>2</sup>.

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

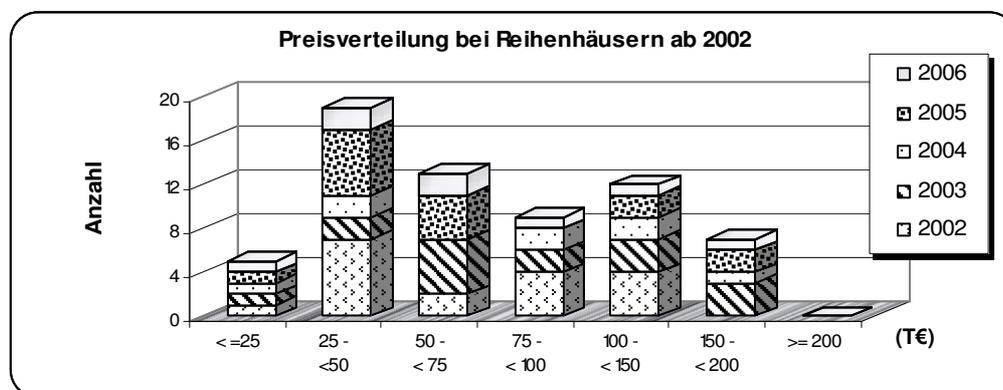
Preisniveau der Doppelhaushälften entsprechend Alter und Zustand								
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen bzw. Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	KP (T€) Mittel (Spanne)	Ø Flächen-größe (m²)	mittlerer BRW (€/m²)	Ø Anteil BW / KP*
vor 1945	keine	einfach	15	1	20,0	890	18	80 %
	teilweise	mittel	23	4	41,8 (25 – 48)	500	19	23 %
	umfangreiche	mittel	30	2	81,8 (80 – 84)	1.070	15	20 %
		mittel	35	4	90,8 (73 – 110)	1.070	22	25 %
1945 bis 1970	teilweise	mittel	30	3	53,0 (49 – 60)	1.130	17	36 %
	umfangreiche	mittel	40	1	90,0	620	13	9 %
Ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel**	50	1	67,0	700	14	15 %
		mittel	75	1	130,0	450	52	18 %

\* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

\*\* Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, da Fertigteilhäuser

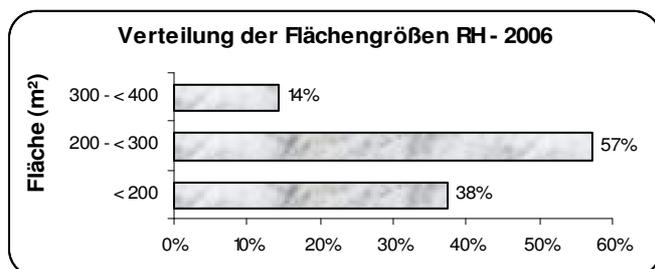
### 8.3.1.2 Reihenhäuser

Im Berichtszeitraum wurden 10 Reihenhäuser ohne ungewöhnliche und persönliche Umstände veräußert. Die Anzahl ist im Vergleich zum Jahr 2005 um ein Drittel gefallen.



Die Kaufpreisspanne reichte von 14 T€ bis 171 T€. Die Hälfte der Reihenhäuser wurden zwischen 25 T€ und 75 T€ veräußert. Ihre Baujahre lagen zwischen 1936 und 1938. Ihr Bauzustand wies überwiegend einen sanierten Zustand auf.

Das arithmetische Mittel aller Immobilien betrug rd.77 T€. Der Zentralwert für ein Reihenhausgrundstück lag bei 70 T€. Die Häuser hatten eine mittlere Wohnfläche von rd. 80m².



Die veräußerten Reihenhausgrundstücke waren zwischen 151 m² und 361 m² groß.

Bei den Mittelhäusern betrug die durchschnittliche Grundstücksgröße 200 m² und bei den Endhäusern 320 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 sind die Angaben in der Tabelle nur 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 Flächen-größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer BRW (€/m <sup>2</sup> )	Ø Anteil BW / KP*
vor 1945	teilweise	einfach	20	1	14,0	270	20	39 %
		mittel	25	1	30,0	150	20	10 %
	umfangreiche	mittel	37	3	<b>76,5</b> (68 – 90)	190	24	6 %
1945 bis 1970	umfangreiche	mittel	40	1	125,0	224	32	6 %
ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel	70	1	171,0	361	32	7 %

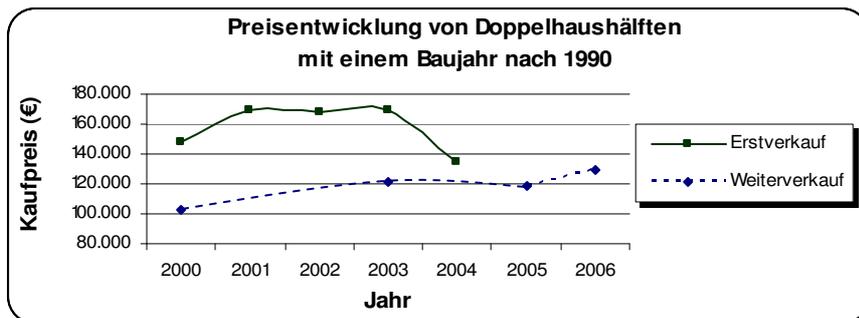
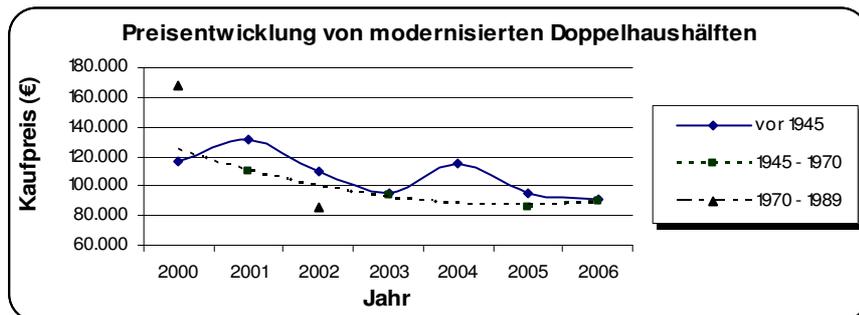
\* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

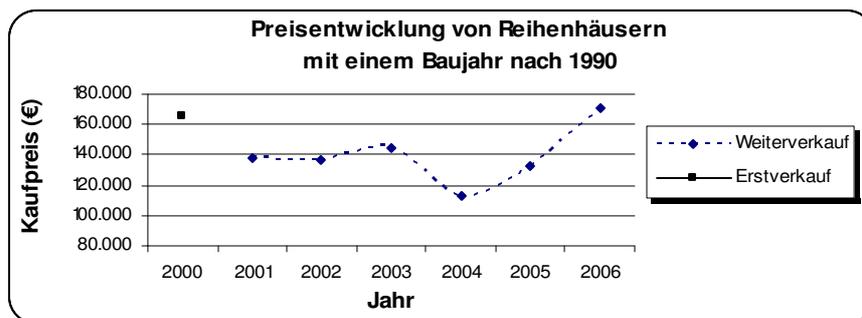
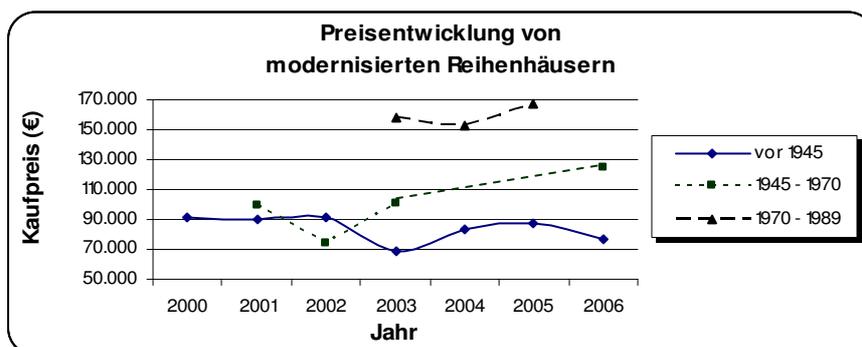
### 8.3.2 Preisentwicklung

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

Übersicht über die Preisentwicklung von Doppelhaushälften und Reihenhäusern									
Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle			Ø Kaufpreis (€)			Ø Flächengröße (m <sup>2</sup> )		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006	2004	2005	2006
Doppelhaushälften (DHH)	23	18	<b>19</b>	68,1	53,2	<b>63,5</b>	790	690	<b>960</b>
Reihenhäuser (RH)	8	15	<b>8</b>	80,4	72,6	<b>76,9</b>	400	460	<b>230</b>

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.

### 8.3.3 Marktanpassungsfaktoren

#### 8.3.3.1 Doppelhaushälften und Reihenhäuser der Baujahresklasse nach 1990

In dieser Baujahresklasse konnten keine Doppelhaushälften und keine Reihenhäuser aus dem Jahr 2006 nachbewertet werden. Daher muss für diese Baujahresklasse auf die Veröffentlichungen des Grundstücksmarktberichtes 2005 zurückgegriffen werden.

#### Merkmale der Kauffälle:

- Doppelhaushälften und Reihenhäuser ein- und zweigeschossig mit Sattel- oder Walmdach
- teilweise voll unterkellert, teilweise ohne Keller; Dachgeschoss ausgebaut
- Wohnhaus mit mittlerer Ausstattung und maximal ein Nebengebäude
- Bodenrichtwertniveau zwischen 26 €/m<sup>2</sup> und 60 €/m<sup>2</sup>

Um den Bodenwert zu ermitteln, wurde der für die Lage der Immobilie gültige Bodenrichtwert zu Grunde gelegt. 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 2005 zusammengefasst, stehen 17 Objekte für die Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in der Baujahresklasse „> 1990“ zur Verfügung. Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Marktanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften im Erstverkauf – 2001 bis 2003 –							
Objekt	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	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 2005 –							
Objekt	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Bodenwertanteil	MAP
DHH	1996 – 2002	4	119	125 (100 – 135)	165 (150 – 201)	15 %	0,76
RH		3	126	123 (100 – 138)	185 (175 – 196)	11 %	0,67

### 8.3.3.2 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:

- ein- und zweigeschossige Gebäude mit Sattel- oder Walmdach, überwiegend unterkellert, Dachgeschoss meistens 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 €/m<sup>2</sup> und 28 €/m<sup>2</sup>

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

Aus dem Jahr 2006 konnten vier Doppelhaushälften und ein Reihnhaus mit einem Baujahr vor 1990 nachbewertet werden. Im Vergleich dazu werden die Angaben über die zusammengefassten Kauffälle der Vorjahre aus dem GBM 2005 mit veröffentlicht.

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

Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser der Baujahresklassen vor 1990 – 2006 –								
Baujahresklasse	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	MAP
vor 1945	1938	1	35		68	61,0	5 %	1,12
Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser der Baujahresklassen vor 1990 – 2004 / 2005 –								
vor 1945	1920 – 1940	1	20	85	47	41	24 %	1,15
	1920 – 1940	1	45	60	84	61	5 %	1,38
1945 bis 1970	1950 – 1970*	2	55	124	167 (162 – 172)	195 (193 – 198)	7 %	0,85

Marktanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften der Baujahresklassen vor 1990 – 2006 –								
Baujahresklasse	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	MAP
vor 1945	1910 / 1936	2	22	100	47	57 (52 – 62)	27 %	0,83
	1914 / 1930	2	33	95	80	80 (79 – 80)	24 %	1,01
Marktanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften der Baujahresklassen vor 1990 – 2004** –								
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

\*\* keine Auswertungen für 2005 vorhanden

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 8.2.3.4 entstanden mit den wenigen Daten entgegengesetzte Kurvenverläufe. Eine Veröffentlichung dieser Ergebnisse erscheint wenig sinnvoll.

