

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Landkreisen Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz informiert:

Grundstücksmarkttendenzen im Landkreis Spree-Neiße im Jahr 2013

1. Statistische Übersicht

Die Aussagen zum Grundstücksmarkt 2013 stützen sich auf die **1.380 Verträge**, die im Zeitraum vom 01.01.2013 bis 31.12.2013 abgeschlossen und in der Geschäftsstelle bis zum 15.02.2014 im Posteingang registriert wurden.

Unter den 1.373 in der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) registrierten Verträgen befanden sich 43 Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren. Das sind drei mehr als im Vorjahr.

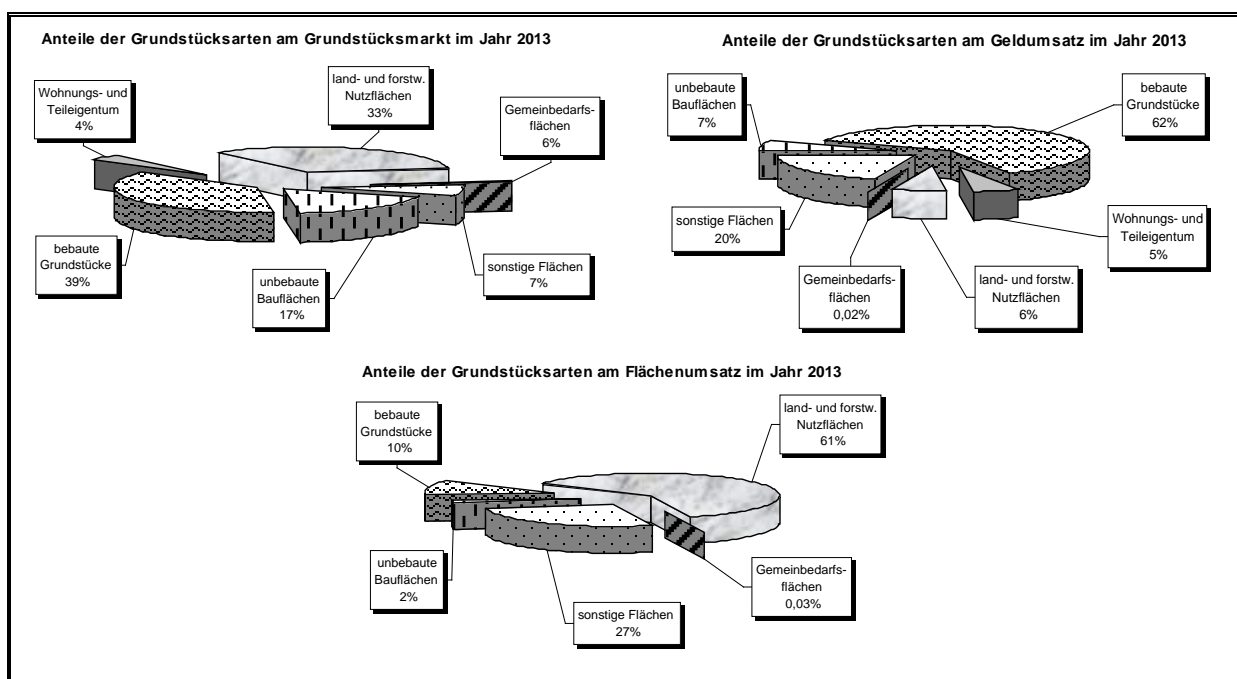
Die Umsatzzahlen 2013 haben sich auf den örtlichen Grundstücksmärkten unterschiedlich entwickelt. Insgesamt sind die in der AKS registrierten **Vertragszahlen um 38 Verträge zurückgegangen**. Damit waren gegenüber dem Vorjahr beim **Flächenumsatz rd. 67,5 ha** und beim **Geldumsatz rd. 1,8 Mio. € weniger** zu verbuchen.

