

Grundstücksmarktbericht 2009

Landkreis Oberspreewald-Lausitz



Evangelische Kirche
in Altdöbern

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
Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/OSL/index.php

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
1 Der Grundstücksmarkt in Kürze	7
2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	8
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	8
3.1.1 Geografische Daten	8
3.1.2 Verkehr, Infrastruktur	9
3.1.3 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
4 Übersicht über die Umsätze	16
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
5 Bauland	23
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	33
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

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	39
6.1 Allgemeines	39
6.1.1 Die Agrarstruktur des Landkreises	39
6.1.2 Die Forststruktur des Landkreises	39
6.1.3 Rahmenbedingungen für die Marktanalyse	40
6.1.4 Umsatzzahlen und Marktteilnehmer	42
6.1.4.1 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	57
6.2.2.3 Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten	58
6.2.2.4 Beziehungen zu ortsfernen landwirtschaftlichen Grundstücken	59
6.2.3 Rekultivierte und nicht beanspruchte Bergbauflächen	60
6.2.4 Naturschutzflächen	60
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	61
6.3.1 Ortsferne Waldflächen	61
6.3.1.1 Preisniveau ortsferner Waldflächen	61
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
7 Sonstige unbebaute Grundstücke	67
7.1 Abbauland	67
7.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	68
7.3 Erneuerbare Energien	68
7.3.1 Windenergieanlagen	68
7.3.2 Biogasanlagen	69
7.4 Gartenland	69
7.4.1 Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten	69
7.4.2 Hausgärten	70
7.5 Gemeinbedarfsflächen	71
7.5.1 Verkehrsflächen	71
7.5.2 Sonstige Grundstücke zur öffentlichen Nutzung	72
7.6 Lagerplätze	73
7.7 Private Wege	73
7.8 Wasserflächen	73

	Seite
8 Bebaute Grundstücke	74
8.1 Allgemeines	74
8.1.1 Kriterien für eine qualifizierte Auswertung	74
8.1.2 Einzeluntersuchungen d. Oberen Gutachterausschusses - Liegenschaftszinssätze	75
8.1.3 Allgemeiner Überblick über das Marktgeschehen	77
8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	80
8.2.1 Preisniveau	80
8.2.1.1 Freistehende Einfamilienhäuser	80
8.2.1.2 Zweifamilienhäuser	83
8.2.1.3 Bauernhäuser	84
8.2.2 Preisentwicklung	85
8.2.3 Marktanpassungsfaktoren	86
8.2.3.1 Modellbeschreibung	86
8.2.3.2 Marktanpassungsfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser	87
8.2.3.3 Entwicklung der Marktanpassungsfaktoren	91
8.2.3.4 Einflussgrößen auf den Marktanpassungsfaktor	92
8.2.3.5 Marktanpassungsfaktoren für Bauernhäuser	93
8.2.4 Vergleichsfaktoren	94
8.2.5 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Einfamilienhäuser	95
8.3 Doppelhaushälften, Reihenhäuser	96
8.3.1 Preisniveau	96
8.3.1.1 Doppelhaushälften	96
8.3.1.2 Reihenhäuser	97
8.3.2 Preisentwicklung	98
8.3.3 Marktanpassungsfaktoren	99
8.3.3.1 Doppelhaushälften und Reihenhäuser der Baujahresklasse nach 1990	99
8.3.3.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser der Baujahresklassen vor 1990	99
8.3.4 Vergleichsfaktoren	101
8.4 Wohnungseigentum	102
8.4.1 Preisniveau	103
8.4.1.1 Erstverkäufe	103
8.4.1.2 Weiterveräußerungen	103
8.4.2 Preisentwicklung	104
8.4.3 Vergleichsfaktoren	105
8.4.4 Liegenschaftszinssätze	107
8.5 Teileigentum	107
8.6 Mehrfamilienhäuser	108
8.6.1 Preisniveau	108
8.6.2 Preisentwicklung	110
8.6.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	110
8.6.4 Vergleichsfaktoren	111
8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	111
8.7.1 Preisniveau	111
8.7.1.1 Wohn- und Geschäftshäuser	111
8.7.1.2 Büro- und Verwaltungsgebäude	112
8.7.1.3 Geschäftsgebäude	113
8.7.2 Preisentwicklung	113

8.7.3	Liegenschaftszinssätze, Rothertragsfaktoren	113
8.7.3.1	Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktoren für Wohn- u. Geschäftshäuser	113
8.7.3.2	Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktoren für reine Geschäftshäuser	114
8.7.4	Vergleichsfaktoren	114
8.7.4.1	Vergleichsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser	114
8.7.4.2	Vergleichsfaktoren für Büro- und Verwaltungsgebäude	115
8.7.4.3	Vergleichsfaktoren für Geschäftsgebäude	115
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	115
8.8.1	Gaststätten und Hotels	115
8.8.2	Produktions- und Lagergebäude	115
8.9	Sonstige bebaute Objekte – Wochenendhäuser	116
9	Bodenrichtwerte	117
9.1	Gesetzlicher Auftrag	117
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)	117
9.2.1	Bodenrichtwerte für Gewerbebauland	120
9.2.2	Bodenrichtwerte für neue Wohngebiete	120
9.2.3	Übersichten über Bodenrichtwerte	122
9.3	Besondere Bodenrichtwerte	124
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	126
9.5	Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke	127
10	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	128
10.1	Nutzungsentgelte	128
10.1.1	Nutzungsentgelte zur gärtnerischen Nutzung, Erholung und Freizeitgestaltung	128
10.1.2	Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke	128
10.2	Mieten	129
10.2.1	Wohnraummieten	129
10.2.2	Gewerbemieten	130
10.3	Pachten	132
10.3.1	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	132
10.3.2	Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau / Kleingartenpachten	134
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	135
11.1	Rechtsgrundlagen	135
11.2	Die regionalen Gutachterausschüsse	135
11.2.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen	135
11.2.2	Die Mitglieder des Gutachterausschusses im Landkreis Oberspreewald-Lausitz	136
11.2.3	Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis OSL	137
11.3	Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg	137
Anhang 1	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	138
Anhang 2	Anschriften der Gemeindeverwaltungen	139
Anhang 3	Bevölkerungszahlen (Stand: 31.12.2009)	140
Anhang 4	Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen – nach Gemarkungen	142

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Im Jahr 2009 war auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Oberspreewald-Lausitz ein deutlicher Rückgang der Vertragszahlen um 10 % im Vergleich zum Vorjahr auf 1.095 Verträge zu verzeichnen. Geld- und Flächenumsätze verringerten sich um 17 % bzw. 26 % des Vorjahreswertes.

Übersicht über das Preisniveau im Jahr 2009		
Teilmarkt	Spanne	Durchschnitt
Bodenpreise für Bauland		
Wohnbauland (ländliche Wohnlage)	4 €/m ² – 23 €/m ²	12 €/m ²
Wohnbauland (städtische Wohnlage)	6 €/m ² – 60 €/m ²	32 €/m ²
Wohnbauland (neue Wohngebiete)	23 €/m ² – 61 €/m ²	49 €/m ²
Gewerbebauland	2 €/m ² – 13 €/m ²	7 €/m ²
Bodenpreise der Land- und Forstwirtschaft		
Ackerland	0,06 €/m ² – 0,46 €/m ²	0,23 €/m ²
Grünland	0,08 €/m ² – 0,47 €/m ²	0,24 €/m ²
Forsten	0,05 €/m ² – 0,53 €/m ²	0,19 €/m ²
Bodenpreise der sonstigen Flächen – Hausgärten		
	1,00 €/m ² – 10,36 €/m ²	2,72 €/m ²
Bebaute Grundstücke		
freistehende Einfamilienhäuser	10 T€ – 172 T€	85 T€
Doppelhaushälften	10 T€ – 115 T€	60 T€
Reihenhäuser	35 T€ – 116 T€	73 T€
Eigentumswohnungen (Wohnflächenpreise)		
in der Rechtsform des Wohnungseigentums errichtet	550 €/m ² – 1.120 €/m ²	–
Umwandlungen	290 €/m ² – 1.110 €/m ²	–
Nutzungsentgelte/Mieten/Pachten		
Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke	0,06 €/m ² /a – 0,63 €/m ² /a	–
Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke	18 €/Stp./a – 60 €/Stp./a	–
Wohnraummieten (Nettokaltmiete -NKM)	1 €/m ² Wfl. – 8 €/m ² Wfl.	–
Gewerbemieten (NKM)	1 €/m ² Nfl. – 18 €/m ² Nfl.	–
Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen - A	37 €/ha/a – 260 €/ha/a	91 €/ha/a
Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen - GR	38 €/ha/a – 181 €/ha/a	79 €/ha/a

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

Die Ergebnisse der Analysen des örtlichen Grundstücksmarktes, insbesondere die Umsatz- und Preisentwicklungen, werden für das Berichtsjahr 2009, 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.

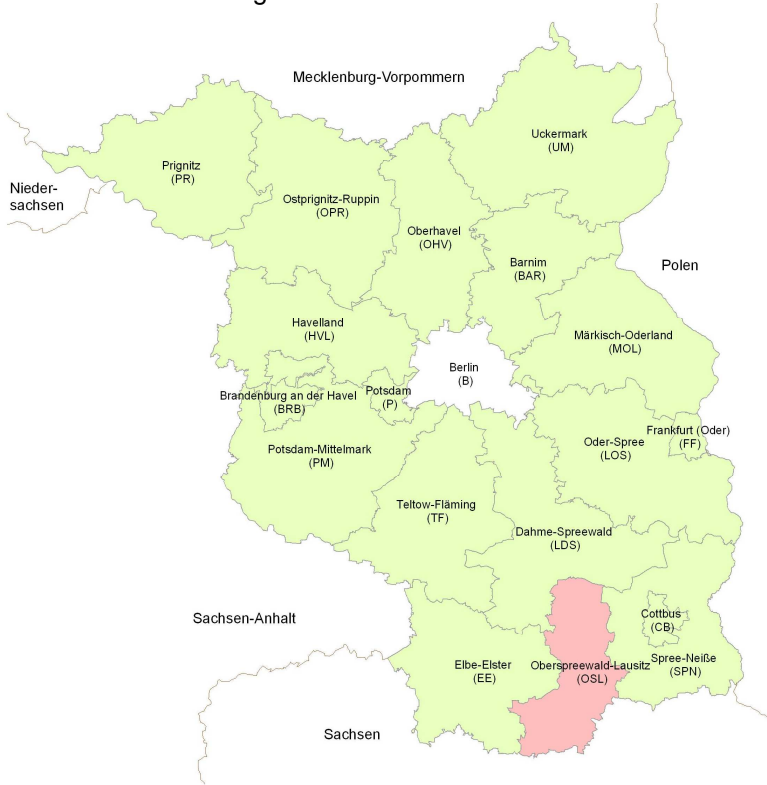
Die durch den Gutachterausschuss abgeleiteten sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne der §§ 9, 10 WertV, wie z.B. Bodenpreisindexreihen für baureifes Land und landwirtschaftliche Flächen, Wohnflächenpreisindexreihen für Eigentumswohnungen sowie Marktanpassungsfaktoren für Wohngrundstücke,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

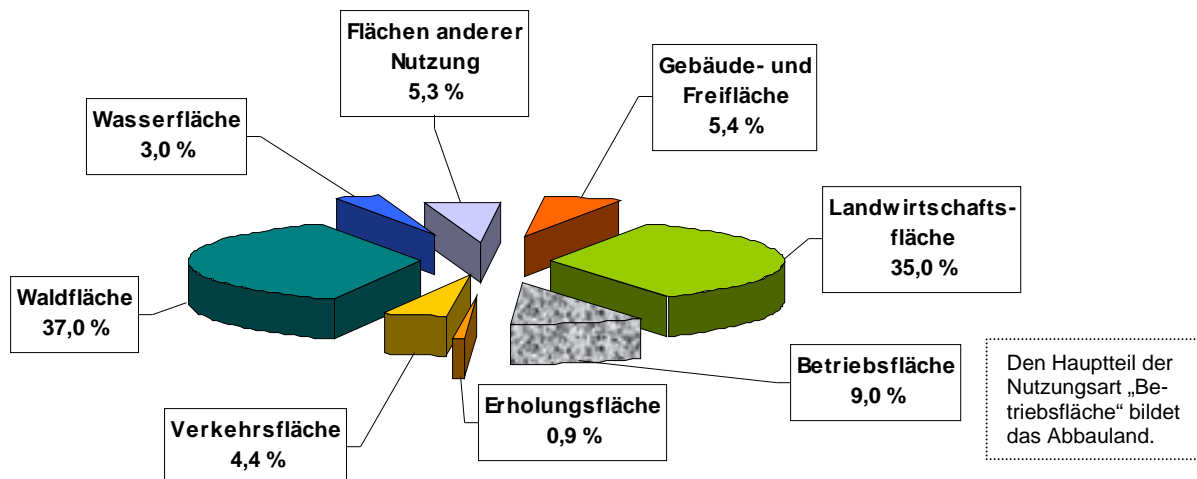
Der Landkreis Oberspreewald-Lausitz liegt im äußeren Entwicklungsraum Brandenburg.

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

Quelle: Landesvermessung und Geobasisdaten Brandenburg

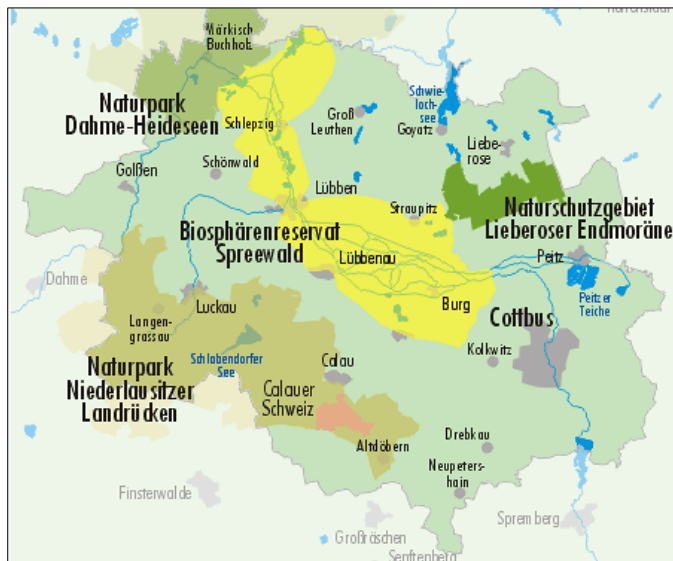
Gesamtfläche: 1.216,71 km²
 Höhenlage: 49 bis 201 Meter über dem Meeresspiegel
 Längste Ausdehnung: Nord – Süd: ca. 63 km, Ost – West: ca. 33 km

Prozentuale Verteilung der Flächennutzung



Quelle: entsprechend der Ausweisung im Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB), Stand: 31.12.2009

Das Landschaftsbild des Landkreises ist zum einen durch die Auswirkungen der letzten Eiszeit und zum anderen durch die Bergbaufolgelandschaften nach Beendigung des Braunkohleabbaus geprägt.



Im Landkreis Oberspreewald-Lausitz gibt es zahlreiche Naturschutzgebiete, Parks, Teichlandschaften und Seen. Einzigartig in Mitteleuropa ist die Lagunenlandschaft des **Spreewaldes** im Norden des Landkreises.

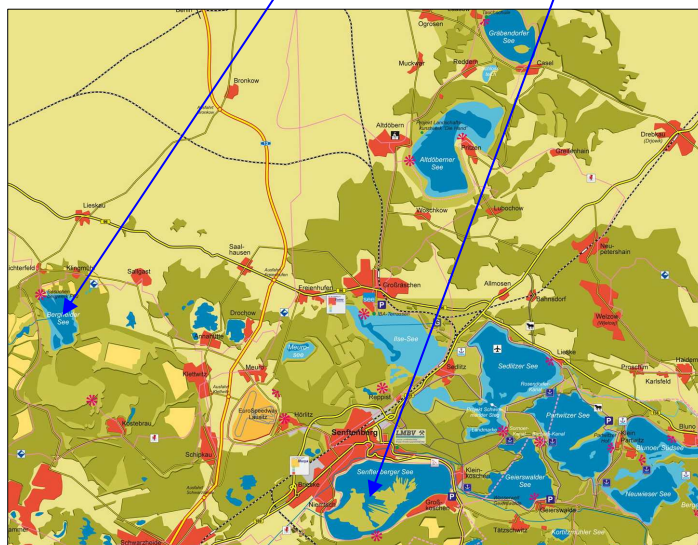
Als Produkt des Eiszeitalters verbinden mehr als 300 Kanäle und Fließe die Hauptarme der Spree mit einer Gesamtlänge von ca. 1.550 km (276 km befahrbar). Ein Teil davon fließt in unserem Landkreis. Der Spreewald genießt als Biosphärenreservat besonderen Schutz und ist Bestandteil des Brandenburger Netzes von Großschutzgebieten.

Die Spreewald-Städte Lübbenau/Spreewald und Vetschau/Spreewald halten vielfältige touristische Angebote bereit.

Quelle: Karte unter www.spreewald.de

Ca. 30 % der Kreisfläche wurden in 150 Jahren bergbaulich beansprucht. Die Folge davon sind u.a. 122 Restlöcher und zahlreiche Kippengelände, die auf der Grundlage von insgesamt 11 rechtsverbindlichen Sanierungsplänen saniert werden. Der **Senftenberger See** ist Teil einer Bergbaufolgelandschaft und gehört mit ca. 1.300 ha Fläche zu den größten künstlich angelegten Seen Europas. Er ist, wie auch das Erholungsgebiet „**Grünwalder Lauch**“ im Süden, ein hervorragendes Beispiel für eine gelungene Rekulтивierung und seit Jahren touristischer Anziehungspunkt für Freizeit und Erholung.

Übersichtskarte 2009 Lausitzer Seenland (Ausschnitt)



In den nächsten 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 2009 wurde der Bau des Überleiters 12 vom Geierswalder See zum Senftenberger See fortgesetzt. Für den Bau des Überleiters 11 vom Sedlitzer See zum Ilse-See liegen genehmigte Pläne vor.

Quelle: Karte unter 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

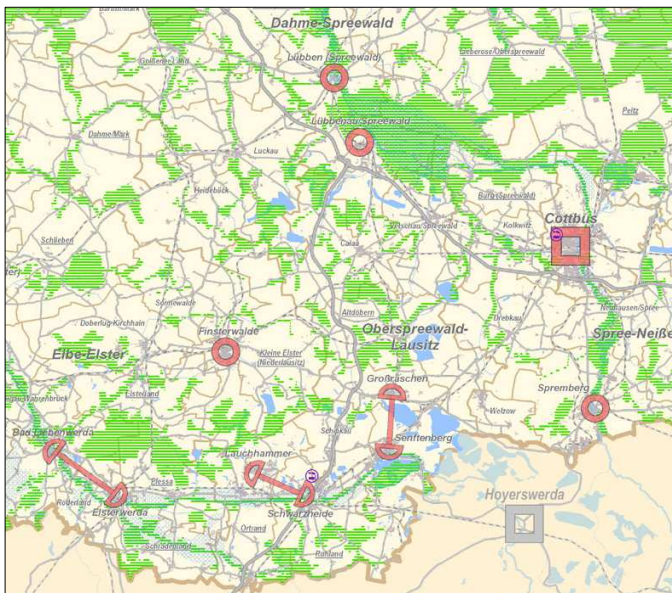


Der Landkreis liegt gemäß § 3 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2002, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl.I/06 [Nr. 08] S.96), in der **Planungsregion „Lausitz-Spreewald“**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

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. Die Grundversorgung soll innerhalb der amtsfreien Gemeinden und Ämter gesichert werden.



Festlegungen des LEP B-B 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 vom 31. 03. 2009

Erneuerbare Energien

Der sachliche Teilregionalplan III "Windkraftnutzung", wurde am 21.09.2007 vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt. Der Entwurf des neuen **sachlichen Teilregionalplans „Windkraftnutzung“** vom 23.06.2009, der durch die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald erarbeitet wurde, befindet sich nunmehr im Abwägungsverfahren.

In diesem Entwurf sind insgesamt 61 Eignungsgebiete mit einer Gesamtfläche von 9.500 ha (ca. 1,3 % der Regionsfläche) für die Region Lausitz-Spreewald ausgewiesen. Im Landkreis Oberspreewald-Lausitz befinden sich 12 dieser Gebiete mit einer Fläche von insgesamt 1.337 ha (Quelle: www.region-lausitz-spreewald.de). Laut Auskunft des Amtes für Planung und Wirtschaft gibt es im Landkreis Oberspreewald-Lausitz derzeit 95 Windkraftanlagen, die in das öffentliche Netz einspeisen.

Außerdem werden im Landkreis zahlreiche **Biogasanlagen** betrieben bzw. befinden sich in Planung und Umsetzung. Beispielsweise wird eine neue Biogasanlage am Lausitzring im Rahmen des Projekts „Grüner Lausitzring“ errichtet. Auch zur Errichtung von **Solarparks** laufen im Kreisgebiet umfangreiche Planungen.

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 Calau.

Anschrift der Hauptverwaltung:

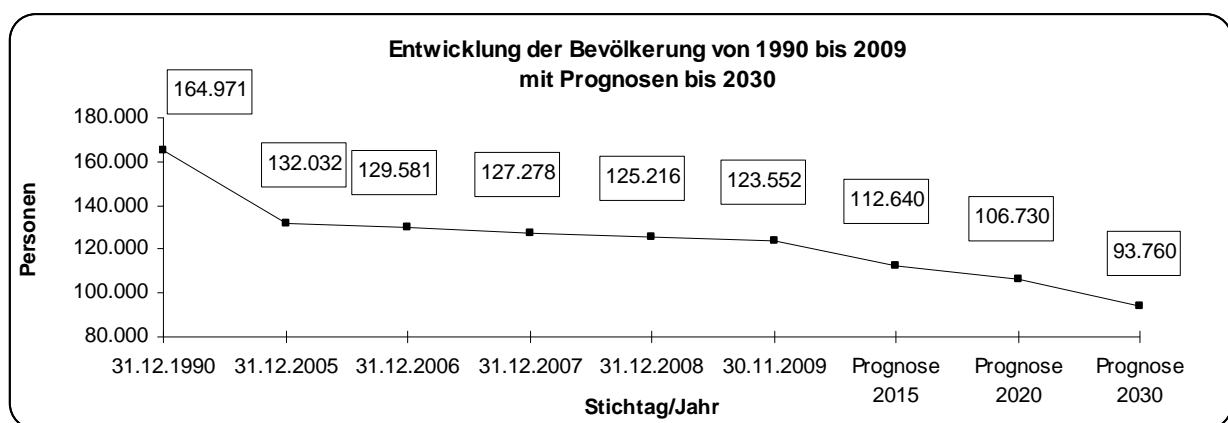
Dubinaweg 1
01968 Senftenberg

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 30.11.2009: 123.552 Einwohner (31.12.2008: 125.216 Einwohner)
 Bevölkerungsdichte am 30.11.2009: 102 Einwohner/km² (31.12.2008: 103 Einwohner/km²)

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



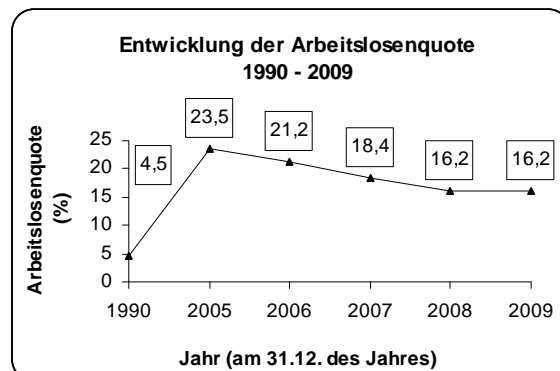
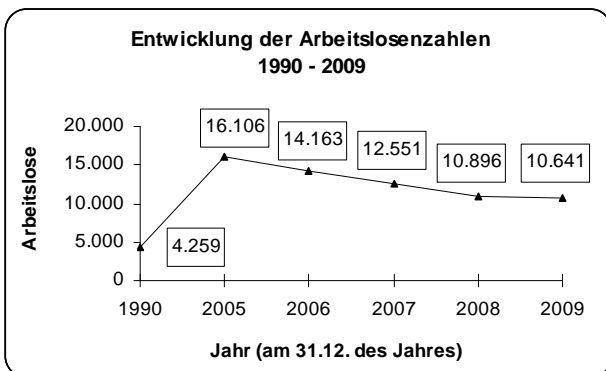
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Laut der aktuellen Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg 2009 bis 2030 (Herausgeber: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg) rechnet man im Landkreis Oberspreewald-Lausitz bis zum Jahr 2030 mit einem Bevölkerungsrückgang um 25,1 % der Bevölkerung des Jahres 2008. Besonders negative Entwicklungen werden in den Städten Lauchhammer und Senftenberg mit sinkenden Bevölkerungszahlen von 30 % erwartet.

Mit dieser Prognose zählt der Landkreis Oberspreewald-Lausitz zu den Landkreisen mit den höchsten zu erwartenden Bevölkerungsrückgängen bis zum Jahr 2030 im Land Brandenburg.

Arbeitslosenquoten / Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen am 31.12.2009:

- Landkreis insgesamt: 16,2 % / 10.641
- Geschäftsstelle Lübbenau: 15,3 % / 3.221
- Geschäftsstelle Senftenberg: 16,6 % / 7.420



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

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 Unternehmen der Region sind innovationsfähig und verzeichnen gute Wachstumschancen. 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.

Ausgewählte Beispiele für Neuinvestitionen im Jahr 2009:

- Die Algatec-Solar AG produziert am Standort Großräschen Photovoltaikmodule aus kristallinen Siliziumzellen (Schaffung von 100 neuen Arbeitsplätzen)
- Am Chemiestandort der BASF haben die Firmen Petopur GmbH und SDC Materials GmbH ihre Produktion aufgenommen.

Quelle: Abbildung unter www.wachstumskern-westlausitz.de

Die wichtigsten **Branchenkompetenzfelder** im RWK Westlausitz sind die Kunststoff- und Chemieindustrie, die Metallindustrie, der Bereich Automotive, die Energiewirtschaft sowie die Mineralöl- und Biokraftstoffbranche. Laut Statusbericht 2009 des RWK Westlausitz hat die Beschäftigung im verarbeitenden Gewerbe seit dem Jahr 2000 um rd. 15 % auf rd. 6.500 Arbeitsplätze (Stand: Juni 2008) zugenommen.

Dominierend sind die Bereiche Chemie (rd. 2.500 Apl.), die Metallherzeugung und Metallbearbeitung inkl. Automotive (rd. 1.650 Apl.), das Glasgewerbe und die Herstellung von Keramik (rd. 700 Apl.) sowie der Maschinenbau (rd. 600 Apl.).

3.2.2 Ausgewählte Industrie- und Gewerbeflächen im Landkreis

Nach Angaben des Amtes für Planung und Wirtschaft existieren im Landkreis neben einzelnen Gewerbe- und Industrieflächen 33 Industrie- und Gewerbegebiete mit einer Gesamtnettofläche von rd. 1.144 ha. An diesen ausgewählten Standorten sind 443 Unternehmen mit ca. 9.484 Arbeitsplätzen angesiedelt. Die flächenmäßige Auslastung beträgt rd. 53 % (Vorjahr – 63 %). Zukünftigen Investoren stehen noch rd. 542 ha voll erschlossene Bauflächen zur Neuansiedlung zur Verfügung.

Geförderte Industrie- und Gewerbegebiete (Stand: 31.12.2009)				
Bezeichnung		Nettofläche (ha)	Auslastung der Fläche (%)	Anzahl der Unternehmen
GE „Aldöbern-Schöllnitz“	BRW	11,6	77,6	5
Brieske, Lausitz - Industriepark „Marga“	BRW	58,7	34,3	34
Gewerbepark „Calau-Nord“	BRW	8,1	56,9	9
GE „Calau-Ost“		8,6	92,1	13
Freienhufen, Lausitz - Industriepark „Sonne“	BRW	48,6	58,8	14
Großräschen, GI u. GE „Am Räschener Laug“	BRW	28,7	83,4	16
Lausitz - Industriepark Kittlitz/Lübbenau	BRW	20,2	44,6	7
Lauchhammer-Süd, Industriepark	BRW	105,6	50,9	15
GE Lindenau	BRW	5,4	5,3	1
GE Meuro/Klettwitz		11,9	80,0	3
GE Raddusch	BRW	18,8	75,4	8
Ruhland, GE „Große Wiesen“	BRW	17,4	29,3	10
Schipkau, EuroSpeedway Lausitz, Sondergebiet		207,0	5,5	3
Schwarzheide, Verarbeitungs- u. Industriezentrum (VIZ)		9,4	47,0	4
GE Schwarzheide-Mitte		6,2	75,0	9
GE Schwarzheide-Süd	BRW	51,8	69,7	19
Senftenberg, GE „Grubenstraße“	BRW	5,4	97,8	10
Senftenberg, GE „Laugfeld“	BRW	11,4	95,6	26
Vetschau, ITS Spreewald	BRW	93,0	69,6	28

Nicht geförderte Industrie- und Gewerbegebiete (Stand: 31.12.2009)				
Bezeichnung		Nettofläche (ha)	Auslastung der Fläche (%)	Anzahl der Unternehmen
Bischdorf, GE „Seese-Ost“		7,3	51,9	5
GE Boblitz		10,7	100,0	13
Brieske, Bau- u. Gartenmarkt		3,2	21,9	1
GI u. GE „Calau-Süd“	BRW	32,0	86,1	19
GE Göritz		10,6	96,2	4
Groß Klessow GI u. GE „Am Spreewalddreieck“	BRW	120,0	65,2	63
GI u. GE Großräschen Ost, Woschkower Weg		50,0	100,0	14
GI u. GE Lauchhammer-Ost	BRW	60,0	81,0	23
GI u. GE Lauchhammer-West	BRW	70,7	25,5	21
Lübbenau/Spreewald, Gewerbepark		10,0	40,7	16
Ortrand, GE Burkersdorf		7,8	8,5	2
Schipkau, Hauptwerkstatt	BRW	13,2	40,4	11
Senftenberg, GE „Grünstraße“		6,4	82,1	7
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 2010 unter 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.

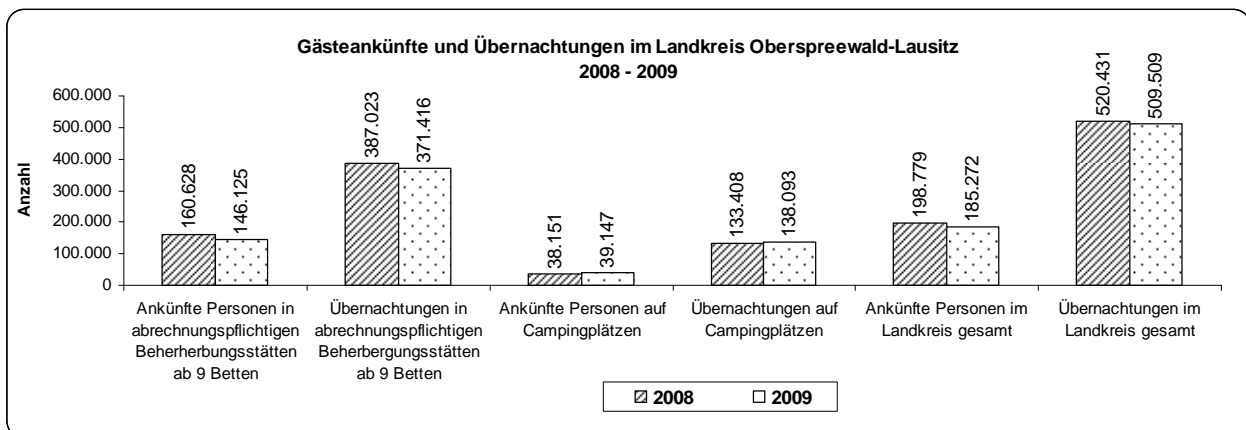
Die bekanntesten **Fremdenverkehrsgebiete** sind der Spreewald und der Senftenberger See. Darüber hinaus bieten das Erholungsgebiet „Grünwalder Lauch“ bei Lauchhammer, die Wandergebiete „Buck´sche Schweiz“ bei Hohenbocka und „Calauer Schweiz“ bei Calau sowie die Kmehlener Berge bei Ortrand zahlreiche 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.:

- Kahnfährrhafen und Spreewelten Sauna- & Badeparadies mit den Humboldtpinguinen in Lübbenau/Spreewald, Auszeichnung der Spreewelten mit dem Deutschen Tourismuspreis 2009
- der EuroSpeedway Lausitz in Schipkau, die größte und modernste Motorsportanlage in Europa
- die Slawenburg Raddusch als Aussichtsplattform mit Regionalgeschichtsmuseum
- eine schwimmende Tauchschiule mit einer 70 m langen Steganlage am Gräbendorfer See
- das Kunstgussmuseum und das Bioturm-Denkmal in der Stadt Lauchhammer
- der Senftenberger See mit ausgezeichneter Infrastruktur und Badestränden, Auszeichnung des Strandbereichs Großkoschen mit dem Qualitätssiegel „Blaue Europaflagge 2009“
- der Familienpark am Senftenberger See mit neuen Ferienhäusern 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 ca. 650 km. Bis Ende des Jahres 2009 wurden die Radfernwegen Fürst-Pückler-Weg, Spree-Radweg, Gurkenradweg und Niederlausitzer Bergbautour einheitlich ausgeschildert.



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

Im Jahr 2009 war die Zahl der **Gästeankünfte und Übernachtungen** im Vergleich zum Vorjahr rückläufig. Wie das Amt für Planung und Wirtschaft mitteilte, wurden per 31.12.2009 im Territorium des Landkreises 509.509 Übernachtungen in den statistisch abrechnungspflichtigen Hotels, Pensionen, Ferienhäusern und Campingplätzen (ohne Privatvermietung) gemeldet. Das waren 2 % weniger als im Vorjahr.

Während sich die Gästezahl um 6,8 % und die Anzahl der Übernachtungen um 2,1 % verringerte, erhöhte sich die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste um 0,2 auf 2,8 Tage. Einen deutlichen Zuwachs hatte der Campingbereich zu verzeichnen. Die durchschnittliche Bettenauslastung betrug bei den 62 gemeldeten Einrichtungen im Landkreis 28,9 %. Spitzenreiter war die Kreisstadt Senftenberg mit 37,3 %.

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

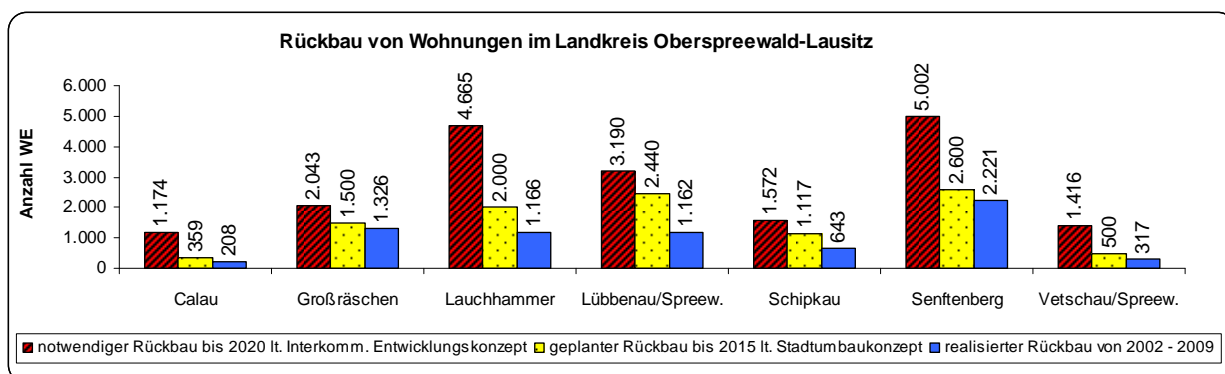
Im Landkreis Oberspreewald-Lausitz gibt es zehn bestätigte Sanierungsgebiete. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen finden in den Stadtkernen bzw. Innenstädten von Calau, Lübbenau/Spreewald, Großräschen, Lauchhammer, Ortrand, Ruhland, Senftenberg und Vetschau/Spreewald statt (siehe Punkt 9.3). Darüber hinaus 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 2009 die Bewilligung von Fördermitteln in Höhe von rd. 3,3 Mio. Euro für die Weiterführung von geplanten Maßnahmen.

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. Wie schon im Vorjahr wurde der Mitteleinsatz auf den Abriss von Plattenbauten konzentriert.

Im Jahr 2009 wurden 606 Wohneinheiten (WE) mit Hilfe von Fördermitteln zurückgebaut. Der Rückbau verteilte sich auf die Städte Calau (9), Großräschen (100 WE), Lübbenau/Spreewald (120 WE), Senftenberg (297 WE) und Vetschau/Spreewald (80). Bis zum Jahr 2015 ist laut Stadtumbaukonzept ein Rückbau von insgesamt 10.516 Wohnungen geplant. Von 2002 bis 2009 wurden 7.043 WE zurückgebaut.



Bautätigkeit und Wohnen

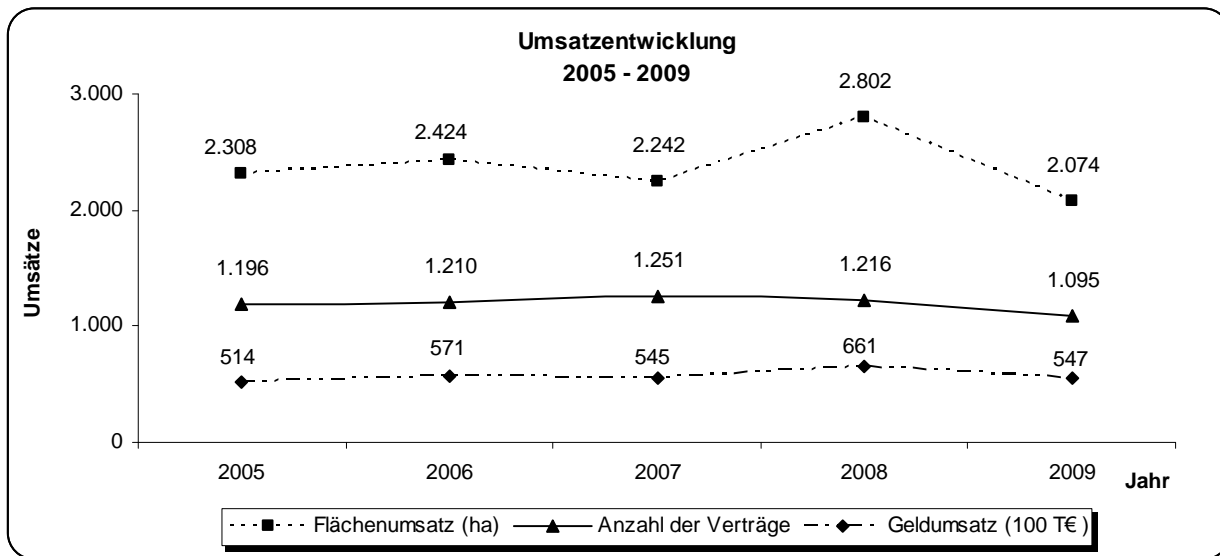
Kennziffern im Bereich Bautätigkeit und Wohnen		
Baufertigstellungen insgesamt im Jahr 2009	(Gebäude/Baumaßnahmen)	105 (Vorjahr: 116)
darunter Neubau Wohnbau	Anzahl	53 (Vorjahr: 53)
Neubau Nichtwohnbau	Anzahl	10 (Vorjahr: 15)
Baugenehmigungen insgesamt im Jahr 2009	(Gebäude/Baumaßnahmen)	119 (Vorjahr: 102)
darunter Neubau Wohnbau	Anzahl	66 (Vorjahr: 44)
Neubau Nichtwohnbau	Anzahl	15 (Vorjahr: 16)
Wohngebäudebestand insgesamt am 31.12.2009	Anzahl	28.992 (Vorj.: 28.938)
davon mit einer Wohnung	Anzahl	19.032 (Vorj.: 18.973)
mit zwei Wohnungen	Anzahl	4.682 (Vorj.: 4.678)
mit drei und mehr Wohnungen	Anzahl	5.278 (Vorj.: 5.287)
Wohnungsbestand insgesamt am 31.12.2009	Anzahl	66.766 (Vorj.: 66.988)
Wohnfläche insgesamt am 31.12.2009	100 m²	49.044 (Vorj.: 49.122)

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

4 Übersicht über die Umsätze

Die Analyse des Grundstücksmarktes 2009 stützt sich auf die Verträge, die im Zeitraum vom 01.01.2009 bis 31.12.2009 abgeschlossen wurden und in der Geschäftsstelle bis zum 15.02.2010 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 2009 hat auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine deutlich negative Tendenz angenommen. Alle Gesamtumsätze sind gegenüber den Vorjahreswerten gefallen. Geld- und Flächenumsätze brachen auf den niedrigsten Stand der letzten fünf Jahre ein.



Anzahl der Kaufverträge		Geldumsatz (Mio. €)		Flächenumsatz (ha)	
2009	% zu 2008	2009	% zu 2008	2009	% zu 2008
1.095	- 10,0	54,7	- 17,2	2.074	- 26,0

Kaufverträge, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu Stande gekommen sind und ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse aufweisen, hatten im Berichtsjahr einen Anteil von 11 % (121 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 17 Verträge zur Privatisierung von Agrarflächen nach den gesetzlichen Bestimmungen der Flächenerwerbsverordnung. Darüber hinaus sind in der Anzahl der Kaufverträge insgesamt auch 12 Tauschverträge und 60 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.

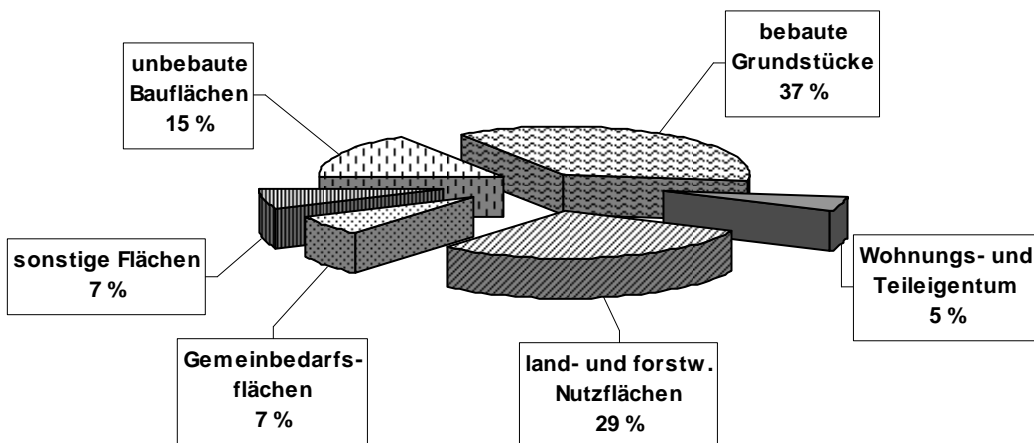
4.1 Vertragsvorgänge

Für das Berichtsjahr 2009 wurden insgesamt 1.156 Datensätze in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Damit sanken gegenüber dem Vorjahr die Vertragszahlen deutlich um 11,5 %. Den höchsten Rückgang verzeichneten die unbebauten Bauflächen mit 34 % weniger registrierten Vertragsabschlüssen als im Jahr 2008. Zuwächse von 94 % und 42 % konnten beim Wohnungs- und Teileigentum und bei den sonstigen Flächen ermittelt werden.

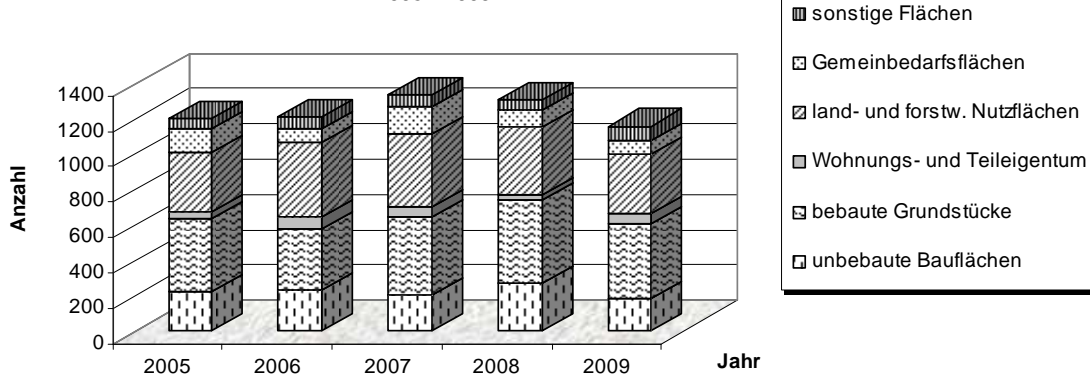
Hinweis: Bei Kaufverträgen, in denen mehrere Grundstücke oder Grundstücke mit verschiedenen Nutzungsarten mit ausgewiesenen Kaufpreisanteilen veräußert wurden, erfolgte die Aufteilung in mehrere Vertragsvorgänge zur Eingabe in die Datenbank. Daraus ergibt sich ein Unterschied von 61 Kauffällen zu den unter Punkt 4 genannten eingegangenen Kaufverträgen.

Kauffälle in den Jahren 2008/2009		
Grundstücksarten	2008	2009
Kauffälle gesamt	1.306	1.156
unbebaute Bauflächen	271	179
bebaute Grundstücke	467	422
Wohnungs- und Teileigentum	32	62
land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen	378	331
Gemeinbedarfsflächen	101	81
sonstige Flächen	57	81

Verteilung der Grundstücksarten im Jahr 2009



Anteile der Grundstücksarten an den Umsatzzahlen 2005 - 2009

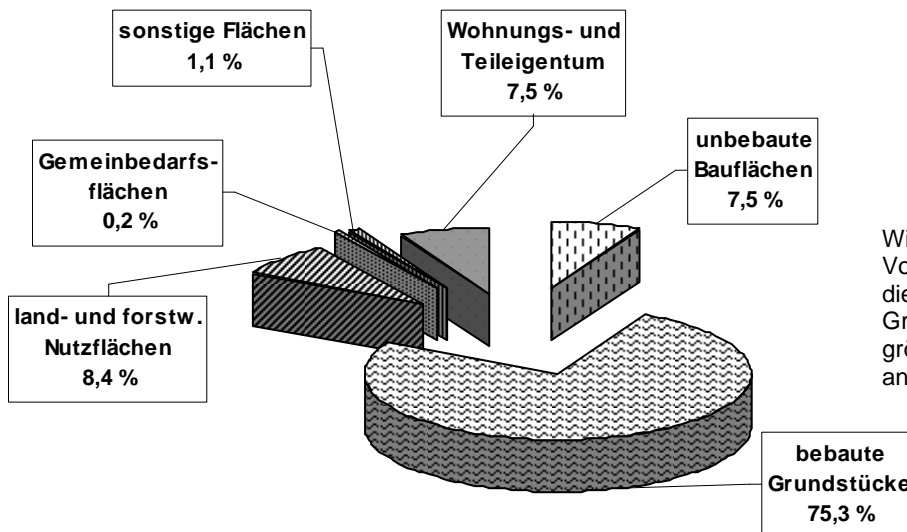


4.2 Geldumsatz

Im Jahr 2009 wurden auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Oberspreewald-Lausitz 54,7 Mio. € umgesetzt, was einen Rückgang um 11,4 Mio. € im Vergleich zum Jahr 2008, in dem hohe Zuwächse erzielt wurden, bedeutete. Der Geldumsatz hat sich im Berichtsjahr damit wieder an das Niveau der Vorjahre angenähert.

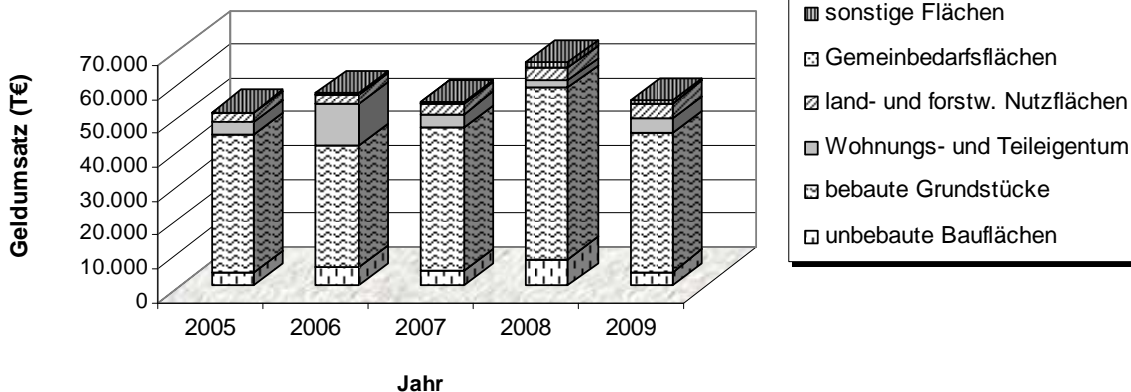
Geldumsätze in den Jahren 2008/2009 (Mio. €)		
Grundstücksarten	2008	2009
Kauffälle gesamt	66,1	54,7
unbebaute Bauflächen	7,9	4,1
bebaute Grundstücke	50,9	41,2
Wohnungs- und Teileigentum	2,1	4,1
land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen	3,5	4,6
Gemeinbedarfsflächen	0,1	0,1
sonstige Flächen	1,6	0,6

Anteile der Grundstücksarten am Geldumsatz insgesamt 2009



Wie schon in den Vorjahren hatten die bebauten Grundstücke den größten Umsatzanteil mit 75 %.

Anteile der Grundstücksarten am Geldumsatz 2005 - 2009



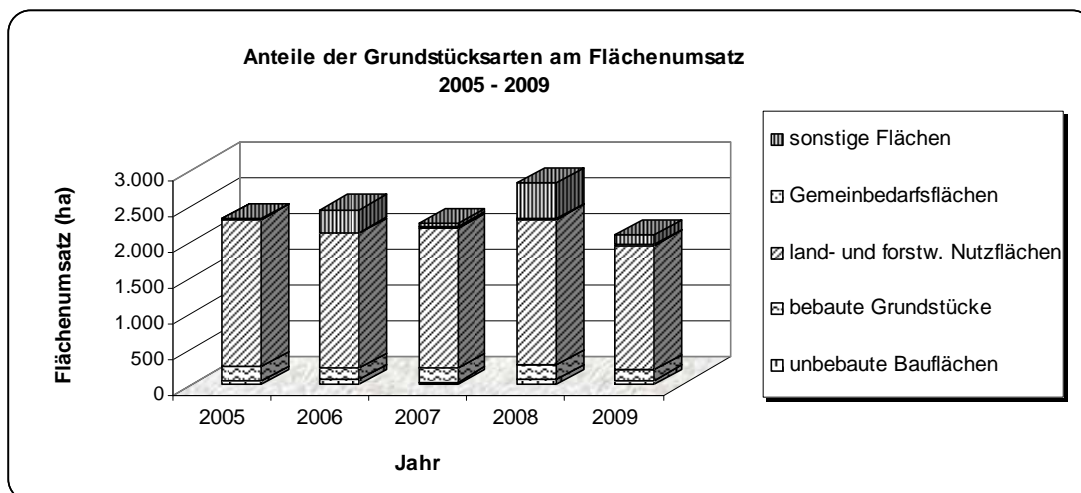
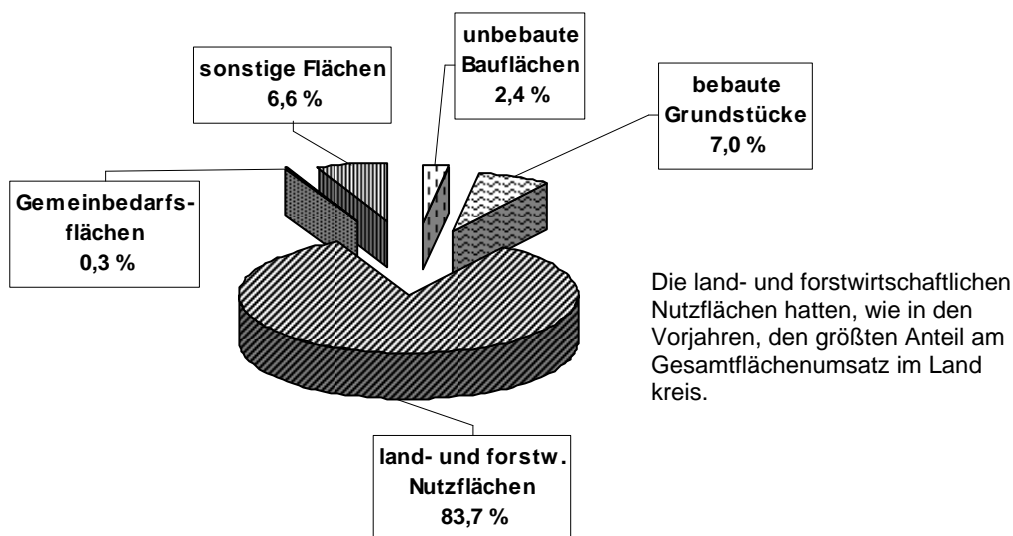
4.3 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Kreisgebiet rd. 2.074 ha Grundstücksfläche veräußert, das entspricht einem Anteil von 1,7 % an der gesamten Fläche des Landkreises. Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um fast 26 % zurückgegangen. Damit wurde der niedrigste Stand seit dem Jahr 2003 erreicht.

