

Grundstücksmarktbericht 2010

Landkreis Oberspreewald-Lausitz



Schloss
Großkmehlen

Impressum

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

Telefon: 03541 / 870 5391 - 94
Telefax: 03541 / 870 5310
E-Mail: gaa@osl-online.de
Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/OSL/index.php

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

Gebühr: 30 € 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 Neue 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
6.2.5	Unland	61
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	64
6.3.2	Ortsnahe Waldflächen auf gewachsenem Boden	64
6.3.2.1	Preisniveau ortsnaher Waldflächen	64
6.3.2.2	Preisentwicklung ortsnaher Waldflächen	65
6.3.2.3	Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten	66
6.3.3	Waldflächen auf nicht beanspruchtem und rekultiviertem Bergbauland	67
6.3.4	Waldflächen unter Naturschutz	67
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	68
7.1	Abbauland	68
7.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	69
7.3	Erneuerbare Energien	69
7.3.1	Windenergieanlagen	69
7.3.2	Biogasanlagen	69
7.3.3	Solaranlagen	70
7.4	Gartenland	70
7.4.1	Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten	70
7.4.2	Hausgärten	71
7.5	Gemeinbedarfsflächen	72
7.5.1	Verkehrsflächen	72
7.5.2	Sonstige Grundstücke zur öffentlichen Nutzung	73
7.6	Lagerplätze	74

	Seite
7.7 Private Wege	74
7.8 Wasserflächen	74
8 Bebaute Grundstücke	75
8.1 Allgemeines	75
8.1.1 Kriterien für eine qualifizierte Auswertung	75
8.1.2 Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses - Liegenschaftszinssätze	76
8.1.3 Allgemeiner Überblick über das Marktgeschehen	78
8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	81
8.2.1 Preisniveau	81
8.2.1.1 Freistehende Einfamilienhäuser	81
8.2.1.2 Zweifamilienhäuser	84
8.2.1.3 Bauernhäuser	85
8.2.2 Preisentwicklung	86
8.2.3 Marktanpassungsfaktoren	87
8.2.3.1 Modellbeschreibung	87
8.2.3.2 Marktanpassungsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	88
8.2.3.3 Entwicklung der Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser	92
8.2.3.4 Einflussgrößen auf den Marktanpassungsfaktor bei Einfamilienhäusern	92
8.2.3.5 Marktanpassungsfaktoren für Bauernhäuser	94
8.2.4 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Bauernhäuser	95
8.2.5 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Einfamilienhäuser	96
8.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser	97
8.3.1 Preisniveau	97
8.3.2 Preisentwicklung	99
8.3.3 Marktanpassungsfaktoren	100
8.3.3.1 Doppelhaushälften und Reihenhäuser der Baujahresklasse nach 1990	100
8.3.3.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser der Baujahresklassen vor 1990	100
8.3.4 Vergleichsfaktoren	102
8.4 Wohnungseigentum	103
8.4.1 Preisniveau	104
8.4.1.1 Erstverkäufe	104
8.4.1.2 Weiterveräußerungen	104
8.4.1.3 Gesamtübersicht 2006 – 2010	105
8.4.2 Preisentwicklung	106
8.4.3 Vergleichsfaktoren	107
8.4.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen	107
8.5 Teileigentum	108
8.6 Mehrfamilienhäuser	109
8.6.1 Preisniveau	109
8.6.2 Preisentwicklung	110
8.6.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	111
8.6.4 Vergleichsfaktoren	111
8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	112
8.7.1 Preisniveau	112
8.7.1.1 Wohn- und Geschäftshäuser	112
8.7.1.2 Büro- und Verwaltungsgebäude	113
8.7.1.3 Geschäftsgebäude	113
8.7.2 Preisentwicklung	113
8.7.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	114
8.7.3.1 Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser	114

	Seite
8.7.3.2 Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktoren für reine Geschäftshäuser	114
8.7.4 Vergleichsfaktoren	114
8.7.4.1 Vergleichsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser	115
8.7.4.2 Vergleichsfaktoren für Büro- und Verwaltungsgebäude	115
8.7.4.3 Vergleichsfaktoren für Geschäftsgebäude	115
8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte	116
8.8.1 Gaststätten und Hotels	116
8.8.2 Produktions- und Lagergebäude	116
8.9 Sonstige bebaute Objekte	116
8.9.1 Wochenendhäuser	116
8.9.2 Weitere sonstige Gebäude	117
9 Bodenrichtwerte	118
9.1 Gesetzlicher Auftrag	118
9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)	119
9.2.1 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland	120
9.2.2 Bodenrichtwerte für neue Wohngebiete	120
9.2.3 Übersichten über Bodenrichtwerte	121
9.3 Besondere Bodenrichtwerte	124
9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	127
9.5 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke	128
10 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	129
10.1 Nutzungsentgelte	129
10.1.1 Nutzungsentgelte zur gärtnerischen Nutzung, Erholung und Freizeitgestaltung	129
10.1.2 Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke	129
10.2 Mieten	130
10.2.1 Wohnraummieten	130
10.2.2 Gewerbemieten	131
10.3 Pachten	133
10.3.1 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	133
10.3.2 Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau / Kleingartenpachten	135
11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	136
11.1 Rechtsgrundlagen	136
11.2 Die regionalen Gutachterausschüsse	136
11.2.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen	136
11.2.2 Die Mitglieder des Gutachterausschusses im Landkreis Oberspreewald-Lausitz	137
11.2.3 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis OSL	138
11.3 Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg	138
Anhang 1 Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	139
Anhang 2 Anschriften der Gemeindeverwaltungen	140
Anhang 3 Bevölkerungszahlen (Stand: 31.12.2010)	141
Anhang 4 Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen – nach Gemarkungen	143

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Im Jahr 2010 war auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis ein leichter Anstieg der Vertragszahlen um 5 % im Vergleich zum Vorjahr auf 1.145 Verträge zu verzeichnen. Während beim Geldumsatz nur ein Rückgang um 5 % registriert wurde, sank der Flächenumsatz um fast die Hälfte des Vorjahreswertes.

Übersicht über das Preisniveau im Jahr 2010		
Teilmarkt	Spanne	Durchschnitt
Bodenpreise für Bauland		
Wohnbauland (ländliche Wohnlage)	6 €/m ² – 32 €/m ²	16 €/m ²
Wohnbauland (städtische Wohnlage)	6 €/m ² – 60 €/m ²	25 €/m ²
Wohnbauland (neue Wohngebiete)	30 €/m ² – 61 €/m ²	51 €/m ²
Gewerbebauland	3 €/m ² – 11 €/m ²	8 €/m ²
Bodenpreise der Land- und Forstwirtschaft		
Ackerland	0,08 €/m ² – 0,52 €/m ²	0,24 €/m ²
Grünland	0,10 €/m ² – 0,53 €/m ²	0,27 €/m ²
Forsten	0,06 €/m ² – 0,45 €/m ²	0,23 €/m ²
Bodenpreise der sonstigen Flächen – Hausgärten		
	0,33 €/m ² – 10,00 €/m ²	2,57 €/m ²
Bebaute Grundstücke		
freistehende Einfamilienhäuser	5 T€ – 265 T€	82 T€
Doppelhaushälften	10 T€ – 150 T€	64 T€
Reihenhäuser	15 T€ – 65 T€	36 T€
Eigentumswohnungen (Wohnflächenpreise)		
in der Rechtsform des Wohnungseigentums errichtet	700 €/m ² – 1.300 €/m ²	–
Umwandlungen	290 €/m ² – 920 €/m ²	–
Nutzungsentgelte/Mieten/Pachten		
Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke	0,06 €/m ² – 0,63 €/m ² pro Jahr	–
Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke	31 €/Stp. – 60 €/Stp. pro Jahr	–
Wohnraummieten (Nettokaltmiete -NKM)	1 €/m ² Wfl. – 7 €/m ² Wfl.	–
Gewerbemieten (NKM)	1 €/m ² Nfl. – 18 €/m ² Nfl.	–
Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen - A	32 €/ha – 323 €/ha pro Jahr	93 €/ha pro Jahr
Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen - GR	35 €/ha – 279 €/ha pro Jahr	84 €/ha pro Jahr

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 2010, 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.

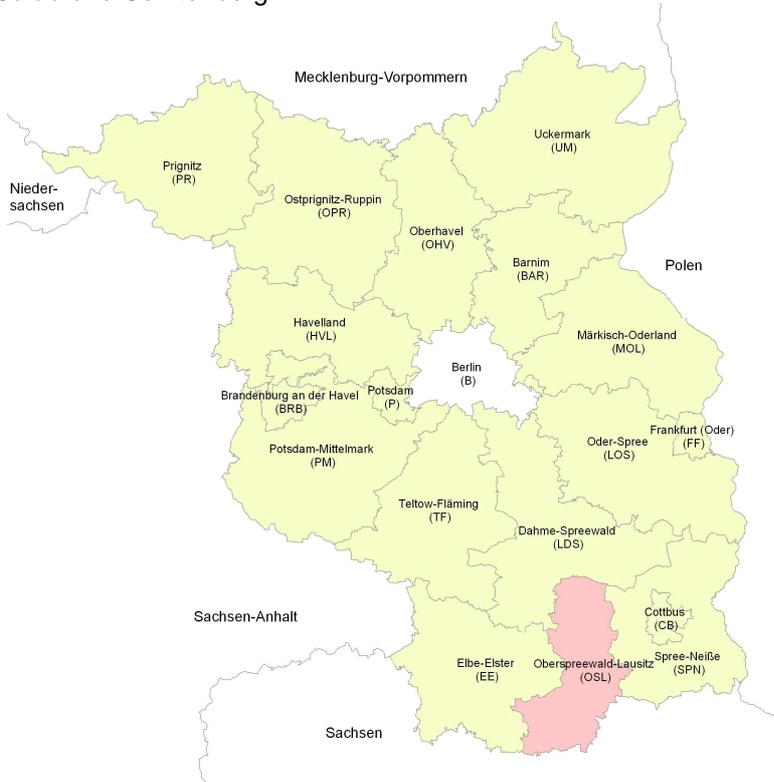
Die durch den Gutachterausschuss abgeleiteten sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des § 9 ImmoWertV, wie z.B. Bodenpreisindexreihen für baureifes Land und landwirtschaftliche Flächen, Wohnflächenpreisindexreihen für Eigentumswohnungen sowie Marktanpassungsfaktoren für Wohngrundstücke,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



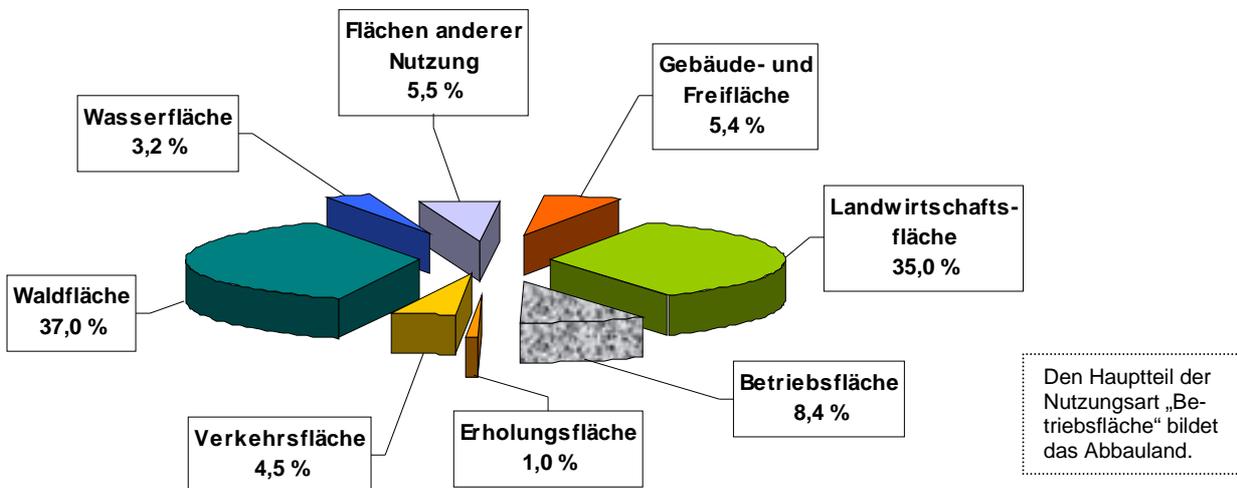
Verwaltungsübersicht des Landes Brandenburg

Der Landkreis Oberspreewald-Lausitz liegt im Strukturraum „weiterer Metropolitanraum“. Er grenzt an die Landkreise Elbe-Elster, Dahme-Spreewald, Spree-Neiße und an den Freistaat Sachsen.

Quelle: Landesvermessung und Geobasisdaten Brandenburg

Gesamtfläche: 1.216,87 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: 31.12.2010

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.

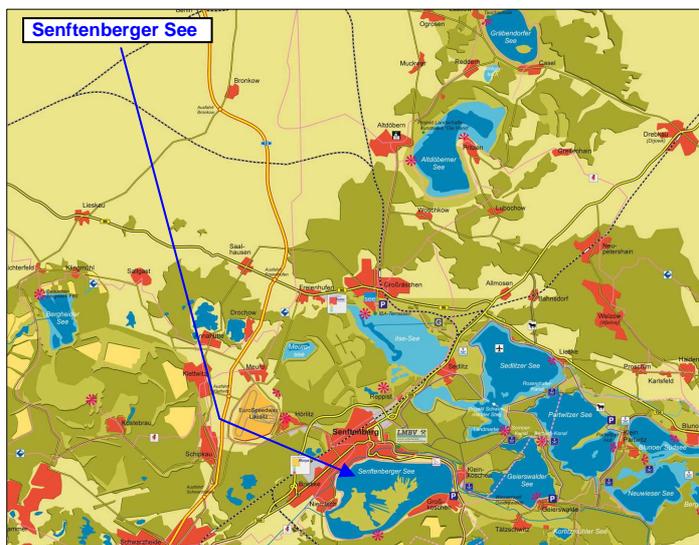
Als Produkt des Eiszeitalters verbinden mehr als 300 Kanäle und Fließe die Hauptarme der Spree mit einer Gesamtlänge von ca. 1.550 km (276 km befahrbar). Ein Teil davon fließt in unserem Landkreis. Der Spreewald genießt als Biosphärenreservat besonderen Schutz und ist Bestandteil des Brandenburger Netzes 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 Reaktivierung 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 Sorauer Kanal sind fertig gestellt worden. Im Jahr 2010 wurde der Bau des Überleiters 12 vom Geierswalder See zum Senftenberger See fortgesetzt und mit dem Bau des Überleiters 11 vom Sedlitzer See zum Ilse-See sowie mit dem Bau des Senftenberger Stadthafens begonnen.

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-Hosena und Großräschen-Finsterwalde in der Planungskategorie B eingestuft sind.

3.1.3 Regional- und Landesplanung

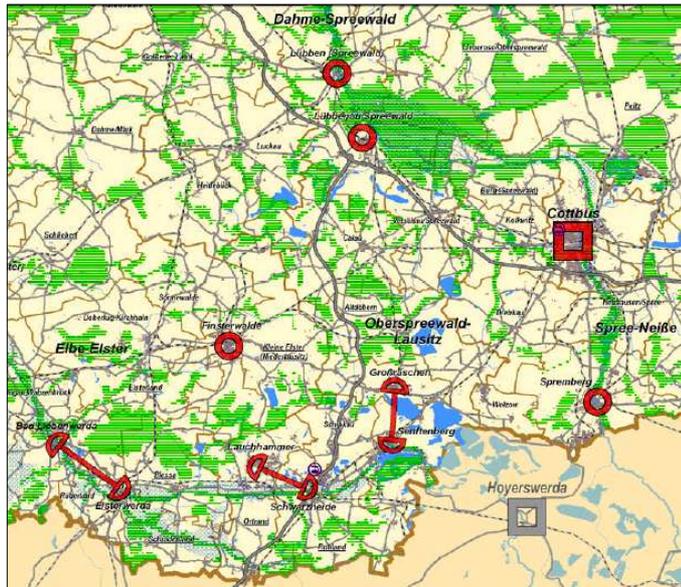


Der Landkreis liegt gemäß § 3 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2002, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl.I/06 [Nr. 08] S.96), in der **Planungsregion „Lausitz-Spreewald“** (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 Entwurf des **sachlichen Teilregionalplans „Windkraftnutzung“** wurde am 23.06.2009 von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald gebilligt und befindet sich im Abwägungsverfahren. Er umfasst 61 Eignungsgebiete mit einer Gesamtfläche von 9.464 ha (ca. 1,3 % der Regionsfläche) in der Region Lausitz-Spreewald. Der Landkreis Oberspreewald-Lausitz ist mit einer Fläche von 1.387 ha in 13 dieser Eignungsgebiete eingebunden (Quelle: www.region-lausitz-spreewald.de).

Im Landkreis werden zahlreiche **Biogasanlagen** betrieben bzw. befinden sich in Planung und Umsetzung. Beispielsweise erfolgte im Jahr 2010 die Inbetriebnahme einer Anlage in Schipkau im Rahmen des Projektes „Grüner Lausitzring“. Auch zur Errichtung von **Solarparks** laufen im Kreisgebiet umfangreiche Planungen. Ebenfalls am Lausitzring wurde die zweitgrößte Solar-Carportanlage der Welt eingeweiht und eine 7,5-Megawatt-Windkraftanlage soll dort noch folgen.

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.

Sitz der Hauptverwaltung:

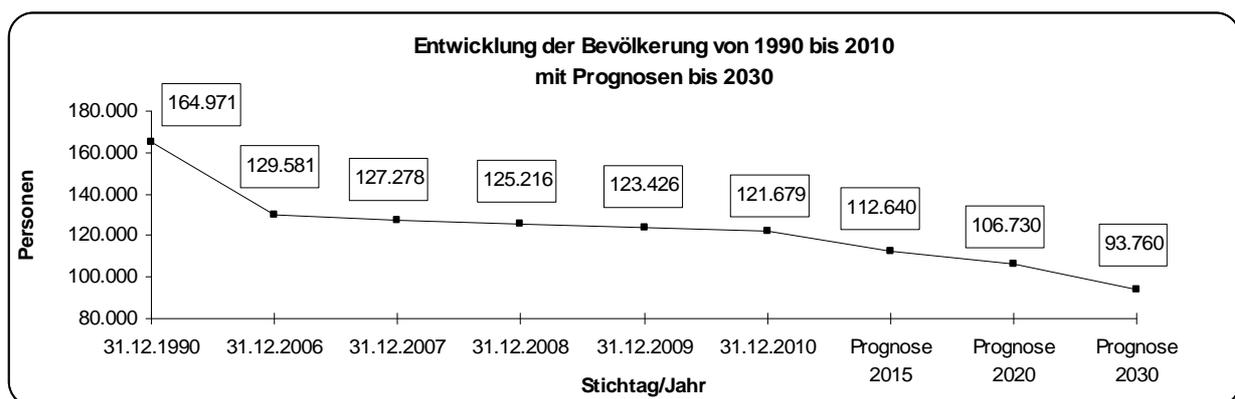
Dubinaweg 1
01968 Senftenberg

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 31.12.2010: 121.679 Einwohner (31.12.2009: 123.426 Einwohner)
 Bevölkerungsdichte am 30.11.2010: 100 Einwohner/km² (31.12.2009: 101 Einwohner/km²)

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

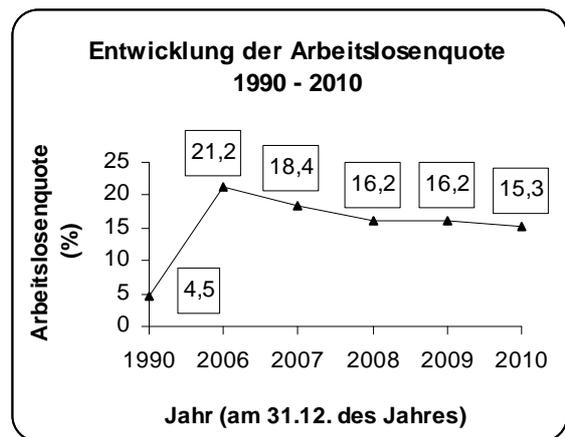
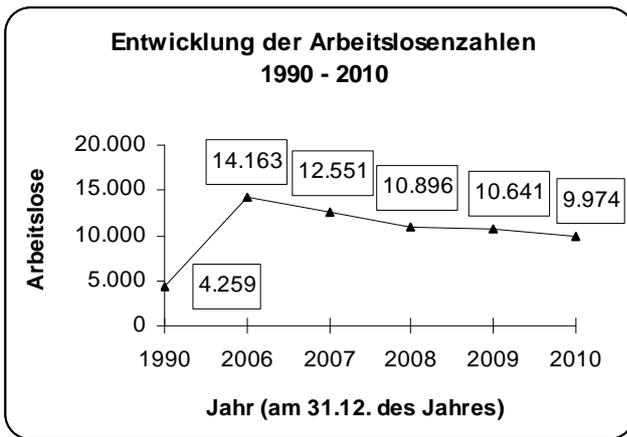


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Laut der Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg von 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.

Arbeitslose insgesamt im Dezember 2010 (Anzahl): 9.974
 Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen: 15,3 %



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

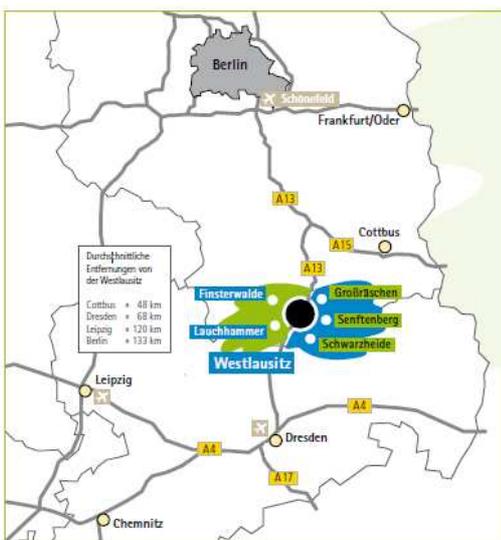
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung, Stadtentwicklung

3.2.1 Wirtschaftsstruktur

In den letzten Jahren konnte sich die Wirtschaftsstruktur im Landkreis zu einer ausgewogenen Mischung von leistungs- und wettbewerbsfähigen klein- und mittelständischen Unternehmen im gewerblich produzierenden Bereich sowie auf dem Dienstleistungssektor entwickeln. Die Unternehmen der Region sind innovationsfähig und verzeichnen gute Wachstumschancen. Langfristig gesicherte industrielle Kerne befinden sich in den Städten Lauchhammer, Schwarzheide, Senftenberg, Großräschen, Ortrand, Lübbenu/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 Landkreis:

- Erweiterung der Betriebsstätte der Vestas Blades Deutschland GmbH in Lauchhammer-Süd
- Neuansiedlung der Firma HE Taifun Hovercraft GmbH im Gewerbegebiet Woschkower Weg in Großräschen
- Beginn der Neuansiedlung des Unternehmens TZ Baugrubenservice GmbH im Gewerbegebiet Calau-Ost
- Erweiterung der Pflanzenschutzmittelproduktionsanlage F 500 in der BASF Schwarzheide GmbH

Quelle: Abbildung unter www.wachstumskern-westlausitz.de

Zu den acht Schwerpunktbranchen der Wirtschaftsregion Westlausitz zählen die Branchen Automotive, Biotechnologie/Life Science, Energiewirtschaft, Kunststoffe/Chemie, Logistik, Medien/IKT sowie die Metallbranche und der Tourismus.

3.2.2 Ausgewählte Industrie- und Gewerbeflächen im Landkreis

Nach Angaben des Amtes für Planung und Wirtschaft existieren im Landkreis neben einzelnen Gewerbe- und Industrieflächen 32 Industrie- und Gewerbegebiete mit einer Gesamtnettofläche von rd. 1.466 ha. An diesen ausgewählten Standorten sind 453 Unternehmen mit ca. 9.560 Arbeitsplätzen angesiedelt. Die flächenmäßige Auslastung beträgt rd. 61 % (Vorjahr: 53 %). Zukünftigen Investoren stehen noch rd. 574,19 ha voll erschlossene Bauflächen zur Neuansiedlung zur Verfügung.

Geförderte Industrie- und Gewerbegebiete (Stand: 31.12.2010)				
Bezeichnung		Nettofläche (ha)	Auslastung der Fläche (%)	Anzahl der Unternehmen
Schöllnitz, GE Altdöbern-Schöllnitz	BRW	11,6	77,6	5
Brieske, Industriepark Marga	BRW	58,7	39,7	34
Calau, Gewerbepark Nord	BRW	8,1	56,9	9
Calau, Gewerbegebiet Ost	BRW	8,6	92,1	13
Freienhufen, Industrie- u. Gewerbegebiet Sonne	BRW	64,8	44,1	14
Großräschen, GI u. GE Am Räschener Laug	BRW	28,7	86,2	17
Kittlitz, Lausitz-Industriepark Kittlitz/Lübbenau	BRW	20,2	44,6	6
Lauchhammer, Industriepark Süd	BRW	105,6	50,9	15
Lindenau, Gewerbegebiet		6,0	91,6	1
Meuro/Klettwitz, Gewerbegebiet		11,9	20,0	3
Raddusch, Gewerbegebiet	BRW	18,8	75,5	8
Ruhland, Gewerbegebiet Große Wiesen	BRW	17,4	29,3	10
Schipkau, EuroSpeedway Lausitz, Sondergebiet		507,0	61,5	3
Schwarzheide, Verarbeitungs- u. Industriezentrum (VIZ)		9,4	46,9	4
Schwarzheide-Mitte, Gewerbegebiet	BRW	6,2	75,0	9
Schwarzheide-Süd, Gewerbegebiet	BRW	51,8	69,7	19
Senftenberg, Gewerbegebiet Grubenstraße	BRW	5,4	100,0	10
Senftenberg, Gewerbegebiet Laugfeld	BRW	11,4	100,0	28
Vetschau, ITS Spreewald	BRW	93,0	70,0	27

Nicht geförderte Industrie- und Gewerbegebiete (Stand: 31.12.2010)				
Bezeichnung		Nettofläche (ha)	Auslastung der Fläche (%)	Anzahl der Unternehmen
Bischdorf, Gewerbegebiet Seese-Ost	BRW	9,1	48,6	6
Boblitz, Gewerbegebiet		10,7	100,0	14
Calau, Industrie- u. Gewerbegebiet Calau-Süd	BRW	32,0	86,1	19
Göritz, Gewerbepark		10,6	96,2	4
Groß Klessow, GI u. GE Am Spreewald dreieck	BRW	120,0	50,1	61
Großräschen, GI u. GE Ost, Woschkower Weg		50,0	100,0	14
Lauchhammer, Industriepark Ost	BRW	60,0	81,3	22
Lauchhammer, Industrie- u. Gewerbegebiet West	BRW	70,7	25,5	20
Lübbenau/Spreewald, Gewerbepark		10,0	40,7	18
Ortrand, Gewerbegebiet Burkersdorf		7,8	8,5	2
Schipkau, Gewerbegebiet Hauptwerkstatt	BRW	13,2	40,4	11
Senftenberg, Gewerbegebiet Grünstraße	BRW	6,4	73,3	7
Senftenberg, GE Impuls/Spremberger Straße	BRW	20,6	96,7	20

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 arbeitet der Landkreis mit seinen Kommunen, mit den Nachbarlandkreisen, den Tourismusverbänden Spreewald e.V. und Niederlausitz e.V., mit den Tourismusvereinen Lausitzer Seen e.V. und Spreewald-Touristinformation Lübbenau e.V. und mit dem Zweckverband Lausitzer Seenland Brandenburg eng zusammen.

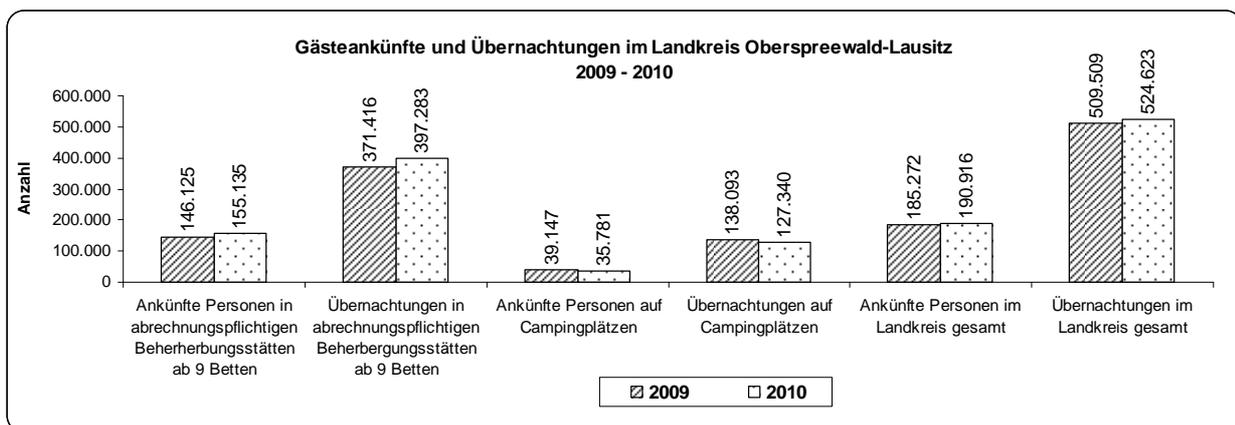
Die bekanntesten **Fremdenverkehrsgebiete** sind der Spreewald und der Senftenberger See. Darüber hinaus bieten das Erholungsgebiet „Grünewalder Lauch“ bei Lauchhammer, die Wandergebiete „Buck´sche Schweiz“ bei Hohenbocka und „Calauer Schweiz“ bei Calau sowie die Kmehlener Berge bei Ortrand zahlreiche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

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

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

- Kahnfährhafen und Spreewelten Sauna- & Badeparadies mit den Humboldtpinguinen in Lübbenau/Spreewald, Auszeichnung mit dem 2. Platz des Brandenburgischen Tourismuspreises 2010
- die Slawenburg Raddusch als Aussichtsplattform mit Regionalgeschichtsmuseum
- der EuroSpeedway Lausitz in Schipkau, die größte und modernste Motorsportanlage in Europa
- das Snowtopolis in Senftenberg, die Indoor-Skihalle in der Lausitz mit einer 130 m langen Abfahrt
- eine schwimmende Tauchschule 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 sauberen Badestränden
- der Familienpark 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. Die Gesamtlänge des im Landkreis ausgeschilderten Radwanderwegenetzes beträgt fast 700 km.



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

Im Jahr 2010 ist die Zahl der **Gästeankünfte und Übernachtungen** im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Wie das Amt für Planung und Wirtschaft mitteilte, wurden per 31.12.2010 im Territorium des Landkreises 524.623 Übernachtungen in den statistisch abrechnungspflichtigen Hotels, Pensionen, Ferienhaussiedlungen und auf den Campingplätzen gemeldet. Das waren rd. 3 % mehr als im Jahr 2009. Gleichzeitig erhöhten sich die Gästezahlen in den Beherbergungsbetrieben um 3 %.

Die durchschnittliche Bettenauslastung in den gemeldeten 61 Einrichtungen stieg von 28,9 % auf 30,2 %. Spitzenreiter war die Kreisstadt Senftenberg mit 37,2 %. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste ist leicht zurückgegangen und betrug 2,7 Tage. Der Schlechtwetterlage in den Monaten Juli und August 2010 geschuldet, verzeichneten die Campingplätze fast 9 % weniger Gäste als im Vorjahr.

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.

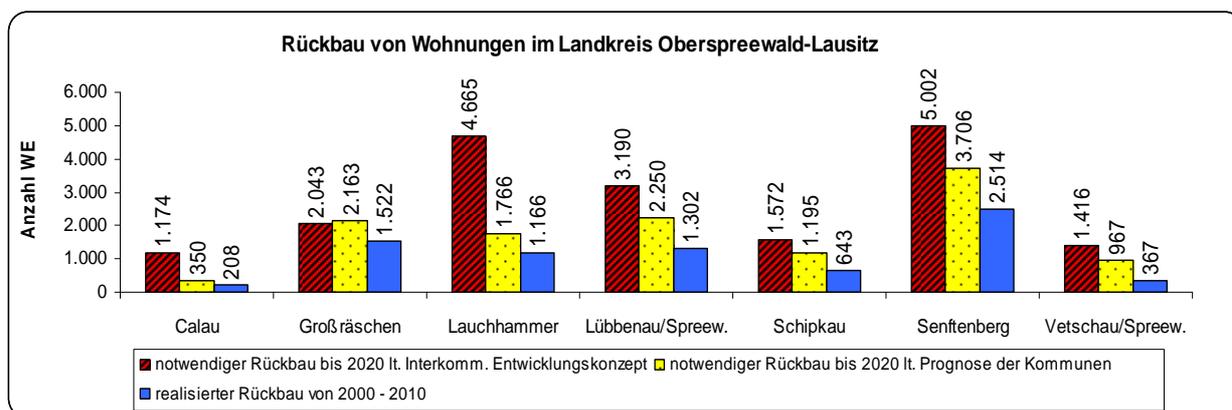
Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

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 2010 die Bewilligung von Fördermitteln in Höhe von rd. 2,2 Mio. Euro für die Weiterführung von geplanten Maßnahmen.

Stadtumbau

Am Stadtumbauprogramm nehmen neun Kommunen des Landkreises teil. Mit Fördermitteln aus diesem Programm wurden im Jahr 2010 insgesamt 679 Wohneinheiten (WE) zurückgebaut. Der Rückbau verteilte sich auf die Städte Großräschen (196 WE), Lübbenau/Spreewald (140 WE), Senftenberg (293 WE) und Vetschau/Spreewald (50). Bis zum Jahr 2020 ist laut Prognose der Kommunen ein Rückbau von insgesamt 12.397 Wohnungen geplant. Von 2000 bis 2010 wurden 7.722 WE zurückgebaut.



Bautätigkeit und Wohnen

Die Bautätigkeit im Landkreis Oberspreewald-Lausitz erfuhr im Jahr 2010 nur einen leichten Rückgang. Im Vergleich zum Jahr 2009 wurden rd. 3 % weniger Baufertigstellungen abgerechnet. Die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen insgesamt sank um rd. 9 %.

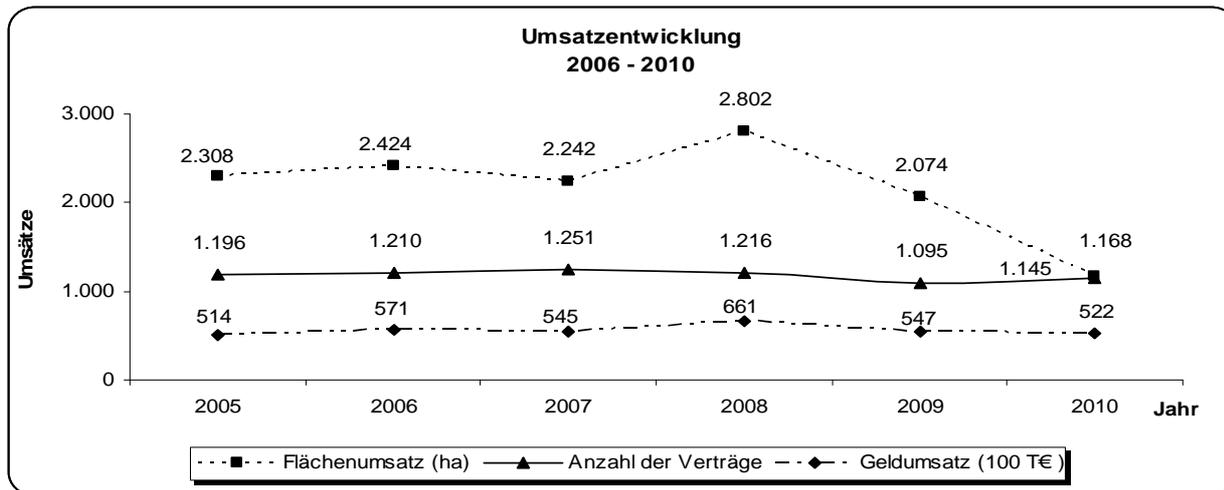
Kennziffern im Bereich Bautätigkeit und Wohnen		
Baufertigstellungen insgesamt im Jahr 2010	(Gebäude/Baumaßnahmen)	102 (Vorjahr: 105)
darunter Neubau Wohnbau	Anzahl	51 (Vorjahr: 53)
Neubau Nichtwohnbau	Anzahl	8 (Vorjahr: 10)
Baugenehmigungen insgesamt im Jahr 2010	(Gebäude/Baumaßnahmen)	108 (Vorjahr: 119)
darunter Neubau Wohnbau	Anzahl	48 (Vorjahr: 66)
Neubau Nichtwohnbau	Anzahl	17 (Vorjahr: 15)
Wohngebäudebestand insgesamt am 31.12.2010	Anzahl	29.037 (Vorj.: 28.992)
davon mit einer Wohnung	Anzahl	19.076 (Vorj.: 19.032)
mit zwei Wohnungen	Anzahl	4.693 (Vorj.: 4.682)
mit drei und mehr Wohnungen	Anzahl	5.268 (Vorj.: 5.278)
Wohnungsbestand insgesamt am 31.12.2010	Anzahl	66.305 (Vorj.: 66.766)
Wohnfläche insgesamt am 31.12.2010	100 m ²	48.111 (Vorj.: 49.044)

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

4 Übersicht über die Umsätze

Die Analyse des Grundstücksmarktes 2010 stützt sich auf die Verträge, die im Zeitraum vom 01.01.2010 bis 31.12.2010 abgeschlossen wurden und in der Geschäftsstelle bis zum 15.02.2011 eingingen. Nach dem Stichtag eingehende Verträge werden zwar Bestandteil der Kaufpreissammlung im jeweils zugehörigen Vertragsjahr, stehen aber für die Jahresanalyse nicht zur Verfügung.

Die Umsatzzahlen 2010 haben sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt sehr unterschiedlich entwickelt. Obwohl die Vertragszahlen einen leichten Anstieg um rd. 5 % im Vergleich zum Vorjahr verzeichneten, waren die Geld- und Flächenumsätze weiter rückläufig.



Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr					
Anzahl der Kaufverträge		Geldumsatz (Mio. €)		Flächenumsatz (ha)	
2010	% zu 2009	2010	% zu 2009	2010	% zu 2009
1.145	+ 4,6	52,2	- 4,6	1.168	- 43,7

Kaufverträge, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu Stande gekommen sind und ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse aufweisen, hatten im Berichtsjahr einen Anteil von rd. 9 % (99 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 drei Verträge zur Privatisierung von Agrarflächen nach den gesetzlichen Bestimmungen der Flächenerwerbsverordnung. Darüber hinaus sind in der Anzahl der Kaufverträge insgesamt auch 9 Tauschverträge und 46 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.

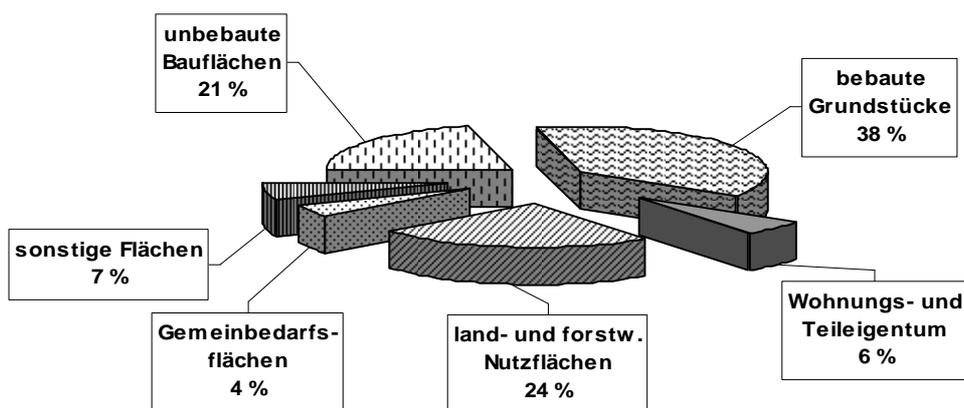
4.1 Vertragsvorgänge

Für das Berichtsjahr 2010 wurden insgesamt 1.190 Datensätze in die Kaufpreissammlung aufgenommen, das sind rd. 3 % mehr als im Jahr 2009. Während besonders die unbebauten Bauflächen mit 72 mehr registrierten Vertragsabschlüssen einen deutlichen Zuwachs verzeichneten, gingen die Vertragszahlen bei den land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen um 41 deutlich zurück.

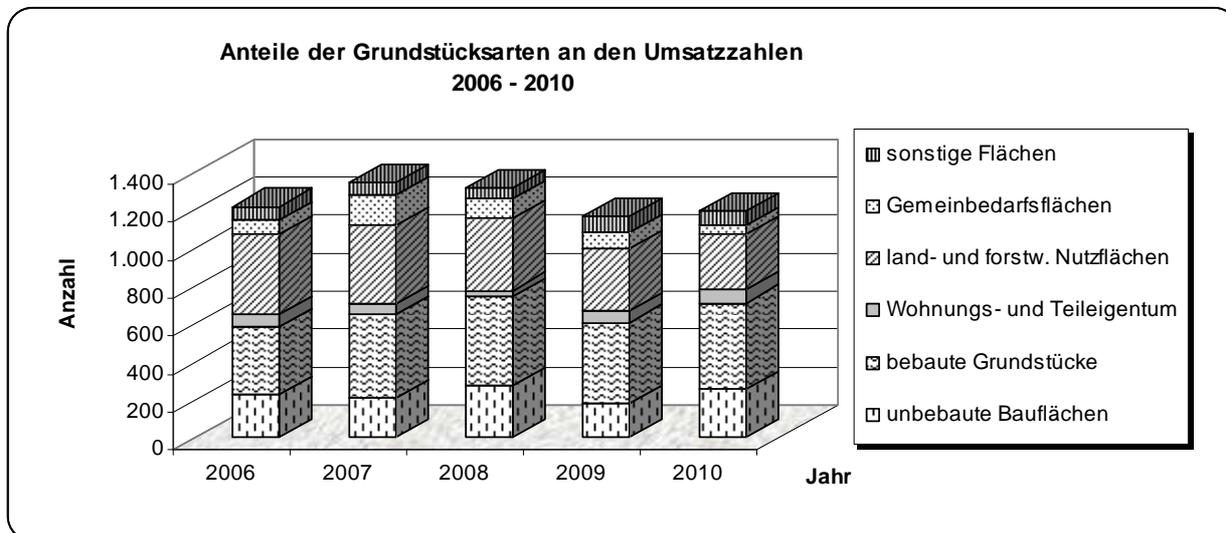
Hinweis: Bei Kaufverträgen, in denen mehrere Grundstücke oder Grundstücke mit verschiedenen Nutzungsarten mit ausgewiesenen Kaufpreisantteilen veräußert wurden, erfolgte die Aufteilung in mehrere Vertragsvorgänge zur Eingabe in die Datenbank. Daraus ergibt sich ein Unterschied von 45 Kauffällen zu den unter Punkt 4 genannten eingegangenen Kaufverträgen.

Kauffälle in den Jahren 2009/2010		
Grundstücksarten	2009	2010
Kauffälle gesamt	1.156	1.190
unbebaute Bauflächen	179	251
bebaute Grundstücke	422	454
Wohnungs- und Teileigentum	62	67
land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen	331	290
Gemeinbedarfsflächen	81	51
sonstige Flächen	81	77

Verteilung der Grundstücksarten im Jahr 2010



Anteile der Grundstücksarten an den Umsatzzahlen 2006 - 2010

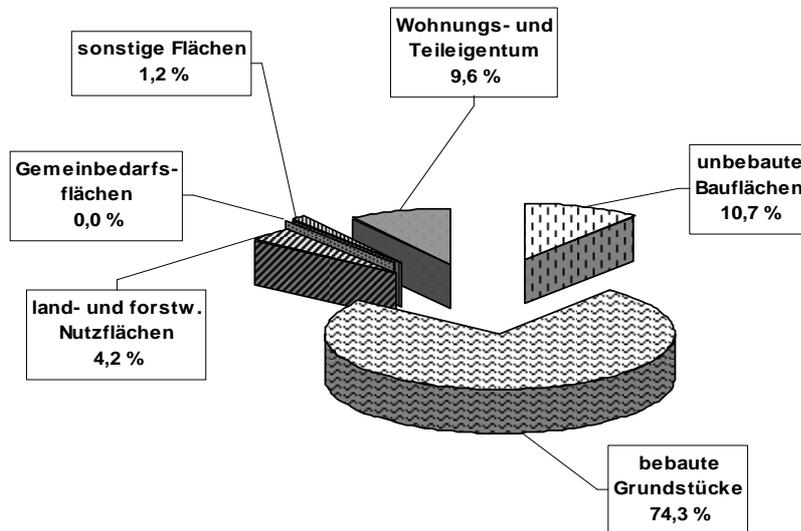


4.2 Geldumsatz

Im Jahr 2010 wurden auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Oberspreewald-Lausitz 52,2 Mio. € umgesetzt, was nur einen leichten Rückgang um 5 % im Vergleich zum Jahr 2009 bedeutete.

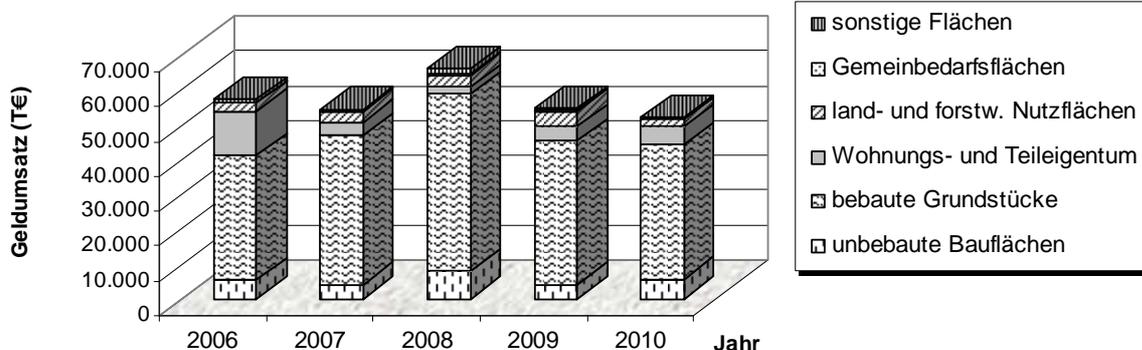
Geldumsätze in den Jahren 2009/2010 (Mio. €)		
Grundstücksarten	2009	2010
Kauffälle gesamt	54,7	52,2
unbebaute Bauflächen	4,1	5,6
bebaute Grundstücke	41,2	38,8
Wohnungs- und Teileigentum	4,1	5,0
land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen	4,6	2,2
Gemeinbedarfsflächen	0,1	0,0
sonstige Flächen	0,6	0,6

Anteile der Grundstücksarten am Geldumsatz insgesamt 2010



Wie schon in den Vorjahren hatten die bebauten Grundstücke den größten Umsatzanteil mit 74 %.

Anteile der Grundstücksarten am Geldumsatz 2006 - 2010



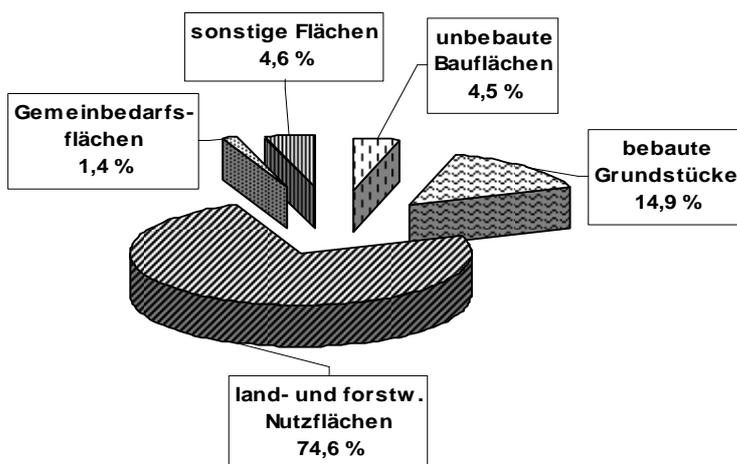
4.3 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Kreisgebiet rd. 1.168 ha Grundstücksfläche veräußert, das entspricht einem Anteil von einem Prozent an der gesamten Fläche des Landkreises. Damit sank der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um fast 44 % und erreichte den niedrigsten Stand seit dem Jahr 1991.