### 8.3.4 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 <sup>2</sup> ) Mittel (Spanne)	KP / Wofl.* (€/m <sup>2</sup> ) Mittel (Spanne)
vor 1945	keine	einfach	15	1	80	250
	teilweise	mittel	23	4	95 (90 – 110)	440 (278 – 533)
	umfangreiche	mittel	33	5	117 (80 – 160)	815 (625 – 1.375)
1945 bis 1970	teilweise	mittel	31	3	90 (80 – 100)	593 (500 – 667)
	umfangreiche	mittel	40	1	110	818
ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel**	51	1	105	638
		mittel	74	1	130	1.000

\* KP / Wofl. = Kaufpreis zur Wohnfläche

\*\* Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, da Fertigteilhäuser

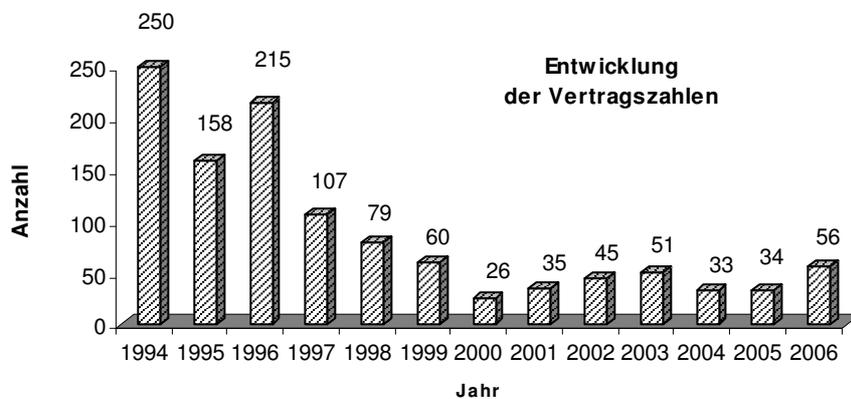
Verhältnis Kaufpreis zur Wohnfläche bei Reihenhäusern						
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahren)	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) Mittel (Spanne)	KP / Wofl.* (€/m <sup>2</sup> ) Mittel (Spanne)
vor 1945	teilweise	einfach bis mittel	23	2	61 (60 – 61)	<b>365</b> (230 – 500)
	umfangreiche	mittel	37	4	70 (57 – 100)	<b>1.005</b> (692 – 1.224)
1945 bis 1970	teilweise	einfach bis mittel	26	2	99 (87 – 110)	<b>532</b> (409 – 655)
	umfangreiche	mittel	40	1	92	1.359
ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel	70	1	154	1.113

\* KP / Wofl. = Kaufpreis zur Wohnfläche

### 8.4 Wohnungseigentum

Beim Wohnungseigentum handelt es sich um bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung, welches mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum verbunden ist.

Die Vertragszahlen auf dem Teilmarkt Wohnungseigentum haben das Vorjahresniveau deutlich um rd. 65 % überschritten. Der Anteil am Grundstücksverkehr insgesamt betrug ca. 5,1 % (Vorjahr 2,9 %).



Der Geldumsatz verzeichnete mit 3,5 Mio. € (im Vorjahr 3,4 Mio. €) im Vergleich zum Vorjahr nur einen leichten Anstieg um rd. 3 %.

Unter den im Jahr 2006 registrierten 56 Kaufverträgen für Wohnungseigentum waren 39 Erstverkäufe und 17 Weiterveräußerungen.

Diese unterteilten sich in 31 in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu erstellte Eigentumswohnungen und in 25 Umwandlungen. Zu den Umwandlungen werden die Eigentumswohnungen gezählt, die erst nachträglich von einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt wurden.

Im Berichtsjahr sind die Vertragszahlen beim Erstverkauf (+ 44 %) und bei den Weiterveräußerungen (+ 143 %) deutlich gestiegen.

Eine Ursache für die im Vergleich dazu nur leichte Erhöhung des Geldumsatzes um 3 % wird im Anstieg der Verkaufszahlen von Wohnungen in unsanierten Altbauten mit Sanierungsverpflichtung zu deutlich niedrigeren Preisen gesehen. Außerdem wurden bei 20 % der Kauffälle kleine Hotelapartements veräußert.

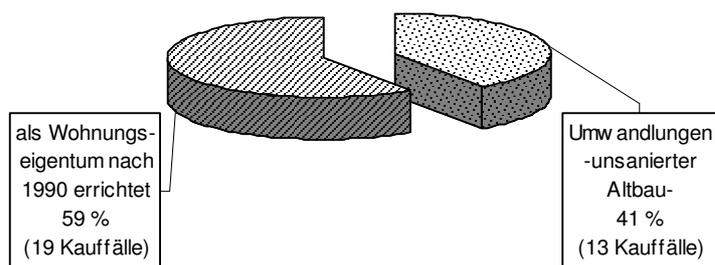
Die Tabelle veranschaulicht die Umsatzentwicklung in den Jahren 2005 bis 2006. Es sind alle Kauffälle für Wohnungseigentum eingeflossen, unabhängig davon, ob ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu vermuten waren.

Umsätze für Wohnungseigentum 2005-2006				
Art des Wohnungseigentums	Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz (€)	
	2005	2006	2005	2006
<b>Erstverkauf</b>				
als Wohnungseigentum errichtet	17	21	2.069.000	2.147.600
Umwandlungen	10	18	829.500	360.134
<b>Weiterveräußerung</b>				
als Wohnungseigentum errichtet	3	10	268.000	486.850
Umwandlungen	4	7	265.600	540.654

### 8.4.1 Preisniveau

#### 8.4.1.1 Erstverkäufe

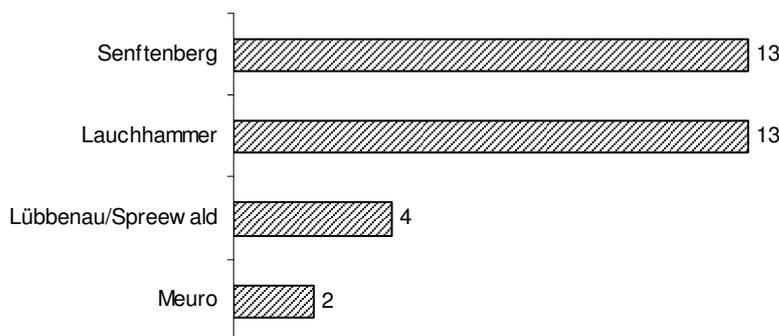
Zur Preisanalyse der im Jahr 2006 veräußerten Eigentumswohnungen standen 32 geeignete Kauffälle im Erstverkauf (Vorjahr 21) zur Verfügung. Ihre Verteilung auf die verschiedenen Objektarten zeigt folgende Grafik:



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

Wie schon im Vorjahr hatte im Jahr 2006 das neu errichtete Wohnungseigentum mit 59 % (Vorjahr 76 %) den größten Marktanteil. Betrachtet man die Gebäudearten, so befinden sich 97 % der veräußerten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH). Darüber hinaus wurde ein Reihenhaus in der Rechtsform des Wohnungseigentums veräußert.

#### Territoriale Verteilung der Kaufverträge



Die Kauffälle konzentrierten sich auf die Kreisstadt Senftenberg und die Stadt Lauchhammer.

Gehandelt wurden überwiegend Neubauobjekte und Altbauten der 50er Jahre mit Sanierungsverpflichtung.



Eigentumswohnungen in MFH (Weiterveräußerungen) / Preise 2006					
Baualter-klasse	Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche Spanne (m²)	Ø Wohnflächenpreis Spanne (€/m²)	Ø Kaufpreis (€)
< 1949		-			
1949 – 1990	Drochow einfache Wohnlage	1	67	448	30.000
	Kleinkmehlen einfache Wohnlage	3	47 (34 – 62)	293 <sup>(1)</sup> (250 – 330)	13.800
> 1990	Lübbenau/Spreewald mittlere Wohnlage	1	102	1.176	120.000
	Senftenberg einfache Wohnlage	1	93	882	90.000

(1) Notverkäufe, hoher Sanierungsrückstau

Bemerkungen zur Preistabelle:

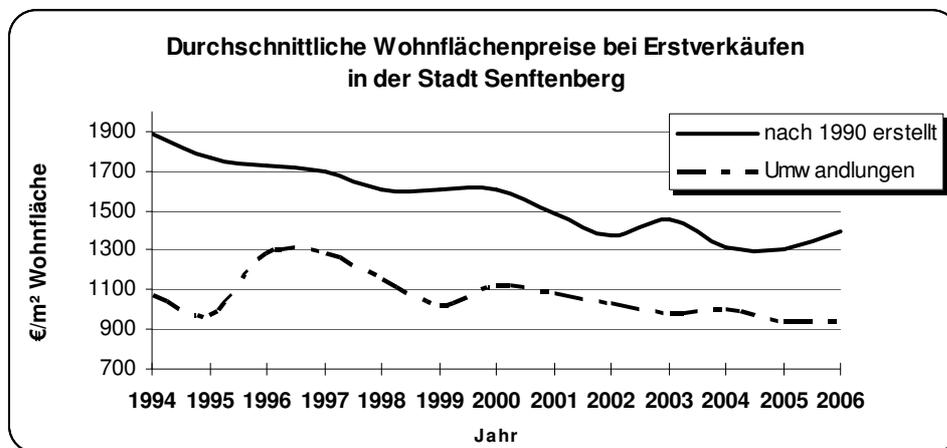
- Stellplätze: vorhanden
- Ausstattung: einfach bis gehoben
- Anzahl der WE im Gebäude: 4 bis 14
- Bodenwertniveau: 10 €/m² bis 100 €/m²

Die Kauf- und Wohnflächenpreise wurden um die Besonderheiten, wie Kaufpreisanteile für Stellplätze, Garagen oder andere Wertverbesserungen bzw. Wertminderungen, bereinigt.

**8.4.2 Preisentwicklung**

Am Beispiel der Kreisstadt Senftenberg wird langfristig die Entwicklung der Kaufpreise auf diesem Grundstücksteilmarkt deutlich. Datenbasis für die folgende Grafik waren 210 Erstverkäufe aus dem Auswertzeitraum von 1994 bis 2006.

Es erfolgt die Unterscheidung nach den in der Rechtsform des Wohnungseigentums nach 1990 neu erstellten Eigentumswohnungen und den Umwandlungen (modernisierte Altbauten).



Der durchschnittliche Wohnflächenpreis für nach 1990 erstellte Wohnungen hat einen leichten Anstieg zu verzeichnen.

Bei den Umwandlungen wurde der Wohnflächenpreis ohne Kauffälle fortgeschrieben.

### 8.4.3 Vergleichsfaktoren

Die Ableitung von Vergleichsfaktoren wurde aufgrund der zu geringen Anzahl der veräußerten Eigentumswohnungen im Landkreis nicht vorgenommen. Die Wirkung der Faktoren Baualtersklasse und Lage sowie der Wohnungsgröße ist auch auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nachvollziehbar und geht teilweise aus den Preisübersichten im Punkt 8.4.1 hervor.

### 8.4.4 Liegenschaftszinssätze

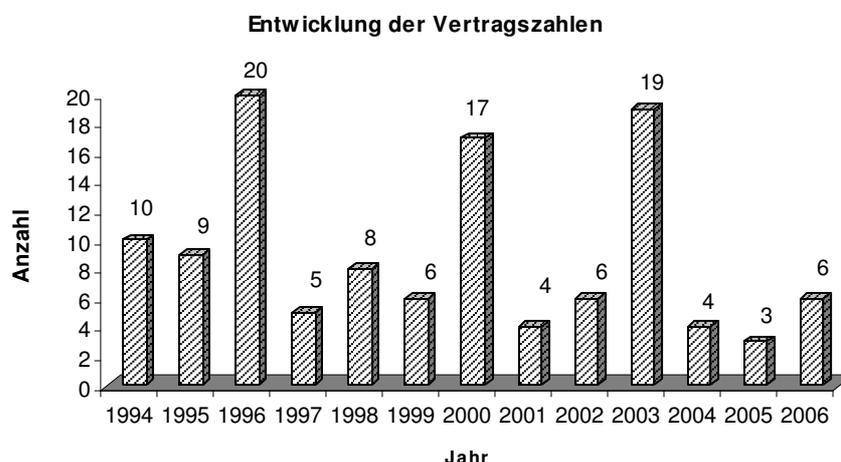
Auf Basis der im Berichtsjahr im Erstverkauf veräußerten, in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu erstellten Eigentumswohnungen erfolgte die Ableitung der in der Tabelle dargestellten Liegenschaftszinssätze entsprechend den Rahmenbedingungen für die einheitliche Liegenschaftszinssatzermittlung im Land Brandenburg.

Liegenschaftszinssätze in ausgewählten Städten im Jahr 2006			
RND	Lage	Anzahl Kaufverträge	Ø Liegenschaftszinssätze Spanne
80	Lübbenau/Spreewald, Senftenberg gute Wohnlage	14	4,4 % (3,7 % – 5,0 %)
<u>Rahmenbedingungen:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ übliche Gesamtnutzungsdauer für Mietwohnhäuser = 80 Jahre</li> <li>➤ auf Nachhaltigkeit geprüfte Nettokaltmieten</li> <li>➤ objekttypischer Bodenwert auf Basis des Bodenrichtwertes</li> <li>➤ Verwaltungskosten entsprechend § 26 der II. BV</li> <li>➤ Jährliche Instandhaltungskosten entsprechend § 28 der II. BV</li> <li>➤ Mietausfallwagnis 2 % entsprechend II. BV</li> </ul>			

## 8.5 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.

Im Jahr 2006 konnten sechs Kaufverträge beim Teileigentum registriert werden. Der Anteil am Grundstücksverkehr insgesamt betrug 0,5 %. Dabei wurde ein Geldumsatz in Höhe von 4,9 Mio. € (Vorjahr 161 T€) erzielt.



Unter den im Jahr 2006 registrierten sechs Kaufverträgen waren zwei Erstverkäufe sowie vier Weiterverkäufe. Nur drei dieser Verträge konnten für weitere Auswertungen ausgewählt werden.

Bei den übrigen Verträgen handelte es sich um eine komplette Anlage mit Wohn- und Geschäftshäusern, einen Verbrauchermarkt und um den Zukauf eines Sondernutzungsrechtes für Garten und Garage zur Eigentumswohnung. Besondere Verhältnisse, wie Insolvenz oder Verwandtschaft, lagen teilweise vor.

