

Grundstücksmarktbericht 2012

Landkreis Oberspreewald-Lausitz



Stadthafen Senftenberg

Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Oberspreewald-Lausitz
Geschäftsstelle beim FB Kataster und Vermessung
Vom-Stein-Straße 30
03050 Cottbus

Telefon: 0355 / 49 91 – 21 07
Telefax: 0355 / 49 91 – 21 11
E-Mail: gaa@osl-online.de
Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/OSL/index.php

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Anschrift und Kontakt: siehe oben)

Gebühr: 30 € gemäß Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Titelfoto: Senftenberger Stadthafen, 2013, Fotografin: Karin Koar, Ringfoto Koar

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	
5.1 Allgemeines	23
5.2 Umsatzzahlen	23
5.3 Individueller Wohnungsbau	25
5.3.1 Preisniveau	26
5.3.1.1 Ländliche Wohnlagen	26
5.3.1.2 Städtische Wohnlagen	27
5.3.1.3 Neue Wohngebiete	27
5.3.1.4 Verteilungsuntersuchung	27
5.3.2 Preisentwicklung und Bodenpreisindexreihen	28
5.3.3 Umrechnungskoeffizienten	30
5.4 Geschosswohnungsbau	32
5.5 Gewerbliche und geschäftliche Bauflächen	33
5.5.1 Preisniveau	33
5.5.1.1 Gewerbe- und Industriegebiete	33
5.5.1.2 Geschäftliche Bauflächen	33
5.5.2 Preisentwicklung und Bodenpreisindexreihen	33
5.6 Bauerwartungs- und Rohbauland	35
5.7 Sonstiges Bauland	36
5.7.1 Grundstücke mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden	36
5.7.2 Erholungsgrundstücke	36
5.7.3 Arrondierungsflächen	37

5.8 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	47
6.2.1 Ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen	47
6.2.1.1 Preisniveau ortsferner landwirtschaftlicher Nutzflächen	47
6.2.1.2 Preisentwicklung und Bodenpreisindexreihen	50
6.2.1.3 Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten	52
6.2.2 Ortsnahe landwirtschaftliche Nutzflächen	55
6.2.2.1 Preisniveau ortsnaher landwirtschaftlicher Nutzflächen	55
6.2.2.2 Preisentwicklung ortsnaher landwirtschaftlicher Nutzflächen	55
6.2.2.3 Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten	56
6.2.2.4 Beziehungen zu ortsfernen landwirtschaftlichen Grundstücken	58
6.2.3 Rekultivierte und nicht beanspruchte Bergbauflächen	58
6.2.4 Naturschutzflächen	59
6.2.5 Unland	59
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	60
6.3.1 Ortsferne Waldflächen	60
6.3.1.1 Preisniveau ortsferner Waldflächen	60
6.3.1.2 Preisentwicklung ortsferner Waldflächen und Indexreihe	61
6.3.1.3 Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten	63
6.3.2 Ortsnahe Waldflächen auf gewachsenem Boden	63
6.3.2.1 Preisniveau ortsnaher Waldflächen	63
6.3.2.2 Preisentwicklung ortsnaher Waldflächen	64
6.3.2.3 Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten	65
6.3.3 Waldflächen auf nicht beanspruchtem und rekultiviertem Bergbauland	66
6.3.4 Waldflächen unter Naturschutz	66
7 Sonstige unbebaute Grundstücke	67
7.1 Abbauland	67
7.2 Erneuerbare Energien	68
7.2.1 Windenergieanlagen	68
7.2.2 Biogasanlagen	68
7.2.3 Solaranlagen	69
7.2.4 Übergabestationen	69
7.3 Gartenland	70
7.3.1 Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten	70
7.3.2 Hausgärten	70
7.4 Lagerflächen	71
7.5 Gemeinbedarfsflächen	71
7.5.1 Verkehrsflächen	72
7.5.2 Sonstige Grundstücke zur öffentlichen Nutzung	73
7.6 Private Wege	73

	Seite
7.7 Wasserflächen	74
8 Bebaute Grundstücke	74
8.1 Allgemeines	74
8.1.1 Kriterien für eine qualifizierte Auswertung	74
8.1.2 Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses - Liegenschaftszinssätze	75
8.1.3 Allgemeiner Überblick über das Marktgeschehen	77
8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	79
8.2.1 Preisniveau	79
8.2.1.1 Freistehende Einfamilienhäuser	79
8.2.1.2 Zweifamilienhäuser	82
8.2.1.3 Bauernhäuser	83
8.2.2 Preisentwicklung	84
8.2.3 Marktanpassungsfaktoren	85
8.2.3.1 Modellbeschreibung	85
8.2.3.2 Marktanpassungsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	86
8.2.3.3 Entwicklung der Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser	89
8.2.3.4 Einflussgrößen auf den Marktanpassungsfaktor bei Einfamilienhäusern	90
8.2.3.5 Marktanpassungsfaktoren für Bauernhäuser	92
8.2.4 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Bauernhäuser	93
8.2.5 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Einfamilienhäuser	94
8.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser	95
8.3.1 Preisniveau	95
8.3.2 Preisentwicklung	97
8.3.3 Marktanpassungsfaktoren	98
8.3.3.1 Doppelhaushälften und Reihenhäuser der Baujahresklasse nach 1990	98
8.3.3.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser der Baujahresklassen vor 1990	99
8.3.4 Vergleichsfaktoren	101
8.4 Wohnungseigentum	102
8.4.1 Allgemeiner Überblick	102
8.4.2 Preisniveau und Vergleichsfaktoren	103
8.4.2.1 Erstverkäufe	103
8.4.2.2 Weiterveräußerungen	103
8.4.3 Preisentwicklung	104
8.4.4 Vergleichsfaktoren	105
8.4.5 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen	106
8.5 Teileigentum	107
8.6 Mehrfamilienhäuser	108
8.6.1 Preisniveau	108
8.6.2 Preisentwicklung	109
8.6.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	110
8.6.4 Vergleichsfaktoren	110
8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	111
8.7.1 Preisniveau	111
8.7.1.1 Wohn- und Geschäftshäuser	111
8.7.1.2 Büro- und Verwaltungsgebäude	112
8.7.1.3 Geschäftsgebäude	112
8.7.2 Preisentwicklung	112
8.7.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	112
8.7.3.1 Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser	112
8.7.3.2 Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktoren für reine Geschäftshäuser	113
8.7.4 Vergleichsfaktoren	113

	Seite
8.7.4.1 Vergleichsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser	113
8.7.4.2 Vergleichsfaktoren für Büro- und Verwaltungsgebäude	114
8.7.4.3 Vergleichsfaktoren für Geschäftsgebäude	114
8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte	114
8.8.1 Gaststätten und Hotels	114
8.8.2 Produktions- und Lagergebäude	114
8.9 Sonstige bebaute Objekte	115
8.9.1 Wochenendhäuser	115
8.9.2 Weitere sonstige Gebäude	116
9 Bodenrichtwerte	117
9.1 Gesetzlicher Auftrag	117
9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)	118
9.2.1 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland	119
9.2.2 Bodenrichtwerte für neue Wohngebiete	120
9.3 Besondere Bodenrichtwerte	121
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
10.2.1.1 Mietpreise für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	130
10.2.1.2 Mietpreise für Einfamilienhäuser	130
10.2.2 Mietpreise für Garagen und PKW-Stellplätze	131
10.2.3 Gewerbemieten	131
10.3 Pachten	133
10.3.1 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	133
10.3.2 Entwicklung der Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	134
10.3.3 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: 31.12.2011)	141
Anhang 4 Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen – nach Gemarkungen	143

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Im Jahr 2012 war auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis ein leichter Rückgang der Vertragszahlen um 5 % im Vergleich zum Vorjahr auf 1.128 Verträge zu verzeichnen. Die enorme Zunahme des Flächenumsatzes um 55,5 % auf 2.291 ha, hatte einen Anstieg des Geldumsatzes um 29 % auf 56,9 Mio. € zur Folge.

Übersicht über das Preisniveau im Jahr 2012		
Teilmarkt	Spanne	Durchschnitt
Bodenpreise für Bauland		
Wohnbauland (ländliche Wohnlage)	2 €/m ² – 28 €/m ²	14 €/m ²
Wohnbauland (städtische Wohnlage)	8 €/m ² – 65 €/m ²	31 €/m ²
Wohnbauland (neue Wohngebiete)	15 €/m ² – 61 €/m ²	44 €/m ²
Gewerbebauland	1 €/m ² – 10 €/m ²	6 €/m ²
Bodenpreise der Land- und Forstwirtschaft		
Ackerland	0,05 €/m ² – 0,52 €/m ²	0,25 €/m ²
Grünland	0,10 €/m ² – 0,55 €/m ²	0,31 €/m ²
Forsten	0,08 €/m ² – 0,55 €/m ²	0,24 €/m ²
Bodenpreise der sonstigen Flächen – Hausgärten		
	0,80 €/m ² – 27,30 €/m ²	2,76 €/m ²
Bebaute Grundstücke		
freistehende Einfamilienhäuser	5 T€ – 242 T€	79 T€
Doppelhaushälften	9 T€ – 135 T€	65 T€
Reihenhäuser	15 T€ – 85 T€	52 T€
Eigentumswohnungen (Wohnflächenpreise)		
Erstverkäufe (Neubauten)	978 €/m ² – 1.580 €/m ²	–
Weiterveräußerungen (Alt-, Platten- und Neubauten)	350 €/m ² – 1.210 €/m ²	–
Nutzungsentgelte/Mieten/Pachten (aus dem Vorjahr übernommen)		
Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke	0,06 €/m ² – 0,61 €/m ² pro Jahr	–
Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke	31 €/Stp. – 60 €/Stp. pro Jahr	–
Wohnraummieten (Nettokaltniete -NKM)	1 €/m ² Wfl. – 7 €/m ² Wfl.	–
Gewerbemieten (NKM)	1 €/m ² Nfl. – 12 €/m ² Nfl.	–
Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen - A	27 €/ha – 357 €/ha pro Jahr	118 €/ha pro Jahr
Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen - GR	30 €/ha – 300 €/ha pro Jahr	94 €/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) des Landes Niedersachsen 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 2012, 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 und Gebäudefaktoren 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

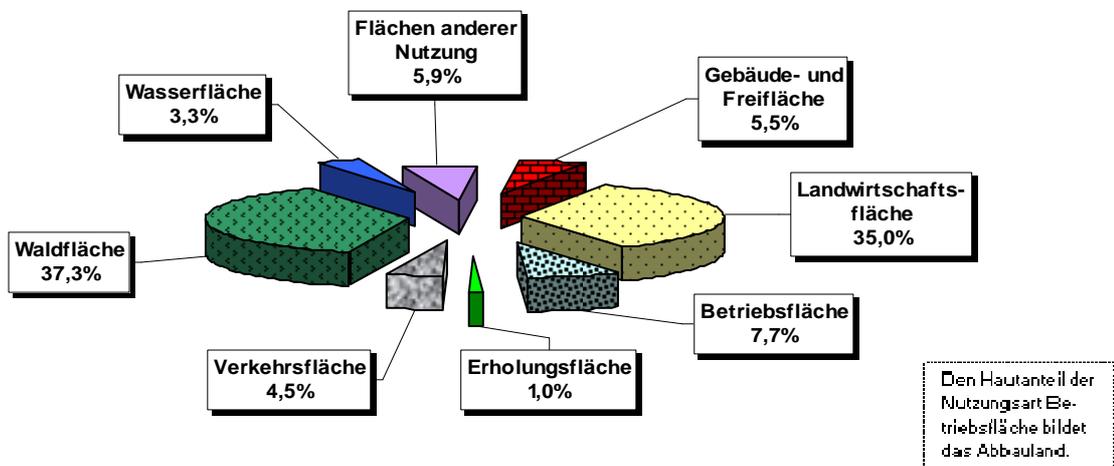
Der Landkreis Oberspreewald-Lausitz liegt im Strukturraum „weiterer Metropolitanraum“.

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

Quelle: Landesvermessung und Geobasisdaten Brandenburg

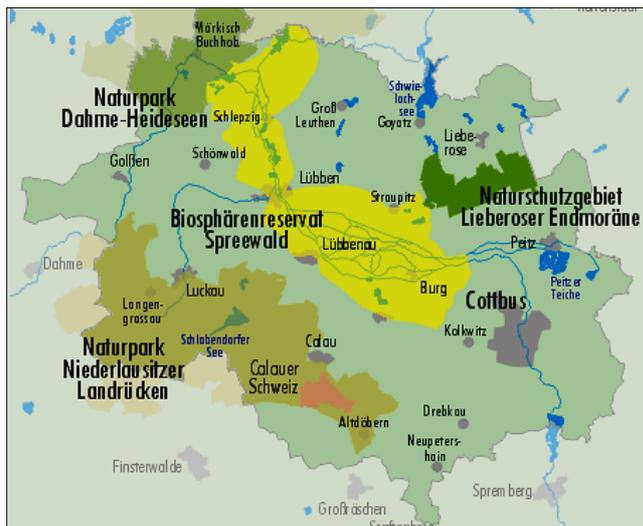
Gesamtfläche: 1.216,90 km²
 Höhenlage: 49 bis 201 Meter über dem Meeresspiegel
 Längste Ausdehnung: Nord – Süd: ca. 63 km, Ost – West: ca. 33 km

Prozentuale Verteilung der Flächennutzung



Quelle: entsprechend der Ausweisung im Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB), Stand: 31.12.2011

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 Natur- und Landschaftsgebiete, Parks, Teichlandschaften und Seen. Einzigartig in Mitteleuropa ist die Lagunenlandschaft des **Spreewaldes** im Norden des Landkreises.

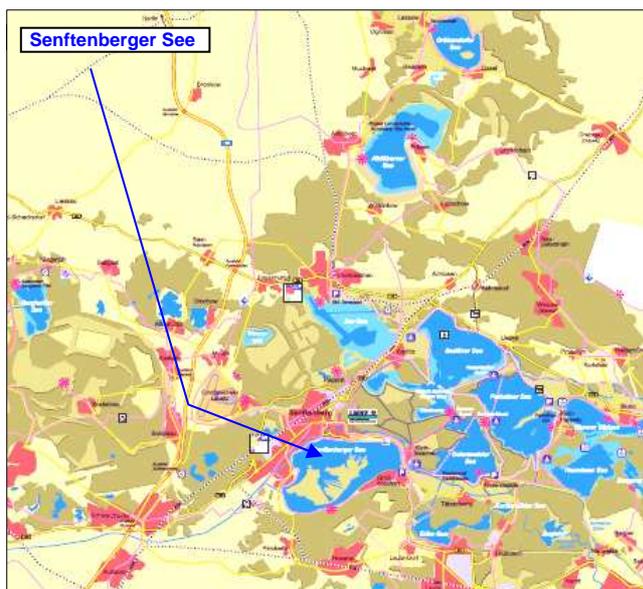
Als Folge des Eiszeitalters verbinden mehr als 300 Kanäle und Fließe die Hauptarme der Spree mit einer Gesamtlänge von ca. 1.550 km (276 km befahrbar). Ein Teil davon fließt in unserem Landkreis. Der Spreewald genießt als Biosphärenreservat besonderen Schutz und ist Bestandteil des Brandenburger Netzes 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 Rekultivierung und seit Jahren touristischer Anziehungspunkt für Freizeit und Erholung.

Übersichtskarte 2011 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.

Unter der Projektträgerschaft des Zweckverbands Lausitzer Seenland Bbg. wurde im Jahr 2011 mit dem Bau des Überleiters 11, einem schiffbaren Kanal vom Sedlitzer See zum Ilse-See, begonnen. Der Kanal wird eine Länge von ca. 1,2 km haben und die Bahnlinie sowie die B 96 in einem Tunnel von 226 m Länge unterqueren.

Ebenfalls unter der Regie des Zweckverbands erfolgt der Bau des künftigen Stadthafens für die Stadt Senftenberg mit einer markanten Seebrücke und 100 Liegeplätzen. Die Fertigstellung soll im Jahr 2012 sein.

Quelle: Karte unter www.lausitzerseenland.de

3.1.2 Verkehr, Infrastruktur

Der Landkreis besitzt eine günstige verkehrstechnische Anbindung. Durch das Kreisgebiet verlaufen wichtige Verkehrsadern, wie die Bundesautobahn 13 / Europastraße 55 (A 13 / E 55) mit zehn ausgebauten Anschlussstellen in Nord-Süd-Richtung, die 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 sowie die Strecken Elsterwerda-Ruhland-Hoyerswerda, Lübben-Calau-Hosena und Großräschen-Finsterwalde. Der Streckenausbau Lübbenau-Königs Wusterhausen wurde im Frühjahr 2011 abgeschlossen. Somit ist die komplette Strecke Berlin-Cottbus für eine Geschwindigkeit von 160 km/h ausgelegt, was eine noch schnellere Anbindung an Berlin gewährleistet.

3.1.3 Regional- und Landesplanung



Der Landkreis liegt gemäß § 3 Abs. 2 Z. 4 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012 (GVBl. I/12 [Nr. 13]), in der **Region „Lausitz-Spreewald“** (siehe Grafik).

Zu dieser Region gehören neben dem Landkreis Oberspreewald-Lausitz, die Landkreise Dahme-Spreewald, Elbe-Elster, 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 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 durch die 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

Erneuerbare Energien

Für die Erarbeitung eines neuen **sachlichen Teilregionalplans „Windkraftnutzung“** hat die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald am 01.12.2011 einen Aufstellungsbeschluss gefasst. Das bisherige Teilregionalplanverfahren wurde aufgrund der Komplexität der geänderten fachlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen eingestellt.

Quelle:
LEP B-B
Zentrale Orte und
Mittelbereiche

Ausgewählte Beispiele für Neuinvestitionen der letzten Jahre

- Einweihung des **größten Solarparks der Welt** auf ehemaligen Tagebauflächen von Senftenberg und Schipkau im Jahr 2011. Die Photovoltaikanlage hat insgesamt eine Kraftwerksleistung von 150 Megawatt Peak (MWp) und versorgt 50.000 Haushalte mit Energie. Den wesentlichen Teil des Solarparks bildet das in Betrieb genommene Solarkraftwerk mit einer Leistung von 78 MWp.
- Die im Binnenland **weltgrößte Windenergieanlage** auf dem EuroSpeedway Lausitz in Schipkau nahm im Jahr 2012 ihren Betrieb auf. Das über 15 Millionen Euro teure Windrad vom Typ E 126 hat eine Höhe von 200 m und soll pro Jahr 17.000 Mwh elektrische Energie erzeugen. Es ist das neue Wahrzeichen der Gemeinde Schipkau.

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:

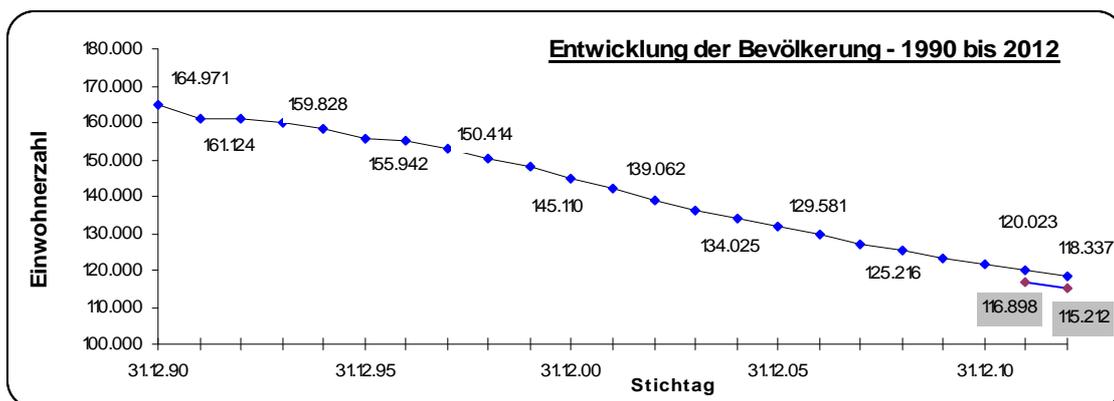
Dubinaweg 1
01968 Senftenberg

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 31.12.2012: 115.212 Einwohner (31.12.2011: 116.898 Einwohner)*
 Bevölkerungsdichte am 31.12.2012: 95 Einwohner/km²

* Diese Bevölkerungszahlen haben sich aus der Volkszählung durch den Mikrozensus aus dem Jahr 2011 ergeben. Sie differieren zu den bis dahin veröffentlichten Zahlen. Aus diesem Grund wurden die bisher veröffentlichten Zahlen im folgenden Diagramm mit dargestellt.

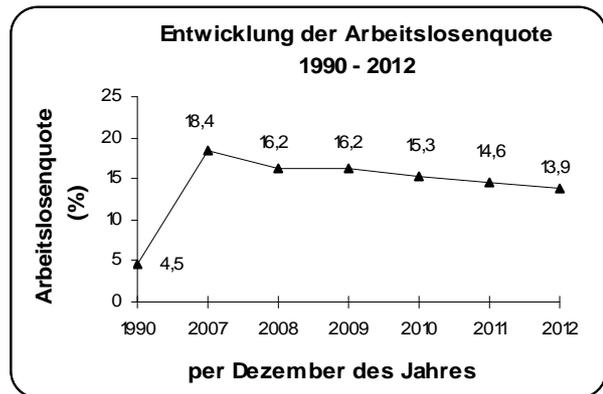
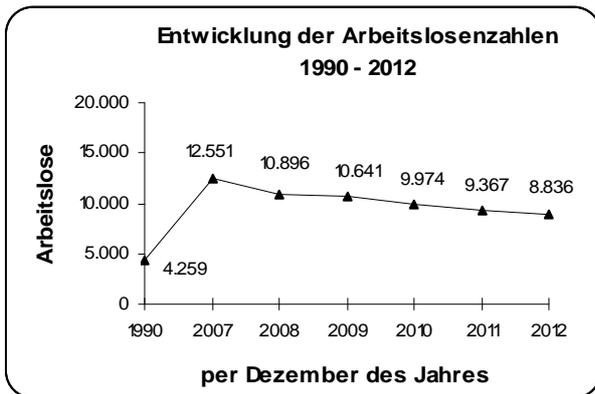


Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg - Landesamt für Bauen und Verkehr

Laut der Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2011 bis 2030 rechnet man im Landkreis Oberspreewald-Lausitz, ausgehend vom Jahr 2010, bis zum Jahr 2030 mit einem Bevölkerungsrückgang um 21,6 %. Im Vergleich zur Vorgängerprognose des Jahres 2010 ist die aktuelle Vorausberechnung etwas günstiger ausgefallen. Besonders negative Entwicklungen werden nach wie vor in den Städten Lauchhammer und Senftenberg erwartet. Dort könnte sich bis zum Jahr 2030 die Bevölkerung um über 4.000 bzw. 6.000 Einwohner verringern, wobei die Ursache vor allem im Geburtendefizit liegen wird.

Hinweis: Übersicht über Bevölkerungszahlen per 31.12.2011 in den Gemeinden und Ortsteilen im Anhang 3

Arbeitslose insgesamt im Dezember 2012 (Anzahl): 8.836
 Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen (%): 13,9



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

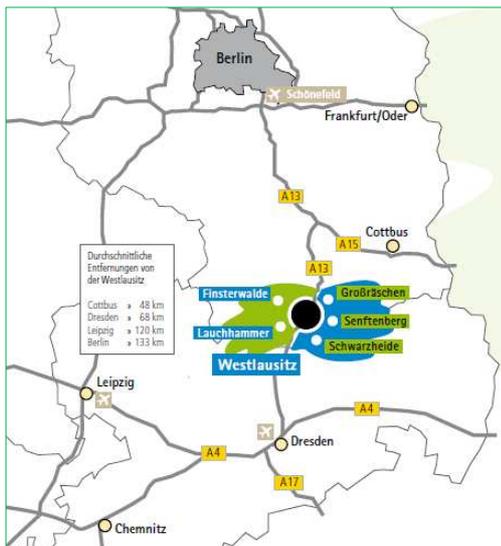
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung, Stadtentwicklung

3.2.1 Wirtschaftsstruktur

In den letzten Jahren hat sich die Wirtschaftsstruktur im Landkreis zu einer ausgewogenen Mischung von leistungs- und wettbewerbsfähigen klein- und mittelständischen Unternehmen sowie einzelnen Großunternehmen im gewerblich produzierenden Bereich und auf dem Dienstleistungssektor entwickelt. Die Unternehmen der Region sind innovationsfähig und verzeichnen gute Wachstumschancen. Neuansiedlungen zahlreicher Unternehmen gab es vor allem in den Branchen chemische Industrie, Metallbe- und -verarbeitung, Maschinenbau, Kunststoffindustrie, Baustoffindustrie, Elektrotechnik/ Elektronik, Land- und Forstwirtschaft, Ernährungswirtschaft, Recycling, Energiewirtschaft und Logistik.

Die Wirtschaftsförderung für mehr Beschäftigung steht im Land Brandenburg unter dem wirtschaftspolitischen Leitbild „Stärken stärken“. Dabei erfolgt die Konzentration auf 15 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 Wirtschaftsregion Westlausitz hervorragende Rahmenbedingungen und Infrastrukturangebote mit der Möglichkeit der Höchstförderung.

Der größte Arbeitgeber im Landkreis Oberspreewald-Lausitz ist die BASF Schwarzheide GmbH mit 1.785 Arbeitsplätzen (Stand 2011). Weitere standortprägende Unternehmen sind z.B. die TAKRAF GmbH, die Vestas Blades Deutschland GmbH, die Züblin Stahlbau GmbH oder die STARZ GmbH.

Ausgewählte Beispiele für Neuansiedlungen im Jahr 2011:

- IQ Tec Germany GmbH in Schwarzheide (Sandwichpaneele)
- Intier Automotiv Interiors (Germany) GmbH in Schwarzheide (Autoteile)
- Secu Plastics GmbH in Senftenberg (Kunststoffteile)
- Johann Rohrer GmbH in Lauchhammer-Süd (industrienaher Dienstleister – Industrie- u. Tankreinigung, Anlagenservice u.a.)

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.

Quellen: www.wachstumskern-westlausitz.de, Jahresbericht 2011, SG Wirtschaft und Förderung, LK OSL

3.2.2 Ausgewählte Industrie- und Gewerbeflächen im Landkreis

Im Landkreis existieren, neben einzelnen Gewerbe- und Industrieflächen in den Kommunen, 31 Industrie- und Gewerbegebiete mit einer Gesamtnettofläche von rd. 1.455 ha. Sie sind zugleich die bedeutendsten Standorte im Landkreis OSL.

An diesen ausgewählten Standorten waren 444 Unternehmen mit 9.532 Arbeitsplätzen im Jahr 2011 angesiedelt. Zu dieser Zeit betrug die flächenmäßige Auslastung rd. 63 %. Zukünftigen Investoren stehen noch genügend voll erschlossene Bauflächen zur Neuansiedlung oder Betriebserweiterung zur Verfügung.

Ausgewählte geförderte Industrie- und Gewerbegebiete (Stand: 12/2011)				
Bezeichnung		Nettofläche	Auslastung der Fläche	Anzahl der Unternehmen
		(ha)	(%)	
Schöllnitz, Gewerbegebiet Altdöbern-Schöllnitz	BRW	11,6	77,6	5
Brieske, Industriepark Marga	BRW	58,7	44,3	31
Calau, Gewerbepark Calau-Nord	BRW	8,1	61,2	9
Calau, Gewerbegebiet Calau-Ost	BRW	8,6	92,1	13
Freienhufen, Industrie- und Gewerbegebiet Sonne	BRW	64,8	49,1	14
Großräschen, GI/GE Am Räschener Laug	BRW	28,7	82,7	16
Kittlitz, Lausitz-Industriepark Kittlitz/Lübbenau	BRW	20,2	44,6	6
Lauchhammer, Industriepark Süd	BRW	105,6	50,9	13
Lindenau, Gewerbegebiet		6,0	91,7	1
Meuro/Klettwitz, Gewerbegebiet		11,9	56,6	3
Raddusch, Gewerbegebiet Raddusch	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	46,8	4
Schwarzheide, Gewerbegebiet Handelsring	BRW	6,2	74,2	10
Schwarzheide, Gewerbegebiet Schwarzheide-Süd	BRW	51,8	71,7	26
Senftenberg, Gewerbegebiet Grubenstraße	BRW	5,4	100,0	10
Senftenberg, GE Laugkfeld	BRW	11,4	100,0	28
Vetschau, ITZ Spreewald	BRW	93,0	69,3	27

Ausgewählte nicht geförderte Industrie- und Gewerbegebiete (Stand: 12/2011)				
Bezeichnung		Nettofläche	Auslastung der Fläche	Anzahl der Unternehmen
		(ha)	(%)	
Bisdorf, Gewerbegebiet Seese-Ost	BRW	8,9	50,7	4
Boblitz, Gewerbegebiet		10,7	100,0	14
Calau, GI/GE Calau-Süd	BRW	32,0	86,1	19
Groß Klessow, GI und GE Am Spreewalddreieck	BRW	120,0	65,9	55
Großräschen, GI u. GE Ost, Woschkower Weg		50,0	100,0	14
Lauchhammer, Industriepark Ost	BRW	60,0	81,3	22
Lauchhammer, GI/GE West (Franz-Mehring-Straße)	BRW	70,7	25,5	23
Lübbenau/Spreewald, Gewerbepark		10,0	45,8	18
Ortrand, Gewerbegebiet Burkertsdorf		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	96,6	18

BRW – Bodenrichtwerte siehe Punkt 9.2.1

Weitere Informationen über die Wirtschaftsstandorte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz sind unter anderem in der Wirtschaftsstandortbroschüre des Landkreises, im Gewerbeflächenkatalog 2011 sowie im Flächenexposé Lausitzer Seenland 2011 unter www.osl-online.de dargestellt.

3.2.3 Tourismus

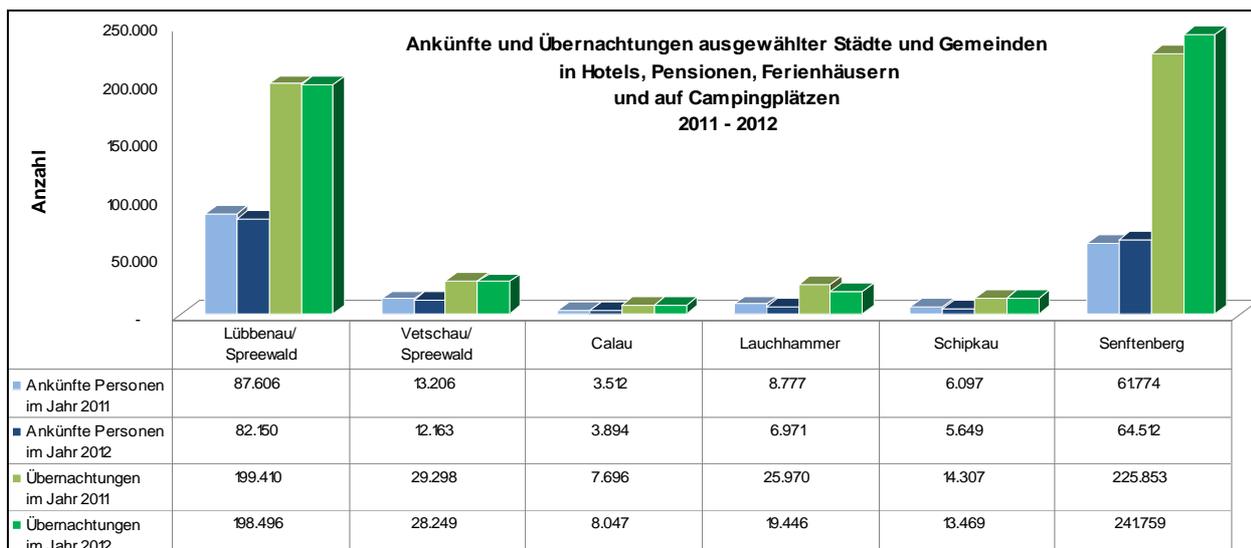
Der Tourismus wird zunehmend zu einem Wirtschaftsfaktor im Landkreis. Zur touristischen Entwicklung und Vermarktung der Reisegebiete arbeitet der Landkreis mit seinen Kommunen, mit den Nachbarlandkreisen, den Tourismusverbänden Spreewald e.V. und Niederlausitz e.V., mit den Tourismusvereinen Lausitzer 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 Seenlands (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.:

- Spreewelten Sauna- & Badeparadies mit der Pinguinanlage in Lübbenau/Spreewald
- das Spreewald- und Freilandmuseum Lehde
- 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
- das Kunstgussmuseum und das Bioturm-Denkmal in der Stadt Lauchhammer
- das Amphitheater in Großkoschen, seit 2011 mit eindrucksvoller architektonischer Dachgestaltung
- der Witzerundweg in Calau mit dem Schusterjungen als Maskottchen (eröffnet im Mai 2011)
- zwei DDR-Museen in Calau und Vetschau/Spreewald

Auch das **Radwandern** ist ein touristisches Markenzeichen des Landkreises. Ebenso kommen Wanderer, Jogger und Skater auf ihre Kosten. Das gesamte Territorium mit seinen touristischen Angeboten ist durch das Rad- und Wanderwegesystem vernetzt und mit den benachbarten Landkreisen und mit Sachsen verbunden. Die Gesamtlänge des Radwanderwegenetzes im Landkreis beträgt fast 700 km. Mehrere Radfernwege, wie der „Spree-Radweg“ oder die „Tour Brandenburg“ führen hindurch.



Quelle: Jahresbericht 2012, Landkreis Oberspreewald-Lausitz

Im Jahr 2012 ist die Zahl der **Übernachtungen** im Vergleich zum Vorjahr um 2 % zurückgegangen. Dabei wurden per 31.12.2012 im gesamten Landkreis 560.127 Übernachtungen in den statistisch abrechnungspflichtigen Hotels, Pensionen, Ferienhaussiedlungen und auf den Campingplätzen gemeldet. Die Gesamtzahl der Gäste reduzierte sich um 3,4 % auf 199.526 Personen.

3.2.4 Stadtumbau, Wohnen und Bautätigkeit

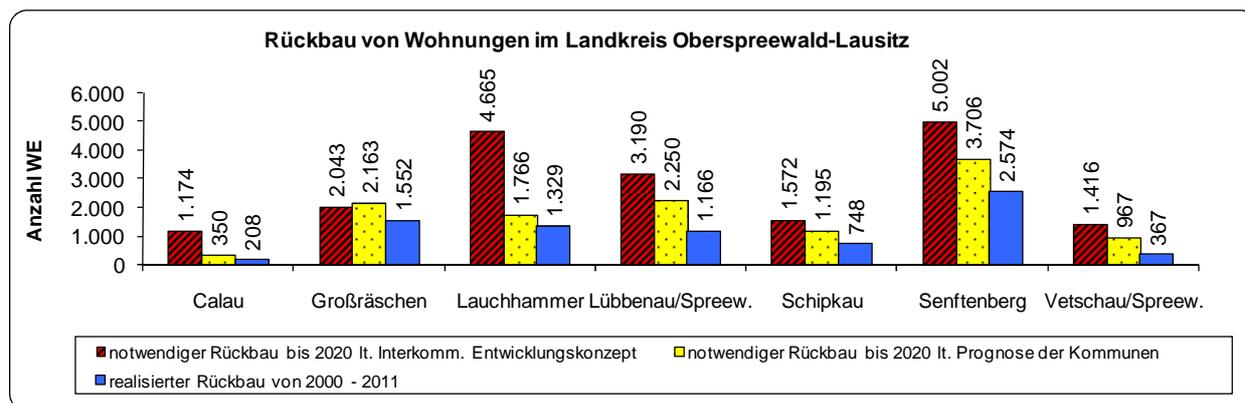
Die Stabilisierung und Funktionsstärkung der Innenstädte ist laut Landesregierung neben der Anpassung der Stadtstrukturen an den demographischen Wandel die nächste große Herausforderung an die Stadtentwicklungspolitik. Durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen sowie die Stabilisierung der städtischen Wohnungsmärkte durch Wohnungsrückbau sollen die Innenstädte und erhaltenswerte Stadtquartiere gestärkt werden.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (es standen keine aktuellen Daten aus 2012 zur Verfügung)

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 sind zwei Wohnsiedlungen, die Gartenstadt „Marga“ in Brieske und die Glaswerksiedlung in Annahütte als Sanierungsgebiete förmlich festgelegt. Im Rahmen des Bund/Länder-Programms „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ wurden im Jahr 2011 Fördermittel in Höhe von rd. 2,03 Mio. € von Bund und Land zu gleichen Teilen bewilligt.

Stadtumbau (es standen keine aktuellen Daten aus 2012 zur Verfügung)

Am Stadtumbauprogramm nehmen neun Kommunen des Landkreises teil. Mit Fördermitteln in Höhe von rd. 1,15 Mio. € aus diesem Programm wurden im Jahr 2011 insgesamt 222 Wohneinheiten (WE) zurückgebaut. Der Rückbau verteilte sich auf die Städte Großräschen (30 WE), Lübbenau/Spreewald (27 WE), Senftenberg (60 WE) und die Gemeinde Schipkau (105 WE). Von 2000 bis 2011 erfolgte der Rückbau von 7.944 WE. Außerdem wurden im Jahr 2011 Fördermittel zur Aufwertung der Innenstädte in Höhe von 4,6 Mio. € und aus dem Bund/Länder-Programm „Soziale Stadt“ in Höhe von 460 T€ bewilligt.



Quelle: Landkreis Oberspreewald-Lausitz

Bautätigkeit und Wohnen

Die Bautätigkeit im Landkreis Oberspreewald-Lausitz erfuhr im Jahr 2012 einen weiteren leichten Aufwärtstrend. Im Vergleich zum Jahr 2011 wurden insgesamt rd. 26 % mehr Baugenehmigungen erteilt. Allerdings wurden rd. 32 % weniger Baufertigstellungen abgerechnet.

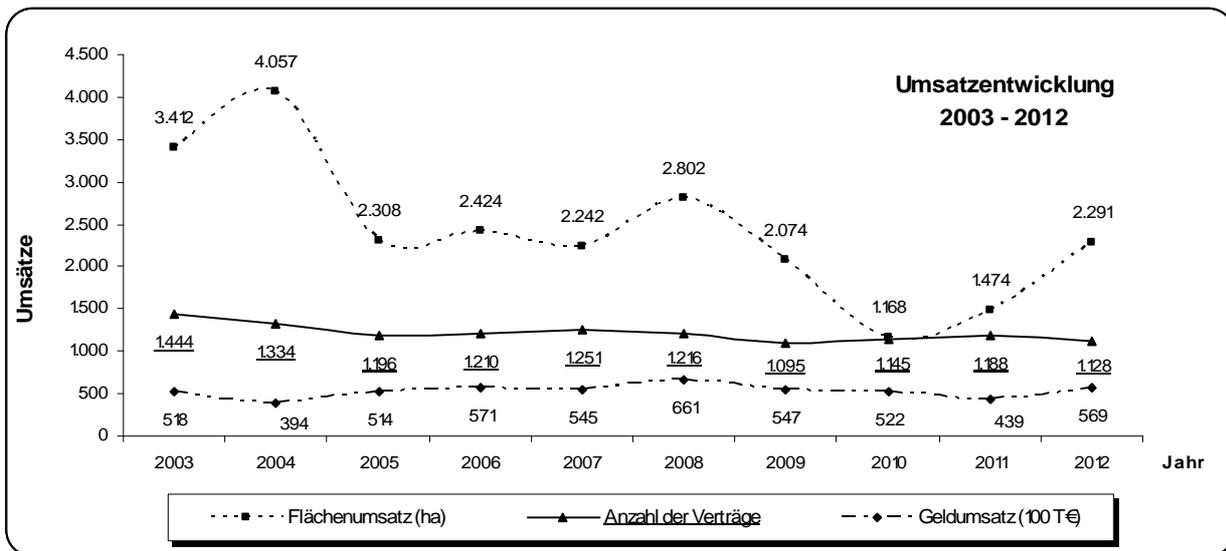
Kennziffern im Bereich Bautätigkeit und Wohnen		
Baufertigstellungen insgesamt im Jahr 2012	(Gebäude/Baumaßnahmen)	128 (Vorjahr: 188)
darunter Neubau Wohnbau	Anzahl	80 (Vorjahr: 88)
Neubau Nichtwohnbau		16 (Vorjahr: 23)
Baugenehmigungen insgesamt im Jahr 2012	(Gebäude/Baumaßnahmen)	213 (Vorjahr: 169)
darunter Neubau Wohnbau	Anzahl	99 (Vorjahr: 93)
Neubau Nichtwohnbau		32 (Vorjahr: 27)
Wohngebäudebestand insgesamt am 31.12.2011		29.126
davon mit einer Wohnung	Anzahl	19.164
mit zwei Wohnungen		4.700
mit drei und mehr Wohnungen		5.262
Wohnungsbestand insgesamt am 31.12.2011*	Anzahl	66.123
Wohnfläche insgesamt am 31.12.2011	100 m ²	48.142

* Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

4 Übersicht über die Umsätze

Die Analyse des Grundstücksmarktes 2012 stützt sich auf die Verträge, die im Zeitraum vom 01.01.2012 bis 31.12.2012 abgeschlossen und in der Geschäftsstelle bis zum 15.02.2013 registriert wurden. Nach dem Stichtag eingegangene Verträge wurden zwar Bestandteil der Kaufpreissammlung, standen aber für die Jahresanalyse nicht zur Verfügung.

Die Umsatzzahlen 2012 haben sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt unterschiedlich entwickelt. Während die Vertragszahlen geringfügig um 5 % zurückgingen, stieg der Flächenumsatz erheblich um mehr als 50 % im Vergleich zum Vorjahr an. Auch der Geldumsatz konnte einen Zuwachs von 1,3 Mio. € verbuchen.



Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr					
Anzahl der Kaufverträge		Geldumsatz (Mio. €)		Flächenumsatz (ha)	
2012	Entwicklung	2012	Entwicklung	2012	Entwicklung
1.128	- 5,1 %	56,9	+ 29,3 %	2.291	+ 55,5 %

Kaufverträge, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu Stande gekommen sind und ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse aufweisen, werden nur für mengenstatistische Auswertungen herangezogen.

Hierunter zählen neben den Verträgen, die aufgrund vermuteter besonderer persönlicher Verhältnisse für Auswertungen ungeeignet sind, auch Verträge zur Privatisierung von Agrarflächen nach den gesetzlichen Bestimmungen der Flächenerwerbsverordnung bzw. dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz. Darüber hinaus sind auch Tauschverträge und Zwangsversteigerungen enthalten.

Zur Führung der Kaufpreissammlung werden die Kaufverträge entsprechend den nachfolgend genannten Grundstücksarten unterschieden und unter Berücksichtigung der Regelungen der Erfassungsrichtlinie – KPSErf-RL für das Land Brandenburg in die AKS-Datenbank übernommen:

- „unbebaute Flächen“ (uf), unterteilt in unbebaute Bauflächen, land- und forstwirtschaftliche Flächen, bleibende Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen
- „bebaute Grundstücke“ (bb)
- „Wohnungs- und Teileigentum“ (ei)

Gemäß 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. Bei den dargestellten Umsatzzahlen können aufgrund von Rundungsdifferenzen Abweichungen zwischen den Gesamtbeträgen und den aufsummierten Einzelpositionen, aber auch bei den prozentualen Vergleichen zum Vorjahr bestehen.

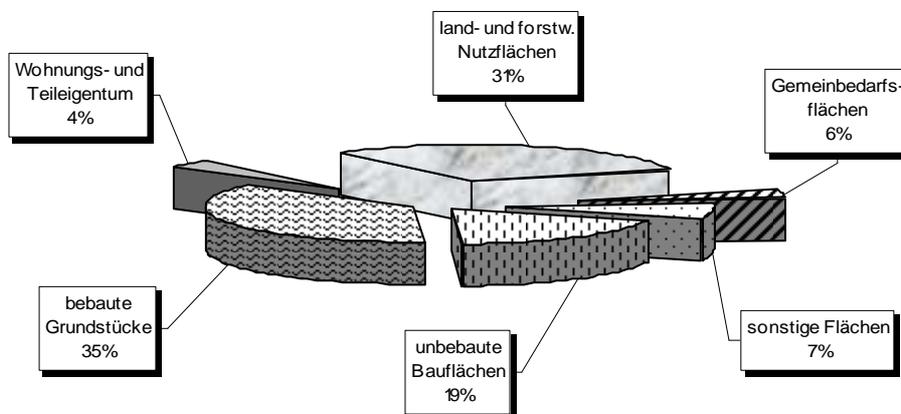
4.1 Vertragsvorgänge

Für das Berichtsjahr wurden insgesamt 1.218 Datensätze in die Kaufpreissammlung aufgenommen, das sind rd. 0,4 % mehr als im Vorjahr. Die Teilmärkte der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen mit einem Zuwachs von 54 registrierten Kauffällen und der bebauten Grundstücke, bei denen 12 Immobilien mehr veräußert wurden haben diesen geringfügig positiven Effekt hervorgerufen. Im Gegensatz dazu verringerten sich die Fallzahlen beim Wohnungs- und Teileigentum um 35, bei den Gemeinbedarfsflächen um 23 und bei den unbebauten Bauflächen um 11.

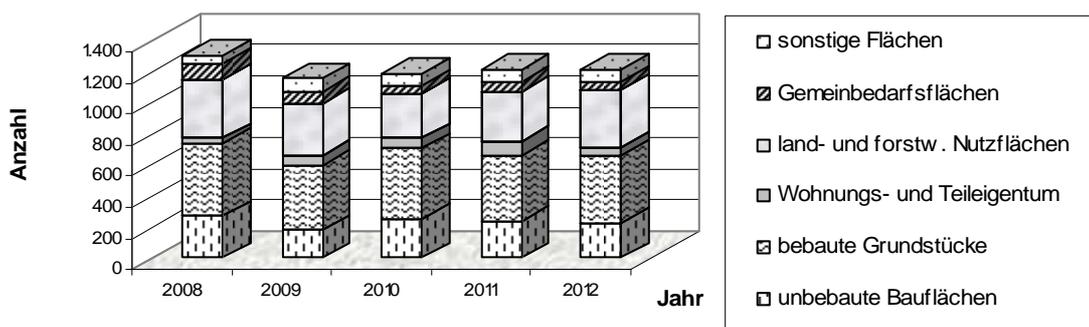
Kauffälle in den Jahren 2011/2012			
Grundstücksarten	2011	2012	Veränderung
Kauffälle gesamt	1.213	1.218	+ 0,4 %
unbebaute Bauflächen	238	227	- 4,6 %
bebaute Grundstücke	427	439	+ 2,8 %
Wohnungs- und Teileigentum	82	47	- 42,7 %
land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen	322	376	+ 16,8 %
Gemeinbedarfsflächen	70	47	- 32,9 %
sonstige Flächen	74	82	+ 10,8 %

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 ergab sich ein Unterschied von 25 Kauffällen zu den unter Punkt 4 genannten eingegangenen Kaufverträgen.

Anteile der Grundstücksarten am Grundstücksmarkt im Jahr 2012



Anteile der Grundstücksarten an den Umsatzzahlen 2008 - 2012



4.2 Geldumsatz

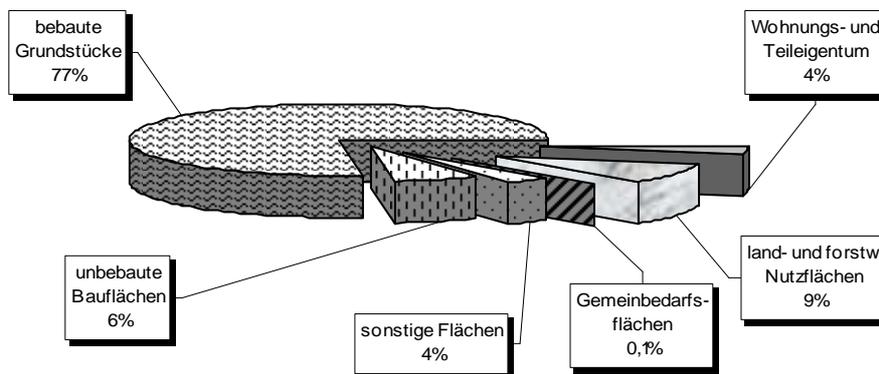
Im Jahr 2012 wurden auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Oberspreewald-Lausitz 56,9 Mio. € umgesetzt, was einen deutlichen Anstieg um rd. 12,9 Mio. € im Vergleich zum Jahr 2011 bedeutete.

Dieser Zuwachs wurde hauptsächlich durch den um 11,9 Mio. € höheren Geldumsatz bei dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke hervorgerufen. Aber auch die land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen konnten immerhin 2,6 Mio. € mehr als im Vergleichszeitraum verbuchen.

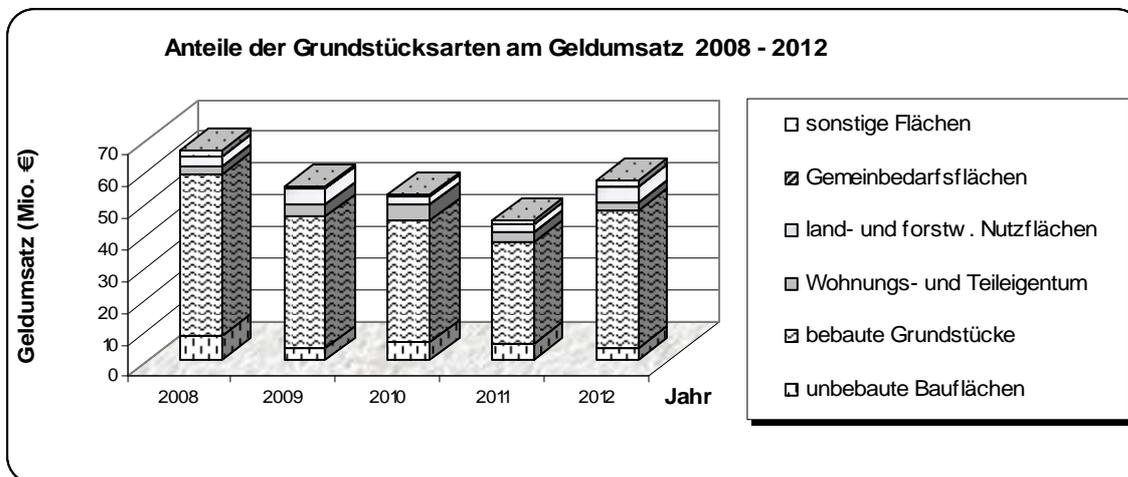
Geldumsätze in den Jahren 2011/2012 (Mio. €)			
Grundstücksarten	2011	2012	Veränderung
Kauffälle gesamt	44,0	56,9	+ 29,3 %
unbebaute Bauflächen	5,1	3,7	- 27,7 %
bebaute Grundstücke	31,8	43,8	+ 37,5 %
Wohnungs- und Teileigentum	3,3	2,0	- 38,9 %
land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen	2,8	5,4	+ 94,0 %
Gemeinbedarfsflächen	0,03	0,03	- 14,4 %
sonstige Flächen	0,9	2,0	+ 116,1 %

Wie schon in den Vorjahren war bei den bebauten Grundstücken mit einem Anteil in Höhe von 77 % des Gesamtvolumens der höchste Geldumsatz zu verzeichnen.

