



Grundstücksmarktbericht 2003

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Spree-Neiße

Sitz der Geschäftsstelle: Kataster- und Vermessungsamt
Landesbehörden- und Gerichtszentrum Südeck
Vom-Stein-Straße 27
03050 Cottbus

 (03 55) 49 91-22 15, -22 16, -22 47

 (03 55) 49 91-21 11

E-Mail: katasteramt@lkspn.de

Internet: www.gutachterausschuss-bb.de

Vervielfältigungen sind nur mit Erlaubnis des Herausgebers gestattet.
Für diesen Marktbericht wird eine Schutzgebühr gemäß Gebührenordnung erhoben.

Cottbus, im Mai 2004

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Vorbemerkungen	3
1.1 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	3
1.2 Der Landkreis Spree-Neiße	3
1.3 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	8
1.4 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	9
1.5 Weitere Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	10
2 Überblick über den Grundstücksverkehr	12
2.1 Statistik der Kauffalldaten	13
2.2 Zwangsversteigerungen	14
2.3 Gesamtumsatz nach Regionstypen	15
2.4 Gesamtumsatz nach Grundstücksarten	15
2.5 Entwicklung der Umsatzzahlen	16
2.6 Marktteilnehmer	16
3 Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten	18
3.1 Unbebaute Bauflächen	18
3.2 Bebaute Grundstücke	22
3.3 Marktanpassungsfaktoren	28
3.4 Wohnungs- und Teileigentum	31
3.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen	33
3.6 Gemeinbedarfsflächen	37
3.7 Wochenend- und Erholungsgrundstücke	38
3.8 Sonstige Flächen	38
4 Bodenrichtwerte	40
4.1 Die Bodenrichtwertkarte	40
4.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte für Bauland	42
4.3 Bodenpreis-Indexreihen	45
5 Orientierungen zu Mieten	50
5.1 Gewerbemieten	50
5.2 Wohnungsmieten	52
6 Angaben zu Pacht- und Nutzungsverträgen	54
6.1 Nutzungsentgelt für Wochenendgrundstücke	54
6.4 Nutzungsentgelt für Garagengrundstücke	54
6.5 Pacht für landwirtschaftliche Flächen	55
7 Zusammenfassung	57

1 Vorbemerkungen

1.1 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der Gesetzgeber hat den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte unter Anderem die Aufgabe übertragen, den Grundstücksmarkt transparent zu machen. Dieser Bericht soll dazu beitragen und einen Überblick über das Marktgeschehen des vergangenen Jahres im Landkreis Spree-Neiße ermöglichen. Die Angaben beziehen sich auf den Zeitraum Januar 2003 bis Dezember 2003.

Für die wichtigsten Teilmärkte werden in den folgenden Abschnitten als Kriterien der Nachfrage die Umsatzzahlen und ihre Entwicklung gegenüber dem Zeitraum des davor liegenden Jahres angegeben. Die durchschnittlich erzielten Kaufpreise und Darstellungen zur Verteilung der Kaufpreise sollen die jeweilige Nachfragesituation verdeutlichen. Daneben werden für wesentliche Teilmärkte das derzeitige Preisniveau und die Preisentwicklung dargestellt.

Die Daten, die dieser Bericht enthält, wurden überwiegend mit Hilfe statistischer Erhebungen ermittelt. Sie geben daher die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt in verallgemeinerter Form wieder. Die Daten beziehen sich auf den gesamten Landkreis sowie auf gebildete Regionstypen und ausgewählte Gebiete. *Besonderheiten* einzelner verkaufter Objekte oder mitunter auch bestimmter Teilmärkte bleiben hier unberücksichtigt.

Mit dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht wird erneut versucht, allen Interessenten eine Übersicht über Mieten und Pachten zu geben. Hierbei basieren die Veröffentlichungen auf Datenerhebungen anderer Ämter und Verbände. Die Zustimmung zur Bekanntgabe der Ergebnisse liegt in jedem Fall dem Gutachterausschuss vor.

Um den Marktbericht optimal dem Informationsbedarf der verschiedenen Nutzer anpassen zu können, ist der Gutachterausschuss an Anregungen interessiert, die gegebenenfalls in zukünftige Berichterstattungen aufgenommen werden könnten.

Zur besseren und breiteren Nutzung der Marktinformationen aus den Grundstücksmarktberichten und Bodenrichtwertkarten werden über das Internet die Daten über folgende Adressen bereit gestellt und vertrieben:

- www.grundeigentum-verlag.de
- www.bodenrichtwerte.de
- www.on-geo.de
- www.geoport.de .

1.2 Der Landkreis Spree-Neiße

Der Landkreis Spree-Neiße liegt im südöstlichsten Teil des Bundeslandes Brandenburg (*siehe Abbildung 1.1*, Seite 4). Er grenzt im Norden und Westen an drei weitere Landkreise, im Süden an den Freistaat Sachsen und im Osten an die Republik Polen.

Der Landkreis Spree-Neiße umfasst eine **Fläche** von **1.648 km²** mit **ca. 142.000 Einwohnern** (Stand: 26.10.2003). Auf jedem Quadratkilometer leben somit ca. 86 Einwohner, so dass diese Region als dünn besiedelt gilt. Das am 16. März 2001 in Kraft getretene Gemeindeformgesetz bewirkte in seiner Umsetzung eine Reduzierung der Zahl der selbstständigen Gemeinden im Landkreis von 89 auf 45 (*siehe Seite 7*).



Abb. 1.1

Die Bevölkerungszahlen sind seit 1998 rückläufig, was nicht ohne Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt bleibt.

Jahr		1998	1999	2000	2001	2002	2003
Einwohner (in Tsd.)	SPN	156	155	154	152	149	142
	CB	113	111	108	105	103	107
	<i>Region gesamt</i>	269	266	262	257	252	249

Tab. 1.1

Die Kreisstadt des Landkreises ist Forst (Lausitz) mit rund 23.200 Einwohnern. Inmitten des Landkreises liegt die kreisfreie Stadt Cottbus, sie ist eine eigenständige Gebietskörperschaft und als Oberzentrum ausgewiesen.

Flächennutzung

Die Ermittlung der Nutzungsarten erfolgte gemäß Nutzungsartenerlass (Runderlass III Nr. 7/1996 des Ministeriums des Innern vom 22.04.1996) mit Hilfe des Programmsystems „Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB)“ zum Stand 31.12.2003 (siehe Abbildung 1.2).

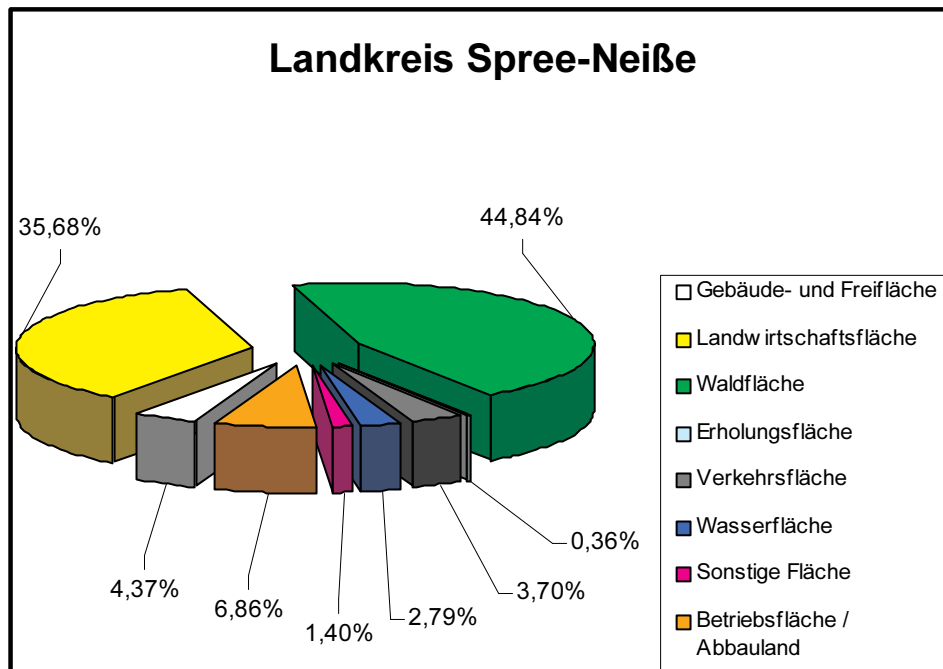


Abb. 1.2

Industrie und Handel

Mit der Konjunkturumfrage Herbst 2003 geht die Industrie- und Handelskammer, Kammerbezirk Cottbus, von einem gewissen Optimismus der Unternehmen in Industrie und Handel aus. Bei der Hälfte der Unternehmen hat sich die Auftragslage stabilisiert. Am Besten schneidet derzeit das verarbeitende Gewerbe ab.

Hoffnungsträger der Industriebetriebe sind in erster Linie die Inlandgeschäfte. Die Erwartungen beim Export haben sich zum Großteil nicht erfüllt.

Das Investitionsgeschehen ist in vielen Unternehmungen sehr verhalten. Zahlreiche Handelseinrichtungen mussten im vergangenen Jahr Umsatzrückgänge hinnehmen. Die hohe Arbeitslosigkeit in Südbrandenburg und die daraus resultierende zunehmende Abwanderung der Bevölkerung wirkt nachteilig auf die regionale Kaufkraft.

Baugewerbe

Von einer Trendwende im Baugewerbe kann immer noch nicht ausgegangen werden, obwohl erstmals das Stimmungsbild sich etwas verbessert hat. Die Mehrheit der Unternehmen rechnet dennoch weiterhin mit einem stagnierenden bzw. ungünstigeren Geschäftsverlauf.

Handwerk

Für die Firmen der einzelnen Handwerkszweige bleibt die wirtschaftliche Lage weiterhin angespannt. Ein spürbarer Aufschwung ist trotz scheinbar gestoppter konjunktureller Talfahrt nicht in Sicht. Besonders solche Gewerke wie das Kfz-, das Textil- und Lederhandwerk, die Dienstleistungsbranche, aber auch das Nahrungsmittel- und das Metallhandwerk stagnieren auf so niedrigem Niveau, dass Rückschlüsse auf einen Konjunkturaufschwung nicht abgeleitet werden können.

Landwirtschaft

Die wirtschaftliche Lage der Landwirte verschlechterte sich auch im Jahr 2003. Nach Angaben des Deutschen Bauernverbandes wird hier in den letzten zwei Jahren eine Größenordnung von ca. 25% erreicht. Einkommenseinbußen bei Milch, Schweine- und Rindfleisch sowie witterungsbedingte Schäden im Pflanzenbau sind die wesentlichsten Ursachen für diese Lage. Hinzu kommen weiterhin steigende Preise bei den Betriebsmitteln.

Das Wirtschaftsjahr 2003 war im Landkreis besonders geprägt durch die monatelange Dürre, sodass Engpässe bei der Versorgung der Tierbestände auf Grund von erheblichen Ertragsausfällen bei Getreide und im Futteranbau entstanden.

Situation auf dem Arbeitsmarkt

Der Landkreis Spree-Neiße zählt im Land Brandenburg zu den industriellen Ballungsgebieten, obwohl auch hier der seit 1990 einsetzende Strukturwandel vor den wichtigsten Branchen nicht Halt gemacht hat. Unter dem Einfluss des marktwirtschaftlichen Umbruchs in der Kohle- und Energiewirtschaft, der Metallurgie, der Chemie-, Glas- Elektro- und Textilindustrie und dem seit der Wende anhaltenden Arbeitskräfteabbau ist die Region derzeit trotz sich abzeichnender Fortschritte als „strukturschwach“ einzustufen. Bei einer anhaltenden Arbeitslosenquote von über 20% tragen die Förderinstrumente der Bundesagentur für Arbeit teilweise zur Entlastung des Arbeitsmarktes bei. Unterstützt durch ein Regionalmanagement bündeln Wirtschaft und Dienstleistung Wissenschaft und Politik in Netzwerken ihre Kräfte.

Verwaltungsgliederung

Der Landkreis besteht aus vier Ämtern und sieben amtfreien Städten und Gemeinden. Darunter befinden sich sieben Orte mit Stadtrecht (Döbern, Drebkau, Forst, Guben, Peitz, Spremberg und Welzow). Das Amt Hornow/Simmersdorf wurde per Verfügung mit Wirkung vom 05.03.2003 (Veröffentlichung im „Amtsblatt für Brandenburg – Nr. 9“) aufgelöst, weitere neue Strukturen sind in die Übersicht eingearbeitet. Insbesondere die Eingliederung der Gemeinden Gallinchen, Groß Gaglow und Kiekebusch wurde bei den nachfolgenden Auswertungen berücksichtigt.

Amtfreie Städte:

- Drebkau
- Forst (Lausitz)
- Guben
- Spremberg
- Welzow

Ämter:

- Burg (Spreewald)
- Döbern-Land
- Neuhausen/Spree
- Peitz

Amtfreie Gemeinde:

- Kolkwitz
- Schenkendöbern

Übersicht der Städte, Gemeinden und Ämter:mit Einwohnerzahlen zum Stand 30.09.2003 (*Gebietsstand: 26.10.2003*)

(Quelle: Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik)

	Einwohner		Einwohner
<u>Amtfreie Stadt Drebkau</u>	6.469		
<u>Amtfreie Stadt Forst (Lausitz)</u>	23.211	<u>Amtfreie Gemeinde Kolkwitz</u>	10.206
<u>Amtfreie Stadt Guben</u>	22.640	<u>Amtfreie Gemeinde Schenkendöbern</u>	4.462
<u>Amtfreie Stadt Spremberg</u>	26.537		
<u>Amtfreie Stadt Welzow</u> (einschl. Haidemühl)	5.065		
<u>Amt Burg (Spreewald)</u>	9.941		
Zugehörige Gemeinden:			
Briesen	840	Guhrow	581
Burg (Spreewald)	4.556	Schmogrow-Fehrow	981
Dissen-Striesow	1.082	Werben	1.901
<u>Amt Döbern-Land</u>	14.260		
Zugehörige Stadt und Gemeinden:			
Döbern	4.041	Jämlitz-Klein Döben	542
Felixsee	2.474	Neiße-Malxetal	1.909
Groß Schacksdorf-Simmersdorf ¹	1.265	Tschernitz	1.680
Hornow-Wadelsdorf ¹	671	Wiesengrund ¹	1.678
<u>Amt Neuhausen/Spree</u>	5.852		
Zugehörige Gemeinden:			
Bagenz	321	Klein Döbbern	365
Drieschnitz-Kahsel	402	Komptendorf	523
Frauendorf	314	Koppatz	266
Gablenz	192	Laubsdorf	522
Groß Döbbern	581	Neuhausen	379
Groß Ossnig	608	Roggosen	307
Haasow	482	Sergen	425
Kathlow	165		
<u>Amt Peitz</u>	13.168		
Zugehörige Stadt und Gemeinden:			
Drachhausen	876	Peitz	5.276
Drehnow	647	Tauer	795
Heinersbrück	708	Teichland	1.288
Jänschwalde	2.296	Turnow-Preilack	1.282

¹ Bis 04.03.2003 dem Amt Hornow/Simmersdorf zugehörig

1.3 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Spree-Neiße wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung mit Wirkung vom 01.01.2004 durch das Ministerium des Innern des Landes Brandenburg bestellt.

Die Amtszeit der ehrenamtlichen Mitglieder beträgt 5 Jahre. Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Fachgremium mit besonderen Kenntnissen und Erfahrungen in der Grundstückswert-Ermittlung.

Die **Aufgaben** des Gutachterausschusses lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung von für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte

Der Gutachterausschuss arbeitet im Wesentlichen auf der Grundlage folgender **Rechtsvorschriften**:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850, 2852)
- Brandenburgisches Landesplanungsgesetz (BbgLPIG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2002 (GVBl. I 2003 S. 9)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG)
vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376, 2398)
- Gebührengesetz für das Land Brandenburg (GebG Bbg)
vom 18. Oktober 1991 (GVBl. S. 452), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 17. Dezember 2003 (GVBl. I S. 298, 304)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Wertermittlungsverordnung (WertV)
vom 06. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110)
- Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)

- Gutachterausschussverordnung (GAV) vom 29. Februar 2000 (GVBl. II S. 61), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 06. Dezember 2001 (GVBl. I S. 244, 248)
- Gutachterausschuss-Gebührenordnung (GAGebO) vom 19. November 2003 (GVBl. II S. 678)
- Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I - Zentralörtliche Gliederung - Bekanntmachung des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 04. Juli 1995 (GVBl. II S. 474)
- Wertermittlungsrichtlinien 2002 (WertR 2002) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 2002 (BAnz. Nr. 238a)

Mitglieder des Gutachterausschusses sind:

Lalk, Olaf	Vorsitzender
Schöne, Thomas	Stellvertreter
Böttcher, Egon	Sachverständiger
Große, Detlef	Sachverständiger, öbuv ²
Kunze, Peter	Sachverständiger
Müller, Irma	Sachverständige, öbuv ²
Peters, Manfred	Sachverständiger
Schubert, Heike	Sachverständige
Schultke, Reinhard	Sachverständiger
Schuppan, Klaus	Makler, Sachverständiger
Türk, Dietmar	Sachverständiger, öbuv ²
Lehmann, Thomas	SB Bewertung Finanzamt Cottbus-Ost
Vorbau, Kirsten	SB Bewertung Finanzamt Cottbus-Ost

1.4 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die beim Kataster- und Vermessungsamt im Landkreis Spree-Neiße eingerichtet wurde.

