

# Grundstücksmarktbericht 2011

## Landkreis Oberspreewald-Lausitz



SeeStadt  
Großräschen  
Markt

## **Impressum**

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

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

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

Gebühr: 30 € gemäß Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Foto: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1 Der Grundstücksmarkt in Kürze</b>	<b>7</b>
<b>2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>7</b>
<b>3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>8</b>
<b>3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
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
<b>3.2 Wirtschaftliche Entwicklung, Stadtentwicklung</b>	<b>12</b>
3.2.1 Wirtschaftsstruktur	12
3.2.2 Ausgewählte Industrie- und Gewerbeflächen im Landkreis	13
3.2.3 Tourismus	14
3.2.4 Stadtumbau, Wohnen und Bautätigkeit	15
<b>4 Übersicht über die Umsätze</b>	<b>16</b>
<b>4.1 Vertragsvorgänge</b>	<b>17</b>
<b>4.2 Geldumsatz</b>	<b>18</b>
<b>4.3 Flächenumsatz</b>	<b>19</b>
<b>4.4 Marktteilnehmer</b>	<b>20</b>
<b>4.5 Regionale Verteilung</b>	<b>20</b>
<b>4.6 Zwangsversteigerungen</b>	<b>21</b>
<b>5 Bauland</b>	<b>23</b>
<b>5.1 Allgemeines</b>	<b>23</b>
<b>5.2 Individueller Wohnungsbau</b>	<b>25</b>
5.2.1 Preisniveau	26
5.2.1.1 Ländliche Wohnlagen	26
5.2.1.2 Städtische Wohnlagen	27
5.2.1.3 Neue Wohngebiete	27
5.2.1.4 Verteilungsuntersuchung	27
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	28
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	30
<b>5.3 Geschosswohnungsbau</b>	<b>32</b>
<b>5.4 Gewerbliche Bauflächen</b>	<b>33</b>
5.4.1 Preisniveau	33
5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	33
<b>5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland</b>	<b>35</b>
<b>5.6 Sonstiges Bauland</b>	<b>36</b>
5.6.1 Grundstücke mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden	36
5.6.2 Erholungsgrundstücke	36
5.6.3 Arrondierungsflächen	37
<b>5.7 Erbbaurechte</b>	<b>38</b>

<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke</b>	<b>39</b>
<b>6.1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>39</b>
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
<b>6.2</b>	<b>Landwirtschaftliche Flächen</b>	<b>47</b>
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
<b>6.3</b>	<b>Forstwirtschaftliche Flächen</b>	<b>60</b>
6.3.1	Ortsferne Waldflächen	60
6.3.1.1	Preisniveau ortsferner Waldflächen	60
6.3.1.2	Preisentwicklung ortsferner Waldflächen	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
<b>7</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke</b>	<b>67</b>
<b>7.1</b>	<b>Abbauland</b>	<b>67</b>
<b>7.2</b>	<b>Erneuerbare Energien</b>	<b>68</b>
7.2.1	Windenergieanlagen	68
7.2.2	Biogasanlagen	69
7.2.3	Solaranlagen	69
<b>7.3</b>	<b>Gartenland</b>	<b>70</b>
7.3.1	Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten	70
7.3.2	Hausgärten	70
<b>7.4</b>	<b>Gemeinbedarfsflächen</b>	<b>71</b>
7.4.1	Verkehrsflächen	71
7.4.2	Sonstige Grundstücke zur öffentlichen Nutzung	73
<b>7.5</b>	<b>Private Wege</b>	<b>73</b>
<b>7.6</b>	<b>Wasserflächen</b>	<b>74</b>

	Seite
<b>8 Bebaute Grundstücke</b>	<b>74</b>
<b>8.1 Allgemeines</b>	<b>74</b>
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
<b>8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser</b>	<b>79</b>
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
<b>8.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser</b>	<b>95</b>
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
<b>8.4 Wohnungseigentum</b>	<b>102</b>
8.4.1 Preisniveau	103
8.4.1.1 Erstverkäufe	103
8.4.1.2 Weiterveräußerungen	103
8.4.1.3 Gesamtübersicht 2007 – 2011	104
8.4.2 Preisentwicklung	105
8.4.3 Vergleichsfaktoren	106
8.4.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen	106
<b>8.5 Teileigentum</b>	<b>107</b>
<b>8.6 Mehrfamilienhäuser</b>	<b>108</b>
8.6.1 Preisniveau	108
8.6.2 Preisentwicklung	109
8.6.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	110
8.6.4 Vergleichsfaktoren	110
<b>8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser</b>	<b>111</b>
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
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
<b>8.8</b>	<b>Gewerbe- und Industrieobjekte</b>	<b>114</b>
8.8.1	Gaststätten und Hotels	114
8.8.2	Produktions- und Lagergebäude	114
<b>8.9</b>	<b>Sonstige bebaute Objekte</b>	<b>115</b>
8.9.1	Wochenendhäuser	115
8.9.2	Weitere sonstige Gebäude	116
<b>9</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>117</b>
<b>9.1</b>	<b>Gesetzlicher Auftrag</b>	<b>117</b>
<b>9.2</b>	<b>Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)</b>	<b>118</b>
9.2.1	Bodenrichtwerte für Gewerbebauland	119
9.2.2	Bodenrichtwerte für neue Wohngebiete	120
9.2.3	Bodenrichtwerte für Innenbereichslagen	121
<b>9.3</b>	<b>Besondere Bodenrichtwerte</b>	<b>123</b>
<b>9.4</b>	<b>Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke</b>	<b>129</b>
<b>9.5</b>	<b>Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke</b>	<b>130</b>
<b>10</b>	<b>Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten</b>	<b>131</b>
<b>10.1</b>	<b>Nutzungsentgelte</b>	<b>131</b>
10.1.1	Nutzungsentgelte zur gärtnerischen Nutzung, Erholung und Freizeitgestaltung	131
10.1.2	Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke	131
<b>10.2</b>	<b>Mieten</b>	<b>132</b>
10.2.1	Wohnraummieten	132
10.2.2	Gewerbemieten	133
<b>10.3</b>	<b>Pachten</b>	<b>135</b>
10.3.1	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	135
10.3.2	Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau / Kleingartenpachten	137
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses</b>	<b>138</b>
<b>11.1</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>138</b>
<b>11.2</b>	<b>Die regionalen Gutachterausschüsse</b>	<b>138</b>
11.2.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen	138
11.2.2	Die Mitglieder des Gutachterausschusses im Landkreis Oberspreewald-Lausitz	139
11.2.3	Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis OSL	140
<b>11.3</b>	<b>Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg</b>	<b>140</b>
<b>Anhang 1</b>	<b>Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg</b>	<b>141</b>
<b>Anhang 2</b>	<b>Anschriften der Gemeindeverwaltungen</b>	<b>142</b>
<b>Anhang 3</b>	<b>Bevölkerungszahlen (Stand: 31.12.2011)</b>	<b>143</b>
<b>Anhang 4</b>	<b>Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen – nach Gemarkungen</b>	<b>145</b>

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Im Jahr 2011 war auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis ein leichter Anstieg der Vertragszahlen um 4 % im Vergleich zum Vorjahr auf 1.188 Verträge zu verzeichnen. Während sich der Flächenumsatz um 26 % auf 1.474 ha erhöhte, erreichte der Geldumsatz mit 43,9 Mio. € nur 84 % des Vorjahreswertes.

Übersicht über das Preisniveau im Jahr 2011		
Teilmarkt	Spanne	Durchschnitt
<b>Bodenpreise für Bauland</b>		
Wohnbauland (ländliche Wohnlage)	5 €/m <sup>2</sup> – 22 €/m <sup>2</sup>	11 €/m <sup>2</sup>
Wohnbauland (städtische Wohnlage)	11 €/m <sup>2</sup> – 65 €/m <sup>2</sup>	35 €/m <sup>2</sup>
Wohnbauland (neue Wohngebiete)	28 €/m <sup>2</sup> – 51 €/m <sup>2</sup>	45 €/m <sup>2</sup>
Gewerbebauland	1 €/m <sup>2</sup> – 13 €/m <sup>2</sup>	6 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenpreise der Land- und Forstwirtschaft</b>		
Ackerland	0,05 €/m <sup>2</sup> – 0,52 €/m <sup>2</sup>	0,25 €/m <sup>2</sup>
Grünland	0,10 €/m <sup>2</sup> – 0,55 €/m <sup>2</sup>	0,31 €/m <sup>2</sup>
Forsten	0,08 €/m <sup>2</sup> – 0,55 €/m <sup>2</sup>	0,24 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenpreise der sonstigen Flächen – Hausgärten</b>		
	0,64 €/m <sup>2</sup> – 10,00 €/m <sup>2</sup>	3,44 €/m <sup>2</sup>
<b>Bebaute Grundstücke</b>		
freistehende Einfamilienhäuser	5 T€ – 240 T€	91 T€
Doppelhaushälften	15 T€ – 150 T€	66 T€
Reihenhäuser	23 T€ – 65 T€	40 T€
<b>Eigentumswohnungen (Wohnflächenpreise)</b>		
Erstverkäufe (Neubauten)	1.170 €/m <sup>2</sup> – 1.530 €/m <sup>2</sup>	–
Weiterveräußerungen (Alt-, Platten- und Neubauten)	350 €/m <sup>2</sup> – 1.400 €/m <sup>2</sup>	–
<b>Nutzungsentgelte/Mieten/Pachten</b>		
Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke	0,06 €/m <sup>2</sup> – 0,61 €/m <sup>2</sup> pro Jahr	–
Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke	31 €/Stp. – 60 €/Stp. pro Jahr	–
Wohnraummieten (Nettokaltmiete -NKM)	1 €/m <sup>2</sup> Wfl. – 7 €/m <sup>2</sup> Wfl.	–
Gewerbemieten (NKM)	1 €/m <sup>2</sup> Nfl. – 12 €/m <sup>2</sup> 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 2011, 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

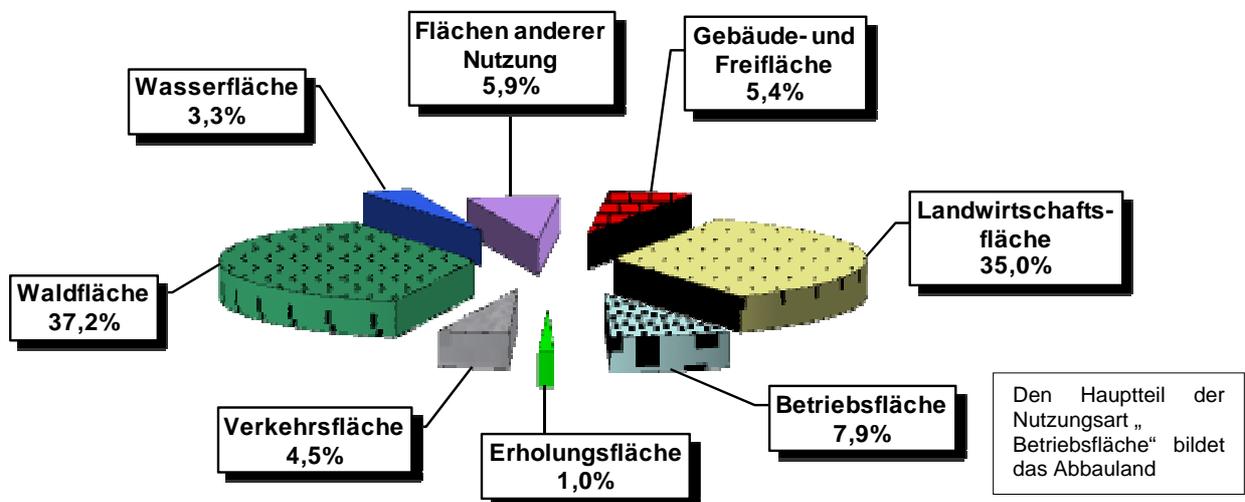
Der Landkreis Oberspreewald-Lausitz liegt im Strukturraum „weiterer Metropolitanraum“.

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

Quelle: Landesvermessung und Geobasisdaten Brandenburg

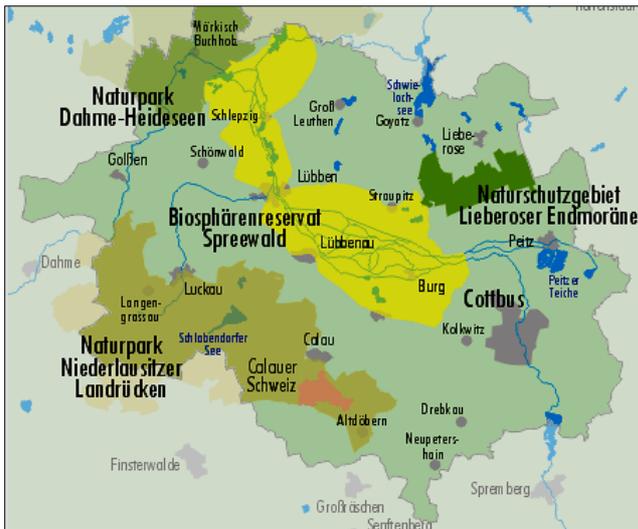
Gesamtfläche: 1.216,89 km<sup>2</sup>  
 Höhenlage: 49 bis 201 Meter über dem Meeresspiegel  
 Längste Ausdehnung: Nord – Süd: ca. 63 km, Ost – West: ca. 33 km

#### Prozentuale Verteilung der Flächennutzung



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

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.

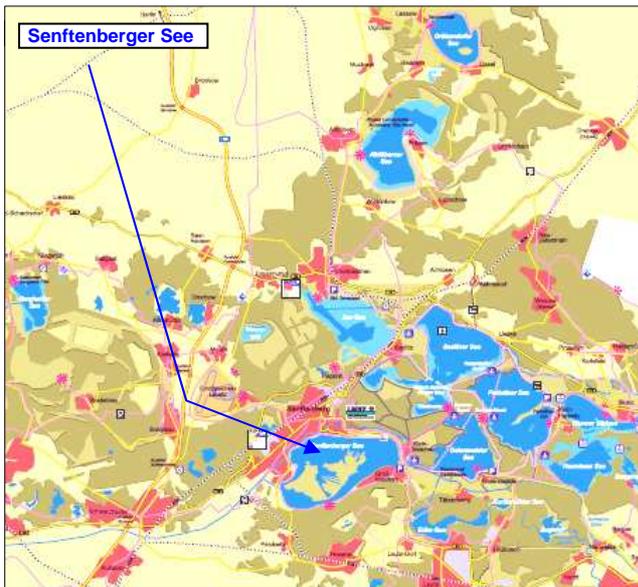
Als Produkt des Eiszeitalters verbinden mehr als 300 Kanäle und Fließe die Hauptarme der Spree mit einer Gesamtlänge von ca. 1.550 km (276 km befahrbar). Ein Teil davon fließt in unserem Landkreis. Der Spreewald genießt als Biosphärenreservat besonderen Schutz und ist Bestandteil des Brandenburger Netzes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

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

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

**3.1.2 Verkehr, Infrastruktur**

Der Landkreis besitzt eine günstige verkehrstechnische Anbindung. Durch das Kreisgebiet verlaufen wichtige Verkehrsadern, wie die Bundesautobahn A 13/E 55 mit zehn ausgebauten Anschlussstellen in Nord-Süd-Richtung, die Bundesautobahn A 15/E 36 mit zwei ausgebauten Anschlussstellen in Nord-Ost-Richtung und die Bundesstraßen B 96, B 156 und B 169.

Mehrere Eisenbahnstrecken führen durch den Landkreis. Hierzu gehören die Strecken Berlin-Cottbus, Cottbus-Leipzig und Cottbus-Dresden 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 im Jahr 2011

- Einweihung des **größten Solarparks der Welt** auf ehemaligen Tagebauflächen von Senftenberg und Schipkau. 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.
- Beginn mit dem Bau der im Binnenland **weltgrößten Windenergieanlage** auf dem EuroSpeedway Lausitz in Schipkau. Das über 15 Millionen Euro teure Windrad vom Typ E 126 soll eine Höhe von 200 m erreichen, pro Jahr 17.000 Mwh elektrische Energie erzeugen und gleichzeitig das neue Wahrzeichen der Gemeinde Schipkau werden.

### 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:

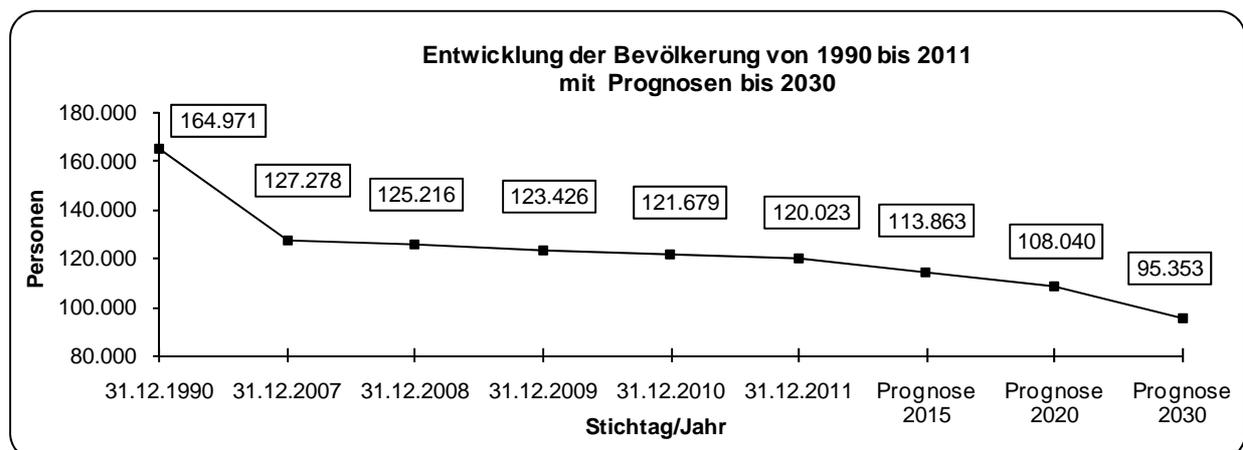
Dubinaweg 1  
01968 Senftenberg

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 31.12.2011: 120.023 Einwohner (31.12.2010: 121.679 Einwohner)  
 Bevölkerungsdichte am 31.12.2011: 99 Einwohner/km<sup>2</sup> (31.12.2010: 100 Einwohner/km<sup>2</sup>)

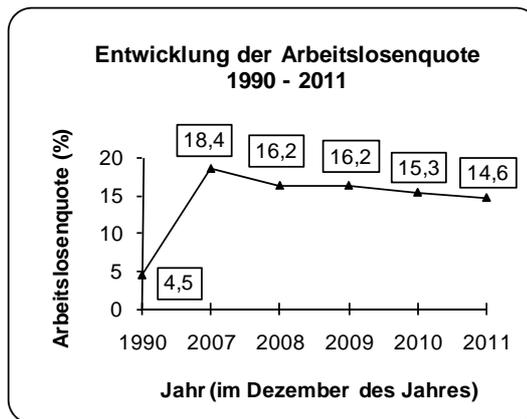
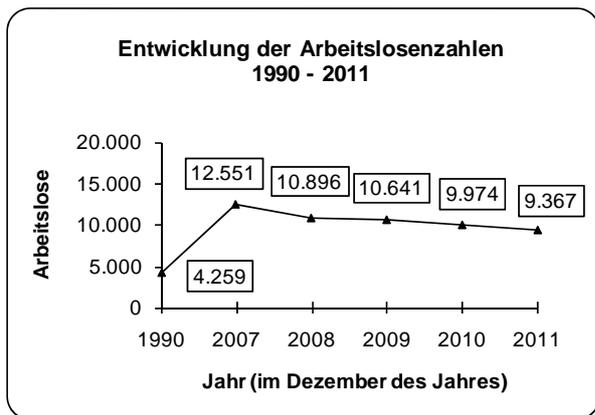
Hinweis: Übersicht über die Bevölkerungszahlen in den Gemeinden und Ortsteilen im Anhang 3



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.

Arbeitslose insgesamt im Dezember 2011 (Anzahl): 9.367  
 Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen (%): 14,6



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

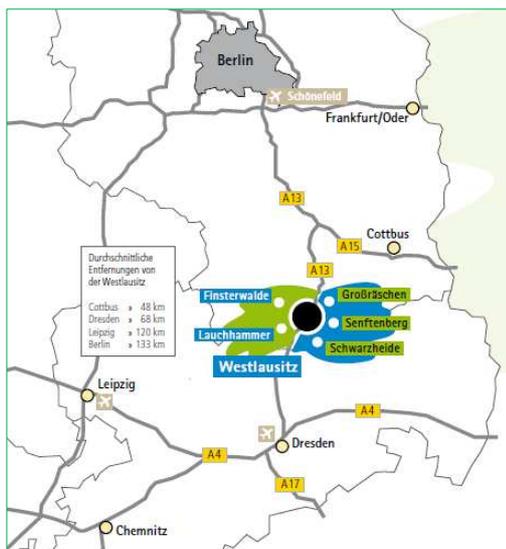
### 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung, Stadtentwicklung

#### 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 Höchsthilfe.

Der größte Arbeitgeber im Landkreis Oberspreewald-Lausitz ist die BASF Schwarzheide GmbH mit 1.785 Arbeitsplätzen im Jahr 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

Nach Angaben des Sachgebietes Wirtschaft und Förderung existieren im Landkreis, neben einzelnen Gewerbe- und Industrieflächen in den Kommunen, 31 Industrie- und Gewerbegebiete mit einer Gesamt-Nettfläche von rd. 1.455 ha. Sie sind zugleich die bedeutendsten Standorte im Landkreis OSL.

An diesen ausgewählten Standorten sind 444 Unternehmen mit 9.532 Arbeitsplätzen angesiedelt. Die flächenmäßige Auslastung beträgt rd. 63 % (Vorjahr: 61 %). Zukünftigen Investoren stehen noch rd. 544 ha voll erschlossene Bauflächen zur Neuansiedlung und Betriebserweiterung zur Verfügung.

<b>Ausgewählte geförderte Industrie- und Gewerbegebiete (Stand: 12/2011)</b>				
<b>Bezeichnung</b>		<b>Nettfläche (ha)</b>	<b>Auslastung der Fläche (%)</b>	<b>Anzahl der Unternehmen</b>
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 Laugfeld	BRW	11,4	100,0	28
Vetschau, ITZ Spreewald	BRW	93,0	69,3	27

<b>Ausgewählte nicht geförderte Industrie- und Gewerbegebiete (Stand: 12/2011)</b>				
<b>Bezeichnung</b>		<b>Nettfläche (ha)</b>	<b>Auslastung der Fläche (%)</b>	<b>Anzahl der Unternehmen</b>
Bischdorf, 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 Burkersdorf		7,8	8,5	2
Schipkau, Gewerbegebiet Hauptwerkstatt	BRW	13,2	40,4	11
Senftenberg, Gewerbegebiet Grünstraße	BRW	6,4	73,3	7
Senftenberg, GE Impuls/Spremberger Straße	BRW	20,6	96,6	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](http://www.osl-online.de) dargestellt.

### 3.2.3 Tourismus

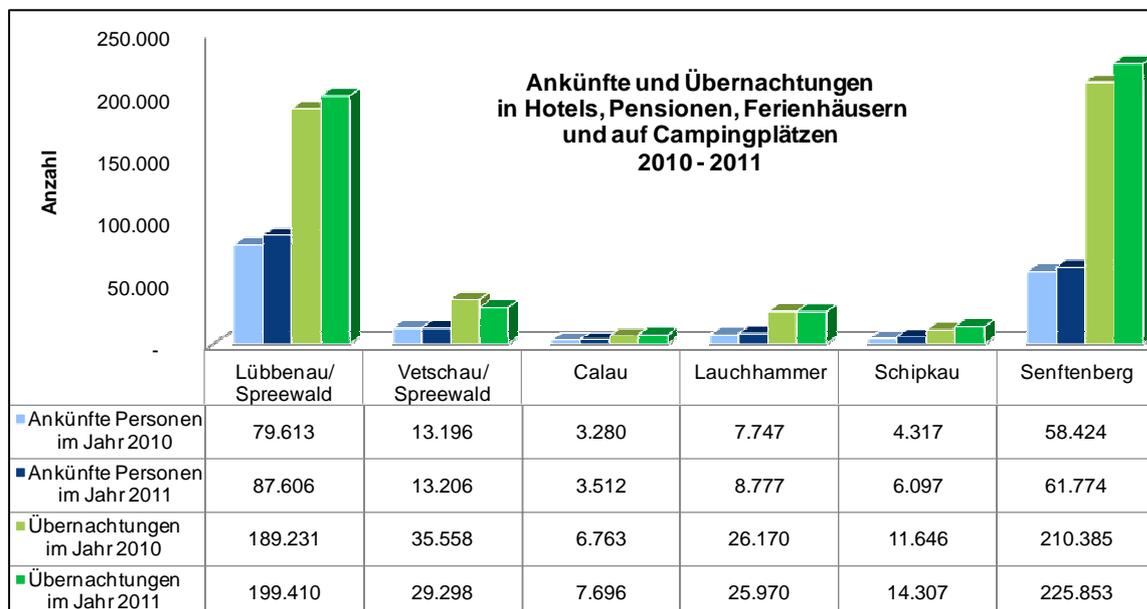
Der Tourismus wird zunehmend zu einem Wirtschaftsfaktor im Landkreis. Zur touristischen Entwicklung und Vermarktung der Reisegebiete arbeitet der Landkreis mit seinen Kommunen, mit den Nachbarlandkreisen, den Tourismusverbänden Spreewald e.V. und Niederlausitz e.V., mit den Tourismusvereinen Lausitzer 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 Snowtropolis 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 2011, SG Wirtschaft und Förderung, Landkreis Oberspreewald-Lausitz

Im Jahr 2011 ist die Zahl der **Übernachtungen** im Vergleich zum Vorjahr um 8,5 % gestiegen. Dabei wurden per 31.12.2011 im Landkreis 569.418 Übernachtungen in den statistisch abrechnungspflichtigen Hotels, Pensionen, Ferienhaussiedlungen und auf den Campingplätzen gemeldet. Gleichzeitig erhöhten sich die Gästezahlen um 8,2 % auf 206.571 Personen.

Die durchschnittliche **Bettenauslastung** in den gemeldeten 62 Einrichtungen blieb mit 30,2 % konstant, bei einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer der Gäste von 2,8 Tagen. Spitzenreiter war die Kreisstadt Senftenberg mit 35,2 % Bettenauslastung und einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 3,7 Tagen.

### 3.2.4 Stadtumbau, Wohnen und Bautätigkeit

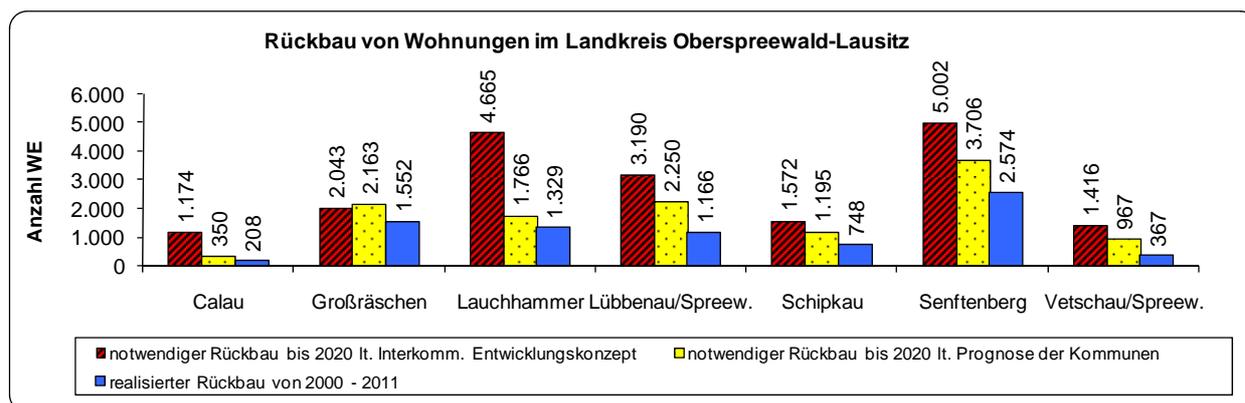
Die Stabilisierung und Funktionsstärkung der Innenstädte ist laut Landesregierung neben der Anpassung der Stadtstrukturen an den demographischen Wandel die nächste große Herausforderung an die Stadtentwicklungspolitik. Durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen sowie die Stabilisierung der städtischen Wohnungsmärkte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

#### Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen finden in den Stadtkernen bzw. Innenstädten von Calau, Lübbenau/Spreewald, Großräschen, Lauchhammer, Ortrand, Ruhland, Senftenberg und Vetschau/Spreewald statt (siehe Punkt 9.3). Darüber hinaus 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

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: SG Wirtschaft und Förderung, Landkreis Oberspreewald-Lausitz

#### Bautätigkeit und Wohnen

Die Bautätigkeit im Landkreis Oberspreewald-Lausitz erfuhr im Jahr 2011 einen deutlichen Aufwärtstrend. Im Vergleich zum Jahr 2010 wurden rd. 84 % mehr Baufertigstellungen abgerechnet. Außerdem stieg die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen insgesamt um rd. 56 %.

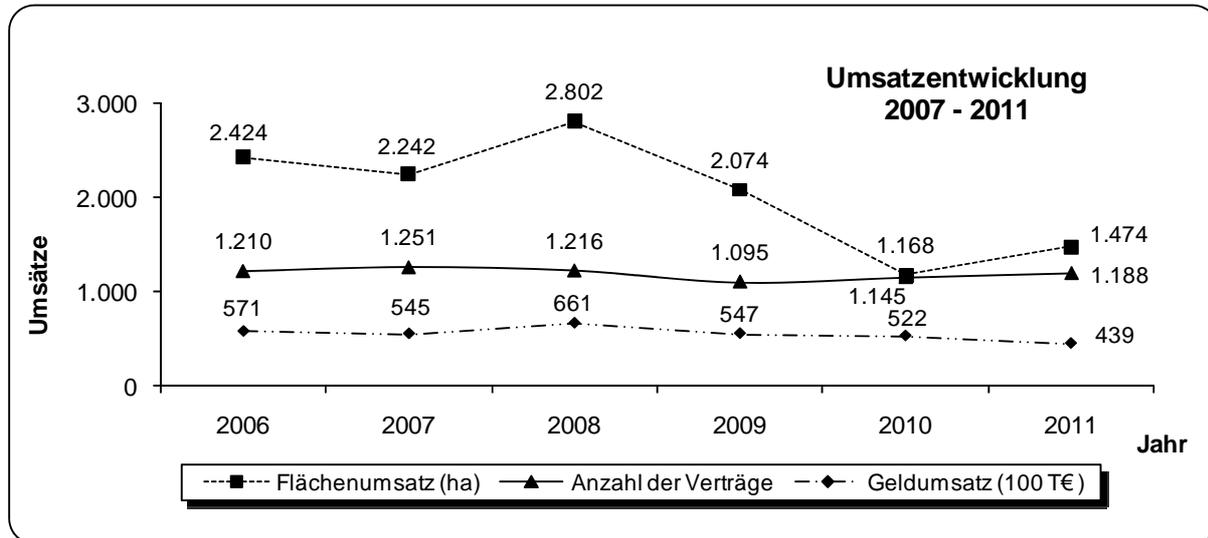
Kennziffern im Bereich Bautätigkeit und Wohnen		
Baufertigstellungen insgesamt im Jahr 2011	(Gebäude/Baumaßnahmen)	<b>188</b> (Vorjahr: 102)
darunter Neubau Wohnbau	Anzahl	<b>88</b> (Vorjahr: 51)
Neubau Nichtwohnbau		<b>23</b> (Vorjahr: 8)
Baugenehmigungen insgesamt im Jahr 2011	(Gebäude/Baumaßnahmen)	<b>169</b> (Vorjahr: 108)
darunter Neubau Wohnbau	Anzahl	<b>93</b> (Vorjahr: 48)
Neubau Nichtwohnbau		<b>27</b> (Vorjahr: 17)
Wohngebäudebestand insgesamt am 31.12.2011		<b>29 126</b> (Vorj.: 29.037)
davon mit einer Wohnung	Anzahl	<b>19 164</b> (Vorj.: 19.076)
mit zwei Wohnungen		<b>4.700</b> (Vorj.: 4.693)
mit drei und mehr Wohnungen		<b>5.262</b> (Vorj.: 5.268)
Wohnungsbestand insgesamt am 31.12.2011*	Anzahl	<b>66.123</b> (Vorj.: 66.305)
Wohnfläche insgesamt am 31.12.2011	100 m²	<b>48.142</b> (Vorj.: 48.111)

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

## 4 Übersicht über die Umsätze

Die Analyse des Grundstücksmarktes 2011 stützt sich auf die Verträge, die im Zeitraum vom 01.01.2011 bis 31.12.2011 abgeschlossen und in der Geschäftsstelle bis zum 15.02.2012 registriert wurden. Nach dem Stichtag eingegangene Verträge wurden zwar Bestandteil der Kaufpreissammlung, standen aber für die Jahresanalyse nicht zur Verfügung.

Die Umsatzzahlen 2011 haben sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt unterschiedlich entwickelt. Während die Vertragszahlen eine leichte Erhöhung um 4 % und der Flächenumsatz einen deutlichen Anstieg um 26 % im Vergleich zum Vorjahr verzeichneten, war der Geldumsatz weiterhin stark rückläufig.



Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr					
Anzahl der Kaufverträge		Geldumsatz (Mio. €)		Flächenumsatz (ha)	
2011	% zu 2010	2011	% zu 2010	2011	% zu 2010
1.188	+ 3,8	43,9	- 15,9	1.474	+ 26,2

Kaufverträge, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu Stande gekommen sind und ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse aufweisen, hatten im Berichtsjahr einen Anteil von rd. 8 % (95 Kaufverträge) der in der Kaufpreissammlung registrierten Vertragsvorgänge. Sie wurden überwiegend nur für mengenstatistische Auswertungen herangezogen.

Hierunter zählen neben den Verträgen, die aufgrund vermuteter besonderer persönlicher Verhältnisse für Auswertungen ungeeignet sind, auch sechs Verträge zur Privatisierung von Agrarflächen nach den gesetzlichen Bestimmungen der Flächenerwerbsverordnung bzw. dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz. Darüber hinaus sind in der Anzahl der Kaufverträge insgesamt auch 12 Tauschverträge und 50 Zwangsversteigerungen enthalten.

Zur Führung der Kaufpreissammlung werden die Kaufverträge nach den nachfolgend genannten Grundstücksarten unterschieden und entsprechend der Erfassungsrichtlinie – KPSErf-RL für das Land Brandenburg in die AKS 4.0 Datenbank übernommen:

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

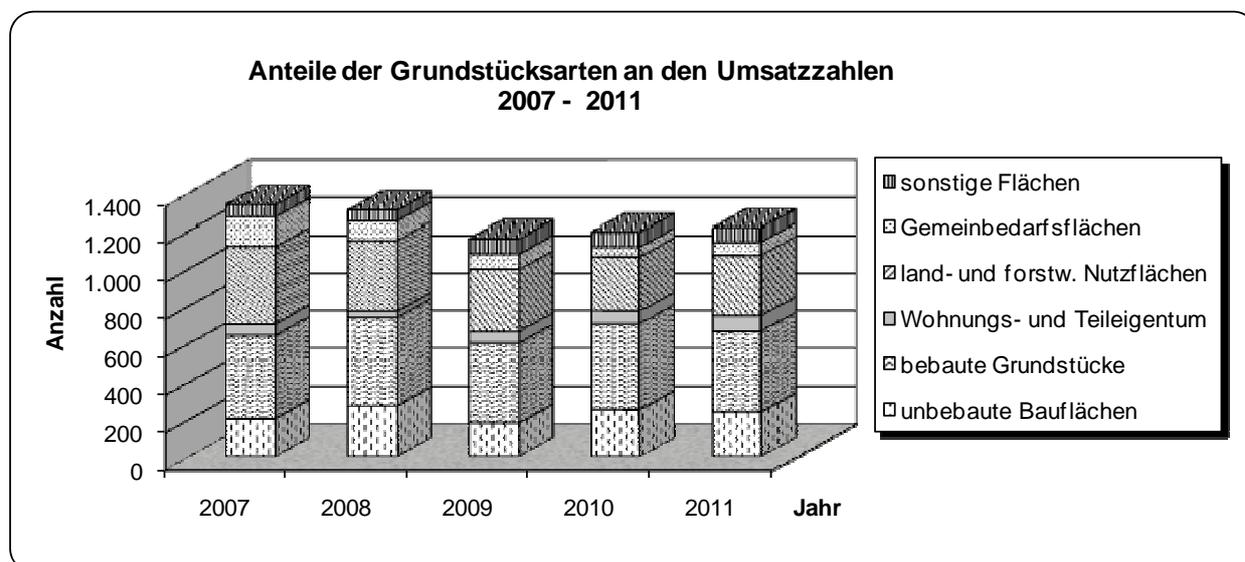
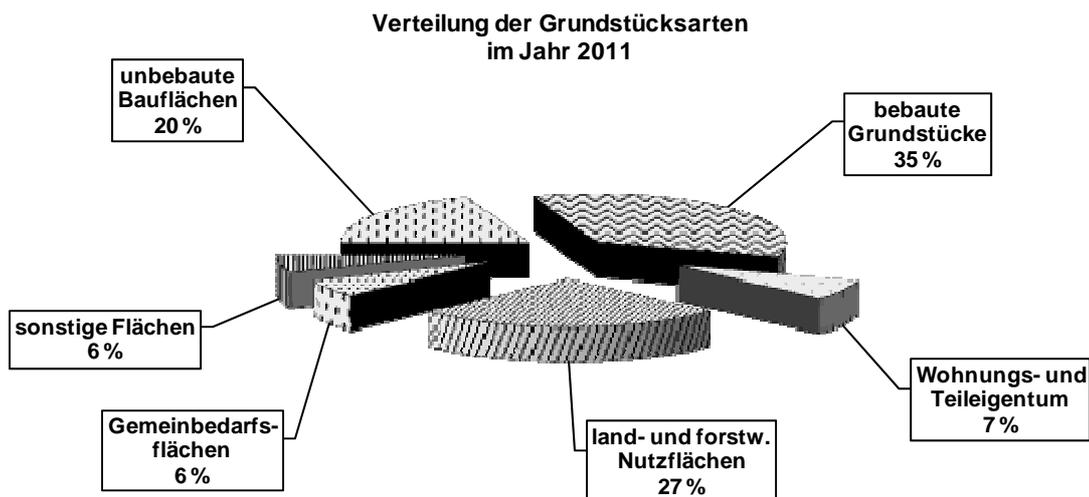
Nach dieser Einteilung erfolgt die Analyse einzelner Kennziffern des Grundstücksmarktes, wie z.B. die Anzahl der Vertragsvorgänge, die Geld- und Flächenumsätze sowie die Zwangsversteigerungen im Landkreis. Bei den dargestellten Umsatzzahlen können aufgrund von Rundungsdifferenzen Abweichungen zwischen den Gesamtbeträgen und den aufsummierten Einzelpositionen, aber auch bei den prozentualen Vergleichen zum Vorjahr bestehen.

### 4.1 Vertragsvorgänge

Für das Berichtsjahr 2011 wurden insgesamt 1.213 Datensätze in die Kaufpreissammlung aufgenommen, das sind rd. 2 % mehr als im Vorjahr. Während die bebauten Grundstücke mit 27 weniger registrierten Kaufverträgen deutlich nachgaben, konnten bei den land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen 32 mehr als 2010 in der AKS erfasst werden. Sie erreichten fast wieder das Niveau von 2009.

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.

Kauffälle in den Jahren 2010/2011		
Grundstücksarten	2010	2011
<b>Kauffälle gesamt</b>	1.190	<b>1.213</b>
<b>unbebaute Bauflächen</b>	251	<b>238</b>
<b>bebaute Grundstücke</b>	454	<b>427</b>
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	67	<b>82</b>
<b>land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen</b>	290	<b>322</b>
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>	51	<b>70</b>
<b>sonstige Flächen</b>	77	<b>74</b>

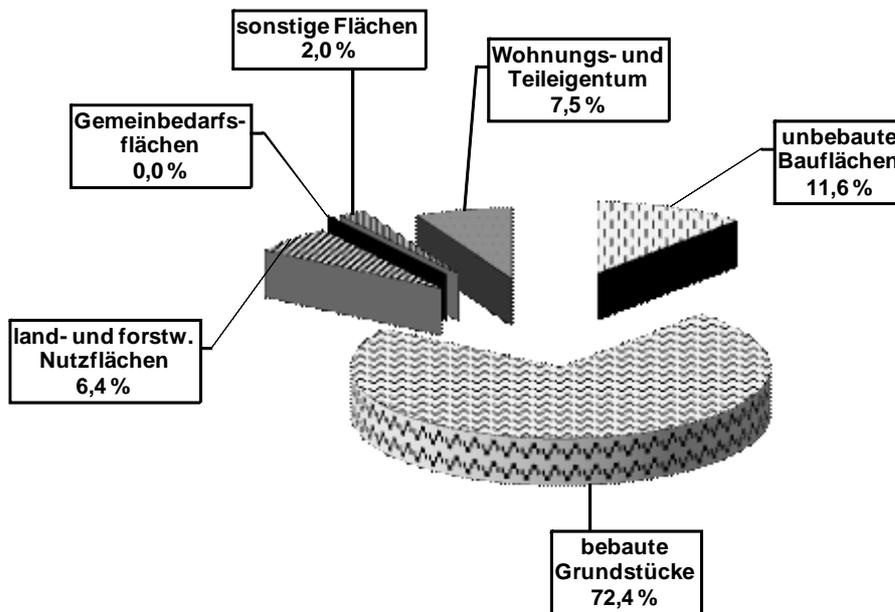


**4.2 Geldumsatz**

Im Jahr 2011 wurden auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Oberspreewald-Lausitz 43,9 Mio. € umgesetzt, was einen deutlichen Rückgang um rd. 16 % im Vergleich zum Jahr 2010 bedeutete.

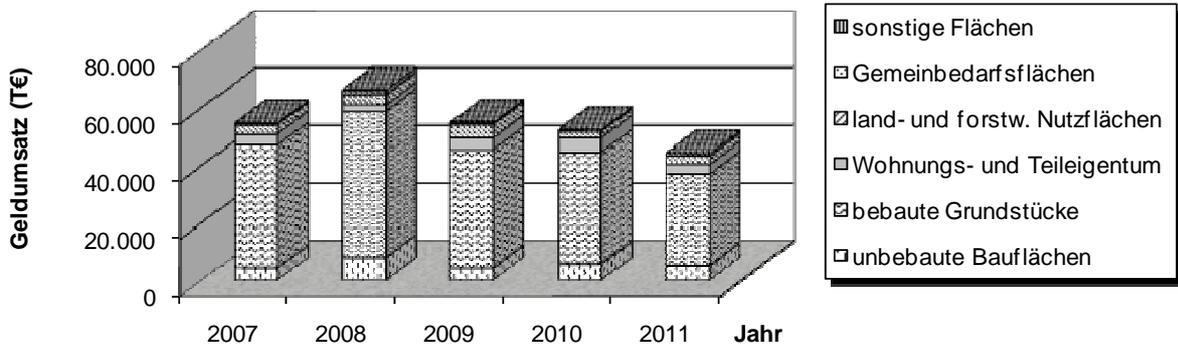
Geldumsätze in den Jahren 2010/2011 (Mio. €)		
Grundstücksarten	2010	2011
<b>Kauffälle gesamt</b>	52,2	<b>43,9</b>
unbebaute Bauflächen	5,6	<b>5,1</b>
bebaute Grundstücke	38,8	<b>31,8</b>
Wohnungs- und Teileigentum	5,0	<b>3,3</b>
land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen	2,2	<b>2,8</b>
Gemeinbedarfsflächen	0,0	<b>0,0</b>
sonstige Flächen	0,6	<b>0,9</b>

Anteile der Grundstücksarten am Geldumsatz insgesamt  
2011



Wie schon in den Vorjahren hatten die bebauten Grundstücke mit 72 % den größten Umsatzanteil.

Anteile der Grundstücksarten am Geldumsatz  
2007 - 2011



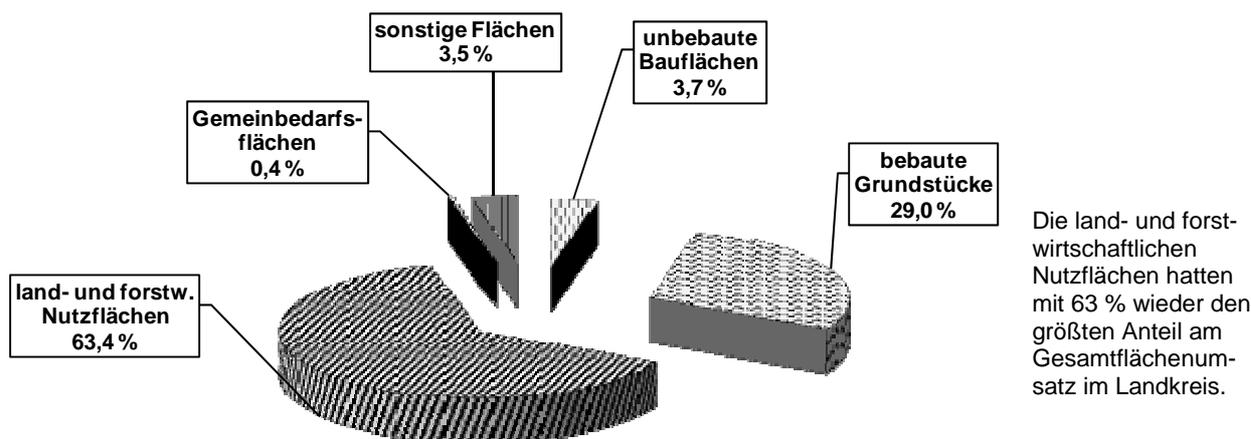
### 4.3 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden rd. 1.474 ha Grundstücksfläche veräußert, das entspricht einem Anteil von 1,2 % der gesamten Fläche des Landkreises. Mit einem Anstieg um 26 % gegenüber dem Vorjahr verzeichnete der Flächenumsatz wieder einen deutlichen Aufwärtstrend.

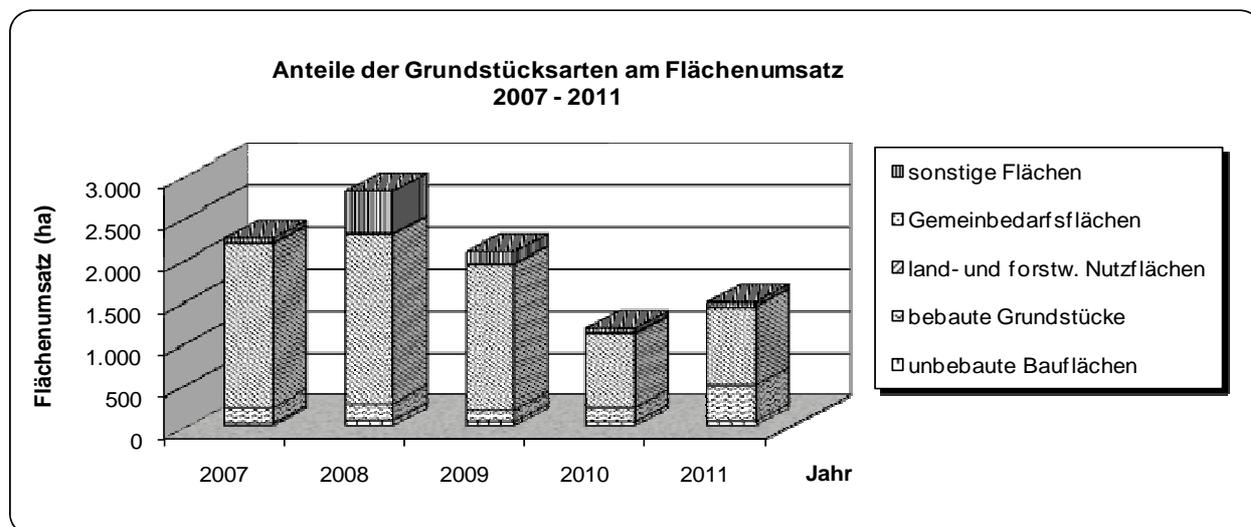
Hervorzuheben sind dabei vor allem die bebauten Grundstücke und die forstwirtschaftlichen Nutzflächen. Da sich die Erhöhung des Flächenumsatzes jedoch bei den bebauten Grundstücken überwiegend auf den Verkauf einer Test- und Rennstrecke mit einem Umsatzanteil von 67 % begründet, könnte im Folgejahr wieder eine Umsatzverringerng wahrscheinlich werden.

Flächenumsätze in den Jahren 2010/2011 (ha)		
Grundstücksarten	2010	2011
<b>Kauffälle gesamt</b>	1.168	<b>1.474</b>
unbebaute Bauflächen	52	<b>55</b>
bebaute Grundstücke	174	<b>427</b>
Wohnungs- und Teileigentum	-	
land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen	872	<b>934</b>
Gemeinbedarfsflächen	16	<b>6</b>
sonstige Flächen	54	<b>52</b>

Anteile der Grundstücksarten am Flächenumsatz insgesamt 2011

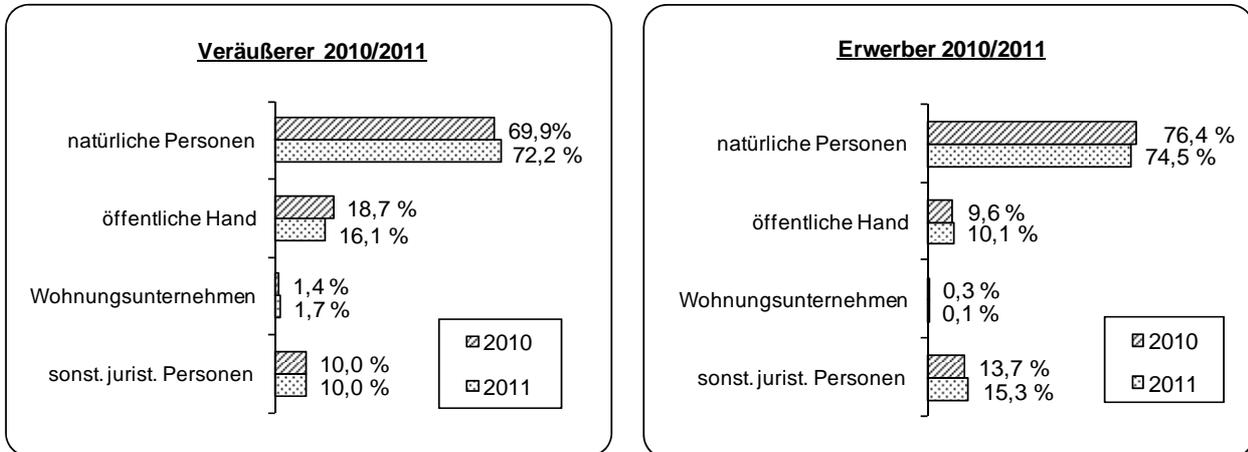


Anteile der Grundstücksarten am Flächenumsatz 2007 - 2011



#### 4.4 Marktteilnehmer

Auf dem Grundstücksmarkt des Jahres 2011 traten bei der Verteilung der Marktteilnehmer kaum Veränderungen auf. Wie schon in den Vorjahren dominierten die natürlichen Personen zahlenmäßig 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 Kreisstadt Senftenberg hatte mit 174 registrierten Kauffällen (+ 2 Verträge) wieder den größten Marktanteil. Den höchsten Zuwachs im Vergleich zum Jahr 2010 verzeichnete die Stadt Schwarzheide (+ 34 Verträge). Rückläufige Vertragszahlen wurden insbesondere in den Städten Lauchhammer (- 29 Verträge) und Calau (- 24 Verträge) registriert.

Regionale Verteilung der Umsätze im Jahr 2011			
Amt, Gemeinde, Stadt	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)	Flächenumsatz (ha)
Amt Altdöbern	116 ↑	3,0 ↑	227,7 ↑
Stadt Calau	77 ↓	2,6 ↔	92,4 ↓
Stadt Großräschen	109 ↓	5,1 ↑	136,2 ↑
Stadt Lauchhammer	120 ↓	5,4 ↓	75,5 ↑
Stadt Lübbenau/Spreewald	143 ↑	5,1 ↓	89,0 ↓
Amt Ortrand	77 ↔	1,2 ↓	40,6 ↓
Amt Ruhland	132 ↑	2,4 ↓	136,0 ↑
Gemeinde Schipkau	74 ↑	5,7 ↑	304,2 ↑
Stadt Schwarzheide	88 ↑	2,4 ↓	115,5 ↑
Stadt Senftenberg	174 ↑	8,9 ↓	146,7 ↑
Stadt Vetschau/Spreewald	103 ↑	2,2 ↓	110,9 ↑

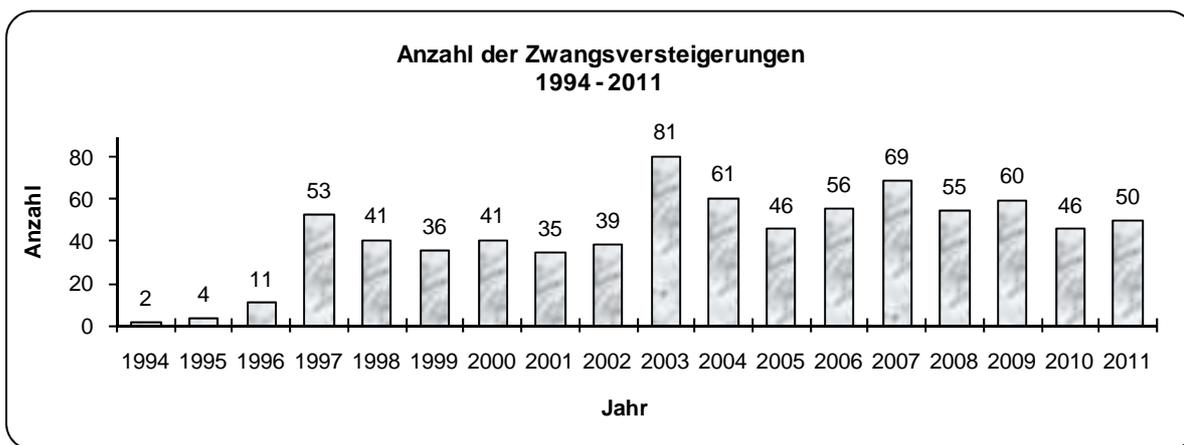
Trotz gestiegener Vertragszahlen verzeichnete die Stadt Lübbenau/Spreewald mit 3,7 Mio. € unter dem Vorjahreswert, den höchsten Rückgang beim Geldumsatz, gefolgt von den Städten Schwarzheide (- 3,2 Mio. €) und Lauchhammer (- 2,1 Mio. €). Zuwächse wurden nur in der Gemeinde Schipkau (+ 3,1 Mio. €), in der Stadt Großräschen (+ 0,5 Mio. €) und im Amt Altdöbern (+ 0,5 Mio. €) registriert.