Grundstücksart	Vertragszahlen			Geldumsatz (Mio. €)			Flächenumsatz (ha)		
	2012	2013	proz.	2012	2013	proz.	2012	2013	proz.
unbebaute Bauflächen	251	239	-4,8%	3,4	4,7	38,0%	41,1	40,3	-2,0%
bebaute Grundstücke	502	516	2,8%	43,1	43,7	1,3%	265,4	222,4	-16,2%
Wohnungs- und Teileigentum	57	53	-7,0%	3,8	3,7	-2,3%	-	-	-
land- und forstw. Nutzflächen	438	458	4,6%	7,2	4,6	-36,5%	1.614,9	1.325,6	-17,9%
Gemeinbedarfsflächen	47	6	-87,2%	0,08	0,02	-80,0%	11,5	0,7	-93,5%
sonstige Flächen	116	101	-12,9%	15,2	14,3	-5,8%	314,7	591,0	87,8%
Summe:	1.411	1.373	-2,7%	72,8	71,0	-2,5%	2.247,6	2.180,1	-3,0%

Tab. 1 Entwicklung der Umsätze innerhalb der Teilmärkte

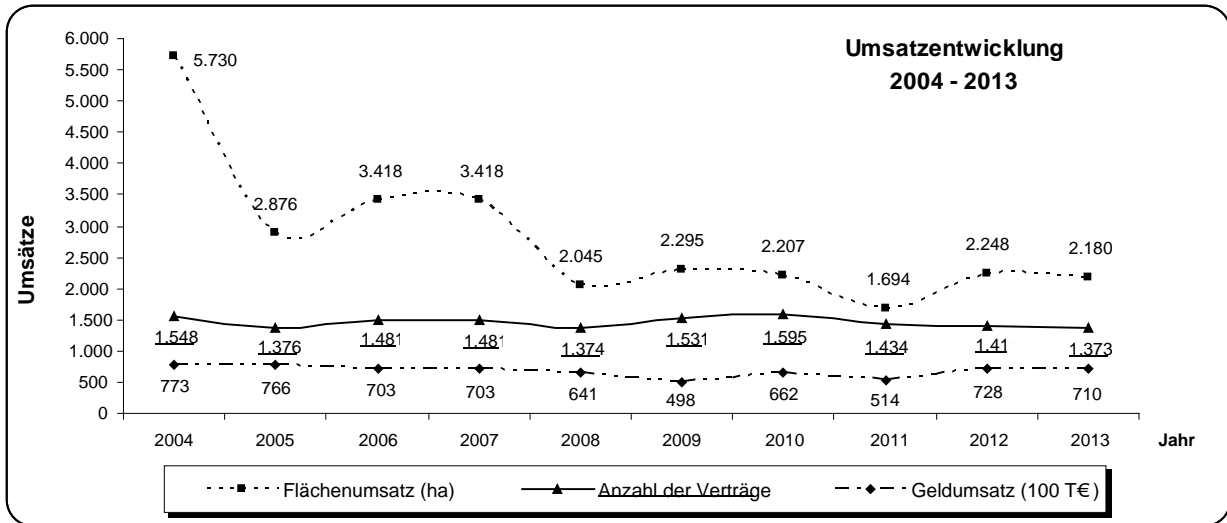
Anmerkung: Verträge, in denen mehrere Grundstücke oder Grundstücke mit unterschiedlichen Nutzungsarten mit ausgewiesenen Kaufpreisantteilen veräußert wurden, werden demgemäß aufgeteilt und in entsprechend mehreren separaten Datensätzen in der AKS erfasst. Daher weicht die Anzahl der Vertragsvorgänge in der AKS um 7 Datensätze gegenüber den im Posteingang registrierten Vertragszahlen ab.

Die folgenden Diagramme verdeutlichen die unterschiedlichen prozentualen Anteile der Teilmärkte bei den Umsatzzahlen.



