

## Gutachterausschuss Oberspreewald-Lausitz:

### Das Bodenrichtwert-Niveau 2010 im Landkreis Oberspreewald-Lausitz in Kurzform

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz hat in seinen Beratungen am 27. und 29.01.2010 die Bodenrichtwerte für baureifes Land, für Acker- und Grünland sowie für Forsten zum Stichtag 01.01.2010 beschlossen.

Insgesamt wurden **293 Bodenrichtwerte für Bauland** und **15 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen** aus dem Marktgeschehen der letzten Jahre abgeleitet. Das sind zwei Bodenrichtwerte für Bauland weniger als im Vorjahr. Erstmals wurden Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen ermittelt.

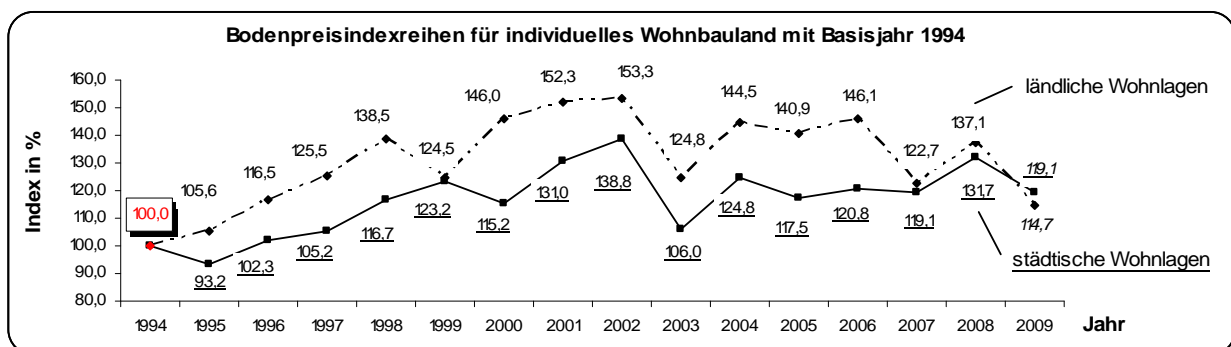
Bei 63 % der Bodenrichtwerte für Bauland wurden wegen des stagnierenden Marktes keine Veränderungen vorgenommen. Für 86 Bodenrichtwerte (29 %) beschloss der Gutachterausschuss eine Absenkung überwiegend um 1 €/m<sup>2</sup> bis 2 €/m<sup>2</sup>. Die maximale Reduzierung lag bei 9 €/m<sup>2</sup>. Obgleich die Baulandindizes wieder leicht fallend waren, wurden 10 Bodenrichtwerte in bevorzugten Lagen um 1 €/m<sup>2</sup> bis 2 €/m<sup>2</sup> angehoben. Zwei Bodenrichtwerte wurden aufgehoben.

Bei den landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten erfolgte eine Entkopplung zweier Zonenbereiche (dem so genannten Beckenland). Daher werden nun für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz je fünf Bodenrichtwerte für Ackerland, Grünland und Forstflächen ausgewiesen. Die Hälfte aller Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen blieb unverändert. Drei Bodenrichtwerte stiegen um 0,01 €/m<sup>2</sup> bis 0,03 €/m<sup>2</sup>. Nur ein Bodenrichtwert erfuhr eine Absenkung um 0,03 €/m<sup>2</sup>.

## 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 wieder. Der extreme Rückgang der Vertragszahlen im ländlichen Raum auf einen historischen Tiefstand führte zu einer weiteren negativen Preisentwicklung.

Insgesamt wurden im südlichen Bereich des Landkreises mehr als 80 % der auswertbaren Kauffälle registriert, der somit wieder dominierend war. Besonders in der Kreisstadt Senftenberg fanden in zentrumsnahen Stadtumgebungen verhältnismäßig viele Verkäufe (etwa ¼) im höheren Preissegment statt.



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 neu erschlossenen Wohngebiete (WG) war mit 12 Kauffällen im Jahr 2009 gegenüber 2008 gleichbleibend. Das Kaufgeschehen konzentrierte sich wie in den Vorjahren auf den südlichen Bereich des Landkreises. Am Rande von Großräschen, nahe dem entstehenden Ilse-See, wurden weitere fünf Bauparzellen an Bauwillige veräußert. Ansonsten gab es nur vereinzelte Aktivitäten.

Das Bodenrichtwertniveau in den Wohngebieten 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 Ortsteil Kleinkoschen und die Wohngebiete in Lübbenau/Spreewald mit dem Ortsteil Zerkwitz auf.