Den größten Anteil am Flächenumsatz des Landkreises hatte mit 304 ha die Gemeinde Schipkau, die zugleich auch den höchsten Anstieg (+ 191 ha) im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen konnte. Mit Ausnahme der Städte Calau (- 70 ha) und Lübbenau/Spreewald (- 31 ha) sowie dem Amt Ortrand (- 33 ha), bei denen die Flächenumsätze rückläufig waren, wurden in allen anderen Kommunen zwischen 21 ha und 51 ha mehr Fläche als im Vorjahr veräußert.

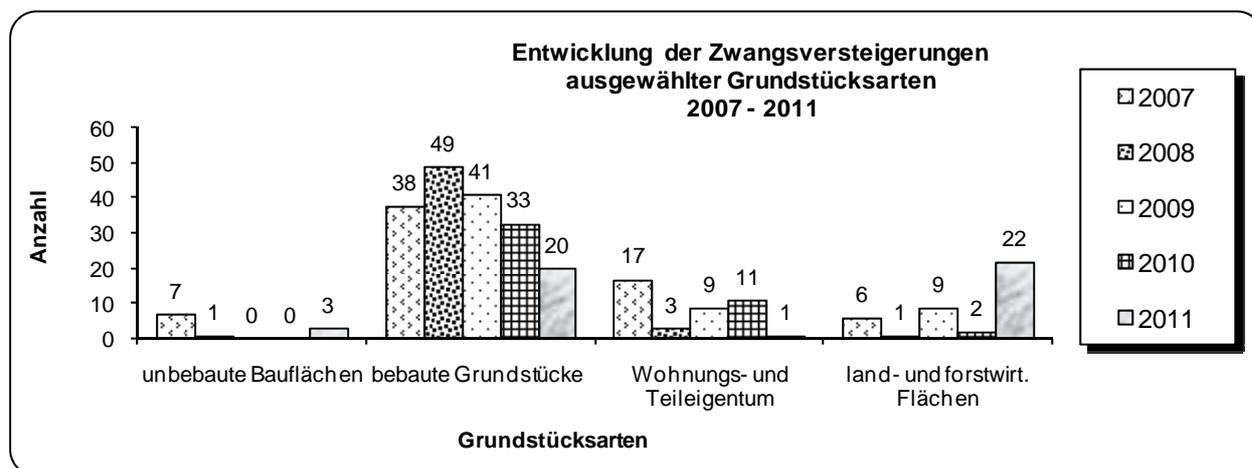
#### 4.6 Zwangsversteigerungen

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

Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist im Jahr 2011 leicht um 9 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Territorial konzentrierten sich die Versteigerungen mit 84 % (Vorjahr 83 %) auf den südlichen Teil des Landkreises, von Großräschen bis Ruhland.



Insgesamt wurde im Jahr 2011 ein Geldvolumen in Höhe von 2,9 Mio. € (Vorjahr: 3,1 Mio. €) umgesetzt. Die bebauten Grundstücke hatten mit 2,6 Mio. € wie im Vorjahr den größten Anteil am Gesamtgeldumsatz. Der Flächenumsatz insgesamt betrug 58,3 ha (Vorjahr: 9,7 ha), bedingt durch den Anstieg der Versteigerungen von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen.



Die land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen hatten erstmals mit 44 % den größten Anteil an der Gesamtzahl der Versteigerungen, dicht gefolgt von den bebauten Immobilien mit einem Anteil von 40 %. Für beide Grundstücksarten werden die Preisanalysen nachfolgend dargestellt.

Die übrigen acht Versteigerungen verteilen sich auf die unbebauten Bauflächen (3), das Wohnungs- und Teileigentum (1) und auf die Gemeinbedarfsflächen (4).

#### Land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

Im Jahr 2011 wurden 12 Acker- und Grünlandflächen, sieben Waldgrundstücke sowie drei Unlandflächen versteigert. Dabei konnten 55 % der versteigerten Flächen allein in der Stadt Großräschen registriert werden. Die übrigen Flächen befinden sich in den Gemarkungen Hohenbocka, Koßwig, Lindenau und Gliechow.

Die versteigerten Acker- und Grünlandflächen waren zwischen 0,06 ha und 4,7 ha groß, bei Preisen in Höhe von 0,18 €/m<sup>2</sup> bis 0,99 €/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zu den ermittelten Verkehrswerten lagen die Steigpreise durchschnittlich bei 128 % (Spanne 50 % bis 254 %). Der Vergleich mit den Bodenrichtwerten für Acker- und Grünland in den entsprechenden Bodenrichtwertzonen ergab eine Spanne von 86 % bis 450 % der Bodenrichtwerte. Durchschnittlich lagen die Steigpreise rd. 52 % über den Bodenrichtwerten.

Die versteigerten Waldflächen waren zwischen 0,8 ha und 14,1 ha groß, bei Preisen in Höhe von 0,29 €/m<sup>2</sup> bis 0,64 €/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zu den ermittelten Verkehrswerten lagen die Steigpreise durchschnittlich bei 151 % (Spanne 70 % bis 265 %). Der Vergleich mit den Bodenrichtwerten für forstwirtschaftliche Grundstücke in den entsprechenden Bodenrichtwertzonen ergab eine Spanne von 138 % bis 305 % der Bodenrichtwerte. Durchschnittlich lagen die Steigpreise rd. 94 % über den Bodenrichtwerten.

Die Unlandflächen hatten mit einem Flächenumsatz von insgesamt 0,7 ha und einem Geldumsatz von 1.330 € nur einen geringen Anteil an den Versteigerungen landwirtschaftlicher Nutzflächen. Die durchschnittlichen Steigpreise lagen zwischen 0,04 €/m<sup>2</sup> und 0,23 €/m<sup>2</sup>.

**Bebaute Grundstücke**

Im Jahr 2011 wurden insgesamt 20 Immobilien (Vorjahr: 33) versteigert, was einen weiteren Rückgang um 39 % bedeutet. Unter den versteigerten Objekten waren fünf Einfamilienhäuser, eine Doppelhaushälfte, ein Wohnkomplex, drei Mehrfamilienhäuser, sechs Wohn- und Geschäftshäuser, zwei Büro- und Verwaltungsgebäude, eine Werkstatt und ein Hotel.

Die Städte Schwarzheide (4), Großräschen (3) und Senftenberg mit seinen Ortsteilen (3) verzeichneten die meisten Versteigerungen. Die übrigen Versteigerungen verteilten sich auf die anderen Städte und Gemeinden im Landkreis.

In der Tabelle sind die Kauffalldaten von 19 ausgewählten Objekten zusammengestellt. Durchschnittlich wurden diese Immobilien für 49 % der Verkehrswerte ersteigert.

<b>Zwangsversteigerungen ausgewählter Gebäudearten 2011</b>					
<b>Gebäudearten</b>	<b>Anzahl der ZVG</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Ø VW (Spanne) T€</b>	<b>Ø Steigpreis (Spanne) T€</b>	<b>Ø Verhältnis SP / VW (Spanne) %</b>
freistehende Einfamilienhäuser	3	vor 1945	<b>26</b> (5 – 52)	<b>16</b> (5 – 37)	<b>68</b> (30 – 104)
	1	1975	<b>66</b>	<b>41</b>	<b>61</b>
	1	ab 1990	<b>95</b>	<b>87</b>	<b>92</b>
Doppelhaushälften	1	vor 1945	<b>137</b>	<b>69</b>	<b>51</b>
Mehrfamilienhäuser	2	vor 1945	<b>143</b> (74 – 213)	<b>27</b> (23 – 30)	<b>23</b> (14 – 31)
	1	1975	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>50</b>
Wohn- und Geschäftshäuser	4	vor 1945	<b>120</b> (33 – 299)	<b>65</b> (11 – 209)	<b>42</b> (16 – 70)
	1	1945 – 1970	<b>104</b>	<b>8</b>	<b>7</b>
	1	ab 1990	<b>304</b>	<b>277</b>	<b>91</b>
Büro- und Verwaltungsgebäude	2	vor 1945	<b>177</b> (69 – 286)	<b>63</b> (35 – 90)	<b>41</b> (32 – 51)
Werkstattgebäude	1	1980	<b>38</b>	<b>7</b>	<b>19</b>
Gaststätten/Hotels	1	vor 1900	<b>462</b>	<b>300</b>	<b>65</b>

## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

Dieser Teilmarkt umfasst alle Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke, die sich innerhalb von geschlossenen Ortschaften befinden bzw. für die entsprechende planungsrechtliche Grundlagen vorliegen oder sich Planungen in Aufstellung befinden und eine bauliche Nutzung entsprechend den Genehmigungsvorschriften in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist. Diese unbebauten Grundstücke können die Entwicklungsstufen baureifes Land (Bauland), Rohbauland oder Bauerwartungsland aufweisen.

Im Jahr 2011 wurden insgesamt 237 Vertragsvorgänge auf diesem Grundstücksteilmarkt registriert. Unter ihnen befanden sich 224 Kaufverträge, zwei Tauschverträge und 11 Erbbaurechtsverträge.

In 14 dieser Verträge erfolgte der Erwerb von Grundstücken für den zukünftigen Gemeinbedarf, deren Auswertung an dieser Stelle nicht vorgenommen wird. Sie wurden wegen ihrer Entwicklungsstufe vor Inanspruchnahme analog der enteignungsrechtlichen Vorwirkung unter dem Teilmarkt „Bauland“ erfasst. Unter dem Punkt 7.4, teilweise auch unter Punkt 7.2, erfolgt die Veröffentlichung der Kaufpreisanalysen.

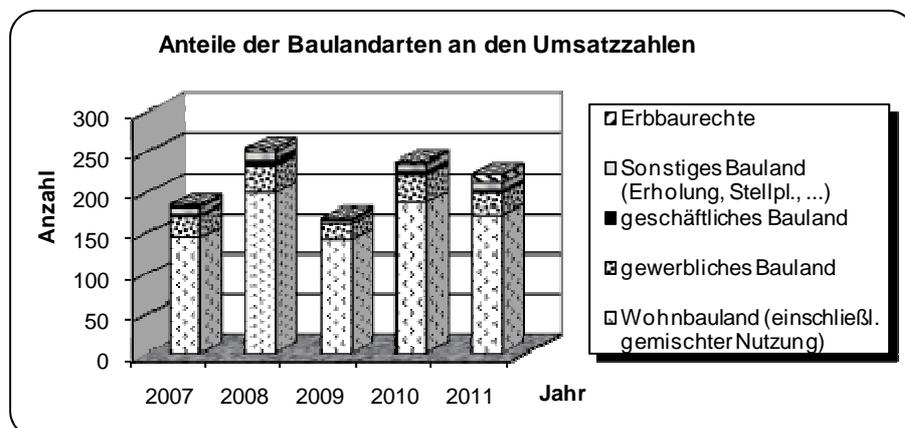
Die Einteilung der veräußerten Grundstücke in den mengenstatistischen Auswertungen erfolgte nach der Art ihrer baulichen oder sonstigen Nutzung. In den nachfolgenden Tabellen wurden die Umsatzzahlen des aktuellen Berichtsjahres den Zahlen der letzten vier Jahre gegenübergestellt.

#### Anzahl der Verträge

Entwicklung der Vertragszahlen im Grundstücksteilmarkt Bauland							
	Vertragszahlen					Änderung zu 2010	
	2007	2008	2009	2010	2011	absolut	prozent.
<b>Wohnbauland (einschl. gemischter Nutzung)</b>	144	200	141	187	<b>172</b>	- 15	- 8 %
<b>gewerbliches Bauland</b>	27	33	21	35	<b>27</b>	- 8	- 23 %
<b>geschäftliches Bauland</b>	2	7	0	5	<b>3</b>	- 2	- 40 %
<b>sonstiges Bauland</b> (z.B. in Wochenendhausgebieten, für Stellplatznutzung,... )	8	9	4	8	<b>10</b>	+ 2	+ 25 %
<b>Erbbaurechte</b>	3	5	2	3	<b>11</b>	+ 8	+ 267 %
<b>gesamt ohne Gemeindebedarf</b>	184	254	168	238	<b>223</b>	- 15	- 6 %
<b>Flächen für den Gemeinbedarf*</b>	19	20	11	13	<b>14</b>	+ 1	+ 8 %

\* Analysen hierzu unter 7.4 und 7.4

Im Berichtsjahr sind die Vertragszahlen auf diesem Grundstücksteilmarkt im Vergleich zum Jahr 2010 geringfügig um 6 % gefallen. Den höchsten Rückgang verzeichnete das Wohnbauland mit 15 Kauffällen, gefolgt vom Gewerbebauland mit acht Kauffällen weniger als im Vorjahr.



Wie in den Vorjahren hatte das Wohnbauland mit 77 % den größten Anteil am Gesamtumsatz.

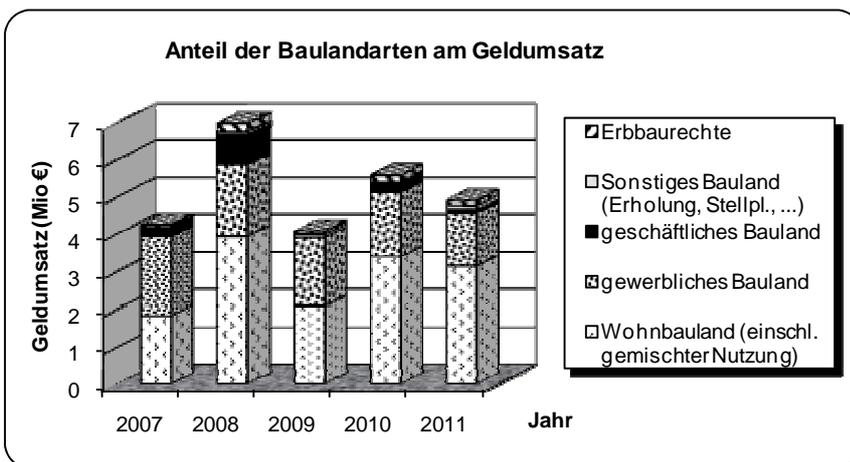
Die Bereinigung der Eigentumsverhältnisse bei 10 Erholungsgrundstücken führte zum deutlichen Anstieg der Anzahl der Erbbaurechtsverträge im Vergleich zum Jahr 2010.

**Geldumsatz**

Entwicklung des Geldumsatzes im Grundstücksteilmarkt Bauland							
	Geldumsatz (Mio. €)					Änderung zu 2010	
	2007	2008	2009	2010	2011	absolut	prozent.
<b>Wohnbauland (einschl. gemischter Nutzung)</b>	1,82	3,92	2,07	3,38	<b>3,13</b>	- 0,25	- 7 %
<b>gewerbliches Bauland</b>	2,09	1,93	1,82	1,73	<b>1,41</b>	- 0,32	- 18 %
<b>geschäftliches Bauland</b>	0,18	0,83	0,00	0,26	<b>0,09</b>	- 0,17	- 65 %
<b>sonstiges Bauland</b> (z.B. in Wochenendhausgebieten, für Stellplatznutzung, ...)	0,05	0,07	0,08	0,03	<b>0,13</b>	+ 0,10	+ 333 %
<b>Erbbaurechte</b>	0,07	0,21	0,08	0,17	<b>0,13</b>	- 0,04	- 24 %
<b>gesamt ohne Gemeindebedarf</b>	4,21	6,96	4,05	5,57	<b>4,89</b>	- 0,68	- 12 %
<b>Flächen für den Gemeinbedarf *</b>	0,02	0,96	0,07	0,01	<b>0,21</b>	+ 0,20	+ 2.000 %

\* Analysen hierzu unter 7.4 und 7.4

Analog zum Rückgang der Vertragszahlen sank der Geldumsatz im Jahr 2011 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 680.000 €. Während in fast allen Baulandarten leichte Rückgänge zu verzeichnen waren, stieg der Geldumsatz beim sonstigen Bauland deutlich an. Zur Erhöhung des Umsatzes führte insbesondere der Verkauf eines größeren Ferienhausgrundstücks am Senftenberger See.

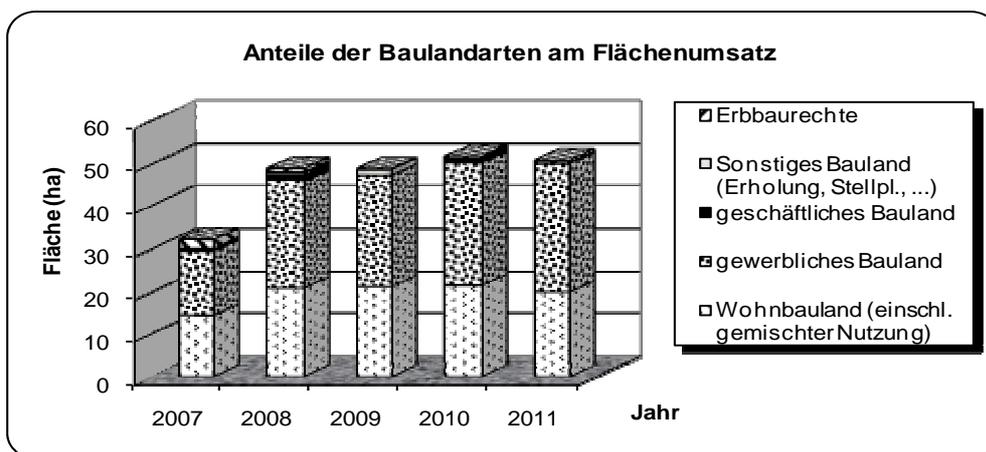


**Flächenumsatz**

Entwicklung des Flächenumsatzes im Grundstücksteilmarkt Bauland							
	Flächenumsatz (ha)					Änderung zu 2010	
	2007	2008	2009	2010	2011	absolut	prozent.
<b>Wohnbauland (einschl. gemischter Nutzung)</b>	14,1	20,9	21,2	21,5	<b>20,0</b>	- 1,5	- 7 %
<b>gewerbliches Bauland</b>	15,3	25,0	26,1	28,7	<b>30,0</b>	+ 1,3	+ 5 %
<b>geschäftliches Bauland</b>	0,3	1,6	0,0	0,8	<b>0,2</b>	- 0,6	- 75 %
<b>sonstiges Bauland</b> (z.B. in Wochenendhausgebieten, für Stellplatznutzung, ...)	0,3	0,6	1,4	0,2	<b>1,5</b>	+ 1,3	+ 650 %
<b>Erbbaurechte</b>	2,1	0,8	0,1	0,5	<b>0,6</b>	+ 0,1	+ 20 %
<b>gesamt ohne Gemeindebedarf</b>	32,1	48,9	48,8	51,7	<b>52,3</b>	+ 0,6	+ 1 %
<b>Flächen für den Gemeinbedarf *</b>	0,1	17,4	0,4	0,1	<b>1,9</b>	+ 1,8	+ 1.800 %

\* Analysen hierzu unter 7.4 und 7.4

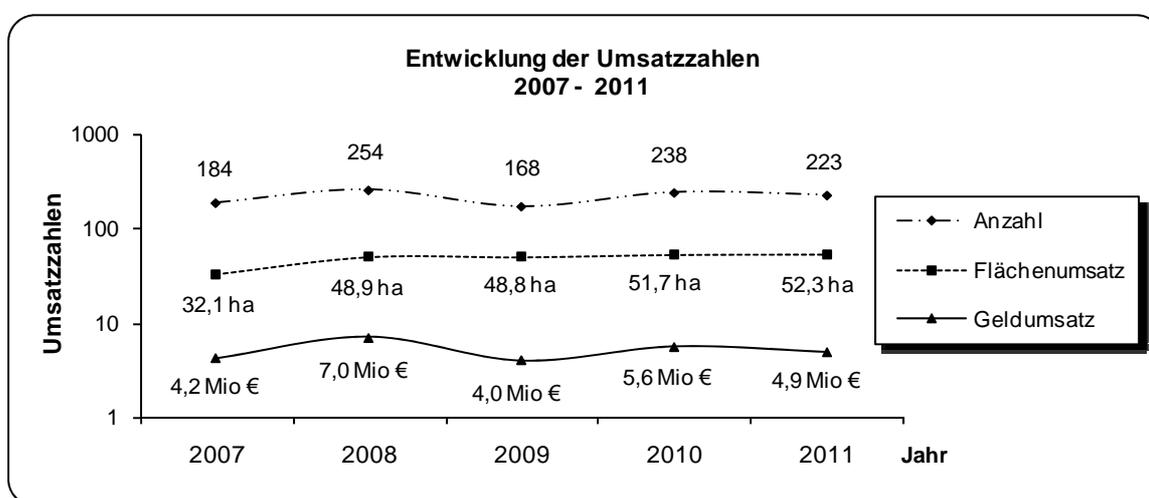
Der Flächenumsatz hat sich im Jahr 2011 trotz leicht gefallener Kauffallzahlen geringfügig um 1 % erhöht und betrug rd. 52 Hektar.



Das Gewerbebauland hatte mit 57 % den größten Anteil am Flächenumsatz, gefolgt vom Wohnbauland mit 38 %.

### Zusammenfassung für den Teilmarkt Bauland

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



## 5.2 Individueller Wohnungsbau

Im Jahr 2011 wurden 69 Baugrundstücke (Vorjahr: 76) für den individuellen Wohnungsbau in der Kaufpreissammlung registriert, die für weitere Analysen geeignet waren.

Die Grundstücke wurden in selbständige Baugrundstücke mit angemessenen Grundstücksgrößen bis ca. 1.800 m<sup>2</sup> und in zusammengesetzte Grundstücke, bei denen neben dem Bauland auch großflächiges Garten- bzw. Hinterland ohne vertragliche Preisdifferenzierung verkauft wurde, eingeteilt. Der Flächenumsatz betrug rd. 7,9 ha (Vorjahr: 9,6 ha) und der Geldumsatz lag bei rd. 1,8 Mio. € (Vorjahr: 2,1 Mio. €).

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

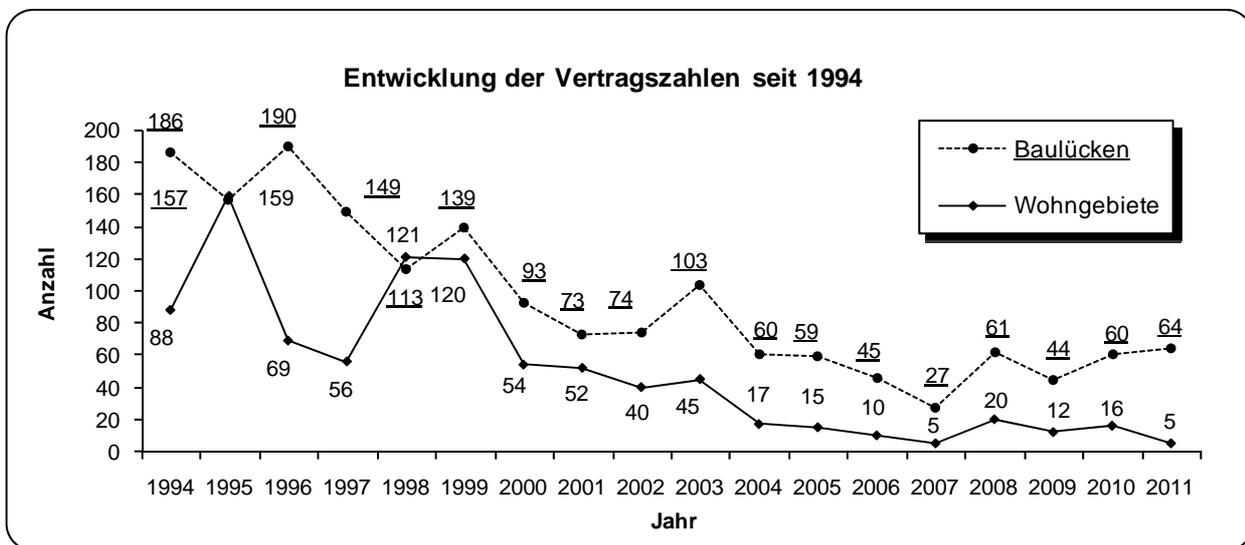
Zu den **städtischen Wohnlagen** zählen die Städte Calau, Großräschen, Lauchhammer, Lübbenau/Spreewald, Ortrand, Ruhland, Schwarzheide, Senftenberg und Vetschau/Spreewald. Weiterhin wurden diesen Wohnlagen die Gemarkungen Boblitz, Brieske Ost, Buckow, Burkersdorf, Freienhufen, Groß Klessow, Großkoschen, Hörlitz, Kleinkoschen, Kleinleipisch, Krimnitz, Meuro, Niemsch, 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€)	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011
ländliche Wohnlagen	22	24	4,0	3,4	452	335
städtische Wohnlagen	38	40	4,3	4,0	945	1.223
neue Wohngebiete	16	5	1,3	0,5	674	227

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



## 5.2.1 Preisniveau

### 5.2.1.1 Ländliche Wohnlagen

Im Jahr 2011 wurden 21 Kaufverträge (Vorjahr: 14) über selbständige Baugrundstücke und drei Kaufverträge über zusammengesetzte Grundstücke (Vorjahr: 8) im ländlichen Raum registriert.

Die Preise der selbständigen Baugrundstücke lagen zwischen 4,60 €/m<sup>2</sup> und 21,79 €/m<sup>2</sup>. Der Mittelwert betrug 10,69 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 16,37 €/m<sup>2</sup>), nach der Fläche gewichtet 9,94 €/m<sup>2</sup>. Die Gesamtkaufpreise streuten in einer Bandbreite von 5.500 € bis 30.000 €. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis lag bei 14.463 €. Die Grundstücksgrößen variierten zwischen 754 m<sup>2</sup> und 1.800 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 1.255 m<sup>2</sup> und die mittlere Tiefe bei 48 m.

Die Preise der zusammengesetzten Grundstücke bewegten sich zwischen 2,61 €/m<sup>2</sup> und 6,09 €/m<sup>2</sup>. Der Mittelwert betrug 3,90 €/m<sup>2</sup>, nach der Fläche gewichtet 4,28 €/m<sup>2</sup>. Die Gesamtkaufpreise streuten in einer Bandbreite von 4.900 € bis 20.000 €. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis lag bei 10.500 €. Die Grundstücksgrößen variierten zwischen 1.876 m<sup>2</sup> und 3.282 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 2.452 m<sup>2</sup> und die mittlere Tiefe bei 75 m.

### 5.2.1.2 Städtische Wohnlagen

Im Jahr 2011 wurden 38 Kaufverträge (Vorjahr: 34) über selbständige Baugrundstücke und zwei Kaufverträge über zusammengesetzte Grundstücke (Vorjahr: 4) in den städtischen Wohnlagen registriert.

Die Preise der selbständigen Baugrundstücke lagen zwischen 11,30 €/m<sup>2</sup> und 64,71 €/m<sup>2</sup>. Der Mittelwert betrug 34,84 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 25,30 €/m<sup>2</sup>), nach der Fläche gewichtet 32,37 €/m<sup>2</sup>.

Die Gesamtkaufpreise streuten in einer Bandbreite von 13.000 € bis 55.000 €. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis lag bei 29.853 €. Die teuersten Grundstücke wurden in bevorzugten Wohnlagen am Senftenberger See und in der Stadt Lübbenau/Spreewald verkauft.

Die Grundstücksgrößen variierten zwischen 510 m<sup>2</sup> und 1.650 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 922 m<sup>2</sup> und die mittlere Tiefe bei 41 m.

Die Preise der zusammengesetzten Grundstücke in den Städten Senftenberg und Vetschau/Spreewald lagen bei 16 €/m<sup>2</sup> und 21 €/m<sup>2</sup>. Der Mittelwert betrug 18,61 €/m<sup>2</sup>, nach der Fläche gewichtet 18,42 €/m<sup>2</sup>.

Die Gesamtkaufpreise streuten in einer Bandbreite von 42.000 € bis 46.800 €. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis lag bei 44.400 €.

Die Grundstücksgrößen betragen 2.200 m<sup>2</sup> und 2.600 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 2.411 m<sup>2</sup> und die mittlere Tiefe bei 87 m.

### 5.2.1.3 Neue Wohngebiete

Im Jahr 2011 wurden fünf Kaufverträge (Vorjahr: 16) über Baugrundstücke in vier neu erschlossenen Wohngebieten registriert.

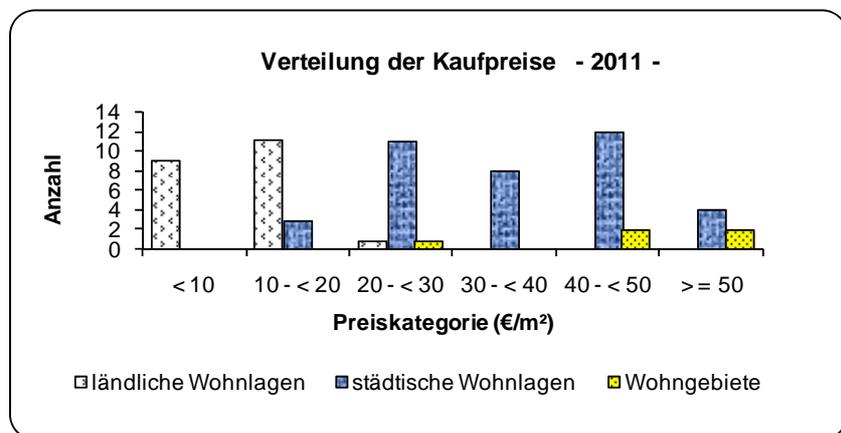
Die Wohngebiete befinden sich in den Städten Großräschen (2 Kaufverträge), Calau und Vetschau/Spreewald sowie Senftenberg, Ortsteil Peickwitz (jeweils ein Kaufvertrag). Mit Ausnahme des Wohngebietes in Großräschen liegt die Erschließung dieser Wohngebiete schon viele Jahre zurück.

Die Grundstückspreise für erschließungsbeitragsfreies baureifes Land lagen zwischen 27,80 €/m<sup>2</sup> und 50,72 €/m<sup>2</sup>. Der Durchschnittspreis betrug 45,31 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 50,72 €/m<sup>2</sup>), nach der Fläche gewichtet 44,54 €/m<sup>2</sup>. Die Gesamtkaufpreise dieser Grundstücke streuten in einer Bandbreite von rd. 25.300 € bis 75.700 €. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis lag bei rd. 45.126 € (Vorjahr: 42.126 €). Der höchste Grundstückspreis wurde in der Stadt Großräschen erzielt.

Die Grundstücksgrößen bewegten sich zwischen 521 m<sup>2</sup> und 1.497 m<sup>2</sup>. Die mittlere Grundstücksgröße lag bei 1.021 m<sup>2</sup> und die mittlere Tiefe bei 36 m.

### 5.2.1.4 Verteilungsuntersuchung

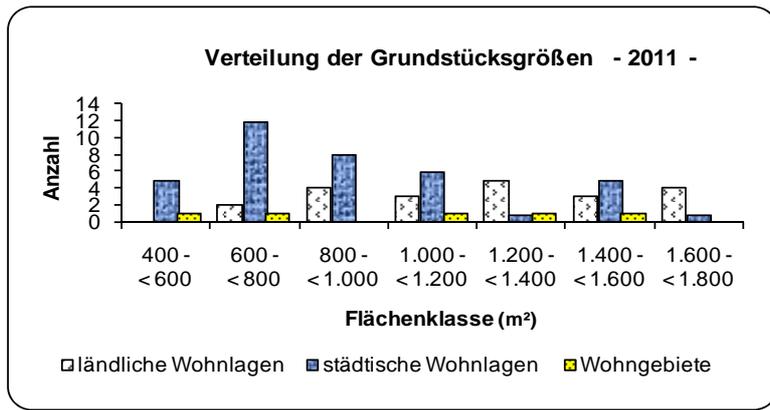
In den folgenden Diagrammen werden die Verteilungen der Kaufpreise innerhalb von Preiskategorien und der Grundstücksgrößen innerhalb von Flächenklassen in den verschiedenen Wohnlagen dargestellt.



In den ländlichen Wohnlagen verteilen sich die Kaufverträge gleichmäßig auf ein Preisniveau von 5 €/m<sup>2</sup> bis 20 €/m<sup>2</sup>.

Die städtischen Grundstücke waren deutlich teurer und wurden in der Mehrzahl zwischen 20 €/m<sup>2</sup> und 50 €/m<sup>2</sup> veräußert.

In den neuen Wohngebieten lagen die Kaufpreise, bis auf eine Ausnahme, im oberen Preisniveau zwischen 48 €/m<sup>2</sup> und 51 €/m<sup>2</sup>.



In den ländlichen Wohnlagen waren 71 % der verkauften Grundstücke größer als 1.000 m².

In den städtischen Wohnlagen wurden die meisten Grundstücke mit Größen zwischen 600 m² und 1.000 m² veräußert.

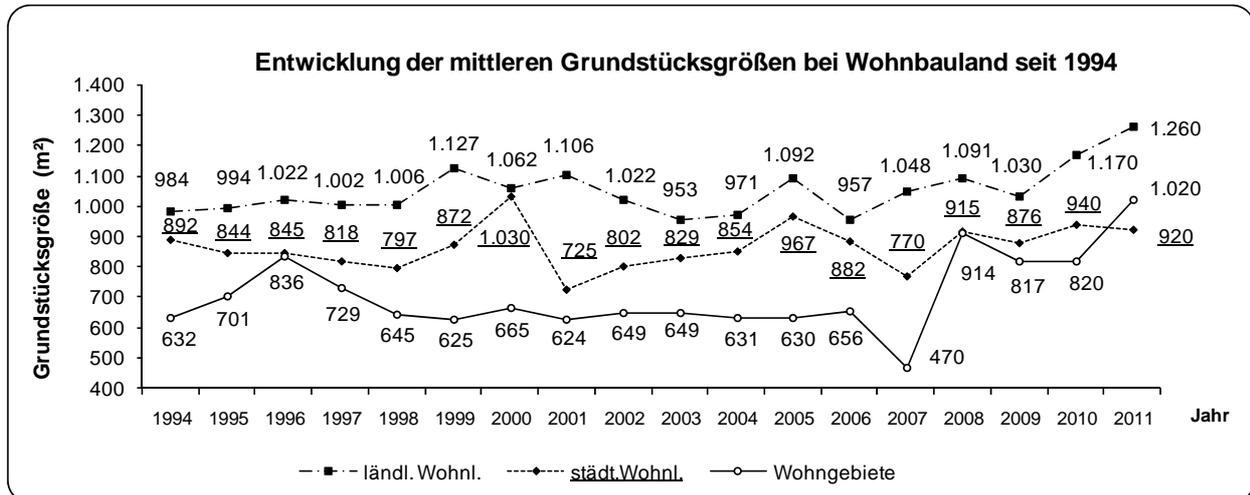
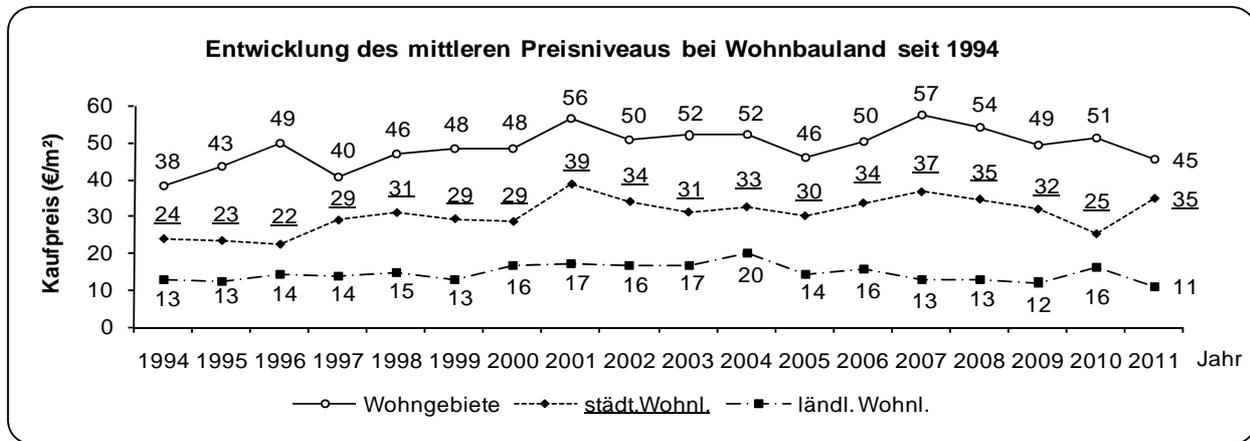
Die Grundstücksverkäufe in den neuen Wohngebieten waren von 400 m² bis 1.600 m² in fast allen Flächenklassen vertreten.

**Zusammenfassung individueller Wohnungsbau**

Übersicht über individuelles Wohnbauland - 2011 -			
Wohnlagen	mittlerer Bodenpreis	mittlere Grundstücksgröße	Gesamtkaufpreis
ländliche Wohnlage	rd. 11 €/m²	rd. 1.260 m²	rd. 14.600 €
städtische Wohnlage	rd. 35 €/m²	rd. 920 m²	rd. 29.900 €
neue Wohngebiete	rd. 45 €/m²	rd. 1.020 m²	rd. 45.100 €

**5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen**

Die Diagramme verdeutlichen die Entwicklung des Preisniveaus und der Grundstücksgrößen in den verschiedenen Wohnlagen seit 1994.



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

**Bodenpreisindexreihen**

Bodenpreisindexreihen verdeutlichen die Änderungen der Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt, die auf allgemeine konjunkturelle Veränderungen zurückzuführen sind. Sie ermöglichen insbesondere die Umrechnung von Vergleichspreisen auf einen bestimmten Wertermittlungsstichtag.

Der Gutachterausschuss hat im Jahr 2000 erstmals zwei Bodenpreisindexreihen für baureifes Land im individuellen Wohnungsbau ermittelt. Die Indexreihen wurden für das Jahr 2001 neu berechnet, da aufgrund ungleichmäßiger Preisverteilungen in einigen Zonen gleicher Lagewertigkeit Modellveränderungen vorgenommen werden mussten.

Zur Berücksichtigung der Lageverhältnisse erfolgte die Zuordnung der Kaufpreise entsprechend ihrer Lage im städtischen oder im ländlichen Raum (siehe Punkt 5.2). Eine Bodenpreisindexreihe für die neuen Wohngebiete wurde bisher nicht abgeleitet.

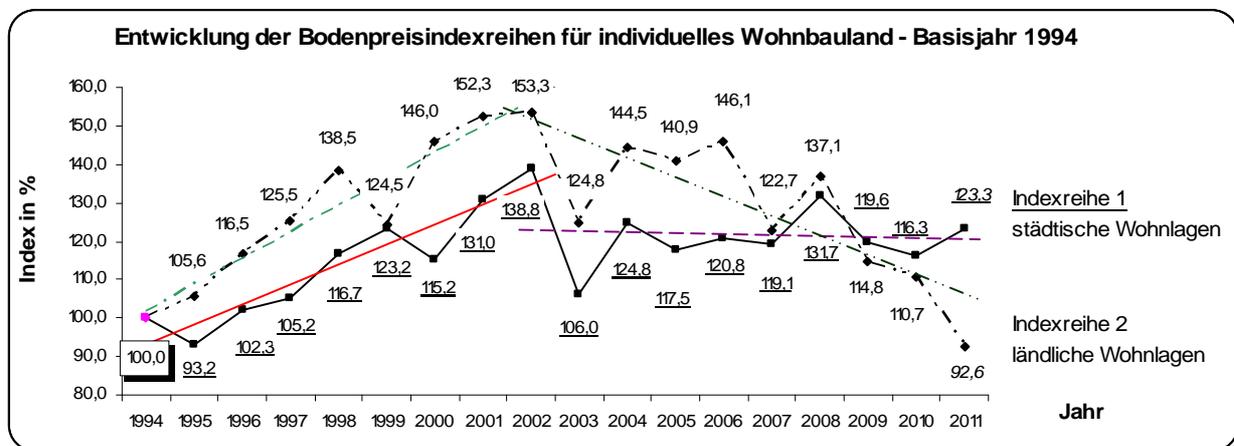
**Indexreihe 1 – Städtische Wohnlagen**

**Indexreihe 2 – Ländliche Wohnlagen**

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über unbebautes erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland
- Auswertzeitraum 1994 bis 2011
- Flächengrößen von 280 m<sup>2</sup> bis 1.800 m<sup>2</sup>
- Basisjahr 1994 (Bezugszeitpunkt)
- Für den Ausreißertest wurde das 3-fache der Standardabweichung ( $\sigma = 3,0$ ) verwendet.

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.

Nach dem sich der Bodenmarkt im Jahr 2008 wieder etwas positiv entwickelt hatte, gingen beide Indizes bis 2010 wieder zurück. Dieser Trend hält für die ländlichen Wohnlagen weiter an, in den städtischen Wohnlagen gab es eine leichte Erholung. Betrachtet man den Zeitraum ab 2004, ergibt sich für die städtischen Wohnlagen eine stagnierende Entwicklung trotz des geringfügig positiven Trends im Jahr 2011. Für die ländlichen Wohnlagen weist die Trendlinie seit 2004 (in der Grafik nicht enthalten) auf Grund des stark gefallen Indexwertes im Jahr 2011 einen durchschnittlichen jährlichen Rückgang um 7 % aus ( $R^2 \sim 0,8$ ).

Entwicklung der jährlichen durchschnittlichen Bodenpreise und der Indizes für individuelles Wohnbauand						
Jahr	Städtische Wohnlagen			Ländliche Wohnlagen		
	Anzahl	Jahresmittel (€/m <sup>2</sup> )	Index	Anzahl	Jahresmittel (€/m <sup>2</sup> )	Index
1994	56	23,91	100,0	50	12,53	100,0
1995	62	22,29	93,2	41	13,24	105,6
1996	69	24,45	102,3	57	14,59	116,5
1997	48	25,15	105,2	53	15,73	125,5
1998	47	27,91	116,7	42	17,36	138,5
1999	57	29,45	123,2	48	15,60	124,5
2000	34	27,54	115,2	38	18,30	146,0
2001	23	31,31	131,0	29	19,08	152,3
2002	26	33,17	138,8	25	19,21	153,3
2003	45	25,34	106,0	33	15,63	124,8
2004	26	29,85	124,8	16	18,10	144,5
2005	23	28,08	117,5	14	17,66	140,9
2006	18	28,88	120,8	12	18,31	146,1
2007	14	28,47	119,1	8	15,38	122,7
2008	28	31,49	131,7	12	17,18	137,1
2009	23	28,18	119,6	5	14,61	114,8
2010	26	27,40	116,3	11	14,08	110,7
2011	31	29,05	123,3	14	11,78	92,6
	Stichprobenumfang: 656 Kauffälle			Stichprobenumfang: 508 Kauffälle		

Anmerkung:

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

Die Werte des Jahres 2010 und 2011, die in den Indexreihen kursiv dargestellt sind, können sich bei der Fortführung des folgenden Jahres aus programmtechnischen Gründen geringfügig ändern.

**5.2.3 Umrechnungskoeffizienten**

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

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

**Umrechnungskoeffizienten für städtische Wohnlagen**

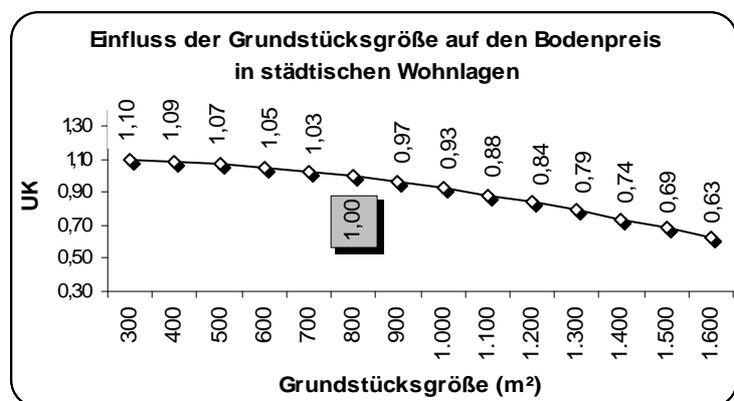
- In die Untersuchung wurden geeignete Kauffälle der Jahre 2000 bis 2007, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren, einbezogen.
- Um den Einfluss der Zeit auszuschließen, wurden die Bodenpreise mittels Indexreihe für städtische Wohnlagen an den Stichtag 01.07.2003 des Untersuchungszeitraumes angepasst.
- Die Größe der Baugrundstücke wurde auf maximal 1.600 m<sup>2</sup> begrenzt.
- Für den Ausreißertest wurde das 2,5-fache der Standardabweichung ( $\sigma = 2,5$ ) verwendet.
- Die Stichprobe umfasste nach Ausschluss aller Ausreißer noch 157 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 m<sup>2</sup> als Basisgröße für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten festgelegt werden.

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

Daher stellt die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten ein Hilfsmittel für die Wertabschätzung eines 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 <sup>2</sup> )	Umrechnungskoeffizient
300	1,10
350	1,09
400	1,09
450	1,08
500	1,07
550	1,06
600	1,05
700	1,03
<b>800</b>	<b>1,00</b>
900	0,97
1.000	0,93
1.100	0,88
1.200	0,84
1.300	0,79
1.400	0,74
1.500	0,69
1.600	0,63



**Anwendungsbeispiel:**

Bodenrichtwert für 900 m<sup>2</sup> = 26 €/m<sup>2</sup>

gesucht: Bodenwert für ein Grundstück mit 1.200 m<sup>2</sup>

Umrechnungskoeffizient für 900 m<sup>2</sup> = 0,97

Umrechnungskoeffizient für 1.200 m<sup>2</sup> = 0,84

Bodenwert für 1.200 m<sup>2</sup> :

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

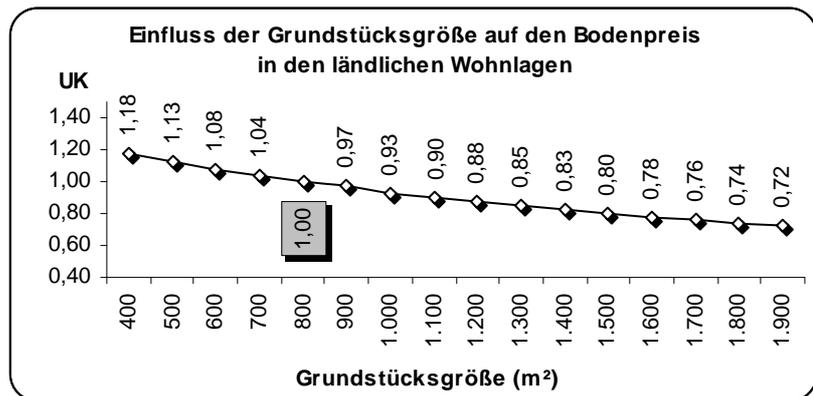
**Umrechnungskoeffizienten für ländliche Wohnlagen**

- In die Untersuchung wurden geeignete Kauffälle der Jahre 2000 bis 2008, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren, einbezogen.
- Um den Einfluss der Zeit auszuschließen wurden die Bodenpreise mittels Indexreihe für ländliche Wohnlagen an den Stichtag 01.07.2003 des Untersuchungszeitraumes angepasst.
- Die Größe der Baugrundstücke wurde auf maximal 1.900 m<sup>2</sup> begrenzt.
- Für den Ausreißertest wurde das 2,5-fache der Standardabweichung ( $\sigma = 2,5$ ) verwendet.
- Die Stichprobe umfasste nach Ausschluss aller Ausreißer noch 145 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 m<sup>2</sup> als Basisgröße für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten festgelegt.

Wie bei den städtischen Wohnlagen stellt die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten nur ein Hilfsmittel für die Wertabschätzung eines Grundstückes dar. Sie ersetzt nicht den gutachterlichen Sachverstand. Der Wert eines Grundstückes wird neben der Grundstücksgröße von einer Vielzahl weiterer Einflussfaktoren beeinflusst.

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



**Anwendungsbeispiel:**

mittlerer Vergleichspreis für 1.100 m<sup>2</sup> = 14 €/m<sup>2</sup>

gesucht: Bodenwert für ein Grundstück mit 600 m<sup>2</sup>

Umrechnungskoeffizient für 1.100 m<sup>2</sup> = 0,90  
 Umrechnungskoeffizient für 600 m<sup>2</sup> = 1,08

Bodenwert für 600 m<sup>2</sup> Bauland:

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

**5.3 Geschosswohnungsbau**

Im Jahr 2011 wurden keine Grundstücksverkäufe für den Neubau von Mehrfamilienhäusern in der Kaufpreissammlung registriert. Im Fokus standen Grundstücke für zukünftige Seniorenwohnanlagen. Dabei erfolgten zwei Flächenaufkäufe zur Neubebauung bzw. zur Erweiterung durch die zukünftigen Bauherren und ein Flächenaufkauf zur Bevorratung durch eine Kommune.

Die Preise lagen zwischen rd. 5 €/m<sup>2</sup> und 14 €/m<sup>2</sup>. Der Mittelwert betrug 8,51 €/m<sup>2</sup>, nach der Fläche gewichtet 9,41 €/m<sup>2</sup>. Die Grundstücksgrößen lagen zwischen rd. 1.300 m<sup>2</sup> und 7.500 m<sup>2</sup>.

2007 bis 2011

Für den Bau von 3-geschossigen **Mehrfamilienhäusern** in Senftenberg wurden im Auswertzeitraum insgesamt fünf Kaufverträge geschlossen. Die Kaufpreise lagen zwischen 54 €/m<sup>2</sup> und 57 €/m<sup>2</sup>, für 1.100 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup> große Grundstücke. Die Grundstücke befinden sich teilweise im Sanierungsgebiet.

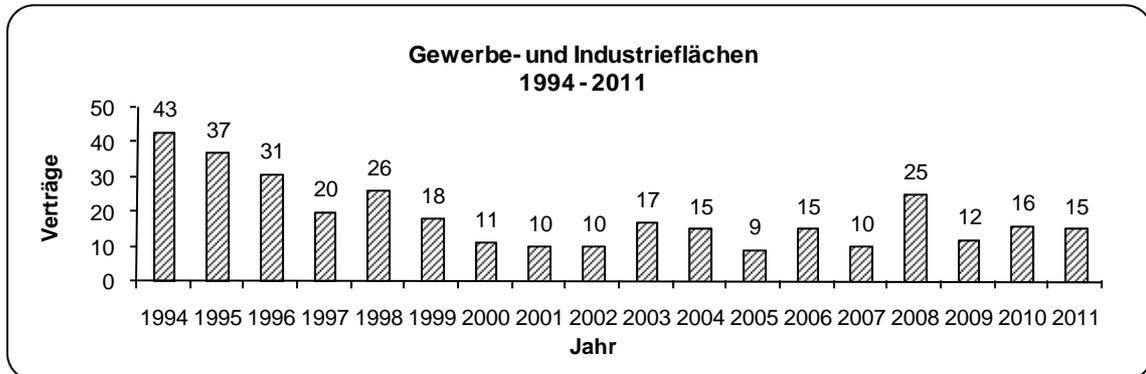
In den Städten Schwarzheide, Senftenberg, Großräschen sowie in der Gemeinde Schipkau, Ortsteil Anahütte, erfolgte der Verkauf von vier Grundstücken für den Bau von 1- bis 3-geschossigen **Seniorenwohnanlagen bzw. Altenpflegeheimen**. Die Kaufpreise lagen zwischen 7 €/m<sup>2</sup> und 14 €/m<sup>2</sup>, für 5.600 m<sup>2</sup> bis 10.900 m<sup>2</sup> große Grundstücke. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 10,64 €/m<sup>2</sup>, nach der Fläche gewichtet 10,35 €/m<sup>2</sup>.

## 5.4 Gewerbliche Bauflächen

### 5.4.1 Preisniveau

#### Gewerbe- und Industriegebiete

Im Jahr 2011 konnten 15 Kaufverträge (Vorjahr: 16) über Industrie- und Gewerbeflächen mit einem Flächenumsatz von insgesamt rd. 10 ha und einem Geldumsatz von rd. 886 T€ registriert werden.



Zur Preisanalyse standen 12 geeignete Flächenaufkäufe zur Neuansiedlung bzw. zur Erweiterung von Grundstücken in Gewerbe- und Industriegebieten der Städte Calau, Großräschen, Lübbenau/Spreewald, Schwarzheide und Senftenberg zur Verfügung.

Die Preisspanne für erschließungsbeitragsfreies Bauland reichte je nach Lage von rd. 1,00 €/m<sup>2</sup> bis 12,50 €/m<sup>2</sup>. Der Mittelwert betrug 6,17 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 8,04 €/m<sup>2</sup>), nach der Fläche gewichtet 6,45 €/m<sup>2</sup>. Die veräußerten Grundstücke waren zwischen 0,1 ha und 1 ha groß. Die größte gewerbliche Baufläche wurde im Gewerbegebiet „Am Räschener Laug“ in der Stadt Großräschen verkauft.

Problematische Baugrundbedingungen führten im Gewerbegebiet „Laugfeld“ in der Stadt Senftenberg zu einem weiteren Rückgang des Preisniveaus bis auf den untersten Wert der Kaufpreisspanne.

#### Verbrauchermärkte

Im Jahr 2011 wurden drei Kaufverträge (Vorjahr: 4) über Gewerbeflächen, die zum Bau von Verbrauchermärkten vorgesehen waren, registriert. Der Flächenumsatz betrug insgesamt rd. 0,7 ha und der Geldumsatz rd. 172 T€.

Die drei geplanten Neubaustandorte befinden sich in den Städten Großräschen und Vetschau/Spreewald sowie in der Gemeinde Neupetershain. Die veräußerten Flächen lagen zwischen rd. 450 m<sup>2</sup> und 4.700 m<sup>2</sup>. Die Kaufpreise bewegten sich zwischen 20 €/m<sup>2</sup> und 44 €/m<sup>2</sup>.

Im Vergleich zu den benachbarten Bauflächen lagen die Kaufpreise für zwei kleinere Grundstücke in den Stadtlagen nur 9 % bis 15 % über den jeweiligen ausgewiesenen Bodenrichtwerten. In dörflicher Lage wurde ein Kaufpreis in Höhe von 150 % über dem Bodenrichtwert erzielt.