Weiterverkäufe von Teileigentum fanden in den Städten Senftenberg (2) und Vetschau/Spreewald (1) statt. Es handelte sich dabei um eine Praxis in einem Kellergeschoss für rd. 380 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie um Geschäftsräume auf mehreren Etagen für rd. 730 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche in 2er Lage und um eine Pension mit Gastraum (Barackengebäude) innerhalb eines Wohngebietes für rd. 190 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche.

<b>Teileigentum im Erstverkauf (2001 - 2006)</b>			
<b>Art des Teileigentums</b>	<b>Lage</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Ø Preisniveau Spanne</b>
<b>Senftenberg</b>			
Verkaufsräume (Ladenflächen einschl. Nebenflächen)	(1a/b-Lage)	2	<b>1.200 €/m<sup>2</sup> Nfl.</b> (1.150 bis 1.250 €/m <sup>2</sup> )
Büroflächen / Praxisräume	(1a/b-Lage)	2	<b>780 €/m<sup>2</sup> Nfl.</b> (650 bis 900€/m <sup>2</sup> )
Kfz-Stellplätze (auch Weiterverkäufe oder mit Eigentumswohnung)		35	<b>2.688 €</b> (2.050 bis 3.500 €)
<b>Lübbenau/Spreewald</b>			
Büroflächen / Praxisräume	(1a-Lage)	1	<i>1.210 €/m<sup>2</sup> Nfl</i>
Büroflächen / Praxisräume (einschl. Nebenflächen)	(2er-Lage)	2	<b>470 €/m<sup>2</sup> Nfl.</b> (450 bis 470 €/m <sup>2</sup> )
Kfz-Stellplätze (mit Eigentumswohnung)		11	<b>2.500 €</b>

Die Gewerbeflächen befinden sich in modernisierten bzw. neu gebauten Immobilien.

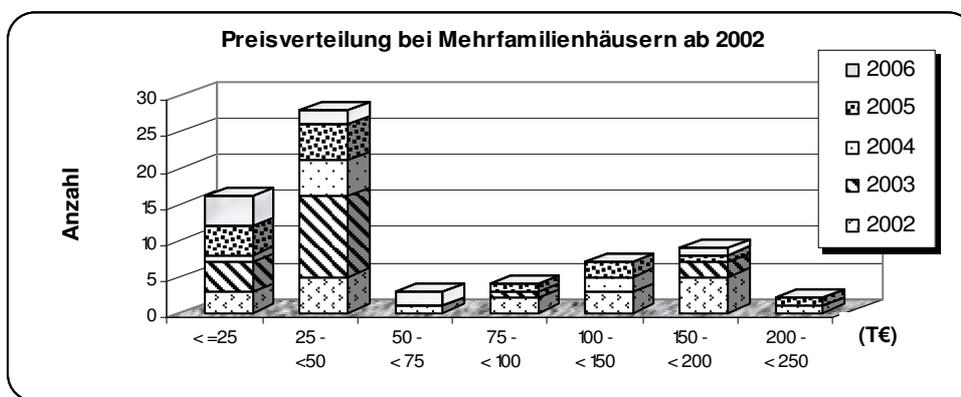
## 8.6 Mehrfamilienhäuser

### 8.6.1 Preisniveau

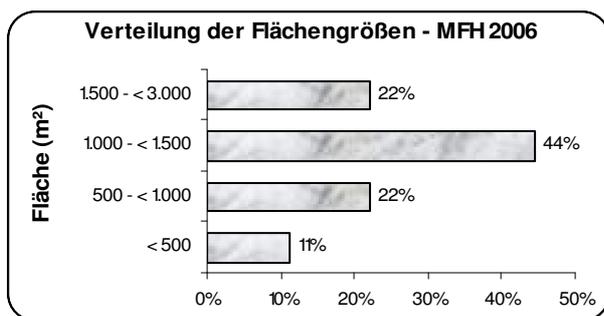
Für die Auswertung standen neun Kaufverträge über einzelne Mehrfamilienhäuser für weitere Auswertungen zur Verfügung. Das sind fünf Häuser weniger als im Jahr 2005. Weiterhin wurden zwei Verträge über mehrere Wohnhäuser geschlossen. Kaufverträge über Mehrfamilienhäuser, die von Auktionshäusern angeboten wurden, konnten siebenmal registriert werden. Hierbei handelte es sich überwiegend um Immobilien der deutschen Bundesbahn mit einem Baujahr um 1900.

Die zur Auswertung geeigneten Mehrfamilienhäuser befanden sich zu 82 % im südlichen Raum des Landkreises. In den Städten Senftenberg (3), Lauchhammer (2) und Lübbenau (1) befanden sich die meisten Immobilien. Etwas mehr als die Hälfte (56 %) der verkauften Gebäude stammten aus Privat-hand.

Die Preisspanne der neun einzelnen Mehrfamilienhäuser reichte von 7 T€ bis 170 T€, je nach Alter und Zustand der Gebäude. Im Mittel waren es 43 T€. Der Zentralwert, der sich aus der Verteilung der Kaufpreise ergibt, lag bei 33 T€.



Auch im Jahr 2006 war der Anteil der verkauften Mehrfamilienhäuser (8 Kauffälle) in den unteren Preisklassen am häufigsten. Bei diesen Häusern handelte es sich um unsanierte bzw. nur geringfügig sanierte Objekte mit Baujahren zwischen 1876 und 1936.



Die Grundstücke, auf denen die neun Mehrfamilienhäuser standen, hatten Größen von 343 m<sup>2</sup> bis 2.434 m<sup>2</sup>. Im Mittel waren es 1.169 m<sup>2</sup>.

Die Verteilung der Grundstücksgrößen ist auch im nebenstehenden Diagramm ersichtlich.

Die städtischen Mehrfamilienhäuser stehen auf Grundstücken bis 1.500 m<sup>2</sup>. Im ländlichen Raum wird diese Größe meistens überschritten.

Der Wohnungsbestand in Mietwohngebäuden in den Städten des Landkreises ist durch eine relativ hohe Leerstandsquote gekennzeichnet. (Vergleiche hierzu Punkt 3.2.4)

Mit Hilfe von Stadtumbaukonzepten sollen möglichst zentrumsnahe Lagen revitalisiert und flächenhafter Rückbau in Stadtrandlagen vollzogen werden. Die Nachfrage nach Wohnungen in kleineren Mietwohnobjekten mit individuellem Charakter in durchgrünter Lagen steigt. Diesen Wünschen kann in modernisierten und umgebauten Altbauten eher entsprochen werden.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau der im Berichtsjahr verkauften Mehrfamilienhäuser. Dieses 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.

Einen wesentlichen Einfluss auf den Kaufpreis hat der Zustand des Gebäudes infolge jahrelangen Leerstandes. Bei mäßigen bis unzureichendem Zustand übersteigt der Bodenwert den Kaufpreis mitunter um ein Mehrfaches. Diese Objekte müssten dann eigentlich abgerissen werden. Auf Grund ihrer besonderen Architektur werden sie jedoch oftmals mit viel Liebe wieder hergerichtet.

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 (m <sup>2</sup> )	mittlerer BRW (€/m <sup>2</sup> )	Ø Anteil BW / KP*
vor 1945	keine	sehr einfach	8**	6 #	7,8 (7 – 8,5)	1.300	21	297 %
		einfach (mehrere Geb.)	12**	1	52,0	4.100	10	79 %
	teilweise	einfach bis mittel	15	3	43,7 (33 – 55)	720	35	39 %
1945 bis 1970	umfangreich	mittel	40	1	170,0	2.450	11	16 %

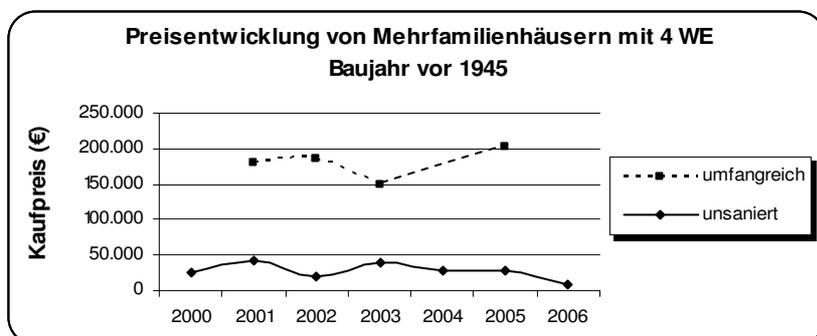
\*\* der Zustand der Gebäude sehr stark sanierungsbedürftig

\* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

# Ein Kauffall mit zwei identischen Häusern wurde auseinander genommen und in die Analyse mit einbezogen.

### 8.6.2 Preisentwicklung

Die Zahl der verkauften Mehrfamilienhäuser hat sich in den letzten Jahren sehr unterschiedlich entwickelt. Da überwiegend Häuser in unsaniertem Zustand den Besitzer wechselten, kann nur bedingt von einer Entwicklung des Kaufpreises die Rede sein. Zudem beeinflussen die Größe und die Leerstandsquote bzw. der Leerstandszeitraum sowie das Bodenwertniveau erheblich den Preis. Bei sanierten Häusern wurden zum Teil auch Eigenleistungen erbracht, deren Geldwerte nicht im Kaufpreis enthalten sind.



Im nebenstehenden Diagramm wurden die Entwicklungen der durchschnittlichen Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern mit 4 Wohneinheiten (WE) in unsaniertem und umfangreich modernisiertem Zustand dargestellt.

Die Anzahl der Kauffälle in den einzelnen Jahren ist recht unterschiedlich und teilweise unzureichend bzw. es gab keine.

Die Schwankungen in der Preisentwicklung der unsanierten Immobilien haben zum größten Teil ihre Ursache in den unterschiedlichen Bodenpreisniveaus, da der Bodenwertanteil am Kaufpreis oft mehr als 50 % ausmachte. Wurden mehr Häuser in preiswerten Lagen veräußert, ging der mittlere Kaufpreis nach unten. Bei Verkäufen in höheren Bodenpreislagen dagegen stieg der mittlere Kaufpreis an.

### 8.6.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Die nachfolgenden Ausführungen wurden aus dem Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg aus dem Jahr 2006 übernommen (Rahmendaten siehe Pkt. 8.2.5).

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Für die Auswertung standen als Ausgangsbasis landesweit 127 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern für die Jahre 2000 bis 2006 zur Verfügung. Die nachfolgende Übersicht beschreibt die Stichproben der einzelnen Regressionsanalysen für den Teilbereich „äußerer Entwicklungsraum“.

<b>Stichprobe der Regressionsanalyse von Mehrfamilienhäusern</b>		
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>
<b>äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (35 Kauffälle)</b>		
Datum	2000 - 2006	
Bodenwert	2 €/m <sup>2</sup> - 104 €/m <sup>2</sup>	34 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1890 - 1998	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 73 Jahre	37 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	1,6 €/m <sup>2</sup> - 5,5 €/m <sup>2</sup>	3,7 €/m <sup>2</sup>
Rohertragsfaktor	5,3 - 17,6	9,3

Eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse (zeitliche Abhängigkeit) konnte nicht festgestellt werden. Daher erfolgte eine Auswertung der Kauffälle ohne Berücksichtigung des Kauffalldatums. Nach Regressionsanalyse ergaben sich folgende mittlere Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser in den einzelnen Teilräumen:

<b>Mittlerer Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (Auszug)</b>		
<b>Teilräume</b> (Anzahl Kauffälle)	<b>Liegenschaftszins</b>	<b>Einflussgrößen</b> (Mittelwert der Einflussgröße)
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (35)	<b>6,9</b>	- Bodenwert (34 €/m <sup>2</sup> )

Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von den durchschnittlichen Eigenschaften ändert sich der Liegenschaftszinssatz. Bei zunehmender monatlicher Nettokaltmiete steigt der Liegenschaftszins, d. h. bei Abweichungen oberhalb des Mittelwertes steigt der Liegenschaftszins, bei Abweichungen unterhalb des Mittelwertes fällt der Liegenschaftszins. Mit wachsendem Bodenwert fällt der Liegenschaftszins.

Im äußeren Entwicklungsraum fällt der Liegenschaftszins bei wachsendem Bodenwert nur in den Niedrigpreis- und Hochpreisgebieten. Bei Bodenwerten von ca. 25 €/m<sup>2</sup> bis 80 €/m<sup>2</sup> ist im Ergebnis der Regressionsanalyse mit zunehmendem Bodenwert ein leichter Anstieg des Liegenschaftszinses zu verzeichnen.

Der Einfluss der Wohnfläche des Objektes zeigt landesweit einen uneinheitlichen Verlauf. So steigt der Liegenschaftszins bei Zunahme der Wohnfläche bis zu einer bestimmten Größenklasse der ausgewerteten Mehrfamilienhäuser (je nach Teilraum >1.640 m<sup>2</sup> bzw. >1.880 m<sup>2</sup> Wohnfläche) und fällt dann wieder. Genauere Rückschlüsse lassen sich nur bei einer stärkeren Differenzierung nach Objektarten ziehen; für eine solche Auswertung stehen derzeit jedoch nicht genügend geeignete Kauffälle zur Verfügung.

