

Grundstücksmarktbericht 2007

Landkreis Oberspreewald-Lausitz



Impressum

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

Telefon: 0 35 41 / 870 53 91 - 94
Telefax: 0 35 41 / 870 53 10
eMail: gaa@osl-online.de
Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/OSL/index.htm

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

Gebühr: nach Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Titelfoto: Seehotel in der Stadt Großräschen

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Der Grundstücksmarkt in Kürze	7
2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	8
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	8
3.1.1 Geografische Daten	8
3.1.2 Verkehr, Infrastruktur	9
3.1.3 Regionalplanung	10
3.1.4 Verwaltungsstrukturen	11
3.1.5 Bevölkerung und Arbeitsmarkt	11
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung, Stadtentwicklung	12
3.2.1 Wirtschaftsstruktur	12
3.2.2 Ausgewählte Industrie- und Gewerbeflächen im Landkreis	13
3.2.3 Tourismus	14
3.2.4 Stadtumbau, Wohnen und Bautätigkeit	15
4 Übersicht über die Umsätze	16
4.1 Vertragsvorgänge	17
4.2 Geldumsatz	18
4.3 Flächenumsatz	19
4.4 Marktteilnehmer	20
4.5 Regionale Verteilung	20
4.6 Zwangsversteigerungen	21
5 Bauland	23
5.1 Allgemeines	23
5.2 Individueller Wohnungsbau	25
5.2.1 Preisniveau	26
5.2.1.1 Ländliche Wohnlagen	26
5.2.1.2 Städtische Wohnlagen	27
5.2.1.3 Wohngebiete	27
5.2.1.4 Verteilungsuntersuchung	27
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	28
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	30
5.3 Geschosswohnungsbau	31
5.4 Gewerbliche Bauflächen	31
5.4.1 Preisniveau	31
5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	32
5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland	33
5.6 Sonstiges Bauland	33
5.6.1 Grundstücke mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden	33
5.6.2 Erholungsgrundstücke	34
5.6.3 Arrondierungsflächen	34
5.7 Erbbaurechte	35
6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	37
6.1 Allgemeines	37
6.1.1 Die Agrarstruktur des Landkreises	37
6.1.2 Die Forststruktur des Landkreises	37
6.1.3 Rahmenbedingungen für die Marktanalyse	38

6.1.4	Umsatzzahlen und Marktteilnehmer	40
6.1.4.1	Anzahl der Verträge	40
6.1.4.2	Geldumsatz	41
6.1.4.3	Flächenumsatz	42
6.1.4.4	Marktteilnehmer	44
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	46
6.2.1	Ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen	46
6.2.1.1	Preisniveau ortsferner landwirtschaftlicher Nutzflächen	46
6.2.1.2	Preisentwicklung und Bodenpreisindexreihen	49
6.2.1.3	Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten	51
6.2.2	Ortsnahe landwirtschaftliche Nutzflächen	54
6.2.2.1	Preisniveau ortsnaher landwirtschaftlicher Nutzflächen	54
6.2.2.2	Preisentwicklung ortsnaher landwirtschaftlicher Nutzflächen	54
6.2.2.3	Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten	55
6.2.2.4	Beziehungen zu ortsfernen landwirtschaftlichen Grundstücken	57
6.2.3	Rekultivierte und nicht beanspruchte Bergbauflächen	57
6.2.4	Naturschutzflächen	58
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	58
6.3.1	Ortsferne Waldflächen	58
6.3.1.1	Preisniveau ortsferner Waldflächen	58
6.3.1.2	Preisentwicklung ortsferner Waldflächen	60
6.3.1.3	Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten	61
6.3.2	Ortsnahe Waldflächen auf gewachsenem Boden	61
6.3.2.1	Preisniveau ortsnaher Waldflächen	61
6.3.2.2	Preisentwicklung ortsnaher Waldflächen	62
6.3.2.3	Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten	63
6.3.2.4	Beziehung zu ortsfernen Waldflächen	64
6.3.3	Waldflächen auf nicht beanspruchtem und rekultiviertem Bergbauland	64
6.3.4	Waldflächen unter Naturschutz	65
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	66
7.1	Abbauland	66
7.2	Gartenland	67
7.2.1	Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten	67
7.2.2	Hausgärten	68
7.3	Lagerplätze	68
7.4	Private Wege	69
7.5	Wasserflächen	69
7.6	Windenergieanlagen	69
7.7	Gemeinbedarfsflächen	70
7.7.1	Verkehrsflächen	70
7.7.2	Sonstige Grundstücke zur öffentlichen Nutzung	71
8	Bebaute Grundstücke	72
8.1	Allgemeines	72
8.1.1	Kriterien für eine qualifizierte Auswertung	72
8.1.2	Allgemeiner Überblick über das Marktgeschehen	73
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	77
8.2.1	Preisniveau	77
8.2.1.1	Freistehende Einfamilienhäuser	77
8.2.1.2	Zweifamilienhäuser	79
8.2.1.3	Bauernhäuser und übergroße Grundstücke mit Einfamilienhäusern	80

	Seite
8.2.2 Preisentwicklung	81
8.2.3 Marktanpassungsfaktoren	83
8.2.3.1 Modellbeschreibung	83
8.2.3.2 Marktanpassungsfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser	84
8.2.3.3 Entwicklung der Marktanpassungsfaktoren	87
8.2.3.4 Einflussgrößen auf den Marktanpassungsfaktor	88
8.2.3.5 Marktanpassungsfaktoren für Bauernhäuser und übergroße Einfamilienhausgrundstücke	89
8.2.4 Vergleichsfaktoren	90
8.2.5 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	92
8.3 Doppelhaushälften, Reihenhäuser	94
8.3.1 Preisniveau	94
8.3.1.1 Doppelhaushälften	94
8.3.1.2 Reihenhäuser	95
8.3.2 Preisentwicklung	96
8.3.3 Marktanpassungsfaktoren	97
8.3.3.1 Doppelhaushälften und Reihenhäuser der Baujahresklasse nach 1990	97
8.3.3.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser der Baujahresklassen vor 1990	98
8.3.4 Vergleichsfaktoren	99
8.4 Wohnungseigentum	101
8.4.1 Preisniveau	102
8.4.1.1 Erstverkäufe	102
8.4.1.2 Weiterveräußerungen	103
8.4.2 Preisentwicklung	103
8.4.3 Vergleichsfaktoren	105
8.4.4 Liegenschaftszinssätze	105
8.5 Teileigentum	106
8.6 Mehrfamilienhäuser	107
8.6.1 Preisniveau	107
8.6.2 Preisentwicklung	108
8.6.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	108
8.6.4 Vergleichsfaktoren	109
8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	110
8.7.1 Preisniveau	110
8.7.1.1 Wohn- und Geschäftshäuser	110
8.7.1.2 Büro- und Verwaltungsgebäude	111
8.7.1.3 Geschäftsgebäude	112
8.7.2 Preisentwicklung	112
8.7.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	112
8.7.4 Vergleichsfaktoren	113
8.7.4.1 Vergleichsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser	113
8.7.4.2 Vergleichsfaktoren für Geschäftsgebäude	113
8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte	113
8.8.1 Gaststätten und Hotels	113
8.8.2 Produktions- und Lagergebäude	114
8.9 Sonstige bebaute Objekte – Wochenendhäuser	114
9 Bodenrichtwerte	115
9.1 Gesetzlicher Auftrag	115
9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)	116
9.2.1 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland	118
9.2.2 Bodenrichtwerte für neue Wohngebiete	118
9.2.3 Übersichten über Bodenrichtwerte	120

	Seite
9.3 Besondere Bodenrichtwerte	122
9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	125
10 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	126
10.1 Nutzungsentgelte	126
10.1.1 Nutzungsentgelte zur gärtnerischen Nutzung, Erholung und Freizeitgestaltung	126
10.1.2 Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke	126
10.2 Mieten	127
10.2.1 Wohnraummieten	127
10.2.2 Gewerbemieten	128
10.3 Pachten	130
10.3.1 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	130
10.3.2 Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau / Kleingartenpachten	132
11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	133
11.1 Rechtsgrundlagen	133
11.2 Die regionalen Gutachterausschüsse	133
11.2.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen	133
11.2.2 Die Mitglieder des Gutachterausschusses im Landkreis Oberspreewald-Lausitz	134
11.2.3 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis OSL	135
11.3 Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg	135
Anhang 1 Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg	136
Anhang 2 Anschriften der Gemeindeverwaltungen	137
Anhang 3 Bevölkerungszahlen, Stichtag 31.12.2007	138

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Oberspreewald-Lausitz waren im Jahr 2007 mehr Kaufaktivitäten als im Vorjahr zu verzeichnen. Die Vertragszahlen stiegen um 3,4 % auf 1.251 Verträge. Rückläufige Zahlen gegenüber dem Vorjahr verzeichneten dagegen Geld- und Flächenumsatz. Der Geldumsatz verringerte sich um 4,6 % und betrug rd. 54,5 Mio. €. Der Flächenumsatz sank um 7,5 % auf rd. 2.241 ha.

Übersicht über das Preisniveau im Jahr 2007		
Teilmarkt	Spanne	Durchschnitt
Bodenpreise für Bauland		
Wohnbauland (ländliche Wohnlage)	7 €/m ² – 26 €/m ²	13 €/m ²
Wohnbauland (städtische Wohnlage)	11 €/m ² – 65 €/m ²	37 €/m ²
Wohnbauland (neue Wohngebiete)	50 €/m ² – 70 €/m ²	57 €/m ²
Gewerbebauland	8 €/m ² – 13 €/m ²	11 €/m ²
Bodenpreise der Land- und Forstwirtschaft		
Ackerland	0,06 €/m ² - 0,40 €/m ²	0,21 €/m ²
Grünland	0,08 €/m ² - 0,44 €/m ²	0,18 €/m ²
Forsten	0,02 €/m ² – 0,51 €/m ²	0,17 €/m ²
Bodenpreise der sonstigen Flächen – Hausgärten		
	0,85 €/m ² – 6,00 €/m ²	3,01 €/m ²
Bebaute Grundstücke		
freistehende Einfamilienhäuser	8 T€ – 236 T€	76 T€
Doppelhaushälften	20 T€ – 140 T€	61 T€
Reihenhäuser	4 T€ – 123 T€	66 T€
Eigentumswohnungen (Wohnflächenpreise)		
Neubau im Erstverkauf	480 €/m ² – 1.550 €/m ²	1.390 €/m ²
sanierter Altbau im Erstverkauf	–	860 €/m ²
Nutzungsentgelte/Mieten/Pachten		
Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke	0,07 €/m ² – 0,63 €/m ²	–
Wohnraummieten (Nettokaltmiete -NKM)	1,60 €/m ² Wfl. – 6,10 €/m ² Wfl.	–
Gewerbemieten (NKM)	2,50 €/m ² Nfl. – 15 €/m ² Nfl.	–
Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen - A	3 €/ha – 188 €/ha	67 €/ha
Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen - GR	2 €/ha – 155 €/ha	64 €/ha

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

Die Ergebnisse der Analysen des örtlichen Grundstücksmarktes, insbesondere die Umsatz- und Preisentwicklungen, werden für das Berichtsjahr 2007, teilweise auch für zurückliegende Jahre, umfassend dargestellt. Für einen flächendeckenden Überblick zum Marktgeschehen wurden die verschiedensten Teilmärkte analysiert und Aussagen zum Preisniveau für die einzelnen Grundstücksarten getroffen. Darüber hinaus werden Informationen über die Rahmenbedingungen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz mitgeteilt, die auf Ursachen für die aktuelle Entwicklung auf dem örtlichen Grundstücksmarkt schließen lassen.

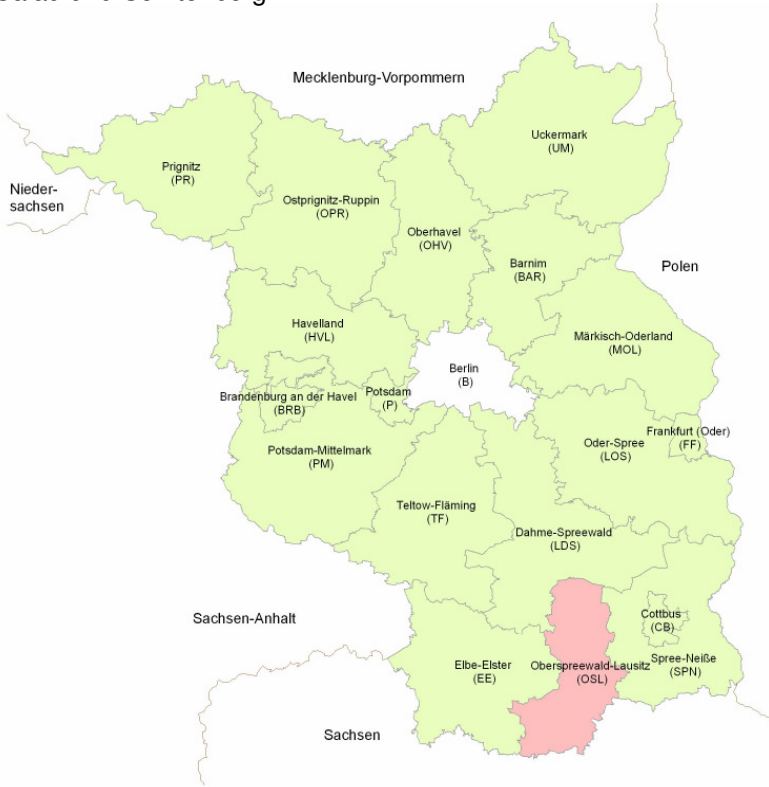
Die durch den Gutachterausschuss abgeleiteten sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne der §§ 9, 10 WertV, wie z.B. Bodenpreisindexreihen für baureifes Land und landwirtschaftliche Flächen, Wohnflächenpreisindexreihen für Eigentumswohnungen sowie Marktanpassungsfaktoren für Wohngrundstücke, ergänzen das veröffentlichte Datenmaterial. Informationen über Erbbauzinsätze, Bodenrichtwerte, Nutzungsentgelte, Mieten und Pachten sind weitere Bestandteile des Grundstücksmarktberichtes.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

3.1.1 Geografische Daten

Der Landkreis Oberspreewald-Lausitz befindet sich im Süden des Bundeslandes Brandenburg. Er entstand im Zuge der Kreisgebietsreform im Land Brandenburg im Jahr 1993 aus den ehemaligen Kreisen Calau und Senftenberg.



Verwaltungsübersicht des Landes Brandenburg

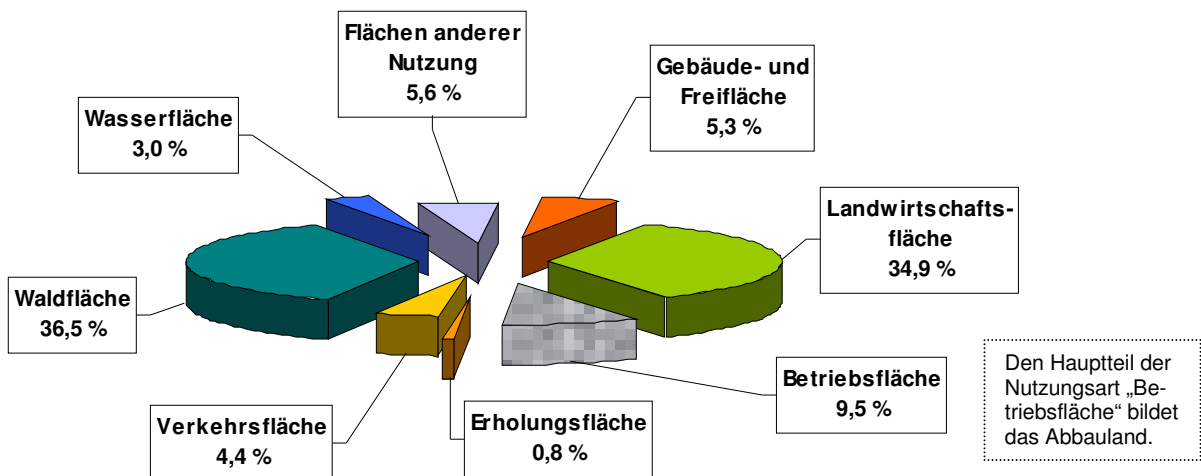
Der Landkreis Oberspreewald-Lausitz liegt im äußeren Entwicklungsraum Brandenburg.

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

Quelle: Landesvermessung und Geobasisdaten Brandenburg

Gesamtfläche: 1.216,70 km²
 Höhenlage: 49 bis 201 Meter über dem Meeresspiegel
 Längste Ausdehnung: Nord – Süd: ca. 63 km, Ost – West: ca. 33 km

Prozentuale Verteilung der Flächennutzung



Quelle: entsprechend der Ausweisung im Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB), Stand: 31.12.2007

Das Landschaftsbild des Landkreises wurde zum einen durch die Einwirkungen der letzten Eiszeit und zum anderen durch die Braunkohlegewinnung im Tagebaubetrieb geprägt.



Im Norden des Landkreises Oberspreewald-Lausitz befindet sich der **Spreewald**, dessen Niederungsgebiet einzigartig in Mitteleuropa ist.

Über 300 Kanäle und Fließe verbinden die Hauptarme der Spree mit einer Gesamtlänge von ca. 970 km, ein Teil davon fließt in unserem Landkreis.

Der Spreewald genießt als Biosphärenreservat besonderen Schutz und ist Bestandteil des Brandenburger Netzes von Großschutzgebieten.

Der große Kahnfährrhafen in der Stadt Lübbenu/Spreewald stellt mit seinem vielfältigen Angebot eine besondere touristische Attraktion dar.

Quelle: Kartenausschnitt Biosphärenreservat Spreewald

Neben zahlreichen Naturschutzgebieten, Parks, Teichlandschaften und Seen, gibt es großflächige Altbergbaugelände. Ca. 30 % der Kreisfläche wurden in den letzten 150 Jahren bergbaulich beansprucht. Die Folge davon sind u.a. 122 Restlöcher und zahlreiche Kippengelände, die zum großen Teil rekultiviert sind. Insgesamt 11 rechtsverbindliche Sanierungspläne bilden die Grundlage für die Bergbausanierung im Landkreis. Der **Senftenberger See** ist Teil einer Bergbaufolgelandschaft und gehört mit ca. 1.300 ha Fläche zu den größten künstlich angelegten Seen Europas. Er ist ein hervorragendes Beispiel für eine gelungene Rekultivierung.



In den nächsten 20 Jahren soll aus den einstigen Tagebauen das **Lausitzer Seenland**, die größte künstlich geschaffene Seenlandschaft Europas, in Brandenburg und Sachsen entstehen.

Den Kern wird die Lausitzer Seenkette zwischen Senftenberg und Hoyerswerda bilden. Hier werden neun Seen mit einer Wasserfläche von ca. 5.500 ha durch schiffbare Kanäle miteinander verbunden.

Die drei ersten Kanäle, der Barbara-Kanal, der Rosendorfer Kanal und der Sornoer Kanal sind fertig gestellt. Im Jahr 2007 wurde mit dem Bau des Überleiters 12 vom Geierswalder See zum Senftenberger See begonnen.

Quelle: Kartenausschnitt Lausitzer Seenland Ferienjournal 2008

3.1.2 Verkehr, Infrastruktur

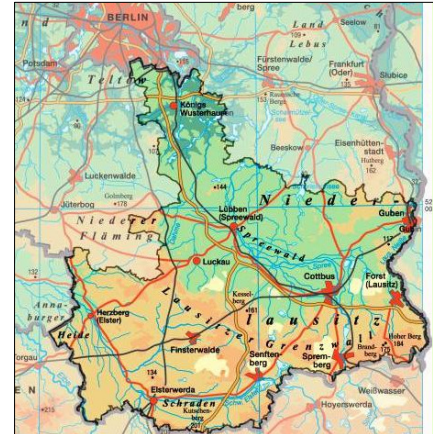
Der Landkreis besitzt eine günstige verkehrstechnische Anbindung und bietet damit ein großes Potential für wirtschaftliche Entwicklung und Ansiedlung.

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

Mehrere Eisenbahnstrecken führen durch den Landkreis. Hierzu gehören die Strecken Berlin-Cottbus, Cottbus-Leipzig und Cottbus-Dresden, die gemäß Bahnkonzept in der Planungskategorie A (SPNV-Strecke mit maßgebender Bedeutung für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg) und die Strecken Elsterwerda-Ruhland-Hoyerswerda, Lübben-Calau-Hohenbocka und Großräschen-Finsterwalde in der Planungskategorie B eingestuft sind.

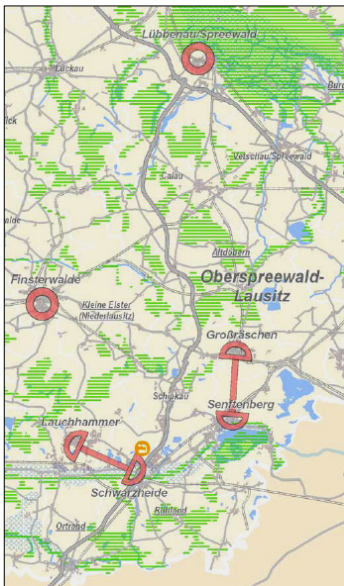
3.1.3 Regionalplanung

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



Quelle: Landesvermessung und Geobasisdaten Brandenburg

Im Sachlichen Teilregionalplan I "Zentralörtliche Gliederung", genehmigt am 28.4.1997, sind die Städte Senftenberg, Lübbenau/Spreewald und Lauchhammer als Mittelzentren und die Städte Calau und Großräschen als Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ausgewiesen.



Nach Artikel 8 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 2008 (Berlin: GVBl. S. 37; Brandenburg: GVBl. I S. 42) können gemeinsame Landesentwicklungspläne aufgestellt werden.

Im Auftrag der Landesregierungen der Länder Berlin und Brandenburg hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) einen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) erarbeitet (Entwurf vom 21. August 2007).

Der LEP B-B soll voraussichtlich bis Ende 2008 die bisherigen Landesentwicklungspläne LEP I Brandenburg, LEP eV und LEP GR ablösen.

Dieser Entwurf sieht als Mittelzentrum die Stadt Lübbenau/Spreewald und als Mittelzentren in Funktionsteilung die Städte Senftenberg-Großräschen und Lauchhammer-Schwarzheide vor.

Quelle: Auszug aus dem LEP B-B, Festlegungskarte 1 – Gesamttraum, Entwurf vom 21. August 2007

Alternative Energien

Der Sachliche **Teilregionalplan III "Windkraftnutzung"**, veröffentlicht am 14.07.2004 im Amtsblatt für Brandenburg, legt mit dem Ziel einer Konzentrationswirkung, Eignungsgebiete gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) für Windnutzung für die Region Lausitz-Spreewald fest. Insgesamt sind 74 Eignungsgebiete mit einer Gesamtfläche von 7.166 ha (ca. 1 % der Regionsfläche) ausgewiesen. Für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz wurden 14 Vorrangflächen festgelegt.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat am 21.09.2007 diesen Sachlichen Teilregionalplan III "Windkraftnutzung" für unwirksam erklärt. Das Urteil ist seit dem 05.11.2007 rechtskräftig. Nach Aussage der Regionalen Planungsstelle „Lausitz-Spreewald“ soll zeitnah ein neuer Plan erstellt werden.

Bis Ende 2007 konnten im Landkreis Oberspreewald-Lausitz insgesamt 74 Windkraftanlagen installiert werden, die in das öffentliche Netz einspeisen.

Des Weiteren laufen Planungen zur Errichtung von Solarparks im Bereich des ehemaligen Tagebaus Meuro und im Bereich Groß Lübbenau. Im Industriepark „Marga“ in Brieske wird derzeit eine Produktionsstätte für Solar-Dünnschichtmodule errichtet.

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

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.



Der Landkreis Oberspreewald-Lausitz seit dem 26.10.2003

Zum Tag der Kommunalwahl am 26.10.2003 wurden die Ämter Calau, Lübbenau/Spreewald und Vetschau aufgelöst und die drei Städte mit den neuen Ortsteilen amtsfrei.

Die Dienststellen der Kreisverwaltung befinden sich in der Kreisstadt Senftenberg und in der Stadt Calau.

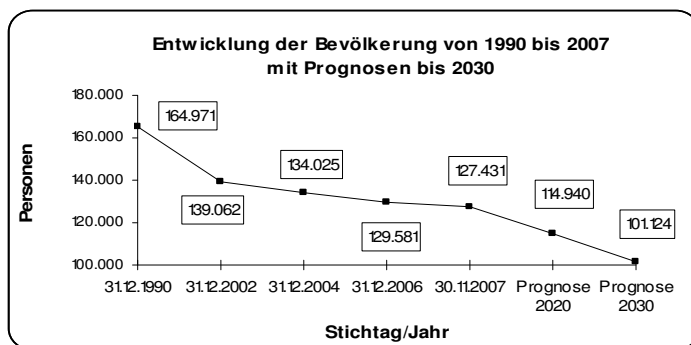
Anschrift der Hauptverwaltung:
Dubinaweg 1
01968 Senftenberg

Eine Übersicht über die Anschriften der Ämter und amtsfreien Städte und Gemeinden ist im Anhang 2 dargestellt.

3.1.5 Bevölkerung und Arbeitsmarkt

Bevölkerung am 31.12.2007: 127.278 Einwohner (31.12.2006: 129.581 Einwohner)
Bevölkerungsdichte am 31.12.2007: 105 Einwohner/km² (31.12.2006: 107 Einwohner/km²)

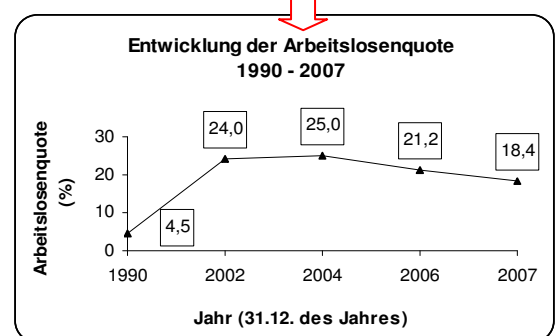
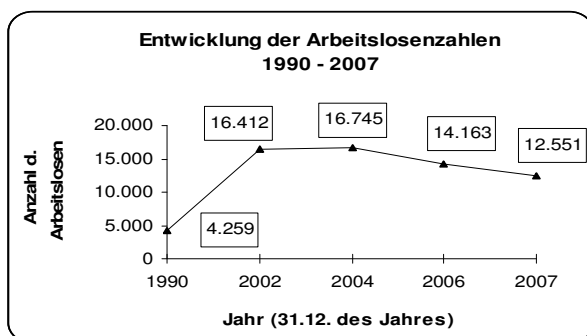
Auf der Grundlage der von den Einwohnermeldeämtern mitgeteilten Bevölkerungszahlen zum Stichtag 31.12.2007 wurde eine Übersicht über die Bevölkerungszahlen in den Gemeinden und Ortsteilen erstellt (Anhang 3). Abweichungen von der vorab genannten Gesamtzahl zum Stichtag 31.12.2007, die vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg veröffentlicht wurde, sind möglich.



Die Bevölkerungsprognose vom März 2006 lässt für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz bis zum Jahr 2030 einen rapiden Bevölkerungsrückgang um fast 25 % der Bevölkerung des Jahres 2004 erwarten (Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik Brandenburg).

Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen am 31.12.2007:

- Geschäftsstelle Lübbenau = 17,0 %
- Geschäftsstelle Senftenberg = 19,1 %



3.2 Wirtschaftliche Entwicklung, Stadtentwicklung

3.2.1 Wirtschaftsstruktur

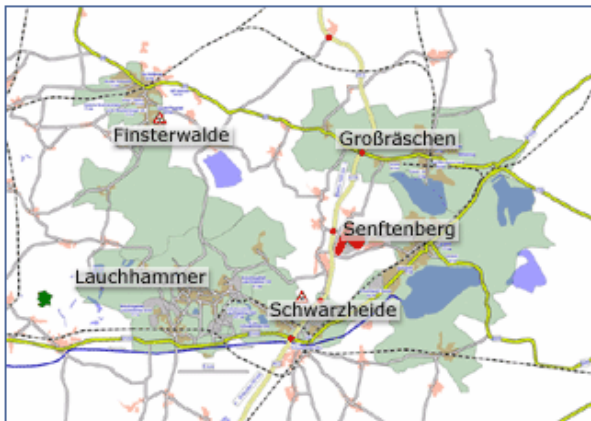
Seit der Beendigung des jahrzehntelangen Braunkohlenabbaus sind der Landkreis und die Region vom Strukturwandel stark betroffen.

In den letzten Jahren konnte sich die Wirtschaftsstruktur im Landkreis zu einer ausgewogenen Mischung von leistungs- und wettbewerbsfähigen klein- und mittelständischen Unternehmen im gewerblich produzierenden Bereich sowie dem Dienstleistungssektor entwickeln.

Langfristig gesicherte industrielle Kerne befinden sich in den Städten Lauchhammer, Schwarzheide, Senftenberg, Großräschen, Ortrand, Lübbenau/Spreewald und Vetschau/Spreewald.

Das Land Brandenburg hat seine Wirtschaftsförderung für mehr Beschäftigung unter dem wirtschaftspolitischen Leitbild „Stärken stärken“ neu ausgerichtet. Dabei erfolgt die Konzentration auf Regionale Wachstumskerne und Branchenkompetenzfelder.

Als regionaler Wachstumskern ("Westlausitz") wurden die Städte Finsterwalde (Landkreis Elbe-Elster)/Lauchhammer/ Schwarzheide/Senftenberg/Großräschen festgelegt.



Regionaler Wachstumskern „Westlausitz“

Für Investitionen, Ansiedlungen und Erweiterungen bietet die Westlausitz hervorragende Rahmenbedingungen und Infrastrukturangebote.

Der größte Arbeitgeber im Landkreis Oberspreewald-Lausitz ist die BASF-Schwarzheide GmbH mit über 2.000 Mitarbeitern.

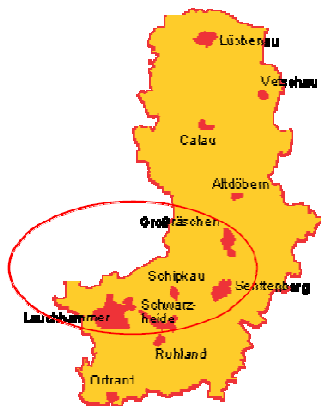
Bedeutende Neuansiedlung im Jahr 2007:
Das Unternehmen Energy/Photovoltaics Inc. (EPV) errichtet eine Produktionsstätte für Solar-Dünnschichtmodule in der Stadt Senftenberg, Ortsteil Brieske.

Quelle: Abbildung unter www.wachstumskern-westlausitz.de

Wichtige Branchenkompetenzfelder zur gezielten Förderung in der Region sind: Energie, Chemie, Metall/Elektro und Tourismus-Gesundheit-Ernährung.

Der Prognos-Zukunftsatlas 2006 vom 17.01.2007 zeigt für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz weitere Branchen mit Bedeutung für den Regionalen Wachstumskern „Westlausitz“ auf:

Wirtschaftsstandorte in Oberspreewald-Lausitz: Weitere Branchen haben Bedeutung für den Regionalen Wachstumskern



Branchenschwerpunktort / Kompetenzfeld

- Senftenberg: **Biotech, Medien/IKT, Metall/Mechatronik**
- Schwarzheide: **Kunststoff/Chemie, Logistik, Metall/Mechatronik, Mineralöl/Biokraftstoffe**
- Lauchhammer: **Energie, Kunststoffe/Chemie, Metall, Medien/IKT, Ernährung**
- Großräschen: **Automotive, Metall, Mechatronik**
- Lübbenau/Vetschau: **Ernährung, Metall**



Laut prognos arbeiten im Landkreis OSL 10.000 Beschäftigte (Anteil 28 %) in den deutschen Leit- und Wachstumsbranchen, insbesondere in den Bereichen Unternehmensdienstleistungen und Logistik, aber auch in der Metall- und Chemiebranche.

Der Landkreis OSL ist bundesweit der dritt wichtigste Standort für Lacke und Farben und schneidet in der Metallindustrie im Bundesvergleich gut ab.

In den regionalspezifischen Leitbranchen Abwasser/Abfall, Landwirtschaft, Kohlebergbau, Kokerei, Glasgewerbe, Metallherzeugung und Gastgewerbe arbeiten über 6.200 Beschäftigte.

Im Prognos Zukunftsatlas 2007, der Auskunft über die Zukunftschancen der 439 Kreise und kreisfreien Städte gibt, wird der Landkreis Oberspreewald-Lausitz im Ranking auf Platz 413 geführt.

3.2.2 Ausgewählte Industrie- und Gewerbeflächen im Landkreis

Nach Angaben des Amtes für Planung und Wirtschaft existieren im Landkreis neben einzelnen Gewerbe- und Industrieflächen 32 Industrie- und Gewerbegebiete mit einer Gesamtnettofläche von rd. 1.356 ha.

An diesen ausgewählten Standorten sind 356 Investoren mit insgesamt 7.054 Arbeitsplätzen (Vorjahr: 6.898 Arbeitsplätze) angesiedelt. Die flächenmäßige Auslastung beträgt 61 % (Vorjahr – 61 %).

Zukünftigen Investoren stehen noch 528 ha voll erschlossene Bauflächen zur Neuansiedlung zur Verfügung.

Geförderte Industrie- und Gewerbegebiete (Stand: 12/2007)		
Bezeichnung	Nettofläche (ha)	Auslastung der Fläche (%)
GE „Altdöbern-Schöllnitz“ BRW	11,6	54,6
Brieske, Lausitz - Industriepark „Marga“ BRW	58,7	28,3
Gewerbepark „Calau-Nord“ BRW	8,1	56,9
GE „Calau-Ost“	8,6	73,3
Freienhufen, Lausitz - Industriepark „Sonne“ BRW	48,6	63,1
Großbräschen, Gl u. GE „Am Räschener Laug“ BRW	28,7	81,3
Lausitz - Industriepark Kittlitz/Lübbenau BRW	20,1	16,8
Lauchhammer-Süd, Industriepark BRW	105,6	50,9
GE Meuro/Klettwitz	10,5	19,0
GE Raddusch BRW	19,3	63,2
Ruhland, GE „Große Wiesen“ BRW	17,4	29,3
Schwarzheide, Verarbeitungs- u. Industriezentrum (VIZ)	9,4	47,0
GE Schwarzheide-Mitte	6,2	75,0
GE Schwarzheide-Süd BRW	51,0	69,2
GE Lindenau	5,4	5,3
Senftenberg, GE „Grubenstraße“ BRW	5,4	63,5
Senftenberg, GE „Laugfeld“ BRW	11,4	94,0
Schipkau, EuroSpeedway Lausitz, Sondergebiet	570,0	64,4
Vetschau, ITS Spreewald BRW	100,0	65,3

BRW – Bodenrichtwerte siehe Punkt 9.2.1

Nicht geförderte Industrie- und Gewerbegebiete (Stand: 12/2007)		
Bezeichnung	Nettofläche (ha)	Auslastung der Fläche (%)
GE Boblitz	10,7	100,0
Brieske, Bau- u. Gartenmarkt	3,2	21,9
Gl u. GE „Calau-Süd“	32,0	100,0
GE Göritz	10,6	96,2
GE Groß Beuchow	9,0	33,3
Groß Klessow Gl u. GE „Am Spreewalddreieck“ BRW	77,0	77,9
Gl u. GE Großbräschen Ost, Woschkower Weg	50,0	49,5
Gl u. GE Lauchhammer West BRW	20,5	36,1
Lübbenau/Spreewald, Gewerbepark	10,0	36,2
Ortrand, GE Burkertsdorf	6,2	4,8
Schipkau, Hauptwerkstatt BRW	13,4	39,9
Senftenberg, GE „Grünstraße“	3,7	35,1
Senftenberg, GE „Impuls“ BRW	13,9	91,8

BRW – Bodenrichtwerte siehe Punkt 9.2.1

Die Angebote der noch zur Verfügung stehenden Industrie- und Gewerbeflächen erfolgen über den Landkreis Oberspreewald-Lausitz in der landesweiten Gewerbegebietsdatenbank der ZukunftsAgentur Brandenburg (ZAB) unter www.zab-brandenburg.de.

3.2.3 Tourismus

Der Tourismus wird zunehmend zu einem Wirtschaftsfaktor im Landkreis. Zur touristischen Entwicklung und Vermarktung der Reisegebiete im Landkreis arbeiten der Landkreis mit seinen Kommunen sowie die Tourismusverbände Spreewald e.V. und Niederlausitz e.V. und die Tourismusvereine Lausitzer Seen e.V. und Spreewald-Tourismusinformation Lübbenau e.V. eng zusammen.

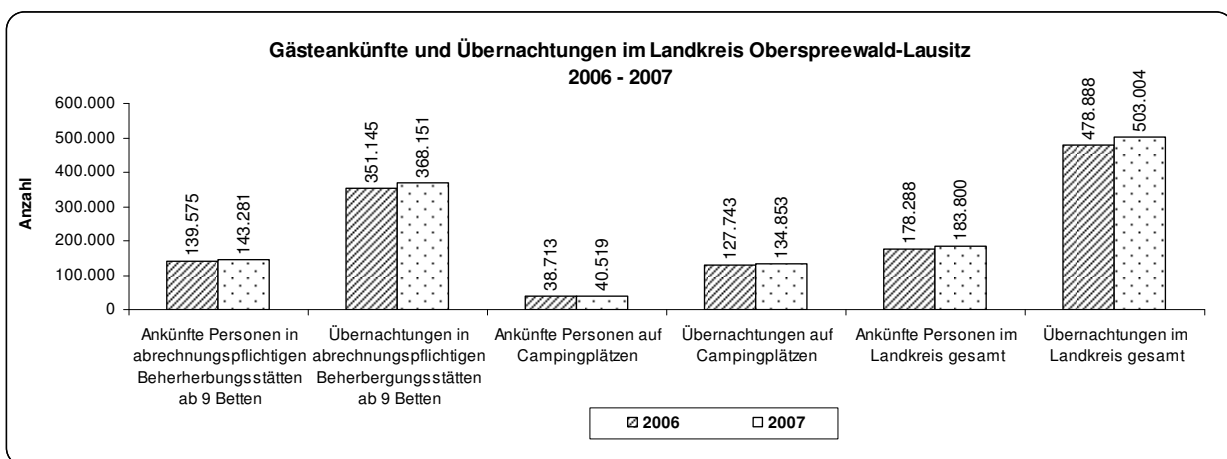
Die bekanntesten Fremdenverkehrsgebiete sind der Spreewald und der Senftenberger See. Darüber hinaus bieten das Erholungsgebiet „Grünewalder Lauch“ bei Lauchhammer, die Wandergebiete „Buck’sche Schweiz“ bei Hohenbocka und „Calauer Schweiz“ bei Calau sowie die Kmehlener Berge bei Ortrand zahlreiche Möglichkeiten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

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

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

- Kahnfährtshafen und Spreewelten Sauna- & Badeparadies in Lübbenau/Spreewald
- EuroSpeedway Lausitz in Schipkau
- die Slawenburg Raddusch als Aussichtsplattform mit Regionalgeschichtsmuseum
- eine schwimmende Tauchschule mit einer 70 m langen Steganlage am Gräbendorfer See
- das Kunstgussmuseum Lauchhammer
- die Indoor-Skipiste „Snowtropolis“ in Senftenberg als erste ostdeutsche Skihalle
- der Senftenberger See mit ausgezeichneter Infrastruktur, zwei Badestrände mit dem Umweltgütesiegel „Blaue Flagge“
- der Familienpark Großkoschen am Sfb. See mit Appartementshäusern und einem Campingplatz
- das Wassersportzentrum in Großkoschen am Senftenberger See
- zahlreiche Campingplätze in den Erholungsgebieten, zum Teil mit bester Einstufung

Im Jahr 2007 konnte die Zahl der Gästeankünfte und Übernachtungen weiter gesteigert werden. Nach Auskunft des Amtes für Planung und Wirtschaft stieg die Zahl der Übernachtungen am Senftenberger See in den vergangenen 10 Jahren um 58 %, bei einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer in den Ferienhäusern von 5,8 Tagen und im Campingbereich von 4,8 Tagen. Im Gebiet des Tourismusverbandes Spreewald betrug die Steigerung der Übernachtungen 6 %, bei einer durchschnittlichen Übernachtungsdauer von 2,5 Tagen. Im Verbandsgebiet Niederlausitz erhöhte sich die Zahl der Übernachtungen um 1,6 %, bei einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 2,9 Tagen.



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

Auch das Radwandern ist ein touristisches Markenzeichen des Landkreises. Ebenso kommen Wanderer und Skater auf ihre Kosten. Das gesamte Territorium mit seinen touristischen Angeboten ist durch das Rad- und Wanderwegesystem vernetzt und mit den Landkreisen Spree-Neiße, Elbe-Elster, Dahme-Spreewald sowie mit Sachsen verbunden.

Das kreisliche Radwanderwegenetz beträgt insgesamt 650 km, davon sind 233 km Neubaustrecke. In den nächsten Jahren wird es ergänzt durch Radwege im entstehenden Lausitzer Seenland und durch straßenbegleitende Neubaustrecken.

3.2.4 Stadtumbau, Wohnen und Bautätigkeit

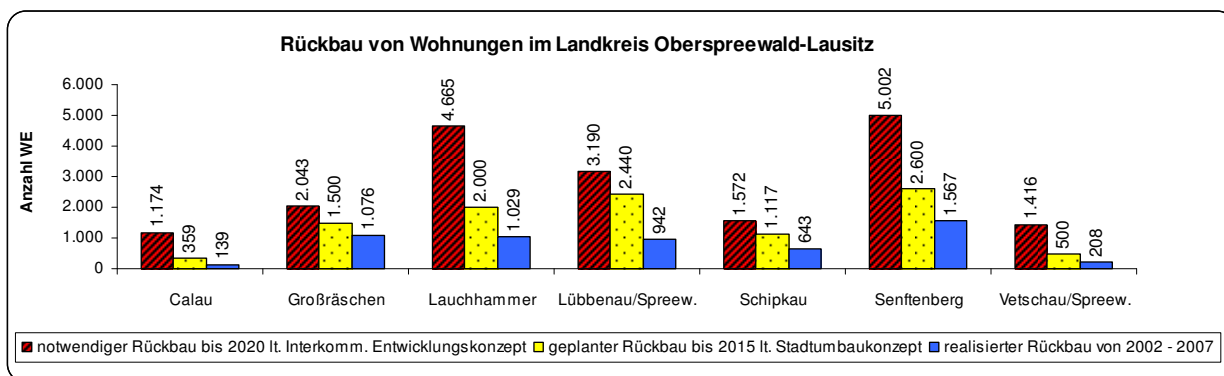
Die kontinuierlich abnehmende Bevölkerungszahl und der damit verbundene Wohnungsleerstand erweisen sich immer mehr als entscheidende Faktoren bei der Stadtentwicklung und dem zu bewältigenden Stadtumbau.

Im Landkreis Oberspreewald-Lausitz gibt es zehn bestätigte Sanierungsgebiete. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen finden in den Stadtkernen bzw. Innenstädten von Calau, Lübbenau/Spreewald, Großräschen, Lauchhammer, Ortrand, Ruhland, Senftenberg und Vetschau/Spreewald statt (siehe Punkt 9.3). Darüber hinaus wurden zwei Wohnsiedlungen, die Gartenstadt „Marga“ in Brieske und die Glaswerksiedlung in Annahütte, als Sanierungsgebiete förmlich festgelegt.

Im Rahmen des Bund/Länder-Programms „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ erfolgte die Bewilligung von Fördermitteln in Höhe von rd. 2,33 Mio. Euro für die Weiterführung von geplanten Maßnahmen. Insgesamt konnten damit im Jahr 2007 Mittel in Höhe von rd. 3,58 Mio. Euro in die Sanierungsgebiete fließen.

Vom Stadtumbau sind die Städte Calau, Großräschen, Lauchhammer, Lübbenau/Spreewald, Senftenberg und Vetschau/Spreewald sowie die Gemeinde Schipkau betroffen. Bis zum Jahr 2015 ist laut Stadtumbaukonzept ein Rückbau von insgesamt 10.516 Wohnungen geplant.

Im Jahr 2007 erfolgte der Rückbau von insgesamt 1.066 Wohnungen (WE) mit Hilfe von Fördermitteln (pauschaler Zuschuss von 60 Euro/m²). Diese verteilen sich auf die Städte Senftenberg (291 WE), Lübbenau/Spreewald (249 WE), Großräschen (260 WE), Lauchhammer (104 WE), Vetschau/Spreewald (38 WE) und die Gemeinde Schipkau (124 WE).



Die Bautätigkeit im Landkreis Oberspreewald-Lausitz erfuhr im Jahr 2007 einen starken Einbruch. Im Vergleich zum Jahr 2006 wurden rd. 64 % weniger Baufertigstellungen abgerechnet. Die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen insgesamt sank um rd. 37 %.

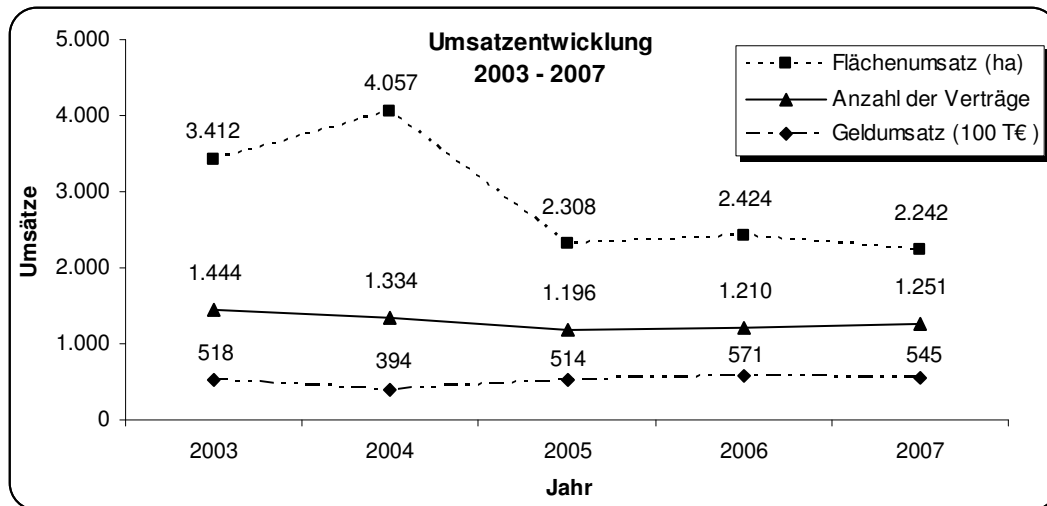
Kennziffern im Bereich Bautätigkeit und Wohnen		
Baufertigstellungen insgesamt im Jahr 2007	(Gebäude/Baumaßnahmen)	112
darunter neue Wohngebäude	Anzahl	56
neue Nichtwohngebäude	Anzahl	8
Baugenehmigungen insgesamt im Jahr 2007	(Gebäude/Baumaßnahmen)	112
darunter neue Wohngebäude	Anzahl	46
neue Nichtwohngebäude	Anzahl	12
Wohngebäudebestand insgesamt 2006	Anzahl	28.874
davon mit einer Wohnung	Anzahl	18.881
mit zwei Wohnungen	Anzahl	4.670
mit drei und mehr Wohnungen	Anzahl	5.323
Wohnungsbestand insgesamt 2006	Anzahl	67.756
Wohnfläche insgesamt 2006	100 m ²	49.217

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

4 Übersicht über die Umsätze

Die Analyse des Grundstücksmarktes 2007 stützt sich auf die Kaufverträge, die im Zeitraum vom 01.01.2007 bis 31.12.2007 abgeschlossen wurden und in der Geschäftsstelle bis zum 15.02.2008 eingingen. Nach dem Stichtag eingehende Kaufverträge werden zwar Bestandteil der Kaufpreissammlung im jeweils zugehörigen Vertragsjahr, stehen aber für die Jahresanalyse nicht zur Verfügung.

Die Umsatzentwicklung auf dem örtlichen Grundstücksmarkt war im Jahr 2007, mit Ausnahme der Vertragszahlen, insgesamt leicht rückläufig. Die Vertragszahlen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 3,4 % erhöht. Flächen- und Geldumsatz weisen eine fallende Tendenz auf.



Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr					
Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
2007	% zu 2006	2007	% zu 2006	2007	% zu 2006
1.251	+ 3,4	2.242,1	- 7,5	54,5	- 4,6

Kaufverträge, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu Stande gekommen sind und ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse aufweisen, hatten im Berichtsjahr einen Anteil von 13,6 % (170 Kaufverträge). Sie wurden überwiegend nur für mengenstatistische Auswertungen herangezogen.

Hierunter zählen neben den Verträgen, die aufgrund vermuteter besonderer persönlicher Verhältnisse für Auswertungen ungeeignet sind, auch 38 Verträge zur Privatisierung von Agrarflächen nach besonderen gesetzlichen Bestimmungen, wie der Flächenerwerbsverordnung oder dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz

Darüber hinaus sind in der Anzahl der Kaufverträge insgesamt auch 31 Tauschverträge und 69 Zwangsversteigerungen enthalten.

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

„unbebaute Baufläche“	(ub),
„bebautes Grundstück“	(bb),
„Wohnungs- und Teileigentum“	(ei),
„land- und forstwirtschaftliche Fläche“	(lf),
„Gemeinbedarfsfläche“ (bleibender Gemeinbedarf)	(gf),
„sonstige Fläche“	(sf).

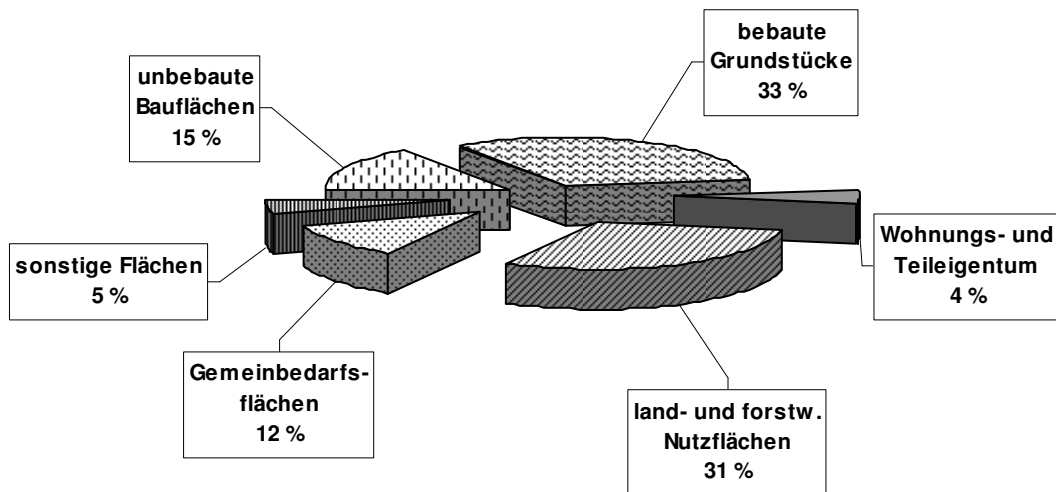
Nach dieser Einteilung erfolgt die Analyse einzelner Kennziffern des Grundstücksmarktes, wie z.B. die Anzahl der Vertragsvorgänge, die Geld- und Flächenumsätze sowie die Zwangsversteigerungen im Landkreis.

4.1 Vertragsvorgänge

Für das Berichtsjahr 2007 wurden insgesamt 1.336 Datensätze in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Vertragszahlen deutlich um 10,4 %.

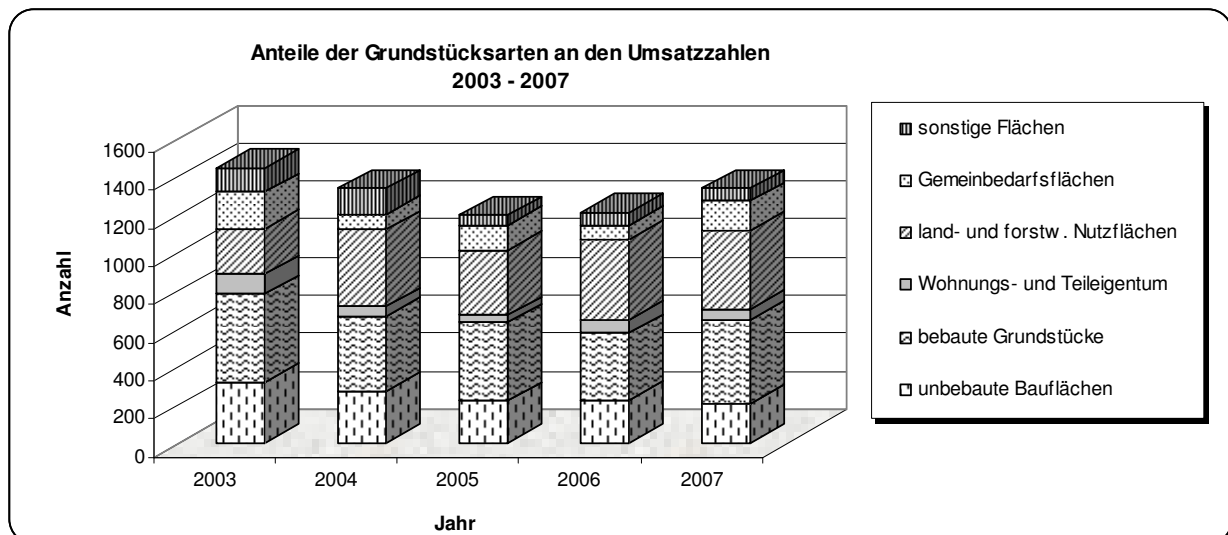
Kauffälle in den Jahren 2006/2007		
Grundstücksarten	2006	2007
Kauffälle gesamt	1.210	1.336
unbebaute Bauflächen	225	203
bebaute Grundstücke	351	439
Wohnungs- und Teileigentum	68	61
land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen	421	411
Gemeinbedarfsflächen	75	156
sonstige Flächen	70	66

Verteilung der Grundstücksarten im Jahr 2007



Die Anteile der einzelnen Grundstücksarten am gesamten Grundstücksmarkt des Landkreises Oberspreewald-Lausitz haben sich im Jahr 2007 wieder zu Gunsten der bebauten Grundstücke mit 33 % Anteil verschoben.

Die land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen verzeichneten einen leichten Rückgang der Vertragszahlen um 2,4 % und senkten damit ihren Marktanteil von 35 % auf 31 %.



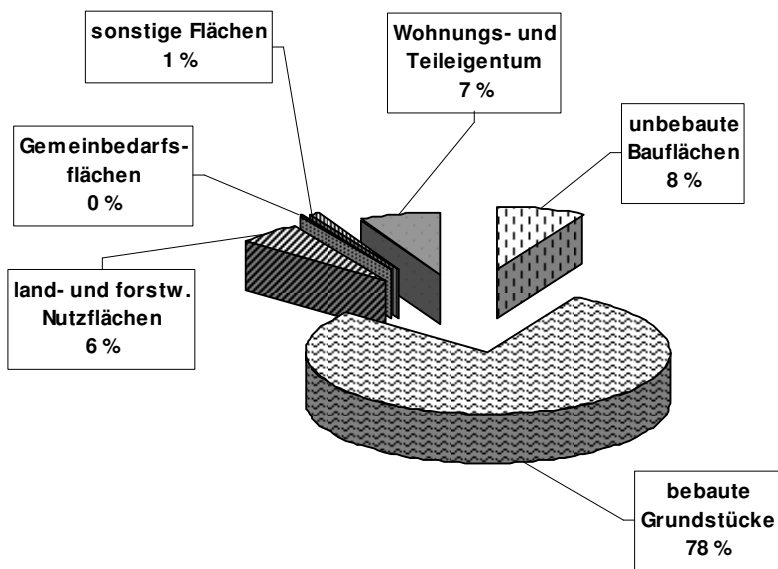
4.2 Geldumsatz

Im Jahr 2007 wurden auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Oberspreewald-Lausitz 54,5 Mio. € umgesetzt. Das waren 2,6 Mio. € weniger als im Jahr 2006.

Der starke Einbruch des Geldumsatzes beim Wohnungs- und Teileigentum konnte durch die Erhöhung des Geldumsatzes bei den bebauten Grundstücken in Folge höherer Verkaufszahlen als im Vorjahr ausgeglichen werden.