### 5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

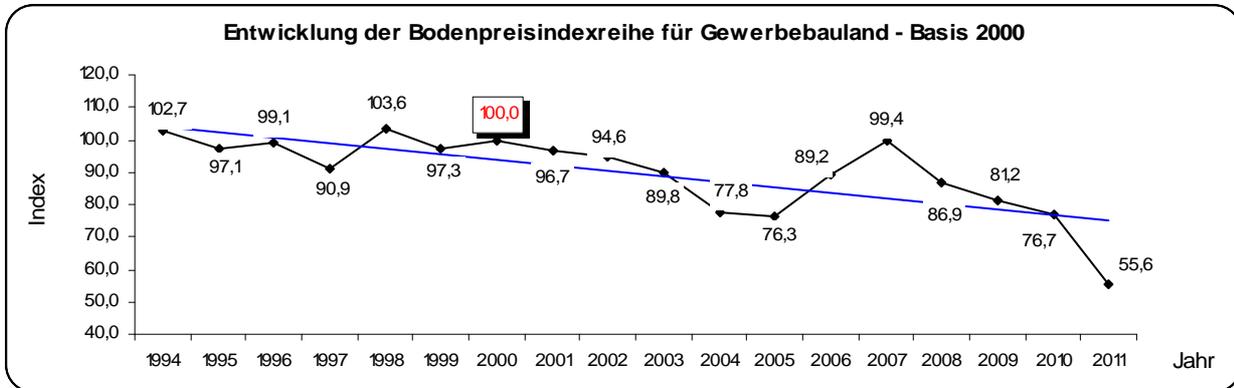
Der Gutachterausschuss ermittelte erstmals im Jahr 2008 eine Bodenpreisindexreihe für baureifes Land in den Gewerbegebieten des Landkreises. Für das Jahr 2011 erfolgte eine weitere Fortschreibung.

#### Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über erschließungsbeitragsfreies Gewerbebauland
- Auswerteperiodenraum 1994 bis 2011
- Basisjahr 2000 (Bezugszeitpunkt)
- Für den Ausreißertest wurde das 3-fache der Standardabweichung ( $\sigma = 3,0$ ) verwendet.

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

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



Entwicklung der jährlichen durchschnittlichen Bodenpreise und des Indexes für Gewerbebauland			
Jahr	Gewerbegebiete		
	Anzahl Kaufverträge	Jahresmittel (€/m <sup>2</sup> )	Index
1994	24	11,91	102,7
1995	21	11,26	97,1
1996	26	11,49	99,1
1997	11	10,54	90,9
1998	18	12,01	103,6
1999	14	11,28	97,3
2000	6	11,60	100,0
2001	5	11,22	96,7
2002	5	10,97	94,6
2003	7	10,41	89,8
2004	4	9,02	77,8
2005	3	8,85	76,3
2006	5	10,35	89,2
2007	5	11,53	99,4
2008	5	10,08	86,9
2009	4	9,54	81,2
2010	10	9,01	76,7
2011	3	6,53	55,6
Stichprobenumfang: 176 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 5.4.1 dargestellten Ergebnissen der Kaufpreisanalysen auftreten. Außerdem werden Zukaufsflächen nicht in die Ableitung der Indexreihe einbezogen.

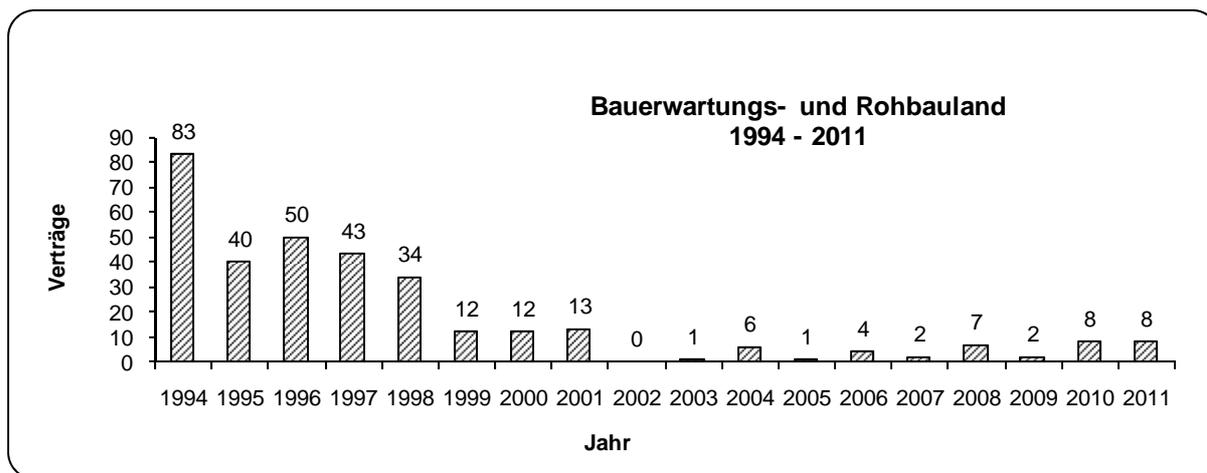
Die Werte des Jahres 2010 und 2011, die in den Indexreihen kursiv dargestellt sind, können sich bei der Fortführung des folgenden Jahres aus programmtechnischen Gründen geringfügig ändern.

### 5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland

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

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

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV).



Im Jahr 2011 wurden acht Kaufverträge (Vorjahr: 8) zum Erwerb von Bauerwartungs- bzw. Rohbauland mit einem Flächenumsatz von rd. 18,3 ha und einem Geldumsatz von rd. 823 T€ registriert.

Die veräußerten Grundstücke befinden sich in den Städten Senftenberg (Ortsteile Brieske, Peickwitz und Niemtsch) sowie Großräschen (Ortsteil Saalhausen). Die Grundstücke wurden zur Erweiterung bzw. Neuerschließung von zwei Wohngebieten sowie für die Erschließung von zwei neuen Gewerbestandorten erworben.

Die Kaufpreise lagen zwischen 0,50 €/m<sup>2</sup> und 22 €/m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 6,59 €/m<sup>2</sup>, nach der Fläche gewichtet 4,50 €/m<sup>2</sup>. Die veräußerten Grundstücke waren zwischen 0,01 ha und 8,4 ha groß.

Die Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau ausgewählter Kaufverträge für Bauerwartungs- und Rohbauland im Landkreis Oberspreewald-Lausitz zur Erschließung von Wohn-, Gewerbe- und Erholungsgrundstücken in den Jahren 2007 bis 2011.

Wertanteil von Bauerwartungs- und Rohbauland am Bodenrichtwert für baureifes Land 2007 – 2011				
Entwicklungszustand	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis* (Spanne) in €/m <sup>2</sup>	Wertanteil am Bodenrichtwert Spanne in %	Wertanteil am Bodenrichtwert Durchschnitt in %
Bauerwartungsland	4	2,7 (1,6 – 6,1)	5 – 28	20
Rohbauland	21	6,0 (0,5 – 19,0)	1 – 51	34

\* Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

## 5.6 Sonstiges Bauland

### 5.6.1 Grundstücke mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden

Im Jahr 2011 wurden vier Kaufverträge (Vorjahr: 2), die zur Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum geschlossen wurden, registriert. In einem Fall erfolgten die Kaufpreisverhandlungen laut Kaufvertrag nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz.

Dabei handelte es sich um Grundstücke bzw. Grundstücksteile innerhalb und außerhalb von Ortschaften, die zum Zeitpunkt des Verkaufs mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden (Stallanlagen, Lagerhallen, Heizwerk) der Erwerber bebaut waren. Die Kaufpreisspanne reichte von 0,70 €/m<sup>2</sup> und 6,31 €/m<sup>2</sup>. Der Mittelwert dieser Verträge betrug 2,62 €/m<sup>2</sup>, nach der Fläche gewichtet 1,60 €/m<sup>2</sup>. Die verkauften Grundstücke sind zwischen 0,2 ha und 1,3 ha groß.

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 <sup>2</sup>	Ø Bodenpreis* €/m <sup>2</sup>
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.

### 5.6.2 Erholungsgrundstücke

Im Jahr 2011 wurden sieben Kaufverträge (2010 – ein Kaufvertrag) für Erholungsgrundstücke in Wochenend- und Ferienhaussiedlungen sowie in Einzellagen in der Kaufpreissammlung registriert. Die Verkäufe konzentrierten sich auf die Städte Lauchhammer, Lübbenau/Spreewald und Senftenberg.

Zum Verkauf kamen neben einer mit einem Bungalow überbauten Arrondierungsfläche Grundstücke, die bereits mit einem oder mehreren Bungalows der Käufer bebaut waren. Die Kaufpreisspanne reichte von 3,75 €/m<sup>2</sup> bis 28,84 €/m<sup>2</sup>. Der Mittelwert dieser Verträge betrug 11,61 €/m<sup>2</sup>, nach der Fläche gewichtet 18,59 €/m<sup>2</sup>. Die verkauften Grundstücke sind zwischen 171 m<sup>2</sup> und 3.467 m<sup>2</sup> groß.

Die Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau ausgewählter Erholungsgrundstücke in den letzten fünf Jahren. Diese Grundstücke waren zum Zeitpunkt des Verkaufs, mit Ausnahme des Grundstücks in der Stadt Senftenberg, mit jeweils einem Bungalow des Erwerbers bebaut.

Erholungsgrundstücke 2007 – 2011				
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø Flächengröße (Spanne) m <sup>2</sup>
Lauchhammer, Straße am Koynesee	7	4,12 (3,75 – 5,00)	2,6 (2,0 – 3,5)	634 (440 – 824)
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 Lehde und OT Leipe	2	8,00 (7,55 – 9,09)	9,2 (6,0 – 12,4)	1.151 (660 – 1.642)
Senftenberg, Am Senftenberger See	1	28,84	100	3.467

\* Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

**5.6.3 Arrondierungsflächen**

Im Jahr 2011 konnten 66 zur Auswertung geeignete Kaufverträge (Vorjahr: 70) über Zukäufe zur Arrondierung von Grundstücken zur Wohnbebauung bzw. gemischten Nutzung in der Kaufpreissammlung registriert werden.

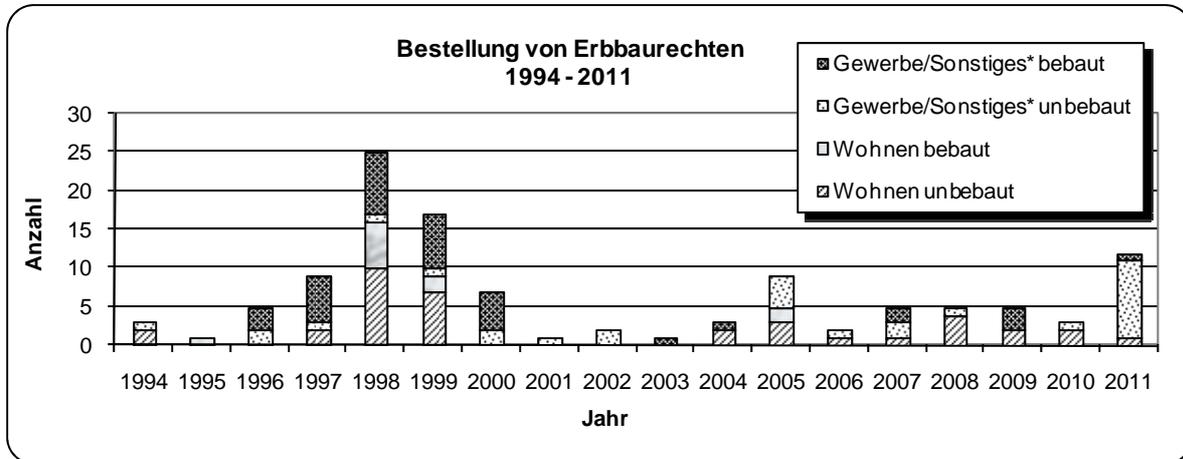
Zu den Arrondierungsflächen wurden insbesondere Flächen gezählt, welche die Bebaubarkeit eines Grundstücks wesentlich verbessern, baurechtlich erforderliche Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung und zur Überbaubereinigung. Splitterflächen innerhalb eines Grundstücks sowie Zukäufe von Stellplatzflächen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

Die Bodenpreise lagen in einer Spanne von 2 €/m<sup>2</sup> bis 100 €/m<sup>2</sup> und betragen durchschnittlich 14 €/m<sup>2</sup>, nach der Fläche gewichtet 10 €/m<sup>2</sup>. Der prozentuale Anteil des Preises am Bodenrichtwert des angrenzenden Baulands lag zwischen 11 % und 238 % und betrug im Durchschnitt 57 % (Vorderland 44 %, seitlich gelegene Flächen 66 %, Hinterland 56 %, Splitterflächen 37 %, Stellplatzflächen 48 %).

Arrondierungsflächen 2007 – 2011 (Kaufpreise im Verhältnis zum Bodenrichtwert – BRW für Bauland)				
Art der unselbständigen Teilfläche	Ø Fläche (Spanne) m <sup>2</sup>	Anzahl der Kauffälle Anzahl	Ø Kaufpreis (Spanne) in €/m <sup>2</sup> Ø Wertanteil am BRW (Spanne)	Beispiel
Vorderland	56 (1 – 100)	57	12 (2 – 40) 63 % (4 % – 173 %)	
	255 (101 – 650)	44	10 (2 – 42) 53 % (10 % – 132 %)	
	1.148 (> 650)	3	3 (1 – 5) 35 % (22 % – 60 %)	
seitlich gelegene Flächen	60 (1 – 100)	29	19 (2 – 50) 72 % (15 % – 125 %)	
	296 (101 – 650)	66	16 (1 – 100) 67 % (7 % – 139 %)	
	1.162 (> 650)	14	8 (2 – 28) 34 % (12 % – 55 %)	
Hinterland (baulich nutzbar)	52 (1 – 100)	21	24 (4 – 100) 91 % (18 % – 238 %)	
	338 (101 – 650)	39	15 (1 – 40) 49 % (11 % – 174 %)	
	990 (> 650)	8	12 (2 – 30) 42 % (12 % – 107 %)	
Splitterflächen (innerhalb eines Grundstücks)	113 ≤ 300	10	4 (2 – 7) 27 % (20 % – 37 %)	
Stellplatzflächen	169 ≤ 450	11	22 (3 – 52) 46 % (10 % – 94 %)	

**5.7 Erbbaurechte**

Im Jahr 2011 wurden 11 Verträge (Vorjahr: 3) über die Bestellung von Erbbaurechten für unbebaute Grundstücke und ein Vertrag für ein bebautes Grundstück (Vorjahr: 0) registriert. Des Weiteren erfolgte der Abschluss von zwei Kaufverträgen zum Erwerb des jeweils belasteten Grundstücks durch den Erbbauberechtigten.



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

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

- Zehn Erholungsgrundstücke am Rande der Stadt Lübbenau/Spreewald, die vor 1990 von den zukünftigen Erbbauberechtigten mit Bungalows bebaut wurden, Erbbauzins: 3,5 %.
- Ein unbebautes Grundstück zur Bebauung mit einem Einfamilienhaus in einem Wohngebiet der Stadt Lübbenau/Spreewald, welches im Jahr 2000 neu erschlossen wurde, Erbbauzins: 3 %.
- Ein Grundstück in der Stadt Senftenberg, welches bereits mit einem öffentlichen Gebäude bebaut ist und die Zweckbindung beibehält, Erbbauzins: 5 %.

Die Tabelle gibt einen Überblick über die seit dem Jahr 2007 vereinbarten Erbbauzinssätze bei der Bestellung von Erbbaurechten im Landkreis. Datenbasis waren insgesamt 30 geeignete Erbbaurechtsverträge. Bei 20 % dieser Verträge bezog sich der Erbbauzins auf den Grund und Boden und das Gebäude.

Nutzung	Anzahl Verträge	Bodenwertniveau €/m <sup>2</sup>	Erbbauzinssätze (%)		Laufzeiten Jahre
			Spanne	Durchschnitt	
Wohnen	10	56	3,0	3,0	99
Erholung	10	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**

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 und in Zentrumsnähe.

## **6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke**

### **6.1 Allgemeines**

#### **6.1.1 Die Agrarstruktur des Landkreises<sup>1</sup>**

Der Landkreis Oberspreewald-Lausitz ist zum größten Teil ländlich strukturiert. 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 243 im Landkreis ansässigen Landwirtschaftsbetrieben wurden rd. 38.333 ha, das sind etwa 32 % der Gesamtfläche des Landkreises, im Jahr 2011 bewirtschaftet. Die landwirtschaftlichen Unternehmen setzen sich aus natürlichen und juristischen Personen zusammen. Zu den juristischen Personen gehören 26 Agrarunternehmen in der Form einer GmbH, GbR und Co KG oder eingetragenen Genossenschaft sowie 16 Gesellschaften des bürgerlichen Rechts (GbR). Sie bewirtschafteten etwa 73,5 % (28.181 ha) der Landwirtschaftsfläche. Außerdem sind 201 Familienbetriebe im Haupt- oder Nebenerwerb tätig, die die restlichen 26,5 % (10.152 ha) bewirtschafteten.

Hauptanbauprodukt auf rd. 35,8 % der bewirtschafteten Flächen war Getreide, in der Hauptsache Winterroggen. Der Dauergrünlandanteil lag bei 18,2 %. Mit einem Anteil von 14,6 % der Anbauflächen liegt der ökologische Landbau, der durch 25 Unternehmen betrieben wird, über dem Brandenburger Landesdurchschnitt von 10,5 %.

Seit einigen Jahren nimmt die Biogasgewinnung an Bedeutung zu. Derzeit sind 11 Biogasanlagen in Betrieb. Daher nahm auch die Anbaufläche von Silomais in den letzten Jahren kontinuierlich zu und liegt nun bei 5.098 ha (13,3 %). Außerdem werden neben Gülle, Silomais und Getreide für die Biogasgewinnung auch Winterraps, Sudangras und schnell wachsende Gehölze eingesetzt.

Das Jahr 2011 war durch extreme Witterungserscheinungen, wie einen strengen und langen Winter, Spätfröste im Mai und sehr hohe Niederschlagsmengen zu Beginn der Getreideernte, gekennzeichnet. Das führte zu erheblichen Ertragseinbußen der Landwirte.

Außerdem wurden ca. 1.000 ha landwirtschaftlich genutzter Kippenflächen zur Gefahrenabwendung zu Sperrbereichen erklärt. Davon waren 13 Landwirtschaftsbetriebe betroffen.

#### **6.1.2 Die Forststruktur des Landkreises<sup>2</sup>**

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.

---

<sup>1</sup> Jahresbericht 2011, Landkreis Oberspreewald-Lausitz, Sachgebiet Landwirtschaft

<sup>2</sup> 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.

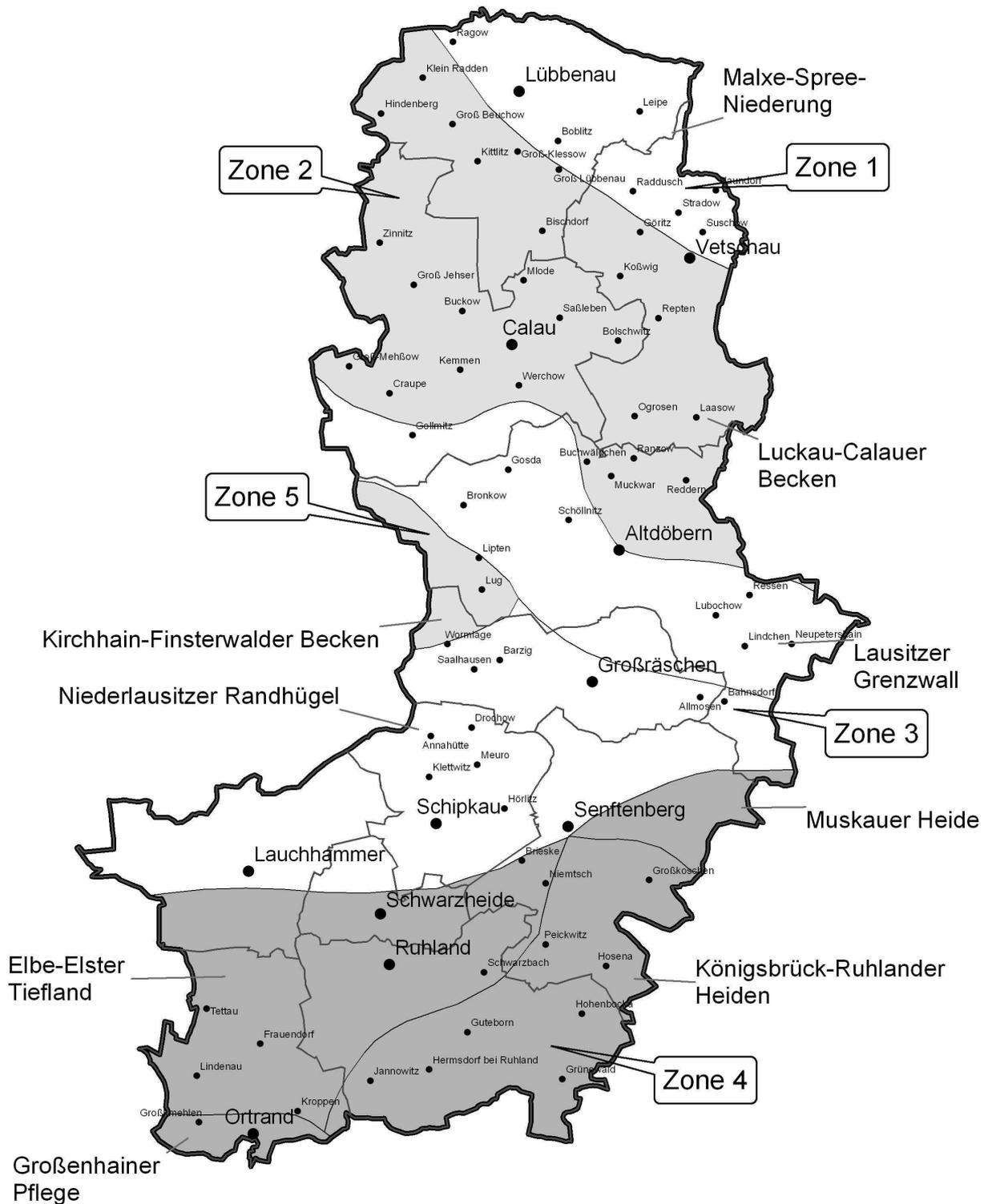
Diese großräumige Gliederung wird im Bereich des Landkreises von Nord nach Süd wie folgt unterteilt: Malxe-Spree-Niederung, Luckau-Calauer Becken, Lausitzer Grenzwall, Kirchhain-Finsterwalder Becken, Niederlausitzer Randhügel, Muskauer Heide, Elbe-Elster-Tiefland, Königsbrück-Ruhlander Heiden und Großenhainer 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 322 registrierten Erwerbsvorgängen im Jahr 2011 ist die Zahl der Vertragsabschlüsse auf diesem Grundstücksteilmarkt gegenüber dem Jahr 2010 (290) wieder leicht 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.

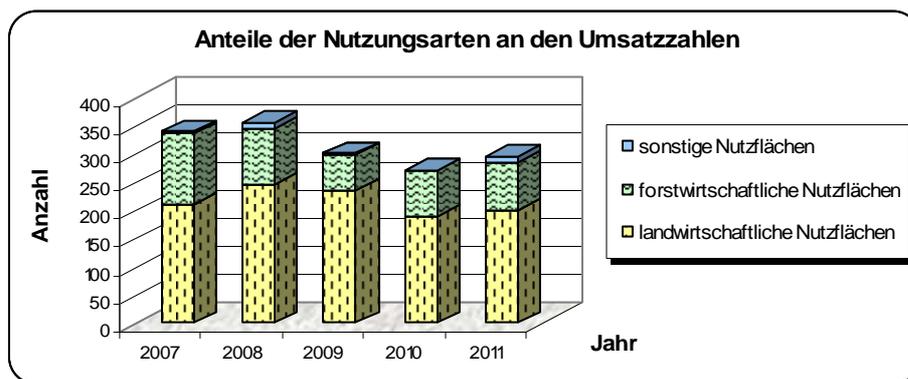
Entwicklung der Vertragszahlen in der Grundstücksart „Land- und Forstwirtschaftsflächen“							
	Vertragszahlen					Änderung	
	2007	2008	2009	2010	2011	absolut	prozent.
landwirtschaftliche Flächen	211	246	234	190	<b>199</b>	+ 9	+ 5 %
forstwirtschaftliche Flächen	125	99	65	81	<b>86</b>	+ 5	+ 6 %
Flächen mit unterschiedl. Nutzungsarten	4	10	2	1	<b>10</b>	+ 9	+ 900 %
<b>gesamt ohne Gemeinbedarf</b>	340	355	301	272	<b>295</b>	+ 23	+ 8 %
<i>Flächen für den Gemeinbedarf *</i>	71	23	30	18	<b>27</b>	+ 9	+ 50 %

\* nur informativ

Fast ein Viertel 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 295 geringfügig gestiegen.

Es wurden insgesamt zehn 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.



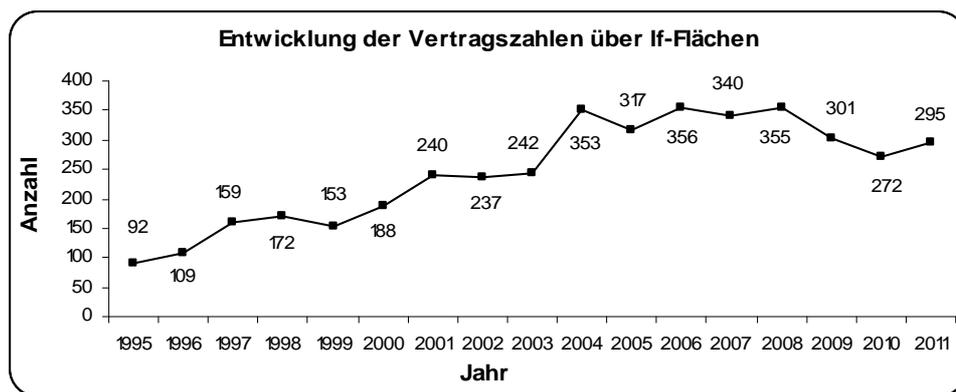
Die nebenstehende Grafik veranschaulicht die Entwicklung der Vertragszahlen insgesamt sowie innerhalb der verschiedenen Nutzungsarten der letzten fünf Jahre.

Die Zahl der 295 Verträge gliedert sich in 264 Kaufverträge, sieben Tauschverträge, zwei Auseinander-setzungsverträge und 22 Zwangsversteigerungen.

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

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

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



### 6.1.4.2 Geldumsatz

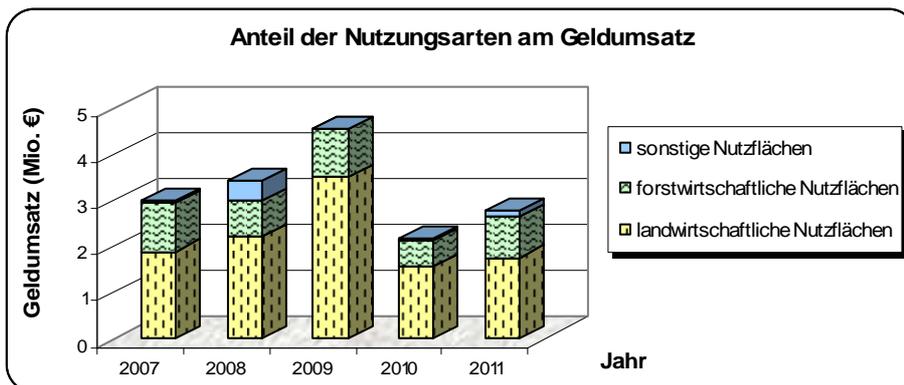
Der Geldumsatz in Höhe von 2,75 Mio. € ist um 0,6 Mio. € gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Das entspricht einer Volumenzunahme von 28 %.

Entwicklung des Geldumsatzes in der Grundstücksart „Land- und Forstwirtschaftsflächen“							
	Geldumsatz (Mio. €) pro Jahr					Änderung	
	2007	2008	2009	2010	2011	absolut	prozent.
landwirtschaftliche Flächen	1,870	2,191	3,490	1,543	<b>1,742</b>	+ 0,199	+ 13 %
forstwirtschaftliche Flächen	1,062	0,776	1,042	0,585	<b>0,898</b>	+ 0,313	+ 54 %
Flächen mit unterschiedl. Nutzungsarten	0,035 <sub>s</sub>	0,437 <sub>s</sub>	0,005	0,022	<b>0,113</b>	+ 0,091	+ 402 %
<b>gesamt ohne Gemeinbedarf</b>	2,968	3,405	4,537	2,150	<b>2,753</b>	+ 0,603	+ 28 %
<i>Flächen für den Gemeinbedarf *</i>	0,099	0,050	0,068	0,026	<b>0,028</b>	+ 0,001	+ 5 %

\* nur informativ

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

Das nebenstehende Diagramm verdeutlicht die Umsatzentwicklung der vergangenen fünf Jahre.



Der Geldumsatz, den die wenigen Verträge nach FIERwV bzw. nach LwAnpG verursachten, betrug im Jahr 2011 nur noch rd. 10 T€.

### 6.1.4.3 Flächenumsatz

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

	Flächenumsatz (ha)					Änderung	
	2007	2008	2009	2010	2011	absolut	prozent.
landwirtschaftliche Flächen	1.149,2	1.188,4	1.347,0	564,4	<b>506,6</b>	- 57,8	- 10 %
forstwirtschaftliche Flächen	767,9	463,2	375,5	301,2	<b>366,1</b>	+ 64,9	+ 22 %
Flächen mit unterschiedl. Nutzungsarten	21,7	362,8	4,3	2,8	<b>56,0</b>	+ 53,2	+ 1.903 %
gesamt ohne Gemeinbedarf	1.938,7	2.014,3	1.726,7	868,4	<b>928,7</b>	+ 60,3	+ 7 %
Flächen für den Gemeinbedarf *	10,6	6,5	8,3	3,2	<b>5,3</b>	+ 2,1	+ 63 %

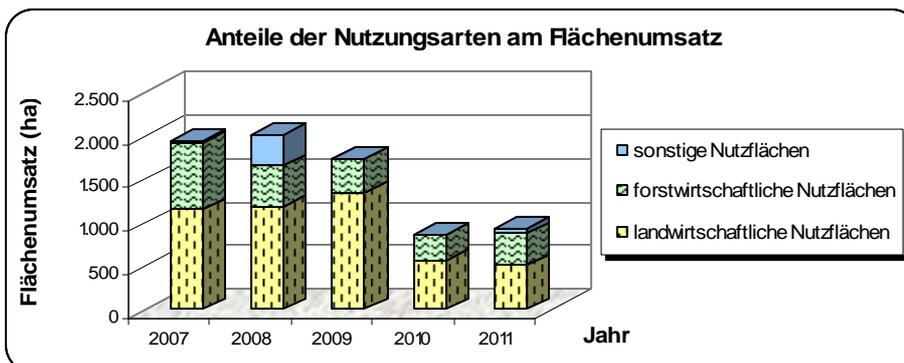
\* nur informativ

Durch geringfügig gestiegene Vertragszahlen hat der Flächenumsatz gegenüber dem Vergleichszeitraum um 60,3 ha ebenfalls leicht zugenommen. Der Flächenumsatz bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen ging trotz leichter Zunahme der Vertragszahlen um etwa 10 % zurück. Bei allen anderen Teilmärkten wurden mehr Flächen umgesetzt.

Der Anteil der verkauften land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen am Gesamtumsatz des Berichtsjahres betrug 63 %. Dabei wechselten rd. 1 % der Land- und Forstwirtschaftsflächen des Landkreises bzw. rd. 0,8 % der gesamten Landkreisfläche ihren Eigentümer.

Bei den Verträgen nach der FIERwV und dem LwAnpG fiel der Flächenumsatz von 17 ha im Jahr 2010 weiter auf 11,8 ha im Jahr 2011. Das sind etwa 30 % weniger als im Vergleichszeitraum.

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

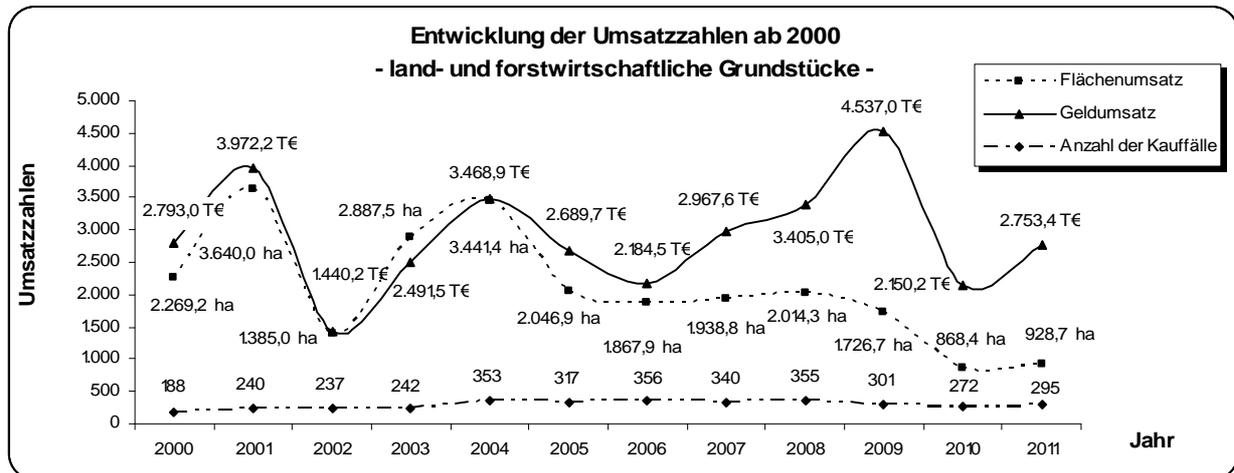


**Zusammenfassung**

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

Besonders auffällig ist der sinkende Flächenumsatz seit 2008, der zu einem massiven Einbruch des Geldumsatzes im Jahr 2010 geführt hatte.

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



Im Jahr 2011 wurden neun Verträge registriert, in denen große land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzflächen (> 15 ha) zum Teil im Paket veräußert wurden. Dabei wurde ein Flächenumsatz von 308 ha realisiert. Das entspricht rd. 33 % des gesamten Flächenumsatzes des Teilmarktes. Einer dieser Verträge hatte rekultiviertes Bergbauland zum Gegenstand.

Da beim Teilmarkt 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.

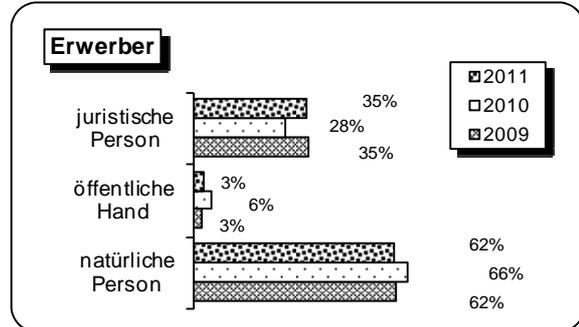
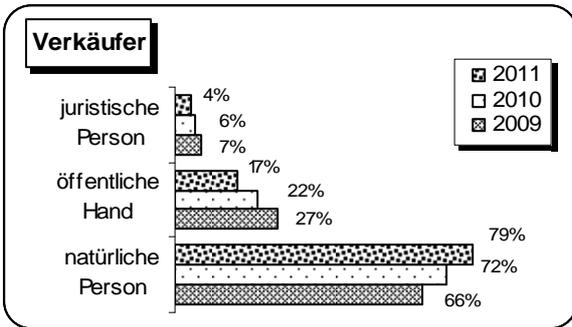


Seit der Einführung der AKS im Jahr 1994 nahmen 33.598 ha land- und forstwirtschaftliche Flächen am Grundstücksmarkt teil.

Das sind alles in allem 38,3 % der Land- und Forstwirtschaftsflächen des Landkreises Oberspreewald-Lausitz (entspricht 27,6 % der gesamten Landkreisfläche).

**6.1.4.4 Marktteilnehmer**

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

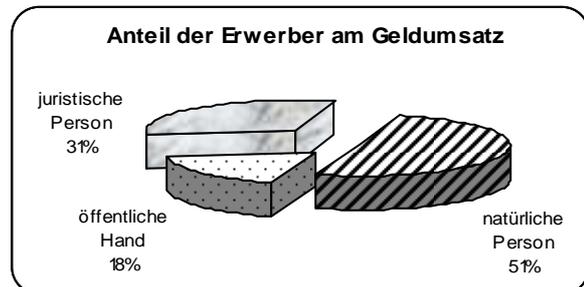
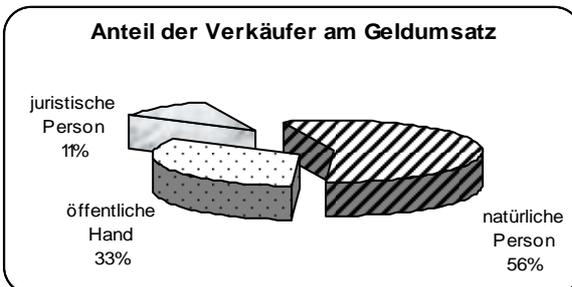
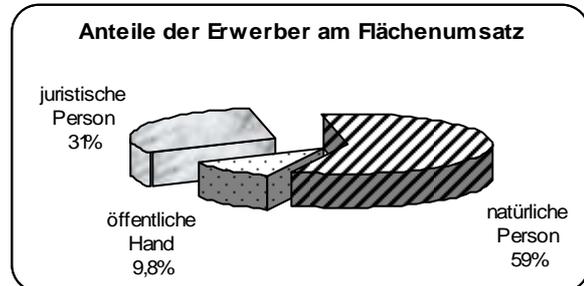
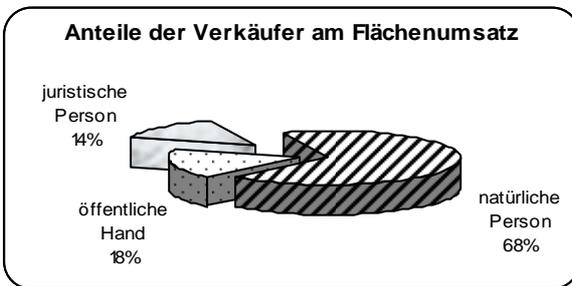


Die natürlichen Personen waren sowohl bei den Verkäufern als auch bei den Käufern dominant. Der Anteil der natürlichen Personen als Verkäufer nahm weiter zu. Ebenso verhielt es sich bei den Erwerbern.

Der Anteil der öffentlichen Hand bei den Verkäufern ist weiterhin rückläufig. Dabei handelt es sich überwiegend um Verkäufe von Flächen, die durch die BVVG bzw. BvS privatisiert wurden.

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

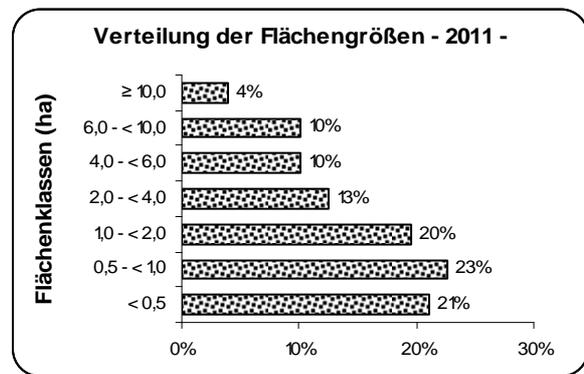
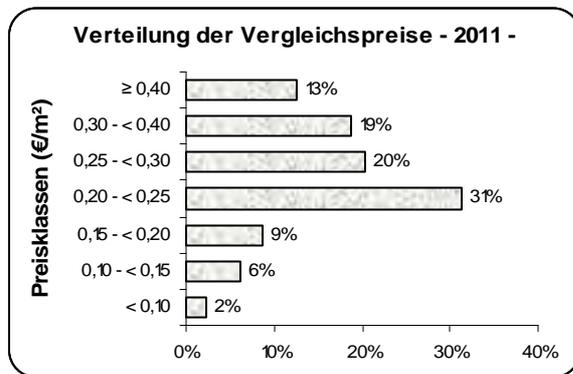
Vorbemerkung:

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

Für das Jahr 2011 standen 128 geeignete Kauffälle (5 Verträge weniger als 2010) 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 0,05 €/m<sup>2</sup> bis 0,55 €/m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Preis lag bei 0,26 €/m<sup>2</sup>. Der nach der Fläche gewichtete mittlere Bodenpreis betrug ebenfalls 0,26 €/m<sup>2</sup>.

Die verkauften Grundstücke hatten eine Größe von 555 m<sup>2</sup> bis 21,4 ha. Durchschnittlich wechselten 2,65 ha Landwirtschaftsfläche den Eigentümer.



Entsprechend dieser dargestellten Verteilungen ergibt sich ein Zentralwert für den Vergleichspreis in Höhe von 0,25 €/m<sup>2</sup>. Der Zentralwert für die Flächengröße liegt bei 1,2 ha.

Die Kauffälle über Flächen für **Sonder- oder Dauerkulturen** (wie Spargel, Erdbeeren, Tabak, Korbweiden usw.) werden separat in der Kaufpreissammlung erfasst und ausgewertet. Im Jahr 2011 wurden keine Verkäufe derartiger Anbauflächen registriert. Insgesamt liegt seit 1994 nur eine sehr geringe Anzahl vor, die keine verallgemeinerungswürdigen Aussagen zulassen.

Definition:

Das **Ackerland (A)** umfasst die Bodenflächen zum feldmäßigen Anbau von Ackerkulturen (Getreide, Hülsenfrüchte, Hackfrüchte, Handelsgewächse und Futterpflanzen) sowie stillgelegte Ackerflächen. Außerdem gehören zum Ackerland die dem feldmäßigen Anbau von Gartenbaukulturen dienenden Flächen, auch unter Gewächshäusern.

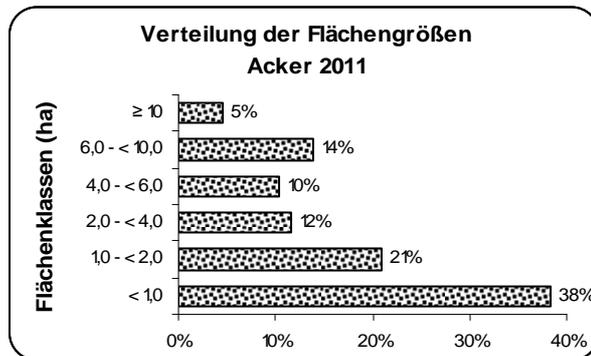
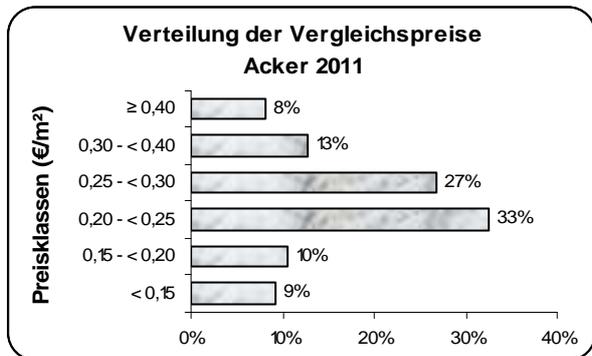
Das **Grünland (Gr)** umfasst die Dauergrasflächen, die durch Einsaat oder auf natürliche Weise (Selbstaussaat) entstanden sind und zum Anbau von Gras oder anderen Grünfütterpflanzen genutzt werden. Sie dürfen mindestens fünf Jahre lang nicht Bestandteil der Fruchtfolge sein. In der Regel werden sie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

**Ortsfernes Ackerland**

Im Jahr 2011 wechselte 86-mal reines Ackerland in ortsfernen Lagen seinen Eigentümer. Das sind 12 % mehr Kauffälle als im Vorjahr (2010: 77 Kauffälle). Dabei entstand ein Flächenumsatz von 236,5 ha. Gegenüber dem Jahr 2010 waren das 38,6 ha weniger.

Die Preise für ortsfernes Ackerland streuten von 0,05 €/m<sup>2</sup> bis 0,52 €/m<sup>2</sup> und lagen im Mittel bei 0,25 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 0,24 €/m<sup>2</sup>). Die Ackerflächen waren 0,1 ha bis 21,4 ha und im Durchschnitt 3,1 ha groß.

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



Entsprechend dieser Verteilungen ergibt sich ein Zentralwert für den Vergleichspreis in Höhe von 0,23 €/m<sup>2</sup> und ein Zentralwert für die Flächengröße von 1,5 ha.

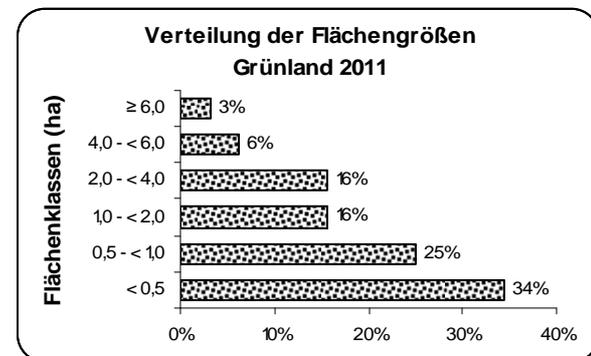
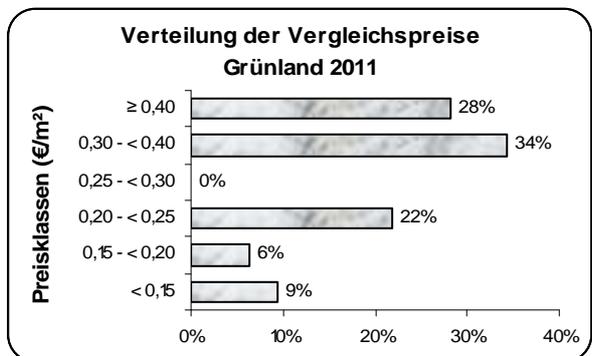
**Ortsfernes Grünland**

Für weitere Auswertungen standen 32 Kaufverträge über ortsferne Grünlandflächen aus dem Jahr 2011 zur Verfügung. Das sind 11 Verträge (- 26 %) weniger als im Vergleichszeitraum.

Der Flächenumsatz betrug 42,9 ha, der sich damit gegenüber dem Jahr 2010 um 27 % verringert hat. Das entspricht einer Abnahme um 16,2 ha.

Die Preise für ortsfernes Grünland streuten von 0,10 €/m<sup>2</sup> bis 0,55 €/m<sup>2</sup> und lagen im Mittel bei 0,31 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 0,27 €/m<sup>2</sup>). Die Grünlandflächen waren 555 m<sup>2</sup> bis 5,4 ha und im Durchschnitt 1,3 ha groß. Grünlandflächen bis 1 ha Größe machten 59 % 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 0,30 €/m<sup>2</sup> und ein Zentralwert für die Flächengröße von 0,7 ha.

**Zonale Grundstückspreise für ortsfernes Ackerland und Grünland**

Für die Untersuchung des Preisgefüges standen 117 geeignete Kauffälle mit allen notwendigen Daten in den Nutzungsarten Ackerland (85) und Grünland (32) 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.

<b>Zonale Ackerlandpreise 2011</b>					
<b>Lage</b>	<b>Ø Preis (€/m<sup>2</sup>) (Spanne)</b>	<b>Ø AZ (Spanne)</b>	<b>Ø Preis (€/m<sup>2</sup>) / Ø AZ - gewichtet -</b>	<b>Ø Fläche / Umsatz (ha)</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>
<b>Zone 1</b> (Spreewald)	0,33 (0,20 – 0,46)	36 (20 – 52)	<b>0,37 / 32</b>	2,4 / 24,4	10
<b>Zone 2</b> (Lu-Ca Becken)	0,28 (0,08 – 0,52)	33 (23 – 47)	<b>0,30 / 31</b>	2,8 / 53,5	18
<b>Zone 3</b> (Hügelland)	0,23 (0,15 – 0,33)	28 (18 – 35)	<b>0,24 / 29</b>	4,6 / 87,2	19
<b>Zone 4</b> (Tiefeland)	0,21 (0,08 – 0,42)	25 (20 – 39)	<b>0,22 / 25</b>	2,1 / 69,3	33
<b>Zone 5</b> (Ki-Fi Becken)	0,25 (0,05 – 0,52)	29 (24 – 35)	<b>0,18 / 29</b>	5,5 / 27,4	5
<b>Zonale Grünlandpreise 2011</b>					
<b>Lage</b>	<b>Ø Preis (€/m<sup>2</sup>) (Spanne)</b>	<b>Ø GZ (Spanne)</b>	<b>Ø Preis (€/m<sup>2</sup>) / Ø GZ - gewichtet -</b>	<b>Ø Fläche / Umsatz (ha)</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>
<b>Zone 1</b> (Spreewald)	0,31 (0,21 – 0,40)	28 (23 – 35)	<b>0,26 / 25</b>	2,6 / 12,8	5
<b>Zone 2</b> (Lu-Ca Becken)	0,30 (0,13 – 0,42)	33 (26 – 40)	<b>0,27 / 33</b>	0,7 / 9,5	13
<b>Zone 3</b> (Hügelland)	0,40 (0,20 – 0,52)	30 (24 – 40)	<b>0,40 / 26</b>	0,9 / 3,7	4
<b>Zone 4</b> (Tiefeland)	0,29 (0,10 – 0,55)	34 (23 – 42)	<b>0,31 / 31</b>	1,7 / 16,7	10
<b>Zone 5</b> (Ki-Fi Becken)	-	-	-	-	0

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 den Zonen 1 und 5 sind die mittleren Preise für Ackerland wieder zurückgegangen. Dort wurden einige Verträge mehr geschlossen als im Vorjahr. In den Zonen 2 bis 4 ergaben sich ähnliche Werte wie im Vorjahr.

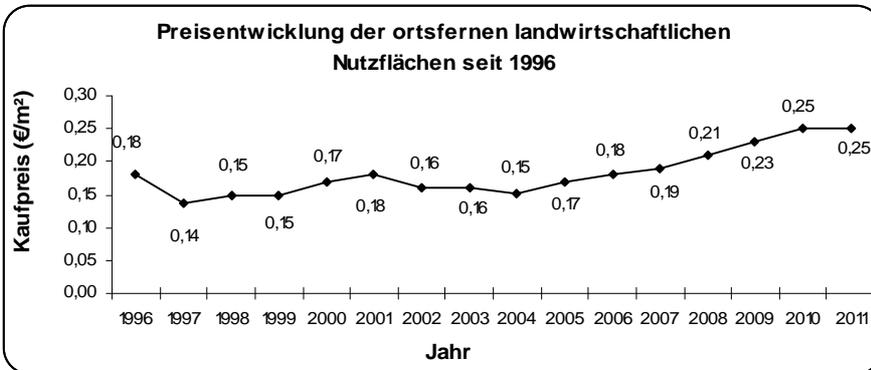
Dafür stiegen die mittleren Grünlandpreise in den Zonen 1, 3 und 4 erheblich um 0,04 €/m<sup>2</sup> bis maximal 0,18 €/m<sup>2</sup>. Nur in der Zone 2 ging das durchschnittliche Preisniveau um 0,02 €/m<sup>2</sup> leicht zurück. In der Zone 5 wurden keine Grünlandverkäufe registriert.

Der Gutachterausschuss ermittelt seit dem Jahr 2004 jährlich Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen. Weitere Erläuterungen wurden unter Punkt 9.4 vorgenommen.

6.2.1.2 Preisentwicklung und Bodenpreisindexreihen

**Entwicklung des mittleren Preisniveaus**

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



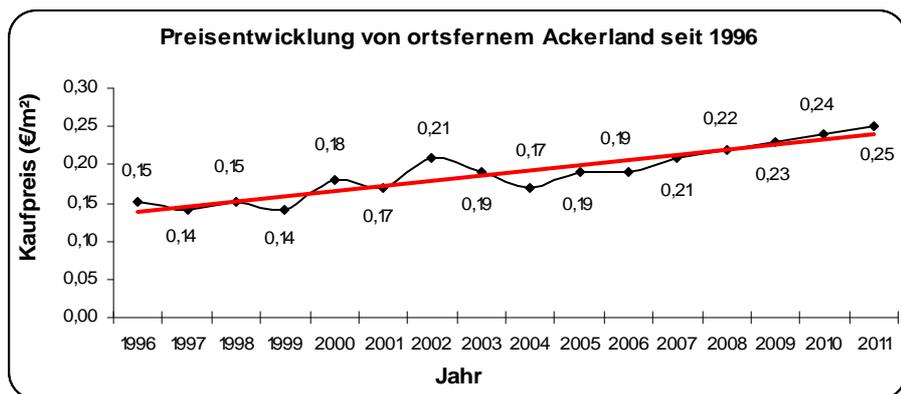
Im Allgemeinen kann man feststellen, dass sich die durchschnittlichen Preise für ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen längere Zeit auf einem annähernd gleichen Niveau befanden.

Ab dem Jahr 2005 begann ein Aufwärtstrend.

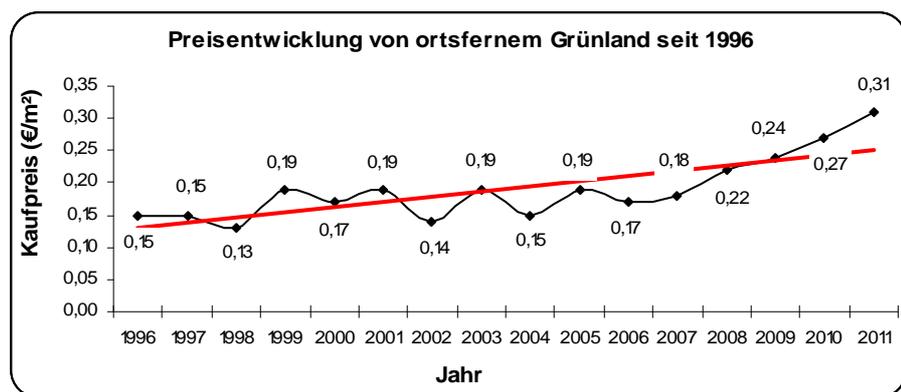
Die nachfolgenden Diagramme ermöglichen einen Überblick über das mittlere Preisniveau von Acker- und Grünland in ortsfernen Lagen ab 1996.

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.



Auch beim Grünland ist seit dem Jahr 2004 ein stetiger Aufwärtstrend zu verzeichnen. Der Preisanstieg in den letzten beiden Jahren war sogar kräftig.