**8.6.4 Vergleichsfaktoren**

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

Die Abhängigkeit des Verhältnisses „Kaufpreis zur Wohnfläche“ vom Bodenwertniveau ist besonders bei unsanierten Objekten gegeben, da der Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis relativ hoch ist.

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

Verhältnis Kaufpreis zur Wohnfläche bei Mehrfamilienhäusern							
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Anzahl der WE / Leerstand	KP / Wofl.* (€/m <sup>2</sup> )
vor 1945	keine	sehr einfach bis einfach	8**	6 #	253 (183 – 414)	4 / 100 %	34 (17 – 46)
		einfach (mehrere Geb.)	12**	1	828	14 / 7 %	63
	teilweise	einfach bis mittel	40	3	210 (200 – 230)	4 / 78 %	882 (622 -1.124)
1945 bis 1970	umfangreich	mittel	40	1	300	5 / 0 %	550

\*\* der Zustand der Gebäude sehr stark sanierungsbedürftig

\* KP / Wofl = Kaufpreis zur Wohnfläche

# Ein Kauffall mit zwei identischen Häusern wurde auseinander genommen und in die Analyse mit einbezogen.

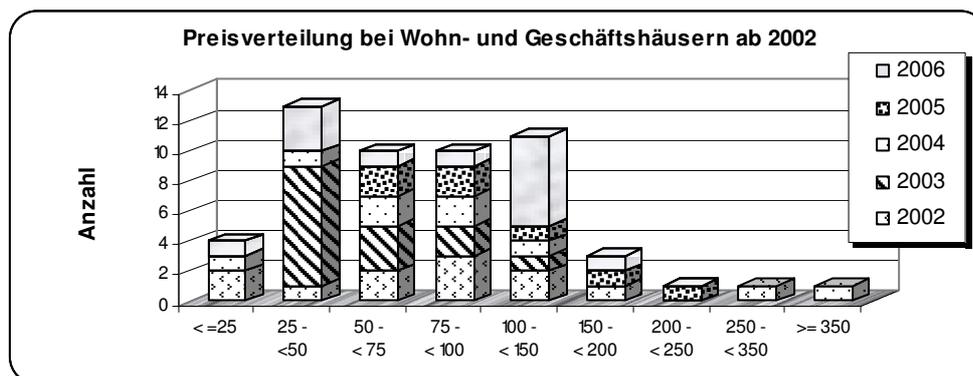
## 8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

### 8.7.1 Preisniveau

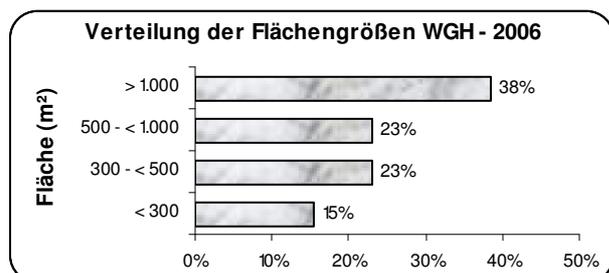
#### 8.7.1.1 Wohn- und Geschäftshäuser

Mit 13 auswertbaren Verträgen über Wohn- und Geschäftshäuser ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahr (7 Verträge) stark gestiegen. Die Tendenz war von 2000 bis zum Jahr 2005 noch stetig fallend.

Die Wohn- und Geschäftshäuser befinden sich überwiegend im südlichen Bereich des Landkreises, vier von ihnen in der Kreisstadt Senftenberg. Nahezu alle Objekte wurden in geschlossener Bauweise errichtet. Die Baujahre fast aller Gebäude lagen vor 1930. Die Kaufpreisspanne reichte von 20 T€ bis 184 T€. Im Durchschnitt lag der Preis bei rd. 86 T€. Die mittlere Grundstücksgröße betrug rd. 980m<sup>2</sup>. Im Diagramm ist die Verteilung der Kaufpreise auf die verschiedenen Preisklassen dargestellt.



Als Verkäufer traten in 54 % der Fälle natürliche Personen und in 38 % der Fälle juristische Personen auf. Ein Objekt wurde von der Gemeinde veräußert. Käufer waren zu 69 % natürliche Personen



Die Grundstücke der Wohn- und Geschäftshäuser in den Innenstadtlagen waren bei geschlossener Bauweise durchschnittlich 320 m<sup>2</sup> groß.

Die Grundstücksgröße lag bei offener Bauweise bei rd. 1.050 m<sup>2</sup>.

Die Kaufpreise (KP) werden insbesondere durch das Baujahr, den Modernisierungszustand, die Größe des Objektes sowie deren Lage beeinflusst.

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 + GE / Leerstand	mittlerer BRW (€/m <sup>2</sup> )	Ø Anteil BW / KP*
vor 1945	keine	einfach	10	4	<b>31,8</b> (20 – 45)	3 / 67 %	62	70 %
	teilweise	einfach bis mittel	25	3	<b>98,3</b> (60 – 130)	3 / 88 %	27	37 %
	umfangreich	mittel	35	3	<b>116,7</b> (90 – 140)	5 / 0 %	75	24 %
1945 bis 1970	umfangreich	mittel	45	3	<b>129,7</b> (100 – 184)	3 / 67 %	39	31 %

\* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

### 8.7.1.2 Büro- und Verwaltungsgebäude

Im Berichtsjahr wurden fünf Verträge über Büro- und Verwaltungsgebäude abgeschlossen. Das sind soviel wie im Vorjahr. Es handelte sich dabei um ein Büro- und Verwaltungsgebäude mit einem Laden und vier Bürogebäude ohne Laden. Diese Immobilien befanden sich in den Städten Lauchhammer, Lübbenau/Spreewald, Schipkau, Calau und Senftenberg. Das in Calau gelegene Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Die Preise variierten je nach Baujahr, Zustand, Größe und Lage der Objekte zwischen 17,5 T€ und 694 T€. Die mit Büro- und Verwaltungsgebäuden bebauten Grundstücke waren zwischen 811 m<sup>2</sup> und 4.747 m<sup>2</sup> groß.

### 8.7.1.3 Geschäftsgebäude

Im Jahr 2006 wurden sechs Verbrauchermärkte veräußert. Das sind vier Märkte mehr als in den Vorjahren. Darüber hinaus wechselten ein Autohaus, und ein Einkaufszentrum mit Bowlingbahn ihren Eigentümer.

Die Verbrauchermärkte mit einem Baujahr nach 1990 befanden sich überwiegend in Zentrumsnähe der Städte Calau, Großräschen, Lübbenau/ Spreewald und Vetschau sowie in der Gemeinde Altdöbern.

Die Preise, zu denen sie am Markt teilnahmen, variierten je nach Lage, Größe und Zustand zwischen 103 T€ und 2,2 Mio. €. Die Grundstücke hatten eine mittlere Größe von rd. 5.000 m<sup>2</sup>. Eine Kaufhalle mit einem Baujahr um 1980 nahm mit 944 T€ am Markt teil.

### 8.7.2 Preisentwicklung

Aufgrund der unterschiedlichen und nicht vergleichbaren Objekte ist keine Preisentwicklung darstellbar.

### 8.7.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Die nachfolgenden Ausführungen wurden aus dem Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg aus dem Jahr 2006 übernommen (Rahmendaten siehe Pkt. 8.2.5).

**Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser**

Für die Auswertung standen als Ausgangsbasis landesweit 62 Kauffälle für Wohn- und Geschäftshäuser aus den Jahren 2000 bis 2006 zur Verfügung. Die nachfolgende Übersicht beschreibt die Stichproben der einzelnen Regressionsanalysen für den äußeren Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte.

<b>Stichprobe der Regressionsanalyse von Wohn- und Geschäftshäusern</b>		
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>
<b>äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (20 Kauffälle)</b>		
Datum	2002 - 2005	
Bodenwert	13 €/m <sup>2</sup> - 145 €/m <sup>2</sup>	46 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1880 - 1995	
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 70 Jahre	39 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche)	2,0 €/m <sup>2</sup> - 7,0 €/m <sup>2</sup>	4,1 €/m <sup>2</sup>
Rohtragsfaktor	3,3 - 22,1	11,0

Eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse (zeitliche Abhängigkeit) konnte nicht festgestellt werden. Daher erfolgte eine Auswertung der Kauffälle ohne Berücksichtigung des Kauffalldatums. Nach Regressionsanalyse ergaben sich folgende mittlere Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser in den einzelnen Teilräumen:

<b>Mittlerer Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser (Auszug)</b>		
<b>Teilräume</b> (Anzahl Kauffälle)	<b>Liegenschaftszins</b>	<b>Einflussgrößen</b> (Mittelwert der Einflussgröße)
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (20)	<b>6,7</b>	- Wohn- und Nutzfläche (425 m <sup>2</sup> ) - Restnutzungsdauer (39 Jahre)

Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von den durchschnittlichen Eigenschaften ändert sich der Liegenschaftszinssatz. Hierfür konnte in allen Teilräumen folgende generelle Tendenz festgestellt werden: Mit zunehmender Größe des Objektes, d.h. mit zunehmender Wohn- und Nutzfläche steigt der Liegenschaftszins. Bei Abweichungen oberhalb des jeweiligen Mittelwerts für die Wohn- und Nutzfläche steigt der Liegenschaftszins, bei Abweichungen unterhalb des Mittelwertes fällt der Liegenschaftszins.

Bei den kreisfreien Städten wurde diese Tendenz in einem Bereich von ca. 990 m<sup>2</sup> bis 2.600 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche nicht bestätigt. Im äußeren Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte fällt der Zins mit zunehmender Restnutzungsdauer.

**8.7.4 Vergleichsfaktoren**

Neben dem Rohtragsfaktor 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.

**8.7.4.1 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 <sup>2</sup> )	Anzahl der WE + GE / Leerstand	KP / W.- u.Nfl.* (€/m <sup>2</sup> )
vor 1945	keine	einfach	10	3	190 (160 – 210)	3 / 67 %	189 (148 n- 226)
	teilweise	einfach bis mittel	25	2	355 (279 – 430)	3 / 88 %	259 (215 – 302)
	umfangreich	mittel	35	3	313 (286 – 364)	5 / 0 %	384 (247 – 490)
1945 bis 1970	keine	mittel	45	3	570 (280 – 805)	4 / 67 %	265 (124 – 375)

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

#### 8.7.4.2 Vergleichsfaktoren für Geschäftsgebäude

Die Ermittlung des Verhältnisses „Kaufpreis zur Nutzfläche“ für drei der Einkaufsmärkte, die nach 1990 errichtet wurden, ergab eine Spanne von 888 €/m<sup>2</sup> bis 1.739 €/m<sup>2</sup> und betrug im Durchschnitt 1.257 €/m<sup>2</sup>.

Für die Kaufhalle mit einem Baujahr um 1980 konnte das Verhältnis „Kaufpreis zur Nutzfläche“ in Höhe von 651 €/m<sup>2</sup> ermittelt werden.

### 8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

#### 8.8.1 Gaststätten und Hotels

Im Jahr 2006 wurden 2 Gaststätten, eine Pension, ein Campingplatz sowie ein Schullandheim im gewöhnlichen Geschäftsverkehr veräußert.

Die Preise der zwei **Gaststätten**, die in den Stadtzentren von Lübbenau/Spreewald und Ortrand gelegen sind, fügten sich in das Preisniveau des Vorjahres ein. Sie bewegten sich in den letzten beiden Jahren (6 Kauffälle) zwischen 20 T€ und 350 T€.

Für Gaststätten in einfacher und mittlerer Lage ergab sich ein durchschnittlicher Kaufpreis in Höhe von 37,5 T€. Die Baujahre werden vor 1945 vermutet. Die Gaststätten in mittlerer bis guter Lage erzielten im Mittel einen Preis in Höhe von 275 T€.

Von der Veröffentlichung der Einzelpreise wird Abstand genommen.

#### 8.8.2 Produktions- und Lagergebäude

Zu dieser Gebäudegruppe gehören u. a. Werkstätten sowie Produktionshallen und -gebäude. Landwirtschaftlich genutzte Gebäude, die der Lagerung dienen sowie Industriegebäude zählen ebenso zu Produktions- und Lagergebäuden.

Fünf ältere **Produktions-** und **Lagergebäude**, die sich überwiegend in Altgewerbegebieten befinden, wechselten für durchschnittlich 22 T€ den Eigentümer. Die Spanne reichte von knapp 12 T€ bis 35 T€. Ein Gewerbegebäude mit einem Baujahr nach 1990 konnten für 85 T€ am Markt teilnehmen. Etwas größere Unternehmen gingen für 160 T€ bis 300 T€ an einen neuen Eigentümer über.

Die drei verkauften **Scheunen** und **Schuppen** standen auf Grundstücken mit einer Größe von 1.260 m<sup>2</sup> bis 2.360 m<sup>2</sup>. Ihr Preis reichte von knapp 4 T€ bis 91 T€. Möglicherweise handelt es sich bei diesen Verträgen um den Kauf von Baugrundstücken.

