

Gutachterausschuss Oberspreewald-Lausitz:

Der Grundstücksmarkt im Landkreis Oberspreewald-Lausitz im I. Halbjahr 2009

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz hat bisher **511 Verträge**, die zwischen dem **01.01.2009 und 30.06.2009** notariell beurkundet wurden, in die Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) aufgenommen. Das ist ein Rückgang gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 17 %. Aus der folgenden Tabelle ist die Entwicklung der Gesamtumsätze innerhalb der verschiedenen Grundstücksarten ersichtlich.

Grundstücksart	30. Juni		Veränderung	
	2008	2009	absolut	prozentual
unbebaute Bauflächen	127	84	-43	-34%
bebaute Grundstücke	210	193	-17	-8%
Wohnungs- und Teileigentum	14	19	5	36%
land- und forstw. Nutzflächen	200	135	-65	-33%
Gemeinbedarfsflächen	33	34	1	3%
sonstige Flächen	30	46	16	53%
Summe:	614	511	-103	-17%

Der **Flächenumsatz** hat sich gegenüber dem Vergleichszeitraum **fast halbiert** (von 1.184 ha auf 551 ha). Das wurde durch den stark rückläufigen Flächenumsatz in den Teilmärkten der unbebaute Bauflächen und der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen verursacht.

Der **Geldumsatz** ging um 7,1 Mio € zurück und ist somit **um 23 % gesunken**.

Mit 24 **Zwangsversteigerungen** ist ihre Anzahl gegenüber dem gleichen Zeitraum des Vorjahres **um 20 % zurückgegangen**.

Preisentwicklung von Wohnbauland

Gegenüber dem Jahr 2008 ist das Preisniveau in den **ländlichen Wohnlagen stagnierend bis leicht rückläufig**. Allerdings standen nur 4 normal große Baugrundstücke für eine Analyse zur Verfügung. Vier weitere Grundstücke setzten sich aus Bauland, Gartenland und landwirtschaftlichen Nutzflächen zusammen.

In den **städtischen Wohnlagen** wurden überwiegend in der Kreisstadt Senftenberg (6 von 15 Kauffällen) Baugrundstücke im höheren Preisniveau (54 €/m² bis 66 €/m²) verkauft. Die gezahlten Quadratmeterpreise bestätigten den ausgewiesenen Bodenrichtwert bezogen auf die Größe des Richtwertgrundstücks bzw. lagen geringfügig darüber.

Die übrigen Kauffälle verteilten sich über den Landkreis vorwiegend im unteren Preisniveau von 6 €/m² bis 26 €/m² mit unterschiedlichen Tendenzen (leicht steigend, stagnierend, leicht fallend).

In den neu erschlossenen **Wohngebieten** wurden sieben Kauffälle registriert. Die Preise variierten zwischen 23 €/m² und 60 €/m² und ergaben einen mittleren Preis von 46 €/m², der erheblich unter dem Vorjahresmittel von 54 €/m² liegt. In den Gebieten, die seit längerem bestehen, ist eine rückläufige Preistendenz zu verzeichnen.

Preisentwicklung von Gewerbebauland

In den Gewerbegebieten des Landkreises wurden drei Grundstücke verkauft. Ihre Preise fügten sich in das Preisniveau des Vorjahres ein. Der durchschnittliche Grundstückspreis lag bei 9 €/m².

Preisentwicklung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke

Die im I. Halbjahr 2009 vereinbarten Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen lagen in der Preisspanne des Jahres 2008. Allerdings stieg der durchschnittliche Preis sowohl für Acker- als auch für Grünland um je 0,01 €/m² auf 0,23 €/m².

Bei den forstwirtschaftlichen Nutzflächen ging die Anzahl der Kauffälle erheblich zurück. Das gezahlte Preisniveau fügte sich ebenfalls in das des Vorjahres ein. Dennoch stieg der durchschnittliche Preis um 3 Cent pro Quadratmeter auf 0,20 €/m². Ob die Hieb reife des Bestandes eine Rolle bei der Preisbemessung spielte, geht nicht aus den Kaufverträgen hervor.

Preisniveau ausgewählter bebauter Grundstücke

Den in der Tabelle dargestellten Kaufpreisen für individuelle Wohngrundstücke lagen 56 geeignete Kaufverträge zu Grunde.

Die Wohnflächenpreise bei Eigentumswohnungen ergaben sich aus der Auswertung von 12 Verträgen.

Teilmarkt	Spanne	Durchschnitt
Bebaute Grundstücke		
freistehende Einfamilienhäuser	15 T€– 170 T€	72 T€
Doppelhaushälften	18 T€– 115 T€	69 T€
Reihenhäuser	35 T€– 116 T€	61 T€
Eigentumswohnungen (Wohnflächenpreise)		
in der Rechtsform des Wohnungseigentums errichtet	730 €/m ² – 1.690 €/m ²	–
Umwandlungen	330 €/m ² – 1.380 €/m ²	–

Von den Wohnimmobilien lagen 29 % im nördlichen Bereich und 71 % im Süden des Landkreises.

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

Stand der Erarbeitung: 05.08.2009