**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.

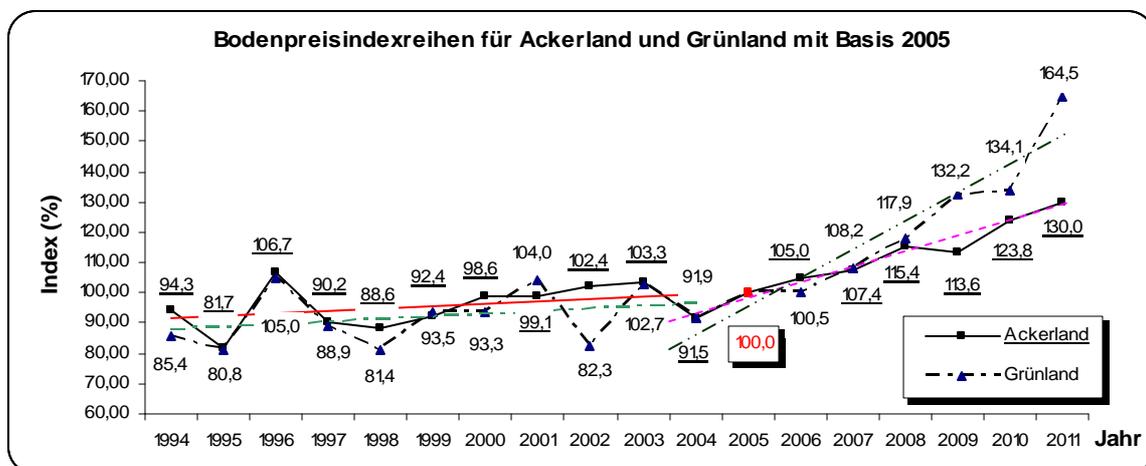
Die Indexreihen verdeutlichen die Änderungen der Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, die im Allgemeinen auf die konjunkturellen Veränderungen zurückzuführen sind. Sie ermöglichen die Umrechnung von Vergleichspreisen auf einen bestimmten Wertermittlungsstichtag.

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
- Auswertzeitraum 01.01.1994 bis 31.12.2011
- Flächengrößen ab 1.000 m<sup>2</sup>
- Lage ortsfrem im Außenbereich
- Basisjahr 2005 (Bezugszeitpunkt)
- Für den Ausreißertest wurde das 3-fache der Standardabweichung ( $\sigma = 3,0$ ) verwendet.

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 beträgt hiernach durchschnittlich ca. 5 % und bei Grünland sogar rd. 9 %.

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	123,8	30	134,1
2011	39	130,0	18	164,5
	Stichprobenumfang: 653 Kauffälle		Stichprobenumfang: 286 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 2010 und 2011, 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****Analyse nach der Bodenbonität**

In diesem Abschnitt sollen nun die verkauften Acker- bzw. Grünlandflächen entsprechend ihrer Ertragsfähigkeit untersucht werden.

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

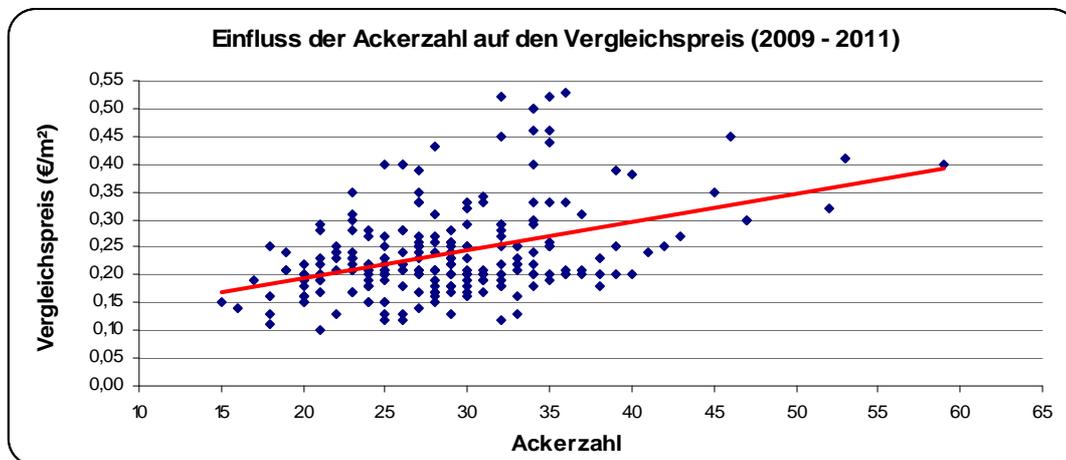
Die Acker- bzw. Grünlandzahl ließ sich nicht in jedem Falle ermitteln, da in manchen Kaufverträgen eine Vielzahl von Flurstücken mit sehr unterschiedlicher Bodenbonität veräußert wurde, oder das verkaufte Grundstück aus beiden Nutzungsarten bestand (Mischpreis).

Da schon in den vergangenen Jahren einfache Umrechnungskoeffizienten für Acker- und Grünland abgeleitet wurden, soll an dieser Stelle die Untersuchung fortgeführt werden. Um eine bessere statistische Sicherheit zu erlangen, wurden die auswertbaren Kauffälle der Jahre 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
<b>30</b>	<b>1,000</b>
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.

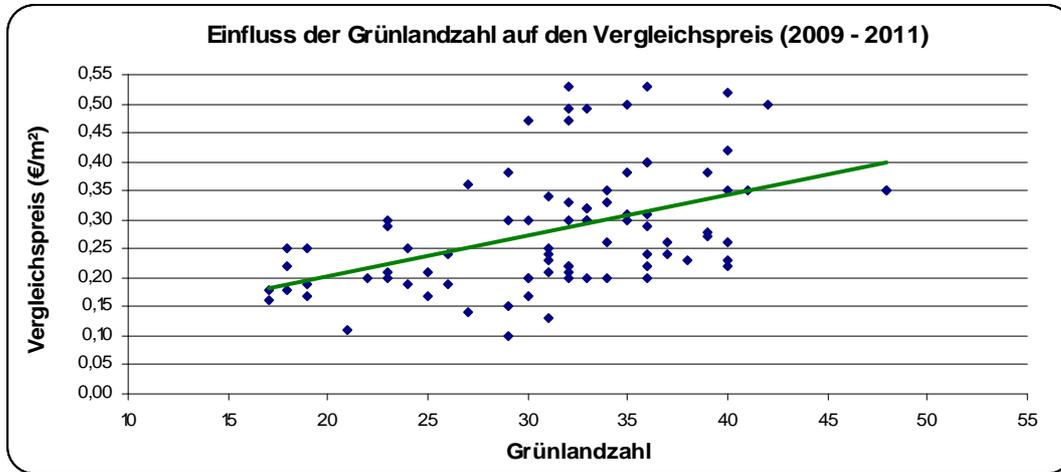
**Anwendungsbeispiel:**  
 Vergleichspreis: 0,25 €/m²  
 Ackerzahl (AZ): 32  
gesucht:  
 Bodenwert für eine Ackerfläche mit AZ = 20  
 Umrechnungskoeffizient für AZ 32 = 1,020\*  
 Umrechnungskoeffizient für AZ 20 = 0,795  
 Bodenwert mit AZ 20:  
 0,25 €/m² x (0,795 / 1,020) = 0,19 €/m²

\* Wert durch Interpolation ermittelt

**Einfluss der Grünlandzahl auf den Bodenpreis**

Die Vergleichspreise für Grünlandflächen streuen in einer relativ großen Bandbreite, dennoch kann eine Abhängigkeit des Preises von der Grünlandzahl festgestellt werden.

Der 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 R<sup>2</sup> 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
<b>30</b>	<b>1,000</b>
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 - Zone 3: 022 €/m<sup>2</sup>  
 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:

$$0,22 \text{ €/m}^2 \times (0,6942 / 1,0764) = \underline{0,14 \text{ €/m}^2}$$

\* 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 vom einfachen arithmetischen Mittel nicht. Das lässt keine Abhängigkeit des Bodenpreises von der Flächengröße vermuten. Die grafische Untersuchung der Ackerlandverkäufe des Jahres 2011 ergab ebenfalls keinen signifikanten Einfluss der Flächengröße.

Beim Grünland fiel der nach der Fläche gewichtete Mittelwert 0,02 €/m<sup>2</sup> geringer aus als der arithmetischen Mittelwert. Einen signifikanten Einfluss der Flächengröße auf den Vergleichspreis der 2011 verkauften Grünlandflächen ließ sich grafisch allerdings nicht nachweisen.

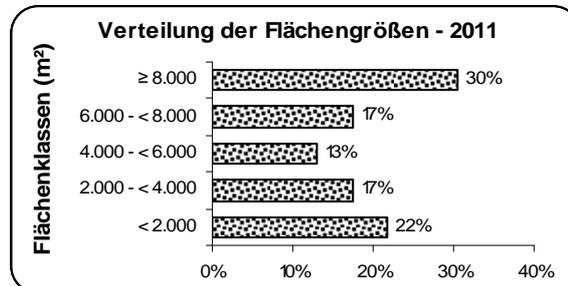
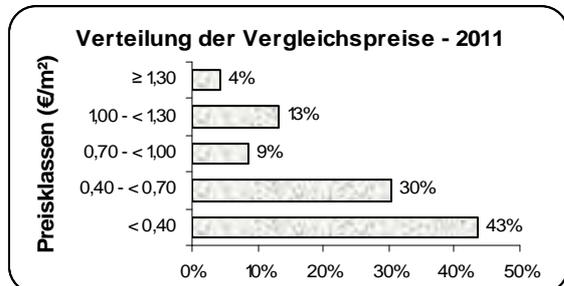
### 6.2.2 Ortsnahe landwirtschaftliche Nutzflächen

#### 6.2.2.1 Preisniveau ortsnaher landwirtschaftlicher Nutzflächen

Im Jahr 2011 wurden 23 Verträge über ortsnaher landwirtschaftliche Nutzflächen abgeschlossen. Das sind acht Verträge mehr als im Vorjahr. Darunter waren 14 Verträge über Ackerflächen und neun Verträge über Grünlandflächen. Der Flächenumsatz betrug insgesamt 22,8 ha und ist gegenüber dem Jahr 2010 um 14,8 ha angestiegen.

Die Preisspanne reichte von 0,10 €/m<sup>2</sup> bis 1,45 €/m<sup>2</sup>. Der mittlere Preis lag bei 0,54 €/m<sup>2</sup>. Die Größe dieser Flächen schwankte zwischen 138 m<sup>2</sup> und 48.060 m<sup>2</sup>, der Durchschnitt betrug 9.926 m<sup>2</sup>. Der nach der Fläche gewichtete Mittelwert ergab sich in Höhe von 0,37 €/m<sup>2</sup>.

Die preisliche und flächenmäßige Verteilung ist aus den Diagrammen erkennbar.



Die Preisspanne des **ortsnahen Ackerlandes** reichte von 0,10 €/m<sup>2</sup> bis 1,00 €/m<sup>2</sup>. Ackerland kostete durchschnittlich 0,54 €/m<sup>2</sup> und nach der Fläche gewichtet 0,33 €/m<sup>2</sup>.

Die Größen der Ackerflächen variierten zwischen 373 m<sup>2</sup> und 4,8 ha m<sup>2</sup> (Mittelwert 12.781 m<sup>2</sup>).

Für **ortsnahes Grünland** erzielte man Preise von 0,21 €/m<sup>2</sup> bis 1,45 €/m<sup>2</sup> und der Mittelwert betrug 0,56 €/m<sup>2</sup>. Der flächengewichtete mittlere Preis lag bei 0,53 €/m<sup>2</sup>.

Die Grünlandflächen hatten eine Größe zwischen 138 m<sup>2</sup> und 10.199 m<sup>2</sup> (Mittelwert 5.484 m<sup>2</sup>).

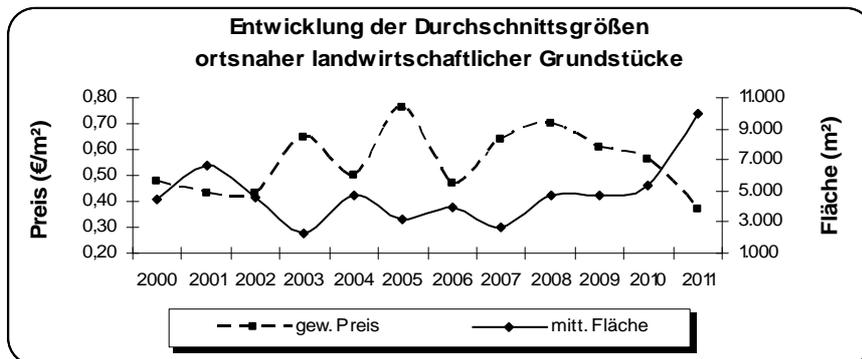
#### 6.2.2.2 Preisentwicklung ortsnaher landwirtschaftlicher Nutzflächen

Gegenüber dem Jahr 2010 ist der durchschnittliche Bodenpreis für ortsnaher Landwirtschaftsflächen um 0,07 €/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	gewichteter Preis (€/m <sup>2</sup> )	mittlere Fläche (m <sup>2</sup> )
2000	10	0,59	0,48	4.489
2001	12	0,44	0,43	6.666
2002	15	0,53	0,43	4.541
2003	22	0,68	0,65	2.285
2004	12	0,63	0,50	4.698
2005	19	0,78	0,76	3.125
2006	16	0,67	0,47	3.911
2007	11	0,69	0,64	2.671
2008	12	0,73	0,70	4.667
2009	12	0,64	0,61	4.701
2010	15	0,61	0,56	5.356
2011	23	0,54	0,37	9.926

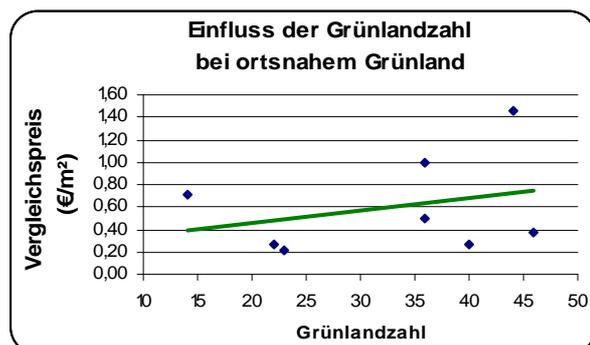
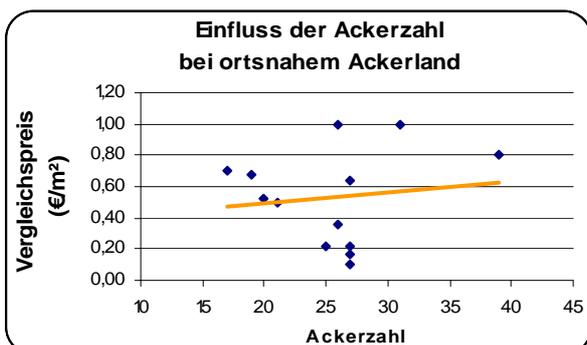
Die zeitliche Entwicklung des nach der Fläche gewichteten Durchschnittspreises und der mittleren Flächengröße wurde in Form eines Diagramms dargestellt. Steigt der mittlere Preis, fällt die durchschnittliche Flächengröße und umgekehrt. Das lässt eine Korrelation des Preises mit der Flächengröße vermuten.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



### 6.2.2.3 Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten

#### Einfluss der Bodenbonität

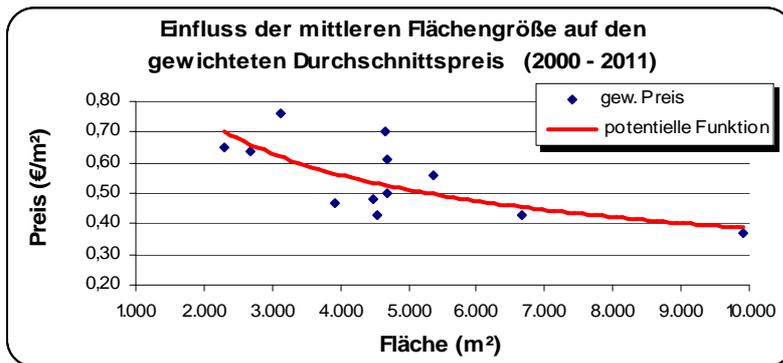
Im Gegensatz zu den Vorjahren hat die Bodenbonität einen Einfluss auf die Höhe des am Markt erzielten Quadratmeterpreises. Sowohl beim Ackerland als auch beim Grünland steigt der Preis mit zunehmender Acker- bzw. Grünlandzahl, wie die folgenden Abbildungen zeigen.



**Einfluss der Grundstücksgröße**

Wird der Durchschnittspreis der 23 ortsnahen Flächen aus dem Jahr 2011 nach der Fläche gewichtet ermittelt, ergibt sich ein Bodenpreis von 0,37 €/m². Dieser weicht vom arithmetischen Mittelwert um 0,17 €/m² ab. Das lässt auf einen Einfluss der Grundstücksgröße schließen.

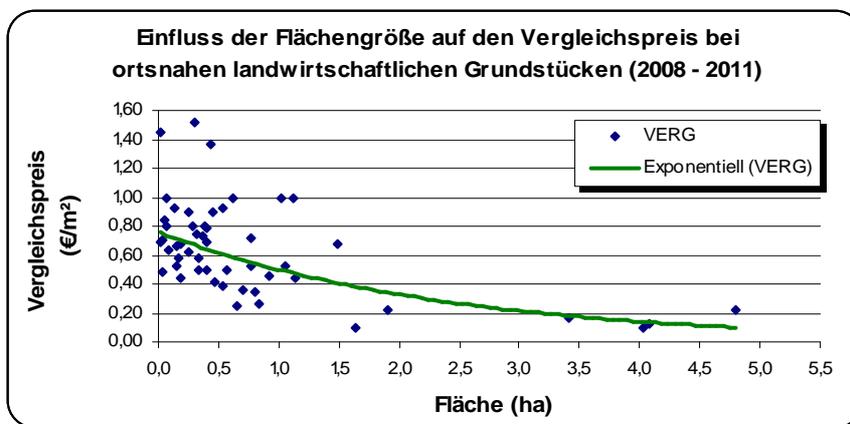
Betrachtet man das Diagramm unter Punkt 6.2.2.2, das die Entwicklung der mittleren Preise und durchschnittlichen Flächen der letzten 12 Jahre beinhaltet, stellt man fest, dass diese scheinbar voneinander abhängen. Somit scheint die Höhe des Preises für diese Grundstücke nicht vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses abzuhängen. Um diese Aussage zu untermauern, wurden die nach der Fläche gewichteten Durchschnittspreise für ortsnahe landwirtschaftliche Nutzflächen auf eine Flächenabhängigkeit näher untersucht.



Das Ergebnis der Untersuchung wird im Diagramm sichtbar.

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

Da der Stichprobenumfang in den einzelnen Jahren relativ gering ist, wurden alle ähnlichen Kauffälle ab dem Jahr 2008 mit in die Analyse einbezogen. Nach der Ausreißerbeseitigung standen 51 geeignete Kauffälle für eine Untersuchung zur Verfügung.



Die Preise streuten in einer Bandbreite von 0,10 €/m² bis 1,52 €/m². Im Mittel ergab sich ein Preis von 0,64 €/m² bei einer durchschnittlichen Flächengröße von rd. 7.900 m².

Der nach der Fläche gewichtete mittlere Preis betrug 0,41 €/m².

Die ausgleichende exponentielle Kurve kann durch folgende Funktion beschrieben werden:

$$y = 0,7598 * e^{-0,00004 * x}$$

Das Bestimmtheitsmaß R² wird mit 0,514 angegeben.

Die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten, die aus der zuvor beschriebenen Formel abgeleitet wurden, stellen ein Hilfsmittel für eine Wertabschätzung dar. Sie ersetzen jedoch nicht den gutachterlichen Sachverstand.

Durch das Hinzufügen der Kauffälle aus dem Berichtszeitraum und der Auswahl der Kauffälle ab dem Jahr 2008 haben sich die Umrechnungskoeffizienten aus dem Vorjahr leicht verändert.

Umrechnungskoeffizienten für ortsnahe In - Flächen	
Grundstücksgröße (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 2011 kann man Folgendes feststellen:

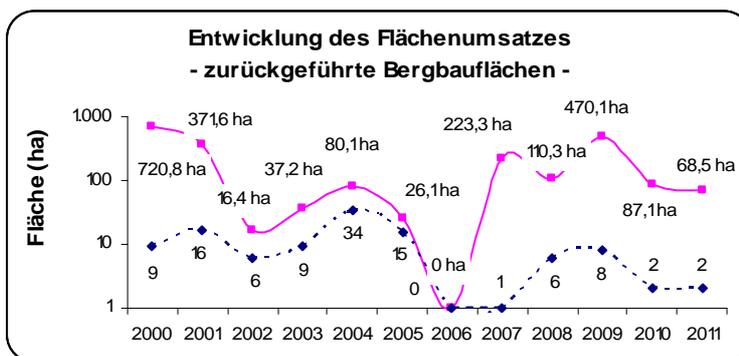
- Das arithmetische Mittel für **ortsnahe** landwirtschaftliche Nutzflächen beträgt ca. das **2-fache** des arithmetischen Mittels für **ortsferne** landwirtschaftliche Nutzflächen.
- Beim **Ackerland** ist es rd. das **2,2-fache** des arithmetischen Mittels der ortsfernen Ackerflächen und beim **Grünland** ist es rd. das **1,8-fache** des arithmetischen Mittels der ortsfernen Grünlandflächen.
- Der Preis für **ortsnahe** landwirtschaftliche Nutzflächen betrug im Durchschnitt rd. das **2,3-fache** des entsprechenden zonalen **Bodenrichtwertes** für **ortsferne** landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Spanne reichte vom rd. 0,5- bis 6,3-fachen des Bodenrichtwertes.
- Differenziert betrachtet, ergibt sich für ortsnahes **Ackerland** etwa das **2,3-fache** des entsprechenden zonalen Bodenrichtwertes und für ortsnahes **Grünland** ca. das **2,2-fache** des entsprechenden zonalen Bodenrichtwertes.

#### 6.2.3 Rekultivierte und nicht beanspruchte Bergbauflächen

Wie im Vorjahr wurden im Jahr 2011 nur zwei Verträge über rekultivierte bzw. nicht beanspruchte Bergbauflächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung wieder zugeführt werden sollten, abgeschlossen.

Der Flächenumsatz in Höhe von 68,5 ha hatte sich im Vergleich mit dem Vorjahreszeitraum um 19 ha verringert. Gemessen am Gesamtumsatz der landwirtschaftlichen Flächen des Jahres 2011 waren das immerhin noch rd. 13,5 %.

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

Da im Jahr 2011 nur zwei Verträge über landwirtschaftliche Nutzflächen zur Auswertung zur Verfügung standen, wurden die Kauffälle aus den Jahren 2009 und 2010 in die Preisanalyse mit einbezogen. Bergbaubelastete Grundstücke in besonderen Lagen wurden je einmal im Berichtszeitraum und im Vorjahr veräußert. Der mittlere Vergleichspreis lag bei 0,53 €/m². Dabei wurden 154,7 ha umgesetzt.

Landwirtschaftliche Vergleichspreise nach Beendigung des Bergbaus – 2009 - 2011					
Zustand der Flächen	Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis Spanne (€/m²)	Ø Flächengröße Spanne (ha)	Flächenumsatz (ha)
beanspruchte Flächen	ortsfern	4	0,20 (0,06 – 0,34)	47,7 (0,09 – 147,7)	190,7
nicht beanspruchte Flächen	ortsfern*	4	0,16 (0,03 – 0,30)	33,5 (0,06 – 66,6)	134,1

\* landwirtschaftliche Grundstücke minderer Qualität (Unland)

### 6.2.4 Naturschutzflächen

Im Jahr 2011 wurden sechs Verträge (2010 – 8 Verträge) über landwirtschaftliche Grundstücke geschlossen, die für Zwecke des Naturschutzes erworben wurden. Alle diesbezüglichen Flächen lagen im Bereich der Zone 1 – Spreewald.

Es handelte sich hierbei um 10,2 ha Spreewaldwiesen und Brachflächen, die die öffentliche Hand bzw. durch sie mitbegründete Zweckverbände erwarben. Der Flächenumsatz hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,6 ha verringert. Für diese Flächen wurden durchschnittlich 0,25 €/m² gezahlt. Die Preisspanne reichte von 0,15 €/m² bis 0,40 €/m².

Seit dem 01.01.1994 konnten insgesamt 125 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 264,7 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 0,19 €/m².

### 6.2.5 Unland

Im Jahr 2011 wurden zwei Unlandflächen in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Dabei handelt es sich um Flächen minderer Qualität, die keine landwirtschaftliche Nutzung zulassen. Der damit verbundene Flächenumsatz betrug rd. 3.500 m².

Die Preise der zwölf Unlandflächen der Jahre 2010 und 2011 streuten in einer Bandbreite von 0,006 €/m² bis 0,11 €/m² und betragen im Durchschnitt 0,09 €/m². Die mittlere Flächengröße lag bei rd. 3.400 m² und reichte von 450 m² bis 7.814 m². Der nach der Fläche gewichtete Vergleichspreis lag bei 0,08 €/m².

## 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

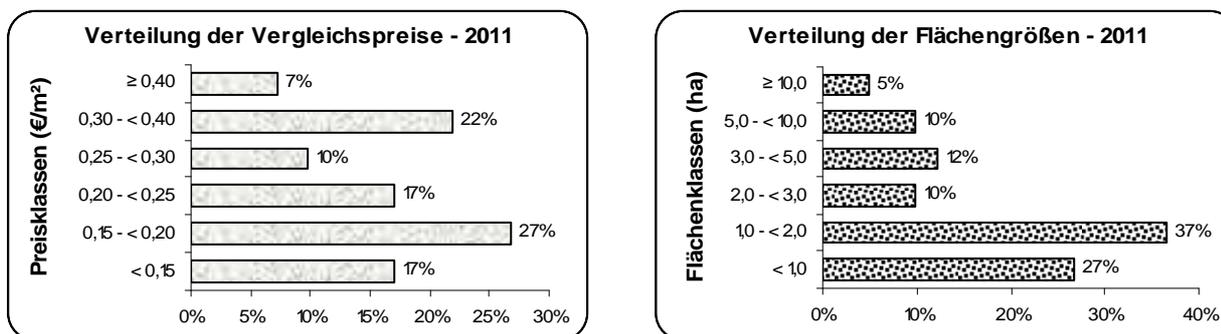
### 6.3.1 Ortsferne Waldflächen

#### 6.3.1.1 Preisniveau ortsferner Waldflächen

Im Jahr 2011 wurden 41 Verträge über ortsferne Waldflächen mit einem Flächenumsatz von 116,5 ha in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Die Anzahl der registrierten Verträge ist gegenüber dem Jahr 2010 mit 47 Verträgen um 13 % zurückgegangen. Der Flächenumsatz ist um etwas mehr als ¼ gesunken (entspricht 41,4 ha).

Die Preise für ortsferne forstwirtschaftlich genutzte Flächen bewegten sich im gesamten Landkreis in einer Bandbreite von 0,08 €/m<sup>2</sup> bis 0,55 €/m<sup>2</sup>. Der mittlere Preis lag bei 0,24 €/m<sup>2</sup>. Die Größe der verkauften Wälder variierte zwischen 2.875 m<sup>2</sup> und 17,2 ha und betrug im Mittel 2,8 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 0,20 €/m<sup>2</sup>. Der Zentralwert der Flächengröße liegt bei rd. 1,5 ha.

#### Anmerkung:

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

Weiterhin ist zu beachten, dass der Wert des Aufwuchses durch Baumart, Baumartmischung, Alter des Bestandes, Bonität, Bestockungsgrad, Pflegezustand und andere Faktoren beeinflusst wird.

Angaben zum Bestand konnten nicht erhoben werden. Dadurch ist ein Vergleich der Kauffälle nur bedingt möglich.

#### Zonale Grundstückspreise für ortsferne Waldflächen

Für die Analyse nach der naturräumlichen Gliederung wurden die Kauffälle den entsprechenden Zonen zugeordnet. Im Vergleich mit dem Vorjahreszeitraum kann festgestellt werden, dass sich die Anzahl der Verkäufe in den Zonen nur relativ geringfügig verringert hat.

Auf Grund der relativ geringen Vertragszahlen unterliegen die mittleren Vergleichspreise etwas stärkeren Schwankungen. Gegenüber dem Vergleichszeitraum ergeben sich folgende Erkenntnisse:

In den Zonen 3 und 4 weisen die Preise eine steigende Tendenz auf. Die Zone 2 hingegen hat ein gleichbleibendes mittleres Preisniveau.

Andererseits lagen die Vergleichspreise in den Zonen 1 und 5 mehr als 0,10 €/m<sup>2</sup> unter dem Vorjahresdurchschnitt. Dort wurden allerdings nur sehr wenige Verkäufe registriert.

Die Entwicklung des Flächenumsatzes innerhalb der Zonen stellt sich wie folgt dar:

Während sich der Flächenumsatz in den Zonen 2, 4 und 5 um 10 % bis 68 % verringert hat, stieg er in den Zonen 1 und 3 um 32 % bzw. 39 % an.

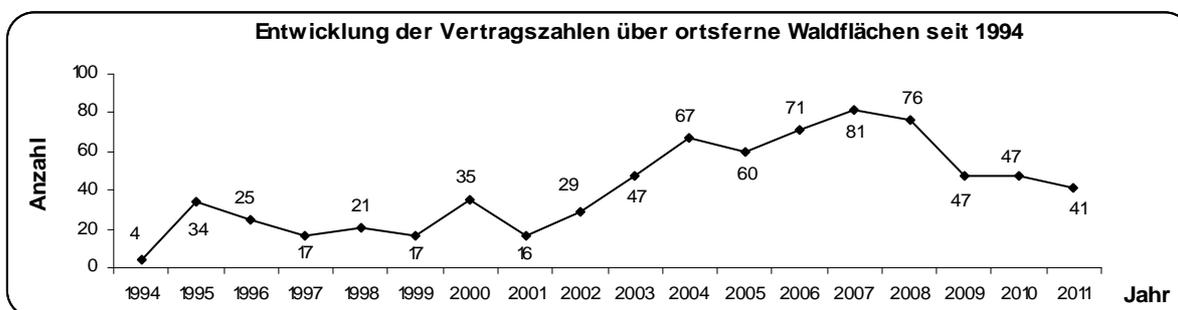
Die Tabelle gibt Auskunft über das zonale Preisniveau der forstwirtschaftlichen Nutzflächen.

Zonale Grundstückspreise für ortsferne Waldflächen im Jahr 2011				
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis (Spanne) (€/m <sup>2</sup> )	Ø Flächengröße Spanne (ha)	Flächenumsatz (ha)
<b>Zone 1</b> (Spreewald)	2	<b>0,16</b>	2,8	5,7
<b>Zone 2</b> (Lu-Ca Becken)	8	<b>0,23</b> (0,10 – 0,55)	2,5 (0,4 – 10,6)	19,7
<b>Zone 3</b> (Hügelland)	14	<b>0,26</b> (0,08 – 0,50)	3,6 (0,4 – 17,2)	51,1
<b>Zone 4</b> (Tiefland)	13	<b>0,24</b> (0,17 – 0,36)	2,5 (0,3 – 8,3)	32,5
<b>Zone 5</b> (Ki-Fi Becken)	4	<b>0,20</b> (0,09 – 0,32)	1,9 (1,4 – 2,6)	7,5

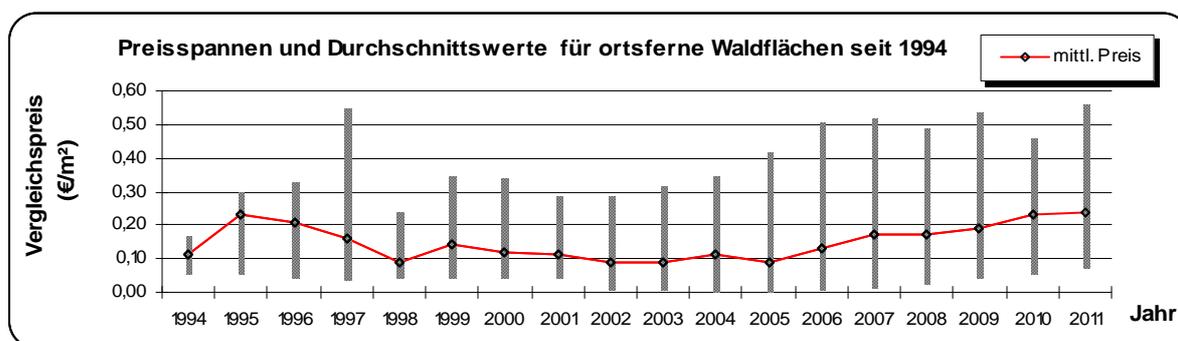
*Anmerkung: Die Mittelwerte wurden kursiv dargestellt, um darauf aufmerksam zu machen, dass keine Aussage darüber gemacht werden kann, ob die forstwirtschaftlich genutzten Flächen bezüglich ihrer Bestandesdaten miteinander vergleichbar sind.*

### 6.3.1.2 Preisentwicklung ortsferner Waldflächen

Das Interesse an forstwirtschaftlichen Grundstücken hatte in den letzten Jahren stetig zugenommen. Zahlenmäßig befinden sich die verkauften Wälder seit 2004 auf annähernd gleich hohem Niveau. Im Jahr 2009 ging ihre Zahl erstmals wieder auf das Niveau des Jahres 2003 zurück und stagniert nun. Seit dem Jahr 1994 wurden insgesamt 735 Kauffälle über ortsferne Waldgrundstücke in der AKS registriert. Im nachfolgenden Diagramm ist die Entwicklung der Vertragszahlen über ortsferne Waldflächen dargestellt.



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



Aus der vorangegangenen Grafik kann man erkennen, dass das mittlere Preisniveau seit 2006 stetig leicht steigend ist.

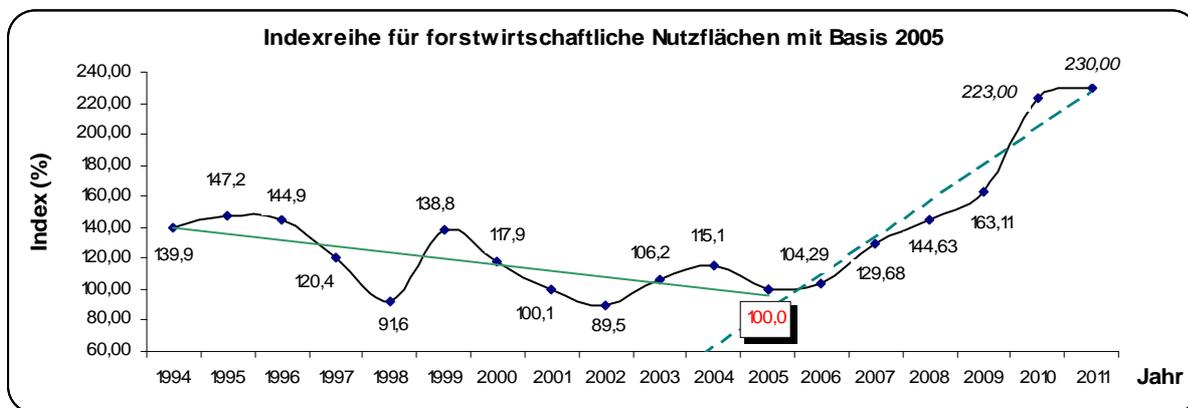
**Indexreihe**

Der Gutachterausschuss hat im Jahr 2010 erstmals eine Indexreihe für Waldpreise abgeleitet und zum 01.01.2012 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
- Auswerteperiode 01.01.1994 bis 31.12.2011
- Flächengrößen ab 1.000 m<sup>2</sup>
- 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	39	223,0
2011	26	230,0

Stichprobenumfang: 637 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 seit dem bei etwa 23 %.

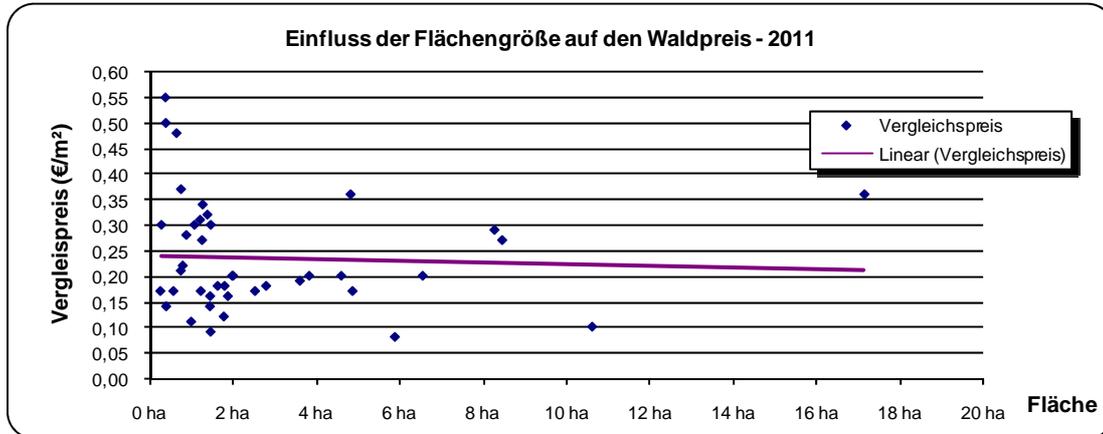
Bis 2005 fiel der Waldindex im Durchschnitt jährlich um ca. 4 %.

Anmerkung:

Die Werte der Jahre 2010 und 2011 sind kursiv dargestellt, da sie sich bei der Fortführung der Indexreihe aus programmtechnischen Gründen ändern können.

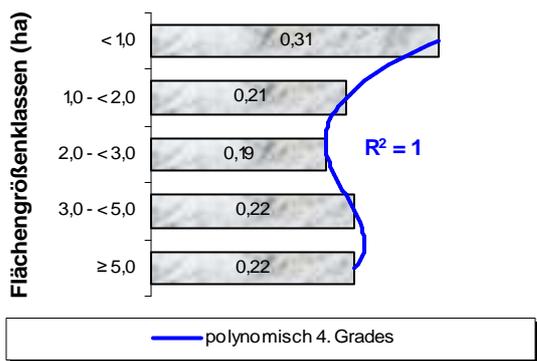
### 6.3.1.3 Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten

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 ( $R^2 = 0,02$ ) lässt sich aus dieser Datenmenge kein Einfluss der Flächengröße auf den Preis pro Quadratmeter Bodenfläche ableiten.

Bei einer Einteilung der Datenmenge in Größenklassen entstand folgendes Ergebnis:



Dieses Diagramm zeigt die mittleren Preise (€/m<sup>2</sup>) innerhalb von Größenklassen. Auch aus diesem Diagramm ist ersichtlich, dass die Waldverkäufe von anderen Faktoren beeinflusst werden, als von der Fläche. Diese Aussage wird durch die blaue Trendlinie, die eine ausgleichende polynomische Funktion 4. Grades darstellt, bestätigt. Das bedeutet, dass sich mehrere Einflussfaktoren überlagern. In den beiden Größenklassen von < 1,0 ha bis 2,0 ha wurden die meisten Kauffälle pro Klasse registriert.

Eine Untersuchung des Preises auf eine Abhängigkeit vom Zustand des Aufwuchses und seiner Ertragsfähigkeit (u.a. abhängig vom Alter des Bestandes und der Baumart) konnte wegen fehlender Daten nicht durchgeführt werden.

Als eine weitere Einflussgröße könnte die Lage angenommen werden. Die Angaben aus den Tabellen der zonalen Einteilung lassen diesen Schluss zu.

### 6.3.2 Ortsnahe Waldflächen auf gewachsenem Boden

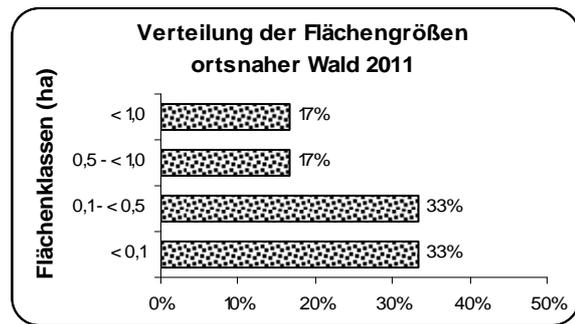
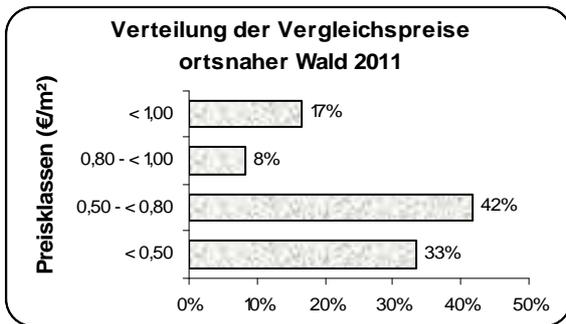
#### 6.3.2.1 Preisniveau ortsnaher Waldflächen

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

Im Jahr 2011 wurden zwölf geeignete Kaufverträge über ortsnaher Waldgrundstücke abgeschlossen. Die Zahl der Verträge ist gegenüber dem Vorjahr damit um zwei Verträge gestiegen. Der Flächenumsatz betrug 6,0 ha, das sind 4,1 ha mehr als im Vergleichszeitraum.

Die Preise schwankten zwischen 0,03 €/m<sup>2</sup> und 5,45 €/m<sup>2</sup>. Der Durchschnittswert lag bei 1,10 €/m<sup>2</sup>. Der nach der Fläche gewichtete mittlere Preis liegt bei 0,43 €/m<sup>2</sup>. Die Größen der ortsnahen Waldgrundstücke schwankten zwischen 220 m<sup>2</sup> und 1,9 ha. Die durchschnittliche Größe lag bei rd. 0,5 ha.

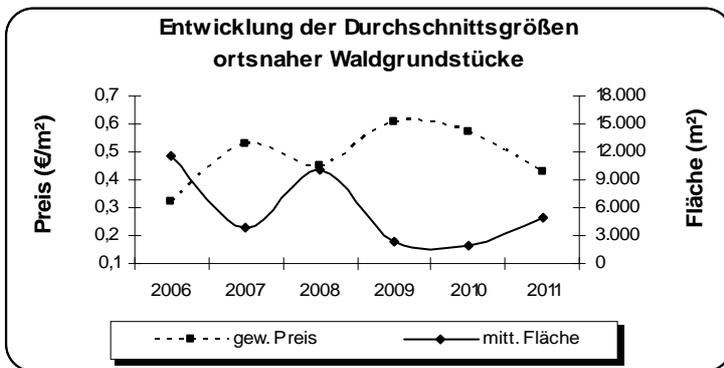
Die Preis- und Flächenverteilungen sind aus den folgenden Diagrammen ersichtlich. Entsprechend dieser Verteilungen ergibt sich für den Vergleichspreis ein Medianwert von 0,52 €/m<sup>2</sup> und für die Flächengröße liegt der Medianwert bei ca. 4.086 m<sup>2</sup>.



### 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 <sup>2</sup> )	gewichteter Preis (€/m <sup>2</sup> )	mittlere Fläche (m <sup>2</sup> )
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



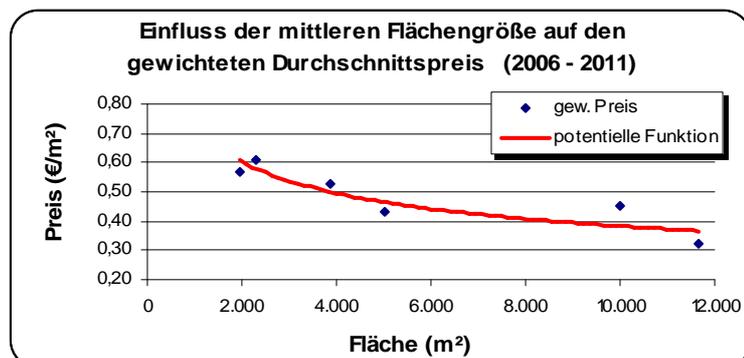
Eine zeitliche Entwicklung des nach der Fläche gewichteten Durchschnittspreises und der mittleren Flächengröße ist aus dem nebenstehenden Diagramm ersichtlich.

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

Diese Vermutung wird durch das nächste Diagramm bestätigt.

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

Das Bestimmtheitsmaß R<sup>2</sup> für die potentielle Funktion beträgt 0,7803.



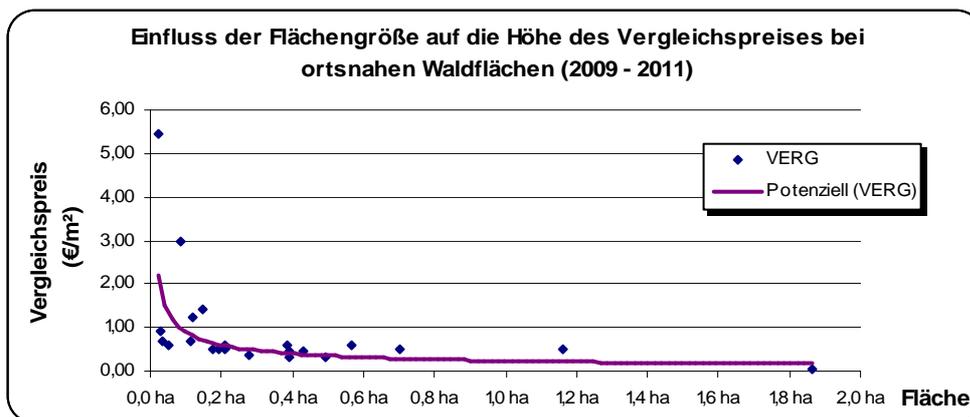
Im nächsten Abschnitt soll der Einfluss der Flächengröße näher untersucht werden.

### 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 23 geeignete Kauffälle zur Verfügung. Die Preise streuten in einer Bandbreite von 0,03 €/m<sup>2</sup> bis 5,45 €/m<sup>2</sup>. Im Mittel ergab sich ein Wert von 0,90 €/m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Flächengröße von rd. 3.600 m<sup>2</sup>. Der nach der Fläche gewichtete Durchschnittspreis betrug 0,45 €/m<sup>2</sup>.



Das nebenstehende Diagramm verdeutlicht die vermutete Abhängigkeit des Preises 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.

$$y = 50,607 \cdot x^{-0,5832}$$

Das Bestimmtheitsmaß R<sup>2</sup> wird mit 0,505 angegeben.

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

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

Umrechnungskoeffizienten für ortsnahen Waldflächen	
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Umrechnungskoeffizient
500	2,245
1.000	1,498
1.500	1,183
2.000	1,000
2.500	0,878
3.000	0,789
3.500	0,722
4.000	0,667
4.500	0,623
5.000	0,586
6.000	0,527
7.000	0,482
8.000	0,446
9.000	0,416
10.000	0,391

Die Flächengröße 2.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>  
 Vergleichspreis: 0,45 €/m<sup>2</sup>  
 gesucht:  
 Bodenwert für ein Grundstück mit 1.200 m<sup>2</sup>  
 Umrechnungskoeffizient für 3.500 m<sup>2</sup> = 0,722  
 Umrechnungskoeffizient für 1.200 m<sup>2</sup> = 1,372\*  
 Bodenwert für 1.200 m<sup>2</sup>:  
 0,45 €/m<sup>2</sup> x (1,372/ 0,722) = 0,86 €/m<sup>2</sup>

\* Wert durch Interpolation ermittelt

**Beziehung zu ortsfernen Waldflächen**

Vergleicht man die **mittleren Preise** von ortsfernen und ortsnahen Waldflächen des Jahres 2011, kann man Folgendes feststellen:

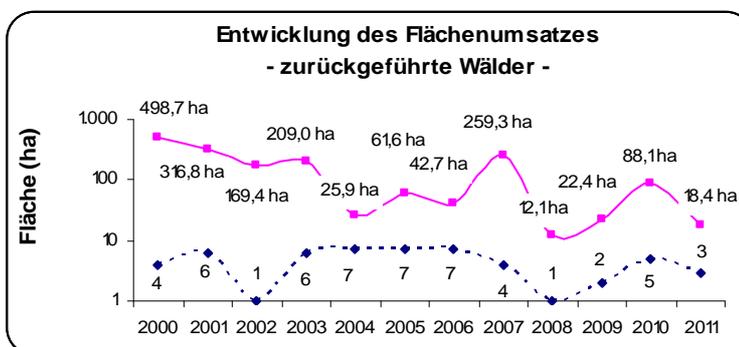
- Das arithmetische Mittel für **ortsnah** Waldgrundstücke betrug ca. das **4,6-fache** des arithmetischen Mittels für **ortsferne** Waldgrundstücke.
- Der Preis für **ortsnah** Waldgrundstücke betrug im Durchschnitt rd. das **5,2-fache** des entsprechenden **Bodenrichtwertes** für **ortsferne** Waldgrundstücke. Die Spanne reichte überwiegend vom 1,5-fachen bis zum 4-fachen, im Maximum bis zum 26-fachen.

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

Im Auswertungszeitraum wurden nur drei Verträge über Forstflächen auf beanspruchten Bergbaulflächen abgeschlossen. Dabei wurde ein Flächenumsatz in Höhe von 18,41 ha realisiert. Das sind 69,7 ha weniger als im Jahr 2010.

Nachdem der Flächenumsatz im Jahr 2008 völlig einbrach, hatte sich dieser im Vorjahreszeitraum gegenüber dem Vorjahr fast vervierfacht. Dafür brach er im Jahr 2011 erneut ein.

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



Die veräußerten Forstflächen, teilweise mit Wildbewuchs, befanden sich in ortsfernen Lagen. Die erzielten Preise fügten sich in das Preisgefüge der Vorjahre ein. Wegen der geringen Datendichte wurden die Kauffälle der Jahre 2009 und 2010 zur Auswertung mit herangezogen.

Forstwirtschaftliche Vergleichspreise nach Beendigung des Bergbaus (2009 - 2011)					
Zustand der Flächen	Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis Spanne (€/m²)	Ø Flächengröße Spanne (ha)	Flächenumsatz (ha)
rekultivierte Flächen	ortsfern	6	0,14 (0,08 – 0,18)	19,0 (0,8 – 72,5)	113,9
	ortsnah *	3	0,40 (0,30 – 0,60)	4,9 (1,0 – 12,0)	14,8

\* durch eine besondere Lage gekennzeichnet

**6.3.4 Waldflächen unter Naturschutz**

Im Jahr 2011 wurden vier Verträge über Waldflächen geschlossen, die für Zwecke des Naturschutzes benötigt werden.

Dabei hatten die öffentliche Hand bzw. durch sie mitbegründete Zweckverbände 9,6 ha Wald in ortsfernen Lagen der Zone 1 erworben. Die Preisspanne reichte von 0,15 €/m² bis 0,37 €/m². Im Durchschnitt konnten diese Wälder für 0,25 €/m² erworben werden. Damit lagen die Preise überwiegend über dem zum Zeitpunkt des Erwerbs geltenden Bodenrichtwert für Forsten.

Seit dem 01.01.1994 konnten insgesamt 45 derartige Verträge über Waldflächen registriert werden. In der Zone 1 lagen 44 dieser Flächen. Inzwischen wurden 126,2 ha Wald für Naturschutzzwecke gekauft. Die Preise streuten in diesem Zeitraum in einer Bandbreite von 0,06 €/m² bis 0,37 €/m², im Mittel waren es 0,16 €/m².

## 7 Sonstige unbebaute Grundstücke

Zu den sonstigen unbebauten Grundstücken werden Flächen, die besondere Ausprägungen des Grundstücksmarktes aufweisen und keiner anderen Grundstücksart zuzuordnen sind, gezählt.

Hierunter fallen 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 72 im Jahr 2011 gegenüber dem Vorjahr (77 Verträge) geringfügig gefallen. Während der Flächenumsatz um 3 % leicht nachgab, stieg der Geldumsatz um 42 % deutlich an. Bei den Gemeinbedarfsflächen zeichnete sich eine ähnliche Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr ab.

Umsatzzahlen der sonstigen unbebauten Grundstücke und Gemeinbedarfsflächen						
Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz (T€)		Flächenumsatz (ha)	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011
Abbauland	7	1	231,7	1,8	26,5	0,5
Private Grünanlagen	43	51	98,0	130,1	4,0	12,1
Wasserflächen	3	5	10,7	53,1	6,2	26,3
Grundst. mit besond. Funktion	24	15	315,6	749,2	17,1	13,3
Gemeinbedarfsflächen*	83	112	105,6	254,0	19,2	12,3

\* 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, bei denen in den Jahren 2007 bis 2011 mehrere Vertragsabschlüsse zu verzeichnen waren, näher analysiert. Aufgrund der zu geringen Datenbasis werden keine Kaufpreise für Lagerflächen und für Flächen zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, für die im Berichtsjahr keine Kaufverträge registriert wurden, 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 2011 wurde ein Kaufvertrag (Vorjahr: 7) zum Verkauf eines Grundstücks mit einer bestehenden Bergbauberechtigung in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Dabei handelte es sich um den Zukauf einer Waldfläche zu einem bestehenden Steinbruch. Der Kaufpreis liegt im unteren Bereich der in der Tabelle ausgewiesenen Kaufpreisspanne.

Abbauland (bergfreie Bodenschätze) 2007 – 2011				
Bodenschatz	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m <sup>2</sup>	Ø Flächengröße (Spanne) ha	Nutzungsarten lt. Liegenschaftskataster
Braunkohle (auch Altbergbauflächen)	15	0,34 (0,29 – 1,00)	35,5 (0,3 – 467,7)	überwiegend Waldfläche Nadelwald / Ackerland
Gesteine für Schotter und Splitt	3	0,95 (0,33 – 1,97)	1,1 (0,5 – 1,5)	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 2011 vier Flächenaufkäufe an vier Standorten im Raum Calau registriert. Verkauft wurden land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (0,4 ha bis 1,8 ha) zur Bebauung mit ein bis drei Windenergieanlagen (2 bis 3 MW).

Die Kaufpreise bewegten sich zwischen 5,00 €/m<sup>2</sup> und 24,91 €/m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 15,44 €/m<sup>2</sup>, nach der Fläche gewichtet 12,08 €/m<sup>2</sup>. Die Kaufpreise beinhalten auch die in einigen Kaufverträgen gesondert ausgewiesenen Ablösebeträge, die je WEA-Standort gezahlt wurden.

Von 2007 bis 2011 wurden insgesamt 11 Kaufverträge registriert. Bei einem dieser Kauffälle lag der Kaufpreis bei 0,04 €/m<sup>2</sup>. Dieser Kauf fließt in die folgende Auswertung nicht mit ein. Die verbleibenden zehn Kauffälle für insgesamt 17 Windenergieanlagen werden nachfolgend analysiert.

Flächen für Windenergieanlagen 2007 – 2011								
	Vielfache des Ackerpreises	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Σ	anteiliger Bodenpreis des reinen Agrarlands	Kaufpreis abzüglich des reinen Agrarlands	Anzahl der WEA	Kaufpreis je Standort 1 WEA	
10 Kauffälle für in Σ 17 WEA	Minimalwert	7,9-fache	2,21 €/m <sup>2</sup>	62.900 €	1.207 €	60.969 €	1 WEA	28.758 €
	Mittelwert	35,0-fache	9,68 €/m <sup>2</sup>	151.678 €	7.515 €	144.163 €	überwiegend 1 WEA	111.278 €
	Maximalwert	83,0-fache	24,91 €/m <sup>2</sup>	334.500 €	22.121 €	325.606 €	6 WEA	217.026 €

Je Standort einer Windenergieanlage wurden im Mittel 111 T€ (Minimalwert 29 T€ und Maximalwert 17 T€) zuzüglich des Bodenwertes des reinen Agrarlandes gezahlt.