## 8.9 Sonstige bebaute Objekte - Wochenendhäuser

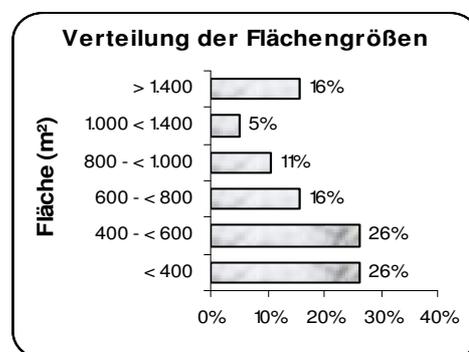
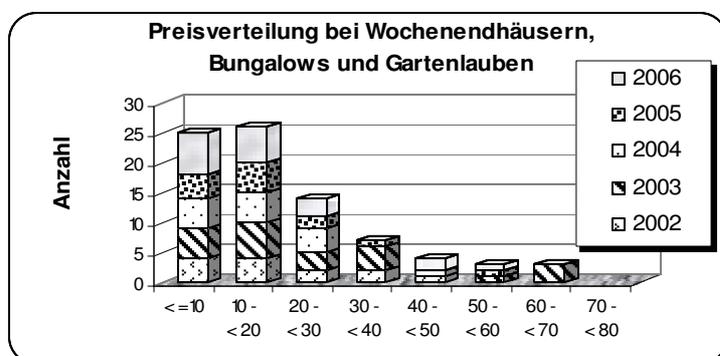
Im Berichtszeitraum wechselten 19 Erholungsgrundstücke ihren Eigentümer. Davon waren 17 mit Bungalows und Wochenendhäusern und die zwei weiteren mit Gartenlauben bebaut. Damit stieg die Zahl der Verkäufe gegenüber dem Jahr 2005 um 46 %.

Ca. 42 % aller Objekte befinden sich im Erholungsgebiet „Grünwalder Lauch“ in Grünewalde. Weitere Verkäufe fanden z.B. in den Erholungsgebieten in Annahütte, Kittlitz, Kleinkmehlen und Lübbenau statt. 19 Kauffälle waren für weitere Analysen geeignet.

Die Kaufpreise der oftmals massiv gebauten Wochenendhäuser bzw. Bungalows bewegten sich je nach Bauweise und Ausstattung der Gebäude und dem Unterhaltungszustand sowie der speziellen Lage des Grundstücks (z. B. Ufernähe) in einer Spanne von 3 T€ bis 59,7 T€. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 19,4 T€. Die Objekte haben ein Baujahr von 1975 bis 1986.

Die Grundstücksgrößen lagen zwischen 337 m<sup>2</sup> bis 2.114 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 816 m<sup>2</sup>.

Die zwei Gartenlauben in Dorfrandlage bzw. im Wochenendhausgebiet erreichten Preise von 1,5 T€ und 5,0 T€. Die Größen der Grundstücke lagen bei 393 m<sup>2</sup> und 856 m<sup>2</sup>.



## 9 Bodenrichtwerte

### 9.1 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 2007, die jeweils zum Stichtag 01. Januar eines jeden Jahres zu ermittelnden Bodenrichtwerte, zum Stichtag 01.01.2007 beschlossen.

Die öffentliche Auslage erfolgte nach Fertigstellung der Bodenrichtwertkarte, die auf der Grundlage der Regionalkarte im Maßstab 1:100 000 mit dazugehörigen Nebenkarten für die Stadtlagen im Maßstab 1:25 000 (Grundlage Topographische Karten) hergestellt wurde, in den Ämtern und Gemeinden vom 26. März 2007 bis 26. April 2007.

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.

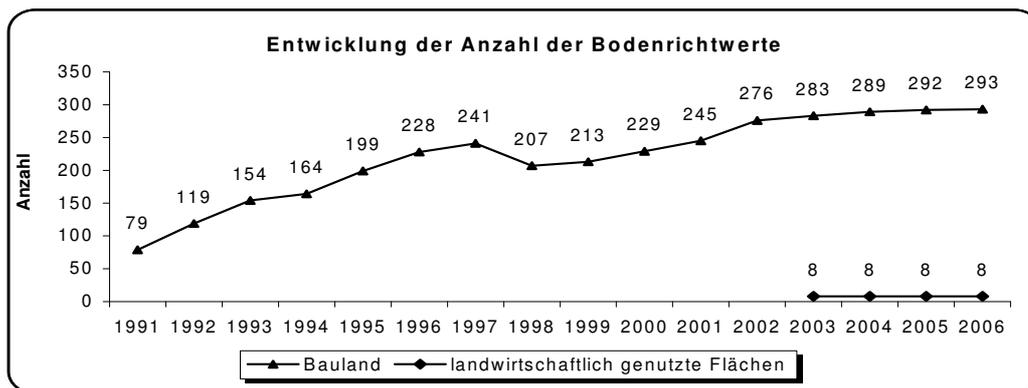
In den zurückliegenden Jahren leitete der Gutachterausschuss für die Mehrzahl dieser förmlich festgelegten Gebiete im Landkreis Oberspreewald-Lausitz besondere Bodenrichtwerte ab (siehe Punkt 9.3).

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

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.



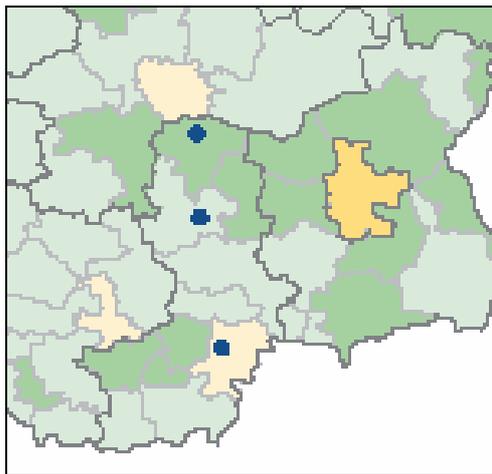
Durch die weitere Steigerung der Anzahl der Bodenrichtwerte kommt der Gutachterausschuss dem Ziel einer flächendeckenden Ableitung von Bodenrichtwerten für den gesamten Landkreis näher. Seit dem Jahr 2003 werden auch Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland ermittelt.

## 9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz konnte für das Jahr 2006 insgesamt 293 Bodenrichtwerte für baureifes Land beschließen.

Von den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2006 blieben 93 % auf gleichem Niveau. In vier Fällen wurde der Bodenrichtwert um 1 €/m<sup>2</sup> bis 3 €/m<sup>2</sup> angehoben werden. Fünf Bodenrichtwerte mussten um 1 €/m<sup>2</sup> bis 2 €/m<sup>2</sup> gesenkt werden.

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 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

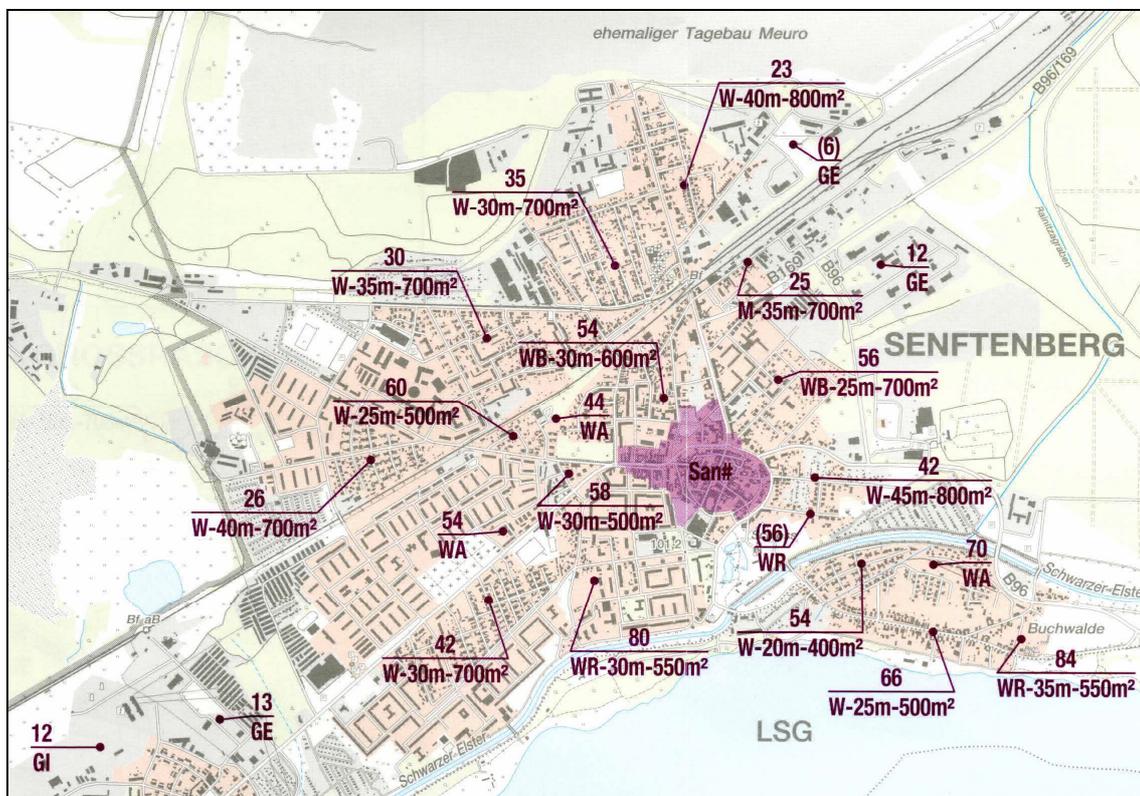


Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen im individuellen Wohnungsbau

- bis 15 €
- über 15 – 30 €
- über 30 – 45 €
- über 45 – 60 €

Städtische Gebiete:  
Bodenrichtwertniveau höher als in den umgebenden Gebieten

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Nebenkarte der Stadt Senftenberg) zum Stichtag 01.01.2007



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

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

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.

### 9.2.1 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

Die Bodenrichtwerte für Industrie- und Gewerbebauland zum Stichtag 01.01.2007 blieben im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

Das Bodenrichtwertniveau für nach dem BauGB erschließungsbeitragsfreies Bauland liegt in einer Spanne von 5 €/m<sup>2</sup> bis 18 €/m<sup>2</sup> und beträgt durchschnittlich 10 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Die höchsten Bodenrichtwerte verzeichnen die Gewerbegebiete in den Städten Senftenberg und Schwarzheide.

Bodenrichtwertübersicht – Industrie- und Gewerbegebiete im Landkreis – Stichtag: 01.01.2007		
Gemarkung	Lage	Bodenrichtwert * (€/m <sup>2</sup> ) / Art d. baulichen Nutzung
Calau	Gewerbegebiet „Calau-Nord“	8 / GE
Brieske	Industriepark „Marga“	12 / GI
Freienhufen	Industrie- und Gewerbegebiet „Sonne“	11 / GI
Groß-Klessow	Industrie- und Gewerbegebiet „Am Spreewalddreieck“	11 / GE
Großräschen	Gewerbegebiet „Am Räschener Laug“	11 / GE
Kittlitz	Lausitz-Industriepark Kittlitz/Lübbenau	(3) / GE
Lauchhammer	Industriepark Ost	7 / GE
	Gewerbegebiet „Franz-Mehring-Straße“	7 / GE
	Industrie- und Gewerbegebiet „Lauchhammer-Süd“	8 / GE
Lindenau	Gewerbegebiet „Lindenau“	11 / GE
Raddusch	Gewerbegebiet „Raddusch“	8 / 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 „Impuls“, Spremberger Straße	(6) / GE
	Gewerbegebiet „Laugfeld“	12 / GE
	Gewerbegebiet „Grubenstraße“	13 / GE
Vetschau	Industrie- und Technologiezentrum Spreewald	9 / GI

\* Bodenrichtwert in ( ) = erschließungsbeitragspflichtiges Bauland

### 9.2.2 Bodenrichtwerte für neue Wohngebiete

In mehreren neuen Wohngebieten des Landkreises bestimmte wie schon im Vorjahr, die Vermarktung noch vorhandener restlicher Baustellen, neben einigen Kaufaktivitäten in bisher weniger nachgefragten Wohngebieten, das Marktgeschehen und das Bodenwertniveau.

Die Bodenrichtwerte blieben in den Wohngebieten im Vergleich zum Vorjahr konstant. In einem Wohngebiet erfolgte die Streichung des Bodenrichtwertes aufgrund der seit Jahren fehlenden Nachfrage.

Das Bodenrichtwertniveau für nach dem BauGB erschließungsbeitragsfreies Bauland liegt in diesen Wohngebieten in einer Spanne von 30 €/m<sup>2</sup> bis 84 €/m<sup>2</sup> und beträgt durchschnittlich 48 €/m<sup>2</sup>.

