

Grundstücksmarktendenzen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz im Jahr 2013

1. Statistische Übersicht

Die Aussagen zum Grundstücksmarkt 2013 stützen sich auf die **1.081 Verträge**, die im Zeitraum vom 01.01.2013 bis 31.12.2013 abgeschlossen und in der Geschäftsstelle bis zum 15.02.2014 im Posteingang registriert wurden. Das sind 47 Verträge weniger als im Vorjahreszeitraum (entspr. - 4 %).

Unter den 1.081 registrierten Verträgen befanden sich 38 Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren. Das sind neun Zwangsversteigerungen mehr als im Vorjahr. Die Zunahme resultierte hauptsächlich aus dem Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums.

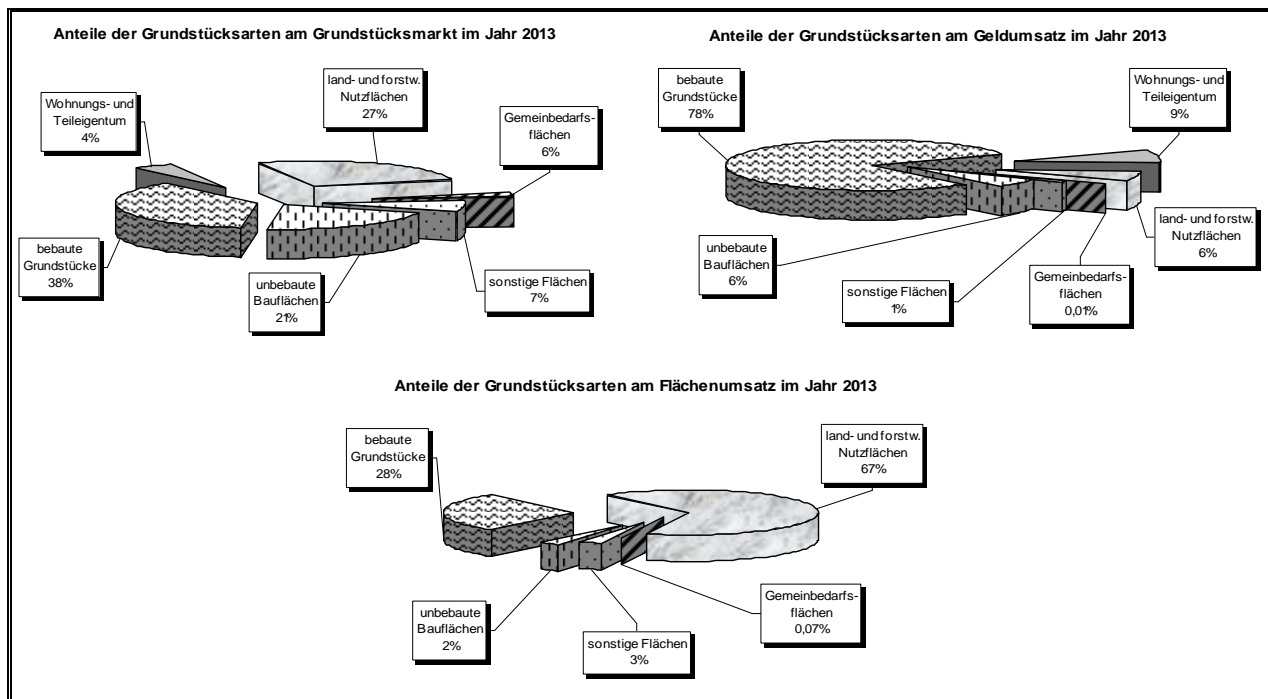
Die Umsatzzahlen 2013 haben sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt unterschiedlich entwickelt. Während die in der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) registrierten **Vertragszahlen** geringfügig um **58 Verträge** und der **Flächenumsatz** um rd. **243,5 ha zurückgingen**, war beim **Geldumsatz** ein **Zuwachs von rd. 27 Mio. €** (entspr. + 48 %) gegenüber dem Vorjahr zu verbuchen. Das ist der höchste Geldumsatz der letzten 10 Jahre.