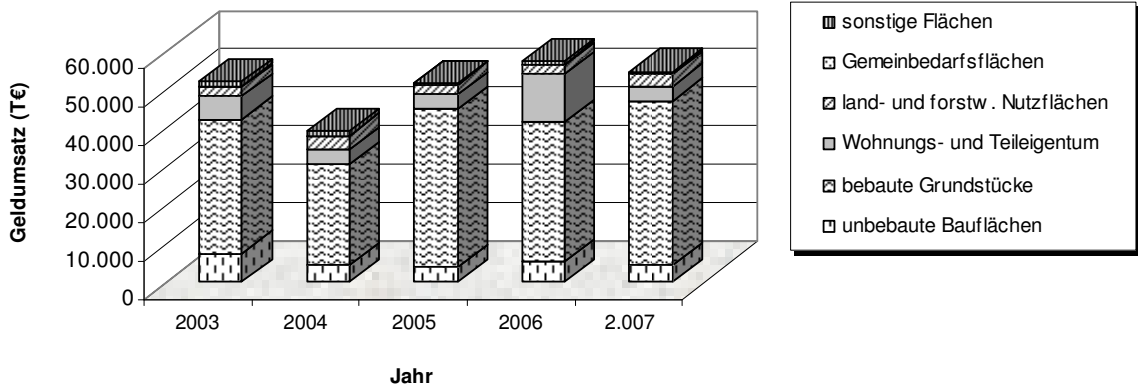
Geldumsätze in den Jahren 2006/2007 (T€)		
Grundstücksarten	2006	2007
Kauffälle gesamt	57.100	54.500
unbebaute Bauflächen	5.300	4.200
bebaute Grundstücke	36.000	42.700
Wohnungs- und Teileigentum	12.600	3.900
land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen	2.400	3.100
Gemeinbedarfsflächen	100	100
sonstige Flächen	800	500

Anteile der Grundstücksarten am Geldumsatz insgesamt
2007



Wie schon in den Vorjahren hatten die bebauten Grundstücke den größten Umsatzanteil. Ihr Anteil ist im Vergleich zum Jahr 2006 um 15 % auf 78 % gestiegen.

Anteile der Grundstücksarten am Geldumsatz
2003 - 2007



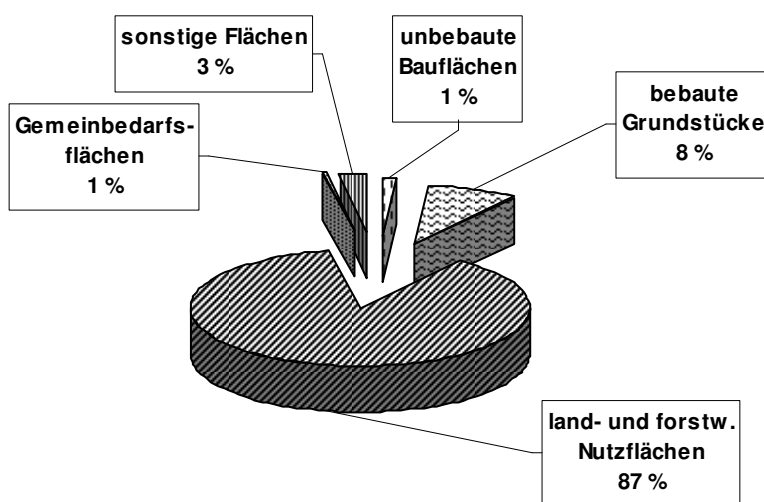
4.3 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Kreisgebiet rd. 2.242 ha Grundstücksfläche veräußert, das entspricht einem Anteil von 1,8 % an der gesamten Fläche des Landkreises. Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 5 % gestiegen.

Spitzenreiter bei der Erhöhung des Flächenumsatzes waren die land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen mit fast 62 ha mehr verkaufter Fläche als im Jahr 2006. Den größten Rückgang des Flächenumsatzes verzeichneten die sonstigen Flächen mit 255 ha weniger verkaufter Fläche als im Vorjahr.

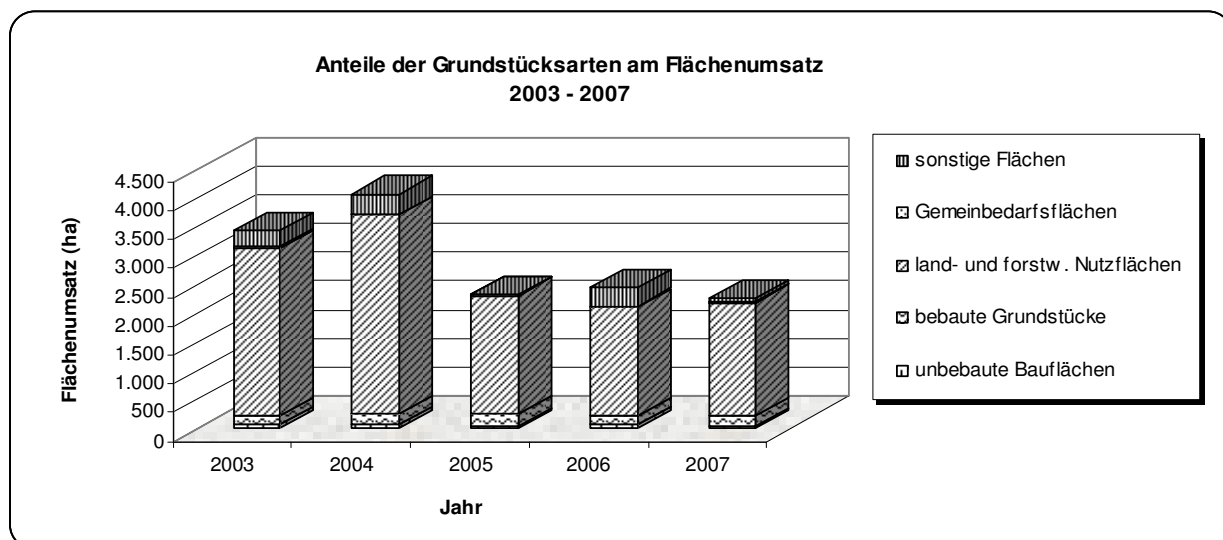
Flächenumsätze in den Jahren 2006/2007 (ha)		
Grundstücksarten	2006	2007
Kauffälle gesamt	2.424,0	2.242,1
unbebaute Bauflächen	56,4	32,2
bebaute Grundstücke	160,3	191,2
Wohnungs- und Teileigentum	-	-
land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen	1.887,5	1.949,4
Gemeinbedarfsflächen	7,0	11,7
sonstige Flächen	312,8	57,6

Anteile der Grundstücksarten am Flächenumsatz insgesamt 2007



Die land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen haben, wie in den Vorjahren, den größten Anteil am Gesamtflächenumsatz im Landkreis.

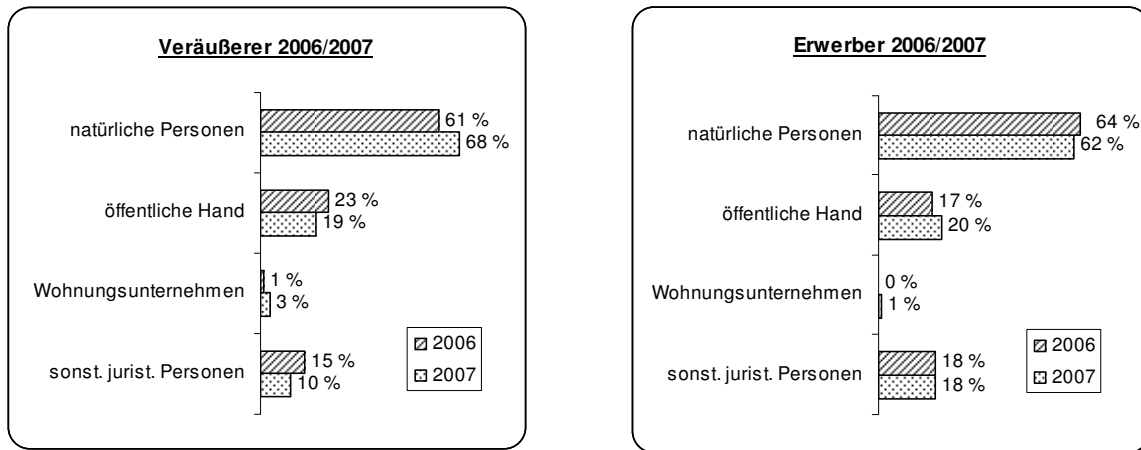
Im Jahr 2007 erfolgte eine Erhöhung um 9 % gegenüber dem Jahr 2006.



4.4 Marktteilnehmer

Auf dem Grundstücksmarkt des Jahres 2007 dominierten, wie schon in den Vorjahren, zahlenmäßig die natürlichen Personen als Vertragspartner. Ihr Marktanteil als Veräußerer ist im Vergleich zum Jahr 2007 um 7 % gestiegen.

Die öffentliche Hand blieb als Veräußerer unter den Vorjahreswerten, erhöhte ihren Marktanteil als Erwerber jedoch um 3 %.



Aufgrund der Rundung der Prozentsätze ergeben sich bei den Erwerbern keine 100 %.

4.5 Regionale Verteilung

Die Entwicklung der Anzahl der Vertragsvorgänge gestaltet sich, wie schon in den Vorjahren, in den einzelnen Kommunen des Landkreises Oberspreewald-Lausitz sehr unterschiedlich.

Die Kreisstadt Senftenberg ist mit 198 registrierten Kauffällen, das sind 38 mehr als im Vorjahr, führend im Landkreis. Die höchste Steigerung verzeichneten die Stadt Calau sowie das Amt Ruhland mit 60 bzw. 58 Verträgen mehr als im Jahr 2006.

Weiter rückläufig hingegen sind die Vertragszahlen im Amt Altdöbern (- 16 Verträge) und in der Stadt Lauchhammer (- 28 Verträge).

Regionale Verteilung der Umsätze im Jahr 2007			
Amt, Gemeinde, Stadt	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)	Flächenumsatz (ha)
Amt Altdöbern	108 ↓	1,9 ↓	339,4 ↓
Stadt Calau	132 ↑	6,5 ↑	474,7 ↑
Stadt Großräschen	111 ↑	3,1 ↓	108,3 ↓
Stadt Lauchhammer	126 ↓	4,8 ↑	45,8 ↓
Stadt Lübbenau/Spreewald	152 ↓	9,1 ↓	428,5 ↑
Amt Ortrand	103 ↓	2,8 ↑	101,5 ↓
Amt Ruhland	153 ↑	3,5 ↑	248,8 ↑
Gemeinde Schipkau	71 ↓	3,6 ↓	41,5 ↓
Stadt Schwarzheide	66 ↑	2,5 ↑	21,9 ↑
Stadt Senftenberg	198 ↑	11,9 ↑	227,9 ↑
Stadt Vetschau/Spreewald	116 ↑	4,8 ↑	203,8 ↑

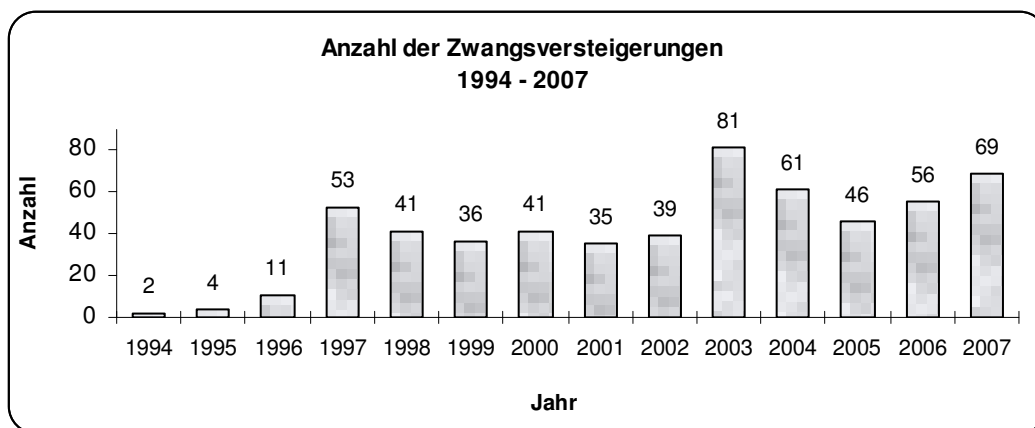
Analog zu den Vertragszahlen wurden in den Städten Senftenberg und Lübbenau/Spreewald die größten Geldumsätze erzielt. Die höchsten Zuwächse beim Flächen- und Geldumsatz im Vergleich zum Jahr 2006 verzeichnete die Stadt Calau. Hier stieg der Flächenumsatz um mehr als 300 ha und der Geldumsatz um ca. 5,5 Mio. €.

Stark zurückgegangen ist der Flächenumsatz in der Gemeinde Schipkau. Er sank von 539 ha im Jahr 2006 auf rd. 42 ha im Berichtsjahr.

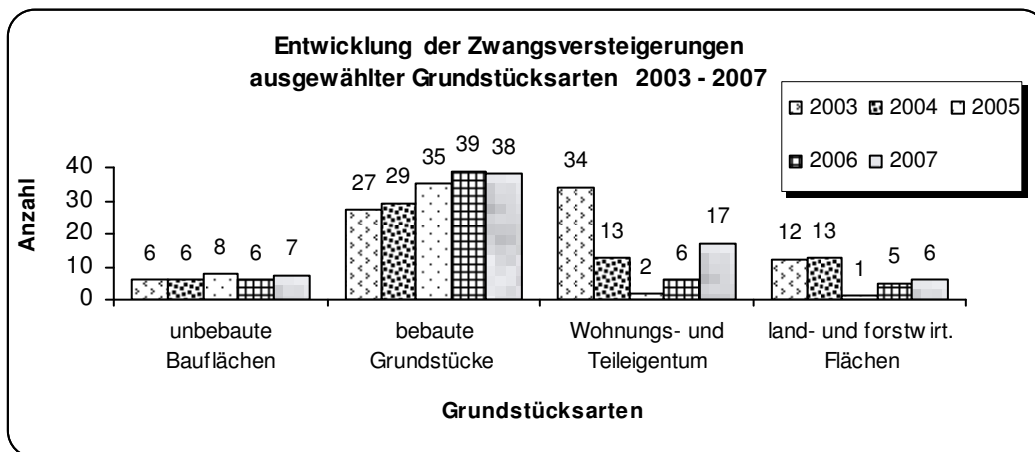
4.6 Zwangsversteigerungen

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 mit 69 im Jahr 2007 gegenüber dem Vorjahr um rd. 23 % gestiegen. Dabei fanden 81 % dieser Versteigerungen im südlichen Teil des Landkreises, von Großräschen bis Ortrand statt.



Bebaute Immobilien waren mit 55 % Anteil an der Gesamtzahl der Versteigerungen die am häufigsten versteigerten Objekte. Die übrigen Versteigerungen verteilten sich auf die anderen Grundstücksarten, wie die unbebauten Bauflächen, land- und forstwirtschaftlichen Flächen, sonstige Flächen und das Wohnungs- und Teileigentum.



Insgesamt wurde im Jahr 2007 ein Geldvolumen in Höhe von 3,3 Mio. € (2006 – 6,9 Mio. €) umgesetzt. Die bebauten Grundstücke erzielten mit 2,9 Mio. € den höchsten Geldumsatz, gefolgt vom Wohnungs- und Teileigentum mit 0,3 Mio. € Umsatz.

Unbebaute Bauflächen

Im Berichtsjahr konnten sieben Versteigerungen von unbebauten Grundstücken registriert werden. Die Verteilung sah wie folgt aus: Gewerbegebiete (1), neue Wohngebiete (3), Baulücken (2) und eine Arrondierungsfläche.

Die Kaufpreise lagen in einer Spanne von rd. 1,50 €/m² bis 26 €/m². Die Steigpreise bewegten sich zwischen 9 % und 53 % der ermittelten Verkehrswerte. In einigen Fällen waren die Grundstücke zusätzlich noch mit Abbruchobjekten belastet.

Für die drei Grundstücke in einem neuen Wohngebiet im Bereich des Amtes Ortrand lagen die Steigpreise bei rd. 14 % des Bodenrichtwertes und betragen im Mittel 5,40 €/m².

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der versteigerten bebauten Grundstücke ist gegenüber dem Jahr 2006 leicht gefallen. Im Auswertzeitraum wurden insgesamt 38 Immobilien versteigert. Darunter waren 16 Ein- und Zweifamilienhäuser, drei Reihenhäuser, fünf Mehrfamilienhäuser, 11 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude (davon sieben Wohn- und Geschäftshäuser) sowie drei Gaststätten bzw. Hotels und Pensionen.

Die Stadt Schwarzheide (10), die Stadt Großräschen (7), die Kreisstadt Senftenberg (5), die Gemeinde Schipkau (4) und die Stadt Vetschau/Spreewald (4) verzeichneten die meisten Versteigerungen. Die übrigen Versteigerungen verteilten sich auf die anderen Städte und Gemeinden im Landkreis.

In der Tabelle sind die Kauffalldaten von 31 ausgewählten Objekten zusammengestellt.

Zwangsversteigerungen ausgewählter Gebäudearten 2007				
Gebäudearten	Anzahl der ZVG	Baujahr	Ø Steigpreis (Spanne) T€	Ø Verhältnis SP/ VW (Spanne) %
Einfamilien- und Zweifamilienhäuser	5	1870 – 1950	59 (18 – 122)	61 (18 – 98)
	6	1995 – 2004	83 (50 – 125)	60 (41 – 80)
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	3	1920	44 (43 – 45)	47 (40 – 50)
Mehrfamilienhäuser	3	1910 – 1925	92 (15 – 175)	53 (10 – 79)
	1	2000	510	67
Wohn- und Geschäftshäuser	7	1912 – 1940	68 (9 – 270)	37 (7 – 90)
Büro – und Verwaltungsgebäude / Verkaufsstelle	3	1975 – 1995	162 (70 – 310)	78 (53 – 121)
Gaststätten / Hotels / Pensionen	3	1890 – 1910	56 (10 – 95)	36 (7 – 51)

Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2007 wurde Wohnungseigentum in den Städten Schwarzheide (8), Senftenberg (1) und in der Gemeinde Schipkau (8) versteigert. Teileigentum kam nicht zur Versteigerung.

Bis auf eine Ausnahme in der Stadt Senftenberg handelte es sich um Umwandlungsobjekte in nach 1990 sanierten Mehrfamilienhäusern der Baujahre 1920 bzw. 1958.

Die Steigpreise dieser Wohnungen, zum Teil mit dazugehörigen Stellplätzen, lagen zwischen 9 T€ und 25 T€ und realisierten damit 20 % bis 50 % des jeweiligen Verkehrswertes. Die Wohnungen sind zwischen 48 m² und 81 m² groß.

Land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

Im Jahr 2007 wurden drei Waldgrundstücke und drei landwirtschaftliche Nutzflächen, gelegen in den Gemarkungen Arnsdorf, Neupetershain und Lauchhammer, aus privatem Besitz versteigert. Die Erwerber der landwirtschaftlichen Nutzflächen waren Landwirtschaftsbetriebe. Die Gesamtfläche betrug rd. 4,4 ha.

Die Preisspanne der Waldflächen reichte von 0,23 €/m² bis 0,36 €/m². Der durchschnittliche Preis betrug 0,31 €/m². In den Fällen, in denen der Verkehrswert bekannt war, lag der Steigpreis nur geringfügig darüber.

Die Preisspanne der landwirtschaftlichen Nutzflächen reichte von 0,24 €/m² bis 1,94 €/m². Der durchschnittliche Preis betrug 0,81 €/m². Bis auf eine Ausnahme für eine Arrondierungsfläche waren die Steigpreise nur um ca. 10 % höher als die Verkehrswerte.

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 2007 wurden insgesamt 203 Vertragsvorgänge auf diesem Grundstücksteilmarkt registriert. Unter ihnen befanden sich 181 Kaufverträge, 12 Tauschverträge, sieben Zwangsversteigerungen und drei Erbbaurechtsverträge.

In 19 dieser Verträge erfolgte der Erwerb von Grundstücken für zukünftigen Gemeinbedarf, deren Auswertung an dieser Stelle nicht vorgenommen wird. Sie werden nur wegen ihrer Entwicklungsstufe vor Inanspruchnahme analog der enteignungsrechtlichen Vorwirkung unter dem Teilmarkt „Bauland“ erfasst. Unter Punkt 7.7 werden die Ergebnisse der näheren Analysen veröffentlicht.

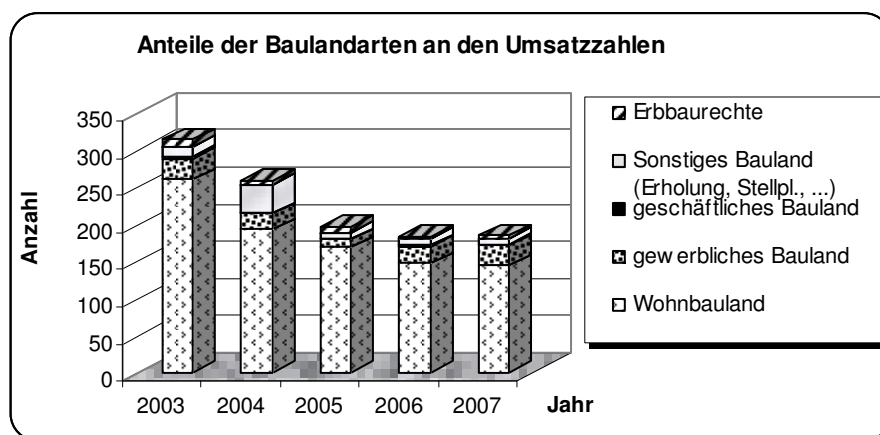
Die Einteilung der veräußerten Grundstücke in den mengenstatistischen Auswertungen erfolgt nach der Art ihrer baulichen oder sonstigen Nutzung. In den folgenden Tabellen werden die Umsatzzahlen des aktuellen Berichtsjahres den Zahlen der letzten vier Jahre gegenübergestellt.

Anzahl der Verträge

Entwicklung der Vertragszahlen im Grundstücksteilmarkt Bauland							
	Vertragszahlen					Änderung	
	2003	2004	2005	2006	2007	absolut	prozent.
Wohnbauland	260	192	168	147	144	- 3	- 2 %
gewerbliches Bauland	27	22	11	23	27	+ 4	+ 17 %
geschäftliches Bauland	3	0	0	1	2	+ 1	+ 100 %
sonstiges Bauland (z.B. in Wochenendhausgebieten, für Stellplatznutzung,...)	14	39	9	10	8	- 2	- 20 %
Erbbaurechte	9	5	8	2	3	+ 1	+ 50 %
gesamt ohne Gemeindebedarf	313	258	196	183	184	+ 1	+ 1 %
Flächen für den Gemeinbedarf *	3	10	22	42	19	- 23	- 55 %

* Analysen hierzu unter Punkt 7.7

Im Jahr 2007 haben sich die Vertragszahlen auf diesem Grundstücksteilmarkt im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert. Das Wohnbauland hatte den größten Anteil am Gesamtumsatz in Höhe von 78 %. Die Vertragszahlen sanken leicht um 3 %. Gewerbe- und Geschäftsgrundstücke verzeichneten hingegen einen Anstieg der Vertragszahlen um 20 %.



Der starke Rückgang der Vertragszahlen in den letzten Jahren scheint gestoppt zu sein.

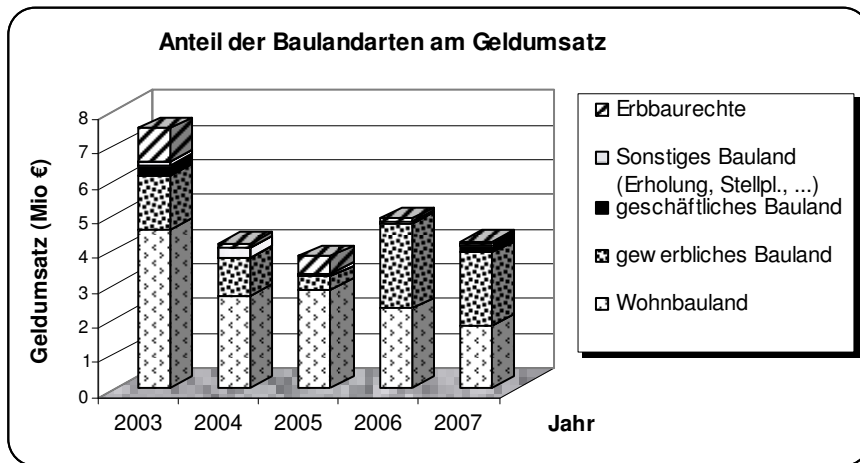
In den Jahren 2006 und 2007 wurde ein annähernd gleiches Niveau erreicht.

Geldumsatz

Entwicklung des Geldumsatzes im Grundstücksteilmarkt Bauland							
	Geldumsatz (Mio. €)					Änderung	
	2003	2004	2005	2006	2007	absolut	prozent.
Wohnbauland	4,56	2,69	2,84	2,30	1,82	- 0,48	- 21 %
gewerbliches Bauland	1,59	1,07	0,39	2,46	2,09	- 0,37	- 15 %
geschäftliches Bauland	0,30	0	0	0	0,18	+ 0,18	-
sonstiges Bauland (z.B. in Wochenendhausgebieten, für Stellplatznutzung, ...)	0,08	0,28	0,07	0,05	0,05	0	-
Erbbaurechte	0,96	0,13	0,50	0,09	0,07	- 0,02	- 22 %
gesamt ohne Gemeindebedarf	7,49	4,17	3,79	4,90	4,21	- 0,69	- 14 %
Flächen für den Gemeinbedarf *	0,02	0,10	0,05	0,36	0,02	- 0,34	- 94 %

* Analysen hierzu unter Punkt 7.7

Der Geldumsatz auf diesem Grundstücksteilmarkt sank im Jahr 2007 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 0,7 Mio. €. Dieser Rückgang war, mit Ausnahme der Geschäftsgrundstücke, bei allen Nutzungen zu verzeichnen.



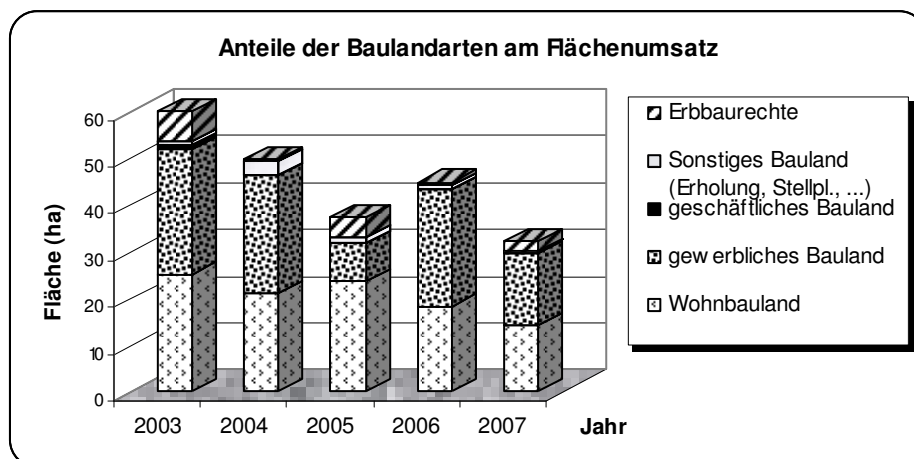
Den größten Anteil am Geldumsatz hatten, wie schon im Vorjahr, die gewerblichen Bauflächen mit 50 % vor dem Wohnbauland mit 43 %.

Flächenumsatz

Entwicklung des Flächenumsatzes im Grundstücksteilmarkt Bauland							
	Flächenumsatz (ha)					Änderung	
	2003	2004	2005	2006	2007	absolut	prozent.
Wohnbauland	25,1	21,0	23,7	18,2	14,1	- 4,1	- 23 %
gewerbliches Bauland	26,8	25,2	8,0	25,0	15,3	- 9,7	- 39 %
geschäftliches Bauland	0,8	0	0	0	0,3	+ 0,3	-
sonstiges Bauland (z.B. in Wochenendhausgebieten, für Stellplatznutzung, ...)	0,7	3,1	1,1	1,0	0,3	- 0,7	- 70 %
Erbbaurechte	6,5	0,3	4,4	0,6	2,1	+ 1,5	+ 250 %
gesamt ohne Gemeindebedarf	59,9	49,6	37,2	44,8	32,1	- 12,7	- 28 %
Flächen für den Gemeinbedarf *	1,6	1,5	0,7	11,7	0,1	- 11,6	- 99 %

* Analysen hierzu unter Punkt 7.7

Bei annähernd gleichen Vertragszahlen insgesamt ist der Flächenumsatz im Jahr 2007 im Vergleich zum Vorjahr um 12,7 % zurückgegangen und betrug rd. 32 Hektar. Damit ist der tiefste Stand seit 1994 erreicht worden.

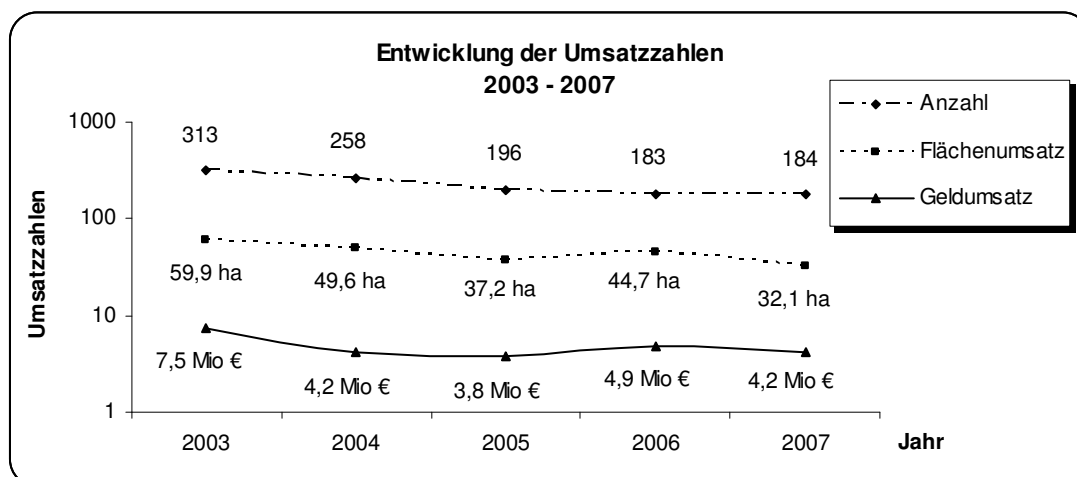


Der Flächenumsatz zur Wohnbebauung ist weiter rückläufig. Im Jahr 2007 wurden nur noch 14 ha Fläche verkauft.

Auch beim Gewerbebauland reduzierte sich der Flächenumsatz um 39 % trotz gesteigerter Vertragszahlen.

Zusammenfassung

Die Grafik fasst alle Gesamtumsätze der letzten fünf Jahre zusammen.



5.2 Individueller Wohnungsbau

Im Jahr 2007 wurden insgesamt 32 Baugrundstücke (Vorjahr – 55) für den individuellen Wohnungsbau in der Kaufpreissammlung registriert, die für weitere Analysen geeignet waren.

Die Grundstücke wurden in selbständige Baugrundstücke mit angemessenen Grundstücksgrößen bis ca. 1.800 m² und in zusammengesetzte Grundstücke, bei denen neben dem Bauland auch Garten- bzw. Hinterland ohne vertragliche Preisdifferenzierung verkauft wurde, eingeteilt. Der Flächenumsatz betrug rd. 2,8 ha und der Geldumsatz lag bei rd. 735 T€.

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

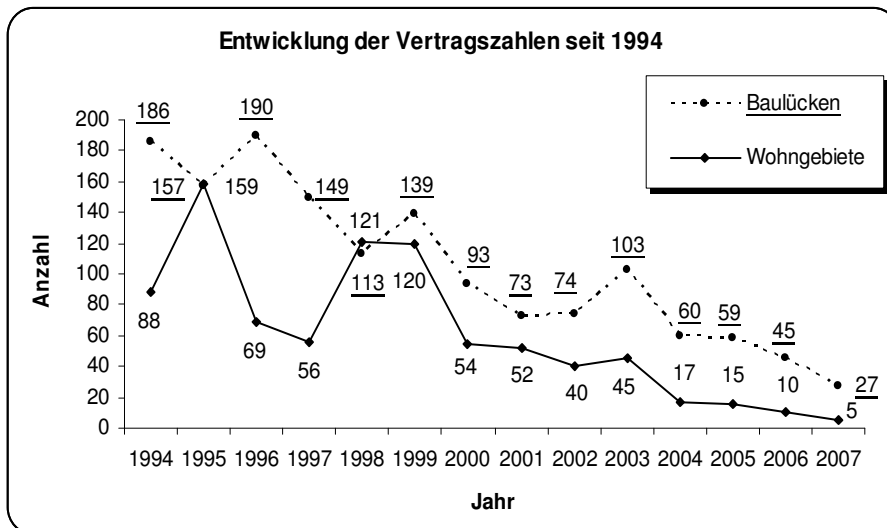
Zu den **städtischen Wohnlagen** zählen die Städte Calau, Großräschen, Lauchhammer, Lübbenau/Spreewald, Ortrand, Ruhland, Schwarzheide, Senftenberg und Vetschau/Spreewald. Weiterhin wurden diesen Wohnlagen die Gemarkungen Boblitz, Brieske-Ost, Buckow, Burkertsdorf, Freienhufen, Groß-Klessow, Groß- und Kleinkoschen, Kleinleipisch, Krimnitz, Meuro, Niemtsch, Sedlitz, Suschow, Werchow und Zerkwitz zugeordnet.

Zu den **ländlichen Wohnlagen** gehören alle übrigen Gemeinden bzw. Orts- und Gemeindeteile von Städten mit dörflichem Charakter, die nicht den Wohnlagen im städtischen Raum zugeordnet wurden.

Alle Erwerbsvorgänge in den nach 1990 neu erschlossenen Wohngebieten werden separat erfasst und ausgewertet. Die **neuen Wohngebiete** bilden meist geschlossene Einheiten und unterscheiden sich von einer gewachsenen Struktur durch ihre Homogenität.

Übersicht über die Anteile der Wohnbaulandgrundstücke						
Lage der Grundstücke	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (T€)	
	2006	2007	2006	2007	2006	2007
ländliche Wohnlagen	22	10	3,7	1,2	384	152
städtische Wohnlagen	23	17	2,4	1,3	693	451
neue Wohngebiete	10	5	0,7	0,2	302	132

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



Die Anzahl der verkauften Baulücken sowie Baustellen in den neuen Wohngebieten sank im Jahr 2007 um 42 % im Vergleich zum Vorjahr.

Der Trend der letzten Jahre in Richtung größerer Nachfrage an Baugrundstücken in historisch gewachsenen Dorf- und Stadtlagen als in Wohngebieten hat sich weiter fortgesetzt. Im Jahr 2007 wurden die Baugrundstücke in städtischen Lagen von den Käufern bevorzugt. In der Kreisstadt Senftenberg und seinen Ortsteilen fanden, wie schon in den Jahren zuvor, die meisten Kaufaktivitäten statt. Der Anteil an den verkauften Wohnbaulandgrundstücken im Landkreis betrug 46 %.

5.2.1 Preisniveau

5.2.1.1 Ländliche Wohnlagen

Im Jahr 2007 wurden neun Kaufverträge (Vorjahr – 14) über selbständige Wohnbaulandgrundstücke und ein Kaufvertrag über ein zusammengesetztes Grundstück (Vorjahr - 8) im ländlichen Bereich registriert.

Die Preise der selbständigen Wohnbaugrundstücke lagen zwischen 7,06 €/m² und 26,14 €/m². Der Mittelwert betrug 13,02 €/m², der deutlich unter dem Vorjahreswert von 15,97 €/m² liegt. Die Grundstücksgrößen variierten zwischen 770 m² bis 1.320 m². Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 1.048 m² und die mittlere Tiefe bei 44 m.

Die Gesamtkaufpreise streuten in einer Bandbreite von 5.650 € bis 25.300 € und betragen durchschnittlich rd. 13.500 €. Die teuersten Grundstücke wurden in den Gemarkungen Kittlitz und Großkmehlen verkauft.

5.2.1.2 Städtische Wohnlagen

Im Jahr 2007 wurden 17 Kaufverträge (Vorjahr – 22) über selbständige Wohnbaulandgrundstücke in den städtischen Wohnlagen abgeschlossen. Das ist gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang um rd. 23 %.

Das Preisniveau dieser Baugrundstücke bewegte sich zwischen 11,00 €/m² und 65,00 €/m². Der Mittelwert betrug 36,60 €/m² (Vorjahr – 33,63 €/m²). Die Grundstücksgrößen lagen in einer Spanne von 337 m² bis 1.250 m² und betragen im Durchschnitt 770 m², bei einer mittleren Tiefe von 33 m.

Der Gesamtkaufpreis streute in einer Bandbreite von 5.000 € bis 52.000 € und lag im Durchschnitt bei rd. 26.500 €. Die teuersten Grundstücke wurden in der Stadt Senftenberg und ihrem Ortsteil Großkoschen veräußert.

5.2.1.3 Wohngebiete

Im Berichtsjahr wurden in drei neu erschlossenen Wohngebieten des Landkreises fünf erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke (Vorjahr – 7) für den individuellen Wohnungsbau veräußert. Die Kaufaktivitäten fanden nur in der Kreisstadt Senftenberg und seinen Ortsteilen statt.

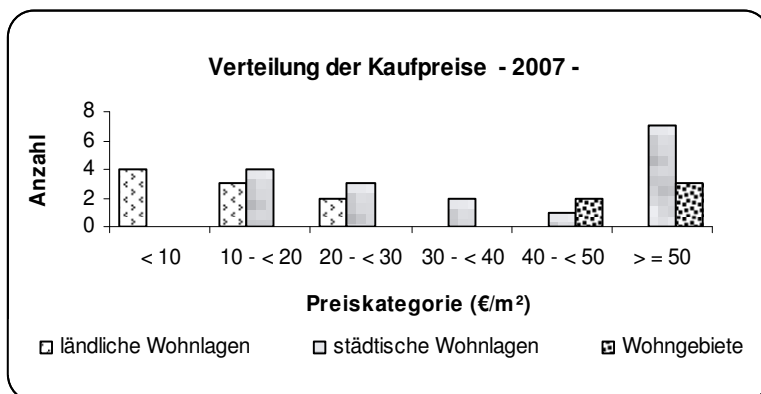
Die Grundstückspreise lagen zwischen 50,00 €/m² und 70,00 €/m². Der Durchschnittspreis betrug 57,14 €/m² (Vorjahr – 49,78 €/m²). Die Kaufpreise waren durchschnittlich 9 % niedriger als der entsprechende Bodenrichtwert.

Die Größen der Grundstücke bewegten sich zwischen 307 m² und 620 m². Die mittlere Grundstücksgröße lag bei 470 m², bei einer mittleren Tiefe von 23 m.

Der Gesamtkaufpreis streute in einer Bandbreite von 20.780 € bis 32.200 € und lag im Durchschnitt bei rd. 26.500 €. Erschließungsbeitragspflichtiges Wohnbauland wurde nicht veräußert.

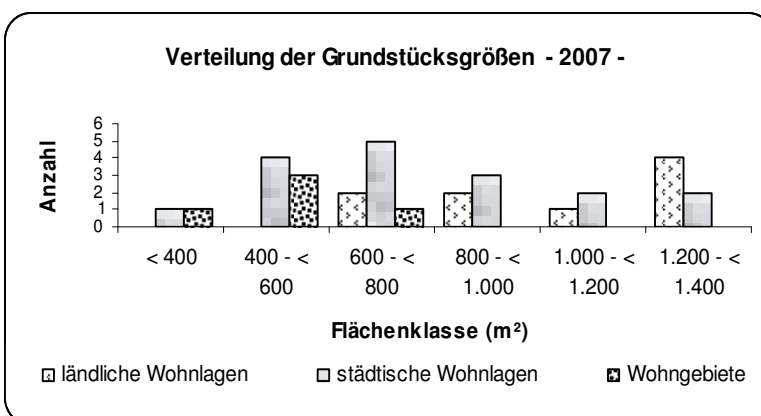
5.2.1.4 Verteilungsuntersuchung

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



In den ländlichen Wohnlagen wurden die meisten Baustellen für Preise unter 20 €/m² und in den städtischen Wohnlagen für Preise zwischen 40 €/m² und 65 €/m² veräußert.

In den Wohngebieten lagen die Preise im oberen Preisniveau ab 40 €/m².



In den teureren städtischen Wohnlagen und in den Wohngebieten wurden in der Mehrzahl kleinere Grundstücke erworben.

Zusammenfassung

Die Preisunterschiede zwischen den einzelnen Wohnlagen haben sich weiter vergrößert. Im Jahr 2007 betrug der mittlere Bodenpreis in den ländlichen Wohnlagen nur 35 % des mittleren Bodenpreises in den städtischen Wohnlagen und nur 23 % des mittleren Bodenpreises für Wohnbauland in den neu erschlossenen Wohngebieten.

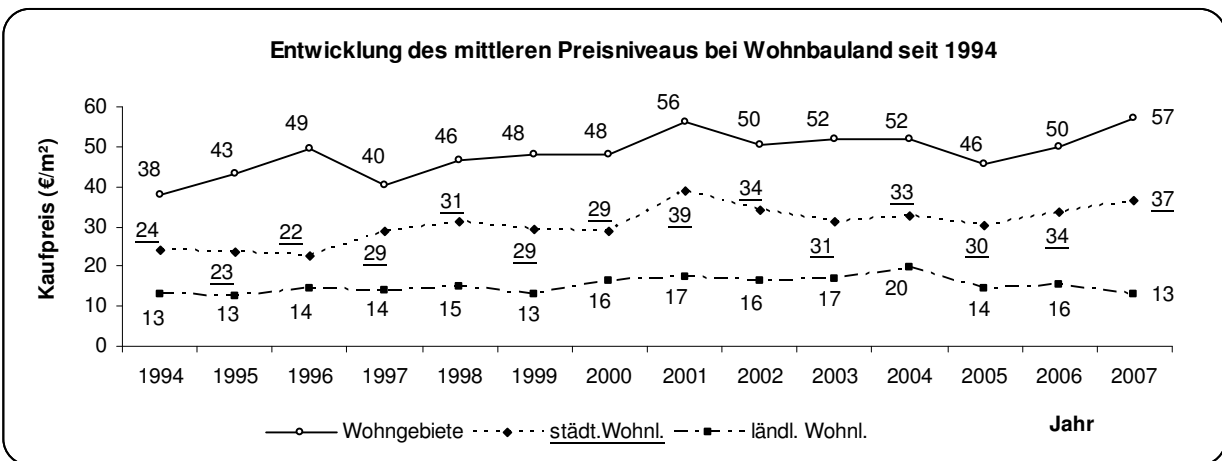
Dagegen bestehen die Unterschiede der mittleren Grundstücksgrößen zwischen den verschiedenen Wohnlagen genau in umgekehrter Richtung.

Der Gesamtkaufpreis in den ländlichen Wohnlagen lag bei wesentlich größeren Grundstücksgrößen bei rd. der Hälfte des Kaufpreises, der für Grundstücke in städtischen Wohnlagen und in den Wohngebieten gezahlt wurde.

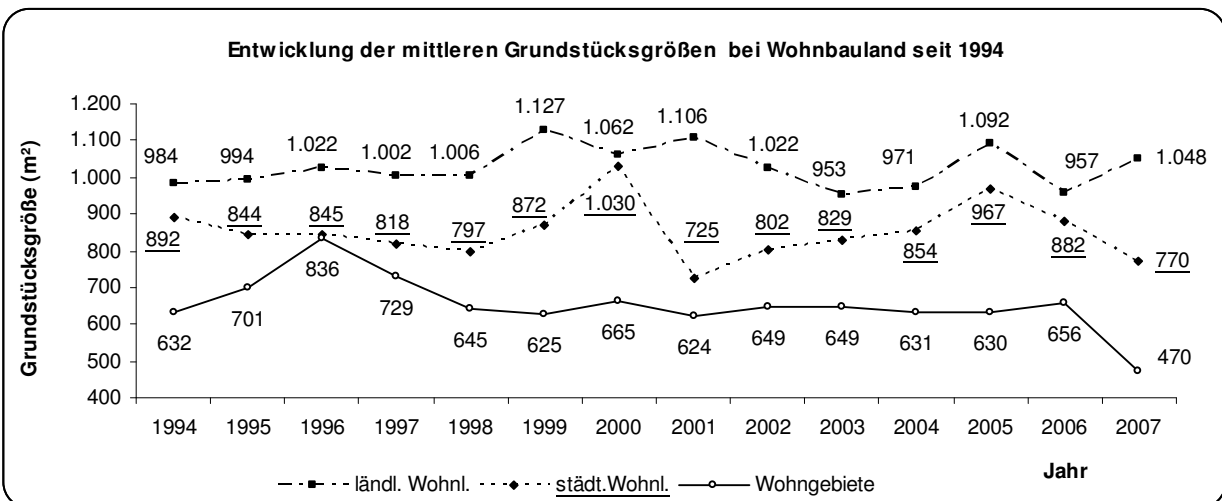
Übersicht über individuelles Wohnbauland – 2007 –			
Wohnlagen	mittlerer Bodenpreis	mittlere Grundstücksgröße	Gesamtkaufpreis
ländliche Wohnlage	rd. 13 €/m ²	rd. 1.050 m ²	rd. 13.500 €
städtische Wohnlage	rd. 37 €/m ²	rd. 770 m ²	rd. 26.500 €
neue Wohngebiete	rd. 57 €/m ²	rd. 470 m ²	rd. 26.500 €

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die Diagramme verdeutlichen die Unterschiede im Preisniveau und bei den Grundstücksgrößen in den verschiedenen Wohnlagen und deren Entwicklung seit 1994.



Vereinzelte Abweichungen zwischen den in der Grafik dargestellten Preistendenzen und den auf der Folgeseite abgeleiteten Bodenpreisindexreihen ergeben sich aus den unterschiedlichen Datengrundlagen.



Bodenpreisindexreihen

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

Die Indexzahlen der Bodenpreisindexreihen werden für Grundstücke mit vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnissen aus den geeigneten und ausgewerteten Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke des Erhebungszeitraums abgeleitet (§ 9 WertV).

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

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

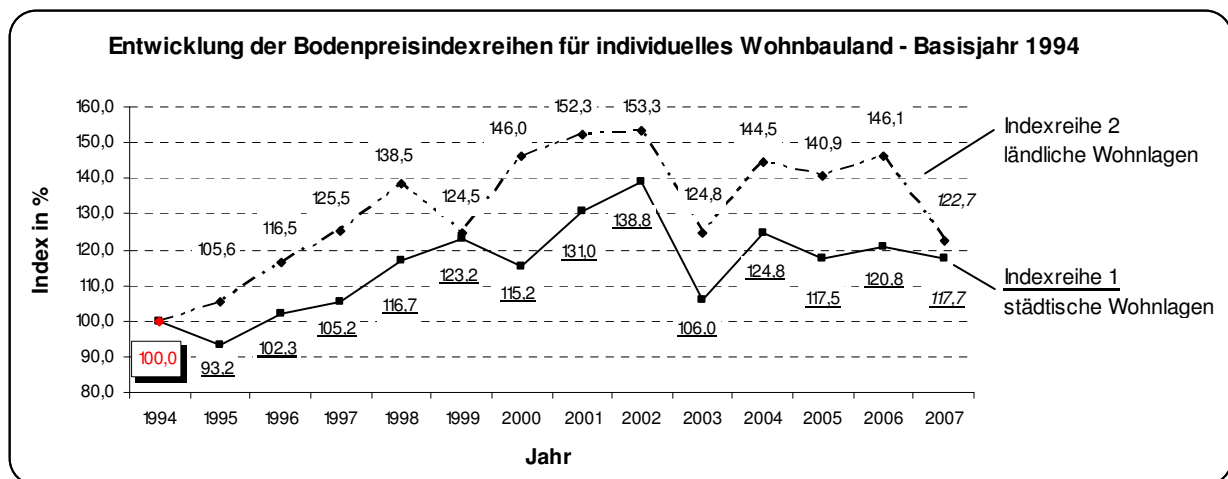
Indexreihe 1 – Städtische Wohnlagen

Indexreihe 2 – Ländliche Wohnlagen

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über unbebautes erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland
- Auswertzeitraum 1994 bis 2007
- Flächengrößen von 280 m² bis 1.800 m²
- Basisjahr 1994 (Bezugszeitpunkt)
- Für den Ausreißertest wurde das 3-fache der Standardabweichung ($\sigma = 3,0$) verwendet

Aus der nachfolgenden Grafik sind die Indizes der beiden Indexreihen sowie die Entwicklung der Grundstücksmärkte innerhalb der Wohnlagen erkennbar.



Die beiden Indexreihen lassen den Trend der Entwicklung der Baulandpreise erkennen. Die jährliche durchschnittliche Steigerung der Bodenpreisindizes betragen 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 ist ein erster kleiner Rückgang der bis dahin stetig aufwärts gerichteten Preisentwicklung zu verzeichnen.

Im Jahr 2003 brach der Baulandmarkt erheblich ein. Dieser erholte sich in 2004 wieder. Seither weisen die Indizes stagnierende bis leicht rückläufige Tendenzen aus.

In den städtischen Wohnlagen beträgt der durchschnittliche jährliche Rückgang seit dem Jahr 2004 knapp 2 %. Für die ländlichen Wohnlagen weist die Trendlinie auf Grund des stark gefallen Indexes für das Jahr 2007 einen durchschnittlichen jährlichen Rückgang um 6 % aus ($R^2 \sim 0,5$).

Übersicht über die Entwicklung der Indizes für individuelles Wohnbauland						
Jahr	Städtische Wohnlagen			Ländliche Wohnlagen		
	Anzahl	Jahresmittel (€/m ²)	Index	Anzahl	Jahresmittel (€/m ²)	Index
1994	56	23,91	100,0	50	12,53	100,0
1995	62	22,29	93,2	41	13,24	105,6
1996	69	24,45	102,3	57	14,59	116,5
1997	48	25,15	105,2	53	15,73	125,5
1998	47	27,91	116,7	42	17,36	138,5
1999	57	29,45	123,2	48	15,60	124,5
2000	34	27,54	115,2	38	18,30	146,0
2001	23	31,31	131,0	29	19,08	152,3
2002	26	33,17	138,8	25	19,21	153,3
2003	45	25,34	106,0	33	15,63	124,8
2004	26	29,85	124,8	16	18,10	144,5
2005	23	28,08	117,5	14	17,66	140,9
2006	18	28,88	120,8	12	18,31	146,1
2007	13	28,14	117,7	8	15,38	122,7
Stichprobenumfang: 547 Kauffälle			Stichprobenumfang: 466 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 der unter Punkt 5.2.1 auf der Seite 28 dargestellten Kaufpreisentwicklung auftreten.

Die Werte der Jahre 2006 und 2007, die in den Indexreihen kursiv dargestellt sind, können sich bei der Fortführung des folgenden Jahres aus programmtechnischen Gründen geringfügig ändern.

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

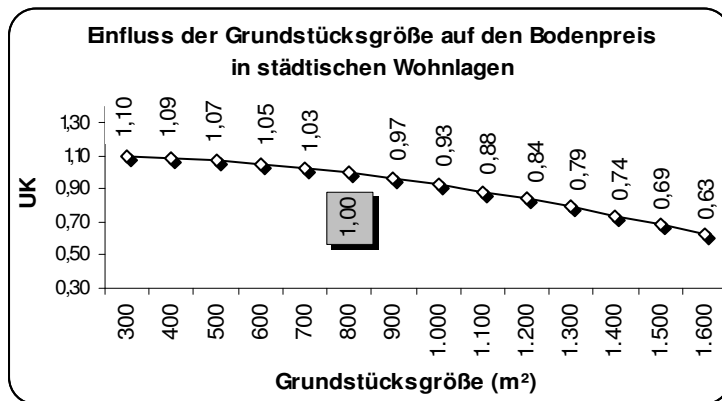
Umrechnungskoeffizienten zur Flächenanpassung für baureife Baugrundstücke wurden erstmals im Jahr 2005 für städtische Wohnlagen veröffentlicht. Diese Untersuchung wird für 2007 aktualisiert. Mittels multipler Regressionsanalyse wurde der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis untersucht.

- In die Untersuchung wurden geeignete Kauffälle der Jahre 2000 bis 2007, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren, einbezogen.
- Um den Einfluss der Zeit auszuschließen, wurden die Bodenpreise mittels Indexreihe für städtische Wohnlagen an den Stichtag 01.07.2003 des Untersuchungszeitraumes angepasst.
- Die Größe der Baugrundstücke wurde auf maximal 1.500 m² begrenzt.
- Für den Ausreißertest wurde das 2,5-fache der Standardabweichung ($\sigma = 2,5$) verwendet.
- Die Stichprobe umfasste nach Ausschluss aller Ausreißer noch 157 normalverteilte Kauffälle.
- Neben dem Einfluss der Flächengröße wurden auch der Einfluss der Zeit und der Lage untersucht. Ein Einfluss der Zeit konnte nicht nachgewiesen werden (durch die Anwendung der Indexreihe eliminiert). Ein Einfluss der Lage war vorhanden.
- Der Variationskoeffizient vor der Regression betrug 0,33 und verbesserte sich nach der Regression auf 0,20. Damit entspricht der Variationskoeffizient nach Regression den in der Fachliteratur veröffentlichten Erfahrungswerten.
- Entsprechend der Verteilung der Grundstücksgrößen konnten 800 m² als Basisgröße für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten festgelegt werden.

Der in der Auswertung festgestellte Unterschied in den Beträgen der Koeffizienten ist sehr gering. Zwischen einer Flächenspanne von 500 m² und 1.300 m² sind die Ergebnisse mit denen der ersten Untersuchung identisch. An den unteren und den oberen Rändern steigen die Faktoren um 0,01 bis zu 0,02 an.

Daher stellt die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten ein Hilfsmittel für die Wertabschätzung eines Grundstückes dar. Sie ersetzt jedoch nicht den gutachterlichen Sachverstand. Der Wert eines Grundstückes wird neben der Grundstücksgröße von einer Vielzahl von Einflussfaktoren beeinflusst.

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



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

5.3 Geschosswohnungsbau

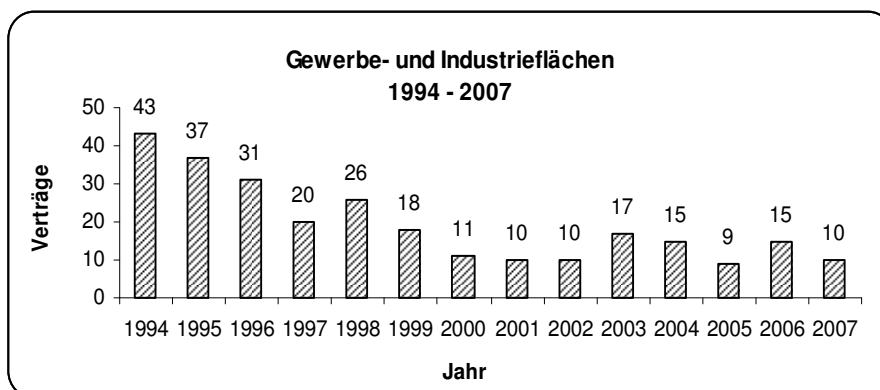
Baulandflächen, die zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern erworben wurden, konnten im Berichtsjahr nicht registriert werden.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

Gewerbe- und Industriegebiete

Im Jahr 2007 konnten 10 Kaufverträge (2006 – 15 Kaufverträge) über Industrie- und Gewerbeflächen mit einem Flächenumsatz von insgesamt 9,2 ha und einem Geldumsatz von rd. 1,02 Mio. € registriert werden.



Zur Preisanalyse standen sieben geeignete Flächenaufkäufe zur Neuansiedlung bzw. zur Erweiterung von Unternehmen in Gewerbe- und Industriegebieten der Städte Calau, Lübbenau/ Spreewald, Großräschen, Ruhland, Senftenberg und Ortrand zur Verfügung.

Die Preisspanne für erschließungsbeitragsfreies Bauland reichte von rd. 8 €/m² bis 13 €/m², je nach Lage und Förderung der Erschließungskosten. Der Mittelwert betrug rd. 10,59 €/m² (Vorjahr rd. 11,09 €/m²). Die veräußerten Grundstücke waren zwischen 0,2 ha und 4,1 ha groß.

Bei den übrigen Kaufverträgen handelte es sich um Zukäufe von Abstandsflächen und Stellflächen zu bestehenden Gewerbegrundstücken sowie Anteilsverkäufe. Hier lagen die Kaufpreise zum Teil erheblich unter den entsprechenden Bodenrichtwerten.

Verbrauchermärkte

Weiterhin wurden im Jahr 2007 sechs Kaufverträge über Gewerbeflächen, die zum Bau von Verbrauchermärkten an drei Standorten im Landkreis vorgesehen waren, registriert. Die Standorte befinden sich in den Städten Lübbenau/Spreewald, Ortrand und Senftenberg in Zentrumsnähe.

Der Flächenumsatz betrug insgesamt 1,9 ha und der Geldumsatz rd. 1,14 Mio. €.