Anteile der Grundstücksarten am Grundstücksmarkt im Jahr 2012



Anteile der Grundstücksarten am Geldumsatz 2008 - 2012



4.3 Flächenumsatz

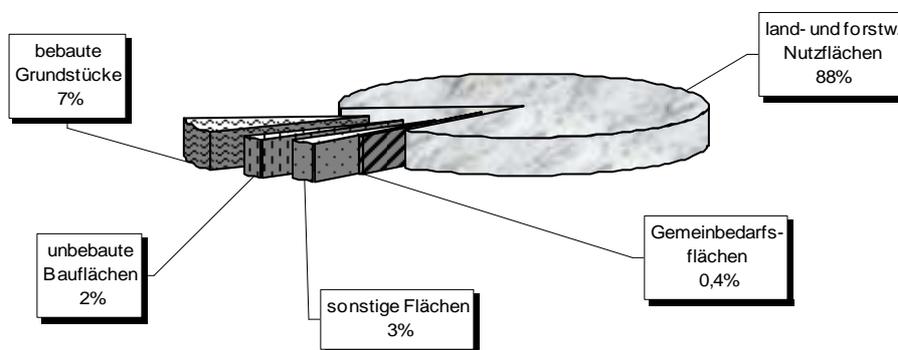
Im Berichtsjahr wurden rd. 2.291 ha Grundstücksfläche veräußert, das entspricht einem Anteil von 1,9 % der gesamten Fläche des Landkreises. Mit einem Anstieg um fast 56 % gegenüber dem Vorjahr verzeichnete der Flächenumsatz wieder einen deutlichen Aufwärtstrend.

Hervorzuheben sind dabei vor allem die forstwirtschaftlichen Nutzflächen. Der extreme Rückgang bei den bebauten Grundstücken beruht auf einem extremen Verkaufsfall im Jahr 2011. Dennoch liegt er mit 4,9 % unter dem Umsatz des Jahres 2010.

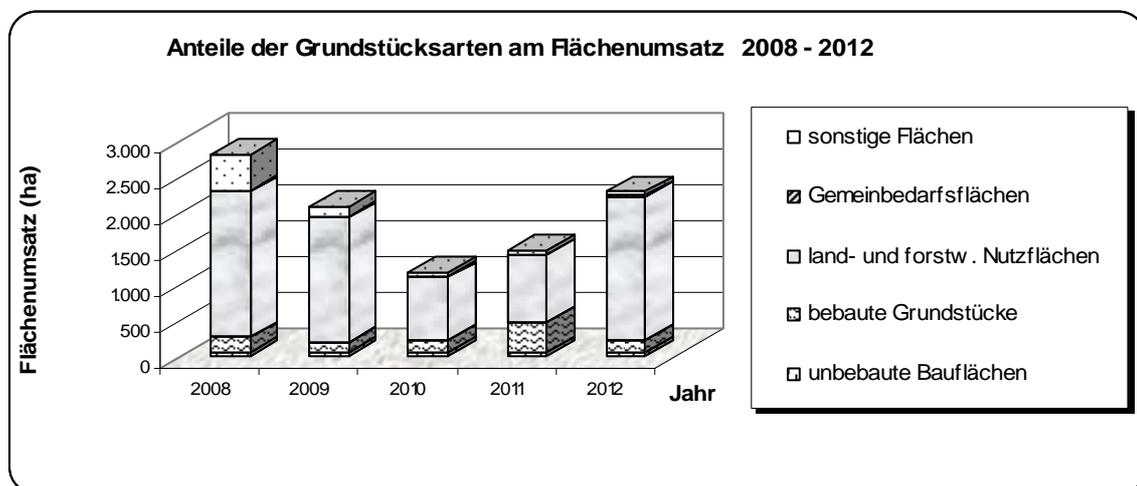
Flächenumsätze in den Jahren 2011/2012 (ha)			
Grundstücksarten	2011	2012	Veränderung
Kauffälle gesamt	1.474,0	2.291,4	+ 55,5 %
unbebaute Bauflächen	55,0	54,9	- 0,2 %
bebaute Grundstücke	427,0	165,4	- 61,3 %
Wohnungs- und Teileigentum	-		
land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen	934,0	2.005,5	+ 114,7 %
Gemeinbedarfsflächen	6,0	8,5	+ 41,7 %
sonstige Flächen	52,0	57,1	+ 9,8 %

Die land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen hatten mit 87,5 % wieder den größten Anteil am Gesamtflächenumsatz im Landkreis.

Anteile der Grundstücksarten am Flächenumsatz im Jahr 2012

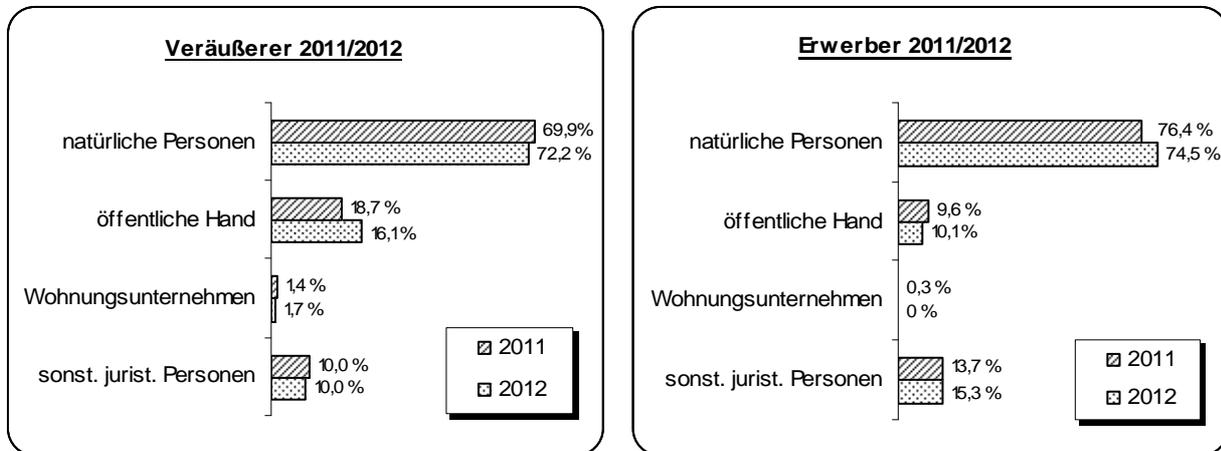


Anteile der Grundstücksarten am Flächenumsatz 2008 - 2012



4.4 Marktteilnehmer

Auf dem Grundstücksmarkt des Jahres 2012 traten bei der Verteilung der Marktteilnehmer kaum Veränderungen auf. Wie schon in den Vorjahren dominierten die natürlichen Personen als Vertragspartner. Ihr Marktanteil als Veräußerer ist leicht gestiegen, während die öffentliche Hand als Veräußerer wieder unter den Vorjahreswerten blieb.



4.5 Regionale Verteilung

Die Entwicklung der Vertragszahlen fiel im Landkreis unterschiedlich aus. Die Stadt Ruhland mit 151 registrierten Kauffällen (+ 19 Verträge) hatte dieses Mal den größten Marktanteil. Den höchsten Zuwachs im Vergleich zum Jahr 2011 verzeichnete die Stadt Calau (+ 50 Verträge). Rückläufige Vertragszahlen wurden insbesondere in den Städten Senftenberg (- 28 Verträge) und Lübbenau (- 33 Verträge) registriert.

Regionale Verteilung der Umsätze im Jahr 2012			
Amt, Gemeinde, Stadt	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)	Flächenumsatz (ha)
Amt Altdöbern	106 ↓	3,2 ↑	233,7 ↔
Stadt Calau	127 ↑	6,1 ↑	582,6 ↑
Stadt Großräschen	94 ↓	2,4 ↓	189,8 ↑
Stadt Lauchhammer	138 ↑	9,2 ↑	83,2 ↑
Stadt Lübbenau/Spreewald	110 ↓	6,9 ↑	58,1 ↓
Amt Ortrand	60 ↓	3,1 ↑	21,1 ↓
Amt Ruhland	151 ↑	2,5 ↔	301,9 ↑
Gemeinde Schipkau	73 ↔	2,8 ↓	34,9 ↓
Stadt Schwarzheide	70 ↓	7,9 ↑	138,7 ↑
Stadt Senftenberg	146 ↓	7,9 ↓	253,5 ↑
Stadt Vetschau/Spreewald	143 ↑	5,1 ↑	394,2 ↑

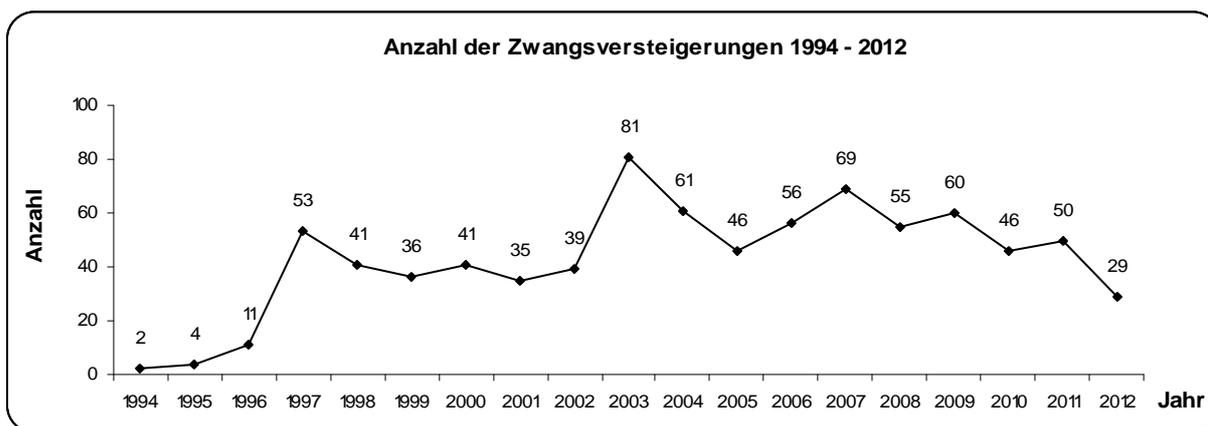
Auch im Geldumsatz rangierte die Stadt Lauchhammer vor den Städten Senftenberg und Schwarzheide. Schwarzheide verzeichnete mit 5,5 Mio. € mehr als im Vorjahr sogar den höchsten Zuwachs. Der größten Verlust mit 2,9 Mio. € wurde in der Gemeinde Schipkau registriert, die gleichzeitig auch den höchsten Rückgang beim Flächenumsatz hatte. Die vorjährigen hohen Umsatzzahlen in der Gemeinde Schipkau beruhen auf einem besonderen Kauffall.

Den größten Anteil am Flächenumsatz des Landkreises hatte die Stadt Calau mit rd. 583 ha. Sie konnte zugleich auch den höchsten Anstieg (+ 490 ha) im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen.

4.6 Zwangsversteigerungen

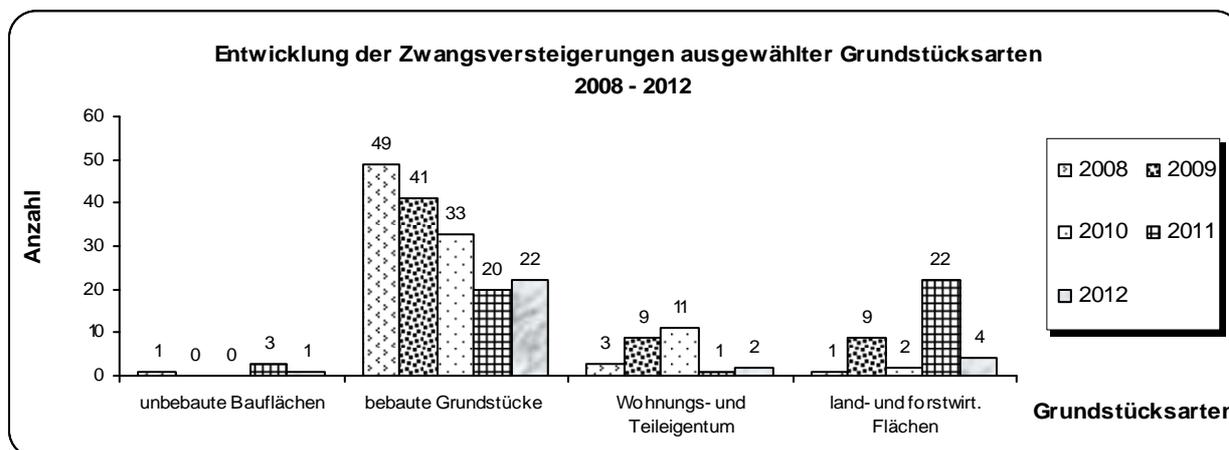
Grundlage der Auswertungen sind die von den Amtsgerichten Lübben (für den Bereich der Stadt Lübbenu/Spreewald) und Senftenberg (für den übrigen Landkreis) mitgeteilten, vollzogenen Zwangsversteigerungen (ZVG) einschließlich ihrer Verkehrswerte, die im Rahmen von Gutachten durch Sachverständige ermittelt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

Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist im Jahr 2012 um 42 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Territorial verteilten sich die Versteigerungen mit 55 % (Vorjahr 84 %) auf den südlichen Teil des Landkreises und mit 45 % auf den nördlichen Bereich des Landkreises.



Insgesamt wurde im Jahr 2012 ein Geldvolumen in Höhe von 1,9 Mio. € (Vorjahr: 2,9 Mio. €) umgesetzt. Die bebauten Grundstücke hatten mit 1,8 Mio. € wie im Vorjahr den größten Anteil am Gesamtgeldumsatz. Der Flächenumsatz insgesamt betrug 11,1 ha (Vorjahr: 58,3 ha).

Das folgende Diagramm zeigt die Anteile der Grundstücksarten an den Zwangsversteigerungsfällen des Berichtsjahres im Vergleich zu den letzten vier Jahren.



Die bebauten Immobilien dominierten wie schon viele Jahre zuvor (mit Ausnahme des Vorjahres) mit 76 % das Versteigerungsgeschehen. Die land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen hatten nur noch einen Anteil von 14 %.

Das Wohnungs- und Teileigentum hatte einen Anteil von 7 % und die unbebauten Bauflächen mit nur einer Zwangsversteigerung machten nur noch 3 % aus.

Nachfolgend sollen Untersuchungsergebnisse zu einigen der versteigerten Immobilien übersichtlich zusammengestellt werden.

Land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

Im Jahr 2012 kamen zweimal Ackerland und je einmal Grünland bzw. Flächen mit verschiedenartiger Nutzung unter den Hammer. Es waren ausschließlich Flächen im nördlichen Bereich des Landkreises.

Die versteigerten Acker- und Grünlandflächen waren zwischen 0,5 ha und 2,1 ha groß. Im Vergleich zu den ermittelten Verkehrswerten lagen die Steigpreise durchschnittlich bei 98 % (Spanne 70 % bis 148 %).

Die durch die Versteigerung realisierten Bodenpreise lagen für die Ackerflächen bei durchschnittlich 0,16 €/m² und beim Grünland bei 0,58 €/m².

Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2012 wurden insgesamt 22 bebaute Immobilien versteigert, zwei mehr als im Jahr 2011. Unter den versteigerten Objekten waren neun Einfamilienhäuser, zwei Zweifamilienhäuser, vier Mehrfamilienhäuser, drei Wohn- und Geschäftshäuser und vier gewerbliche Objekte. Die Städte Lauchhammer (5), Calau (3) und Senftenberg mit seinen Ortsteilen (5) verzeichneten die meisten Versteigerungen. Die übrigen Versteigerungen verteilten sich auf die anderen Städte und Gemeinden im Landkreis.

In der Tabelle sind die Kauffalldaten von 20 ausgewählten Objekten zusammengestellt. Durchschnittlich wurden diese Immobilien für 49 % der Verkehrswerte ersteigert.

Zwangsversteigerungen ausgewählter Gebäudearten 2012					
Gebäudearten	Anzahl der ZVG	Baujahr	Ø VW (Spanne) T€	Ø Steigpreis (Spanne) T€	Ø Verhältnis SP / VW (Spanne) %
freistehende Einfamilienhäuser	3	vor 1945	23 (13 – 30)	16 (7 – 22)	67 (52 – 87)
	1	1945 - < 1970	11	5	5
	3	1970 - < 1990	90 (60 – 115)	74 (20 – 130)	74 (33 – 113)
	1	ab 1990	140	151	108
Zweifamilienhäuser	1	vor 1945	125	55	44
	1	ab 1990	174	155	89
Mehrfamilienhäuser	2	vor 1945	77	31	40
	2		441	224	50
Wohn- und Geschäftshäuser	1	vor 1945	90	85	94
	1	ab 1990	322	260	81
Werkstätten	1	1945 - < 1970	98	65	66
Hallen	2	1945 - < 1970	48	58	121
	1	ab 1990	84	63	75

Eigentumswohnungen

Im Berichtsjahr kamen zwei Eigentumswohnungen und ein Teileigentum zur Versteigerung. Der Steigpreis einer dieser Eigentumswohnungen entsprach dem ausgewiesenen Verkehrswert.

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 eine bauliche Nutzung entsprechend den Genehmigungsvorschriften in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist.

Diese unbebauten Grundstücke können die Entwicklungsstufen des baureifen Landes (Bauland), des Rohbau- oder des Bauerwartungslandes aufweisen. Darüber hinaus erfolgt die Einteilung der veräußerten Grundstücke nach der Art ihrer baulichen oder sonstigen Nutzung.

In diesem Teilmarkt werden auch Verträge über zukünftige Gemeinbedarfsflächen registriert. Sie werden wegen ihrer entsprechenden Entwicklungsstufe vor Inanspruchnahme analog der enteignungsrechtlichen Vorwirkung beim Teilmarkt „Bauland“ erfasst.

Das betrifft 14 Verträge über zukünftige Gemeinbedarfsflächen, die im Jahr 2012 abgeschlossen wurden. Diese werden unter den Punkten 7.2 und 7.5 näher untersucht.

5.2 Umsatzzahlen

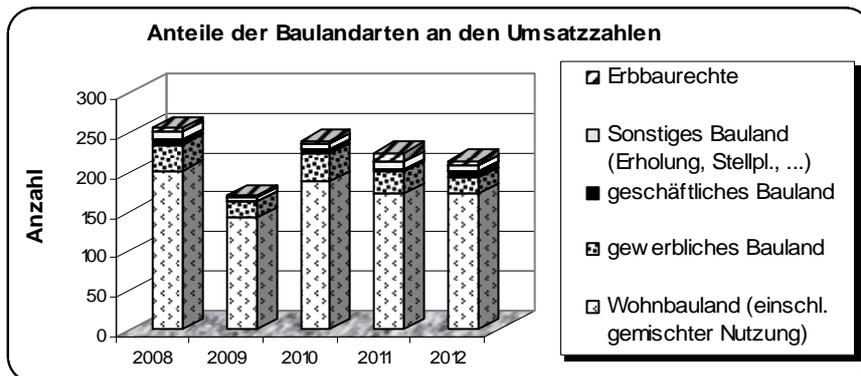
Im Jahr 2012 wurden insgesamt 227 Vertragsvorgänge auf diesem Grundstücksteilmarkt registriert. Unter ihnen befanden sich 199 Kaufverträge, fünf Tauschverträge, eine Zwangsversteigerung, ein Übertragungsvertrag und sieben Erbbaurechtsverträge.

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 2011	
	2008	2009	2010	2011	2012	absolut	prozent.
Wohnbauland (einschließlich gemischter Nutzung)	200	141	187	172	172	± 0	0 %
gewerbliches Bauland	33	21	35	27	20	- 7	- 26 %
geschäftliches Bauland	7	0	5	3	7	+ 4	+ 133 %
sonstiges Bauland (z.B. in Wochenendhausgebieten, für Stellplatznutzung, ...)	9	4	8	10	7	- 3	- 30 %
Erbbaurechte	5	2	3	11	7	- 4	- 36 %
gesamt	254	168	238	223	213	- 10	- 4 %
<i>Flächen für den Gemeinbedarf*</i>	20	11	13	14	14	± 0	0 %

* nur informativ



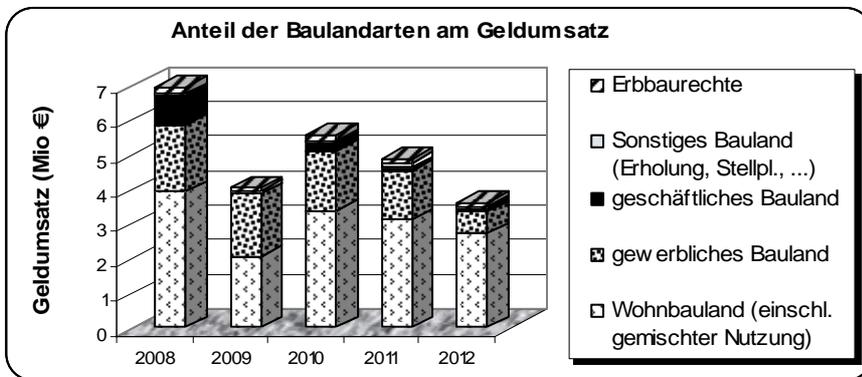
Die Vertragszahlen waren im Berichtsjahr weiterhin geringfügig rückläufig. Davon war hauptsächlich das Gewerbebauland betroffen.

Wie in den Vorjahren hatte das Wohnbauland mit 81 % den größten Anteil am Gesamtumsatz.

Geldumsatz

Entwicklung des Geldumsatzes im Grundstücksteilmarkt Bauland							
	Geldumsatz (Mio. €)					Änderung zu 2011	
	2008	2009	2010	2011	2012	absolut	prozent.
Wohnbauland (einschließlich gemischter Nutzung)	3,92	2,07	3,38	3,13	2,73	- 0,40	- 13 %
gewerbliches Bauland	1,93	1,82	1,73	1,41	0,61	- 0,80	- 57 %
geschäftliches Bauland	0,83	0,00	0,26	0,09	0,12	+ 0,03	+ 33 %
sonstiges Bauland (z.B. in Wochenendhausgebieten, für Stellplatznutzung, ...)	0,07	0,08	0,03	0,13	0,05	- 0,08	- 62 %
Erbbaurechte	0,21	0,08	0,17	0,13	0,11	- 0,02	- 15 %
gesamt	6,96	4,05	5,57	4,89	3,62	- 1,27	- 26 %
<i>Flächen für den Gemeinbedarf*</i>	0,96	0,07	0,01	0,21	0,07	- 0,14	- 67 %

* nur informativ



Analog zum Rückgang der Vertragszahlen sank der Geldumsatz im Jahr 2012 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 1,27 Mio. €.

Während in fast allen Baulandarten leichte Rückgänge zu verzeichnen waren, stieg der Geldumsatz beim geschäftlichen Bauland etwas an.

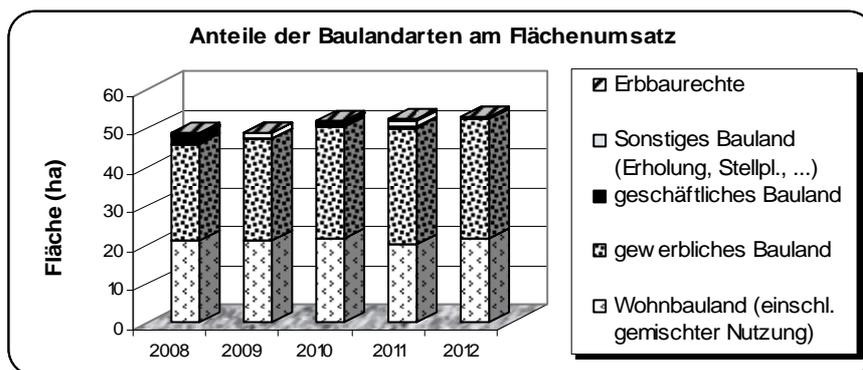
Das Wohnbauland verzeichnete mit 75 % den größten Anteil am Geldumsatz insgesamt, gefolgt von den gewerblichen Bauflächen mit 17 %.

Flächenumsatz

Entwicklung des Flächenumsatzes im Grundstücksteilmarkt Bauland							
	Flächenumsatz (ha)					Änderung zu 2011	
	2008	2009	2010	2011	2012	absolut	prozent.
Wohnbauland (einschließlich gemischter Nutzung)	20,9	21,2	21,5	20,0	21,4	+ 1,4	+ 7 %
gewerbliches Bauland	25,0	26,1	28,7	30,0	30,9	+ 0,9	+ 3 %
geschäftliches Bauland	1,6	0,0	0,8	0,2	0,4	+ 0,2	+ 93 %
sonstiges Bauland (z.B. in Wochenendhausgebieten, für Stellplatznutzung, ...)	0,6	1,4	0,2	1,5	0,7	- 0,7	- 50 %
Erbbaurechte	0,8	0,1	0,5	0,6	0,3	- 0,3	- 48 %
gesamt	48,9	48,8	51,7	52,3	53,7	+ 1,4	+ 3 %
<i>Flächen für den Gemeinbedarf*</i>	17,4	0,4	0,1	1,9	1,1	- 0,8	- 42 %

* nur informativ

Der Flächenumsatz ist im Jahr 2012 trotz leicht gefallener Kauffallzahlen geringfügig um 3 % gestiegen und betrug fast 54 ha. Nur beim sonstigen Bauland und den Erbbaurechten hat er sich jeweils halbiert.

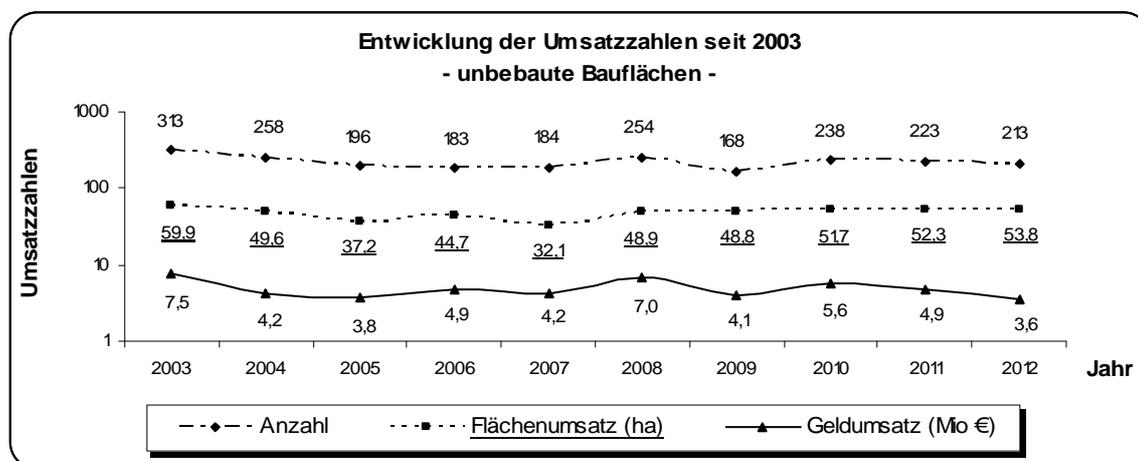


Das Gewerbebauland hatte mit 57 % den größten Anteil am Flächenumsatz.

Das Wohnbauland war mit 40 % am Gesamtumsatz ebenfalls in hohem Maße beteiligt.

Zusammenfassung für den Teilmarkt Bauland

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



5.3 Individueller Wohnungsbau

Im Jahr 2012 wurden 78 Baugrundstücke (Vorjahr: 69) für den individuellen Wohnungsbau in der Kaufpreissammlung registriert, die für weitere Analysen geeignet waren. Der Flächenumsatz betrug 12,2 ha (Vorjahr: 7,9 ha) und der Geldumsatz lag bei 1,9 Mio. € (Vorjahr: 1,8 Mio. €).

Einteilung bzw. Zuordnung der Baugrundstücke

Die Grundstücke wurden in **selbständige Baugrundstücke** mit angemessenen Grundstücksgrößen bis ca. 1.800 m² (maximal 2.000 m²) und in **zusammengesetzte Grundstücke**, bei denen neben dem üblichen Bauland auch großflächiges Garten- bzw. Hinterland oder eine mögliche 2. Baustelle ohne vertragliche Preisdifferenzierung verkauft wurde, eingeteilt.

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

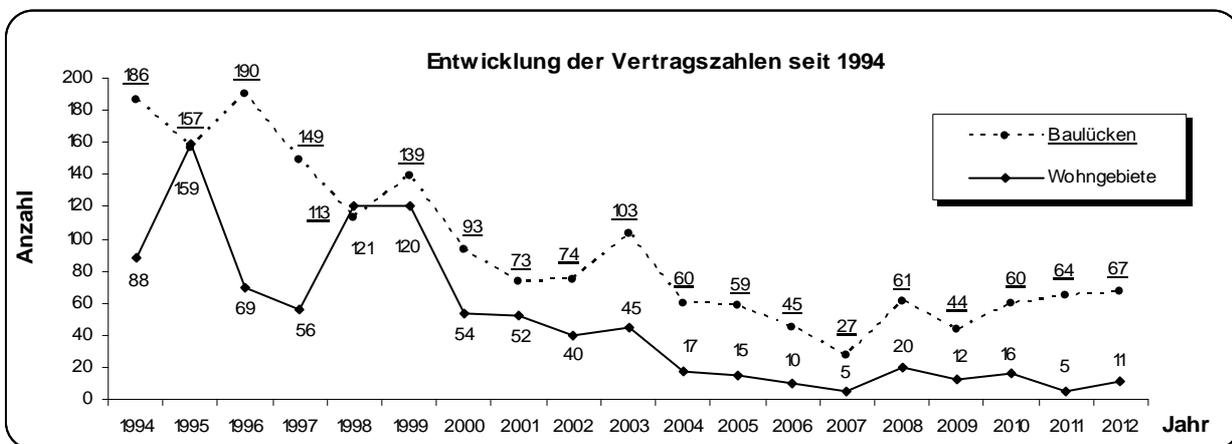
Weiterhin wurden diesen Wohnlagen die Gemarkungen Boblitz, Brieske Ost, Buckow, Burkersdorf, Freienhufen, Groß Klessow, Großkoschen, Hörlitz, Kleinkoschen, Kleinleipisch, Krimnitz, Meuro, Niemtsch, Sedlitz, Suschow, Werchow und Zerkwitz zugeordnet.

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 wurden 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€)	
	2011	2012	2011	2012	2011	2012
ländliche Wohnlagen	24	28	3,4	4,9	335	471
städtische Wohnlagen	40	39	4,0	6,4	1.223	1.016
neue Wohngebiete	5	11	0,5	1,0	227	419

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.



5.3.1 Preisniveau

5.3.1.1 Ländliche Wohnlagen

Im Jahr 2012 wurden 19 Kaufverträge (Vorjahr: 21) über selbständige Baugrundstücke und neun Kaufverträge über zusammengesetzte Grundstücke (Vorjahr: 3) im ländlichen Raum registriert.

Die Preise der erschließungsbeitragsfreien selbständigen Baugrundstücke lagen zwischen 2,25 €/m² und 28,14 €/m². Der arithmetische Mittelwert betrug 14,25 €/m² (Vorjahr: 10,69 €/m²). Das nach der Fläche gewichtete Mittel lag bei 13,64 €/m².

Die Grundstücksgrößen variierten zwischen 637 m² und 2.000 m². Im Durchschnitt waren die Grundstücke rd. 1.150 m² (bei einer mittleren Tiefe von 45 m) groß.

Die Gesamtkaufpreise streuten in einer Bandbreite von 4.500 € bis 45.000 €. Im Durchschnitt kostete ein derartiges Baugrundstück 15.650 €.

Die Gesamtkaufpreise der 9 zusammengesetzten Grundstücke streuten in einer Bandbreite von 2.500 € bis 46.500 €. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis betrug etwa 19.300 €.

Die Grundstücksgrößen variierten zwischen 1.770 m² und 4.900 m². Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 3.000 m² und die mittlere Tiefe bei 95 m.

5.3.1.2 Städtische Wohnlagen

Im Jahr 2012 wurden 35 Kaufverträge (Vorjahr: 38) über selbständige Baugrundstücke und vier Kaufverträge über zusammengesetzte Grundstücke (Vorjahr: 2) in den städtischen Wohnlagen registriert.

Die Preise der erschließungsbeitragsfreien selbständigen Baugrundstücke lagen zwischen 7,99 €/m² und 65,00 €/m². Der arithmetische Mittelwert betrug 31,06 €/m² (Vorjahr: 34,84 €/m²). Es ergab sich ein nach der Fläche gewichtetes Mittel in Höhe von 27,28 €/m².

Die Grundstücksgrößen variierten zwischen 323 m² und 1.643 m². Die Grundstücke waren im Mittel rd. 930 m² (bei einer mittleren Tiefe von 40 m) groß.

Die Gesamtkaufpreise streuten in einer Bandbreite von 6.400 € bis 52.500 €. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis lag bei 25.300 €. Die teuersten Grundstücke wurden in bevorzugten Wohnlagen am Senftenberger See, in der Kreisstadt Senftenberg und in Lübbenau/Spreewald verkauft.

Die Gesamtkaufpreise der 4 zusammengesetzten Grundstücke streuten in einer Bandbreite von 17.000 € bis 50.000 €. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis lag bei 32.800 €

Die Grundstücke waren zwischen 1.900 m² und fast 23.000 m² groß. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 2.850 m² und die mittlere Tiefe bei 206 m.

5.3.1.3 Neue Wohngebiete

Im Jahr 2012 wurden elf Kaufverträge (Vorjahr: 5) über Baugrundstücke in sieben neu erschlossenen Wohngebieten registriert. Die Wohngebiete befinden sich in Großräschen (3 Kaufverträge), in Schipkau und Senftenberg, Ortsteil Peickwitz (je 2 Kaufverträge) sowie Boblitz, Schwarzheide, Werchow und Lübbenau/Spreewald, OT Zerkwitz (je ein Kaufvertrag). Mit Ausnahme des Wohngebietes in Großräschen liegt die Erschließung dieser Wohngebiete schon mehrere Jahre zurück.

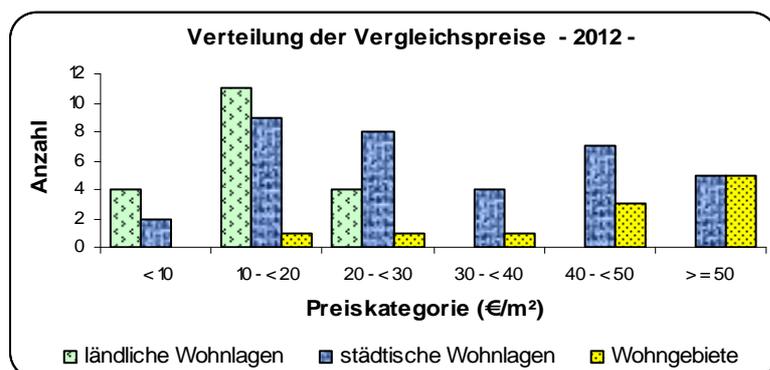
Die Grundstückspreise für erschließungsbeitragsfreies baureifes Land lagen zwischen 15,00 €/m² und 60,72 €/m². Der Durchschnittspreis betrug 44,10 €/m² (Vorjahr: 45,31 €/m²). Nach der Fläche gewichtet ergaben sich 42,49 €/m².

Die Grundstücksgrößen bewegten sich zwischen 521 m² und 1.497 m². Die mittlere Grundstücksgröße lag bei 1.021 m² und die mittlere Tiefe bei 36 m.

Die Gesamtkaufpreise dieser Grundstücke streuten in einer Bandbreite von rd. 18.000 € bis 66.800 € und waren im Durchschnitt rd. 38.100 € teuer (Vorjahr: 45.100 €). Die höchsten Grundstückspreise wurde in der Stadt Großräschen erzielt.

5.3.1.4 Verteilungsuntersuchung

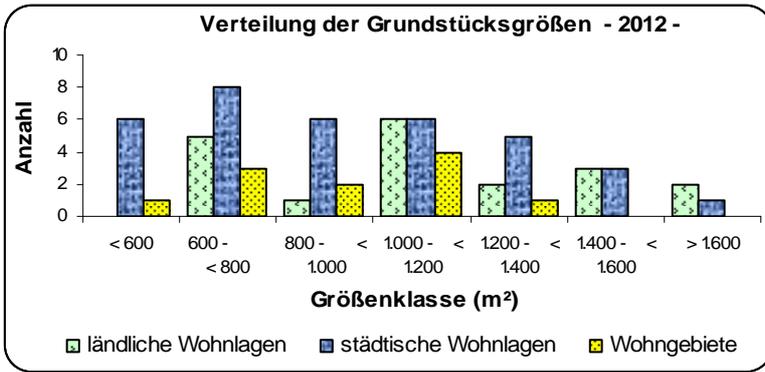
In den folgenden Diagrammen werden die Verteilungen der Kaufpreise innerhalb von Preiskategorien und der Grundstücksgrößen innerhalb von Flächenklassen in den verschiedenen Wohnlagen dargestellt.



In den ländlichen Wohnlagen kostete etwas mehr als die Hälfte (58 %) der Grundstücke zwischen 10 €/m² und 20 €/m².

Bei den städtischen Grundstücken war die preisliche Bandbreite lagebedingt wesentlich größer.

In den neuen Wohngebieten lagen die Kaufpreise hauptsächlich im oberen Preisniveau ab 40 €/m².



In den ländlichen Wohnlagen waren 69 % der verkauften Grundstücke größer als 1.000 m².

In den städtischen Wohnlagen verteilen sich die Grundstücke mit einer Größe bis 1.400 m² relativ gleichmäßig.

Die meisten Baugrundstücke in den neuen Wohngebieten hatten eine Grundstücksgröße zwischen 600 m² und 1.200 m².

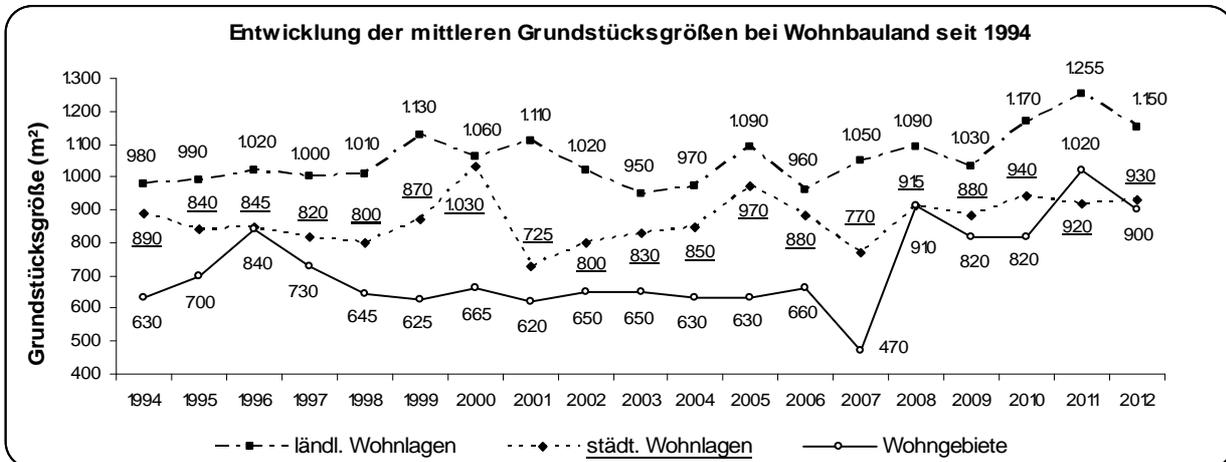
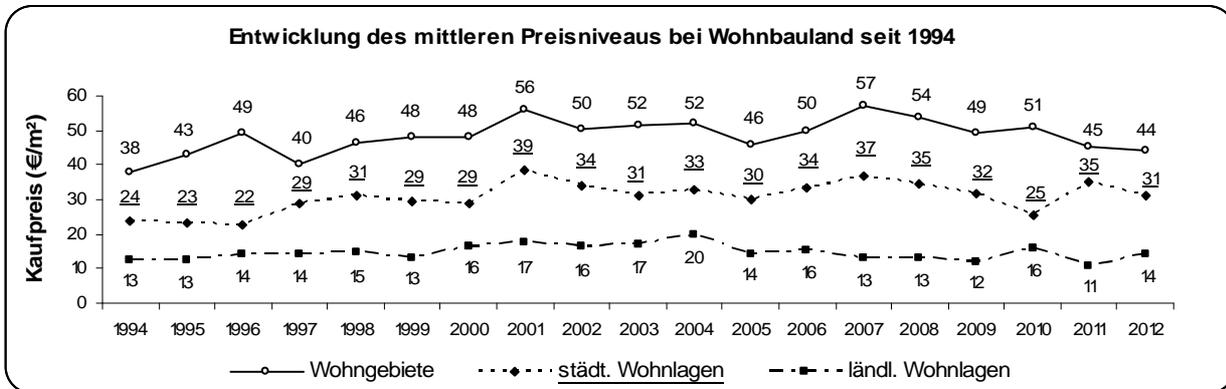
Zusammenfassung individueller Wohnungsbau

Übersicht über individuelles Wohnbauland – 2012 –			
Wohnlagen	mittlerer Bodenpreis*	mittlere Grundstücksgröße	Gesamtkaufpreis
ländliche Wohnlage	rd. 14 €/m²	rd. 1.150 m²	rd. 15.700 €
städtische Wohnlage	rd. 27 €/m²	rd. 930 m²	rd. 25.300 €
neue Wohngebiete	rd. 43 €/m²	rd. 900 m²	rd. 38.100 €

* nach der Fläche gewichtet

5.3.2 Preisentwicklung und 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 5.3). Eine Bodenpreisindexreihe für die neuen Wohngebiete wurde bisher nicht abgeleitet.

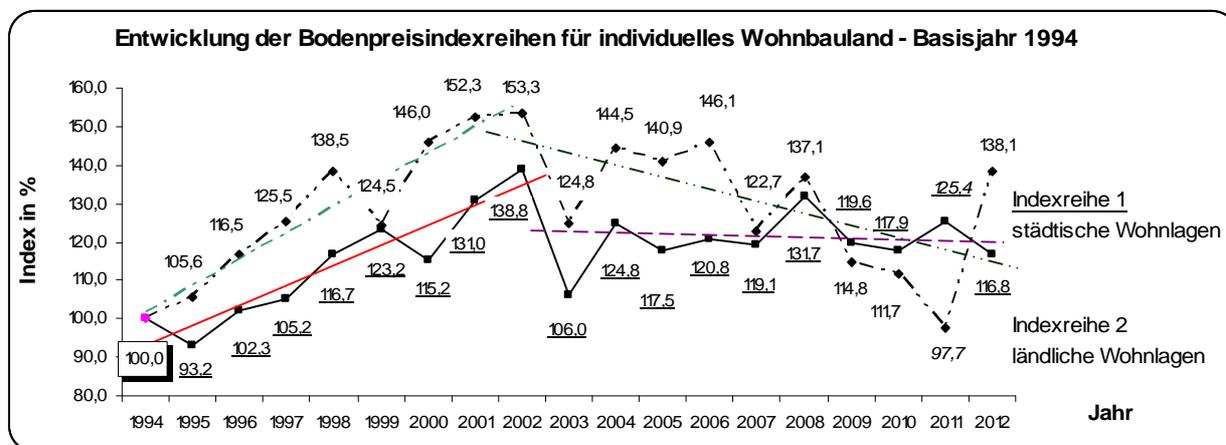
Indexreihe 1 – Städtische Wohnlagen

Indexreihe 2 – Ländliche Wohnlagen

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über unbebautes erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland
- Auswertzeitraum 1994 bis 2012
- 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 auf.

Im Jahr 2008 hatte sich der Bodenmarkt wieder etwas positiv entwickelt. Anschließend gingen beide Indizes bis 2010 wieder zurück. Nachdem im Jahr 2011 bei den ländlichen Wohnlagen der Index noch einmal extrem abfiel, schnellte er mit Berichtsjahr wieder steil nach oben. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten.

Betrachtet man den Zeitraum ab 2004, ergibt sich für die städtischen Wohnlagen eine weiterhin stagnierende Entwicklung trotz der geringfügig positiven Trends in den Jahren 2008 und 2011. Für die ländlichen Wohnlagen weist die Trendlinie seit 2004 (in der Grafik nicht enthalten) nach dem starken Abfall im Jahr 2011 auf Grund des wiederum starken Anstieges im Jahr 2012 nur noch einen durchschnittlichen jährlichen Rückgang um knapp 4 % aus ($R^2 \sim 0,4$).

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	28,18	119,6	5	14,61	114,8
2010	26	27,36	117,9	11	14,09	111,7
2011	31	29,10	125,4	15	12,32	97,7
2012	24	27,11	116,8	13	17,43	138,1
	Stichprobenumfang: 680 Kauffälle			Stichprobenumfang: 522 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 5.3.1 dargestellten Ergebnissen der Kaufpreisanalysen auftreten.

Die Werte des Jahres 2011 und 2012, die in den Indexreihen kursiv dargestellt sind, können sich bei der Fortführung des folgenden Jahres aus programmtechnischen Gründen geringfügig ändern.

5.3.3 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

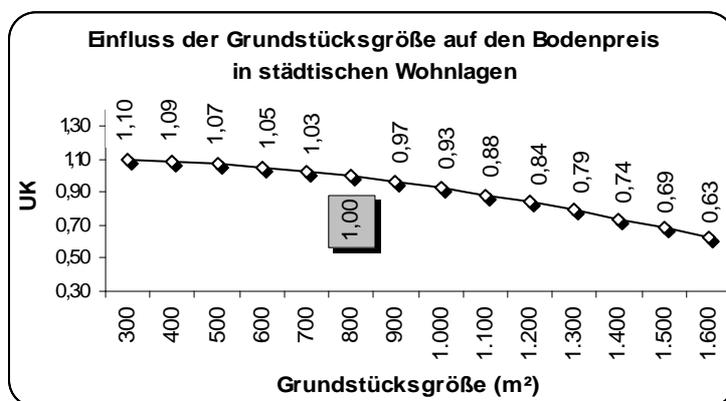
- In die Untersuchung wurden geeignete Kauffälle der Jahre 2000 bis 2007, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren, einbezogen.
- Um den Einfluss der Zeit auszuschließen, wurden die Bodenpreise mittels Indexreihe für städtische Wohnlagen an den Stichtag 01.07.2003 des Untersuchungszeitraumes angepasst.
- Die Größe der Baugrundstücke wurde auf maximal 1.600 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 Grundstücks dar. Sie ersetzt jedoch nicht den gutachterlichen Sachverstand. Der Wert eines Grundstücks wird neben der Grundstücksgröße von einer Vielzahl von Einflussfaktoren beeinflusst.

Umrechnungskoeffizienten für städtische Wohnlagen	
Grundstücksgröße (m ²)	Umrechnungskoeffizient
300	1,10
350	1,09
400	1,09
450	1,08
500	1,07
550	1,06
600	1,05
700	1,03
800	1,00
900	0,97
1.000	0,93
1.100	0,88
1.200	0,84
1.300	0,79
1.400	0,74
1.500	0,69
1.600	0,63



Anwendungsbeispiel:
 Bodenrichtwert für 900 m² = 26 €/m²
gesucht: Bodenwert für ein Grundstück mit 1.200 m²
 Umrechnungskoeffizient für 900 m² = 0,97
 Umrechnungskoeffizient für 1.200 m² = 0,84
 Bodenwert für 1.200 m² :
 26,00 €/m² x (0,84 / 0,97) = 22,52 €/m²

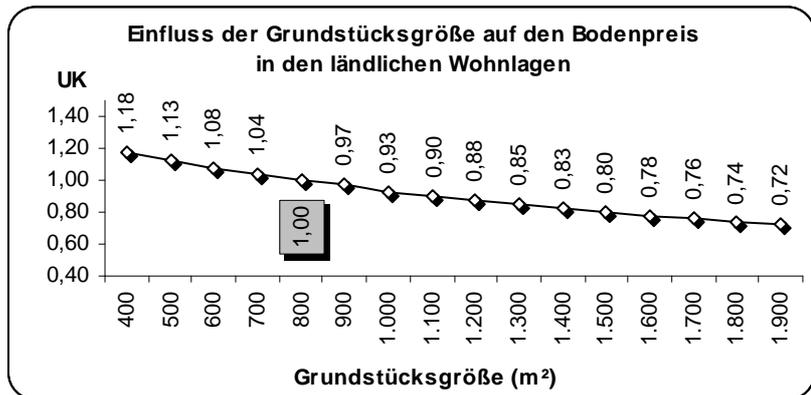
Umrechnungskoeffizienten für ländliche Wohnlagen

- In die Untersuchung wurden geeignete Kauffälle der Jahre 2000 bis 2008, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren, einbezogen.
- Um den Einfluss der Zeit auszuschließen wurden die Bodenpreise mittels 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 Sachverständigen. 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:

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

5.4 Geschosswohnungsbau

Im Jahr 2012 wurden wie im Vorjahr keine Grundstücksverkäufe für den Neubau von Mehrfamilienhäusern in der Kaufpreissammlung registriert. Auch für zukünftige Seniorenwohnanlagen wurden keine Kauffälle in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Daher wird die Auswertung des letzten Jahres aus dem Grundstücksmarktbericht 2011 übernommen.

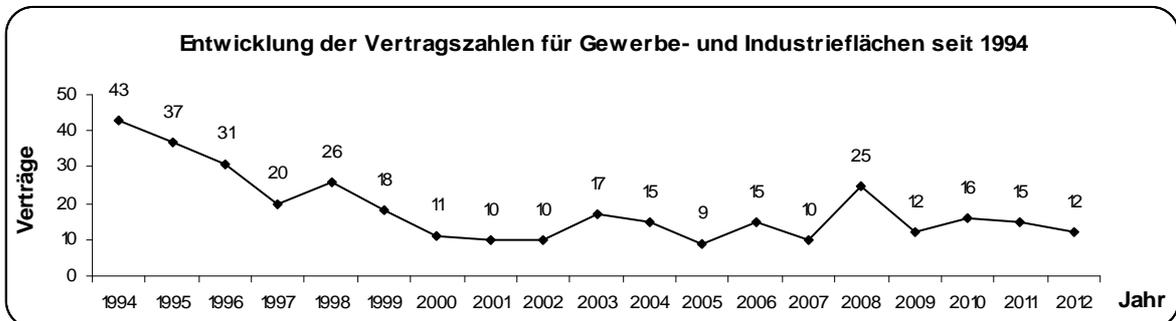
2007 bis 2011

Für den Bau von 3-geschossigen **Mehrfamilienhäusern** in Senftenberg wurden im Auswertez Zeitraum 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 den Städten Schwarzheide, Senftenberg, Großräschen sowie in der Gemeinde Schipkau, Ortsteil Anahütte, erfolgte der Verkauf von vier 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 10,64 €/m², nach der Fläche gewichtet 10,35 €/m².

5.5 Gewerbliche und geschäftliche Bauflächen

Im Jahr 2012 konnten zwölf Kaufverträge über Industrie- und Gewerbeflächen, drei Kauffälle über Flächen zur Errichtung von Büro- oder Praxisräumen sowie fünf Flächen zur geschäftlichen Nutzung mit einem Flächenumsatz von insgesamt rd. 5,3 ha und einem Geldumsatz von knapp 355 T€ registriert werden.