<b>Bodenrichtwerte in den neuen Wohngebieten des Landkreises – Stichtag: 01.01.2007</b>		
<b>Gemarkung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bodenrichtwert* (€/m<sup>2</sup>) / Art der baulichen Nutzung Tiefe und Größe</b>
<b>Allmosen</b>	WG „Waldstraße“	36 / WR
<b>Altdöbern</b>	WG „Wiesenweg“	42 / WR 30 – 600
<b>Boblitz</b>	WG „Grobblasiedlung“	46 / WA 30 – 750
<b>Calau</b>	Wohnpark „Am Funkturm“	44 / WA
<b>Freienhufen</b>	WG „Poststraße“	42 / WA
<b>Groß-Klessow</b>	WG „Am Sportplatz“	40 / WA
	WG „Klein-Klessow“	40 / WA
<b>Großbräschen</b>	WG „Neu Bückgen“	44 / WR 30 – 800
	WG „Meisenweg“	46 / WA
	WG „Heideweg“ (Ost)	52 / WA
<b>Kleinkoschen</b>	WG „Elsterbogen“	54 / WA
	WG „Nordwiesen“	56 / WA
	WG „Alter Schulgarten“	56 / WA
<b>Kroppen</b>	Wohnanlage „Am Teichweg“	40 / WA
<b>Lauchhammer</b>	Wohnpark „Lauchhammer-Süd“	34 / WA
	WG „Mühlenweg“	30 / WA
<b>Lübbenau</b>	WG „Gerbergasse“	62 / WA 50 – 1100
	WG „Paul-Fahlisch-Str.“	(36) / WA *
<b>Meuro / Klettwitz</b>	WG „Meuro/Klettwitz“	gestrichen
<b>Peickwitz</b>	WG „Feldstraße“	50 / WA
<b>Raddusch</b>	WG „Am Sportplatz“	34 / WA
	WG „Friedhofsstraße-Nord“	36 / WA
<b>Ragow</b>	WG „Am Weinberg“	56 / WA
	WG „Ragow-Mitte“	38 / WA
<b>Ruhland</b>	WG „Neue Sorge“ (Entwicklungsmaßn. I. Bauab.)	36 / WR Endwert
	WG „Matzmühle“	35 / WA
<b>Schipkau</b>	WG „Klettwitzer Straße“	62 / WA
<b>Schwarzheide</b>	WG „Gefluderstraße“	45 / WA
<b>Senftenberg</b>	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
<b>Stradow</b>	WG „An der Schäfererei“	38 / WA
<b>Suschow</b>	WG „Suschow“	46 / WA
<b>Vetschau</b>	WG „Spreewaldblick“	48 / WA
<b>Werchow</b>	Parksiedlung „Ottobrunn“	50 / WA
	WG „Talsiedlung am Fließ“	40 / WA
<b>Zerkwitz</b>	WG „Am Burjauer“ (I. Bauabschnitt)	45 / WA
	WG „Am Burjauer“ (II. Bauabschnitt)	56 / WA 30 – 600
	WG „An der Landstraße“	60 / WA

\* Bodenrichtwert in ( ) = erschließungsbeitragspflichtiges Bauland

## 9.2.3 Übersichten über Bodenrichtwerte

Die Übersicht zeigt die Entwicklung des Bodenpreisniveaus von 2001 bis 2006 anhand ausgewählter Bodenrichtwerte für baureifes Land in den Städten und Gemeinden des Landkreises auf.

Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreies baureifes Land (€/m <sup>2</sup> )						
Amt / Gemeinde / Stadt	01.01.02	01.01.03	01.01.04	01.01.05	01.01.06	01.01.07
Lage (gemischte Nutzung bzw. Wohnen)	€/m <sup>2</sup>					
<b>Amt Altdöbern</b>						
Altdöbern – Mühlendamm, Parkstr.	32	32	30	30	30	30
Altdöbern – Randlagen	18	20	22	22	22	22
Altdöbern, OT Reddern – Ortslage	7	7	6	6	6	6
Bronkow, OT Saadow	8	8	8	8	8	8
Neupetershain – Nord	13	13	13	13	13	13
Neupetershain – Goethestr./Steinitzer Str.	15	14	12	12	12	12
Neupetershain – Ringstr., Bauernsiedlung	8	8	8	8	8	8
Luckaitztal, OT Muckwar – Ortslage	10	10	8	8	8	8
Neu-Seeland, OT Lubochow – Ortslage	8	8	8	8	8	8
<b>Stadt Calau</b>						
Cottbuser Str., Platz des Friedens (Zentrum)	72	72	72	72	72	72
Gartenstr.	38	40	38	38	38	38
Str. d. Freundschaft	26	26	25	25	25	25
Altnau	30	30	28	28	28	28
OT Buckow – Ortslage	16	16	14	14	14	14
OT Craupe – Ortslage	6	6	6	6	6	6
OT Kemmen – Ortslage	8	8	10	10	10	10
OT Saßleben – Ortslage	16	16	14	14	14	14
<b>Stadt Großräschen</b>						
Markt, Seestr. (Sanierungsgebiet)	-	-	-	-	-	-
Karl-Liebknecht-Str.	30	30	28	28	28	28
Barziger Str.	34	26	24	24	24	24
Vogelsiedlung	36	36	34	34	34	34
Kunzesiedlung	28	28	28	26	26	26
Werner-Seelenbinder-Str.	18	18	16	16	18	18
OT Allmosen – Ortslage	26	26	20	20	20	20
OT Barzig – Ortslage	10	10	10	10	10	10
OT Freienhufen – Kleine Feldstr., Wiesenstr.	26	26	24	24	26	26
OT Wormlage – Ortslage	14	14	12	12	12	12
OT Woschkow – Ortslage	-	6	6	6	6	6
<b>Stadt Lauchhammer</b>						
Nord – AWG-Siedlung	20	20	18	18	18	18
Ost – Friedensstr.	26	26	22	22	22	22
Mitte – Wilhelm-Pleck-Str. (Sanierungsgebiet)	-	-	-	-	-	-
Mitte – Cottbuser Str.	23	23	23	20	20	20
West – Berliner Str.	18	18	18	18	18	18
Süd – Liebenwerdaer Str.	20	20	20	20	20	20
<b>Stadt Lübbenau/Spreewald</b>						
Ehm-Welk-Str. (Sanierungsgebiet)	-	-	-	-	-	-
Karl-Marx-Str., Stottoff, Bergstr.	-	-	-	-	40	40
Bahnhofstr.	40	40	40	40	40	40
Stennewitz	56	56	56	56	56	56
Wiesenstr.	52	52	52	52	52	52
Berliner Str.	30	30	30	30	30	30
OT Boblitz – Ortslage	28	28	30	30	33	33
OT Groß Beuchow – Alte Feldstr., Gartenstr.	25	22	20	20	20	20
OT Groß-Klessow – Ortslage	28	26	26	26	26	26
OT Lehde - Ortslage	-	40	-	-	-	50
OT Ragow – Klein Raddener Str., Am Weinberg	32	32	30	30	30	30
OT Zerkwitz – Hauptstr.	-	-	34	34	34	34

Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreies baureifes Land						
Amt / Gemeinde / Stadt	01.01.02	01.01.03	01.01.04	01.01.05	01.01.06	01.01.07
Lage (gemischte Nutzung bzw. Wohnen)	€/m <sup>2</sup>					
<b>Amt Ruhland</b>						
Stadt Ruhland – Markt (Sanierungsgebiet)	-	-	-	-	-	-
St. Ruhland – Dresdener Str., R.-Breitscheid-Str.	32	32	32	32	32	32
St. Ruhland – Schönburgsau	28	25	22	24	24	24
St. Ruhland – Theodor-Schmidt-Str.	13	13	13	14	14	14
St. Ruhland – Wiesenstr.	13	13	13	13	13	13
Hohenbocka – Dresdener Str., Bahnhofstr.	16	16	16	16	16	16
Schwarzbach – Hauptstr., Friedensstr.	14	14	14	14	14	14
Hermsdorf – Ortslage	14	14	14	14	14	14
Guteborn – Hauptstr.	15	15	15	15	15	15
<b>Gemeinde Schipkau</b>						
Hauptstr., Bahnhofstr.	15	15	15	15	15	16
Siedlung – Schillerstr., Bergmannstr.	26	26	26	26	26	26
OT Annahütte – Salgaster Str., Saalhauser Str.	15	15	14	14	14	14
OT Hörlitz – Klettwitzer Str.	23	23	20	18	18	18
OT Klettwitz – Parkstr., Weinbergstr.	13	13	16	16	16	16
OT Klettwitz – Krankenhausstr.	8	8	8	8	10	10
OT Meuro – Ortslage	25	22	20	20	20	20
<b>Stadt Schwarzheide</b>						
Ost – OT Fortschritt	18	18	15	17	17	17
Mitte – Am Markt	26	26	26	26	26	26
West – Dorfplatz	23	23	20	20	18	18
<b>Stadt Senftenberg</b>						
Zentrum – Markt (Sanierungsgebiet)	-	-	-	-	-	-
Joachim-Gottschalk-Str.	56	56	56	56	56	56
Buchwalder Str.	66	66	66	66	66	66
Blumensiedlung	26	26	26	26	26	26
Vogelsiedlung	42	42	42	42	42	42
OT Brieske – Str. d. Aufbaus/Str. d. Jugend	25	25	25	30	32	32
OT Großkoschen – Bergstr., Senftenberger Str.	46	48	50	54	60	60
GT Kleinkoschen – Alte Dorflage	46	42	42	42	42	42
OT Niemtsch – Dorfstr., Peickwitzer Str.	34	34	34	40	55	55
OT Hosena – Zentrum	24	24	22	22	22	22
<b>Amt Ortrand</b>						
Stadt Ortrand – Markt (Sanierungsgebiet)	-	-	-	-	-	-
Stadt Ortrand – Elsterwerdaer Str.	26	26	24	24	24	24
Stadt Ortrand – Kamenzer Str.	13	13	13	13	15	15
Großmehlen – Blochwitz Str., Am Hang	22	24	24	26	26	24
Frauentorf – Ortslage	11	11	11	11	11	11
Kroppen – Ortslage	12	14	14	14	14	14
Lindenau – Hauptstr.	14	14	14	14	14	14
<b>Stadt Vetschau/Spreewald</b>						
Markt, Kirchstr., Cottbuser Str.	40	42	42	42	42	42
Karl-Marx-Str., Schönebegker Str., Rosa-Luxemburg-Str.	46	46	46	46	45	45
Nordstr., Ernst-Thälmann-Str.	30	30	34	34	33	33
Märkischheide	20	20	20	20	20	20
OT Görzitz – Ortslage	23	23	20	24	24	24
OT Koßwig – Am Sportplatz	29	29	27	27	27	27
OT Laasow – Ortslage	10	10	10	12	12	12
OT Missen – Ortslage	16	16	16	16	16	16
OT Ogrosen – Ortslage	16	16	16	16	16	16
OT Raddusch – Ortslage	35	32	32	32	32	30
OT Suschow – Ortslage	20	20	20	20	20	20

### 9.3 Besondere Bodenrichtwerte

In einigen Städten des Landkreises Oberspreewald-Lausitz (siehe Punkt 3.2.4) 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 §§ 152 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.

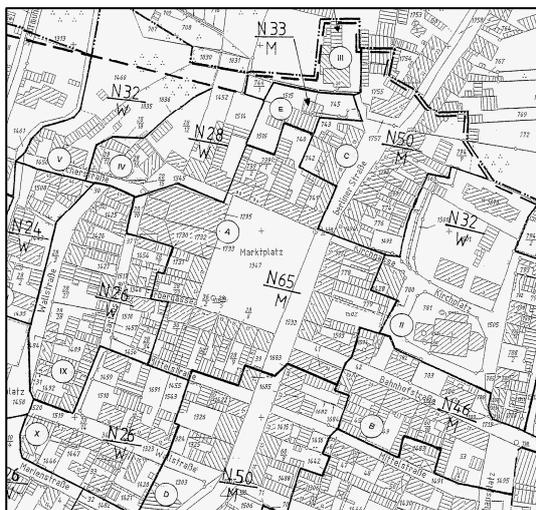
Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung besteht gemäß § 154 Abs. 2 BauGB aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche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

Für die Sanierungsgebiete „Senftenberg-Innenstadt“ und „Lübbenau Altstadt“ liegen dem Gutachterausschuss Anträge zur Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ – Endwerte vor.

### 9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

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 2002–2006 (Anpassung mittels Bodenpreisindexreihe für Acker- bzw. Grünland) abgeleitet.

