



Grundstücksmarktbericht 2005



Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Spree-Neiße
Vom-Stein-Straße 30
03050 Cottbus

Telefon: 03 55 / 49 91-22 15, -22 16, -22 47

Telefax: 03 55 / 49 91-21 11

E-Mail: katasteramt@lkspn.de

Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/SPN/Index.htm

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Anschrift siehe oben)

Gebühr: nach Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

Gliederung des Grundstücksmarktberichts

	Seite
1 Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	7
3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	8
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	8
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung	10
4 Übersicht über die Umsätze	12
4.1 Vertragsvorgänge	15
4.2 Geldumsatz	15
4.3 Flächenumsatz	16
4.4 Zwangsversteigerungen	17
5 Bauland	18
5.1 Allgemeines	18
5.2 Individueller Wohnungsbau	20
5.2.1 Preisniveau	20
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	21
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	24
5.3 Geschosswohnungsbau – Preisniveau	25
5.4 Gewerbliche Bauflächen	25
5.4.1 Preisniveau	25
5.4.2 Preisentwicklung	25
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	25
5.6 Sonstiges Bauland	26
5.7 Erbbaurechte	26
6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	27
6.1 Allgemeines	27
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	28
6.2.1 Preisniveau	28
6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	29
6.2.3 Umrechnungskoeffizienten	29
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	30
6.4 Höfe	30
7 Sonstige unbebaute Grundstücke	31
7.1 Grundstücke für den Gemeinbedarf	31
7.2 Grundstücke sonstiger Nutzungsarten	31
7.2.1 Gartenland	31
7.2.2 Grünanlagen	32
7.2.3 Private Wege	32
7.2.4 Freizeiteinrichtungen	32
7.2.5 Wasserflächen	32
7.2.6 Abbauland	33
7.2.7 Weitere Teilmärkte	33

8 Bebaute Grundstücke	34
8.1 Allgemeines	34
8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	34
8.2.1 Preisniveau	35
8.2.2 Preisentwicklung	36
8.2.3 Marktanpassungsfaktoren	36
8.2.4 Vergleichsfaktoren	39
8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften	40
8.3.1 Preisniveau	40
8.3.2 Preisentwicklung	41
8.4 Wohnungseigentum – Preisniveau	41
8.5 Teileigentum	42
8.6 Mehrfamilienhäuser	42
8.6.1 Preisniveau	42
8.6.2 Liegenschaftszinssätze	43
8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	43
8.7.1 Preisniveau	43
8.7.2 Liegenschaftszinssätze	44
8.8 Wochenendhäuser	44
9 Bodenrichtwerte	46
9.1 Gesetzlicher Auftrag	46
9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)	47
9.3 Übersichten über die Bodenrichtwerte	50
9.4 Stadtsanierung und Stadtumbau	52
9.5 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	54
10 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	56
10.1 Nutzungsentgelte	56
10.1.1 Nutzungsentgelte für Wochenendgrundstücke	56
10.1.2 Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke	56
10.2 Mieten	56
10.2.1 Gewerbemieten	57
10.2.2 Wohnungsmieten	59
10.3 Pacht für landwirtschaftliche Flächen	61
11 Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	62

Anhang

Anhang 1	Anschrift der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Spree-Neiße
Anhang 2	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg und benachbarter Gutachterausschüsse
Anhang 3	Anschriften der kreisangehörigen Kommunen

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Grundstücksmarkt im Landkreis Spree-Neiße ist im Wesentlichen abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung in der Region.

Seit Beginn der 90er-Jahre erfährt die Wirtschaftsstruktur des heutigen Landkreises Spree-Neiße einen umfassenden Strukturwandel. Die Produktion in den Bereichen Braunkohle- und Energiewirtschaft sowie Textil- und Glasindustrie ging stark zurück. Dennoch konnte sie auf einem niedrigeren Niveau erhalten und im Wesentlichen stabilisiert werden. Das gilt auch für weitere traditionelle Branchen wie die chemische Industrie, die Recycling-, Holz-, Maschinenbau-, Nahrungsmittel-, Bau- und Baustoffindustrie. Mit diesem Wandel einher vollzog sich eine rückläufige Entwicklung der Einwohnerzahlen der Region Cottbus / Spree-Neiße.

Entwicklung der Einwohnerzahlen (in Tsd. Einwohner)

(Quelle: Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse)

	1992	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Spree-Neiße	159	156	155	154	152	149	142	139	138
Cottbus	123	113	111	108	105	103	107	105	104
Region gesamt	282	269	266	262	257	252	249	244	242

Tab. 1.1

Seit 1992 verringerte sich die Bevölkerung der Region demnach um 40.000 Einwohner. Entsprechend verhalten reagiert seit 1998/99 der Grundstücksmarkt.

Besonderes zum Jahr 2005

- Das *Kaufverhalten* auf dem Grundstücksmarkt für *unbebaute Bauflächen* blieb gegenüber dem Vorjahr relativ *konstant*.
- Im *individuellen Wohnungsbau* betrug für 4 Gemeinden bzw. Ämter des Landkreises das charakteristische *Bodenrichtwertniveau* bis 15,- €/m², in den übrigen Kommunen von 15,- €/m² bis 30,- €/m² (Quelle: *Übersichtsdarstellung zum Bodenrichtwertniveau für das Land Brandenburg*).
- Die *Bodenpreis-Indexreihen für Wohnbauland* sowie *für Acker- und Grünland* wurden *fortgeführt*.
- Der Grundstücksteilmarkt „*Wohnungs- und Teileigentum*“ bewegt sich seit Jahren auf so niedrigem Niveau, sodass er auf dem Gesamtmarkt eine *untergeordnete Rolle* spielt. Vorrangig erfolgte dabei die Erstveräußerung von Wohneigentum im Neubau oder sanierten Altbau in den Mittelzentren des Landkreises.
- Die Anzahl der Mitteilungen in *Zwangsversteigerungsverfahren* hatte gegenüber dem Vorjahr einen leichten Rückgang. Insbesondere sind hiervon Einfamilienhaus-Grundstücke betroffen.
- Die Anzahl der Verkäufe in den neu entwickelten *Wohngebieten der 90er-Jahre* hielt sich wie in den letzten Jahren *auf niedrigem Niveau*. Der durchschnittliche *Kaufpreis* lag bei *ca. 40,- €/m²*.
- Die Kauffälle von *Gewerbeflächen* ergaben keine Konzentration auf bestimmte Gewerbegebiete. Nur vereinzelt wurden in Gewerbegebieten Grundstücke erworben, obwohl sich die Bodenrichtwerte auf einem niedrigen Niveau befinden.

- Im Bereich des *individuellen Wohnungsbaus* lagen die größten Aktivitäten bei einer fast konstanten Anzahl veräußerter *bebauter Grundstücke* gegenüber dem Vorjahr. Somit waren nach wie vor Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften die bedeutendsten Kategorien.
- Auch im Jahr 2005 war eine *Zunahme* des Umsatzes an *Land- und Forstwirtschaftsflächen* zu verzeichnen. Die *Bodenrichtwerte* wurden zum Stand 01.01.2006 fortgeführt und in der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht.
- Auf Grund der Umsetzung der EU-Agrarpolitik gewann der *Pachtmarkt von Landwirtschaftsflächen* wieder an *Bedeutung*. Ein klares, langfristiges Pachtverhältnis wird künftig stärker ausschlaggebend sein für die Bewilligung von Zahlungsansprüchen.
- Die *Mietpreise für Gewerbeimmobilien* wiesen in den letzten Jahren zunehmend eine *starke Streuung* auf. Sie waren in starkem Maße von der Lage, Größe und Attraktivität des Standortes abhängig. Erheblicher Leerstand führte zu einer fallenden Preistendenz. Ein nachhaltig erzielbarer ortsüblicher Mietpreis lässt sich mangels Datenmaterials nicht ableiten.
- Auf Grund des Wegzugs von Familienmitgliedern bevorzugten Mieter oft kleinere Wohnungen. Parallel dazu entwickelte sich die *Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften* auf der Basis des gegenwärtigen Mietpreisniveaus.
- Die *Netto-Kaltmieten für Wohnräume festigten* sich in der gegenwärtigen Situation auf dem Wohnungsmarkt.
- Für eine geringe Anzahl nachhaltig vermieteter *Renditeobjekte* (Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser) wurden weitere Untersuchungen zur *Ableitung von Liegenschaftszinssätzen* durchgeführt.

2 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 2005 bis Dezember 2005.

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, welche 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*.

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.gutachterausschuesse-bb.de

www.geobasis-bb.de

Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten werden derzeit durch das Land Brandenburg nicht über das Internet abgegeben. Es bestehen jedoch vertragliche Regelungen mit Firmen, die auf der Basis der Bodenrichtwertdaten der Gutachterausschüsse objektbezogene Bodenrichtwertinformationen in Kartenform über das Internet verkaufen. Informationen und Bestellmöglichkeiten finden Sie unter:

www.on-geo.de/eShops/ga-brandenburg.htm (direkte Bestellung möglich)

www.geoport.de (Bestellung nach Registrierung möglich)

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. Die Übermittlung von Daten zu Mieten, Pachten und Erschließungskosten nimmt der Gutachterausschuss sehr dankbar entgegen.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Landkreis Spree-Neiße liegt im südöstlichsten Teil des Bundeslandes Brandenburg (siehe Abbildung 3.1). 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. 137.600 Einwohnern** (Stand: 30.09.2005). Auf jedem Quadratkilometer leben somit ca. 83 Einwohner, sodass diese Region als dünn besiedelt gilt. Das am 16. März 2001 in Kraft getretene Gemeindereformgesetz bewirkte in seiner Umsetzung eine Reduzierung der Zahl der selbstständigen Gemeinden im Landkreis von 89 auf 30 (siehe Seiten 9 und 10).



Abb. 3.1

Die Kreisstadt des Landkreises ist Forst (Lausitz) mit rund 22.500 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 ¹ mit Hilfe des Programmsystems „Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB)“ zum Stand 31.12.2005 (siehe Abbildung 3.2, Seite 9).

Verwaltungsgliederung

Der Landkreis besteht aus drei Ämtern und acht amtfreien Städten und Gemeinden. Darunter befinden sich sieben Orte mit Stadtrecht (Döbern, Drebkau, Forst (Lausitz), Guben, Peitz, Spremberg und Welzow).

¹ Runderlass III Nr. 7/1996 des Ministeriums des Innern vom 22.04.1996

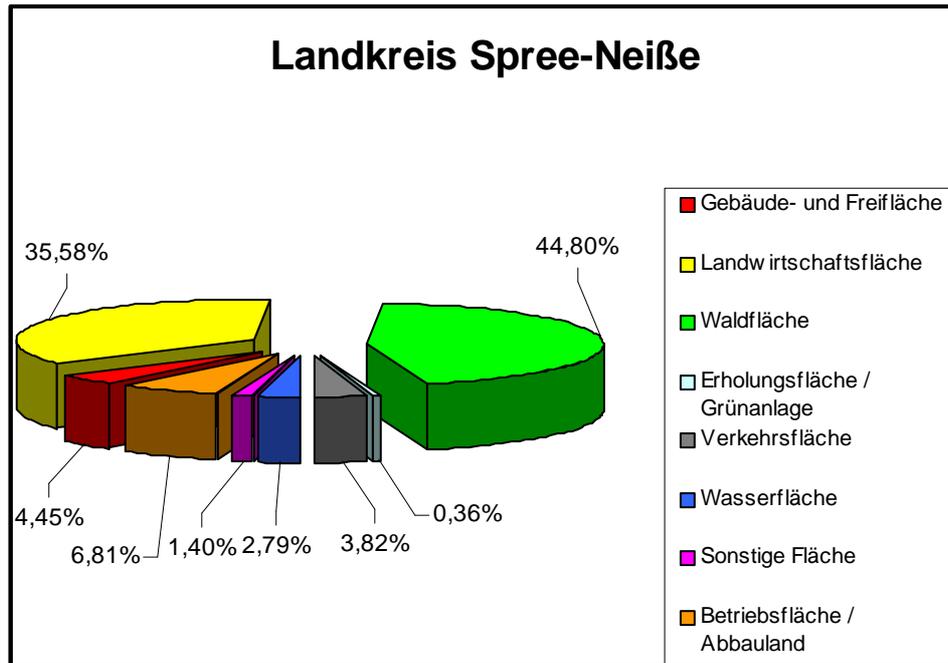


Abb. 3.2

Amtfreie Städte:

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

Ämter:

- Burg (Spreewald)
- Döbern-Land
- Peitz

Amtfreie Gemeinden:

- Kolkwitz
- Neuhausen/Spree
- Schenkendöbern

Übersicht der Städte, Gemeinden und Ämter:

mit Einwohnerzahlen zum Stand 30.09.2005 (Veränderung gegenüber Vorjahr)
 (Quelle: Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik)

	Einwohner		Einwohner
<u>Amtfreie Stadt Drebkau</u>	6.326 (-0,8%)		
<u>Amtfreie Stadt Forst (Lausitz)</u>	22.565 (-1,3%)	<u>Amtfreie Gemeinde Kolkwitz</u>	10.040 (-0,9%)
<u>Amtfreie Stadt Guben</u>	21.492 (-2,2%)	<u>Amtfreie Gemeinde Neuhausen/Spree</u>	5.740 (-1,1%)
<u>Amtfreie Stadt Spremberg</u>	26.274 (-0,1%)	<u>Amtfreie Gemeinde Schenkendöbern</u>	4.276 (-2,6%)
<u>Amtfreie Stadt Welzow</u> (einschl. Haidemühl)	4.506 (-8,2%)		

Amt Burg (Spreewald)	9.906 (-0,4%)		
Zugehörige Gemeinden:			
Briesen	823 (-1,4%)	Guhrow	593 (+0,7%)
Burg (Spreewald)	4.553 (-0,2%)	Schmogrow-Fehrow	983 (-0,2%)
Dissen-Striesow	1.096 (+0,1%)	Werben	1.858 (-1,8%)
Amt Döbern-Land	13.835 (-1,7%)		
Zugehörige Stadt und Gemeinden:			
Döbern	3.946 (-0,9%)	Jämlitz-Klein Düben	518 (-6,0%)
Felixsee	2.392 (-1,5%)	Neiße-Malxetal	1.883 (-2,0%)
Groß Schacksdorf-Simmersdorf	1.124 (-6,5%)	Tschernitz	1.616 (-2,4%)
Hornow-Wadelsdorf	672 (-1,3%)	Wiesengrund	1.684 (+1,9%)
Amt Peitz	12.659 (-2,1%)		
Zugehörige Stadt und Gemeinden:			
Drachhausen	850 (-0,7%)	Peitz	5.093 (-2,6%)
Drehnow	624 (-1,9%)	Tauer	808 (+1,2%)
Heinersbrück	681 (-1,6%)	Teichland	1.276 (-0,5%)
Jänschwalde	2.045 (-4,4%)	Turnow-Preilack	1.291 (-0,1%)

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Industrie und Handel

Entsprechend der Konjunkturumfrage der Industrie- und Handelskammer, Kammerbezirk Cottbus, im Herbst 2005 ist die Industrie nach wie vor der Lichtblick der gewerblichen Wirtschaft in Südbrandenburg. Trotz noch unerfüllter Erwartungen der Unternehmen befand sich die Branche wie im Vorjahr weiterhin im schwachen Aufwärtstrend. Am Besten schnitt immer noch das verarbeitende Gewerbe ab. Eine wesentliche Rolle spielte dabei der Export. Die ausschließlich auf den Binnenmarkt orientierten Betriebe spürten besonders die schwache Inlandsnachfrage.

Das schwache Kaufkraftpotenzial in der Region bestimmte noch immer die wirtschaftliche Lage des Handels. Bei mehr als der Hälfte der Unternehmen waren die Umsätze rückläufig. Hier bekommen die Händler besonders die sinkenden Einwohnerzahlen zu spüren und den Umstand, dass die Privathaushalte von den stark gestiegenen Energiepreisen und den angewachsenen Ausgaben für Gesundheit und Altersvorsorge betroffen sind.

Baugewerbe

Die Auftragslage hat sich gegenüber dem Vorjahr etwas verbessert, jedoch reichte das nicht, um den allgemeinen Abwärtstrend zu stoppen. Die schwache Nachfrage von Bauleistungen trifft alle Unternehmen und führt zu einem immer härteren Verdrängungswettbewerb. Die Umsätze waren um ca. 18% fallend, was weitere Arbeitsplatzverluste erwarten lässt.

Handwerk

Auch im Handwerk wird erneut die Hoffnung auf eine Verbesserung der kritischen Ertragslage vieler Betriebe zunichte gemacht. Aufgrund der seit dem Jahr 2000 stagnierenden Binnennachfrage war der Preissenkungsdruck für handwerkliche Produkte und Dienstleistungen hoch, was einen anhaltenden Stellenabbau zur Folge hatte. Dieser Preisdruck wird verstärkt durch neue Konkurrenten, die durch staatliche Subventionierungen oder aufgrund ihrer Herkunft ihre Leistungen zu wesentlich günstigeren Löhnen anbieten können.

Dienstleistungsgewerbe

Im Dienstleistungsgewerbe ist ein Aufwärtstrend zu verzeichnen. Teilweise profitierten Dienstleister von der steigenden Geschäftsentwicklung des verarbeitenden Gewerbes, bekamen aber auch die anhaltende Konsumzurückhaltung der Verbraucher zu spüren. Hauptsächlich Datenverarbeitungsdienste, Unternehmensberater, Finanzdienstleister und Werbeagenturen sind mit dem Geschäftsverlauf zufrieden.

Landwirtschaft

Die Landwirtschaft sicherte auch im Landkreis Spree-Neiße einem Teil von Erwerbstätigen (ca. 2,1%) ein Auskommen. Die Erweiterung der Europäischen Union im Jahr 2004 um zehn neue Mitgliedsstaaten hatte besonders für diesen Wirtschaftszweig finanzielle Auswirkungen, denn damit geht eine gravierende Reform der europäischen Agrarpolitik einher. Durch den Wegfall von Interventionsmaßnahmen fallen die Erzeugerpreise weiter. Hinzu kommt die Reduzierung zahlreicher Fördermaßnahmen, sodass die Gesamteinkommen der Landwirte sinken.

Im Jahr 2005 erfolgte die Umstellung der Förderung. Das bedeutet, dass erstmalig Zahlungsansprüche nach dem Umfang der am 17. Mai 2005 bewirtschafteten und beantragten Flächen zugeordnet wurden. Nähere Informationen hierzu sind beim Fachbereich Landwirtschaft, Veterinär- und Lebensmittelüberwachung im Landkreis Spree-Neiße zu holen.