Grafik 1 Anteile der Teilmärkte an den Umsatzzahlen

Zusammenfassend veranschaulicht die folgende Grafik die Entwicklung der Vertragszahlen sowie der Flächen- und der Geldumsätze in den letzten zehn Jahren.

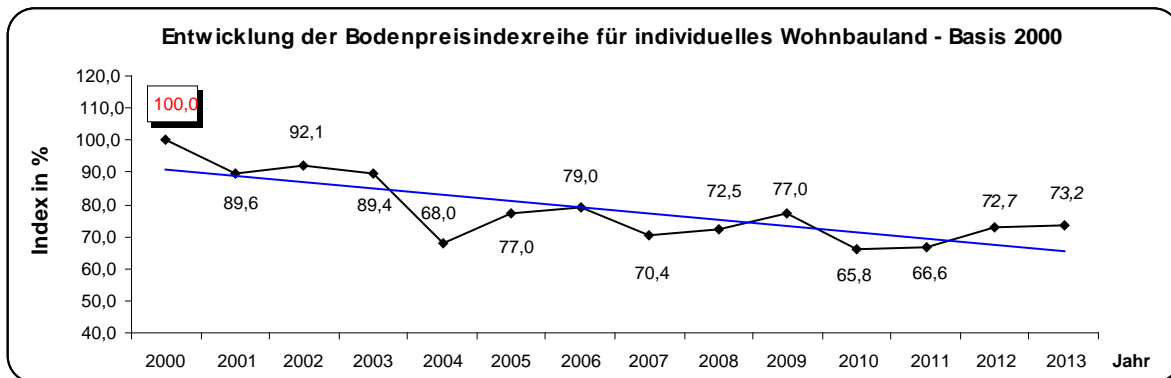


Grafik 2 Umsatzentwicklungen im 10-Jahres-Zeitraum

2. Preisniveau und Preisentwicklung von Wohnbauland

Das Preisniveau für **individuelles Wohnbauland** ist gegenüber dem Jahr 2012 wieder leicht gestiegen. Die Preise für durchschnittlich 960 m² großes Bauland (300 m² bis 1.874 m²) streuten in einer Bandbreite von **9,00 €/m² bis 75,00 €/m²** und ergaben einen arithmetischen **Mittelwert von rd. 26 €/m²** (Vorjahr: rd. 22 €/m²).

Die **Preisentwicklung** des individuellen Wohnbaulandes ist aus der Bodenpreisindexreihe ersichtlich. Der Trend der letzten 10 Jahre ist fallend bzw. seit dem Jahr 2004 eher stagnierend. Ob sich der leichte Aufwärtstrend der Jahre 2012 / 2013 weiter fortsetzt, bleibt abzuwarten.



Grafik 3 Entwicklung der Bodenpreisindexreihe für individuelles Wohnbauland

Die meisten Kauffälle konnten in Kolkwitz und Burg (Spreewald) registriert werden. Für einige der anderen Gemeinden wurden nur ein bis maximal drei Verträge über individuelles Wohnbauland verzeichnet.

Höhere Grundstückspreise sorgten für eine Anhebung von 16 Bodenrichtwerten. Allerdings wurden auf Grund geringerer Bodenpreise in einigen Gemeinden auch 7 Bodenrichtwerte gesenkt. Die restlichen Bodenrichtwerte blieben gegenüber dem Stichtag 31.12.2012 unverändert.

3. Das Preisniveau von Gewerbebauand

In den Gewerbe- und Industriegebieten des Landkreises Spree-Neiße wurden elf Grundstücke oder Grundstücksteile verkauft. Die Preisspanne für **Gewerbebauand** reichte von **5,00 €/m² bis 31,64 €/m²**. Der **mittlere Preis** lag bei **rd. 21,20 €/m²**. Die Preise in der oberen Bandbreite der Preisspanne wurden für Handelsflächen innerhalb der Gewerbegebiete erzielt.

