

Gutachterausschuss Oberspreewald-Lausitz:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz hat in seiner Beratung am 28.01.2009 die Bodenrichtwerte für baureifes Land sowie für Acker- und Grünland zum Stichtag 01.01.2009 beschlossen.

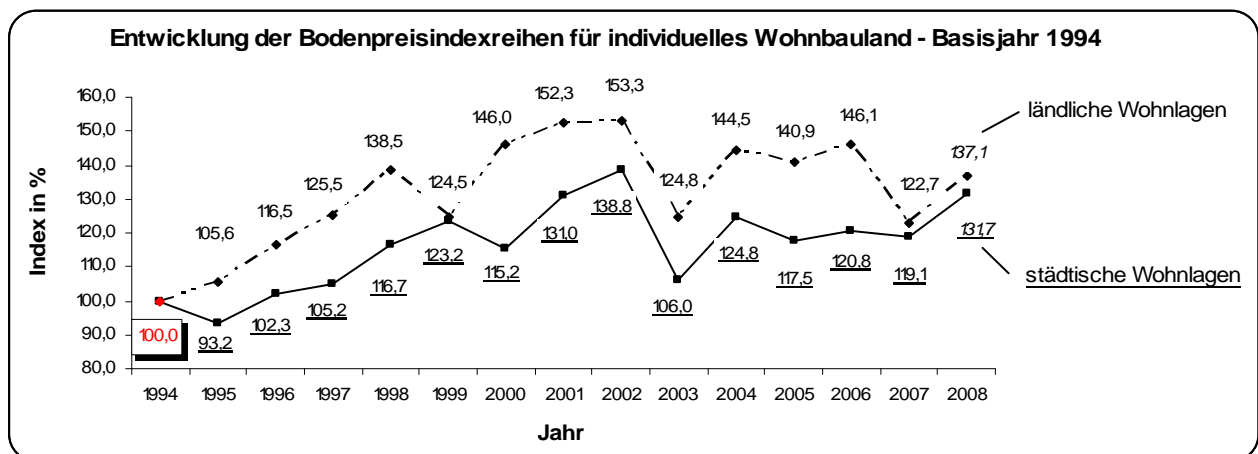
Insgesamt wurden **295 Bodenrichtwerte für Bauland** und **8 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen** aus dem Marktgeschehen der letzten Jahre abgeleitet. Das sind zwei Werte mehr als im Vorjahr.

Bei 87 % der Bodenrichtwerte für Bauland wurden wegen des stagnierenden Marktes keine Veränderungen vorgenommen. Obgleich die Baulandindizes steigend sind, wurden nur 13 Bodenrichtwerte in bevorzugten Lagen vorwiegend um 2 €/m² angehoben. Für 21 Bodenrichtwerte (7 %) beschloss der Gutachterausschuss eine Absenkung überwiegend um 1 €/m² bis 2 €/m². In vier Fällen erfolgte die Aufhebung des Bodenrichtwertes. Eine Neuausweisung von Bodenrichtwerten wurde für fünf städtische Wohngebiete bzw. -lagen und für ein Gewerbegebiet vorgenommen.

Fast alle Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen wurden angehoben. Die Steigerungen fielen zwischen 0,01 €/m² und 0,06 €/m² aus. Nur ein Bodenrichtwert blieb auf dem Vorjahresniveau und ein Bodenrichtwert erfuhr eine Absenkung um 0,02 €/m².

Wohnbauland

Baulücken: Der Baulandmarkt ist schon seit Jahren von einer stagnierenden bis geringfügig fallenden preislichen Entwicklung geprägt. Allerdings gab es auf wenige Gebiete begrenzt wieder steigende Kauffallzahlen vorwiegend in besseren Lagen mit einem höheren Preisniveau. Das hatte zur Folge, dass die Bodenpreisindizes für städtische und auch ländliche Wohnlagen wieder etwas anstiegen. Dominierend war der südliche Raum des Landkreises, in dem rd. 75 % der auswertbaren Kauffälle registriert wurden. Besonders in der Kreisstadt Senftenberg fanden in Stadtumbaugebieten verhältnismäßig viele Verkäufe statt.

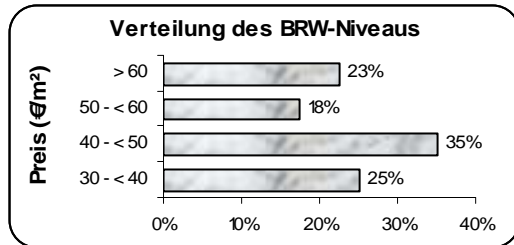


Das Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland im ländlichen Raum liegt nach wie vor überwiegend unter 20 €/m².