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

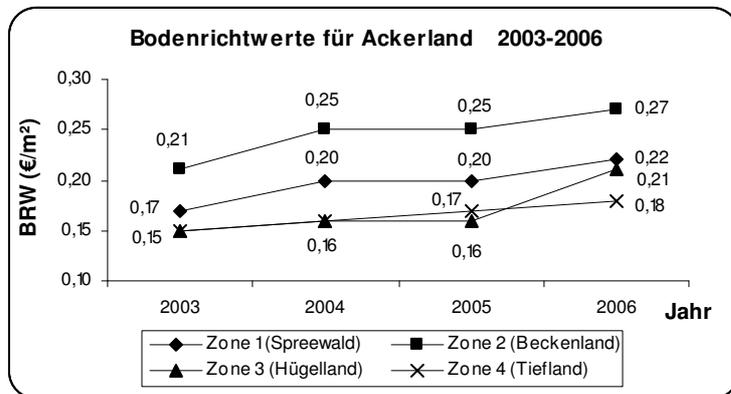
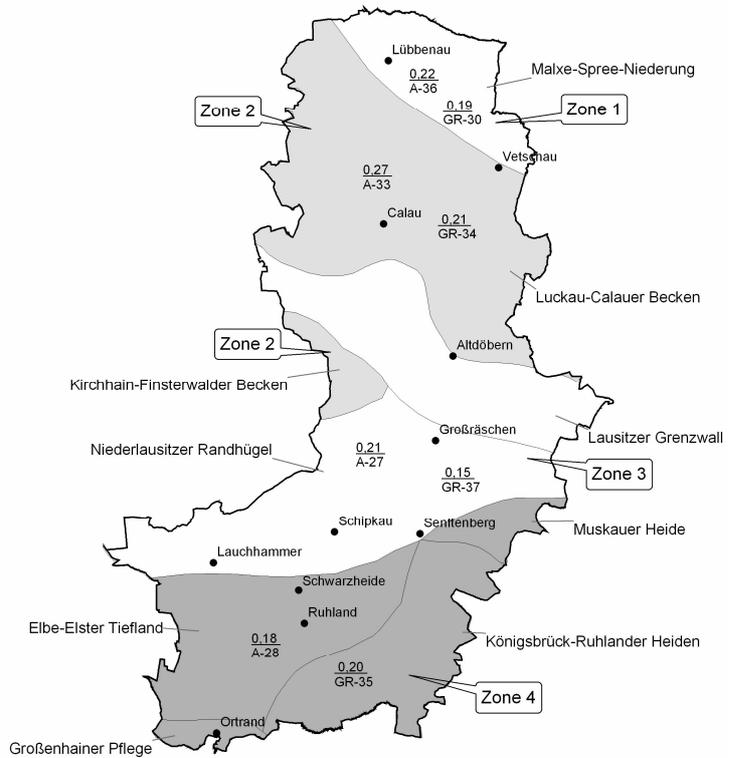
Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung.

Darstellung:  $\frac{\text{Bodenrichtwert in €/m}^2}{\text{Art der Nutzung-Wertzahl}}$

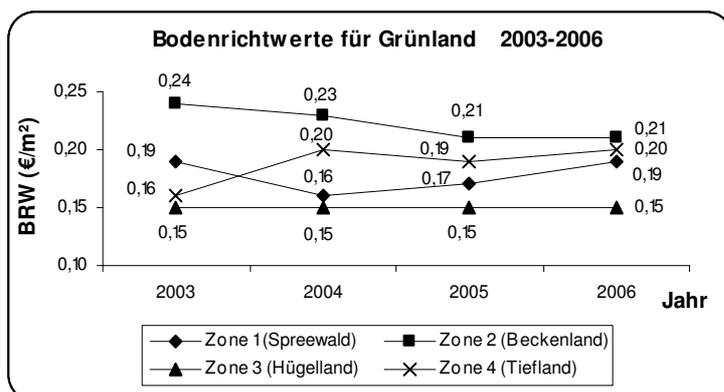
Art der Nutzung: A Ackerland  
GR Grünland

Wertzahl: Acker- bzw. Grünlandzahl

Beispiele:  $\frac{0,22}{A-36}$       $\frac{0,19}{GR-30}$



Die Bodenrichtwerte für Ackerland weisen in allen Bodenrichtwertzonen eine leicht steigende Tendenz im Vergleich zum Vorjahr auf.



Die Bodenrichtwerte für Grünland weisen eine gleich bleibende bis leicht steigende Tendenz im Vergleich zum Vorjahr auf.

## 10 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

### 10.1 Nutzungsentgelte

Für die Nutzung von Grundstücken zur kleingärtnerischen Nutzung, Erholung und Freizeitgestaltung sowie zur Errichtung von Garagen bei Rechtsverhältnissen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Schuldrechtsanpassungsgesetz – SchuldRAnpG kann der Grundstückseigentümer vom Nutzer nach § 20 SchuldRAnpG ein Nutzungsentgelt verlangen. Die Höhe des Entgelts richtet sich nach der Nutzungsentgeltverordnung – NutzEV in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562).

Ziel der NutzEV ist es, die Nutzungsentgelte an die Höhe solcher Entgelte heranzuführen, die für neu verpachtete Grundstücke zu marktüblichen Bedingungen erzielt werden können. Maßgebend für die Feststellung der ortsüblichen Höhe sind die nach dem 02. Oktober 1990 auf der Grundlage des Bürgerlichen Gesetzbuches – BGB frei vereinbarten Entgelte. Zu diesem Zweck führt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Datensammlung über derartige Entgelte. Die vorliegenden Daten resultieren überwiegend aus Befragungen der Kommunen, vereinzelt auch von privaten Verpächtern bzw. Pächtern.

#### 10.1.1 Nutzungsentgelte zur kleingärtnerischen Nutzung, Erholung und Freizeitgestaltung

Die im Jahr 2006 in einzelnen Kommunen frei vereinbarten Nutzungsentgelte bestätigen das Entgeltniveau der Vorjahre.

Garten- und Erholungsgrundstücke 2005 – 2006	
Gemeinde, Stadt, Amt	Nutzungsentgelte €/m <sup>2</sup> im Jahr
Gemeinde Altdöbern	keine Angaben
Stadt Calau	0,15 – 0,30
Stadt Großräschen	0,10 – 0,20
Stadt Lauchhammer	0,10 – 0,20
Stadt Lübbenau/Spreewald	0,30 – 0,55
Amt Ortrand	keine Angaben
Amt Ruhland	0,08 – 0,15
Gemeinde Schipkau	0,15 – 0,31
Stadt Schwarzheide	0,15 – 0,31
Stadt Senftenberg	0,08 – 0,61
Stadt Vetschau/Spreewald	0,08 – 0,30

Die seit dem Jahr 2003 frei vereinbarten Entgelte für Einzelgärten, Gärten in Gartenkomplexen sowie für Hausgärten liegen je nach Lage und Art der Nutzung und Bebauung in einer Spanne von 0,08 €/m<sup>2</sup> bis 0,61€/m<sup>2</sup> im Jahr.

Die Entgelte im unteren bis mittleren Preisniveau sind im gesamten Landkreis vertreten.

Spitzenwerte werden in den Städten Senftenberg einschließlich der angrenzenden Ortsteile am Senftenberger See und Lübbenau/Spreewald erreicht.

#### 10.1.2 Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke

Die jährlichen Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke lagen im Berichtsjahr in einer Spanne von 26 €/Stellplatz bis 50 €/Stellplatz. Die Höchstwerte werden in den Städten Lübbenau/Spreewald und Senftenberg (bestimmte Lagen) erzielt.

Unterschiede gibt es hinsichtlich der Vorgehensweise der Kommunen, wenn ein Nutzer für seine Garage einen Nachnutzer findet. In diesen Fällen schließen die Kommunen mit dem neuen Nutzer entweder einen so genannten „Dreiervertrag“ ab, einen Pachtvertrag nach dem BGB oder einen Mietvertrag zu den vorab genannten Konditionen.

Immer mehr Nutzer geben ihre Garage auf und kündigen den Nutzungsvertrag ohne eine Nachnutzer vorzuweisen. In den meisten Fällen übernehmen die Kommunen die Garagen unentgeltlich. Soweit es sich um geplante Abruchobjekte handelt, müssen sich die Garageneigentümer überwiegend an den Abrisskosten beteiligen. Eine Entschädigung für die Baulichkeit wird nicht gezahlt. Diese ist seit 01.01.2007 nach § 12 (3) SchuldRAnpG nur noch unter bestimmten Voraussetzungen zu leisten.

Die den Kommunen unentgeltlich überlassenen Garagen werden, soweit sie nicht abgerissen werden sollen, weitervermietet. Je nach Lage bewegen sich die monatlichen Mieten für eine Garage zwischen 5 € und rd. 26 €.

## 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.

### 10.2.1 Wohnraummieten

Die Erstellung eines Mietspiegels nach §§ 558c, 558d BGB ist allein Aufgabe der Gemeinden, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist.

Im Jahr 2006 wurde für die Stadt Lauchhammer ein einfacher Mietspiegel (Mietrichtwerte) nach § 558c BGB erarbeitet. Für andere Städte und Gemeinden im Landkreis Oberspreewald-Lausitz liegen keine Mietspiegel vor.

Wohnraummieten 2006	
Gemeinde, Stadt	Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)
Gemeinde Altdöbern	3,50 – 5,00
Stadt Calau	3,40 – 4,80
Stadt Großräschen	4,00 – 4,50
Stadt Lauchhammer	3,03 – 5,20 <sup>2</sup>
Stadt Lübbenau/Spreewald	3,00 – 6,00
Stadt Ortrand	4,00 – 4,80
Stadt Ruhland	4,10 – 5,60
Gemeinde Schipkau	4,20 – 4,70
Stadt Schwarzeide	4,05 – 5,00
Stadt Senftenberg	4,25 – 6,00
Stadt Vetschau/Spreewald	4,00 – 6,00

Die nebenstehende Mietwertübersicht soll einen Überblick über das örtliche Mietpreisniveau in den Städten und Gemeinden des Landkreises geben.

Sie wurde auf Basis der Befragungen von Wohnungsunternehmen erstellt. Eine Rechtsverbindlichkeit im Sinne von § 558c BGB besteht nicht.

Die Mietpreise beziehen sich auf frei finanzierte Wohnungen in sanierten und neu gebauten Mehrfamilienhäusern.

Abweichungen innerhalb der Mietpreisspannen sind durch Lage, Ausstattung und Wohnungsgröße 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.

Gegenüber dem Vorjahr wurden keine Veränderungen vorgenommen.

Gewerbemieten 2006			
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		

Weitere Informationen finden Sie auch in der Broschüre „Gewerbemieten-Service 2006“, die von der Industrie- und Handelskammer Cottbus herausgegeben wurde und kostenlos zur Verfügung gestellt wird.

<sup>2</sup> Einfacher Mietspiegel (Mietrichtwerte) für die Stadt Lauchhammer (Stichtag: 31.05.2006), vollsanierte Wohnungen, Baualter 1973 – 1990, Wohnfläche 45 bis 65 m<sup>2</sup>

### 10.3 Pachten

#### 10.3.1 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

Das Amt für Planung und Wirtschaft, Sachgebiet Landwirtschaft, teilte dem Gutachterausschuss die zum Stichtag 31.12.2006 in den Gemarkungen durchschnittlich gezahlten Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen mit. Basis waren die am 26. März 2006 rd. 6.770 registrierten Landpachtverträge.

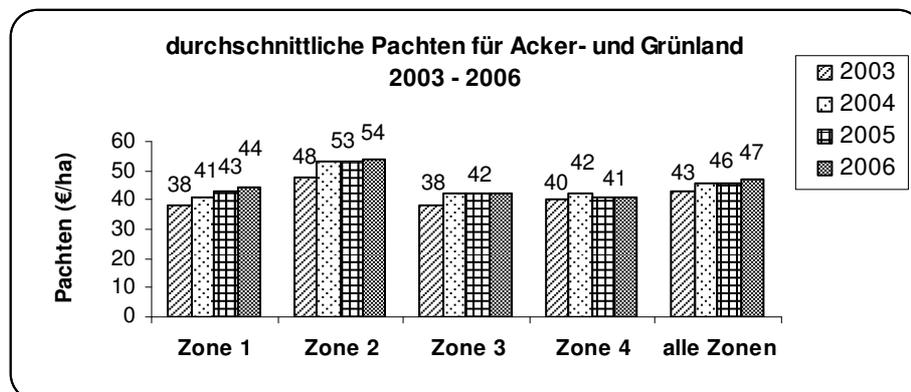
Ca. 61 % der Landwirtschaftsfläche im Landkreis wird im Rahmen von Pachtverträgen bewirtschaftet, was eine Fläche von rd. 26.000 ha ausmacht. Darüber hinaus sind rd. 729 ha Landkreisfläche anderer Nutzungsarten, wie z.B. Forsten und Holzungen, Unland, Ödland und Abbauand verpachtet. Die Laufzeiten der Pachtverträge betragen in der Mehrzahl 12 Jahre. Derartige langfristige Pachtverträge sind Voraussetzung für die Förderung größerer Investitionen.

Für den gesamten Landkreis einschließlich der aus den Nachbarkreisen dazu gepachteten Flächen in Größe von rd. 1.307 ha, konnte wie schon im Vorjahr eine nach der Fläche gewichtete durchschnittliche Jahrespacht (alle Nutzungsarten einbegriffen) in Höhe von 45 €/ha ermittelt werden. Die im Jahr 2006 in den Gemarkungen durchschnittlich gezahlten Pachten bewegten sich bei Acker- und Grünland zwischen 1 €/ha und 144 €/ha und Jahr und betragen im Durchschnitt 47 €/ha (Vorjahr – 46 €/ha).