Zu den **Aufgaben** der Geschäftsstelle gehören:

- ▶ Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- ▶ Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung an Gerichte und Staatsanwaltschaften
- ▶ Abgabe anonymer Daten und Auszüge aus der Kaufpreissammlung an Behörden und Bewertungssachverständige
- ▶ Vorbereitende Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte, ihre Darstellung in der Bodenrichtwertkarte und Aufbereitung für die Bekanntmachung
- ▶ Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte
- ▶ Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung wesentlichen Daten
- ▶ Analyse des Grundstücksmarktes und Erstellung des Grundstücksmarktberichtes

² öbuv ... öffentlich bestellt und vereidigt

- ▶ Vorbereitung und Ausfertigung von Verkehrswert-Gutachten und überschlägigen Wertermittlungen
- ▶ Erledigung des Geschäftsverkehrs der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses

Anschriften:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Spree-Neiße
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
beim Kataster- und Vermessungsamt



Briefadresse: Postfach 10 01 36
03141 Forst (Lausitz)



Hausadresse: Vom-Stein-Straße 27
03050 Cottbus
☎ (03 55) 49 91-21 00
📠 (03 55) 49 91-21 11
E-Mail: katasteramt@lkspn.de
Internet: www.landkreis-spree-neisse.de
www.gutachterausschuss-bb.de

Sprechzeiten:

Dienstag: 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag: 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr

1.5 Weitere Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss Landkreis / Stadt	Sitz der Geschäftsstelle		
Barnim (BAR)	Poratzstraße 75 16225 Eberswalde	(0 33 34) 25 32 26	(0 33 34) 25 32 40
Dahme-Spreewald (LDS)	Reutergasse 12 15907 Lübben	(0 35 46) 20 27 59	(0 35 46) 20 12 64
Elbe-Elster (EE)	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg	(0 35 35) 46 27 06	(0 35 35) 46 27 30
Havelland (HVL)	Waldemardamm 3 14641 Nauen	(0 33 21) 4 03 63 14	(0 33 21) 4 03 62 94
Märkisch-Oderland (MOL)	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(0 33 41) 35 43 90	(0 33 41) 35 44 98
Oberhavel (OHV)	Poststraße 1 16515 Oranienburg	(0 33 01) 60 15 81	(0 33 01) 60 15 80
Oberspreewald- Lausitz (OSL)	Parkstraße 4 - 7 03205 Calau	(0 35 41) 8 70 53 91	(0 35 41) 8 70 53 10
Oder-Spree (LOS)	Frankfurter Straße 22 15848 Beeskow	(0 33 66) 35 17 10	(0 33 66) 35 17 18
Ostprignitz-Ruppin (OPR)	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	(03 39 71) 6 24 90	(03 39 71) 6 24 09
Potsdam-Mittelmark (PM)	Lankeweg 4 14513 Teltow	(0 33 28) 31 83 11	(0 33 28) 31 83 15

Gutachterausschuss Landkreis / Stadt	Sitz der Geschäftsstelle		
Prignitz (PR)	Industriestraße 1 19348 Perleberg	(0 38 76) 71 37 92	(0 38 76) 71 37 94
Teltow-Fläming (TF)	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71) 6 08 42 03	(0 33 71) 6 08 92 21
Uckermark (UM)	Dammweg 11 16303 Schwedt	(0 33 32) 44 18 16	(0 33 32) 44 18 50
Brandenburg a.d.H. (BRB)	Wiener Straße 1 14776 Brandenburg a.d.H.	(0 33 81) 58 62 03	(0 33 81) 58 62 04
Cottbus (CB)	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	(03 55) 6 12 42 12	(03 55) 6 12 42 03
Frankfurt (Oder) (FF)	Wildenbruchstraße 11 15230 Frankfurt (O)	(03 35) 2 35 04	(03 35) 2 35 05
Potsdam (P)	Hegelallee 6 - 10, Haus 1 14469 Potsdam	(03 31) 2 89 31 83	(03 31) 2 89 25 75
Oberer Gutachterausschuss im Land Brandenburg	Postfach 16 74 15206 Frankfurt (O) Robert-Havemann- Straße 4 15236 Frankfurt (O)	(03 35) 5 58 25 20	(03 35) 5 58 25 03
Niederschlesischer Oberlausitzkreis (NOL)	Bauaufsichtsamt des Landratsamtes Geschäftsstelle des GAA Neusäricher Straße 2a 02906 Niesky	(0 35 88) 28 57 51	(0 35 88) 20 56 26
Kamenz (KM)	Landratsamt Kamenz Geschäftsstelle des GAA Macherstraße 57 01917 Kamenz	(0 35 78) 32 62 02	(0 35 78) 32 45 99

Tab. 1.2

2 Überblick über den Grundstücksverkehr

Das Grundstücksmarkt-Geschehen wird durch

- **die Anzahl der Verkäufe**
- **den Flächen- und Geldumsatz**
- **die Marktteilnehmer**

in den jeweiligen Territorien gekennzeichnet.

Die in den Folgeabschnitten dargestellten statistischen Daten dienen allein der Marktübersicht, sie sollen Entwicklungen aufzeigen, die sich in den einzelnen Gebieten vollzogen haben. Auf Grund der komplexen Materie sollten Wertermittlungen nur durch berufene Fachleute ausgeführt werden.

Grundstücksarten für die Erfassung in der Kaufpreissammlung (AKS) ³

○ *Unbebaute Bauflächen (ub):*

Grundstücke, die den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“, „Rohbauland“ oder „Baureifes Land“ aufweisen (WertV), bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist und die nicht der Grundstücksart „Gemeinbedarfsfläche (gf)“ zuzuordnen sind.

○ *Bebaute Grundstücke (bb):*

Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind und die nicht der Grundstücksart „Eigentumswohnung (ei)“ zuzuordnen sind.

○ *Eigentumswohnungen (ei):*

Bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Der Eigentumsübergang bezieht sich auf einen Grundstücksteil (Wohnung) und den Anteil an einem gemeinschaftlichen Eigentum.

○ *Land- und forstwirtschaftliche Flächen (lf):*

Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder die auf absehbare Zeit nicht anders nutzbar sind (WertV).

○ *Gemeinbedarfsflächen (gf):*

Unbebaute Grundstücke für die Ausstattung des Gemeindegebietes mit den der Allgemeinheit dienenden Bauwerken und Einrichtungen. Die Grundstücke dienen nach dem Eigentumsübergang dem Gemeinbedarf.

○ *Sonstige Flächen (sf):*

Grundstücke, die besondere Ausprägungen des Grundstücksmarktes aufweisen und die nicht den anderen Grundstücksarten zuzuordnen sind.

³ AKS ... Automatisiert geführte Kaufpreissammlung

Regionstypen

gemäß Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I:

- *Großstadtrandlagen:*
Gebiete in Randlagen zur Großstadt, die durch die Großstadt geprägt sind, aber eine gewisse Eigenständigkeit aufweisen.
- *Mittelzentren:*
Stadtgebiet eines Mittelzentrums mit Bedeutung für das weitere Umland.
- *Grundzentren / Kleinstädte:*
Städte und Gemeinden mit Bedeutung für das nähere Umland, Angebote an Wirtschafts- und Dienstleistungen.
- *Kleinzentren:*
Sitz der Amtsverwaltung, damit verbunden ist ein höheres Maß im Angebot an Dienstleistungen, Anschluss an öffentlichen Personennahverkehr.
- *Dörfer:*
Ländliches Umland – Orte und Ortsteile – mit Eigenentwicklung, kaum Ausstrahlung.

Die hier vorgenommene Einteilung gemäß des Landesentwicklungsplanes Brandenburg besitzt gegenüber der Regionalplanung des Landkreises Spree-Neiße wesentliche Unterschiede. Die großzügig zugeordneten **Umlandgemeinden des Stadt-Umland-Verflechtungsraumes Cottbus** (Regionalplan) sind **nicht identisch mit der Großstadtrandlage** (LEP I).

Entsprechend der Charakteristik des LEP I sind die **Gemarkungen** wie folgt zugeordnet:

- | | |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Großstadtrandlagen: | Briesen, Dissen, Frauendorf, Guhrow, Haasow, Hänchen, Klein Gaglow, Kolkwitz, Peitz (Stadtgebiet), Striesow |
| - Mittelzentren: | Forst (Stadtgebiet), Guben (Stadtgebiet), Spremberg (Stadtgebiet) |
| - Grundzentren / Kleinstädte: | Döbern (Stadtgebiet), Drebkau (Stadtgebiet), Welzow (Stadtgebiet) |
| - Kleinzentren: | Burg, Hornow, Jänschwalde, Neuhausen, Schenkendöbern |
| - Dörfer: ⁴ | alle übrigen Gemarkungen, die bisher keine Zuordnung erfahren |

2.1 Statistik der Kauffalldaten

Alle nachfolgenden Daten werden **ohne die Gemarkungen Gallinchen, Groß Gaglow und Kiekebusch** angegeben, die ab 26.10.2003 der kreisfreien Stadt Cottbus zugehören.

Im Zeitraum des Jahres 2003 gingen in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte insgesamt 1.547 Verträge ein.

⁴ Bei der Bildung der Regionstypen wurden von insgesamt 136 Gemarkungen des Landkreises Spree-Neiße 115 Gemarkungen diesem Regionstyp zugeordnet.

Verträge gesamt	1.547
▪ davon nicht auswertbar: (Schenkungen, Übertragungen und dgl.)	79

In der AKS erfasste auswertbare Kaufverträge für 2003: **1.468**

Diese Kaufverträge gliedern sich wie folgt:

Unbebaute Bauflächen	ub:	291
Bebaute Grundstücke	bb:	480
Eigentumswohnungen	ei:	31
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	lf:	204
Gemeinbedarfsflächen	gf:	254
Sonstige Flächen	sf:	208

Entwicklung der Anzahl der auswertbaren Kauffälle

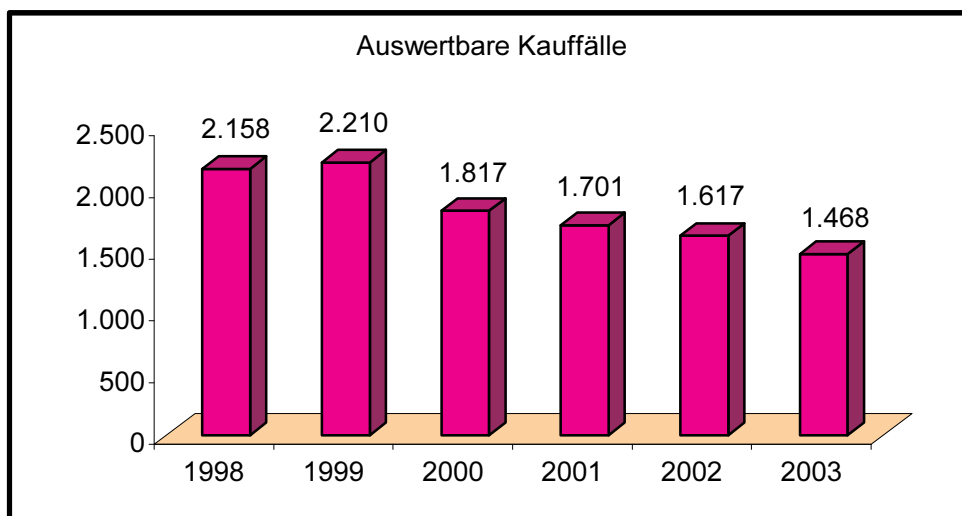


Abb. 2.1

Kaufverträge, die die Charakteristik von einigungsbedingt ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen aufwiesen, sind in der Datenbank AKS enthalten.

2.2 Zwangsversteigerungen

Die Anzahl der **Mitteilungen** in abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren seitens der Amtsgerichte lag im Jahr 2003 bei 88, gegenüber dem Vorjahr ein dramatischer Anstieg von 44%.

Die häufigsten Immobilien, die in diese Verfahren gelangten, sind Grundstücke mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, in der Anzahl weniger Gewerbeimmobilien. Je nach Vermarktungschancen erzielten die erstgenannten Grundstücke Erlöse von 20% bis 70% des Verkehrswertes.

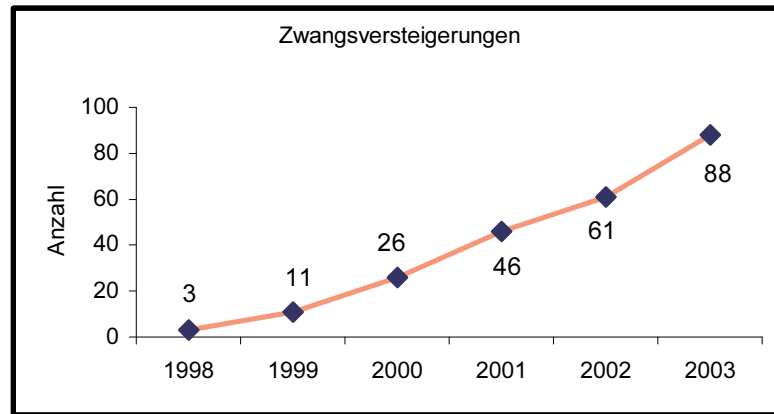


Abb. 2.2

2.3 Gesamtumsatz nach Regionstypen

Region	Kauffälle			Flächenumsatz			Geldumsatz		
	Anzahl	%	Veränderung zu 2002 in %	in ha	%	Veränderung zu 2002 in %	in Mill. €	%	Veränderung zu 2002 in %
Großstadt-randlagen	175	11,9	-16	49,8	1,8	-45	6,1	10,7	-10
Mittelzentren	390	26,6	+1	202,2	7,4	+32	25,2	43,3	+33
Grundzentren	70	4,8	-7	75,7	2,8	+33	1,7	3,0	-37
Kleinzentren	113	7,7	+4	515,1	18,8	+477	4,3	7,3	-31
Dörfer	720	49,0	-14	1.898,0	69,2	-32	20,8	35,7	-15
Summe	1.468	100,0		2.740,8	100,0		58,1	100,0	

Tab. 2.1

2.4 Gesamtumsatz nach Grundstücksarten

Grund-stücksart	Kauffälle			Flächenumsatz			Geldumsatz		
	Anzahl	%	Veränderung zu 2002 in %	in ha	%	Veränderung zu 2002 in %	in Mill. €	%	Veränderung zu 2002 in %
ub	291	19,8	-19	153,0	5,6	+35	8,1	13,9	-24
bb	480	32,7	-4	263,3	9,6	+39	43,0	74,0	+13
ei	31	2,1	-37	0	0	0	1,9	3,3	-47
lf	204	13,9	-9	1.806,0	65,9	-29	2,1	3,6	-49
gf	254	17,3	+6	19,4	0,7	-46	0,3	0,5	-47
sf	208	14,2	-14	499,2	18,2	+69	2,7	4,7	+11
Summe	1.468	100,0		2.740,8	100,0		58,1	100,0	

Tab. 2.2

2.5 Entwicklung der Umsatzzahlen

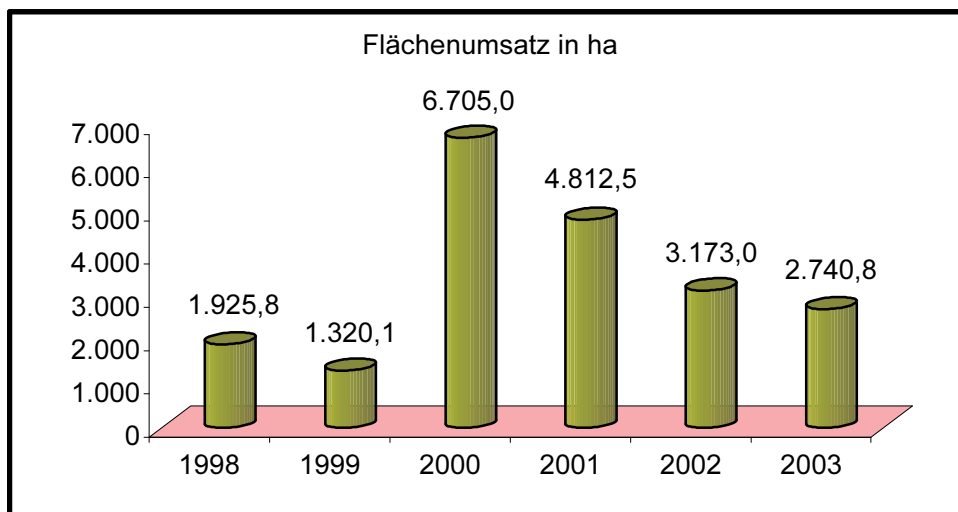


Abb. 2.3

Hinweis: Zu den Umsätzen der Jahre 2000 bis 2003 werden nähere Erläuterungen in Ziffer 3.5 gegeben.

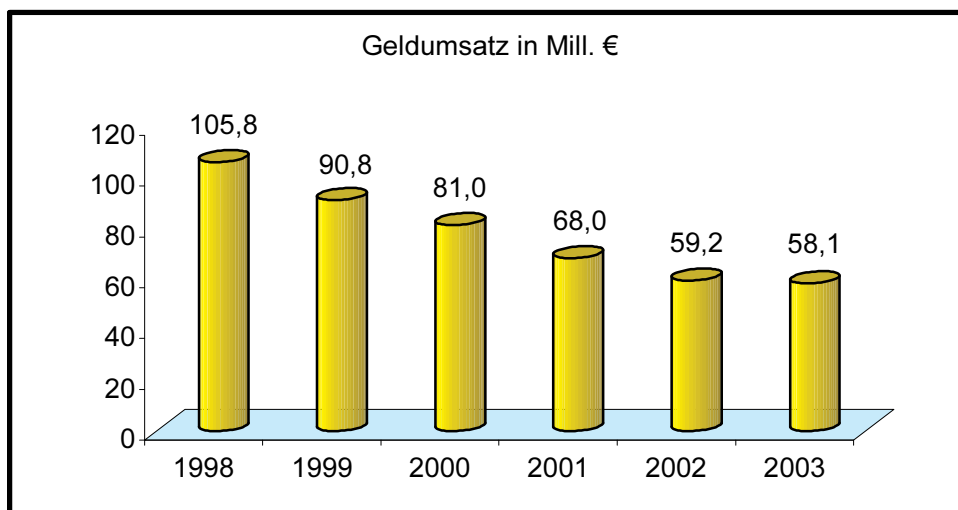


Abb. 2.4

2.6 Marktteilnehmer

Veräußerer	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
Natürliche Personen	137	367	19	135	214	126	998
Bund, Land, Landkreis	18	20	0	54	16	21	129
Gemeinde, Stadt	57	18	0	5	6	26	112
Sonstige	79	75	12	10	18	35	229

Tab. 2.3

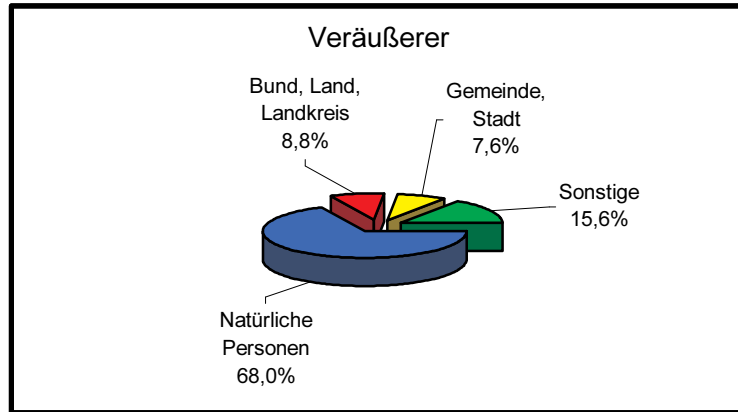


Abb. 2.5

Erwerber	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
Natürliche Personen	249	386	27	139	3	122	926
Bund, Land, Landkreis	0	0	0	0	91	1	92
Gemeinde, Stadt	4	7	0	2	154	4	171
Sonstige	38	87	4	63	6	81	279

Tab. 2.4

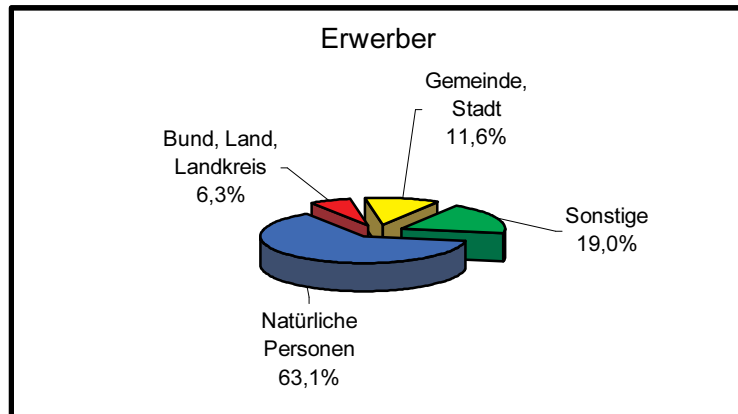


Abb. 2.6

3 Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

3.1 Unbebaute Bauflächen

Im Jahr 2003 wurden **291 unbebaute Bauflächen** veräußert mit einem Flächenumsatz von 153,0 ha und einem Geldumsatz von 8,1 Mill. €. Davon entfielen 60% des Umsatzes auf selbstständige baureife Grundstücke.