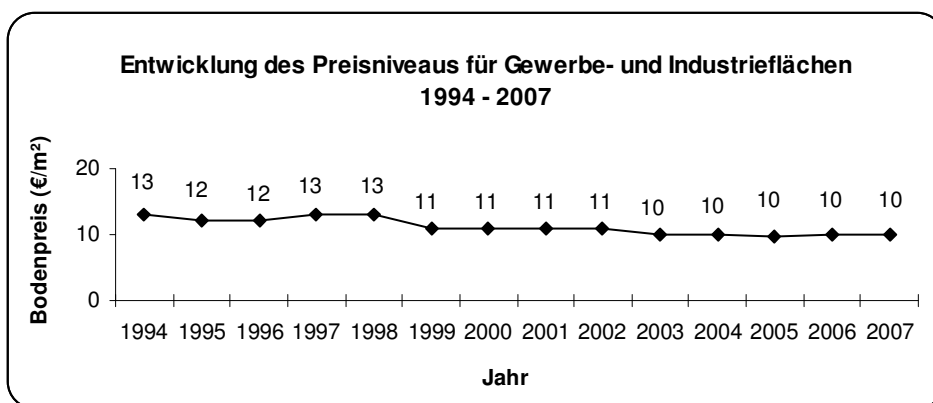
Die erworbenen Flächen je Standort lagen zwischen 5.400 und 7.200 m². Die durchschnittlichen, nach der Fläche gewichteten Kaufpreise je Standort bewegten sich zwischen 22 €/m² und 95 €/m². In einem Fall hatte der Käufer die Abbruchkosten für vorhandene Baulichkeiten zu tragen, die für die Auswertung des Kaufvertrages jedoch nicht ermittelt werden konnten.

Der Vergleich zu den Bodenrichtwerten benachbarter Wohn- bzw. Mischlagen ergab prozentuale Anteile von 88 % bis 203 % der Bodenrichtwerte, im Durchschnitt 146 %.

5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die Bodenpreisentwicklung in den Gewerbegebieten des Landkreises war in den letzten vier Jahren relativ stabil. Vereinzelt waren im Jahr 2007 leichte Preiskorrekturen nach unten erkennbar.

Auf Basis der in den Jahren 1994 bis 2007 ermittelten Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreies, baureifes Land konnten die in der Grafik dargestellten durchschnittlichen Bodenpreise ermittelt werden. Sie verdeutlichen diese Entwicklung.



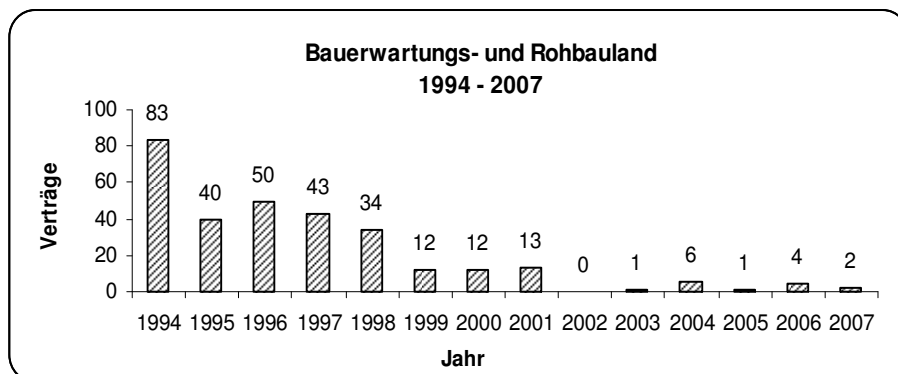
In den Anfangsjahren der Neuerschließung von 1994 bis 1998 lagen die Bodenpreise in der Mehrzahl zwischen 10 €/m² und 17 €/m².

Aktuell ist erschlossenes Bauland in diesen Gebieten überwiegend für Preise zwischen 5 €/m² und 13 €/m² erhältlich.

Eine Bodenpreisindexreihe wurde nicht abgeleitet.

5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland

Im Jahr 2007 wurden zwei Kaufverträge (2006 – 4 Kaufverträge) zum Aufkauf von Rohbauland mit einem Flächenumsatz von rd. 1,8 ha und einem Geldumsatz von 365 T€ registriert.



Die Nachfrage an warteständigem Bauland bleibt weiter auf sehr niedrigem Niveau.

Die Flächenaufkäufe erfolgten zur Wohnbebauung sowie zur Bebauung mit einem Seniorenwohnheim. Die Preise lagen bei 19 €/m² und 20 €/m² (zuzüglich von Freilegungskosten). Die veräußerten Grundstücke waren zwischen 0,2 ha und 1,6 ha groß.

Die Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau bei Bauerwartungs- und Rohbauland im Landkreis Oberspreewald-Lausitz zur Erschließung von Wohn- und Gewerbegebieten in den Jahren 2004 bis 2007.

Wertanteil des Bauerwartungs- (E) und des Rohbaulandes (R) am Wert des baureifen Landes (B) (= 100 %) 2004 – 2007				
Gebiete	Anzahl Gebiete/Verträge	Ø Kaufpreis* (Spanne) €/m ²	Ø Bodenrichtwert für B (ebf) (Spanne) €/m ²	Ø Wertanteil von E bzw. R am B in % (Spanne)
Gewerbegebiete	1 / 2	1,5 (1,0 – 1,9)	11 (-)	13,3 (9,1 – 17,5)
Wohngebiete	7 / 8	4,1 (1,3 – 18,0)	48 (40 – 60)	19,3 (2,8 – 42,9)

* gewichtet nach der Fläche

ebf = erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Grundstücke mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden

Im Berichtsjahr wurden sieben Kaufverträge (2006 – 1 Kaufvertrag) zur Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) bzw. dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LWAnpG) registriert.

Die veräußerten Grundstücke sind mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden (Stallanlagen, Technikgebäuden, Gewächshäusern) bebaut und befinden sich in Ortsrandlagen bzw. in Einzellagen im Außenbereich befinden.

Die Kaufpreisspanne reichte von 0,50 €/m² bis 5,04 €/m². Der Mittelwert betrug 1,97 €/m². Die verkauften Grundstücke sind zwischen 300 m² und 1,8 ha groß.

Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum 2004 – 2007				
Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Flächenumsatz ha	Bodenpreisspanne €/m ²	Ø Bodenpreis €/m ²
2004	6	0,7	0,50 – 2,00	1,40
2005	3	0,5	0,88 – 4,00	2,39
2006	1	–	2,15	2,15
2007	7	3,5	0,50 – 5,04	1,97

5.6.2 Erholungsgrundstücke

Im Jahr 2007 wurden sieben Kaufverträge (2006 – 9 Kaufverträge) über Erholungsgrundstücke in Bungalowsiedlungen sowie in Einzellagen in der Kaufpreissammlung registriert. Die Verkäufe konzentrierten sich auf die Gemarkungen Lübbenau, Kleinleipisch und Kleinkmehlen.

Zum Verkauf kamen Grundstücke, die bereits mit einem Bungalow des Käufers bebaut waren, aber auch überbaute Splitterflächen zur Arrondierung von Grundstücken.

Die Kaufpreisspanne reichte von 0,74 €/m² bis 15,79 €/m². Der Mittelwert betrug 5,77 €/m². Die verkauften Grundstücke sind zwischen 19 m² und 1,5 ha groß.

Die Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau von ausgewählten Erholungsgrundstücken in den letzten fünf Jahren. Auch diese Grundstücke waren zum Zeitpunkt des Verkaufs mit einem Bungalow des Käufers bebaut gewesen.

Erholungsgrundstücke 2004 – 2007				
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis (Spanne) €/m ²	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
Annahütte, Erholungsgebiet Kristall	3	2,59 (1,50 – 3,33)	1,3 (1,0 – 1,5)	603 (300 – 1.000)
Kittlitz, Erholungsgebiet Silbersee	16	4,89 (4,79 – 6,25)	1,8 (1,3 – 2,5)	370 (299 – 455)
Lauchhammer, Am Schwarzen Berg / Koynestraße	4	4,76 (4,50 – 5,02)	3,0 (2,0 – 4,0)	618 (440 – 815)
Lehde (Spreewald), ortsnah	7	8,54 (2,38 – 15,56)	12,6 (7,0 – 23,0)	1.976 (800 – 3.270)
Lübbenau/Spreewald, stadtnah	15	10,75 (2,18 – 19,70)	12,6 (5,8 – 15,2)	1.303 (686 – 2.651)
Vetschau, stadtnah	5	3,50 (–)	3,0 (2,1 – 4,4)	856 (600 – 1.250)

5.6.3 Arrondierungsflächen

Im Jahr 2007 konnten 61 zur Auswertung geeignete Verträge (2006 – 46 Verträge) über Zukäufe zur Arrondierung von Grundstücken in der Kaufpreissammlung registriert werden.

Die Bodenpreise lagen in einer Spanne von 4 €/m² bis 100 €/m² und betragen durchschnittlich 19 €/m². Der prozentuale Anteil des Preises am Bodenrichtwert des angrenzenden Baulands betrug 4 % bis 174 % und lag im Durchschnitt bei 66 %.

Zu den Arrondierungsflächen wurden folgende Flächen gezählt:

- Flächen, welche die Bebaubarkeit eines Grundstücks wesentlich verbessern
- baurechtlich erforderliche Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung
- Überbaubereinigung
- seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen
- Splitterflächen innerhalb eines Grundstücks

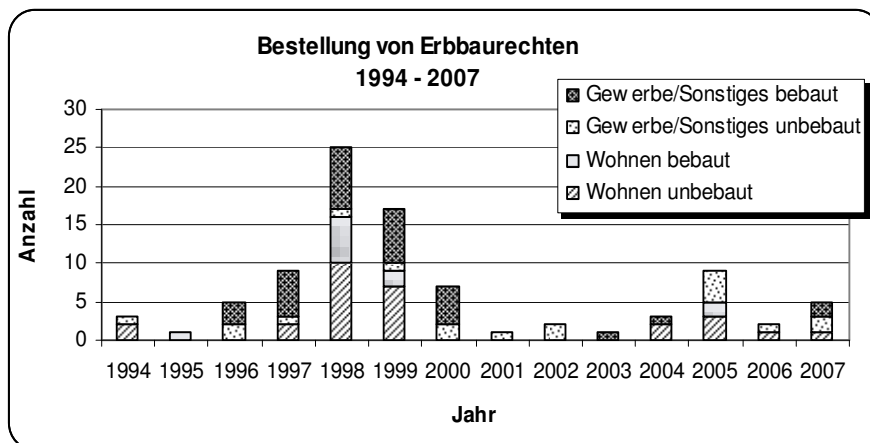
Für eine Analyse der Preisrelation von Arrondierungsflächen zum Bodenrichtwert für Bauland wurden ausgewählte Zukäufe der Jahre 2004 bis 2007 zusammengefasst.

Die Kaufpreisanalyse erfolgte differenziert nach der Lage der Zukaufsf lächen in Vorderland, seitlich gelegene Flächen, Hinterland und zur Wohnbebauung bzw. für gemischte Nutzung und ergab die in der Tabelle dargestellten Ergebnisse. Da im Auswertzeitraum nur eine Splitterfläche registriert wurde, wird aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Preisangabe vorgenommen.

Arrondierungsflächen 2004 – 2007 (Kaufpreise im Verhältnis zum Bodenrichtwert – BRW für Bauland)				
Art der unselbständigen Teilfläche	Ø Fläche (Spanne) m ²	Anzahl der Kauffälle Anzahl	Ø Kaufpreis (Spanne) in €/m ² Ø Wertanteil am BRW (Spanne)	Beispiel
Vorderland	46 (1 – 100)	47	15 (2 – 60) 69 % (4 % – 173 %)	
	226 (101 – 650)	32	15 (3 – 50) 59 % (17 % – 132 %)	
	1.316 (> 650)	4	3 (1 – 5) 41 % (22 % – 60 %)	
seitlich gelegene Flächen	49 (1 – 100)	20	21 (3 – 68) 82 % (15 % – 188 %)	
	295 (101 – 650)	53	17 (2 – 100) 69 % (10 % – 293 %)	
	978 (> 650)	6	10 (4 – 18) 63 % (16 % – 113 %)	
Hinterland (baulich nutzbar)	39 (1 – 100)	29	22 (4 – 65) 82 % (24 % – 278 %)	
	266 (101 – 650)	23	14 (2 – 45) 49 % (8 % – 174 %)	

5.7 Erbbaurechte

Im Jahr 2007 wurden fünf Verträge (Vorjahr - 2 Verträge) zur Bestellung von Erbbaurechten, sechs Verträge zum Verkauf bestehender Erbbaurechte (Wohnhäuser, Gaststätte, Tankstelle) sowie drei Verträge zum Kauf des jeweils belasteten Grundstücks (für Wohnnutzung und soziale Zwecke) durch den Erbbauberechtigten registriert.



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

Die im Berichtsjahr erfassten Bestellungen von Erbbaurechten teilten sich folgendermaßen auf:

- drei Grundstücke für soziale Zwecke (Kinder- und Jugendbegegnungsstätte, Schule, Erweiterung Behindertenheim), teilweise mit vorhandener Bebauung
- ein unbebautes Grundstück zur Wohnbebauung sowie eine größere Fläche zur Bebauung mit einer Biogasanlage

Bei den Grundstücken für soziale Zwecke lagen die Erbbauzinssätze in einer Spanne von 3,5 % bis 5 %, bei einem Bodenwertniveau von 18 €/m² bis 41 €/m². Die Vertragslaufzeiten betragen 30 und 86 Jahre.

Für das rd. 700 m² große Wohngrundstück wurde ein Erbbauzinssatz in Höhe von 3 %, bei einem Bodenwert von 53 €/m² vereinbart. Die Vertragslaufzeit liegt bei 99 Jahren.

Für die rd. 2 ha große Fläche zur Bebauung mit einer Biogasanlage muss der Erbbaurechtsnehmer einen jährlichen Erbbauzins in Höhe von 8 % des Bodenwertes bezahlen. Der Bodenwert wurde mit rd. 1,30 €/m² angegeben. Außerdem erfolgte die Vereinbarung einer schrittweisen Anhebung des Erbbauzinses. Die Vertragslaufzeit beträgt 22 Jahre.

Die Tabelle gibt einen Überblick über die seit dem Jahr 2004 vereinbarten Erbbauzinssätze bei der Bestellung von Erbbaurechten im Landkreis. Datenbasis waren insgesamt 16 geeignete Erbbaurechtsverträge. Bei 19 % dieser Verträge erfolgte die Bestellung an einem bereits bebauten Grundstück.

Bestellung von Erbbaurechten 2004 – 2007			
Nutzung	Anzahl Verträge	Bodenwertniveau €/m²	Erbbauzinssätze %
Gewerbe	5	1 bis 11	3,5 bis 8
Soziales	4	11 bis 67	3,5 bis 5
Wohnen	7	45 bis 70	3 bis 5

Die Laufzeiten der registrierten Erbbaurechte für unbebaute Grundstücke sind in Abhängigkeit von der Grundstücksnutzung unterschiedlich.

zur Wohnbebauung und für soziale Zwecke:
99 Jahre

zur gewerblichen Nutzung: 20 bis 99 Jahre

Weitere Informationen zu den Erbbaurechtsgrundstücken

In den Jahren 2004 bis 2006 wurden sieben Kaufverträge registriert, bei denen die Erbbauberechtigten die Grundstücke erwarben, für die sie bzw. die Voreigentümer der Erbbaurechte von 1993 bis 2000 Erbbaurechtsverträge für Bauland abgeschlossen haben.

Die Wohngrundstücke (4 Kaufverträge) befinden sich in bevorzugten Wohnlagen innerhalb der Kreisstadt Senftenberg. Die Kaufpreise lagen in der Höhe des zum Kaufzeitpunkt gültigen Bodenrichtwerts.

Die Gewerbegrundstücke (3 Kaufverträge) befinden sich in den Gewerbegebieten im Norden des Landkreises. Die Kaufpreise bestätigen auch hier den zum Kaufzeitpunkt jeweils gültigen Bodenrichtwert. Sie betragen aufgrund der seit 1998 stetig gefallenem Gewerbebaulandpreise nur 58 % bis 73 % der Bodenrichtwerte, die zum Zeitpunkt der Bestellung der Erbbaurechte gültig waren.

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

6.1.1 Die Agrarstruktur des Landkreises¹

Der Landkreis Oberspreewald-Lausitz ist zum größten Teil ländlich strukturiert. So werden im ALB 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 282 im Landkreis ansässigen Landwirtschaftsbetrieben wurden rd. 39.352 ha, das sind etwa 32 % der Gesamtfläche des Landkreises, im Jahr 2007 bewirtschaftet. Davon wurden 92 % der Flächen im Haupterwerb und nur 8 % im Nebenerwerb genutzt.

Die landwirtschaftlichen Unternehmen setzen sich aus natürlichen und juristischen Personen zusammen. Zu den juristischen Personen gehören 24 Agrarunternehmen in der Form einer GmbH, GmbH und Co. KG oder eingetragenen Genossenschaft. Sie bewirtschafteten etwa 65 % der Landwirtschaftsfläche. Des Weiteren sind 13 Gesellschaften des bürgerlichen Rechts (GbR), 61 Familienbetriebe im Haupterwerb sowie 184 Familienbetriebe im Nebenerwerb tätig, die die restlichen 35 % bewirtschafteten.

Hauptanbauprodukt auf 39 % der bewirtschafteten Flächen war Getreide, in der Hauptsache Winterroggen. Bei Ackerfutter wurde der Anbau auf 22,4 % der Fläche erweitert. Ölsaaten auf 5,7 % der Bewirtschaftungsflächen spielten schon eine geringere Rolle. Eiweißpflanzen, Hackfrüchte und Gemüse nahmen insgesamt eine Fläche von 1.687 ha (entspr. 4,2 %) ein. Als Dauergrünland waren 7.387 ha (entspr. 18,7 %) zu nutzen. Im Jahr 2007 wurden 2.603 ha Ackerfläche stillgelegt. Das entspricht einem Anteil von 6,6 %.

Ökologischen Landbau betreiben 18 Unternehmen auf 4.784 ha Fläche.

Ein neues Produktionsfeld stellen die nachwachsenden Rohstoffe wie Raps und Silomais dar, deren Anbau bereits von vier Betrieben auf 241 ha der stillgelegten Flächen praktiziert wird. Sie dienen u.a. der Bioenergiegewinnung. Auf 28 ha der stillgelegten Flächen werden schnell wachsende Gehölze angebaut.

Die Ausweisung von Naturschutzgebieten, insbesondere des Biosphärenreservats Spreewald, führen zu Einschränkungen in der Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke. Benachteiligte Landwirte wurden mittels Ausgleichszahlungen unterstützt.

6.1.2 Die Forststruktur des Landkreises²

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

Die Wälder im Raum Oberspreewald-Lausitz (36,5 % 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.

¹ Jahresbericht 2007, Amt für Planung und Wirtschaft, Landkreis Oberspreewald-Lausitz

² Zuarbeit der Ämter für Forstwirtschaft Doberlug-Kirchhain und Lübben

Derzeit sind etwa 71 % der Wälder in Privatbesitz. Etwa 14 % sind Treuhandwälder, die durch die BVVG in den nächsten Jahren schrittweise privatisiert werden sollen. Neben dem Land (rd. 11 %) sind außerdem Körperschaften, wie die Kommunen oder der Bund eingetragene Eigentümer.

Durch den Erlass des Waldgesetzes des Landes Brandenburg im Jahr 2004 soll die Schutz-, Nutz-, und Erholungsfunktion des Waldes auch für die nachfolgenden Generationen sichergestellt werden. Zur Verbesserung der Nutzung ihrer Waldflächen haben sich einige der rd. 6.400 Waldbesitzer zu mehreren Waldgemeinschaften und -vereinen zusammengeschlossen.

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.

Folgende vier Zonen wurden für die Auswertung der Kauffälle gebildet:

- **Zone 1** (Spreewald) - Bereich der Malxe-Spree-Niederung
- **Zone 2** (Beckenland) - Bereiche des Luckau-Calauer Beckens und des Kirchhain-Finsterwalder 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

6.1.4 Umsatzzahlen und Marktteilnehmer

Mit 411 registrierten Erwerbsvorgängen im Jahr 2007 ist die Zahl der Vertragsabschlüsse auf diesem Grundstücksteilmarkt gegenüber dem Jahr 2006 (421) geringfügig zurückgegangen.

Dieser Teilmarkt setzt sich aus

- Verträgen über landwirtschaftliche Nutzflächen,
- Verträgen über forstwirtschaftliche Nutzflächen,
- Verträgen über Flächen mit unterschiedlichen Nutzungsarten 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 nicht mehr der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, werden die Umsatzzahlen separat ausgewiesen. Der Teilmarkt „Flächen für den Gemeinbedarf“ wird an anderer Stelle 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.

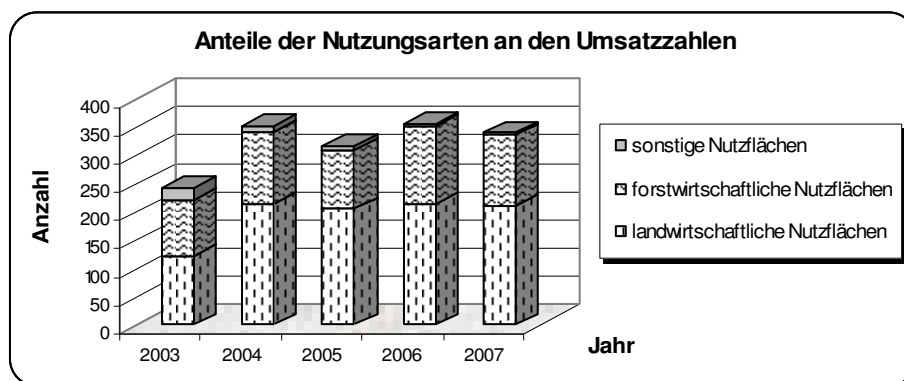
Entwicklung der Vertragszahlen in der Grundstücksart „Land- und Forstwirtschaftsflächen“							
	Vertragszahlen					Änderung	
	2003	2004	2005	2006	2007	absolut	prozent.
landwirtschaftliche Flächen	122	213	205	213	211	- 2	- 1 %
forstwirtschaftliche Flächen	100	129	105	138	125	- 13	- 9 %
Flächen mit unterschiedl. Nutzungsarten	20	11	7	5	4	- 1	- 20 %
gesamt ohne Gemeinbedarf	242	353	317	356	340	- 16	- 4 %
Flächen für den Gemeinbedarf *	-	51	24	65	71	+ 6	+ 9 %

* Analysen hierzu unter Punkt 7.7

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

Im Vergleich zum Jahr 2006 ist die Zahl der registrierten Verträge mit 340 um 4 % zurückgegangen. Die Vertragsabschlüsse weisen bei den land- und bei den forstwirtschaftlichen Nutzflächen geringfügig gefallene Zahlen auf.

Auch die Zahl der Verträge, in denen unterschiedliche Nutzungsarten in einem Vertrag veräußert wurden, ist weiter rückläufig. Es handelte sich dabei in vielen Fällen um Acker-, Grünland- und Waldflächen, teilweise auch in unterschiedlichen Lagen. Da aus der Vertragsgestaltung keine Rückschlüsse auf die Preisansätze für die unterschiedlichen Nutzungsarten (z.B. Wald- und Ackerflächen) möglich waren, konnten diese Verträge nicht zu weiteren Analysen herangezogen werden.



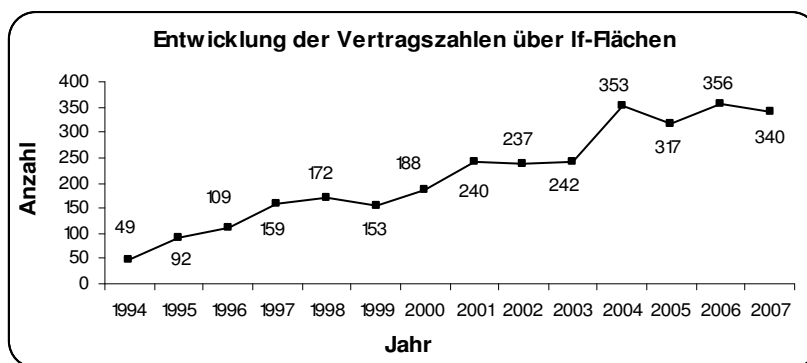
Die nebenstehende Grafik veranschaulicht die Entwicklung der Vertragszahlen insgesamt sowie innerhalb der verschiedenen Nutzungsarten.

Die Zahl der 340 Verträge gliedert sich in 323 Kaufverträge, neun Tauschverträge, zwei Auseinandersetzungsverträge und sechs Zwangsversteigerungen.

Unter den Kaufverträgen befanden sich 38 Verträge, die zu den besonderen Bedingungen der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) bzw. nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) geschlossen wurden, 18 Verträge weniger als im Vergleichszeitraum.

Die Zahl der privatisierten Waldflächen zu Sonderkonditionen ist um 23 Verträge gegenüber dem Vorjahr erheblich zurückgegangen. In 29 Fällen wechselten Landwirtschaftsflächen zu begünstigten Konditionen in Privateigentum. Diese Verträge sind auf Grund geminderter Preise nicht für eine Auswertung geeignet und fanden bei weiterführenden Analysen keine Berücksichtigung.

Der Höchststand des Jahres 2006 auf dem Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke konnte zwar nicht ganz erreicht werden, dennoch ist ein weiter anhaltendes Interesse an diesem Teilmarkt erkennbar.



6.1.4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz in Höhe von 2,967 Mio. € ist um 783 T€ gegenüber dem Vergleichszeitraum gestiegen. Das entspricht einer Volumenzunahme von 36 %.

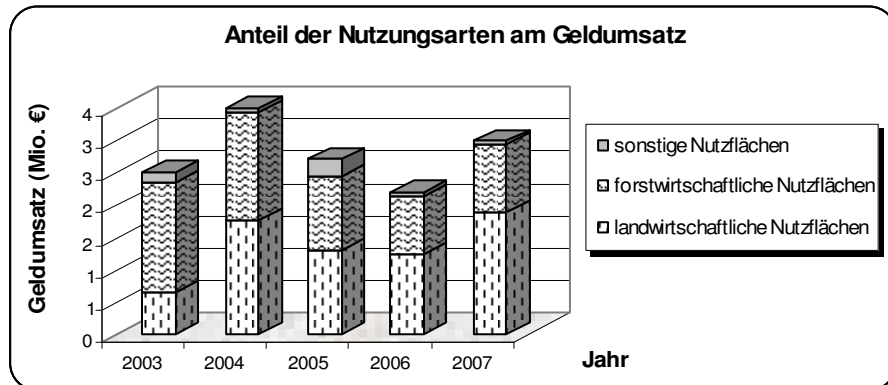
Entwicklung des Geldumsatzes in der Grundstücksart „Land- und Forstwirtschaftsflächen“							
	Geldumsatz (Mio. €) pro Jahr					Änderung	
	2003	2004	2005	2006	2007	absolut	prozent.
landwirtschaftliche Flächen	0,639	1,753	1,294	1,225	1,870	+ 0,645	+ 53 %
forstwirtschaftliche Flächen	1,707	1,660	1,129	0,886	1,062	+ 0,176	+ 20 %
Flächen mit unterschiedl. Nutzungsarten	0,145	0,056	1,266	0,074	0,035	- 0,038	- 52 %
gesamt ohne Gemeinbedarf	2,491	3,469	2,690	2,185	2,967	+ 0,783	+ 36 %
Flächen für den Gemeinbedarf *	-	0,049	0,022	0,172	0,099	- 0,073	- 43 %

* Analysen hierzu unter Punkt 7.7

Vergleicht man die Entwicklung der Umsatzzahlen der verschiedenen Nutzungsarten untereinander, stellt man fest, dass der Zuwachs des Geldumsatzes bei den landwirtschaftlichen Grundstücken reichlich dreieinhalb Mal so hoch wie bei den forstwirtschaftlichen Nutzflächen war.

Die finanziellen Umsätze der Grundstücksbestände, bei denen mehrere Nutzungsarten in einem Vertrag veräußert wurden, fielen um etwas mehr als die Hälfte des Vorjahres.

Das nebenstehende Diagramm verdeutlicht die erst rückläufige Umsatzentwicklung der vergangenen Jahre und den Anstieg im Berichtsjahr. Gut erkennbar ist die deutliche Zunahme bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen, die auf einen Preisanstieg hindeuten könnte.



6.1.4.3 Flächenumsatz

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

Entwicklung des Flächenumsatzes in der Grundstücksart „Land- und Forstwirtschaftsflächen“							
	Flächenumsatz (ha)					Änderung	
	2003	2004	2005	2006	2007	absolut	prozent.
landwirtschaftliche Flächen	418,3	1.357,1	923,2	775,7	1.149,2	+ 373,4	+ 48 %
forstwirtschaftliche Flächen	2.318,2	2.036,2	936,2	1.058,0	767,9	- 290,1	- 27 %
Flächen mit unterschiedl. Nutzungsarten	151,0	48,1	187,5	34,2	21,7	- 12,5	- 37 %
gesamt ohne Gemeinbedarf	2.887,5	3.441,4	2.046,9	1.867,9	1.938,8	+ 70,8	+ 4 %
Flächen für den Gemeinbedarf *	-	9,0	4,7	19,5	10,6	- 8,9	- 46 %

* Analysen hierzu unter Punkt 7.7

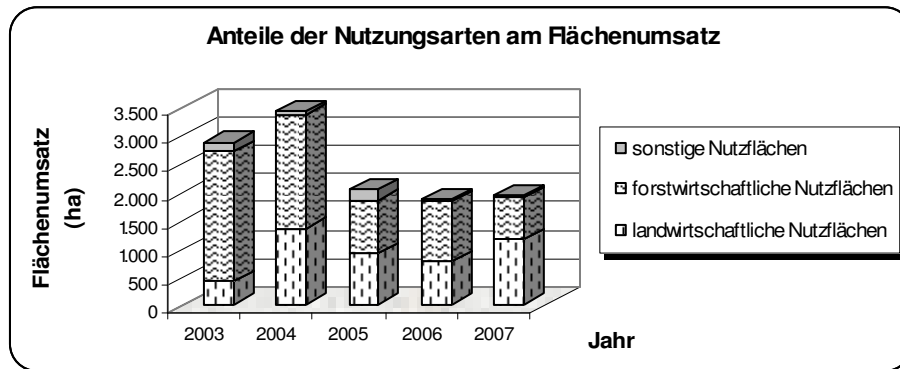
Trotz leicht gesunkener Vertragszahlen hat sich der Flächenumsatz um 70,8 ha erhöht. Das entspricht einem Zuwachs von 4 % gegenüber dem Jahr 2006.

Der Anteil am gesamten Flächenumsatz des Berichtsjahres betrug 80 %. Dabei wechselten 2,2 % der Land- und Forstwirtschaftsflächen des Landkreises bzw. 1,6 % der gesamten Landkreisfläche ihren Eigentümer.

Bei den landwirtschaftlichen Grundstücken wurde im Jahr 2007, nach den rückläufigen Flächenumsatzes der letzten Jahre, wieder ein erheblicher Anstieg um 48 % gegenüber dem Jahr 2006 bei fast gleich bleibenden Vertragszahlen verzeichnet.

Leicht rückläufige Vertragszahlen zogen einen sinkenden Flächenumsatz (- 27 %) bei den forstwirtschaftlichen Grundstücken nach sich.

Der Flächenumsatz bei den Verträgen über mehrere Grundstücksarten, deren Zahl sich weiter verringert hat, fiel gegenüber dem Vergleichszeitraum um 37 % auf nur 21,7 ha. Ihr Anteil macht nur noch 1 % am Gesamtumsatz der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen aus.



Im nebenstehenden Diagramm ist die leichte Zunahme des Flächenumsatzes insgesamt kaum erkennbar.

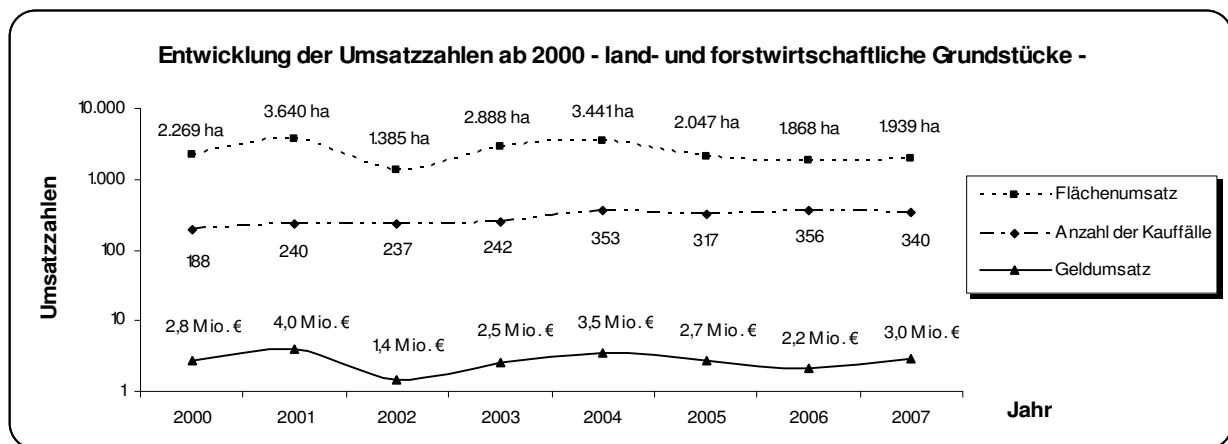
Deutlich wird die Verschiebung der Anteile am Umsatz gegenüber dem Vorjahr.

Der Flächenumsatz bei den Verträgen nach der FIErWV und dem LwAnpG fiel von 926 ha im Jahr 2006 auf 622 ha im vergangenen Jahr. Leicht steigende Vertragszahlen verdoppelten den Flächenumsatz bei den landwirtschaftlichen Flächen. Er macht rd. 26 % des Gesamtumsatzes aus. Dagegen sank der Flächenumsatz bei den forstwirtschaftlichen Grundstücken um 84 % auf rd. 109 ha.

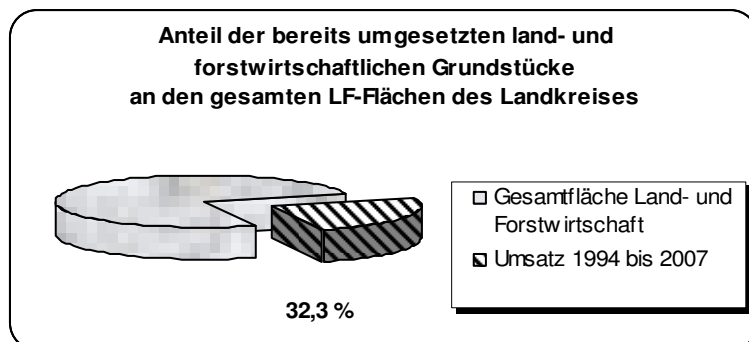
Zusammenfassung

Der Grundstücksmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke besitzt in Bezug auf die Vertragszahlen eine relativ hohe Bedeutung. Trotz geringfügigen Rückgangs der Vertragszahlen sind der Flächen- und der Geldumsatz wieder angestiegen. Die Steigerung beim Geldumsatz lässt auf steigende Preise schließen.

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



Die Zurückführung von Flächen, die der Bergbau in Anspruch genommen hatte oder nehmen wollte, wird bezüglich der Umsatzzahlen in Zukunft weiter an Bedeutung verlieren. Im Jahr 2007 wurden nur eine große landwirtschaftliche Nutzfläche und vier größere Forstflächen veräußert.

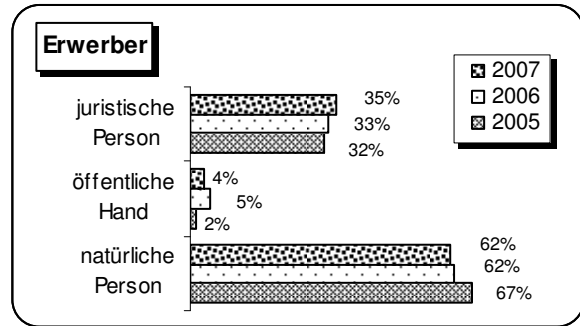
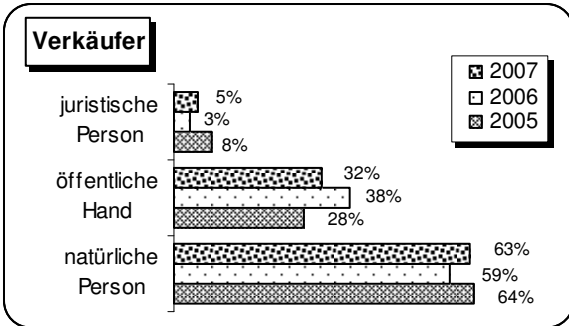


Seit der Einführung der AKS im Jahr 1994 nahmen 28.059,6 ha land- und forstwirtschaftliche Flächen am Grundstücksmarkt teil.

Das sind alles in allem 32,3 % der Land- und Forstwirtschaftsflächen des Landkreises Oberspreewald-Lausitz (entspricht 23,1 % der gesamten Landkreisfläche).

6.1.4.4 Marktteilnehmer

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



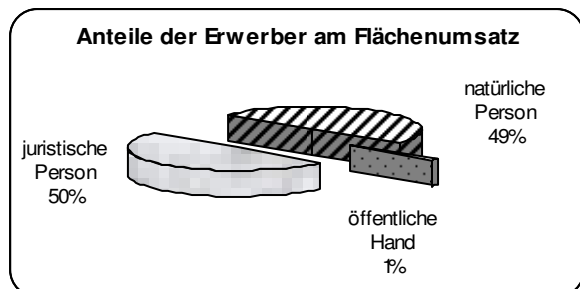
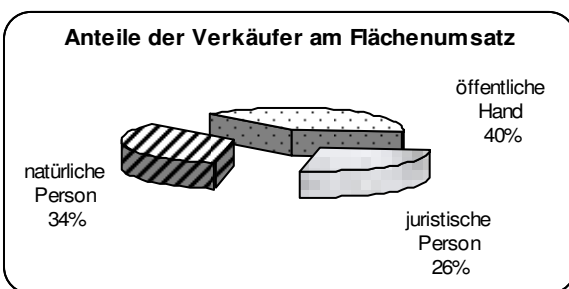
Die natürlichen Personen waren sowohl bei den Verkäufern als auch bei den Käufern dominant.

Darüber hinaus war die öffentliche Hand bei den Verkäufern relativ stark vertreten. Das lässt sich mit den Privatisierungsbestrebungen der BVVG bzw. BVS begründen. Zudem liefen langjährige Pachtverträge aus, so dass einem Erwerb der Flächen für Zwecke der Eigennutzung nichts mehr im Wege stand. Überdies kann nur die öffentliche Hand Grundstücke nach der Flächenerwerbsverordnung veräußern.

Auf der Seite der Verkäufer beeinflusste die LMBV als juristische Person, die ehemalige Bergbauflächen (beansprucht und nicht beansprucht) wieder der land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung zuführte, diese Teilnehmergruppe.

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

Wirft man einen Blick auf die Flächenumsätze, die durch die verschiedenen Marktteilnehmergruppen realisiert wurden, ergibt sich folgendes Bild:



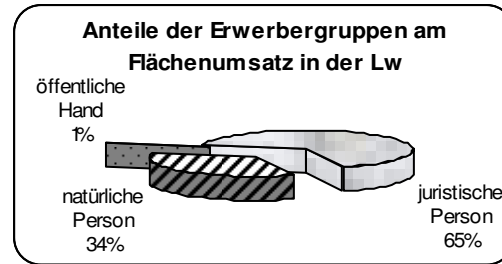
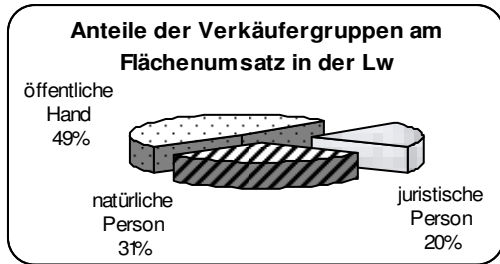
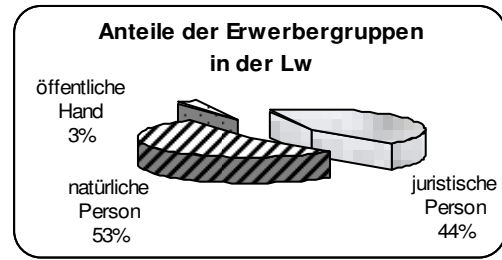
Durch die öffentliche Hand wurden 40 % der Flächen veräußert. Die natürlichen Personen stellten 34 % der Flächen zum Verkauf zur Verfügung.

Als Käufer teilten sich die natürlichen und juristischen Personen die umgesetzten Flächen auf. Nur 1 % der Flächen wurde durch die öffentliche Hand erworben, in den meisten Fällen für Naturschutzzwecke.

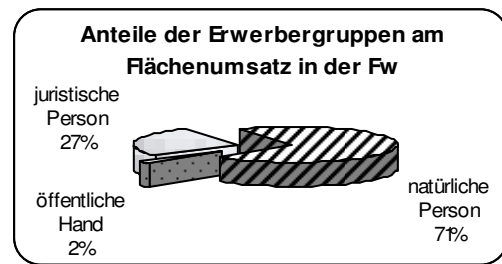
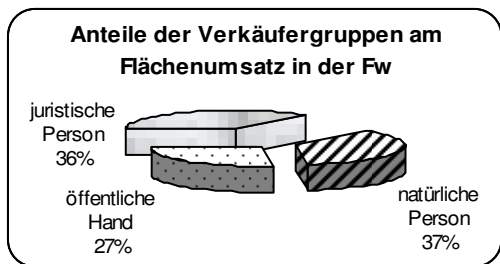
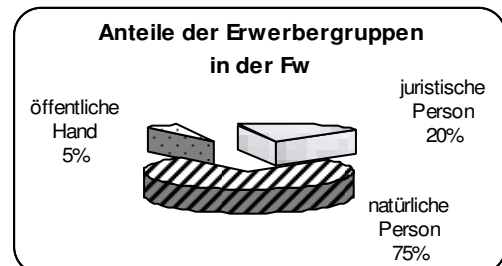
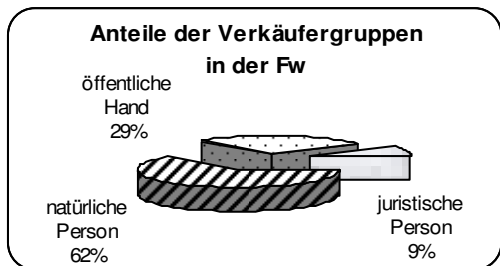
Auf den Teilmärkten der landwirtschaftlichen und der forstwirtschaftlichen Grundstücke gab es jedoch erhebliche Unterschiede bei den marktteilnehmerbedingten Umsatzzahlen.

Die Grafiken sollen diese Unterschiede verdeutlichen.

landwirtschaftliche Grundstücke



forstwirtschaftliche Grundstücke



Auf dem Teilmarkt der landwirtschaftlichen Grundstücke waren die natürlichen Personen als Verkäufer mit 63 % dominant. Allerdings hat die öffentliche Hand 49 % des Flächenumsatzes ermöglicht.

Als Erwerber von Landwirtschaftsflächen traten in 53 % der Fälle natürliche Personen auf, unter ihnen Landwirte im Haupt- und Nebenerwerb. Die juristischen Personen erwarben dagegen 44 % der Flächen.

Bei Verkäufen von Waldgrundstücken bestimmten die natürlichen Personen mit 62 % vor der öffentlichen Hand mit 29 % das Geschehen. Flächenmäßig kamen von den natürlichen und juristischen Personen fast gleiche Anteile. Die öffentliche Hand verkaufte nur 27 % der umgesetzten Forstflächen.

Etwas anders sah es bei den Erwerbern aus. Wälder wurden überwiegend von natürlichen Personen gekauft, die Eigentümer von 71 % aller verkauften Waldflächen wurden. In den meisten Fällen waren es Personen, die diese Flächen für Zwecke der Eigenjagd oder zur forstwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit aufkauften.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen

6.2.1.1 Preisniveau ortsferner landwirtschaftlicher Nutzflächen

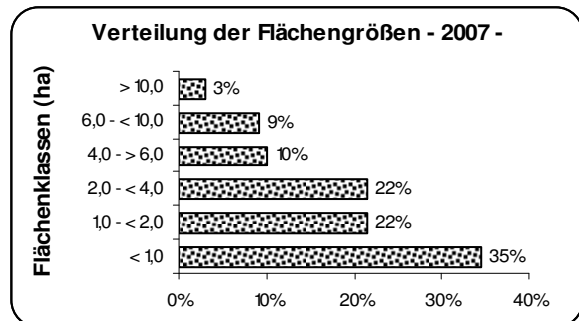
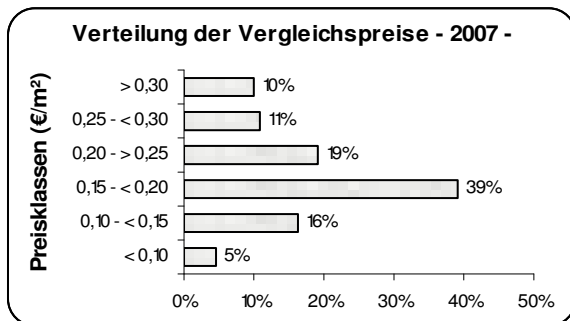
Für das Jahr 2007 standen insgesamt 130 geeignete Kauffälle (12 Verträge weniger als 2006) über reine landwirtschaftliche Nutzflächen in ortsfernen Lagen mit einem Flächenumsatz von 353,6 ha für weiterführende Auswertungen zur Verfügung. Damit ist die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr um 19 % gesunken. Der Flächenumsatz ist um 13 % gefallen.

Die Preise für ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen bewegten sich im gesamten Landkreis in einer Spanne von 0,06 €/m² bis 0,44 €/m². Der durchschnittliche Preis lag bei 0,19 €/m².

Die verkauften Grundstücke hatten eine Größe von 965 m² bis 22,0 ha. Durchschnittlich wechselten 2,7 ha ihren Eigentümer.

Betrachtet man die Preisverteilung der ortsfernen Acker- und Grünlandflächen, ergibt sich folgendes Bild:

Die nachfolgende Verteilungsuntersuchung gibt Auskunft über die Häufigkeit der verkauften Flächengrößen.



Entsprechend dieser Verteilungen ergibt sich ein Zentralwert für den mittleren Vergleichspreis in Höhe von 0,18 €/m² und ein Zentralwert für die mittlere Flächengröße von 1,67 ha.

Zonale Grundstückspreise für ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen

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

Zonale Grundstückspreise für ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen im Jahr 2007				
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) ha	Flächenumsatz ha
Zone 1 (Spreewald)	17	0,20 (0,08 – 0,44)	2,5 (0,1 – 7,3)	42,5
Zone 2 (Beckenland)	36	0,25 (0,10 – 0,40)	2,8 (0,2 – 12,2)	104,4
Zone 3 (Hügelland)	28	0,18 (0,06 – 0,33)	3,3 (0,2 – 21,9)	93,1
Zone 4 (Tiefland)	49	0,16 (0,08 – 0,36)	2,3 (0,1 – 11,2)	113,6

Die Anzahl der Kauffälle verringerte sich in allen Zonen außer in der Zone 2 gegenüber dem Jahr 2006 geringfügig. Die durchschnittlichen Preise stiegen in den Zonen 1, 2 und 4 um 0,01 €/m² bis 0,03 €/m². In den Zonen 3 stagnierte das mittlere Preisniveau.

Der Anteil der verkauften Flächen, die kleiner als 1,0 ha waren, liegt bei 35 %.

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

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

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

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

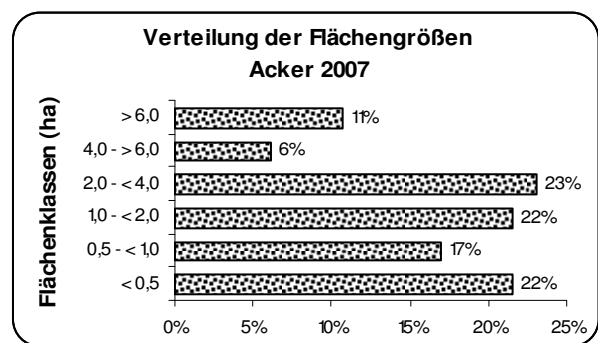
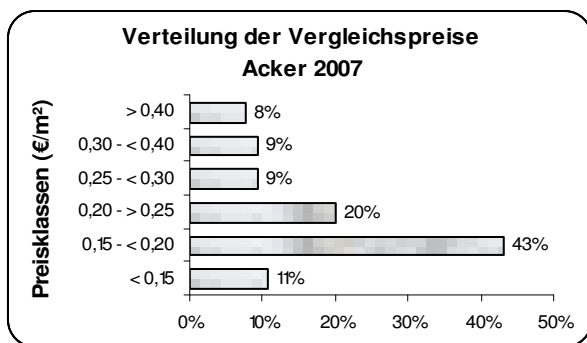
Ortsfernes Ackerland

Im Jahr 2007 wechselte 65-mal reines Ackerland in ortsfernen Lagen seinen Eigentümer. Das sind 12 % weniger Kauffälle als im Vorjahr.

Dabei entstand ein Flächenumsatz von 149,8 ha. Gegenüber dem Jahr 2006 waren das 114,8 ha weniger Fläche.

Die Preise für ortsfernes Ackerland streuten von 0,06 €/m² bis 0,40 €/m² und lagen im Mittel bei 0,21 €/m². Die Ackerflächen waren 0,1 ha bis 11,3 ha und im Durchschnitt 2,3 ha groß.

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



Entsprechend dieser Verteilungen ergibt sich ein Zentralwert für den mittleren Vergleichspreis in Höhe von 0,18 €/m² und ein Zentralwert für die mittlere Flächengröße von 1,38 ha.

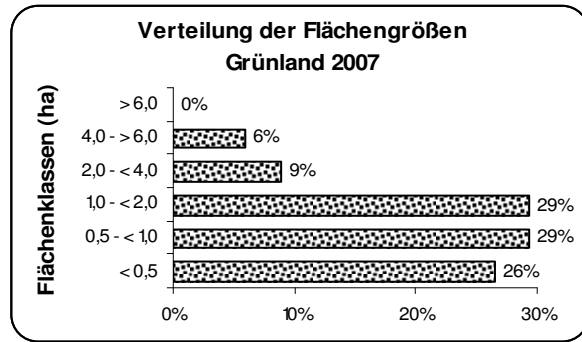
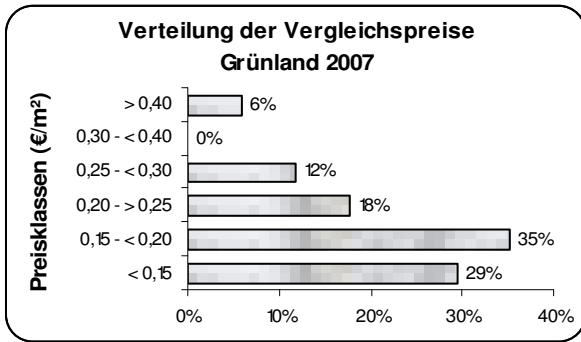
Ortsfernes Grünland

Für weitere Auswertungen standen 34 ortsferne Grünlandflächen aus dem Jahr 2007 zur Verfügung. Das sind zwei Verträge mehr als im Vergleichszeitraum.

Der Flächenumsatz betrug 42,7 ha. Er ging um rd. 5 % gegenüber dem Jahr 2006 leicht zurück.

Die Preise für ortsfernes Grünland streuten von 0,08 €/m² bis 0,44 €/m² und lagen im Mittel bei 0,18 €/m². Die Grünlandflächen waren 0,1 ha bis 5,4 ha und im Durchschnitt 1,3 ha groß.

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



Entsprechend dieser Verteilungen ergibt sich ein Zentralwert für den mittleren Vergleichspreis in Höhe von 0,17 €/m² und ein Zentralwert für die mittlere Flächengröße von 0,90 ha.

Zonale Grundstückspreise für ortsfernes Ackerland und Grünland

Für die Untersuchung des Preisgefüges standen 92 geeignete Kauffälle mit allen notwendigen Daten in den Nutzungsarten Ackerland (62) und Grünland (30) zur Verfügung. Diese wurden den entsprechenden Zonen der naturräumlichen Gliederung zugeordnet.

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

Zonale Acker- und Grünlandpreise 2007					
Nutzungsart		Zone 1 (Spreewald)	Zone 2 (Beckenland)	Zone 3 (Hügelland)	Zone 4 (Tiefland)
Ackerland	mittlerer Preis (€/m²) (Spanne)	0,24	0,26 (0,17 – 0,40)	0,19 (0,06 – 0,33)	0,16 (0,08 – 0,36)
	mittlere AZ (Spanne)	37	34 (22 – 51)	27 (20 – 34)	24 (18 – 42)
	Ø Preis (€/m²) / Ø AZ - gewichtet -	0,23 / 38	0,24 / 33	0,19 / 26	0,18 / 25
	mittlere Fläche (ha)	4,36	2,17	2,35	2,38
	Anzahl der Kauffälle	2	26	13	21
Grünland	mittlerer Preis (€/m²) (Spanne)	0,17 (0,08 – 0,44)	0,26 (0,24 – 0,29)	0,16 (0,08 – 0,20)	0,16 (0,10 – 0,25)
	mittlere GZ (Spanne)	23 (14 – 35)	38 (37 – 40)	34 (23 – 40)	33 (16 – 43)
	Ø Preis (€/m²) / Ø GZ - gewichtet -	0,14 / 23	0,26 / 38	0,15 / 35	0,18 / 31
	mittlere Fläche (ha)	1,92	0,55	0,51	1,35
	Anzahl der Kauffälle	10	3	5	12

Gegenüber dem Vergleichszeitraum ist die Zahl der auswertbaren Verträge geringfügig nach unten gegangen. Es wurden wie in den Vorjahren wesentlich mehr Verträge über Acker- als über Grünlandflächen abgeschlossen. Nur die Zone 1 bildet eine Ausnahme. Hier ist das Verhältnis genau umgekehrt. Eine Ursache hierfür ist die vorwiegend extensive Nutzung der Landwirtschaftsflächen im Biosphärenreservat.

In den Zonen 1 und 3 war Grünland günstiger zu erwerben als Ackerland. In den Zonen 2 und 4 war das mittlere Preisniveau von Ackerland annähernd gleich dem von Grünland.

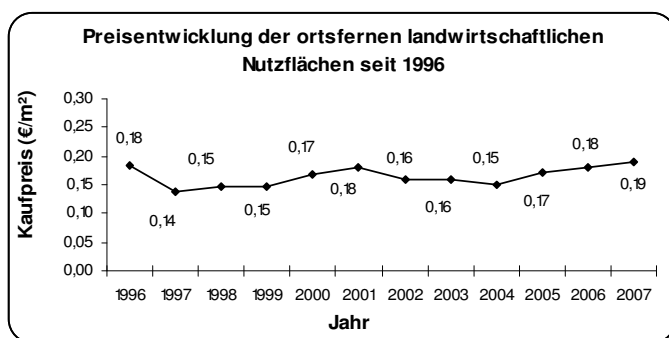
Der Gutachterausschuss hatte zum Stichtag 01.01.2004 erstmals Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland ermittelt. Diese werden jährlich in der Bodenrichtwertsitzung zum Stichtag 01.01. des Jahres fortgeschrieben.

Zur Ableitung der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte werden die Kauffälle der letzten fünf Jahre zusammengefasst und mittels Indexreihe an den Stichtag angepasst. Weitere Erläuterungen hierzu sind unter Punkt 9.4 zu finden. Aus diesem Grund werden keine weiteren Untersuchungen über einen 5-Jahres-Zeitraum durchgeführt.

6.2.1.2 Preisentwicklung und Bodenpreisindexreihen

Entwicklung des mittleren Preisniveaus

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

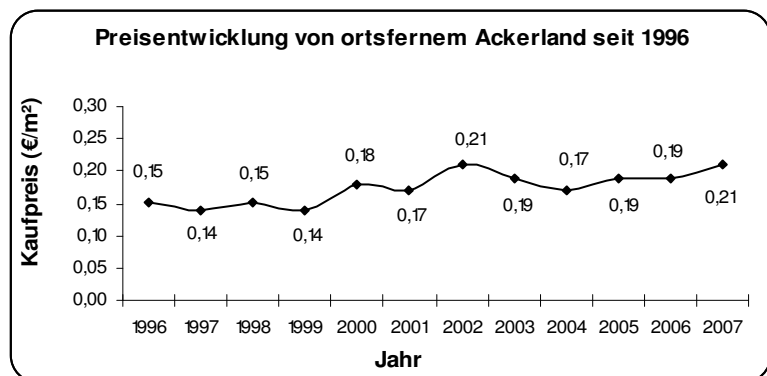


Im Allgemeinen kann man feststellen, dass sich die durchschnittlichen Preise für ortsferne landwirtschaftliche Nutzflächen auf einem annähernd gleichem Niveau befinden.

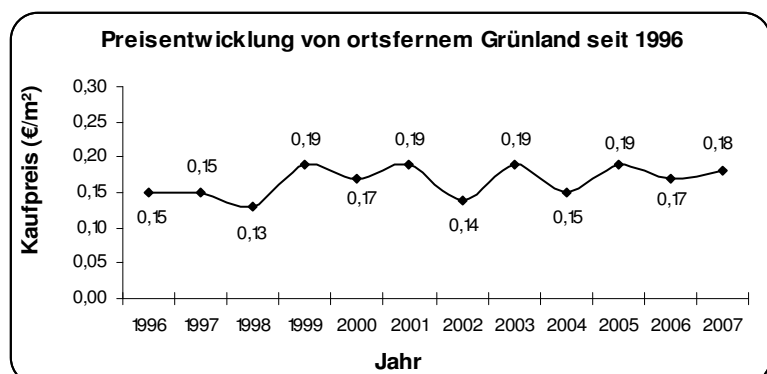
Der leichte Aufwärtstrend seit dem Jahr 2005 scheint sich auch im Jahr 2007 fortzusetzen.