Rückläufige Umsatzzahlen verzeichneten alle Grundstücksarten. Bei den sonstigen Flächen war der Rückgang um 366 ha im Vergleich zum Vorjahr, gefolgt von den land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen um 286 ha,. Der Vorjahreswert beruhte bei den sonstigen Flächen jedoch auf einem Paketverkauf über Abbauland mit einem hohen Flächenumsatz, so dass im Jahr 2009 wieder ein übliches Umsatzniveau erzielt wurde.

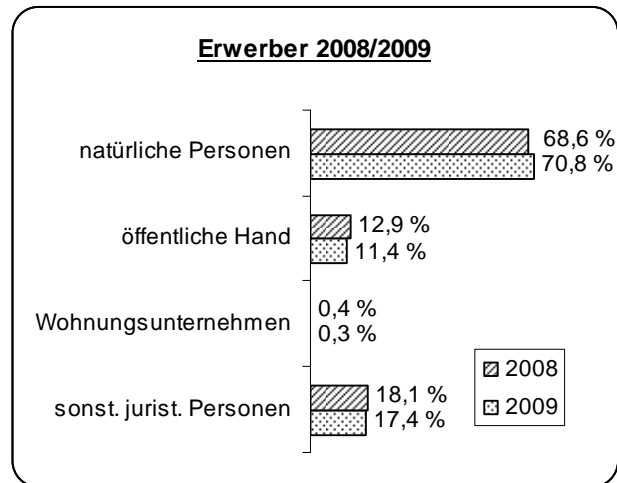
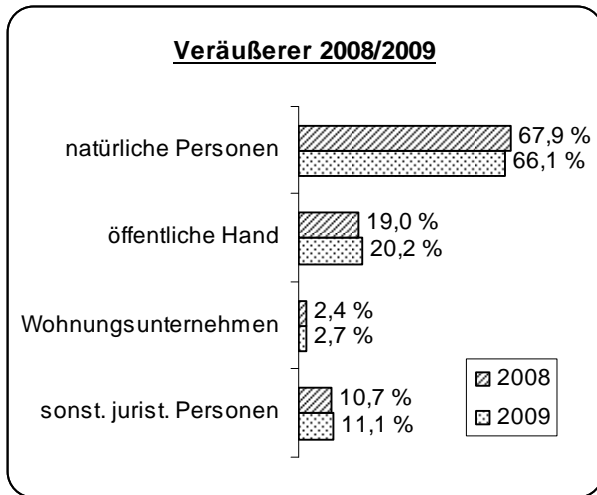
Flächenumsätze in den Jahren 2008/2009 (ha)		
Grundstücksarten	2008	2009
Kauffälle gesamt	2.802	2.074
unbebaute Bauflächen	66	49
bebaute Grundstücke	202	146
Wohnungs- und Teileigentum	-	
land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen	2.021	1.735
Gemeinbedarfsflächen	10	7
sonstige Flächen	503	137

Anteile der Grundstücksarten am Flächenumsatz insgesamt 2009



4.4 Marktteilnehmer

Auf dem Grundstücksmarkt des Jahres 2009 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 weiter gestiegen, während die öffentliche Hand und die sonstigen juristischen Personen unter den Vorjahreswerten blieben.



4.5 Regionale Verteilung

Der Rückgang der Umsatzzahlen insgesamt verteilte sich gleichmäßig über den gesamten Landkreis. Fast alle Kommunen verzeichneten rückläufige Vertragszahlen. Die Kreisstadt Senftenberg hatte mit 163 registrierten Kauffällen (- 25 Verträge) wieder den größten Marktanteil im Landkreis. Die höchsten Vertragsrückgänge wurden für das Amt Ortrand (- 50 Verträge) und die Stadt Großräschen (- 34 Verträge) registriert. Geringfügige Steigerungen der Vertragszahlen gab es nur in der Gemeinde Schipkau (+ 9 Verträge) sowie in den Städten Schwarzheide (+ 10 Verträge) und Vetschau/Spreewald (+ 8 Verträge).

Regionale Verteilung der Umsätze im Jahr 2009			
Amt, Gemeinde, Stadt	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)	Flächenumsatz (ha)
Amt Altdöbern	96 ↓	2,5 ↓	122,0 ↓
Stadt Calau	94 ↓	2,5 ↓	324,3 ↓
Stadt Großräschen	93 ↓	7,8 ↓	286,3 ↓
Stadt Lauchhammer	145 ↓	6,7 ↓	57,2 ↓
Stadt Lübbenau/Spreewald	132 ↓	6,4 ↑	328,8 ↑
Amt Ortrand	72 ↓	2,6 ↑	73,3 ↓
Amt Ruhland	98 ↓	2,8 ↑	152,1 ↑
Gemeinde Schipkau	83 ↑	4,0 ↑	338,4 ↑
Stadt Schwarzheide	76 ↑	2,7 ↓	57,5 ↑
Stadt Senftenberg	163 ↓	13,1 ↑	190,7 ↑
Stadt Vetschau/Spreewald	104 ↑	3,6 ↑	143,7 ↓

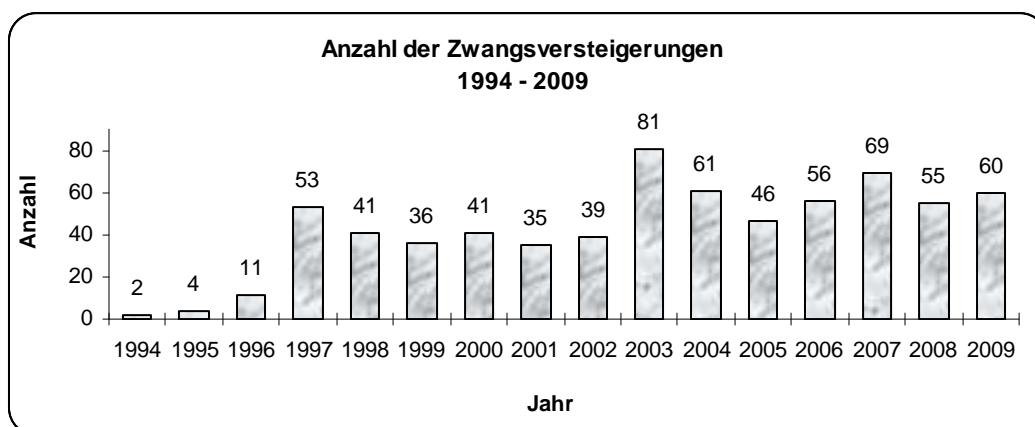
Neben der Stadt Lauchhammer, mit fast 13 Mio. € weniger Geldumsatz als im Vorjahr, verzeichneten das Amt Altdöbern und die Städte Calau, Großräschen und Schwarzheide fallende Geldumsätze um 0,5 Mio. € bis 1,9 Mio. €. In den übrigen Kommunen wurde Zuwächse von 0,3 Mio. € bis 1,2 Mio. € erzielt. In der Kreisstadt Senftenberg stieg der Geldumsatz im Vergleich zum Jahr 2008 um 2,6 Mio. €.

Die Flächenumsätze brachen in den Ämtern Ortrand und Altdöbern, in denen im Vorjahr noch überdurchschnittlich hohe Zuwächse verzeichnet wurden, um mehr als 450 ha ein. Die höchsten Steigerungen wurden in den Städten Senftenberg (+ 108 ha) und Lübbenau/Spreewald (+ 51 ha) sowie in der Gemeinde Schipkau (+49 ha) erzielt.

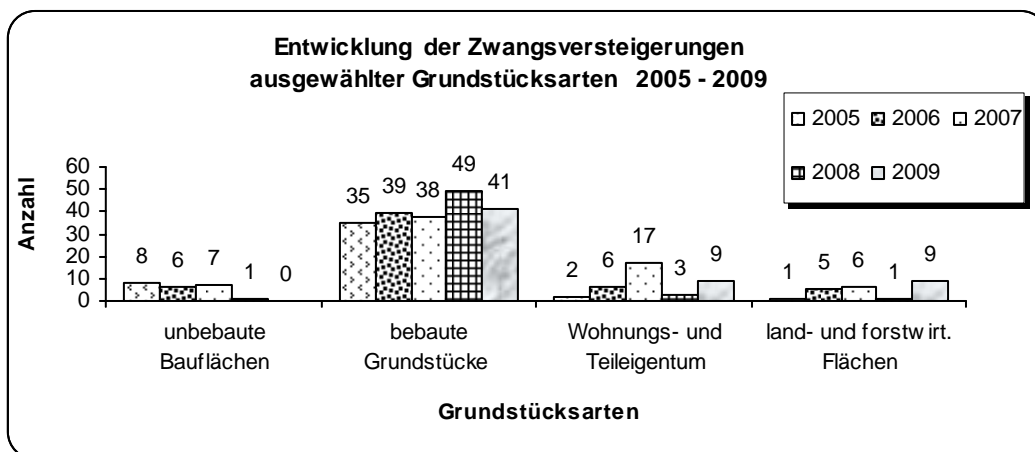
4.6 Zwangsversteigerungen

Grundlage der Auswertungen sind die von den Amtsgerichten Lübben (für den Bereich der Stadt Lübbenau/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 im Jahr 2009 um rd. 9 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Territorial konzentrierten sich die Versteigerungen mit 63 % (Vorjahr 71 %) auf den südlichen Teil des Landkreises, von Großräschen bis Ortrand.



Bebaute Immobilien waren mit 68 % Anteil an der Gesamtzahl der Versteigerungen die am häufigsten versteigerten Objekte. Die übrigen Versteigerungen verteilten sich auf die anderen Grundstücksarten, wie die land- und forstwirtschaftlichen Flächen (9), das Wohnungs- und Teileigentum (9) und die sonstigen Flächen (1).



Insgesamt wurde im Jahr 2009 ein Geldvolumen in Höhe von 2,5 Mio. € (2008 – 2,6 Mio. €) umgesetzt. Die bebauten Grundstücke hatten mit 2,3 Mio. € den größten Anteil am Gesamtgeldumsatz.

Land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

Im Jahr 2009 wurden acht landwirtschaftliche Nutzflächen und ein Waldgrundstück, gelegen in den Gemarkungen Altdöbern, Drochow, Lübbenau und Stradow versteigert. Die Erwerber waren zu 67 % Nichtlandwirte. Die versteigerte Fläche betrug insgesamt 14,2 ha.

Die Preisspanne der landwirtschaftlichen Nutzflächen reichte von 0,14 €/m² bis 0,50 €/m². Der durchschnittliche Preis betrug 0,27 €/m². Im Vergleich zu den zuvor ermittelten Verkehrswerten lagen die Steigpreise durchschnittlich bei 119 % (Spanne 54 % bis 182 %).

Der Steigpreis für die 1,9 ha große Waldfläche betrug 0,28 €/m² und lag damit 18 % unter dem ermittelten Verkehrswert.

Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2009 wurden insgesamt 41 Immobilien (Vorjahr 49) versteigert, was einen Rückgang um 16 % bedeutet. Unter den versteigerten Objekten waren 15 Einfamilienhäuser, zwei Zweifamilienhäuser, fünf Reihenhäuser, drei Mehrfamilienhäuser, vier Wohn- und Geschäftshäuser, ein Lagergebäude, zwei ehemalige Wohnheime, fünf Gaststätten, drei Werkstätten und ein Autohaus.

Das Amt Altdöbern mit seinen Gemeinden (9) sowie die Städte Senftenberg (7), Großräschen (6) und Schwarzheide (6) verzeichneten die meisten Versteigerungen. Die übrigen Versteigerungen verteilten sich auf die anderen Städte und Gemeinden im Landkreis.

In der Tabelle sind die Kauffalldaten von 37 ausgewählten Objekten zusammengestellt. Durchschnittlich wurden diese Immobilien für 47 % der Verkehrswerte (\emptyset VW = 124 T€) ersteigert.

Zwangsversteigerungen ausgewählter Gebäudearten 2009					
Gebäudearten	Anzahl der ZVG	Baujahr	\emptyset VW (Spanne) T€	\emptyset Steigpreis (Spanne) T€	\emptyset Verhältnis SP / VW (Spanne) %
freistehende Einfamilienhäuser	6	vor 1945	76 (42 – 169)	38 (15 – 85)	49 (32 – 72)
	2	1970 – 1989	90 (70 – 111)	19 (10 – 28)	20 (14 – 25)
	5	ab 1990	125 (95 – 142)	72 (21 – 113)	58 (15 – 84)
Zweifamilienhäuser	2	vor 1945	93 (23 – 164)	44 (37 – 50)	36 (11 – 61)
Reihenhäuser	4	vor 1945	63 (60 – 66)	17 (15 – 19)	27 (25 – 29)
	1	ab 1990	114	65	57
Mehrfamilienhäuser	2	vor 1945	104 (65 – 144)	61 (17 – 105)	50 (26 – 73)
	1	ab 1990	586	293	50
Wohn- und Geschäftshäuser	4	vor 1945	186 (34 – 378)	99 (17 – 215)	52 (50 – 57)
Lager- und Produktionsgebäude	2	1970 – 1989	22 (11 – 33)	14 (12 – 17)	80 (50 – 109)
	1	ab 1990	148	40	27
Autohäuser	1	ab 1990	233	60	26
Gaststätten/Hotels/Pensionen	4	vor 1945	114 (36 – 220)	54 (20 – 95)	50 (43 – 56)
	1	1970 – 1989	251	125	50

Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2009 wurde Wohnungseigentum in den Städten Schwarzheide (1) und Vetschau/Spreewald (2) sowie in der Gemeinde Schipkau (6) versteigert. Teileigentum kam nicht zur Versteigerung.

In sieben Fällen handelte es sich um Umwandlungsobjekte in nach 1990 sanierten Mehrfamilienhäusern, Baujahr 1920. Die Steigpreise dieser Wohnungen mit zum Teil dazugehörigen Stellplätzen lagen zwischen 13 T€ und 19 T€ und realisierten damit 26 % bis 55 % des jeweiligen Verkehrswertes. Die Wohnflächen betragen 50 m² bis 54 m².

Zwei Eigentumswohnungen mit Tiefgaragenstellplatz in einem nach 1990 neu gebauten Mehrfamilienhaus wurden für durchschnittlich 46 % des Verkehrswertes (40 % bis 53 %) ersteigert. Die Steigpreise lagen um 23 T€, bei Wohnungsgrößen von 65 m² und 86 m².

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 2009 wurden insgesamt 179 Vertragsvorgänge auf diesem Grundstücksteilmarkt registriert. Unter ihnen befanden sich 168 Kaufverträge, fünf Tauschverträge, drei Auseinandersetzungen und drei Erbbaurechtsverträge.

In 11 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 7.5 erfolgt die Veröffentlichung der Ergebnisse der Kaufpreisanalysen.

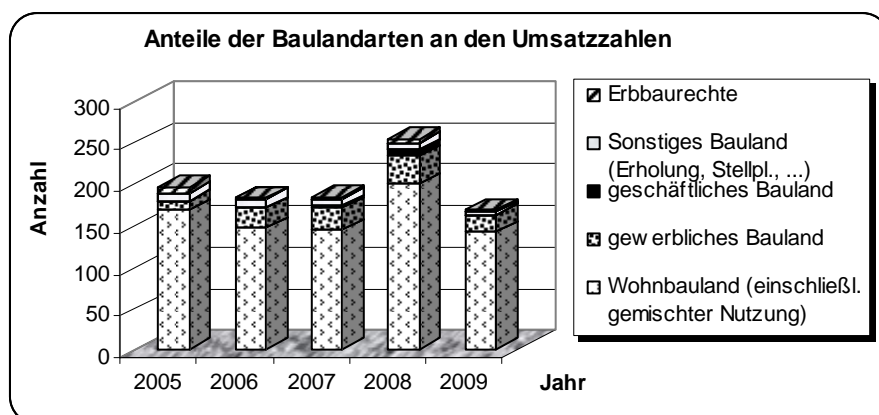
Die Einteilung der veräußerten Grundstücke in den mengenstatistischen Auswertungen erfolgte nach der Art ihrer baulichen oder sonstigen Nutzung. In den nachfolgenden Tabellen wurden die Umsatzzahlen des aktuellen Berichtsjahres den Zahlen der letzten vier Jahre gegenübergestellt.

Anzahl der Verträge

Entwicklung der Vertragszahlen im Grundstücksteilmarkt Bauland							
	Vertragszahlen					Änderung	
	2005	2006	2007	2008	2009	absolut	prozent.
Wohnbauland (einschl. gemischter Nutzung)	168	147	144	200	141	- 59	- 30 %
gewerbliches Bauland	11	23	27	33	21	- 12	- 36 %
geschäftliches Bauland	0	1	2	7	0	- 7	- 100 %
sonstiges Bauland (z.B. in Wochenendhausgebieten, für Stellplatznutzung,...)	9	10	8	9	4	- 5	- 56 %
Erbbaurechte	8	2	3	5	2	- 3	- 60 %
gesamt ohne Gemeindebedarf	196	183	184	254	168	- 86	- 34 %
Flächen für den Gemeinbedarf*	22	42	19	20	11	- 9	- 45 %

* Analysen hierzu unter Punkt 7.5

Im Berichtsjahr sind die Vertragszahlen auf diesem Grundstücksteilmarkt im Vergleich zum Jahr 2008 um 34 % gefallen. Das ist zugleich der niedrigste Stand in den letzten fünf Jahren. Insgesamt verzeichneten alle Baulandarten rückgängige Vertragszahlen.



Wie in den Vorjahren hatte das Wohnbauland mit 84 % den größten Anteil am Gesamtumsatz.

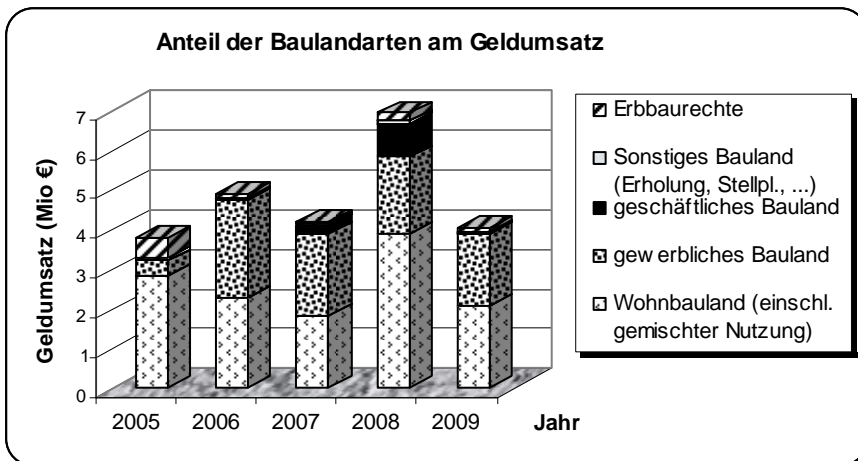
Geschäftlich genutzte Grundstücke in den Kerngebieten wurden überhaupt nicht veräußert.

Geldumsatz

Entwicklung des Geldumsatzes im Grundstücksteilmarkt Bauland							
	Geldumsatz (Mio. €)					Änderung	
	2005	2006	2007	2008	2009	absolut	prozent.
Wohnbauland (einschl. gemischter Nutzung)	2,84	2,30	1,82	3,92	2,07	- 1,85	- 47 %
gewerbliches Bauland	0,39	2,46	2,09	1,93	1,82	- 0,11	- 6 %
geschäftliches Bauland	0,00	0,00	0,18	0,83	0,00	- 0,83	- 100 %
sonstiges Bauland (z.B. in Wochenendhausgebieten, für Stellplatznutzung, ...)	0,07	0,05	0,05	0,07	0,08	- 0,01	+ 14 %
Erbbaurechte	0,50	0,09	0,07	0,21	0,08	- 0,13	- 62 %
gesamt ohne Gemeindebedarf	3,79	4,90	4,21	6,96	4,05	- 2,91	- 42 %
Flächen für den Gemeinbedarf *	0,05	0,36	0,02	0,96	0,07	- 0,89	- 92 %

* Analysen hierzu unter Punkt 7.5

Analog zum Rückgang der Vertragszahlen sank der Geldumsatz im Jahr 2009 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 2,9 Mio. €, hauptsächlich verursacht durch weniger Geldumsätze beim Wohnbauland und bei den geschäftlich genutzten Grundstücken.



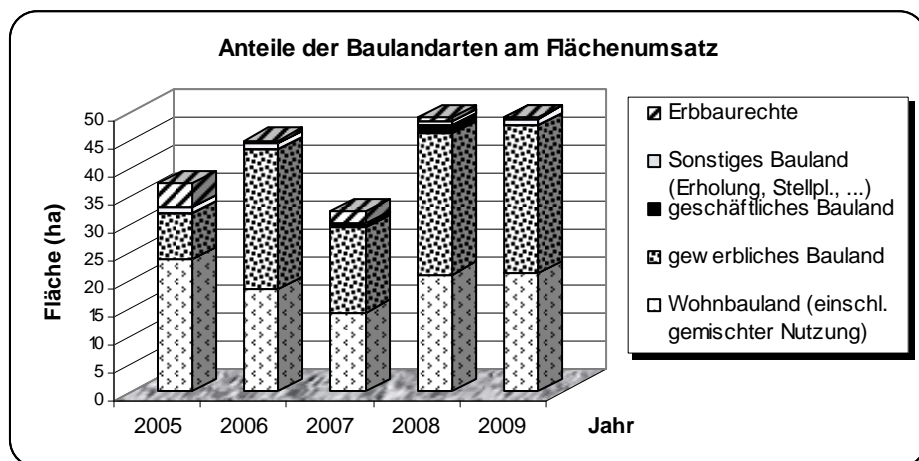
Das Wohnbauland verzeichnete mit 51 % den größten Anteil am Geldumsatz insgesamt, dicht gefolgt von den gewerblichen Bauflächen mit 45 %.

Flächenumsatz

Entwicklung des Flächenumsatzes im Grundstücksteilmarkt Bauland							
	Flächenumsatz (ha)					Änderung	
	2005	2006	2007	2008	2009	absolut	prozent.
Wohnbauland (einschl. gemischter Nutzung)	23,7	18,2	14,1	20,9	21,2	+ 0,3	+ 1 %
gewerbliches Bauland	8,0	25,0	15,3	25,0	26,1	+ 1,1	+ 4 %
geschäftliches Bauland	0	0	0,3	1,6	0,0	- 1,6	- 100 %
sonstiges Bauland (z.B. in Wochenendhausgebieten, für Stellplatznutzung, ...)	1,1	1,0	0,3	0,6	1,4	- 0,8	+ 133 %
Erbbaurechte	4,4	0,6	2,1	0,8	0,1	- 0,7	- 88 %
gesamt ohne Gemeindebedarf	37,2	44,8	32,1	48,9	48,8	- 0,1	- 0,2 %
Flächen für den Gemeinbedarf *	0,7	11,7	0,1	17,4	0,4	- 17,0	- 98 %

* Analysen hierzu unter Punkt 7.5

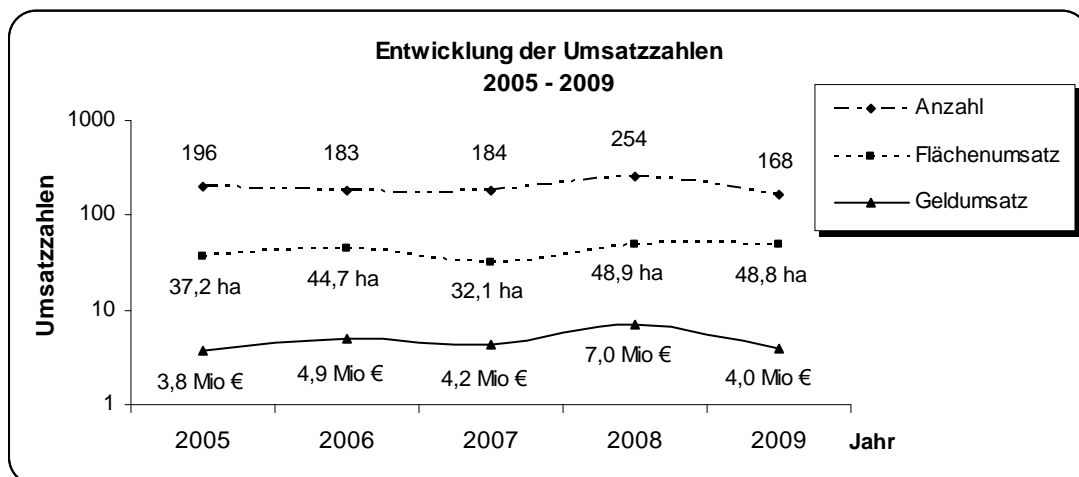
Der Flächenumsatz hat sich im Jahr 2009 im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert und betrug wieder rd. 49 Hektar. Trotz rückgängiger Vertragszahlen verzeichnete das Gewerbebauland einen Anstieg des Flächenumsatzes um 32 %, der die Rückgänge bei allen anderen Baulandarten ausgleichen konnte.



Das Gewerbebauland hatte mit 43 % den größten Anteil am Flächenumsatz insgesamt.

Zusammenfassung

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



5.2 Individueller Wohnungsbau

Im Jahr 2009 wurden insgesamt 56 Baugrundstücke (Vorjahr – 81) 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 m² und in zusammengesetzte Grundstücke, bei denen neben dem Bauland auch Garten- bzw. Hinterland ohne vertragliche Preisdifferenzierung oder die in mehrere Baustellen teilbar wären, eingeteilt. Der Flächenumsatz betrug rd. 6,1 ha (Vorjahr – 8,7 ha) und der Geldumsatz lag bei rd. 1,4 Mio. € (Vorjahr – 2,5 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.

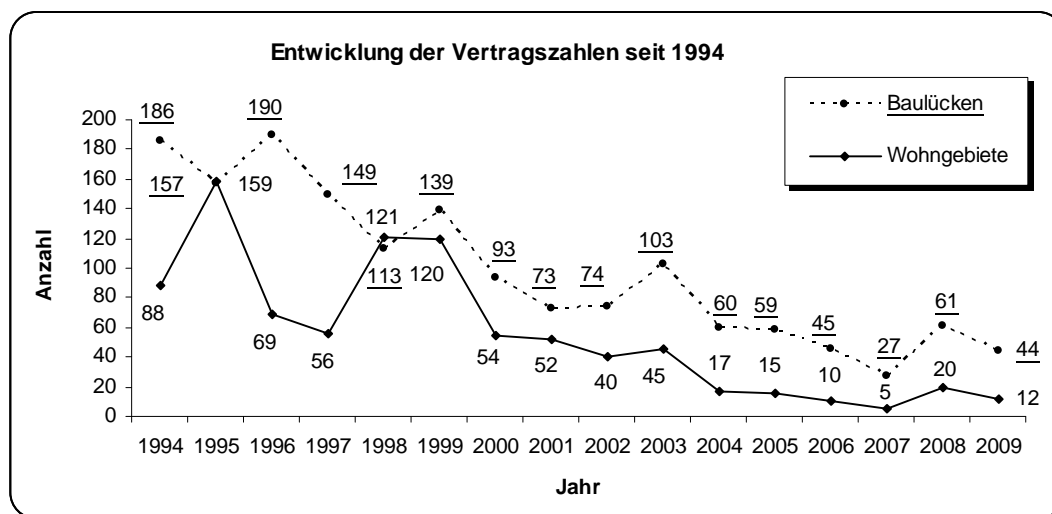
Zu den **städtischen Wohnlagen** zählen die Städte Calau, Großräschen, Lauchhammer, Lübbenau/Spreewald, Ortrand, Ruhland, Schwarzeiche, Senftenberg und Vetschau/Spreewald. Weiterhin wurden diesen Wohnlagen die Gemarkungen Boblitz, Brieske-Ost, Buckow, Burkersdorf, Freienhufen, Groß-Klessow, Großkoschen, 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€)	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009
ländliche Wohnlagen	21	12	2,4	1,5	282	146
städtische Wohnlagen	40	32	4,1	3,6	1.127	813
neue Wohngebiete	20	12	2,2	1,0	1.090	490

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 2009 um 31 % gegenüber dem Vorjahr gefallen. Dabei weisen alle drei Wohnlagen ähnlich hohe Rückgänge der Vertragszahlen auf. Die Kaufaktivitäten konzentrierten sich überwiegend auf den Süden des Landkreises. So verzeichneten die Kreisstadt Senftenberg und die Stadt Lauchhammer einschließlich ihrer Ortsteile die meisten Vertragsabschlüsse.

Wie schon im Jahr 2008 war die Nachfrage nach Baustellen in den städtischen Wohnlagen (Baulücken, Wohngebiete) am größten. Dort wurden 79 % der verkauften Wohngrundstücke registriert.

5.2.1 Preisniveau

5.2.1.1 Ländliche Wohnlagen

Im Jahr 2009 wurden neun Kaufverträge (Vorjahr – 20) über selbständige Baugrundstücke und drei Kaufverträge über zusammengesetzte Grundstücke (Vorjahr – 1) im ländlichen Bereich registriert.

Die Preise der selbständigen Baugrundstücke lagen zwischen 3,96 €/m² und 23,00 €/m². Der Mittelwert betrug 12,16 €/m² (Vorjahr 12,92 €/m²). Die Grundstücksgrößen variierten zwischen 735 m² und 1.713 m². Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 1.030 m² und die mittlere Tiefe bei 51 m. Die Gesamtkaufpreise streuten in einer Bandbreite von 3.200 € bis 22.000 €. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis lag bei 11.961 €.

Die Preise der zusammengesetzten Grundstücke bewegten sich zwischen 5,09 €/m² und 8,00 €/m². Der Mittelwert betrug 6,38 €/m². Die Grundstücksgrößen lagen um 2.000 m², die mittlere Tiefe bei 69 m. Die Gesamtkaufpreise streuten in einer Bandbreite von 10.000 € bis 16.000 €. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis lag bei 12.667 €.

5.2.1.2 Städtische Wohnlagen

Im Jahr 2009 wurden 28 Kaufverträge (Vorjahr – 37) über selbständige Baugrundstücke und vier Kaufverträge über zusammengesetzte Grundstücke (Vorjahr – 3) in den städtischen Wohnlagen registriert.

Die Preise der selbständigen Baugrundstücke lagen zwischen 6,47 €/m² und 60,00 €/m². Der Mittelwert betrug 31,95 €/m² (Vorjahr – 34,63 €/m²). Die Grundstücksgrößen variierten zwischen 270 m² und 1.790 m². Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 876 m² und die mittlere Tiefe bei 40 m.

Die Gesamtkaufpreise streuten in einer Bandbreite von 4.000 € bis 64.800 €. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis lag bei 25.404 €. Die teuersten Grundstücke wurden in den bevorzugten Wohnlagen der Kreisstadt Senftenberg verkauft. Dort wechselten allein sieben Baustellen ihren Eigentümer.

Die Preise der zusammengesetzten Grundstücke in den Städten Lauchhammer, Ruhland und Schwarzheide bewegten sich zwischen 5,43 €/m² und 18,00 €/m². Der Mittelwert betrug 10,14 €/m². Die Grundstücksgrößen variierten zwischen 2.000 m² und 4.718 m². Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 2.825 m² und die mittlere Tiefe bei 70 m. In 75 % der Kauffälle wäre eine Teilung der Grundstücke aufgrund ihrer Straßenfrontbreite möglich. Die Gesamtkaufpreise streuten in einer Bandbreite von 12.500 € bis 36.000 €. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis lag bei 25.375 €.

5.2.1.3 Wohngebiete

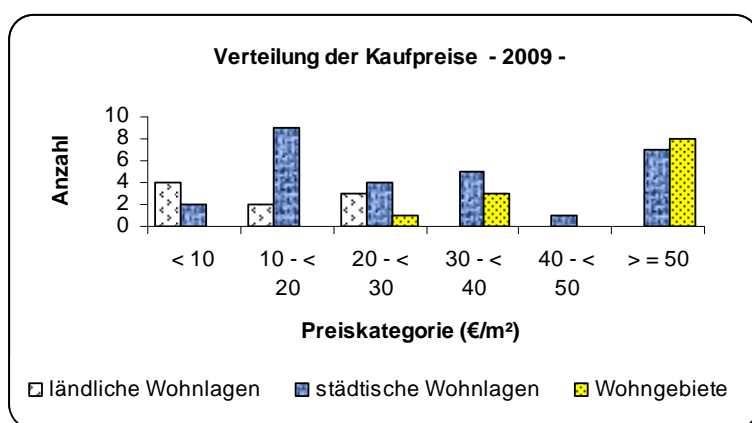
Im Jahr 2009 wurden 12 Kaufverträge (Vorjahr – 20) über Baugrundstücke in sieben bereits erschlossenen Wohngebieten und in einem Wohngebiet, deren Erschließung noch durchgeführt werden muss, registriert.

Die meisten Grundstücke wurden im neuen Wohngebiet „Wohnfeld Alma“ am Rande des entstehenden Ilse-Sees in der Stadt Großräschen (5 Kaufverträge) veräußert. Die übrigen Verträge verteilten sich auf Wohngebiete im gesamten Landkreis, insbesondere in den Städten Lübbenau/Spreewald, Calau, Senftenberg, Ruhland, Lauchhammer und Schwarzheide.

Die Grundstückspreise für erschließungsbeitragsfreies baureifes Land lagen zwischen 23,00 €/m² und 60,65 €/m². Der Durchschnittspreis betrug 49,08 €/m² (Vorjahr – 53,92 €/m²). Die Grundstücksgrößen bewegten sich zwischen 562 m² und 1.089 m². Die mittlere Grundstücksgröße lag bei 817 m² und die mittlere Tiefe bei 34 m. Die Gesamtkaufpreise dieser Grundstücke streuten in einer Bandbreite von rd. 19.000 € bis 66.000 €. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis lag bei rd. 40.800 € (Vorjahr – 49.500 m²). Die höchsten Preise wurden in der Stadt Großräschen erzielt.

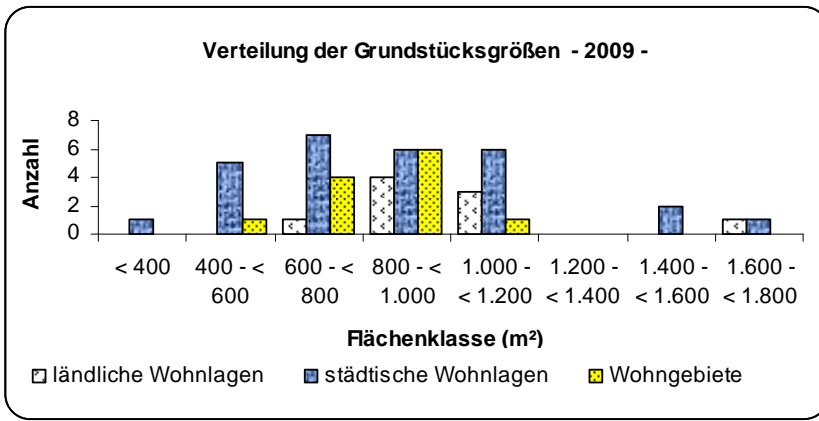
5.2.1.4 Verteilungsuntersuchung

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



In den ländlichen Wohnlagen wurden die meisten Baustellen für Preise zwischen 5 €/m² und 15 €/m² verkauft. Die Grundstücke in den städtischen Wohnlagen waren in allen Preisklassen vertreten.

In den Wohngebieten lagen die Preise überwiegend im oberen Preisniveau zwischen 50 €/m² und 60 €/m².



In 90 % der Kauffälle wurden Grundstücke mit Größen zwischen 600 m² und 1.200 m² veräußert.

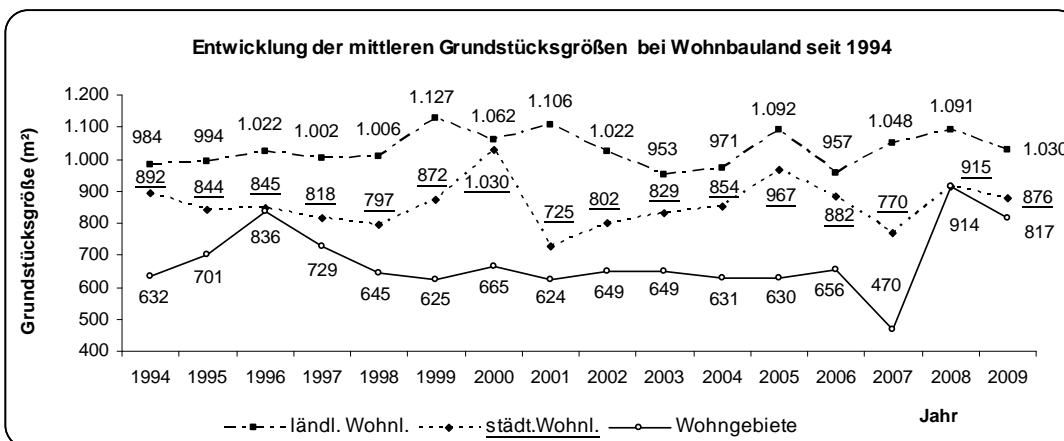
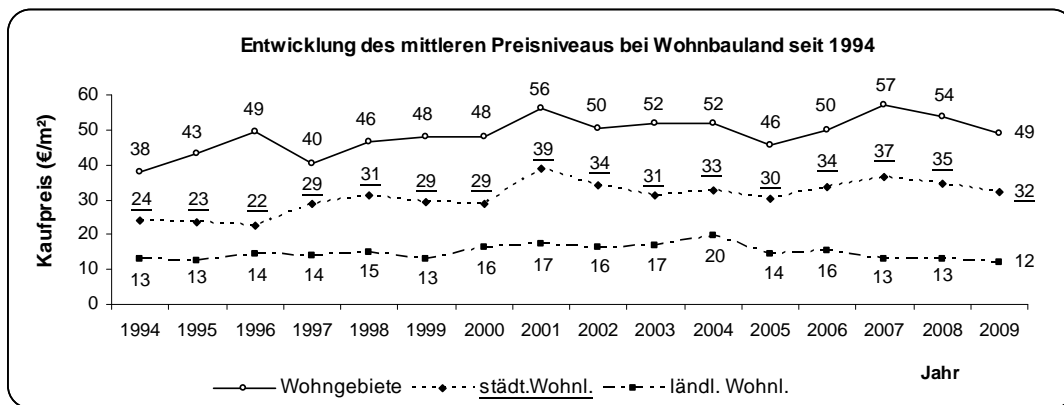
Auch die Grundstücksgrößen in den neuen Wohngebieten übersteigen in der Mehrzahl 700 m².

Zusammenfassung

Übersicht über individuelles Wohnbauland – 2009 –			
Wohnlagen	mittlerer Bodenpreis	mittlere Grundstücksgröße	Gesamtkaufpreis
ländliche Wohnlage	rd. 12 €/m²	rd. 1.030 m²	rd. 12.000 €
städtische Wohnlage	rd. 32 €/m²	rd. 880 m²	rd. 25.400 €
neue Wohngebiete	rd. 49 €/m²	rd. 820 m²	rd. 40.800 €

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die Diagramme verdeutlichen die Entwicklung des Preisniveaus und der Grundstücksgrößen in den verschiedenen Wohnlagen 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.

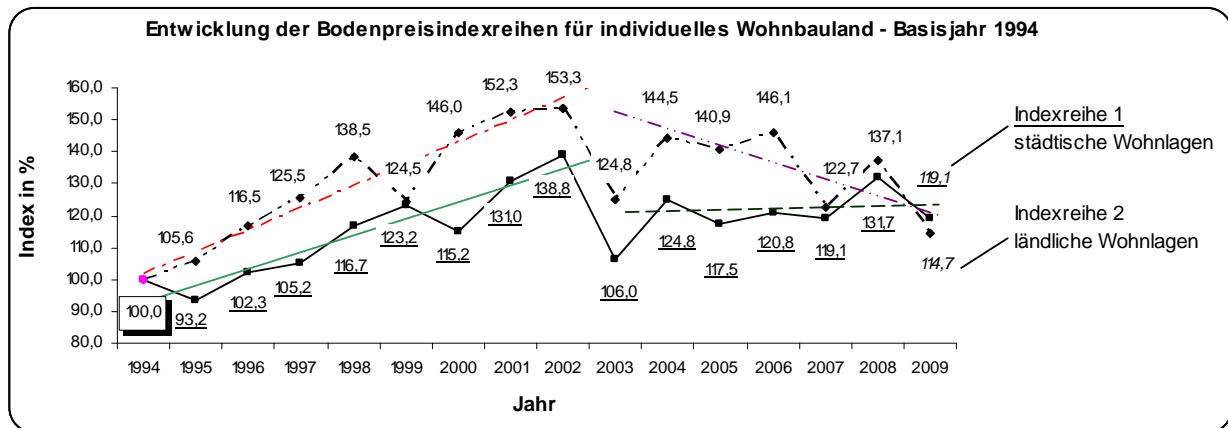
Indexreihe 1 – Städtische Wohnlagen

Indexreihe 2 – Ländliche Wohnlagen

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über unbebautes erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland
- Auswertzeitraum 1994 bis 2009
- Flächengrößen von 280 m² bis 1.800 m²
- Basisjahr 1994 (Bezugszeitpunkt)
- Für den Ausreißertest wurde das 3-fache der Standardabweichung ($\sigma = 3,0$) verwendet.

In der folgenden Grafik wurden die abgeleiteten Indexreihen für beide Wohnlagen dargestellt. Sie verdeutlichen die Entwicklung der Baulandpreise für individuelles Wohnbauland im Landkreis.



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. Nach einer kurzzeitigen Erholung im Jahr 2004 wiesen die Indizes bis zum Jahr 2007 meist stagnierende bis rückläufige Tendenzen aus. Erst im Jahr 2008 verzeichnete der Grundstücksmarkt wieder eine deutliche Steigerung der Bodenpreise, was sich im Jahr 2009 jedoch nicht fortsetzen konnte.

Nach dem sich der Bodenmarkt im Jahr 2008 wieder etwas positiv entwickelt hatte, gingen beide Indizes im Berichtsjahr wieder zurück. Betrachtet man den Zeitraum seit 2004, ergibt sich für die städtischen Wohnlagen eine stagnierende Entwicklung trotz der geringfügig positiven Trendlinie. Für die ländlichen Wohnlagen weist die Trendlinie seit 2004 auf Grund des stark gefallen Indexwertes im Jahr 2009 einen durchschnittlichen jährlichen Rückgang um etwas mehr als 5 % aus ($R^2 \sim 0,6$).

Entwicklung der jährlichen durchschnittlichen Bodenpreise und der Indizes für individuelles Wohnbauland						
Jahr	Städtische Wohnlagen			Ländliche Wohnlagen		
	Anzahl	Jahresmittel (€/m ²)	Index	Anzahl	Jahresmittel (€/m ²)	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
2009	23	28,48	119,1	5	14,37	114,7
Stichprobenumfang: 599 Kauffälle			Stichprobenumfang: 483 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 2008 und 2009, die in den Indexreihen kursiv dargestellt sind, können sich bei der Fortführung des folgenden Jahres aus programmtechnischen Gründen geringfügig ändern.

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten zur Flächenanpassung für baureife Baugrundstücke wurden im Jahr 2005 erstmals für städtische Wohnlagen veröffentlicht und im Jahr 2007 aktualisiert. Für ländliche Wohnlagen erfolgte im Jahr 2008 eine erste Ableitung und Veröffentlichung von Umrechnungskoeffizienten. Weitere Aktualisierungen wurden bisher nicht vorgenommen.

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

Umrechnungskoeffizienten für städtische Wohnlagen

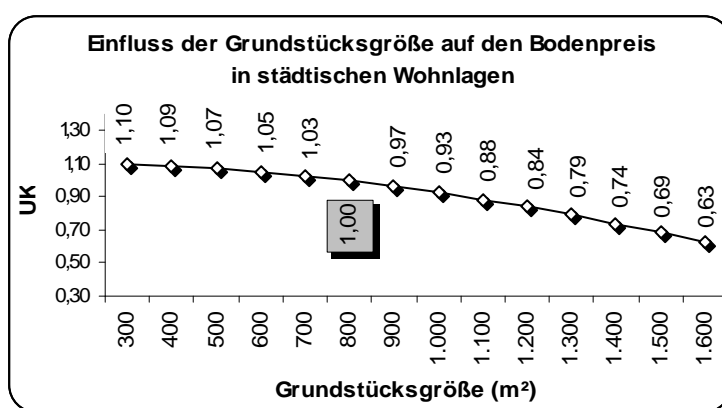
- In die Untersuchung wurden geeignete Kauffälle der Jahre 2000 bis 2007, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren, einbezogen.
- Um den Einfluss der Zeit auszuschließen, wurden die Bodenpreise mittels Indexreihe für städtische Wohnlagen an den Stichtag 01.07.2003 des Untersuchungszeitraumes angepasst.
- Die Größe der Baugrundstücke wurde auf maximal 1.500 m² begrenzt.
- Für den Ausreißertest wurde das 2,5-fache der Standardabweichung ($\sigma = 2,5$) verwendet.
- Die Stichprobe umfasste nach Ausschluss aller Ausreißer noch 157 normal verteilte 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 m² 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 m² und 1.300 m² 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 ²)	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 m² = 26 €/m²
gesucht: Bodenwert für ein Grundstück mit 1.200 m²
 Umrechnungskoeffizient für 900 m² = 0,97
 Umrechnungskoeffizient für 1.200 m² = 0,84
 Bodenwert für 1.200 m² :
 26,00 €/m² x (0,84 / 0,97) = 22,52 €/m²

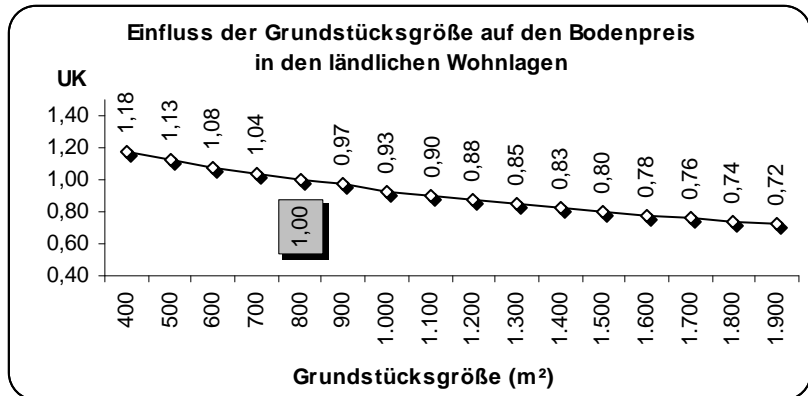
Umrechnungskoeffizienten für ländliche Wohnlagen

- 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 m² begrenzt.
- Für den Ausreißertest wurde das 2,5-fache der Standardabweichung ($\sigma = 2,5$) verwendet.
- Die Stichprobe umfasste nach Ausschluss aller Ausreißer noch 145 normal verteilte 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 m² 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 ²)	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 m² = 14 €/m²
gesucht: Bodenwert für ein Grundstück mit 600 m²
 Umrechnungskoeffizient für 1.100 m² = 0,90
 Umrechnungskoeffizient für 600 m² = 1,08
 Bodenwert für 600 m² Bauland:
 $14,00 \text{ €/m}^2 \times (1,08 / 0,90) = \underline{16,80 \text{ €/m}^2}$, rd. 17 €/m²

5.3 Geschosswohnungsbau

Im Jahr 2009 wurde der Verkauf von einem Grundstück in der Kreisstadt Senftenberg, das zur Bebauung mit einem 3-geschossigen Mehrgenerationenhaus vorgesehen war, in der Kaufpreissammlung registriert. Das Grundstück ist ca. 1.500 m² groß. Der Kaufpreis entsprach dem für diese Lage vorliegenden Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies baureifes Land. Das Bodenrichtwertgrundstück bezieht sich jedoch auf weniger als die Hälfte der verkauften Flächengröße.

2005 bis 2009

Für den Bau von 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern in Senftenberg wurden im Auswertzeitraum insgesamt vier Kaufverträge geschlossen. Die Kaufpreise lagen zwischen 54 €/m² und 81 €/m², für 1.100 m² bis 2.300 m² große Grundstücke. Die Grundstücke befinden sich teilweise im Sanierungsgebiet.

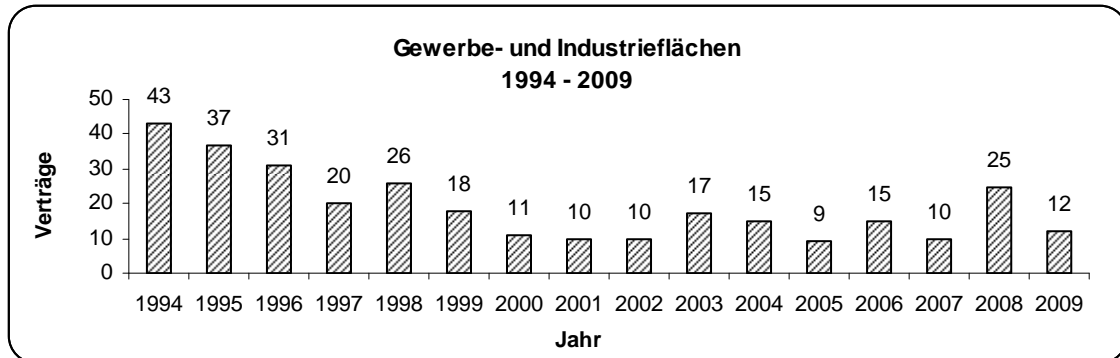
In Stadtumbaugebieten von Senftenberg und Großräschen erfolgte der Verkauf von drei Grundstücken für den Bau von 1- bis 2-geschossigen Seniorenwohnanlagen. Die Kaufpreise lagen zwischen 7 €/m² und 14 €/m², für 5.600 m² bis 7.200 m² große Grundstücke.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

Gewerbe- und Industriegebiete

Im Jahr 2009 konnten 12 Kaufverträge (2008 – 25 Kaufverträge) über Industrie- und Gewerbeflächen mit einem Flächenumsatz von insgesamt 9,9 ha und einem Geldumsatz von rd. 865 T€ registriert werden.



Zur Preisanalyse standen 10 geeignete Flächenaufkäufe zur Neuansiedlung bzw. zur Erweiterung von Unternehmen in Gewerbe- und Industriegebieten der Städte Lauchhammer, Lübbenau/Spreewald, Senftenberg und Vetschau/Spreewald zur Verfügung.

Die Preisspanne für erschließungsbeitragsfreies Bauland reichte von rd. 1,50 €/m² bis 12,50 €/m², je nach Lage und Förderung der Erschließungskosten. Der Mittelwert betrug rd. 7,30 €/m² (Vorjahr rd. 9,30 €/m²), nach der Fläche gewichtet 7,74 €/m². Die veräußerten Grundstücke waren zwischen 0,1 ha und 4,1 ha groß. Die größte Gewerbefläche wurde im Lausitz-Industriepark Kittlitz/Lübbenau verkauft.

Mit den übrigen zwei Kaufverträgen kamen kleinere Arrondierungsflächen zu Veräußerung. Hier lagen die Kaufpreise im Bereich der für diese Gebiete gültigen Bodenrichtwerte.

Verbrauchermärkte

Im Jahr 2009 wurden drei Kaufverträge über Gewerbeflächen, die zum Bau von Verbrauchermärkten vorgesehen waren und zwei Kaufverträge über Arrondierungsflächen derartiger Grundstücke, registriert. Der Flächenumsatz betrug insgesamt rd. 2,5 ha und der Geldumsatz rd. 761 T€.

Die drei Neubaustandorte befinden sich in den Städten Lübbenau/Spreewald und Lauchhammer. Die veräußerten Flächen je Standort lagen zwischen 5.200 m² und 9.300 m². Die durchschnittlichen Kaufpreise je Neubaustandort bewegten sich zwischen 19 €/m² und 54 €/m².

Bis auf eine Ausnahme bestätigten die Kaufpreise den jeweils gültigen Bodenrichtwert für das Sondergebiet Handel bzw. für die benachbarten Wohn- bzw. Mischlagen. Dabei wurde der Höchstpreis in einem Stadtumbaugebiet der Stadt Lauchhammer erzielt.