Situation auf dem Arbeitsmarkt

Im Jahresdurchschnitt 2005 sank die Arbeitslosigkeit geringfügig. Die Arbeitslosenquote betrug im Schnitt ca. 21%. Mit dem Einsatz arbeitsmarktpolitischer Maßnahmen konnte für zahlreiche Personen die Arbeitslosigkeit beendet oder verhindert werden.

4 Übersicht über die Umsätze

Das Grundstücksmarkt-Geschehen wird durch

- **die Anzahl der Verkäufe**
- **den Geldumsatz**
- **den Flächenumsatz**
- **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) ²

- *Unbebaute Bauflächen (Kürzel: ub):*

Grundstücke, die den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“, „Rohbauland“ oder „Baureifes Land“ aufweisen (WertV ³), bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist und die nicht der Grundstücksart „Gemeinbedarfsfläche“ zuzuordnen sind.

- *Bebaute Grundstücke (Kürzel: bb):*

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

- *Eigentumswohnungen (Kürzel: ej):*

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 (Kürzel: lf):*

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

- *Gemeinbedarfsflächen (Kürzel: gf):*

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

- *Sonstige Flächen (Kürzel: sf):*

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

² AKS ... Automatisiert geführte Kaufpreissammlung

³ WertV ... Wertermittlungsverordnung

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.

Hinweis: 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** des LEP I.

Entsprechend dieser Charakteristik sind die **Gemarkungen** wie folgt zugeordnet:

- Großstadtrandlagen: Briesen, Dissen, Frauendorf, Guhrow, Haasow, Hänchen, Klein Gaglow, Kolkwitz, Peitz, Striesow
- Mittelzentren: Forst (Lausitz) (ohne eingemeindete Gemarkungen), Guben (ohne eingemeindete Gemarkungen), Spremberg (ohne eingemeindete Gemarkungen)
- Grundzentren / Kleinstädte: Döbern, Drebkau (ohne eingemeindete Gemarkungen), Welzow
- Kleinzentren: Burg (Spreewald), Neuhausen, Schenkendöbern
- Dörfer: alle übrigen Gemarkungen, die keiner der o.g. Kategorie zugeordnet wurden

Marktteilnehmer

Veräußerer	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
Natürliche Personen	170	429	18	262	29	175	1.083
Bund, Land, Landkreis	8	18	0	82	0	10	118
Gemeinden, Städte	64	15	0	9	3	23	114
Sonstige	75	74	21	44	3	16	233

Tab. 4.1

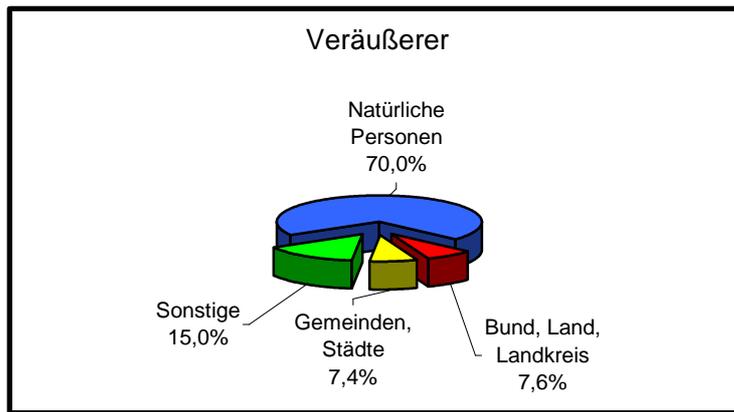


Abb. 4.1

Erwerber	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
Natürliche Personen	233	451	38	226	0	85	1.033
Bund, Land, Landkreis	10	0	0	61	6	1	78
Gemeinden, Städte	34	1	0	44	24	8	111
Sonstige	40	84	1	66	5	130	326

Tab. 4.2

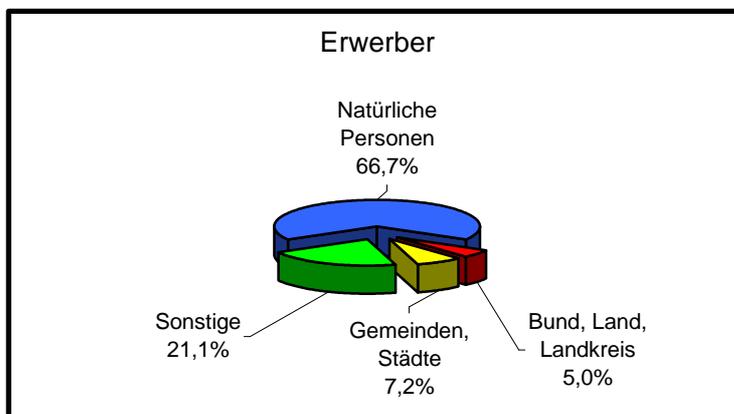


Abb. 4.2

4.1 Vertragsvorgänge

Region	Anzahl der Kauffälle						Gesamt
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	
Großstadtrandlagen	62	55	3	30	3	85	238
Mittelzentren	86	169	24	60	8	29	376
Grundzentren	23	45	0	11	1	5	85
Kleinzentren	15	25	7	25	13	19	104
Dörfer	131	242	5	271	10	86	745
Summe	317	536	39	397	35	224	1.548

Tab. 4.3

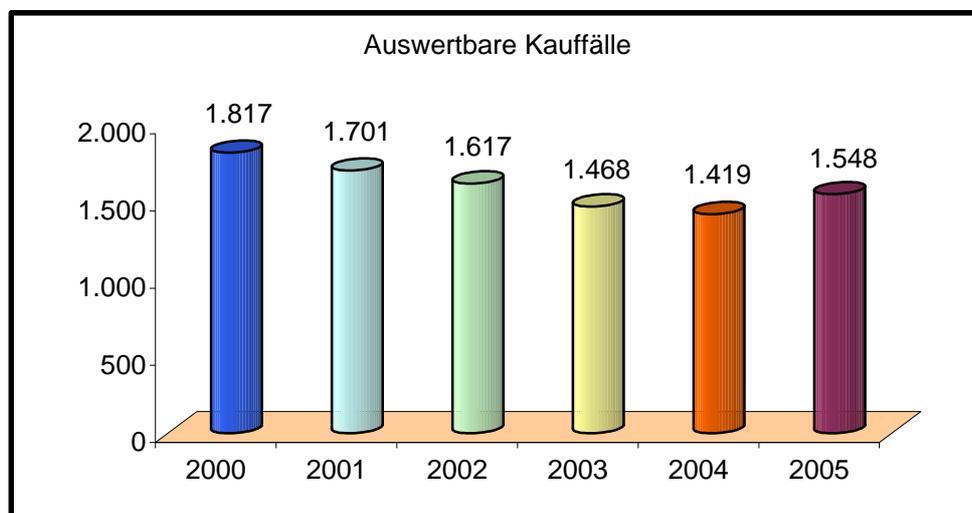


Abb. 4.3

4.2 Geldumsatz

Region	Umsatz in Mill. €						Gesamt
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	
Großstadtrandlagen	1,4	6,4	0,1	0,4	0	0,7	9,0
Mittelzentren	1,5	29,4	2,3	0,2	0	0,1	33,5
Grundzentren	0,4	3,2	0	0	0	0,1	3,7
Kleinzentren	0,6	1,9	1,0	0,4	0	0,1	4,0
Dörfer	2,4	16,6	0,3	6,2	0	1,6	27,1
Summe	6,3	57,5	3,7	7,2	0	2,6	77,3

Tab. 4.4

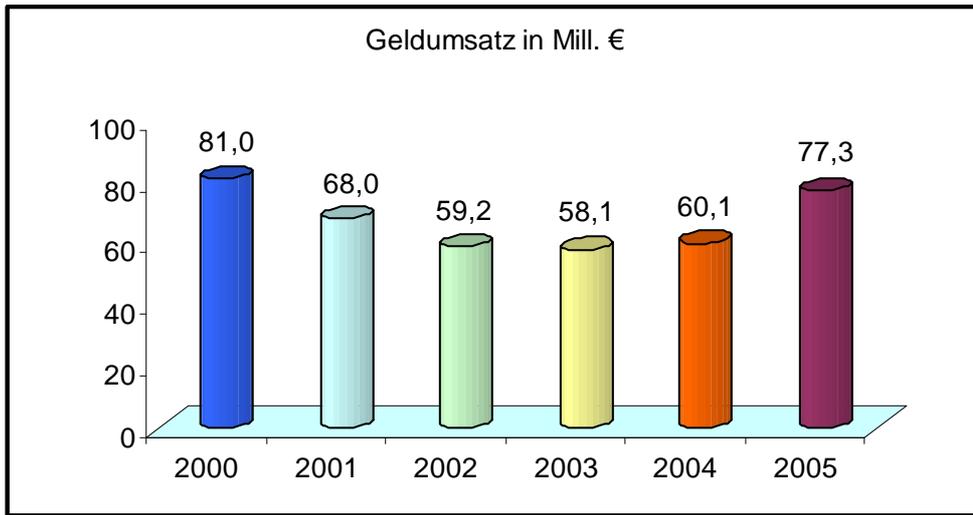


Abb. 4.4

4.3 Flächenumsatz

Region	Umsatz in ha						Gesamt
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	
Großstadtrandlagen	6,2	34,8	--	268,8	0,1	124,5	434,4
Mittelzentren	7,8	45,0	--	95,4	0,2	4,0	152,4
Grundzentren	2,4	9,3	--	14,4	0	2,2	28,3
Kleinzentren	0,8	16,7	--	281,5	0,1	12,4	311,5
Dörfer	23,3	109,9	--	4.441,8	2,2	226,4	4.803,6
Summe	40,5	215,7	--	5.101,9	2,6	369,5	5.730,2

Tab. 4.5

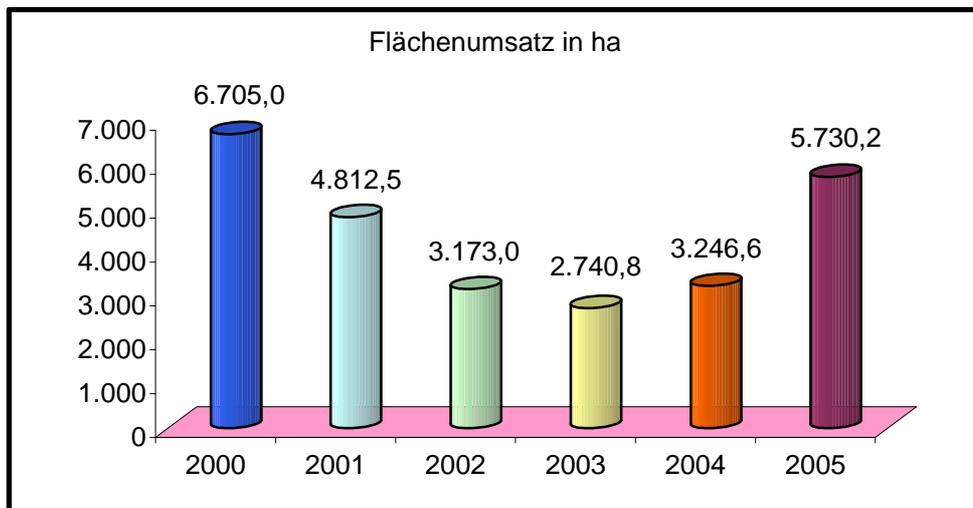


Abb. 4.5

4.4 Zwangsversteigerungen

Die Anzahl der **Mitteilungen in abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren** seitens der Amtsgerichte Cottbus und Guben lag im Jahr 2005 bei 53, gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang von 26%. Die häufigsten Immobilien, die in diese Verfahren gelangten, sind Grundstücke mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, in der Anzahl weniger Gewerbeimmobilien. Je nach Vermarktungschancen erzielten unter anderem

- 20 Einfamilienhäuser einen Erlös von 20% bis 80% vom Verkehrswert
- 4 Mehrfamilienhäuser einen Erlös von 30% bis 50% vom Verkehrswert
- 7 Wohn- und Geschäftshäusern einen Erlös von ca. 50% vom Verkehrswert
- 7 Gewerbeimmobilien einen Erlös von 50% bis 70% vom Verkehrswert.

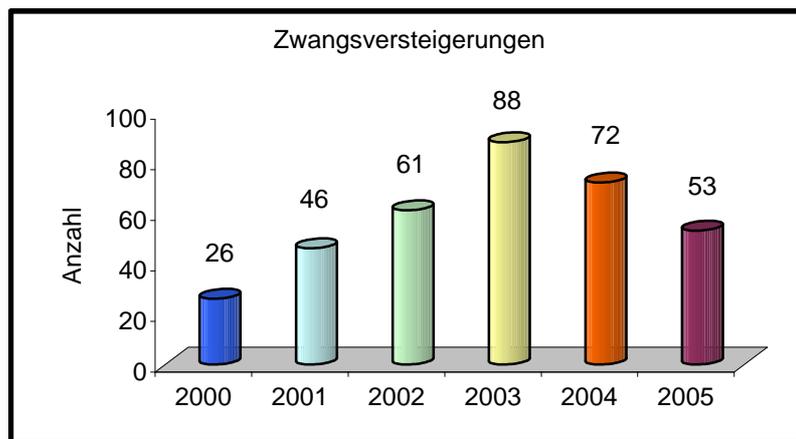


Abb. 4.6

5 Bauland

5.1 Allgemeines

Im Jahr 2005 wurden **317 unbebaute Bauflächen** veräußert mit einem Flächenumsatz von 40,5 ha und einem Geldumsatz von 6,3 Mill. €. Davon entfielen 55% des Umsatzes auf selbstständige baureife Grundstücke.

Verteilung der Kauffälle nach Regionen

Region	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mill. €
Großstadtrandlagen	62	6,2	1,4
Mittelzentren	86	7,8	1,5
Grundzentren	23	2,4	0,4
Kleinzentren	15	0,8	0,6
Dörfer	131	23,3	2,4
Summe	317	40,5	6,3

Tab. 5.1

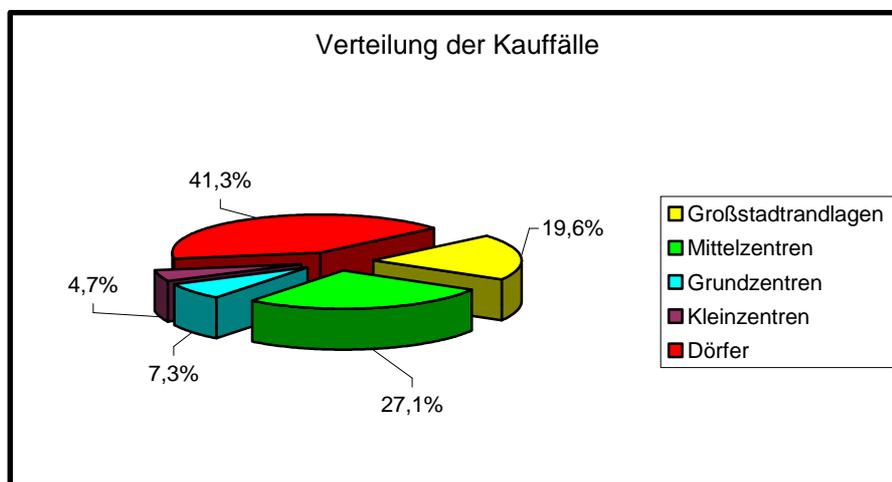


Abb. 5.1

Verteilung der Kauffälle nach Art der baulichen Nutzung

siehe Tabelle 5.2 und dazu gehörige Abbildung 5.2, [Seite 19](#)

Das **Kaufverhalten** auf diesem Teilmarkt ist gegenüber dem Vorjahr **relativ konstant** geblieben (siehe Abbildung 5.3, [Seite 20](#)). 94% aller Verkäufe von unbebauten Bauflächen wurden im individuellen Wohnungsbau getätigt und ca. 6% kamen für geschäftliche und gewerbliche Nutzung zum Abschluss.

Verkäufe für	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mill. €
<i>individuellen Wohnungsbau</i>	212	22,0	3,6
<i>Mehrfamilienhäuser</i>	76	5,9	1,1
<i>geschäftliche Nutzung</i>	5	0,8	0,2
<i>Betriebsgrundstücke der Land- und Forst- wirtschaft</i>	0	0	0
<i>gewerbliche Nutzung</i>	24	11,8	1,4
<i>sonstige Nutzung</i>	0	0	0
Summe	317	40,5	6,3

Tab. 5.2

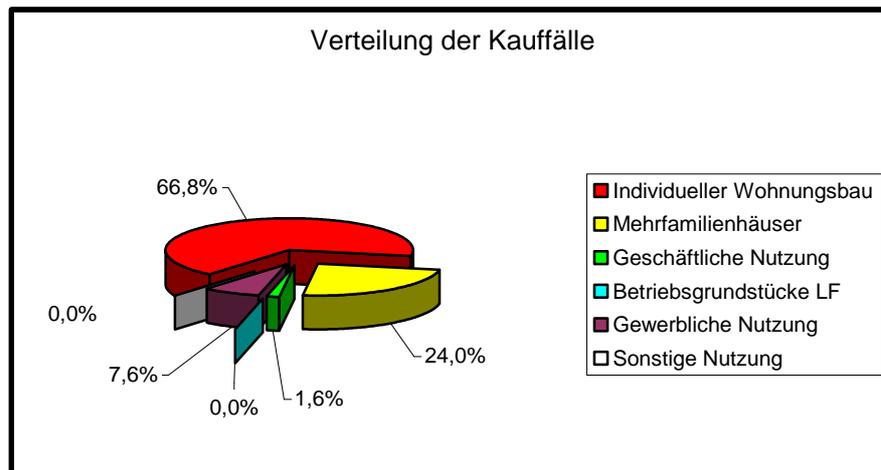


Abb. 5.2

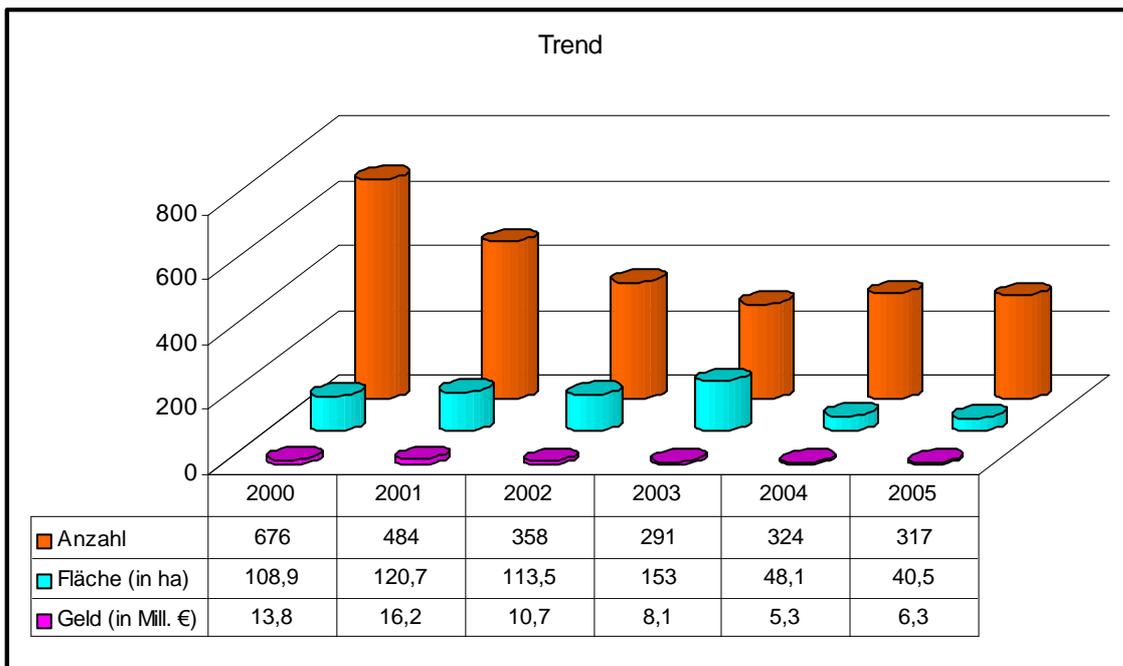


Abb. 5.3

5.2 Individueller Wohnungsbau

Die Verkäufe für den individuellen Wohnungsbau hatten mit 94% für diese Grundstücksart nach wie vor Priorität und waren gegenüber 2004 fast konstant.