Für den Bau von Übergabestationen und eines Umspannwerks wurden im Jahr 2011 drei Grundstückskäufe getätigt. Die Flächen befinden sich sowohl in städtischer Lage als auch im ländlichen Raum im Außenbereich. Die Kaufpreise lagen bei durchschnittlich 10 €/m<sup>2</sup>.

Flächen für Übergabestationen 2010 – 2011			
zulässige Nutzung	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m <sup>2</sup>	Ø Flächengröße (Spanne) m <sup>2</sup>
land- und forstwirtschaftliche Flächen, gemischte Bauflächen	5	9,42 (4,19 – 10,00)	1.026 (334 – 4.000)

\* Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

### 7.2.2 Biogasanlagen

Im Berichtsjahr wurden zwei Flächenaufkäufe zum Bau einer Biogasanlage in dörflicher Lage registriert. Der Neubaugrund befindet sich unweit einer bestehenden Milchviehanlage.

Die Kaufpreise des Jahres 2011 bewegten sich innerhalb der in der Tabelle ausgewiesenen Kaufpreisspanne. Der Durchschnittspreis betrug 2,37 €/m<sup>2</sup>, nach der Fläche gewichtet 2,41 €/m<sup>2</sup>.

Flächen für Biogasanlagen 2007 – 2011			
zulässige Nutzung	Anzahl Kauffälle	Ø Preis (Spanne) €/m <sup>2</sup>	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 2011 zwei Flächenaufkäufe (Vorjahr: 8) getätigt. Dabei handelte es sich um den Zukauf einer Splitterfläche innerhalb eines bestehenden Solarfeldes und um den Kauf einer zur Bebauung mit einer Trafostation vorgesehenen Fläche im Außenbereich.

Die Kaufpreise lagen durchschnittlich bei 2,67 €/m<sup>2</sup>, nach der Fläche gewichtet bei 2,54 €/m<sup>2</sup> und sind aufgrund ihrer geringen Größe unter 1.000 m<sup>2</sup> in der Tabelle nicht mit aufgeführt.

Die nachfolgend dargestellten Kaufpreise des Jahres 2010 enthalten Ablösebeträge für den Photovoltaikstandort, die in Einzelfällen zusätzlich gezahlt wurden.

Flächen für Solaranlagen 2010				
zulässige Nutzung	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m <sup>2</sup>	v. H. des BRW** (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) ha
gewerbliche Baufläche	6	4,30 (2,55 – 7,00)	53 (32 – 75)	2,2 (0,4 – 5,5)
landwirtschaftliche Fläche	2	1,39 (0,30 – 1,52)	364 (120 – 608)	4,5 (1,0 – 8,0)

\* Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

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

### 7.3 Gartenland

Im Jahr 2011 konnten 43 Kaufverträge (Vorjahr: 38) 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 sowie an Einzelstandorten wurden im Jahr 2011 insgesamt 13-mal (Vorjahr: 8) veräußert. Die Gärten befinden sich zu 62 % in den Stadtlagen von Lübbenau/Spreewald, Vetschau/Spreewald, Senftenberg und Lauchhammer. Darüber hinaus wurden Gärten in dörflichen Lagen in Anna-hütte, Guteborn und Wüstenhain verkauft.

Die Kaufpreise bewegten sich zwischen 0,40 €/m<sup>2</sup> und 5,87 €/m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 2,58 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 3,30 €/m<sup>2</sup>), nach der Fläche gewichtet 2,46 €/m<sup>2</sup>.

Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten 2011					
	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis* (Spanne) €	Ø Preis** (Spanne) €/m <sup>2</sup>	Ø Flächengröße (Spanne) m <sup>2</sup>	Flächenumsatz m <sup>2</sup>
<b>Städte/ Gemeinden</b>	13	2.976 (500 – 8.000)	<b>2,46</b> (0,40 – 5,87)	1.212 (496 – 2.196)	15.756

\* siehe Besonderheiten in Tabelle unten    \*\* Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten 2007 – 2011					
	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis (Spanne) €	Ø Preis** (Spanne) €/m <sup>2</sup>	Ø Flächengröße (Spanne) m <sup>2</sup>	Besonderheiten
<b>Stadtlagen</b>	31	3.255 (400 – 20.000)	<b>2,86</b> (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.
<b>Dorflagen</b>	11	1.897 (739 – 4.400)	<b>1,97</b> (0,40 – 7,35)	1.020 (318 – 2.755)	

\*\* Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

Des Weiteren wurden drei großflächige Gartenanlagen mit sechs bis 41 verpachteten Gärten überwiegend im Rahmen von Grundstücksauktionen verkauft. Die Kaufpreise bewegten sich zwischen 0,34 €/m<sup>2</sup> und 0,76 €/m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 0,48 €/m<sup>2</sup>, nach der Fläche gewichtet 0,39 €/m<sup>2</sup>. Die Grundstücksgrößen lagen zwischen 0,8 ha und 4,7 ha.

#### 7.3.2 Hausgärten

In die Preisanalyse der Hausgärten wurden 27 Verträge aus dem Jahr 2011 (Vorjahr: 30), bei denen Gartenland zum bestehenden Grundstück zugekauft wurde, einbezogen.

Die Kaufpreise bewegten sich zwischen 0,33 €/m<sup>2</sup> und 10,00 €/m<sup>2</sup>. Der mittlere Preis betrug 3,66 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 3,29 €/m<sup>2</sup>), nach der Fläche gewichtet 3,44 €/m<sup>2</sup>. Das durchschnittliche Verhältnis des Kaufpreises je m<sup>2</sup> zum Bodenrichtwert des angrenzenden Baulands lag bei 16 % (Vorjahr: 18 %).

Hausgärten 2011					
	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m <sup>2</sup>	Ø Verhältnis zum BRW (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) m <sup>2</sup>	Flächenumsatz m <sup>2</sup>
<b>Städte/ Gemeinden</b>	27	<b>3,44</b> (0,64 – 10,00)	16 (3 – 83)	600 (80 – 1.907)	16.205

\* Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

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

Preisanalyse für Hausgärten unterteilt nach dem Bodenrichtwertniveau 2007 – 2011				
BRW (Spanne) / Mittel €/m <sup>2</sup>	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m <sup>2</sup>	Ø Verhältnis zum BRW (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) m <sup>2</sup>
alle Kaufverträge	155	<b>2,90</b> (0,33 – 10,36)	16 (2 – 83)	622 (10 – 3.200)
(<= 20) / 14	87	<b>2,41</b> (0,33 – 7,50)	20 (2 – 83)	671 (10 – 3.200)
(21 – 30) / 27	31	<b>2,77</b> (0,80 – 5,02)	12 (3 – 20)	550 (80 – 833)
(31 – 50) / 38	26	<b>4,15</b> (1,00 – 10,36)	12 (3 – 32)	718 (143 – 2.050)
(51 – 80) / 63	11	<b>5,27</b> (2,20 – 9,35)	8 (4 – 12)	411 (30 – 1.121)

\* Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

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

Preisanalyse über Hausgärten nach Flächengrößen 2007 – 2011		
Flächengröße (Spanne) / Mittel m <sup>2</sup>	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m <sup>2</sup>
(<= 1.000) / 404	128	<b>3,43</b> (0,33 – 10,36)
(1.001 – 2.000) / 1.467	22	<b>2,52</b> (0,80 – 4,87)
(2.001 – 5.100) / 2.814	5	<b>1,71</b> (1,00 – 2,31)

\* Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

## 7.4 Gemeinbedarfsflächen

### 7.4.1 Verkehrsflächen

Im Jahr 2011 konnten 93 Kaufverträge (Vorjahr: 74) über Flächen, die zu Verkehrszwecken bestimmt sind und von der öffentlichen Hand erworben wurden, in der Kaufpreissammlung registriert werden. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein deutlicher Anstieg um 26 %. Die Bodenpreise lagen in einer Spanne von 0,05 €/m<sup>2</sup> bis 31 €/m<sup>2</sup>. Der Mittelwert betrug 2,62 €/m<sup>2</sup>, nach der Fläche gewichtet 0,84 €/m<sup>2</sup>. Die verkauften Grundstücke waren zwischen 2 m<sup>2</sup> und 7,3 ha groß.

Zur Auswertung der Kaufverträge erfolgte die Unterscheidung nach dem Erwerb von Flächen, die zukünftig als Verkehrsflächen (z.B. Bundesautobahnflächen, Bundes-, Landes- und kommunale Straßen, Radwege) genutzt werden sollen und dem rückständigen Grunderwerb zur Bereinigung der Eigentumsverhältnisse. Im Berichtsjahr dominierten, wie schon im Vorjahr, die Verträge zur Abwicklung des rückständigen Grunderwerbs mit 66 %. Eine eindeutige Zuordnung war nicht immer möglich.

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

1. künftige Verkehrsflächen

Der Wert künftiger Gemeinbedarfsflächen bestimmt sich nach gefestigter Rechtsprechung qualitäts- und wertmäßig über das Institut der Vorwirkung, d.h. dem Ankaufspreis muss auch im freihändigen Erwerb die Qualität des Grundstücks zugrunde gelegt werden, die es zu dem Zeitpunkt besitzt, wenn es von der konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wird.

In der Praxis des freihändigen Erwerbs wurden für künftige Verkehrsflächen, insbesondere für reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft, auch im Landkreis Oberspreewald-Lausitz Kaufpreise gezahlt, die meist deutlich über den Bodenrichtwerten derartiger Flächen lagen.

Zukünftige Verkehrsflächen (Neubau/Erweiterung) 2011					
Art der Verkehrsfläche	Anzahl der Kauffälle	vorherige Nutzung	Ø Preis* (Spanne) €/m <sup>2</sup>	v. H. des BRW** (%)	Ø Fläche (Spanne) m <sup>2</sup>
Bundesautobahn	11	land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzfläche	<b>0,71</b> (0,53 – 1,00)	Ø 322 (225 – 435)	1.440 (12 – 5.350)
Bundes-, Landes- u. kommunale Straßen	9	land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzfläche	<b>0,48</b> (0,15 – 1,50)	Ø 311 (71 – 714)	687 (93 – 2.627)
	8	Bauland	<b>11,68</b> (0,90 – 24,00)	Ø 83 (11 – 150)	185 (70 – 598)

\* Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

\*\* 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) 2011					
Art der Verkehrsfläche	Anzahl der Kauffälle	Lage der Verkehrsflächen	Ø Preis* (Spanne) €/m <sup>2</sup>	v. H. des BRW** (%)	Ø Fläche (Spanne) m <sup>2</sup>
Bundesautobahn	10	außerhalb der Ortschaften	<b>0,14</b> (0,13 – 0,17)	Ø 62 (49 – 83)	2.369 (481 – 7.417)
Bundes-, Landes- u. kommunale Straßen	5	in Randlagen bzw. außerhalb der Ortschaften	<b>0,42</b> (0,21 – 0,55)	Ø 140 (36 – 239)	321 (87 – 790)
	29	innerhalb der Ortschaften	<b>2,07</b> (0,50 – 12,51)	Ø 15 (3 – 100)	112 (18 – 929)

\* Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

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

## 7.4.2 Sonstige Grundstücke zur öffentlichen Nutzung

Im Jahr 2011 wurden 15 Verträge (Vorjahr: 8) zum Erwerb sonstiger Grundstücke für den Gemeinbedarf registriert. Dabei hatten die Kaufverträge zum Erwerb zukünftiger öffentlicher Flächen mit 60 % den etwas höheren Marktanteil als die Verträge zur Abwicklung des rückständigen Grunderwerbs.

Vertragsgegenstand waren Flächen für zukünftige Grünanlagen, Teilflächen von Sportplätzen und Friedhöfen, Grundstücke für öffentliche Parkplätze, Flächen für den Neubau von Wehr- und Schleusanlagen sowie für Ver- und Entsorgungsanlagen. Die Kaufpreise lagen in einer Spanne von 0,20 €/m<sup>2</sup> bis 30,83 €/m<sup>2</sup>. Der Mittelwert betrug 4,48 €/m<sup>2</sup>, nach der Fläche gewichtet 3,36 €/m<sup>2</sup>. Die verkauften Grundstücke waren zwischen 30 m<sup>2</sup> und 1,9 ha groß.

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

Ausgewählte sonstige Grundstücke zur öffentlichen Nutzung 2007 – 2011				
Art der Nutzung	Anzahl Verträge	Ø Preis* (Spanne) €/m <sup>2</sup>	Ø Fläche (Spanne) m <sup>2</sup>	Lage
Friedhöfe	2	<b>0,47</b> (0,42 – 1,50)	1.785 (180 – 3.389)	Außenbereich
öffentliche Grünflächen	9	<b>1,03</b> (0,24 – 5,97)	6.601 (159 – 42.485)	innerorts
Parkplätze	13	<b>5,88</b> (4,00 – 35,00)	1.288 (30 – 2.694)	innerorts
Sportplätze	13	<b>0,59</b> (0,12 – 1,50)	2.653 (400 – 4.390)	Außenbereich
Grundstücke für Ver- und Entsorgungsanlagen	13	<b>0,95</b> (0,15 – 6,00)	2.106 (99 – 9.890)	Außenbereich

\* Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

## 7.5 Private Wege

Im Jahr 2011 wurden vier Kaufverträge (Vorjahr: 18) registriert, bei denen Wege und Zufahrten an private Käufer veräußert wurden. Dabei handelte es sich im Berichtsjahr um Zufahrten zu Wohngrundstücken und Stallanlagen und um einen Feldweg.

Die Preisspanne reichte je nach Lage und vorheriger Grundstücksqualität von 0,15 €/m<sup>2</sup> bis 2,49 €/m<sup>2</sup>. Der Durchschnittspreis dieser Kaufverträge betrug 1,17 €/m<sup>2</sup>, nach der Fläche gewichtet 0,33 €/m<sup>2</sup>. Die verkauften Grundstücke waren zwischen 50 m<sup>2</sup> und 7.220 m<sup>2</sup> groß. Die durchschnittliche Fläche betrug 2.107 m<sup>2</sup>.

Private Wege und Zufahrten 2007 – 2011					
	Anzahl Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m <sup>2</sup>	Ø Bodenrichtwert – BRW** (Spanne) €/m <sup>2</sup>	Ø Verhältnis zum BRW (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) m <sup>2</sup>
Wege, Zufahrten – innerorts	29	<b>2,10</b> (0,55 – 9,31)	20 (4 – 40)	<b>16</b> (2 – 25)	506 (22 – 8.051)
Feld- und Waldwege – ortsnah	3	<b>0,71</b> (0,45 – 1,03)	0,26	<b>273</b> (161 – 448)	756 (679 – 877)
Feld- und Waldwege – ortsfern	9	<b>0,14</b> (0,01 – 0,25)	0,23 (0,19 – 0,28)	<b>53</b> (3 – 132)	15.330 (1.316 – 71.186)

\* Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

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

## 7.6 Wasserflächen

Im Jahr 2011 wurden fünf Kaufverträge (Vorjahr: 2) registriert, bei denen Wasserflächen zur Veräußerung gelangten. Dabei handelte es sich um drei Zuchtteiche der Fischerei- und Teichwirtschaft und um Teilflächen von wasserführenden Gräben.

Die Kaufpreise lagen zwischen 0,15 €/m<sup>2</sup> und 0,35 €/m<sup>2</sup>. Der Durchschnittspreis betrug 0,24 €/m<sup>2</sup>, nach der Fläche gewichtet 0,20 €/m<sup>2</sup>. Die verkauften Grundstücke waren zwischen 0,05 ha und 17,8 ha groß.

Wasserflächen 2007 – 2011					
	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis* (Spanne) €/m <sup>2</sup>	Ø Flächengröße (Spanne) ha	Lage	Besonderheiten
Städte/ Gemeinden	7	0,18 (0,05 – 0,22)	5,5 (0,6 – 17,8)	Außenbereich	Angel- und Fischzuchtteiche, Weiher, Tagebaurestloch

\* Durchschnittspreis wurde nach der Fläche gewichtet ermittelt.

## 8 Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

#### 8.1.1 Kriterien für eine qualifizierte Auswertung

Die Kaufpreise der bebauten Immobilien werden insbesondere durch den Bau- und Unterhaltungszustand sowie durch die Ausstattung der Gebäude beeinflusst. Viele Gebäude wurden in den Jahren vor 1990 mitunter nur geringfügig instand gehalten. Das hatte zur Folge, dass ein mehr oder weniger großer Instandhaltungs- bzw. Reparaturrückstau und/oder Modernisierungsbedarf entstand.

Damit eine detaillierte Auswertung des Datenmaterials ermöglicht werden konnte, wurden über Fragebögen und äußerliche Besichtigungen die notwendigen Einzelheiten nacherfasst.

Zur besseren Unterscheidung der Objekte erfolgte die Einteilung danach, ob nach 1990 Instandhaltungs- bzw. Reparatur- und/oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden und welche Ausstattung die Häuser zum Kaufzeitpunkt besaßen.

Die Gebäude wurden wie folgt eingeteilt:

durchgeführte Maßnahmen	Erläuterung
<b>keine</b> <i>(im Text auch als unsaniert bezeichnet)</i>	Es wurden nach 1990 keine Arbeiten zur Beseitigung von Instandhaltungs- bzw. Reparaturrückstaus und/oder zur Modernisierung durchgeführt.
<b>teilweise</b> <i>(im Text auch als teilsaniert bezeichnet)</i>	Es wurden nach 1990 einzelne Gewerke erneuert und/oder modernisiert (z.B. Heizung, Dach, Fenster erneuert).
<b>umfangreich</b> <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; Kunststoffenster 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 - Liegenschaftszinssätze<sup>1</sup>**

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
- $$p_0 = \frac{RE}{KP} \times 100$$

<sup>1</sup> Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg, Grundstücksmarktbericht 2011, S. 65-70

<b>Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen</b>	
<b>Kauffälle (Ertragsobjekte)</b>	- nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung erforderlich
<b>Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV</b>	- 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
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	- bis 80 Jahre
<b>Bodenwert</b>	- objektiver Bodenwert (Es wird eine objekttypische Grundstücksgröße zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespalten)
<b>Rohertrag</b>	- Priorität: tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten - Ausnahme: angenommene marktüblich erzielbare Miete (z.B. aus Mietspiegel)
<b>Bewirtschaftungskosten:</b>	
- <b>Verwaltungskosten</b>	- für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung*2 - für gewerbliche Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto)
- <b>Instandhaltungskosten</b>	- für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung*3 - für gewerbliche Nutzung 2,50 €/m <sup>2</sup> bis 9,00 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter *4
- <b>Mietausfallwagnis</b>	- 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: <a href="http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html">http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html</a>	
*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: <a href="http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html">http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html</a>	

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 **2009 bis 2011** 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 427 Verträge über bebaute Grundstücke in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das sind 27 Erwerbsvorgänge weniger als im Jahr 2010. Darunter befanden sich 403 Kaufverträge, ein Erbbaurechtsvertrag, drei Auseinandersetzungsverträge und 20 Zwangsversteigerungen.

Nur 325 Kauffälle waren frei von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen. Einige dieser Immobilien (70) 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 Berichtszeitraum 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 in diesem Jahr 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.

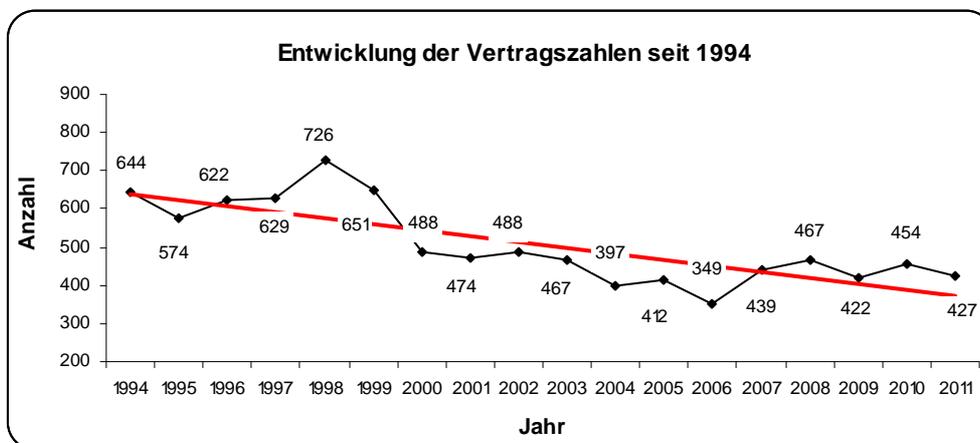
#### Anzahl der Verträge

Entwicklung der Vertragszahlen							
	Vertragszahlen					Änderung*	
	2007	2008	2009	2010	2011	absolut	prozent.
gesamt:	439	467	422	454	<b>427</b>	- 27	- 6 %

Im Vergleich zum Jahr 2010 ist die Zahl der registrierten Verträge um 6 % gefallen.

Die meisten Verträge (74) wurden in der Stadt Senftenberg mit ihren Ortsteilen abgeschlossen. Das sind 13 Verträge mehr als im Jahr 2010. In Lauchhammer waren es mit 68 Verträgen 16 weniger als im Vorjahr. In Lübbenau/Spreewald wurden 48 Verträge registriert, das sind 7 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 gleichbleibenden Niveau.



**Geldumsatz**

Der Geldumsatz ist im Berichtsjahr gegenüber den letzten Jahren weiterhin rückläufig.

Entwicklung des Geldumsatzes							
	Geldumsatz (Mio. €)					Änderung*	
	2007	2008	2009	2010	2011	absolut	prozent.
gesamt:	41,5	50,9	41,2	38,9*	<b>31,8</b>	- 7,1	- 18,3 %

Den größten Geldumsatz mit rd. 5,6 Mio. € konnte die Kreisstadt Senftenberg mit ihren Ortsteilen verbuchen. Danach folgten die Stadt Lauchhammer mit 5,1 Mio. € und die Gemeinde Schipkau mit 4,5 Mio. €.

In Lübbenau/Spreewald, dem Vorjahres-Ersten beim Geldumsatz, hat sich dieser im Vergleich zum Jahr 2010 halbiert. In Senftenberg ist der Geldumsatz dagegen um 0,6 Mio. € leicht gestiegen.

**Flächenumsatz**

Entwicklung des Flächenumsatzes							
	Flächenumsatz (ha)					Änderung*	
	2007	2008	2009	2010	2011	absolut	prozentual
gesamt:	191,2	202,1	145,7	173,9	<b>426,8</b>	+ 252,9	+ 145,5 %

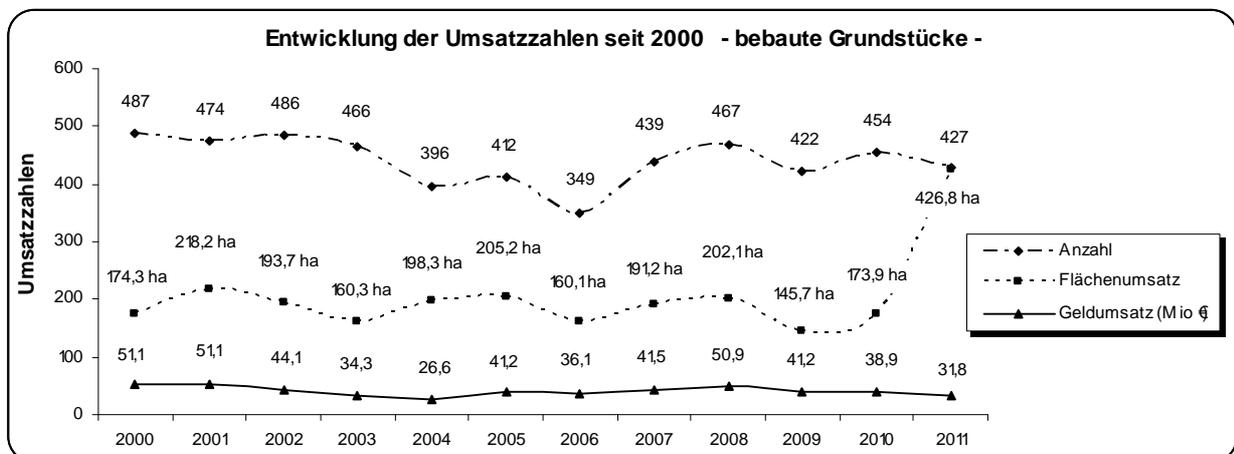
Die Zunahme des Flächenumsatzes ist auf den Verkauf einer Test- und Rennstrecke zurückzuführen. Ohne diesen Verkauf wäre auch der Flächenumsatz rückläufig.

Spitzenreiter beim Flächenumsatz ist die Gemeinde Schipkau mit insgesamt 289,0 ha. An zweiter Stelle steht die Stadt Senftenberg mit 19,3 ha, gefolgt von der Gemeinde Bronkow mit 18,0 ha.

**Zusammenfassung für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke**

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch den leichten Rückgang der Vertragszahlen der Geldumsatz ebenfalls rückläufig war.

Die extreme Zunahme des Flächenumsatzes beruht nur auf dem Verkauf einer Test- und Rennstrecke im Landkreis.



## 8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

### 8.2.1 Preisniveau

#### 8.2.1.1 Freistehende Einfamilienhäuser

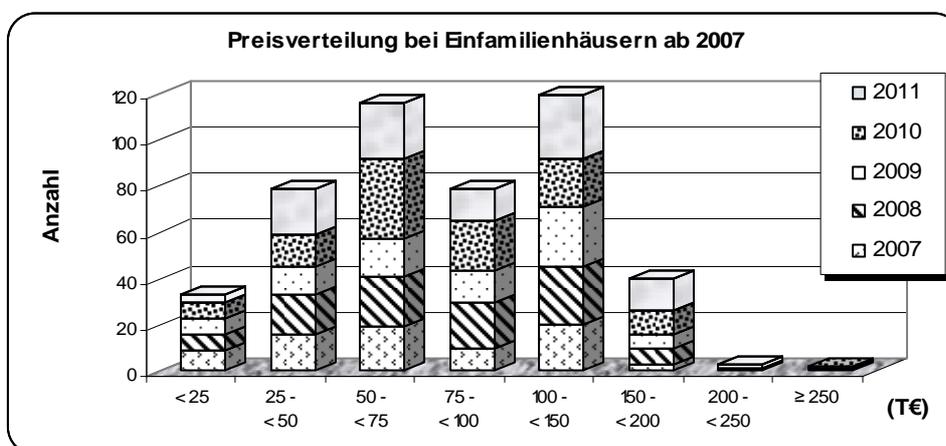
##### Normal große Grundstücke mit Einfamilienhäusern

Unter diesem Punkt werden nur die Grundstücke betrachtet, deren Flächen nicht das übliche Maß (< 2.000 m<sup>2</sup>) für Einfamilienhäuser überschreiten, d.h. übergroße Grundstücke bleiben an dieser Stelle ohne Betrachtung.

Im Jahr 2011 wurden 105 freistehende Einfamilienhäuser im Landkreis verkauft. Das sind vier Verträge weniger als im Vorjahr.

Die Kaufpreise wiesen eine Bandbreite von 5 T€ bis 240 T€ auf. Im Durchschnitt lag der Preis bei 91 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.

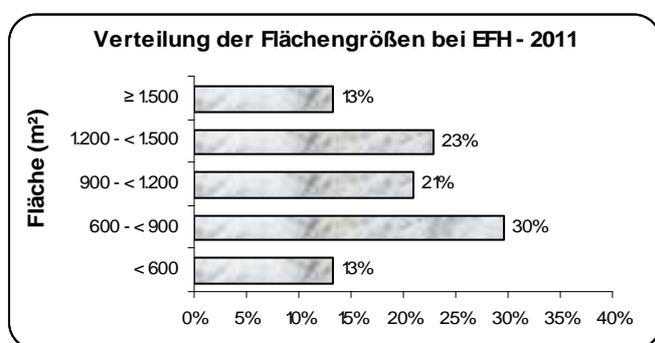
Die Verteilung der Kaufpreise der Einfamilienhausgrundstücke auf die einzelnen Preiskategorien und deren Entwicklung innerhalb der letzten fünf Jahre ist im folgenden Diagramm dargestellt.



Aus der Häufigkeit der Verteilung der Kaufpreise ergibt sich ein Zentralwert, auch Medianwert genannt, in Höhe von 85 T€.

Die Grundstücke, auf denen die Einfamilienhäuser standen, hatten eine Größe zwischen 210 m<sup>2</sup> und 1.961 m<sup>2</sup>. Der Mittelwert betrug rd. 1.050 m<sup>2</sup>.

Das nachfolgende Diagramm verdeutlicht die Häufigkeit der verkauften Grundstücksgrößen.



Die Hälfte der verkauften Einfamilienhausgrundstücke war zwischen 600 m<sup>2</sup> und 1.200 m<sup>2</sup> groß.

Grundstücke mit einer Größe über 1.500 m<sup>2</sup> waren überwiegend im ländlichen Raum zu finden.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der Häuser mit einem Baujahr ab 1990 betrug rd. 800 m<sup>2</sup>.

Die Einfamilienhäuser hatten eine mittlere Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>. Je nach Grad des Dachgeschossausbaus variierte diese von 70 m<sup>2</sup> bis 220 m<sup>2</sup>.

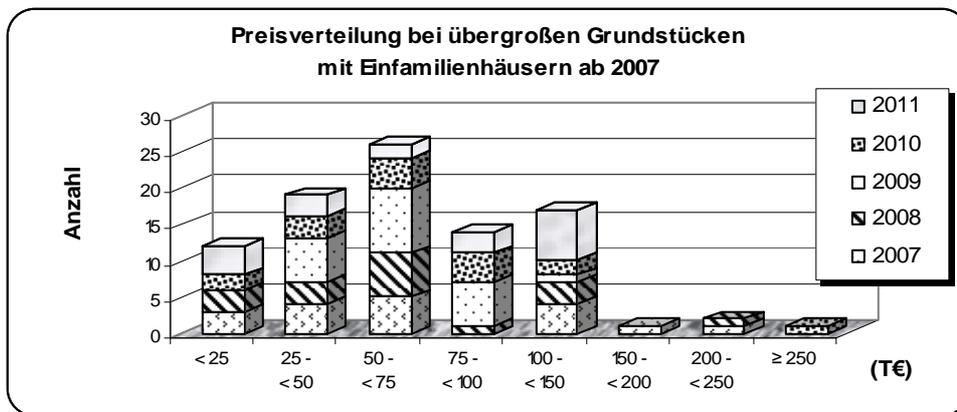
**Übergroße Grundstücke mit Einfamilienhäusern**

Diese 19 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.

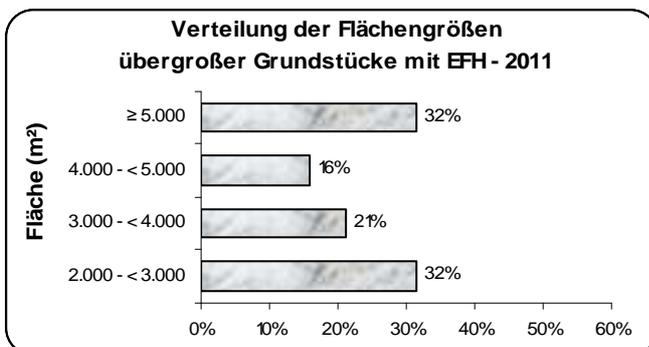
Das Preisniveau dieser Gruppe von Grundstücken lag im Jahr 2011 zwischen 2 T€ und 139 T€. Im Mittel wurden 71 T€ gezahlt. Wie bei allen anderen Gebäudearten auch, bestimmen das Baujahr und der Gebäudezustand den Kaufpreis.

Mehr als die Hälfte der Wohnhäuser wurden vor 1945 errichtet. Nur ein Einfamilienhaus gehörte zur Kategorie der neuen Einfamilienhäuser mit einem Baujahr nach 1990. Die Baujahre der übrigen Einfamilienhäuser verteilten sich auf den dazwischen liegenden Zeitraum.

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



Dabei wechselten durchschnittlich 6.500 m<sup>2</sup> den Eigentümer in einer Bandbreite von 2.100 m<sup>2</sup> bis 3,1 ha.



Etwa 1/3 der Grundstücke hatte eine Größe zwischen 2.000 m<sup>2</sup> und 3.000 m<sup>2</sup> und in ca. 1/3 der Fälle wurden Grundstücke mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> verkauft.

Die Wohnfläche der Einfamilienhäuser betrug im Durchschnitt rd. 120 m<sup>2</sup>. Sie reichte von 55 m<sup>2</sup> bis 180 m<sup>2</sup>.

Für eine Auswertung entsprechend dem Baujahr und dem Zustand der Gebäude konnten für 12 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 99 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 12 geeignete Kauffälle der bereinigten übergroßen Grundstücke in die folgenden Untersuchungen mit einbezogen werden.

Die 111 auswertbaren Kauffälle wurden nach ihren Baujahren und ihren Gebäudezuständen sortiert. Die Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau dieser Immobilien entsprechend der genannten Zuordnung.

Preisniveau der freistehenden Einfamilienhäuser entsprechend Alter und Zustand - 2011								
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen bzw. Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	KP (T€) Mittel (Spanne)	Ø Flächen-größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer BRW (€/m <sup>2</sup> )	Ø Anteil BW / KP*
vor 1945	keine	einfach	8	8	<b>17</b> (2 – 44)	970	18	180 %
	teilweise	mittel	12	9	<b>44</b> (25 – 102)	1.050	22	50 %
			15	10	<b>51</b> (35 – 70)	1.070	25	41 %
			18	12	<b>71</b> (50 – 119)	1.140	18	24 %
	umfangreich	mittel	20	11	<b>92</b> (58 – 119)	1.320	21	24 %
			25	14	<b>113</b> (56 – 190)	1.110	30	25 %
1945 bis < 1970	teilweise	mittel	23	3	<b>43</b> (35 – 50)	910	15	28 %
	umfangreich	mittel	30	7	<b>109</b> (89 – 158)	1.300	29	27 %
1970 bis 1989	teilweise	mittel **	22	1	<b>25</b>	650	18	52 %
		mittel	48	6	<b>108</b> (83 – 155)	1.120	22	19 %
		mittel #	45	3	<b>116</b> (105 – 140)	1.500	25	24 %
	umfangreich	mittel	45	4	<b>136</b> (110 – 160)	880	25	14 %
ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel **	47	4	<b>115</b> (90 – 140)	720	30	17 %
		mittel <sup>(o. KG)</sup>	68	11	<b>126</b> (55 – 190)	860	27	15 %
		mittel <sup>(m. KG)</sup>	66	8	<b>164</b> (72 – 195)	880	31	16 %

\*\* Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, da leichte Bauweise

# Gebäude mit Flachdach bzw. nicht ausbaufähigem Dachgeschoss

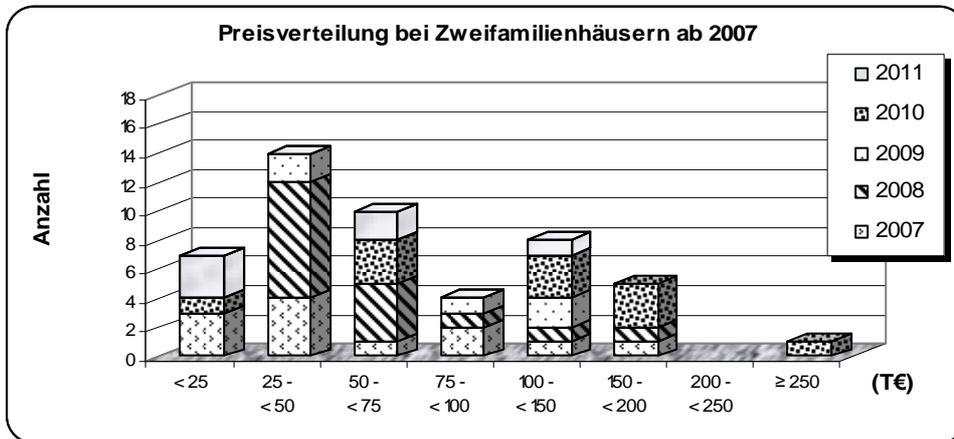
\* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis  
(o. KG) = ohne Kellergeschoss  
(m. KG) = mit Kellergeschoss

Außerdem gab es noch einen Vertrag über ein Einfamilienhaus, das im Jahr 2012 im Rahmen eines Bauträgervertrages errichtet werden soll. Der Kaufpreis lag weit über dem der weiterverkauften Neubaubjekte.

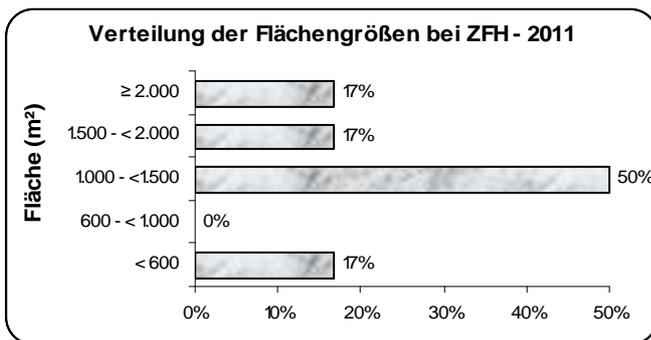
8.2.1.2 Zweifamilienhäuser

Die Anzahl der verkauften Zweifamilienhäuser (ZFH) ist gegenüber den Einfamilienhäusern schon immer sehr gering gewesen. Im Jahr 2011 wurden nur noch sechs Zweifamilienhäuser verkauft. Gegenüber dem Jahr 2010 wurden fünf Verträge weniger registriert.

Die Preise für diese Gebäudeart streuten in einer Bandbreite von 4,5 T€ bis 150 T€. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei rd. 65 T€. Entsprechend der Verteilung der Kaufpreise, die aus dem Diagramm zu entnehmen ist, ergab sich ein Zentralwert von 62 T€.



Platz zum Wohnen boten die Häuser auf 100 m<sup>2</sup> bis 230 m<sup>2</sup>. Die mittlere Wohnfläche betrug rd. 185 m<sup>2</sup>.



Die Zweifamilienhausgrundstücke hatten eine Größe von 332 m<sup>2</sup> bis 5.331 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug rd. 1.800 m<sup>2</sup>. Die Anteile an den Flächengrößen sind im Diagramm dargestellt.

Fast alle im Jahr 2011 verkauften Zweifamilienhäuser, befinden 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 acht Kauffälle aus dem Jahr 2010 mit herangezogen.

Preisniveau der Zweifamilienhäuser entsprechend Alter und Zustand – 2010 / 2011								
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen bzw. Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	KP (T€) Mittel (Spanne)	Ø Flächen-größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer BRW (€/m <sup>2</sup> )	Ø Anteil BW / KP*
vor 1945	keine	einfach	8	3	<b>9</b> (5 – 12)	900	25	191 %
	teilweise	mittel	12	4	<b>62</b> (53 – 70)	1.040	30	33 %
			20	2	<b>136</b>	2.550	12	13 %
	umfangreich	mittel	25	3	<b>138</b> (120 – 150)	1.260	22	14 %
1970 bis 1989	teilweise	mittel	39	1	137	1.500	k. V.	20 %

\* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

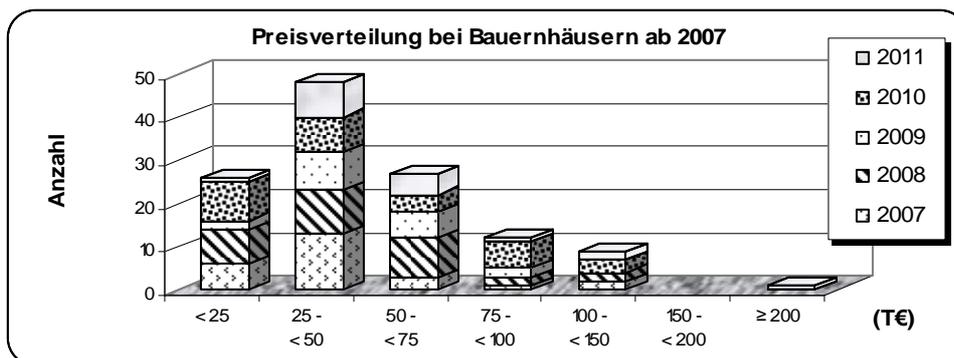
k. V. = keine Veröffentlichung

### 8.2.1.3 Bauernhäuser

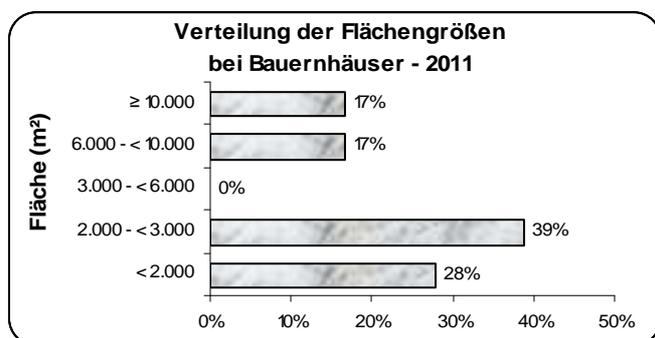
Unter diesem Punkt werden nur Grundstücke mit Bauernhäusern und -höfen, bei denen mindestens eine Scheune und / oder Stallgebäude auf dem Grundstück vorhanden sind, ausgewertet. Im Jahr 2011 standen 18 Verträge für eine entsprechende Analyse zur Verfügung. Das sind 12 Verträge weniger als im Vergleichszeitraum.

Das Preisniveau dieser Gruppe von Grundstücken lag im Jahr 2011 zwischen 15 T€ und 270 T€ und betrug im Durchschnitt 67 T€. Wie bei allen anderen Gebäudearten auch, bestimmen das Baujahr und der Gebäudezustand den Kaufpreis. Darüber hinaus hatten außerdem die Anzahl und der Zustand der weiteren Gebäude (Nebengebäude, Ställe, Scheunen,...) einen Einfluss auf den Gesamtkaufpreis.

Im Diagramm wird die Verteilung der Kaufpreise auf die einzelnen Preisklassen sichtbar. Alle verkauften Immobilien hatten ein Baujahr vor 1945, einige sogar vor 1900.



Die Wohnfläche der Bauernhäuser betrug im Durchschnitt rd. 110 m<sup>2</sup>. Die Bandbreite reichte von 66 m<sup>2</sup> bis 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche.



Zwei Drittel der Immobilien hatte eine Größe, die kleiner als 3.000 m<sup>2</sup> war.

Nur 1/3 der Immobilien hatten Flächen, die wesentlich größer, als normale Baugrundstücke waren. Sie setzten sich neben dem Baugrundstück aus großen Gartenflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen zusammen. Manchmal handelte es sich um eine gesamte Bauernwirtschaft.

Für eine Auswertung entsprechend dem Baujahr und dem Zustand der Gebäude standen 17 geeignete Objekte zur Verfügung. Vier davon befanden sich in städtischen Lagen.

Preisniveau der Bauernhäuser entsprechend Alter und Zustand - 2011								
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen bzw. Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	KP (T€) Mittel (Spanne)	Ø Flächen-größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer BRW (€/m <sup>2</sup> )	Ø Anteil BW / KP*
vor 1945	keine	einfach bis mittel	10	4	31 (15 – 41)	12.300	12	64 %
	teilweise	mittel	12	5	43 (33 – 50)	4.800	13	43 %
			18	4	58 (40 – 72)	2.900	16	31 %
	umfangreich	mittel	25	4	153 (75 – 270)	73.300	13	25 %

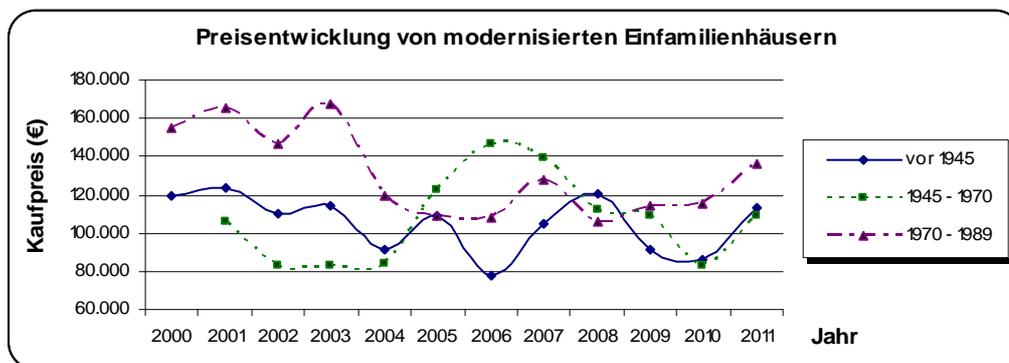
\* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

8.2.2 Preisentwicklung

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

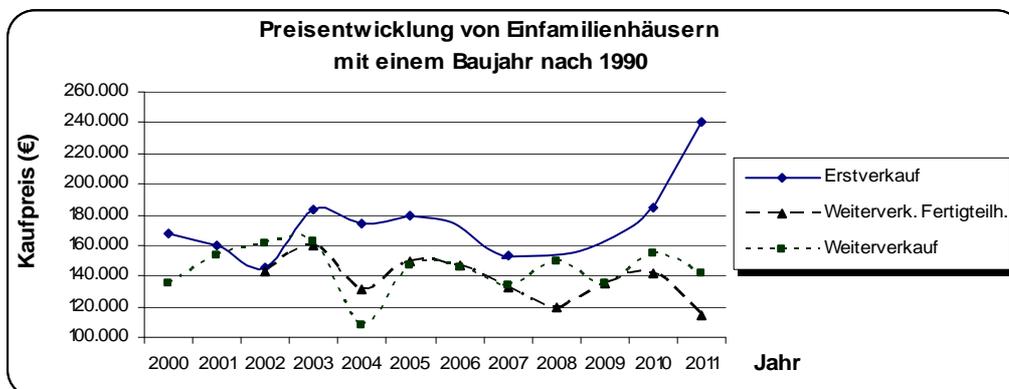
Übersicht über die allgemeine Preisentwicklung der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser									
Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle			Ø Kaufpreis (T€)			Ø Flächengröße (m²)		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Freisteh. Einfamilienhäuser (EFH)	81	109	105	85	82	91	1.000	1.100	1.000
Zweifamilienhäuser (ZFH)	5	11	6	70	115	51	1.000	1.200	1.200

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



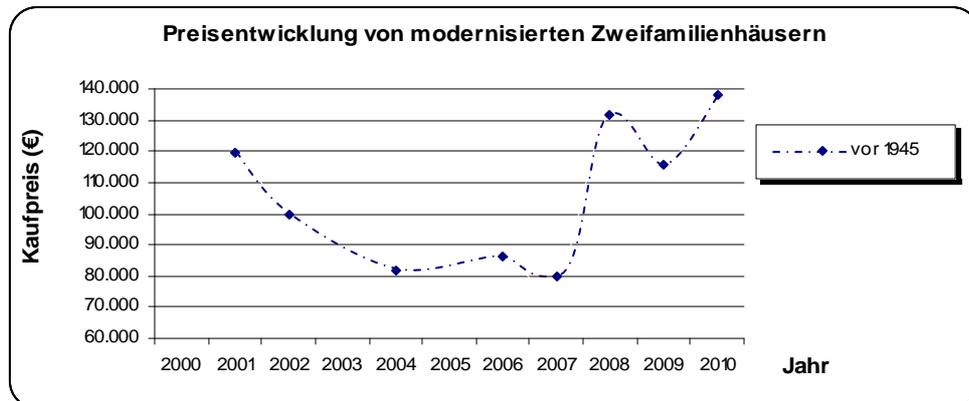
Im nächsten Diagramm erscheinen die mittleren Preise für Einfamilienhäuser, die nach 1990 errichtet wurden und im Erst- bzw. Weiterverkauf einen neuen Eigentümer fanden.

Im Berichtsjahr und im Vorjahr 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 frei Hand gezeichnet. Eine statistische Sicherheit ist nicht gegeben.



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

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



Nach dem leichten Rückgang der Kaufpreise für diese umfangreich modernisierten Zweifamilienhäuser im Jahr 2009 ist für das Jahr 2010 wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Da im Jahr 2011 keine umfangreich modernisierten Zweifamilienhäuser am Markt teilnahmen, kann keine Aussage zur Entwicklung gemacht werden.

### 8.2.3 Marktanpassungsfaktoren

#### 8.2.3.1 Modellbeschreibung

Zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren (MAP) werden für ausgewählte Kauffälle, deren Ausgangsdaten zur Verfügung stehen, die Sachwerte (SW) mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt und ins Verhältnis zum Kaufpreis (KP) gesetzt. Je mehr Daten ausgewertet werden können, umso sicherer kann der Marktanpassungsfaktor aus den ermittelten Verhältnissen „Kaufpreis zu Sachwert“ abgeleitet werden.

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

n = Anzahl der Kauffälle  
N = Anzahl der Kaufpreise

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 sogenannter „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) incl. der dort angegebenen Baunebenkosten
- Reduzierung der NHK 2000 um 10 % bei Häusern in leichter Bauweise und bei Standardtypen der Baujahre ab 1965 bis 1989 (DDR-Typenbauten)
- Regional- und Ortsgrößenfaktoren gleich 1,0
- Baupreisindex mit Basis 2000 für Wohngebäude des Landes Brandenburg zum Zeitpunkt des Erwerbs
- Da der Baupreisindex mit Basis 2000 letztmalig für Mai 2008 ausgewiesen wurde, erfolgte eine Umrechnung der Werte der Baupreisindexreihe mit Basis 2005 auf die Basis 2000.
- Gesamtnutzungsdauer (GND) für Bauwerke in traditioneller Bauweise gleich 80 Jahre, bei leichter Bauweise GND gleich 60 Jahre
- Restnutzungsdauer (RND) bei jüngeren Gebäuden aus dem Alter abgeleitet bzw. bei älteren Gebäuden entsprechend des Modells wie unter Punkt 8.1.1 beschrieben (Punkteraster für durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen)
- Alterswertminderung nach der Ross'schen Formel
- lineare Alterswertminderung nur bei Standardtypen der Baujahre ab 1960 bis 1989 (DDR-Typenbauten)
- Wert der Außenanlagen aus gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleitet
- Ermittlung des Bodenwertes unter Verwendung des zum Zeitpunkt des Erwerbs gültigen Bodenrichtwertes oder Bodenrichtwertes vergleichbarer Lagen
- Bei Abweichungen der Grundstücksgrößen Anpassung mittels Umrechnungskoeffizient bzw. Unterteilung in Bauland und Garten- bzw. Hinterland unter Verwendung der entsprechenden Vergleichspreise
- Bei übergroßen Grundstücken wurden die überschüssigen Flächen abgezogen und die Kaufpreise bereinigt. Bei der Sachwertermittlung wurden diese überschüssigen Flächen nicht berücksichtigt.