Grundstücksart	Vertragszahlen			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (ha)		
	2012	2013	proz.	2012	2013	proz.	2012	2013	proz.
unbebaute Bauflächen	227	249	9,7%	3,69	4,73	28,2%	54,9	50,4	-8,2%
bebaute Grundstücke	439	431	-1,8%	43,77	66,21	51,3%	165,4	579,1	250,1%
Wohnungs- und Teileigentum	47	52	10,6%	2,03	7,35	261,2%	-	-	-
land- und forstw. Nutzflächen	376	316	-16,0%	5,40	4,91	-9,0%	2.005,5	1.355,8	-32,4%
Gemeinbedarfsflächen	47	30	-36,2%	0,03	0,01	-64,9%	8,5	1,4	-83,5%
sonstige Flächen	82	82	0,0%	2,02	0,95	-53,2%	57,1	61,2	7,2%
Summe:	1.218	1.160	-4,8%	56,93	84,15	47,8%	2.291,4	2.047,9	-10,6%

Tab. 1 Entwicklung der Umsätze innerhalb der Teilmärkte

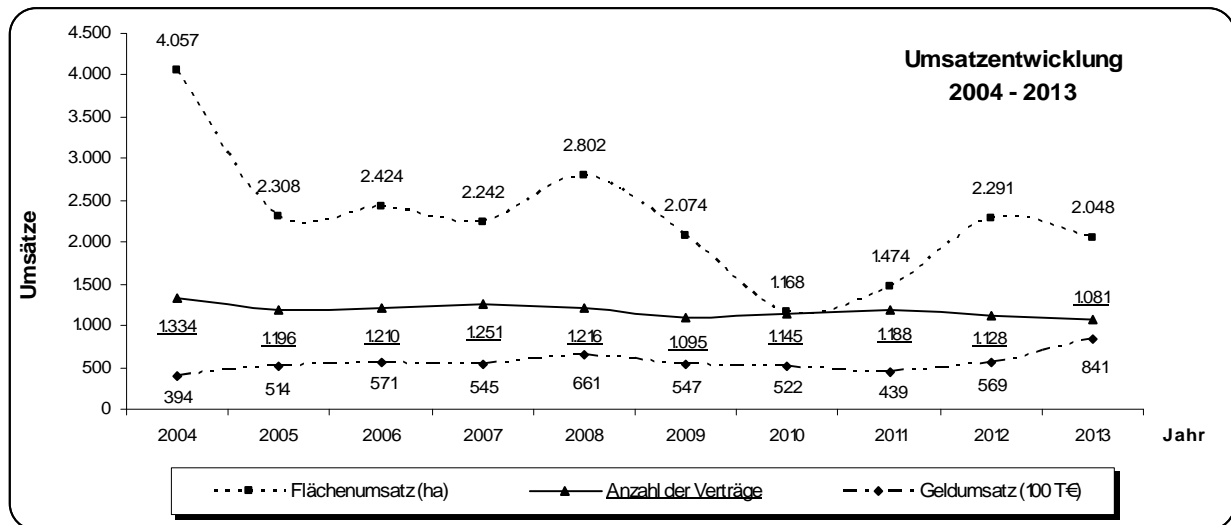
Anmerkung: Verträge, in denen mehrere Grundstücke oder Grundstücke mit unterschiedlichen Nutzungsarten mit ausgewiesenen Kaufpreisantteilen veräußert wurden, werden demgemäß aufgeteilt und in entsprechend mehreren separaten Datensätzen in der AKS erfasst. Daher weicht die Anzahl der Vertragsvorgänge in der AKS um 79 Datensätze gegenüber den im Posteingang registrierten Vertragszahlen ab.

Die folgenden Diagramme verdeutlichen die unterschiedlichen prozentualen Anteile der Teilmärkte bei den Umsatzzahlen.



Grafik 1 Anteile der Teilmärkte an den Umsatzzahlen

Zusammenfassend veranschaulicht die folgende Grafik die Entwicklung der Vertragszahlen sowie der Flächen- und der Geldumsätze in den letzten zehn Jahren.



Grafik 2 Umsatzentwicklungen im 10-Jahres-Zeitraum

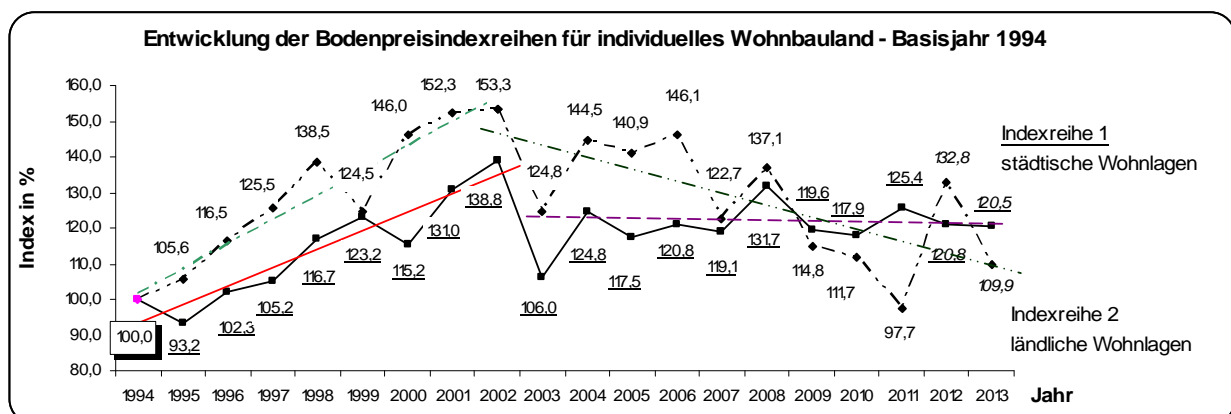
2. Preisniveau und Preisentwicklung von Wohnbauland