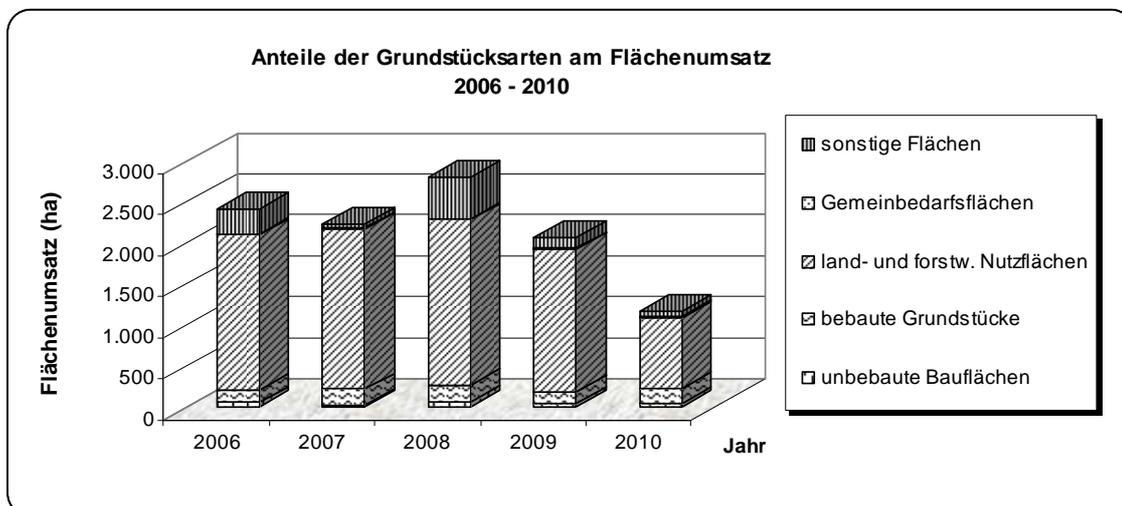
Zurückzuführen ist der Einbruch des Flächenumsatzes besonders auf die stark rückläufigen Umsatzzahlen bei den land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen. In diesen Grundstücksarten wurden insgesamt 863 ha Fläche weniger veräußert, was einem Rückgang von 50 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

Flächenumsätze in den Jahren 2009/2010 (ha)		
Grundstücksarten	2009	2010
Kauffälle gesamt	2.074	1.168
unbebaute Bauflächen	49	52
bebaute Grundstücke	146	174
Wohnungs- und Teileigentum	-	
land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen	1.735	872
Gemeinbedarfsflächen	7	16
sonstige Flächen	137	54

Anteile der Grundstücksarten am Flächenumsatz insgesamt 2010

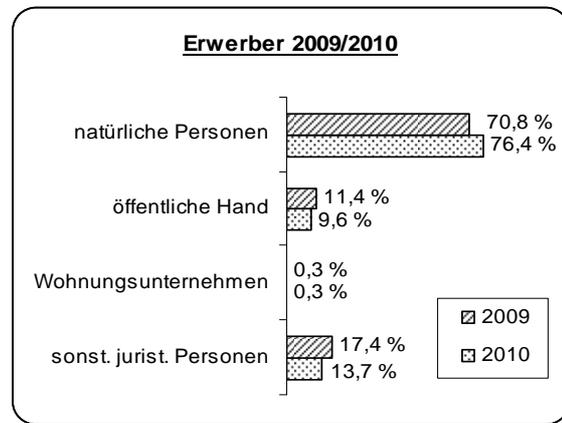
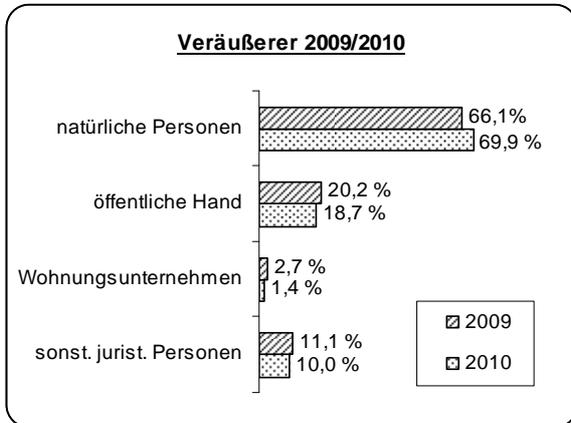


Die land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen hatten, trotz aktuell rückläufiger Umsatzzahlen mit rd. 75 % den größten Anteil am Gesamtflächenumsatz im Landkreis.



4.4 Marktteilnehmer

Auf dem Grundstücksmarkt des Jahres 2010 traten bei der Verteilung der Marktteilnehmer kaum Veränderungen auf. Wie schon in den Vorjahren dominierten die natürlichen Personen zahlenmäßig als Vertragspartner. Ihre Marktanteile als Veräußerer und Erwerber sind weiter gestiegen, während die öffentliche Hand und die sonstigen juristischen Personen wieder unter den Vorjahreswerten blieben.



4.5 Regionale Verteilung

Der Anstieg der Vertragszahlen verteilte sich gleichmäßig über den gesamten Landkreis. Die Kreisstadt Senftenberg hatte mit 172 registrierten Kauffällen (+9 Verträge) wieder den größten Marktanteil im Landkreis. Die höchsten Zuwächse im Vergleich zum Jahr 2009 verzeichneten das Amt Ruhland (+ 23 Verträge) und die Stadt Großräschen (+ 19 Verträge). Rückläufige Vertragszahlen wurden in der Stadt Schwarzheide (-22 Verträge), in der Gemeinde Schipkau (- 13 Verträge) und in der Stadt Vetschau/Spreewald (- 8 Verträge) registriert.

Regionale Verteilung der Umsätze im Jahr 2010			
Amt, Gemeinde, Stadt	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)	Flächenumsatz (ha)
Amt Altdöbern	106 ↑	2,5 ↔	177,5 ↑
Stadt Calau	101 ↑	2,6 ↑	162,3 ↓
Stadt Großräschen	112 ↑	4,6 ↓	85,7 ↓
Stadt Lauchhammer	149 ↑	7,5 ↑	47,1 ↓
Stadt Lübbenau/Spreewald	132 ↔	8,8 ↑	119,5 ↓
Amt Ortrand	77 ↑	2,2 ↓	73,9 ↑
Amt Ruhland	121 ↑	3,2 ↑	102,2 ↓
Gemeinde Schipkau	70 ↓	2,6 ↓	113,3 ↓
Stadt Schwarzheide	54 ↓	5,6 ↑	76,6 ↑
Stadt Senftenberg	172 ↑	9,7 ↓	125,5 ↓
Stadt Vetschau/Spreewald	96 ↓	2,9 ↓	83,9 ↓

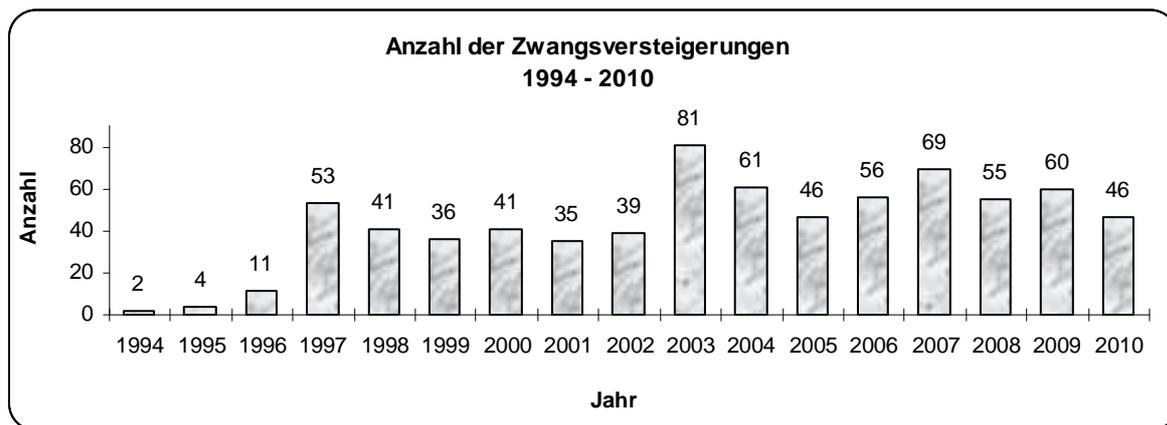
Trotz gestiegener Vertragszahlen verzeichneten die Kreisstadt Senftenberg und die Stadt Großräschen die höchsten Rückgänge beim Geldumsatz. In beiden Kommunen wurden jeweils mehr als 3 Mio. € weniger Geldumsatz als im Vorjahr registriert. Kompensiert werden konnten diese Negativzahlen vor allem durch Zuwächse von über 2 Mio. € in den Städten Schwarzheide und Lübbenau/Spreewald.

Mit Ausnahme der Ämter Altdöbern (+ 55 ha) und Ortrand (+ 1 ha) sowie der Stadt Schwarzheide (+ 19 ha), bei denen die Flächenumsätze geringfügig anstiegen, sind diese in allen anderen Kommunen zum Teil erheblich zurückgegangen. So verzeichneten die Gemeinde Schipkau (- 225 ha), die Stadt Lübbenau/Spreewald (- 209 ha) und die Stadt Großräschen (- 200 ha) die höchsten Rückgänge.

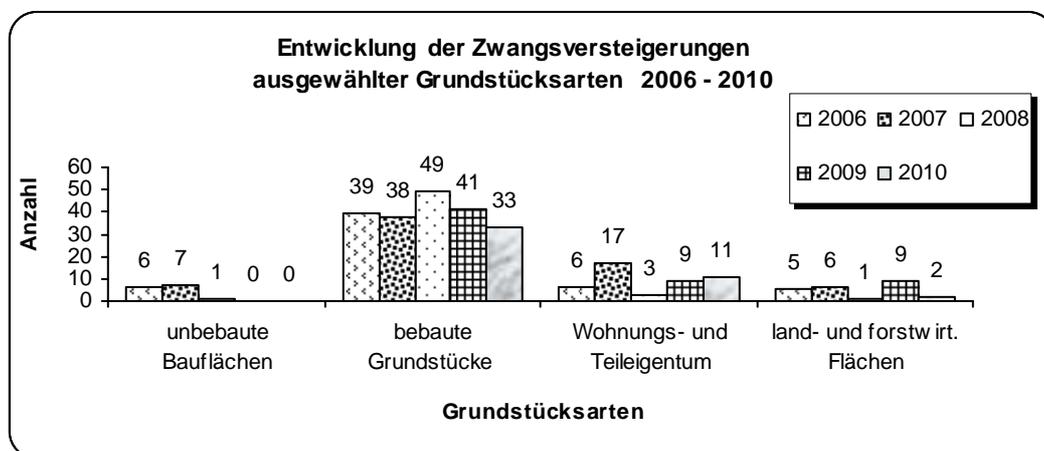
4.6 Zwangsversteigerungen

Grundlage der Auswertungen sind die von den Amtsgerichten Lübben (für den Bereich der Stadt Lübbenua/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 2010 um 23 % gegenüber dem Vorjahr gefallen. Territorial konzentrierten sich die Versteigerungen mit 83 % (Vorjahr 63 %) auf den südlichen Teil des Landkreises, von Großräschen bis Ruhland.



Bebaute Immobilien waren mit 72 % Anteil an der Gesamtzahl der Versteigerungen die am häufigsten versteigerten Objekte. Die übrigen Versteigerungen verteilten sich auf das Wohnungs- und Teileigentum und die land- und forstwirtschaftlichen Flächen.



Insgesamt wurde im Jahr 2010 ein Geldvolumen in Höhe von 3,1 Mio. € (Vorjahr: 2,5 Mio. €) umgesetzt. Die bebauten Grundstücke hatten mit 2,6 Mio. € den größten Anteil am Gesamtgeldumsatz. Der Flächenumsatz insgesamt betrug 9,7 ha.

Land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

Im Jahr 2010 wurden eine landwirtschaftliche Nutzfläche und ein Waldgrundstück in ortsnaher Lage, gelegen in den Gemarkungen Altdöbern und Kostebrau, versteigert. Die Erwerber waren Nichtlandwirte. Die versteigerten Flächen waren 0,5 ha und 0,7 ha groß, bei Preisen in Höhe von 0,22 €/m² und 0,65 €/m². Im Vergleich zu den zuvor ermittelten Verkehrswerten lagen die Steigpreise durchschnittlich bei 46 % (Spanne 30 % bis 63 %).

Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2010 wurden insgesamt 33 Immobilien (Vorjahr: 41) versteigert, was einen weiteren Rückgang um fast 20 % bedeutet. Unter den versteigerten Objekten waren 12 Ein- und Zweifamilienhäuser, vier Doppelhaushälften, ein Reihenhaus, zwei Mehrfamilienhäuser, fünf Wohn- und Geschäftshäuser, zwei Büro- und Verwaltungsgebäude, drei Hotels und Gaststätten sowie drei Scheunen und eine Garage.

Die Stadt Lauchhammer (12) und die Stadt Senftenberg mit seinen Ortsteilen (8) verzeichneten die meisten Versteigerungen. Die übrigen Versteigerungen verteilten sich auf die anderen Städte und Gemeinden im Landkreis.

In der Tabelle sind die Kauffalldaten von 27 ausgewählten Objekten zusammengestellt. Durchschnittlich wurden diese Immobilien für 43 % der Verkehrswerte ersteigert.

Zwangsversteigerungen ausgewählter Gebäudearten 2010					
Gebäudearten	Anzahl der ZVG	Baujahr	Ø VW (Spanne) T€	Ø Steigpreis (Spanne) T€	Ø Verhältnis SP / VW (Spanne) %
freistehende Einfamilienhäuser	5	vor 1945	36 (24 – 66)	14 (8 – 20)	49 (15 – 83)
	3	1945 – 1970	41 (18 – 60)	10 (4 – 20)	22 (11 – 33)
	2	1980 – 1989	92 (70 – 114)	53 (22 – 85)	53 (31 – 75)
	1	ab 1990	138	97	70
Doppelhaushälften	3	vor 1945	69 (48 – 86)	33 (13 – 45)	44 (26 – 61)
Reihenhäuser	1	1980 – 1989	74	55	74
Zweifamilienhäuser	1	vor 1945	59	12	20
Mehrfamilienhäuser	1	vor 1945	204	126	62
Wohn- und Geschäftshäuser	4	vor 1945	223 (64 – 373)	79 (15 – 205)	33 (16 – 55)
	1	ab 1990	390	190	49
Büro- und Verwaltungsgebäude	1	1945 – 1970	213	90	42
	1	ab 1990	148	28	19
Gaststätten/Hotels/Pensionen	3	vor 1945	376 (82 – 950)	252 (16 – 690)	48 (19 – 73)

Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2010 erfolgte die Versteigerung von Wohnungs- und Teileigentum in jeweils einem Objekt in der Stadt Großräschen (8) und in der Gemeinde Schipkau (3).

Büroräume und Ladengeschäfte mit dazugehörigen Stellplätzen wurden in einem modernisierten, teilweise neugebauten Wohn- und Geschäftshaus für durchschnittlich 53 % des Verkehrswertes (50 % bis 60 %) ersteigert. Die Steigpreise lagen im Durchschnitt bei 39 T€ (23 T€ bis 67 T€), bei Nutzflächen von 64 m² bis 146 m² je Einheit. Der durchschnittliche Steigpreis je m² Nutzfläche betrug 368 € (237 € bis 495 €). Die innerhalb dieses Objektes versteigerten Eigentumswohnungen lagen im Bereich der Nutzflächenpreise der Gewerbeeinheiten.

Für drei Eigentumswohnungen in einem modernisierten Mehrfamilienhaus (Baujahr 1958) betragen die Steigpreise zwischen 17 T€ und 18 T€, was durchschnittlich 50 % der jeweiligen Verkehrswerte entspricht. Die Wohnflächen lagen bei 50 m² und 54 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 2010 wurden insgesamt 251 Vertragsvorgänge auf diesem Grundstücksteilmarkt registriert. Unter ihnen befanden sich 243 Kaufverträge, drei Tauschverträge, zwei Auseinandersetzungen und drei Erbbaurechtsverträge.

In 13 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.

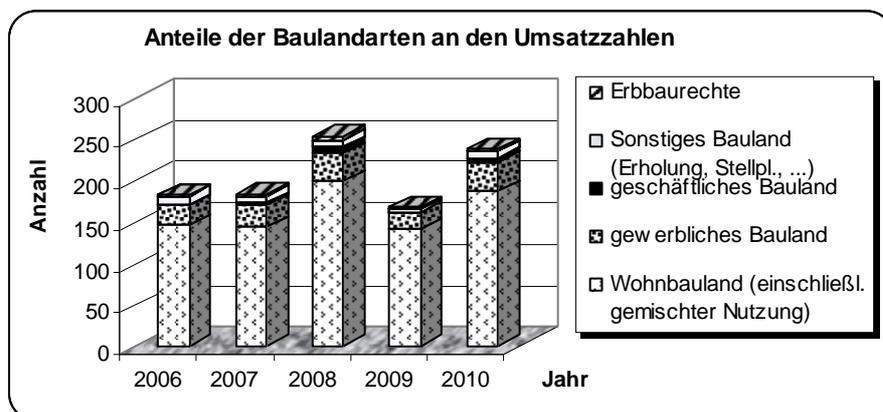
Die Einteilung der veräußerten Grundstücke in den mengenstatistischen Auswertungen erfolgte nach der Art ihrer baulichen oder sonstigen Nutzung. In den nachfolgenden Tabellen wurden die Umsatzzahlen des aktuellen Berichtsjahres den Zahlen der letzten vier Jahre gegenübergestellt.

Anzahl der Verträge

Entwicklung der Vertragszahlen im Grundstücksteilmarkt Bauland							
	Vertragszahlen					Änderung zu 2009	
	2006	2007	2008	2009	2010	absolut	prozent.
Wohnbauland (einschl. gemischter Nutzung)	147	144	200	141	187	+ 46	+ 33 %
gewerbliches Bauland	23	27	33	21	35	+ 14	+ 67 %
geschäftliches Bauland	1	2	7	0	5	+ 5	-
sonstiges Bauland (z.B. in Wochenendhausgebieten, für Stellplatznutzung,...)	10	8	9	4	8	+ 4	+ 100 %
Erbbaurechte	2	3	5	2	3	+ 1	+ 50 %
gesamt ohne Gemeindebedarf	183	184	254	168	238	+ 70	+ 42 %
Flächen für den Gemeinbedarf*	42	19	20	11	13	+ 2	+ 18 %

* Analysen hierzu unter Punkt 7.5

Im Berichtsjahr sind die Vertragszahlen auf diesem Grundstücksteilmarkt im Vergleich zum Jahr 2009 um 42 % gestiegen. Damit ist wieder ein deutlicher Aufwärtstrend erkennbar. Insgesamt stiegen die Vertragszahlen bei allen Baulandarten an. Den höchsten Zuwachs verzeichnete das Wohnbauland.



Wie in den Vorjahren hatte das Wohnbauland mit 79 % den größten Anteil am Gesamtumsatz.

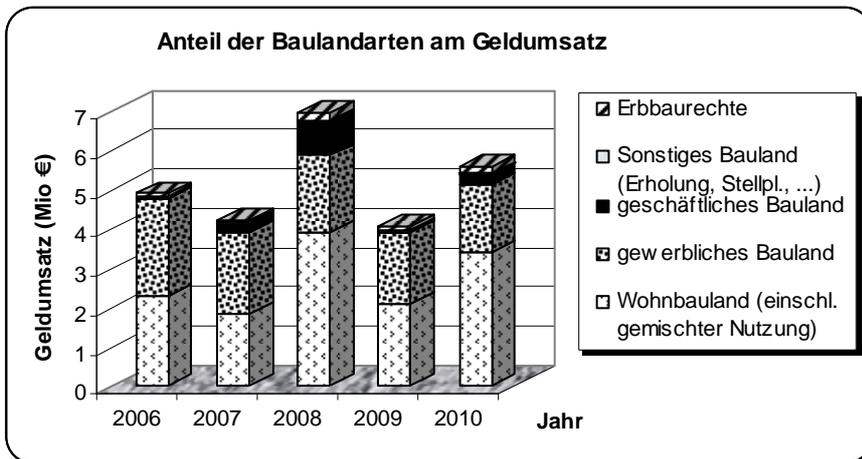
Gewerbliche Bauflächen und geschäftlich genutzte Grundstücke wurden wieder mehr nachgefragt.

Geldumsatz

Entwicklung des Geldumsatzes im Grundstücksteilmarkt Bauland							
	Geldumsatz (Mio. €)					Änderung zu 2009	
	2006	2007	2008	2009	2010	absolut	prozent.
Wohnbauland (einschl. gemischter Nutzung)	2,30	1,82	3,92	2,07	3,38	+ 1,31	+ 63 %
gewerbliches Bauland	2,46	2,09	1,93	1,82	1,73	- 0,09	- 5 %
geschäftliches Bauland	0,00	0,18	0,83	0,00	0,26	+ 0,26	-
sonstiges Bauland (z.B. in Wochenendhausgebieten, für Stellplatznutzung, ...)	0,05	0,05	0,07	0,08	0,03	- 0,05	- 63 %
Erbbaurechte	0,09	0,07	0,21	0,08	0,17	+ 0,09	+ 113 %
gesamt ohne Gemeindebedarf	4,90	4,21	6,96	4,05	5,57	+ 1,52	+ 37 %
Flächen für den Gemeinbedarf *	0,36	0,02	0,96	0,07	0,01	- 0,06	- 86 %

* Analysen hierzu unter Punkt 7.5

Analog zum Anstieg der Vertragszahlen erhöhte sich der Geldumsatz im Jahr 2010 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 1,5 Mio. €, hauptsächlich verursacht durch höhere Geldumsätze beim Wohnbauland und bei den geschäftlich genutzten Grundstücken.



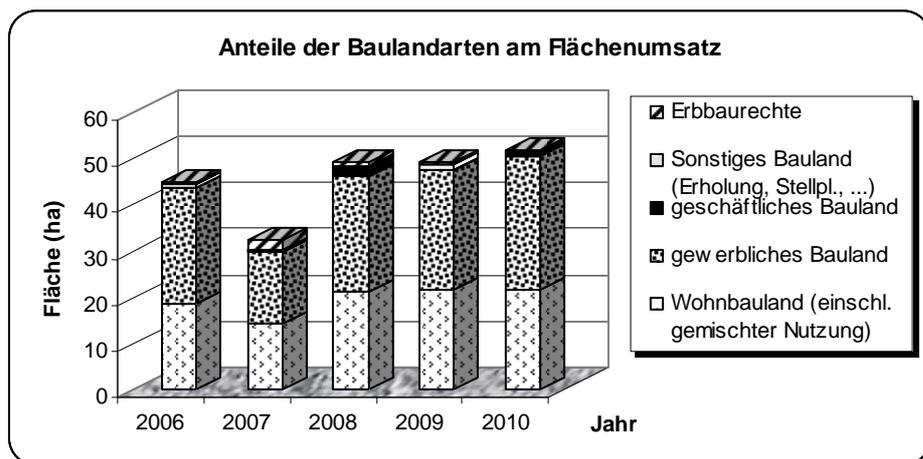
Das Wohnbauland verzeichnete mit 61 % den größten Anteil am Geldumsatz insgesamt, gefolgt von den gewerblichen Bauflächen mit 31 %.

Flächenumsatz

Entwicklung des Flächenumsatzes im Grundstücksteilmarkt Bauland							
	Flächenumsatz (ha)					Änderung zu 2009	
	2006	2007	2008	2009	2010	absolut	prozent.
Wohnbauland (einschl. gemischter Nutzung)	18,2	14,1	20,9	21,2	21,5	+ 0,3	+ 1 %
gewerbliches Bauland	25,0	15,3	25,0	26,1	28,7	+ 2,6	+ 10 %
geschäftliches Bauland	0	0,3	1,6	0,0	0,8	+ 0,8	-
sonstiges Bauland (z.B. in Wochenendhausgebieten, für Stellplatznutzung, ...)	1,0	0,3	0,6	1,4	0,2	- 1,2	- 86 %
Erbbaurechte	0,6	2,1	0,8	0,1	0,5	+ 0,4	+ 400 %
gesamt ohne Gemeindebedarf	44,8	32,1	48,9	48,8	51,7	+ 2,9	+ 6 %
Flächen für den Gemeinbedarf *	11,7	0,1	17,4	0,4	0,1	- 0,3	- 75 %

* Analysen hierzu unter Punkt 7.5

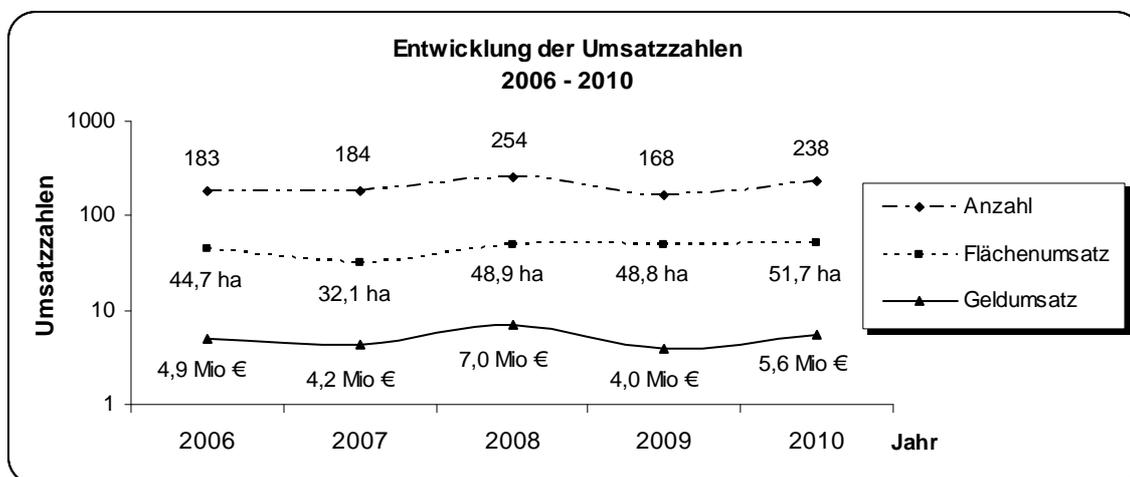
Der Flächenumsatz hat sich im Jahr 2010 trotz stark gestiegener Kauffallzahlen nur geringfügig erhöht und betrug rd. 52 Hektar.



Das Gewerbebauland hatte mit 56 % den größten Anteil am Flächenumsatz, dicht gefolgt vom Wohnbauland mit 42 %.

Zusammenfassung für den Teilmarkt Bauland

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



5.2 Individueller Wohnungsbau

Im Jahr 2010 wurden 76 Baugrundstücke (Vorjahr: 56) 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 verkauft wurde, eingeteilt. Der Flächenumsatz betrug rd. 9,6 ha (Vorjahr: 6,1 ha) und der Geldumsatz lag bei rd. 2,1 Mio. € (Vorjahr: 1,4 Mio. €).

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.

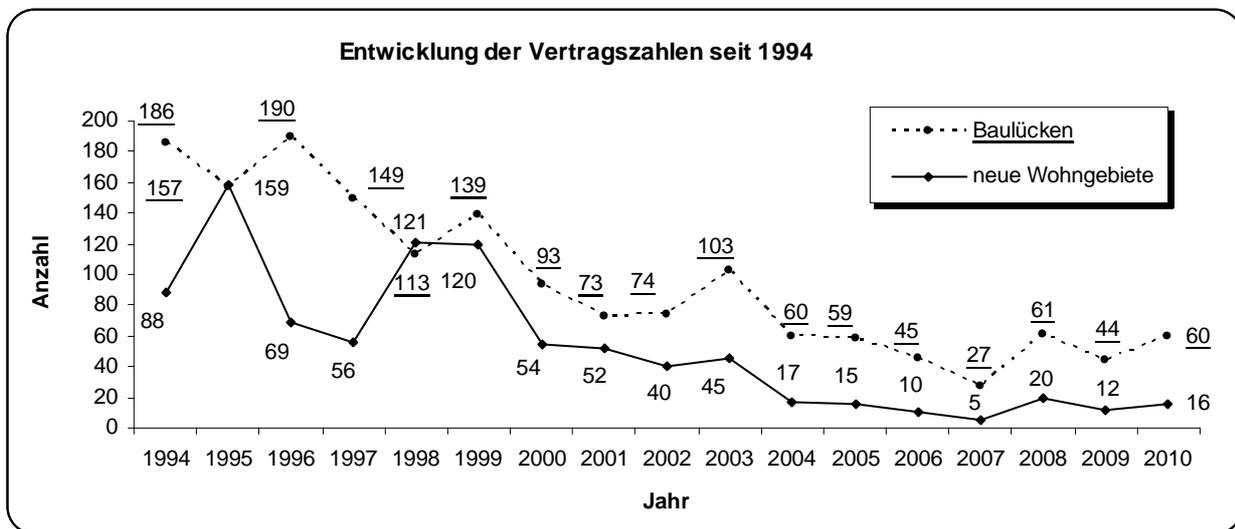
Zu den **städtischen Wohnlagen** zählen die Städte Calau, Großräschen, Lauchhammer, Lübbenau/Spreewald, Ortrand, Ruhland, Schwarzeiche, Senftenberg und Vetschau/Spreewald. Weiterhin wurden diesen Wohnlagen die Gemarkungen Boblitz, Brieske Ost, Buckow, Burkersdorf, Freienhufen, Groß Klessow, Großkoschen, 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€)	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010
ländliche Wohnlagen	12	22	1,5	4,0	146	452
städtische Wohnlagen	32	38	3,6	4,3	813	945
neue Wohngebiete	12	16	1,0	1,3	490	674

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.



5.2.1 Preisniveau

5.2.1.1 Ländliche Wohnlagen

Im Jahr 2010 wurden 14 Kaufverträge (Vorjahr: 9) über selbständige Baugrundstücke und acht Kaufverträge über zusammengesetzte Grundstücke (Vorjahr: 3) im ländlichen Raum registriert.

Die Preise der selbständigen Baugrundstücke lagen zwischen 6,36 €/m² und 32,26 €/m². Der Mittelwert betrug 16,37 €/m² (Vorjahr: 12,16 €/m²), nach der Fläche gewichtet 15,42 €/m².

Die Grundstücksgrößen variierten zwischen 650 m² und 1.740 m². Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 1.171 m² und die mittlere Tiefe bei 42 m. Die Gesamtkaufpreise streuten in einer Bandbreite 9.200 € bis 40.000 €. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis lag bei 18.064 €.

Die Preise der zusammengesetzten Grundstücke bewegten sich zwischen 2,14 €/m² und 14,00 €/m². Der Mittelwert betrug 8,19 €/m², nach der Fläche gewichtet 8,28 €/m². Die Grundstücksgrößen variierten zwischen 2.000 m² und 4.537 m².

Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 3.002 m² und die mittlere Tiefe bei 89 m. Die Gesamtkaufpreise streuten in einer Bandbreite 5.000 € bis 42.000 €. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis lag bei 24.840 €.

5.2.1.2 Städtische Wohnlagen

Im Jahr 2010 wurden 34 Kaufverträge (Vorjahr: 28) über selbständige Baugrundstücke und vier Kaufverträge über zusammengesetzte Grundstücke (Vorjahr: 4) in den städtischen Wohnlagen registriert.

Die Preise der selbständigen Baugrundstücke lagen zwischen 5,84 €/m² und 60,00 €/m². Der Mittelwert betrug 25,30 €/m² (Vorjahr: 31,95 €/m²), nach der Fläche gewichtet 23,16 €/m². Die Grundstücksgrößen variierten zwischen 485 m² und 1.722 m². Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 939 m² und die mittlere Tiefe bei 40 m. Die Gesamtkaufpreise streuten in einer Bandbreite von 3.990 € bis 59.880 €. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis lag bei 21.740 €. Die teuersten Grundstücke wurden, wie schon im Vorjahr, in bevorzugten Wohnlagen der Kreisstadt Senftenberg verkauft.

Die Preise der zusammengesetzten Grundstücke in den Städten Calau, Lauchhammer, Lübbenau/Spreewald und Ortrand bewegten sich zwischen 6,85 €/m² und 50,00 €/m². Der Mittelwert betrug 21,70 €/m². Die Grundstücksgrößen variierten zwischen 1.877 m² und 4.086 m². Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 2.659 m² und die mittlere Tiefe bei 112 m. Die Gesamtkaufpreise streuten in einer Bandbreite von 21.000 € bis 117.050 €. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis lag bei 51.336 €. Der höchste Kaufpreis wurde für ein Ufergrundstück an einem Fließarm der Spree gezahlt.

5.2.1.3 Neue Wohngebiete

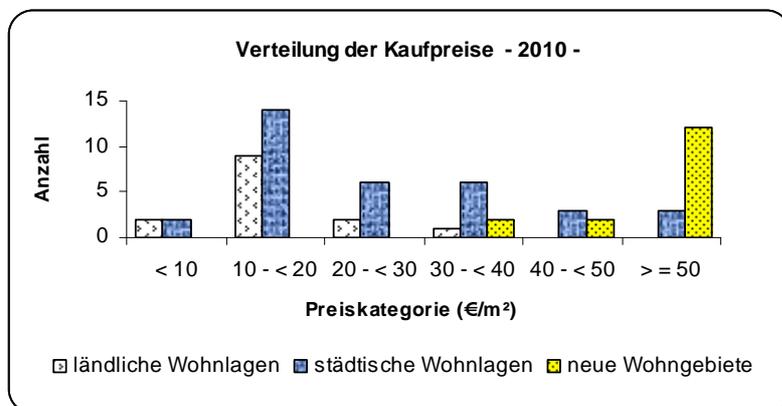
Im Jahr 2010 wurden 16 Kaufverträge (Vorjahr: 12) über Baugrundstücke in neun neu erschlossenen Wohngebieten registriert. Mit Ausnahme des Wohngebietes in Großräschen liegt die Erschließung dieser Wohngebiete schon viele Jahre zurück.

Die meisten Grundstücke wurden im Wohngebiet „Wohnfeld Alma“ am Rande des entstehenden Ilse-Sees in der Stadt Großräschen (6 Kaufverträge) veräußert. Die übrigen Verträge verteilten sich auf Wohngebiete in den Städten Calau, Schwarzheide sowie Lübbenau/Spreewald und Senftenberg mit ihren Ortsteilen.

Die Grundstückspreise für erschließungsbeitragsfreies baureifes Land lagen zwischen 30,00 €/m² und 60,71 €/m². Der Durchschnittspreis betrug 50,72 €/m² (Vorjahr: 49,08 €/m²), nach der Fläche gewichtet 51,64 €/m². Die Grundstücksgrößen bewegten sich zwischen 417 m² und 1.245 m². Die mittlere Grundstücksgröße lag bei 816 m² und die mittlere Tiefe bei 36 m. Die Gesamtkaufpreise dieser Grundstücke streuten in einer Bandbreite von rd. 16.500 € bis 75.572 €. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis lag bei rd. 42.126 € (Vorjahr: 40.800 €). Die höchsten Preise wurden in der Stadt Großräschen und in den Ortsteilen Großkoschen und Brieske Ost der Stadt Senftenberg erzielt.

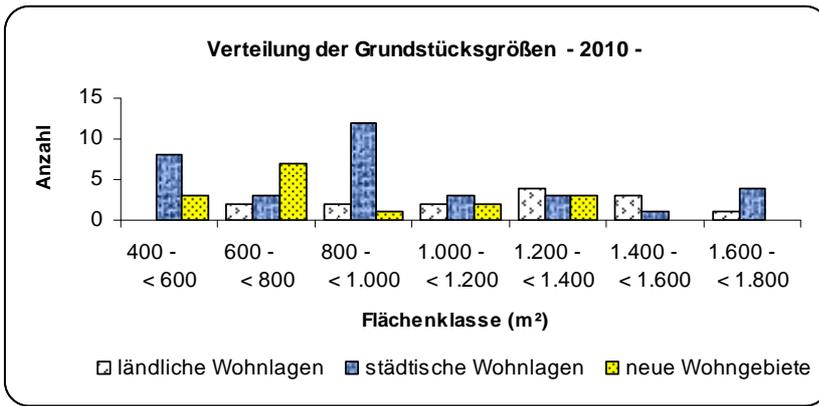
5.2.1.4 Verteilungsuntersuchung

In den folgenden Diagrammen werden die Verteilungen der Kaufpreise innerhalb von Preiskategorien und der Grundstücksgrößen innerhalb von Flächenklassen in den verschiedenen Wohnlagen dargestellt.



In den ländlichen und städtischen Wohnlagen wurden die meisten Baustellen für Preise zwischen 10 €/m² und 20 €/m² verkauft.

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



In den städtischen Wohnlagen wurden die meisten Grundstücke mit Größen zwischen 800 m² und 1.000 m² veräußert.

In den ländlichen Wohnlagen waren 64 % der verkauften Grundstücke zwischen 1.000 m² und 1.800 m² groß.

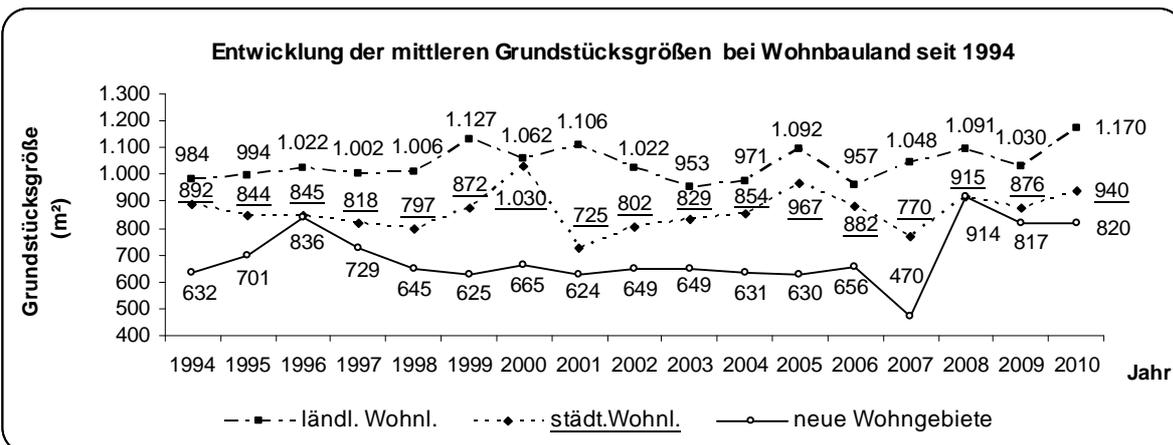
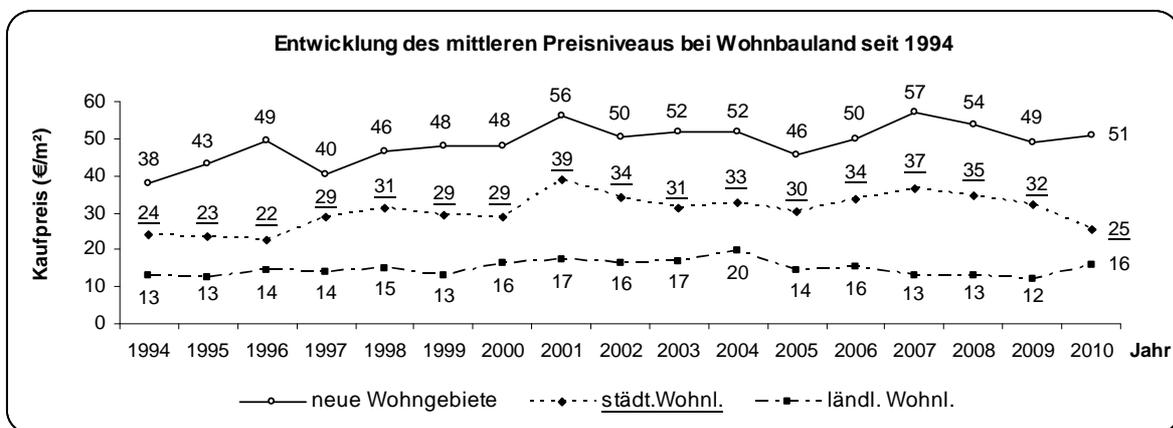
Die neuen Wohngebiete verzeichneten Grundstücksgrößen bis maximal 1.245 m².

Zusammenfassung individueller Wohnungsbau

Übersicht über individuelles Wohnbauland – 2010 –			
Wohnlagen	mittlerer Bodenpreis	mittlere Grundstücksgröße	Gesamtkaufpreis
ländliche Wohnlage	rd. 16 €/m²	rd. 1.170 m²	rd. 18.100 €
städtische Wohnlage	rd. 25 €/m²	rd. 940 m²	rd. 21.700 €
neue Wohngebiete	rd. 51 €/m²	rd. 820 m²	rd. 42.100 €

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.

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 Raum (siehe Punkt 5.2). Eine Bodenpreisindexreihe für die neuen Wohngebiete wurde bisher nicht abgeleitet.

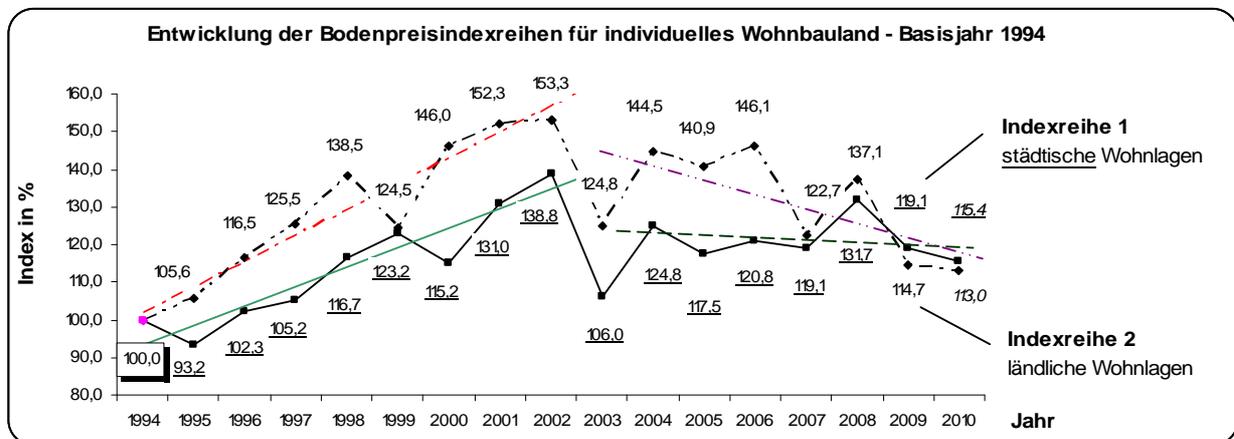
Indexreihe 1 – Städtische Wohnlagen

Indexreihe 2 – Ländliche Wohnlagen

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über unbebautes erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland
- Auswertzeitraum 1994 bis 2010
- 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 in den Jahren 2009 und 2010 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 ($R^2 \sim 0,7$).

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
2010	26	27,59	115,4	11	14,16	113,0
	Stichprobenumfang: 625 Kauffälle			Stichprobenumfang: 494 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 des Jahres 2010, 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

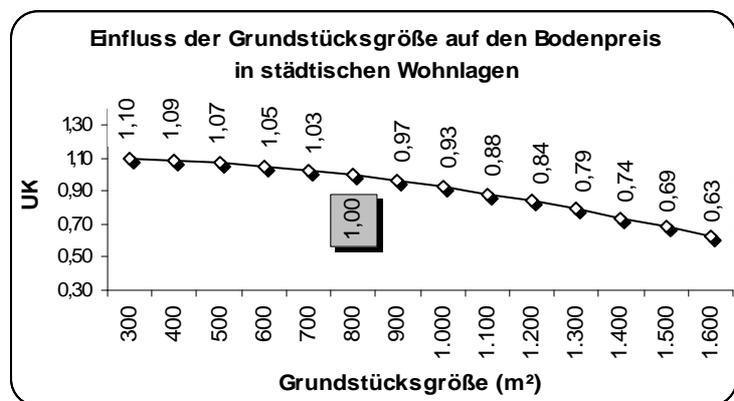
- In die Untersuchung wurden geeignete Kauffälle der Jahre 2000 bis 2007, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren, einbezogen.
- Um den Einfluss der Zeit auszuschließen, wurden die Bodenpreise mittels Indexreihe für städtische Wohnlagen an den Stichtag 01.07.2003 des Untersuchungszeitraumes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

$$26,00 \text{ €/m}^2 \times (0,84 / 0,97) = \underline{22,52 \text{ €/m}^2}$$

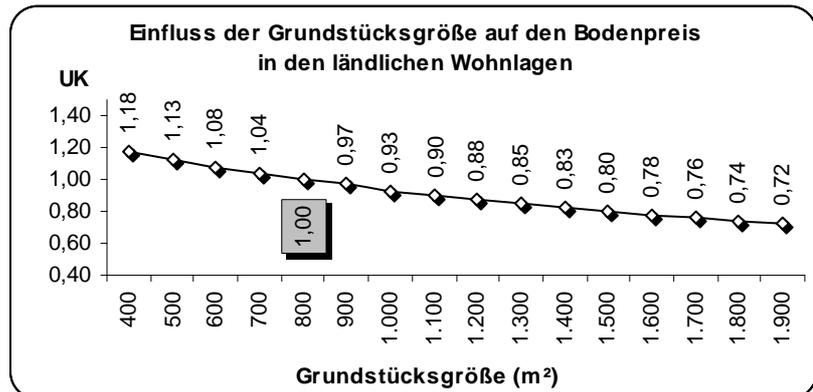
Umrechnungskoeffizienten für ländliche Wohnlagen

- 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:

$$14,00 \text{ €/m}^2 \times (1,08 / 0,90) = \underline{16,80 \text{ €/m}^2} \text{ rd. } 17 \text{ €/m}^2$$

5.3 Geschosswohnungsbau

Im Jahr 2010 konnte der Verkauf von zwei Grundstücken in der Kreisstadt Senftenberg, welche im Rahmen der Städtebauförderung zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind, in der Kaufpreissammlung registriert werden. Die Kaufpreise werden in den nachfolgenden Auswertungen dargestellt.

2006 bis 2010

Für den Bau von 3-geschossigen **Mehrfamilienhäusern** in Senftenberg wurden im Auswertzeitraum insgesamt fünf Kaufverträge geschlossen. Die Kaufpreise lagen zwischen 54 €/m² und 57 €/m², für 1.100 m² bis 1.500 m² große Grundstücke. Die Grundstücke befinden sich teilweise im Sanierungsgebiet.

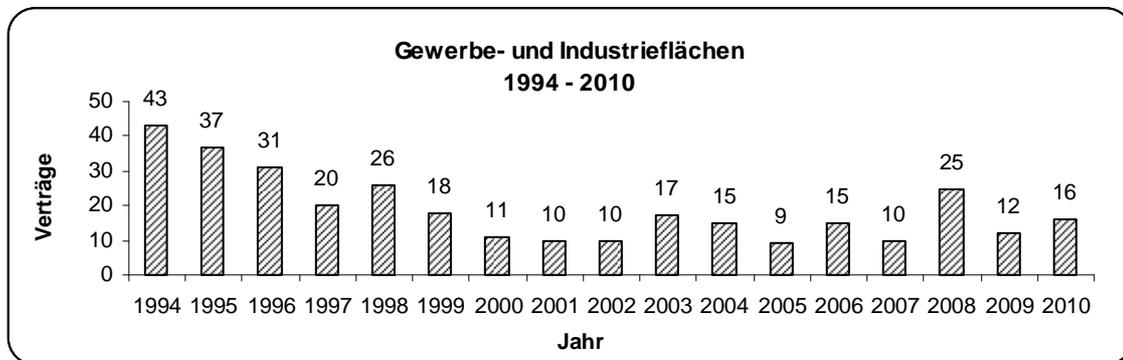
In Stadtumbaugebieten von Senftenberg und Großräschen sowie in der Gemeinde Schipkau, Ortsteil Annahütte erfolgte der Verkauf von drei Grundstücken für den Bau von 1- bis 3-geschossigen **Seniorenwohnanlagen bzw. Altenpflegeheimen**. Die Kaufpreise lagen zwischen 7 €/m² und 14 €/m², für 5.600 m² bis 10.900 m² große Grundstücke. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 9,54 €/m², nach der Fläche gewichtet 9,12 €/m².

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

Gewerbe- und Industriegebiete

Im Jahr 2010 konnten 16 Kaufverträge (Vorjahr: 12) über Industrie- und Gewerbeflächen mit einem Flächenumsatz von insgesamt 10,5 ha und einem Geldumsatz von rd. 886 T€ registriert werden.



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

Die Preisspanne für erschließungsbeitragsfreies Bauland reichte je nach Lage von rd. 3,30 €/m² bis 11,30 €/m². Der Mittelwert betrug 8,04 €/m² (Vorjahr: 7,30 €/m²), nach der Fläche gewichtet 8,91 €/m². Die veräußerten Grundstücke waren zwischen 0,2 ha und 3,4 ha groß. Die größte gewerbliche Baufläche wurde am Standort „Industriekomplex Sonne“ in der Stadt Großräschen, OT Freihufen, verkauft.

Bei den Gewerbegrundstücken, die im unteren Preisniveau gehandelt wurden, waren problematische Baugrundbedingungen in den Gewerbegebieten „Grünstraße“ und „Laugfeld“ der Stadt Senftenberg ursächlich für den Preisrückgang.

Verbrauchermärkte

Im Jahr 2010 wurden vier Kaufverträge (Vorjahr: 3) über Gewerbeflächen, die zum Bau von Verbrauchermärkten vorgesehen waren und zwei Kaufverträge über Arrondierungsflächen derartiger Grundstücke, registriert. Der Flächenumsatz betrug insgesamt rd. 1,2 ha und der Geldumsatz rd. 309 T€.

Die drei Neubaustandorte befinden sich in den Städten Lauchhammer und Vetschau/Spreewald. Die veräußerten Flächen je Standort lagen zwischen rd. 1.500 m² und 5.600 m². Die durchschnittlichen Kaufpreise je Neubaustandort bewegten sich zwischen 23 €/m² und 44 €/m².

Im Vergleich zu den Bodenrichtwerten für die benachbarten Bauflächen lagen die Kaufpreise zwischen 100 % und 115 % der jeweiligen ausgewiesenen Bodenrichtwerte.

5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

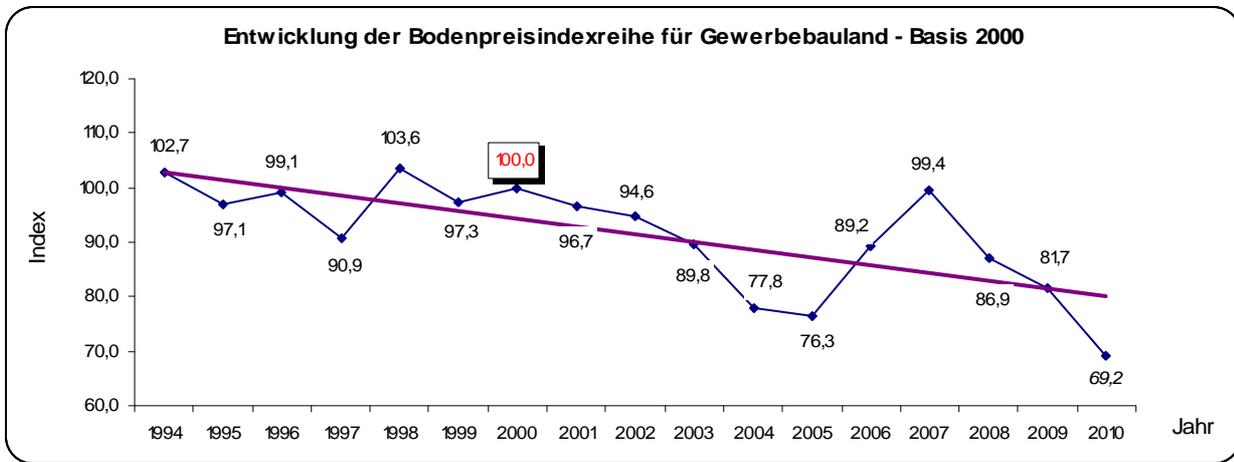
Der Gutachterausschuss ermittelte erstmals im Jahr 2008 eine Bodenpreisindexreihe für baureifes Land in den Gewerbegebieten des Landkreises. Für das Jahr 2010 erfolgte eine weitere Fortschreibung.

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über erschließungsbeitragsfreies Gewerbebauland
- Auswertzeitraum 1994 bis 2010
- 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.

Auf Grund der wenigen Kauffälle, die für die Ableitung der Indexreihe zur Verfügung stehen, unterliegen die einzelnen Indizes in den letzten Jahren größeren Schwankungen. Dennoch ist die rückläufige Preisentwicklung unumstritten.