### **8.2.3.2 Marktanpassungsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

#### **Freistehende Einfamilienhäuser der Baujahresklasse nach 1990**

In dieser Baujahresklasse wurden 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 €/m<sup>2</sup> und 56 €/m<sup>2</sup> (im BWN „ab 30 €/m<sup>2</sup>“ 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* <sup>o KG</sup>	4	120	<b>115</b> (90 – 140)	<b>189</b> (171 – 218)	17 %	<b>0,61</b>
	1994 – 2005 <sup>o KG</sup>	9	125	<b>134</b> (55 – 190)	<b>231</b> (126 – 413)	14 %	<b>0,59</b>
	1991 – 2004 <sup>m KG</sup>	8	150	<b>164</b> (72 – 208)	<b>313</b> (220 – 350)	16 %	<b>0,52</b>
Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser mit einem Baujahr > 1990 – 2009 bis 2011							
Erstverkauf (zusätzlich 2007)	2005 – 2009*	3	140	<b>181</b>	<b>244</b>	16 %	<b>0,74</b>
	2008 - 2012	3	110	<b>182</b> (136 – 240)	<b>211</b> (197 – 236)	13 %	<b>0,85</b>
Weiterverkauf	1996 – 2002* <sup>o KG</sup>	12	125	<b>123</b> (90 – 170)	<b>201</b> (172 – 297)	17 %	<b>0,62</b>
	1993 – 2001* <sup>m KG</sup>	5	155	<b>151</b> (125 – 185)	<b>283</b> (261 – 315)	17 %	<b>0,54</b>
	1997 – 1998 <sup># o KG</sup>	3	105	<b>124</b> (110 – 140)	<b>191</b> (182 – 197)	15 %	<b>0,65</b>
	1994 – 2007 <sup>o KG</sup>	20	130	<b>145</b> (55 – 256)	<b>234</b> (126 – 413)	15 %	<b>0,62</b>
	1991 – 2004 <sup>m KG</sup>	18	140	<b>158</b> (72 – 208)	<b>297</b> (153 – 390)	18 %	<b>0,53</b>

\* 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
<b>&lt; 1945</b>	1900 – 1938	8	12	110	<b>45</b> (25 – 102)	<b>64</b> (45 – 102)	52 %	<b>0,68</b>
	1900 – 1936	7	15	110	<b>52</b> (37 – 70)	<b>76</b> (60 – 98)	39 %	<b>0,71</b>
	1904 – 1938	9	18	125	<b>73</b> (50 – 119)	<b>91</b> (65 – 130)	23 %	<b>0,80</b>
	1900 – 1938	9	20	120	<b>95</b> (58 – 132)	<b>102</b> (68 – 125)	24 %	<b>0,92</b>
	1900 – 1939	11	25	115	<b>111</b> (63 – 140)	<b>127</b> (82 – 178)	25 %	<b>0,88</b>
<b>1945 bis &lt; 1970</b>	1950 – 1954	2	23	105	<b>48</b>	<b>96</b>	28 %	<b>0,50</b>
	1952 – 1968	6	30	120	<b>108</b> (89 – 158)	<b>129</b> (108 – 188)	29 %	<b>0,83</b>
<b>1970 bis 1990</b>	1974 – 1989	6	48	140	<b>108</b> (83 – 155)	<b>196</b> (152 – 228)	19 %	<b>0,55</b>
	1976 – 1977 #	3	45	115	<b>117</b> (105 – 140)	<b>168</b> (157 – 175)	24 %	<b>0,69</b>
	1976 – 1986	4	45	110	<b>136</b> (110 – 160)	<b>152</b> (142 – 163)	14 %	<b>0,90</b>

# 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
<b>&lt; 1945</b>	1900 – 1934	6	10	210	<b>50</b> (25 – 70)	<b>72</b> (34 – 100)	33 %	<b>0,70</b>
	1902 – 1908	4	18	200	<b>107</b> (75 – 162)	<b>154</b> (80 – 261)	25 %	<b>0,74</b>
	1930 – 1937	3	25	150	<b>129</b> (116 – 150)	<b>160</b> (103 – 216)	14 %	<b>0,86</b>
<b>1970 bis 1990</b>	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 <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Ø Bodenwertanteil	Ø MAP
<b>&lt; 1945</b>	1870 – 1938	28	12	120	<b>52</b> (25 – 102)	<b>62</b> (23 – 102)	41 %	<b>0,85</b>
	1900 – 1940	27	15	115	<b>61</b> (37 – 118)	<b>76</b> (39 – 122)	39 %	<b>0,82</b>
	1895 – 1939	27	18	115	<b>67</b> (40 – 119)	<b>83</b> (45 – 130)	25 %	<b>0,82</b>
	1890 – 1939	16	20	130	<b>91</b> (58 – 132)	<b>102</b> (65 – 130)	22 %	<b>0,89</b>
	1868 – 1939	29	25	120	<b>97</b> (53 – 155)	<b>114</b> (74 – 178)	23 %	<b>0,86</b>
<b>1945 bis &lt; 1970</b>	1949 – 1969	7	27	115	<b>53</b> (30 – 79)	<b>95</b> (71 – 122)	35 %	<b>0,56</b>
	1957 – 1968	9	30	125	<b>90</b> (49 – 158)	<b>130</b> (73 – 188)	35 %	<b>0,69</b>
	1947 – 1968	14	32	120	<b>96</b> (52 – 138)	<b>121</b> (56 – 167)	17 %	<b>0,79</b>
<b>1970 bis 1990</b>	1972 – 1985**	4	30	105	<b>54</b> (25 – 89)	<b>98</b> (43 – 150)	21 %	<b>0,60</b>
	1970 – 1990	15	50	125	<b>92</b> (50 – 155)	<b>178</b> (121 – 254)	21 %	<b>0,51</b>
	1976 – 1989	11	49	120	<b>121</b> (80 – 160)	<b>175</b> (142 – 210)	18 %	<b>0,71</b>
	1974 – 1989 <sup>#</sup>	4	45	90	<b>56</b> (38 – 75)	<b>134</b> (96 – 192)	37 %	<b>0,42</b>
	1976 – 1988 <sup>#</sup>	5	54	105	<b>102</b> (75 – 140)	<b>162</b> (142 – 175)	27 %	<b>0,62</b>
	1972 – 1975 <sup>#</sup>	3	43	100	<b>116</b> (113 – 119)	<b>150</b> (143 – 159)	27 %	<b>0,77</b>

# Gebäude mit Flachdach bzw. nicht ausbaufähigem Dachgeschoss

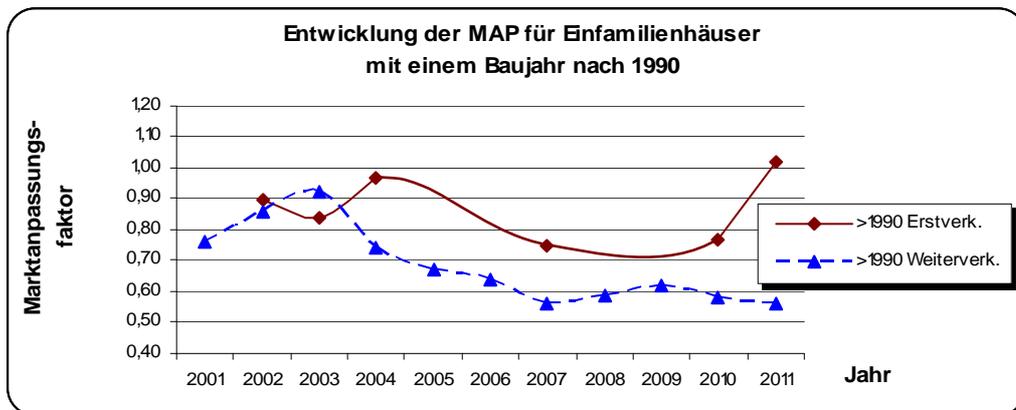
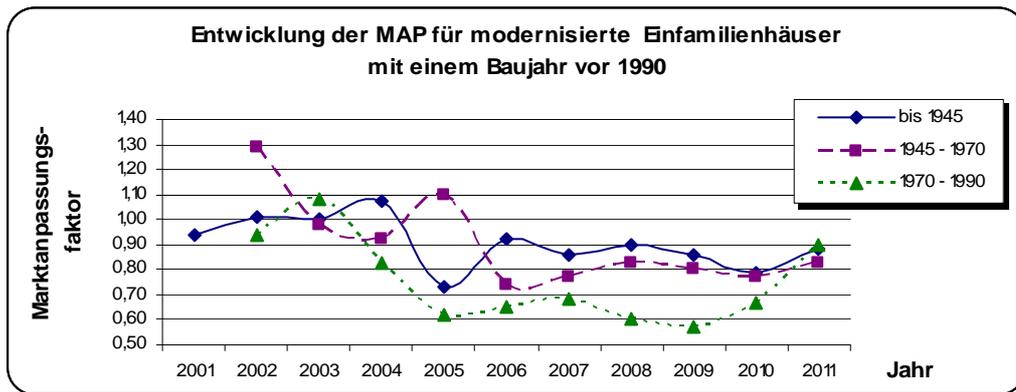
\*\* Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, da leichte Bauweise

### 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

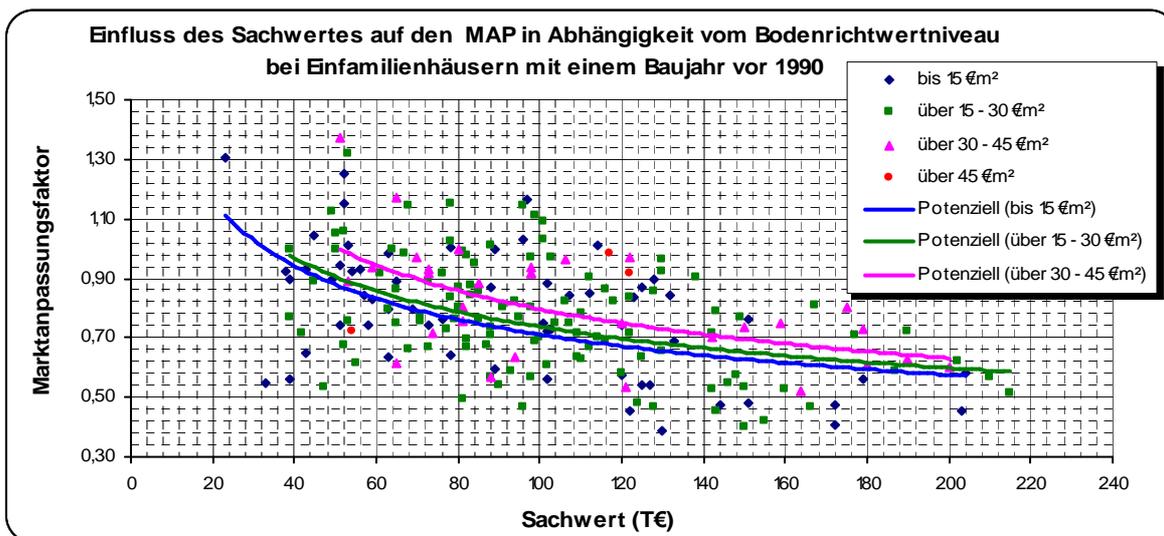
Marktanpassungsfaktoren (MAP) werden durch verschiedene Faktoren beeinflusst. Insbesondere hängt der Marktanpassungsfaktor von der Höhe des ermittelten Sachwertes ab. Außerdem spielt dabei die Lage, die sich im Bodenwertniveau widerspiegelt, eine besondere Rolle.

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

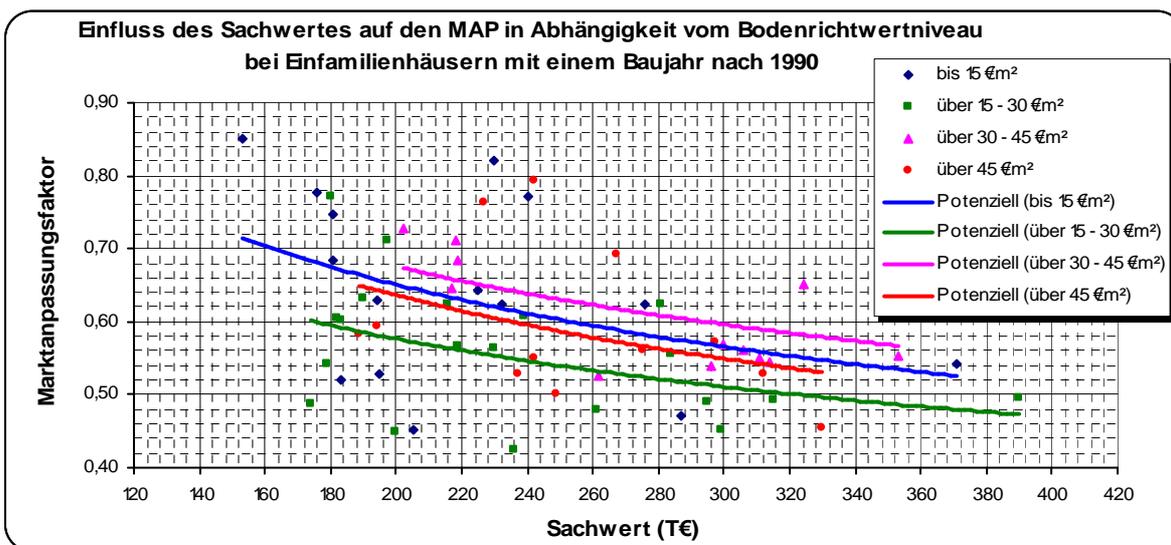
Um den Einfluss des Sachwertes und des Bodenwertniveaus auf die Höhe des Marktanpassungsfaktors bei Einfamilienhäusern mit einem Baujahr vor 1990 zu untersuchen, wurden die Kauffälle der Jahre 2007 bis 2010 berücksichtigt. Somit standen insgesamt 202 geeignete Datensätze zur Verfügung.

In einem ersten Schritt erfolgte die Einteilung der Datenmenge in Bodenwertklassen. Hierfür wurde die Klassenweite mit 15 €/m<sup>2</sup> 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 Marktanpassungsfaktors aus. Je größer ein Objekt ist, umso kleiner ist der MAP, d. h. dass höhere Abschläge an den vorläufig ermittelten Sachwert anzubringen sind.

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

**8.2.3.5 Marktanpassungsfaktoren für Bauernhäuser**

**Bauernhäuser der Baujahresklassen vor 1990**

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

Aus dem Jahr 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 €/m<sup>2</sup> und 30 €/m<sup>2</sup>

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

Für die Bodenwertermittlung erfolgt die Unterteilung der Grundstücke entsprechend ihrer Nutzung und der planungsrechtlichen Gegebenheiten. Die Grundstücksteile (z.B. Bauland, Garten- bzw. Hinterland, ortsnahe und ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen, ...) werden dann mit dem für die Qualität zutreffenden Bodenwert angesetzt. Anschließend wird der gesamte Grundstückswert ins Verhältnis zum Kaufpreis gesetzt. Aus diesem Verhältnis ergibt sich ein Marktanpassungsfaktor.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über 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.

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

### 8.2.4 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Bauernhäuser

Neben den Marktanpassungsfaktoren gibt es Vergleichsfaktoren, die für Plausibilitätsprüfungen gut geeignet sind. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist ein solcher Vergleichsfaktor das Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“.

Wie bei Sachwertobjekten zu erwarten, hat der Bodenpreis und die Lage einen besonderen Einfluss auf die Höhe dieses Verhältnisses.

In den folgenden Tabellen wurden für jede Gebäudeart die ermittelten Verhältnisse „Kaufpreis zur Wohnfläche“ als Wohnflächenpreis (WFP) sowie der Gebäudefaktor „(Kaufpreis abzüglich Bodenwert) zur Wohnfläche“ (GF) entsprechend dem Baujahr der Gebäude und dem Modernisierungsumfang dargestellt. 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.

Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser – 2011							
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahren)	Anzahl der Kauffälle	Wfl* (m <sup>2</sup> ) Mittel (Spanne)	GF (€/m <sup>2</sup> ) Mittel (Spanne)	WFP (€/m <sup>2</sup> ) Mittel (Spanne)
vor 1945	keine	einfach	8	8	120 (90 – 168)	15 (-122 – 245)	140 (15 – 344)
	teilweise	mittel	12	9	110 (82 – 140)	205 (60 – 442)	395 (192 – 788)
			15	10	120 (88 – 160)	275 (104 – 437)	450 (308 – 625)
			18	12	120 (90 – 170)	465 (234 – 625)	600 (444 – 778)
	umfangreich	mittel	20	11	120 (80 – 160)	585 (332 – 753)	770 (452 – 983)
			25	14	125 (55 – 186)	685 (377 – 966)	920 (554 – 1.155)
1945 bis < 1970	teilweise	mittel	23	3	105 (100 – 110)	300 (253 – 338)	420 (350 – 455)
	umfangreich	mittel	30	7	120 (105 – 145)	660 (559 – 834)	940 (614 – 1.505)
1970 bis 1989	teilweise	mittel **	22	1	120	107	223
		mittel	48	6	140 (115 – 190)	625 (480 – 759)	770 (629 – 930)
		mittel #	45	3	115 (95 – 155)	775 (696 – 822)	1.040 (903 – 1.105)
	umfangreich	mittel	45	4	110 (100 – 130)	1.060 (879 – 1.208)	1.230 (1.048 – 1.455)
ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel **	47	4	120 (110 – 130)	800 (608 – 980)	965 (720 – 1.136)
		mittel <sup>(o. KG)</sup>	68	11	125 (80 – 210)	870 (509 – 1.240)	1.015 (632 – 1.392)
		mittel <sup>(m. KG)</sup>	66	8	150 (110 – 170)	905 (472 – 1.194)	1.065 (650 – 1.286)

\*\* Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, da leichte Bauweise

# Gebäude mit Flachdach bzw. nicht ausbaufähigem Dachgeschoss

\* Wfl = Wohnfläche

(o. KG) = ohne Kellergeschoss

(m. KG) = mit Kellergeschoss

Vergleichsfaktoren für Zweifamilienhäuser – 2010 / 2011							
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahren)	Anzahl der Kauffälle	Wfl (m <sup>2</sup> ) Mittel (Spanne)	GF (€/m <sup>2</sup> ) Mittel (Spanne)	WFP (€/m <sup>2</sup> ) Mittel (Spanne)
vor 1945	keine	einfach	8	3	135 (100 – 191)	-50 (-74 – -37)	75 (24 – 100)
	teilweise	mittel	12	4	210 (163 – 258)	220 (109 – 304)	300 (252 – 326)
			20	2	220	545	630
	umfangreich	mittel	25	3	165 (150 – 183)	730 (650 – 861)	850 (759 – 1.000)
1970 bis 1989	teilweise	mittel	39	1	210	525	665

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 – 2011							
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahren)	Anzahl der Kauffälle	Wfl (m <sup>2</sup> ) Mittel (Spanne)	GF (€/m <sup>2</sup> ) Mittel (Spanne)	WFP (€/m <sup>2</sup> ) Mittel (Spanne)
vor 1945	keine	einfach bis mittel	10	4	120 (80 – 150)	105 (2 – 205)	265 (125 – 375)
	teilweise	mittel	12	5	90 (70 – 130)	270 (131 – 378)	470 (385 – 500)
			18	4	110 (70 – 140)	390 (291 – 575)	560 (385 – 778)
	umfangreich	mittel	25	4	150 (112 – 200)	840 (196 – 1.307)	1.055 (375 – 1.656)

### 8.2.5 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Einfamilienhäuser

Die nachfolgenden Ergebnisse wurden aus dem Grundstücksmarktbericht 2011 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 201 Kauffälle aus den Jahren 2009 bis 2011 zur Verfügung.

Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser (Datenbasis 2009 – 2011)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
<b>äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städten (201 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	2 €/m <sup>2</sup> – 90 €/m <sup>2</sup>	30 €/m <sup>2</sup>	<b>4,1 %</b>
Wohnfläche	47 m <sup>2</sup> – 225 m <sup>2</sup>	119 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	56 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,9 – 29,0	16,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	2,5 €/m <sup>2</sup> – 7,3 €/m <sup>2</sup>	4,7 €/m <sup>2</sup>	

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

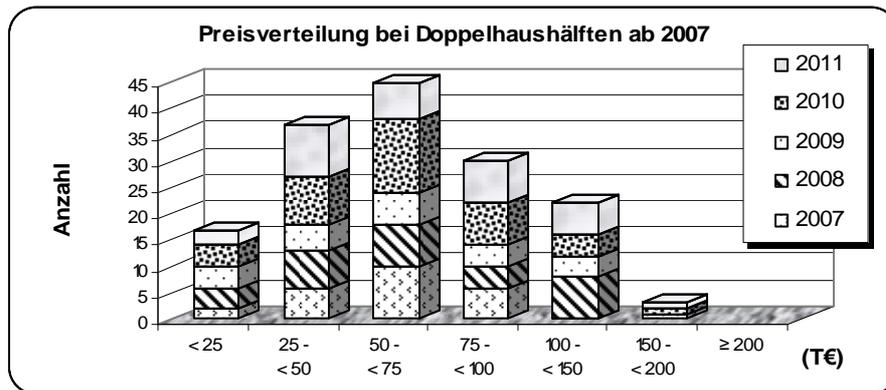
### 8.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

#### 8.3.1 Preisniveau

##### Doppelhaushälften

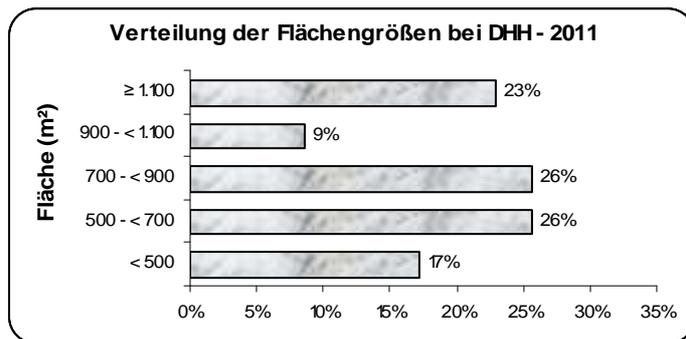
Im Berichtszeitraum stehen insgesamt 35 geeignete Doppelhaushälften zur Auswertung zur Verfügung. Im Vergleich zum Vorjahr sind das fünf Verträge weniger.

Die meisten Doppelhaushälften wurden in Senftenberg (10) verkauft. In Lauchhammer wechselten sieben derartige Wohnhäuser den Eigentümer. Insgesamt befinden sich 71 % 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 15 T€ bis 150 T€ und lagen im Durchschnitt bei rd. 66 T€.

Aus der Verteilung ergibt sich ein Zentralwert in Höhe von 64 T€.



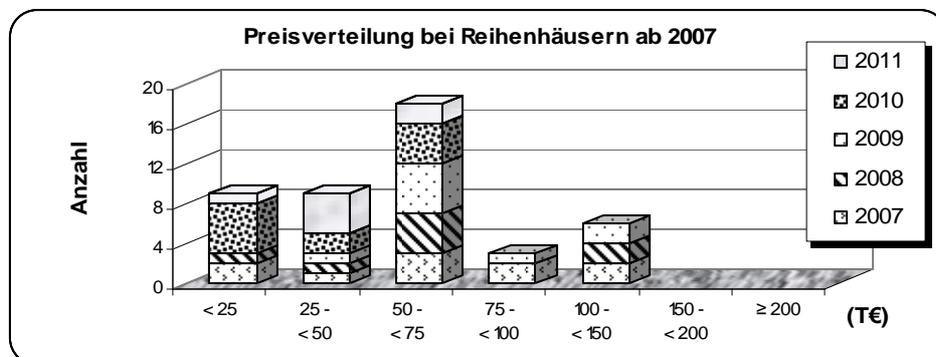
Die Grundstücke waren zwischen 275 m² und 1.790 m² groß. Nur ein Grundstück war größer. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei etwa 800 m².

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

Die Wohnflächen betragen 65 m² bis 180 m², durchschnittlich 100 m².

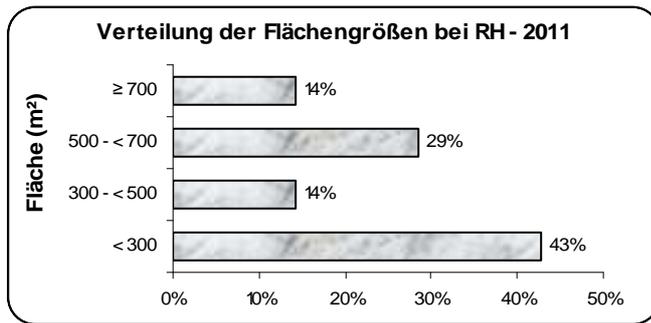
##### Reihenhäuser

Im Berichtszeitraum wurden sieben Reihenhäuser ohne ungewöhnliche und persönliche Umstände veräußert. Das sind vier Kauffälle weniger als im Jahr 2010. Sie befinden sich alle im Süden des Landkreises.



Die Kaufpreisspanne reichte von 23 T€ bis 65 T€. Das arithmetische Preismittel aller Reihenhäuser betrug rd. 40 T€. Der Zentralwert für ein Reihenhäusergrundstück lag bei 35 T€. Neben der Lage hat der Zustand des Gebäudes einen erheblichen Einfluss auf den Kaufpreis.

Die Häuser hatten eine mittlere Wohnfläche von rd. 75 m<sup>2</sup> (Spanne: 58 m<sup>2</sup> bis 91 m<sup>2</sup>). Beeinflusst wird die Größe der Wohnfläche durch die Anzahl der Geschosse und den Grad des Dachgeschossausbaus.



Die veräußerten Reihenhausgrundstücke hatten eine Größe von 173 m<sup>2</sup> bis 794 m<sup>2</sup>. Sie waren im Durchschnitt rd. 410 m<sup>2</sup> groß.

Die Mittelhausgrundstücke waren überwiegend zwischen 173 m<sup>2</sup> und 394 m<sup>2</sup> groß.

Die Endhausgrundstücke hatten Größen von 276 m<sup>2</sup> bis 545 m<sup>2</sup>.

In den Baujahresklassen ab 1945 stand bei der Gebäudegruppe der Doppelhaushälften nur je ein Kauf-fall pro Klasse zur Verfügung oder die Gebäudezustände waren nicht miteinander vergleichbar. Daher wurden die Kauffälle aus dem Jahr 2010 für die Veröffentlichung mit herangezogen.

Preisniveau der Doppelhaushälften entsprechend Alter und Zustand – 2010 / 2011								
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen bzw. Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	KP (T€) Mittel (Spanne)	Ø Flächen-größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer BRW (€/m <sup>2</sup> )	Ø Anteil BW / KP*
vor 1945	keine	einfach bis mittel	8	4	<b>24</b> (7 – 48)	970	20	83 %
	teilweise	einfach bis mittel	12	9	<b>30</b> (18 – 45)	880	20	55 %
		mittel I-gesch	15	12	<b>48</b> (25 – 70)	650	25	33 %
		mittel II-gesch		4	<b>68</b> (35 – 90)	670	40	37 %
	umfangreich	mittel	20	14	<b>77</b> (32 – 111)	920	25	27 %
		mittel I-gesch	25	13	<b>75</b> (42 – 115)	840	23	23 %
		mittel II-gesch		4	<b>85</b> (55 – 106)	590	22	17 %
1945 bis < 1970	keine	mittel	15	1	27	490	k. V.	29 %
	teilweise	mittel	25	2	<b>51</b>	1.330	14	36 %
	umfangreich	mittel	30	2	<b>111</b>	1.120	22	18 %
1970 bis 1989	teilweise	mittel	50	2	<b>140</b>	660	44	21 %
ab 1990	Weiterverkauf	mittel	70	2	<b>106</b>	350	28	10 %

k. V. = keine Veröffentlichung  
I-gesch = I-geschossig, II-gesch = II-geschossig

\* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

Bei den Reihenhäusern standen nur wenige Kauffälle für eine Auswertung zur Verfügung. Außerdem wurden in den letzten beiden Jahren keine nach 1990 errichteten Reihenhäuser registriert.

Zur Vergrößerung der Datenmenge wurden die Kauffälle des Vorjahres in die Auswertung mit einbezogen. Dennoch ist die statistische Sicherheit auf Grund der wenigen Zahlen gering.

Preisniveau der Reihenhäuser entsprechend Alter und Zustand – 2010 / 2011								
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	12	5	<b>22</b> (20 – 25)	470	19	45 %
		mittel	18	3	<b>33</b> (25 – 39)	400	17	22 %
	umfangreich	mittel I-gesch	25	4	<b>61</b> (55 – 65)	320	21	13 %
		mittel II-gesch	25	2	<b>50</b>	640	21	26 %
1945 bis < 1970	teilweise	mittel II-gesch	26	2	<b>18</b>	460	18	24 %
	umfangreich	mittel II-gesch	28	1	50	240	k. V.	18 %

k. V. = kein Veröffentlichung  
I-gesch = I-geschossig, II-gesch = II-geschossig

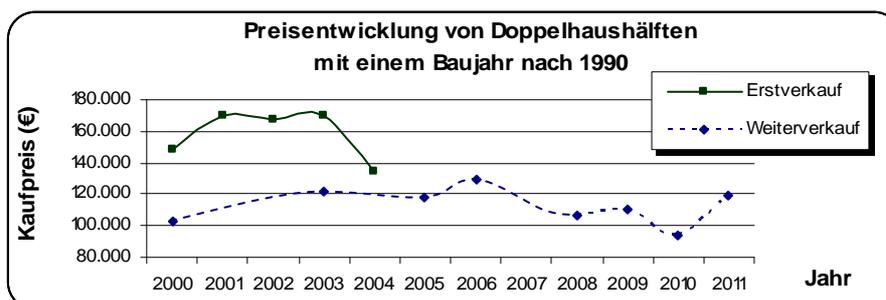
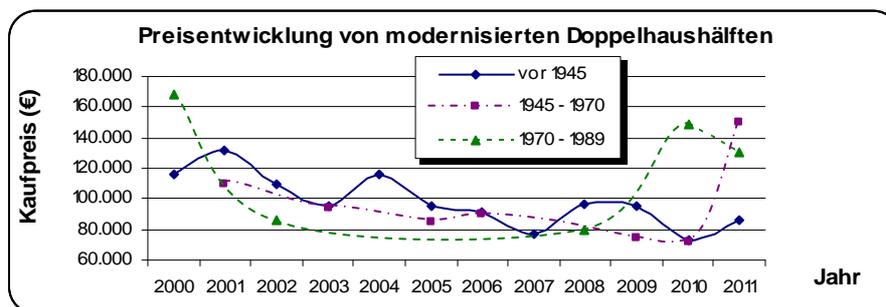
\* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

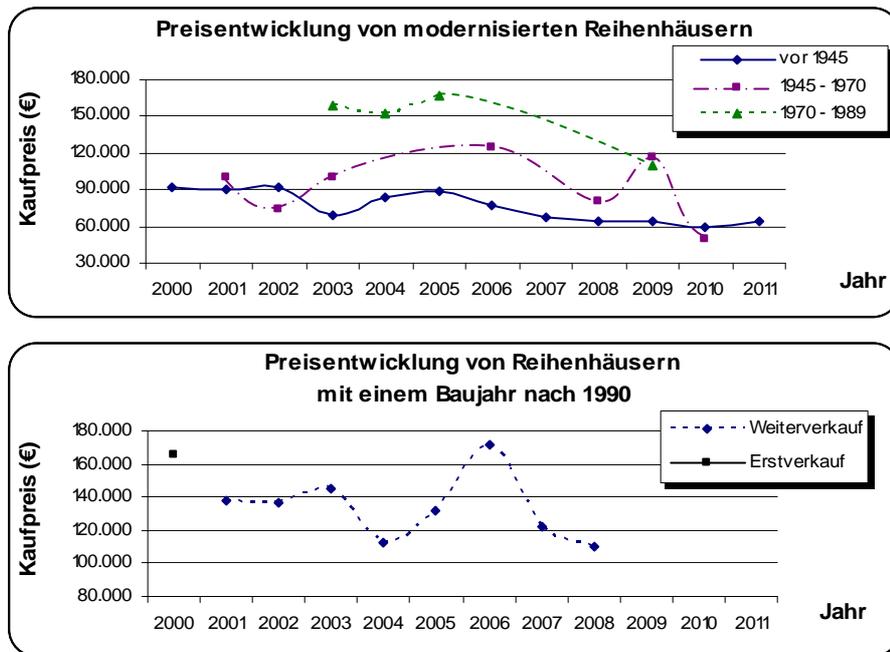
### 8.3.2 Preisentwicklung

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)		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Doppelhaushälften (DHH)	23	40	<b>35</b>	60	64	<b>66</b>	700	750	<b>900</b>
Reihenhäuser (RH)	9	11	<b>7</b>	73	36	<b>40</b>	300	370	<b>440</b>

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

#### 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 sofort zusammengefasst.

#### Merkmale der Kauffälle:

- Doppelhaushälften und Reihenhäuser ein- bzw. zweigeschossig mit Satteldach
- Gebäude ohne Keller; Dachgeschoss ausgebaut
- Wohnhaus mit mittlerer Ausstattung und maximal ein Nebengebäude
- Bodenrichtwertniveau zwischen 20 €/m<sup>2</sup> und 84 €/m<sup>2</sup>

Um den Bodenwert zu ermitteln, wurde der für die Lage der Immobilie gültige Bodenrichtwert zu Grunde gelegt. Der in der Tabelle ausgewiesene Bodenwertanteil ergibt sich aus dem ermittelten Bodenwert im Verhältnis zum Grundstückspreis (Kaupreis). 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 <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis Spanne (T€)	Ø Sachwert Spanne (T€)	Bodenwertanteil	MAP
DHH	1996 – 2002	6	100	<b>107</b> (94 – 119)	<b>179</b> (141 – 204)	15 %	<b>0,60</b>
	1998 – 2002 **	2	115	<b>147</b>	<b>195</b>	14 %	<b>0,79</b>
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 €/m<sup>2</sup> und 66 €/m<sup>2</sup>

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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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	<b>27</b> (7 – 53)	<b>53</b> (28 – 76)	63 %	<b>0,63</b>
	1921 – 1944	11 I-gesch	12	90	<b>39</b> (18 – 59)	<b>47</b> (27 – 81)	46 %	<b>0,82</b>
	1920 – 1939	15 I-gesch	15	85	<b>50</b> (25 – 80)	<b>58</b> (41 – 73)	34 %	<b>0,88</b>
	1910 – 1936	3 II-gesch #		110	<b>68</b> (35 – 90)	<b>89</b> (39 – 125)	40 %	<b>0,79</b>
	1895 – 1941	17 I-gesch	20	100	<b>78</b> (32 – 115)	<b>79</b> (45 – 140)	28 %	<b>0,99</b>
	1920 – 1940	13 I-gesch	25	90	<b>75</b> (42 – 115)	<b>82</b> (49 – 94)	23 %	<b>0,92</b>
	1920 – 1939	4 II-gesch		110	<b>85</b> (55 – 106)	<b>118</b> (88 – 145)	19 %	<b>0,72</b>
	1900 – 1905	3 II-gesch #		100	<b>95</b> (80 – 105)	<b>98</b> (91 – 104)	14 %	<b>0,97</b>
1945 bis < 1970	1950 – 1960	4 I-gesch	30	100	<b>92</b> (70 – 150)	<b>108</b> (78 – 162)	17 %	<b>0,85</b>
1970 bis 1989	1977 / 1978	2	48	100	<b>140</b>	<b>166</b>	21 %	<b>0,85</b>

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	<b>22</b> (20 – 25)	<b>40</b> (33 – 51)	45 %	<b>0,56</b>
	1920 – 1936	2 I-gesch	18	70	30	50	22 %	<b>0,60</b>
	1926 – 1942	7 I-gesch	25	60	<b>63</b> (55 – 65)	<b>53</b> (51 – 57)	11 %	<b>1,19</b>
	1920 – 1930	4 II-gesch		85	<b>55</b> (34 - 65)	<b>83</b> (72 – 94)	19 %	<b>0,66</b>
1945 bis < 1970	1954 – 1957	2 II-gesch	26	85	<b>18</b>	<b>62</b>	24 %	<b>0,29</b>
	1956 – 1957	2 II-gesch	30	90	83	109	16 %	<b>0,73</b>

# 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 den folgenden Tabellen wurden die ermittelten Faktoren entsprechend Baujahr der Gebäude und Modernisierungsumfang, der sich teilweise in der Restnutzungsdauer widerspiegelt, dargestellt.

Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften – 2010 / 2011							
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	Wfl* (m <sup>2</sup> ) Mittel (Spanne)	GF (€/m <sup>2</sup> ) Mittel (Spanne)	WFP (€/m <sup>2</sup> ) Mittel (Spanne)
vor 1945	keine	einfach bis mittel	8	4	100 (65 – 140)	75 (-6 – 175)	255 (48 – 417)
	teilweise	einfach bis mittel	12	9	80 (52 – 180)	180 (59 – 357)	400 (222 – 682)
		mittel I-gesch	15	12	90 (75 – 110)	375 (129 – 577)	450 (308 – 625)
		mittel II-gesch		4	110 (75 – 140)	385 (226 – 494)	620 (467 – 750)
	umfangreich	mittel	20	14	100 (70 – 130)	530 (357 – 713)	735 (457 – 888)
		mittel I-gesch	25	13	90 (59 – 115)	640 (327 – 1.109)	840 (435 – 1.292)
		mittel II-gesch		4	110 (78 – 130)	645 (563 – 736)	780 (705 – 883)
1945 bis < 1970	keine	mittel	15	1	120	160	225
	teilweise	mittel	25	2	140	250	375
	umfangreich	mittel	30	2	110	795	970
1970 bis 1989	umfangreich	mittel	50	2	100	1.100	1.395
ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel (m. KG)	70	2	100	1.000	1.115
Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser – 2010 / 2011							
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	Wfl* (m <sup>2</sup> ) Mittel (Spanne)	GF (€/m <sup>2</sup> ) Mittel (Spanne)	WFP (€/m <sup>2</sup> ) Mittel (Spanne)
vor 1945	teilweise	einfach bis mittel	12	5	80 (65 – 95)	160 (106 – 187)	290 (211 – 357)
		mittel	18	3	80 (75 – 140)	340 (257 – 429)	445 (313 – 583)
	umfangreich	mittel I-gesch	25	4	60 (53 – 68)	895 (650 – 1.136)	1.020 (846 – 1.226)
		mittel II-gesch		2	90	450	570
1945 bis < 1970	teilweise	mittel II-gesch	26	2	85	160	205
	umfangreich	mittel II-gesch	28	1	80	500	610

I-gesch = I-geschossig,

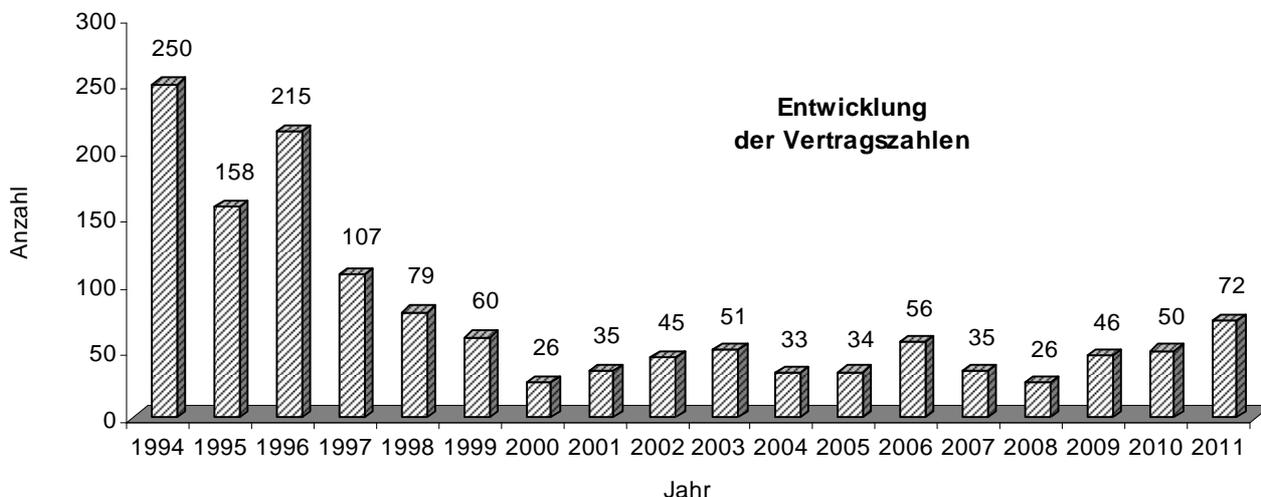
II-gesch = II-geschossig

\* Wfl = Wohnfläche

(m. KG) = mit Kellergeschoss

### 8.4 Wohnungseigentum

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



Die Vertragszahlen auf dem Teilmarkt Wohnungseigentum sind im Berichtsjahr um 44 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Der Anteil am Grundstücksverkehr insgesamt betrug rd. 5,9 % (Vorjahr: 4,3 %). Wie die Tabelle verdeutlicht, fiel der Geldumsatz um 37 % des Vorjahresumsatzes, ursächlich bedingt durch den hohen Anteil an verkauften Hotelapartements zu mehr als günstigen Preisen.

Umsätze für Wohnungseigentum 2010 – 2011			
Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz (T€)	
2010	2011	2010	2011
50	72	4.320	2.717

Unter den im Jahr 2011 registrierten 72 Kaufverträgen waren vier Erstverkäufe und 68 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 und 2011 gegenübergestellt. Es sind alle Kauffälle für Wohnungseigentum eingeflossen, unabhängig davon, ob ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorlagen bzw. zu vermuten waren.

Umsätze für Wohnungseigentum 2010 – 2011				
Art des Wohnungseigentums	Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz (T€)	
	2010	2011	2010	2011
Erstverkäufe	16	4	1.820	749
Weiterveräußerungen	34	68	2.500	1.968

### 8.4.1 Preisniveau

#### 8.4.1.1 Erstverkäufe

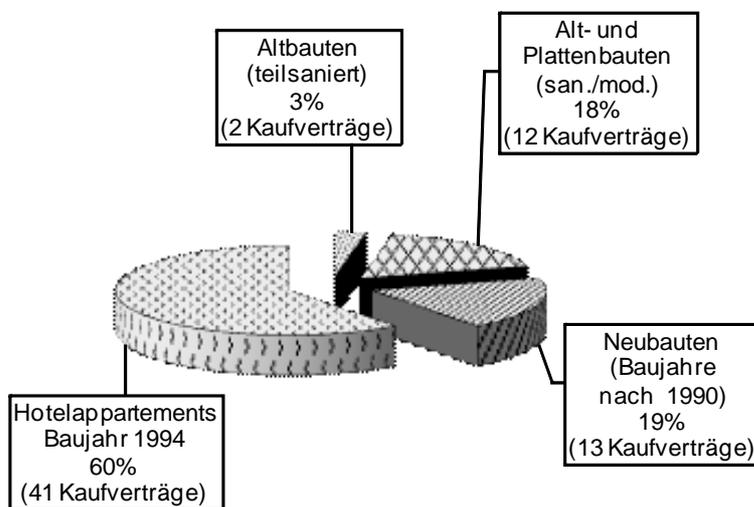
Bei den im Jahr 2011 registrierten vier Erstverkäufen (Vorjahr: 14) handelte es sich um Eigentumswohnungen in guten Wohnlagen in der Kreisstadt Senftenberg und in der Stadt Großräschen.

Zur Auswertung geeignet waren drei Wohnungen mit dazugehörigem Stellplatz in einem neu zu errichtendem Mehrfamilienhaus in Senftenberg.

Die erzielten Kaufpreise, reduziert um den Stellplatzanteil und erhöht um laut Kaufvertrag zu erbringende Eigenleistungen, ergaben Wohnflächenpreise von 1.170 €/m<sup>2</sup> bis 1.532 €/m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Preis betrug rd. 1.300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnflächen lagen zwischen 82 m<sup>2</sup> und 112 m<sup>2</sup>. Die Preisunterschiede ergaben sich aus den unterschiedlichen Lagen der Wohnungen im Objekt selbst.

#### 8.4.1.2 Weiterveräußerungen

Im Jahr 2011 wurden 68 Kaufverträge registriert, in denen Eigentumswohnungen sowie Hotelappartements weiterverkauft wurden.



Mit 61 % hatten die Verkäufe von Hotelappartements in einem Hotel im Süden des Landkreises den größten Anteil an den Weiterveräußerungen im Jahr 2011.

Die Verkäufe der Eigentumswohnungen konzentrierten sich zu 81 % auf die Städte Senftenberg und Schwarzeiche sowie auf die Gemeinde Schipkau.

Ähnlich wie im Vorjahr verteilten sich 86 % der Verkäufe auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, überwiegend der Baujahre 1956 bis 1960 und 1994 bis 1998.

Der Weiterverkauf von 41 Hotelappartements in einem im Jahr 1994 neu errichteten Hotel mit 135 Wohneinheiten erfolgte zu Preisen, die im Durchschnitt nur noch 8 % des Preisniveaus der Erstverkäufe im Jahr der Fertigstellung erreichten.

Die Gesamtkaufpreise einschließlich dem Preisanteil für mitverkauftes bewegliches Inventar lagen in einer Spanne von 4.500 € bis 8.600 T€. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug rd. 5.500 T€. In den Kaufpreisen waren zum Teil Anteile für einen Stellplatz enthalten. Die Hotelappartements haben Wohnflächen von 19 m<sup>2</sup> bis 32 m<sup>2</sup>.

Zur Preisanalyse der im Jahr 2011 weiterveräußerten Eigentumswohnungen standen 16 geeignete Kaufverträge (Vorjahr: 22) für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie in zwei Wohn- und Geschäftshäusern zur Verfügung. Bei den übrigen Kaufverträgen handelte es sich überwiegend um Notverkäufe, bei denen die Kaufpreise wesentlich von den marktüblichen Preisen abwichen.

Die Gesamtkaufpreise (absolute Kaufpreisangaben laut Vertrag) bewegten sich in einer Spanne von 30 T€ bis 120 T€, je nach Größe, Lage, Baujahr und Ausstattung. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug rd. 60 T€ (Vorjahr: 59 T€). In den Kaufpreisen waren zum Teil Anteile für Stellplätze und Garagen enthalten.

Die veräußerten Eigentumswohnungen waren zwischen 30 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> groß. Die durchschnittliche Wohnfläche lag bei 71 m<sup>2</sup>. In den einzelnen Objekten befinden sich zwischen zwei und 38 Wohnungen.

Preisniveau der Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen) in MFH/WGH 2011						
Lage	Baujahrs- klasse	Anzahl der Kauffälle	KP (T€)* Mittel (Spanne)	Wohnfl. (m <sup>2</sup> ) Mittel (Spanne)	KP/Wfl* (€/m <sup>2</sup> ) Mittel (Spanne)	mittlerer BW (€/m <sup>2</sup> )
Lübbenau/ Spreewald	> 1990	3	<b>72</b> (67 – 80)	65 (58 – 74)	<b>1.122</b> (905 – 1.379)	55
Schipkau		1	<b>65</b>	81	<b>802</b>	18
Schwarzheide		1	<b>31</b>	30	<b>1.033</b>	42
Senftenberg		2	<b>59</b> (47 – 120)	70 (64 – 110)	<b>894</b> (723 – 1.064)	61
Calau	1949 – 1990**	1	<b>85</b>	120	<b>704</b>	32
Schipkau		5	<b>55</b> (50 – 76)	57 (53 – 74)	<b>947</b> (896 – 1.027)	18
Schwarzheide		2	<b>43</b> (30 – 55)	76 (52 – 100)	<b>564</b> (550 – 577)	20
Altdöbern	< 1949**	1	<b>32</b>	92	<b>348</b>	28

\* In den Kaufpreisen können Sondernutzungsrechte für Stellplätze oder max. eine Garage enthalten sein.

\*\* Objekte wurden nach 1990 umfangreich saniert/modernisiert.

#### 8.4.1.3 Gesamtübersicht 2007 – 2011

Die Tabelle gibt einen Überblick über die in den Jahren 2007 bis 2011 getätigten Erstverkäufe und Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Die Wohnflächenpreise können Kaufpreisanteile für Stellplätze oder Garagen enthalten.

Preisniveau der Eigentumswohnungen 2007 – 2011				
Amt, Gemeinde, Stadt (Gemarkungen)	San.- u. Mod.-maß- nahmen nach 1990/ Neubau nach 1990	Anzahl der Kauffälle	Spanne Wohnflächen (Wfl) (m <sup>2</sup> )	Preisspanne (€/m <sup>2</sup> Wfl)
Gemeinde Altdöbern	umfangreich	1	92	<b>350</b>
Stadt Calau	umfangreich	4	67 – 120	<b>230 – 700</b>
	teilweise	1	110	<b>360</b>
Stadt Lübbenau/Spreew.	Neubau	10	57 – 81	<b>900 – 1.460</b>
Stadt Lauchhammer	umfangreich	2	48 – 97	<b>930 – 1.500</b>
	unsaniert	6	51 – 67	<b>170 – 230</b>
Amt Ortrand (Tettau)	teilweise	1	59	<b>340</b>
Amt Ruhland (Hohenbocka, Ruhland)	Neubau	1	70	<b>690</b>
	umfangreich	1	136	<b>770</b>
	teilweise	1	66	<b>290</b>
Gemeinde Schipkau (Klettwitz, Schipkau)	Neubau	3	77 – 81	<b>290 – 800</b>
	umfangreich	25	54 – 83	<b>240 – 1.350</b>
Stadt Schwarzheide	Neubau	4	30 – 124	<b>570 – 1.030</b>
	umfangreich/teilweise	4	48 – 105	<b>520 – 680</b>

Preisniveau der Eigentumswohnungen 2007 – 2011				
Amt, Gemeinde, Stadt (Gemarkungen)	San.- u. Mod.-maßnahmen nach 1990/ Neubau nach 1990	Anzahl der Kauffälle	Spanne Wohnflächen (Wfl) (m²)	Preisspanne (€/m² Wfl)
Stadt Senftenberg (Brieske, Sedlitz, Senftenberg)	Neubau	34	33 – 112	700 – 1.520
	umfangreich	19	52 – 116	670 – 1.630
	teilweise	12	52 – 56	440 – 560
Stadt Vetschau/Spreew.	Neubau	3	54 – 125	480 – 810

### 8.4.2 Preisentwicklung

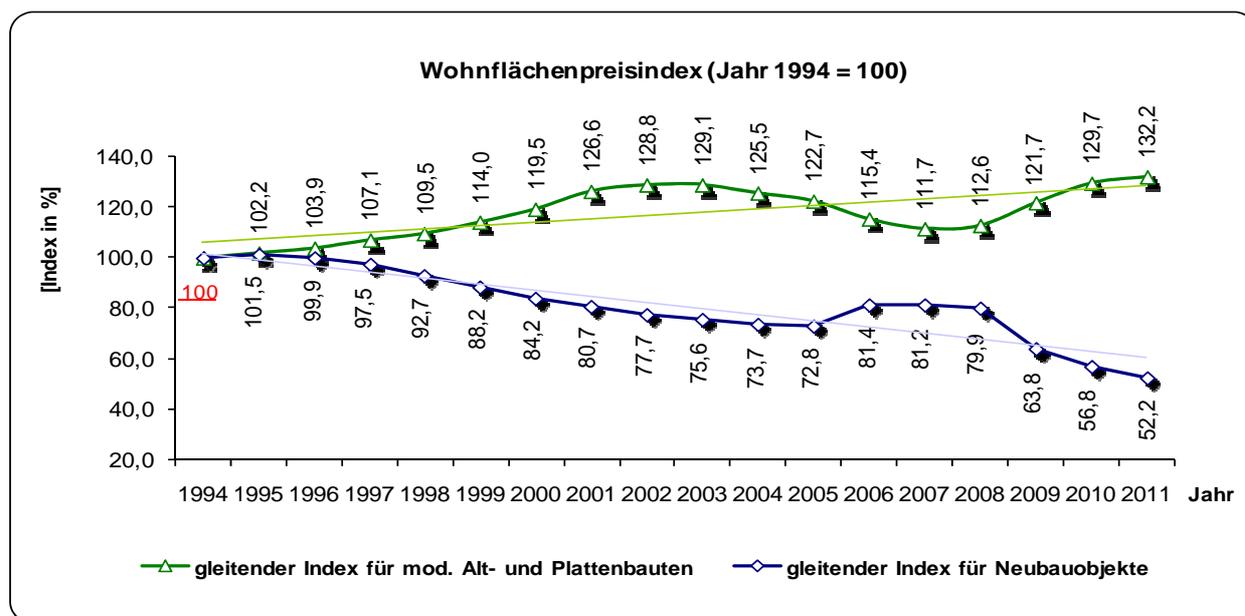
Im Jahr 2011 erfolgte eine Fortschreibung der Indexreihen für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern. Unterschieden wurde nach Eigentumswohnungen in modernisierten Alt- und Plattenbauten (**Indexreihe mod. Alt- und Plattenbauten**) und nach Eigentumswohnungen, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums nach 1990 neu errichtet wurden (**Indexreihe Neubauobjekte**). Der Begriff Umwandlungen wurde durch mod. Alt- und Plattenbauten ersetzt. Die Datenbasis hat sich nicht geändert.

#### Selektionskriterien:

Für die Ableitung der Indexreihen erfolgte die Auswahl von Erstverkäufen und Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen in modernisierten Alt- und Plattenbauten (374 Kaufverträge) und in Neubauobjekten (360 Kaufverträge) aus den Jahren 1994 bis 2011.

- Basisjahr: 1994
- Bezugsgröße: Wohnflächenpreis in €/m²
- Gebäudeart: Mehrfamilienhaus
- Besonderheiten: bis zu einem Stellplatz / Garage im Kaufpreis enthalten

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



Beide Indexreihen weisen unterschiedliche Tendenzen auf. Der Index für Alt- und Plattenbauten lässt von 1994 bis 2011 eine durchschnittliche Steigerung der Wohnflächenpreise von rd. 1,3 % pro Jahr (lineare Trendlinie: R² ~ 0,5) erkennen. Die Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen in Neubauobjekten weisen einen durchschnittlichen jährlichen Rückgang von rd. 2,5 % (lineare Trendlinie: R² ~ 0,8) aus.

Entwicklung der Wohnflächenpreise seit 1994		
Jahr	mod. Alt- u. Plattenbauten	Neubauobjekte
	gleitendes Jahresmittel (€/m <sup>2</sup> )	gleitendes Jahresmittel (€/m <sup>2</sup> )
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 €/m<sup>2</sup> und 570 €/m<sup>2</sup>. 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.

### 8.4.3 Vergleichsfaktoren

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

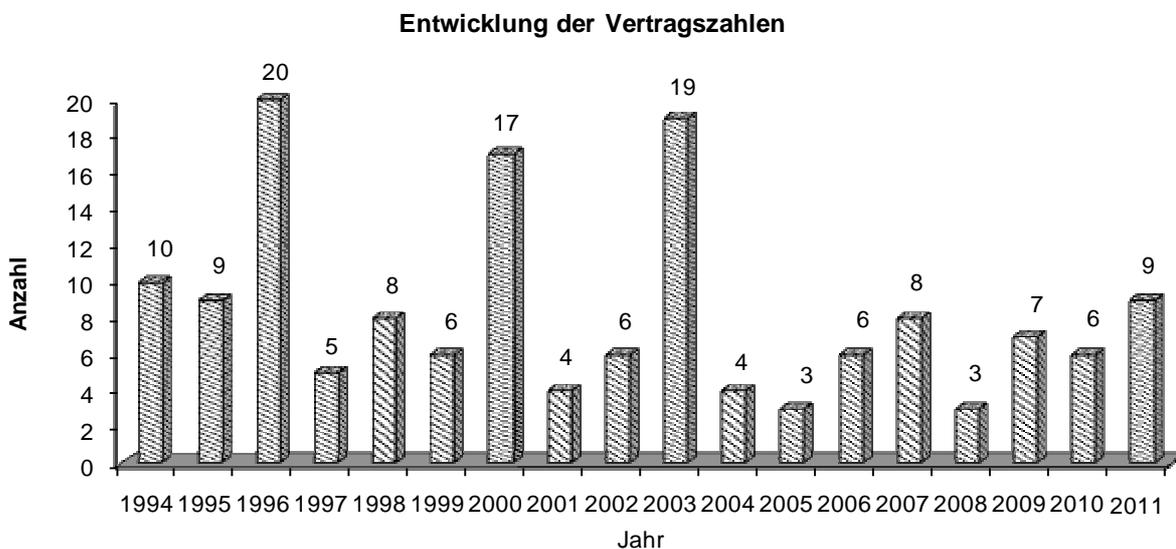
### 8.4.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen

Auf Basis der in den Jahren 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).

Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen im Erstverkauf (Datenbasis 2007 – 2011)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
<b>Städte Lübbenau/Spreewald und Senftenberg (17 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	50 €/m <sup>2</sup> – 57 €/m <sup>2</sup>	56 €/m <sup>2</sup>	<b>4,5 %</b>
Wohnfläche	62 m <sup>2</sup> – 112 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	80 Jahre	–	
Rohertragsfaktor	14,3 – 20,4	18,2	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	6,0 €/m <sup>2</sup> – 6,5 €/m <sup>2</sup>	6,4 €/m <sup>2</sup>	

### 8.5 Teileigentum

Zum Teileigentum gehören neben Ladengeschäften, Büroflächen und Praxisräumen auch Garagen und Kfz-Stellplätze. Der Umsatz ist im Vergleich zu den Verkäufen von Eigentumswohnungen eher von untergeordneter Bedeutung.



Die Vertragszahlen auf dem Teilmarkt Teileigentum sind im Jahr 2011 leicht gestiegen. Der Anteil am Grundstücksverkehr insgesamt betrug rd. 0,7 % (Vorjahr: 0,5 %). Durch einen Paketverkauf (mehrere Teileigentumseinheiten in einem Objekt) hat sich der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr mehr als verdreifacht.

Umsätze für Teileigentum 2010 – 2011			
Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz (T€)	
2010	2011	2010	2011
6	9	187	594

Bei den im Jahr 2011 registrierten neun Kaufverträgen handelte es sich um Weiterveräußerungen. Teileigentum wurde in den Städten Lübbenau/Spreewald (2), Senftenberg (6) und Vetschau/Spreewald (1) verkauft. Vertragsgegenstand waren verschiedene Gewerbeobjekte, wie z.B. eine Arztpraxis, mehrere Ladengeschäfte, Geschäftsräume einer Bank, Büroräume und Tiefgaragenstellplätze, die sich in nach 1990 gebauten bzw. modernisierten Wohn- und Geschäftshäusern bzw. Büro- und Verwaltungsgebäuden befinden.