Gegenüber dem Jahr 2012 ist das Preisniveau in den **ländlichen Wohnlagen** wieder leicht rückläufig. Die Preise für durchschnittlich 1.100 m² großes Bauland (366 m² bis 1.920 m²) streuten in einer Bandbreite von **2,21 €/m² bis 25,00 €/m²** und ergaben einen arithmetischen **Mittelwert** von rd. **11,40 €/m²** (Vorjahr: 14,25 €/m²).

In den **städtischen Wohnlagen** ist die Zahl der Verträge mit 19 gegenüber dem Vorjahr (35) erheblich zurückgegangen. Die Preise bewegten sich **zwischen 8,45 €/m² und 101 €/m²** und lagen im **Mittel** bei rd. **32,50 €/m²** bei durchschnittlich 930 m² großen Grundstücken (414 m² bis 2.100 m²). Partiiell ist eine leicht steigende Tendenz zu beobachten, die jedoch stark von der Lage des Grundstücks abhängig ist.

In den neu erschlossenen **Wohngebieten** wurden fünf Kauffälle registriert. Die Preise variierten **zwischen 20 €/m² und 59 €/m²** und ergaben einen **mittleren Preis** von rd. **44,90 €/m²**, der geringfügig über dem Vorjahresmittel von 44,10 €/m² liegt. Diese Baustellen waren zwischen 613 m² und 950 m² und im Durchschnitt rd. 700 m².

Die **Preisentwicklung** des individuellen Wohnbaulandes ist aus den Bodenpreisindexreihen ersichtlich. In den ländlichen Wohnlagen ist der Trend der letzten 10 Jahre anhaltend fallend. Bei den städtischen Wohnlagen ist über den 10-Jahreszeitraum eher Stagnation feststellbar.



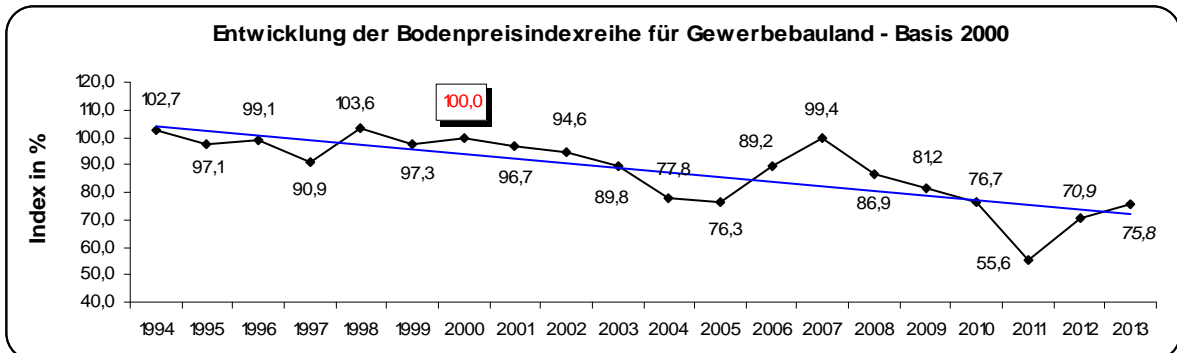
Grafik 3 Entwicklung der Bodenpreisindexreihen für städtische und ländliche Wohnlagen

Die Verkäufe von Bauland haben überwiegend im südlichen Raum des Landkreises für eine Anhebung von 9 Bodenrichtwerten um 1 €/m² bis 2 €/m² und maximal 9 €/m² geführt. Allerdings wurden auf Grund geringerer Bodenpreise auch 14 Bodenrichtwerte um 1 €/m² bis 2 €/m² und maximal 5 €/m² gesenkt. Diese verteilten sich über den gesamten Landkreis. Die restlichen Bodenrichtwerte blieben gegenüber dem Stichtag 31.12.2012 unverändert.