Die nachfolgende Tabelle 3.1 und die Abbildung 3.1 stellen die Verteilung nach der Art der baulichen Nutzung dar:

Verkäufe für	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mill. €
Individuellen Wohnungsbau	211	31,1	4,5
Mehrfamilienhäuser	46	5,0	0,8
Geschäftliche Nutzung	1	54,4	0,1
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	2	1,0	≈ 0
Gewerbliche Nutzung	28	61,3	2,7
Sonstige Nutzung	3	0,2	≈ 0
Summe	291	153,0	8,1

Tab. 3.1

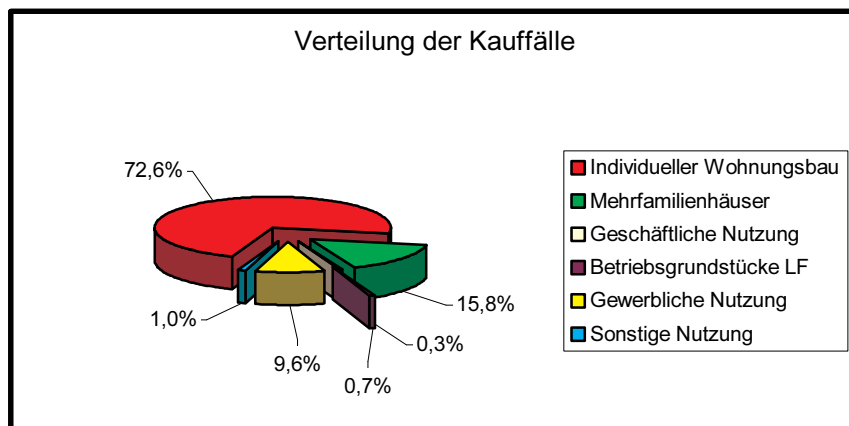


Abb. 3.1

Der **Trend des Kaufverhaltens** auf dem Teilmarkt der unbebauten Bauflächen ist mit **28% gegenüber 2002 rückläufig**. Bezüglich des Jahres 1998 fanden sogar 67% weniger Verkäufe in dieser Grundstücksart statt.

Verkäufe von Flächen selbstständiger baureifer Grundstücke

94% aller Verkäufe dieser Grundstücksart wurden für den **individuellen Wohnungsbau** getätigt, für geschäftliche und gewerbliche Nutzung nur 6%.

Verkäufe für	Kauffälle	Durchschnittliche Fläche	Kaufpreis
	Anzahl	in m²	in €/m²
Individuellen Wohnungsbau	142	900	34,--
Mehrfamilienhäuser	24	700	23,--
Geschäftliche und gewerbliche Nutzung	10	2.500	9,--

Tab. 3.2

Verkäufe in voll erschlossenen Wohngebieten

Der Kauf unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau nimmt in den voll erschlossenen Wohngebieten nicht mehr den hohen Stellenwert ein wie in den Vorjahren. Die Anzahl der Kauffälle hält sich noch immer auf niedrigem Niveau. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei rund 50,-- €. Damit ist der Bodenpreis nun nur noch etwa um das Doppelte höher als in den ortsüblich erschlossenen Gebieten.

Vergleich der Jahre 2002 und 2003:

	2002	2003
Anzahl der Kauffälle	50	55
Grundstücksgrößen	400 ... 700 m ²	500 ... 700 m ²
Kaufpreise	35,-- ... 80,-- €/m ²	30,-- ... 75,-- €/m ²

Tab. 3.3

Dem sinkenden Bodenpreisniveau – ursächlich der fallenden Kaufpreise in 2003 – wurde beim Beschluss der Bodenrichtwerte Rechnung getragen. So sanken in den voll erschlossenen Wohngebieten (WG) und Wohnparks (WP) die Bodenrichtwerte (ausgewählte Gebiete):

Lagebezeichnung	Bodenrichtwert zum 01.01.2003 in €/m²	Bodenrichtwert zum 01.01.2004 in €/m²
Forst, WG „Pestalozzistraße“	50,--	48,--
Guben, WG „Unterste Rübelerländer“	65,--	60,--
Guben, WG „Bei den Läuichen“	60,--	50,--
Guben, WG „Kaltenborner Straße“	50,--	45,--
Spremberg, WS „Consul“	40,--	35,--
Spremberg OT Sellessen, WG „Bühlow“	40,--	35,--
Drebkau OT Leuthen, WG „Hinter den Gärten“	55,--	50,--
Kolkwitz OT Limberg, WG „Wiesendorfer Weg“	55,--	50,--
Burg (Spreewald), WG „Am Kirchweg“	65,--	60,--

Lagebezeichnung	Bodenrichtwert zum 01.01.2003 in €/m²	Bodenrichtwert zum 01.01.2004 in €/m²
Werben, WG „Einheimisches Modell“	50,--	45,--
Peitz, WG „Amselweg“	50,--	48,--
Tauer, WG „Drachhausener Straße“	45,--	40,--
Teichland OT Neuendorf, WG „Am Waldrand“	50,--	45,--
Turnow-Preilack OT Turnow, WG „Am Kanal“	43,--	40,--

Tab. 3.4

Die nachfolgende Übersicht gibt einen Überblick, welche **Quadratmeterpreise** in ausgewählten **Wohngebieten und Wohnparks** für erschließungsbeitragsfreies Bauland nach BauGB und KAG⁵ im Jahr 2003 gezahlt wurden:

Lagebezeichnung	Kaufpreis in €/m²
Forst, WG „Pestalozzistraße“	30,--
Guben, WG „Bei den Läuchen“	42,-- ... 48,--
Spremberg, WG „Georgenberg IIa“	65,--
Spremberg OT Sellessen, WG „Bühlow“	30,--
Burg (Spreewald), WG „An der Baumschule“	70,-- ... 80,--
Kolkwitz, WG „August-Bebel-Straße“	41,--
Turnow-Preilack OT Turnow, WG „Am Kanal“	40,--

Tab. 3.5

Tendenz der Veräußerung von unbebauten Bauflächen

Im Vergleich zum Vorjahr ist bei der Veräußerung von unbebauten Bauflächen ein Rückgang zu verzeichnen.

	2002	2003	Veränderung in %
Anzahl der Verträge	358	291	-19
Flächenumsatz (in ha)	113,5	153	+35
Geldumsatz (in Mill. €)	10,7	8,1	-24

Tab. 3.6

⁵ KAG: Kommunalabgabengesetz

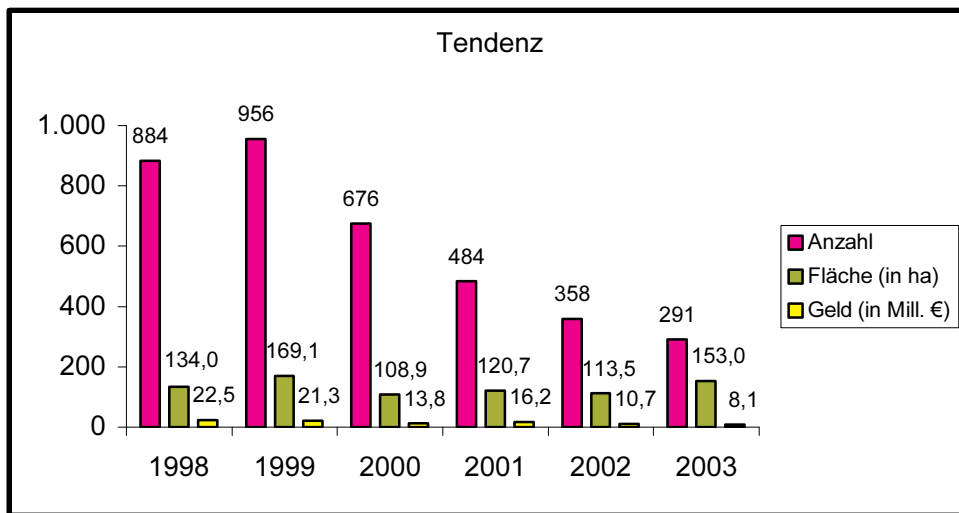


Abb. 3.7

Unbebaute Bauflächen mit Begründung eines Erbbaurechts

Die Kaufpreissammlung des Landkreises Spree-Neiße weist für das Jahr 2003 nur 2 Verträge über Bauflächen mit Begründung eines Erbbaurechts aus. Die Grundstücksgrößen liegen bei 1.200 m² im individuellen Wohnungsbau, einer Laufzeit von 99 Jahren und einem Erbbauzins von 3,5%. Die vertraglichen Vereinbarungen beinhalten u.a. eine Anpassungsklausel des Erbbauzinses, die auf dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Lebenshaltungskostenindex eines 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalts mit mittlerem Einkommen basiert.

Arrondierungsflächen

Im Auswertungszeitraum 2003 wurden in 19 Kauffällen von unbebauten Bauflächen die schon bestehenden Grundstücke um die erworbenen Flächen erweitert, um somit diesen eine gleichmäßigere Form zu geben. Recherchen dieses Teilmarktes ergaben, dass bei diesen Arrondierungsflächen sich die Kaufpreise zwischen 30% und 80% vom jeweiligen Bodenrichtwert bewegten.

Unbebaute Gewerbeflächen

Für diesen Teilmarkt wurden im Jahr 2003 13 Kauffälle für Gewerbeflächen in den Gewerbegebieten des Landkreises registriert.

	2002	2003	Veränderung in %
Anzahl der Verträge	14	13	-7
Flächenumsatz (in ha)	42,3	53,1	+25
Geldumsatz (in Mill. €)	0,8	2,6	+225

Tab. 3.8

In nahezu allen Städten und Gemeinden des Landkreises stehen für investitionswillige Unternehmen attraktive Industrie- und Gewerbeflächen zur Verfügung. Diese Standorte verfügen über günstige Verkehrslagen, eine sehr gute innere und äußere Erschließung, geklärte Eigentumsverhältnisse und kompetente Ansprechpartner, die in allen Fragen beraten, betreuen und unterstützen.

Dennoch entwickelte sich die Wirtschaftsstruktur des Landkreises Spree-Neiße nicht so, wie es einst die Planung vorsah. Eine neuerliche Untersuchung der Verkäufe in Gewerbegebieten bis 2003 bewies wiederum, so **unterschiedlich** wie der **Auslastungsgrad** der einzelnen Gewerbegebiete (10% ... 100%) ist, genau so diskrepant ist die Anzahl der Verkäufe.

<i>Jahr</i>	<i>Anzahl der Kauffälle</i>	<i>Flächenumsatz in ha</i>	<i>Geldumsatz in Mill. €</i>
1998	28	19,6	1,8
1999	23	51,4	1,9
2000	12	20,8	1,2
2001	12	7,0	0,4
2002	14	42,3	0,8
2003	13	53,1	2,6

Tab. 3.9

Die wenigen Kauffälle des Jahres 2003 ergaben eine Konzentration auf Gewerbegebiete im Raum Guben und Spremberg. Nur vereinzelt wurden in weiteren Gebieten Grundstücke erworben, obwohl die **Bodenrichtwerte der übrigen ausgewiesenen Gewerbegebiete** sich auf einem **niedrigen Niveau** bewegen bzw. sogar **sinkende Tendenz** aufweisen.

3.2 Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2003 wurden **480 bebaute Grundstücke** veräußert mit einem Flächenumsatz von 263,3 ha und einem Geldumsatz von 43,0 Mill. €.

	<i>2002</i>	<i>2003</i>	<i>Veränderung in %</i>
Anzahl der Verträge	502	480	-4
Flächenumsatz (in ha)	190,2	263,3	+39
Geldumsatz (in Mill. €)	39,5	43,0	+9

Tab. 3.10

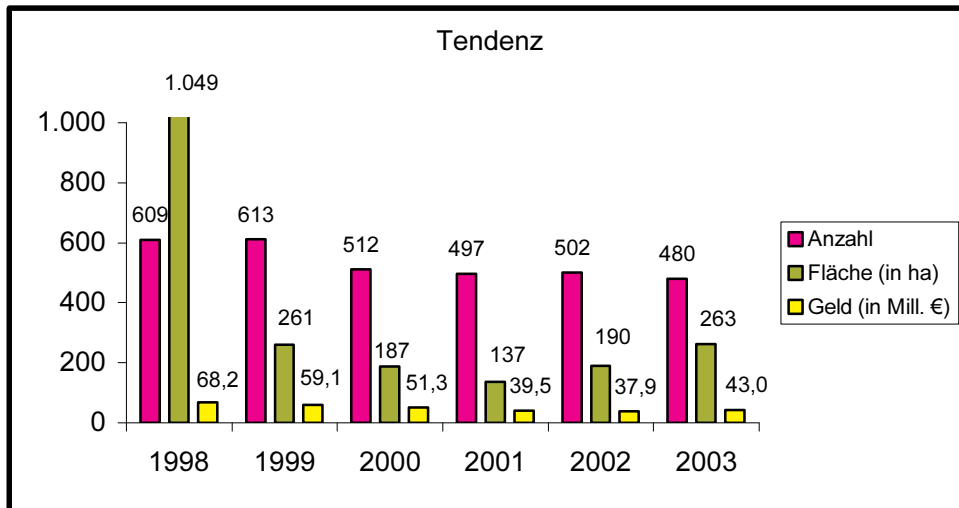


Abb. 3.3

Von insgesamt 1.468 registrierten Kauffällen entfielen 480 Verträge (33%) auf bebaute Grundstücke. Damit hält der seit 2001 sich abzeichnende Trend an, dass **mehr bebaute Grundstücke** als unbebaute Bauflächen veräußert werden. Davon sind 279 Kauffälle dem Bereich des **individuellen Wohnungsbaus** zuzuordnen. Das sind 19% aller Kauffälle und **58% der Verkäufe von bebauten Grundstücken**. Alle übrigen bebauten Objekte (Mehrfamilienhäuser, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, Wochenendhäuser, Gewerbeobjekte, Beherbergungsgebäude, Bauernhäuser usw.) hatten zusammengefasst nur einen Anteil von 42% an den Verkäufen bebauter Grundstücke.

Somit sind nach wie vor die bedeutendsten Kategorien die frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, die Reihenhäuser und Doppelhaushälften.

Gesamtumsatz bebauter Grundstücke

Gebäudearten	Kauffälle Anzahl	Flächen- umsatz in ha	Geldumsatz in Mill. €
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser	241	113,3	18,9
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	38	3,4	3,4
Wochenendhäuser ⁶	52	3,9	0,9
Mehrfamilienhäuser	38	7,0	1,2
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	43	11,4	5,1
Sonstige Gebäude	68	124,0	13,4
Summe	480	263,0	42,9

Tab. 3.11

⁶ Nähere Angaben unter Ziffer 3.7

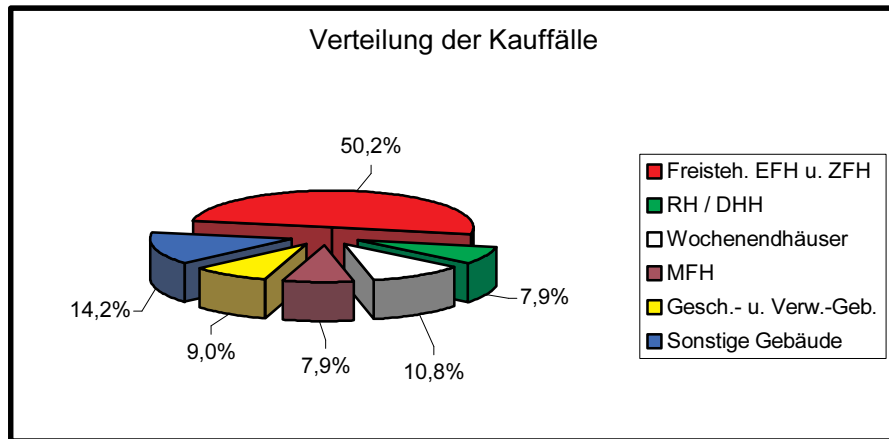


Abb. 3.4

Der Gutachterausschuss hat in den zurückliegenden Jahren umfangreiche Recherchen unter Nutzung der Kaufpreissammlung vorgenommen, um jährlich aussagekräftige Angaben zum Niveau der Wohnflächenpreise, besonders im Bereich des individuellen Wohnungsbaus, zu erhalten. Die Ergebnisse dessen fanden Niederschlag in den Grundstücksmarktberichten der Jahre. Zur Erhöhung der Signifikanz der Aussagen werden nachfolgend – im Anschluss an die Jahresauswertung 2003 – die Daten der Jahre 2000 bis 2003 zusammengefasst, um die Auswertung zu präzisieren.

Der Darstellung des **Preisniveaus von bebauten Grundstücken** nur aus Verkäufen des Jahres 2003 sollen die Tabellen 3.12 bis 3.15 dienen, in denen das Augenmerk ausschließlich auf selbstständig bebaute Grundstücke gelegt werden soll. Die hier enthaltenen Kaufpreise sind auf die kompletten Grundstücke (inklusive Bodenwertanteil) bezogen. Als *selbstständig* gelten Grundstücke bis maximal 2.000 m² Grundstücksfläche und einem Anteil an Nebengebäuden, die hauptsächlich dem Zwecke des Wohnens dienen.