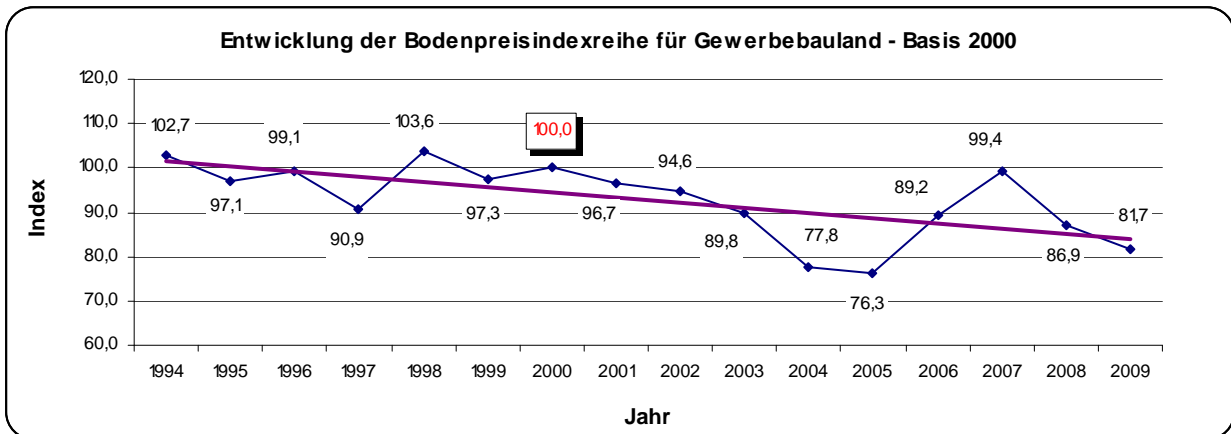
5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Der Gutachterausschuss ermittelte erstmals im Jahr 2008 eine Bodenpreisindexreihe für baureifes Land in den Gewerbegebieten des Landkreises. Für das Jahr 2009 erfolgte ihre Fortschreibung.

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über erschließungsbeitragsfreies Gewerbebauland
- Auswerteperiode 1994 bis 2009
- Basisjahr 2000 (Bezugszeitpunkt)
- Für den Ausreißertest wurde das 3-fache der Standardabweichung ($\sigma = 3,0$) verwendet.

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



Jahr	Gewerbegebiete		
	Anzahl Kaufverträge	Jahresmittel (€/m²)	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
2009	4	9,47	81,7
Stichprobenumfang: 163 Kauffälle			

Die jährlichen durchschnittlichen Bodenpreise weichen nur geringfügig voneinander ab.

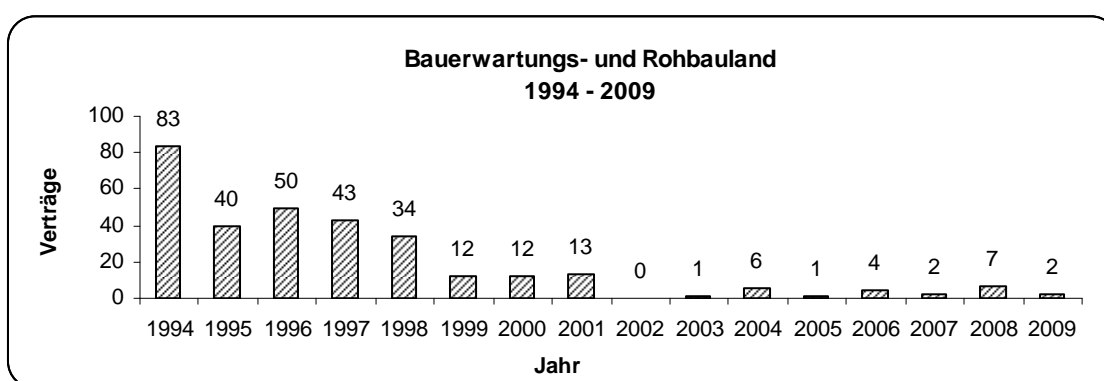
Die Werte der Jahre 2008 und 2009, die in den Indexreihen kursiv dargestellt sind, können sich bei der Fortführung des folgenden Jahres aus programmtechnischen Gründen geringfügig ändern.

5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland

Die Erfassung der Grundstückskäufe von werdendem Bauland erfolgt gemäß § 4 Abs. 2 und 3 WertV entsprechend dem eingeschätzten Entwicklungszustand der Flächen, unterteilt nach Bauerwartungs- und Rohbauland.

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen (§ 4 Abs. 2 WertV).

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§ 4 Abs. 3 WertV).



Im Jahr 2009 wurden nur zwei Kaufverträge (2008 – 7 Kaufverträge) zum Aufkauf von Bauerwartungsland mit einem Flächenumsatz von rd. 4,3 ha und einem Geldumsatz von 128 T€ registriert.

Die veräußerten Grundstücke befinden sich in der Stadt Schwarzheide und in der Kreisstadt Senftenberg und wurden für die Erweiterung eines Gewerbegrundstücks sowie für eine mögliche spätere Nutzung als Erholungsgebiet (gemäß FNPL) erworben. Die Kaufpreise lagen bei 2,00 €/m² und 6,10 €/m². Die veräußerten Grundstücke waren rd. 3,2 und 1,0 ha.

Die Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau ausgewählter Kaufverträge für Bauerwartungs- und Rohbauland im Landkreis Oberspreewald-Lausitz zur Erschließung von Wohn-, Gewerbe- und Erholungsgrundstücken in den Jahren 2005 bis 2009.

Wertanteil von Bauerwartungs- und Rohbauland am Bodenrichtwert für baureifes Land (B) 2005 – 2009				
Entwicklungszustand	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis* (Spanne) in €/m ²	Ø Wertanteil am Bodenrichtwert (Spanne) in %	Ø Bodenrichtwert für B (ebf) (Spanne) in €/m ²
Bauerwartungsland	2	3,0 (2,0 – 6,1)	22 (20 – 24)	18 (10 – 25)
Rohbauland	12	7,3 (0,5 – 19,0)	37 (1 – 51)	28 (10 – 60)

* gewichtet nach der Fläche

ebf = erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Grundstücke mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden

Im Jahr 2009 wurden zwei Vereinbahrungen (2008 – keine), die nach § 64 Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LWAnpG) im Rahmen von Bodenordnungsverfahren zur Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum geschlossen wurden, registriert.

Dabei handelte es sich jeweils um rd. 5 ha landwirtschaftliche Nutzfläche, von denen Teilflächen mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden der Erwerber bebaut sind. Die Bodenpreise lagen bei 0,49 €/m² und 1,74 €/m². Bei Abrechnung der Wertanteile der Ackerflächen mittels gültigen Bodenrichtwerten ergeben sich für die bebauten Flächen Bodenpreise von 1,45 €/m² bzw. 2,77 €/m². Die auf Basis der Auswertungen von Luftbildern zugrunde gelegten Funktionsflächen betragen ca. 1 ha und 3 ha.

Die Tabelle gibt einen Überblick über die in den Jahren 2005 bis 2009 gezahlten Kaufpreise für 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 2005 – 2009				
Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Flächenumsatz ha	Bodenpreisspanne €/m ²	Ø Bodenpreis €/m ²
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
2008	-	-	-	-
2009	2	2,0	1,45 – 2,77	2,11

5.6.2 Erholungsgrundstücke

Im Jahr 2009 wurde ein Kaufvertrag über eine Erholungsfläche (2008 – 7 Kaufverträge) in der Kaufpreissammlung registriert. Dabei handelte es sich um den Zukauf einer Arrondierungsfläche zu einem bestehenden Bungalowgrundstück in der Stadt Lübbenau/Spreewald. Der Kaufpreis fügt sich in die in der Tabelle genannte Kaufpreisspanne für nördlich der Altstadt gelegene Erholungsgrundstücke ein.

Die Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau ausgewählter Erholungsgrundstücke in den Jahren 2005 bis 2008. Diese Grundstücke waren zum Zeitpunkt des Verkaufs überwiegend mit einem Bungalow des Käufers bebaut.

Erholungsgrundstücke 2005 – 2008				
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Preis (Spanne) €/m ²	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
Kittlitz, Am Silbersee	1	6,25	2,5	400
Lauchhammer, Straße am Koynesee	4	4,45 (3,81 – 5,00)	2,7 (2,0 – 3,5)	611 (440 – 787)
Lübbenau/Spreewald, nördlich der Altstadt (An der Grobla / Am Wotschofskaer Weg / An der Hauptspreewald)	8	13,82 (7,50 – 16,00)	8,1 (4,0 – 10,3)	639 (345 – 1.374)
Lehde / Leipe, (Leiper Weg / An der Giglitz / Leiper Dorfstraße)	6	8,41 (2,38 – 17,50)	12,6 (7,0 – 23,0)	1.934 (800 – 3.270)
Vetschau/Spreewald, Reptener Chaussee	5	3,50 (–)	3,0 (2,1 – 4,4)	856 (600 – 1.250)

5.6.3 Arrondierungsflächen

Im Jahr 2009 konnten 40 zur Auswertung geeignete Kaufverträge (2008 – 73 Verträge) über Zukäufe zur Arrondierung von Grundstücken zur Wohnbebauung bzw. gemischten Nutzung in der Kaufpreissammlung registriert werden.

Die Bodenpreise lagen in einer Spanne von 2 €/m² bis 54 €/m² und betragen durchschnittlich 13 €/m². Der prozentuale Anteil des Preises am Bodenrichtwert des angrenzenden Baulands betrug 15 % bis 114 % und lag im Durchschnitt bei 61 % (Vorderland 58 %, seitlich gelegene Flächen 71 %, Hinterland 55 %, Splitterflächen 20 %).

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

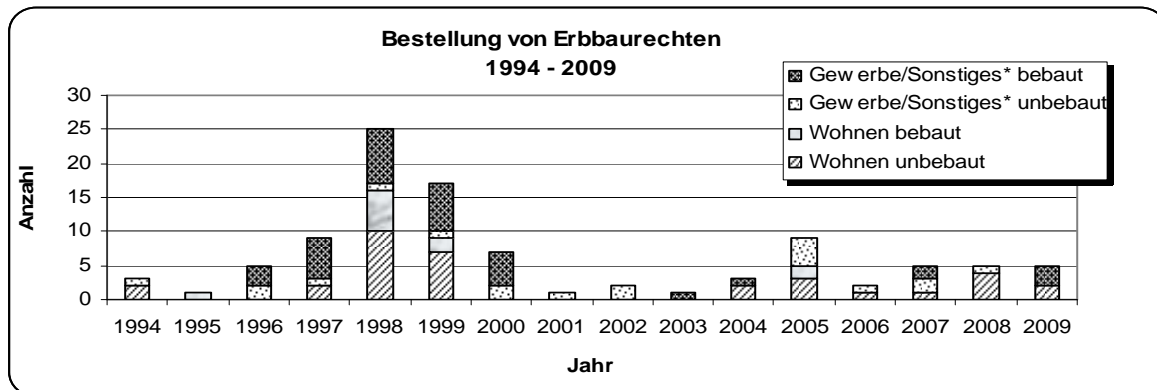
Für eine Analyse der Preisrelation von Arrondierungsflächen zum Bodenrichtwert für Bauland wurden ausgewählte Zukäufe der Jahre 2005 bis 2009 zusammengefasst.

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

Arrondierungsflächen 2005 – 2009 (Kaufpreise im Verhältnis zum Bodenrichtwert – BRW für Bauland)				
Art der unselbständigen Teilfläche	Ø Fläche (Spanne) m ²	Anzahl der Kauffälle Anzahl	Ø Kaufpreis (Spanne) in €/m ² Ø Wertanteil am BRW (Spanne)	Beispiel
Vorderland	50 (1 – 100)	45	14 (2 – 40) 72 % (4 % – 173 %)	
	243 (101 – 650)	46	13 (2 – 50) 59 % (11 % – 132 %)	
	1.148 (> 650)	3	3 (1 – 5) 35 % (22 % – 60 %)	
seitlich gelegene Flächen	52 (1 – 100)	25	18 (3 – 49) 77 % (15 % – 188 %)	
	310 (101 – 650)	67	15 (1 – 60) 66 % (7 % – 293 %)	
	923 (> 650)	8	8 (2 – 14) 42 % (18 % – 83 %)	
Hinterland (baulich nutzbar)	47 (1 – 100)	20	22 (4 – 65) 79 % (24 % – 278 %)	
	341 (101 – 650)	35	14 (2 – 45) 47 % (8 % – 174 %)	
	925 (> 650)	4	11 (3 – 30) 45 % (12 % – 107 %)	
Splitterflächen (innerhalb eines Grundstücks)	70 <= 300	8	4 (2 – 4) 25 % (20 % – 37 %)	

5.7 Erbbaurechte

Im Jahr 2009 wurden fünf Verträge (Vorjahr - 5 Verträge) über die Bestellung von Erbbaurechten, drei Verträge zum Verkauf bestehender Erbbaurechte für gewerbliche Zwecke und drei Verträge über den Kauf des jeweils belasteten Grundstücks durch den Erbbauberechtigten zur Wohnnutzung registriert. In einem Fall hat der Grundstückseigentümer sein Heimfallrecht ausgeübt.



* 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, wie schon im Vorjahr, bis auf eine Ausnahme, auf den Norden des Landkreises und teilten sich folgendermaßen auf:

- zwei unbebaute Grundstücke zur Bebauung mit Einfamilienhäusern in einem Wohngebiet der Stadt Lübbenau/Spreewald, welches Anfang 2000 neu erschlossen wurde
- drei bereits bebaute Grundstücke für soziale Zwecke (Begegnungsstätte) sowie zur gewerblichen Nutzung (Büro- und Verwaltungsgebäude, Produktionshalle, Tierpark)

Für die rd. 660 m² bis 760 m² großen Wohngrundstücke wurden Erbbauzinssätze in Höhe von 3 %, bei einem mittleren Bodenwert von 54 €/m², vereinbart. Die Vertragslaufzeiten betragen 99 Jahre.

Für die bebauten Grundstücke vereinbarten die Vertragsparteien Zinssätze zwischen 5 % und 7 %, bei Vertragslaufzeiten von 30 Jahren. Diese Zinssätze beziehen sich je nach Vertragsgestaltung auf den gesamten Grundstückswert oder nur auf den Bodenwert, bei gleichzeitigem Erwerb der Gebäude durch den zukünftigen Erbbauberechtigten. Die zugrunde gelegten Bodenwerte lagen zwischen 9 €/m² und 17 €/m², bei Grundstücksgrößen zwischen 0,5 ha und 1,1 ha.

Die Tabelle gibt einen Überblick über die seit dem Jahr 2005 vereinbarten Erbbauzinssätze bei der Bestellung von Erbbaurechten im Landkreis. Datenbasis waren insgesamt 23 geeignete Erbbaurechtsverträge. Bei 22 % dieser Verträge erfolgte die Bestellung an einem bereits bebauten Grundstück.

Nutzung	Anzahl Verträge	Bodenwertniveau €/m ²	Erbbauzinssätze (%)		Laufzeiten Jahre
			Spanne	Durchschnitt	
Wohnen	11	56 bis 70	3,0 bis 5,0	3,3	99
Soziales	5	18 bis 67	1,4 bis 5,0	3,8	30 bis 99
Gewerbe	7	1 bis 19	3,5 bis 8,0	6,3	20 bis 99

Weitere Informationen zu den Erbbaurechtsgrundstücken

In den im Jahr 2009 registrierten drei Kaufverträgen, in denen die Erbbauberechtigten ihre Grundstücke in der Kreisstadt Senftenberg erwarben, für die sie in den Jahren 1996-98 Erbbaurechtsverträge zur Bebauung abgeschlossen hatten, lagen die Kaufpreise durchschnittlich 19 % (Spanne 17 % bis 25 %) unter dem zum Kaufzeitpunkt gültigen Bodenrichtwert.

Dabei handelte es sich um zwei Wohngrundstücke in einem bevorzugten Wohngebiet am Senftenberger See und um ein Geschäftsgrundstück in mittlerer Lage.

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

6.1.1 Die Agrarstruktur des Landkreises¹

Der Landkreis Oberspreewald-Lausitz ist zum größten Teil ländlich strukturiert. Immerhin werden im Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) rd. 35 % der Gesamtfläche des Landkreises Oberspreewald-Lausitz als Flächen der Landwirtschaft ausgewiesen (siehe Punkt 3.1.1). Rund 80 % der Landwirtschaftsflächen wurden auf Grund ihrer natürlichen und wirtschaftlichen Standortbedingungen als benachteiligtes Gebiet eingestuft.

Von 260 im Landkreis ansässigen Landwirtschaftsbetrieben wurden 39.218 ha, das sind etwa 32 % der Gesamtfläche des Landkreises, im Jahr 2009 bewirtschaftet. Die Mehrheit der landwirtschaftlichen Produktion findet auf 26.775 ha Pachtflächen (entsprechen 68 % der bewirtschafteten Flächen) statt.

Die landwirtschaftlichen Unternehmen setzen sich aus natürlichen und juristischen Personen zusammen. Zu den juristischen Personen gehören 24 Agrarunternehmen in der Form einer GmbH, GmbH und Co KG oder eingetragenen Genossenschaft. Sie bewirtschafteten etwa 65 % der Landwirtschaftsflächen. Des Weiteren sind 13 Gesellschaften des bürgerlichen Rechts (GbR), 55 Familienbetriebe im Haupterwerb sowie 167 Familienbetriebe im Nebenerwerb tätig, die die restlichen 35 % bewirtschafteten. Die Zahl der Familienbetriebe geht seit Jahren stetig zurück. Dieser Trend setzte sich auch im Jahr 2009 fort. Die frei werdenden Flächen wurden bisher von anderen Unternehmen übernommen oder umgenutzt.

Hauptanbauprodukt auf rd. 41 % der bewirtschafteten Flächen war Getreide. Bei Ackerfutter wurde der Anbau auf rd. 26 % der Fläche erweitert. Ölsaaten auf 7,4 % der Bewirtschaftungsflächen spielten schon eine geringere Rolle. Der Dauergrünlandanteil lag bei 18,1 %.

Ökologischen Landbau betreiben derzeit 24 Unternehmen auf 7.213 ha. Dieser Anteil nahm in den letzten Jahren kontinuierlich zu und beträgt derzeit 18,4 % der Gesamtfläche. Ein weiteres Produktionsfeld stellen die nachwachsenden Rohstoffe wie Triticale, Silomais und Sudangras dar, deren Anbau auf insgesamt 3.880 ha praktiziert wird. Sie dienen vorwiegend der Bioenergiegewinnung.

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

6.1.2 Die Forststruktur des Landkreises²

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

Die Wälder im Raum Oberspreewald-Lausitz (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.

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.

¹ Jahresbericht 2009, Amt für Planung und Wirtschaft, Landkreis Oberspreewald-Lausitz

² Zuarbeit der Ämter für Forstwirtschaft Doberlug-Kirchhain und Lübben, 2006

6.1.3 Rahmenbedingungen für die Marktanalyse

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

Einteilung der verkauften Flächen nach ihrer individuellen Lage

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

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

Einteilung der verkauften Flächen nach ihrer Lage in der naturräumlichen Gliederung

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

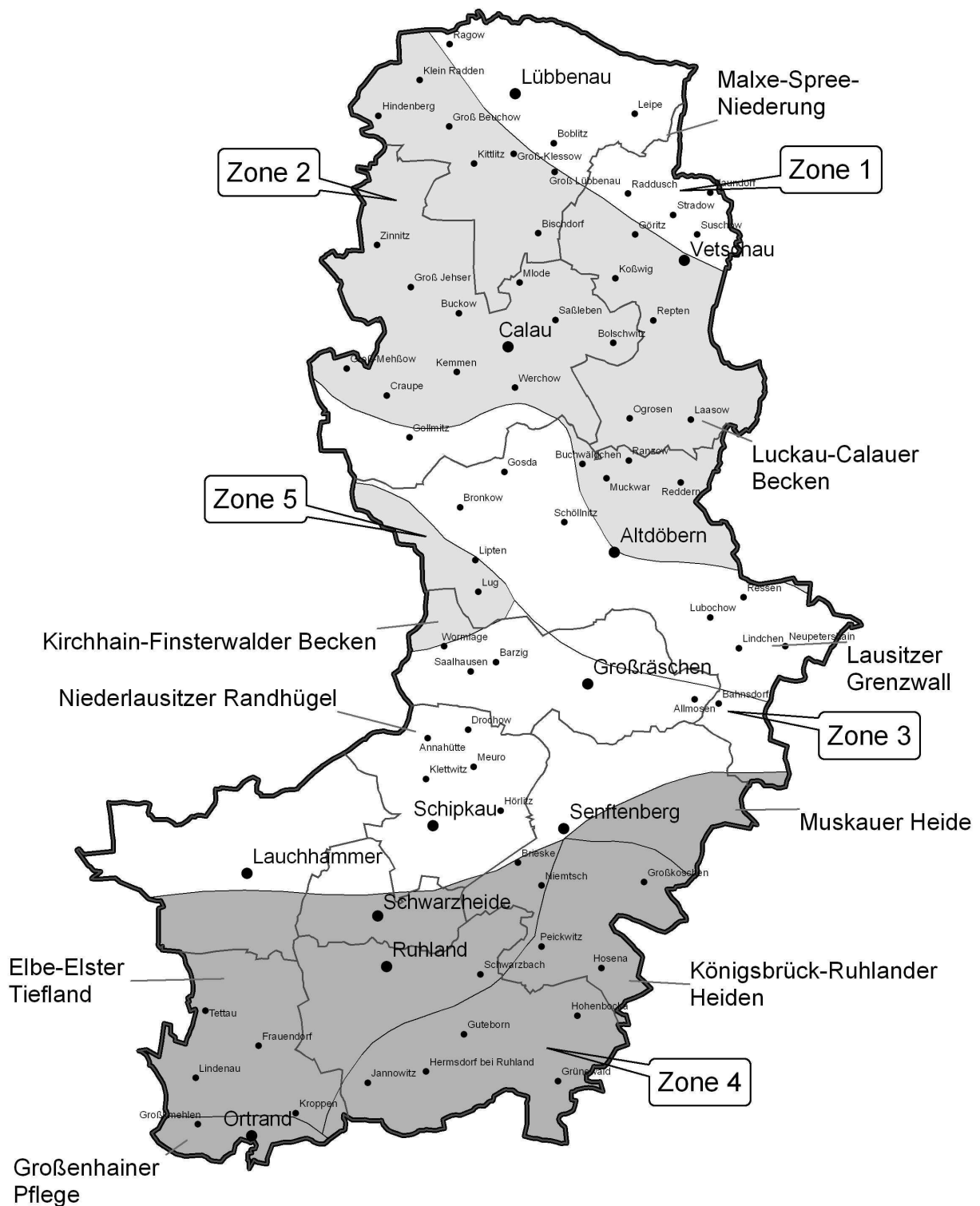
Diese großräumige Gliederung wird im Bereich des Landkreises von Nord nach Süd wie folgt unterteilt: Malxe-Spree-Niederung, Luckau-Calauer Becken, Lausitzer Grenzwall, Kirchhain-Finsterwalder Becken, Niederlausitzer Randhügel, Muskauer Heide, Elbe-Elster-Tiefland, Königsbrück-Ruhlander Heiden und Großenhainer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

Für detaillierte Auswertungen der Kauffälle orientierte sich der Gutachterausschuss an dieser naturräumlichen Gliederung. Bereiche mit ähnlicher Entstehungsgeschichte wurden zusammengefasst. Dabei wurde zum 01.01.2010 die Zone 5 wegen der räumlichen Trennung von der Zone 2 entkoppelt.

Folgende fünf Zonen wurden für die Auswertung der Kauffälle gebildet:

- **Zone 1** (Spreewald) - Bereich der Malxe-Spree-Niederung
- **Zone 2** (Lu-Ca Becken) - Bereich des Luckau-Calauer 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
- **Zone 5** (Ki-Fi Becken) - Bereich des Kirchhain-Finsterwalder Beckens

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. Deshalb erfolgte die territoriale Zuordnung zu den einzelnen Zonen gemarkungsweise.



Die Zuordnung der Gemarkungen zu den Bodenrichtwertzonen ist tabellarisch im [Anhang 4](#) dargestellt.

6.1.4 Umsatzzahlen und Marktteilnehmer

Mit 331 registrierten Erwerbsvorgängen im Jahr 2009 ist die Zahl der Vertragsabschlüsse auf diesem Grundstücksteilmarkt gegenüber dem Jahr 2008 (378) 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 7.5) 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.

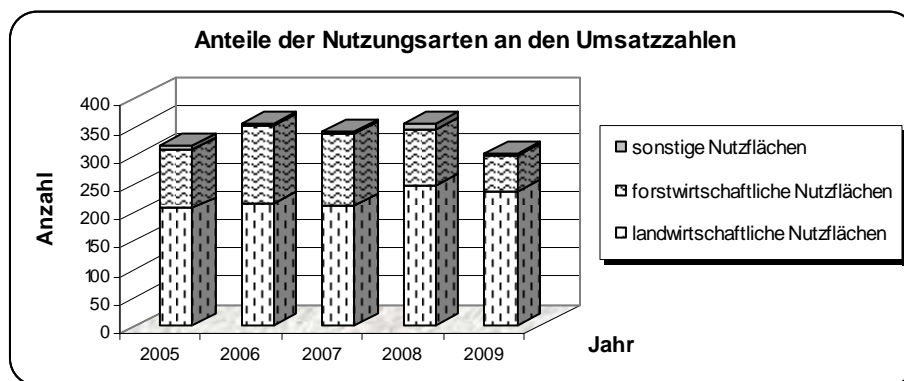
Entwicklung der Vertragszahlen in der Grundstücksart „Land- und Forstwirtschaftsflächen“							
	Vertragszahlen					Änderung	
	2005	2006	2007	2008	2009	absolut	prozent.
landwirtschaftliche Flächen	205	213	211	246	234	- 12	- 5 %
forstwirtschaftliche Flächen	105	138	125	99	65	- 34	- 34 %
Flächen mit unterschiedl. Nutzungsarten	7	5	4	10	2	- 8	- 80 %
gesamt ohne Gemeinbedarf	317	356	340	355	301	- 54	- 15 %
Flächen für den Gemeinbedarf *	24	65	71	23	30	+ 7	+ 30 %

* nur informativ

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

Im Vergleich zu den Vorjahren ist die Zahl der registrierten Verträge mit 301 erstmals wieder leicht rückläufig. Das ist hauptsächlich auf die stark rückläufigen Vertragszahlen über forstwirtschaftliche Nutzflächen zurückzuführen. Die Zahl der Vertragsabschlüsse bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen hingegen ist nur geringfügig gefallen.

Gegenüber dem Jahr 2008 ging die Zahl der Verträge, in denen unterschiedliche Nutzungsarten in einem Vertrag veräußert wurden, ebenfalls zurück. 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 301 Verträge gliedert sich in 286 Kaufverträge, vier Tauschverträge, zwei Auseinandersetzungsverträge und neun Zwangsversteigerungen.

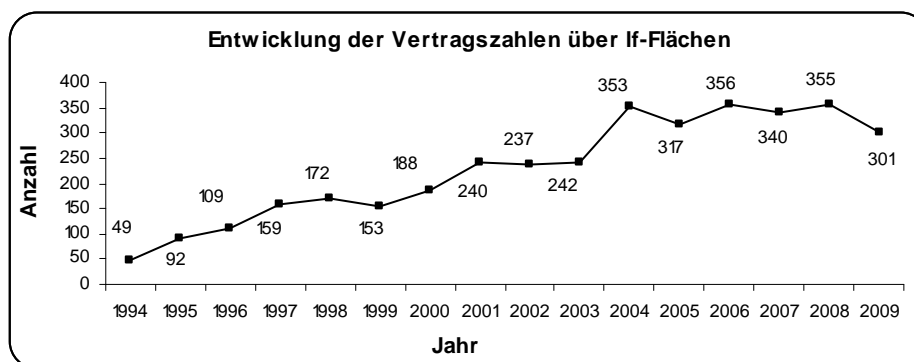
Unter den Kaufverträgen befanden sich 20 Verträge, die zu den besonderen Bedingungen der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) bzw. nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) geschlossen wurden, fünf Verträge weniger als im Vergleichszeitraum.

In 19 Fällen wechselten Landwirtschaftsflächen zu „begünstigten Konditionen“ in Privateigentum. Forstwirtschaftsflächen wurden nur noch einmal zu „Sonderkonditionen“ privatisiert.

Diese 20 Verträge sind auf Grund der gesetzlichen Vorgaben 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 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 4,537 Mio. € ist um 1,132 Mio. € gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Das entspricht einer Volumenzunahme von 33 %.

Entwicklung des Geldumsatzes in der Grundstücksart „Land- und Forstwirtschaftsflächen“							
	Geldumsatz (Mio. €) pro Jahr					Änderung	
	2005	2006	2007	2008	2009	absolut	prozent.
landwirtschaftliche Flächen	1,294	1,225	1,870	2,191	3,490	+ 1,299	+ 59 %
forstwirtschaftliche Flächen	1,129	0,886	1,062	0,776	1,042	+ 0,266	+ 34 %
Flächen mit unterschiedl. Nutzungsarten	1,266	0,074	0,035	0,437	0,005	- 0,433	- 99 %
gesamt ohne Gemeinbedarf	2,690	2,185	2,968	3,405	4,537	+ 1,132	+ 33 %
Flächen für den Gemeinbedarf *	0,022	0,172	0,099	0,050	0,068	+ 0,046	+ 36 %

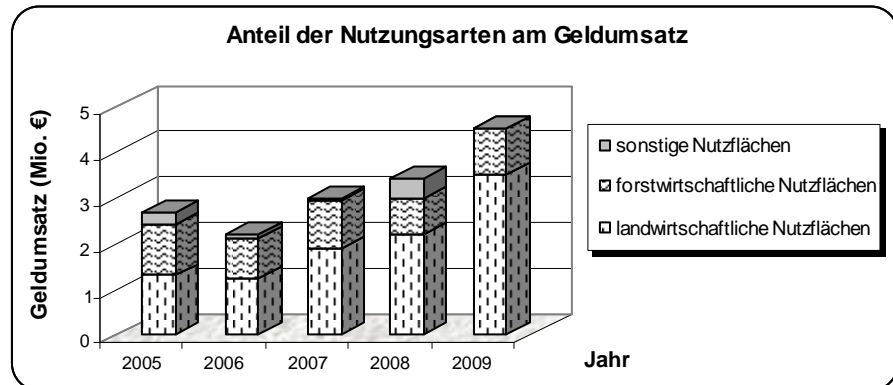
* nur informativ

Trotz fallender Vertragszahlen im Berichtszeitraum bei landwirtschaftlichen Nutzflächen gegenüber dem Vergleichszeitraum ist ein erheblicher Anstieg beim Geldumsatz zu verzeichnen.

Obwohl im Jahr 2009 auch weniger Verträge über forstwirtschaftlichen Nutzflächen geschlossen wurden und dadurch der Flächenumsatz geringer ausfiel, kam es zu höheren finanziellen Umsätzen als im Vorjahr. Das lässt auf steigende Bodenpreise schließen.

Das nebenstehende Diagramm verdeutlicht die erst rückläufige Umsatzentwicklung der vergangenen Jahre und den Anstieg seit 2007.

Gut erkennbar ist die erneute Zunahme bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen, der sogar den Gesamtumsatz des Vorjahres übersteigt.



Der Geldumsatz, den die wenigen Verträge nach FIErV bzw. nach LwAnpG verursachten, war im Jahr 2009 um rd. 416 T€ höher, als im Jahr 2008. Stieg der Geldumsatz bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen überproportional an, so fiel er bei den forstwirtschaftlichen Nutzflächen auf Grund des einen Vertrages drastisch. Am Gesamtumsatz des Teilmarktes waren diese Verträge mit 17 % beteiligt.

6.1.4.3 Flächenumsatz

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

Entwicklung des Flächenumsatzes in der Grundstücksart „Land- und Forstwirtschaftsflächen“							
	Flächenumsatz (ha)					Änderung	
	2005	2006	2007	2008	2009	absolut	prozent.
landwirtschaftliche Flächen	923,2	775,7	1.149,2	1.188,4	1.347,0	+ 158,6	+ 13 %
forstwirtschaftliche Flächen	936,2	1.058,0	767,9	463,2	375,5	- 87,7	- 19 %
Flächen mit unterschiedl. Nutzungsarten	187,5	34,2	21,7	362,8	4,3	- 358,5	- 99 %
gesamt ohne Gemeinbedarf	2.046,9	1.867,9	1.938,7	2.014,3	1.726,7	- 287,6	- 14 %
Flächen für den Gemeinbedarf *	4,7	19,5	10,6	6,5	8,3	+ 1,8	+ 28 %

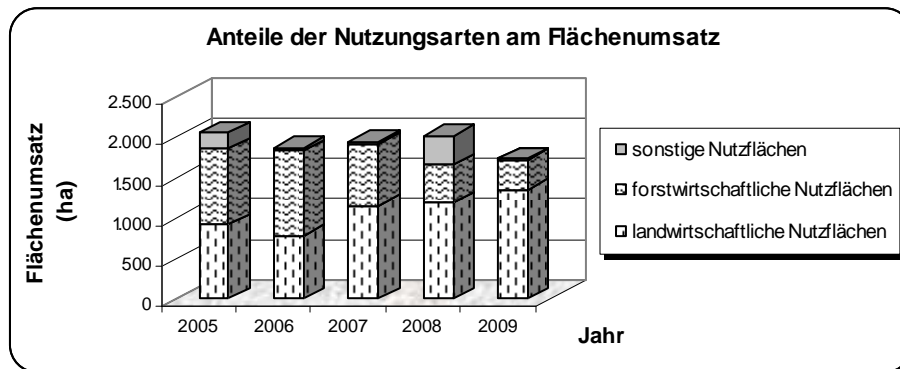
* nur informativ

Die rückgängigen Vertragszahlen haben den Flächenumsatz gegenüber dem Vergleichszeitraum um 287,6 ha fallen lassen. Das entspricht einem Rückgang um 14 %.

Der Anteil der verkauften land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen am Gesamtumsatz des Berichtsjahres betrug 83 %. Dabei wechselten 2,0 % der Land- und Forstwirtschaftsflächen des Landkreises bzw. rd. 1,4 % der gesamten Landkreisfläche ihren Eigentümer.

Obwohl im Berichtszeitraum die Vertragszahlen bei den landwirtschaftlichen Grundstücken leicht rückläufig waren, stieg der Flächenumsatz um 13 %. Der erneute Rückgang der Vertragszahlen bei den forstwirtschaftlichen Grundstücken hatte einen weiter sinkenden Flächenumsatz (- 19 %) zur Folge.

Der Flächenumsatz bei den Verträgen über mehrere Grundstücksarten ist unbedeutend klein. Ihr Anteil macht nur noch 0,25 % am Gesamtumsatz der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen aus.



Im nebenstehenden Diagramm ist der wieder fallende Flächenumsatz erkennbar.

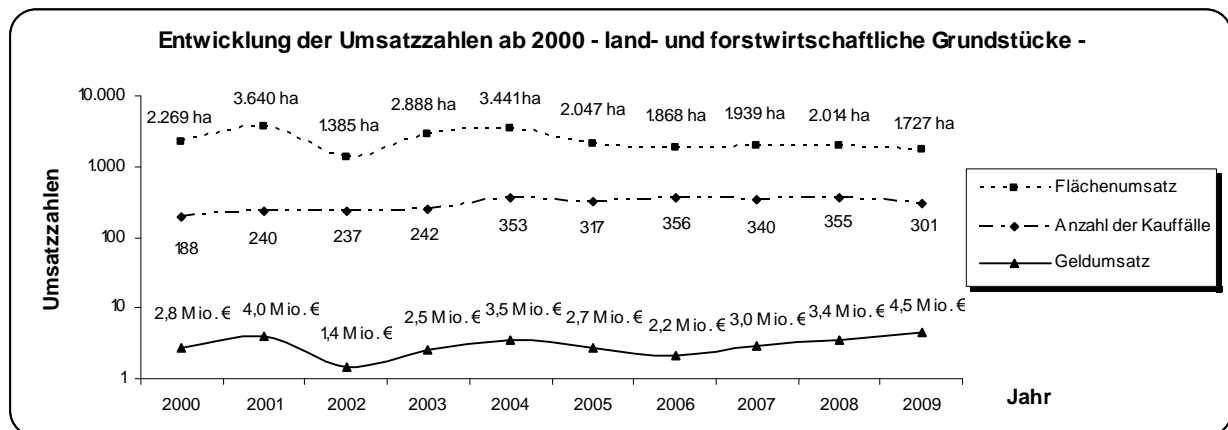
Besonders deutlich wird die Verschiebung der Anteile am Umsatz gegenüber dem Vorjahr.

Der Flächenumsatz bei den Verträgen nach der FIErV und dem LwAnpG fiel von 508 ha im Jahr 2008 auf 366 ha im vergangenen Jahr. Das sind 28 % weniger Fläche als im Vorjahr. Besonders stark sank der Flächenumsatz bei den begünstigten Landwirtschaftsflächen (Rückgang um 134,7 ha, entspr. - 27 %).

Der Flächenumsatz der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen zu Sonderkonditionen machte reichlich ein Fünftel des Gesamtumsatzes des Teilmarktes aus.

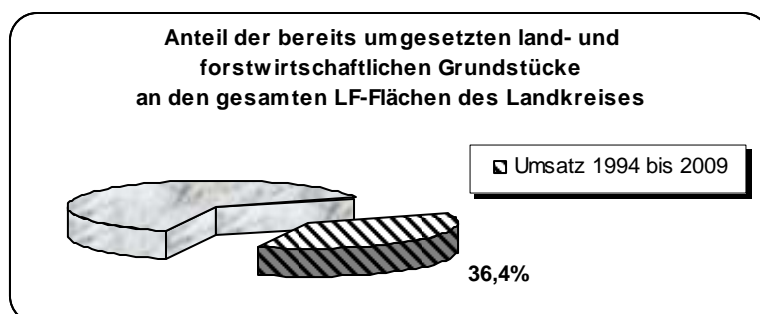
Zusammenfassung

Der Grundstücksmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke aus Sicht der Vertragszahlen besitzt eine relativ hohe Bedeutung. Neben einem leichten Rückgang der Vertragszahlen war der Flächenumsatz ebenfalls fallend. Die erhebliche 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 2009 wurden in acht Verträgen große Acker- bzw. Unlandflächen sowie zwei größere Forstflächen privatisiert oder weiterverkauft.

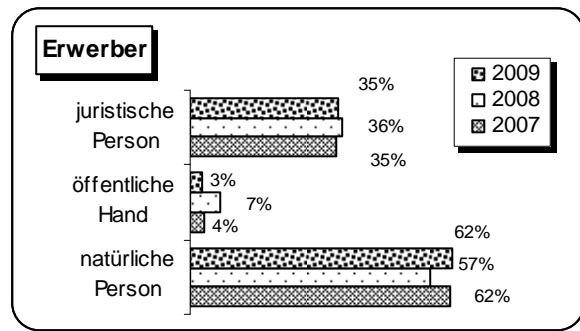
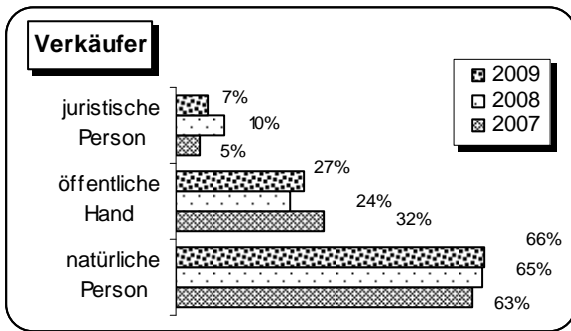


Seit der Einführung der AKS im Jahr 1994 nahmen 31.801 ha land- und forstwirtschaftliche Flächen am Grundstücksmarkt teil.

Das sind alles in allem 36,4 % der Land- und Forstwirtschaftsflächen des Landkreises Oberspreewald-Lausitz (entspricht 26,1 % 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 vertreten waren im Vergleich mit den letzten beiden Jahren.

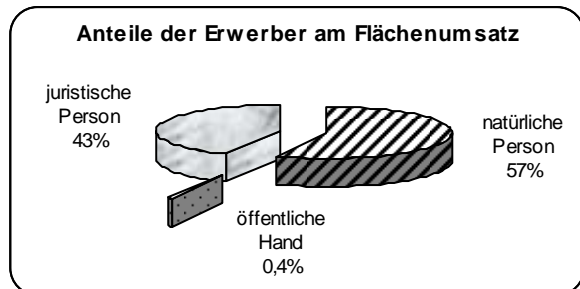
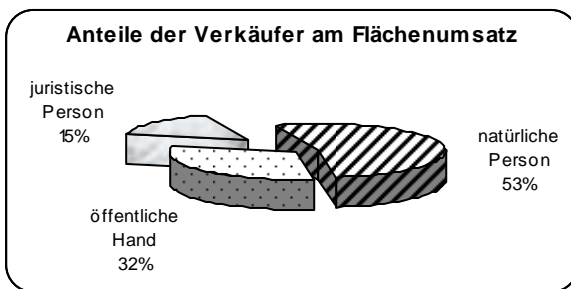


Die natürlichen Personen waren sowohl bei den Verkäufern als auch bei den Käufern dominant. Der Anteil der natürlichen Personen als Verkäufer nahm weiter zu. Auf der Seite der Käufer waren sie allerdings nicht mehr so zahlreich wie in den Jahren zuvor.

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 2009 weiter zurückgegangen.

Die Landwirtschaftsbetriebe 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:



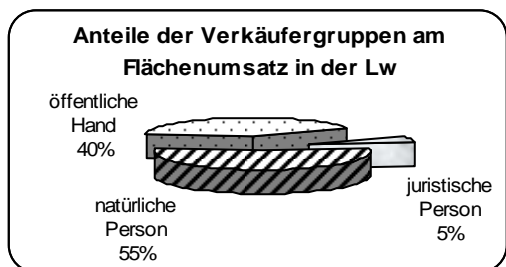
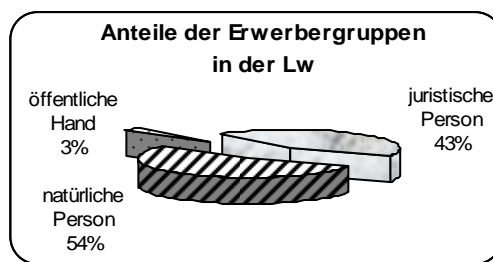
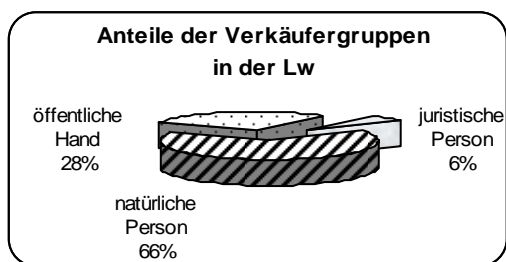
Durch die öffentliche Hand wurden knapp 1/3 der Flächen veräußert. Die natürlichen Personen verkauften 53 % der Flächen.

Als Käufer dominierten die natürlichen Personen, zu denen auch die GbR's gehören. Wie schon in den Vorjahren wurde durch die öffentliche Hand nur ein äußerst geringer Flächenerwerb (0,4 %), in den meisten Fällen für Naturschutzzwecke, realisiert.

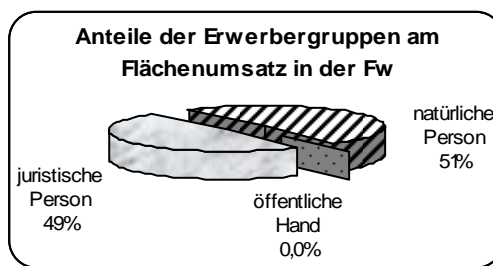
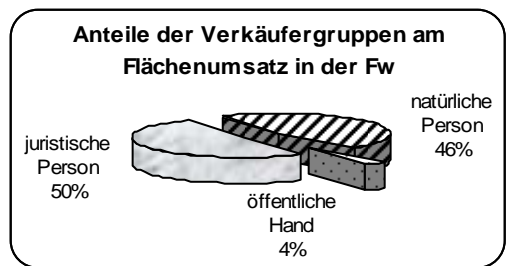
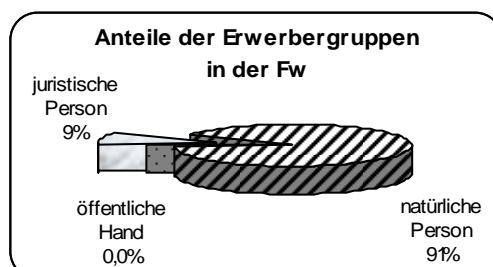
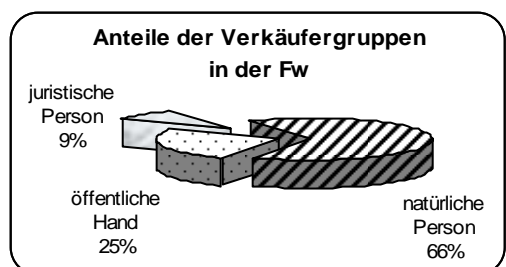
Auf den Teilmärkten der landwirtschaftlichen Grundstücke und der forstwirtschaftlichen Grundstücke gab es jedoch erhebliche Unterschiede bei den marktteilnehmerbedingten Umsatzzahlen.

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 40 % des Flächenumsatzes ermöglicht.

Als Erwerber von Landwirtschaftsflächen schlossen die natürlichen Personen (53 %), unter ihnen Landwirte im Haupt- und Nebenerwerb geringfügig mehr Verträge, als die juristischen Personen. Sie erwarben 58 % der verkauften Flächen.

Bei Verkäufen von Waldgrundstücken bestimmten die natürlichen Personen mit 66 % vor der öffentlichen Hand mit 25 % das Geschehen. Flächenmäßig kam von den juristischen Personen die Hälfte der umgesetzten Forstflächen.

Die meisten Verträge haben die natürlichen Personen (91 %) geschlossen, die allerdings nur von 51 % aller verkauften Waldflächen Eigentümer wurden. Der größte Flächenumsatz wurde in einem Vertrag vollzogen, in dem immerhin mehr als 156 ha forstwirtschaftliche Flächen den Eigentümer wechselte.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

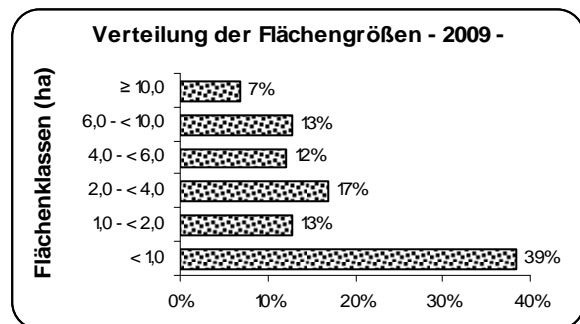
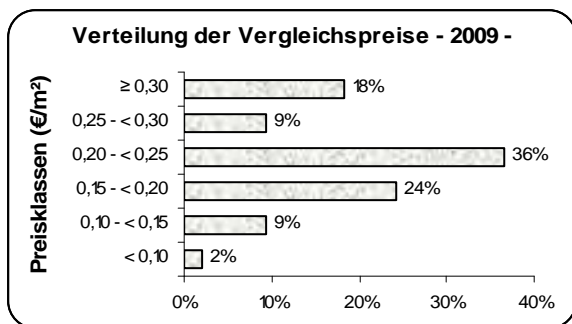
6.2.1 Ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen

6.2.1.1 Preisniveau ortsferner landwirtschaftlicher Nutzflächen

Vorbemerkung: Kauffälle, deren Bodenpreise außerhalb der Grenzwerte lagen, wurden von der Auswertung ausgeschlossen. Das betrifft insbesondere 13 Verträge, durch die die öffentliche Hand landwirtschaftliche Nutzflächen veräußert hat. Deren mittleres Preisniveau lag beim 2,8-fachen des mittleren Preisniveaus der Kauffälle, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden konnten und in die nachfolgenden Analysen einbezogen wurden.

Für das Jahr 2009 standen somit 148 geeignete Kauffälle (drei Verträge mehr als 2008) über reine landwirtschaftliche Nutzflächen in ortsfernen Lagen mit einem Flächenumsatz von 507,3 ha in der Kaufpreissammlung für weiterführende Auswertungen zur Verfügung. Der Flächenumsatz hat sich gegenüber dem Vorjahr um knapp 10 % (57,1 ha) verringert.

Die Preise für ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen bewegten sich im gesamten Landkreis in einer Spanne von 0,06 €/m² bis 0,47 €/m². Der durchschnittliche Preis lag bei 0,23 €/m². Der nach der Fläche gewichtete mittlere Bodenpreis beträgt 0,21 €/m². Die verkauften Grundstücke hatten eine Größe von 640 m² bis 22,7 ha. Durchschnittlich wechselten 3,4 ha ihren Eigentümer.



Entsprechend dieser Verteilungen ergibt sich ein Zentralwert für den Vergleichspreis in Höhe von 0,21 €/m² und ein Zentralwert für die Flächengröße von 1,7 ha.

Zonale Grundstückspreise für ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen

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

Zonale Grundstückspreise für ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen im Jahr 2009				
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis Spanne (€/m ²)	Ø Flächengröße Spanne (ha)	Flächenumsatz (ha)
Zone 1 (Spreewald)	16	0,23 (0,11 – 0,40)	2,2 (0,4 – 6,2)	35,8
Zone 2 (Lu-Ca Becken)	33	0,27 (0,08 – 0,46)	2,9 (0,1 – 16,8)	95,1
Zone 3 (Hügelland)	47	0,22 (0,06 – 0,44)	2,7 (0,2 – 14,8)	128,0
Zone 4 (Tiefland)	45	0,21 (0,10 – 0,47)	4,0 (0,1 – 18,8)	178,5
Zone 5 (Ki-Fi Becken)	7	0,20 (0,18 – 0,23)	10,0 (0,5 – 22,6)	69,8

Die Anzahl der Kauffälle verringerte sich gegenüber dem Jahr 2008 in allen Zonen außer in Zone 3. Die durchschnittlichen Preise stiegen in den Zonen 1, 2 und 4 um 0,02 €/m² bis 0,04 €/m². In der Zone 3 stagnierte das mittlere Preisniveau. Sechzig Prozent der Kauffälle weisen ein Preisniveau zwischen 0,15 €/m² und 0,24 €/m² auf.

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 Grünfütterpflanzen genutzt werden. Sie dürfen mindestens fünf Jahre lang nicht Bestandteil der Fruchtfolge sein. In der Regel werden sie gemäht oder beweidet.

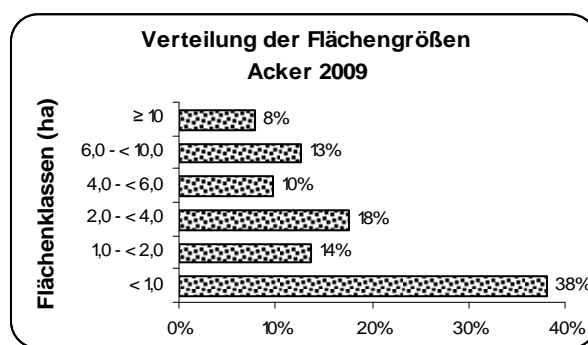
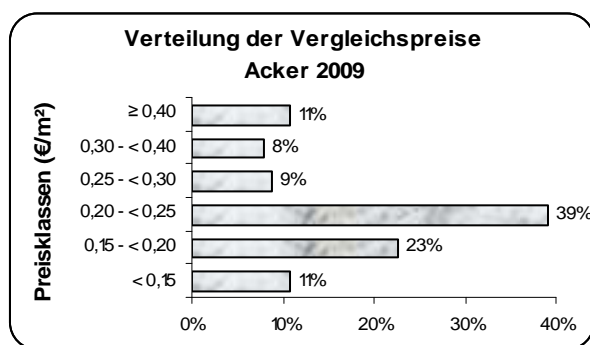
Die Kauffälle über Flächen für Sonder- oder Dauerkulturen werden separat in der Kaufpreissammlung erfasst und ausgewertet.

Ortsfernes Ackerland

Im Jahr 2009 wechselte 102-mal reines Ackerland in ortsfernen Lagen seinen Eigentümer. Das sind 50 % mehr Kauffälle als im Vorjahr (2008: 68 Kauffälle). Dabei entstand ein Flächenumsatz von 367,6 ha. Gegenüber dem Jahr 2008 waren das 126,9 ha mehr.

Die Preise für ortsfernes Ackerland streuten von 0,06 €/m² bis 0,46 €/m² und lagen im Mittel bei 0,23 €/m². Die Ackerflächen waren 0,1 ha bis 22,7 ha und im Durchschnitt 3,6 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 €/m² und ein Zentralwert für die Flächengröße von 1,6 ha.

