

Das Bodenrichtwert-Niveau 2012 im Landkreis Oberspreewald-Lausitz in Kurzform

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz hat in seinen Beratungen am 06. und 08.02.2012 die Bodenrichtwerte für baureifes Land, für Acker- und Grünland sowie für Forsten zum Stichtag 01.01.2012 beschlossen.

Insgesamt wurden **246 zonale Bodenrichtwerte für Bauland** 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 2011. Davon waren 5 frühere Bodenrichtwerte betroffen. Allerdings wurden für 4 Zonen neue Bodenrichtwerte ermittelt. Nach wie vor stagniert der Grundstücksmarkt bzw. ist leicht rückläufig. Deshalb blieben 86 % der Bodenrichtwerte unverändert.

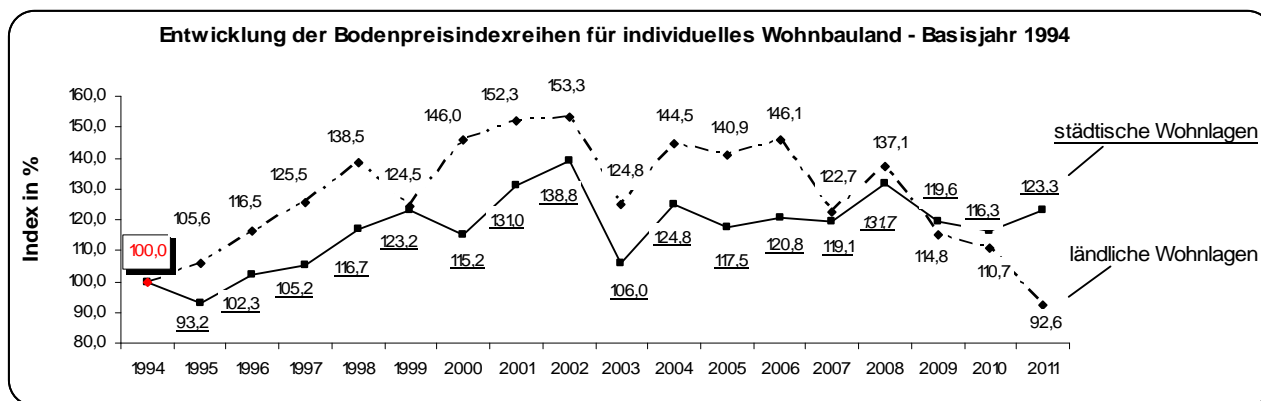
Für 15 Bodenrichtwerte beschloss der Gutachterausschuss eine Reduzierung um 1 €/m² bis 2 €/m². Vier Werte wurden bis zu 4 €/m² gesenkt. Eine geringfügige Erhöhung um 1 €/m² bis 2 €/m² erfolgte hingegen bei neun Bodenrichtwerten. Nur in Lübbenau/Spreewald wurde ein Bodenrichtwert um 8 €/m² angehoben.

Bei den landwirtschaftlichen Bodenpreisen ist überwiegend eine steigende Preisentwicklung zu verzeichnen. Das schlägt sich in der Anhebung der Bodenrichtwerte um 0,02 €/m² bis 0,08 €/m² nieder. Nur zwei Bodenrichtwerte blieben unverändert. Bei den forstwirtschaftlichen Grundstücken wurden nur für zwei Zonen die Bodenrichtwert um 0,04 €/m² bzw. 0,05 €/m² angehoben. Die anderen drei 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 sank der vorläufige Preisindex für die ländlichen Wohnlagen unter das Niveau des Jahres 1995. Der vorläufige Preisindex für die städtischen Wohnlagen stieg hingegen wieder leicht an.

Insgesamt wurden etwas mehr Baustellen (+ 17 %) gegenüber dem Jahr 2010 verkauft. Im südlichen Bereich des Landkreises wurden mehr als 70 % der auswertbaren Kauffälle registriert.



Das Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland im ländlichen Raum liegt nach wie vor **überwiegend unter 20 €/m²**.

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 €/m² und 40 €/m²** 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 €/m² und 66 €/m²**.

Wohngebiete: Das Interesse an einem Baugrundstück in einem der 45 Wohngebiete (WG) war mit 5 Kauffällen im Jahr 2011 extrem niedrig.