5.5.1 Preisniveau

5.5.1.1 Gewerbe- und Industriegebiete

Zur Preisanalyse standen 7 geeignete Flächenaufkäufe zur Neuansiedlung bzw. zur Erweiterung von Grundstücken in Gewerbe- und Industriegebieten der Städte Großräschen, Lauchhammer, Lübbenau/Spreewald, OT Groß Klessow, Ruhland und Senftenberg zur Verfügung.

Die Preisspanne für erschließungsbeitragsfreies Bauland reichte je nach Lage von 0,76 €/m² bis 10,00 €/m². Der Mittelwert betrug 6,11 €/m² (Vorjahr: 6,17 €/m²), nach der Fläche gewichtet 6,19 €/m². Die veräußerten Grundstücke waren zwischen 0,2 ha und 0,9 ha groß. Die größte gewerbliche Baufläche wurde im Gewerbegebiet „Am Totziggraben“ in der Kreisstadt Senftenberg verkauft.

Weiterhin wurden zwei Gewerbebaulandflächen für Lagerzwecke veräußert. Die Bodenpreise bewegten sich zwischen 3,00 €/m² und 4,00 €/m².

5.5.1.2 Geschäftliche Bauflächen

Im Jahr 2012 wurden fünf Kaufverträge über Grundstücksflächen, die für eine geschäftliche Nutzung vorgesehen waren, registriert. Der Flächenumsatz betrug insgesamt rd. 0,2 ha und der Geldumsatz rd. 49,4 T€. Bei allen Kauffällen handelte es sich um Zukäufe. Eine dieser Flächen wurde zu einem geplanten Einkaufsmarkt arrondiert.

Die Kaufpreise der vier **Arrondierungsflächen** für **Einzelhandelsunternehmen** lagen zwischen 16 €/m² und 45 €/m² und betragen im Durchschnitt 24,75 €/m². Die Flächen waren 1 m² bis 485 m² groß. Im Vergleich zum Bodenrichtwert lagen die Preise durchschnittlich bei 70 % (Spanne: 53 % bis 100 %) dessen.

Seit 2011 wurden insgesamt vier Verträge ausgewertet, die für zukünftige **Verbrauchermärkte** aufgekauft wurden. Die Grundstückspreise bewegten sich zwischen 20 €/m² und 44 €/m². Die veräußerten Flächen waren zwischen rd. 450 m² und 4.700 m² groß.

Im Vergleich zu den benachbarten Bauflächen lagen die Kaufpreise für zwei kleinere Grundstücke in den Stadtlagen nur 9 % bis 25 % über den jeweiligen ausgewiesenen Bodenrichtwerten. In dörflicher Lage wurde ein Kaufpreis in Höhe von 150 % über dem Bodenrichtwert erzielt.

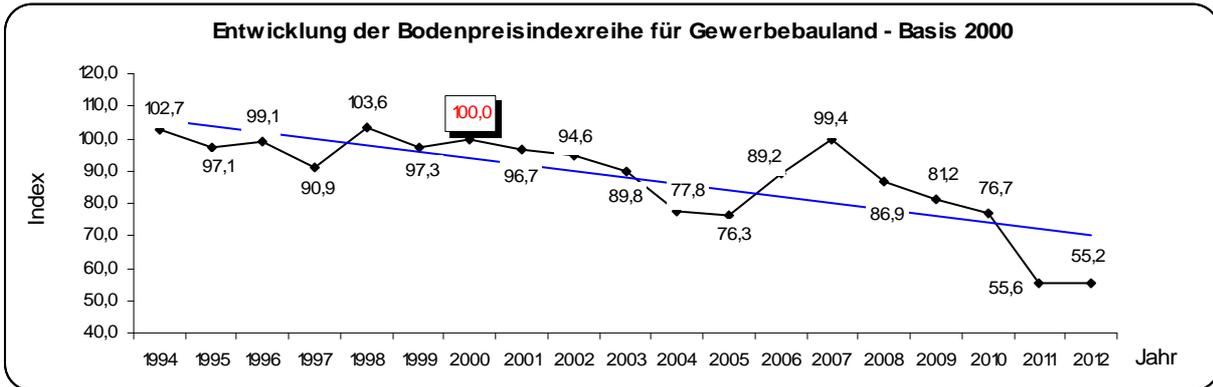
5.5.2 Preisentwicklung und Bodenpreisindexreihen

Der Gutachterausschuss ermittelte erstmals im Jahr 2008 eine Bodenpreisindexreihe für baureifes Land in den Gewerbegebieten des Landkreises. Für das Jahr 2012 erfolgte eine weitere Fortschreibung.

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über erschließungsbeitragsfreies Gewerbebauland
- Auswertezeitraum 1994 bis 2012
- Basisjahr 2000 (Bezugszeitpunkt)
- Für den Ausreißertest wurde das 3-fache der Standardabweichung ($\sigma = 3,0$) verwendet.

Auf Grund der wenigen Kauffälle, die für die Ableitung der Indexreihe zur Verfügung stehen, unterlagen die einzelnen Indizes in den letzten Jahren größeren Schwankungen. Dennoch ist die stetig rückläufige Preisentwicklung unumstritten. Der preisliche Einbruch im Vorjahreszeitraum beruhte auf den teilweise schwierigen Baugrundverhältnissen.



Entwicklung der jährlichen durchschnittlichen Bodenpreise und des Index 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	9,54	81,2
2010	10	9,01	76,7
2011	3	6,53	55,6
2012	4	6,5	55,2
Stichprobenumfang: 180 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 5.5.1 dargestellten Ergebnissen der Kaufpreisanalysen auftreten. Außerdem werden Zukauflflächen nicht in die Ableitung der Indexreihe einbezogen.

Die Werte des Jahres 2011 und 2012, die in den Indexreihen kursiv dargestellt sind, können sich bei der Fortführung des folgenden Jahres aus programmtechnischen Gründen geringfügig ändern.

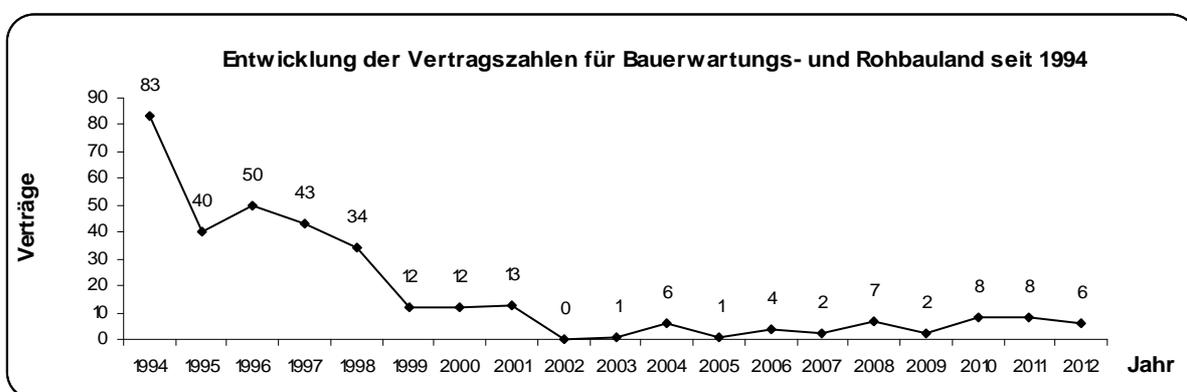
5.6 Bauerwartungs- und Rohbauland

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).

Das folgende Diagramm zeigt die Entwicklung der Kauffallzahlen seit 1994. Nach dem Boom Anfang der 90er Jahre werden nur noch wenige Neuinvestitionen getätigt.



Im Jahr 2012 wurden sechs Kaufverträge (Vorjahr: 8) zum Erwerb von Bauerwartungs- bzw. Rohbauland mit einem Flächenumsatz von rd. 2,7 ha und einem Geldumsatz von rd. 339 T€ registriert.

Die veräußerten Grundstücke befinden sich in den Städten Lübbenau/Spreewald, Lauchhammer (OT Kostebrau), Senftenberg (Ortsteil Großkoschen) sowie Großräschen. Die Grundstücke wurden zur Erweiterung bzw. Neuerschließung von Wohngebieten sowie für die Erschließung von Gewerbestandorten erworben.

Die Kaufpreise lagen zwischen 2,44 €/m² und 35 €/m². Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 9,58 €/m². Die veräußerten Grundstücke waren zwischen 0,09 ha und 0,9 ha groß.

Die Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau ausgewählter Kaufverträge für Bauerwartungs- und Rohbauland im Landkreis Oberspreewald-Lausitz zur Erschließung von Wohn- und Gewerbegrundstücken in den Jahren 2007 bis 2012.

Wertanteil von Bauerwartungs- und Rohbauland am Bodenrichtwert für baureifes Land 2007 – 2012				
Entwicklungszustand	Anzahl Kauffälle	Ø Preis (Spanne) (€/m ²)	Wertanteil am Bodenrichtwert Durchschnitt (Spanne)	Ø Wertanteil Wohnbauland / Gewerbebauland
Bauerwartungsland	5	2,33 (1,6 – 2,83)	14 % (5 % – 24 %)	6 % / 22 %
Rohbauland	23	6,17 (0,45 – 35,0)	37 % (1 % – 83 %)	25 % / 45 %

5.7 Sonstiges Bauland

5.7.1 Grundstücke mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden

Im Jahr 2012 wurde kein Kaufvertrag (Vorjahr: 4), der zur Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum geschlossen wurden, registriert. Daher werden die Ergebnisse der letzten Jahre nachrichtlich aus den Vorjahren übernommen.

Die Tabelle gibt einen Überblick über die in den Jahren 2007 bis 2011 gezahlten Kaufpreise für Grundstücke, die zum Kaufzeitpunkt mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden (Stallanlagen, Technikgebäuden, Lagerhallen, Gewächshäusern) bebaut waren. Die Grundstücke befinden sich in Ortsrandlagen bzw. in Einzellagen im Außenbereich.

Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum 2007 – 2011				
Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Flächenumsatz ha	Bodenpreisspanne €/m ²	Ø Bodenpreis* €/m ²
2007	7	3,5	0,50 – 5,04	1,16
2008	-	-	-	-
2009	2	2,0	1,45 – 2,77	2,44
2010	2	0,1	2,15 – 2,56	2,45
2011	3	0,6	0,70 – 1,80	1,60

* Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

5.7.2 Erholungsgrundstücke

Im Jahr 2012 wurden nur drei Kaufverträge (2011 – 7 Kaufverträge) für Erholungsgrundstücke in Einzellagen in der Kaufpreissammlung registriert. Zwei davon befanden sich im Spreewald.

Zum einen kam ein Grundstück zum Verkauf, bei dem sich der aufstehende Bungalow im Eigentum des Käufers befand und somit das Gebäudeeigentum mit dem Grund und Boden zusammengeführt wurde und zum anderen wurden zwei Erholungsgrundstück im gewöhnlichen Geschäftsverkehr veräußert. Die Kaufpreisspanne reichte von 0,55 €/m² bis 3,80 €/m². Die verkauften Grundstücke sind zwischen 1.840 m² und 3.405 m² groß.

Die Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau ausgewählter Erholungsgrundstücke in den letzten Jahren. Diese Grundstücke waren zum Zeitpunkt des Verkaufs, mit Ausnahme der Grundstücke in den Städten Lübbenau/Spreewald, OT Lehde und Senftenberg, mit jeweils einem Bungalow des Erwerbers bebaut.

Erholungsgrundstücke 2007 – 2012				
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
Lauchhammer, Straße am Koynesee	8	2,60 (0,55 – 5,00)	2,5 (1,8 – 3,5)	968 (440 – 3.300)
Lübbenau/Spreewald, nördlich der Altstadt (An der Grobla / Gerbergasse)	6	16,28 (16,00 – 20,47)	7,3 (3,5 – 10,0)	449 (171 – 598)
Lübbenau/Spreewald, OT Leipe	2	3,45 (1,47 – 7,55)	8,7 (5,0 – 12,4)	2.524 (1.642 – 3.405)
Lübbenau/Spreewald, OT Lehde	2	5,20 (3,80 – 9,09)	6,5 (6,0 – 7,0)	1.250 (660 – 1.840)
Senftenberg, Am Senftenberger See	1	28,84	100	3.467

* Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

5.7.3 Arrondierungsflächen

Im Jahr 2012 konnten 55 zur Auswertung geeignete Kaufverträge (Vorjahr: 66) 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.

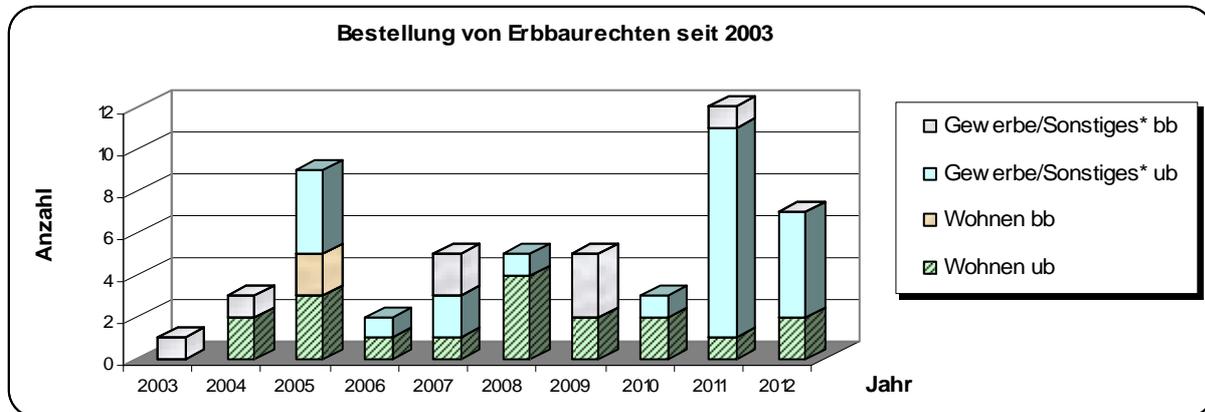
Die Bodenpreise lagen in einer Spanne von 0,04 €/m² bis 48 €/m² und betragen durchschnittlich 11,20 €/m², nach der Fläche gewichtet 6,62 €/m². Der prozentuale Anteil des Preises am Bodenrichtwert des angrenzenden Baulands lag zwischen 0,4 % und 163 % und betrug im Durchschnitt 58 % (Vorderland 62 %, seitlich gelegene Flächen 63 %, Hinterland 56 %, Splitterflächen 45 %, Stellplatzflächen 38 %). Die Größe der Zukaufsflächen beeinflusste die Höhe des Vergleichspreises.

Arrondierungsflächen 2010 – 2012 (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	49 (< 100)	33	11 (1,8 – 48) 65 % (12 % – 125 %)	
	207 (100 – 400)	24	6 (1 – 23) 40 % (4 % – 120 %)	
	550 (> 400)	2	4 (1 – 6) 18 % (16 % – 20 %)	
seitlich gelegene Flächen	52 (< 100)	18	20 (0 – 50) 84 % (0 % – 194 %)	
	225 (100 – 400)	37	15 (1 – 59) 64 % (8 % – 139 %)	
	634 (401 – 999)	13	10 (1 – 28) 58 % (10 % – 163 %)	
	1.562 (≥ 1.000)	7	5 (2 – 7) 23 % (12 % – 42 %)	
Hinterland (baulich nutzbar)	46 (< 100)	15	24 (4 – 100) 92 % (18 % – 238 %)	
	236 (100 – 400)	14	15 (1 – 42) 39 % (7 % – 100 %)	
	609 (401 – 999)	7	12 (1 – 32) 64 % (8 % – 125 %)	
	1.191 (≥ 1.000)	2	7 (4 – 10) 38 % (30 % – 45 %)	
Splitterflächen (innerhalb eines Grundstücks)	258 < 400	4	8 (2 – 20) 39 % (25 % – 57 %)	
Stellplatzflächen	169 <= 450	11	22 (3 – 52) 46 % (10 % – 94 %)	

5.8 Erbbaurechte

Im Jahr 2012 wurden sieben Verträge (Vorjahr: 11) zur Bestellung von Erbbaurechten an unbebauten Grundstücken registriert. Davon werden fünf Grundstücke als Erholungsgrundstücke genutzt. Diese Grundstücke waren bereits mit Bungalows der Erwerber bebaut. Zwei weitere Erbbaurechte wurden für Einfamilienhausgrundstücke vergeben.

Der Flächenumsatz betrug rd. 3.150 m². Die Erholungsgrundstücke waren zwischen 293 m² und 418 m² groß. Die Einfamilienhausgrundstücke variierten zwischen 564 m² und 800 m².



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

Die im Berichtsjahr erfassten Bestellungen von Erbbaurechten konzentrierten sich, wie schon im Vorjahr, fast ausschließlich auf den Norden des Landkreises und teilten sich folgendermaßen auf:

- fünf Erholungsgrundstücke am Rande der Stadt Lübbenau/Spreewald, die vor 1990 von den zukünftigen Erbbauberechtigten mit Bungalows bebaut wurden, Erbbauzins: 3,5 %.
- zwei unbebaute Grundstücke zur Bebauung mit einem Einfamilienhaus in neu erschlossenen Wohngebieten der Stadt Lübbenau/Spreewald, Erbbauzins: 3 %.

Die Tabelle gibt einen Überblick über die seit dem Jahr 2007 vereinbarten Erbbauzinssätze bei der Bestellung von Erbbaurechten im Landkreis. Datenbasis waren insgesamt 37 geeignete Erbbaurechtsverträge. Bei 16 % dieser Verträge bezog sich der Erbbauzins auf den Grund und Boden und das Gebäude.

Bestellung von Erbbaurechten 2007 – 2012					
Nutzung	Anzahl Verträge	Bodenwertniveau €/m ²	Erbbauzinssätze (%)		Laufzeiten Jahre
			Spanne	Durchschnitt	
Wohnen	12	56 bis 62	3,0	3,0	99
Erholung	15	15 bis 20	3,5	3,5	99
Soziales	6	14 bis 67	3,5 bis 5,0	4,6	30 bis 86
Gewerbe	4	1 bis 19	5,0 bis 8,0	7,0	22 bis 30

Weitere Informationen zu den Erbbaurechtsgrundstücken aus dem Jahr 2011

Im Jahr 2011 wurden zwei Kaufverträge registriert, bei denen die Erbbauberechtigten ihre Grundstücke in der Kreisstadt Senftenberg erwarben, für die sie in den Jahren 1997/99 Erbbaurechtsverträge zur Bebauung abgeschlossen hatten.

Die Kaufpreise lagen um durchschnittlich 24 % unter den zum Kaufzeitpunkt gültigen Bodenrichtwerten. Dabei handelte es sich um Wohngrundstücke in zwei bevorzugten Wohngebieten am Senftenberger See bzw. in Zentrumsnähe.

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. Im Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) werden immerhin rd. 35 % der Gesamtfläche des Landkreises Oberspreewald-Lausitz als Flächen der Landwirtschaft ausgewiesen (siehe Punkt 3.1.1). Rund 80 % der Landwirtschaftsfläche wurden auf Grund ihrer natürlichen und wirtschaftlichen Standortbedingungen als benachteiligtes Gebiet eingestuft.

Von 242 im Landkreis ansässigen Landwirtschaftsbetrieben wurden im Jahr 2012 rd. 32 % der Gesamtfläche des Landkreises bewirtschaftet. Die landwirtschaftlichen Unternehmen setzen sich aus natürlichen und juristischen Personen zusammen. Zu den juristischen Personen gehören 25 Agrarunternehmen in der Form einer GmbH, GmbH und Co KG oder eingetragenen Genossenschaft sowie 16 Gesellschaften des bürgerlichen Rechts (GbR). Sie bewirtschafteten etwa 74 % (28.511 ha) der Landwirtschaftsfläche. Außerdem sind 201 Familienbetriebe im Haupt- oder Nebenerwerb tätig, die auf den restlichen 26 % der Flächen (10.163 ha) Landwirtschaft betreiben.

Die durchschnittliche Betriebsgröße der Einzelunternehmen beträgt ca. 51 ha und die der juristischen Personen und der Unternehmen in der Rechtsform einer Personengesellschaft etwa 695 ha.

Hauptanbauprodukt auf rd. 35 % der bewirtschafteten Flächen war Getreide, in der Hauptsache Winterroggen. Der Dauergrünlandanteil lag bei 17,9 %. Mit einem Anteil von 14 % der Anbauflächen liegt der ökologische Landbau, der durch 26 Unternehmen betrieben wird, über dem Brandenburger Landesdurchschnitt von 10,8 %.

Seit einigen Jahren nimmt die Biogasgewinnung an Bedeutung zu. Derzeit sind 13 Biogasanlagen in Betrieb. Daher nahm auch die Anbaufläche von Silomais in den letzten Jahren kontinuierlich zu und liegt nun bei 5.602 ha (14 %). Außerdem werden neben Silomais, Gülle und Getreide für die Biogasgewinnung auch Winterraps, Sudangras und schnell wachsende Gehölze eingesetzt.

Im Jahr 2011 wurden ca. 1.000 ha landwirtschaftlich genutzter Kippenflächen zur Gefahrenabwendung zu Sperrbereichen erklärt. Davon waren 13 Landwirtschaftsbetriebe betroffen. Eine Aufhebung dieser Maßnahme konnte bisher nicht erfolgen.

6.1.2 Die Forststruktur des Landkreises²

Zum 01.01.2012 sind durch eine Reform in der Forstverwaltung neue Strukturen geschaffen worden. Die Betreuung der Eigentümer bei der Bewirtschaftung der Kommunal- und Privatwälder und die Wahrnehmung hoheitlicher und gemeinwohlorientierter Aufgaben erfolgt nun durch die Oberförstereien Calau und Senftenberg mit ihren 13 Revierförstereien. Für die Verwaltung und Bewirtschaftung des Landeswaldes sind zum Teil die Landeswaldoberförstereien Doberlug bzw. Lübben zuständig. Durch den Landesbetrieb Forst Brandenburg werden alle Belange koordiniert.

Die Wälder im Raum Oberspreewald-Lausitz (37,2 % 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.

¹ Jahresbericht 2012, Landkreis Oberspreewald-Lausitz, Sachgebiet Landwirtschaft

² Quelle: <http://forst.brandenburg.de>; Zuarbeit der ehemaligen Ämter für Forstwirtschaft Doberlug-Kirchhain und Lübben

6.1.3 Rahmenbedingungen für die Marktanalyse

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

Einteilung der verkauften Flächen nach ihrer individuellen Lage

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

- **ortsferne Lage** = reine Flächen der Land- oder Forstwirtschaft im Außenbereich.
- **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.

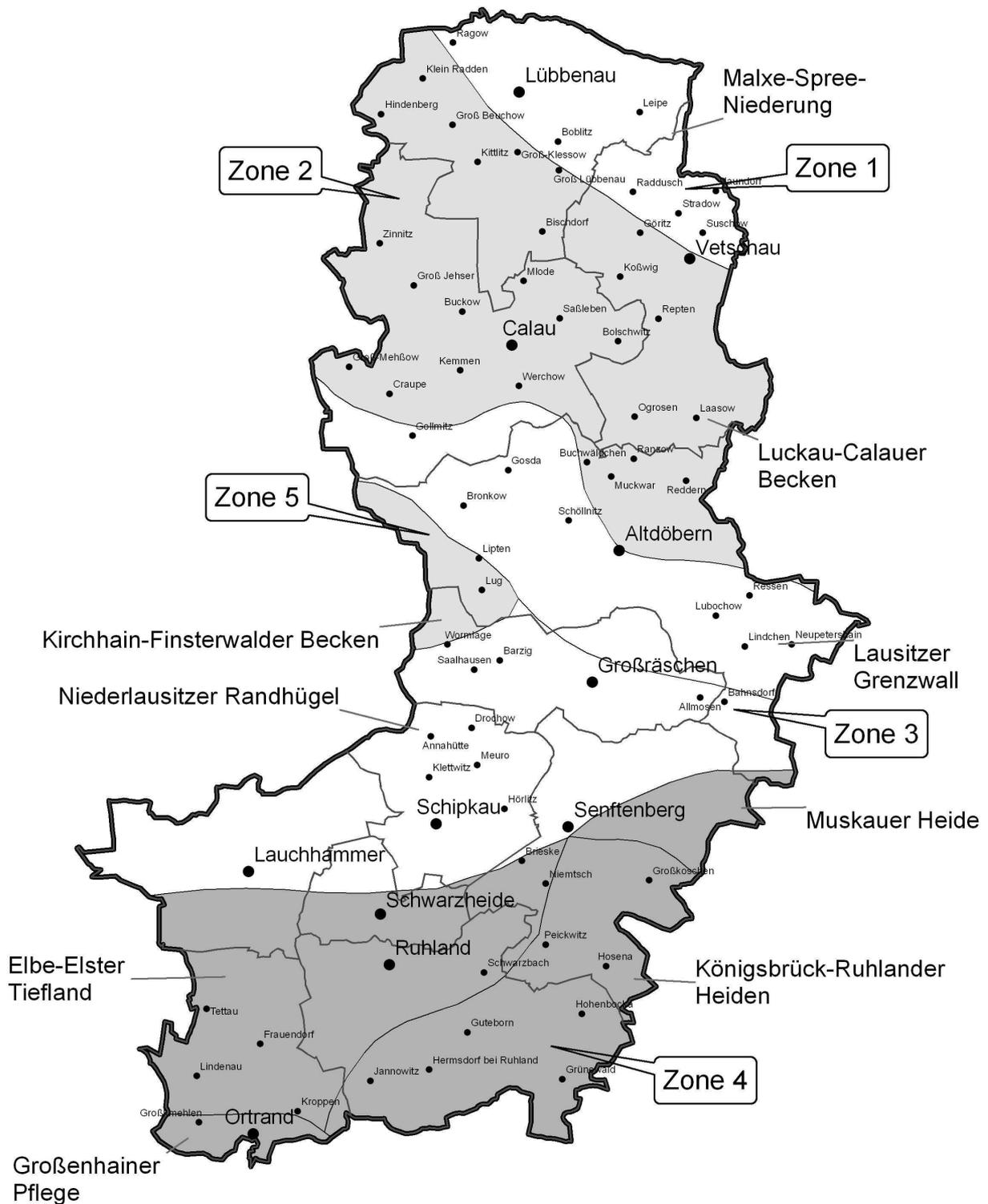
Diese großräumige Gliederung wird im Bereich des Landkreises von Nord nach Süd wie folgt unterteilt: Malxe-Spree-Niederung, Luckau-Calauer Becken, Lausitzer Grenzwall, Kirchhain-Finsterwalder Becken, Niederlausitzer Randhügel, Muskauer Heide, Elbe-Elster-Tiefland, Königsbrück-Ruhlander Heiden und Großenhainer 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 376 registrierten Erwerbsvorgängen im Jahr 2012 ist die Zahl der Vertragsabschlüsse auf diesem Grundstücksteilmarkt gegenüber dem Jahr 2011 (322) weiter angestiegen.

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 7.2 und 7.4) 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.

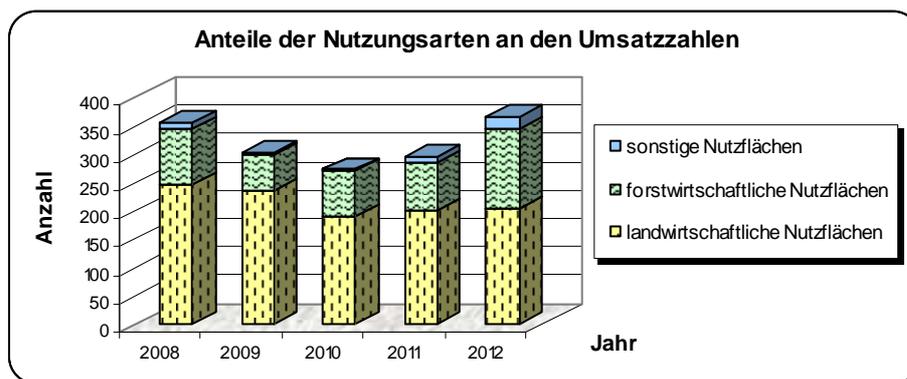
Entwicklung der Vertragszahlen in der Grundstücksart „Land- und Forstwirtschaftsflächen“							
	Vertragszahlen					Änderung	
	2008	2009	2010	2011	2012	absolut	prozent.
landwirtschaftliche Flächen	246	234	190	199	204	+ 5	+ 3 %
forstwirtschaftliche Flächen	99	65	81	86	139	+ 53	+ 62 %
Flächen mit unterschiedl. Nutzungsarten	10	2	1	10	22	+ 12	+ 120 %
gesamt ohne Gemeinbedarf	355	301	272	295	365	+ 70	+ 24 %
<i>Flächen für den Gemeinbedarf *</i>	23	30	18	27	11	- 16	- 59 %

* nur informativ

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

Im Vergleich zu dem Vorjahr ist die Zahl der registrierten Verträge mit 365 um fast ein Viertel gestiegen.

Es wurden insgesamt 22 Verträge, in denen 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, sind sie für weitere Analysen nicht geeignet.

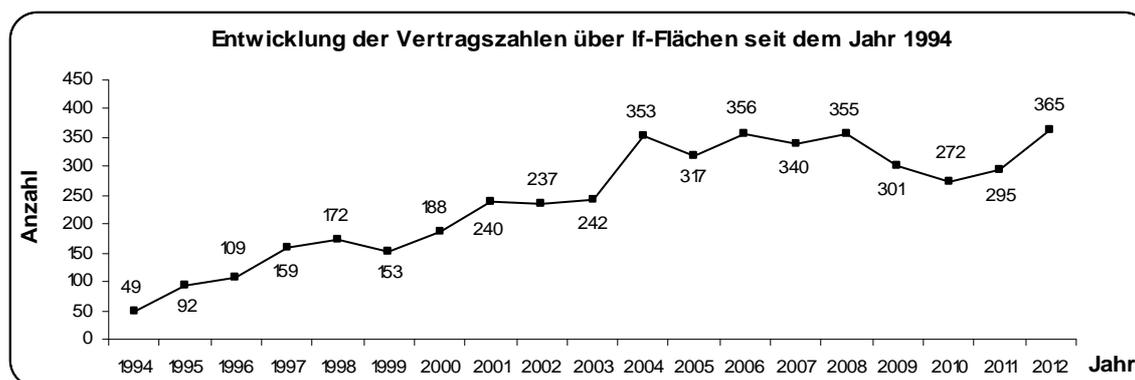


Die nebenstehende Grafik veranschaulicht die Entwicklung der Vertragszahlen insgesamt sowie innerhalb der verschiedenen Nutzungsarten der letzten fünf Jahre, insbesondere die Zunahme bei den forstwirtschaftlichen Grundstücken.

Die Zahl der 365 Verträge gliedert sich in 349 Kaufverträge, zwölf Tauschverträge und vier Zwangsversteigerungen.

Unter den Kaufverträgen befanden sich 57 Verträge, die zu den besonderen Bedingungen der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) bzw. nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) geschlossen wurden. Im Vergleichszeitraum waren es gerade mal sechs.

Diese Verträge, die sich zu 84 % über forstwirtschaftliche Grundstücke erstrecken, sind auf Grund der gesetzlichen Vorgaben nicht für eine Auswertung geeignet und fanden deshalb bei den weiterführenden Analysen keine Berücksichtigung.



Die anhaltende Nachfrage nach land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ist aus dieser Grafik deutlich erkennbar.

6.1.4.2 Geldumsatz

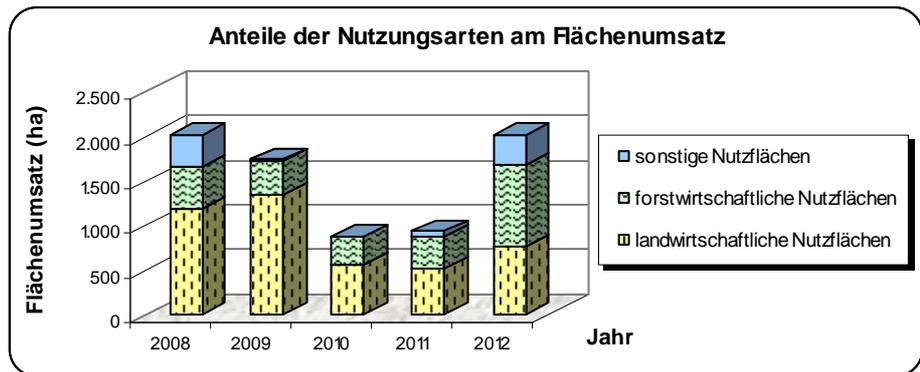
Der Geldumsatz in Höhe von 5,4 Mio. € ist um 2,6 Mio. € gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Damit hat er sich gegenüber dem Jahr 2011 fast verdoppelt.

Entwicklung des Geldumsatzes in der Grundstücksart „Land- und Forstwirtschaftsflächen“							
	Geldumsatz (Mio. €) pro Jahr					Änderung	
	2008	2009	2010	2011	2012	absolut	prozent.
landwirtschaftliche Flächen	2,191	3,490	1,543	1,742	2,678	+ 0,936	+ 54 %
forstwirtschaftliche Flächen	0,776	1,042	0,585	0,898	1,780	+ 0,881	+ 98 %
Flächen mit unterschiedl. Nutzungsarten	0,437 ₅	0,005	0,022	0,113	0,933	+ 0,820	+ 725 %
gesamt ohne Gemeinbedarf	3,405	4,537	2,150	2,753	5,391	+ 2,637	+ 96 %
Flächen für den Gemeinbedarf *	0,050	0,068	0,026	0,028	0,005	- 0,023	- 83 %

* nur informativ

Nach dem massiven Einbruch des Geldumsatzes im Jahr 2010, stieg dieser im Berichtsjahr wieder erheblich an. Daran waren alle Teilmärkte in unterschiedlichem Umfang beteiligt.

Das nebenstehende Diagramm verdeutlicht die Umsatzentwicklung der vergangenen fünf Jahre.



Der Geldumsatz, den die 57 Verträge nach FIErWV bzw. nach LwAnpG verursachten, betrug im Jahr 2012 insgesamt rd. 740 T€, das sind knapp 14 % des Gesamtvolumens.

6.1.4.3 Flächenumsatz

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

Entwicklung des Flächenumsatzes in der Grundstücksart „Land- und Forstwirtschaftsflächen“							
	Flächenumsatz (ha)					Änderung	
	2008	2009	2010	2011	2012	absolut	prozent.
landwirtschaftliche Flächen	1.188,4	1.347,0	564,4	506,6	761,3	+ 254,7	+ 50 %
forstwirtschaftliche Flächen	463,2	375,5	301,2	366,1	908,7	+ 542,6	+ 148 %
Flächen mit unterschiedl. Nutzungsarten	362,8	4,3	2,8	56,0	334,8	+ 278,8	+ 497 %
gesamt ohne Gemeinbedarf	2.014,3	1.726,7	868,4	928,7	2.004,9	+ 1.076,1	+ 116 %
Flächen für den Gemeinbedarf *	6,5	8,3	3,2	5,3	0,6	- 4,7	- 88 %

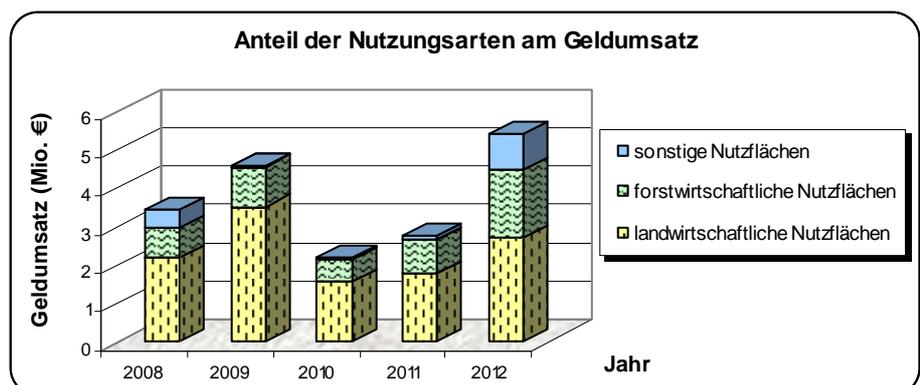
* nur informativ

Durch die gestiegenen Vertragszahlen und dem Verkauf großer Lose durch die öffentliche Hand hat sich der Flächenumsatz gegenüber dem Vergleichszeitraum mehr als verdoppelt. Der Flächenumsatz bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen stieg nur um 50 %. Im Teilmarkt der Verkäufe mit unterschiedlichen Nutzungsarten hingegen wurde das 5-fache an Flächen umgesetzt.

Bei den Verträgen nach der FIErWV und dem LwAnpG stieg der Flächenumsatz von 11,8 ha im Jahr 2011 auf 705,0 ha im Jahr 2012. Das sind etwa 35 % des gesamten land- und forstwirtschaftlichen Flächenumsatzes.

Der Anteil der verkauften land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen am Gesamtumsatz des Berichtsjahres betrug 87,5 %. Dabei wechselten rd. 2,29 % der Land- und Forstwirtschaftsflächen des Landkreises bzw. rd. 1,65 % der gesamten Landkreisfläche ihren Eigentümer.

Die Entwicklung des Flächenumsatzes insgesamt und innerhalb der Teilmärkte ist aus dem Diagramm gut erkennbar.

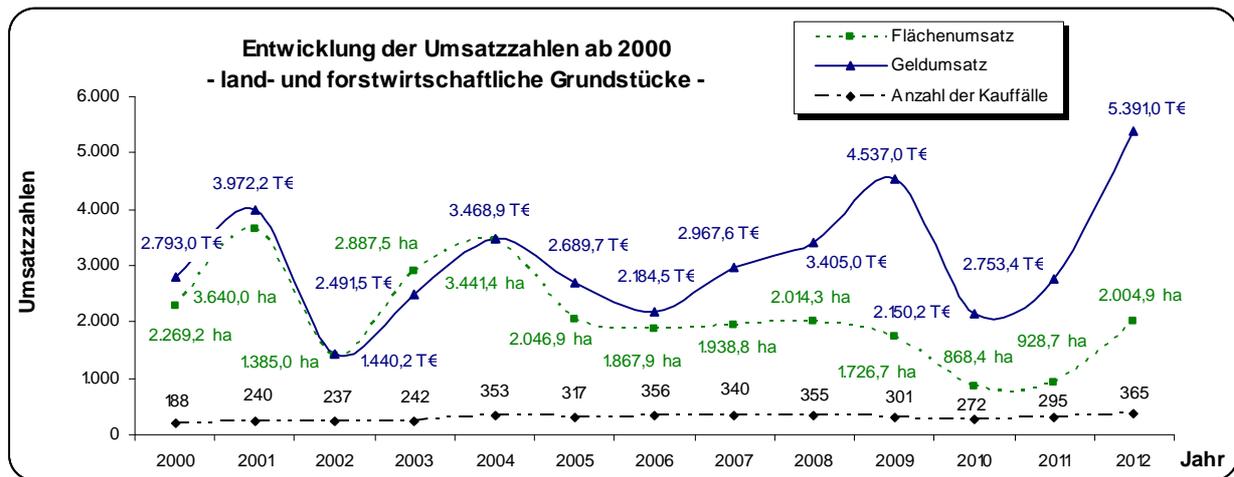


Zusammenfassung

Der Grundstücksmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke hat zahlenmäßig den bisherigen Höchststand des Jahres 2006 (356) mit 365 registrierten Verträge leicht übertroffen. Die Zunahme ist auf die Zunahme von Verkäufen durch die öffentliche Hand zurückzuführen.

Der Anstieg des Flächenumsatzes und die teilweise am Markt realisierten höheren Preise führten fast zu einer Verdopplung des Geldumsatzes auf einen neuen Höchststand.

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



Im Jahr 2012 wurden 22 Verträge registriert, in denen große land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzflächen (> 15 ha) zum Teil im Paket veräußert wurden. Dabei wurde ein Flächenumsatz von 1.226 ha realisiert. Das entspricht rd. 61 % des gesamten Flächenumsatzes des Teilmarktes.

Da beim Marktsegment der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke der Eigentümerwechsel mit dem größten Flächenumsatz verbunden ist, soll an dieser Stelle der Anteil aller seit 1994 verkauften Flächen im Verhältnis zur Gesamtfläche dargestellt werden.

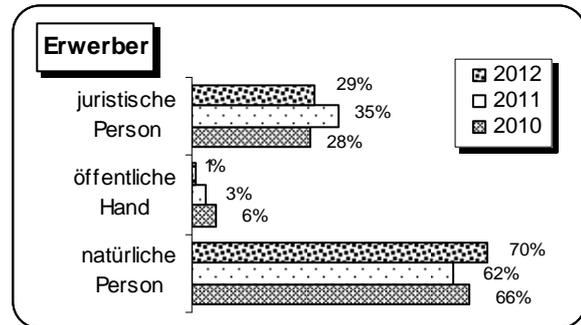
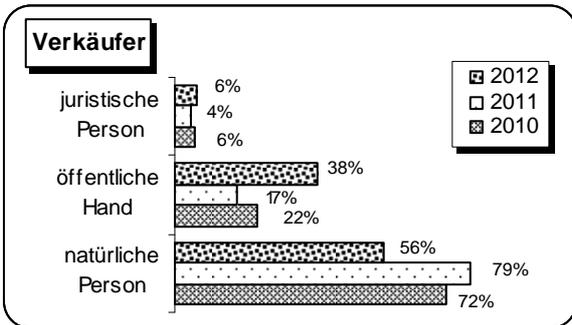


Seit der Einführung der AKS im Jahr 1994 nahmen rd. 35.603 ha land- und forstwirtschaftliche Flächen am Grundstücksmarkt teil.

Das sind alles in allem 40,6 % der Land- und Forstwirtschaftsflächen (LF-Flächen) des Landkreises Oberspreewald-Lausitz (entspricht 29,3 % der gesamten Landkreisfläche).

6.1.4.4 Marktteilnehmer

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

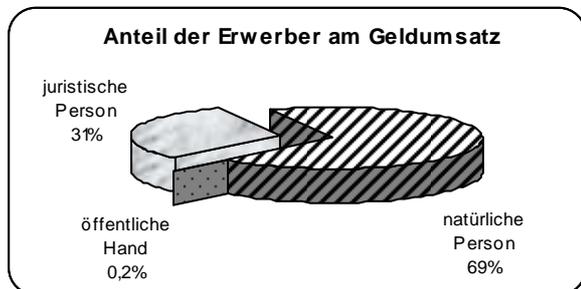
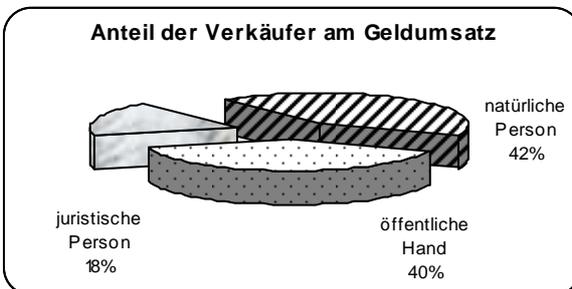
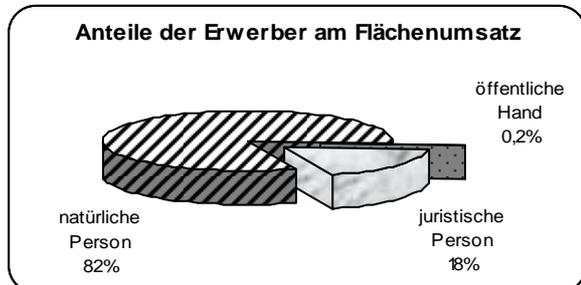
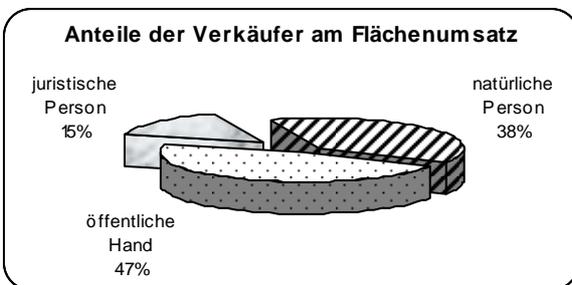


Die natürlichen Personen waren sowohl bei den Verkäufern als auch bei den Käufern dominant. Der Anteil der natürlichen Personen als Verkäufer ging erheblich zurück. Demgegenüber stieg der Anteil der natürlichen Personen bei den Erwerbern weiter an.

Der Anteil der öffentlichen Hand bei den Verkäufern hat wieder zugenommen. Ein Grund hierfür ist die weitere Privatisierung von Flächen durch die BVVG bzw. BvS insbesondere zu den sondergesetzlich geregelten Konditionen.

Die Landwirtschaftsbetriebe bestimmten überwiegend die Teilnehmerzahlen der juristischen Personen unter den Erwerbern.

Wirft man einen Blick auf die Flächen- und Geldumsätze, die durch die verschiedenen Marktteilnehmergruppen realisiert wurden, ergibt sich folgendes Bild:



Innerhalb der Teilmärkte der landwirtschaftlichen Grundstücke und der forstwirtschaftlichen Grundstücke gab es jedoch erhebliche Unterschiede bei den marktteilnehmerbedingten Umsatzzahlen.

Auf eine Vertiefung in weitere Details soll an dieser Stelle verzichtet werden.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen

6.2.1.1 Preisniveau ortsferner landwirtschaftlicher Nutzflächen

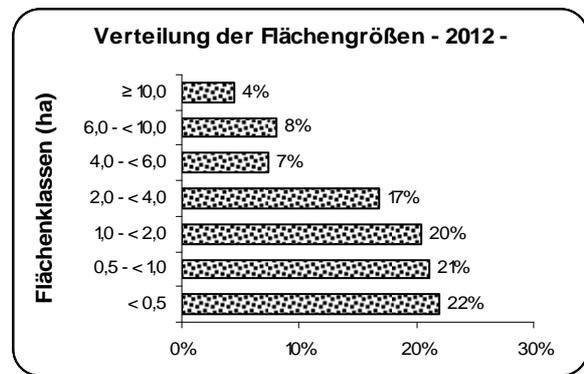
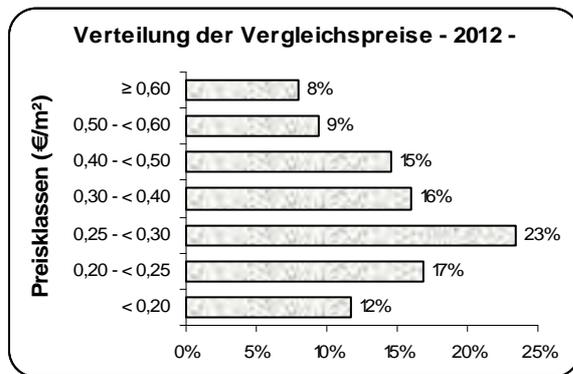
Vorbemerkung:

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

Für das Jahr 2012 standen 137 geeignete Kauffälle (neun Verträge mehr als 2011) über reine landwirtschaftliche Nutzflächen in ortsfernen Lagen mit einem Flächenumsatz von 339,6 ha für weiterführende Auswertungen zur Verfügung. Der Flächenumsatz hat sich gegenüber dem Vorjahr um fast 19 % (entspricht 77,9 ha) verringert.

Die Preise für ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen bewegten sich im gesamten Landkreis in einer Spanne von 0,10 €/m² bis 0,80 €/m². Der durchschnittliche Preis lag bei 0,34 €/m². Der nach der Fläche gewichtete mittlere Bodenpreis betrug 0,39 €/m².

Die verkauften Grundstücke hatten eine Größe von 555 m² bis 21,4 ha. Durchschnittlich wechselten 2,56 ha Landwirtschaftsfläche den Eigentümer.



Entsprechend dieser dargestellten Verteilungen ergibt sich ein Zentralwert für den Vergleichspreis in Höhe von 0,29 €/m². Der Zentralwert für die Flächengröße liegt bei 1,34 ha.

Kauffälle über Flächen für **Sonder- oder Dauerkulturen** (wie Spargel, Erdbeeren, Tabak, Korbweiden usw.) werden separat in der Kaufpreissammlung erfasst und ausgewertet. Im Jahr 2012 wurden keine Verkäufe derartiger Anbauflächen registriert. Insgesamt liegt seit 1994 nur eine sehr geringe Anzahl vor, die keine verallgemeinerungswürdigen Aussagen zulassen.

Definitionen:

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.

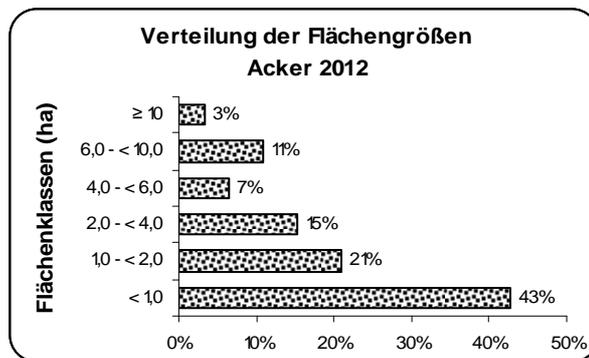
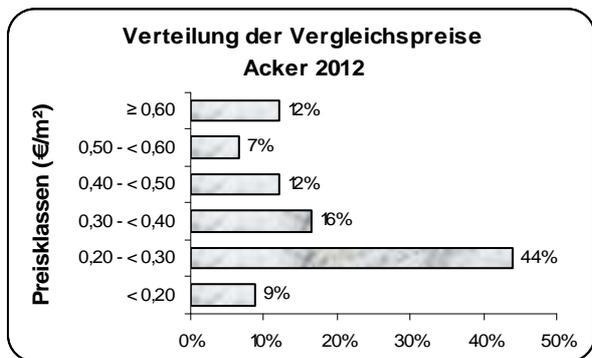
Das **Grünland (Gr)** umfasst die Dauergrasflächen, die durch Einsaat oder auf natürliche Weise (Selbstaussaat) entstanden sind und zum Anbau von Gras oder anderen Grünfütterpflanzen genutzt werden. Sie dürfen mindestens fünf Jahre lang nicht Bestandteil der Fruchtfolge sein. In der Regel werden sie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

Ortsfernes Ackerland

Im Jahr 2012 wechselte 91-mal reines Ackerland in ortsfernen Lagen seinen Eigentümer. Das sind fünf Kauffälle mehr als im Vorjahr (2011: 86 Kauffälle). Dabei entstand ein Flächenumsatz von 246,1 ha, das sind rd. 17,5 ha weniger als im Jahr 2011 (rd. 263,5 ha).

Die Preise für ortsfernes Ackerland streuten von 0,10 €/m² bis 0,80 €/m² und lagen im Mittel bei 0,35 €/m² (Vorjahr: 0,25 €/m²). Die Ackerflächen waren 0,02 ha bis 26,8 ha und im Durchschnitt 2,7ha groß.

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



Entsprechend dieser Verteilungen ergibt sich ein Zentralwert für den Vergleichspreis in Höhe von 0,29 €/m² und ein Zentralwert für die Flächengröße von 1,4 ha.