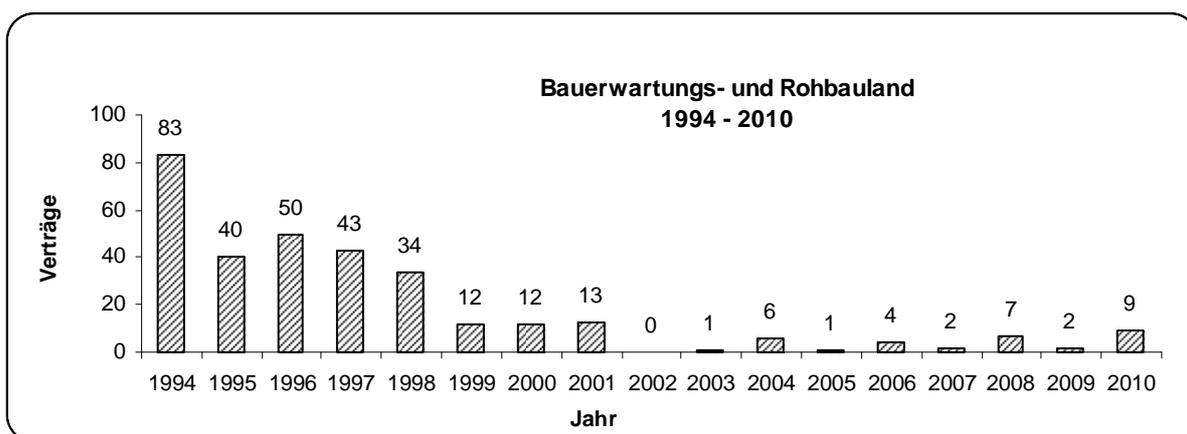
Entwicklung der jährlichen durchschnittlichen Bodenpreise und des Indexes für Gewerbebauland			
Jahr	Gewerbegebiete		
	Anzahl Kaufverträge	Jahresmittel (€/m ²)	Index
1994	24	11,91	102,7
1995	21	11,26	97,1
1996	26	11,49	99,1
1997	11	10,54	90,9
1998	18	12,01	103,6
1999	14	11,28	97,3
2000	6	11,60	100,0
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
2010	7	8,03	69,2
Stichprobenumfang: 170 Kauffälle			

5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland

Die Erfassung der Grundstückskäufe von werdendem Bauland erfolgt gemäß § 5 Abs. 2 und 3 ImmoWertV entsprechend dem eingeschätzten Entwicklungszustand der Flächen, unterteilt nach Bauerwartungs- und Rohbauland.

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV).

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 (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV).



Im Jahr 2010 wurden acht Kaufverträge (Vorjahr: 2) zum Erwerb von Bauerwartungs- bzw. Rohbauland mit einem Flächenumsatz von rd. 5,5 ha und einem Geldumsatz von rd. 174 T€ registriert.

Die veräußerten Grundstücke befinden sich in den Städten Calau, Ruhland, Schwarzheide, Senftenberg und Vetschau/Spreewald. Neben den Grundstückszukäufen zur Erweiterung von Gewerbegrundstücken wurden die Flächen überwiegend für zukünftige Wohnbebauungen erworben.

Die Kaufpreise lagen zwischen 1,25 €/m² und 6,00 €/m². Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 3,52 €/m², nach der Fläche gewichtet 3,16 €/m². Die veräußerten Grundstücke waren zwischen 0,09 ha und 2,2 ha groß.

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 2006 bis 2010.

Wertanteil von Bauerwartungs- und Rohbauland am Bodenrichtwert für baureifes Land 2006 – 2010				
Entwicklungszustand	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis* (Spanne) in €/m ²	Wertanteil am Bodenrichtwert Spanne in %	Wertanteil am Bodenrichtwert Durchschnitt in %
Bauerwartungsland	3	2,6 (1,6 – 6,1)	5 – 24	17
Rohbauland	18	7,4 (0,5 – 19,0)	1 – 65	35

* Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Grundstücke mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden

Im Jahr 2010 wurden zwei Kaufverträge (Vorjahr – 2 im Rahmen von Bodenordnungsverfahren), die zur Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum geschlossen wurden, registriert.

Dabei handelte es sich um kleinere Teilflächen, die mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden der Erwerber bebaut sind. Die Bodenpreise lagen bei 2,15 €/m² und 2,56 €/m².

Die Tabelle gibt einen Überblick über die in den Jahren 2006 bis 2010 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 2006 – 2010				
Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Flächenumsatz ha	Bodenpreisspanne €/m ²	Ø Bodenpreis €/m ²
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
2010	2	0,1	2,15 – 2,56	2,36

5.6.2 Erholungsgrundstücke

Im Jahr 2010 wurde, wie bereits im Vorjahr, nur ein Kaufvertrag über eine Erholungsfläche in der Kaufpreissammlung registriert. Dabei handelte es sich um den Zukauf einer mit einem Bungalow überbauten Arrondierungsfläche (< 20 m²) in der Stadt Lübbenau/Spreewald. Der Kaufpreis liegt deutlich über dem Höchstpreis, der in der Tabelle ausgewiesenen Kaufpreisspanne für nördlich der Altstadt gelegene Erholungsgrundstücke.

Die Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau ausgewählter Erholungsgrundstücke in den Jahren 2006 bis 2008. Diese Grundstücke waren zum Zeitpunkt des Verkaufs überwiegend mit einem Bungalow des Käufers bebaut.

Erholungsgrundstücke 2006 – 2008				
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
Lübbenau/Spreew. OT Kittlitz, Am Silbersee	1	6,25	2,5	400
Lauchhammer, Straße am Koynesee	4	4,42 (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 Hauptspree)	7	14,55 (11,49 – 16,00)	7,8 (4,0 – 10,0)	534 (345 – 870)
Lübbenau/Spreewald, Leiper Dorfstraße	1	7,55	12,4	1.642
Vetschau/Spreewald, Reptener Chaussee	5	3,50 (–)	3,0 (2,1 – 4,4)	856 (600 – 1.250)

* Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

5.6.3 Arrondierungsflächen

Im Jahr 2010 konnten 70 zur Auswertung geeignete Kaufverträge (Vorjahr: 40) über Zukäufe zur Arrondierung von Grundstücken zur Wohnbebauung bzw. gemischten Nutzung in der Kaufpreissammlung registriert werden.

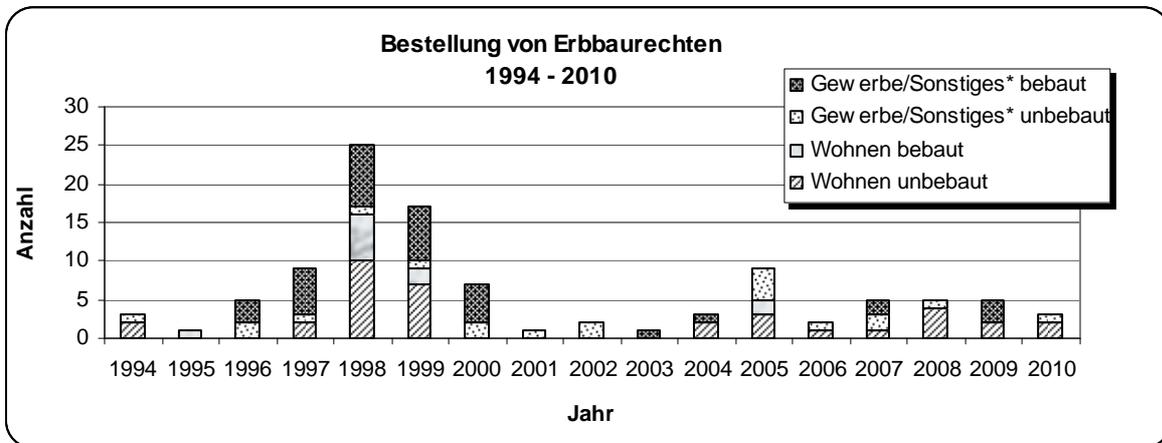
Zu den Arrondierungsflächen wurden insbesondere Flächen gezählt, welche die Bebaubarkeit eines Grundstücks wesentlich verbessern, baurechtlich erforderliche Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung und zur Überbaubereinigung. Splitterflächen innerhalb eines Grundstücks sowie Zukäufe von Stellplatzflächen wurden ebenfalls mit in die Analysen einbezogen.

Die Bodenpreise lagen in einer Spanne von 1 €/m² bis 52 €/m² und betrug durchschnittlich 15 €/m², nach der Fläche gewichtet 12 €/m². Der prozentuale Anteil des Preises am Bodenrichtwert des angrenzenden Baulands betrug 8 % bis 208 % und lag im Durchschnitt bei 62 % (Vorderland 47 %, seitlich gelegene Flächen 70 %, Hinterland 71 %, Stellplatzflächen 46 %).

Arrondierungsflächen 2006 – 2010 (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	54 (1 – 100)	59	13 (2 – 45) 67 % (4 % – 173 %)	
	243 (101 – 650)	49	12 (2 – 50) 56 % (10 % – 132 %)	
	1.148 (> 650)	3	3 (1 – 5) 35 % (22 % – 60 %)	
seitlich gelegene Flächen	56 (1 – 100)	25	20 (3 – 50) 73 % (15 % – 125 %)	
	306 (101 – 650)	68	15 (1 – 60) 64 % (7 % – 125 %)	
	907 (> 650)	8	11 (2 – 28) 37 % (18 % – 55 %)	
Hinterland (baulich nutzbar)	43 (1 – 100)	19	24 (4 – 65) 91 % (29 % – 278 %)	
	345 (101 – 650)	36	14 (1 – 45) 51 % (8 % – 174 %)	
	1.008 (> 650)	5	10 (3 – 30) 42 % (12 % – 107 %)	
Splitterflächen (innerhalb eines Grundstücks)	70 <= 300	8	4 (2 – 4) 25 % (20 % – 37 %)	
Stellplatzflächen	139 <= 450	8	20 (3 – 52) 46 % (10 % – 94 %)	

5.7 Erbbaurechte

Im Jahr 2010 wurden drei Verträge (Vorjahr: 5) über die Bestellung von Erbbaurechten, drei Verträge zum Verkauf bestehender Erbbaurechte (2 EFH und 1 WGH) und vier Verträge über den Kauf des jeweils belasteten Grundstücks durch den Erbbauberechtigten zur Wohnnutzung registriert.



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

Die im Berichtsjahr erfassten Bestellungen von Erbbaurechten konzentrierten sich, wie schon im Vorjahr, 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 im Jahr 2000 neu erschlossen wurde
- ein unbebautes, innerstädtisches Grundstück zur Parkplatznutzung für ein medizinisches Zentrum

Für die rd. 660 m² bis 700 m² großen Wohngrundstücke wurden Erbbauzinssätze in Höhe von 3 %, bei einem mittleren Bodenwert von 58 €/m², vereinbart. Die Vertragslaufzeiten betragen 99 Jahre. Für den zukünftigen Parkplatz einigten sich die Vertragsparteien auf einen Zinssatz in Höhe von 5 %, bei einer Vertragslaufzeit von 60 Jahren. Der zugrunde gelegte Bodenwert betrug 25 €/m², bei einer Grundstücksgröße von rd. 0,4 ha.

Die Tabelle gibt einen Überblick über die seit dem Jahr 2006 vereinbarten Erbbauzinssätze bei der Bestellung von Erbbaurechten im Landkreis. Datenbasis waren insgesamt 20 geeignete Erbbaurechtsverträge. Bei 25 % dieser Verträge erfolgte die Bestellung an einem bereits bebauten Grundstück.

Nutzung	Anzahl Verträge	Bodenwertniveau €/m ²	Erbbauzinssätze (%)		Laufzeiten Jahre
			Spanne	Durchschnitt	
Wohnen	10	49 bis 62	3,0	3,0	99
Soziales	5	25 bis 67	3,5 bis 5,0	4,5	30 bis 86
Gewerbe	5	1 bis 19	5,0 bis 8,0	7,1	22 bis 99

Weitere Informationen zu den Erbbaurechtsgrundstücken

Im Jahr 2010 wurden drei Kaufverträge registriert, bei denen die Erbbauberechtigten ihre Grundstücke in der Kreisstadt Senftenberg erwarben, für die sie in den Jahren 1996/97 Erbbaurechtsverträge zur Bebauung abgeschlossen hatten.

Die Kaufpreise lagen unter dem zum Kaufzeitpunkt gültigen Bodenrichtwert in Höhe von 68 €/m². Dabei handelte es sich um Wohngrundstücke in einem bevorzugten Wohngebiet am Senftenberger See.

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 246 im Landkreis ansässigen Landwirtschaftsbetrieben wurden 38.910 ha, das sind etwa 32 % der Gesamtfläche des Landkreises, im Jahr 2010 bewirtschaftet. Die Mehrheit der landwirtschaftlichen Produktion findet auf 26.686 ha Pachtflächen (entsprechen 68 % der bewirtschafteten Flächen) statt.

Die landwirtschaftlichen Unternehmen setzen sich aus natürlichen und juristischen Personen zusammen. Zu den juristischen Personen gehören 26 Agrarunternehmen in der Form einer GmbH, GmbH und Co KG oder eingetragenen Genossenschaft. Sie bewirtschafteten etwa 52,5 % der Landwirtschaftsflächen. Des Weiteren sind 16 Gesellschaften des bürgerlichen Rechts (GbR) und 204 Familienbetriebe im Haupterwerb sowie im Nebenerwerb tätig, die die restlichen 47,5 % bewirtschafteten. Die Zahl der Familienbetriebe geht seit Jahren stetig zurück. Dieser Trend setzte sich auch im Jahr 2010 fort. Die frei werdenden Flächen wurden bisher von anderen Unternehmen übernommen oder umgenutzt.

Hauptanbauprodukt auf rd. 47,7 % der bewirtschafteten Flächen war Getreide. Der Dauergrünlandanteil lag bei 17,9 %. Ökologischen Landbau betreiben derzeit 25 Unternehmen auf 5.836 ha. Dieser Anteil nahm in den letzten Jahren kontinuierlich zu und beträgt derzeit 15,0 % der Gesamtfläche.

Ein weiteres Produktionsfeld stellen die nachwachsenden Rohstoffe wie Winterraps, Sudangras und schnell wachsende Gehölze dar. Sie dienen vorwiegend der Bioenergiegewinnung. Insgesamt hat der Anbau von Biomasse weiter an Bedeutung zugenommen.

Das Jahr 2010 war durch die hohen Niederschlagsmengen mit zahlreichen Überflutungsflächen und damit verbundenen Ertragsausfällen gekennzeichnet. Außerdem führen die ausgewiesenen Naturschutzgebiete und das Biosphärenreservat Spreewald zu dauerhaften Nutzungseinschränkungen der landwirtschaftlichen Flächen.

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 2010 des Amtes 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.
- **ortsnaher 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.

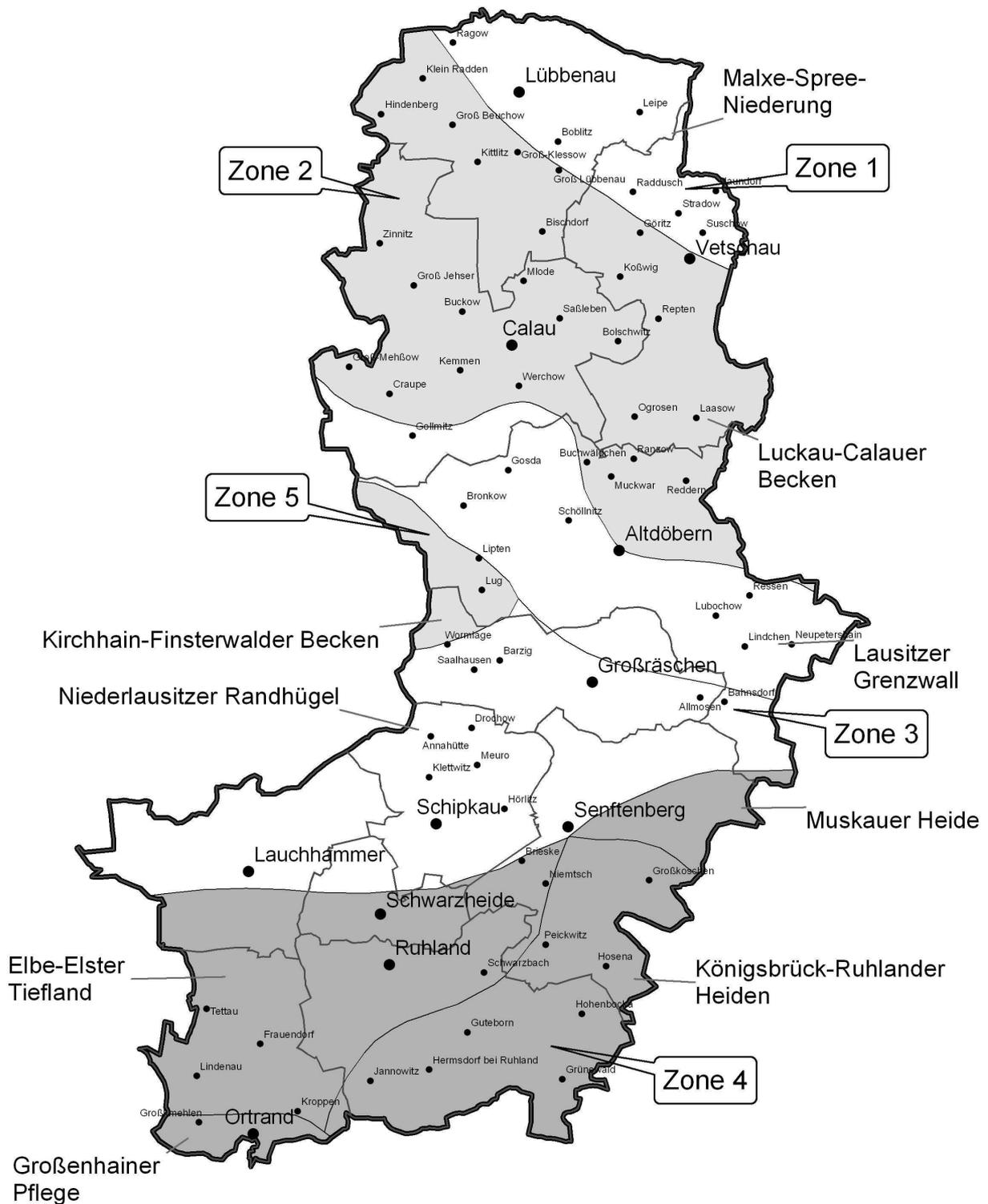
Diese großräumige Gliederung wird im Bereich des Landkreises von Nord nach Süd wie folgt unterteilt: Malxe-Spree-Niederung, Luckau-Calauer Becken, Lausitzer Grenzwall, Kirchhain-Finsterwalder Becken, Niederlausitzer Randhügel, Muskauer Heide, Elbe-Elster-Tiefland, Königsbrück-Ruhlander Heiden und Großenhainer 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 290 registrierten Erwerbsvorgängen im Jahr 2010 ist die Zahl der Vertragsabschlüsse auf diesem Grundstücksteilmarkt gegenüber dem Jahr 2009 (331) 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.

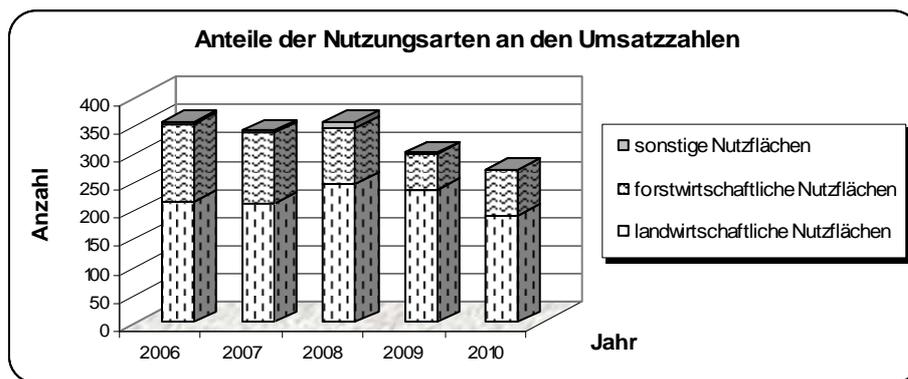
Entwicklung der Vertragszahlen in der Grundstücksart „Land- und Forstwirtschaftsflächen“							
	Vertragszahlen					Änderung	
	2006	2007	2008	2009	2010	absolut	prozent.
landwirtschaftliche Flächen	213	211	246	234	190	- 44	- 19 %
forstwirtschaftliche Flächen	138	125	99	65	81	+ 16	+ 25 %
Flächen mit unterschiedl. Nutzungsarten	5	4	10	2	1	- 1	- 50 %
gesamt ohne Gemeinbedarf	356	340	355	301	272	- 29	- 10 %
<i>Flächen für den Gemeinbedarf *</i>	65	71	23	30	18	- 12	- 40 %

* nur informativ

Reichlich ein Fünftel 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 272 weiterhin fallend. Das ist hauptsächlich auf die stark rückläufigen Vertragszahlen über landwirtschaftliche Nutzflächen zurückzuführen. Die Zahl der Vertragsabschlüsse bei den forstwirtschaftlichen Nutzflächen hingegen ist wieder etwas gestiegen.

Es wurde nur noch ein Vertrag, in dem unterschiedliche Nutzungsarten in einem Vertrag veräußert wurden, registriert. Da aus der Vertragsgestaltung keine Rückschlüsse auf die Preisansätze für die unterschiedlichen Nutzungsarten (z.B. Wald- und Ackerflächen) möglich waren, konnte dieser Vertrag nicht zu weiteren Analysen herangezogen werden.



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

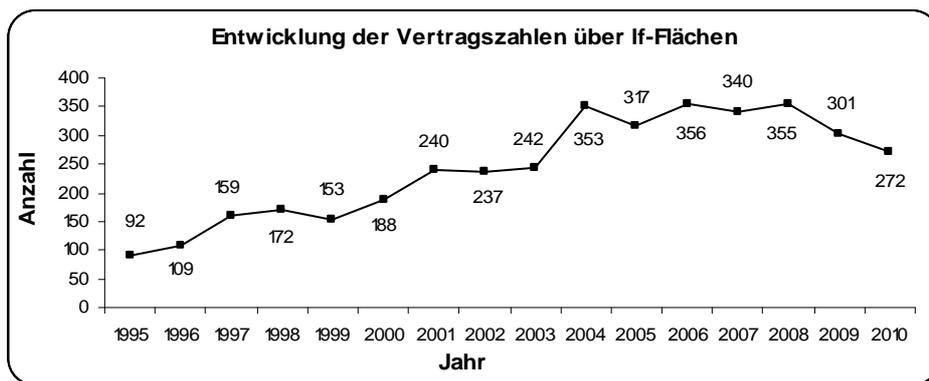
Die Zahl der 290 Verträge gliedert sich in 263 Kaufverträge, vier Tauschverträge, drei Auseinandersetzungsverträge und zwei Zwangsversteigerungen.

Unter den Kaufverträgen befanden sich nur noch 3 Verträge, die zu den besonderen Bedingungen der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) bzw. nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) geschlossen wurden, 17 Verträge weniger als im Vergleichszeitraum.

Diese 3 Verträge, die sich nur über forstwirtschaftliche Grundstücke erstrecken, sind auf Grund der gesetzlichen Vorgaben nicht für eine Auswertung geeignet und fanden deshalb bei weiterführenden Analysen keine Berücksichtigung.

Ab dem Jahr 2004 verzeichnet der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke ein anhaltend großes Interesse, wie die nebenstehende Grafik erkennen lässt.

In den letzten beiden Jahren ließ dieses jedoch leicht nach.



6.1.4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz in Höhe von 2,15 Mio. € ist um 2,4 Mio. € gegenüber dem Vergleichszeitraum gesunken. Das entspricht einer Volumenabnahme von 53 %.

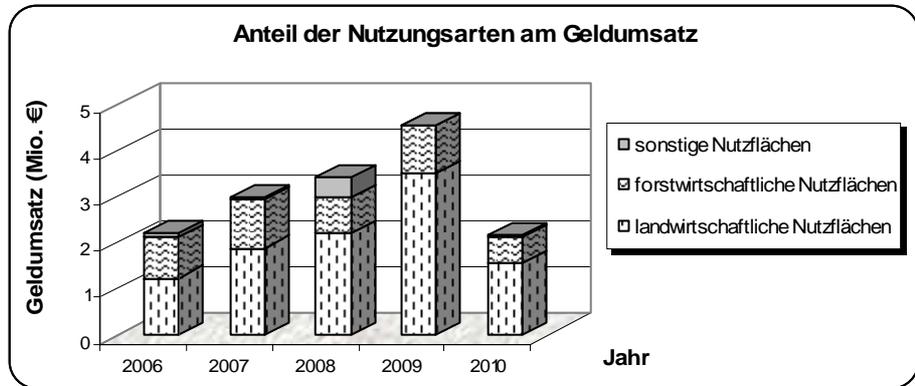
Entwicklung des Geldumsatzes in der Grundstücksart „Land- und Forstwirtschaftsflächen“							
	Geldumsatz (Mio. €) pro Jahr					Änderung	
	2006	2007	2008	2009	2010	absolut	prozent.
landwirtschaftliche Flächen	1,225	1,870	2,191	3,490	1,543	- 1,947	- 56 %
forstwirtschaftliche Flächen	0,886	1,062	0,776	1,042	0,585	- 0,457	- 44 %
Flächen mit unterschiedl. Nutzungsarten	0,074	0,035 _s	0,437 _s	0,005	0,022	+ 0,017	+ 364 %
gesamt ohne Gemeinbedarf	2,185	2,968	3,405	4,537	2,150	- 2,387	- 53 %
Flächen für den Gemeinbedarf *	0,172	0,099	0,050	0,068	0,026	- 0,041	- 61 %

* nur informativ

Durch die fallenden Vertragszahlen im Berichtszeitraum bei landwirtschaftlichen Nutzflächen gegenüber dem Vergleichszeitraum ist ein erheblicher Rückgang beim Geldumsatz zu verzeichnen.

Obwohl im Jahr 2010 etwas mehr Verträge über forstwirtschaftlichen Nutzflächen geschlossen wurden, fiel der Flächenumsatz geringer aus, was zu einem beträchtlichen Rückgang der finanziellen Umsätze gegenüber dem Vorjahr führte.

Das nebenstehende Diagramm verdeutlicht die steigende Umsatzentwicklung der vergangenen Jahre und den Einbruch im Jahr 2010 noch unter das Niveau vom Jahr 2006.



Der Geldumsatz, den die wenigen Verträge nach FIErwV bzw. nach LwAnpG verursachten, betrug im Jahr 2010 nur noch rd. 14 T€.

6.1.4.3 Flächenumsatz

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

	Flächenumsatz (ha)					Änderung	
	2006	2007	2008	2009	2010	absolut	prozent.
landwirtschaftliche Flächen	775,7	1.149,2	1.188,4	1.347,0	564,4	- 782,6	- 58 %
forstwirtschaftliche Flächen	1.058,0	767,9	463,2	375,5	301,2	- 74,3	- 20 %
Flächen mit unterschiedl. Nutzungsarten	34,2	21,7	362,8	4,3	2,8	- 1,5	- 35 %
gesamt ohne Gemeinbedarf	1.867,9	1.938,7	2.014,3	1.726,7	868,4	- 858,3	- 50 %
Flächen für den Gemeinbedarf *	19,5	10,6	6,5	8,3	3,3	-5,0	- 60 %

* nur informativ

Die rückgängigen Vertragszahlen haben den Flächenumsatz gegenüber dem Vergleichszeitraum auf 868,4 ha fallen lassen. Damit hat sich der Flächenumsatz gegenüber dem Vergleichszeitraum von 2009 halbiert.

Der Anteil der verkauften land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen am Gesamtumsatz des Berichtsjahres betrug 42 %. Dabei wechselten knapp 1 % der Land- und Forstwirtschaftsflächen des Landkreises bzw. rd. 0,7 % der gesamten Landkreisfläche ihren Eigentümer.

Obwohl im Berichtszeitraum nur 44 Verträge weniger über landwirtschaftliche Grundstücke geschlossen wurden, was einem Rückgang um 20 % ausmachte, fiel der Flächenumsatz um mehr als die Hälfte.

Im Jahr 2010 wurden 25 % mehr forstwirtschaftliche Grundstücke veräußert, dennoch sank der Flächenumsatz um 20 %.

Der Flächenumsatz bei den Verträgen über mehrere Grundstücksarten ist unbedeutend.

Bei den Verträgen nach der FIErwV und dem LwAnpG fiel der Flächenumsatz von 366 ha im Jahr 2009 auf nur noch 17 ha im Jahr 2010. Das sind 95 % weniger Flächen als im Vergleichszeitraum.

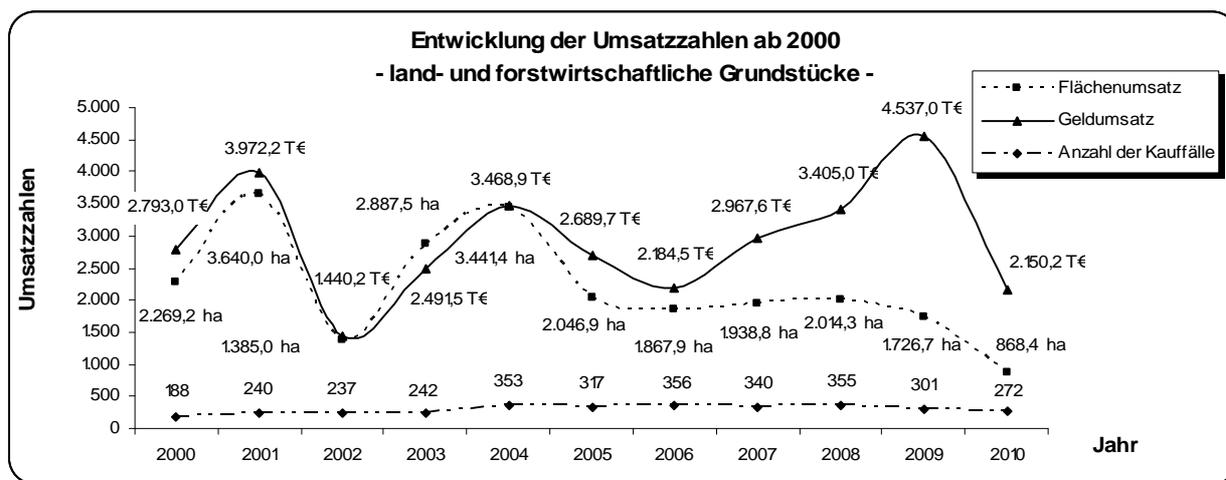
Zusammenfassung für den Teilmarkt der land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Der Grundstücksmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke aus Sicht der Vertragszahlen stellt sich seit dem Jahr 2009 etwas rückläufig dar.

Besonders auffällig ist der sinkende Flächenumsatz seit 2008. Dieser befindet sich auf dem niedrigsten Niveau seit dem Jahr 2000.

Nachdem im Jahr 2009 der Geldumsatz auf eine Rekordhöhe anstieg, führte der weitere Rückgang der Vertragszahlen verbunden mit einem geringen Flächenumsatz zu einem massiven Einbruch des Umsatzes im Jahr 2010.

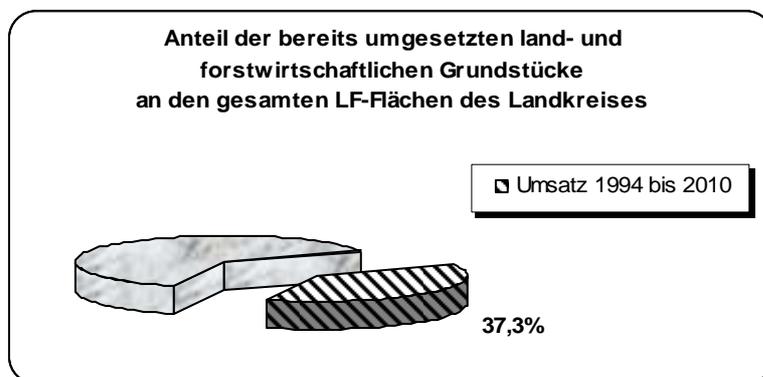
In den nachfolgenden Grafiken wurden noch einmal die Umsatzzahlen und ihre Entwicklungen seit dem Jahr 2000 übersichtlich zusammengefasst.



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 2010 wurden in sieben Verträgen teilweise große Acker- bzw. Unlandflächen und Forstflächen privatisiert oder weiterverkauft. Dabei wurde ein Flächenumsatz von 175 ha realisiert. Das entspricht ca. 20 % des gesamten Flächenumsatzes des Teilmarktes. Auf den Geldumsatz entfielen 24 %.

Da beim Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke die größten Flächen einen Eigentümerwechsel erfahren, soll an dieser Stelle der Anteil aller seit 1994 verkauften Flächen dargestellt werden.

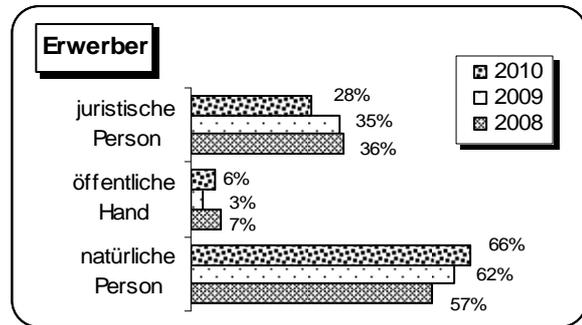
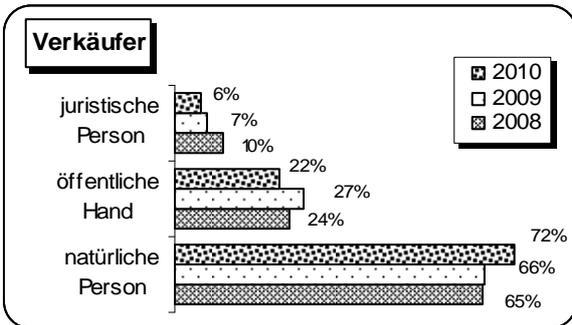


Seit der Einführung der AKS im Jahr 1994 nahmen 32.669 ha land- und forstwirtschaftliche Flächen am Grundstücksmarkt teil.

Das sind alles in allem 37,3 % der Land- und Forstwirtschaftsflächen des Landkreises Oberspreewald-Lausitz (entspricht 26,8 % 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.

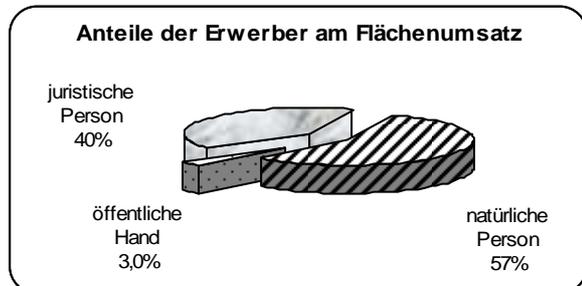
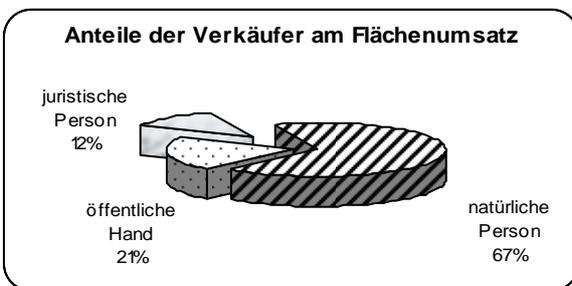


Die natürlichen Personen waren sowohl bei den Verkäufern als auch bei den Käufern dominant. Der Anteil der natürlichen Personen als Verkäufer nahm weiter zu. Ebenso verhielt es sich bei den Erwerbern.

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. Allerdings ist deren Anteil auch im Jahr 2010 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:



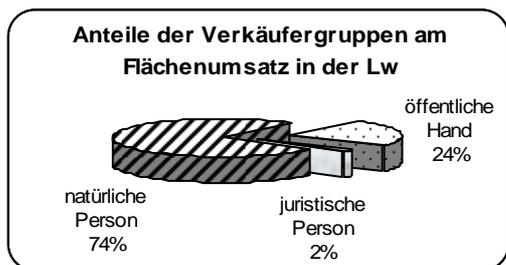
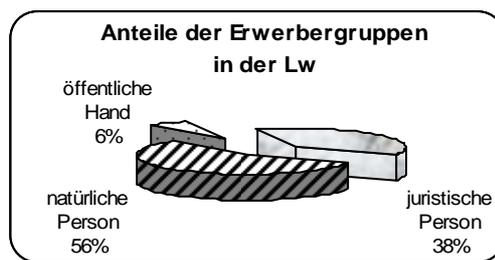
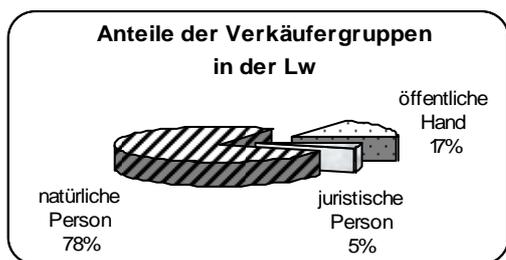
Durch die öffentliche Hand wurden reichlich ein Fünftel der Flächen veräußert. Die natürlichen Personen verkauften zwei Drittel der Flächen.

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.

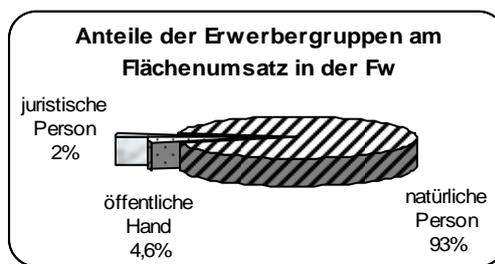
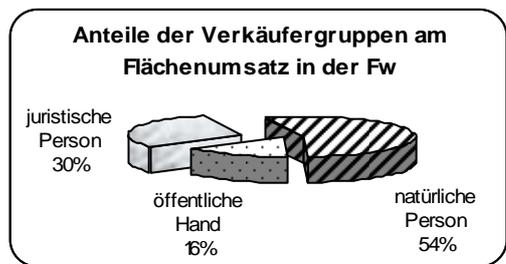
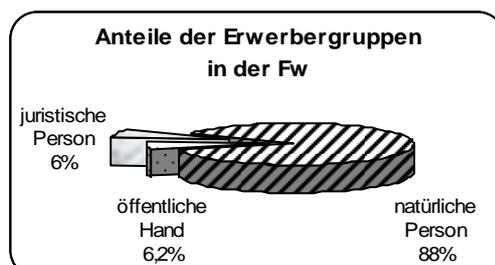
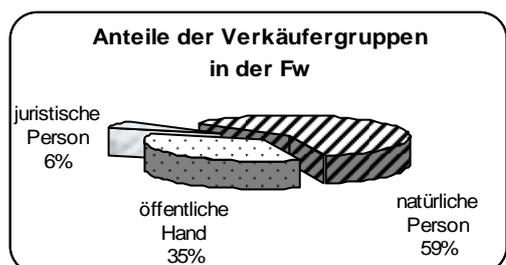
Auf den Teilmärkten der landwirtschaftlichen Grundstücke und der forstwirtschaftlichen Grundstücke gab es jedoch erhebliche Unterschiede bei den marktteilnehmerbedingten Umsatzzahlen.

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 ab, 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 wechselten.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen

6.2.1.1 Preisniveau ortsferner landwirtschaftlicher Nutzflächen

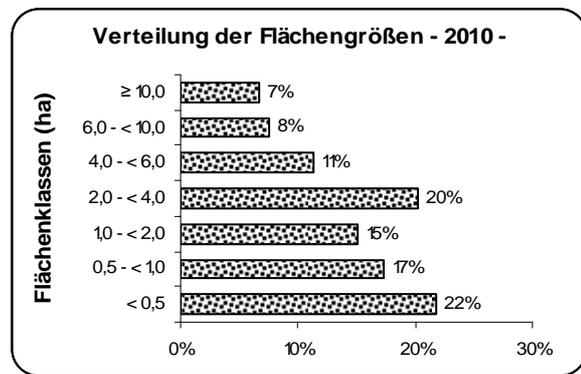
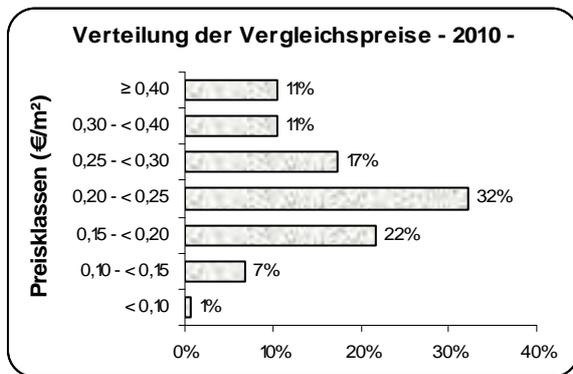
Vorbemerkung:

Kauffälle, deren Bodenpreise außerhalb der statistischen Grenzwerte lagen, wurden von der Auswertung ausgeschlossen. Das betrifft 6 Verträge, die somit nicht in die weiteren Analysen einbezogen wurden.

Für das Jahr 2009 standen 133 geeignete Kauffälle (15 Verträge weniger als 2009) über reine landwirtschaftliche Nutzflächen in ortsfernen Lagen mit einem Flächenumsatz von 417,6 ha für weiterführende Auswertungen zur Verfügung. Der Flächenumsatz hat sich gegenüber dem Vorjahr um fast 18 % (entspricht 89,7 ha) verringert.

Die Preise für ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen bewegten sich im gesamten Landkreis in einer Spanne von 0,08 €/m² bis 0,53 €/m². Der durchschnittliche Preis lag bei 0,25 €/m². Der nach der Fläche gewichtete mittlere Bodenpreis beträgt 0,24 €/m².

Die verkauften Grundstücke hatten eine Größe von 1.000 m² bis 24,9 ha. Durchschnittlich wechselten 3,1 ha Landwirtschaftsfläche den Eigentümer.



Entsprechend dieser dargestellten Verteilungen ergibt sich ein Zentralwert für den Vergleichspreis in Höhe von 0,22 €/m². Der Zentralwert für die Flächengröße liegt bei 1,6 ha.

Die Kauffälle über Flächen für **Sonder- oder Dauerkulturen** (wie Spargel, Erdbeeren, Tabak, Korbweiden usw.) werden separat in der Kaufpreissammlung erfasst und ausgewertet. Diese liegen seit vielen Jahren nur in sehr geringer Anzahl vor und eignen sich nicht für eine statistische Analyse.

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

Definition:

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.

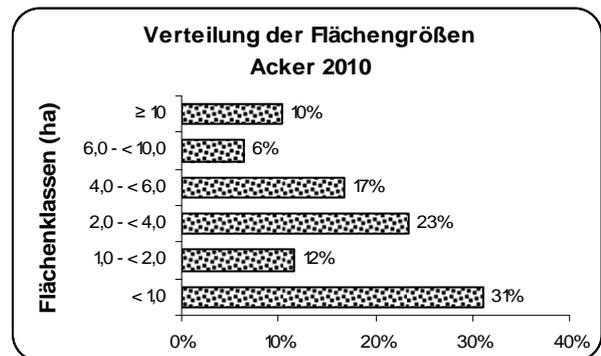
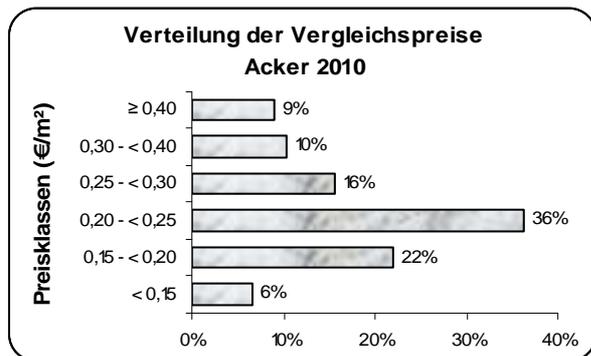
Das **Grünland (Gr)** umfasst die Dauergrasflächen, die durch Einsaat oder auf natürliche Weise (Selbstaussaat) entstanden sind und zum Anbau von Gras oder anderen Grünfütterpflanzen genutzt werden. Sie dürfen mindestens fünf Jahre lang nicht Bestandteil der Fruchtfolge sein. In der Regel werden sie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

Ortsfernes Ackerland

Im Jahr 2010 wechselte 77-mal reines Ackerland in ortsfernen Lagen seinen Eigentümer. Das sind 25 % weniger Kauffälle als im Vorjahr (2009: 102 Kauffälle). Dabei entstand ein Flächenumsatz von 302,1 ha. Gegenüber dem Jahr 2009 waren das 65,5 ha weniger.

Die Preise für ortsfernes Ackerland streuten von 0,08 €/m² bis 0,52 €/m² und lagen im Mittel bei 0,24 €/m². Die Ackerflächen waren 0,1 ha bis 24,9 ha und im Durchschnitt 3,9 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 2,5 ha.

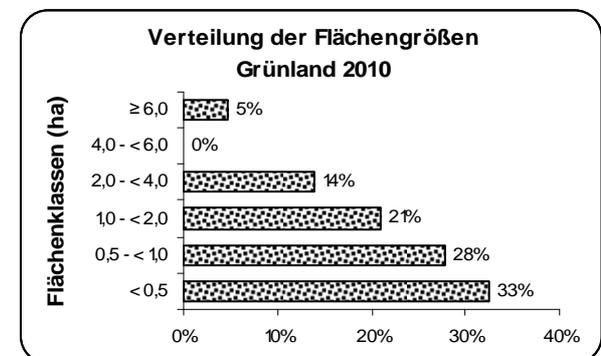
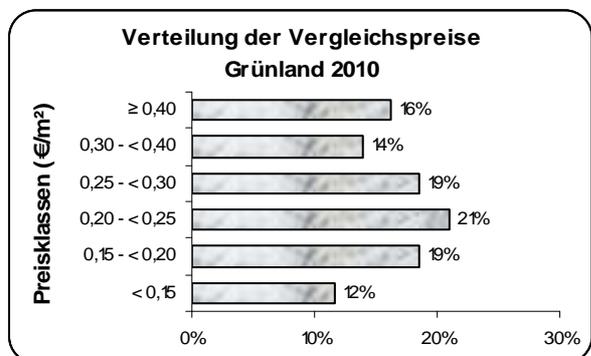
Ortsfernes Grünland

Für weitere Auswertungen standen 43 Kaufverträge über ortsferne Grünlandflächen aus dem Jahr 2010 zur Verfügung. Das sind 17 Verträge mehr als im Vergleichszeitraum.

Der Flächenumsatz betrug 59,1 ha, der sich damit gegenüber dem Jahr 2009 um 71 % erhöht hat. Das entspricht einem Zuwachs von 24,5 ha.

Die Preise für ortsfernes Grünland streuten von 0,10 €/m² bis 0,53 €/m² und lagen im Mittel bei 0,27 €/m². Die Grünlandflächen waren 0,15 ha bis 8,2 ha und im Durchschnitt 1,4 ha groß. Grünlandflächen, die kleiner als 1 ha waren, machten 60 % der Kauffälle aus.

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



Entsprechend dieser Verteilungen ergibt sich ein Zentralwert für den Vergleichspreis in Höhe von 0,24 €/m² und ein Zentralwert für die Flächengröße von 0,9 ha.

Zonale Grundstückspreise für ortsfernes Ackerland und Grünland

Für die Untersuchung des Preisgefüges standen 120 geeignete Kauffälle mit allen notwendigen Daten in den Nutzungsarten Ackerland (77) und Grünland (43) zur Verfügung. Diese wurden den entsprechenden Zonen der naturräumlichen Gliederung zugeordnet.

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

Zonale Ackerlandpreise 2010					
Lage	Ø Preis (€/m²) (Spanne)	Ø AZ (Spanne)	Ø Preis (€/m²) / Ø AZ - gewichtet -	Ø Fläche / Umsatz (ha)	Anzahl der Kauffälle
Zone 1 (Spreewald)	0,38 (0,28 – 0,47)	27 (26 – 28)	0,45 / 23	0,4 / 0,7	2
Zone 2 (Lu-Ca Becken)	0,29 (0,08 – 0,52)	33 (23 – 42)	0,29 / 33	3,2 / 74,7	23
Zone 3 (Hügelland)	0,22 (0,10 – 0,31)	30 (18 – 50)	0,20 / 28	5,6 / 155,4	28
Zone 4 (Tiefeland)	0,21 (0,11 – 0,46)	27 (17 – 38)	0,21 / 28	2,4 / 52,1	22
Zone 5 (Ki-Fi Becken)	0,30 (0,24 – 0,35)	30 (27 – 34)	0,33 / 28	9,6 / 19,1	2
Zonale Grünlandpreise 2010					
Lage	Ø Preis (€/m²) (Spanne)	Ø GZ (Spanne)	Ø Preis (€/m²) / Ø GZ - gewichtet -	Ø Fläche / Umsatz (ha)	Anzahl der Kauffälle
Zone 1 (Spreewald)	0,27 (0,16 – 0,50)	31 (17 – 51)	0,25 / 29	1,8 / 18,5	10
Zone 2 (Lu-Ca Becken)	0,32 (0,11 – 0,53)	33 (19 – 42)	0,30 / 30	1,5 / 13,5	9
Zone 3 (Hügelland)	0,22 (0,10 – 0,49)	34 (26 – 40)	0,23 / 35	1,2 / 11,7	10
Zone 4 (Tiefeland)	0,22 (0,13 – 0,35)	30 (18 – 40)	0,22 / 28	0,7 / 6,2	9
Zone 5 (Ki-Fi Becken)	0,37 (0,20 – 0,53)	35 (30 – 41)	0,43 / 36	1,8 / 9,2	5

Gegenüber dem Vergleichszeitraum ist die Zahl der auswertbaren Verträge auf annähernd gleichem Niveau geblieben. Es wurden wie in den Vorjahren wesentlich mehr Verträge über Acker- als über Grünlandflächen abgeschlossen. Nur die Zonen 1 und 5 bilden eine Ausnahme.