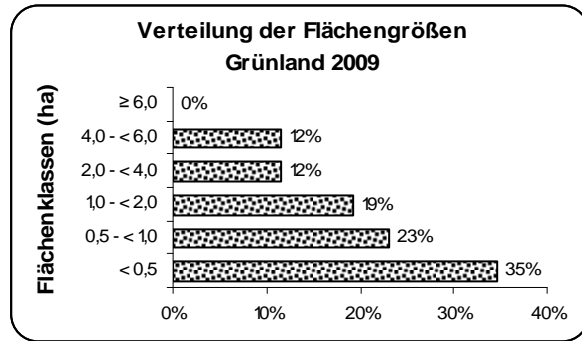
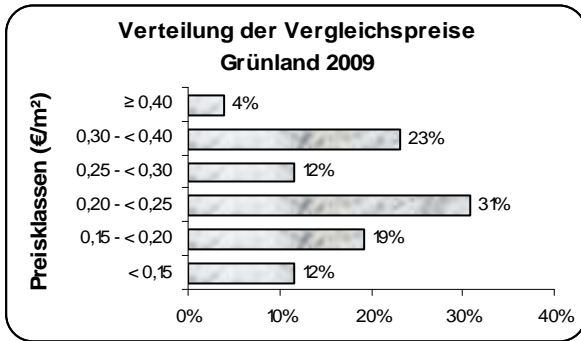
Ortsfernes Grünland

Für weitere Auswertungen standen 26 Kaufverträge über ortsferne Grünlandflächen aus dem Jahr 2009 zur Verfügung. Das sind 13 Verträge weniger als im Vergleichszeitraum.

Der Flächenumsatz betrug 34,6 ha. Damit hat er sich gegenüber dem Jahr 2008 etwas mehr als halbiert.

Die Preise für ortsfernes Grünland streuten von 0,08 €/m² bis 0,47 €/m² und lagen im Mittel bei 0,24 €/m². Die Grünlandflächen waren 0,2 ha bis 4,6 ha und im Durchschnitt 1,3 ha groß. Grünlandflächen, die kleiner als 1 ha waren, machten 58 % 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 0,22 €/m² und ein Zentralwert für die Flächengröße von 0,8 ha.

Zonale Grundstückspreise für ortsfernes Ackerland und Grünland

Für die Untersuchung des Preisgefüges standen 128 geeignete Kauffälle mit allen notwendigen Daten in den Nutzungsarten Ackerland (102) und Grünland (26) 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 Ackerlandpreise 2009					
Lage	Ø Preis (€/m²) (Spanne)	Ø AZ (Spanne)	Ø Preis (€/m²) / Ø AZ - gewichtet -	Ø Fläche (ha)	Anzahl der Kauffälle
Zone 1 (Spreewald)	0,30 (0,15 – 0,40)	23 (15 – 35)	0,28 / 23	2,8	6
Zone 2 (Lu-Ca Becken)	0,27 (0,11 – 0,46)	33 (16 – 59)	0,22 / 32	3,0	24
Zone 3 (Hügelland)	0,22 (0,06 – 0,44)	28 (20 – 37)	0,19 / 28	2,8	40
Zone 4 (Tiefeland)	0,20 (0,13 – 0,42)	24 (16 – 36)	0,19 / 24	4,2	28
Zone 5 (Ki-Fi Becken)	0,19 (0,18 – 0,20)	29 (24 – 31)	0,19 / 30	11,4	4
Zonale Grünlandpreise 2009					
Lage	Ø Preis (€/m²) (Spanne)	Ø GZ (Spanne)	Ø Preis (€/m²) / Ø GZ - gewichtet -	Ø Fläche (ha)	Anzahl der Kauffälle
Zone 1 (Spreewald)	0,19 (0,11 – 0,25)	22 (17 – 31)	0,20 / 21	1,8	9
Zone 2 (Lu-Ca Becken)	0,27 (0,08 – 0,38)	39 (29 – 48)	0,24 / 39	0,5	6
Zone 3 (Hügelland)	0,22 (0,10 – 0,26)	33 (24 – 40)	0,23 / 37	1,4	5
Zone 4 (Tiefeland)	0,27 (0,10 – 0,47)	33 (29 – 36)	0,31 / 34	1,3	7
Zone 5 (Ki-Fi Becken)	k. KF	k. KF	k. KF	0	0

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 3 bildet eine Ausnahme.

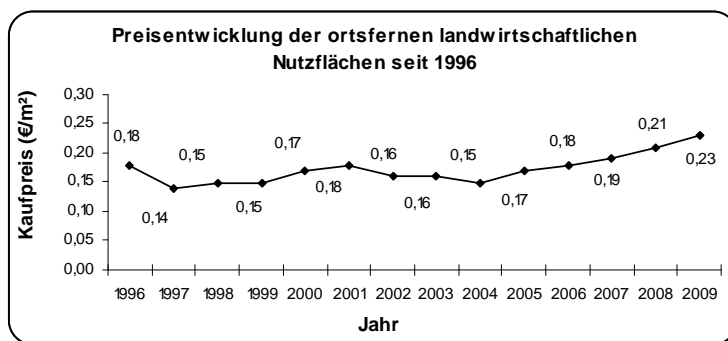
In drei Zonen waren höhere Preise für Ackerland und in einer Zone für Grünland gegenüber dem Jahr 2008 zu zahlen. Der absolute Anstieg der mittleren Preise betrug bis maximal 0,11 €/m² für Ackerland in der Zone 1 und im gewichteten Mittel sogar bis 0,12 €/m² für Grünland in der Zone 4.

Der Gutachterausschuss ermittelt seit dem Jahr 2004 jährlich Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen. Zur Ableitung dieser 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.



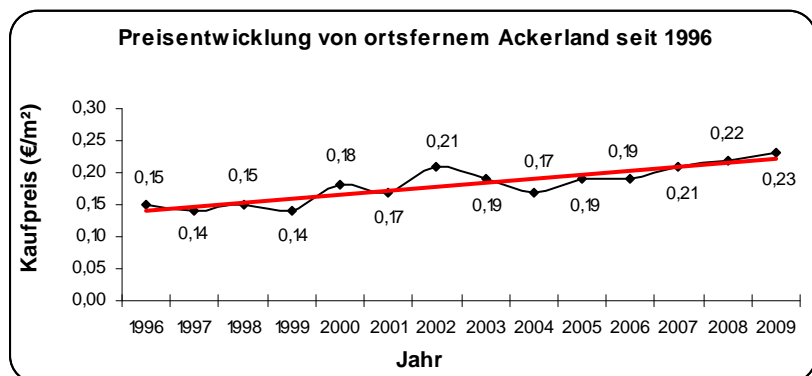
Im Allgemeinen kann man feststellen, dass sich die durchschnittlichen Preise für ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen längere Zeit auf einem annähernd gleichen Niveau befanden.

Seit dem Jahr 2005 begann ein Aufwärtstrend, der sich seither stetig fortsetzt.

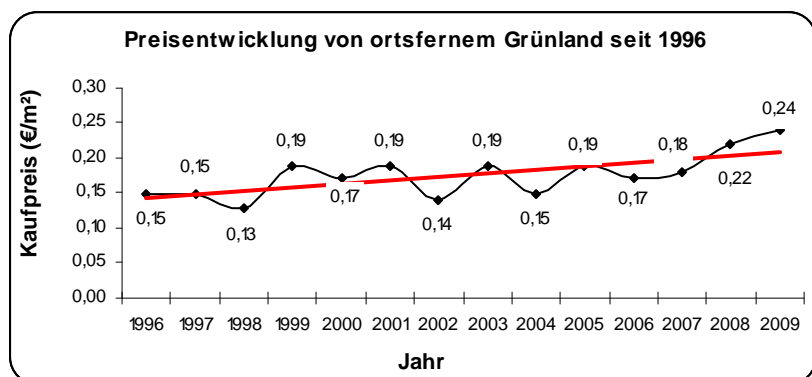
Die nachfolgenden Diagramme ermöglichen einen Überblick über das mittlere Preisniveau von Acker- und Grünland in ortsfernen Lagen ab 1996.

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.

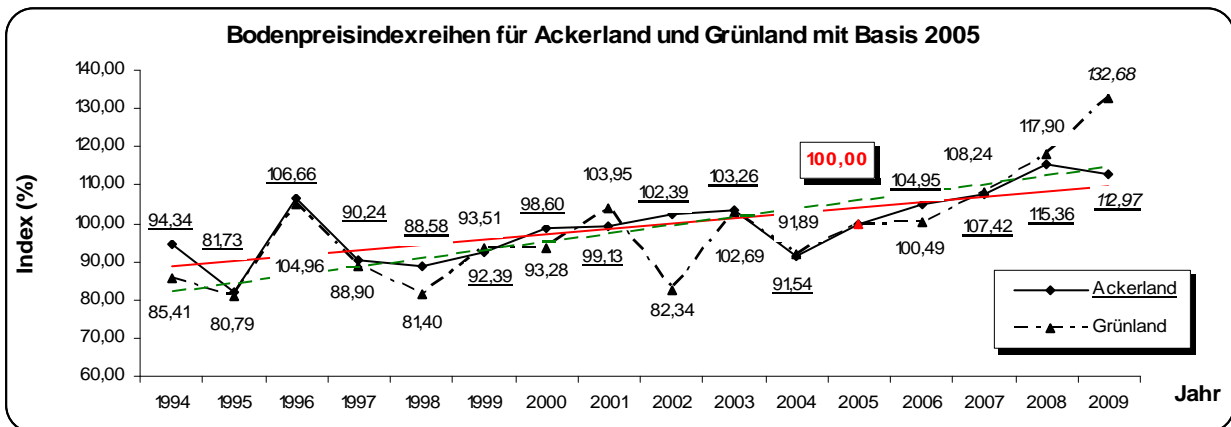
Zur Ableitung der Indexreihen wurden die Kauffälle der entsprechenden Nutzungsarten in Zonen gleicher Lagewertigkeiten eingeteilt. Mit Hilfe der AKS wurde eine Regressionsanalyse durchgeführt und für jede Nutzungsart eine Indexreihe für den gesamten Landkreis ermittelt.

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
- Auswerteperiodenraum 01.01.1994 bis 31.12.2009
- Flächengrößen ab 1.000 m²
- 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 der Trend eine durchschnittliche Steigerung beim Ackerland von weniger als 2 % pro Jahr seit 1998 ausmacht. Die Entwicklung beim Grünland verlief über den gleichen Zeithorizont dagegen etwas steiler.

Übersicht über die Entwicklung der Indizes für Acker- und Grünland – Basis 2005						
Jahr	Ackerland			Grünland		
	Anzahl	Jahresmitte (€/m ²)	Index	Anzahl	Jahresmittel (€/m ²)	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	56	0,22	115,36	33	0,22	117,90
2009	73	0,21	112,97	20	0,25	132,68
Stichprobenumfang: 556 Kauffälle				Stichprobenumfang: 238 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 2008 und 2009, 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.

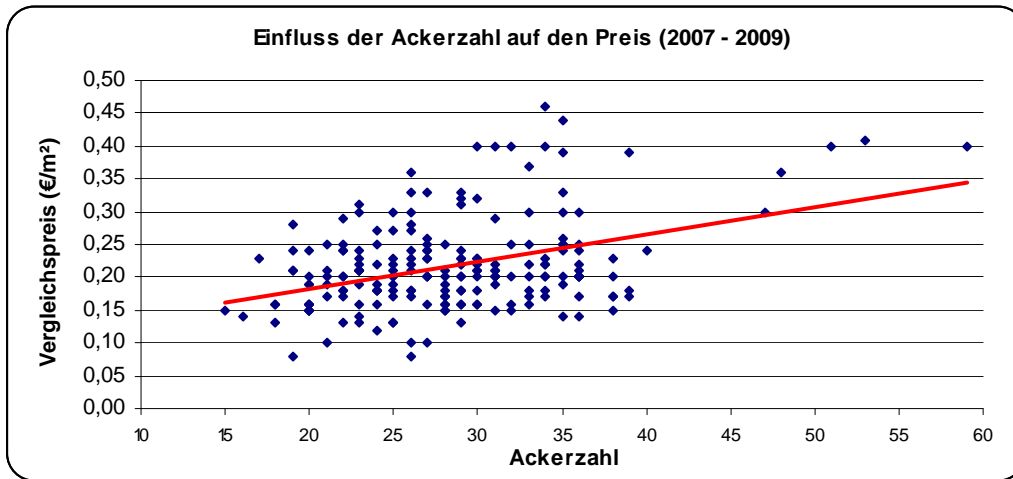
Die Acker- bzw. Grünlandzahl ließ sich nicht in jedem Falle ermitteln, da in manchen Kaufverträgen eine Vielzahl von Flurstücken mit sehr unterschiedlicher Bodenbonität veräußert wurde, oder das verkaufte Grundstück aus beiden Nutzungsarten bestand (Mischpreis).

Da schon in den vergangenen Jahren einfache Umrechnungskoeffizienten für Acker- und Grünland abgeleitet wurden, soll an dieser Stelle die Untersuchung fortgeführt werden. Um eine bessere statistische Sicherheit zu erlangen, wurden die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2007 bis 2009 zusammengefasst.

Einfluss der Ackerzahl auf den Bodenpreis

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 205 Kauffälle.



Die ausgleichende Gerade kann durch folgende Funktion beschrieben werden:

$$y = 0,0041x + 0,1015$$

Das Bestimmtheitsmaß R^2 wird mit 0,157 angegeben.

Ableitung von Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung an die Bodenbonität von Ackerland

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 für Ackerland	
Ackerzahl	Umrechnungskoeffizient
10	0,635
15	0,726
20	0,817
25	0,909
30	1,000
35	1,091
40	1,183
45	1,274
50	1,365
55	1,457
60	1,548

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

Anwendungsbeispiel:
 Vergleichspreis: 0,25 €/m²
 Ackerzahl (AZ): 32

gesucht:
 Bodenwert für eine Ackerfläche mit AZ = 20

Umrechnungskoeffizient für AZ 32 = 1,0364*
 Umrechnungskoeffizient für AZ 20 = 0,817

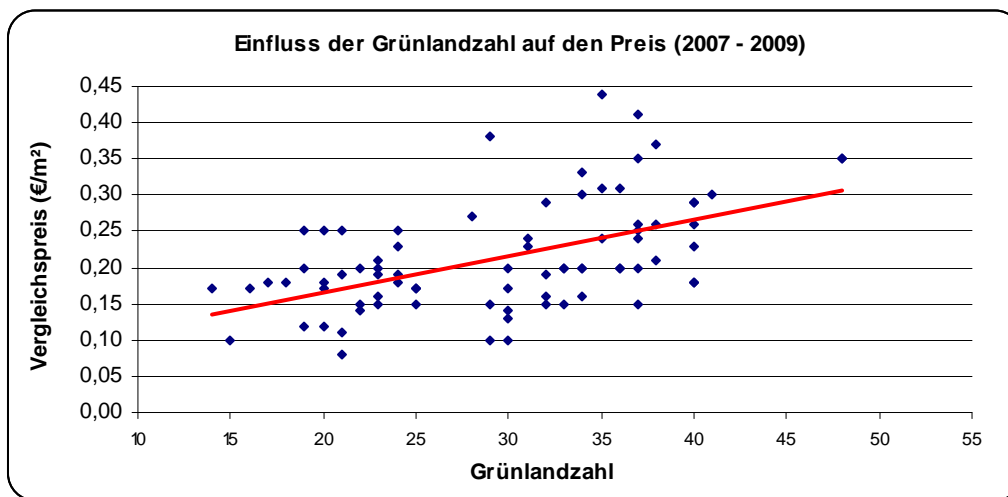
Bodenwert mit AZ 20:
 0,25 €/m² x (0,817 / 1,0364) = 0,20 €/m²

* Wert durch Interpolation ermittelt

Einfluss der Grünlandzahl auf den Bodenpreis

Die Vergleichspreise für Grünlandflächen streuen in einer relativ großen Bandbreite, dennoch kann eine 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:

$$y = 0,005x + 0,0657$$

Das Bestimmtheitsmaß R² wird mit 0,280 angegeben.

Ableitung von Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung an die Bodenbonität von Grünland

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	0,536
15	0,652
20	0,768
25	0,884
30	1,000
35	1,116
40	1,232
45	1,348
50	1,464
55	1,580
60	1,695

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

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

gesucht:
 Bodenwert für eine Grünlandfläche mit GZ = 18

Umrechnungskoeffizient für GZ 33 = 1,0696*
 Umrechnungskoeffizient für GZ 18 = 0,7216*

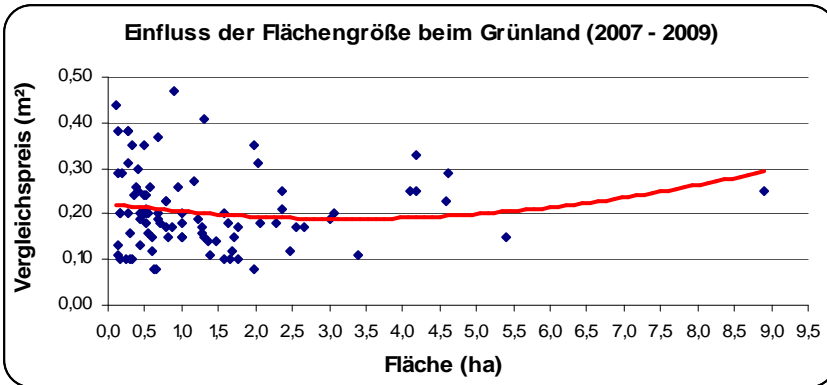
Bodenwert mit GZ 18:
 0,15 €/m² x (0,7216 / 1,0696) = 0,10 €/m²

* Wert durch Interpolation ermittelt

Einfluss der Grundstücksgröße

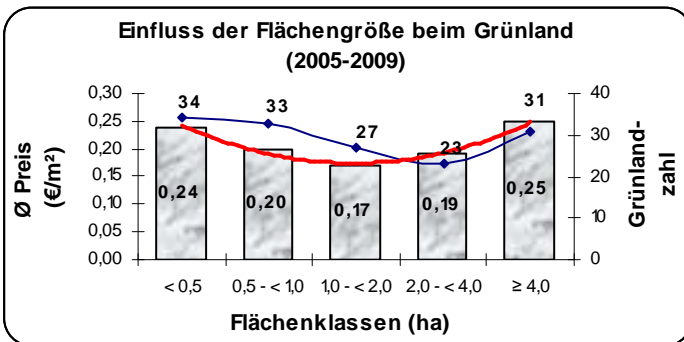
Ein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis war bei der Analyse nur partiell grafisch erkennbar. Bei einer differenzierten Betrachtung von Acker- bzw. Grünlandflächen konnten folgende Feststellungen getroffen werden: Weder beim Acker- noch beim Grünland unterschied sich der nach der Fläche gewichtete 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, das aus der nebenstehenden grafischen Darstellung ersichtlich ist. Die rote Kurve stellt eine polynomische Trendlinie 2. Grades dar ($R^2= 0,973$).

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

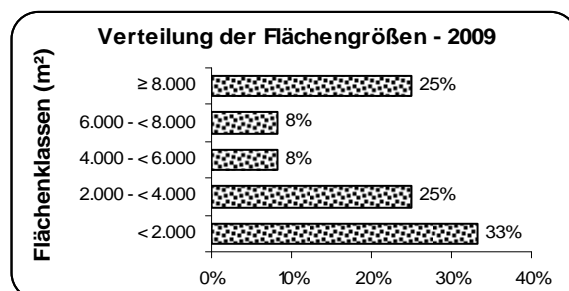
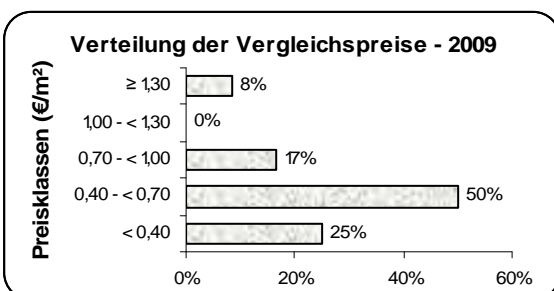
6.2.2 Ortsnahe landwirtschaftliche Nutzflächen

6.2.2.1 Preisniveau ortsnaher landwirtschaftlicher Nutzflächen

Im Jahr 2009 wurden 12 Verträge über ortsnaher landwirtschaftliche Nutzflächen abgeschlossen. Das ist ein Vertrag weniger als im Vorjahr. Darunter waren sieben Verträge über Ackerflächen und fünf Verträge über Grünlandflächen. Der Flächenumsatz betrug insgesamt 5,6 ha und ist gegenüber dem Jahr 2008 um 0,5 ha zurück gegangen. Bei 2/3 der Fälle handelte es sich um Zukaufsfächen.

Die Preisspanne reichte von 0,20 €/m² bis 1,52 €/m². Der mittlere Preis lag bei 0,64 €/m². Die Größe dieser Flächen schwankte zwischen 200 m² und 14.951 m², der Durchschnitt betrug 4.700 m². Der nach der Fläche gewichtete Mittelwert ergab sich in Höhe von 0,61 €/m².

Die preisliche und flächenmäßige Verteilung ist aus den Diagrammen erkennbar.



Die Preisspanne des **ortsnahen Ackerlandes** reichte von 0,20 €/m² bis 1,52 €/m² und kostete durchschnittlich 0,72 €/m² und nach der Fläche gewichtet 0,66 €/m².

Die Größen der Ackerflächen variierten zwischen 200 m² und 14.951 m² (Mittelwert 4.545 m²).

Für **ortsnahes Grünland** erzielte man Preise von 0,20 €/m² bis 0,89 €/m² und der Mittelwert betrug 0,53 €/m². Der flächengewichtete mittlere Preis lag bei 0,55 €/m².

Die Grünlandflächen hatten eine Größe zwischen 456 m² und 8.062 m² (Mittelwert 4.919 m²).

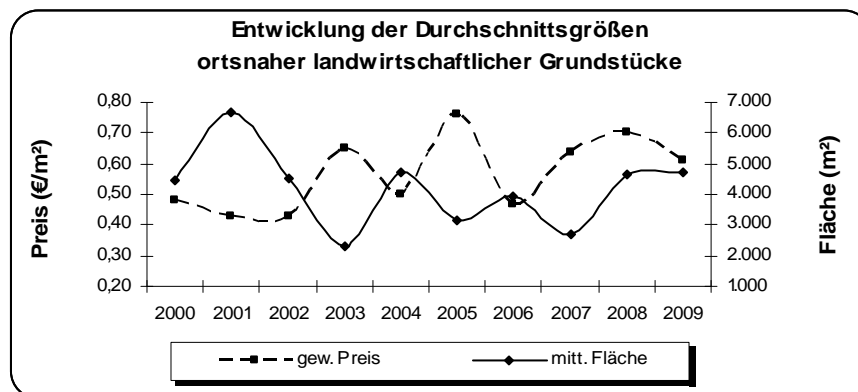
6.2.2.2 Preisentwicklung ortsnaher landwirtschaftlicher Nutzflächen

Gegenüber dem Jahr 2008 ist der durchschnittliche Bodenpreis für ortsnaher Landwirtschaftsflächen um 0,09 €/m² gefallen. Die durchschnittliche Fläche hingegen hat sich geringfügig erhöht.

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 ²)	gewichteter Preis (€/m ²)	mittlere Fläche (m ²)
2000	10	0,59	0,48	4.489
2001	12	0,44	0,43	6.666
2002	15	0,53	0,43	4.541
2003	22	0,68	0,65	2.285
2004	12	0,63	0,50	4.698
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
2009	12	0,64	0,61	4.701

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.

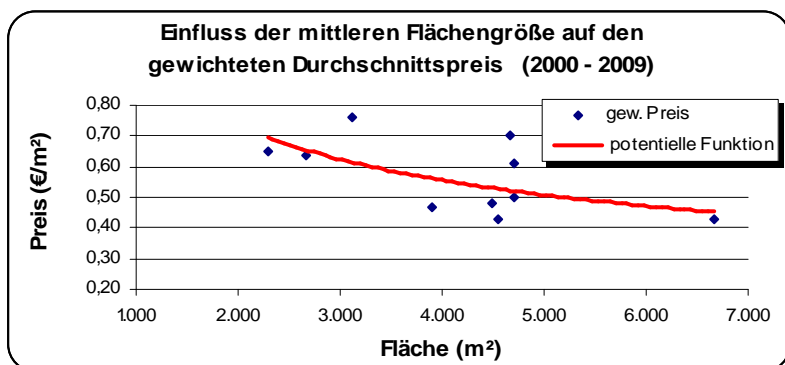


6.2.2.3 Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten

Einfluss der Grundstücksgröße

Wird der Durchschnittspreis der 12 ortsnahen Flächen aus dem Jahr 2009 nach der Fläche gewichtet ermittelt, ergibt sich ein Bodenpreis von 0,61 €/m². Dieser weicht vom arithmetischen Mittelwert um 0,03 €/m² ab. Das lässt auf einen Einfluss der Grundstücksgröße schließen.

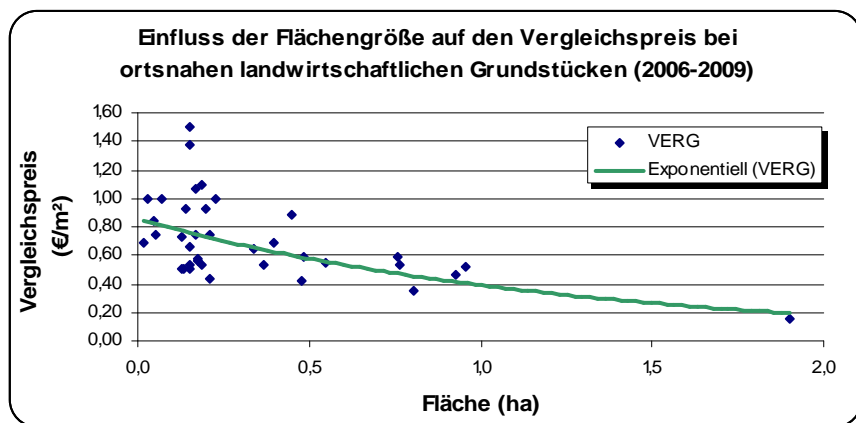
Betrachtet man das Diagramm unter Punkt 6.2.2.2, das die Entwicklung der mittleren Preise und durchschnittlichen Flächen der letzten acht Jahre beinhaltet, stellt man fest, dass diese scheinbar voneinander abhängen. Somit scheint die Höhe des Preises für diese Grundstücke nicht vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses abzuhängen. Um diese Aussage zu untermauern, wurden die nach der Fläche gewichteten Durchschnittspreise für ortsnahe 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 2009 relativ gering ist, wurden alle ähnlichen Kauffälle ab dem Jahr 2006 mit in die Analyse einbezogen. Nach Ausreißerbeseitigung standen 37 geeignete Kauffälle für eine Untersuchung zur Verfügung.



Die Preise streuten in einer Bandbreite von 0,16 €/m² bis 1,50 €/m². Im Mittel ergab sich ein Preis von 0,71 €/m² bei einer durchschnittlichen Flächengröße von rd. 3.400 m².

Der nach der Fläche gewichtete mittlere Preis betrug 0,55 €/m².

Die ausgleichende exponentielle Kurve kann durch folgende Funktion beschrieben werden:

$$y = 0,8519 \cdot e^{-0,00008 \cdot X}$$

Das Bestimmtheitsmaß R² wird mit 0,4802 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.

Durch das Hinzufügen der Kauffälle aus dem Berichtszeitraum haben sich die Umrechnungskoeffizienten aus dem Vorjahr nicht verändert.

Umrechnungskoeffizienten für ortsnahe In - Flächen	
Grundstücksgröße (m ²)	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 ortsnahe Acker- oder Grünlandflächen eine Größe bis 3.000 m² hatte und der Medianwert für die Flächengröße nahe 2.500 m² lag.

Anwendungsbeispiel:

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

gesucht:

Bodenwert für ein Grundstück mit 1.200 m²

Umrechnungskoeffizient für 4.000 m² = 0,887
 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 in diesem Jahr konnte keine Abhängigkeit des Preises von der Bonität des Bodens beim Ackerland mittels grafischer Untersuchung festgestellt werden.

Bei den Grünlandflächen ist die geringfügige Beeinflussung des Preises durch die Bodengüte aus den Vorjahren grafisch nicht mehr erkennbar.

6.2.2.4 Beziehungen zu ortsfernen landwirtschaftlichen Grundstücken

Vergleicht man die mittleren Preise von ortsfernen und ortsnahe landwirtschaftlichen Nutzflächen des Jahres 2009 kann man Folgendes feststellen:

- das arithmetische Mittel für **ortsnahe** landwirtschaftliche Nutzflächen beträgt ca. das **2,8-fache** des arithmetischen Mittels für **ortsferne** landwirtschaftliche Nutzflächen
- Beim Ackerland ist es rd. das 3-fache des arithmetischen Mittels der ortsfernen Ackerflächen und beim Grünland ist es rd. das 2-fache des arithmetischen Mittels der ortsfernen Grünlandflächen.
- der Preis für **ortsnahe** landwirtschaftliche Nutzflächen betrug im Durchschnitt rd. das **3-fache** des entsprechenden zonalen **Bodenrichtwertes** für **ortsferne** landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Spanne reichte vom rd. 1- bis rd. 7,5-fachen des Bodenrichtwertes.
- Differenziert betrachtet ergibt sich für ortsnahe Ackerland etwa das 3,3-fache des entsprechenden zonalen Bodenrichtwertes und für ortsnahe Grünland ca. das 2,4-fache des entsprechenden zonalen Bodenrichtwertes.

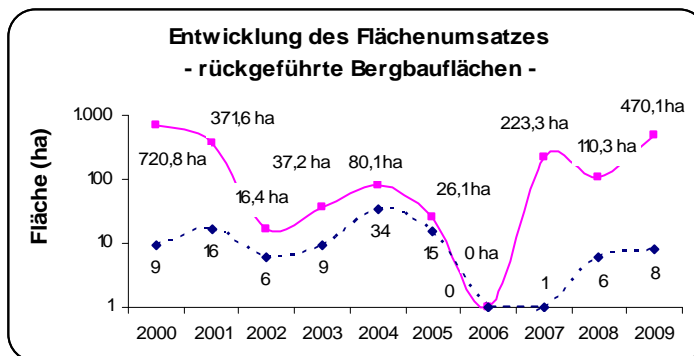
6.2.3 Rekultivierte und nicht beanspruchte Bergbauflächen

Im Jahr 2009 wurden acht Verträge über rekultivierte bzw. nicht beanspruchte Bergbauflächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung wieder zugeführt werden sollten, abgeschlossen. Das sind zwei Verträge mehr als im Jahr 2008.

Der Flächenumsatz in Höhe von 470,1 ha hatte sich im Vergleich mit dem Vorjahreszeitraum vervierfacht. Gemessen am Gesamtumsatz der landwirtschaftlichen Flächen des Jahres 2009 waren das immerhin 34,9 %.

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

Der Flächenumsatz des Jahres 2009 wirkte sich erheblich auf den Gesamtumsatz aus.



Bei der Preisanalyse erfolgte die Zuordnung der verkauften Flächen entsprechend ihrer individuellen Lageeigenschaften in ortsfern und ortsnah. Ortsnahe Grundstücke wurden im Berichtszeitraum nicht veräußert. Weiterhin erfolgt eine Unterteilung in beanspruchte, meist rekultivierte Bergbauflächen und in nicht beanspruchte Flächen. Die Kauffälle, die den besonderen Bestimmungen der Flächenerwerbsverordnung unterlagen, wurden nicht in die Analyse einbezogen.

Landwirtschaftliche Vergleichspreise nach Beendigung des Bergbaus – 2009					
Zustand der Flächen	Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis Spanne (€/m ²)	Ø Flächengröße Spanne (ha)	Flächenumsatz (ha)
beanspruchte Flächen	ortsfern	3	0,25 (0,13 – 0,34)	69,2 (17,5 – 147,7)	207,6
nicht beanspruchte Flächen	ortsfern*	3	0,11 (0,03 – 0,20)	66,6 (0,06 – 66,6)	133,3

* landwirtschaftliche Grundstücke minderer Qualität (Unland)

6.2.4 Naturschutzflächen

Im Jahr 2009 wurden sechs Verträge (2008 – 13 Verträge) über landwirtschaftliche Grundstücke geschlossen, die für Zwecke des Naturschutzes erworben wurden. Alle diesbezüglichen Flächen lagen im Bereich der Zone 1 – Spreewald.

Es handelte sich hierbei um 6,9 ha Spreewaldwiesen, die die öffentliche Hand bzw. durch sie mitbegründete Zweckverbände erwarben. Der Flächenumsatz insgesamt hat sich gegenüber dem Vorjahr fast halbiert. Für diese Flächen wurden durchschnittlich 0,20 €/m² gezahlt. Die Preisspanne reichte von 0,19 €/m² bis 0,21 €/m².

Seit dem 01.01.1994 konnten insgesamt 111 derartige Verträge über ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen registriert werden. 87 % der Flächen liegen ebenfalls in der Zone 1, die restlichen 13 % befinden sich in der Zone 4. Es wurden inzwischen 243,8 ha für Naturschutzzwecke gekauft. Die Preise streuten in dem gesamten Zeitraum in einer Bandbreite von 0,07 €/m² bis 0,39 €/m², im Mittel waren es 0,19 €/m².

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

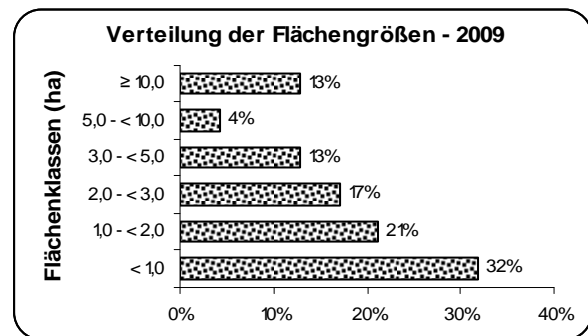
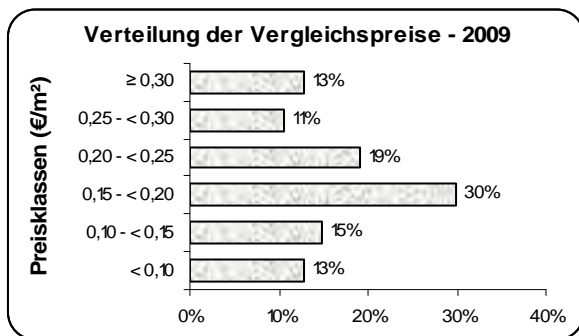
6.3.1 Ortsferne Waldflächen

6.3.1.1 Preisniveau ortsferner Waldflächen

Im Jahr 2009 wurden 47 Verträge über ortsferne Waldflächen mit einem Flächenumsatz von 324,4 ha in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Die Anzahl der registrierten Verträge ist gegenüber dem Jahr 2008 um 38 % zurückgegangen. Der Flächenumsatz ist um 21 % (entspr. 88,6 ha) gefallen.

Die Preise für ortsferne forstwirtschaftlich genutzte Flächen bewegten sich im gesamten Landkreis in einer Bandbreite von 0,05 €/m² bis 0,53 €/m². Der mittlere Preis lag bei 0,19 €/m². Die Größe der verkauften Wälder variierte zwischen 325 m² und 156,4 ha und betrug im Mittel 6,9 ha.

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



Entsprechend dieser Verteilung ergibt sich für die Vergleichspreise ein Zentralwert in Höhe von 0,18 €/m². Der Zentralwert der Flächengröße liegt bei rd. 1,9 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.

Im Vergleich mit dem Vorjahreszeitraum kann festgestellt werden, dass die Anzahl der Verkäufe in allen Zonen zurück gegangen ist. In den Zonen 2 und 4 haben sich die Zahlen sogar fast halbiert.

Das Preisniveau weist überwiegend stagnierende Tendenzen auf. Hiervon ausgenommen sind die Zonen 2 und 3, in denen die mittleren Preise um je 0,06 €/m² gestiegen sind. Der Flächenumsatz war in allen Zonen rückläufig. In der Zone 4 ging er jedoch um fast 2/3 gegenüber dem Jahr 2008 zurück.

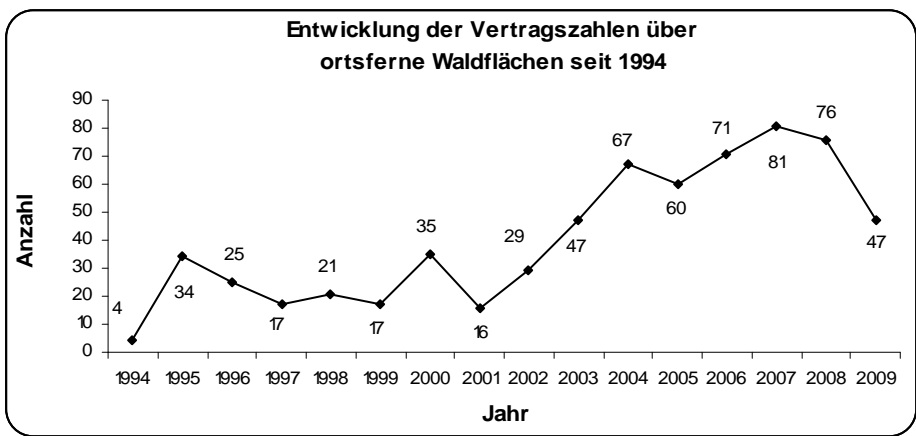
Die Tabelle auf der Folgeseite gibt Auskunft über die Untersuchungsergebnisse. Die Mittelwerte wurden kursiv dargestellt, um darauf aufmerksam zu machen, dass keine Aussage darüber gemacht werden kann, ob die forstwirtschaftlich genutzten Flächen bezüglich ihrer Bestandesdaten miteinander vergleichbar sind.

Zonale Grundstückspreise für ortsferne Waldflächen im Jahr 2009				
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis (Spanne) (€/m ²)	Ø Flächengröße Spanne (ha)	Flächenumsatz (ha)
Zone 1 (Spreewald)	6	0,20 (0,10 – 0,31)	1,6 (0,03 – 3,9)	9,5
Zone 2 (Lu-Ca Becken)	9	0,25 (0,10 – 0,53)	1,2 (0,1 – 3,0)	11,0
Zone 3 (Hügelland)	15	0,21 (0,05 – 0,39)	16,5 (0,06 – 156,4)	247,7
Zone 4 (Tiefeland)	13	0,15 (0,07 – 0,23)	3,3 (0,6 – 11,4)	42,8
Zone 5 (Ki-Fi Becken)	4	0,15 (0,06 – 0,25)	3,3 (1,8 – 4,8)	13,4

6.3.1.2 Preisentwicklung ortsferner Waldflächen

Das Interesse an forstwirtschaftlichen Grundstücken hatte in den letzten Jahren stetig zugenommen. Zahlenmäßig befinden sich die verkauften Wälder seit 2004 auf annähernd gleich hohem Niveau. Im Jahr 2009 ging ihre Zahl erstmals wieder auf das Niveau des Jahres 2003 zurück.

Seit dem Jahr 1994 wurden insgesamt 647 Kauffälle über ortsferne Waldgrundstücke in der Automatisierten Kaufpreissammlung registriert. Im nachfolgenden Diagramm ist die Entwicklung der Vertragszahlen über ortsferne Waldflächen dargestellt.

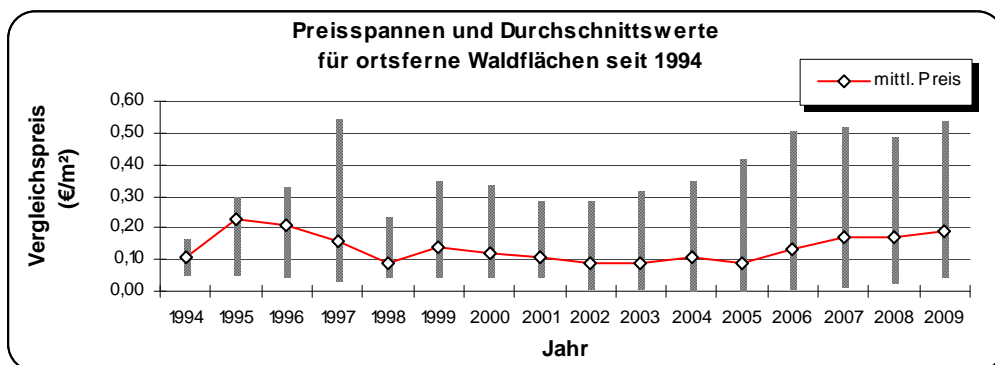


Am Markt nahmen bisher 8.378 ha Wald teil.

Dadurch wechselten 18,6 % der Wälder seit 1994 in ortsfernen Lagen ihren Eigentümer.

Bezogen auf die Gesamtfläche des Landkreises sind das 6,9 %.

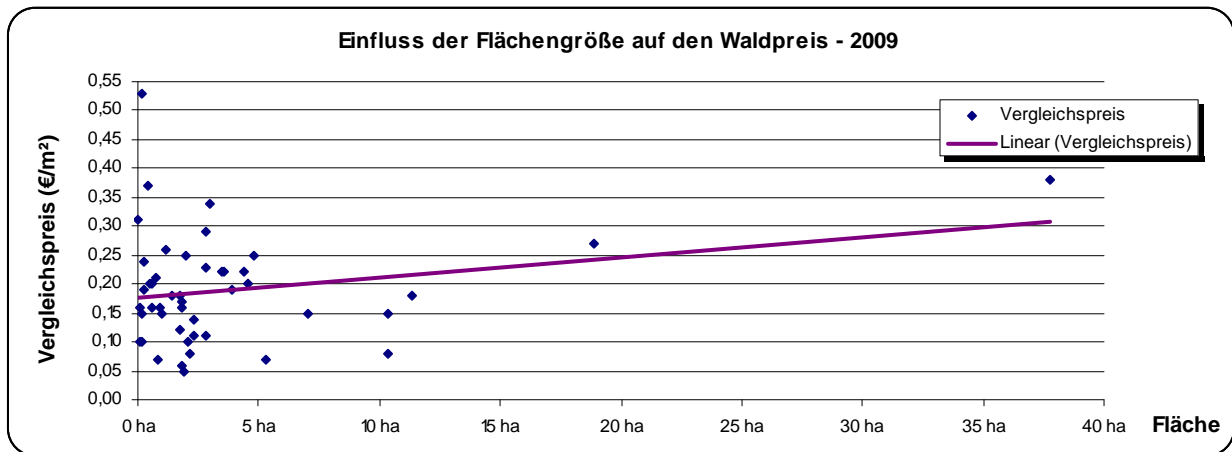
Im nachfolgenden Diagramm sind die jährlichen Bandbreiten der Preise pro Quadratmeter Bodenfläche sowie die arithmetischen Mittelwerte ablesbar. Die Durchschnittswerte geben jedoch keine Auskunft über die Ertragsfähigkeit der verkauften Waldflächen, da bei der Berechnung die zuvor erwähnten wertrelevanten Einflussmerkmale des Bestandes keine Berücksichtigung finden konnten.



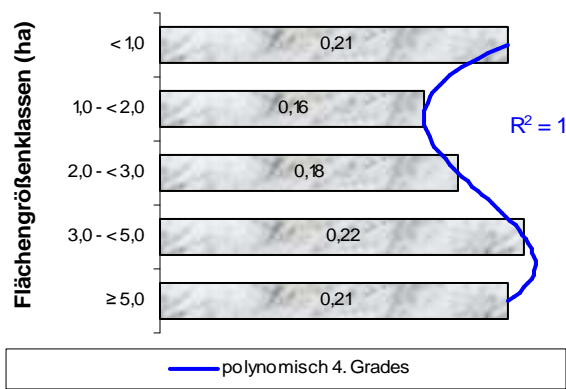
Aus der vorangegangenen Grafik kann man erkennen, dass das mittlere Preisniveau seit 2006 über dem Niveau der Jahre von 2000 bis 2005, das relativ gleich bleibend war, liegt. Die Spannweite der Vergleichspreise hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich vergrößert.

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 ($R^2 = 0,05$) 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 (€/m²) innerhalb von Größenklassen. In den beiden Größenklassen von < 1,0 ha bis 2,0 ha wurden die meisten Kauffälle pro Klasse registriert.

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.

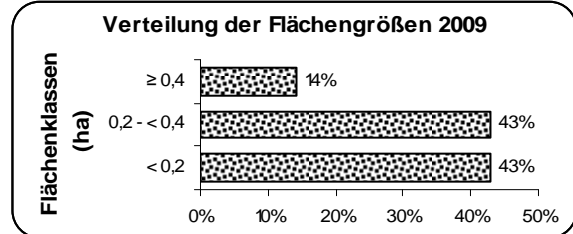
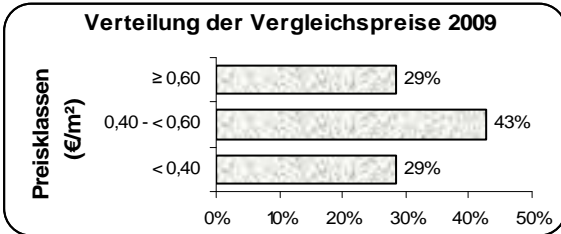
6.3.2 Ortsnahe Waldflächen auf gewachsenem Boden

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 ortsferne Waldgrundstücke.

Im Jahr 2009 wurden sieben geeignete Kaufverträge über ortsnahe Waldgrundstücke abgeschlossen. Die Zahl der Verträge ist gegenüber dem Vorjahr damit um fünf Verträge gestiegen. Der Flächenumsatz betrug 1,6 ha, das sind 0,3 ha weniger als im Vergleichszeitraum.

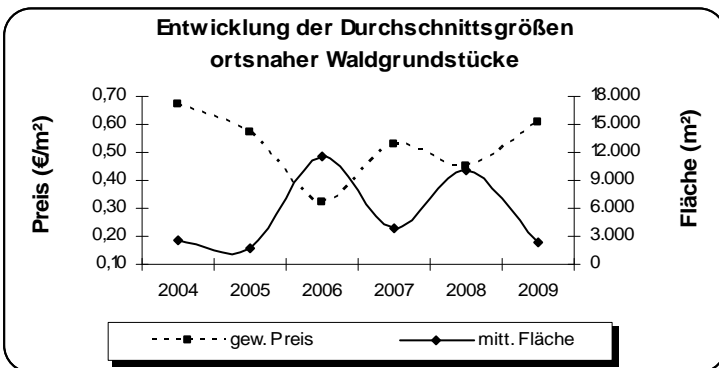
Die Preise schwankten zwischen 0,15 €/m² und 1,00 €/m². Der Durchschnittswert lag bei 0,59 €/m². Der nach der Fläche gewichtete mittlere Preis liegt bei 0,61 €/m². Die Größen der ortsnahen Waldgrundstücke schwankten zwischen 210 m² und 0,6 ha. Die durchschnittliche Größe lag bei rd. 0,2 ha.



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 ²)	gewichteter Preis (€/m ²)	mittlere Fläche (m ²)
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
2009	7	0,59	0,61	2.308



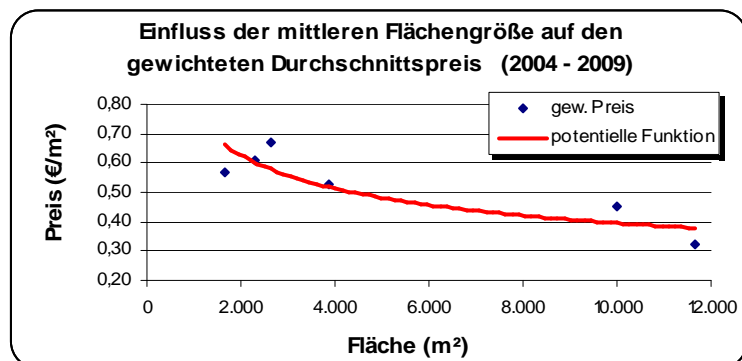
Eine zeitliche Entwicklung des nach der Fläche gewichteten Durchschnittspreises und der mittleren Flächengröße ist aus dem nebenstehenden Diagramm ersichtlich.

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 R² für die potentielle Funktion beträgt 0,7482.



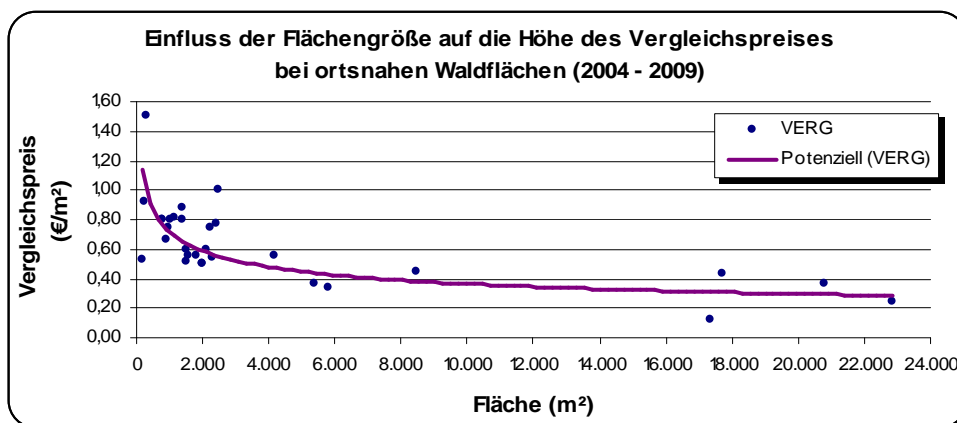
Im nächsten Abschnitt soll der Einfluss der Flächengröße näher untersucht werden.

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.

Nach der Bereinigung der Datenmenge standen 30 geeignete Kauffälle zur Verfügung. Die Preise streuten in einer Bandbreite von 0,12 €/m² bis 1,50 €/m². Im Mittel ergab sich ein Wert von 0,63 €/m² bei einer durchschnittlichen Flächengröße von rd. 4.450 m². Der nach der Fläche gewichtete Durchschnittspreis betrug 0,41 €/m².



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

Allerdings ist die Streubreite der Vergleichskauffälle relativ hoch.

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

$$y = 5,5235 \cdot x^{-0,2952}$$

Das Bestimmtheitsmaß R² wird mit 0,569 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 2009 brachte eine unwesentliche 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 ²)	Umrechnungskoeffizient
500	1,506
1.000	1,227
1.500	1,089
2.000	1,000
2.500	0,936
3.000	0,887
3.500	0,848
4.000	0,815
4.500	0,787
5.000	0,763
6.000	0,723
7.000	0,691
8.000	0,664
9.000	0,641
10.000	0,622

Die Flächengröße 2.000 m² wurde als Basiswert für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten festgelegt, da die Mehrheit der in den letzten fünf Jahren verkauften ortsnahen Waldflächen eine Größe bis 2.500 m² hatte und der Medianwert für die Flächengröße bei rd. 2.000 m² lag.

Anwendungsbeispiel:

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

gesucht:
 Bodenwert für ein Grundstück mit 1.200 m²

Umrechnungskoeffizient für 3.500 m² = 0,848
 Umrechnungskoeffizient für 1.200 m² = 1,163*

Bodenwert für 1.200 m²:

$0,45 \text{ €/m}^2 \times (1,163 / 0,848) = \underline{0,62 \text{ €/m}^2}$

* Wert durch Interpolation ermittelt

Beziehung zu ortsfernen Waldflächen

Vergleicht man die **mittleren Preise** von ortsfernen und ortsnahen Waldflächen des Jahres 2009, kann man Folgendes feststellen:

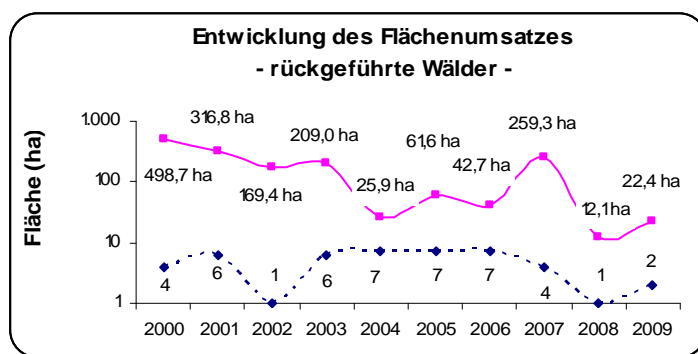
- das arithmetische Mittel für **ortsnah** Waldgrundstücke betrug ca. das **3-fache** des arithmetischen Mittels für **ortsferne** Waldgrundstücke,
- der Preis für **ortsnah** Waldgrundstücke betrug im Durchschnitt rd. das **5-fache** des entsprechenden durchschnittlichen **zonalen Mittelwertes** (5-Jahreszeitraum) für **ortsferne** Waldgrundstücke, die Spanne reichte vom 1-fachen bis zum 9-fachen.

6.3.3 Waldflächen auf nicht beanspruchtem und rekultiviertem Bergbauland

Im Auswertungszeitraum wurden nur zwei Verträge über Forstflächen auf beanspruchten Bergbauländen abgeschlossen. Dabei wurde ein Flächenumsatz in Höhe von 22,4 ha realisiert.

Nachdem der Flächenumsatz im Vorjahreszeitraum völlig einbrach, hat sich dieser im Berichtszeitraum fast verdoppelt.

Die Zahl der Verträge ist nach wie vor sehr gering.