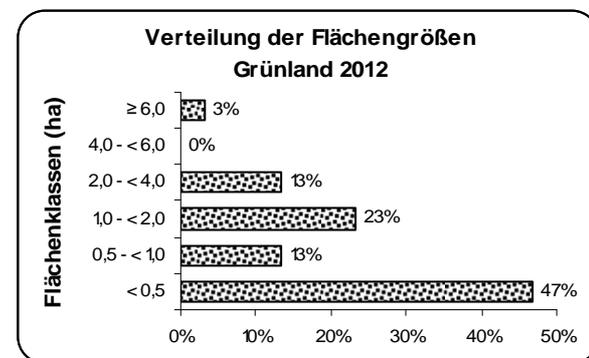
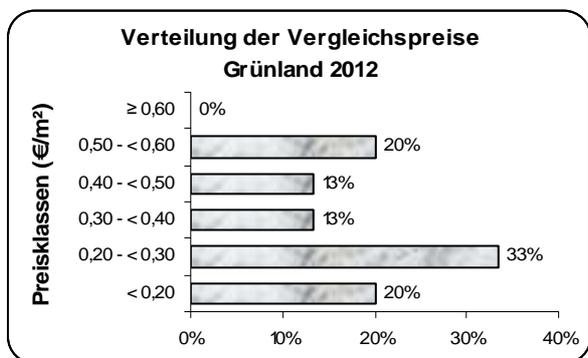
Ortsfernes Grünland

Für weitere Auswertungen standen 30 Kaufverträge über ortsferne Grünlandflächen aus dem Jahr 2012 zur Verfügung. Das sind zwei Verträge weniger als im Vergleichszeitraum.

Der Flächenumsatz betrug 33,3 ha, der sich damit gegenüber dem Jahr 2011 um 22 % verringert hat. Das entspricht einer Abnahme um 9,6 ha.

Die Preise für ortsfernes Grünland streuten von 0,10 €/m² bis 0,59 €/m² und lagen im Mittel bei 0,32 €/m² (Vorjahr: 0,31 €/m²). Die Grünlandflächen waren 135 m² bis 7,3 ha und im Durchschnitt 1,1 ha groß. Grünlandflächen bis 1 ha Größe 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 0,29 €/m² und ein Zentralwert für die Flächengröße von 0,5 ha.

Zonale Grundstückspreise für ortsfernes Ackerland und Grünland

Für die Untersuchung des Preisgefüges standen 118 geeignete Kauffälle (KF) mit allen notwendigen Daten in den Nutzungsarten Ackerland (91 KF) und Grünland (27 KF) 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 2012					
Lage	Ø Preis (€/m²) (Spanne)	Ø AZ (Spanne)	Ø Preis (€/m²) / Ø AZ - gewichtet -	Ø Fläche / Umsatz (ha)	Anzahl der Kauffälle
Zone 1 (Spreewald)	0,44 (0,29 – 0,55)	32 (19 – 42)	0,47 / 28	1,0 / 8,1	8
Zone 2 (Lu-Ca Becken)	0,40 (0,10 – 0,80)	32 (13 – 49)	0,54 / 34	3,8 / 103,2	27
Zone 3 (Hügelland)	0,30 (0,10 – 0,65)	28 (18 – 36)	0,34 / 28	2,5 / 46,9	19
Zone 4 (Tiefeland)	0,29 (0,10 – 0,52)	24 (16 – 40)	0,28 / 24	2,6 / 76,5	34
Zone 5 (Ki-Fi Becken)	0,55 (0,44 – 0,62)	29 (23 – 33)	0,49 / 26	3,8 / 11,3	3
Zonale Grünlandpreise 2012					
Lage	Ø Preis (€/m²) (Spanne)	Ø GZ (Spanne)	Ø Preis (€/m²) / Ø GZ - gewichtet -	Ø Fläche / Umsatz (ha)	Anzahl der Kauffälle
Zone 1 (Spreewald)	0,31 (0,24 – 0,45)	33 (18 – 47)	0,29 / 31	1,3 / 9,3	7
Zone 2 (Lu-Ca Becken)	0,30 (0,10 – 0,52)	35 (29 – 39)	0,45 / 35	1,5 / 10,3	7
Zone 3 (Hügelland)	0,29 (0,10 – 0,55)	35 (31 – 38)	0,20 / 34	1,3 / 6,4	5
Zone 4 (Tiefeland)	0,45 (0,20 – 0,59)	31 (21 – 39)	0,44 / 30	0,7 / 5,0	7
Zone 5 (Ki-Fi Becken)	0,24	38-	-	0,2 / 0,2	1

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.

In allen Zonen sind die mittleren Preise für Ackerland stark angestiegen. In der Zone 5 sogar um 0,30 €/m². Allerdings ist die Stichprobe mit 3 Kauffällen nicht repräsentativ.

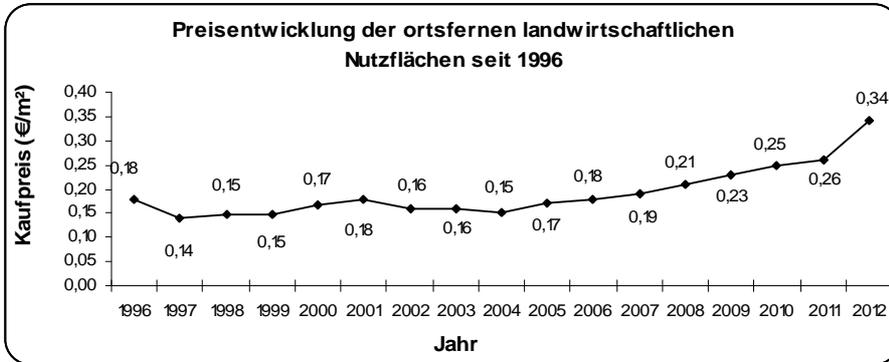
Dafür stagnierten die mittleren Grünlandpreise in den Zonen 1 und 2. In der Zone 4 stiegen die Preise erheblich an. Nur in der Zone 3 ging das durchschnittliche Preisniveau um 0,11 €/m² zurück. In der Zone 5 wurde lediglich ein Grünlandverkauf registriert.

Der Gutachterausschuss ermittelt seit dem Jahr 2004 jährlich Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen. Weitere Erläuterungen hierzu können dem Gliederungspunkt 9.4 entnommen werden.

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.

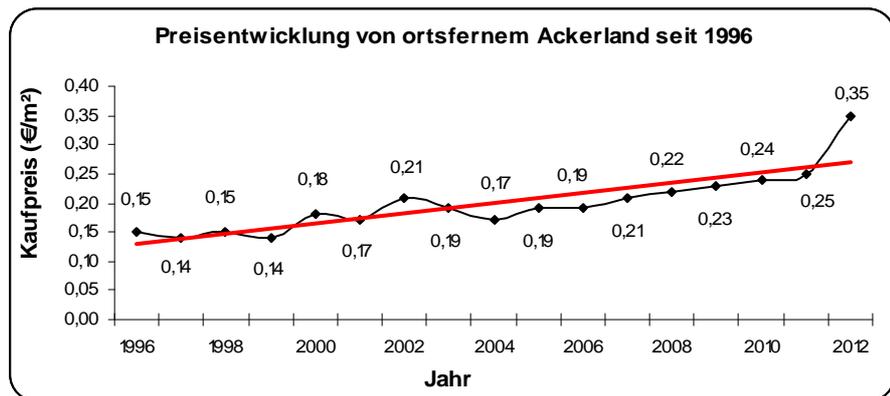


Im Allgemeinen kann man feststellen, dass sich die durchschnittlichen Preise für ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen längere Zeit auf einem annähernd gleichem Niveau befanden.

Ab dem Jahr 2005 begann ein bis heute andauernder Aufwärtstrend, der im Berichtszeitraum enorm war.

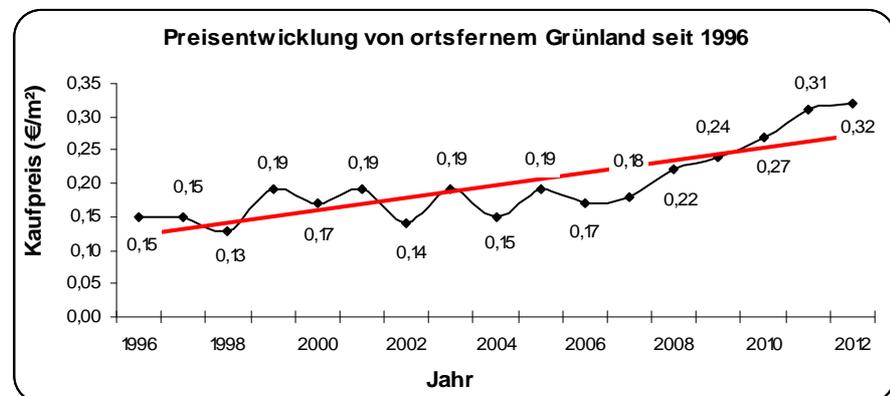
Die nachfolgenden Diagramme ermöglichen einen Überblick über das mittlere Preisniveau von Acker- und Grünland in ortsfernen Lagen ab 1996.

Aus diesem Diagramm erkennt man 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.



Allerdings ist seit dem Jahr 2006 ein kontinuierlicher Anstieg zu beobachten. Der Preisanstieg im letzten Jahr fiel hingegen eher moderat aus.

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.

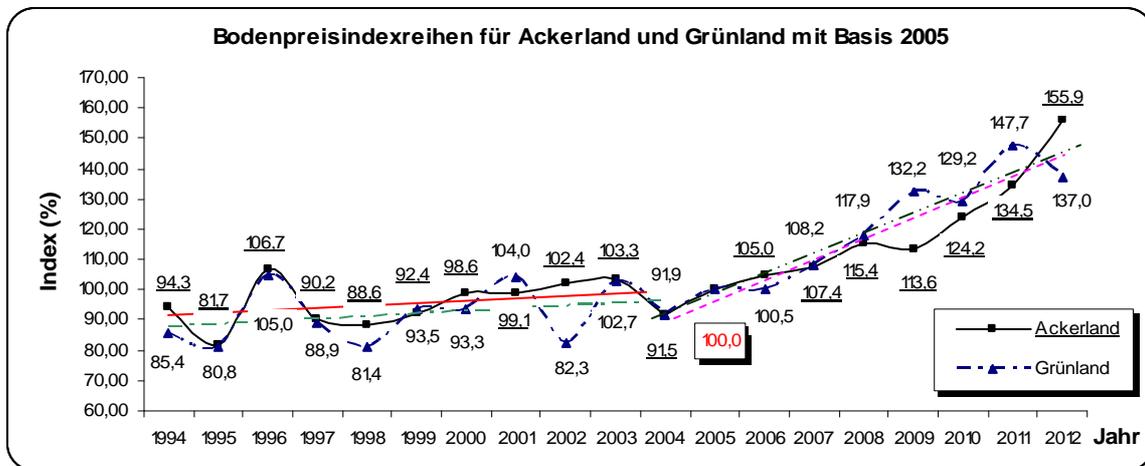
Die Indexreihen verdeutlichen die Änderungen der Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, die im Allgemeinen auf die konjunkturellen Veränderungen zurückzuführen sind. Sie ermöglichen die Umrechnung von Vergleichspreisen auf einen bestimmten Wertermittlungsstichtag.

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 Kauf-fallzahlen wurde von der Ableitung zonaler Indexreihen Abstand genommen.

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über landwirtschaftliche Nutzflächen in den Nutzungsarten Ackerland und Grünland
- Auswertezeitraum 01.01.1994 bis 31.12.2012
- 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.

In der nachfolgenden Grafik sind die Indizes der beiden Indexreihen, die die Entwicklung der Grundstücksmärkte innerhalb des landwirtschaftlichen Bodenverkehrs wiedergeben, 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 acht Jahren seit Beginn der automatisierten Datenerfassung nur eine geringe Preissteigerung bei beiden Grundstücksarten erfolgte. Seit dem Jahr 2004 hingegen verläuft der Anstieg der beiden Trendlinien (farbig dargestellt) wesentlich steiler. Der jährliche Zuwachs beim Ackerland sowie beim Grünland beträgt hiernach durchschnittlich ca. 7 %.

Übersicht über die Entwicklung der Indizes für Acker- und Grünland – Basis 2005				
Jahr	Ackerland		Grünland	
	Anzahl	Index	Anzahl	Index
1994	2	94,3	2	85,4
1995	4	81,7	4	80,8
1996	9	106,7	9	105,0
1997	49	90,2	6	88,9
1998	32	88,6	13	81,4
1999	24	92,4	8	93,5
2000	23	98,6	11	93,3
2001	36	99,1	16	104,0
2002	23	102,4	10	82,34
2003	22	103,3	12	102,7
2004	47	91,5	23	91,9
2005	47	100,0	19	100,0
2006	59	104,9	27	100,5
2007	50	107,4	25	108,2
2008	56	115,4	33	117,9
2009	73	113,6	20	132,2
2010	58	124,2	35	129,2
2011	62	134,5	22	147,7
2012	31	155,9	12	137,0
	Stichprobenumfang: 707 Kauffälle		Stichprobenumfang: 307 Kauffälle	

Anmerkung:

Kauffälle, deren Abweichung vom Kaufpreismittel um mehr als das Dreifache der normierten absoluten Abweichungen differiert, werden von der weiteren Regressionsrechnung ausgeschlossen (Ausreißertest). Die Werte der Jahre 2011 und 2012, die in den Indexreihen kursiv dargestellt sind, können sich daher bei der Fortführung des folgenden Jahres aus programmtechnischen Gründen ändern.

6.2.1.3 Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten

Hinweis: Da sich in den letzten Jahren bei den Untersuchungen des Einflusses der Bonität auf die Höhe des Vergleichspreises nur geringfügige Veränderungen ergeben hatten, wird auf eine Aktualisierung mit den Daten des Jahres 2012 aus organisatorischen Gründen verzichtet und dieser Abschnitt aus dem Grundstücksmarktbericht 2011 übernommen.

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.

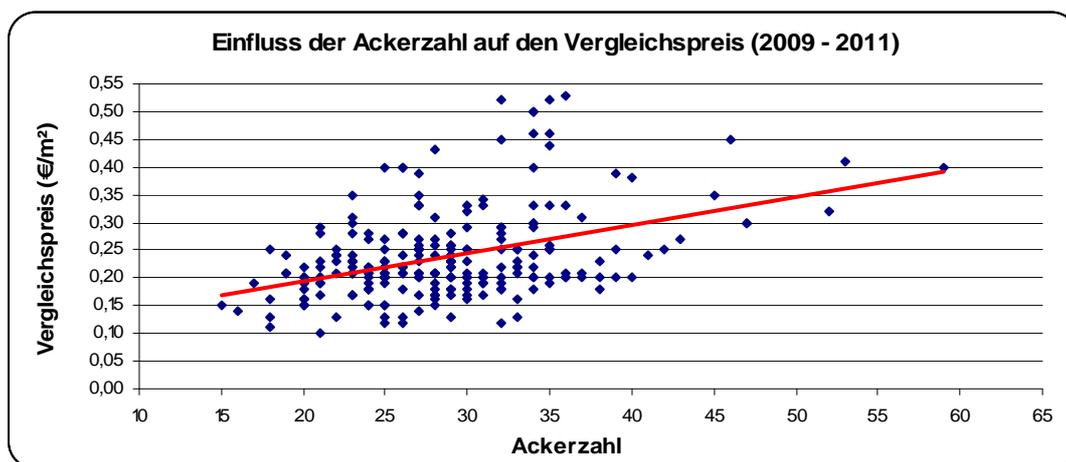
Die Acker- bzw. Grünlandzahl ließ sich nicht in jedem Falle ermitteln, da in manchen Kaufverträgen eine Vielzahl von Flurstücken mit sehr unterschiedlicher Bodenbonität veräußert wurde, oder das verkaufte Grundstück aus beiden Nutzungsarten bestand (Mischpreis).

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 2009 bis 2011 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 235 Kauffälle.



Die ausgleichende Gerade kann durch folgende Funktion beschrieben werden:

$$y = 0,005x + 0,0944$$

Das Bestimmtheitsmaß R^2 wird mit 0,17 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	0,591
15	0,693
20	0,795
25	0,898
30	1,000
35	1,102
40	1,205
45	1,307
50	1,409
55	1,511
60	1,614

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

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

gesucht:
 Bodenwert für eine Ackerfläche mit AZ = 20

Umrechnungskoeffizient für AZ 32 = 1,020*
 Umrechnungskoeffizient für AZ 20 = 0,795

Bodenwert mit AZ 20:

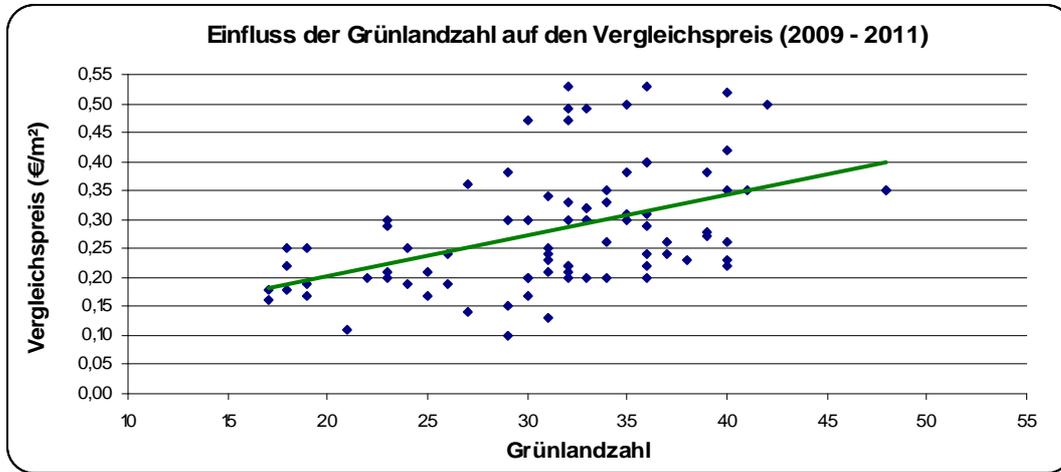
$0,25 \text{ €/m}^2 \times (0,795 / 1,020) = \underline{0,19 \text{ €/m}^2}$

* 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 84 Kauffälle.



Die ausgleichende Gerade kann durch folgende Funktion beschrieben werden:

$$y = 0,0069x + 0,0638$$

Das Bestimmtheitsmaß R² wird mit 0,22 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	0,490
15	0,618
20	0,745
25	0,873
30	1,000
35	1,127
40	1,255
45	1,382
50	1,510
55	1,637
60	1,764

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

Anwendungsbeispiel:
 Vergleichspreis: 0,22 €/m²
 Grünlandzahl (GZ): 33
gesucht:
 Bodenwert für eine Grünlandfläche mit GZ = 18
 Umrechnungskoeffizient für GZ 33 = 1,0764*
 Umrechnungskoeffizient für GZ 18 = 0,6942*
 Bodenwert mit GZ 18:
 0,22 €/m² x (0,6942 / 1,0764) = 0,14 €/m²

* Wert durch Interpolation ermittelt

Einfluss der Grundstücksgröße

Ein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis ist nach wie vor nur partiell grafisch erkennbar. Bei einer differenzierten Betrachtung von Acker- bzw. Grünlandflächen konnten nachfolgende Feststellungen getroffen werden.

Beim Ackerland unterschied sich der nach der Fläche gewichtete Mittelwert (0,42 €/m²) vom einfachen arithmetischen Mittel (0,35 €/m²) erheblich. Das lässt eine Abhängigkeit des Bodenpreises von der Flächengröße vermuten.

Zur näheren Untersuchung wurde die Stichprobe in Größenklassen eingeteilt. Bis 10 ha konnte kein signifikanter Einfluss der Flächengröße festgestellt werden. Nur die drei Kauffälle, bei denen ein Flächenumsatz von mehr als 10 ha realisiert wurde (entspricht 20 % des Ackerlandumsatzes), hatten einen doppelt so hohen Bodenpreis (0,76 €/m²). Derart große Lose veräußert hauptsächlich die öffentliche Hand.

Beim Grünland fiel der nach der Fläche gewichtete Mittelwert mit nur 0,02 €/m² geringfügig höher aus als der arithmetischen Mittelwert. Einen signifikanten Einfluss der Flächengröße auf den Vergleichspreis der 2012 verkauften Grünlandflächen ließ sich auch grafisch nicht nachweisen.

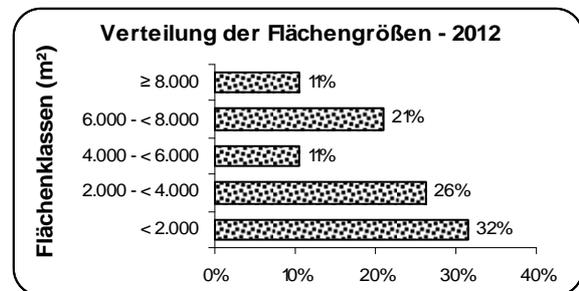
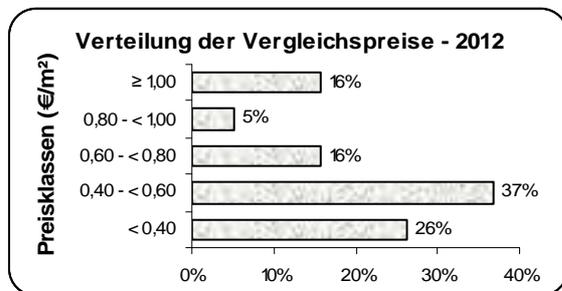
6.2.2 Ortsnahe landwirtschaftliche Nutzflächen

6.2.2.1 Preisniveau ortsnaher landwirtschaftlicher Nutzflächen

Im Jahr 2012 wurden 19 Verträge über ortsnaher landwirtschaftliche Nutzflächen abgeschlossen. Das sind vier Verträge weniger als im Vorjahr. Darunter waren zehn Verträge über Ackerflächen und acht Verträge über Grünlandflächen. Der Flächenumsatz betrug insgesamt 10,3 ha und ist gegenüber dem Jahr 2011 um 12,5 ha gefallen.

Die Preisspanne reichte von 0,20 €/m² bis 1,03 €/m². Der mittlere Preis lag bei 0,57 €/m². Die Größe dieser Flächen schwankte zwischen 410 m² und 2,9 ha, der Durchschnitt betrug 5.437 m². Der nach der Fläche gewichtete Mittelwert ergab sich in Höhe von 0,53 €/m².

Die preisliche und flächenmäßige Verteilung ist aus den Diagrammen erkennbar.



Die Preisspanne des **ortsnahen Ackerlandes** reichte von 0,22 €/m² bis 0,86 €/m². Ackerland kostete durchschnittlich 0,51 €/m² und nach der Fläche gewichtet 0,51 €/m².

Die Größen der Ackerflächen variierten zwischen 410 m² und 2,9 ha (Mittelwert 7.834 m²).

Für **ortsnahes Grünland** erzielte man Preise von 0,20 €/m² bis 1,03 €/m² und der Mittelwert betrug 0,65 €/m². Der flächengewichtete mittlere Preis lag bei 0,62 €/m².

Die Grünlandflächen hatten eine Größe zwischen 800 m² und 4.100 m² (Mittelwert 2.281 m²).

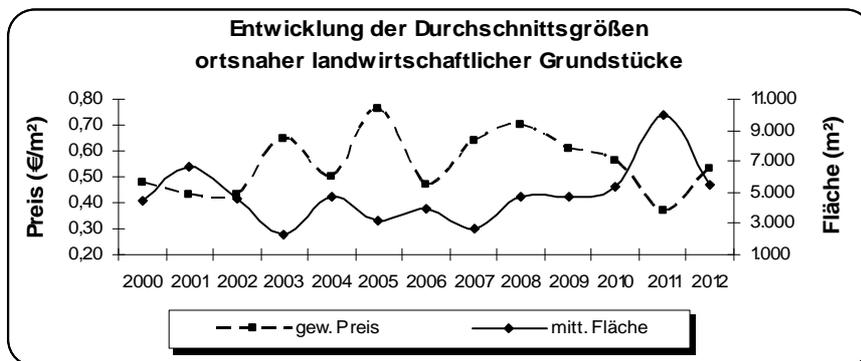
6.2.2.2 Preisentwicklung ortsnaher landwirtschaftlicher Nutzflächen

Gegenüber dem Jahr 2011 ist der durchschnittliche Bodenpreis für ortsnaher Landwirtschaftsflächen um 0,07 €/m² gefallen. Die durchschnittliche Flächengröße hingegen hat sich erheblich 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
2011	23	0,54	0,37	9.926
2012	19	0,57	0,53	5.437

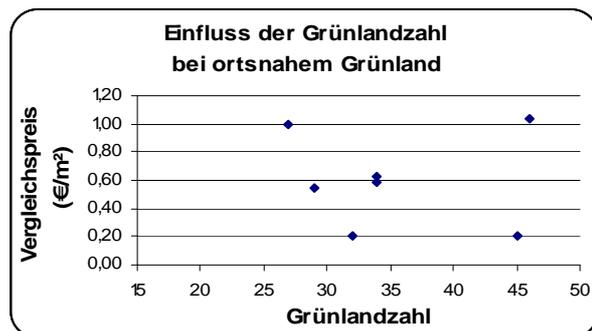
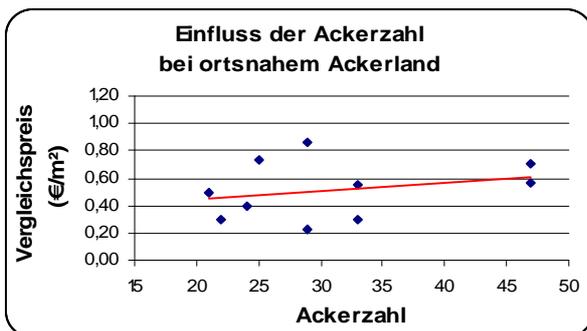
Die zeitliche Entwicklung des nach der Fläche gewichteten Durchschnittspreises und der mittleren Flächengröße wurde in Form eines Diagramms dargestellt. Steigt der mittlere Preis, fällt die durchschnittliche Flächengröße und umgekehrt. Das lässt eine Korrelation des Preises mit der Flächengröße vermuten.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



6.2.2.3 Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten

Einfluss der Bodenbonität

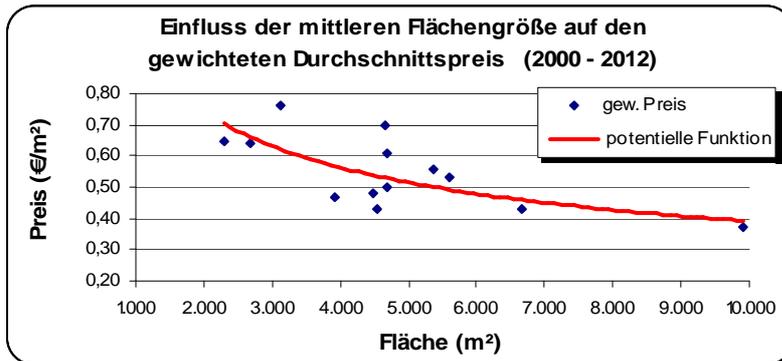
Der Einfluss der Bodenbonität auf den am Markt erzielten Preis ist nur bedingt. Nur beim Ackerland steigt der Preis geringfügig mit zunehmender Ackerzahl, wie die folgende Abbildung zeigt. Beim Grünland hingegen kann dieser Einfluss nicht sichtbar gemacht werden.



Einfluss der Grundstücksgröße

Wird der Durchschnittspreis der 18 ortsnahen Flächen aus dem Jahr 2012 nach der Fläche gewichtet ermittelt, ergibt sich ein Bodenpreis von 0,57 €/m². Dieser weicht vom arithmetischen Mittelwert um 0,04 €/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 zwölf 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.



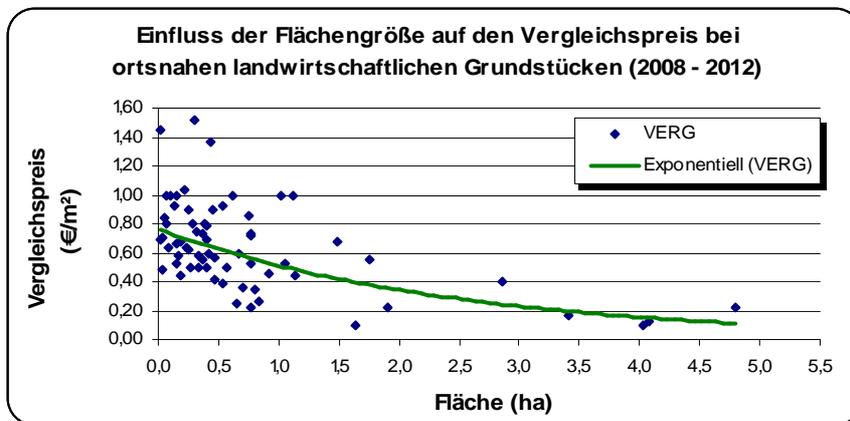
Das Ergebnis der Untersuchung wird im Diagramm sichtbar.

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

Dieser Einfluss ist schon seit Jahren nachweisbar.

Ableitung von Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung an die Flächengröße

Da der Stichprobenumfang in den einzelnen Jahren relativ gering ist, wurden alle ähnlichen Kauffälle ab dem Jahr 2008 mit in die Analyse einbezogen. Nach der Ausreißerbeseitigung standen 66 geeignete Kauffälle für eine Untersuchung zur Verfügung.



Die Vergleichspreise (VERG) streuten in einer Bandbreite von 0,10 €/m² bis 1,52 €/m². Im Mittel ergab sich ein Preis von 0,64 €/m² bei einer durchschnittlichen Flächengröße von rd. 7.600 m².

Der nach der Fläche gewichtete mittlere Preis betrug 0,43 €/m².

Die ausgleichende exponentielle Kurve kann durch folgende Funktion beschrieben werden:

$$y = 0,7604 * e^{-0,00004 * x}$$

Das Bestimmtheitsmaß R² wird mit 0,47 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 gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Umrechnungskoeffizienten für ortsnahe In - Flächen	
Grundstücksgröße (m²)	Umrechnungskoeffizient
500	1,083
1.000	1,062
1.500	1,041
2.000	1,020
2.500	1,000
3.000	0,980
3.500	0,961
4.000	0,942
4.500	0,923
5.000	0,905
6.000	0,869
7.000	0,835
8.000	0,803
9.000	0,771
10.000	0,741
15.000	0,607

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 vom 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 = 0,869
 Umrechnungskoeffizient für 1.200 m² = 1,053*

Bodenwert für 1.200 m²:

$0,68 \text{ €/m}^2 \times (1,053 / 0,869) = \underline{0,82 \text{ €/m}^2}$

* Wert durch Interpolation ermittelt

6.2.2.4 Beziehungen zu ortsfernen landwirtschaftlichen Grundstücken

Vergleicht man die mittleren Preise von ortsfernen und ortsnahen landwirtschaftlichen Nutzflächen des Jahres 2012 kann man Folgendes feststellen:

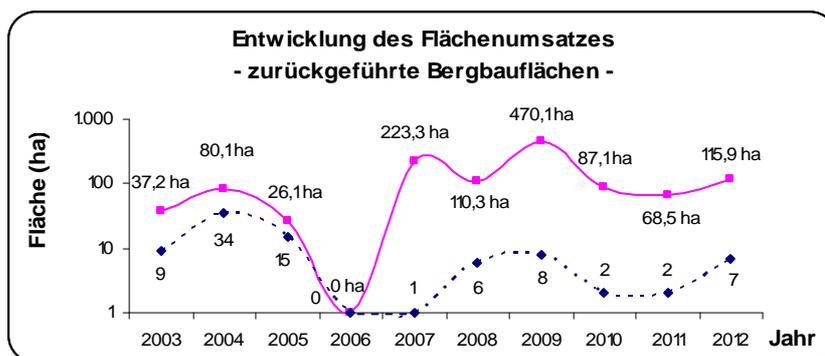
- Das arithmetische Mittel für **ortsnahe** landwirtschaftliche Nutzflächen beträgt ca. das **1,7-fache** des arithmetischen Mittels für **ortsferne** landwirtschaftliche Nutzflächen.
- Beim **Ackerland** ist es rd. das **1,5-fache** des arithmetischen Mittels der ortsfernen Ackerflächen und beim **Grünland** ist es rd. das **2-fache** des arithmetischen Mittels der ortsfernen Grünlandflächen.
- Der Preis für **ortsnahe** landwirtschaftliche Nutzflächen betrug im Durchschnitt rd. das **2,1-fache** des entsprechenden zonalen **Bodenrichtwertes** für **ortsferne** landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Spanne reichte vom rd. 0,7- bis 3,7-fachen des Bodenrichtwertes.
- Differenziert betrachtet, ergibt sich für ortsnahes **Ackerland** etwa das **2-fache** des entsprechenden zonalen Bodenrichtwertes und für ortsnahes **Grünland** ca. das **2,3-fache** des entsprechenden zonalen Bodenrichtwertes.

6.2.3 Rekultivierte und nicht beanspruchte Bergbauflächen

Im Jahr 2012 wurden sieben Verträge über rekultivierte bzw. nicht beanspruchte Bergbauflächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung wieder zugeführt werden sollen, abgeschlossen. Das sind fünf Verträge mehr als im Vorjahr.

Der Flächenumsatz in Höhe von 115,9 ha hatte sich im Vergleich mit dem Vorjahreszeitraum um 47 ha erhöht. Gemessen am Gesamtumsatz der landwirtschaftlichen Flächen des Jahres 2012 waren das immerhin rd. 15,2 %.

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



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

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Bodenpreinsniveau dieser bergbaulich beanspruchten landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Landwirtschaftliche Vergleichspreise nach Beendigung des Bergbaus 2012					
Zustand der Flächen	Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis* Spanne (€/m ²)	Ø Flächengröße Spanne (ha)	Flächenumsatz (ha)
rekultivierte Flächen	ortsfern	5	0,55 / 0,71 (0,45 – 0,72)	22,2 (0,3 – 105,9)	110,8
nicht rekultivierte Flächen		2	0,12 / 0,13	2,5 (0,8 – 4,2)	5,0

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

6.2.4 Naturschutzflächen

Im Jahr 2012 wurde nur ein Vertrag (2011 – 6 Verträge) über landwirtschaftliche Grundstücke geschlossen, die für Zwecke des Naturschutzes erworben wurden. Diese Flächen lagen im Bereich der Zone 1 – Spreewald.

Es handelte sich hierbei um 3,1 ha Spreewaldwiesen, teilweise mit Baumbestand und Brachflächen, die die öffentliche Hand bzw. der durch sie mitbegründete Zweckverband erwarben. Der Flächenumsatz hat sich gegenüber dem Vorjahr um 7,1 ha verringert. Für diese Fläche wurden durchschnittlich 0,20 €/m² gezahlt.

Seit dem 01.01.1994 konnten insgesamt 126 derartige Verträge über ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen registriert werden. 89 % der Flächen liegen ebenfalls in der Zone 1, die restlichen 11 % befinden sich in der Zone 4. Es wurden inzwischen 267,8 ha für Naturschutzzwecke gekauft. Die Preise streuten in dem gesamten Zeitraum in einer Bandbreite von 0,07 €/m² bis 0,40 €/m², im Mittel waren es 0,18 €/m².

6.2.5 Unland

Im Jahr 2012 wurden sieben Unlandflächen in die Kaufpreissammlung aufgenommen, fünf mehr als im Vergleichszeitraum. Dabei handelt es sich um Flächen minderer Qualität, die keine landwirtschaftliche Nutzung zulassen. Der damit verbundene Flächenumsatz betrug rd. 3,4 ha.

Die Preise dieser Unlandflächen streuten in einer Bandbreite von 0,10 €/m² bis 0,13 €/m² und betragen im Durchschnitt 0,10 €/m². Die mittlere Flächengröße lag bei rd. 4.850 m² und reichte von 888 m² bis rd. 1,7 ha. Der nach der Fläche gewichtete Vergleichspreis lag bei 0,11 €/m².

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Ortsferne Waldflächen

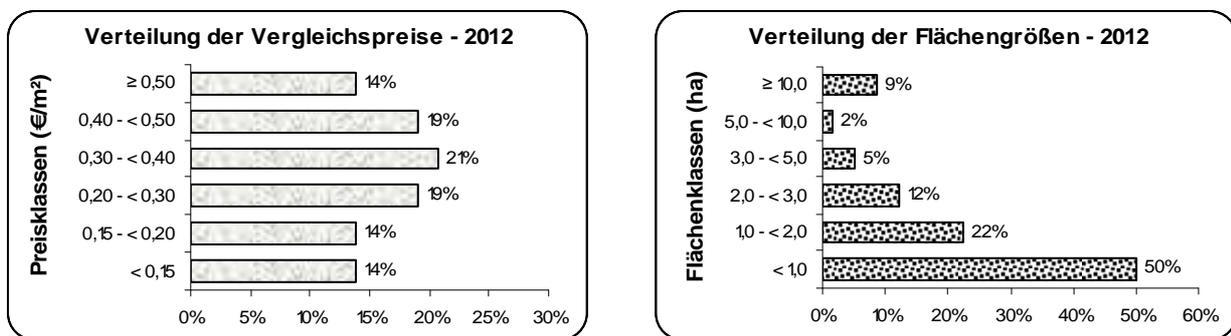
6.3.1.1 Preisniveau ortsferner Waldflächen

Im Jahr 2012 wurden 58 Verträge über ortsferne Waldflächen mit einem Flächenumsatz von 393,9 ha in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Die Anzahl der registrierten Verträge ist gegenüber dem Jahr 2011 mit 41 Verträgen um 41 % gestiegen. Der Flächenumsatz hat sich dadurch um das 1,5-fache erhöht (entspricht 236,0 ha).

Die Preise für ortsferne forstwirtschaftlich genutzte Flächen bewegten sich im gesamten Landkreis in einer Bandbreite von 0,08 €/m² bis 0,67 €/m². Der mittlere Preis lag bei 0,32 €/m².

Die Größe der verkauften Wälder variierte zwischen 259 m² und 246,2 ha und betrug im Mittel 6,8 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 0,30 €/m². Der Zentralwert der Flächengröße liegt bei rd. 1,0 ha.

Anmerkung:

Die Kaufpreise setzen sich aus dem Bodenanteil und dem Wert des Aufwuchses zusammen. In den notariellen Verträgen sind diese Anteile nicht im Einzelnen ausgewiesen, so dass in dieser Hinsicht keine differenzierte Auswertung möglich ist.

Weiterhin ist zu beachten, dass der Wert des Aufwuchses durch Baumart, Baumartmischung, Alter des Bestandes, Bonität, Bestockungsgrad, Pflegezustand und andere Faktoren beeinflusst wird. Angaben zum Bestand konnten nicht erhoben werden. Dadurch ist ein Vergleich der Kauffälle nur bedingt möglich.

Zonale Grundstückspreise für ortsferne Waldflächen

Für die Analyse nach der naturräumlichen Gliederung wurden die Kauffälle den entsprechenden Zonen zugeordnet. Im Vergleich mit dem Vorjahreszeitraum kann festgestellt werden, dass die Anzahl der Verkäufe in allen Zonen bis auf die Zone 5 etwas zugenommen hat.

Die mittleren Vergleichspreise sind in allen Zonen gestiegen. Die Steigerungen fielen zwischen 0,08 €/m² und 0,15 €/m² aus.

Die Entwicklung des Flächenumsatzes der einzelnen Zonen stellt sich dagegen sehr unterschiedlich dar.

Während sich der Flächenumsatz in den Zonen 2, 4 und 5 um 6,7 ha bis 8,9 ha verringert hat, stieg er in den Zonen 1 und 3 um 3,7 ha bzw. 298,1 ha im Vergleich zum Vorjahreszeitraum an.

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

Zonale Grundstückspreise für ortsferne Waldflächen 2012				
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis (Spanne) (€/m ²)	Ø Flächengröße Spanne (ha)	Flächenumsatz (ha)
Zone 1 (Spreewald)	7	<i>0,25</i> (0,13 – 0,43)	1,3 (0,03 – 2,3)	9,4
Zone 2 (Lu-Ca Becken)	13	<i>0,31</i> (0,12 – 0,48)	0,8 (0,03 – 3,4)	10,9
Zone 3 (Hügelland)	20	<i>0,34</i> (0,08 – 0,55)	17,5 (0,04 – 246,2)	349,2
Zone 4 (Tiefland)	16	<i>0,32</i> (0,10 – 0,67)	1,5 (0,3 – 4,6)	23,7
Zone 5 (Ki-Fi Becken)	2	<i>0,35</i>	0,4	0,8

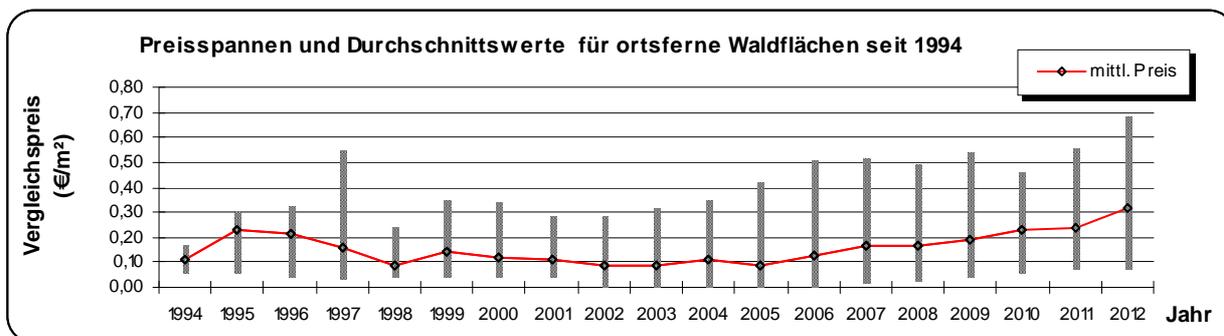
Anmerkung: Die Mittelwerte wurden kursiv dargestellt, um darauf aufmerksam zu machen, dass keine Aussage darüber gemacht werden kann, ob die forstwirtschaftlich genutzten Flächen bezüglich ihrer Bestandesdaten miteinander vergleichbar sind.

6.3.1.2 Preisentwicklung ortsferner Waldflächen und Indexreihe

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. Nun nahmen die Vertragszahlen wieder zu. Seit dem Jahr 1994 wurden insgesamt 793 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.

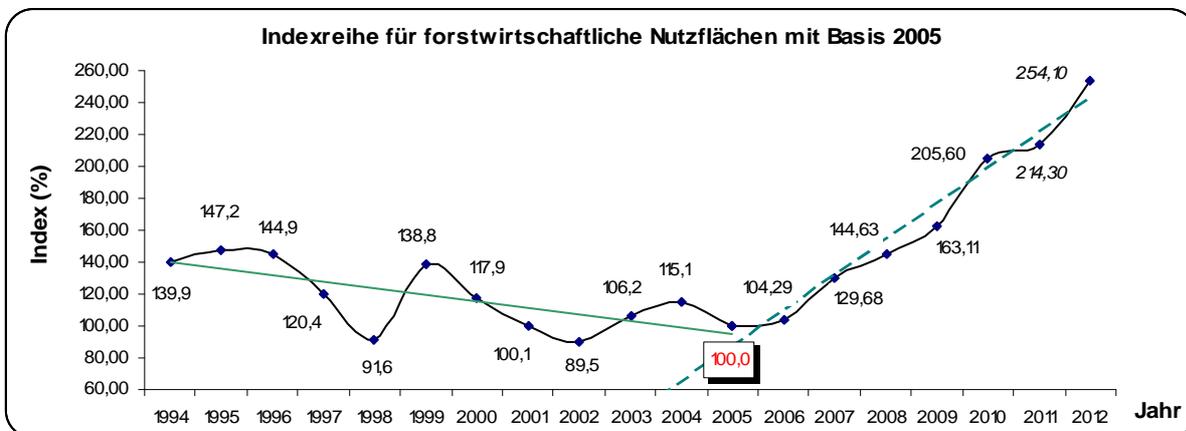
Indexreihe

Der Gutachterausschuss hat im Jahr 2010 erstmals eine Indexreihe für Waldpreise abgeleitet und zum 31.12.2012 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
- Auswertezeitraum 01.01.1994 bis 31.12.2012
- Flächengrößen ab 1.000 m²
- Basisjahr 2005 (Bezugszeitpunkt)
- Für den Ausreißertest wurde das 3-fache der Standardabweichung ($\sigma = 3,0$) verwendet.

In der nachfolgenden Grafik sind die Indizes der Indexreihe, die die Entwicklung des Grundstücksmarktes innerhalb des forstwirtschaftlichen Bodenverkehrs wiedergeben, 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	44	205,6
2011	31	214,3
2012	27	254,1

Stichprobenumfang: 674 Kauffälle

Die relativ starken Schwankungen der Indizes können verschiedene 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 Bestandes usw.) auf die Höhe der am Markt erzielten Preise ausgewirkt haben und damit auch auf 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 2005 steigen die Durchschnittspreise stetig an, was sich auch in der Indexreihe widerspiegelt.

Der jährliche Anstieg liegt seitdem bei etwa 22 %.

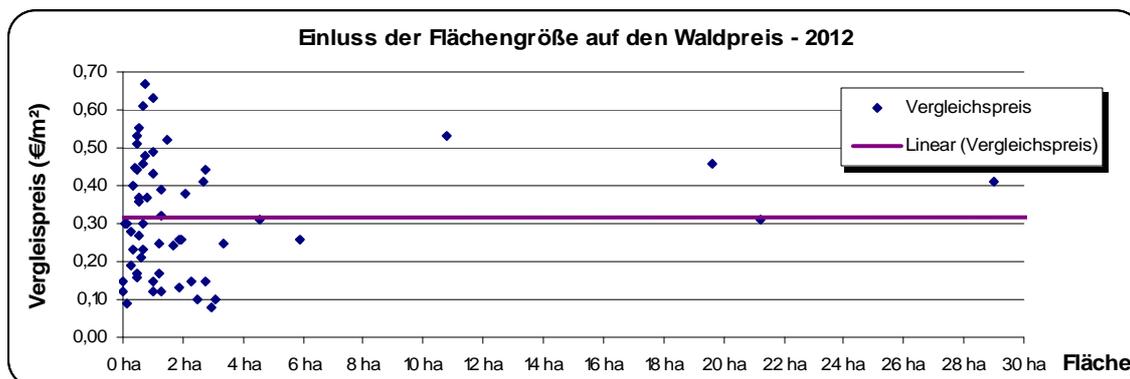
Bis 2005 fiel der Waldindex im Durchschnitt jährlich um ca. 4 %.

Anmerkung:

Die Werte der Jahre 2011 und 2012 sind kursiv dargestellt, da sie sich bei der Fortführung der Indexreihe aus programmtechnischen Gründen ändern können.

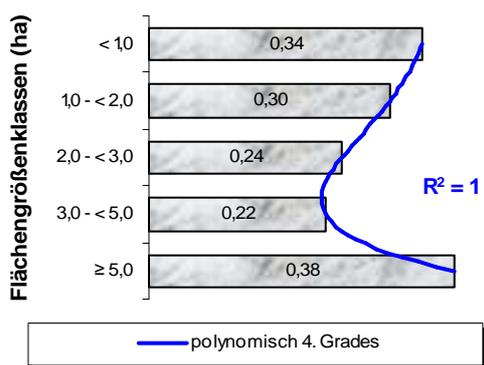
6.3.1.3 Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten

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 linearer Regression ($R^2 = 0,00003$) lässt sich aus dieser Datenmenge kein direkter Einfluss der Flächengröße auf den Preis pro Quadratmeter Bodenfläche ableiten. Die Waldverkäufer werden eher von anderen Faktoren beeinflusst. Neben dem Aufwuchs sind möglicherweise Flächenaufkäufe für die Eigenjagd oder für den Betrieb eines Forstbetriebes als Einflussfaktoren denkbar.

Bei einer Einteilung der Datenmenge in Größenklassen entstand folgendes Ergebnis:



Dieses Diagramm zeigt die mittleren Preise (€/m²) innerhalb von Größenklassen. Bis zu einer Flächengröße von 5 ha fallen die Durchschnittspreise pro Klasse kontinuierlich ab. Man könnte von einer direkten Abhängigkeit des Preises von der Flächengröße ausgehen. Dem widerspricht allerdings das obere Diagramm.

Außerdem wurden 72 % der Kauffälle in den beiden Größenklassen „< 1,0 ha“ und „1,0 ha - < 2,0 ha“ registriert.

Bei Waldaufkäufen von mehr als 10 ha steigen die Preise wieder sprunghaft an. Hier sind andere Einflussgrößen relevant.

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.

Es lassen sich nach wie vor keine gesicherten Aussagen ableiten.

6.3.2 Ortsnahe Waldflächen auf gewachsenem Boden

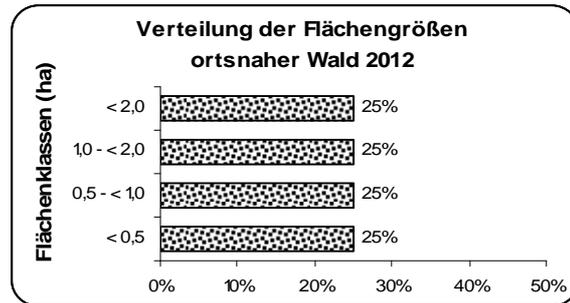
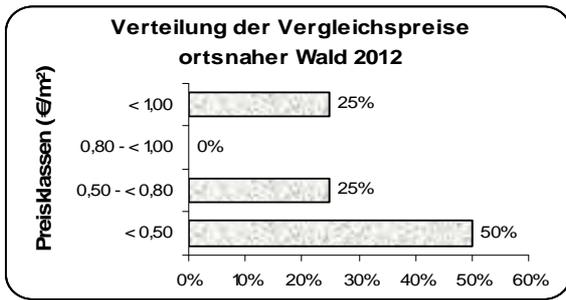
6.3.2.1 Preisniveau ortsnaher Waldflächen

Ähnlich wie bei den Acker- und Grünlandflächen unterliegen die ortsnahen Waldgrundstücke besonderen preisbildenden Umständen. So wurden diese Grundstücke zu wesentlich höheren Preisen erworben als ortserne Waldgrundstücke.

Im Jahr 2012 wurden nur vier geeignete Kaufverträge über ortsnaher Waldgrundstücke abgeschlossen. Die Zahl der Verträge ist gegenüber dem Vorjahr damit um $\frac{2}{3}$ zurückgegangen. Der Flächenumsatz betrug 7,1 ha, das sind 1,1 ha mehr als im Vergleichszeitraum.

Die Preise schwankten zwischen 0,07 €/m² und 1,00 €/m². Der Durchschnittswert lag bei 0,45 €/m². Der nach der Fläche gewichtete mittlere Preis liegt bei 0,16 €/m². Die Größen der ortsnahen Waldgrundstücke schwankten zwischen 1.500 m² und 4,9 ha. Die durchschnittliche Größe lag bei rd. 1,8 ha.

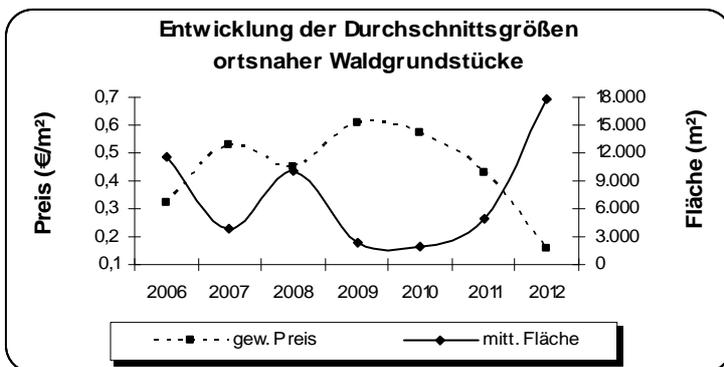
Die Preis- und Flächenverteilungen sind aus den folgenden Diagrammen ersichtlich. Entsprechend dieser Verteilungen ergibt sich für den Vergleichspreis ein Medianwert von 0,37 €/m² und für die Flächengröße liegt der Medianwert bei rd. 10.500 m².



