

# Grundstücksmarktbericht 2008

## Landkreis Oberspreewald-Lausitz



Stadtschloss  
in Vetschau/Spreewald

## **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:** 22,50 € gemäß Gutachterausschuss-Gebührenordnung

**Foto:** Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
<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 Regional- und Landesplanung	10
3.1.4 Verwaltungsstrukturen	11
3.1.5 Bevölkerung und Arbeitsmarkt	11
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung, Stadtentwicklung	12
3.2.1 Wirtschaftsstruktur	12
3.2.2 Ausgewählte Industrie- und Gewerbeflächen im Landkreis	13
3.2.3 Tourismus	14
3.2.4 Stadtumbau, Wohnen und Bautätigkeit	15
<b>4 Übersicht über die Umsätze</b>	<b>16</b>
4.1 Vertragsvorgänge	17
4.2 Geldumsatz	18
4.3 Flächenumsatz	19
4.4 Marktteilnehmer	20
4.5 Regionale Verteilung	20
4.6 Zwangsversteigerungen	21
<b>5 Bauland</b>	<b>23</b>
5.1 Allgemeines	23
5.2 Individueller Wohnungsbau	25
5.2.1 Preisniveau	26
5.2.1.1 Ländliche Wohnlagen	26
5.2.1.2 Städtische Wohnlagen	27
5.2.1.3 Wohngebiete	27
5.2.1.4 Verteilungsuntersuchung	27
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	28
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	30
5.3 Geschosswohnungsbau	32
5.4 Gewerbliche Bauflächen	33
5.4.1 Preisniveau	33
5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	34
5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland	35
5.6 Sonstiges Bauland	36
5.6.1 Grundstücke mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden	36
5.6.2 Erholungsgrundstücke	36
5.6.3 Arrondierungsflächen	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

	<b>Seite</b>
6.1.4 Umsatzzahlen und Marktteilnehmer	42
6.1.4.1 Anzahl der Verträge	42
6.1.4.2 Geldumsatz	43
6.1.4.3 Flächenumsatz	44
6.1.4.4 Marktteilnehmer	46
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	51
6.2.1.3 Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten	53
6.2.2 Ortsnahe landwirtschaftliche Nutzflächen	56
6.2.2.1 Preisniveau ortsnaher landwirtschaftlicher Nutzflächen	56
6.2.2.2 Preisentwicklung ortsnaher landwirtschaftlicher Nutzflächen	56
6.2.2.3 Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten	57
6.2.2.4 Beziehungen zu ortsfernen landwirtschaftlichen Grundstücken	59
6.2.3 Rekultivierte und nicht beanspruchte Bergbauflächen	59
6.2.4 Naturschutzflächen	60
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	60
6.3.1 Ortsferne Waldflächen	60
6.3.1.1 Preisniveau ortsferner Waldflächen	60
6.3.1.2 Preisentwicklung ortsferner Waldflächen	62
6.3.1.3 Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten	63
6.3.2 Ortsnahe Waldflächen auf gewachsenem Boden	63
6.3.2.1 Preisniveau ortsnaher Waldflächen	63
6.3.2.2 Preisentwicklung ortsnaher Waldflächen	64
6.3.2.3 Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten	65
6.3.3 Waldflächen auf nicht beanspruchtem und rekultiviertem Bergbauland	66
6.3.4 Waldflächen unter Naturschutz	66
<b>7 Sonstige unbebaute Grundstücke</b>	<b>67</b>
7.1 Abbauland	67
7.2 Gartenland	68
7.2.1 Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten	68
7.2.2 Hausgärten	68
7.3 Lagerplätze	69
7.4 Private Wege	70
7.5 Wasserflächen	70
7.6 Windenergieanlagen	70
7.7 Gemeinbedarfsflächen	71
7.7.1 Verkehrsflächen	71
7.7.2 Sonstige Grundstücke zur öffentlichen Nutzung	72
<b>8 Bebaute Grundstücke</b>	<b>73</b>
8.1 Allgemeines	73
8.1.1 Kriterien für eine qualifizierte Auswertung	73
8.1.2 Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses - Liegenschaftszinssätze	74
8.1.3 Allgemeiner Überblick über das Marktgeschehen	76
8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	79
8.2.1 Preisniveau	79
8.2.1.1 Freistehende Einfamilienhäuser	79
8.2.1.2 Zweifamilienhäuser	81
8.2.1.3 Bauernhäuser und übergroße Grundstücke mit Einfamilienhäusern	82

	<b>Seite</b>
8.2.2 Preisentwicklung	83
8.2.3 Marktanpassungsfaktoren	85
8.2.3.1 Modellbeschreibung	85
8.2.3.2 Marktanpassungsfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser	86
8.2.3.3 Entwicklung der Marktanpassungsfaktoren	89
8.2.3.4 Einflussgrößen auf den Marktanpassungsfaktor	90
8.2.3.5 Marktanpassungsfaktoren für Bauernhäuser und übergroße Grundstücke mit Einfamilienhäusern	91
8.2.4 Vergleichsfaktoren	92
8.2.5 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	94
8.3 Doppelhaushälften, Reihenhäuser	94
8.3.1 Preisniveau	94
8.3.1.1 Doppelhaushälften	94
8.3.1.2 Reihenhäuser	96
8.3.2 Preisentwicklung	97
8.3.3 Marktanpassungsfaktoren	98
8.3.3.1 Doppelhaushälften und Reihenhäuser der Baujahresklasse nach 1990	98
8.3.3.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser der Baujahresklassen vor 1990	98
8.3.4 Vergleichsfaktoren	100
8.4 Wohnungseigentum	101
8.4.1 Preisniveau	102
8.4.1.1 Erstverkäufe	102
8.4.1.2 Weiterveräußerungen	102
8.4.2 Preisentwicklung	103
8.4.3 Vergleichsfaktoren	105
8.4.4 Liegenschaftszinssätze	105
8.5 Teileigentum	106
8.6 Mehrfamilienhäuser	107
8.6.1 Preisniveau	107
8.6.2 Preisentwicklung	108
8.6.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	108
8.6.4 Vergleichsfaktoren	109
8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	110
8.7.1 Preisniveau	110
8.7.1.1 Wohn- und Geschäftshäuser	110
8.7.1.2 Büro- und Verwaltungsgebäude	111
8.7.1.3 Geschäftsgebäude	111
8.7.2 Preisentwicklung	111
8.7.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	111
8.7.4 Vergleichsfaktoren	112
8.7.4.1 Vergleichsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser	112
8.7.4.2 Vergleichsfaktoren für Büro- und Verwaltungsgebäude	113
8.7.4.3 Vergleichsfaktoren für Geschäftsgebäude	113
8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte	113
8.8.1 Gaststätten und Hotels	113
8.8.2 Produktions- und Lagergebäude	113
8.9 Sonstige bebaute Objekte – Wochenendhäuser	114
<b>9 Bodenrichtwerte</b>	<b>115</b>
9.1 Gesetzlicher Auftrag	115
9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)	115
9.2.1 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland	118
9.2.2 Bodenrichtwerte für neue Wohngebiete	118

	<b>Seite</b>
9.2.3 Übersichten über Bodenrichtwerte	120
9.3 Besondere Bodenrichtwerte	122
9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	124
<b>10 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten</b>	<b>125</b>
10.1 Nutzungsentgelte	125
10.1.1 Nutzungsentgelte zur gärtnerischen Nutzung, Erholung und Freizeitgestaltung	125
10.1.2 Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke	125
10.2 Mieten	126
10.2.1 Wohnraummieten	126
10.2.2 Gewerbemieten	127
10.3 Pachten	129
10.3.1 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	129
10.3.2 Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau / Kleingartenpachten	131
<b>11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses</b>	<b>132</b>
11.1 Rechtsgrundlagen	132
11.2 Die regionalen Gutachterausschüsse	132
11.2.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen	132
11.2.2 Die Mitglieder des Gutachterausschusses im Landkreis Oberspreewald-Lausitz	133
11.2.3 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis OSL	134
11.3 Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg	134
<b>Anhang 1    Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg</b>	<b>135</b>
<b>Anhang 2    Anschriften der Gemeindeverwaltungen</b>	<b>136</b>
<b>Anhang 3    Bevölkerungszahlen</b>	<b>137</b>

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Im Jahr 2008 war auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Oberspreewald-Lausitz ein Rückgang der Vertragszahlen um 2,8 % im Vergleich zum Vorjahr auf 1.216 Verträge zu verzeichnen. Der örtliche Grundstücksmarkt ist jedoch hinsichtlich der Umsatzzahlen insgesamt positiv zu bewerten. Geld- und Flächenumsätze stiegen um mehr als 20 % auf rd. 66 Mio. € und rd. 2.802 ha.

Übersicht über das Preisniveau im Jahr 2008		
Teilmarkt	Spanne	Durchschnitt
<b>Bodenpreise für Bauland</b>		
Wohnbauland (ländliche Wohnlage)	4 €/m <sup>2</sup> – 25 €/m <sup>2</sup>	13 €/m <sup>2</sup>
Wohnbauland (städtische Wohnlage)	11 €/m <sup>2</sup> – 60 €/m <sup>2</sup>	35 €/m <sup>2</sup>
Wohnbauland (neue Wohngebiete)	31 €/m <sup>2</sup> – 61 €/m <sup>2</sup>	54 €/m <sup>2</sup>
Gewerbebauland	5 €/m <sup>2</sup> – 13 €/m <sup>2</sup>	9 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenpreise der Land- und Forstwirtschaft</b>		
Ackerland	0,07 €/m <sup>2</sup> – 0,41 €/m <sup>2</sup>	0,22 €/m <sup>2</sup>
Grünland	0,10 €/m <sup>2</sup> – 0,41 €/m <sup>2</sup>	0,22 €/m <sup>2</sup>
Forsten	0,03 €/m <sup>2</sup> – 0,48 €/m <sup>2</sup>	0,17 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenpreise der sonstigen Flächen – Hausgärten</b>		
	1,00 €/m <sup>2</sup> – 7,50 €/m <sup>2</sup>	3,57 €/m <sup>2</sup>
<b>Bebaute Grundstücke</b>		
freistehende Einfamilienhäuser	10 T€ – 260 T€	83 T€
Doppelhaushälften	6 T€ – 144 T€	66 T€
Reihenhäuser	14 T€ – 110 T€	67 T€
<b>Eigentumswohnungen (Wohnflächenpreise)</b>		
in der Rechtsform des Wohnungseigentums errichtet	500 €/m <sup>2</sup> – 1.400 €/m <sup>2</sup>	–
Umwandlungen	200 €/m <sup>2</sup> – 1.400 €/m <sup>2</sup>	–
<b>Nutzungsentgelte/Mieten/Pachten</b>		
Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke	0,06 €/m <sup>2</sup> – 0,63 €/m <sup>2</sup>	–
Wohnraummieten (Nettokaltmiete -NKM)	2,40 €/m <sup>2</sup> Wfl. – 6,50 €/m <sup>2</sup> Wfl.	–
Gewerbemieten (NKM)	2,50 €/m <sup>2</sup> Nfl. – 15 €/m <sup>2</sup> Nfl.	–
Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen - A	26 €/ha – 212 €/ha	71 €/ha
Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen - GR	30 €/ha – 170 €/ha	66 €/ha

## 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 Pachtdatei, 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 2008, 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.

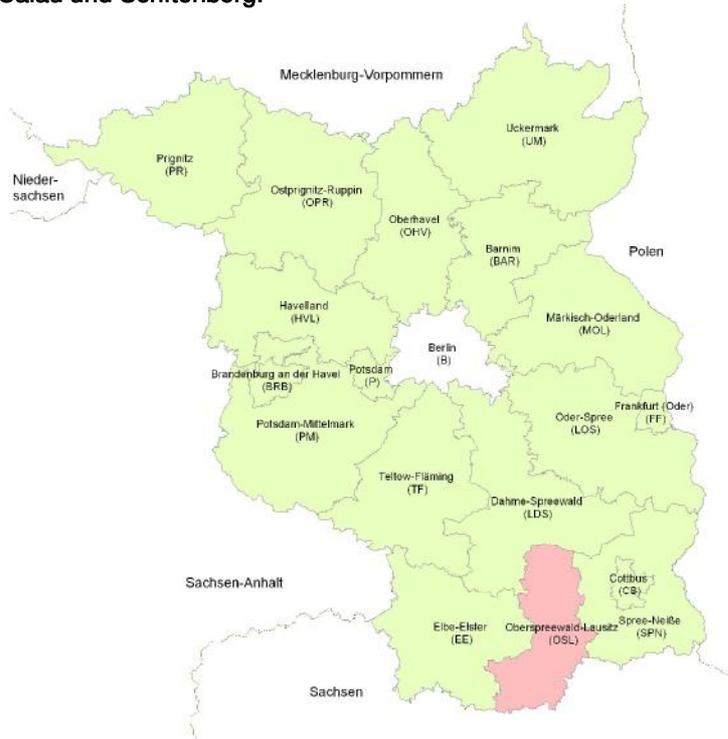
Die durch den Gutachterausschuss abgeleiteten sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne der §§ 9, 10 WertV, wie z.B. Bodenpreisindexreihen für baureifes Land und landwirtschaftliche Flächen, Wohnflächenpreisindexreihen für Eigentumswohnungen sowie Marktanpassungsfaktoren für Wohngrundstücke, 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 Kreisen Calau und Senftenberg.



#### Verwaltungsübersicht des Landes Brandenburg

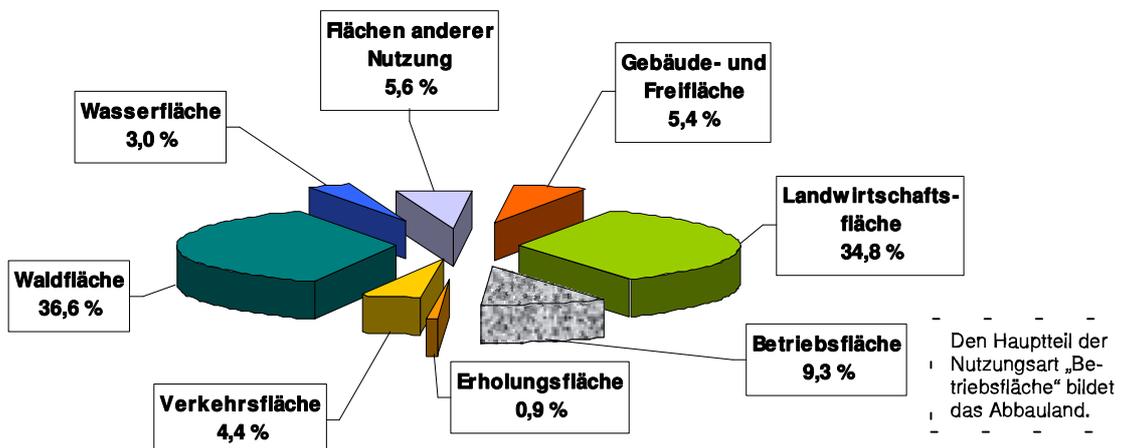
Der Landkreis Oberspreewald-Lausitz liegt im äußeren Entwicklungsraum Brandenburg.

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

Quelle: Landesvermessung und Geobasisdaten Brandenburg

Gesamtfläche: 1.216,67 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



Quelle: entsprechend der Ausweisung im Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB), Stand: 31.12.2008

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.

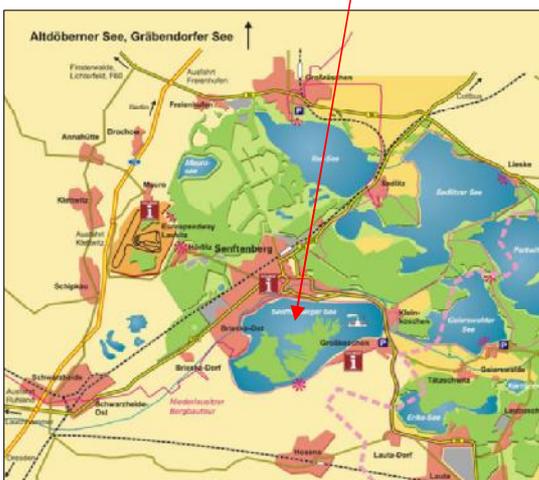
Der Spreewald genießt als Biosphärenreservat besonderen Schutz und ist Bestandteil des Brandenburger Netzes von Großschutzgebieten.

Der große Kahnfährtahafen 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 Bergbausanierung 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.

### Übersichtskarte Lausitzer Seenland (Ausschnitt)



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 sind fertig gestellt. Im Jahr 2008 wurde der Bau des Überleiters 12 vom Geierswalder See zum Senftenberger See fortgesetzt. Weitere Verbindungen, wie der Überleiter 11 vom Sedlitzer See zum ILSE-See, befinden sich in Planung.

Quelle: Kartenausschnitt unter [www.lausitzerseenland.de](http://www.lausitzerseenland.de)

### 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 2009 (MIR Bbg.) 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 Regional- und Landesplanung**

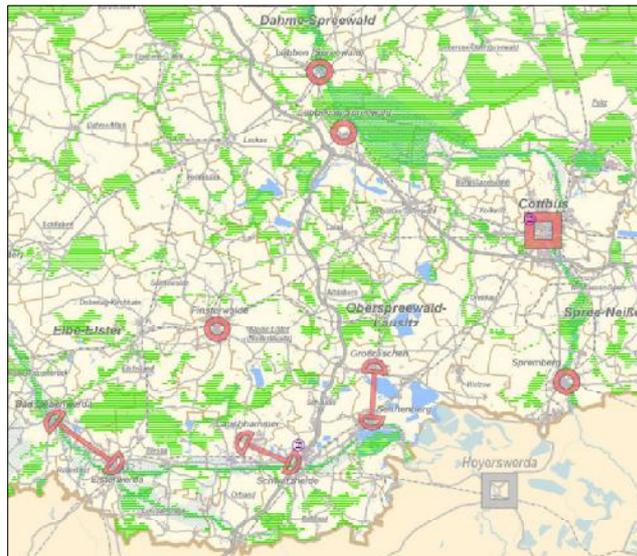


Der Landkreis liegt gemäß § 3 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2002, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl.I/06 [Nr. 08] S.96), in der **Planungsregion „Lausitz-Spreewald“** (siehe Grafik).

Die Region umfasst die Landkreise Elbe Elster, Dahme-Spreewald, Oberspreewald-Lausitz, Spree-Neiße sowie die kreisfreie Stadt Cottbus.

Quelle: Landesvermessung und Geobasisdaten Brandenburg

Im Sachlichen Teilregionalplan I "Zentralörtliche Gliederung", genehmigt am 28.4.1997, waren die Städte Senftenberg, Lübbenau/Spreewald und Lauchhammer als Mittelzentren und die Städte Calau und Großräschen als Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ausgewiesen. Der am 15. Mai 2009 in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierungen (Brandenburg - GVBl. II Seite 186) in Kraft getretene **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)** hat die sachlichen Teilpläne der Regionalen Planungsgemeinschaften zur zentralörtlichen Gliederung verdrängt und ein flächendeckendes System Zentraler Orte mit 3 Stufen (Metropole, Oberzentren, Mittelzentren), die als räumlich-funktionale Schwerpunkte komplexe Funktionen für ihr jeweiliges Umland erfüllen, festgelegt.



**Festlegungen für den Landkreis  
Oberspreewald-Lausitz**

Mittelzentrum

Lübbenau/Spreewald

Mittelzentren in Funktionsteilung

Lauchhammer – Schwarzheide  
Senftenberg – Großräschen

Quelle: LEP B-B, Auszug aus der Festlegungskarte 1 – Gesamttraum

**Alternative Energien**

Der Sachliche Teilregionalplan III "**Windkraftnutzung**", veröffentlicht am 14.07.2004 im Amtsblatt für Brandenburg, legte 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.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat am 21.09.2007 diesen Sachlichen Teilregionalplan III "Windkraftnutzung" für unwirksam erklärt. Das Urteil ist seit dem 05.11.2007 rechtskräftig. Die Regionale Planungsstelle „Lausitz-Spreewald“ strebt im II. Quartal 2009 die Fertigstellung eines ersten neuen Planentwurfs an (Quelle: www.region-lausitz-spreewald.de).

Laut Auskunft des Amtes für Planung und Wirtschaft befinden sich im Landkreis insgesamt **95 Windkraftanlagen**, die in das öffentliche Netz einspeisen. Außerdem werden im Landkreis **neun Biogasanlagen** (in Peickwitz, Hindenberg, Tornitz, Brieske, Ruhland, Lauchhammer, Jannowitz, Schöllnitz, Frauwalde) betrieben, von denen zwei erst im Jahr 2008 den Betrieb aufgenommen haben. Zur Errichtung von **Solarparks** im Kreisgebiet werden derzeit verschiedene Planungen durchgeführt.

### 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.



#### Verwaltungsübersicht des Landkreises Oberspreewald-Lausitz

Die Dienststellen der Kreisverwaltung befinden sich in der Kreisstadt Senftenberg und in den Städten Großräschen und Stadt Calau.

Anschrift der Hauptverwaltung:

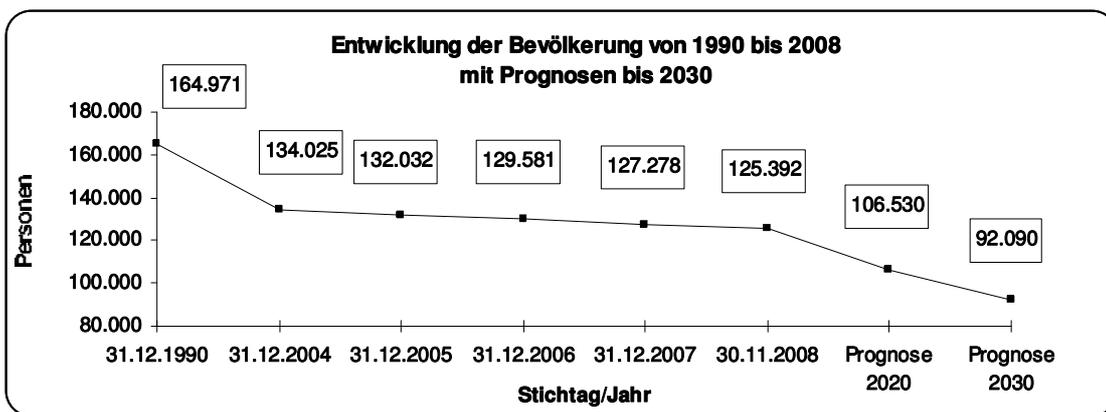
Dubinaweg 1  
01968 Senftenberg

Eine Übersicht über die Anschriften der Ämter und amtsfreien Städte und Gemeinden ist im Anhang 2 dargestellt.

### 3.1.5 Bevölkerung und Arbeitsmarkt

**Bevölkerung** am 30.11.2008: 125.392 Einwohner (31.12.2007: 127.278 Einwohner)  
**Bevölkerungsdichte** am 30.11.2008: 103 Einwohner/km<sup>2</sup> (31.12.2007: 105 Einwohner/km<sup>2</sup>)

Hinweis: Übersicht über die Bevölkerungszahlen in den Gemeinden und Ortsteilen im Anhang 3

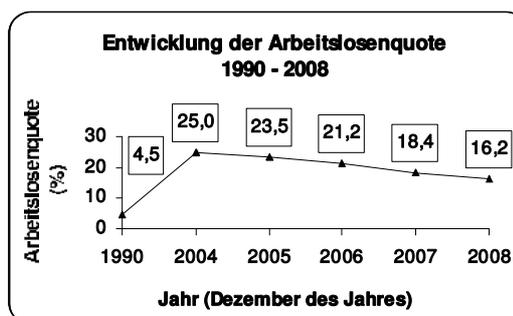
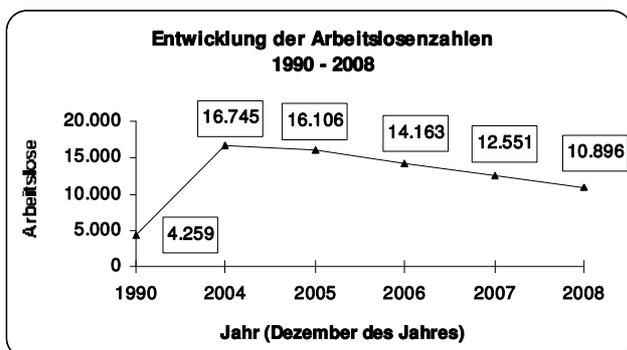


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Laut der aktuellen Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg 2007 bis 2030 (Herausgeber: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg) rechnet man im Landkreis Oberspreewald-Lausitz bis zum Jahr 2030 mit einem Bevölkerungsrückgang um 28,9 % der Bevölkerung des Jahres 2006. Damit wurde die ursprüngliche Prognose vom März 2006 noch verschärft. Der Landkreis Oberspreewald-Lausitz verzeichnet mit dieser Prognose die höchste erwartete Bevölkerungsabnahme aller Kreise und kreisfreien Städte im Land Brandenburg.

Arbeitslosenquoten / Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen am 31.12.2008:

- Landkreis insgesamt: 16,2 % / 10.896
- Geschäftsstelle Lübbenau: 15,2 % / 3.271
- Geschäftsstelle Senftenberg: 16,7 % / 7.625



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

### 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung, Stadtentwicklung

#### 3.2.1 Wirtschaftsstruktur

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 auf dem Dienstleistungssektor entwickeln. Die Innovationskraft der Unternehmen hat sich verbessert. Langfristig gesicherte industrielle Kerne befinden sich in den Städten Lauchhammer, Schwarzheide, Senftenberg, Großräschen, Ortrand, Lübbenau/Spreewald und Vetschau/Spreewald.

Die Wirtschaftsförderung für mehr Beschäftigung steht im Land Brandenburg unter dem wirtschaftspolitischen Leitbild „Stärken stärken“. Dabei erfolgt die Konzentration auf Regionale Wachstumskerne und Branchenkompetenzfelder. Als **regionaler Wachstumskern (RWK) Westlausitz** wurden die Städte Finsterwalde (Landkreis Elbe-Elster)/Lauchhammer/ Schwarzheide/Senftenberg/Großräschen festgelegt.

#### Regionaler Wachstumskern „Westlausitz“



Für Investitionen, Ansiedlungen und Erweiterungen bietet die Westlausitz hervorragende Rahmenbedingungen und Infrastrukturangebote.

Der größte Arbeitgeber im Landkreis Oberspreewald-Lausitz ist die BASF-Schwarzheide GmbH mit rd. 2.600 Mitarbeitern.

#### Ausgewählte Beispiele für Neuansiedlungen im Jahr 2008:

- EPV Solar Germany GmbH im Industriepark Marga mit 125 Beschäftigten
- Erweiterung der Anlage F 500 der BASF Schwarzheide GmbH und Schaffung von 29 neuen Arbeitsplätzen

Quelle: Abbildung unter [www.wachstumskern-westlausitz.de](http://www.wachstumskern-westlausitz.de)

Wichtige **Branchenkompetenzfelder** zur gezielten Förderung in der Region sind: Energie, Chemie, Metall/Elektro und Tourismus-Gesundheit-Ernährung. Im Endbericht zur Strukturentwicklung des Landkreises OSL vom 24.12.2008 (unter [www.osl-online.de](http://www.osl-online.de)) werden zahlreiche innovative Unternehmen im RWK Westlausitz aus verschiedenen Bereichen genannt. Zu diesen Bereichen gehören Automotive, Biotechnologie, Energiewirtschaft, Kunststoffe/Chemie, Logistik, Medien/Informations- und Kommunikationstechnologie, Metallherstellung, Metallbe- und -verarbeitung/Mechatronik.

Im zweiten bundesweiten Regionalranking 2009 der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft (INSM) belegt der Landkreis Oberspreewald-Lausitz mit 36,9 Punkten Platz 404 von insgesamt 409 untersuchten Kreisen und kreisfreien Städten. Berücksichtigt wurden 39 ökonomische und strukturelle Indikatoren, die aussagekräftig für die Bereiche Wohlstand, Arbeitsmarkt, Standort und Struktur sind.

### 3.2.2 Ausgewählte Industrie- und Gewerbeflächen im Landkreis

Nach Angaben des Amtes für Planung und Wirtschaft existieren im Landkreis neben einzelnen Gewerbe- und Industriegebieten 32 Industrie- und Gewerbegebiete mit einer Gesamtnettofläche von rd. 1.345 ha. An diesen ausgewählten Standorten sind 367 Investoren mit ca. 7.570 Arbeitsplätzen angesiedelt. Die flächenmäßige Auslastung beträgt rd. 63 % (Vorjahr – 61 %). Zukünftigen Investoren stehen noch rd. 500 ha voll erschlossene Bauflächen zur Neuansiedlung zur Verfügung.

Geförderte Industrie- und Gewerbegebiete (Stand: 12/2008)				
Bezeichnung		Nettofläche (ha)	Auslastung der Fläche (%)	Anzahl der Unternehmen
GE „Altdöbern-Schöllnitz“	BRW	11,6	54,6	4
Brieske, Lausitz - Industriepark „Marga“	BRW	58,7	34,3 ↑	29
Gewerbepark „Calau-Nord“	BRW	8,1	56,9	7
GE „Calau-Ost“		8,6	73,3	13
Freienhufen, Lausitz - Industriepark „Sonne“	BRW	48,6	63,1	14
Großräschen, GI u. GE „Am Räschener Laug“	BRW	28,7	83,4 ↑	16
Lausitz - Industriepark Kittlitz/Lübbenau	BRW	20,1	16,8	5
Lauchhammer-Süd, Industriepark	BRW	105,6	50,9	16
GE Meuro/Klettwitz		11,9	16,8	6
GE Raddusch	BRW	19,3	63,2	8
Ruhland, GE „Große Wiesen“	BRW	17,4	29,3	10
Schwarzheide, Verarbeitungs- u. Industriezentrum (VIZ)		9,4	47,0	4
GE Schwarzheide-Mitte		6,2	75,0	9
GE Schwarzheide-Süd	BRW	43,9	88,4 ↑	25
GE Lindenau	BRW	5,4	5,3	1
Senftenberg, GE „Grubenstraße“	BRW	5,4	76,5 ↑	7
Senftenberg, GE „Laugfeld“	BRW	11,4	94,0	20
Schipkau, EuroSpeedway Lausitz, Sondergebiet		570,0	64,4	5
Vetschau, ITS Spreewald	BRW	93,0	78,5 ↑	18

BRW – Bodenrichtwerte siehe Punkt 9.2.1

Nicht geförderte Industrie- und Gewerbegebiete (Stand: 12/2008)				
Bezeichnung		Nettofläche (ha)	Auslastung der Fläche (%)	Anzahl der Unternehmen
GE Boblitz		10,7	100,0	12
Brieske, Bau- u. Gartenmarkt		3,2	21,9	1
GI u. GE „Calau-Süd“	BRW	32,0	100,0	17
GE Göritz		10,6	96,2	4
GE Groß Beuchow		9,0	33,3	1
Groß Klessow GI u. GE „Am Spreewalddreieck“	BRW	77,0	77,9	50
GI u. GE Großräschen Ost, Woschkower Weg		50,0	49,5	13
GI u. GE Lauchhammer-West	BRW	20,5	36,1	15
Lübbenau/Spreewald, Gewerbepark		10,0	41,0 ↑	11
Ortrand, GE Burkertsdorf		7,8	9,6 ↑	2
Schipkau, Hauptwerkstatt	BRW	13,4	39,9	11
Senftenberg, GE „Grünstraße“		3,7	35,1	3
Senftenberg, GE „Impuls“	BRW	13,9	91,8	10

BRW – Bodenrichtwerte siehe Punkt 9.2.1

Weitere Informationen über die Wirtschaftsstandorte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz sind in der aktuellen Wirtschaftsstandortbroschüre des Landkreises sowie im Gewerbeflächenkatalog 2009 unter [www.osl-online.de](http://www.osl-online.de) dargestellt.

### 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-Touristinformation Lübbenau e.V. eng zusammen. Sie wirken entscheidend an der Entwicklung und Vernetzung touristischer Infrastrukturen im Südbrandenburger Raum sowie an der Schaffung grundsätzlicher touristischer Strukturen im Land Brandenburg mit.

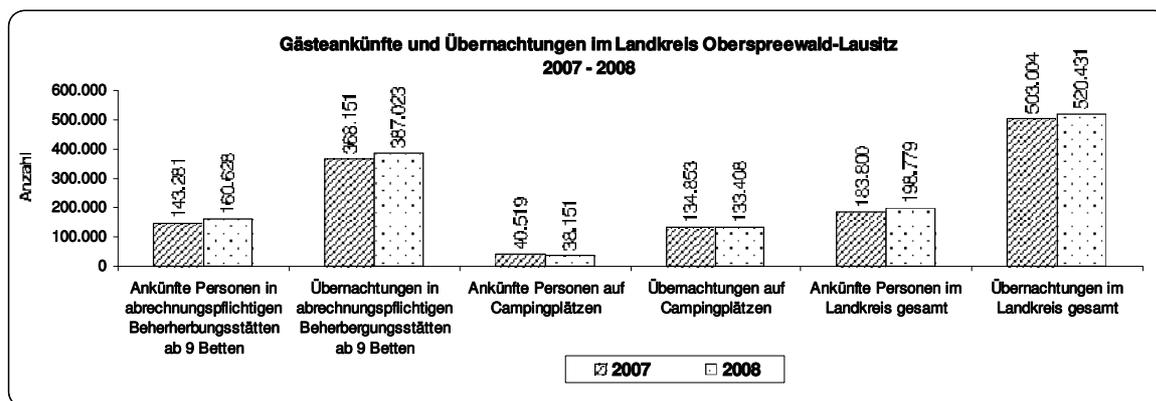
Die bekanntesten **Fremdenverkehrsgebiete** sind der Spreewald und der Senftenberger See. Darüber hinaus bieten das Erholungsgebiet „Grünwalder Lauch“ bei Lauchhammer, die Wandergebiete „Buck’sche Schweiz“ bei Hohenbocka und „Calauer Schweiz“ bei Calau sowie die Knehlener Berge bei Ortrand zahlreiche Möglichkeiten für eine aktive Erholung.

Die Entwicklung des Lausitzer Seenlandes (siehe Punkt 3.1.1) stellt die zukunftsfähigste Chance zur touristischen Vermarktung der Lausitz dar und prägt schon heute die touristischen Angebote.

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

- Kahnfährhafen und Spreewelten Sauna- & Badeparadies mit den Humboldtpinguinen in Lübbenau/Spreewald, Auszeichnung der Spreewelten mit dem „Service Q Deutschland“
- der 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 und das Bioturm-Denkmal in der Stadt Lauchhammer
- die Indoor-Skipiste „Snowtropolis“ in Senftenberg als erste ostdeutsche Skihalle
- der Senftenberger See mit ausgezeichnete Infrastruktur und Badestränden mit dem Umweltgütesiegel „Blaue Flagge“
- der Familienpark Großkoschen am Sfb. See mit Appartementshäusern und einem Campingplatz
- das Wassersportzentrum in Großkoschen am Senftenberger See
- zahlreiche Campingplätze in den Erholungsgebieten, zum Teil mit bester Einstufung
- die Erlebnisbahn „Seeschlange“ im Lausitzer Seenland (in Betrieb seit Mai 2008)

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 Radwanderwegenetz beträgt insgesamt 650 km. Im Jahr 2008 erfolgte der Ausbau eines weiteren Abschnittes zwischen den Senftenberger Ortsteilen Buchwalde und Großkoschen am Nordufer des Senftenberger Sees.



Quelle: Amt für Planung und Wirtschaft, Landkreis Oberspreewald-Lausitz

Im Jahr 2008 konnte die Zahl der **Gästeankünfte und Übernachtungen** insgesamt weiter gesteigert werden. Wie das Amt für Planung und Wirtschaft mitteilte, wurden per 31.12.2008 im Territorium des Landkreises 520.431 Übernachtungen in den statistisch abrechnungspflichtigen Hotels, Pensionen, Ferienhäusern und Campingplätzen (ohne Privatvermietung) gemeldet, das sind 3,5 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Nur bei den Übernachtungen auf Campingplätzen war ein Rückgang um 1,1 % zu verzeichnen. Im Hotelbereich wurde eine durchschnittliche Jahresauslastung von 29,3 % erzielt. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in allen Beherbergungsstätten und auf Campingplätzen lag bei 2,6 Tagen.

### 3.2.4 Stadtumbau, Wohnen und Bautätigkeit

Die Stabilisierung und Funktionsstärkung der Innenstädte ist laut Landesregierung neben der Anpassung der Stadtstrukturen an den demographischen Wandel die nächste große Herausforderung an die Stadtentwicklungspolitik.

#### Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

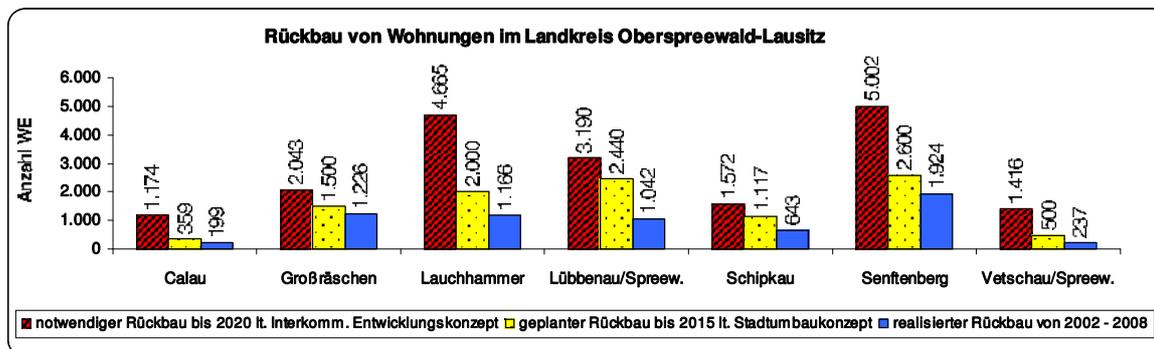
Im Landkreis Oberspreewald-Lausitz gibt es zehn bestätigte Sanierungsgebiete. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen finden in den Stadtkernen bzw. Innenstädten von Calau, Lübbenau/Spreewald, Großräschen, Lauchhammer, Ortrand, Ruhland, Senftenberg und Vetschau/Spreewald statt (siehe Punkt 9.3). Darüber hinaus 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 2008 die Bewilligung von Fördermitteln in Höhe von 1,99 Mio. Euro für die Weiterführung von geplanten Maßnahmen. Mit dem Miteleistungsanteil der Kommunen konnten im Berichtsjahr insgesamt Mittel in Höhe von 2,98 Mio. Euro in die Sanierungsgebiete fließen.

#### Programm „Stadtumbau Ost“

Mit Fördermitteln aus dem Programm „Stadtumbau Ost“ wurden die Städte Calau, Großräschen, Lauchhammer, Lübbenau/Spreewald, Senftenberg und Vetschau/Spreewald sowie die Gemeinde Schipkau unterstützt. Der Einsatz der Mittel erfolgte zielgerichtet für Abriss- und Aufwertungsmaßnahmen. Bisher wurde der Miteinsatz auf den Abriss von Plattenbauten konzentriert.

Im Jahr 2008 wurden 833 Wohnungen (WE) mit Hilfe von Fördermitteln zurückgebaut. Der Rückbau verteilte sich auf die Städte Calau (60 WE), Großräschen (150 WE), Lauchhammer (137 WE), Lübbenau/Spreewald (100 WE), Vetschau/ Spreewald (29 WE) und Senftenberg (357 WE). Bis zum Jahr 2015 ist laut Stadtumbaukonzept ein Rückbau von insgesamt 10.516 Wohnungen geplant, wovon bereits 61 % realisiert sind.



#### Bautätigkeit und Wohnen

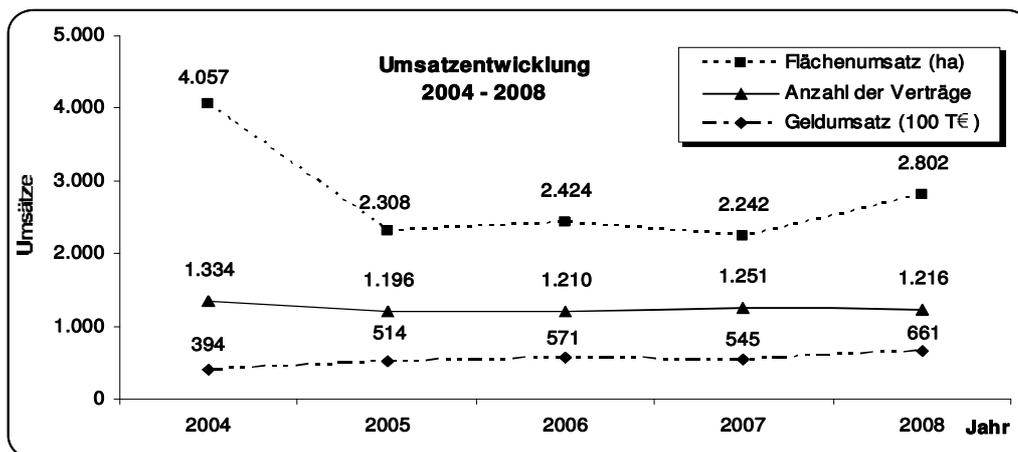
Kennziffern im Bereich Bautätigkeit und Wohnen		
Baufertigstellungen insgesamt im Jahr 2008	(Gebäude/Baumaßnahmen)	116 (Vorjahr: 112)
darunter Neubau Wohngebäude	Anzahl	53 (Vorjahr: 56)
Neubau Nichtwohngebäude	Anzahl	15 (Vorjahr: 8)
Baugenehmigungen insgesamt im Jahr 2008	(Gebäude/Baumaßnahmen)	102 (Vorjahr: 112)
darunter Neubau Wohngebäude	Anzahl	44 (Vorjahr: 46)
Neubau Nichtwohngebäude	Anzahl	16 (Vorjahr: 12)
Wohngebäudebestand insgesamt 2007	Anzahl	28.892
davon mit einer Wohnung	Anzahl	18.924
mit zwei Wohnungen	Anzahl	4.675
mit drei und mehr Wohnungen	Anzahl	5.293
Wohnungsbestand insgesamt 2007	Anzahl	67.347
Wohnfläche insgesamt 2007	100 m <sup>2</sup>	49.270

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

#### 4 Übersicht über die Umsätze

Die Analyse des Grundstücksmarktes 2008 stützt sich auf die Verträge, die im Zeitraum vom 01.01.2008 bis 31.12.2008 abgeschlossen wurden und in der Geschäftsstelle bis zum 15.02.2009 eingingen. Nach dem Stichtag eingehende Verträge werden zwar Bestandteil der Kaufpreissammlung im jeweils zugehörigen Vertragsjahr, stehen aber für die Jahresanalyse nicht zur Verfügung.

Die Entwicklung der Umsatzzahlen 2008 auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ist insgesamt positiv zu bewerten. Flächen- und Geldumsätze stiegen um mehr als 20 % gegenüber den Vorjahreswerten. Die Zahl der Vertragsabschlüsse weist nur eine leicht fallende Tendenz auf.



Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr					
Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (Mio. €)	
2008	% zu 2007	2008	% zu 2007	2008	% zu 2007
1.216	- 2,8	2.802	+ 25,0	66,1	+ 21,3

Kaufverträge, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu Stande gekommen sind und ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse aufweisen, hatten im Berichtsjahr einen Anteil von 10,4 % (136 Kaufverträge) der in der Kaufpreissammlung registrierten Vertragsvorgänge. Sie wurden überwiegend nur für mengenstatistische Auswertungen herangezogen.

Hierunter zählen neben den Verträgen, die aufgrund vermuteter besonderer persönlicher Verhältnisse für Auswertungen ungeeignet sind, auch 25 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 28 Tauschverträge und 55 Zwangsversteigerungen enthalten.

Zur Führung der Kaufpreissammlung werden die Kaufverträge nach den nachfolgend genannten Grundstücksarten unterschieden und 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“ (bleibender Gemeinbedarf)	(gf),
„sonstige Fläche“	(sf).

Nach dieser Einteilung erfolgt die Analyse einzelner Kennziffern des Grundstücksmarktes, wie z.B. die Anzahl der Vertragsvorgänge, die Geld- und Flächenumsätze sowie die Zwangsversteigerungen im Landkreis.

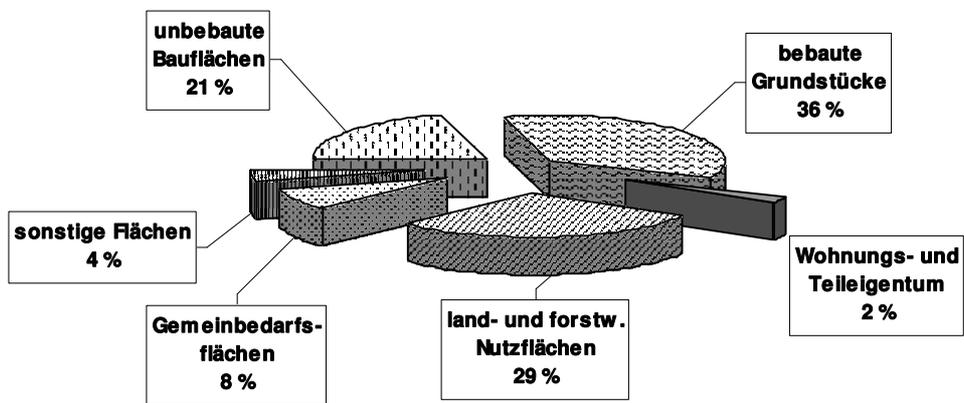
**4.1 Vertragsvorgänge**

Für das Berichtsjahr 2008 wurden insgesamt 1.306 Datensätze in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Gegenüber dem Vorjahr sanken die Vertragszahlen leicht um 2,2 %.

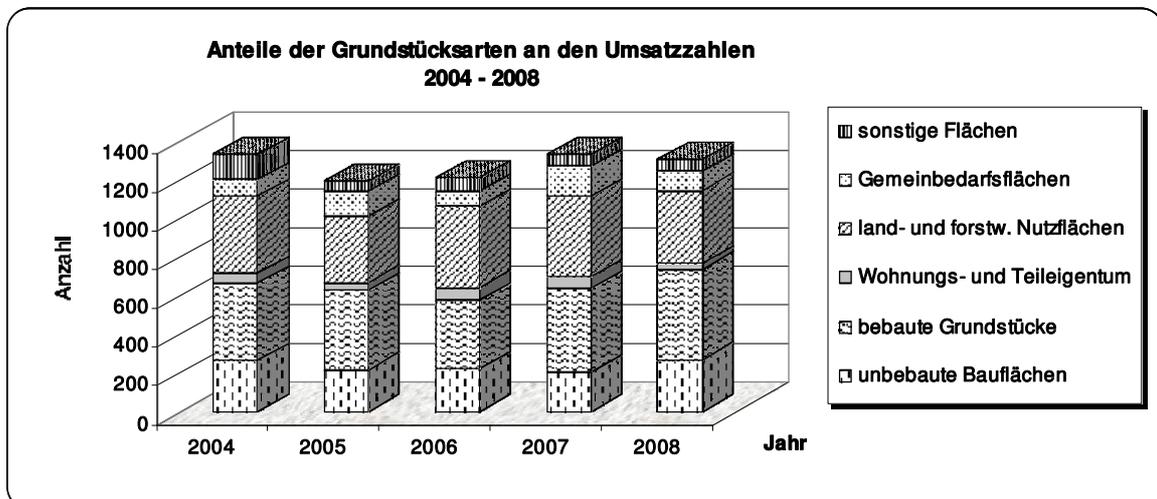
Bei Kaufverträgen, in denen mehrere Grundstücke oder Grundstücke mit verschiedenen Nutzungsarten mit ausgewiesenen Kaufpreisantteilen veräußert wurden, erfolgte die Aufteilung in mehrere Vertragsvorgänge zur Eingabe in die Datenbank. Daraus ergab sich ein Unterschied von 90 Kauffällen zu der unter Punkt 4 genannten Anzahl der eingegangenen Kaufverträge.

Kauffälle in den Jahren 2007/2008		
Grundstücksarten	2007	2008
<b>Kauffälle gesamt</b>	<b>1.336</b>	<b>1.306</b>
<b>unbebaute Bauflächen</b>	<b>203</b>	<b>271</b>
<b>bebaute Grundstücke</b>	<b>439</b>	<b>467</b>
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>61</b>	<b>32</b>
<b>land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen</b>	<b>411</b>	<b>378</b>
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>	<b>156</b>	<b>101</b>
<b>sonstige Flächen</b>	<b>66</b>	<b>57</b>

Verteilung der Grundstücksarten im Jahr 2008



Die Anteile der einzelnen Grundstücksarten am gesamten Grundstücksmarkt des Landkreises Oberspreewald-Lausitz haben sich im Jahr 2008 weiter zu Gunsten der bebauten Grundstücke mit 36 % Anteil (Vorjahr 33 %) verschoben. Die land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen verzeichneten einen deutlichen Rückgang der Vertragszahlen um 8 % und senkten damit ihren Marktanteil von 31 % auf 29 %.

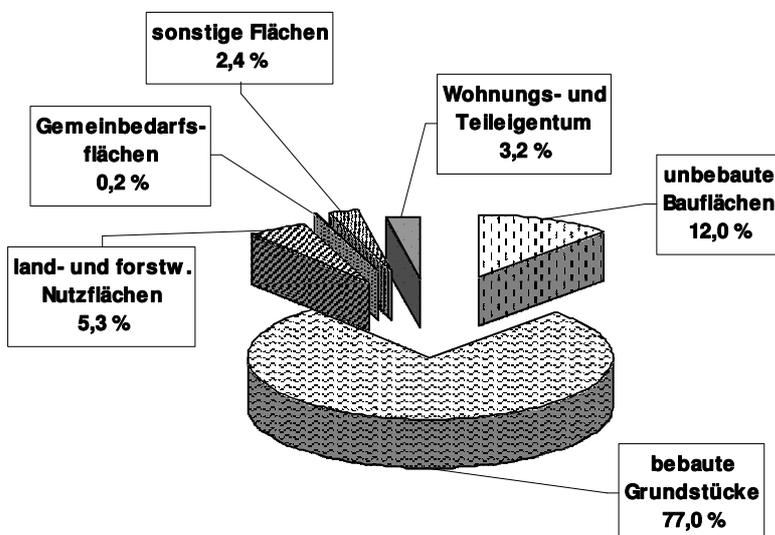


## 4.2 Geldumsatz

Im Jahr 2008 wurden auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Oberspreewald-Lausitz 66,1 Mio. € umgesetzt. Das bedeutet einen Anstieg um 11,6 Mio. € im Vergleich zum Jahr 2007. Den größten Anteil an der Erhöhung des Geldumsatzes hatten, wie schon im Vorjahr, die bebauten Grundstücke, gefolgt von den unbebauten Bauflächen, aufgrund gestiegener Verkaufszahlen.

Geldumsätze in den Jahren 2007/2008 (Mio. €)		
Grundstücksarten	2007	2008
<b>Kauffälle gesamt</b>	<b>54,5</b>	<b>66,1</b>
unbebaute Bauflächen	4,2	7,9
bebaute Grundstücke	42,7	50,9
Wohnungs- und Teileigentum	3,9	2,1
land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen	3,1	3,5
Gemeinbedarfsflächen	0,1	0,1
sonstige Flächen	0,5	1,6

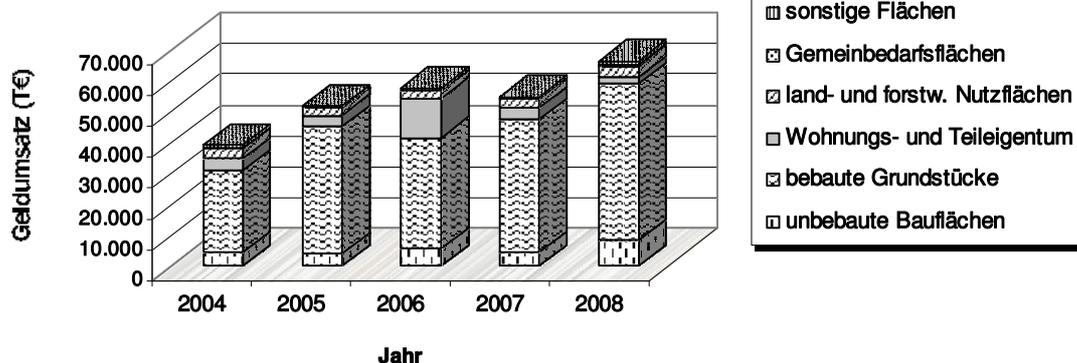
Anteile der Grundstücksarten am Geldumsatz insgesamt  
2008



Wie schon in den Vorjahren hatten die bebauten Grundstücke den größten Umsatzanteil mit 77 %.

Der Geldumsatz beim Wohnungs- und Teileigentum hat sich weiter verringert und ist damit hinter den Umsatzanteil der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen gefallen.

Anteile der Grundstücksarten am Geldumsatz  
2004 - 2008



### 4.3 Flächenumsatz

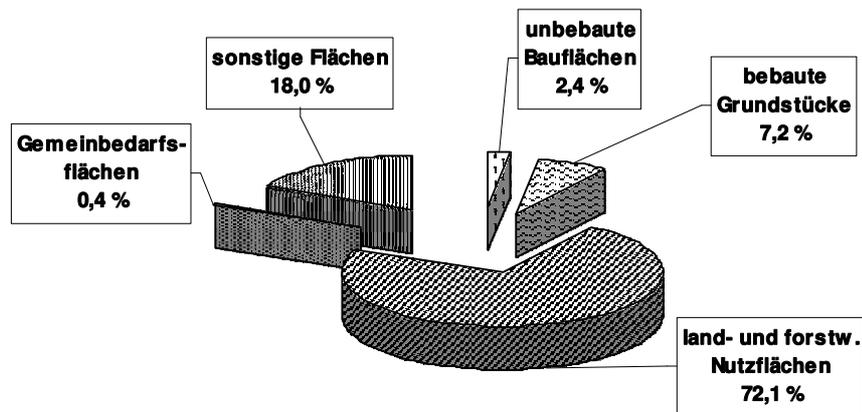
Im Berichtsjahr wurden im Kreisgebiet rd. 2.802 ha Grundstücksfläche veräußert, das entspricht einem Anteil von 2,3 % an der gesamten Fläche des Landkreises. Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um fast 25 % gestiegen.