Die nachfolgenden Diagramme ermöglichen einen Überblick über das mittlere Preisniveau vom Ackerland und vom Grünland in ortsfernen Lagen ab 1998.

Im Diagramm ist die Preisentwicklung vom Ackerland dargestellt. Obwohl das Preisniveau von Jahr zu Jahr gewissen Schwankungen unterliegt, die zum Teil durch unterschiedliche Bodenbonitäten begründet sind, ist ein Aufwärtstrend erkennbar.



Noch größere Schwankungen des mittleren Preisniveaus beim Grünland entstehen zum Teil durch die sehr geringe Anzahl an Kaufverträgen, wodurch sich der Einfluss der Bodenbonität erheblich stärker auswirkt.



Bodenpreisindexreihen

Der Gutachterausschuss hat im Jahr 2004 erstmals eine Bodenpreisindexreihe für Ackerland und eine Bodenpreisindexreihe für Grünland abgeleitet. Seither werden diese fortgeführt.

Sie 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.

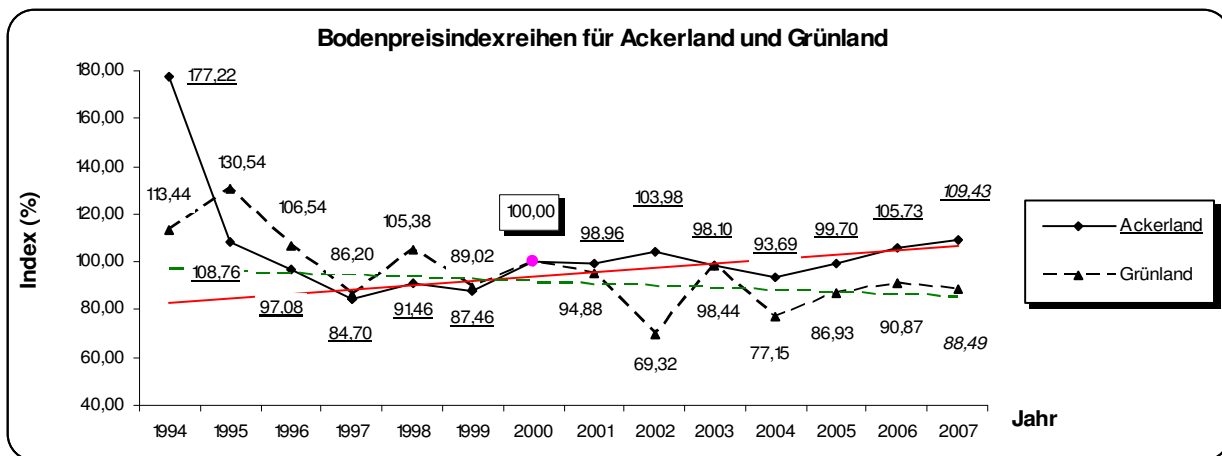
Zur Ableitung der Indexreihen wurden die Kauffälle der entsprechenden Nutzungsarten in Zonen gleicher Lagewertigkeiten eingeteilt. Mit Hilfe der AKS wurde eine Regressionsanalyse durchgeführt und für jede Nutzungsart eine Indexreihe für den gesamten Landkreis ermittelt.

Wegen teilweise zu geringer Kauffallzahlen konnten keine zonalen Indexreihen ermittelt werden.

Selektionskriterien:

- geeignete Kauffälle über landwirtschaftliche Nutzflächen in der Nutzungsart Ackerland und Grünland
- Auswerteperiodenraum 01.01.1994 bis 31.12.2007
- Flächengrößen ab 1.000 m²
- Lage ortsfrem im Außenbereich
- Basisjahr 2000 (Bezugszeitpunkt)
- Für den Ausreißertest wurde das 3-fache der Standardabweichung ($\sigma = 3,0$) verwendet

Aus der nachfolgenden Grafik sind die Indizes der beiden Indexreihen sowie die Entwicklung der Grundstücksmärkte innerhalb des landwirtschaftlichen Bodenverkehrs erkennbar.



Da aus den ersten drei Jahren nur sehr wenige Kauffälle vorliegen, sind die Indizes der Jahre 1994 bis 1996 mit sehr großen Unsicherheiten behaftet.

Darüber hinaus war ein Einfluss der Bodenbonität lange Zeit nicht erkennbar. Es ließ sich keine systematische Abhängigkeit des Bodenpreises von der Acker- bzw. Grünlandzahl nachweisen. Erst in den letzten Jahren scheint die Bodenbonität in die Kaufpreisfindung einzufließen.

Aus diesem Grund konnten bei der Ableitung der Indexreihen keine Anpassungen der Bodenpreise in Bezug auf unterschiedliche Bodenbonitäten durchgeführt werden. Dieser mehr oder weniger große Einfluss der Bonitäten steckt daher mit in den Indizes.

Die Grafik lässt erkennen, dass über einen Zeithorizont von 10 Jahren der Trend beim Ackerland eine durchschnittliche Steigerung von knapp 2 % pro Jahr ausmacht. Dagegen ist beim Grünland ein durchschnittlicher Rückgang von fast 1 % pro Jahr zu verzeichnen. Dieser Trend scheint seit 2005 gestoppt zu sein.

Übersicht über die Entwicklung der Indizes für Acker- und Grünland						
Jahr	Ackerland			Grünland		
	Anzahl	Jahresmitte (€/m ²)	Index	Anzahl	Jahresmittel (€/m ²)	Index
1994	3	0,32	177,2	3	0,23	113,4
1995	5	0,20	108,8	6	0,26	130,5
1996	9	0,18	97,1	14	0,21	106,5
1997	51	0,15	84,7	6	0,17	86,2
1998	33	0,17	91,5	23	0,21	105,4
1999	27	0,16	87,5	13	0,18	89,0
2000	27	0,18	100,0	13	0,20	100,0
2001	37	0,18	99,0	13	0,19	94,9
2002	26	0,19	104,0	9	0,14	69,3
2003	25	0,18	98,1	12	0,20	98,4
2004	55	0,17	93,7	25	0,15	77,2
2005	40	0,18	99,7	17	0,17	86,9
2006	52	0,19	105,7	28	0,18	90,87
2007	42	0,20	109,4	27	0,18	88,49
Stichprobenumfang: 432 Kauffälle				Stichprobenumfang: 156 Kauffälle		

Anmerkung:

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

Die Werte der Jahre 2006 und 2007, die in den Indexreihen kursiv dargestellt sind, können sich bei der Fortführung des folgenden Jahres aus programmtechnischen Gründen geringfügig ändern.

6.2.1.3 Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten**Analyse nach der Bodenbonität**

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

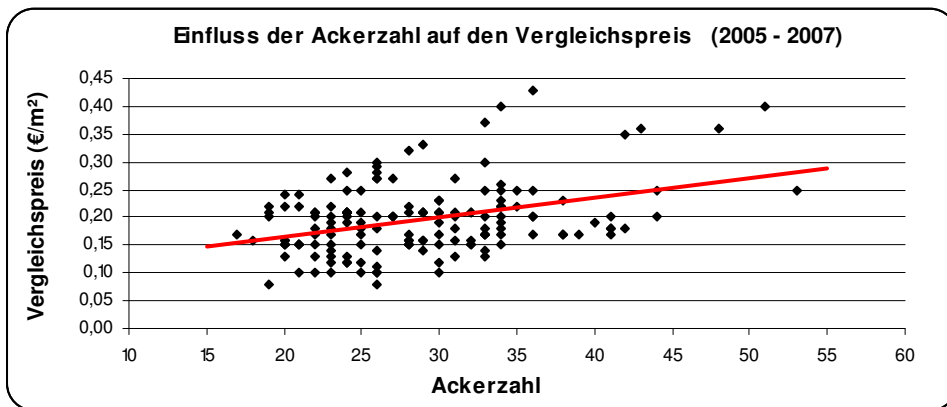
Aussagen zur Ertragsfähigkeit können aus den **Ackerzahlen (AZ)** bzw. **Grünlandzahlen (GZ)** getroffen werden. Diese wurden durch die Reichsbodenschätzung in den Jahren ab 1934 zum Zwecke der Einheitsbewertung flächendeckend nach einem einheitlichen Schätzungsrahmen ermittelt und sind aus dem Flurbuch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

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

Da schon in den vergangenen Jahren grafisch leichte Abhängigkeiten des Preises von der Bodenbonität zu erkennen waren, sollen wie schon im vorigen Jahr einfache Umrechnungskoeffizienten für Acker- und Grünland abgeleitet werden.

Um eine bessere statistische Sicherheit zu erlangen, wurden die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2005 bis 2007 zusammengefasst.

In den Grafiken ist die Bandbreite der Vergleichspreise ersichtlich. Die ausgleichende Gerade wurde nach der Methode der kleinsten Quadrate hergeleitet. Der Stichprobenumfang zur Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für Ackerland beträgt 156 Kauffälle.



Die ausgleichende Gerade kann durch folgende Funktion beschrieben werden:

$$y = 0,0035x + 0,0962$$

Das Bestimmtheitsmaß R^2 wird mit 0,142 angegeben.

Die statistische Sicherheit ist relativ gering. Dennoch können die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten ein Hilfsmittel darstellen, um eine Wertabschätzung vornehmen zu können. Sie ersetzen jedoch nicht den gutachterlichen Sachverstand.

Umrechnungskoeffizienten für Ackerland	
Ackerzahl	Umrechnungskoeffizient
10	0,652
15	0,739
20	0,826
25	0,913
30	1,000
35	1,087
40	1,174
45	1,261
50	1,348
55	1,435
60	1,522

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

Anwendungsbeispiel:
 Vergleichspreis: 0,20 €/m²
 Ackerzahl (AZ): 32

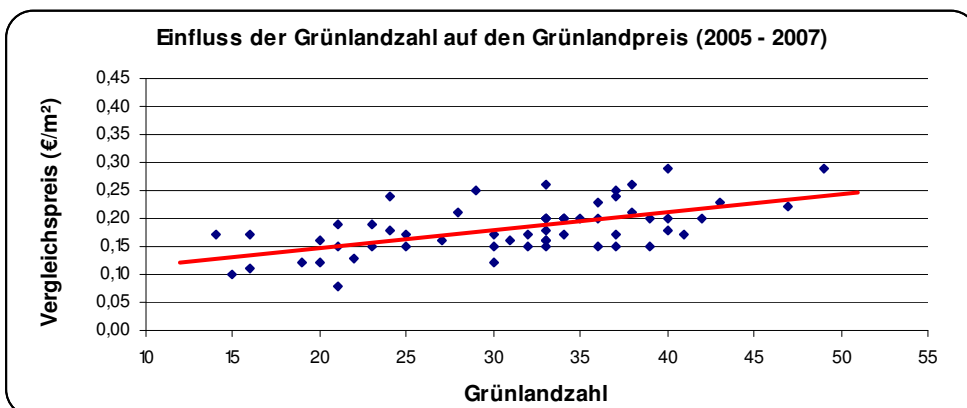
gesucht:
 Bodenwert für eine Ackerfläche mit AZ = 55

Umrechnungskoeffizient für AZ 32 = 1,035*
 Umrechnungskoeffizient für AZ 55 = 1,435

Bodenwert mit AZ 55:
 $0,20 \text{ €/m}^2 \times (1,435 / 1,035) = \underline{0,28 \text{ €/m}^2}$

* Wert durch Interpolation ermittelt

Auch für Grünland konnte eine gewisse Abhängigkeit des Preises von der Grünlandzahl festgestellt werden. Der Stichprobenumfang zur Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für Grünland beträgt 58 Kauffälle.



Die ausgleichende Gerade kann durch folgende Funktion beschrieben werden:

$$y = 0,0032x + 0,0839$$

Das Bestimmtheitsmaß R^2 wird mit 0,3417 angegeben.

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.

Umrechnungskoeffizienten für Grünland	
Grünlandzahl	Umrechnungskoeffizient
10	0,644
15	0,733
20	0,822
25	0,911
30	1,000
35	1,089
40	1,178
45	1,267
50	1,356
55	1,445
60	1,534

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

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

gesucht:
 Bodenwert für eine Grünlandfläche mit GZ = 18

Umrechnungskoeffizient für GZ 33 = 1,053*
 Umrechnungskoeffizient für GZ 18 = 0,786*

Bodenwert mit GZ 18:
 $0,15 \text{ €/m}^2 \times (0,786 / 1,053) = \underline{0,11 \text{ €/m}^2}$

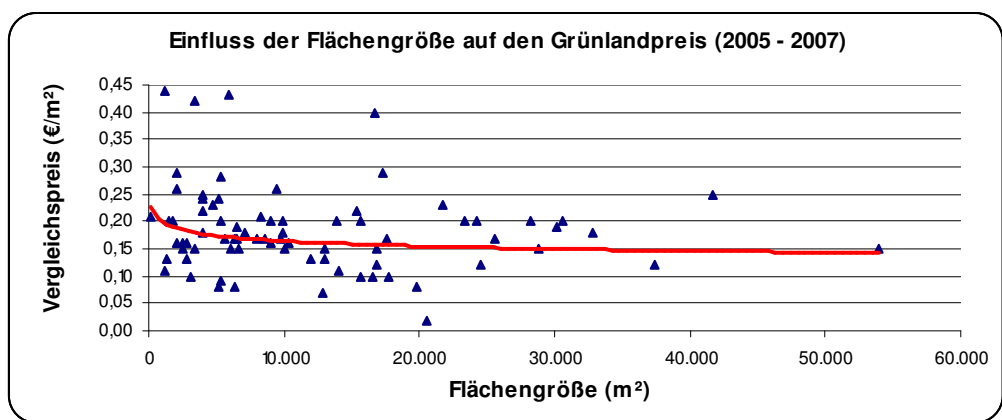
* Wert durch Interpolation ermittelt

Einfluss der Grundstücksgröße

Ein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenpreis war bei der Analyse nur partiell grafisch erkennbar. Die differenzierte Betrachtung von reinen Acker- und Grünlandflächen führte zu folgenden Ergebnissen:

Bei reinem Ackerland konnte beim Vergleich des einfachen arithmetischen Mittels mit dem nach der Fläche gewichteten arithmetischen Mittel keine Abweichung festgestellt werden. Eine grafische Darstellung der Kauffälle ließ ebenfalls keinen Einfluss der Flächengröße erkennen.

Etwas anders sah es bei reinem Grünland aus. Hier wich das gewichtete arithmetische Mittel in Höhe von 0,17 €/m² geringfügig vom einfachen arithmetischen Mittel mit 0,18 €/m² ab. Das lässt eine schwache Flächenabhängigkeit vermuten. Diese soll nachfolgendes Diagramm verdeutlichen.



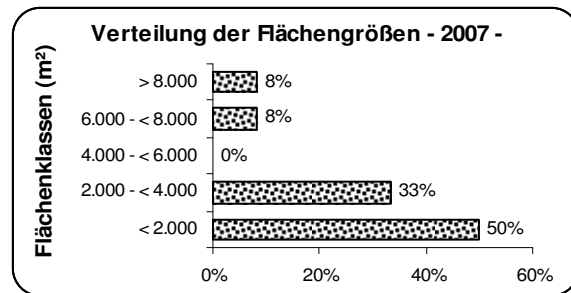
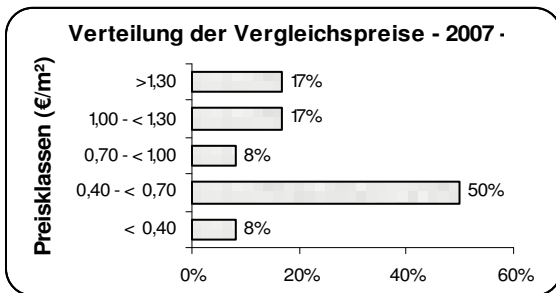
Für eine Ableitung von Umrechnungskoeffizienten ist der Stichprobenumfang zu gering und die Streubreite zu groß. Dennoch ist eine leichte Tendenz erkennbar. Inwieweit die Flächenabhängigkeit von der Bodenbonität beeinflusst wird, kann an dieser Stelle noch nicht beantwortet werden.

6.2.2 Ortsnahe landwirtschaftliche Nutzflächen

6.2.2.1 Preisniveau ortsnaher landwirtschaftlicher Nutzflächen

Im Jahr 2007 wurden 12 Verträge über ortsnaher landwirtschaftliche Nutzflächen abgeschlossen. Das sind vier Verträge weniger als im Vorjahr. Darunter waren sechs Verträge über Ackerflächen und sechs Verträge über Grünlandflächen. Der Flächenumsatz betrug insgesamt 3,6 ha und ist gegenüber dem Jahr 2006 um 43 % zurückgegangen. Bei der Hälfte der Fälle handelte es sich um Zukaufsfächen.

Die Preisspanne reichte von 0,21 €/m² bis 1,54 €/m². Der mittlere Preis lag bei 0,75 €/m². Die Größe dieser Flächen schwankte zwischen 1.306 m² und 9.589 m², der Durchschnitt betrug 2.989 m². Der nach der Fläche gewichtete Mittelwert ergab sich in Höhe von 0,80 €/m². Die preisliche und flächenmäßige Verteilung ist in den Diagrammen erkennbar.



Die Preisspanne des ortsnahen Ackerlandes reichte von 0,50 €/m² bis 1,38 €/m² und betrug durchschnittlich 0,78 €/m², nach der Fläche gewichtet 0,67 €/m².

Die Größen der Ackerflächen variierten zwischen 1.355 m² und 9.589 m² (Mittelwert 3.262 m²).

Für ortsnahes Grünland erzielte man Preise von 0,21 €/m² bis 1,54 €/m², und der Mittelwert betrug 0,75 €/m². Der flächengewichtete mittlere Preis lag bei 0,96 €/m².

Die Grünlandflächen hatten eine Größe zwischen 1.306 m² und 6.484 m² (Mittelwert 2.717 m²).

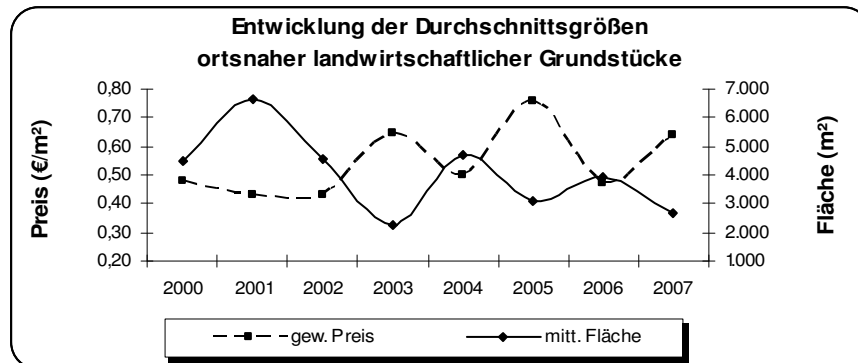
6.2.2.2 Preisentwicklung ortsnaher landwirtschaftlicher Nutzflächen

Gegenüber dem Jahr 2006 ist der durchschnittliche Bodenpreis für ortsnaher Landwirtschaftsflächen im Berichtsjahr um 0,02 €/m² gestiegen. Die durchschnittliche Fläche hingegen hat sich verringert.

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

Übersicht über die Entwicklung der ortsnahen landwirtschaftlichen Grundstücke 2000 – 2007				
Jahr	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Preis (€/m ²)	gewichteter Preis (€/m ²)	mittlere Fläche (m ²)
2000	10	0,59	0,48	4.489
2001	12	0,44	0,43	6.666
2002	15	0,53	0,43	4.541
2003	22	0,68	0,65	2.285
2004	12	0,63	0,50	4.698
2005	19	0,78	0,76	3.125
2006	16	0,67	0,47	3.911
2007	11	0,69	0,64	2.671

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



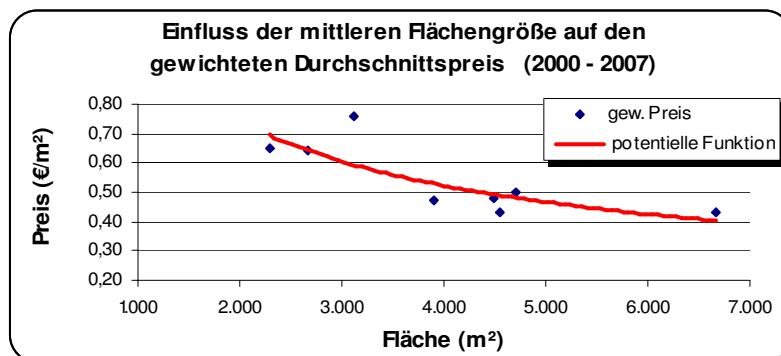
6.2.2.3 Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten

Einfluss der Grundstücksgröße

Wird der Durchschnittspreis der 11 ortsnahen Flächen aus dem Jahr 2007 nach der Fläche gewichtet ermittelt, ergibt sich ein Bodenpreis von 0,64 €/m². Das deutet auf einen geringen Einfluss der Grundstücksgröße auf die Höhe des Preises hin.

Betrachtet man das Diagramm unter Punkt 6.2.2.2, das die Entwicklung der mittleren Preise und durchschnittlichen Flächen der letzten acht Jahre beinhaltet, stellt man fest, dass diese scheinbar voneinander abhängen. Somit scheint die Höhe des Preises für diese Grundstücke nicht vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses abzuhängen.

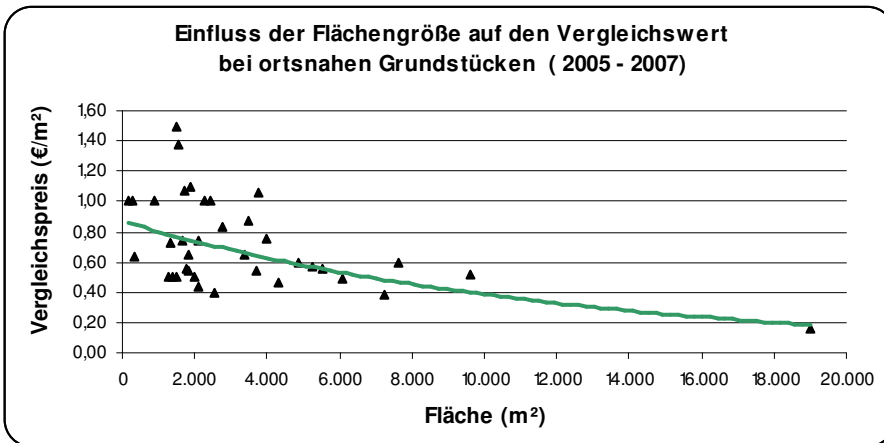
Um diese Aussage zu untermauern, wurden die nach der Fläche gewichteten Durchschnittspreise für ortsnaher landwirtschaftliche Nutzflächen auf eine Flächenabhängigkeit näher untersucht. Das Ergebnis der Untersuchung wird im folgenden Diagramm sichtbar.



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

Da der Stichprobenumfang aus dem Jahr 2007 relativ gering ist, wurden alle ähnlichen Kauffälle aus dem Jahren 2005 und 2006 für eine weitere Analyse mit einbezogen. Insgesamt standen 37 geeignete Kauffälle für die Untersuchung zur Verfügung.

Ob es sich bei den Grundstücken in Ortsnähe um „besondere“ Flächen der Landwirtschaft entsprechend § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV handelt, ist nicht eindeutig feststellbar.



Die Preise streuten in einer Bandbreite von 0,16 €/m² bis 1,50 €/m². Im Mittel ergab sich ein Preis von 0,72 €/m², bei einer durchschnittlichen Flächengröße von rd. 3.400 m².

Der nach der Fläche gewichtete mittlere Preis betrug 0,58 €/m².

Die ausgleichende exponentielle Kurve kann durch folgende Funktion beschrieben werden:

$$y = 0,8683 * e^{-0,00008 * x}$$

Das Bestimmtheitsmaß R² wird mit 0,4258 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.

Umrechnungskoeffizienten für ortsnaher In - Flächen	
Grundstücksgröße (m ²)	Umrechnungskoeffizient
500	1,174
1.000	1,127
1.500	1,083
2.000	1,041
2.500	1,000
3.000	0,961
3.500	0,923
4.000	0,887
4.500	0,852
5.000	0,819
6.000	0,756
7.000	0,698
8.000	0,644
9.000	0,595
10.000	0,549
15.000	0,368

Die Flächengröße 2.500 m² wurde als Basiswert für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten festgelegt, da die Mehrheit, der in den letzten Jahren verkauften ortsnahen Acker- oder Grünlandflächen, eine Größe bis 3.000 m² hatte und der Medianwert für die Flächengröße nahe 2.500 m² lag.

Anwendungsbeispiel:

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

gesucht:
 Bodenwert für ein Grundstück mit 1.200 m²

Umrechnungskoeffizient für 4.000 m² = 0,887
 Umrechnungskoeffizient für 1.200 m² = 1,109*

Bodenwert für 1.200 m²:

0,56 €/m² x (1,109 / 0,887) = 0,70 €/m²

* Wert durch Interpolation ermittelt

Einfluss der Bodenbonität

Auch in diesem Jahr konnte keine Abhängigkeit des Preises von der Bonität des Bodens festgestellt werden. Eine grafische Untersuchung ließ fallende Preise bei steigender Bonität erkennen. Diese Erkenntnis lässt eher auf eine Abhängigkeit des Preises von der Größe der verkauften Grundstücke oder anderen Einflüssen schließen, als auf einen Preisvorteil von besseren Böden.

6.2.2.4 Beziehungen zu ortsfernen landwirtschaftlichen Grundstücken

Vergleicht man die mittleren Preise von ortsfernen und ortsnahen landwirtschaftlichen Nutzflächen des Jahres 2007 kann man Folgendes feststellen:

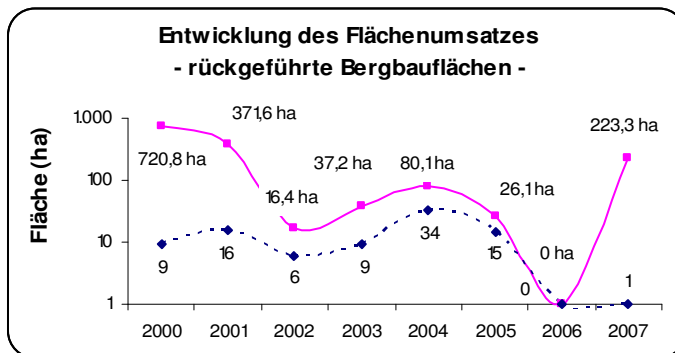
- das arithmetische Mittel für **ortsnah** landwirtschaftliche Nutzflächen beträgt ca. das **3,2-fache** des arithmetischen Mittels für **ortsferne** landwirtschaftliche Nutzflächen,
- der Preis für **ortsnah** landwirtschaftliche Nutzflächen betrug im Durchschnitt rd. das **3-fache** des entsprechenden zonalen **Bodenrichtwertes** für **ortsferne** landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Spanne reichte vom rd. 2- bis 6-fachen des Bodenrichtwertes.

6.2.3 Rekultivierte und nicht beanspruchte Bergbauflächen

Im Jahr 2007 wurden ein Vertrag über rekultivierte Bergbauflächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung wieder zugeführt werden sollten, abgeschlossen. Dieser eine Kauffall verursachte einen Flächenumsatz in Höhe von 223,3 ha. Das waren 19,4 % des Gesamtumsatzes der landwirtschaftlichen Flächen des Jahres 2007.

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

Der Flächenumsatz des Jahres 2007 wirkte sich wieder einmal erheblich auf den Gesamtumsatz aus.



Bei der Preisanalyse erfolgte die Zuordnung der verkauften Flächen entsprechend ihrer individuellen Lageeigenschaften in ortsfern und ortsnah. Ufernahe Grundstücke an Restlöchern wurden den ortsnahen Flächen zugeordnet, da auch dort besondere Verhältnisse vorliegen. Eine zonale Einteilung erfolgte nicht.

Die Lage des Kauffalles aus dem Berichtszeitraum wurde als ortsfern eingeschätzt. Da keine weiteren Kauffälle vorliegen, wird auf die Daten des Jahres 2005 zurückgegriffen. Der Preis der verkauften Bergbaufläche im Jahr 2007 fügt sich in das Preisniveau des Jahres 2005 ein.

Landwirtschaftliche Vergleichspreise nach Beendigung des Bergbaus – 2005 –					
Zustand der Flächen	Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) ha	Flächenumsatz ha
nicht beanspruchte Flächen	ortsfern*	5	0,09 (0,06 – 0,12)	3,6 (0,04 – 8,6)	18,1
	ortsnah	9	0,38 (0,25 – 0,65)	0,6 (0,03 – 2,1)	5,2

* landwirtschaftliche Grundstücke , auch minderer Qualität (Unland)

6.2.4 Naturschutzflächen

Im Jahr 2007 wurden acht 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 18,1 ha Spreewaldwiesen und Ackerflächen, die die öffentliche Hand bzw. durch sie mitbegründete Zweckverbände erwarben. Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 23 % zurückgegangen. Für diese Flächen wurden durchschnittlich 0,14 €/m² gezahlt. Die Preisspanne reichte von 0,12 €/m² bis 0,18 €/m².

Seit dem 01.01.1994 konnten insgesamt 92 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 insgesamt 223,5 ha für Naturschutzzwecke gekauft. Die Preise streuten im gesamten Zeitraum in einer Bandbreite von 0,07 €/m² bis 0,39 €/m², im Mittel waren es 0,19 €/m².

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

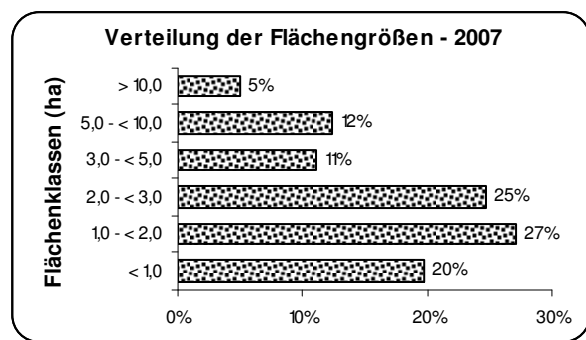
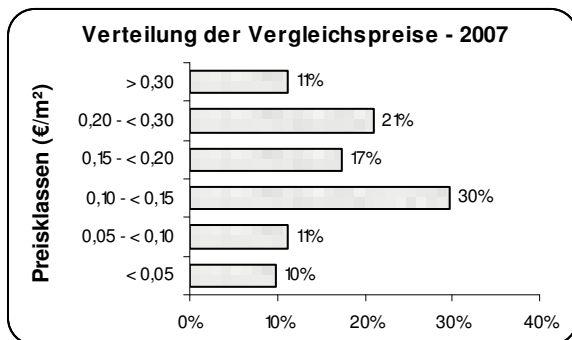
6.3.1 Ortsferne Waldflächen

6.3.1.1 Preisniveau ortsferner Waldflächen

Im Jahr 2007 wurden 81 Verträge über ortsferne Waldflächen mit einem Flächenumsatz von 265,1 ha in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Die Anzahl der registrierten Verträge ist gegenüber dem Jahr 2006 um 14 % gestiegen. Der Flächenumsatz ist dagegen um 5 % zurückgegangen.

Die Preise für ortsferne forstwirtschaftlich genutzte Flächen bewegten sich im gesamten Landkreis in einer Bandbreite von 0,02 €/m² bis 0,51 €/m². Der mittlere Preis lag bei 0,17 €/m². Die Größe der verkauften Wälder variierte zwischen 1.216 m² und 32,6 ha und betrug im Mittel 3,3 ha.

Betrachtet man die Preisverteilung und die Verteilung nach der Flächengröße entsteht folgendes Bild:



Entsprechend dieser Verteilung ergibt sich für die Vergleichspreise ein Zentralwert in Höhe von 0,14 €/m². Der Zentralwert der Flächengröße liegt bei rd. 2,2 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. Die Tabelle gibt Auskunft über die Untersuchungsergebnisse.

Der Mittelwert wurde kursiv dargestellt, um darauf aufmerksam zu machen, dass keine Aussage darüber gemacht werden kann, ob die forstwirtschaftlich genutzten Flächen bezüglich ihrer Bestandesdaten miteinander vergleichbar sind.

Zonale Grundstückspreise für ortsferne Waldflächen im Jahr 2007				
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis (Spanne) €/m²	Ø Flächengröße (Spanne) ha	Flächenumsatz ha
Zone 1 (Spreewald)	4	<i>0,21</i> (0,08 – 0,37)	2,5 (1,6 – 3,3)	9,9
Zone 2 (Beckenland)	22	<i>0,20</i> (0,03 – 0,51)	4,0 (0,2 – 32,6)	89,0
Zone 3 (Hügelland)	30	<i>0,15</i> (0,04 – 0,46)	3,8 (0,2 – 22,1)	113,8
Zone 4 (Tiefland)	25	<i>0,15</i> (0,02 – 0,50)	2,1 (0,1 – 6,0)	52,5

Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vergleichszeitraum in allen Zonen leicht gestiegen. Die Zahl der verkauften Waldflächen in der Zone 1 ist schon seit einem größeren Zeitraum sehr niedrig. Der überwiegende Teil dieser Zone gehört zum „Biosphärenreservat Spreewald“.

In allen Zonen mit Ausnahme der Zone 1 war ein Anstieg des mittleren Preisniveaus zu verzeichnen.

Der Flächenumsatz fiel in den Zonen 1 und 3 um 22 % bzw. 42 % höher als im Vergleichszeitraum aus. In den Zonen 2 und 4 ging er dagegen um 12 % und 42 % zurück.

Zur Erhöhung der statistischen Sicherheit ist es sinnvoll, eine Untersuchung über einen größeren Zeitraum durchzuführen. Deshalb wurden die Kauffälle der Jahre 2003 bis 2007 zusammengefasst und den naturräumlichen Zonen zugeordnet.

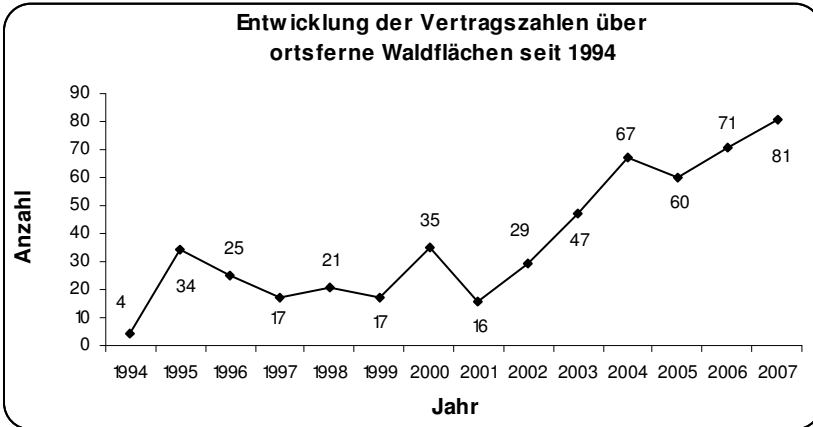
Da keine Aussagen zu den Bestandesdaten vorliegen, können keine Untersuchungen bezüglich einer wertmäßigen Entwicklung durchgeführt werden.

Ableitung zonaler Werte für ortsferne Waldflächen 2003 – 2007				
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis (Spanne) €/m²	Ø Flächengröße (Spanne) ha	Flächenumsatz ha
Zone 1 (Spreewald)	15	<i>0,19</i> (0,02 – 0,43)	1,2 (0,2 – 3,3)	23,7
Zone 2 (Beckenland)	99	<i>0,15</i> (0,01 – 0,39)	7,6 (0,06 – 155,9)	742,9
Zone 3 (Hügelland)	122	<i>0,10</i> (0,01 – 0,46)	6,0 (0,1 – 93,9)	667,1
Zone 4 (Tiefland)	89	<i>0,11</i> (0,01 – 0,50)	3,0 (0,1 – 22,9)	257,7

Das Preisniveau im südlichen Bereich war auch über einen größeren Beobachtungszeitraum wesentlich niedriger als im nördlichen Bereich.

6.3.1.2 Preisentwicklung ortsferner Waldflächen

Im nachfolgenden Diagramm ist die Entwicklung der Vertragszahlen über ortsferne Waldflächen dargestellt.



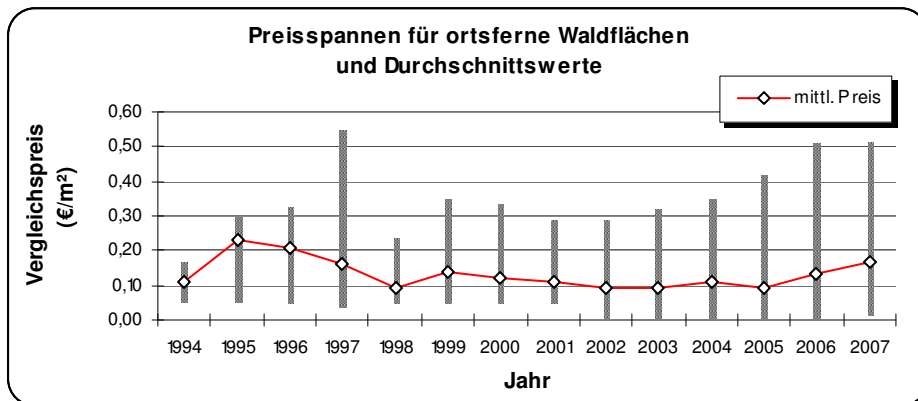
Seit 1994 wurden insgesamt 524 Kauffälle über ortsferne Waldgrundstücke in der AKS registriert. Am Grundstücksmarkt nahmen bisher 7.036,2 ha Wald teil.

Dadurch wechselten 15,9 % der Wälder seit 1994 in ortsfernen Lagen ihren Eigentümer. Bezogen auf die Gesamtfläche des Landkreises sind das 5,8 %.

Auch im Jahr 2007 stieg die Zahl der verkauften Wälder weiter an. Das Interesse an dieser Grundstücksart ist seit dem Jahr 2002 zunehmend.

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.

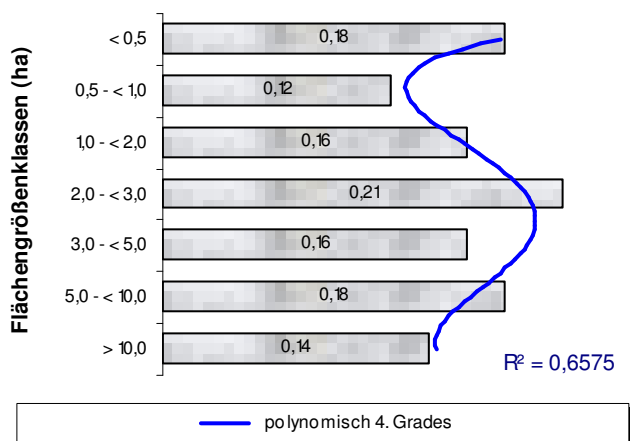
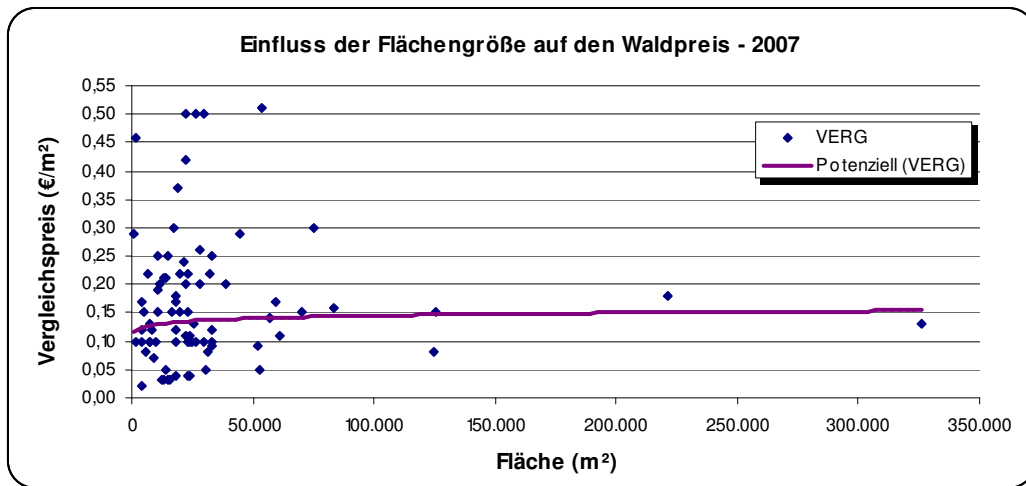


Aus der Grafik kann man erkennen, dass das mittlere Preisniveau seit 2000 relativ gleich bleibend ist, wobei sich die Spannweite der Vergleichspreise in den letzten Jahren kontinuierlich vergrößert hat.

6.3.1.3 Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten

Welche Umstände die Preisfindung am Markt beeinflussen, ist im Moment nicht eindeutig feststellbar.

Das Diagramm veranschaulicht die Verteilung der Vergleichspreise in Bezug auf die Fläche. Bis zu einer Fläche von 10 ha scheint die Größe einen Einfluss auf den Preis zu haben. Was jedoch bei größeren Flächen den Preis beeinflusst, ist momentan nicht bekannt.



Dieses Diagramm zeigt die mittleren Preise (€/m²) innerhalb von Größenklassen. In diesem Jahr ist keine Systematik zu erkennen. In den beiden Größenklassen von 1,0 ha bis 3,0 ha wurden die meisten Kauffälle pro Klasse registriert.

Auch ist ersichtlich, dass die Waldverkäufe von anderen Faktoren beeinflusst werden, als von der Fläche. Diese Aussage wird durch die blaue Trendlinie, die eine ausgleichende polynomische Funktion 4. Grades darstellt, bestätigt. Das bedeutet, dass sich mehrere Einflussfaktoren überlagern.

Eine Untersuchung des Preises auf eine Abhängigkeit vom Zustand des Aufwuchses und seiner Ertragsfähigkeit, u.a. abhängig vom Alter des Bestandes und der Baumart, kann 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

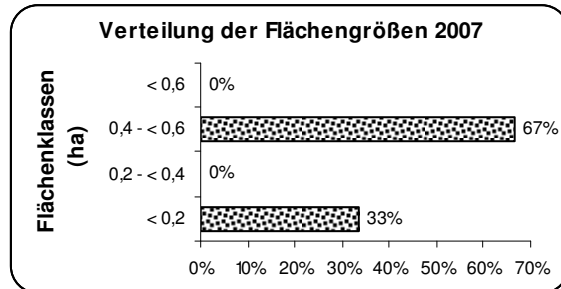
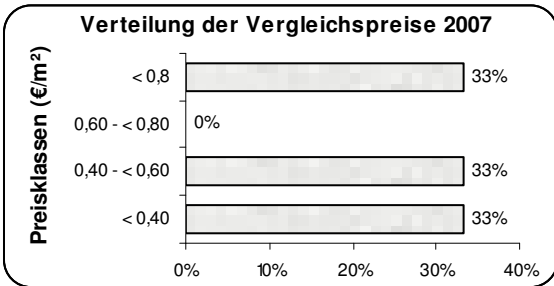
6.3.2.1 Preisniveau ortsnaher Waldflächen

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 2007 wurden sechs geeignete Kaufverträge über ortsnaher Waldgrundstücke abgeschlossen. Die Zahl der Verträge blieb gegenüber dem Vorjahr gleich. Der Flächenumsatz betrug 2,3 ha, das sind mehr als die Hälfte an Verträgen weniger als im Vergleichszeitraum.

Die Preise schwankten zwischen 0,34 €/m² und 0,88 €/m². Der Durchschnittswert lag bei 0,59 €/m². Der nach der Fläche gewichtete mittlere Preis betrug 0,53 €/m².

Die Größen der ortsnahen Waldgrundstücke schwankten zwischen 1.400 m² und 0,6 ha. Die durchschnittliche Größe lag bei rd. 0,4 ha.

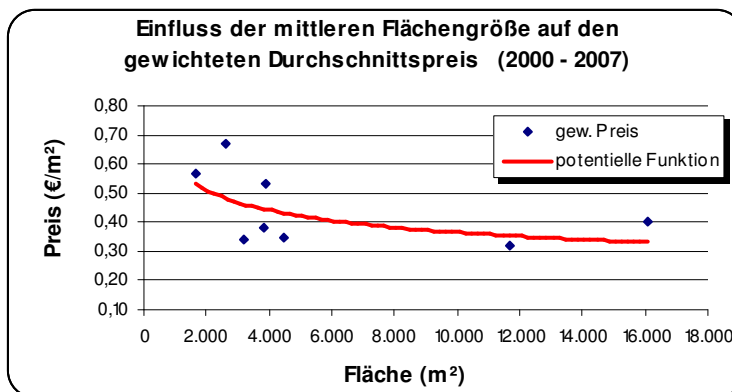


6.3.2.2 Preisentwicklung ortsnaher Waldflächen

Gegenüber dem Jahr 2006 ist der Durchschnittspreis um 0,02 €/m² zurückgegangen. Die durchschnittliche Flächengröße fiel dagegen erheblich und betrug 0,4 ha. In der folgenden Tabelle ist die Entwicklung der letzten acht Jahre dargestellt.

Übersicht über die Entwicklung der ortsnahen Waldflächen 2000 – 2007				
Jahr	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Preis (€/m ²)	gewichteter Preis (€/m ²)	mittlere Fläche (m ²)
2000	5	0,33	0,40	16.060
2001	6	0,43	0,35	4.485
2002	11	0,50	0,38	3.802
2003	8	0,44	0,34	3.202
2004	12	0,77	0,67	2.636
2005	7	0,56	0,57	1.659
2006	6	0,54	0,32	11.659
2007	6	0,59	0,53	3.891

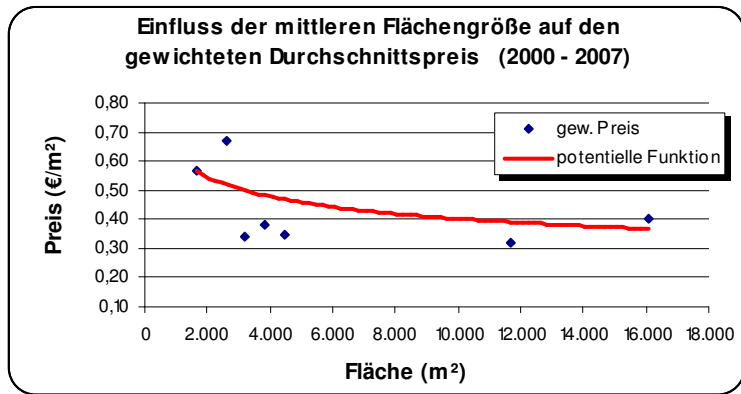
Eine zeitliche Entwicklung des nach der Fläche gewichteten Durchschnittspreises und der mittleren Flächengröße ist aus dem nachfolgenden Diagramm ersichtlich.



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

Diese Vermutung der Flächenabhängigkeit des Kaufpreises wird durch das nebenstehende Diagramm bestätigt.

Auch wenn nur ein Bestimmtheitsmaß für die ausgleichende potentielle Funktion in Höhe von 0,3229 erreicht werden kann, ist ein Zusammenhang von Flächengröße und Preis sichtbar.



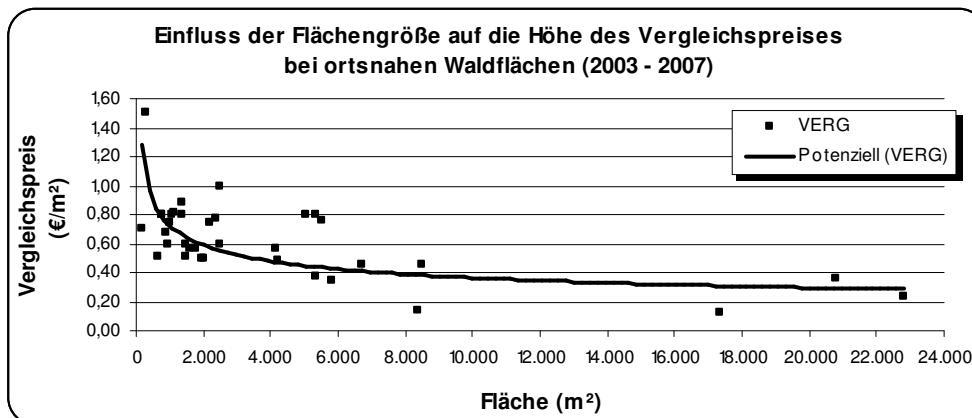
Im nächsten Abschnitt soll der Einfluss der Flächengröße näher untersucht werden.

6.3.2.3 Einflussgrößen und Umrechnungskoeffizienten

Einfluss der Grundstücksgröße

Zur Erhöhung der statistischen Sicherheit werden die Kauffälle der Jahre ab 2003 in die Untersuchung auf eine Flächenabhängigkeit des Waldpreises mit einbezogen.

Es standen somit 35 geeignete Kauffälle zur Verfügung. Die Preise streuten in einer Bandbreite von 0,12 €/m² bis 1,50 €/m². Im Mittel ergab sich ein Wert von 0,62 €/m², bei einer durchschnittlichen Flächengröße von rd. 4.300 m². Der nach der Fläche gewichtete Durchschnittspreis betrug 0,43 €/m².



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

Allerdings ist die Streubreite der Vergleichsfälle relativ hoch.

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

$$y = 5,8287 * x^{-0,3011}$$

Das Bestimmtheitsmaß R² wird mit 0,455 angegeben.

Aus dieser Funktion wurden die Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Sie stellen jedoch nur ein Hilfsmittel für eine Wertabschätzung dar und ersetzen nicht den gutachterlichen Sachverstand.

Umrechnungskoeffizienten für ortsnahe Waldflächen	
Grundstücksgröße (m²)	Umrechnungskoeffizient
500	1,518
1.000	1,232
1.500	1,090
2.000	1,000
2.500	0,935
3.000	0,885
3.500	0,845
4.000	0,812
4.500	0,783
5.000	0,759
6.000	0,718
7.000	0,686
8.000	0,659
9.000	0,636
10.000	0,616

Die Flächengröße 2.000 m² wurde als Basiswert für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten festgelegt, da die Mehrheit der in den letzten fünf Jahren verkauften ortsnahe Waldflächen eine Größe bis 3.000 m² hatte, und der Medianwert für die Flächengröße nahe 2.000 m² lag.

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

gesucht:
 Bodenwert für ein Grundstück mit 1.200 m²

Umrechnungskoeffizient für 3.500 m² = 0,845
 Umrechnungskoeffizient für 1.200 m² = 1,175*

Bodenwert für 1.200 m²:
 $0,45 \text{ €/m}^2 \times (1,175 / 0,845) = \underline{0,63 \text{ €/m}^2}$

* Wert durch Interpolation ermittelt

6.3.2.4 Beziehung zu ortsfernen Waldflächen

Beziehung zu ortsfernen Waldflächen

Vergleicht man die **mittleren Preise** von ortsfernen und ortsnahe Waldflächen des Jahres 2007, kann man Folgendes feststellen:

- das arithmetische Mittel für **ortsnahe** Waldgrundstücke beträgt ca. das **4,5-fache** des arithmetischen Mittels für **ortsferne** Waldgrundstücke,
- der Preis für **ortsnahe** Waldgrundstücke betrug im Durchschnitt rd. das **5-fache** des entsprechenden durchschnittlichen **zonalen Mittelwertes** (5-Jahreszeitraum) für **ortsferne** Waldgrundstücke, die Spanne reichte vom 2-fachen bis zum 9-fachen.

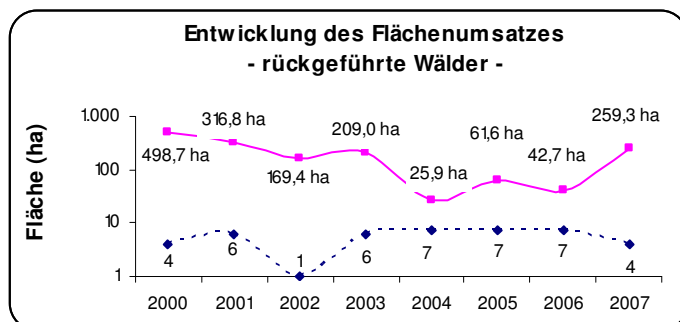
6.3.3 Waldflächen auf nicht beanspruchtem und rekultiviertem Bergbauland

Im Auswertungszeitraum wurden wie im Vorjahr vier Verträge über Forstflächen auf beanspruchten und unbeanspruchten Bergbaulflächen abgeschlossen.

Dabei wurde ein Flächenumsatz in Höhe von 259,3 ha realisiert. Das entspricht etwa 1/3 des Gesamtumsatzes der forstwirtschaftlichen Nutzflächen.

Nachdem der Flächenumsatz im Vorjahr etwas rückläufig war, hat er sich im Jahr 2007 versechsfacht.

Die Zahl der Verträge ist nach wie vor sehr gering und im Berichtsjahr weiter zurückgegangen.



Die veräußerten Forstflächen befanden sich alle in ortsfernen Lagen. Die erzielten Preise fügen sich in das Preisgefüge der Vorjahre ein.

Forstwirtschaftliche Vergleichspreise nach Beendigung des Bergbaus – 2007 –					
Zustand der Flächen	Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) ha	Flächenumsatz ha
nicht beanspruchte Flächen	ortsfern	1	0,12	1,0	1,0
rekultivierte Flächen	ortsfern	3	0,14 (0,09 – 0,18)	83,6 (6,3 – 156,0)	251,0

6.3.4 Waldflächen unter Naturschutz

Im Jahr 2007 wurden sechs Verträge über Waldflächen geschlossen, die für Zwecke des Naturschutzes erworben wurden. Fast alle diesbezüglichen Flächen lagen im Bereich der Zone 1 – Spreewald.

Es handelte sich hierbei um 23,9 ha Waldflächen in ortsfernen Lagen, die die öffentliche Hand bzw. durch sie mitbegründete Zweckverbände erwarben. Die Preisspanne reichte von 0,11 €/m² bis 0,24 €/m². Im Durchschnitt konnten diese Wälder für 0,15 €/m² erworben werden. Das entspricht rd. 80 % der mittleren Waldpreise des vorangegangenen 5-Jahres-Zeitraumes.

Seit dem 01.01.1994 konnten insgesamt 33 derartige Verträge über Waldflächen registriert werden. In der Zone 1 liegen 31 dieser Flächen. Dort wurden insgesamt 86,2 ha Wald für Naturschutzzwecke gekauft. Die Preise streuten in diesem Zeitraum in einer Bandbreite von 0,06 €/m² bis 0,21 €/m², im Mittel waren es 0,15 €/m².

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

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

Hierunter fallen Abbaulächen, private Grünanlagen, Wasserflächen und Grundstücke mit besonderer Funktion, wie z.B. Lagerplätze, private Wege oder Grundstücke für Windkraftanlagen.

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. Sie sind einer dauerhaften öffentlichen Zweckbindung unterworfen und jeglichem privaten Gewinnstreben entzogen.

Bei den sonstigen unbebauten Grundstücken war im Jahr 2007 die Zahl der registrierten Verträge mit 65 gegenüber dem Vorjahr (67 Verträge) nur leicht rückgängig.

Bei den Gemeinbedarfsflächen, insbesondere bei den Verkehrsflächen, sind die Vertragszahlen im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 36 % gestiegen.

Geld- und Flächenumsatz waren insgesamt, ausgenommen der Geldumsatz beim Abbauland, stark rückläufig.

Umsatzzahlen der sonstigen unbebauten Grundstücke und Gemeinbedarfsflächen						
Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz (T€)		Flächenumsatz (ha)	
	2006	2007	2006	2007	2006	2007
Abbauland	11	5	43,2	262,4	116,1	33,7
Private Grünanlagen	38	46	137,7	83,1	17,5	2,8
Wasserflächen	1	1	7,6	1,2	3,0	0,6
Grundst. mit besond. Funktion	16	12	260,5	106,2	176,0	20,4
Sonstige Nutzung	1	1	-	1,4	-	0,1
Gemeinbedarfsflächen	182	247	507,9	212,3	35,0	23,2

Nachfolgend wird das Preisniveau ausgewählter Grundstücksarten, bei denen in den zurückliegenden Jahren mehrere Vertragsabschlüsse zu verzeichnen waren, näher analysiert.

7.1 Abbauland

Entsprechend § 3 Abs. 1 Bundesberggesetz (BBergG) sind Bodenschätze, mit Ausnahme von Wasser, alle mineralischen Rohstoffe in festem und flüssigem Zustand und Gase, die in natürlichen Ablagerungen oder Ansammlungen (Lagerstätten) in oder auf der Erde, auf dem Meeresgrund, im Meeresuntergrund oder im Meerwasser vorkommen.

In den neuen Bundesländern gilt seit Inkrafttreten des Gesetzes zur Vereinheitlichung der Rechtsverhältnisse bei Bodenschätzen am 23.4.1996 ihre allgemeine Einteilung in bergfreie und grundeigene Bodenschätze gemäß § 3 Abs. 3 und 4 BBergG.