6.3.2.2 Preisentwicklung ortsnaher Waldflächen

In der folgenden Tabelle ist die Entwicklung der letzten Jahre ersichtlich.

Übersicht über die Entwicklung der ortsnahen Waldflächen				
Jahr	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Preis (€/m ²)	gewichteter Preis (€/m ²)	mittlere Fläche (m ²)
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
2011	12	1,10	0,43	5.032
2012	4	0,45	0,16	17.820



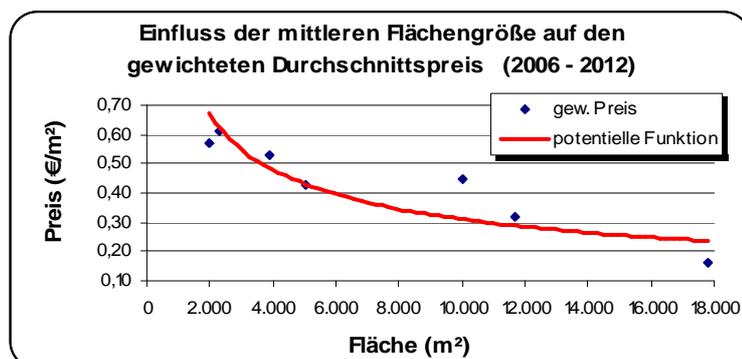
Eine zeitliche Entwicklung des nach der Fläche gewichteten Durchschnittspreises und der mittleren Flächengröße ist aus dem nebenstehenden Diagramm ersichtlich.

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

Diese Vermutung wird durch das nächste Diagramm bestätigt.

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

Das Bestimmtheitsmaß R² für die potentielle Funktion beträgt rd. 0,74.



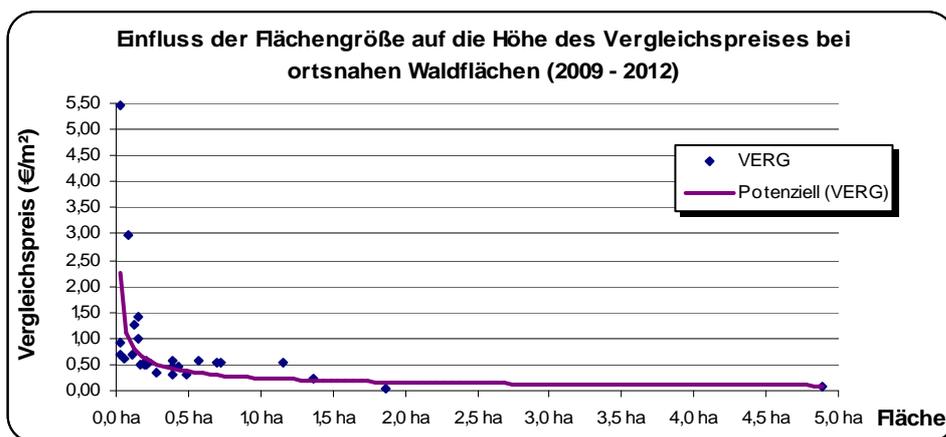
Im nächsten Abschnitt soll der Einfluss der Flächengröße näher untersucht werden.

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 2009 mit einbezogen.

Nach der Bereinigung der Datenmenge standen 27 geeignete Kauffälle zur Verfügung. Die Vergleichspreise streuten in einer Bandbreite von 0,03 €/m² bis 5,45 €/m². Im Mittel ergab sich ein Wert von 0,83 €/m² bei einer durchschnittlichen Flächengröße von rd. 5.700 m². Der nach der Fläche gewichtete Durchschnittspreis betrug 0,32 €/m².



Das nebenstehende Diagramm verdeutlicht die vermutete Abhängigkeit des Vergleichspreises (VERG) von der Flächengröße.

Allerdings ist die Streubreite der Vergleichskauffälle vor allem bei den kleineren Grundstücken relativ weit.

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

$$y = 54,111 \cdot x^{-0,588}$$

Das Bestimmtheitsmaß R² wird mit 0,592 angegeben.

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

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

Umrechnungskoeffizienten für ortsnah Waldflächen	
Grundstücksgröße (m ²)	Umrechnungskoeffizient
500	2,259
1.000	1,503
1.500	1,184
2.000	1,000
2.500	0,877
3.000	0,788
3.500	0,720
4.000	0,665
4.500	0,621
5.000	0,583
6.000	0,524
7.000	0,479
8.000	0,443
9.000	0,413
10.000	0,388

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 = 0,720
 Umrechnungskoeffizient für 1.200 m² = 1,376*

Bodenwert für 1.200 m²:

0,45 €/m² x (1,376/ 0,720) = 0,86 €/m²

* Wert durch Interpolation ermittelt

Beziehung zu ortsfernen Waldflächen

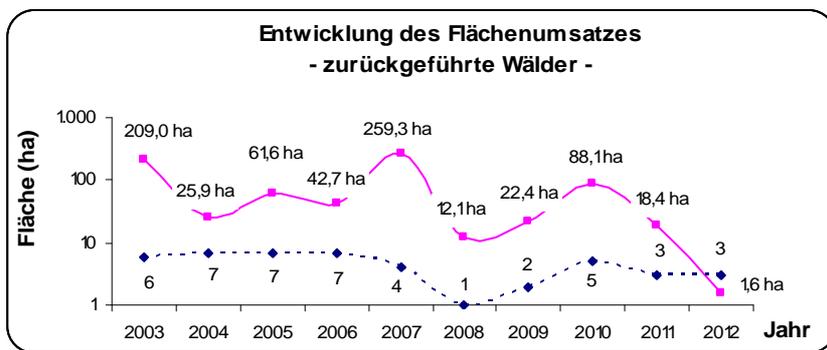
Vergleicht man die **mittleren Preise** von ortsfernen und ortsnahen Waldflächen des Jahres 2012, kann man Folgendes feststellen:

- Das arithmetische Mittel für **ortsnah** Waldgrundstücke betrug ca. das **1,4-fache** des arithmetischen Mittels für **ortsferne** Waldgrundstücke.
- Der Preis für **ortsnah** Waldgrundstücke betrug im Durchschnitt rd. das **1,9-fache** des entsprechenden **Bodenrichtwertes** für **ortsferne** Waldgrundstücke. Die Spanne reichte überwiegend vom 0,3-fachen bis zum 4,4-fachen.

6.3.3 Waldflächen auf nicht beanspruchtem und rekultiviertem Bergbauland

Im Auswertungszeitraum wurden nur drei Verträge über Forstflächen auf beanspruchten Bergbauflächen abgeschlossen. Dabei wurde ein Flächenumsatz in Höhe von 1,6 ha realisiert. Das sind 16,8 ha weniger als im Jahr 2011.

Nachdem der Flächenumsatz im Jahr 2008 schon einmal einbrach und auch im Vorjahr wieder rückläufig war, sank der Flächenumsatz im Berichtszeitraum auf nur noch 1,6 ha. Das entspricht einem Anteil von 0,2 % am gesamten Waldumsatz.



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

Die veräußerten Forstflächen befanden sich in ortsfernen Lagen. Die erzielten Preise fügten sich in das Preisgefüge der Vorjahre ein. Bei einem Kauffall wurde ein nicht in Anspruch genommener Wald wieder reprivatisiert. Der Quadratmeterpreis fügte sich in das allgemein übliche Preisniveau ein.

Wegen der geringen Datendichte wurden die Kauffälle der letzten drei Jahre zur Auswertung mit herangezogen.

Forstwirtschaftliche Vergleichspreise nach Beendigung des Bergbaus (2009 - 2012)					
Zustand der Flächen	Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis* Spanne (€/m²)	Ø Flächengröße Spanne (ha)	Flächenumsatz (ha)
rekultivierte Flächen	ortsfern	8	0,14 / 0,16 (0,08 – 0,18)	14,4 (0,03 – 72,5)	115,0
	ortsnah **	3	0,40 / 0,33 (0,30 – 0,60)	4,9 (1,0 – 12,0)	14,8

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

** durch eine besondere Lage gekennzeichnet

6.3.4 Waldflächen unter Naturschutz

Im Jahr 2012 wurden zwei Verträge über Waldflächen geschlossen, die für Zwecke des Naturschutzes benötigt werden.

Dabei hatten die öffentliche Hand bzw. der durch sie mitbegründete Zweckverband 2,8 ha Wald in ortsfernen Lagen der Zone 3 bzw. 4 erworben. Die Preisspanne reichte von 0,21 €/m² bis 0,55 €/m². Im Durchschnitt konnten diese Wälder für 0,24 €/m² (Mittel nach der Fläche gewichtet) erworben werden.

Seit dem 01.01.1994 konnten insgesamt 47 derartige Verträge über Waldflächen registriert werden. In der Zone 1 lagen 44 dieser Flächen. Inzwischen wurden 129,0 ha Wald für Naturschutzzwecke gekauft. Die Preise streuten in diesem Zeitraum in einer Bandbreite von 0,06 €/m² bis 0,55 €/m², im Mittel waren es 0,19 €/m².

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

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

Des Weiteren werden künftige Gemeinbedarfsflächen, aber auch jene, die im rückständigen Grunderwerb erworben wurden, den sonstigen unbebauten Grundstücken zugeordnet. Hierzu zählen Grundstücke für Verkehrseinrichtungen, für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, öffentliche Grünanlagen und sonstige Grundstücke für den Gemeinbedarf.

Bei den sonstigen unbebauten Grundstücken ist die Anzahl der registrierten Verträge (ohne Gemeinbedarfsflächen) mit 80 im Jahr 2012 gegenüber dem Vorjahr (72 Verträge) geringfügig gestiegen. Während der Flächenumsatz nur um 9 % leicht gestiegen ist, erhöhte sich der Geldumsatz erheblich um 116 %.

Bei den Gemeinbedarfsflächen verlief der Grundstücksverkehr genau entgegengesetzt. Mit nur noch 58 Vertragsabschlüssen hat sich die Anzahl gegenüber dem Vorjahr halbiert. Das Gleiche trifft für den Flächenumsatz zu. Der Geldumsatz ging dagegen um rd. 63 % zurück.

Umsatzzahlen der sonstigen unbebauten Grundstücke und Gemeinbedarfsflächen						
Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz (T€)		Flächenumsatz (ha)	
	2011	2012	2011	2012	2011	2012
Abbauland	1	2	1,8	8,3	0,5	1,5
Private Grünanlagen	51	49	130,1	231,3	12,1	8,4
Wasserflächen	5	11	53,1	6,3	26,3	2,8
Grundst. mit besond. Funktion	15	18	749,2	1.775,4	13,3	44,3
Gemeinbedarfsflächen*	112	58	254,0	93,9	12,3	6,3

* 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 näher analysiert. Zur Vergrößerung der Datenmenge wurden auch Kauffälle vergangener Jahre mit herangezogen.

Aufgrund fehlender oder zu weniger Kauffälle werden z. B. keine Preisanalysen für Flächen zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Ähnlichem veröffentlicht.

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 Abs. 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 2012 wurden zwei Kaufverträge (Vorjahr: 1) zum Verkauf eines Grundstücks mit einer bestehenden Bergbauberechtigung in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Dabei handelte es sich um Zukäufe von Waldflächen zu einem bestehenden Steinbruch bzw. zukünftigen Braunkohlentagebau. Die Kaufpreise fügen sich in die ausgewiesenen Kaufpreisspannen der folgenden Tabelle ein.

Abbauland (bergfreie Bodenschätze) 2007 – 2012				
Bodenschatz	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) ha	Nutzungsarten lt. Liegenschaftskataster
Braunkohle (auch Altbergbauflächen)	16	0,34 (0,29 – 1,00)	33,4 (0,3 – 467,7)	überwiegend Waldfläche Nadelwald / Ackerland
Gesteine für Schotter und Splitt	4	0,94 (0,33 – 1,97)	0,9 (0,3 – 1,3)	Waldfläche Nadelwald / Ackerland

* Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

7.2 Erneuerbare Energien

7.2.1 Windenergieanlagen

Für die Errichtung von Windenergieanlagen (WEA) wurden im Jahr 2012 zwei Flächenaufkäufe an zwei Standorten im Raum Calau registriert. Verkauft wurden land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (1,6 ha bis 1,8 ha) zur Bebauung mit einer Windenergieanlage (2 MW). Ein Vertrag aus dem Jahr 2011 wurde rückabgewickelt.

Die Kaufpreise bewegten sich zwischen 13 €/m² und 20 €/m². Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 16,71 €/m², nach der Fläche gewichtet 16,86 €/m². Die Kaufpreise beinhalten auch die in einigen Kaufverträgen gesondert ausgewiesenen Ablösebeträge, die je WEA-Standort gezahlt wurden.

Von 2007 bis 2012 wurden insgesamt 13 Kaufverträge registriert. Bei einem dieser Kauffälle lag der Kaufpreis bei 0,04 €/m². Dieser Kauf fließt in die folgende Auswertung nicht mit ein. Außerdem wurde der rückabgewickelte Vertrag aus dem Jahr 2011 aus der Auswertung wieder heraus genommen. Die verbleibenden elf Kauffälle für insgesamt 16 Windenergieanlagen werden nachfolgend analysiert.

Flächen für Windenergieanlagen 2007 – 2012								
	Vielfaches des Ackerpreises	Ø Kaufpreis in €/m ²	Kaufpreis in Σ	anteiliger Bodenpreis des reinen Agrarlands	Kaufpreis abzüglich des reinen Agrarlands	Anzahl der WEA	Kaufpreis je Standort 1 WEA	
11 Kauffälle für in Σ 17 WEA	Minimalwert	7,9-fache	2,21 €/m ²	62.900 €	1.207 €	60.969 €	1 WEA	54.268 €
	Mittelwert	37,0-fache	10,01 €/m ²	157.889 €	7.134 €	150.755 €	überwiegend 1 WEA	126.088 €
	Maximalwert	83,0-fache	24,91 €/m ²	334.500 €	22.121 €	325.606 €	6 WEA	217.026 €

Je Standort einer Windenergieanlage wurden im Mittel 126 T€ (Minimalwert 54 T€ und Maximalwert 217 T€) zuzüglich des Bodenwertes des reinen Agrarlandes gezahlt.

7.2.2 Biogasanlagen

Im Berichtsjahr wurde eine bereits bestehende Biogasanlage veräußert. Der Standort befindet sich unweit einer bestehenden Milchviehanlage. Weitere Verträge wurden im Jahr 2012 nicht registriert.

In den Jahren 2007 bis 2011 wurden drei Kaufverträge über Grundstücke, die zur Bebauung mit Biogasanlagen vorgesehen waren, ausgewertet. Die Vergleichspreise und Flächengrößen dieser Kauffälle sind aus der folgenden Tabelle ersichtlich.

Flächen für Biogasanlagen 2007 – 2011			
zulässige Nutzung	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) ha
überwiegend landwirtschaftliche Flächen	3	2,26 (2,08 – 2,41)	4,3 (0,4 – 6,6)

* Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

7.2.3 Solaranlagen

Für die Errichtung von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen wurden im Jahr 2012 drei Flächenaufkäufe getätigt. Dabei handelte es sich um den Zukauf einer Fläche zu einem bestehenden Solarfeld, um eine teilweise versiegelte Fläche einer ehemaligen Tagebauanlage im Außenbereich und um eine Fläche innerhalb eines Gewerbegebietes.

Die Kaufpreisspanne reichte von 1,57 €/m² bis 4,00 €/m² und ergab im Durchschnitt rd. 3,00 €/m². Die Flächen waren zwischen 1,5 ha und 20,6 ha und im Mittel 10 ha groß. Der Flächenumsatz insgesamt betrug rd. 30 ha.

In der nachfolgenden Tabelle wurden die Kaufpreise aus dem Jahr 2010 (enthalten Ablösebeträge für den Photovoltaikstandort, die in Einzelfällen zusätzlich gezahlt wurden) mit den Kauffällen aus dem Berichtsjahr zusammengefasst.

Flächen für Solaranlagen 2010 / 2012				
zulässige Nutzung	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am BRW** (%)	Ø Flächengröße (Spanne) ha
gewerbliche Baufläche	8	4,44 / 3,84 (2,55 – 7,00)	61 (32 – 100)	4,4 (0,4 – 20,6)
landwirtschaftliche Fläche	2	1,54 / 1,55	565	8,0

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

** Bezugsbasis: gewerbl. Baufläche = BRW für Gewerbebauland, landwirt. Fläche = BRW für Ackerland

7.2.4 Übergabestationen

Für den Bau von Übergabestationen und eines Umspannwerkes wurde im Jahr 2012 ein Grundstückskauf getätigt. Die Fläche befindet sich in städtischer Lage. Der Kaufpreis lag wie im Vorjahr bei 10 €/m².

Flächen für Übergabestationen 2010 – 2012			
zulässige Nutzung	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
land- und forstwirtschaftliche Flächen, gemischte Bauflächen	6	9,43 (4,19 – 10,00)	876 (129 – 4.000)

* Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

7.3 Gartenland

Im Jahr 2012 konnten 45 Kaufverträge (Vorjahr: 43) 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 Hausgärten.

7.3.1 Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten

Gärten in Gartenanlagen, an Einzelstandorten sowie der Grund und Boden einer gesamten Kleingartenanlage wurden im Jahr 2012 insgesamt siebenmal (Vorjahr: 13) veräußert. Die Gärten befinden sich zu 57 % in den Stadtlagen von Lauchhammer, Lübbenau/Spreewald und Senftenberg und 43 % im Außenbereich. Der Flächenumsatz betrug 33.912 m².

Die Kaufpreise bewegten sich zwischen 0,49 €/m² und 7,95 €/m². Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 3,98 €/m² (Vorjahr: 2,58 €/m²), nach der Fläche gewichtet 3,33 €/m². Die folgende Tabelle erlaubt eine Übersicht über das Preisniveau von Einzelgärten.

Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten 2012					
	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis* (Spanne) €	Ø Preis** (Spanne) €/m ²	Verhältnis zum benachbarten BRW für Bauland	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
Städte/ Gemeinden	6	2.650 (599 – 8.000)	3,63 (0,49 – 7,95)	15 % (3 % - 28 %)	729 (239 – 1.235)

* siehe Besonderheiten in Tabelle unten

** Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

Zum Vergleich die nachfolgende Übersicht über das Preisniveau der Vorjahre.

Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten 2007 – 2011					
	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis (Spanne) €	Ø Preis** (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Besonderheiten
Stadtlagen	31	3.255 (400 – 20.000)	2,86 (0,52 – 8,28)	1.140 (210 – 4.443)	Kaufpreise können Anteile für Geräteschuppen, einfache Gartenlauben und Garagen enthalten. Einige Grundstücke mit Gebäuden im Eigentum der Käufer.
Dorflagen	11	1.897 (739 – 4.400)	1,97 (0,40 – 7,35)	1.020 (318 – 2.755)	

** Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

7.3.2 Hausgärten

In die Preisanalyse der Hausgärten wurden 38 Verträge aus dem Jahr 2012 (Vorjahr: 27), bei denen Gartenland zum bestehenden Grundstück zugekauft wurde, einbezogen.

Die Kaufpreise bewegten sich zwischen 0,80 €/m² und 27,30 €/m². Der mittlere Preis betrug 3,80 €/m² (Vorjahr: 3,66 €/m²). Das durchschnittliche Verhältnis des Kaufpreises je m² zum Bodenrichtwert des angrenzenden Baulands lag bei 20 % (Vorjahr: 16 %).

Hausgärten 2012					
	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am BRW* (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Flächenumsatz m ²
gesamter Landkreis	38	2,76 (0,80 – 27,30)	16 (2 – 100)	1.064 (40 – 6.493)	40.432

* Durchschnitte 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 drei Jahren.

Preisanalyse für Hausgärten unterteilt nach dem Bodenrichtwertniveau 2010 – 2012				
BRW (Spanne) / Mittel €/m ²	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am BRW (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
(5 – 84) / 24	91	3,35 / 2,60 (0,33 – 10,50)	16 (2 – 83)	749 (10 – 6.493)
(< 10) / 7	11	1,88 / 1,41 (0,82 – 5,00)	27 (11 – 83)	890 (40 – 4.869)
(10 – 19) / 14	35	2,29 / 2,16 (0,33 – 5,14)	18 (2 – 51)	747 (10 – 1.985)
(20 – 29) / 23	20	3,16 / 2,49 (0,80 – 5,02)	14 (3 – 19)	550 (80 – 833)
(30 – 49) / 34	12	4,23 / 3,82 (1,00 – 10,50)	12 (3 – 30)	445 (80 – 941)
(≥ 50) / 60	13	6,94 / 6,14 (1,00 – 10,00)	12 (4 – 20)	419 (97 – 1.121)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

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

Preisanalyse über Hausgärten nach Flächengrößen 2010 – 2012				
Flächengröße (Spanne) / Mittel m ²	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Anteil am BRW (Spanne) %	Ø Bodenrichtwert-Niveau €/m ²
(< 500) / 229	46	3,99 / 3,95 (0,64 – 10,50)	17 (3 – 42)	27
(500 – 999) / 707	25	3,32 / 3,42 (0,33 – 9,26)	18 (2 – 83)	24
(1.000 – 1.999) / 1.459	17	1,93 / 1,95 (0,80 – 3,20)	14 (3 – 21)	17
(≥ 2.000) / 5.054	3	1,91 / 1,78 (1,03 – 3,15)	11 (8 – 14)	17

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

7.4 Lagerflächen

Wie schon unter Punkt 5.5.1.1 aufgeführt, wurden im Berichtsjahr zwei Gewerbebaulandflächen für Lagerzwecke veräußert. Darüber hinaus wurde eine Lagerfläche zum bestehenden gewerblich genutzten Grundstück dazu gekauft. Eine andere befindet sich am Rand einer Ortslage im Außenbereich.

Die Preisspanne dieser vier Lagerflächen reichte von 0,50 €/m² bis 3,96 €/m² und ergab einen Durchschnittswert von 2,12 €/m². Der nach der Fläche gewichtete Mittelwert lag bei 1,94 €/m² bei einer mittleren Flächengröße von 3.520 m² (Spanne: 994 m² bis 5.953 m²).

7.5 Gemeinbedarfsflächen

Zu diesen Flächen zählen Verkehrsflächen, Flächen für öffentliche Grünanlagen, für Ver- und Entsorgungsanlagen, Friedhöfe, Sport- und Spielplätze, Parkplätze und ähnliches.

Im Jahr 2012 konnten 58 Kaufverträge über Flächen, die für den Gemeinbedarf bestimmt sind und von der öffentlichen Hand erworben wurden, in der Kaufpreissammlung registriert werden.

7.5.1 Verkehrsflächen

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

Im Berichtsjahr dominierten, wie schon in den Vorjahren, die Verträge zur Abwicklung des rückständigen Grunderwerbs. Eine eindeutige Zuordnung war nicht immer möglich.

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) 2012					
Art der Verkehrsfläche	Anzahl der Kauffälle	vorherige Nutzung	Ø Preis* (Spanne) €/m²	v. H. des BRW** (Spanne) %	Ø Fläche (Spanne) m²
Bundesautobahn	2	land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzfläche	0,38 / 0,36	Ø 151	86
Bundes-, Landes- u. kommunale Straßen	6	land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzfläche	0,46 / 0,51 (0,22 – 0,52)	Ø 161 (73 – 217)	459 (16 – 976)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

** prozentuale Anteile an den BRW für landw. 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. Die Inanspruchnahme der Flächen erfolgte vor dem 3. Oktober 1990.

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

Verkehrsflächen (rückständiger Grunderwerb) 2012					
Art der Verkehrsfläche	Anzahl der Kauffälle	Lage der Verkehrsflächen	Ø Preis* (Spanne) €/m²	v. H. des BRW** (Spanne) %	Ø Fläche (Spanne) m²
Bundesautobahn	7	außerhalb der Ortschaften	0,12 / 0,12 (0,08 – 0,20)	Ø 45 (30 – 71)	3.131 (504 – 6.234)
Bundes-, Landes- u. kommunale Straßen	9	in Randlagen bzw. außerhalb der Ortschaften	0,47 / 0,54 (0,10 – 1,00)	Ø 195 (36 – 476)	1.288 (135 – 5.201)
	14	innerhalb der Ortschaften	2,19 / 1,77 (0,50 – 5,00)	Ø 10 (2 – 18)	101 (10 – 289)

* Durchschnittspreis: arithmetisch / nach der Fläche gewichtet

** prozentuale Anteile an den BRW für landw. Nutzflächen (Lage außerhalb von Ortschaften) bzw. für Bauland (Lage innerhalb von Ortschaften)

In einem Sanierungsgebiet wurden drei Straßensplitterflächen von durchschnittlich 7 m² Größe zu 100 % des besonderen zonalen Bodenrichtwertes (sanierungsunbeeinflusstes Anfangswertniveau) verkauft.

7.5.2 Sonstige Grundstücke zur öffentlichen Nutzung

Im Jahr 2012 wurden 13 Verträge (Vorjahr: 15) zum Erwerb sonstiger Grundstücke für den Gemeinbedarf registriert.

Vertragsgegenstand waren Flächen für zukünftige öffentliche Grünanlagen, Spielplätze, Parkplätze, Flächen für den Neubau von Wehr- und Schleusanlagen sowie für Ver- und Entsorgungsanlagen. Die Kaufpreise lagen in einer Spanne von dem symbolischen 1 € bis 18,00 €/m². Die verkauften Grundstücke waren zwischen 45 m² und 7.233 m² 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 2007 – 2011				
Art der Nutzung	Anzahl Verträge	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Fläche (Spanne) m ²	Lage
Friedhöfe	2	0,47 (0,42 – 1,50)	1.785 (180 – 3.389)	Außenbereich
öffentliche Grünflächen	14	1,07 (0,24 – 5,97)	4.354 (70 – 42.485)	innerorts
Parkplätze	14	5,88 (4,00 – 35,00)	1.296 (30 – 2.694)	innerorts
Sportplätze	13	0,59 (0,12 – 1,50)	2.653 (400 – 4.390)	Außenbereich
Grundstücke für Ver- und Entsorgungsanlagen	14	0,95 (0,15 – 6,00)	1.959 (45 – 9.890)	Außenbereich

* Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

7.6 Private Wege

Im Jahr 2012 wurden sieben Kaufverträge (Vorjahr: 4) registriert, bei denen Wege und Zufahrten veräußert wurden. Dabei handelte es sich im Berichtsjahr um Zufahrten zu Wohngrundstücken und Solaranlagen und um Feld- und Waldwege.

Die Preisspanne reichte je nach Lage und vorheriger Grundstücksqualität von 0,09 €/m² bis 25,38 €/m². Die verkauften Grundstücke waren zwischen 100 m² und 9.590 m² groß.

Der durchschnittliche Bodenpreis von Zufahrten innerorts betrug 9,35 €/m² und nach der Fläche gewichtet 10,60 €/m² bei einer mittleren Flächengröße von 138 m². Für die Feld- und Waldwege ergab sich ein mittlerer Bodenpreis von 0,30 €/m² und nach der Fläche gewichtet 0,37 €/m² bei durchschnittlich 5.150 m².

Bei der folgenden Tabelle wurden die Kauffälle der Jahre 2010 bis 2012 zusammengefasst.

Private Wege und Zufahrten 2010 – 2012					
	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	29	2,10 (0,55 – 9,31)	20 (4 – 40)	16 (2 – 25)	506 (22 – 8.051)
Feld- und Waldwege – ortsfern	9	0,14 (0,01 – 0,25)	0,23 (0,19 – 0,28)	53 (3 – 132)	15.330 (1.316 – 71.186)

* Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

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

7.7 Wasserflächen

Im Jahr 2012 wurden elf Kaufverträge (Vorjahr: 5) registriert, bei denen Wasserflächen zur Veräußerung gelangten. Dabei handelte es sich um einen Zukauf zu einem Fischereiteich, einen Zukauf eines Fließes zum Hausgrundstück und um Teilflächen von Wasser führenden Gräben.

Die Aussagen der folgenden Tabelle beziehen sich auf Verkäufe von Grabenflächen im Außenbereich.

Wasserflächen (Gräben) - 2012				
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Verhältnis zum entsprechenden BRW %
Außenbereich	9	0,16 (0,09 – 0,37)	3.050 (160 – 10.137)	58 (30 – 132)

* 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 u. a. 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 evtl. 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-, Warmluftkachelöfen; mittlere Elektroinstallation

➤ **gehobene Ausstattung**

Verblendmauerwerk, Metallverkleidung, 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 Elektroinstallation und informationstechnische Anlagen

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 (NRW), einem 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 Rahmenbedingungen für die einheitliche Erfassung und Auswertung der Kaufpreise in den Geschäftsstellen (siehe Tabelle auf der Folgeseite) sowie einheitliche Ansätze für die Einflussgrößen.

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird entsprechend folgender Formel iterativ durchgeführt:

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

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

¹ Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg, Grundstücksmarktbericht 2012, S. 66-71

Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	
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 NRW*1
Gesamtnutzungsdauer	- 80 Jahre, bei reinen Geschäftshäusern 60 Jahre
Bodenwert	- objektiver Bodenwert (Es wird eine objekttypische Grundstücksgröße zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespaltet)
Rohertrag	- Priorität: tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten - Ausnahme: angenommene marktüblich erzielbare Miete
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.boris.nrw.de/borisplus/portal/infoagvga.do?sitenav=infoagvga	
*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.boris.nrw.de/borisplus/portal/infoagvga.do?sitenav=infoagvga	

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 **2010 bis 2012** und wurden mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen für die neuen Teilräume (Berliner Umland mit und ohne Potsdam, weiterer Metropolenraum 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 439 Verträge über bebaute Grundstücke in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das sind zwölf Erwerbsvorgänge mehr als im Jahr 2011. Darunter befanden sich 413 Kaufverträge, drei Erbbaurechtsverträge, ein Auseinandersetzungsvertrag und 22 Zwangsversteigerungen.

Insgesamt 353 Kauffälle waren frei von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen. Einige dieser Immobilien (64) waren mit Rechten oder anderen Einschränkungen belastet, die sich auf die Preisgestaltung auswirken können und somit die auswertbare Datenmenge teilweise weiter einschränken.

Auf Grund der Systemumstellung im Vorjahreszeitraum auf eine neue Version der Automatisierten Kaufpreissammlung und den damit verbundenen Neustrukturierungen innerhalb des Systems sind die statistischen Angaben der Teilmärkte nicht mit den Vorjahren vergleichbar.

Daher wird wie im Vorjahr auf eine detaillierte Darstellung der Entwicklung innerhalb der Teilmärkte verzichtet.

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

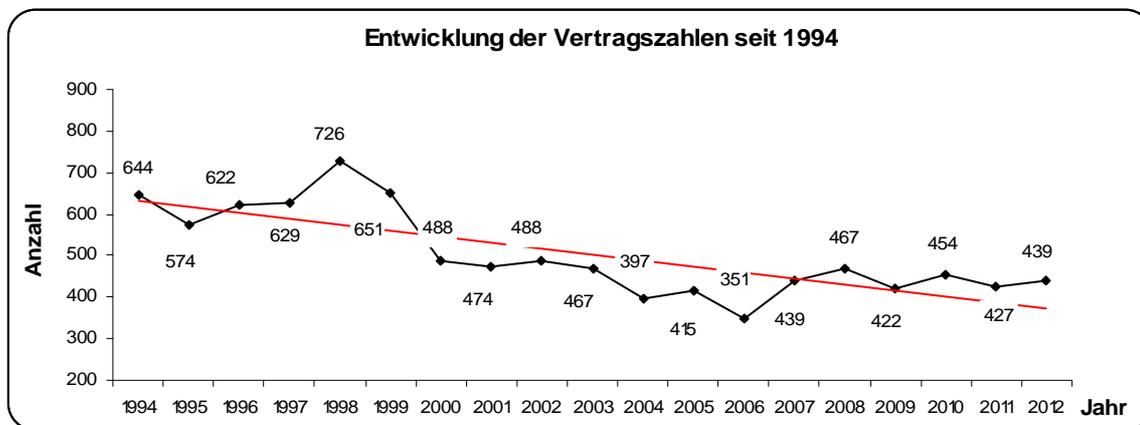
Anzahl der Verträge

Entwicklung der Vertragszahlen							
	Vertragszahlen					Änderung	
	2008	2009	2010	2011	2012	absolut	prozent.
gesamt:	467	422	454	427	439	+ 12	+ 3 %

Im Vergleich zum Jahr 2011 ist die Zahl der registrierten Verträge um 3 % gestiegen.

Die meisten Verträge (87) wurden in der Stadt Lauchhammer mit ihren Ortsteilen abgeschlossen. Das sind 19 Verträge mehr als im Jahr 2011. In Senftenberg waren es mit 62 Verträgen zwölf weniger als im Vorjahr. In Lübbenau/Spreewald wurden 45 Verträge registriert, das sind drei weniger. Die übrigen Aktivitäten verteilten sich relativ gleichmäßig über den Rest des Landkreises.

Die folgende 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 gleich bleibenden Niveau.



Geldumsatz

Nachdem der Geldumsatz in den letzten Jahren stetig rückläufig war, ist er im Berichtsjahr wieder erheblich angestiegen.

Entwicklung des Geldumsatzes							
	Geldumsatz (Mio. €)					Änderung	
	2008	2009	2010	2011	2012	absolut	prozent.
gesamt:	50,9	41,2	38,9*	31,8	43,8	+ 11,9	+ 37,5 %

Den größten Geldumsatz mit rd. 8,6 Mio. € konnte die Stadt Lauchhammer verbuchen, das sind 3,5 Mio. € mehr als im Jahr 2011. Danach folgten die Städte Schwarzheide mit 7,2 Mio. € (+ 5,5 Mio. €) und Lübbenau/Spreewald mit 5,9 Mio. € (+ 2,2 Mio. €). Die Kreisstadt Senftenberg mit ihren Ortsteilen folgt auf dem vierten Platz mit 5,7 Mio. € (+ 0,1 Mio. €).

Flächenumsatz

Entwicklung des Flächenumsatzes							
	Flächenumsatz (ha)					Änderung	
	2008	2009	2010	2011	2012	absolut	prozentual
gesamt:	202,1	145,7	173,9	426,8	165,4	- 261,4	- 61,2 %

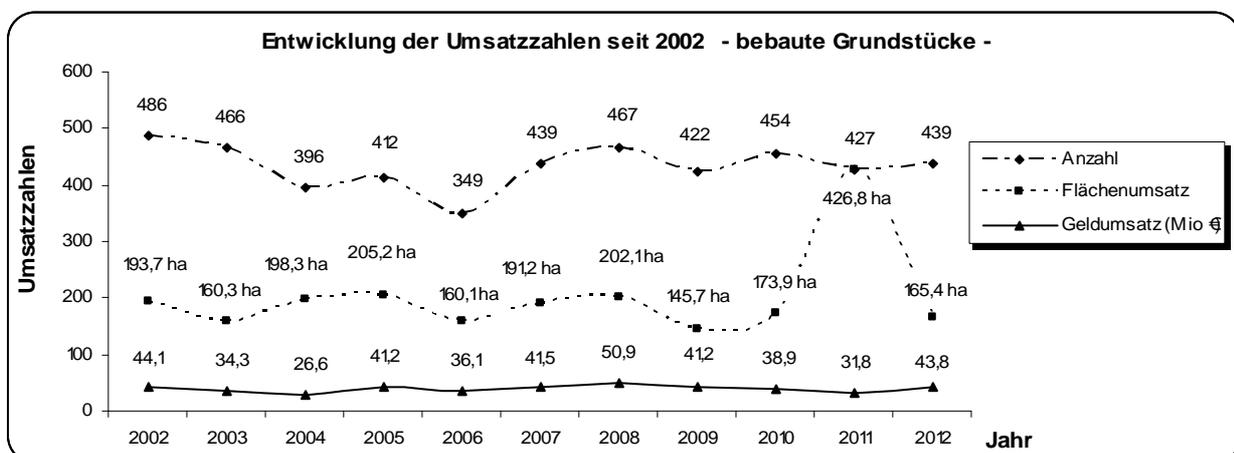
Der extrem hohe Flächenumsatz im Jahr 2011 war auf einen besonderen Kauffall zurückzuführen. Ohne diesen Verkauf wäre der Flächenumsatz im Jahr 2012 gegenüber 2011 leicht gestiegen (+ 16,7 %).

Spitzenreiter beim Flächenumsatz ist die Stadt Lauchhammer mit insgesamt 37,1 ha (+ 11,7 ha). An zweiter Stelle steht die Stadt Calau mit 25,3 ha (+ 18,6 ha), gefolgt von Vetschau/Spreewald mit 25,2 ha (+ 18,1 ha). Auch beim Flächenumsatz rangiert die Kreisstadt Senftenberg auf Platz vier mit 20,6 ha (+ 1,3 ha).

Zusammenfassung für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der leichte Zuwachs bei den Vertragszahlen eine Erhöhung des Geldumsatzes bewirkt hat.

Der extreme Flächenumsatz des Vorjahres war ein absoluter Ausreißer und kann daher nicht zum Vergleich herangezogen werden. Im Vergleich zum Jahr 2010 ist der Flächenumsatz im Berichtszeitraum um knapp 5 % zurückgegangen.



8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau

8.2.1.1 Freistehende Einfamilienhäuser

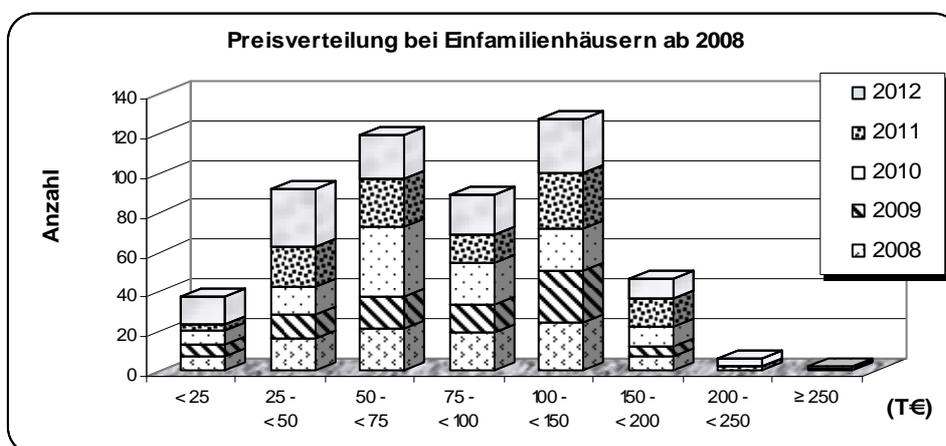
Normal große Grundstücke mit Einfamilienhäusern

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 2012 wurden 126 freistehende Einfamilienhäuser im Landkreis verkauft. Das sind 21 Verträge mehr als im Vorjahr.

Die Kaufpreise wiesen eine Bandbreite von 5 T€ bis 242 T€ auf. Im Durchschnitt lag der Preis bei 79 T€ Ausschlaggebend für die Höhe der erzielbaren Preise waren u. a. der Zustand und das Alter der Gebäude sowie der Umfang der Modernisierungsmaßnahmen, die bereits durchgeführt wurden.

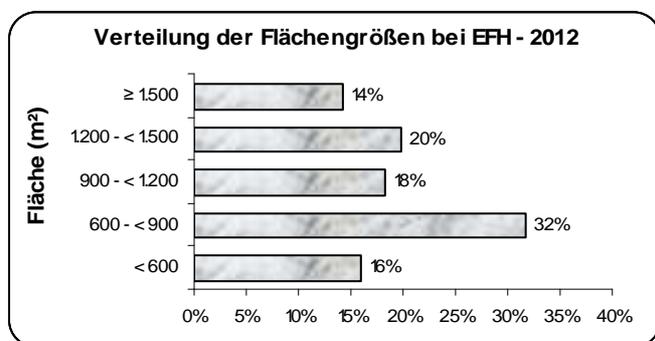
Die Verteilung der Kaufpreise der Einfamilienhausgrundstücke auf die einzelnen Preiskategorien und deren Entwicklung innerhalb der letzten fünf Jahre ist im folgenden Diagramm dargestellt.



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 103 m² und 1.986 m². Der Mittelwert betrug rd. 1.000 m².

Das nachfolgende Diagramm verdeutlicht die Häufigkeit der verkauften Grundstücksgrößen.



Die Hälfte der verkauften Einfamilienhausgrundstücke war zwischen 600 m² und 1.200 m² groß.

Die Grundstücke mit einer Größe über 1.500 m² lagen überwiegend im südlichen Raum des Landkreises.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der Häuser mit einem Baujahr ab 1990 betrug rd. 890 m².

Die Einfamilienhäuser hatten eine mittlere Wohnfläche von ca. 120 m². Je nach Gebäudegrundfläche und dem Grad des Dachgeschossausbaus variierte diese von 63 m² bis 220 m².

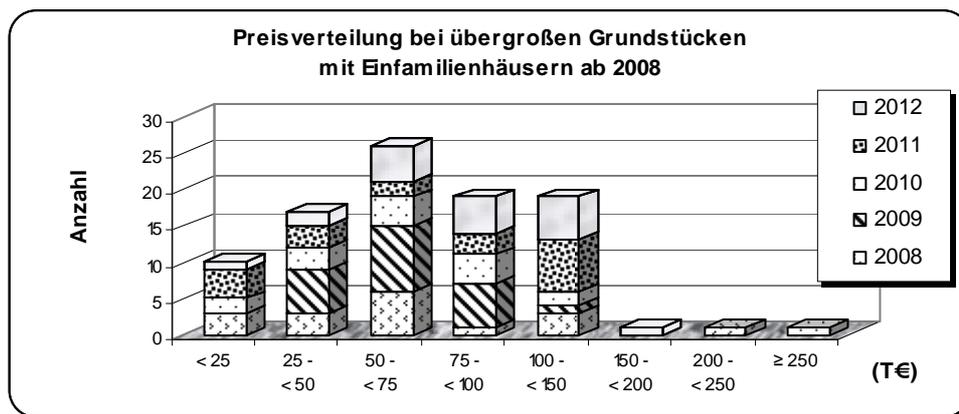
Übergroße Grundstücke mit Einfamilienhäusern

Diese 20 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.

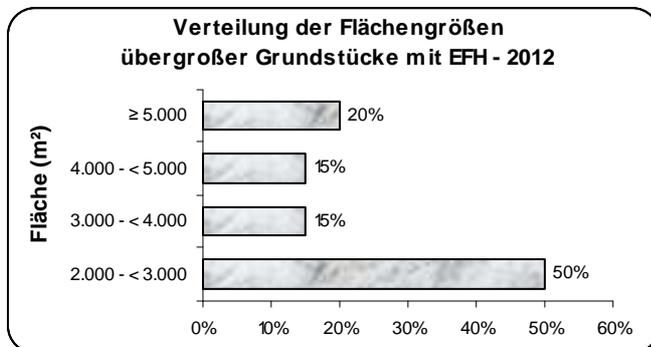
Das Preisniveau dieser Gruppe von Grundstücken lag im Jahr 2012 zwischen 5 T€ und 180 T€. Im Mittel wurden 86 T€ gezahlt. Wie bei allen anderen Gebäudearten auch, bestimmen das Baujahr und der Gebäudezustand den Kaufpreis.

Die Hälfte der Wohnhäuser wurde vor 1945 errichtet. Nur zwei verkaufte Einfamilienhäuser gehörten zur Kategorie der Einfamilienhäuser mit einem Baujahr nach 1990. Die Baujahre der übrigen Einfamilienhäuser verteilten sich auf den dazwischen liegenden Zeitraum.

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



Dabei wechselten durchschnittlich 4.400 m² den Eigentümer in einer Bandbreite von 2.050 m² bis 1,6 ha.



Die Hälfte der Grundstücke hatte eine Größe zwischen 2.000 m² und 3.000 m² und in einem Fünftel der Fälle wurden Grundstücke mit mehr als 5.000 m² verkauft.

Die Wohnfläche der Einfamilienhäuser betrug im Durchschnitt rd. 135 m². Sie reichte von 80 m² bis 200 m².

Für eine Auswertung entsprechend dem Baujahr und dem Zustand der Gebäude konnten für 16 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 dem Wert entsprechend angepasst.

Die folgenden detaillierten Ausführungen beziehen sich auf die 109 ausreißerbereinigten 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. Außerdem wurde noch ein Vertrag aus dem Vorjahr über ein Einfamilienhaus, das im Jahr 2012 im Rahmen eines Bauträgervertrages errichtet werden sollte, für die Auswertung der Erstverkäufe mit herangezogen.

Die somit zur Verfügung stehenden 123 Kauffälle wurden nach ihren Baujahren und ihren Gebäudezuständen sortiert. Die Tabelle gibt einen Überblick über das entsprechende Preisniveau dieser Immobilien.

Preisniveau der freistehenden Einfamilienhäuser entsprechend Alter und Zustand - 2012								
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 bzw. geringfügig	einfach I-gesch	8	14	16 (5 – 48)	890	21	148 %
		einfach II-gesch		5	19 (10 – 50)	880	23	58 %
	teilweise	mittel	12	8	40 (25 – 55)	910	26	37 %
			15	13	66 (30 – 124)	1.100	20	28%
			18	17	82 (42 – 150)	1.160	18	21 %
	umfangreich	mittel	20	6	76 (55 – 120)	970	20	23 %
30			5	105 (71 – 134)	1.020	17	16 %	
1945 bis < 1970	keine	einfach	23	2	25	1.460	13	62 %
	teilweise	mittel	25	5	58 (50 – 70)	1.230	15	27 %
	umfangreich	mittel	30	3	101 (85 – 115)	1.000	25	24 %
1970 bis 1989	keine	mittel **	27	2	55	1.130	22	40 %
	teilweise	mittel #	50	4	54 (40 – 79)	1.030	17	28 %
		mittel	43	5	92 (69 – 135)	1.190	18	20 %
	umfangreich	mittel	45	8	111 (65 – 130)	1.010	28	26 %
ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel ** #	49	3	118 (92 – 131)	960	17	12 %
		mittel **	47	11	137 (100 – 180)	780	23	12 %
		mittel (o. KG)	67	5	167 (130 – 207)	1.110	22	12 %
		mittel (m. KG)	62	3	170 (160 – 185)	1.030	23	18 %
	Erstverkauf	mittel	80	4	224 (191 – 242)	730	48	16 %

** Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, da leichte Bauweise

Gebäude mit Flachdach bzw. nicht ausbaufähigem Dachgeschoss

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

* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

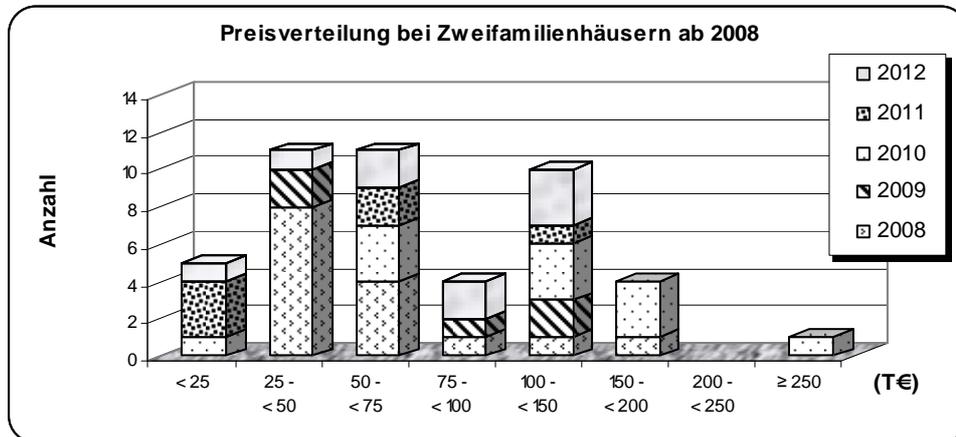
(o. KG) = ohne Kellergeschoss

(m. KG) = mit Kellergeschoss

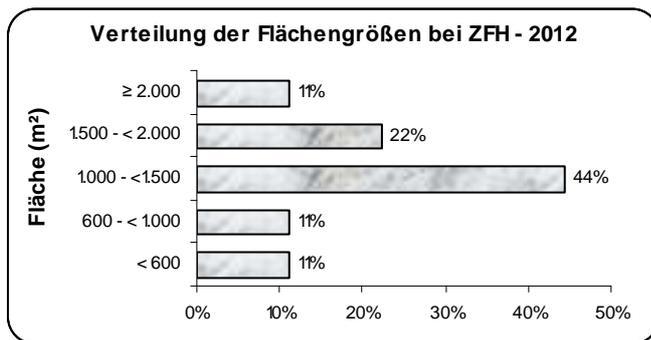
8.2.1.2 Zweifamilienhäuser

Die Anzahl der verkauften Zweifamilienhäuser (ZFH) ist gegenüber den Einfamilienhäusern schon immer sehr gering gewesen. Im Jahr 2012 wurden neun Zweifamilienhäuser verkauft. Gegenüber dem Jahr 2011 wurden drei Verträge mehr registriert.

Die Preise für diese Gebäudeart streuten in einer Bandbreite von 14 T€ bis 139 T€. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei rd. 79 T€. Entsprechend der Verteilung der Kaufpreise, die aus dem Diagramm zu entnehmen ist, ergab sich ein Zentralwert von 75 T€.



Platz zum Wohnen boten die Häuser auf 180 m² bis 300 m². Die mittlere Wohnfläche betrug rd. 230 m².



Die Zweifamilienhausgrundstücke hatten eine Größe von 307 m² bis 2.880 m². Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug rd. 1.460 m². Die Anteile an den Flächengrößen sind im Diagramm dargestellt.

Fast die Hälfte der im Jahr 2012 verkauften Zweifamilienhäuser befindet sich in den Städten des Landkreises.

Da die Preise besonders durch den Zustand und das Baujahr der Gebäude beeinflusst werden, wurden die geeigneten Kauffälle den entsprechenden Kategorien zugeordnet. Überschüssige Flächen von größeren Zweifamilienhausgrundstücken wurden abgezogen und die Kaufpreise entsprechend bereinigt. Um die Datenmenge etwas zu vergrößern, wurden fünf Kauffälle aus dem Jahr 2011 mit herangezogen.

