

## Gutachterausschuss Oberspreewald-Lausitz:

### Das Bodenrichtwert-Niveau 2011 im Landkreis Oberspreewald-Lausitz in Kurzform

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz hat in seinen Beratungen am 27. und 31.01.2011 die Bodenrichtwerte für baureifes Land, für Acker- und Grünland sowie für Forsten zum Stichtag 01.01.2011 beschlossen.

Insgesamt wurden **247 Bodenrichtwerte für Bauland** (163 zonale und 84 lagetypische Werte) und **15 zonale Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen** aus dem Marktgeschehen der letzten Jahre abgeleitet.

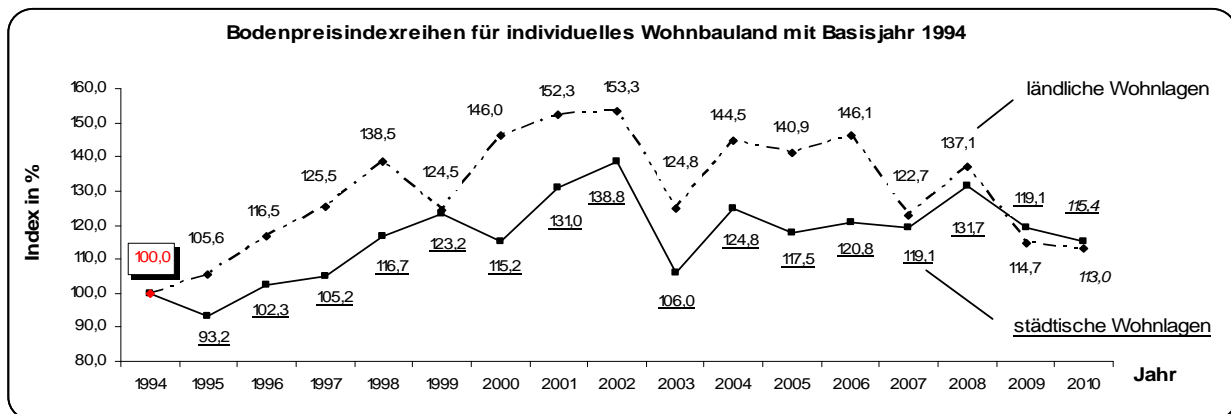
Durch das Zusammenfassen zweier oder mehrerer benachbarter Lagen mit ähnlichem Bodenwertniveau verringerte sich die Anzahl der Bodenrichtwerte für Bauland gegenüber dem Jahr 2010. Davon waren 56 frühere lagetypische Bodenrichtwerte betroffen. Allerdings wurden für 10 Gebiete neue zonale Bodenrichtwerte ermittelt. Insgesamt kann von einem stagnierenden bis leicht rückläufigen Grundstücksmarkt gesprochen werden. In nur neun Fällen erfolgte eine geringfügige Anhebung des vorjährigen Bodenrichtwertes um 1 €/m<sup>2</sup> bis maximal 6 €/m<sup>2</sup>.

Bei den land- und forstwirtschaftlichen Bodenpreisen ist überwiegend eine steigende Preisentwicklung zu verzeichnen. Das schlägt sich in der Anhebung der Bodenrichtwerte um 0,01 €/m<sup>2</sup> bis 0,04 €/m<sup>2</sup>, im Maximum um 0,07 €/m<sup>2</sup>, nieder. Nur drei Bodenrichtwerte blieben unverändert.

### Wohnbauland

**Baulücken:** Der Baulandmarkt ist schon seit Jahren von einer stagnierenden bis geringfügig fallenden preislichen Entwicklung geprägt. Nach einem kurzen Anstieg im Jahr 2008 sanken die Indizes weiterhin. Der vorläufige Preisindex für die ländlichen Wohnlagen fiel unter das Niveau des Jahres 1996 und der vorläufige Preisindex für die städtischen Wohnlagen erreichte das Niveau des Jahres 2000.

Insgesamt wurden im südlichen Bereich des Landkreises mehr als 70 % der auswertbaren Kauffälle registriert. Der Anteil der verkauften Baustellen mit einem Bodenwertniveau höher als 50 €/m<sup>2</sup> war im Jahr 2010 wesentlich geringer als im Vorjahreszeitraum.