Davon ausgenommen sind die zu diesem Zeitpunkt bereits vergebenen Bergbauberechtigungen und die betroffenen Bodenschätze, die nach diesem Gesetz Bestandsschutz genießen.

Im Landkreis Oberspreewald-Lausitz befinden sich Braunkohlevorkommen und oberflächennahe Bodenschätze, wie Kiese und Kiessande, Quarzsande und Gesteine.

Im Jahr 2007 wurden fünf Verträge (2006 – 11 Verträge) über den Verkauf von Grundstücken über Bodenschätzen in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Damit hat sich die Anzahl gegenüber dem Vorjahr mehr als halbiert.

Braunkohle

Für Grundstücke über Lagerstätten von Braunkohle zur bergbaulichen Inanspruchnahme sind im Berichtsjahr drei Kaufverträge registriert worden. Die Kaufpreisspanne reichte von 0,50 €/m² bis 0,80 €/m². Der Mittelwert betrug 0,62 €/m². Es handelte sich um Acker- und Waldflächen.

Gesteine für Schotter und Splitt

Für Grundstücke mit Gesteinvorkommen wurden zwei Kaufverträge registriert. Die Kaufpreisspanne reichte von 0,33 €/m² bis 1,97 €/m². Der Mittelwert betrug 1,15 €/m². Es handelte sich um Acker- und Waldflächen.

Die Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau für erworbenes Abbauland in den Jahren 2004 bis 2007.

Abbauland 2004 – 2007 (bergfreie Bodenschätze)				
Bodenschatz	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) ha	Nutzungsarten lt. Liegenschaftskataster
Braunkohle	17	0,51 (0,14 – 1,10)	16,9 (0,1 – 70,7)	überwiegend Waldfläche Nadelwald / Ackerland
Gesteine für Schotter und Splitt	2	1,15 (0,33 – 1,97)	1,4 (1,3 – 1,5)	Waldfläche Nadelwald / Ackerland
Kiese und Kiessande	3	1,06 (0,50 – 1,53)	3,2 (0,6 – 7,0)	überwiegend Waldfläche Nadelwald
Quarzsande	2	0,75 (0,49 – 1,00)	0,1 (–)	Waldfläche Nadelwald / Grünland

7.2 Gartenland

Im Jahr 2007 konnten 39 Kaufverträge (2006 – 30 Kaufverträge) über Gartenland registriert werden, die für weitere Preisanalysen geeignet waren. Hierfür erfolgte eine Unterteilung in sechs Gärten in Gartenanlagen sowie an Einzelstandorten und in 33 Zukäufe von Hausgärten.

7.2.1 Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten

Im Jahr 2007 konnten wie schon im Vorjahr sechs Verträge registriert werden, bei denen Gärten in Gartenanlagen sowie an Einzelstandorten veräußert wurden. Die Gärten befinden sich in den Städten Senftenberg, Großräschen und Vetschau/Spreewald sowie auch in dörflichen Lagen.

Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 3,64 €/m² (2006 – rd. 2,08 €/m²).

Preisanalyse für Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten 2007					
	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (Spanne) €	Ø Preis (Spanne) €/m ²	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Flächenumsatz m ²
Städte/ Gemeinden	6	1.682* (1.000 – 2.793)	3,64 (1,12 – 5,48)	534 (210 – 891)	3.204

* Die Auswertung der Kaufverträge ergab, dass zum Teil auch Geräteschuppen, einfache Gartenlauben und Garagen im Kaufpreis mit enthalten sind.

7.2.2 Hausgärten

In die Preisanalyse der Hausgärten wurden 33 Verträge (2006 – 24 Kaufverträge), bei denen Gartenland zum bestehenden Grundstück zugekauft wurde, einbezogen.

Der mittlere Preis betrug 3,01 €/m² (2006 – 3,20 €/m²). Das durchschnittliche Verhältnis des Kaufpreises je m² Grundstücksfläche zum Bodenrichtwert (BRW) des angrenzenden Baulands lag bei 15 % (Vorjahr – 18 %).

Preisanalyse für Hausgärten 2007					
	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis (Spanne) €/m ²	Ø Verhältnis zum BRW (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) m ²	Flächenumsatz m ²
Städte/ Gemeinden	33	3,01 (0,85 – 6,00)	15 (4 – 50)	522 (48 – 2.050)	17.239

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

Preisanalyse für Hausgärten unterteilt nach dem Bodenrichtwertniveau 2004 – 2007				
BRW (Spanne) / Mittel €/m ²	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis (Spanne) €/m ²	Ø Verhältnis zum BRW (Spanne) %	Ø Flächengröße (Spanne) m ²
(<= 20) / 14	69	2,84 (1,00 – 7,31)	22 (7 – 50)	689 (22 – 5.100)
(21 – 30) / 25	33	3,51 (0,85 – 5,00)	14 (3 – 23)	837 (54 – 3.654)
(31 – 50) / 40	30	4,04 (1,50 – 8,00)	10 (4 – 22)	489 (78 – 2.050)
(51 – 80) / 68	5	3,48 (3,00 – 4,20)	5 (4 – 8)	188 (31 – 768)

Preisanalyse über Hausgärten nach Flächengrößen 2004 – 2007		
Flächengröße (Spanne) / Mittel m ²	Anzahl der Kauffälle	Ø Preis (Spanne) €/m ²
(<= 1.000) / 375	107	3,43 (1,00 – 8,00)
(1.001 – 2.000) / 1.351	24	2,84 (0,85 – 7,31)
(2.001 – 5.100) / 3.022	6	2,59 (2,00 – 3,37)

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

7.3 Lagerplätze

Im Jahr 2007 wurden keine Kaufverträge (Vorjahr – 1 Vertrag) für Lagerflächen registriert.

Im Zeitraum von 2004 bis 2006 wurden insgesamt sechs Lagerflächen veräußert. Die Preise bewegten sich zwischen 0,24 €/m² und 4,00 €/m². Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 1,55 €/m², nach der Fläche gewichtet bei 0,48 €/m². Die Grundstücke waren zwischen 400 m² und 4,3 ha groß. Die durchschnittliche Fläche betrug 1,0 ha.

Die Preisunterschiede ergaben sich aus der Lage, Größe und Befestigung der Flächen. Die veräußerten Lagerflächen befanden sich überwiegend im Außenbereich, aber auch in Gewerbegebieten sowie innerhalb von Ortschaften.

7.4 Private Wege

Im Jahr 2007 wurden fünf Kaufverträge (2006 – 11 Kaufverträge) registriert, bei denen Wege und Zufahrten an private Käufer veräußert wurden. Dabei handelte es sich um Wege und Zufahrten zu Wohn- und Gewerbegrundstücken, die nicht an eine öffentliche Straße angrenzen oder für die eine zusätzliche rückwärtige Erschließung geschaffen werden sollte.

Die Preisspanne reichte je nach Lage und vorheriger Grundstücksqualität von 1,00 €/m² bis 5,00 €/m². Der Durchschnittspreis dieser Kaufverträge betrug 2,01 €/m², nach der Fläche gewichtet 1,34 €/m². Die verkauften Grundstücksflächen waren zwischen 41 m² und 432 m² groß. Die durchschnittliche Fläche betrug 174 m².

Der jeweilige Vergleich zum Bodenrichtwert des angrenzenden Baulands ergab einen durchschnittlichen Anteil von 10 % (Spanne 4 % bis 25 %).

Im Zeitraum von 2004 bis 2007 wurden insgesamt 25 private Zufahrten veräußert. Die Preise bewegten sich zwischen 0,08 €/m² und 5,00 €/m². Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 2,01 €/m², nach der Fläche gewichtet bei 1,42 €/m². Die Grundstücke waren zwischen 41 m² und 0,8 ha groß. Die durchschnittliche Fläche betrug 1.275 m².

Der jeweilige Vergleich zum Bodenrichtwert des angrenzenden Baulands ergab einen durchschnittlichen Anteil von 12 % (Spanne 2 % bis 36 %).

7.5 Wasserflächen

Im Jahr 2007 wurde ein Kaufvertrag (2006 – 1 Kaufvertrag) registriert, bei denen Wasserflächen zur Veräußerung gelangten. Dabei handelte es sich um Zukäufe einzelner Splitterflächen zur Arrondierung eines Fischzuchtteiches. Der Kaufpreis fügt sich in die nachfolgend genannte Preisspanne für Wasserflächen ein.

In den Jahren 2004 bis 2007 wurden insgesamt fünf Wasserflächen im Landkreis verkauft. Neben der genannten Arrondierungsfläche waren Teiche und Seen in unmittelbarer Dorf- bzw. Stadtrandlage vertreten. Die Kaufpreise lagen zwischen 0,09 €/m² und 0,25 €/m². Der Mittelwert betrug ungewichtet 0,15 €/m² und nach der Fläche gewichtet 0,10 €/m². Die verkauften Wasserflächen waren zwischen 0,6 ha und 69,8 ha groß.

7.6 Windenergieanlagen

Für die Errichtung von Windenergieanlagen konnten im Jahr 2007 zwei Flächenaufkäufe registriert werden. Die Flächen waren zur Errichtung von jeweils einer Windenergieanlage mit einer Gesamtnennleistung von 2.000 kW vorgesehen.

Der Durchschnittspreis dieser Kaufverträge betrug 0,37 €/m², nach der Fläche gewichtet 0,35 €/m². Die verkauften Flächen waren zwischen 3,3 und 8,2 ha groß und wurden bisher landwirtschaftlich genutzt.

Die Kaufpreise setzen sich aus den Bodenwertanteilen für Standort- und Wegeflächen und sonstigen Flächen zusammen. Standort- und Wegeflächen kosteten durchschnittlich 1,45 €/m², sonstige Flächen 0,32 €/m². Zusätzlich zum Grundstückspreis wurden Ablösebeträge je Anlagenstandort gezahlt.

Bei den in den Jahren 2004 bis 2007 registrierten drei Kaufverträgen reichte die Preisspanne von 0,35 €/m² bis 0,83 €/m². Der Durchschnittspreis betrug 0,52 €/m². Die verkauften Flächen waren zwischen 2,3 ha und 8,3 ha groß. Es handelte sich um land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, in einem Fall um eine rekultivierte Bergbaufläche.

7.7 Gemeinbedarfsflächen

7.7.1 Verkehrsflächen

Im Jahr 2007 konnten 213 Kaufverträge (2006 – 160 Kaufverträge) sowie acht Tauschverträge über Flächen, die zu Verkehrszwecken bestimmt sind und von der öffentlichen Hand erworben wurden, in der Kaufpreissammlung registriert werden. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein deutlicher Anstieg um 33 %. Die Bodenpreise lagen in einer Spanne von 0,10 €/m² bis 47,62 €/m². Der Mittelwert betrug 3,18 €/m².

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

Im Berichtsjahr dominierten im Unterschied zum Vorjahr die Verträge zur Abwicklung des rückständigen Grunderwerbs mit 66 %. Eine eindeutige Zuordnung war nicht immer möglich.

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über das Preisniveau 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 liegen. Nebenentschädigungen waren in den Kaufverträgen nicht gesondert ausgewiesen.

Zukünftige Verkehrsflächen (Neubau/Erweiterung) 2007					
Art der Verkehrsfläche	Anzahl der Kauffälle	vorherige Nutzung	Ø Preis (Spanne) €/m ²	v. H. des BRW* (Spanne) %	Ø Fläche (Spanne) m ²
Bundesautobahn - Straßenflächen	3	land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzfläche	0,79 (0,51 – 1,00)	Ø 338 (189 – 510)	1.551 (1.118 – 1.906)
Bundes-, Landes- und kommunale Straßen	31	land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzfläche	0,51 (0,30 – 1,02)	Ø 279 (162 – 640)	818 (17 – 3.017)
	16	Bauland	18,96 (2,47 – 32,00)	Ø 74 (22 – 100)	79 (5 – 218)
Radwegenetz	15	landwirtschaftliche Nutzfläche	0,42 (0,30 – 0,51)	Ø 180 (111 – 283)	609 (102 – 2.931)

* prozentuale Anteile an den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. für Bauland entsprechend der vorherigen Nutzung

2. rückständiger Grunderwerb von Verkehrsflächen

Die Kaufverträge zur Abwicklung des rückständigen Grunderwerbs von Verkehrsflächen wurden entsprechend den anzuwendenden Gesetzen unter der Maßgabe des Vorwirkungsgrundsatzes realisiert.

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

Verkehrsflächen (rückständiger Grunderwerb) 2007				
Art der Verkehrsfläche	Anzahl der Verträge	Lage der Verkehrsflächen	Ø Preis (Spanne) €/m ²	Ø Fläche (Spanne) m ²
Bundesautobahn	3	außerhalb der Ortschaften	0,14 (0,10 – 0,17)	2.555 (76 – 5.510)
Bundes-, Landes- und kommunale Straßen	31	in Randlagen bzw. außerhalb der Ortschaften	0,13 (0,10 – 0,18)	814 (2 – 5.150)
	94	innerhalb der Ortschaften	2,46 (0,10 – 10,57)	268 (2 – 4.493)
Bundesbahnnetz	7	in Randlagen bzw. außerhalb der Ortschaften	0,75 (0,10 – 1,48)	668 (94 – 1.957)

Die Anwendung des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes – VerkFIBerG bei den Straßenflächen, die nach 1945 bis zur Wiedervereinigung in Anspruch genommen wurden und noch nicht im Eigentum der öffentlichen Hand standen, war in 84 der 147 Kauf- bzw. Tauschverträge eindeutig ausgewiesen.

7.7.2 Sonstige Grundstücke zur öffentlichen Nutzung

Im Jahr 2007 wurden 26 Verträge (2006 – 15 Verträge) zum Erwerb sonstiger Grundstücke für den Gemeinbedarf registriert. Die Bodenpreise lagen in einer Spanne von 0,08 €/m² bis 7,80 €/m².

Mit 65 % der Verträge hatten die zukünftigen Flächen zur öffentlichen Nutzung den größten Anteil. Die übrigen Grundstückskäufe erfolgten zur Abwicklung des rückständigen Grunderwerbs. Die Anwendung des VerkFIBerG wurde in drei Fällen registriert.

1. künftige Flächen zur öffentlichen Nutzung

Für Grundstücke zur Erweiterung bzw. Errichtung von Parkplätzen (10 Kaufverträge) wurden Kaufpreise gezahlt, die sich je nach Lage und Größe zwischen 0,12 €/m² und 4,00 €/m² bewegten, bei Grundstücksgrößen von rd. 300 m² bis 2.200 m².

Bei den übrigen sechs Kaufverträgen wurden vereinzelt öffentliche Grünflächen, Erweiterungsflächen für Schulgelände sowie Grundstücke zur Ver- und Entsorgung veräußert. Die Kaufpreise lagen zwischen 0,16 €/m² und 7,14 €/m².

Ausgewählte sonstige Grundstücke zur zukünftigen öffentlichen Nutzung 2006 – 2007				
Art der Nutzung	Verträge	Lage	Preis (€/m ²)	Fläche (m ²)
Parkplätze	11	Außenbereich	1,50 – 4,00	109 – 2.230
Sportplätze	3	Außenbereich	0,12 – 0,76	293 – 3.853
Friedhöfe	2	Außenbereich	0,50 – 1,50	394 – 4.060

2. rückständiger Grunderwerb von öffentlichen Flächen

Für Sport- und Spielplätze sowie Friedhofsflächen (4 Kaufverträge) zahlten die Kommunen Kaufpreise zwischen 0,37 €/m² und 1,50 €/m², bei Grundstücksgrößen von 270 m² bis 2.000 m².

Für Grundstücke (2 Kaufverträge), auf denen sich bereits öffentliche Bauwerke (Schulgebäude, Hub-schrauberlandeplatz) befinden, wurden Kaufpreise von 0,60 €/m² bis 7,80 €/m², bei Grundstücksgrößen von rd. 1.300 m² bis 3 ha.

Bei den übrigen drei Kaufverträgen handelte es sich um öffentliche Gräben, Schulgelände und Flächen mit Telekommunikationsanlagen. Die Kaufpreisspanne reichte von 0,08 €/m² bis 0,13 €/m², bei Grundstücksgrößen von rd. 120 m² bis 730 m².

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

8.1.1 Kriterien für eine qualifizierte Auswertung

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

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

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

Die Gebäude wurden wie folgt eingeteilt:

durchgeführte Maßnahmen	Erläuterung
keine <i>(im Text auch als unsaniert bezeichnet)</i>	Es wurden nach 1990 keine Arbeiten zur Beseitigung von Instandhaltungs- bzw. Reparaturrückstaus und/oder zur Modernisierung durchgeführt.
teilweise <i>(im Text auch als teilsaniert bezeichnet)</i>	Es wurden nach 1990 einzelne Gewerke erneuert und/oder modernisiert (z.B. Heizung, Dach, Fenster erneuert).
umfangreiche <i>(im Text auch als vollsaniert bezeichnet)</i>	Es wurden nach 1990 alle erforderlichen Gewerke erneuert oder modernisiert.

Darüber hinaus fanden folgende Ausstattungsmerkmale für eine weitere Unterteilung Anwendung (in Anlehnung an die Beschreibung der Normalherstellungskosten 2000 – NHK 2000):

➤ einfache Ausstattung

Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich; Einfachholzfenster ev. mit Klapp- oder Rollläden; Betondachpfannen (untere Preisklasse), Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung, keine Wärmedämmung;

1 Bad mit WC, Installation auf Putz; Fußböden mit Holzdielen mit oder ohne PVC/Linoleum, Nadelfilz, Nassräume mit PVC oder Fliesen; Innenwände der Nassräume mit Ölfarben- oder Fliesensockel; Einzelofenheizung, Boiler für Warmwasseraufbereitung; geringe Installation

➤ mittlere Ausstattung

Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, Wärmedämmputz oder Wärmedämmverbundsystem, mittlerer Wärmedämmstandard; Kunststofffenster mit Isolierverglasung oder Doppelfenster oder „DDR-Isolierglas“, Rollläden; Betondachpfannen (gehobene Preisklasse), mittlerer Wärmedämmstandard;

1 Bad mit Dusche und Badewanne, 1 Gäste-WC, Installation unter Putz; Fußböden mit Teppich, PVC oder Kleinparkett bzw. Auslegware, Nassräume mit Fliesen, mittlere Preisklasse; Innenwände der Nassräume türhoch gefliest; Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung) oder Mehrraum-, Warmluftkachelofen; mittlere Installation

➤ gehobene Ausstattung

Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard; Aluminiumfenster mit Sprossen, Sonnenschutzvorrichtungen, Wärmeschutzverglasung, Fensterbänke aus Naturstein; Tondachpfannen oder Schiefer-, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard; Fußböden mit großformatigen Fliesen, Parkett, Betonwerkstein;

1 – 2 Bäder, Gäste-WC; Innenwände der Nassräume mit großformatigen Fliesen raumhoch gefliest; Zentral- oder Pumpenheizung mit Flachheizkörpern oder Fußbodenheizung und zentraler Warmwasserbereitung; gute Installation und informationstechnische Anlagen

➤ stark gehobene Ausstattung

Fassade mit Naturstein; raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektrische Rollläden, Schallschutzverglasung, Fensterbänke aus Naturstein; große Anzahl an Oberlichtern, Dachaus- und -aufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachausschnitte in Glas, Vollwärme- und Schallschutz; Fußböden mit Naturstein-, Keramik-, Stabparkett, Teppiche der gehobenen Preisklasse, Edelholztüren;

mehrere großzügige Bäder tlw. Bidet, Whirlpool, Gäste-WC; Innenwände der Nassräume mit Naturstein, aufwendig verlegt; Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlage, zentrale Warmwasseraufbereitung; aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen

Mitunter waren nicht alle Ausstattungsmerkmale am Objekt vorhanden, so dass die Zuordnung entsprechend den überwiegenden Merkmalen erfolgte.

Die Einschätzung der Restnutzungsdauer (RND) bei älteren Gebäuden (*Baujahr vor 1945*) erfolgte nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (*Punkteraster für durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen*).

8.1.2 Allgemeiner Überblick über das Marktgeschehen

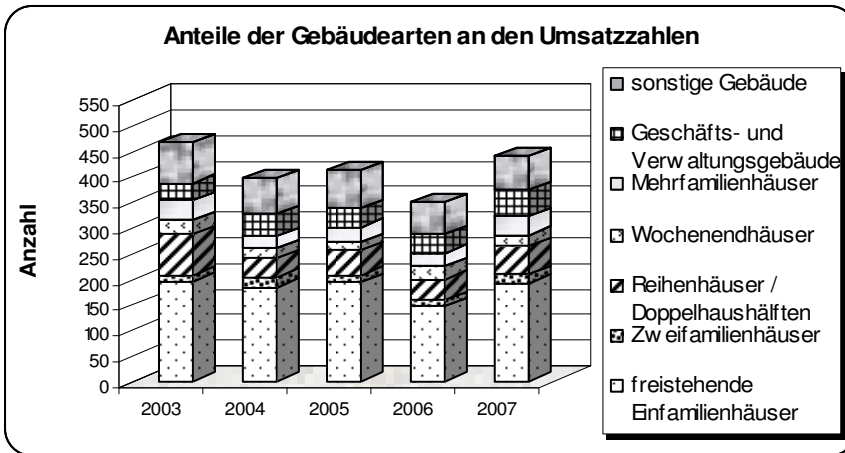
Im Berichtsjahr wurden insgesamt 439 Verträge über bebaute Grundstücke in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das sind 90 Erwerbsvorgänge mehr als im Jahr 2006. Darunter befanden sich 384 Kaufverträge, acht Erbbaurechte, neun Auseinandersetzungsverträge und 38 Zwangsversteigerungen. Nur 308 Kauffälle waren frei von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen. Einige dieser Immobilien (67) waren mit Rechten oder anderen Einschränkungen belastet, die sich auf die Preisgestaltung auswirken können und somit die auswertbare Datenmenge teilweise weiter einschränkten.

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

Anzahl der Verträge

Entwicklung der Vertragszahlen bei den verschiedenen Gebäudearten							
	Vertragszahlen					Änderung	
	2003	2004	2005	2006	2007	absolut	prozent.
freistehende Einfamilienhäuser	195	184	192	146	191	+ 45	+ 31 %
Zweifamilienhäuser	12	20	14	12	17	+ 5	+ 42 %
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	81	39	49	41	55	+ 14	+ 34 %
Wochenendhäuser	26	19	15	24	22	-2	- 8 %
Mehrfamilienhäuser	38	24	31	27	37	+ 10	+ 37 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	35	42	37	36	50	+ 14	+ 39 %
(davon: Wohn- und Geschäftshäuser)	(24)	(24)	(22)	(19)	(21)	(+ 2)	(+ 11 %)
Sonstige Gebäude (z.B. Lager- und Produktionsgebäude, soziale Einrichtungen)	79	70	74	63	67	+ 4	+ 6 %
gesamt:	466	398	412	349	439	+ 90	+ 26 %

Im Vergleich zum Jahr 2006 ist die Zahl der registrierten Verträge wieder um 26 % gestiegen. Das Rekordtief des Jahres 2006 wurde somit überwunden. Die nachfolgende Grafik veranschaulicht die Entwicklung der Vertragszahlen insgesamt sowie innerhalb der Gebäudearten in den letzten fünf Jahren. Die Entwicklung bei den verschiedenen Gebäudearten verlief sehr unterschiedlich.

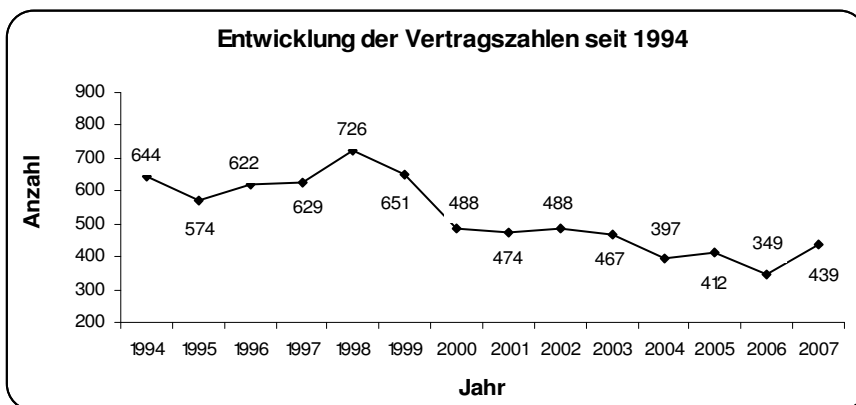


Bei fast allen Gebäudearten wurden mehr Grundstücke verkauft als im Vorjahr.

Die Wohnimmobilien hatten deutliche Zuwächse zwischen 31 % und 42 %.

Nur die Wochenendhäuser verzeichneten rückläufige Vertragszahlen (- 8 %).

Die nächste Abbildung zeigt die Entwicklung der Vertragszahlen seit Einführung der AKS mit einer steigenden Nachfrage nach Immobilien in der Mitte der 90er Jahre.

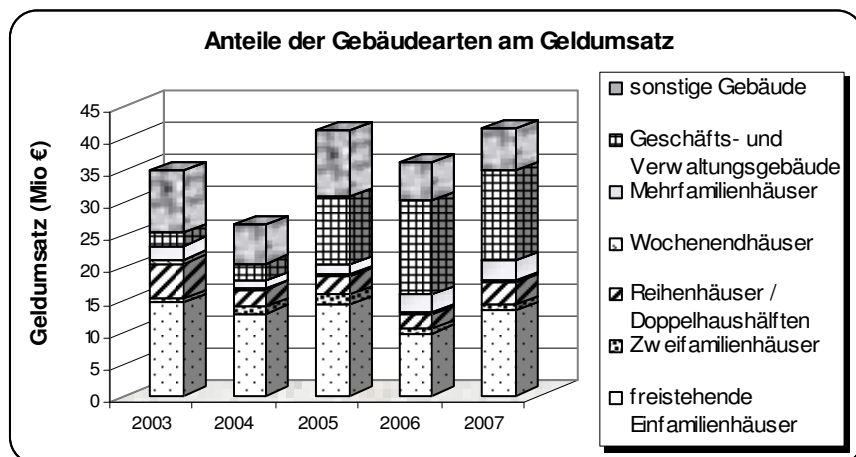


Seit dem extremen Rückgang in den Jahren 1999 / 2000 verläuft der Immobilienmarkt im Bereich der bebauten Grundstücke nun zahlenmäßig auf einem annähernd ähnlichen Niveau.

Geldumsatz

Aufgrund der gestiegenen Vertragszahlen hat sich der Geldumsatz um 15 % des Vorjahresumsatzes auf 41,5 Mio. € erhöht. Bis auf die Geldumsätze bei den Wochenendhäusern und Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden stiegen die Umsatzzahlen bei allen anderen Gebäudearten an.

Entwicklung des Geldumsatzes bei den verschiedenen Gebäudearten							
	Geldumsatz (Mio. €)					Änderung	
	2003	2004	2005	2006	2007	absolut	prozent.
freistehende Einfamilienhäuser	14,4	12,7	14,2	9,6	13,3	+ 3,7	+ 38,5 %
Zweifamilienhäuser	0,6	1,1	1,5	0,7	0,9	+ 0,2	+ 28,6 %
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	5,5	2,7	2,7	2,2	3,3	+ 1,1	+ 50,0%
Wochenendhäuser	0,6	0,2	0,3	0,4	0,3	- 0,1	- 25,0%
Mehrfamilienhäuser	2,2	1,2	1,7	2,7	3,1	+ 0,4	+ 14,8%
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	2,1	2,6	10,5	14,6	13,9	- 0,7	- 4,8 %
(davon: Wohn- und Geschäftshäuser)	(1,2)	(1,7)	(1,6)	(1,5)	(2,5)	(+ 1,0)	(+ 66,7%)
Sonstige Gebäude (z.B. Lager- und Produktionsgebäude, soziale Einrichtungen)	9,4	6,1	10,3	5,9	6,7	+ 0,8	+ 13,6%
gesamt:	34,8	26,6	40,9	36,1	41,5	+ 5,4	+ 15,0%



In absoluten Zahlen betrachtet, verzeichneten die Geschäfts- und Verwaltungsgebäude den größten Umsatzrückgang (- 0,7 Mio. €).

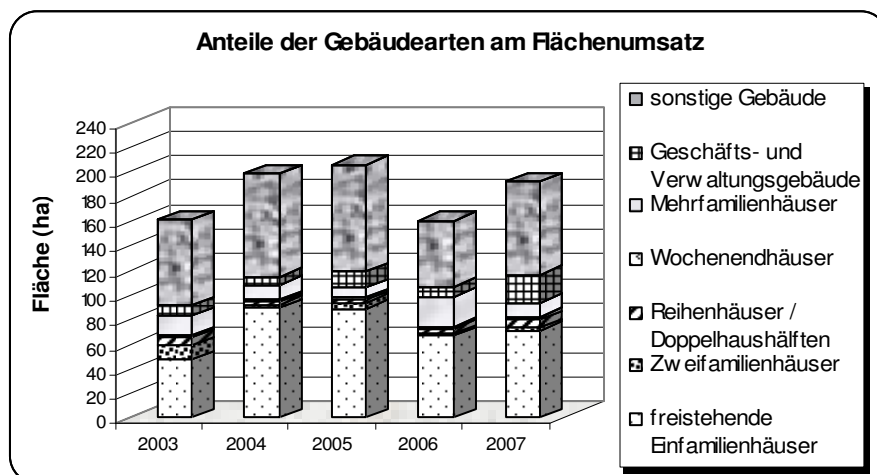
Bei den freistehenden Einfamilienhäusern nahm der Umsatz um 3,7 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr zu.

Flächenumsatz

Der Flächenumsatz unterliegt innerhalb der unterschiedlichen Gebäudearten relativ geringen Schwankungen. Die Tabelle gibt einen Überblick über die Flächenumsätze der letzten fünf Jahre.

	Flächenumsatz (ha)					Änderung	
	2003	2004	2005	2006	2007	absolut	prozent.
freistehende Einfamilienhäuser	46,9	88,7	88,5	66,4	70,7	+ 4,3	+ 6,5 %
Zweifamilienhäuser	11,0	2,7	4,3	1,6	2,4	+ 0,8	+ 50,0 %
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	6,7	2,8	2,9	3,7	6,4	+ 2,7	+ 73,0 %
Wochenendhäuser	1,7	1,7	1,3	1,8	2,4	+ 0,6	+ 33,3 %
Mehrfamilienhäuser	16,4	11,9	8,4	24,3	10,9	-13,4	- 55,1 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	7,7	6,7	12,6	8,6	23,1	+ 14,5	+ 168,6 %
(davon: Wohn- und Geschäftshäuser)	(4,2)	(2,8)	(7,7)	(2,3)	(5,1)	(+ 2,8)	(+ 121,7 %)
Sonstige Gebäude (z.B. Lager- und Produktionsgebäude, soziale Einrichtungen)	69,9	83,8	87,2	53,6	75,3	+ 21,7	+ 40,5 %
gesamt:	160,3	198,9	205,2	160,0	191,2	+ 31,2	+ 19,5 %

Steigende Vertragszahlen im Berichtsjahr führten zu einem deutlichen Anstieg des Flächenumsatzes um 19,5 % des Vorjahresumsatzes.

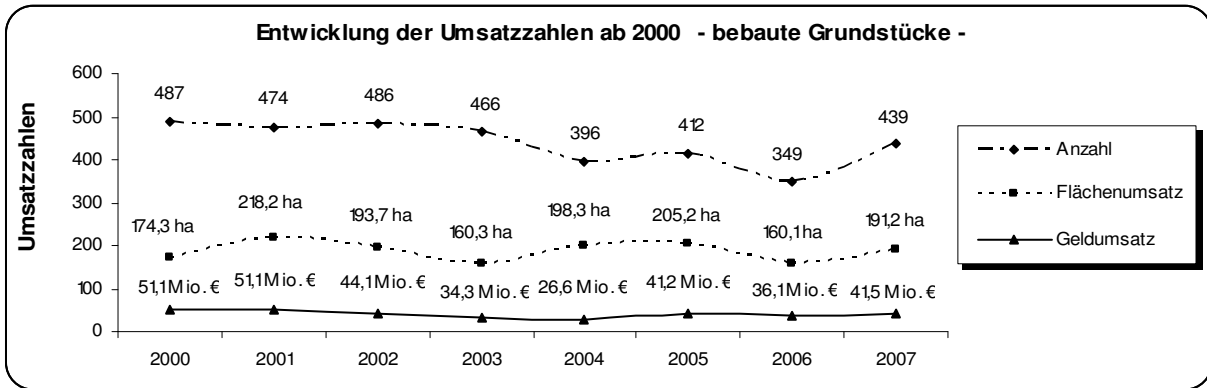


In absoluten Zahlen betrachtet, verzeichneten nur die Mehrfamilienhäuser einen Umsatzrückgang (- 13,4 ha).

Die höchste Steigerung war bei den Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden zu verzeichnen. Der Umsatz erhöhte sich um 14,5 ha.

Zusammenfassung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch den starken Zuwachs der Vertragszahlen der Geldumsatz insgesamt um 5,4 Mio. € stieg. Der Flächenumsatz erhöhte sich um 31,1 ha auf 191,2 ha.



8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau

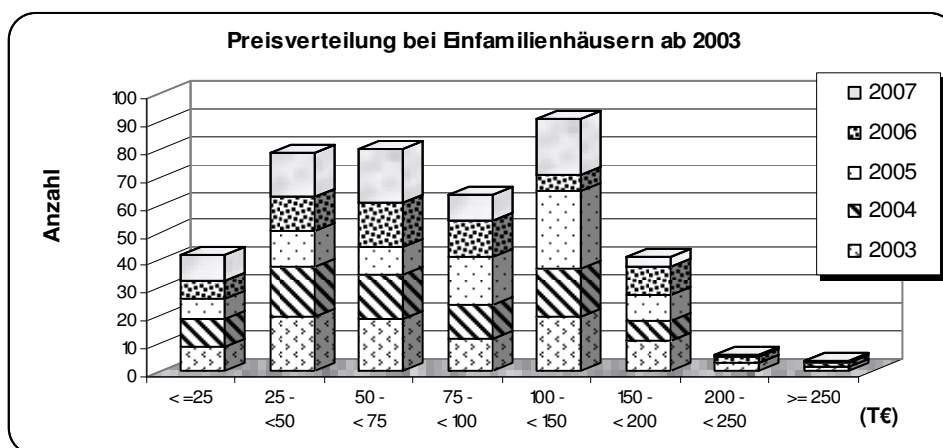
8.2.1.1 Freistehende Einfamilienhäuser

Unter diesem Punkt werden nur die Grundstücke betrachtet, deren Flächen nicht das übliche Maß für Einfamilienhäuser überschreiten, d.h. übergroße Grundstücke bleiben an dieser Stelle ohne Betrachtung bzw. überschüssige Flächen wurden für weiterführende Untersuchungen abgezogen und der Kaufpreis bereinigt.

Im Jahr 2007 wurden 78 freistehende Einfamilienhäuser im Landkreis verkauft. Das ist ein Zuwachs der Vertragszahlen um 18 % gegenüber dem Vorjahr.

Die Kaufpreise wiesen eine Bandbreite von 8 T€ bis 236 T€ auf. Im Durchschnitt lag der Preis bei 76 T€. Ausschlaggebend für die Höhe der erzielbaren Preise waren u.a. der Zustand und das Alter des Gebäudes sowie der Umfang der Modernisierungsmaßnahmen, die bereits durchgeführt wurden.

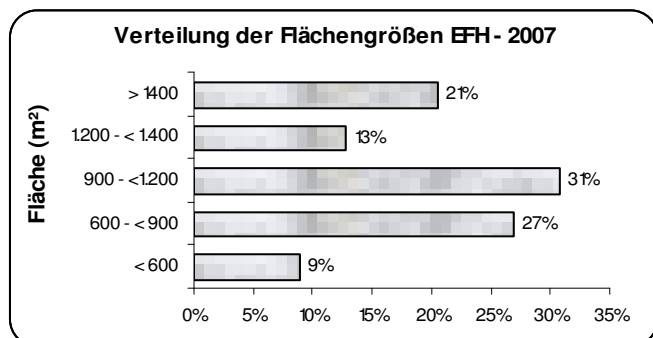
Die Verteilung der Kaufpreise der Einfamilienhausgrundstücke auf die einzelnen Preiskategorien und deren Entwicklung innerhalb der letzten fünf Jahre ist im folgenden Diagramm dargestellt.



Aus der Häufigkeit der Verteilung der Kaufpreise ergibt sich ein Zentralwert, auch Medianwert genannt, in Höhe von 68 T€.

Die Grundstücke, auf denen die Einfamilienhäuser standen, hatten eine Größe zwischen 237 m² und 2.091 m². Daraus ergab sich eine mittlere Größe von rd. 1.060 m².

Das nachfolgende Diagramm verdeutlicht die Häufigkeit der verkauften Grundstücksgrößen.



Die Mehrzahl der verkauften Einfamilienhausgrundstücke (58 %) war zwischen 600 m² und 1.200 m² groß.

Grundstücke mit einer Größe über 1.400 m² waren überwiegend im ländlichen Raum zu finden.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der Häuser mit einem Baujahr ab 1990 im Erstverkauf betrug rd. 750 m².

Die Einfamilienhäuser hatten Wohnflächen von 58 m² bis 190 m². Im Mittel lagen diese bei rd. 115 m².

Die folgenden detaillierten Ausführungen beziehen sich auf die 67 Kauffälle, bei denen die entsprechenden zusätzlichen Angaben wie Baujahr, Wohnfläche, Bau- und Unterhaltungszustand usw. mittels Fragebogen erhoben und durch eine örtliche Besichtigung überprüft werden konnten.

Zur Vergrößerung der Datenmenge wurden acht geeignete Kauffälle mit übergroßen Grundstücken mit einbezogen. Bei diesen wurden die überschüssigen Flächen abgezogen und die Kaufpreise entsprechend bereinigt.

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

Preisniveau der freistehenden Einfamilienhäuser entsprechend Alter und Zustand - 2007								
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen bzw. Neubau	Ausstattung	mittlere RND Jahre	Anzahl der Kauffälle	KP (T€) Mittel (Spanne)	Ø Flächen-größe m ²	mittlerer BRW €/m ²	Ø Anteil BW / KP*
vor 1945	keine	sehr einfach bis einfach	5	5	13,1 (9 – 18)	1.000	20	99 %
		einfach	10	13	39,4 (14 – 66)	990	22	52 %
	teilweise	mittel	15	5	53,8 (43 – 68)	800	21	28 %
			20	6	91,0 (68 – 119)	1.160	22	24 %
	umfangreich	mittel	30	6	105,1 (69 – 160)	850	30	17 %
1945 bis < 1970	keine	einfach	25	3	37,9 (25 – 50)	1.360	21	51 %
	teilweise	mittel	30	4	54,0 (40 – 68)	1.330	22	45 %
	umfangreich	mittel	35	3	93,5 (70 – 108)	1.190	19	24 %
			40	2	138,8	1.260	12	11 %
1970 bis 1989	keine	mittel	45	3	76,5 (38 – 114)	1.450	22	34 %
	teilweise	mittel #	50	5	79,0 (55 – 120)	1.020	27	30 %
		mittel**	30	1	61,0	1.000	20	33 %
		mittel	55	3	128,3 (120 – 140)	810	36	23 %
ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel**	50	4	132,8 (90 – 172)	1.360	17	14 %
		mittel	70	7	133,7 (95 – 210)	1.020	25	16 %
	Neubau (Erstverkauf)	mittel**	60	2	179,2	860	28	21 %
		mittel	80	2	153,0	650	31	14 %

Gebäude mit Flachdach

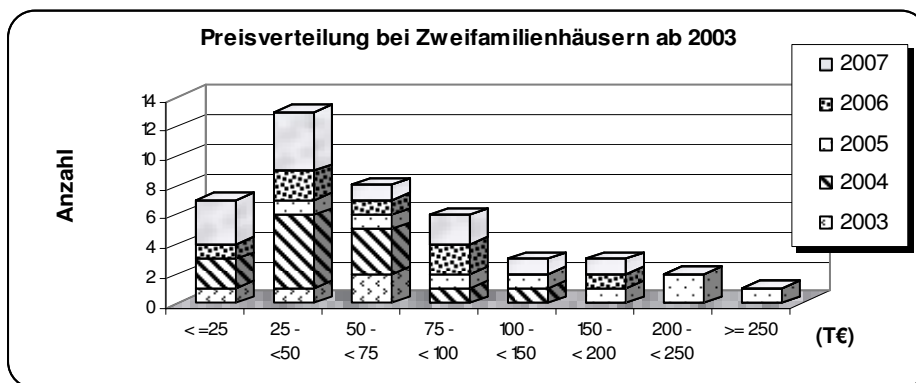
* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

** Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, da leichte Bauweise od. Fertigteilhaus

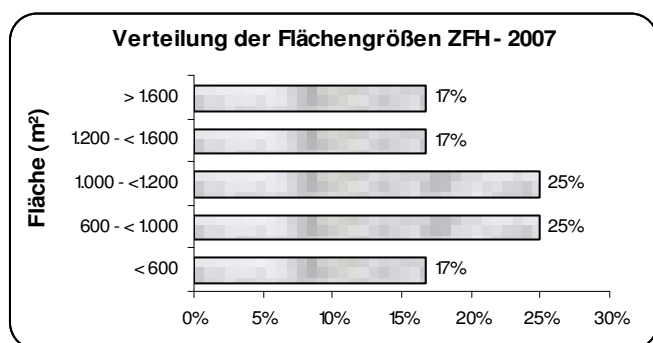
8.2.1.2 Zweifamilienhäuser

Die Anzahl der verkauften Zweifamilienhäuser (ZFH) ist gegenüber den Einfamilienhäusern schon immer sehr gering gewesen. Im Jahr 2007 wurden 16 Zweifamilienhäuser verkauft, von denen zwölf für weitere Analysen geeignet waren. Gegenüber dem Jahr 2006 sind das fünf Verträge mehr.

Die Preise für diese Gebäudeart streuten in einer Bandbreite von 14 T€ bis 130 T€. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei rd. 54 T€. Entsprechend der Verteilung der Kaufpreise, die aus dem Diagramm zu entnehmen ist, ergab sich ein Zentralwert von 42 T€.



Platz zum Wohnen boten die Häuser auf 114 m² bis 284 m². Die mittlere Wohnfläche betrug rd. 170 m².



Die Zweifamilienhausgrundstücke hatten Größen von 360 m² bis 3.670 m². Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug rd. 1.240 m². Die Anteile an den Flächengrößen sind im Diagramm dargestellt.

Auffallend ist die fast gleichmäßige Verteilung der Grundstücksgrößen.

Die Hälfte der Zweifamilienhäuser stand auf Grundstücken mit einer Größe zwischen 600 m² und 1.200 m².

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

Preisniveau der Zweifamilienhäuser entsprechend Alter und Zustand – 2007								
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen bzw. Neubau	Ausstattung	mittlere RND Jahre	Anzahl der Kauffälle	KP (T€) Mittel (Spanne)	Ø Flächen-größe m ²	mittlerer BRW €/m ²	Ø Anteil BW / KP*
vor 1945	keine	einfach bis mittel	8	7	26,1 (14 – 44)	1.024	18	67 %
	teilweise	mittel	20	3	91,7 (60 – 130)	690	37	25 %
	umfangreich	mittel	35	1	80,0	900	18	20 %

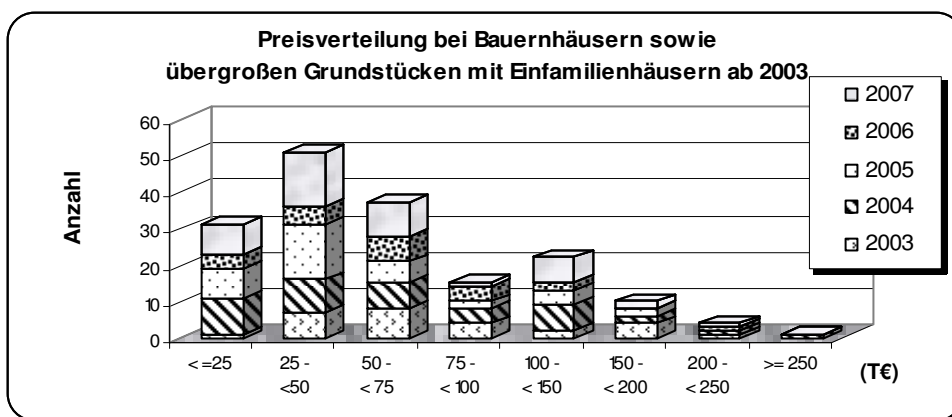
* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

8.2.1.3 Bauernhäuser und übergroße Grundstücke mit Einfamilienhäusern

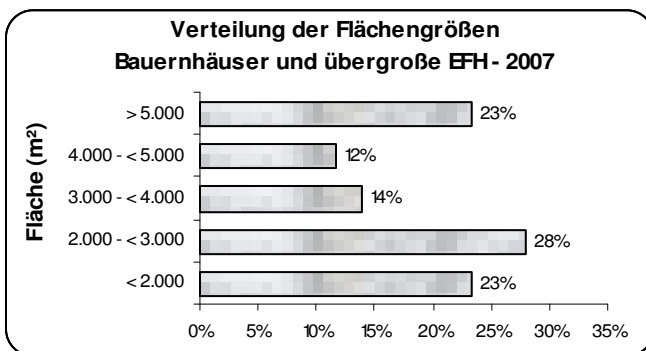
Unter diesem Punkt werden sowohl Grundstücke mit Bauernhäusern und -höfen sowie übergroße Grundstücke mit Einfamilienhäusern ausgewertet. Diese 43 Grundstücke (fast doppelt so viele wie im Jahr 2006) waren entweder mit mehreren Gebäuden bebaut oder hatten Flächen, die wesentlich größer waren als normale Baugrundstücke. Sie setzten sich neben dem Baugrundstück auch aus großen Gartenflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen zusammen. Manchmal handelte es sich um eine gesamte Bauernwirtschaft.

Das Preisniveau dieser Gruppe von Grundstücken lag im Jahr 2007 zwischen 2,5 T€ und 215 T€. Wie bei allen anderen Gebäudearten auch, bestimmen das Baujahr und der Gebäudezustand den Kaufpreis. Darüber hinaus hatten auch 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. Im unteren Preisniveau bis 25 T€ waren die Immobilien mit Baujahren vor 1945 vertreten, die zum größten Teil erheblich sanierungsbedürftig waren.



Die Wohnfläche der Bauernhäuser war im Durchschnitt 120 m² groß. Die Bandbreite reichte von 50 m² bis 230 m².



Besonders häufig wurden Grundstücke mit einer Größe zwischen 2.000 m² und 3.000 m² verkauft.

Bauernhöfe mit landwirtschaftlichen Nutzflächen, die eine Gesamtgröße über 5.000 m² hatten, machten 23 % der Grundstücksverkäufe in diesem Teilmarkt aus.

Für eine Auswertung entsprechend dem Baujahr und dem Zustand der Gebäude konnten für 35 Immobilien die erforderlichen Angaben erhoben werden.

Nur bei den Häusern, die vor 1945 errichtet wurden, standen genügend Kauffälle für eine Veröffentlichung zur Verfügung. Bei den anderen Baujahresklassen war nur je ein Kauffall pro Kategorie vorhanden.

Da es sich bei diesen fünf Grundstücken nur um Einfamilienhäuser mit übergroßen Grundstücken mit nur kleinen Nebengebäuden und / oder Garagen handelte, konnten sie nach Abzug der überschüssigen Flächen und der entsprechenden Kaufpreisbereinigung in die Untersuchungen der freistehenden Einfamilienhäuser zur Vergrößerung der Datenmenge unter Punkt 8.2.1.1 mit einbezogen werden. Drei Einfamilienhäuser mit gleichen Eigenschaften und einem Baujahr vor 1945 wurden in beide Untersuchungen einbezogen.

Die nachfolgende Tabelle gibt somit nur einen Überblick über Bauernhäuser der Baujahresklasse vor 1945.

Preisniveau der Bauernhäuser und Einfamilienhäuser entsprechend Alter und Zustand – 2007							
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen bzw. Neubau	Ausstattung	mittlere RND Jahre	Anzahl der Kauffälle	KP (T€) Mittel (Spanne)	Ø Flächen-größe m ²	mittlerer BRW €/m ²
vor 1945	keine	sehr einfach bis einfach	7	9	21,9 (7 - 45)	4.200	13
		einfach	10	3	37,7 (28 – 50)	2.600	11
	teilweise	einfach bis mittel	15	3	37,0 (33 – 42)	1.600	18
		mittel	20	7	54,8 (40 – 73)	3.200	16
		mittel	25	4	91,2 (60 – 105)	2.800	18
	umfangreich *	mittel	30	4	160,5 (99 – 280)	1.300	41

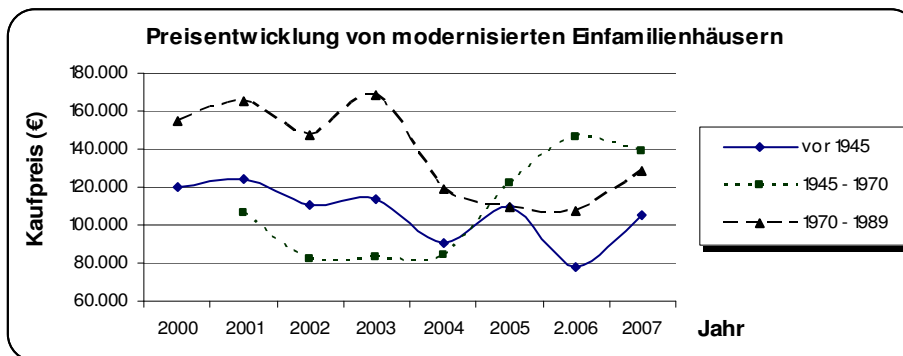
* Umbau von Nebengebäuden zu Wohnhäusern od. mit mehreren Gebäuden bebaute Grundstücke

8.2.2 Preisentwicklung

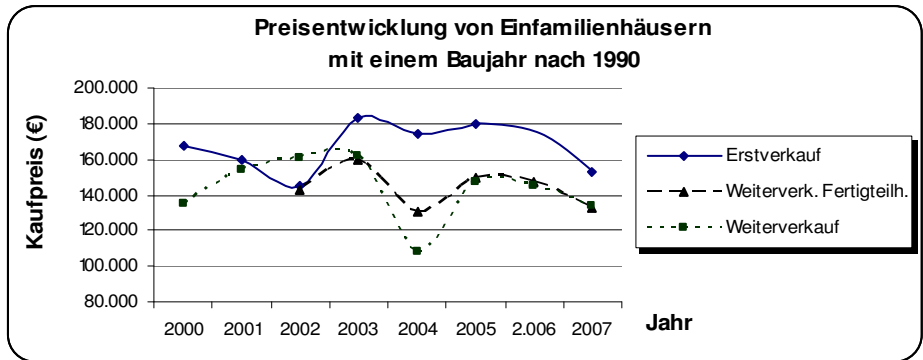
Aus der Tabelle können die Durchschnittspreise aller freistehenden Einfamilienhäuser sowie Zweifamilienhäuser der letzten drei Jahre entnommen werden. Bei beiden Gebäudearten ist eine rückläufige Preisentwicklung seit dem Jahr 2005 zu verzeichnen, obwohl die Zahl der Kauffälle leicht gestiegen ist.

Übersicht über die Preisentwicklung der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser									
Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle			Ø Kaufpreis (T€)			Ø Flächengröße (m ²)		
	2005	2006	2007	2005	2006	2007	2005	2006	2007
Freisteh. Einfamilienhäuser (EFH)	86	66	78	93,4	81,8	75,6	1.050	1.090	1.060
Zweifamilienhäuser (ZFH)	8	7	12	146,9	67,0	54,0	1.150	1.185	1.240

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. Die teilweise stärkeren Schwankungen der mittleren Preise könnten ihre Ursache in den oft geringen Vertragszahlen haben. Größere Datenmengen würden den Verlauf der Durchschnittspreise besser harmonisieren und große Sprünge abmildern.

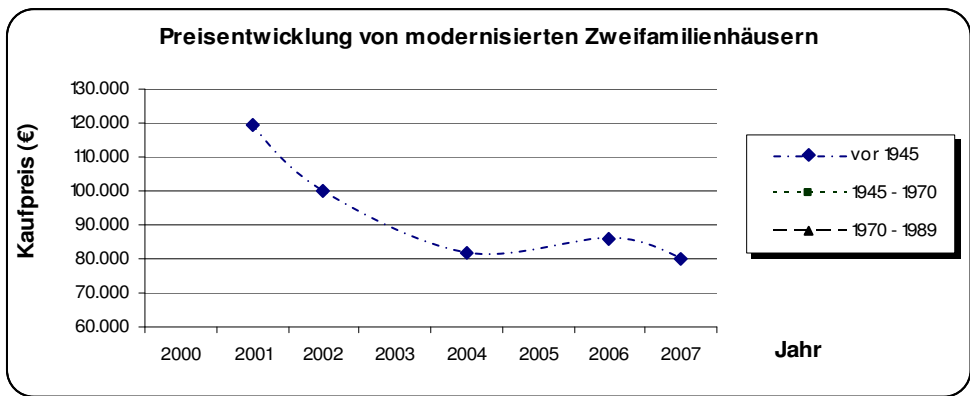


Im nächsten Diagramm erscheinen die mittleren Preise für Einfamilienhäuser, die nach 1990 errichtet wurden und im Erst- bzw. Weiterverkauf einen neuen Eigentümer fanden. Erstverkäufe lagen im Vorjahr nicht vor.



Auf Grund der wenigen Kauffälle über Zweifamilienhäuser ist die Darstellung einer preislichen Entwicklung nur bedingt möglich. Die grafische Darstellung ist auf Grund weniger oder fehlender Kauffälle nur eingeschränkt interpretierbar.

Allgemein kann jedoch festgestellt werden, dass sich die Preise für modernisierte Zweifamilienhäuser nach dem Abwärtstrend der Jahre 2002 und 2004 auf einem Niveau zwischen 80 T€ und 90 T€ stabilisiert haben.



In den beiden anderen Baujahresklassen nahmen keine umfassend sanierten Zweifamilienhäuser am Markt teil.

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.

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

n = Anzahl der Kauffälle
N = Anzahl der Kauffälle

Marktanpassungsfaktoren werden für unterschiedliche Gebäudearten und unterschiedliche Baujahresklassen ermittelt.

Die Auswertungen konzentrierten sich vorwiegend auf marktgängige Objekte wie freistehende Einfamilienhäuser (EFH), Doppelhaushälften (DHH) und Reihenhäuser (RH) ohne Besonderheiten, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erworben wurden. Darüber hinaus wurden erstmals Marktanpassungsfaktoren für Bauernhäuser abgeleitet.

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
- Regional- und Ortsgrößenfaktoren gleich 1,0
- Baupreisindex für Wohngebäude des Landes Brandenburg zum Zeitpunkt des Erwerbs
- Gesamtnutzungsdauer (GND) für Bauwerke in traditioneller Bauweise gleich 80 Jahre, bei Fertigteilhäusern oder leichter Bauweise GND gleich 60 Jahre
- Restnutzungsdauer (RND) bei jüngeren Gebäuden aus dem Alter abgeleitet bzw. bei älteren Gebäuden entsprechend dem Modell wie unter 8.1.1 beschrieben (Punkteraster für durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen)
- Alterswertminderung nach der Ross'schen Formel
- lineare Alterswertminderung nur bei Standardtypen der Baujahre ab 1965 bis 1989 (DDR-Typenbauten)
- Wert der Außenanlagen aus gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleitet
- Ermittlung des Bodenwertes unter Verwendung des zum Zeitpunkt des Erwerbs gültigen Bodenrichtwertes oder Bodenrichtwertes vergleichbarer Lagen
- Bei Abweichungen der Grundstücksgrößen Anpassung mittels Umrechnungskoeffizient bzw. Unterteilung in Bauland und Garten- bzw. Hinterland unter Verwendung der entsprechenden Vergleichspreise

Bei Anwendung der Marktanpassungsfaktoren muss im Sachwertverfahren dieselbe Methodik eingesetzt werden, die für deren Ableitung verwendet wurde. Ein so genannter „Modellbruch“ führt zu fehlerhaften Ergebnissen.

Die Angemessenheit der ermittelten Marktanpassungsfaktoren ist bei deren Heranziehung in der Wertermittlungspraxis sachverständig zu prüfen.

Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen sind die Ergebnisse jedoch mit statistischen Unsicherheiten behaftet. Um die Datenmengen des Jahres 2007 etwas zu vergrößern, wurden die Auswertungen in einem zweiten Schritt um die Ergebnisse der Jahre 2005 und 2006 erweitert.

In die Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren sind darüber hinaus auch Immobilien mit übergroßen Grundstücken eingeflossen. Die überschüssigen Flächen wurden ermittelt und beim Kaufpreis mindernd berücksichtigt. Bei der Sachwertermittlung blieben diese überschüssigen Flächen unberücksichtigt. Somit sind diese Kauffälle mit den selbständigen Einfamilienhausgrundstücken vergleichbar.