Preisniveau der Zweifamilienhäuser entsprechend Alter und Zustand – 2011 / 2012								
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	2	7	750	26	199 %
	teilweise	mittel	15	4	61 (37 – 75)	1.380	23	38 %
	umfangreich	mittel	20	4	101 (56 – 139)	1.240	27	24 %
1945 bis < 1970	teilweise	einfach	18	1	13	1.540	k. V.	95 %
1970 bis 1989	teilweise	mittel	39	1	137	1.500	k. V.	20 %

* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

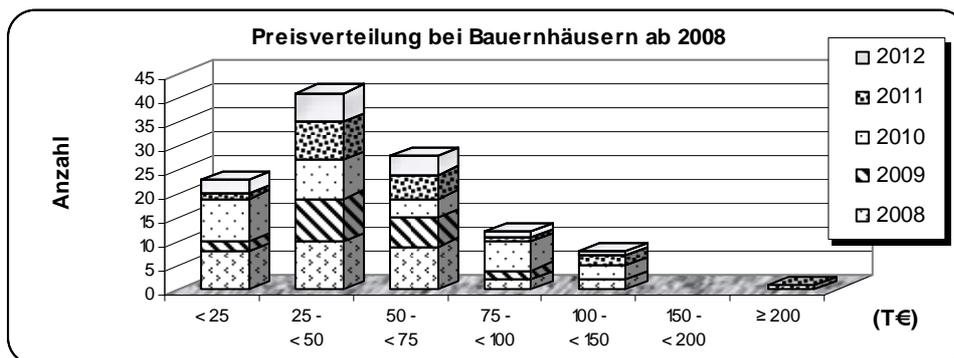
k. V. = keine Veröffentlichung

8.2.1.3 Bauernhäuser

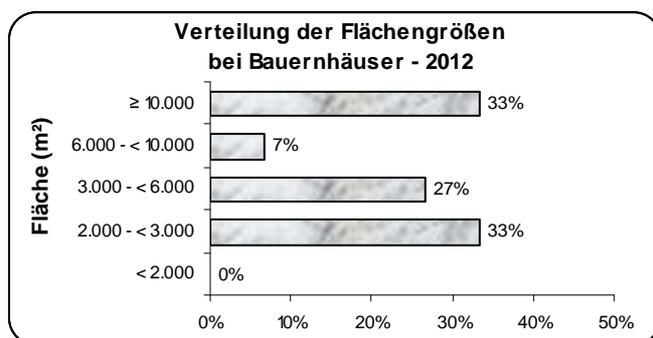
Unter diesem Punkt werden nur Grundstücke mit Bauernhäusern und -höfen, bei denen mindestens eine Scheune und / oder Stallgebäude auf dem Grundstück vorhanden sind, ausgewertet. Im Jahr 2012 standen 15 Verträge für eine entsprechende Analyse zur Verfügung. Das sind 3 Verträge weniger als im Vergleichszeitraum.

Das Preisniveau dieser Gruppe von Grundstücken lag im Jahr 2012 zwischen 14 T€ und 104 T€ und betrug im Durchschnitt 46 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. Die Mehrzahl der verkauften Immobilien hatten ein Baujahr vor 1945, einige sogar vor 1900.



Die Wohnfläche der Bauernhäuser betrug im Durchschnitt rd. 125 m². Die Bandbreite reichte von 55 m² bis 220 m² Wohnfläche.



Ein Drittel der Immobilien hatte eine Größe, die kleiner als 3.000 m² war.

Bei einem weiteren Drittel der Immobilien wurden neben dem Baugrundstück auch größere landwirtschaftlichen Nutzflächen von mehr als 1 ha mit veräußert.

Für eine Auswertung entsprechend dem Baujahr und dem Zustand der Gebäude standen 14 geeignete Objekte zur Verfügung. Ein Bauernhaus befand sich in städtischer Lage.

Preisniveau der Bauernhäuser entsprechend Alter und Zustand - 2012								
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	41 (14 – 79)	21.700	11	57 %
	teilweise	mittel	15	4	37 (25 – 51)	6.000	9	43 %
	umfangreich	mittel	28	1	104	2.800	k. V.	31 %
1945 bis < 1970	teilweise	mittel	25	2	49	3.500	15	45 %

* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

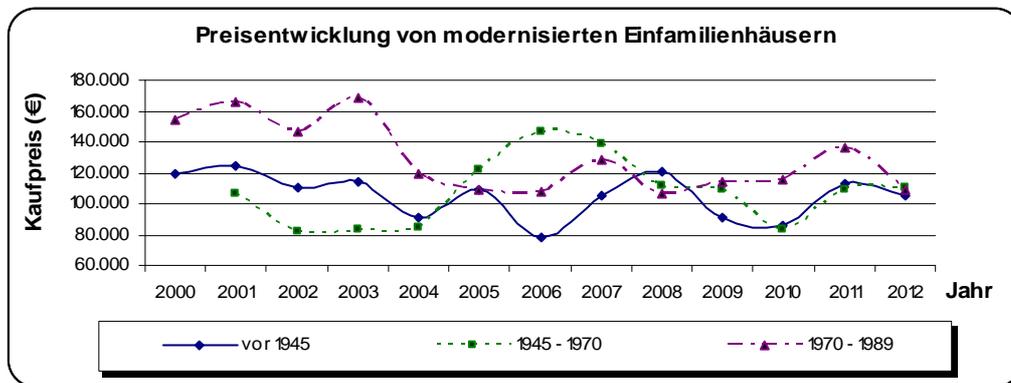
k. V. = keine Veröffentlichung

8.2.2 Preisentwicklung

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

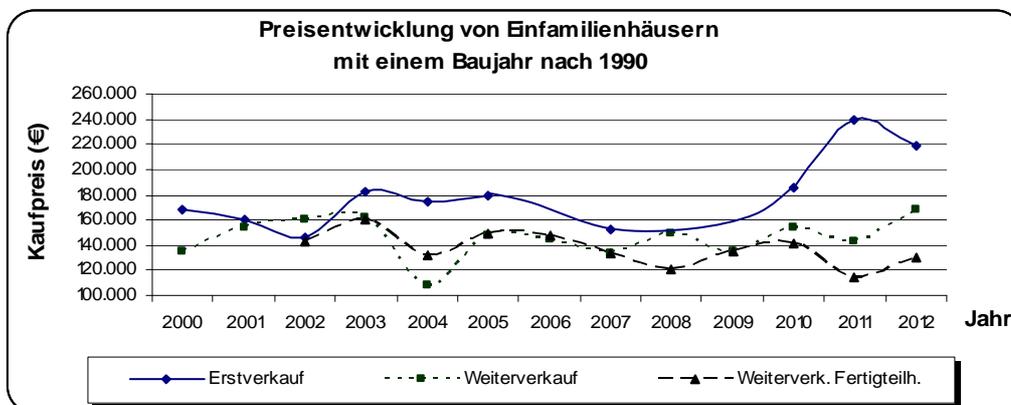
Übersicht über die allgemeine Preisentwicklung der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser									
Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle			Ø Kaufpreis (T€)			Ø Flächengröße (m²)		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Freisteh. Einfamilienhäuser (EFH)	109	105	126	82	91	79	1.100	1.000	1.000
Zweifamilienhäuser (ZFH)	11	6	9	115	51	79	1.200	1.200	1.500

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 Schwankungen im Verlauf der Entwicklung führen kann.



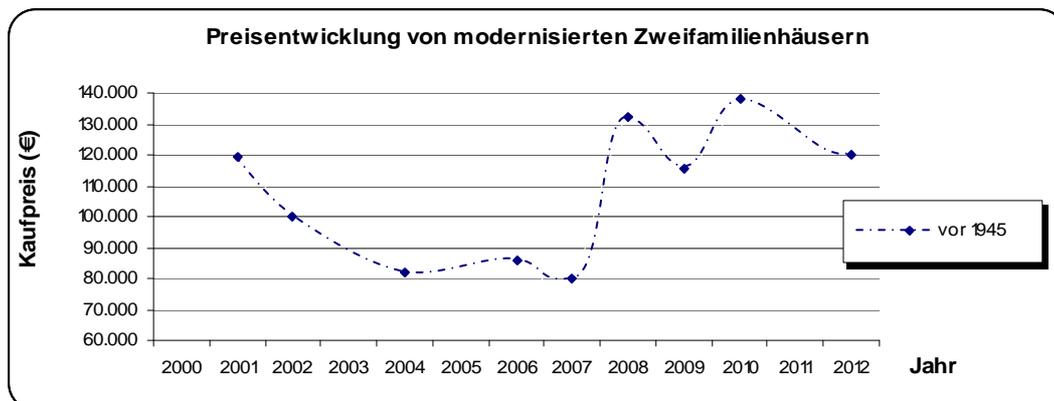
Im nächsten Diagramm erscheinen die mittleren Preise für Einfamilienhäuser, die nach 1990 errichtet wurden und im Erst- bzw. Weiterverkauf einen neuen Eigentümer fanden.

In den beiden Vorjahren gab es nur je einen Kauffall, in den Jahren 2006, 2008 und 2009 gar keine auswertbaren Kaufverträge über Einfamilienhäuser im Erstverkauf. Daher wurde die Trendlinie an den offenen Stellen als Freihandlinie geschlossen. 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 war für das Jahr 2010 wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Nachdem im Jahr 2011 keine umfangreich modernisierten Zweifamilienhäuser am Markt teilnahmen, ist wieder ein leichter preislicher Rückgang festzustellen.

8.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Die Marktanpassungsfaktoren konnten für das Berichtsjahr nicht aktualisiert werden. Daher werden die Daten aus dem Vorjahr übernommen.

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 Verhältnisse

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 2011 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) inkl. der dort angegebenen Baunebenkosten
- Reduzierung der NHK 2000 um 10 % bei Häusern in leichter Bauweise und bei Standardtypen der Baujahre ab 1960 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 21 Einfamilienhäuser, die im Jahr 2010 zum Weiterverkauf gelangten, nachbewertet. Nur ein Einfamilienhaus nahm 2011 im Erstverkauf am Markt teil, deshalb werden diese Daten zusammen mit den Zahlen aus den Jahren 2007 und 2010 veröffentlicht (2008 / 2009: keine Erstverkäufe). Die weiterverkauften Immobilien hatten ein Alter zwischen sechs und 20 Jahren.

Im Berichtsjahr wurde, wie schon in den Vorjahren, kein entsprechendes Zweifamilienhaus veräußert.

Merkmale der Kauffälle aus dem Jahr 2011:

- 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, ein Nebengebäude und bis zu 2 Garagen
- Bodenwertniveau (BWN) zwischen 6 €/m² und 56 €/m² (im BWN „ab 30 €/m²“ liegen 50 % der Kauffälle)

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 – 2011							
Objekt	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	Ø MAP
Weiterverkauf	1997 – 2002* ^{o KG}	4	120	115 (90 – 140)	189 (171 – 218)	17 %	0,61
	1994 – 2005 ^{o KG}	9	125	134 (55 – 190)	231 (126 – 413)	14 %	0,59
	1991 – 2004 ^{m KG}	8	150	164 (72 – 208)	313 (220 – 350)	16 %	0,52
Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser mit einem Baujahr > 1990 – 2009 bis 2011							
Erstverkauf (zusätzlich 2007)	2005 – 2009*	3	140	181	244	16 %	0,74
	2008 - 2012	3	110	182 (136 – 240)	211 (197 – 236)	13 %	0,85
Weiterverkauf	1996 – 2002* ^{o KG}	12	125	123 (90 – 170)	201 (172 – 297)	17 %	0,62
	1993 – 2001* ^{m KG}	5	155	151 (125 – 185)	283 (261 – 315)	17 %	0,54
	1997 – 1998 ^{# o KG}	3	105	124 (110 – 140)	191 (182 – 197)	15 %	0,65
	1994 – 2007 ^{o KG}	20	130	145 (55 – 256)	234 (126 – 413)	15 %	0,62
	1991 – 2004 ^{m KG}	18	140	158 (72 – 208)	297 (153 – 390)	18 %	0,53

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

m KG = mit Kellergeschoss

Gebäude mit Flachdach bzw. nicht ausbaufähigem Dachgeschoss

o KG = ohne Kellergeschoss

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 65 geeignete Einfamilienhäuser und sechs Zweifamilienhäuser aus dem Jahr 2011 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, teilweise mit Anbauten
- 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 mit mittlerer Ausstattung, kleinere Nebengebäude und bis zu 2 Garagen
- unterschiedlicher Umfang der Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen nach 1990 (von teilweise bis komplett saniert)
- Bodenwertniveau zwischen 5 €/m² und 59 €/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 – 2011								
Baujahresklasse	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	Ø MAP
< 1945	1900 – 1938	8	12	110	45 (25 – 102)	64 (45 – 102)	52 %	0,68
	1900 – 1936	7	15	110	52 (37 – 70)	76 (60 – 98)	39 %	0,71
	1904 – 1938	9	18	125	73 (50 – 119)	91 (65 – 130)	23 %	0,80
	1900 – 1938	9	20	120	95 (58 – 132)	102 (68 – 125)	24 %	0,92
	1900 – 1939	11	25	115	111 (63 – 140)	127 (82 – 178)	25 %	0,88
1945 bis < 1970	1950 – 1954	2	23	105	48	96	28 %	0,50
	1952 – 1968	6	30	120	108 (89 – 158)	129 (108 – 188)	29 %	0,83
1970 bis 1990	1974 – 1989	6	48	140	108 (83 – 155)	196 (152 – 228)	19 %	0,55
	1976 – 1977 #	3	45	115	117 (105 – 140)	168 (157 – 175)	24 %	0,69
	1976 – 1986	4	45	110	136 (110 – 160)	152 (142 – 163)	14 %	0,90

Gebäude mit Flachdach bzw. nicht ausbaufähigem Dachgeschoss

Für das Jahr 2011 konnten nur drei Kauffälle über Zweifamilienhäuser nachbewertet werden. Da diese Datenmenge keine Aussagekraft besitzt, werden an dieser Stelle gleich die Kauffälle der Jahre 2009 bis 2011 zusammengefasst.

Marktanpassungsfaktoren für Zweifamilienhäuser der Baujahresklassen vor 1990 – 2009 bis 2011								
Baujahresklasse	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	Ø MAP
< 1945	1900 – 1934	6	10	210	50 (25 – 70)	72 (34 – 100)	33 %	0,70
	1902 – 1908	4	18	200	107 (75 – 162)	154 (80 – 261)	25 %	0,74
	1930 – 1937	3	25	150	129 (116 – 150)	160 (103 – 216)	14 %	0,86
1970 bis 1990	1970	1	39	210	137	239	20 %	0,57

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 – 2009 bis 2011								
Baujahresklasse	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	Ø MAP
< 1945	1870 – 1938	28	12	120	52 (25 – 102)	62 (23 – 102)	41 %	0,85
	1900 – 1940	27	15	115	61 (37 – 118)	76 (39 – 122)	39 %	0,82
	1895 – 1939	27	18	115	67 (40 – 119)	83 (45 – 130)	25 %	0,82
	1890 – 1939	16	20	130	91 (58 – 132)	102 (65 – 130)	22 %	0,89
	1868 – 1939	29	25	120	97 (53 – 155)	114 (74 – 178)	23 %	0,86
1945 bis < 1970	1949 – 1969	7	27	115	53 (30 – 79)	95 (71 – 122)	35 %	0,56
	1957 – 1968	9	30	125	90 (49 – 158)	130 (73 – 188)	35 %	0,69
	1947 – 1968	14	32	120	96 (52 – 138)	121 (56 – 167)	17 %	0,79
1970 bis 1990	1972 – 1985**	4	30	105	54 (25 – 89)	98 (43 – 150)	21 %	0,60
	1970 – 1990	15	50	125	92 (50 – 155)	178 (121 – 254)	21 %	0,51
	1976 – 1989	11	49	120	121 (80 – 160)	175 (142 – 210)	18 %	0,71
	1974 – 1989 [#]	4	45	90	56 (38 – 75)	134 (96 – 192)	37 %	0,42
	1976 – 1988 [#]	5	54	105	102 (75 – 140)	162 (142 – 175)	27 %	0,62
	1972 – 1975 [#]	3	43	100	116 (113 – 119)	150 (143 – 159)	27 %	0,77

Gebäude mit Flachdach bzw. nicht ausbaufähigem Dachgeschoss

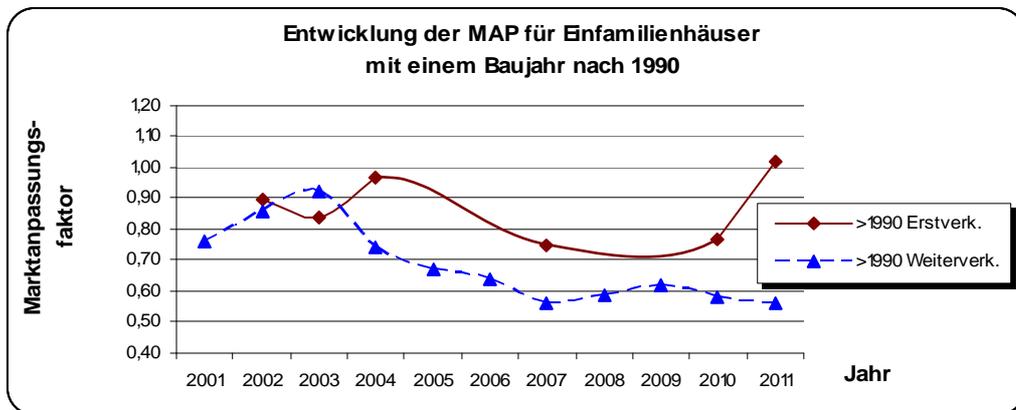
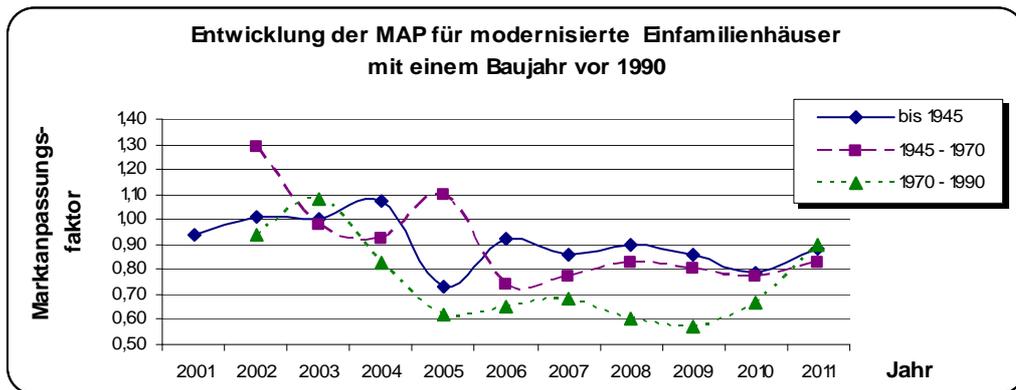
** Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, da leichte Bauweise

8.2.3.3 Entwicklung der Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser

Die Darstellung der Entwicklung der Marktanpassungsfaktoren für umfangreich modernisierte 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

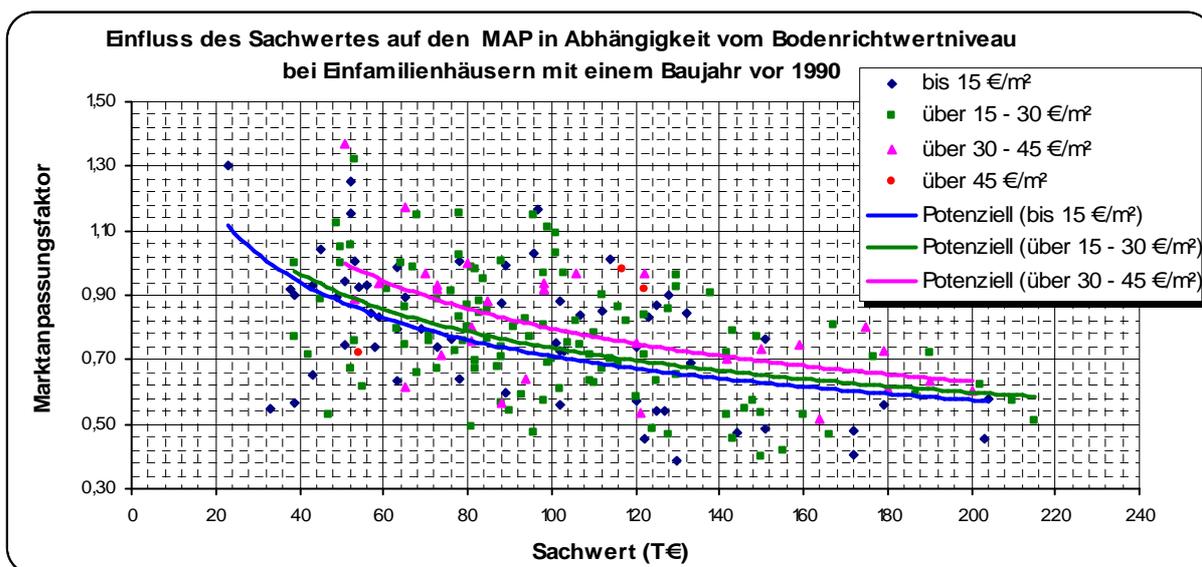
Marktanpassungsfaktoren (MAP) werden durch verschiedene Faktoren beeinflusst. Insbesondere hängt der Marktanpassungsfaktor von der Höhe des ermittelten Sachwertes ab. Außerdem spielt dabei die Lage, die sich im Bodenwertniveau widerspiegelt, eine besondere Rolle.

Einfluss des Sachwertes und des Bodenwertes auf den MAP

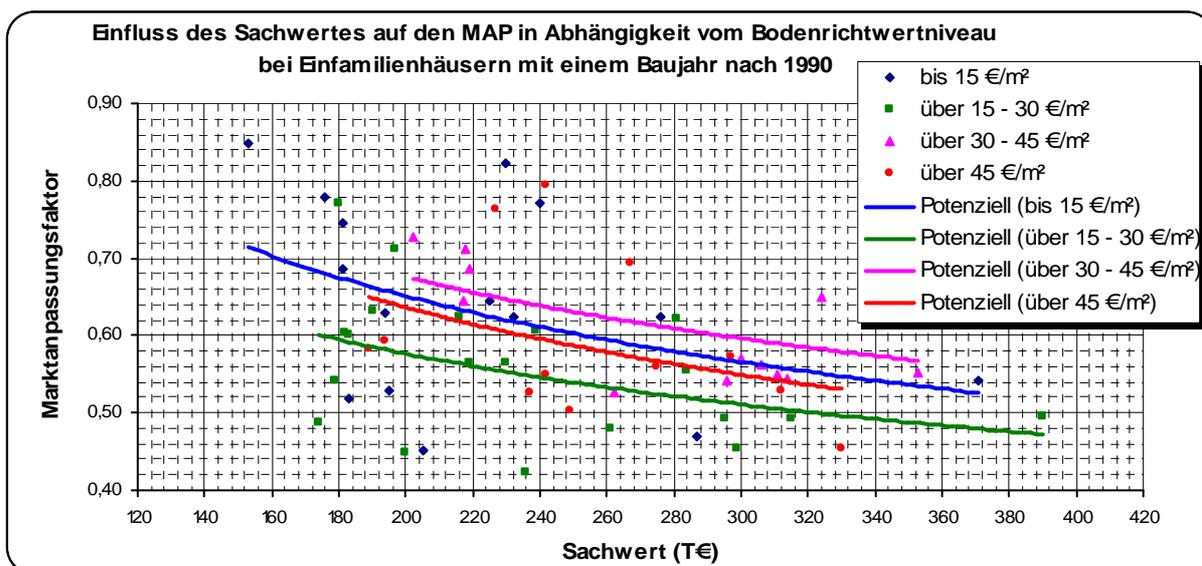
Um den Einfluss des Sachwertes und des Bodenwertniveaus auf die Höhe des Marktanpassungsfaktors bei Einfamilienhäusern mit einem Baujahr vor 1990 zu untersuchen, wurden die Kauffälle der Jahre 2007 bis 2010 berücksichtigt. Somit standen insgesamt 202 geeignete Datensätze zur Verfügung.

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 auf der nächsten Seite 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.

Diese Untersuchungen wurden für das Jahr 2011 nicht aktualisiert. Es ist aber davon auszugehen, dass sich nur geringfügige Änderungen ergeben würden.

Weitere 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 Markt Anpassungsfaktors 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 verlängerte Restnutzungsdauer ebenfalls einen Einfluss auf den Markt Anpassungsfaktor.

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 2011 wurden 15 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 6 €/m² und 30 €/m²

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus dem Umfang der modernisierten Gewerke durch Anwendung des so genannten „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 Marktanpassungsfaktoren für Bauernhausgrundstücke des Berichtsjahres unter Berücksichtigung des Modernisierungsumfangs, der sich in der Restnutzungsdauer niederschlägt (analog der Einteilung unter Punkt 8.2.1.3). Darüber hinaus wurden die Ergebnisse der Jahre 2009 und 2010 mit einbezogen.

Marktanpassungsfaktoren für Bauernhäuser der Baujahresklassen vor 1990 – 2011								
Baujahresklasse	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	MAP
< 1945	1870 – 1930	2	8	145	40	63	39 %	0,68
	1890 – 1925	5	12	90	43 (33 – 50)	55 (40 – 72)	43 %	0,80
	1870 – 1934	4	18	110	58 (40 – 72)	75 (55 – 101)	31 %	0,77
	1845 – 1910	4	26	150	152 (75 – 270)	177 (118– 263)	25 %	0,87
Marktanpassungsfakt. für Bauernhäuser der Baujahresklassen vor 1990 – 2009 bis 2011								
Baujahresklasse	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	MAP
< 1945	1870 – 1930	4	8	200	36 (20 – 45)	59 (37 – 81)	60 %	0,63
	1880 – 1940	15	10	100	43 (25 – 85)	58 (33 – 100)	52 %	0,73
	1850 – 1938	14	18	115	65 (40 – 94)	82 (55 – 137)	28 %	0,80
	1835 – 1925	9	25	135	110 (47 – 270)	130 (57 – 263)	24 %	0,84

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 unter anderem 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“ als Wohnflächenpreis (WFP) sowie „(Kaufpreis abzüglich Bodenwert) zur Wohnfläche“ als Gebäudefaktor (GF) entsprechend dem Baujahr der Gebäude und dem Modernisierungsumfang ausgewiesen. Bei unsanierten Gebäuden übersteigt mitunter der unbelastete Bodenwert den am Markt realisierten Preis. In diesen Fällen ergibt sich ein negativer Gebäudefaktor. Gemäß der gutachterlichen Bewertungspraxis wären derartige Grundstücke freizulegen. Oftmals werden auch solche Objekte durch den Käufer wieder bewohnbar gemacht.

Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser – 2012							
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahren)	Anzahl der Kauffälle	Wfl* (m ²) Mittel (Spanne)	GF (€/m ²) Mittel (Spanne)	WFP (€/m ²) Mittel (Spanne)
vor 1945	keine bzw. geringfügig	einfach I-gesch	8	14	95 (65 – 160)	- 11 (-217 – 158)	165 (40 – 339)
		einfach II-gesch		5	105 (80 – 160)	85 (43 – 143)	235 (83 – 385)
	teilweise	mittel	12	8	125 (90 – 150)	215 (99 – 343)	330 (240 – 478)
			15	13	120 (80 – 200)	390 (161 – 612)	530 (250 – 857)
			18	17	145 (85 – 200)	460 (254 – 819)	585 (375 – 1.000)
	umfangreich	mittel	20	6	115 (80 – 150)	525 (311 – 850)	675 (500 – 1.000)
			30	5	110 (90 – 130)	815 (468 – 1.245)	955 (596 – 1.411)
1945 bis < 1970	keine	einfach	23	2	95	100	260
	teilweise	mittel	25	5	90 (75 – 100)	480 (349 – 638)	655 (477 – 805)
	umfangreich	mittel	30	3	115 (95 – 135)	660 (575 – 701)	870 (852 – 886)
1970 bis 1989	keine	mittel **	27	2	105	315	520
	teilweise	mittel	50	4	95 (90 – 100)	410 (286 – 639)	575 (421 – 878)
		mittel #	43	5	110 (95 – 140)	655 (580 – 806)	825 (721 – 964)
	umfangreich	mittel	45	8	120 (65 – 210)	720 (403 – 930)	1.000 (476 – 1.437)
ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel ** #	49	3	110 (96 – 135)	925 (801 – 1.073)	1.065 (876 – 1.361)
		mittel **	47	11	125 (100 – 200)	985 (666 – 1.504)	1.120 (750 – 1.750)
		mittel (o. KG)	67	5	145 (102 – 190)	1.040 (927 – 1.274)	1.190 (1.000 – 1.380)
		mittel (m. KG)	62	3	145 (124 – 180)	1.005 (811 – 1.156)	1.215 (1.028 – 1.332)
	Erstverkauf	mittel	80	4	120 (92 – 145)	1.570 (1.314 – 1.721)	1.865 (1.535 – 2.078)

** Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, da leichte Bauweise

Gebäude mit Flachdach bzw. nicht ausbaufähigem Dachgeschoss

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

* Wfl = Wohnfläche

(o. KG) = ohne Kellergeschoss

(m. KG) = mit Kellergeschoss

Vergleichsfaktoren für Zweifamilienhäuser – 2011 / 2012							
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahren)	Anzahl der Kauffälle	Wfl (m ²) Mittel (Spanne)	GF (€/m ²) Mittel (Spanne)	WFP (€/m ²) Mittel (Spanne)
vor 1945	keine	einfach	8	2	145	-38	62
	teilweise	mittel	15	4	215 (190 – 235)	185 (51 – 272)	280 (173 – 326)
	umfangreich	mittel	20	4	220 (180 – 251)	355 (232 – 568)	455 (314 – 644)
1945 bis < 1970	teilweise	einfach	18	1	300	2	45
1970 bis 1989	teilweise	mittel	39	1	210	525	650

Auch für die Bauernhäuser lassen sich diese Verhältnisse bilden. Es muss aber darauf hingewiesen werden, dass sie nichts über die Anzahl, die Größe und den Zustand der weiteren Gebäude aussagen. 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.

Vergleichsfaktoren für Bauernhäuser – 2012							
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahren)	Anzahl der Kauffälle	Wfl (m ²) Mittel (Spanne)	GF (€/m ²) Mittel (Spanne)	WFP (€/m ²) Mittel (Spanne)
vor 1945	keine	einfach bis mittel	8	7	115 (55 – 220)	135 (57 – 219)	265 (159 – 378)
	teilweise	mittel	15	4	150 (125 – 180)	135 (115 – 140)	210 (192 – 244)
	umfangreich	mittel	28	1	100	815	1.015
1945 bis < 1970	teilweise	mittel	25	2	125	220	370

8.2.5 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Einfamilienhäuser

Die nachfolgenden Ergebnisse wurden aus dem Grundstücksmarktbericht 2012 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 157 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2012 zur Verfügung.

Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser (Datenbasis 2010 – 2012)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städten (157 Kauffälle)			
Bodenwert	2 €/m ² – 80 €/m ²	28€/m ²	4,1 %
Wohnfläche	64 m ² – 240 m ²	121 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	55 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,9– 32,4	16,7	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	2,8 €/m ² – 7,3 €/m ²	4,8 €/m ²	

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

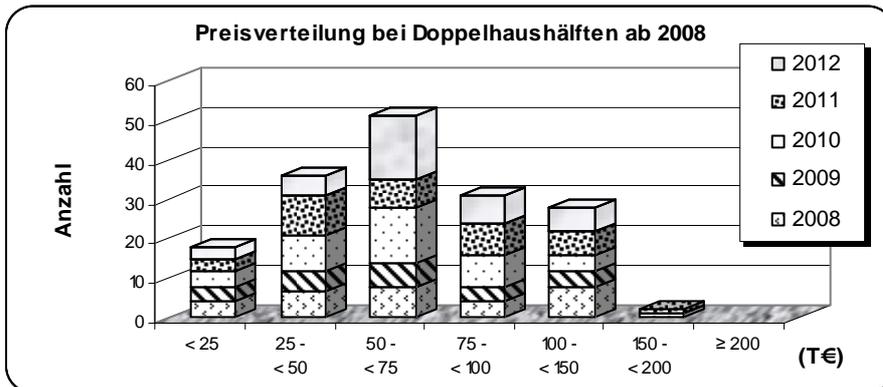
8.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

8.3.1 Preisniveau

Doppelhaushälften

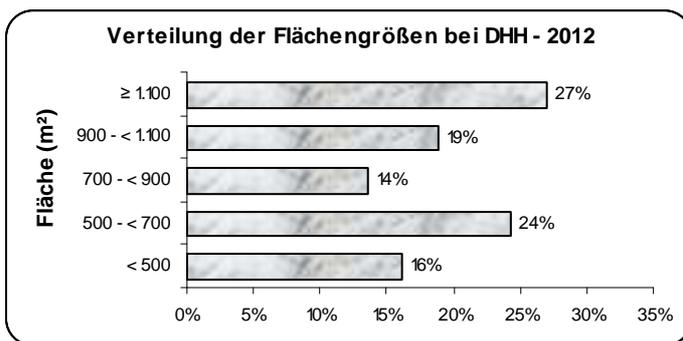
Im Berichtszeitraum stehen insgesamt 37 geeignete Doppelhaushälften zur Auswertung zur Verfügung. Im Vergleich zum Vorjahr sind das zwei Verträge mehr.

Die meisten Doppelhaushälften wurden in Senftenberg (8) verkauft. In Lauchhammer wechselten vier derartige Wohnhäuser den Eigentümer. Insgesamt befinden sich 62 % 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 9 T€ bis 135 T€ und lagen im Durchschnitt bei rd. 67 T€.

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



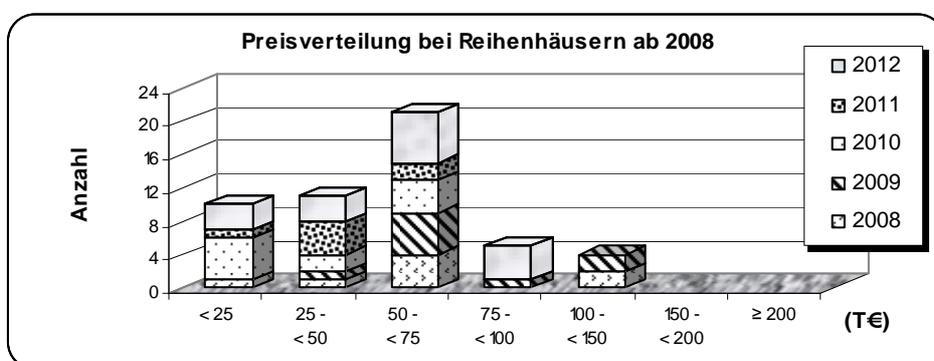
Die Grundstücke waren zwischen 153 m² und 1.780 m² groß. Nur ein Grundstück war deutlich größer. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei etwa 880 m².

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 der Doppelhaushälften betragen 53 m² bis 200 m² und im Durchschnitt rd. 100 m².

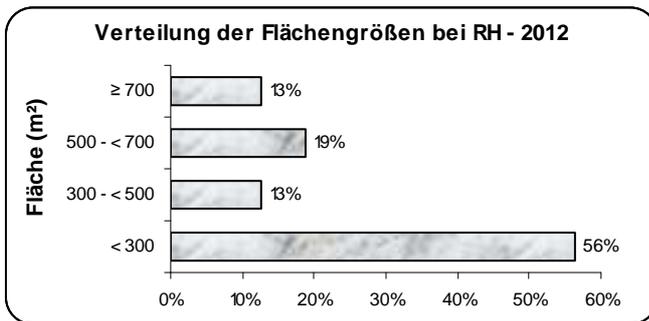
Reihenhäuser

Im Berichtszeitraum wurden 16 Reihenhäuser ohne ungewöhnliche und persönliche Umstände veräußert. Das sind neun Kauffälle mehr als im Jahr 2011. Die Reihenhäuser befinden sich alle bis auf eines im Süden des Landkreises.



Die Kaufpreisspanne reichte von 15 T€ bis 85 T€. Das arithmetische Preismittel aller Reihenhäuser betrug rd. 52 T€. Der Zentralwert für ein Reihenhäusergrundstück lag bei 60 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: 58 m² bis 110 m²). Beeinflusst wird die Größe der Wohnfläche durch die Anzahl der Geschosse und den Grad des Dachgeschossausbaus.



Die veräußerten Reihenhausgrundstücke hatten eine Größe von 145 m² bis 930 m². Sie waren im Durchschnitt rd. 378 m² groß.

Die Mittelhausgrundstücke waren durchschnittlich 285 m² groß (Spanne: überwiegend 145 m² bis 254 m²).

Die Endhausgrundstücke hatten eine mittlere Größe von 470 m² (Spanne: 266 m² bis 757 m²).

Die nun folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau der im Berichtsjahr verkauften 32 ausreißerbereinigten Doppelhaushälften nach Baujahr und Zustand sortiert, deren Daten für eine Auswertung geeignet waren. Wie bei den Einfamilienhäusern werden auch hier Immobilien verkauft, deren unbeeinflusster Bodenwert den Kaufpreis übersteigt.

Preisniveau der Doppelhaushälften entsprechend Alter und Zustand – 2012								
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen bzw. Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	KP (T€) Mittel (Spanne)	Ø Flächen-größe (m ²)	mittlerer BRW (€/m ²)	Ø Anteil BW / KP*
vor 1945	keine	einfach bis mittel	8	2	15	1.460	15	148 %
	teilweise	mittel	12	4	46 (15 – 57)	420	36	36 %
		mittel I-gesch	18	7	59 (25 – 78)	870	28	34 %
		mittel II-gesch		4	50 (25 – 64)	750	31	40 %
	umfangreich	mittel	25	9	68 (28 – 128)	745	23	28 %
1945 bis < 1970	teilweise	mittel	30	2	104	1.660	16	19 %
1970 bis 1989	keine	mittel	55	1	109	540	k. V.	21 %
ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel	65	3	127 (118 – 134)	965	23	15 %

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

* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis
k. V. = keine Veröffentlichung

Bei den überwiegend I-geschossigen Reihenhäusern mit Dachgeschossausbau standen 15 Kauffälle für eine Auswertung zur Verfügung. In der folgenden Tabelle werden die Immobilienpreise wiederum nach Baujahr und Zustand der Gebäude sortiert veröffentlicht. Eine abweichende Geschossigkeit wurde in der Tabelle gekennzeichnet.

Preisniveau der Reihenhäuser entsprechend Alter und Zustand – 2012								
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	teilweise	einfach bis mittel ^{II-gesch}	12	3	20 (15 – 30)	460	21	50 %
		mittel	18	3	40 (15 – 66)	395	17	22 %
	umfangreich	mittel ^{RMH}	26	4	66 (59 – 76)	160	20	6 %
		mittel ^{REH}	30	2	67	290	20	11 %
1945 bis < 1970	teilweise	mittel ^{II-gesch}	27	1	32	560	k. V.	13 %
	umfangreich	mittel ^{II-gesch}	30	2	84	470	35	20 %

II-gesch = II-geschossig

RMH = Reihennittelhaus, REH = Reihenendhaus

* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

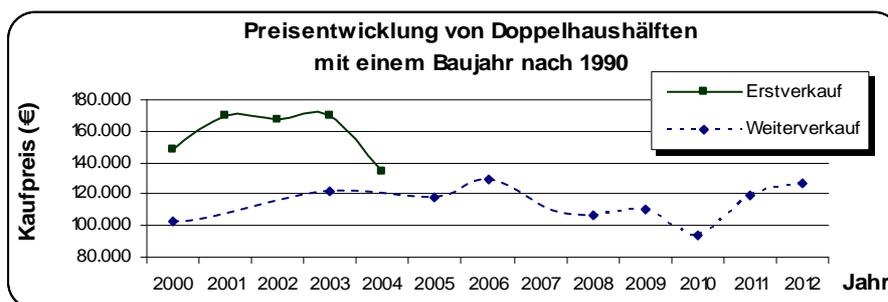
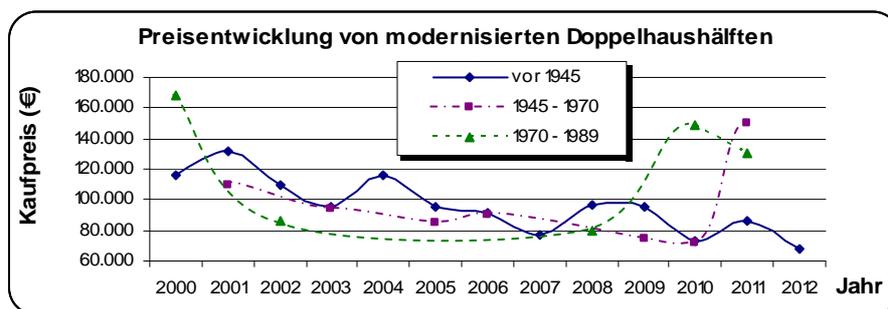
k. V. = kein Veröffentlichung

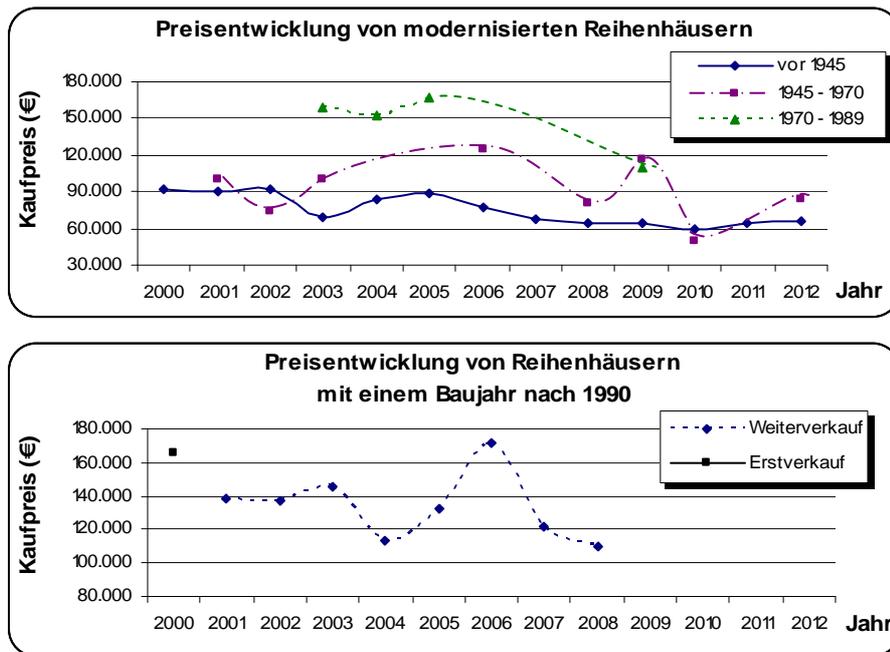
8.3.2 Preisentwicklung

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

Übersicht über die Preisentwicklung von Doppelhaushälften und Reihenhäusern									
Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle			Ø Kaufpreis (€)			Ø Flächengröße (m²)		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Doppelhaushälften (DHH)	40	35	37	64	66	67	750	900	880
Reihenhäuser (RH)	11	7	16	36	40	52	370	440	380

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. Seit einigen Jahren fanden bei beiden Gebäudearten in der Kategorie der Erstverkäufe keine Verkäufe 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

Die Marktanpassungsfaktoren konnten für das Berichtsjahr nicht aktualisiert werden. Daher werden die Daten aus dem Vorjahr übernommen.

8.3.3.1 Doppelhaushälften und Reihenhäuser der Baujahresklasse nach 1990

In dieser Baujahresklasse stand nur eine Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2011 für eine Nachbewertung zur Verfügung. Allerdings konnten in den drei Jahren davor ebenfalls Daten für diese Gebäudeart erhoben werden. Auch im Jahr 2011 wurden keine neu errichteten Reihenhäuser registriert. Die letzten Daten stammen aus dem Jahr 2008. Auf Grund der geringen Datenmenge werden die Aussagen aus den Jahren 2008 bis 2011 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 2011							
Objekt	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Bodenwertanteil	MAP
DHH	1996 – 2002	6	100	107 (94 – 119)	179 (141 – 204)	15 %	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, meistens mit Nebengebäude und Garage
- unterschiedlicher Umfang der Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen nach 1990 (von teilweise bis komplett saniert)
- Bodenwertniveau zwischen 10 €/m² und 66 €/m²

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

Aus dem Jahr 2011 konnten 28 Doppelhaushälften und sechs Reihenhäuser mit einem Baujahr vor 1990 nachbewertet werden. In einigen Baujahresklassen stand 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 – 2011								
Baujahresklasse	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	MAP
vor 1945	1924 – 1936	2	10	95	36	53	60 %	0,67
	1933 – 1938	2	12	125	36	59	37 %	0,69
	1924 – 1939	6	15	95	49 (25 – 78)	70 (45 – 125)	38 %	0,71
	1895 – 1938	6	18	100	80 (55 – 111)	87 (69 – 140)	34 %	0,93
	1931 – 1938	3	20	110	85 (65 – 110)	84 (65 – 94)	20 %	1,01
	1920 – 1940	5	25	95	86 (65 – 106)	96 (75 – 136)	24 %	0,91

Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser der Baujahresklassen vor 1990 – 2011								
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 – 1926	2	10	80	24	39	53 %	0,62
	1920 – 1936	2	18	70	30	50	22 %	0,60
	1920 – 1938	2	25	75	65	72	8 %	0,98

Zur Vergrößerung der Datenmenge wurden Kauffälle der Jahre 2009 und 2010 mit herangezogen.

Marktanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften der Baujahresklassen vor 1990 – 2009 bis 2011								
Baujahresklasse	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	MAP
vor 1945	1880 – 1936	8	10	105	27 (7 – 53)	53 (28 – 76)	63 %	0,63
	1921 – 1944	11 I-gesch	12	90	39 (18 – 59)	47 (27 – 81)	46 %	0,82
	1920 – 1939	15 I-gesch	15	85	50 (25 – 80)	58 (41 – 73)	34 %	0,88
	1910 – 1936	3 II-gesch #		110	68 (35 – 90)	89 (39 – 125)	40 %	0,79
	1895 – 1941	17 I-gesch	20	100	78 (32 – 115)	79 (45 – 140)	28 %	0,99
	1920 – 1940	13 I-gesch	25	90	75 (42 – 115)	82 (49 – 94)	23 %	0,92
	1920 – 1939	4 II-gesch		110	85 (55 – 106)	118 (88 – 145)	19 %	0,72
	1900 – 1905	3 II-gesch #		100	95 (80 – 105)	98 (91 – 104)	14 %	0,97
1945 bis < 1970	1950 – 1960	4 I-gesch	30	100	92 (70 – 150)	108 (78 – 162)	17 %	0,85
1970 bis 1989	1977 / 1978	2	48	100	140	166	21 %	0,85

Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser der Baujahresklassen vor 1990 – 2009 bis 2011								
Baujahresklasse	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	MAP
vor 1945	1921 – 1928	5	12	80	22 (20 – 25)	40 (33 – 51)	45 %	0,56
	1920 – 1936	2 I-gesch	18	70	30	50	22 %	0,60
	1926 – 1942	7 I-gesch	25	60	63 (55 – 65)	53 (51 – 57)	11 %	1,19
	1920 – 1930	4 II-gesch		85	55 (34 – 65)	83 (72 – 94)	19 %	0,66
1945 bis < 1970	1954 – 1957	2 II-gesch	26	85	18	62	24 %	0,29
	1956 – 1957	2 II-gesch	30	90	83	109	16 %	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 WFP (Wohnflächenpreis) sowie der Gebäudefaktor (GF), der sich aus dem Verhältnis „(Kaufpreis abzüglich Bodenwertanteil) zur Wohnfläche“ ergibt, zur Plausibilitätsprüfung geeignet.

In der folgenden Tabelle wurden die ermittelten Faktoren entsprechend dem Baujahr der 32 Doppelhaushälften und deren Modernisierungsumfang, der sich teilweise in der Restnutzungsdauer widerspiegelt, dargestellt.

Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften – 2012							
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	Wfl* (m ²) Mittel (Spanne)	GF (€/m ²) Mittel (Spanne)	WFP (€/m ²) Mittel (Spanne)
vor 1945	keine	einfach bis mittel	8	2	135	- 75	120
	teilweise	einfach bis mittel	12	4	85 (64 – 105)	340 (171 – 626)	545 (214 – 859)
		mittel ^{I-gesch}	18	7	90 (69 – 120)	430 (239 – 595)	655 (362 – 867)
		mittel ^{II-gesch}		4	105 (80 – 140)	275 (188 – 391)	475 (313 – 621)
	umfangreich	mittel	25	9	95 (53 – 136)	525 (239 – 780)	720 (376 – 941)
1945 bis < 1970	teilweise	mittel	30	2	130	645	800
1970 bis 1989	keine	mittel	55	1	125	690	875
ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel	65	3	120 (104 – 140)	910 (771 – 1.094)	1.070 (921 – 1.288)

I-gesch = I-geschossig,

II-gesch = II-geschossig

* Wfl = Wohnfläche

Auch für die 15 Reihenhäuser werden die ermittelten Gebäudefaktoren und Wohnflächenpreise entsprechend dem Baujahr und dem Modernisierungsumfang, der sich auch in der Restnutzungsdauer widerspiegelt, in tabellarischer Form zusammengestellt.

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser – 2012							
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	Wfl* (m ²) Mittel (Spanne)	GF (€/m ²) Mittel (Spanne)	WFP (€/m ²) Mittel (Spanne)
vor 1945	teilweise	einfach bis mittel ^{II-gesch}	12	3	85 (63 – 110)	120 (17 – 207)	235 (200 – 273)
		mittel	18	3	75 (70 – 82)	430 (141 – 742)	530 (214 – 917)
	umfangreich	mittel ^{RMH}	26	4	60 (58 – 60)	1.040 (925 – 1.205)	1.105 (983 – 1.267)
		mittel ^{REH}	30	2	80	765	860
1945 bis < 1970	teilweise	mittel ^{II-gesch}	27	1	85	320	370
	umfangreich	mittel ^{II-gesch}	30	2	95	730	915

II-gesch = II-geschossig

* Wfl = Wohnfläche

RMH = Reihennittelhaus, REH = Reihenendhaus

8.4 Wohnungseigentum

8.4.1 Allgemeiner Überblick

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 haben sich im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr halbiert. Der Anteil am Grundstücksverkehr insgesamt betrug rd. 3,0 % (Vorjahr: 5,9%). Wie die Tabelle verdeutlicht, ging der Geldumsatz um 42 % des Vorjahresumsatzes zurück.

Anzahl der Kauffälle		Veränderung zum Vorjahr	Geldumsatz (T€)		Veränderung zum Vorjahr
2011	2012		2011	2012	
72	35	- 51 %	2.717	1.583	- 42 %

Unter den im Jahr 2012 registrierten 35 Kaufverträgen waren 10 Erstverkäufe und 25 Weiterveräußerungen.

Erstverkauf: Erstmalige Verkäufe von in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu erstellten Wohnungen oder Eigenheimen und von ursprünglich als Mietobjekte errichteten Wohnungen, die umgewandelt wurden.

Weiterveräußerung: Alle Verkäufe von Wohnungen oder Eigenheimen, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums zum wiederholten Male verkauft wurden, unabhängig davon, ob sie ursprünglich durch Neubau oder Umwandlung entstanden sind.

In der Tabelle wurden die Umsatzzahlen der Jahre 2010 bis 2012 gegenübergestellt. 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€)		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Erstverkäufe	16	4	10	1.820	749	659
Weiterveräußerungen	34	68	25	2.500	1.968	924

8.4.2 Preisniveau und Vergleichsfaktoren

8.4.2.1 Erstverkäufe

Bei den im Jahr 2012 registrierten zehn Erstverkäufen (Vorjahr: 4) handelte es sich vorwiegend um Eigentumswohnungen in guten Wohnlagen in der Kreisstadt Senftenberg und in der Gemeinde Schipkau. Die Preise reichten von 20.000 € bis 128.000 €, je nach Lage, Größe, Baujahr und Modernisierungszustand der Gebäude und der Wohnungen.