Das Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland im ländlichen Raum liegt nach wie vor **überwiegend unter 20 €/m<sup>2</sup>**.

In den städtischen Wohnlagen (Städte einschließlich der Orts- bzw. Gemeindeteile Boblitz, Brieske-Ost, Buckow, Burkersdorf, Freienhufen, Groß Klessow, Groß- und Kleinkoschen, Kleinleipisch, Krimnitz, Meuro, Niemtsch, Sedlitz, Suschow, Werchow, und Zerkwitz) wurden Bodenrichtwerte **meist zwischen 20 €/m<sup>2</sup> und 40 €/m<sup>2</sup>** ermittelt. Höhere Bodenrichtwerte findet man nur in der Stadt Lübbenau/Spreewald und in der Kreisstadt Senftenberg. Hier ergaben sich Werte in **bevorzugten Lagen** (u.a. in See- oder Wassernähe) **zwischen 50 €/m<sup>2</sup> und 66 €/m<sup>2</sup>**.

**Wohngebiete:** Das Interesse an einem Baugrundstück in einem der 45 Wohngebiete (WG) war mit 15 Kauffällen im Jahr 2010 gegenüber 2009 annähernd gleichbleibend niedrig. Das vereinzelt Kaufgeschehen konzentrierte sich wie schon in den Jahren zuvor zu 80 % auf den südlichen Bereich des Landkreises. Die meisten Aktivitäten wurden am Rande von Großräschen, nahe dem entstehenden Ilse-See, registriert, wo weitere sechs Baustellen veräußert wurden.

Da in vielen Wohngebieten schon seit langer Zeit keine Verkäufe stattgefunden haben, hat sich der Gutachterausschuss entschlossen, mehrere Gebiete zusammenzufassen bzw. diese in die Wohnlagen der angrenzenden Bereiche zu integrieren. Dadurch reduzierte sich die Zahl der ausgewiesenen Bodenrichtwerte erheblich.

Das Bodenrichtwertniveau liegt **mehrheitlich unter 50 €/m<sup>2</sup>**. Bodenrichtwerte über 50 €/m<sup>2</sup> weisen vor allem die Wohngebiete in der Kreisstadt Senftenberg mit dem Gemeindeteil Kleinkoschen, in Großräschen und in Lübbenau/Spreewald mit dem Ortsteil Zerkwitz auf.

## Gewerbe- und Industriebauland

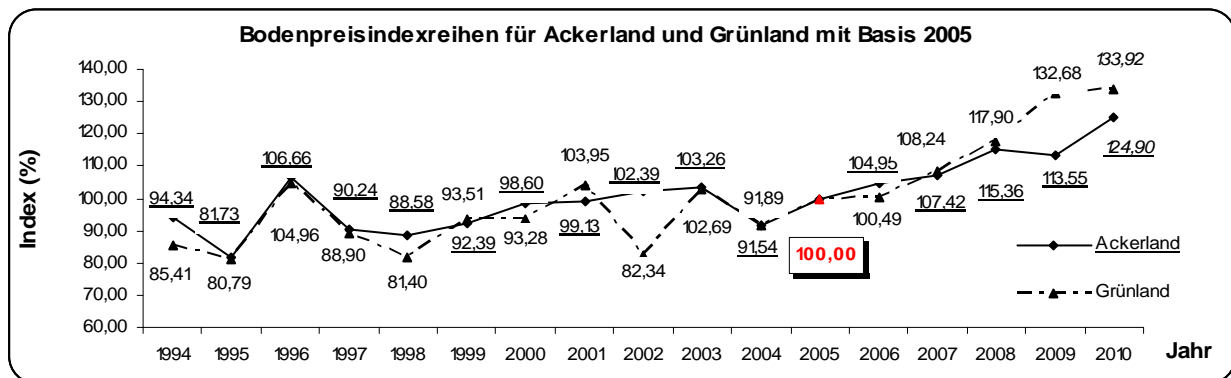
Seit einigen Jahren ist eine sinkende Tendenz des Bodenwertniveaus für Gewerbe- und Industriebauland zu verzeichnen. Trotz guter bis sehr guter Verkehrsanbindungen siedelten sich nur wenige Unternehmen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz an. In den letzten Jahren wurden oft nur noch wenige Kauffälle pro Jahr registriert. Im Jahr 2010 wechselten neun Grundstücke den Eigentümer. Die relativ niedrigen Gewerbebaulandpreise, die einen weiter fallenden Preisindex bewirkten, verursachten die Reduzierung von sechs Bodenrichtwerten um 1 €/m<sup>2</sup> bis maximal 4 €/m<sup>2</sup>.