### **Gewerbe- und Industriebauland**

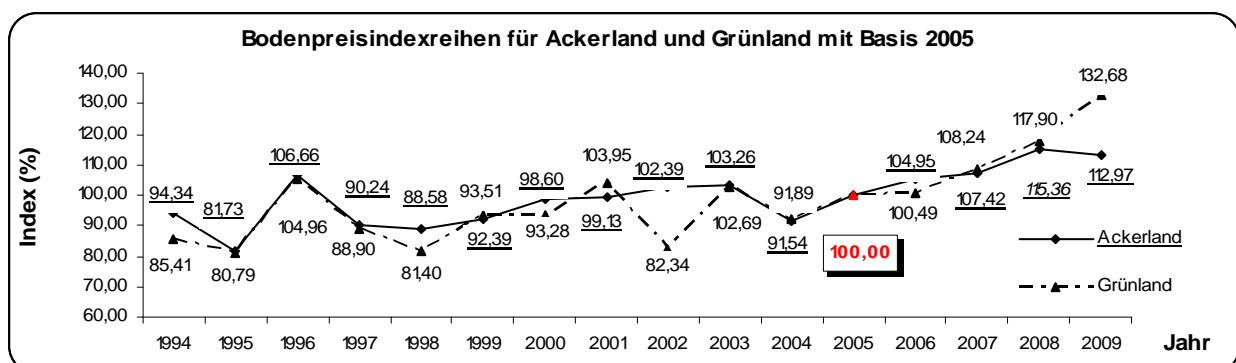
Seit einigen Jahren ist eine leicht sinkende Tendenz des Bodenwertniveaus für Gewerbe- und Industriebauland zu verzeichnen. Trotz guter bis sehr guter Verkehrsanbindungen siedelten sich nur wenige Unternehmen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz an. Der extreme Rückgang der Vertragszahlen seit dem Jahr 2000 ist dafür ein Beleg. Meistens wurden nur noch 5 Kauffälle pro Jahr registriert.

Das Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreies Bauland liegt in den Gewerbe- und Industriegebieten hauptsächlich **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. 15 €/m<sup>2</sup> beschlossen. Die Preise für Gewerbebauland an alten Standorten bewegen sich überwiegend in der unteren Bandbreite der neuen Gebiete.

### **Landwirtschaftliche Flächen**

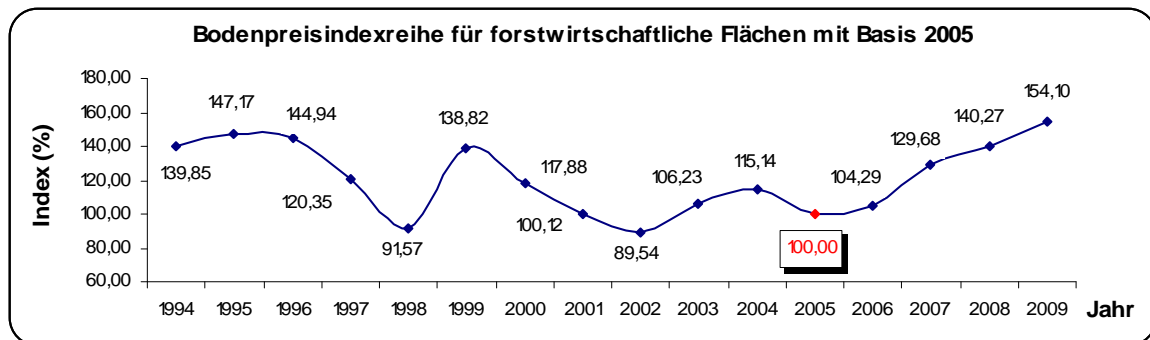
Das Kaufinteresse an landwirtschaftlichen Flächen war auch im Jahr 2009 gleichbleibend hoch. Das wirkte sich auf das Preisniveau der Acker- und Grünlandflächen aus, das seit dem Jahr 2004 eine stetig steigende Tendenz aufweist (siehe nachfolgende Grafik).

Die Bodenrichtwerte für **Ackerland** liegen nun **zwischen 0,19 €/m<sup>2</sup> und 0,25 €/m<sup>2</sup>** und die Bodenrichtwerte für **Grünland** variieren **von 0,21 €/m<sup>2</sup> bis 0,27 €/m<sup>2</sup>**.



## Forstwirtschaftliche Flächen

Zwar haben sich die Vertragszahlen über forstwirtschaftliche Flächen im Jahr 2009 gegenüber dem Vorjahr mehr als halbiert, dennoch stieg das Preisniveau erheblich an. Das ist aus der nachfolgenden Grafik gut erkennbar.



Die Bandbreite der erstmals beschlossenen fünf Bodenrichtwerte für Forsten incl. Aufwuchs reicht von **0,17 €/m<sup>2</sup> bis 0,22 €/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

Ab diesem Jahr werden die Bodenrichtwerte in digitaler Form veröffentlicht. Dazu wird eine Bodenrichtwert-DVD als amtliches Medium erstellt, die voraussichtlich ab Anfang April 2010 zur Verfügung stehen wird. Die Bodenrichtwert-DVD ersetzt die bisher bekannte Bodenrichtwertkarte in Druckform.

Bei Interesse kann diese DVD nach Erscheinen gegen eine Schutzgebühr von 30,00 € zzgl. MwSt. käuflich erworben werden. Vorbestellungen sind möglich.

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