Zur Auswertung waren sieben Wohnungen mit dazugehörigem Stellplatz geeignet. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau und über das daraus abgeleitete Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“ (auch Wohnflächenpreis (WFP) genannt).

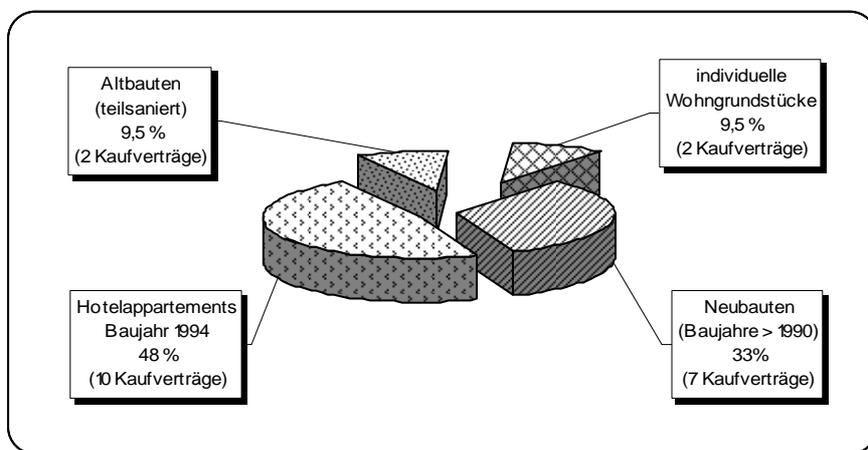
Preisniveau der Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) in MFH bzw. WGH – 2012						
Baujahrs- klasse	Lage	Anzahl der Kauffälle	KP (T€)* Mittel (Spanne)	Wfl (m²) Mittel (Spanne)	WFP (€/m²) Mittel (Spanne)	mittlerer BRW (€/m²)
1945 bis < 1970	Schipkau **	4	37 (33 – 50)	52 (50 – 53)	722 (623 – 980)	14
> 1990	Senftenberg	3	98 (75 – 128)	80 (60 – 92)	1.270 (978 – 1.580)	65

* in den Kaufpreisen (KP) sind Sondernutzungsrechte für einen Stellplatz und meist einen Abstellraum enthalten

** Objekte wurden nach 1990 umfangreich saniert/modernisiert

8.4.2.2 Weiterveräußerungen

Im Jahr 2012 wurden 21 Kaufverträge registriert, in denen Eigentumswohnungen sowie Hotelappartements im gewöhnlichen Geschäftsverkehr weiterverkauft wurden. Vier weitere Verträge sind unter ungewöhnlichen Verhältnissen zustande gekommen und werden von den weiteren Untersuchungen ausgeschlossen.



Bei knapp der Hälfte der Verkäufe wurden insgesamt 18 Appartements in einem Hotel im Süden des Landkreises weiterverkauft.

Außerdem wurden Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit unterschiedlichen Baujahren erneut veräußert.

Auch Wohnungseigentum in aufgeteilten Grundstücken mit Einfamilienhäusern nahmen am Markt teil.

Der Weiterverkauf der 18 Appartements in dem Hotel (Baujahr 1994) mit 135 Wohneinheiten erfolgte zu Preisen, die nur noch einen Bruchteil des Preisniveaus der Erstverkäufe im Jahr der Fertigstellung erreichten. Die Appartements waren zum Zeitpunkt des Verkaufs alle vermietet.

Preisniveau der Appartements (Weiterverkauf) – 2012					
Anzahl der Kauffälle	Anzahl der Appart.	KP (€)* Mittel (Spanne)	Wfl (m²) Mittel (Spanne)	WFP (€/m²) Mittel (Spanne)	KPI (€)** Mittel (Spanne)
10	18	3.175 (2.650 – 4.410)	20 (17 – 32)	160 (133 – 200)	6.350 (5.300 – 8.820)

* KP = Kaufpreis pro Appartement, enthält in einigen Fällen Anteile für einen Stellplatz

** KPI = Kaufpreis pro Appartement inklusive Inventar und in einigen Fällen mit einem Stellplatz

Darüber hinaus standen neun weiterveräußerten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und zwei in Wohnungseigentum umgewandelte Einfamilienhäuser für eine Preisanalyse zur Verfügung.

Die Preise der Eigentumswohnungen in den Mehrfamilienhäusern bewegten sich in einer Spanne von 20 T€ bis 80 T€, je nach Größe, Lage, Baujahr und Ausstattung. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug rd. 61 T€ (Vorjahr: 60 T€). In einigen Fällen waren in den Kaufpreisen Anteile für Stellplätze, Kellerräume und Gartenflächen enthalten. Die veräußerten Eigentumswohnungen waren zwischen 53 m² und 83 m² groß. Die durchschnittliche Wohnfläche lag bei 68 m². In den einzelnen Objekten befinden sich zwischen drei und 38 Wohnungen.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau und über das daraus abgeleitete Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“ (auch Wohnflächenpreis (WFP) genannt).

Preisniveau der Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in MFH – 2012						
Baujahrs- klasse	Lage	Anzahl der Kauffälle	KP (T€)* Mittel (Spanne)	Wfl (m ²) Mittel (Spanne)	WFP (€/m ²) Mittel (Spanne)	Anzahl der Zimmer
< 1945	Lauchhammer, Senftenberg **	2	66	75	890	3
> 1990	Schwarzheide, Vetschau	2	30	60	520	2
	Brieske, Senftenberg	2	75	80	940	3
	Lübbenau/ Spreewald	3	68 (64– 75)	60 (57 – 62)	1.150 (1.121 – 1.210)	2

* im Kaufpreis (KP) sind Sondernutzungsrechte für einen Stellplatz (ca. 3 T€) und meist einen Abstellraum enthalten

** Objekte wurden nach 1990 umfangreich modernisiert

Die in Wohnungseigentum umgewandelten Einfamilienhäuser (Baujahr unbekannt) mit Nebengelass kosteten im Durchschnitt 80 T€ (65 T€ bis 92 T€). Sie hatten eine Wohnfläche von 63 m² bzw. 102 m² (Mittel: rd. 85 m²). Der mittlere Wohnflächenpreis wurde mit rd. 980 €/m² abgeleitet.

8.4.3 Preisentwicklung

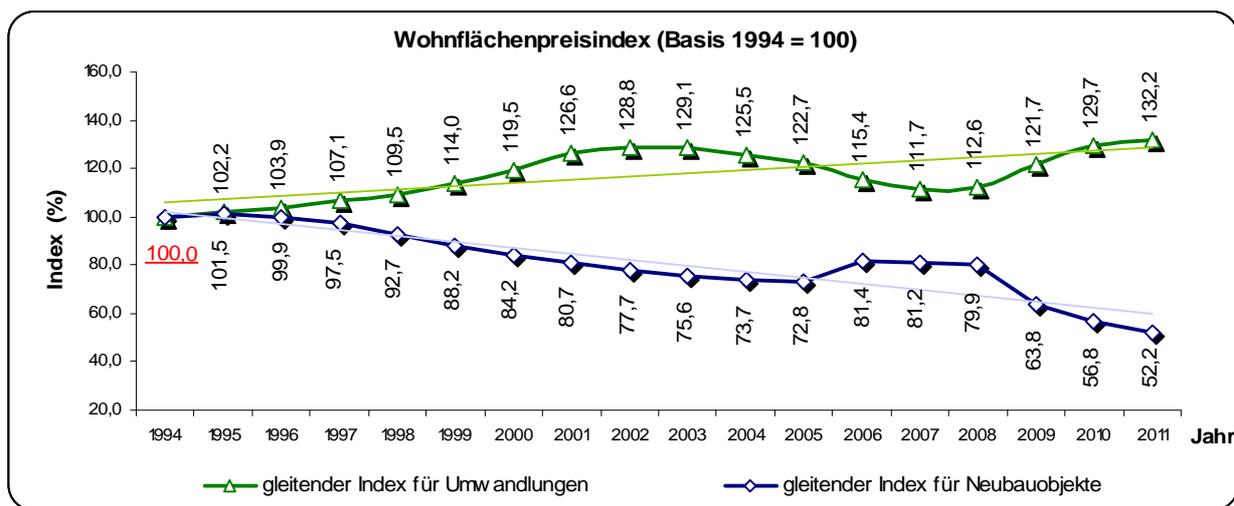
Im Jahr 2011 erfolgte letztmalig eine Fortschreibung der Indexreihen für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern.

Unterschieden wurde nach Eigentumswohnungen in modernisierten Alt- und Plattenbauten (**Indexreihe mod. Alt- und Plattenbauten**) und nach Eigentumswohnungen, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums nach 1990 neu errichtet wurden (**Indexreihe Neubauobjekte**). Der Begriff Umwandlungen wurde durch mod. Alt- und Plattenbauten ersetzt. Die Datenbasis hat sich nicht geändert.

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über Erstverkäufen und Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen in modernisierten Alt- und Plattenbauten sowie in Neubauobjekten
- Auswertezeitraum: 01.01.1994 bis 31.12.2011
- Wohnungsgröße : 25 m² bis 199 m²
- Gebäudeart: Mehrfamilienhaus
- Bezugsgröße: Wohnflächenpreis in €/m²
- Besonderheiten: bis zu einem Stellplatz / Garage im Kaufpreis enthalten
- Basisjahr: 1994

Um marktbedingte Schwankungen auszugleichen, wurden die jeweiligen Jahreswerte als gleitende Mittelwerte aus drei Jahren berechnet.



Beide Indexreihen weisen unterschiedliche Tendenzen auf. Der Index für Alt- und Plattenbauten lässt von 1994 bis 2011 eine durchschnittliche Steigerung der Wohnflächenpreise von rd. 1,3 % pro Jahr (lineare Trendlinie: $R^2 \sim 0,5$) erkennen. Die Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen in Neubauobjekten weisen einen durchschnittlichen jährlichen Rückgang von rd. 2,5 % (lineare Trendlinie: $R^2 \sim 0,8$) aus.

Entwicklung der Wohnflächenpreise seit 1994		
Jahr	mod. Alt- u. Plattenbauten	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
2011	980	998
	374 Kauffälle	360 Kauffälle

Die Tabelle stellt die mittleren Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen in den Jahren 1994 bis 2011 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 ab 2009 haben sich die Wohnflächenpreise beider Indexreihen auf einem annähernd gleichen Niveau eingestellt.

8.4.4 Vergleichsfaktoren

Zu den Vergleichsfaktoren gehört unter anderem das Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“, auch Wohnflächenpreise genannt. Die aktuellen Wohnflächenpreise können zusammen mit den Kaufpreisen den Tabellen unter Punkt 8.4.2. entnommen werden.

Die Wirkung der Lage ist auch auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nachvollziehbar und geht ebenfalls aus den zuvor genannten Preisübersichten hervor.

Darüber hinaus gibt die folgende Tabelle einen Überblick über die in den Jahren 2007 bis 2012 getätigten Erstverkäufe und Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Die Wohnflächenpreise können ebenfalls Kaufpreisanteile für Stellplätze oder Garagen enthalten.

Vergleichspreisniveau der Eigentumswohnungen – 2007 bis 2012				
Amt, Gemeinde, Stadt (Gemarkungen)	durchgeführte Maßnahmen bzw. Neubau (nach 1990)	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)
Gemeinde Altdöbern	umfangreich	1	92	350
Stadt Calau	umfangreich	4	67 – 120	230 – 700
	teilweise	1	110	360
Stadt Lübbenau/Spreew.	Neubau	13	57 – 81	900 – 1.460
Stadt Lauchhammer	umfangreich	3	48 – 97	930 – 1.500
	unsaniert	6	51 – 67	170 – 230
Amt Ortrand (Tettau)	teilweise	1	59	340
Amt Ruhland (Hohenbocka, Ruhland)	Neubau	1	70	690
	umfangreich	1	136	770
	teilweise	1	66	290
Gemeinde Schipkau (Klettwitz, Schipkau)	Neubau	3	77 – 81	290 – 800
	umfangreich	25	54 – 83	240 – 1.350
Stadt Schwarzheide	Neubau	5	30 – 124	570 – 1.030
	umfangreich/teilweise	4	48 – 105	520 – 680
Stadt Senftenberg (Brieske, Sedlitz, Senftenberg)	Neubau	36	33 – 112	700 – 1.520
	umfangreich	20	52 – 116	670 – 1.630
	teilweise	12	52 – 56	440 – 560
Stadt Vetschau/Spreew.	Neubau	4	54 – 125	290 – 810

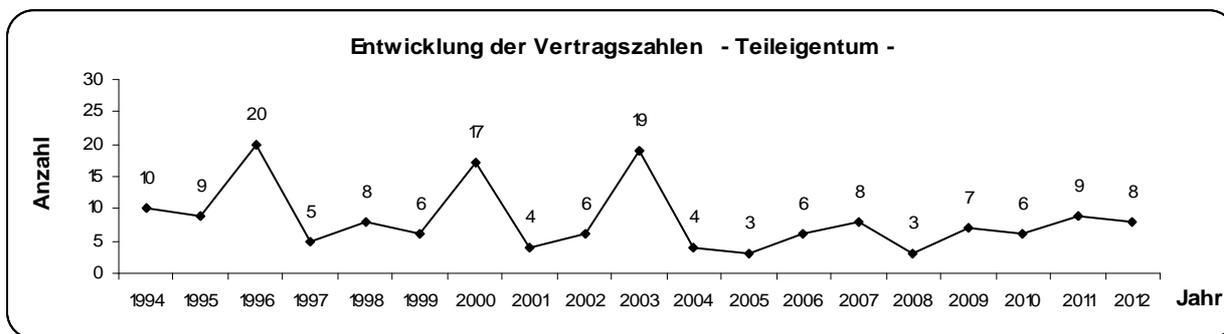
8.4.5 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen

Auf Basis der in den Jahren 2007 bis 2011 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). Eine Aktualisierung ist nicht vorgesehen.

Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen im Erstverkauf (Datenbasis 2007 – 2011)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Städte Lübbenau/Spreewald und Senftenberg (17 Kauffälle)			
Bodenwert	50 €/m ² – 57 €/m ²	56 €/m ²	4,5 %
Wohnfläche	62 m ² – 112 m ²	84 m ²	
Restnutzungsdauer	80 Jahre	–	
Rohertragsfaktor	14,3 – 20,4	18,2	
monatliche Nettokaltmiete (je m² Wfl)	6,0 €/m ² – 6,5 €/m ²	6,4 €/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 Allgemeinen relativ gering. Im Jahr 2012 wurden 8 Kaufverträgen mit Teileigentum ausgewertet, einer weniger als im Vorjahr.

Da im Vorjahr ein Paketverkauf (mehrere Teileigentumseinheiten in einem Objekt) einen erheblichen Einfluss auf den Geldumsatz hatte, ist der Rückgang im Berichtszeitraum gegenüber dem Jahr 2011 nur bedingt aussagekräftig. Er ist gegenüber dem Jahr 2010 allerdings fast doppelt so hoch.

Umsätze für Teileigentum 2011 / 2012					
Anzahl der Kauffälle		Veränderung zum Vorjahr	Geldumsatz (T€)		Veränderung zum Vorjahr
2011	2012		2011	2012	
9	8	- 11 %	594	372	- 37 %

Bei den im Jahr 2012 registrierten acht Verträgen handelte es sich um einen Erstverkauf und sieben Weiterveräußerungen von Teileigentum. Vertragsgegenstand waren sieben Praxen und zwei Tiefgaragenstellplätze (Tiefgaragen-Stp), die sich in teilweise modernisierten oder nach 1990 gebauten Wohn- und Geschäftshäusern bzw. Büro- und Verwaltungsgebäuden befinden.

Die Preise für die sieben Gewerbeobjekte bewegten sich in einer Spanne von 20 T€ bis 80 T€ je nach Größe, Lage, Baujahr und Ausstattung. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug rd. 61 T€. In den Kaufpreisen waren zum Teil Anteile für Stellplätze enthalten. Die Nutzflächen (Nufl) lagen zwischen 48 m² und 180 m².

Die Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau und über die Nutzflächenpreise (NFP), die aus dem Verhältnis „Kaufpreis zur Nutzfläche“ abgeleitet werden.

Preisniveau Teileigentum in MFH / WGH - 2012						
Baujahrs-klasse	Lage	Anzahl der Kauffälle	KP (T€) Mittel (Spanne)	Nufl (m ²) Mittel (Spanne)	NFP (€/m ²) Mittel (Spanne)	Nutzung
Erstverkauf nach Umwandlung						
< 1945	Calau **	1	80*	180	445*	Büro / Praxis
Weiterverkauf						
> 1990	Lübbenau/ Spreewald	1	20	97	205	Büro / Praxis
	Senftenberg	4	66 (29- 80)	110 (48 - 132)	603 (600 - 606)	Büro / Praxis
		2	2,5	14	179	Tiefgaragen-Stp.

** Objekt wurden nach 1990 teilweise modernisiert

* mit Sondernutzungsrecht für Stellplätze

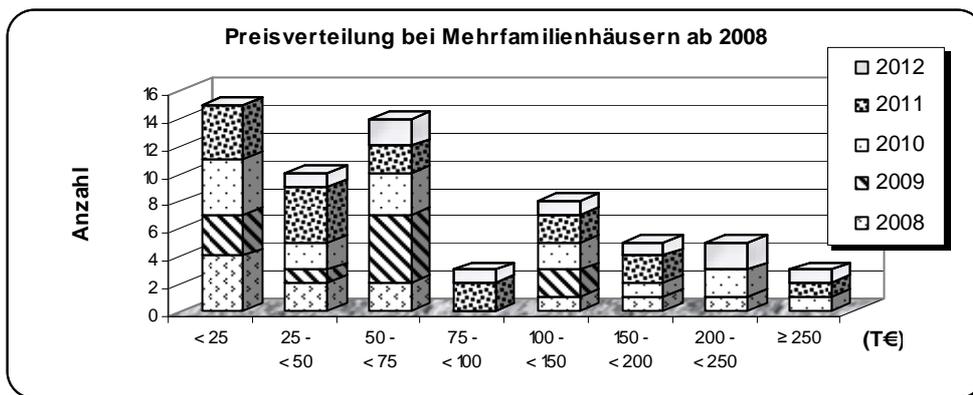
8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden neun Kaufverträge (Vorjahr: 16) über einzelne Mehrfamilienhäuser, die zur Auswertung geeignet sind, abgeschlossen.

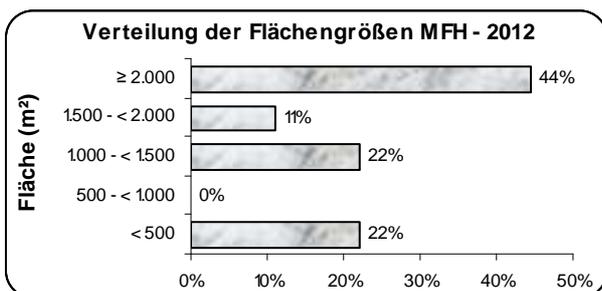
Die Mehrfamilienhäuser befinden sich zu 67 % der Immobilien in den Städten, davon zwei in Lübbenu/Spreewald und drei in Senftenberg, sowie eins in Lauchhammer. Mehr als die Hälfte der Häuser stammte aus Privathand.

Die Preisspanne der einzelnen Mehrfamilienhäuser reichte von 32 T€ bis 375 T€, je nach Alter und Zustand der Gebäude und deren Lage. Im Mittel waren es 147 T€. Der Zentralwert, der sich aus der Verteilung der Kaufpreise ergibt, lag bei 145 T€.



Im Jahr 2012 verteilten sich die Mehrfamilienhäuser relativ gleichmäßig auf die einzelnen Preisklassen. Bei den Häusern der Preiskategorien ab 100 T€ handelte es sich um teilweise bis umfangreich sanierte Objekte mit Baujahren zwischen 1860 und 1930.

Die Größen der Mehrfamilienhausgrundstücke variierten von 228 m² (in den Innenstadtlagen) bis 2,5 ha im ländlichen Raum. Ohne die übergroßen Grundstücke waren es im Mittel rd. 1.150 m².



Die Verteilung der Grundstücksgrößen ist im nebenstehenden Diagramm ersichtlich.

Vier Grundstücke waren größer als 2.000 m². Diese hatten meistens größere Gartenflächen im hinteren Bereich.

Insgesamt hatten 89 % aller Häuser, die im Berichtsjahr veräußert wurden, 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.

In den vergangenen Jahren hatte der Zustand des Gebäudes infolge jahrelangen Leerstandes einen wesentlichen Einfluss auf den Kaufpreis. 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 Lage oder Architektur werden sie jedoch oftmals wieder hergerichtet.

Im Berichtsjahr wurden hauptsächlich Mehrfamilienhäuser mit einem Baujahr vor 1945 in überwiegend modernisierten Zustand verkauft.

In den Baujahresklassen ab 1945 bis 1989 stand kein oder nur ein Kauffall zur Verfügung. Von der Veröffentlichung der Werte wird deshalb Abstand genommen.

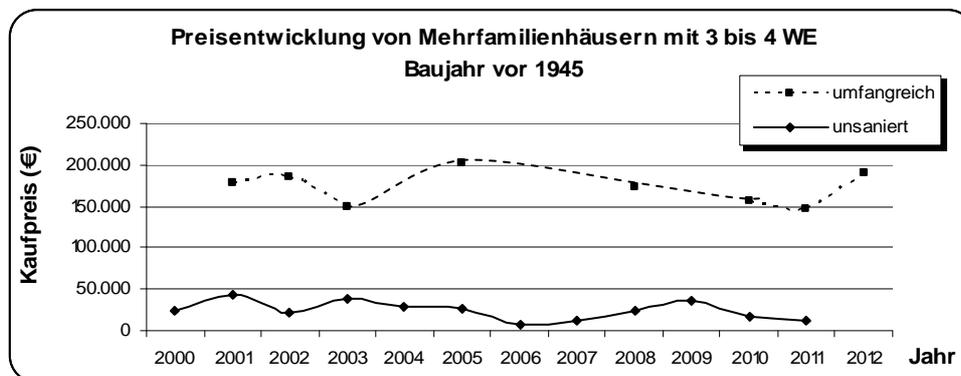
Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau der modernisierten Mehrfamilienhäuser der Baujahresklasse „vor 1945“ mit 3 bis 6 Wohneinheiten, die vor 1930 bzw. sogar vor 1900 errichtet wurden.

Preisniveau der Mehrfamilienhäuser entsprechend Alter und Zustand – 2012								
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen bzw. Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Gebäude	KP (T€) Mittel (Spanne)	Ø Flächen-größe (m ²)	mittlerer BRW (€/m ²)	Ø Anteil BW / KP*
vor 1945	umfangreich	mittel	20	4	214 (145 – 332)	705	64	18 %

* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

8.6.2 Preisentwicklung

Die Zahl der verkauften Mehrfamilienhäuser hat sich in den letzten Jahren sehr unterschiedlich entwickelt. Da viele Jahre 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 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 umfangreich 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 offenen Stellen wurden mit einer Freihandlinie geschlossen.

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 stieg dagegen der mittlere Kaufpreis an. Im Berichtsjahr wurde kein derartiges Objekt verkauft.

8.6.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Die nachfolgenden Ergebnisse wurden aus dem Grundstücksmarktbericht 2012 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 92 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2012 zur Verfügung.

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2010 – 2012)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städten (92 Kauffälle)			
Bodenwert	1 €/m ² – 100 €/m ²	32 €/m ²	6,3 %
Wohn- und Nutzfläche	125 m ² – 1.0609 m ²	428 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 74 Jahre	33 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,0 – 19,9	9,1	
monatliche Nettokaltmiete	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“ als Wohnflächenpreis (WFP) sowie der Gebädefaktor „(Kaufpreis abzüglich Bodenwert) zur Wohnfläche“ (GF) entsprechend der Baujahresklasse der Gebäude und des Modernisierungsumfangs für die Mehrfamilienhäuser dargestellt, für die die notwendigen Daten nacherfasst werden konnten.

Bei unsanierten Gebäuden übersteigt mitunter der unbelastete Bodenwert den am Markt realisierten Preis. In diesen Fällen ergibt sich ein negativer Gebädefaktor. Gemäß der gutachterlichen Bewertungspraxis wären derartige Grundstücke freizulegen. Oftmals werden auch solche Objekte wieder bewohnbar gemacht. Derartige Immobilien nahmen im Jahr 2012 nicht am Markt teil.

Somit erlaubt die folgende Tabelle einen Überblick über die Wohnflächenpreise inklusive Bodenwertanteil und die Gebädefaktoren ohne Bodenwertanteil bei überwiegend modernisierten Mehrfamilienhäusern mit 3 bis 6 Wohneinheiten.

Verhältnis Kaufpreis zur Wohnfläche bei Mehrfamilienhäusern – 2012							
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Gebäude	Wohnfläche (m ²)	GF (€/m ²) Mittel (Spanne)	WFP (€/m ²) Mittel (Spanne)
vor 1945	umfangreich	mittel	20	4	370 (190 – 560)	500 (362 – 776)	610 (414 – 839)

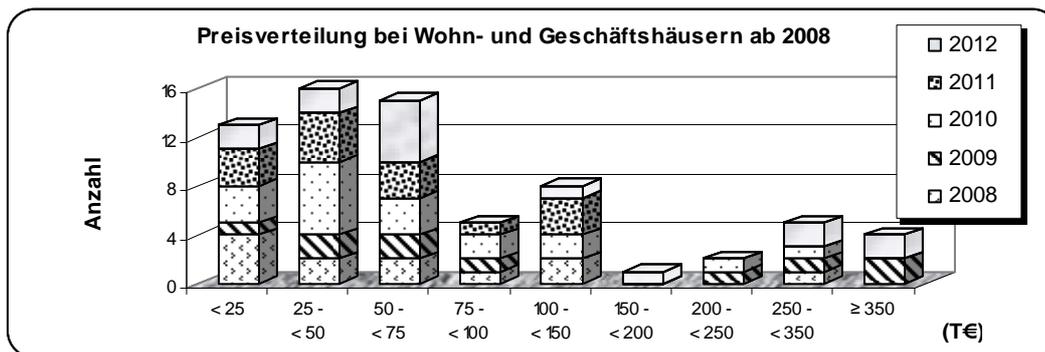
8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

8.7.1 Preisniveau

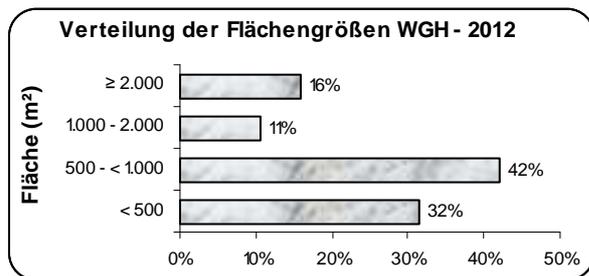
8.7.1.1 Wohn- und Geschäftshäuser

Mit 19 auswertbaren Verträgen über Wohn- und Geschäftshäuser ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahr um fünf Verträge gestiegen. Die Wohn- und Geschäftshäuser befinden sich zu 74 % in den Städten des Landkreises.

Die Kaufpreisspanne reichte von 10 T€ bis 830 T€. Im Durchschnitt lag der Preis bei rd. 141 T€. Im Diagramm ist die Verteilung der Kaufpreise auf die verschiedenen Preisklassen dargestellt. Aus der Preisverteilung ergibt sich ein Medianwert (Zentralwert) von 65 T€.



In 74 % der Fälle wurden die Gebäude vor 1945 errichtet. Als Verkäufer agierten in 89 % der Fälle natürliche Personen. Die Käufer waren zu 95 % natürliche Personen.



Die Grundstücksgrößen variierten je nach Bauweise zwischen 113 m² und 4.074 m² und betragen im Durchschnitt rd. 970 m².

Sieben Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern befinden sich in den Innenstadtlagen mit geschlossener Bauweise. Die Grundstücke waren 113 m² bis 661 m² und im Durchschnitt rd. 340 m² groß.

Für 14 Kauffälle konnten erforderliche Daten recherchiert werden. Die Kaufpreise werden insbesondere durch das Baujahr, den Modernisierungszustand, die Größe des Objektes sowie deren Lage beeinflusst. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau dieser Wohn- und Geschäftshäuser.

Preisniveau der Wohn- und Geschäftshäuser – 2012							
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen bzw. Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	KP (T€) Mittel (Spanne)	mittlerer BRW (€/m²)	Ø Anteil BW / KP*
vor 1945	keine	einfach	8	2	18	33	49%
	teilweise	mittel	10	3	47 (27 – 69)	21	41 %
		mittel	18	4	52 (30 – 68)	73	45 %
1945 bis < 1970	umfangreich	mittel	25	1	390	k. V.	35%
	keine	mittel	30	1	25	k. V.	29 %
ab 1990	teilweise	mittel	25	1	190	k. V.	13 %
	Weiterverkauf	mittel	62	2	553	59	12 %

k. V. = keine Veröffentlichung

* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

8.7.1.2 Büro- und Verwaltungsgebäude

Im Berichtsjahr wurden nur drei Verträge über Büro- und Verwaltungsgebäude abgeschlossen. Im Vorjahr standen fünf Verträge zur Auswertung zur Verfügung. Diese Immobilien befinden sich alle im südlichen Raum des Landkreises. Dabei handelte es sich um sehr unterschiedliche Objekte.

Die Preisspanne reichte von 10 T€ bis 136 T€. Die Objekte hatten Nutzflächen zwischen 120 m² und knapp 1.060 m². Die Preise werden im Wesentlichen durch die Größe und die Lage sowie den Zustand des Objektes bestimmt.

8.7.1.3 Geschäftsgebäude

Im Jahr 2012 wurden drei Verbrauchermärkte und eine ehemalige Kaufhalle veräußert.

Die Preise der beiden weiterverkauften Verbrauchermärkte, die in den 90-er Jahren errichtet wurden, und der Kaufhalle lagen im Durchschnitt bei rd. 62 T€. Die Preisspanne reichte von 35 T€ bis 95 T€. Die Grundstücke hatten eine mittlere Größe von rd. 3.300 m².

Ein neu errichteter Einkaufsmarkt wurde für 1,6 Mio. € veräußert.

8.7.2 Preisentwicklung

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

8.7.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Die nachfolgenden Ergebnisse wurden aus dem Grundstücksmarktbericht 2011 des Landes Brandenburg übernommen (Erläuterungen und Rahmenbedingungen siehe Pkt. 8.1.2).

8.7.3.1 Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für Wohn- und Geschäftshäuser standen im weiteren Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte insgesamt 24 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2012 zur Verfügung.

Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2010 – 2012)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
weiterer Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte (24 Kauffälle)			
Bodenwert	10 €/m ² – 80 €/m ²	39 €/m ²	8,7 %
Wohn- und Nutzflächen	194 m ² – 2.201 m ²	497 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 72 Jahre	35 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,5 – 11,8	7,9	
monatliche Nettokaltmiete	2,9 €/m ² – 7,9 €/m ²	4,7 €/m ²	

8.7.3.2 Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktoren für reine Geschäftshäuser

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für reine Geschäftshäuser standen im weiteren Metropolenraum insgesamt 24 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2012 zur Verfügung.

Liegenschaftszinssatz für reine Geschäftshäuser (Datenbasis 2010 – 2012)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
weiterer Metropolenraum (24 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² – 337 €/m ²	44 €/m ²	8,1 %
Wohn- und Nutzflächen	400 m ² – 5.928 m ²	1.472 m ²	
Restnutzungsdauer	25 Jahre – 50 Jahre	39 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,1 – 12,6	9,1	
monatliche Nettokaltmiete	2,1 €/m ² – 11,5 €/m ²	6,7 €/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 Rohertragsfaktor können weitere Vergleichsfaktoren ermittelt werden. Ein solcher ist das Verhältnis „Kaufpreis zur Wohn- und / oder Nutzfläche“ auch Nutzflächenpreis (NFP) genannt.

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. Darüber hinaus wird der Gebäudefaktor, der aus dem Verhältnis „(Kaufpreis abzüglich Bodenwert) zur Wohn- und Nutzfläche“ (GF) abgeleitet. Bei unsanierten Gebäuden übersteigt mitunter der unbelastete Bodenwert den am Markt realisierten Preis. In diesen Fällen ergibt sich ein negativer Gebäudefaktor. Gemäß der gutachterlichen Bewertungspraxis wären derartige Grundstücke freizulegen. Oftmals werden auch solche Objekte wieder bewohnbar gemacht.

Verhältnis Kaufpreis zur Wohn- und Nutzfläche für Wohn- und Geschäftshäuser – 2012							
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	Wohn- bzw. Nutzfläche (m ²)	GF (€/m ²) Mittel (Spanne)	NFP (€/m ²) Mittel (Spanne)
vor 1945	keine	einfach	8	2	200	47	90
	teilweise	mittel	10	3	200 (178 – 217)	140 (63 – 213)	230 (154 – 318)
		mittel	18	4	230 (123 – 443)	155 (65 – 320)	260 (142 – 309)
	umfangreich	mittel	25	1	580	565	675
1945 bis < 1970	keine	mittel	30	1	155	115	160
	teilweise	mittel	25	1	330	500	575
ab 1990	teilweise	mittel	62	2	555	880	980

8.7.4.2 Vergleichsfaktoren für Büro- und Verwaltungsgebäude

Die Vergleichsfaktoren für Bürogebäude werden insbesondere durch die Größe der Immobilie bestimmt. Die Immobilien hatten Nutzflächen zwischen 120 m² und 1.060 m².

Die Nutzflächenpreise inklusive Bodenanteil streuten in einer Bandbreite von 81 €/m² bis 163 €/m² und ergaben im Durchschnitt 125 €/m². Die Gebädefaktoren ohne Bodenwertanteil variierten von 7 €/m² bis 84 €/m². Der mittlere Gebädefaktor lag bei rd. 50 €/m².

8.7.4.3 Vergleichsfaktoren für Geschäftsgebäude

Die drei weiterverkauften Verbrauchermärkte hatten Nutzflächen zwischen 370 m² und 1.035 m². Für durchschnittlich 765 m² Nutzfläche wurde ein mittlerer Nutzflächenpreis in Höhe von rd. 95 €/m² (Spanne: 34 €/m² bis 149 €/m²) ermittelt.

Der neu errichtete Einkaufsmarkt mit ca. 1.500 m² Nutzfläche erzielte einen Nutzflächenpreis von 1.040 €/m².

8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

8.8.1 Gaststätten und Hotels

Im Jahr 2012 wurde nur ein Ferien- und Erholungsobjekt im Spreewald veräußert.

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, Scheunen, Hallen usw. zählen ebenso zu den Produktions- und Lagergebäuden.

Im Jahr 2012 nahmen sieben Grundstücke mit **Produktions-** und **Lagergebäuden** am Grundstücksmarkt teil. Je nachdem wie viele Gebäude zu diesen Immobilien gehörten, reichte die Kaufpreisspanne von 5 T€ bis 150 T€. Die Grundstücke waren zwischen 600 m² bis 5.124 m² und im Durchschnitt 2.400 m² groß. Die Baujahre lagen zwischen 1950 und 2004. Die Immobilien befinden sich teilweise in Gewerbegebieten und teilweise in den Ortslagen. Daher ist das Bodenwertniveau der angrenzenden Lagen relativ hoch.

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

Preisniveau und das Verhältnis Kaufpreis zur Nutzfläche für Produktions- und Lagergebäude – 2012						
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)
Baujahre 1950 bis 1995 (massive Bauweise)						
5	81 (85 – 150)	2.880	27	51 %	550 (320 – 800)	37 (6 – 58)
Baujahr nach 2000						
1	105	1.850	k. V.	12 %	320	330

k. V. = keine Veröffentlichung

* KP / NufL. = Kaufpreis zur Nutzfläche

Darüber hinaus wurden Grundstücke mit größeren Produktions- und Lagergebäuden verkauft, deren Preise zwischen 350 T€ und 1,57 Mio. € lagen.

Außerdem konnten drei verkaufte **Werkstätten** registriert werden. Deren Preise bewegten sich zwischen 16 T€ bis 70 T€. Die dazugehörigen Grundstücke hatten eine Größe von 3.263 m² bis 9.798 m².

Angaben zu den Immobilien wie Baujahr und Nutzflächen wurden nicht bekannt. Eine weiterführende Auswertung ist daher nicht möglich.

Im Auswertzeitraum wurden außerdem zwei **Scheunen**, drei **Schuppen** und zwei Grundstücke mit **Stallgebäuden** verkauft. Die Preisespanne dieser Grundstücke bewegte sich zwischen 4 T€ und 40 T€.

8.9 Sonstige bebaute Objekte

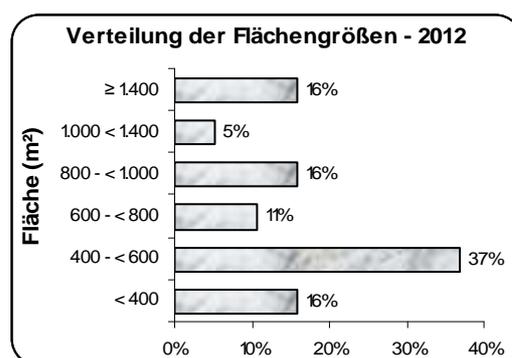
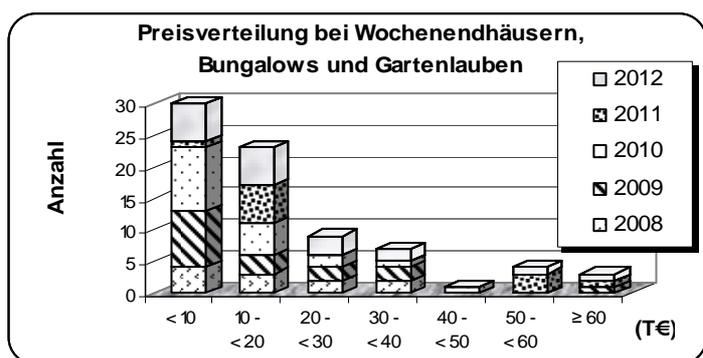
8.9.1 Wochenendhäuser

Im Berichtszeitraum wechselten 19 bebaute Erholungs- und Gartengrundstücke unter normalen Umständen ihren Eigentümer, acht Verträge mehr als im Jahr 2011.

Acht Objekte befinden sich in den Erholungsgebieten (EH) des Landkreises wie z.B. im „EH Grünewalder Lauch“ in Grünewalde, „EH Am Silbersee“ in Kittlitz und „EH Am Kutschenberg“ in Kleinmehlen. Weitere Verkäufe fanden in den Ortslagen oder in Außenbereichslagen der Gemeinden statt.

Die Kaufpreise streuten in einer Bandbreite von 1 T€ bis 70 T€ und lagen im Mittel bei rd. 19 T€. Die Grundstücksgrößen variierten zwischen 377 m² und 1.639 m².

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



Aus der Preisverteilung ergibt sich ein Medianwert in Höhe von 15 T€. Bei den Grundstücksflächen liegt der Medianwert bei rd. 585 m².

Aus der folgenden Tabelle sind das Preisniveau und die Vergleichspreise für Wochenendhäuser, Bungalows und Gartenlauben ersichtlich. Viele dieser Gebäude besitzen eine Unterkellerung.

Preisniveau und das Verhältnis Kaufpreis zur Wohnfläche für Wochenendhäuser – 2012				
Anzahl der Kauffälle	Ø KP (T€) Spanne	Ø Flächengröße (m ²)	Ø Wohnfläche Spanne (m ²)	KP / Wfl.* (€/m ²)
Wochenendhäuser und Bungalows in Erholungsgebieten				
9	18 (12 – 30)	700	40 (28 – 60)	480 (286 – 714)
Wochenendhäuser und Bungalows in dörflichen Lagen				
2	63	2.325	80	800
Lauben, Bungalows mit einfacher Ausstattung				
6	5 (1 – 8)	800	30 (17 – 42)	200 (45 – 353)

* KP / Wfl. = Kaufpreis zur Wohnfläche

8.9.2 Weitere sonstige Gebäude

Zu den weiteren sonstigen Gebäuden zählen unter anderem auch Sporthallen, Jugendclubs und Pfarrhäuser sowie ehemalige Bahnhofsgebäude. Weiterhin gehören unter anderem Einzelgaragen und Garagenkomplexe, Villen und Herrenhäuser dazu.

Die Preise für die Sporthalle, den Jugendclub und das ehemalige Pfarrhaus reichten von 9 T€ bis 28 T€.

Zwei ehemalige **Bahnhöfe** und **Bahnhofsnebengebäude** erzielten im Jahr 2012 durchschnittlich 3,5 T€. Die Bahnhofsgrundstücke waren im Schnitt rd. 1.500 m² groß.

Durch drei Verträge wurden Garagenzeilen und –komplexe veräußert. Die Preise reichten von 25 T€ bis 310 T€. Das entspricht einem Preis pro Garage von 2,7 T€ bis 4,2 T€ und im Durchschnitt 3,5 T€.

Darüber hinaus wurden im Jahr 2012 vier **Villen** bzw. Herrenhäuser hauptsächlich in städtischen Lagen verkauft. Die Preise streuten in einer Bandbreite von 5 T€ bis 302 T€.

Die Kauffälle konnten wie folgt ausgewertet werden:

Preisniveau und das Verhältnis Kaufpreis zur Wohnfläche für Villen und Herrenhäuser – 2012						
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 / Wfl.* (€/m ²)
Baujahr um 1900, durchgeführte Maßnahmen: keine						
2	14	1.800	9	146 %	320	60
Baujahr nach 2000						
2	122	1.850	24	9 %	240	1.180

9 Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

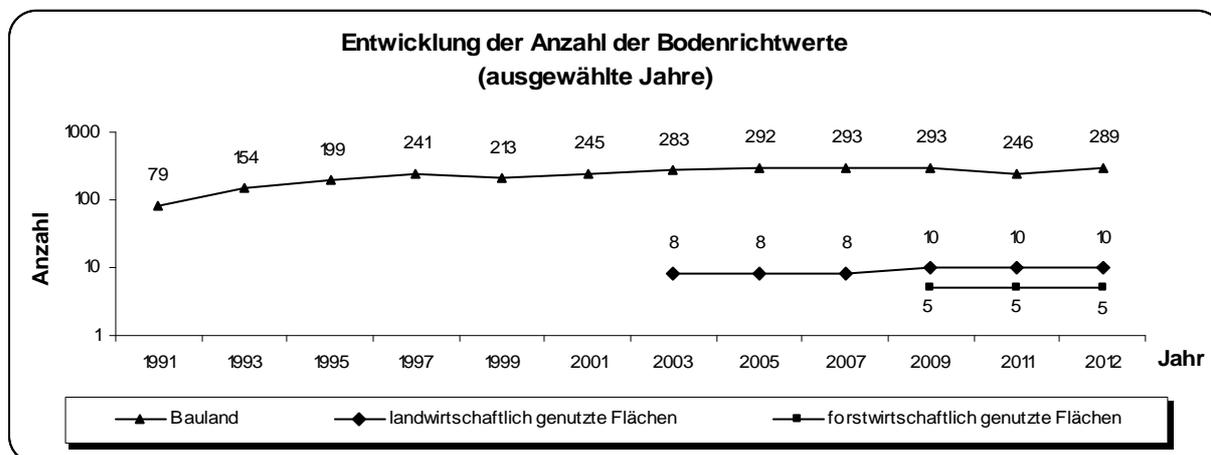
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz hat gemäß § 193 Abs. 5 BauGB in seinen Beratungen am 13. und 18. Februar 2013 die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31. Dezember 2012 nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV beschlossen.

Die Verfahrensweise zur Ermittlung und Bereitstellung der Bodenrichtwerte im Land Brandenburg regelt die Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie – RL BRW-BB vom 20.09.2011, geändert durch Erlass vom 21.02.2013. Danach sind Bodenrichtwerte zum Stichtag 31. Dezember des vorangegangenen Kalenderjahres flächendeckend und als zonale Werte zu ermitteln. Die Bodenrichtwerte des Jahres 2012 waren noch übergangsweise zum Stichtag 01.01.2012 ermittelt worden.

Kartengrundlage für die Bodenrichtwernerfassung ist das Digitale Navigationsmodell (DNM), welches den Gutachterausschüssen durch den Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) in mehreren Maßstäben zur Verfügung gestellt wurde. Die LGB bietet die Informationen über die Bodenrichtwerte in Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen im Brandenburg-Viewer <http://www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm> 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 sowie in Listenform, welche in den Bauämtern der Städte, Gemeinden und Ämter im Zeitraum vom 21.03.2013 bis 22.04.2013 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 besondere Bodenrichtwerte ab (Punkt 9.3).



Nach RL BRW-BB Nr. 2 ist der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets, die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

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.

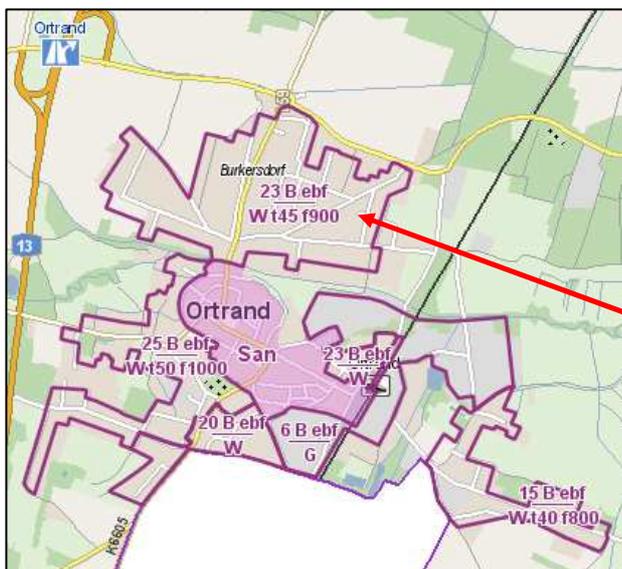
9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz hat zum Stichtag 31.12.2012 insgesamt 289 zonale Bodenrichtwerte für Bauland beschlossen.

Nachdem im Jahr 2011 einige Zonen zusammengefasst wurden und sich daher die Anzahl der Bodenrichtwerte etwas verringerte, wurden zum Stichtag 31.12.2012 für 43 weitere Gebiete neue Bodenrichtwerte ermittelt und bestehende lokale Lücken geschlossen.

Nach wie vor stagniert der Grundstücksmarkt bzw. ist leicht rückläufig. Während 86 % der Bodenrichtwerte beibehalten wurden, erfolgte die Reduzierung von 10 Bodenrichtwerten um 1 €/m² bis 2 €/m². Ein Wert wurde um 3 €/m² gesenkt. Eine geringfügige Erhöhung um 1 €/m² bis 2 €/m² erfolgte hingegen bei 17 Bodenrichtwerten. Nur in Lübbenau/Spreewald wurde ein Bodenrichtwert um 5 €/m² angehoben.

Bodenrichtwerte in verdichteten Siedlungsbereichen Auszug - Stadt Ortrand - zum Stichtag 31.12.2012



Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m²
Wertbeeinflussende Merkmale

Beispiel:

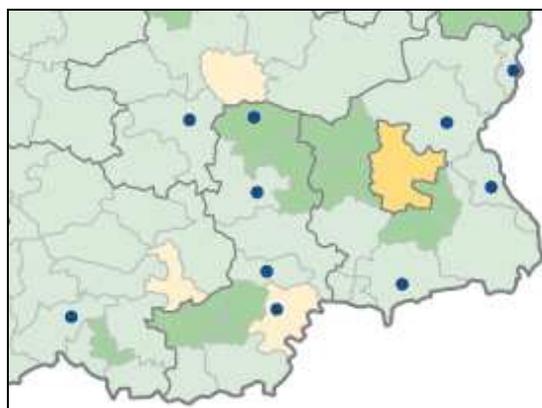
Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei
nach BauGB - 23 €/m²

Wohnbaufläche - Grundstückstiefe 45 m –
Grundstücksfläche 900 m²

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

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 22 % der Bodenrichtwerte für Industrie- und Gewerbebauland zum Stichtag 31.12.2012 erfolgte im Vergleich zum Vorjahr eine Verringerung um 1 €/m² bis 2 €/m². Die übrigen Bodenrichtwerte blieben, bis auf eine Erhöhung um 1 €/m², unverändert.

Das Bodenrichtwertniveau für baureifes Land liegt in den Gewerbe- und Industriegebieten des Landkreises überwiegend in einer Spanne von 6 €/m² bis 10 €/m². Die höchsten Bodenrichtwerte verzeichnen einzelne Standorte in den Städten Senftenberg / Ortsteil Brieske und Schwarzheide. Die Bodenrichtwerte betragen dort 12 €/m² bzw. 13 €/m². Die größten Wertverluste in den letzten vier Jahren verzeichneten die bergbaubelasteten Gewerbebestände Laugfeld und Grünstraße in Senftenberg.

Bodenrichtwertübersicht – Industrie- und Gewerbegebiete im Landkreis – Stichtag: 31.12.2012							
Gemarkung	Lagebezeichnung	01.01.09	01.01.10	01.01.11	01.01.12	31.12.2012	
		BRW* in €/m ² / Nutzung					
Calau	Gewerbegebiet Calau-Ost	-	-	8	7	7	GE
	Gewerbepark Calau-Nord	8	8	8	8	8	GE
	GI/GE Calau-Süd	10	10	10	10	10	G
Bischdorf	Gewerbegebiet Seese-Ost	-	-	6	6	6	GE
Boblitz	Gewerbegebiet	-	-	-	-	11	GE
Brieske	Industriepark Marga	12	12	12	12	12	G
Freienhufen	Industrie- und Gewerbegebiet Sonne	11	11	10	10	10	G
Groß-Klessow	Industrie- und Gewerbegebiet Am Spreewalddreieck	10	10	10	10	10	G
Großräschen	GI/GE Am Räschener Laug	10	10	9	10	10	G
	GI/GE Woschkower Weg	-	-	-	-	8	G
Kittlitz	Lausitz-Industriepark Kittlitz/Lübbenau	13	12	12	11	11	G
Lauchhammer	Industriepark Ost	7	6	6	6	6	G
	GI/GE West (Franz-Mehring-Str.)	7	6	6	6	6	G
	Industriepark Süd	8	8	8	8	8	G
Raddusch	Gewerbegebiet Raddusch	8	7	6	6	6	GE
Ruhland	Gewerbegebiet Große Wiesen	9	8	7	7	6	GE
Schipkau	GI/GE Hauptwerkstatt Schipkau	10	8	8	8	8	GE
Schwarzheide	Gewerbegebiet Schwarzheide-Süd	10	10	10	8	8	G
	Gewerbegebiet Handelsring	18	15	13	13	13	GE
Schöllnitz	Gewerbegebiet Altdöbern-Schöllnitz	5	5	5	5	5	GE
Senftenberg	GE Impuls / Spremberger Straße / Güterbahnhofstraße	7/7/-	7/7/-	7/7/-	7	7	G
	GE Laugfeld	10	8	4	3	3	GE
	GE Grünstraße				4	4	G
	Gewerbegebiet Grubenstraße	10	8	8	7	7	GE
Vetschau	ITZ Spreewald	9	9	9	9	9	G

* Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei und kostenerstattungsbeitragsfrei,
Schrägstriche / - ursprüngliche Zonen, die verschmolzen wurden

9.2.2 Bodenrichtwerte für neue Wohngebiete

Im Jahr 2012 wurden 13 Kaufverträge (Vorjahr: 4) über Baugrundstücke in einem der 45 Wohngebiete (WG) registriert. Dies betrifft die Wohngebiete „Wohnfeld Alma“ am Rande des entstehenden Ilse-Sees in Großräschen, „Spreewaldblick“ in Vetschau/Spreewald, „Feldstraße“ in Senftenberg, Ortsteil Peickwitz und „Am Riesno“ in Calau, Ortsteil Werchow.