Die veräußerten Forstflächen befanden sich in ortsfernen Lagen. Der erzielte Preis fügt sich in das Preisgefüge der Vorjahre ein. Wegen der geringen Datendichte werden die Jahre 2007 und 2008 für die Auswertung mit herangezogen.

Forstwirtschaftliche Vergleichspreise nach Beendigung des Bergbaus – 2007 bis 2009					
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	5	0,12 (0,09 – 0,18)	54,7 (6,3 – 156,0)	273,4

6.3.4 Waldflächen unter Naturschutz

Im Jahr 2009 wurden keine Verträge über Waldflächen geschlossen, die für Zwecke des Naturschutzes benötigt werden.

Im Vergleichsjahr 2008 hingegen hatten die öffentliche Hand bzw. durch sie mitbegründete Zweckverbände 8,8 ha Wald in ortsfernen Lagen erworben. 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 zum Ausbau erneuerbarer Energien.

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.

Bei den sonstigen unbebauten Grundstücken ist die Anzahl der registrierten Verträge mit 78 im Jahr 2009 gegenüber dem Vorjahr (56 Verträge) um 39 % gestiegen. Die Vertragszahlen der Gemeinbedarfsflächen sind im Vergleich zum Vorjahr um 11 % gefallen. Flächen- und Geldumsätze waren insgesamt stark rückläufig.

Umsatzzahlen der sonstigen unbebauten Grundstücke und Gemeinbedarfsflächen						
Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz (T€)		Flächenumsatz (ha)	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009
Abbauland	1	5	1333,8	45,1	467,7	8,8
Private Grünanlagen	43	56	180,2	96,1	10,7	3,9
Wasserflächen	1	2	3,7	3,5	1,8	4,7
Grundst. mit besond. Funktion	11	15	49,2	682,3	22,1	118,8
Gemeinbedarfsflächen*	139	124	1.110,7	249,8	32,7	17,1

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

Nachfolgend wird das Preisniveau ausgewählter Grundstücksarten, bei denen in den Jahren 2005 bis 2009 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 2009 wurden fünf Kaufverträge (2008 – ein Vertrag) zum Verkauf von Grundstücken über Bodenschätzen in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Es handelte sich überwiegend um Acker- und Waldflächen in den Gemarkungen Bahnsdorf, Lieske und Neupetershain zur Inanspruchnahme durch den Braunkohlebergbau.

Die Kaufpreisspanne reichte von 0,50 €/m² bis 0,80 €/m². Der Mittelwert betrug 0,56 €/m². Die verkauften Grundstücke waren zwischen 0,3 ha und 3,6 ha groß.

Abbauland 2005 – 2009 (bergfreie Bodenschätze)				
Bodenschatz	Anzahl Kauffälle	Ø Preis (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) ha	Nutzungsarten lt. Liegenschaftskataster
Braunkohle	18	0,51 (0,14 – 1,10)	34,1 (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	2	1,35 (0,50 – 1,53)	1,3 (0,6 – 2,0)	überwiegend Waldfläche Nadelwald

7.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Berichtsjahr wurde ein Flächenaufkauf zur Durchführung einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme für den Bau einer Versorgungsleitung im Außenbereich registriert. Der Bodenpreis lag im oberen Bereich der in der Tabelle genannten Preisspanne.

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen 2005 – 2009				
Gemarkungen	Anzahl Kauffälle	Ø Preis (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) ha	Vorherige Nutzung
Lauchhammer	3	0,59 (0,16 – 0,80)	2,3 (2,1 – 2,5)	Grünland, Unland

7.3 Erneuerbare Energien

7.3.1 Windenergieanlagen

Für die Errichtung von Windenergieanlagen konnten im Jahr 2009 drei Flächenaufkäufe registriert werden. Die Grundstücke wurden für Einzelstandorte sowie für einen Windpark zur Errichtung von bis zu sechs Windenergieanlagen mit einer Gesamtnennleistung von bis zu 12 MW erworben.

Die Kaufpreise lagen zwischen 1,53 €/m² bis 1,67 €/m². Der Durchschnittspreis betrug 1,61 €/m², nach der Fläche gewichtet 1,63 €/m². Die verkauften Grundstücke waren zwischen 0,8 ha und 3,6 ha groß. In den Kaufverträgen waren die Preisanteile für Standort-, Wege- und Ackerflächen gesondert ausgewiesen. Standortflächen kosteten durchschnittlich 2,82 €/m², Wegeflächen 1,70 €/m² und Ackerflächen 0,49 €/m².

Zusätzlich zum Grundstückspreis wurden jeweils Ablösebeträge in Höhe von 20 €/kW bis 23 €/kW gezahlt, das sind 46 T€ bis 50 T€ für jeden einzelnen Windenergieanlagenstandort.

Flächen für Windenergieanlagen 2005 – 2009				
Gemarkungen	Anzahl Kauffälle	Ø Preis (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) ha	Vorherige Nutzung
Lauchhammer, Leeskow, Kemmen, Kittlitz, Missen	7	0,92 (0,04 – 1,67)	5,3 (0,8 – 18,0)	landwirtschaftlich genutzte Flächen, ehemalige Bergbauflächen

7.3.2 Biogasanlagen

Für den Bau einer Biogasanlage konnte im Jahr 2009 ein Flächenaufkauf registriert werden. Der Bodenpreis lag im unteren Bereich der in der Tabelle genannten Preisspanne für ein 5,8 ha großes Grundstück.

Flächen für Biogasanlagen 2005 – 2009				
Gemarkungen	Anzahl Kauffälle	Ø Preis (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) ha	Vorherige Nutzung
Frauwalde, Klettwitz	4	2,88 (2,08 – 4,00)	2,3 (0,7 – 5,8)	land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Außenbereich bzw. Sondergebiet

7.4 Gartenland

Im Jahr 2009 konnten 48 Kaufverträge (2008 – 34 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.

7.4.1 Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten

Gärten in Gartenanlagen sowie an Einzelstandorten wurden im Jahr 2009 insgesamt 12mal (2008 – 4 Kaufverträge) veräußert. Die Gärten befinden sich in den Städten Lauchhammer, Lübbenau/Spreewald, Ruhland und Vetschau/Spreewald, Ortsteil Suschow.

Die Kaufpreise bewegten sich zwischen 0,73 €/m² und 4,00 €/m². Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 3,42 €/m² (2008 – 2,74 €/m²) in den städtischen und dörflichen Lagen.

Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten in Stadtlagen 2009					
	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis (Spanne) €	Ø Preis (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Flächenumsatz m ²
Stadtlagen (zentrumstnahe)	11	2.612* (833 – 5.527)	3,67 (2,33 – 4,00)	721 (310 – 1.579)	7.926

* siehe Besonderheiten in Tabelle unten

Des Weiteren wurde ein Kaufvertrag registriert, der den Verkauf eines größeren Kleingartens von fast 3.000 m² in dörflicher Lage zum Gegenstand hatte. Der Kaufpreis lag geringfügig unterhalb des in der Tabelle angegebenen durchschnittlichen Kaufpreises in Stadtlagen.

Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten 2005 – 2009					
	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis (Spanne) €	Ø Preis (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Besonderheiten
Stadtlagen	22	2.359 (833 – 5.527)	3,42 (1,00 – 8,28)	778 (210 – 1.700)	Kaufpreise können Anteile für Geräteschuppen, einfache Gartenlauben und Garagen enthalten. Einige Grundstücke mit Gebäuden im Eigentum der Käufer.
Dorflagen	7	2.447 (739 – 4.000)	2,71 (0,73 – 5,00)	1.228 (318 – 2.755)	

7.4.2 Hausgärten

In die Preisanalyse der Hausgärten wurden 36 Verträge aus dem Jahr 2009 (2008 – 29 Kaufverträge), bei denen Gartenland zum bestehenden Grundstück zugekauft wurde, einbezogen.

Die Kaufpreise bewegten sich zwischen 1,00 €/m² und 10,36 €/m². Der mittlere Preis betrug 2,72 €/m² (2008 – 3,57 €/m²). Das durchschnittliche Verhältnis des Kaufpreises je m² Grundstücksfläche zum Bodenrichtwert (BRW) des angrenzenden Baulands lag bei 15 % (Vorjahr – 18 %).

Hausgärten 2009					
	Anzahl Kauffälle	Ø Preis (Spanne) €/m ²	Ø Verhältnis zum BRW (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Flächenumsatz m ²
Städte/ Gemeinden	36	2,72 (1,00 – 10,36)	15 (3 – 32)	672 (61 – 3.200)	24.193

Die 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 2005 – 2009				
BRW (Spanne) / Mittel €/m ²	Anzahl Kauffälle	Ø Preis (Spanne) €/m ²	Ø Verhältnis zum BRW (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
(<= 20) / 14	84	2,70 (1,00 – 7,50)	21 (6 – 50)	760 (22 – 5.100)
(21 – 30) / 26	32	3,36 (0,85 – 5,00)	13 (3 – 21)	725 (125 – 3.654)
(31 – 50) / 37	23	4,20 (1,00 – 10,36)	12 (3 – 32)	677 (78 – 2.050)
(51 – 80) / 62	6	3,58 (3,00 – 5,00)	6 (4 – 9)	214 (30 – 768)

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

Preisanalyse über Hausgärten nach Flächengrößen 2005 – 2009		
Flächengröße (Spanne) / Mittel m ²	Anzahl Kauffälle	Ø Preis (Spanne) €/m ²
(<= 1.000) / 404	113	3,25 (1,00 – 10,36)
(1.001 – 2.000) / 1.452	24	2,86 (0,85 – 4,87)
(2.001 – 5.100) / 2.963	8	2,12 (1,00 – 3,37)

7.5 Gemeinbedarfsflächen

7.5.1 Verkehrsflächen

Im Jahr 2009 konnten 102 Kaufverträge (2008 – 114 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 weiterer Rückgang um 11 %. Die Bodenpreise lagen in einer Spanne von 0,10 €/m² bis 100 €/m². Der Mittelwert betrug 3,82 €/m². Die verkauften Grundstücke waren zwischen 0,0001 ha und 1,9 ha groß.

Zur Auswertung der Kaufverträge erfolgte die Unterscheidung nach dem Erwerb von Flächen, die zukünftig als Verkehrsflächen (z.B. Bundesautobahnflächen, Bundes-, 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 66 %. Eine eindeutige Zuordnung war nicht immer möglich.

Die folgenden 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) 2009					
Art der Verkehrsfläche	Anzahl der Kauffälle	vorherige Nutzung	Ø Preis (Spanne) €/m ²	v. H. des BRW* (Spanne) %	Ø Fläche (Spanne) m ²
Bundesautobahn	8	land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzfläche	0,53 (0,15 – 0,87)	Ø 268 (71 – 458)	1.471 (16 – 9.105)
Bundes-, Landes- und kommunale Straßen	16	land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzfläche	0,78 (0,15 – 1,50)	Ø 386 (71 – 789)	2.827 (135 – 19.327)
	7	Bauland	25,29 (3,50 – 100,00)	Ø 100 (50 – 150)	227 (15 – 1.000)
Radwegenetz	2	land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzfläche	0,75 (0,50 – 1,00)	Ø 417 (278 – 556)	1.469 (1.085 – 1.852)

* 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) 2009				
Art der Verkehrsfläche	Anzahl der Verträge	Lage der Verkehrsflächen	Ø Preis (Spanne) €/m ²	Ø Fläche (Spanne) m ²
Bundesautobahn	4	außerhalb der Ortschaften	0,13 (0,10 – 0,20)	2.358 (1.145 – 3.291)
Bundes-, Landes- und kommunale Straßen	11	in Randlagen bzw. außerhalb der Ortschaften	0,32 (0,10 – 1,00)	821 (140 – 3.466)
	48	innerhalb der Ortschaften	1,99 (0,65 – 10,00)	99 (1 – 556)
Bundesbahnnetz	2	außerhalb der Ortschaften	0,60 (0,20 – 1,00)	683 (270 – 1.095)

Die Anwendung des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes – VerkFIBerG bei den Verkehrsflächen, die nach 1945 bis zur Wiedervereinigung in Anspruch genommen wurden und noch nicht im Eigentum der öffentlichen Hand standen, war nur noch in drei Kaufverträgen ausgewiesen.

7.5.2 Sonstige Grundstücke zur öffentlichen Nutzung

Im Jahr 2009 wurden 18 Verträge (2008 – 22 Verträge) zum Erwerb sonstiger Grundstücke für den Gemeinbedarf registriert.

Wie im Vorjahr hatten die Grundstückskäufe zur Abwicklung des rückständigen Grunderwerbs mit 78 % den größten Anteil. Die übrigen Verträge wurden zum Erwerb zukünftiger öffentlicher Flächen geschlossen. Vertragsgegenstand waren in den meisten Fällen öffentliche Grünflächen, Sportplätze sowie Grundstücke für Ver- und Entsorgungsanlagen.

Die Bodenpreise lagen, neben einer Kaufabwicklung für den symbolischen 1 € Gesamtkaufpreis, in einer Spanne von 0,15 €/m² bis 15 €/m². Der Mittelwert betrug 3,75 €/m². Die verkauften Grundstücke waren zwischen 0,01 ha und 1,9 ha groß.

Die Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau von öffentlich genutzten Grundstücken anhand ausgewählter Flächenaufkäufe der öffentlichen Hand im Neuerwerb und rückständigem Grunderwerb.

Ausgewählte sonstige Grundstücke zur öffentlichen Nutzung 2005 – 2009				
Art der Nutzung	Anzahl Verträge	Ø Preis (Spanne) €/m ²	Ø Fläche (Spanne) m ²	Lage
Friedhöfe	3	1,17 (0,50 – 1,50)	1.545 (180 – 4.060)	Außenbereich
öffentliche Grünflächen	8	3,23 (1,35 – 5,97)	2.013 (174 – 6.386)	innerorts
Parkplätze	12	4,21 (1,50 – 9,06)	1.296 (109 – 2.230)	Außenbereich/ innerorts
Sportplätze	13	0,63 (0,12 – 1,50)	2.622 (400 – 4.390)	Außenbereich
Grundstücke für wasserwirtschaftliche Anlagen	6	0,50 (0,15 – 0,75)	3.389 (1.254 – 9.890)	Außenbereich

7.6 Lagerplätze

Im Jahr 2009 wurden keine Kaufverträge (Vorjahr – ein Vertrag) über Lagerflächen registriert.

Lagerplätze 2005 – 2009					
	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Lage	Besonderheiten
Städte/ Gemeinden	3	0,70 (0,38 – 1,03)	5.187 (3.000 – 7.300)	Außenbereich unbefestigt	überwiegend Zukäufe zum Betriebsgelände

7.7 Private Wege

Im Jahr 2009 wurden vier Kaufverträge (2008 – 5 Kaufverträge) registriert, bei denen Wege und Zufahrten an private Käufer veräußert wurden. Dabei handelte es sich um Zufahrten zu Hinterliegergrundstücken, Gewerbegrundstücken in Einzellage sowie um ortsnahe Feldwege im Außenbereich.

Die Preisspanne reichte je nach Lage und vorheriger Grundstücksqualität von 0,45 €/m² bis 3,20 €/m². Der Durchschnittspreis dieser Kaufverträge betrug 1,81 €/m², nach der Fläche gewichtet 1,39 €/m². Die verkauften Grundstücksflächen waren zwischen 56 m² und 712 m² groß. Die durchschnittliche Fläche betrug 533 m².

Private Wege und Zufahrten 2005 – 2009					
	Anzahl Kauffälle	Ø Preis (Spanne) €/m ²	Ø Bodenrichtwert – BRW* (Spanne) €/m ²	Ø Verhältnis zum BRW (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
Wege / Zufahrten - innerorts	25	2,18 (0,50 – 5,00)	17 (5 – 30)	12 (4 – 23)	1.267 (41 – 8.051)
Feld- und Waldwege – ortsnah	2	0,52 (0,45 – 0,59)	0,28	186 (161 – 211)	696 (679 – 712)
Feld- und Waldwege - ortsfern	4	0,16 (0,10 – 0,25)	0,24 (0,19 – 0,28)	72 (36 – 132)	24.974 (1.913 – 71.186)

* Bezugsbasis: innerorts = BRW für angrenzendes Bauland, ortsnah/ortsfern = BRW für Ackerland

7.8 Wasserflächen

Im Jahr 2009 wurden zwei Kaufverträge (2008 – 1 Kaufvertrag) registriert, bei denen Wasserflächen zur Veräußerung gelangten. Dabei handelte es sich um ein bereits geflutetes Tagebaurestloch in Ortsnähe sowie um einen Angelteich.

Die Kaufpreise lagen bei 0,05 €/m² und 0,15 €/m². Der Durchschnittspreis betrug 0,10 €/m², nach der Fläche gewichtet 0,07 €/m². Die verkauften Grundstücke waren 1,2 ha bzw. 3,5 ha groß.

Wasserflächen 2005 – 2009					
	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) ha	Lage	Besonderheiten
Städte/ Gemeinden	5	0,17 (0,05 – 0,25)	2,0 (0,6 – 3,5)	Außenbereich	Angel- und Fischzuchtteiche, Tagebaurestloch

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
keine <i>(im Text auch als unsaniert bezeichnet)</i>	Es wurden nach 1990 keine Arbeiten zur Beseitigung von Instandhaltungs- bzw. Reparaturrückstaus und/oder zur Modernisierung durchgeführt.
teilweise <i>(im Text auch als teilsaniert bezeichnet)</i>	Es wurden nach 1990 einzelne Gewerke erneuert und/oder modernisiert (z.B. Heizung, Dach, Fenster erneuert).
umfangreich <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 Warmwasserbereitung; gute Installation und informationstechnische Anlagen

➤ **stark gehobene Ausstattung**

Fassade mit Naturstein; raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektrische Rollläden, Schallschutzverglasung, Fensterbänke aus Naturstein; große Anzahl an Oberlichtern, Dachaus- und -aufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachausschnitte in Glas, Vollwärme- und Schallschutz; Fußböden mit Naturstein- oder Keramikplatten, 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 - Liegenschaftszinssätze¹

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

¹ Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg, Grundstücksmarktbericht 2009, S. 61-65

Rahmenbedingungen zur Erfassung und Auswertung der Kaufpreise	
Kauffälle (Ertragsobjekte)	- nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung erforderlich
Restnutzungsdauer (RND) nach § 16 Abs.4 WertV	- nur Objekte mit einer RND \geq 20 Jahren - bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen* ¹
Gesamtnutzungsdauer	- bis 80 Jahre
Bodenwert	- separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespalten (objektypische Grundstücksgröße) - objektypischer Bodenwert
Rohertrag	- Priorität: tatsächliche und auf Nachhaltigkeit geprüfte Mieten - Ausnahme: angenommene nachhaltige Miete (z.B. aus Mietspiegel)
Bewirtschaftungskosten:	
- Verwaltungskosten	- für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung* ² - für gewerbliche Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto)
- Instandhaltungskosten	- für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung* ³ - für gewerbliche Nutzung 2,50 €/m ² bis 9,00 €/m ² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter * ⁴
- Mietausfallwagnis	- für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %
* ¹ Die Modellbeschreibung („Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“) steht im Internet unter der folgenden Adresse zur Verfügung: http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html	
* ² 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)	
* ³ 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)	
* ⁴ vgl. „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“, im Internet unter der folgenden Adresse verfügbar: http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html	

Der Obere Gutachterausschuss hat für folgende Objektarten Liegenschaftszinssätze ermittelt:

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

Für die Auswertung wurden die Kauffälle aus drei Jahren zusammengefasst. Die Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den **Zeitraum 2007 bis 2009** 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 den kreisfreien Städten bzw. ohne die kreisfreien 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 Auswertezeitraum 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 werden in den nachfolgenden Gliederungspunkten (Pkt. 8.2.5, 8.6.3, 8.7.3) bei den entsprechenden Objektarten für den entsprechenden Teilraum tabellarisch dargestellt.

8.1.3 Allgemeiner Überblick über das Marktgeschehen

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 422 Verträge über bebaute Grundstücke in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das sind 65 Erwerbsvorgänge weniger als im Jahr 2008. Darunter befanden sich 369 Kaufverträge, sieben Erbbaurechte, fünf Auseinandersetzungsverträge und 41 Zwangsversteigerungen.

Nur 301 Kauffälle waren frei von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen. Einige dieser Immobilien (63) waren mit Rechten oder anderen Einschränkungen belastet, die sich auf die Preisgestaltung auswirken können und somit die auswertbare Datenmenge teilweise weiter einschränken.

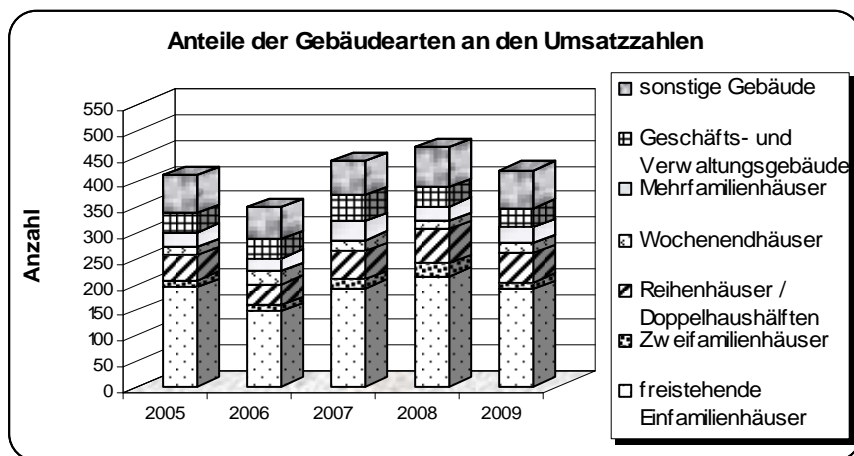
In den nachfolgenden Tabellen werden die Umsatzzahlen des aktuellen Berichtsjahres sowie die der letzten vier Jahre gegenübergestellt.

Anzahl der Verträge

Entwicklung der Vertragszahlen bei den verschiedenen Gebäudearten							
	Vertragszahlen					Änderung	
	2005	2006	2007	2008	2009	absolut	prozent.
freistehende Einfamilienhäuser	192	146	191	215	189	- 26	- 12 %
Zweifamilienhäuser	14	12	17	25	14	- 11	- 44 %
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	49	41	55	66	57	- 9	- 14 %
Wochenendhäuser	15	24	22	15	20	+ 5	+ 33 %
Mehrfamilienhäuser	31	27	37	30	31	+ 1	+ 3 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	37	36	50	38	36	- 2	- 5 %
(davon: Wohn- und Geschäftshäuser)	(22)	(19)	(21)	(24)	(18)	(- 6)	(- 25 %)
Sonstige Gebäude (z.B. Lager- und Produktionsgebäude, soziale Einrichtungen)	74	63	67	78	75	- 3	- 4 %
gesamt:	412	349	439	467	422	- 45	-10 %

Im Vergleich zum Jahr 2008 ist die Zahl der registrierten Verträge um 10 % gefallen.

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.

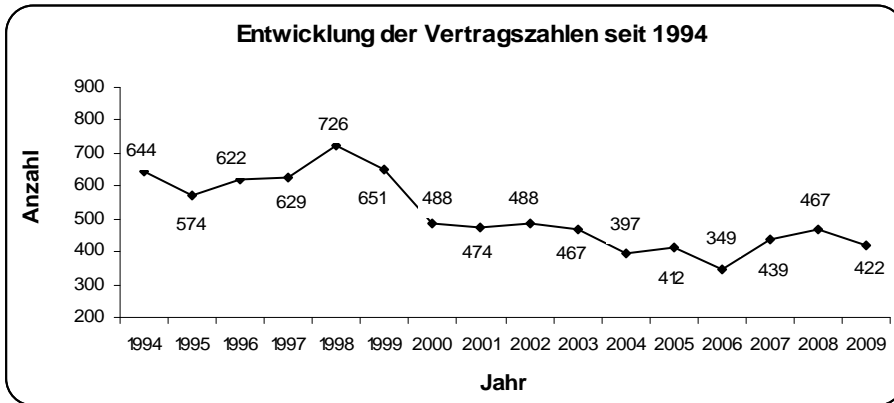


Bei differenzierter Betrachtung ist bei den Individuellen Wohngebäuden, insbesondere bei den Zweifamilienhäusern, ein erheblicher Rückgang der Vertragszahlen zu verzeichnen.

Nur bei den Wochenendhäusern ergab sich eine geringfügige Zunahme.

Die übrigen Gebäudearten verzeichneten ebenfalls rückläufige Vertragszahlen.

Die nächste Abbildung auf der Folgeseite zeigt die Entwicklung der Vertragszahlen seit Einführung der AKS mit einer relativ hohen Nachfrage nach Immobilien in der 2. Hälfte der 90er Jahre.



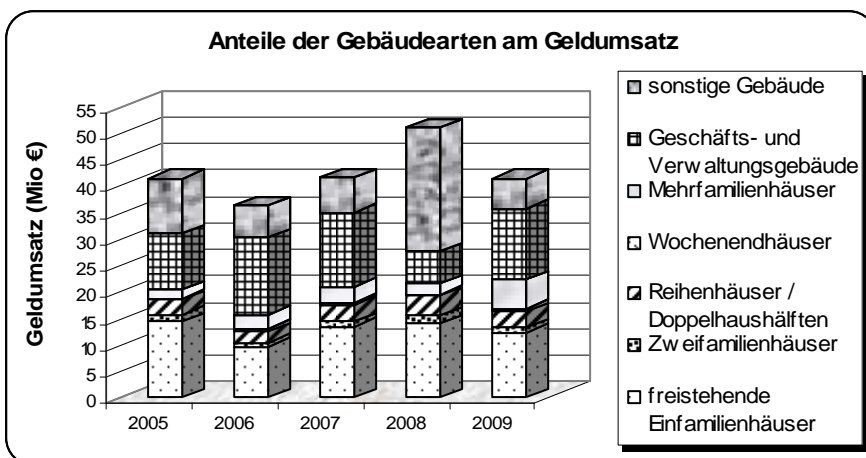
Seit dem extremen Rückgang in den Jahren 1999 / 2000 verläuft der Immobilienmarkt im Bereich der bebauten Grundstücke nun zahlenmäßig auf einem annähernd ähnlichen Niveau.

Geldumsatz

Aufgrund der gefallenen Vertragszahlen hat sich der Geldumsatz um fast 20 % des Vorjahresumsatzes verringert. Bis auf die Teilmärkte „Mehrfamilienhäuser“, „Geschäfts- und Verwaltungsgebäude“ und „Wochenendhäuser“ fiel der Geldumsatz bei allen anderen Gebäudearten.

Entwicklung des Geldumsatzes bei den verschiedenen Gebäudearten

	Geldumsatz (Mio. €)					Änderung	
	2005	2006	2007	2008	2009	absolut	prozent.
freistehende Einfamilienhäuser	14,2	9,6	13,3	14,0	12,2	- 1,8	- 12,9 %
Zweifamilienhäuser	1,5	0,7	0,9	1,5	0,9	- 0,6	- 40,0 %
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	2,7	2,2	3,3	3,6	3,1	- 0,5	- 13,9 %
Wochenendhäuser	0,3	0,4	0,3	0,3	0,5	+ 0,2	+ 66,7 %
Mehrfamilienhäuser	1,7	2,7	3,1	2,0	5,5	+ 3,5	+ 175,0 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	10,5	14,6	13,9	6,1	13,4	+ 7,3	+ 119,7 %
(davon: Wohn- und Geschäftshäuser)	(1,6)	(1,5)	(2,5)	(1,8)	(2,3)	(+ 0,5)	(+ 27,8 %)
Sonstige Gebäude (z.B. Lager- und Produktionsgebäude, soziale Einrichtungen)	10,3	5,9	6,7	23,4	5,6	- 17,8	- 76,1 %
gesamt:	40,9	36,1	41,5	50,9	41,2	- 9,7	- 19,1 %



In absoluten Zahlen betrachtet, verzeichneten die Geschäfts- und Verwaltungsgebäude die größte Umsatzzunahme (+ 7,3 Mio. €). Hier verdoppelte sich das Geldvolumen.

Bei den Mehrfamilienhäusern nahm der Umsatz um immerhin 3,5 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr zu.

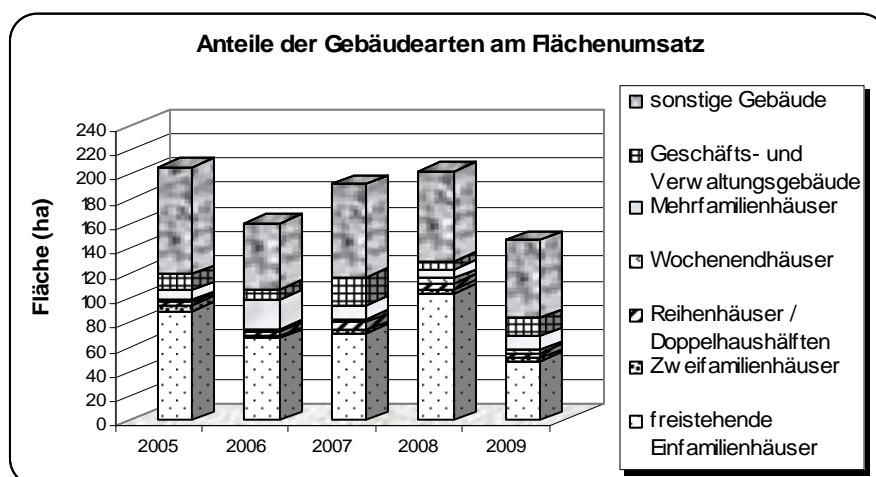
Der Geldumsatz der sonstigen Gebäude brach gegenüber dem Vergleichszeitraum erheblich ein. Er machte nur noch knapp ¼ des Vorjahresumsatzes aus.

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	
	2005	2006	2007	2008	2009	absolut	prozent.
freistehende Einfamilienhäuser	88,5	66,4	70,7	102,8	47,9	- 54,9	- 53,4 %
Zweifamilienhäuser	4,3	1,6	2,4	3,6	2,3	- 1,3	- 36,1 %
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	2,9	3,7	6,4	4,9	3,9	- 1,0	- 20,4 %
Wochenendhäuser	1,3	1,8	2,4	3,5	2,8	- 0,7	- 20,0 %
Mehrfamilienhäuser	8,4	24,3	10,9	7,6	11,3	+ 3,7	+ 48,7 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	12,6	8,6	23,1	6,9	14,1	+ 7,2	+ 104,3 %
(davon: Wohn- und Geschäftshäuser)	(7,7)	(2,3)	(5,1)	(1,8)	(2,5)	(+ 0,7)	(+ 38,9 %)
Sonstige Gebäude (z.B. Lager- und Produktionsgebäude, soziale Einrichtungen)	87,2	53,6	75,3	72,7	63,4	- 9,3	- 12,8 %
gesamt:	205,2	160,0	191,2	202,1	145,7	- 56,4	- 27,9 %

Rückläufige Vertragszahlen im Berichtsjahr führten zu einem erheblichen Rückgang des Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr.

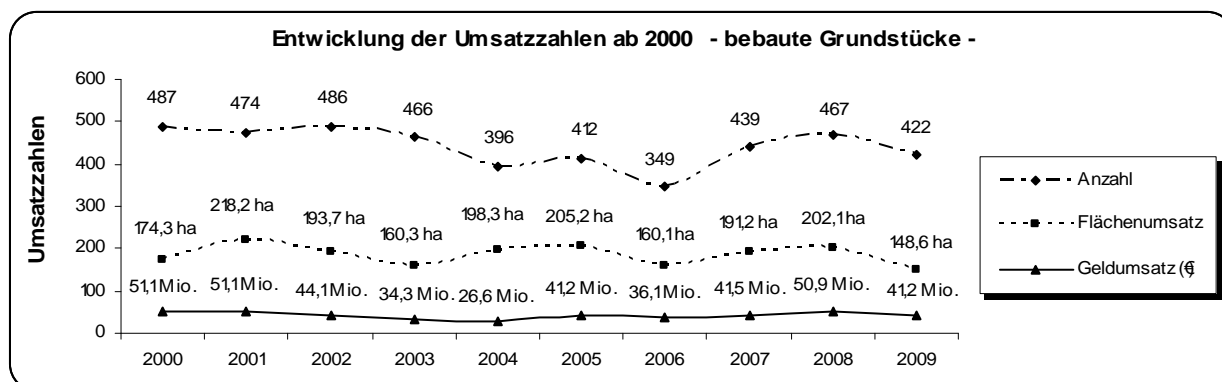


In absoluten Zahlen betrachtet, verzeichneten die Einfamilienhäuser den höchsten Umsatzrückgang (- 54,9 ha). Er hat sich damit fast halbiert.

Die Geschäfts- und Verwaltungsgebäude verdoppelten ihren Flächenumsatz trotz geringfügig weniger Vertragszahlen.

Zusammenfassung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch den Rückgang der Vertragszahlen der Geldumsatz insgesamt um 9,7 Mio. € gefallen ist. Der Flächenumsatz sank um 53,5 ha. Das ist der geringste Flächenumsatz seit dem Jahr 2000.



8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau

8.2.1.1 Freistehende Einfamilienhäuser

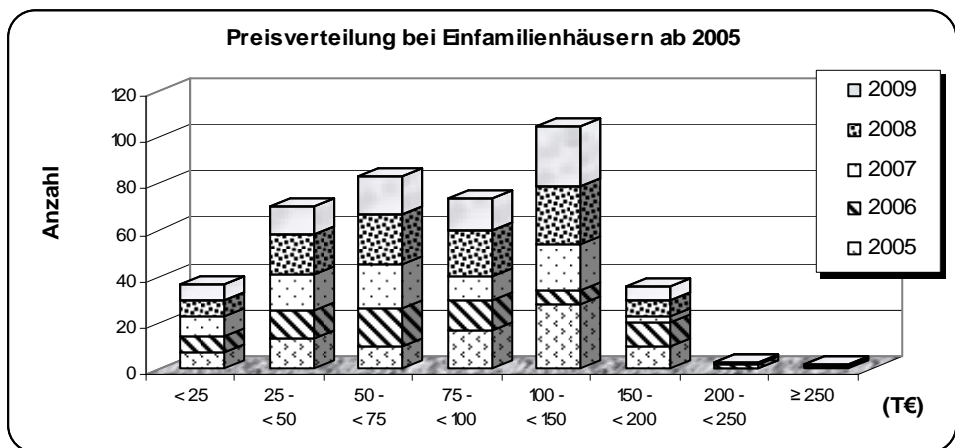
Normal große Grundstücke mit Einfamilienhäusern

Unter diesem Punkt werden nur die Grundstücke betrachtet, deren Flächen nicht das übliche Maß (< 2.000 m²) für Einfamilienhäuser überschreiten, d.h. übergroße Grundstücke bleiben an dieser Stelle ohne Betrachtung.

Im Jahr 2009 wurden 81 freistehende Einfamilienhäuser im Landkreis verkauft. Das ist eine Verringerung der Vertragszahlen um 18 % gegenüber dem Vorjahr.

Die Kaufpreise wiesen eine Bandbreite von 10 T€ bis 172 T€ auf. Im Durchschnitt lag der Preis bei 85 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.

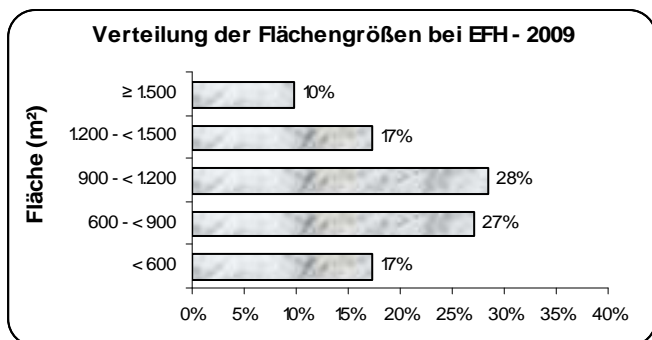
Die Verteilung der Kaufpreise der Einfamilienhausgrundstücke auf die einzelnen Preiskategorien und deren Entwicklung innerhalb der letzten fünf Jahre ist im folgenden Diagramm dargestellt.



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 375 m² und 1.900 m². Die mittlere Größe betrug rd. 1.000 m².

Das nachfolgende Diagramm verdeutlicht die Häufigkeit der verkauften Grundstücksgrößen.



Die Mehrzahl der verkauften Einfamilienhausgrundstücke (55 %) war zwischen 600 m² und 1.200 m² groß.

Grundstücke mit einer Größe über 1.500 m² waren überwiegend im ländlichen Raum zu finden.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der Häuser mit einem Baujahr ab 1990 betrug rd. 965 m².

Die Einfamilienhäuser hatten Wohnflächen von 55 m² bis 198 m². Im Mittel lagen diese bei rd. 115 m².

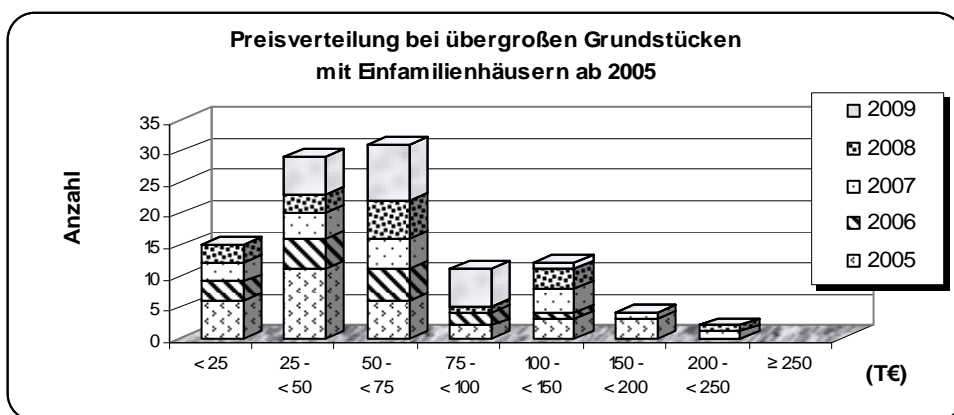
Übergroße Grundstücke mit Einfamilienhäusern

Diese 22 Grundstücke waren entweder mit mehreren Gebäuden bebaut oder hatten Flächen, die wesentlich größer als normale Baugrundstücke waren. Sie setzten sich neben dem Baugrundstück auch aus großen Gartenflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen zusammen.

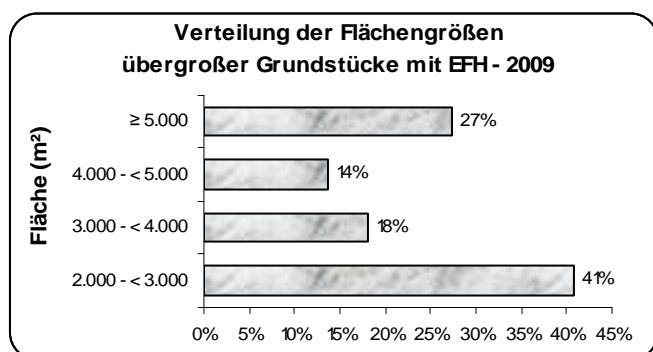
Das Preisniveau dieser Gruppe von Grundstücken lag im Jahr 2009 zwischen 26 T€ und 110 T€. Im Mittel wurden 62 T€ gezahlt. Wie bei allen anderen Gebäudearten auch, bestimmen das Baujahr und der Gebäudezustand den Kaufpreis.

Die Hälfte der Kauffälle wurde vor 1945 errichtet. Nur zwei Einfamilienhäuser gehören zur Kategorie der neuen Einfamilienhäuser mit einem Baujahr nach 1990. Die Baujahre der übrigen Einfamilienhäuser verteilen sich auf den dazwischen liegenden Zeitraum.

Im Diagramm wird die Verteilung der Kaufpreise auf die einzelnen Preisklassen sichtbar.



Die Wohnfläche der Einfamilienhäuser betrug im Durchschnitt 118 m². Die Bandbreite reichte von 40 m² bis 200 m² Wohnfläche.



Etwas weniger als die Hälfte der Grundstücke hatte eine Größe zwischen 2.000 m² und 3.000 m².

Sechs Grundstücke waren größer als 5.000 m².

Für eine Auswertung entsprechend dem Baujahr und dem Zustand der Gebäude konnten für 21 Immobilien die erforderlichen Angaben erhoben werden.

Unter den 21 Kauffällen befanden sich zudem zwei Ausreißer, die von den weiteren Analysen ausgeschlossen wurden.

Die folgenden detaillierten Ausführungen beziehen sich auf die 70 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 19 geeignete Kauffälle mit übergroßen Grundstücken in die weiterführenden Untersuchungen mit einbezogen. Damit sie mit den übrigen Kauffällen vergleichbar sind, wurden bei diesen die überschüssigen Flächen abgezogen und die Kaufpreise entsprechend bereinigt.

Die 89 auswertbaren 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 - 2009								
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen bzw. Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	KP (T€) Mittel (Spanne)	Ø Flächen-größe (m ²)	mittlerer BRW (€/m ²)	Ø Anteil BW / KP*
vor 1945	keine	sehr einfach bis einfach	8	5	14 (10 – 18)	810	21	78 %
	teilweise	mittel	12	10	58 (30 – 89)	1.200	19	34 %
			15	12	52 (39 – 73)	1.000	24	42 %
			18	9	63 (40 – 80)	880	18	24 %
	umfangreich	mittel	22	8	91 (70 – 110)	1.040	24	24 %
1945 bis < 1970	keine	mittel	28	3	53 (30 – 79)	1.170	17	41 %
	teilweise	mittel	30	3	66 (49 – 78)	1.130	20	37 %
	umfangreich	mittel	34	7	109 (57 – 138)	1.100	21	16 %
1970 bis 1989	teilweise	mittel **	33	2	64	1.070	11	20 %
		mittel #	45	3	53 (39 – 75)	1.260	21	41 %
		mittel	53	3	85 (68 – 110)	1.430	25	20 %
	umfangreich	mittel	55	4	115 (95 – 125)	1.160	18	14 %
ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel (o. KG)**	50	7	131 (92 – 170)	990	28	18 %
		mittel (m. KG)**	50	2	145	660	23	11 %
		mittel (o. KG) #	70	2	125	1.150	20	16 %
		mittel (o. KG)	70	5	130 (110 – 150)	750	34	16 %
		mittel (m. KG)	70	4	144 (105 – 172)	1.250	34	22 %

Gebäude mit Flachdach bzw. nicht ausbaufähigem Dachgeschoss

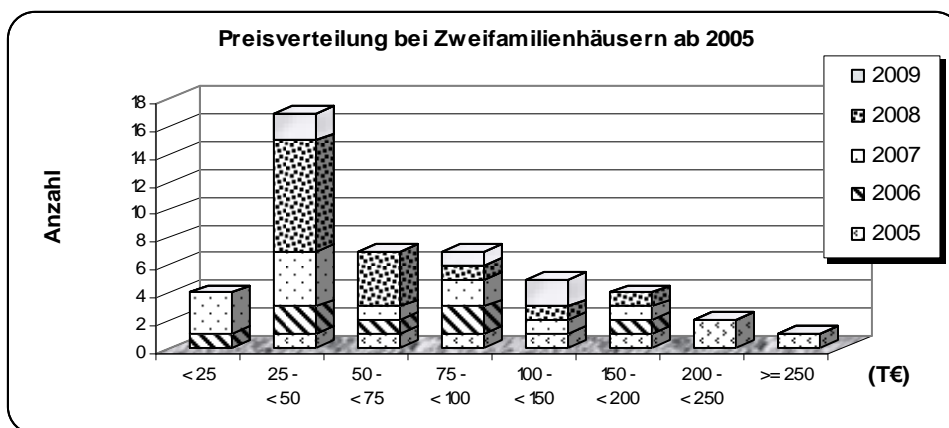
** Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, da leichte Bauweise

* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis
(o. KG) = ohne Kellergeschoss
(m. KG) = mit Kellergeschoss

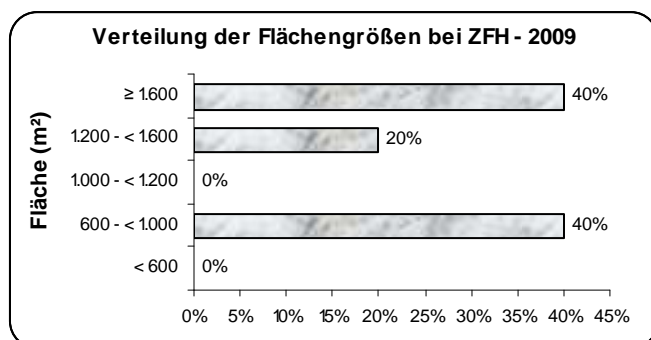
8.2.1.2 Zweifamilienhäuser

Die Anzahl der verkauften Zweifamilienhäuser (ZFH) ist gegenüber den Einfamilienhäusern schon immer sehr gering gewesen. Im Jahr 2009 wurden nur fünf Zweifamilienhäuser verkauft. Gegenüber dem Jahr 2008 wurden zehn Verträge weniger registriert.

Die Preise für diese Gebäudeart streuten in einer Bandbreite von 27 T€ bis 119 T€. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei rd. 70 T€. Entsprechend der Verteilung der Kaufpreise, die aus dem Diagramm zu entnehmen ist, ergab sich ein Zentralwert von 80 T€.



Platz zum Wohnen boten die Häuser auf 140 m² bis 220 m². Die mittlere Wohnfläche betrug rd. 185 m².



Die Zweifamilienhausgrundstücke hatten Größen von 725 m² bis 3.005 m². Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug rd. 1.650 m². Die Anteile an den Flächengrößen sind im Diagramm dargestellt.

Nur zwei der Zweifamilienhäuser standen auf Grundstücken mit einer Größe zwischen 600 m² und 1.000 m².

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

Preisniveau der Zweifamilienhäuser entsprechend Alter und Zustand - 2009								
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen bzw. Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	KP (T€) Mittel (Spanne)	Ø Flächen-größe (m ²)	mittlerer BRW (€/m ²)	Ø Anteil BW / KP*
vor 1945	keine	einfach bis mittel	8	2	25	1.020	12	32 %
	teilweise	mittel	14	2	77	1.080	34	37 %
	umfangreich	mittel	16	1	116	800	14	12 %

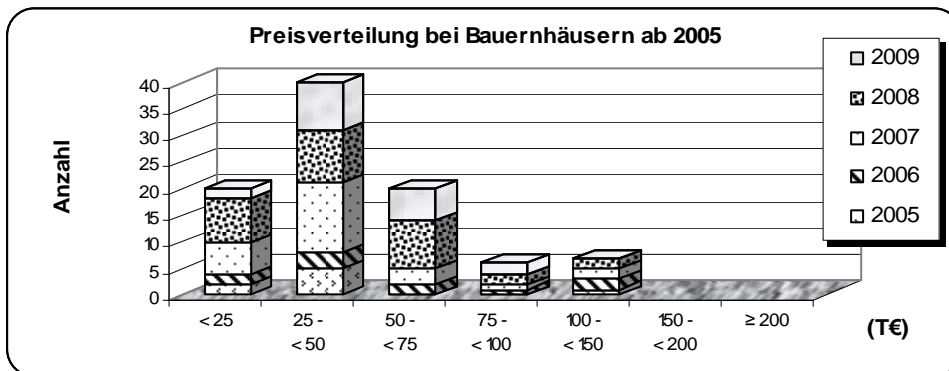
* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

8.2.1.3 Bauernhäuser

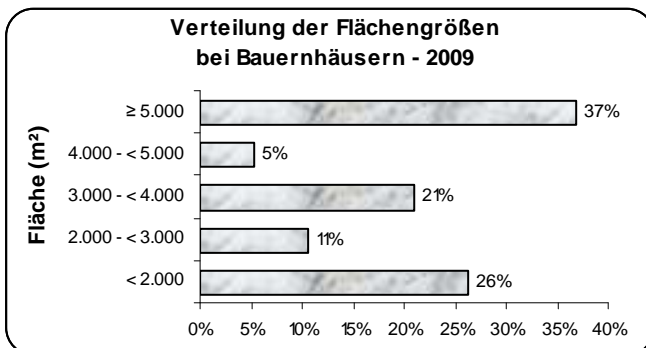
Unter diesem Punkt werden nur Grundstücke mit Bauernhäusern und -höfen, bei denen mindestens eine Scheune und / oder Stallgebäude auf dem Grundstück vorhanden sind, ausgewertet. Im Jahr 2009 standen 19 Verträge für eine entsprechende Analyse zur Verfügung. Das sind 12 Verträge weniger als im Vergleichszeitraum.

Das Preisniveau dieser Gruppe von Grundstücken lag im Jahr 2009 zwischen 20 T€ und 80 T€ und betrug im Durchschnitt 47 T€. Wie bei allen anderen Gebäudearten auch, bestimmen das Baujahr und der Gebäudezustand, den Kaufpreis. Darüber hinaus hatten außerdem 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. Alle verkauften Immobilien hatten ein Baujahr vor 1945.



Die Wohnfläche der Bauernhäuser betrug im Durchschnitt rd. 105 m². Die Bandbreite reichte von 60 m² bis 160 m² Wohnfläche.



Ein reichliches Viertel der Immobilien hatte eine Größe die kleiner als 2.000 m² war. Diese Grundstücke lagen meistens innerhalb der Ortschaften.

Dreiviertel der Grundstücke hatten Flächen, die wesentlich größer, als normale Baugrundstücke waren. Sie setzten sich neben dem Baugrundstück auch aus großen Gartenflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen zusammen. Manchmal handelt es sich um eine gesamte Bauernwirtschaft.

Für eine Auswertung entsprechend dem Baujahr und dem Zustand der Gebäude konnten für 16 Objekte die erforderlichen Angaben erhoben werden.

Preisniveau der Bauernhäuser entsprechend Alter und Zustand - 2009								
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen bzw. Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	KP (T€) Mittel (Spanne)	Ø Flächen-größe (m ²)	mittlerer BRW (€/m ²)	Ø Anteil BW / KP*
vor 1945	teilweise	einfach bis mittel	8	7	33 (20 – 50)	4.400	16	75 %
	umfangreich	mittel	18	9	60 (45 – 80)	3.050	16	27 %

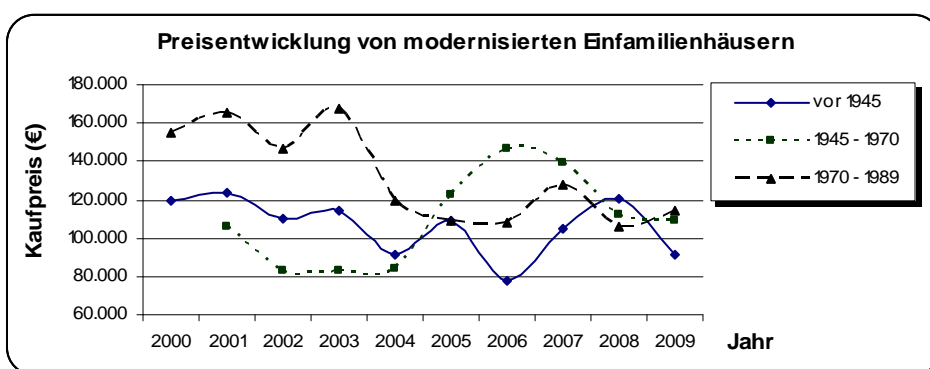
* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

8.2.2 Preisentwicklung

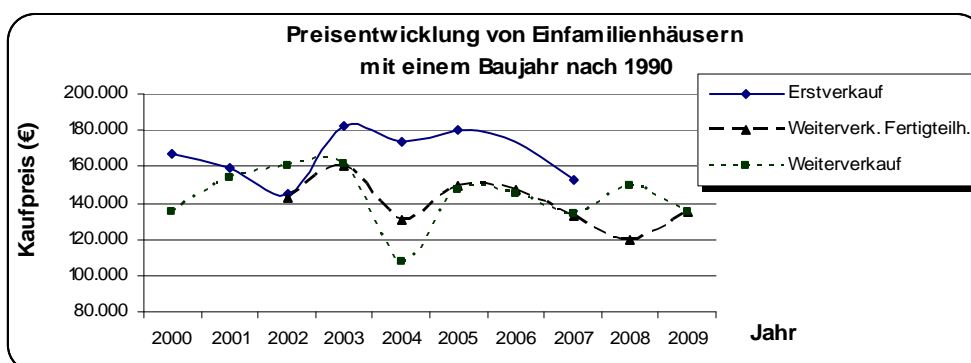
Aus der Tabelle können die Durchschnittspreise aller freistehenden Einfamilienhäuser sowie Zweifamilienhäuser der letzten drei Jahre entnommen werden. Bei beiden Gebäudearten ist eine positive Preisentwicklung seit dem 2007 zu verzeichnen.