Für **Bauland in Industriegebieten** wurden die Grundstücke für **5,00 €/m² bis 8,50 €/m²** und im **Durchschnitt** für **rd. 6,80 €/m²** (Vorjahr: 6,40 €/m²) veräußert.

Auf Grund von Preissteigerungen in zwei Gewerbegebieten wurden die bisherigen Bodenrichtwerte um 1 €/m² bzw. 8 €/m² angehoben. Bei allen anderen Gebieten blieben die Bodenrichtwerte konstant.

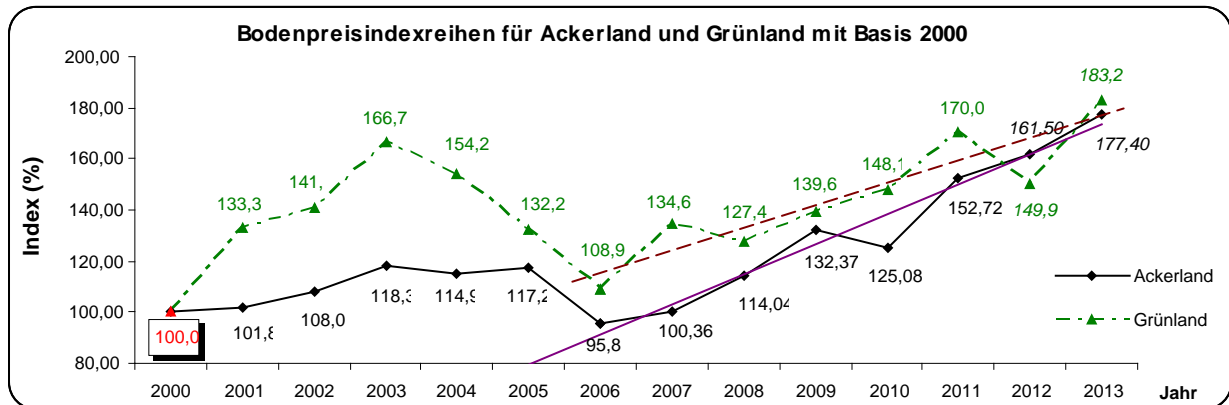
4. Preisniveau und Preisentwicklung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke

Für das Jahr 2013 standen 171 geeignete Kauffälle über reine landwirtschaftliche Nutzflächen in ortsfernen Lagen zur Verfügung.

Reines **Ackerland** wechselte 105-mal seinen Eigentümer. Die Preise streuten von **0,09 €/m² bis 0,75 €/m²** und lagen im **Mittel** bei **0,36 €/m²**. Die Ackerflächen waren 0,25 ha bis 80,2 ha und im Durchschnitt 3,2 ha groß. Die Ackerzahlen variierten von 21 bis 46 und ergaben einen Durchschnittswert von 31.

Die Preisspanne von 47 reinen **Grünlandflächen** reichte von **0,20 €/m² bis 0,79 €/m²** und lag im **Durchschnitt** bei **0,33 €/m²**. Die mittlere Flächengröße lag bei 1,4 ha (Spanne: 0,3 ha bis 6,85 ha). Die Grünlandzahlen wiesen eine Bandbreite von 27 bis 58 auf. Daraus errechnete sich eine mittlere Grünlandzahl von 35.

Aus der folgenden Grafik sind die **Entwicklungen der Acker- und Grünlandindizes**, die die Entwicklung der Grundstücksmärkte innerhalb des landwirtschaftlichen Bodenverkehrs wiedergeben, erkennbar.