Das Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreies Bauland liegt in den Gewerbe- und Industriegebieten zum größten Teil **zwischen 6 €/m<sup>2</sup> und 10 €/m<sup>2</sup>**. Für nur drei dieser Gebiete wurden Bodenrichtwerte in Höhe von 12 €/m<sup>2</sup> bzw. 13 €/m<sup>2</sup> beschlossen.

## Landwirtschaftliche Flächen

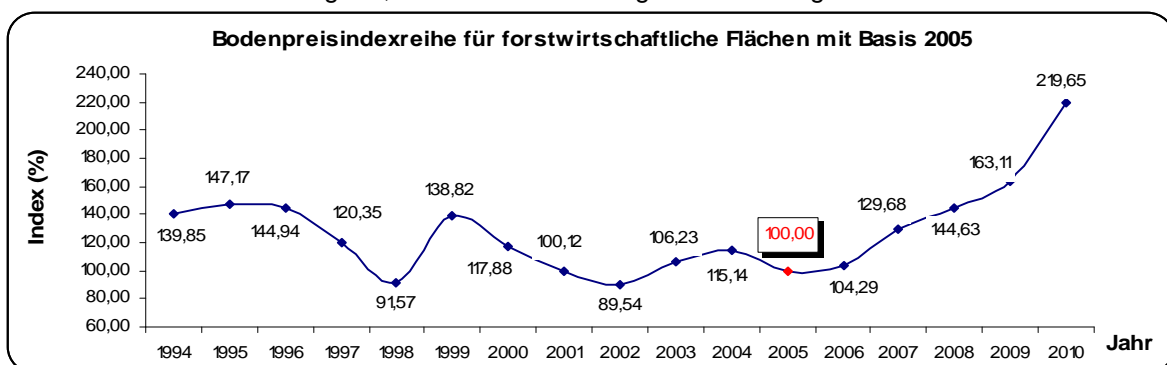
Im südlichen Raum des Landkreises waren die Vertragszahlen bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Jahr 2010 leicht rückläufig. Das wirkte sich nur unwesentlich auf das Preisniveau der Acker- und Grünlandflächen aus. Im nördlichen Raum wurden höhere Preise als im Vorjahr erzielt. Die weiter ansteigenden Indizes bestätigten den steigenden Trend. (siehe nachfolgende Grafik).

Die Bodenrichtwerte für Ackerland liegen nun **zwischen 0,21 €/m<sup>2</sup> und 0,28 €/m<sup>2</sup>** und die Bodenrichtwerte für Grünland variieren **von 0,22 €/m<sup>2</sup> bis 0,34 €/m<sup>2</sup>**.



## Forstwirtschaftliche Flächen

Die Vertragszahlen über forstwirtschaftliche Flächen blieben im Jahr 2010 gegenüber dem Vorjahr stabil. Das Preisniveau ist weiter steigend, was aus der nachfolgenden Grafik gut erkennbar ist.



Die Brandbreite der beschlossenen fünf Bodenrichtwerte für Forsten incl. Aufwuchs reicht **von 0,21 €/m<sup>2</sup> bis 0,23 €/m<sup>2</sup>**.

## Service

Anfragen zu den neuen Bodenrichtwerten können in mündlicher und schriftlicher Form von jedermann an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Sitz: beim Kataster- und Vermessungsamt, Parkstraße 4-7, 03205 Calau gerichtet werden. Tel.: (03541) 870 5391-5394

Über die öffentliche Auslegung der Bodenrichtwerte wird der Gutachterausschuss rechtzeitig informieren. Weitere Informationen finden Sie unter: <http://www.gutachterausschuss-bb.de>