Gebäudearten	Kauffälle		Geldumsatz		Mittlerer Kaufpreis in T€	Minim. / Maxim. in T€
	Anzahl	%	in Mill. €	%		
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser	99	67,3	9,3	65,5	95	18 / 320
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	24	16,3	3,6	25,4	84	15 / 192
Mehrfamilienhäuser	12	8,2	0,2	1,4	19	5 / 32
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	12	8,2	1,1	7,7	92	5 / 280
Summe	147	100,0	14,2	100,0		

Tab. 3.12

Wohnflächenpreise selbstständig bebauter Grundstücke in 2003

Region	Gebäudeart Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser			Reihenhäuser, Doppelhaushälften		
	WF	WF-Preise in €/m ²	Anzahl	WF	WF-Preise in €/m ²	Anzahl
Großstadtrandlagen	140	1.300	8	110	1.090	1
Mittelzentren	130	700	22	125	740	9
Grundzentren	125	605	6	105	340	3
Kleinzentren	135	1.180	3	--	--	0
Dörfer	125	900	18	145	1.065	3
Landkreis	130	≈ 865	57	125	≈ 750	16

Tab. 3.13

Die Wohnflächenpreise, gestaffelt nach Gebäudebaujahresklassen, lagen im kreislichen Durchschnitt des Jahres 2003 wie folgt:

Gebäudeart	Gebäudebaujahres- klasse	Mittleres Baujahr	Durchschnittliche WF-Preise in €/m²
Ein- und Zweifamilienhäuser	< 1949	1927	590
	1949 – 1970	1955	560
	> 1970	1991	1.125
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	< 1949	1924	485
	1949 – 1970	--	--
	> 1970	1998	820

Tab. 3.14

Detailliertere Auswertungen nach Gebäudebaujahresklassen und Wohnflächen gehen aus der nachfolgenden Tabelle 3.15 (Seite 26) hervor.

Wohnflächen und Wohnflächenpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern in 2003

Region	Gebäudebaujahres- klasse	Mittleres Baujahr	Durchschnittliche Wohnfläche in m²	Durchschnittliche WF-Preise in €/m²
Großstadtrandlagen	< 1949	--	--	--
	1949 – 1970	--	--	--
	> 1970	1994	140	1.300
Mittelzentren	< 1949	1927	120	405
	1949 – 1970	1959	120	400
	> 1970	--	--	--
Grundzentren	< 1949	1930	130	675
	1949 – 1970	1955	75	580
	> 1970	1997	160	845
Kleinzentren	< 1949	--	--	--
	1949 – 1970	--	--	--
	> 1970	1992	135	1.180
Dörfer	< 1949	1930	130	675
	1949 – 1970	1955	75	580
	> 1970	1997	160	845

Tab. 3.15

Wohnflächenpreise selbstständig bebauter Grundstücke 2000 bis 2003

Gebäudeart	Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser			Reihenhäuser, Doppelhaushälften		
	WF	WF-Preise in €/m²	Anzahl	WF	WF-Preise in €/m²	Anzahl
Großstadtrandlagen	130	1.080	27	110	1.050	13
Mittelzentren	155	840	49	125	905	25
Grundzentren	135	1.175	7	115	1.270	2
Kleinzentren	135	660	15	110	690	8
Dörfer	125	880	48	130	910	5
Landkreis	≈ 135	≈ 930	146	≈ 120	≈ 965	53

Tab. 3.16

Wohnflächen und Wohnflächenpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern 2000 bis 2003

Region	Gebäudebaujahres- klasse	Mittleres Baujahr	Durchschnittliche Wohnfläche in m²	Durchschnittliche WF-Preise in €/m²
Großstadtrandlagen	< 1949	1919	120	900
	1949 – 1970	1970	110	1.185
	> 1970	1990	140	1.180
Mittelzentren	< 1949	1924	160	435
	1949 – 1970	1962	150	955
	> 1970	1988	130	1.060
Grundzentren	< 1949	1905	180	965
	1949 – 1970	--	--	--
	> 1970	1996	125	1.210
Kleinzentren	< 1949	1928	140	660
	1949 – 1970	1955	75	580
	> 1970	1989	160	855
Dörfer	< 1949	1928	110	865
	1949 – 1970	1960	145	610
	> 1970	1993	135	995

Tab. 3.17

Wohnflächen und Wohnflächenpreise von Reihenhäusern / Doppelhaushälften 2000 bis 2003

Region	Gebäudebaujahres- klasse	Mittleres Baujahr	Durchschnittliche Wohnfläche in m²	Durchschnittliche WF-Preise in €/m²
Großstadtrandlagen	< 1949	1940	120	555
	1949 – 1970	--	--	--
	> 1970	2000	105	1.240
Mittelzentren	< 1949	1918	140	730
	1949 – 1970	1960	115	755
	> 1970	1999	125	1.020
Grundzentren	< 1949	--	--	--
	1949 – 1970	--	--	--
	> 1970	1999	115	1.270

Region	Gebäudebaujahres- klasse	Mittleres Baujahr	Durchschnittliche Wohnfläche in m²	Durchschnittliche WF-Preise in €/m²
Kleinzentren	< 1949	1925	105	535
	1949 – 1970	--	--	--
	> 1970	1989	125	1.150
Dörfer	< 1949	1933	105	675
	1949 – 1970	--	--	--
	> 1970	1999	140	950

Tab. 3.18

3.3 Marktanpassungsfaktoren

Für eine Anpassung von im Sachwertverfahren ermittelten Grundstückswerten an den regionalen Grundstücksmarkt werden **Marktanpassungsfaktoren** notwendig. Der Gutachterausschuss konzentrierte sich insbesondere auf Ein- und Zweifamilienhäuser, da diese für unsere Region bedeutsamer sind als andere Haustypen. Bei der Ermittlung des Sachwertes wurde von folgendem **Modell** ausgegangen:

Gebäudewert = BGF⁷ nach DIN 277 / 1987
x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
x Baunebenkosten 1,16 (für frei stehende Häuser) bzw.
1,14 (für Reihenhäuser)
x Regionalfaktor 0,95
x Alterswertminderung nach Ross
(Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre)
x Baukostenindex (Statistisches Bundesamt)

Bodenwert = Bodenrichtwert
x Fläche (bzw. Teilfläche für Nutzungsart „GF“⁸)
(+ Teilfläche für andere Nutzungsarten
x Wert der jeweiligen Nutzungsart)

Außenanlagen = pauschaler Wertansatz
(regional üblich 3% des Gebäudewertes)

Sachwert = Gebäudewert
+ Bodenwert
+ Wert der Außenanlagen

Marktanpassungsfaktor = Kaufpreis
/ Sachwert

Um exaktere Aussagen zu erhalten, wurden verwertbare Kauffälle der Jahre 2000 bis 2003 in die Auswertung einbezogen. Eine Teilung in städtische Lagen (76 Kauffälle) und ländliches Gebiet (58 Kauffälle) machte sich erforderlich, um unterschiedliche Bodenpreinsniveaus zu berücksichtigen.

⁷ Brutto-Grundfläche

⁸ Gebäude- und Freifläche

Marktanpassungsfaktoren nach Sachwertgruppen

Ein- und Zweifamilienhäuser		
Sachwert	Faktor in	
	städtischen Lagen	dörflichen Lagen
< 50 T€	0,98	0,97
50 T€ ... 75 T€	0,95	0,92
75T€ ... 100 T€	1,03	0,89
100 T€ ... 125 T€	0,88	0,96
125 T€ ... 150 T€	0,88	1,09
150 T€ ... 175 T€	0,89	0,91
175 T€ ... 200 T€	0,80	0,87
> 200 T€	0,72	0,82

Tab. 3.19

Marktanpassungsfaktoren nach Gebäudebaujahresklassen

Ein- und Zweifamilienhäuser		
Baujahr	Faktor in	
	städtischen Lagen	dörflichen Lagen
< 1925	0,99	0,86
1925 ... 1945	0,96	0,99
1946 ... 1970	0,86	0,89
1971 ... 1990	0,87	0,85
> 1990	0,89	0,93

Tab. 3.20

Die nachfolgenden Diagramme repräsentieren den Einfluss des Sachwerts in den einzelnen Gebäudebaujahresklassen.

⇒ Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr vor 1925

Städtische Lagen

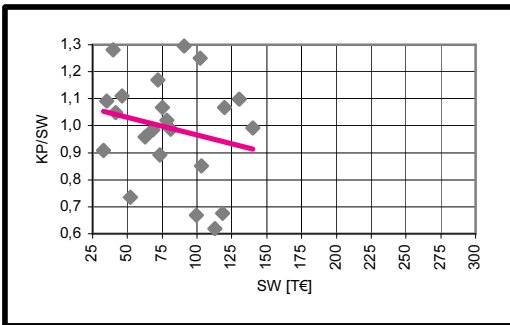


Abb. 3.5

Ländliche Lagen

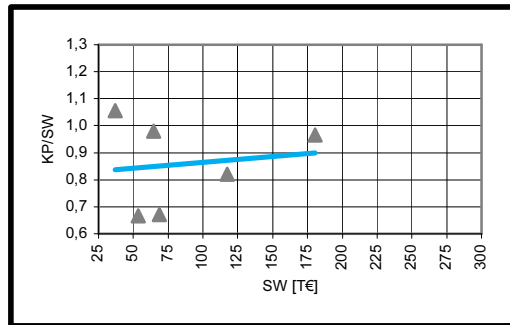


Abb. 3.6

⇒ Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr 1926 ... 1945

Städtische Lagen

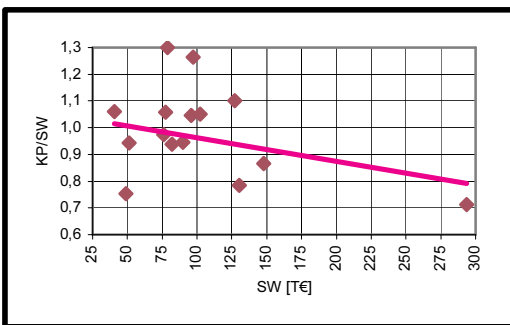


Abb. 3.7

Ländliche Lagen

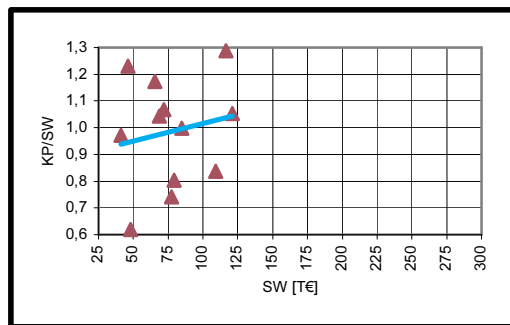


Abb. 3.8

⇒ Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr 1946 ... 1970

Städtische Lagen

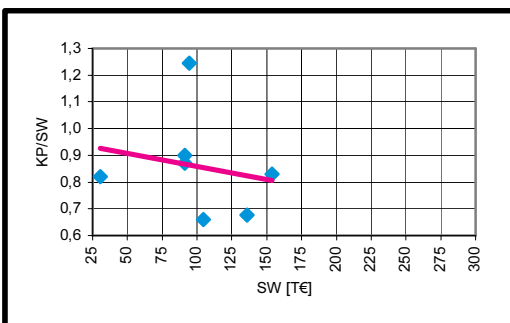


Abb. 3.9

Ländliche Lagen

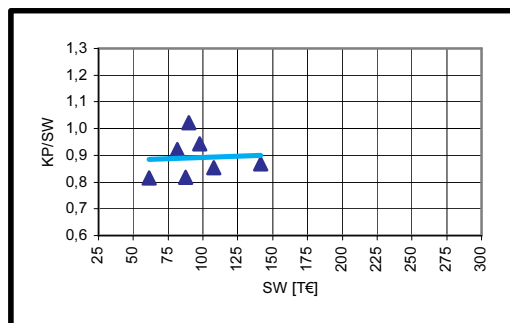


Abb. 3.10

⇒ Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr 1971 ... 1990

Städtische Lagen

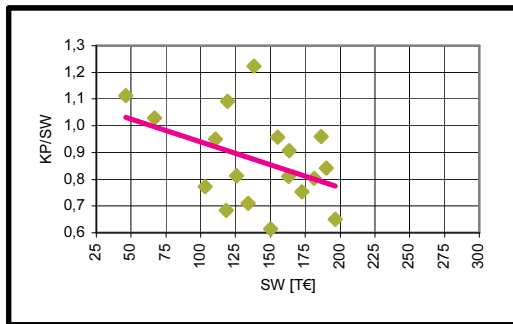


Abb. 3.11

Ländliche Lagen

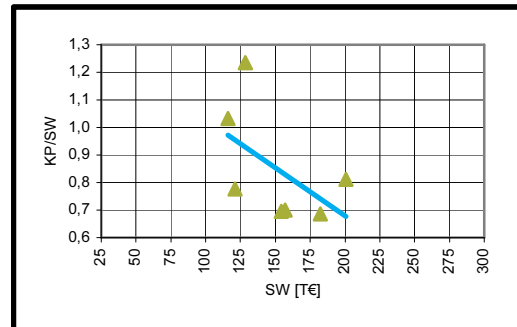


Abb. 3.12

⇒ Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr nach 1991

Städtische Lagen

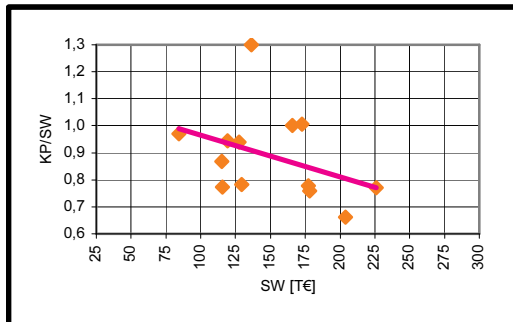


Abb. 3.13

Ländliche Lagen

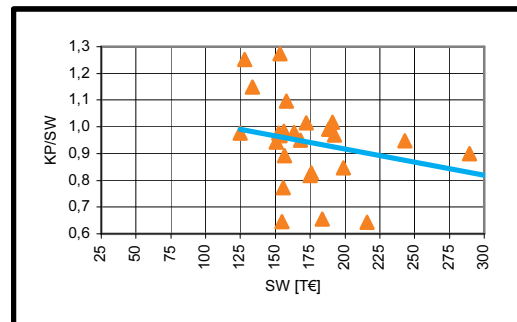


Abb. 3.14

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2003 wurden in dieser Grundstücksart **31 Kauffälle** erfasst. Dabei entfielen auf den Erstverkauf von Wohnungseigentum 13 Veräußerungen, auf die Weiterveräußerung 11 Fälle, allerdings wurden auch 7 Zwangsversteigerungen registriert.

	2002	2003	Veränderung in %
Anzahl der Verträge	49	31	-37
Geldumsatz (in Mill. €)	3,6	1,9	-47

Tab. 3.21

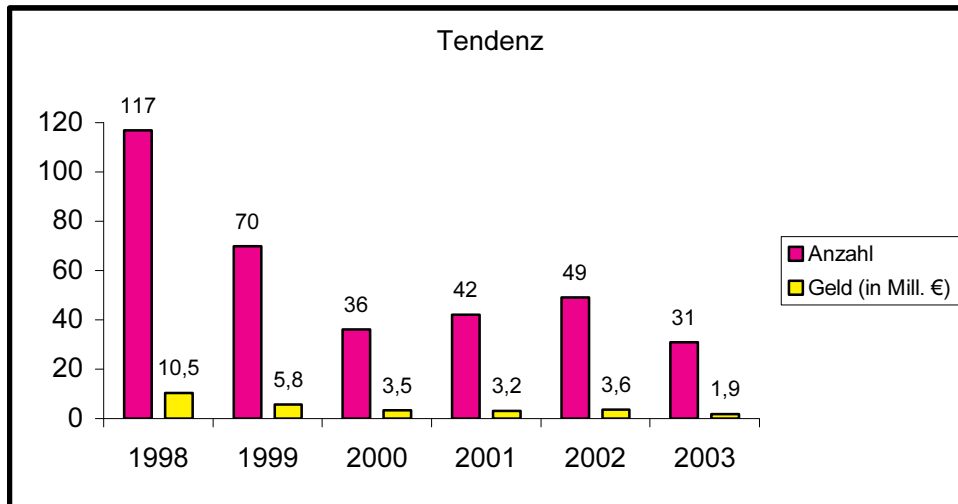


Abb. 3.15

Gegenüber den Vorjahren war statistisch der absolute Tiefstand in dieser Grundstücksart erreicht. Damit verfällt diese Art des Grundstückserwerbs in die Region der Bedeutungslosigkeit.

Geeignete, auswertbare Verkäufe der Jahre 2002 und 2003 fanden an folgenden Standorten statt:

Ort	Bauart			Wohnfläche m ²	Wohnflächen- preis €/m ² WF	Anzahl Kauffälle	Art
	Neubau	Altbau	Saniertes Altbau				
Forst (Lausitz)			X	80 ... 85	640 ... 765	2	E ⁹
Forst (Lausitz)	X			80 ... 85	1.020 ... 1.360	6	E
Forst (Lausitz)	X			140	965	1	E
Guben			X	100 ... 110	880 ... 940	2	E
Guben		X		70	810	1	E
Guben		X		150	465	1	E
Spremberg			X	100 ... 115	965 ... 1.045	2	E
Spremberg	X			80	1.270 ... 1.545	2	E
Spremberg		X		90	640	1	E
Peitz			X	45	275	1	W ⁹
Burg (Spreewald)	X			75 ... 85	1.045 ... 1.335	7	E
Burg (Spreewald)	X			55 ... 95	1.040 ... 1.370	9	E
Werben	X			50 ... 55	880 ... 1.085	2	E
	X			50 ... 55	740 ... 1.255	3	W

⁹ E ... Erstveräußerung; W ... Weiterveräußerung

Ort	Bauart			Wohnfläche m ²	Wohnflächen- preis €/m ² WF	Anzahl Kauffälle	Art
	Neubau	Altbau	Saniertes Altbau				
Kolkwitz OT Glinzig		X		85	300	1	W

Tab. 3.22

Die Übernahme von Eigenleistungen beeinflusst mitunter den Preis. Abhängigkeiten des Wohnflächenpreises können sich daher nicht ableiten lassen.

3.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Marktverhalten

Der land- und forstwirtschaftliche Grundstücksmarkt weicht hinsichtlich seiner preisbildenden Faktoren wesentlich vom übrigen Grundstücksmarkt ab.

- Bei den Kaufpreisen von landwirtschaftlichen Flächen ist von einer größeren Streuung als bei anderen Grundstücksarten auszugehen.
- Zum Anderen können bei der Auswertung der Kauffälle die preisbildenden Faktoren nicht genau geklärt werden.

Die verschiedenen Motive und Ursachen für das Marktverhalten und die Preisbildung (z.B. Verkauf zwischen wirtschaftlich voneinander Abhängigen – Eigentümer / Pächter – oder bestimmter Liebhaber einzelner Grundstücke) sind in den Kaufverträgen nicht immer eindeutig erkennbar.

Umsätze für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2003 wurden **204 Verkäufe** land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke registriert. Der Flächenumsatz betrug 1.806,0 ha mit einem Geldumsatz von rund 2,1 Mill. € .