In den städtischen Wohnlagen (die Ortsteile der Städte wie Boblitz, Brieske-Ost, Buckow, Burkersdorf, Freienhufen, Groß Klessow, Groß- und Kleinkoschen, Kleinleipisch, Krimnitz, Meuro, Niemtsch, Sedlitz, Suschow, Werchow, und Zerkwitz wurden diesen Lagen zugeordnet) 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 44 neu erschlossenen Wohngebiete war mit 12 Kauffällen im Jahr 2008 wieder leicht steigend. Allerdings konzentrierte sich das Kaufgeschehen im Jahr 2008 auf den südlichen Bereich des Landkreises. Am Rande des entstehenden Ilse-Sees wurden insgesamt 7 Bauparzellen an Bauwillige veräußert. In den anderen Wohngebieten gab es nur vereinzelt Aktivitäten. Für vier Wohngebiete konnten die einst ermittelten Bodenrichtwerte wegen jahrelanger Vermarktungsschwierigkeiten nicht mehr ausgewiesen werden (zwei davon schon in den Vorjahren).



Das Bodenrichtwertniveau liegt mehrheitlich unter 50 €/m². Das betrifft hauptsächlich die Wohngebiete in den kleineren Orten des Landkreises.

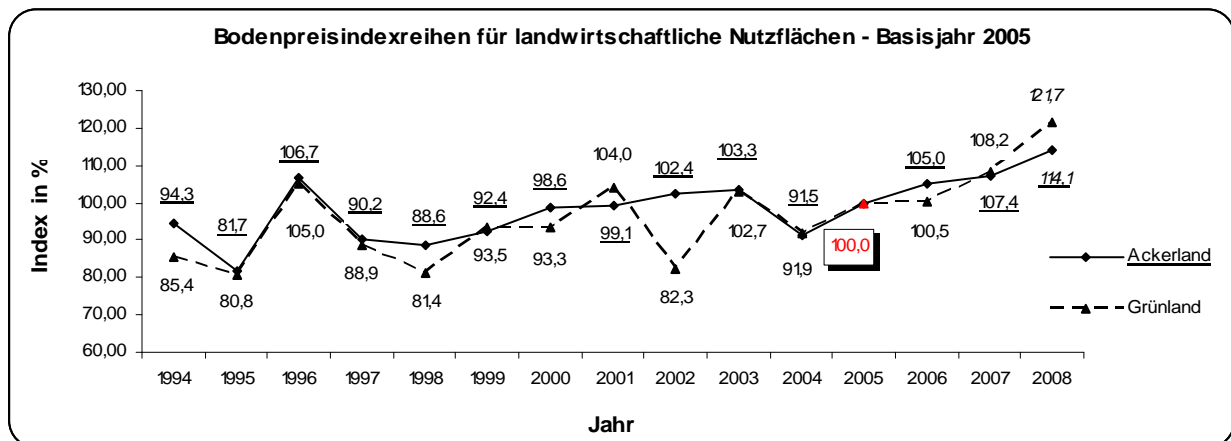
Bodenrichtwerte über 50 €/m² weisen vor allem die Wohngebiete in der Kreisstadt Senftenberg und dem Ortsteil Kleinkoschen und die Wohngebiete in Lübbenau/Speewald und dem Ortsteil Zerkwitz auf.

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 (*meistens weniger als 7 Kauffälle pro Jahr*) ist dafür ein Beleg. Das Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreies Bauland liegt in den Gewerbe- und Industriegebieten hauptsächlich zwischen 7 €/m² und 11 €/m². Für nur zwei dieser Gebiete wurden die Bodenrichtwerte in Höhe von 12 €/m² bzw. 13 €/m² wieder bestätigt. Der höchste Bodenrichtwert beträgt 18 €/m². Die Preise für Gewerbebauland an alten Standorten bewegen sich überwiegend in der unteren Bandbreite der neuen Gebiete.

Landwirtschaftliche Nutzflächen

Das Kaufinteresse an landwirtschaftlichen Nutzflächen war auch im Jahr 2008 wieder leicht steigend. 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 €/m² und 0,28 €/m² und die Bodenrichtwerte für Grünland liegen zwischen 0,19 €/m² und 0,27 €/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.: (03541) 870 5391-5394

Die öffentliche Auslegung der gedruckten Bodenrichtwertkarte erfolgt voraussichtlich ab Mitte März 2009. Sobald die Druckexemplare in der Geschäftsstelle vorliegen, können sie gegen eine Schutzgebühr von 30 € käuflich erworben werden. Vorbestellungen sind möglich.