Die Gesamtkaufpreise (absolute Kaufpreisangaben laut Vertrag) für die fünf Gewerbeobjekte (ohne den Paketverkauf) bewegten sich in einer Spanne von 9 T€ bis 61 T€, je nach Größe, Lage, Baujahr und Ausstattung. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug rd. 32 T€. In den Kaufpreisen waren zum Teil Anteile für Stellplätze enthalten. Die Nutzflächen lagen zwischen 32 m<sup>2</sup> und 168 m<sup>2</sup>.

Die Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau ausgewählter Verkäufe.

Teileigentum (Weiterveräußerungen) 2011		
Art des Teileigentums	Anzahl der Kauffälle	Nutzflächenpreise/ Preise je Stellplatz
Verkaufsräume (32 m <sup>2</sup> bis 135 m <sup>2</sup> Nutzfläche)	2	281 €/m <sup>2</sup> bis 454 €/m <sup>2</sup> Nutzfl.
Büro- und Praxisräume (52 m <sup>2</sup> bis 168 m <sup>2</sup> Nutzfläche)	3	119 €/m <sup>2</sup> bis 597 €/m <sup>2</sup> Nutzfl.
Tiefgaragenstellplätze	3	1.500 bis 3.000 € je Stellplatz

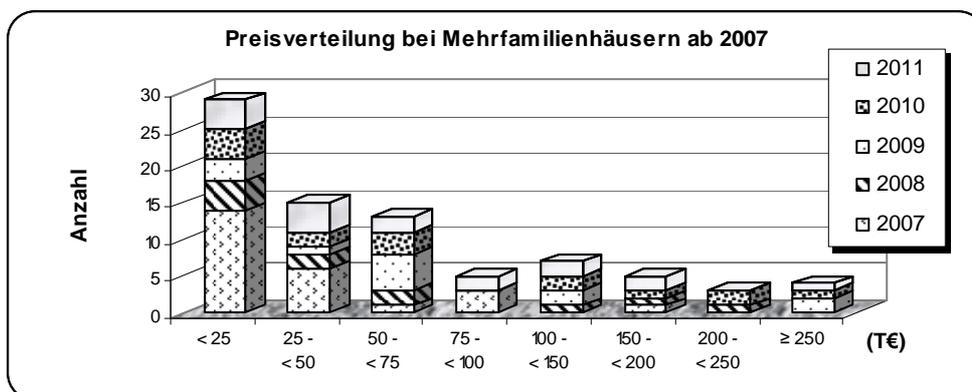
## 8.6 Mehrfamilienhäuser

### 8.6.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum wurden wie im Vorjahr 16 Kaufverträge über einzelne Mehrfamilienhäuser, die zur Auswertung geeignet sind, abgeschlossen. Ein Gebäude steht unter Denkmalschutz. Weiterhin wurden fünf Verträge über mehrere Mehrfamilienhäuser registriert.

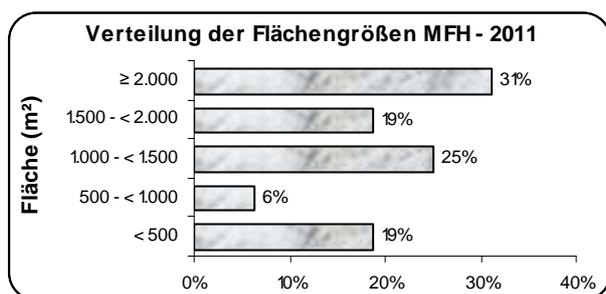
Die Mehrfamilienhäuser befinden sich zu 86 % im südlichen Raum des Landkreises. Zweiundsechzig Prozent der Immobilien stehen in den Städten, davon vier in Großräschen, drei in Senftenberg und je eins in den übrigen Städten. Etwa die Hälfte der Häuser stammte aus Privathand.

Die Preisspanne der einzelnen Mehrfamilienhäuser reichte von 8 T€ bis 450 T€, je nach Alter und Zustand der Gebäude und deren Lage. Im Mittel waren es 87 T€. Der Zentralwert, der sich aus der Verteilung der Kaufpreise ergibt, lag bei 60 T€.



Auch im Jahr 2011 war der Anteil der verkauften Mehrfamilienhäuser (9 Kauffälle) in den unteren Preisklassen bis 75 T€ am häufigsten. Bei diesen Häusern handelte es sich meistens um unsanierte bzw. nur geringfügig sanierte Objekte mit Baujahren zwischen 1800 und 1935.

Die Größen der Mehrfamilienhausgrundstücke variierten von 402 m<sup>2</sup> (in den Innenstadtlagen) bis 4.761 m<sup>2</sup>. Im Mittel waren es rd. 1.670 m<sup>2</sup>.



Die Verteilung der Grundstücksgrößen ist im nebenstehenden Diagramm ersichtlich.

Fünf Grundstücke waren größer als 2.000 m<sup>2</sup>. Diese hatten meistens größere Gartenflächen im hinteren Bereich.

Insgesamt hatten 81 % 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.

Einen wesentlichen Einfluss auf den Kaufpreis hat der Zustand des Gebäudes infolge jahrelangen Leerstandes. Bei mäßigen bis unzureichendem Zustand übersteigt der Bodenwert den Kaufpreis mitunter um ein Mehrfaches. Diese Objekte müssten dann eigentlich abgerissen werden. Auf Grund ihrer besonderen Lage oder Architektur werden sie jedoch oftmals mit viel Liebe zum Detail wieder hergerichtet.

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

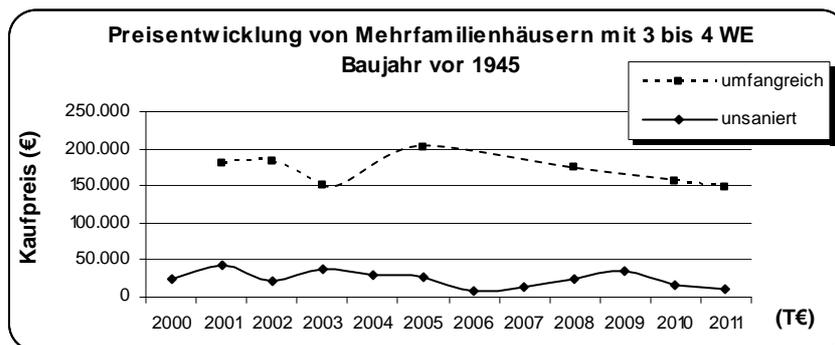
Die Kauffälle, in denen zwei Mehrfamilienhäuser in einem Vertrag verkauft wurden, werden in die Analyse mit einbezogen. Die Flächen und Kaufpreise werden entsprechend aufgeteilt.

Preisniveau der Mehrfamilienhäuser entsprechend Alter und Zustand – 2011								
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen bzw. Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Gebäude	KP (T€) Mittel (Spanne)	Ø Flächen-größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer BRW (€/m <sup>2</sup> )	Ø Anteil BW / KP*
vor 1945	keine	sehr einfach bis einfach	5**	12	21 (8 – 38)	2.060	24	171 %
	teilweise	mittel	12	5	88 (48 – 128)	1.460	28	26 %
	umfangreich	mittel	25	2	147	2.390	17	17 %
1945 bis < 1970	umfangreich	mittel	30	4	282 (80 – 450)	1.720	23	20 %

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

### 8.6.2 Preisentwicklung

Die Zahl der verkauften Mehrfamilienhäuser hat sich in den letzten Jahren sehr unterschiedlich entwickelt. Da überwiegend Häuser im unsanierten Zustand den Besitzer wechselten, kann nur bedingt von einer Entwicklung des Kaufpreises die Rede sein. Zudem beeinflussen die Größe und die Leerstandsquote bzw. der Leerstandszeitraum sowie das Bodenwertniveau erheblich den Preis. Bei modernisierten Häusern wurden zum Teil auch Eigenleistungen erbracht, deren Geldwerte nicht im Kaufpreis enthalten sind.



Im nebenstehenden Diagramm wurden die Entwicklungen der durchschnittlichen Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern mit 3 bis 4 Wohneinheiten (WE) im unsanierten und umfangreich modernisierten Zustand dargestellt.

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

Die Schwankungen in der Preisentwicklung der unsanierten Immobilien haben zum größten Teil ihre Ursache in den unterschiedlichen Bodenpreisniveaus, da der Bodenwertanteil am Kaufpreis oft mehr als 50 % ausmachte. Wurden mehr Häuser in preiswerten Lagen veräußert, ging der mittlere Kaufpreis nach unten. Bei Verkäufen in höheren Bodenpreislagen stieg dagegen der mittlere Kaufpreis an.

**8.6.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser**

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

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser standen im weiteren Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte insgesamt 80 Kauffälle aus den Jahren 2009 bis 2011 zur Verfügung.

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2009 – 2011)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
<b>weiterer Metropolenraum ohne die kreisfreien Städten (80 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	3 €/m <sup>2</sup> - 100 €/m <sup>2</sup>	31 €/m <sup>2</sup>	<b>6,5 %</b>
Wohn- und Nutzfläche	125 m <sup>2</sup> - 2.679 m <sup>2</sup>	562 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 74 Jahre	36 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,6 – 22,4	9,3	
monatliche Nettokaltmiete	2,0 €/m <sup>2</sup> - 7,5 €/m <sup>2</sup>	4,4 €/m <sup>2</sup>	

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

**8.6.4 Vergleichsfaktoren**

Wie bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist auch für Mehrfamilienhäuser das Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“ als Vergleichsfaktor zur Plausibilitätsprüfung geeignet.

Die Abhängigkeit des Verhältnisses „Kaufpreis zur Wohnfläche“ vom Bodenwertniveau ist besonders bei unsanierten Objekten gegeben, da der Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis relativ hoch ist.

In der folgenden Tabelle wurden die ermittelten Verhältnisse „Kaufpreis zur Wohnfläche“ als Wohnflächenpreis (WFP) sowie der Gebäudefaktor „(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 Gebäudefaktor. Gemäß der gutachterlichen Bewertungspraxis wären derartige Grundstücke freizulegen. Oftmals werden auch solche Objekte wieder bewohnbar gemacht.

Verhältnis Kaufpreis zur Wohnfläche bei Mehrfamilienhäusern – 2011							
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Gebäude	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	GF (€/m <sup>2</sup> ) Mittel (Spanne)	WFP (€/m <sup>2</sup> ) Mittel (Spanne)
<b>vor 1945</b>	keine	sehr einfach bis einfach	5**	12	350 (250 – 490)	<b>-18</b> (-103 – 13)	<b>50</b> (26 – 80)
	teilweise	mittel	12	5	390 (220 – 550)	<b>165</b> (117 – 185)	<b>220</b> (198 – 243)
	umfangreich	mittel	25	2	425	<b>350</b>	<b>425</b>
<b>1945 bis &lt; 1970</b>	umfangreich	mittel	30	4	600 (224 – 904)	<b>350</b> (252 – 457)	<b>430</b> (357 – 498)

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

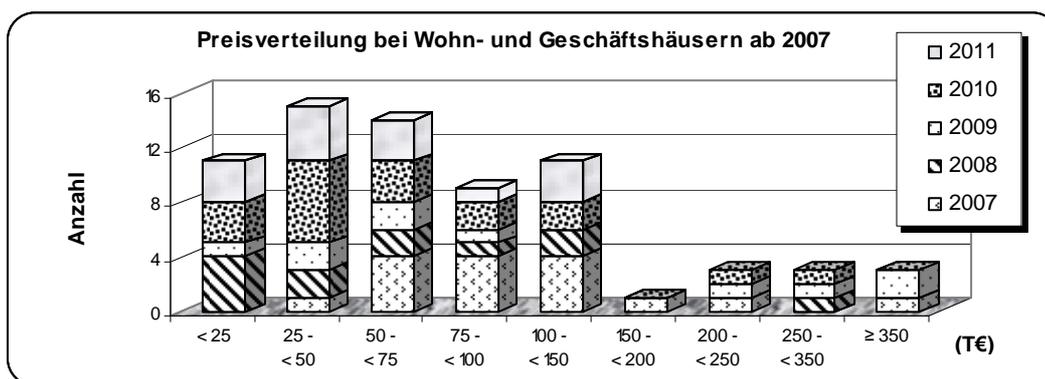
## 8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

### 8.7.1 Preisniveau

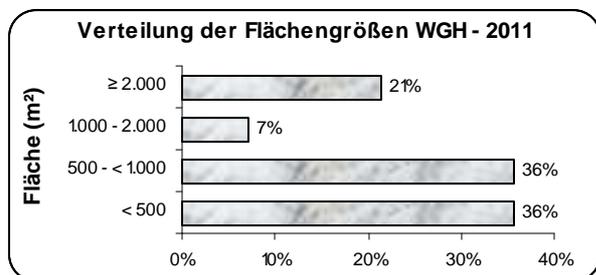
#### 8.7.1.1 Wohn- und Geschäftshäuser

Mit 14 auswertbaren Verträgen über Wohn- und Geschäftshäuser ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahr um vier Verträge zurückgegangen. Die Wohn- und Geschäftshäuser befinden sich zu knapp 80 % in den Städten des Landkreises. Auf den nördlichen Bereich entfallen 21 % und auf den südlichen Raum 79 % der verkauften Immobilien.

Die Kaufpreisspanne reichte von 10 T€ bis 130 T€. Im Durchschnitt lag der Preis bei rd. 58 T€. Im Diagramm ist die Verteilung der Kaufpreise auf die verschiedenen Preisklassen dargestellt. Aus der Preisverteilung ergibt sich ein Medianwert (Zentralwert) von 42 T€.



In 78 % der Fälle wurden die Gebäude vor 1945 errichtet. Als Verkäufer agierten in 86 % der Fälle natürliche Personen. Die Käufer waren zu 100 % natürliche Personen.



Die mittlere Grundstücksgröße betrug rd. 1.350 m².

Fünf Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern befinden sich in den Innenstadtlagen mit geschlossener Bauweise.

Die Grundstücke waren 72 m³ bis 294 m² und im Durchschnitt rd. 190 m³ groß.

Für 10 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 – 2011								
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen bzw. Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	KP (T€) Mittel (Spanne)	Ø Leerstand	mittlerer BRW (€/m²)	Ø Anteil BW / KP*
vor 1945	keine	einfach bis mittel	8	1	10	100 %	k. V.	142 %
	teilweise	mittel	12	3	33 (31 – 35)	nicht bekannt	9	41 %
	umfangreich	mittel	15	3	125 (120 – 130)	25 %	80	23 %
1945 bis < 1970	keine	mittel	25	1	182	100 %	k. V.	150 %
	teilweise	mittel	32	2	42	42 %	58	43 %

k. V. = keine Veröffentlichung

\* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

### 8.7.1.2 Büro- und Verwaltungsgebäude

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

Die Preisspanne reichte von 14 T€ bis 83 T€. Die Objekte hatten Nutzflächen zwischen 120 m<sup>2</sup> und knapp 1.200 m<sup>2</sup>. Die Preise werden im Wesentlichen durch die Größe und die Lage sowie den Zustand des Objektes bestimmt.

Preisniveau der Büro- und Verwaltungsgebäude – 2011								
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen bzw. Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	KP (T€) Mittel (Spanne)	Ø Flächen-größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer BRW (€/m <sup>2</sup> )	Ø Anteil BW / KP*
< 1945	teilweise	mittel	12	2	66	3.100	21	29 %
1945 bis 1989	teilweise	mittel	35	2	23	2.400	9	71 %

\* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

### 8.7.1.3 Geschäftsgebäude

Im Jahr 2011 wurden drei Verbrauchermärkte und eine ehemalige Kaufhalle veräußert. Die Preise der weiterverkauften Verbrauchermärkte, die zwischen 1990 und 1993 errichtet wurden, lagen im Durchschnitt bei rd. 128 T€.

Die Preisspanne reichte von 115 T€ bis 150 T€. Die Grundstücke hatten eine mittlere Größe von rd. 6.000 m<sup>2</sup>. Der Bodenwertanteil lag im Mittel bei 72 % bei einem mittleren Baulandpreis von 18 €/m<sup>2</sup>.

### 8.7.2 Preisentwicklung

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

### 8.7.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Die nachfolgenden Ergebnisse wurden aus dem Grundstücksmarktbericht 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 32 Kauffälle aus den Jahren 2009 bis 2011 zur Verfügung.

Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2009 – 2011)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
<b>weiterer Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte (32 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	10 €/m <sup>2</sup> – 80 €/m <sup>2</sup>	45 €/m <sup>2</sup>	<b>7,9 %</b>
Wohn- und Nutzflächen	80 m <sup>2</sup> – 2.201 m <sup>2</sup>	503 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 72 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,1 – 16,0	8,8	
monatliche Nettokaltmiete	2,1 €/m <sup>2</sup> – 8,8 €/m <sup>2</sup>	5,0 €/m <sup>2</sup>	

### 8.7.3.2 Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktoren für reine Geschäftshäuser

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für reine Geschäftshäuser standen im weiteren Metropolenraum insgesamt 25 Kauffälle aus den Jahren 2009 bis 2011 zur Verfügung.

Liegenschaftszinssatz für reine Geschäftshäuser (Datenbasis 2009 – 2011)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
weiterer Metropolenraum (25 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m <sup>2</sup> – 200 €/m <sup>2</sup>	42 €/m <sup>2</sup>	<b>8,1 %</b>
Nutzfläche	136 m <sup>2</sup> – 5.928 m <sup>2</sup>	1.472 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	25 Jahre – 55 Jahre	40 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,1 – 11,7	9,2	
monatliche Nettokaltmiete	2,1 €/m <sup>2</sup> – 10,4 €/m <sup>2</sup>	6,8 €/m <sup>2</sup>	

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 Geschäftshäusern – 2011							
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	Wohn- bzw. Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	GF (€/m <sup>2</sup> ) Mittel (Spanne)	NFP (€/m <sup>2</sup> ) Mittel (Spanne)
vor 1945	keine	einfach bis mittel	8	1	270	-16	35
	teilweise	einfach bis mittel	12	3	<b>280</b> (180 – 460)	<b>95</b> (23 – 152)	<b>145</b> (67 – 194)
	umfangreich	mittel	15	3	<b>205</b> (188 – 215)	<b>475</b> (394 – 517)	<b>615</b> (558 – 691)
1945 bis < 1970	keine	mittel	25	1	335	-23	45
	teilweise	mittel	32	2	<b>240</b>	<b>100</b>	<b>175</b>

### 8.7.4.2 Vergleichsfaktoren für Büro- und Verwaltungsgebäude

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

Verhältnis Kaufpreis zur Nutzfläche für Büro- und Verwaltungsgebäude – 2011						
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND (Jahre)	Anzahl der Kauffälle	Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	NFP (€/m <sup>2</sup> )
< 1945	teilweise	mittel	12	2	825	100
1945 bis 1989	teilweise	mittel	35	2	180	142

### 8.7.4.3 Vergleichsfaktoren für Geschäftsgebäude

Für die kleineren weiterverkauften Verbrauchermärkte wurde bei durchschnittlich 850 m<sup>2</sup> Nutzfläche, ein mittlerer Nutzflächenpreis in Höhe von 155 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Der größere Einkaufsmarkt mit ca. 3.800 m<sup>2</sup> Nutzfläche erzielte einen Quadratmeterpreis von reichlich 30 €/m<sup>2</sup>.

## 8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

### 8.8.1 Gaststätten und Hotels

Im Jahr 2011 wurden fünf **Gaststätten** und kleinere **gastronomische Einrichtungen** (Imbiss, Eisdielen) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr veräußert. Ihre Kaufpreise bewegten sich je nach Zustand, Lage und Größe der Immobilie in einer Spanne von 16 T€ bis 49 T€.

### 8.8.2 Produktions- und Lagergebäude

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

Im Jahr 2011 nahmen neun Grundstücke mit **Produktions-** und **Lagergebäuden** am Grundstücksmarkt teil. Je nachdem wie viele Gebäude zu diesen Immobilien gehörten, reichte die Kaufpreisspanne von 5 T€ bis 160 T€.

Die Grundstücke waren zwischen knapp 800 m<sup>2</sup> bis 8.900 m<sup>2</sup> und im Durchschnitt 3.450 m<sup>2</sup> groß.

Für einige einzelne Gebäude konnten die Nutzflächen ermittelt werden. Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

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

Preisniveau und das Verhältnis Kaufpreis zur Nutzfläche für Produktions- und Lagergebäude – 2011						
Anzahl der Kauffälle	Ø KP (T€) Spanne	Ø Flächen-größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer BRW (€/m <sup>2</sup> )	Ø Anteil BW / KP	Ø Nutzfläche Spanne (m <sup>2</sup> )	KP / NufL.* (€/m <sup>2</sup> )
<b>Baujahr &lt; 1945</b> (mäßiger baulicher Zustand)						
3	17 (5 – 31)	2.350	11	151 %	550 (320 – 800)	37 (6 – 58)

\* KP / NufL. = Kaufpreis zur Nutzfläche

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

Außerdem konnten 10 verkaufte **Werkstätten** registriert werden. Deren Preise bewegten sich zwischen 15 T€ bis 160 T€. Die dazugehörigen Grundstücke hatten eine Größe von 655 m<sup>2</sup> bis 4.127 m<sup>2</sup>.

Wie bei den Produktions- und Lagergebäuden konnten für einige Immobilien die Nutzflächen ermittelt werden. In der Tabelle sind die Ergebnisse zusammengestellt.

Preisniveau und das Verhältnis Kaufpreis zur Nutzfläche für Werkstätten – 2011						
Anzahl der Kauffälle	Ø KP (T€) Spanne	Ø Flächen-größe (m <sup>2</sup> )	mittlerer BRW (€/m <sup>2</sup> )	Ø Anteil BW / KP	Ø Nutzfläche Spanne (m <sup>2</sup> )	KP / Nufl.* (€/m <sup>2</sup> )
<b>Baujahr &lt; 1945</b>						
2	21	750	31	109 %	270	87
<b>Baujahr 1945 - 1970</b>						
3	29 (20 – 40)	2.000	6	39 %	535 (46 – 125)	72 (46 – 125)
<b>Baujahr 1970 bis 1989</b>						
2	130	1.800	13	18 %	350	390

\* KP / Nufl. = Kaufpreis zur Nutzfläche

Im Auswertezeitraum wurden außerdem ein **Schuppen** und zwei Grundstücke mit **landwirtschaftlichen Gebäuden** verkauft.

## 8.9 Sonstige bebaute Objekte

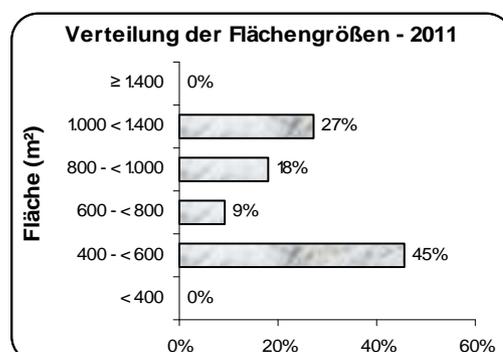
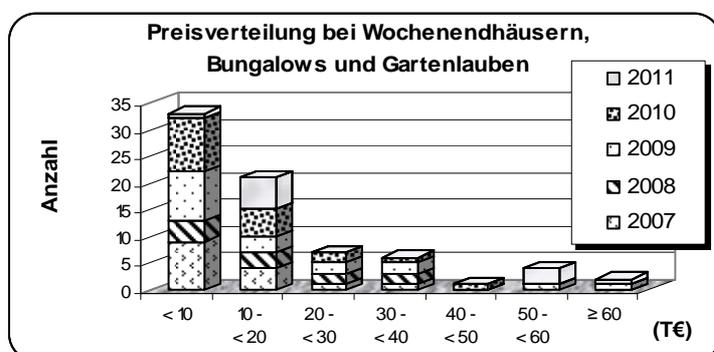
### 8.9.1 Wochenendhäuser

Im Berichtszeitraum wechselten 11 bebaute Erholungs- und Gartengrundstücke unter normalen Umständen ihren Eigentümer, acht Verträge weniger als im Jahr 2010.

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

Die Kaufpreise streuten in einer Bandbreite von 6 T€ bis 85 T€ und lagen im Mittel bei rd. 31 T€. Die Grundstücksgrößen variierten zwischen 401 m<sup>2</sup> und 1.322 m<sup>2</sup>.

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



Aus der Preisverteilung ergibt sich ein Medianwert in Höhe von 19 T€. Bei den Grundstücksflächen liegt der Medianwert bei rd. 730 m<sup>2</sup>.

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 – 2011						
Anzahl der Kauffälle	Ø KP (T€) Spanne	Ø Flächen-größe (m²)	mittlerer BRW (€/m²)	Ø Anteil BW / KP	Ø Wohnfläche Spanne (m²)	KP / Wfl.* (€/m²)
<b>Wochenendhäuser und Bungalows in Erholungsgebieten</b>						
7	<b>31</b> (10 – 55)	680	9	24 %	<b>50</b> (26 – 91)	<b>625</b> (313 – 1.040)
<b>Wochenendhäuser und Bungalows in dörflichen Lagen</b>						
3	<b>14</b> (6 – 20)	800	4	28 %	<b>30</b> (24 – 32)	<b>455</b> (250 – 609)

\* KP / Nufl. = Kaufpreis zur Nutzfläche

### 8.9.2 Weitere sonstige Gebäude

Zu den weiteren sonstigen Gebäuden zählen unter anderem auch ehemalige Kindertagesstätten und Schulen, ehemalige Bahnhofsgebäude sowie Villen und Herrenhäuser.

Die Preise für drei ehemalige **Kindertagesstätten** und eine Schule reichten vom symbolischen 1 € bis 61 T€. Ohne den symbolischen Preis ergab sich ein Durchschnittspreis in Höhe von 37 T€.

Der mittlere Vergleichspreis „Kaufpreis / Nutzfläche“ für zwei dieser Objekte betrug 45 €/m² bei durchschnittlich 750 m² Nutzfläche.

Zwei ehemalige **Bahnhöfe** erzielten im Jahr 2011 durchschnittlich 23 T€. Die Bahnhofsgrundstücke waren im Schnitt rd. 700 m² groß.

Darüber hinaus wurden im Jahr 2011 sechs **Villen** bzw. Herrenhäuser in dörflichen sowie in städtischen Lagen verkauft. Die Preise streuten in einer Bandbreite von 10 T€ bis 350 T€.

Zur Veröffentlichung sind die Grundstücke geeignet, deren Villen bzw. Herrenhäuser **vor 1945** errichtet wurden.

Preisniveau und das Verhältnis Kaufpreis zur Wohnfläche für Villen und Herrenhäuser – 2011						
Anzahl der Kauffälle	Ø KP (T€) Spanne	Ø Flächen-größe (m²)	mittlerer BRW (€/m²)	Ø Anteil BW / KP	Ø Wohnfläche Spanne (m²)	KP / Wfl.* (€/m²)
<b>durchgeführte Maßnahmen - keine</b>						
2	<b>22</b>	1.550	12	48 %	<b>155</b>	<b>135</b>
<b>durchgeführte Maßnahmen – teilweise bis umfangreich</b>						
3	<b>122</b> (67 – 200)	1.850	27	16 %	<b>180</b> (160 – 200)	<b>690</b> (335 – 1.111)

## 9 Bodenrichtwerte

### 9.1 Gesetzlicher Auftrag

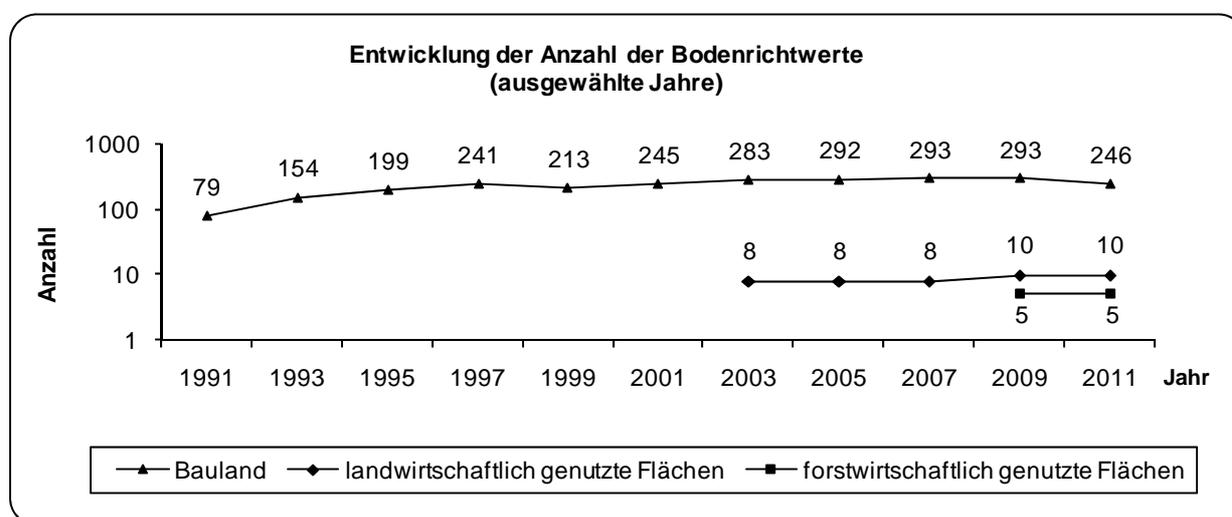
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz hat gemäß § 193 Abs. 5 BauGB in seinen Beratungen am 06. und 08. Februar 2012 die Bodenrichtwerte zum Stichtag 1. Januar 2012 nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV ermittelt.

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

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. Der LGB bietet die Informationen über die Bodenrichtwerte in Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen im Brandenburg-Viewer kostenlos zur Ansicht und auf einer gebührenpflichtigen BRW-DVD für das gesamte Land Brandenburg an.

Für den Bereich des Landkreises Oberspreewald-Lausitz erfolgte die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte durch Ausdrucke aus der digitalen Bodenrichtwertkarte sowie in Listenform, welche in den Bauämtern der Städte, Gemeinden und Ämter im Zeitraum vom 23. Februar 2012 bis 22. März 2012 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.

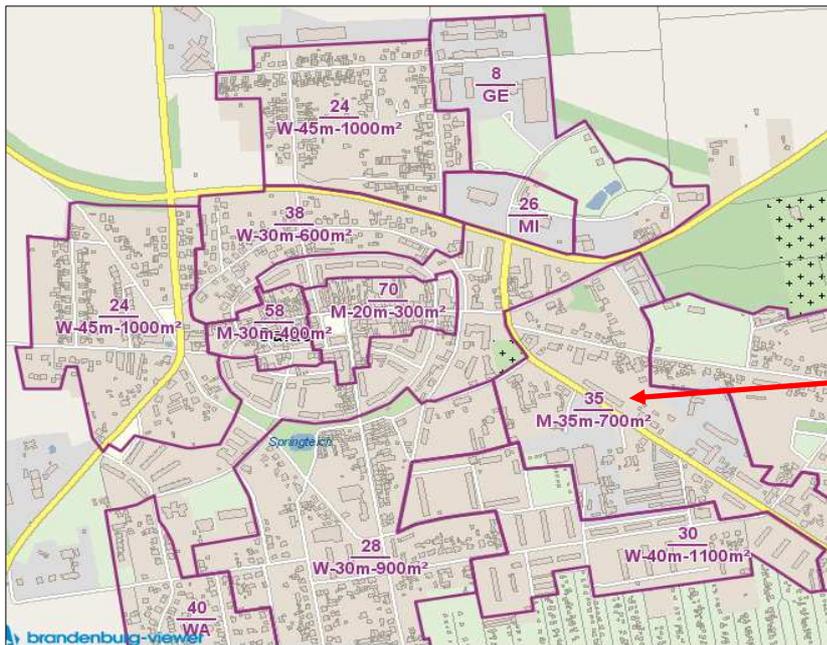
## 9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz hat zum Stichtag 01.01.2012 insgesamt 246 zonale Bodenrichtwerte für Bauland beschlossen.

Durch das Zusammenfassen zweier oder mehrerer benachbarter Lagen mit ähnlichem Bodenwertniveau verringerte sich die Anzahl der Bodenrichtwerte für Bauland gegenüber dem Vorjahr. Betroffen waren fünf frühere Bodenrichtwerte. Für vier Bodenrichtwertzonen wurden erstmals Bodenrichtwerte ermittelt.

Nach wie vor stagniert der Grundstücksmarkt bzw. ist leicht rückläufig. Während 86 % der Bodenrichtwerte beibehalten wurden, erfolgte die Reduzierung von 15 Bodenrichtwerten um 1 €/m<sup>2</sup> bis 2 €/m<sup>2</sup>. Vier Werte wurden bis zu 4 €/m<sup>2</sup> gesenkt. Eine geringfügige Erhöhung um 1 €/m<sup>2</sup> bis 2 €/m<sup>2</sup> erfolgte hingegen bei neun Bodenrichtwerten. Nur in Lübbenau/Spreewald wurde ein Bodenrichtwert um 8 €/m<sup>2</sup> angehoben.

### Bodenrichtwerte in verdichteten Siedlungsbereichen Auszug - Stadt Calau - zum Stichtag 01.01.2012



Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

**Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>**  
**Wertbeeinflussende Merkmale**

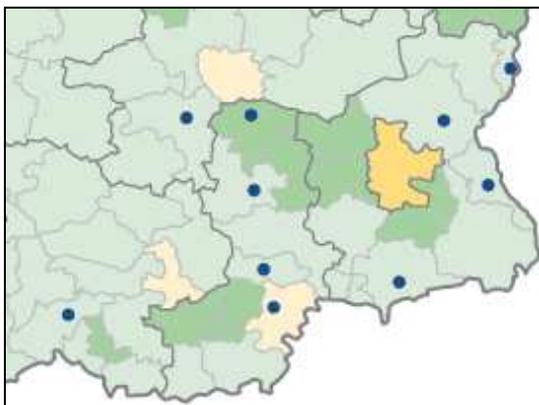
**Beispiel:**

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB - 35 €/m<sup>2</sup>  
Gemischte Baufläche-Grundstückstiefe 35 m-Grundstücksfläche 700 m<sup>2</sup>

Quelle: [www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm](http://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 €/m<sup>2</sup> 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 01.01.2012 erfolgte im Vergleich zum Vorjahr eine Verringerung um 1 €/m<sup>2</sup> bis 2 €/m<sup>2</sup>. Die übrigen Bodenrichtwerte blieben, bis auf eine Erhöhung um 1 €/m<sup>2</sup>, unverändert. Für die Gewerbegebiete Laugfeld und Grünstraße in der Stadt Senftenberg wurde aufgrund der Lageunterschiede eine Zonenaufteilung in zwei separate Zonen vorgenommen.

Das Bodenrichtwertniveau für baureifes Land liegt in den Gewerbe- und Industriegebieten des Landkreises überwiegend in einer Spanne von 6 €/m<sup>2</sup> bis 10 €/m<sup>2</sup>. Die höchsten Bodenrichtwerte verzeichnen einzelne Standorte in den Städten Senftenberg, Ortsteil Brieske und Schwarzheide. Die Bodenrichtwerte betragen dort 12 €/m<sup>2</sup> und 13 €/m<sup>2</sup>. Die größten Wertverluste in den letzten vier Jahren verzeichneten die bergbaubelasteten Gewerbebestände Laugfeld und Grünstraße in Senftenberg.

Bodenrichtwertübersicht – Industrie- und Gewerbegebiete im Landkreis – Stichtag: 01.01.2012							
Gemarkung,	Lagebezeichnung	01.01.08	01.01.09	01.01.10	01.01.11	01.01.2012	
		BRW* in €/m <sup>2</sup> / Nutzung					
Calau	Gewerbegebiet Calau-Ost	-	-	-	8	7	GE
	Gewerbepark Calau-Nord	8	8	8	8	8	GE
	GI/GE Calau-Süd	-	10	10	10	10	G
Bischdorf	Gewerbegebiet Seese-Ost	-	-	-	6	6	GE
Brieske	Industriepark Marga	12	12	12	12	12	G
Freienhufen	Industrie- und Gewerbegebiet Sonne	11	11	11	10	10	G
Groß-Klessow	Industrie- und Gewerbegebiet Am Spreewalddreieck	10	10	10	10	10	G
Großräschen	GI/GE Am Räschener Laug	11	10	10	9	10	G
Kittlitz	Lausitz-Industriepark Kittlitz/Lübbenau	13	13	12	12	11	G
Lauchhammer	Industriepark Ost	7	7	6	6	6	G
	GI/GE West (Franz-Mehring-Str.)	7	7	6	6	6	G
	Industriepark Süd	8	8	8	8	8	G
Raddusch	Gewerbegebiet Raddusch	8	8	7	6	6	GE
Ruhland	Gewerbegebiet Große Wiesen	9	9	8	7	7	GE
Schipkau	GI/GE Hauptwerkstatt Schipkau	(5)	10	8	8	8	GE
Schwarzheide	Gewerbegebiet Schwarzheide-Süd	11	10	10	10	8	G
	Gewerbegebiet Handelsring	18	18	15	13	13	GE
Schöllnitz	Gewerbegebiet Altdöbern-Schöllnitz	5	5	5	5	5	GE
Senftenberg	GE Impuls / Spremberger Straße / Güterbahnhofstraße	(6)/-/	7/7/-	7/7/-	7/7/-	7	G
	GE Laugfeld	12	10	8	4	3	GE
	GE Grünstraße					4	G
	Gewerbegebiet Grubenstraße	13	10	8	8	7	GE
Vetschau	ITZ Spreewald	9	9	9	9	9	G

\* Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei und kostenerstattungsbeitragsfrei, in ( ) erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig; Trennstriche / für nachträglich verschmolzene Zonen

## 9.2.2 Bodenrichtwerte für neue Wohngebiete

Im Jahr 2012 waren in nur vier der 45 neuen Wohngebiete im Landkreis Vertragsabschlüsse zu verzeichnen. 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.

Im Rahmen der weiteren Bildung von Bodenrichtwertzonen wurde in der Kreisstadt ein Wohngebiet (WG „Am Sportplatz“) in die angrenzende Wohnlage integriert und zwei benachbarte Wohngebiete (WG Buchwalde / Am Salzgraben) zu einer gemeinsamen Bodenrichtwertzone verschmolzen.

Das Bodenrichtwertniveau für baureifes Land liegt in den Wohngebieten in einer Spanne von 30 €/m<sup>2</sup> bis 68 €/m<sup>2</sup> und blieb im Vergleich zum Vorjahr überwiegend konstant. Etwa 58 % der Bodenrichtwerte sind kleiner als 50 €/m<sup>2</sup>.

Bodenrichtwertübersicht – neue Wohngebiete (WG) im Landkreis – Stichtag: 01.01.2012						
Gemarkung, Lagebezeichnung		01.01.08	01.01.09	01.01.10	01.01.11	01.01.2012
		BRW* in €/m <sup>2</sup> / Nutzung Tiefe (m) – Größe (m <sup>2</sup> )				
Altdöbern, WG Wiesenweg (Heideweg/Teichweg)		42	42	40	40	<b>40</b> WR 30-600
Boblitz, WG Grobblasiedlung/Siedlungsweg/Waldweg		46/38	46/38	46/36	42	<b>42</b> W 30-700
Brieske, Ost-WG Im Alt. Stadion/Am Margaretengraben		46	46	46	50	<b>50</b> W
Calau, Wohnpark Am Funkturm/Am Spring		44	44	42	40	<b>40</b> WA
Groß Klessow	WG Am Sportplatz (Fliederweg)	40	40	40	40	<b>40</b> WA
	Klein Klessow, WG Am Wäldchen	40	40	40	40	<b>40</b> WA
Großräschen	WG Wohnfeld Alma, Seelage	-	60	60	60	<b>60</b> WA
	WG Wohnfeld Alma, Innenlage	-	50	50	50	<b>50</b> WA
Kleinkoschen, WG Nordwiesen bis Elsterbogen		56/54	56/52	56/52	54	<b>54</b> WA 30-700
Lauchhammer	Süd, Im Wohnpark	34	34	34	34	<b>34</b> WA
	Süd, WG Küchlerweg	30	30	30	30	<b>30</b> WA
Lübbenau	WG Gerbergasse	62	62	62	62	<b>62</b> WA 50-1100
	WG Poststr./Ecke Paul-Fahlisch-Str.	(36)	68	68	68	<b>68</b> WA 600
Peickwitz, WG Feldstraße (Haselweg/Ahornweg)		48	48	48	48	<b>48</b> WA
Ruhland	WG Neue Sorge	36	36	36	36	<b>36</b> WR 600
	WG An der Matzmühle (Am Hainweg)	35	35	35	35	<b>35</b> WA
Schwarzheide, WG Gefluderstraße		45	45	42	42	<b>42</b> WA 600
Senftenberg	WG Buchwalde / Am Salzgraben (Dr.-R.-Lehmann-Str./Dr.-O.-Rindt-Str./Am Salzgraben)	68/54	68/54	68/54	68/54	<b>60</b> W 30-600
	WG Festplatz (Geschwister-Scholl-Str.)	80	65	65	65	<b>65</b> WR 30-550
Vetschau	WG Spreewaldblick	48	48	48	48	<b>48</b> WA
Werchow	WG Am Mühlenfließ/Am Riesno/Mühlenstr.	40/50/-	35/-/-	35/-/-	34	<b>30</b> W 40-800
Zerkwitz	WG Am Burjauer	45	45	45	45	<b>45</b> WA
	WG Lübbenau Nord (Am Burjauer)	56	56	56	56	<b>56</b> WA 30-600
	WG An der Landstr. (J.-Choinan-Str.)	60	60	60	52	<b>52</b> WA 25-500

\* Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei und kostenerstattungsbeitragsfrei, in ( ) erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig; Trennstriche / für nachträglich verschmolzene Zonen

## 9.2.3 Bodenrichtwerte für Innenbereichslagen

Die Übersichten stellen die Entwicklung der Bodenrichtwerte für nach dem BauGB erschließungsbeitragsfreies und nach § 135 a BauGB kostenerstattungsbeitragsfreies, baureifes Land für ausgewählte Innenbereichslagen dar. Die Ausweisung der wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale erfolgte nur zum Stichtag 01.01.2012. Für Zentrums-lagen, die als Sanierungsgebiete gemäß § 142 Abs. 1 BauGB förmlich festgelegt sind, wurde keine Ermittlung von allgemeinen Bodenrichtwerten (siehe Punkt 9.3) vorgenommen. Folglich fehlen diese höherwertigen Lagen in den Übersichten. Bodenrichtwerte für nachträglich verschmolzene Zonen wurden in den Vorjahren einzeln durch / getrennt ausgewiesen.

Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreies baureifes Land					
Amt / Gemeinde / Stadt	01.01.08	01.01.09	01.01.10	01.01.11	01.01.2012
Lage	BRW* in €/m <sup>2</sup> / Nutzung Tiefe (m) – Größe (m <sup>2</sup> )				
<b>Amt Altdöbern</b>					
Altdöbern, Markt/Bahnhofstr./Parkstr.	30	30	28	28	28/MI 40-1000
Altdöbern, Wohnlagen	22	22	20	20	20/W 45-900
Altdöbern, OT Ranzow, Ortslage	5	5	5	5	5/MD 50-1000
Altdöbern, OT Reddern, Ortslage	6	6	6	6	6/MD 30-1000
Bronkow, Ortslage	10	10	10	10	10/MD 50-1200
Bronkow, GT Saadow, Ortslage	8	8	8	8	8/MD 60-1200
Neupetershain, Nord, Ortslage	12	12	12	12	12/W 35-700
Neupetershain, Jahnstr./E.-Thälm.-Str. b. Schillerstr.	-/14/12	-/14/12	-/14/12	14	14/W 45-1000
Neupetershain, Bauernsiedlung/Ringstr./Ziegeleiweg	8	8	8	8	8/W 45-1200
Luckaitztal, OT Muckwar, Ortslage	8	8	8	7	7/MD 40-1000
Luckaitztal, GT Neudöbern, Ortslage	14	14	12	12	12/MD 40-900
Neu-Seeland, OT Lubochow, Ortslage	8	8	8	8	8/MD 45-1000
<b>Stadt Calau</b>					
Cottbuser Str./Platz des Friedens	72	72	70	70	70/M 20-300
Gartenstr./Nordstr.	38	38	38	38	38/W 30-600
K.-Liebknecht-Str./Mloder Str./Str. d. Freundschaft	25	25	25	24	24/W 45-1000
Altnau	28	28	28	26	27/W 30-700
OT Buckow, Ortslage	14	14	14	14	14/MD 45-1000
OT Craupe, Ortslage	6	6	6	6	6/MD 30-800
OT Kemmen, Ortslage	10	10	12	12	12/MD 30-800
OT Saßleben, Ortslage	14	14	14	14	14/MD 35-700
<b>Stadt Großräschen</b>					
Feldstr./Barziger Str./K.-Liebknecht-Str. b. Calauer Str.	24/25/28/-	24/25/28/-	24/25/26/-	26	26/W 40-1000
Vogelsiedlung	34	34	32	32	32/W 40-1000
Temposiedlg./Kunzesiedlg./Neu Bückgen/Calauer Str.	30/26/44/-	28/26/44/-	27/25/42/-	26	26/W 40-800
Werner-Seelenbinder-Str./Mühlenstr.	18	18	20	20	20/W 40-1000
OT Allmosen, Ortslage	18	18	16	16	18/M 40-800
OT Barzig, Ortslage	10	10	9	9	9/M 60-1500
OT Freienhufen, Fr. Hauptstr./Großrä. Str./Bergm.-str.	13	13	12	12	12/M 60-1500
OT Freienhufen, Wohnl. nördl./südl. d. Fr. Hauptstr.	26	26	26	26	24/M 40-800
OT Wormlage, Ortslage	12	12	12	10	10/M 40-1000
OT Woschkow, Ortslage	6	5	6	6	6/M 40-1000
<b>Stadt Lauchhammer</b>					
Nord, An der AWG-Siedlung/Waldsiedlung	18/16	18/16	18/16	18	18/W 40-1000
Ost, Friedensstraße	22	22	22	20	20/W 40-1000
Mitte/Ost, Cottbuser Str. bis Wilhelm-Külz-Str.	20/20/20	22/20/20	22/20/18	20/16	18/W 40-1000
West, Berliner Str.	18	18	18	18	18/MI 60-1200
West, Elsterwerdaer Str. und angrenzende Straßen	13	13	14	14	14/W 40-600
Süd, Ortslage	20	20	15	16	16/W 35-700
OT Grünwalde, Ortslage	17/15	16/15	15/15	15	15/W 45-1000
OT Kostebrau, Ortslage	10	10	10	10	10/W 45-1000

Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreies baureifes Land					
Amt / Gemeinde / Stadt	01.01.08	01.01.09	01.01.10	01.01.11	01.01.2012
Lage	BRW* in €/m <sup>2</sup> / Nutzung Tiefe (m) – Größe (m <sup>2</sup> )				
<b>Stadt Lübbenau/Spreewald</b>					
Karl-Marx-Str./Stottoff/Bergstr./Lange Str.	40	40	40	45	45/M 40-1000
Bahnhofstraße	40	40	40	40	40/M 25-700
Stennewitz	56	56	56	56	56/M 50-1000
Wiesenstraße	52	52	52	52	52/W 30-600
Berliner Str./Chausseestr.	30	30	30	30	30/M 50-1400
OT Boblitz, Ortslage	33	33	33	32	32/MD 30-600
OT Groß Beuchow, Ortslage.	20/26	22/26	22/26	22	22/M 50-1000
OT Groß Klessow, Ortslage	26	26	26	26	26/M 30-600
OT Lehde, Ortslage	50	50	50	50	50/M 25-600
OT Ragow, Wohnlagen westlich der Berliner Straße	56/28/38	56/28/38	54/26/36	34	34/W 30-700
OT Zerkwitz, Ortslage	34	38	38	38	38/M 35-1000
<b>Amt Ruhland</b>					
St. Ruhland, Dresd. Str./R.-Breitscheid-Str./Bahnh.-str.	32	32	32	30	30/M 50-1000
St. Ruhland, Kolonie Schönburgsau	24	24	22	22	22/W 40-800
St. Ruhland, Th.-Schmidt-Str. u. angrenzende Straßen	14/13	14/13	14/13	12	12/W 40-800
Hohenbocka, Ortslage	16/19	16/19	14/18	16	16/W 40-1000
Schwarzbach, Ortslage	12	12	12	12	12/MD 40-800
Hermisdorf, Ortslage	12	14	12	12	13/MD 40-1000
OT Jannowitz, Ortslage	16	14	12	10	12/MD 35-800
Guteborn, Ortslage	13/15	13/15	11/13	12	10/M 50-1000
<b>Gemeinde Schipkau</b>					
Klettwitzer Str./Bahnhofstr./Hauptstr./Ruhlander Str.	16	16	15	15	10/M 40-1000
Siedlung, Lausitzer Straße bis Heideweg	26	26	22	18	18/M 40-1000
OT Annahütte, Ortslage	14	14	12	12	12/M 40-800
OT Hörlitz, Ortslage	18/20	16/18	18	18	17/M 50-1000
OT Klettwitz, Ortslage	16/18/20	15/18/20	15/16/18	16	15/M 50-1000
OT Klettw., K.-Marx-Str./Krankenhausstr./H.-mühlenstr.	10	10	9	9	9/W 45-1000
OT Meuro, Ortslage	20	20	15	15	15/M 45-1000
<b>Stadt Schwarzheide</b>					
Ost, Victoria, Ortslage	17	17	17	17	17/M 50-1000
Ost, Naundorf, Ortslage	15	15	15	15	15/M 50-1000
Mitte, Ruhlander Straße/Am Markt	26	26	26	26	28/M 35-700
Mitte, Waldweg bis Wiesenstr.	26/32	24/32	26/30	26	26/W 50-1000
West, Ortslage	24/18	24/20	22/20	20	20/M 50-1200
<b>Stadt Senftenberg</b>					
Grünstraße bis Puschkinstraße	56	56	56	56	56/W 25-700
Buchwalder Straße/Kleinkoschener Straße	66	66	66	66	66/M 25-500
Calauer Straße und angrenzende Straßen	35/35	35/35	35/35	35	35/W 30-700
Blumensiedlung	26	26	26	28	28/W 40-700
Vogelsiedlung	42	42	42	42	42/W 30-700
OT Brieske Ost, Elsterstraße bis Ph.-Müller-Straße	32	35	35	35	35/W 35-800
OT Brieske Dorf, Ortslage	15	15	15	15	15/M 45-1000
OT Großkoschen, Senftenberger Str. bis Bergstraße	55	50	50	50	50/W 35-700
OT Großkoschen, Dorfplatz bis Dresdner Straße	42	42	40	40	40/M 40-900
GT Kleinkoschen, Dorfstraße	42	42	40	40	40/M 35-800
OT Niemtsch, Ortslage	55/66/34	52/66/34	50/62/34	48	48/M 35-700
OT Hosena, Ortslage	22/20	22/20	20/18	18	16/M 30-600

Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreies baureifes Land					
Amt / Gemeinde / Stadt	01.01.08	01.01.09	01.01.10	01.01.11	01.01.2012
Lage	BRW* in €/m <sup>2</sup> / Nutzung Tiefe (m) – Größe (m <sup>2</sup> )				
<b>Amt Ortrand</b>					
Stadt Ortrand, Elsterw. Str./Großenh. Str./Grenzstr.	24/25	24/25	24/25	24/25	25/W 50-1000
Stadt Ortrand, Kamenzer Str. u. angrenz. Straßen	15	15	15	15	15/W 40-800
Stadt Ortrand, Burkersdorf, Ortslage	22	22	22	22	23/W 45-900
Großkmehlen, Ortslage	21/16	21/16	21/16	18	18/M 45-1200
Frauendorf, Ortslage	10	10	9	12	10/M 50-1200
Kroppen, Ortslage	14	14	12	12	9/M 45-1000
Lindenau, Ortslage	14/11	14/11	13/11	11	11/M 35-900
<b>Stadt Vetschau/Spreewald</b>					
Markt/Kirchstr./R.-Hellmann-Str./Cottbuser Str.	42	42	42	42	42/M 20-300
Nordstr./E.-Thälmann-Str. bis Schönebegker Str	33	33	30	36	38/W 30-700
GT Märkischheide/W.-Pieck-Str./Stradower Weg	20	20	20	24	24/W 50-1000
OT Göritz, Ortslage	24	24	22	22	20/M 30-800
OT Koßwig, Ortslage	25/24	25/24	22	22	22/M 40-1000
OT Laasow, Ortslage	12	14	14	14	14/M 40-1000
OT Missen, Ortslage	16	16	14	14	14/M 50-1000
OT Ogrosen, Ortslage	16	16	14	14	14/M 40-1000
OT Raddusch, Ortslage	30/34/36	30/34/36	28/32/34	30	26/M 35-1000
OT Suschow, Ortslage	20	20	20	20	20/M 50-1000