Verkäufe für individuellen Wohnungsbau	Kauffälle Anzahl	Durchschnittliche Fläche in m²	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m²
2004	123	1.000	32,--
	⇓	⇓	⇓
2005	133	1.050	29,--

Tab. 5.3

5.2.1 Preisniveau

Das Preisniveau für Bauplätze des individuellen Wohnungsbau waren im gesamten Landkreis weiterhin rückläufig. Während seit etwa 1995 Bauwillige „ihren“ Bauplatz in neu erschlossenen Wohngebieten suchten und fanden, schlug das Interesse ungefähr ab 1999 auf Bauplätze innerhalb der Ortstrukturen als Lückenbebauung um. Die potenziellen Käufer waren nicht mehr in jedem Fall bereit, sehr hohe Kaufpreise in den neu erschlossenen Wohngebieten zu zahlen, sondern nahmen eine ortsübliche Erschließung der Grundstücke innerhalb der Kommunen in Kauf, um für das Bauland geringere Summen aufzubringen. In der Folge daraus sank das Preisniveau und damit fielen auch die Bodenrichtwerte. Man kann von einem sinkenden Kaufpreisniveau ausgehen. Das zurückhaltende Kaufverhalten in den erschlossenen Wohngebieten führte zu vermehrten Brachflächen, die erst – aber nicht in Größenordnungen – mit einer Preissenkung der Investoren reduziert werden konnten.

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Nur noch 29 Verkäufe von erschlossenem Bauland in Wohngebieten und in Wohnparks wurden 2005 getätigt. Die Entwicklung über den letzten 3-Jahres-Zeitraum zeigt die folgende Übersicht.

	2003	2004	2005
Anzahl der Kauffälle	55	36	29
Grundstücksgrößen	500 ... 700 m ²	500 ... 900 m ²	500 ... 1.000 m ²
Kaufpreise	30,-- ... 75,-- €/m ²	30,-- ... 75,-- €/m ²	20,-- ... 70,-- €/m ²

Tab. 5.4

Dem sinkenden Bodenpreisniveau – ursächlich der fallenden Kaufpreise in den vergangenen Jahren – wurde beim Beschluss der Bodenrichtwerte Rechnung getragen. So veränderten sich in den voll erschlossenen Wohngebieten die [Bodenrichtwerte](#).

Übersicht über Bodenrichtwerte in ausgewählten Wohngebieten:

Lagebezeichnung	Bodenrichtwert zum 01.01.2005 in €/m ²	Bodenrichtwert zum 01.01.2006 in €/m ²	Tendenz
Forst (Lausitz) OT Horno	45,--	45,--	→
Forst (Lausitz), WG ⁴ Ziegelstraße, Magnusstraße ...	45,--	40,--	↓
Forst (Lausitz), WG „Am Mühlgraben“	48,--	43,--	↓
Forst (Lausitz), WG „Sportplatz SV Süden“	45,--	43,--	↘
Forst (Lausitz), WG „Pestalozzistraße“	43,--	38,--	↓
Guben, WG „Am Stadtpark“	55,--	50,--	↓
Guben, WG „Unterste Rübeländer“	55,--	50,--	↓
Guben, WG „Bei den Läu-chen“	48,--	45,--	↘
Spremberg, WP ⁴ „Florian-Geyer-Weg / Ährenweg“	48,--	45,--	↘
Spremberg, WG „Georgenberg IIa“	60,--	60,--	→
Spremberg, WG „Schlesischer Hof“	55,--	50,--	↓
Spremberg OT Sellessen, WG „Weskower Straße“	43,--	40,--	↘
Drebkau OT Leuthen, WG „Hinter den Gärten“	45,--	40,--	↓
Kolkwitz OT Glinzig, WG „Grabensiedlung“	40,--	38,--	↘
Kolkwitz OT Hänchen, Alte Ziegelei	40,--	38,--	↘

⁴ WG ... Wohngebiet; WP ... Wohnpark

Lagebezeichnung	Bodenrichtwert zum 01.01.2005 in €/m²	Bodenrichtwert zum 01.01.2006 in €/m²	Tendenz
Kolkwitz OT Zahsow, Wohngebiet	45,--	43,--	↘
Burg (Spreewald), WG „An der Baumschule“	68,--	70,--	↗
Briesen, WP „Waldwiese“ und WG „An der Schule“	45,--	40,--	↓
Werben, WG „Einheimisches Modell“	40,--	38,--	↘
Felixsee OT Klein Loitz, WG Waldsiedlung“	25,--	25,--	→
Peitz, WG „An der Breitscheid-Straße“	40,--	38,--	↘
Peitz, WG „Cottbuser Vorstadt“	45,--	40,--	↓

Tab. 5.5

Bodenpreisindexreihen

Bodenpreisindexreihen werden im Wesentlichen dazu benötigt, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen. Da der Grundstücksmarkt in bestimmten Regionen des Landkreises unterschiedliche Preisentwicklungen aufweist, sind für die unterschiedlichen Bereiche Indexreihen ermittelt worden. Diese beziehen sich einheitlich auf das Basisjahr 1995. Der jeweilige Index gibt die relative Veränderung zum Basisjahr an.

Die Diagramme (Abb. 5.4 ... 5.6)⁵ stellen die Entwicklung des Bodenpreises bis 2005 (Basisjahr 1995) für Wohnbauland dar.

Der Indexreihe 1 „Mittelzentren“ sind die Bodenrichtwertzonen folgender Kommunen zugeordnet:

Forst (Lausitz) (ohne Eingemeindungen); Guben (ohne Eingemeindungen); Spremberg (ohne Eingemeindungen)

Sanierungsgebiete und der Entwicklungsbereich sowie voll erschlossene Wohngebiete wurden nicht berücksichtigt.

Der Indexreihe 2 „Spreewald und engerer Verflechtungsraum zu Cottbus“ sind die Bodenrichtwertzonen folgender Kommunen zugeordnet:

Briesen; Burg (Spreewald); Dissen-Striesow OT Dissen, OT Striesow; Drebkau OT Leuthen, OT Schorbus; Guhrow; Kolkwitz OT Kolkwitz, OT Dahlitz, OT Glinzig, OT Gulben, OT Hänchen, OT Klein Gaglow, OT Kunersdorf, OT Limberg, OT Papitz, OT Zahsow; Neuhausen/Spree OT Neuhausen, OT Frauendorf, OT Groß Döbbern, OT Groß Oßnig, OT Haasow, OT Klein Döbbern, OT Komptendorf, OT Koppatz, OT Laubsdorf, OT Roggosen, OT Sergen; Peitz; Teichland OT Maust, OT Neuendorf; Werben

Voll erschlossene Wohngebiete sowie das Sanierungsgebiet wurden nicht berücksichtigt.

⁵ Anmerkung: Die Werte der Jahre 2003, 2004 und 2005 (rot dargestellt) können in der Fortführung des folgenden Jahres kleinen Veränderungen aus programmtechnischen Gründen unterliegen!

Der Indexreihe 3 „Landgemeinden und Ortsteile“ sind die **Bodenrichtwertzonen** folgender Kommunen zugeordnet:

Burg (Spreewald) OT Müschen; Drachhausen; Drebkau WT ⁶ Auras, OT Domsdorf, WT Illmersdorf, OT Jehserig, WT Klein Oßnig, OT Laubst, WT Löschen, WT Merkur, WT Rehnsdorf, OT Siewisch, WT Steinitz; Drehnow; Felixsee OT Bloischdorf, OT Bohsdorf, WT Bohsdorf-Vorwerk, OT Friedrichshain, OT Klein Loitz, OT Reuthen; Forst (Lausitz) OT Bohrau, OT Briesnig, OT Groß Jamno, OT Klein Bademeusel, OT Klein Jamno, OT Mulknitz; Groß Schacksdorf-Simmersdorf OT Groß Schacksdorf; Guben OT Bresinchen, OT Schlagsdorf; Heinersbrück Dorfgebiet, OT Grötsch; Hornow-Wadelsdorf OT Hornow, OT Wadelsdorf; Jämlitz-Klein Düben OT Jämlitz; Jänschwalde OT Jänschwalde/Dorf, OT Drewitz, OT Grieben; Kolkwitz OT Babow, OT Eichow, OT Kackrow, OT Krieschow; Neuhausen/Spree OT Bagenz, WT Bräsinchen, WT Drieschnitz, OT Gablenz, WT Kahsel, OT Kathlow; Neiße-Malxetal OT Groß Kötzig, OT Jerischke, OT Jocksdorf, OT Klein Kötzig, OT Preschen; Schenkendöbern OT Schenkendöbern, OT Aterwasch, OT Grabko, OT Grano, OT Groß Drewitz, OT Groß Gastrose, OT Kerkwitz, OT Krayne, OT Lauschütz, OT Lübbinchen, OT Pinnow; Schmogrow-Fehrow OT Schmogrow; Spremberg OT Graustein, OT Groß Luja, OT Schönheide, OT Sellessen, OT Sellessen WT Bühlow, OT Lieskau, OT Terpe, OT Türkendorf; Tauer Dorfgebiet, WT Schönhöhe; Teichland OT Bärenbrück; Tschernitz OT Tschernitz, OT Wolfshain; Turnow-Preilack OT Preilack, OT Turnow; Werben WT Ruben; Wiesengrund OT Gahry, OT Gosda, OT Jethe, OT Trebendorf

Voll erschlossene Wohngebiete wurden nicht berücksichtigt.

Indexreihe 1: Mittelzentren

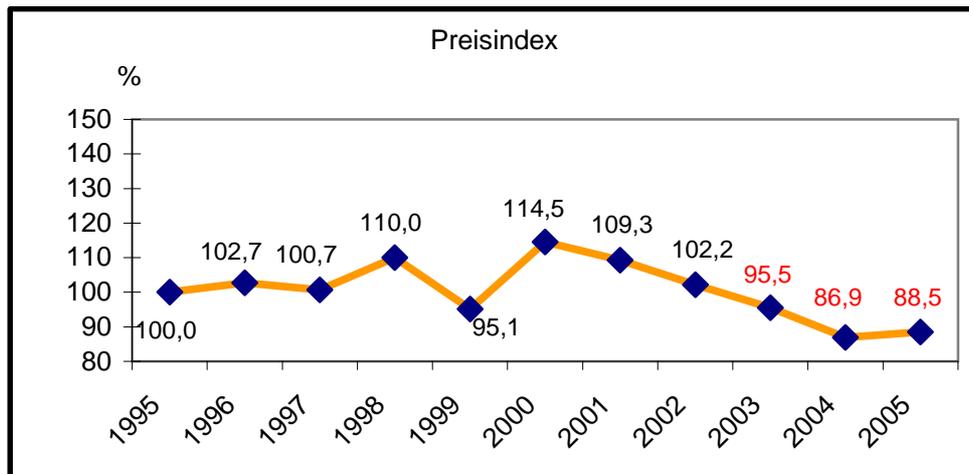


Abb. 5.4

⁶ WT ... Wohnteil innerhalb eines Ortsteils

Indexreihe 2: Spreewald und engerer Verflechtungsraum zu Cottbus

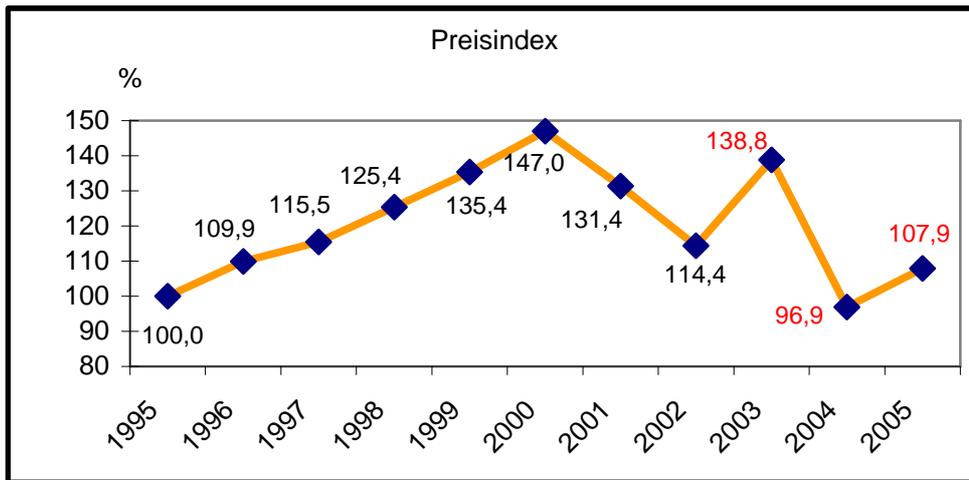


Abb. 5.5

Indexreihe 3: Landgemeinden und Ortsteile

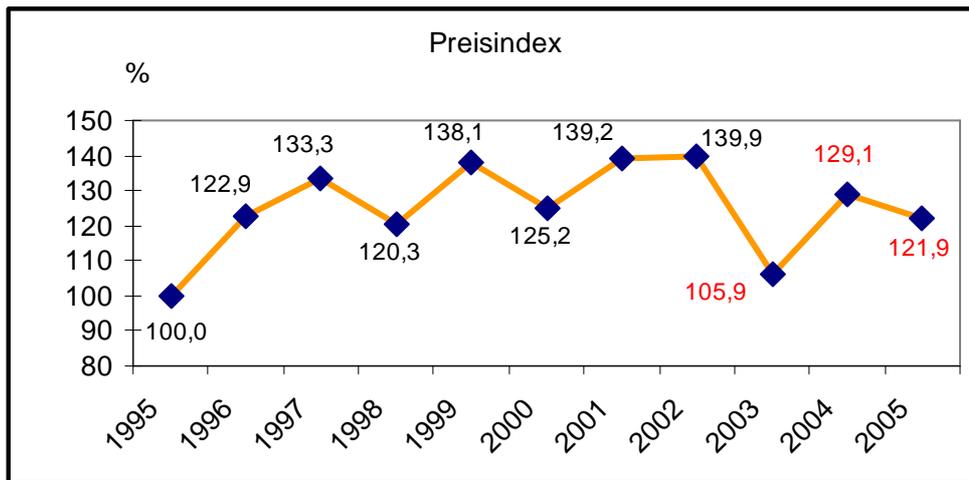


Abb. 5.6

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Erneut wurde die Abhängigkeit zwischen Baulandfläche und Kaufpreis untersucht. Dafür wurden Kauffälle der Jahre 2000 bis 2005 in die Stichprobe einbezogen. Es standen somit etwa 630 Kauffälle für eine derartige Untersuchung zur Verfügung. Hierbei ließ sich **keine Abhängigkeit zwischen Flächengröße und Kaufpreis** nachweisen, sodass **keine Umrechnungskoeffizienten** ermittelbar waren.

5.3 Geschosswohnungsbau – Preisniveau

Sowohl 2005 als auch in den weiter zurück liegenden Jahren gab es **keinerlei Verkäufe** von für diesen Zweck benötigten Bauflächen im gesamten Landkreis. Aus diesem Grund ist **keine Aussage für Flächen für den Geschosswohnungsbau** möglich.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

Das **Preisniveau** auf diesem Teilmarkt war **stagnierend niedrig**. Seit Jahren wurde vergeblich versucht, mittels dem Markt angepasster Preise potenzielle Käufer für Flächen in den in genügender Anzahl vorhandenen Gewerbegebieten zu finden. Die Bodenwerte liegen in einer Spanne

von 5,00 €/m² bis 13,00 €/m².

5.4.2 Preisentwicklung

Nur noch 2 Kauffälle im Jahr 2005 waren in den Gewerbegebieten zu verzeichnen. Dabei wurde eine Fläche von 5,7 ha umgesetzt und ein Geldumsatz von 0,6 Mill. € verzeichnet. In einem 3-Jahres-Zeitraum ergibt sich folgendes Bild:

	2003	2004	2005
Anzahl der Kauffälle	13	9	2
Flächenumsatz	53,1 ha	4,4 ha	5,7 ha
Geldumsatz	2,6 Mill. €	0,3 Mill. €	0,6 Mill. €

Tab. 5.6

In der Entwicklung der Preise zeigt sich, dass die Obergrenzen des Preisniveaus heute kaum noch erreicht werden. Eher liegen die aktuell gezahlten Kaufpreise im Mittelfeld dieser Preisspanne. **Nur innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB⁷ werden teilweise Preise in Bodenrichtwerthöhe erzielt.**

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

„Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.“ [§ 4 Abs. 2 WertV]

Für **Bauerwartungsland** wurden in den Jahren von 2002 bis 2005 insgesamt 17 Kauffälle registriert. Eine Analyse dieser Vorgänge ergab, dass dabei **Quadratmeterpreise** in Höhe von

20% bis 50% des Bodenrichtwertes

gezahlt wurden.

⁷ BauGB ... Baugesetzbuch

„Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.“ [§ 4 Abs. 3 WertV]

Im Zeitraum 2002 bis 2004 wurden insgesamt 16 Kauffälle erfasst, die als **Rohbauland** eingestuft wurden. Die Analyse der Kauffälle ergab, dass sich **Quadratmeterpreise** einstellten, die zwischen

50% bis 80% des Bodenrichtwertes

pendelten.