Das Bodenrichtwertniveau für baureifes Land liegt in den Wohngebieten in einer Spanne von 30 €/m² bis 68 €/m² und blieb im Vergleich zum Vorjahr überwiegend konstant. Etwa 58 % der Bodenrichtwerte sind kleiner als 50 €/m².

Bodenrichtwertübersicht – neue Wohngebiete (WG) im Landkreis – Stichtag: 31.12.2012						
Gemarkung, Lagebezeichnung		01.01.09	01.01.10	01.01.11	01.01.12	31.12.2012
		BRW* in €/m ² / Nutzung Tiefe (m) – Größe (m ²)				
Altdöbern, WG Wiesenweg (Heideweg/Teichweg)		42	40	40	40	40 WR 30-600
Boblitz, WG Grobblasiedlung/Siedlungsweg/Waldweg		46/38	46/36	42	42	42 W 30-700
Brieske, Ost-WG Im Alt. Stadion/Am Margaretengraben		46	46	50	50	50 W
Calau, Wohnpark Am Funkturm/Am Spring		44	42	40	40	40 WA
Groß Klessow	WG Am Sportplatz (Fliederweg)	40	40	40	40	40 WA
	Klein Klessow, WG Am Wäldchen	40	40	40	40	40 WA
Großräschen	WG Wohnfeld Alma, Seelage	60	60	60	60	60 WA
	WG Wohnfeld Alma, Innenlage	50	50	50	50	50 WA
Kleinkoschen, WG Nordwiesen bis Elsterbogen		56/52	56/52	54	54	54 WA 30-700
Lauchhammer	Süd, Im Wohnpark	34	34	34	34	34 WA
	Süd, WG Küchlerweg	30	30	30	30	30 WA
Lübbenau	WG Gerbergasse	62	62	62	62	62 WA 50-1100
	WG Poststr./Ecke Paul-Fahlisch-Str.	68	68	68	68	68 WA 600
Peickwitz, WG Feldstraße (Haselweg,Ahornweg)		48	48	48	48	50 WA
Ruhland	WG Neue Sorge	36	36	36	36	36 WR 600
	WG An der Matzmühle (Am Hainweg)	35	35	35	35	35 WA
Schipkau, WG Klettwitzer Str. (Schüla-Ring usw.)		-	-	-	-	30 WA
Schwarzheide, WG Geflüderstraße		45	42	42	42	42 WA 600
Senftenberg	WG Buchwalde / Am Salzgraben (Dr.-R.-Lehmann-Str.,Dr.-O.-Rindt-Str./ Am Salzgraben)	68/54	68/54	68/54	60	60 W 30-600
	WG Festplatz (Geschwister-Scholl-Str.)	65	65	65	65	65 WR 30-550
Vetschau	WG Spreewaldblick	48	48	48	48	48 WA
Werchow	WG Am Mühlenfließ/Am Riesno/ Mühlenstr.	35/-/	35/-/	34	30	32 W 40-800
Zerkwitz	WG Am Burjauer	45	45	45	45	45 WA
	WG Lübbenau Nord (Am Burjauer)	56	56	56	56	58 WA 30-600
	WG An der Landstr. (J.-Choinan-Str.)	60	60	52	52	52 WA 25-500

* Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei und kostenerstattungsbeitragsfrei,
Schrägstriche / - ursprüngliche Zonen, die verschmolzen wurden

9.3 Besondere Bodenrichtwerte

In mehreren Städten des Landkreises Oberspreewald-Lausitz (siehe Punkt 3.2.4) wurden in den Jahren nach 1990 städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (§§ 136 ff. und §§ 165 ff. BauGB) eingeleitet. Die Abschöpfung der sanierungs- und entwicklungsbedingten Werterhöhungen ist in den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB geregelt. Ausgenommen sind vereinfachte Sanierungsverfahren.

Als Grundlage für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung eines Grundstücks gemäß § 154 Abs. 2 BauGB können zonale Werte dienen, die für Gebietszonen mit gleichartigen Lage- und Nutzungswerten abgeleitet werden. Bei diesen zonalen Werten handelt es sich um besondere Bodenrichtwerte, die der Gutachterausschuss gemäß § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB auf Antrag ermittelt.

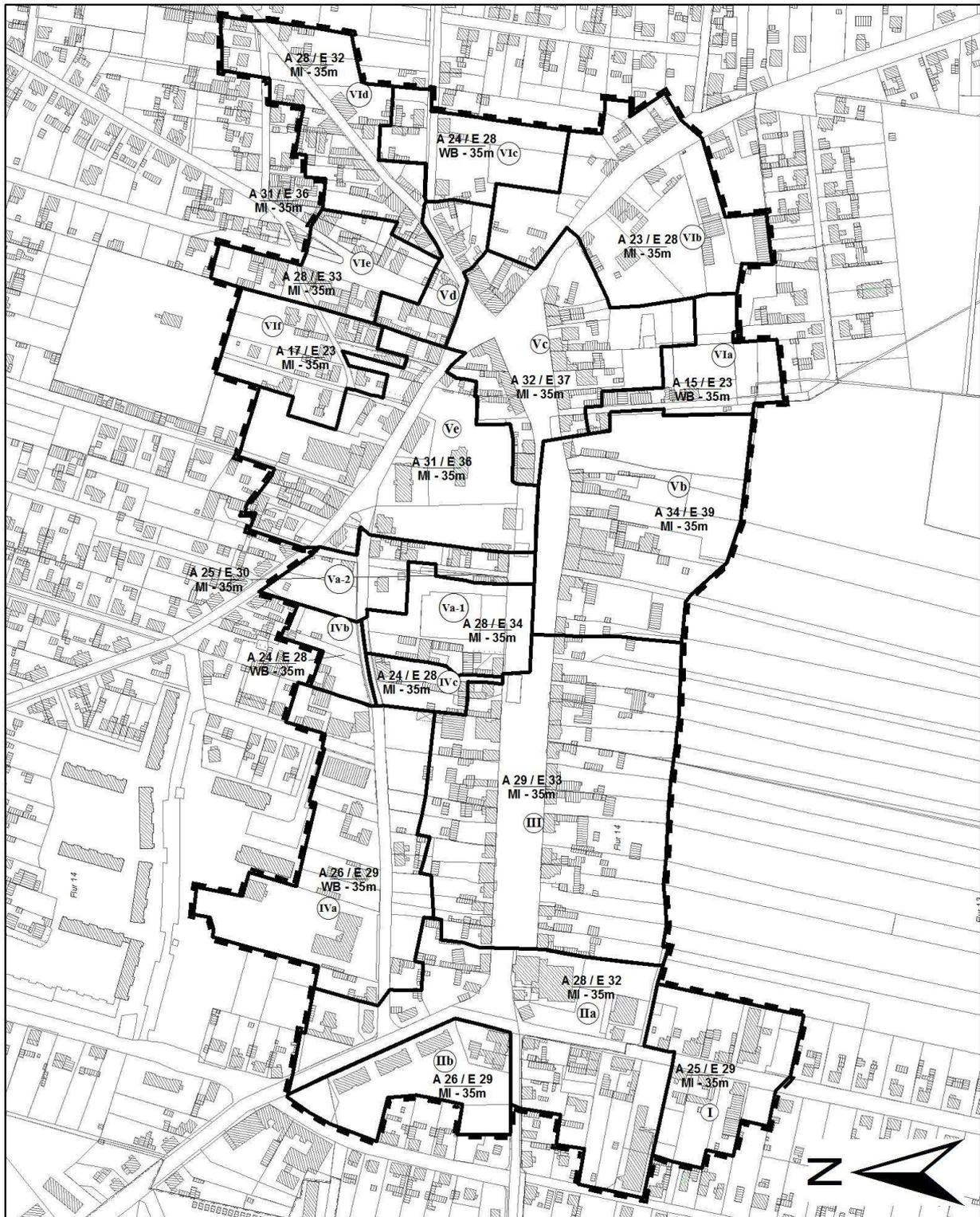
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz hat auf Antrag der Kommunen bzw. der Sanierungsträger für die in der Tabelle genannten Sanierungsgebiete besondere Bodenrichtwerte ermittelt bzw. fortgeschrieben und in Sonderkarten veröffentlicht.

Besondere Bodenrichtwerte für die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete im Landkreis						
Sanierungsgebiet (SG)	Anfangswerte Qualitätsstichtag	Endwerte Qualitätsstichtag	Wertermitt- lungsstichtag	Verfahren der Wertermittlung	Größe	Anzahl Zonen
SG „Großräschen Innenstadt“	03.03.1998	31.12.2014	01.08.2012	Komponenten- methode	15 ha	27
SG „Innenstadt Lauchhammer-Mitte“	15.01.1997	31.12.2013	18.01.2010	Komponenten- methode	32,9 ha	19
SG „Lübbenau-Altstadt“	30.07.1993	2012/2013	01.09.2008	Hagedorn-Verfahren	25 ha	21
SG „Innenstadt“ der Stadt Senftenberg	15.05.1991	01.01.2015	01.06.2010	Hagedorn-Verfahren	18,6 ha	20
SG „Ruhland-Stadtkern“	15.11.1991/ 06.06.2003	2011/2012	01.01.2005	Hagedorn-Verfahren	14,38 ha	24
SG „Innenstadt Ortrand“	27.08.1991/ 19.04.2004	31.12.2013	01.02.2009	Hagedorn-Verfahren	18,3 ha	15

Für die Sanierungsgebiete, für die prognostizierte Endwerte ermittelt wurden, sind die Sonderkarten auf den Folgeseiten auszugsweise dargestellt. Weitere Erläuterungen können den Sonderkarten in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses entnommen werden.

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

Qualitätsstichtag der Anfangswerte/Endwerte: 15.01.1997 / 31.12.2013
 Wertermittlungsstichtag: 18.01.2010



Schreibweise: A (Anfangswert) bzw. E (Endwert) Bodenrichtwert in €/m²
 Wertbeeinflussende Merkmale

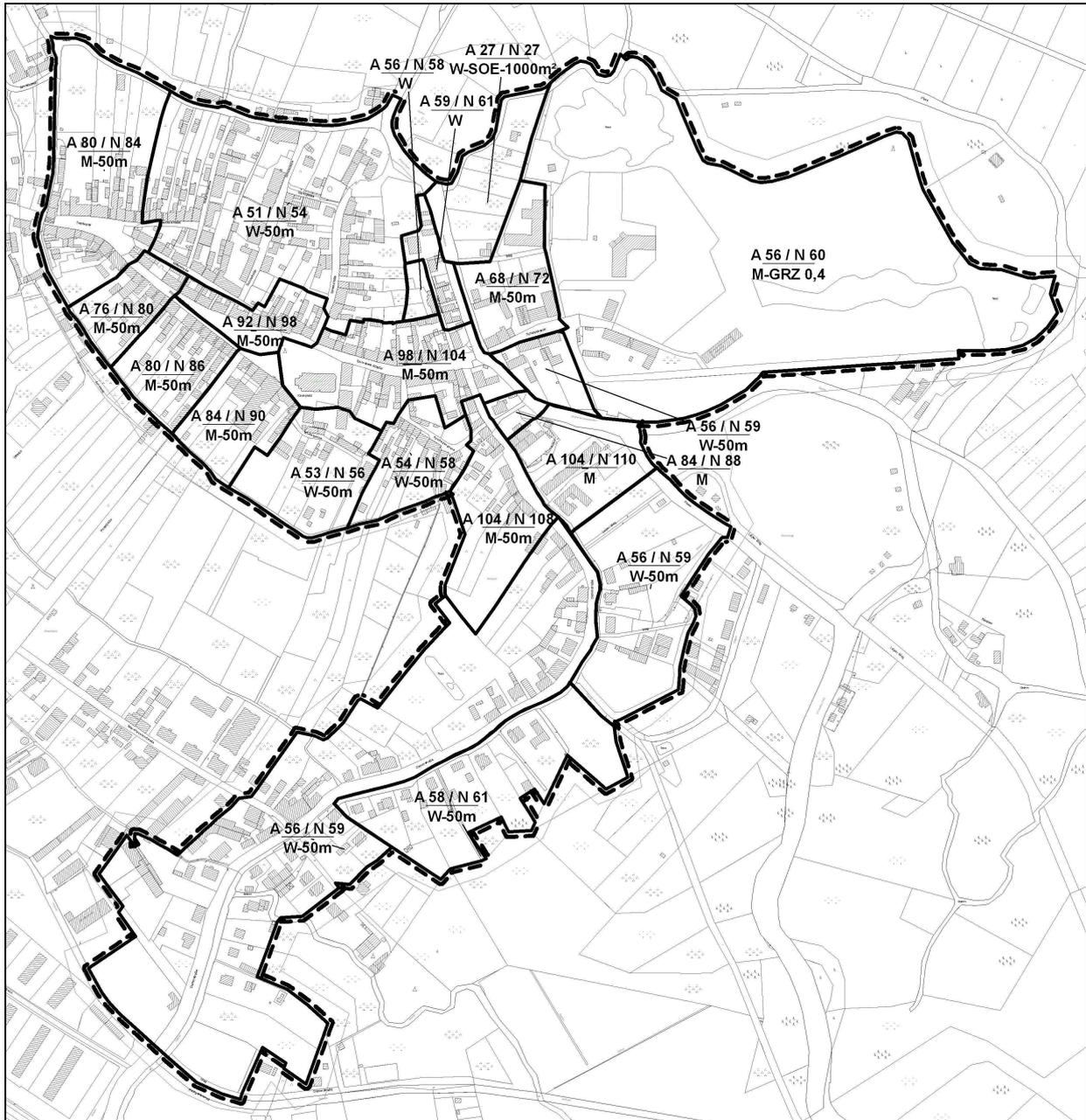
Wertbeeinflussende Merkmale:

Art der baulichen Nutzung MI Mischgebiet
 WB besonderes Wohngebiet
 Grundstückstiefe - arabische Zahl z.B. 35 m

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

Qualitätsstichtag der Anfangswerte/Endwerte:
 Wertermittlungsstichtag:

30.07.1993 / 2012-13
 01.09.2008



Schreibweise:

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

Wertbeeinflussende Merkmale:

Grundstücksteilmarkt

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

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl - arabische Zahl
 z.B. GRZ 0,4 = überbaubare Grundstücksfläche 40 %

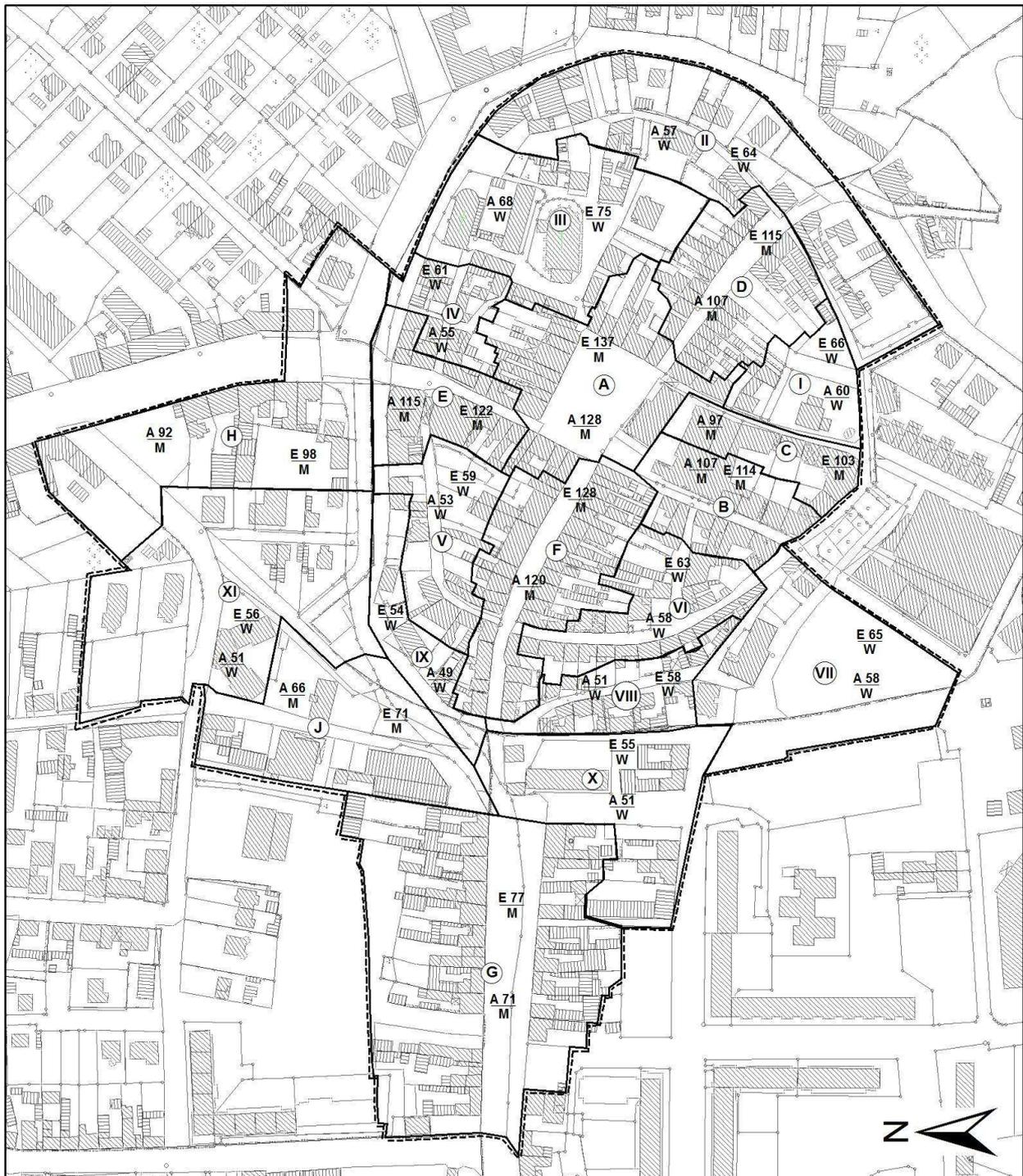
Grundstückstiefe
 Grundstücksfläche

- arabische Zahl z.B. 50 m
 - arabische Zahl z.B. 1000 m²

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

Qualitätsstichtag der Anfangswerte/Endwerte:
 Wertermittlungsstichtag:

15.05.1991 / 01.01.2015
 01.06.2010



Schreibweise:

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

Wertbeeinflussende Merkmale:

Grundstücksteilmarkt

M Geschäftslage (gemischte Nutzung)
 W Wohnlage (Wohnbaufläche)

9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat die in der 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 2009 bis 2012 (Anpassung mittels Bodenpreisindexreihe für Acker- bzw. Grünland) abgeleitet. Die Bodenrichtwerte und die angegebenen Acker- bzw. Grünlandzahlen wurden nach der Fläche gewichtet ermittelt.

Stichtag: 31.12.2012

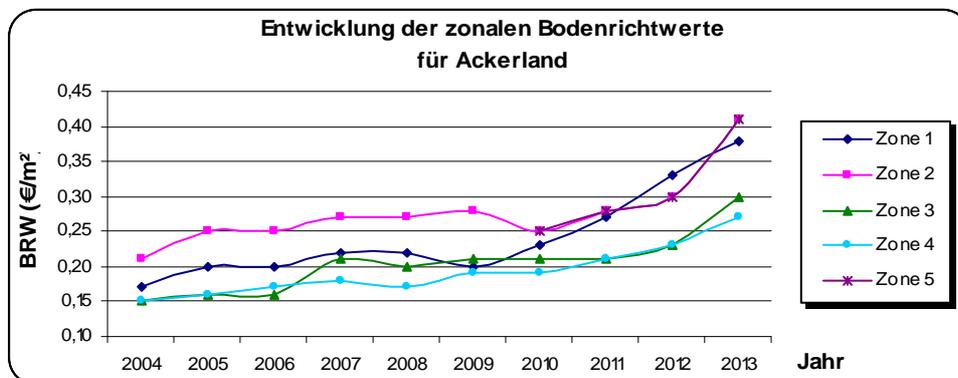
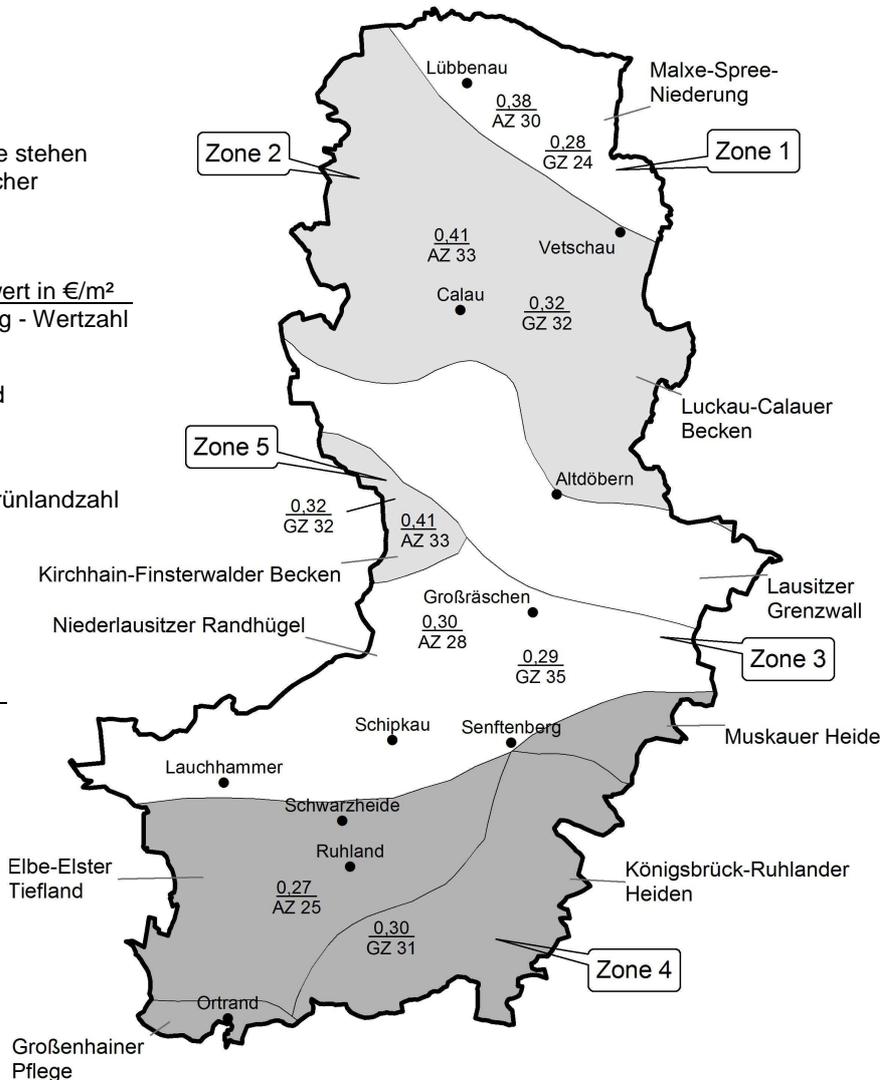
Die dargestellten Bodenrichtwerte stehen für Grundstücke mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung.

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

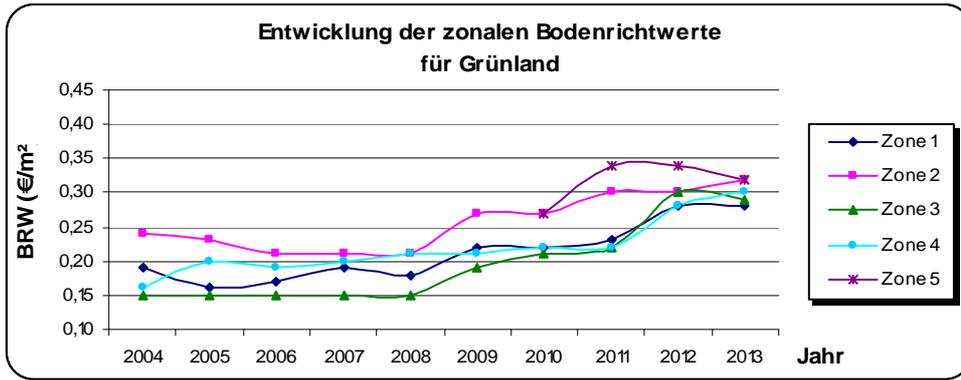
Art der Nutzung: A Ackerland
GR Grünland

Wertzahl: Acker- bzw. Grünlandzahl

Beispiele: $\frac{0,23}{A-28}$ $\frac{0,30}{GR-35}$



Hinweis: Die Entwicklungskurve der Zone 5, die ab dem Jahr 2010 von der Zone 2 abgetrennt wurde, verläuft wie diese. Sie wird durch den Verlauf der Zone 2 überdeckt.



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 2012 (Anpassung mittels Bodenpreisindexreihe für forstwirtschaftliche Flächen) abgeleitet. Die Bodenrichtwerte wurden nach der Fläche gewichtet ermittelt und enthalten den Baumbestand.

Stichtag: 31.12.2012

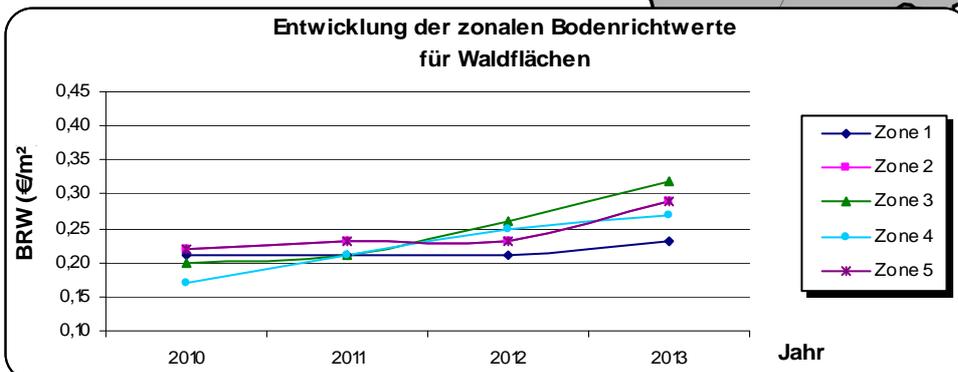
Die dargestellten Bodenrichtwerte stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer forstwirtschaftlicher Nutzung.

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

Wurden Grundstücke unter den Rechtsverhältnissen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (SchuldRAnpG) bereits vor dem 03.10.1990 für kleingärtnerische Zwecke außerhalb von Kleingartenanlagen oder zur Erholung und Freizeitnutzung bzw. zur Errichtung von Garagen genutzt, 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 24.06.2002 (BGBl. I S. 2562).

Maßgebend für die Feststellung der ortsüblichen Höhe sind die nach dem 02.10.1990 auf der Grundlage des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) frei vereinbarte Entgelte. Zu diesem Zweck führt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Datensammlung über derartige Entgelte.

10.1.1 Nutzungsentgelte zur gärtnerischen Nutzung, Erholung und Freizeitgestaltung

Da aus dem Jahr 2012 keine neuen Erkenntnisse über frei vereinbarte Nutzungsentgelte vorliegen, werden die Daten aus dem Vorjahresbericht übernommen.

Garten- und Erholungsgrundstücke 2010 – 2011	
Gemeinde, Stadt, Amt	Nutzungsentgelte €/m ² und Jahr
Gemeinde Altdöbern	0,04 – 0,15
Stadt Calau	0,07 – 0,30
Stadt Großräschen	0,20
Stadt Lauchhammer	0,10 – 0,20
Stadt Lübbenau/Spreewald	0,15 – 0,61
Amt Ortrand	keine Angaben
Amt Ruhland	0,05 – 0,20
Gemeinde Schipkau	0,07 – 0,30
Stadt Schwarzheide	0,30
Stadt Senftenberg	0,08 – 0,61
Stadt Vetschau/Spreewald	0,06 – 0,15

In der Tabelle wurden die Nutzungsentgelte der Jahre 2010 / 2011 zusammengefasst. Die Angaben resultieren aus 94 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 0,61 €/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 innerhalb der Vorjahresspanne von 31 €/Stellplatz bis 60 €/Stellplatz.

Garagenstellplätze 2010 – 2012 (bei Nutzerwechsel)	
Gemeinde, Stadt, Amt	Nutzungsentgelte €/Stellplatz und Jahr
Gemeinde Altdöbern	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 so genannten „Dreiervertrag“, einen Pachtvertrag nach dem BGB oder einen Mietvertrag ab.

Kündigen Nutzer ihren Nutzungsvertrag ohne einen Nachnutzer vorzuweisen, übernehmen in den meisten Fällen die Kommunen die Garagen unentgeltlich. Soweit es sich um geplante Abbruchobjekte handelt, werden die Garageneigentümer gemäß § 15 Abs. 1 Z. 2 Schuld-RAnpG 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.

Hinweis: Die Aussagen zum Mietpreisniveau beziehen sich auf die vorliegenden Angaben des Vorjahres. Eine Aktualisierung wurde für das Berichtsjahr nicht vorgenommen.

10.2.1 Wohnraummieten

Die Erstellung eines Mietspiegels nach §§ 558c, 558d BGB ist allein Aufgabe der Gemeinden, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Im Jahr 2006 wurde für die Stadt Lauchhammer ein einfacher Mietspiegel (Mietrichtwerte) nach § 558c BGB erarbeitet. 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 Mietpreisniveau 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.

10.2.1.1 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)			
Gemeinde, Stadt	Nettokaltmiete (€/m ² 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

10.2.1.2 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)	
Wohnfläche (m ²)	Nettokaltmiete (€/Objekt)
bis 100	300 – 550
100 – 140	490 – 650
140 – 180	650 – 850

10.2.2 Mietpreise für Garagen und PKW-Stellplätze

Garagen und PKW-Stellplätze		
	Nettokaltmiete (€/Monat pro Objekt)	
	Garagen	PKW-Stellplatz
gesamter Landkreis	15 bis 40	5 bis 25

10.2.3 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 2012 (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.

Großflächige Einzelhandelsimmobilien sind nicht in die Betrachtungen eingeflossen. In diesen Einkaufszentren gelten andere Maßstäbe bei der Mietpreisbildung, um einen bestimmten Branchenmix zu erzielen. Die Mietpreisspannen stellen ortsübliche Orientierungswerte dar und bilden keine rechtliche Grundlage.

Gewerbliche Mieten (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)	12,00 – 8,00	9,00 – 7,00	6,50 – 4,00	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	11,00 – 6,00	8,00 – 5,00	5,00 – 4,00	↔
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m ²)	9,00 – 6,00	7,00 – 5,00	5,50 – 3,50	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	8,00 – 6,00	6,00 – 4,00	5,00 – 3,00	↔
Gaststätten		7,20 – 2,00			↔
Produktionshallen		3,50 – 2,00			↔
Lagerhallen		3,00 – 1,00			↔
Freiflächen		1,00 – 0,25			↔
* 1a-Lage: Markt, Bahnhofstraße, Kreuzstraße, Schmiedestraße bis Bärengasse					
Kurzeinschätzung: weitgehend stabile Teilmärkte; kleine, hochwertige Flächen eher gesucht					

² Quelle: Gewerbemieten-Service 2012 der Industrie- und Handelskammer Cottbus, www.cottbus.ihk.de

Gewerbliche Mieten (Nettokaltmieten in EUR/m ²) ³					
Stadt / Art des Gewerberaumes		Geschäftslage bzw. Nutzwert, Trend			
		1a-Lage*	1b-Lage	2er-Lage	Trend
		guter Nutzwert	mittlerer Nutzwert	einfacher Nutzwert	↔, ↗, ↘
Stadt Großräschen					
Ladenflächen	klein (< ca. 80 m ²)	10,00 – 6,00	8,00 – 4,00	6,00 – 3,00	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	8,00 – 5,00	7,00 – 4,00	6,00 – 3,00	↔
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m ²)	8,00 – 5,00	7,00 – 5,00	6,00 – 4,00	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	7,00 – 5,00	6,50 – 4,00	5,00 – 3,00	↔
Gaststätten	für alle Größen	4,00	3,00	2,00	↔
Produktionshallen		2,50 – 1,00			↔
Lagerhallen		2,50 – 1,00			↔
Freiflächen		1,00 – 0,10			↔
* 1a-Lage: Marktplatz mit dem Bereich der angrenzenden Kirchallee, Rudolf-Breitscheid-Straße, Calauer Straße					
<u>Kurzeinschätzung:</u> überwiegend konstantes Mietniveau					
Stadt Lauchhammer					
		1a-Lage*	1b-Lage	2er-Lage	Trend
Ladenflächen		8,00 – 5,00	6,50 – 4,50	6,00 – 2,00	↔
Büro- und Praxisräume		7,00 – 4,00	6,00 – 3,00	4,50 – 2,00	↔
Produktionshallen		3,50 – 1,50			↔
Lagerhallen		2,50 – 0,50			↔
Freiflächen		0,50 – 0,10			↔
* 1a-Lage: Dietrich-Heßmer-Platz					
<u>Kurzeinschätzung:</u> meist stabile Teilmärkte; schwacher Marktumsatz					
Stadt Lübbenau/Spreewald					
		1a-Lage*	1b-Lage	2er-Lage	Trend
Ladenflächen	klein (< ca. 80 m ²)	11,00 – 7,00	9,00 – 6,00	7,00 – 4,00	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	9,00 – 7,00	7,50 – 5,00	5,50 – 3,50	↔
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m ²)	8,50 – 5,00	6,00 – 4,00	5,00 – 3,50	↔
	groß (> ca. 80 m ²)	8,00 – 4,00	6,00 – 4,00	4,50 – 3,00	↘
Produktionshallen		3,00 – 1,50			↔
Lagerhallen		3,00 – 1,00			↔
Freiflächen		1,00 – 0,10			↔
* 1a-Lage: Markt (angrenzend Kirchplatz), Ehm-Welk-Straße, nördliche Dammstraße bis Leiper Weg					
<u>Kurzeinschätzung:</u> Teilmarktkonsolidierung; Produktions-, Lagerflächen und Großflächen schwach					
Stadt Schwarzhöhe					
		1a-Lage*	1b-Lage	2er-Lage	Trend
Ladenflächen		8,00 – 5,00	6,00 – 4,50	bis 4,00	↔
Büro- und Praxisräume		9,00 – 3,00	6,00 – 4,50		↔
Produktionshallen		3,50 – 1,00			↔
Lagerhallen		2,50 – 0,50			↔
Freiflächen		1,00 – 0,10			↔
* 1a-Lage: an verdichteten Standorten					
<u>Kurzeinschätzung:</u> meist stabile Teilmärkte; schwacher Marktumsatz					

³ Quelle: Gewerbemieten-Service 2012 der Industrie- und Handelskammer Cottbus, www.cottbus.ihk.de

10.3 Pachten

10.3.1 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

Für das Jahr 2012 konnten dem Gutachterausschuss keine neuen Daten zu landwirtschaftlichen Pachtpreisen zur Verfügung gestellt werden. Daher werden die Ausführungen des Vorjahresberichtes übernommen.

Das Amt für Verbraucherschutz, Ordnung und Landwirtschaft teilte dem Gutachterausschuss die in den Gemarkungen durchschnittlich gezahlten Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen mit. Basis waren die im Jahr 2011 registrierten rd. 6.900 Landpachtverträge mit einer Gesamtfläche von rd. 25.785 ha. Rund 4,5 % dieser Flächen befinden sich in den angrenzenden Nachbarkreisen.

Den größten Anteil an den verpachteten Flächen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz haben die Nutzungsarten Ackerland mit 78 % und Grünland mit 19 %, was einer Fläche von insgesamt 23.826 ha entspricht. Damit sind 59 % der Acker- und Grünlandflächen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz verpachtet. Darüber hinaus werden rd. 804 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 inbegriffen) in Höhe von 61 €/ha (Vorjahr: 54 €/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 2007 bis 2009 wurden die durchschnittlichen Jahrespachten der Gemarkungen zonal gemittelt. Im Jahr 2010 erfolgte erstmals eine 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 abgetrennte Zone 5 (siehe Punkt 6.1.3) wurden die durchschnittlichen Pachtpreise der Jahre 2007 und 2008 aus der Zone 2 übernommen.

Durchschnittliche Pachten der am 31.12.2011 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 31.12.2011 registriert waren, einbezogen.

Die im Jahr 2011 in den Gemarkungen durchschnittlich gezahlten, jährlichen Pachten betragen für Ackerland rd. 62 €/ha (Spanne 1 €/ha bis 142 €/ha) und für Grünland rd. 50 €/ha (Spanne 4 €/ha bis 124 €/ha). Die durchschnittlichen Pachten wurden nach der Fläche gewichtet ermittelt.

Durchschnittliche Pachten für Acker- und Grünland (alle Landpachtverträge am 31.12.2011)				
Bereich	Ackerland		Grünland	
	Ø Pacht (Spanne) €/ha/Jahr	Ø Ackerzahl in den Gemarkungen (Spanne)	Ø Pacht (Spanne) €/ha/Jahr	Ø Grünlandzahl in den Gemarkungen (Spanne)
Zone 1 (Spreewald)	62 (24 – 116)	32 (23 – 43)	47 (32 – 111)	32 (21 – 39)
Zone 2 (Luckau-Calauer Beckenland)	73 (26 – 142)	32 (23 – 40)	63 (4 – 124)	36 (27 – 41)
Zone 3 (Hügelland)	58 (1 – 101)	25 (20 – 30)	58 (28 – 94)	31 (20 – 36)
Zone 4 (Tiefeland)	47 (24 – 122)	26 (20 – 36)	43 (31 – 58)	33 (20 – 44)
Zone 5 (Kirchhain-Finsterwalder Beckenland)	65 (63 – 67)	30 (29 – 32)	57 (51 – 69)	38 (36 – 41)
Alle Zonen	62 (1 – 142)	29 20 – 43	50 4 – 124	34 20 – 44

Durchschnittliche Pachten der im Jahr 2011 registrierten Neuabschlüsse, Verlängerungen, Änderungen

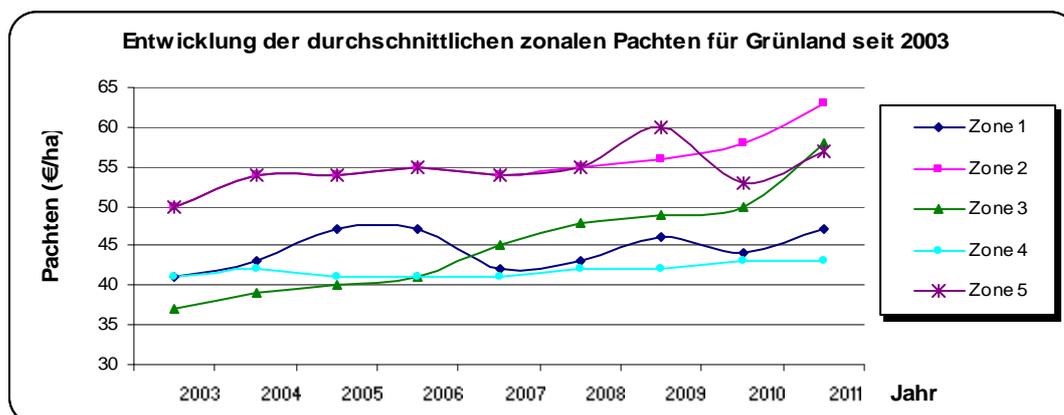
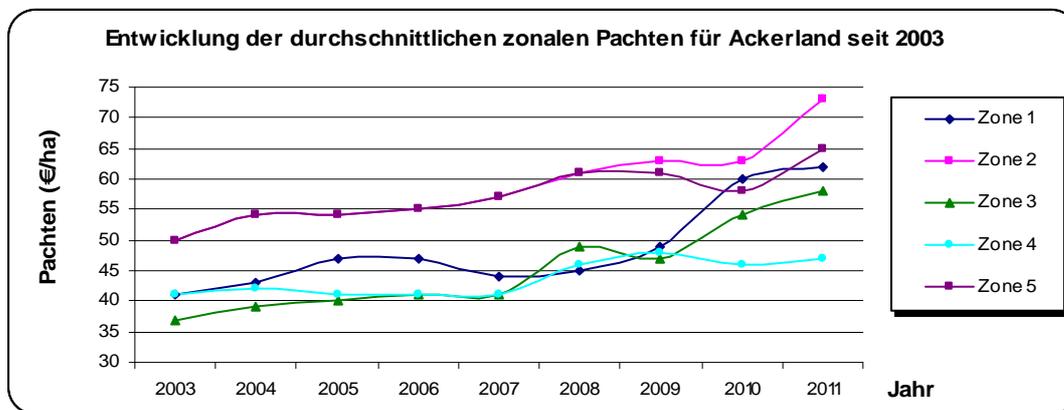
Im Jahr 2011 wurden insgesamt 187 Neuabschlüsse, Verlängerungen und Änderungen von Landpachtverträgen (Vorjahr: 286) erfasst. Das betrifft rd. 2.014 ha Acker- und Grünlandflächen im Landkreis.

Die durchschnittlich in den Gemarkungen ausgehandelten, nach der Fläche gewichteten Jahrespachten betragen für Ackerland rd. 118 €/ha (Spanne 27 €/ha bis 357 €/ha) und für Grünland rd. 94 €/ha (Spanne 30 €/ha bis 300 €/ha).

Durchschnittliche Pachten für Acker- und Grünland (Neuabschlüsse, Verlängerungen und Änderungen vom 01.01.2011 bis 31.12.2011)				
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)	102 (36 – 160)	32 (23 – 43)	88 (46 – 140)	32 (21 – 39)
Zone 2 (Luckau-Calauer Beckenland)	130 (27 – 357)	32 (23 – 40)	82 (45 – 300)	36 (27 – 41)
Zone 3 (Hügelland)	108 (50 – 177)	25 (20 – 30)	115 (91 – 125)	31 (20 – 36)
Zone 4 (Tiefeland)	121 (56 – 131)	26 (20 – 36)	92 (30 – 132)	33 (20 – 44)
Zone 5 (Kirchhain-Finstertal Beckenland)	117 (115 – 127)	30 (29 – 32)	104 (96 – 112)	38 (36 – 41)
Alle Zonen	118 (27 – 357)	29 20 – 43	94 (30 – 300)	34 20 – 44

10.3.2 Entwicklung der Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

Die Entwicklungen der durchschnittlichen zonalen Pachten für Acker- und Grünland sind aus den nachfolgenden Grafiken ersichtlich, ebenso der stetige Aufwärtstrend.



10.3.3 Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau / Kleingartenpachten

Die zulässige Höhe der Pacht für Kleingärten ist im § 5 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (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 △ 78,23	81	156 DM/ha/Jahr △ 79,76	152 DM/ha/Jahr △ 77,72	67	98

Neuabschlüsse von Pachtverträgen

Durch das Amt für Verbraucherschutz, Ordnung und Landwirtschaft wurden, wie schon im Jahr 2010, keine im Berichtsjahr neu verhandelten Pachtverträge von Landwirten, die erwerbsmäßig Obst und Gemüse anbauen, mitgeteilt. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich nochmals auf das Jahr 2009. Basis nachfolgender Auswertungen waren sieben Pachtverträge von Landwirten, die insbesondere Spargel, Gurken sowie Beerenobst anbauten. 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 durchschnittlichen Jahrespachten der einzelnen Verträge liegen in einer Spanne von 129 €/ha bis 461 €/ha. Die mittlere Pacht aller Verträge beträgt 387 €/ha und nach der Fläche gewichtet 429 €/ha.

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 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Gebührenordnung vom 18. Februar 2013 (GVBl II Nr. 21)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146)
- Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)

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 sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erarbeitung von Analysen des Grundstücksmarktes und des Grundstücksmarktberichtes
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- 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
- 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)
- Erstattung von Gutachten über ortsübliche Pachtzinsen (§ 5 BKleingG) und über Nutzungsentgelte (§ 7 NutzEV)

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeit bedienen sich die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle, die bei der für den Landkreis oder die kreisfreie Stadt zuständigen Katasterbehörde eingerichtet ist. Bei gemeinsamen Gutachterausschüssen erfolgt die Einrichtung bei einer der Katasterbehörden.

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	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.: 0355 / 4991 2107
Sachbearbeiterin:	Frau Jahn	Tel.: 0355 / 4991 2104
Sachbearbeiterin:	Frau Buder	Tel.: 0355 / 4991 2213
Sachbearbeiterin:	Frau Koslowski	Tel.: 0355 / 4991 2105

Allgemeine Sprechzeiten:

Dienstag von 8.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 18.00 Uhr
Donnerstag von 8.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 16.00 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@kvbarnim.de
Brandenburg an der Havel (BRB)	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Bbg. a. d. H. 14767 Brandenburg an der Havel	(03381) 58 62 03 / (03381) 58 62 04 gutachterausschuss@ 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 13 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
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)	Am Flugplatz 11 a 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(03346) 8 50 74 61 / (03346) 8 50 74 69 geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de
Oberhavel (OHV)	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	(03301) 6 01 55 81 / (03301) 6 01 55 80 gutachterausschuss@oberhavel.de
Oberspreewald-Lausitz (OSL)	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	(0355) 49 91 21 07 / (0355) 49 91 21 11 gaa@osl-online.de
Oder-Spree (LOS)/ Stadt Frankfurt (Oder) (FF)	Spreinsel 1, Haus L 15848 Beeskow	Spreinsel 1 15848 Beeskow	(03366) 35 17 10 / (03366) 35 17 18 gaa-los-ff@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)	Potsdamer Straße 18 a 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Bad 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.altdoeborn.de / info@amt-altdoeborn.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 , Hermsdorf (Hermsdorf, 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) 85 503
Stadt Senftenberg	Stadt Senftenberg (Brieske, Großkoschen, Hosena, Kleinkoschen, Niemsch, 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/Spreewald	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: 31.12.2011)

Quelle: Auskünfte der Einwohnermeldeämter im Landkreis Oberspreewald-Lausitz

Amt / Gemeinde / Stadt	Ortsteile (OT)	Einwohner Ortsteile		Einwohner gesamt	
		2010	2011	2010	2011
Amt Altdöbern				6.281	6.200
Gemeinde Altdöbern				2.728	2.667
	Altdöbern	2.497	2.447		
	OT Ranzow	85	81		
	OT Reddern	146	139		
Gemeinde Bronkow				638	641
	Bronkow	344	332		
	OT Lipten	149	162		
	OT Lug	145	147		
Gemeinde Luckaitztal				896	886
	OT Buchwäldchen	190	190		
	OT Gosda	158	155		
	OT Muckwar	155	154		
	OT Schöllnitz	393	387		
Gemeinde Neupetershain				1.374	1.375
Gemeinde Neu-Seeland				645	631
	OT Bahnsdorf	297	287		
	OT Lindchen	126	119		
	OT Lubochow	79	83		
	OT Ressen	143	142		
Stadt Calau				8.475	8.359
	Calau	5.677	5.584		
	OT Bolschwitz	142	132		
	OT Buckow	162	161		
	OT Craupe	158	160		
	OT Gollnitz	225	233		
	OT Groß-Mehßow	194	193		
	OT Groß-Jehser	248	250		
	OT Kemmen	243	239		
	OT Mlode	123	121		
	OT Saßleben	404	404		
	OT Werchow	616	609		
	OT Zinnitz	283	273		
Stadt Großräschen				10.307	9.324
	Großräschen	8.505	7.602		
	OT Allmosen	142	135		
	OT Barzig	106	100		
	OT Dörrwalde	186	170		
	OT Freienhufen	584	558		
	OT Saalhausen	250	240		
	OT Wormlage	418	402		
	OT Woschkow	116	117		
Stadt Lauchhammer				16.829	16.519
	Lauchhammer	14.826	14.562		
	OT Grünwalde	1.408	1.371		
	OT Kostebrau	595	586		

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2012

Amt / Gemeinde / Stadt	Ortsteile (OT)	Einwohner Ortsteile		Einwohner gesamt	
		2010	2011	2010	2011
Stadt Lübbenau/Spreewald				16.756	16.647
	Lübbenau	12.181	12.119		
	OT Bischdorf	208	203		
	OT Boblitz	787	766		
	OT Groß Beuchow	462	443		
	OT Groß Lübbenau	267	272		
	OT Groß Klessow	389	391		
	OT Hindenberg	148	146		
	OT Kittlitz	393	391		
	OT Klein Radden	231	239		
	OT Krimnitz	210	206		
	OT Leipe	121	118		
	OT Lehde	153	150		
	OT Ragow	568	564		
	OT Zerkwitz	638	639		
Amt Ortrand				6.419	6.316
Stadt Ortrand				2.310	2.258
Gemeinde Frauendorf				728	725
Gemeinde Großmehlen				1.105	1.092
Gemeinde Kroppen				718	711
Gemeinde Lindenau				713	711
Gemeinde Tettau				845	819
Amt Ruhland				7.684	7.559
Stadt Ruhland				3.881	3.839
Gemeinde Guteborn				570	564
Gemeinde Grünewald				594	576
Gemeinde Hermsdorf				834	811
Gemeinde Hohenbocka				1.069	1.044
Gemeinde Schwarzbach				736	725
Stadt Senftenberg				26.068	25.711
	Senftenberg	18.565	18.281		
	OT Sedlitz	964	957		
	OT Brieske	2.595	2.540		
	OT Großkoschen	1.405	1.398		
	OT Hosena	1.817	1.820		
	OT Niemtsch	337	333		
	OT Peickwitz	385	382		
Gemeinde Schipkau				7.259	7.108
	Schipkau	2.797	2.736		
	OT Annahütte	1.136	1.138		
	OT Drochow	231	226		
	OT Hörlitz	1.002	994		
	OT Klettwitz	1.317	1.261		
	OT Meuro	776	753		
Stadt Schwarzeide				5.992	5.919
Vetschau/Spreewald				8.814	9.075
	Vetschau	5.702	5.859		
	OT Göritz	177	189		
	OT Koßwig	241	243		
	OT Laasow	445	465		
	OT Missen	444	453		
	OT Naundorf	242	254		
	OT Raddusch	691	709		
	OT Repten	82	89		
	OT Stradow	298	303		
	OT Suschow	257	264		
	OT Ogrosen	235	247		

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	Schwarzheide	3
		Kroppen	4	Schöllnitz	2
Fleißdorf	1			Sedlitz	3
Frauendorf	4	Laasow	2	Senftenberg	4
Frauwalde	4	Lauchhammer	3	Stradow	1
Freienhufen	5	Leeskow	3	Suschow	1
		Lehde	1	Säritz	2
Gliechow	2	Leipe	1		
Gollmitz	3	Lieske	3	Tettau	4
Gosda	3	Lindchen	3	Tornitz	2
Groß Beuchow	2	Lindenau	4		
Groß Jehser	2	Lipten	3	Vetschau	1
Groß Lübbenau	2	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		