8.2.3.2 Marktanpassungsfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahresklasse nach 1990

In dieser Baujahresklasse wurden 15 Einfamilienhäuser aus dem Jahr 2007 nachbewertet. Nur ein Zweifamilienhaus nahm am Markt teil. Dieser Kauffall war nicht für eine Veröffentlichung geeignet. Die weiterverkauften Immobilien hatten ein Alter zwischen vier und vierzehn Jahren.

Merkmale der Kauffälle aus dem Jahr 2007:

- überwiegend eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser mit Sattel- oder Walmdach
- überwiegend ohne Keller; Dachgeschoss ausgebaut
- Wohnhaus mit mittlerer Ausstattung und maximal ein Nebengebäude
- Bodenwertniveau zwischen 8 €/m² und 56 €/m²

Umfang und Qualität der Außenanlagen von Grundstücken im Erstverkauf sind gegenüber den Grundstücken im Weiterverkauf geringer. Schon genutzte Immobilien besitzen meist eine Terrasse oder Sitzecke und eine entsprechend angelegte Gartenfläche.

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

Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser mit einem Baujahr > 1990 – 2007							
Objekt	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche m²	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø Sachwert (Spanne) T€	Ø Bodenwertanteil	Ø MAP
Erstverkauf	2005 – 2007*	2	140	179	245	21 %	0,73
	2008	2	105	142	198	14 %	0,77
Weiterverkauf	1993 – 2004*	4	150	133 (90 – 172)	238 (181 – 295)	14 %	0,56
	1994 – 2003	7	130	134 (95 – 211)	239 (183 – 324)	16 %	0,56
Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser mit einem Baujahr > 1990 – 2005 bis 2007							
Erstverkauf	Es stehen keine zusätzlichen Kauffälle zur Verfügung.						
Weiterverkauf	1993 – 2004*	10	135	136 (90 – 172)	222 (157 – 295)	16 %	0,62
	1994 – 2003	16	140	142 (95 – 211)	235 (181 – 337)	16 %	0,61
Marktanpassungsfaktoren für Zweifamilienhäuser mit einem Baujahr > 1990 – 2005 bis 2007							
Erstverkauf	2002	1	200	82	365	9 %	0,65

* Fertigteilhäuser bzw. Leichtbauweise

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

Merkmale der Kauffälle:

- meist eingeschossige Gebäude mit Sattel- oder Walmdach, überwiegend ganz oder teilweise unterkellert, Dachgeschoss meistens ausgebaut
- in der Baujahresklasse „1970 bis 1990“ verschiedene Standardtypen wie z.B. „EW 65 B“ mit Satteldach (voll ausgebaut) und Keller
- Wohnhaus und maximal ein Nebengebäude
- unterschiedlicher Umfang der Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen nach 1990 (von teilweise bis komplett saniert)
- Bodenwertniveau zwischen 8 €/m² und 44 €/m²

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

Aus dem Jahr 2007 stehen 31 geeignete Einfamilienhäuser und fünf Zweifamilienhäuser mit einem Baujahr vor 1990 für die Ableitung von Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Ergebnisse, geordnet nach Baujahresklassen und unter Berücksichtigung des Modernisierungsumfangs.

Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser der Baujahresklassen vor 1990 – 2007								
Baujahresklasse	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND Jahre	Ø Wohnfläche m²	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø Sachwert (Spanne) T€	Ø Bodenwertanteil	Ø MAP
< 1945	1930 - 1940	5	12	90	33 (14 – 66)	50 (32 – 67)	67 %	0,61
	1880 - 1935	3	17	145	57 (43 – 68)	61 (52 – 73)	27 %	0,94
	1936 - 1937	3	22	130	92 (75 – 110)	96 (78 – 112)	23 %	0,98
	1932 - 1939	4	26	120	88 (69 – 110)	103 (80 – 122)	21 %	0,86
1945 bis < 1970	1956 - 1965	2	30	130	43	81	36 %	0,53
	1955 - 1959	4	32	120	54 (40 – 68)	125 (108 – 139)	45 %	0,44
	1948 - 1965	3	35	120	94 (70 – 108)	129 (120 – 142)	24 %	0,72
	1950	1	45	100	120	130	10 %	0,92
1970 bis 1989	1974 - 1975	3	47	130	77 (38 – 114)	179 (153 – 210)	34 %	0,41
	1975 - 1990	3	55	130	128 (120 – 140)	189 (175 – 202)	23 %	0,68

Marktanpassungsfaktoren für Zweifamilienhäuser der Baujahresklassen vor 1990 – 2007								
Baujahresklasse	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND Jahre	Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø Sachwert (Spanne) T€	Ø Bodenwertanteil	Ø MAP
< 1945	1890 - 1944	3	20	170	92 (60 – 130)	109 (91 – 132)	25 %	0,82

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

Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser der Baujahresklassen vor 1990 – 2005 bis 2007								
Baujahresklasse	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND Jahre	Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø Sachwert (Spanne) T€	Ø Bodenwertanteil	Ø MAP
< 1945	1930 - 1940	5	12	Es stehen keine zusätzlichen Kauffälle zur Verfügung.				
	1880 - 1935	3	17	Es stehen keine zusätzlichen Kauffälle zur Verfügung.				
	1936 - 1937	7	22	115	77 (52 – 110)	77 (52 – 112)	23 %	1,02
	1932 - 1939	7	26	115	74 (51 – 110)	87 (62 – 122)	21 %	0,85
	1923 - 1939	4	32	125	105 (81 – 140)	144 (120 – 181)	25 %	0,73
1945 bis < 1970	1956 - 1965	2	30	Es stehen keine zusätzlichen Kauffälle zur Verfügung.				
	1955 - 1959	5	32	120	52 (40 – 68)	116 (81 – 139)	43 %	0,46
	1948 - 1965	5	35	115	98 (70 – 120)	120 (86 – 142)	21 %	0,83
	1950 - 1970	2	45	100	135	130	15 %	1,03
1970 bis 1989	1974 - 1975	3	47	130	77 (38 – 114)	179 (153 – 210)	34 %	0,41
	1975 - 1990	5	55	125	120 (95 – 140)	178 (131 – 202)	21 %	0,68
	1976 - 1980 *	2	55	105	88	149	16 %	0,59*
Marktanpassungsfaktoren für Zweifamilienhäuser der Baujahresklassen vor 1990 – 2005 bis 2007								
< 1945	1910 - 1930	2	10	120	19	32	66 %	0,62
	1879 - 1944	4	20	185	90 (60 – 130)	115 (91 – 133)	24 %	0,78
	1930 - 1936	2	32	205	102	162	14 %	0,64

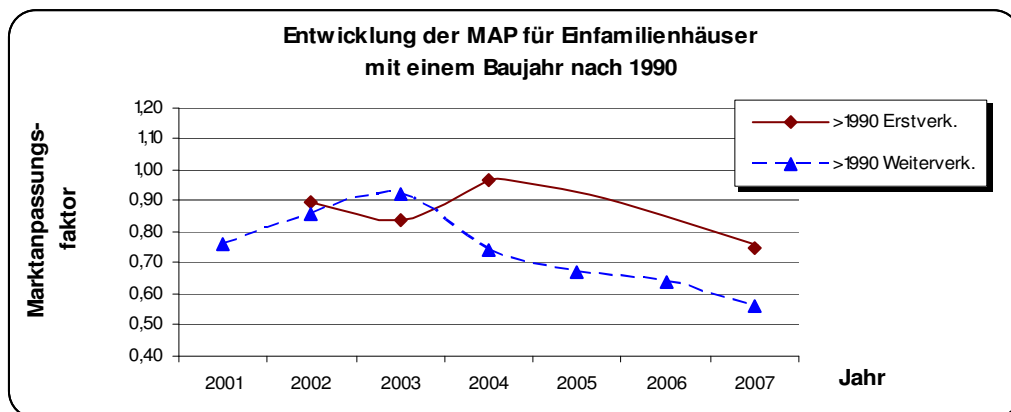
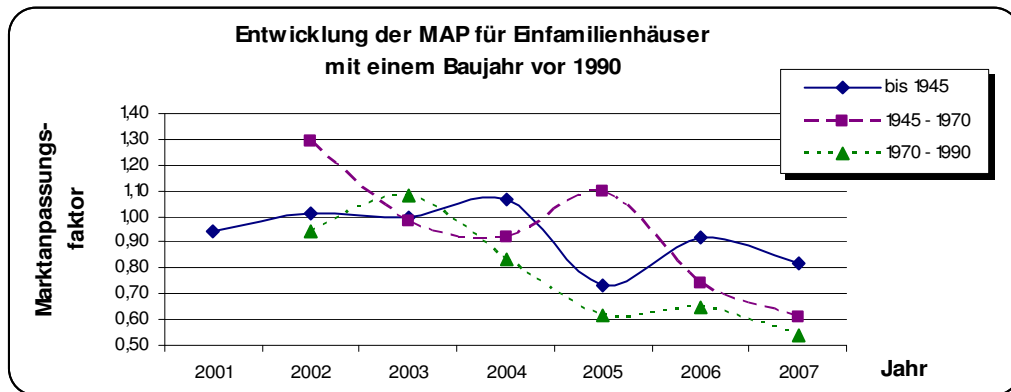
* Standardtyp mit Flachdach

8.2.3.3 Entwicklung der Marktanpassungsfaktoren

Die Darstellung der Entwicklung der Marktanpassungsfaktoren für umfangreich sanierte oder neu errichtete Einfamilienhäuser soll an dieser Stelle fortgeführt werden.

Allerdings muss gesagt 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 Fertigteilhäuser mit den anderen Einfamilienhäusern zusammengefasst.

Wesentlich interessanter und aufschlussreicher sind die folgenden Untersuchungen, welche Einflussfaktoren sich auf die Höhe des Marktanpassungsfaktors auswirken. Hierzu wurden die ausgewerteten Kauffälle der Jahre 2001 bis 2007 zusammengefasst.

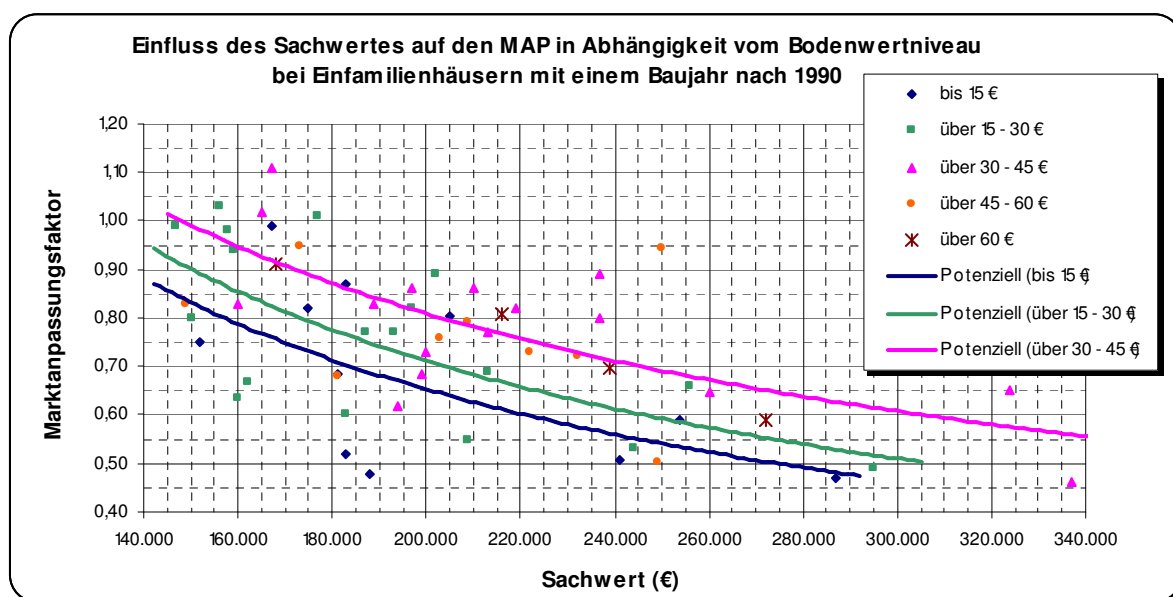
8.2.3.4 Einflussgrößen auf den Marktanpassungsfaktor

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

Einfluss des Sachwertes und des Bodenwertes auf den MAP

Für nach 1990 errichtete Einfamilienhäuser soll eine grafische Untersuchung des Einflusses des ermittelten Sachwertes unter Berücksichtigung des Bodenwertes erfolgen. Dazu wurden geeignete Ergebnisse der Ermittlungen aus den Jahren 2001 bis 2007 zusammengefasst. Die zu untersuchende Datenmenge umfasst somit 61 Kauffälle.

In einem ersten Schritt erfolgte die Einteilung der Datenmenge nach Bodenwertklassen. Hierfür wurde die Klassenweite mit 15 €/m² gewählt, die auch für die Darstellung des Bodenrichtwertniveaus im Landkreis benutzt wurde. Anschließend konnte der Einfluss des Sachwertes im Diagramm sichtbar gemacht werden.



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

Untersuchung des Einflusses des Gebäudezustandes auf die Höhe des MAP

Eine weitere Einflussgröße, die die Höhe des Marktanpassungsfaktors beeinflussen könnte, ist der Zustand des Gebäudes. Untersucht werden hierfür Einfamilienhäuser aus den Jahren 2005 bis 2007 mit einem Baujahr vor 1990, die sowohl unsaniert am Markt teilnahmen als auch die, die nach 1990 Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen erfahren haben.

Bei den Einfamilienhäusern mit einem Baujahr vor 1945 nimmt der Marktanpassungsfaktor bei teilweise sanierten Objekten mit steigendem Sanierungsumfang zu und liegt nahe 1,0. Nur bei den umfangreich sanierten Häusern wird der MAP wieder kleiner (ca. 0,8).

Bei den Einfamilienhäusern der Baujahresklasse „1945 – 1970“ verringert sich der Marktanpassungsfaktor mit zunehmenden Sanierungsmaßnahmen stetig. Hier liegt der MAP für umfangreich sanierte Gebäude nahe 1,0.

Ähnlich verhält es sich bei den Einfamilienhäusern der Baujahresklasse „1970 – 1989“, nur dass diese Häuser auf Grund ihres geringen Alters noch keine kompletten Sanierungsmaßnahmen erfahren haben.

8.2.3.5 Marktanpassungsfaktoren für Bauernhäuser und übergroße Einfamilienhausgrundstücke

Bauernhäuser 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

Merkmale der Kauffälle:

- meist eingeschossige Gebäude mit Sattel- oder Walmdach, überwiegend ganz oder teilweise unterkellert, Dachgeschoss meistens ausgebaut
- Wohnhaus, Stall, Scheune, Schuppen oder Garage oder mehrere Nebengebäude oder gleichwertige Hinterhäuser – Ruinen wurden mit ihren Freilegungskosten berücksichtigt
- unterschiedlicher Umfang der Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen nach 1990 (von teilweise bis komplett saniert)
- Bodenwertniveau zwischen 6 €/m² und 42 €/m²

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

Für die Bodenwertermittlung erfolgt die Unterteilung der Grundstücke entsprechend ihrer Nutzung und der planungsrechtlichen Gegebenheiten. Die Grundstücksteile (z.B. Bauland, Garten- bzw. Hinterland, ortsnah und ortsfertige landwirtschaftliche Nutzflächen, ...) werden dann mit dem für die Qualität zutreffenden Bodenwert angesetzt.

Anschließend wird der gesamte Grundstückswert ins Verhältnis zum Kaufpreis gesetzt. Aus diesem Verhältnis ergibt sich ein Marktanpassungsfaktor.

Aus dem Jahr 2007 wurden 19 solcher Immobilien nachbewertet. Aus diesen wurden die nachfolgenden Marktanpassungsfaktoren abgeleitet. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über erste Ergebnisse für die Baujahresklasse „vor 1945“ unter Berücksichtigung des Modernisierungsumfangs. In den anderen Baualtersklassen standen zu wenige Objekte für eine Veröffentlichung zur Verfügung.

Marktanpassungsfaktoren für Bauernhäuser und übergroße EFH der Baujahresklassen vor 1990 – 2007								
Baujahresklasse	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND Jahre	Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø Sachwert (Spanne) T€	Ø Bodenwertanteil	MAP
< 1945	1881 – 1908	2	8	165	37	48	35 %	0,77
	1884 – 1920	2	10	115	32	44	56 %	0,72
	1906 – 1930	2	15	105	34	54	41 %	0,66
	1900 – 1934	5	20	130	54 (50 – 58)	86 (64 – 97)	45 %	0,64
	1900 – 1937	3	25	165	87 (60 – 100)	120 (88 – 173)	18 %	0,75
	1900	1	30	120	99	100	22 %	0,99

8.2.4 Vergleichsfaktoren

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

Wie bei Sachwertobjekten zu erwarten, haben der Bodenpreis und die Lage einen besonderen Einfluss auf die Höhe dieses Verhältnisses. Im Moment ist eine gesicherte Darstellung nicht möglich. Grafisch ist ein Einfluss des Bodenpreises auch mit wenigen Kauffällen erkennbar.

In den folgenden Tabellen wurde für jede Gebäudeart die ermittelten Verhältnisse „Kaufpreis zur Wohnfläche“ entsprechend Baujahr der Gebäude und Modernisierungsumfang dargestellt.

Verhältnis Kaufpreis zur Wohnfläche bei Einfamilienhäusern – 2007						
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND Jahre	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche (m ²) Mittel (Spanne)	KP / Wofl.* (€/m ²) Mittel (Spanne)
vor 1945	keine	sehr einfach bis einfach	5	5	83 (60 – 120)	160 (100 – 231)
		einfach	10	13	102 (58 – 160)	380 (230 – 508)
	teilweise	mittel	15	5	138 (110 – 190)	398 (307 – 545)
			20	6	134 (96 – 180)	689 (536 – 846)
	umfangreiche	mittel	30	6	135 (82 – 186)	765 (627 – 848)
1945 bis < 1970	keine	einfach	25	3	95 (86 – 100)	392 (291 – 500)
	teilweise	mittel	30	4	120 (60 – 160)	509 (250 – 800)
	umfangreich	mittel	35	3	120 (90 – 150)	784 (724 – 850)
			40	2	160	955
1970 bis 1989	keine	mittel	45	3	128 (85 – 180)	575 (447 – 642)
	teilweise	mittel #	50	5	105 (65 – 160)	761 (667 – 846)
		mittel **	30	1	110	555
		mittel	55	3	133 (120 – 148)	976 (811 – 1.077)
ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel **	50	4	151 (115 – 180)	887 (806 – 1.078)
		mittel	70	7	130 (113 – 154)	1.024 (812 – 1.424)
	Neubau (Erstverkauf)	mittel **	60	2	140	1.263
		mittel	70	2	105	1.473

Gebäude mit Flachdach

* KP / Wofl. = Kaufpreis zur Wohnfläche

** Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, da Fertigteilhäuser oder Leichtbauweise

Verhältnis Kaufpreis zur Wohnfläche bei Zweifamilienhäusern – 2007						
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND Jahre	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche (m ²) Mittel (Spanne)	KP / Wofl.* (€/m ²) Mittel (Spanne)
vor 1945	keine	einfach bis mittel	8	7	170 (114 – 284)	158 (88 – 250)
	teilweise	einfach	20	3	170 (145 – 185)	564 (324 – 897)
	umfangreich	mittel	35	1	160	500

* KP / Wofl. = Kaufpreis zur Wohnfläche

Auch für die Bauernhäuser und übergroßen Einfamilienhausgrundstücke lässt sich dieses Verhältnis bilden. Es muss aber darauf hingewiesen werden, dass das Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“ nichts über die Anzahl und Größe und den Zustand der weiteren Gebäude aussagt.

Daher kann die nachfolgende Tabelle nur einen groben Überblick geben. Bei der Zuordnung der Objekte spielt in erster Linie der Zustand des Wohngebäudes eine Rolle.

Verhältnis Kaufpreis zur Wohnfläche bei Bauernhäusern – 2007						
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND Jahre	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche (m ²) Mittel (Spanne)	KP / Wofl.* (€/m ²) Mittel (Spanne)
vor 1945	keine	sehr einfach bis einfach	7	9	112 (75 – 200)	186 (82 – 274)
		einfach	10	3	127 (115 – 151)	293 (245 – 331)
	teilweise	einfach bis mittel	15	3	98 (89 – 115)	386 (287 – 472)
		mittel	20	7	127 (90 – 170)	439 (338 – 521)
			25	4	160 (110 – 230)	585 (435 – 700)
	umfangreiche **	mittel	30	4	146 (120 – 186)	891 (699 – 1.193)

** darunter zum Wohnen umgebaute landwirtschaftliche Gebäude

* KP / Wofl. = Kaufpreis zur Wohnfläche

8.2.5 Liegenschaftszinssätze, Rothertragsfaktoren¹

Die nachfolgenden Ausführungen wurden aus dem Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg aus dem Jahr 2006 übernommen. Eine Überprüfung der Liegenschaftszinssätze im Jahr 2007 ergab nur für Mehrfamilienhäuser eine steigende Tendenz im äußeren Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte.

1. Rahmenbedingungen

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 11 Abs. 1 WertV). Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln (§ 11 Abs. 2 WertV).

Aufgrund der speziellen Situation im Land Brandenburg stehen in der Regel in den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen der örtlichen Gutachterausschüsse nur wenig geeignete Kauffälle für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung. Aus diesem Grund wurde Ende 2002 eine Arbeitsgruppe unter Leitung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Brandenburg an der Havel gegründet, die sich zum Ziel gesetzt hatte:

- ein einheitliches Modell zur Erfassung und Auswertung der Kaufpreise festzulegen,
- einheitliche Ansätze für die Einflussgrößen festzulegen,
- und damit eine gebietsübergreifende Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zu ermöglichen.

Die umfangreichen Recherchen und Fachdiskussionen in der Arbeitsgruppe führten zu den folgenden Rahmenbedingungen, die für die einheitliche Erfassung und Auswertung der Kaufpreise zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen verbindlich festgelegt wurden.

Rahmenbedingungen	
Kauffälle (Ertragsobjekte)	- nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung erforderlich
Restnutzungsdauer (RND) nach § 16 Abs.4 WertV	- nur Objekte mit einer RND \geq 20 Jahren - bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen* ¹
Gesamtnutzungsdauer	- Mehrfamilienhäuser 80 Jahre - Gebäude mit geschäftlicher Nutzung und Wohnnutzung 80 Jahre - Geschäfts- und Verwaltungsgebäude 60 Jahre - Einfamilienhäuser 80 Jahre
Bodenwert	- separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespaltet (objekttyp. Grundstücksgröße) - objekttypischer Bodenwert
Rothertrag	- Priorität: tatsächliche und auf Nachhaltigkeit geprüfte Mieten - Ausnahme: angenommene nachhaltige Miete (z.B. aus Mietspiegel)
Bewirtschaftungskosten:	
- Verwaltungskosten	- für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung* ² - für gewerbliche Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto)
- Instandhaltungskosten	- für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung* ² - für gewerbliche Nutzung 2,50 €/m ² bis 9,00 €/m ² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter * ¹
- Mietausfallwagnis	- für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %
* ¹ Die Modellbeschreibung („Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“) steht im Internet unter der folgenden Adresse zur Verfügung: http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html	
* ² Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)	

¹ Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg, Grundstücksmarktberichte 2006 / 2007

Alle geeigneten Kauffälle, die durch die örtlichen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse entsprechend dieser Festlegungen erfasst und ausgewertet wurden, wurden in einer Musterdatenbank in der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses zusammengeführt. Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurde entsprechend folgender Formel durchgeführt:

$$p = \left[\frac{RE}{KP} - \underbrace{\frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP-BW}{KP}}_{\text{Korrekturglied}} \right] \times 100 \quad q = 1 + 0,01 \times p$$

p = Liegenschaftszins in % mit der ersten Näherung $p = \frac{RE}{KP} \times 100$

RE = Reinertrag des Grundstücks
 KP = Kaufpreis

BW = Bodenwert des Grundstückes
 n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Die Auswertung des gesamten Datenmaterials erfolgte mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen und entsprechend der Vorgaben durch die Arbeitsgruppe für die Objektarten Mehrfamilienhäuser, Gebäude mit geschäftlicher Nutzung und Wohnnutzung (Wohn- und Geschäftshäuser), Geschäfts- und Verwaltungsgebäude und Einfamilienhäuser nach den verschiedenen Teilräumen getrennt.

Bei den Regressionsanalysen wurde der Einfluss folgender Merkmale geprüft: Kauffalldatum, Größe der Wohn- und Nutzfläche, Restnutzungsdauer, monatliche Nettokaltmiete, Bodenwert und Baujahr.

Die nachfolgenden Ergebnisse der Auswertungen stellen Orientierungswerte für den Liegenschaftszinssatz in dem für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz geltenden äußeren Entwicklungsraum dar.

2. Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Auswertung des Liegenschaftszinssatzes für Ein- und Zweifamilienhäuser standen landesweit insgesamt 391 Kauffälle aus den Jahren 2003 bis 2005 zur Verfügung. Die nachfolgende Übersicht beschreibt die Stichproben der einzelnen Regressionsanalysen für die jeweiligen Teilräume:

Stichprobe der Regressionsanalyse von Einfamilienhäusern		
Merkmale	Spanne	Mittelwert
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städten (112 Kauffälle)		
Datum	2003 - 2005	
Bodenwert	3 €/m ² - 96 €/m ²	39 €/m ²
Baujahr	1898 - 2005	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 80 Jahre	52 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	2,5 €/m ² - 7,0 €/m ²	4,6 €/m ²
Rohetragsfaktor	10,8 - 29,1	18,0

Ein geringer Einfluss der Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse auf den Liegenschaftszinssatz (zeitliche Abhängigkeit) wurde für die Teilräume Land Brandenburg und den engeren Verflechtungsraum mit der Stadt Potsdam festgestellt. Die Abweichungen der Jahresmittelwerte des Zinssatzes liegen in einem Bereich von ca. 3 %. Aufgrund dieser geringen Streuung erfolgte eine Auswertung der Kauffälle ohne Berücksichtigung des Kauffalldatums.

Nach der Regressionsanalyse ergab sich folgender mittlerer Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser im äußeren Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte:

Mittlerer Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser (Auszug)		
Teilraum (Anzahl Kauffälle)	Liegenschaftszins	Einflussgrößen (Mittelwert der Einflussgröße)
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (112)	3,5	- Restnutzungsdauer (52 Jahre) - Wohnfläche (116 m ²)

Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von den durchschnittlichen Eigenschaften ändert sich der Liegenschaftszinssatz. Es konnten hierfür folgende generelle Tendenzen festgestellt werden:

- Bei zunehmender Restnutzungsdauer steigt der Liegenschaftszins, d.h. bei Abweichungen oberhalb des Mittelwertes steigt der Liegenschaftszins, bei Abweichungen unterhalb des Mittelwertes fällt der Liegenschaftszins.
- Mit steigender Wohnfläche steigt auch der Liegenschaftszinssatz.

Die Untersuchungen deuteten darauf hin, dass der Liegenschaftszins für Reihenhäuser über dem für freistehende Einfamilienhäuser liegt. Eine gesicherte statistische Analyse ist jedoch erst bei zunehmendem Datenmaterial möglich.

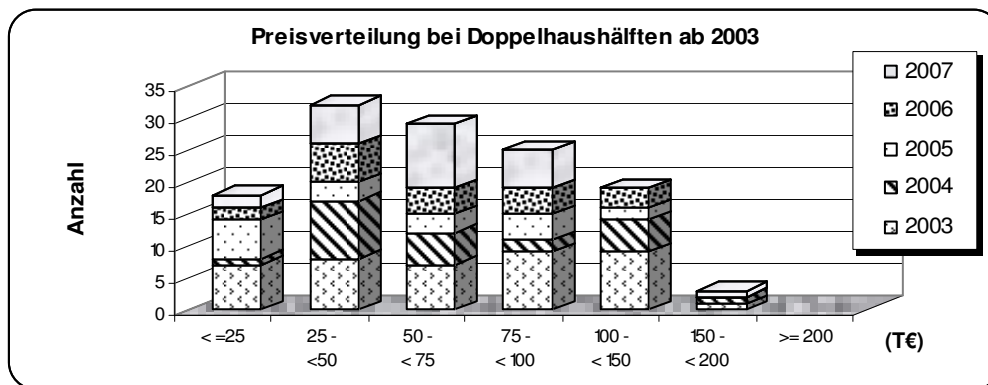
8.3 Doppelhaushälften, Reihenhäuser

8.3.1 Preisniveau

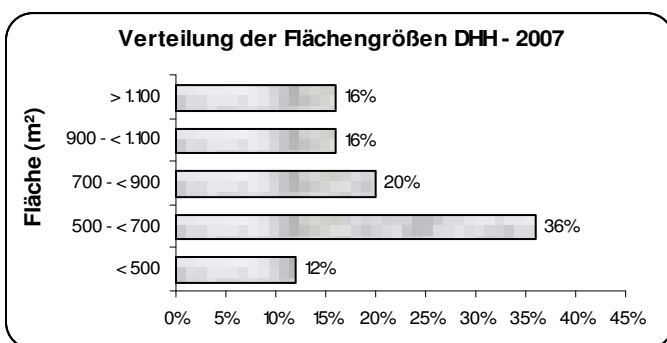
8.3.1.1 Doppelhaushälften

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 25 Doppelhaushälften verkauft. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl um 32 % gestiegen.

Die Kaufpreise der Doppelhaushälften streuten in einer Bandbreite von 20 T€ bis 140 T€. Im Durchschnitt kosteten diese Häuser rd. 61 T€. Das Baualter, der Zustand der Gebäude und die Lage beeinflussten den Preis. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug rd. 100 m².



In der Preisspanne von 25 T€ bis 75 T€ lagen 64 % der Kauffälle des Jahres 2007. Aus der Verteilung ergibt sich ein Zentralwert in Höhe von 60 T€.



Die Mehrzahl der veräußerten Grundstücke besaß eine Grundstücksgröße zwischen 500 m² und 900 m².

Die Grundstücke, die größer als 1.100 m² waren, verfügten teilweise über größere Gartenflächen. Ihr Zuschnitt war in der Regel unregelmäßig oder sehr tief.

Ohne die beiden übergroßen Grundstücke liegt die durchschnittliche Größe bei 735 m². Werden die übergroßen Grundstücke um die überschüssigen Flächen bereinigt, beträgt die mittlere Größe rd. 810 m².

Weil die auswertbare Datenmenge sehr gering ist, wurden für die weiteren Untersuchungen noch 10 geeignete Kauffälle aus dem Jahr 2006 mit einbezogen.

In welchem Preisniveau die verschiedenen Objekte am Markt teilgenommen haben, kann der nachfolgenden Tabelle über ausgewählte Kauffälle entnommen werden.

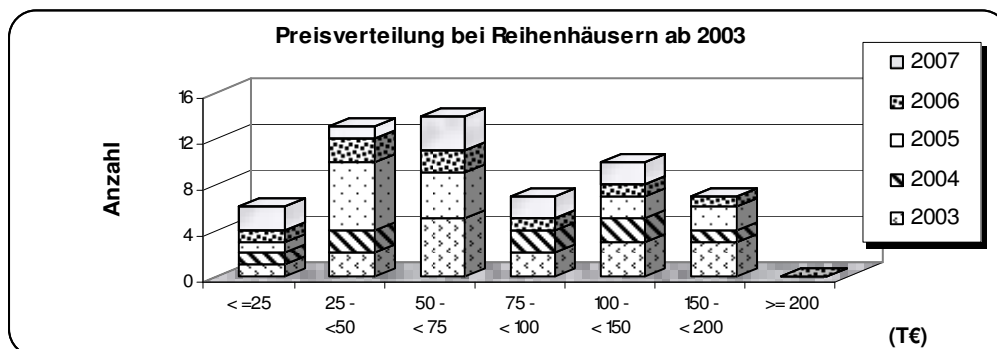
Preisniveau der Doppelhaushälften entsprechend Alter und Zustand – 2006 / 2007								
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen bzw. Neubau	Ausstattung	mittlere RND Jahre	Anzahl der Kauffälle	KP (T€) Mittel (Spanne)	Ø Flächen-größe m ²	mittlerer BRW €/m ²	Ø Anteil BW / KP*
vor 1945	keine	einfach	10	3	20,0	970	20	83 %
	teilweise	einfach bis mittel	12	4	50,0 (35 – 65)	540	19	25 %
		mittel	18	8	49,8 (39 – 87)	880	19	28 %
	umfangreiche	mittel	22	8	68,2 (47 – 85)	880	29	33 %
		mittel	32	7	84,9 (63 – 110)	870	24	21 %
1945 bis 1970	teilweise	mittel	30	3	53,0 (49 – 60)	1.130	17	36 %
1970 bis 1989	teilweise	mittel**	50	1	65,0	780	24	24 %
		mittel	58	1	70,0	500	22	14 %

** Flachdach

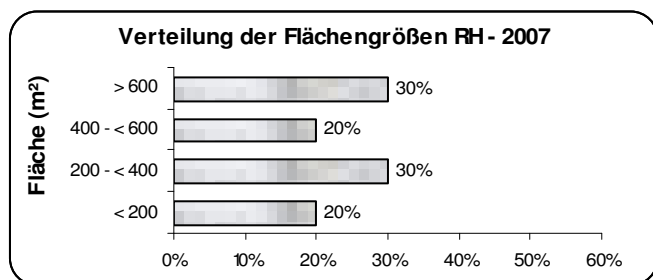
* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

8.3.1.2 Reihenhäuser

Im Berichtszeitraum wurden zehn Reihenhäuser ohne ungewöhnliche und persönliche Umstände veräußert. Die Anzahl ist im Vergleich zum Jahr 2006 um zwei Kauffälle gestiegen.



Die Kaufpreisspanne reichte von 4 T€ bis 123 T€. Die Hälfte der Reihenhäuser wurde zwischen 50 T€ und 100 T€ veräußert. Das arithmetische Mittel aller Reihenhäuser betrug rd. 66 T€. Der Zentralwert für ein Reihenhäusergrundstück lag bei 67 T€. Die Häuser hatten eine mittlere Wohnfläche von rd. 90 m².



Die veräußerten Reihenhäusergrundstücke waren zwischen 146 m² und 980 m² groß.

Bei den sieben Mittelhäusern betrug die durchschnittliche Grundstücksgröße rd. 410 m² und bei den drei Endhäusern waren die Grundstücke rd. 680 m² groß.

Wie bei den vorangegangenen Gebäudearten wird auch bei Reihenhäusern der erzielbare Preis durch den Zustand der Immobilie, seinem Alter und durch das Bodenwertniveau beeinflusst.

Auf Grund der geringen Anzahl an verkauften Reihenhäusern wurden noch fünf Kauffälle aus dem Jahr 2006 für die Analyse mit herangezogen. Trotz dieser Vorgehensweise standen für die Baujahresklassen „1945 bis 1970“ und „1970 bis 1989“ in den einzelnen Sanierungskategorien nur je ein Kauffall zur Verfügung. Von einer Veröffentlichung wird deshalb Abstand genommen.

Preisniveau der Reihenhäuser entsprechend Alter und Zustand – 2006 / 2007								
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen bzw. Neubau	Ausstattung	mittlere RND Jahre	Anzahl der Kauffälle	KP (T€) Mittel (Spanne)	Ø Flächen-größe m ²	mittlerer BRW €/m ²	Ø Anteil BW / KP*
vor 1945	keine	einfach	8	2	10,0	390	15	81 %
	teilweise	mittel	22	2	29,7	180	20	20 %
	umfangreiche	mittel	37	5	72,7 (66 – 90)	180	22	6 %
ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel	70	3	138,5 (121 – 171)	280	49	10 %

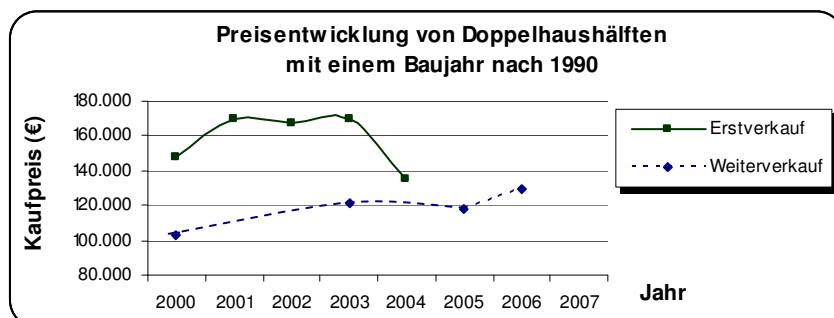
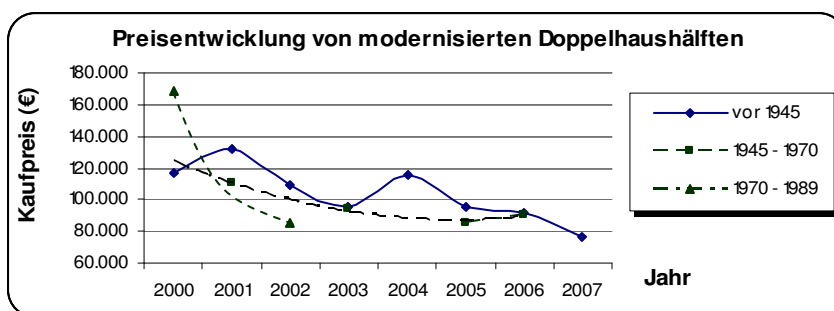
* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

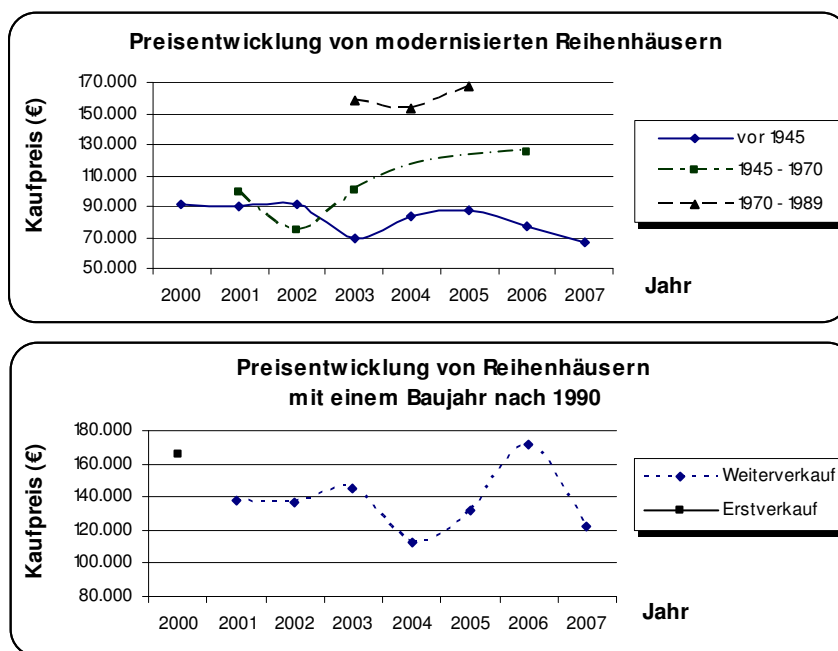
8.3.2 Preisentwicklung

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 (m ²)		
	2005	2006	2007	2005	2006	2007	2005	2006	2007
Doppelhaushälften (DHH)	18	19	25	53,2	63,5	61,3	690	960	810
Reihenhäuser (RH)	15	8	10	72,6	76,9	65,8	460	230	490

Der Durchschnittswert wird u.a. durch die Größe der teilnehmenden Immobilien und deren Zustand beeinflusst. Die folgenden Diagramme wurden für umfangreich modernisierte Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser erstellt.





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

8.3.3 Marktanpassungsfaktoren

8.3.3.1 Doppelhaushälften und Reihenhäuser der Baujahresklasse nach 1990

In dieser Baujahresklasse standen keine Doppelhaushälften für eine Nachbewertung zur Verfügung. Auch aus den beiden Jahren davor konnten keine Daten für diese Gebäudeart mit einem Baujahr nach 1990 erhoben werden.

Für zwei Reihenhäuser aus dem Jahr 2007 waren Daten für eine Sachwertermittlung vorhanden. Zusätzlich konnte noch ein Reihenhäuser aus dem Jahr 2005 für die Veröffentlichung mit herangezogen werden.

Merkmale der Kauffälle:

- Reihenhäuser eingeschossig mit Sattel- bzw. Walmdach
- mit und ohne Keller; Dachgeschoss ausgebaut
- Wohnhaus mit mittlerer Ausstattung und maximal ein Nebengebäude
- Bodenrichtwertniveau zwischen 32 €/m² und 70 €/m²

Um den Bodenwert zu ermitteln, wurde der für die Lage der Immobilie gültige Bodenrichtwert zu Grunde gelegt. Der in der Tabelle ausgewiesene Bodenwertanteil ergibt sich aus dem ermittelten Bodenwert im Verhältnis zum Grundstückspreis (Kaufpreis).

Marktanpassungsfaktoren für DHH und RH im Weiterverkauf – 2005 / 2007							
Objekt	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø Sachwert (Spanne) T€	Bodenwertanteil	MAP
DHH	> 1990	Es standen keine Kauffälle zur Verfügung.					
RH	1996 – 2002	3	120	125 (121 – 131)	175 (173 – 176)	14 %	0,72

8.3.3.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser 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

Diese Klassen werden für beide Gebäudearten gebildet. Es stehen aber nicht für jede Gebäudeart in jeder Klasse genügend Daten zur Verfügung. In den folgenden Tabellen werden die Baujahre der Gebäude innerhalb der zuvor beschriebenen Baujahresklassen angegeben.

Merkmale der Kauffälle:

- ein- und zweigeschossige Gebäude mit Sattel- oder Walmdach, überwiegend unterkellert, Dachgeschoss meistens ausgebaut
- in der Baujahresklasse „1970 bis 1990“ verschiedene Standardtypen wie z.B. „EW 65 B“ mit Satteldach (voll ausgebaut) bzw. andere Typen mit Flachdach und Kellergarage
- Wohnhaus und maximal ein Nebengebäude
- unterschiedlicher Umfang der Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen nach 1990 (von teilweise bis komplett saniert)
- Bodenwertniveau zwischen 10 €/m² und 54 €/m²

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

Aus dem Jahr 2007 konnten 12 Doppelhaushälften und fünf Reihenhäuser mit einem Baujahr vor 1990 nachbewertet werden. In drei Kategorien steht nur je ein Reihenhaus zur Verfügung. Deshalb wird von einer Veröffentlichung dieser Einzeldaten Abstand genommen.

Zur Vergrößerung der Datenmenge wurden Kauffälle der Jahre 2005 und 2006 mit herangezogen (4 Doppelhaushälften und 4 Reihenhäuser).

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Ergebnisse, geordnet nach der Gebäudeart. Innerhalb der Gebäudeart sind die Angaben nach Baujahresklassen sortiert.

Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser der Baujahresklassen vor 1990 – 2007								
Baujahresklasse	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND Jahre	Ø Wohnfläche m²	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø Sachwert (Spanne) T€	Ø Bodenwertanteil	MAP
vor 1945	1938	2	30	165	65	53	5 %	1,27
Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser der Baujahresklassen vor 1990 – 2005 - 2007								
vor 1945	1938	3	32	170	68 (66 – 68)	56 (51 – 61)	5 %	1,22
1945 bis 1970	1950 – 1970*	2	55	124	167	195	7 %	0,85

* *tlw. Rückbau eines Mehrfamilienhauses in Plattenbauweise*

Marktanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften der Baujahresklassen vor 1990 – 2007								
Baujahresklasse	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Ø RND Jahre	Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis (Spanne) T€	Ø Sachwert (Spanne) T€	Ø Bodenwertanteil	MAP
vor 1945	1910 - 1930	3	17	100	59 (40 – 87)	68 (51 – 82)	29 %	0,97
	1920 - 1939	5	21	110	70 (47 – 85)	84 (75 – 94)	33 %	0,83
	1936 - 1939	2	31	110	84	88	20 %	0,95
1970 bis 1990	1980 - 1985	2	56	90	68	144	19 %	0,47
Marktanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften der Baujahresklassen vor 1990 – 2005 - 2007								
vor 1945	1910 - 1936	5	17	100	54 (40 – 87)	60 (51 – 82)	28 %	0,89
	1920 - 1939	5	21	Es stehen keine zusätzlichen Kauffälle zur Verfügung.				
	1914 - 1939	4	32	100	82 (78 – 90)	84 (79 – 98)	22 %	0,98
1945 bis 1970	1980 - 1985	2	56	Es stehen keine zusätzlichen Kauffälle zur Verfügung.				

Untersuchungen auf Abhängigkeiten des Marktanpassungsfaktors von der Höhe des Sachwertes oder von der Höhe des Bodenwertes konnten auf Grund der geringen Datenmenge nicht erfolgreich durchgeführt werden. Bei grafischen Untersuchungen wie unter 8.2.3.4 entstanden mit den wenigen Daten entgegen gesetzte Kurvenverläufe. Eine Veröffentlichung dieser Ergebnisse erscheint wenig sinnvoll.

8.3.4 Vergleichsfaktoren

Wie bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist auch für Doppelhaushälften und Reihenhäuser das Verhältnis „Kaufpreis zur Wohnfläche“ als Vergleichsfaktor zur Plausibilitätsprüfung geeignet. Auch bei diesen Gebäudearten handelt es sich um reine Sachwertobjekte.

In den folgenden Tabellen wurden die ermittelten Verhältnisse „Kaufpreis zur Wohnfläche“ entsprechend Baujahr der Gebäude und Modernisierungsumfang der Kauffälle aus den Jahren 2006 / 2007 dargestellt.

Verhältnis Kaufpreis zur Wohnfläche bei Reihenhäusern – 2006 / 2007						
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND Jahre	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche (m ²) Mittel (Spanne)	KP / Wofl.* (€/m ²) Mittel (Spanne)
vor 1945	keine	einfach	8	2	73	135
	teilweise	mittel	22	2	65	460
	umfangreiche	mittel	37	5	66 (57 – 100)	1.127 (900 – 1.224)
ab 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel	70	3	126 (108 – 154)	1.101 (1.070 – 1.120)

* KP / Wofl. = Kaufpreis zur Wohnfläche

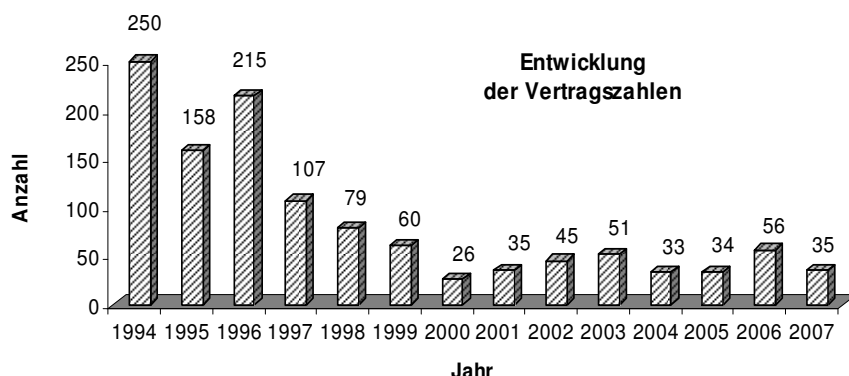
Verhältnis Kaufpreis zur Wohnfläche bei Doppelhaushälften – 2006 / 2007						
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND Jahre	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche (m ²) Mittel (Spanne)	KP / Wofl.* (€/m ²) Mittel (Spanne)
vor 1945	keine	einfach	10	3	78 (65 – 90)	260 (222 – 308)
	teilweise	einfach bis mittel	12	4	93 (65 – 125)	544 (520 – 571)
		mittel	18	8	94 (78 – 130)	522 (427 – 670)
	umfangreiche	mittel	22	8	108 (90 – 130)	632 (470 – 713)
		mittel	32	7	102 (70 – 160)	885 (625 – 1.375)
1945 bis 1970	teilweise	mittel	30	3	90 (80 – 100)	593 (500 – 667)
1970 bis 1989	Neubau (Weiterverkauf)	mittel **	50	1	92	707
		mittel	58	1	92	761

** Flachdach

* KP / Wofl. = Kaufpreis zur Wohnfläche

8.4 Wohnungseigentum

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



Die Vertragszahlen auf dem Teilmarkt Wohnungseigentum sind im Berichtsjahr um 38 % des Vorjahresniveaus gefallen. Der Anteil am Grundstücksverkehr insgesamt betrug rd. 2,6 % (Vorjahr 5,1 %).

Der Geldumsatz verringerte sich um 34 % des Vorjahresumsatzes, wie die Tabelle verdeutlicht.

Umsätze für Wohnungseigentum 2006 – 2007			
Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz (T€)	
2006	2007	2006	2007
56	35	3.536	2.324

Unter den im Jahr 2007 registrierten 35 Kaufverträgen für Wohnungseigentum waren 26 Erstverkäufe und neun Weiterveräußerungen.

Die Erstverkäufe unterteilten sich in acht Verträge für in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu errichtete Eigentumswohnungen sowie in 18 Umwandlungen.

Zu den Umwandlungen werden die Eigentumswohnungen gezählt, die erst nachträglich von einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt wurden.

Bei den Weiterveräußerungen waren beide Arten zu annähernd gleichen Teilen vertreten.

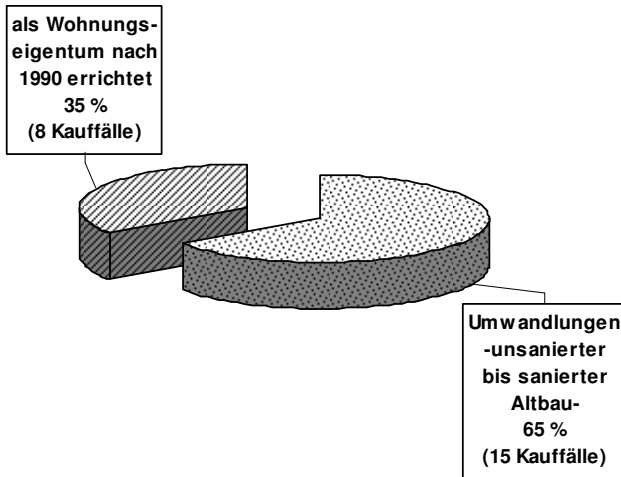
Die Tabelle veranschaulicht die Umsatzentwicklung in den Jahren 2006 und 2007. Es sind alle Kauffälle für Wohnungseigentum eingeflossen, unabhängig davon, ob ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorlagen bzw. zu vermuten waren.

Umsätze für Wohnungseigentum 2006 – 2007				
Art des Wohnungseigentums	Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz (T€)	
	2006	2007	2006	2007
Erstverkauf				
als Wohnungseigentum errichtet	21	8	2.148	756
Umwandlungen	18	18	360	658
Weiterveräußerung				
als Wohnungseigentum errichtet	10	4	487	613
Umwandlungen	7	5	541	297

8.4.1 Preisniveau

8.4.1.1 Erstverkäufe

Zur Preisanalyse des im Jahr 2007 veräußerten Wohnungseigentums eigneten sich 23 Kaufverträge im Erstverkauf (Vorjahr 32). Ihre Verteilung auf die verschiedenen Objektarten zeigt nachfolgende Grafik:



Im Jahr 2007 hatten die Umwandlungen mit 65 % (Vorjahr 41 %) den größten Marktanteil. Dabei handelte es sich überwiegend um unsanierte sowie nach 1990 teilsanierte Altbauwohnungen.

Verkäufe von Eigentumswohnungen in Plattenbauten (komplexer Wohnungsbau der 70er und 80er Jahre) wurden im Auswertzeitraum nicht registriert.

Betrachtet man die Gebäudearten, so befinden sich 87 % der veräußerten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) und Reihenhäusern.

Die Kauffälle konzentrierten sich im Jahr 2007, wie bereits im Vorjahr, auf die Kreisstadt Senftenberg und die Stadt Lauchhammer.

Das Preisniveau für Eigentumswohnungen im Erstverkauf hat sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich geändert.

Die Gesamtkaufpreise (absolute Kaufpreisangaben laut Vertrag) der verkauften Eigentumswohnungen lagen im Jahr 2007 in einer Spanne von 23 T€ bis 130 T€, je nach Lage, Baujahr und Ausstattung. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 67 m². Die Anzahl der Wohneinheiten im Objekt lag zwischen zwei und 21.

Preisniveau der Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) in MFH – 2007							
Baualter-klasse	Lage	mittlere RND Jahre	Anzahl der Kauffälle	KP (T€) Mittel (Spanne)	Wohnfl. (m ²) Mittel (Spanne)	mittlerer BW €/m ²	Ø Anteil BW/KP %
in der Rechtsform des Wohnungseigentums errichtet							
> 1990	Lübbenau/Spreewald gute Wohnlage	79	1	86 ⁽¹⁾	66	55	6
	Senftenberg gute Wohnlage	80	5	116 ⁽¹⁾ (91 – 130)	77 (62 – 88)	57	6
	Vetschau mittlere Wohnlage	55	2	45 (30 – 60)	90 (54 – 125)	40	4
Umwandlungen							
< 1949	Senftenberg mittlere Wohnlage	25	8	24 ⁽²⁾ (23 – 26)	52	30	27
1949 – 1990	Lauchhammer gute Wohnlage	23	5	11 ^(1,3) (9 – 15)	57 (51 – 67)	20	15

⁽¹⁾ ein bis zwei Stellplätze im Kaufpreis enthalten

⁽²⁾ Reihenhausesanlage mit mehreren Wohnungen, nach 1990 nur Hüllensanierung (Dach, Fassade, Fenster, Haustüren)

⁽³⁾ Mehrfamilienhäuser in einem Stadtumbaugebiet, Wohnungen mit Sanierungsverpflichtung veräußert, zusätzlich zum KP veranschlagte Umbaukosten für Gemeinschaftsanlagen zwischen 27 T€ und 35 T€ je Wohnung.

8.4.1.2 Weiterveräußerungen

Zur Preisanalyse des im Jahr 2007 weiterveräußerten Wohnungseigentums standen sechs geeignete Kauffälle (Vorjahr 6) zur Verfügung. Bei den übrigen Verkäufen handelte es sich z.B. um Paket- und Notverkäufe.

Die wenigen Kauffälle waren im gesamten Landkreis auf Stadtlagen als auch dörfliche Wohnlagen (in Ortsteilen) verteilt.

Da es sich pro Objekt jeweils nur um einzelne Kauffälle handelte, wurde auf eine tabellarische Übersicht verzichtet.

In der Rechtsform des Wohnungseigentums errichtet (2 Kaufverträge)

Die Kaufpreise für eine Eigentumswohnung und ein Reihenhaus in den Städten Lübbenau/Spreewald und Senftenberg, OT Niemtsch lagen bei 50 T€ und 80 T€ im Weiterverkauf.

Die erzielten Wohnflächenpreise betragen im Durchschnitt 876 €/m², bei Wohnflächen von 58 m² bzw. 90 m². In den Kaufpreisen waren Anteile für Stellplätze, Garagen oder Nebengebäude enthalten.

Umwandlungen (4 Kaufverträge)

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den Städten Calau, Schwarzheide, Senftenberg und in der Gemeinde Schipkau lagen in einer Spanne von 27 T€ bis 100 T€.

Die erzielten Wohnflächenpreise reichten von 346 €/m² bis 1.324 €/m², bei Wohnungsgrößen von 74 m² bis 131 m². Wohnflächenpreise über 500 €/m² wurden für sanierte Altbauwohnungen erzielt.

8.4.2 Preisentwicklung

Für den gesamten Landkreis wurden Indexreihen für Wohnungseigentum abgeleitet. Unterschieden wurde nach in der Rechtsform des Wohnungseigentums nach 1990 neu errichtete Eigentumswohnungen und nach Umwandlungen (modernisierte Altbauten).