Das Bodenrichtwertniveau liegt **mehrheitlich unter 50 €/m²**. Bodenrichtwerte über 50 €/m² 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

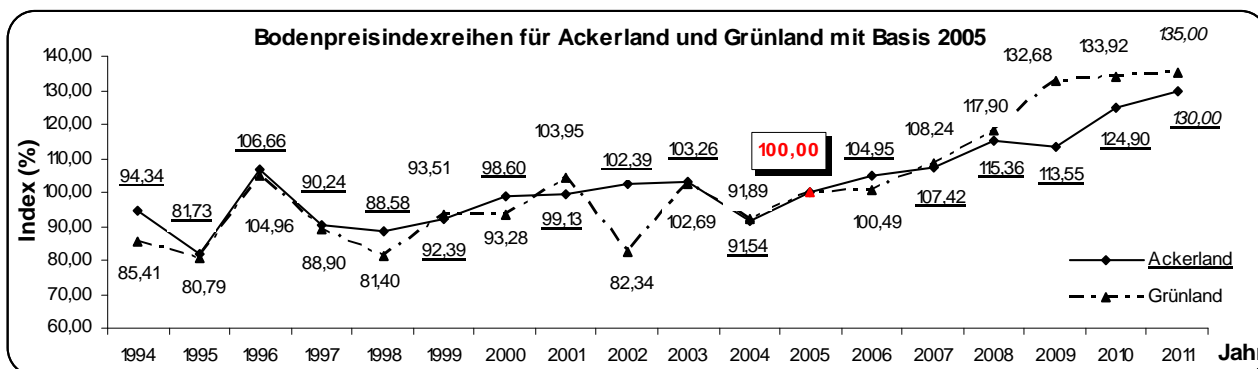
Seit einigen Jahren ist eine sinkende Tendenz des Bodenwertniveaus für Gewerbe- und Industriebauland zu verzeichnen. Trotz guter bis sehr guter Verkehrsanbindungen siedelten sich nur wenige Unternehmen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz an. In den letzten Jahren wurden oft nur noch wenige Kauffälle pro Jahr registriert. Im Jahr 2011 wechselten sieben Grundstücke den Eigentümer. Die relativ niedrigen Gewerbebaulandpreise, die einen weiter fallenden Preisindex bewirkten, verursachten die Reduzierung von fünf Bodenrichtwerten um 1 €/m² bis 2 €/m².

Das Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreies Bauland liegt in den Gewerbe- und Industriegebieten zum größten Teil **zwischen 6 €/m² und 10 €/m²**. Für nur zwei dieser Gebiete wurden Bodenrichtwerte in Höhe von 12 €/m² bzw. 13 €/m² beschlossen.

Landwirtschaftliche Flächen

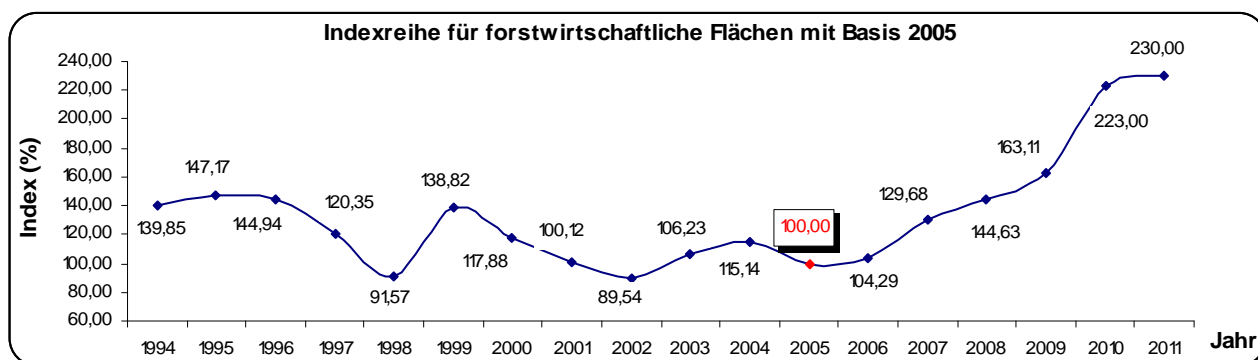
Die Vertragszahlen waren bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Jahr 2011 leicht rückläufig. Dennoch stiegen die Preise weiterhin leicht an, wie die seit 2004 ansteigenden Indizes bestätigen (siehe nachfolgende Grafik).

Die Bodenrichtwerte für **Ackerland** liegen nun **zwischen 0,23 €/m² und 0,33 €/m²** und die Bodenrichtwerte für **Grünland** variieren **von 0,28 €/m² bis 0,34 €/m²**.



Forstwirtschaftliche Flächen

Die Vertragszahlen über forstwirtschaftliche Flächen gingen im Jahr 2011 gegenüber dem Vorjahr ebenfalls leicht zurück. Das Preisniveau ist dennoch weiter steigend, was aus der nachfolgenden Grafik erkennbar ist.



Die Brandbreite der beschlossenen fünf Bodenrichtwerte für Forsten incl. Aufwuchs reicht **von 0,21 €/m² bis 0,26 €/m²**.

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.: (035 41) 870 - 53 92 bis 53 94

Die öffentliche Auslegung der Bodenrichtwerte in den Städten und Ämtern des Landkreises sowie der Gemeinde Schipkau erfolgt vom 23.02.2012 bis 22.03.2012.

Weitere Informationen finden Sie unter <http://www.gutachterausschuss-bb.de>. Eine gebührenfreie Einsicht in die landeseinheitlichen digitalen Bodenrichtwerte ist unter <http://www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm> möglich.