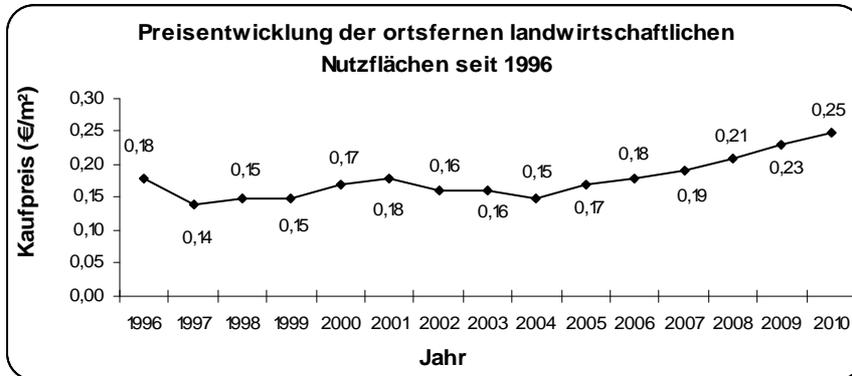
In drei Zonen waren zum Teil erheblich höhere Preise für Ackerland und in zwei Zonen für Grünland gegenüber dem Jahr 2009 zu zahlen. Der absolute Anstieg der mittleren Preise betrug bis maximal 0,11 €/m² für Ackerland in der Zone 5 und im gewichteten Mittel sogar bis 0,17 €/m² für Ackerland in den Zonen 1 und 2. In der Zone 5 konnten im Jahr 2009 keine Kauffälle registriert werden. Im Berichtszeitraum wurden 5 Verträge in einem sehr hohen Preissegment geschlossen.

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.



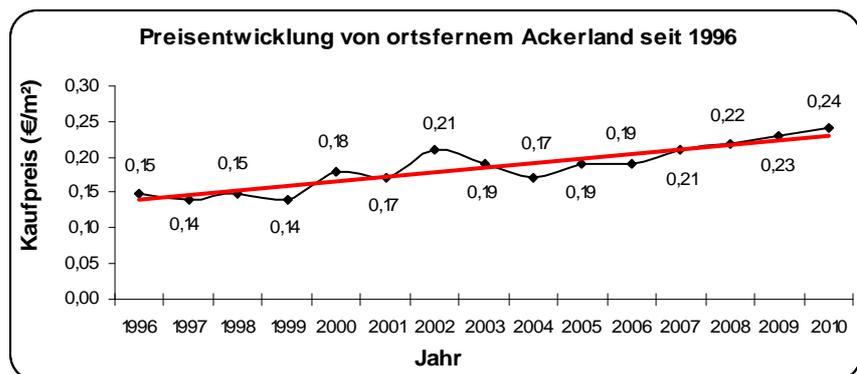
Im Allgemeinen kann man feststellen, dass sich die durchschnittlichen Preise für ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen längere Zeit auf einem annähernd gleichem Niveau befanden.

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

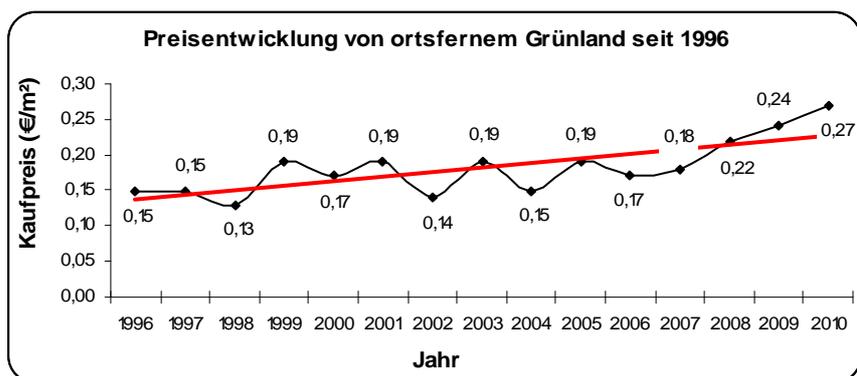
Die nachfolgenden Diagramme ermöglichen einen Überblick über das mittlere Preisniveau von Acker- und Grünland in ortsfernen Lagen ab 1996.

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 seit dem Jahr 2004 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.



Auch beim Grünland ist seit dem Jahr 2004 ein stetiger Aufwärtstrend zu verzeichnen.

Bodenpreisindexreihen

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

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

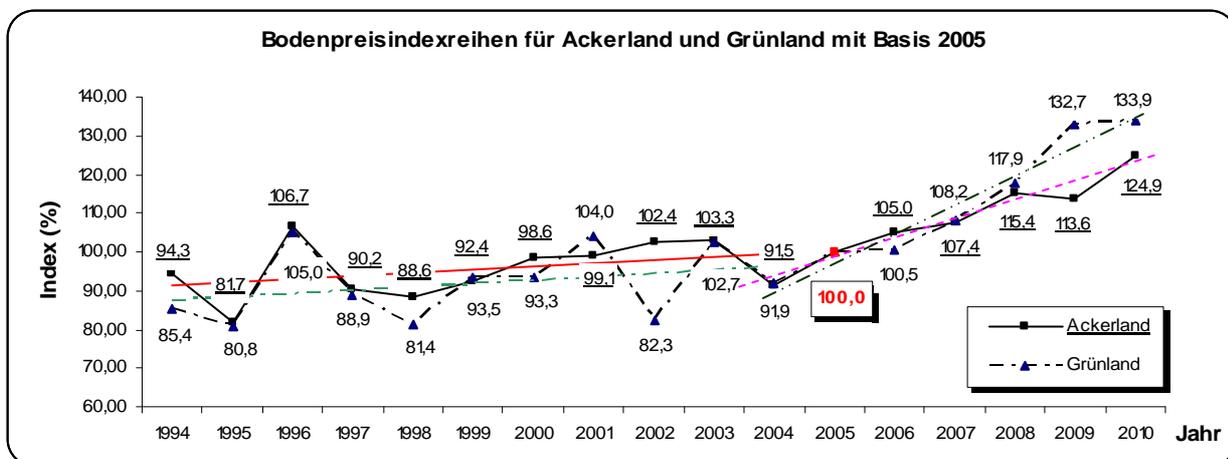
Zur Ableitung der Indexreihen wurden die Kauffälle der entsprechenden Nutzungsarten in Zonen gleicher Lagewertigkeiten eingeteilt. Mit Hilfe der AKS wurde eine Regressionsanalyse durchgeführt und für jede Nutzungsart eine Indexreihe für den gesamten Landkreis ermittelt.

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

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über landwirtschaftliche Nutzflächen in den Nutzungsarten Ackerland und Grünland
- Auswertzeitraum 01.01.1994 bis 31.12.2010
- 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 oben abgebildete Grafik lässt erkennen, dass über einen Zeithorizont von 8 Jahren seit Beginn der automatisierten Datenerfassung nur eine geringe Preissteigerung bei beiden Grundstückskarten erfolgte. Seit dem Jahr 2005 hingegen verläuft der Anstieg der beiden Trendlinien (farbig dargestellt) wesentlich steiler. Der jährliche Zuwachs beim Ackerland beträgt hiernach durchschnittlich ca. 5 % und bei Grünland sogar rd. 7,5 %.

Übersicht über die Entwicklung der Indizes für Acker- und Grünland – Basis 2005						
Jahr	Ackerland			Grünland		
	Anzahl	Jahresmittel (€/m ²)	Index	Anzahl	Jahresmittel (€/m ²)	Index
1994	2	0,18	94,3	2	0,16	85,4
1995	4	0,15	81,7	4	0,15	80,8
1996	9	0,20	106,7	9	0,20	105,0
1997	49	0,17	90,2	6	0,17	88,9
1998	32	0,17	88,6	13	0,15	81,4
1999	24	0,17	92,4	8	0,18	93,5
2000	23	0,18	98,6	11	0,18	93,3
2001	36	0,19	99,1	16	0,20	104,0
2002	23	0,19	102,4	10	0,16	82,34
2003	22	0,19	103,3	12	0,19	102,7
2004	47	0,17	91,5	23	0,17	91,9
2005	47	0,19	100,0	19	0,19	100,0
2006	59	0,20	104,9	27	0,19	100,5
2007	50	0,20	107,4	25	0,20	108,2
2008	56	0,22	115,4	33	0,22	117,9
2009	73	0,21	113,6	20	0,25	132,7
2010	57	0,23	124,9	30	0,25	133,9
	Stichprobenumfang: 613 Kauffälle			Stichprobenumfang: 268 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 2009 und 2010, 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 Geländegestaltung eine wesentliche Rolle.

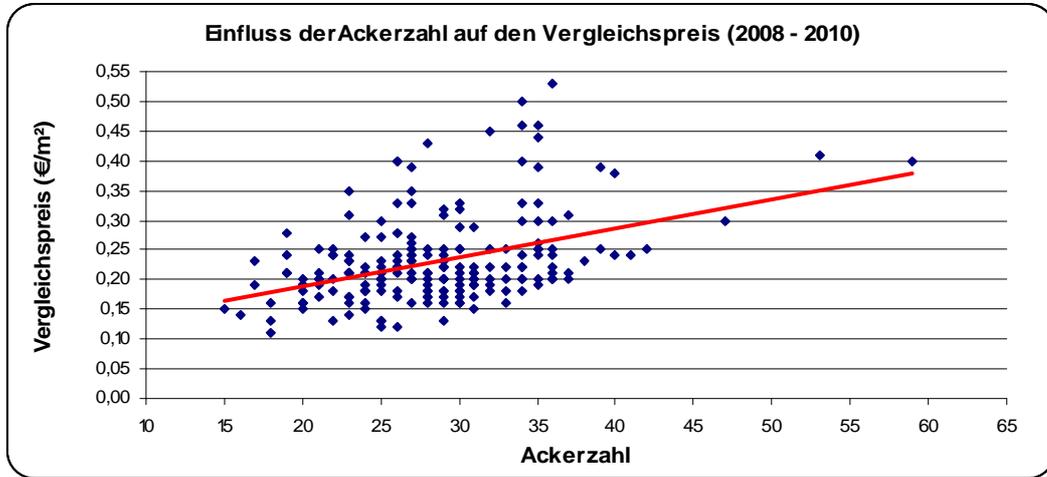
Die Acker- bzw. Grünlandzahl ließ sich nicht in jedem Falle ermitteln, da in manchen Kaufverträgen eine Vielzahl von Flurstücken mit sehr unterschiedlicher Bodenbonität veräußert wurde, oder das verkaufte Grundstück aus beiden Nutzungsarten bestand (Mischpreis).

Da schon in den vergangenen Jahren 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 2008 bis 2010 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 bereinigte Stichprobenumfang zur Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für Ackerland beträgt 208 Kauffälle.



Die ausgleichende Gerade kann durch folgende Funktion beschrieben werden:

$$y = 0,0091x + 0,0921$$

Das Bestimmtheitsmaß R² wird mit 0,169 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	0,590
15	0,693
20	0,795
25	0,898
30	1,000
35	1,102
40	1,205
45	1,307
50	1,410
55	1,512
60	1,615

Die Ackerzahl 30 wurde schon in den letzten Jahren 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 = 1,020*
 Umrechnungskoeffizient für AZ 20 = 0,795

Bodenwert mit AZ 20:

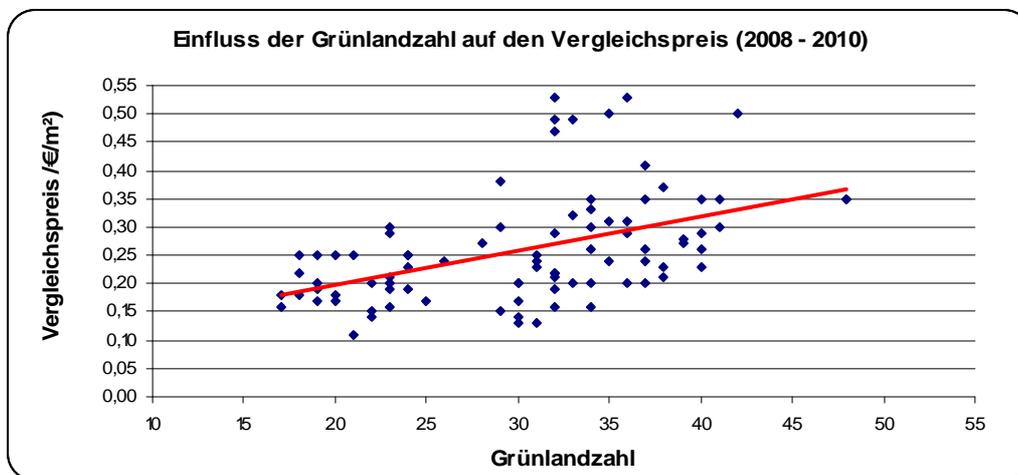
$$0,25 \text{ €/m}^2 \times (0,795 / 1,020) = \underline{0,19 \text{ €/m}^2}$$

* 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 bereinigte Stichprobenumfang zur Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für Grünland beträgt 86 Kauffälle.



Die ausgleichende Gerade kann durch folgende Funktion beschrieben werden:

$$y = 0,0061x + 0,0741$$

Das Bestimmtheitsmaß R^2 wird mit 0,224 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	0,525
15	0,644
20	0,763
25	0,88
30	1,000
35	1,119
40	1,237
45	1,356
50	1,475
55	1,593
60	1,712

Die Grünlandzahl 30 wurde schon in den letzten Jahren als Basiswert für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten festgelegt.

Anwendungsbeispiel:

Vergleichspreis - Zone 3: 0,20 €/m²
 Grünlandzahl (GZ): 18

gesucht:

Bodenwert für eine Grünlandfläche mit GZ = 33

Umrechnungskoeffizient für GZ 18 = 0,7154*
 Umrechnungskoeffizient für GZ 33 = 1,0714*

Bodenwert mit GZ 18:

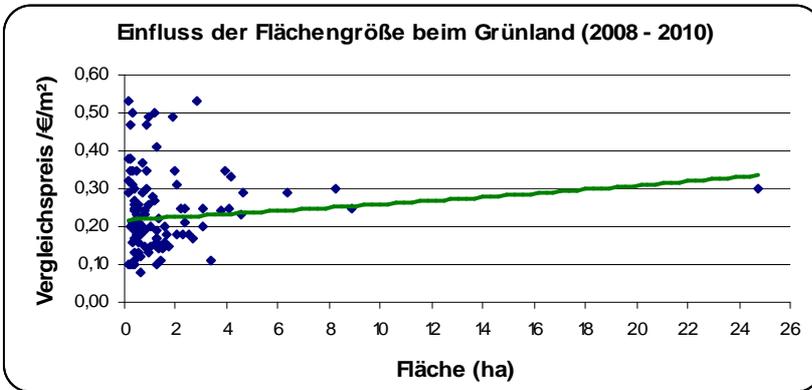
$$0,20 \text{ €/m}^2 \times (1,0714 / 0,7154) = \underline{0,30 \text{ €/m}^2}$$

* Werte durch Interpolation ermittelt

Einfluss der Grundstücksgröße

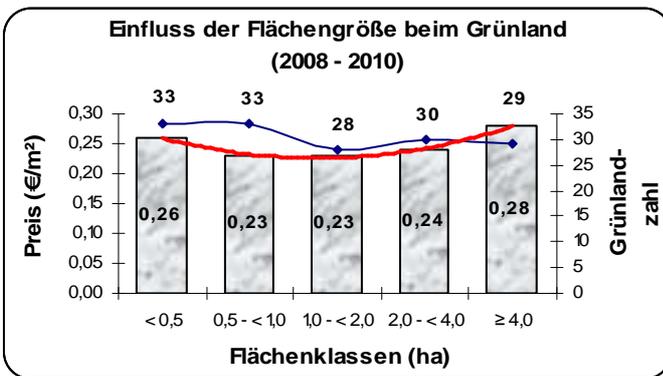
Ein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis war bei der Analyse nur partiell grafisch erkennbar. Bei einer differenzierten Betrachtung von Acker- bzw. Grünlandflächen konnten folgende Feststellungen getroffen werden: Beim Acker- wie beim Grünland unterschied sich der nach der Fläche gewichtete Mittelwert vom einfachen arithmetischen Mittel gar nicht oder nur geringfügig. Das lässt keine Abhängigkeit des Bodenpreises von der Flächengröße vermuten.

Die grafische Untersuchung der Ackerlandverkäufe ergab keinen direkten Einfluss der Flächengröße.



Die Untersuchung der Grünlandpreise auf eine Flächenabhängigkeit sollen mittels grafischer Abbildungen verdeutlicht werden.

Allerdings fällt im nebenstehenden Diagramm die große Bandbreite der Bodenpreise bei den kleineren Grünlandflächen auf. Dennoch scheint eine gewisse Abhängigkeit zu bestehen.



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 ($R^2=0,988$).

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

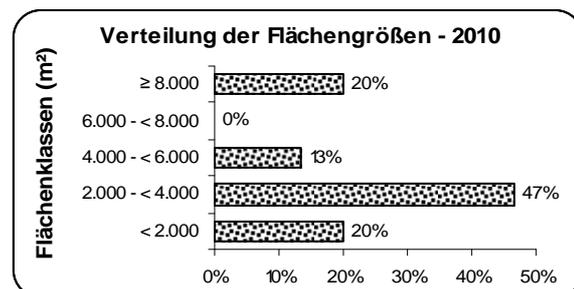
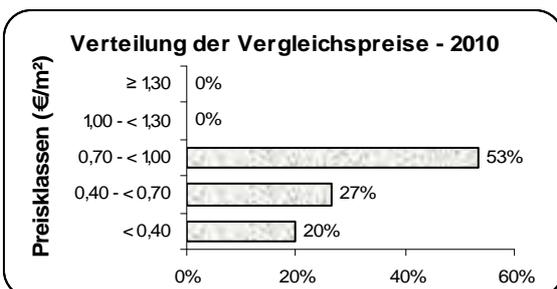
6.2.2 Ortsnahe landwirtschaftliche Nutzflächen

6.2.2.1 Preisniveau ortsnaher landwirtschaftlicher Nutzflächen

Im Jahr 2010 wurden 15 Verträge über ortsnaher landwirtschaftliche Nutzflächen abgeschlossen. Das sind drei Verträge mehr als im Vorjahr. Darunter waren sechs Verträge über Ackerflächen und neun Verträge über Grünlandflächen. Der Flächenumsatz betrug insgesamt 8,0 ha und ist gegenüber dem Jahr 2009 um 2,4 ha angestiegen. Bei 2/3 der Fälle handelte es sich um Zukaufsfächen.

Die Preisspanne reichte von 0,19 €/m² bis 0,93 €/m². Der mittlere Preis lag bei 0,61 €/m². Die Größe dieser Flächen schwankte zwischen 690 m² und 19.011 m², der Durchschnitt betrug 5.356 m². Der nach der Fläche gewichtete Mittelwert ergab sich in Höhe von 0,56 €/m².

Die preisliche und flächenmäßige Verteilung ist aus den Diagrammen erkennbar.



Die Preisspanne des **ortsnahen Ackerlandes** reichte von 0,20 €/m² bis 0,80 €/m². Ackerland kostete durchschnittlich 0,56 €/m², nach der Fläche gewichtet 0,53 €/m².

Die Größen der Ackerflächen variierten zwischen 730 m² und 19.011 m² (Mittelwert 7.458 m²).

Für **ortsnahes Grünland** erzielte man Preise von 0,19 €/m² bis 0,93 €/m². Der Mittelwert betrug 0,64 €/m², nach der Fläche gewichtet 0,60 €/m².

Die Grünlandflächen hatten eine Größe zwischen 690 m² und 11.369 m² (Mittelwert 3.955 m²).

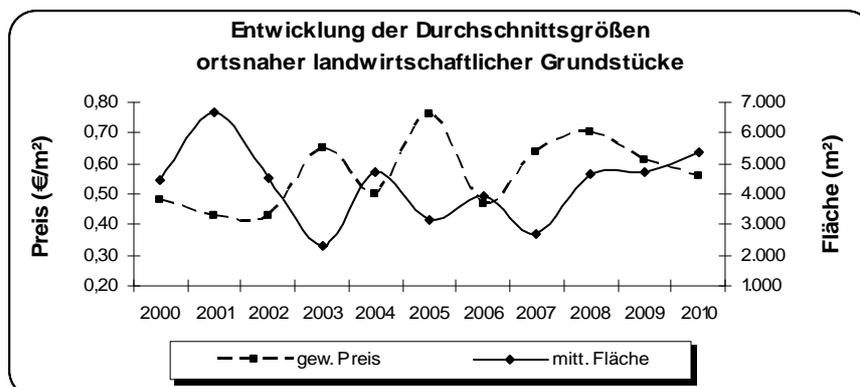
6.2.2.2 Preisentwicklung ortsnaher landwirtschaftlicher Nutzflächen

Gegenüber dem Jahr 2009 ist der durchschnittliche Bodenpreis für ortsnaher Landwirtschaftsflächen um 0,03 €/m² gefallen. Die durchschnittliche Flächengröße hingegen hat sich vergrößert.

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
2010	15	0,61	0,56	5.356

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.

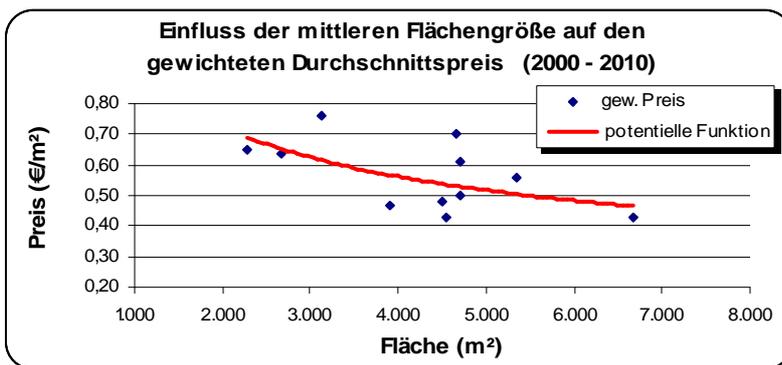


6.2.2.3 Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten

Einfluss der Grundstücksgröße

Wird der Durchschnittspreis der 15 ortsnahen Flächen aus dem Jahr 2010 nach der Fläche gewichtet ermittelt, ergibt sich ein Bodenpreis von 0,56 €/m². Dieser weicht vom arithmetischen Mittelwert um 0,05 €/m² ab. Das lässt auf einen Einfluss der Grundstücksgröße schließen.

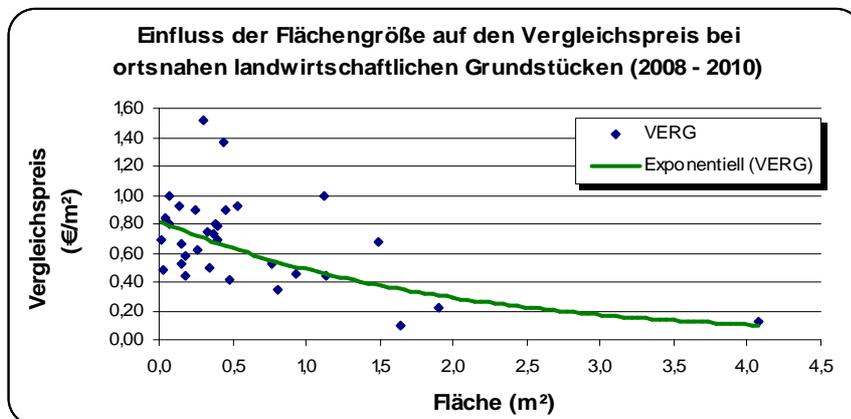
Betrachtet man das Diagramm unter Punkt 6.2.2.2, das die Entwicklung der mittleren Preise und durchschnittlichen Flächen der letzten 11 Jahre beinhaltet, stellt man fest, dass diese scheinbar voneinander abhängen. Somit scheint die Höhe des Preises für diese Grundstücke nicht vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses abzuhängen. Um diese Aussage zu untermauern, wurden die nach der Fläche gewichteten Durchschnittspreise für ortsnah landwirtschaftliche Nutzflächen auf eine Flächenabhängigkeit näher untersucht.



Das Ergebnis der Untersuchung wird im Diagramm sichtbar.

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

Da der Stichprobenumfang aus dem Jahr 2010 relativ gering ist, wurden alle ähnlichen Kauffälle ab dem Jahr 2008 mit in die Analyse einbezogen. Nach Ausreißerbeseitigung standen 32 geeignete Kauffälle für eine Untersuchung zur Verfügung.



Die Preise streuten in einer Bandbreite von 0,10 €/m² bis 1,52 €/m². Im Mittel ergab sich ein Preis von 0,68 €/m² bei einer durchschnittlichen Flächengröße von rd. 6.200 m².

Der nach der Fläche gewichtete mittlere Preis betrug 0,48 €/m².

Die ausgleichende exponentielle Kurve kann durch folgende Funktion beschrieben werden:

$$y = 0,8195 * e^{-0,00005 * X}$$

Das Bestimmtheitsmaß R² wird mit 0,489 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 und der Auswahl der Kauffälle ab dem Jahr 2008 haben sich die Umrechnungskoeffizienten aus dem Vorjahr leicht verändert.

Umrechnungskoeffizienten für ortsnahe In - Flächen	
Grundstücksgröße (m ²)	Umrechnungskoeffizient
500	1,105
1.000	1,078
1.500	1,051
2.000	1,025
2.500	1,000
3.000	0,975
3.500	0,951
4.000	0,928
4.500	0,905
5.000	0,882
6.000	0,839
7.000	0,799
8.000	0,760
9.000	0,723
10.000	0,687
15.000	0,535

Die Flächengröße 2.500 m² wurde in den Vorjahren als Basiswert für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten festgelegt.

Obwohl sich die durchschnittliche Flächengröße etwas erhöht hat, soll von dem bisherigen Basiswert nicht abgewichen werden.

Anwendungsbeispiel:

Grundstücksgröße : 6.000 m²
 Vergleichspreis: 0,68 €/m²

gesucht:
 Bodenwert für ein Grundstück mit 1.200 m²

Umrechnungskoeffizient für 6.000 m² = 0,839
 Umrechnungskoeffizient für 1.200 m² = 1,067*

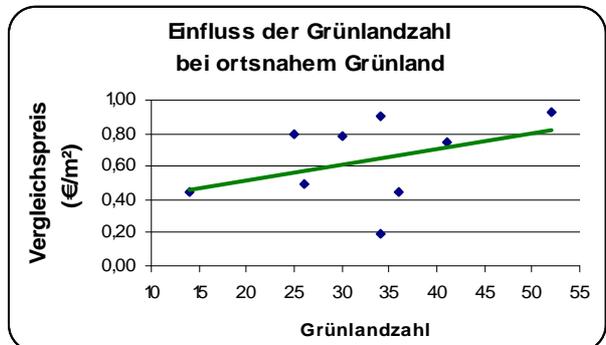
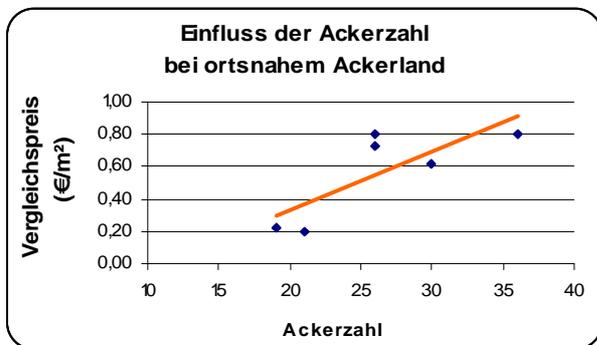
Bodenwert für 1.200 m²:

$0,68 \text{ €/m}^2 \times (1,067 / 0,839) = \underline{0,86 \text{ €/m}^2}$

* Wert durch Interpolation ermittelt

Einfluss der Bodenbonität

Im Gegensatz zu den Vorjahren hat die Bodenbonität einen Einfluss auf die Höhe des am Markt erzielten Quadratmeterpreises. Sowohl beim Ackerland als auch beim Grünland steigt der Preis mit zunehmender Acker- bzw. Grünlandzahl, wie die folgenden Abbildungen zeigen.



6.2.2.4 Beziehungen zu ortsfernen landwirtschaftlichen Grundstücken

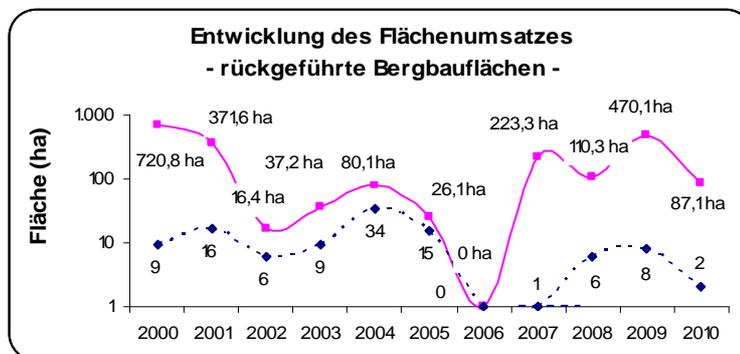
Vergleicht man die mittleren Preise von ortsfernen und ortsnahen landwirtschaftlichen Nutzflächen des Jahres 2010 kann man Folgendes feststellen:

- Das arithmetische Mittel für **ortsnahe** landwirtschaftliche Nutzflächen beträgt ca. das **2,4-fache** des arithmetischen Mittels für **ortsferne** landwirtschaftliche Nutzflächen.
- Beim **Ackerland** ist es rd. das 2,3-fache des arithmetischen Mittels der ortsfernen Ackerflächen und beim **Grünland** ist es rd. das 2,4-fache des arithmetischen Mittels der ortsfernen Grünlandflächen.
- Der Preis für **ortsnahe** landwirtschaftliche Nutzflächen betrug im Durchschnitt rd. das **2,6-fache** des entsprechenden zonalen **Bodenrichtwertes** für **ortsferne** landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Spanne reichte vom rd. 1- bis 4,2-fachen des Bodenrichtwertes.
- Differenziert betrachtet ergibt sich für ortsnahes **Ackerland** etwa das 2,5-fache des entsprechenden zonalen Bodenrichtwertes und für ortsnahes **Grünland** ca. das 2,6-fache des entsprechenden zonalen Bodenrichtwertes.

6.2.3 Rekultivierte und nicht beanspruchte Bergbauflächen

Im Jahr 2010 wurden nur zwei Verträge über rekultivierte bzw. nicht beanspruchte Bergbauflächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung wieder zugeführt werden sollten, abgeschlossen. Das sind sechs Verträge weniger als im Jahr 2009.

Der Flächenumsatz in Höhe von 87,1 ha hatte sich im Vergleich mit dem Vorjahreszeitraum auf ein Fünftel verringert. Gemessen am Gesamtumsatz der landwirtschaftlichen Flächen des Jahres 2010 waren das immerhin noch rd. 15 %.



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

Bei der Preisanalyse erfolgte die Zuordnung der verkauften Flächen entsprechend ihrer individuellen Lageeigenschaften in ortsfern und ortsnah. Weiterhin erfolgt eine Unterteilung in beanspruchte, meist rekultivierte Bergbauflächen und in nicht beanspruchte Flächen.

Da im Jahr 2010 nur zwei Verträge über landwirtschaftliche Nutzflächen zur Auswertung zur Verfügung standen, wurden die Kauffälle aus dem 2009 in die Preisanalyse mit einbezogen.

Ortsnahe bergbaubelastete Grundstücke wurden weder im Jahr 2009 noch im Berichtszeitraum veräußert.

Landwirtschaftliche Vergleichspreise nach Beendigung des Bergbaus 2009 / 2010					
Zustand der Flächen	Lage	Anzahl der Käuffälle	Ø Preis Spanne (€/m ²)	Ø Flächengröße Spanne (ha)	Flächenumsatz (ha)
beanspruchte Flächen	ortsfern	5	0,29 (0,13 – 0,37)	58,9 (0,09 – 147,7)	294,7
nicht beanspruchte Flächen	ortsfern*	3	0,11 (0,03 – 0,20)	66,6 (0,06 – 66,6)	133,3

* landwirtschaftliche Grundstücke mindererer Qualität (Unland)

6.2.4 Naturschutzflächen

Im Jahr 2010 wurden acht Verträge (Vorjahr: 6) 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 10,8 ha Spreewaldwiesen und Brachflächen, 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 119 derartige Verträge über ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen registriert werden. 88 % der Flächen liegen ebenfalls in der Zone 1, die restlichen 12 % befinden sich in der Zone 4. Es wurden inzwischen 254,6 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.

6.2.5 Unland

Im Jahr 2010 wurden zehn Unlandflächen in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Dabei handelt es sich um Flächen minderer Qualität, die keine landwirtschaftliche Nutzung zulassen. Der damit verbundene Flächenumsatz betrug 3,8 ha.

Die Preise streuten in einer Bandbreite von 0,006 €/m² bis 0,11 €/m² und betragen im Durchschnitt 0,08 €/m². Die mittlere Flächengröße lag bei 3.755 m² und reichte von 860 m² bis 7.814 m².

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

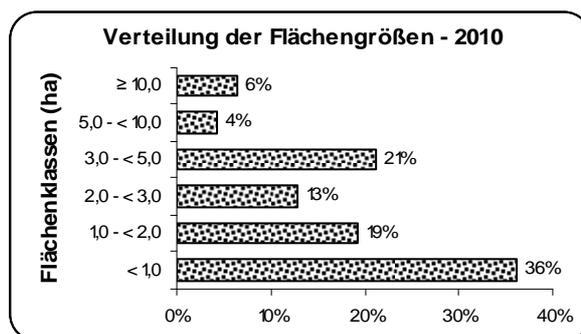
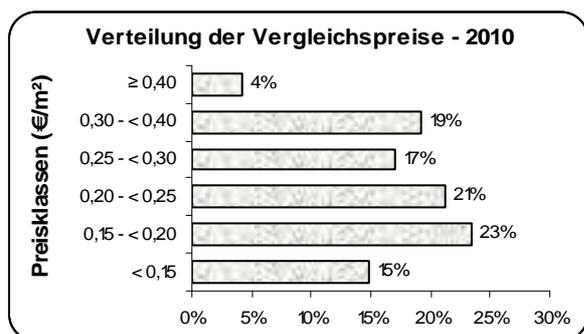
6.3.1 Ortsferne Waldflächen

6.3.1.1 Preisniveau ortsferner Waldflächen

Im Jahr 2010 wurden 47 Verträge über ortsferne Waldflächen mit einem Flächenumsatz von 157,9 ha in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Die Anzahl der registrierten Verträge ist gegenüber dem Jahr 2009 gleich geblieben. Der Flächenumsatz ist um 67 % (entspr. 66,6 ha) gefallen.

Die Preise für ortsferne forstwirtschaftlich genutzte Flächen bewegten sich im gesamten Landkreis in einer Bandbreite von 0,06 €/m² bis 0,45 €/m². Der mittlere Preis lag bei 0,23 €/m². Die Größe der verkauften Wälder variierte zwischen 932 m² und 35,3 ha und betrug im Mittel 3,4 ha.

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



Entsprechend dieser Verteilung ergibt sich für die Vergleichspreise ein Zentralwert in Höhe von 0,21 €/m². Der Zentralwert der Flächengröße liegt bei rd. 1,6 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 sich die Anzahl der Verkäufe in den Zonen nur relativ geringfügig verändert hat.

Das Preisniveau weist überwiegend eine stark steigende Tendenz auf. Hiervon ausgenommen sind die Zone 2 mit leicht rückläufigen Preisen und die Zone 3 mit einem gleichbleibenden mittleren Preisniveau. Der Flächenumsatz hat sich in der Zone 1 mehr als halbiert und in der Zone 3 beträgt er nur noch etwa 1/6 des Vorjahresumsatzes. Dafür stieg er in der Zone 2 um das 5,6-fache.

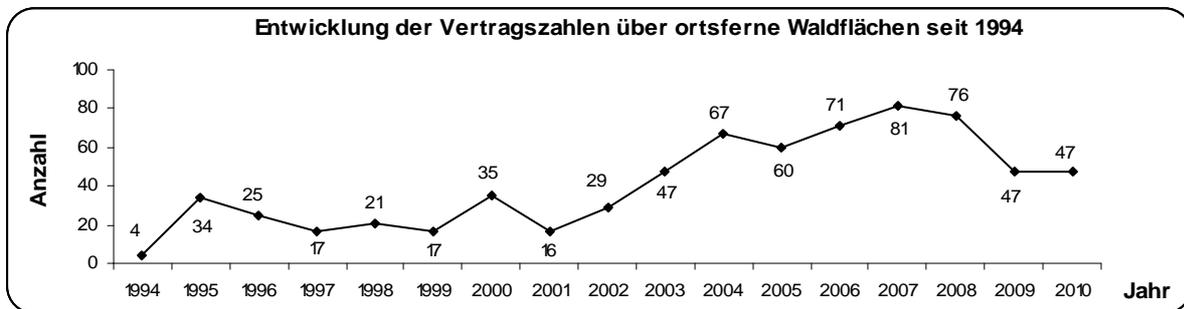
Die Tabelle gibt Auskunft über das zonale Preisniveau der forstwirtschaftlichen Nutzflächen.

Zonale Grundstückspreise für ortsferne Waldflächen im Jahr 2010				
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis (Spanne) (€/m ²)	Ø Flächengröße Spanne (ha)	Flächenumsatz (ha)
Zone 1 (Spreewald)	3	<i>0,28</i> (0,15 – 0,37)	1,4 (0,1 – 3,3)	4,1
Zone 2 (Lu-Ca Becken)	12	<i>0,23</i> (0,10– 0,44)	5,1 (0,2 – 35,3)	61,2
Zone 3 (Hügelland)	11	<i>0,21</i> (0,09 – 0,45)	3,5 (0,1 – 18,8)	38,6
Zone 4 (Tiefeland)	16	<i>0,21</i> (0,06 – 0,36)	2,5 (0,1 – 13,3)	39,6
Zone 5 (Ki-Fi Becken)	5	<i>0,31</i> (0,21 – 0,38)	2,9 (0,8 – 5,3)	14,4

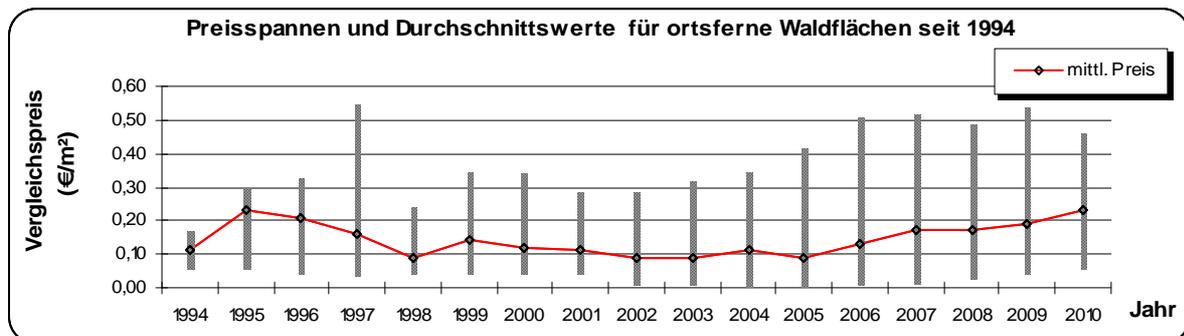
Anmerkung: Die Mittelwerte wurden kursiv dargestellt, um darauf aufmerksam zu machen, dass keine Aussage darüber gemacht werden kann, ob die forstwirtschaftlich genutzten Flächen bezüglich ihrer Bestandesdaten miteinander vergleichbar sind

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 und stagnierte im Jahr 2010. Seit dem Jahr 1994 wurden insgesamt 694 Kauffälle über ortsferne Waldgrundstücke in der AKS registriert. Im nachfolgenden Diagramm ist die Entwicklung der Vertragszahlen über ortsferne Waldflächen dargestellt.



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 stetig leicht steigend ist.

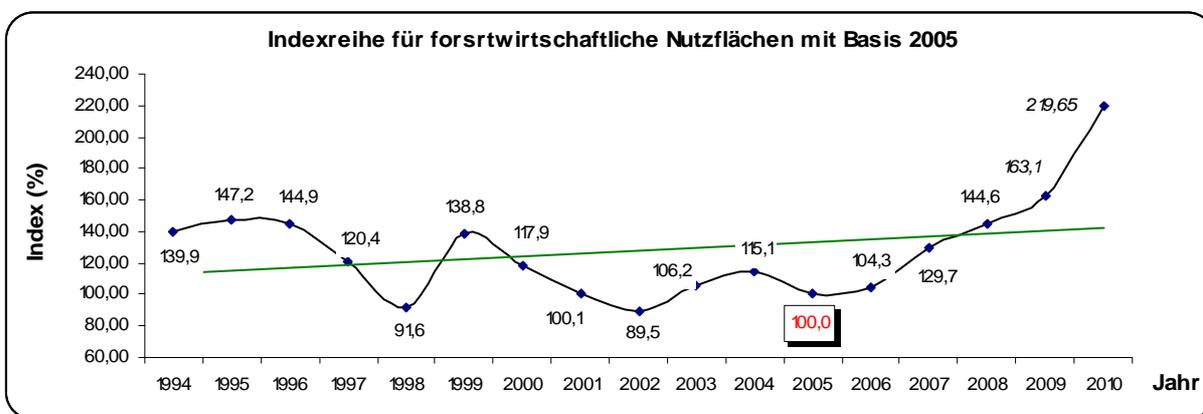
Indexreihe

Der Gutachterausschuss hat im Jahr 2010 erstmals eine Indexreihe für Waldpreise abgeleitet und zum 01.01.2011 fortgeschrieben. Zur Ableitung der Indexreihe wurden die Kauffälle in Zonen gleicher Lagewertigkeiten eingeteilt. Mit Hilfe der AKS wurde eine Regressionsanalyse durchgeführt und eine Indexreihe für den gesamten Landkreis ermittelt.

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über forstwirtschaftliche Nutzflächen in ortsfernen Lagen
- Auswertzeitraum 01.01.1994 bis 31.12.2010
- Flächengrößen ab 1.000 m²
- Basisjahr 2005 (Bezugszeitpunkt)
- Für den Ausreißertest wurde das 3-fache der Standardabweichung ($\sigma = 3,0$) verwendet.

Aus der nachfolgenden Grafik sind die Indizes der Indexreihe sowie die Entwicklung des Grundstücksmarktes innerhalb des forstwirtschaftlichen Bodenverkehrs erkennbar.



Entwicklung der Waldindizes – Basis 2005		
Jahr	Anzahl	Index
1994	4	139,8
1995	34	147,2
1996	23	144,9
1997	15	120,4
1998	21	91,6
1999	16	138,8
2000	35	117,9
2001	18	100,1
2002	23	89,5
2003	40	106,2
2004	61	115,1
2005	52	100,0
2006	56	104,3
2007	65	129,7
2008	70	144,6
2009	39	163,1
2010	39	219,7
Stichprobenumfang: 611 Kauffälle		

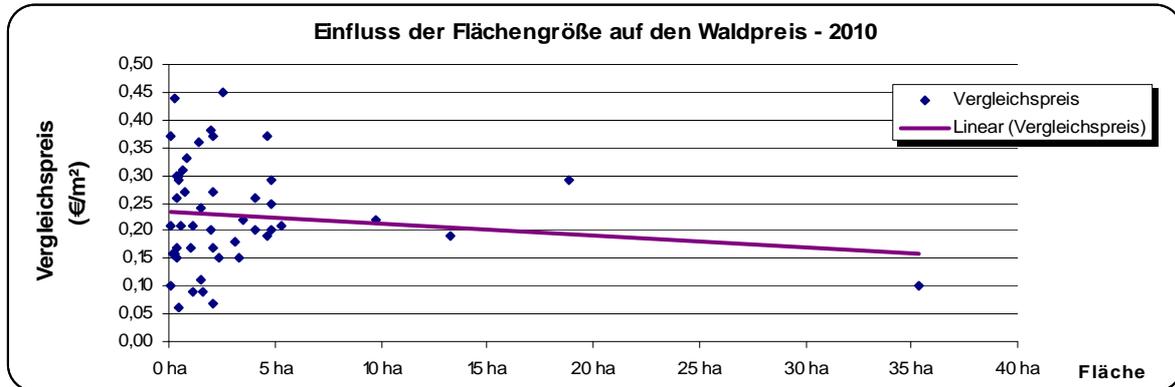
Die relativ starken Schwankungen der Indizes können verschiedenen Ursachen haben. Zum einen werden die Werte durch das Marktverhalten der Vertragspartner beeinflusst. Zum anderen können sich die verschiedenartigen Waldbestände (gekennzeichnet durch die Baumart, das Alter des Beständen usw.) auf die Höhe der am Markt erzielten Preise ausgewirkt haben und damit auch die Entwicklung der Indizes.

Ab dem Jahr 2004 hat allerdings das Interesse zum Kauf von Wald zugenommen, was sich in den gestiegenen Vertragszahlen ausdrückt. Seit dem Jahr 2006 sind die Durchschnittspreise gestiegen, was sich auch in der Indexreihe widerspiegelt.

Anmerkung: Die Werte der Jahre 2009 und 2010 sind kursiv dargestellt, da sie sich bei der Fortführung der Indexreihe aus programmtechnischen Gründen ändern können.

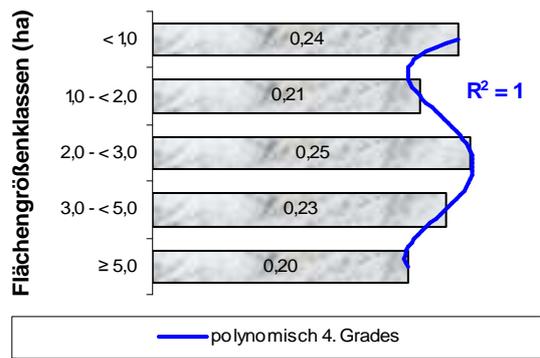
6.3.1.3 Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten

Welche Umstände die Preisfindung am Markt beeinflussen, ist nach wie vor 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 ($R^2 = 0,02$) 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. 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.

In den beiden Größenklassen von < 1,0 ha bis 2,0 ha wurden die meisten Kauffälle pro Klasse registriert.

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

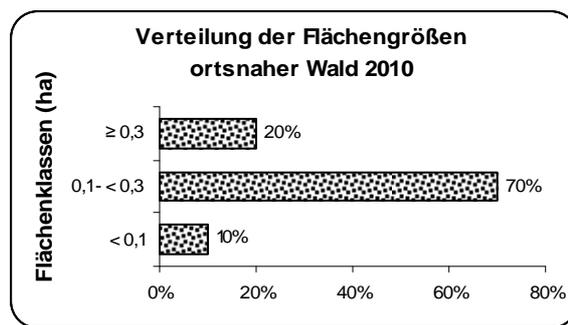
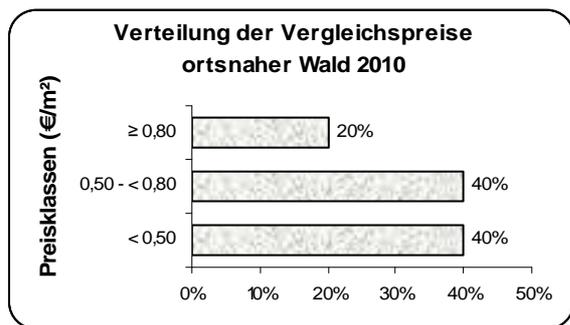
6.3.2.1 Preisniveau ortsnaher Waldflächen

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 2010 wurden zehn geeignete Kaufverträge über ortsnaher Waldgrundstücke abgeschlossen. Die Zahl der Verträge ist gegenüber dem Vorjahr damit um drei Verträge gestiegen. Der Flächenumsatz betrug 2,0 ha, das sind 0,2 ha mehr als im Vergleichszeitraum.

Die Preise schwankten zwischen 0,30 €/m² und 1,40 €/m². Der Durchschnittswert lag bei 0,67 €/m². Der nach der Fläche gewichtete mittlere Preis liegt bei 0,57 €/m². Die Größen der ortsnahen Waldgrundstücke schwankten zwischen 347 m² und 0,4 ha. Die durchschnittliche Größe lag bei rd. 0,2 ha.

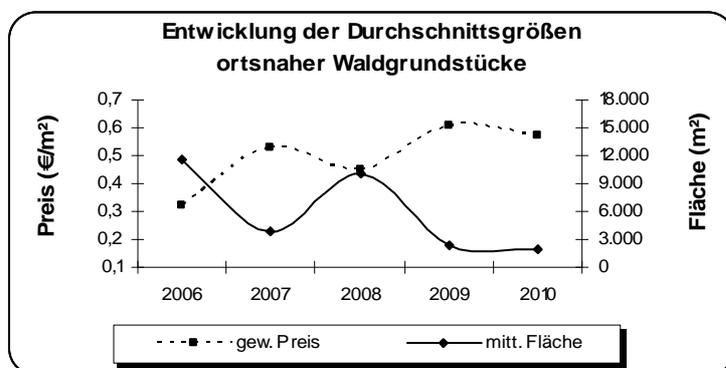
Die Preis- und Flächenverteilungen sind aus den folgenden Diagrammen ersichtlich. Entsprechend dieser Verteilungen ergibt sich für den Vergleichspreis ein Medianwert von 0,52 €/m² und für die Flächengröße liegt der Medianwert bei ca. 1.646 m².



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)
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
2010	10	0,67	0,57	1,961



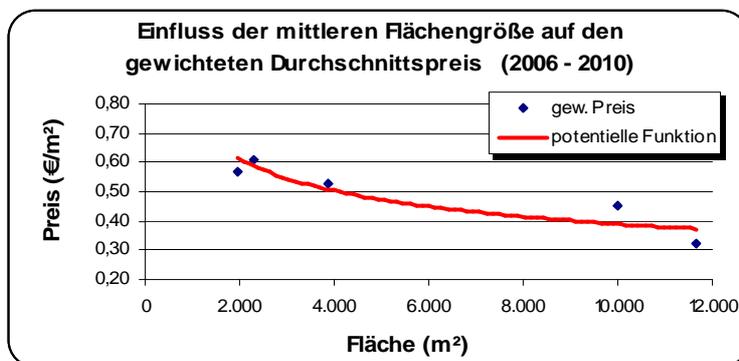
Eine zeitliche Entwicklung des nach der Fläche gewichteten Durchschnittspreises und der mittleren Flächengröße ist aus dem nebenstehenden Diagramm ersichtlich.

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

Diese Vermutung wird durch das nächste Diagramm bestätigt.

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

Das Bestimmtheitsmaß R^2 für die potentielle Funktion beträgt 0,7978.