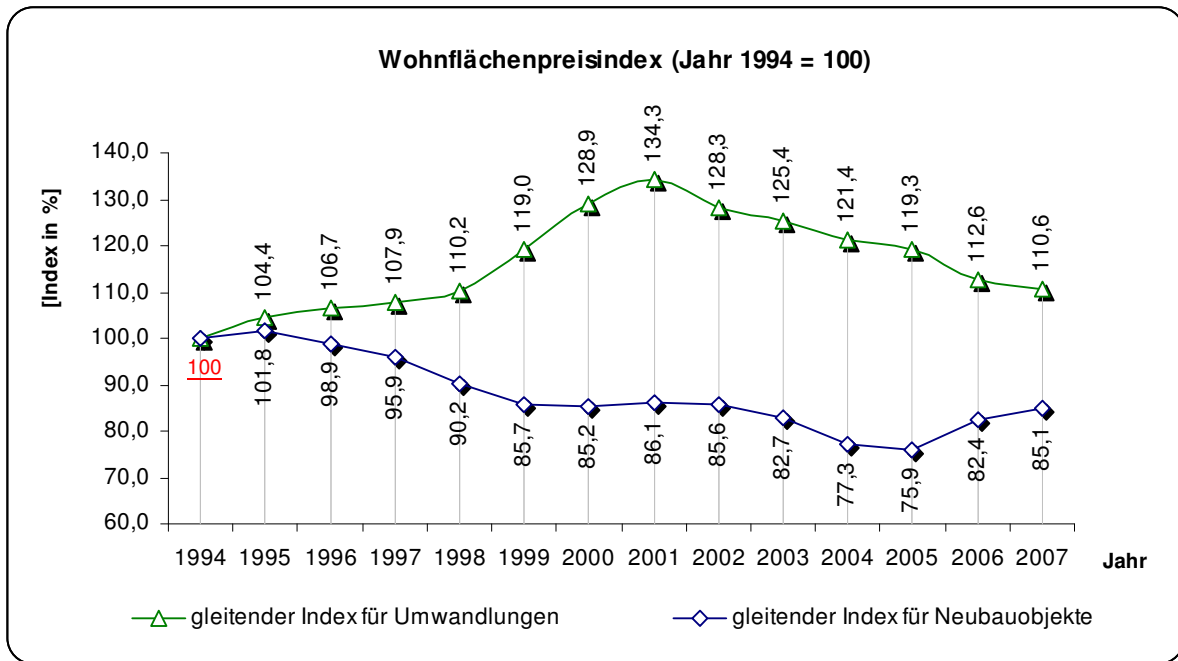
Für Weiterveräußerungen konnte aufgrund der geringen Kauffallzahlen keine Indexreihe abgeleitet werden.

Selektionskriterien:

Für die Ableitung der Indexreihen erfolgte die Auswahl geeigneter Erstverkäufe von Eigentumswohnungen in modernisierten Altbauten (313 Kaufverträge) und in Neubauobjekten (298 Kaufverträge) aus den Jahren 1994 bis 2007.

Basisjahr:	1994
Bezugsgröße:	Wohnflächenpreis in €/m ²
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. In den Jahren, in denen keine Kauffälle nachgewiesen werden konnten, wurden die Vorjahreswerte für die weiteren Berechnungen übernommen.



Die Tabelle stellt die mittleren Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen in den Jahren 1994 bis 2007 dar. Als Grundlage wurde dieselbe Datenbasis wie bei der Ermittlung der Wohnflächenpreisindexreihen gewählt.

Entwicklung der Wohnflächenpreise im Erstverkauf seit 1994		
Jahr	Neubauobjekte	Umwandlungen
	Jahresmittel (€/m ²)	Jahresmittel (€/m ²)
1994	1.812	758
1995	1.827	791
1996	1.758	814
1997	1.705	829
1998	1.664	842
1999	1.575	912
2000	1.508	968
2001	1.455	1.024
2002	1.434	995
2003	1.429	964
2004	1.369	937
2005	1.344	934
2006	1.355	889
2007	1.390	860
	Stichprobenumfang: 298 Kauffälle	Stichprobenumfang: 313 Kauffälle

Die anfängliche Preisdifferenz von mehr als 1.000 € zwischen den Neubauobjekten und Umwandlungen hat sich von 1994 bis zum Jahr 2000 fast halbiert.

Seit dem Jahr 2001 verlaufen die Unterschiede in relativ gleichen Abständen zwischen 400 €/m² und 530 €/m².

8.4.3 Vergleichsfaktoren

Die Ableitung des Vergleichsfaktors „Kaufpreis zu Wohnfläche“ wurde in der Tabelle auf der Folgeseite für ausgewählte Objekte dargestellt. Baualtersklasse, Ausstattung und Lage der Wohnungen sind wichtige Kriterien bei der Ableitung von Vergleichsfaktoren.

Die Ausstattung der Wohnungen reichte von einfach bei unsanierten Wohnungen in der Stadt Lauchhammer bis gehoben bei neu gebauten Wohnungen in der Stadt Senftenberg.

Preisniveau der Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) – 2007							
Baualtersklasse	Lage	Maßnahmen/Neubau ⁽¹⁾	mittlere RND Jahre	Anzahl der Kauffälle	Wohnfl. (m ²) Mittel (Spanne)	Anzahl der WE im Objekt	KP/Wfl. ⁽²⁾ (€/m ²) Mittel (Spanne)
in der Rechtsform des Wohnungseigentums errichtet							
> 1990	Lübbenau/Spreew. gute Wohnlage	Neubau	79	1	66	4	1.348⁽³⁾
	Senftenberg gute Wohnlage	Neubau	80	5	77 (62 – 88)	9	1.493 (1.426 – 1.554)
	Vetschau mittlere Wohnlage	Neubau	55	2	90 (54 – 125)	2	518 (480 - 556)
Umwandlungen							
< 1949	Senftenberg mittlere Wohnlage	teilsaniert	25	8	52	2	471 (442 – 499)
1949 – 1990	Lauchhammer gute Wohnlage	unsaniert	23	5	57 (51 – 67)	6 – 21	191⁽³⁾ (168 – 227)

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

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

(3) Wohnflächenpreise enthalten einen Stellplatz je Wohnung.

8.4.4 Liegenschaftszinssätze

Auf Basis der in den Jahren 2006 und 2007 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 8.2.5).

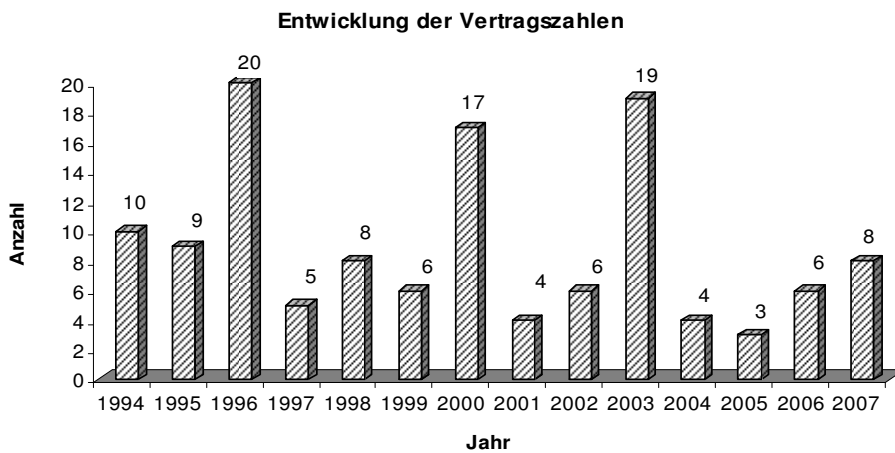
Rahmenbedingungen:

- übliche Gesamtnutzungsdauer für Mietwohnhäuser = 80 Jahre
- auf Nachhaltigkeit geprüfte Nettokaltmieten
- objekttypischer Bodenwert auf Basis des Bodenrichtwertes
- Verwaltungskosten entsprechend § 26 der II. BV
- Jährliche Instandhaltungskosten entsprechend § 28 der II. BV
- Mietausfallwagnis 2 % entsprechend II. BV

Liegenschaftszinssätze in ausgewählten Städten 2006 – 2007						
Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Bodenwert €/m ²	Ø RND Jahre	monatl. NKM €/m ² Wfl.	Ø Rohertragsfaktor (Spanne)	Ø LZS %
Lübbenau/Spreewald, Senftenberg	20	55	80	6,00 – 6,50	18,8 (16,6 – 21,3)	4,3

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 mit Ausnahme der Kfz-Stellplätze eher von untergeordneter Bedeutung.



Die Vertragszahlen auf dem Teilmarkt Teileigentum sind im Jahr 2007 gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Der Anteil am Grundstücksverkehr insgesamt betrug rd. 0,6 % (Vorjahr 0,5 %).

Der starke Einbruch des Geldumsatzes im Vergleich zum Vorjahr liegt darin begründet, dass im Jahr 2006 der Verkauf einer kompletten Wohnanlage mit Hotel und Ladengeschäften den Geldumsatz überdurchschnittlich ansteigen ließ.

Umsätze für Teileigentum 2006–2007			
Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz (T€)	
2006	2007	2006	2007
6	8	4.886	955

Unter den im Jahr 2007 registrierten acht Kaufverträgen waren zwei Erstverkäufe sowie sechs Weiterveräußerungen. Nur vier dieser Verträge, jeweils zwei Erstverkäufe und zwei Weiterveräußerungen konnten für weitere Auswertungen ausgewählt werden.

Bei den übrigen Verträgen handelte es sich um Anteilsverkäufe eines kompletten Geschäftsgebäudes sowie Notverkäufe bei drohender Insolvenz.

Teileigentum wurde in den Städten Calau (2), Senftenberg (1) und Vetschau/Spreewald (1) verkauft. Dabei handelte es sich um drei Ladengeschäfte in den Stadtzentren sowie eine Pension mit Gastraum (Barackengebäude) innerhalb eines Wohngebietes. Die Nutzflächen lagen zwischen 37 m² und 266 m².

Die Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau bei diesen Verkäufen. Die ausgewiesenen Kaufpreise für Stellplätze resultieren aus den Kaufverträgen für Eigentumswohnungen mit Ausweisung der Preisanteile für die mitgekauften Stellplätze.

Teileigentum im Erst- und Weiterverkauf – 2007			
Art des Teileigentums	Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Preisniveau (Spanne)
Calau / Senftenberg / Vetschau/Spreewald			
Verkaufsräume (Ladenflächen einschl. Nebenflächen)	(1a/b-Lage)	3	781 €/m² Nutzfläche (435 bis 1.363 €/m ²)
Pension mit Gastraum, 5 Stellplätze	(2-Lage)	1	263 €/m² Nutzfläche
Kfz-Stellplätze (zur Eigentumswohnung)		5	2.500 € je Stellplatz

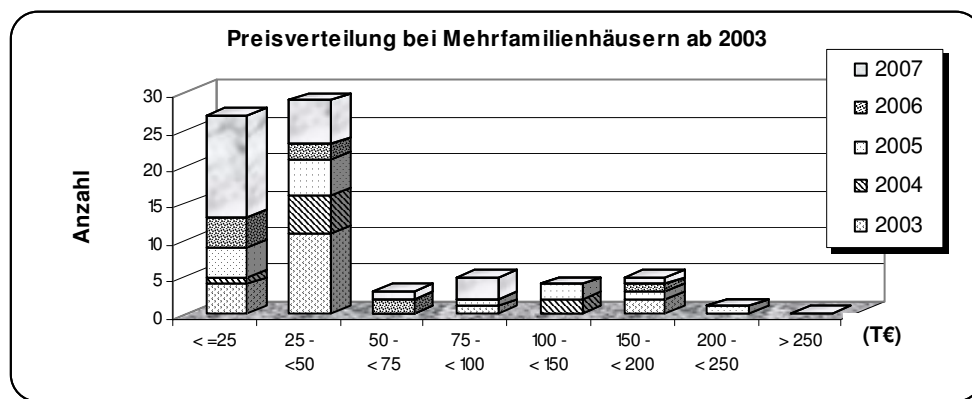
8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Preisniveau

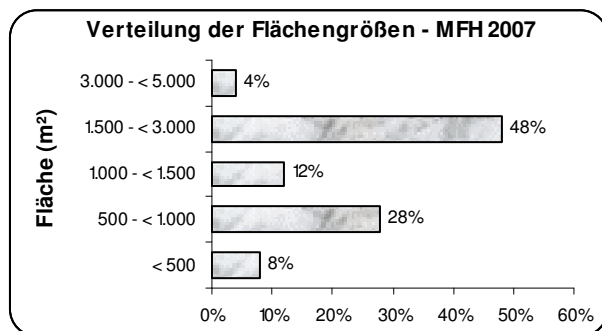
Im Berichtszeitraum wurden 18 Kaufverträge über einzelne Mehrfamilienhäuser abgeschlossen. Das sind doppelt so viele wie im Jahr 2006. Weiterhin wurden vier Verträge über mehrere Wohnhäuser registriert. Sieben Mehrfamilienhäuser wurden über Auktionshäuser veräußert. Hierbei handelte es sich um unsanierte Immobilien mit einem Baujahr um 1900.

Die zur Auswertung geeigneten Mehrfamilienhäuser befanden sich zu 86 % im südlichen Raum des Landkreises. In den Städten Senftenberg (3), Großräschen (4), Lauchhammer (5), Ruhland (5) und Lübbenau/Spreewald (2) befanden sich die meisten Immobilien. Etwas mehr als die Hälfte (55 %) der verkauften Gebäude stammten aus Privathand.

Die Preisspanne der 25 einzelnen Mehrfamilienhäuser reichte von 5 T€ bis 170 T€, je nach Alter und Zustand der Gebäude. Im Mittel waren es 34 T€. Der Zentralwert, der sich aus der Verteilung der Kaufpreise ergibt, lag bei 19 T€.



Auch im Jahr 2007 war der Anteil der verkauften Mehrfamilienhäuser (16 Kauffälle) in den unteren Preisklassen am häufigsten. Bei diesen Häusern handelte es sich um unsanierte bzw. nur geringfügig sanierte Objekte mit Baujahren zwischen 1900 und 1955.



Die Grundstücke hatten Größen von 370 m² bis 4.287 m². Im Mittel waren es 1.527 m².

Die Verteilung der Grundstücksgrößen ist auch im nebenstehenden Diagramm ersichtlich.

Fast die Hälfte der Grundstücke war zwischen 1.500 m² und 3.000 m² groß.

Der Wohnungsbestand in Mietwohngebäuden in den Städten des Landkreises war in der Vergangenheit durch eine relativ hohe Leerstandsquote gekennzeichnet.

Mit Hilfe von Stadtumbaukonzepten sollen möglichst zentrumsnahe Lagen revitalisiert und flächenhafter Rückbau in Stadtrandlagen vollzogen werden. Die Nachfrage nach Wohnungen in kleineren Mietwohnobjekten mit individuellem Charakter in durchgrüntem Lagen steigt. Diesen Wünschen kann in modernisierten und umgebauten Altbauten eher entsprochen werden.

Die Tabelle auf der Folgeseite gibt einen Überblick über das Preisniveau der im Berichtsjahr verkauften Mehrfamilienhäuser. Dieses wird zum einen durch die Größe des Objektes und zum anderen, wie bei allen Wohngebäuden, durch die Ausstattung des Gebäudes bzw. durch den Umfang zuvor durchgeführter Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen bzw. Modernisierungen bestimmt.

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

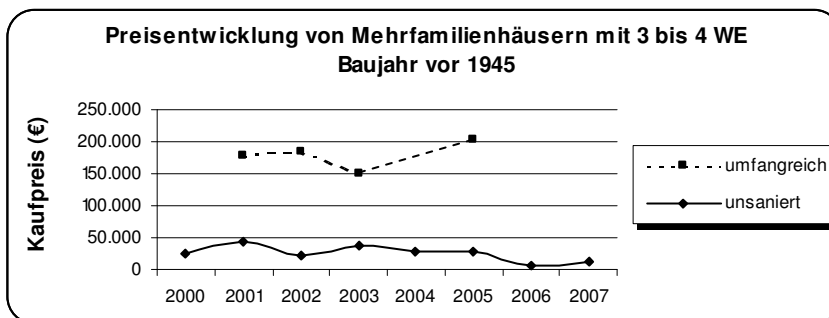
Preisniveau der Mehrfamilienhäuser entsprechend Alter und Zustand – 2007								
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen bzw. Neubau	Ausstattung	mittlere RND Jahre	Anzahl der Kauffälle	KP (T€) Mittel (Spanne)	Ø Flächen-größe m ²	mittlerer BRW €/m ²	Ø Anteil BW / KP*
vor 1945	keine	sehr einfach bis einfach	8**	6	21,1 (5 – 50)	1.300	29	223 %
		einfach (mehrere Geb.)	8**	3	52,3 (17 – 73)	3.900	22	213 %
	teilweise	mittel	25	3	79,8 (33 – 55)	640	29	24 %
1945 bis 1970	keine	einfach bis mittel	25**	4	21,5 (16 – 25)	2.600	16	186 %
	umfangreich	mittel (mehrere Geb.)	32	1	1,0 Mio. €	8.200	15	4 %
> 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel	67	1	170	1.600	34	21 %

** der Zustand der Gebäude tlw. sehr stark sanierungsbedürftig

* 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 in unsaniertem 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 sanierten 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) in unsaniertem und umfangreich modernisiertem Zustand dargestellt.

Die Anzahl der Kauffälle in den einzelnen Jahren ist recht unterschiedlich und teilweise unzureichend bzw. es gab keine.

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

Die nachfolgenden Ausführungen wurden aus dem Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg aus dem Jahr 2006 übernommen (Rahmendaten siehe Pkt. 8.2.5).

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

Für die Auswertung standen als Ausgangsbasis landesweit 127 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern für die Jahre 2000 bis 2006 zur Verfügung. Die nachfolgende Übersicht beschreibt die Stichproben der einzelnen Regressionsanalysen für den Teilbereich „äußerer Entwicklungsraum“.

Stichprobe der Regressionsanalyse von Mehrfamilienhäusern		
Merkmale	Spanne	Mittelwert
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (35 Kauffälle)		
Datum	2000 - 2006	
Bodenwert	2 €/m ² - 104 €/m ²	34 €/m ²
Baujahr	1890 - 1998	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 73 Jahre	37 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	1,6 €/m ² - 5,5 €/m ²	3,7 €/m ²
Rohetragsfaktor	5,3 - 17,6	9,3

Eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse (zeitliche Abhängigkeit) konnte nicht festgestellt werden. Daher erfolgte eine Auswertung der Kauffälle ohne Berücksichtigung des Kauffalldatums. Nach der Regressionsanalyse ergaben sich folgende mittlere Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser in den einzelnen Teilräumen:

Mittlerer Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (Auszug)		
Teilräume (Anzahl Kauffälle)	Liegenschaftszins	Einflussgrößen (Mittelwert der Einflussgröße)
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (35)	6,9	- Bodenwert (34 €/m ²)

Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von den durchschnittlichen Eigenschaften ändert sich der Liegenschaftszinssatz. Bei zunehmender monatlicher Nettokaltmiete steigt der Liegenschaftszins, d.h. bei Abweichungen oberhalb des Mittelwertes steigt der Liegenschaftszins, bei Abweichungen unterhalb des Mittelwertes fällt der Liegenschaftszins. Mit wachsendem Bodenwert fällt der Liegenschaftszins.

Im äußeren Entwicklungsraum fällt der Liegenschaftszins bei wachsendem Bodenwert nur in den Niedrigpreis- und Hochpreisgebieten. Bei Bodenwerten von ca. 25 €/m² bis 80 €/m² ist im Ergebnis der Regressionsanalyse mit zunehmendem Bodenwert ein leichter Anstieg des Liegenschaftszinses zu verzeichnen.

Der Einfluss der Wohnfläche des Objektes zeigt landesweit einen uneinheitlichen Verlauf. So steigt der Liegenschaftszins bei Zunahme der Wohnfläche bis zu einer bestimmten Größenklasse der ausgewerteten Mehrfamilienhäuser (je nach Teilraum >1.640 m² bzw. >1.880 m² Wohnfläche) und fällt dann wieder. Genauere Rückschlüsse lassen sich nur bei einer stärkeren Differenzierung nach Objektarten ziehen; für eine solche Auswertung stehen derzeit jedoch nicht genügend geeignete Kauffälle zur Verfügung.

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.

Die Anzahl der Wohneinheiten hatte keinen signifikanten Einfluss auf den Wohnflächenpreis.

In der folgenden Tabelle wurden die ermittelten Verhältnisse „Kaufpreis zur Wohnfläche“ entsprechend Baujahr der Gebäude und Modernisierungsumfang für die Mehrfamilienhäuser dargestellt, für die entsprechende Daten nacherfasst werden konnten.

Verhältnis Kaufpreis zur Wohnfläche bei Mehrfamilienhäusern – 2007							
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND Jahre	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche (Spanne) m²	Ø Anzahl der WE / Leerstand	Ø KP/Wofl.* (Spanne) €/m²
vor 1945	keine	sehr einfach bis einfach	8**	16	371 (136 – 771)	7 / 86 %	59 (15 – 114)
		einfach (mehrere Geb.)	8**	3	962 (838 – 1.160)	20 / 79 %	59 (15 – 82)
	teilweise	einfach bis mittel	40	3	216 (210 – 225)	3 / 11 %	371 (333 – 404)
1945 bis 1970	keine	einfach bis mittel	25**	3	424 (160 – 600)	7 / 100 %	63 (42 – 100)
	umfangreich	mittel (mehrere Geb.)	32	1	1.960	39 / 0 %	510
> 1990	Neubau (Weiterverkauf)	mittel	67	1	200	3 / 0 %	850

** der Zustand der Gebäude tlw. sehr stark sanierungsbedürftig

* KP / Wofl. = Kaufpreis zur Wohnfläche

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

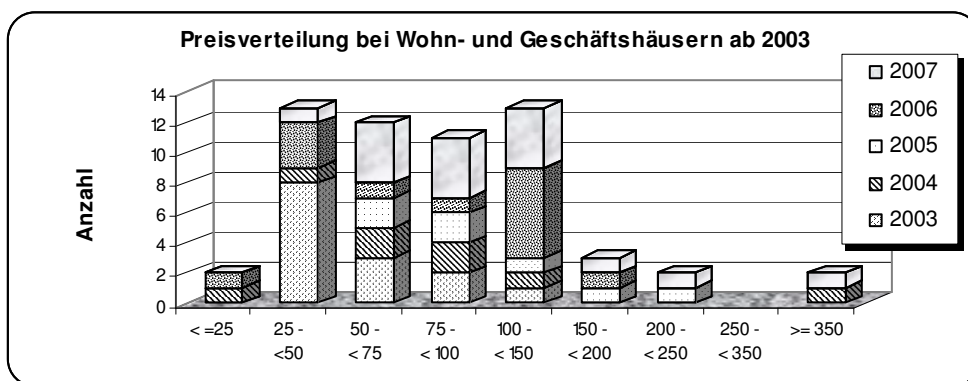
8.7.1 Preisniveau

8.7.1.1 Wohn- und Geschäftshäuser

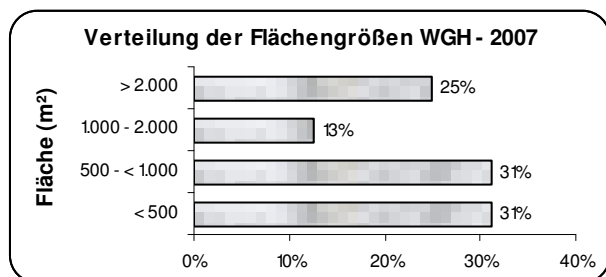
Mit 16 auswertbaren Verträgen über Wohn- und Geschäftshäuser (WGH) ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahr (13 Verträge) weiter gestiegen. Die Tendenz war von 2000 bis zum Jahr 2005 noch stetig fallend.

Die Wohn- und Geschäftshäuser befinden sich überwiegend im südlichen Bereich des Landkreises, sechs von ihnen in der Kreisstadt Senftenberg. Die Baujahre lagen von 62 % der Gebäude vor 1937. Die Kaufpreisspanne reichte von 48 T€ bis 375 T€. Im Durchschnitt lag der Preis bei rd. 116 T€. Die mittlere Grundstücksgröße betrug rd. 980 m².

Im Diagramm ist die Verteilung der Kaufpreise auf die verschiedenen Preisklassen dargestellt.



Als Verkäufer traten in 69 % der Fälle natürliche Personen und in 19 % der Fälle juristische Personen auf. Die Käufer waren zu 75 % natürliche Personen.



Fünf Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern, die sich in den Innenstadtlagen befinden, waren bei geschlossener Bauweise durchschnittlich 220 m² groß.

Die mittlere Grundstücksgröße bei offener Bauweise lag bei rd. 1.500 m².

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

Da nicht für alle Kategorien genügend Kauffälle vorhanden sind, werden 10 geeignete Wohn- und Geschäftshäuser aus dem Jahr 2006 für die Auswertung mit herangezogen.

Preisniveau der Wohn- und Geschäftshäuser entsprechend Alter und Zustand – 2006 / 2007								
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen bzw. Neubau	Ausstattung	mittlere RND Jahre	Anzahl der Kauffälle	KP (T€) Mittel (Spanne)	Anzahl der WE + GE / Leerstand	mittlerer BRW €/m²	Ø Anteil BW / KP*
vor 1945	keine	einfach	14	4	38,9 (31 – 49)	3 / 75 %	85	67 %
	teilweise	einfach bis mittel	18	5	94,6 (60 – 130)	3 / 70 %	48	48 %
	umfangreich	mittel	32	4	142,6 (90 – 220)	5 / 0 %	63	21 %
1945 bis 1970	teilweise	mittel	25	2	75	3 / 50 %	17	35 %
	umfangreich	mittel	45	2	144,5	4 / 92 %	42	34 %

* BW / KP = Bodenwert zum Kaufpreis

8.7.1.2 Büro- und Verwaltungsgebäude

Im Berichtsjahr wurden sieben Verträge über Büro- und Verwaltungsgebäude abgeschlossen. Das sind zwei Verträge mehr als im Vorjahr.

Diese Immobilien befinden sich zu 86 % im südlichen Raum des Landkreises. Dabei handelte es sich um vier Bürogebäude in Gewerbegebieten. Zwei der Bürogebäude befinden sich in den Stadtlagen. Bei einem Kauffall wurde neben dem Gebäude noch eine große Fläche (ca. 25.000 m²) für eine Gewerbeansiedlung erworben. Diese Fläche wird nicht in die Auswertung mit einbezogen.

Die Preise für die Objekte in den Gewerbegebieten variierten je nach Baujahr, Zustand, Größe und Lage der Objekte zwischen 8 T€ und 188 T€. Die Grundstücke waren zwischen 980 m² und rd. 5.000 m² groß.

Die beiden Büro- und Verwaltungsgebäude in den Stadtlagen erzielten Preise zwischen 135 T€ und 390 T€. Ihre Grundstücke hatten eine mittlere Größe von ca. 2.600 m².

Die Nutzflächen der Gebäude konnten nicht ermittelt werden. Daher ist eine weitere Analyse nicht möglich.

8.7.1.3 Geschäftsgebäude

Im Jahr 2007 wurden sieben Verbrauchermärkte ohne besondere Umstände veräußert. Das ist ein Markt mehr als im Vorjahr.

Die fünf Verbrauchermärkte mit einem Baujahr zwischen 1992 und 1997 befanden sich überwiegend im nördlichen Bereich des Landkreises. Die Preise, zu denen sie am Markt teilnahmen, variierten je nach Lage, Größe und Zustand zwischen 790 T€ und 2,4 Mio. €. Die Grundstücke hatten eine mittlere Größe von rd. 10.000 m².

Zwei Kaufhallen mit einem Baujahr um 1970 nahmen mit durchschnittlich 50 T€ am Markt teil.

8.7.2 Preisentwicklung

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

8.7.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Die nachfolgenden Ausführungen wurden aus dem Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg aus dem Jahr 2006 übernommen (Rahmendaten siehe Pkt. 8.2.5).

Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser

Für die Auswertung standen als Ausgangsbasis landesweit 62 Kauffälle für Wohn- und Geschäftshäuser aus den Jahren 2000 bis 2006 zur Verfügung. Die nachfolgende Übersicht beschreibt die Stichproben der einzelnen Regressionsanalysen für den äußeren Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte.

Stichprobe der Regressionsanalyse von Wohn- und Geschäftshäusern		
Merkmale	Spanne	Mittelwert
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (20 Kauffälle)		
Datum	2002 - 2005	
Bodenwert	13 €/m ² - 145 €/m ²	46 €/m ²
Baujahr	1880 - 1995	
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 70 Jahre	39 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- und Nutzfläche)	2,0 €/m ² - 7,0 €/m ²	4,1 €/m ²
Rohertragsfaktor	3,3 - 22,1	11,0

Eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse (zeitliche Abhängigkeit) konnte nicht festgestellt werden. Daher erfolgte eine Auswertung der Kauffälle ohne Berücksichtigung des Kauffalldatums. Nach der Regressionsanalyse ergaben sich folgende mittlere Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser in den einzelnen Teilräumen:

Mittlerer Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser (Auszug)		
Teilräume (Anzahl Kauffälle)	Liegenschaftszins	Einflussgrößen (Mittelwert der Einflussgröße)
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (20)	6,7	- Wohn- und Nutzfläche (425 m ²) - Restnutzungsdauer (39 Jahre)

Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von den durchschnittlichen Eigenschaften ändert sich der Liegenschaftszinssatz.

Hierfür konnte in allen Teilräumen folgende generelle Tendenz festgestellt werden: Mit zunehmender Größe des Objektes, d.h. mit zunehmender Wohn- und Nutzfläche steigt der Liegenschaftszins. Bei Abweichungen oberhalb des jeweiligen Mittelwertes für die Wohn- und Nutzfläche steigt der Liegenschaftszins, bei Abweichungen unterhalb des Mittelwertes fällt der Liegenschaftszins.

Im äußeren Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte fällt der Zins mit zunehmender Restnutzungsdauer.

8.7.4 Vergleichsfaktoren

Neben dem Rohertragsfaktor können weitere Vergleichsfaktoren ermittelt werden. Ein solcher ist das Verhältnis „Kaufpreis zur Wohn- und / oder Nutzfläche“. Dieses Verhältnis wurde auch für Wohn- und Geschäftshäuser sowie für Büro- und Verwaltungsgebäude gebildet, sofern entsprechende Angaben zur Verfügung standen.

8.7.4.1 Vergleichsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser

Für die folgende Auswertung wurden die Wohn- und Nutzflächen addiert und anschließend ins Verhältnis zum Kaufpreis gesetzt. Dieses Verhältnis wird maßgeblich durch die Lage, das Alter und den Zustand des Gebäudes sowie von seiner Größe beeinflusst.

Für die Auswertung wurden 10 geeignete Wohn- und Geschäftshäuser aus dem Jahr 2006 mit herangezogen.

Verhältnis Kaufpreis zur Wohn- und Nutzfläche bei Wohn- und Geschäftshäusern – 2006 / 2007							
Baujahr	durchgeführte Maßnahmen / Neubau	Ausstattung	mittlere RND Jahre	Anzahl der Kauffälle	Wohn- bzw. Nutzfläche m ²	Anzahl der WE + GE / Leerstand	KP / W.- u. Nfl.* (Spanne) €/m ²
vor 1945	keine	einfach	14	4	190 (160 – 210)	3 / 75 %	207 (148 – 261)
	teilweise	einfach bis mittel	18	5	350 (279 – 430)	3 / 70 %	271 (212 – 425)
	umfangreich	mittel	32	4	289 (216 – 364)	5 / 0 %	543 (247 – 1.019)
1945 bis 1970	keine	mittel	25	2	298	3 / 50 %	246
	umfangreich	mittel	45	2	453	4 / 92 %	335

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

8.7.4.2 Vergleichsfaktoren für Geschäftsgebäude

Die Ermittlung des Verhältnisses „Kaufpreis zur Nutzfläche“ für alle fünf Einkaufsmärkte, die nach 1990 errichtet wurden, ergab eine Spanne von 431 €/m² bis 1.499 €/m² und betrug im Durchschnitt 974 €/m².

Für eine Kaufhalle mit einem Baujahr um 1970 konnte das Verhältnis „Kaufpreis zur Nutzfläche“ in Höhe von 200 €/m² ermittelt werden.

8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

8.8.1 Gaststätten und Hotels

Im Jahr 2007 wurden zwei Grundstücke mit Gebäuden, die für eine Campingplatznutzung benötigt werden, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr veräußert.

Hotels oder Gaststätten nahmen im Jahr 2007 nicht am Grundstücksmarkt teil.

In den Jahren 2005 und 2006 wurden insgesamt sechs Gaststätten veräußert. Ihre Preise bewegten sich in einer Spanne von 20 T€ bis 350 T€.

Für Gaststätten in einfacher und mittlerer Lage ergab sich ein durchschnittlicher Kaufpreis in Höhe von 37,5 T€. Diese Gebäude wurden wahrscheinlich vor 1945 errichtet. Die Gaststätten in mittlerer bis guter Lage erzielten im Mittel einen Preis in Höhe von 275 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.

Die Preise für acht ältere **Werkstätten** streuten in einer Spanne von 2 T€ bis 73 T€, ihr Durchschnittspreis lag bei 23 T€. Für drei Werkstätten mit einem Baujahr nach 1990 wurden Preise in einer Bandbreite von 83 T€ bis 150 T€ vereinbart, ihr Mittel lag bei rd. 109 T€.

Acht **Produktions- und Lagergebäude**, die sich überwiegend in Altgewerbegebieten befinden, wechselten für durchschnittlich 116 T€ den Eigentümer. Die Spanne bei älteren Gebäuden reichte von 5 T€ bis 40 T€. Etwas jüngere Hallen wechselten für 52 T€ bis 385 T€ ihren Eigentümer.

Im Auswertzeitraum wurden verschiedene landwirtschaftliche Gebäude veräußert. Zu ihnen gehörten auch Teile eines ehemaligen Gutshofes.

Daneben gab es Verkäufe von **Einzelställen bzw. Stallanlagen**. Ihre Preise reichten von 3 T€ bis 180 T€ je nach Alter, Größe und Zustand. Die Grundstücke waren von knapp 700 m² bis 5,0 ha groß.

Die fünf verkauften **Scheunen** und **Schuppen** standen auf Grundstücken mit einer Größe von 200 m² bis 2.400 m². Ihre Preise reichten von 200 € bis 25 T€. Einige dieser Gebäude wurden zu Nachbargrundstücken dazu erworben.

8.9 Sonstige bebaute Objekte – Wochenendhäuser

Im Berichtszeitraum wechselten 16 Erholungsgrundstücke ihren Eigentümer, drei weniger als im Jahr 2006. Davon waren 11 mit Bungalows oder Wochenendhäusern und fünf mit Gartenlauben bebaut.

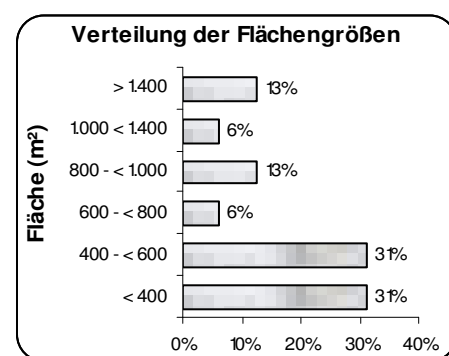
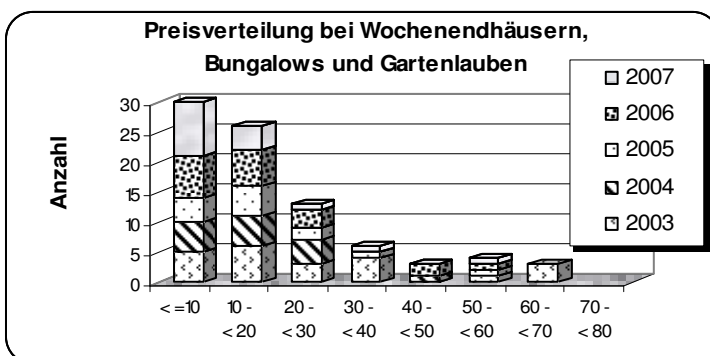
Die Hälfte aller Objekte befinden sich in den Erholungsgebieten (EH) des Landkreises wie „EH Grünewalder Lauch“ in Grünewalde, „EH Am Silbersee“ in Kittlitz oder im „EH Waldeck“ nahe Senftenberg. Weitere Verkäufe fanden in den Ortslagen der Städte und Gemeinden statt.

Die Kaufpreise von acht oftmals massiv gebauten Wochenendhäusern bzw. Bungalows mit einem Baujahr vor 1990 bewegten sich je nach Bauweise und Ausstattung der Gebäude und dem Unterhaltungszustand sowie der speziellen Lage des Grundstücks (z.B. Ufernähe) in einer Spanne von 8 T€ bis 30 T€. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug rd. 15 T€. Die Objekte haben ein Baujahr von 1950 bis 1989. Der Preis von einem Bungalow, der nach 1990 errichtet wurde, lag bei rd. 54 T€.

Die Grundstücksgrößen lagen zwischen 320 m² bis 834 m². Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug rd. 470 m². Nur ein Grundstück war fast 1 ha groß.

Die fünf Gartenlauben erreichten Preise von 1 T€ bis 16 T€. Die Größen der Grundstücke lagen zwischen 548 m² und 2.528 m². Die mittlere Größe betrug rd. 1.150 m². Die Qualität der Lauben und Gartenhäuser ist nicht bekannt.

Vereinzelt konnten die Wohnflächen ermittelt werden. Allerdings fehlen weitere Informationen zum Zustand der Gebäude. Daher können keine weiteren allgemein gültigen Aussagen getroffen werden.



9 Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz hat gemäß § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch und § 11 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung in seiner Sitzung am 30. Januar 2008, die jeweils zum Stichtag 01. Januar eines jeden Jahres zu ermittelnden Bodenrichtwerte, zum Stichtag 01.01.2008 beschlossen.

Die öffentliche Auslage erfolgte nach Fertigstellung der Bodenrichtwertkarte, die auf der Grundlage der Regionalkarte im Maßstab 1:100 000 mit dazugehörigen Nebenkarten für die Stadtlagen im Maßstab 1:25 000 (Grundlage Topographische Karten) hergestellt wurde, in den Ämtern sowie Städten und Gemeinden vom 17. März 2008 bis 17. April 2008.

Darüber hinaus kann jeder Bürger in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in die Bodenrichtwertkarte Einsicht nehmen und diese bei Bedarf gegen eine Gebühr erwerben. Ebenso besteht die Möglichkeit, mündliche und schriftliche Auskünfte einzuholen.

Die Ableitung der Bodenrichtwerte wurde gemäß Verwaltungsvorschrift zur Umsetzung der Musterrichtlinie über Bodenrichtwerte im Land Brandenburg (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vorgenommen. Die Musterrichtlinie dient vorrangig dem Ziel einer weitestgehend bundeseinheitlichen Ermittlung und Darstellung der Bodenrichtwerte und damit der Transparenz auf dem Grundstücksmarkt.

Neben der jährlichen Ermittlung der Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss gemäß § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB auf Antrag der für den Vollzug des Baugesetzbuchs zuständigen Behörden auch Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln. Hierzu zählen die Bodenrichtwerte in den städtebaulichen Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen. In den zurückliegenden Jahren leitete der Gutachterausschuss für die Mehrzahl dieser förmlich festgelegten Gebiete im Landkreis Oberspreewald-Lausitz besondere Bodenrichtwerte ab (siehe Punkt 9.3).

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

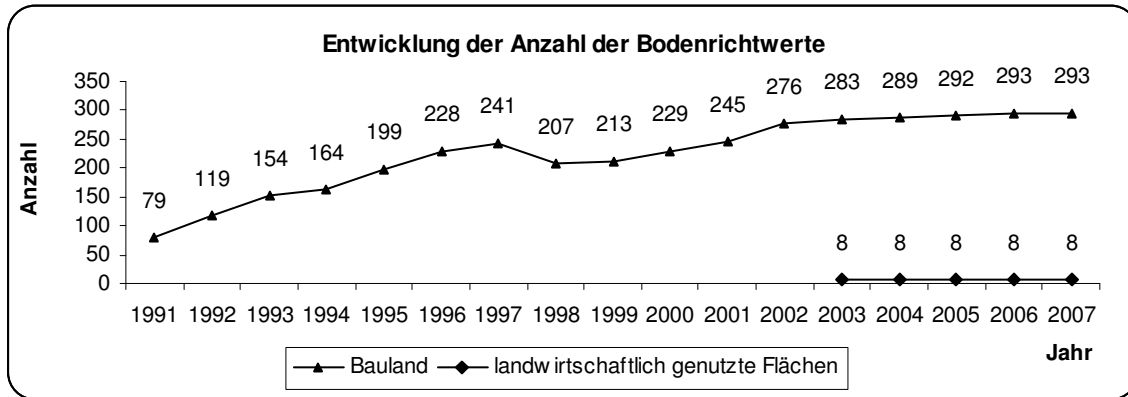
Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

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

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

Bei der Ermittlung der zonalen und lagetypischen Bodenrichtwerte sollen die dem Bodenrichtwert zugeordneten Bereiche so abgegrenzt werden, dass die Bodenwerte der einzelnen Grundstücke vom definierten Bodenrichtwert nicht mehr als +/- 30 % abweichen.

Die Anzahl der ermittelten Bodenrichtwerte hat sich auf einem gleich bleibenden Niveau eingestellt.



9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)

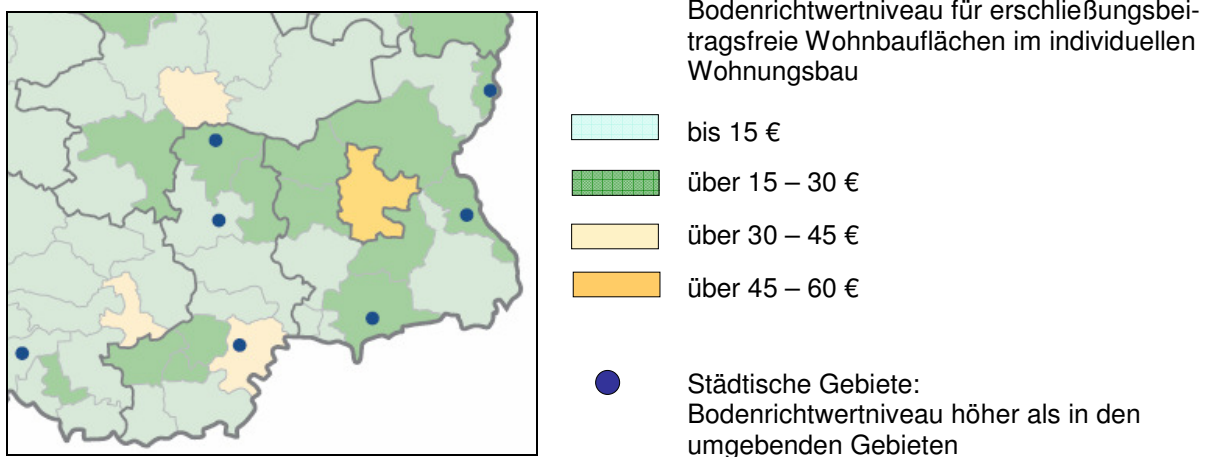
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz konnte für das Jahr 2007 insgesamt 293 Bodenrichtwerte für baureifes Land beschließen.

Von den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2007 blieben 91 % auf gleichem Niveau. Nur in zwei Fällen wurde der Bodenrichtwert angehoben. Die übrigen Bodenrichtwerte mussten um 1 €/m² bis 2 €/m² gesenkt werden.

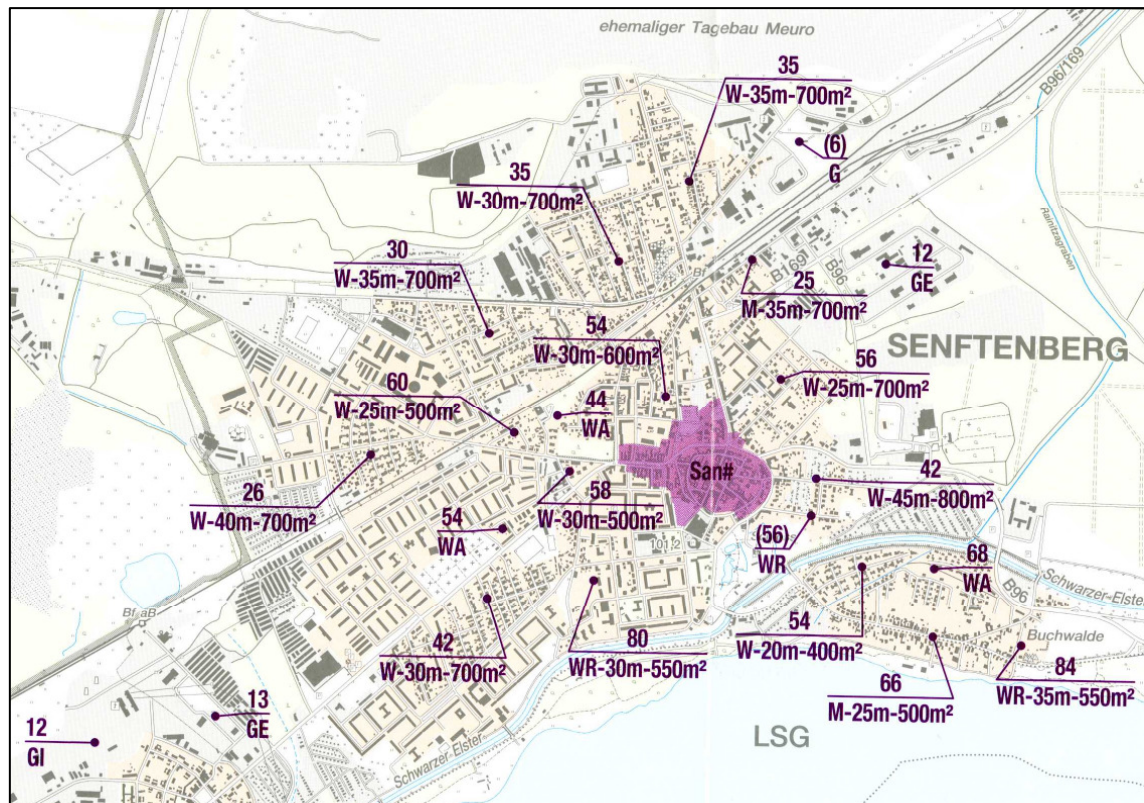
Am Beispiel der Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen im individuellen Wohnungsbau im Landkreis Oberspreewald-Lausitz wird das niedrige Bodenpreisniveau im äußeren Entwicklungsraum, wie im folgenden Kartenausschnitt (Auszug aus der Übersicht für das Land Brandenburg) dargestellt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

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

Auszug aus der Übersicht für das Land Brandenburg



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Nebenkarte der Stadt Senftenberg) zum Stichtag 01.01.2008



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

Bodenrichtwert in €/m² <hr/> Wertbeeinflussende Merkmale
--

Zu den wertbeeinflussenden Merkmalen gehören Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, vom baureifen Land abweichender Entwicklungszustand und Ausmaße des Bodenrichtwertgrundstücks.

Neben dem Entwicklungs- und dem Erschließungszustand werden nur die Zustandsmerkmale zur Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks angegeben, die auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nachweislich auch wertbestimmend sind.

9.2.1 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

Die Bodenrichtwerte für Industrie- und Gewerbebauland zum Stichtag 01.01.2008 blieben im Vergleich zum Vorjahr, bis auf eine Ausnahme, unverändert. Im Industrie- und Gewerbegebiet „Am Spreewalddreieck“, in der Stadt Lübbenau/Spreewald, Ortsteil Groß-Klessow wurde der Bodenrichtwert um 1 €/m² verringert.

Das Bodenrichtwertniveau für nach dem BauGB erschließungsbeitragsfreies Bauland liegt in einer Spanne von 5 €/m² bis 18 €/m² und beträgt durchschnittlich 11 €/m² Grundstücksfläche. Die höchsten Bodenrichtwerte verzeichnen die Gewerbegebiete in den Städten Senftenberg und Schwarzheide.

Bodenrichtwertübersicht – Industrie- und Gewerbegebiete im Landkreis – Stichtag: 01.01.2008		
Gemarkung	Lage	Bodenrichtwert * (€/m ²) / Art d. baulichen Nutzung
Calau	Gewerbegebiet „Calau-Nord“	8 / GE
Brieske	Industriepark „Marga“	12 / GI
Freienhufen	Industrie- und Gewerbegebiet „Sonne“	11 / G
Groß-Klessow	Industrie- und Gewerbegebiet „Am Spreewalddreieck“	10 / GE ↓
Großräschen	Gewerbegebiet „Am Räschener Laug“	11 / G
Kittlitz	Lausitz-Industriepark Kittlitz/Lübbenau	13 / GE
Lauchhammer	Industriepark Ost	7 / GE
	Gewerbegebiet „Franz-Mehring-Straße“	7 / GE
	Industrie- und Gewerbegebiet „Lauchhammer-Süd“	8 / GE
Lindenau	Gewerbegebiet „Lindenau“	11 / GE
Raddusch	Gewerbegebiet „Raddusch“	8 / GE
Ruhland	Gewerbegebiet „Große Wiesen“	9 / GE
Schipkau	Industrie- u. Gewerbegebiet „Hauptwerkstatt Schipkau“	(5) / GE
Schwarzheide	Gewerbegebiet „Schwarzheide-Süd“	11 / GE
	Gewerbegebiet „Handelsring“	18 / GE
Schöllnitz	Gewerbegebiet „Altdöbern-Schöllnitz“	5 / GE
Senftenberg	Gewerbegebiet „Impuls“, Spremberger Straße	(6) / G
	Gewerbegebiet „Laugfeld“	12 / GE
	Gewerbegebiet „Grubenstraße“	13 / GE
Vetschau	Industrie- und Technologiezentrum Spreewald	9 / GI

* Bodenrichtwert in () = erschließungsbeitragspflichtiges Bauland,
Es werden nur Veränderungen angezeigt - ↓ Bodenrichtwert gefallen.

9.2.2 Bodenrichtwerte für neue Wohngebiete

Im Jahr 2007 beschränkte sich der Verkauf von Baustellen auf zwei Wohngebiete in der Kreisstadt Senftenberg. Hier erfolgte die Vermarktung noch vorhandener restlicher Flächen.

Die Bodenrichtwerte blieben in den Wohngebieten im Vergleich zum Vorjahr relativ konstant. In einem Wohngebiet erfolgte die Streichung des Bodenrichtwertes aufgrund der seit Jahren fehlenden Nachfrage. In den zwei Wohngebieten, in denen Verkaufsaktivitäten zu verzeichnen waren, wurden die Bodenrichtwerte um jeweils 2 €/m² verringert.

Das Bodenrichtwertniveau für nach dem BauGB erschließungsbeitragsfreies Bauland liegt in den neuen Wohngebieten in einer Spanne von 30 €/m² bis 84 €/m² und beträgt durchschnittlich 48 €/m².

Bodenrichtwerte in den neuen Wohngebieten (WG) des Landkreises – Stichtag: 01.01.2008		
Gemarkung	Lage	Bodenrichtwert* (€/m ²) / Art der baulichen Nutzung Tiefe und Größe
Allmosen	WG „Waldstraße“	36 / WR
Altdöbern	WG „Wiesenweg“	42 / WR 30 – 600
Boblitz	WG „Grobbblasiedlung“	46 / WA 30 – 750
Calau	Wohnpark „Am Funkturm“	44 / WA
Freienhufen	WG „Poststraße“	42 / WA
Groß-Klessow	WG „Am Sportplatz“	40 / WA
	WG „Klein-Klessow“	40 / WA
Großbräschen	WG „Neu Bückgen“	44 / W 30 – 800
	WG „Meisenweg“	46 / WA
	WG „Heideweg“ (Ost)	52 / WA
Kleinkoschen	WG „Elsterbogen“	54 / WA
	WG „Nordwiesen“	56 / WA
	WG „Alter Schulgarten“	56 / WA
Kroppen	Wohnanlage „Am Teichweg“	gestrichen
Lauchhammer	Wohnpark „Lauchhammer-Süd“	34 / WA
	WG „Mühlenweg“	30 / WA
Lübbenau	WG „Gerbergasse“	62 / WA 50 – 1100
	WG „Paul-Fahlisch-Str.“	(36) / WA *
Meuro / Klettwitz	WG „Meuro/Klettwitz“	gestrichen
Peickwitz	WG „Feldstraße“	48 / WA ↓
Raddusch	WG „Am Sportplatz“	34 / WA
	WG „Friedhofsstraße-Nord“	36 / WA
Ragow	WG „Am Weinberg“	56 / WA
	WG „Ragow-Mitte“	38 / WA
Ruhland	WG „Neue Sorge“ (Entwicklungsmaßn. I. Bauab.)	36 / WR Endwert
	WG „Matzmühle“	35 / WA
Schipkau	WG „Klettwitzer Straße“	62 / WA
Schwarzheide	WG „Gefluderstraße“	45 / WA
Senftenberg	WG „Freibad“	(56) / WR *
	WG „Kerneckestraße“	44 / WA
	WG „Buchwalde“	68 / WA ↓
	WG „Buchwalde“ (an der Lausitz-Therme)	84 / WR 35 – 550
	WG „Am Sportplatz“	54 / WA
WG „Festplatz“	80 / WR 30 – 550	
Stradow	WG „An der Schäfererei“	38 / WA
Suschow	WG „Suschow“	46 / WA
Vetschau	WG „Spreewaldblick“	48 / WA
Werchow	Parksiedlung „Ottobrunn“	50 / WA
	WG „Talsiedlung am Fließ“	40 / WA
Zerkwitz	WG „Am Burjauer“ (I. Bauabschnitt)	45 / WA
	WG „Am Burjauer“ (II. Bauabschnitt)	56 / WA 30 – 600
	WG „An der Landstraße“	60 / WA

* Bodenrichtwert in () = erschließungsbeitragspflichtiges Bauland
Es werden nur Veränderungen angezeigt - ↓ Bodenrichtwert gefallen.

9.2.3 Übersichten über Bodenrichtwerte

Die Übersicht zeigt die Entwicklung des Bodenpreisniveaus von 2002 bis 2007 anhand ausgewählter Bodenrichtwerte für baureifes Land in den Städten und Gemeinden des Landkreises auf.

Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreies baureifes Land						
Amt / Gemeinde / Stadt	01.01.03	01.01.04	01.01.05	01.01.06	01.01.07	01.01.08
Lage (gemischte Nutzung bzw. Wohnen)	(€/m ²)					
Amt Altdöbern						
Altdöbern – Mühlendamm, Parkstr.	32	30	30	30	30	30
Altdöbern – Randlagen	20	22	22	22	22	22
Altdöbern, OT Reddern – Ortslage	7	6	6	6	6	6
Bronkow, OT Saadow	8	8	8	8	8	8
Neupetershain – Nord	13	13	13	13	13	12
Neupetershain – Goethestr./Steinitzer Str.	14	12	12	12	12	12
Neupetershain – Ringstr., Bauernsiedlung	8	8	8	8	8	8
Luckaitztal, OT Muckwar – Ortslage	10	8	8	8	8	8
Neu-Seeland, OT Lubochow – Ortslage	8	8	8	8	8	8
Stadt Calau						
Cottbuser Str., Platz des Friedens (Zentrum)	72	72	72	72	72	72
Gartenstr.	40	38	38	38	38	38
Str. d. Freundschaft	26	25	25	25	25	25
Altnau	30	28	28	28	28	28
OT Buckow – Ortslage	16	14	14	14	14	14
OT Craupe – Ortslage	6	6	6	6	6	6
OT Kemmen – Ortslage	8	10	10	10	10	10
OT Saßleben – Ortslage	16	14	14	14	14	14
Stadt Großräschen						
Markt, Seestr. (Sanierungsgebiet)	-	-	-	-	-	-
Karl-Liebnecht-Str.	30	28	28	28	28	28
Barziger Str.	26	24	24	24	24	24
Vogelsiedlung	36	34	34	34	34	34
Kunzesiedlung	28	28	26	26	26	26
Werner-Seelenbinder-Str.	18	16	16	18	18	18
OT Allmosen – Ortslage	26	20	20	20	20	18
OT Barzig – Ortslage	10	10	10	10	10	10
OT Freienhufen – Kleine Feldstr., Wiesenstr.	26	24	24	26	26	26
OT Wormlage – Ortslage	14	12	12	12	12	12
OT Woschkow – Ortslage	6	6	6	6	6	6
Stadt Lauchhammer						
Nord – AWG-Siedlung	20	18	18	18	18	18
Ost – Friedensstr.	26	22	22	22	22	22
Mitte – Wilhelm-Pleck-Str. (Sanierungsgebiet)	-	-	-	-	-	-
Mitte – Cottbuser Str.	23	23	20	20	20	20
West – Berliner Str.	18	18	18	18	18	18
Süd – Liebenwerdaer Str.	20	20	20	20	20	20
Stadt Lübbenau/Spreewald						
Ehm-Welk-Str. (Sanierungsgebiet)	-	-	-	-	-	-
Karl-Marx-Str., Stotoff, Bergstr.	-	-	-	40	40	40
Bahnhofstr.	40	40	40	40	40	40
Stennowitz	56	56	56	56	56	56
Wiesenstr.	52	52	52	52	52	52
Berliner Str.	30	30	30	30	30	30
OT Boblitz – Ortslage	28	30	30	33	33	33
OT Groß Beuchow – Alte Feldstr., Gartenstr.	22	20	20	20	20	20
OT Groß-Klessow – Ortslage	26	26	26	26	26	26
OT Lehde - Ortslage	40	-	-	-	50	50
OT Ragow – Klein Raddener Str., Am Weinberg	32	30	30	30	30	28
OT Zerkwitz – Hauptstr.	-	34	34	34	34	34

Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreies baureifes Land						
Amt / Gemeinde / Stadt	01.01.03	01.01.04	01.01.05	01.01.06	01.01.07	01.01.08
Lage (gemischte Nutzung bzw. Wohnen)	(€/m ²)					
Amt Ruhland						
Stadt Ruhland – Markt (Sanierungsgebiet)	-	-	-	-	-	-
St. Ruhland – Dresdener Str., R.-Breitscheid-Str.	32	32	32	32	32	32
St. Ruhland – Schönburgsau	25	22	24	24	24	24
St. Ruhland – Theodor-Schmidt-Str.	13	13	14	14	14	14
St. Ruhland – Wiesenstr.	13	13	13	13	13	13
Hohenbocka – Dresdener Str., Bahnhofstr.	16	16	16	16	16	16
Schwarzbach – Hauptstr., Friedensstr.	14	14	14	14	14	12
Hermisdorf – Ortslage	14	14	14	14	14	12
Guteborn – Hauptstr.	15	15	15	15	15	15
Gemeinde Schipkau						
Hauptstr., Bahnhofstr.	15	15	15	15	16	16
Siedlung – Schillerstr., Bergmannstr.	26	26	26	26	26	26
OT Annahütte – Sallgaster Str., Saalhauser Str.	15	14	14	14	14	14
OT Hörlitz – Klettwitzer Str.	23	20	18	18	18	18
OT Klettwitz – Parkstr., Weinbergstr.	13	16	16	16	16	16
OT Klettwitz – Krankenhausstr.	8	8	8	10	10	10
OT Meuro – Ortslage	22	20	20	20	20	20
Stadt Schwarzheide						
Ost – OT Fortschritt	18	15	17	17	17	17
Mitte – Am Markt	26	26	26	26	26	26
West – Dorfplatz	23	20	20	18	18	18
Stadt Senftenberg						
Zentrum – Markt (Sanierungsgebiet)	-	-	-	-	-	-
Joachim-Gottschalk-Str.	56	56	56	56	56	56
Buchwalder Str.	66	66	66	66	66	66
Blumensiedlung	26	26	26	26	26	26
Vogelsiedlung	42	42	42	42	42	42
OT Brieske – Str. d. Aufbaus/Str. d. Jugend	25	25	30	32	32	32
OT Großkoschen – Bergstr., Senftenberger Str.	48	50	54	60	60	55
GT Kleinkoschen – Alte Dorflage	42	42	42	42	42	42
OT Niemtsch – Dorfstr., Peickwitzer Str.	34	34	40	55	55	55
OT Hosena – Zentrum	24	22	22	22	22	22
Amt Ortrand						
Stadt Ortrand – Markt (Sanierungsgebiet)	-	-	-	-	-	-
Stadt Ortrand – Elsterwerdaer Str.	26	24	24	24	24	24
Stadt Ortrand – Kamenzer Str.	13	13	13	15	15	15
Großmehlen – Blochwitz Str., Am Hang	24	24	26	26	24	21
Frauendorf – Ortslage	11	11	11	11	11	10
Kroppen – Ortslage	14	14	14	14	14	14
Lindenau – Hauptstr.	14	14	14	14	14	14
Stadt Vetschau/Spreewald						
Markt, Kirchstr., Cottbuser Str.	42	42	42	42	42	42
Karl-Marx-Str., Schönebegker Str., Rosa-Luxemburg-Str.	46	46	46	45	45	45
Nordstr., Ernst-Thälmann-Str.	30	34	34	33	33	33
Märkischheide	20	20	20	20	20	20
OT Göritz – Ortslage	23	20	24	24	24	24
OT Koßwig – Am Sportplatz	29	27	27	27	27	25
OT Laasow – Ortslage	10	10	12	12	12	12
OT Missen – Ortslage	16	16	16	16	16	16
OT Ogrosen – Ortslage	16	16	16	16	16	16
OT Raddusch – Ortslage	32	32	32	32	30	30
OT Suschow – Ortslage	20	20	20	20	20	20

9.3 Besondere Bodenrichtwerte

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

Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung gemäß § 154 Abs. 1 BauGB an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten. Dieser Ausgleichsbetrag entspricht der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks.