3. Preisniveau und Preisentwicklung von Gewerbebauland

In den Gewerbegebieten des Landkreises Oberspreewald-Lausitz wurden elf gewerbliche Grundstücke oder Grundstücksteile verkauft. Die **Preisspanne** reichte **von 4,00 €/m² bis 12,50 €/m²**. Der **durchschnittliche Grundstückspreis** lag bei **rd. 8,20 €/m²** (Vorjahr: 6,19 €/m²).

Die **Preisentwicklung** des Gewerbebaulandes ist aus der Bodenpreisindexreihe ersichtlich.



Grafik 4 Entwicklung der Bodenpreisindexreihe für Gewerbebauland

Obwohl die verkauften Gewerbe- und Industriegrundstücke preislich meistens in der Nähe der Bodenrichtwerte verkauft wurden, war es in drei Fällen erforderlich den bisherigen Bodenrichtwert für Gewerbebauland um 1 €/m² bis 2 €/m² abzusenken.

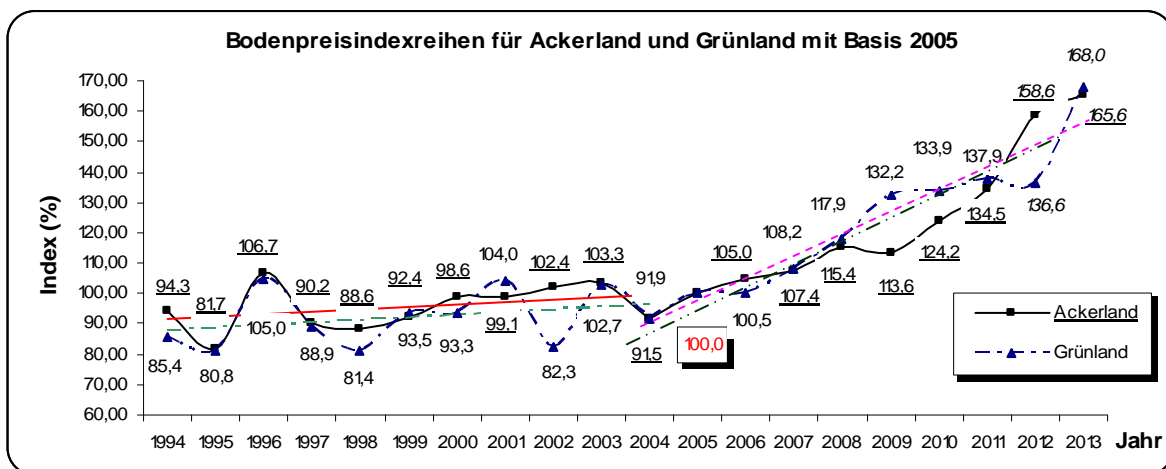
4. Preisniveau und Preisentwicklung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke

Für das Jahr 2013 standen 146 geeignete Kauffälle (neun Verträge mehr als 2012) über reine landwirtschaftliche Nutzflächen in ortsfernen Lagen zur Verfügung.

Reines **Ackerland** wechselte 92-mal seinen Eigentümer. Die Preise streuten **von 0,08 €/m² bis 0,84 €/m²** und lagen im **Mittel bei 0,33 €/m²** (Vorjahr: 0,35 €/m²). Die Ackerflächen waren 0,04 ha bis 20,1 ha und im Durchschnitt 2,5 ha groß. Die Ackerzahlen variierten von 17 bis 51 und ergaben einen Durchschnittswert von 30.

Die Preisspanne von 37 reinen **Grünlandflächen** (sieben mehr als im Jahr 2012) reichte **von 0,15 €/m² bis 0,79 €/m²**. Es ergab sich ein **Durchschnitt** von **0,32 €/m²**. Die mittlere Flächengröße lag bei 0,9 ha (Spanne: 0,04 ha bis 2,9 ha). Die Grünlandzahlen wiesen eine Bandbreite von 16 bis 50 auf. Daraus errechnete sich eine mittlere Grünlandzahl von 31.

Aus der folgenden Grafik sind die **Entwicklungen der Acker- und Grünlandindizes**, die die Entwicklung der Grundstücksmärkte innerhalb des landwirtschaftlichen Bodenverkehrs wiedergeben, erkennbar.