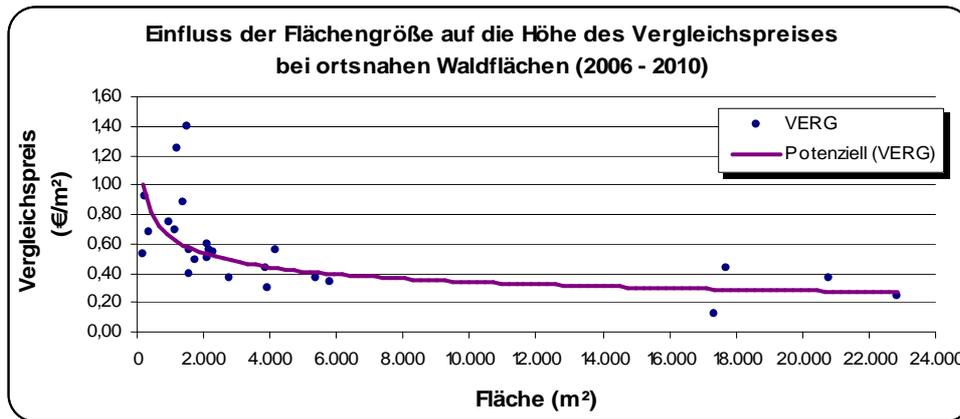
Im nächsten Abschnitt soll der Einfluss der Flächengröße näher untersucht werden.

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 2006 mit einbezogen.

Nach der Bereinigung der Datenmenge standen 25 geeignete Kauffälle zur Verfügung. Die Preise streuten in einer Bandbreite von 0,12 €/m² bis 1,40 €/m². Im Mittel ergab sich ein Wert von 0,57 €/m² bei einer durchschnittlichen Flächengröße von rd. 5.000 m². Der nach der Fläche gewichtete Durchschnittspreis betrug 0,37 €/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.

$$y = 4,4823 \cdot x^{-0,28}$$

Das Bestimmtheitsmaß R² wird mit 0,455 angegeben.

Aus dieser Funktion wurden die Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Im Vergleich zur vorjährigen Auswertung haben sich die Umrechnungskoeffizienten nur geringfügig geändert.

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	1,474
1.000	1,214
1.500	1,084
2.000	1,000
2.500	0,939
3.000	0,893
3.500	0,855
4.000	0,824
4.500	0,797
5.000	0,774
6.000	0,735
7.000	0,704
8.000	0,678
9.000	0,656
10.000	0,637

Die Flächengröße 2.000 m² wurde als Basiswert für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten schon in den Vorjahren festgelegt. Daher soll diese Basisfläche auch weiterhin Bestand haben.

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

gesucht:
 Bodenwert für ein Grundstück mit 1.200 m²

 Umrechnungskoeffizient für 3.500 m² = 0,855
 Umrechnungskoeffizient für 1.200 m² = 1,162*

 Bodenwert für 1.200 m²:

 0,45 €/m² x (1,162 / 0,855) = 0,61 €/m²

* Wert durch Interpolation ermittelt

Beziehung zu ortsfernen Waldflächen

Vergleicht man die **mittleren Preise** von ortsfernen und ortsnahen Waldflächen des Jahres 2010, kann man Folgendes feststellen:

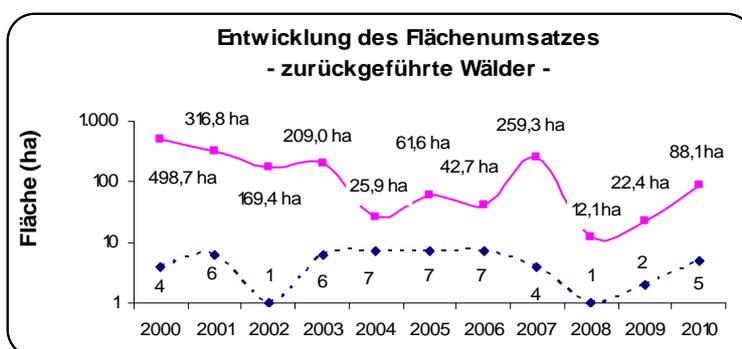
- Das arithmetische Mittel für **ortsnah** Waldgrundstücke betrug ca. das **2,5-fache** des arithmetischen Mittels für **ortsferne** Waldgrundstücke.
- Der Preis für **ortsnah** Waldgrundstücke betrug im Durchschnitt rd. das **3,3-fache** des entsprechenden **Bodenrichtwertes** für **ortsferne** Waldgrundstücke, die Spanne reichte vom 1,5-fachen bis zum 7-fachen.

6.3.3 Waldflächen auf nicht beanspruchtem und rekultiviertem Bergbauland

Im Auswertungszeitraum wurden fünf Verträge über Forstflächen auf beanspruchten Bergbauflächen abgeschlossen. Dabei wurde ein Flächenumsatz in Höhe von 88,1 ha realisiert. Das sind 65,7 ha mehr als im Jahr 2009.

Nachdem der Flächenumsatz im Jahr 2008 völlig einbrach, hat sich dieser im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr fast vervierfacht.

Die Zahl der Verträge ist nach wie vor nur sehr gering.



Die veräußerten Forstflächen befanden sich in ortsfernen und besonderen (ortsnahen) Lagen. Die erzielten Preise fügten sich in das Preisgefüge der Vorjahre ein. Wegen der geringen Datendichte wurden die Kauffälle des Jahres 2009 zur Auswertung mit herangezogen.

Forstwirtschaftliche Vergleichspreise nach Beendigung des Bergbaus 2009 / 2010					
Zustand der Flächen	Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis Spanne (€/m²)	Ø Flächengröße Spanne (ha)	Flächenumsatz (ha)
rekultivierte Flächen	ortsfern	4	0,12 (0,08 – 0,18)	23,9 (0,8 – 72,5)	95,7
	ortsnah *	3	0,40 (0,30 – 0,60)	4,9 (1,0 – 12,0)	14,8

* durch besondere Lage gekennzeichnet

6.3.4 Waldflächen unter Naturschutz

Im Jahr 2010 wurden vier Verträge über Waldflächen geschlossen, die für Zwecke des Naturschutzes benötigt werden.

Dabei hatten die öffentliche Hand bzw. durch sie mitbegründete Zweckverbände 10,6 ha Wald in ortsfernen Lagen der Zone 1 erworben. Die Preisspanne reichte von 0,19 €/m² bis 0,24 €/m². Im Durchschnitt konnten diese Wälder für 0,21 €/m² erworben werden. Das entspricht dem zum Zeitpunkt des Erwerbs geltenden Bodenrichtwert für Forsten.

Seit dem 01.01.1994 konnten insgesamt 41 derartige Verträge über Waldflächen registriert werden, davon 40 in der Zone 1. Dort wurden inzwischen 116,6 ha Wald für Naturschutzzwecke gekauft. Die Preise streuten in einer Bandbreite von 0,06 €/m² bis 0,24 €/m². Der Mittelwert betrug 0,16 €/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 Abbaulächen, 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 blieb die Anzahl der registrierten Verträge mit 77 im Jahr 2010 gegenüber dem Vorjahr (78 Verträge) fast unverändert. Geld- und Flächenumsätze waren insgesamt stark rückläufig. Der Geldumsatz sank um 38 % und der Flächenumsatz ging um mehr als die Hälfte des Vorjahreswertes zurück. Die Vertragszahlen der Gemeinbedarfsflächen fielen um 33 % ab.

Umsatzzahlen der sonstigen unbebauten Grundstücke und Gemeinbedarfsflächen						
Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz (T€)		Flächenumsatz (ha)	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Abbauland	5	7	45,1	231,7	8,8	26,5
Private Grünanlagen	56	43	96,1	98,0	3,9	4,0
Wasserflächen	2	3	3,5	10,7	4,7	6,2
Grundst. mit besond. Funktion	15	24	682,3	241,7	118,8	17,1
Gemeinbedarfsflächen*	124	83	249,8	105,6	17,1	19,2

* 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 2006 bis 2010 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 2010 wurden sieben Kaufverträge (Vorjahr: 5) zum Verkauf von Grundstücken über Bodenschätzen in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Es handelte sich überwiegend um Altbergbaulächen, aber auch um Waldflächen für die Inanspruchnahme durch den Braunkohlebergbau.

Die Kaufpreisspanne reichte von 0,50 €/m² bis 4,00 €/m². Der Mittelwert betrug 1,16 €/m², nach der Fläche gewichtet 0,87 €/m². Die verkauften Grundstücke waren zwischen 1,0 ha und 10,4 ha groß.

Abbauland 2006 – 2010 (bergfreie Bodenschätze)				
Bodenschatz	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) ha	Nutzungsarten lt. Liegenschaftskataster
Braunkohle (auch Altbergbauflächen)	23	0,33 (0,14 – 1,10)	27,7 (0,1 – 467,7)	überwiegend Waldfläche Nadelwald / Ackerland
Gesteine für Schotter und Splitt	2	1,08 (0,33 – 1,97)	1,4 (1,3 – 1,5)	Waldfläche Nadelwald / Ackerland
Kiese und Kiessande	2	1,24 (0,50 – 1,53)	1,3 (0,6 – 2,0)	überwiegend Waldfläche Nadelwald

* Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

7.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Berichtsjahr wurden keine Flächenaufkäufe für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen registriert.

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen 2006 – 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 konnte im Jahr 2010 ein Flächenaufkauf für einen Einzelstandort registriert werden. Es handelte sich um eine 7,5 ha große, landwirtschaftlich genutzte Fläche. Der Kaufpreis lag im oberen Bereich der in der Tabelle angegebenen Preisspanne. Preisanteile für Standort-, Wege- und Ackerflächen waren nicht gesondert ausgewiesen worden. Außerdem wurden zwei unter 400 m² große Flächenzukäufe im Außenbereich zum Bau von Übergabestationen registriert. Die Kaufpreise lagen bei durchschnittlich rd. 4,50 €/m².

Flächen für Windenergieanlagen 2006 – 2010				
Gemarkungen	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) ha	Vorherige Nutzung
Lauchhammer, Leeskow, Kemmen, Kittlitz, Missen, Bolschwitz	8	0,71 (0,04 – 2,21)	5,6 (0,8 – 18,0)	landwirtschaftlich genutzte Flächen, ehemalige Bergbauflächen

* Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

7.3.2 Biogasanlagen

Im Berichtsjahr wurden keine Flächenaufkäufe für den Bau von Biogasanlagen registriert.

Flächen für Biogasanlagen 2006 – 2009				
Gemarkungen	Anzahl Kauffälle	Ø Preis (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) ha	Vorherige Nutzung
Frauwalde, Klettwitz	4	2,52 (2,08 – 4,00)	2,3 (0,7 – 5,8)	land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Außenbereich bzw. Sondergebiet

* Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

7.3.3 Solaranlagen

Für die Errichtung von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen wurden im Jahr 2010 insgesamt sieben Flächenaufkäufe getätigt. Darüber hinaus erfolgte der Weiterverkauf einer mit einem Solar- und Energiepark bebauten Fläche, für die ein Nutzungsrecht des Betreibers besteht.

Veräußert wurden baureife Grundstücke in neu erschlossenen Gewerbegebieten am Rande von Ortschaften, aber auch landwirtschaftliche Nutzflächen im Außenbereich. Die Kaufpreise lagen zwischen 0,30 €/m² bis 7,00 €/m². Der Durchschnittspreis betrug 3,61 €/m², nach der Fläche gewichtet 2,79 €/m². Die Kaufpreise enthalten keine Ablösebeträge für den Photovoltaikstandort, die in Einzelfällen zusätzlich gezahlt wurden. Die verkauften Grundstücke waren zwischen 0,4 ha und 8,0 ha groß.

Flächen für Solaranlagen 2010					
Gemarkungen	Anzahl der Kauffälle	vorherige Nutzung	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	v. H. des BRW** (%)	Ø Flächengröße (Spanne) ha
Calau, Schöllnitz, Lindenau, Senftenberg	6	gewerbliche Baufläche	4,30 (2,55 – 7,00)	53 (32 – 75)	2,2 (0,4 – 5,5)
Missen	2	landwirtschaftliche Nutzfläche	0,56 (0,30 – 0,59)	159 (107 – 211)	4,5 (1,0 – 8,0)

* Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

** Bezugsbasis: gewerbliche Baufläche = BRW für Bauland, landwirtschaftliche Nutzfläche = BRW für Ackerland

7.4 Gartenland

Im Jahr 2010 konnten 38 Kaufverträge (Vorjahr: 48) 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 2010 insgesamt achtmal (Vorjahr: 12) veräußert. Die Gärten befinden sich in städtischen und dörflichen Lagen im Norden und Süden des Landkreises Oberspreewald-Lausitz.

Die Kaufpreise bewegten sich zwischen 0,60 €/m² und 7,46 €/m². Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 3,30 €/m² (Vorjahr: 3,42 €/m²), nach der Fläche gewichtet 2,88 €/m².

Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten 2010					
	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis* (Spanne) €	Ø Preis** (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Flächenumsatz m ²
Städte/ Gemeinden	8	4.115 (400 – 20.000)	2,88 (0,60 – 7,26)	1.428 (309 – 4.443)	11.420

* siehe Besonderheiten in Tabelle unten

** Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten 2006 – 2010					
	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis (Spanne) €	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Besonderheiten
Stadtlagen	26	2.934 (400 – 20.000)	3,07 (0,68 – 8,28)	955 (210 – 4.443)	Kaufpreise können Anteile für Geräteschuppen, einfache Gartenlauben und Garagen enthalten. Einige Grundstücke mit Gebäuden im Eigentum der Käufer.
Dorflagen	11	2.332 (739 – 4.400)	2,09 (0,60 – 7,35)	1.117 (318 – 2.755)	

* Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

7.4.2 Hausgärten

In die Preisanalyse der Hausgärten wurden 30 Verträge aus dem Jahr 2010 (Vorjahr: 36), bei denen Gartenland zum bestehenden Grundstück zugekauft wurde, einbezogen.

Die Kaufpreise bewegten sich zwischen 0,33 €/m² und 10,00 €/m². Der mittlere Preis betrug 3,29 €/m² (Vorjahr: 2,72 €/m²), nach der Fläche gewichtet 2,57 €/m². Das durchschnittliche Verhältnis des Kaufpreises je m² zum Bodenrichtwert des angrenzenden Baulands lag bei 18 % (Vorjahr: 15 %).

Hausgärten 2010					
	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Verhältnis zum BRW (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Flächenumsatz m ²
Städte/ Gemeinden	30	2,57 (0,33 – 10,00)	18 (2 – 51)	627 (10 – 2.463)	18.813

* Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

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 2006 – 2010				
BRW (Spanne) / Mittel €/m ²	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Verhältnis zum BRW (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
(≤ 20) / 14	92	2,57 (0,33 – 7,50)	20 (2 – 51)	739 (10 – 5.100)
(21 – 30) / 26	28	2,57 (0,85 – 5,02)	12 (3 – 20)	581 (140 – 2.170)
(31 – 50) / 38	23	4,13 (1,00 – 10,36)	12 (3 – 32)	643 (78 – 2.050)
(51 – 80) / 63	9	3,86 (2,20 – 9,35)	7 (4 – 12)	302 (30 – 1.121)

* Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

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

Preisanalyse über Hausgärten nach Flächengrößen 2006 – 2010		
Flächengröße (Spanne) / Mittel m ²	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²
(≤ 1.000) / 398	122	3,20 (0,33 – 10,36)
(1.001 – 2.000) / 1.455	23	2,68 (0,82 – 4,87)
(2.001 – 5.100) / 2.814	7	2,17 (1,00 – 3,37)

* Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

7.5 Gemeinbedarfsflächen

7.5.1 Verkehrsflächen

Im Jahr 2010 konnten 74 Kaufverträge (Vorjahr: 102) über Flächen, die zu Verkehrszwecken bestimmt sind und von der öffentlichen Hand erworben wurden, in der Kaufpreissammlung registriert werden. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein deutlicher Rückgang um 27 %. Die Bodenpreise lagen in einer Spanne von 0,10 €/m² bis 26 €/m². Der Mittelwert betrug 2,74 €/m², nach der Fläche gewichtet 0,39 €/m². Die verkauften Grundstücke waren zwischen 1 m² und 5,2 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.

Zukünftige Verkehrsflächen (Neubau/Erweiterung) 2010					
Art der Verkehrsfläche	Anzahl der Kauffälle	vorherige Nutzung	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	v. H. des BRW** (%)	Ø Fläche (Spanne) m ²
Bundesautobahn	5	land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzfläche	0,47 (0,21 – 0,74)	Ø 215 (78 – 322)	1.706 (106 – 5.569)
Bundes-, Landes- und kommunale Straßen	6	land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzfläche	0,58 (0,21 – 0,78)	Ø 249 (100 – 459)	1.513 (41 – 7.003)
	10	Bauland	7,78 (3,04 – 26,00)	Ø 72 (6 – 150)	303 (18 – 768)
Radwegenetz	3	landwirtschaftliche Nutzfläche	0,50 (0,50 – 0,55)	Ø 192 (179 – 220)	1.805 (9 – 3.382)

* Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

** 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) 2010				
Art der Verkehrsfläche	Anzahl der Verträge	Lage der Verkehrsflächen	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Fläche (Spanne) m ²
Bundesautobahn	5	außerhalb der Ortschaften	0,20 (0,10 – 0,74)	7.722 (350 – 17.947)
Bundes-, Landes- und kommunale Straßen	11	in Randlagen bzw. außerhalb der Ortschaften	0,29 (0,10 – 0,31)	6.329 (40 – 52.343)
	27	innerhalb der Ortschaften	2,19 (0,15 – 7,67)	102 (2 – 527)
Bundesbahnnetz	5	außerhalb der Ortschaften	0,70 (0,30 – 0,77)	1.047 (60 – 3.664)

* Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

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 einem Kaufvertrag ausgewiesen.

7.5.2 Sonstige Grundstücke zur öffentlichen Nutzung

Im Jahr 2010 wurden acht Verträge (Vorjahr: 18) zum Erwerb sonstiger Grundstücke für den Gemeinbedarf registriert. Dabei hatten die Kaufverträge zum Erwerb zukünftiger öffentlicher Flächen mit 75 % den größten Anteil im Vergleich zu den Verträgen zur Abwicklung des rückständigen Grunderwerbs.

Vertragsgegenstand waren ein innerstädtischer Park, Teilflächen von Sportanlagen, Grundstücke für öffentliche Parkplätze sowie für Ver- und Entsorgungsanlagen. Die Kaufpreise lagen in einer Spanne von 0,24 €/m² bis 38,46 €/m². Der Mittelwert betrug 1292 €/m², nach der Fläche gewichtet 1,03 €/m². Die verkauften Grundstücke waren zwischen 0,01 ha und 4,25 ha groß.

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

Ausgewählte sonstige Grundstücke zur öffentlichen Nutzung 2006 – 2010				
Art der Nutzung	Anzahl Verträge	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Fläche (Spanne) m ²	Lage
Friedhöfe	3	0,62 (0,50 – 1,50)	1.545 (180 – 4.060)	Außenbereich
öffentliche Grünflächen	8	1,04 (0,24 – 5,97)	7.276 (174 – 42.485)	innerorts
Parkplätze	15	5,59 (1,50 – 35,00)	1.274 (109 – 2.694)	innerorts
Sportplätze	13	0,58 (0,12 – 1,50)	2.622 (400 – 4.390)	Außenbereich
Grundstücke für Ver- und Entsorgungsanlagen	11	0,89 (0,15 – 6,00)	2.324 (99 – 9.890)	Außenbereich

* Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

7.6 Lagerplätze

Im Jahr 2010 wurde nur ein Kaufvertrag (Vorjahr: keine Verträge) für eine kleine Lagerfläche im Außenbereich registriert. Der Kaufpreis lag im oberen Bereich der in der Tabelle genannten Kaufpreisspanne.

Lagerplätze 2006 – 2010					
	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Lage	Besonderheiten
Städte/ Gemeinden	3	0,50 (0,38 – 1,92)	2.775 (52 – 5.273)	Außenbereich unbefestigt	überwiegend Zukäufe zum Betriebsgelände

* Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

7.7 Private Wege

Im Jahr 2010 wurden 18 Kaufverträge (Vorjahr: 4) registriert, bei denen Wege und Zufahrten an private Käufer veräußert wurden. Dabei handelte es sich um private Anliegerstraßen, Zufahrten zu Hinterliegergrundstücken zur Wohn- und gewerblichen Nutzung sowie um Wald- und Feldwege im Außenbereich.

Die Preisspanne reichte je nach Lage und vorheriger Grundstücksqualität von 0,01 €/m² bis 9,31 €/m². Der Durchschnittspreis dieser Kaufverträge betrug 3,91 €/m², nach der Fläche gewichtet 0,92 €/m². Die verkauften Grundstücksflächen waren zwischen 22 m² und 6.392 m² groß. Die durchschnittliche Fläche betrug 1.050 m².

Private Wege und Zufahrten 2006 – 2010					
	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	37	1,76 (0,70 – 9,31)	20 (4 – 40)	16 (2 – 25)	827 (22 – 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	8	0,14 (0,01 – 0,25)	0,23 (0,19 – 0,28)	52 (3 – 132)	16.344 (1.316 – 71.186)

* Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

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

7.8 Wasserflächen

Im Jahr 2010 wurde zwei Kaufverträge (Vorjahr: 2) registriert, bei denen Wasserflächen zur Veräußerung gelangten. Dabei handelte es sich um Teilflächen eines bereits gefluteten Tagebaurestlochs in Ortsnähe sowie um eine kleine Grabenfläche.

Die Kaufpreise lagen bei 0,15 €/m² und 0,70 €/m². Der Durchschnittspreis betrug 0,43 €/m², nach der Fläche gewichtet 0,16 €/m². Die verkauften Grundstücke waren 6 ha bzw. 0,04 ha groß.

Wasserflächen 2006 – 2010					
	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) ha	Lage	Besonderheiten
Städte/ Gemeinden	6	0,16 (0,05 – 0,25)	2,7 (0,6 – 6,0)	Außenbereich	Angel- und Fischzuchtteiche, Tagebaurestloch

* Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

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 Elektro-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 Elektro-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 Elektro-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 Elektro-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

Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind 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 abzuleiten (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV).

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 2010, S. 62-66

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 § 6 Abs. 6 ImmoWertV	- 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 abgespaltet (objekttypische Grundstücksgröße) - objekttypischer Bodenwert
Rohertrag	- Priorität: tatsächliche und auf Nachhaltigkeit geprüfte Mieten - Ausnahme: angenommene nachhaltige Miete (z.B. aus Mietspiegel)
Bewirtschaftungskosten:	
- Verwaltungskosten	- für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung*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 \leq 20 %)
- Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil $>$ 20 %)
- reine Geschäftshäuser (gewerbliche Nutzung = 100 %)
- Einfamilienhäuser

Für die Auswertung wurden die Kauffälle aus drei Jahren zusammengefasst. Die Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Zeitraum **2008 bis 2010** und wurden mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen für die neuen Teilräume (Berliner Umland mit und ohne Potsdam, weiterer Metropolitanraum 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 Auswertzeitraum nachgewiesen werden. Eine statistisch ausreichend gesicherte Abhängigkeit von einzelnen Einflussgrößen lässt sich durch die bisherigen umfangreichen Untersuchungen nicht nachweisen.

Die durch den Oberen Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszinssätze 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 454 Verträge über bebaute Grundstücke in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das sind 32 Erwerbsvorgänge mehr als im Jahr 2009. Darunter befanden sich 417 Kaufverträge, drei Erbbaurechte, ein Auseinandersetzungsvertrag und 33 Zwangsversteigerungen.

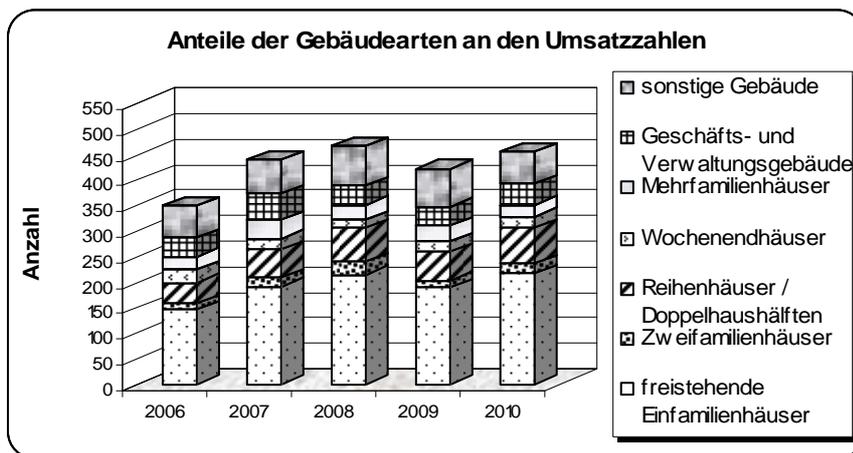
Nur 349 Kauffälle waren frei von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen. Einige dieser Immobilien (75) waren mit Rechten oder anderen Einschränkungen belastet, die sich auf die Preisgestaltung auswirken können und somit die auswertbare Datenmenge teilweise weiter einschränken.

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	
	2006	2007	2008	2009	2010	absolut	prozent.
freistehende Einfamilienhäuser	146	191	215	189	216	+ 27	+ 14 %
Zweifamilienhäuser	12	17	25	14	21	+ 7	+ 50 %
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	41	55	66	57	70	+ 13	+ 23 %
Wochenendhäuser	24	22	15	20	21	+ 1	+ 5 %
Mehrfamilienhäuser	27	37	30	31	23	- 8	- 26 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	36	50	38	36	42	+ 6	+ 17 %
(davon: Wohn- und Geschäftshäuser)	(19)	(21)	(24)	(18)	(29)	(+11)	(+61 %)
Sonstige Gebäude (z.B. Lager- und Produktionsgebäude, soziale Einrichtungen)	63	67	78	75	61	- 14	- 19 %
gesamt:	349	439	467	422	454	+ 32	+ 8 %

Im Vergleich zum Jahr 2009 ist die Zahl der registrierten Verträge um 8 % gestiegen.



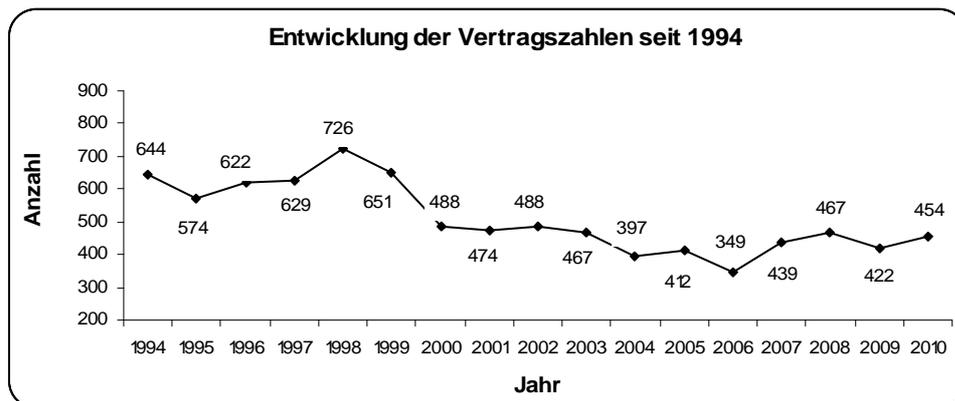
Die nebenstehende Grafik veranschaulicht die Entwicklung der Vertragszahlen insgesamt sowie innerhalb der Gebäudearten in den letzten fünf Jahren.

Die Entwicklung bei den verschiedenen Gebäudearten verlief sehr unterschiedlich.

Bei differenzierter Betrachtung ist bei den Individuellen Wohngebäuden, insbesondere bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften, wieder ein Anstieg der Vertragszahlen zu verzeichnen. Rückläufige Vertragszahlen waren bei den Mehrfamilienhäusern und den sonstigen Gebäuden zu verzeichnen.

Die meisten Verträge (84) wurden in der Stadt Lauchhammer mit ihren Ortsteilen abgeschlossen. In der Kreisstadt Senftenberg waren es 61 Verträge und in Lübbenau/Spreewald wurden 55 Verträge registriert. Die restlichen Aktivitäten verteilten sich relativ gleichmäßig über den Rest des Landkreises.

Die nächste Abbildung 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.

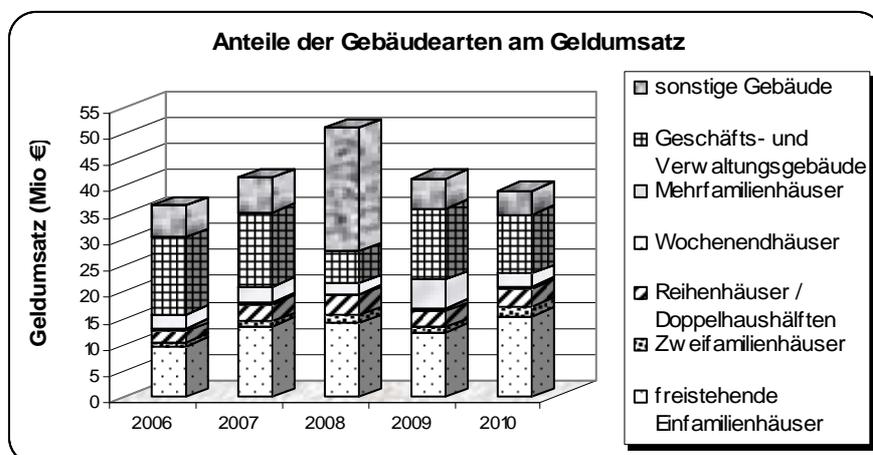
Geldumsatz

Aufgrund der gefallenen Vertragszahlen hat sich der Geldumsatz um 5,6 % des Vorjahresumsatzes verringert.

	Geldumsatz (Mio. €)					Änderung	
	2006	2007	2008	2009	2010	absolut	prozent.
freistehende Einfamilienhäuser	9,6	13,3	14,0	12,2	15,2	+ 3,0	+ 24,6 %
Zweifamilienhäuser	0,7	0,9	1,5	0,9	2,0	+ 1,1	+ 122,2 %
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	2,2	3,3	3,6	3,1	3,4	+ 0,3	+ 9,7 %
Wochenendhäuser	0,4	0,3	0,3	0,5	0,3	- 0,2	- 40,0 %
Mehrfamilienhäuser	2,7	3,1	2,0	5,5	2,5	- 3,0	- 54,5 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	14,6	13,9	6,1	13,4	11,0	- 2,4	- 17,9 %
(davon: Wohn- und Geschäftshäuser)	(1,5)	(2,5)	(1,8)	(2,3)	(2,4)	(+ 0,1)	(+ 4,3 %)
Sonstige Gebäude (z.B. Lager- und Produktionsgebäude, soziale Einrichtungen)	5,9	6,7	23,4	5,6	4,6	- 1,0	- 17,9 %
gesamt:	36,1	41,5	50,9	41,2	38,9*	- 9,7	- 5,6 %

* rundungsbedingte Abweichung

Im Diagramm ist die Entwicklung des Geldumsatzes der letzten fünf Jahre ersichtlich und die Entwicklung innerhalb der Teilmärkte.



In absoluten Zahlen betrachtet, verzeichneten die Ein- und Zweifamilienhäuser mit 4,1 Mio. € die größte Umsatzzunahme.

Dafür reduzierte sich der Geldumsatz bei den Mehrfamilienhäusern sowie den Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden um 5,4 Mio. €.

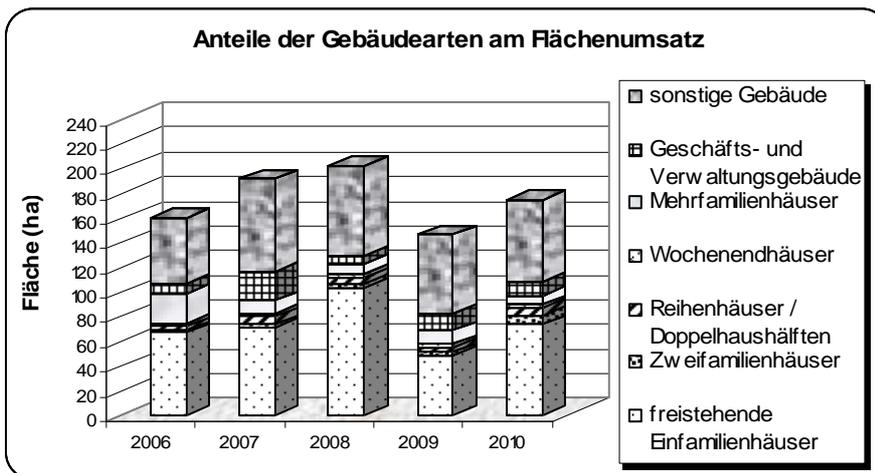
Den größten Geldumsatz mit rd. 7,8 Mio. € konnte die Stadt Lübbenau/Spreewald mit ihren Ortsteilen verbuchen. Danach folgten Lauchhammer mit 6,6 Mio. € und Senftenberg mit 5,0 Mio. €.

Flächenumsatz

Der Flächenumsatz unterliegt innerhalb der unterschiedlichen Gebäudearten mehr oder weniger großen Schwankungen. Die Tabelle gibt einen Überblick über die Flächenumsätze der letzten fünf Jahre.

Entwicklung des Flächenumsatzes bei den verschiedenen Gebäudearten							
	Flächenumsatz (ha)					Änderung	
	2006	2007	2008	2009	2010	absolut	prozent.
freistehende Einfamilienhäuser	66,4	70,7	102,8	47,9	73,2	+ 25,3	+ 52,8 %
Zweifamilienhäuser	1,6	2,4	3,6	2,3	6,9	+ 4,6	+ 200,0 %
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	3,7	6,4	4,9	3,9	6,6	+ 2,7	+ 69,2 %
Wochenendhäuser	1,8	2,4	3,5	2,8	2,6	- 0,2	- 7,1 %
Mehrfamilienhäuser	24,3	10,9	7,6	11,3	7,5	- 3,8	- 33,6 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	8,6	23,1	6,9	14,1	11,1	- 3,0	- 21,3 %
(davon: Wohn- und Geschäftshäuser)	(2,3)	(5,1)	(1,8)	(2,5)	(5,3)	(+ 2,8)	(+ 112,0 %)
Sonstige Gebäude (z.B. Lager- und Produktionsgebäude, soziale Einrichtungen)	53,6	75,3	72,7	63,4	66,0	+ 2,6	+ 4,1 %
gesamt:	160,0	191,2	202,1	145,7	173,9	+ 28,2	+ 19,4 %

Die Zunahme der Vertragszahlen führte zu einem Anstieg des Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr.



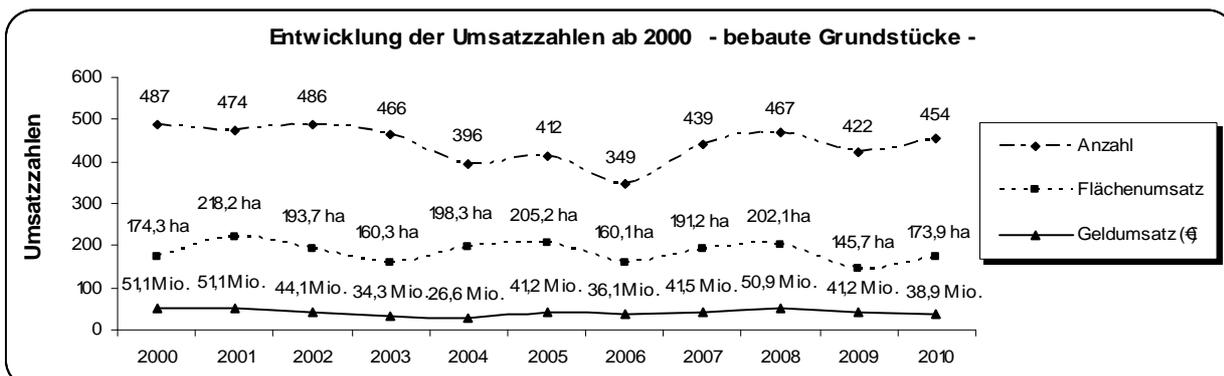
In absoluten Zahlen betrachtet, verzeichneten die Ein- und Zweifamilienhäuser die größte Flächenzunahme um immerhin 29,9 ha.

Bei den Mehrfamilienhäusern sowie den Geschäfts- und Verwaltungsgebäude dagegen reduzierte sich der Flächenumsatz um insgesamt 6,8 ha.

In der Stadt Calau und ihren Ortsteilen wurden mit 33 ha die meisten Flächen umgesetzt. Im Amt Ortrand waren es rd. 30 ha und in der Stadt Lübbenau/Spreewald mit ihren Ortsteilen ca. 25 ha.

Zusammenfassung für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die leichte Zunahme der Vertragszahlen auch der Flächenumsatz gestiegen ist. Dennoch ist der Geldumsatz um 2,3 Mio. € weiter zurück gegangen.



8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau

8.2.1.1 Freistehende Einfamilienhäuser

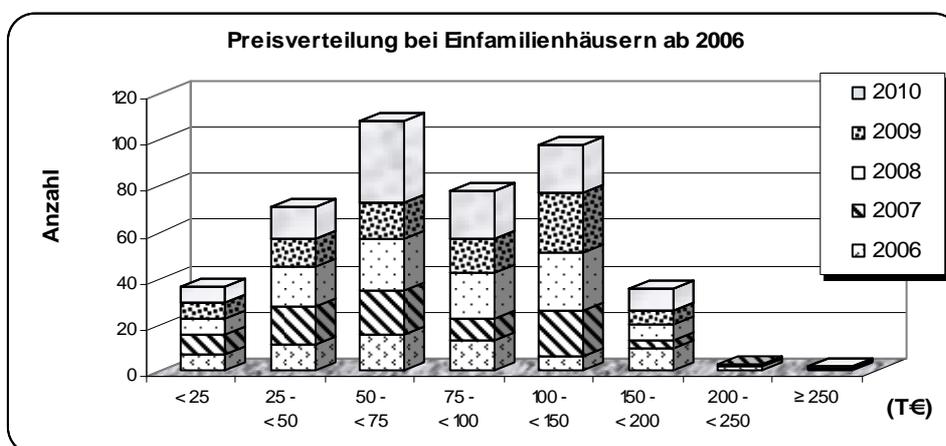
Normal große Grundstücke mit Einfamilienhäusern

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 2010 wurden 109 freistehende Einfamilienhäuser im Landkreis verkauft. Das ist eine Zunahme der Vertragszahlen um 35 % gegenüber dem Vorjahr.

Die Kaufpreise wiesen eine Bandbreite von 5 T€ bis 265 T€ auf. Im Durchschnitt lag der Preis bei 82 T€ Ausschlaggebend für die Höhe der erzielbaren Preise waren u. a. der Zustand und das Alter des Gebäudes sowie der Umfang der Modernisierungsmaßnahmen, die bereits durchgeführt wurden.

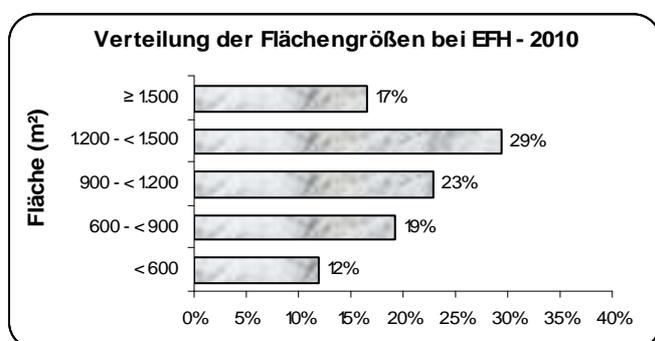
Die Verteilung der Kaufpreise der Einfamilienhausgrundstücke auf die einzelnen Preiskategorien und deren Entwicklung innerhalb der letzten fünf Jahre ist im folgenden Diagramm dargestellt.



Aus der Häufigkeit der Verteilung der Kaufpreise ergibt sich ein Zentralwert, auch Medianwert genannt, in Höhe von 70 T€.

Die Grundstücke, auf denen die Einfamilienhäuser standen, hatten eine Größe zwischen 322 m² und 2.000 m². Die mittlere Größe betrug rd. 1.100 m².

Das nachfolgende Diagramm verdeutlicht die Häufigkeit der verkauften Grundstücksgrößen.



Die Mehrzahl der verkauften Einfamilienhausgrundstücke (52 %) war zwischen 900 m² und 1.500 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. 1.000 m².

Die Einfamilienhäuser hatten eine mittlere Wohnfläche von ca. 115 m². Je nach Grad des Dachgeschossausbaus variierte diese von 51 m² bis 220 m².

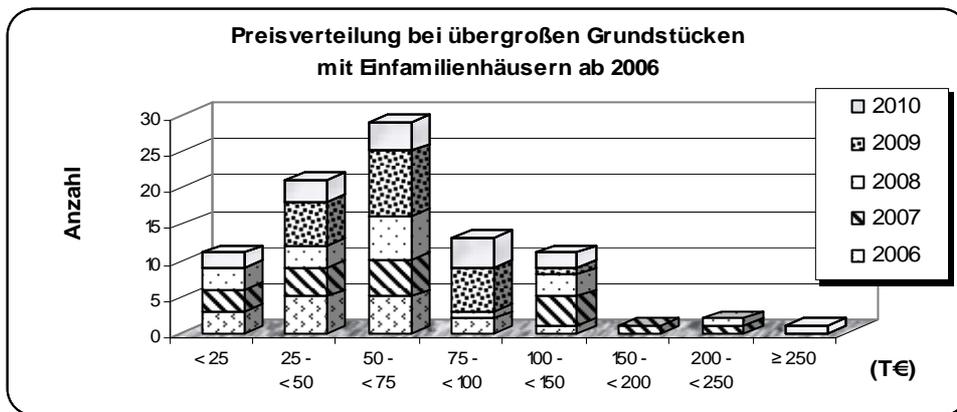
Übergroße Grundstücke mit Einfamilienhäusern

Diese 16 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.

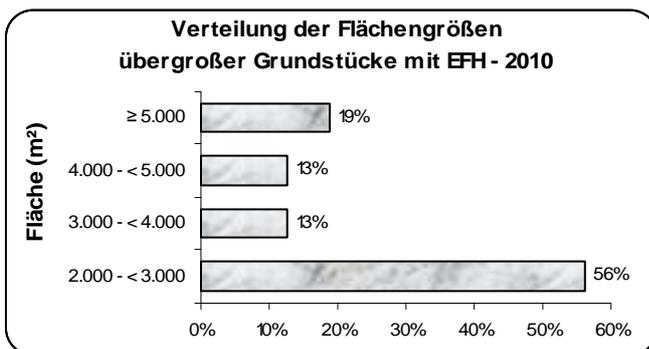
Das Preisniveau dieser Gruppe von Grundstücken lag im Jahr 2010 zwischen 15 T€ und 280 T€. Im Mittel wurden 74 T€ gezahlt. Wie bei allen anderen Gebäudearten auch, bestimmen das Baujahr und der Gebäudezustand den Kaufpreis.

Mehr als die Hälfte der Wohnhäuser wurden vor 1945 errichtet. Nur ein Einfamilienhaus gehörte 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 rd. 130 m². Die Bandbreite reichte von 80 m² bis 185 m² Wohnfläche.



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

Nur in drei Fällen wurden größer Grundstücke mit mehr als 5.000 m² verkauft.

Für eine Auswertung entsprechend dem Baujahr und dem Zustand der Gebäude konnten für 13 Immobilien die erforderlichen Angaben erhoben werden.

Damit diese Kauffälle für weiterführende Untersuchungen zur Verfügung stehen, wurden ihre Flächen um die übergroßen Grundstücksbestandteile bereinigt. Dafür wurden die überschüssigen Flächen ermittelt und von den Gesamtflächen abgezogen sowie die Kaufpreise entsprechend angepasst.

Die folgenden detaillierten Ausführungen beziehen sich auf die 94 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 konnten 13 geeignete Kauffälle der bereinigten übergroßen Grundstücke in die folgenden Untersuchungen mit einbezogen werden.

Die 106 auswertbaren Kauffälle wurden nach ihren Baujahren und ihren Gebäudezuständen sortiert. Die Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau dieser Immobilien entsprechend der genannten Zuordnung.

Preisniveau der freistehenden Einfamilienhäuser entsprechend Alter und Zustand - 2010								
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	8	9	23 (6 – 34)	1.300	17	71 %
	teilweise	mittel	12	10	51 (35 – 62)	1.390	18	41 %
			15	12	71 (38 – 118)	1.180	24	34 %
			18	18	73 (40 – 125)	1.070	20	24 %
	umfangreich	mittel	25	11	86 (53 – 120)	980	17	19 %
1945 bis < 1970	teilweise	mittel	29	3	51 (36 – 62)	1.860	18	53 %
			29	5	80 (49 – 110)	1.470	22	30 %
	umfangreich	mittel	33	5	83 (52 – 115)	1.060	15	16 %
1970 bis 1989	teilweise	mittel **	27	2	42	700	13	21 %
		mittel	51	6	80 (50 – 120)	1.090	18	24 %
	umfangreich	mittel	50	4	107 (80 – 137)	900	32	26 %
		mittel #	54	2	80	800	31	32 %
			43	3	116 (113 – 119)	1.330	26	27 %
ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel **	46	4	142 (103 – 185)	980	38	20 %
		mittel ^(o. KG)	70	6	150 (122 – 192)	900	31	15 %
		mittel ^(m. KG)	66	6	158 (100 – 193)	1.070	31	17 %

Gebäude mit Flachdach bzw. nicht ausbaufähigem Dachgeschoss

** Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, da leichte Bauweise

* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

(o. KG) = ohne Kellergeschoss

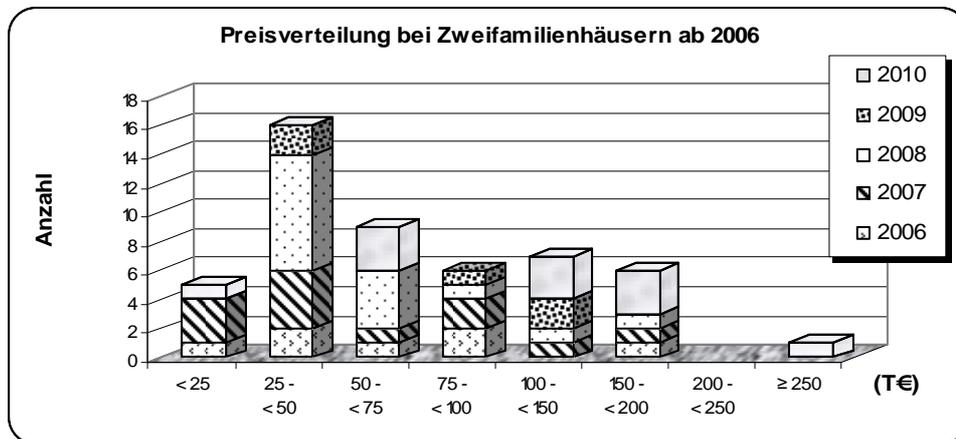
(m. KG) = mit Kellergeschoss

Außerdem gab es noch ein Einfamilienhaus, das 2009 errichtet wurde und im Erstverkauf am Markt teilnahm. Der Kaufpreis ordnet sich im oberen Bereich der weiterverkauften Neubauobjekte ein.

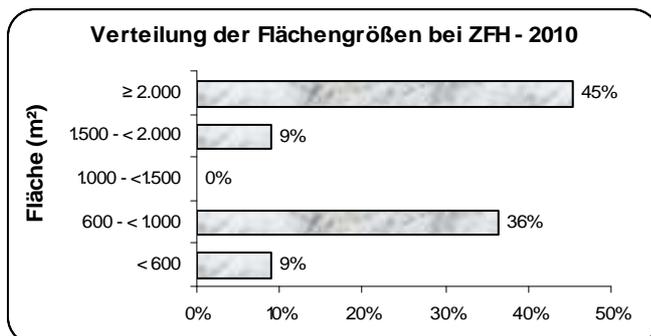
8.2.1.2 Zweifamilienhäuser

Die Anzahl der verkauften Zweifamilienhäuser (ZFH) ist gegenüber den Einfamilienhäusern schon immer sehr gering gewesen. Im Jahr 2010 wurden elf Zweifamilienhäuser verkauft. Gegenüber dem Jahr 2009 wurden sechs Verträge mehr registriert.

Die Preise für diese Gebäudeart streuten in einer Bandbreite von 13 T€ bis 250 T€. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei rd. 115 T€. Entsprechend der Verteilung der Kaufpreise, die aus dem Diagramm zu entnehmen ist, ergab sich ein Zentralwert von 120 T€.



Platz zum Wohnen boten die Häuser auf 120 m² bis 275 m². Die mittlere Wohnfläche betrug rd. 190 m².



Die Zweifamilienhausgrundstücke hatten eine Größe von 588 m² bis 3.830 m². Ein Grundstück war besonders groß, es war von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug rd. 2.000 m². Die Anteile an den Flächengrößen sind im Diagramm dargestellt.

Alle verkauften Zweifamilienhäuser, deren Grundstücksgröße < 1.000 m² beträgt, befinden sich in den Städten des Landkreises.

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 - 2010								
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	10	2	59	640	40	45 %
		mittel	20	2	136	2.550	12	13 %
	umfangreich	mittel	25	3	138 (144 – 150)	1.260	22	14 %

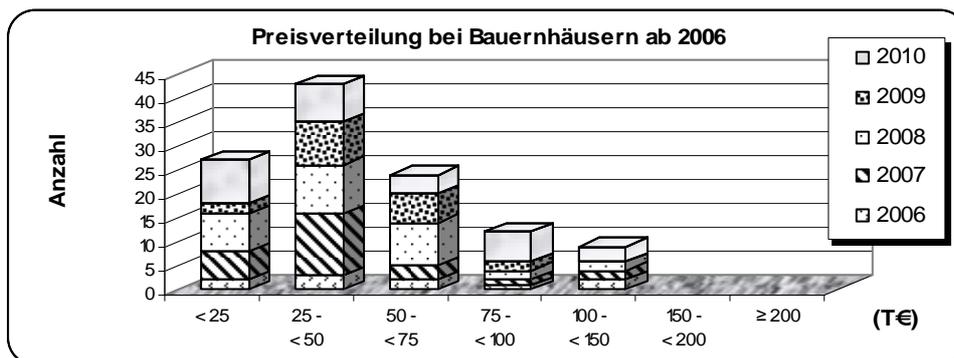
* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

8.2.1.3 Bauernhäuser

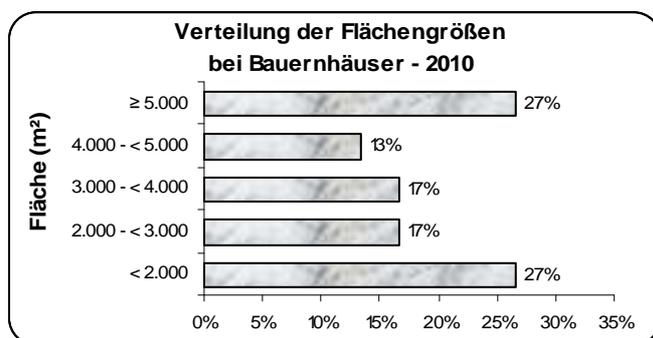
Unter diesem Punkt werden nur Grundstücke mit Bauernhäusern und -höfen, bei denen mindestens eine Scheune und / oder Stallgebäude auf dem Grundstück vorhanden sind, ausgewertet. Im Jahr 2010 standen 30 Verträge für eine entsprechende Analyse zur Verfügung. Das sind 11 Verträge mehr als im Vergleichszeitraum.