Die Tabelle gibt einen Überblick über das derzeitige Pachtpreisniveau bei Acker- und Grünland in den Zonen 1 bis 4 (siehe Punkt 6.1.3). Hierzu wurden die durchschnittlichen Jahrespachten der Gemarkungen zonal gemittelt.

durchschnittliche Jahrespachten für Acker- und Grünland (Stand: 31.12.2006)				
Bereich	Ackerland		Grünland	
	Ø Pacht Spanne €/ha/Jahr	Ø Ackerzahl in den Gemarkungen Spanne	Ø Pacht Spanne €/ha/Jahr	Ø Grünlandzahl in den Gemarkungen Spanne
<b>Zone 1</b> (Spreewald)	<b>47</b> 24 – 75	<b>32</b> 23 – 43	<b>42</b> 27 – 65	<b>32</b> 21 – 39
<b>Zone 2</b> (Beckenland)	<b>55</b> 25 – 144	<b>31</b> 23 – 40	<b>53</b> 2 – 139	<b>36</b> 27 – 41
<b>Zone 3</b> (Hügelland)	<b>41</b> 17 – 61	<b>25</b> 20 – 30	<b>42</b> 30 – 82	<b>31</b> 20 – 36
<b>Zone 4</b> (Tiefeland)	<b>41</b> 24 – 56	<b>26</b> 20 – 36	<b>41</b> 30 – 56	<b>33</b> 20 – 44
<b>alle Zonen</b>	<b>47</b> 17 – 144	<b>29</b> 20 – 43	<b>46</b> 2 – 139	<b>34</b> 20 – 44

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



Insgesamt sind kaum Veränderungen im Preisniveau im Vergleich zum Vorjahr erkennbar.

Nur in den Zonen 1 und 2 ist ein leichter Anstieg der durchschnittlichen Pacht zu verzeichnen.

Im Jahr 2006 wurden insgesamt 234 Landpachtverträge (Neuabschlüsse, Verlängerungen, Änderungen) registriert, bei denen neue Preiskonditionen ausgehandelt wurden. Die durchschnittlich gezahlten Pachten in den Gemarkungen betragen für Ackerland rd. 56 €/ha (Spanne 30 €/ha bis 131 €/ha) und für Grünland rd. 54 €/ha (Spanne 36 €/ha bis 107 €/ha) und Jahr. Spitzenreiter waren die Gemarkungen überwiegend im Norden des Landkreises, wie z.B. Craupe, Gollnitz, Mlode, Repten und Vetschau/Spreewald.

### 10.3.2 Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau / 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.“

#### Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau - Gutachten des Gutachterausschusses

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 2001/02						
Gemarkung	Großbräschen	Lauchhammer	Ortrand	Ruhland	Schipkau	Senftenberg
Wertermittlungs-Stichtag	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

#### Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau - Pachtverträge

Beispielhaft bestätigt werden die in den Gutachten ermittelten Pachten durch aktuelle Daten, die ebenfalls das Amt für Planung und Wirtschaft, Sachgebiet Landwirtschaft, zum Stichtag 31.12.2006 aus bestehenden Pachtverträgen zur Verfügung gestellt hat.

Landpachtverträge (Neuabschlüsse, Verlängerungen, Änderungen) wurden im Jahr 2006 nicht registriert.

In die Analyse wurden nur Flächen der Nutzungsarten Obst- und Weinbauanlagen sowie Baumschulen einbezogen. Damit ist keine Vollständigkeit gewährleistet, da Flächen der Nutzungsarten Acker- und Grünland ebenfalls dem Anbau von Obst- und Gemüse dienen können. Die tatsächliche Nutzung der Flächen in der Örtlichkeit ist nicht bekannt.

Pachtland in dieser Nutzungsart konnte in den Gemarkungen Gollmitz, Kalkwitz und Raddusch mit einer Fläche von insgesamt 2,0 ha ermittelt werden. Die durchschnittlichen Pachten liegen in einer Spanne von 76 €/ha bis 92 €/ha und Jahr und betragen im Mittel 82 €/ha. Im Vergleich zu den durchschnittlichen Pachten für Ackerland in diesen Gemarkungen überschreiten sie diese um 50 % bis 85 %.

#### Kleingartenpachten

Die Pachten, die von den Kleingartenvereinen an die Grundstückseigentümer gezahlt werden, haben sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert und betragen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz je nach Lage zwischen 0,025 €/m<sup>2</sup> und Jahr und 0,051 €/m<sup>2</sup> und Jahr.

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 im Anhang 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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 (Kann-Bestimmung)

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:

<b>Vorsitzender:</b>	Siegfried Walla	Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes
<b>Stellv. Vorsitzende:</b>	Klaus Wagener Christian Linke	Sachverständiger öbuv. Sachverständiger
<b>ehrenamtliche Gutachter:</b>	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
<b>ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes:</b>	Heike Riedewald Anneliese Springer	(Stellvertreterin)

### 11.2.3 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis OSL

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, in mündlicher und schriftlicher Form erfolgen. 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 Jahn	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), Dienort 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 beim Kundenservice des LGB in Potsdam (siehe Anhang 1) bezogen werden.

**Anhang 1 Adressen der Gutachterausschüsse in Brandenburg**

<b>Gutachterausschuss Landkreis / Kreisfreie Stadt</b>	<b>Sitz der Geschäftsstelle</b>	<b>Postanschrift</b>	<b>Telefon / Telefax E-Mail-Adresse</b>
<b>Barnim</b> (BAR)	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(03334) 2 14 19 46 / (03334) 2 14 29 46 Gutachterausschuss@kvabarnim.de
<b>Brandenburg an der Havel</b> (BRB)	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Bbg. 14767 Brandenburg an der Havel	(03381) 58 62 03 / (03381) 58 62 04 gutachter@stadt-brandenburg.de
<b>Cottbus</b> (CB)	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	(0355) 6 12 42 13 / (0355) 6 12 42 03 gutachterausschuss@cottbus.de
<b>Dahme-Spreewald</b> (LDS)	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	(03546) 20 27 60 / (03546) 20 12 64 gaa@dahme-spreewald.de
<b>Elbe-Elster</b> (EE)	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg/Elster	Postfach 17 04912 Herzberg/Elster	(03535) 46 27 06 / (03535) 46 27 30 Gutachterausschuss@lkee.de
<b>Frankfurt (Oder)</b> (FF)	Goepelstraße 38 15234 Frankfurt (Oder)	Postfach 13 63 15203 Frankfurt (Oder)	(0335) 5 52 62 04 / (0335) 5 52 62 99 gutachter@frankfurt-oder.de
<b>Havelland</b> (HVL)	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 12 20 14632 Nauen	(03321) 4 03 61 81 / (03321) 40 33 61 81 gaa@havelland.de
<b>Märkisch-Oderland</b> (MOL)	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(03341) 35 49 06 / (03341) 35 49 97 geschaefsstelle-gaa@landkreismol.de
<b>Oberhavel</b> (OHV)	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	(03301) 6 01 55 81 / (03301) 6 01 55 80 gutachterausschuss@oberhavel.de
<b>Oberspreewald-Lausitz</b> (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
<b>Oder-Spree</b> (LOS)	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	Postfach 15841 Beeskow	(03366) 35 17 10 / (03366) 35 17 18 gutachterausschuss@ landkreis-oder-spree.de
<b>Ostprignitz-Ruppin</b> (OPR)	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	(033971) 6 24 90 / (033971) 6 24 09 gutachter@kva-opr.de
<b>Potsdam</b> (P)	Hegelallee 6 - 10, Haus 1 14467 Potsdam	Stadtverwaltung Potsdam FB Kataster u. Vermessung 14461 Potsdam	(0331) 2 89 31 83 / (0331) 2 89 25 75 gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de
<b>Potsdam-Mittelmark</b> (PM)	Lankeweg 4 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Belzig	(03328) 31 83 11 / (03328) 31 83 15 gaa@potsdam-mittelmark.de
<b>Prignitz</b> (PR)	Industriestraße 1 19348 Perleberg	Postfach 45 19341 Perleberg	(03876) 71 37 92 / (03876) 71 37 94 gutachterausschuss@lkprignitz.de
<b>Spree-Neiße</b> (SPN)	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	Postfach 10 01 36 03141 Forst (Lausitz)	(0355) 49 91 22 15 / (0355) 49 91 21 11 katasteramt@lkspn.de
<b>Teltow-Fläming</b> (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
<b>Uckermark</b> (UM)	Dammweg 11 16303 Schwedt	Postfach 12 65 17282 Prenzlau	(03332) 44 18 16 / (03332) 44 18 50 gaa@uckermark.de
<b>Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg</b> Geschäftsstelle	beim Landesbetrieb Landesvermessung u. Geobasisinformation Brandenburg Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	Postfach 16 74 15206 Frankfurt (Oder)	(0335) 5 58 25 20 / (0335) 5 58 25 03 oberer.gutachterausschuss@ geobasis-bb.de
<b>Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg</b> Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	Postfach 60 10 62 14410 Potsdam	(0331) 8 84 41 23 / (0331) ) 8 84 41 61 23 vertrieb@geobasis-bb.de

## Anhang 2 Anschriften der Gemeindeverwaltungen

Amt bzw. Stadt oder Gemeinde	zugehörige Städte / Gemeinden (Gemarkungen)*	Verwaltungssitz	Telefon / Telefax Internet / E-Mail-Adresse
<b>Amt Altdöbern</b>	<b>Gemeinde Altdöbern</b> (Altdöbern, Pritzen, Ranzow, Reddern.), <b>Gemeinde Bronkow</b> (Bronkow, Lipten, Lug, Rutzkau), <b>Gemeinde Neupetershain</b> , <b>Gemeinde Luckaitztal</b> (Buchwäldchen, Gosda, Muckwar, Schöllnitz), <b>Gemeinde Neu-Seeland</b> (Bahnsdorf, Lieske, Leeskow, Lindchen, Lubochow, Ressen)	Marktstraße 1 03229 Altdöbern  Bauamt: Markt 24	(035434) 600-0 / (035434) 600 60 www.altdoeborn.de / info@amt-altdoeborn.de Bauamt: Tel. (035434) 600 20
<b>Stadt Calau</b>	<b>Stadt Calau</b> (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 www.calau.de / stadt-calau@t-online.de Bauamt: Tel. (03541) 891 470
<b>Stadt Großräschen</b>	<b>Stadt Großräschen</b> (Allmosen, Barzig, Dörrwalde, Freienhufen, Großräschen, Saalhausen, Wormlage, Woschkow)	Seestraße 16 01983 Großräschen  Bauamt: Calauer Straße 27	(035753) 27-0 / (035753) 27 113 www.grossraeschen.de / amt@grossraeschen.de Bauamt: Tel. (035753) 229-0
<b>Stadt Lauchhammer</b>	<b>Stadt Lauchhammer</b> (Grünewalde, Lauchhammer, Kleinleipisch, Kostebrau)	Liebenwerdaer Straße 69 01979 Lauchhammer-Süd	(03574) 488-0 / (03574) 488 650 www.lauchhammer.de Bauamt: Tel. (03574) 488 410 bauamt@lauchhammer.de
<b>Stadt Lübbenau/Spreewald</b>	<b>Stadt Lübbenau</b> (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 www.luebbenau.de / stadt@luebbenau-spreewald.de Stadtplanung: Tel. (03542) 85 440
<b>Amt Ortrand</b>	<b>Stadt Ortrand</b> (Burkersdorf, Ortrand), <b>Gemeinden Großkmehlen</b> (Frauwalde, Großkmehlen, Kleinkmehlen), <b>Frauendorf</b> , <b>Kroppen</b> , <b>Lindenau</b> , <b>Tettau</b>	Altmarkt 1 01990 Ortrand	(035755) 605-0 / (035755) 605 230 www.ortrand.de / amt-ortrand@t-online.de Bauamt: Tel. (035755) 605 327
<b>Amt Ruhland</b>	<b>Stadt Ruhland</b> (Arnsdorf, Ruhland), <b>Gemeinden Grünewald</b> , <b>Guteborn</b> , <b>Hermisdorf</b> (Hermisdorf, Jannowitz), <b>Hohenbocka</b> , <b>Schwarzbach</b> (Schwarzbach, Biehlen)	Rudolf-Breitscheid-Straße 4 01945 Ruhland	(035752) 37 24 / (035752) 20 97 www.ruhland.de / amt@amt-ruhland.de Bauamt: Tel. (035752) 37 27
<b>Gemeinde Schipkau</b>	<b>Gemeinde Schipkau</b> (Annahütte, Drochow, Hörlitz, Klettwitz, Meuro, Schipkau)	Schulstraße 4 OT Klettwitz 01998 Schipkau	(035754) 360-0 / (035754) 36032 www.schipkau.de / gemeinde-schipkau@t-online.de
<b>Stadt Schwarzheide</b>	<b>Stadt Schwarzheide</b>	Ruhlander Straße 102 01987 Schwarzheide	(035752) 85-0 / (035752) 85 599 www.schwarzheide / stadtverwaltung@schwarzheide.de Bauamt: Tel. (035752) 85 502
<b>Stadt Senftenberg</b>	<b>Stadt Senftenberg</b> (Brieske, Großkoschen, Hosena, Kleinkoschen, Niemtsch, Peickwitz, Reppist, Sedlitz, Senftenberg)	Markt 1 01968 Senftenberg  Bauamt: Markt 19	(03573) 701-0 / (03573) 27 45 www.senftenberg.de / stadt.senftenberg@t-online.de Stadtplanung: Tel. (03573) 701 330
<b>Stadt Vetschau</b>	<b>Stadt Vetschau</b> (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 www.vetschau.de / 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.