Im Landkreis Spree-Neiße entwickelten sich die Umsätze seit 1998 bis 2003 wie in Abbildung 3.16 (Seite 34) dargestellt.

Die **Ursachen** für den **hohen Flächenumsatz** sind im Wesentlichen in folgenden Fakten zu finden: **siehe Tabelle 3.23** (Seite 34)

Die im Vorjahr erstmalig beschlossenen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2004 fortgeführt. Die Aussage, dass ausgehend von der naturräumlichen Gliederung des Brandenburger Raumes und damit der geologischen Entstehung, also der Herausbildung von Böden, 5 Bereiche erkannt wurden, die den Landkreis diagonal durchziehen (**siehe Abbildung 3.17**, Seite 35), bleibt erhalten.

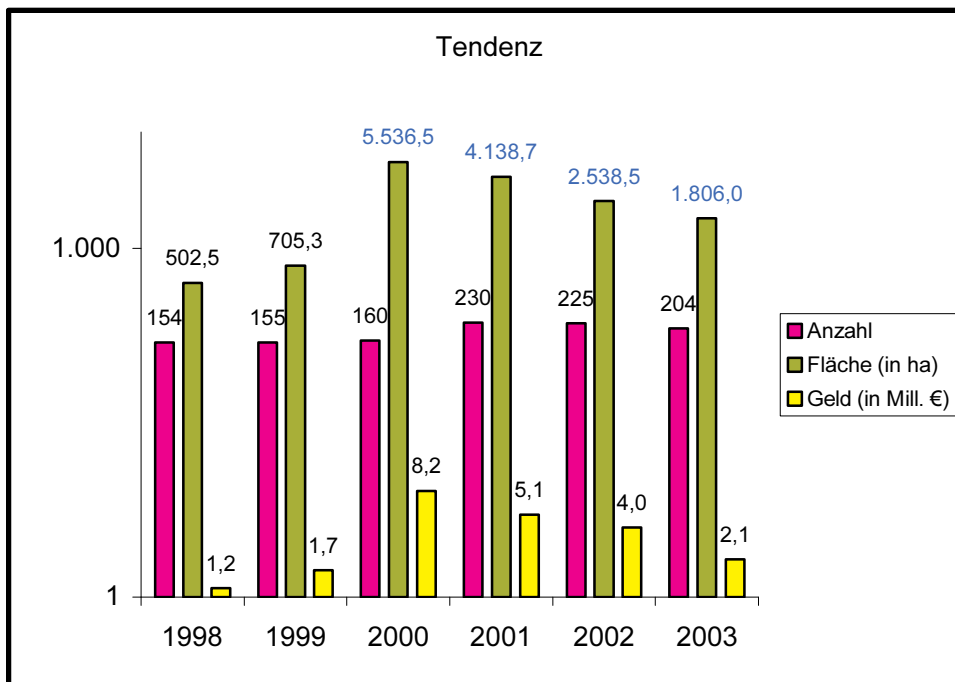


Abb. 3.16

Anmerkung: Die blauen Werte verdeutlichen den im Diagramm sonst nicht darstellbaren Flächenumsatz.

Anlass	Gesamtfläche	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²
Flächenerwerb aus der Rekultivierung ehemaliger Bergbauflächen zu Landwirtschaftszwecken	ca. 113 ha	4	≈ 0,14
Erwerb von Waldflächen für Jagd- und Forstwirtschaftszwecke (Privatisierung ehemaliger volkseigener Grundstücke)	ca. 538 ha	16	0,04 ... 0,31
Erwerb von Landwirtschaftsflächen für Agrargenossenschaften	ca. 204 ha	39	0,04 ... 0,25

Tab. 3.23

Bereich ①: Heidewald-Malxe-Niederung	∅ AZ ¹⁰ : 26	∅ GZ ¹⁰ : 31
Bereich ②: Neiße-Niederung	∅ AZ: 33	∅ GZ: 35
Bereich ③: Oberspreewald	∅ AZ: 33	∅ GZ: 37
Bereich ④: Muskauer Faltenbogen	∅ AZ: 29	∅ GZ: 34
Bereich ⑤: Lausitzer Höhenrücken	∅ AZ: 27	∅ GZ: 32

¹⁰ Die Acker- bzw. Grünlandzahl (AZ bzw. GZ) ist auf die Reichsbodenschätzung 1934 zurückzuführen und Ausdruck des Ertragspotenzials der Böden (hier der veräußerten Flächen).

Anmerkung: Die dargestellten Grenzen sind als fließende Grenzen zu interpretieren.

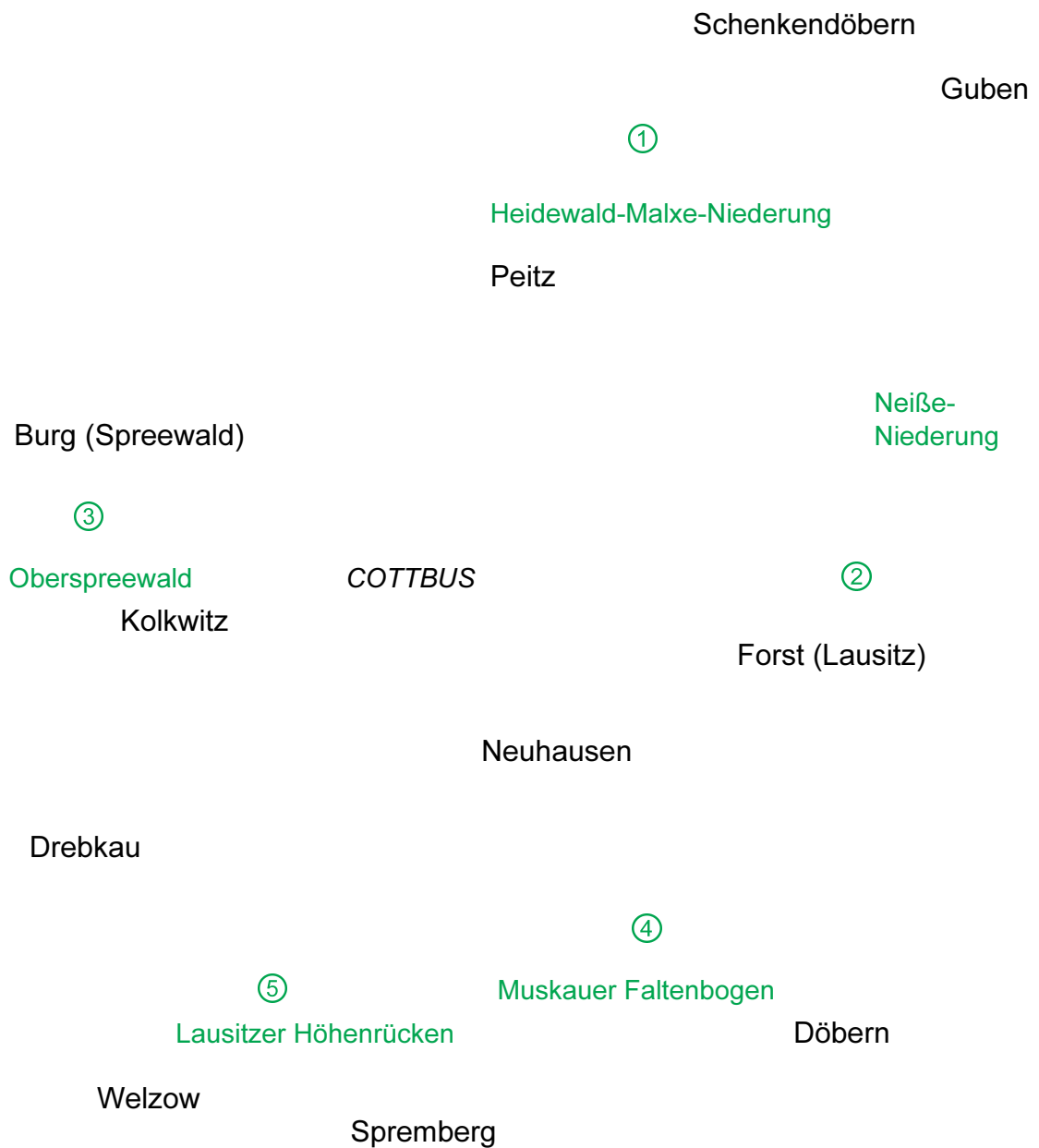


Abb. 3.17

Preisniveau von landwirtschaftlichen Flächen

In die folgenden Auswertungen des Preisniveaus von landwirtschaftlichen Flächen gelangten nur Kaufverträge, die in der jeweiligen preisbestimmenden Grundstücksart weitere Nutzungsarten von nicht mehr als 10% der Gesamtkauflfläche enthielten, um eine Wertbeeinflussung zu vermeiden. Ebenso wurden Kleinstflächen (bis 2.000 m²) und ortnahe Objekte der Untersuchung nicht unterzogen. Die nachstehenden Tabellen 3.24 und 3.25 dokumentieren eine Auswahl in 2003 erzielter Kaufpreise in Bezug zur Flächengröße und Bonitätsklasse.

Kaufpreise für Acker:

Fläche (ha)	Ackerzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreis- mittel
	≤ 25	26 ... 30	31 ... 35	36 ... 40	> 40		
0,2 ... 1	0,16 0,66 0,03 0,25	0,34 0,51 0,20 0,21 0,25	0,20	0,16 0,28		12	0,27
> 1 ... 2	0,48	0,15 0,25 0,04	0,19 0,24 0,34		0,34	8	0,25
> 2 ... 5	0,18 0,10 0,39 0,39	0,20 0,25	0,10			7	0,24
> 5 ... 10		0,39	0,10 0,20 0,25			4	0,24
Verträge	9	11	8	2	1	31	
Kaufpreismittel (€/m ²)	0,29	0,25	0,21	0,22	0,34		

Tab. 3.24

Kaufpreise für Grünland:

Fläche (ha)	Grünlandzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreis- mittel
	≤ 25	26 ... 30	31 ... 35	36 ... 40	> 40		
0,2 ... 1	0,10 0,49 0,24 0,24	0,50	0,33	0,20	0,25 0,25 0,50	10	0,31
> 1 ... 2			0,15			1	0,15
> 2 ... 5		0,20				1	0,20
> 5 ... 10						0	-
Verträge	4	2	2	1	3	12	
Kaufpreismittel (€/m ²)	0,27	0,35	0,24	0,20	0,33		

Tab. 3.25

Die analysierten Verträge geben ein Teilspektrum des landwirtschaftlichen Marktgeschehens wieder. Aus der Auswertung wurde eine Vielzahl von Kauffällen exportiert, die den Aufkauf von Nutzflächen unterschiedlichster Nutzungsarten durch Agrarunternehmen beinhalteten. Mit diesen ist eine detaillierte Auswertung nicht möglich.

Von den o.a. Ergebnissen ausgehend ist immer noch **keine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenqualität** sowohl bei Acker- als auch bei Grünlandnutzung möglich. Dagegen scheint sich eine Abhängigkeit des Kaufpreismittels zur Flächengröße, allerdings nur bei Ackerland-Verkäufen, einzustellen. Eine **statistische Sicherheit** dieses Zusammenhangs kann jedoch **nicht nachgewiesen** werden, dafür ist die Anzahl der Kauffälle zu gering.

Preisniveau von Waldflächen

Bei Verkäufen von **reinen forstwirtschaftlichen Flächen**, also keinen Mischflächen, wurden im Landkreis 41 Erwerbsvorgänge erfasst, deren Preisspanne sich von 0,01 €/m² bis 1,00 €/m² bewegte. Nach Bereinigung der Kauffälle – ungewöhnliche Verhältnisse wurden der Auswertung entzogen – verblieben noch **35 auswertbare Verträge**. Das **Spektrum** dieser Kaufpreise lag zwischen **0,03 €/m² bis 0,57 €/m²**, wobei sich ein **Kaufpreismittel** von **0,06 €/m²** einstellte. Es gab keine Preisunterschiede zwischen freihändigem Erwerb und Verkäufen nach Flächenerwerbsverordnung.

Die Kaufpreisspanne und das -mittel widerspiegeln den Waldgesamtwert. Es erfolgt keine Klassifizierung des Waldbestands, diese Untersuchungen sind im Einzelfall durchzuführen.

3.6 Gemeinbedarfsflächen

Im Zeitraum 2003 wurden **254 Kauffälle** für Flächen des Gemeinbedarfs registriert.

	2002	2003	Veränderung in %
Anzahl der Verträge	240	254	+6
Flächenumsatz (in ha)	36,0	19,4	-54
Geldumsatz (in Mill. €)	0,6	0,3	-50

Tab. 3.26

Tendenz des Kaufverhaltens **siehe Abbildung 3.18** (Seite 38)

Fast alle Verkäufe – ca. 80% – beinhalteten den Verkauf von Flächen für den **Ausbau von Bundes-, Land- und Gemeindestraßen**. Dabei wurden in den meisten Fällen die Eigentumsrechte aus Bauvorhaben der Vorjahre durch Kauf geklärt.

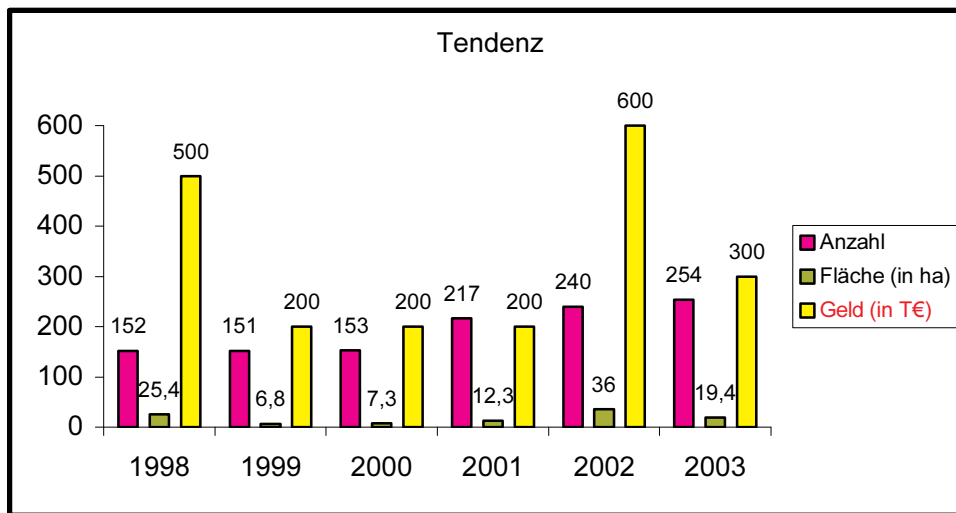


Abb. 3.18

Grundstücke, die für den **Gemeinbedarf** ausgewiesen sind, werden **nicht** im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** gehandelt, sie nehmen deshalb nicht am allgemeinen Grundstücksmarkt teil. Für eine Wertermittlung müssen die Grundsätze über die enteignungsrechtlichen Vorwirkungen herangezogen werden:

Die *Höhe der Entschädigung* für Verkehrsflächen ist davon abhängig, welcher *Grundstückszustand zu dem Zeitpunkt* zu Grunde zu legen war, als das Grundstück von jeder *konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen* wurde.

Mit In-Kraft-Treten des **Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes** änderte sich für Verkehrsflächen, die als solche während der DDR-Zeit diese Widmung erfuhren, die Rechtsgrundlage. Mit diesem Gesetz wurde das Preisniveau für verkehrliche Einrichtungen konsolidiert.

3.7 Wochenend- und Erholungsgrundstücke

Die Anzahl der Verträge zum Kauf von bebauten Wochenend-Grundstücken ist mit **51 Kauffällen** gegenüber 2002 konstant geblieben.

Das Preisspektrum bei **bebauten Wochenend-Grundstücken** ist breit gefächert und sehr stark von der Ausstattung der Wochenendhäuser, der Bauausführung und der Bausubstanz abhängig. Bei Grundstücksgrößen zwischen 300 m² und 900 m² – regionsbedingt auch darüber – erstreckt sich die **Preisspanne** überwiegend **von 5 bis 30 T€**.

Die **Bodenwerte** für Wochenend-Grundstücke zu Erholungs- und Freizeit Zwecken bewegten sich überwiegend, je nach Lage, Attraktivität und Region, **zwischen 5,00 €/m² und 15,00 €/m²**.

3.8 Sonstige Flächen

In **208 Kauffällen** mit einem Flächenumsatz von 499,2 ha wurden im Jahr 2003 in dieser vielschichtigen Grundstücksart 2,7 Mill. € umgesetzt.

60 Kauffälle für sonstige Flächen bezogen sich hierbei auf Verkäufe für **Abbauland**. Als solches bezeichnet man Bodenflächen mit abbauwürdigen Bodenschätzen, die im Tagebau gewonnen werden können, z.B. Braunkohle, Kies, Torf, Sand, Ton, Lehm u.a.m. In allen Erwerbsvorgängen handelte es sich um Grundstücke, die für die Braunkohlegewinnung vorgesehen sind.

Die **Preise** für diese Grundstücke werden **nicht** nach den Gepflogenheiten des **gewöhnlichen Geschäftsverkehrs** ausgehandelt, da für den Erwerb auch eine Enteignung zu Gunsten des Unternehmens zulässig ist. Die gezahlten Preise lagen in der Regel **über** dem **Wert** vergleichbarer Grundstücke.

Im Jahr 2003 wurden 65 Verkäufe für hausnahes **Gartenland** registriert, also Flächen, die zum bestehenden Grundstück zugekauft wurden. Allerdings waren 22 Kauffälle zu verzeichnen, die im Umsiedlungsgebiet Horno in Forst (Lausitz) gelegen sind und größere Flächen aufweisen. Diese wurden aus den Recherchen eliminiert. Je nach Lage – ländliches Gebiet oder bevorzugte Regionen – ergaben sich für **Hausgärten** mit einer Fläche von durchschnittlich 100 m² bis 800 m² Preise, die sich durchschnittlich **zwischen 0,50 €/m² und 5,00 €/m²** bewegten. In *Abhängigkeit vom Baulandwert* entsprach dies in der Regel 5% ... 25% des Bodenrichtwertes, **durchschnittlich jedoch 16%**.

Bei 11 Verkäufen von Flächen für **Dauerkleingärten** blieben die Preise in der Größenordnung wie im Vorjahr. Die Preise lagen **zwischen 1,00 €/m² und 15,00 €/m²**, **durchschnittlich 6,00 €/m²**.

9 **private Grünanlagen** (parkähnliche Flächen) wurden in einer Preisspanne von überwiegend **1,00 €/m² bis 10,00 €/m²** gehandelt.

Bei 6 Veräußerungen von **Sportanlagen** und **sonstigen Freizeitobjekten** bzw. Teilen einer Gesamtanlage lagen die Kaufpreise **zwischen 1,00 €/m² und 10,00 €/m²**, **durchschnittlich bei 4,00 €/m²**.