Das Preisniveau dieser Gruppe von Grundstücken lag im Jahr 2010 zwischen 8 T€ und 140 T€ und betrug im Durchschnitt 51 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. Neunzig Prozent der verkauften Immobilien hatten ein Baujahr vor 1945.



Die Wohnfläche der Bauernhäuser betrug im Durchschnitt rd. 130 m². Die Bandbreite reichte von 60 m² bis 265 m² Wohnfläche.



Ein reichliches Viertel der Immobilien hatte eine Größe die kleiner als 2.000 m² war.

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

Für eine Auswertung entsprechend dem Baujahr und dem Zustand der Gebäude konnten für 22 Objekte die erforderlichen Angaben erhoben werden. Allerdings standen in der Baujahresklasse „1945 bis < 1970“ für die verschiedenen Kategorien der durchgeführten Maßnahmen nur jeweils 1 Kauffall zur Verfügung, die aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht werden.

Preisniveau der Bauernhäuser entsprechend Alter und Zustand - 2010								
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	7	25 (15 – 45)	3.100	16	70 %
	teilweise	mittel	12	5	51 (25 – 85)	6.100	17	46 %
			18	5	76 (60 – 94)	12.100	22	27 %
	umfangreich	mittel	25	2	120	2.500	11	17 %

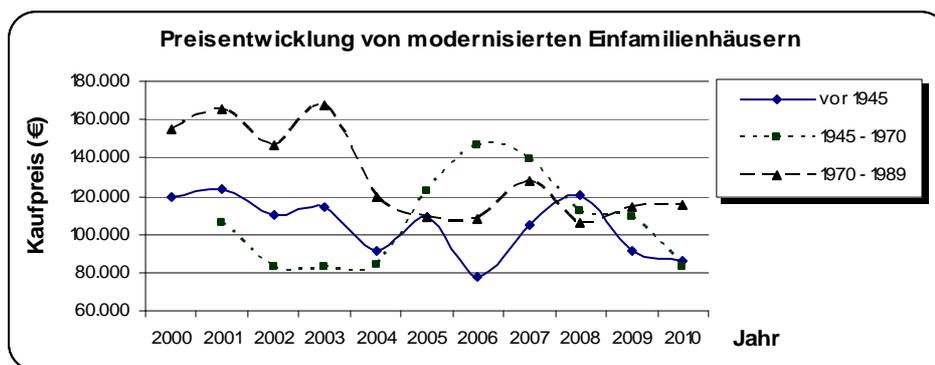
* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

8.2.2 Preisentwicklung

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

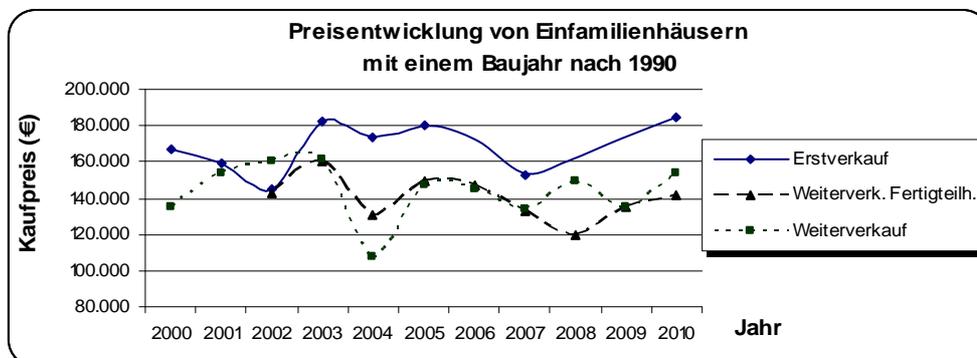
Übersicht über die allgemeine Preisentwicklung der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser									
Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle			Ø Kaufpreis (T€)			Ø Flächengröße (m²)		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Freisteh. Einfamilienhäuser (EFH)	99	81	109	83	85	82	990	1.000	1.100
Zweifamilienhäuser (ZFH)	15	5	11	59	70	115	1.480	1.000	1.200

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.



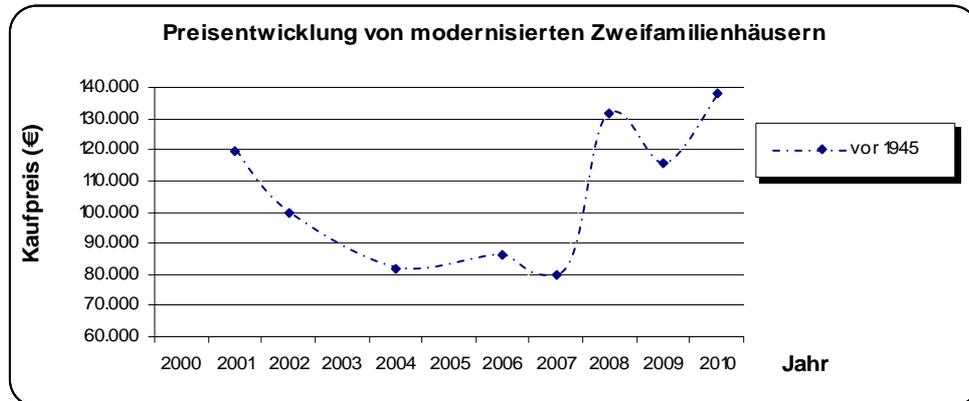
Im nächsten Diagramm erscheinen die mittleren Preise für Einfamilienhäuser, die nach 1990 errichtet und im Erst- bzw. Weiterverkauf einen neuen Eigentümer fanden.

Im Berichtsjahr gab es nur einen Kauffall, in den Jahren 2006, 2008 und 2009 keine auswertbaren Kaufverträge über Einfamilienhäuser im Erstverkauf. Daher wurde die Trendlinie frei Hand gezeichnet. Eine statistische Sicherheit ist nicht gegeben.



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 leichten Rückgang der Kaufpreise für diese umfangreich modernisierten Zweifamilienhäuser im Jahr 2009 ist für das Jahr 2010 wieder ein leichter Anstieg 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), Zweifamilienhäuser (ZFH), Doppelhaushälften (DHH), Reihenhäuser (RH) und Bauernhäuser (BH) ohne Besonderheiten, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erworben wurden.

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.

Obwohl die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) zum 01. Juli 2010 in Kraft getreten ist, hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz beschlossen, keinen Modellwechsel innerhalb des Jahres vorzunehmen. Deshalb wurden die Marktanpassungsfaktoren für die Immobilien, die im Jahr 2010 am Markt teilnahmen noch nach dem bisherigen Modell abgeleitet.

Eine Umstellung des Modells wird auf landeseinheitlichen Grundlagen angestrebt, damit die in den einzelnen Landkreisen ermittelten Faktoren miteinander vergleichbar sind. Regionale Unterschiede sind damit nicht gänzlich ausgeschlossen.

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 1960 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 Ein- und Zweifamilienhäuser

Freistehende Einfamilienhäuser der Baujahresklasse nach 1990

In dieser Baujahresklasse wurden 17 Einfamilienhäuser, die im Jahr 2010 zum Weiterverkauf gelangten, nachbewertet. Nur ein Einfamilienhaus nahm 2010 im Erstverkauf am Markt teil, deshalb werden diese Daten zusammen mit den Zahlen aus dem Jahr 2007 veröffentlicht (2008 / 2009: keine Erstverkäufe). Die weiterverkauften Immobilien hatten ein Alter zwischen drei und achtzehn Jahren. Im Berichtsjahr wurde, wie schon in den Vorjahren, kein entsprechendes Zweifamilienhaus veräußert.

Merkmale der Kauffälle aus dem Jahr 2010:

- 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 9 €/m² und 66 €/m² (BWN „15 €/m² bis 30 €/m²“: 41 %)

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 – 2010							
Objekt	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	Ø MAP
Weiterverkauf	1997 – 2002 ^{m KG*}	4	145	142 (103 – 185)	250 (195 – 275)	20 %	0,57
	1994 – 1999 ^{o KG}	7	140	165 (122 – 256)	255 (194 – 388)	16 %	0,65
	1992 – 1997 ^{m KG}	6	135	158 (100 – 193)	305 (236 – 390)	17 %	0,52
Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser mit einem Baujahr > 1990 – 2008 bis 2010							
Erstverkauf (2007+2010)	2005 – 2009 *	3	140	181	244	16 %	0,74
	2008	2	105	153	198	14 %	0,77
Weiterverkauf	1995 – 2004 ^{o KG*}	11	125	124 (85 – 170)	200 (174 – 297)	16 %	0,63
	1993 – 2001 ^{m KG*}	5	155	150 (125 – 185)	283 (261 – 315)	17 %	0,54
	1996 – 2005 * #	3 (nur 2008)	130	140 (119 – 180)	215 (196 – 252)	15 %	0,67
	1997 – 1998 ^{o KG #}	3	105	124 (110 – 140)	191 (182 – 197)	15 %	0,65
	1994 – 2006 ^{o KG}	20	125	144 (83 – 256)	230 (171 – 388)	18 %	0,63
	1991 – 2003 ^{m KG}	19	140	158 (93 – 257)	293 (153 – 390)	17 %	0,55

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

Gebäude mit Flachdach bzw. nicht ausbaufähigem Dachgeschoss

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahresklassen vor 1990

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

Baujahresklassen eingeteilt:

- < 1945
- 1945 – 1970
- 1970 – 1990

Für die Ableitung von Marktanpassungsfaktoren standen 83 geeignete Einfamilienhäuser und sechs Zweifamilienhäuser aus dem Jahr 2010 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 oder mit Flachdach und Keller
- Wohnhaus und kleinere Nebengebäude
- unterschiedlicher Umfang der Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen nach 1990 (von teilweise bis komplett saniert)
- Bodenwertniveau zwischen 5 €/m² und 66 €/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 – 2010								
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 – 1938	6	8	110	24 (18 – 34)	44 (33 – 55)	64 %	0,55
	1900 – 1930	9	12	115	51 (35 – 62)	65 (39 – 98)	40 %	0,82
	1903 – 1937	10	15	120	73 (38 – 118)	80 (51 – 122)	36 %	0,93
	1890 – 1939	18	18	115	73 (40 – 125)	87 (45 – 130)	24 %	0,84
	1868 – 1938	11	25	125	86 (53 – 120)	109 (74 – 151)	19%	0,79
1945 bis < 1970	1949 – 1969	2	30	160	59	112	33 %	0,53
	1957 – 1960	5	29	140	80 (49 – 110)	125 (73 – 150)	30 %	0,64
	1947 – 1966	5	33	110	83 (52 – 115)	113 (56 – 151)	16 %	0,77
1970 bis 1990	1972 – 1982**	2	27	120	42	115	21 %	0,36
	1970 – 1990	6	51	115	80 (50 – 120)	166 (121 – 203)	24 %	0,48
	1976 – 1986	4	50	120	107 (80 – 137)	182 (142 – 207)	26 %	0,60
	1980 – 1988 #	2	54	90	80	153	32 %	0,52
	1972 – 1975 #	3	43	100	116 (113 – 119)	150 (143 – 159)	27 %	0,77

Gebäude mit Flachdach bzw. nicht ausbaufähigem Dachgeschoss

** Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, da leichte Bauweise

Marktanpassungsfaktoren für Zweifamilienhäuser der Baujahresklassen vor 1990 – 2010								
Baujahresklasse	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	Ø MAP
< 1945	1925 – 1934	2	10	210	59	82	45 %	0,72
	1902 – 1908	2	20	220	136	212	13 %	0,65
	1930 – 1937	2	25	155	135	188	14 %	0,72

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 – 2008 bis 2010								
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 – 1938	6	8	110	24 (18 – 34)	44 (33 – 55)	64 %	0,55
	1870 – 1937	28	12	120	50 (30 – 89)	57 (23 – 98)	39 %	0,90
	1900 – 1940	25	15	115	63 (38 – 118)	75 (39 – 122)	39 %	0,85
	1890 – 1939	37	18	120	73 (40 – 125)	88 (45 – 130)	26 %	0,83
	1868 – 1939	28	25	120	88 (53 – 120)	103 (74 – 151)	22 %	0,86
1945 bis < 1970	1949 – 1969	5	29	120	55 (30 – 79)	945 (71 – 122)	38 %	0,59
	1947 – 1960	9	29	130	75 (49 – 110)	116 (73 – 150)	28 %	0,65
	1947 – 1968	15	31	120	95 (52 – 138)	120 (56 – 167)	21 %	0,80
1970 bis 1990	1972 – 1985**	4	30	105	54 (25 – 89)	135 (88 – 192)	33 %	0,51
	1970 – 1990	9	52	115	82 (50 – 120)	165 (121 – 203)	23 %	0,49
	1976 – 1989	11	52	125	110 (80 – 137)	186 (142 – 215)	19 %	0,60
	1974 – 1989 [#]	7	50	90	64 (38 – 85)	135 (88 – 192)	33 %	0,49
	1980 – 1988 [#]	2	54	90	80	153	32 %	0,52
	1972 – 1975 [#]	3	43	100	116 (113 – 119)	150 (143 – 159)	27 %	0,77

Gebäude mit Flachdach bzw. nicht ausbaufähigem Dachgeschoss

** Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, da leichte Bauweise

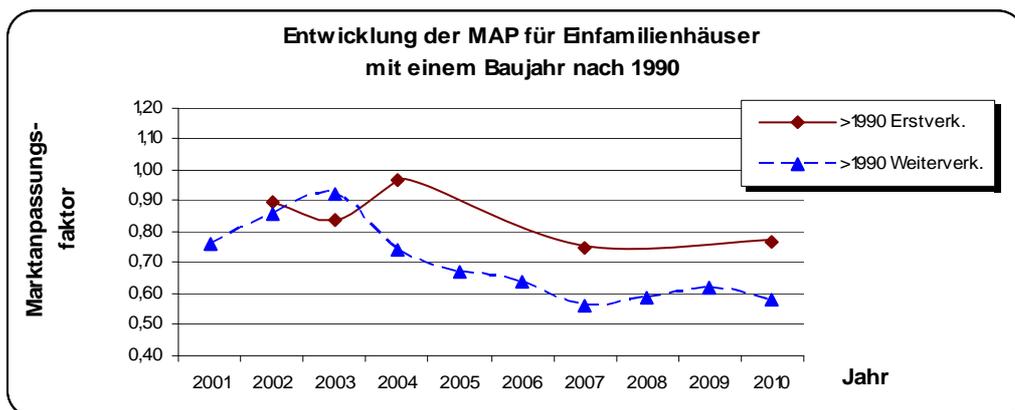
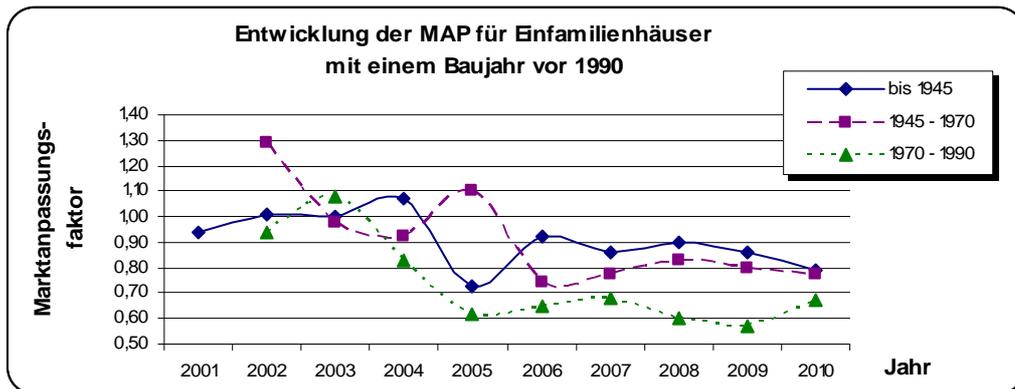
Marktanpassungsfaktoren für Zweifamilienhäuser der Baujahresklassen vor 1990 – 2008 bis 2010								
Baujahresklasse	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	Ø MAP
< 1945	1900 – 1934	5	10	200	39 (25 – 65)	58 (20 – 56)	44 %	0,67
	1842 – 1934	7	18	175	84 (44 – 162)	120 (62 – 261)	30 %	0,73
	1913 – 1936	5	22	160	130 (95 – 170)	150 (103 – 216)	17 %	0,90

8.2.3.3 Entwicklung der Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser

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.

8.2.3.4 Einflussgrößen auf den Marktanpassungsfaktor bei Einfamilienhäusern

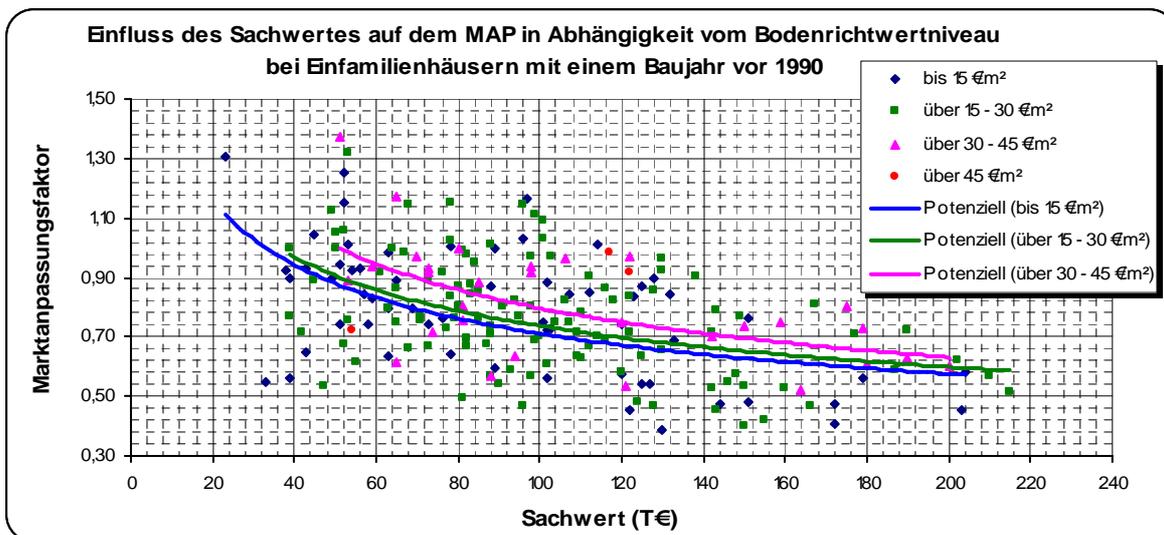
Marktanpassungsfaktoren (MAP) werden durch verschiedene Faktoren beeinflusst. Insbesondere hängt der Marktanpassungsfaktor von der Höhe des ermittelten Sachwertes ab. Außerdem spielt dabei die Lage, die die sich im Bodenwertniveau widerspiegelt, eine besondere Rolle.

Einfluss des Sachwertes und des Bodenwertes auf den MAP

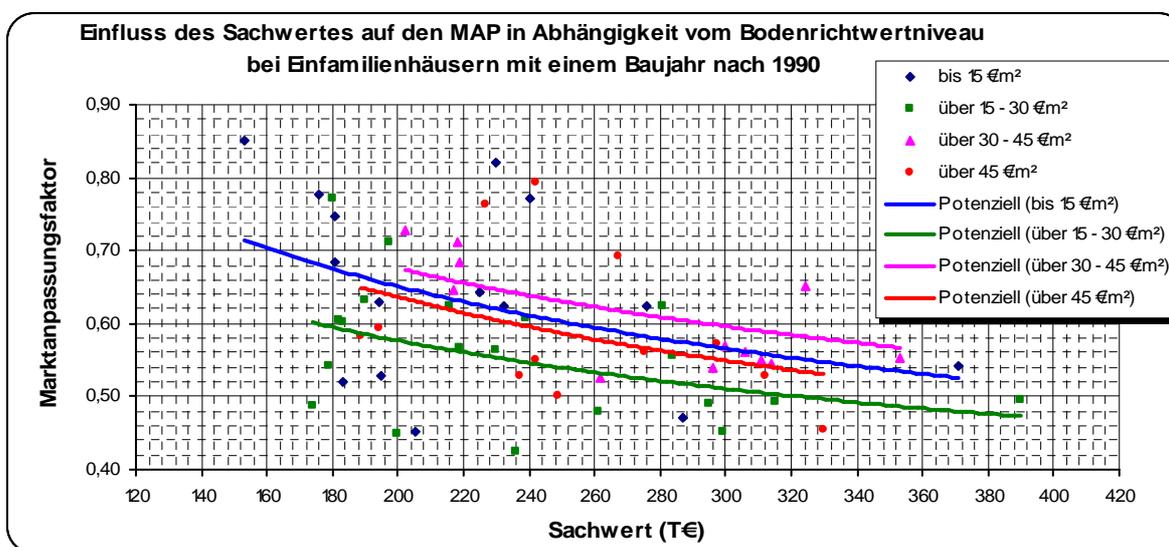
Um den Einfluss des Sachwertes und des Bodenwertniveaus auf die Höhe des Marktanpassungsfaktors bei Einfamilienhäusern mit einem Baujahr vor 1990 zu untersuchen, wurden die Kauffälle der Jahre 2007 bis 2010 berücksichtigt. Somit standen insgesamt 202 geeignete Datensätze zur Verfügung.

In einem ersten Schritt erfolgte die Einteilung der Datenmenge in 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 mittels potentieller Trendlinien für jede Bodenwertklasse sichtbar gemacht werden.

Das Bodenwertniveau beeinflusst in allen Baujahresklassen die Höhe des Marktanpassungsfaktors. Je höher das Bodenwertniveau, umso größer ist der Marktanpassungsfaktor. Das bestätigt die nachfolgende Grafik anschaulich. Außerdem ist die starke Abhängigkeit des Marktanpassungsfaktors von der Höhe des ermittelten Sachwertes zu erkennen.



Die gleiche Untersuchung wurde mit den Einfamilienhäusern, die nach 1990 errichtet wurden, durchgeführt. Aus den Jahren 2007 bis 2010 standen 60 geeignete Kauffälle zur Verfügung. Das Ergebnis weicht etwas von dem vorangegangenen ab. Aus der Grafik ist ersichtlich, dass Einfamilienhäuser, die sich in Lagen mit einem Bodenrichtwertniveau ab 15 €/m² bis 45 €/m² befinden, höhere Abschläge hinnehmen mussten. Aber auch aus der folgenden Grafik ist wiederum der gravierende Einfluss des Sachwertes erkennbar.



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

Weiteren Einflussgrößen

Neben den bereits untersuchten Einflussgrößen, wirken sich die Größe des Objektes (und deren Wohnfläche), die sich wiederum im Sachwert niederschlägt, ebenfalls auf die Höhe des Marktanpassungsfaktors aus. Je größer ein Objekt ist, umso kleiner ist der MAP, d. h. dass höhere Abschläge an den vorläufig ermittelten Sachwert anzubringen sind.

Bei älteren Gebäuden hat der Zustand des Gebäudes und damit verbunden die geschätzte verlängerten Restnutzungsdauer ebenfalls einen Einfluss auf den Marktanpassungsfaktor.

8.2.3.5 Marktanpassungsfaktoren für Bauernhäuser

Bauernhäuser der Baujahresklassen vor 1990

Auch diese Immobilien werden bei den nachfolgenden Untersuchungen in die **Baujahresklassen** analog der Einteilung der Ein- und Zweifamilienhäuser im Punkt 8.2.3.2 eingeordnet.

Aus dem Jahr 2010 wurden 12 solcher Immobilien nachbewertet. Aus diesen wurden die nachfolgenden Marktanpassungsfaktoren abgeleitet.

Merkmale der Kauffälle:

- meist eingeschossige Gebäude mit Sattel- oder Walmdach, überwiegend nicht oder teilweise unterkellert, Dachgeschoss bei geringer Modernisierung nicht ausgebaut, bei umfangreichen Maßnahmen überwiegend voll 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 66 €/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, ortsnahe und ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen, ...) werden dann mit dem für die Qualität zutreffenden Bodenwert angesetzt. Anschließend wird der gesamte Grundstückswert ins Verhältnis zum Kaufpreis gesetzt. Aus diesem Verhältnis ergibt sich ein Marktanpassungsfaktor.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die 12 nachbewertete Bauernhausgrundstücke unter Berücksichtigung des Modernisierungsumfangs, der sich in der Restnutzungsdauer niederschlägt (analog der Einteilung unter Punkt 8.2.1.3).

Marktanpassungsfaktoren für Bauernhäuser der Baujahresklassen vor 1990 – 2010								
Baujahresklasse	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	MAP
< 1945	1905 – 1920	2	8	200	32	55	80 %	0,58
	1885 – 1940	5	12	100	51 (25 – 85)	69 (40 – 100)	46 %	0,72
	1850 – 1938	5	18	125	76 (60 – 94)	95 (72 – 137)	27 %	0,83

Nach der Einbeziehung von Daten aus den Jahren 2008 und 2009 ergeben sich folgende Werte:

Marktanpassungsfakt. für Bauernhäuser der Baujahresklassen vor 1990 – 2008 bis 2010								
Baujahresklasse	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	MAP
< 1945	1905 – 1920	2	8	200	32	55	80 %	0,58
	1880 – 1943	14	10	100	42 (25 – 85)	59 (31 – 100)	52 %	0,72
	1850 – 1943	16	15	120	61 (34 – 94)	76 (50 – 137)	28 %	0,80
	1835 – 1925	6	22	120	81 (47 – 140)	97 (57 – 120)	22 %	0,83

8.2.4 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Bauernhäuser

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 – 2010						
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	8	9	100 (45 – 130)	230 (133 – 378)
	teilweise	mittel	12	10	115 (56 – 150)	465 (337 – 846)
			15	12	120 (85 – 170)	590 (415 – 730)
			18	18	115 (61 – 185)	660 (409 – 893)
	umfangreich	mittel	25	11	125 (70 – 180)	700 (507 – 911)
1945 bis < 1970	keine	mittel	29	3	135 (80 – 210)	425 (264 – 564)
	teilweise	mittel	29	5	140 (100 – 175)	600 (394 – 957)
	umfangreich	mittel	33	5	110 (51 – 175)	820 (418 – 1.150)
1970 bis 1989	teilweise	mittel **	27	2	120	345
		mittel	51	6	115 (104 – 145)	680 (472 – 828)
	umfangreich	mittel	50	4	120 (108 – 133)	860 (621 – 1.030)
		mittel #	54	2	90	900
			43	3	100 (93 – 110)	1.135 (1.045 – 1.274)
ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel **	46	4	145 (138 – 155)	975 (746 – 1.250)
		mittel ^(o. KG)	70	6	127 (113 – 158)	1.190 (1.025 – 1.574)
		mittel ^(m. KG)	66	6	135 (101 – 200)	1.160 (965 – 1.333)

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 – 2010						
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahren)	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche (m²) Mittel (Spanne)	KP / Wofl.* (€/m²) Mittel (Spanne)
vor 1945	teilweise	einfach bis mittel	10	2	210	290
		mittel	20	2	220	630
	umfangreich	mittel	25	3	165 (150 – 183)	850 (759 – 1.000)

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 – 2010						
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahren)	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche (m²) Mittel (Spanne)	KP / Wofl.* (€/m²) Mittel (Spanne)
vor 1945	keine	einfach bis mittel	8	7	140 (60 – 265)	200 (110 – 304)
	teilweise	mittel	12	5	100 (60 – 149)	500 (262 – 739)
			18	5	125 (78 – 175)	650 (429 – 897)
	umfangreich	mittel	25	2	155	780

8.2.5 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Einfamilienhäuser

Die nachfolgenden Ergebnisse wurden aus dem Grundstücksmarktbericht 2010 des Landes Brandenburg übernommen (Erläuterungen und Rahmenbedingungen siehe Punkt 8.1.2).

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für Einfamilienhäuser standen im weiteren Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte insgesamt 168 Kauffälle aus den Jahren 2008 bis 2010 zur Verfügung.

Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser (Datenbasis 2008 – 2010)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städten (168 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m² – 90 €/m²	36 €/m²	4,1 %
Wohnfläche	47 m² – 225 m²	119 m²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	56 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,9 – 29,1	16,9	
monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche)	2,5 €/m² – 7,3 €/m²	4,7 €/m²	

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

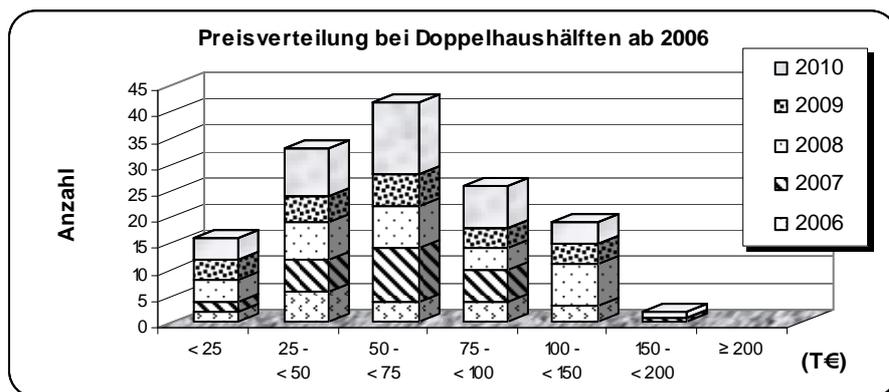
8.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

8.3.1 Preisniveau

Doppelhaushälften

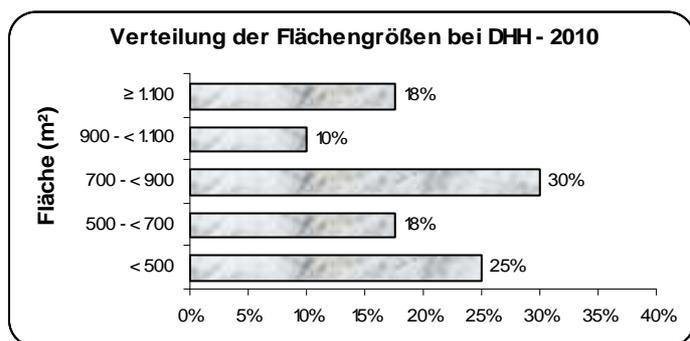
Im Berichtszeitraum stehen insgesamt 40 geeignete Doppelhaushälften zur Auswertung zur Verfügung. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl um 74 % gestiegen.

Die meisten Doppelhaushälften wurden in Lauchhammer (8) verkauft. In Senftenberg wechselten sechs und in Schwarzheide fünf derartige Wohnhäuser den Eigentümer. Insgesamt befinden sich 77,5 % dieser Immobilien in den Städten des Landkreises. Das Baualter, der Zustand der Gebäude und die Lage beeinflussten den Preis.



Die Kaufpreise der Doppelhaushälften streuten in einer Bandbreite von 10 T€ bis 150 T€ und lagen im Durchschnitt bei rd. 64 T€.

Aus der Verteilung ergibt sich ein Zentralwert in Höhe von 58 T€.



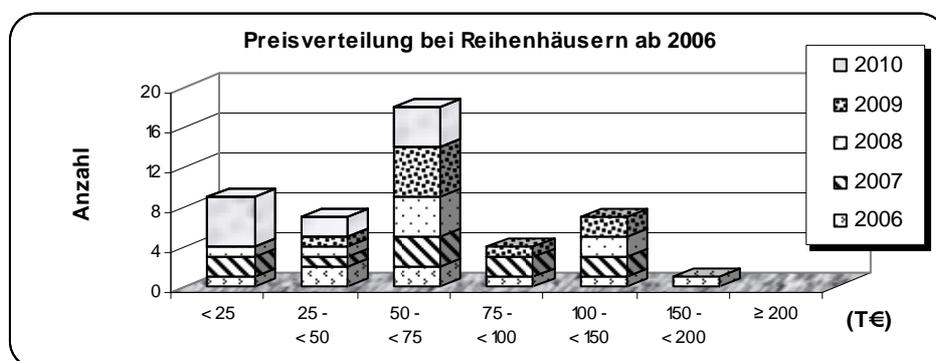
Die Grundstücke waren zwischen 229 m² und 1.452 m² groß. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei ca. 750 m².

Die Grundstücke, die größer als 900 m² waren, verfügten teilweise über größere Gartenflächen. Ihr Zuschnitt war in der Regel unregelmäßig oder sehr tief.

Die Wohnflächen betragen 50 m² bis 140 m², durchschnittlich 90 m².

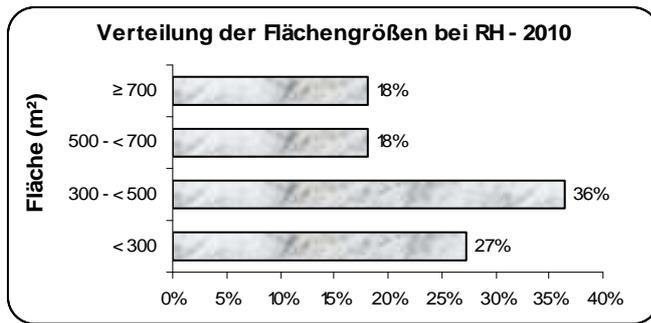
Reihenhäuser

Im Berichtszeitraum wurden elf Reihenhäuser ohne ungewöhnliche und persönliche Umstände veräußert. Das sind zwei Kauffälle mehr als im Jahr 2009. Fünf dieser Reihenhäuser stehen in Schwarzheide und je eins in Lauchhammer bzw. Senftenberg.



Die Kaufpreisspanne reichte von 15 T€ bis 65 T€. Das arithmetische Preismittel aller Reihenhäuser betrug rd. 36 T€. Der Zentralwert für ein Reihenhäusergrundstück lag bei 34 T€. Neben der Lage hat der Zustand des Gebäudes einen erheblichen Einfluss auf den Kaufpreis.

Die Häuser hatten eine mittlere Wohnfläche von rd. 75 m² (Spanne: 53 m² bis 95 m²). Beeinflusst wird die Größe der Wohnfläche durch die Anzahl der Geschosse und dem Grad des Dachgeschossausbaus.



Die veräußerten Reihenhausgrundstücke waren mehrheitlich zwischen 200 m² und 630 m² groß. Ihre durchschnittliche Größe lag bei rd. 370 m².

Das größte Grundstück hatte eine Fläche von 1.452 m².

Die Mittelhausgrundstücke (rd. 290 m²) sind um etwa 1/3 kleiner als die Endhausgrundstücke (465 m²).

In den Baujahresklassen ab 1945 stand bei der Gebäudegruppe der Doppelhaushälften nur je Kauffall pro Klasse zur Verfügung oder die Gebäudezustände waren nicht miteinander vergleichbar. Daher werden nur die Auswertungen der Baujahresklasse „vor 1945“ im Folgenden veröffentlicht.

Preisniveau der Doppelhaushälften entsprechend Alter und Zustand – 2010								
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	12	6	29 (18 – 45)	760	24	62 %
		mittel I-gesch	15	7	52 (35 – 70)	710	24	32 %
		mittel II-gesch		3	65 (35 – 90)	650	31	30 %
	umfangreich	mittel	20	5	68 (32 – 96)	970	18	24 %
		mittel I-gesch	25	8	71 (42 – 115)	790	19	22 %
		mittel II-gesch		3	78 (55 – 100)	750	19	16 %

Bei den Reihenhäusern stand ab der Baujahresklasse „1970 bis 1989“ ebenfalls nur ein geeigneter Kauf-fall zur Verfügung. Im Jahr 2010 wurde kein Reihenhaus mit einem Baujahr ab 1990 registriert.

Preisniveau der Reihenhäuser entsprechend Alter und Zustand – 2010								
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	12	3	21 (20 – 23)	350	20	39 %
	umfangreich	mittel I-gesch	25	3	60 (55 – 65)	370	21	15 %
1945 bis < 1970	teilweise	mittel II-gesch	26	2	18	460	18	24 %
	umfangreich	mittel II-gesch	28	1	50	240	k. V.	18 %

k. V. = Veröffentlichung

* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

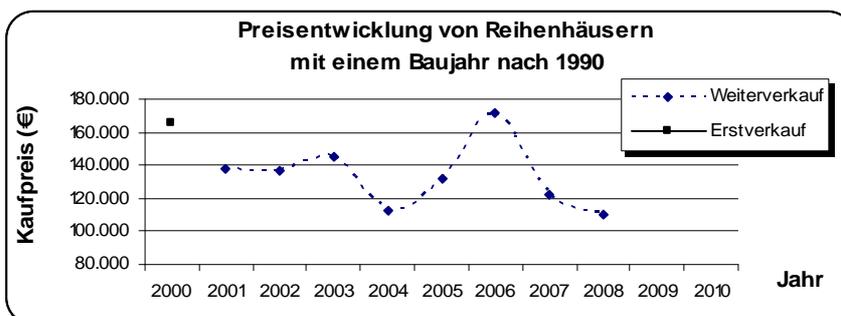
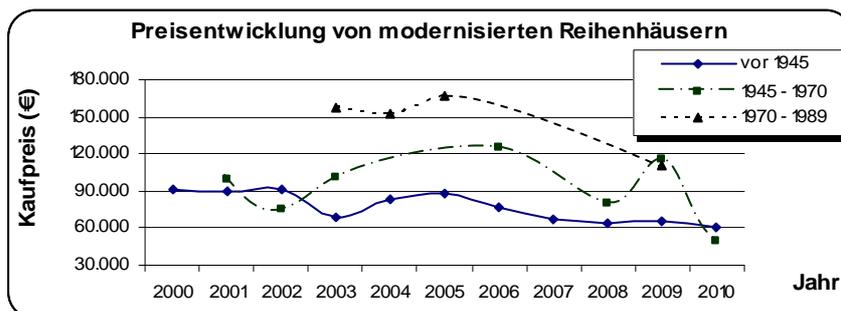
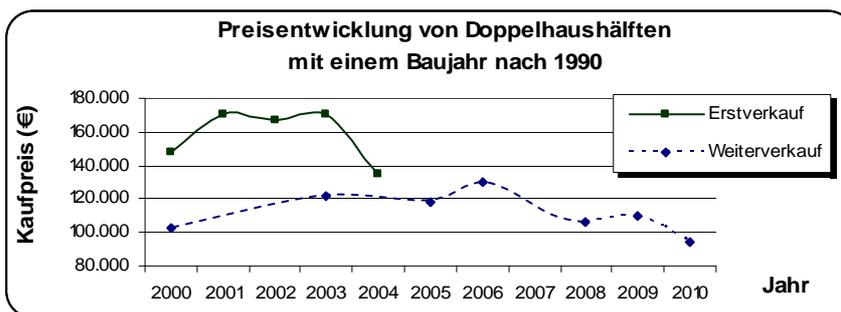
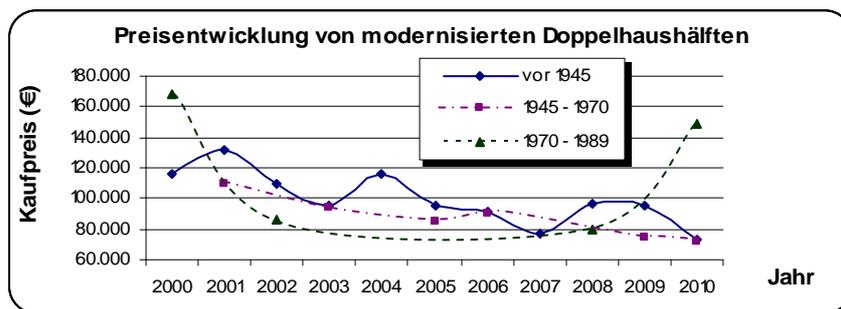
I-gesch = I-geschossig, II-gesch = II-geschossig

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)		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Doppelhaushälften (DHH)	31	23	40	66	60	64	730	700	750
Reihenhäuser (RH)	8	9	11	67	73	36	290	300	370

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



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

8.3.3 Marktanpassungsfaktoren

8.3.3.1 Doppelhaushälften und Reihenhäuser der Baujahresklasse nach 1990

In dieser Baujahresklasse standen nur zwei Doppelhaushälften aus dem Jahr 2010 für eine Nachbewertung zur Verfügung. Allerdings konnten in den beiden Jahren davor ebenfalls Daten für diese Gebäudeart erhoben werden. Im Jahr 2010 wurden keine Reihenhäuser, die nach 1990 errichtet wurden, in der Kaufpreissammlung registriert. Es waren nur Daten für einen Kauffall aus dem Jahr 2008 vorhanden.

Auf Grund der geringen Datenmenge werden die Aussagen aus den Jahren 2008 bis 2010 sofort zusammengefasst.

Merkmale der Kauffälle:

- Doppelhaushälften und Reihenhäuser ein- bzw. zweigeschossig mit Satteldach
- Gebäude ohne Keller; Dachgeschoss ausgebaut
- Wohnhaus mit mittlerer Ausstattung und maximal ein Nebengebäude
- Bodenrichtwertniveau zwischen 20 €/m² und 84 €/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 – 2008 bis 2010							
Objekt	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Bodenwertanteil	MAP
DHH	1996 / 1997	5	100	105 (94 – 110)	174 (141 – 189)	17 %	0,60
	1998 – 2002 **	2	115	147	195	14 %	0,79
RH	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. In diesen Fällen wird überwiegend von einer Veröffentlichung der Einzeldaten Abstand genommen.

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 8 €/m² und 44 €/m²

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

Aus dem Jahr 2010 konnten 33 Doppelhaushälften und elf Reihenhäuser mit einem Baujahr vor 1990 nachbewertet werden. In einigen Baujahresklassen standen nur je ein Gebäude in einem bestimmten Gebäudezustand für eine Nachbewertung zur Verfügung.

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 – 2010								
Baujahresklasse	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	MAP
vor 1945	1934 – 1944	5	12	65	31 (18 – 45)	43 (27 – 60)	60 %	0,70
	1920 – 1937	7 I-gesch	15	90	52 (35 – 70)	56 (48 – 70)	32 %	0,93
	1910 – 1928	2 II-gesch		100	63	72	30 %	0,88
	1921 – 1941	4	20	95	65 (32 – 97)	71 (45 – 99)	25 %	0,90
	1920 – 1938	8 I-gesch	25	90	71 (42 – 115)	83 (49 – 93)	22 %	0,85
	1905 – 1936	3 II-gesch		105	78 (55 – 100)	108 (88 – 145)	16 %	0,73
Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser der Baujahresklassen vor 1990 – 2010								
vor 1945	1921 – 1928	3	12	80	21 (20 – 23)	41 (33 – 51)	39 %	0,53
	1926 – 1942	3 I-gesch	25	60	60 (55 – 65)	55 (52 – 57)	15 %	1,09
1945 bis < 1970	1954 – 1957	2 II-gesch	26	85	18	62	24 %	0,29
	1956	1 II-gesch	28	80	50	93	18 %	0,54

Zur Vergrößerung der Datenmenge wurden Kauffälle der Jahre 2008 und 2009 mit herangezogen.

Marktanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften der Baujahresklassen vor 1990 – 2008 bis 2010								
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 – 1944	12 I-gesch	12	80	43 (18 – 65)	48 (27 – 73)	48 %	0,88
	1920 – 1939	10 I-gesch	15	85	54 (40 – 79)	57 (41 – 73)	34 %	0,95
	1910 – 1928	2 II-gesch #		100	63	72	30 %	0,88
	1901 – 1941	15 I-gesch	20	90	71 (32 – 115)	70 (44 – 99)	27 %	1,00
	1926 – 1930	2 II-gesch		120	73	85	16 %	0,86
	1920 – 1938	14 I-gesch	25	100	81 (42 – 125)	86 (49 – 113)	22 %	0,94
	1920 – 1936	3 II-gesch		110	78 (55 – 100)	111 (88 – 145)	19 %	0,70
	1900 – 1905	3 II-gesch #		100	95 (80 – 105)	98 (91 – 104)	14 %	0,97
1945 bis < 1970	1950 – 1960	3 I-gesch	28	95	73 (70 – 77)	89 (78 – 100)	16 %	0,83

Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser der Baujahresklassen vor 1990 – 2008 bis 2010								
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 – 1928	3 I-gesch	12	80	21 (20 – 23)	41 (33 – 51)	39 %	0,53
	1926 – 1942	9 I-gesch	25	60	62 (45 – 72)	53 (45 – 60)	12 %	1,17
	1920 – 1925	4 II-gesch		90	56 (34 – 70)	85 (72 – 100)	19 %	0,66
1945 bis < 1970	1954 – 1957	2 II-gesch	26	85	18	62	24 %	0,29
	1956 – 1957	4 II-gesch	31	95	82 (50 – 116)	110 (93 – 125)	15 %	0,73

Gebäude mit Flachdach bzw. nicht ausbaufähigem Dachgeschoss

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

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. 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 – 2010						
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	12	6	65 (52 – 90)	435 (259 – 682)
		mittel I-gesch	15	7	90 (79 – 103)	585 (443 – 778)
		mittel II-gesch		3	100 (75 – 120)	640 (467 – 750)
	umfangreich	mittel	20	5	100 (70 – 130)	670 (457 – 875)
		mittel I-gesch	25	8	90 (59 – 110)	780 (435 – 1.292)
		mittel II-gesch		3	105 (78 – 130)	745 (705 – 769)

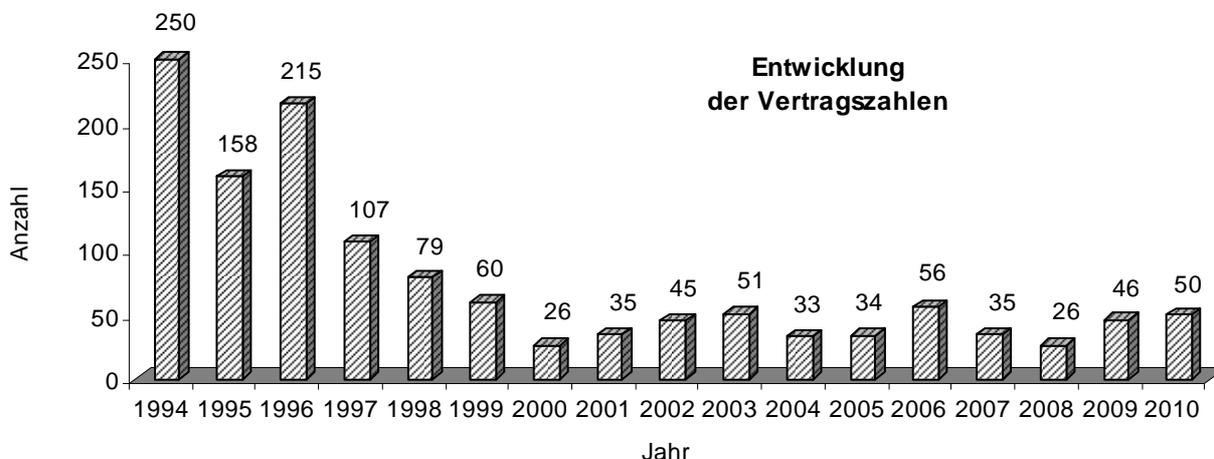
Verhältnis Kaufpreis zur Wohnfläche bei Reihenhäusern – 2010						
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahren)	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche (m ²) Mittel (Spanne)	KP / Wofl.* (€/m ²) Mittel (Spanne)
vor 1945	teilweise	einfach I-gesch	12	3	80 (65 – 95)	275 (211 – 308)
	umfangreich	mittel I-gesch	25	3	60 (53 – 68)	985 (846 – 1.226)
1945 bis < 1970	teilweise	mittel II-gesch	26	2	85	206
	umfangreich	mittel II-gesch	28	1	80	610

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

* 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 rd. 9 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Der Anteil am Grundstücksverkehr insgesamt betrug rd. 4,3 % (Vorjahr: 4,0 %). Der Geldumsatz erhöhte sich um 20 % des Vorjahresumsatzes, wie die Tabelle verdeutlicht.

Umsätze für Wohnungseigentum 2009 – 2010			
Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz (T€)	
2009	2010	2009	2010
46	50	3.604	4.320

Unter den im Jahr 2010 registrierten 50 Kaufverträgen waren 16 Erstverkäufe und 34 Weiterveräußerungen. Die Erstverkäufe unterteilten sich in sechs Verträge über in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu errichtete Eigentumswohnungen sowie in 10 Verträge über Umwandlungen. Bei den Weiterveräußerungen konnten 19 Verträge über neu errichtete Eigentumswohnungen einschließlich Hotelapartements und 15 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 2009 und 2010. Es sind alle Kauffälle für Wohnungseigentum eingeflossen, unabhängig davon, ob ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorlagen bzw. zu vermuten waren.

Art des Wohnungseigentums	Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz (T€)	
	2009	2010	2009	2010
Erstverkauf				
als Wohnungseigentum errichtet	1	6	46	739
Umwandlungen	3	10	343	1.082
Weiterveräußerung				
als Wohnungseigentum errichtet	26	19	1.577	1.784
Umwandlungen	16	15	1.639	715

8.4.1 Preisniveau

8.4.1.1 Erstverkäufe

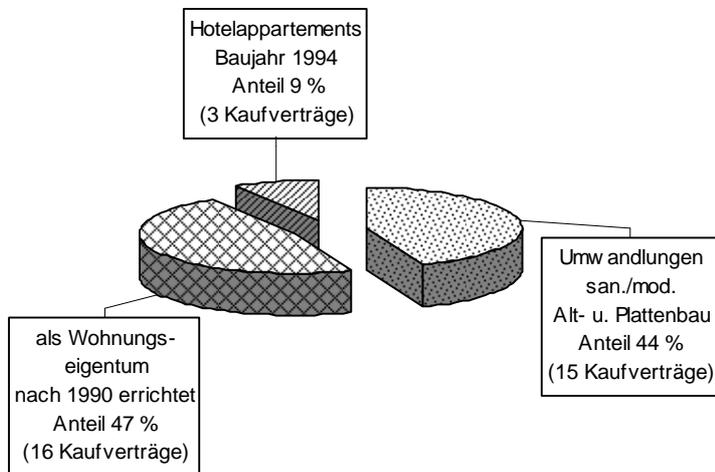
Zur Preisanalyse des im Jahr 2010 veräußerten Wohnungseigentums eigneten sich 14 Kaufverträge im Erstverkauf (Vorjahr: 3). Die Verkäufe konzentrierten sich auf neu errichtete bzw. komplett modernisierte Mehrfamilienhäuser in guten Wohnlagen in der Kreisstadt Senftenberg und in der Stadt Lauchhammer.

