

## Der Grundstücksmarkt im Landkreis Oberspreewald-Lausitz im I. Halbjahr 2010

### 1. Statistische Übersicht

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz hat bisher **532 Verträge**, die zwischen dem **01.01.2010 und 30.06.2010** notariell beurkundet wurden, in die Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) aufgenommen. Das ist ein Rückgang gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 7 %. Aus der folgenden Tabelle ist die Entwicklung der Gesamtumsätze innerhalb der verschiedenen Grundstücksarten ersichtlich.

Grundstücksart	30. Juni		Veränderung	
	2009*	2010	absolut	prozentual
unbebaute Bauflächen	86	91	5	6%
bebaute Grundstücke	199	201	2	1%
Wohnungs- und Teileigentum	27	27	0	0%
land- und forstw. Nutzflächen	138	122	-16	-12%
Gemeinbedarfsflächen	36	16	-20	-56%
sonstige Flächen	46	40	-6	-13%
<b>Summe:</b>	<b>532</b>	<b>497</b>	<b>-35</b>	<b>-7%</b>

\* Zahlen zum Zeitpunkt der Erstellung aktualisiert

Der **Flächenumsatz** ist gegenüber dem Vergleichszeitraum ebenfalls **um rd. 7 % zurückgegangen** (von 555,0 ha auf 517,6 ha). Innerhalb der einzelnen Teilmärkte sieht das allerdings sehr unterschiedlich aus. Einer Zunahme von 41 % an veräußerten Bauflächen steht ein Rückgang von 76 % des Flächenumsatzes der sonstigen Flächen gegenüber.

Der **Geldumsatz** ging um 4,0 Mio. € zurück und ist somit **um 16 % gesunken**.

Bis zum 30.06.2010 wurden **25 Zwangsversteigerungen** in der Automatisierten Kaufpreissammlung registriert. Das sind **zwei weniger** als im Vergleichszeitraum.

### 2. Preisentwicklung von Wohnbauland

Gegenüber dem Jahr 2008 ist das Preisniveau in den **ländlichen Wohnlagen stagnierend bis steigend**. Allerdings standen nur 4 normal große Baugrundstücke für eine Analyse zur Verfügung. Zwei weitere Grundstücke setzten sich aus Bauland, Gartenland und landwirtschaftlichen Nutzflächen zusammen. Die Preise für durchschnittlich 960 m<sup>2</sup> großes Bauland streuten in einer Bandbreite **von 16,00 €/m<sup>2</sup> bis 32,26 €/m<sup>2</sup>** und ergaben einen **Mittelwert** von rd. **23,50 €/m<sup>2</sup>**.

In den **städtischen Wohnlagen** ist eine sehr unterschiedliche Marktlage zu verzeichnen. In drei von acht Kauffällen lagen die Bodenpreise über dem ausgewiesenen Bodenrichtwert. Bei den übrigen Verkäufen war das Preisniveau stagnierend bis geringfügig fallend. Insgesamt bewegten sich die Preise **zwischen 13,97 €/m<sup>2</sup> und 60,00 €/m<sup>2</sup>** und lagen **im Mittel bei 39 €/m<sup>2</sup>** bei durchschnittlich 880 m<sup>2</sup> großen Grundstücken.

In den neu erschlossenen **Wohngebieten** wurden nur drei Kauffälle registriert. Die Preise variierten zwischen 50 €/m<sup>2</sup> und 59 €/m<sup>2</sup> und ergaben einen mittleren Preis von 53 €/m<sup>2</sup>, der erheblich über dem Vorjahresmittel von 46 €/m<sup>2</sup> liegt.

### 3. Preisentwicklung von Gewerbebauland

In den Gewerbegebieten des Landkreises wurden acht Grundstücke verkauft. Ihre Preise fügten sich mit 6,00 €/m<sup>2</sup> bis 11,29 €/m<sup>2</sup> in das Preisniveau des Vorjahres ein. Der durchschnittliche Grundstückspreis lag bei 8,60 €/m<sup>2</sup>.

#### **4. Preisentwicklung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke**

Die im I. Halbjahr 2010 vereinbarten Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen lagen in der Preisspanne der I. Halbjahre von 2008/2009. Der durchschnittliche Preis für Ackerland stieg nur geringfügig (um 0,01 €/m<sup>2</sup>) auf 0,24 €/m<sup>2</sup>. Beim Grünland blieb der mittlere Preis bei 0,23 €/m<sup>2</sup>.

Im I. Halbjahr 2010 wurden ähnlich viele **forstwirtschaftlichen Nutzflächen** verkauft, wie im gleichen Vorjahreszeitraum. Das gezahlte Preisniveau variiert zwischen 0,07 €/m<sup>2</sup> und 0,44 €/m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Preis stieg um 2 Cent pro Quadratmeter gegenüber dem Vergleichszeitraum auf 0,22 €/m<sup>2</sup>.

#### **5. Preisniveau ausgewählter bebauter Grundstücke**

Die in der Tabelle dargestellten Kaufpreise für individuelle Wohnhausgrundstücke basieren auf 76 geeigneten Kaufverträgen.

Die Wohnflächenpreise bei Eigentumswohnungen ergaben sich aus der Auswertung von 16 Verträgen.

Teilmarkt	Spanne	Durchschnitt
<b>Bebaute Grundstücke (Gesamtkaufpreis)</b>		
freistehende Einfamilienhäuser	10 T€ – 193 T€	82 T€
Doppelhaushälften	18 T€ – 94 T€	51 T€
Reihenhäuser	15 T€ – 50 T€	26 T€
<b>Eigentumswohnungen (Wohnflächenpreise)</b>		
in der Rechtsform des Wohnungseigentums errichtet	786 €/m <sup>2</sup> – 1.000 €/m <sup>2</sup>	895 €/m <sup>2</sup>
Umwandlungen	325 €/m <sup>2</sup> – 1.455 €/m <sup>2</sup>	840 €/m <sup>2</sup>

Von den Eigenheimen liegen 29 % im nördlichen Bereich und 71 % im Süden des Landkreises.

Die Eigentumswohnungen befinden sich bis auf eine alle im südlichen Raum des Landkreises Oberspreewald-Lausitz.

*Stand der Erarbeitung: 01.09.2010*