Spitzenreiter bei der Erhöhung des Flächenumsatzes waren die sonstigen Flächen mit 445 ha mehr verkaufter Fläche als im Jahr 2007. Hier verursachte jedoch ein Paketkaufvertrag über Abbauland den hohen Flächenumsatz. Deutliche Steigerungen im Vergleich zum Vorjahr verzeichneten auch die land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen sowie die unbebauten Bauflächen.

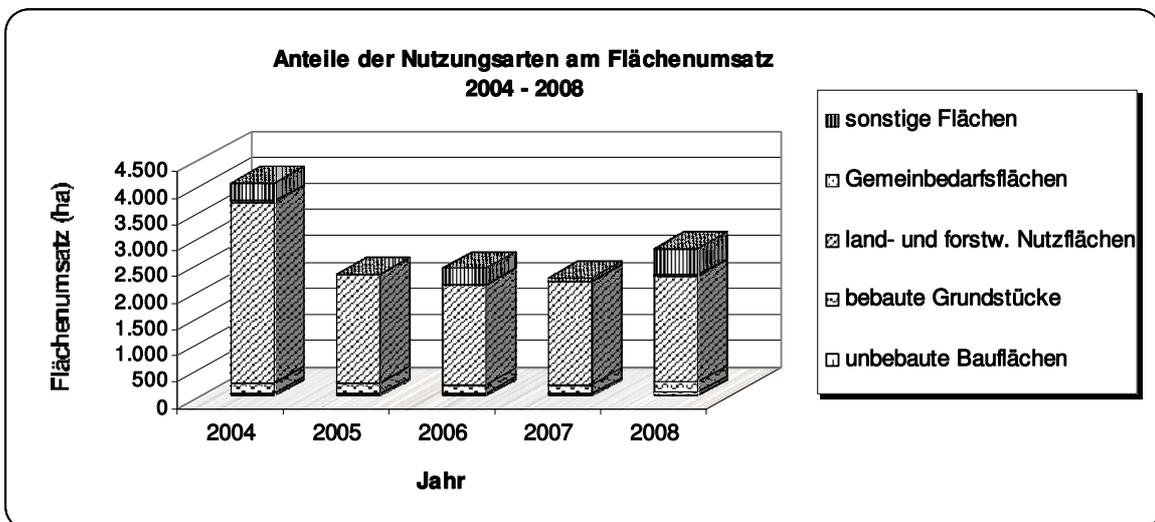
Flächenumsätze in den Jahren 2007/2008 (ha)		
Grundstücksarten	2007	2008
<b>Kauffälle gesamt</b>	<b>2.242</b>	<b>2.802</b>
<b>unbebaute Bauflächen</b>	<b>32</b>	<b>66</b>
<b>bebaute Grundstücke</b>	<b>191</b>	<b>202</b>
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	-	
<b>land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen</b>	<b>1.949</b>	<b>2.021</b>
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>	<b>12</b>	<b>10</b>
<b>sonstige Flächen</b>	<b>58</b>	<b>503</b>

Anteile der Grundstücksarten am Flächenumsatz insgesamt 2008

Die land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen hatten, wie in den Vorjahren, den größten Anteil am Gesamtflächenumsatz im Landkreis.

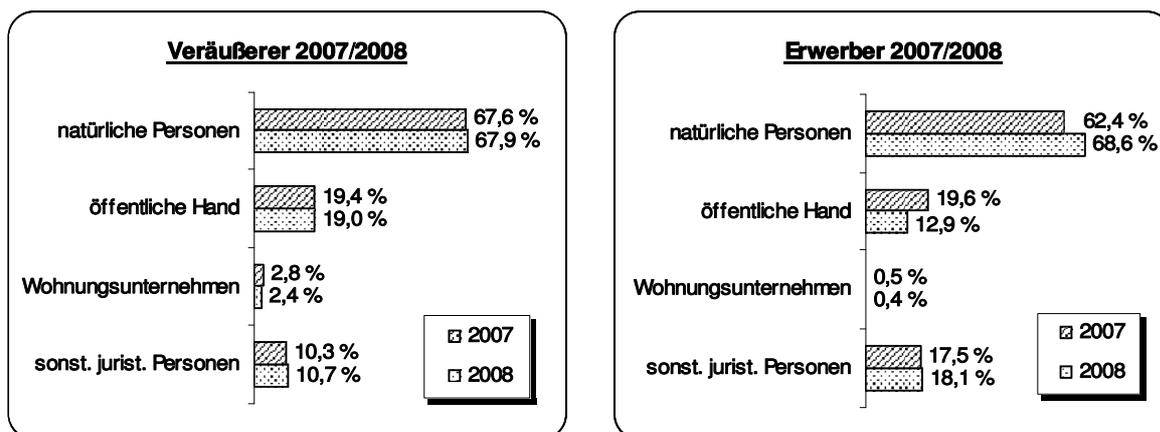


Anteile der Nutzungsarten am Flächenumsatz 2004 - 2008



#### 4.4 Marktteilnehmer

Auf dem Grundstücksmarkt des Jahres 2008 traten bei der Verteilung der Marktteilnehmer kaum Veränderungen auf. Wie schon in den Vorjahren dominierten die natürlichen Personen zahlenmäßig als Vertragspartner. Ihr Marktanteil als Erwerber ist im Vergleich zum Jahr 2007 um 6 % gestiegen, während die öffentliche Hand als Erwerber deutlich unter den Vorjahreswerten blieb.



#### 4.5 Regionale Verteilung

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

Die Kreisstadt Senftenberg war mit 188 registrierten Kauffällen, das sind 10 weniger als im Vorjahr, führend im Landkreis. Die höchsten Steigerungen verzeichneten die Städte Lauchhammer und Großräschen mit 21 bzw. 16 Verträgen mehr als im Jahr 2007. Der höchste Rückgang der Vertragszahlen wurde im Amt Ruhland (- 41 Verträge) registriert.

Regionale Verteilung der Umsätze im Jahr 2008			
Amt, Gemeinde, Stadt	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)	Flächenumsatz (ha)
Amt Altdöbern	100 ↓	3,0 ↑	575,7 ↑
Stadt Calau	123 ↓	3,0 ↓	339,5 ↓
Stadt Großräschen	127 ↑	9,2 ↑	315,6 ↑
Stadt Lauchhammer	147 ↑	19,5 ↑	70,8 ↑
Stadt Lübbenau/Spreewald	151 ↓	5,2 ↓	278,0 ↓
Amt Ortrand	122 ↑	2,3 ↓	548,1 ↑
Amt Ruhland	112 ↓	2,2 ↓	118,9 ↓
Gemeinde Schipkau	74 ↑	3,3 ↓	289,1 ↑
Stadt Schwarzheide	66 ↔	4,6 ↑	34,4 ↑
Stadt Senftenberg	188 ↓	10,5 ↓	82,8 ↓
Stadt Vetschau/Spreewald	96 ↓	3,3 ↓	149,5 ↓

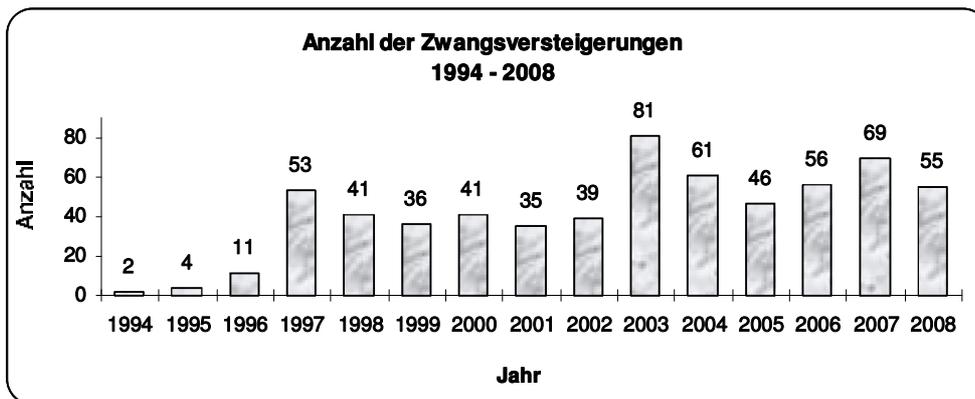
Analog zu den gestiegenen Vertragszahlen verzeichneten die Städte Lauchhammer und Großräschen mit fast 15 Mio. € bzw. 6 Mio. € Geldumsatz mehr als im Jahr 2007 die höchsten Zuwächse. In den Städten Calau und Lübbenau/Spreewald wurden jeweils über 3 Mio. € weniger Geldumsatz erzielt.

Beim Flächenumsatz waren die Ämter Ortrand und Altdöbern sowie die Gemeinde Schipkau führend. Der Vergleich zu den Vorjahreszahlen ergab für das Amt Ortrand einen Umsatzzuwachs von fast 447 ha Fläche. Das Amt Altdöbern und die Gemeinde Schipkau verzeichneten Steigerungen um 236 ha bzw. 248 ha Fläche im Vergleich zum Jahr 2007.

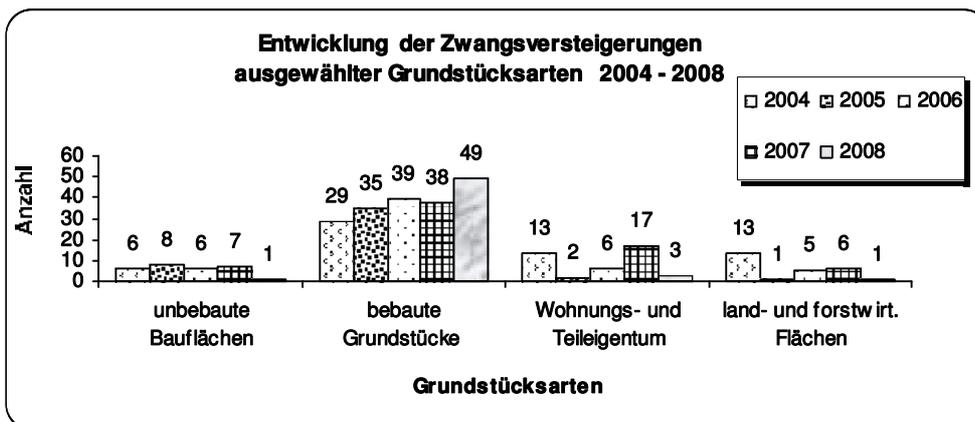
#### 4.6 Zwangsversteigerungen

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 (ZVG) 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 55 im Jahr 2008 gegenüber dem Vorjahr um rd. 20 % gefallen. Territorial konzentrierten sich die Versteigerungen mit 71 % auf den südlichen Teil des Landkreises, von Großräschen bis Ortrand.



Bebaute Immobilien waren mit 89 % Anteil an der Gesamtzahl der Versteigerungen die am häufigsten versteigerten Objekte. Die übrigen fünf Versteigerungen verteilten sich auf die anderen Grundstücksarten, wie die unbebauten Bauflächen, land- und forstwirtschaftlichen Flächen, sonstige Flächen und das Wohnungs- und Teileigentum.



Insgesamt wurde im Jahr 2008 ein Geldvolumen in Höhe von 2,6 Mio. € (2007 – 3,3 Mio. €) umgesetzt. Die bebauten Grundstücke erzielten mit 2,5 Mio. € den höchsten Geldumsatz.

#### **Unbebaute Bauflächen, land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen sowie sonstige Flächen**

Im Berichtsjahr konnten insgesamt drei Versteigerungen in den genannten Grundstücksarten registriert werden. Die Verteilung sah wie folgt aus: Gewerbebauland (1), landwirtschaftliche Nutzfläche (1) und Gartenland (1).

Der Steigpreis für ein Grundstück in einem Gewerbegebiet im Norden des Landkreises betrug rd. 30 % des ermittelten Verkehrswertes. Die Steigpreise für eine Ackerfläche und ein Gartengrundstück lagen nur geringfügig unter den sonst üblichen Marktpreisen für diese Grundstücksarten.

**Bebaute Grundstücke**

Im Auswertez Zeitraum wurden insgesamt 49 Immobilien versteigert. Damit wurden im Berichtsjahr 29 % mehr derartige Versteigerungen als im Jahr 2007 registriert. Unter den versteigerten Objekten waren 19 Einfamilienhäuser, vier Zweifamilienhäuser, drei Reihenhäuser und drei Doppelhaushälften, drei Mehrfamilienhäuser, 11 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude (davon neun Wohn- und Geschäftshäuser), drei Produktions- und Lagergebäude, eine Gaststätte, eine Spielhalle sowie ein Grundstück mit Werkstatt und Autowaschanlage.

Die Stadt Lauchhammer (9), die Gemeinde Schipkau (7), die Kreisstadt Senftenberg (6) und die Städte Schwarzheide (6), Calau (5) und Lübbenau/Spreewald (4) verzeichneten die meisten Versteigerungen. Die übrigen Versteigerungen verteilten sich auf die anderen Städte und Gemeinden im Landkreis.

Von diesen 49 Zwangsversteigerungen konnten in 88 % der Fälle die ermittelten Verkehrswerte aus den Gerichtakten entnommen werden. Durchschnittlich wurden die Immobilien für rd. 58 % der Verkehrswerte (Ø VW = 96 T€) ersteigert.

In der Tabelle sind die Kauffalldaten von 40 ausgewählten Objekten zusammengestellt.

<b>Zwangsversteigerungen ausgewählter Gebäudearten 2008</b>					
<b>Gebäudearten</b>	<b>Anzahl der ZVG</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Ø VW (Spanne) T€</b>	<b>Ø Steigpreis (Spanne) T€</b>	<b>Ø Verhältnis SP / VW (Spanne) %</b>
freistehende Einfamilienhäuser	9	vor 1945	67 (13 – 143)	34 (7 – 106)	51 (18 – 74)
	4	1970 – 1989	124 (60 – 185)	66 (30 – 130)	51 (32 – 71)
	3	ab 1990	101 (91 – 117)	64 (55 – 71)	64 (60 – 70)
Zweifamilienhäuser	3	1920 – 1990	98 (92 – 103)	54 (35 – 70)	56 (36 – 76)
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	6	1920 – 1985	75 (18 – 114)	37 (10 – 77)	49 (20 – 70)
Mehrfamilienhäuser	3	1900 – 1920	129 (39 – 207)	70 (21 – 95)	55 (46 – 68)
Wohn- und Geschäftshäuser	7	1912 – 1987	147 (36 – 441)	92 (36 – 295)	65 (30 – 114)
Büro – und Verwaltungsgebäude	2	1900 – 1969	30 (23 – 36)	19 (8 – 30)	76 (22 – 130)
Lager- und Produktionsgebäude	2	1935 – 1958	123 (34 – 211)	43 (17 – 69)	41 (33 – 50)
Gaststätten/ Pensionen	1	vor 1945	110	34	41

**Wohnungs- und Teileigentum**

Im Jahr 2008 wurde Wohnungseigentum in den Städten Schwarzheide (2) und Senftenberg, Ortsteil Sedlitz (1) versteigert. Teileigentum kam nicht zur Versteigerung.

In zwei Fällen handelte es sich um Umwandlungsobjekte in nach 1990 sanierten Mehrfamilienhäusern der Baujahre 1920 bzw. 1932. Die Steigpreise dieser Wohnungen mit dazugehörigen Stellplätzen lagen bei 15 T€ und 21 T€ und realisierten damit 24 % bzw. 50 % des jeweiligen Verkehrswertes. Die Wohnungen sind 51 m<sup>2</sup> und 54 m<sup>2</sup> groß.

Der Ersteher eines 19 m<sup>2</sup> großen Hotelappartements in der Stadt Schwarzheide zahlte bei einem Steigpreis von 26 T€ ca. 76 % des ermittelten Verkehrswertes. Das Hotel wurde in den 90er Jahren errichtet.

## 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 2008 wurden insgesamt 271 Vertragsvorgänge auf diesem Grundstücksteilmarkt registriert. Unter ihnen befanden sich 256 Kaufverträge, 9 Tauschverträge, eine Zwangsversteigerung und fünf Erbbaurechtsverträge.

In 20 dieser Verträge erfolgte der Erwerb von Grundstücken für den zukünftigen Gemeinbedarf, deren Auswertung an dieser Stelle nicht vorgenommen wird. Sie wurden wegen ihrer Entwicklungsstufe vor Inanspruchnahme analog der enteignungsrechtlichen Vorwirkung unter dem Teilmarkt „Bauland“ erfasst. Unter Punkt 7.7 erfolgt die Veröffentlichung der Ergebnisse der Kaufpreisanalysen.

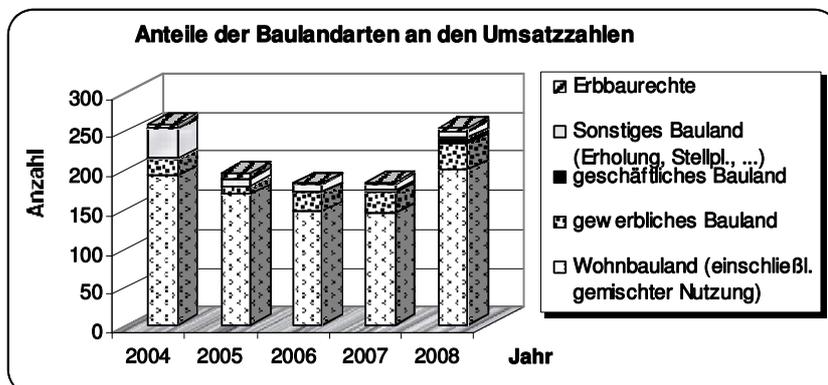
Die Einteilung der veräußerten Grundstücke in den mengenstatistischen Auswertungen wurde nach der Art ihrer baulichen oder sonstigen Nutzung vorgenommen. In den folgenden Tabellen werden die Umsatzzahlen des aktuellen Berichtsjahres den Zahlen der letzten vier Jahre gegenübergestellt.

#### Anzahl der Verträge

Entwicklung der Vertragszahlen im Grundstücksteilmarkt Bauland							
	Vertragszahlen					Änderung	
	2004	2005	2006	2007	2008	absolut	prozent.
<b>Wohnbauland (einschl. gemischter Nutzung)</b>	192	168	147	144	<b>200</b>	+ 56	+ 39 %
<b>gewerbliches Bauland</b>	22	11	23	27	<b>33</b>	+ 6	+ 22 %
<b>geschäftliches Bauland</b>	0	0	1	2	<b>7</b>	+ 5	+ 250 %
<b>sonstiges Bauland (z.B. in Wochenendhausgebieten, für Stellplatznutzung,...)</b>	39	9	10	8	<b>9</b>	+ 1	+ 13 %
<b>Erbbaurechte</b>	5	8	2	3	<b>5</b>	+ 2	+ 67 %
<b>gesamt ohne Gemeinbedarf</b>	258	196	183	184	<b>254</b>	+ 70	+ 38 %
<b>Flächen für den Gemeinbedarf*</b>	10	22	42	19	<b>20</b>	+ 1	+ 5 %

\* Analysen hierzu unter Punkt 7.7

Im Berichtsjahr haben sich die Vertragszahlen auf diesem Grundstücksteilmarkt im Vergleich zum Jahr 2007 um 70 % erhöht. Wie in den Vorjahren hatte das Wohnbauland, bei einem Anstieg der Vertragszahlen um 56 %, mit 79 % den größten Anteil am Gesamtumsatz. Auch die Gewerbe- und Geschäftsgrundstücke verzeichneten insgesamt einen Anstieg der Vertragszahlen um 38 %.



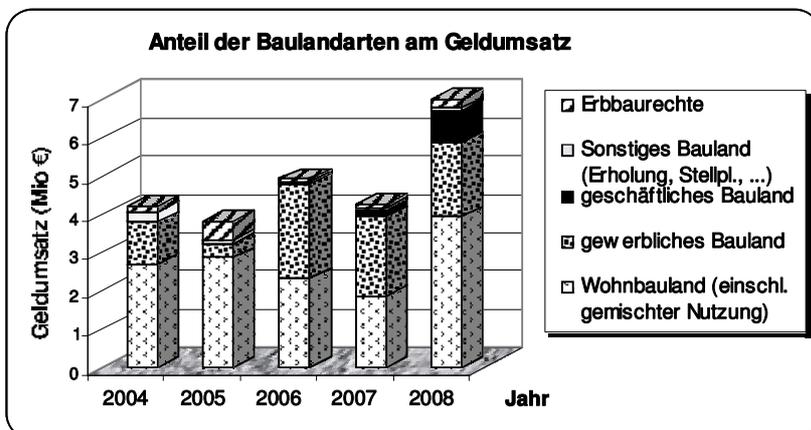
Die Vertragszahlen über unbebaute Grundstücke insgesamt verzeichneten im Jahr 2008 einen starken Anstieg und erreichten fast das Niveau des Jahres 2004.

**Geldumsatz**

Entwicklung des Geldumsatzes im Grundstücksteilmarkt Bauland							
	Geldumsatz (Mio. €)					Änderung	
	2004	2005	2006	2007	2008	absolut	prozent.
<b>Wohnbauland (einschl. gemischter Nutzung)</b>	2,69	2,84	2,30	1,82	<b>3,92</b>	+ 2,10	+ 115 %
<b>gewerbliches Bauland</b>	1,07	0,39	2,46	2,09	<b>1,93</b>	- 0,16	- 8 %
<b>geschäftliches Bauland</b>	0	0	0	0,18	<b>0,83</b>	+ 0,65	+ 361 %
<b>sonstiges Bauland (z.B. in Wochenendhausgebieten, für Stellplatznutzung, ...)</b>	0,28	0,07	0,05	0,05	<b>0,07</b>	+ 0,02	+ 40 %
<b>Erbbaurechte</b>	0,13	0,50	0,09	0,07	<b>0,21</b>	+ 0,14	+ 200 %
<b>gesamt ohne Gemeindebedarf</b>	4,17	3,79	4,90	4,21	<b>6,96</b>	+ 2,75	+ 65 %
<b>Flächen für den Gemeindebedarf *</b>	0,10	0,05	0,36	0,02	<b>0,96</b>	+ 0,94	+ 4.700 %

\* Analysen hierzu unter Punkt 7.7

Analog zu den Vertragszahlen stieg der Geldumsatz im Jahr 2008 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 2,8 Mio. €, hauptsächlich verursacht durch das Wohnbauland.



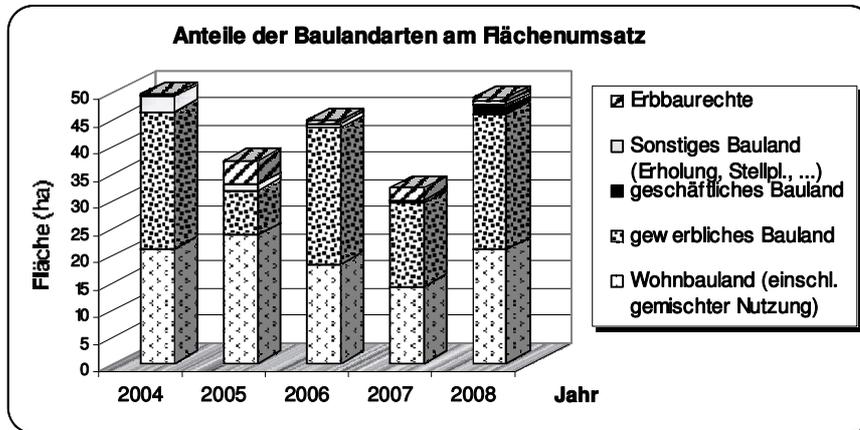
Das Wohnbauland verzeichnete mit 56 % auch den größten Anteil am Geldumsatz insgesamt, gefolgt von den gewerblichen Bauflächen mit 28 % Anteil.

**Flächenumsatz**

Entwicklung des Flächenumsatzes im Grundstücksteilmarkt Bauland							
	Flächenumsatz (ha)					Änderung	
	2004	2005	2006	2007	2008	absolut	prozent.
<b>Wohnbauland (einschl. gemischter Nutzung)</b>	21,0	23,7	18,2	14,1	<b>20,9</b>	+ 6,8	+ 48 %
<b>gewerbliches Bauland</b>	25,2	8,0	25,0	15,3	<b>25,0</b>	+ 9,7	+ 63 %
<b>geschäftliches Bauland</b>	0	0	0	0,3	<b>1,6</b>	+ 1,3	+ 433 %
<b>sonstiges Bauland (z.B. in Wochenendhausgebieten, für Stellplatznutzung, ...)</b>	3,1	1,1	1,0	0,3	<b>0,6</b>	+ 0,3	+ 100 %
<b>Erbbaurechte</b>	0,3	4,4	0,6	2,1	<b>0,8</b>	- 1,3	- 62 %
<b>gesamt ohne Gemeindebedarf</b>	49,6	37,2	44,8	32,1	<b>48,9</b>	+ 16,8	+ 52 %
<b>Flächen für den Gemeindebedarf *</b>	1,5	0,7	11,7	0,1	<b>17,4</b>	+ 17,3	+ 17.300 %

\* Analysen hierzu unter Punkt 7.7

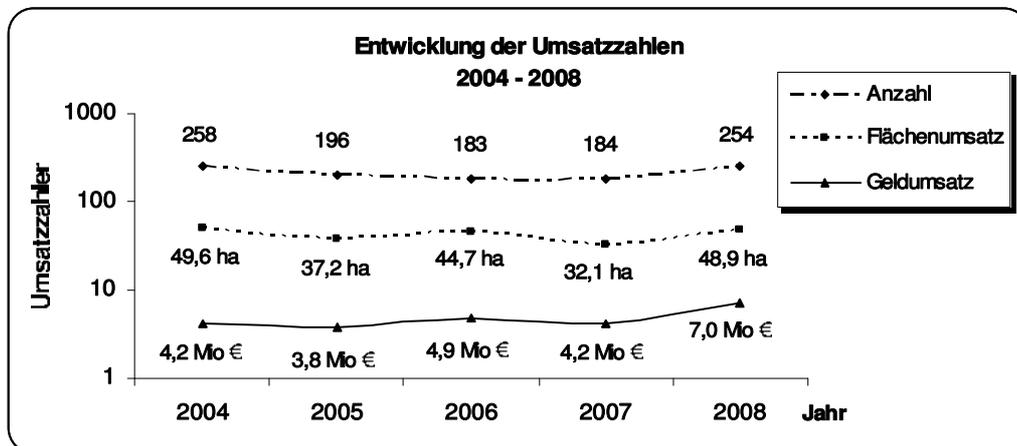
Der Flächenumsatz hat sich im Jahr 2008 im Vergleich zum Vorjahr um 16,8 % erhöht und betrug rd. 49 Hektar. Das Diagramm auf der Folgeseite macht einen ständigen Auf- und Abwärtstrend beim Flächenumsatz von Jahr zu Jahr deutlich.



Das Gewerbebauland hatte mit 51 % den größten Anteil am Flächenumsatz insgesamt und verzeichnete mit 63 % Zuwachs zum Vorjahresumsatz zugleich die höchste Steigerung.

### Zusammenfassung

Die Grafik fasst alle Gesamtumsätze (ohne Gemeinbedarfsflächen) der letzten fünf Jahre zusammen.



## 5.2 Individueller Wohnungsbau

Im Jahr 2008 wurden insgesamt 81 Baugrundstücke (Vorjahr – 32) für den individuellen Wohnungsbau in der Kaufpreissammlung registriert, die für weitere Analysen geeignet waren.

Die Grundstücke wurden in selbständige Baugrundstücke mit angemessenen 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, eingeteilt. Der Flächenumsatz betrug rd. 8,7 ha (Vorjahr - 2,8 ha) und der Geldumsatz lag bei rd. 2,5 Mio. € (Vorjahr - 735 T€).

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

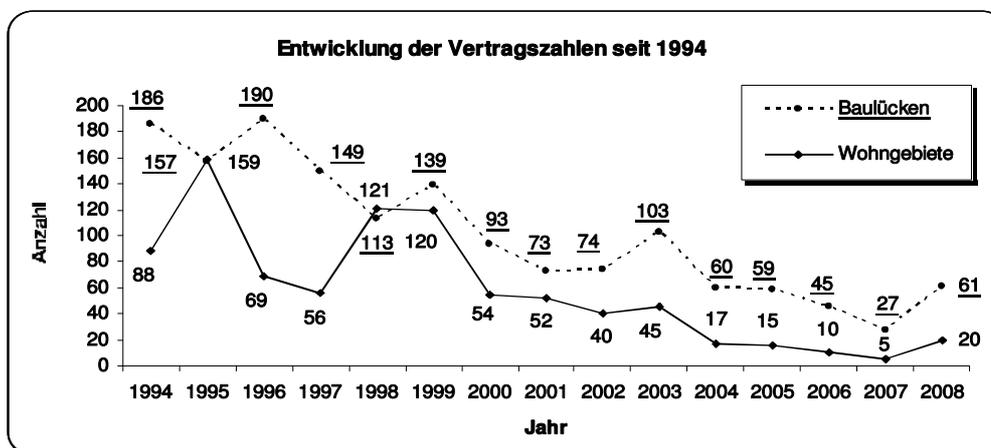
Zu den **städtischen Wohnlagen** zählen die Städte Calau, Großräschen, Lauchhammer, Lübbenau/Spreewald, Ortrand, Ruhland, Schwarzheide, Senftenberg und Vetschau/Spreewald. Weiterhin wurden diesen Wohnlagen die Gemarkungen Boblitz, Brieske-Ost, Buckow, Burkersdorf, Freienhufen, Groß-Klessow, Großkoschen,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

Übersicht über die Anteile der Wohnbaulandgrundstücke						
Lage der Grundstücke	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (T€)	
	2007	2008	2007	2008	2007	2008
ländliche Wohnlagen	10	21	1,2	2,4	152	282
städtische Wohnlagen	17	40	1,3	4,1	451	1.127
neue Wohngebiete	5	20	0,2	2,2	132	1.090

Im Diagramm wurden die Kauffälle über erschlossene Baugrundstücke in ländlichen und städtischen Wohnlagen (Gebiete nach § 34 BauGB) als Baulücken zusammengefasst und dem Vertragsgeschehen in den neu erschlossenen Wohngebieten gegenübergestellt.



Die Anzahl der verkauften Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist im Jahr 2008 im Vergleich zum Vorjahr um das 2,5fache gestiegen. Dies war ein enormer Anstieg der Vertragszahlen.

Dabei verdeutlicht der Anteil der verkauften Wohngrundstücke in den städtischen Wohnlagen (Baulücken, Wohngebiete) mit 74 % an den verkauften Wohngrundstücken insgesamt, dass sich die Nachfrage weiter in Richtung Stadtlagen verschiebt. Baugrundstücke in den dörflichen Lagen werden im Vergleich immer weniger verkauft.

In der Kreisstadt Senftenberg und seinen Ortsteilen fanden, wie schon in den Jahren zuvor, die meisten Kaufaktivitäten statt. Der Anteil an den verkauften Wohnbaulandgrundstücken im Landkreis betrug 37 %.

## 5.2.1 Preisniveau

### 5.2.1.1 Ländliche Wohnlagen

Im Jahr 2008 wurden 20 Kaufverträge (Vorjahr – 9) über selbständige Baugrundstücke und ein Kaufvertrag über ein zusammengesetztes Grundstück (Vorjahr - 1) im ländlichen Bereich registriert.

Die Preise der selbständigen Wohnbaugrundstücke lagen zwischen 4,17 €/m<sup>2</sup> und 25,25 €/m<sup>2</sup>. Der Mittelwert betrug 12,92 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 13,02 €/m<sup>2</sup>). Die Grundstücksgrößen variierten zwischen 437 m<sup>2</sup> und 1.776 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 1.091 m<sup>2</sup> und die mittlere Tiefe bei 43 m.

Die Gesamtkaufpreise streuten in einer Bandbreite von 4.500 € bis 32.500 € und betragen durchschnittlich 13.611 €. Das teuerste Grundstück wurde in der Gemarkung Kittlitz verkauft.

### 5.2.1.2 Städtische Wohnlagen

Im Jahr 2008 wurden 37 Kaufverträge (Vorjahr – 17) über selbständige Baugrundstücke und drei Kaufverträge über zusammengesetzte Grundstücke in den städtischen Wohnlagen abgeschlossen. Der Verkauf von 11 Grundstücken in einem Stadtumbaugebiet der Kreisstadt Senftenberg führte mit zu diesem deutlichen Anstieg der Verkaufszahlen.

Das Preisniveau dieser Baugrundstücke bewegte sich zwischen 11,00 €/m<sup>2</sup> und 60,00 €/m<sup>2</sup>. Der Mittelwert betrug 34,63 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr – 36,60 €/m<sup>2</sup>). Die Grundstücksgrößen lagen in einer Spanne von 360 m<sup>2</sup> bis 1.801 m<sup>2</sup> und betragen im Durchschnitt 915 m<sup>2</sup>, bei einer mittleren Tiefe von 37 m.

Der Gesamtkaufpreis streute in einer Bandbreite von 10.000 € bis 61.285 € und lag im Durchschnitt bei rd. 27.450 €. Die teuersten Grundstücke wurden in den Städten Calau, Lübbenau/Spreewald und Senftenberg veräußert.

### 5.2.1.3 Wohngebiete

Im Jahr 2008 wurden 20 Kaufverträge (Vorjahr – 5) über Baugrundstücke in sechs bereits erschlossenen neuen Wohngebieten und in zwei, deren Erschließung noch durchgeführt werden muss, registriert.

Die Kaufaktivitäten konzentrierten sich überwiegend auf das neue Wohngebiet „Wohnfeld Alma“ am Rande des entstehenden Ilse-Sees in der Stadt Großräschen (10 Kaufverträge) und auf die Wohngebiete in der Kreisstadt Senftenberg und ihrem Ortsteil Kleinkoschen (7 Kaufverträge). Einzelne Verträge konnten über Grundstücke in den Wohngebieten von Großkmehlen, Ruhland und Werchow erfasst werden.

Die Grundstückspreise für erschließungsbeitragsfreies baureifes Land lagen zwischen 30,98 €/m<sup>2</sup> und 60,59 €/m<sup>2</sup>. Der Durchschnittspreis betrug 53,92 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr – 57,14 €/m<sup>2</sup>).

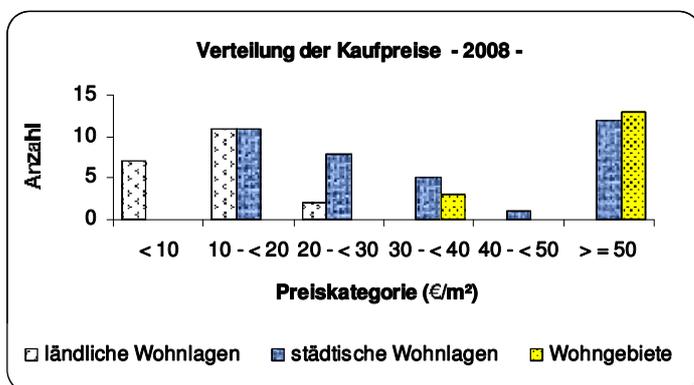
Die Grundstücksgrößen bewegten sich zwischen 558 m<sup>2</sup> und 1.315 m<sup>2</sup>. Die mittlere Grundstücksgröße lag bei 914 m<sup>2</sup> und die mittlere Tiefe bei 38 m. Darüber hinaus wurden zwei zusammengesetzte Baugrundstücke veräußert, die aufgrund ihrer Größen möglicherweise zur Teilung vorgesehen sind.

Im Vergleich zu den Vorjahren wurden im Jahr 2008 wesentlich mehr größere Grundstücke (um 1.000 m<sup>2</sup>) veräußert, was sich auch in den Gesamtkaufpreisen widerspiegelt. Die Gesamtkaufpreise dieser Grundstücke streuten in einer Bandbreite von 25.000 € bis 80.000 €. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis lag bei rd. 49.500 € (Vorjahr - 26.500 m<sup>2</sup>). Die höchsten Preise wurden in den Städten Senftenberg und Großräschen erzielt.

In zwei Fällen fand die Veräußerung von erschließungsbeitragspflichtigem bzw. teilerschlossenem Bauland statt.

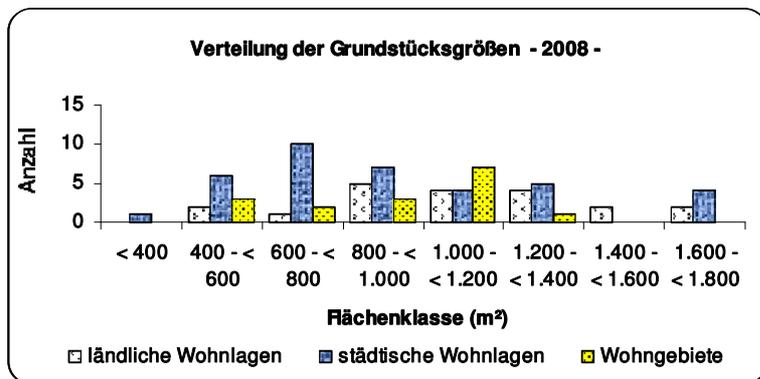
### 5.2.1.4 Verteilungsuntersuchung

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 unter 20 €/m<sup>2</sup> und in den städtischen Wohnlagen für Preise zwischen 15 €/m<sup>2</sup> und 30 €/m<sup>2</sup> sowie 50 €/m<sup>2</sup> bis 60 €/m<sup>2</sup> veräußert.

In den Wohngebieten lagen die Preise überwiegend im oberen Preisniveau zwischen 50 €/m<sup>2</sup> und 60 €/m<sup>2</sup>.



In 73 % der Kauffälle wurden Grundstücke mit Größen zwischen 600 m² und 1.400 m² veräußert.

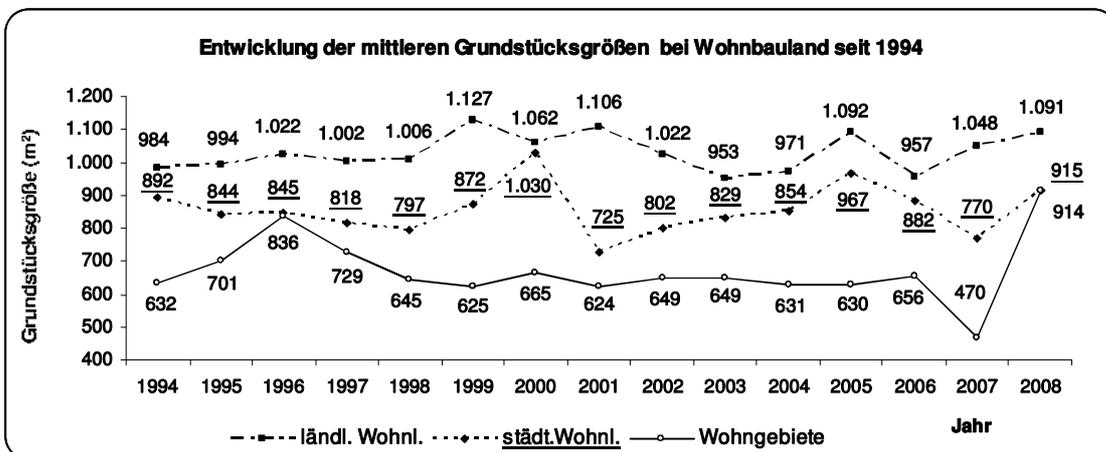
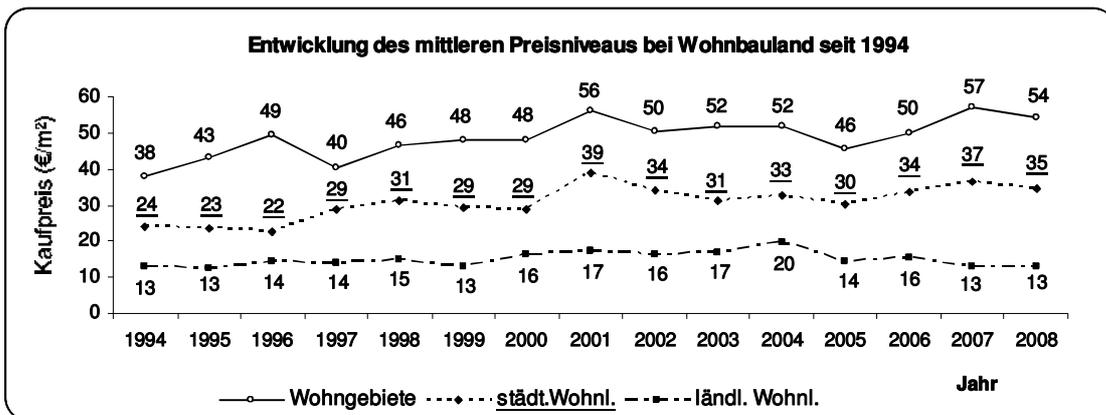
Im Unterschied zu den früheren Grundstücksverkäufen in den neuen Wohngebieten erfolgte im Jahr 2008 im neuen Wohngebiet „Wohnfeld Alma“ überwiegend ein Verkauf größerer Grundstücke zwischen rd. 1.000 m² und 1.300 m².

**Zusammenfassung**

Übersicht über individuelles Wohnbauland – 2008 –			
Wohnlagen	mittlerer Bodenpreis	mittlere Grundstücksgröße	Gesamtkaufpreis
ländliche Wohnlage	rd. 13 €/m²	rd. 1.100 m²	rd. 13.600 €
städtische Wohnlage	rd. 35 €/m²	rd. 920 m²	rd. 27.500 €
neue Wohngebiete	rd. 54 €/m²	rd. 910 m²	rd. 49.500 €

**5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen**

Die Diagramme verdeutlichen die Unterschiede im Preisniveau und bei den Grundstücksgrößen in den verschiedenen Wohnlagen und deren Entwicklung seit 1994.



Vereinzelte Abweichungen zwischen den in der Grafik dargestellten Preistendenzen und den nachfolgend abgeleiteten Bodenpreisindexreihen ergeben sich aus den unterschiedlichen Analyseverfahren.

**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). Eine Bodenpreisindexreihe für die neuen Wohngebiete wurde bisher nicht abgeleitet.

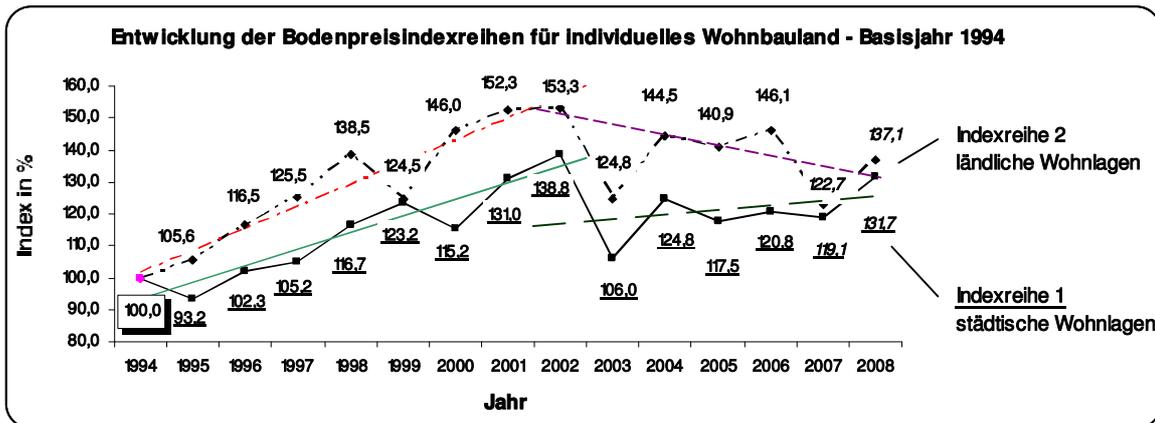
**Indexreihe 1 – Städtische Wohnlagen**

**Indexreihe 2 – Ländliche Wohnlagen**

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über unbebautes erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland
- Auswertzeitraum 1994 bis 2008
- Flächengrößen von 280 m<sup>2</sup> bis 1.800 m<sup>2</sup>
- Basisjahr 1994 (Bezugszeitpunkt)
- Für den Ausreißertest wurde das 3-fache der Standardabweichung ( $\sigma = 3,0$ ) verwendet.

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



Die beiden Indexreihen lassen den Trend der Entwicklung der Baulandpreise erkennen. Die jährliche durchschnittliche Steigerung der Bodenpreisindizes betrug von 1994 bis 2002, mit Ausnahme der Jahre 1999/2000, in den ländlichen Wohnlagen fast 7 % und in den städtischen Wohnlagen reichlich 5 % ( $R^2 \sim 0,9$ ). In den Jahren 1999/2000 war ein erster kleiner Rückgang der bis dahin stetig aufwärts gerichteten Preisentwicklung zu verzeichnen. Im Jahr 2003 brach der Baulandmarkt erheblich ein. Dieser erholte sich in 2004 wieder. Danach wiesen die Indizes stagnierende bis rückläufige Tendenzen aus.

Der Bodenmarkt hat sich im Berichtszeitraum wieder etwas positiv entwickelt, was in den städtischen Wohnlagen zu einem mittleren Anstieg von jährlich 1,5 % seit dem Jahr 2004 führte. Für die ländlichen Wohnlagen weist die Trendlinie auf Grund des stark gefallenen Indexes im Jahr 2007 nur noch einen durchschnittlichen jährlichen Rückgang seit 2004 um etwas mehr als 3 % aus ( $R^2 \sim 0,3$ ).

Entwicklung der jährlichen durchschnittlichen Bodenpreise und 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
2007	14	28,47	119,1	8	15,38	122,7
2008	28	31,49	131,7	12	17,18	137,1
Stichprobenumfang: 576 Kauffälle			Stichprobenumfang: 478 Kauffälle			

**Anmerkung:**

Kauffälle, deren Abweichung vom Kaufpreismittel um mehr als das Dreifache der normierten absoluten Abweichungen differiert, wurden von der weiteren Regressionsrechnung ausgeschlossen (Ausreißertest). Daher können Differenzen zu den unter Punkt 5.2.1 dargestellten Ergebnissen der Kaufpreisanalysen auftreten.

Die Werte der Jahre 2007 und 2008, 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 erstmals im Jahr 2005 für städtische Wohnlagen veröffentlicht und im Jahr 2007 aktualisiert. Eine weitere Aktualisierung ist für das Jahr 2009 vorgesehen. Für ländliche Wohnlagen erfolgt im Jahr 2008 eine erste Analyse und Veröffentlichung von Umrechnungskoeffizienten zur Flächenanpassung.

Zur Ableitung der Umrechnungskoeffizienten wurde mittels multipler Regressionsanalyse der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis in beiden Wohnlagen untersucht.

**Umrechnungskoeffizienten für städtische Wohnlagen**

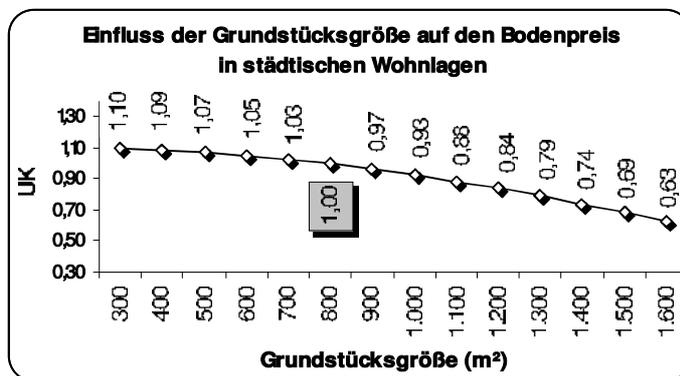
- In die Untersuchung wurden geeignete Kauffälle der Jahre 2000 bis 2007, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren, einbezogen.
- Um den Einfluss der Zeit auszuschließen, wurden die Bodenpreise mittels Indexreihe für städtische Wohnlagen an den Stichtag 01.07.2003 des Untersuchungszeitraumes 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 157 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.

Der in der Auswertung festgestellte Unterschied in den Beträgen der Koeffizienten ist sehr gering. Zwischen einer Flächenspanne von 500 m<sup>2</sup> und 1.300 m<sup>2</sup> sind die Ergebnisse mit denen der ersten Untersuchung identisch. An den unteren und den oberen Rändern steigen die Faktoren um 0,01 bis zu 0,02 an.

Daher stellt die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten ein Hilfsmittel für die Wertabschätzung eines Grundstückes dar. Sie ersetzt jedoch 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	1,10
350	1,09
400	1,09
450	1,08
500	1,07
550	1,06
600	1,05
700	1,03
800	1,00
900	0,97
1.000	0,93
1.100	0,88
1.200	0,84
1.300	0,79
1.400	0,74
1.500	0,69
1.600	0,63



**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>

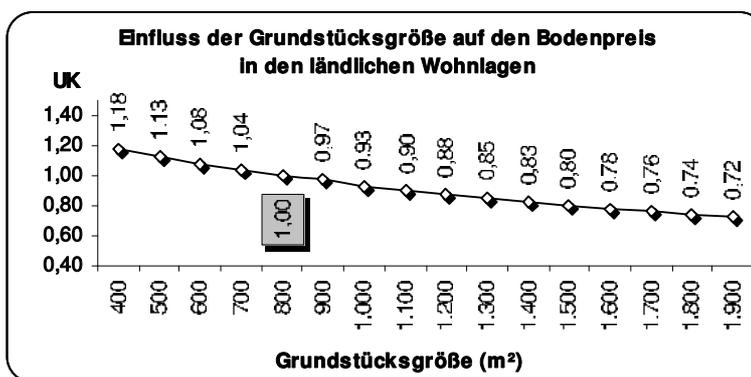
**Umrechnungskoeffizienten für ländliche Wohnlagen**

- In die Untersuchung wurden geeignete Kauffälle der Jahre 2000 bis 2008, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren, einbezogen.
- Um den Einfluss der Zeit auszuschließen wurden die Bodenpreise mittels der Indexreihe für ländliche Wohnlagen an den Stichtag 01.07.2003 des Untersuchungszeitraumes angepasst.
- Die Größe der Baugrundstücke wurde auf maximal 1.900 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 145 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 0,44 und verbesserte sich nach der Regression auf 0,41. Der Variationskoeffizient nach Regression weicht zwar von den in der Fachliteratur veröffentlichten Erfahrungswerten etwas ab, ist aber wegen der in den ländlichen Lagen großen Streubreite noch vertretbar.
- Wegen der Vergleichbarkeit mit den städtischen Wohnlagen wurde die Grundstücksgröße 800 m<sup>2</sup> als Basisgröße für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten festgelegt.

Wie bei den städtischen Wohnlagen stellt die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten nur 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 weiterer Einflussfaktoren beeinflusst.

Umrechnungskoeffizienten für ländliche Wohnlagen	
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Umrechnungskoeffizient
400	1,18
450	1,15
500	1,13
550	1,10
600	1,08
650	1,06
700	1,04
800	1,00
900	0,97
1.000	0,93
1.100	0,90
1.200	0,88
1.300	0,85
1.400	0,83
1.500	0,80
1.600	0,78
1.700	0,76
1.800	0,74
1.900	0,72



**Anwendungsbeispiel:**  
 mittlerer Vergleichspreis für 1.100 m<sup>2</sup> = 14 €/m<sup>2</sup>  
 gesucht: Bodenwert für ein Grundstück mit 600 m<sup>2</sup>  
 Umrechnungskoeffizient für 1.100 m<sup>2</sup> = 0,90  
 Umrechnungskoeffizient für 600 m<sup>2</sup> = 1,08  
 Bodenwert für 600 m<sup>2</sup> Bauland:  
 $14,00 \text{ €/m}^2 \times (1,08 / 0,90) = \underline{16,80 \text{ €/m}^2}$ , rd. 17 €/m<sup>2</sup>

### 5.3 Geschosswohnungsbau

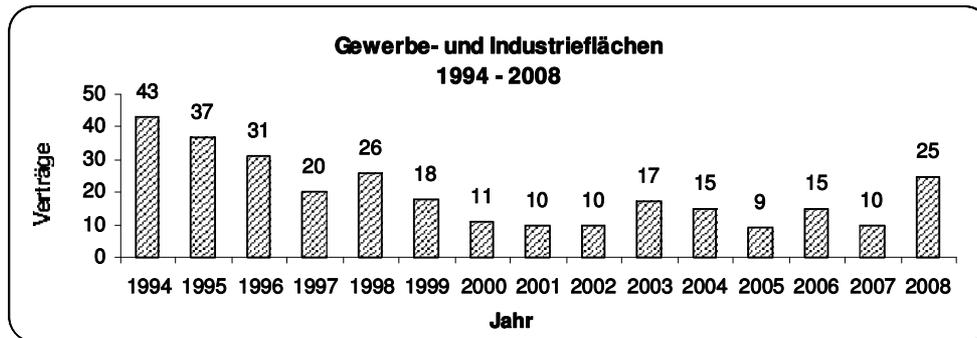
Im Berichtsjahr wurde der Verkauf von zwei Grundstücken in der Kreisstadt Senftenberg, die zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind, in der Kaufpreissammlung registriert. Die Kaufpreise entsprechen dem für diese Lage vorliegenden Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies baureifes Land.

## 5.4 Gewerbliche Bauflächen

### 5.4.1 Preisniveau

#### Gewerbe- und Industriegebiete

Im Jahr 2008 konnten 25 Kaufverträge (2007 – 10 Kaufverträge) über Industrie- und Gewerbeflächen mit einem Flächenumsatz von insgesamt 18,2 ha und einem Geldumsatz von rd. 1,3 Mio. € registriert werden.



Zur Preisanalyse standen zehn geeignete Flächenaufkäufe zur Neuansiedlung bzw. zur Erweiterung von Unternehmen in Gewerbe- und Industriegebieten der Städte Calau, Lauchhammer, Großräschen, Schwarzheide und Senftenberg sowie der Gemeinde Luckaitztal zur Verfügung.