Preisniveau der Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) in MFH 2010						
Lage	Baujahrs- klasse	Anzahl der Kauffälle	KP (T€)* Mittel (Spanne)	Wohnfl. (m ²) Mittel (Spanne)	KP/Wfl.* (€/m ²) Mittel (Spanne)	mittlerer BW (€/m ²)
In der Rechtsform des Wohnungseigentums errichtet.						
Senftenberg	> 1990	4	124 (107 – 140)	80 (67 – 93)	1.545 (1.500 – 1.590)	56
Umwandlungen						
Senftenberg	< 1949	8	111 (73 – 143)	83 (52 – 106)	1.333 (1.175 – 1.405)	54
Lauchhammer	1949 – 1990	2	95 (45 – 145)	73 (48 – 97)	1.213* (932 – 1.495)	20

* In den Kaufpreisen können Sondernutzungsrechte für Stellplätze enthalten sein.

8.4.1.2 Weiterveräußerungen

Im Jahr 2010 wurden 34 Kaufverträge registriert, in denen Eigentumswohnungen sowie Hotelappartements weiterverkauft wurden.



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

Die verkauften, umgewandelten Eigentumswohnungen befinden sich überwiegend in komplett sanierten/modernisierten Alt- und Plattenbauten der Baujahre von 1924 bis 1961. In einigen Verträgen erfolgte der Verkauf mehrerer Wohnungen in einem Objekt bzw. an verschiedenen Standorten im Bundesgebiet.

87 % der Verkäufe verteilten sich auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH).

Die Kauffälle konzentrierten sich zu 79 % auf den Süden des Landkreises, insbesondere auf die Kreisstadt Senftenberg und die Gemeinde Schipkau.

Zur Preisanalyse der im Jahr 2010 weiterveräußerten Eigentumswohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern sowie in Wohn- und Geschäftshäusern standen 22 geeignete Kaufverträge (Vorjahr: 20) zur Verfügung.

Die Gesamtkaufpreise (absolute Kaufpreisangaben laut Vertrag) der verkauften Eigentumswohnungen bewegten sich in einer Spanne von 19 T€ bis 105 T€, je nach Lage, Baujahr und Ausstattung. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug rd. 59 T€ (Vorjahr: 66 T€). In den Kaufpreisen waren zum Teil Anteile für Stellplätze und Garagen enthalten.

Die veräußerten Eigentumswohnungen waren zwischen 50 m² und 124 m² groß. Die durchschnittliche Wohnfläche lag bei 77 m². In den einzelnen Objekten befinden sich zwischen zwei und 38 Wohnungen.

Preisniveau der Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen) in MFH/ZFH/WGH 2010						
Lage	Baujahrs- klasse	Anzahl der Kauffälle	KP (T€)* Mittel (Spanne)	Wohnfl. (m ²) Mittel (Spanne)	KP/Wfl.* (€/m ²) Mittel (Spanne)	mittlerer BW (€/m ²)
In der Rechtsform des Wohnungseigentums errichtet.						
Lübbenau/ Spreewald	> 1990	3	77 (62 – 105)	65 (57 – 79)	1.158 (1.079 – 1.291)	55
Ruhland/ Schwarzheide		2	73 (49 – 98)	97 (70 – 124)	742 (693 – 790)	29
Senftenberg		4	95 (52 – 63)	76 (72 – 113)	761 (718 – 840)	59
Umwandlungen						
Calau	1949 – 1990	1	40	110	364	36
Schipkau		8	49 (37 – 72)	60 (50 – 80)	808 (685 – 900)	15
Ruhland/ Schwarzheide		2	45 (19 – 71)	86 (66 – 105)	482 (288 – 676)	23
Senftenberg, Ortsteile	< 1949	2	71 (67 – 74)	92 (73 – 110)	796 (673 – 918)	26

* In den Kaufpreisen können Sondernutzungsrechte für Stellplätze enthalten sein.

8.4.1.3 Gesamtübersicht 2006 – 2010

Die Tabelle gibt einen Überblick über die in den Jahren 2006 bis 2010 getätigten Erstverkäufe und Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Die Wohnflächenpreise können Kaufpreisanteile für Stellplätze oder Garagen enthalten.

Preisniveau der Eigentumswohnungen 2006 – 2010				
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	3	67 – 91	230 – 670
	teilweise	1	110	360
Stadt Lübbenau/Spreew.	Neubau	12	57 – 102	1.080 – 1.570
Stadt Lauchhammer	umfangreich	2	48 – 97	930 – 1.500
	unsaniert	17	51 – 86	170 – 230
Amt Ortrand (Kleinkmehlen, Tettau)	teilweise	4	34 – 62	250 – 340
Amt Ruhland (Hohenbocka, Ruhland)	Neubau	1	70	690
	umfangreich	1	136	770
	teilweise	1	66	290
Gemeinde Schipkau (Drochow, Klettwitz, Schipkau)	Neubau	2	77 – 78	290 – 550
	umfangreich	21	54 – 83	240 – 1.350
Stadt Schwarzheide	Neubau	3	51 – 124	570 – 960
	umfangreich/teilweise	2	48 – 105	520 – 680

Preisniveau der Eigentumswohnungen 2006 – 2010				
Amt, Gemeinde, Stadt (Gemarkungen)	San.- u. Mod. maßnahmen nach 1990/ Neubau nach 1990	Anzahl der Kauffälle	Spanne Wohnflächen (WF) (m²)	Preisspanne (€/m² WF)
Stadt Senftenberg (Brieske, Sedlitz, Senftenberg)	Neubau	41	33 – 174	720 – 1.590
	umfangreich	20	52 – 110	670 – 1.630
	teilweise	12	52 – 56	440 – 560
Stadt Vetschau/Spreew.	Neubau	3	54 – 125	480 – 810

8.4.2 Preisentwicklung

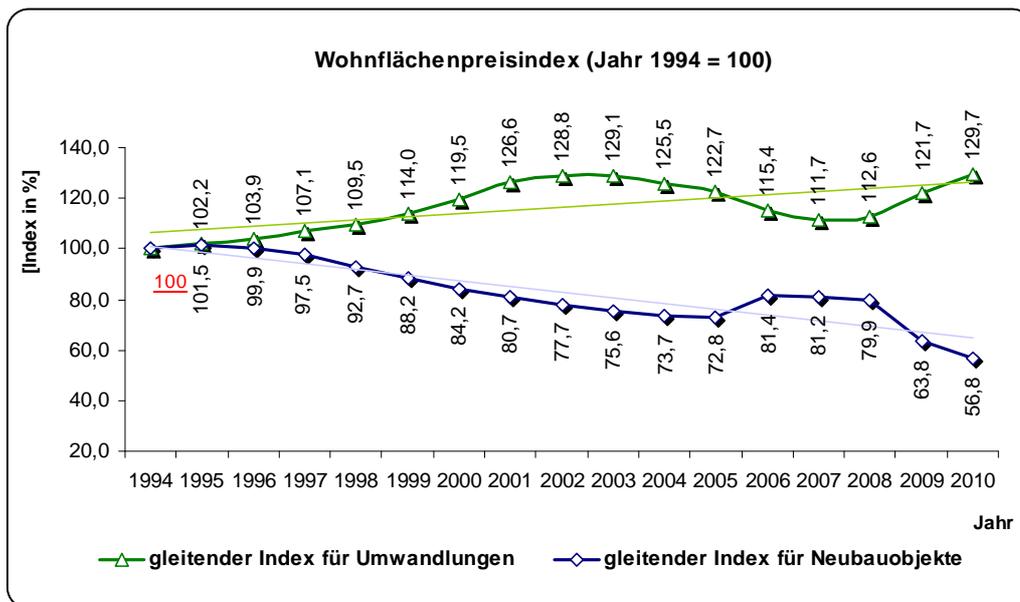
Im Jahr 2010 erfolgte eine Fortschreibung der Indexreihen für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern. Unterschieden wurde nach umgewandelten Eigentumswohnungen in modernisierten Alt- und Plattenbauten (**Indexreihe Umwandlungen**) und nach Eigentumswohnungen, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums 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 (365 Kaufverträge) und in Neubaubjekten (350 Kaufverträge) aus den Jahren 1994 bis 2010.

- 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 2010 eine durchschnittliche Steigerung der Wohnflächenpreise von rd. 1 % pro Jahr (lineare Trendlinie: R² ~ 0,4) erkennen. Die Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen in Neubaubjekten weisen einen durchschnittlichen jährlichen Rückgang von rd. 2 % (lineare Trendlinie: R² ~ 0,8) 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
2010	1.022	957
	Stichprobenumfang: 365 Kauffälle	Stichprobenumfang: 350 Kauffälle

Die Tabelle stellt die mittleren Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen in den Jahren 1994 bis 2010 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.

In den Jahren 2009 und 2010 haben sich die Wohnflächenpreise beider Indexreihen auf ein annähernd gleiches Niveau eingestellt.

8.4.3 Vergleichsfaktoren

Zu den Vergleichsfaktoren gehört unter anderem das Verhältnis „ Kaufpreis zur Wohnfläche“, auch Wohnflächenpreise genannt. Diese können zusammen mit den Kaufpreisen den Tabellen unter Punkt 8.4.1. entnommen werden. Die Wirkung der Lage ist auch auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nachvollziehbar und geht ebenfalls aus den Preisübersichten im Punkt 8.4.1 hervor.

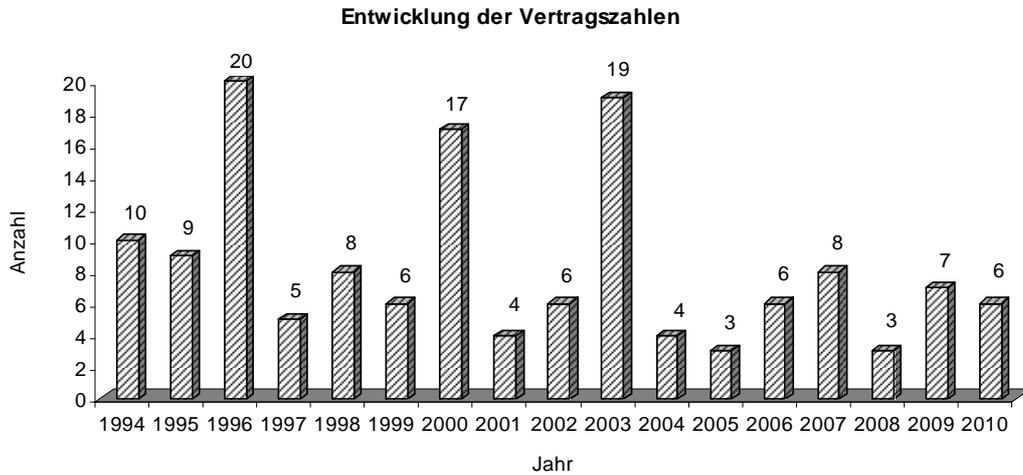
8.4.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen

Auf Basis der in den Jahren 2006 bis 2010 im Erstverkauf veräußerten, in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu erstellten Eigentumswohnungen, erfolgte die Ableitung eines mittleren Liegenschaftszinssatzes (LZS) entsprechend den Rahmenbedingungen für die einheitliche Liegenschaftszinssatzermittlung im Land Brandenburg (siehe Punkt 8.1.2).

Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen im Erstverkauf (Datenbasis 2006 – 2010)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Städte Lübbenau/Spreewald und Senftenberg (28 Kauffälle)			
Bodenwert	50 €/m ² - 57 €/m ²	55 €/m ²	4,4 %
Wohnfläche	62 m ² - 110 m ²	81 m ²	
Restnutzungsdauer	80 Jahre	-	
Rohertragsfaktor	15,0 – 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 2010 leicht gefallen. Der Anteil am Grundstücksverkehr insgesamt betrug rd. 0,5 % (Vorjahr: 0,6 %).

Umsätze für Teileigentum 2009 – 2010			
Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz (T€)	
2009	2010	2009	2010
7	6	281	187

Bei den im Jahr 2010 registrierten sechs Kaufverträgen handelte es sich um Weiterveräußerungen. Teileigentum wurde in den Städten Calau (1), Lauchhammer (1), Großräschen (1), Senftenberg (1) Vetschau/Spreewald (1) und in der Gemeinde Schipkau (1) verkauft. Zum Verkauf kamen verschiedene Gewerbeobjekte, wie z.B. eine Arztpraxis, ein Ladengeschäft, Büroräume und eine Pension in nach 1990 gebauten bzw. sanierten/modernisierten Gebäuden.

Die Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau ausgewählter Verkäufe. Darüber hinaus wurden die Kaufpreise für Sondernutzungsrechte an Kfz-Stellplätzen ausgewiesen.

Teileigentum (Weiterveräußerungen) 2010		
Art des Teileigentums	Anzahl der Kauffälle	Nutzflächenpreise/ Preise je Stellplatz
Verkaufsräume einschl. Nebenflächen für Stellplätze	1	652 €/m² Nutzfläche
Büro- und Praxisräume	2	397 €/m² und 554 €/m² Nutzfl.
Pension mit Gastraum, 5 Stellplätze	1	263 €/m² Nutzfläche
Tiefgaragenstellplätze in einer Eigentumswohnanlage	1	5.000 € je Stellplatz
Kfz-Stellplätze (Angaben aus Kaufverträgen über Eigentumswohnungen mit Ausweisung der Preisanteile für die mitverkauften Sondernutzungsrechte an Stellplätzen)	18	2.500 € bis 4.000 € je Stellplatz

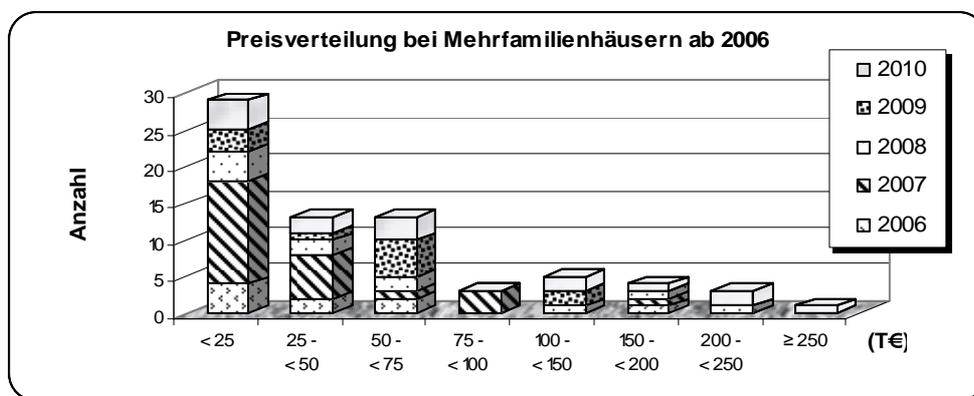
8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden 15 Kaufverträge über einzelne Mehrfamilienhäuser, die zur Auswertung geeignet sind, abgeschlossen. Das sind zwei Kauffälle mehr als im Jahr 2009. Ein Gebäude steht unter Denkmalschutz. Weiterhin wurde ein Vertrag über mehrere Wohnhäuser registriert.

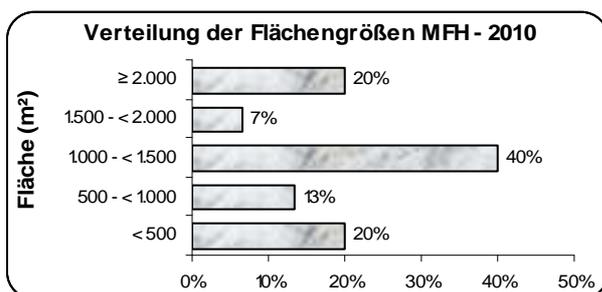
Die zur Auswertung geeigneten Mehrfamilienhäuser befinden sich zu 60 % im südlichen Raum des Landkreises. Einundachtzig Prozent der Immobilien stehen sich in den Städten wie Lübbenau/Spreewald (3), Vetschau (3), Großräschen (1), Lauchhammer (2), Schwarzheide (1) und Senftenberg (2). Die Hälfte der Häuser stammte aus Privathand.

Die Preisspanne der 13 einzelnen Mehrfamilienhäuser reichte von 15 T€ bis 293 T€, je nach Alter und Zustand der Gebäude und deren Lage. Im Mittel waren es 96 T€. Der Zentralwert, der sich aus der Verteilung der Kaufpreise ergibt, lag bei 55 T€.



Auch im Jahr 2010 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 1780 und 1964.

Die Größen der Mehrfamilienhausgrundstücke variierten von 242 m² in den Innenstadtlagen bis 11.305 m². Im Mittel waren es rd. 1.885 m².



Die Verteilung der Grundstücksgrößen ist auch im nebenstehenden Diagramm ersichtlich.

Drei Grundstücke waren größer als 2.000 m². Diese hatten entweder größere Gartenflächen im hinteren Bereich oder noch Flächen an anderer Stelle.

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. 77 % der im Jahr 2010 verkauften Objekte besaßen ein Baujahr vor 1945.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau der im Berichtsjahr verkauften Mehrfamilienhäuser, deren notwendige Angaben zur Verfügung standen.

Wie bei allen Immobilien spielen die Größe des Objektes und der Umfang zuvor durchgeführter Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen bzw. Modernisierungen neben der Lage bei der Preisfindung eine besondere Rolle.

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.

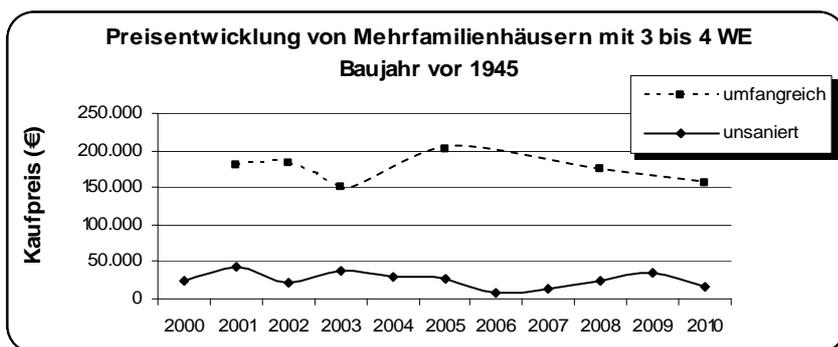
In den Baujahresklassen ab „1970 bis 1989“ steht kein oder nur ein Kauffall zur Verfügung. Von der Veröffentlichung der Werte wird deshalb Abstand genommen.

Preisniveau der Mehrfamilienhäuser entsprechend Alter und Zustand – 2010								
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen bzw. Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	KP (T€) Mittel (Spanne)	Ø Flächen-größe (m²)	mittlerer BRW (€/m²)	Ø Anteil BW / KP*
vor 1945	keine	sehr einfach bis einfach	5**	6	24 (15 – 50)	1.358	33	110 %
	umfangreich	mittel	22	4	168 (120 – 210)	970	41	20 %
1945 bis < 1970	geringe	einfach	30	2	42	1.320	11	36 %

** der Zustand der Gebäude tlw. sehr stark sanierungsbedürftig (tlw. BW > KP) * BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

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.

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 2010 des Landes Brandenburg übernommen (Erläuterungen und Rahmenbedingungen siehe Pkt. 8.1.2).

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser standen im weiteren Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte insgesamt 88 Kauffälle aus den Jahren 2008 bis 2010 zur Verfügung.

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2008 – 2010)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städten (88 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² - 100 €/m ²	29 €/m ²	6,7 %
Wohnfläche	125 m ² - 2.367 m ²	507 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 74 Jahre	35 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,4 – 22,4	9,1	
monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche)	2,0 €/m ² - 7,5 €/m ²	4,4 €/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 – 2010							
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**	6	500 (346 – 700)	8 / 93 %	48 (26 – 80)
	umfangreich	mittel	22	4	305 (160 – 395)	4 / 23 %	575 (412 – 750)
1945 bis < 1970	geringe	einfach	30	2	275	4 / 50 %	155

** der Zustand der Gebäude tlw. sehr stark sanierungsbedürftig

* KP / Wofl = Kaufpreis zur Wohnfläche

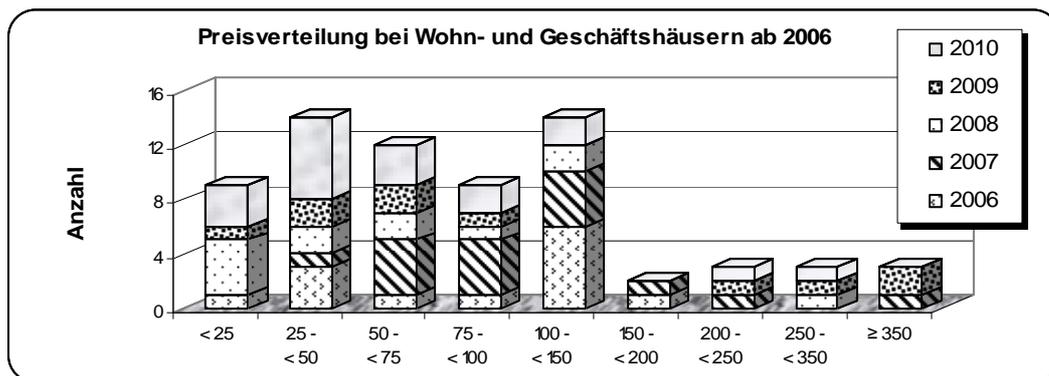
8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

8.7.1 Preisniveau

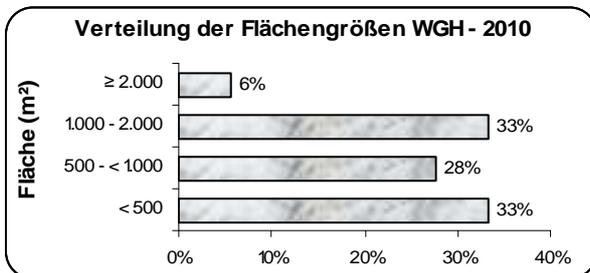
8.7.1.1 Wohn- und Geschäftshäuser

Mit 18 auswertbaren Verträgen über Wohn- und Geschäftshäuser hat sich die Anzahl gegenüber dem Vorjahr fast verdoppelt. Die Wohn- und Geschäftshäuser befinden sich zu 80 % in den Städten des Landkreises. Auf den nördlichen Bereich entfallen 35 % und auf den südlichen Raum 65 % der verkauften Immobilien.

Die Kaufpreisspanne reichte von 4 T€ bis 250 T€. Im Durchschnitt lag der Preis bei rd. 73 T€. Im Diagramm ist die Verteilung der Kaufpreise auf die verschiedenen Preisklassen dargestellt. Aus der Preisverteilung ergibt sich ein Medianwert (Zentralwert) von 47 T€.



In 95 % der Fälle wurden die Gebäude vor 1945 errichtet. Als Verkäufer agierten in 1/3 der Fälle natürliche Personen und vier juristische Personen. Die Käufer waren zu 95 % natürliche Personen.



Die mittlere Grundstücksgröße betrug rd. 850 m².

Zehn Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern befinden sich in den Innenstadtlagen bei geschlossener Bauweise. Deren Grundstücke waren durchschnittlich 435 m² groß.

Bei offener Bauweise lag die Grundstücksgröße im Mittel bei rd. 1.315 m².

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

Preisniveau der Wohn- und Geschäftshäuser – 2008 bis 2010								
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 bis mittel	10	5	40 (22 – 76)	4 / 91 %	44	62 %
	teilweise	mittel	12	3	55 (20 – 95)	2 / 83 %	45	43 %
		mittel	15	4	91 (30 – 215)	3 / 63 %	45	24 %
	umfangreich	mittel	25	2	182	6 / 0 %	34	11 %
1945 bis < 1970	teilweise	mittel	32	1	140	2 / 100 %	k. V.	13 %

k. V. = keine Veröffentlichung

* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

8.7.1.2 Büro- und Verwaltungsgebäude

Im Berichtsjahr wurden nur vier Verträge über Büro- und Verwaltungsgebäude abgeschlossen. Im Vorjahr wurden fünf Verträge mehr registriert. Diese Immobilien befinden sich alle im südlichen Raum des Landkreises. Dabei handelte es sich um drei relativ unterschiedliche Objekte. Eines dieser Gebäude hat eine geschäftliche Nutzung im Erdgeschoss.

Die Preisspanne reichte von 10 T€ bis 51 T€. Die Objekte hatten Nutzflächen zwischen 223 m² und 1.200 m².

Um die Datenmenge etwas zu erhöhen, wurden geeignete Kauffälle aus dem Jahr 2009 in die Analyse mit einbezogen. Für ausgewählte Gebäude wird an dieser Stelle eine Übersicht veröffentlicht.

Preisniveau der Büro- und Verwaltungsgebäude – 2009 / 2010								
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen bzw. Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	KP (T€) Mittel (Spanne)	Ø Flächengröße (m ²)	mittlerer BRW (€/m ²)	Ø Anteil BW / KP*
1970 bis 1990	geringfügig	mittel [#]	38	4	43 (10 – 73)	4.200	10	78 %
	teilweise	mittel	33	2	22	2.200	34	84 %

[#] Nutzflächen größer 1.000 m²

* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

8.7.1.3 Geschäftsgebäude

Im Jahr 2010 wurden vier Verbrauchermärkte, zwei Geschäftshäuser sowie eine ehemalige Kaufhalle veräußert, die sich über den gesamten Landkreis verteilen.

Die Preise der neu errichteten Verbrauchermärkte lagen im Durchschnitt bei rd. 1,9 Mio. €. Die Grundstücke hatten eine mittlere Größe von rd. 7.200 m².

Für eine bessere Auswertung werden die Kauffälle der Jahre 2008 und 2009 in die Untersuchung mit einbezogen. Die Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Preisniveau der Geschäftshäuser und Verbrauchermärkte – 2008 bis 2010								
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	teilweise	mittel	15	1	19	1 / 0 %	k. V.	53 %
			20	1	145	2 / 0 %	k. V.	58 %
	umfangreich	mittel	25	1	470	1 / 0 %	k. V.	4 %
1945 bis 1990	teilweise	mittel	18	2	34	1 / 50 %	40	83 %
> 1990	Erstverkauf	mittel [#]	40	4	1.260 (1.150 – 1.450)	1 / 0 %	30	12 %
		mittel ^{**}	40	3	2.850 (1.500 – 3.600)	3 / 0 %	35	10 %

[#] 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, Rothertragsfaktoren

Die nachfolgenden Ergebnisse wurden aus dem Grundstücksmarktbericht 2010 des Landes Brandenburg übernommen (Erläuterungen und Rahmenbedingungen siehe Pkt. 8.1.2).

8.7.3.1 Liegenschaftszinssatz, Rothertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für Wohn- und Geschäftshäuser standen im weiteren Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte insgesamt 38 Kauffälle aus den Jahren 2008 bis 2010 zur Verfügung.

Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2008 – 2010)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
weiterer Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte (38 Kauffälle)			
Bodenwert	8 €/m ² – 80 €/m ²	45 €/m ²	7,4 %
Wohn- und Nutzflächen	80 m ² – 1.038 m ²	391 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 70 Jahre	32 Jahre	
Rothertragsfaktor	5,1 – 16,0	9,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	2,0 €/m ² – 7,9 €/m ²	4,7 €/m ²	

8.7.3.2 Liegenschaftszinssatz, Rothertragsfaktoren für reine Geschäftshäuser

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für reine Geschäftshäuser standen im weiteren Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte insgesamt 22 Kauffälle aus den Jahren 2008 bis 2010 zur Verfügung.

Liegenschaftszinssatz für reine Geschäftshäuser (Datenbasis 2008 – 2010)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
weiterer Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte (22 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² – 80 €/m ²	31 €/m ²	8,4 %
Nutzfläche	60 m ² – 5.928 m ²	1.254 m ²	
Restnutzungsdauer	25 Jahre – 55 Jahre	41 Jahre	
Rothertragsfaktor	5,1 – 16,7	9,2	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	2,5 €/m ² – 11,7 €/m ²	6,8 €/m ²	

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

8.7.4 Vergleichsfaktoren

Neben dem Rothertragsfaktor 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. Es wird maßgeblich durch die Lage, das Alter und den Zustand des Gebäudes sowie von seiner Größe beeinflusst.

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.

Verhältnis Kaufpreis zur Wohn- und Nutzfläche für Wohn- und Geschäftshäusern – 2008 bis 2010							
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	10	5	280 (95 – 535)	4 / 91 %	210 (55 – 333)
	teilweise	einfach bis mittel	12	3	170 (160 – 190)	2 / 83 %	320 (126 – 569)
		mittel	15	4	340 (130 – 826)	3 / 63 %	270 (231 – 328)
	umfangreich	mittel	25	2	325	6 / 0 %	550
1945 bis < 1970	teilweise	mittel	32	1	165	2 / 0 %	840

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

8.7.4.2 Vergleichsfaktoren für Büro- und Verwaltungsgebäude

Die Vergleichsfaktoren für Bürogebäude werden insbesondere durch die Größe der Immobilie bestimmt.

Verhältnis Kaufpreis zur Nutzfläche für Büro- und Verwaltungsgebäude – 2009 / 2010						
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	Nutzfläche (m ²)	KP / Nfl.* (€/m ²)
1970 bis 1990	geringfügig	mittel #	38	4	1.180 (1.100 – 1.200)	35 (9 – 60)
	teilweise	mittel	33	2	135	160

Nutzflächen größer 1.000 m²

* KP / Nfl. = Kaufpreis zur Nutzfläche

8.7.4.3 Vergleichsfaktoren für Geschäftsgebäude

Für die Ermittlung der Vergleichsfaktoren wurden Kauffälle ab dem Jahr 2008 mit einbezogen.

Verhältnis Kaufpreis zur Nutzfläche für Geschäftshäuser und Verbrauchermärkte – 2008 bis 2010						
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	Nutzfläche (m ²)	KP / Nfl.* (€/m ²)
vor 1945	teilweise	mittel	15	1	56	340
			20	1	250	580
	umfangreich	mittel	25	1	555	845
1945 bis 1990	teilweise	mittel	18	2	270	125
> 1990	Erstverkauf	mittel #	40	4	1.060 (700 – 1.200)	1.190 (1.060 – 1.365)
		mittel **	40	3	2.420 (1.530 – 2.900)	1.145 (980 – 1.280)

Nutzflächen bis 1.500 m²

** Nutzflächen größer 1.500 m²

* KP / Nfl. = Kaufpreis zur Nutzfläche

8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

8.8.1 Gaststätten und Hotels

Im Jahr 2010 wurden vier **Gaststätten mit Pensionen** im gewöhnlichen Geschäftsverkehr veräußert. Ihre Kaufpreise bewegten sich je nach Zustand, Lage und Größe der Immobilie in einer Spanne von 60 T€ bis 450 T€. Drei dieser Immobilien gehören zur Baujahresklasse „vor 1945“.

Darüber hinaus nahmen zwei **Freizeitobjekte** mit gastronomischer Versorgungsmöglichkeit am Grundstücksmarkt teil. Deren mittleres Preisniveau lag bei rd. 158 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.

Acht 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 nach ihrer Bauweise eingeteilt. Außerdem konnten noch vier **Werkstätten** und ein Schrotthandelobjekt registriert werden.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau sowie die Vergleichspreise.

Preisniveau und Vergleichspreise für Produktions- und Lagergebäude – 2010						
Anzahl der Kauffälle	Ø KP (T€) Spanne	Ø Flächen-größe (m ²)	mittlerer BRW (€/m ²)	Ø Anteil BW / KP	Ø Nutzfläche Spanne (m ²)	KP / NufL.* (€/m ²)
Baujahr 1970 bis 1993 – leichte Bauweise (guter baulicher Zustand)						
4	81 (30 – 170)	5.000	11	40 %	1.100 (235 – 3.000)	100 (57 – 128)
Baujahr 1968 bis 1980 – massive Bauweise (mäßiger baulicher Zustand)						
3	14 (2 – 20)	2.500	4	-	500 (430 – 630)	32 (6 – 47)
Werkstätten – Baujahr 1920 bis 1985						
4	39 (6 – 115)	7.300	21	-	965 (150 – 3.055)	46 (27 – 78)

* KP / NufL. = Kaufpreis zur Nutzfläche

Ein Gewerbeobjekt in massiver Bauweise wurde nach 1990 erbaut. Aus Datenschutzgründen werden diese Daten nicht veröffentlicht.

Im Auswertzeitraum wurden außerdem zwei **Scheunen** und eine **Stallanlage** verkauft.

8.9 Sonstige bebaute Objekte

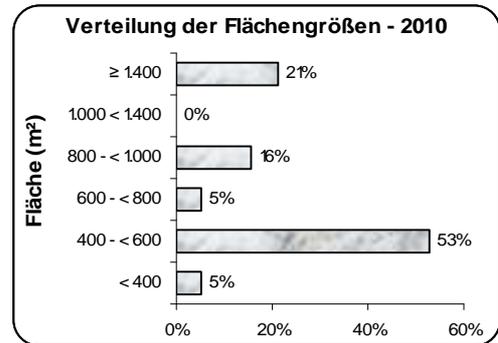
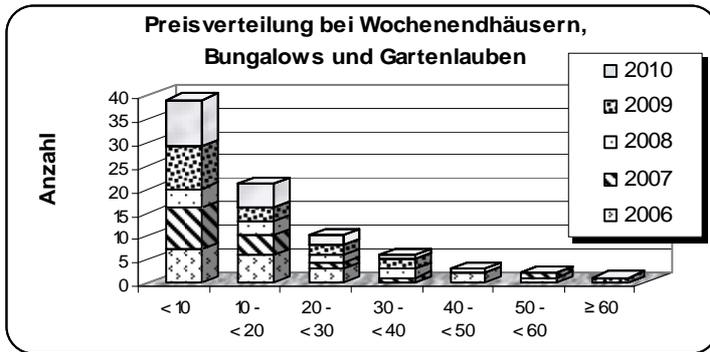
8.9.1 Wochenendhäuser

Im Berichtszeitraum wechselten 19 bebaute Erholungs- und Gartengrundstücke unter normalen Umständen ihren Eigentümer, zwei Verträge mehr als im Jahr 2009. Davon waren 15 mit Bungalows und Wochenendhäusern und vier mit Gartenlauben bebaut.

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

Die Kaufpreise dieser Immobilien streuten in einer Bandbreite von 50 € bis 47 T€ und lagen im Mittel bei rd. 13 T€. Die Grundstücksgrößen variierten zwischen 355 m² und 4.560 m².

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



Aus der Preisverteilung ergibt sich ein Medianwert in Höhe von 8 T€. Bei den Grundstücksflächen liegt der Medianwert bei rd. 550 m².

Aus der folgenden Tabelle sind das Preisniveau und die Vergleichspreise für Wochenendhäuser, Bungalows und Gartenlauben ersichtlich.

Preisniveau und Vergleichspreise für Wochenendhäuser – 2010						
Anzahl der Kauffälle	Ø KP (T€) Spanne	Ø Flächen-größe (m ²)	mittlerer BRW (€/m ²)	Ø Anteil BW / KP	Ø Wohnfläche Spanne (m ²)	KP / Nufl.* (€/m ²)
Wochenendhäuser und Bungalows in Erholungsgebieten						
7	19 (6 – 47)	550	7	25 %	40 (35 – 55)	435 (150 – 850)
Wochenendhäuser und Bungalows in städtischen und dörflichen Lagen						
7	15 (5 – 37)	1.300	20	-	50 (20 – 80)	250 (85 – 425)
Gartenhäuser und Lauben in Gartenanlagen						
3	5 (3 – 8)	500	2,50	30 %	45 (38 – 78)	100 (90 – 110)

* KP / Nufl. = Kaufpreis zur Nutzfläche

8.9.2 Weitere sonstige Gebäude

Zu den weiteren sonstigen Gebäuden zählen unter anderem auch Garagengebäude und –komplexe sowie Villen und Herrenhäuser.

Die Preise für eine **Einzelgarage** lagen in den Jahren 2009 und 2010 (4 Kauffälle) zwischen 500 € und 2.000 € und im Mittel bei 1.150 €. Der mittlere Vergleichspreis „Kaufpreis / Nutzfläche“ ergab sich zu 42 €/m² (Spanne: 26 €/m² bis 70 €/m²).

Zwei kleinere **Reihengaragenkomplexe** erzielten im Jahr 2010 durchschnittlich 13 T€. Der mittlere Vergleichspreis lag bei 63 €/m².

Im Jahr 2010 wurden vier **Villen** bzw. Herrenhäuser in unterschiedlichen Lagen und in unterschiedlichem Zustand verkauft. Die Preise streuten in einer Bandbreite von 74 T€ bis 280 T€.

Außerdem wechselte eine Schlossanlage den Eigentümer.

9 Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

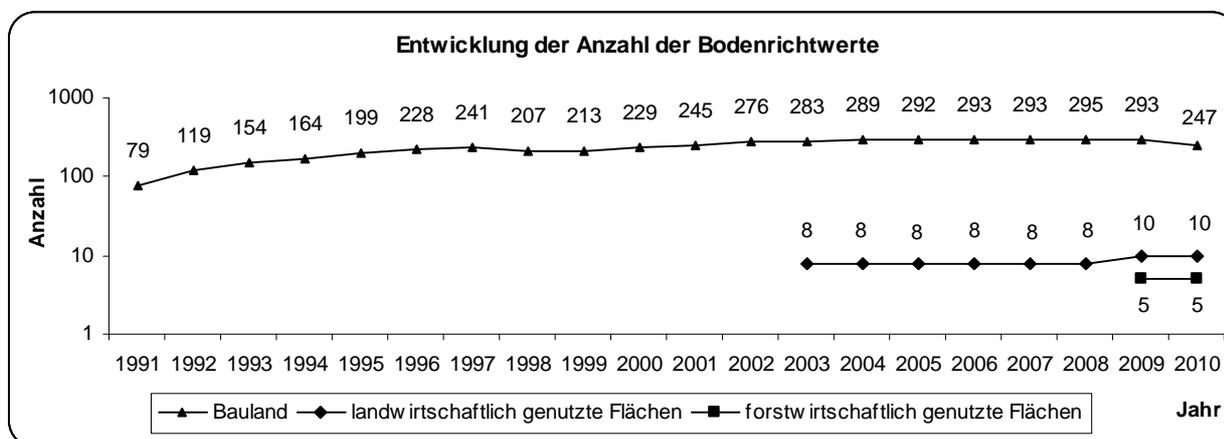
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz hat gemäß § 193 Abs. 5 BauGB in seinen Beratungen am 27. und 31. Januar 2011 die Bodenrichtwerte zum Stichtag 1. Januar 2011 nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV ermittelt.

Die Verfahrensweise zur Ermittlung, Erfassung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte im Land Brandenburg ist im Bodenrichtwerterlass 2011 geregelt. Danach sind Bodenrichtwerte flächendeckend und ausschließlich als zonale Werte zu ermitteln. Die Umsetzung dieser Vorgaben konnte im Landkreis noch nicht vollständig realisiert werden. Rund 66 % der bisherigen lagetypischen Bodenrichtwerte für baureifes Land wurden als zonale Werte dargestellt.

Kartengrundlage für die Bodenrichtwertaufzeichnung ist das Digitale Navigationsmodell (DNM), welches den Gutachterausschüssen durch den Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) in mehreren Maßstäben zur Verfügung gestellt wurde. Der LGB bietet die Informationen über die Bodenrichtwerte in Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen im brandenburg-viewer kostenlos zur Ansicht und auf einer gebührenpflichtigen BRW-DVD für das gesamte Land Brandenburg an.

Für den Bereich des Landkreises Oberspreewald-Lausitz erfolgte die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte durch Ausdrucke aus der digitalen Bodenrichtwertkarte, welche in den Bauämtern der Städte, Gemeinden und Ämter im Zeitraum vom 21. März 2011 bis 21. April 2011 entsprechend ihrem jeweiligen Zuständigkeitsbereich ausgelegt wurden. Außerdem hat Jedermann das Recht, die Bodenrichtwerte in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzusehen und Kartenausdrucke sowie mündliche oder schriftliche Bodenrichtwertauskünfte zu beantragen. Die Gebühren bemessen sich nach der Gutachterausschuss-Gebührenordnung.

Auf Antrag der für den Vollzug des Baugesetzbuchs zuständigen Behörden ermittelt der Gutachterausschuss gemäß § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB auch Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt. Hierzu zählen die Bodenrichtwerte in den städtebaulichen Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen. In den zurückliegenden Jahren leitete der Gutachterausschuss für die Mehrzahl dieser förmlich festgelegten Gebiete im Landkreis Oberspreewald-Lausitz besondere Bodenrichtwerte ab (siehe Punkt 9.3).



Der Bodenrichtwert ist der 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 einem bestimmten Entwicklungszustand und den dargestellten wertbeeinflussenden Merkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, für Rohbauland und Bauerwartungsland, für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie für sonstige Flächen ermittelt. 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.

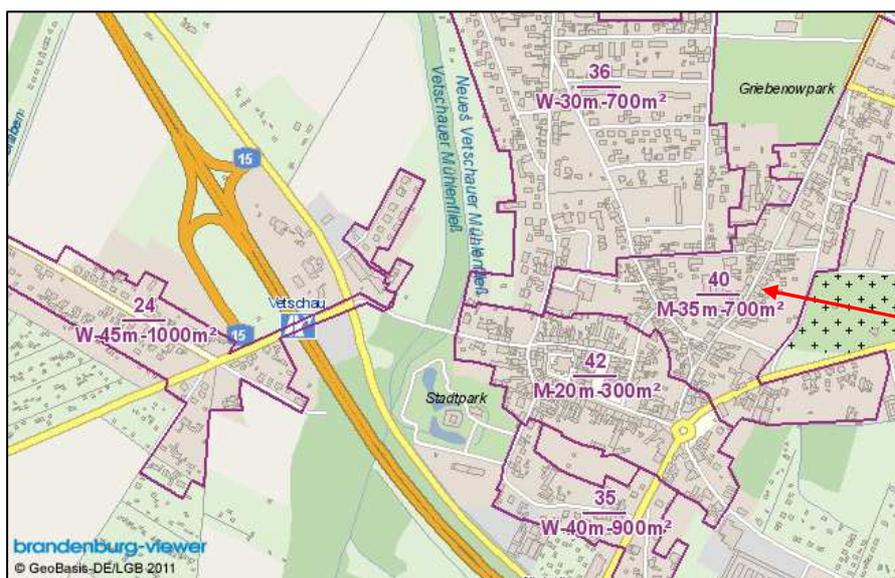
Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende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

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz konnte zum Stichtag 01.01.2011 insgesamt 247 Bodenrichtwerte für Bauland (163 zonale und 84 lagetypische Werte) beschließen.

Durch das Zusammenfassen zweier oder mehrerer benachbarter Lagen mit ähnlichem Bodenwertniveau verringerte sich die Anzahl der Bodenrichtwerte für Bauland gegenüber dem Vorjahr. Betroffen waren 56 frühere lagetypische Bodenrichtwerte. Allerdings wurden für 10 Gebiete neue zonale Bodenrichtwerte ermittelt. Insgesamt kann von einem stagnierenden bis leicht rückläufigen Grundstücksmarkt gesprochen werden. In nur neun Fällen erfolgte eine geringfügige Anhebung des vorjährigen Bodenrichtwertes um 1 €/m² bis maximal 6 €/m².

Bodenrichtwerte in verdichteten Siedlungsbereichen
Auszug - Stadt Vetschau/Spreewald - zum Stichtag 01.01.2011



Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m²
Wertbeeinflussende Merkmale

Beispiel:

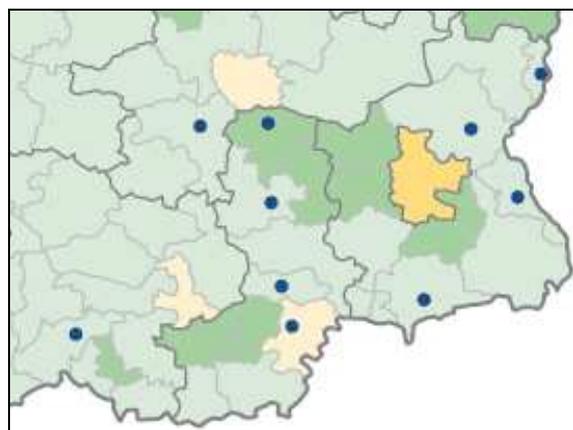
Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB - 40 €/m²
 Gemischte Baufläche-Grundstückstiefe 35 m-Grundstücksfläche 700 m²

www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm

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.

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

Auszug aus der Übersicht für das Land Brandenburg (LK OSL und angrenzende LK)



Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus mittlere Lage

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

Städtische Gebiete:
 Bodenrichtwertniveau höher als in den umgebenden Gebieten

9.2.1 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

Bei 27 % der Bodenrichtwerte für Industrie- und Gewerbebauland zum Stichtag 01.01.2011 erfolgte im Vergleich zum Vorjahr eine Verringerung um 1 €/m² bis 4 €/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, Ortsteil Kittlitz, Senftenberg, Ortsteil Brieske und Schwarzheide. Die Bodenrichtwerte betragen dort 12 €/m² bzw. 13 €/m².

Bodenrichtwertübersicht – Industrie- und Gewerbegebiete im Landkreis – Stichtag: 01.01.2011		
Gemarkung	Lage	Bodenrichtwert * (€/m ²) / Art d. baulichen Nutzung
Calau	Gewerbegebiet Calau-Ost	8 / GE
	Gewerbepark Calau-Nord	8 / GE
	Industrie- und Gewerbegebiet Calau-Süd	10 / G
Bischdorf	Gewerbegebiet Seese-Ost	6 / GE
Brieske	Industriepark Marga	12 / G
Freienhufen	Industrie- und Gewerbegebiet Sonne	10 / G ↘
Groß-Klessow	Industrie- und Gewerbegebiet Am Spreewalddreieck	10 / G
Großräschen	Industrie- und Gewerbegebiet Am Räschener Laug	9 / G
Kittlitz	Lausitz-Industriepark Kittlitz/Lübbenau	12 / G
Lauchhammer	Industriepark Ost	6 / G
	Industrie- und Gewerbegebiet West (Franz-Mehring-Str.)	6 / G
	Industriepark Süd	8 / G
Raddusch	Gewerbegebiet Raddusch	6 / GE ↘
Ruhland	Gewerbegebiet Große Wiesen	7 / GE ↘
Schipkau	Industrie- u. Gewerbegebiet Hauptwerkstatt Schipkau	8 / GE ↘
Schwarzheide	Gewerbegebiet Schwarzheide-Süd	10 / GE
	Gewerbegebiet „Handelsring“	13 / GE ↘
Schöllnitz	Gewerbegebiet Altdöbern-Schöllnitz	5 / GE
Senftenberg	Gewerbegebiet Impuls / Spremberger Straße	7 / G
	Gewerbegebiete Laugfeld und Grünstraße	4 / G ↘
	Gewerbegebiet Grubenstraße	8 / GE
Vetschau	Industrie- und Technologiezentrum Spreewald	9 / G

* BRW für erschließungsbeitragsfreies und nach § 135 a BauGB kostenerstattungsbeitragsfreies, baureifes Land. Es werden nur Veränderungen angezeigt - ↘ Bodenrichtwert gefallen.

9.2.2 Bodenrichtwerte für neue Wohngebiete

Im Jahr 2010 konzentrierte sich das Kaufgeschehen auf einzelne neue Wohngebiete in der Kreisstadt Senftenberg mit seinen Ortsteilen und auf das 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.

Im Rahmen der Überprüfung der Bodenrichtwertzonen wurden insgesamt 14 neue Wohngebiete in die angrenzenden Wohnlagen integriert und einige benachbarte Wohngebiete zu gemeinsamen Bodenrichtwertzonen zusammengelegt. Die Zahl der ausgewiesenen Bodenrichtwerte reduzierte sich damit im Vergleich zum Vorjahr deutlich. In den verbliebenen Bodenrichtwertzonen gab es in drei Fällen Verringerungen der Bodenrichtwerte um 2 €/m² bis 8 €/m² und in einem Wohngebiet eine Steigerung um 4 €/m².

Das Bodenrichtwertniveau für nach dem BauGB erschließungsbeitragsfreies Bauland liegt in einer Spanne von 30 €/m² bis 68 €/m². Etwa 54 % der Bodenrichtwerte sind kleiner als 50 €/m².

Bodenrichtwerte in den neuen Wohngebieten (WG) des Landkreises – Stichtag: 01.01.2011		
Gemarkung	Lage	Bodenrichtwert* (€/m²) / Art der baulichen Nutzung Größe – Tiefe
Altdöbern	WG Wiesenweg (Heideweg/Teichweg)	40 / WR 600m ² –30m
Boblitz	WG Grobblasiedlung/Siedlungsweg/Waldweg	42 / WA 750m ² –30m ↘
Brieske	Ost, WG Im Alten Stadion/Am Maragretengraben	50 / W ↗
Calau	Wohnpark Am Funkturm/Am Spring	40 / WA ↘
Groß Klessow	WG Am Sportplatz (Fliederweg)	40 / WA
	Klein Klessow, WG Am Wäldchen	40 / WA
Großräschen	WG Wohnfeld Alma, Seelage	60 / WA 1.000m ²
	WG Wohnfeld Alma, Innenlage	50 / WA 600m ²
Kleinkoschen	WG Elsterbogen/Nordwiesen/Alter Schulgarten	54 / WA 700m ² –30m
Lauchhammer	Süd, Im Wohnpark	34 / WA
	Süd, WG Küchlerweg	30 / WA
Lübbenau	WG Gerbergasse	62 / WA 1.100m ² –50m
	WG Poststraße/Ecke Paul-Fahlisch-Straße	68 / WA 600m ²
Peickwitz	WG Feldstraße (Haselweg/Ahornweg)	48 / WA
Ruhland	WG Neue Sorge (Entwicklungsmaßnahme - Endwert)	36 / WR 600m ²
	WG An der Matzmühle (Am Hainweg)	35 / WA
Schwarzheide	WG Gefluderstraße	42 / WA 600m ²
Senftenberg	WG Buchwalde (Dr.-R.-Lehmann-Str./Dr.-O.-Rindt-Str.)	68 / WA
	WG Am Sportplatz	54 / WA
	WG Festplatz (Geschwister-Scholl-Str.)	65 / WR 550m ² –30m
Vetschau	WG Spreewaldblick	48 / WA
Zerkwitz	WG Am Burjauer	45 / WA
	WG Lübbenau Nord (Am Burjauer)	56 / WA 600m ² –30m
	WG An der Landstraße (J.-Choinan-Str.)	52 / WA 500m ² –25m ↘

* BRW für erschließungsbeitragsfreies und nach § 135 a BauGB kostenerstattungsbeitragsfreies, baureifes Land.
Es werden nur Veränderungen angezeigt - ↗/↘ Bodenrichtwert gestiegen bzw. gefallen.