5.6 Sonstiges Bauland

Unter so genannten **Arrondierungsflächen** versteht man in der Regel selbstständig nicht bebaubare oder sonst wirtschaftlich nutzbare Teilflächen, die jedoch zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche oder sonstige wirtschaftliche Nutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern.

Im Zeitraum 2004 und 2005 wurden nach 32 Käufen von solchen unbebauten Bauflächen schon bestehende Wohngrundstücke in ihrer Attraktivität erhöht, da sich der Zuschnitt dieser Grundstücke mitunter erheblich verbessert. Die Kaufpreise dieser Arrondierungsflächen bewegten sich allerdings in sehr unterschiedlichen Größenordnungen, nämlich in einer Spanne zwischen

20% bis 100% vom Bodenrichtwert.

5.7 Erbbaurechte

Die Kaufpreissammlung des Landkreises Spree-Neiße wies für das Jahr 2005 nur 1 Vertrag über Bauflächen mit Begründung eines **Erbbaurechts** aus. Aus diesem Grund kann **keine Analyse** erfolgen, es wird auf Aussagen voriger Grundstücksmarktberichte verwiesen.

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

In dieser Grundstücksart wurden 397 Verträge erfasst, wovon in 91 Fällen Flächen für öffentliche Verkehrseinrichtungen beansprucht wurden. Somit wurden im Jahr 2005 **306 Verträge** land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke registriert. Der Flächenumsatz betrug 5.090,3 ha bei einem Geldumsatz von rund 7,2 Mill. €.

Im Landkreis Spree-Neiße entwickelten sich die Umsätze seit 2000 bis 2005 wie in folgender Abbildung dargestellt.

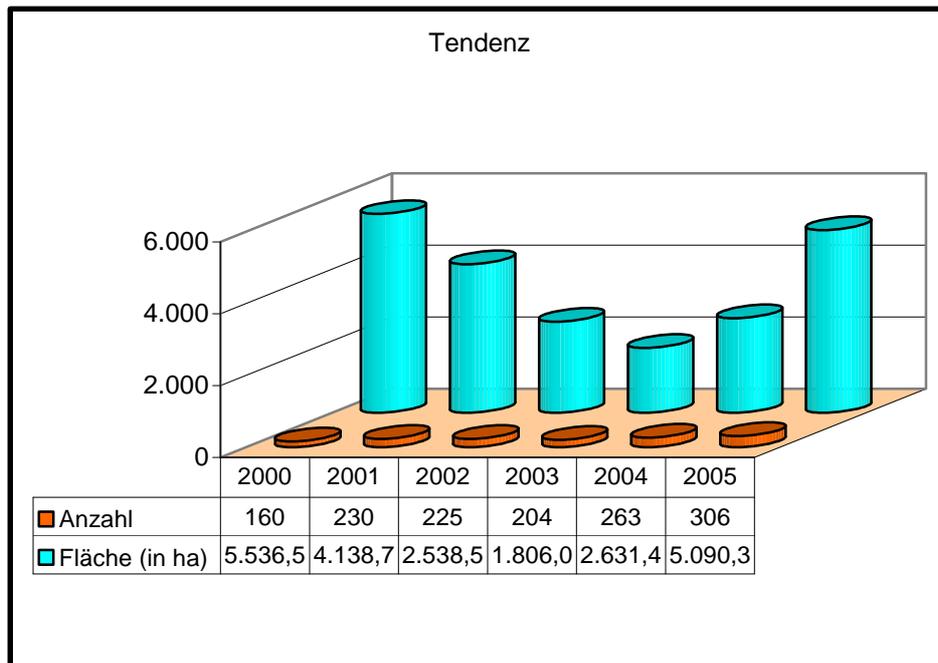


Abb. 6.1

In den Bodenrichtwertbereichen „Heidewald-Malxe-Niederung“, „Oberspreewald“ und „Muskauer Faltenbogen“ (siehe [Seite 55](#)) waren $\frac{3}{4}$ aller Verkäufe zu verzeichnen.

Die Ursachen für den hohen Flächenumsatz waren im Wesentlichen in folgenden Fakten zu suchen:

Anlass	Gesamtfläche	Anzahl
Erwerb von Waldflächen für Forstwirtschaftszwecke aus Privatisierung von Grundstücken der öffentlichen Hand	ca. 479 ha	4 Kauffälle
Erwerb von Waldflächen zur Gründung eines Forstbetriebes aus öffentlicher Hand	ca. 1.057 ha	2 Kauffälle
Erwerb von Waldflächen für Naturschutzaufgaben	ca. 143 ha	2 Kauffälle
Erwerb von Rekultivierungsflächen für landwirtschaftliche Forschungsobjekte	ca. 281 ha	1 Kauffall
Erwerb von Landwirtschaftsflächen für Agrarunternehmen	ca. 140 ha	39 Kauf-fälle

Tab. 6.1

Die beschlossenen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2006 für die 5 festgeschriebenen Bereiche fortgeführt (Abb. 9.3, [Seite 55](#)).

6.2 Landwirtschaftliche 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.

6.2.1 Preisniveau

Reale Kaufpreise für Ackerflächen (in €/m²):

Fläche (ha)	Ackerzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreis- mittel
	≤ 25	26 ... 30	31 ... 35	36 ... 40	> 40		
0,2 ... 1	0,25 0,30 0,57	0,14 0,18 0,20	0,15 0,20 0,34 0,60	0,20	0,26 0,41 0,50	14	0,31
> 1 ... 2	0,15 0,20 0,20 0,30 0,41 0,52	0,22	0,15 0,19 0,20 0,25 0,31 0,74	0,24	0,15 0,39	16	0,29
> 2 ... 5	0,21 0,25 0,26 0,34	0,20 0,20 0,24 0,50	0,10 0,17 0,22 0,41	0,19 0,20 0,25	0,16	16	0,24
> 5 ... 10		0,12 0,20	0,19			3	0,17
> 10						0	
Verträge	13	10	15	5	6	49	
Kaufpreismittel	0,30	0,22	0,28	0,22	0,31		

Tab. 6.2

Reale Kaufpreise für Grünlandflächen (in €/m²):

Fläche (ha)	Grünlandzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreis- mittel
	≤ 25	26 ... 30	31 ... 35	36 ... 40	> 40		
0,2 ... 1	0,23 0,40	0,09 0,15 0,23	0,23	0,10 0,22 0,23 0,25 0,28 0,67		12	0,26
> 1 ... 2	0,17	0,20	0,20 0,21			4	0,20
> 2 ... 5			0,40	0,12		2	0,26
Verträge	3	4	4	7	0	18	
Kaufpreismittel	0,27	0,17	0,27	0,27			

Tab. 6.3

Die analysierten Verträge geben ein Teilspektrum des landwirtschaftlichen Marktgeschehens wieder. Aus der Auswertung wurden 37 Kauffälle exportiert, die den Aufkauf von Nutzflächen unterschiedlichster Nutzungsarten beinhalteten. Mit diesen Verträgen war eine detaillierte Auswertung nicht möglich.

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die langfristige Untersuchung der Grundstückspreise – in diesem Fall seit 1999 – lässt erkennen, dass eine Differenzierung der Kaufpreise in einzelne Bereiche des Landkreises für eine Indexermittlung immer noch nicht sinnvoll erscheint. Damit wird die Indexreihe für Ackerland und für Grünland weiterhin für den gesamten Landkreis, wie in den vergangenen Jahren, fortgeführt⁸.

Bodenpreisindexreihe für Ackerland (gelb) und für Grünland (grün)

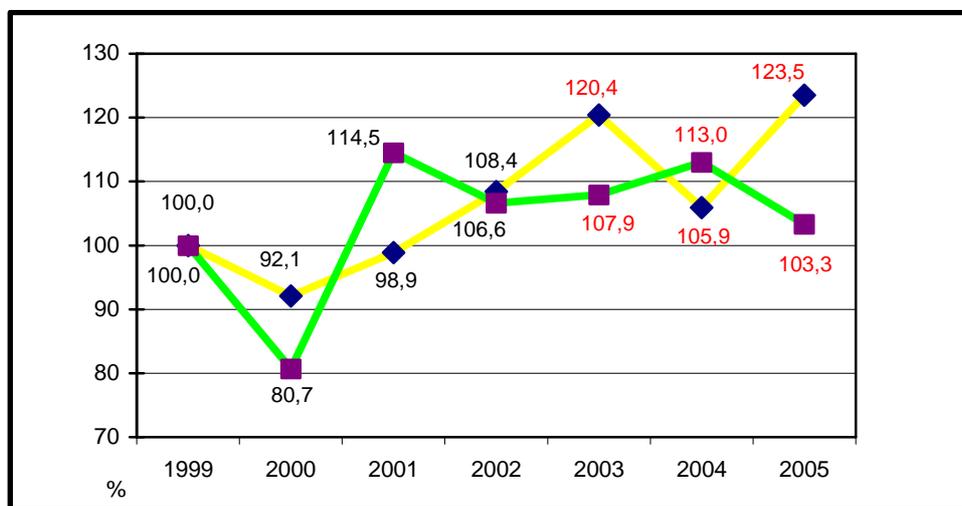


Abb. 6.2

Die Entwicklung verdeutlicht eine **relative Beruhigung der Kaufpreise seit 2002** bei Verkäufen von Grünland. Eine mögliche Ursache für diese Stabilisierung ist in der Tatsache zu suchen, dass im genannten Jahr erstmalig landwirtschaftliche Bodenrichtwerte ermittelt wurden. Diese stellen für potenzielle Käufer eine wichtige Grundlage für ihre Verhandlungspraxis dar. In den meisten Fällen ist für einen Verkäufer nur die Höhe des Kaufpreises interessant, nicht aber eine Abhängigkeit des Kaufpreises zur Bonität des Bodens bzw. zur Flächengröße.

6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Um eine Abhängigkeit zwischen Kaufpreisen und Bonität des Bodens einerseits und Kaufpreisen und Flächengröße andererseits herzuleiten, wurden 166 Kauffälle von Ackerlandnutzung und 74 Kauffälle von Grünlandnutzung der Jahre 2002 bis 2005 statistisch untersucht. Die Regressionsanalyse **für beide Nutzungen** ergab, dass derzeit in beiden Bezugsverhältnissen **keine Abhängigkeit gesichert** nachgewiesen werden kann.

⁸ Wie in der Indexreihe für Bauland können auch hier die **Werte für 2003, 2004 und 2005** in der Fortführung des folgenden Jahres aus programmtechnischen Gründen kleinen Veränderungen unterliegen und werden **rot** dargestellt.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

In 131 Fällen, 95% mehr als 2004, wurden 2005 Waldflächen unterschiedlicher Art – Nadel-, Laub- und Mischwald – verkauft. Schließt man ungewöhnliche Verhältnisse aus, so verbleiben **124 auswertbare Kauffälle**. Aus diesen ergab sich eine

Kaufpreisspanne zwischen 0,01 €/m² und 0,63 €/m² .

Da fast 74% aller Kauffälle sich im Niedrigpreisniveau bewegten, stellte sich nur ein gewichtetes

Kaufpreismittel von 0,10 €/m²

ein. Einige großflächige Verkäufe im mittleren und oberen Preisniveau lassen dieses Mittel gegenüber dem Vorjahr ansteigen. Eine *allgemeine* Erhöhung der Kaufpreise ist jedoch nicht zu erkennen.

Alle Werte widerspiegeln den Waldgesamtwert. Es erfolgt keine Klassifizierung des Waldbestands, diese Untersuchungen sind im Einzelfall durchzuführen. Verkäufe nach der Flächenerwerbsverordnung bewegten sich in der unteren Ebene der angegebenen Kaufpreisspanne, waren jedoch nicht grundsätzlich niedriger als im freihändigen Erwerb.

6.4 Höfe

Verkäufe von ganzen Höfen sind Verkäufe von landwirtschaftlichen Nutzflächen einschließlich der Wohn- und Wirtschaftsgebäude dieser Hofstellen. Dieser Teilmarkt ist im gesamten Landkreis derart **unbedeutend** (2 Kauffälle seit 2000 !), sodass auf eine Analyse verzichtet werden muss.

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Grundstücke für den Gemeinbedarf

In diese Grundstücksart flossen seit dem In-Kraft-Treten der Erfassungsrichtlinie⁹ am 01.01.2004 nur noch Verträge, die entsprechend der Definition (siehe Ziffer 4, Seite 12) die genannten Voraussetzungen erfüllten. Somit wurden 2004 nur **35 Kauffälle** registriert. Wesentliche Verkaufskategorien waren:

Anlass	Anzahl Kauffälle	Kaufpreisspanne
Verkäufe von öffentlichen Verkehrseinrichtungen aus Privathand entsprechend Verkehrsflächenbereinigungsgesetz	25	5% ... 20% des Bodenrichtwerts für Bauland
Verkauf von Grund und Boden aus Privathand mit Bebauung öffentlicher Gebäude	1	ca. 75% des Bodenrichtwerts für Bauland
Verkäufe von Grundstücken, die mit Ver- und Entsorgungsanlagen bebaut sind, von Privathand	2	0,50 ... 3,50 €/m ²

Tab. 7.1

Verkäufe für den Aus- und Neubau von Straßenflächen wurden gemäß Erfassungsrichtlinie in den Grundstücksarten „ub“, „lf“ und „sf“ erfasst:

- aus Grundstücksart „ub“: 39 Kauffälle
- aus Grundstücksart „lf“: 91 Kauffälle, davon 23 Verkäufe für Bau der Umgehungsstraßen
- aus Grundstücksart „sf“: 2 Kauffälle

Eine detaillierte Untersuchung ergab, dass **keinerlei Schlussfolgerungen** zu Bodenrichtwerten, Flächen und dergleichen gezogen werden können. Es hat vielmehr, wie schon im Vorjahr, den Anschein, dass Entschädigungen bei der Inanspruchnahme von Flächen der vorgenannten Grundstücksarten Maßnahmen bezogen gezahlt werden.

Generell gilt aber: 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.

7.2 Grundstücke sonstiger Nutzungsarten

7.2.1 Gartenland

Im Jahr 2005 wurden 55 Verkäufe für **hausnahes Gartenland** registriert, also Flächen, die zum bestehenden Grundstück zugekauft wurden. Je nach Lage – ländliches Gebiet oder bevorzugte Regionen – ergaben sich für **Hausgärten** mit einer Fläche von durchschnittlich 100 m² bis 900 m² Preise, die sich durchschnittlich

zwischen 0,50 €/m² und 10,00 €/m²

bewegten. Hierbei waren keine Preisunterschiede zwischen Vorder- und Hinterland zu verzeichnen. In *Abhängigkeit vom Baulandwert* entsprach dies **durchschnittlich 16% des Bodenrichtwertes**.

⁹ Erfassungsrichtlinie – KPSErf-RL ...Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der Automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg

Im Jahr 2005 wurden 9 Verkäufe für **Kleingärten** getätigt. Um die Präzision einer Aussage zu erhöhen, wurden in die Untersuchung 85 Kauffälle der *Jahre 2000 bis 2005* einbezogen. Die Preise lagen in einer **Spanne** zwischen **1,00 €/m²** (Stadttrandbereich) und **15,00 €/m²** (Stadt-Innenbereich). Im Durchschnitt ergab sich für den Landkreis ein

Kaufpreismittel von etwa **5,00 €/m²**.

Jedoch spielte in diesem Teilmarkt die Grundstückslage eine entscheidende Rolle, z.B. in einer Kleingartenanlage, als Inselbereich in einer Kommune, im Außenbereich und dgl.

7.2.2 Grünanlagen

Bei Verkäufen für **parkähnliche Flächen** bzw. Areale für **Grünanlagen** wurden im *Zeitraum von 2000 bis 2005* Preise in unterschiedlichster Höhe gezahlt. Die Kaufpreisspanne bewegte sich von **ca. 0,50 €/m² bis etwa 20,00 €/m²**. Dabei war in der Kaufpreisfindung die geplante Nutzung dieser Flächen ausschlaggebend. Bringt man die Kaufpreise zum Bodenrichtwert in Bezug, so wurden derartige Flächen im **Durchschnitt** für

ca. 25% des Bodenrichtwerts für Bauland

veräußert.

7.2.3 Private Wege

Für Grundstücksflächen, die als **Privater Weg** genutzt werden, gelangten im *Zeitraum 2000 bis 2005* die Preise ebenso in sehr gespreizte Größenordnungen. Auch in dieser Kategorie wurde ein Bezug zum Bodenrichtwert hergestellt. Flächen, die in dieser Grundstücksart veräußert wurden, erzielten einen **Kaufpreis** in Höhe von **durchschnittlich**

30% des Bodenrichtwerts für Bauland.

Ein ausschlaggebendes Maß für den Kaufpreis war die Qualität des Weges (z.B. asphaltiert, befestigt, unbefestigt) und seine Lage innerhalb der Kommune (z.B. Wohngebiet, Zugang zur Hauptverkehrsstraße, Randlage). Das Preisniveau ist rückläufig.

7.2.4 Freizeiteinrichtungen

Bei 23 Veräußerungen der *Jahre 2000 bis 2005* von **Sportanlagen** (10 Kauffälle) und **sonstigen Freizeitobjekten** (13 Verkäufe) bzw. Teilen einer Gesamtanlage lagen die **Kaufpreise** zwischen **0,50 €/m² und 10,00 €/m²**,

durchschnittlich bei **3,00 €/m²**.

7.2.5 Wasserflächen

Im *Zeitraum von 2000 bis 2005* gelangten 45 Verkäufe von **Grundstücken mit Wasserflächen** dem Gutachterausschuss zur Kenntnis. Dabei wurden in *27 Kauffällen* Preise von **0,07 €/m² bis 0,20 €/m²** verzeichnet, hier kam das **Sachenrechtsbereinigungsgesetz** zur Anwendung. Beim Verkauf von Teilflächen im **freihändigen Erwerb** wurden Preise zwischen **0,07 €/m² bis etwa 1,00 €/m²** gezahlt.

7.2.6 Abbauland

19 Kauffälle im Jahr 2005 für sonstige Flächen bezogen sich auf Verkäufe für **Abbauland**. Als solches bezeichnet man Bodenflächen mit abbauwürdigen Bodenschätzen, die im Tagebau gewonnen werden können, z.B. Braunkohle, Kies, u.a.m. In 18 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 um das **4- ... 7-Fache über** dem **Wert** vergleichbarer Grundstücke.

7.2.7 Weitere Teilmärkte

Bereits im Jahr 2004 wurde begonnen, das Landschaftsprojekt „Renaturierung Spreeaue“ zu realisieren. Dafür wurden Landwirtschaftsflächen in beiden Jahren aus Privathand erworben. In 75 Verkäufen ab Ende 2004 wurden für diesen **Zweck des Landschaftsschutzes** ein **einheitlicher Preis von 0,50 €/m²** gezahlt.