Die Preisspanne für erschließungsbeitragsfreies Bauland reichte von rd. 5 €/m<sup>2</sup> bis 13 €/m<sup>2</sup>, je nach Lage und Förderung der Erschließungskosten. Der Mittelwert betrug rd. 9,30 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr rd. 10,59 €/m<sup>2</sup>). Die veräußerten Grundstücke waren zwischen 0,2 ha und 4,8 ha groß. Die größte Gewerbefläche wurde für den Bau eines Solar- und Energieparks innerhalb eines Gewerbegebietes erworben.

Bei den übrigen 15 Kaufverträgen wurden z.B. mit Altlasten oder Grunddienstbarkeiten belastete Grundstücke, kleinere Arrondierungsflächen oder bereits vom Käufer bebaute Grundstücke veräußert. Hier lagen die Kaufpreise in einer Spanne von 0,50 €/m<sup>2</sup> bis 15 €/m<sup>2</sup>. Der Mittelwert dieser Verträge betrug rd. 7,60 €/m<sup>2</sup>.

#### Verbrauchermärkte

Im Jahr 2008 wurden sechs Kaufverträge über Gewerbeflächen, die zum Bau von Verbrauchermärkten vorgesehen waren und drei Kaufverträge über Arrondierungsflächen derartiger Grundstücke, registriert. Der Flächenumsatz betrug insgesamt rd. 3 ha und der Geldumsatz rd. 1,3 Mio. €.

Die vier Neubaustandorte befinden sich in den Städten Lübbenau/Spreewald, Schwarzheide, Senftenberg und Vetschau/Spreewald.

Die veräußerten Flächen je Standort lagen zwischen 1.500 m<sup>2</sup> und 1,6 ha. Die durchschnittlichen, nach der Fläche gewichteten Kaufpreise je Neubaustandort bewegten sich zwischen 32 €/m<sup>2</sup> und 64 €/m<sup>2</sup>. Zu den Kaufpreisen im unteren Bereich der genannten Kaufpreisspanne kamen in zwei Fällen Freilegungskosten für vorhandene Baulichkeiten, die für die Auswertung der Kaufverträge jedoch nicht ermittelt werden konnten.

Im Vergleich zu den benachbarten Wohn- bzw. Mischlagen lagen die Kaufpreise zwischen 13 % und 114 % über den jeweiligen ausgewiesenen Bodenrichtwerten, im Durchschnitt über 55 %.

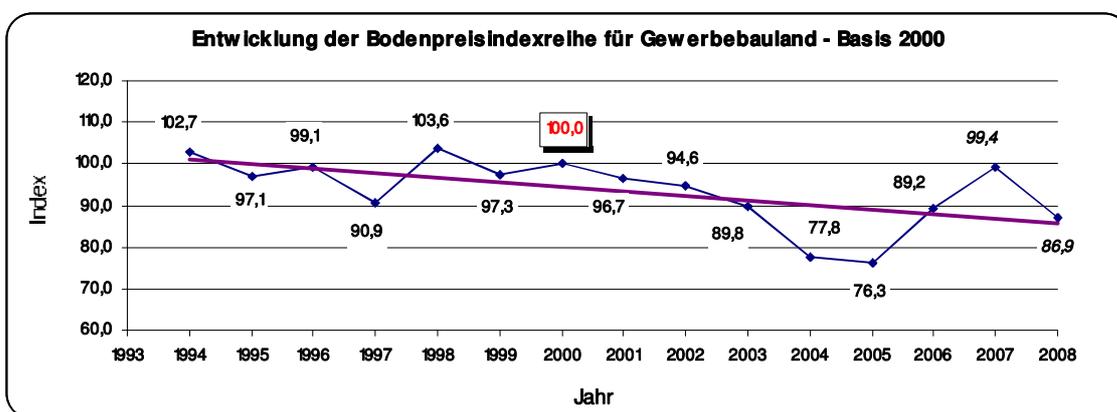
### 5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Der Gutachterausschuss ermittelt erstmals im Jahr 2008 eine Bodenpreisindexreihe für baureifes Land in den Gewerbegebieten des Landkreises.

**Selektionskriterien:**

- geeignete Kauffälle über erschließungsbeitragsfreies Gewerbebauland
- Auswertezeitraum 1994 bis 2008
- Basisjahr 2000 (Bezugszeitpunkt)
- Für den Ausreißertest wurde das 3-fache der Standardabweichung ( $\sigma = 3,0$ ) verwendet.

Wie die nachfolgende Grafik verdeutlicht, weist die Bodenpreisentwicklung in den Gewerbegebieten des Landkreises insgesamt eine leicht fallende Tendenz auf.



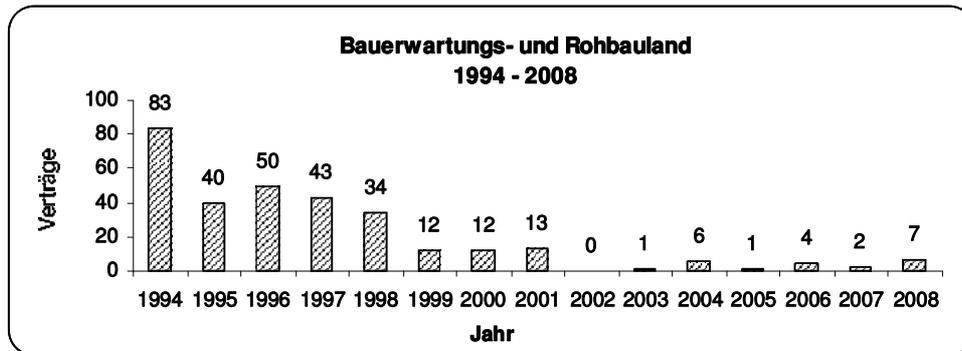
Entwicklung der jährlichen durchschnittlichen Bodenpreise und des Indexes für Gewerbebauland			
Jahr	Gewerbegebiete		
	Anzahl	Jahresmittel (€/m <sup>2</sup> )	Index
1994	24	11,91	102,7
1995	21	11,26	97,1
1996	26	11,49	99,1
1997	11	10,54	90,9
1998	18	12,01	103,6
1999	14	11,28	97,3
2000	6	11,60	100,0
2001	5	11,22	96,7
2002	5	10,97	94,6
2003	7	10,41	89,8
2004	4	9,02	77,8
2005	3	8,85	76,3
2006	5	10,35	89,2
2007	5	11,53	99,4
2008	5	10,08	86,9
Stichprobenumfang: 159 Kauffälle			

Die jährlichen durchschnittlichen Bodenpreise weichen nur geringfügig voneinander ab.

Die Werte der Jahre 2007 und 2008, die in den Indexreihen kursiv dargestellt sind, können sich bei der Fortführung des folgenden Jahres aus programmtechnischen Gründen geringfügig ändern.

### 5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland

Im Jahr 2008 wurden sieben Kaufverträge (2007 – 2 Kaufverträge) zum Aufkauf von werdendem Bauland mit einem Flächenumsatz von rd. 8 ha und einem Geldumsatz von 646 T€ registriert.



Die im Berichtsjahr erfassten Flächenaufkäufe konzentrierten sich auf die Kreisstadt Senftenberg, Ortsteil Peickwitz, und die Städte Lauchhammer, Ortrand und Schwarzheide und unterteilten sich wie folgt:

- Zur Erweiterung eines Wohngebietes sowie zum geplanten Bau einer sozialen Einrichtung wurden zwei Kaufverträge geschlossen. Die Preise lagen bei 0,45 €/m<sup>2</sup> und rd. 7,50 €/m<sup>2</sup>. Die veräußerten Grundstücke waren 1,1 ha und 0,7 ha groß.
- Zur Neuerschließung von Gewerbeflächen wurden fünf Kaufverträge geschlossen. Zum Einen erfolgte der Verkauf noch unerschlossener Gewerbegrundstücke an Investoren und zum Anderen erwarben Käufer derartige Flächen zur Erschließung und Weitervermarktung.  
Die Preise lagen überwiegend bei 5 €/m<sup>2</sup>. Für ein Grundstück in sehr guter Lage in der Stadt Schwarzheide wurde ein Preis in Höhe von 10,00 €/m<sup>2</sup> realisiert. Die veräußerten Grundstücke waren zwischen 600 m<sup>2</sup> und 5,6 ha groß.

Die Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau ausgewählter Kaufverträge für Bauerwartungs- und Rohbauland im Landkreis Oberspreewald-Lausitz zur Erschließung von Wohn- und Gewerbegebieten in den Jahren 2004 bis 2008.

Wertanteil des Bauerwartungs- (E) und des Rohbaulandes (R) am Wert des baureifen Landes (B) (= 100 %) 2004 – 2008				
Gebiete	Anzahl Gebiete/ Verträge	Ø Kaufpreis* (Spanne) €/m <sup>2</sup>	Ø Bodenrichtwert für B (ebf) (Spanne) €/m <sup>2</sup>	Ø Wertanteil von E bzw. R am B in % (Spanne)
Gewerbegebiete	3 / 7	3,3 (1,0 – 5,1)	10 (10 - 11)	39 (9 – 51)
Wohngebiete	8 / 9	3,6 (0,5 – 18,0)	48 (40 – 60)	19 (3 – 43)

\* gewichtet nach der Fläche

ebf = erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

## 5.6 Sonstiges Bauland

### 5.6.1 Grundstücke mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden

Im Jahr 2008 ist kein Kaufvertrag (2007 – 7 Kaufverträge) zur Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) bzw. dem Landwirtschafts-anpassungsgesetz (LWAnpG) registriert worden.

Die Tabelle gibt einen Überblick über die in den Vorjahren veräußerten Grundstücke, die zum Kaufzeitpunkt mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden (Stallanlagen, Technikgebäuden, Gewächshäusern) bebaut waren. Die Grundstücke befinden sich in Ortsrandlagen bzw. in Einzellagen im Außenbereich.

Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum 2004 – 2007				
Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Flächenumsatz ha	Bodenpreisspanne €/m <sup>2</sup>	Ø Bodenpreis €/m <sup>2</sup>
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
2007	7	3,5	0,50 – 5,04	1,97

### 5.6.2 Erholungsgrundstücke

Im Jahr 2008 wurden sieben Kaufverträge (2007 – 7 Kaufverträge) für Erholungsgrundstücke in Bungalowsiedlungen sowie in Einzellagen in der Kaufpreissammlung registriert. Die Verkäufe konzentrierten sich auf die Gemarkungen Lübbenau, Leipe und Kleinleipisch.

Zum Verkauf kamen Grundstücke, die bereits mit einem Bungalow des Käufers bebaut waren. Die Kaufpreisspanne reichte von 3,81 €/m<sup>2</sup> bis 16,00 €/m<sup>2</sup>. Der Mittelwert dieser Verträge betrug 13,05 €/m<sup>2</sup>. Die verkauften Grundstücke sind zwischen 435 m<sup>2</sup> und 1.642 m<sup>2</sup> groß.

Die Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau ausgewählter Erholungsgrundstücke in den letzten fünf Jahren. Auch diese Grundstücke waren zum Zeitpunkt des Verkaufs mit einem Bungalow des Käufers bebaut gewesen.

Erholungsgrundstücke 2004 – 2008				
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	3	2,59 (1,50 – 3,33)	1,3 (1,0 – 1,5)	603 (300 – 1.000)
Kittlitz, Erholungsgebiet Silbersee	16	4,89 (4,79 – 6,25)	1,8 (1,3 – 2,5)	370 (299 – 455)
Lauchhammer, Am Schwarzen Berg / Koynestraße	5	4,57 (3,81 – 5,02)	3,0 (2,0 – 4,0)	652 (440 – 815)
Lübbenau/Spreewald, stadtnah	20	12,06 (2,18 – 19,70)	11,5 (5,8 – 15,2)	1.104 (435 – 2.651)
Lübbenau/Spreewald, OT Lehde/Leipe, ortsnah	8	8,41 (2,38 – 15,56)	12,6 (7,0 – 23,0)	1.934 (800 – 3.270)
Vetschau/Spreewald, stadtnah	5	3,50 (–)	3,0 (2,1 – 4,4)	856 (600 – 1.250)

**5.6.3 Arrondierungsflächen**

Im Jahr 2008 konnten 73 zur Auswertung geeignete Kaufverträge (2007 – 61 Verträge) über Zukäufe zur Arrondierung von Grundstücken zur Wohnbebauung bzw. gemischten Nutzung in der Kaufpreissammlung registriert werden.

Die Bodenpreise lagen in einer Spanne von 1 €/m<sup>2</sup> bis 65 €/m<sup>2</sup> und betrug durchschnittlich 11 €/m<sup>2</sup>. Der prozentuale Anteil des Preises am Bodenrichtwert des angrenzenden Baulands betrug 7 % bis 125 % und lag im Durchschnitt bei 52 % (Vorderland 58 %, seitlich gelegene Flächen 53 %, Hinterland 40 %, Splitterflächen 34 %).

Zu den Arrondierungsflächen wurden insbesondere folgende Flächen gezählt:

- Flächen, welche die Bebaubarkeit eines Grundstücks wesentlich verbessern
- baurechtlich erforderliche Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung
- Flächen zur Überbaubereinigung
- Splitterflächen innerhalb eines Grundstücks

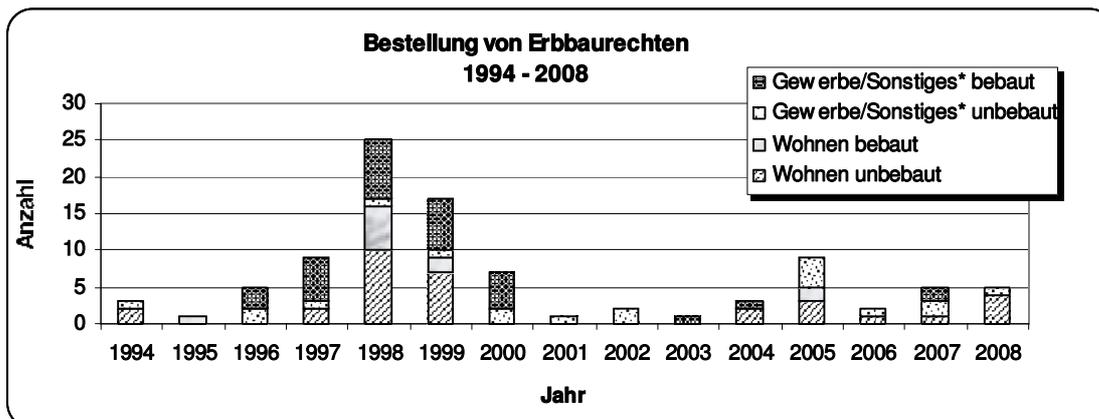
Für eine Analyse der Preisrelation von Arrondierungsflächen zum Bodenrichtwert für Bauland wurden ausgewählte Zukäufe der Jahre 2004 bis 2008 zusammengefasst.

Die Kaufpreisanalyse erfolgte differenziert nach der Lage der Zukaufsf lächen in Vorderland, seitlich gelegene Flächen, Hinterland und Splitterflächen und ergab die in der Tabelle dargestellten Ergebnisse.

Arrondierungsflächen 2004 – 2008 (Kaufpreise im Verhältnis zum Bodenrichtwert – BRW für Bauland)				
Art der unselbständigen Teilfläche	Ø Fläche (Spanne) m <sup>2</sup>	Anzahl der Kauffälle Anzahl	Ø Kaufpreis (Spanne) in €/m <sup>2</sup> Ø Wertanteil am BRW (Spanne)	Beispiel
Vorderland	48 (1 – 100)	59	15 (2 – 60) 71 % (4 % – 173 %)	
	232 (101 – 650)	47	12 (3 – 50) 58 % (11 % – 132 %)	
	1.450 (> 650)	5	4 (1 – 5) 37 % (22 % – 60 %)	
seitlich gelegene Flächen	52 (1 – 100)	23	19 (3 – 68) 78 % (15 % – 188 %)	
	309 (101 – 650)	70	16 (1 – 100) 67 % (7 % – 293 %)	
	935 (> 650)	10	8 (2 – 18) 47 % (16 % – 113 %)	
Hinterland (baulich nutzbar)	39 (1 – 100)	30	22 (4 – 65) 82 % (24 % – 278 %)	
	331 (101 – 650)	34	14 (2 – 45) 46 % (8 % – 174 %)	
	925 (> 650)	4	11 (3 – 30) 45 % (12 % – 107 %)	
Splitterflächen (innerhalb eines Grundstücks)	67 <= 300	7	4 (4) 26 % (22 % – 37 %)	

## 5.7 Erbbaurechte

Im Jahr 2008 wurden fünf Verträge (Vorjahr - 5 Verträge) über die Bestellung von Erbbaurechten, zwei Verträge zum Verkauf bestehender Erbbaurechte sowie drei Verträge über den Kauf des jeweils belasteten Grundstücks durch den Erbbauberechtigten zur Wohnnutzung bzw. für gewerbliche Zwecke registriert.



\* Erbbaurechtsverträge zur Nutzung für soziale, kulturelle Zwecke und zur Freizeitnutzung sind in der Nutzung „Sonstiges“ vertreten.

Die im Berichtsjahr erfassten Bestellungen von Erbbaurechten konzentrierten sich auf den Norden des Landkreises und teilten sich folgendermaßen auf:

- vier unbebaute Grundstücke zur Wohnbebauung in einem neu erschlossenen Wohngebiet
- ein unbebautes Grundstück zur gewerblichen Nutzung in einem Gewerbegebiet

Für die rd. 670 m<sup>2</sup> bis 810 m<sup>2</sup> großen Wohngrundstücke wurden Erbbauzinssätze in Höhe von 3 %, bei einem mittleren Bodenwert von 52 €/m<sup>2</sup>, vereinbart. Die Vertragslaufzeiten betragen 99 Jahre.

Für das 0,5 ha große Gewerbegrundstück zur Einrichtung eines LKW-Waschplatzes vereinbarten die Vertragsparteien einen Zinssatz von 8 %, bei einem Bodenwert von 11 €/m<sup>2</sup>. Die Vertragslaufzeit beträgt 30 Jahre.

Die Tabelle gibt einen Überblick über die seit dem Jahr 2004 vereinbarten Erbbauzinssätze bei der Bestellung von Erbbaurechten im Landkreis. Datenbasis waren insgesamt 21 geeignete Erbbaurechtsverträge. Bei 14 % dieser Verträge erfolgte die Bestellung an einem bereits bebauten Grundstück.

Bestellung von Erbbaurechten 2004 – 2008			
Nutzung	Anzahl Verträge	Bodenwertniveau €/m <sup>2</sup>	Erbbauzinssätze %
Gewerbe	6	1 bis 11	3,5 bis 8
Soziales	4	11 bis 67	3,5 bis 5
Wohnen	11	45 bis 70	3 bis 5

Die Laufzeiten der registrierten Erbbaurechte für unbebaute Grundstücke sind in Abhängigkeit von der Grundstücksnutzung unterschiedlich.

zur Wohnbebauung und für soziale Zwecke:  
99 Jahre

zur gewerblichen Nutzung: 20 bis 99 Jahre

### Weitere Informationen zu den Erbbaurechtsgrundstücken

Die Kaufpreise für die im Jahr 2008 registrierten drei Kaufverträge, bei denen die Erbbauberechtigten die Grundstücke erwarben, für die sie in den Jahren 1998/1999 Erbbaurechtsverträge für Bauland abgeschlossen hatten, lagen in der Höhe des zum Kaufzeitpunkt gültigen Bodenrichtwerts.

Dabei handelte es sich um zwei Wohngrundstücke und um ein Gewerbegrundstück in bevorzugten Wohn- und gemischten Lagen in den Städten Lübbenau/Spreewald und Senftenberg.

## **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) rd. 35 % 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 267 im Landkreis ansässigen Landwirtschaftsbetrieben wurden 39.283 ha, das sind etwa 32 % der Gesamtfläche des Landkreises, im Jahr 2008 bewirtschaftet. Davon wurden 92,7 % der Flächen im Haupterwerb und nur 7,3 % 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 eingetragenen Genossenschaft. Sie bewirtschafteten rd. 64 % der Landwirtschaftsfläche. Des Weiteren sind 13 Gesellschaften des bürgerlichen Rechts (GbR), 53 Familienbetriebe im Haupterwerb sowie 176 Familienbetriebe im Nebenerwerb und sonstige tätig, die die restlichen 36 % bewirtschafteten.

Hauptanbauprodukt auf rd. 41 % der bewirtschafteten Flächen war Getreide. Bei Ackerfutter wurde der Anbau auf rd. 27 % der Flächen erweitert. Ölsaaten auf 7 % der Bewirtschaftungsflächen spielten schon eine geringere Rolle. Eiweißpflanzen, Hackfrüchte und Gemüse nahmen insgesamt eine Fläche von 1.516 ha (entspr. rd. 4 %) ein. Als Dauergrünland waren 7.152 ha (entspr. rd. 18,8 %) zu nutzen. Im Jahr 2008 wurden 820 ha Acker- und Grünflächen aus der Erzeugung genommen. Das entspricht einem Anteil von rd. 2 %.

Ökologischen Landbau betreiben 18 Unternehmen. Sie haben ihre Anbaufläche im Jahr 2008 auf 5.196 ha ausgeweitet. Die Erweiterung der Biogasproduktion im Landkreis (siehe Punkt 3.1.3) und die Preisentwicklung für nachwachsende Rohstoffe führte im Jahr 2008 zu einem weiteren Anstieg des Anbaus von Energiepflanzen, wie Silomais und Roggen. Maiskornsilage und Roggen werden als Kosubstrat in den Biogasanlagen eingesetzt.

Die Ausweisung von Naturschutzgebieten und des Biosphärenreservats Spreewald führen auch zu Einschränkungen in der Nutzungsmöglichkeit der Flächen für landwirtschaftliche Zwecke.

#### **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 (36,6 % 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> Jahresbericht 2008, Amt für Planung und Wirtschaft, Landkreis Oberspreewald-Lausitz

<sup>2</sup> Zuarbeit der Ämter für Forstwirtschaft Doberlug-Kirchhain und Lübben, 2006

Im Jahr 2005 befanden sich rd. 71 % der Wälder in Privatbesitz. Etwa 14 % waren Treuhandwälder, die durch die BVVG in den Folgejahren 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 zu 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 worden.

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

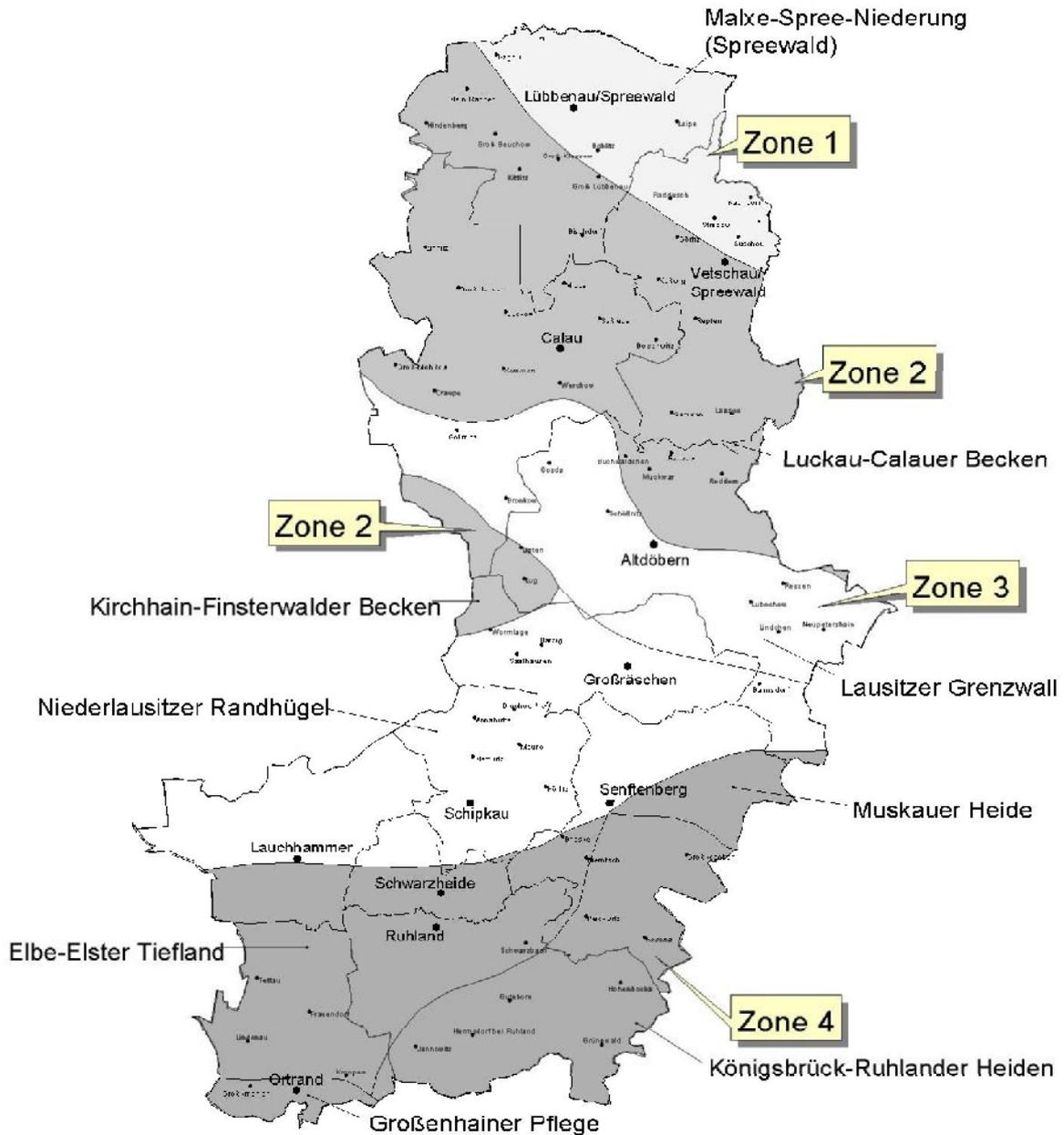
Diese großräumige Gliederung wird im Bereich des Landkreises von Nord nach Süd wie folgt unterteilt: Malxe-Spree-Niederung, Luckau-Calauer Becken, Lausitzer Grenzwall, Kirchhain-Finsterwalder Becken, Niederlausitzer Randhügel, Muskauer Heide, Elbe-Elster-Tiefland, Königsbrück-Ruhlander Heiden und Großenhainer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

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

#### **Folgende vier Zonen wurden 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 378 registrierten Erwerbsvorgängen im Jahr 2008 ist die Zahl der Vertragsabschlüsse auf diesem Grundstücksteilmarkt gegenüber dem Jahr 2007 (411) wieder etwas zurückgegangen.

Dieser Teilmarkt setzt sich aus

- Verträgen über landwirtschaftliche Nutzflächen,
- Verträgen über forstwirtschaftliche Nutzflächen,
- Verträgen über Flächen mit unterschiedlichen Nutzungsarten (im Folgenden auch sonstige Nutzflächen genannt) 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. Da diese Verträge Flächen betreffen, die zukünftig nicht mehr der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, werden die Umsatzzahlen separat ausgewiesen.

Der Teilmarkt „Flächen für den Gemeinbedarf“ wird an anderer Stelle (unter Punkt 7.7) näher analysiert. Diese Verträge finden bei den nun folgenden Untersuchungen keine Berücksichtigung.

#### 6.1.4.1 Anzahl der Verträge

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

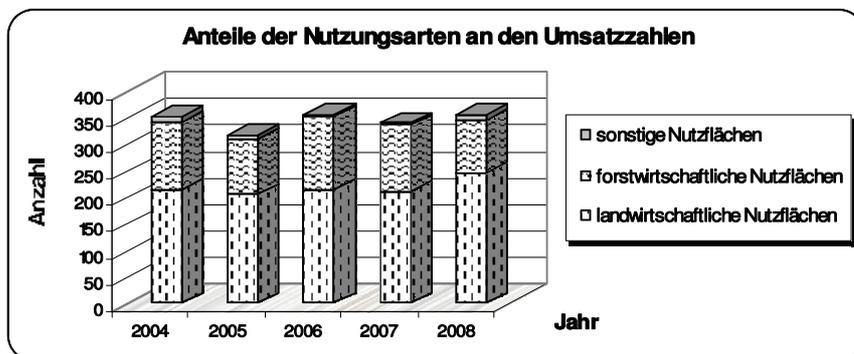
Entwicklung der Vertragszahlen in der Grundstücksart „Land- und Forstwirtschaftsflächen“							
	Vertragszahlen					Änderung	
	2004	2005	2006	2007	2008	absolut	prozent.
landwirtschaftliche Flächen	213	205	213	211	<b>246</b>	+ 35	+ 17 %
forstwirtschaftliche Flächen	129	105	138	125	<b>99</b>	- 26	- 21 %
Flächen mit unterschiedl. Nutzungsarten	11	7	5	4	<b>10</b>	+ 6	+ 150 %
<b>gesamt ohne Gemeinbedarf</b>	<b>353</b>	<b>317</b>	<b>356</b>	<b>340</b>	<b>355</b>	+ 15	+ 4 %
<b>Flächen für den Gemeinbedarf *</b>	<b>51</b>	<b>24</b>	<b>65</b>	<b>71</b>	<b>21</b>	- 50	- 70 %

\* nur informativ

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

Im Vergleich zum Jahr 2007 ist die Zahl der registrierten Verträge mit 355 wieder um 4 % gestiegen und hat damit das Niveau von 2006 erreicht. Die Vertragsabschlüsse weisen bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen stark steigende Zahlen und bei den forstwirtschaftlichen Nutzflächen weiter fallende Zahlen auf.

Gegenüber dem Jahr 2007 wurden wieder mehr Verträge, in denen unterschiedliche Nutzungsarten in einem Vertrag veräußert wurden, geschlossen. Es handelte sich dabei in vielen Fällen um Acker-, Grünland- und Waldflächen, teilweise auch 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.

Die Zahl der 355 Verträge gliedert sich in 333 Kaufverträge, 17 Tauschverträge, vier Auseinandersetzungsverträge und eine Zwangsversteigerung.

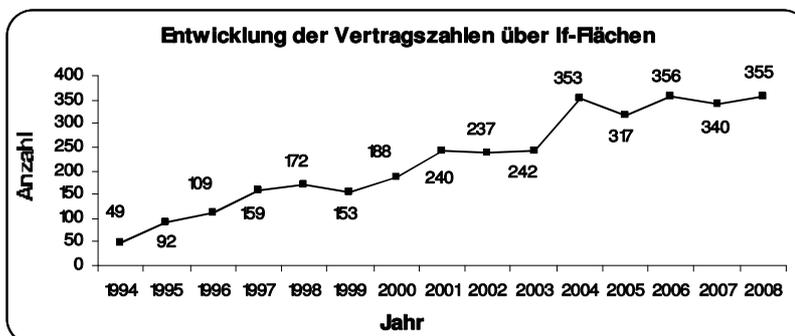
Unter den Kaufverträgen befanden sich 25 Verträge, die zu den besonderen Bedingungen der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) bzw. nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) geschlossen wurden, 13 Verträge weniger als im Vergleichszeitraum.

In 22 Fällen wechselten Landwirtschaftsflächen zu begünstigten Konditionen in Privateigentum. Forstwirtschaftsflächen wurden nur noch in drei Fällen zu Sonderkonditionen privatisiert.

Diese 25 Verträge sind auf Grund gesetzlich geminderter Preise nicht für eine Auswertung geeignet und fanden deshalb bei weiterführenden Analysen keine Berücksichtigung.

Seit dem Jahr 2004 verzeichnet der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke mit jährlich über 300 Kauffällen ein anhaltend großes Interesse, wie die nebenstehende Grafik erkennen lässt.

Dieser Trend könnte sich in den nächsten Jahren fortsetzen.



### 6.1.4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz in Höhe von 3,4 Mio. € ist um 437 T€ gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Das entspricht einer Volumenzunahme von 15 %.

Entwicklung des Geldumsatzes in der Grundstücksart „Land- und Forstwirtschaftsflächen“							
	Geldumsatz (Mio. €) pro Jahr					Änderung	
	2004	2005	2006	2007	2008	absolut	prozent.
landwirtschaftliche Flächen	1,753	1,294	1,225	1,870	2,191	+ 0,321	+ 17 %
forstwirtschaftliche Flächen	1,660	1,129	0,886	1,062	0,776	- 0,286	- 27 %
Flächen mit unterschiedl. Nutzungsarten	0,056	1,266	0,074	0,035	0,438	+ 0,403	+ 1.151 %
gesamt ohne Gemeinbedarf	3,469	2,690	2,185	2,968	3,405	+ 0,437	+ 15 %
Flächen für den Gemeinbedarf *	0,049	0,022	0,172	0,099	0,046	- 0,053	- 54 %

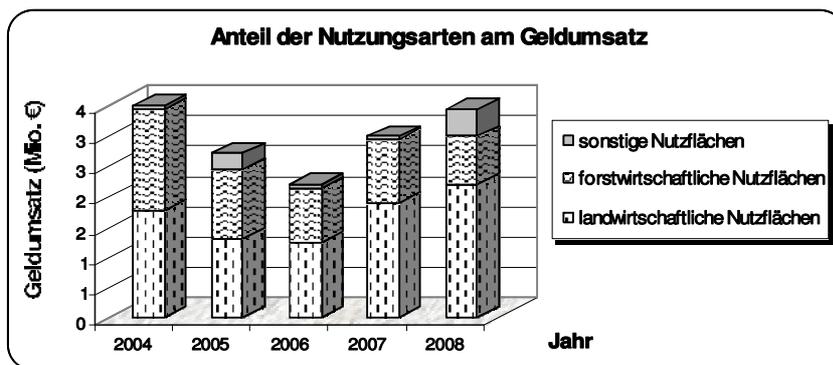
\* nur informativ

Die steigenden Vertragszahlen im Berichtszeitraum gegenüber dem Vergleichszeitraum bei landwirtschaftlichen Nutzflächen haben einen adäquaten Anstieg beim Geldumsatz bewirkt. Im Vergleich dazu führten die sinkenden Vertragszahlen und der stark rückläufige Flächenumsatz bei den forstwirtschaftlichen Nutzflächen zu ebenfalls sinkenden finanziellen Umsätzen.

Der Anstieg der Verträge, bei denen mehrere Nutzungsarten in einem Vertrag veräußert wurden, hat zu einer drastischen Erhöhung des Geldumsatzes (mehr als das 12-fache) geführt. Der Grund hierfür ist nicht die Zahl der Verträge sondern, wie im nächsten Punkt ersichtlich, die erhebliche Größe der mittels der wenigen Verträge umgesetzten Flächen.

Das nebenstehende Diagramm verdeutlicht die erst rückläufige Umsatzentwicklung der vergangenen Jahre und den Anstieg seit dem Vorjahr.

Gut erkennbar ist die erneute Zunahme bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen, die auf einen Preisanstieg hindeuten könnte.



Der Geldumsatz, den die wenigen Verträge nach FIErwV bzw. nach LwAnpG verursachten, war im Jahr 2008 um rd. 24 T€ niedriger als im Jahr 2007. Stieg der Geldumsatz bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen geringfügig an, so fiel er bei den forstwirtschaftlichen Nutzflächen mit 88 % drastisch ab. Am Gesamtumsatz des Teilmarktes waren diese Verträge mit 23 % beteiligt.

### 6.1.4.3 Flächenumsatz

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

Entwicklung des Flächenumsatzes in der Grundstücksart „Land- und Forstwirtschaftsflächen“							
	Flächenumsatz (ha)					Änderung	
	2004	2005	2006	2007	2008	absolut	prozent.
landwirtschaftliche Flächen	1.357,1	923,2	775,7	1.149,2	1.188,4	+ 39,2	+ 3 %
forstwirtschaftliche Flächen	2.036,2	936,2	1.058,0	767,9	463,1	- 304,8	- 40 %
Flächen mit unterschiedl. Nutzungsarten	48,1	187,5	34,2	21,7	362,8	+ 341,1	+ 1.572 %
gesamt ohne Gemeinbedarf	3.441,4	2.046,9	1.867,9	1.938,8	2.014,3	+ 75,5	+ 4 %
Flächen für den Gemeinbedarf *	9,0	4,7	19,5	10,6	5,0	- 5,6	- 53 %

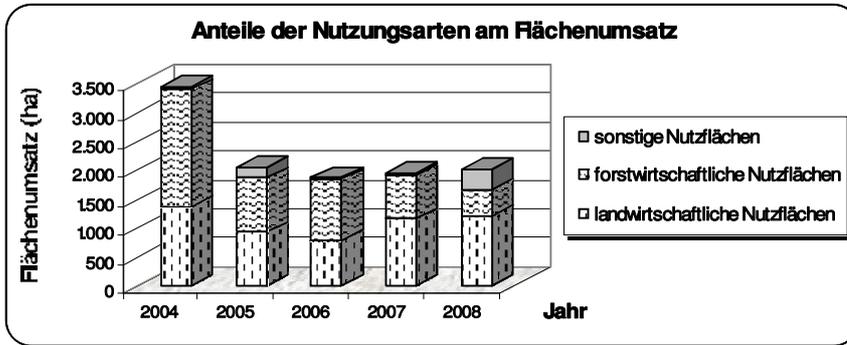
\* nur informativ

Die gestiegenen Vertragszahlen haben den Flächenumsatz gegenüber dem Vergleichszeitraum um 75,5 ha erhöht. Das entspricht einem erneuten Zuwachs von 4 %. Der Anteil am Gesamtumsatz aller Grundstücksarten betrug im Berichtsjahr 72 %. Dabei wechselten 2,3 % der Land- und Forstwirtschaftsflächen des Landkreises bzw. rd. 1,7 % der gesamten Landkreisfläche ihren Eigentümer.

Die gestiegenen Vertragszahlen im Berichtszeitraum ließen den Flächenumsatz bei den landwirtschaftlichen Grundstücken im Vergleich zum Vorjahr um 3 % ansteigen.

Der erneute Rückgang der Vertragszahlen bei den forstwirtschaftlichen Grundstücken hatte einen stark sinkenden Flächenumsatz (- 40 %) zur Folge.

Der Flächenumsatz bei den Verträgen über mehrere Grundstücksarten, deren Zahl sich mehr als verdoppelt hatte und dennoch nur 3 % der Gesamtzahlen des Teilmarktes ausmacht, stieg gegenüber dem Vergleichszeitraum um 1.572 % auf 362,8 ha. Ihr Anteil macht dadurch immerhin 18 % am Gesamtumsatz der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen aus.



Im Diagramm ist die geringfügige Zunahme des Flächenumsatzes insgesamt kaum erkennbar.

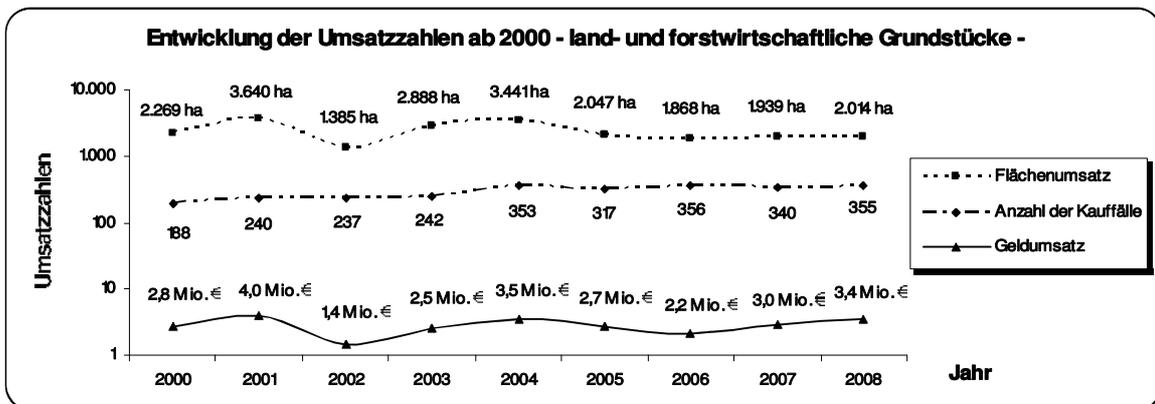
Deutlich wird die Verschiebung der Anteile am Umsatz gegenüber dem Vorjahr.

Der Flächenumsatz bei den Verträgen nach der FIErWV und dem LwAnpG fiel von 662 ha im Jahr 2007 auf 508 ha im vergangenen Jahr. Das waren 18 % weniger verkaufte Fläche als im Vorjahr. Besonders stark sank der Flächenumsatz bei den begünstigten Forstflächen (Rückgang um 100 ha, entspr. - 92 %).

Der Flächenumsatz der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen zu Sonderkonditionen macht rd. ein Viertel des Gesamtumsatzes des Teilmarktes aus.

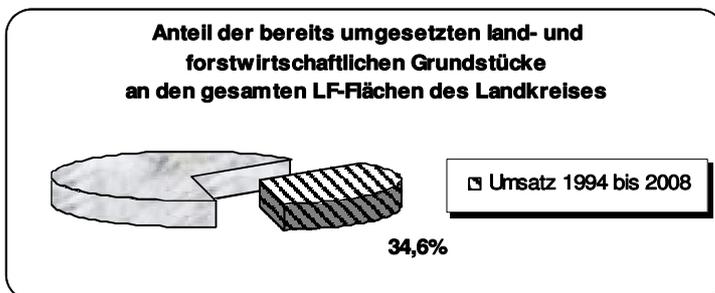
**Zusammenfassung**

Der Grundstücksmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke aus Sicht der Vertragszahlen besitzt eine relativ hohe Bedeutung. Neben einem leichten Anstieg der Vertragszahlen waren der Flächenumsatz und der Geldumsatz ebenfalls steigend. Die etwas größere Steigerung beim Geldumsatz lässt auf teilweise steigende Preise schließen. In den nachfolgenden Grafiken wurden noch einmal die Umsätze und ihre Entwicklungen seit dem Jahr 2000 übersichtlich zusammengefasst.



Wie in den Vorjahren bot das Auslaufen von langfristigen Pachtverträgen und die weitere Privatisierung von Landwirtschafts- und Forstflächen 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 2008 wurden sechs große landwirtschaftliche Nutzflächen und eine größere Forstfläche veräußert.

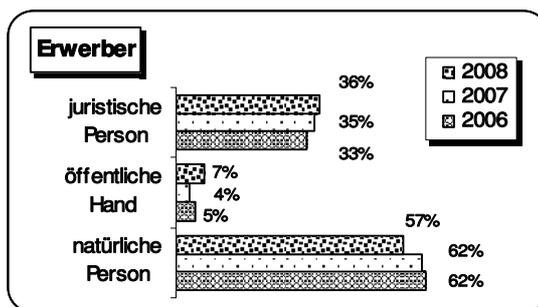
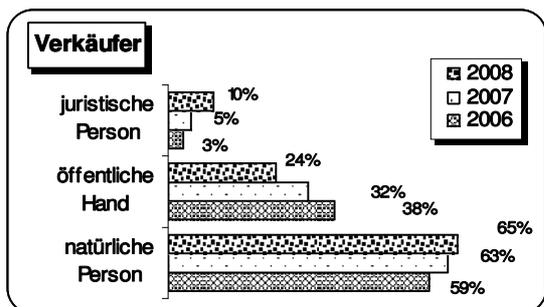


Seit der Einführung der AKS im Jahr 1994 nahmen 30.074 ha land- und forstwirtschaftliche Flächen am Grundstücksmarkt teil.

Das sind alles in allem 34,6 % der Land- und Forstwirtschaftsflächen des Landkreises Oberspreewald-Lausitz (entspricht 24,7 % der gesamten Landkreisfläche).

6.1.4.4 Marktteilnehmer

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

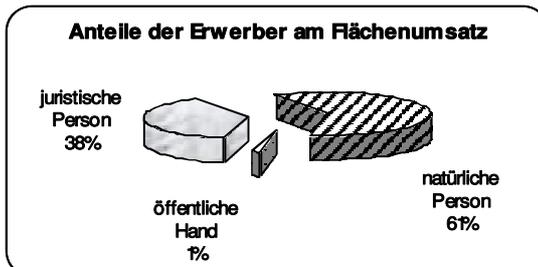
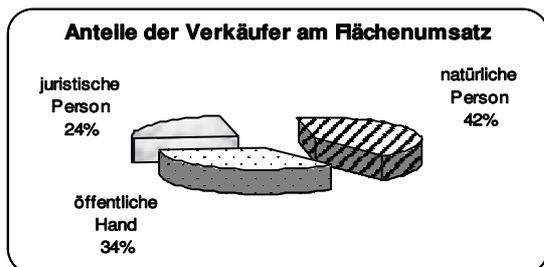


Die natürlichen Personen waren sowohl bei den Verkäufern als auch bei den Käufern dominant. Der Anteil der natürlichen Personen als Verkäufer nahm weiter zu. Auf der Seite der Käufer waren sie allerdings nicht mehr so zahlreich wie in den Jahren zuvor.

Darüber hinaus war die öffentliche Hand bei den Verkäufern noch relativ stark vertreten. Das lässt sich mit den Privatisierungsbestrebungen der BVVG bzw. BVS begründen. Überdies kann nur die öffentliche Hand Grundstücke nach der Flächenerwerbsverordnung veräußern. Ihr Anteil ist auch im Jahr 2008 weiter zurückgegangen.

Die Landwirtschaftsbetriebe (LPG Nachfolgebetriebe) 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:



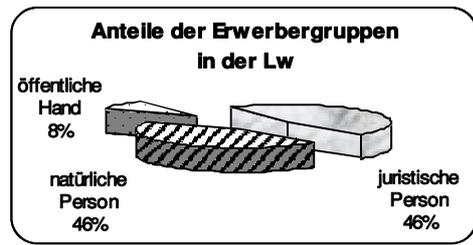
Durch die öffentliche Hand wurden  $\frac{1}{3}$  der Flächen veräußert. Die natürlichen Personen verkauften 42 % der Flächen.

Als Käufer dominierten die natürlichen Personen, zu denen auch die GbR's gehören. Wie schon in den Vorjahren wurde durch die öffentliche Hand nur 1 % der Flächen erworben, in den meisten Fällen für Naturschutzzwecke.

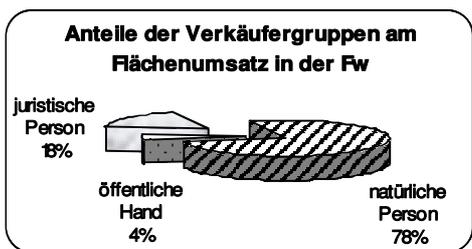
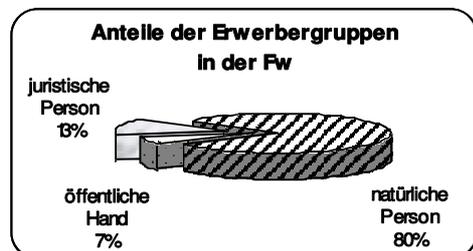
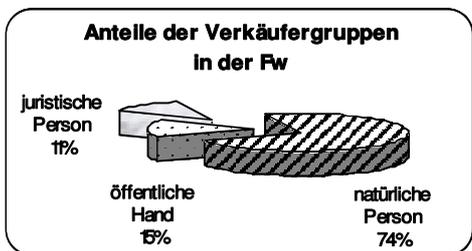
Auf den Teilmärkten der landwirtschaftlichen Grundstücke und der forstwirtschaftlichen Grundstücke gab es jedoch erhebliche Unterschiede bei den marktteilnehmerbedingten Umsatzzahlen.

Die Grafiken sollen diese Unterschiede verdeutlichen.

**landwirtschaftliche Grundstücke**



**forstwirtschaftliche Grundstücke**



Auf dem Teilmarkt der landwirtschaftlichen Grundstücke waren die natürlichen Personen als Verkäufer mit 65 % dominant. Die öffentliche Hand hat immerhin 56 % des Flächenumsatzes ermöglicht.

Als Erwerber von Landwirtschaftsflächen traten die natürlichen Personen, unter ihnen Landwirte im Haupt- und Nebenerwerb, und die juristischen Personen (LPG Nachfolgebetriebe) zahlenmäßig zu gleichen Teilen auf. Allerdings erwarben die juristischen Personen 62 % der Flächen.

Bei Verkäufen von Waldgrundstücken bestimmten die natürlichen Personen mit 74 % vor der öffentlichen Hand mit 15 % das Geschehen. Flächenmäßig kamen von den natürlichen Personen mehr als ¾ der umgesetzten Forstflächen.

Wälder wurden zu 80 Prozent von natürlichen Personen gekauft, die Eigentümer von 92 % aller verkauften Waldflächen wurden.

## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

### 6.2.1 Ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen

#### 6.2.1.1 Preisniveau ortsferner landwirtschaftlicher Nutzflächen

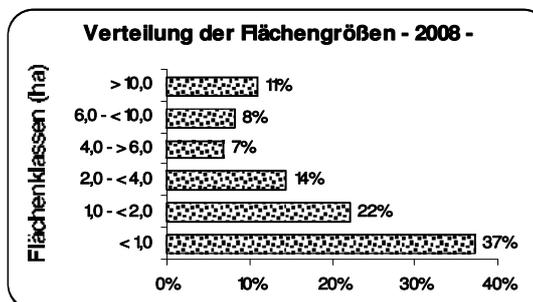
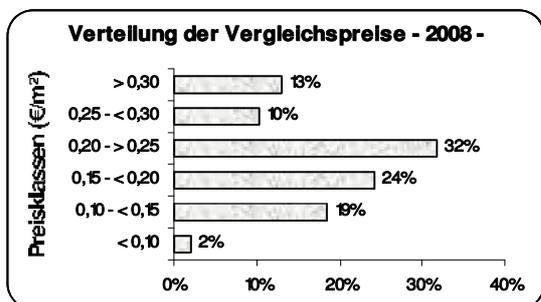
Für das Jahr 2008 standen insgesamt 145 geeignete Kauffälle (15 Verträge mehr als 2007) über reine landwirtschaftliche Nutzflächen in ortsfernen Lagen mit einem Flächenumsatz von 564,4 ha in der Kaufpreissammlung für weiterführende Auswertungen zur Verfügung. Damit ist die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr wieder um rd. 12 % gestiegen. Der Flächenumsatz hat sich um 60 % erhöht.

Die Preise für ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen bewegten sich im gesamten Landkreis in einer Spanne von 0,07 €/m<sup>2</sup> bis 0,41 €/m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Preis lag bei 0,21 €/m<sup>2</sup>.

Die verkauften Grundstücke hatten eine Größe von 1.005 m<sup>2</sup> bis 67,8 ha. Durchschnittlich wechselten 3,9 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 Vergleichspreis in Höhe von 0,20 €/m<sup>2</sup> und ein Zentralwert für die Flächengröße von 1,48 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 die Verkäufe aller ortsfernen Acker- und Grünlandflächen der jeweiligen Zone eingeflossen.

Zonale Grundstückspreise für ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen im Jahr 2008				
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis Spanne (€/m <sup>2</sup> )	Ø Flächengröße Spanne (ha)	Flächenumsatz (ha)
<b>Zone 1</b> (Spreewald)	21	<b>0,20</b> (0,07 – 0,41)	3,0 (0,2 – 14,0)	62,9
<b>Zone 2</b> (Beckenland)	44	<b>0,23</b> (0,10 – 0,39)	5,9 (0,1 – 67,8)	261,0
<b>Zone 3</b> (Hügelland)	34	<b>0,22</b> (0,12 – 0,41)	2,3 (0,1 – 15,5)	79,8
<b>Zone 4</b> (Tiefeland)	46	<b>0,18</b> (0,07 – 0,41)	3,5 (0,1 – 16,9)	160,7

Die Anzahl der Kauffälle vergrößerte sich gegenüber dem Jahr 2007 in allen Zonen außer in Zone 4. Die durchschnittlichen Preise stiegen in den Zonen 3 und 4 um 0,04 €/m<sup>2</sup> bzw. 0,02 €/m<sup>2</sup>. In der Zone 1 stagnierte das mittlere Preisniveau und in der Zone 2 verringerte sich der Durchschnittspreis um 0,02 €/m<sup>2</sup>.

Der Anteil der verkauften Flächen, die kleiner als 1,0 ha waren, liegt insgesamt bei 37 %.

Zur weiteren Unterscheidung sollen die Analysen sowohl für Ackerland als auch für Grünland vorgenommen werden.

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 Grünfutterpflanzen 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.

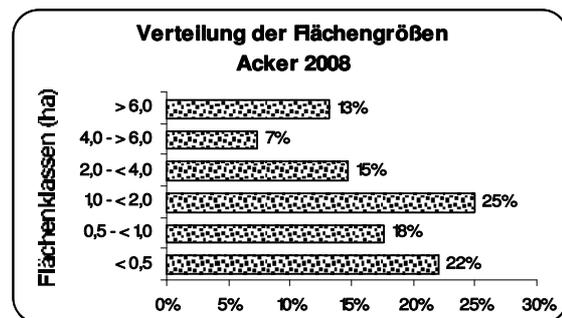
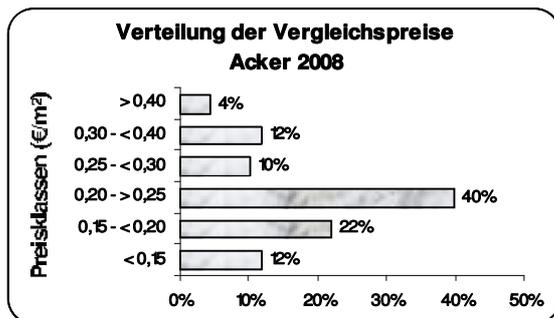
### Ortsfernes Ackerland

Im Jahr 2008 wechselte 68-mal reines Ackerland in ortsfernen Lagen seinen Eigentümer. Das sind knapp 5 % mehr Kauffälle als im Vorjahr.

Dabei entstand ein Flächenumsatz von 240,7 ha. Gegenüber dem Jahr 2007 waren das 90,9 ha mehr.

Die Preise für ortsfernes Ackerland streuten von 0,07 €/m<sup>2</sup> bis 0,41 €/m<sup>2</sup> und lagen im Mittel bei 0,22 €/m<sup>2</sup>. Die Ackerflächen waren 0,1 ha bis 67,8 ha und im Durchschnitt 3,5 ha groß.