Für den Ankauf landwirtschaftlicher Flächen für **Windenergieanlagen** – sie gelten nach der Wertermittlungsverordnung zu „Besonderen Flächen der Landwirtschaft“ – wurden in 12 Kauffällen unterschiedliche Preise gezahlt. Diese müssen nach ihrer geplanten Nutzung kategorisiert werden. Kaufpreise **zwischen 0,20 €/m² bis 1,50 €/m²** wurden gezahlt für Flächen, die für den Bau von Windenergieanlagen vorgesehen sind. Dies entspricht etwa dem 2- ... 4-fachen Wert der jeweiligen „regulären“ Landwirtschaftsfläche.

Das genannte **Preisniveau** ist jedoch **nicht dogmatisch anzuwenden**, da diverse Bestimmungen des Betriebs von Windenergieanlagen die Entschädigung für den Veräußerer gesondert regeln.

Für Grundstücksflächen, die als **Privater Weg** genutzt werden, gelangten die Preise in sehr unterschiedliche Größenordnungen. Die Spanne reichte von **10% ... 50% des Bodenrichtwertes für Bauland**. Ausschlaggebend ist sowohl die Flächengröße als auch die Qualität des Weges und seine Lage (Stadtbereich, dörflicher Bereich, Wochenend- und Erholungsanlagen).

7 Verträge über den Verkauf von **Wasserflächen** kamen zum Abschluss. Dabei wurden in 2 Fällen Preise von durchschnittlich **0,10 €/m²** verzeichnet, jedoch kam hier das **Sachenrechtsbereinigungsgesetz** zur Anwendung. Beim Verkauf von Teilflächen im **freihändigen Erwerb** wurden Preise **zwischen 0,30 €/m² und 0,60 €/m²** gezahlt.

4 Bodenrichtwerte

Die **Bodenrichtwerte** sind gemäß §§ 193 und 196 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 11 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg (GAV) in der jeweils gültigen Fassung durch den Gutachterausschuss zu ermitteln und wurden im Landkreis Spree-Neiße zum **Stichtag 01.01.2004** am 30.01.2004 **beschlossen**.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (*Bodenrichtwert-Grundstück*). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Bodenrichtwerte werden in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies baureifes Land ermittelt. Erschließungsbeitragsfrei sind nach § 242 Abs. 9 BauGB Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 03. Oktober 1990 hergestellt worden sind. Für diese können keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB erhoben werden. Für weitere Ausbaumaßnahmen an diesen Erschließungsanlagen oder Teilen von ihnen kommt die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Gemeinde zu erfragen.

Die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung und ohne Aussage zum Baumbestand bei Forsten.

4.1 Die Bodenrichtwertkarte

Die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte zum *Stand 01.01.2004* erfolgt in Form der Bodenrichtwertkarte. Die Angaben werden als *violetter Aufdruck für Bauland* und *grüner Aufdruck für Landwirtschaft* in einer topografischen Sonderkarte (Graudruck) vorgenommen (*siehe Abbildung 4.1*, Seite 41).

Die Bodenrichtwert-Ermittlung zum Stichtag 01.01.2004 wurde – wie in den vergangenen Jahren – vorbereitet. Alle bis 31.12.2003 eingegangenen **Kaufverträge von unbebauten Bauflächen** des Jahres **2003** wurden in die Auswertung einbezogen. Weil die Menge der Kauffälle in der genannten Grundstücksart mit 290 Stück sich um 16% gegenüber dem Vorjahr reduzierte, wurden Kauffälle der vergangenen Jahre bis 1999 in die Betrachtung einbezogen. Die Anzahl bei der Anrechnung der Bodenrichtwert-Vorschläge wurde durch die im Programm „AKS“ vorgegebenen, aufgeweiteten Selektionskriterien nochmals reduziert. Zur höheren Sicherheit der zu beratenden Werte wurden – sofern vorhanden – auch verwertbare Kaufverträge anderer Grundstücksarten herangezogen. Die neue Gliederung entsprechend der Gebietsreform 2003 wurde in die Betrachtung integriert.

Bodenrichtwerte für Landwirtschaftsflächen: Ausgehend von der Bodenrichtwert-Ermittlung im Jahr 2002 wurden alle bis zum 31.12.2003 eingegangenen **Kauffälle für Landwirtschaftsflächen** mittels der AKS fortgeführt. Die Ergebnisse wurden – analog der Bodenrichtwert-Ermittlung für Bauland – aufbereitet.

Bodenrichtwert für sonstige Flächen: Erstmals ergab sich die Notwendigkeit, in einem **Sondergebiet für Erholungszwecke (SOE)** einen Bodenrichtwert zu beschließen. Alle eingegangenen **Kauffälle vom 01.01.1999 bis 31.12.2003** für Flächen der Erholungsnutzung im Bereich „Pinnower See“ wurden für den Beschluss eines Bodenrichtwertes herangezogen. Die Ergebnisse wurden – analog der Bodenrichtwert-Ermittlung für Bauland – aufbereitet.

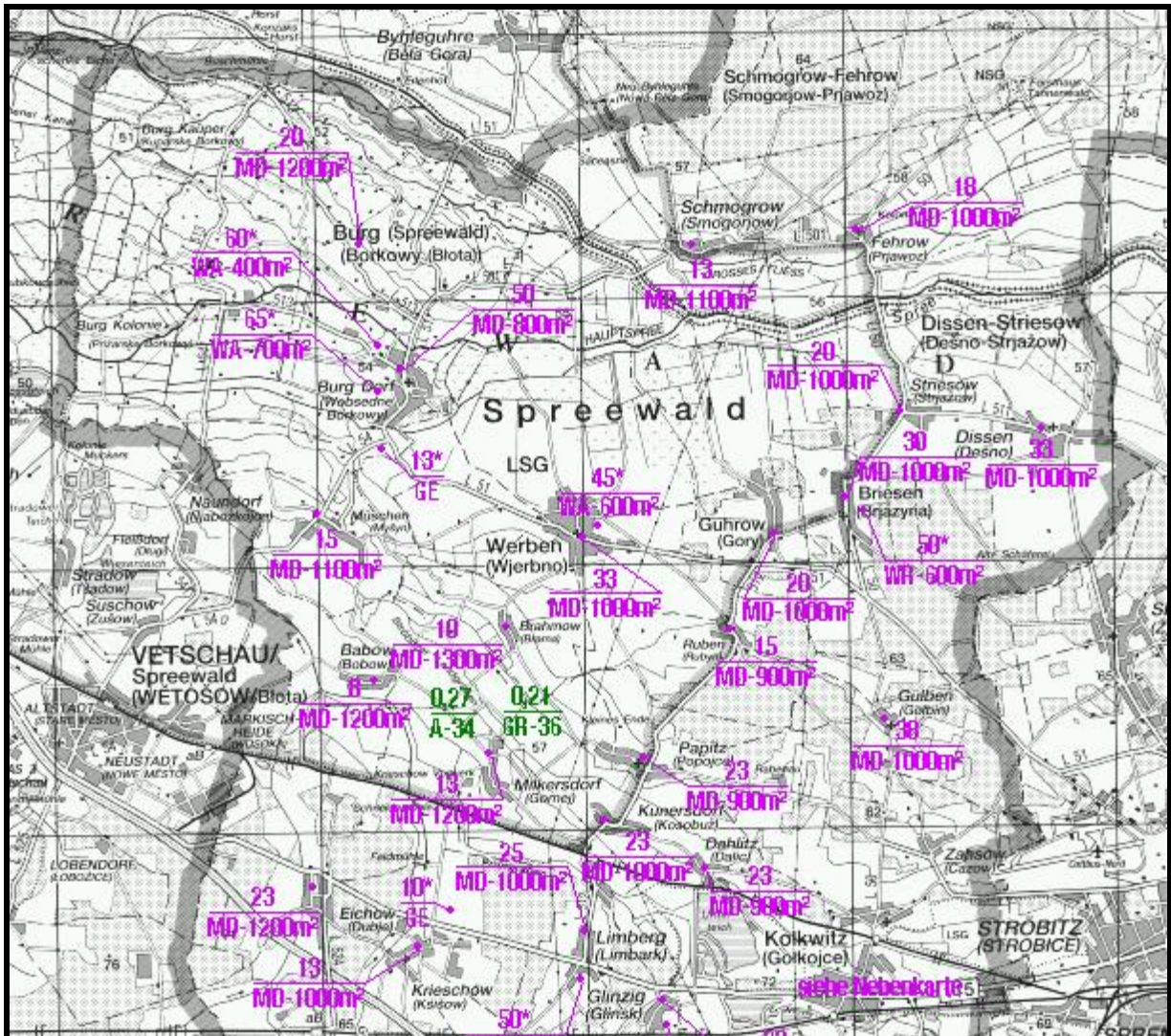


Abb. 4.1

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte M 1 : 100.000

Zur übersichtlichen Darstellung sind für die drei Mittelzentren und die Regionen Döbern, Drebkau, Kolkwitz, Peitz und Welzow Nebenkarten im Maßstab 1 : 25.000 auf der Rückseite der Bodenrichtwertkarte abgebildet (siehe **Abbildung 4.2**, Seite 42). In diesen Nebenkarten sind die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete **violett** dargestellt. Die bereits bekannten **besonderen Bodenrichtwerte** (Anfangsbodenrichtwerte) für die **Sanierungs- und Entwicklungsgebiete** in Forst, Guben, Peitz und Welzow wurden in ihrem Stand **unverändert** belassen. Auf eine Darstellung dieser Gebiete auf der Rückseite der Bodenrichtwertkarte wird weiterhin verzichtet. Im Jahr 2004 wird der Gutachterausschuss in allen Städten mit klassischem Sanierungsverfahren auf die Beauftragung zur Fortschreibung der besonderen Bodenrichtwerte hinwirken, da diese von Amts wegen nicht erfolgen kann.

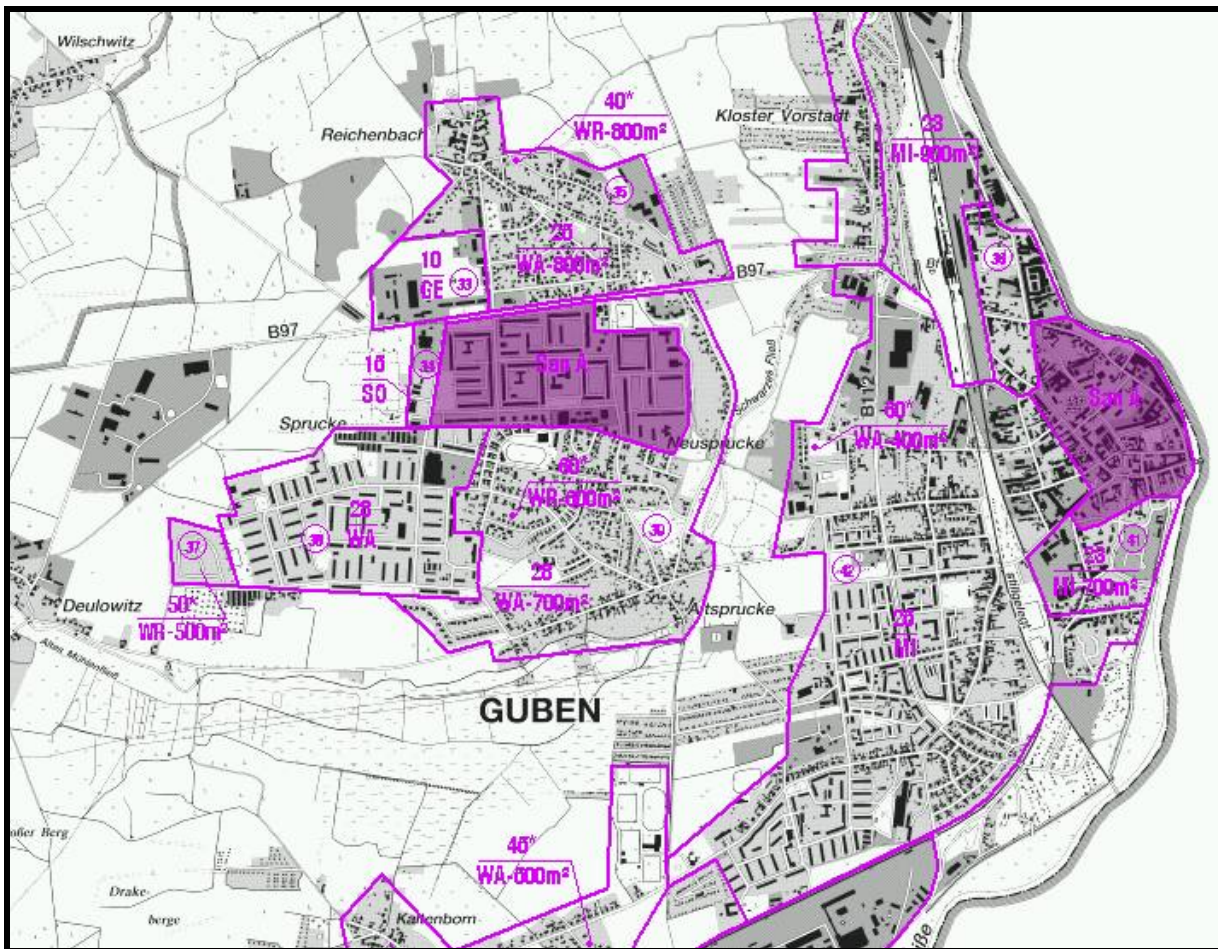


Abb. 4.2

Auszug aus einer Nebenkarte M 1 : 25.000

Die Bodenrichtwertkarte wird in allen Verwaltungen der Städte und Ämter des Landkreises und in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses öffentlich ausgelegt. Bei der Geschäftsstelle besteht zudem die Möglichkeit, mündliche und schriftliche Bodenrichtwertauskünfte einzuholen sowie die Bodenrichtwertkarte käuflich zu erwerben.

4.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte für Bauland

Ausgewählte Bodenrichtwerte (Angaben in €/m²) für strukturbestimmende Städte, Gemeinden und Ortsteile (Tabelle 4.1, Seite 43 f.) verdeutlichen die Entwicklung im bisherigen Ermittlungszeitraum (ab 1998). Alle Angaben der Jahre 1998 bis 2000 (**damals noch DM/m²**) wurden kursgenau umgerechnet und mathematisch gerundet.

Stadt / Gemeinde / Amt	31.12. 1998	31.12. 1999	01.01. 2001	01.01. 2002	01.01. 2003	01.01. 2004
<i>Stadtteil, Ortsteil, Gemeinde</i>						
<u>Stadt Forst (Lausitz)</u>						
Forst, Zentrum	102	102	102	100	90	80
Stadtteil Keune	23	20	20	20	20	20
OT Groß Jamno	13	13	13	13	13	13
OT Briesnig	10	10	10	10	10	10
OT Klein Bademeusel	5	5	5	5	5	5
<u>Stadt Guben</u>						
Guben, zentrumsnaher Bereich	28	28	28	28	28	25
OT Groß Breesen	18	20	20	20	20	20
WT ¹¹ Reichenbach	26	26	28	28	25	25
WT Deulowitz	18	18	18	18	18	18
<u>Stadt Spremberg</u>						
Spremberg, Zentrum	97	97	97	100	90	80
Stadtteil Slamen	33	31	33	33	30	30
OT Sellessen, Dorfgebiet	20	23	23	23	23	23
OT Sellessen, Wohngebiet	61	66	56	45	45	45
OT Graustein	18	18	20	20	20	20
OT Schwarze Pumpe	13	13	13	13	13	13
OT Lieskau	6	6	8	8	8	8
<u>Stadt Drebkau</u>						
Drebkau, Zentrum	15	15	18	18	18 ¹²	-- ¹³
OT Leuthen	20	23	26	25	28	28
OT Schorbus	15	18	20	20	23	23
OT Jehserig	10	13	13	13	13	13
OT Casel	8	8	8	8	8	8
<u>Stadt Welzow</u>						
Welzow, Zentrum	13	13	13	13	13 ¹²	-- ¹³
OT Proschim	6	6	6	5	5	5
<u>Gemeinde Kolkwitz</u>						
Kolkwitz, Dorfkern	43	46	49	48	43	45
Kolkwitz, Wohngebiet	46	46	51	50	50	-- ¹⁴
OT Klein Gaglow	26	26	26	23	23	23
OT Limberg, Dorfgebiet	20	23	23	23	23	25
OT Limberg, Wohngebiet	61	61	61	55	55	50
OT Hänchen	15	18	18	18	20	20
OT Krieschow	13	13	13	13	13	13

¹¹ Wohnteil¹² Sanierungsanfangswert¹³ kein Wert beschlossen (siehe Ziffer 4.1, Seite 41)¹⁴ mit Kolkwitz, Dorfkern verschmolzen

Stadt / Gemeinde / Amt	31.12. 1998	31.12. 1999	01.01. 2001	01.01. 2002	01.01. 2003	01.01. 2004
OT Wiesendorf	5	5	5	5	5	5
<u>Gemeinde Schenkendöbern</u>						
OT Schenkendöbern	13	13	15	15	15	18
OT Pinnow, Dorfgebiet	10	13	13	13	13	13
OT Pinnow, Erholungsgebiet	--	--	--	--	--	7
OT Atterwasch	10	10	10	10	10	10
OT Bärenklau	10	10	10	10	10	10
OT Grabko	10	10	10	10	10	10
OT Staakow	5	5	5	5	5	5
<u>Amt Burg (Spreewald)</u>						
Burg, Dorfkern	46	46	49	50	50	50
Werben, Dorfgebiet	26	31	31	33	33	33
Werben, Wohngebiet	51	51	51	50	50	45
Briesen, Dorfgebiet	31	33	33	33	30	30
Briesen, Wohngebiet	61	61	61	55	55	50
Schmogrow-Fehrow OT Fehrow	15	18	18	18	18	18
Burg OT Müschen	15	18	18	18	18	15
<u>Amt Döbern-Land</u>						
Döbern, Zentrum	28	28	28	28	28	28
Tschernitz OT Tschernitz	15	18	18	18	18	18
Wiesengrund OT Trebendorf	10	13	13	15	15	13
Hornow-Wadelsdorf OT Hornow	15	15	15	15	15	15
Groß Schacksdorf- Simmersdorf	10	13	13	13	13	13
OT Simmersdorf Groß Schacksdorf- Simmersdorf	10	10	13	13	13	13
OT Groß Schacksdorf Neiße-Malxetal	11	11	11	10	10	10
OT Groß Kölzig						
Felixsee OT Friedrichshain	10	10	10	10	10	10
Neiße-Malxetal OT Jerischke	5	5	5	5	5	5
<u>Amt Neuhausen/Spree</u>						
Neuhausen	13	13	15	15	15	15
Bagenz	23	23	23	23	23	20
Haasow	46	46	46	48	48	48
Groß Döbbern	23	23	26	28	28	28
Sergen	20	23	23	20	20	18
<u>Amt Peitz</u>						
Peitz, Stadtteil Cottbuser Vor- stadt	28	28	28	28	25	28
Teichland OT Maust, Dorfgebiet	20	26	26	25	25	25
Teichland OT Maust, Wohngebiet	59	59	59	50	50	50

Stadt / Gemeinde / Amt	31.12. 1998	31.12. 1999	01.01. 2001	01.01. 2002	01.01. 2003	01.01. 2004
Jänschwalde OT Jänschwalde/Dorf	18	18	20	20	23	25
Tauer	18	18	18	18	18	18
Turnow-Preilack OT Turnow	15	15	15	15	15	15
Jänschwalde OT Drewitz	10	10	10	13	13	13
Drachhausen	10	10	10	10	10	10
Jänschwalde OT Grieben	8	8	8	8	8	8
Heinersbrück OT Grötsch	5	5	5	5	5	5

Tab. 4.1

4.3 Bodenpreis-Indexreihen

Bodenpreis-Indexreihen werden im Wesentlichen dazu benötigt, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte **Kaufpreise** auf einen **Stichtag umzurechnen**. Für regional oder sachlich abgegrenzte Teilmärkte können solche Reihen ermittelt werden.