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung besteht gemäß § 154 Abs. 2 BauGB aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

Als Grundlage für die grundstücksbezogene Wertermittlung können zonale Werte dienen, die für Gebietszonen mit gleichartigen Lage- und Nutzungswerten abgeleitet werden.

Bei diesen zonalen Werten handelt es sich um so genannte „Besondere Bodenrichtwerte“, die der Gutachterausschuss gemäß § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB auf Antrag ermittelt.

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

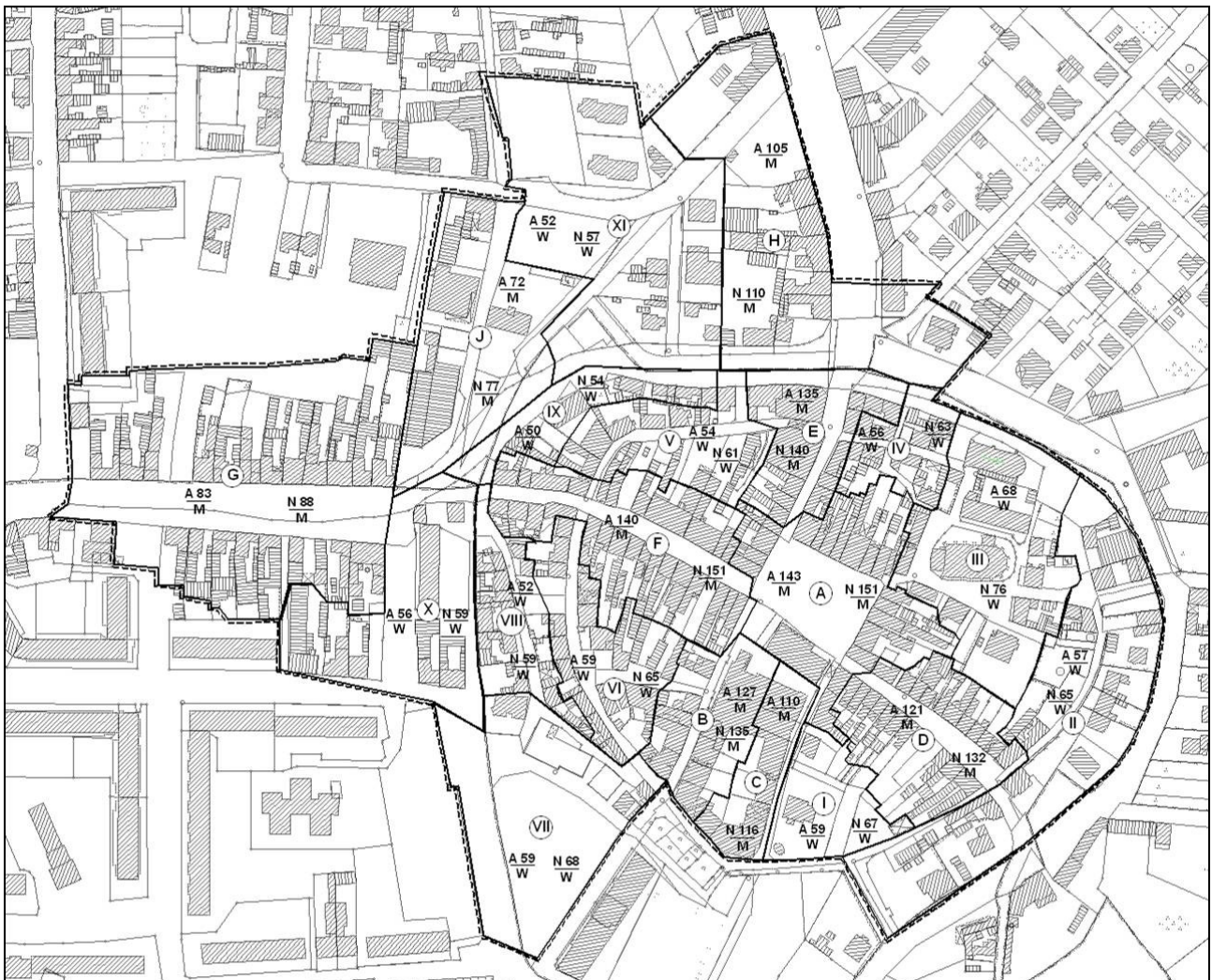
Besondere Bodenrichtwerte (BBRW) für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche						
Sanierungsgebiet (SG) / Entwicklungsbereich (EB)	Anfangswerte Qualitätsstichtag	Endwerte Qualitätsstichtag	Wertermitt- lungsstichtag	Verfahren der Wertermittlung	Größe	Anzahl Zonen
SG „Großbräschen Innenstadt“	12.11.1990	-	15.12.1999	Komponenten- methode	15 ha	26
SG „Innenstadt Lauchhammer-Mitte“	15.01.1997	beantragt	08.07.2001	Komponenten- methode	32,9 ha	17
SG „Lübbenau-Altstadt“	30.07.1993	beantragt	12.09.2002	Hagedorn-Verfahren	25 ha	20
SG „Innenstadt“ der Stadt Senftenberg	15.05.1991	01.01.2011	01.07.2007	Hagedorn-Verfahren	18,9 ha	32
SG „Ruhland-Stadtkern“	15.11.1991/ 06.06.2003	2011-2012	01.01.2005	Hagedorn-Verfahren	14,38 ha	24
SG „Innenstadt Ortrand“	beantragt	beantragt	-	-	18,2 ha	-
EB WG „Neue Sorge“ Ruhland	30.09.1994	-	31.12.1999	Vergleichswert- verfahren	11,2 ha	2

Bisher wurden nur für die Sanierungsgebiete „Innenstadt“ der Stadt Senftenberg und „Ruhland-Stadtkern“ prognostizierte Endwerte abgeleitet. Grundlage für die Beurteilung der sanierungsbedingten Werterhöhungen waren die im Rahmen der Sanierung bereits realisierten und die bis zum Abschluss der Sanierung noch geplanten Maßnahmen.

Die in den beiden Sanierungsgebieten ermittelten Anfangs- und Endwerte werden auf den Folgeseiten zusammenfassend dargestellt.

Darüber hinaus können für alle Sanierungsgebiete, in denen durch den Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte abgeleitet wurden, Sonderkarten, getrennt nach Anfangs- und Endwerten, in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen bzw. käuflich erworben werden.

SG „Innenstadt“ der Stadt Senftenberg – Besondere Bodenrichtwerte – Anfangs- und Endwerte



Auszug aus den Erläuterungen:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz hat in seiner Sitzung am 11.10.2007 die in dieser Karte angegebenen besonderen Bodenrichtwerte (Anfangs- und Endwerte) gemäß § 196 (1) Satz 5 Baugesetzbuch (BauGB) ermittelt.

In den Wertzonen besteht keine Erschließungsbeitragspflicht nach § 127 Abs. 2 und § 135 a Abs. 3 BauGB. Die Erhebung von Beiträgen im Sinne der oben genannten Paragraphen ist nach § 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB ausgeschlossen.

Schreibweise:

A 72 Anfangswert erschließungsbetragsfrei nach BauGB
W/M Wohnlage (W) bzw. Geschäftslage (M)

N 77 Endwert erschließungsbetragsfrei nach BauGB
W/M Wohnlage (W) bzw. Geschäftslage (M)

- Grenze des Sanierungsgebietes
- Wertzonenabgrenzung

9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat die in der Karte dargestellten Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland in den Zonen 1 bis 4 (siehe Punkt 6.1.3) auf der Basis von stichtagsangepassten Kaufpreisen der Jahre 2003 bis 2007 (Anpassung mittels Bodenpreisindexreihe für Acker- bzw. Grünland) abgeleitet.

Die Bodenrichtwerte und die angegebenen durchschnittlichen Acker- bzw. Grünlandzahlen wurden nach der Fläche gewichtet ermittelt.

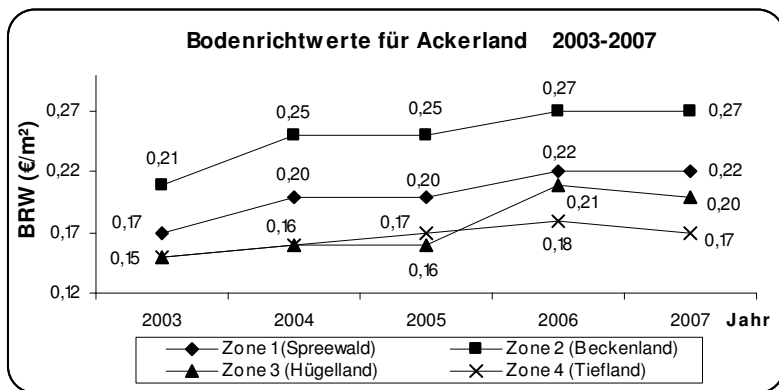
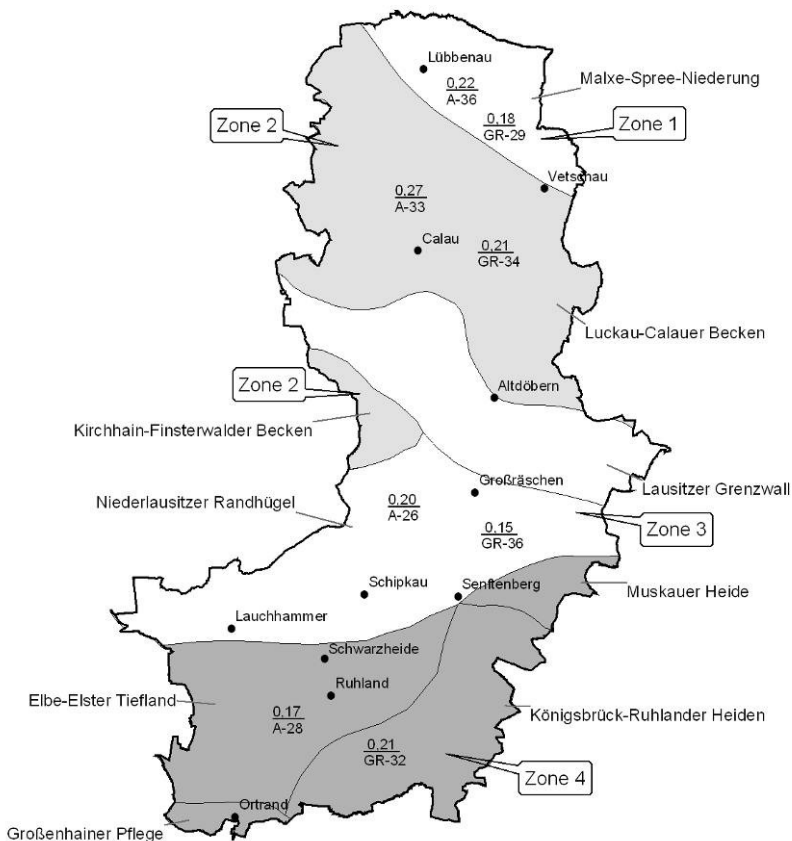
Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung.

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

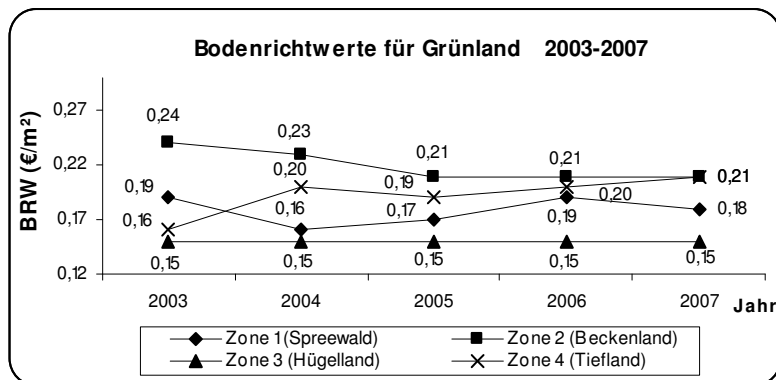
Art der Nutzung: A Ackerland
GR Grünland

Wertzahl: Acker- bzw. Grünlandzahl

Beispiele: $\frac{0,22}{A-36}$ $\frac{0,18}{GR-29}$



Die Bodenrichtwerte für Ackerland weisen im Jahr 2007 im nördlichen Teil des Landkreises eine gleich bleibende und im südlichen Teil eine leicht fallende Tendenz auf.



Die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Grünland gestaltete sich im Jahr 2007 in den Zonen etwas unterschiedlich.

Unverändert blieben die Werte gegenüber dem Jahr 2006 in der Mitte des Landkreises. Leicht fallende bzw. steigende Bodenrichtwerte waren im Norden bzw. Süden zu verzeichnen.

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. Die vorliegenden Daten resultieren überwiegend aus Befragungen der Kommunen, vereinzelt auch von privaten Verpächtern bzw. Pächtern.

10.1.1 Nutzungsentgelte zur gärtnerischen Nutzung, Erholung und Freizeitgestaltung

Die im Jahr 2007 in einzelnen Kommunen frei vereinbarten Nutzungsentgelte bestätigen in der Regel das Entgeltniveau der Vorjahre. In einzelnen Lagen sind die Entgelte geringfügig gestiegen.

Garten- und Erholungsgrundstücke 2006 - 2007	
Gemeinde, Stadt, Amt	Nutzungsentgelte €/m ² und Jahr
Gemeinde Altdöbern	0,08 – 0,15
Stadt Calau	0,07 – 0,30
Stadt Großräschen	0,10 – 0,20
Stadt Lauchhammer	0,10 – 0,20
Stadt Lübbenau/Spreewald	0,13 – 0,63
Amt Ortrand	keine Angaben
Amt Ruhland	0,08 – 0,20
Gemeinde Schipkau	0,15 – 0,31
Stadt Schwarzheide	0,15 – 0,31
Stadt Senftenberg	0,08 – 0,61
Stadt Vetschau/Spreewald	0,08 – 0,15

In der Tabelle wurden die Vertragsabschlüsse der letzten zwei Jahre zusammengefasst

Je nach Lage, Art der Nutzung und Bebauung liegen die frei vereinbarten Entgelte für Einzelgärten, Gärten in Gartenkomplexen sowie für Hausgärten in einer Spanne von 0,07 €/m² bis 0,63 €/m² und Jahr.

Die Entgelte im unteren bis mittleren Preisniveau sind im gesamten Landkreis vertreten.

Spitzenwerte werden in den Städten Senftenberg einschließlich der angrenzenden Ortsteile am Senftenberger See und Lübbenau/Spreewald erreicht.

10.1.2 Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke

Die jährlichen Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke, die von den Kommunen vereinbart wurden, lagen im Berichtsjahr in einer Spanne von 30,68 €/Stellplatz bis 60 €/Stellplatz.

Garagenstellplätze 2007 (bei Nutzerwechsel)	
Gemeinde, Stadt, Amt	Nutzungsentgelte €/Stellplatz und Jahr
Gemeinde Altdöbern	30,68
Stadt Calau	40
Stadt Großräschen	Mietverträge
Stadt Lauchhammer	40
Stadt Lübbenau/Spreewald	Mietverträge
Amt Ortrand	30,68
Amt Ruhland	50 bis 60
Gemeinde Schipkau	40 bis 50
Stadt Schwarzheide	Mietverträge
Stadt Senftenberg	40 bis 60
Stadt Vetschau/Spreewald	50

Unterschiede gibt es hinsichtlich der Vorgehensweise der Kommunen, wenn ein Nutzer für seine Garage einen Nachnutzer findet. In diesen Fällen schließen die Kommunen mit dem neuen Nutzer entweder einen so genannten „Dreiervertrag“, einen Pachtvertrag nach dem BGB oder einen Mietvertrag ab.

Kündigen Nutzer ihren Nutzungsvertrag ohne einen Nachnutzer vorzuweisen, übernehmen in den meisten Fällen die Kommunen die Garagen unentgeltlich. Soweit es sich um geplante Abbruchobjekte handelt, müssen sich die Garageneigentümer überwiegend an den Abrisskosten beteiligen. Eine Entschädigung für die Baulichkeit wird nicht gezahlt.

Die den Kommunen unentgeltlich überlassenen Garagen werden, soweit sie nicht abgerissen werden sollen, weitervermietet. Je nach Lage bewegen sich die monatlichen Mieten zwischen 5 € und rd. 26 €.

10.2 Mieten

Nach § 5 Abs. 4 b) der GAV kann der Gutachterausschuss Mietwertübersichten erstellen. Zu diesem Zweck führt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte eine Mietensammlung als Teil der Kaufpreissammlung, die nicht mit einer Mietdatenbank im Sinne des § 558e BGB gleichzusetzen ist. Es kann kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben werden.

10.2.1 Wohnraummieten

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

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

Mietpreise für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

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

Wohnraummieten (Mehrfamilienhäuser) – 2007			
Gemeinde, Stadt	Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)		
	unsaniert	teilsaniert	vollsaniiert / Neubau
Gemeinde Altdöbern	2,50 – 3,00	3,20	3,00 – 5,00*
Stadt Calau	2,60	3,20 – 4,70	3,70 – 5,00*
Stadt Großräschen	3,10 – 3,90	3,70 – 4,40	3,70 – 5,30*
Stadt Lauchhammer	1,62 – 3,80 ²	3,72 – 4,61 ³	3,03 – 5,20 ³
Stadt Lübbenau/Spreewald	3,00 – 3,30	2,40 – 3,80	3,00 – 6,00*
Stadt Ortrand	2,90	3,50 – 3,80	4,00 – 4,90
Stadt Ruhland	keine Angabe	keine Angabe	4,00 – 5,60*
Gemeinde Schipkau	keine Angabe	3,40 – 3,60	3,80 – 5,00*
Stadt Schwarzheide	2,80 – 3,00	3,30 – 3,70	3,70 – 5,00*
Stadt Senftenberg	3,57	4,10 – 5,10	4,30 – 6,10*
Stadt Vetschau/Spreewald	keine Angabe	3,60 – 4,30	3,70 – 6,00*

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

Mietpreise für Garagen und PKW-Stellplätze

Garagen und PKW-Stellplätze – 2007		
	Nettokaltmiete €/Monat/Objekt	
	Garagen	PKW-Stellplatz
gesamter Landkreis	15 bis 40	5 bis 25

² einfacher Mietspiegel (Mietrichtwerte) für die Stadt Lauchhammer (Stichtag: 31.05.2006), unsanierte Wohnungen, Baualter bis 1948, Wohnfläche 45 bis 65 m²

³ einfacher Mietspiegel (Mietrichtwerte) für die Stadt Lauchhammer (Stichtag: 31.05.2006), teil- bzw. vollsanierte Wohnungen, Baualter 1972 – 1990, Wohnfläche 45 bis 65 m²

Mietpreise für Einfamilien- und Reihenhäuser

Die Mietpreise beziehen sich auf sanierte bzw. neu gebaute Einfamilien- und Reihenhäuser. Die ausgewählten Mietobjekte stellen nur eine kleine Stichprobe der im Landkreis vermieteten Wohnhäuser dar. Sie resultieren aus Befragungen von Wohnungsunternehmen, Maklern und aus Kaufverträgen.

Wohnraummieten (Einfamilienhäuser/Reihenhäuser) 2006 – 2007				
Gemeinde, Stadt	Mietobjekt	Anzahl Mietverträge	Wohnfläche (m ²)	Nettokaltmiete (€/Objekt)
Stadt Großbräschen	EFH mit Garage, Werkstatt, Carport (sanierter Altbau)	1	110	500
	EFH mit Doppelgarage (teilsanierter Altbau)	1	130	490
Stadt Ruhland	EFH (sanierter Altbau)	1	92	430
Stadt Schwarzheide	EFH mit Doppelgarage (Neubau) 800 m ² bis 1.000 m ² Grundstücke	12	120 – 200	690 – 1.060
	EFH mit Doppelgarage (Neubau)	1	138	680
	RH mit Garage (sanierter Altbau) 200 m ² bis 300 m ² Grundstücke	159	60 – 70	260 – 300
Gemeinde Schipkau (OT Klettwitz)	EFH (Neubau)	1	150	650

10.2.2 Gewerbemieten

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

Die Übersichten sollen eine Orientierung zum derzeitigen Mietpreisniveau für Gewerberäume im Landkreis geben. Die dargestellten Mietpreisspannen haben eine große Streubreite und tragen keinen rechtsverbindlichen Charakter. Die Angaben wurden aus dem Gewerbemietenservice 2006 der Industrie- und Handelskammer Cottbus übernommen.

Gewerbemieten 2006 (NKM in €/m ² Nutzfläche) ⁴			
Stadt / Art des Gewerberaumes	Geschäftslage bzw. Nutzwert, Trend		
	1a-Lage*	1b-Lage	2er-Lage
Kreisstadt Senftenberg			
Ladenflächen	5,00 – 15,00	3,00 – 10,00	3,00 – 7,00
Büro- und Praxisräume	4,00 – 8,00	3,00 – 7,00	3,00 – 5,00
Gaststätten	6,00 – 10,00	–	–
Produktionsflächen	1,00 – 3,00		
Lagerhallen	0,50 – 3,00		
Freiflächen	0,10 – 1,50		
* Markt, Kreuzstraße, Schlossstraße und Umfeld, Bahnhofstraße (vom Markt bis Kreuzung Westpromenade)			

⁴ Quelle: Gewerbemietenservice 2006, IHK Cottbus

Gewerbemieten 2006 (NKM in €/m ² Nutzfläche) ⁵			
Stadt / Art des Gewerberaumes	Geschäftslage bzw. Nutzwert, Trend		
	1a-Lage*	1b-Lage	2er-Lage
Stadt Großräschen			
Ladenflächen	4,50 – 9,00	3,00 – 8,00	2,50 – 6,00
Büro- und Praxisräume	4,00 – 8,00	3,00 – 7,00	3,00 – 5,00
Lagerhallen	0,50 – 3,00		
Freiflächen	0,10 – 1,50		
* Platz der Einheit, Rudolf-Breitscheid-Straße, Seestraße			
Stadt Lauchhammer			
Ladenflächen	4,00 – 8,00	3,00 – 8,00	2,50 – 6,00
Büro- und Praxisräume	3,00 – 8,00	3,00 – 7,00	2,50 – 5,00
Gaststätten	–	–	1,00 – 7,00
Produktionsflächen	bis 5,00		
Lagerhallen	0,50 – 3,00		
Freiflächen	0,10 – 1,80		
* Dietrich-Heßmer-Platz			
Stadt Lübbenau/Spreewald			
Ladenflächen	5,00 – 15,00	5,00 – 10,00	3,00 – 8,00
Büro- und Praxisräume	4,00 – 12,00	3,00 – 10,00	3,00 – 8,00
Gaststätten	7,00 – 20,00	4,00 – 15,00	5,00 – 12,00
Lagerhallen	0,50 – 3,00		
Freiflächen	0,10 – 2,00		
* Dammstraße (Nordteil), Markt, Ehm-Welk-Straße, Schlossbezirk			

Hinweise zu den Lagen:

Klassifikation des Nutzwertes	Beispielhafte Merkmale
1a – Lage bzw. guter Nutzwert	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im Geschäftszentrum, meist im Kernbereich der Fußgängerzone, • höchste Passantenfrequenz im Ort, • dichtester Geschäftsbesatz mit innerstadtypischen Sortimenten (Bekleidung, Bücher, Schmuck etc.) und vereinzelt einzelhandelsnahen Dienstleistern (u.a. Reisebüro, Gastronomie), • nur geringe Unterbrechungen der Schaufensterfronten durch Mindernutzung, • kaum bzw. geringer Leerstand.
1b – Lage bzw. mittlerer Nutzwert	<ul style="list-style-type: none"> • Lage an den Peripherien des Geschäftszentrums bzw. dem Geschäftskern, am Rande oder zumindest nahe der 1a – Lage, • mittlere Passantenfrequenz, • erhöhter bis hoher Anteil von Dienstleistungsnutzung bzw. Nutzungen zur täglichen Bedarfsdeckung, • spürbare Unterbrechungen der Schaufensterfronten durch Mindernutzung und/oder Leerstände.
2er – Lage bzw. einfacher Nutzwert	<ul style="list-style-type: none"> • Lage außerhalb des Geschäftszentrums, • Geschäftsbesatz ist zunehmend ausgedünnt, oft hoher Anteil von Wohnnutzung, Gastronomie und/oder Mindernutzungen, • geringe und unregelmäßige Passantenfrequenz, • vergleichsweise höhere Fluktuation und Leerstände, • weniger gutes Standortimage.

⁵ Quelle: Gewerbemietenservice 2006, IHK Cottbus

10.3 Pachten

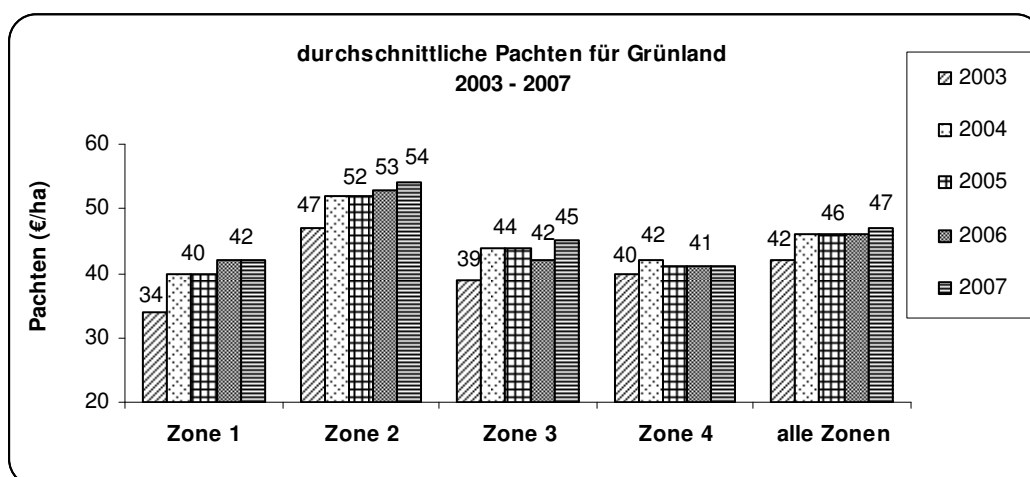
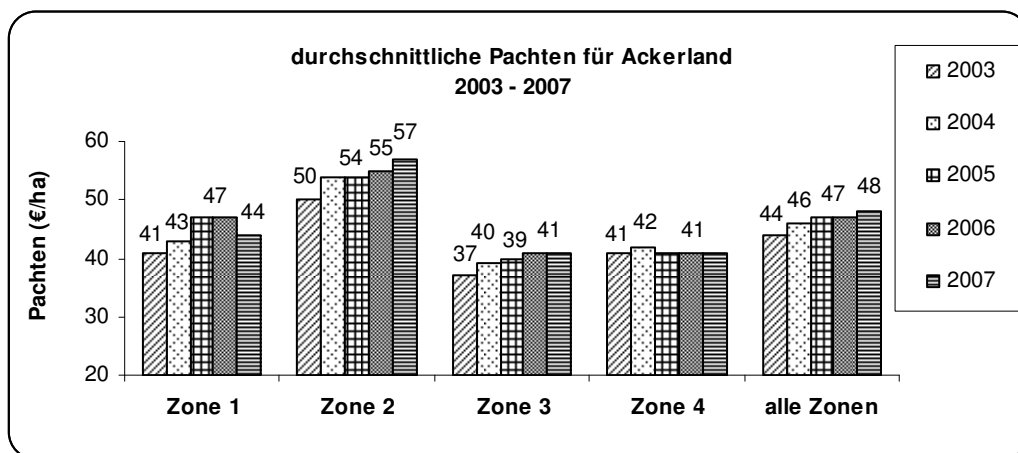
10.3.1 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

Das Amt für Planung und Wirtschaft, Sachgebiet Landwirtschaft, teilte dem Gutachterausschuss die in den Gemarkungen durchschnittlich gezahlten Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen mit. Basis waren die am 19. Februar 2008 rd. 6.760 registrierten Landpachtverträge.

Ca. 60 % der Landwirtschaftsfläche im Landkreis wird im Rahmen von Pachtverträgen bewirtschaftet, was eine Fläche von rd. 25.600 ha ausmacht. Darüber hinaus sind rd. 695 ha Landkreisfläche anderer Nutzungsarten, wie z.B. Forsten und Holzungen, Unland, Ödland und Abbauand verpachtet. Die Laufzeiten der Pachtverträge betragen in der Mehrzahl 12 Jahre. Derartige langfristige Pachtverträge sind Voraussetzung für die Förderung größerer Investitionen.

Die nachfolgenden Diagramme geben einen Überblick über die Entwicklung der durchschnittlichen Pachtpreise für Acker- und Grünland in den Bodenrichtwertzonen (siehe Punkt 6.1.3) und im gesamten Landkreis.

Für die Pachtpreisanalysen wurden die durchschnittlichen Jahrespachten der Gemarkungen zonal gemittelt. Wie diese Flächen in der Örtlichkeit tatsächlich genutzt werden, ist nicht bekannt. Anpflanzungen und Dauerkulturen konnten nicht gesondert berücksichtigt werden.



Insgesamt war bei Acker- und Grünland im Jahr 2007 durchschnittlich eine steigende Tendenz der Pachtpreise im Vergleich zum Vorjahr erkennbar. Der Vergleich zwischen den Zonen verdeutlicht ein ca. 30 % höheres Preisniveau in der Zone 2 gegenüber den anderen Zonen.

Die Tabelle gibt einen Überblick über das derzeitige Pachtpreisniveau bei Acker- und Grünland in den Zonen 1 bis 4. In die Analyse wurden allen Vertragsabschlüsse, -verlängerungen bzw. -veränderungen einbezogen, die im Zeitraum 01.01.1991 bis 31.12.2007 getätigt wurden.

Die im Jahr 2007 in den Gemarkungen durchschnittlich gezahlten jährlichen Pachten betragen für Ackerland rd. 48 €/ha (Spanne 1 €/ha bis 139 €/ha) und für Grünland rd. 47 €/ha (Spanne 3 €/ha bis 139 €/ha).

durchschnittliche Jahrespachten für Acker- und Grünland (Stand: 31.12.2007) Landpachtverträge (Abschluss im Zeitraum 01.01.1991 bis 31.12.2007)				
	Ackerland		Grünland	
Bereich	Ø Pacht (Spanne) €/ha/Jahr	Ø Ackerzahl in den Gemarkungen (Spanne)	Ø Pacht (Spanne) €/ha/Jahr	Ø Grünlandzahl in den Gemarkungen (Spanne)
Zone 1 (Spreewald)	44 (24 – 56)	32 (23 – 43)	42 (30 – 64)	32 (21 – 39)
Zone 2 (Beckenland)	57 (25 – 139)	31 (23 – 40)	54 (3 – 139)	36 (27 – 41)
Zone 3 (Hügelland)	41 (1 – 62)	25 (20 – 30)	45 (28 – 84)	31 (20 – 36)
Zone 4 (Tiefland)	41 (24 – 55)	26 (20 – 36)	41 (31 – 56)	33 (20 – 44)
alle Zonen	48 (1 – 139)	29 20 – 43	47 3 – 139	34 20 – 44

Im Jahr 2007 wurden insgesamt 232 Landpachtverträge (Neuabschlüsse, Verlängerungen, Änderungen) registriert, bei denen die in der Tabelle dargestellten Pachtpreise ausgehandelt wurden. Die durchschnittlich in den Gemarkungen gezahlten jährlichen Pachten betragen für Ackerland rd. 67 €/ha (Spanne 3 €/ha bis 188 €/ha) und für Grünland rd. 64 €/ha (Spanne 2 €/ha bis 155 €/ha).

durchschnittliche Jahrespachten für Acker- und Grünland (Stand: 31.12.2007) Landpachtverträge vom 01.01.2007 bis 31.12.2007				
	Ackerland		Grünland	
Bereich	Ø Pacht (Spanne) €/ha/Jahr	Ø Ackerzahl in den Gemarkungen (Spanne)	Ø Pacht (Spanne) €/ha/Jahr	Ø Grünlandzahl in den Gemarkungen (Spanne)
Zone 1 (Spreewald)	75 (46 – 188)	32 (23 – 43)	69 (43 – 152)	32 (21 – 39)
Zone 2 (Beckenland)	71 (3 – 188)	31 (23 – 40)	62 (2 – 155)	36 (27 – 41)
Zone 3 (Hügelland)	56 (30 – 137)	25 (20 – 30)	70 (30 – 133)	31 (20 – 36)
Zone 4 (Tiefland)	58 (26 – 90)	26 (20 – 36)	56 (32 – 82)	33 (20 – 44)
alle Zonen	67 (3 – 188)	29 (20 – 43)	64 (2 – 155)	34 (20 – 44)

Spitzenreiter waren die Gemarkungen Ogrosen, Boblitz, Groß Lübbenau und Lauchhammer. Hier lagen die Pachtpreise zwischen 133 und 156 €/ha und Jahr. In diesen Gemarkungen wurden insgesamt 50 ha Acker- und Grünlandflächen zu derartigen Konditionen verpachtet. Verpachtungen von Flächen unter einem ha Größe erzielten vereinzelt noch höhere Pachtpreise je ha und Jahr.

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 14 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376, 2398) 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.“

Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau - 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 Pachtpreise für insgesamt acht Städte und zwei Gemeinden. In den Folgejahren wurden keine derartigen Wertermittlungen beantragt.

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

Ermittelte Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau 2001/02						
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

Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau - Pachtverträge

Basis nachfolgender Auswertungen waren 37 Pachtverträge von Landwirten, die erwerbsmäßig überwiegend Gemüse, insbesondere Spargel und Gurken sowie Beerenobst anbauen. Die Pachtverträge wurden im Zeitraum vom 01.01.1991 bis 31.12.2007 abgeschlossen.

Die verpachteten Flächen befinden sich überwiegend im Norden des Landkreises, insbesondere in den Gemarkungen Klein Radden, Ragow, Kalkwitz, Reuden, Ogrosen und Repten.

Die Pachten liegen in einer Spanne von 31 €/ha bis 200 €/ha und Jahr. Die durchschnittliche Pacht aller 37 Pachtverträge beträgt 87 €/ha und Jahr.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Anteil des Obst- und Gemüseanbaus neben den Wechselkulturen bei diesen Unternehmen zwischen 75 % und 90 % der bewirtschafteten Flächen liegt.

Tendenziell ist von einer Steigerung der Pachtpreise auszugehen. Bei den in den Jahren 2006 und 2007 verhandelten zwei Pachtverträgen lagen die Pachten bei 100 €/ha und Jahr (ca. 1,7 ha, AZ 32) und bei 200 €/ha und Jahr (ca. 3,2 ha, AZ 34).

Kleingartenpachten

Die Pachten, die von den Kleingartenvereinen an die Grundstückseigentümer gezahlt werden, haben sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert und betragen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz je nach Lage zwischen 0,025 €/m² und Jahr und 0,051 €/m² und Jahr.

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

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

Im Land Brandenburg wurden für jeden Landkreis und für jede kreisfreie Stadt je ein Gutachterausschuss für Grundstückswerte mit der Bezeichnung „Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis/in der Stadt...“ und für den Bereich des Landes Brandenburg ein Oberer Gutachterausschuss mit der Bezeichnung „Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg“ gebildet.

Der Vorsitzende, seine Stellvertreter und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden durch das Ministerium des Innern als Mitglieder des Gutachterausschusses für eine Amtszeit von fünf Jahren bestellt. Die derzeitige Amtsperiode der Gutachterausschüsse läuft vom 01.01.2004 bis 31.12.2008.

Der Gutachterausschuss ist seinem Wesen nach ein fachkompetentes, selbständiges, unabhängiges und an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die 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 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110)
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung - GAV) vom 29. Februar 2000 (GVBl. II S. 61), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 24. September 2004 (GVBl. II S. 818)
- Gutachterausschuss-Gebührenordnung (GAGeBO) vom 19. November 2003 (GVBl. II S. 678)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376, 2398)
- Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)

11.2 Die regionalen Gutachterausschüsse

11.2.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen

Den regionalen Gutachterausschüssen obliegen im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über Rechte an Grundstücken auf Antrag
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und für andere Vermögensvor- oder -nachteile
- Zustandsfeststellungen auf Antrag der Enteignungsbehörde bei vorzeitiger Besitzeinweisung (§ 116 Abs. 5 BauGB und § 8 Abs. 4 EntGBbg)
- Erstattung von Gutachten über ortsübliche Pachten und Nutzungsentgelte (§ 5 BKleingG und § 7 NutzEV) sowie über Miet- und Pachtwerte (Kann-Bestimmung)

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeit bedienen sich die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle, die bei dem für den Landkreis oder die kreisfreie Stadt zuständigen Kataster- und Vermessungsamt eingerichtet ist.

Die Geschäftsstelle arbeitet auf Weisung des Gutachterausschusses oder des Vorsitzenden und hat als Hauptaufgabe die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung als Datenbasis für weitere Aufgaben.

Zu den weiteren Aufgaben gehören:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung, deren Kartendarstellung und Veröffentlichung
- Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Vorbereitung und Ausfertigung des jährlichen Grundstücksmarktberichtes
- Vorbereitung und Ausfertigung der Gutachten des Gutachterausschusses
- Erstellung von überschlägigen Wertangaben im Rahmen von Sozialleistungsangelegenheiten
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und vereinbarte Nutzungsentgelte
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- Erledigung der Geschäfte der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, die die Geschäftsstelle auf Antrag erteilen kann, unterliegen dem Datenschutz [Brandenburgisches Datenschutzgesetz (BbgDSG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 1999 (GVBl. I S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. November 2007 (GVBl. I S. 193)].

Dem Antragsteller, der ein berechtigtes Interesse dargelegt hat, werden für die Erfüllung des angegebenen Zweckes, nach seinen Selektionsvorgaben anonymisierte Vergleichskauffälle genannt, ohne dass Rückschlüsse auf bestimmbar Personen und Grundstücke gezogen werden können.

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 sowie der Immobilienwirtschaft zusammen.

Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften sind außerdem zwei Bedienstete des Finanzamtes Calau in den Gutachterausschuss berufen worden.

Dem Gutachterausschuss im Landkreis Oberspreewald-Lausitz gehören an:

Vorsitzender:	Siegfried Walla	Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes
Stellv. Vorsitzende:	Klaus Wagener Christian Linke	Sachverständiger öbuv. Sachverständiger
ehrenamtliche Gutachter:	Rüdiger Bischof Günter Böhnisch Uwe Henkel Barbara Herzog Günter Jahn Uwe Kirste Ralph Schulze Gudrun Thierbach Herbert Urbanz	Immobilienmakler, Hausverwalter, Sachverst. Bauplaner, Bausachverständiger Immobilienmakler, Hausverwalter Sachverständige Immobilienmakler, Sachverständiger Sachverständiger öb. Vermessungsingenieur öbuv. Sachverständige Sachverständiger
ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes:	Marina Werner Anneliese Springer	(Stellvertreterin)

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 im Landkreis oder über Pachten und Nutzungsentgelte.

Darüber hinaus gibt die Geschäftsstelle auch schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sowie über sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten im Sinne der §§ 8 bis 12 WertV, wie z.B. über Marktanpassungs- oder Vergleichsfaktoren, soweit sie aufgrund von Auswertungen und Analysen vorliegen.

Auskünfte können, mit Ausnahme der Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, in mündlicher und schriftlicher Form erfolgen. Schriftliche Auskünfte sind gebührenpflichtig. Rechtsauskünfte dürfen nicht erteilt werden.

Des Weiteren vertreibt die Geschäftsstelle die Bodenrichtwertkarte sowie den Grundstücksmarktbericht gegen eine Gebühr gemäß GAGebO.

Ansprechpartner in der Geschäftsstelle sind:

Leiterin der Geschäftsstelle:	Frau Numrich	Tel.: 035 41 / 870 53 91
Sachbearbeiterin und Auskunft:	Frau Kuritz	Tel.: 035 41 / 870 53 92
Sachbearbeiterin:	Frau Jahn	Tel.: 035 41 / 870 53 93
Sachbearbeiterin:	Frau Grabiger	Tel.: 035 41 / 870 53 94

Allgemeine Sprechzeiten:

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

11.3 Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg

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

Dem Oberen Gutachterausschuss obliegen folgende Aufgaben:

- Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichts in einem gerichtlichen Verfahren oder einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren, wenn das Gutachten eines regionalen Gutachterausschusses vorliegt
- Erarbeitung des jährlichen Grundstücksmarktberichtes für den Bereich des Landes Brandenburg
- Abgabe von Empfehlungen zu besonderen Problemen der Wertermittlung an die regionalen Gutachterausschüsse
- Erstellung landesweiter Übersichten und Analysen über den Grundstücksmarkt

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

Die Geschäftsstelle führt nach Weisung des Oberen Gutachterausschusses alle vorbereitenden Arbeiten zur Erfüllung seiner Aufgaben durch. Des Weiteren obliegen ihr die Geschäfte der laufenden Verwaltung des Oberen Gutachterausschusses.

Der Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg kann beim Kundenservice des LGB in Potsdam (siehe Anhang 1) bezogen werden.

Anhang 1 Adressen der Gutachterausschüsse in Brandenburg

Gutachterausschuss Landkreis / Kreisfreie Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon / Telefax E-Mail-Adresse
Barnim (BAR)	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(03334) 2 14 19 46 / (03334) 2 14 29 46 Gutachterausschuss@kvabarnim.de
Brandenburg an der Havel (BRB)	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Bbg. 14767 Brandenburg an der Havel	(03381) 58 62 03 / (03381) 58 62 04 gutachter@stadt-brandenburg.de
Cottbus (CB)	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	(0355) 6 12 42 13 / (0355) 6 12 42 03 gutachterausschuss@cottbus.de
Dahme-Spreewald (LDS)	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	(03546) 20 27 60 / (03546) 20 12 64 gaa@dahme-spreewald.de
Elbe-Elster (EE)	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg/Elster	Postfach 17 04912 Herzberg/Elster	(03535) 46 27 06 / (03535) 46 27 30 Gutachterausschuss@lkee.de
Frankfurt (Oder) (FF)	Goepelstraße 38 15234 Frankfurt (Oder)	Postfach 13 63 15203 Frankfurt (Oder)	(0335) 5 52 62 04 / (0335) 5 52 62 99 gutachter@frankfurt-oder.de
Havelland (HVL)	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 12 20 14632 Nauen	(03321) 4 03 61 81 / (03321) 40 33 61 81 gaa@havelland.de
Märkisch-Oderland (MOL)	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(03341) 35 49 06 / (03341) 35 49 97 geschaefsstelle-gaa@landkreismol.de
Oberhavel (OHV)	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	(03301) 6 01 55 81 / (03301) 6 01 55 80 gutachterausschuss@oberhavel.de
Oberspreewald-Lausitz (OSL)	Parkstraße 4 - 7 03205 Calau	Parkstraße 4 - 7 03205 Calau	(03541) 8 70 53 91 / (03541) 8 70 53 10 gaa@osl-online.de
Oder-Spree (LOS)	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	Postfach 15841 Beeskow	(03366) 35 17 10 / (03366) 35 17 18 gutachterausschuss@ landkreis-oder-spree.de
Ostprignitz-Ruppin (OPR)	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	(033971) 6 24 90 / (033971) 6 24 09 gutachter@kva-opr.de
Potsdam (P)	Hegelallee 6 - 10, Haus 1 14467 Potsdam	Stadtverwaltung Potsdam FB Kataster u. Vermessung 14461 Potsdam	(0331) 2 89 31 83 / (0331) 2 89 25 75 gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de
Potsdam-Mittelmark (PM)	Lankeweg 4 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Belzig	(03328) 31 83 11 / (03328) 31 83 15 gaa@potsdam-mittelmark.de
Prignitz (PR)	Industriestraße 1 19348 Perleberg	Postfach 45 19341 Perleberg	(03876) 71 37 92 / (03876) 71 37 94 gutachterausschuss@lkprignitz.de
Spree-Neiße (SPN)	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	Postfach 10 01 36 03141 Forst (Lausitz)	(0355) 49 91 22 15 / (0355) 49 91 21 11 katasteramt@lkspn.de
Teltow-Fläming (TF)	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(03371) 6 08 42 01 / (03371) 6 08 92 21 gutachterausschuss@teltow-flaeming.de
Uckermark (UM)	Dammweg 11 16303 Schwedt	Postfach 12 65 17282 Prenzlau	(03332) 44 18 16 / (03332) 44 18 50 gaa@uckermark.de
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg 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
Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	Postfach 60 10 62 14410 Potsdam	(0331) 8 84 41 23 / (0331)) 8 84 41 61 23 vertrieb@geobasis-bb.de

Anhang 2 Anschriften der Gemeindeverwaltungen

Amt bzw. Stadt oder Gemeinde	zugehörige Städte / Gemeinden (Gemarkungen)*	Verwaltungssitz	Telefon / Telefax Internet / E-Mail-Adresse
Amt Altdöbern	Gemeinde Altdöbern (Altdöbern, Pritzen, Ranzow, Reddern,), Gemeinde Bronkow (Bronkow, Lipten, Lug, Rutzkau), Gemeinde Neupetershain , Gemeinde Luckaitztal (Buchwäldchen, Gosda, Muckwar, Schöllnitz), Gemeinde Neu-Seeland (Bahnsdorf, Lieske, Leeskow, Lindchen, Lubochow, Ressen)	Marktstraße 1 03229 Altdöbern Bauamt: Markt 24	(035434) 600-0 / (035434) 600 60 www.altdoebern.de / info@amt-altdoebern.de Bauamt: Tel. (035434) 600 20
Stadt Calau	Stadt Calau (Bolschwitz, Buckow, Calau, Craupe, Gollnitz, Gliechow, Groß Jehser, Groß-Mehßow, Kalkwitz, Kemmen, Klein Mehßow, Mlode, Reuden, Saßleben, Säritz, Werchow, Zinnitz)	Platz des Friedens 10 03205 Calau Bauamt: Str. d. Jugend 24	(03541) 891-0 / (03541) 891 153 www.calau.de / stadt-calau@t-online.de Bauamt: Tel. (03541) 891 470
Stadt Großräschen	Stadt Großräschen (Allmosen, Barzig, Dörrwalde, Freienhufen, Großräschen, Saalhausen, Wormlage, Woschkow)	Seestraße 16 01983 Großräschen Bauamt: Calauer Straße 27	(035753) 27-0 / (035753) 27 113 www.grossraeschen.de / info@grossraeschen.de Bauamt: Tel. (035753) 229-0
Stadt Lauchhammer	Stadt Lauchhammer (Grünwalde, Lauchhammer, Kleinleipisch, Kostebrau)	Liebenwerdaer Straße 69 01979 Lauchhammer-Süd	(03574) 488-0 / (03574) 488 650 www.lauchhammer.de Bauamt: Tel. (03574) 488 410 bauamt@lauchhammer.de
Stadt Lübbenau/Spreewald	Stadt Lübbenau (Bischdorf, Boblitz, Groß Beuchow, Groß-Klessow, Groß Lübbenau, Hindenberg, Kittlitz, Klein Beuchow, Klein Radden, Krimnitz, Lehde, Leipe, Lübbenau, Ragow, Zerkwitz)	Kirchplatz 1 03222 Lübbenau/Spreewald	(03542) 85-0 / (03542) 85 500 www.luebbenau.de / stadt@luebbenau-spreewald.de Stadtplanung: Tel. (03542) 85 440
Amt Ortrand	Stadt Ortrand (Burkersdorf, Ortrand), Gemeinden Großmehlen (Frauwalde, Großmehlen, Kleinkmehlen), Frauendorf , Kroppen , Lindenau , Tettau	Altmarkt 1 01990 Ortrand	(035755) 605-0 / (035755) 605 230 www.ortrand.de / amt-ortrand@t-online.de Bauamt: Tel. (035755) 605 327
Amt Ruhland	Stadt Ruhland (Arnsdorf, Ruhland), Gemeinden Grünewald , Guteborn , Hermisdorf (Hermisdorf, Jannowitz), Hohenbocka , Schwarzbach (Schwarzbach, Biehlen)	Rudolf-Breitscheid-Straße 4 01945 Ruhland	(035752) 37 24 / (035752) 20 97 www.ruhland.de / amt@amt-ruhland.de Bauamt: Tel. (035752) 37 27
Gemeinde Schipkau	Gemeinde Schipkau (Annahütte, Drochow, Hörlitz, Klettwitz, Meuro, Schipkau)	Schulstraße 4 OT Klettwitz 01998 Schipkau	(035754) 360-0 / (035754) 36032 www.schipkau.de / gemeinde-schipkau@t-online.de
Stadt Schwarzheide	Stadt Schwarzheide	Ruhlander Straße 102 01987 Schwarzheide	(035752) 85-0 / (035752) 85 599 www.schwarzheide / stadtverwaltung@schwarzheide.de Bauamt: Tel. (035752) 85 502
Stadt Senftenberg	Stadt Senftenberg (Brieske, Großkoschen, Hosena, Kleinkoschen, Niemtsch, Peickwitz, Reppist, Sedlitz, Senftenberg)	Markt 1 01968 Senftenberg Bauamt: Markt 19	(03573) 701-0 / (03573) 27 45 www.senftenberg.de / stadt.senftenberg@t-online.de Stadtplanung: Tel. (03573) 701 330
Stadt Vetschau	Stadt Vetschau (Fleißdorf, Göritz, Kahnsdorf, Koßwig, Laasow, Missen, Naundorf, Ogrosen, Raddusch, Repten, Stradow, Suschow, Tornitz, Vetschau Wüstenhain)	Schlossstraße 10 03226 Vetschau/Spreewald	(035433) 777-0 / (035433) 777 9010 www.vetschau.de / stadtverwaltung@vetschau.com Bauamt: Tel. (035433) 777 61

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

Anhang 3 Bevölkerungszahlen, Stichtag 31.12.2007

Quelle: Auskünfte der Einwohnermeldeämter im Landkreis Oberspreewald-Lausitz

Amt / Gemeinde / Stadt	Ortsteile (OT)	Einwohner	
		Ortsteile	gesamt
Amt Altdöbern			↓ 6.861
Gemeinde Altdöbern			↓ 2.908
	Altdöbern	2.669	
	OT Ranzow	86	
	OT Reddern	153	
Gemeinde Bronkow			↓ 672
	Bronkow	356	
	OT Lipten	160	
	OT Lug	156	
Gemeinde Luckaitztal			↑ 959
	OT Buchwäldchen	207	
	OT Gosda	172	
	OT Muckwar	166	
	OT Schöllnitz	414	
Gemeinde Neupetershain			↓ 1.462
Gemeinde Neu-Seeland			↑ 860
	OT Bahnsdorf	477	
	OT Lindchen	133	
	OT Lubochow	89	
	OT Ressen	161	
Stadt Calau			↓ 8.896
	Calau	5.946	
	OT Bolschwitz	142	
	OT Buckow	166	
	OT Craupe	164	
	OT Gollmitz	233	
	OT Groß-Mehßow	205	
	OT Groß-Jehser	280	
	OT Kemmen	259	
	OT Mlode	130	
	OT Saßleben	413	
	OT Werchow	658	
	OT Zinnitz	300	
Stadt Großräschen			↓ 10.898
	Großräschen	9.050	
	OT Allmosen	152	
	OT Barzig	110	
	OT Dörrwalde	185	
	OT Freienhufen	621	
	OT Saalhausen	250	
	OT Wormlage	417	
	OT Woschkow	113	
Stadt Lauchhammer			↓ 18.068
	Lauchhammer	15.947	
	OT Grünwalde	1.491	
	OT Kostebrau	630	

Amt / Gemeinde / Stadt	Ortsteile (OT)	Einwohner	
		Ortsteile	gesamt
Stadt Lübbenau/Spreewald			↓ 17.211
	Lübbenau	12.410	
	OT Bischdorf	233	
	OT Boblitz	840	
	OT Groß Beuchow	481	
	OT Groß Lübbenau	281	
	OT Groß Klessow	406	
	OT Hindenberg	151	
	OT Kittlitz	402	
	OT Klein Radden	252	
	OT Krimnitz	227	
	OT Leipe	132	
	OT Lehde	146	
	OT Ragow	591	
	OT Zerkwitz	659	
Amt Ortrand			↓ 6.715
Stadt Ortrand			↓ 2.408
Gemeinde Frauendorf			↓ 756
Gemeinde Großmehlen			↓ 1.189
Gemeinde Kroppen			↑ 762
Gemeinde Lindenau			↓ 741
Gemeinde Tettau			↑ 859
Amt Ruhland			↓ 7.936
Stadt Ruhland			↓ 3.961
Gemeinde Guteborn			↓ 588
Gemeinde Grünwald			↓ 615
Gemeinde Hermsdorf			↓ 888
Gemeinde Hohenbocka			↓ 1.118
Gemeinde Schwarzbach			↓ 766
Stadt Senftenberg			↓ 27.096
	Senftenberg	19.462	
	OT Sedlitz	907	
	OT Brieske	2.650	
	OT Großkoschen	1.471	
	OT Hosena	1.892	
	OT Niemtsch	318	
	OT Peickwitz	396	
Gemeinde Schipkau			↓ 7.369
	Schipkau	2.894	
	OT Annahütte	1.154	
	OT Drochow	241	
	OT Hörlitz	1.050	
	OT Klettwitz	1.307	
	OT Meuro	723	
Stadt Schwarzheide			↓ 6.404
Stadt Vetschau/Spreewald			↓ 9.248
	Vetschau	6.001	
	OT Göritz	183	
	OT Koßwig	252	
	OT Laasow	466	
	OT Missen	461	
	OT Naundorf	247	
	OT Raddusch	717	
	OT Repten	82	
	OT Stradow	317	
	OT Suschow	268	
	OT Ogrosen	254	