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Der Grundstücksteilmarkt der bebauten Grundstücke lässt sich in weitere Kategorien unterteilen. Hierzu zählen insbesondere frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Mehrfamilienhäuser, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude und Wochenendhäuser. Die größte Bedeutung im Landkreis Spree-Neiße hatte auch im Jahr 2005 die Kategorie der frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäuser.

Von insgesamt 1.548 erfassten Kauffällen entfielen **536 Verträge** (35%) auf bebaute Grundstücke. Somit wurden weiterhin wesentlich mehr bebaute Grundstücke als unbebaute Bauflächen (20%) veräußert. 270 Kauffälle waren dem Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“ zuzuordnen. Das waren 50% aller Verkäufe von bebauten Objekten. Ergänzt man diese Zahlen um die 29 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften, so machte der Bereich des **individuellen Wohnens** mit insgesamt **299 Vorgängen** einen Anteil von **19% am gesamten Grundstücksmarkt** und **56% am Markt bebauter Grundstücke** aus. Vom Gesamtgeldumsatz am Grundstücksmarkt entfielen im Zeitraum 2005 74% (ca. 57 Mill. €) auf bebaute Objekte.

Gesamtumsatz bebauter Grundstücke

Gebäudearten	Kauffälle <i>Anzahl</i>	Flächenumsatz <i>In ha</i>	Geldumsatz <i>in Mill. €</i>
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser	270	95,2	21,4
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	29	2,7	2,4
Wochenendhäuser	69	6,1	1,5
Mehrfamilienhäuser	36	18,7	14,2
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	52	13,4	11,1
Sonstige Gebäude	80	79,6	6,8
Summe	536	215,7	57,4

Tab. 8.1

8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Der Umsatz von Ein- und Zweifamilienhäusern hatte mit 270 Kauffällen ein Gesamtvolumen von ca. 21 Mill. €. Das entsprach einem Anteil von **37% am Gesamtgeldumsatz** für 2005. Damit besaß dieser Teilmarkt die größte Bedeutung auf dem Grundstücksmarkt.

Regional betrachtet waren erneut die Anteile in den Dörfern, also im ländlichen Bereich, am höchsten, gefolgt von den Anteilen in den Städten Forst (Lausitz), Guben und Spremberg.

8.2.1 Preisniveau

In die Untersuchungen zum Preisniveau wurden ausschließlich Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs einbezogen, d.h. Vorgänge mit erkennbaren ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen wurden eliminiert.

Preisgefüge von Ein- und Zweifamilienhäusern in den Städten Forst (Lausitz), Guben und Spremberg:

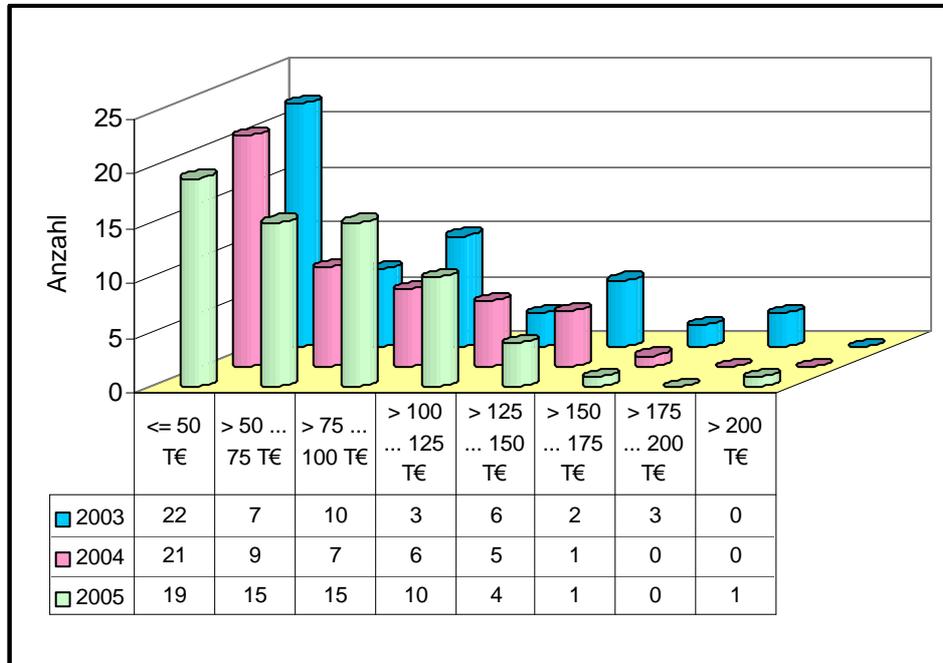


Abb. 8.1

Preisgefüge von Ein- und Zweifamilienhäusern in ländlichen Bereichen:

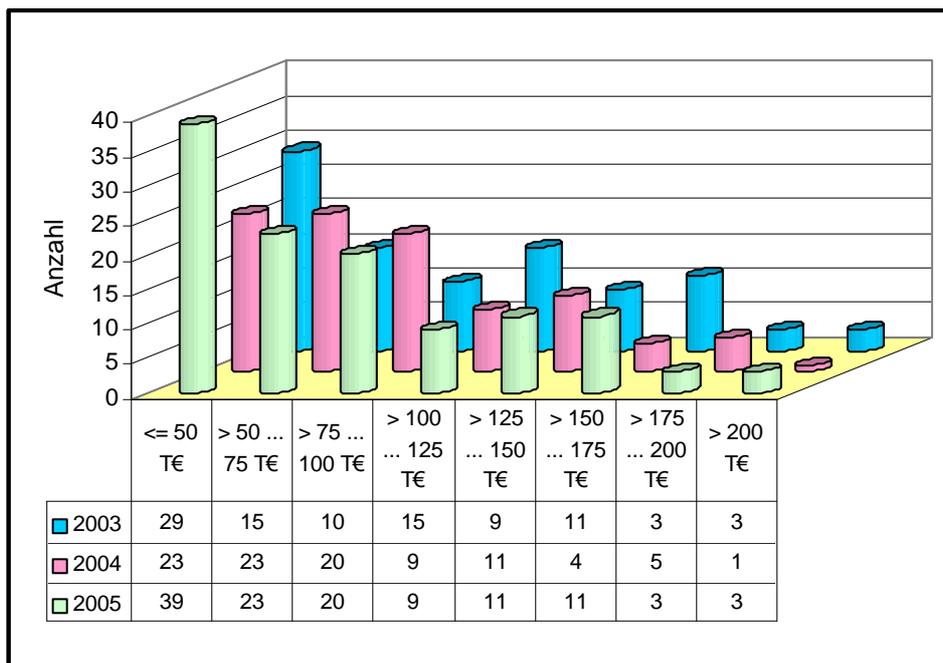


Abb. 8.2

Marktanpassungsfaktoren nach Sachwertgruppen

Ein- und Zweifamilienhäuser		
Sachwert	Faktor in	
	städtischen Lagen	dörflichen Lagen
< 50 T€	0,99	0,93
50 T€ ... 75 T€	0,94	0,90
75T€ ... 100 T€	0,98	0,94
100 T€ ... 125 T€	0,81	0,87
125 T€ ... 150 T€	0,86	1,00
150 T€ ... 175 T€	0,82	0,86
175 T€ ... 200 T€	0,76	0,79
> 200 T€	0,68	0,73

Tab. 8.2

Marktanpassungsfaktoren nach Gebäudebaujahresklassen

Ein- und Zweifamilienhäuser		
Baujahr	Faktor in	
	städtischen Lagen	dörflichen Lagen
< 1925	0,95	0,89
1925 ... 1945	0,95	1,00
1946 ... 1970	0,88	0,90
1971 ... 1990	0,83	0,77
> 1990	0,84	0,86

Tab. 8.3

Die nachfolgenden Diagramme repräsentieren den Einfluss des Sachwerts in den einzelnen Gebäudebaujahresklassen. Diese verdeutlichen, dass grundsätzlich mit steigendem Sachwert die Marktanpassungsfaktoren fallen, das heißt, die Objekte werden unter ihrem Sachwert verkauft.

Eine Ausnahme hiervon bilden die Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahresklassen 1925 ... 1945 und 1946 ... 1970 im ländlichen Bereich. Kaufinteressenten sind hier durchaus bereit, im Preisniveau bis 125.000 € sachwertgerecht bzw. auch darüber diverse Grundstücke zu erwerben.

⇒ Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr vor 1925

Städtische Lagen

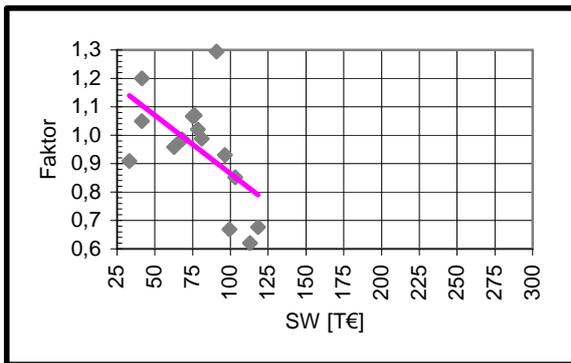


Abb. 8.3

Ländliche Lagen

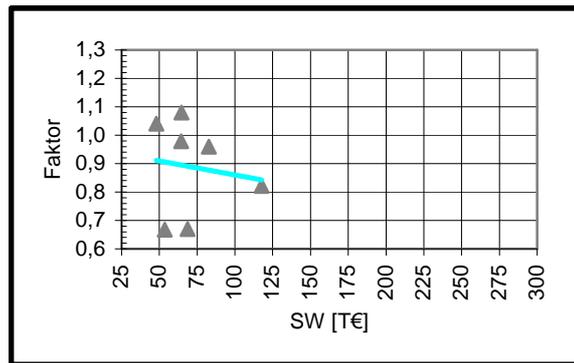


Abb. 8.4

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

Städtische Lagen

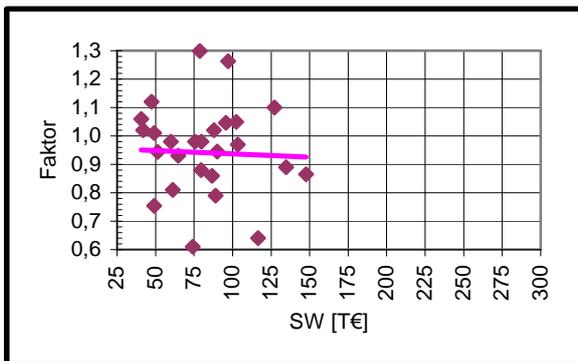


Abb. 8.5

Ländliche Lagen

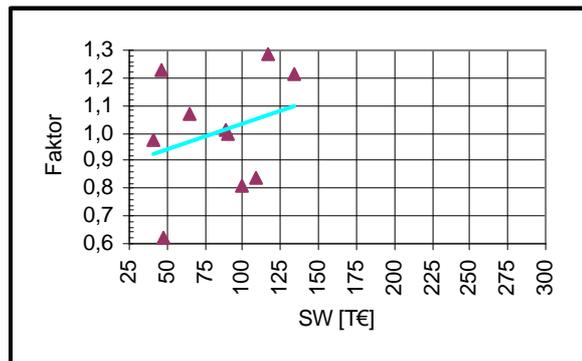


Abb. 8.6

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

Städtische Lagen

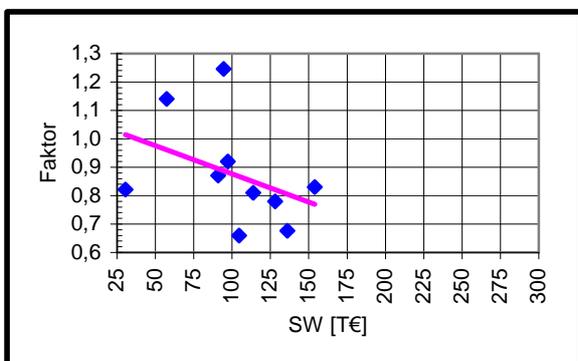


Abb. 8.7

Ländliche Lagen

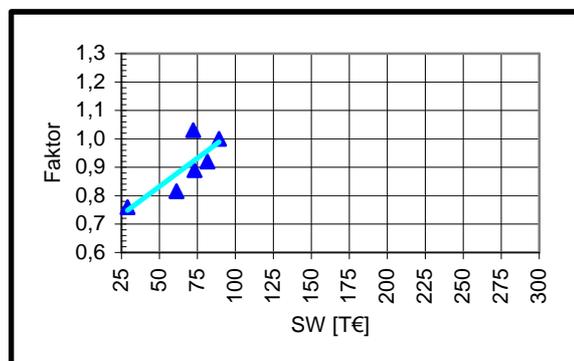


Abb. 8.8

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

Städtische Lagen

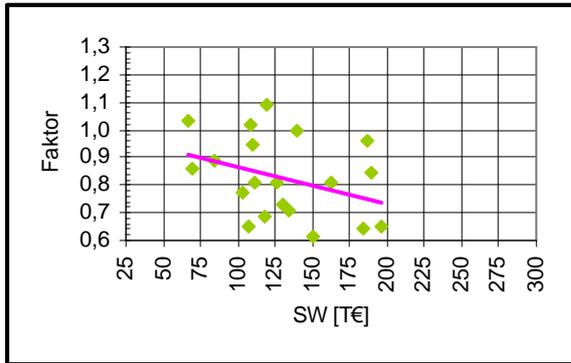


Abb. 8.9

Ländliche Lagen

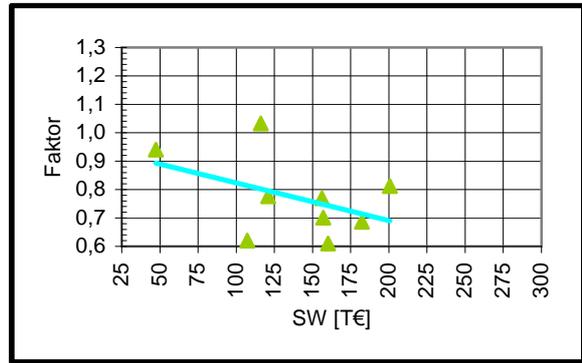


Abb. 8.10

⇒ Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr nach 1991

Städtische Lagen

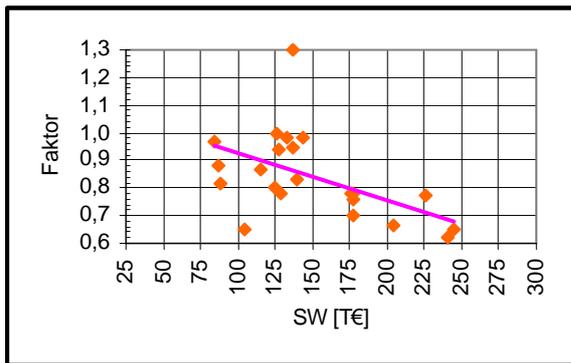


Abb. 8.11

Ländliche Lagen

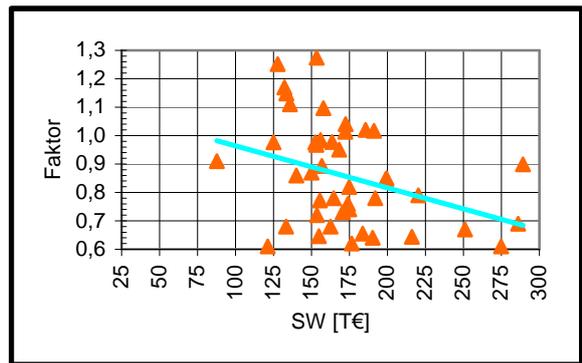


Abb. 8.12

8.2.4 Vergleichsfaktoren

Ein geeignetes Mittel für einen Vergleich von Wohnimmobilien sind die Angaben zu Wohnflächenpreisen. Deutlicher als die Gesamtkaufpreise geben sie das bestehende Preisniveau in Abhängigkeit von den unterschiedlichsten Gebäudekategorien an.

Die für diese Auswertung heran gezogenen Kaufpreise sind auf die kompletten Grundstücke (inklusive Bodenwertanteil) bezogen. Es wurden Grundstücke bis maximal 2.000 m² Grundstücksfläche und einem Anteil an Nebengebäuden, die hauptsächlich dem Zweck des Wohnens dienen, unterstellt. Die Ergebnisse der Untersuchung von 224 geeigneten Kauffällen einschließlich der Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus den Jahren 2001 bis 2005 sind im Folgenden dargestellt.

Gebäudeart	Gebäudebau- jahresklasse	Mittleres Baujahr	Durchschnitt- liche Wohnfläche in m²	Durchschnitt- liche WF-Preise in €/m²
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser unsaniert bis teilsaniert; einfacher Ausstattungsstandard	# 1948	1923	108	515
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser saniert und modernisiert; einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard	# 1948	1927	116	690
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser saniert und modernisiert; mittlerer Ausstattungsstandard	1949 ... 1970	1961	115	665
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser saniert und modernisiert, teilweise neuwertig, aber zum Kaufzeitpunkt älter als 3 Jahre; mittlerer bis teilweise gehobener Ausstattungsstandard	∃ 1971	1991	132	975
Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser neuwertig, zum Kaufzeitpunkt nicht älter als 3 Jahre; mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard	∃ 1971	2002	129	1.200

Tab. 8.4

8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

Im Vergleich zu den Ein- und Zweifamilienhäusern war der Umsatz von [Reihenhäusern und Doppelhaushälften](#) mit 29 Kauffällen im Landkreis Spree-Neiße [relativ unbedeutend](#). Diese machten mit einem Gesamtvolumen von 2,4 Mill. € ca. 3% am Gesamtgeldumsatz für 2005 aus. Damit war der Umsatz in diesem Teilmarkt in den zurück liegenden Jahren annähernd konstant, gegenüber dem Vorjahr um 1% fallend.

8.3.1 Preisniveau

Bei diesem Teilmarkt stellte sich folgendes Preisniveau ein:

Gebäudeart	Gebäudebau- jahresklasse	Mittleres Baujahr	Durchschnitt- liche Wohnfläche in m²	Durchschnitt- liche WF-Preise in €/m²
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften saniert und modernisiert; mittlerer Ausstattungsstandard	# 1948	1928	104	560
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften, in 90er-Jahren neu errichtet; mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard	∃ 1990	1995	120	1.000

Gebäudeart	Gebäudebaujahresklasse	Mittleres Baujahr	Durchschnittliche Wohnfläche in m²	Durchschnittliche WF-Preise in €/m²
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften, nach 2000 errichtet; mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard	∃ 2000	2001	118	1.070

Tab. 8.5

In den übrigen Gebäudebaujahresklassen fand in den Jahren 2001 bis 2005 kein Markt statt.