Die **bisher veröffentlichten Bodenpreis-Indexreihen** für Bodenrichtwertzonen oder Gebiete mit annähernd gleichen Entwicklungstendenzen sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auf Grund weniger Kauffälle in den Regionen **nicht fortgeführt** worden. In Folge neuer Verhältnisse durch die Gemeindegebietsreform sowie veränderten Verhaltens auf dem Grundstücksmarkt wurden **neue Gebiete** mit annähernd gleicher Nachfrage und Entwicklung festgestellt, für welche die nachfolgenden Indexreihen aufgestellt wurden.

Die Diagramme ¹⁵ stellen die **Entwicklung des Bodenpreises und die Jahresmittel der Kaufpreise** bis 2003 (Basisjahr: 1995) für **Wohnbauland** dar.

Der **Indexreihe 1 „Mittelzentren“** sind zugeordnet (**Bodenrichtwertzonen**):

Forst (Stadtgebiet), Guben (Stadtgebiet), Spremberg (Stadtgebiet)

Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche sowie neu erschlossene Wohngebiete wurden nicht berücksichtigt.

Der **Indexreihe 2 „Spreewald und engerer Verflechtungsraum zu Cottbus“** sind zugeordnet (**Bodenrichtwertzonen**):

Briesen, Burg, Dahlitz, Dissen, Frauendorf, Glinzig, Groß Döbbern, Groß Ossnig, Guhrow, Gulben, Haasow, Hänchen, Klein Döbbern, Klein Gaglow, Kolkwitz, Komptendorf, Koppatz, Kunersdorf, Laubsdorf, Leuthen, Limberg, Maust, Neuendorf, Neuhausen, Papitz, Peitz, Roggosen, Schorbus, Sergen, Striesow, Werben, Zahsow

Neu erschlossene Wohngebiete sowie das Sanierungsgebiet Peitz wurden nicht berücksichtigt.

¹⁵ **Anmerkung:** Die **Werte** der Jahre **2002 und 2003** (**rot dargestellt**) können in der Fortführung des folgenden Jahres **kleinen Veränderungen** aus programmtechnischen Gründen unterliegen!

Der *Indexreihe 3* „Landgemeinden und Ortsteile“ sind zugeordnet (**Bodenrichtwertzonen**):

Atterwasch, Auras, Babow, Bärenbrück, Bagenz, Bloisdorf, Bohrau, Bohsdorf, Bohsdorf-Vorwerk, Bräsinchen, Bresinchen, Briesnig, Bühlow, Domsdorf, Drachhausen, Drehnow, Drewitz, Drieschnitz, Eichow, Friedrichshain, Gablenz, Gahry, Gosda, Grabko, Grano, Graustein, Grieben, Grötsch, Groß Drewitz, Groß Gastrose, Groß Jamno, Groß Kölzig, Groß Luja, Groß Schacksdorf, Heinersbrück, Hornow, Illmersdorf, Jämlitz, Jänschwalde, Jehserig, Jerischke, Jethe, Jocksdorf, Kackrow, Kahsel, Kathlow, Kerkwitz, Klein Bademeusel, Klein Jamno, Klein Kölzig, Klein Loitz, Klein Ossnig, Krayne, Krieschow, Laubst, Lauschütz, Lieskau, Löschen, Lübbinchen, Merkur, Müschen, Mulknitz, Pinnow, Preilack, Preschen, Rehnsdorf, Reuthen, Ruben, Schenkendöbern, Schlagsdorf, Schönheide, Schönhöhe, Schmogrow, Sellessen, Siewisch, Steinitz, Tauer, Terpe, Trebendorf, Tschernitz, Türkendorf, Turnow, Wadelsdorf, Wolfshain

Neu erschlossene Wohngebiete wurden nicht berücksichtigt.

Indexreihe 1: **Mittelzentren**

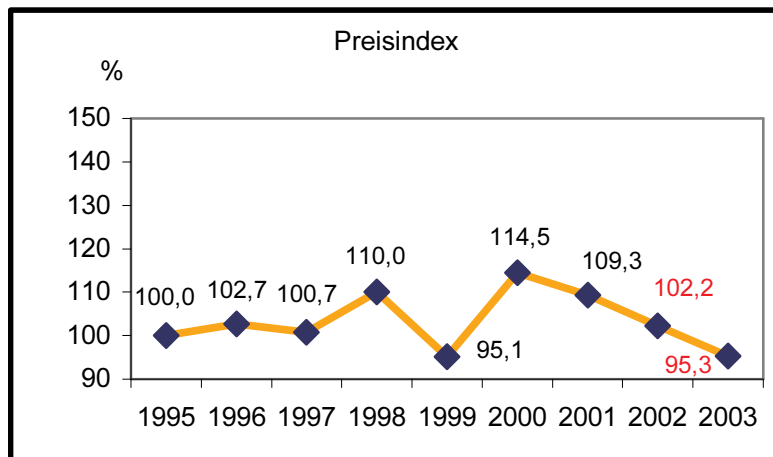


Abb. 4.3

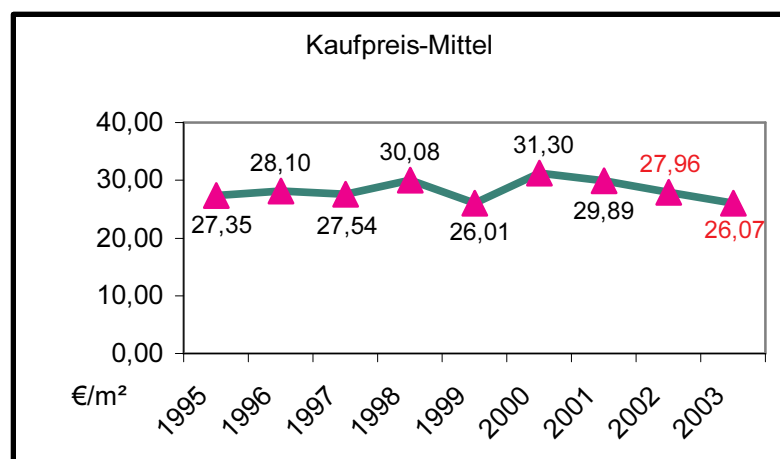


Abb. 4.4

Indexreihe 2: Spreewald und engerer Verflechtungsraum zu Cottbus

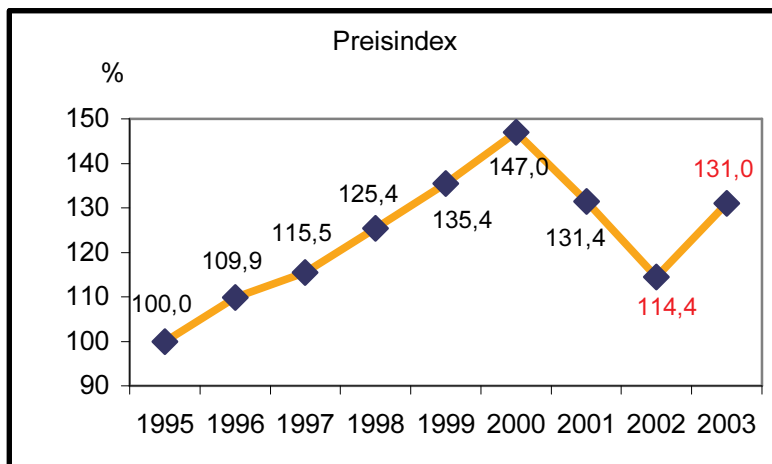


Abb. 4.5

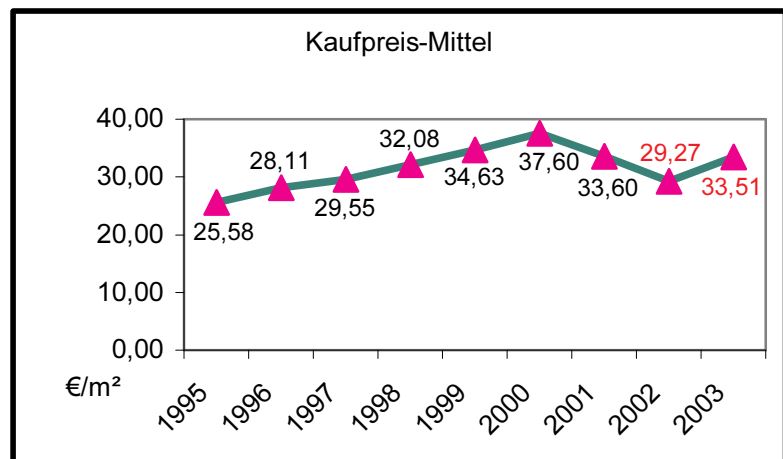


Abb. 4.6

Indexreihe 3: Landgemeinden und Ortsteile

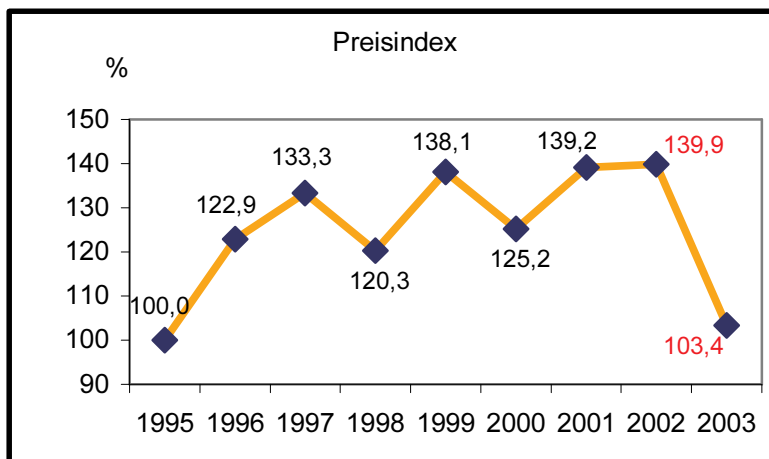


Abb. 4.7

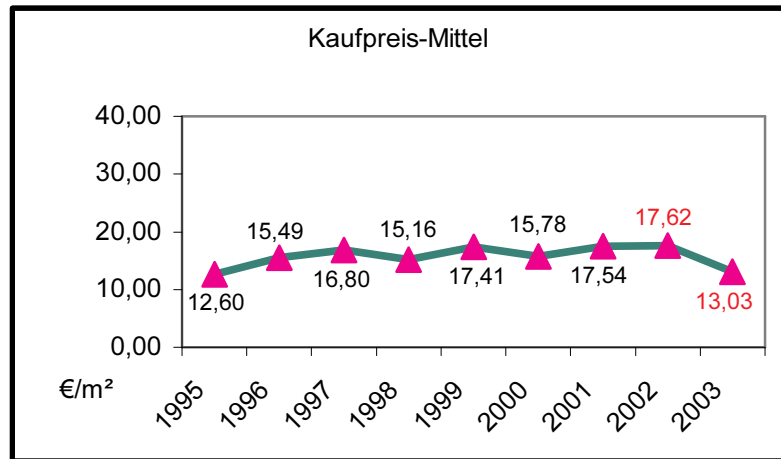


Abb. 4.8

Für **Landwirtschaftsflächen** wurden auf der Grundlage der seit 1998 umfangreich durchgeführten Auswertungen der eingegangenen Kaufverträge für den gesamten Landkreis Spree-Neiße **Indexreihen für Ackerland und für Grünland** aufgestellt (Basisjahr: 1999):

Indexreihe Ackerland

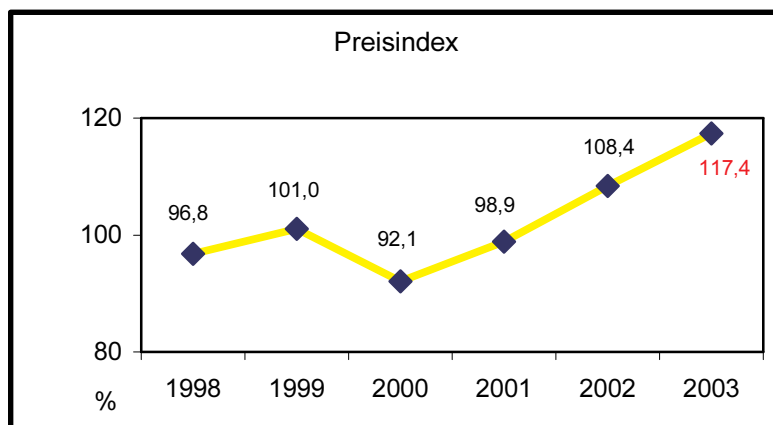


Abb. 4.9

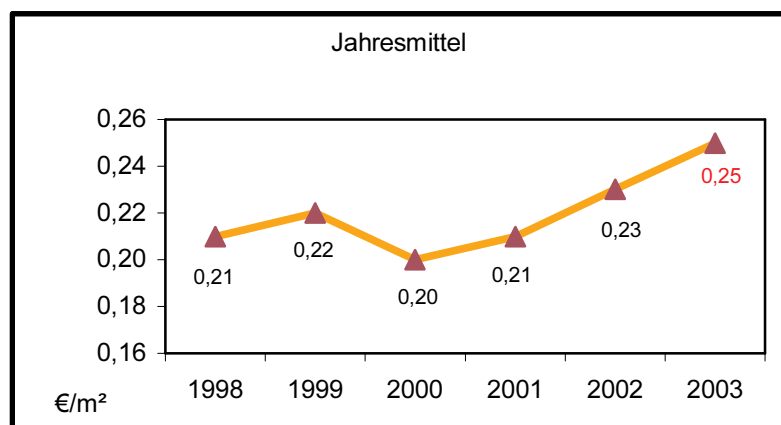


Abb. 4.10

Indexreihe Grünland

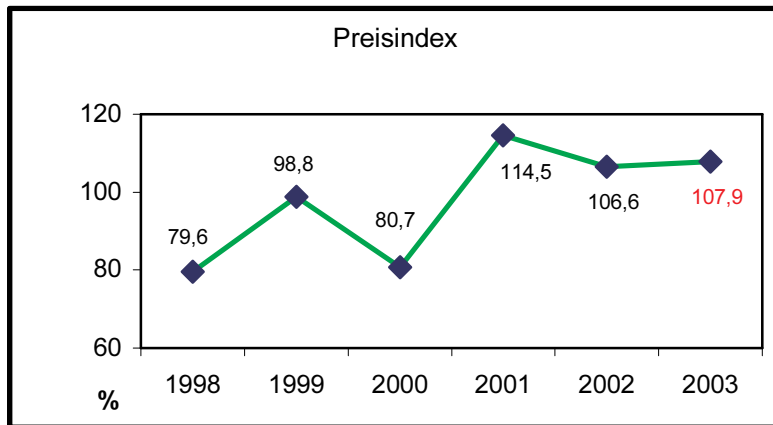


Abb. 4.11

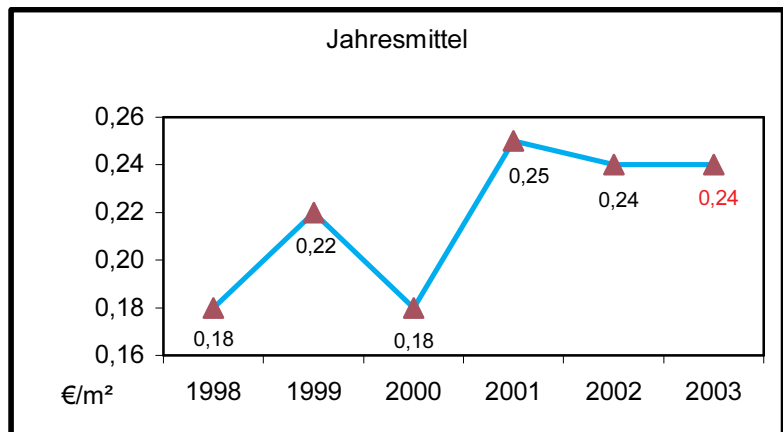


Abb. 4.12

5 Orientierungen zu Mieten

5.1 Gewerbemieten

Die veröffentlichten **Mietspannen** geben den jeweiligen Schwerpunkt des Marktes wieder. Die erhobenen Daten setzen sich *aus Bestandsmieten und aktuellen Vertragsabschlüssen* zusammen. Sie entstammen umfangreichen Recherchen des Gutachterausschusses sowie Zuarbeiten der Industrie- und Handelskammer. Daraus ist tendenziell ein stagnierendes Mietniveau abzuleiten. Die gegenwärtige wirtschaftliche Situation in der Region brachte erheblichen Leerstand an Gewerberäumen hervor, sodass ein übergroßes Angebot dieser auf dem Markt besteht. Trotzdem werden in 1a-Lagen heute noch hohe Mieten erzielt, da diese Objekte eine wirtschaftliche Nachhaltigkeit aufweisen.

Die bisherigen Abrissmaßnahmen, zumindest in Forst (Lausitz), entsprechend den Stadtbaukonzepten und damit verbunden auch der Rückbau von Büro- und Gewerbeflächen wirken sich bisher nicht auf den Mietmarkt aus, da insgesamt der Bedarf an derartigen Räumen rückläufig ist.

Gewerbemieten stellen *individuelle Vereinbarungen des freien Mietmarktes* dar und sind starken Konjunkturschwankungen ausgesetzt. Ein gewerblicher Mietvertrag unterliegt nicht den Schutzbestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), er ist frei verhandelbar zwischen den Vertragsparteien. Es kommt im Einzelfall immer auf die individuellen Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter an. Ein derartiger Vertrag wirkt sich unmittelbar auf die Rentabilität des Unternehmens aus und ist gerade für klein- und mittelständische Unternehmen Existenz entscheidend.