### 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.

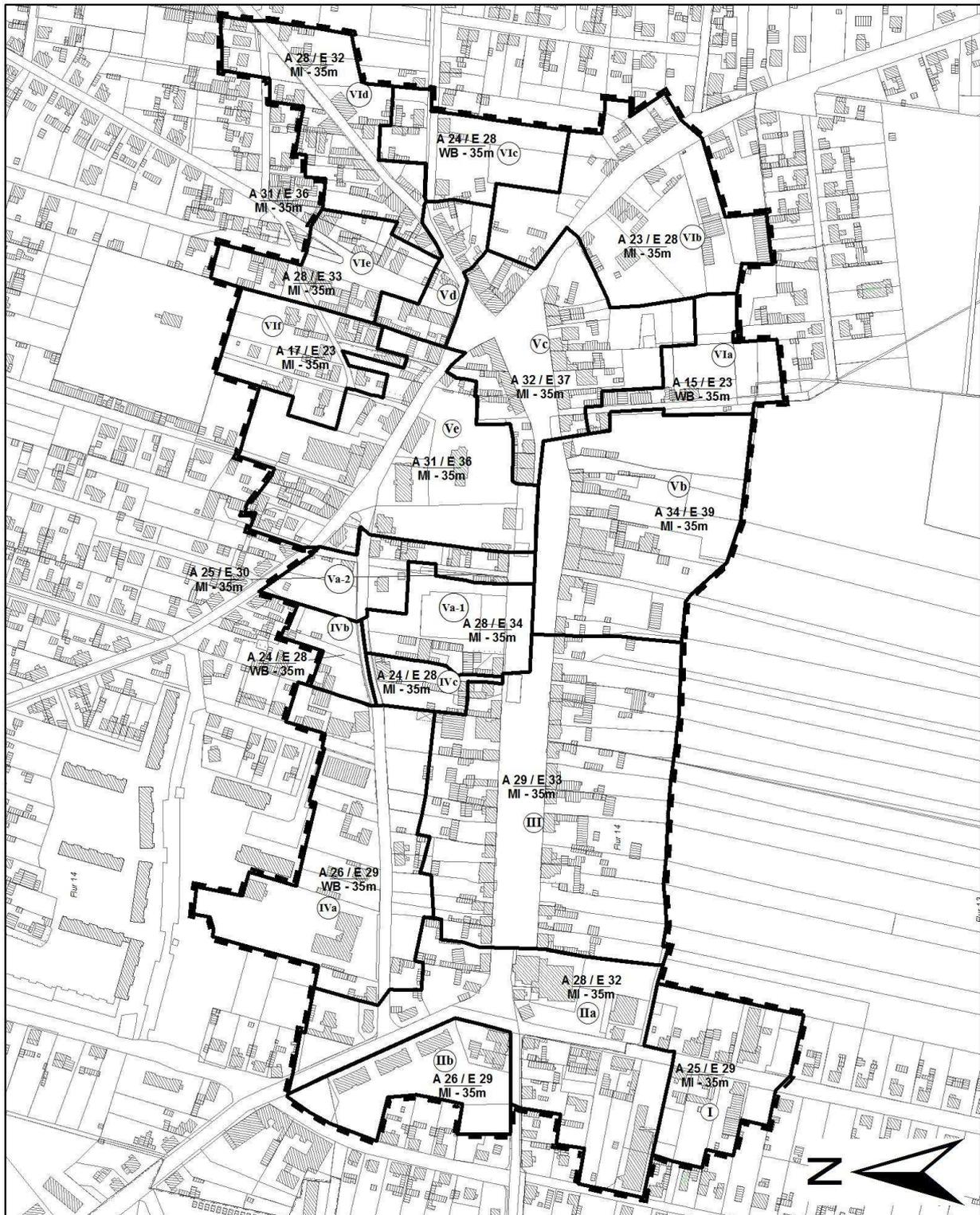
Als Grundlage für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung eines Grundstücks gemäß § 154 Abs. 2 BauGB können zonale Werte dienen, die für Gebietszonen mit gleichartigen Lage- und Nutzungswerten abgeleitet werden. Bei diesen zonalen Werten handelt es sich um besondere Bodenrichtwerte, 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“	12.11.1990	-	15.12.1999	Komponenten- methode	15 ha	26
SG „Innenstadt Lauchhammer-Mitte“	15.01.1997	31.12.2013	18.01.2010	Komponenten- methode	32,9 ha	19
SG „Lübbenau-Altstadt“	30.07.1993	2012/2013	01.09.2008	Hagedorn-Verfahren	25 ha	21
SG „Innenstadt“ der Stadt Senftenberg	15.05.1991	01.01.2015	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 €/m<sup>2</sup>  
 Wertbeeinflussende Merkmale

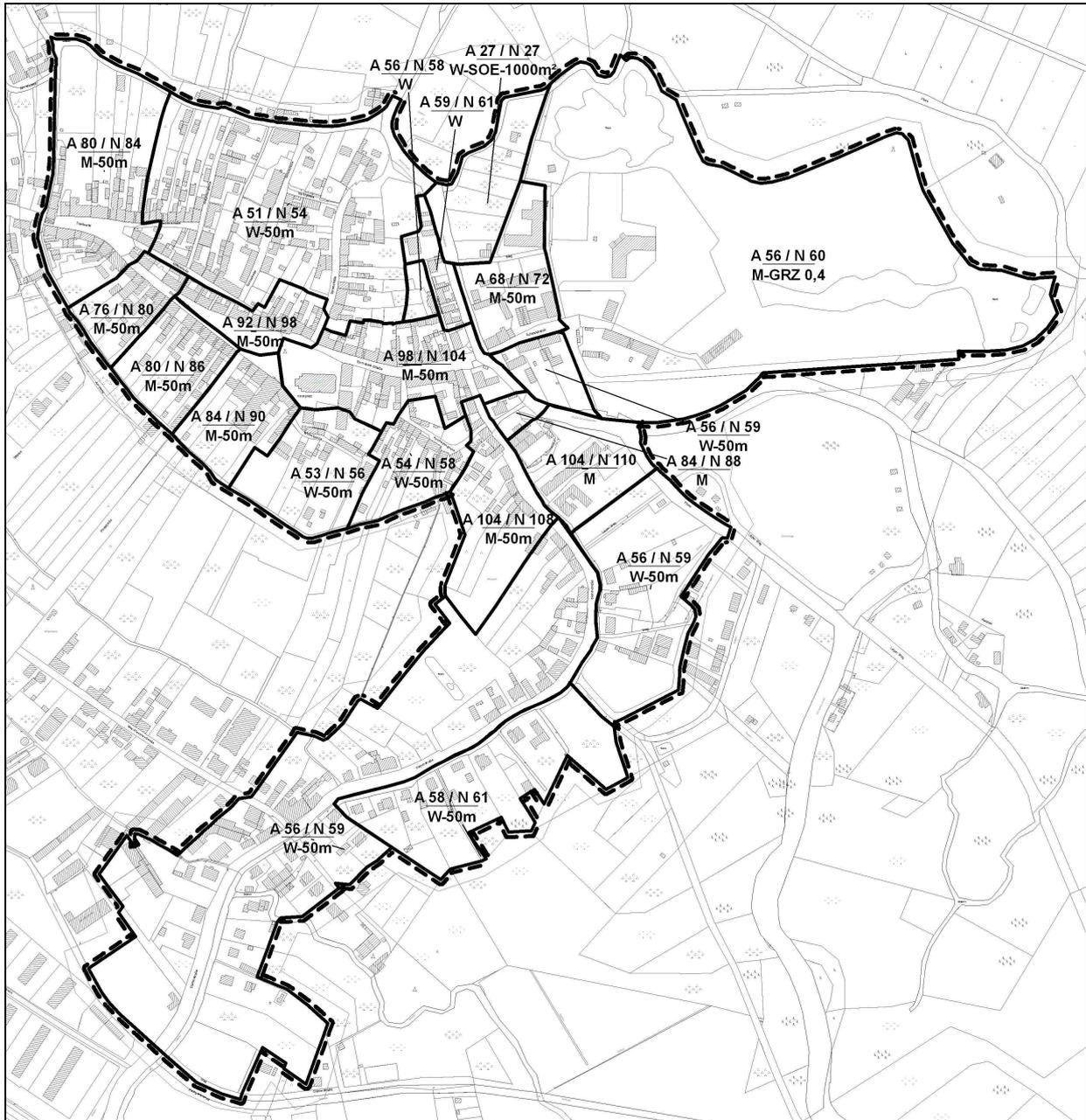
Wertbeeinflussende Merkmale:

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) 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 %

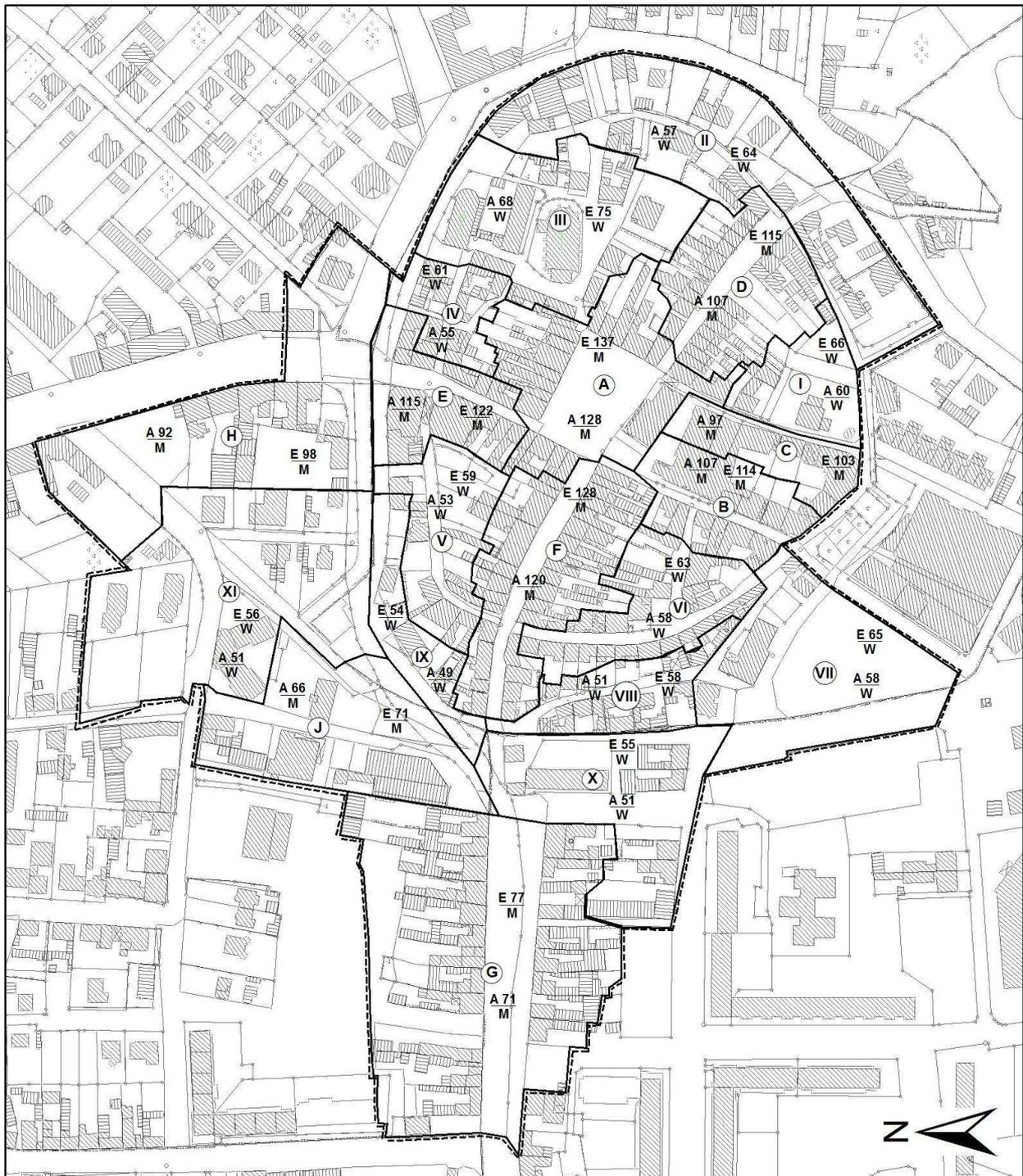
Grundstückstiefe  
 Grundstücksfläche

- 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) in €/m²  
 Wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale:

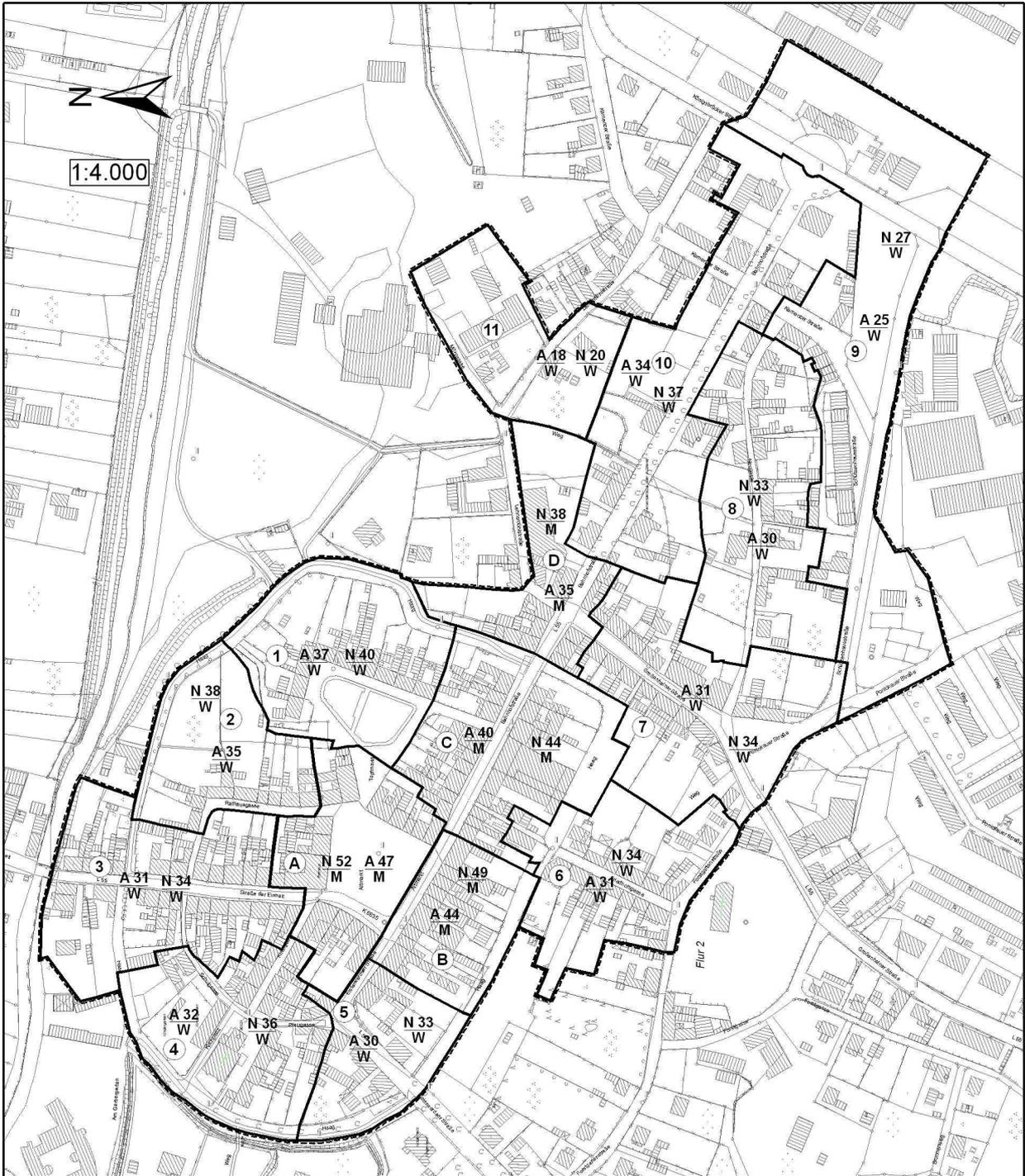
Grundstücksteilmarkt

M Geschäftslage (gemischte Nutzung)  
 W Wohnlage (Wohnbaufläche)



**SG „Innenstadt Ortrand“ – besondere Bodenrichtwerte – Anfangs- und Endwerte**

Qualitätsstichtag der Anfangswerte/Endwerte: 27.08.1991 und 19.04.2004 (Zone 11) / 31.12.2013  
 Wertermittlungsstichtag: 01.02.2009



Schreibweise: A (Anfangswert) bzw. N (Endwert) Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>  
 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 2008 bis 2011 (Anpassung mittels Bodenpreisindexreihe für Acker- bzw. Grünland) abgeleitet. Die Bodenrichtwerte und die angegebenen Acker- bzw. Grünlandzahlen wurden nach der Fläche gewichtet ermittelt.

Stichtag: 01.01.2012

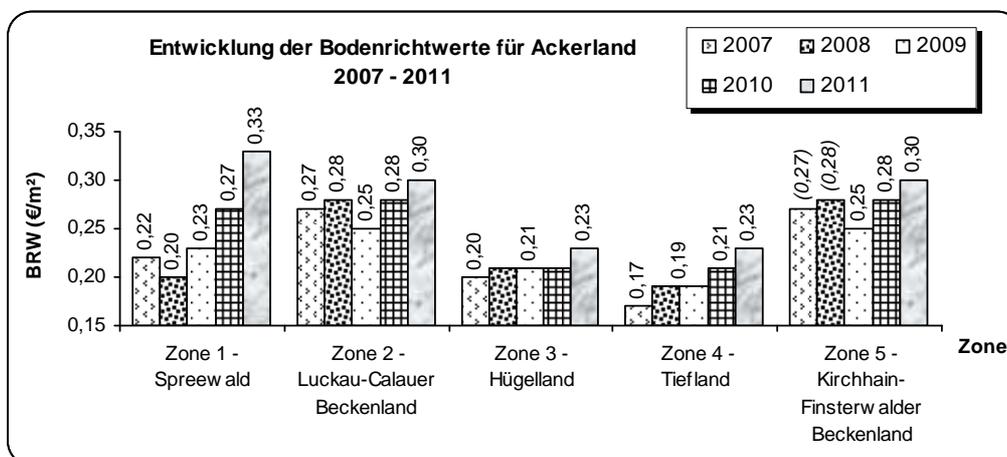
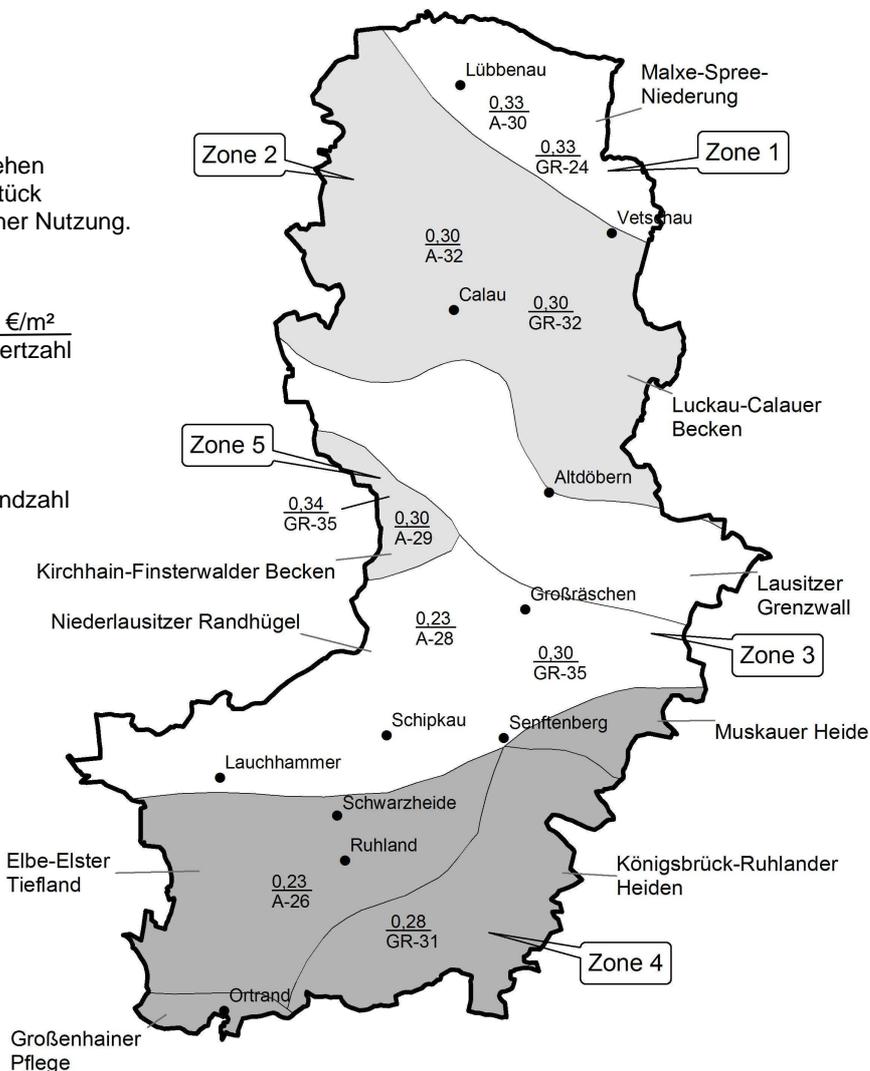
Die dargestellten Bodenrichtwerte stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung.

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

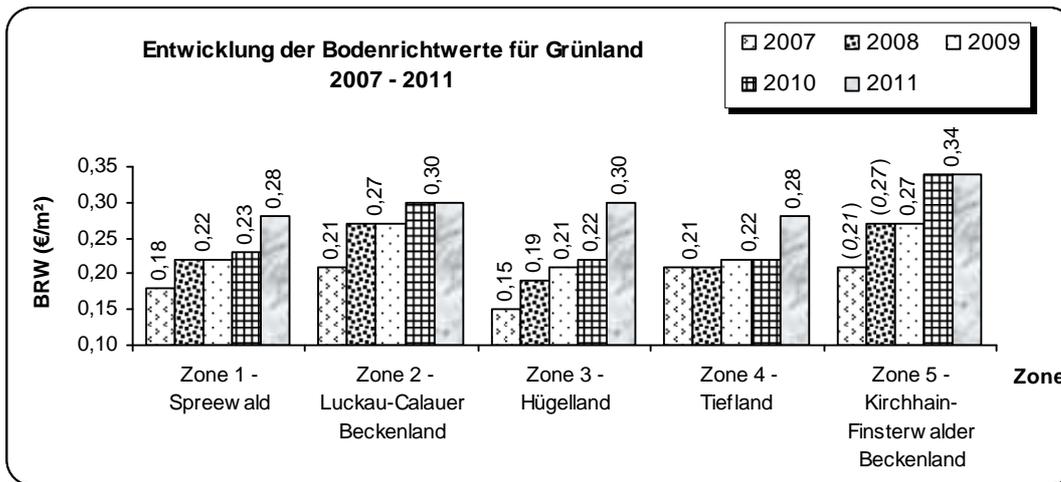
Art der Nutzung: A Ackerland  
GR Grünland

Wertzahl: Acker- bzw. Grünlandzahl

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



Hinweis: Für die von der Zone 2 abgetrennte Zone 5 wurden die Bodenrichtwerte der Jahre 2007 und 2008 für Acker- und Grünland aus der Zone 2 übernommen und (kursiv) dargestellt.



### 9.5 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat die in der Übersicht dargestellten Bodenrichtwerte für Forsten in den Zonen 1 bis 5 (siehe Punkt 6.1.3) auf der Basis von stichtagsangepassten Kaufpreisen der Jahre 2008 bis 2011 (Anpassung mittels Bodenpreisindexreihe für forstwirtschaftliche Flächen) abgeleitet. Die Bodenrichtwerte wurden nach der Fläche gewichtet ermittelt und enthalten den Baumbestand.

Stichtag: 01.01.2012

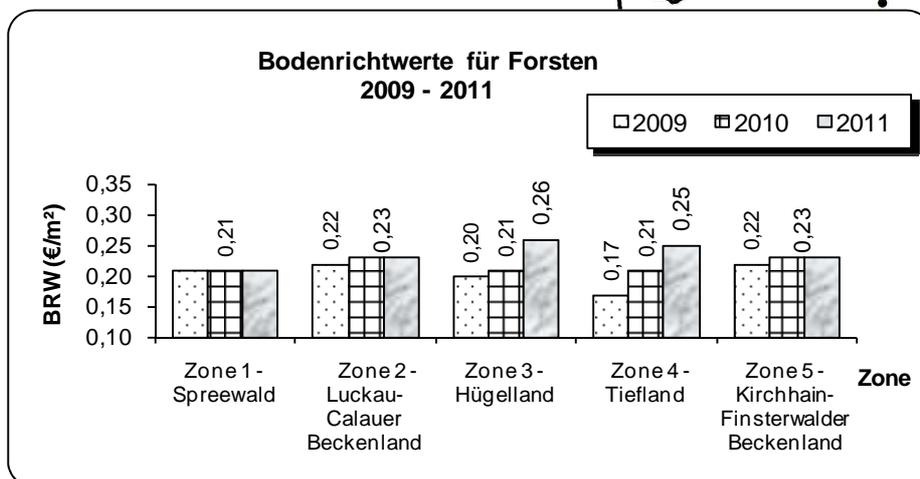
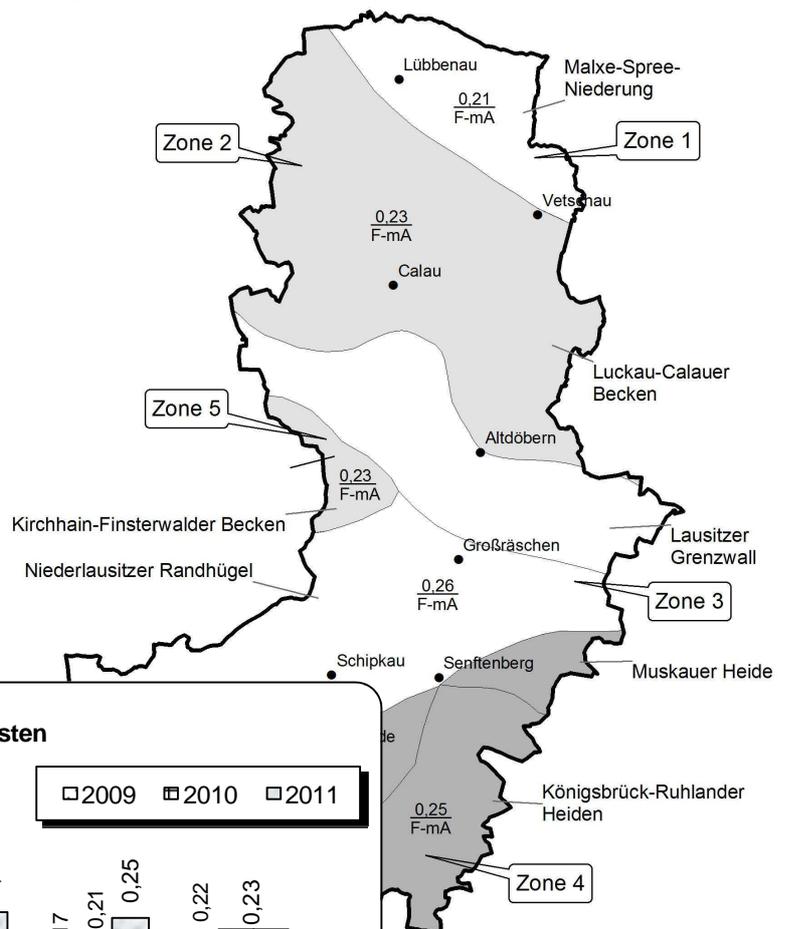
Die dargestellten Bodenrichtwerte stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer forstwirtschaftlicher Nutzung.

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

Für die Nutzung von Grundstücken zur kleingärtnerischen Nutzung außerhalb von Kleingartenanlagen, zur Erholung und Freizeitgestaltung sowie zur Errichtung von Garagen bei Rechtsverhältnissen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Schuldrechtsanpassungsgesetz – SchuldRAnpG kann der Grundstückseigentümer vom Nutzer nach § 20 SchuldRAnpG ein Nutzungsentgelt verlangen. Die Höhe des Entgelts richtet sich nach der Nutzungsentgeltverordnung – NutzEV in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562).

Maßgebend für die Feststellung der ortsüblichen Höhe sind die nach dem 02. Oktober 1990 auf der Grundlage des Bürgerlichen Gesetzbuches – BGB frei vereinbarten Entgelte. Zu diesem Zweck führt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Datensammlung über derartige Entgelte.

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

Die im Jahr 2011 frei vereinbarten Nutzungsentgelte bestätigen in der Regel das Entgeltniveau des Vorjahres.

Garten- und Erholungsgrundstücke 2010 – 2011	
Gemeinde, Stadt, Amt	Nutzungsentgelte €/m <sup>2</sup> 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 letzten zwei Jahre 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 €/m<sup>2</sup> bis 0,61 €/m<sup>2</sup> und Jahr.

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

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

#### 10.1.2 Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke

Die jährlichen Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke, die von den Kommunen vereinbart wurden, lagen im Berichtsjahr in einer Spanne von 31 €/Stellplatz bis 60 €/Stellplatz.

Garagenstellplätze 2010 – 2011 (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 sogenannten „Dreiervertrag“, einen Pachtvertrag nach dem BGB oder einen Mietvertrag ab.

Kündigen Nutzer ihren Nutzungsvertrag ohne einen Nachnutzer vorzuweisen, übernehmen in den meisten Fällen die Kommunen die Garagen unentgeltlich. Soweit es sich um geplante Abbruchobjekte handelt, werden die Garageneigentümer gemäß § 15 Abs. 1 Z. 2 SchuldRAnpG hälftig an den Abbruchkosten beteiligt. Eine Entschädigung für die Baulichkeit wird nicht gezahlt.

Die den Kommunen überlassenen Garagen werden nach Möglichkeit weitervermietet. Je nach Lage bewegen sich die monatlichen Mieten zwischen 5 € und 26 €.

## 10.2 Mieten

Nach § 6 Abs. 4 BbgGAV kann der Gutachterausschuss Mietwertübersichten erstellen und bei der Erstellung von Mietspiegeln mitwirken. Zu diesem Zweck sowie zur Ableitung von sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß § 13 BbgGAV führt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte eine Miensammlung als Teil der Kaufpreissammlung, die nicht mit einer Mietdatenbank im Sinne des § 558e BGB gleichzusetzen ist. Es kann kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben werden.

### 10.2.1 Wohnraummieten

Die Erstellung eines Mietspiegels nach §§ 558c, 558d BGB ist allein Aufgabe der Gemeinden, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Im Jahr 2006 wurde für die Stadt Lauchhammer ein einfacher Mietspiegel (Mietspiegelmietwerte) nach § 558c BGB erarbeitet. Eine Anpassung an die Marktentwicklung erfolgte nicht. Für andere Städte und Gemeinden im Landkreis Oberspreewald-Lausitz liegen keine Mietspiegel vor.

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

#### Mietpreise für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

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

<b>Wohnraummieten (Mehrfamilienhäuser)</b>			
<b>Gemeinde, Stadt</b>	<b>Nettokaltmiete (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche)</b>		
	<b>unsaniert</b>	<b>teilsaniert</b>	<b>vollsaniiert / Neubau</b>
<b>Gemeinde Altdöbern</b>	keine Angaben	1,00 – 3,00	3,00 – 5,70*
<b>Stadt Calau</b>	1,80 – 3,30	3,00 – 4,70	4,10 – 6,10*
<b>Stadt Großräschen</b>	3,10 – 3,90	3,70 – 4,40	3,70 – 5,40*
<b>Stadt Lauchhammer</b>	k. A.	4,20 – 5,50	3,00 – 6,10*
<b>Stadt Lübbenau/Spreewald</b>	k. A.	2,40 – 4,30	3,00 – 6,10*
<b>Stadt Ortrand</b>	k. A.	k. A.	3,30 – 4,90
<b>Stadt Ruhland</b>	k. A.	3,70 – 4,40	4,00 – 5,60*
<b>Gemeinde Schipkau</b>	k. A.	k. A.	3,80 – 5,00*
<b>Stadt Schwarzheide</b>	2,80 – 3,00	3,30 – 3,70	3,70 – 5,40*
<b>Stadt Senftenberg</b>	2,30 – 3,50	3,50 – 5,00	5,00 – 7,00
<b>Stadt Vetschau/Spreewald</b>	k. A.	3,60 – 4,40	3,50 – 6,50*

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

#### Mietpreise für Garagen und PKW-Stellplätze

<b>Garagen und PKW-Stellplätze</b>		
	<b>Nettokaltmiete €/Monat/Objekt</b>	
	<b>Garagen</b>	<b>PKW-Stellplatz</b>
<b>gesamter Landkreis</b>	15 bis 40	5 bis 25

Mietpreise für Einfamilienhäuser

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

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

**10.2.2 Gewerbemieten**

Die Höhe der Miete für Gewerberäume richtet sich nach Angebot und Nachfrage und ist frei verhandelbar. Sie wird lediglich reglementiert durch das Verbot der Mietpreisüberhöhung bzw. des Mietwuchers gemäß den Bestimmungen des § 138 BGB.

Die Mietensammlung des Gutachterausschusses über Gewerbemieten wird ständig aktualisiert. Da die Anzahl der Mietdaten für weiterführende Auswertungen jedoch zu gering ist, übernimmt der Gutachterausschuss Auszüge aus dem Gewerbemieten-Service 2012 ([www.cottbus.ihk.de](http://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.

1. Gewerbliche Mieten (Nettokaltmieten in EUR/m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>					
Stadt / Art des Gewerberaumes		Geschäftslage bzw. Nutzwert, Trend			
		1a-Lage* guter Nutzwert	1b-Lage mittlerer Nutzwert	2er-Lage einfacher Nutzwert	Trend ↔, ↗, ↘
<b>Kreisstadt Senftenberg</b>					
Ladenflächen	klein (< ca. 80 m <sup>2</sup> )	12,00 – 8,00	9,00 – 7,00	6,50 – 4,00	↔
	groß (> ca. 80 m <sup>2</sup> )	11,00 – 6,00	8,00 – 5,00	5,00 – 4,00	↔
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80 m <sup>2</sup> )	9,00 – 6,00	7,00 – 5,00	5,50 – 3,50	↔
	groß (> ca. 80 m <sup>2</sup> )	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					
<u>Kurzeinschätzung:</u> weitgehend stabile Teilmärkte; kleine, hochwertige Flächen eher gesucht					

<sup>2</sup> Quelle: Gewerbemieten-Service 2012 der Industrie- und Handelskammer Cottbus, [www.cottbus.ihk.de](http://www.cottbus.ihk.de)

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

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

### 10.3 Pachten

#### 10.3.1 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

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.

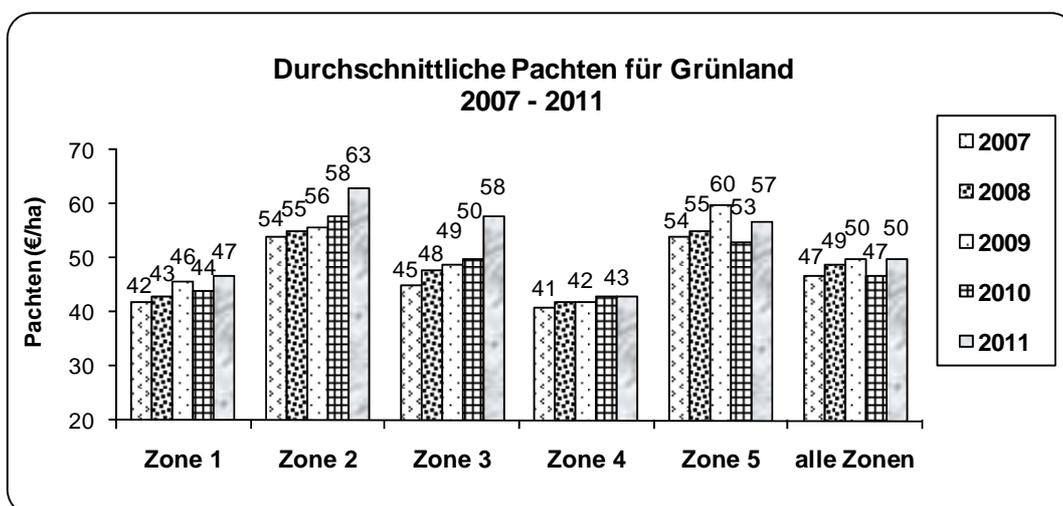
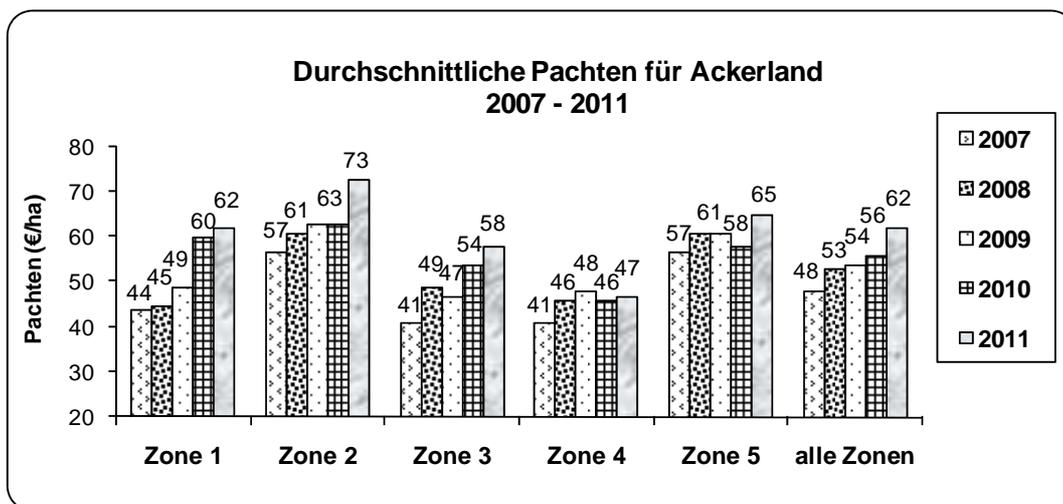
Den größten Anteil an den verpachteten Flächen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz haben die Nutzungsarten Ackerland mit 78 % und Grünland mit 19 %, was einer Fläche von insgesamt 23.826 ha entspricht. Damit sind 59 % der Acker- und Grünlandflächen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz verpachtet. Darüber 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.

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

Durchschnittliche Pachten der im Jahr 2011 verhandelten Neuabschlüsse, Verlängerungen u. Änderungen

Im Jahr 2011 wurden insgesamt 187 Neuabschlüsse, Verlängerungen, Änderungen von Landpachtverträgen (Vorjahr: 286) registriert. 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).

<b>Durchschnittliche Pachten für Acker- und Grünland (Neuabschlüsse, Verlängerungen und Änderungen vom 01.01.2011 bis 31.12.2011)</b>				
<b>Bereich</b>	<b>Ackerland</b>		<b>Grünland</b>	
	<b>Ø Pacht (Spanne) €/ha/Jahr</b>	<b>Ø Ackerzahl in den Gemarkungen (Spanne)</b>	<b>Ø Pacht (Spanne) €/ha/Jahr</b>	<b>Ø Grünlandzahl in den Gemarkungen (Spanne)</b>
<b>Zone 1</b> (Spreewald)	<b>102</b> (36 – 160)	<b>32</b> (23 – 43)	<b>88</b> (46 – 140)	<b>32</b> (21 – 39)
<b>Zone 2</b> (Luckau-Calauer Beckenland)	<b>130</b> (27 – 357)	<b>32</b> (23 – 40)	<b>82</b> (45 – 300)	<b>36</b> (27 – 41)
<b>Zone 3</b> (Hügelland)	<b>108</b> (50 – 177)	<b>25</b> (20 – 30)	<b>115</b> (91 – 125)	<b>31</b> (20 – 36)
<b>Zone 4</b> (Tiefeland)	<b>121</b> (56 – 131)	<b>26</b> (20 – 36)	<b>92</b> (30 – 132)	<b>33</b> (20 – 44)
<b>Zone 5</b> (Kirchhain-Finster- walder Beckenland)	<b>117</b> (115 – 127)	<b>30</b> (29 – 32)	<b>104</b> (96 – 112)	<b>38</b> (36 – 41)
<b>Alle Zonen</b>	<b>118</b> (27 – 357)	<b>29</b> 20 – 43	<b>94</b> (30 – 300)	<b>34</b> 20 – 44

### 10.3.2 Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau / Kleingartenpachten

Die zulässige Höhe der Pacht für Kleingärten ist im § 5 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146), geregelt.

Der § 5 Abs. 1 Satz 1 BKleingG besagt:

„Als Pacht darf höchstens der vierfache Betrag der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden.“

#### Gutachten des Gutachterausschusses

Auf Antrag einer Vertragspartei hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte gemäß § 5 Abs. 2 BKleingG ein Gutachten über die ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstatten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz ermittelte von 1996 bis 2002 im Rahmen von beantragten Gutachten ortsübliche Pachten für insgesamt acht Städte und zwei Gemeinden. In den Folgejahren wurden keine derartigen Wertermittlungen beantragt.

Die ermittelten Pachten der Jahre 2001 und 2002 sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

Ermittelte Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau 2001 bis 2002						
Gemarkung	Großräschen	Lauchhammer	Ortrand	Ruhland	Schipkau	Senftenberg
Wertermittlungs-Stichtag	05.11.2001	30.09.2002	05.11.2001	05.11.2001	30.09.2002	30.09.2002
Ortsübliche Pacht (€/ha u. Jahr)	153 DM/ha/Jahr △ ger. 78,23	81	156 DM/ha/Jahr △ ger. 79,76	152 DM/ha/Jahr △ ger. 77,72	67	98

#### Neuabschlüsse von Pachtverträgen

Durch das Amt für 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 anbauen. Dabei handelt es sich in allen Fällen um BVVG-Flächen. Die Vertragsdauer beträgt überwiegend fünf Jahre.

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

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

#### Kleingartenpachten

Die Pachten, die von den Kleingartenvereinen an die Grundstückseigentümer gezahlt werden, haben sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert und betragen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz je nach Lage zwischen 0,025 €/m<sup>2</sup> und Jahr und 0,051 €/m<sup>2</sup> und Jahr.

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

## 11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

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)
- 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 Katasterbehörde, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist bzw. bei gemeinsamen Gutachterausschüssen, bei einer der Katasterbehörden eingerichtet wird.

Die Geschäftsstelle arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden. Ihr obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

1. Einrichtung, Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
2. Vorbereitung der Ermittlung der Bodenrichtwerte, deren Präsentation und Veröffentlichung
3. vorbereitende Arbeiten zur Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
4. Vorbereitung und Ausfertigung des jährlichen Grundstücksmarktberichtes
5. Vorbereitung und Ausfertigung der Gutachten des Gutachterausschusses
6. Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
7. Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und vereinbarte Nutzungsentgelte
8. Erstellung von fachlichen Äußerungen über Grundstückswerte auf Antrag von Behörden
9. Erledigung der Geschäfte der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses

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

## 11.2.2 Die Mitglieder des Gutachterausschusses im Landkreis Oberspreewald-Lausitz

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz setzt sich neben selbständig tätigen Sachverständigen auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung, aus Fachleuten der Bereiche Bauwesen, Vermessungswesen, Wohnungswirtschaft sowie der Immobilienwirtschaft zusammen. Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften sind außerdem zwei Bedienstete des Finanzamtes Calau in den Gutachterausschuss berufen worden.

Dem Gutachterausschuss im Landkreis Oberspreewald-Lausitz gehören an:

<b>Vorsitzender:</b>	Siegfried Walla	Kreisvermessungsdirektor
<b>Stellv. Vorsitzende:</b>	Klaus Wagener Christian Linke	Sachverständiger öbuv. Sachverständiger
<b>ehrenamtliche Gutachter:</b>	Günter Böhnisch Uwe Henkel Barbara Herzog Uwe Kirste Maik Neumann Ralph Schulze Axel Thiel Gudrun Thierbach	Bauplaner, Bausachverständiger Immobilienmakler, Hausverwalter Sachverständige Sachverständiger Immobilienmakler Vermessungsingenieur Hausverwalter, Sachverständiger öbuv. Sachverständige
<b>ehrenamtl. Gutachter:</b>	Ines Gröger	Mitarbeiterin des Finanzamtes Calau
<b>stellv. ehrenamtl. Gutachter:</b>	Anneliese Springer	Mitarbeiterin des Finanzamtes Calau

## 11.2.3 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis OSL

Die Geschäftsstelle erteilt während der Sprechzeiten Auskünfte über den Grundstücksmarkt des Landkreises. Hierunter fallen insbesondere Auskünfte über Bodenrichtwerte, aus dem Grundstücksmarktbericht, z.B. über das Preisniveau verschiedener Grundstücksarten oder über Mieten, Pachten und Nutzungsentgelte im Landkreis sowie schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.

Darüber hinaus gibt die Geschäftsstelle auch Auskünfte über sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten im Sinne der §§ 11 bis 14 ImmoWertV, wie z.B. über Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Marktanpassungs- und Vergleichsfaktoren, soweit sie aufgrund von Auswertungen und Analysen vorliegen.

Auskünfte können, mit Ausnahme der Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, in mündlicher und schriftlicher Form erfolgen. Rechtsauskünfte dürfen nicht erteilt werden. Des Weiteren vertreibt die Geschäftsstelle Bodenrichtwertkarten zurückliegender Jahre und Grundstücksmarktberichte.

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

### Ansprechpartner in der Geschäftsstelle sind:

Leiterin der Geschäftsstelle:	Frau Numrich	Tel.: 03541 / 870 53 92
Sachbearbeiterin:	Frau Jahn	Tel.: 03541 / 870 53 93
Sachbearbeiterin:	Frau Grabiger	Tel.: 03541 / 870 53 94

### Allgemeine Sprechzeiten:

Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag von 9.00 bis 12.00 Uhr sowie  
Dienstag von 13.00 bis 18.00 Uhr und Donnerstag von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr

## 11.3 Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg

Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg wurde erstmals im Jahr 1994 gebildet. Er besitzt keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den regionalen Gutachterausschüssen.

Dem Oberen Gutachterausschuss obliegen gemäß § 23 BbgGAV im Wesentlichen folgende Aufgaben:

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

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit bedient sich der Obere Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese ist beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Betriebssitz Frankfurt (Oder), eingerichtet.

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

Der Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg sowie die BRW-DVDs können beim Kundenservice der LGB in Potsdam (siehe Anhang 1) käuflich erworben werden.

## Anhang 1 Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

Gutachterausschuss Landkreis / Kreisfreie Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon / Telefax E-Mail-Adresse
<b>Barnim</b> (BAR)	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(03334) 2 14 19 46 / (03334) 2 14 29 46 Gutachterausschuss@kvabarnim.de
<b>Brandenburg an der Havel</b> (BRB)	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Bbg. 14767 Brandenburg an der Havel	(03381) 58 62 03 / (03381) 58 62 04 gutachter@stadt-brandenburg.de
<b>Cottbus</b> (CB)	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	(0355) 6 12 42 13 / (0355) 6 12 42 03 gutachterausschuss@cottbus.de
<b>Dahme-Spreewald</b> (LDS)	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	(03546) 20 27 60 / (03546) 20 12 64 gaa@dahme-spreewald.de
<b>Elbe-Elster</b> (EE)	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg/Elster	Postfach 47 04912 Herzberg/Elster	(03535) 46 27 06 / (03535) 46 27 30 gutachterausschuss@lkee.de
<b>Havelland</b> (HVL)	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 1151 14631 Nauen	(03321) 4 03 61 81 / (03321) 40 33 61 81 gaa@havelland.de
<b>Märkisch-Oderland</b> (MOL)	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(03346) 8 50 74 61 / (03346) 8 50 74 69 geschaefsstelle-gaa@landkreismol.de
<b>Oberhavel</b> (OHV)	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	(03301) 6 01 55 81 / (03301) 6 01 55 80 gutachterausschuss@oberhavel.de
<b>Oberspreewald-Lausitz</b> (OSL)	Parkstraße 4 - 7 03205 Calau	Parkstraße 4 - 7 03205 Calau	(03541) 8 70 53 91 / (03541) 8 70 53 10 gaa@osl-online.de
<b>Oder-Spree (LOS)/ Stadt Frankfurt (Oder)</b> (FF)	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	(03366) 35 17 10 / (03366) 35 17 18 gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de
<b>Ostprignitz-Ruppin</b> (OPR)	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	(033971) 6 24 92 / (033971) 7 10 47 gutachter@o-p-r.de
<b>Potsdam</b> (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
<b>Potsdam-Mittelmark</b> (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
<b>Prignitz</b> (PR)	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	(03876) 71 37 92 / (03876) 71 37 94 gutachterausschuss@lkprignitz.de
<b>Spree-Neiße</b> (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
<b>Teltow-Fläming</b> (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
<b>Uckermark</b> (UM)	Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	(03332) 44 18 16 / (03332) 44 18 50 gaa@uckermark.de
<b>Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg</b> Geschäftsstelle	beim Landesbetrieb Landesvermessung u. Geobasisinformation Brandenburg Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	Postfach 16 74 15206 Frankfurt (Oder)	(0335) 5 58 25 20 / (0335) 5 58 25 03 oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de
<b>Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Landesbetrieb (LGB)</b> 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
<b>Amt Altdöbern</b>	<b>Gemeinde Altdöbern</b> (Altdöbern, Pritzen, Ranzow, Reddern.), <b>Gemeinde Bronkow</b> (Bronkow, Lipten, Lug, Rutzkau), <b>Gemeinde Neupetershain</b> , <b>Gemeinde Luckaitztal</b> (Buchwäldchen, Gosda, Muckwar, Schöllnitz), <b>Gemeinde Neu-Seeland</b> (Bahnsdorf, Lieske, Leeskow, Lindchen, Lubochow, Ressen)	Marktstraße 1 03229 Altdöbern  Bauamt: Markt 24	(035434) 600-0 / (035434) 600 60 www.altdoebem.de / info@amt-altdoebem.de Bauamt: Tel. (035434) 600 21
<b>Stadt Calau</b>	<b>Stadt Calau</b> (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
<b>Stadt Großräschen</b>	<b>Stadt Großräschen</b> (Allmosen, Barzig, Dörrwalde, Freienhufen, Großräschen, Saalhausen, Wormlage, Woschkow)	Seestraße 16 01983 Großräschen  Bauamt: Calauer Straße 27	(035753) 27-0 / (035753) 27 113 www.grossraeschen.de / info@grossraeschen.de Bauamt: Tel. (035753) 27-611
<b>Stadt Lauchhammer</b>	<b>Stadt Lauchhammer</b> (Grünwalde, Lauchhammer, Kleinleipisch, Kostebrau)	Liebenwerdaer Straße 69 01979 Lauchhammer-Süd	(03574) 488-0 / (03574) 488 650 www.lauchhammer.de / info@lauchhammer.de Stadtplanung: Tel. (03574) 488 411
<b>Stadt Lübbenau/Spreewald</b>	<b>Stadt Lübbenau</b> (Bischdorf, Boblitz, Groß Beuchow, Groß-Klessow, Groß Lübbenau, Hindenberg, Kittlitz, Klein Beuchow, Klein Radden, Krimnitz, Lehde, Leipe, Lübbenau, Ragow, Zerkwitz)	Kirchplatz 1 03222 Lübbenau/Spreewald	(03542) 85-0 / (03542) 85 500 www.luebbenau.de / stadt@luebbenau-spreewald.de Stadtplanung: Tel. (03542) 85 440
<b>Amt Ortrand</b>	<b>Stadt Ortrand</b> (Burkersdorf, Ortrand), <b>Gemeinden Großkmehlen</b> (Frauwalde, Großkmehlen, Kleinkmehlen), <b>Frauendorf</b> , <b>Kroppen</b> , <b>Lindenau</b> , <b>Tettau</b>	Altmarkt 1 01990 Ortrand	(035755) 605-0 / (035755) 605 230 www.ortrand.de / amt-ortrand@t-online.de Bauamt: Tel. (035755) 605 327
<b>Amt Ruhland</b>	<b>Stadt Ruhland</b> (Arnsdorf, Ruhland), <b>Gemeinden Grünewald</b> , <b>Guteborn</b> , <b>Hermisdorf</b> (Hermisdorf, Jannowitz), <b>Hohenbocka</b> , <b>Schwarzbach</b> (Schwarzbach, Biehlen)	Rudolf-Breitscheid-Straße 4 01945 Ruhland	(035752) 37 20 / (035752) 20 97 www.ruhland.de / amt@amt-ruhland.de Bauamt: Tel. (035752) 37 27
<b>Gemeinde Schipkau</b>	<b>Gemeinde Schipkau</b> (Annahütte, Drochow, Hörlitz, Klettwitz, Meuro, Schipkau)	Schulstraße 4 OT Klettwitz 01998 Schipkau	(035754) 36030 / (035754) 36032 www.schipkau.de / info@gemeinde-schipkau.de Bauplanung: Tel. (035754) 36022
<b>Stadt Schwarzheide</b>	<b>Stadt Schwarzheide</b>	Ruhlander Straße 102 01987 Schwarzheide	(035752) 85-0 / (035752) 85 599 www.schwarzheide.de / stadtverwaltung@schwarzheide.de Stadtplanung: Tel. (035752) 85 503
<b>Stadt Senftenberg</b>	<b>Stadt Senftenberg</b> (Brieske, Großkoschen, Hosena, Kleinkoschen, 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
<b>Stadt Vetschau/Spreewald</b>	<b>Stadt Vetschau</b> (Fleißdorf, Göritz, Kahnsdorf, Koßwig, Laasow, Missen, Naundorf, Ogrosen, Raddusch, Repten, Stradow, Suschow, Tornitz, Vetschau, Wüstenhain)	Schloßstraße 10 03226 Vetschau/Spreewald	(035433) 777-0 / (035433) 777 9010 www.vetschau.de / stadtverwaltung@vetschau.com Stadtplanung: Tel. (035433) 777 72

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

**Anhang 3 Bevölkerungszahlen (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
<b>Amt Altdöbern</b>				6.281	<b>6.200</b>
<b>Gemeinde Altdöbern</b>				2.728	<b>2.667</b>
	Altdöbern	2.497	<b>2.447</b>		
	OT Ranzow	85	<b>81</b>		
	OT Reddern	146	<b>139</b>		
<b>Gemeinde Bronkow</b>				638	<b>641</b>
	Bronkow	344	<b>332</b>		
	OT Lipten	149	<b>162</b>		
	OT Lug	145	<b>147</b>		
<b>Gemeinde Luckaitztal</b>				896	<b>886</b>
	OT Buchwäldchen	190	<b>190</b>		
	OT Gosda	158	<b>155</b>		
	OT Muckwar	155	<b>154</b>		
	OT Schöllnitz	393	<b>387</b>		
<b>Gemeinde Neupetershain</b>				1.374	<b>1.375</b>
<b>Gemeinde Neu-Seeland</b>				645	<b>631</b>
	OT Bahnsdorf	297	<b>287</b>		
	OT Lindchen	126	<b>119</b>		
	OT Lubochow	79	<b>83</b>		
	OT Ressen	143	<b>142</b>		
<b>Stadt Calau</b>				8.475	<b>8.359</b>
	Calau	5.677	<b>5.584</b>		
	OT Bolschwitz	142	<b>132</b>		
	OT Buckow	162	<b>161</b>		
	OT Craupe	158	<b>160</b>		
	OT Göllnitz	225	<b>233</b>		
	OT Groß-Mehßow	194	<b>193</b>		
	OT Groß-Jehser	248	<b>250</b>		
	OT Kemmen	243	<b>239</b>		
	OT Mlode	123	<b>121</b>		
	OT Saßleben	404	<b>404</b>		
	OT Werchow	616	<b>609</b>		
	OT Zinnitz	283	<b>273</b>		
<b>Stadt Großräschen</b>				10.307	<b>9.324</b>
	Großräschen	8.505	<b>7.602</b>		
	OT Allmosen	142	<b>135</b>		
	OT Barzig	106	<b>100</b>		
	OT Dörrwalde	186	<b>170</b>		
	OT Freienhufen	584	<b>558</b>		
	OT Saalhausen	250	<b>240</b>		
	OT Wormlage	418	<b>402</b>		
	OT Woschkow	116	<b>117</b>		
<b>Stadt Lauchhammer</b>				16.829	<b>16.519</b>
	Lauchhammer	14.826	<b>14.562</b>		
	OT Grünewalde	1.408	<b>1.371</b>		
	OT Kostebrau	595	<b>586</b>		

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

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

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