Übersicht über die allgemeine Preisentwicklung der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser									
Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle			Ø Kaufpreis (T€)			Ø Flächengröße (m ²)		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Freisteh. Einfamilienhäuser (EFH)	78	99	81	76	83	85	1.060	990	1.000
Zweifamilienhäuser (ZFH)	12	15	5	54	59	70	1.240	1.480	1.000

Die grafische Darstellung der preislichen Entwicklung von freistehenden Einfamilienhäusern wird jeweils für verschiedene Baujahresklassen vorgenommen. Hierfür wurden die umfangreich sanierten und modernisierten Einfamilienhäuser mit Baujahren vor 1990 ausgewählt und im nachfolgenden Diagramm dargestellt. Auf Grund nur geringer Vertragszahlen ist die statistische Sicherheit für die preisliche Entwicklung relativ gering, was durchaus zu unsicheren Schwankungen im Verlauf der Entwicklung führen kann.



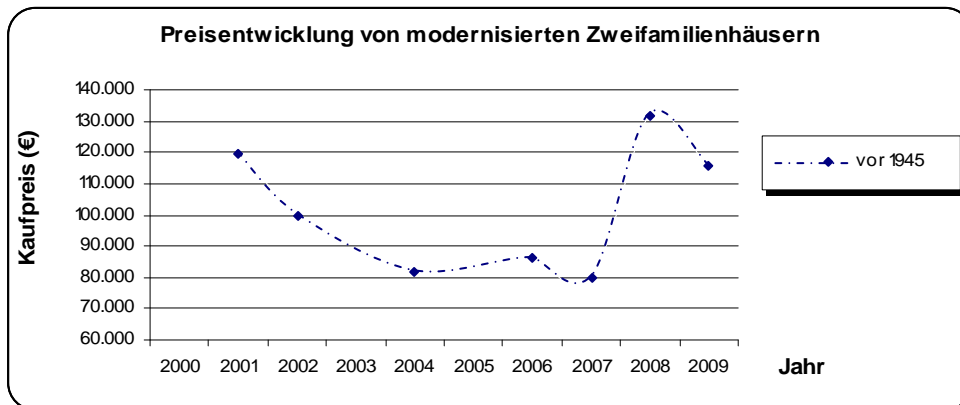
Im nächsten Diagramm erscheinen die mittleren Preise für Einfamilienhäuser, die nach 1990 errichtet und im Erst- bzw. Weiterverkauf einen neuen Eigentümer fanden. Im Berichtsjahr gab es wie in den Jahren 2006 und 2008 keine auswertbaren Kaufverträge über Einfamilienhäuser im Erstverkauf. Daher endet 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 starken Anstieg der Kaufpreise für diese umfangreich modernisierten Zweifamilienhäuser im Jahr 2008 war für das Jahr 2009 wieder ein leichter Rückgang zu verzeichnen.



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.

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

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.

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 2009 etwas zu vergrößern, wurden die Auswertungen in einem zweiten Schritt um die Ergebnisse der Jahre 2007 und 2008 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.

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
- Reduzierung der NHK 2000 um 10 % bei Häusern in leichter Bauweise und bei Standardtypen der Baujahre ab 1965 bis 1989 (DDR-Typenbauten)
- Regional- und Ortsgrößenfaktoren gleich 1,0
- Baupreisindex mit Basis 2000 für Wohngebäude des Landes Brandenburg zum Zeitpunkt des Erwerbs,
- Da der Baupreisindex mit Basis 2000 letztmalig für Mai 2008 ausgewiesen wurde, erfolgte eine Umrechnung der Werte der Baupreisindexreihe mit Basis 2005 auf die Basis 2000.
- 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 des 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 übergroßen Grundstücken wurden die überschüssigen Flächen abgezogen und die Kaufpreise bereinigt. Bei der Sachwertermittlung wurden diese überschüssigen Flächen nicht berücksichtigt.

8.2.3.2 Marktanpassungsfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahresklasse nach 1990

In dieser Baujahresklasse wurden 20 Einfamilienhäuser, die im Jahr 2009 zum Weiterverkauf gelangten, nachbewertet. Erstverkäufe fanden nicht statt, deshalb können nur die Zahlen aus dem Jahr 2007 veröffentlicht werden. Die weiterverkauften Immobilien hatten ein Alter zwischen sieben und siebzehn Jahren. Im Berichtsjahr wurde, wie schon im Vorjahr, kein entsprechendes Zweifamilienhaus veräußert.

Merkmale der Kauffälle aus dem Jahr 2009:

- eingeschossige Einfamilienhäuser mit Sattel- oder Walmdach
- überwiegend Dachgeschoss (DG) ausgebaut, wenn DG nicht ausbaufähig, separate Ausweisung
- Unterteilung der Häuser, ob voll unterkellert (m KG) oder nicht unterkellert (o KG)
- Wohnhaus mit mittlerer Ausstattung und maximal ein Nebengebäude
- Bodenwertniveau (BWN) zwischen 5 €/m² und 62 €/m² (BWN 15 €/m² bis 30 €/m² - 42 %)

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

Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser mit einem Baujahr > 1990 – 2009							
Objekt	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	Ø MAP
Weiterverkauf	1997 – 2002 ^o KG*	7	120	131 (92 – 170)	208 (176 – 297)	18 %	0,64
	1997 – 2001 ^m KG*	2	160	145	307	11 %	0,47
	1997 – 1998 ^o KG #	2	100	125	190	16 %	0,66
	1994 – 1999 ^o KG	5	115	130 (110 – 150)	203 (171 – 230)	16 %	0,64
	1992 – 1997 ^m KG	4	125	144 (105 – 172)	252 (153 – 314)	22 %	0,60
Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser mit einem Baujahr > 1990 – 2007 bis 2009							
Erstverkauf	2005 – 2007 *	2	140	179	245	21 %	0,73
	2008	2	105	142	198	14 %	0,77
Weiterverkauf	1995 – 2004 ^o KG*	13	125	125 (85 – 170)	206 (174 – 297)	16 %	0,64
	1993 – 2001 ^m KG*	3	165	154 (135 – 172)	297 (276 – 315)	10 %	0,52
	1996 – 2005 * #	3	130	140 (119 – 180)	215 (196 – 252)	15 %	0,67
	1997 – 1998 ^o KG #	Es stehen keine zusätzlichen Kauffälle zur Verfügung.					
	1994 – 2006 ^o KG	17	120	131 (83 – 189)	216 (171 – 262)	19 %	0,61
	1991 – 2003 ^m KG	17	140	160 (93 – 256)	279 (153 – 371)	16 %	0,59

* 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 5 €/m² und 45 €/m²

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 – 2009								
Baujahresklasse	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	Ø MAP
< 1945	1870 – 1937	10	12	130	58 (30 – 89)	58 (23 – 88)	34 %	1,03
	1900 – 1940	10	15	115	54 (39 – 73)	72 (39 – 94)	41 %	0,76
	1898 – 1939	7	18	130	64 (40 – 80)	79 (63 – 103)	23 %	0,81
	1910 – 1938	7	22	120	94 (77 – 110)	104 (80 – 128)	26 %	0,91
1945 bis < 1970	1951 – 1959	3	28	95	53 (30 – 79)	82 (71 – 98)	41 %	0,62
	1955 – 1968	6	33	125	106 (57 – 138)	131 (102 – 167)	17 %	0,80
1970 bis 1989	1978 – 1985**	2	33	95	64	82	20 %	0,84
	1974 – 1979 #	3	45	85	53 (39 – 75)	130 (96 – 192)	41 %	0,41
	1975 – 1988	3	53	115	85 (68 – 110)	163 (144 – 180)	20 %	0,52
	1979 – 1989	3	55	130	121 (118 – 125)	197 (177 – 210)	13 %	0,62

Gebäude mit Flachdach bzw. nicht ausbaufähigem Dachgeschoss

** Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, da leichte Bauweise

Marktanpassungsfaktoren für Zweifamilienhäuser der Baujahresklassen vor 1990 – 2009								
Baujahresklasse	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	Ø MAP
< 1945	1900 – 1910	2	10	200	25	36	32 %	0,71
	1900 – 1935	2	14	185	77	94	37 %	0,84

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

Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser der Baujahresklassen vor 1990 – 2007 bis 2009								
Baujahresklasse	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	Ø MAP
< 1945	1870 – 1940	24	12	110	46 (14 – 89)	53 (23 – 88)	45 %	0,87
	1880 – 1936	18	15	115	57 (39 – 73)	69 (39 – 109)	36 %	0,81
	1898 – 1939	22	20	125	76 (40 – 115)	90 (63 – 130)	26 %	0,84
	1920 – 1939	21	25	115	89 (55 – 118)	99 (80 – 122)	24 %	0,90
1945 bis < 1970	1951 – 1959	3	28	95	53 (30 – 79)	82 (71 – 98)	41 %	0,62
	1947 – 1960	8	29	125	61 (40 – 78)	114 (88 – 128)	36 %	0,55
	1948 – 1968	13	31	120	99 (57 – 138)	125 (98 – 167)	23 %	0,79
1970 bis 1989	1978 – 1985	Es stehen keine zusätzlichen Kauffälle zur Verfügung.						
	1974 – 1989 #	7	51	90	67 (39 – 85)	135 (88 – 192)	33 %	0,51
	1975 – 1988	Es stehen keine zusätzlichen Kauffälle zur Verfügung.						
	1975 – 1989	10	54	130	117 (85 – 141)	189 (160 – 215)	17 %	0,62

Gebäude mit Flachdach bzw. nicht ausbaufähigem Dachgeschoss

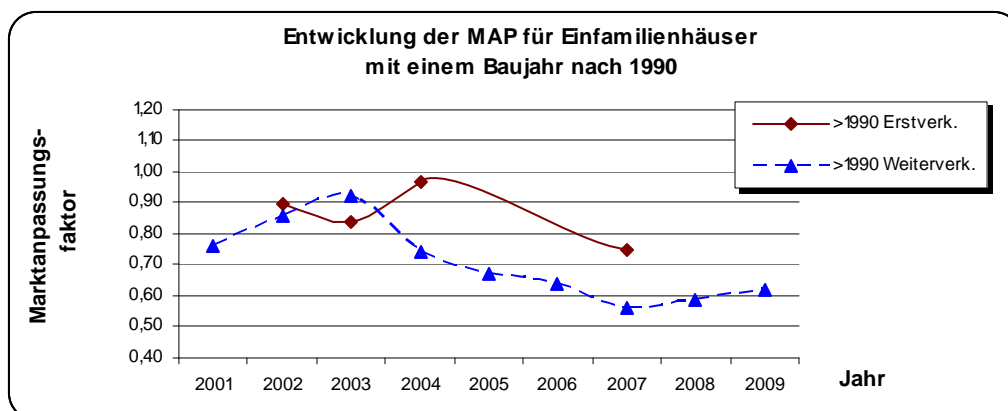
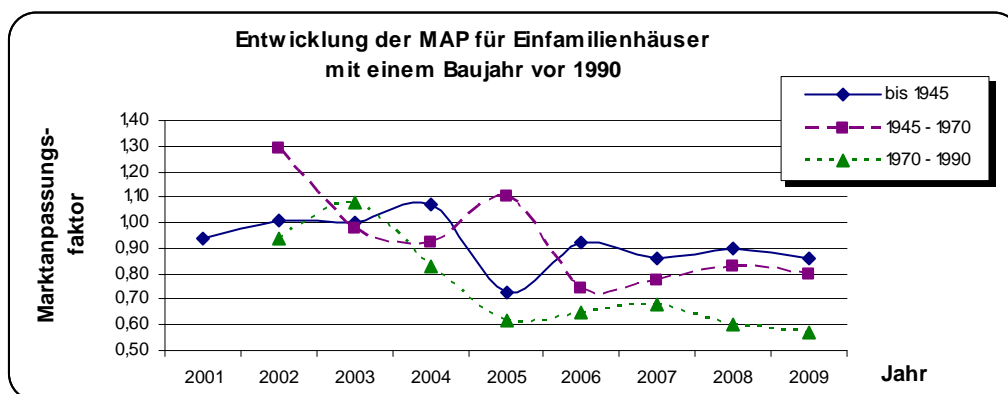
Marktanpassungsfaktoren für Zweifamilienhäuser der Baujahresklassen vor 1990 – 2007 bis 2009								
Baujahresklasse	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	Ø MAP
< 1945	1900 – 1927	4	10	195	26 (14 – 28)	42 (20 – 56)	43 %	0,64
	1842 – 1944	8	17	155	73 (44 – 130)	93 (62 – 132)	33 %	0,79
	1913 – 1936	4	21	165	115 (80 – 169)	122 (103 – 158)	19 %	0,93

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 festgestellt 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

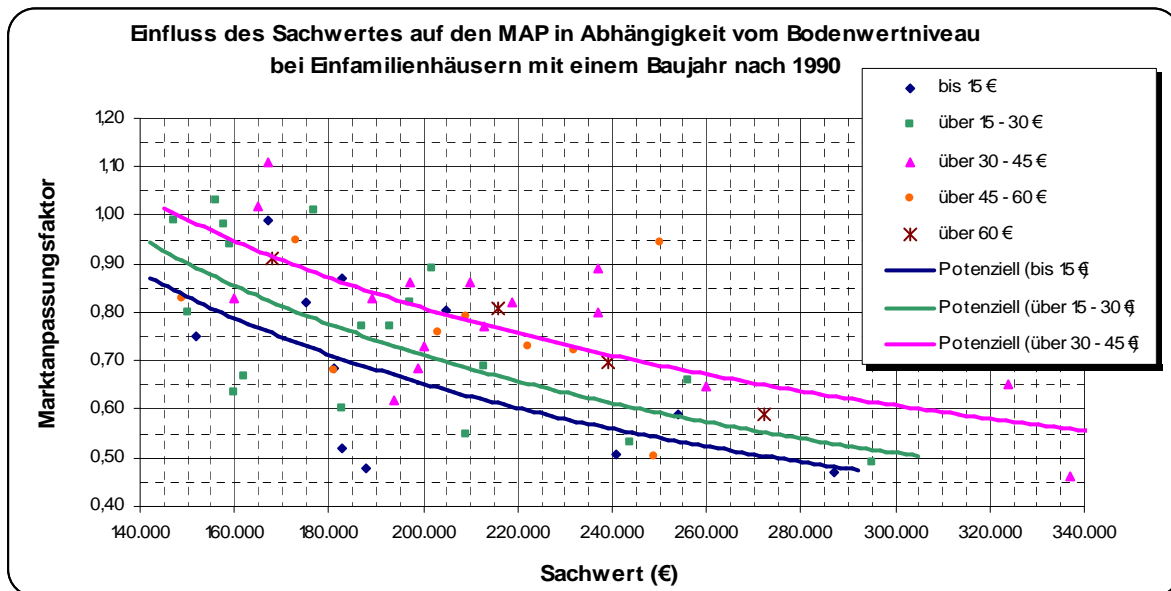
Denkbare Einflussgrößen, die auf den Marktanpassungsfaktor wirken, sind zum einen die Höhe des ermittelten Sachwertes, zum anderen die Höhe des Bodenwertes und bei älteren Gebäuden der Zustand des Gebäudes.

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 €/m² gewählt, die auch für die Darstellung des Bodenrichtwertniveaus im Landkreis benutzt wurde. Anschließend konnte der Einfluss des Sachwertes im Diagramm sichtbar gemacht werden.



Bei der 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

Bauernhäuser der Baujahresklassen vor 1990

Die Gebäude, die vor 1990 errichtet wurden, werden bei den nachfolgenden Untersuchungen in **Baujahresklassen**, analog der Einteilung der Ein- und Zweifamilienhäuser im Punkt 8.2.3.2, eingeteilt:

Aus dem Jahr 2009 wurden 14 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 €/m² und 56 €/m²

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, ortsnah und ortsfertige 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 14 nachbewertete Grundstücke mit Bauernhäusern unter Berücksichtigung des Modernisierungsumfangs, der sich zum Teil in der Restnutzungsdauer niederschlägt (analog der Einteilung unter Punkt 8.2.1.3).

Marktanpassungsfaktoren für Bauernhäuser der Baujahresklassen vor 1990 – 2009								
Baujahresklasse	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	MAP
< 1945	1880 – 1925	5	10	115	35 (25 – 50)	51 (33 – 65)	67 %	0,69
	1850 – 1925	9	18	115	60 (45 – 80)	81 (57 – 110)	27 %	0,76

Werden die 15 zusätzlichen Daten der Jahre 2007 und 2008 mit den Ergebnissen des Jahres 2009 zusammengefasst, ergeben sich folgende Marktanpassungsfaktoren.

Marktanpassungsfakt. für Bauernhäuser der Baujahresklassen vor 1990 – 2007 bis 2009								
Baujahresklasse	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	MAP
< 1945	1880 – 1943	11	10	115	36 (25 – 55)	52 (31 – 81)	56 %	0,72
	1900 – 1943	8	15	110	45 (33 – 70)	62 (46 – 101)	33 %	0,75
	1850 – 1925	10	19	115	65 (45 – 104)	85 (57 – 120)	26 %	0,77

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 dem Baujahr der Gebäude und dem Modernisierungsumfang dargestellt.

Verhältnis Kaufpreis zur Wohnfläche bei Einfamilienhäusern – 2009						
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	8	5	95 (75 – 114)	150 (88 – 200)
	teilweise	mittel	12	10	130 (90 – 200)	435 (322 – 583)
			15	12	110 (60 – 150)	500 (347 – 723)
			18	9	125 (90 – 198)	510 (379 – 617)
	umfangreich	mittel	22	8	120 (83 – 143)	770 (629 – 964)
1945 bis < 1970	keine	mittel	28	3	95 (56 – 124)	550 (403 – 718)
	teilweise	mittel	30	3	105 (100 – 109)	620 (445 – 714)
	umfangreich	mittel	34	7	130 (105 – 162)	835 (543 – 992)
1970 bis 1989	teilweise	mittel **	33	2	90	710
		mittel #	45	3	85 (70 – 90)	630 (503 – 833)
		mittel	53	3	115 (100 – 120)	750 (650 – 924)
	umfangreich	mittel	55	4	125 (110 – 150)	930 (800 – 1.050)
ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel (o. KG)**	50	7	120 (108 – 145)	1.080 (711 – 1.470)
		mittel (m. KG)**	50	2	160	900
		mittel (o. KG) #	70	2	100	1.300
		mittel (o. KG)	70	5	115 (94 – 156)	1.135 (833 – 1.278)
		mittel (m. KG)	70	4	125 (100 – 143)	1.170 (955 – 1.300)

Gebäude mit Flachdach bzw. nicht ausbaufähigem Dachgeschoss

** Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, da leichte Bauweise

* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis
(o. KG) = ohne Kellergeschoss
(m. KG) = mit Kellergeschoss

Verhältnis Kaufpreis zur Wohnfläche bei Zweifamilienhäusern – 2009						
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahren)	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche (m ²) Mittel (Spanne)	KP / Wofl.* (€/m ²) Mittel (Spanne)
vor 1945	keine	einfach bis mittel	8	2	205	125
	teilweise	mittel	14	2	185	415
	umfangreich	mittel	16	1	140	830

Auch für die Bauernhäuser 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 Bauernhäusern – 2009						
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahren)	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche (m ²) Mittel (Spanne)	KP / Wofl.* (€/m ²) Mittel (Spanne)
vor 1945	teilweise	einfach bis mittel	8	7	110 (70 – 160)	322 (200 – 500)
	umfangreich	mittel	16	9	115 (83 – 142)	549 (346 – 759)

8.2.5 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Einfamilienhäuser

Die nachfolgenden Ergebnisse wurden aus dem Grundstücksmarktbericht 2009 des Landes Brandenburg übernommen (Erläuterungen und Rahmenbedingungen siehe Punkt 8.1.2).

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für Einfamilienhäuser standen im äußeren Entwicklungsraum (ohne die kreisfreien Städte) insgesamt 119 Kauffälle aus den Jahren 2007 bis 2009 zur Verfügung.

Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser (Datenbasis 2007 – 2009)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städten (119 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² – 90 €/m ²	35 €/m ²	3,8 %
Wohnfläche	62 m ² – 250 m ²	118 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	56 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,9 – 31,8	17,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	2,5 €/m ² – 7,0 €/m ²	4,5 €/m ²	

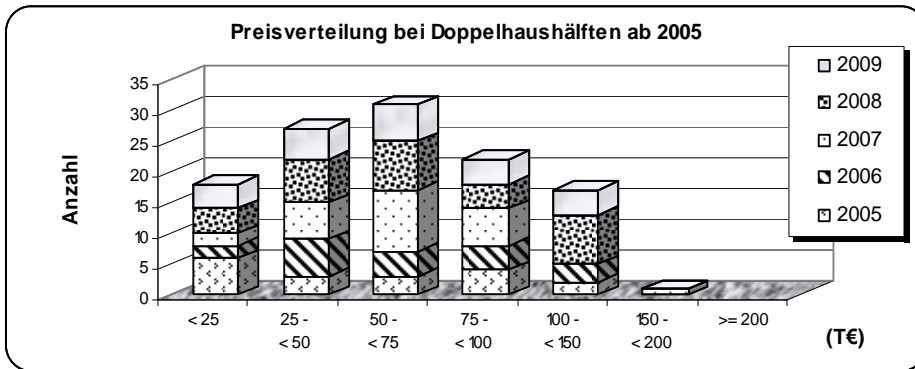
Regionale Auswertungen des Gutachterausschusses im Landkreis Oberspreewald-Lausitz werden aufgrund der zu geringen Anzahl an Kauffällen nicht veröffentlicht.

8.3 Doppelhaushälften, Reihenhäuser

8.3.1 Preisniveau

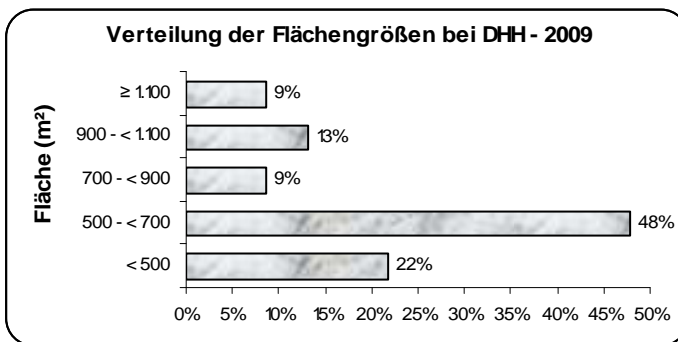
8.3.1.1 Doppelhaushälften

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 23 Doppelhaushälften verkauft. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl um 26 % gefallen. Die Kaufpreise der Doppelhaushälften streuten in einer Bandbreite von 10 T€ bis 115 T€ und lagen im Durchschnitt bei rd. 60 T€. Das Baualter, der Zustand der Gebäude und die Lage beeinflussten den Preis. Die Wohnflächen betragen 63 m² bis 160 m², durchschnittlich 95 m².



In der Preisspanne von 25 T€ bis 75 T€ lagen 65 % der Kauffälle und nur 17 % der Doppelhaushälften kosteten zwischen 100 T€ und 150 T€.

Aus der Verteilung ergibt sich ein Zentralwert in Höhe von 65 T€.



Die Mehrzahl der veräußerten Grundstücke besaß eine Grundstücksgröße zwischen 500 m² und 700 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.

Die durchschnittliche Größe lag bei 700 m².

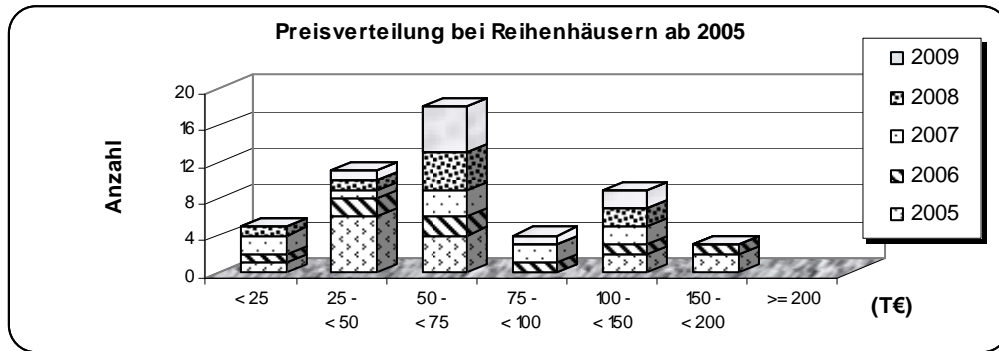
Preisniveau der Doppelhaushälften entsprechend Alter und Zustand – 2009								
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen bzw. Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	KP (T€) Mittel (Spanne)	Ø Flächen-größe (m ²)	mittlerer BRW (€/m ²)	Ø Anteil BW / KP*
vor 1945	keine	einfach	10	6	24 (10 – 53)	690	22	61 %
		einfach bis mittel	12	4	50 (40 – 59)	690	21	33 %
	teilweise	mittel	16	3	58 (45 – 80)	800	29	39 %
			20	4	82 (60 – 115)	820	32	30 %
	umfangreich	mittel	25	3	95 (80 – 105)	490	30	17 %
1945 bis 1970	teilweise	mittel	30	2	74	750	18	17 %
ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel	70	1	110	460	k. V.	10 %

k. V. = keine Veröffentlichung

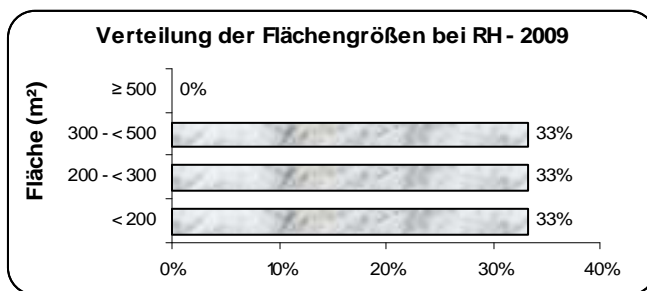
* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

8.3.1.2 Reihenhäuser

Im Berichtszeitraum wurden neun Reihenhäuser ohne ungewöhnliche und persönliche Umstände veräußert. Die Anzahl hat sich im Vergleich zum Jahr 2008 um einen Kauffall erweitert.



Die Kaufpreisspanne reichte von 35 T€ bis 116 T€. Die Hälfte der Reihenhäuser wurden zwischen 50 T€ und 75 T€ veräußert. Das arithmetische Mittel aller Reihenhäuser betrug rd. 73 T€. Der Zentralwert für ein Reihenhausergrundstück lag bei 65 T€. Die Häuser hatten eine mittlere Wohnfläche von rd. 90 m². Die Spanne reichte von 60 m² bis 110 m² Wohnfläche.



Die veräußerten Reihenhausergrundstücke waren zwischen 172 m² und 490 m² groß. Die mittlere Grundstücksgröße lag bei rd. 300 m².

Unter den Kauffällen war nur ein Endhaus, dessen Grundstücksgröße in der unteren Bandbreite der Flächengrößen lag.

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.

Preisniveau der Reihenhäuser entsprechend Alter und Zustand – 2009								
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen bzw. Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	KP (T€) Mittel (Spanne)	Ø Flächen-größe (m ²)	mittlerer BRW (€/m ²)	Ø Anteil BW / KP*
vor 1945	keine	einfach	10	2	58	340	46	29 %
	umfangreich	mittel I-gesch.	25	3	65	200	20	8 %
		mittel II-gesch.	25	2	60	225	32	12 %
1945 bis < 1970	umfangreich	mittel	32	1	116	440	k. V.	14 %
1970 bis < 1990	umfangreich	mittel [#]	54	1	110	490	k. V.	10 %

Gebäude mit Flachdach

I-gesch. = I-geschossig, II-gesch. = II-geschossig

* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

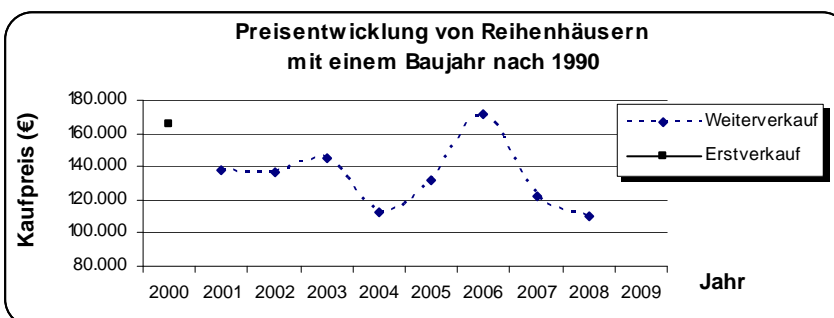
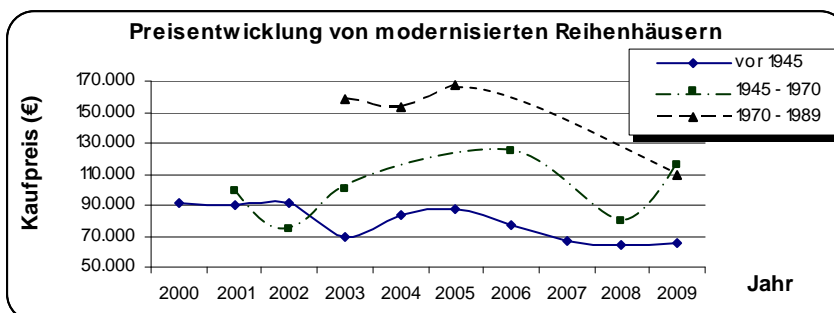
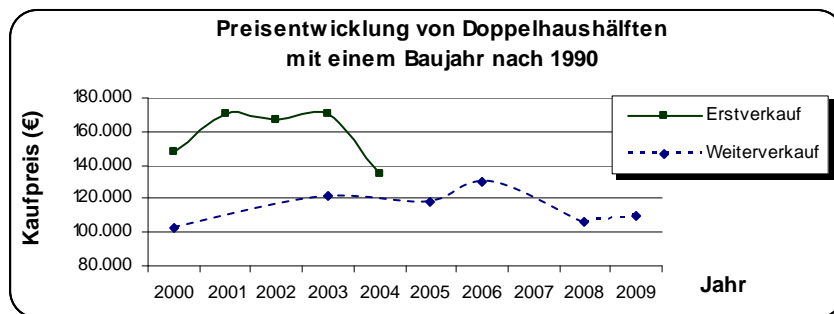
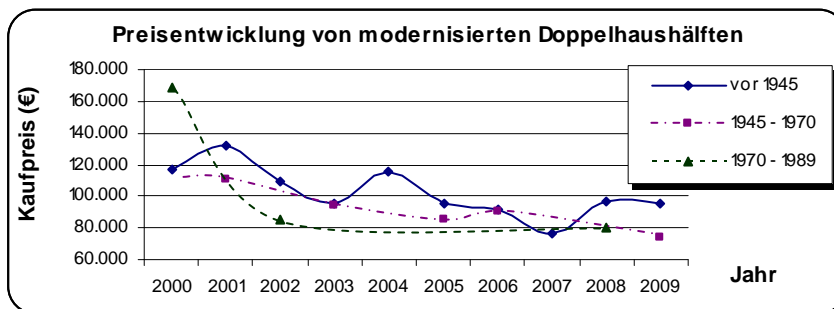
k. V. = Veröffentlichung

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 (m ²)		
	2007	2008	1009	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Doppelhaushälften (DHH)	25	31	23	61	66	60	810	730	700
Reihenhäuser (RH)	10	8	9	66	67	73	490	290	300

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 stand nur eine Doppelhaushälfte für eine Nachbewertung zur Verfügung. Allerdings konnten in den beiden Jahren davor keine Daten für diese Gebäudeart erhoben werden. Für ein Reihnhaus aus dem Jahr 2008 waren Daten für eine Sachwertermittlung vorhanden. Zusätzlich konnten 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 20 €/m² und 57 €/m²

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 bis 2009							
Objekt	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Bodenwertanteil	MAP
DHH	1997	4	100	107 (100 – 110)	182 (173 – 189)	18 %	0,59
	2002 **	1	130	144	236	22 %	0,61
RH	1997 – 1998 **	2	120	122	175	14 %	0,70
	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 **Baujahresklassen**, analog der Einteilung der Ein- und Zweifamilienhäuser im Punkt 8.2.3.2, eingeteilt:

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 €/m² und 54 €/m²

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

Aus dem Jahr 2009 konnten 19 Doppelhaushälften und neun Reihenhäuser mit einem Baujahr vor 1990 nachbewertet werden. Zur Vergrößerung der Datenmenge wurden Kauffälle der Jahre 2007 und 2008 mit herangezogen. In einigen Baujahresklassen stand nur je ein Reihenhaus für eine Nachbewertung zur Verfügung. Von der Veröffentlichung dieser Ergebnisse wird abgesehen.

Die folgenden Tabellen geben einen Überblick über die Ergebnisse, geordnet nach den Gebäudearten. Innerhalb der Gebäudeart sind die Angaben nach Baujahresklassen sortiert.

Marktanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften der Baujahresklassen vor 1990 – 2009								
Baujahresklasse	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	MAP
vor 1945	1921 – 1938	4	12	105	50 (40 – 59)	48 (47 – 52)	33 %	1,04
	1922 – 1939	3	16	75	58 (45 – 79)	58 (41 – 73)	39 %	1,00
	1933 – 1939	4	20	90	82 (60 – 115)	73 (63 – 78)	30 %	1,14
	1900 – 1920	3 II-gesch.	25	105	95 (80 – 105)	101 (98 – 104)	17 %	0,94
1945 bis < 1970	1950 – 1960	2	25	95	74	89	17 %	0,85
Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser der Baujahresklassen vor 1990 – 2009								
vor 1945	1910 – 1930	2	10	130	57	58	29 %	0,96
	1938	3 I-gesch.	25	60	65	51	8 %	1,27
	1920 – 1925	2 II-gesch.	25	90	60	84	12 %	0,72

Marktanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften der Baujahresklassen vor 1990 – 2007 bis 2009									
Baujahresklasse	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	MAP	
vor 1945	1920 – 1938	8	13	95	48 (28 – 65)	52 (39 – 73)	40 %	0,95	
	1910 – 1939	5	17	80	53 (40 – 79)	55 (41 – 73)	35 %	0,95	
	1901 – 1941	13 I-gesch.	20	90	71 (35 – 115)	70 (44 – 95)	29 %	1,01	
	1920 – 1939	5 II-gesch.	20	120	74 856 – 89)	85 (69 – 100)	25 %	0,87	
	1922 – 1938	8 I-gesch.	26	105	92 (65 – 125)	90 (63 – 113)	21 %	1,03	
	1900 – 1920	Es stehen keine zusätzlichen Kauffälle zur Verfügung.							
1945 bis < 1970	1950 – 1960	Es stehen keine zusätzlichen Kauffälle zur Verfügung.							
1970 bis < 1990	1985 – 1989	2	59	60	75	156	19 %	0,48	

Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser der Baujahresklassen vor 1990 – 2007 bis 2009								
Baujahresklasse	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	MAP
vor 1945	1938	8 I-gesch.	27	60	64 (45 – 72)	52 (45 – 60)	8 %	1,23
	1920 – 1925	3 II-gesch.	25	95	63 (60 - 70)	89 (74 – 100)	12 %	0,72
1945 bis < 1970	1957 – 1958	3	31	100	92 (60 – 116)	115 (102 – 125)	15 %	0,79
1970 bis < 1990	1983 – 1987	2	46	115	96	153	14 %	0,63

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.

Verhältnis Kaufpreis zur Wohnfläche bei Doppelhaushälften – 2009						
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahren)	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche (m ²) Mittel (Spanne)	KP / Wofl.* (€/m ²) Mittel (Spanne)
vor 1945	keine	einfach	10	6	95 (70 – 160)	250 (133 – 331)
	teilweise	einfach bis mittel	12	4	105 (90 – 120)	489 (400 – 633)
		mittel	16	3	75 (63 – 94)	773 (692 – 850)
		mittel	20	4	90 (75 – 130)	896 (706 – 1.107)
	umfangreich	mittel	25	3	105 (100 – 115)	915 (696 – 1.050)
1945 bis < 1970	teilweise	mittel	30	2	95	797
ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel	70	1	80	1.340
Verhältnis Kaufpreis zur Wohnfläche bei Reihenhäusern – 2009						
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahren)	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche (m ²) Mittel (Spanne)	KP / Wofl.* (€/m ²) Mittel (Spanne)
vor 1945	keine	einfach	10	2	130	131
	umfangreich	mittel I-gesch.	25	3	60	1.083
		mittel II-gesch.	25	2	90	678
1945 bis < 1970	umfangreich	mittel	32	1	100	1.160
1970 bis < 1990	umfangreich	mittel [#]	54	1	110	1.000

Gebäude mit Flachdach *

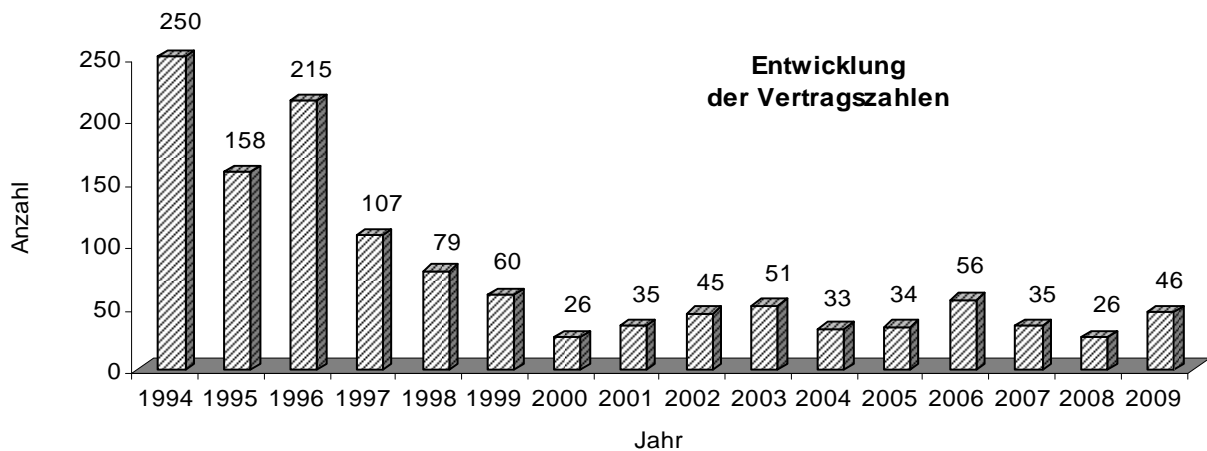
I-gesch. = I-geschossig, II-gesch. = II-geschossig

BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

* KP / Wofl. = Kaufpreis zur Wohnfläche

8.4 Wohnungseigentum

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



Die Vertragszahlen auf dem Teilmarkt Wohnungseigentum sind im Berichtsjahr um 77 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Der Anteil am Grundstücksverkehr insgesamt betrug rd. 4 % (Vorjahr 2,0 %). Der Geldumsatz erhöhte sich um fast das Doppelte des Vorjahresumsatzes, wie die Tabelle verdeutlicht.

Umsätze für Wohnungseigentum 2008 – 2009			
Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz (T€)	
2008	2009	2008	2009
26	46	1.847	3.604

Unter den im Jahr 2009 registrierten 46 Kaufverträgen für Wohnungseigentum waren vier Erstverkäufe und 42 Weiterveräußerungen. Die Erstverkäufe unterteilten sich in einen Vertrag über eine in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu errichtete Eigentumswohnung sowie in drei Verträge über Umwandlungen. Bei den Weiterveräußerungen konnten 26 Verträge über in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu errichtete Eigentumswohnungen einschließlich Apartments und 16 Verträge über 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 2008 und 2009. Es sind alle Kauffälle für Wohnungseigentum eingeflossen, unabhängig davon, ob ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorlagen bzw. zu vermuten waren.

Umsätze für Wohnungseigentum 2008 – 2009				
Art des Wohnungseigentums	Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz (T€)	
	2008	2009	2008	2009
Erstverkauf				
als Wohnungseigentum errichtet	2	1	190	46
Umwandlungen	5	3	221	343
Weiterveräußerung				
als Wohnungseigentum errichtet	7	26	350	1.577
Umwandlungen	12	16	1.087	1.639

8.4.1 Preisniveau

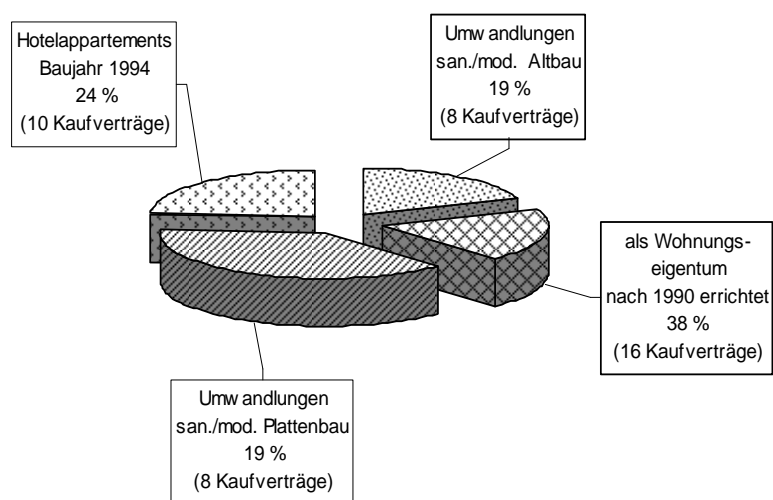
8.4.1.1 Erstverkäufe

Zur Preisanalyse des im Jahr 2009 veräußerten Wohnungseigentums eigneten sich drei Kaufverträge im Erstverkauf (Vorjahr 5). Vertragsgegenstand waren Eigentumswohnungen in modernisierten Mehrfamilienhäusern der Baujahre 1905 und 1910, in guten Wohnlagen in der Kreisstadt Senftenberg.

Die Wohnungen kosteten 109 T€ bis 123 T€. In den Kaufpreisen waren Anteile für jeweils einen Stellplatz in Höhe von 2.500 €/Stellplatz enthalten. Die erzielten Wohnflächenpreise, bereinigt um den Stellplatzanteil und erbrachte Eigenleistungen, lagen zwischen 1.075 €/m² und 1.600 €/m². Der durchschnittliche Wohnflächenpreis betrug 1.380 €/m², bei Wohnflächen von 75 m² bis 104 m².

8.4.1.2 Weiterveräußerungen

Im Jahr 2009 wurden 42 Kaufverträge registriert, in denen Eigentumswohnungen sowie Hotelappartements verkauft wurden.



Hinsichtlich der Anzahl der Kaufverträge (ohne Hotelapartements) hatten die Umwandlungen und die in der Rechtsform des Wohnungseigentums errichteten Eigentumswohnungen jeweils den gleichen Marktanteil.

Die verkauften, umgewandelten Eigentumswohnungen befinden sich in überwiegend sanierten/modernisierten Plattenbauten der 50er und 60er Jahre sowie in Altbauten der 20er Jahre.

Betrachtet man die Gebäudearten, so verteilen sich 75 % der Verkäufe auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH).

Die Kauffälle konzentrierten sich zu 94 % auf den Süden des Landkreises, insbesondere auf die Kreisstadt Senftenberg und die Gemeinde Schipkau.

Zur Preisanalyse der im Jahr 2009 weiterveräußerten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern standen 20 geeignete Kaufverträge (Vorjahr 15) zur Verfügung.

Die Gesamtkaufpreise (absolute Kaufpreisangaben laut Vertrag) der verkauften Eigentumswohnungen bewegten sich in einer Spanne von 20 T€ bis 103 T€, je nach Lage, Baujahr und Ausstattung. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug rd. 66 T€. In den Kaufpreisen waren zum Teil Anteile für Stellplätze und Garagen enthalten.

Die veräußerten Eigentumswohnungen waren zwischen 33 m² und 108 m² groß. Die durchschnittliche Wohnfläche lag bei 80 m². In den einzelnen Objekten befinden sich zwischen sechs und 38 Wohnungen.

Preisniveau der Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen) in MFH – 2009						
Baualterklasse	Lage	mittlere RND Jahre	Anzahl der Kauffälle	KP (T€)* Mittel (Spanne)	Wohnfl. (m ²) Mittel (Spanne)	mittlerer BW €/m ²
In der Rechtsform des Wohnungseigentums nach 1990 errichtet.						
> 1990	Schipkau (OT Klettwitz)	67	1	45	78	35
	Lübbenau/Spreew.	66	1	67	57	50
	Senftenberg	67	11	71 (27 – 103)	87 (33 – 108)	60

* bis zu einem Stellplatz oder einer Garage im Kaufpreis enthalten

Preisniveau der Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen) in MFH – 2009							
Baualter-klasse	Lage	San.- u. Mod.-maßnahmen nach 1990	mittlere RND Jahre	Anzahl der Kauffälle	KP (T€)* Mittel (Spanne)	Wohnfl. (m ²) Mittel (Spanne)	mittlerer BW €/m ²
Umwandlungen							
< 1949	Schipkau	umfangreich	39	1	50	54	20
1949 – 1990	Schipkau	umfangreich	34	5	68 (60 – 89)	77 (69 – 83)	20
	Tettau	teilweise	42	1	20	59	14

* bis zu einem Stellplatz oder einer Garage im Kaufpreis enthalten

8.4.2 Preisentwicklung

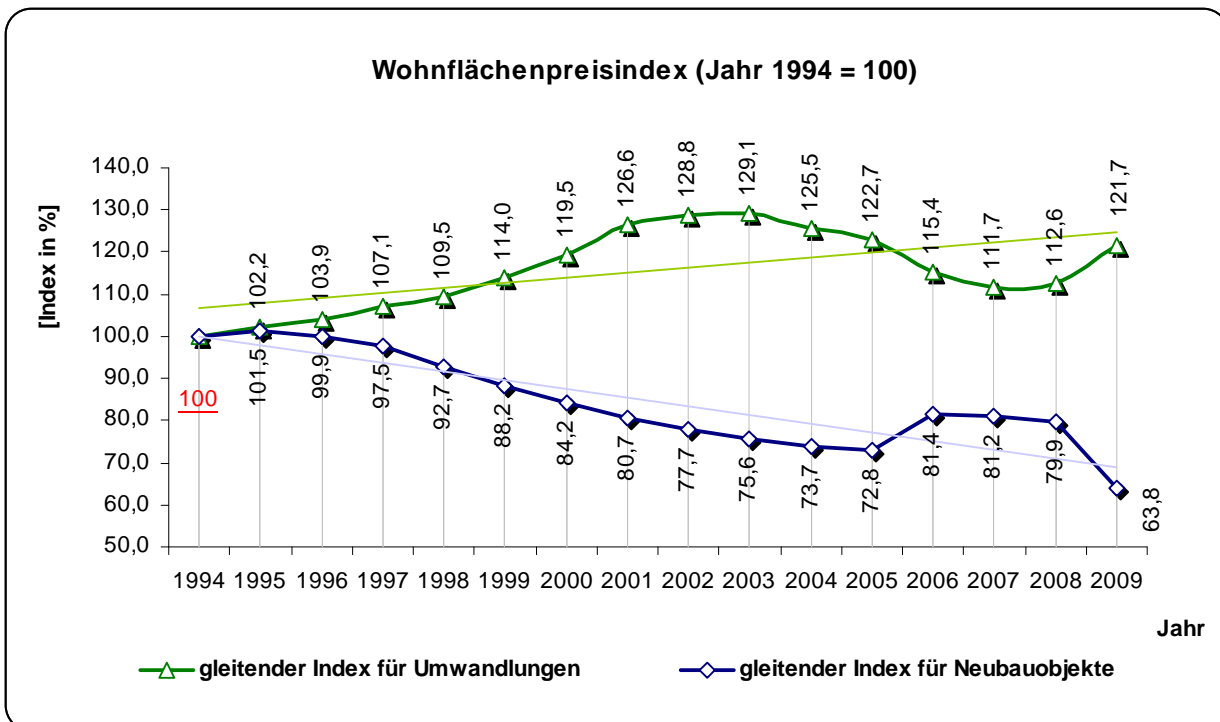
Im Jahr 2009 erfolgte die Fortschreibung der Indexreihen für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern. Unterschieden wurde nach umgewandelten Eigentumswohnungen in modernisierten Alt- und Plattenbauten (**Indexreihe Umwandlungen**) und nach Eigentumswohnungen, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums nach 1990 neu errichtet wurden (**Indexreihe Neubaubjekte**).

Selektionskriterien:

Für die Ableitung der Indexreihen erfolgte die Auswahl von Erstverkäufen und Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen in modernisierten Alt- und Plattenbauten (344 Kaufverträge) und in Neubaubjekten (339 Kaufverträge) aus den Jahren 1994 bis 2009.

Basisjahr: 1994
 Bezugsgröße: Wohnflächenpreis in €/m²
 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.



Beide Indexreihen weisen unterschiedliche Tendenzen auf. Der Index für Umwandlungen lässt von 1994 bis 2009 eine durchschnittliche Steigerung der Wohnflächenpreise von rd. 1 % pro Jahr (lineare Trendlinie – $R^2 = 0,34$) erkennen. Die Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen in Neubauobjekten weisen einen durchschnittlichen jährlichen Rückgang von rd. 2 % (lineare Trendlinie – $R^2 = 0,78$) aus.

Entwicklung der Wohnflächenpreise seit 1994		
Jahr	Umwandlungen	Neubauobjekte
	gleitendes Jahresmittel (€/m ²)	gleitendes Jahresmittel (€/m ²)
1994	758	1.878
1995	791	1.932
1996	814	1.818
1997	832	1.745
1998	844	1.657
1999	917	1.568
2000	957	1.515
2001	1.006	1.464
2002	967	1.399
2003	963	1.397
2004	924	1.357
2005	904	1.344
2006	798	1.347
2007	838	1.351
2008	924	1.267
2009	1.005	975
	Stichprobenumfang: 344 Kauffälle	Stichprobenumfang: 339 Kauffälle

Die Tabelle stellt die mittleren Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen in den Jahren 1994 bis 2009 dar. Als Grundlage wurde dieselbe Datenbasis wie bei der Ermittlung der Wohnflächenpreisindexreihen gewählt.

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 €/m² und 570 €/m². Im Jahr 2008 war eine weitere Annäherung zu verzeichnen.

Im Berichtsjahr haben sich die Wohnflächenpreise beider Indexreihen auf ein annähernd gleiches Niveau eingestellt.

8.4.3 Vergleichsfaktoren

Die Ableitung des Vergleichsfaktors „Kaufpreis zur Wohnfläche“ (KP/Wfl.) wurde in der Tabelle für ausgewählte Objekte dargestellt. Baujahresklasse, 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) – 2009							
Baualter-klasse	Lage	San.- u. Mod.-maßnahmen nach 1990 ⁽¹⁾	mittlere RND Jahre	Anzahl der Kauffälle	Wohnfl. (m ²) Mittel (Spanne)	Anzahl der WE im Objekt	KP/Wfl. ⁽²⁾ (€/m ²) Mittel (Spanne)
In der Rechtsform des Wohnungseigentums nach 1990 errichtet.							
> 1990	Schipkau (OT Klettwitz)	Neubau	67	1	78	21	551
	Lübbe- nau/Spreew.	Neubau	66	1	57	10	1123
	Senftenberg	Neubau	67	11	87 (33 – 108)	6 – 38	790 (703 – 812)

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

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

Preisniveau der Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen) – 2009							
Baualters- klasse	Lage	San.- u. Mod.- maßnahmen nach 1990 ⁽¹⁾	mittlere RND Jahre	Anzahl der Kauffälle	Wohnfl. (m ²) Mittel (Spanne)	Anzahl der WE im Objekt	KP/Wfl. ⁽²⁾ (€/m ²) Mittel (Spanne)
Umwandlungen							
< 1949	Schipkau	umfangreich	39	1	54	12	926
1949 – 1990	Schipkau	umfangreich	34	5	77 (69 – 83)	12 – 21	930 (843 – 1.113)
	Tettau	teilweise	42	1	59	38	288

(1) und (2) – siehe Seite 105

Die Tabelle gibt einen Überblick über die in den Jahren 2005 bis 2009 getätigten Erstverkäufe und Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Die Wohnflächenpreise können Kaufpreisanteile für Stellplätze oder Garagen enthalten.