Mietwert-Übersicht für Gewerberäume und Lagerflächen

Alle in dieser Mietwert-Übersicht erfolgten Angaben sind als **Netto-Kaltmieten** pro Quadratmeter und Monat zu verstehen.

Ort	Art der Objekte	Charakteristik	Mietspanne in €/m² und Monat
Forst	Ladengeschäfte	Gute Lage	7,00 ... 10,00
		Mittlere Lage	5,00 ... 7,00
	Büros	Gute Ausstattung	4,00 ... 6,00
	Praxen / Apotheken	Gute Ausstattung	5,00 ... 7,00
	Produzierendes Gewerbe	Werkstätten ¹⁶	1,00 ... 3,50
	Lagerflächen	Kalt, warm	0,50 ... 1,50
		Freilager	0,25 ... 0,50
Guben	Ladengeschäfte	Gute Lage	6,00 ... 8,00
		Mittlere Lage	5,00 ... 7,00
	Büros	Gute Ausstattung	3,00 ... 5,00
	Praxen / Apotheken	Gute Ausstattung	5,00 ... 7,00

¹⁶ Mietwerte abhängig von: Art und Maß der Eigeninvestition, baulichem Zustand, Heizungsart, Ausstattung der Räume

Ort	Art der Objekte	Charakteristik	Mietspanne in €/m² und Monat
	Produzierendes Gewerbe	Werkstätten	2,00 ... 3,50
	Lagerflächen	Kalt, warm	0,50 ... 1,50
		Freilager	0,25 ... 0,75
Spremberg	Ladengeschäfte	Gute Lage	10,00 ... 12,00
		Mittlere Lage	7,00 ... 9,00
	Büros	Gute Ausstattung	4,00 ... 6,00
	Praxen / Apotheken	Gute Ausstattung	5,00 ... 9,00
	Produzierendes Gewerbe	Werkstätten	1,50 ... 3,00
	Lagerflächen	Kalt, warm	0,50 ... 1,00
Freilager		0,25 ... 0,50	
Döbern	Ladengeschäfte	Gute Lage	5,00 ... 8,00
		Mittlere Lage	3,00 ... 5,50
	Büros	Gute Ausstattung	3,00 ... 5,00
	Praxen / Apotheken	Gute Ausstattung	5,00 ... 7,00
	Produzierendes Gewerbe	Werkstätten	1,50 ... 2,50
	Lagerflächen	Kalt, warm	0,50 ... 1,00
Freilager		0,25 ... 0,50	
Peitz	Ladengeschäfte	Gute Lage	5,50 ... 11,00
		Mittlere Lage	4,00 ... 5,50
	Büros	Gute Ausstattung	4,00 ... 5,50
	Praxen / Apotheken	Gute Ausstattung	5,00 ... 7,00
	Produzierendes Gewerbe	Werkstätten	1,50 ... 2,50
	Lagerflächen	Kalt, warm	0,50 ... 1,00
Freilager		0,25 ... 0,50	

Tab. 5.1

Entscheidungskriterien der Mietpreisbildung

- ❖ Ausstattung - Sanitäreinrichtung, Elektroausstattung, Heizung, Telekommunikation vorhanden; Zustand
- ❖ Betriebskosten - Höhe der zu erwartenden Nebenkosten; Verhältnis Mietpreis zu Nebenkosten
- ❖ Geschoss - Geschosshöhe, Anzahl der Treppeninstallation, Belastbarkeit der Böden
- ❖ Flexibilität - Anpassungsfaktor bei Organisations- und Produktionsumbau

- ❖ Funktionalität - Verhältnis Ladenfläche, Bürofläche, Lagerfläche
- ❖ Marktsituation - Angebot oder hoher Leerstand an Gewerberäumen; marktübliche Mietpreise, langfristige Zahlungsmöglichkeit
- ❖ Mietvertrag - Mietanpassungen (Fest-, Staffel- oder Umsatzmiete), Vertragsdauer, Anpassungsklauseln, Kostenübernahme bei Reparaturen
- ❖ Schaufenster - Größe und Ausrichtung der Fenster, Werbemöglichkeiten
- ❖ Sicherheit - Sicherheitsvorkehrungen
- ❖ Standort - Zukunftssichere „Adresse“ in der Stadt, Zustand und Umfang der Infrastruktur, architektonische Realisierung des Gewerbes
- ❖ Umgebung - Image-Charakter der Gegend, Branchenvermischung, Beschäftigungs- und Sozialstruktur

5.2 Wohnungsmieten

Unabhängig von den von der jeweiligen Kommune zu erstellenden Mietspiegeln veröffentlicht der Gutachterausschuss nachstehend ihm bekannt gewordene Mieten des freien Wohnungsmarktes.

Die Angaben sind als **Netto-Kaltmieten** pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat zu verstehen. Sie beziehen sich auf aktuelle Vertragsabschlüsse, insbesondere der Jahre 2001 bis 2003, und Bestandsmieten.

Übersicht über Mieten des freien Wohnungsmarktes

Ort	Mietspannen in €/m ² und Monat		
	Altbau	Neubau	Saniertes Altbau
Forst	2,00 ... 3,50	4,50 ... 6,00	3,70 ... 5,20
	Pkw-Stellplatz / Garage 15,00 ... 30,00		
Guben	2,50 ... 4,00	4,00 ... 6,00	4,00 ... 5,00
	Pkw-Stellplatz / Garage 15,00 ... 25,00		
Spremberg	2,50 ... 4,00	4,50 ... 6,50	4,00 ... 5,50
	Pkw-Stellplatz / Garage 15,00 ... 25,00		
Döbern	1,80 ... 2,50	3,80 ... 5,50	3,50 ... 4,50
Drebkau	1,40 ... 2,50	4,00 ... 5,00	3,00 ... 4,50
Peitz	2,00 ... 3,50	4,50 ... 5,50	3,00 ... 5,00

Tab. 5.2

Sowohl im städtischen Raum als auch in ländlichen Gebieten des Landkreises kann von stagnierenden bzw. leicht sinkenden Mieten bei Neuvermietungen ausgegangen werden.

Im Zusammenhang mit Wohnungsvermietungen werden Stellplätze nicht mehr gesondert berechnet. Sie sind zunehmend Bestandteil der Wohnungsmiete.

Das anhaltende Wohnungsangebot und die damit verbundene Leerstandsentwicklung haben zur Folge, dass die erzielbaren Mietpreise tendenziell sinken werden, wenn keine tief greifenden Maßnahmen auf dem Wohnungsmarkt umgesetzt werden. Auch die vielfältigen Stadtumbaukonzepte mancher Kommunen werden erst in einigen Jahren zu greifbaren Erfolgen führen.

Es muss davon ausgegangen werden, dass das Wohnungsüberangebot auf dem Mietwohnungsmarkt weiterhin bestehen bleibt und sich in nächster Zukunft noch verstärken wird, denn immer mehr Mieter wünschen bei Umzug eine qualitativ höherwertige Ausstattung der gewünschten Wohnung oder bevorzugen kleinere Wohnungen wegen des Wegzugs von Familienangehörigen.

Zunehmend entwickelt sich in der gegenwärtigen Situation die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften. Diese werden bei dem bestehenden Mietpreisniveau oft den Wohnungen in typischen Mietwohnhäusern vorgezogen.

6 Angaben zu Pacht- und Nutzungsverträgen

Die in diesem Abschnitt aufgeführten Werte resultieren aus eigenen Recherchen, aus Angaben anderer Institutionen sowie teilweise aus Ermittlungen in Gutachten durch den Gutachterausschuss.

6.1 Nutzungsentgelt für Wochenendgrundstücke

Für die Festsetzung des Nutzungsentgeltes für Gartengrundstücke, die Erholungs- und Freizeitwecken dienen, gilt die [Nutzungsentgeltverordnung](#) (NutzEV). Ziel und Zweck dieser Verordnung ist es, durch eine [stufenweise](#), zeitlich gestreckte [Entgeltanhebung](#) einen sozial verträglichen Ausgleich zwischen den Interessen der Eigentümer der Grundstücke und den Interessen der Nutzer herbeizuführen. Eine Erhöhung des Nutzungsentgeltes hat immer dann ihre [Grenze](#) erreicht, wenn das [ortsübliche Entgelt](#) für vergleichbar genutzte Grundstücke erreicht ist.

Das ortsübliche Entgelt für Erholungsgrundstücke soll sich aus den [Entgelten](#) ergeben, welche [nach dem 02.10.1990](#) vereinbart worden sind. Für die Vergleichbarkeit ist laut Nutzungsentgeltverordnung die tatsächliche Nutzung – Erholung – unter Berücksichtigung der Art und des Umfangs der Bebauung der Grundstücke maßgebend.

Gemäß NutzEV sind [frei vereinbarte Entgelte](#) vergleichbar, wenn sie in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für Grundstücke vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage vereinbart worden sind.

Dem Gutachterausschuss liegen diesbezüglich nur geringfügig aktuelle Datensammlungen vor. Diese verdeutlichen, dass in Einzelfällen Grundstücke in wenig attraktiven Lagen für [0,10 €/m² bis 0,15 €/m² von den Gemeinden](#) verpachtet werden. In der überwiegenden Mehrzahl jedoch liegen die Pachten in der Spanne zwischen [0,30 €/m² und Jahr und 0,95 €/m² und Jahr](#).

Bei einer Vielzahl von Erholungsgrundstücken erfolgte in den zurückliegenden Jahren der Flächenerwerb durch die Nutzer, sodass diese Thematik im Landkreis eine untergeordnete Rolle spielt.

[Genauere Angaben](#) sind nur [im Rahmen eines Gutachtens](#) über die ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 NutzEV möglich, welches bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beantragt werden kann.

6.2 Nutzungsentgelt für Garagengrundstücke

Das [Nutzungsentgelt](#) für beanspruchte Flächen durch Nutzergemeinschaften von Komplexgaragen (Garagengrundstücke) beträgt

30,00 €/Garage und Jahr bis 40,00 €/Garage und Jahr.

Bei den dem Gutachterausschuss bekannt gewordenen Verträgen überwiegen jedoch Werte von 31,00 € pro Garage und Jahr.

6.3 Pacht für landwirtschaftliche Flächen

In Zusammenarbeit des Gutachterausschusses mit dem Landwirtschaftsamt im Landkreis Spree-Neiße können – mit dessen Zustimmung – zur Veröffentlichung die nachstehenden Pachten für landwirtschaftliche Flächen aufgeführt werden.

Durch die Landpachtregistrierung sind insgesamt **46.268 ha Landwirtschaftsfläche** erfasst. Dieser Flächenumfang setzt sich aus 48.262 Liegenschaften zusammen, die 12.305 Verträgen entstammen.

Durchschnittliche Pacht für Landwirtschaftsflächen im Landkreis in €/ha und Jahr

	1991 - 1999	1991 - 2000	1991 - 2001	1991 - 2002	1991 - 2003
Pachtfläche gesamt	37,48	38,53	39,39	39,02	40,19
Ackerland	40,52	40,55	41,45	41,56	43,22
Grünland	30,91	30,93	31,08	29,74	30,30

Tab. 6.1

Für die Auswertung der durchschnittlichen Pacht für Ackerland sind dabei 31.428 ha und für Grünland 7.525 ha zu Grunde gelegt worden. Bei 15% der erfassten Pachtflächen sind die Nutzungsarten nicht bekannt. Die Vereinbarungen, dass die Pächter zusätzlich die Gebühren für die Wasser- und Bodenverbände übernehmen, wurden hierbei nicht berücksichtigt.

Um das Territorium des Landkreises in Bezug auf die Pachtpreise differenziert auszuwerten, wurden die Pachtpreise aller registrierten Pachtflächen auf den Gebieten der Städte, Gemeinden und Ämter zusammengefasst.

Stadt / Gemeinde / Amt	Pacht für Ackerland in €/ha	Pacht für Grünland in €/ha
Stadt Forst (Lausitz)	47,49	34,26
Stadt Guben	59,89	38,37
Stadt Spremberg	53,74	49,59
Stadt Drebkau	31,60	20,39
Stadt Welzow	34,77	30,86
Gemeinde Kolkwitz	30,08	23,74
Gemeinde Schenkendöbern	69,35	49,68
Amt Burg (Spreewald)	37,62	20,38
Amt Döbern-Land	46,74	42,05
Amt Neuhausen/Spree	30,24	27,14
Amt Peitz	33,50	28,05

Tab. 6.2

Pachtumfang und durchschnittliche Pacht in Bezug auf die Rechtsform der Pächter:

Rechtsform	Pachtumfang	Durchschnittliche Pacht in €/ha
eG	15.035 ha	37,05
GbR	3.482 ha	45,79
GmbH	12.899 ha	38,16
Haupterwerbs-Landwirt	8.268 ha	46,03
Nebenerwerbs-Landwirt	1.837 ha	54,60

Tab. 6.3

Allgemein ist in den nächsten Jahren mit einer Verringerung des Pachtflächenanteils zu rechnen. Zum einen besteht für Landwirte die Möglichkeit des begünstigten Flächenerwerbs, zum anderen zeichnet sich ein zunehmender Flächenkauf von privaten Bodeneigentümern ab.

7 Zusammenfassung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Spree-Neiße ermittelt jährlich auf der Grundlage der Kaufpreissammlung und deren Auswertung sowie eigenen Recherchen und Analysen der Aktivitäten auf dem Immobilienmarkt die Bodenrichtwerte für eine Mehrheit von Grundstücken in durchschnittlichen Lagen. Er fasst die Ergebnisse in regelmäßigen Berichterstattungen zusammen und will damit zur Transparenz des Grundstücksmarktes beitragen.

Allgemeines

Der **Landkreis Spree-Neiße** zählt im Land Brandenburg zu den industriellen Ballungsgebieten. Dennoch führte der Strukturwandel insbesondere der 90er-Jahre auch hier zu tief greifenden Veränderungen, sodass diese Region als „**strukturschwach**“ einzustufen ist. Diese Strukturschwäche wirkt sich besonders seit 1999 auch auf den Grundstücksmarkt aus. Die anhaltend **sinkende Bevölkerungszahl** führt zu weiteren **verminderten Aktivitäten auf dem Grundstücksmarkt**.

Für die Ansiedlung neuer und die Erweiterung bestehender Unternehmen halten die Kommunen des Landkreises **attraktive Gewerbeflächen** bereit, die trotz höchstmöglicher Förderung des Landes und der Europäischen Union sehr **schwach nachgefragt** werden.

Der Neubau der Oder-Lausitz-Straße als leistungsfähige Nord-Süd-Magistrale im strukturschwachen Grenzlandbereich zu Polen ist eines der größten Infrastrukturvorhaben im Land Brandenburg. Der Landkreis Spree-Neiße wird in besonderem Maße davon profitieren können.

Die weitere wirtschaftliche Entwicklung und damit verbunden die Aktivitäten auf dem Grundstücksmarkt werden in dieser Region in starkem Maße davon geprägt sein, wie die Chancen und Risiken der zum 01. Mai 2004 stattfindenden EU-Osterweiterung erkannt und als Standortvorteile genutzt werden.

Besonderes

- Der **Trend des Kaufverhaltens** auf dem Grundstücksmarkt der **unbebauten Bauflächen** ist, wie in den Jahren zuvor, mit 28% gegenüber 2002 **rückläufig**.
- 94% aller noch getätigter Verkäufe entfallen auf den **individuellen Wohnungsbau**. Im kreislichen Durchschnitt betragen die **Grundstücksflächen rund 900 m²**, die **Bodenwerte etwa 34,-- €/m²**.
- Die **bisher veröffentlichten Bodenpreis-Indexreihen** sind auf Grund weniger Kauffälle in den Regionen **nicht fortgeführt** worden. **Für neue Gebiete** mit annähernd gleicher Nachfrage und Entwicklung sind **Indexreihen für Wohnbauland** ermittelt worden. **Erstmals** wurden **Indexreihen für Acker- und Grünland** aufgestellt.
- Der Grundstücksteilmarkt „**Wohnungs- und Teileigentum**“ bewegt sich seit Jahren auf so niedrigem Niveau, sodass er auf dem Gesamtmarkt eine **völlig untergeordnete Rolle** spielt.
- Die Anzahl der Mitteilungen in **Zwangsversteigerungsverfahren** hat sich in den letzten fünf Jahren **verachtfacht**. Insbesondere sind hiervon Einfamilienhaus-Grundstücke betroffen.

- Die Anzahl der *Verkäufe* in den neu entwickelten *Wohngebieten der 90er-Jahre* hält sich wie im letzten Jahr *auf niedrigem Niveau*. Der durchschnittliche *Kaufpreis* liegt bei *ca. 50,- €/m²*.
- Die wenigen Kauffälle hinsichtlich *Gewerbeflächen* ergaben eine *Konzentration* auf Gewerbegebiete *im Raum Guben, Schwarze Pumpe und Spremberg*. Nur vereinzelt wurden in weiteren Gebieten Grundstücke erworben, obwohl sich die Bodenrichtwerte auf einem niedrigen Niveau befinden.
- Bei einer Verringerung von 4% der Anzahl veräußerter *bebauter Grundstücke* lagen die größten Aktivitäten im Bereich des *individuellen Wohnungsbaus*. Somit sind nach wie vor Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften die bedeutendsten Kategorien. Die *mittleren Kaufpreise* lagen in 2003 *zwischen 84 und 95 T€*.
- In den letzten Jahren ist eine *Zunahme* des Umsatzes *an Land- und Forstwirtschaftsflächen* zu verzeichnen. Die im Vorjahr erstmalig beschlossenen *Bodenrichtwerte* wurden *zum Stand 01.01.2004 fortgeführt* und in der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht.
- Dennoch haben die *landwirtschaftlichen Unternehmen* den Betrieb überwiegend auf der Basis der *Landpacht* eingerichtet. Eine Übersicht ist in Ziffer 6.3 enthalten. In den nächsten Jahren ist mit einer Verringerung der Pachtflächen zu rechnen, da ein ansteigender Flächenerwerb erfolgt.
- Die *Netto-Kaltmieten für gewerblich genutzte Immobilien* haben eine *stagnierende Tendenz*. Kennzeichnend ist ein übergroßer Angebotsmarkt, was zu einem erheblichen Leerstand an Gewerberäumen führt. Rückbaumaßnahmen wirken sich bisher nicht auf dem Markt aus, da insgesamt der *Bedarf rückläufig* ist.
- Auf Grund des Wegzugs von Familienmitgliedern bevorzugen Mieter oft kleinere Wohnungen. Parallel dazu entwickelt sich die *Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften* auf der Basis des gegenwärtigen Mietpreisniveaus.
- Die *Netto-Kaltmieten für Wohnräume* haben sich in der gegenwärtigen Situation auf dem Wohnungsmarkt *gefestigt*.