Die Preis- und Flächenverteilungen sind aus den folgenden Diagrammen ersichtlich.



Entsprechend dieser Verteilungen ergibt sich ein Zentralwert für den Vergleichspreis in Höhe von 0,21 €/m<sup>2</sup> und ein Zentralwert für die Flächengröße von 1,35 ha.

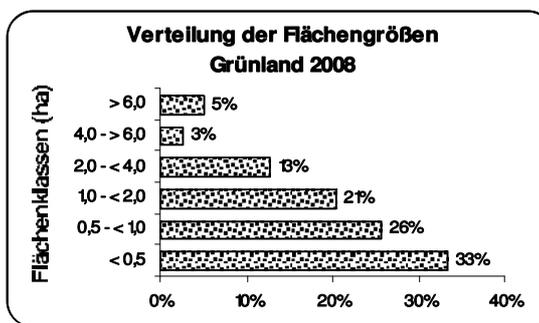
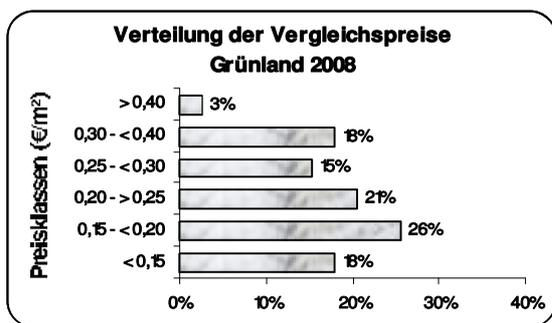
### Ortsfernes Grünland

Für weitere Auswertungen standen 39 Kaufverträge über ortsferne Grünlandflächen aus dem Jahr 2008 zur Verfügung. Das sind fünf Verträge mehr als im Vergleichszeitraum.

Der Flächenumsatz betrug 73,7 ha. Er erhöhte sich um 31,0 ha gegenüber dem Jahr 2007. Das entspricht einer Steigerung um rd. 73 %.

Die Preise für ortsfernes Grünland streuten von 0,10 €/m<sup>2</sup> bis 0,41 €/m<sup>2</sup> und lagen im Mittel bei 0,22 €/m<sup>2</sup>. Die Grünlandflächen waren 0,1 ha bis 24,8 ha und im Durchschnitt 1,9 ha groß. Grünlandflächen, die kleiner als 1 ha waren, machten 59 % der Kauffälle aus.

Die Preis- und Flächenverteilung sind aus den folgenden Diagrammen ersichtlich.



Entsprechend dieser Verteilungen ergibt sich ein Zentralwert für den Vergleichspreis in Höhe von 0,20 €/m² und ein Zentralwert für die Flächengröße von 0,69 ha.

**Zonale Grundstückspreise für ortsfernes Ackerland und Grünland**

Für die Untersuchung des Preisgefüges standen 92 geeignete Kauffälle mit allen notwendigen Daten in den Nutzungsarten Ackerland (62) und Grünland (30) zur Verfügung. Diese wurden den entsprechenden Zonen der naturräumlichen Gliederung zugeordnet.

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

Zonale Acker- und Grünlandpreise 2008					
Nutzungsart		Zone 1 (Spreewald)	Zone 2 (Beckenland)	Zone 3 (Hügelland)	Zone 4 (Tiefland)
Ackerland	mittlerer Preis (€/m²) (Spanne)	0,19 (0,18 – 0,22)	0,24 (0,10 – 0,39)	0,20 (0,14 – 0,25)	0,21 (0,07 – 0,41)
	mittlere AZ (Spanne)	33	31 (19 – 46)	26 (17 – 33)	26 (17 – 40)
	Ø Preis (€/m²) / Ø AZ - gewichtet -	<b>0,19 / 34</b>	<b>0,27 / 31</b>	<b>0,21 / 27</b>	<b>0,19 / 27</b>
	mittlere Fläche (ha)	2,04	5,70	2,58	2,36
	Anzahl der Kauffälle	5	26	13	20
Grünland	mittlerer Preis (€/m²) (Spanne)	0,23 (0,14 – 0,41)	0,27 (0,13 – 0,38)	0,22 (0,12 – 0,37)	0,17 (0,10 – 0,29)
	mittlere GZ (Spanne)	26 (20 – 40)	31 (21 – 41)	32 (23 – 38)	33 (19 – 40)
	Ø Preis (€/m²) / Ø GZ - gewichtet -	<b>0,22 / 23</b>	<b>0,30 / 33</b>	<b>0,21 / 31</b>	<b>0,19 / 32</b>
	mittlere Fläche (ha)	2,15	3,97	0,59	1,31
	Anzahl der Kauffälle	10	8	9	10

Gegenüber dem Vergleichszeitraum ist die Zahl der auswertbaren Verträge auf annähernd gleichem Niveau geblieben oder leicht gestiegen. Es wurden, wie in den Vorjahren, wesentlich mehr Verträge über Acker- als über Grünlandflächen abgeschlossen. Nur die Zone 1 bildete eine Ausnahme.

Außer in der Zone 1 waren in allen anderen Zonen höhere durchschnittliche, nach der Fläche gewichtete Preise sowohl für Acker- als auch für Grünland im Vergleich zum Jahr 2007 zu zahlen. Die Preisunterschiede lagen zwischen 0,01 €/m² und 0,08 €/m².

Der Gutachterausschuss hatte erstmals zum Stichtag 01.01.2004 Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland ermittelt. Diese werden jährlich in der Bodenrichtwertsitzung zum Stichtag 01.01. des Jahres fortgeschrieben.

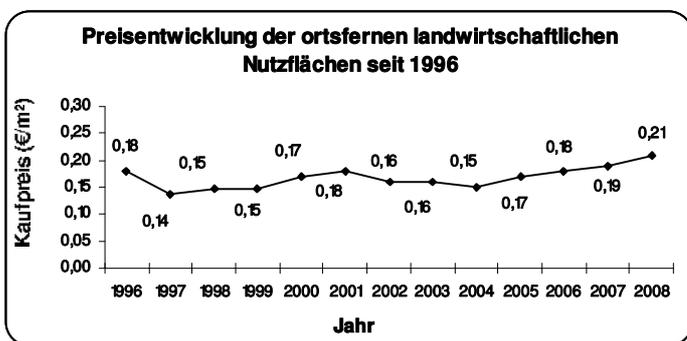
Zur Ableitung der Bodenrichtwerte werden die Kauffälle der letzten fünf Jahre zusammengefasst und mittels Indexreihe an den Stichtag angepasst. Weitere Erläuterungen hierzu sind unter Punkt 9.4 zu finden.

Aus diesem Grund werden keine weiteren Untersuchungen über einen 5-Jahres-Zeitraum durchgeführt.

**6.2.1.2 Preisentwicklung und Bodenpreisindexreihen**

**Entwicklung des mittleren Preisniveaus**

Im nachfolgenden Diagramm ist die Entwicklung des durchschnittlichen Preises für alle landwirtschaftlichen Nutzflächen in ortsfernen Lagen für den gesamten Landkreis erkennbar.



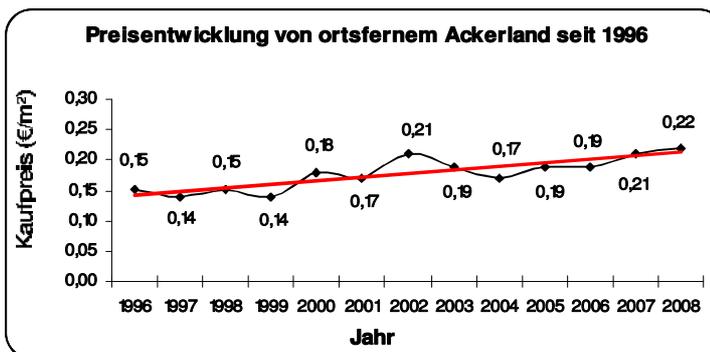
Im Allgemeinen kann man feststellen, dass sich die durchschnittlichen Preise für ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen auf einem annähernd gleichen Niveau befinden.

Wie aus dem Diagramm erkennbar, setzt sich der Aufwärtstrend, der im Jahr 2005 begann, auch im Jahr 2008 weiter fort.

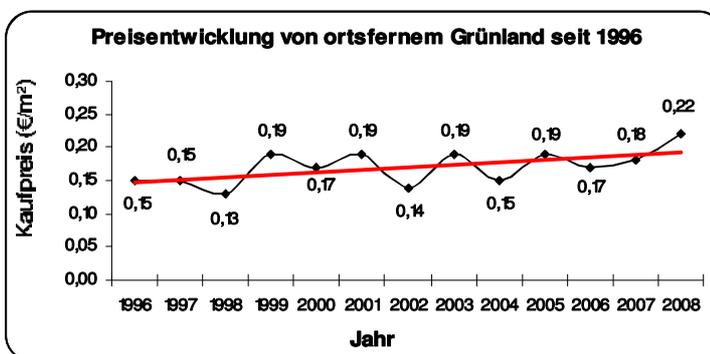
Die nachfolgenden Diagramme ermöglichen einen Überblick über das mittlere Preisniveau vom Ackerland und vom Grünland in ortsfernen Lagen ab 1996.

Aus diesem Diagramm erkennt man gut die Preisentwicklung des Ackerlandes.

Obwohl das Preisniveau von Jahr zu Jahr gewissen Schwankungen unterliegt, die zum Teil durch unterschiedliche Bodenbonitäten begründet sind, ist ein stetiger Aufwärtstrend erkennbar.



Noch größere Schwankungen des mittleren Preisniveaus beim Grünland entstanden zum Teil durch die sehr geringe Anzahl an Kaufverträgen, wodurch sich der Einfluss der Bodenbonität erheblich stärker auswirkte.



**Bodenpreisindexreihen**

Der Gutachterausschuss hat im Jahr 2004 erstmals eine Bodenpreisindexreihe für Ackerland und eine Bodenpreisindexreihe für Grünland abgeleitet und bis 2007 fortgeführt. Mit der Ableitung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2009 wurden die Indexreihen überarbeitet und auf das Jahr 2005 umbasiert.

Die Indexreihen verdeutlichen die Änderungen der Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, die im Allgemeinen auf die konjunkturellen Veränderungen zurückzuführen sind. Sie ermöglichen die Umrechnung von Vergleichspreisen auf einen bestimmten Wertermittlungsstichtag.

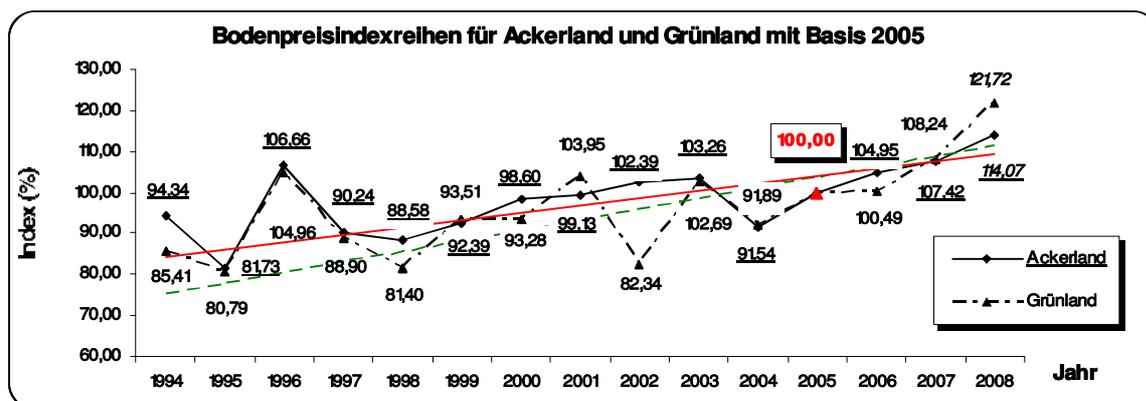
Zur Ableitung der Indexreihen wurden die Kauffälle der entsprechenden Nutzungsarten in Zonen gleicher Lagewertigkeiten eingeteilt. Mit Hilfe der AKS wurde eine Regressionsanalyse durchgeführt und für jede Nutzungsart eine Indexreihe für den gesamten Landkreis ermittelt.

Wegen teilweise sehr geringer Kauffallzahlen wurde von der Ableitung zonaler Indexreihen Abstand genommen.

**Selektionskriterien:**

- geeignete Kauffälle über landwirtschaftliche Nutzflächen in den Nutzungsarten Ackerland und Grünland
- Auswertzeitraum 01.01.1994 bis 31.12.2008
- Flächengrößen ab 1.000 m<sup>2</sup>
- Lage ortsfrem im Außenbereich
- Basisjahr 2005 (Bezugszeitpunkt)
- Für den Ausreißertest wurde das 3-fache der Standardabweichung ( $\sigma = 3,0$ ) verwendet.

Aus der nachfolgenden Grafik sind die Indizes der beiden Indexreihen sowie die Entwicklung der Grundstücksmärkte innerhalb des landwirtschaftlichen Bodenverkehrs erkennbar.



Da aus den ersten drei Jahren nur sehr wenige Kauffälle vorliegen sind die Indizes der Jahre 1994 bis 1996 mit sehr großen Unsicherheiten behaftet.

Darüber hinaus war ein Einfluss der Bodenbonität lange Zeit nicht erkennbar. Es ließ sich keine systematische Abhängigkeit des Bodenpreises von der Acker- bzw. Grünlandzahl nachweisen. Erst in den letzten Jahren scheint die Bodenbonität bei den Kaufpreisverhandlungen Beachtung zu finden.

Aus diesem Grund konnten bei der Ableitung der Indexreihen keine Anpassungen der Bodenpreise in Bezug auf unterschiedliche Bodenbonitäten durchgeführt werden. Dieser mehr oder weniger große Einfluss der Bonitäten steckt daher mit in den Indizes.

Die Grafik lässt erkennen, dass über einen Zeithorizont von 10 Jahren seit 1998 der Trend eine durchschnittliche Steigerung beim Ackerland von knapp 2 % pro Jahr ausmacht. Die Entwicklung beim Grünland verlief über den gleichen Zeithorizont noch etwas steiler.

Übersicht über die Entwicklung der Indizes für Acker- und Grünland – Basis 2005						
Jahr	Ackerland			Grünland		
	Anzahl	Jahresmitte (€/m <sup>2</sup> )	Index	Anzahl	Jahresmittel (€/m <sup>2</sup> )	Index
1994	2	0,18	94,34	2	0,16+	85,41
1995	4	0,15	81,73	4	0,15	80,79
1996	9	0,20	106,66	9	0,20	104,96
1997	49	0,17	90,24	6	0,17	88,90
1998	32	0,17	88,58	13	0,15	81,40
1999	24	0,17	92,39	8	0,18	93,51
2000	23	0,18	98,60	11	0,18	93,28
2001	36	0,19	99,13	16	0,20	103,95
2002	23	0,19	102,39	10	0,16	82,34
2003	22	0,19	103,26	12	0,19	102,69
2004	47	0,17	91,54	23	0,17	91,89
2005	47	0,19	100,00	19	0,19	100,00
2006	59	0,20	104,95	27	0,19	100,49
2007	50	0,20	107,42	25	0,20	108,24
2008	55	0,21	114,07	34	0,23	121,72
Stichprobenumfang: 482 Kauffälle			Stichprobenumfang: 219 Kauffälle			

**Anmerkung:**

Kauffälle, deren Abweichung vom Kaufpreismittel um mehr als das Dreifache der normierten absoluten Abweichungen differiert, wurden von der weiteren Regressionsrechnung ausgeschlossen (Ausreißertest). Daher können Differenzen zu den zuvor dargestellten Ergebnissen der Analysen auftreten.

Die Werte der Jahre 2007 und 2008, die in den Indexreihen kursiv dargestellt sind, können sich bei der Fortführung des folgenden Jahres aus programmtechnischen Gründen geringfügig 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.

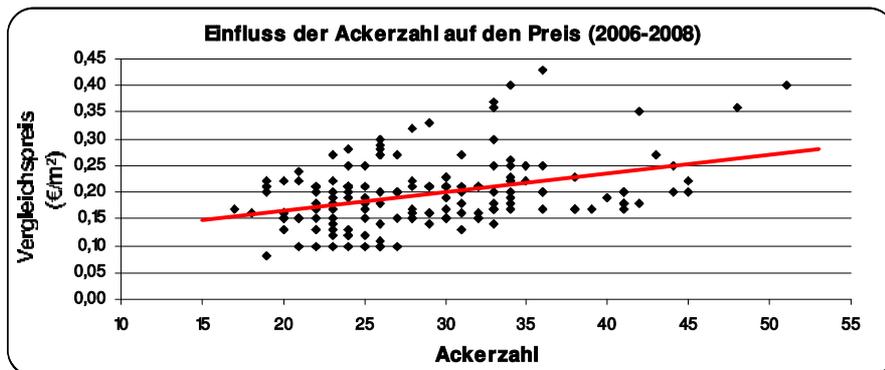
Aussagen zur Ertragsfähigkeit können aus den **Ackerzahlen (AZ)** bzw. **Grünlandzahlen (GZ)** getroffen werden. Diese wurden durch die Reichsbodenschätzung in den Jahren ab 1934 zum Zwecke der Einheitsbewertung flächendeckend nach einem einheitlichen Schätzungsrahmen ermittelt und sind aus dem Flurbuch ersichtlich. Die Ertragsfähigkeit der Acker- und Grünlandflächen wird durch die Bodenbeschaffenheit und die Grundwasserverhältnisse beeinflusst. Weiterhin spielen das Klima und die Geländegegestaltung 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 2006 bis 2008 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 160 Kauffälle.



Die ausgleichende Gerade kann durch folgende Funktion beschrieben werden:

$$y = 0,0035x + 0,0964$$

Das Bestimmtheitsmaß  $R^2$  wird mit 0,144 angegeben.

Die statistische Sicherheit ist zwar relativ gering, dennoch stellen die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten (UK) ein Hilfsmittel für eine Wertabschätzung dar. Sie ersetzen jedoch nicht den gutachterlichen Sachverstand. Im Vergleich mit dem Vorjahresergebnis haben sich die UK nur unwesentlich verändert.

Umrechnungskoeffizienten (UK) für Ackerland	
Ackerzahl	Umrechnungskoeffizient
10	0,652
15	0,739
20	0,826
25	0,913
30	1,000
35	1,087
40	1,174
45	1,261
50	1,348
55	1,434
60	1,521

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

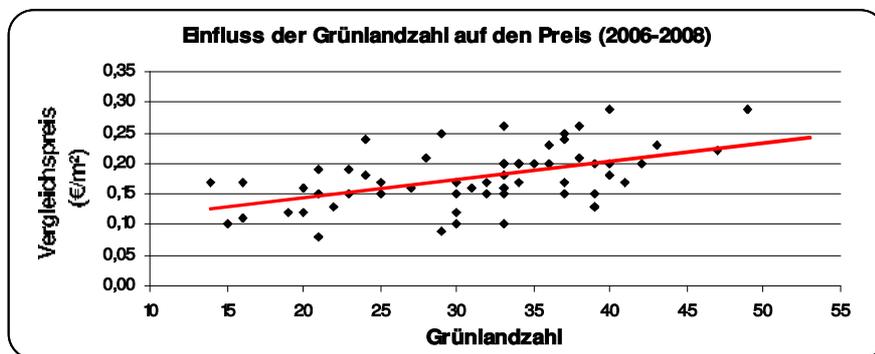
Umrechnungskoeffizient für AZ 32 = 1,035\*  
 Umrechnungskoeffizient für AZ 55 = 1,434

Bodenwert mit AZ 55:

$$0,20 \text{ €/m}^2 \times (1,434 / 1,035) = \underline{0,28 \text{ €/m}^2}$$

\* 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 62 Kauffälle.



Die ausgleichende Gerade kann durch folgende Funktion beschrieben werden:

$$y = 0,003x + 0,0847$$

Das Bestimmtheitsmaß  $R^2$  wird mit 0,25057 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. Die Änderungen der UK gegenüber dem Vorjahr sind nur geringfügig.

Umrechnungskoeffizienten für Grünland	
Grünlandzahl	Umrechnungskoeffizient
10	0,657
15	0,742
20	0,828
25	0,914
30	1,000
35	1,086
40	1,172
45	1,258
50	1,343
55	1,429
60	1,515

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

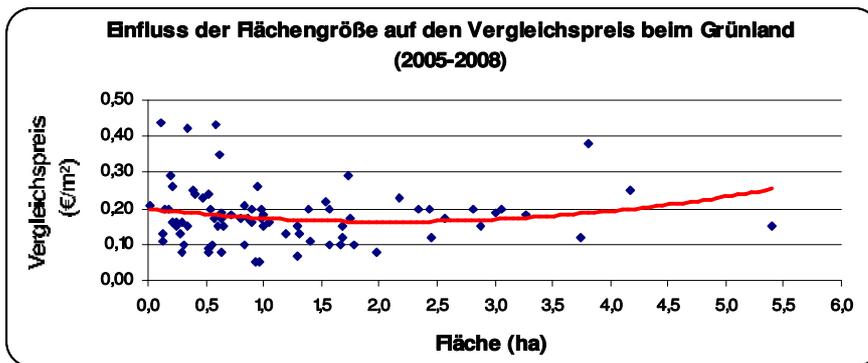
**Anwendungsbeispiel:**  
 Vergleichspreis - Zone 3: 0,15 €/m<sup>2</sup>  
 Grünlandzahl (GZ): 33  
**gesucht:**  
 Bodenwert für eine Grünlandfläche mit GZ = 18  
 Umrechnungskoeffizient für GZ 33 = 1,052\*  
 Umrechnungskoeffizient für GZ 18 = 0,794\*  
 Bodenwert mit GZ 18:  
 0,15 €/m<sup>2</sup> x (0,794 / 1,052) = 0,11 €/m<sup>2</sup>

\* Wert durch Interpolation ermittelt

**Einfluss der Grundstücksgröße**

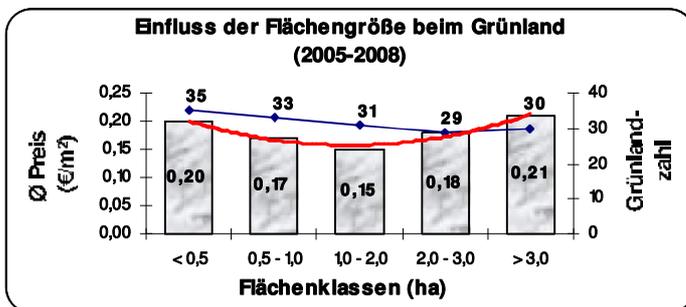
Ein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis war bei der Analyse nur partiell grafisch erkennbar. Bei einer differenzierten Betrachtung von Acker- bzw. Grünlandflächen konnten folgende Feststellungen getroffen werden: Weder beim Acker- noch beim Grünland unterschied sich der nach der Fläche gewichtete Mittelwert vom einfachen arithmetischen Mittel.

Die grafische Untersuchung der Ackerlandverkäufe ergab keinen Einfluss der Flächengröße.



Der Einfluss der Flächengröße auf den Grünlandpreis lässt sich grafisch untersuchen und darstellen.

Im nebenstehenden Diagramm ist eine gewisse Abhängigkeit erkennbar.



Die Einteilung der Kauffälle in Flächenklassen ergab ein Ergebnis, dass aus der grafischen Darstellung ersichtlich ist. Die rote Kurve stellt eine polynomische Trendlinie 2. Grades dar ( $R^2 = 0,945$ ).

Die zur Klasse gehörende mittlere Grünlandzahl wurde ebenfalls mit angegeben. Ihr Einfluss ist offensichtlich. Sie überlagert zum Teil den Flächeneinfluss.

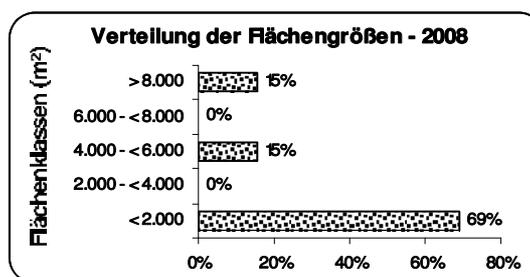
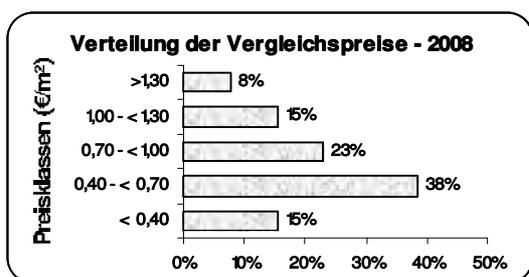
**6.2.2 Ortsnahe landwirtschaftliche Nutzflächen**

**6.2.2.1 Preisniveau ortsnaher landwirtschaftlicher Nutzflächen**

Im Jahr 2008 wurden 13 Verträge über ortsnaher landwirtschaftliche Nutzflächen abgeschlossen. Das ist ein Vertrag mehr als im Vorjahr. Darunter waren fünf Verträge über Ackerflächen und acht Verträge über Grünlandflächen. Der Flächenumsatz betrug insgesamt 5,7 ha und ist gegenüber dem Jahr 2007 um 59 % gestiegen. Bei fast allen Fällen handelte es sich um Zukaufsflächen.

Die Preisspanne reichte von 0,10 €/m<sup>2</sup> bis 1,36 €/m<sup>2</sup>. Der mittlere Preis lag bei 0,68 €/m<sup>2</sup>. Die Größe dieser Flächen schwankte zwischen 312 m<sup>2</sup> und 26.917 m<sup>2</sup>, der Durchschnitt betrug 4.399 m<sup>2</sup>. Der nach der Fläche gewichtete Mittelwert ergab sich in Höhe von 0,69 €/m<sup>2</sup>.

Die preisliche und flächenmäßige Verteilung ist aus den Diagrammen erkennbar.



Die Preisspanne des **ortsnahen Ackerlandes** reichte von 0,48 €/m<sup>2</sup> bis 1,36 €/m<sup>2</sup> und kostete durchschnittlich 0,69 €/m<sup>2</sup> und nach der Fläche gewichtet 0,62 €/m<sup>2</sup>.

Die Größen der Ackerflächen variierten zwischen 312 m<sup>2</sup> und 26.917 m<sup>2</sup> (Mittelwert 6.976 m<sup>2</sup>).

Für **ortsnahes Grünland** erzielte man Preise von 0,10 €/m<sup>2</sup> bis 1,00 €/m<sup>2</sup> und der Mittelwert betrug 0,68 €/m<sup>2</sup>. Der flächengewichtete mittlere Preis lag bei 0,79 €/m<sup>2</sup>.

Die Grünlandflächen hatten eine Größe zwischen 515 m<sup>2</sup> und 11.167 m<sup>2</sup> (Mittelwert 2.789 m<sup>2</sup>).

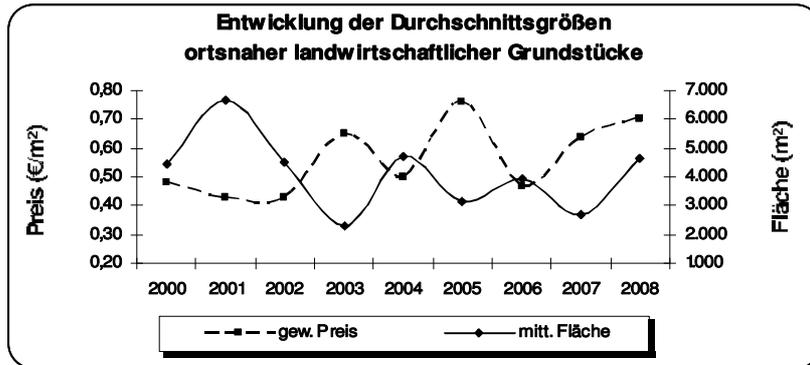
**6.2.2.2 Preisentwicklung ortsnaher landwirtschaftlicher Nutzflächen**

Ein Kauffall wich erheblich von den übrigen ab. Er wurde in die weiteren Untersuchungen nicht mehr mit einbezogen. Gegenüber dem Jahr 2007 ist der durchschnittliche Bodenpreis für ortsnaher Landwirtschaftsflächen um 0,04 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Die durchschnittliche Fläche hingegen hat sich verringert.

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
2007	11	0,69	0,64	2.671
2008	12	0,73	0,70	4.667

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.



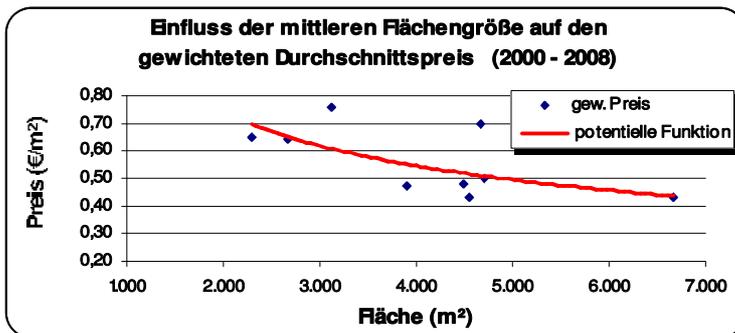
6.2.2.3 Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten

**Einfluss der Grundstücksgröße**

Wird der Durchschnittspreis der 12 ortsnahen Flächen aus dem Jahr 2008 nach der Fläche gewichtet ermittelt, ergibt sich ein Bodenpreis von 0,70 €/m². Dieser weicht vom arithmetischen Mittelwert um 0,02 €/m² ab. Das lässt auf einen Einfluss der Grundstücksgröße schließen.

Betrachtet man das Diagramm unter Punkt 6.2.2.2, das die Entwicklung der mittleren Preise und durchschnittlichen Flächen der letzten acht 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 ortsnaher landwirtschaftliche Nutzflächen auf eine Flächenabhängigkeit näher untersucht.

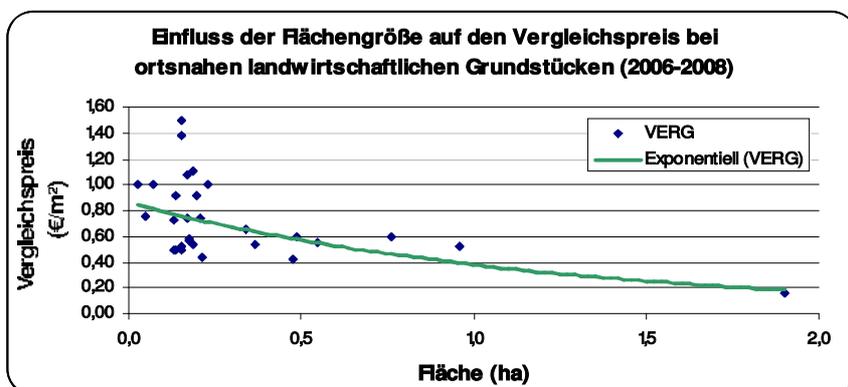


Das Ergebnis der Untersuchung wird im Diagramm sichtbar.

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 2008 relativ gering ist, wurden alle ähnlichen Kauffälle aus den Jahren 2006 und 2007 mit in die Analyse einbezogen. Nach Ausreißerbeseitigung standen 29 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, war nicht eindeutig feststellbar.



Die Preise streuten in einer Bandbreite von 0,16 €/m² bis 1,50 €/m².

Im Mittel ergab sich ein Preis von 0,72 €/m² bei einer durchschnittlichen Flächengröße von rd. 3.100 m².

Der nach der Fläche gewichtete mittlere Preis betrug 0,56 €/m².

Die ausgleichende exponentielle Kurve kann durch folgende Funktion beschrieben werden:

$$y = 0,8563 * e^{-0,00008 * X}$$

Das Bestimmtheitsmaß R² wird mit 0,4693 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. Die Umrechnungskoeffizienten haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht geändert.

Umrechnungskoeffizienten für ortsnahen In - Flächen	
Grundstücksgröße (m²)	Umrechnungskoeffizient
500	1,174
1.000	1,127
1.500	1,083
2.000	1,041
2.500	1,000
3.000	0,961
3.500	0,923
4.000	0,887
4.500	0,852
5.000	0,819
6.000	0,756
7.000	0,698
8.000	0,644
9.000	0,595
10.000	0,549
15.000	0,368

Die Flächengröße 2.500 m² wurde als Basiswert für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten festgelegt, da die Mehrheit der in den letzten Jahren verkauften ortsnahen 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 = 0,887  
 Umrechnungskoeffizient für 1.200 m² = 1,109\*

Bodenwert für 1.200 m²:

$0,56 \text{ €/m}^2 \times (1,109 / 0,887) = \underline{0,70 \text{ €/m}^2}$

\* Wert durch Interpolation ermittelt

**Einfluss der Bodenbonität**

Auch im Jahr 2008 konnte keine Abhängigkeit des Preises von der Bonität des Bodens beim Ackerland mittels grafischer Untersuchung festgestellt werden.

Bei den Grünlandflächen war eine leichte Abhängigkeit von der Bodenbonität grafisch erkennbar, der Einfluss der Flächengröße überdeckte jedoch das Ergebnis. Daher ist es nicht verwendbar.

**6.2.2.4 Beziehungen zu ortsfernen landwirtschaftlichen Grundstücken**

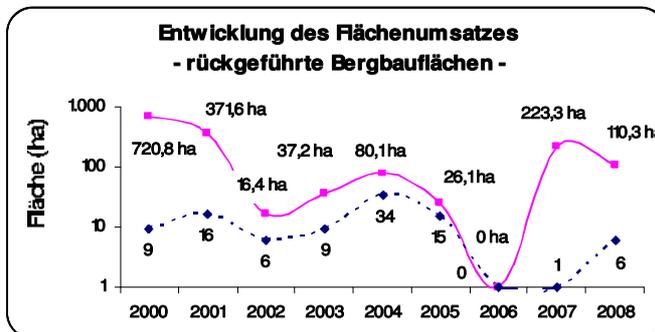
Vergleicht man die mittleren Preise von ortsfernen und ortsnahen landwirtschaftlichen Nutzflächen des Jahres 2008 kann man Folgendes feststellen:

- das arithmetische Mittel für **ortsnah**e landwirtschaftliche Nutzflächen betrug ca. das **3,2-fache** des arithmetischen Mittels für **ortsfere**n landwirtschaftliche Nutzflächen,
- der Preis für **ortsnah**e landwirtschaftliche Nutzflächen betrug im Durchschnitt rd. das **3,2-fache** des entsprechenden zonalen **Bodenrichtwertes** für **ortsfere**n landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Spanne reichte vom rd. 2- bis rd. 7-fachen des Bodenrichtwertes.

**6.2.3 Rekultivierte und nicht beanspruchte Bergbauflächen**

Im Jahr 2008 wurden sechs Verträge über rekultivierte bzw. nicht beanspruchte Bergbauflächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung wieder zugeführt werden sollten, abgeschlossen. Das sind fünf Verträge mehr als im Jahr 2007.

Der Flächenumsatz in Höhe von 110,3 ha hatte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum jedoch mehr als halbiert. Gemessen am Gesamtumsatz der landwirtschaftlichen Flächen des Jahres 2008 waren das immerhin noch 9,3 %.



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

Der Flächenumsatz des Jahres 2008 wirkte sich wieder einmal erheblich auf den Gesamtumsatz aus. Allerdings ist er nur noch halb so hoch wie im Vorjahr.

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.

Weiterhin wurde eine Unterteilung in beanspruchte, meist rekultivierte Bergbauflächen und in nicht beanspruchte Flächen vorgenommen.

Landwirtschaftliche Vergleichspreise nach Beendigung des Bergbaus – 2008 –					
Zustand der Flächen	Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis Spanne (€/m²)	Ø Flächengröße Spanne (ha)	Flächenumsatz (ha)
nicht beanspruchte Flächen	ortsfern	2	0,30	0,5 (0,03 – 0,07)	1,0
	ortsnah	1	2,00	0,8	0,8
beanspruchte Flächen	ortsfern*	3	0,18 (0,12 – 0,22)	36,2 (0,8 – 73,5)	108,5

\* landwirtschaftliche Grundstücke , auch minderer Qualität (Unland)

### 6.2.4 Naturschutzflächen

Im Jahr 2008 wurden 13 Verträge (2007 – 8 Verträge) über landwirtschaftliche Grundstücke geschlossen, die für Zwecke des Naturschutzes erworben wurden. Im Bereich der Zone 1 – Spreewald lagen 69 % diesbezüglicher Flächen, und 31 % der Vorgänge betrafen Flächen in der Zone 4 – Tiefland im Süden des Landkreises.

Es handelte sich hierbei um 10,8 ha Spreewaldwiesen und um 2,5 ha Grünland im Naturschutzgebiet „Rohatsch zwischen Guteborn und Hohenbocka“, die die öffentliche Hand bzw. durch sie mitbegründete Zweckverbände erwarben. Der Flächenumsatz insgesamt ist gegenüber dem Vorjahr um 4 % gestiegen. Für diese Flächen wurden durchschnittlich 0,19 €/m<sup>2</sup> gezahlt. Die Preisspanne reichte von 0,17 €/m<sup>2</sup> bis 0,20 €/m<sup>2</sup>.

Seit dem 01.01.1994 konnten insgesamt 105 derartige Verträge über ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen registriert werden. 87 % der Flächen liegen ebenfalls in der Zone 1, die restlichen 14 % befinden sich in der Zone 4. Es wurden inzwischen 236,8 ha für Naturschutzzwecke gekauft. Die Preise streuten in dem gesamten Zeitraum in einer Bandbreite von 0,07 €/m<sup>2</sup> bis 0,39 €/m<sup>2</sup>, im Mittel waren es 0,19 €/m<sup>2</sup>.

## 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

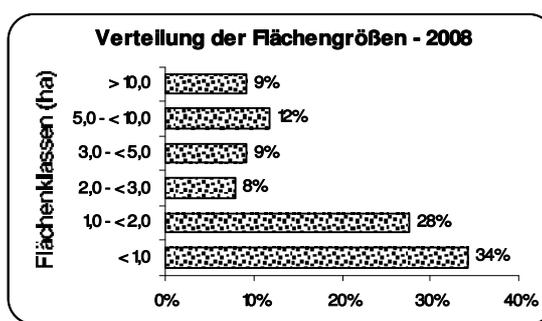
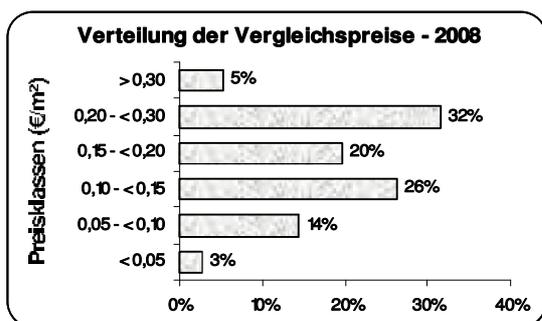
### 6.3.1 Ortsferne Waldflächen

#### 6.3.1.1 Preisniveau ortsferner Waldflächen

Im Jahr 2008 wurden 76 Verträge über ortsferne Waldflächen mit einem Flächenumsatz von 413,0 ha in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Die Anzahl der registrierten Verträge ist gegenüber dem Jahr 2007 um 6 % zurückgegangen. Der Flächenumsatz ist dagegen um 56 % gestiegen.

Die Preise für ortsferne forstwirtschaftlich genutzte Flächen bewegten sich im gesamten Landkreis in einer Bandbreite von 0,03 €/m<sup>2</sup> bis 0,48 €/m<sup>2</sup>. Der mittlere Preis lag bei 0,17 €/m<sup>2</sup>. Die Größe der verkauften Wälder variierte zwischen 1.363 m<sup>2</sup> und 157,3 ha und betrug im Mittel 5,4 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 0,16 €/m<sup>2</sup>. Der Zentralwert der Flächengröße liegt bei rd. 1,4 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.

<b>Zonale Grundstückspreise für ortsferne Waldflächen im Jahr 2008</b>				
<b>Lage</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Ø Preis (Spanne) (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ø Flächengröße Spanne (ha)</b>	<b>Flächenumsatz (ha)</b>
<b>Zone 1</b> (Spreewald)	7	<i>0,21</i> (0,11 – 0,31)	1,6 (0,3 – 4,7)	11,3
<b>Zone 2</b> (Beckenland)	21	<i>0,18</i> (0,06 – 0,48)	1,5 (0,1 – 10,6)	31,3
<b>Zone 3</b> (Hügelland)	17	<i>0,15</i> (0,06 – 0,28)	15,1 (0,1 – 157,3)	256,2
<b>Zone 4</b> (Tiefeland)	31	<i>0,17</i> (0,03 – 0,31)	3,7 (0,3 – 16,1)	114,3

Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vergleichszeitraum in den Zonen 1 und 4 leicht gestiegen und in der Zone 3 erheblich gefallen. In der Zone 1 wurden schon seit vielen Jahren nur wenige Kauffälle registriert, da der überwiegende Teil zum „Biosphärenreservat Spreewald“ gehört.

In den Zonen 1 und 3 stagnierte das mittlere Preisniveaus, in der Zone 2 ging es leicht zurück und in der Zone 4 war ein leichter Anstieg gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Der Flächenumsatz ging in der Zone 2 gegenüber dem Jahr 2007 um 65 % zurück. Dagegen hat er sich in den Zonen 3 und 4 mehr als verdoppelt. Nur in der Zone 1 erhöhte er sich unwesentlich.

Zur Erhöhung der statistischen Sicherheit war es sinnvoll, eine Untersuchung über einen größeren Zeitraum durchzuführen. Deshalb wurden die Kauffälle der Jahre 2004 bis 2008 zusammengefasst und den naturräumlichen Zonen zugeordnet.

Da keine Aussagen zu den Bestandesdaten vorlagen, konnten keine Untersuchungen bezüglich einer wertmäßigen Entwicklung durchgeführt werden.

<b>Ableitung zonaler Werte für ortsferne Waldflächen 2004 – 2008</b>				
<b>Lage</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Ø Preis (Spanne) (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ø Flächengröße Spanne (ha)</b>	<b>Flächenumsatz (ha)</b>
<b>Zone 1</b> (Spreewald)	21	<i>0,20</i> (0,02 – 0,43)	1,6 (0,2 – 4,7)	34,5
<b>Zone 2</b> (Beckenland)	110	<i>0,15</i> (0,01 – 0,51)	4,1 (0,1 – 67,7)	450,0
<b>Zone 3</b> (Hügelland)	109	<i>0,11</i> (0,01 – 0,46)	5,7 (0,1 – 157,3)	617,6
<b>Zone 4</b> (Tiefeland)	111	<i>0,13</i> (0,01 – 0,50)	3,6 (0,1 – 22,9)	361,6

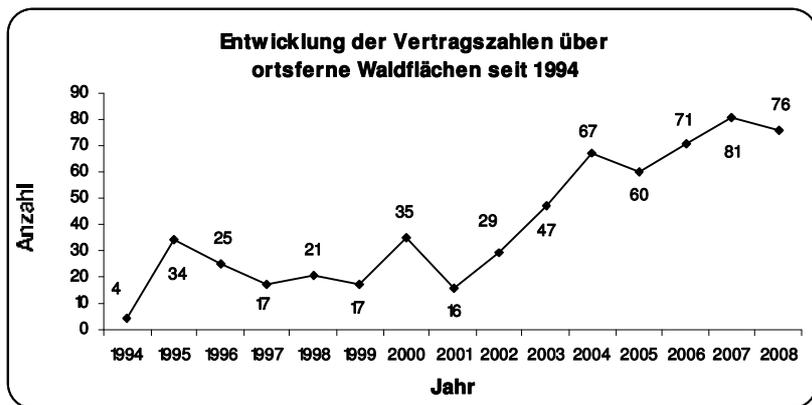
Das Preisniveau im südlichen Bereich war auch über einen größeren Beobachtungszeitraum wesentlich niedriger als im nördlichen Bereich.

**6.3.1.2 Preisentwicklung ortsferner Waldflächen**

Das Interesse an forstwirtschaftlichen Grundstücken hat in den letzten Jahren stetig zugenommen. Die Vertragszahlen bewegen sich seit dem Jahr 2004 auf annähernd gleich hohem Niveau. Im Jahr 2008 stagnierte ihre Zahl weiterhin.

Seit dem Jahr 1994 wurden insgesamt 600 Kauffälle über ortsferne Waldgrundstücke in der Automatisierten Kaufpreissammlung registriert.

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



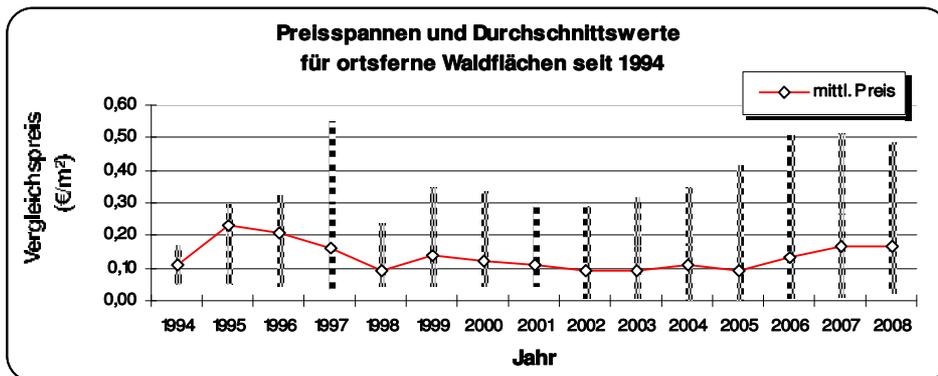
Am Markt nahmen bisher 8.002 ha Wald teil.

Dadurch wechselten 18,0 % der Wälder seit 1994 in ortsfernen Lagen ihre Eigentümer.

Bezogen auf die Gesamtfläche des Landkreises waren das 6,6 %.

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.

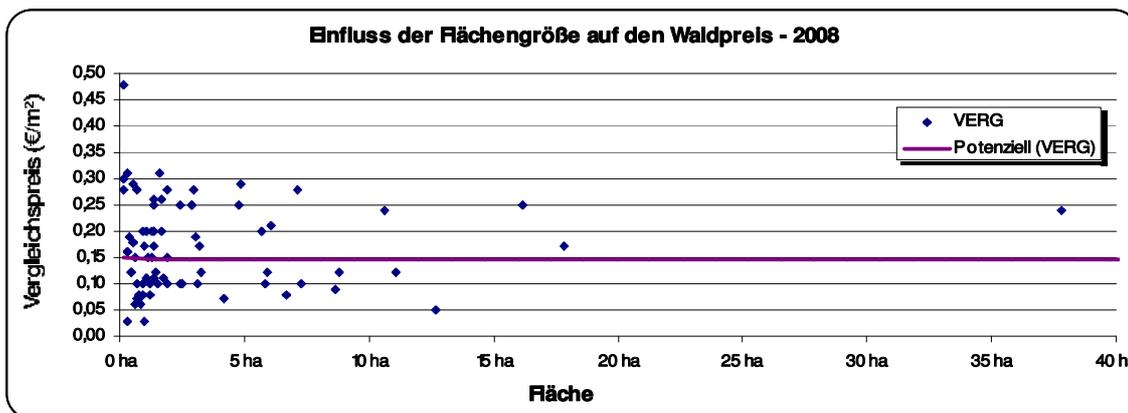


Aus der Grafik kann man erkennen, dass das mittlere Preisniveau seit 2006 über dem Niveau der Jahre von 2000 bis 2005, das relativ gleich bleibend war, liegt.

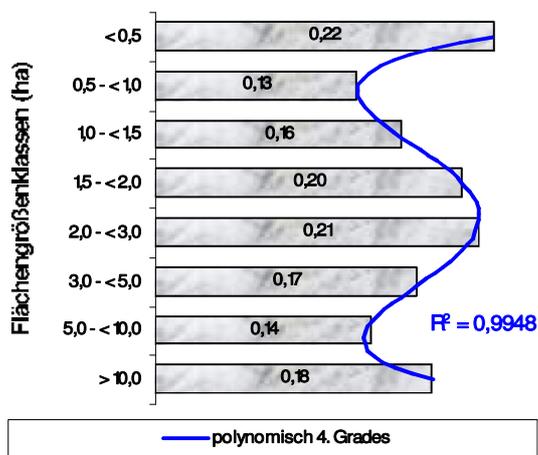
Die Spannweite der Vergleichspreise hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich vergrößert.

### 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 dieses Bild:



Das Diagramm veranschaulicht die große Streubreite der Vergleichspreise in Bezug auf die Fläche. Mittels einfacher Regression lässt sich aus dieser Datenmenge kein Einfluss der Flächengröße auf den Preis pro Quadratmeter Bodenfläche ableiten. Bei einer Einteilung der Datenmenge in Größenklassen entstand folgendes Ergebnis:



Dieses Diagramm zeigt die mittleren Preise (€/m<sup>2</sup>) innerhalb von Größenklassen. In den beiden Größenklassen von 0,5 ha bis 1,5 ha wurden die meisten Kauffälle pro Klasse registriert.

Reichlich die Hälfte der Kauffälle hatte eine Flächengröße bis 1,5 ha mit einem mittleren Preis vom 0,16 €/m<sup>2</sup>. Der mittlere Preis der größeren Wälder lag bei 0,18 €/m<sup>2</sup>.

Auch aus diesem Diagramm ist ersichtlich, dass die Waldverkäufe von anderen Faktoren beeinflusst werden, als von der Fläche. 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, konnte 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.

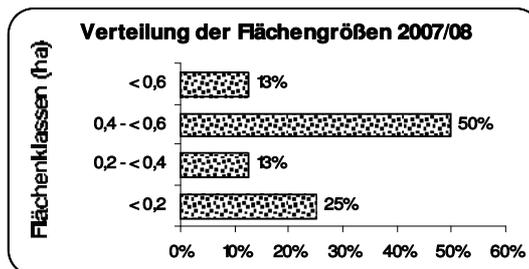
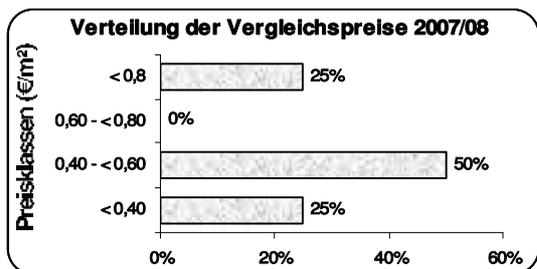
### 6.3.2 Ortsnahe Waldflächen auf gewachsenem Boden

#### 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 2008 wurden allerdings nur zwei geeignete Kaufverträge über ortsnaher Waldgrundstücke abgeschlossen. Die Zahl der Verträge ist gegenüber dem Vorjahr damit um vier Verträge zurückgegangen. Der Flächenumsatz betrug 2,0 ha, das sind nur 0,3 ha weniger als im Vergleichszeitraum.

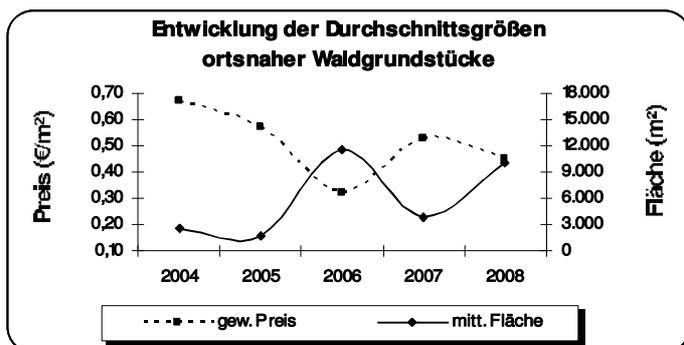
Für eine Preisanalyse wurden die Kauffälle aus den Jahren 2007 und 2008 zusammengefasst. Die Preise schwankten zwischen 0,34 €/m<sup>2</sup> und 0,88 €/m<sup>2</sup>. Der Durchschnittswert lag bei 0,56 €/m<sup>2</sup>. Der nach der Fläche gewichtete mittlere Preis betrug 0,49 €/m<sup>2</sup>. Die Größen der ortsnahen Waldgrundstücke schwankten zwischen 1.400 m<sup>2</sup> und 1,8 ha. Die durchschnittliche Größe lag bei rd. 0,5 ha.



### 6.3.2.2 Preisentwicklung ortsnaher Waldflächen

In der folgenden Tabelle ist die Entwicklung der letzten fünf 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> )
2004	12	0,77	0,67	2.636
2005	7	0,56	0,57	1.659
2006	6	0,54	0,32	11.659
2007	6	0,59	0,53	3.891
2008	2	0,49	0,45	10.016



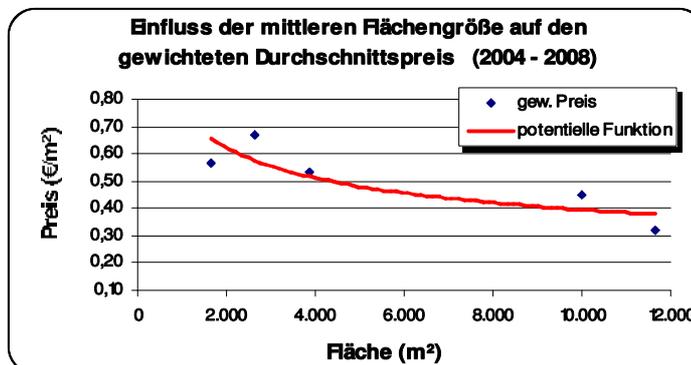
Eine zeitliche Entwicklung des nach der Fläche gewichteten Durchschnittspreises und der mittleren Flächengröße ist aus dem nebenstehenden Diagramm ersichtlich.

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

Diese Vermutung wird durch das nächste Diagramm bestätigt.

Die Trendlinie der ausgleichenden potenziellen Funktion, die sich relativ eng an die nach der Fläche gewichteten mittleren Preise anschmiegt, lässt den Zusammenhang von Flächengröße und Preis sichtbar werden.

Das Bestimmtheitsmaß R<sup>2</sup> für die potentielle Funktion beträgt 0,7191.