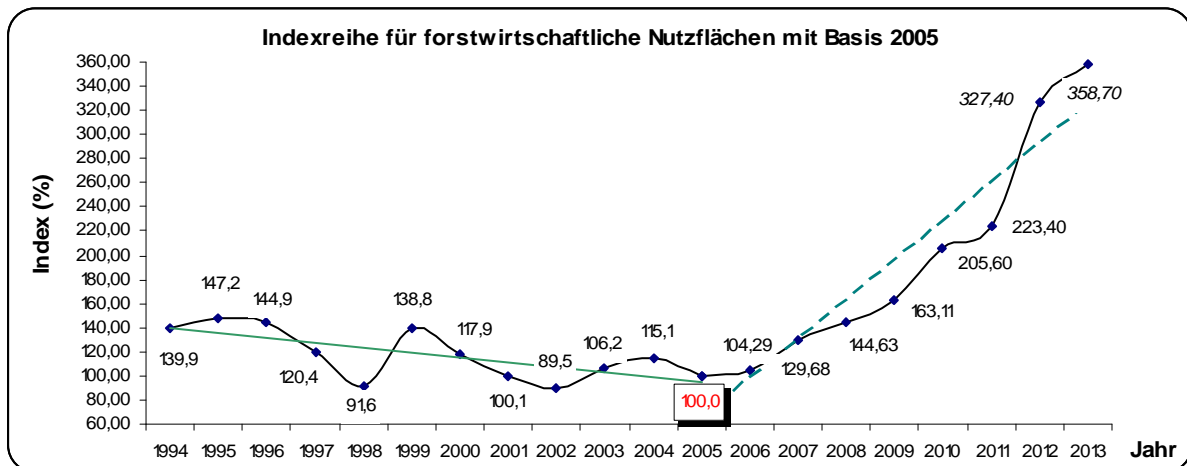


Grafik 5 Entwicklung der Bodenpreisindexreihen für Acker- und Grünland

Diese positive Entwicklung schlug sich in der teilweisen Erhöhung der zonalen Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland um 0,01 €/m² bis 0,02 €/m² nieder.

Im Berichtsjahr wurden 45 Verträge über **forstwirtschaftlichen Nutzflächen** geschlossen, dreizehn weniger als im Vergleichszeitraum. Das gezahlte Preisniveau variiert **zwischen 0,07 €/m² und 0,79 €/m²**. Der **durchschnittliche Preis** stieg um vier Cent pro Quadratmeter auf **0,36 €/m²** (inklusive Aufwuchs).

Der stetige Preiszuwachs seit 2005 spiegelt sich insbesondere in der **Entwicklung der Waldpreisindexreihe** wider.



Grafik 6 Entwicklung der Bodenpreisindexreihe für forstwirtschaftliche Nutzflächen

Die weitere Preissteigerung wirkte sich auf die Höhe der zonalen Bodenrichtwerte aus, die je nach Lage um 0,03 €/m² bis maximal 0,09 €/m² angehoben wurden.

5. Preisniveau ausgewählter bebauter Grundstücke und Eigentumswohnungen

Die in der Tabelle dargestellten Kaufpreise für individuelle Wohnhausgrundstücke basieren auf geeigneten Kaufverträgen über 123 freistehende Einfamilienhäuser, 34 Doppelhaushälften und 11 Reihenhäuser.

Für die Ermittlung von Wohnflächenpreisen für die 18 geeigneten Eigentumswohnungen standen nicht genügend Informationen zur Verfügung, daher werden nur die Gesamtkaufpreise angegeben.

Teilmarkt	Spanne	Durchschnitt (Vorjahr)
Bebaute Grundstücke		
freistehende Einfamilienhäuser	4 T€ – 230 T€	83 T€ (79 T€)
Doppelhaushälften	7 T€ – 185 T€	60 T€ (65 T€)
Reihenhäuser	5 T€ – 102 T€	63 T€ (52 T€)
Eigentumswohnungen		
Erstverkäufe (Neubauten)	65 T€ – 100 T€	84 T€ (98 T€)
Erstverkäufe (Umwandlungen)	115 T€ – 135 T€	125 T€ (37 T€)
Weiterveräußerungen (Alt- und Plattenbauten)	13 T€ – 66 T€	38 T€ (66 T€)
Weiterveräußerungen (Neubauten)	50 T€ – 295 T€	151 T€ (59 T€)

Tab. 2 Preisniveau individueller Wohnhäuser und Eigentumswohnungen

Von den oben genannten Eigenheimen liegen 24 % im nördlichen Bereich und 76 % im Süden des Landkreises. Die meisten von ihnen wurden in den Städten Lauchhammer und Senftenberg veräußert.

Die verkauften Eigentumswohnungen befinden sich überwiegend im südlichen Raum des Landkreises Oberspreewald-Lausitz.