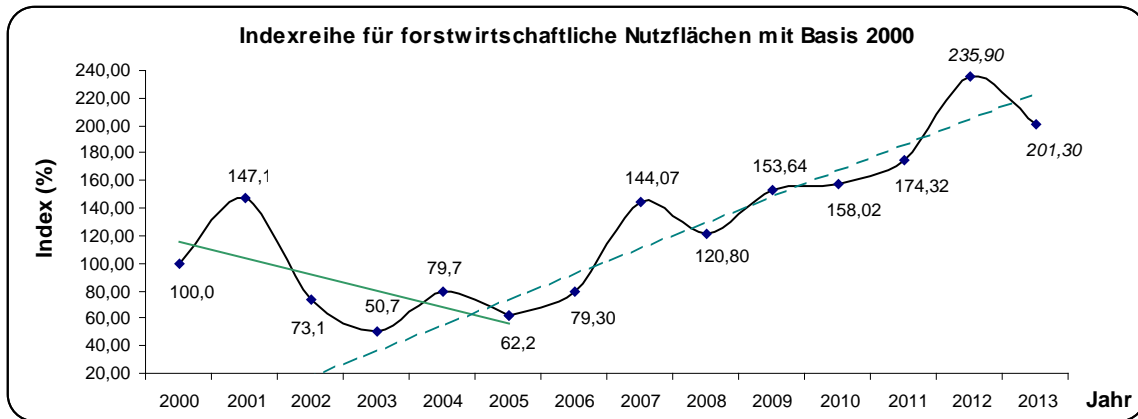


Grafik 5 Entwicklung der Bodenpreisindexreihen für Acker- und Grünland

Diese positive Entwicklung schlug sich in der teilweisen Erhöhung der zonalen Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland um 0,02 €/m² bis 0,03 €/m² nieder.

Im Berichtsjahr wurden 77 Verträge über **forstwirtschaftlichen Nutzflächen** geschlossen, dreizehn weniger als im Vergleichszeitraum. Das gezahlte Preisniveau variiert zwischen **0,08 €/m² und 0,81 €/m²**. Der **durchschnittliche Preis** stieg um 0,02 €/m² auf **0,33 €/m²** (inklusive Aufwuchs). Die Waldgrundstücke waren 0,3 ha bis 47,1 ha und im Mittel 4,6 ha groß.

Der stetige Preiszuwachs seit 2005 spiegelt sich insbesondere in der **Entwicklung der Waldpreisindexreihe** wider.



Grafik 6 Entwicklung der Bodenpreisindexreihe für forstwirtschaftliche Nutzflächen

5. Preisniveau ausgewählter bebauter Grundstücke und Eigentumswohnungen

Die in der Tabelle dargestellten Kaufpreise für individuelle Wohnhausgrundstücke basieren auf geeigneten Kaufverträgen über 142 freistehende Einfamilienhäuser, 21 Doppelhaushälften und 7 Reihenhäuser.

Für die Ermittlung von Wohnflächenpreisen für die 28 geeigneten Eigentumswohnungen standen nicht genügend Informationen zur Verfügung, daher werden nur die Gesamtkaufpreise angegeben.

Teilmarkt	Spanne	Durchschnitt (Vorjahr)
Bebaute Grundstücke		
freistehende Einfamilienhäuser	8 T€ – 240 T€	88 T€ (99 T€)
Doppelhaushälften	17 T€ – 160 T€	82 T€ (86 T€)
Reihenhäuser	6 T€ – 137 T€	55 T€ (57 T€)
Eigentumswohnungen		
Erstverkäufe (Neubauten)	40 T€ – 168 T€	120 T€ (98 T€)
Weiterveräußerungen (Alt- und Plattenbauten)	2 T€ – 85 T€	31 T€ (59 T€)
Weiterveräußerungen (Neubauten)	70 T€ – 110 T€	90 T€ (55 T€)

Tab. 2 Preisniveau individueller Wohnhäuser und Eigentumswohnungen

Die meisten der verkauften Eigenheime (43 %) befinden sich in den Städten Guben, Spremberg, Forst (Lausitz) und Welzow.

Das Marktgeschehen bei Eigentumswohnungen konzentrierte sich hauptsächlich auf die Stadt Spremberg und die Gemeinde Burg (Spreewald).