Preisniveau der Eigentumswohnungen 2005 – 2009				
Amt, Gemeinde, Stadt (Gemarkungen)	San.- u. Mod. maß- nahmen nach 1990/ Neubau nach 1990	Anzahl der Kauffälle	Spanne Wohnflächen (WF) (m ²)	Preisspanne €/m ² WF
Stadt Calau	umfangreich	6	67 – 119	230 – 890
Stadt Lübbenau/ Spreewald	Neubau	16	57 – 113	1.170 – 1.570
Stadt Lauchhammer	umfangreich	3	54 – 72	660 – 670
	unsaniert	17	51 – 86	170 – 230
Amt Ortrand (Kleink- mehlen, Tettau)	teilweise	4	34 – 62	250 – 340
Amt Ruhland (Hohen- bocka, Ruhland)	teilweise/umfangreich	2	66 – 136	770 – 790
Gemeinde Schipkau (Annahütte, Drochow, Klettwitz, Schipkau)	umfangreich	15	54 – 83	240 – 1.350
	Neubau	2	77 – 78	290 – 550
Stadt Schwarzheide	Neubau	2	51 – 53	570 – 960
	umfangreich	1	48	520
Stadt Senftenberg (Brieske, Niemtsch, Sedlitz, Senftenberg)	Neubau	40	33 – 110	700 – 1.600
	umfangreich	10	60 – 116	670 – 1.510
	teilweise	13	52 – 62	440 – 860
Stadt Vetschau/ Spreewald	Neubau	3	54 – 125	480 – 810

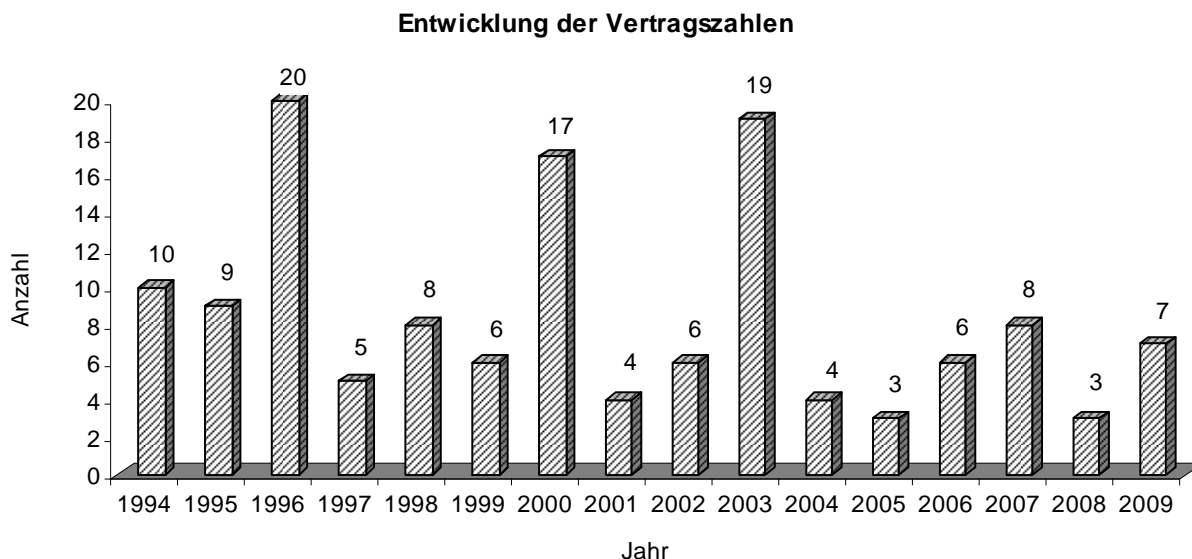
8.4.4 Liegenschaftszinssätze

Auf Basis der in den Jahren 2006 bis 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). Im Jahr 2009 konnten keine weiteren, geeigneten Vertragsabschlüsse registriert werden.

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

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 2009 wieder gestiegen. Der Anteil am Grundstücksverkehr insgesamt betrug rd. 0,6 % (Vorjahr 0,2 %).

Umsätze für Teileigentum 2008 – 2009			
Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz (T€)	
2008	2009	2008	2009
3	7	172	281

Bei den im Jahr 2009 registrierten sieben Kaufverträgen handelte es sich um Weiterveräußerungen. Teileigentum wurde in den Städten Senftenberg (4), Schwarzheide (1), Lauchhammer (1) und in der Gemeinde Tettau (1) verkauft. Zum Verkauf kamen ein Ladengeschäft, Büroräume sowie vier Garagen.

Die Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau bei diesen Verkäufen.

Teileigentum (Weiterveräußerungen) – 2009		
Art des Teileigentums	Anzahl der Kauffälle	Ø Preisniveau (Spanne)
Senftenberg / Schwarzheide / Lauchhammer / Tettau		
Verkaufsräume (Baujahr nach 1990) Ladenfläche einschl. Nebenflächen u. 2 Tiefgaragen	1	800 €/m ² Nutzfläche
Büroräume (Baujahre nach 1990)	2	340 €/m ² bis 870 €/m ² Nutzfl.
Tiefgaragenstellplätze in einer Eigentumswohnanlage	3	3.500 € bis 5.000 € je Stellplatz
Garage (Zukauf zur Eigentumswohnung)	1	3.000 €
Kfz-Stellplätze (Angaben aus Kaufverträgen über Eigentumswohnungen mit Ausweisung der Preisanteile für die mitverkauften Sondernutzungsrechte an Stellplätzen)	3	2.500 € je Stellplatz

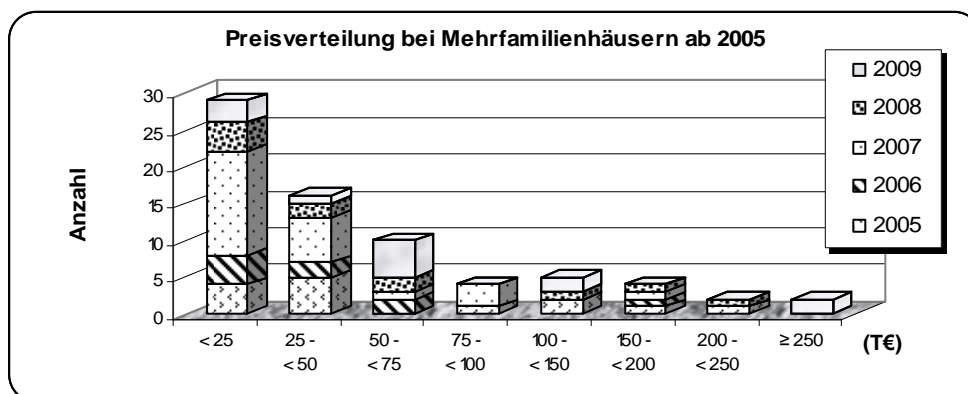
8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden 13 Kaufverträge über einzelne Mehrfamilienhäuser abgeschlossen. Das sind zwei Mehrfamilienhäuser mehr als im Jahr 2008. Allerdings stehen zwei von ihnen unter Denkmalschutz. Weiterhin wurden zwei Verträge über mehrere Wohnhäuser registriert.

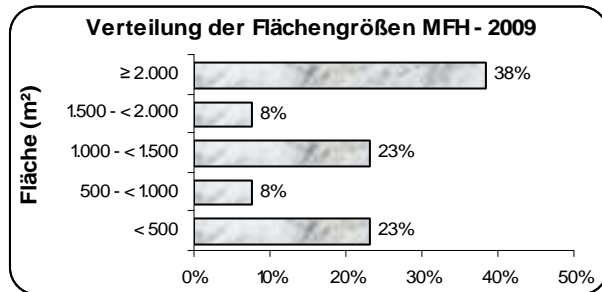
Die zur Auswertung geeigneten Mehrfamilienhäuser befinden sich zu 60 % im südlichen Raum des Landkreises. Mehr als die Hälfte der Immobilien stehen sich in den Städten wie Calau (1), Lübbenu/Spreewald (2), Vetschau (1), Lauchhammer (2) und Senftenberg (3). Aus Privathand stammten im Berichtsjahr 47 % der Häuser.

Die Preisspanne der 13 einzelnen Mehrfamilienhäuser reichte von 8 T€ bis 350 T€, je nach Alter und Zustand der Gebäude und deren Lage. Im Mittel waren es 97 T€. Der Zentralwert, der sich aus der Verteilung der Kaufpreise ergibt, lag bei 67 T€.



Auch im Jahr 2009 war der Anteil der verkauften Mehrfamilienhäuser (9 Kauffälle) in den unteren Preisklassen bis 75 T€ am häufigsten. Bei diesen Häusern handelte es sich meistens um unsanierte bzw. nur geringfügig sanierte Objekte mit Baujahren zwischen 1800 und 1945.

Die Größen der Mehrfamilienhausgrundstücke variierten von 360 m² in den Innenstadtlagen bis 4.761 m² im ländlichen Bereich. Im Mittel waren es rd. 1.800 m².



Die Verteilung der Grundstücksgrößen ist auch im nebenstehenden Diagramm ersichtlich.

Fünf Grundstücke waren größer als 2.000 m². Diese hatten entweder größere Gartenflächen im hinteren Bereich oder hatten parkähnliche Umgriffsflächen.

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 Vermietbarkeit von Wohnungen in kleineren Mietwohnobjekten (mit 3 bis 6 Wohneinheiten) mit individuellem Charakter in durchgrünter Lagen, möglichst in Zentrumsnähe, ist deutlich gestiegen. Das zeigt die relativ geringe Leerstandsquote in modernisierten und umgebauten Altbauten. Daher sind solche Objekte für Investoren interessant. 80 % der im Jahr 2009 verkauften Objekte besaßen ein Baujahr vor 1945.

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 zum Detail wieder hergerichtet.

In den Baujahresklassen ab 1945 steht jeweils nur ein Kauffall pro Klasse zur Verfügung. Von der Veröffentlichung der Werte wird deshalb Abstand genommen. Für einen Kauffall standen keine weiteren Angaben zur Verfügung.

Preisniveau der Mehrfamilienhäuser entsprechend Alter und Zustand – 2009								
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen bzw. Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	KP (T€) Mittel (Spanne)	Ø Flächen-größe (m ²)	mittlerer BRW (€/m ²)	Ø Anteil BW / KP*
vor 1945	keine	sehr einfach bis einfach	5**	5	42 (10 – 67)	1.350	31	79 %
		einfach (mehrere Geb.)	5	2	61	6.500	34	194 %
	teilweise	einfach	12	1	25	k. V.	k. V.	106 %
	umfangreich	mittel	20	3	188 (73 – 350)	1.500	32	24 %

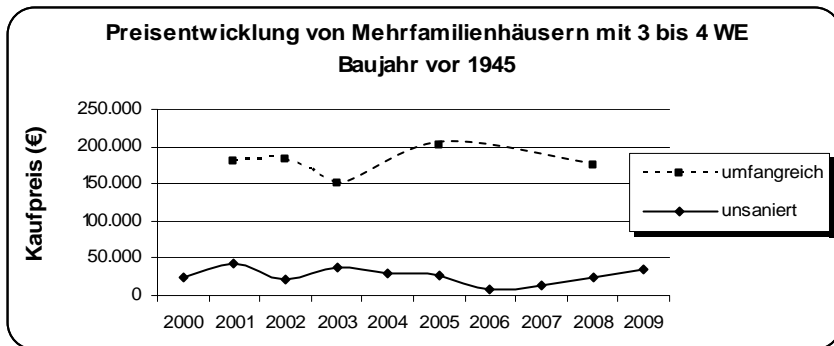
** der Zustand der Gebäude tlw. sehr stark sanierungsbedürftig

* 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 im unsanierten 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 modernisierten 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) im unsanierten und umfangreich modernisierten Zustand dargestellt. Im Jahr 2009 gelangte kein komplett modernisiertes Mehrfamilienhaus zum Verkauf.

Die Anzahl der Kauffälle im komplett modernisierten Zustand war in den einzelnen Jahren recht unterschiedlich. In manch einem Jahr fanden nur vereinzelt oder gar keine Verkäufe statt. Daher ist ein Vergleich nur bedingt möglich.

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 für Mehrfamilienhäuser

Die nachfolgenden Ergebnisse wurden aus dem Grundstücksmarktbericht 2009 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 80 Kauffälle aus den Jahren 2007 bis 2009 zur Verfügung.

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2007 – 2009)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städten (80 Kauffälle)			
Bodenwert	4 €/m ² - 76 €/m ²	32 €/m ²	7,6 %
Wohnfläche	163 m ² - 2.367 m ²	551 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 74 Jahre	35 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,2 – 16,0	8,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	2,5 €/m ² - 5,6 €/m ²	4,3 €/m ²	

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.

In der folgenden Tabelle wurden die ermittelten Verhältnisse „Kaufpreis zur Wohnfläche“ entsprechend der Baujahresklasse der Gebäude und des Modernisierungsumfangs für die Mehrfamilienhäuser dargestellt, für die die notwendigen Daten nacherfasst werden konnten.

Verhältnis Kaufpreis zur Wohnfläche bei Mehrfamilienhäusern – 2009							
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche (m ²)	Ø Anzahl der WE / Leerstand	KP / Wofl.* (€/m ²)
vor 1945	keine	sehr einfach bis einfach	5**	5	325 (170 – 523)	4 / 93 %	129 (32 – 230)
		einfach (mehrere Geb.)	5	2	875	15 / 58 %	67
	teilweise	einfach	12	1	255	3 / 33 %	98
	umfangreich	mittel	20	3	332 (225 – 481)	5 / 25 %	520 (209 -728)

** der Zustand der Gebäude tlw. sehr stark sanierungsbedürftig

* KP / Wofl = Kaufpreis zur Wohnfläche

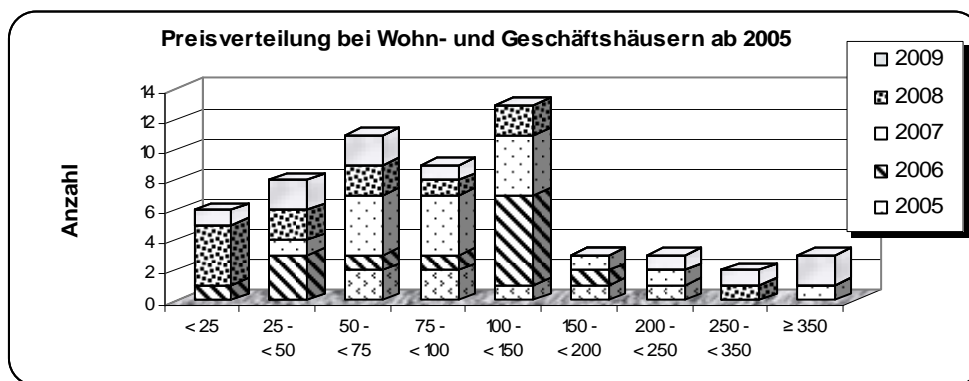
8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

8.7.1 Preisniveau

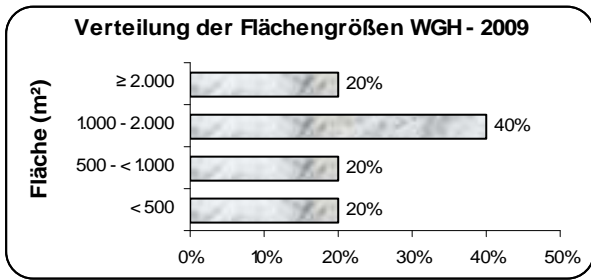
8.7.1.1 Wohn- und Geschäftshäuser

Mit zehn auswertbaren Verträgen über Wohn- und Geschäftshäuser ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahr um 17 % zurückgegangen. Die Tendenz der Vertragszahlen war von 2000 bis 2005 stetig fallend. In den Jahren 2006 und 2007 stiegen die Zahlen leicht an. Seither sind die Zahlen wieder etwas rückläufig.

Die Wohn- und Geschäftshäuser befinden sich überwiegend im südlichen Bereich des Landkreises. Die Baujahre von 80 % der Gebäude liegen vor 1945. Die Kaufpreisspanne reichte von 17 T€ bis 575 T€. Im Durchschnitt lag der Preis bei rd. 170 T€. Die mittlere Grundstücksgröße betrug rd. 1.370 m². Im Diagramm ist die Verteilung der Kaufpreise auf die verschiedenen Preisklassen dargestellt.



Als Verkäufer traten in 50 % der Fälle natürliche Personen und in 30 % der Fälle juristische Personen auf. Die Käufer waren zu 100 % natürliche Personen.



Fünf Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern befinden sich in den Innenstadtlagen bei geschlossener Bauweise. Bei drei kleineren Objekten waren die Grundstücke durchschnittlich 460 m² groß. Zwei größere Objekte mit mehreren Gebäuden standen auf rd. 1.960 m² großen Grundstücken.

Die mittlere Grundstücksgröße bei offener Bauweise lag bei rd. 1.650 m².

Die Kaufpreise werden insbesondere durch das Baujahr, den Modernisierungszustand, die Größe des Objektes sowie deren Lage beeinflusst. Für die einzelnen Kategorien und Baujahresklassen stehen nicht genug Kauffälle aus dem Jahr 2009 zur Verfügung. Deshalb werden für die nachfolgenden Untersuchungen die registrierten Kaufverträge aus dem Jahr 2008 mit einbezogen.

Ab der Baujahresklasse „1945 bis <1970“ gibt es dennoch keinen bzw. nur ein Kauffall pro Klasse. Deshalb werden nur für die Baujahresklasse „vor 1945“ Angaben veröffentlicht.

Preisniveau der Wohn- und Geschäftshäuser – 2008 bis 2009								
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen bzw. Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	KP (T€) Mittel (Spanne)	Anzahl der WE + GE / Leerstand	mittlerer BRW (€/m²)	Ø Anteil BW / KP*
vor 1945	keine	einfach	8	4	21 (17 – 24)	2 / 65 %	22	85 %
	teilweise	einfach bis mittel	12	3	55 (29 – 89)	3 / 67 %	51	68 %
		mittel	16	4	123 (30 – 360)	5 / 61 %	21	27 %
	umfangreich	mittel	22	3	140 (90 – 200)	4 / 0 %	48	20 %
			28	3	60	2 / 0 %	32	12 %

* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

8.7.1.2 Büro- und Verwaltungsgebäude

Im Berichtsjahr wurden neun Verträge über Büro- und Verwaltungsgebäude abgeschlossen. Im Vorjahr wurde ein Vertrag weniger registriert.

Diese Immobilien befinden sich alle im südlichen Raum des Landkreises. Dabei handelte es sich um zwei Kauffälle mit Bürobaracken und zwei größere Bürogebäude in Gewerbegebieten. Ein Bürogebäude und zwei kleinere Gebäude befinden sich in den Ortslagen. Ein Objekt weist neben dem Bürogebäude noch umfangreiche gewerbliche Gebäude auf und fließt deshalb nicht in die weitere Auswertung ein.

Die Preise für die Baracken der Baujahresklasse „vor 1945“ (ein Vertrag mit mehreren Baracken) in den Gewerbegebieten variierten je nach Baujahr, Zustand, Größe und Lage der Objekte zwischen 13 T€ und 121 T€ (entspricht pro Baracke 20 T€ incl. Bodenwert). Ein größeres Bürogebäude kostete 130 T€. Die Grundstücke waren zwischen rd. 950 m² und rd. 7.300 m² groß. Der mittlere Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis betrug rd. 56 % bei einem Bodenrichtwertniveau von 12 €/m².

In der Baujahresklasse „1945 bis < 1970“ wurde ein kleineres Gebäude mit einfacher Ausstattung für 10 T€ veräußert.

Die Bürogebäude der Baujahresklasse „1970 bis 1989“ erzielten Preise in Höhe von 13 T€ bis 73 T€. Der Durchschnittswert betrug rd. 39 T€. Die Grundstücke waren zwischen 270 m² und 5.000 m² groß. Der mittlere Bodenwertanteil lag bei ca. 77 % bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau der Umgebungsbebauung von 22 €/m².

8.7.1.3 Geschäftsgebäude

Im Jahr 2009 wurden drei Verbrauchermärkte, zwei Wohn- und Geschäftskomplexe und ein kleines Geschäftshaus sowie zwei Autohäuser veräußert, die sich über den gesamten Landkreis verteilten. Die Preise der Verbrauchermärkte mit einem Baujahr 2008 bzw. 2009 lagen im Durchschnitt bei rd. 2 Mio. €. Die Grundstücke hatten eine mittlere Größe von rd. 5.000 m².

Für eine bessere Auswertung werden die Kauffälle der Jahre 2007 und 2008 in die Untersuchung mit einbezogen. Die Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Preisniveau der Geschäftshäuser und Verbrauchermärkte – 2007 bis 2009								
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen bzw. Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	KP (T€) Mittel (Spanne)	Anzahl der GE / Leerstand	mittlerer BRW (€/m ²)	Ø Anteil BW / KP*
vor 1945	umfangreich	mittel	20	1	145	2 / 0 %	k. V.	58 %
1945 bis < 1970	teilweise	einfach bis mittel	10	1	10	1 / 0 %	k. V.	110 %
1970 bis < 1990	teilweise	mittel	18	2	49	1 / 100 %	28	47 %
> 1990	Erstverkauf	mittel	40	5	1.900 (1.150 – 3.600)	2 / 0 %	31	9 %
	Weiterverkauf	mittel #	29	3	1.300 (800 – 1.700)	3 / 0 %	35	21 %
		mittel **	26	2	2.000	7 / 17 %	46	27 %

Nutzflächen bis 1.500 m²

** Nutzflächen größer 1.500 m²

* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

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 2009 des Landes Brandenburg übernommen (Erläuterungen und Rahmenbedingungen siehe Pkt. 8.1.2).

8.7.3.1 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für Wohn- und Geschäftshäuser standen im äußeren Entwicklungsraum (ohne die kreisfreien Städte) insgesamt 24 Kauffälle aus den Jahren 2007 bis 2009 zur Verfügung.

Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2007 – 2009)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (24 Kauffälle)			
Bodenwert	14 €/m ² - 80 €/m ²	42 €/m ²	8,2 %
Wohn- und Nutzflächen	83 m ² - 3.580 m ²	702 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 70 Jahre	35 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,8 – 13,2	8,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	2,0 €/m ² - 12,2 €/m ²	4,9 €/m ²	

8.7.3.2 Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktoren für reine Geschäftshäuser

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für reine Geschäftshäuser standen im äußeren Entwicklungsraum (mit den kreisfreien Städten) insgesamt 26 Kauffälle aus den Jahren 2007 bis 2009 zur Verfügung.

Liegenschaftszinssatz für reine Geschäftshäuser (Datenbasis 2007 – 2009)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten* (26 Kauffälle)			
Bodenwert	5 €/m ² - 80 €/m ²	32 €/m ²	8,0 %
Nutzfläche	60 m ² - 5.204 m ²	1.029 m ²	
Restnutzungsdauer	23 Jahre - 65 Jahre	42 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,7 – 18,2	10,4	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	2,5 €/m ² - 9,8 €/m ²	6,9 €/m ²	
* 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 Rohertragsfaktor können weitere Vergleichsfaktoren ermittelt werden. Ein solcher ist das Verhältnis „Kaufpreis zur Wohn- und / oder Nutzfläche“. Dieses Verhältnis wurde auch für Wohn- und Geschäftshäuser, 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 bis 2009							
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	Wohn- bzw. Nutzfläche (m ²)	Anzahl der WE + GE / Leerstand	KP / W.- u.Nfl.* (€/m ²)
vor 1945	keine	einfach	8	4	205 (150 – 248)	2 / 75 %	100 (97 - 113)
	teilweise	einfach bis mittel	12	3	360 (145 – 687)	3 / 67 %	190 (130 – 331)
		mittel	16	4	740 (220 – 1.858)	5 / 61 %	150 (94 – 194)
	umfangreich	mittel	22	3	350 (275 – 415)	4 / 0 %	390 (327 – 482)
			28	3	85	2 / 0 %	730 (723 – 750)

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

8.7.4.2 Vergleichsfaktoren für Büro- und Verwaltungsgebäude

Für die unsanierten Bürobaracken der Baujahresklasse „vor 1945“ wurde bei durchschnittlich 320 m² Nutzfläche pro Gebäude ein mittleres Verhältnis „Kaufpreis zur Nutzfläche“ in Höhe von 60 €/m² ermittelt.

Werden die Gebäude mit einem Baujahr nach 1945 bis zum Jahr 1989 zusammengefasst, beträgt der durchschnittliche Vergleichsfaktor je nach Größe, Zustand oder Lage des Objektes rd. 100 €/m² (Spanne 33 €/m² bis 167 €/m²) bei einer mittleren Nutzfläche von rd. 560 m² (Spanne 90 m² bis 1.200 m²).

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 Geschäftshäuser und Verbrauchermärkte – 2007 bis 2009						
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	Nutzfläche (m ²)	KP / Nufl.* (€/m ²)
vor 1945	umfangreich	mittel	20	1	250	580
1945 bis < 1970	teilweise	mittel	10	1	80	125
1970 bis < 1990	teilweise	einfach bis mittel	18	2	330	160
> 1990	Erstverkauf	mittel	40	5	1.470 (970 – 2.833)	1.290 (1.060 – 1.565)
	Weiterverkauf	mittel #	29	3	1.030 (700 – 1.200)	1.270 (1.110 – 1.500)
		mittel **	26	2	3.800	530

Nutzflächen bis 1.500 m²

** Nutzflächen größer 1.500 m²

* KP / Nufl. = Kaufpreis zur Nutzfläche

8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

8.8.1 Gaststätten und Hotels

Im Jahr 2009 wurden drei Gaststätten in einfacher Lage im gewöhnlichen Geschäftsverkehr veräußert. Ihre Kaufpreise bewegten sich in einer Spanne von 30 T€ bis 100 T€. Ihr mittlerer Preis lag bei 45 T€. Das Baujahr zweier Gebäude liegt vor 1945, eine Gaststätte wurde etwa in den 70-er Jahren errichtet.

Vier Hotels wurden ebenfalls verkauft. Deren Preise variierten je nach Größe, Lage und Zustand der Gebäude in einer Bandbreite von 124 T€ bis 280 T€ und lagen im Mittel bei rd. 190 T€.

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.

Elf zu meist einzelne **Produktions-** und **Lagergebäude** nahmen am Grundstücksmarkt teil. Auf Grund der Ähnlichkeit der Bauweise der Gebäude (Hallen) unabhängig von der Nutzung, wurden für die Analyse die verkauften Grundstücke nur in ihre Baujahresklasse eingeteilt. Die Tabelle auf der Folgeseite gibt einen Überblick über das Preisniveau sowie die Vergleichspreise.

Ein unsaniertes Lagergebäude wurde vor 1945 erbaut. Dessen Nutzfläche konnte nicht ermittelt werden.

Preisniveau und das Verhältnis Kaufpreis zur Nutzfläche für Produktions- und Lagergebäude – 2009						
Anzahl der Kauffälle	Ø KP (T€) Spanne	Ø Flächen-größe (m²)	mittlerer BRW (€/m²)	Ø Anteil BW / KP	Ø Nutzfläche Spanne (m²)	KP / NufL.* (€/m²)
Baujahr 1970 - 1989						
6	33 (15 – 84)	4.700	7	64 %	810 (280 – 1.870)	46 (26 – 71)
Baujahr > 1990						
4	144 (60 – 300)	4.000	10	39 %	875 (690 – 1.100)	162 (71 - 341)

Im Auswertezeitraum wurden außerdem zwei **Scheunen**, die auf Grundstücken mit einer Größe von 1.500 m² bis 3.300 m² standen, verkauft. Ihre Preise reichten von 8 T€ bis 20 T€.

8.9 Sonstige bebaute Objekte – Wochenendhäuser

Im Berichtszeitraum wechselten 17 Erholungsgrundstücke unter normalen Umständen ihren Eigentümer, sechs Verträge mehr als im Jahr 2008. Davon waren zwölf mit Bungalows und Wochenendhäusern und fünf mit Gartenlauben bebaut.

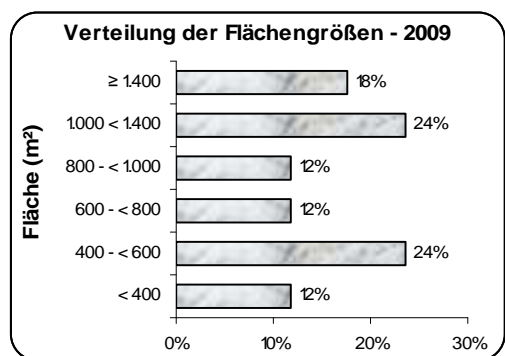
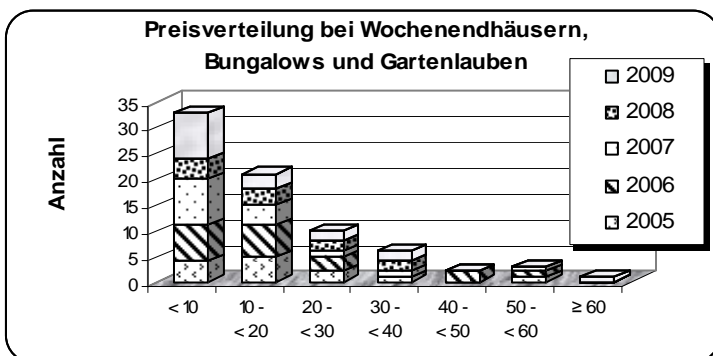
Etwa die Hälfte aller Objekte befindet sich in den Erholungsgebieten (EH) des Landkreises wie z.B. im „EH Grünewalder Lauch“ in Grünewalde, „EH Am Kutschenberg“ in Kleinkmehlen, im „EH Kristall“ in Annahütte oder im Spreewald nahe Lübbenau/Spreewald. Weitere Verkäufe fanden in den Ortslagen oder Kleingartenanlagen der Städte und Gemeinden statt.

Die Kaufpreise von neun massiv gebauten **Wochenendhäusern** 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 6 T€ bis 170 T€. Der durchschnittliche Kaufpreis ohne den teuersten Kauffall betrug rd. 16 T€. Die Grundstücksgrößen lagen zwischen 450 m² bis 1.260 m². Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug rd. 750 m². Nur die Grundstücke im Spreewald waren zwischen 1.380 m² und 6.000 m² groß.

Sechs der Bungalows verfügten über eine Wohnfläche zwischen 24 m² und 60 m², die im Durchschnitt 36 m² betrug. Der daraus resultierende Vergleichsfaktor „Kaufpreis zur Wohnfläche“ lag bei durchschnittlich 450 €/m², die Spanne reichte von 170 €/m² bis 950 €/m², je nach Lage, Zustand und der Anzahl weiterer Nebengebäude.

Die sieben **Gartenlauben** bzw. Bungalows in leichter Bauweise erreichten Preise von 0,2 T€ bis 12 T€. Der mittlere Kaufpreis lag bei 5 T€. Die Grundstücke waren zwischen 330 m² und 1.280 m² groß. Die Lauben und Gartenhäuser hatten Wohnflächen von etwa 23 m² bis 62 m² und durchschnittlich 38 m². Damit ergab sich ein mittleres Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“ von rd. 160 €/m² (Spanne 5 €/m² bis 522 €/m²).

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



9 Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

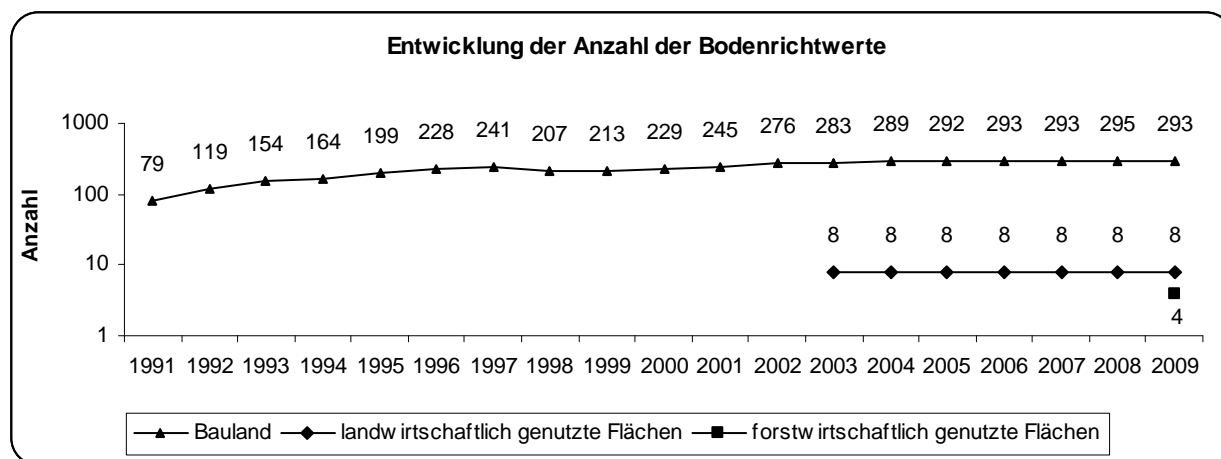
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz hat gemäß § 193 Abs. 5 BauGB in seinen Beratungen am 27. und 29. Januar 2010 die jährlich nach den Bestimmungen des BauGB und der GAV zu ermittelnden Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2010 beschlossen.

Die Ableitung der Bodenrichtwerte wurde gemäß Verwaltungsvorschrift zur Umsetzung der Musterrichtlinie über Bodenrichtwerte im Land Brandenburg (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vorgenommen. Die neuen Anforderungen des BauGB zur flächendeckenden Ermittlung von zonalen Bodenrichtwerten, welche am 1. Juli 2009 in Kraft getreten sind, werden durch den Gutachterausschuss schrittweise umgesetzt.

Die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte erfolgte im Jahr 2010 erstmals auf einer Bodenrichtwert-DVD (BRW-DVD), die in Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg (LGB) herausgegeben wurde. Der bisherige Kartendruck auf der Grundlage der topographischen Regionalkarten wurde eingestellt. Die öffentliche Auslage in den Ämtern sowie Städten und Gemeinden des Landkreises Oberspreewald-Lausitz erfolgte vom 06. April 2010 bis 06. Mai 2010.

Neben dem Erwerb der BRW-DVD zu einem Preis von 30,- € zuzüglich 19 % Mehrwertsteuer bestehen bei der Geschäftsstelle die Möglichkeiten der telefonischen und schriftlichen Bodenrichtwertauskunft sowie des Ausdrucks von Bodenrichtwerten für abgegrenzte Bereiche auf Einzelanfrage. Die Gebühren bemessen sich nach der Gutachterausschuss-Gebührenordnung – GAGebO.

Auf Antrag der für den Vollzug des Baugesetzbuchs zuständigen Behörden hat der Gutachterausschuss gemäß § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB neben der jährlichen Ermittlung der Bodenrichtwerte 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).



9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)

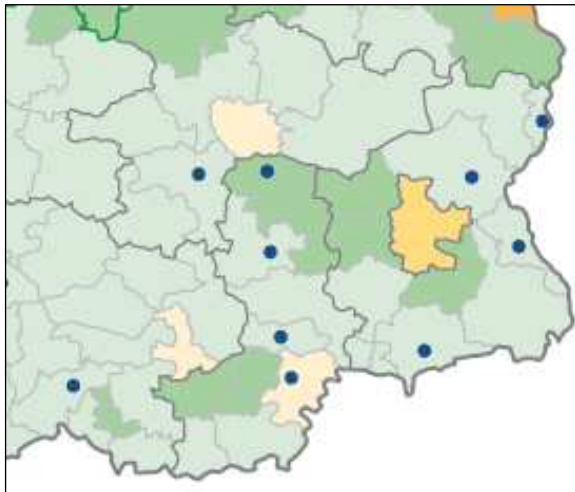
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz konnte zum Stichtag 01.01.2010 insgesamt 293 Bodenrichtwerte für Bauland beschließen.

Von den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2009 blieben 63 % auf gleichem Niveau. Für 86 Bodenrichtwerte (29 %) beschloss der Gutachterausschuss eine Absenkung überwiegend um 1 €/m² bis 2 €/m². Die maximale Reduzierung lag bei 9 €/m². In 10 Fällen wurden die Bodenrichtwerte in bevorzugten Lagen um 1 €/m² bis 2 €/m² angehoben. In zwei Fällen erfolgte die Aufhebung des Bodenrichtwertes.

Am Beispiel der Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen im individuellen Wohnungsbau im Landkreis Oberspreewald-Lausitz wird das niedrige Bodenpreisniveau im äußeren Entwicklungsraum, wie im Kartenausschnitt (Auszug aus der Übersicht für das Land Brandenburg) auf der Folge-seite dargestellt ist, deutlich.

Städtische Gebiete ausgenommen, bewegen sich die Bodenrichtwerte im Landkreis überwiegend im unteren Bereich bis 30 €/m² Grundstücksfläche.

Auszug aus der Übersicht für das Land Brandenburg



Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen im individuellen Wohnungsbau

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

Städtische Gebiete:
Bodenrichtwertniveau höher als in den umgebenden Gebieten

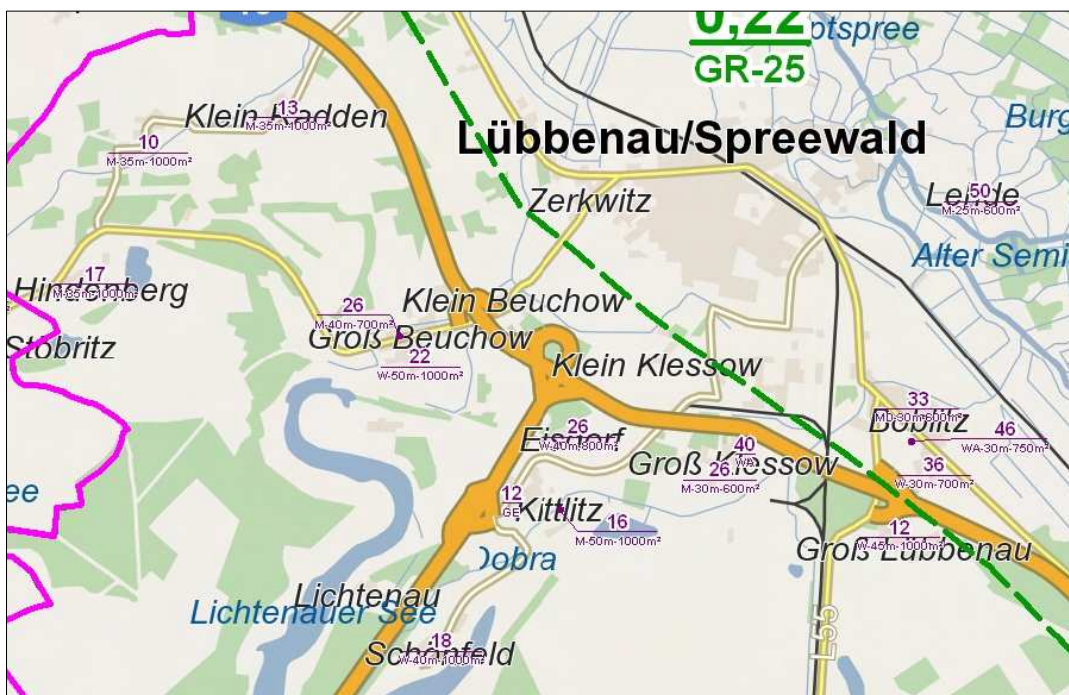
Kartengrundlage für die Bodenrichtwernerfassung war das Digitale Navigationsmodell (DNM), welches dem Gutachterausschuss durch die LGB in mehreren Maßstäben zur Verfügung gestellt wurde. In den dörflichen Bereichen erfolgte die Erfassung im Maßstab 1:50.000 und in den verdichteten Siedlungsbe-
reichen (Stadtlagen) im Maßstab 1:10.000.

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

Bodenrichtwert in €/m ²
Wertbeeinflussende Merkmale

Als wertbeeinflussende Merkmale sind zur Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks neben dem Entwicklungs- und Erschließungszustand nur die Zustandsmerkmale anzugeben, die auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nachweislich auch wertbestimmend sind. Dies können z.B. die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksgröße und -tiefe sowie die Qualität der Erschließungsanlagen sein.

Bodenrichtwerte in dörflichen Lagen - Ortsteile der Stadt Lübbenau/Spreewald zum Stichtag 01.01.2010



Bodenrichtwerte in verdichteten Siedlungsbereichen - Stadt Senftenberg zum Stichtag 01.01.2010Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, für Rohbauland und Bauerwartungsland, für sonstige Flächen sowie für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies und nach § 135 a BauGB kostenerstattungsbeitragsfreies, baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbeitragsfrei sind nach § 242 Abs. 9 BauGB auch Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 3. Oktober 1990 hergestellt worden sind. Für diese können keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB erhoben werden. Für weitere Ausbaumaßnahmen an diesen Erschließungsanlagen oder Teilen von ihnen kommt die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Gemeinde zu erfragen.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen sind die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Anfangs- oder der Endwertqualität ermittelt worden.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

9.2.1 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

Bei 48 % der Bodenrichtwerte für Industrie- und Gewerbebauland zum Stichtag 01.01.2010 erfolgte im Vergleich zum Vorjahr eine Verringerung um 1 €/m² bis 3 €/m². Die übrigen Bodenrichtwerte blieben unverändert.

Das Bodenrichtwertniveau für nach dem BauGB erschließungsbeitragsfreies Bauland liegt in diesen Gebieten überwiegend in einer Spanne von 6 €/m² bis 10 €/m². Die höchsten Bodenrichtwerte verzeichnen einzelne Industrie- und Gewerbegebiete in den Städten Lübbenau/Spreewald, Senftenberg und Schwarzheide. Die Bodenrichtwerte betragen dort 12 €/m² bzw. 15 €/m².

Bodenrichtwertübersicht – Industrie- und Gewerbegebiete im Landkreis – Stichtag: 01.01.2010		
Gemarkung	Lage	Bodenrichtwert * (€/m ²) / Art d. baulichen Nutzung
Calau	Gewerbegebiet „Calau-Nord“	8 / GE
	Industrie- und Gewerbegebiet „Calau-Süd“	10 / G
Brieske	Industriepark „Marga“	12 / GI
Freienhufen	Industrie- und Gewerbegebiet „Sonne“	11 / G
Groß-Klessow	Industrie- und Gewerbegebiet „Am Spreewalddreieck“	10 / GE
Großräschen	Gewerbegebiet „Am Räschener Laug“	10 / G
Kittlitz	Lausitz-Industriepark Kittlitz/Lübbenau	12 / GE ↘
Lauchhammer	Industriepark Ost	6 / GE ↘
	Gewerbegebiet „Franz-Mehring-Straße“	6 / GE ↘
	Industrie- und Gewerbegebiet „Lauchhammer-Süd“	8 / GE
Lindenau	Gewerbegebiet „Lindenau“	10 / GE ↘
Raddusch	Gewerbegebiet „Raddusch“	7 / GE ↘
Ruhland	Gewerbegebiet „Große Wiesen“	8 / GE ↘
Schipkau	Industrie- u. Gewerbegebiet „Hauptwerkstatt Schipkau“	8 / GE ↘
Schwarzheide	Gewerbegebiet „Schwarzheide-Süd“	10 / GE
	Gewerbegebiet „Handelsring“	15 / GE ↘
Schöllnitz	Gewerbegebiet „Altdöbern-Schöllnitz“	5 / GE
Senftenberg	Gewerbegebiet „Impuls“, Spremberger Straße	7 / G
	Gewerbegebiet „Laugfeld“	8 / GE ↘
	Gewerbegebiet „Grubenstraße“	8 / GE ↘
Vetschau	Industrie- und Technologiezentrum Spreewald	9 / GI

* Es werden nur Veränderungen angezeigt - ↘ Bodenrichtwert gefallen.

9.2.2 Bodenrichtwerte für neue Wohngebiete

Im Jahr 2010 konzentrierte sich das Kaufgeschehen, wie schon im Vorjahr, auf das neue Wohngebiet „Wohnfeld Alma“ am Rande des entstehenden Ilse-Sees in der Stadt Großräschen. Die übrigen wenigen Verkäufe verteilten sich auf mehrere Wohngebiete im gesamten Landkreis.

Insgesamt wurden die Bodenrichtwerte in 15 Wohngebieten um 1 €/m² bis 9 €/m², überwiegend um 2 €/m² verringert. In einem Wohngebiet erfolgte die Streichung des Bodenrichtwertes aufgrund der seit Jahren fehlenden Nachfrage.

Das Bodenrichtwertniveau für nach dem BauGB erschließungsbeitragsfreies Bauland liegt in einer Spanne von 30 €/m² bis 75 €/m². Etwa 63 % der Bodenrichtwerte sind kleiner als 50 €/m². Bodenrichtwerte über 50 €/m² weisen vor allem die Wohngebiete in der Kreisstadt Senftenberg auf.

Bodenrichtwerte in den neuen Wohngebieten (WG) des Landkreises – Stichtag: 01.01.2010		
Gemarkung	Lage	Bodenrichtwert* (€/m ²) / Art der baulichen Nutzung Tiefe – Größe
Allmosen	WG „Waldstraße“	35 / WR ☒
Altdöbern	WG „Wiesenweg“	40 / WR 30 – 600 ☒
Boblitz	WG „Grobbiasiedlung“	46 / WA 30 – 750
Brieske	WG „Altes Stadion“	46 / W
Calau	Wohnpark „Am Funkturm“	42 / WA ☒
Freienhufen	WG „Poststraße“	35 / WA ☒
Groß-Klessow	WG „Am Sportplatz“	40 / WA
	WG „Klein-Klessow“	40 / WA
Großräschen	WG „Neu Bückgen“	42 / W 30 – 800 ☒
	WG „Meisenweg“	45 / WA ☒
	WG „Wohnfeld Alma“ Seelage	60 / WA – 1.000
	WG „Wohnfeld Alma“ Innenlage	50 / WA – 600
Kleinkoschen	WG „Elsterbogen“	52 / WA 30 – 700
	WG „Nordwiesen“	56 / WA 30 – 700
	WG „Alter Schulgarten“	56 / WA
Lauchhammer	Wohnpark „Lauchhammer-Süd“	34 / WA
	WG „Mühlenweg“	30 / WA
Lübbenau	WG „Gerbergasse“	62 / WA 50 – 1.100
	WG „Poststraße/Ecke Paul-Fahlisch-Straße“	68 / WA – 600
Peickwitz	WG „Feldstraße“	48 / WA
Raddusch	WG „Am Sportplatz“	32 / WA ☒
	WG „Friedhofsstraße-Nord“	34 / WA ☒
Ragow	WG „Am Weinberg“	54 / WA ☒
	WG „Ragow-Mitte“	36 / WA – 600 ☒
Ruhland	WG „Neue Sorge“ (Entwicklungsmaßn. -Endwert)	36 / WR – 600
	WG „Matzmühle“	35 / WA
Schippkau	WG „Klettwitzer Straße“	gestrichen
Schwarzheide	WG „Gefluderstraße“	42 / WA.....– 600 ☒
Senftenberg	WG „Freibad“	75 / WR ☒
	WG „Kerneckestraße“	44 / WA
	WG „Buchwalde“	68 / WA
	WG „Buchwalde“ (an der Lausitz-Therme)	75 / WR 35 – 550 ☒
	WG „Am Sportplatz“	54 / WA
	WG „Festplatz“	65 / WR 30 – 550 ☒
Stradow	WG „An der Schäferei“	36 / WA ☒
Suschow	WG „Suschow“	44 / WA ☒
Vetschau	WG „Spreewaldblick“	48 / WA
Werchow	WG „Talsiedlung am Fließ“	35 / WA
Zerkwitz	WG „Lübbenau-Nord“ Am Burjauer (1. Bauabschn.)	45 / WA
	WG „Lübbenau-Nord“ Am Burjauer (2. Bauabschn.)	56 / WA 30 – 600
	WG „Zerkwitz – 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 2004 bis 2009 anhand ausgewählter Bodenrichtwerte für baureifes Land in den Städten und Gemeinden des Landkreises auf.

Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreies baureifes Land						
Amt / Gemeinde / Stadt	01.01.05	01.01.06	01.01.07	01.01.08	01.01.09	01.01.10
Lage (gemischte Nutzung bzw. Wohnen)	(€/m ²)					
Amt Altdöbern						
Altdöbern – Mühlendamm, Parkstr.	30	30	30	30	30	28
Altdöbern – Randlagen	22	22	22	22	22	20
Altdöbern, OT Reddern – Ortslage	6	6	6	6	6	6
Bronkow, OT Saadow	8	8	8	8	8	8
Neupetershain – Nord	13	13	13	12	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
Stadt Calau						
Cottbuser Str., Platz des Friedens (Zentrum)	72	72	72	72	72	70
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	12
OT Saßleben – Ortslage	14	14	14	14	14	14
Stadt Großräschen						
Markt, Seestr. (Sanierungsgebiet)	-	-	-	-	-	-
Karl-Liebknecht-Str.	28	28	28	28	28	26
Barziger Str.	24	24	24	24	24	24
Vogelsiedlung	34	34	34	34	34	32
Kunzesiedlung	26	26	26	26	26	25
Werner-Seelenbinder-Str.	16	18	18	18	18	20
OT Allmosen – Ortslage	20	20	20	18	18	16
OT Barzig – Ortslage	10	10	10	10	10	9
OT Freienhufen – Kleine Feldstr., Wiesenstr.	24	26	26	26	26	26
OT Wormlage – Ortslage	12	12	12	12	12	12
OT Woschkow – Ortslage	6	6	6	6	5	6
Stadt Lauchhammer						
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.	20	20	20	20	22	22
West – Berliner Str.	18	18	18	18	18	18
Süd – Liebenwerdaer Str.	20	20	20	20	20	15
OT Grünewalde, Lauchhammerstr.	18	18	18	17	16	15
OT Kostebräu, Ortslage	10	10	10	10	10	10
Stadt Lübbenau/Spreewald						
Ehm-Welk-Str. (Sanierungsgebiet)	-	-	-	-	-	-
Karl-Marx-Str., Stottoff, Bergstr.	-	40	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	33	33	33	33	33
OT Groß Beuchow – Alte Feldstr., Gartenstr.	20	20	20	20	22	22
OT Groß-Klessow – Ortslage	26	26	26	26	26	26
OT Lehde - Ortslage	-	-	50	50	50	50
OT Ragow – Klein Raddener Str., Am Weinberg	30	30	30	28	28	26
OT Zerkwitz – Hauptstr.	34	34	34	34	38	38

Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreies baureifes Land						
Amt / Gemeinde / Stadt	01.01.05	01.01.06	01.01.07	01.01.08	01.01.09	01.01.10
Lage (gemischte Nutzung bzw. Wohnen)	(€/m ²)					
Amt Ruhland						
Stadt Ruhland – Markt (Sanierungsgebiet)	-	-	-	-	-	-
St. Ruhland – Dresdener Str., R.-Breitscheid-Str.	32	32	32	32	32	32
St. Ruhland – Schönburgsau	24	24	24	24	24	22
St. Ruhland – Theodor-Schmidt-Str.	14	14	14	14	14	14
St. Ruhland – Wiesenstr.	13	13	13	13	13	13
Hohenbocka – Dresdener Str., Bahnhofstr.	16	16	16	16	16	14
Schwarzbach – Hauptstr., Friedensstr.	14	14	14	12	12	12
Hermisdorf – Ortslage	14	14	14	12	14	12
GT Jannowitz, Ortslage	18	18	18	16	14	12
Guteborn – Hauptstr.	15	15	15	15	15	13
Gemeinde Schipkau						
Hauptstr., Bahnhofstr.	15	15	16	16	16	15
Siedlung – Schillerstr., Bergmannstr.	26	26	26	26	26	22
OT Annahütte – Sallgaster Str., Saalhauser Str.	14	14	14	14	14	12
OT Hörlitz – Klettwitzer Str.	18	18	18	18	16	18
OT Klettwitz – Parkstr., Weinbergstr.	16	16	16	16	15	15
OT Klettwitz – Krankenhausstr.	8	10	10	10	10	9
OT Meuro – Ortslage	20	20	20	20	20	15
Stadt Schwarzheide						
Ost – E.-Thälmann-Str., Parkstr.	17	17	17	17	17	17
Mitte – Ruhlander Str., Am Markt	26	26	26	26	26	26
Mitte – Gefluderstr., Str. der Jugend	26	26	26	26	24	26
West – Lauchhammerstr., Dorfplatz	20	18	18	18	20	20
Stadt Senftenberg						
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	30	32	32	32	35	35
OT Großkoschen – Bergstr., Senftenberger Str.	54	60	60	55	50	50
GT Kleinkoschen – Alte Dorflage	42	42	42	42	42	40
OT Niemtsch – Peickwitzer Str.	40	55	55	55	52	50
OT Niemtsch – Dorfstr. (Dorfanger)	34	34	34	34	34	34
OT Hosena – Zentrum	22	22	22	22	22	20
Amt Ortrand						
Stadt Ortrand – Markt (Sanierungsgebiet)	-	-	-	-	-	-
Stadt Ortrand – Elsterwerdaer Str.	24	24	24	24	24	24
Stadt Ortrand – Kamenzer Str.	13	15	15	15	15	15
Stadt Ortrand – Kroppener Str., Schulstr.	22	22	22	22	22	22
Großmehlen – Blochwitz Str., Am Hang	26	26	24	21	21	21
Frauendorf – Ortslage	11	11	11	10	10	9
Kroppen – Ortslage	14	14	14	14	14	12
Lindenau – Hauptstr.	14	14	14	14	14	13
Stadt Vetschau/Spreewald						
Markt, Kirchstr., Cottbuser Str.	42	42	42	42	42	42
Karl-Marx-Str., Schönebegker Str.	46	45	45	45	-	-
Nordstr., Ernst-Thälmann-Str.	34	33	33	33	33	30
Märkischheide	20	20	20	20	20	20
OT Göritz – Ortslage	24	24	24	24	24	22
OT Koßwig – Am Sportplatz	27	27	27	25	25	22
OT Laasow – Ortslage	12	12	12	12	14	14
OT Missen – Ortslage	16	16	16	16	16	14
OT Ogrosen – Ortslage	16	16	16	16	16	14
OT Raddusch – Ortslage	32	32	30	30	30	28
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 besondere Bodenrichtwerte, die der Gutachterausschuss gemäß § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB auf Antrag ermittelt.