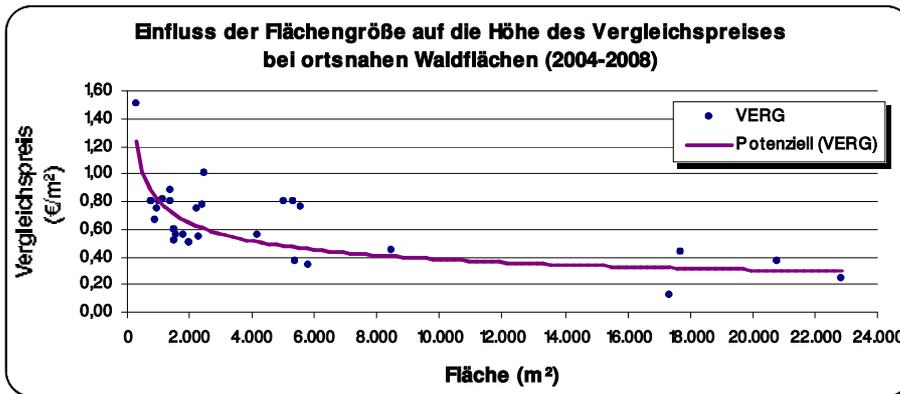
Im nächsten Abschnitt soll der Einfluss der Flächengröße näher untersucht werden.

6.3.2.3 Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten

**Einfluss der Grundstücksgröße**

Zur Erhöhung der statistischen Sicherheit wurden in die Untersuchung auf eine Flächenabhängigkeit des Waldpreises Kauffälle der Jahre ab 2004 mit einbezogen.

Es standen somit 30 geeignete Kauffälle zur Verfügung. Die Preise streuten in einer Bandbreite von 0,12 €/m<sup>2</sup> bis 1,50 €/m<sup>2</sup>. Im Mittel ergab sich ein Wert von 0,65 €/m<sup>2</sup>, bei einer durchschnittlichen Flächengröße von rd. 4.900 m<sup>2</sup>. Der nach der Fläche gewichtete Durchschnittspreis betrug 0,44 €/m<sup>2</sup>.



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.

$$y = 7,715 \cdot x^{-0,3264}$$

Das Bestimmtheitsmaß R<sup>2</sup> wird mit 0,551 angegeben.

Aus dieser Funktion wurden die Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Im Vergleich zur vorjährigen Auswertung haben sich die Umrechnungskoeffizienten geringfügig geändert. Die Auswertung der Datenmenge der Jahre 2004 bis 2008 brachte eine leichte Verbesserung der statistischen Sicherheit.

Die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten stellt jedoch nur ein Hilfsmittel für eine Wertabschätzung dar und ersetzt nicht den gutachterlichen Sachverstand.

Umrechnungskoeffizienten für ortsnahen Waldflächen	
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Umrechnungskoeffizient
500	1,572
1.000	1,254
1.500	1,098
2.000	1,000
2.500	0,930
3.000	0,876
3.500	0,833
4.000	0,798
4.500	0,767
5.000	0,742
6.000	0,699
7.000	0,664
8.000	0,636
9.000	0,612
10.000	0,591

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 2.500 m<sup>2</sup> hatte und der Medianwert für die Flächengröße bei rd. 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> = 0,833  
 Umrechnungskoeffizient für 1.200 m<sup>2</sup> = 1,192\*  
  
 Bodenwert für 1.200 m<sup>2</sup>:  
  
 0,45 €/m<sup>2</sup> x (1,192 / 0,833) = 0,64 €/m<sup>2</sup>

\* Wert durch Interpolation ermittelt

**Beziehung zu ortsfernen Waldflächen**

Vergleicht man die **mittleren Preise** von ortsfernen und ortsnahen Waldflächen der Jahre 2007/2008, kann man Folgendes feststellen:

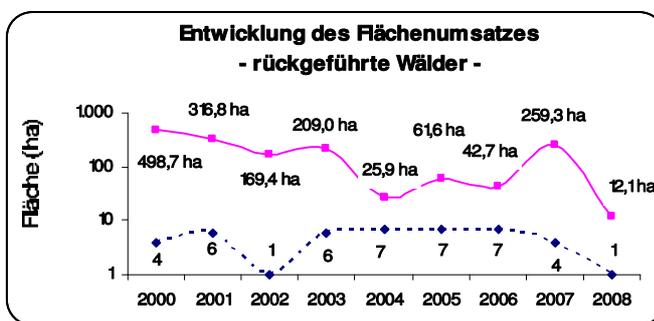
- das arithmetische Mittel für **ortsnah** Waldgrundstücke betrug ca. das **3,5-fache** des arithmetischen Mittels für **ortsferne** Waldgrundstücke,
- der Preis für **ortsnah** Waldgrundstücke betrug im Durchschnitt rd. das **4,5-fache** des entsprechenden durchschnittlichen **zonalen Mittelwertes** (5-Jahreszeitraum) für **ortsferne** Waldgrundstücke, die Spanne reichte vom 2-fachen bis zum 9-fachen.

**6.3.3 Waldflächen auf nicht beanspruchtem und rekultiviertem Bergbauland**

Im Auswertungszeitraum wurde nur ein Vertrag über Forstflächen auf unbeanspruchten Bergbauflächen abgeschlossen. Dabei konnte ein Flächenumsatz in Höhe von 12,0 ha realisiert werden.

Nachdem sich der Flächenumsatz im Vorjahr versechsfacht hatte, fiel dieser noch unter den Flächenumsatz des Jahres 2004.

Die Zahl der Verträge ist nach wie vor sehr gering und im Berichtsjahr weiter zurückgegangen.



Die veräußerten Forstflächen befanden sich in ortsfernen Lagen. Der erzielte Preis fügt sich in das Preisgefüge der Vorjahre ein.

Forstwirtschaftliche Vergleichspreise nach Beendigung des Bergbaus – 2007/08 –					
Zustand der Flächen	Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis Spanne (€/m²)	Ø Flächengröße Spanne (ha)	Flächenumsatz (ha)
nicht beanspruchte Flächen	ortsfern	2	0,14	10,2	20,6
rekultivierte Flächen	ortsfern	3	0,14 (0,09 – 0,18)	83,6 (6,3 – 156,0)	251,0

**6.3.4 Waldflächen unter Naturschutz**

Im Jahr 2008 wurden vier 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 8,8 ha Wald in ortsfernen Lagen, den die öffentliche Hand bzw. durch sie mitbegründete Zweckverbände erwarben. Die Preisspanne reichte von 0,13 €/m² bis 0,20 €/m². Im Durchschnitt konnten diese Wälder für 0,16 €/m² erworben werden. Das entspricht rd. 75 % des mittleren Waldpreises des vorangegangenen 5-Jahres-Zeitraumes.

Seit dem 01.01.1994 konnten insgesamt 37 derartige Verträge über Waldflächen registriert werden. In der Zone 1 lagen 36 dieser Flächen. Dort wurden inzwischen 95,0 ha Wald für Naturschutzzwecke gekauft. Die Preise streuten in diesem Zeitraum in einer Bandbreite von 0,06 €/m² bis 0,21 €/m², im Mittel waren es 0,15 €/m².

## 7 Sonstige unbebaute Grundstücke

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

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 war die Anzahl der registrierten Verträge mit 56 im Jahr 2008 gegenüber dem Vorjahr (65 Verträge) weiter rückläufig.

Die Vertragszahlen der Gemeinbedarfsflächen, insbesondere die der Verkehrsflächen, sind im Vergleich zum Vorjahr um 43 % gefallen. Dagegen stiegen die Geld- und Flächenumsätze insgesamt deutlich an.

Umsatzzahlen der sonstigen unbebauten Grundstücke und Gemeinbedarfsflächen						
Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz (T€)		Flächenumsatz (ha)	
	2007	2008	2007	2008	2007	2008
Abbauland	5	1	262,4	1333,8	33,7	467,7
Private Grünanlagen	46	43	83,1	180,2	2,8	10,7
Wasserflächen	1	1	1,2	3,7	0,6	1,8
Grundst. mit besond. Funktion	12	11	106,2	49,2	20,4	22,1
Sonstige Nutzung	1	-	1,4	-	0,1	-
Gemeinbedarfsflächen*	247	139	212,3	1.110,7	23,2	32,7

\* Die Umsatzzahlen beinhalten auch die Verkäufe zukünftiger Gemeinbedarfsflächen, die in den Grundstücksarten „unbebaute Bauflächen“ und „land- und forstwirtschaftliche Flächen“ erfasst wurden.

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

### 7.1 Abbauland

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

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

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

Im Landkreis Oberspreewald-Lausitz befinden sich Braunkohlevorkommen und oberflächennahe Bodenschätze, wie Kiese und Kiessande, Quarzsande und Gesteine.

Im Jahr 2008 wurde nur ein Kaufvertrag (2007 – 5 Verträge) zum Verkauf von Grundstücken über Bodenschätzen in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Es handelt sich um einen Paketverkauf von Flächen in mehreren Gemarkungen zur Inanspruchnahme durch den Braunkohlebergbau. Der Kaufpreis liegt im unteren Bereich der in der Tabelle auf der Folgeseite genannten Kaufpreisspanne.

Die Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau bei Abbauland in den Jahren 2004 bis 2008.

Abbauland 2004 – 2008 (bergfreie Bodenschätze)				
Bodenschatz	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis (Spanne) €/m <sup>2</sup>	Ø Flächengröße (Spanne) ha	Nutzungsarten lt. Liegenschaftskataster
Braunkohle	18	0,50 (0,14 – 1,10)	42,0 (0,1 – 467,7)	überwiegend Waldfläche Nadelwald / Ackerland
Gesteine für Schotter und Splitt	2	1,15 (0,33 – 1,97)	1,4 (1,3 – 1,5)	Waldfläche Nadelwald / Ackerland
Kiese und Kiessande	3	1,06 (0,50 – 1,53)	3,2 (0,6 – 7,0)	überwiegend Waldfläche Nadelwald
Quarzsande	2	0,75 (0,49 – 1,00)	0,1 (–)	Waldfläche Nadelwald / Grünland

## 7.2 Gartenland

Im Jahr 2008 konnten 34 Kaufverträge (2007 – 39 Kaufverträge) über Gartenland registriert werden, die für weitere Preisanalysen geeignet waren. Zu diesem Zweck erfolgte eine Unterteilung der Kaufverträge entsprechend der Lage der veräußerten Gartenflächen in Gartenanlagen sowie an Einzelstandorten und in Zukäufe von Hausgärten.

### 7.2.1 Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten

Gärten in Gartenanlagen sowie an Einzelstandorten wurden im Jahr 2008 viermal (2007 – 6 Kaufverträge) veräußert. Die Gärten befinden sich in den Städten Lübbenau/Spreewald (einschließlich Ortsteile) und Ortrand.

Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 2,74 €/m<sup>2</sup> (2007 – 3,64 €/m<sup>2</sup>).

Preisanalyse für Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten 2008					
	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (Spanne) €	Ø Preis (Spanne) €/m <sup>2</sup>	Ø Flächengröße (Spanne) m <sup>2</sup>	Flächenumsatz m <sup>2</sup>
Städte/ Gemeinden	4	2.610 (1.400 – 3.740)	2,74 (1,12 – 5,00)	1.122 (660 – 1.700)	4.489

Des Weiteren wurde im Jahr 2008 ein Kaufvertrag registriert, der den Aufkauf einer verpachteten Gartenanlage am Rande des Spreewalds zum Gegenstand hatte. Der Kaufpreis lag im unteren Bereich der in der Tabelle genannten Kaufpreisspanne, bei einer Fläche von mehr als 3 ha.

### 7.2.2 Hausgärten

In die Preisanalyse der Hausgärten wurden 29 Verträge aus dem Jahr 2008 (2007 – 33 Kaufverträge), bei denen Gartenland zum bestehenden Grundstück zugekauft wurde, einbezogen.

Der mittlere Preis betrug 3,57 €/m<sup>2</sup> (2007 – 3,01 €/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 – 15 %).

Preisanalyse für Hausgärten 2008					
	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>
Städte/ Gemeinden	29	3,57 (1,00 – 7,50)	18 (4 – 43)	688 (132 – 2.598)	19.960

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

Preisanalyse für Hausgärten unterteilt nach dem Bodenrichtwertniveau 2004 – 2008				
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	84	2,91 (1,00 – 7,50)	22 (7 – 50)	728 (22 – 5.100)
(21 – 30) / 25	44	3,49 (0,85 – 5,00)	14 (3 – 23)	707 (54 – 3.654)
(31 – 50) / 40	32	4,17 (1,50 – 8,00)	11 (4 – 22)	536 (78 – 2.050)
(51 – 80) / 68	6	3,74 (3,00 – 5,00)	6 (4 – 9)	210 (31 – 768)

Preisanalyse über Hausgärten nach Flächengrößen 2004 – 2008		
Flächengröße (Spanne) / Mittel m <sup>2</sup>	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis (Spanne) €/m <sup>2</sup>
(<= 1.000) / 377	129	3,49 (1,00 – 8,00)
(1.001 – 2.000) / 1.377	30	2,87 (0,85 – 7,31)
(2.001 – 5.100) / 2.962	7	2,55 (2,00 – 3,37)

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

### 7.3 Lagerplätze

Im Jahr 2008 wurde nur ein Kaufvertrag (Vorjahr – keine Verträge) für eine Lagerfläche im Außenbereich registriert. Der Kaufpreis liegt im unteren Bereich der nachfolgend genannten Kaufpreisspanne.

#### 2004 – 2008

Im Zeitraum von 2004 bis 2008 wurden insgesamt sieben 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 1,42 €/m<sup>2</sup>, nach der Fläche gewichtet bei 0,49 €/m<sup>2</sup>. Die Grundstücke waren zwischen 400 m<sup>2</sup> und 4,3 ha groß. Die durchschnittliche Fläche lag etwas unter einem Hektar.

Die Preisunterschiede ergaben sich aus der Lage, Größe und Befestigung der Flächen. Die veräußerten Lagerflächen befanden sich überwiegend im Außenbereich, aber auch in Gewerbegebieten sowie innerhalb von Ortschaften.

### 7.4 Private Wege

Im Jahr 2008 wurden fünf Kaufverträge (2007 – 5 Kaufverträge) registriert, bei denen Wege und Zufahrten an private Käufer veräußert wurden. Dabei handelte es sich um Wege und Zufahrten zu Wohn- und Gewerbegrundstücken, die nicht an eine öffentliche Straße angrenzen oder für die eine zusätzliche rückwärtige Erschließung geschaffen werden sollte.

Die Preisspanne reichte je nach Lage und vorheriger Grundstücksqualität von 0,62 €/m<sup>2</sup> bis 5,00 €/m<sup>2</sup>. Der Durchschnittspreis dieser Kaufverträge betrug 2,31 €/m<sup>2</sup>, nach der Fläche gewichtet 1,11 €/m<sup>2</sup>. Die verkauften Grundstücksflächen waren zwischen 130 m<sup>2</sup> und 8.051 m<sup>2</sup> groß. Die durchschnittliche Fläche betrug 1.871 m<sup>2</sup>. Der jeweilige Vergleich zum Bodenrichtwert des angrenzenden Baulands ergab einen durchschnittlichen Anteil von 14 % (Spanne 6 % bis 21 %).

#### 2004 – 2008

Im Zeitraum von 2004 bis 2008 wurden insgesamt 30 private Zufahrten veräußert. Die Preise bewegten sich zwischen 0,08 €/m<sup>2</sup> und 5,00 €/m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 2,06 €/m<sup>2</sup>, nach der Fläche gewichtet bei 1,35 €/m<sup>2</sup>. Die Grundstücke waren zwischen 41 m<sup>2</sup> und 0,8 ha groß. Die durchschnittliche Fläche betrug 1.375 m<sup>2</sup>. Der jeweilige Vergleich zum Bodenrichtwert des angrenzenden Baulands ergab einen durchschnittlichen Anteil von 13 % (Spanne 2 % bis 36 %).

### 7.5 Wasserflächen

Im Jahr 2008 wurde ein Kaufvertrag (2007 – 1 Kaufvertrag) registriert, bei dem eine Wasserfläche zur Veräußerung gelangte. Dabei handelte es sich um eine Teilfläche eines Tagebaurestlochs in Stadtnähe. Der Kaufpreis fügt sich in die nachfolgend genannte Preisspanne für Wasserflächen ein.

#### 2004 – 2008

In den Jahren 2004 bis 2008 wurden insgesamt sechs Wasserflächen im Landkreis verkauft. Neben der genannten Wasserfläche aus dem Jahr 2008 waren Teiche und Seen in unmittelbarer Dorf- bzw. Stadtrandlage vertreten. Die Kaufpreise lagen zwischen 0,09 €/m<sup>2</sup> und 0,25 €/m<sup>2</sup>. Der Mittelwert betrug ungewichtet 0,16 €/m<sup>2</sup> und nach der Fläche gewichtet 0,10 €/m<sup>2</sup>. Die verkauften Wasserflächen waren zwischen 0,6 ha und 69,8 ha groß.

### 7.6 Windenergieanlagen

Für die Errichtung von Windenergieanlagen konnte im Jahr 2008 ein Flächenaufkauf registriert werden. Vertragsgegenstand war eine 18 ha große, ehemalige Bergbaufläche zur Errichtung einer Windenergieanlage mit einer Gesamtnennleistung von 2 MW in Stadtnähe. Der Kaufpreis liegt im unteren Bereich der nachfolgend genannten Preisspanne.

#### 2004 – 2008

Bei den in den Jahren 2004 bis 2008 registrierten vier Kaufverträgen reichte die Preisspanne von 0,04 €/m<sup>2</sup> bis 0,83 €/m<sup>2</sup>. Der Durchschnittspreis betrug 0,40 €/m<sup>2</sup>. Die verkauften Flächen waren zwischen 2,3 ha und 18,0 ha groß. Es handelte sich um land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie um ehemalige Bergbauflächen.

Die Grundstücke wurden für die Errichtung von Einzelanlagen sowie für bis zu fünf Windenergieanlagen erworben. In einigen Kaufverträgen waren Bodenwertanteile für Standort- und Wegeflächen gesondert ausgewiesen. Zusätzlich zum Grundstückspreis wurden auch Ablösebeträge je Anlagenstandort vereinbart.

## 7.7 Gemeinbedarfsflächen

### 7.7.1 Verkehrsflächen

Im Jahr 2008 konnten 114 Kaufverträge (2007 – 213 Kaufverträge) sowie drei Tauschverträge 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 deutlicher Rückgang um 46 %. Die Bodenpreise lagen in einer Spanne von 0,09 €/m<sup>2</sup> bis 60 €/m<sup>2</sup>. Der Mittelwert betrug 2,79 €/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, Radwege) genutzt werden sollen und dem rückständigen Grunderwerb zur Bereinigung der Eigentumsverhältnisse.

Im Berichtsjahr dominierten, wie schon im Vorjahr, die Verträge zur Abwicklung des rückständigen Grunderwerbs mit 76 %. Eine eindeutige Zuordnung war nicht immer möglich.

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über das Preisniveau von Verkehrsflächen anhand ausgewählter Kaufverträge.

#### 1. künftige Verkehrsflächen

Der Wert künftiger Gemeinbedarfsflächen bestimmt sich nach gefestigter Rechtsprechung 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 derartiger Flächen lagen. Nebenentschädigungen waren nur in einem Kaufvertrag gesondert ausgewiesen und wurden in diesem Fall vom Kaufpreis abgezogen.

Zukünftige Verkehrsflächen (Neubau/Erweiterung) 2008					
Art der Verkehrsfläche	Anzahl der Kauffälle	vorherige Nutzung	Ø Preis (Spanne) €/m <sup>2</sup>	v. H. des BRW* (Spanne) %	Ø Fläche (Spanne) m <sup>2</sup>
Bundesautobahn	8	land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzfläche	0,79 (0,51 – 1,16)	Ø 368 (189 – 510)	1.382 (86 – 4.586)
Bundes-, Landes- und kommunale Straßen	8	land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzfläche	0,91 (0,18 – 2,50)	Ø 506 (90 – 1.470)	4.232 (18 – 20.334)
	9	Bauland	17,58 (1,50 – 60,00)	Ø 56 (6 – 100)	10.661 (2 – 92.708)
Radwegenetz	1	forstwirtschaftliche Nutzfläche	0,50	Ø 293	229

\* prozentuale Anteile an den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. für Bauland entsprechend der vorherigen Nutzung

#### 2. rückständiger Grunderwerb von Verkehrsflächen

Die Kaufverträge zur Abwicklung des rückständigen Grunderwerbs von Verkehrsflächen wurden entsprechend den anzuwendenden Gesetzen unter der Maßgabe des Vorwirkungsgrundsatzes realisiert.

Da die damalige Qualität der Verkehrsflächen in den Kaufverträgen nicht immer erkennbar war, wurde in der Tabelle auf der Folgeseite eine Unterscheidung nach der jeweiligen Lage der Verkehrsfläche innerhalb und außerhalb der Ortschaften vorgenommen.

Verkehrsflächen (rückständiger Grunderwerb) 2008				
Art der Verkehrsfläche	Anzahl der Verträge	Lage der Verkehrsflächen	Ø Preis (Spanne) €/m <sup>2</sup>	Ø Fläche (Spanne) m <sup>2</sup>
Bundesautobahn	7	außerhalb der Ortschaften	0,15 (0,10 – 0,27)	4.987 (708 – 11.313)
Bundes-, Landes- und kommunale Straßen	13	in Randlagen bzw. außerhalb der Ortschaften	0,15 (0,10 – 0,20)	701 (25 – 3.269)
	50	innerhalb der Ortschaften	2,56 (1,00 – 7,92)	394 (1 – 15.000)
Bundesbahnnetz	15	außerhalb der Ortschaften	0,11 (0,09 – 0,25)	1.038 (8 – 6.336)

Die Anwendung des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes – VerkFIBerG bei den Straßenflächen, die nach 1945 bis zur Wiedervereinigung in Anspruch genommen wurden und noch nicht im Eigentum der öffentlichen Hand standen, war in 26 der 85 Kaufverträge eindeutig ausgewiesen.

### 7.7.2 Sonstige Grundstücke zur öffentlichen Nutzung

Im Jahr 2008 wurden 22 Verträge (2007 – 26 Verträge) zum Erwerb sonstiger Grundstücke für den Gemeinbedarf registriert, von denen 17 Verträge für weitere Analysen geeignet waren. Die Bodenpreise lagen in einer Spanne von 0,01 €/m<sup>2</sup> bis 40 €/m<sup>2</sup>.

Im Gegensatz zum Vorjahr hatten die Grundstückskäufe zur Abwicklung des rückständigen Grunderwerbs mit 64 % den größten Anteil. Die Anwendung des VerkFIBerG wurde in zwei Fällen registriert. Die übrigen Verträge wurden zum Erwerb zukünftiger öffentlicher Flächen geschlossen.

#### 1. künftige Flächen zur öffentlichen Nutzung

Für Grundstücke zur Erweiterung bzw. Errichtung von Parkplätzen (2 Kaufverträge) wurden Kaufpreise gezahlt, die sich je nach Lage und Größe zwischen 4 €/m<sup>2</sup> und rd. 9 €/m<sup>2</sup> bewegten, bei Grundstücksgrößen von rd. 1.700 m<sup>2</sup> bis 2.200 m<sup>2</sup>.

Flächen zur Arrondierung zu Schul- und Museumsgrundstücken, zur Sportplatzerweiterung, für wasserwirtschaftliche Anlagen sowie zum Schulneubau wurden in fünf Fällen veräußert. Die Kaufpreise lagen in einer Spanne von 0,15 €/m<sup>2</sup> und 40 €/m<sup>2</sup>, bei Grundstücksgrößen von 180 m<sup>2</sup> bis über 6 ha.

Ausgewählte sonstige Grundstücke zur zukünftigen öffentlichen Nutzung 2006 – 2008				
Art der Nutzung	Anzahl Verträge	Lage	Ø Preis (Spanne) €/m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )
Parkplätze	13	Außenbereich/ innerorts	4,20 (1,50 – 9,06)	1.274 (109 – 2.230)
Sportplätze	5	Außenbereich	0,57 (0,12 – 1,50)	1.038 (400 – 3.853)
Friedhöfe	2	Außenbereich	1,00 (0,50 – 1,50)	2.227 (394 – 4.060)

#### 2. rückständiger Grunderwerb von öffentlichen Flächen

Für Park-, Sport- sowie Feuerwehrübungsplätze (5 Kaufverträge) zahlten die Kommunen Kaufpreise zwischen 0,15 €/m<sup>2</sup> und 0,96 €/m<sup>2</sup>, bei Grundstücksgrößen von 500 m<sup>2</sup> bis 4.390 m<sup>2</sup>.

Grundstücke (3 Kaufverträge), auf denen sich bereits öffentliche Bauwerke (Kindergarten, Lagerhallen, Wohnblöcke) befinden, erzielten Kaufpreise von 4,00 €/m<sup>2</sup> bis 10,00 €/m<sup>2</sup>, bei Grundstücksgrößen von rd. 1.200 m<sup>2</sup> bis 3.600 m<sup>2</sup>.

Bei der Veräußerung von Grundstücken im Außenbereich (2 Kaufverträge), die mit Telekommunikationsanlagen bebaut sind, reichte die Kaufpreisspanne von 0,15 €/m<sup>2</sup> bis 0,21 €/m<sup>2</sup>, bei Grundstücksgrößen von rd. 600 m<sup>2</sup> bis 700 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 Warmwasseraufbereitung; 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 Warmwasseraufbereitung; 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- oder Karamikplatten, 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 Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses - Liegenschaftszinssätze<sup>1</sup>**

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 Ertragswertverfahrens zu ermitteln (§ 11 Abs. 2 WertV).

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg ermittelt seit dem Jahr 2007 jährlich überregionale Liegenschaftszinssätze auf Basis der Kauffalldaten der Gutachterausschüsse in den Landkreisen und kreisfreien Städten. Zu diesem Zweck werden alle geeigneten Kauffälle der regionalen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in einer Musterdatenbank in der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses zusammengeführt. Voraussetzungen hierfür sind einheitliche Rahmenbedingungen zur Erfassung und Auswertung der Kaufpreise in den Geschäftsstellen (siehe Folgeseite) sowie einheitliche Ansätze für die Einflussgrößen.

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird entsprechend folgender Formel iterativ durchgeführt:

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

- p = Liegenschaftszins in % mit der ersten Näherung
  - RE = Reinertrag des Grundstücks
  - KP = Kaufpreis
  - BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes
  - q = 1 + 0,01 x p
  - n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- $$p_0 = \frac{RE}{KP} \times 100$$

<sup>1</sup> Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg, Grundstücksmarktbericht 2008, S. 58-62

<b>Rahmenbedingungen zur Erfassung und Auswertung der Kaufpreise</b>	
<b>Kauffälle (Ertragsobjekte)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nur nachhaltig vermietete Objekte</li> <li>- kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse</li> <li>- Ortsbesichtigung erforderlich</li> </ul>
<b>Restnutzungsdauer (RND) nach § 16 Abs.4 WertV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nur Objekte mit einer RND <math>\geq</math> 20 Jahren</li> <li>- bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen*<sup>1</sup></li> </ul>
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bis 80 Jahre</li> </ul>
<b>Bodenwert</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespaltet (objektypische Grundstücksgröße)</li> <li>- objektypischer Bodenwert</li> </ul>
<b>Rohertrag</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Priorität: tatsächliche und auf Nachhaltigkeit geprüfte Mieten</li> <li>- Ausnahme: angenommene nachhaltige Miete (z.B. aus Mietspiegel)</li> </ul>
<b>Bewirtschaftungskosten:</b>	
- <b>Verwaltungskosten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung**<sup>2</sup></li> <li>- für gewerbliche Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto)</li> </ul>
- <b>Instandhaltungskosten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung**<sup>3</sup></li> <li>- für gewerbliche Nutzung 2,50 €/m<sup>2</sup> bis 9,00 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter *<sup>4</sup></li> </ul>
- <b>Mietausfallwagnis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- für Wohnnutzung 2 %</li> <li>- für gewerbliche Nutzung 4 %</li> </ul>
<p>*<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></p> <p>*<sup>2</sup> Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)</p> <p>*<sup>3</sup> Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)</p> <p>*<sup>4</sup> vgl. „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“, im Internet unter der folgenden Adresse verfügbar: <a href="http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html">http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html</a></p>	

Der Obere Gutachterausschuss hat für folgende Objektarten Liegenschaftszinssätze ermittelt:

- Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil < 20 %)
- Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil  $\geq$  20 %)
- Einfamilienhäuser
- reine Geschäftshäuser (gewerbliche Nutzung = 100 %)

Die Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den **Zeitraum 2006 bis 2008** und wurden mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen für die jeweiligen Teilräume (engerer Verflechtungsraum mit und ohne Potsdam, äußerer Entwicklungsraum mit und ohne kreisfreie Städte und kreisfreie Städte ohne Potsdam) berechnet. Aufgrund des Umfangs der Kauffalldaten konnten nicht für alle Teilräume innerhalb der einzelnen Objektarten durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt werden.

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz als Ergebnis der Regressionsanalyse stellt einen Orientierungswert dar und muss entsprechend der Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Bei der Untersuchung des Einflusses des Kaufdatums konnte keine zeitliche Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes im Auswertzeitraum nachgewiesen werden. Eine statistisch ausreichend gesicherte Abhängigkeit von einzelnen Einflussgrößen lässt sich durch die bisherigen umfangreichen Untersuchungen nicht nachweisen.

Die durch den Oberen Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren werden in den nachfolgenden Gliederungspunkten (Pkt. 8.2.5, 8.6.3, 8.7.3) bei den entsprechenden Objektarten für den Teilraum „äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte“ tabellarisch dargestellt.

**8.1.3 Allgemeiner Überblick über das Marktgeschehen**

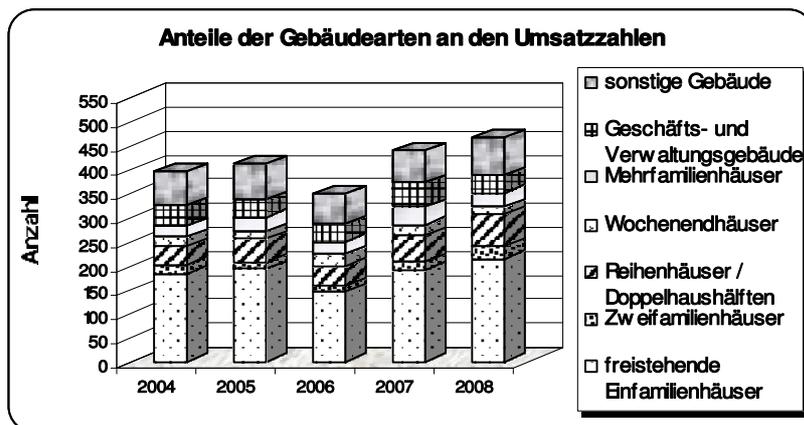
Im Berichtsjahr wurden insgesamt 439 Verträge über bebaute Grundstücke in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das sind 28 Erwerbsvorgänge mehr als im Jahr 2007. Darunter befanden sich 401 Kaufverträge, zwei Erbbaurechte, zwei Tauschverträge, zwölf Auseinandersetzungsverträge. 49 Zwangsversteigerungen und ein sonstiger Vertrag. Nur 338 Kauffälle waren frei von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen. Einige dieser Immobilien (72) waren mit Rechten oder anderen Einschränkungen belastet, die sich auf die Preisgestaltung auswirken können und somit die auswertbare Datenmenge teilweise weiter einschränken.

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	
	2004	2005	2006	2007	2008	absolut	prozent.
freistehende Einfamilienhäuser	184	192	146	191	215	+ 24	+ 13 %
Zweifamilienhäuser	20	14	12	17	25	+ 8	+ 47 %
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	39	49	41	55	66	+ 11	+ 20 %
Wochenendhäuser	19	15	24	22	15	- 7	- 32 %
Mehrfamilienhäuser	24	31	27	37	30	- 7	- 19 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	42	37	36	50	38	- 12	- 24 %
(davon: Wohn- und Geschäftshäuser)	(24)	(22)	(19)	(21)	(24)	(+ 3)	(+ 14 %)
Sonstige Gebäude (z.B. Lager- und Produktionsgebäude, soziale Einrichtungen)	70	74	63	67	78	+ 11	+ 16 %
gesamt:	398	412	349	439	467	+ 28	+ 6%

Im Vergleich zum Jahr 2007 ist die Zahl der registrierten Verträge wieder um 6 % gestiegen. Das Rekordtief des Jahres 2006 wurde somit überwunden. Die nachfolgende 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.

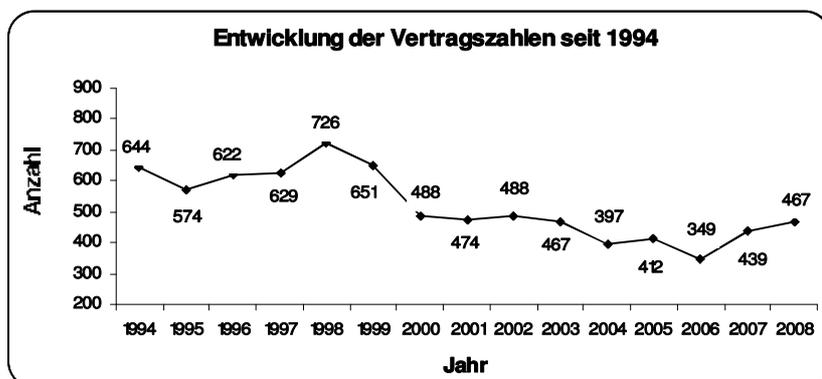


Bei differenzierter Betrachtung sind Zuwächse der Vertragszahlen insbesondere bei den individuellen Wohngebäuden von 13 % bis 47 % zu verzeichnen.

Auch bei den sonstigen Gebäuden stieg die Anzahl.

Die übrigen Gebäudearten verzeichneten rückläufige Vertragszahlen.

Die nächste Abbildung zeigt die Entwicklung der Vertragszahlen seit Einführung der AKS mit einer steigenden Nachfrage nach Immobilien in der Mitte der 90er Jahre



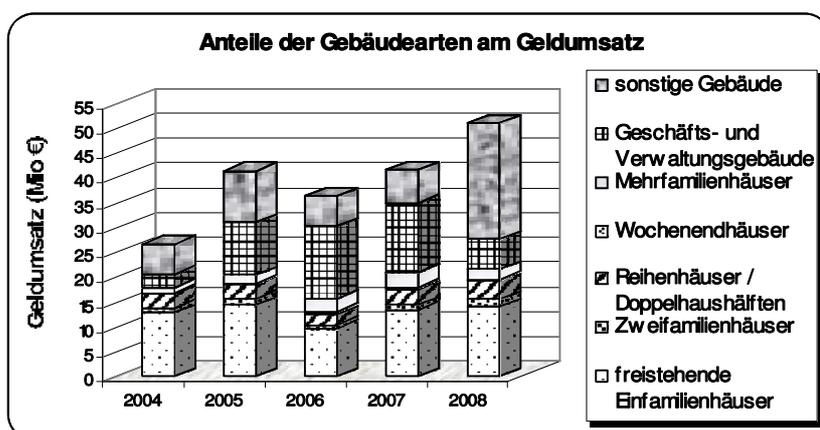
Seit dem extremen Rückgang in den Jahren 1999 / 2000 verläuft der Immobilienmarkt im Bereich der bebauten Grundstücke nun zahlenmäßig auf einem annähernd ähnlichen Niveau.

**Geldumsatz**

Aufgrund der gestiegenen Vertragszahlen hat sich der Geldumsatz um fast 23 % des Vorjahresumsatzes erhöht. Bis auf die Teilmärkte „Mehrfamilienhäuser“ und „Geschäfts- und Verwaltungsgebäude“ stieg der Geldumsatz bei allen anderen Gebäudearten an.

**Entwicklung des Geldumsatzes bei den verschiedenen Gebäudearten**

	Geldumsatz (Mio. €)					Änderung	
	2004	2005	2006	2007	2008	absolut	prozent.
freistehende Einfamilienhäuser	12,7	14,2	9,6	13,3	14,0	+ 0,7	+ 5,3 %
Zweifamilienhäuser	1,1	1,5	0,7	0,9	1,5	+ 0,6	+ 66,7 %
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	2,7	2,7	2,2	3,3	3,6	+ 0,3	+ 9,1 %
Wochenendhäuser	0,2	0,3	0,4	0,3	0,3	+ / - 0	+ / - 0 %
Mehrfamilienhäuser	1,2	1,7	2,7	3,1	2,0	- 1,1	- 35,5 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	2,6	10,5	14,6	13,9	6,1	- 7,8	- 56,1 %
(davon: Wohn- und Geschäftshäuser)	(1,7)	(1,6)	(1,5)	(2,5)	(1,8)	(- 0,7)	(- 28 %)
Sonstige Gebäude (z.B. Lager- und Produktionsgebäude, soziale Einrichtungen)	6,1	10,3	5,9	6,7	23,4	+ 16,7	+ 249,3 %
gesamt:	26,6	40,9	36,1	41,5	50,9	+ 9,4	+ 22,7 %



In absoluten Zahlen betrachtet, verzeichneten die Geschäfts- und Verwaltungsgebäude den größten Umsatzrückgang (- 7,8 Mio. €.). Hier halbierte sich das Geldvolumen fast.

Bei den sonstigen Gebäuden nahm der Umsatz um immerhin 16,7 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr zu.

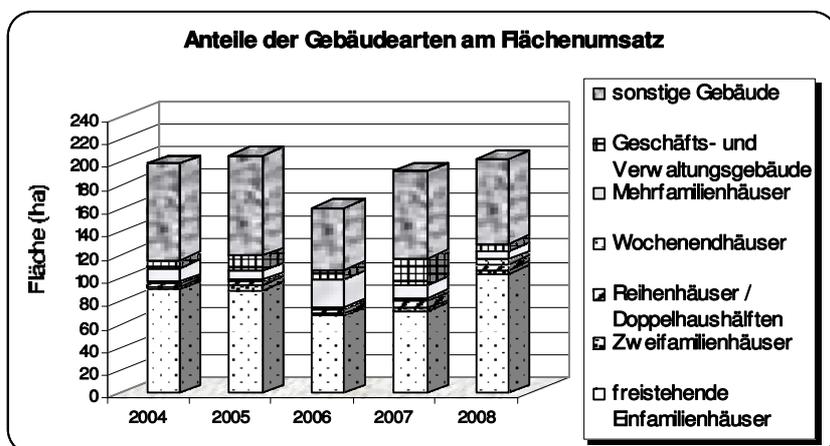
Der Geldumsatz der sonstigen Gebäude betrug somit das 3,5-fache des Vorjahresumsatzes.

**Flächenumsatz**

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

Entwicklung des Flächenumsatzes bei den verschiedenen Gebäudearten							
	Flächenumsatz (ha)					Änderung	
	2004	2005	2006	2007	2008	absolut	prozent.
freistehende Einfamilienhäuser	88,7	88,5	66,4	70,7	<b>102,8</b>	+ 32,1	+ 45,4 %
Zweifamilienhäuser	2,7	4,3	1,6	2,4	<b>3,6</b>	+ 1,2	+ 50,0 %
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	2,8	2,9	3,7	6,4	<b>4,9</b>	- 1,5	- 23,4 %
Wochenendhäuser	1,7	1,3	1,8	2,4	<b>3,5</b>	+ 1,1	+ 45,8 %
Mehrfamilienhäuser	11,9	8,4	24,3	10,9	<b>7,6</b>	- 3,3	- 30,3 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	6,7	12,6	8,6	23,1	<b>6,9</b>	- 16,2	- 70,1 %
(davon: Wohn- und Geschäftshäuser)	(2,8)	(7,7)	(2,3)	(5,1)	<b>(1,8)</b>	(- 3,3)	(- 64,7 %)
Sonstige Gebäude (z.B. Lager- und Produktionsgebäude, soziale Einrichtungen)	83,8	87,2	53,6	75,3	<b>72,7</b>	- 2,6	- 3,5 %
gesamt:	198,9	205,2	160,0	191,2	<b>202,1</b>	+ 10,9	+ 5,7 %

Steigende Vertragszahlen im Berichtsjahr führten zu einem weiteren Anstieg des Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahresumsatz.

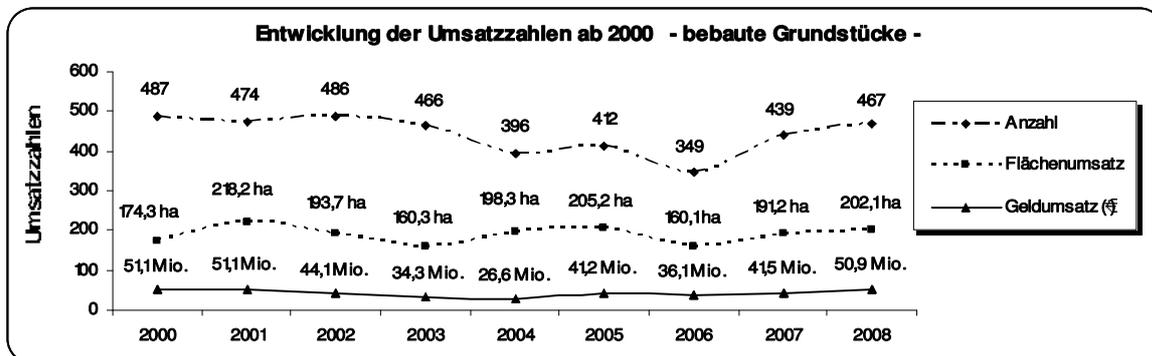


In absoluten Zahlen betrachtet, verzeichneten die Einfamilienhäuser den höchsten Umsatzzuwachs (+ 32,1 ha).

Der stärkste Rückgang war bei den Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden zu verzeichnen. Er betrug weniger als 1/3 des Vorjahresumsatzes.

**Zusammenfassung**

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch den weiteren Zuwachs der Vertragszahlen der Geldumsatz insgesamt um 9,4 Mio. € stieg. Der Flächenumsatz stieg um 11,0 ha auf 202,1 ha an.



## 8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

### 8.2.1 Preisniveau

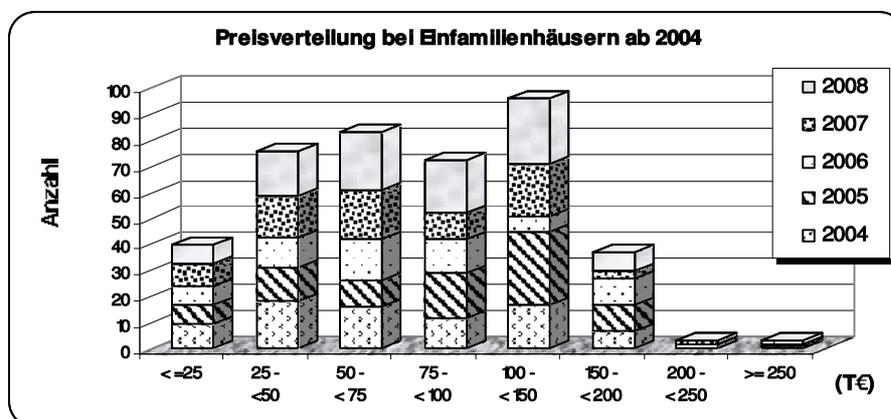
#### 8.2.1.1 Freistehende Einfamilienhäuser

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 bzw. überschüssige Flächen wurden für weiterführende Untersuchungen abgezogen und der Kaufpreis bereinigt.

Im Jahr 2008 wurden 99 freistehende Einfamilienhäuser im Landkreis verkauft. Das ist ein Zuwachs der Vertragszahlen um 27 % gegenüber dem Vorjahr.

Die Kaufpreise wiesen eine Bandbreite von 10 T€ bis 260 T€ auf. Im Durchschnitt lag der Preis bei 83 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.

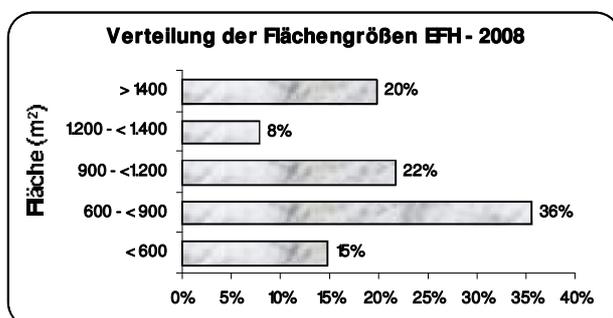
Die Verteilung der Kaufpreise der Einfamilienhausgrundstücke auf die einzelnen Preiskategorien und deren Entwicklung innerhalb der letzten fünf Jahre ist im folgenden Diagramm dargestellt.



Aus der Häufigkeit der Verteilung der Kaufpreise ergibt sich ein Zentralwert, auch Medianwert genannt, in Höhe von 80 T€.

Die Grundstücke, auf denen die Einfamilienhäuser standen, hatten eine Größe zwischen 444 m<sup>2</sup> und 1.977 m<sup>2</sup>. Daraus ergab sich eine mittlere Größe von rd. 990 m<sup>2</sup>.

Das nachfolgende Diagramm verdeutlicht die Häufigkeit der verkauften Grundstücksgrößen.



Die Mehrzahl der verkauften Einfamilienhausgrundstücke (58 %) war zwischen 600 m<sup>2</sup> und 1.200 m<sup>2</sup> groß.

Grundstücke mit einer Größe über 1.400 m<sup>2</sup> waren überwiegend im ländlichen Raum zu finden.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der Häuser mit einem Baujahr ab 1990 betrug rd. 850 m<sup>2</sup>.

Die Einfamilienhäuser hatten Wohnflächen von 49 m<sup>2</sup> bis 198 m<sup>2</sup>. Im Mittel lagen diese bei rd. 115 m<sup>2</sup>.

Die folgenden detaillierten Ausführungen beziehen sich auf die 82 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.

Zur Vergrößerung der Datenmenge wurden 13 geeignete Kauffälle mit übergroßen Grundstücken mit einbezogen. Bei diesen wurden die überschüssigen Flächen abgezogen und die Kaufpreise entsprechend bereinigt.

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

Preisniveau der freistehenden Einfamilienhäuser entsprechend Alter und Zustand - 2008								
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 bis einfach	5	7	18 (10 – 24)	930	17	87 %
		einfach	8	4	41 (28 – 55)	1.450	21	63 %
	teilweise	mittel	12	12	41 (30 – 55)	1.040	20	42 %
			15	7	60 (44 – 70)	630	22	38 %
	umfangreich	mittel	20	15	85 (56 – 135)	1.140	22	27 %
			25	10	86 (55 – 118)	780	27	23 %
1945 bis < 1970	teilweise	mittel	24	3	75 (69 – 78)	850	16	19 %
			28	4	93 (79 – 112)	1.100	29	33 %
1970 bis 1989	teilweise	mittel #	55	3	76 (65 – 85)	790	30	28 %
		mittel	55	2	96	820	23	19 %
			55	4	106 (85 – 130)	850	25	16 %
ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel **	50	3	115 (85 – 139)	700	18	12 %
		mittel ** #	50	3	140 (119 – 180)	840	29	15 %
		mittel <sup>(ohne KG)</sup>	70	9	133 (83 – 189)	950	35	21 %
		mittel <sup>(mit KG)</sup>	70	9	165 (93 – 257)	780	35	15 %

# Gebäude mit Flachdach bzw. nicht ausbaufähigem Dachgeschoss

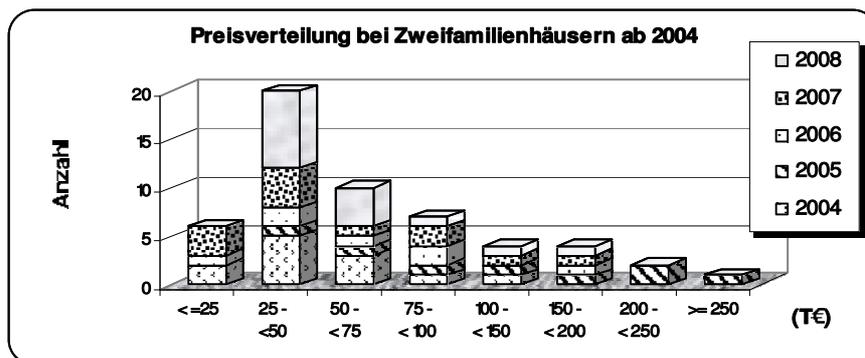
\* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

\*\* Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, da leichte Bauweise

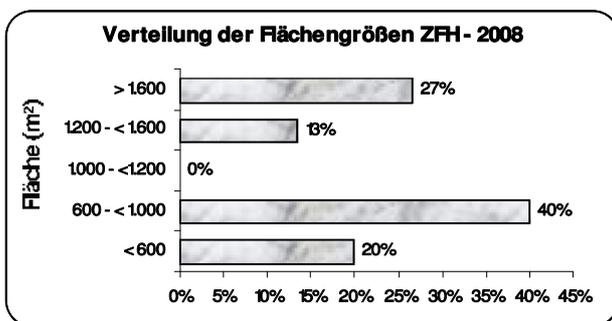
8.2.1.2 Zweifamilienhäuser

Die Anzahl der verkauften Zweifamilienhäuser (ZFH) ist gegenüber den Einfamilienhäusern schon immer sehr gering gewesen. Im Jahr 2008 wurden 15 Zweifamilienhäuser verkauft, von denen zwölf für weitere Analysen geeignet waren. Gegenüber dem Jahr 2007 wurden drei Verträge mehr registriert.

Die Preise für diese Gebäudeart streuten in einer Bandbreite von 27 T€ bis 170 T€. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei rd. 59 T€. Entsprechend der Verteilung der Kaufpreise, die aus dem Diagramm zu entnehmen ist, ergab sich ein Zentralwert von 48 T€.



Platz zum Wohnen boten die Häuser auf 130 m<sup>2</sup> bis 200 m<sup>2</sup>. Die mittlere Wohnfläche betrug rd. 160 m<sup>2</sup>.



Die Zweifamilienhausgrundstücke hatten Größen von 322 m<sup>2</sup> bis 4.243 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug rd. 1.480 m<sup>2</sup>. Die Anteile an den Flächengrößen sind im Diagramm dargestellt.

Sechs der Zweifamilienhäuser standen auf Grundstücken mit einer Größe zwischen 600 m<sup>2</sup> und 1.000 m<sup>2</sup>.

Da die Preise besonders durch den Zustand und das Baujahr der Gebäude beeinflusst werden, wurden zehn ausgewählte Kauffälle den entsprechenden Kategorien zugeordnet. Überschüssige Flächen von größeren Zweifamilienhausgrundstücken wurden abgezogen und die Kaufpreise entsprechend bereinigt.

Preisniveau der Zweifamilienhäuser entsprechend Alter und Zustand - 2008								
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 bis mittel	8	5	38 (27 – 50)	980	32	67 %
	teilweise	mittel	15	3	52 (44 – 58)	910	24	39 %
	umfangreich	mittel	20	2	132	1.100	41	21 %

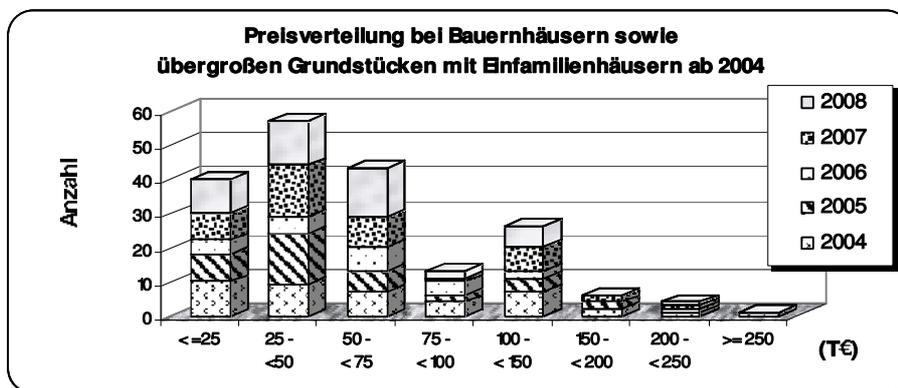
\* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

**8.2.1.3 Bauernhäuser und übergroße Grundstücke mit Einfamilienhäusern**

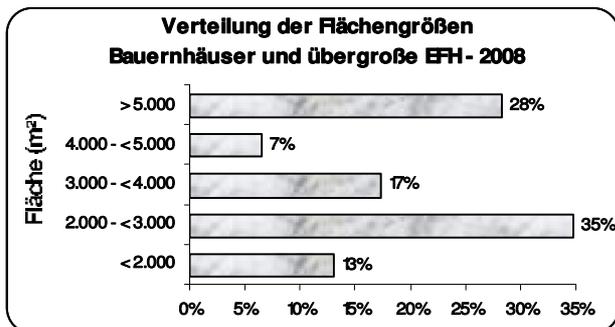
Unter diesem Punkt werden sowohl Grundstücke mit Bauernhäusern und -höfen sowie übergroße Grundstücke mit Einfamilienhäusern ausgewertet. Diese 46 Grundstücke (im Jahr 2007 waren es 43) waren entweder mit mehreren Gebäuden bebaut oder hatten Flächen, die wesentlich größer waren, als normale Baugrundstücke. 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 lag im Jahr 2008 zwischen 7 T€ und 202 T€. Wie bei allen anderen Gebäudearten auch, bestimmen das Baujahr und der Gebäudezustand den Kaufpreis. Darüber hinaus hatten auch die Anzahl und der Zustand der weiteren Gebäude (Nebengebäude, Ställe, Scheunen,...) einen Einfluss auf den Gesamtkaufpreis.

Im Diagramm wird die Verteilung der Kaufpreise auf die einzelnen Preisklassen sichtbar. Im unteren Preisniveau bis 25 T€ waren die Immobilien mit Baujahren vor 1945 vertreten, die zum größten Teil erheblich sanierungsbedürftig waren.



Die Wohnfläche der Bauernhäuser betrug im Durchschnitt rd. 115 m<sup>2</sup>. Die Bandbreite reichte von 44 m<sup>2</sup> bis 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche.



Ein reichliches Drittel der Grundstücke hatte eine Größe zwischen 2.000 m<sup>2</sup> und 3.000 m<sup>2</sup>.