8.3.2 Preisentwicklung

Der Vergleich mit Auswertungen des Vorjahres deutet einen leicht fallenden Trend der Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften an.

8.4 Wohnungseigentum – Preisniveau

Der Markt hinsichtlich des Wohnungseigentums war im Landkreis Spree-Neiße nach wie vor sehr schwach ausgeprägt. Hier wird seit dem Jahr 2000 bei den Erwerbsvorgängen eine Größenordnung zwischen 24 und 39 Verträgen je Jahr erreicht. Etwa 80% davon entfielen jährlich auf den Erstverkauf von Eigentumswohnungen.

Geeignete, auswertbare Verkäufe der Jahre 2002 bis 2005 fanden an folgenden Standorten statt:

Ort	Bauart			Wohnfläche in m²	Wohnflächenpreis in €/m² WF	Anzahl Kauffälle	Art
	Neubau	Altbau	Saniert Altbau				
Forst (Lausitz)			X	80 ... 85	640 ... 860	6	E ¹²
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	130	890	1	W ¹²
Spremberg			X	100 ... 115	965 ... 1.045	2	E
Spremberg	X			75 ... 90	1.270 ... 1.545	13	E
Spremberg		X		90	640	1	E
Peitz			X	45	275	1	W

¹² E ... Erstveräußerung; W ... Weiterveräußerung

Ort	Bauart			Wohnfläche in m ²	Wohnflächen- preis in €/m ² WF	Anzahl Kauffälle	Art
	Neubau	Altbau	Sanierter Altbau				
Burg (Spree- wald)	X			55 ... 95	1.040 ... 1.370	14	E
Burg (Spree- wald)	X			70	900	1	W
Werben	X			50 ... 55	880 ... 1.085	2	E
Werben	X			50 ... 55	740 ... 1.255	3	W
Kolkwitz OT Glinzig		X		85	300	1	W

Tab. 8.6

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

8.5 Teileigentum

Der Erwerb von Teileigentum nahm eine noch wesentlich geringere Größenordnung ein als der Teilmarkt für Wohnungseigentum. Seit dem Jahr 2000 gab es nur 15 Kauffälle, die aber hinsichtlich von Vergleichsfaktoren nicht auswertbar waren.

8.6 Mehrfamilienhäuser

Bei **Mehrfamilienhäusern** fand im Landkreis nur **sehr vereinzelt ein Marktgeschehen** im gewöhnlichen Geschäftsverkehr statt. Ein Großteil der übermittelten Erwerbsvorgänge wies ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse auf. Hierbei spielten Zwangsversteigerungen, Verkäufe aus Insolvenzen, Versteigerungen zum Geringstgebot, Umsiedlungen sowie starker Gebäudeverfall bis hin zur Abrisswürdigkeit eine bedeutende Rolle. Hinzu kamen ganze Gebäudekomplexe in Plattenbausiedlungen aus der DDR-Zeit, bei denen Preise zwischen 2 bis 6 Mill. € erzielt wurden. Ein derartiger Markt bietet **wenig Möglichkeiten einer ordnungsgemäßen Auswertung** einschließlich der Ableitung von weiteren Daten zur Wertermittlung wie Vergleichsfaktoren, Umrechnungskoeffizienten oder Liegenschaftszinssätzen.

8.6.1 Preisniveau

Die wenigen verbleibenden Objekte waren überwiegend sanierungsbedürftige Mietwohnhäuser aus den Jahren um 1900, die von Investoren für den Zweck der Sanierung und Modernisierung für eine spätere Vermietung erworben wurden.

Auch bei diesen Objekten wurde nur ein **sehr niedriges Preisniveau** erreicht, was die folgende Tabelle belegt.

Kaufzeitraum	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt- liches Baujahr	Durchschnitt- licher Kaufpreis
2002	12	1913	53.000 €
2003	12	1901	26.000 €
2004	9	1920	35.000 €
2005	9	1910	25.000 €

Tab. 8.7

Diese Verkäufe fanden vorrangig in den Innenstadtlagen der Städte Forst (Lausitz), Guben und Spremberg statt, sodass der Bodenwertanteil einen Großteil des Kaufpreises ausmachte.

8.6.2 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

Für Objekte im Landkreis Spree-Neiße, deren Restnutzungsdauer überwiegend größer als 20 Jahre ist, wurden zuletzt die folgenden Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Objektart	Baujahr	Liegenschaftszinssatz
Mehrfamilienhäuser		
umfassend modernisiert	um 1940	5,5% ... 6,5%
einfach bis mittel modernisiert	um 1930	6,0% ... 10,0%

Rahmenbedingungen für die Liegenschaftszins-Ermittlung:

- Ortsbesichtigung: ja
- Objekt: nachhaltig vermietete Objekte
- Restnutzungsdauer: (RND) mindestens 20 Jahre; Ermittlung nach Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen
- Gesamtnutzungsdauer: (GND) 80 Jahre
- Bodenwert: objekttypischer Bodenwert
- Rohertrag: angenommene, vergleichbare Nettokaltmiete
- Verwaltungskosten: 5% ... 7% des Rohertrags
- Instandhaltungskosten: 9,00 €/m² WF bzw. 11,50 €/m² WF
- Mietausfallwagnis: 2% ... 3% des Rohertrags

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Auch in diesem Teilmarkt war das Verhalten ähnlich dem der Mehrfamilienhäuser. **Gewöhnlicher Geschäftsverkehr** fand **relativ selten** statt. Die Hauptobjekte in dieser Gruppe waren Wohn- und Geschäftshäuser.

8.7.1 Preisniveau

Die Kaufpreise von **Wohn- und Geschäftshäusern** lagen bei **unsanierten bis teilsanierten Objekten** aus dem 19. und dem frühen 20. Jahrhundert zwischen **15.000 € bis 60.000 €**. Eine Abhängigkeit von der Grundstücksgröße war dabei nicht zu verzeichnen.

Sanierte Objekte dieser Baujahresklasse ergaben Kaufpreise zwischen **70.000 € bis 170.000 €**. **Neubauten** nach 1990 und 2000 lagen je nach Größe und Ausstattung zwischen **100.000 € und 600.000 €**.

Aufgrund der geringen Kauffälle und oft fehlender Angaben zum Objekt ließ sich eine weitere Kategorisierung nicht vornehmen.

Büro- und Verwaltungsgebäude sind auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis kaum vertreten. Bei den wenigen Verkäufen spreizten die Preise zwischen 5.000 € bis 400.000 €. Auch hier ist aufgrund fehlender Angaben keine weitere Kategorisierung möglich.

8.7.2 Liegenschaftszinssätze

Nur sehr wenige, geeignete Kauffälle standen für eine derartige Auswertung zur Verfügung.

Für Objekte im Landkreis Spree-Neiße, deren Restnutzungsdauer überwiegend größer als 20 Jahre ist, wurden zuletzt die folgenden Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Objektart	Baujahr	Liegenschaftszinssatz
Wohn- und Geschäftshäuser mittel bis umfassend modernisiert	um 1930	6,0% ... 10,0% *
		* abhängig vom Wohnanteil

Rahmenbedingungen für die Liegenschaftszins-Ermittlung:

- Ortsbesichtigung: ja
- Objekt: nachhaltig vermietete Objekte
- Restnutzungsdauer: (RND) mindestens 20 Jahre; Ermittlung nach Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen
- Gesamtnutzungsdauer: (GND) 80 Jahre
- Bodenwert: objekttypischer Bodenwert
- Rohertrag: angenommene, vergleichbare Nettokaltmiete
- Verwaltungskosten: 5% ... 6% des Rohertrags
- Instandhaltungskosten: 9,00 €/m² WF bzw. 11,50 €/m² WF
- Mietausfallwagnis: 3% ... 4% des Rohertrag

8.8 Wochenendhäuser

Wochenendhäuser waren im Landkreis Spree-Neiße in den vergangenen Jahren zunehmend häufig nachgefragte Objekte. Gebäudetyp, Bauausführung und Ausstattung waren sehr unterschiedlich, sodass demzufolge die Kaufpreise weit aufspreizten. Das Spektrum reichte hier von 5.000 € bis 35.000 €, in einzelnen Fällen auch weit darüber. Das durchschnittliche Preisniveau ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Kaufzeitraum	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliches Baujahr	Durchschnittlicher Kaufpreis
2002	42	unbekannt	19.000 €
2003	45	1974	17.000 €
2004	46	1979	21.000 €
2005	54	1977	15.000 €

Tab. 8.8

Die gefragtesten Lagen waren Wochenendhausgebiete in Wassernähe. Zu nennen sind die Siedlungen am Stausee Spremberg, die Bungalowsiedlung am Felixsee im OT Bohsdorf der Gemeinde Felixsee, die Siedlungsgemeinschaften am Pinnower See und die Wochenendsiedlungen im Spreewald, speziell in Burg (Spreewald).

Für die Standorte am Pinnower See und am Stausee Spremberg wurden bisher **Bodenrichtwerte** ermittelt, die in der Spanne **7,00 €/m² bis 10,00 €/m²** für die „Sondergebiete Erholung“ liegen und in der aktuellen Bodenrichtwertkarte dargestellt sind.

Insgesamt spreizen im Landkreis die Bodenwerte je nach *Lage und der Attraktivität* der jeweiligen Region weiter auf. Seit 2002 liegen die **Kaufpreise für den Grund und Boden zwischen 5,00 €/m² und 11,50 €/m²**, nur in Einzelfällen auch darüber.

9 Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

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 01.01.2006** am 01.02.2006 **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 enthalten den Baumbestand.

Gegenüberstellung allgemeiner und besonderer Bodenrichtwerte

	Allgemeine Bodenrichtwerte	Besondere Bodenrichtwerte
Rechtsgrundlage	§ 196 Abs. 1 Satz 1 bis 3 BauGB	§ 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB
Qualität	Durchschnittlicher Lagewert für den Boden unter Berücksichtigung des Entwicklungszustandes	Durchschnittlicher Lagewert für den Boden unter Berücksichtigung des Entwicklungszustandes, der der Ermittlung des Anfangswertes bzw. des Endwertes zu Grunde liegt
Ermittlung	Von Amts wegen, mindestens für erschließungsbeitragspflichtiges oder -freies Bauland zu ermitteln	Nur auf Antrag einer für den Vollzug des BauGB zuständigen Behörde
Gebiet	Für jedes Gemeindegebiet	Nur für einzelne Gebiete
Zeitpunkt	Zum Beginn eines jeden Kalenderjahres (01.01.)	Bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt
Veröffentlichung	Ja (§ 196 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 4 GAV)	Ja (§ 196 Abs. 3 BauGB), Form der Veröffentlichung ist nicht geregelt
Mitteilung an Finanzamt	Ja (§ 196 Abs. 3 BauGB)	
Auskunft	Ja (§ 196 Abs. 3 BauGB)	

Tab. 9.1

M gemischte Baufläche

MD Dorfgebiet

MI Mischgebiet

MK Kerngebiet

G gewerbliche Baufläche

GE Gewerbegebiet

GI Industriegebiet

S Sonderbaufläche

SO Sondergebiet

SOE Erholungsgebiet

Abweichender Entwicklungszustand

R Rohbauland

E Bauerwartungsland

Bauweise

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

Geschosszahl	- römische Zahl z.B. II = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse)
Geschossflächenzahl	- arabische Dezimalzahl z.B. GFZ 0,4 = Geschossfläche 40 % der Grundfläche
Grundflächenzahl	- arabische Dezimalzahl z.B. GRZ 0,6 = überbaubare Grundstücksfläche 60 %
Baumassenzahl	- arabische Dezimalzahl z.B. BMZ 3,4 = 3,4 m ³ Baumasse je m ² Grundstücksfläche

Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück

Grundstückstiefe	- arabische Zahl, z.B. 30 m
Grundstücksfläche	- arabische Zahl, z.B. 600 m²

Bodenrichtwertzonen werden mit einer Begleitlinie begrenzt und nummeriert.

St Um Stadtbau – Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich

Städtebauliche Maßnahmen nach dem Zweiten Kapitel BauGB werden farbig hinterlegt:



oder symbolisch dargestellt:



San Sanierungsgebiet

Entw Entwicklungsgebiet

Der jeweils zugrunde gelegte Verfahrensstand ist bei den Bodenrichtwerten gekennzeichnet mit:

- A** sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)
- N** Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)

In den mit **San#** bzw. mit **Entw#** gekennzeichneten Gebieten wurden durch den Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte ermittelt, die in der Geschäftsstelle erfragt werden können.

Die in dieser Karte dargestellten Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung und enthalten den Baumbestand.

Art der Nutzung

A Ackerland

GR Grünland

F Forsten

GA Gartenland

Bei den Nutzungsarten Acker- und Grünland werden zusätzlich die Acker- bzw. Grünlandzahl angegeben.“

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. (In der folgenden Abbildung ist ein Beispiel aus einer der Nebenkarten dargestellt.)

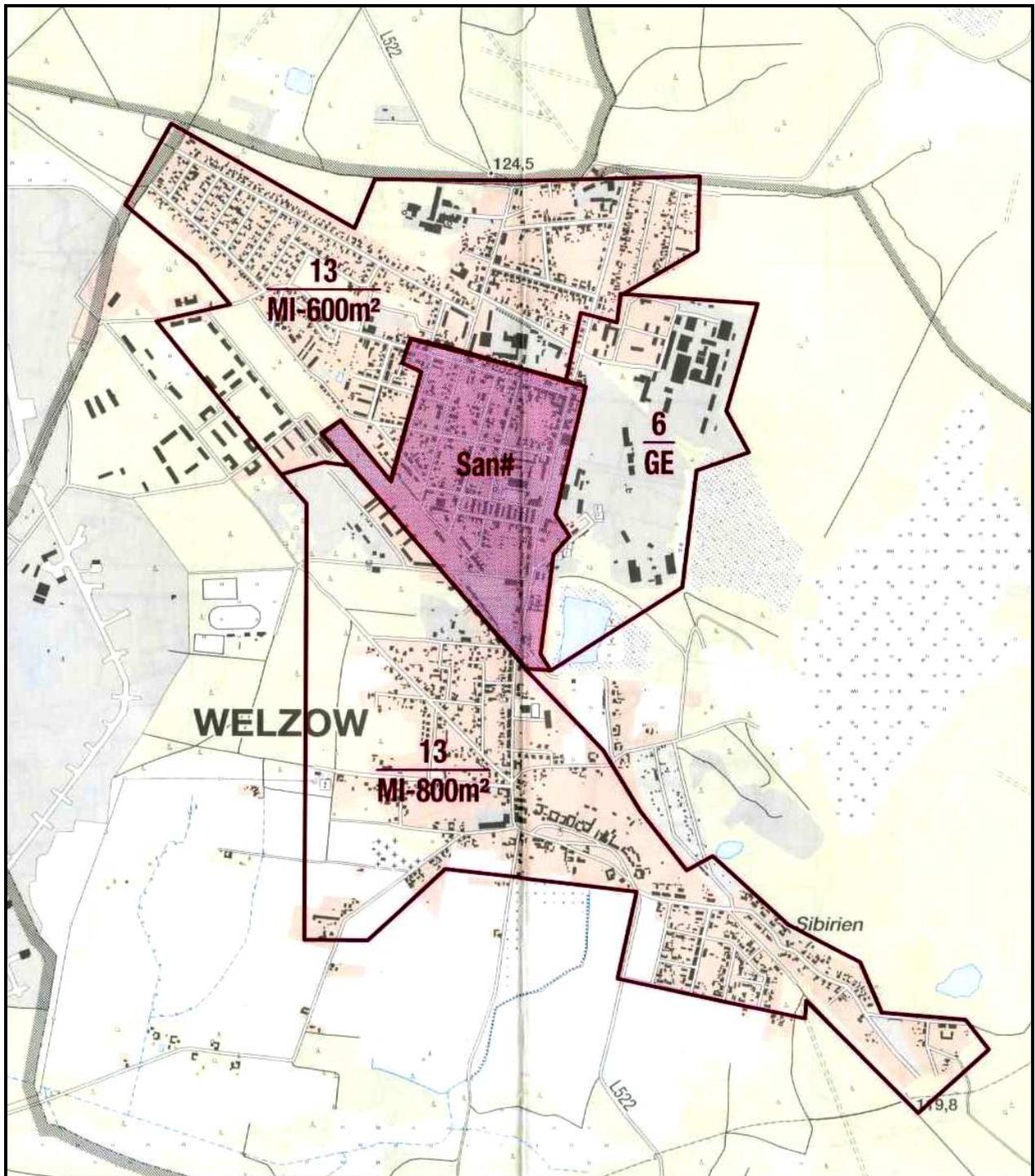


Abb. 9.2

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 einschließlich der besonderen Bodenrichtwerte einzuholen sowie die Bodenrichtwertkarte zu erwerben. In der „Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg“ ist diese als CD in landesweiter Darstellung käuflich zu erhalten.