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

Besondere Bodenrichtwerte für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche						
Sanierungsgebiet (SG) / 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	31.12.2013	18.01.2010	Komponenten- methode	32,9 ha	19
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

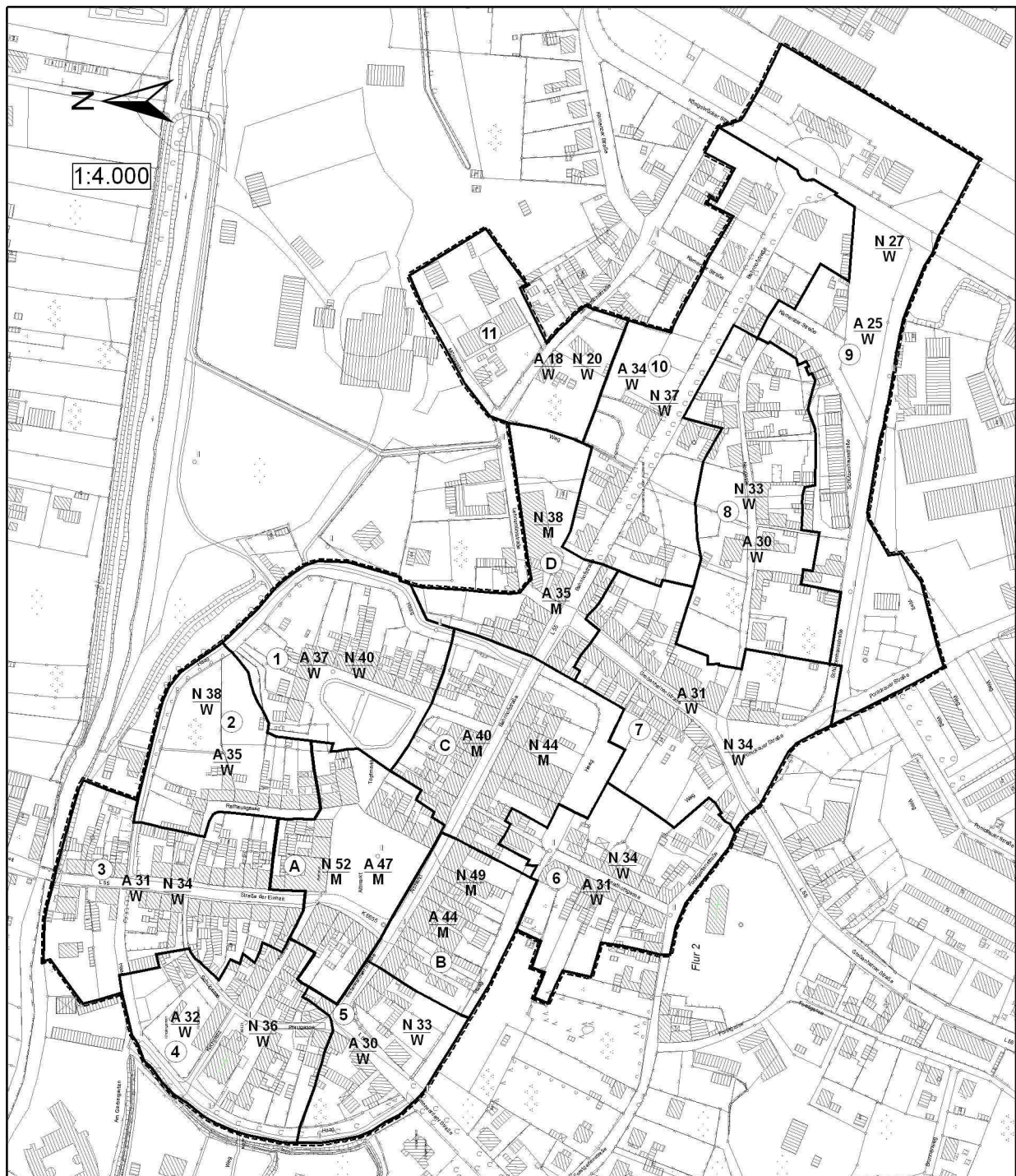
* Da die besonderen Bodenrichtwerte für das SG „Innenstadt Lauchhammer-Mitte“ erst im Jahr 2010 ermittelt wurden, erfolgt ihre Darstellung im Grundstücksmarktbericht 2010.

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 2009 wurden für das **Sanierungsgebiet „Innenstadt Ortrand“** die Anfangswerte fortgeschrieben und prognostizierte Endwerte abgeleitet. Als Wertermittlungsmethode wurde das „Hagedorn-Verfahren“ angewandt. 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 01.02.2009 (Qualitätsstichtage siehe Tabelle oben) sind auf der Folgeseite dargestellt. Weitere Erläuterungen können der Sonderkarte in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses entnommen werden.

Sanierungsgebiet „Innenstadt Ortrand“ – besondere Bodenrichtwerte – Anfangs- und Endwerte



- - - Grenze des Sanierungsgebietes
- Zonennummerierung
- Wertzonenabgrenzung

Schreibweise:

**A (Anfangswert) bzw. N (Endwert) Bodenrichtwert in €/m²
Wertbeeinflussende Merkmale**

Wertbeeinflussende Merkmale:

- Grundstücksteilmarkt**
- M** Geschäftslage (gemischte Nutzung)
- W** Wohnlage (Wohnbaufläche)

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 5 (siehe Punkt 6.1.3) auf der Basis von stichtagsangepassten Kaufpreisen der Jahre 2005 bis 2009 (Anpassung mittels Bodenpreisindexreihe für Acker- bzw. Grünland) abgeleitet. Die Bodenrichtwerte und die angegebenen Acker- bzw. Grünlandzahlen wurden nach der Fläche gewichtet ermittelt.

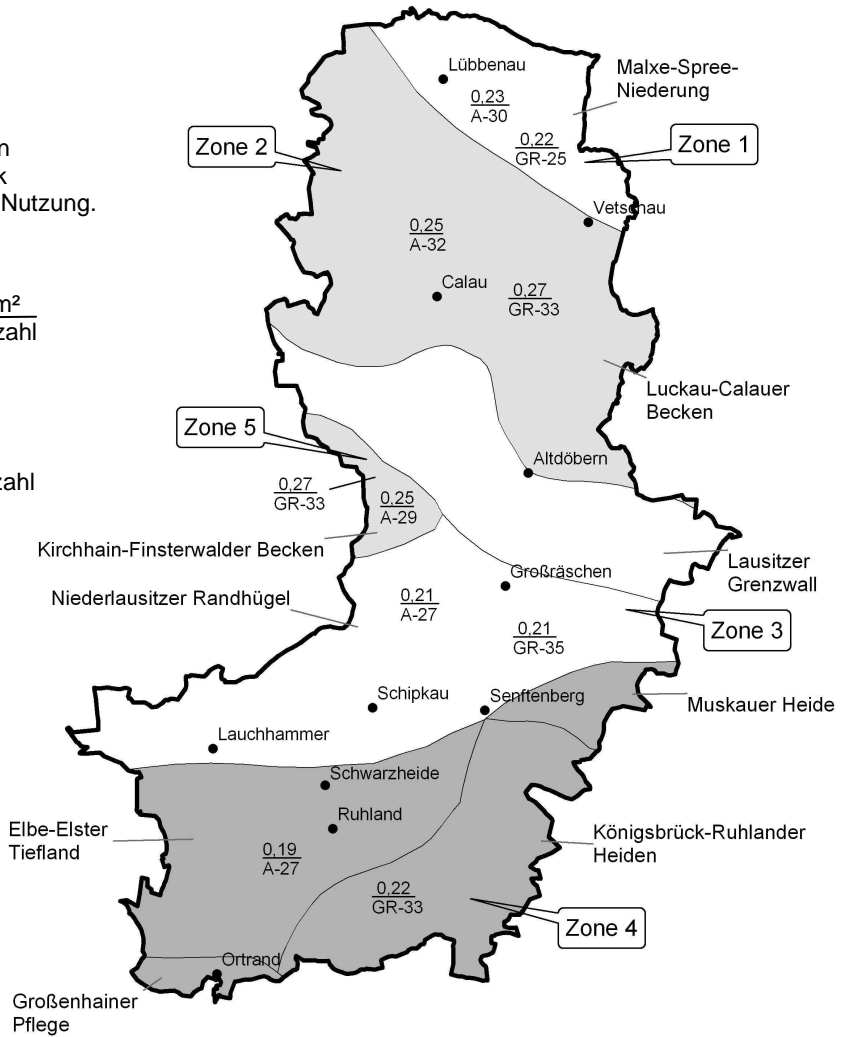
Die dargestellten Bodenrichtwerte stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung.

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

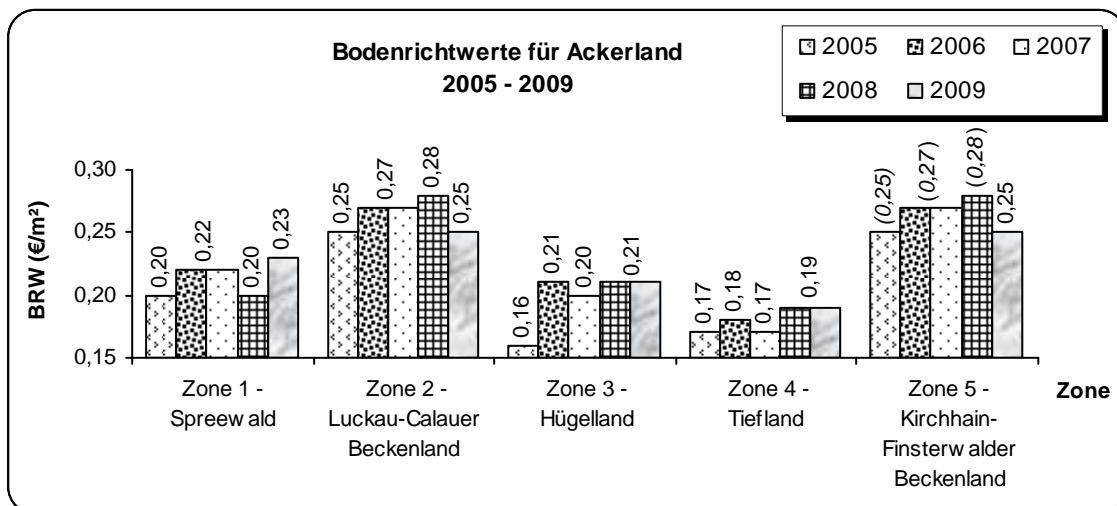
Art der Nutzung: A Ackerland
GR Grünland

Wertzahl: Acker- bzw. Grünlandzahl

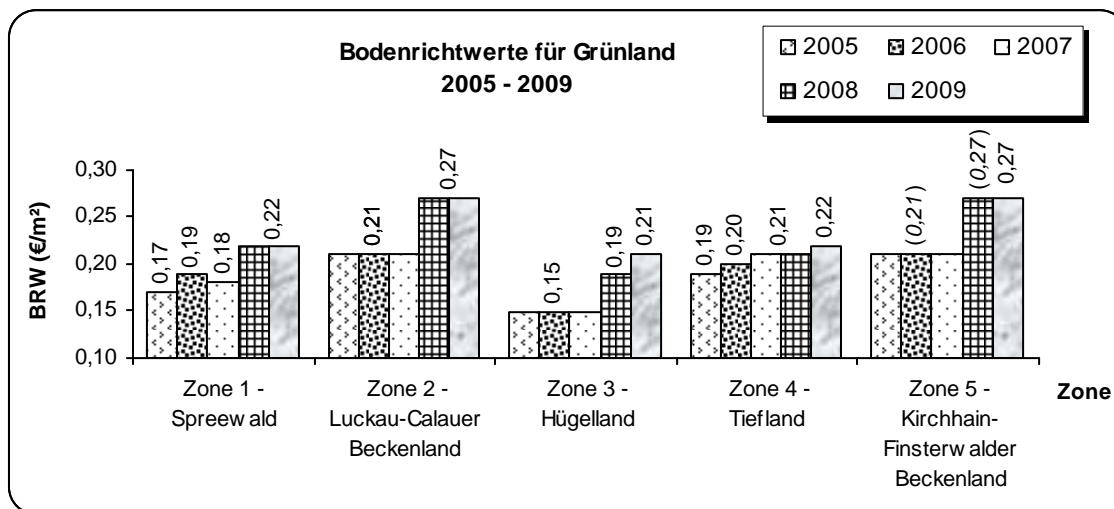
Beispiele: $\frac{0,20}{A-36}$ $\frac{0,22}{GR-27}$



Die Bodenrichtwerte für Ackerland entwickelten sich zum Stichtag 01.01.2010 in den einzelnen Zonen sehr unterschiedlich, wie das Diagramm verdeutlicht. Für die von der Zone 2 abgetrennten Zone 5 wurden die Bodenrichtwerte der Vorjahre aus der Zone 2 übernommen und kursiv dargestellt.



Die Bodenrichtwerte für Grünland weisen zum Stichtag 01.01.2010 in den einzelnen Zonen gleichbleibende bis steigende Tendenzen auf. Wie beim Ackerland wurden für die Zone 5 die Bodenrichtwerte der Vorjahre aus der Zone 2 übernommen und kursiv dargestellt.



9.5 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat erstmals zum Stichtag 01.01.2010 Bodenrichtwerte für Forsten in den Zonen 1 bis 5 (siehe Punkt 6.1.3) auf der Basis von stichtagsangepassten Kaufpreisen der Jahre 2007 bis 2009 (Anpassung mittels Bodenpreisindexreihe für forstwirtschaftliche Flächen) abgeleitet. Die Bodenrichtwerte wurden nach der Fläche gewichtet ermittelt und enthalten den Baumbestand.

Die dargestellten Bodenrichtwerte stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer forstwirtschaftlicher Nutzung.

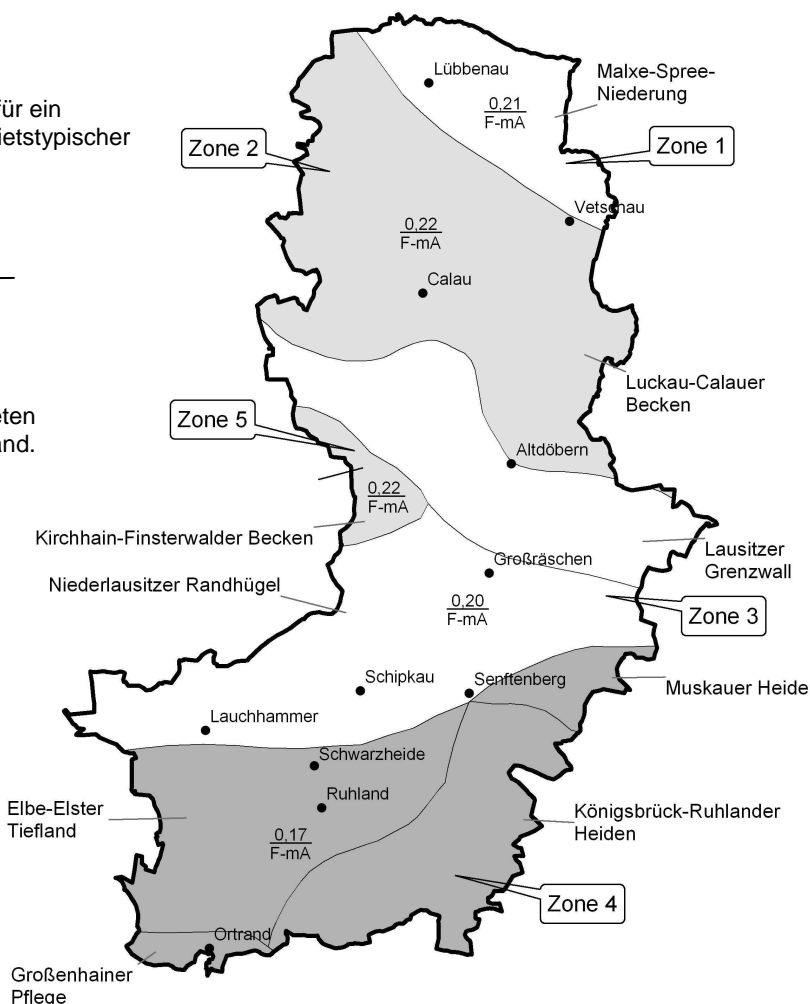
Darstellung: $\frac{\text{Bodenrichtwert in €/m}^2}{\text{Art der Nutzung}}$

Art der Nutzung: F Forsten

Die mit **mA** (mit Aufwuchs) gekennzeichneten Bodenrichtwerte enthalten den Baumbestand.

Beispiele: $\frac{0,22}{F-mA}$

In der Zone 5 wurde der Bodenrichtwert in Anlehnung an die Preisentwicklung in der Zone 2 ermittelt.



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.

10.1.1 Nutzungsentgelte zur gärtnerischen Nutzung, Erholung und Freizeitgestaltung

Die im Jahr 2009 frei vereinbarten Nutzungsentgelte bestätigen in der Regel das Entgeltniveau des Vorjahres.

Garten- und Erholungsgrundstücke 2008 – 2009	
Gemeinde, Stadt, Amt	Nutzungsentgelte €/m ² und Jahr
Gemeinde Altdöbern	0,08 – 0,15
Stadt Calau	0,07 – 0,15
Stadt Großräschen	0,20
Stadt Lauchhammer	0,10 – 0,20
Stadt Lübbenau/Spreewald	0,20 – 0,63
Amt Ortrand	keine Angaben
Amt Ruhland	0,05 – 0,20
Gemeinde Schipkau	0,15 – 0,31
Stadt Schwarzheide	0,30
Stadt Senftenberg	0,06 – 0,61
Stadt Vetschau/Spreewald	0,08 – 0,26

In der Tabelle wurden die Nutzungsentgelte der letzten zwei Jahre zusammengefasst. Die Angaben resultieren aus 88 Vertragsabschlüssen, die von den Kommunen mitgeteilt wurden.

Je nach Lage, Art der Nutzung und Bebauung lagen die frei vereinbarten Entgelte für Einzelgärten, Gärten in Gartenkomplexen sowie für Hausgärten in einer Spanne von 0,06 €/m² bis 0,63 €/m² und Jahr.

Die Entgelte im unteren Preisniveau werden meist in den dörflichen Lagen und für reines Gartenland ohne Bebauung gezahlt.

Für mit Bungalows bebaute Erholungsgrundstücke In den Städten Lübbenau/Spreewald und Senftenberg erzielen die Verpächter die höchsten Entgelte.

10.1.2 Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke

Die jährlichen Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke, die von den Kommunen vereinbart wurden, lagen im Berichtsjahr in einer Spanne von 18 €/Stellplatz bis 60 €/Stellplatz.

Garagenstellplätze 2008 – 2009 (bei Nutzerwechsel)	
Gemeinde, Stadt, Amt	Nutzungsentgelte €/Stellplatz und Jahr
Gemeinde Altdöbern	18 – 31
Stadt Calau	40
Stadt Großräschen	Mietverträge
Stadt Lauchhammer	40
Stadt Lübbenau/Spreewald	Mietverträge
Amt Ortrand	40
Amt Ruhland	50 – 60
Gemeinde Schipkau	40 – 50
Stadt Schwarzheide	31
Stadt Senftenberg	40 – 60
Stadt Vetschau/Spreewald	31 – 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, werden die Garageneigentümer gemäß § 15 Abs. 1 Z. 2 SchuldRAnpG hälftig an den Abbruchkosten beteiligt. Eine Entschädigung für die Baulichkeit wird nicht gezahlt.

Die den Kommunen überlassenen Garagen werden nach Möglichkeit weitervermietet. Je nach Lage bewegen sich die monatlichen Mieten zwischen 3 € und 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 – 2009			
Gemeinde, Stadt	Nettokaltmiete (€/m² Wohnfläche)		
	unsaniert	teilsaniert	vollsaniiert / Neubau
Gemeinde Altdöbern	keine Angaben	1,00 – 3,00	3,00 – 5,70*
Stadt Calau	1,80 – 3,30	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.	3,70 – 4,40	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.	2,30 – 5,00	3,90 – 8,00*
Stadt Vetschau/Spreewald	k. A.	3,60 – 4,40	3,50 – 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 – 2009		
	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.

Wohnraummieten (Einfamilienhäuser/Reihenhäuser) 2008 – 2009				
Gemeinde, Stadt	Mietobjekt	Anzahl Mietverträge	Wohnfläche (m ²)	Nettokaltmiete (€/Objekt)
Stadt Lauchhammer	EFH (Baujahr 1890, saniert 2004) mit Garage u. Stallgebäude, Grundstück 500 m ²	1	100	550
	RH (Baujahre: 1997 bis 2002) größere Wohnanlage	10	74 – 90	307 – 392
Stadt Lübbenau/ Spreewald, OT Lehde	EFH (saniert 2009) mit Nebengebäude und Stellplatz, Grundstück 470 m ²	1	115	635
Stadt Schwarzheide	EFH mit Doppelgarage (Baujahre 1992 bis 1995), Grundstücke 750 m ² bis 1.000 m ²	7	140 – 190	685 – 1.020
	RH mit Garage (Baujahr 1938/39, saniert 1996-98), Grundstücke 200 m ² bis 300 m ²	155	57 – 70	260 – 330
	RH mit Garage (Baujahre 1938/39, saniert 1996-98), Grundstück 200 m ²	1	124	564
Gemeinde Schipkau (OT Meuro)	EFH (Baujahr 1934, saniert 1994) mit Garage, Grundstück 4.500 m ²	1	130	600
Stadt Vetschau/ Spreewald	EFH (Baujahr 1995) mit Doppelcarport, Grundstück 950 m ²	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 lediglich reglementiert durch das Verbot der Mietpreisüberhöhung bzw. des Mietwuchers gemäß den Bestimmungen des § 138 BGB.

Die Mietensammlung des Gutachterausschusses über Gewerbemieten wird ständig aktualisiert. Da die Anzahl der Mietdaten für weiterführende Auswertungen jedoch zu gering ist, übernimmt der Gutachterausschuss Auszüge aus dem Gewerbemieten-Service 2010 (www.cottbus.ihk.de), den die Industrie- und Handelskammer Cottbus als Orientierungshilfe für Unternehmen, öffentliche Institutionen und Existenzgründer veröffentlicht hat und für den der Gutachterausschuss Daten zur Verfügung stellte. Die Mietpreisspannen stellen ortsübliche Orientierungswerte dar und bilden keine rechtliche Grundlage.

Gewerbliche Mieten (monatliche Nettokaltmieten in EUR/m ²) ²					
Stadt / Art des Gewerberaumes		Geschäftslage bzw. Nutzwert, Trend			
		1a-Lage* guter Nutzwert	1b-Lage mittlerer Nutzwert	2er-Lage einfacher Nutzwert	Trend ↔, ↗, ↘
Kreisstadt Senftenberg					
Ladenflächen	klein (< ca. 80 m ²)	14,0 – 6,0	10,0 – 4,0	7,0 – 2,0	↗
	groß (> ca. 80 m ²)	11,0 – 4,0	5,0 – 3,0	2,5 – 2,0	↔
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m ²)	10,0 – 5,0	8,5 – 4,0	6,0 – 3,0	↗
	groß (> ca. 80 m ²)	8,0 – 4,0	6,0 – 3,0	5,0 – 3,0	↔
Gaststätten	für alle Größen	k. A. wie Läden			k. A.
Produktionshallen	für alle Größen	3,0 – 2,5			↔
Lagerhallen	für alle Größen	3,0 – 0,5			↔
Freiflächen		1,5 – 0,1			↔

* Markt, Bahnhofstraße, Kreuzstraße, Schmiedestraße

² Quelle: Gewerbemieten-Service 2010 der Industrie- und Handelskammer Cottbus, www.cottbus.ihk.de

Gewerbliche Mieten (monatliche Nettokaltmieten in EUR/m ²) ³					
Stadt / Art des Gewerberaumes		Geschäftslage bzw. Nutzwert, Trend			
		1a-Lage* guter Nutzwert	1b-Lage mittlerer Nutzwert	2er-Lage einfacher Nutzwert	Trend ↔, ↗, ↘
Stadt Großräschen					
Ladenflächen	klein (< ca. 80 m ²)	9,0 – 4,0	8,0 – 3,0	6,0 – 2,5	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	9,0 – 4,0	8,0 – 3,0	6,0 – 2,0	↔
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m ²)	8,0 – 4,0	7,0 – 3,0	5,0 – 3,0	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	7,0 – 4,0	6,0 – 3,0	5,0 – 2,0	↔
Gaststätten	für alle Größen	4,0	3,0	2,0	↔
Produktionshallen	klein (< ca. 200 m ²)	3,0 – 2,5			↔
	groß (> ca. 200 m ²)	bis 2,0			↔
Lagerhallen	klein (< ca. 200 m ²)	3,0 – 1,5			↔
	groß (> ca. 1.500 m ²)	bis 1,5			↔
Freiflächen		1,5 – 0,1			↔
* Marktplatz mit dem Bereich der angrenzenden Kirchallee, Rudolf-Breitscheid-Straße, Calauer Straße					
Stadt Lauchhammer		1a-Lage*	1b-Lage	2er-Lage	Trend
Ladenflächen	klein (< ca. 80 m ²)	8,0 – 4,0	7,0 – 3,0	6,0 – 2,5	↘
	groß (> ca. 80 m ²)	7,0 – 3,0	6,5 – 2,5	6,0 – 2,0	↘
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m ²)	8,0 – 3,0	7,0 – 3,0	5,0 – 2,5	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	7,0 – 3,0	7,0 – 3,0	5,0 – 1,0	↔
Gaststätten	für alle Größen	k. A. (ähnlich wie die Mieten der Ladenflächen)			k. A.
Produktionshallen	für alle Größen	bis 2,5			↔
Lagerhallen	für alle Größen	3,0 – 0,5			↔
Freiflächen		1,5 – 0,1			↔
* Dietrich-Heßmer-Platz					
Stadt Lübbenau-Spreewald		1a-Lage*	1b-Lage	2er-Lage	Trend
Ladenflächen	klein (< ca. 80 m ²)	18,0 – 7,0	10,0 – 6,0	8,0 – 5,0	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	15,0 – 6,0	10,0 – 5,0	7,0 – 4,0	↔
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m ²)	12,0 – 5,0	10,0 – 4,0	8,0 – 3,5	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	10,0 – 4,0	8,0 – 3,0	6,0 – 3,0	↔
Gaststätten	klein (< ca. 80 m ²)	18,0 – 7,0	10,0 – 6,0	8,0 – 4,0	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	15,0 – 7,0	9,0 – 5,0	7,0 – 3,0	↔
Produktionshallen	klein (< ca. 200 m ²)	3,5 – 2,5			↔
	groß (> ca. 200 m ²)	3,0 – 2,0			↔
Lagerhallen	klein (< ca. 500 m ²)	3,0 – 1,5			↘
	mittel (ca. 500 - 1.500 m ²)	2,0 – 1,5			↘
	groß (> ca. 1.500 m ²)	1,5 – 1,0			↘
Freiflächen		2,0 – 0,1			↔
* Ehm-Welk-Straße und Roter Platz					

Großflächige Einzelhandelsimmobilien sind nicht in die Betrachtungen eingeflossen. In diesen Einkaufszentren gelten andere Maßstäbe bei der Mietpreisbildung, um einen bestimmten Branchenmix zu erzielen.

Weitere Hinweise und Informationen, insbesondere über die Bestimmungsgrößen der Mietpreisbildung und zum Abschluss eines Gewerbemietvertrages, werden im Gewerbemieten-Service 2010³ gegeben.

³ Quelle: Gewerbemieten-Service 2010 der Industrie- und Handelskammer Cottbus, www.cottbus.ihk.de

10.3 Pachten

10.3.1 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

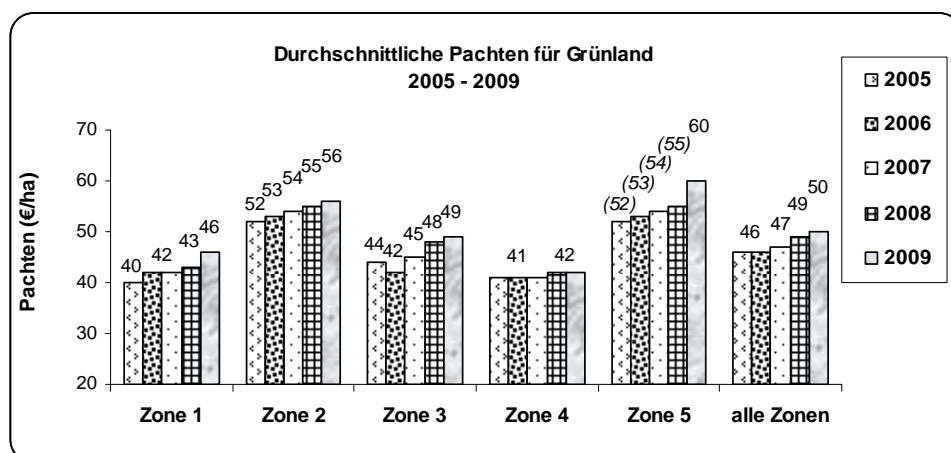
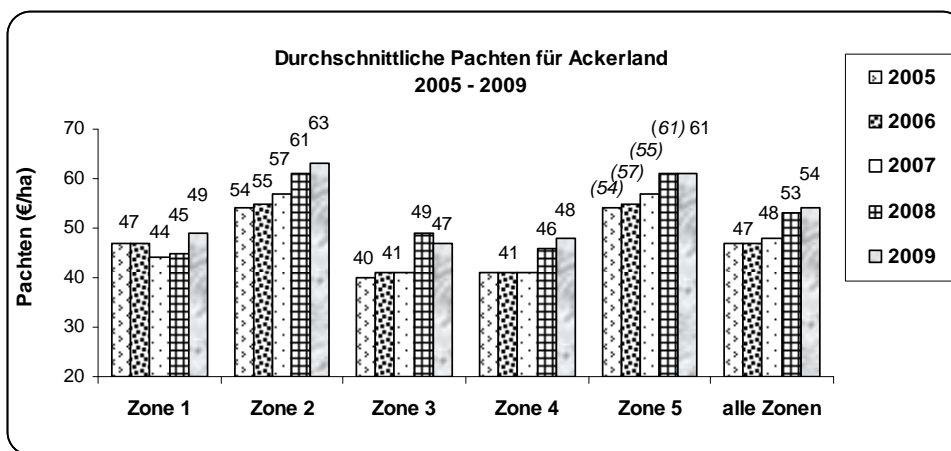
Das Amt für Planung und Wirtschaft, Sachgebiet Landwirtschaft, teilte dem Gutachterausschuss die in den Gemarkungen durchschnittlich gezahlten Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen mit. Basis waren die im Jahr 2009 registrierten rd. 6.980 Landpachtverträge (Vorjahr: 6.650) mit einer Gesamtfläche von rd. 26.273 ha (Vorjahr: 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 24.488 ha entspricht. Damit sind 61 % der Acker- und Grünlandflächen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz verpachtet. Darüber hinaus werden rd. 787 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 konnte eine nach der Fläche gewichtete durchschnittliche Jahrespacht (alle Nutzungsarten einbegriffen) in Höhe von 53 €/ha (Vorjahr: 52 €/ha) ermittelt werden.

Die beiden 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, so dass es sich in allen nachfolgenden Analysen wahrscheinlich um Mischpreise handeln wird. Für die von der Zone 2 abgetrennten Zone 5 (siehe Punkt 6.1.3) wurden die durchschnittlichen Pachtpreise der Vorjahre aus der Zone 2 übernommen und kursiv dargestellt.



Durchschnittliche Pachten der am 31.12.2009 bestandenen Pachtverträge

Die Tabelle gibt einen Überblick über das durchschnittliche Pachtpreinsniveau bei Acker- und Grünland in den Zonen 1 bis 5. In die Analyse wurden alle Pachtverträge, die für Flächen dieser Nutzungsarten (unabhängig von ihrer tatsächlichen Nutzung) am 31.12.2009 registriert waren, einbezogen.

Die im Jahr 2009 in den Gemarkungen durchschnittlich gezahlten, jährlichen Pachten betragen für Ackerland rd. 54 €/ha (Spanne 1 €/ha bis 148 €/ha) und für Grünland rd. 50 €/ha (Spanne 3 €/ha bis 110 €/ha).

Durchschnittliche Pachten für Acker- und Grünland (alle Landpachtverträge am 31.12.2009)				
Bereich	Ackerland		Grünland	
	Ø Pacht (Spanne) €/ha/Jahr	Ø Ackerzahl in den Gemarkungen (Spanne)	Ø Pacht (Spanne) €/ha/Jahr	Ø Grünlandzahl in den Gemarkungen (Spanne)
Zone 1 (Spreewald)	49 (24 – 113)	32 (23 – 43)	46 (28 – 110)	32 (21 – 39)
Zone 2 (Luckau-Calauer Beckenland)	63 (25 – 148)	32 (23 – 40)	56 (3 – 104)	36 (27 – 41)
Zone 3 (Hügelland)	47 (1 – 72)	25 (20 – 30)	49 (28 – 81)	31 (20 – 36)
Zone 4 (Tiefeland)	48 (24 – 95)	26 (20 – 36)	42 (31 – 58)	33 (20 – 44)
Zone 5 (Kirchhain-Finster- walder Beckenland)	61 (58 – 68)	30 (29 – 32)	60 (52 – 77)	38 (36 – 41)
Alle Zonen	54 (1 – 148)	29 20 – 43	50 3 – 110	34 20 – 44

Durchschnittliche Pachten der im Jahr 2009 verhandelten Neuabschlüsse, Verlängerungen u. Änderungen

Im Jahr 2009 wurden insgesamt 205 Neuabschlüsse, Verlängerungen, Änderungen von Landpachtverträgen (Vorjahr: 289) registriert. Das betrifft insgesamt rd. 995 ha Acker- und Grünlandflächen im Landkreis. Die durchschnittlich in den Gemarkungen ausgehandelten Jahrespachten betragen für Ackerland rd. 104 €/ha (Spanne 37 €/ha bis 472 €/ha) und für Grünland rd. 90 €/ha (Spanne 38 €/ha bis 330 €/ha).

In den Gemarkungen Bolschwitz, Koßwig, Repten (Zone 2) und Vetschau (Zone 1) lagen die jährlichen, durchschnittlichen Pachten für Acker- bzw. Grünland über 300 €/ha. Aus der Kenntnis heraus, dass diese Pachtpreise überwiegend für Flächen zum erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gezahlt werden, wurden diese Gemarkungen aus der nachfolgenden Analyse ausgeschlossen (siehe Pkt. 10.3.2).

Durchschnittliche Pachten für Acker- und Grünland (Neuabschlüsse, Verlängerungen und Änderungen vom 01.01.2009 bis 31.12.2009)				
Bereich	Ackerland		Grünland	
	Ø Pacht (Spanne) €/ha/Jahr	Ø Ackerzahl in den Gemarkungen (Spanne)	Ø Pacht (Spanne) €/ha/Jahr	Ø Grünlandzahl in den Gemarkungen (Spanne)
Zone 1 (Spreewald)	62 (49 – 85)	32 (23 – 43)	71 (42 – 181)	32 (21 – 39)
Zone 2 (Luckau-Calauer Beckenland)	93 (37 – 260)	32 (23 – 40)	75 (39 – 118)	36 (27 – 41)
Zone 3 (Hügelland)	87 (38 – 141)	25 (20 – 30)	78 (38 – 130)	31 (20 – 36)
Zone 4 (Tiefeland)	111 (69 – 185)	26 (20 – 36)	89 (49 – 122)	33 (20 – 44)
Zone 5 (Kirchhain-Finster- walder Beckenland)	keine Verträge	30 (29 – 32)	keine Verträge	38 (36 – 41)
Alle Zonen	91 (37 – 260)	29 20 – 43	79 (38 – 181)	34 20 – 44

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.“

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 bis 2002						
Gemarkung	Großräschen	Lauchhammer	Ortrand	Ruhland	Schipkau	Senftenberg
Wertermittlungs-Stichtag	05.11.2001	30.09.2002	05.11.2001	05.11.2001	30.09.2002	30.09.2002
Ortsübliche Pacht (€/ha u. Jahr)	153 DM/ha/Jahr △ ger. 78,23	81	156 DM/ha/Jahr △ ger. 79,76	152 DM/ha/Jahr △ ger. 77,72	67	98

Neuabschlüsse von Pachtverträgen im Jahr 2009

Basis nachfolgender Auswertungen waren sieben im Jahr 2009 neu abgeschlossene Pachtverträge von Landwirten, die erwerbsmäßig Obst und Gemüse, insbesondere Spargel und Gurken sowie Beerenobst anbauen. Dabei handelt es sich in allen Fällen um BVVG-Flächen. Die Vertragsdauer beträgt überwiegend fünf Jahre.

Die verpachteten Flächen befinden sich im Norden des Landkreises, in den Gemarkungen Bolschwitz, Koßwig, Saßleben und Vetschau. Die Durchschnittspachten in diesen sieben Verträgen liegen in einer Spanne von 129 €/ha bis 461 €/ha und Jahr. Die durchschnittliche Pacht insgesamt beträgt 387 €/ha und Jahr, nach der Fläche gewichtet 429 €/ha und Jahr.

Die verpachteten Flächen sind zwischen einem Hektar und 32 ha groß. Die durchschnittliche Pachtfläche beträgt 11,1 ha. Zu beachten ist, dass es sich in den einzelnen Verträgen, in denen größere Flächen verpachtet wurden, um Flächen verschiedener Nutzungsarten, wie z.B. Acker- und Grünland, Unland, Wasser- oder Straßenverkehrsflächen handelt. Die angesetzten Pachtbeträge sind dementsprechend unterschiedlich und erreichen bei Ackerland Spitzenwerte von 472 €/ha und Jahr.

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 €/m² und Jahr und 0,051 €/m² und Jahr.

In der Mehrzahl der Pachtverträge basieren die Pachtpreishöhen auf den durch den Gutachterausschuss von 1996 bis 2002 ermittelten ortsüblichen Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau.

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 derzeitige Amtsperiode der Gutachterausschüsse läuft vom 01.01.2009 bis 31.12.2013.

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 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)
- 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)
- Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)
- 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)
- Gutachterausschuss-Gebührenordnung (GAGebO) vom 19. November 2003 (GVBl. II S. 678)

11.2 Die regionalen Gutachterausschüsse

11.2.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen

Den regionalen Gutachterausschüssen obliegen im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und 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 Präsentation 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 bestimmbar 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:

Vorsitzender:	Siegfried Walla	Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes, Kreisvermessungsdirektor
Stellv. Vorsitzende:	Klaus Wagener Christian Linke	Sachverständiger öbuv. Sachverständiger
ehrenamtliche Gutachter:	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
ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes:	Ines Gröger Anneliese Springer	Mitarbeiterin des Finanzamtes Calau (ab 01.01.2010) 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 Bodenrichtwertkarten zurückliegender Jahre, BRW-DVD's und Grundstücksmarktberichte.

Für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstelle, mit Ausnahme der Amtshandlungen zu Beweiszwecken vor dem Gericht oder dem Staatsanwalt, werden Gebühren und Auslagen nach der 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 Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

Gutachterausschuss Landkreis / Kreisfreie Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon / Telefax E-Mail-Adresse
Barnim (BAR)	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(03334) 2 14 19 46 / (03334) 2 14 29 46 Gutachterausschuss@kvabarnim.de
Brandenburg an der Havel (BRB)	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Bbg. 14767 Brandenburg an der Havel	(03381) 58 62 03 / (03381) 58 62 04 gutachter@stadt-brandenburg.de
Cottbus (CB)	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	(0355) 6 12 42 13 / (0355) 6 12 42 03 gutachterausschuss@cottbus.de
Dahme-Spreewald (LDS)	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	(03546) 20 27 59 / (03546) 20 12 64 gaa@dahme-spreewald.de
Elbe-Elster (EE)	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg/Elster	Postfach 47 04912 Herzberg/Elster	(03535) 46 27 06 / (03535) 46 27 30 gutachterausschuss@lkee.de
Frankfurt (Oder) (FF)	Goepelstraße 38 15234 Frankfurt (Oder)	Postfach 13 63 15203 Frankfurt (Oder)	(0335) 5 52 62 04 / (0335) 5 52 62 99 gutachter@frankfurt-oder.de
Havelland (HVL)	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 1151 14631 Nauen	(03321) 4 03 61 81 / (03321) 40 33 61 81 gaa@havelland.de
Märkisch-Oderland (MOL)	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(03341) 35 49 06 / (03341) 35 49 97 geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de
Oberhavel (OHV)	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	(03301) 6 01 55 81 / (03301) 6 01 55 80 gutachterausschuss@oberhavel.de
Oberspreewald-Lausitz (OSL)	Parkstraße 4 - 7 03205 Calau	Parkstraße 4 - 7 03205 Calau	(03541) 8 70 53 91 / (03541) 8 70 53 10 gaa@osl-online.de
Oder-Spree (LOS)	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	Postfach 15841 Beeskow	(03366) 35 17 10 / (03366) 35 17 18 gutachterausschuss@ landkreis-oder-spree.de
Ostprignitz-Ruppin (OPR)	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	(033971) 6 24 92 / (033971) 7 10 47 gutachter@o-p-r.de
Potsdam (P)	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
Potsdam-Mittelmark (PM)	Lankeweg 4 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Belzig	(03328) 31 83 11 / (03328) 31 83 15 gaa@potsdam-mittelmark.de
Prignitz (PR)	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Industriestraße 1 19348 Perleberg	(03876) 71 37 91 / (03876) 71 37 94 gutachterausschuss@lkprignitz.de
Spree-Neiße (SPN)	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	Postfach 10 01 36 03141 Forst (Lausitz)	(0355) 49 91 22 15 / (0355) 49 91 21 11 katasteramt@lkspn.de
Teltow-Fläming (TF)	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(03371) 6 08 42 05 / (03371) 6 08 92 21 gutachterausschuss@teltow-flaeming.de
Uckermark (UM)	Dammweg 11 16303 Schwedt	Postfach 12 65 17281 Prenzlau	(03332) 44 18 16 / (03332) 44 18 50 gaa@uckermark.de
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg Geschäftsstelle	beim Landesbetrieb Landes- vermessung u. Geobasis- information 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
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Kundenservice	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
Amt Altdöbern	Gemeinde Altdöbern (Altdöbern, Pritzen, Ranzow, Reddern,), Gemeinde Bronkow (Bronkow, Lipten, Lug, Rutzkau), Gemeinde Neupetershain , Gemeinde Luckaitztal (Buchwäldchen, Gosda, Muckwar, Schöllnitz), Gemeinde Neu-Seeland (Bahnsdorf, Lieske, Leeskow, Lindchen, Lubochow, Ressen)	Marktstraße 1 03229 Altdöbern Bauamt: Markt 24	(035434) 600-0 / (035434) 600 60 www.altdoebern.de / info@amt-altdoebern.de Bauamt: Tel. (035434) 600 21
Stadt Calau	Stadt Calau (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
Stadt Großräschen	Stadt Großräschen (Allmosen, Barzig, Dörrwalde, Freienhufen, Großräschen, Saalhausen, Wormlage, Woschkow)	Seestraße 16 01983 Großräschen Bauamt: Calauer Straße 27	(035753) 27-0 / (035753) 27 113 www.grossraeschen.de / info@grossraeschen.de Bauamt: Tel. (035753) 27-611
Stadt Lauchhammer	Stadt Lauchhammer (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
Stadt Lübbenau/Spreewald	Stadt Lübbenau (Bischdorf, Boblitz, Groß Beuchow, Groß-Klessow, Groß Lübbenau, Hindenberg, Kittlitz, Klein Beuchow, Klein Radden, Krimnitz, Lehde, Leipe, Lübbenau, Ragow, Zerkwitz)	Kirchplatz 1 03222 Lübbenau/Spreewald	(03542) 85-0 / (03542) 85 500 www.luebbenau.de / stadt@luebbenau-spreewald.de Stadtplanung: Tel. (03542) 85 440
Amt Ortrand	Stadt Ortrand (Burkersdorf, Ortrand), Gemeinden Großkmehlen (Frauwalde, Großkmehlen, Kleinkmehlen), Frauendorf , Kroppen , Lindenau , Tettau	Altmarkt 1 01990 Ortrand	(035755) 605-0 / (035755) 605 230 www.ortrand.de / amt-ortrand@t-online.de Bauamt: Tel. (035755) 605 327
Amt Ruhland	Stadt Ruhland (Arnsdorf, Ruhland), Gemeinden Grünewald , Guteborn , Hermisdorf (Hermisdorf, Jannowitz), Hohenbocka , Schwarzbach (Schwarzbach, Biehlen)	Rudolf-Breitscheid-Straße 4 01945 Ruhland	(035752) 37 20 / (035752) 20 97 www.ruhland.de / amt@amt-ruhland.de Bauamt: Tel. (035752) 37 27
Gemeinde Schipkau	Gemeinde Schipkau (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
Stadt Schwarzheide	Stadt Schwarzheide	Ruhlander Straße 102 01987 Schwarzheide	(035752) 85-0 / (035752) 85 599 www.schwarzheide / stadtverwaltung@schwarzheide.de Stadtplanung: Tel. (035752) 85 504
Stadt Senftenberg	Stadt Senftenberg (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 / info@senftenberg.de Stadtplanung: Tel. (03573) 701 330
Stadt Vetschau	Stadt Vetschau (Fleißdorf, Göritz, Kahnsdorf, Koßwig, Laasow, Missen, Naundorf, Ogrosen, Raddusch, Repten, Stradow, Suschow, Tornitz, Vetschau, Wüstenhain)	Schlossstraße 10 03226 Vetschau/Spreewald	(035433) 777-0 / (035433) 777 9010 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 (Stand: 31.12.2009)

Quelle: Auskünfte der Einwohnermeldeämter im Landkreis Oberspreewald-Lausitz

Amt / Gemeinde / Stadt	Ortsteile (OT)	Einwohner	
		Ortsteile	gesamt
Amt Altdöbern			6.463 ↕
Gemeinde Altdöbern			2.801 ↕
	Altdöbern	2.573 ↕	
	OT Ranzow	86 ↕	
	OT Reddern	142 ↕	
Gemeinde Bronkow			663 ↕
	Bronkow	351 ↔	
	OT Lipten	162 ↕	
	OT Lug	150 ↕	
Gemeinde Luckaitztal			916 ↕
	OT Buchwäldchen	200 ↕	
	OT Gosda	165 ↕	
	OT Muckwar	159 ↕	
	OT Schöllnitz	392 ↕	
Gemeinde Neupetershain			1.407 ↕
Gemeinde Neu-Seeland			676 ↕
	OT Bahnsdorf	322 ↕	
	OT Lindchen	132 ↕	
	OT Lubochow	81 ↕	
	OT Ressen	141 ↕	
Stadt Calau			8.618 ↕
	Calau	5.750 ↕	
	OT Bolschwitz	144 ↕	
	OT Buckow	160 ↕	
	OT Craupe	156 ↕	
	OT Gollnitz	234 ↕	
	OT Groß-Mehßow	203 ↕	
	OT Groß-Jehser	261 ↕	
	OT Kemmen	248 ↕	
	OT Mlode	120 ↕	
	OT Saßleben	423 ↕	
	OT Werchow	633 ↕	
	OT Zinnitz	286 ↕	
Stadt Großräschen			10.645 ↕
	Großräschen	8.883 ↕	
	OT Allmosen	142 ↕	
	OT Barzig	99 ↕	
	OT Dörrwalde	171 ↕	
	OT Freienhufen	587 ↕	
	OT Saalhausen	245 ↕	
	OT Wormlage	405 ↕	
	OT Woschkow	113 ↔	
Stadt Lauchhammer			17.172 ↕
	Lauchhammer	15.164 ↕	
	OT Grünwalde	1.428 ↕	
	OT Kostebrau	580 ↕	

Amt / Gemeinde / Stadt	Ortsteile (OT)	Einwohner	
		Ortsteile	gesamt
Stadt Lübbenau/Spreewald			16.872 ↕
	Lübbenau	12.232	↕
	OT Bischdorf	220	↕
	OT Boblitz	799	↕
	OT Groß Beuchow	463	↕
	OT Groß Lübbenau	272	↕
	OT Groß Klessow	397	↕
	OT Hindenberg	152	↕
	OT Kittlitz	392	↕
	OT Klein Radden	247	↕
	OT Krimnitz	217	↕
	OT Leipe	123	↕
	OT Lehde	148	↕
	OT Ragow	562	↕
	OT Zerkwitz	648	↕
Amt Ortrand			6.484 ↕
Stadt Ortrand			2.329 ↕
Gemeinde Frauendorf			748 ↕
Gemeinde Großmehlen			1.113 ↕
Gemeinde Kroppen			720 ↕
Gemeinde Lindenau			732 ↕
Gemeinde Tettau			842 ↕
Amt Ruhland			7.772 ↕
Stadt Ruhland			3.922 ↕
Gemeinde Guteborn			567 ↕
Gemeinde Grünewald			608 ↔
Gemeinde Hermsdorf			851 ↕
Gemeinde Hohenbocka			1.079 ↕
Gemeinde Schwarzbach			745 ↕
Stadt Senftenberg			26.334 ↕
	Senftenberg	18.761	↕
	OT Sedlitz	968	↕
	OT Brieske	2.640	↕
	OT Großkoschen	1.414	↕
	OT Hosena	1.836	↕
	OT Niemtsch	324	↕
	OT Peickwitz	391	↕
Gemeinde Schipkau			7.344 ↕
	Schipkau	2.835	↕
	OT Annahütte	1.147	↕
	OT Drochow	227	↕
	OT Hörlitz	1.029	↕
	OT Klettwitz	1.321	↕
	OT Meuro	785	↕
Stadt Schwarzheide			6.147 ↕
Vetschau/Spreewald			8.947 ↕
	Vetschau	5.776	↕
	OT Göritz	180	↕
	OT Koßwig	239	↕
	OT Laasow	458	↕
	OT Missen	467	↕
	OT Naundorf	242	↕
	OT Raddusch	700	↕
	OT Repten	79	↕
	OT Stradow	300	↕
	OT Suschow	260	↕
	OT Ogrosen	246	↕

Anhang 4 Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen – nach Gemarkungen

Gemarkung	Zone	Gemarkung	Zone	Gemarkung	Zone
Allmosen	3	Hermisdorf	4	Ogrofen	2
Altdöbern	2	Hindenberg	2	Ortrand	4
Annahütte	3	Hohenbocka	4		
Arnsdorf	4	Hosena	4	Peickwitz	4
		Hörlitz	3	Pritzen	2
Bahnsdorf	3				
Barzig	5	Jannowitz	4	Raddusch	1
Biehlen	4			Ragow	1
Bischdorf	2	Kahnsdorf	2	Ranzow	2
Boblitz	1	Kalkwitz	2	Reddern	2
Bolschwitz	2	Kemmen	2	Reppist	3
Brieske	4	Kittlitz	2	Repten	2
Bronkow	3	Klein Beuchow	2	Ressen	2
Buchwäldchen	2	Klein Mehßow	2	Reuden	2
Buckow	2	Klein Radden	2	Ruhland	4
Burkersdorf	4	Kleinkmehlen	4	Rutzkau	3
		Kleinkoschen	4		
Calau	2	Kleinleipisch	3	Saalhausen	5
Craupe	3	Klettwitz	3	Saßleben	2
		Kostebrau	3	Schipkau	3
Drochow	3	Koßwig	2	Schwarzbach	4
Dörrwalde	3	Krimnitz	1	Schwarzheide	3
		Kroppen	4	Schöllnitz	2
Fleißdorf	1			Sedlitz	3
Frauendorf	4	Laasow	2	Senftenberg	4
Frauwalde	4	Lauchhammer	3	Stradow	1
Freienhufen	5	Leeskow	3	Suschow	1
		Lehde	1	Säritz	2
Gliechow	2	Leipe	1		
Gollmitz	3	Lieske	3	Tettau	4
Gosda	3	Lindchen	3	Tornitz	2
Groß Beuchow	2	Lindenau	4		
Groß Jehser	2	Lipten	3	Vetschau	1
Groß Lübbenau	2	Lubocho	3		
Groß Mehßow	2	Lug	3	Werchow	2
Groß Klessow	2	Lübbenau	1	Wormlage	5
Großkmehlen	4			Woschkow	3
Großkoschen	4	Meuro	3	Wüstenhain	2
Großräschen	3	Missen	2		
Grünwald	4	Mlode	2	Zerkwitz	1
Grünwalde	3	Muckwar	2	Zinnitz	2
Guteborn	4				
Göritz	1	Naundorf	1		
		Neupetershain	3		
		Niemtsch	4		