Bauernhöfe mit landwirtschaftlichen Nutzflächen, die eine Gesamtgröße über 5.000 m<sup>2</sup> hatten, machten 28 % der Grundstücksverkäufe in diesem Teilmarkt aus.

Für eine Auswertung entsprechend dem Baujahr und dem Zustand der Gebäude konnten für 38 Immobilien die erforderlichen Angaben erhoben werden.

Nur bei den Häusern, die vor 1945 und zwischen 1945 und 1970 errichtet wurden, standen genügend Kauffälle für eine Veröffentlichung zur Verfügung. Bei den anderen Baujahresklassen waren keine oder zu wenige Kauffälle pro Kategorie vorhanden.

Die nachfolgende Tabelle gibt somit einen Überblick über das Preisniveau von Bauernhäusern und über großen Grundstücke mit Einfamilienhäusern (EFH).

Preisniveau der Bauernhäuser und übergroßen EFH entsprechend Alter und Zustand - 2008							
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	5	7	20 (10 – 33)	12.700	10
		einfach	10	11	36 (20 – 55)	22.400	11
	teilweise	einfach bis mittel	15	10	55 (34 – 72)	2.900	21
		mittel	20	3	87 (70 – 105)	2.500	12
	umfangreich	mittel	30	2	121	3.400	13
1945 bis 1970	keine	einfach bis mittel	25	3	53 (40 – 70)	7.300	15
	teilweise	mittel	30	2	74	2.100	14

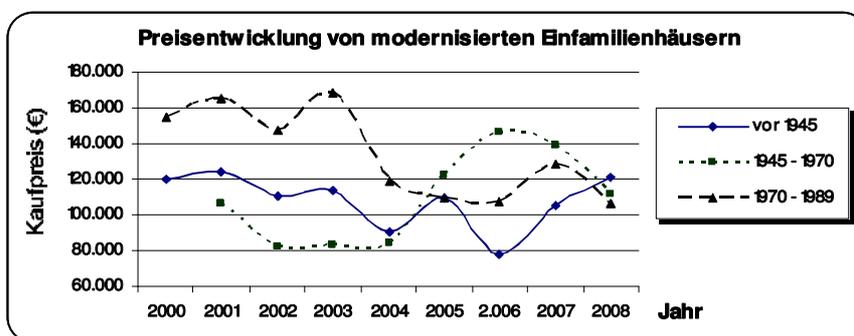
### 8.2.2 Preisentwicklung

Aus der Tabelle können die Durchschnittspreise aller freistehenden Einfamilienhäuser sowie Zweifamilienhäuser der letzten drei Jahre entnommen werden. Bei beiden Gebäudearten ist eine rückläufige Preisentwicklung seit dem 2006 zu verzeichnen, obwohl die Zahl der Kauffälle leicht gestiegen ist.

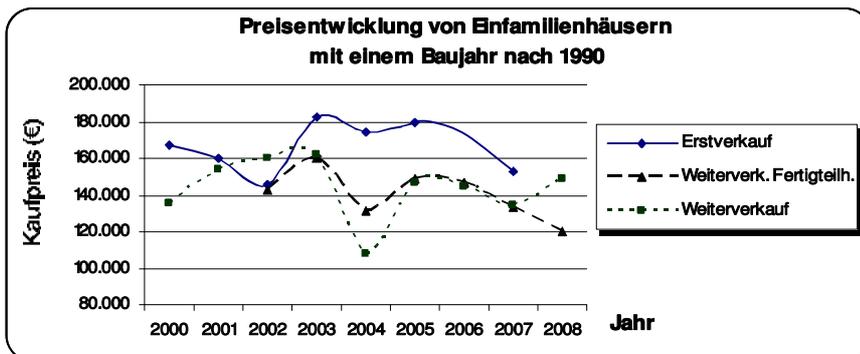
Übersicht über die allgemeine Preisentwicklung der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser									
Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle			Ø Kaufpreis (T€)			Ø Flächengröße (m <sup>2</sup> )		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Freisteh. Einfamilienhäuser (EFH)	66	78	99	82	76	83	1.090	1.060	990
Zweifamilienhäuser (ZFH)	7	12	15	67	54	59	1.185	1.240	1.480

Die grafische Darstellung der preislichen Entwicklung von freistehenden Einfamilienhäusern wird jeweils für verschiedene Baualterklassen vorgenommen. Hierfür wurden die umfangreich sanierten und modernisierten Einfamilienhäuser mit Baujahren vor 1990 ausgewählt und im nachfolgenden Diagramm dargestellt.

Die teilweise stärkeren Schwankungen der mittleren Preise könnten ihre Ursache in den oft geringen Vertragszahlen haben. Größere Datenmengen würden den Verlauf der Durchschnittspreise besser harmonisieren und große Sprünge abmildern.



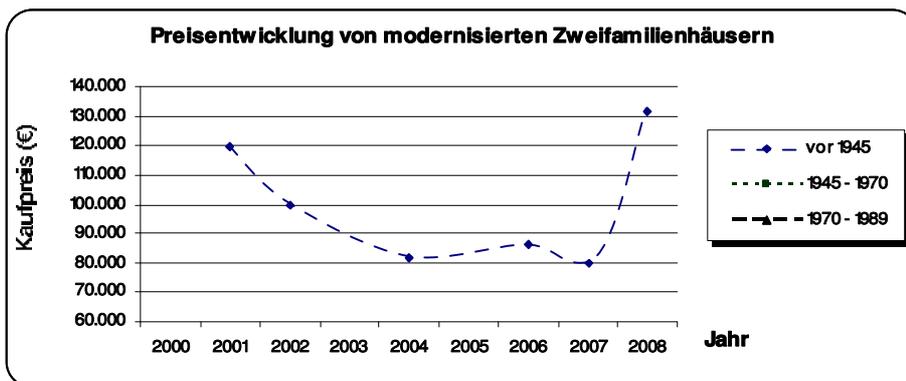
Im nächsten Diagramm erscheinen die mittleren Preise für Einfamilienhäuser, die nach 1990 errichtet und im Erst- bzw. Weiterverkauf einen neuen Eigentümer fanden. Im Berichtsjahr gab es wie im Jahr 2006 keine Kaufverträge über Einfamilienhäuser im Erstverkauf. Daher endet die entsprechende Entwicklungskurve im Jahr 2007.



Die Darstellung einer preislichen Entwicklung von Zweifamilienhäusern auf dem Grundstückmarkt ist auf Grund der wenigen Kauffälle nur bedingt möglich.

Eine Preisentwicklung ist nur für die modernisierten Zweifamilienhäuser mit einem Baujahr vor 1945 darstellbar. In den anderen Baujahresklassen sind keine oder nur vereinzelt Kauffälle vorhanden. Die grafische Darstellung ist wegen der wenigen oder fehlenden Kauffälle allerdings nur eingeschränkt interpretierbar.

Nach dem erheblichen Rückgang der Kaufpreise für diese Zweifamilienhäuser in den Jahren 2002 und 2004 und der Stagnation bis zum Jahr 2007 war für das Jahr 2008 wieder ein Anstieg zu verzeichnen.



In den beiden anderen Baujahresklassen nahmen keine umfassend modernisierten Zweifamilienhäuser am Markt teil.

### 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.

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

n = Anzahl der Kauffälle  
N = Anzahl der Kauffälle

Marktanpassungsfaktoren werden für unterschiedliche Gebäudearten und unterschiedliche Baujahresklassen ermittelt.

Die Auswertungen konzentrierten sich vorwiegend auf marktgängige Objekte wie freistehende Einfamilienhäuser (EFH), Doppelhaushälften (DHH) und Reihenhäuser (RH) ohne Besonderheiten, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erworben wurden. Darüber hinaus wurden erstmals Marktanpassungsfaktoren für Bauernhäuser abgeleitet.

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 für Wohngebäude des Landes Brandenburg zum Zeitpunkt des Erwerbs
- Gesamtnutzungsdauer (GND) für Bauwerke in traditioneller Bauweise gleich 80 Jahre, bei leichter Bauweise GND gleich 60 Jahre
- Restnutzungsdauer (RND) bei jüngeren Gebäuden aus dem Alter abgeleitet bzw. bei älteren Gebäuden entsprechend des Modells wie unter Punkt 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
- Ermittlung der Bodenwertes unter Verwendung des zum Zeitpunkt des Erwerbs gültigen Bodenrichtwertes oder Bodenrichtwertes vergleichbarer Lagen
- Bei Abweichungen der Grundstücksgrößen Anpassung mittels Umrechnungskoeffizient bzw. Unterteilung in Bauland und Garten- bzw. Hinterland unter Verwendung der entsprechenden Vergleichspreise

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.

Die Angemessenheit der ermittelten Marktanpassungsfaktoren ist bei deren Heranziehung in der Wertermittlungspraxis sachverständig zu prüfen.

Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen sind die Ergebnisse jedoch mit statistischen Unsicherheiten behaftet. Um die Datenmengen des Jahres 2008 etwas zu vergrößern, wurden die Auswertungen in einem zweiten Schritt um die Ergebnisse des Jahres 2007 erweitert.

In die Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren sind darüber hinaus 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.

**8.2.3.2 Marktanpassungsfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser**

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

In dieser Baujahresklasse wurden 24 Einfamilienhäuser, die im Jahr 2008 zum Weiterverkauf gelangten, nachbewertet. Erstverkäufe fanden nicht statt, deshalb können nur die Zahlen der Vorjahre veröffentlicht werden. Die weiterverkauften Immobilien hatten ein Alter zwischen zwei und siebzehn Jahren. Im Berichtsjahr wurde kein entsprechendes Zweifamilienhaus veräußert.

**Merkmale der Kauffälle aus dem Jahr 2008:**

- überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser mit Sattel- oder Walmdach
- Fertighäuser in leichter Bauweise ohne Keller (o KG); Dachgeschoss ausgebaut
- bei Massivbauweise waren 50 % der Häuser voll unterkellert (m KG)
- Wohnhaus mit mittlerer Ausstattung und maximal ein Nebengebäude
- Bodenwertniveau zwischen 5 €/m<sup>2</sup> und 56 €/m<sup>2</sup>

Der ausgewiesene Bodenwertanteil ergibt sich aus dem ermittelten Bodenwert im Verhältnis zum Grundstückspreis (Kaufpreis).

Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser mit einem Baujahr > 1990 – 2008							
Objekt	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	Ø MAP
Weiterverkauf	1995 – 1998 *	3	120	115 (85 – 139)	181 (174 – 190)	12 %	0,63
	1996 – 2005 * #	3	130	140 (119 – 180)	215 (196 – 252)	15 %	0,67
	1996 – 2006 <sup>o</sup> KG	9	120	133 (83 – 189)	220 (189 – 262)	21 %	0,60
	1991 – 1999 <sup>m</sup> KG	9	150	165 (93 – 257)	302 (218 – 371)	15 %	0,55
Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser mit einem Baujahr > 1990 – 2007 und 2008							
Erstverkauf	2005 – 2007 *	2	140	179	245	21 %	0,73
	2008	2	105	142	198	14 %	0,77
Weiterverkauf	1993 – 2004 *	7	140	125 (85 – 172)	214 (174 – 295)	13 %	0,59
	1996 – 2005 * #	Es stehen keine zusätzlichen Kauffälle zur Verfügung.					
	1994 – 2006 <sup>o</sup> KG	12	120	131 (83 – 189)	221 (183 – 262)	20 %	0,59
	1991 – 2003 <sup>m</sup> KG	13	145	157 (93 – 256)	287 (183 – 371)	15 %	0,55

\* Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, da leichte Bauweise od. Fertighaus in leichter Bauweise

# Gebäude mit Flachdach bzw. nicht ausbaufähigem Dachgeschoss

**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

Für die Ableitung von Marktanpassungsfaktoren standen 53 geeignete Einfamilienhäuser und fünf Zweifamilienhäuser aus dem Jahr 2008 mit einem Baujahr vor 1990 zur Verfügung.

**Merkmale der Kauffälle:**

- meist eingeschossige Gebäude mit Sattel- oder Walmdach, überwiegend ganz oder teilweise unterkellert, Dachgeschoss meistens ausgebaut
- in der Baujahresklasse „1970 bis 1990“ verschiedene Standardtypen wie z.B. „EW 65 B“ mit Satteldach (voll ausgebaut) und Keller
- Wohnhaus und kleinere Nebengebäude
- unterschiedlicher Umfang der Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen nach 1990 (von teilweise bis komplett saniert)
- Bodenwertniveau zwischen 6 €/m<sup>2</sup> und 58 €/m<sup>2</sup>

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

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Ergebnisse geordnet nach Baujahresklassen und unter Berücksichtigung des Modernisierungsumfangs, der teilweise in der Restnutzungsdauer zum Ausdruck kommt.

Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser der Baujahresklassen vor 1990 – 2008								
Baujahresklasse	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	Ø MAP
<b>&lt; 1945</b>	1898 – 1934	9	12	105	<b>40</b> (30 – 55)	<b>48</b> (38 – 54)	44 %	<b>0,84</b>
	1900 – 1936	5	15	100	<b>61</b> (43 – 70)	<b>70</b> (49 – 109)	41 %	<b>0,93</b>
	1898 – 1939	13	20	120	<b>83</b> (56 – 135)	<b>94</b> (76 – 130)	28 %	<b>0,89</b>
	1930 – 1939	10	25	110	<b>86</b> (55 – 118)	<b>95</b> (81 – 122)	23 %	<b>0,90</b>
<b>1945 bis &lt; 1970</b>	1947 – 1960	3	25	130	<b>75</b> (69 – 78)	<b>108</b> (88 – 127))	19 %	<b>0,71</b>
	1950 – 1955	4	30	115	<b>93</b> (79 – 112)	<b>113</b> (98 – 132)	33 %	<b>0,83</b>
<b>1970 bis 1989</b>	1980 – 1989 #	3	55	95	<b>76</b> (65 – 85)	<b>137</b> (88 – 174)	28 %	<b>0,59</b>
	1982 – 1986	2	55	125	<b>96</b>	<b>171</b>	19 %	<b>0,56</b>
	1977 – 1986	4	55	125	<b>106</b> (85 – 130)	<b>183</b> (179 – 215)	16 %	<b>0,58</b>

# Standardtyp mit Flachdach

Marktanpassungsfaktoren für Zweifamilienhäuser der Baujahresklassen vor 1990 – 2008								
Baujahresklasse	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	Ø MAP
< 1945	1842 – 1934	3	15	140	<b>52</b> (44 – 58)	<b>76</b> (64 – 97)	39 %	<b>0,71</b>
	1913 – 1934	2	20	180	<b>132</b>	<b>134</b>	21 %	<b>0,96</b>

Nicht in jeder Baujahresklasse stehen für alle Kategorien Kauffälle aus den Vorjahren zur Verfügung. Die Einbeziehung der Vorjahreskauffälle ergab folgende Ergebnisse:

Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser der Baujahresklassen vor 1990 – 2007 und 2008								
Baujahresklasse	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	Ø MAP
< 1945	1898 – 1940	14	12	100	<b>38</b> (14 – 66)	<b>49</b> (32 – 67)	52 %	<b>0,76</b>
	1880 – 1936	8	15	115	<b>59</b> (43 – 70)	<b>67</b> (49 – 109)	36 %	<b>0,93</b>
	1898 – 1939	16	20	120	<b>85</b> (56 – 135)	<b>94</b> (76 – 130)	27 %	<b>0,91</b>
	1920 – 1939	14	25	110	<b>86</b> (55 – 118)	<b>97</b> (80 – 122)	23 %	<b>0,89</b>
1945 bis < 1970	1947 – 1960	7	27	125	<b>63</b> (40 – 78)	<b>118</b> (88 – 139)	34 %	<b>0,55</b>
	1948 – 1965	7	30	115	<b>93</b> (70 – 112)	<b>120</b> (98 – 142)	29 %	<b>0,79</b>
	1950	1	40	100	<b>120</b>	<b>130</b>	10 %	<b>0,92</b>
1970 bis 1989	1974 – 1986	5	50	125	<b>84</b> (38 – 115)	<b>176</b> (153 – 210)	29 %	<b>0,47</b>
	1975 – 1989	7	55	130	<b>116</b> (85 – 140)	<b>186</b> (160 – 215)	19 %	<b>0,63</b>
	1976 – 1989 *	4	55	95	<b>77</b> (65 – 85)	<b>139</b> (88 – 174)	26 %	<b>0,58</b>
Marktanpassungsfaktoren für Zweifamilienhäuser der Baujahresklassen vor 1990 – 2006 bis 2008								
< 1945	1910 – 1930	3	10	140	<b>22</b> (14 – 28)	<b>40</b> (20 – 56)	65 %	<b>0,58</b>
	1842 – 1944	6	15	155	<b>72</b> (44 – 130)	<b>92</b> (62 – 132)	32 %	<b>0,77</b>
	1913 – 1936	3	20	170	<b>115</b> (80 – 169)	<b>129</b> (111 – 158)	21 %	<b>0,87</b>

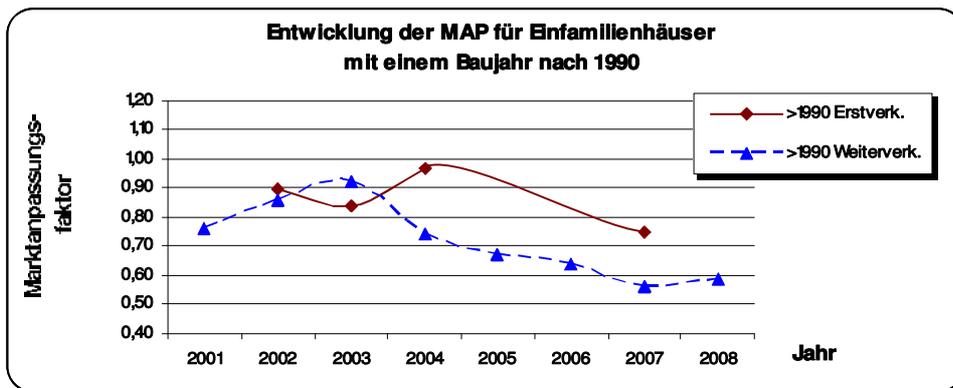
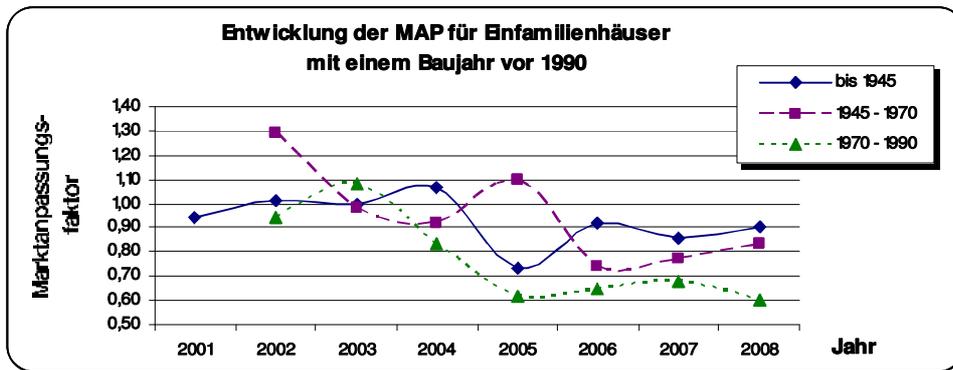
\* Standardtyp mit Flachdach

### 8.2.3.3 Entwicklung der Marktanpassungsfaktoren

Die Darstellung der Entwicklung der Marktanpassungsfaktoren für umfangreich sanierte oder neu errichtete Einfamilienhäuser soll an dieser Stelle fortgeführt werden.

Allerdings muss gesagt werden, dass die Datendichte in den einzelnen Jahrgängen sehr gering ist. Mitunter konnte nur für einen Kauffall das Verhältnis „Kaufpreis zum Sachwert“, das den Marktanpassungsfaktor darstellt, gebildet werden. Daraus können stärkere Schwankungen resultieren. Eine Aussage zur Entwicklung ist daher nur bedingt möglich. Ein Trend lässt sich dennoch erkennen.

Die grafische Darstellung der Entwicklung kann wegen der wenigen Daten nur für freistehende Einfamilienhäuser erfolgen.



**Anmerkung:** Bei den Weiterverkäufen der Einfamilienhäuser mit einem Baujahr nach 1990 wurden die Fertighäuser in leichter Bauweise mit den anderen Einfamilienhäusern zusammengefasst.

Wesentlich interessanter und aufschlussreicher sind die folgenden Untersuchungen in Punkt 8.2.3.4, welche Einflussfaktoren sich auf die Höhe des Marktanpassungsfaktors auswirken. Hierzu wurden die ausgewerteten Kauffälle der Jahre 2001 bis 2007 zusammengefasst.

### 8.2.3.4 Einflussgrößen auf den Marktanpassungsfaktor

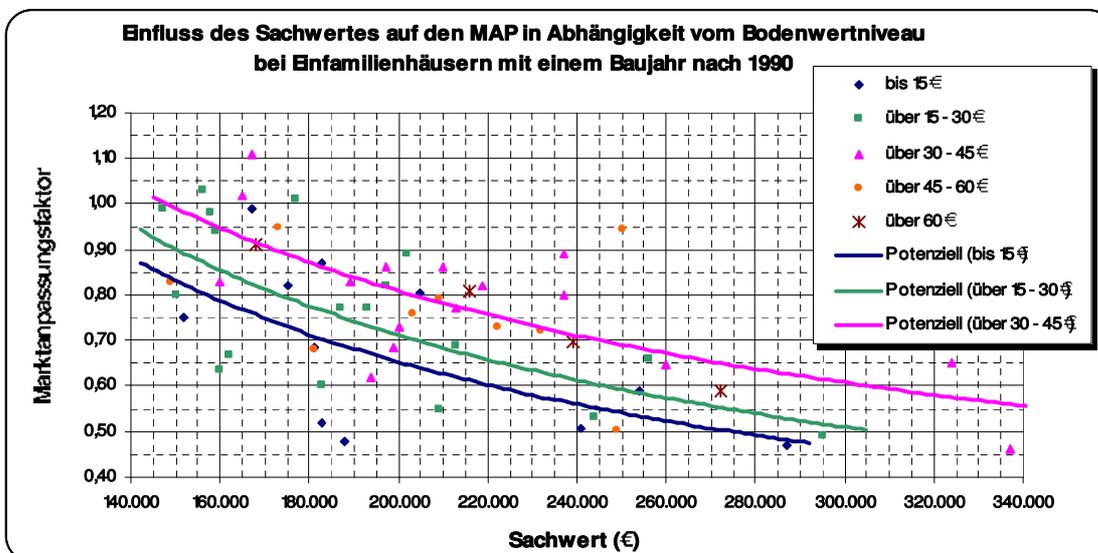
Denkbare Einflussgrößen, die auf den Marktanpassungsfaktor wirken, sind zum einen die Höhe des ermittelten Sachwertes, zum anderen die Höhe des Bodenwertes und bei älteren Gebäuden der Zustand des Gebäudes.

#### Einfluss des Sachwertes und des Bodenwertes auf den MAP

Das Bodenwertniveau beeinflusst in allen Baujahresklassen die Höhe des Marktanpassungsfaktors. Je höher das Bodenwertniveau umso größer ist der Marktanpassungsfaktor. Das bestätigen grafische Untersuchungen der überwiegend modernisierten Einfamilienhäuser, auf dessen Darstellung jedoch an dieser Stelle verzichtet werden soll.

Dafür wird das Ergebnis der Untersuchung des Einflusses des ermittelten Sachwertes auf den Marktanpassungsfaktor unter Berücksichtigung des Bodenwertes für nach 1990 errichtete Einfamilienhäuser veröffentlicht. Dazu wurden geeignete Ergebnisse der Ermittlungen aus den Jahren 2001 bis 2007 zusammengefasst. Die zu untersuchende Datenmenge umfasste somit 61 Kauffälle.

In einem ersten Schritt erfolgte die Einteilung der Datenmenge nach Bodenwertklassen. Hierfür wurde die Klassenweite mit 15 €/m<sup>2</sup> gewählt, die auch für die Darstellung des Bodenrichtwertniveaus im Landkreis benutzt wurde. Anschließend konnte der Einfluss des Sachwertes im Diagramm sichtbar gemacht werden.



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

#### Untersuchung des Einflusses des Gebäudezustandes auf die Höhe des MAP

Eine weitere Einflussgröße, die die Höhe des Marktanpassungsfaktors beeinflussen könnte, ist der Zustand des Gebäudes. Untersucht wurden hierfür Einfamilienhäuser aus dem Jahr 2008 mit einem Baujahr vor 1990, die sowohl unsaniert am Markt teilnahmen, als auch solche, die nach 1990 Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen erfahren haben.

Bei den Einfamilienhäusern mit einem Baujahr vor 1945 nimmt der Marktanpassungsfaktor bei teilweise sanierten Objekten mit steigendem Sanierungsumfang zu. Er liegt jedoch überwiegend unter 0,9.

Bei den Einfamilienhäusern der Baujahresklasse „1945 – 1970“ steigt der Marktanpassungsfaktor mit zunehmenden Sanierungsmaßnahmen ebenfalls stetig an. Hier liegt der MAP für umfangreich sanierte Gebäude nahe 0,8.

Ähnlich verhält es sich bei den Einfamilienhäusern der Baujahresklasse „1970 – 1989“, nur dass die meisten dieser Häuser auf Grund ihres geringen Alters noch keine kompletten Sanierungsmaßnahmen erfahren haben. Die Marktanpassungsfaktoren liegen bei dieser Baujahresklasse um 0,55.

### 8.2.3.5 Marktanpassungsfaktoren für Bauernhäuser und übergroße Grundstücke mit Einfamilienhäusern

#### Bauernhäuser der Baujahresklassen vor 1990

Die Gebäude, die vor 1990 errichtet wurden, werden bei den nachfolgenden Untersuchungen in folgende

Baujahresklassen eingeteilt:

- < 1945
- 1945 – < 1970
- 1970 – 1989

Aus dem Jahr 2008 wurden 21 solcher Immobilien nachbewertet. Aus diesen wurden die nachfolgenden Marktanpassungsfaktoren abgeleitet.

#### Merkmale der Kauffälle:

- meist eingeschossige Gebäude mit Sattel- oder Walmdach, überwiegend ganz oder teilweise unterkellert, Dachgeschoss meistens ausgebaut
- Wohnhaus, Stall, Scheune, Schuppen oder Garage oder mehrere Nebengebäude oder gleichwertige Hinterhäuser – Ruinen wurden mit ihren Freilegungskosten berücksichtigt
- unterschiedlicher Umfang der Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen nach 1990 (von teilweise bis komplett saniert)
- Bodenwertniveau zwischen 5 €/m<sup>2</sup> und 32 €/m<sup>2</sup>

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

Für die Bodenwertermittlung erfolgt die Unterteilung der Grundstücke entsprechend ihrer Nutzung und der planungsrechtlichen Gegebenheiten. Die Grundstücksteile (z. B. Bauland, Garten- bzw. Hinterland, ortsnahe und ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen, ...) werden dann mit dem für die Qualität zutreffenden Bodenwert angesetzt.

Anschließend wird der gesamte Grundstückswert ins Verhältnis zum Kaufpreis gesetzt. Aus diesem Verhältnis ergibt sich ein Marktanpassungsfaktor.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über 21 nachbewertete übergroße Einfamilienhausgrundstücke (EFH) bzw. Bauernhäuser unter Berücksichtigung des Modernisierungsumfangs, der sich zum Teil in der Restnutzungsdauer niederschlägt (analog der Einteilung unter 8.2.1.3).

Marktanpassungsfaktoren für Bauernhäuser und übergroße EFH der Baujahresklassen vor 1990 – 2008								
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	1890 – 1943	4	10	110	40 (30 – 55)	57 (31 – 81)	42 %	0,75
	1900 – 1943	8	15	108	53 (34 – 72)	67 (50 – 101)	35 %	0,80
	1900 – 1939	3	20	165	87 (70 – 105)	107 (79 – 133)	17 %	0,83
	1900	2	30	125	121	138	13 %	0,87
1945 bis < 1970	1952 – 1959	2	25	120	45	92	52 %	0,49
	1947 – 1956	2	30	105	74	88	21 %	0,84

Werden die 15 zusätzlichen Daten des Jahres 2007 mit den Ergebnissen des Jahres 2008 zusammengefasst, ergeben sich folgende Marktanpassungsfaktoren:

Marktanpassungsfakt. für Bauernhäuser und übergroße EFH der Baujahresklassen vor 1990 – 2007/08								
Baujahresklasse	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	MAP
< 1945	1884 – 1943	6	10	110	37 (28 – 55)	53 (31 – 81)	46 %	0,74
	1900 – 1943	10	15	105	49 (33 – 72)	64 (46 – 101)	37 %	0,77
	1900 – 1939	8	20	145	66 (50 – 105)	94 (64 – 133)	34 %	0,71
	1900 – 1937	3	25	165	87 (60 – 100)	120 (88 – 173)	18 %	0,75
	1900	3	30	125	114 (99 – 137)	126 (100 – 157)	16 %	0,91
1945 bis < 1970	1952 – 1959	3	25	110	43 (40 – 50)	81 (58 – 93)	43 %	0,56
	1947 – 1956	3	30	120	86 (69 – 110)	100 (86 – 126)	21 %	0,85

#### 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.

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

Verhältnis Kaufpreis zur Wohnfläche bei Einfamilienhäusern – 2008						
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahren)	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche (m²) Mittel (Spanne)	KP / Wofl.* (€/m²) Mittel (Spanne)
vor 1945	keine	sehr einfach bis einfach	5	7	90 (49 – 150)	220 (100 – 288)
		einfach	8	4	110 (85 – 140)	370 (329 – 409)
	teilweise	mittel	12	12	100 (60 – 160)	400 (312 – 500)
			15	7	100 (80 – 140)	630 (493 – 778)
	umfangreich	mittel	20	15	120 (80 – 165)	700 (427 – 1.080)
			25	10	110 (82 – 148)	800 (458 – 1.180)
1945 bis < 1970	teilweise	mittel	24	3	130 (106 – 165)	590 (473 – 651)
			28	4	115 (110 – 130)	810 (718 – 858)

Verhältnis Kaufpreis zur Wohnfläche bei Einfamilienhäusern – 2008						
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)
1970 bis 1989	teilweise	mittel #	55	3	90 (95 – 105)	830 (684 – 1.063)
		mittel	55	2	120	780
			55	4	125 (118 – 134)	845 (708 – 970)
ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel **	50	3	120 (110 – 130)	960 (800 – 1.837)
		mittel ** #	50	3	130 (113 – 154)	1.160 (812 – 1.424)
		mittel (ohne KG)	70	9	120 (100 – 145)	1.115 (783 – 1.442)
		mittel (mit KG)	70	9	150 (100 – 200)	1.100 (664 – 1.348)

# Gebäude mit Flachdach bzw. nicht ausbaufähigem Dachgeschoss

\* KP / Wofl. = Kaufpreis zur Wohnfläche

\*\* Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, da leichte Bauweise

Verhältnis Kaufpreis zur Wohnfläche bei Zweifamilienhäusern – 2008						
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 bis mittel	8	5	175 (150 – 230)	220 (174 – 320)
	teilweise	einfach	15	3	140 (130 – 165)	370 (333 – 439)
	umfangreich	mittel	20	2	180	720

Auch für die Bauernhäuser und übergroßen Grundstücke mit Einfamilienhäusern (EFH) lässt sich dieses Verhältnis bilden. Es muss aber darauf hingewiesen werden, dass das Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“ nichts über die Anzahl und Größe und den Zustand der weiteren Gebäude aussagt. Daher kann die nachfolgende Tabelle nur einen groben Überblick geben. Bei der Zuordnung der Objekte spielt in erster Linie der Zustand des Wohngebäudes eine Rolle.

Verhältnis Kaufpreis zur Wohnfläche bei übergroßen EFH und Bauernhäusern – 2008						
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	sehr einfach bis einfach	5	7	85 (44 – 130)	245 (154 – 333)
		einfach	10	11	115 (80 – 150)	310 (159 – 471)
	teilweise	einfach bis mittel	15	10	105 (75 – 160)	540 (308 – 750)
		mittel	20	3	160 (110 – 200)	550 (425 – 636)
	umfangreiche	mittel	30	2	125	970
1945 bis < 1970	keine	einfach bis mittel	25	3	130 (100 – 160)	400 (370 – 438)
	teilweise	mittel	30	2	110	690

### 8.2.5 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren<sup>2</sup>

Die nachfolgenden Ergebnisse wurden aus dem Grundstücksmarktbericht 2008 des Landes Brandenburg übernommen (Erläuterungen und Rahmenbedingungen siehe Pkt. 8.1.2).

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für Einfamilienhäuser standen im äußeren Entwicklungsraum (ohne die kreisfreien Städte) insgesamt 146 Kauffälle aus den Jahren 2006 bis 2008 zur Verfügung.

Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser (Datenbasis 2006 – 2008)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
<b>äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städten (146 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	4 €/m <sup>2</sup> – 90 €/m <sup>2</sup>	35 €/m <sup>2</sup>	<b>3,8 %</b>
Wohnfläche	62 m <sup>2</sup> – 260 m <sup>2</sup>	121 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	53 Jahre	
Rohertragsfaktor	9,4 – 31,8	17,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	2,8 €/m <sup>2</sup> – 7,0 €/m <sup>2</sup>	4,5 €/m <sup>2</sup>	

Regionale Auswertungen des Gutachterausschusses im Landkreis Oberspreewald-Lausitz werden aufgrund der zu geringen Anzahl an Kauffällen nicht veröffentlicht.

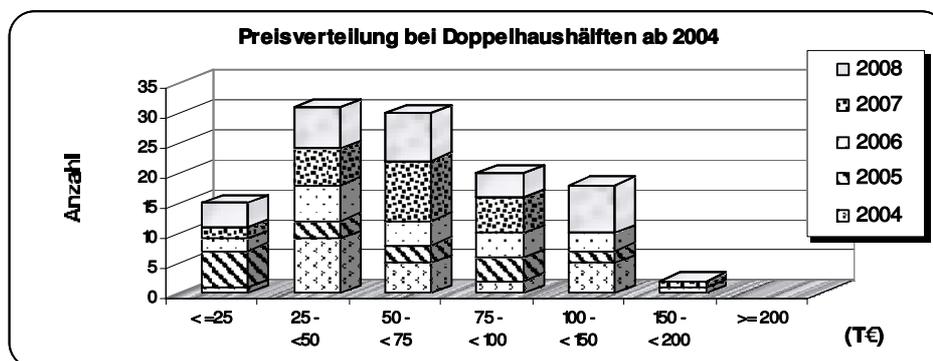
### 8.3 Doppelhaushälften, Reihenhäuser

#### 8.3.1 Preisniveau

##### 8.3.1.1 Doppelhaushälften

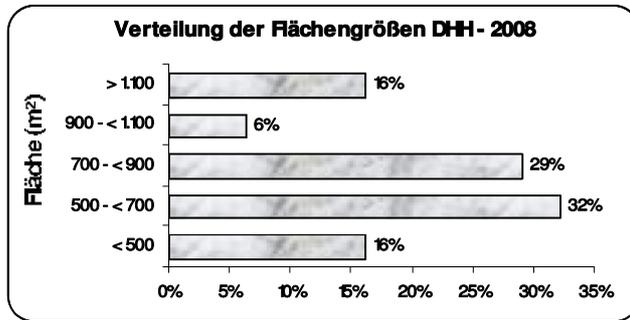
Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 31 Doppelhaushälften verkauft. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl um 24 % gestiegen.

Die Kaufpreise der Doppelhaushälften streuten in einer Bandbreite von 5,5 T€ bis 144 T€. Im Durchschnitt kosteten diese Häuser rd. 66 T€. Das Baualter, der Zustand der Gebäude und die Lage beeinflussten den Preis. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug rd. 100 m<sup>2</sup>.



In der Preisspanne von 25 T€ bis 75 T€ lagen 48 % der Kauffälle und 26 % der Doppelhaushälften kosteten zwischen 100 T€ und 150 T€. Aus der Verteilung ergibt sich ein Zentralwert in Höhe von 65 T€.

<sup>2</sup> Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg, Grundstücksmarktbericht 2008, S. 58-62



Die Mehrzahl der veräußerten Grundstücke besaß eine Grundstücksgröße zwischen 500 m² und 900 m².

Die Grundstücke, die größer als 1.100 m² waren, verfügten teilweise über größere Gartenflächen. Ihr Zuschnitt war in der Regel unregelmäßig oder sehr tief.

Ohne die beiden übergroßen Grundstücke liegt die durchschnittliche Größe bei 730 m². Werden die übergroßen Grundstücke um die überschüssigen Flächen bereinigt, beträgt die mittlere Größe rd. 745 m².

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

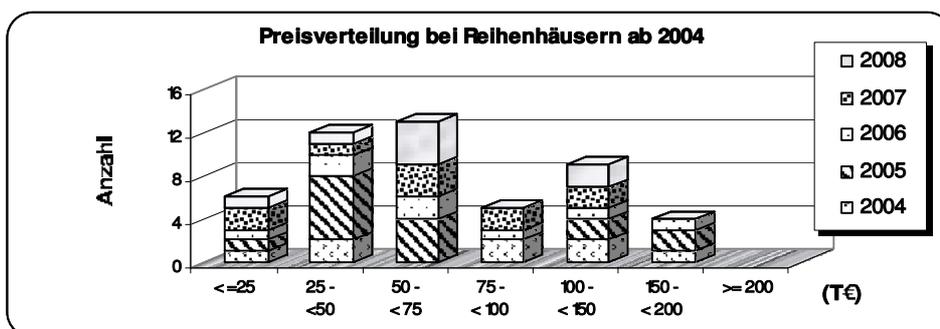
Preisniveau der Doppelhaushälften entsprechend Alter und Zustand – 2008								
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen bzw. Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	KP (T€) Mittel (Spanne)	Ø Flächen-größe (m²)	mittlerer BRW (€/m²)	Ø Anteil BW / KP*
vor 1945	keine	einfach	8	4	21 (12 – 25)	900	20	75 %
	teilweise	einfach bis mittel	12	4	47 (35 – 65)	660	31	47 %
		mittel	20	9	69 (35 – 103)	850	23	24 %
	umfangreich	mittel	25	5	98 (65 – 125)	730	25	21 %
1945 bis < 1970	teilweise	mittel	27	1	63	940	k. V.	43 %
1970 bis 1989	teilweise	mittel	60	1	80	570	k. V.	23 %
ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel **	54	1	144	380	k. V.	22 %
		mittel	70	3	106 (100 – 109)	540	39	20 %

\*\* Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, da leichte Bauweise  
k. V. keine Veröffentlichung

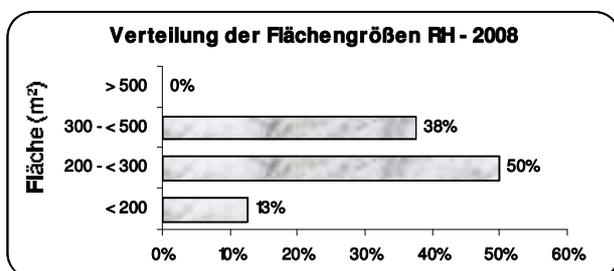
\* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

8.3.1.2 Reihenhäuser

Im Berichtszeitraum wurden acht Reihenhäuser ohne ungewöhnliche und persönliche Umstände veräußert. Die Anzahl hat sich im Vergleich zum Jahr 2007 um zwei Kauffälle verringert.



Die Kaufpreisspanne reichte von 14 T€ bis 110 T€. Die Hälfte der Reihenhäuser wurden zwischen 50 T€ und 75 T€ veräußert. Das arithmetische Mittel aller Reihenhäuser betrug rd. 67 T€. Der Zentralwert für ein Reihenhäusergrundstück lag bei 69 T€. Die Häuser hatten eine mittlere Wohnfläche von rd. 85 m².



Die veräußerten Reihenhäusergrundstücke waren zwischen 194 m² und 395 m² groß. Die mittlere Grundstücksgröße lag bei rd. 290 m².

Die vier Mittelhäuser besaßen eine Grundstücksfläche von durchschnittlich 254 m² und die vier Endhäuser standen im Mittel auf 330 m² großen Grundstücken.

Wie bei den vorangegangenen Gebäudearten wird auch bei Reihenhäusern der erzielbare Preis durch den Zustand der Immobilie, seinem Alter und durch die Lage des Objektes beeinflusst.

Auf Grund der geringen Anzahl an verkauften Reihenhäusern wurden noch zehn Kauffälle aus dem Jahr 2007 für die Analyse mit herangezogen.

Preisniveau der Reihenhäuser entsprechend Alter und Zustand – 2007 / 2008								
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	8	2	10	390	15	81 %
	teilweise	mittel	18	1	32	980	k. V.	36 %
	umfangreich	mittel	25	6	65 (45 – 72)	240	22	9 %
1945 bis < 1970	umfangreich	mittel	30	2	80	315	35	15 %
1970 bis < 1990	teilweise	mittel	35	1	50	820	k. V.	36 %
		mittel #	35	1	82	940	k. V.	18 %
	umfangreich	mittel	35	1	95	580	k. V.	15 %
ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel **	50	2	122	245	57	11 %
		mittel	70	1	110	310	k. V.	11 %

# Gebäude mit Flachdach

\* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

\*\* Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, da leichte Bauweise od. Fertighaus in leichter Bauweise

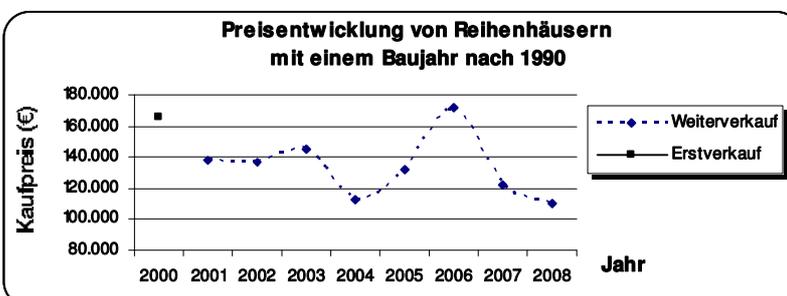
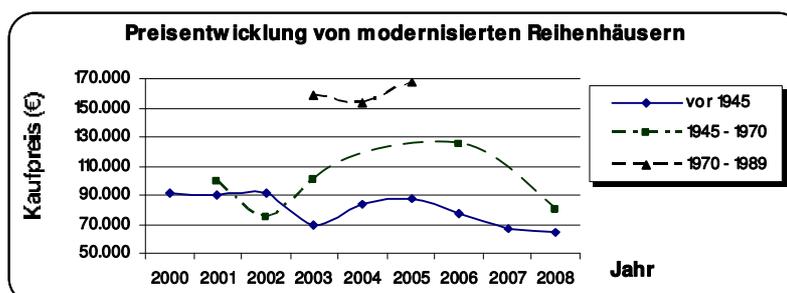
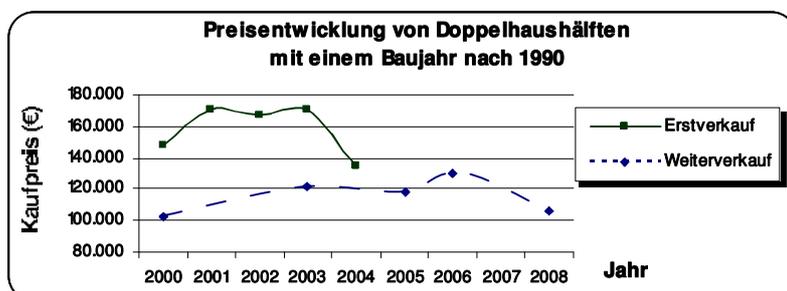
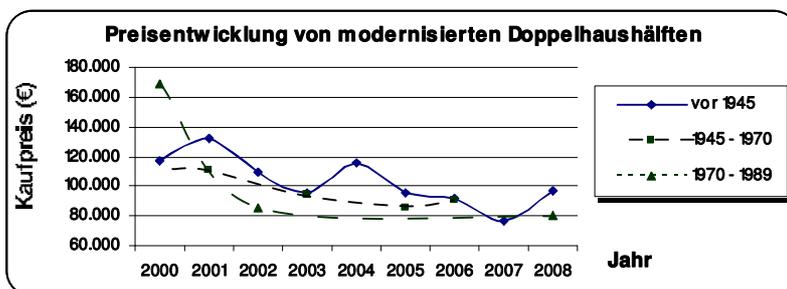
k. V. keine Veröffentlichung

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 (m²)		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Doppelhaushälften (DHH)	19	25	31	64	61	66	960	810	730
Reihenhäuser (RH)	8	10	8	77	66	67	230	490	290

Der Durchschnittswert wird, wie schon an anderer Stelle erläutert, durch die Größe der teilnehmenden Immobilien und deren Zustand sowie ihrer Lage beeinflusst. Die folgenden Diagramme wurden für umfangreich modernisierte Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser sowie für nach 1990 errichtete Gebäude erstellt. Erstverkäufe fanden bei beiden Gebäudearten seit einigen Jahren gar nicht mehr statt.



Da nicht für alle Baujahresklassen in jedem Jahr Kauffälle vorliegen, konnten nicht durchgängig mittlere Preise ermittelt werden. Die offenen Stellen wurden durch Freihandlinien geschlossen.

### 8.3.3 Marktanpassungsfaktoren

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

In dieser Baujahresklasse standen vier Doppelhaushälften für eine Nachbewertung zur Verfügung. Allerdings konnten in den beiden Jahren davor keine Daten für diese Gebäudeart erhoben werden. Für ein Reihenhäuser aus dem Jahr 2008 waren Daten für eine Sachwertermittlung vorhanden. Zusätzlich konnte noch zwei Reihenhäuser aus dem Jahr 2007 für die Veröffentlichung mit herangezogen werden. Für Doppelhaushälften standen keine weiteren Daten aus dem Vergleichszeitraum zur Verfügung.

##### Merkmale der Kauffälle:

- Doppelhaushälften und Reihenhäuser ein- bzw. zweigeschossig mit Satteldach
- überwiegend ohne Keller; Dachgeschoss ausgebaut
- Wohnhaus mit mittlerer Ausstattung und maximal ein Nebengebäude
- Bodenrichtwertniveau zwischen 25 €/m<sup>2</sup> und 70 €/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 ermittelten Bodenwert im Verhältnis zum Grundstückspreis (Kaufpreis). Die Anwendung der kursiv dargestellten Werte bedarf einer kritischen Würdigung.

Marktanpassungsfaktoren für DHH und RH im Weiterverkauf – 2007 / 2008							
Objekt	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Bodenwertanteil	MAP
DHH	1997	3	105	<b>106</b> (100 – 109)	<b>186</b> (183 – 189)	20 %	<b>0,57</b>
	2002 **	1	130	144	236	22 %	0,61
RH	1997 – 1998 **	2	120	<b>122</b>	<b>175</b>	14 %	<b>0,70</b>
	1997	1	120	110	192	11 %	0,57

\*\* Gebäude in leichter Bauweise

#### 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.

##### Merkmale der Kauffälle:

- ein- und zweigeschossige Gebäude mit Sattel- oder Walmdach, überwiegend unterkellert, Dachgeschoss meistens ausgebaut
- in der Baujahresklasse „1970 bis 1990“ verschiedene Standardtypen 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 54 €/m<sup>2</sup>

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

Aus dem Jahr 2008 konnten 20 Doppelhaushälften und sechs Reihenhäuser mit einem Baujahr vor 1990 nachbewertet werden. Zur Vergrößerung der Datenmenge wurden Kauffälle der Jahre 2006 und 2007 mit herangezogen (15 Doppelhaushälften und sechs Reihenhäuser). In der Baujahresklasse „1970 bis 1989“ stand in drei Kategorien nur je ein Reihenhaus für eine Nachbewertung zur Verfügung. Von der Veröffentlichung dieser Ergebnisse wird abgesehen.

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

Marktanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften der Baujahresklassen vor 1990 – 2008								
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	1920 – 1933	4	12	90	47 (28 – 65)	56 (39 – 73)	47 %	0,86
	1901 – 1941	9	20	95	69 (35 – 103)	71 (44 – 100)	24 %	0,96
	1922 – 1938	5	25	110	98 (65 – 125)	95 (78 – 113)	21 %	1,01
1945 bis < 1970	1954	1	25	100	63	92	43 %	0,68

Marktanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften der Baujahresklassen vor 1990 – 2006 - 2008								
vor 1945	1920 – 1933	Es stehen keine zusätzlichen Kauffälle zur Verfügung						
	1910 – 1930	4	15	100	56 (40 – 87)	59 (51 – 82)	27 %	0,93
	1901 – 1941	14	20	100	69 (35 – 103)	74 (44 – 100)	27 %	0,92
	1914 – 1939	9	25	105	91 (65 – 125)	90 (78 – 113)	21 %	1,00
1945 bis < 1970	1954	Es stehen keine zusätzlichen Kauffälle zur Verfügung						
1970 bis < 1990	1985 – 1989	2	60	105	106	186	19 %	0,48

Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser der Baujahresklassen vor 1990 – 2008								
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	1920 – 1938	4	25	70	64 (45 – 72)	65 (45 – 100)	12 %	1,05
1945 bis < 1970	1956 – 1957	2	30	100	80	110	15 %	0,72
Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser der Baujahresklassen vor 1990 – 2005 - 2007								
vor 1945	1920 – 1938	7	25	65	65 (45 – 72)	61 (45 – 100)	9 %	1,12
1945 bis < 1970	1956 – 1957	Es stehen keine zusätzlichen Kauffälle zur Verfügung						

Untersuchungen auf Abhängigkeiten des Marktanpassungsfaktors von der Höhe des Sachwertes oder des Bodenwertes konnten auf Grund der geringen Datenmenge nicht erfolgreich durchgeführt werden.

## 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 den folgenden Tabellen wurden die ermittelten Verhältnisse „Kaufpreis zur Wohnfläche“ entsprechend Baujahr der Gebäude und Modernisierungsumfang, der sich teilweise in der Restnutzungsdauer widerspiegelt, dargestellt. Zur Erweiterung der Datenmenge wurden bei den Reihenhäusern noch zehn geeignete Kauffälle aus dem Jahr 2007 mit einbezogen.

Verhältnis Kaufpreis zur Wohnfläche bei Doppelhaushälften - 2008						
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	8	4	90 (62 – 120)	230 (194 – 272)
	teilweise	einfach bis mittel	12	4	90 (80 – 100)	540 (208 – 722)
		mittel	20	9	95 (65 – 136)	726 (538 – 944)
	umfangreich	mittel	25	5	110 (90 – 125)	870 (551 – 1.091)
1945 bis < 1970	teilweise	mittel	27	1	100	630
1970 bis < 1990	teilweise	mittel	60	1	125	640
ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel **	54	1	130	1.110
		mittel	70	3	105 (100 – 110)	1.000 (917 – 1.100)

\*\* Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, da leichte Bauweise

\* KP / Wofl. = Kaufpreis zur Wohnfläche

Verhältnis Kaufpreis zur Wohnfläche bei Reihenhäuser – 2007 / 2008						
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	8	2	75	135
	teilweise	einfach bis mittel	18	1	70	465
	umfangreich	mittel	25	6	65 (54 – 100)	1.050 (427 – 670)
1945 bis < 1970	umfangreich	mittel	30	2	100	860
1970 bis < 1990	teilweise	mittel	35	1	90	560
		mittel #	35	1	120	690
	umfangreich	mittel	35	1	115	830
ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel **	50	2	110	1.100
		mittel	70	1	120	920

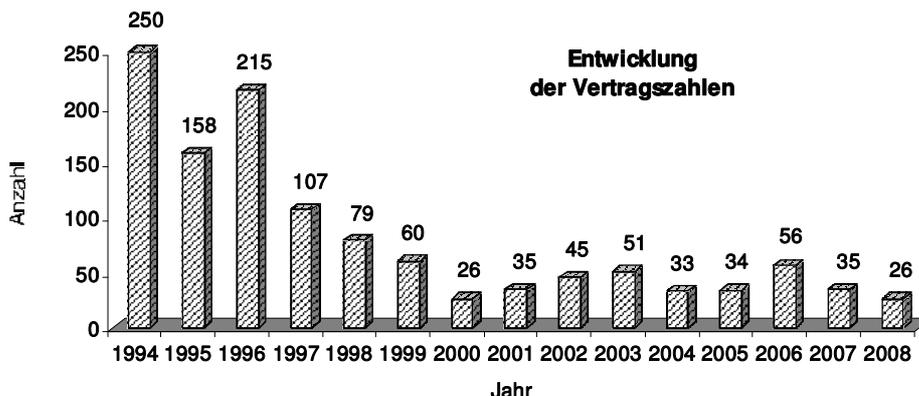
# Gebäude mit Flachdach

\* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

\*\* Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, da leichte Bauweise od. Fertighaus in leichter Bauweise

### 8.4 Wohnungseigentum

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



Die Vertragszahlen auf dem Teilmarkt Wohnungseigentum sind im Berichtsjahr um 26 % des Vorjahresniveaus gefallen.

Der Anteil am Grundstücksverkehr insgesamt betrug rd. 2,0 % (Vorjahr 2,6 %).

Auch der Geldumsatz verringerte sich um rd. 21 % des Vorjahresumsatzes, wie die Tabelle verdeutlicht.

Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz (T€)	
2007	2008	2007	2008
35	26	2.324	1.847

Im Gegensatz zu den vergangenen Jahren konnten im Jahr 2008 mehr Weiterveräußerungen als Erstverkäufe registriert werden. Unter den 26 Kaufverträgen für Wohnungseigentum waren sieben Erstverkäufe und 19 Weiterveräußerungen. Die Erstverkäufe unterteilten sich in zwei Verträge für in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu errichtete Eigentumswohnungen sowie in fünf Umwandlungen. Bei den Weiterveräußerungen konnten sieben Verträge für in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu errichtete Eigentumswohnungen sowie zwölf Umwandlungen registriert werden.

**Erstverkauf:** Alle vor dem Erstbezug geschlossenen Kaufverträge über noch zu errichtende oder bereits errichtete Wohnungen.

**Weiterveräußerung:** Alle Verkäufe von Wohnungen, die bereits zuvor mindestens einmal Gegenstand eines Kaufvertrages oder vermietet waren.