9.2.3 Übersichten über Bodenrichtwerte

Die Übersichten auf den Folgeseiten stellen die Entwicklung des Bodenpreisniveaus von 2006 bis 2010 anhand ausgewählter Bodenrichtwerte für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies und nach § 135 a BauGB kostenerstattungsbeitragsfreies, baureifes Land in den Städten und Gemeinden des Landkreises dar. Einbezogen wurden Wohnbauflächen und gemischte Nutzungen.

Auf die Ausweisung der weiteren wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale, wie z.B. Grundstücksgröße und Grundstückstiefe, wurde in den Tabellen verzichtet.

In den Fällen, in denen in den einzelnen Vorjahren jeweils mehrere Bodenrichtwerte ausgewiesen sind, hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2011 die Zusammenlegung von Bodenrichtwertzonen (siehe Punkt 9.2) vorgenommen.

Für die Zentrumslagen in den Städten Großräschen, Lauchhammer, Lübbenau/Spreewald, Ortrand, Ruhland und Senftenberg, die durch Satzungsbeschluss als Sanierungsgebiete gemäß § 142 Abs. 1 BauGB förmlich festgelegt wurden, erfolgte bisher keine Ermittlung von allgemeinen Bodenrichtwerten (siehe Punkt 9.3). Folglich fehlen die höherwertigen Lagen innerhalb der Stadtgebiete in den Bodenrichtwertübersichten.

Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreies baureifes Land					
Amt / Gemeinde / Stadt	01.01.07	01.01.08	01.01.09	01.01.10	01.01.11
Lage (gemischte Nutzung bzw. Wohnen)	(€/m ²)				
Amt Altdöbern					
Altdöbern, Markt/Bahnhofstr./Parkstr.	30	30	30	28	28
Altdöbern, Wohnlagen	22	22	22	20	20
Altdöbern, OT Reddern, Ortslage	6	6	6	6	6
Bronkow, GT Saadow, Ortslage	8	8	8	8	8
Neupetershain, Nord, Ortslage	13	12	12	12	12
Neupetershain, Jahnstr./E.-Thälmann-Str./Schillerstr.	-/15/12	-/14/12	-/14/12	-/14/12	14
Neupetershain, Bauernsiedlung/Ringstr./Ziegeleiweg	8	8	8	8	8
Luckaitztal, OT Muckwar, Ortslage	8	8	8	8	7
Neu-Seeland, OT Lubochow, Ortslage	8	8	8	8	8
Stadt Calau					
Cottbuser Str./Platz des Friedens	72	72	72	70	70
Gartenstr./Nordstr.	38	38	38	38	38
K.-Liebknecht-Str./Mloder Str./Str. d. Freundschaft	25	25	25	25	24
Altnau	28	28	28	28	26
OT Buckow, Ortslage	14	14	14	14	14
OT Craupe, Ortslage	6	6	6	6	6
OT Kemmen, Ortslage	10	10	10	12	12
OT Saßleben, Ortslage	14	14	14	14	14
Stadt Großräschen					
Feldstr./Barziger Str./K.-Liebknecht-Str. b. Calauer Str.	24/25/28/-	24/25/28/-	24/25/28/-	24/25/26/-	26
Vogelsiedlung	34	34	34	32	32
Temposiedlg./Kunzesiedlg./Neu Bückgen/Calauer Str.	32/26/44/-	30/26/44/-	28/26/44/-	27/25/42/-	26
Werner-Seelenbinder-Str./Mühlenstr.	18	18	18	20	20
OT Allmosen, Ortslage	20	18	18	16	16
OT Barzig, Ortslage	10	10	10	9	9
OT Freienhufen, Fr. Hauptstr./Großrä. Str./Bergm.-str.	13	13	13	12	12
OT Freienhufen, Wohnl. nördl./südl. d. Fr. Hauptstr.	26	26	26	26	26
OT Wormlage, Ortslage	12	12	12	12	10
OT Woschkow, Ortslage	6	6	5	6	6
Stadt Lauchhammer					
Nord, An der AWG-Siedlung/Waldsiedlung	18/16	18/16	18/16	18/16	18
Ost, Friedensstraße	22	22	22	22	20
Mitte, Cottbuser Str./Siedlergasse	20	20	22	22	20
West, Berliner Str.	18	18	18	18	18
West, Elsterwerdaer Str. und angrenzende Straßen	13	13	13	14	14
Süd, Ortslage	20	20	20	15	16
OT Grünewalde, Ortslage	18/15	17/15	16/15	15/15	15
OT Kostebrau, Ortslage	10	10	10	10	10
Stadt Lübbenau/Spreewald					
Karl-Marx-Str./Stottoff/Bergstr./Lange Str.	40	40	40	40	45
Bahnhofstraße	40	40	40	40	40
Stenewitz	56	56	56	56	56
Wiesenstraße	52	52	52	52	52
Berliner Str./Chausseestr.	30	30	30	30	30
OT Boblitz, Ortslage	33	33	33	33	32
OT Groß Beuchow, Ortslage.	20/26	20/26	22/26	22/26	22
OT Groß Klessow, Ortslage	26	26	26	26	26
OT Lehde, Ortslage	50	50	50	50	50
OT Ragow, Wohnlagen westlich der Berliner Straße	56/30/38	56/28/38	56/28/38	54/26/36	34
OT Zerkwitz, Ortslage	34	34	38	38	38

Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreies baureifes Land					
Amt / Gemeinde / Stadt	01.01.07	01.01.08	01.01.09	01.01.10	01.01.11
Lage (gemischte Nutzung bzw. Wohnen)	(€/m ²)				
Amt Ruhland					
St. Ruhland, Dresdener Str./R.-Breitscheid-Str.	32	32	32	32	30
St. Ruhland, Kolonie Schönburgsau	24	24	24	22	22
St. Ruhland, Th.-Schmidt-Str. u. angrenzende Straßen	14/13	14/13	14/13	14/13	12
Hohenbocka, Ortslage	16/19	16/19	16/19	14/18	16
Schwarzbach, Ortslage	14	12	12	12	12
Hermsdorf, Ortslage	14	12	14	12	12
OT Jannowitz, Ortslage	18	16	14	12	10
Guteborn, Ortslage	13/15	13/15	13/15	11/13	12
Gemeinde Schipkau					
Klettwitzer Str./Bahnhofstr./Hauptstr./Ruhlander Str.	16	16	16	15	15
Siedlung, Lausitzer Straße bis Heideweg	26	26	26	22	18
OT Annahütte, Ortslage	14	14	14	12	12
OT Hörlitz, Ortslage	18/20	18/20	16/18	18	18
OT Klettwitz, Ortslage	16/18/20	16/18/20	15/18/20	15/16/18	16
OT Klettwitz, K.-Marx-Str./Krankenhausstr./H.-mühlenstr.	10	10	10	9	9
OT Meuro, Ortslage	20	20	20	15	15
Stadt Schwarzheide					
Ost, Victoria, Ortslage	17	17	17	17	17
Ost, Naundorf, Ortslage	15	15	15	15	15
Mitte, Ruhlander Straße/Am Markt	26	26	26	26	26
Mitte, Waldweg bis Wiesenstr.	26/32	26/32	24/32	26/30	26
West, Ortslage	24/18	24/18	24/20	22/20	20
Stadt Senftenberg					
Grünstraße bis Puschkinstraße	56	56	56	56	56
Buchwalder Straße	66	66	66	66	66
Calauer Straße und angrenzende Straßen	35/23	35/35	35/35	35/35	35
Blumensiedlung	26	26	26	26	28
Vogelsiedlung	42	42	42	42	42
OT Brieske Ost, Elsterstraße bis Ph.-Müller-Straße	32	32	35	35	35
OT Brieske Dorf, Ortslage	15	15	15	15	15
OT Großkoschen, Senftenberger Str. bis Bergstraße	60	55	50	50	50
OT Großkoschen, Dorfplatz bis Dresdner Straße	42	42	42	40	40
GT Kleinkoschen, Dorfstraße	42	42	42	40	40
OT Niemtsch, Ortslage	55/66/34	55/66/34	52/66/34	50/62/34	48
OT Hosena, Ortslage	22/20	22/20	22/20	20/18	18
Amt Ortrand					
Stadt Ortrand, Elsterwerdaer Straße	24	24	24	24	24
Stadt Ortrand, Kamenzer Str. u. angrenzende Straßen	15	15	15	15	15
Stadt Ortrand, Burkensdorf, Ortslage	22	22	22	22	22
Großknechten, Ortslage	24/16	21/16	21/16	21/16	18
Fraundorf, Ortslage	11	10	10	9	12
Kroppen, Ortslage	14	14	14	12	12
Lindenau, Ortslage	14/11	14/11	14/11	13/11	11
Stadt Vetschau/Spreewald					
Markt/Kirchstr./R.-Hellmann-Str./Cottbuser Str.	42	42	42	42	42
Nordstr./E.-Thälmann-Str. bis Schönebegker Str	33	33	33	30	36
GT Märkischheide/W.-Pieck-Str./Stradower Weg	20	20	20	20	24
OT Görzitz, Ortslage	24	24	24	22	22
OT Koßwig, Ortslage	27/24	25/24	25/24	22	22
OT Laasow, Ortslage	12	12	14	14	14
OT Missen, Ortslage	16	16	16	14	14
OT Ogrosen, Ortslage	16	16	16	14	14
OT Raddusch, Ortslage	30/34/36	30/34/36	30/34/36	28/32/34	30
OT Suschow, Ortslage	20	20	20	20	20

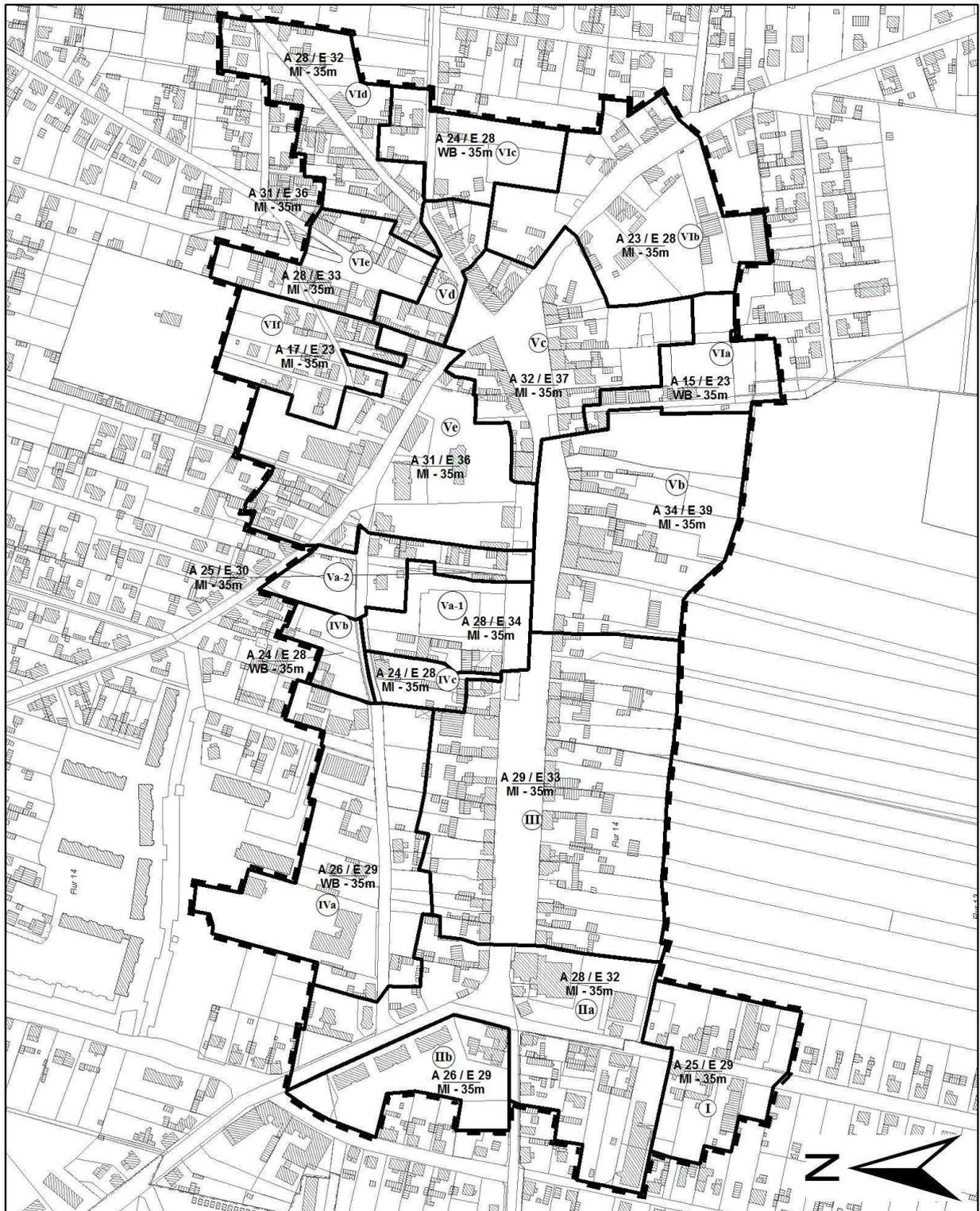
Sanierungsgebiet „Innenstadt Lauchhammer-Mitte“ – besondere Bodenrichtwerte – Anfangs- u. Endwerte

Qualitätsstichtag der Anfangswerte/Endwerte:

15.01.1997/31.12.2013

Wertermittlungsstichtag:

18.01.2010



Wertbeeinflussende Merkmale:

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet
WB besonderes Wohngebiet

Grundstückstiefe

- arabische Zahl z.B. 35 m

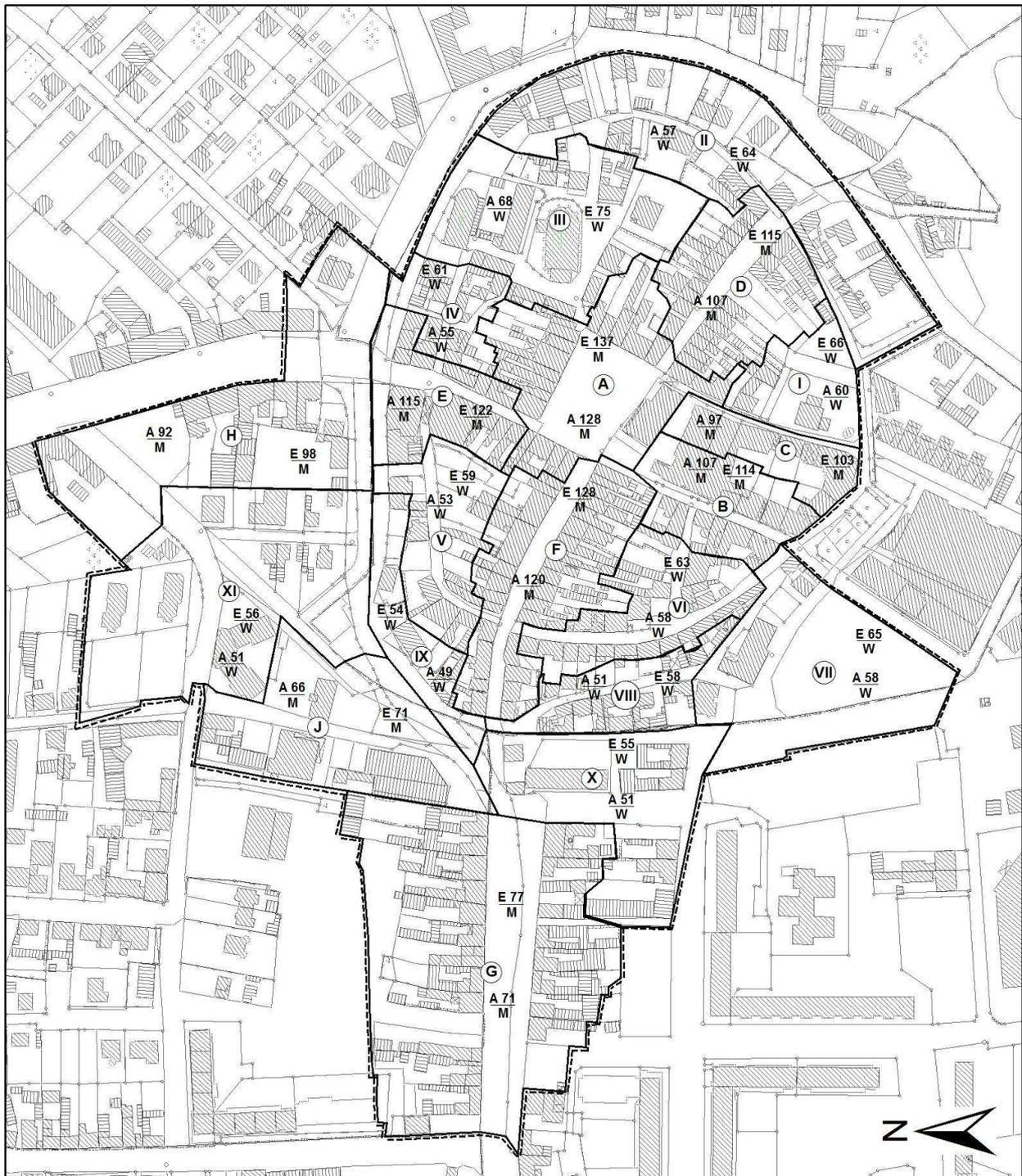
Sanierungsgebiet „Innenstadt“ der Stadt Senftenberg – besondere Bodenrichtwerte –
Anfangs- u. Endwerte

Qualitätsstichtag der Anfangswerte/Endwerte:

15.05.1991/01.01.2015

Wertermittlungsstichtag:

01.06.2010



Wertbeeinflussende Merkmale:

Grundstücksteilmarkt

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

9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat die in der Übersicht 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 2007 bis 2010 (Anpassung mittels Bodenpreisindexreihe für Acker- bzw. Grünland) abgeleitet. Die Bodenrichtwerte und die angegebenen Acker- bzw. Grünlandzahlen wurden nach der Fläche gewichtet ermittelt.

Stichtag: 01.01.2011

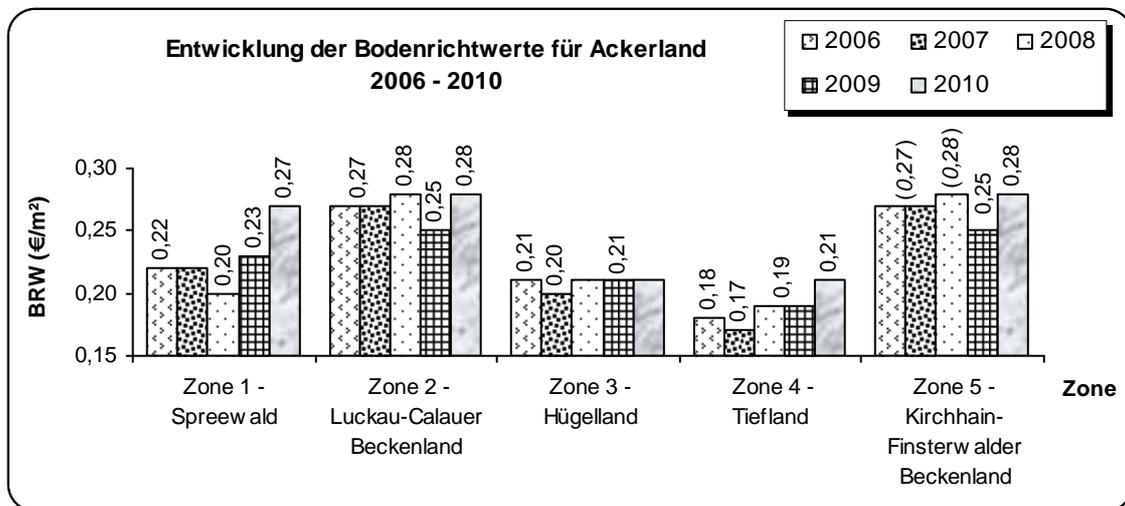
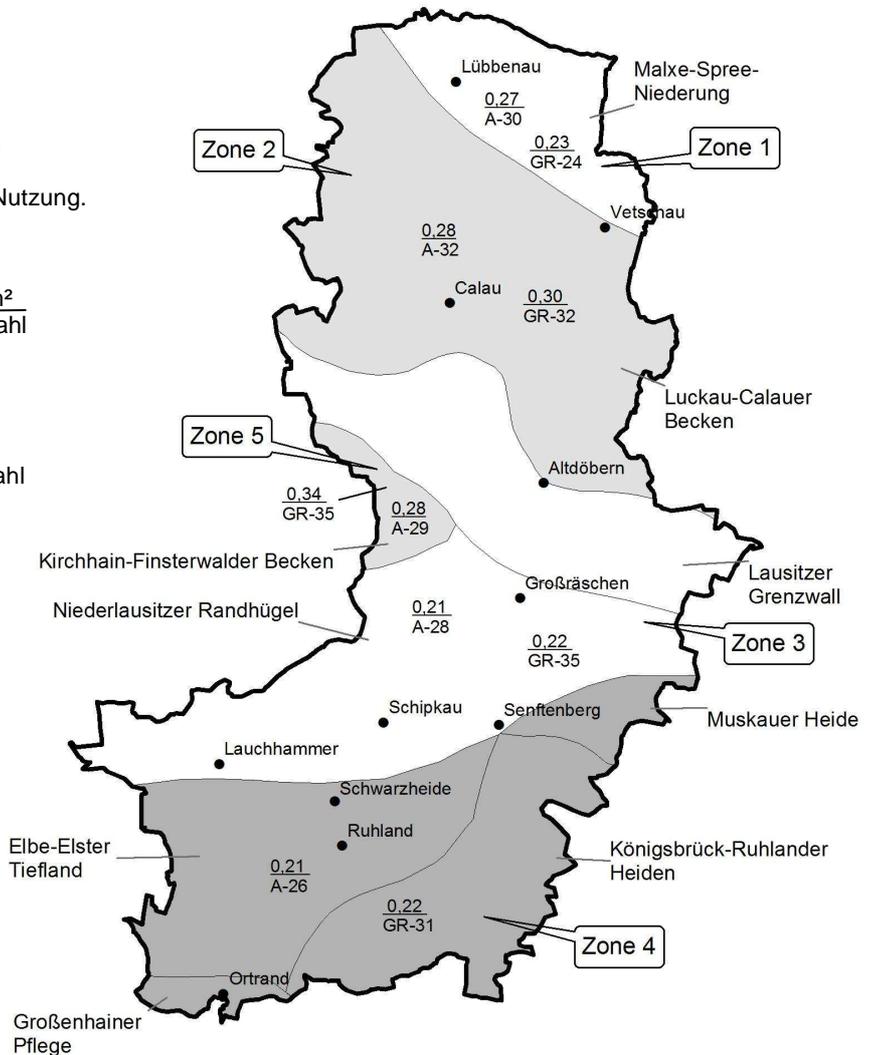
Die dargestellten Bodenrichtwerte stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung.

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

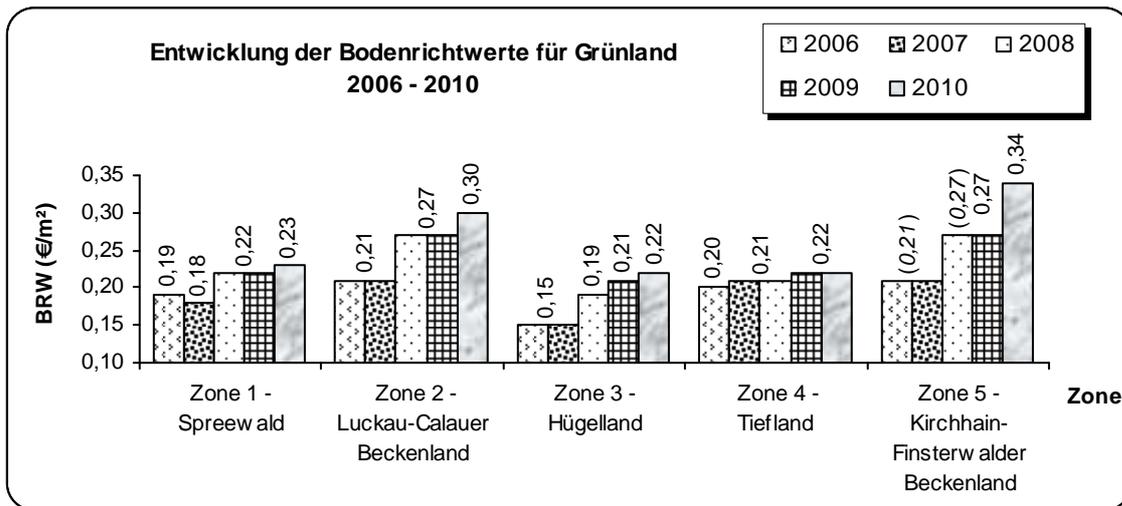
Art der Nutzung: A Ackerland
GR Grünland

Wertzahl: Acker- bzw. Grünlandzahl

Beispiele: $\frac{0,27}{A-30}$ $\frac{0,23}{GR-24}$



Hinweis: Für die von der Zone 2 abgetrennten Zone 5 wurden die Bodenrichtwerte der Jahre 2006 bis 2008 aus der Zone 2 übernommen und (kursiv) dargestellt.



Hinweis: Für die von der Zone 2 abgetrennten Zone 5 wurden die Bodenrichtwerte der Jahre 2006 bis 2008 aus der Zone 2 übernommen und (kursiv) dargestellt.

9.5 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat die in der Übersicht dargestellten Bodenrichtwerte für Forsten in den Zonen 1 bis 5 (siehe Punkt 6.1.3) auf der Basis von stichtagsangepassten Kaufpreisen der Jahre 2008 bis 2010 (Anpassung mittels Bodenpreisindexreihe für forstwirtschaftliche Flächen) abgeleitet. Die Bodenrichtwerte wurden nach der Fläche gewichtet ermittelt und enthalten den Baumbestand.

Stichtag: 01.01.2011

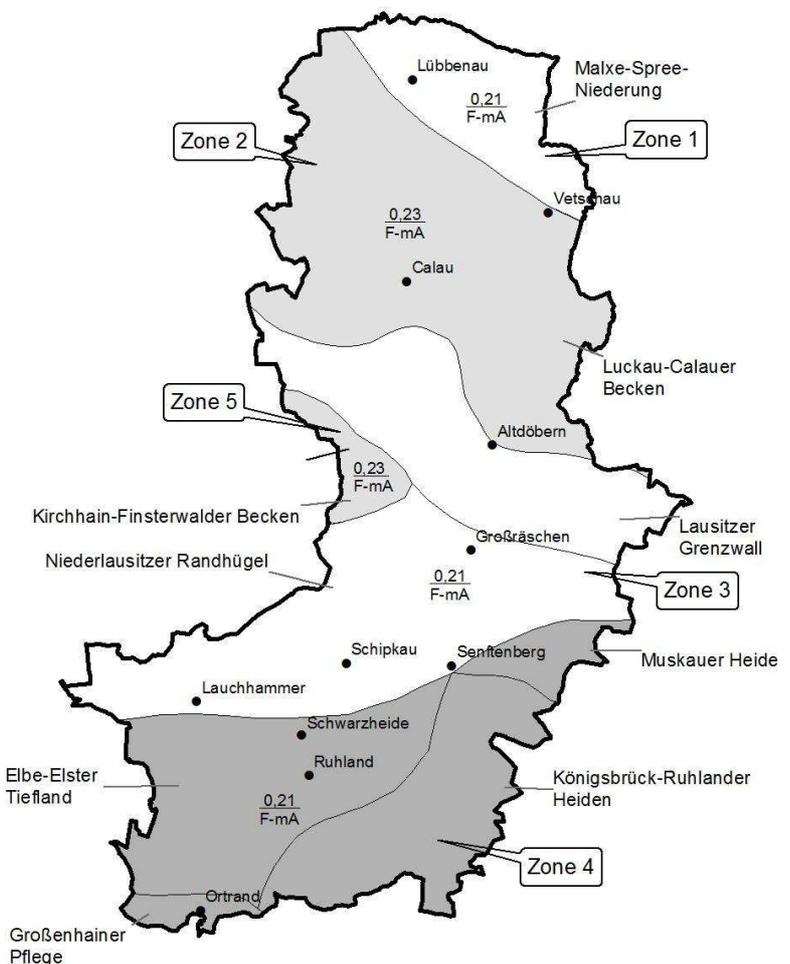
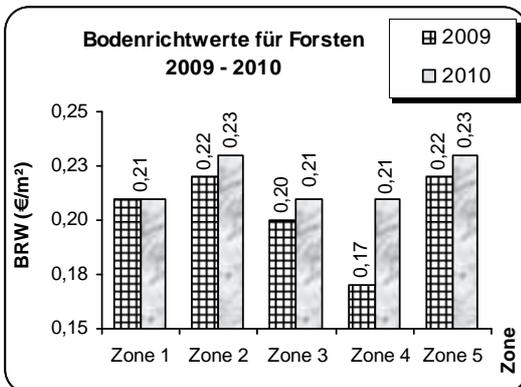
Die dargestellten Bodenrichtwerte stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer forstwirtschaftlicher Nutzung.

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.

Beispiel: $\frac{0,21}{\text{F-mA}}$



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 2010 frei vereinbarten Nutzungsentgelte bestätigen in der Regel das Entgeltniveau des Vorjahres.

Garten- und Erholungsgrundstücke 2009 – 2010	
Gemeinde, Stadt, Amt	Nutzungsentgelte €/m ² und Jahr
Gemeinde Altdöbern	0,04 – 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 – 0,30
Stadt Schwarzheide	0,30
Stadt Senftenberg	0,06 – 0,61
Stadt Vetschau/Spreewald	0,06 – 0,15

In der Tabelle wurden die Nutzungsentgelte der letzten zwei Jahre zusammengefasst. Die Angaben resultieren aus 105 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 0,04 €/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 31 €/Stellplatz bis 60 €/Stellplatz.

Garagenstellplätze 2009 – 2010 (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	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 sogenannten „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 5 € und 26 €.

10.2 Mieten

Nach § 6 Abs. 4 BbgGAV kann der Gutachterausschuss Mietwertübersichten erstellen und bei der Erstellung von Mietspiegeln mitwirken. Zu diesem Zweck sowie zur Ableitung von sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß § 13 BbgGAV führt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte eine Mietsammlung 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 hier für 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. Eine Anpassung an die Marktentwicklung erfolgte nicht. Für andere Städte und Gemeinden im Landkreis Oberspreewald-Lausitz liegen keine Mietspiegel vor.

Die nachfolgenden Mietwertübersichten sollen einen Überblick über das örtliche Mietpreinsniveau in den Städten und Gemeinden des Landkreises geben. Sie wurden auf Basis der Befragungen von Wohnungsunternehmen und der Mietsammlung 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) 2009 – 2010			
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	2,30 – 3,50	3,50 – 5,00	5,00 – 7,00
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 2009 – 2010		
	Nettokaltmiete €/Monat/Objekt	
	Garagen	PKW-Stellplatz
gesamter Landkreis	15 bis 40	5 bis 25

Mietpreise für Einfamilienhäuser

Die Tabelle gibt einen Überblick über die im Landkreis Oberspreewald-Lausitz in der Regel gezahlten Mieten für Einfamilienhäuser. Die Mietpreisspannen resultieren aus Befragungen von verschiedenen Immobilienunternehmen, Maklern, Sachverständigen und aus Kaufverträgen. Maßgebend für die Höhe der monatlichen Miete sind insbesondere die Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Mietobjektes.

Wohnraummieten (Einfamilienhäuser) 2009 – 2010	
Wohnfläche (m ²)	Nettokaltmiete (€/Objekt)
bis 100	300 – 550
100 – 140	490 – 650
140 – 180	650 – 850

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

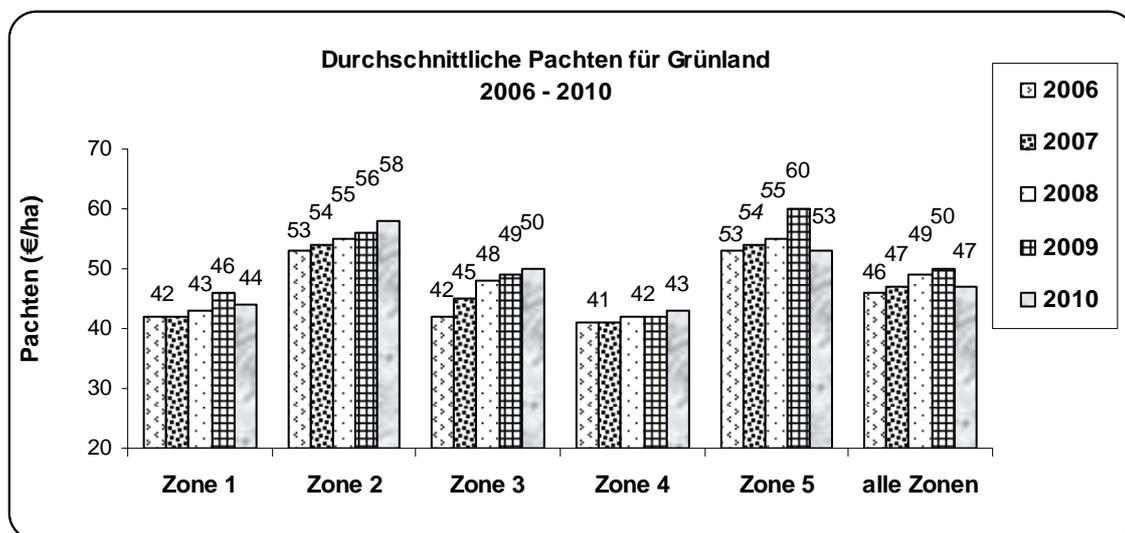
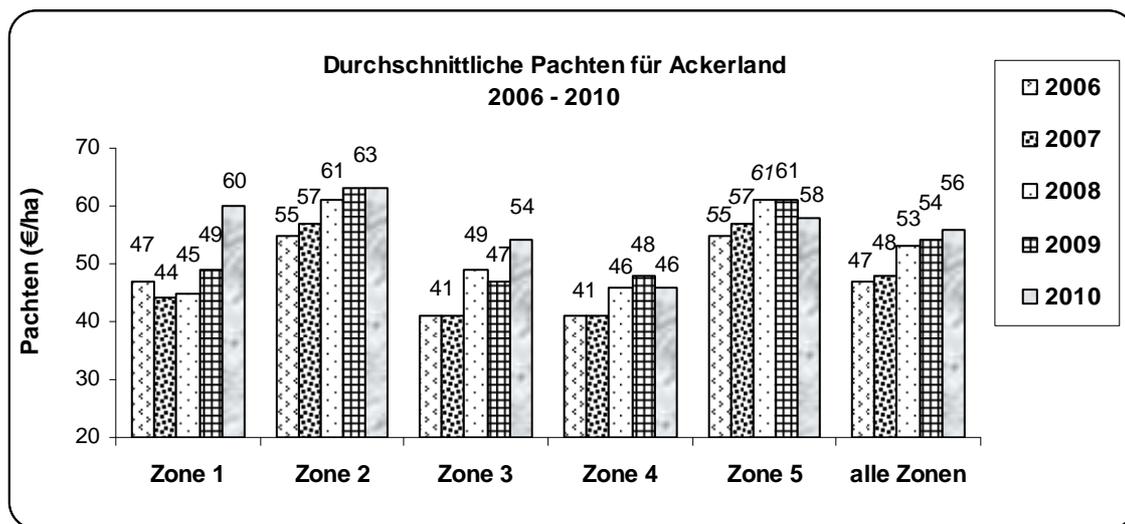
Das Amt für Planung und Wirtschaft, Sachgebiet Landwirtschaft, teilte dem Gutachterausschuss die in den Gemarkungen durchschnittlich gezahlten Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen mit. Basis waren die im Jahr 2010 registrierten rd. 6.900 Landpachtverträge mit einer Gesamtfläche von rd. 25.998 ha. Rund 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 24.073 ha entspricht. Damit sind 60 % der Acker- und Grünlandflächen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz verpachtet. Darüber hinaus werden rd. 805 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 konnte eine nach der Fläche gewichtete durchschnittliche Jahrespacht (alle Nutzungsarten einbegriffen) in Höhe von 54 €/ha (Vorjahr: 53 €/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 der Jahre 2006 bis 2009 wurden die durchschnittlichen Jahrespachten der Gemarkungen zonal gemittelt. Im Jahr 2010 erfolgte eine zusätzliche Gewichtung nach der Fläche.

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 Jahre 2006 bis 2008 aus der Zone 2 übernommen und kursiv dargestellt.



Durchschnittliche Pachten der am 31.12.2010 bestandenen Pachtverträge

Die Tabelle gibt einen Überblick über das durchschnittliche Pachtpreisniveau 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 31.12.2010 registriert waren, einbezogen.

Die im Jahr 2010 in den Gemarkungen durchschnittlich gezahlten, jährlichen Pachten betragen für Ackerland rd. 56 €/ha (Spanne 1 €/ha bis 142 €/ha) und für Grünland rd. 47 €/ha (Spanne 4 €/ha bis 111 €/ha). Die durchschnittlichen Pachten wurden nach der Fläche gewichtet ermittelt.

Durchschnittliche Pachten für Acker- und Grünland (alle Landpachtverträge am 31.12.2010)				
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)	60 (24 – 112)	32 (23 – 43)	44 (32 – 111)	32 (21 – 39)
Zone 2 (Luckau-Calauer Beckenland)	63 (26 – 142)	32 (23 – 40)	58 (4 – 92)	36 (27 – 41)
Zone 3 (Hügelland)	54 (1 – 78)	25 (20 – 30)	50 (28 – 81)	31 (20 – 36)
Zone 4 (Tiefeland)	46 (24 – 95)	26 (20 – 36)	43 (31 – 59)	33 (20 – 44)
Zone 5 (Kirchhain-Finster- walder Beckenland)	58 (57 – 62)	30 (29 – 32)	53 (51 – 71)	38 (36 – 41)
Alle Zonen	56 (1 – 142)	29 20 – 43	47 4 – 111	34 20 – 44

Durchschnittliche Pachten der im Jahr 2010 verhandelten Neuabschlüsse, Verlängerungen u. Änderungen

Im Jahr 2010 wurden insgesamt 286 Neuabschlüsse, Verlängerungen, Änderungen von Landpachtverträgen (Vorjahr: 205) registriert. Das betrifft rd. 948 ha Acker- und Grünlandflächen im Landkreis. Die durchschnittlich in den Gemarkungen ausgehandelten, nach der Fläche gewichteten Jahrespachten betragen für Ackerland rd. 93 €/ha (Spanne 32 €/ha bis 323 €/ha) und für Grünland rd. 84 €/ha (Spanne 35 €/ha bis 279 €/ha).

Durchschnittliche Pachten für Acker- und Grünland (Neuabschlüsse, Verlängerungen und Änderungen vom 01.01.2010 bis 31.12.2010)				
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)	79 (49 – 203)	32 (23 – 43)	88 (45 – 139)	32 (21 – 39)
Zone 2 (Luckau-Calauer Beckenland)	94 (32 – 323)	32 (23 – 40)	72 (35 – 279)	36 (27 – 41)
Zone 3 (Hügelland)	105 (33 – 187)	25 (20 – 30)	92 (36 – 136)	31 (20 – 36)
Zone 4 (Tiefeland)	82 (56 – 129)	26 (20 – 36)	70 (41 – 188)	33 (20 – 44)
Zone 5 (Kirchhain-Finster- walder Beckenland)	123 (123)	30 (29 – 32)	68 (68)	38 (36 – 41)
Alle Zonen	93 (32 – 323)	29 20 – 43	84 (35 – 279)	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

Durch das Amt für Planung und Wirtschaft wurden keine im Berichtsjahr neu abgeschlossene Pachtverträge von Landwirten, die erwerbsmäßig Obst und Gemüse anbauen, mitgeteilt. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf das Jahr 2009. Basis nachfolgender Auswertungen waren sieben Pachtverträge von Landwirten, die insbesondere Spargel, 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

Gemäß § 1 BbgGAV werden für die Bereiche der Landkreise und kreisfreien Städte je ein selbständiger und unabhängiger Gutachterausschuss 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. Für benachbarte Gutachterausschüsse kann auf Antrag ein gemeinsamer Gutachterausschuss gebildet werden.

Der Vorsitzende, seine Stellvertreter und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden durch das für Inneres zuständige Ministerium nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft oder der Gebietskörperschaften zu Mitgliedern des Gutachterausschusses für eine Amtszeit von fünf Jahren bestellt. Die derzeitige Amtsperiode der regionalen 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, 2617)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
- Bbg. Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr. 27)
- Bbg. Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO) vom 30. Juli 2010 (GVBl. II/10, Nr. 51)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146, 2147)
- Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)

11.2 Die regionalen Gutachterausschüsse

11.2.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen

Den regionalen Gutachterausschüssen obliegen im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten
- Erarbeitung von Analysen des Grundstücksmarktes und des Grundstücksmarktberichtes
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten 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 über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile auf Antrag
- Zustandsfeststellungen auf Antrag der Enteignungsbehörde bei vorzeitiger Besitzeinweisung nach § 116 Abs. 5 BauGB und § 8 Abs. 4 EntGBbg
- Erstattung von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte, Erstellung von Miet- oder Pachtwertübersichten und Mitwirkung bei der Erstellung des Mietspiegels (Kann-Bestimmung)

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeit bedienen sich die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle, die bei der Katasterbehörde, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist bzw. bei gemeinsamen Gutachterausschüssen, bei einer der Katasterbehörden eingerichtet wird.

Die Geschäftsstelle arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden. Ihr 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 fachlichen Äußerungen über Grundstückswerte auf Antrag von Behörden
9. Erledigung der Geschäfte der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses

Gemäß § 11 Abs. 1 BbgGAV hat die Geschäftsstelle anonymisierte Auskünfte aus der Kaufpreissammlung bei berechtigtem Interesse zu erteilen. Grundstücksbezogene Auskünfte erhalten die in § 11 Abs. 2 BbgGAV genannten öffentlichen Stellen und Sachverständige, soweit die Auskunft zur Wertermittlung erforderlich ist. Die übermittelten Daten sind streng vertraulich zu behandeln und dürfen ausschließlich für den Zweck verwendet werden, zu dessen Erfüllung sie übermittelt werden. Im Rahmen der Zweckbindung darf Ihre Weitergabe gemäß § 11 Abs. 3 BbgGAV nur anonymisiert (z. B. ohne Flurstücks- und Hausnummer) erfolgen.

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 Vermessungsingenieur Hausverwalter, Sachverständiger öbuv. Sachverständige
ehrenamtl. Gutachter:	Ines Gröger	Mitarbeiterin des Finanzamtes Calau
stellv. ehrenamtl. Gutachter:	Anneliese Springer	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, aus dem Grundstücksmarktbericht, z.B. über das Preisniveau verschiedener Grundstücksarten oder über Mieten, Pachten und Nutzungsentgelte im Landkreis sowie schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.

Darüber hinaus gibt die Geschäftsstelle auch Auskünfte über sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten im Sinne der §§ 11 bis 14 ImmoWertV, wie z.B. über Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Marktanpassungs- und 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 und Grundstücksmarktberichte.

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

Ansprechpartner in der Geschäftsstelle sind:

Leiterin der Geschäftsstelle:	Frau Numrich	Tel.: 03541 / 870 53 91
Sachbearbeiterin:	Frau Jahn	Tel.: 03541 / 870 53 93
Sachbearbeiterin:	Frau Grabiger	Tel.: 03541 / 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 gemäß § 23 BbgGAV im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichts sowie einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren, wenn das Gutachten eines regionalen Gutachterausschusses vorliegt
- Erarbeitung des jährlichen Grundstücksmarktberichtes für den Bereich des Landes Brandenburg
- Erfassung, Auswertung und Bereitstellung von landesweiten Daten für Sondernutzungen
- Erarbeitung verbindlicher Standards für die überregionale Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Einvernehmen mit den Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
- Abgabe von Empfehlungen zu besonderen Problemen der Wertermittlung

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.

Der Geschäftsstelle obliegen die Geschäfte der laufenden Verwaltung des Oberen Gutachterausschusses. Nach Weisung des Oberen Gutachterausschusses führt sie außerdem alle vorbereitenden Arbeiten zur Erfüllung seiner Aufgaben durch und ist verantwortlich für die Datensammlung von Objekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt vorhanden sind (Sondernutzungen).

Der Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg sowie die BRW-DVDs können beim Kundenservice der LGB in Potsdam (siehe Anhang 1) käuflich erworben 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 60 / (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 geschaefsstelle-gaa@landkreismol.de
Oberhavel (OHV)	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	(03301) 6 01 55 81 / (03301) 6 01 55 80 gutachterausschuss@oberhavel.de
Oberspreewald-Lausitz (OSL)	Parkstraße 4 - 7 03205 Calau	Parkstraße 4 - 7 03205 Calau	(03541) 8 70 53 91 / (03541) 8 70 53 10 gaa@osl-online.de
Oder-Spree (LOS)	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 13 / (03328) 31 83 15 gaa@potsdam-mittelmark.de
Prignitz (PR)	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	(03876) 71 37 92 / (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 gaa@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/Oder	Karl-Marx-Straße 1 17291 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 Landesbetrieb (LGB) Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	Postfach 60 10 62 14410 Potsdam	(0331) 88 44 -123/ (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.altdoebbern.de / info@amt-altdoebbern.de Bauamt: Tel. (035434) 600 21
Stadt Calau	Stadt Calau (Bolschwitz, Buckow, Calau, Craupe, Gollnitz, Gliedow, Groß Jehser, Groß-Mehßow, Kalkwitz, Kemmen, Klein Mehßow, Mlode, Reuden, Saßleben, Säritz, Werchow, Zinnitz)	Platz des Friedens 10 03205 Calau Bauamt: Str. d. Jugend 24	(03541) 891-0 / (03541) 891 153 www.calau.de / 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 / info@gemeinde-schipkau.de Bauplanung: Tel. (035754) 36022
Stadt Schwarzheide	Stadt Schwarzheide	Ruhlander Straße 102 01987 Schwarzheide	(035752) 85-0 / (035752) 85 599 www.schwarzheide.de / 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: 31.12.2010)

Quelle: Auskünfte der Einwohnermeldeämter im Landkreis Oberspreewald-Lausitz

Amt / Gemeinde / Stadt	Ortsteile (OT)	Einwohner	
		Ortsteile	gesamt
Amt Altdöbern			6.281 ↘
Gemeinde Altdöbern			2.728 ↘
	Altdöbern	2.497	↘
	OT Ranzow	85	↘
	OT Reddern	146	↗
Gemeinde Bronkow			638 ↘
	Bronkow	344	↘
	OT Lipten	149	↘
	OT Lug	145	↘
Gemeinde Luckaitztal			896 ↘
	OT Buchwäldchen	190	↘
	OT Gosda	158	↘
	OT Muckwar	155	↘
	OT Schöllnitz	393	↗
Gemeinde Neupetershain			1.374 ↘
Gemeinde Neu-Seeland			645 ↘
	OT Bahnsdorf	297	↘
	OT Lindchen	126	↘
	OT Lubochow	79	↘
	OT Ressen	143	↗
Stadt Calau			8.475 ↘
	Calau	5.677	↘
	OT Bolschwitz	142	↘
	OT Buckow	162	↗
	OT Craupe	158	↗
	OT Gollnitz	225	↘
	OT Groß-Mehßow	194	↘
	OT Groß-Jehser	248	↘
	OT Kemmen	243	↘
	OT Mlode	123	↗
	OT Saßleben	404	↘
	OT Werchow	616	↘
	OT Zinnitz	283	↘
Stadt Großräschen			10.307 ↘
	Großräschen	8.505	↘
	OT Allmosen	142	↔
	OT Barzig	106	↗
	OT Dörrwalde	186	↗
	OT Freienhufen	584	↘
	OT Saalhausen	250	↗
	OT Wormlage	418	↗
	OT Woschkow	116	↗
Stadt Lauchhammer			16.829 ↘
	Lauchhammer	14.826	↘
	OT Grünwalde	1.408	↘
	OT Kostebrau	595	↗

Amt / Gemeinde / Stadt	Ortsteile (OT)	Einwohner	
		Ortsteile	gesamt
Stadt Lübbenau/Spreewald			16.756 ↕
	Lübbenau	12.181	↕
	OT Bischdorf	208	↕
	OT Boblitz	787	↕
	OT Groß Beuchow	462	↕
	OT Groß Lübbenau	267	↕
	OT Groß Klessow	389	↕
	OT Hindenberg	148	↕
	OT Kittlitz	393	↕
	OT Klein Radden	231	↕
	OT Krimnitz	210	↕
	OT Leipe	121	↕
	OT Lehde	153	↕
	OT Ragow	568	↕
	OT Zerkwitz	638	↕
Amt Ortrand			6.419 ↕
Stadt Ortrand			2.310 ↕
Gemeinde Frauendorf			728 ↕
Gemeinde Großmehlen			1.105 ↕
Gemeinde Kroppen			718 ↕
Gemeinde Lindenau			713 ↕
Gemeinde Tettau			845 ↕
Amt Ruhland			7.684 ↕
Stadt Ruhland			3.881 ↕
Gemeinde Guteborn			570 ↕
Gemeinde Grünwald			594 ↕
Gemeinde Hermsdorf			834 ↕
Gemeinde Hohenbocka			1.069 ↕
Gemeinde Schwarzbach			736 ↕
Stadt Senftenberg			26.068 ↕
	Senftenberg	18.565	↕
	OT Sedlitz	964	↕
	OT Brieske	2.595	↕
	OT Großkoschen	1.405	↕
	OT Hosena	1.817	↕
	OT Niemtsch	337	↕
	OT Peickwitz	385	↕
Gemeinde Schipkau			7.259 ↕
	Schipkau	2.797	↕
	OT Annahütte	1.136	↕
	OT Drochow	231	↕
	OT Hörlitz	1.002	↕
	OT Klettwitz	1.317	↕
	OT Meuro	776	↕
Stadt Schwarzheide			5.992 ↕
Vetschau/Spreewald			8.814 ↕
	Vetschau	5.702	↕
	OT Göritz	177	↕
	OT Koßwig	241	↕
	OT Laasow	445	↕
	OT Missen	444	↕
	OT Naundorf	242	↕
	OT Raddusch	691	↕
	OT Repten	82	↕
	OT Stradow	298	↕
	OT Suschow	257	↕
	OT Ogrosen	235	↕

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

Gemarkung	Zone	Gemarkung	Zone	Gemarkung	Zone
Allmosen	3	Hermsdorf	4	Ogroßen	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	Schwarzeide	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	Lubochow	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		