9.3 Übersichten über die Bodenrichtwerte

Stadt / Gemeinde / Amt <i>Stadtteil, Ortsteil, Wohnteil</i>	01.01. 2001	01.01. 2002	01.01. 2003	01.01. 2004	01.01. 2005	01.01. 2006
<u>Stadt Forst (Lausitz)</u>						
Zentrum	102	100	90	80	75	75
Stadtteil Keune	20	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>						
Zentrumsnaher Bereich	28	28	28	25	23	23
OT Groß Breesen	20	20	20	20	20	20
OT Reichenbach	28	28	25	25	25	25
OT Deulowitz	18	18	18	18	18	18
<u>Stadt Spremberg</u>						
Zentrum	97	100	90	80	78	78
Stadtteil Slamen	33	33	30	30	30	30
OT Sellessen, Dorfgebiet	23	23	23	23	20	20
OT Sellessen, Wohngebiet	56	45	45	45	43	40
OT Graustein	20	20	20	20	20	20
OT Schwarze Pumpe	13	13	13	13	13	13
OT Lieskau	8	8	8	8	8	8
<u>Stadt Drebkau</u>						
Zentrum	18	18	18 ¹³	-- ¹⁴	--	18 ¹⁵
OT Leuthen	26	25	28	28	25	25
OT Schorbus	20	20	23	23	23	23
OT Jehserig	13	13	13	13	10	10
OT Casel	8	8	8	8	8	8
<u>Stadt Welzow</u>						
Zentrum	13	13	13 ¹³	-- ¹⁴	--	--
OT Proschim	6	5	5	5	5	8
<u>Gemeinde Kolkwitz</u>						
OT Kolkwitz, Dorfkern	49	48	43	45	45	40
OT Kolkwitz, Wohngebiet	51	50	50	-- ¹⁶	--	--
OT Klein Gaglow	26	23	23	23	23	23
OT Limberg, Dorfgebiet	23	23	23	25	25	25
OT Limberg, Wohngebiet	61	55	55	50	50	45

¹³ Sanierungsanfangswert¹⁴ kein Wert beschlossen (siehe Ziffer 9.4, Seite 52)¹⁵ allgemeiner Bodenrichtwert mit Anfangswertqualität¹⁶ mit Kolkwitz, Dorfkern verschmolzen

Stadt / Gemeinde / Amt	01.01. 2001	01.01. 2002	01.01. 2003	01.01. 2004	01.01. 2005	01.01. 2006
OT Hänchen	18	18	20	20	20	20
OT Krieschow	13	13	13	13	13	13
OT Wiesendorf	5	5	5	5	5	5
<u>Gemeinde Neuhausen/ Spree</u>						
OT Neuhausen	15	15	15	15	15	15
OT Bagenz	23	23	23	20	20	20
OT Bagenz, Erholungsgebiet „Spremler See“ Ostseite	--	--	--	--	10 ¹⁷	10
OT Haasow	46	48	48	48	45	40
OT Groß Döbbern	26	28	28	28	28	25
OT Klein Döbbern	25	25	25	25	25	23
OT Klein Döbbern, Erholungs- gebiet „Spremler See“ Westseite	--	--	--	--	8 ¹⁷	8
OT Sergen	23	20	20	18	18	18
<u>Gemeinde Schenkendöbern</u>						
OT Schenkendöbern	15	15	15	18	18	18
OT Pinnow, Dorfgebiet	13	13	13	13	13	13
OT Pinnow, Erholungsgebiet „Pinnower See“	--	--	--	7 ¹⁷	7	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 (Spreewald), Dorfkern	49	50	50	50	50	50
Werben, Dorfgebiet	31	33	33	33	30	30
Werben, Wohngebiet	51	50	50	45	40	38
Briesen, Dorfgebiet	33	33	30	30	28	25
Briesen, Wohngebiet	61	55	55	50	45	40
Schmogrow-Fehrow OT Fehrow	18	18	18	18	18	18
Burg (Spreewald) OT Müschen	18	18	18	15	15	15
<u>Amt Döbern-Land</u>						
Döbern, Zentrum	28	28	28	28	25	25
Tschernitz OT Tschernitz	18	18	18	18	18	18
Wiesengrund OT Trebendorf	13	15	15	13	13	13
Hornow-Wadelsdorf OT Hornow	15	15	15	15	15	15
Groß Schacksdorf- Simmersdorf OT Simmersdorf	13	13	13	13	13	13

¹⁷ erstmals beschlossener Wert

Stadt / Gemeinde / Amt	01.01. 2001	01.01. 2002	01.01. 2003	01.01. 2004	01.01. 2005	01.01. 2006
Groß Schacksdorf-Simmersdorf	13	13	13	13	13	13
OT Groß Schacksdorf						
Neiße-Malxetal	11	10	10	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
Amt Peitz						
Peitz, Stadtteil Cottbuser Vorstadt	28	28	25	28	23 ¹⁸	23
Peitz, Stadtteil Südlicher Stadtrand	--	--	--	--	28 ¹⁷	28
Teichland OT Maust, Dorfgebiet	26	25	25	25	25	25
Teichland OT Maust, Wohngebiet	59	50	50	50	50	45
Jänschwalde OT Jänschwalde/Dorf	20	20	23	25	25	23
Tauer	18	18	18	18	18	18
Turnow-Preilack OT Turnow	15	15	15	15	15	15
Jänschwalde OT Drewitz	10	13	13	13	13	13
Drachhausen	10	10	10	10	10	10
Jänschwalde OT Grießen	8	8	8	8	8	8
Heinersbrück OT Grötsch	5	5	5	5	5	5

Tab. 9.2

9.4 Stadtsanierung und Stadtumbau

Sanierungsgebiete

In den Nebenkarten auf der Rückseite der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Spree-Neiße zum Stand 01.01.2006 sind die **förmlich festgelegten Sanierungsgebiete violett unterlegt**. Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten besonderen Bodenrichtwerte (**Anfangsbodenrichtwerte**) für diese Gebiete haben einen unterschiedlichen Stand der Beschlussfassung und sind daher nicht in der Bodenrichtwertkarte dargestellt.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die **ermittelten – und fortgeschriebenen – Anfangsbodenrichtwerte** in Sanierungsgebieten:

Sanierungsgebiet	Stichtag der Festsetzung	Sanierungsunbeeinflusster Anfangswert
Forst (Lausitz), „Forst-Nordstadt“	01.01.2005	25,-- €/m ² ... 40,-- €/m ²
Forst (Lausitz), Entwicklungsbereich „Promenade“	01.01.2005	80,-- €/m ² ... 85 €/m ²
Forst (Lausitz), „Westliche Innenstadt“	16.07.1999	20,-- DM/m ² ... 110,-- DM/m ²
Forst (Lausitz), „Innenstadt“	30.06.2004	40,-- €/m ² ... 80,-- €/m ²

¹⁸ 2005 in weitere zwei separate Bodenrichtwertzonen geteilt

Sanierungsgebiet	Stichtag der Festsetzung	Sanierungsunbeeinflusster Anfangswert
Forst (Lausitz), „Nordost“	30.06.2004	3,-- €/m ² ... 30,-- €/m ²
Guben, „Stadtzentrum“	01.01.2006	28,-- €/m ² ... 50,-- €/m ²
Peitz, „Historischer Altstadt kern“	01.01.2006	5,-- €/m ² ... 30,-- €/m ²
Welzow, „Innenstadt“	01.03.1997	10,-- DM/m ² ... 35,-- DM/m ²

Tab. 9.3

- Hinweis: Die detaillierten Werte sind bei den Kommunen oder in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu erfragen.

Stadtumbaugebiete

Die Mittelzentren des Landkreises Spree-Neiße verzeichnen – wie viele Städte in den ostdeutschen Bundesländern – einen seit Jahren anhaltenden Bevölkerungsverlust (siehe Ziffer 1, Seite 5). Hauptursache dieser Entwicklung ist insbesondere die Abwanderung junger Menschen und Erwerbstätiger in die alten Bundesländer sowie teilweise in die Umlandgemeinden auf Grund des dortigen erweiterten Wohnungsangebots seit 1990 in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Dieser Prozess verursacht eine Reihe von Folgeerscheinungen, besonders im innerstädtischen Bereich. In den Städten stehen inzwischen Tausende Wohnungen leer. Bevölkerungsverlust und Wohnungsleerstand führen zwangsläufig zu einer verminderten Auslastung der sozialen wie auch der technischen Infrastruktur. Einher gehen neue Konzepte zur zentralörtlichen Gliederung des Landes, was wiederum Auswirkungen auf die Gesamtregion hat. Kommunen mit bisher zentralörtlichen Funktionen müssen Einschränkungen in der Wahrnehmung ihrer Aufgaben vornehmen.

Stadtentwicklungskonzepte, die auf stetigem Bevölkerungswachstum basierten, sind den veränderten Anforderungen anzupassen. **Stadtumbaustrategien** sind zu erarbeiten und **Handlungsgebiete** auszuweisen.

Stadtumbaustrategien:

- ☞ Umbau der Wohnungsbestände in Stadtquartiere mit stadtbildprägender Substanz
- ☞ Aktivierung von gewerblichen und industriellen Brachflächen
- ☞ Aufgabe peripherer Stadtteile mit vollständigem Rückbau ohne städtebauliche Nachnutzung oder mit städtebaulicher Nachnutzung (z.B. Eigenheime, Freizeitanlagen ...)
- ☞ Aufgabe von isolierten Standorten (z.B. ehemalige militärische Wohngebiete)
- ☞ Aufgabe von innerstädtischen Gebieten mit Nachnutzung (z.B. als Stadtpark)
- ☞ Bauliche Ausdünnung von Neubau- oder auch Altbauquartieren (Abriss einzelner Gebäude, Verringerung der Geschosshöhe, Entfernen von Gebäudesegmenten)
- ☞ Rückbau und anschließende Neubebauung mit nachgefragten Wohnungsbauten
- ☞ Erhaltung und gegebenenfalls Umstrukturierung der Innenstadt

Handlungsgebiete oder Gebiete mit Handlungsbedarf:

Diese Gebiete werden in *Erhaltungsgebiete*, *Umstrukturierungsgebiete*, *Neuentwicklungsgebiete* und *Abrissgebiete* eingeteilt.

In **Erhaltungsgebieten** wird die überwiegende Bausubstanz erhalten bleiben. Das städtebauliche Bild wird im Wesentlichen nicht verändert. Es kommt zu einzelnen Abriss- und Entkernungsmaßnahmen. Die Modernisierung und Instandsetzung ist fortzuführen. (Der Begriff „Erhaltungsgebiet“ wird hier nicht im Sinne des besonderen Städtebaurechts nach § 172 BauGB verwendet.)

In **Umstrukturierungsgebieten** kommt es zu größeren Abbruch- und Erhaltungsmaßnahmen an den verbleibenden Gebäuden. Der Charakter des Gebietes (auch im Sinne der BauNVO¹⁹) wird nicht oder nur teilweise geändert. Teilabriss und Umnutzungen von vorhandener Substanz werden durchgeführt. Einzelne Neubaumaßnahmen sind nicht ausgeschlossen, ebenso wie kleinere Bodenordnungsmaßnahmen bzw. die Umverlegung von Verkehrswegen.

In **Neuentwicklungsgebieten** wird umfassender Abbruch durchgeführt. Eine geringe Anzahl von Wohngebäuden bleibt bestehen, die frei gewordenen Flächen werden für eine Neubebauung (Eigenheimsiedlung, Gewerbe, Handel usw.) vorbereitet. Bodenordnungsmaßnahmen und Neuerschließungen sind notwendig.

Bei **Abrissgebieten** werden gesamte Quartiere rückgebaut einschließlich der vorhandenen Infrastruktur (nach Notwendigkeit). Diese Gebiete sind mittelfristig nicht für eine Neubebauung vorgesehen. Es können größere Baulücken sein, aber infolge des Eingriffs können diese Gebiete nach § 35 BauGB eingeordnet werden.

Die Möglichkeit der Unterlassung der Bodenrichtwert-Ermittlung mit Hinweis auf den Stadtbau wurde im Bereich des Landkreises Spree-Neiße nicht wahrgenommen.

- **Hinweis:** In den Städten Forst (Lausitz), Guben und Spremberg liegen derartige Konzepte vor. Ihr Planungs- und Abarbeitungsstand ist sehr differenziert. Der Gutachterausschuss empfiehlt allen Interessenten, notwendige Informationen diesbezüglich bei der jeweiligen Kommune einzuholen.

9.5 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Ausgehend von der naturräumlichen Gliederung des Brandenburger Raumes und damit der geologischen Entstehung, also der Herausbildung der Böden, wurden für das Areal des Kreises fünf Zonen erkannt, die den Landkreis diagonal durchziehen und im Bereich der Neiße dem Flusslauf folgen. In diesen Zonen sind die Böden in ihrer Bonität zwar nicht drastisch verschieden, lassen sich jedoch aber in **5 Bereiche** unterteilen. In der Abbildung 9.3 sind die Bereiche grafisch dargestellt, dessen Grenzen jedoch als fließende Grenzen zu interpretieren sind. Für jeden Bereich werden **landwirtschaftliche Bodenrichtwerte für Acker- und für Grünland** jährlich ermittelt und **in der Bodenrichtwertkarte** in **grünem Aufdruck** dargestellt (siehe Abb. 9.1 Seite 47).

¹⁹ BauNVO ... Baunutzungsverordnung

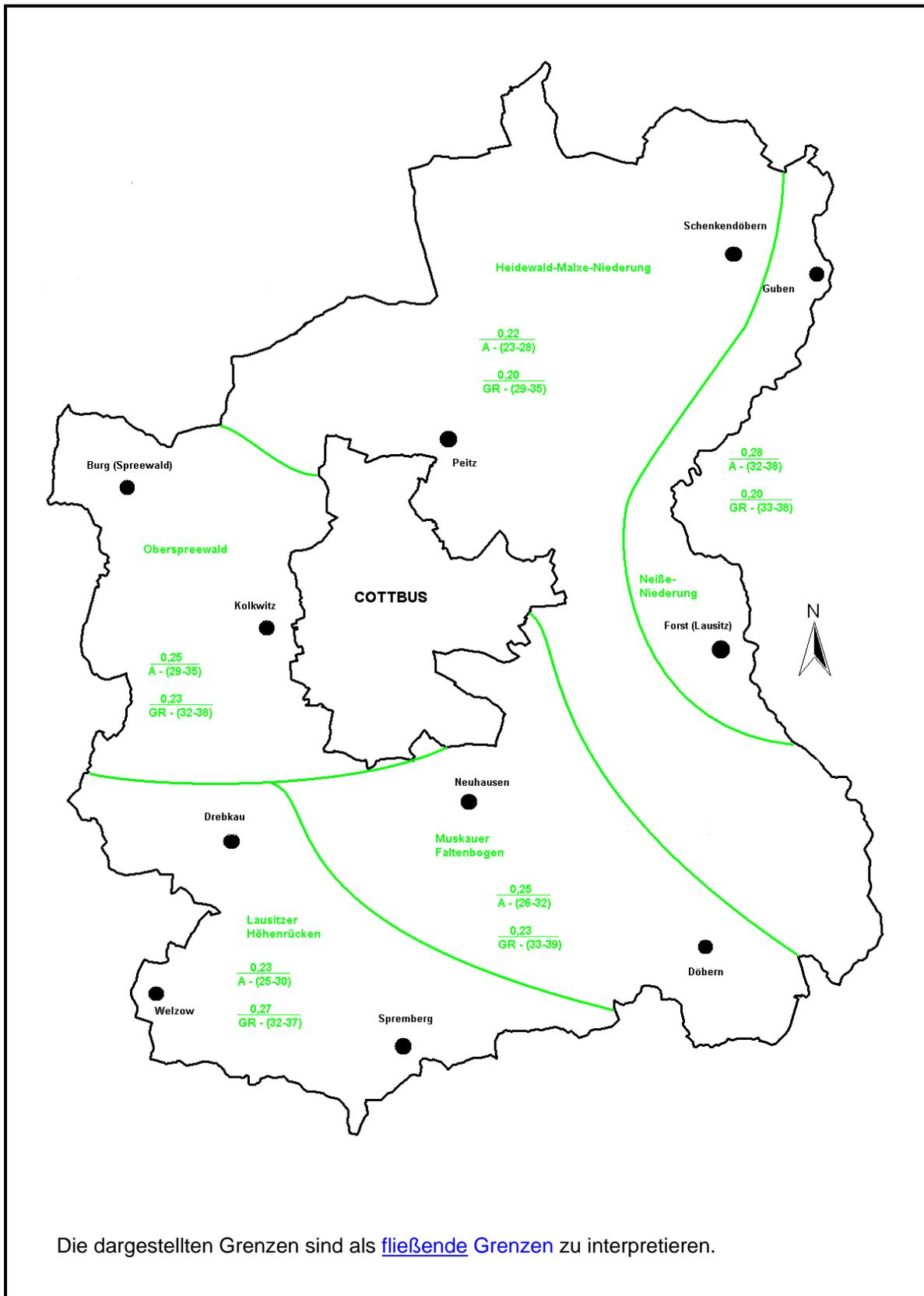


Abb. 9.3

10 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

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

10.1 Nutzungsentgelte

10.1.1 Nutzungsentgelt für Wochenendgrundstücke

Für die Festsetzung des Nutzungsentgeltes für Gartengrundstücke, die Erholungs- und Freizeitwecken dienen, gilt die [Nutzungsentgeltverordnung](#)²⁰. 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. Trotz intensiver Bemühungen gelang es nicht, sowohl von Pächtern als auch von Verpächtern Daten zu erhalten, zumal eine gesetzliche Bereitstellungsverpflichtung für diesen Teilmarkt nicht besteht.

Bei den zur Verfügung stehenden Daten wurden [Entgelte](#)

für [unbebaute Grundstücke](#) zwischen [0,10 €/m² und Jahr](#) bis [0,25 €/m² und Jahr](#)

und für mit Bungalow bzw. Laube [bebaute Grundstücke](#)

zwischen [0,15 €/m² und Jahr](#) bis [0,65 €/m² und Jahr](#)

vereinbart, Lage des Grundstücks, Attraktivität des Standorts und Erschließungszustand beeinflussen die Höhe des Nutzungsentgelts.

Genauere Angaben über die [Ortsüblichkeit eines Nutzungsentgeltes](#) lassen sich meist nur [mittels eines Gutachtens](#) realisieren, da flächendeckend diese Werte nicht zur Verfügung stehen.

10.1.2 Nutzungsentgelt für Garagengrundstücke

Die jährlichen [Nutzungsentgelte](#) für Garagengrundstücke liegen in einer Spanne zwischen

[20,00 €/Garage und Jahr](#) bis [40,00 €/Garage und Jahr](#).

Im ländlichen Gebiet waren geringere Nutzungsentgelte, in städtischen Bereichen wie z.B. in Spremberg und Peitz (30,00 €/Garage und Jahr) oder in Döbern und Welzow (40,00 €/Garage und Jahr) höhere Beträge zu verzeichnen.

²⁰ Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)

10.2 Mieten

10.2.1 Gewerbemieten

Die veröffentlichten [Mietspannen](#) geben den jeweiligen Schwerpunkt des Marktes wieder. Die erhobenen Daten setzen sich [aus Bestandsmieten und aktuellen Vertragsabschlüssen](#) zusammen. Sie stammen zum Teil aus Zuarbeiten der Industrie- und Handelskammer. Daraus ist tendenziell ein stagnierendes bis fallendes 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.

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.

Die [Mietpreise](#) weisen in den letzten Jahren zunehmend eine [große Streuung](#) auf. Sie sind in starkem Maße von der Lage, Größe und Attraktivität des Standortes abhängig. Drohende oder tatsächliche Leerstände führen [bei Neuabschlüssen](#) zu [niedrigeren Mieten](#).