**Umwandlung:** Verkäufe von Wohnungen, die erst nachträglich von Normaleigentum in Wohnungseigentum umgewandelt wurden.

Die Tabelle veranschaulicht die Umsatzentwicklung in den Jahren 2007 und 2008. Es sind alle Kauffälle für Wohnungseigentum eingeflossen, unabhängig davon, ob ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorlagen bzw. zu vermuten waren.

Art des Wohnungseigentums	Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz (T€)	
	2007	2008	2007	2008
<b>Erstverkauf</b>				
als Wohnungseigentum errichtet	8	2	756	190
Umwandlungen	18	5	658	221
<b>Weiterveräußerung</b>				
als Wohnungseigentum errichtet	4	7	613	350
Umwandlungen	5	12	297	1.087

## 8.4.1 Preisniveau

### 8.4.1.1 Erstverkäufe

Zur Preisanalyse des im Jahr 2008 veräußerten Wohnungseigentums eigneten sich 5 Kaufverträge im Erstverkauf (Vorjahr 23). Die wenigen Kauffälle verteilten sich auf die Städte Lauchhammer und Lübbenu/Spreewald und die Gemeinde Schipkau.

#### In der Rechtsform des Wohnungseigentums errichtet (2 Kaufverträge)

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in einem neuerrichteten Mehrfamilienhaus in der Stadt Lübbenu/Spreewald lagen bei 77 T€ und 113 T€ im Erstverkauf.

Die erzielten Wohnflächenpreise betragen im Durchschnitt 1.262 €/m<sup>2</sup>, bei Wohnflächen von 68 m<sup>2</sup> bzw. 81 m<sup>2</sup>. Zu diesen Eigentumswohnungen wurden Stellplätze für jeweils 2.500 € erworben.

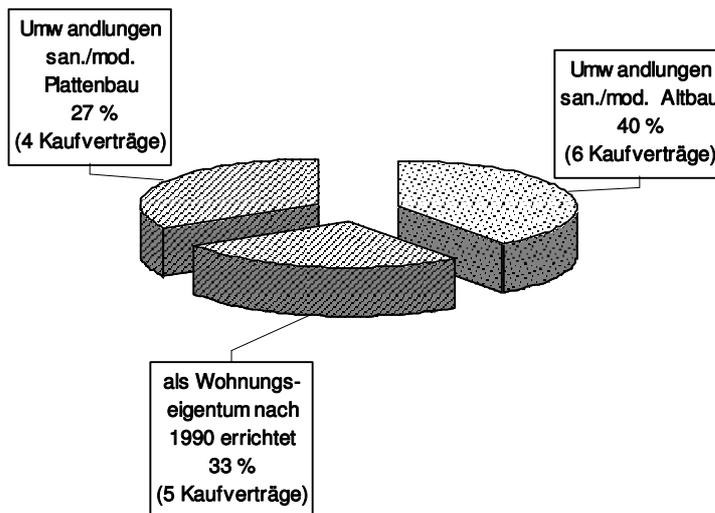
#### Umwandlungen (3 Kaufverträge)

Die Kaufpreise für zwei Eigentumswohnungen in sanierten Mehrfamilienhäusern der Baujahre 1950 und 1965 in der Stadt Lauchhammer sowie in der Gemeinde Schipkau lagen bei 35 T€ und 38 T€ im Erstverkauf. Die erzielten Wohnflächenpreise betragen im Durchschnitt 620 €/m<sup>2</sup>, bei Wohnflächen von 51 m<sup>2</sup> bzw. 72 m<sup>2</sup>. In den Kaufpreisen waren Anteile für jeweils einen Stellplatz enthalten.

Für ein saniertes Reihenmittelhaus (Baujahr 1932) mit zwei Stellplätzen in der Gemeinde Schipkau, Ortsteil Annahütte, lag der Kaufpreis bei 72 T€, bei einer Wohnfläche von 98 m<sup>2</sup>.

### 8.4.1.2 Weiterveräußerungen

Zur Preisanalyse des im Jahr 2008 weiterveräußerten Wohnungseigentums standen 15 geeignete Kauffälle (Vorjahr 6) zur Verfügung. Bei den übrigen Verkäufen handelte es sich z.B. um ein Hotelappartement, ein komplettes Mehrfamilienhaus oder um Notverkäufe.



Im Jahr 2008 hatten die Umwandlungen, wie im Vorjahr, mit 67 % der Verkäufe den größten Marktanteil.

Die verkauften, umgewandelten Wohnungen befinden sich in sanierten/modernisierten Plattenbauten der 50er und 80er Jahre sowie in sanierten/modernisierten Altbauten der Baujahre 1909 bis 1932.

Betrachtet man die Gebäudearten, so verteilen sich 93 % der Verkäufe auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH). Darüber hinaus wurde ein Reihenhaus verkauft.

Die Kauffälle konzentrierten sich zu 97 % auf den Süden des Landkreises mit der Kreisstadt Senftenberg, der Stadt Schwarzheide und der Gemeinde Schipkau.

Die Gesamtkaufpreise (absolute Kaufpreisangaben laut Vertrag) der verkauften Eigentumswohnungen bewegten sich im Jahr 2008 in einer Spanne von 15 T€ bis 100 T€, je nach Lage, Baujahr und Ausstattung. In den Kaufpreisen waren zum Teil Anteile für Stellplätze und Garagen enthalten.

Die veräußerten Eigentumswohnungen waren zwischen 48 m<sup>2</sup> und 91 m<sup>2</sup> groß. Die durchschnittliche Wohnfläche lag bei 68 m<sup>2</sup>. In den einzelnen Objekten befinden sich zwischen vier und 33 Wohnungen.

Preisniveau der Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen) in MFH – 2008							
Baualter- klasse	Lage	mittlere RND Jahre	Anzahl der Kauffälle	KP (T€) Mittel (Spanne)	Wohnfl. (m <sup>2</sup> ) Mittel (Spanne)	mittlerer BW €/m <sup>2</sup>	Ø Anteil BW/KP %
<b>In der Rechtsform des Wohnungseigentums errichtet</b>							
> 1990	Schwarzheide	68	2	40* (30 – 49)	52 (51 – 53)	45	12
	Senftenberg	67	2	59* (59 – 60)	79 (77 – 81)	60	9
<b>Umwandlungen</b>							
< 1949	Calau	29	1	61	91	24	8
	Schwarzheide	31	1	25*	48	26	25
	Senftenberg, OT Sedlitz	34	1	40*	60	15	8
	Senftenberg	32	3	60* (53 – 73)	67 (61 – 78)	52	8
1949 – 1990	Calau	36	1	15*	67	35	22
	Schipkau	35	3	98 (95 – 100)	76 (74 – 80)	20	7

\* bis zu einem Stellplatz oder einer Garage im Kaufpreis enthalten

#### 8.4.2 Preisentwicklung

Im Jahr 2007 wurden für den gesamten Landkreis zwei Indexreihen für Wohnungseigentum im Erstverkauf abgeleitet. Unterschieden wurde nach in der Rechtsform des Wohnungseigentums nach 1990 neu errichtete Eigentumswohnungen und nach Umwandlungen (modernisierte Alt- und Plattenbauten).

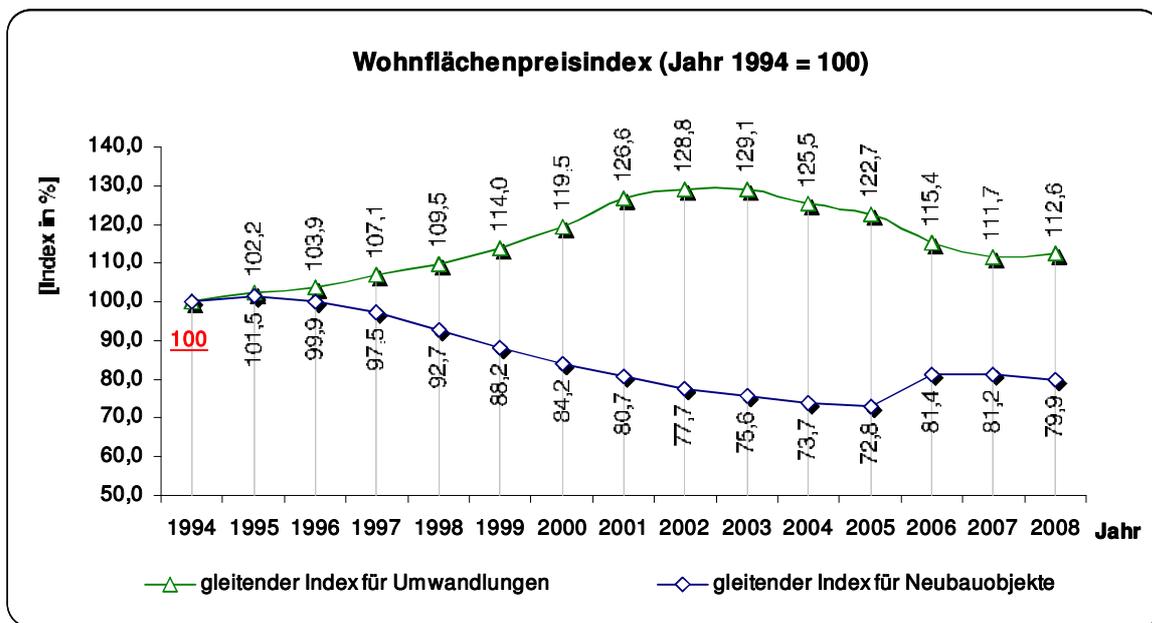
Für Weiterveräußerungen konnte aufgrund der geringen Kauffallzahlen bisher keine Indexreihe abgeleitet werden. Da die Anzahl an Erstverkäufen im Berichtsjahr weiter rückläufig war und sich das Verhältnis zwischen Erstverkäufen und Weiterveräußerungen zu Gunsten der Weiterveräußerungen verschoben hat, erfolgte eine Neuberechnungen der Indexreihen. In beide Indexreihen wurden Erstverkäufe und Weiterveräußerungen einbezogen.

##### Selektionskriterien:

Für die Ableitung der Indexreihen erfolgte die Auswahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen in modernisierten Alt- und Plattenbauten (336 Kaufverträge) und in Neubauobjekten (326 Kaufverträge) aus den Jahren 1994 bis 2008.

Basisjahr: 1994  
 Bezugsgröße: Wohnflächenpreis in €/m<sup>2</sup>  
 Gebäudeart: Mehrfamilienhaus  
 Besonderheiten: bis zu einem Stellplatz / Garage im Kaufpreis enthalten

Um marktbedingte Schwankungen auszugleichen, wurden die jeweiligen Jahreswerte als gleitende Mittelwerte aus drei Jahren berechnet. In den Jahren, in denen keine Kauffälle nachgewiesen werden konnten, wurden die Vorjahreswerte für die weiteren Berechnungen übernommen.



Die Tabelle stellt die mittleren Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen in den Jahren 1994 bis 2008 dar. Als Grundlage wurde dieselbe Datenbasis wie bei der Ermittlung der Wohnflächenpreisindexreihen gewählt.

Entwicklung der Wohnflächenpreise seit 1994		
Jahr	Neubauobjekte	Umwandlungen
	Jahresmittel (€/m <sup>2</sup> )	Jahresmittel (€/m <sup>2</sup> )
1994	1.878	758
1995	1.932	791
1996	1.818	814
1997	1.745	832
1998	1.657	844
1999	1.568	917
2000	1.515	957
2001	1.464	1.006
2002	1.399	967
2003	1.397	963
2004	1.357	924
2005	1.344	904
2006	1.347	798
2007	1.351	838
2008	1.267	924
	Stichprobenumfang: 326 Kauffälle	Stichprobenumfang: 336 Kauffälle

Die anfängliche Preisdifferenz von mehr als 1.000 € zwischen den Neubauobjekten und Umwandlungen hat sich von 1994 bis zum Jahr 1999 mehr als halbiert.

Von 1999 bis 2007 verliefen diese Unterschiede in relativ gleichen Abständen zwischen 400 €/m<sup>2</sup> und 570 €/m<sup>2</sup>. Im Jahr 2008 war eine weitere Annäherung zu verzeichnen.

**8.4.3 Vergleichsfaktoren**

Die Ableitung des Vergleichsfaktors „Kaufpreis zu Wohnfläche“ wurde in der Tabelle für ausgewählte Objekte dargestellt. Baualtersklasse, Ausstattung und Lage der Wohnungen sind wichtige Kriterien bei der Ableitung von Vergleichsfaktoren. Die Ausstattung der Wohnungen wurde als mittel eingeschätzt.

Preisniveau der Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen) – 2008							
Baualters- klasse	Lage	Maßnah- men/ Neubau <sup>(1)</sup>	mittlere RND Jahre	Anzahl der Kauffälle	Wohnfl. (m <sup>2</sup> ) Mittel (Spanne)	Anzahl der WE im Objekt	KP/Wfl. <sup>(2)</sup> (€/m <sup>2</sup> ) Mittel (Spanne)
<b>in der Rechtsform des Wohnungseigentums errichtet</b>							
<b>&gt; 1990</b>	Schwarzheide	Neubau	68	2	52 (51 – 53)	24	<b>740</b> (519 – 961)
	Senftenberg	Neubau	67	2	79 (77 – 81)	5 – 38	<b>719</b> (696 – 741)
<b>Umwandlungen</b>							
<b>&lt; 1949</b>	Calau	umfangreich	29	1	91	4	<b>670</b>
	Schwarzheide	umfangreich	31	1	48	12	<b>469</b>
	Senftenberg, OT Sedlitz	umfangreich	34	1	60	11	<b>617</b>
	Senftenberg	umfangreich	32	3	67 (61 – 78)	8 – 14	<b>850</b> (834 – 861)
<b>1949 – 1990</b>	Calau	umfangreich	36	1	67	30	<b>187</b>
	Schipkau	umfangreich	35	3	76 (74 – 80)	21	<b>1.309</b> (1.225 – 1.351)

<sup>(1)</sup> Einteilung der Gebäude nach durchgeführten Instandhaltungs- bzw. Reparatur- und/oder Modernisierungsmaßnahmen bzw. Neubau nach 1990 (siehe Punkt 8.1.1)

<sup>(2)</sup> Die Kauf- und Wohnflächenpreise wurden um die Besonderheiten, wie Kaufpreisanteile für Stellplätze, Eigenleistungen oder andere Wertverbesserungen bzw. Wertminderungen, bereinigt.

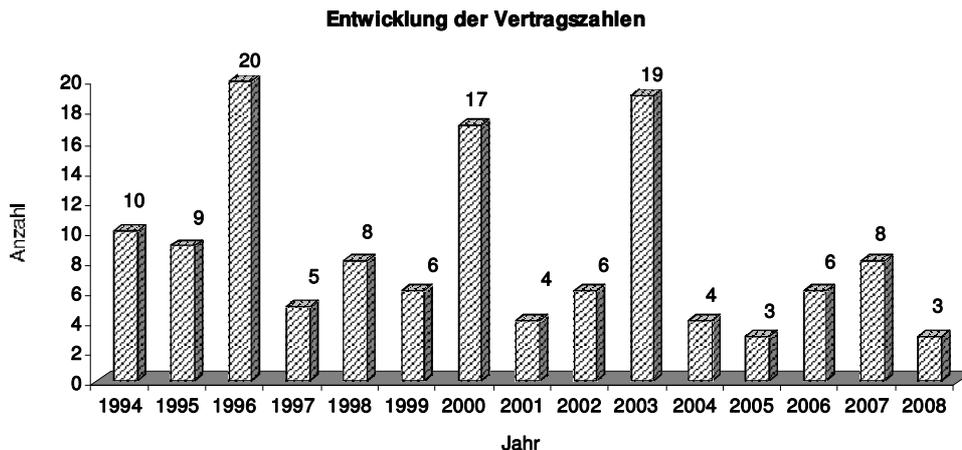
**8.4.4 Liegenschaftszinssätze**

Auf Basis der in den Jahren 2006 und 2008 im Erstverkauf veräußerten, in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu erstellten Eigentumswohnungen, erfolgte die Ableitung eines mittleren Liegenschaftszinssatzes (LZS) entsprechend den Rahmenbedingungen für die einheitliche Liegenschaftszinssatzermittlung im Land Brandenburg (siehe Punkt 8.1.2).

Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen im Erstverkauf (Datenbasis 2006 – 2008)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
<b>Städte Lübbenau/Spreewald und Senftenberg (22 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	50 €/m <sup>2</sup> - 57 €/m <sup>2</sup>	55 €/m <sup>2</sup>	<b>4,4 %</b>
<b>Wohnfläche</b>	62 m <sup>2</sup> - 110 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	80 Jahre	-	
<b>Rohrertragsfaktor</b>	16,6 – 21,3	18,7	
<b>monatliche Nettokaltmiete (je m<sup>2</sup> Wohnfläche)</b>	6,0 €/m <sup>2</sup> - 6,5 €/m <sup>2</sup>	6,3 €/m <sup>2</sup>	

### 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 eher von untergeordneter Bedeutung.



Die Vertragszahlen auf dem Teilmarkt Teileigentum sind im Jahr 2008 wieder deutlich gefallen. Der Anteil am Grundstücksverkehr insgesamt betrug rd. 0,2 % (Vorjahr 0,6 %).

Umsätze für Teileigentum 2007 – 2008			
Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz (T€)	
2007	2008	2007	2008
8	3	955	172

Bei den im Jahr 2008 registrierten drei Kaufverträgen handelte es sich um Weiterveräußerungen. Teileigentum wurde in den Städten Senftenberg (2) und Vetschau/Spreewald (1) verkauft. Zum Verkauf kamen ein Ladengeschäft sowie eine Praxis im Stadtzentrum (beide vermietet) und eine Pension mit Gastraum (Barackengebäude) innerhalb eines Wohngebietes. Die Nutzflächen lagen zwischen 48 m<sup>2</sup> und 266 m<sup>2</sup>.

Die Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau bei diesen Verkäufen. Die ausgewiesenen Kaufpreise für Stellplätze resultieren aus den Kaufverträgen für Eigentumswohnungen mit Ausweisung der Preisanteile für die mitverkauften Stellplätze.

Teileigentum (Weiterveräußerungen) – 2008			
Art des Teileigentums	Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preisniveau (Spanne)
<b>Senftenberg / Vetschau/Spreewald</b>			
Verkaufsräume (Ladenflächen einschl. Nebenflächen)	(1a-Lage)	1	476 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche
Büro- und Praxisräume	(2-Lage)	1	457 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche
Pension mit Gastraum, 5 Stellplätze	(2-Lage)	1	263 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche
Kfz-Stellplätze (zur Eigentumswohnung)		4	2.500 € je Stellplatz

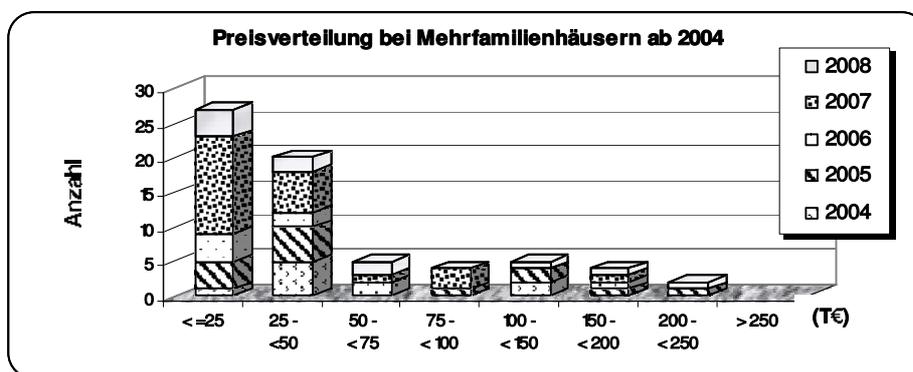
## 8.6 Mehrfamilienhäuser

### 8.6.1 Preisniveau

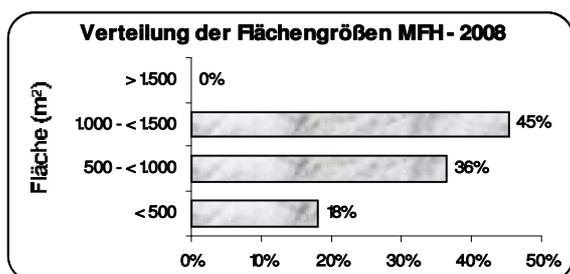
Im Berichtszeitraum wurden elf Kaufverträge über einzelne Mehrfamilienhäuser abgeschlossen. Das ist ein Rückgang gegenüber dem Jahr 2007 um 56 %. Weiterhin wurden vier Verträge über mehrere Wohnhäuser registriert. Zwei der Verträge kamen über das Angebot durch Auktionshäuser zustande. Hierbei handelte es sich um Immobilien mit einem Baujahr um 1900 in stark sanierungsbedürftigem Zustand.

Die zur Auswertung geeigneten Mehrfamilienhäuser befanden sich zu 88 % im südlichen Raum des Landkreises. Die meisten Immobilien befanden sich in den Städten wie Senftenberg (6), Großräschen (2), Ruhland (1) und Lübbenau / Spreewald (2). Aus Privathand stammten im Berichtsjahr 44 % der Häuser.

Die Preisspanne der elf einzelnen Mehrfamilienhäuser reichte von 1,5 T€ bis 225 T€, je nach Alter und Zustand der Gebäude und deren Lage. Im Mittel waren es 67 T€. Der Zentralwert, der sich aus der Verteilung der Kaufpreise ergibt, lag bei 33 T€.



Auch im Jahr 2007 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 1900 und 1950.



Die Grundstücke hatten Größen von 270 m<sup>2</sup> bis 1.370 m<sup>2</sup>. Im Mittel waren es rd. 870 m<sup>2</sup>.

Die Verteilung der Grundstücksgrößen ist auch im nebenstehenden Diagramm ersichtlich.

Fast die Hälfte der Grundstücke war zwischen 1.000 m<sup>2</sup> und 1.500m<sup>2</sup> groß.

Der Wohnungsbestand in Mietwohngebäuden in den Städten des Landkreises ist nach wie vor durch eine relativ hohe Leerstandsquote gekennzeichnet.

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 - 2007								
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 bis einfach	5**	4	20 (2 – 59)	900	28	373 %
		einfach (mehrere Geb.)	5**	2	18	6.800	5	163 %
		einfach	5	2	46	870	40	62 %
	umfangreich	mittel	25	3	174 (135 – 225)	670	94	29 %
1945 bis 1970	keine	einfach bis mittel	25	1	32	k. V.	k. V.	100 %
		mittel (mehrere Geb.)	30	2	45	5.600	16	130 %

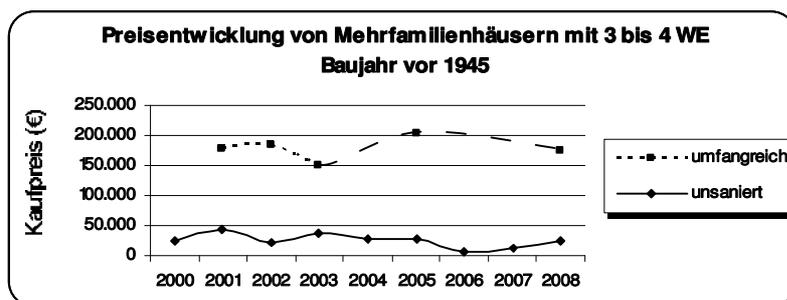
\*\* der Zustand der Gebäude tlw. sehr stark sanierungsbedürftig

\* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

k. V. – keine Veröffentlichung

### 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 3 bis 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 Ergebnisse wurden aus dem Grundstücksmarktbericht 2008 des Landes Brandenburg übernommen (Erläuterungen und Rahmenbedingungen siehe Pkt. 8.1.2).

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser standen im äußeren Entwicklungsraum (ohne die kreisfreien Städte) insgesamt 71 Kauffälle aus den Jahren 2006 bis 2008 zur Verfügung.

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2006 – 2008)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
<b>äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städten (71 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	3 €/m <sup>2</sup> - 76 €/m <sup>2</sup>	32 €/m <sup>2</sup>	<b>7,9 %</b>
Wohnfläche	163 m <sup>2</sup> - 1.962 m <sup>2</sup>	499 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 74 Jahre	36 Jahre	
Rohtragsfaktor	5,2 – 44,2	8,9	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	1,9 €/m <sup>2</sup> - 5,6 €/m <sup>2</sup>	4,3 €/m <sup>2</sup>	

Regionale Auswertungen des Gutachterausschusses im Landkreis Oberspreewald-Lausitz werden aufgrund der zu geringen Anzahl an Kauffällen nicht veröffentlicht.

#### 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.

Die Anzahl der Wohneinheiten hatte keinen signifikanten Einfluss auf den Wohnflächenpreis.

In der folgenden Tabelle wurden die ermittelten Verhältnisse „Kaufpreis zur Wohnfläche“ entsprechend Baujahr der Gebäude und Modernisierungsumfang für die Mehrfamilienhäuser dargestellt, für die entsprechende Daten nacherfasst werden konnten.

Verhältnis Kaufpreis zur Wohnfläche bei Mehrfamilienhäusern - 2007							
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	5**	4	430 (185 – 771)	7 / 92 %	45 (4 – 81)
		einfach (mehrere Geb.)	5**	2	815	18 / 55 %	25
		einfach	5	2	365	6 / 75 %	125
	teilweise	einfach bis mittel	40	3	335 (280 – 422)	4 / 0 %	520 (486 -543)
1945 bis 1970	keine	einfach bis mittel	25	1	180	4 / 100 %	180
		mittel (mehrere Geb.)	30	2	2.890	68 / 100 %	15

\*\* der Zustand der Gebäude tlw. sehr stark sanierungsbedürftig

\* KP / Wofl = Kaufpreis zur Wohnfläche

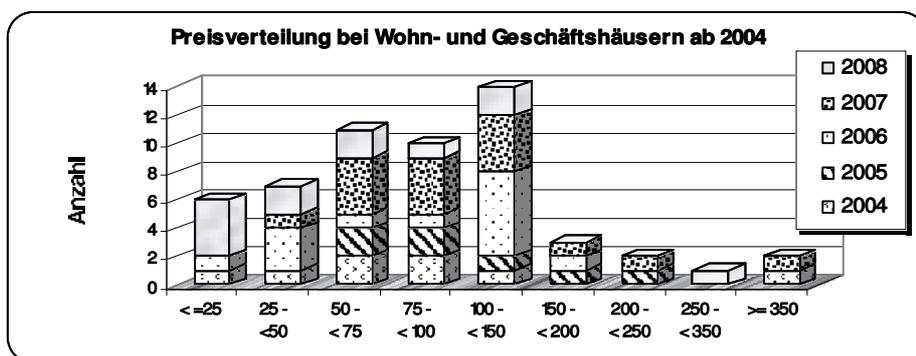
## 8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

### 8.7.1 Preisniveau

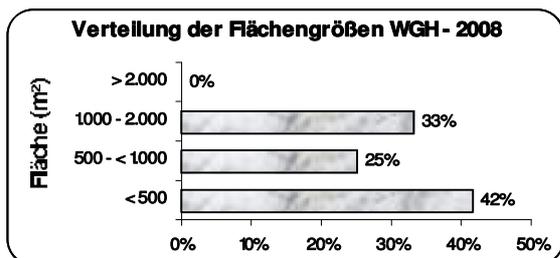
#### 8.7.1.1 Wohn- und Geschäftshäuser

Mit 12 auswertbaren Verträgen über Wohn- und Geschäftshäuser ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahr um 25 % zurückgegangen. Die Tendenz war von 2000 bis 2005 stetig fallend. Seit dem leichten Anstieg in den Jahren 2006 und 2007 stagniert dieser Teilmarkt nun auf ähnlichem Niveau.

Die Wohn- und Geschäftshäuser befinden sich überwiegend im südlichen Bereich des Landkreises, vier von ihnen in der Kreisstadt Senftenberg. Die Baujahre von 83 % der Gebäude lagen vor 1937. Die Kaufpreisspanne reichte von 17 T€ bis 260 T€. Im Durchschnitt lag der Preis bei rd. 73 T€. Die mittlere Grundstücksgröße betrug rd. 750 m<sup>2</sup>. Im Diagramm ist die Verteilung der Kaufpreise auf die verschiedenen Preisklassen dargestellt.



Als Verkäufer traten in 58 % der Fälle natürliche Personen und in 33 % der Fälle juristische Personen auf. Die Käufer waren zu 92 % natürliche Personen



Fünf Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern, die sich in den Innenstadtlagen befinden, waren bei geschlossener Bauweise durchschnittlich 325 m<sup>2</sup> groß.

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

Die Kaufpreise werden insbesondere durch das Baujahr, den Modernisierungszustand, die Größe des Objektes sowie deren Lage beeinflusst. Ab der Baujahresklasse „1945 bis <1970“ gibt es keinen bzw. nur ein Kauffall. Deshalb werden nur für die Baujahresklasse „vor 1945“ Analyseergebnisse veröffentlicht.

Preisniveau der Wohn- und Geschäftshäuser entsprechend Alter und Zustand – 2008								
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	8	4	21 (17 – 24)	2 / 65 %	22	85 %
	teilweise	einfach bis mittel	12	2	38	2 / 100 %	15	31 %
	umfangreich	mittel	22	2	110	5 / 0 %	58	20 %
			28	2	60	2 / 0 %	32	13 %

\* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

### 8.7.1.2 Büro- und Verwaltungsgebäude

Im Berichtsjahr wurden sechs Verträge über Büro- und Verwaltungsgebäude abgeschlossen. Das ist ein Vertrag weniger als im Vorjahr.

Diese Immobilien befinden sich alle im südlichen Raum des Landkreises. Dabei handelte es sich um zwei Bürobaracken in Gewerbegebieten. Ein Bürogebäude und drei ehemalige Postämter befinden sich in Stadtlagen.

Die Preise für die Baracken in den Gewerbegebieten variierten je nach Baujahr, Zustand, Größe und Lage der Objekte zwischen 30 T€ und 85 T€. Die Grundstücke waren zwischen 2.000 m<sup>2</sup> und rd. 5.900 m<sup>2</sup> groß. Der Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis lag im Mittel bei rd. 70 %. Die Bürobaracken hatten eine durchschnittliche Nutzfläche von 230 m<sup>2</sup>.

Das unsanierte Bürogebäude und die Postämter erzielten Preise in Höhe von 54 T€ bis 177 T€. Der Durchschnittswert betrug rd. 120 T€. Die Grundstücke waren zwischen 1.500 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup> groß. Der mittlere Bodenwertanteil lag bei ca. 40 % bei einem durchschnittlichen Bodenwertniveau der Umgebungsbebauung von 30 €/m<sup>2</sup>. Die Nutzflächen der Postämter wurden nicht bekannt.

### 8.7.1.3 Geschäftsgebäude

Im Jahr 2008 wurden zwei Verbrauchermärkte, ein Geschäftshaus und eine ehemalige Verkaufshalle veräußert. Das sind drei Märkte weniger als im Vorjahr. Diese Immobilien verteilten sich über den gesamten Landkreis.

Die Preise der Verbrauchermärkte lagen im Durchschnitt bei 1,7 Mio €. Die Grundstücke hatten eine mittlere Größe von rd. 5.000 m<sup>2</sup>.

### 8.7.2 Preisentwicklung

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

### 8.7.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Die nachfolgenden Ergebnisse wurden aus dem Grundstücksmarktbericht 2008 des Landes Brandenburg übernommen (Erläuterungen und Rahmenbedingungen siehe Pkt. 8.1.2).

#### Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für Wohn- und Geschäftshäuser standen im äußeren Entwicklungsraum (mit den kreisfreien Städten) insgesamt 35 Kauffälle aus den Jahren 2006 bis 2008 zur Verfügung.

Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2006 – 2008)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
<b>äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten* (35 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	15 €/m <sup>2</sup> - 500 €/m <sup>2</sup>	99 €/m <sup>2</sup>	<b>7,7 %</b>
<b>Wohn- und Nutzflächen</b>	120 m <sup>2</sup> - 6.064 m <sup>2</sup>	877 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre - 70 Jahre	39 Jahre	
<b>Rohertragsfaktor</b>	5,9 – 14,4	9,1	
<b>monatliche Nettokaltmiete (je m<sup>2</sup> Nutzfläche)</b>	2,0 €/m <sup>2</sup> - 12,2 €/m <sup>2</sup>	5,4 €/m <sup>2</sup>	
* Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen und gleichen Ergebnissen wird eine weitere Differenzierung in die Teilräume äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte sowie kreisfreie Städte ohne Potsdam nicht vorgenommen. Die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für diese Teilräume betragen ebenfalls 7,7 %.			

**Liegenschaftszinssatz für reine Geschäftshäuser**

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für reine Geschäftshäuser standen im äußeren Entwicklungsraum (mit den kreisfreien Städten) insgesamt 22 Kauffälle aus den Jahren 2006 bis 2008 zur Verfügung.

Liegenschaftszinssatz für reine Geschäftshäuser (Datenbasis 2006 – 2008)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
<b>äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten* (22 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	5 €/m <sup>2</sup> - 189 €/m <sup>2</sup>	117 €/m <sup>2</sup>	<b>8,4 %</b>
Nutzfläche	60 m <sup>2</sup> - 6.861 m <sup>2</sup>	1.284 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	23 Jahre - 80 Jahre	41 Jahre	
Rohrertragsfaktor	5,7 – 18,2	10,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Nutzfläche)	2,5 €/m <sup>2</sup> - 9,6 €/m <sup>2</sup>	6,6 €/m <sup>2</sup>	
* Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen wird keine weitere Differenzierung in Teilräume des äußeren Entwicklungsraumes vorgenommen.			

Regionale Auswertungen des Gutachterausschusses im Landkreis Oberspreewald-Lausitz werden aufgrund der zu geringen Anzahl an Kauffällen nicht veröffentlicht.

**8.7.4 Vergleichsfaktoren**

Neben dem Rohrertragsfaktor können weitere Vergleichsfaktoren ermittelt werden. Ein solcher ist das Verhältnis „Kaufpreis zur Wohn- und / oder Nutzfläche“. Dieses Verhältnis wurde auch für Wohn- und Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie für Geschäftshäuser 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 für Wohn- und Geschäftshäusern - 2008							
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	8	3	160 (150 – 250)	2 / 67 %	100 (97 - 113)
	teilweise	einfach bis mittel	12	2	235	2 / 100 %	160
	umfangreich	mittel	22	2	320	4 / 0 %	340
			28	2	85	2 / 0 %	720

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

### 8.7.4.2 Vergleichsfaktoren für Büro- und Verwaltungsgebäude

Für die Bürobaracken wurden bei durchschnittlich 230 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein mittleres Verhältnis „Kaufpreis zur Nutzfläche“ in Höhe von 235 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Der Zustand der Gebäude war nicht bekannt.

### 8.7.4.3 Vergleichsfaktoren für Geschäftsgebäude

Für die Ermittlung des Verhältnisses „Kaufpreis zur Nutzfläche“ wurden sechs Einkaufsmärkte aus dem Jahr 2007 mit einbezogen.

Verhältnis Kaufpreis zur Nutzfläche für Geschäftsgebäude - 2007 / 2008						
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	KP / W.- u.Nfl.* (€/m <sup>2</sup> )
vor 1945	umfangreich	mittel	20	1	250	580
1970 bis < 1990	teilweise	einfach bis mittel	15	2	330	160
> 1990	Erstverkauf	mittel	40	2	1.200	1.480
	Weiterverkauf	mittel	25	2	3.800	530
			30	3	1.000 (700 – 1.200)	1.270 (1.100 – 1.500)

## 8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

### 8.8.1 Gaststätten und Hotels

Im Jahr 2008 wurden vier Landgasthöfe in einfacher Lage im gewöhnlichen Geschäftsverkehr veräußert. Ihre Kaufpreise bewegten sich in einer Spanne von 28 T€ bis 90 T€. Ihr mittlerer Preis lag bei 45 T€. Das Baujahr dieser Gebäude lag bei allen Objekten vor 1945.

Hotels oder Pensionen wurden nicht verkauft. Nur ein Gebäude mit Ferienwohnungen nahm am Markt teil. Sein Preis fügte sich in das Niveau der Landgasthöfe ein.

### 8.8.2 Produktions- und Lagergebäude

Zu dieser Gebäudegruppe gehören u. a. Werkstätten, Produktions- und Lagerhallen und –gebäude sowie Industriegebäude. Landwirtschaftlich genutzte Gebäude wie Ställe, Scheune, Hallen u.ä. zählen ebenso zu den Produktions- und Lagergebäuden.

Zehn zu meist einzelne **Produktions- und Lagergebäude**, die sich überwiegend in Altgewerbegebieten befinden, wechselten für durchschnittlich 42 T€ den Eigentümer. Die Preisspanne dieser älteren Hallen reichte von 10 T€ bis 80 T€, je nach Lage, Größe, Ausstattung und Zustand der Gebäude.

Die mittlere Flächengröße lag bei rd. 5.000 m<sup>2</sup>. Der mittlere Bodenwertanteil betrug rd. 65 % bei einem mittleren Bodenwertniveau von 8 €/m<sup>2</sup>.

Für vier Hallen konnten die Nutzflächen ermittelt werden. Sie lagen bei mittleren 750 m<sup>2</sup>. Der mittlere Vergleichspreis „Kaufpreis zur Nutzfläche“ ergab sich zu rd. 65 €/m<sup>2</sup> (Spanne von 12 €/m<sup>2</sup> bis 110 €/m<sup>2</sup>).

Produktions- und Lager**komplexe** teilweise mit Bürogebäuden, die vor 1990 entstanden, wurden sechs-mal veräußert. Ihre Preise streuten in einer Bandbreite von 38 T€ bis 410 T€ (im Mittel rd. 164 T€).

Die Komplexe befanden sich auf 2.300 m<sup>2</sup> bis 3,1 ha großen Grundstücken. Der mittlere Bodenwertanteil lag bei rd. 60 % bei einem mittleren Bodenwertniveau von 9 €/m<sup>2</sup>.

Nutzflächen konnten nicht ermittelt werden.

Sechs **Gewerbe- und Lagehallen** mit einem Baujahr **nach 1990** nahmen ebenfalls am Markt teil. Sie befanden sich in neu erschlossenen Gewerbegebieten mit einem mittleren Bodenwertniveau von 11 €/m<sup>2</sup>. Die Preisspanne reichte von 130 T€ bis 390 T€. Der Mittelwert betrug rd. 280 T€.

Die Grundstücke waren zwischen 1.400 m<sup>2</sup> und 1,0 ha groß (im Mittel bei rd. 5.900 m<sup>2</sup>). Der Bodenwertanteil lag durchschnittlich bei 22 %.

Die Hallen hatten Nutzflächen in einer Größe von 290 m<sup>2</sup> bis 1.600 m<sup>2</sup>. Im Mittel waren es 900 m<sup>2</sup>. Die Vergleichsfaktoren „Kaufpreis zur Nutzfläche“ schwankten zwischen 245 €/m<sup>2</sup> und 450 €/m<sup>2</sup> und betragen im Durchschnitt 350 €/m<sup>2</sup>.

Im Auswertzeitraum wurden verschiedene landwirtschaftliche Gebäude am Markt platziert. Zu ihnen gehörten auch zwei **Einzelställe**. Ihre Preise reichten von 7 T€ bis 11 T€ je nach Alter, Größe und Zustand. Die Grundstücke waren im Durchschnitt rd. 2.500 m<sup>2</sup> groß.

Die drei verkauften **Scheunen** standen auf Grundstücken mit einer Größe von 1.000 m<sup>2</sup> bis 8.500 m<sup>2</sup>. Ihre Preise reichte von 7 T€ bis 25 T€.

### 8.9 Sonstige bebaute Objekte – Wochenendhäuser

Im Berichtszeitraum wechselten elf Erholungsgrundstücke unter normalen Umständen ihren Eigentümer, fünf weniger als im Jahr 2007. Davon waren sieben mit Bungalows und Wochenendhäusern und vier mit Gartenlauben bebaut.

Die Hälfte aller Objekte befindet sich in den Erholungsgebieten (EH) des Landkreises wie z. B. im „EH Grünewalder Lauch“ in Grünewalde, „Petermannsteich“ in Hosena oder im „EH Kristall“ in Annahütte. Weitere Verkäufe fanden in den Ortslagen der Städte und Gemeinden statt.

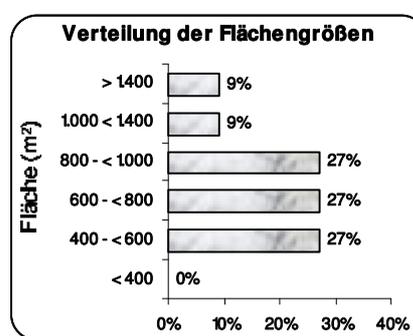
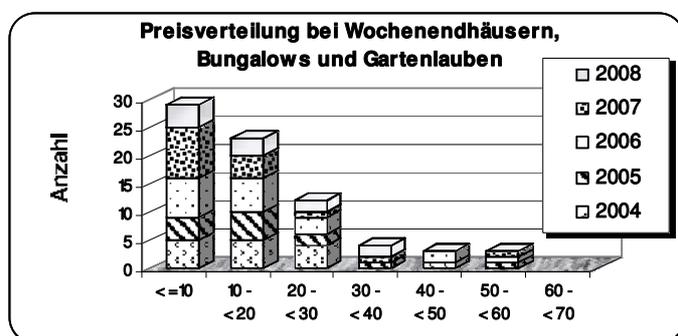
Die Kaufpreise von sieben massiv gebauten **Wochenendhäuser** bzw. **Bungalows** mit einem Baujahr vor 1990 bewegten sich je nach Bauweise und Ausstattung der Gebäude und dem Unterhaltungszustand sowie der speziellen Lage des Grundstücks (z. B. Ufernähe) in einer Spanne von 10 T€ bis 35 T€. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug rd. 19 T€. Die Objekte hatten Baujahre von 1960 bis 1986.

Die Grundstücksgrößen lagen zwischen 600 m<sup>2</sup> bis 950 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug rd. 790 m<sup>2</sup>. Nur ein Grundstück im Spreewald war fast 1 ha groß.

Sechs der Bungalows verfügten über eine Wohnfläche zwischen 25 m<sup>2</sup> und 60 m<sup>2</sup>, die im Durchschnitt 40 m<sup>2</sup> betrug. Der daraus resultierende Vergleichsfaktor „Kaufpreis zur Wohnfläche“ lag bei durchschnittlich 420 €/m<sup>2</sup>, die Spanne reichte von 200 €/m<sup>2</sup> bis 600 €/m<sup>2</sup>, je nach Lage, Zustand und der Anzahl weiterer Nebengebäude.

Die vier **Gartenlauben** erreichten Preise von 3,5 T€ bis 22 T€. Die Größen der Grundstücke lagen zwischen 490 m<sup>2</sup> und 1.050 m<sup>2</sup>. Die mittlere Grundstücksgröße betrug rd. 680 m<sup>2</sup>. Die Qualität und die Wohnflächen der Lauben und Gartenhäuser konnten nicht ermittelt werden.

Die nachfolgenden Diagramme verdeutlichen die Preis- bzw. die Flächenverteilung der einzelnen Kauffälle.



## 9 Bodenrichtwerte

### 9.1 Gesetzlicher Auftrag

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz hat gemäß § 193 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 1 GAV in seiner Sitzung am 28. Januar 2009, die jeweils zum Stichtag 01. Januar eines jeden Jahres zu ermittelnden Bodenrichtwerte, zum Stichtag 01.01.2009 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 sowie Städten und Gemeinden vom 19. März 2009 bis 19. April 2009.

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.

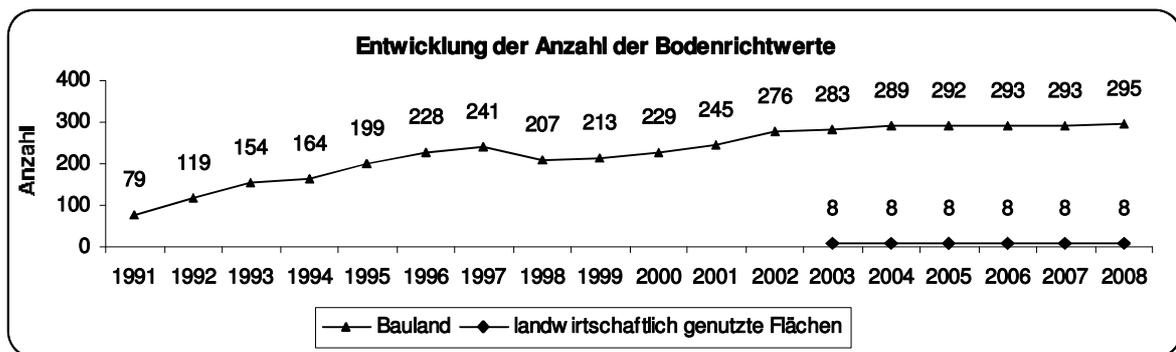
Die Ableitung der Bodenrichtwerte wurde gemäß Verwaltungsvorschrift zur Umsetzung der Musterrichtlinie über Bodenrichtwerte im Land Brandenburg (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vorgenommen. Die Musterrichtlinie dient vorrangig dem Ziel einer weitestgehend bundeseinheitlichen Ermittlung und Darstellung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

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.

Die Anzahl der ermittelten Bodenrichtwerte ist gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen.



### 9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz konnte zum Stichtag 01.01.2009 insgesamt 295 Bodenrichtwerte für baureifes Land beschließen.

Von den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2008 blieben 87 % auf gleichem Niveau. In 13 Fällen wurden die Bodenrichtwerte in bevorzugten Lagen vorwiegend um 2 €/m<sup>2</sup> angehoben. Für 21 Bodenrichtwerte (7 %) beschloss der Gutachterausschuss eine Absenkung überwiegend um 1 €/m<sup>2</sup> bis 2 €/m<sup>2</sup>. Für fünf städtische Wohngebiete bzw. -lagen und für ein Gewerbegebiet leitete der Gutachterausschuss erstmalig Bodenrichtwerte ab. In vier Fällen erfolgte die Aufhebung des Bodenrichtwertes.





**9.2.1 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland**

Die Bodenrichtwerte für Industrie- und Gewerbebauland zum Stichtag 01.01.2009 blieben, im Vergleich zum Vorjahr, überwiegend unverändert. In vier Gebieten wurden der jeweilige Bodenrichtwert um 1 €/m<sup>2</sup> bis 3,- €/m<sup>2</sup> abgesenkt und in einem Gebiet ein Bodenrichtwert neu beschlossen.

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>.

Die höchsten Bodenrichtwerte verzeichnen Industrie- und Gewerbegebiete in den Städten Lübbenau/Spreewald, Senftenberg und Schwarzheide.

<b>Bodenrichtwertübersicht – Industrie- und Gewerbegebiete im Landkreis – Stichtag: 01.01.2009</b>		
<b>Gemarkung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bodenrichtwert * (€/m<sup>2</sup>) / Art d. baulichen Nutzung</b>
<b>Calau</b>	Gewerbegebiet „Calau-Nord“	8 / GE
	Industrie- und Gewerbegebiet „Calau-Süd“	10 / G
<b>Brieske</b>	Industriepark „Marga“	12 / GI
<b>Frelenhufen</b>	Industrie- und Gewerbegebiet „Sonne“	11 / G
<b>Groß-Klessow</b>	Industrie- und Gewerbegebiet „Am Spreewalddreieck“	10 / GE
<b>Großräschen</b>	Gewerbegebiet „Am Räschener Laug“	10 / G ↓
<b>Kittlitz</b>	Lausitz-Industriepark Kittlitz/Lübbenau	13 / GE
<b>Lauchhammer</b>	Industriepark Ost	7 / GE
	Gewerbegebiet „Franz-Mehring-Straße“	7 / GE
	Industrie- und Gewerbegebiet „Lauchhammer-Süd“	8 / GE
<b>Lindenau</b>	Gewerbegebiet „Lindenau“	11 / GE
<b>Raddusch</b>	Gewerbegebiet „Raddusch“	8 / GE
<b>Ruhland</b>	Gewerbegebiet „Große Wiesen“	9 / GE
<b>Schipkau</b>	Industrie- u. Gewerbegebiet „Hauptwerkstatt Schipkau“	10 / GE
<b>Schwarzheide</b>	Gewerbegebiet „Schwarzheide-Süd“	10 / GE ↓
	Gewerbegebiet „Handelsring“	18 / GE
<b>Schöllnitz</b>	Gewerbegebiet „Aldöbern-Schöllnitz“	5 / GE
<b>Senftenberg</b>	Gewerbegebiet „Impuls“, Spremberger Straße	7 / G
	Gewerbegebiet „Laugfeld“	10 / GE ↓
	Gewerbegebiet „Grubenstraße“	10 / GE ↓
<b>Vetschau</b>	Industrie- und Technologiezentrum Spreewald	9 / GI

Es werden nur Veränderungen angezeigt - ↓ Bodenrichtwert gefallen.

**9.2.2 Bodenrichtwerte für neue Wohngebiete**

Im Jahr 2008 konzentrierte sich das Kaufgeschehen in den Wohngebieten überwiegend auf das neue Wohngebiet „Wohnfeld Alma“ am Rande des entstehenden Ilse-Sees in der Stadt Großräschen und auf die Wohngebiete in der Kreisstadt Senftenberg.

Die Bodenrichtwerte blieben in den Wohngebieten im Vergleich zum Vorjahr relativ konstant. Das Bodenrichtwertniveau für nach dem BauGB erschließungsbeitragsfreies Bauland liegt in einer Spanne von 30 €/m<sup>2</sup> bis 84 €/m<sup>2</sup> und beträgt durchschnittlich 49 €/m<sup>2</sup>.

Für das Wohngebiet „Wohnfeld Alma“ wurden erstmals zwei Bodenrichtwerte ausgewiesen. In zwei Wohngebieten erfolgte die Streichung des Bodenrichtwertes aufgrund der seit Jahren fehlenden Nachfrage. In zwei weiteren Wohngebieten, in denen vereinzelt Verkaufsaktivitäten zu verzeichnen waren, wurden die Bodenrichtwerte deutlich um 5 €/m<sup>2</sup> und 15 €/m<sup>2</sup> verringert.

Bodenrichtwerte in den neuen Wohngebieten (WG) des Landkreises – Stichtag: 01.01.2009		
Gemarkung	Lage	Bodenrichtwert* (€/m <sup>2</sup> ) / Art der baulichen Nutzung Tiefe – Größe
Allmosen	WG „Waldstraße“	36 / WR
Altdöbern	WG „Wiesenweg“	42 / WR 30 – 600
Boblitz	WG „Grobbiasiedlung“	46 / WA 30 – 750
Calau	Wohnpark „Am Funkturm“	44 / WA
Freienhufen	WG „Poststraße“	42 / WA
Groß-Klessow	WG „Am Sportplatz“	40 / WA
	WG „Klein-Klessow“	40 / WA
Großbräschen	WG „Neu Bückgen“	44 / W 30 – 800
	WG „Meisenweg“	46 / WA
	WG „Heideweg“ (Ost)	gestrichen
	WG „Wohnfeld Alma“ Seelage	60 / WA – 1.000
Kleinkoschen	WG „Wohnfeld Alma“ Innenlage	50 / WA – 600
	WG „Elsterbogen“	52 / WA 30 – 700 ↓
	WG „Nordwiesen“	56 / WA 30 – 700
Lauchhammer	WG „Alter Schulgarten“	56 / WA
	Wohnpark „Lauchhammer-Süd“	34 / WA
Lübbenau	WG „Mühlenweg“	30 / WA
	WG „Gerbergasse“	62 / WA 50 – 1.100
Peickwitz	WG „Paul-Fahlisch-Straße“	68 / WA
	WG „Feldstraße“	48 / WA
Raddusch	WG „Am Sportplatz“	34 / WA
	WG „Friedhofsstraße-Nord“	36 / WA
Ragow	WG „Am Weinberg“	56 / WA
	WG „Ragow-Mitte“	38 / WA
Ruhland	WG „Neue Sorge“ (Entwicklungsmaßn. I. Bauab.)	36 / WR Endwert
	WG „Matzmühle“	35 / WA
Schlipkau	WG „Klettwitzer Straße“	62 / WA
Schwarzheide	WG „Gefluderstraße“	45 / WA
Senftenberg	WG „Freibad“	80 / WR
	WG „Kerneckestraße“	44 / WA
	WG „Buchwalde“	68 / WA
	WG „Buchwalde“ (an der Lausitz-Therme)	84 / WR 35 – 550
	WG „Am Sportplatz“	54 / WA
WG „Festplatz“	65 / WR 30 – 550 ↓	
Stradow	WG „An der Schäferei“	38 / WA
Suschow	WG „Suschow“	46 / WA
Vetschau	WG „Spreewaldblick“	48 / WA
Werchow	Parksiedlung „Ottobrunn“	gestrichen
	WG „Talsiedlung am Fließ“	35 / WA ↓
Zerkwitz	WG „Am Burjauer“ (I. Bauabschnitt)	45 / WA
	WG „Am Burjauer“ (II. Bauabschnitt)	56 / WA 30 – 600
	WG „An der Landstraße“	60 / WA

\* Es werden nur Veränderungen angezeigt - ↓ Bodenrichtwert gefallen.

## 9.2.3 Übersichten über Bodenrichtwerte

Die Übersicht zeigt die Entwicklung des Bodenpreisniveaus von 2003 bis 2008 anhand ausgewählter Bodenrichtwerte für baureifes Land in den Städten und Gemeinden des Landkreises auf.

Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreies baureifes Land						
Amt / Gemeinde / Stadt	01.01.04	01.01.05	01.01.06	01.01.07	01.01.08	01.01.09
Lage (gemischte Nutzung bzw. Wohnen)	(€/m <sup>2</sup> )					
<b>Amt Altdöbern</b>						
Altdöbern – Mühlendamm, Parkstr.	30	30	30	30	30	30
Altdöbern – Randlagen	22	22	22	22	22	22
Altdöbern, OT Reddern – Ortslage	6	6	6	6	6	6
Bronkow, OT Saadow	8	8	8	8	8	8
Neupetershain – Nord	13	13	13	13	12	12
Neupetershain – Goethestr./Steinitzer Str.	12	12	12	12	12	12
Neupetershain – Ringstr., Bauernsiedlung	8	8	8	8	8	8
Luckaitztal, OT Muckwar – Ortslage	8	8	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	38	38	38	38	38
Str. d. Freundschaft	25	25	25	25	25	25
Altnau	28	28	28	28	28	28
OT Buckow – Ortslage	14	14	14	14	14	14
OT Craupe – Ortslage	6	6	6	6	6	6
OT Kemmen – Ortslage	10	10	10	10	10	10
OT Saßleben – Ortslage	14	14	14	14	14	14
<b>Stadt Großräschen</b>						
Markt, Seestr. (Sanierungsgebiet)	-	-	-	-	-	-
Karl-Liebknecht-Str.	28	28	28	28	28	28
Barziger Str.	24	24	24	24	24	24
Vogelsiedlung	34	34	34	34	34	34
Kunzesiedlung	28	26	26	26	26	26
Werner-Seelenbinder-Str.	16	16	18	18	18	18
OT Allmosen – Ortslage	20	20	20	20	18	18
OT Barzig – Ortslage	10	10	10	10	10	10
OT Freienhufen – Kleine Feldstr., Wiesenstr.	24	24	26	26	26	26
OT Wormlage – Ortslage	12	12	12	12	12	12
OT Woschkow – Ortslage	6	6	6	6	6	5
<b>Stadt Lauchhammer</b>						
Nord – AWG-Siedlung	18	18	18	18	18	18
Ost – Friedensstr.	22	22	22	22	22	22
Mitte – Wilhelm-Pieck-Str. (Sanierungsgebiet)	-	-	-	-	-	-
Mitte – Cottbuser Str.	23	20	20	20	20	22
West – Berliner Str.	18	18	18	18	18	18
Süd – Liebenwerdaer Str.	20	20	20	20	20	20
OT Grünewalde, Lauchhammerstr.	18	18	18	18	17	16
OT Kostebrau, Ortslage	10	10	10	10	10	10
<b>Stadt Lübbenau/Spreewald</b>						
Ehm-Welk-Str. (Sanierungsgebiet)	-	-	-	-	-	-
Karl-Marx-Str., Stotloff, Bergstr.	-	-	40	40	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	30	30	33	33	33	33
OT Groß Beuchow – Alte Feldstr., Gartenstr.	20	20	20	20	20	22
OT Groß-Klessow – Ortslage	26	26	26	26	26	26
OT Lehde - Ortslage	-	-	-	50	50	50
OT Ragow – Klein Raddener Str., Am Weinberg	30	30	30	30	28	28
OT Zerkwitz – Hauptstr.	34	34	34	34	34	38

Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreies baureifes Land						
Amt / Gemeinde / Stadt	01.01.04	01.01.05	01.01.06	01.01.07	01.01.08	01.01.09
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	22	24	24	24	24	24
St. Ruhland – Theodor-Schmidt-Str.	13	14	14	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	12	12
Hermisdorf – Ortslage	14	14	14	14	12	14
GT Jannowitz, Ortslage	18	18	18	18	16	14
Guteborn – Hauptstr.	15	15	15	15	15	15
<b>Gemeinde Schipkau</b>						
Hauptstr., Bahnhofstr.	15	15	15	16	16	16
Siedlung – Schillerstr., Bergmannstr.	26	26	26	26	26	26
OT Annahütte – Sallgaster Str., Saalhauser Str.	14	14	14	14	14	14
OT Hörlitz – Klettwitzer Str.	20	18	18	18	18	16
OT Klettwitz – Parkstr., Weinbergstr.	16	16	16	16	16	15
OT Klettwitz – Krankenhausstr.	8	8	10	10	10	10
OT Meuro – Ortslage	20	20	20	20	20	20
<b>Stadt Schwarzheide</b>						
Ost – E.-Thälmann-Str., Parkstr.	15	17	17	17	17	17
Mitte – Ruhlander Str., Am Markt	26	26	26	26	26	26
Mitte – Geflüderstr., Str. der Jugend	32	26	26	26	26	24
West – Lauchhammerstr., Dorfplatz	20	20	18	18	18	20
<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	30	32	32	32	35
OT Großkoschen – Bergstr., Senftenberger Str.	50	54	60	60	55	50
GT Kleinkoschen – Alte Dorflage	42	42	42	42	42	42
OT Niemtsch – Peickwitzer Str.	34	40	55	55	55	52
OT Niemtsch – Dorfstr. (Dorfanger)	34	34	34	34	34	34
OT Hosena – Zentrum	22	22	22	22	22	22
<b>Amt Ortrand</b>						
Stadt Ortrand – Markt (Sanierungsgebiet)	-	-	-	-	-	-
Stadt Ortrand – Elsterwerdaer Str.	24	24	24	24	24	24
Stadt Ortrand – Kamenzer Str.	13	13	15	15	15	15
Stadt Ortrand – Kroppener Str., Schulstr.	20	22	22	22	22	22
Großmehlen – Blochwitz Str., Am Hang	24	26	26	24	21	21
Fraundorf – Ortslage	11	11	11	11	10	10
Kroppen – Ortslage	14	14	14	14	14	14
Lindenau – Hauptstr.	14	14	14	14	14	14
<b>Stadt Vetschau/Spreewald</b>						
Markt, Kirchstr., Cottbuser Str.	42	42	42	42	42	42
Karl-Marx-Str., Schönebegker Str.	46	46	45	45	45	-
Nordstr., Ernst-Thälmann-Str.	34	34	33	33	33	33
Märkischheide	20	20	20	20	20	20
OT Göritz – Ortslage	20	24	24	24	24	24
OT Koßwig – Am Sportplatz	27	27	27	27	25	25
OT Laasow – Ortslage	10	12	12	12	12	14
OT Missen – Ortslage	16	16	16	16	16	16
OT Ogrosen – Ortslage	16	16	16	16	16	16
OT Raddusch – Ortslage	32	32	32	30	30	30
OT Suschow – Ortslage	20	20	20	20	20	20

### 9.3 Besondere Bodenrichtwerte

In mehreren 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.

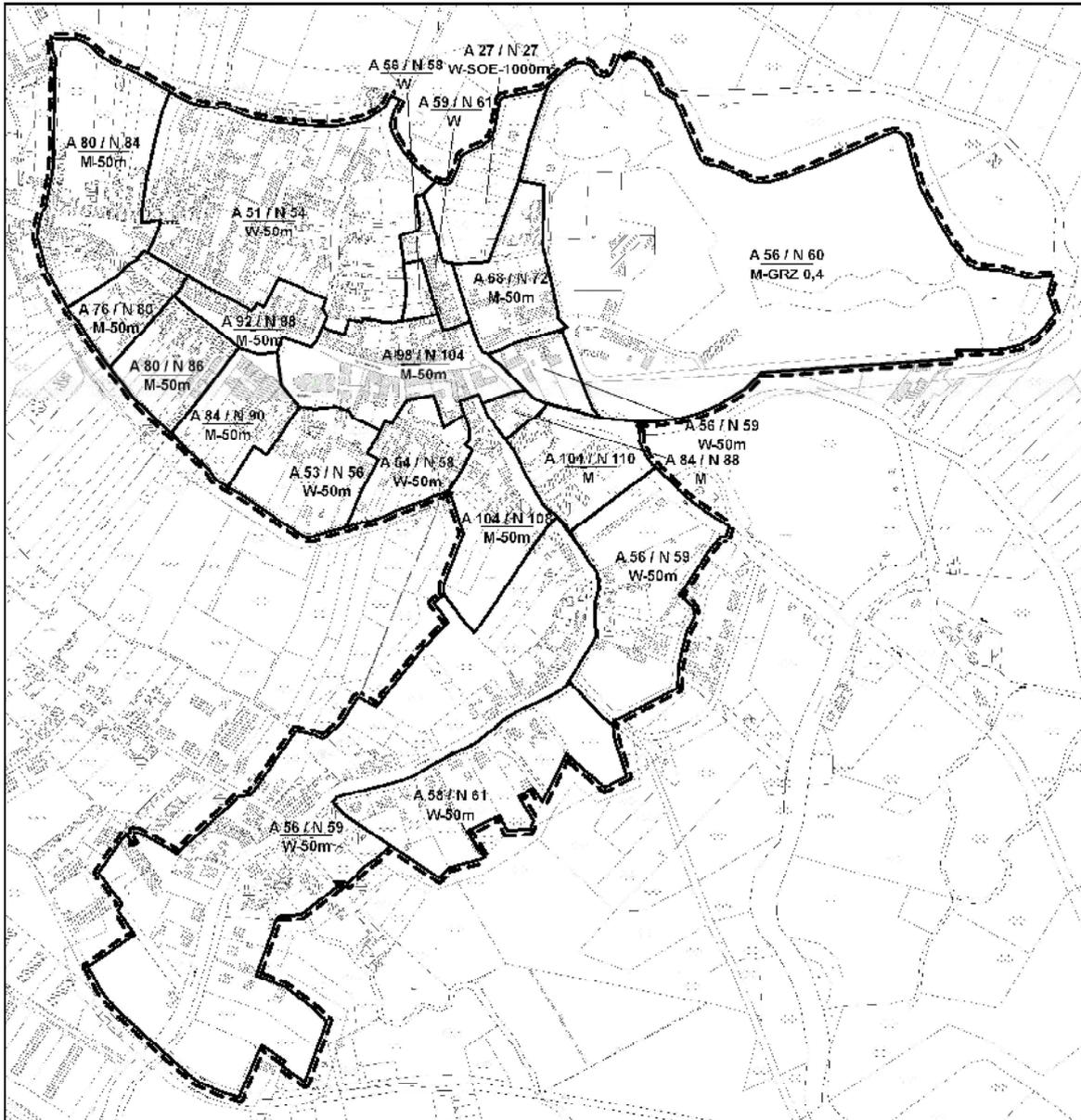
Besondere Bodenrichtwerte (BBRW) für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche						
Sanierungsgebiet (SG) / Entwicklungsbereich (EB)	Anfangswerte Qualitätsstichtag	Endwerte Qualitätsstichtag	Wertermitt- lungsstichtag	Verfahren der Wertermittlung	Größe	Anzahl Zonen
SG „Großräschen Innenstadt“	12.11.1990	-	15.12.1999	Komponenten- methode	15 ha	26
SG „Innenstadt Lauchhammer-Mitte“	15.01.1997	beantragt	08.07.2001	Komponenten- methode	32,9 ha	17
SG „Lübbenau-Altstadt“	30.07.1993	2012-2013	01.09.2008	Hagedorn-Verfahren	25 ha	21
SG „Innenstadt“ der Stadt Senftenberg	15.05.1991	01.01.2011	01.07.2007	Hagedorn-Verfahren	18,9 ha	32
SG „Ruhland-Stadtkern“	15.11.1991/ 06.06.2003	2011-2012	01.01.2005	Hagedorn-Verfahren	14,38 ha	24
SG „Innenstadt Ortrand**	27.08.1991/ 19.04.2004	31.12.2013	01.02.2009	Hagedorn-Verfahren	18,3 ha	15
EB WG „Neue Sorge“ Ruhland	30.09.1994	-	31.12.1999	Vergleichswert- verfahren	11,2 ha	2

\* Da die besonderen Bodenrichtwerte für das SG „Innenstadt Ortrand“ erst im Jahr 2009 ermittelt wurden, erfolgt ihre Darstellung im Grundstücksmarktbericht 2009.

Für alle Sanierungsgebiete, in denen durch den Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte abgeleitet wurden, können die Sonderkarten in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen und käuflich erworben werden.

Im Jahr 2008 wurden für das **Sanierungsgebiet „Lübbenau-Altstadt“** die Anfangswerte fortgeschrieben und prognostizierte Endwerte abgeleitet. Grundlage für die Beurteilung der sanierungsbedingten Werterhöhungen waren die im Rahmen der Sanierung bereits realisierten und die bis zum Abschluss der Sanierung noch geplanten Maßnahmen. Die Bodenrichtwerte zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2008 (Qualitätsstichtage siehe Tabelle oben) wurden auf der Seite 96 zusammengefasst dargestellt. Weitere Erläuterungen können der Sonderkarte in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses entnommen werden.

Sanierungsgebiet „Lübbenau-Altstadt“ – Besondere Bodenrichtwerte – Anfangs- und Endwerte



- - - Grenze des Sanierungsgebietes      — Wertzonenabgrenzung

**Schreibweise:**      **A (Anfangswert) bzw. N (Endwert) in €/m<sup>2</sup>**  
    **Wertbeeinflussende Merkmale**

**Wertbeeinflussende Merkmale:**

**Grundstücksteilmarkt**      **M** Geschäftslage (gemischte Nutzung)  
    **W** Wohnlage (Wohnbaufläche), SOE Erholungsnutzung

**Maß der baulichen Nutzung**      Grundflächenzahl      - arabische Zahl  
    z.B. GRZ 0,4 = überbaubare Grundstücksfläche 40 %

**Weitere Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück**

Grundstückstiefe      - arabische Zahl z.B. 50 m  
 Grundstücksfläche      - arabische Zahl z.B. 1000 m<sup>2</sup>

### 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 (siehe Punkt 6.1.3) auf der Basis von stichtagsangepassten Kaufpreisen der Jahre 2004 bis 2008 (Anpassung mittels Bodenpreisindexreihe für Acker- bzw. Grünland) abgeleitet. Die Bodenrichtwerte und die angegebenen durchschnittlichen Acker- bzw. Grünlandzahlen wurden nach der Fläche gewichtet ermittelt

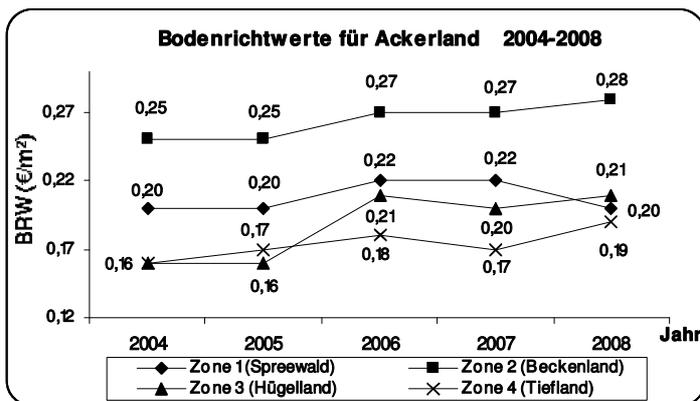
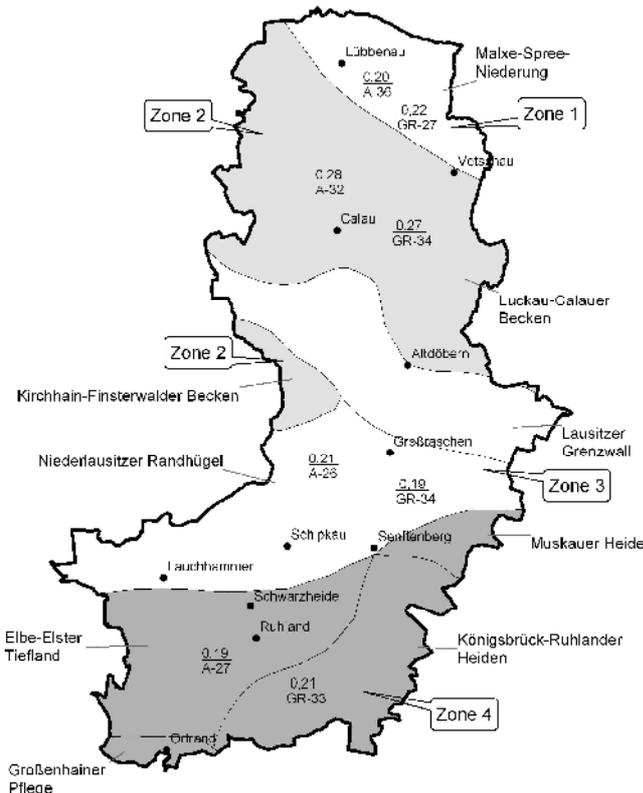
Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung.

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

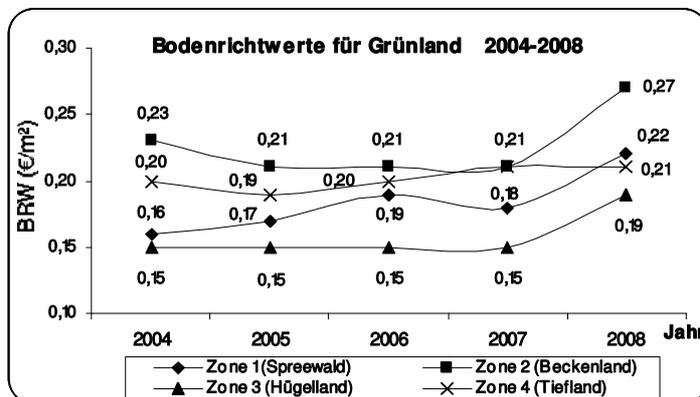
Art der Nutzung: A Ackerland  
GR Grünland

Wertzahl: Acker- bzw. Grünlandzahl

Beispiele:  $\frac{0,20}{A-36}$   $\frac{0,22}{GR-27}$



Die Bodenrichtwerte für Ackerland weisen im Jahr 2008 überwiegend eine steigende Tendenz auf. Je nach Lage ist ein Anstieg um 3 % bis 12 % zu verzeichnen. Nur im Spreewald (Zone 1) wurde der Bodenrichtwert um 9 % gesenkt.



Die Bodenrichtwerte für Grünland weisen im Jahr 2008 ebenfalls eine steigende Tendenz auf.

Im Süden des Landkreises (Zone 4) blieb der Bodenrichtwert zwar unverändert. In den übrigen Zonen wurden die Bodenrichtwerte deutlich um 22 % bis 29 % angehoben.

## 10 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

### 10.1 Nutzungsentgelte

Für die Nutzung von Grundstücken zur kleingärtnerischen Nutzung außerhalb von Kleingartenanlagen, zur 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).

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 und Pächtern.

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

Die im Jahr 2008 in einzelnen Kommunen frei vereinbarten Nutzungsentgelte bestätigen in der Regel das Entgeltniveau des Vorjahres.

Garten- und Erholungsgrundstücke 2007 - 2008	
Gemeinde, Stadt, Amt	Nutzungsentgelte €/m <sup>2</sup> und Jahr
Gemeinde Altdöbern	0,08 – 0,15
Stadt Calau	0,07 – 0,30
Stadt Großräschen	0,10 – 0,20
Stadt Lauchhammer	0,10 – 0,20
Stadt Lübbenau/Spreewald	0,13 – 0,63
Amt Ortrand	keine Angaben
Amt Ruhland	0,05 – 0,20
Gemeinde Schipkau	0,15 – 0,31
Stadt Schwarzheide	0,15 – 0,31
Stadt Senftenberg	0,06 – 0,61
Stadt Vetschau/Spreewald	0,08 – 0,15

In der Tabelle wurden die Vertragsabschlüsse der letzten zwei Jahre zusammengefasst

Je nach Lage, Art der Nutzung und Bebauung liegen die frei vereinbarten Entgelte für Einzelgärten, Gärten in Gartenkomplexen sowie für Hausgärten in einer Spanne von 0,06 €/m<sup>2</sup> bis 0,63 €/m<sup>2</sup> und Jahr.

Die Entgelte im unteren bis mittleren Preisniveau sind im gesamten Landkreis vertreten. Die Spitzenwerte werden in den Städten Senftenberg einschließlich der angrenzenden Ortsteile am Senftenberger See und Lübbenau/Spreewald erreicht.

Die unteren Entgelte in den in der Tabelle für die einzelnen Kommunen angegebenen Spannen wurden überwiegend für unbebaute Grundstücke vereinbart.

#### 10.1.2 Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke

Die jährlichen Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke, die von den Kommunen vereinbart wurden, lagen im Berichtsjahr, wie schon im Vorjahr, in einer Spanne von 30,68 €/Stellplatz bis 60 €/Stellplatz.

Garagenstellplätze 2007 – 2008 (bei Nutzerwechsel)	
Gemeinde, Stadt, Amt	Nutzungsentgelte €/Stellplatz und Jahr
Gemeinde Altdöbern	30,68
Stadt Calau	40
Stadt Großräschen	Mietverträge
Stadt Lauchhammer	40
Stadt Lübbenau/Spreewald	Mietverträge
Amt Ortrand	30,68
Amt Ruhland	50 bis 60
Gemeinde Schipkau	40 bis 50
Stadt Schwarzheide	Mietverträge
Stadt Senftenberg	40 bis 60
Stadt Vetschau/Spreewald	30,68 bis 50

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“, einen Pachtvertrag nach dem BGB oder einen Mietvertrag ab.

Kündigen Nutzer ihren Nutzungsvertrag ohne einen Nachnutzer vorzuweisen, übernehmen in den meisten Fällen die Kommunen die Garagen unentgeltlich. Soweit es sich um geplante Abbruchobjekte handelt, müssen sich die Garageneigentümer überwiegend an den Abrisskosten beteiligen. Eine Entschädigung für die Baulichkeit wird nicht gezahlt.

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

## 10.2 Mieten

Nach § 5 Abs. 4 b) der GAV kann der Gutachterausschuss Mietwertübersichten erstellen. Zu diesem Zweck sowie zur Ableitung von sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung gemäß § 12 GAV führt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte eine Mietensammlung als Teil der Kaufpreissammlung, die nicht mit einer Mietdatenbank im Sinne des § 558e 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.

Die nachfolgenden Mietwertübersichten sollen einen Überblick über das örtliche Mietpreisniveau in den Städten und Gemeinden des Landkreises geben. Sie wurden auf Basis der Befragungen von Wohnungsunternehmen und der Mietensammlung des Gutachterausschusses erstellt. Eine Rechtsverbindlichkeit im Sinne von § 558c BGB besteht nicht.

#### Mietpreise für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Die Mietpreise beziehen sich auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Abweichungen innerhalb der Mietpreisspannen sind durch Lage, Ausstattung und Wohnungsgröße begründet.

Wohnraummieten (Mehrfamilienhäuser) – 2008			
Gemeinde, Stadt	Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)		
	unsaniert	teilsaniert	vollsaniert / Neubau
Gemeinde Altdöbern	k. A.	k. A.	3,00 – 5,70*
Stadt Calau	k. A.	3,00 – 4,70	4,10 – 6,10*
Stadt Großräschen	3,10 – 3,90	3,70 – 4,40	3,70 – 5,40*
Stadt Lauchhammer	k. A.	4,20 – 5,50	3,00 – 6,10*
Stadt Lübbenau/Spreewald	k. A.	2,40 – 4,30	3,00 – 6,10*
Stadt Ortrand	k. A.	k. A.	3,30 – 4,90
Stadt Ruhland	k. A.	k. A.	4,00 – 5,60*
Gemeinde Schipkau	k. A.	k. A.	3,80 – 5,00*
Stadt Schwarzheide	2,80 – 3,00	3,30 – 3,70	3,70 – 5,40*
Stadt Senftenberg	k. A.	k. A.	3,90 – 6,10*
Stadt Vetschau/Spreewald	k. A.	3,60 – 4,40	3,70 – 6,50*

\* Mietoberwerte für vollsanierte Altbauwohnungen mit besonderer Ausstattung, z.B. Komfortwohnungen mit Grundrissveränderungen sowie Neubauobjekte in zentraler Lage

#### Mietpreise für Garagen und PKW-Stellplätze

Garagen und PKW-Stellplätze – 2008		
	Nettokaltmiete €/Monat/Objekt	
	Garagen	PKW-Stellplatz
gesamter Landkreis	15 bis 40	5 bis 25

**Mietpreise für Einfamilien- und Reihenhäuser**

Die Mietpreise beziehen sich auf sanierte bzw. neu gebaute Einfamilien- und Reihenhäuser. Die ausgewählten Mietobjekte stellen nur eine kleine Stichprobe der im Landkreis vermieteten Wohnhäuser dar. Sie resultieren aus Befragungen von Wohnungsunternehmen, Maklern und aus Kaufverträgen.

<b>Wohnraummieten (Einfamilienhäuser/Reihenhäuser) 2007 – 2008</b>				
<b>Gemeinde, Stadt</b>	<b>Mietobjekt</b>	<b>Anzahl Mietverträge</b>	<b>Wohnfläche (m²)</b>	<b>Nettokaltmiete (€/Objekt)</b>
<b>Stadt Großräschen</b>	EFH mit Doppelgarage (teilsanierter Altbau)	1	130	490
<b>Stadt Lauchhammer</b>	EFH mit Garage (sanierter Altbau)	1	100	550
<b>Stadt Ruhland</b>	EFH (sanierter Altbau)	1	92	430
<b>Stadt Schwarzheide</b>	EFH mit Doppelgarage (Neubau) 800 m² bis 1.000 m² Grundstücke	9	140 – 190	685 – 1.020
	RH mit Garage (sanierter Altbau) 200 m² bis 300 m² Grundstücke	159	57 – 70	260 – 300
	RH mit Garage (sanierter Altbau) 200 m² Grundstück	1	124	564
<b>Gemeinde Schipkau (OT Klettwitz)</b>	EFH (Neubau)	1	150	650
<b>Stadt Vetschau</b>	EFH mit Doppelcarport (Neubau)	1	130	650

**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 Übersichten sollen eine Orientierung zum derzeitigen Mietpreisniveau für Gewerberäume im Landkreis geben. Die dargestellten Mietpreisspannen haben eine große Streubreite und tragen keinen rechtsverbindlichen Charakter. Die Angaben wurden aus dem Gewerbemietenservice 2006 der Industrie- und Handelskammer Cottbus übernommen.

<b>Gewerbemieten 2006 (NKM in €/m² Nutzfläche) <sup>3</sup></b>			
<b>Stadt / Art des Gewerberaumes</b>	<b>Geschäftslage bzw. Nutzwert, Trend</b>		
	<b>1a-Lage*</b>	<b>1b-Lage</b>	<b>2er-Lage</b>
<b>Kreisstadt Senftenberg</b>			
Ladenflächen	5,00 – 15,00	3,00 – 10,00	3,00 – 7,00
Büro- und Praxisräume	4,00 – 8,00	3,00 – 7,00	3,00 – 5,00
Gaststätten	6,00 – 10,00	–	–
Produktionsflächen	1,00 – 3,00		
Lagerhallen	0,50 – 3,00		
Freiflächen	0,10 – 1,50		
* Markt, Kreuzstraße, Schlossstraße und Umfeld, Bahnhofstraße (vom Markt bis Kreuzung Westpromenade)			

<sup>3</sup> Quelle: Gewerbemietenservice 2006, IHK Cottbus

<b>Gewerbemieten 2006 (NKM in €/m<sup>2</sup> Nutzfläche)<sup>4</sup></b>			
<b>Stadt / Art des Gewerberaumes</b>	<b>Geschäftslage bzw. Nutzwert, Trend</b>		
	<b>1a-Lage*</b>	<b>1b-Lage</b>	<b>2er-Lage</b>
<b>Stadt Großräschen</b>			
Ladenflächen	4,50 – 9,00	3,00 – 8,00	2,50 – 6,00
Büro- und Praxisräume	4,00 – 8,00	3,00 – 7,00	3,00 – 5,00
Lagerhallen	0,50 – 3,00		
Freiflächen	0,10 – 1,50		
* Platz der Einheit, Rudolf-Breitscheid-Straße, Seestraße			
<b>Stadt Lauchhammer</b>			
Ladenflächen	4,00 – 8,00	3,00 – 8,00	2,50 – 6,00
Büro- und Praxisräume	3,00 – 8,00	3,00 – 7,00	2,50 – 5,00
Gaststätten	–	–	1,00 – 7,00
Produktionsflächen	bis 5,00		
Lagerhallen	0,50 – 3,00		
Freiflächen	0,10 – 1,80		
* Dietrich-Heßmer-Platz			
<b>Stadt Lübbenau/Spreewald</b>			
Ladenflächen	5,00 – 15,00	5,00 – 10,00	3,00 – 8,00
Büro- und Praxisräume	4,00 – 12,00	3,00 – 10,00	3,00 – 8,00
Gaststätten	7,00 – 20,00	4,00 – 15,00	5,00 – 12,00
Lagerhallen	0,50 – 3,00		
Freiflächen	0,10 – 2,00		
* Dammstraße (Nordteil), Markt, Ehm-Welk-Straße, Schlossbezirk			

**Hinweise zu den Lagen:**

<b>Klassifikation des Nutzwertes</b>	<b>Beispielhafte Merkmale</b>
1a – Lage bzw. guter Nutzwert	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage im Geschäftszentrum, meist im Kernbereich der Fußgängerzone,</li> <li>• höchste Passantenfrequenz im Ort,</li> <li>• dichtester Geschäftsbesatz mit innerstadtypischen Sortimenten (Bekleidung, Bücher, Schmuck etc.) und vereinzelt einzelhandelsnahen Dienstleistern (u.a. Reisebüro, Gastronomie),</li> <li>• nur geringe Unterbrechungen der Schaufensterfronten durch Mindernutzung,</li> <li>• kaum bzw. geringer Leerstand.</li> </ul>
1b – Lage bzw. mittlerer Nutzwert	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage an den Peripherien des Geschäftszentrums bzw. dem Geschäftskern, am Rande oder zumindest nahe der 1a – Lage,</li> <li>• mittlere Passantenfrequenz,</li> <li>• erhöhter bis hoher Anteil von Dienstleistungsnutzung bzw. Nutzungen zur täglichen Bedarfsdeckung,</li> <li>• spürbare Unterbrechungen der Schaufensterfronten durch Mindernutzung und/oder Leerstände.</li> </ul>
2er – Lage bzw. einfacher Nutzwert	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage außerhalb des Geschäftszentrums,</li> <li>• Geschäftsbesatz ist zunehmend ausgedünnt, oft hoher Anteil von Wohnnutzung, Gastronomie und/oder Mindernutzungen,</li> <li>• geringe und unregelmäßige Passantenfrequenz,</li> <li>• vergleichsweise höhere Fluktuation und Leerstände,</li> <li>• weniger gutes Standortimage.</li> </ul>

<sup>4</sup> Quelle: Gewerbemietenservice 2006, IHK Cottbus

### 10.3 Pachten

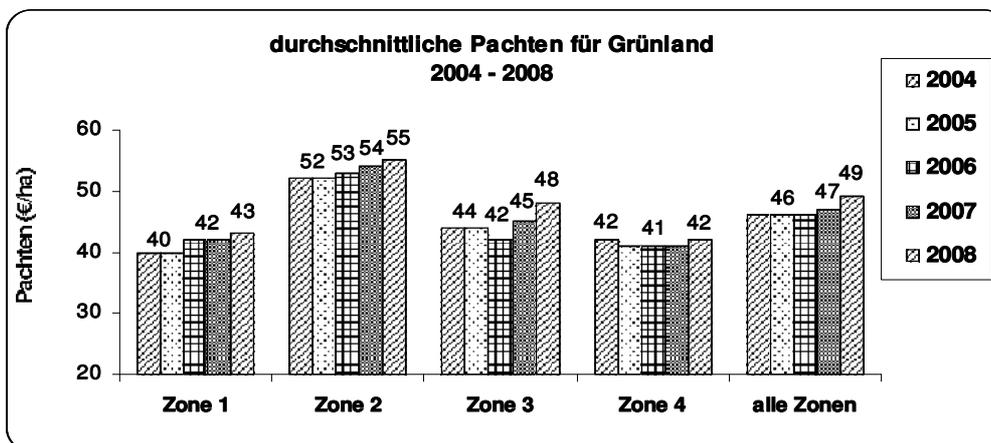
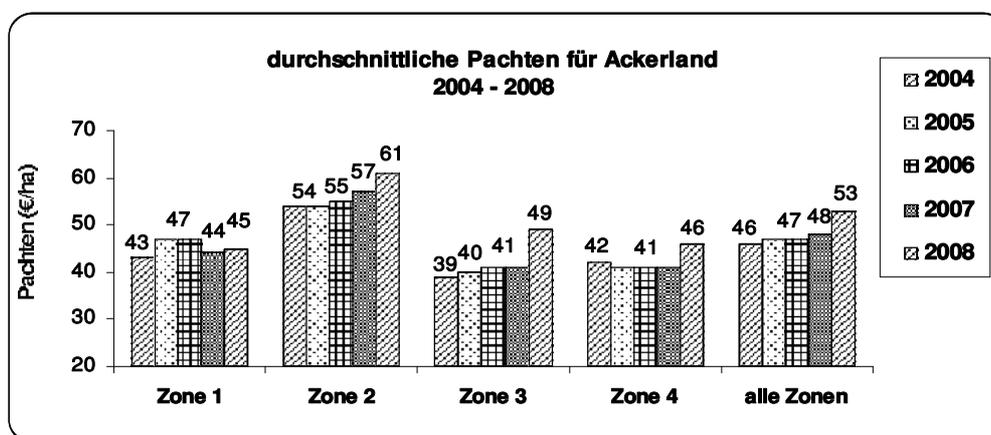
#### 10.3.1 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

Das Amt für Planung und Wirtschaft, Sachgebiet Landwirtschaft, teilte dem Gutachterausschuss die in den Gemarkungen durchschnittlich gezahlten Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen mit. Basis waren die am 06. März 2009 rd. 6.650 registrierten Landpachtverträge mit einer Gesamtfläche von rd. 26.655 ha. Ca. 4 % dieser Flächen befinden sich in den angrenzenden Nachbarkreisen.

Den größten Anteil an den verpachteten Flächen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz haben die Nutzungsarten Acker- und Grünland mit 97 %, was einer Fläche von 24.718 ha entspricht. Damit sind 58 % der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz verpachtet. Darüber hinaus werden rd. 777 ha Landkreisfläche anderer Nutzungsarten, wie z.B. Forsten und Holzungen sowie Unland, Ödland, Abbauland und Wasserflächen im Rahmen von Pachtverträgen bewirtschaftet.

Für den gesamten Landkreis einschließlich der aus den Nachbarkreisen dazu gepachteten Flächen in Größe von rd. 1.160 ha, konnte eine nach der Fläche gewichtete durchschnittliche Jahrespacht (alle Nutzungsarten einbegriffen) in Höhe von 52 €/ha (Vorjahr 49 €/ha) ermittelt werden.

Die nachfolgenden Diagramme geben einen Überblick über die Entwicklung der durchschnittlichen Pachtpreise für Acker- und Grünland in den Bodenrichtwertzonen (siehe Punkt 6.1.3) und im gesamten Landkreis. Für die Pachtpreisanalysen wurden die durchschnittlichen Jahrespachten der Gemarkungen zonal gemittelt. Wie diese Flächen in der Örtlichkeit tatsächlich genutzt werden, ist nicht bekannt. Anpflanzungen und Dauerkulturen konnten nicht gesondert berücksichtigt werden.



Bei den Pachtpreisen für Acker- und Grünland ist weiterhin eine steigende Tendenz erkennbar. Der Vergleich zwischen den Zonen verdeutlicht ein höheres Preisniveau in der Zone 2 gegenüber den anderen Zonen.

Durchschnittliche Pachten der am 31.12.2008 bestandenen Pachtverträge

Die Tabelle gibt einen Überblick über das durchschnittliche Pachtpreinsniveau bei Acker- und Grünland in den Zonen 1 bis 4. In die Analyse wurden alle am Stichtag 31.12.2008 bestehenden Pachtverträge für Flächen dieser Nutzungsarten einbezogen.

Die im Jahr 2008 in den Gemarkungen durchschnittlich gezahlten, jährlichen Pachten betragen für Ackerland rd. 53 €/ha (Spanne 1 €/ha bis 217 €/ha) und für Grünland rd. 49 €/ha (Spanne 3 €/ha bis 130 €/ha).

<b>durchschnittliche Jahrespachten für Acker- und Grünland (Stand: 31.12.2008) Landpachtverträge (Abschluss im Zeitraum 01.01.1991 bis 31.12.2008)</b>				
	<b>Ackerland</b>		<b>Grünland</b>	
<b>Bereich</b>	<b>Ø Pacht (Spanne) €/ha/Jahr</b>	<b>Ø Ackerzahl in den Gemarkungen (Spanne)</b>	<b>Ø Pacht (Spanne) €/ha/Jahr</b>	<b>Ø Grünlandzahl in den Gemarkungen (Spanne)</b>
<b>Zone 1 (Spreewald)</b>	<b>45</b> (24 – 56)	<b>32</b> (23 – 43)	<b>43</b> (29 – 73)	<b>32</b> (21 – 39)
<b>Zone 2 (Beckenland)</b>	<b>61</b> (25 – 217)	<b>31</b> (23 – 40)	<b>55</b> (3 – 130)	<b>36</b> (27 – 41)
<b>Zone 3 (Hügelland)</b>	<b>49</b> (1 – 87)	<b>25</b> (20 – 30)	<b>48</b> (28 – 78)	<b>31</b> (20 – 36)
<b>Zone 4 (Tiefeland)</b>	<b>46</b> (24 – 85)	<b>26</b> (20 – 36)	<b>42</b> (31 – 58)	<b>33</b> (20 – 44)
<b>Alle Zonen</b>	<b>53</b> (1 – 217)	<b>29</b> 20 – 43	<b>49</b> 3 – 130	<b>34</b> 20 – 44

Durchschnittliche Pachten der im Jahr 2008 verhandelten Neuabschlüsse, Verlängerungen u. Änderungen

Im Jahr 2008 wurden insgesamt 289 Neuabschlüsse, Verlängerungen, Änderungen von Landpachtverträgen registriert. Die bei diesen Verträgen durchschnittlich in den Gemarkungen ausgehandelten Jahrespachten betragen für Ackerland rd. 71 €/ha (Spanne 26 €/ha bis 212 €/ha) und für Grünland rd. 66 €/ha (Spanne 30 €/ha bis 170 €/ha).

<b>durchschnittliche Jahrespachten für Acker- und Grünland (Stand: 31.12.2008) Landpachtverträge (Abschluss im Zeitraum vom 01.01.2008 bis 31.12.2008)</b>				
	<b>Ackerland</b>		<b>Grünland</b>	
<b>Bereich</b>	<b>Ø Pacht (Spanne) €/ha/Jahr</b>	<b>Ø Ackerzahl in den Gemarkungen (Spanne)</b>	<b>Ø Pacht (Spanne) €/ha/Jahr</b>	<b>Ø Grünlandzahl in den Gemarkungen (Spanne)</b>
<b>Zone 1 (Spreewald)</b>	<b>59</b> (41 – 100)	<b>32</b> (23 – 43)	<b>59</b> (38 – 102)	<b>32</b> (21 – 39)
<b>Zone 2 (Beckenland)</b>	<b>70</b> (26 – 122)	<b>31</b> (23 – 40)	<b>68</b> (46 – 141)	<b>36</b> (27 – 41)
<b>Zone 3 (Hügelland)</b>	<b>75</b> (28 – 212)	<b>25</b> (20 – 30)	<b>69</b> (30 – 170)	<b>31</b> (20 – 36)
<b>Zone 4 (Tiefeland)</b>	<b>80</b> (46 – 95)	<b>26</b> (20 – 36)	<b>71</b> (41 – 81)	<b>33</b> (20 – 44)
<b>Alle Zonen</b>	<b>71</b> (26 – 212)	<b>29</b> (20 – 43)	<b>66</b> (30 – 170)	<b>34</b> (20 – 44)

Spitzenreiter im Pachtpreinsniveau sind die Gemarkungen Lauchhammer und Grünwalde. Hier liegen die durchschnittlichen Pachtpreise zwischen 132 und 212 €/ha und Jahr. Vertragsbasis waren rd. 66 ha verpachtete Acker- und Grünlandflächen.

**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 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146), 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 Pachten für insgesamt acht Städte und zwei Gemeinden. In den Folgejahren wurden keine derartigen Wertermittlungen beantragt. Die ermittelten Pachten 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	Schlipkau	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 am 31.12.2008

Basis nachfolgender Auswertungen waren 33 bestehende Pachtverträge von Landwirten, die erwerbsmäßig überwiegend Gemüse, insbesondere Spargel und Gurken sowie Beerenobst anbauen. Die Pachtverträge wurden im Zeitraum vom 01.01.1991 bis 31.12.2007 abgeschlossen.

Die verpachteten Flächen befinden sich überwiegend im Norden des Landkreises, insbesondere in den Gemarkungen Klein Radden, Lübbenau, Kalkwitz, Ragow, Reuden, Ogrosen, Repten und Zerkwitz.

Die Pachten liegen in einer Spanne von 31 €/ha bis 200 €/ha und Jahr. Die durchschnittliche Pacht aller 33 Pachtverträge beträgt 66 €/ha und Jahr.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Anteil des Obst- und Gemüseanbaus neben den Wechselkulturen bei diesen Unternehmen zwischen 75 % und 90 % der bewirtschafteten Flächen liegt.

Tendenziell ist von einer Steigerung der Pachtpreise auszugehen. Bei den in den Jahren 2006 und 2007 verhandelten zwei Pachtverträgen lagen die Pachten bei 100 €/ha und Jahr (ca. 1,7 ha, AZ 32) und bei 200 €/ha und Jahr (ca. 3,2 ha, AZ 34).

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 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 nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft zu Mitgliedern des Gutachterausschusses für eine Amtszeit von fünf Jahren bestellt. Die vorangegangene Amtszeit vom 01.01.2004 bis 31.12.2008 ist beendet. Zum 01.01.2009 erfolgte die Neubestellung der Gutachterausschüsse.

Die Gutachterausschüsse sind ihrem Wesen nach fachkompetente, selbständige, unabhängige und an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Ihre Mitglieder verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit über besondere Sachkunde und Erfahrungen auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

#### 11.1 Rechtsgrundlagen

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen der Tätigkeit der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
- 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 39 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I S. 202, 211)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146, 2147)
- Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)

#### 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 von sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erarbeitung von Analysen des Grundstücksmarktes und des Grundstücksmarktberichtes
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über Rechte an Grundstücken auf Antrag
- Erstattung von Gutachten über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile bei städtebaulichen oder sonstigen Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Grunderwerb oder mit Bodenordnungsmaßnahmen oder der Aufhebung oder Beendigung von Miet- oder Pachtverhältnissen
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und für andere Vermögensvor- oder -nachteile (Kannbestimmung)
- Zustandsfeststellungen auf Antrag der Enteignungsbehörde bei vorzeitiger Besitzeinweisung (§ 116 Abs. 5 BauGB und § 8 Abs. 4 EntGBbg)
- Erstattung von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte sowie Nutzungsentgelte (§ 5 BKleingG und § 7 NutzEV) sowie Erstellung von Miet- oder Pachtwertübersichten (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 nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden.

Der Geschäftsstelle obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

1. Einrichtung, Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
2. Vorbereitung der Ermittlung der Bodenrichtwerte, deren Kartendarstellung und Veröffentlichung
3. vorbereitende Arbeiten zur Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
4. Vorbereitung und Ausfertigung des jährlichen Grundstücksmarktberichtes
5. Vorbereitung und Ausfertigung der Gutachten des Gutachterausschusses
6. Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
7. Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und vereinbarte Nutzungsentgelte
8. Erstellung von überschlägigen Wertangaben im Rahmen von Sozialleistungsangelegenheiten
9. Erledigung der Geschäfte der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, die die Geschäftsstelle auf Antrag erteilen kann, unterliegen dem Datenschutz. 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. Die sachgerechte Verwendung der Daten muss gewährleistet erscheinen.

### 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, Wohnungswirtschaft 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, Kreisvermessungsdirektor
<b>Stellv. Vorsitzende:</b>	Klaus Wagener Christian Linke	Sachverständiger öbuv. Sachverständiger
<b>ehrenamtliche Gutachter:</b>	Günter Böhnisch Uwe Henkel Barbara Herzog Uwe Kirste Maik Neumann Ralph Schulze Axel Thiel Gudrun Thierbach	Bauplaner, Bausachverständiger Immobilienmakler, Hausverwalter Sachverständige Sachverständiger Immobilienmakler öb. Vermessungsingenieur Hausverwalter, Sachverständiger öbuv. Sachverständige
<b>ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes:</b>	Marina Werner  Anneliese Springer	Mitarbeiterin des Finanzamtes Calau (bis 31.03.2009) Mitarbeiterin des Finanzamtes Calau

### 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 und aus dem Grundstücksmarktbericht, z.B. über das Preisniveau verschiedener Grundstücksarten im Landkreis oder über Mieten, 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. Rechtsauskünfte dürfen nicht erteilt werden. Des Weiteren vertreibt die Geschäftsstelle die Bodenrichtwertkarten und Grundstücksmarktberichte.

Für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstelle, mit Ausnahme der Amtshandlungen zu Beweis Zwecken vor dem Gericht oder dem Staatsanwalt, werden Gebühren und Auslagen nach der Gutachterausschuss-Gebührenordnung (GAGebO) in Verbindung mit dem Gebührengesetz des Landes Brandenburg (GebG Bbg) erhoben.

#### 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
- 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), Betriebssitz 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 (BAR)</b>	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 (BRB)</b>	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 (CB)</b>	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 (LDS)</b>	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	(03546) 20 27 59 / (03546) 20 12 64 gaa@dahme-spreewald.de
<b>Elbe-Elster (EE)</b>	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg/Elster	Postfach 17 04912 Herzberg/Elster	(03535) 46 27 06 / (03535) 46 27 30 Gutachterausschuss@lkee.de
<b>Frankfurt (Oder) (FF)</b>	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 (HVL)</b>	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 1151 14631 Nauen	(03321) 4 03 61 81 / (03321) 40 33 61 81 gaa@havelland.de
<b>Märkisch-Oderland (MOL)</b>	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(03341) 35 49 08 / (03341) 35 49 97 geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de
<b>Oberhavel (OHV)</b>	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 (OSL)</b>	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 (LOS)</b>	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	Postfach 15841 Beeskow	(03366) 35 17 10 / (03366) 35 17 18 gutachterausschuss@ landkreis-oder-spree.de
<b>Ostprignitz-Ruppin (OPR)</b>	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	(033971) 6 24 92 / (033971) 7 10 47 gutachter@kva-opr.de
<b>Potsdam (P)</b>	Hegelallee 6 - 10, Haus 1 14467 Potsdam	Stadtverwaltung Potsdam FB Kataster u. Vermessung 14461 Potsdam	(0331) 2 89 31 82 / (0331) 2 89 84 31 83 gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de
<b>Potsdam-Mittelmark (PM)</b>	Lankeweg 4 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Belzig	(03328) 31 83 11 / (03328) 31 83 15 gaa@potsdam-mittelmark.de
<b>Prignitz (PR)</b>	Industriestraße 1 19348 Perleberg	Postfach 45 19341 Perleberg	(03876) 71 37 92 / (03876) 71 37 94 gutachterausschuss@lkprignitz.de
<b>Spree-Neiße (SPN)</b>	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 (TF)</b>	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(03371) 6 08 42 05 / (03371) 6 08 92 21 gutachterausschuss@teltow-flaeming.de
<b>Uckermark (UM)</b>	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 Geschäftsstelle</b>	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>Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Kundenservice</b>	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	Postfach 60 10 62 14410 Potsdam	(0331) 88 44 -123 oder -150 / (0331) 88 44-16-123 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, Reddem,), <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.altdoebern.de / info@amt-altdoebern.de Bauamt: Tel. (035434) 600 21
<b>Stadt Calau</b>	<b>Stadt Calau</b> (Bolschwitz, Buckow, Calau, Craupe, Gollnitz, Gliechow, 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 / info@calau.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 / info@grossraeschen.de Bauamt: Tel. (035753) 229-0
<b>Stadt Lauchhammer</b>	<b>Stadt Lauchhammer</b> (Grünwalde, Lauchhammer, Kleinleipisch, Kostebrau)	Liebenwerdaer Straße 69 01979 Lauchhammer-Süd	(03574) 488-0 / (03574) 488 650 www.lauchhammer.de / info@lauchhammer.de Stadtplanung: Tel. (03574) 488 411
<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>Lindenu</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 Grünwald</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 20 / (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) 36030 / (035754) 36032 www.schipkau.de / gemeinde-schipkau@t-online.de Bauplanung: Tel. (035754) 36022
<b>Stadt Schwarzheide</b>	<b>Stadt Schwarzheide</b>	Ruhlander Straße 102 01987 Schwarzheide	(035752) 85-0 / (035752) 85 599 www.schwarzheide.de / stadtverwaltung@schwarzheide.de Stadtplanung: Tel. (035752) 85 503
<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) 701 107 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 Stadtplanung: Tel. (035433) 777 72

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

## Anhang 3 Bevölkerungszahlen

Quelle: Auskünfte der Einwohnermeldeämter im Landkreis Oberspreewald-Lausitz

Amt / Gemeinde / Stadt	Ortsteile (OT)	Einwohner	
		Ortsteile	gesamt
<b>Amt Altdöbern, Stand: 31.12.2008</b>			<b>6.705 ↓</b>
<b>Gemeinde Altdöbern</b>			<b>2.865 ↓</b>
	Altdöbern	2.637 ↓	
	OT Ranzow	84 ↓	
	OT Reddern	144 ↓	
<b>Gemeinde Bronkow</b>			<b>665 ↓</b>
	Bronkow	351 ↓	
	OT Lipten	159 ↓	
	OT Lug	155 ↓	
<b>Gemeinde Luckaitztal</b>			<b>928 ↓</b>
	OT Buchwäldchen	196 ↓	
	OT Gosda	172 ↔	
	OT Muckwar	164 ↓	
	OT Schöllnitz	396 ↓	
<b>Gemeinde Neupetershain</b>			<b>1.417 ↓</b>
<b>Gemeinde Neu-Seeland</b>			<b>830 ↓</b>
	OT Bahnsdorf	456 ↓	
	OT Lindchen	133 ↔	
	OT Lubochow	91 ↑	
	OT Ressen	150 ↓	
<b>Stadt Calau, Stand: 31.12.2008</b>			<b>8.755 ↓</b>
	Calau	5.840 ↓	
	OT Bolschwitz	145 ↑	
	OT Buckow	159 ↓	
	OT Craupe	161 ↓	
	OT Gollmitz	242 ↑	
	OT Groß-Mehßow	207 ↑	
	OT Groß-Jehser	278 ↓	
	OT Kemmen	256 ↓	
	OT Mlode	123 ↓	
	OT Saßleben	416 ↑	
	OT Werchow	638 ↓	
	OT Zinnitz	290 ↓	
<b>Stadt Großräschen, Stand: 30.06.2008</b>			<b>10.763 ↓</b>
	Großräschen	8.961 ↓	
	OT Allmosen	146 ↓	
	OT Barzig	101 ↓	
	OT Dörrwalde	173 ↓	
	OT Freienhufen	609 ↓	
	OT Saalhausen	248 ↓	
	OT Wormlage	412 ↓	
	OT Woschkow	113 ↑	
<b>Stadt Lauchhammer, Stand: 31.12.2008</b>			<b>17.571 ↓</b>
	Lauchhammer	15.504 ↓	
	OT Grünewalde	1.450 ↓	
	OT Kostebrau	617 ↓	

Amt / Gemeinde / Stadt	Ortsteile (OT)	Einwohner	
		Ortstelle	gesamt
<b>Stadt Lübbenau/Spreewald, Stand: 31.12.2008</b>			<b>17.053</b> ↓
	Lübbenau	12.310	↓
	OT Bischdorf	225	↓
	OT Boblitz	831	↓
	OT Groß Beuchow	467	↓
	OT Groß Lübbenau	280	↓
	OT Groß Klessow	405	↓
	OT Hindenberg	148	↓
	OT Kittlitz	395	↓
	OT Klein Radden	254	↑
	OT Krimnitz	221	↓
	OT Leipe	131	↓
	OT Lehde	144	↓
	OT Ragow	585	↓
	OT Zerkwitz	657	↓
<b>Amt Ortrand, Stand: 31.12.2008</b>			<b>6.618</b> ↓
<b>Stadt Ortrand</b>			<b>2.351</b> ↓
<b>Gemeinde Frauendorf</b>			<b>752</b> ↓
<b>Gemeinde Großmehlen</b>			<b>1.172</b> ↓
<b>Gemeinde Kroppen</b>			<b>753</b> ↓
<b>Gemeinde Lindenau</b>			<b>738</b> ↓
<b>Gemeinde Tettau</b>			<b>852</b> ↓
<b>Amt Ruhland, Stand: 31.12.2008</b>			<b>7.862</b> ↓
<b>Stadt Ruhland</b>			<b>3.939</b> ↓
<b>Gemeinde Guteborn</b>			<b>579</b> ↓
<b>Gemeinde Grünwald</b>			<b>608</b> ↓
<b>Gemeinde Hermsdorf</b>			<b>867</b> ↓
<b>Gemeinde Hohenbocka</b>			<b>1.101</b> ↓
<b>Gemeinde Schwarzbach</b>			<b>768</b> ↓
<b>Stadt Senftenberg, Stand: 31.12.2008</b>			<b>26.569</b> ↓
	Senftenberg	19.023	↓
	OT Sedlitz	868	↓
	OT Brieske	2.687	↑
	OT Großkoschen	1.433	↓
	OT Hosena	1.855	↓
	OT Niemtsch	310	↓
	OT Peickwitz	393	↓
<b>Gemeinde Schipkau, Stand: 31.12.2008</b>			<b>7.283</b> ↓
	Schipkau	2.846	↓
	OT Annahütte	1.126	↓
	OT Drochow	240	↓
	OT Hörnitz	1.054	↑
	OT Klettwitz	1.283	↓
	OT Meuro	734	↑
<b>Stadt Schwarzhelde, Stand: 31.12.2008</b>			<b>6.282</b> ↓
<b>Vetschau/Spreewald, Stand: 31.12.2008</b>			<b>9.085</b> ↓
	Vetschau	5.881	↓
	OT Görzitz	181	↓
	OT Koßwig	245	↓
	OT Laasow	461	↓
	OT Missen	466	↑
	OT Naundorf	248	↑
	OT Raddusch	704	↓
	OT Repten	83	↑
	OT Stradow	299	↓
	OT Suschow	266	↓
	OT Ogrosen	251	↓