Mietwert-Übersicht:

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 (Lausitz)	Ladengeschäfte	Gute Lage	4,00 ... 10,00
		Mittlere Lage	3,00 ... 7,00
	Büros, Praxen, Apotheken	Gute Ausstattung	3,50 ... 8,00
		Mittlere Ausstattung	2,00 ... 6,00
	Gaststätten	Gute Ausstattung	4,00 ... 8,00
		Mittlere Ausstattung	2,00 ... 6,00
	Produzierendes Gewerbe	Mittlere Lage	1,00 ... 2,50
	Lagerhallen	Mittlere Lage	0,50 ... 2,00
Freiflächen	Mittlere Lage	0,20 ... 1,00	
Guben	Ladengeschäfte	Gute Lage	4,00 ... 8,00
		Mittlere Lage	3,50 ... 7,50
	Büros, Praxen, Apotheken	Gute Ausstattung	3,50 ... 8,00
		Mittlere Ausstattung	2,00 ... 6,00
	Gaststätten	Gute Ausstattung	3,00 ... 6,00
		Mittlere Ausstattung	2,00 ... 4,00
	Produzierendes Gewerbe	Mittlere Lage	1,00 ... 2,50

Ort	Art der Objekte	Charakteristik	Mietspanne in €/m² und Monat
<i>noch Guben</i>	Lagerhallen	Mittlere Lage	0,50 ... 2,00
	Freiflächen	Mittlere Lage	0,20 ... 0,80
Spremberg	Ladengeschäfte	Gute Lage	5,00 ... 12,00
		Mittlere Lage	4,00 ... 7,00
	Büros, Praxen, Apotheken	Gute Ausstattung	3,50 ... 9,00
		Mittlere Ausstattung	2,50 ... 6,00
	Gaststätten	Gute Ausstattung	3,50 ... 8,00
		Mittlere Ausstattung	2,00 ... 5,50
	Produzierendes Gewerbe	Mittlere Lage	1,00 ... 2,50
	Lagerhallen	Mittlere Lage	0,50 ... 2,00
Freiflächen	Mittlere Lage	0,30 ... 1,00	
Döbern	Ladengeschäfte	Gute Lage	4,00 ... 8,00
		Mittlere Lage	2,50 ... 5,50
	Büros, Praxen, Apotheken	Gute Ausstattung	3,00 ... 7,00
	Produzierendes Gewerbe	Mittlere Lage	1,00 ... 2,50
	Lagerhallen	Mittlere Lage	0,50 ... 1,50
	Freiflächen	Mittlere Lage	0,25 ... 0,50
Peitz	Ladengeschäfte	Gute Lage	4,50 ... 10,00
		Mittlere Lage	3,50 ... 5,50
	Büros, Praxen, Apotheken	Gute Ausstattung	3,50 ... 7,00
	Produzierendes Gewerbe	Mittlere Lage	1,00 ... 2,50
	Lagerhallen	Mittlere Lage	0,50 ... 1,50
	Freiflächen	Mittlere Lage	0,25 ... 0,50

Tab. 10.1

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 und Decken
- ❖ 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

10.2.2 Wohnungsmieten

Mietspiegel sind meist tabellarische Übersichten über Entgelte für Wohnraum in einer Gemeinde oder in vergleichbaren Kommunen. Damit stellt sich innerhalb dieser eine gewisse Ortsüblichkeit ein. Solche Mietspiegel, die unter gemeinsamer Mitwirkung der Mieter- und Vermieterverbände entstanden, sind in der Rechtsprechung meist anerkannt. Der Vorteil solcher Mietspiegel sollte in der Tatsache zu suchen sein, Informationen über Mietvereinbarungen transparent zu machen.

Ein [Mietspiegel](#) nach § 558c Abs. 1 BGB ²¹ (vormals verankert in § 2 Abs. 2 Miethöhegesetz) muss [folgenden Anforderungen](#) Stand halten:

- Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen
- Anerkennung durch

a) die Gemeinde
<u>oder</u>
b) Interessenvertreter der Vermieter und Mieter
- Überarbeitung alle 2 Jahre und Anpassung an die Marktentwicklung .

Dem entsprechend [sollten Gemeinden, aber auch Wohnungsunternehmen](#), soweit nach den örtlichen Verhältnissen ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist, [Mietspiegel erstellen](#). Es ist **keine Aufgabe des Gutachterausschusses** für Grundstückswerte.

Unabhängig davon veröffentlicht der Gutachterausschuss nachstehend ihm bekannt gewordene Mieten des freien Wohnungsmarktes.

Mietwert-Übersicht:

Die Angaben sind als [Netto-Kaltmieten](#) pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat zu verstehen. Sie beziehen sich auf [aktuelle Vertragsabschlüsse](#), insbesondere der Jahre 2001 bis 2004, [und Bestandsmieten](#).

(siehe Tabelle 10.2, [Seite 60](#))

²¹ BGB ... Bürgerliches Gesetzbuch

Ort	Mietspannen in €/m² und Monat		
	Altbau	Neubau	Saniertes Altbau
Forst (Lausitz)	2,00 ... 3,50	4,00 ... 6,00	3,50 ... 5,20
	Pkw-Stellplatz / Garage 15,00 ... 30,00		
Guben	2,50 ... 4,00	3,70 ... 6,00	3,70 ... 5,00
	Pkw-Stellplatz / Garage 15,00 ... 25,00		
Spremberg	2,50 ... 4,00	4,00 ... 6,00	3,70 ... 5,50
	Pkw-Stellplatz / Garage 15,00 ... 25,00		
Spremberg OT Sellessen	--	~ 5,10	--
Döbern	1,80 ... 2,50	3,50 ... 5,50	3,00 ... 4,70
Drebkau	1,40 ... 2,50	4,00 ... 5,00	3,00 ... 4,70
Drebkau OT Leuthen	--	--	~ 4,70
Kolkwitz	--	--	4,50 ... 5,00
Neuhausen/Spree OT Laubsdorf	--	--	4,30 ... 4,50
Burg (Spreewald)	--	--	4,50 ... 5,50
Peitz	2,00 ... 3,50	4,50 ... 5,50	3,00 ... 5,00

Tab. 10.2

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 Wohnungsüberangebot und die damit verbundene Leerstandsentwicklung haben zur Folge, dass die erzielbaren Mietpreise tendenziell sinken werden. Auch die in Ziffer 9.4 beschriebenen Stadtumbaustrategien in den bisher ausgewiesenen Handlungsgebieten führten noch zu keinen greifbaren Erfolgen, um die Situation zu entspannen.

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.

10.3 Pacht für landwirtschaftliche Flächen

In Zusammenarbeit des Gutachterausschusses mit dem Fachbereich Landwirtschaft, Veterinär- und Lebensmittelüberwachung im Landkreis Spree-Neiße können – mit dessen Zustimmung – zur Veröffentlichung die nachstehenden Pachten für landwirtschaftliche Flächen aufgeführt werden.

Durch die Landpachtregistrierung wurden insgesamt **47.154 ha Landwirtschaftsfläche** erfasst. Dieser Flächenumfang setzte sich aus 49.890 Liegenschaften zusammen, die 12.820 Verträgen entstammen.

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

	1991 - 2001	1991 - 2002	1991 - 2003	1991 - 2004	1991 - 2005
Pachtfläche gesamt	39,39	39,02	40,19	43,00	44,62
Ackerland	41,45	41,56	43,22	46,55	47,33
Grünland	31,08	29,74	30,30	32,42	34,59

Tab. 10.3

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)	48,75	40,62
Stadt Guben	69,31	48,31
Stadt Spremberg	56,62	55,81
Stadt Drebkau	44,48	32,67
Stadt Welzow	36,45	32,09
Gemeinde Kolkwitz	39,54	28,32
Gemeinde Neuhausen/Spree	42,97	40,36
Gemeinde Schenkendöbern	70,01	51,72
Amt Burg (Spreewald)	43,13	27,08
Amt Döbern-Land	46,99	41,91
Amt Peitz	41,37	33,75

Tab. 10.4

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses

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 der Gutachterausschüsse** lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Der Obere Gutachterausschuss hat folgende Aufgaben:

- Erstellung von landesweiten Übersichten und Analysen
- Empfehlungen zu besonderen Problemen der Wertermittlung
- Erarbeitung einer jährlichen Übersicht über den Grundstücksmarkt im Land Brandenburg (Grundstücksmarktbericht)
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichts in einem gerichtlichen Verfahren oder einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren. Dabei ist das Vorliegen des Gutachtens eines regionalen Gutachterausschusses zur gleichen Sache Voraussetzung.

Die Gutachterausschüsse haben folgende Aufgaben:

- ⇒ Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- ⇒ Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- ⇒ Beobachtungen und Analysen des Grundstücksmarktes und Erarbeitung des jährlichen Grundstücksmarktberichts
- ⇒ Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung, über Bodenrichtwerte und über vereinbarte Nutzungsentgelte
- ⇒ Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken auf Antrag
- ⇒ Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und für andere Vermögensnachteile
- ⇒ Erstattung von Gutachten über die ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau (nach § 5 Bundeskleingartengesetz)
- ⇒ Erstattung von Gutachten über das ortsübliche Nutzungsentgelt für vergleichbar genutzte Grundstücke (nach § 7 Nutzungsentgeltverordnung)

Die Gutachterausschüsse arbeiten im Wesentlichen auf der Grundlage folgender **Rechtsvorschriften**:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- 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)

- 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)
- Brandenburgisches Landesplanungsgesetz (BbgLPIG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2002 (GVBl. I 2003 S. 9)
- 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)
- Gutachterausschuss-Gebührenordnung (GAGebO)
vom 19. November 2003 (GVBl. II S. 678)
- Gutachterausschussverordnung (GAV)
vom 29. Februar 2000 (GVBl. II S. 61), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 24. September 2004 (GVBl. II S. 818)
- Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I - Zentralörtliche Gliederung -
Bekanntmachung des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 04. Juli 1995 (GVBl. II S. 474)
- Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)
- 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)
- Wertermittlungsrichtlinien 2002 (WertR 2002)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 2002 (BAnz. Nr. 238a)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Spree-Neiße

Mitglieder des Gutachterausschusses im Landkreis Spree-Neiße sind:

Herr Thomas Schöne	Vorsitzender
Herr Marian Knolle	Stellvertreter
Herr Egon Böttcher	Sachverständiger
Herr Detlef Große	Sachverständiger
Herr Peter Kunze	Sachverständiger
Frau Irma Müller	Sachverständige, öbuv ²²
Herr Manfred Peters	Sachverständiger
Frau Heike Schubert	Sachverständige
Herr Reinhard Schultke	Sachverständiger
Herr Klaus Schuppan	Makler, Sachverständiger
Herr Dietmar Türk	Sachverständiger, öbuv
Herr Thomas Lehmann	SB Bewertung Finanzamt Cottbus
Herr Frank Gruzla	SB Bewertung Finanzamt Cottbus

²² öbuv ... öffentlich bestellt und vereidigt

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

Anhang

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Spree-Neiße

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 30
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.landkreis-spree-neisse.de
www.gutachterausschuesse-bb.de/SPN/Index.htm

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

Weitere Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss Landkreis / Stadt	Sitz der Geschäftsstelle		
Barnim (BAR)	Poratzstraße 75 16225 Eberswalde	03334 / 2 53-2 26	03334 / 2 53-2 40
Dahme-Spreewald (LDS)	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	03546 / 20-27 60	03546 / 20-12 64
Elbe-Elster (EE)	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg/Elster	03535 / 4 62-7 06	03535 / 4 62-7 30
Havelland (HVL)	Waldemardamm 3 14641 Nauen	03321 / 4 03-63 13	03321 / 4 03-62 94
Märkisch-Oderland (MOL)	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	03341 / 3 54-9 05	03341 / 3 54-9 97
Oberhavel (OHV)	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	03301 / 6 01-55 81	03301 / 6 01-55 80
Oberspreewald-Lausitz (OSL)	Parkstraße 4 - 7 03205 Calau	03541 / 8 70-53 91	03541 / 8 70-53 10
Oder-Spree (LOS)	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	03366 / 3 51-7 10	03366 / 3 51-7 18
Ostprignitz-Ruppin (OPR)	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	033971 / 62-4 90	033971 / 62-4 09
Potsdam-Mittelmark (PM)	Lankeweg 4 14513 Teltow	03328 / 3 18-3 11	03328 / 3 18-3 15
Prignitz (PR)	Industriestraße 1 19348 Perleberg	03876 / 7 13-7 92	03876 / 7 13-7 94
Teltow-Fläming (TF)	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	03371 / 6 08-42 03	03371 / 6 08-92 21
Uckermark (UM)	Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	03332 / 4 41-8 16	03332 / 4 41-8 50
Brandenburg a.d.H. (BRB)	Wiener Straße 1 14772 Brandenburg a.d.H.	03381 / 58 62-03	03381 / 58 62-04
Cottbus (CB)	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	0355 / 6 12-42 12	0355 / 6 12-42 03
Frankfurt (Oder) (FF)	Goepelstraße 38 15230 Frankfurt (O)	0335 / 5 52-62 04	0335 / 5 52-62 99
Potsdam (P)	Hegelallee 6 - 10, Haus 1 14467 Potsdam	0331 / 2 89-31 83	0331 / 2 89-25 75
Oberer Gutachterausschuss im Land Brandenburg	Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	0335 / 55 82-5 20	0335 / 55 82-5 03
Niederschlesischer Oberlausitzkreis (NOL)	Bauaufsichtsamt des Landratsamtes Geschäftsstelle des GAA Neusärchener Straße 2a 02906 Niesky	03588 / 28 57 51	03588 / 20 56 26
Kamenz (KM)	Landratsamt Kamenz Geschäftsstelle des GAA Macherstraße 57 01917 Kamenz	03578 / 32 62 02	03578 / 32 45 99

Tab. 1 Anhang

Anschriften der kreisangehörigen Kommunen

Kommune	Anschrift des Verwaltungssitzes	Zugehörige Gemeinden bzw. Ortsteile	Telefon / Telefax
Amt Burg (Spreewald)	Hauptstraße 46 03096 Burg (Spreewald)	<i>Gemeinde Burg (Spreewald)</i> (WT ²³ Burg-Dorf, WT Burg-Kauper, WT Burg-Kolonie, OT Müschen) <i>Gemeinde Briesen</i> <i>Gemeinde Dissen-Striesow</i> (OT Dissen, OT Striesow) <i>Gemeinde Guhrow</i> <i>Gemeinde Schmogrow-Fehrow</i> (OT Fehrow, OT Schmogrow) <i>Gemeinde Werben</i>	035603 / 682-0 / 035603 / 682-22
Amt Döbern-Land	Forster Straße 8 03159 Döbern	<i>Stadt Döbern</i> <i>Gemeinde Felixsee</i> (OT Bloisdorf, OT Bohsdorf, OT Friedrichshain, OT Klein Loitz, OT Reuthen) <i>Gemeinde Groß Schacksdorf-Simmersdorf</i> (OT Groß Schacksdorf, OT Simmersdorf) <i>Gemeinde Hornow-Wadelsdorf</i> (OT Hornow, OT Wadelsdorf) <i>Gemeinde Jämlitz-Klein Düben</i> (OT Jämlitz, OT Klein Düben) <i>Gemeinde Neiße-Malxetal</i> (OT Groß Kölzig, OT Jerischke, OT Jocksdorf, OT Klein Kölzig, OT Preschen) <i>Gemeinde Tschernitz</i> (OT Tschernitz, OT Wolfshain) <i>Gemeinde Wiesengrund</i> (OT Gahry, OT Gosda, OT Jethe, OT Mattendorf, OT Trebendorf)	035600 / 385-0 / 035600 / 6597
Stadt Drebkau	OT Drebkau Spremberger Straße 61 03116 Drebkau	OT Casel OT Domsdorf OT Drebkau OT Greifenhain OT Jehserig OT Kausche OT Laubst OT Leuthen OT Schorbus OT Siewisch	035602 / 562-0 / 035602 / 562-60
Stadt Forst (Lausitz)	Promenade 9 03149 Forst (Lausitz)	Forst (Lausitz) OT Bohrau OT Briesnig OT Groß Bademeusel OT Groß Jamno OT Horno OT Klein Bademeusel OT Klein Jamno OT Mulknitz OT Naundorf OT Sacro	03562 / 989-0 / 03562 / 7460

²³ WT ... Wohnteil

Kommune	Anschrift des Verwaltungssitzes	Zugehörige Gemeinden bzw. Ortsteile	Telefon / Telefax
Stadt Guben	Uferstraße 22 – 26 03172 Guben	Guben OT Bresinchen OT Deulowitz OT Groß Breesen OT Kaltenborn OT Schlagsdorf	03561 / 6871-0 / 03561 / 6871-180
Gemeinde Kolkwitz	Berliner Straße 19 03099 Kolkwitz	OT Babow OT Brodtkowitz OT Dahlitz OT Eichow OT Glinzig OT Gulben OT Hänchen OT Kackrow OT Klein Gaglow OT Kolkwitz OT Krieschow OT Kunersdorf OT Limberg OT Milkersdorf OT Papitz OT Wiesendorf OT Zahsow	0355 / 29300-0 0355 / 287258
Gemeinde Neuhausen/Spree	OT Neuhausen Amtsweg 1 03058 Neuhausen/Spree	OT Bagenz OT Drieschnitz-Kahsel OT Frauendorf OT Gablenz OT Groß Döbbern OT Groß Oßnig OT Haasow OT Kathlow OT Klein Döbbern OT Koppatz OT Komptendorf OT Laubsdorf OT Neuhausen OT Roggosen OT Sergen	035605 / 612-0 / 035605 / 612-888
Amt Peitz	Schulstraße 6 03185 Peitz	<i>Stadt Peitz</i> <i>Gemeinde Drachhausen</i> <i>Gemeinde Drehnöw</i> <i>Gemeinde Heinersbrück</i> (mit OT Grötsch) <i>Gemeinde Jänschwalde</i> (OT Drewitz, OT Grieben, OT Jänschwalde/Dorf, OT Jänschwalde/Ost) <i>Gemeinde Tauer</i> (mit OT Schönhöhe) <i>Gemeinde Teichland</i> (OT Bärenbrück, OT Maust, OT Neuendorf) <i>Gemeinde Turnow-Preilack</i> (OT Preilack, OT Turnow)	035601 / 38-0 / 035601 / 38-170

Kommune	Anschrift des Verwaltungssitzes	Zugehörige Gemeinden bzw. Ortsteile	Telefon / Telefax
Gemeinde Schenkendöbern	Gemeindeallee 45 03172 Schenkendöbern	OT Atterwasch OT Bärenklau OT Grabko OT Grano OT Groß Drewitz OT Groß Gastrose OT Kerkwitz OT Krayne OT Lauschütz OT Lübbinchen OT Pinnow OT Reicherskreuz OT Schenkendöbern OT Sembten OT Staakow OT Taubendorf	03561 / 5562-0 / 03561 / 5562-62
Stadt Spremberg	Am Markt 1 03130 Spremberg	Spremberg OT Graustein OT Groß Luja OT Haidemühl (seit 30.09.2005!) OT Lieskau OT Schwarze Pumpe OT Schönheide OT Sellessen OT Terpe OT Trattendorf OT Türkendorf OT Weskow	03563 / 340-0 / 03563 / 340-600
Stadt Welzow	Poststraße 8 03119 Welzow	Welzow OT Proschim	035751 / 250-0 / 035751 / 20377

Tab. 2 Anhang